



รู้กฎหมาย

## กรอบที่ ๓

กฎหมายว่าด้วยนิติกรรมสัญญา  
และการขอร่งบข้อพิพาท



รู้กฎหมาย

สำนักงานกิจการยุติธรรม กระทรวงยุติธรรม

อาคารรัฐประศาสนภักดี ชั้น ๙

ศูนย์ราชการเฉลิมพระเกียรติ ๘๐ พรรษา

ถนนแจ้งวัฒนะ เขตหลักสี่ กรุงเทพมหานคร ๑๐๒๑๐

[www.oja.go.th](http://www.oja.go.th)



[lamp.oja.go.th](http://lamp.oja.go.th)

TEL. ๐-๒๑๔๑-๓๗๘๘

FAX. ๐-๒๑๔๓-๘๙๓๕

สายด่วนกระทรวงยุติธรรม โทร. ๑๑๑๑ กต ๗๗



กฎหมายว่าด้วย  
**นิติกรรมสัญญา**  
และการขอระงับข้อพิพาท



## คำนำ

คณะรัฐมนตรีได้มีมติ เมื่อวันที่ ๑๗ มกราคม ๒๕๖๐ เห็นชอบแนวทางการเผยแพร่กฎหมายเพื่อสร้างการรับรู้ให้แก่ประชาชนและหน่วยงานภาครัฐ โดยมีสำนักงานกิจการยุติธรรม กระทรวงยุติธรรม รับผิดชอบทำหน้าที่เป็นศูนย์ข้อมูลการเผยแพร่ด้านกฎหมาย ทั้งนี้ เพื่อพัฒนาต่อยอดการดำเนินงานตามมติคณะรัฐมนตรีข้างต้น สำนักงานกิจการยุติธรรม จึงได้จัดทำหนังสือชุดความรู้กฎหมายและกระบวนการยุติธรรมเล่มนี้ขึ้น โดยมีจุดมุ่งหมาย เพื่อให้เป็นเครื่องมือในการเผยแพร่ประชาสัมพันธ์ความรู้ความเข้าใจด้านกฎหมายและกระบวนการยุติธรรมสำหรับประชาชน ให้มีความรู้พื้นฐานทางด้านกฎหมายในเรื่องที่สนใจ และทราบถึงช่องทางการขอรับบริการด้านกฎหมายจากหน่วยงานของรัฐ ซึ่งจากการดำเนินงานที่ผ่านมาพบว่า ปัญหาข้อพิพาทที่เกิดขึ้นในชีวิตประจำวันและเป็นเรื่องที่ประชาชนติดต่อขอรับบริการเข้ามามากที่สุด จนเป็นที่มาของการจัดทำหนังสือชุดความรู้กฎหมายและกระบวนการยุติธรรมในครั้งนี้ ประกอบด้วย ๗ เรื่องสำคัญ ได้แก่

- ๑) การขอความช่วยเหลือในกระบวนการยุติธรรมทางอาญา
- ๒) ที่ดินทำกินและทรัพยากรธรรมชาติ
- ๓) นิติกรรมสัญญา และการขอระงับข้อพิพาท
- ๔) หนี้สิน
- ๕) การบังคับคดีและล้มละลาย
- ๖) ความรับผิดชอบของเจ้าหน้าที่รัฐ
- ๗) สิทธิมนุษยชน สิทธิในคดีอาญา และการขอรับการเยียวยาทางกฎหมาย

สำนักงานกิจการยุติธรรม กระทรวงยุติธรรม หวังเป็นอย่างยิ่งว่าหนังสือชุดความรู้กฎหมายและกระบวนการยุติธรรม จะเป็นเครื่องมือสำคัญที่ส่งเสริมให้ประชาชนมีความรู้ความเข้าใจกฎหมายในชีวิตประจำวัน รวมถึงการให้บริการความช่วยเหลือทางด้านกฎหมายให้แก่ประชาชนได้อย่างทั่วถึงและตอบสนองเป้าหมายการสร้างการรับรู้ด้านกฎหมายให้กับประชาชนอย่างยั่งยืนต่อไป

สำนักงานกิจการยุติธรรม

เมษายน ๒๕๖๑

## นิติกรรมสัญญา

### ๑. สัญญาขายฝาก

- ๑.๑ ความหมายและสาระสำคัญของสัญญาขายฝาก
- ๑.๒ แบบของสัญญาขายฝาก
- ๑.๓ ระยะเวลาในการไถ่ทรัพย์สินที่ขายฝากคืน
- ๑.๔ สิ้นไถ่
- ๑.๕ บุคคลผู้มีสิทธิไถ่ทรัพย์สินที่ขายฝากคืน
- ๑.๖ บุคคลผู้มีหน้าที่รับไถ่ทรัพย์สิน
- ๑.๗ ผลของการใช้สิทธิไถ่โดยชอบด้วยกฎหมาย
- ๑.๘ สภาพของทรัพย์สินที่ไถ่คืน
- ๑.๙ ข้อแตกต่างระหว่างสัญญาซื้อขายกับสัญญาขายฝาก

๑  
๗  
๗  
๗  
๘  
๑๐  
๑๑  
๑๒  
๑๓  
๑๓  
๑๔

### ๒. สัญญาจำนอง

- ๒.๑ ความหมายและสาระสำคัญของสัญญาจำนอง
- ๒.๒ ทรัพย์สินที่จำนองได้
- ๒.๓ หลักเกณฑ์ในการจำนอง
- ๒.๔ ขอบเขตของสิทธิจำนอง
- ๒.๕ ผลของสัญญาจำนองกรณีผู้จำนองที่ไม่ได้เป็นลูกหนี้ด้วย
- ๒.๖ การบังคับจำนอง
- ๒.๗ ผลของการบังคับจำนอง
- ๒.๘ ความระงับสิ้นไปของสัญญาจำนอง

๑๕  
๑๕  
๑๖  
๑๗  
๑๘  
๑๙  
๒๐  
๒๒  
๒๗

### ๓. สัญญาจำนำ

- ๓.๑ ความหมายและสาระสำคัญของสัญญาจำนำ
- ๓.๒ การจำนำสิทธิที่มีตราสาร
- ๓.๓ สิทธิและหน้าที่ของผู้รับจำนำ
- ๓.๔ สิทธิและหน้าที่ผู้จำนำ
- ๓.๕ การบังคับจำนำ
- ๓.๖ ความระงับสิ้นไปของสัญญาจำนำ

๒๙  
๒๙  
๓๑  
๓๒  
๓๓  
๓๓  
๓๘

### ๔. สัญญาเช่าทรัพย์สิน

- ๔.๑ ความหมายและสาระสำคัญของสัญญาเช่าทรัพย์สิน
- ๔.๒ การกำหนดระยะเวลาเช่าทรัพย์สิน
- ๔.๓ แบบของสัญญาเช่าทรัพย์สิน
- ๔.๔ หน้าที่และความรับผิดชอบของผู้ให้เช่า
- ๔.๕ หน้าที่และความรับผิดชอบของผู้เช่า
- ๔.๖ การเช่าช่วงและการโอนสิทธิการเช่า
- ๔.๗ ความระงับสิ้นไปของสัญญาเช่าทรัพย์สิน
- ๔.๘ อายุความ
- ๔.๙ สัญญาต่างตอบแทนยิ่งกว่าสัญญาเช่าธรรมดา
- ๔.๑๐ สัญญาเช่าซื้อ

๓๙  
๓๙  
๔๐  
๔๑  
๔๒  
๔๒  
๔๓  
๔๕  
๔๖  
๔๖  
๔๘

## การขอระงับข้อพิพาท

### ๑. การประนีประนอมยอมความ

- ๑.๑ ความหมายและสาระสำคัญของการประนีประนอมยอมความ
- ๑.๒ แบบของสัญญาประนีประนอมยอมความ
- ๑.๓ ประเภทของการประนีประนอมยอมความ
- ๑.๔ ผลของสัญญาประนีประนอมยอมความ
- ๑.๕ อายุความ

๕๑  
๕๓  
๕๕  
๕๕  
๕๗  
๕๗

### ๒. การไกล่เกลี่ย

- ๒.๑ ความหมายและสาระสำคัญของการไกล่เกลี่ย
- ๒.๒ ประเภทของการไกล่เกลี่ยข้อพิพาท
- ๒.๓ กระบวนการไกล่เกลี่ย
- ๒.๔ ผลของการไกล่เกลี่ย
- ๒.๕ ข้อจำกัดของการไกล่เกลี่ย
- ๒.๖ หน่วยงานที่มีภารกิจไกล่เกลี่ยข้อพิพาท

๕๙  
๕๙  
๖๒  
๖๓  
๖๓  
๖๔  
๖๖

## บรรณานุกรม

๗๓



# นิติกรรมสัญญา และการขอ ระงับข้อพิพาท



## นิติกรรมสัญญา และการขอระงับข้อพิพาท

ในหัวข้อนี้จะเป็นการอธิบายกฎหมายเกี่ยวกับนิติกรรมสัญญาที่มักพบเจอและเกี่ยวข้องในการดำเนินชีวิตประจำวันของประชาชน อันได้แก่ สัญญาขายฝาก สัญญาจำนอง สัญญาจำนำ และสัญญาเช่าทรัพย์สิน และวิธีการระงับข้อพิพาทในกรณีที่เกิดการโต้แย้งสิทธิจากนิติกรรมสัญญา เพื่อให้ประชาชนทราบถึงรูปแบบ และหลักเกณฑ์ของการทำสัญญา สิทธิและหน้าที่ของคู่สัญญา รวมไปถึงวิธีการระงับข้อพิพาทในเบื้องต้น เพื่อเป็นแนวทางให้ประชาชนผู้อ่านผ่นกัน

### นิติกรรมสัญญา

กฎหมายเรื่องนิติกรรมสัญญาเป็นกฎหมายที่กำหนดความผูกพันของบุคคลในบางส่วนที่เกี่ยวกับสิทธิและหน้าที่เพื่อให้ผู้ที่เข้าทำนิติกรรมสัญญานั้นปฏิบัติตามและอยู่ในกรอบของกฎหมาย ยกตัวอย่างเช่น เรื่องสัญญาซื้อขาย เมื่อบุคคลตกลงเข้าทำสัญญาซื้อขายกัน บุคคลดังกล่าวนั้นจะมีความผูกพันต่อกันตามสัญญาซื้อขายและแต่ละฝ่ายจะมีสิทธิและหน้าที่ของตนตามที่กฎหมายกำหนดไว้ เช่น ผู้ซื้อมีหน้าที่ชำระราคาทรัพย์สินให้แก่ผู้ขาย ส่วนผู้ขายมีหน้าที่ส่งมอบและโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่ตกลงซื้อขายให้แก่ผู้ซื้อ หากผู้ซื้อชำระราคาให้แก่ผู้ขายแล้วแต่ผู้ขายไม่ส่งมอบทรัพย์สินให้แก่ผู้ซื้อ ผู้ซื้อก็มีสิทธิตามกฎหมายที่จะบังคับให้ผู้ขายส่งมอบทรัพย์สินตามสัญญาซื้อขายได้ เป็นต้น โดยหลักนิติกรรมสัญญานี้เป็นหลักเกณฑ์ที่จะนำไปใช้ในเรื่องการทำสัญญาทุกชนิด ไม่ว่าจะเป็นสัญญาที่กำหนดไว้เป็นรูปแบบเฉพาะในประมวลกฎหมาย เช่น สัญญาซื้อขาย สัญญาเช่าทรัพย์สิน หรือไม่ได้กำหนดไว้ เช่น สัญญาอนุญาตให้ใช้ชื่อทางการค้า



### “นิติกรรม”

คือ การแสดงเจตนาด้วยความสมัครใจโดยประสงค์ที่จะให้เกิดผลผูกพันในทางกฎหมายขึ้นเพื่อก่อให้เกิดการเปลี่ยนแปลง โอน สงวน หรือระงับซึ่งสิทธิอย่างใดอย่างหนึ่ง ยกตัวอย่างเช่น การก่อสิทธิ เช่น การสมัครเป็นสมาชิกสมาคม การเปลี่ยนแปลงสิทธิ เช่น การเปลี่ยนแปลงจำนวนหนี้ การโอนสิทธิ เช่น การเปลี่ยนตัวลูกหนี้ การสงวนสิทธิ เช่น การจำกัดจำนวนเงินที่จะค้ำประกันความเสียหาย และการระงับซึ่งสิทธิ เช่น การระงับค่าเช่าที่ค้างจ่าย เป็นต้น

แต่หากเป็นการแสดงเจตนาที่ไม่ก่อให้เกิดความเคลื่อนไหวในสิทธิอย่างใดอย่างหนึ่งดังกล่าว ก็จะไม่เป็นนิติกรรม เช่น การเขียนข้อความประทุ้งผู้บังคับบัญชา ซึ่งไม่มีผลทำให้เกิด เปลี่ยนแปลง โอน สงวน หรือระงับสิทธิของผู้เขียนข้อความดังกล่าวแต่อย่างใด เป็นต้น

**นิติกรรมแบ่งออกเป็น ๒ ประเภท คือ นิติกรรมฝ่ายเดียว** เกิดจากการแสดงเจตนาของผู้แสดงเจตนาทำนิติกรรมฝ่ายเดียว ไม่ต้องมีการแสดงเจตนาตอบรับกลับ เช่น การทำพินัยกรรม คำมั่นจะซื้อหรือจะขาย การบอกกล่าวขอบังคับจำนอง เป็นต้น



**และนิติกรรมสองฝ่ายหรือหลายฝ่าย** เกิดจากการแสดงเจตนาของบุคคลตั้งแต่สองฝ่ายขึ้นไปและทุกฝ่ายต้องตกลงยินยอมเห็นชอบเป็นอย่างเดียวกัน เช่น ฝ่ายหนึ่งแสดงเจตนาขอซื้อแล้วอีกฝ่ายหนึ่งแสดงเป็นเจตนาขายมา เมื่อเจตนาของทั้งสองฝ่ายถูกต้องตรงกันจึงเกิดเป็นนิติกรรมที่เรียกว่า “สัญญา” ขึ้น โดยตามตัวอย่างสัญญาที่เกิดขึ้นเรียกว่าสัญญาซื้อขาย นอกจากสัญญาซื้อขายแล้วยังมีสัญญาประเภทอื่นอีก เช่น สัญญากู้ยืม สัญญาจำนอง สัญญาจำนำ เป็นต้น

เมื่อเกิดสัญญาขึ้นแล้วจะก่อให้เกิดหนี้หรือความผูกพันระหว่างบุคคลทั้งสองฝ่ายที่เรียกว่า “เจ้าหนี้” และ “ลูกหนี้” ขึ้น ซึ่งเจ้าหนี้และลูกหนี้ต่างก็มีสิทธิและหน้าที่ตามกฎหมายที่จะต้องปฏิบัติตามให้ถูกต้องครบถ้วน เช่น สัญญาเช่าทรัพย์ เจ้าหนี้มีหน้าที่ส่งมอบทรัพย์ที่เช่าให้แก่ลูกหนี้ในสภาพอันดีและมีสิทธิได้รับค่าเช่าจากลูกหนี้ ส่วนลูกหนี้มีหน้าที่จ่ายค่าเช่าและมีสิทธิใช้ทรัพย์ที่เช่า เป็นต้น

ในการทำนิติกรรมสัญญาที่จะมีผลสมบูรณ์ตามกฎหมายยังต้องพิจารณาถึงเรื่องความสามารถของผู้ทำสัญญา วัตถุประสงค์ของนิติกรรมสัญญา และแบบของนิติกรรมสัญญาด้วย

**โดยทั่วไปบุคคลทุกคนย่อมมีความสามารถในการทำนิติกรรมสัญญาเท่าเทียมกัน** แต่มีข้อยกเว้นสำหรับบุคคลบางประเภทที่ในทางกฎหมายถือว่าไม่มีความสามารถในการทำนิติกรรมสัญญาเหมือนบุคคลอื่นทั่วไป อันได้แก่ ผู้เยาว์ คนไร้ความสามารถ คนเสมือนไร้ความสามารถ และบุคคลล้มละลาย หากบุคคลเหล่านี้ทำนิติกรรมสัญญาด้วยตนเองจะมีผลทำให้นิติกรรมนั้นไม่สมบูรณ์ตกเป็นโมฆียะ เกิดสิทธิในการบอกล้างหรือให้สัตยาบัน (รับรอง) นิติกรรมสัญญานั้นได้ ซึ่งหากใช้สิทธิบอกล้าง นิติกรรมสัญญานั้นจะตกเป็นโมฆะ หรือไม่มีผลในทางกฎหมายมาตั้งแต่เริ่มแรก แต่หากใช้สิทธิให้สัตยาบันจะทำให้นิติกรรมสัญญาดังกล่าวจะมีผลสมบูรณ์มาตั้งแต่เริ่มแรกหรืออาจกล่าวได้ว่าการให้สัตยาบันเท่ากับรับรองนิติกรรมดังกล่าว

ในเรื่องวัตถุประสงค์ของนิติกรรมสัญญาการทำนิติกรรมสัญญาที่มีผลตามกฎหมายจะ**ต้องไม่มีวัตถุประสงค์เป็นการต้องห้ามขัดแย้งโดยกฎหมาย** เช่น ต้องการขายลูกเป็นบ่าวไพร่ **ไม่เป็นการพันวิสัย** เช่น เพื่อขายม้าที่ตายไปแล้วหลายปี และ **ไม่ขัดต่อความสงบเรียบร้อยหรือศีลธรรมอันดีของประชาชน** เช่น จ้างให้เป็นภรรยาบ่อยสามปี หากฝ่าฝืนนิติกรรมสัญญานั้นจะตกเป็นโมฆะหรือไม่มีผลใช้บังคับมาตั้งแต่แรก

นอกจากนี้ นิติกรรมสัญญาบางประเภทต้องปฏิบัติให้ถูกต้องตามแบบของนิติกรรมตามที่กฎหมายกำหนดไว้ด้วย หากไม่ทำถูกต้องตามแบบจะมีผลเป็นโมฆะหรือไม่มีผลใช้บังคับเช่นเดียวกัน โดยแบบของนิติกรรมที่กฎหมายกำหนดไว้ ได้แก่

(๑) **ทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่** เช่น การซื้อขายอสังหาริมทรัพย์หรือการจำนอง เป็นต้น

(๒) **จดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่** กฎหมายไม่ได้บังคับให้ต้องทำเป็นหนังสือ เพียงแต่บังคับว่าต้องไปจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ซึ่งการกำหนดแบบไว้ในลักษณะนี้โดยมากจะต้องเป็นเรื่องของนิติกรรมฝ่ายเดียว เช่น การจดทะเบียนห้างหุ้นส่วนจำกัด หรือบริษัทจำกัด การจดทะเบียนสมรส เป็นต้น

(๓) **ทำเป็นหนังสือต่อพนักงานเจ้าหน้าที่** เช่น การทำพินัยกรรมแบบเอกสารลับหรือพินัยกรรมแบบเอกสารฝ่ายเมือง ซึ่งกฎหมายได้กำหนดเป็นแบบไว้ว่าจะต้องทำเป็นหนังสือกับพนักงานเจ้าหน้าที่คือนายอำเภอ



(๔) **ทำเป็นหนังสือหรือมีหลักฐานเป็นหนังสือ** โดยผู้ทำนิติกรรมสัญญาสามารถทำนิติกรรมสัญญาเป็นหนังสือเองได้โดยไม่ต้องนำไปให้พนักงานเจ้าหน้าที่ เช่น สัญญาเช่าซื้อ กฎหมายเช่าซื้อกำหนดว่า สัญญาเช่าซื้อต้องทำเป็นหนังสือ ดังนั้น การเช่าซื้อทรัพย์สินทุกชนิดต้องทำเป็นหนังสือ มิฉะนั้นสัญญาเช่าซื้อนั้นเป็นโมฆะ

(๕) **ทำตามแบบพิเศษที่กฎหมายกำหนดไว้** กรณีที่มีกฎหมายระบุแบบไว้ให้ทำโดยเฉพาะ การทำนิติกรรมดังกล่าวจะต้องทำตามแบบที่กฎหมายกำหนดไว้จึงจะใช้บังคับได้ เช่น การออกเช็คจะต้องมีรายการระบุไว้ตามที่ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๙๘๘ กำหนดไว้ คือ มีคำบอกชื่อว่าเป็นเช็ค มีคำสั่งให้ใช้เงินจำนวนแน่นอนโดยปราศจากเงื่อนไข มีชื่อและสำนักงานของธนาคาร มีชื่อของผู้รับเงิน หรือคำสั่งให้ใช้เงินแก่ผู้ถือ มีสถานที่ใช้เงิน มีวันและสถานที่ออกเช็ค และมีลายมือชื่อผู้สั่งจ่าย หากขาดรายการใดรายการหนึ่งไป เช็คนั้นก็ไม่มีผลใช้บังคับทางกฎหมาย เป็นต้น

นิติกรรมสัญญาที่พบบ่อยและมีความสำคัญจำเป็นต่อชีวิตประจำวันของบุคคล ที่เป็นนิติกรรมสัญญาที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สิน ได้แก่ สัญญาขายฝาก สัญญาจำนอง สัญญาจำนำ และสัญญาเช่าทรัพย์สิน





# ๑. สัญญาขายฝาก

## ๑.๑ ความหมายและสาระสำคัญของสัญญาขายฝาก

สัญญาขายฝากเป็นสัญญาซื้อขายอย่างหนึ่ง โดยเมื่อทำสัญญาแล้วกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่ตกลงซื้อขายจะโอนไปเป็นของผู้ซื้อเหมือนสัญญาซื้อขายทั่วไปตามปกติ แต่สัญญาขายฝากนั้นจะมีข้อตกลงพิเศษที่แตกต่างจากสัญญาซื้อขายปกติว่าผู้ขายมีสิทธินำเงินมาไถ่ทรัพย์สินคืนจากผู้ซื้อได้ภายในระยะเวลาที่ตกลงกันแต่ต้องไม่เกินเวลาที่กฎหมายกำหนดไว้ เมื่อไถ่ทรัพย์สินที่ขายฝากคืนแล้วกรรมสิทธิ์ก็จะกลับไปเป็นของผู้ขายฝากตามเดิม แต่หากผู้ขายฝากไม่ใช้สิทธิไถ่ทรัพย์สินภายในกำหนดเวลาย่อมหมดสิทธิไถ่ทรัพย์สินนั้นอีกต่อไปกรรมสิทธิ์จะตกเป็นของผู้ซื้อโดยสมบูรณ์

## ๑.๒ แบบของสัญญาขายฝาก

ทรัพย์สินทุกชนิดสามารถนำมาขายฝากได้ แต่จะมีผลแตกต่างกันในเรื่องแบบของสัญญาขายฝาก ซึ่งต้องปฏิบัติตามเงื่อนไขของเรื่องสัญญาซื้อขายคือต้องปฏิบัติตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๔๕๖ ดังนี้

(๑) การขายฝากอสังหาริมทรัพย์ คือ การขายฝากทรัพย์สินที่เคลื่อนที่ไม่ได้ เช่น ที่ดิน ที่นา บ้าน เป็นต้น และสังหาริมทรัพย์ชนิดพิเศษ ได้แก่ เรือ แพ สัตว์พาหนะ ต้องทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่

(๒) การขายฝากสังหาริมทรัพย์ชนิดธรรมดา คือ การขายฝากทรัพย์สินที่เคลื่อนที่ได้ กฎหมายไม่ได้กำหนดแบบของนิติกรรมไว้ จึงอาจทำเป็นหนังสือหรือทำด้วยวาจาปากเปล่าก็ได้ แต่ถ้าตกลงราคากันตั้งแต่ ๒๐,๐๐๐ บาท ขึ้นไป จะต้องมีหลักฐานสำหรับฟ้องร้องให้บังคับคดีอย่างใดอย่างหนึ่ง คือ ต้องมีหลักฐานเป็นหนังสือลงลายมือชื่อฝ่ายที่ต้องรับผิดชอบสำคัญ หรือมีการวางมัดจำ หรือมีการชำระหนี้บางส่วน จึงจะฟ้องร้องบังคับคดีกันได้

“

โดยอาจสรุปแบบของสัญญาขายฝากได้ดังนี้

- สัญญาขายฝากสังหาริมทรัพย์ที่มีราคาไม่ถึง ๒๐,๐๐๐ บาท ไม่ต้องการหลักฐานฟ้องร้องบังคับคดี
- สัญญาขายฝากสังหาริมทรัพย์ที่มีราคาตั้งแต่ ๒๐,๐๐๐ บาท ต้องมีหลักฐานการฟ้องร้องบังคับคดีอย่างใดอย่างหนึ่ง
- สัญญาขายฝากอสังหาริมทรัพย์หรือสังหาริมทรัพย์พิเศษนั้น ต้องทำ เป็นหนังสือและจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่

”

## ๑.๓ ระยะเวลาในการไถ่ทรัพย์สินที่ขายฝากคืน

โดยหลักแล้วคู่สัญญาจะกำหนดระยะเวลาในการไถ่ทรัพย์สินคืนไว้นานเท่าไรก็ได้แต่ต้องอยู่ภายใต้เงื่อนไข ดังนี้

(๑) การขายฝากอสังหาริมทรัพย์ต้องกำหนดเวลาในการใช้สิทธิไถ่คืนไม่เกิน ๑๐ ปี หากกำหนดไว้เกินกว่า ๑๐ ปี กฎหมายให้ลดเวลาลงมาเหลือ ๑๐ ปี เท่านั้น

(๒) การขายฝากสังหาริมทรัพย์ทั้งสังหาริมทรัพย์ชนิดพิเศษและชนิดธรรมดาต้องกำหนดเวลาในการใช้สิทธิไถ่คืนไม่เกิน ๓ ปี หากกำหนดไว้เกินกว่า ๓ ปี กฎหมายให้ลดเวลาลงมาเหลือ ๓ ปี เท่านั้น กรณีที่ไม่มีการกำหนดระยะเวลาไถ่ทรัพย์สินไว้ กฎหมายกำหนดให้มีสิทธิไถ่ทรัพย์สินคืนภายใน ๑๐ ปี หรือ ๓ ปี (แล้วแต่กรณี) นับแต่เวลาซื้อขายฝาก

นอกจากนี้คู่สัญญาอาจตกลงกันขยายกำหนดเวลาได้กันได้ โดยจะตกลงขยายกันกี่ครั้งก็ได้และต้องตกลงกันให้แล้วเสร็จก่อนสิ้นกำหนดระยะเวลาได้เดิม แต่เมื่อขยายแล้วกำหนดเวลารวมทั้งหมดจะต้องไม่เกินกว่า ๑๐ ปี หรือ ๓ ปี หากเกินก็ให้ลดลงมาเหลือ ๑๐ ปี หรือ ๓ ปี และที่สำคัญการขยายกำหนดเวลาได้จะต้องมีหลักฐานเป็นหนังสือและลงลายมือชื่อของผู้รับได้แต่หากทรัพย์สินที่ขายฝากเป็นอสังหาริมทรัพย์ และสังหาริมทรัพย์พิเศษจะต้องทำเป็นหนังสือและนำไปจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ด้วย จึงจะสามารถใช้ เป็นข้อต่อสู้บุคคลภายนอกที่ได้รับสิทธิมาโดยสุจริตและเสียค่าตอบแทนและได้จดทะเบียนสิทธิโดยสุจริตแล้ว

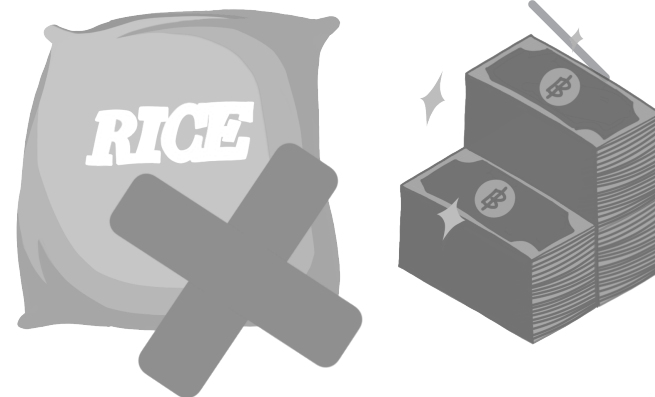
ตัวอย่าง นาย ก. ขายฝากที่ดินไว้กับนาย ข. ราคา ๑,๐๐๐,๐๐๐ บาท กำหนดได้ภายใน ๕ ปี ระหว่างยังไม่ครบกำหนดขายฝากนาย ก. กับนาย ข. สามารถตกลงขยายกำหนดเวลาได้เป็น ๘ ปีได้ และหากยังไม่ครบกำหนด ๘ ปี นาย ก. กับนาย ข. สามารถตกลงขยายกำหนดเวลาได้กันอีกได้ แต่จะกำหนดเวลาได้ได้ไม่เกิน ๑๐ ปี หากนาย ก. กับนาย ข. ตกลงขยายกำหนดเวลาได้เป็น ๑๒ ปี จะต้องลดลงมาเหลือแค่ ๑๐ ปีเท่านั้น

หากนาย ก. กับนาย ข. ตกลงขยายกำหนดเวลาได้เป็น ๑๐ ปี การตกลงขยายกำหนดเวลาได้จะมีผลผูกพันนาย ข. ก็ต่อเมื่อมีหลักฐานเป็นหนังสือและ นาย ข. ผู้รับได้ได้ลงลายมือชื่อไว้

หากต่อมา นาย ข. ขายที่ดินแปลงดังกล่าวไปให้กับนาย ค. โดยนาย ค. ไม่รู้ในขณะที่ทำสัญญาซื้อขายและขณะจดทะเบียนซื้อขายที่ดินว่ามีการขยายกำหนดเวลาได้ แม้การขยายเวลาที่นาย ก. และนาย ข. ได้ตกลงกันไว้จะมีหลักฐานเป็นหนังสือซึ่งมีผลผูกพันนาย ข. แต่การขยายกำหนดเวลาได้ดังกล่าวไม่มีผลผูกพันนาย ค. โดยการขยายเวลาจะผูกพันนาย ค. ก็ต่อเมื่อนาย ก. ได้นำหนังสือหรือหลักฐานการขยายกำหนดเวลาได้ที่นาย ข. ลงลายมือชื่อไว้ไปจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ก่อนที่จะมีการจดทะเบียนโอนขายที่ดินดังกล่าวให้กับนาย ค. เป็นต้น

### ๑.๔ สินได้

สินได้ คือ เงินที่ผู้ขายฝากจะต้องชำระแก่ผู้ซื้อฝากเพื่อไถ่เอาทรัพย์สินที่ขายฝากคืน โดยสินได้ต้องเป็นเงินเสมอ จะกำหนดให้สินได้เป็นทรัพย์สินอย่างอื่นไม่ได้ เช่น ตกลงให้ผู้ขายฝากนำข้าวเปลือกมาเป็นสินได้แทนเงินไม่ได้ เป็นต้น



การกำหนดสินได้เป็นจำนวนเท่าใดขึ้นอยู่กับคู่สัญญาจะตกลงกัน อย่างไรก็ตามจะกำหนดสินได้ให้สูงกว่าราคาขายฝากที่แท้จริงรวมประโยชน์ตอบแทนเกินอัตราร้อยละสิบห้าต่อปีไม่ได้ ซึ่งกฎหมายกำหนดไว้เพื่อเป็นการคุ้มครองสิทธิของผู้ขายฝากไม่ให้ผู้ซื้อฝากกำหนดสินได้สูงจนเป็นการเอาเปรียบผู้ขายฝากเกินไป และถ้ามีการตกลงกันไว้ว่าเกินกว่านั้นผู้ขายฝากสามารถใช้สิทธิไถ่ได้ในอัตราไม่เกินร้อยละสิบห้าต่อปี และในกรณีที่คู่สัญญาไม่ได้กำหนดว่าสินได้มีอัตราเท่าใดให้ผู้ขายฝากมีสิทธิไถ่ได้ตามราคาที่ขายฝากไว้

“

#### ตัวอย่าง

นาย ก. จดทะเบียนขายฝากที่ดินไว้กับนาย ข. ในราคา ๑,๐๐๐,๐๐๐ บาท กำหนดได้ ๑ ปี ไม่ได้กำหนดสินได้ไว้ กรณีนี้ให้ไถ่ได้ตามราคาที่ขายฝากไว้ คือ ๑,๐๐๐,๐๐๐ บาท แต่หากปรากฏข้อเท็จจริงเพิ่มว่านาย ก. รับเงินค่าขายฝากไปเพียง ๘๐๐,๐๐๐ บาท กรณีเช่นนี้ แม้จะเข้าหลักกรณีไม่ได้กำหนดค่าสินได้ไว้ ซึ่งกำหนดให้ไถ่ได้ตามราคาที่ขายฝากไว้ คือ ๑,๐๐๐,๐๐๐ บาท แต่ราคาที่ขายฝากจะต้องไม่เกินกว่าราคาขายฝากที่แท้จริงรวมกับผลประโยชน์ตอบแทนร้อยละ ๑๕ ต่อปี ซึ่งกรณีนี้ราคาขายฝากที่แท้จริง คือ ๘๐๐,๐๐๐ บาท เมื่อรวมกับผลประโยชน์ตอบแทนร้อยละ ๑๕ ต่อปีจึงเป็นเงินเพียง ๙๒๐,๐๐๐ บาทเท่านั้น ดังนั้น ราคาขายฝากที่กำหนดในสัญญาจึงเกินกว่าที่กฎหมายกำหนด หากนาย ก. ต้องการจะไถ่ทรัพย์สินคืนสามารถไถ่คืนได้ด้วยเงินเพียง ๙๒๐,๐๐๐ บาท ไม่จำเป็นต้องไถ่ตามราคาที่ขายฝากที่กำหนดในสัญญา

”

### ๑.๕ บุคคลผู้มีสิทธิไถ่ทรัพย์สินที่ขายฝากคืน ได้แก่

- (๑) ผู้ขายเดิม หรือ ทายาทของผู้ขายเดิม
- (๒) บุคคลผู้รับโอนสิทธิไถ่
- (๓) บุคคลซึ่งในสัญญาขายฝากกำหนดไว้ให้เป็นผู้ไถ่ได้

ในการใช้สิทธิไถ่ทรัพย์สินที่ขายฝากขณะไถ่คืนผู้มีสิทธิไถ่จะต้องอยู่ในฐานะที่จะชำระหนี้ได้ กล่าวคือ มีเงินสินไถ่พร้อมที่จะชำระหนี้ให้ผู้ซื้อฝากหรือผู้อื่นซึ่งมีหน้าที่รับไถ่ทั้งหมด การแสดงเจตนาหรือพูดขอใช้สิทธิไถ่แต่ไม่มีเงินค่าสินไถ่หรือไม่พร้อมจะใช้สิทธิไถ่กรณีเช่นนี้จะอ้างว่าผู้ขายฝากได้ใช้สิทธิไถ่โดยชอบแล้วไม่ได้

นอกจากนี้ การใช้สิทธิไถ่จะต้องทำภายในกำหนดระยะเวลาไถ่ตามสัญญาขายฝาก ถ้าใช้สิทธิไถ่ภายหลังที่กำหนดระยะเวลาไถ่สิ้นสุดไปแล้วถือว่าสิทธิไถ่เป็นอันระงับไป อย่างไรก็ตาม หากเป็นกรณีที่ผู้ขายฝากได้ขอใช้สิทธิไถ่ภายในกำหนดเวลาตามสัญญาขายฝาก แต่ผู้ซื้อขอผ่อนหรือประวิงเวลาไปเรื่อยๆ จนพ้นกำหนดไถ่ถอนคืน ถือว่าผู้ขายฝากได้ใช้สิทธิไถ่ภายในกำหนดระยะเวลาไถ่แล้ว ผู้ซื้อฝากมีหน้าที่ต้องให้ผู้ขายฝากไถ่ทรัพย์สินคืน กรณีที่ผู้ซื้อฝากไม่ยอมให้ผู้ขายฝากใช้สิทธิไถ่ให้ผู้ขายฝากสามารถนำเงินสินไถ่ไปวางต่อสำนักงานวางทรัพย์ เช่น สำนักงานวางทรัพย์กลาง สังกัดกรมบังคับคดี กระทรวงยุติธรรม โดยสละสิทธิถอนทรัพย์ที่วางไว้ได้ หากผู้ขายฝากได้ดำเนินการดังกล่าวแล้วจะมีผลทำให้กรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่ขายฝากนั้นกลับคืนมาเป็นของผู้ขายฝากทันที

### ๑.๖ บุคคลผู้มีหน้าที่รับไถ่ทรัพย์สิน

การใช้สิทธิไถ่นั้นจะต้องกระทำต่อบุคคลตามที่กฎหมายกำหนดไว้เท่านั้น ได้แก่

- (๑) ผู้ซื้อเดิมหรือทายาทของผู้ซื้อเดิมทั้งทายาทโดยธรรมและทายาทโดยพินัยกรรม
- (๒) ผู้รับโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินหรือผู้รับโอนสิทธิเหนือทรัพย์สินนั้น ถ้าเป็นสังหาริมทรัพย์จะใช้สิทธิได้ต่อเมื่อผู้รับโอนได้รู้ในเวลาโอนว่าทรัพย์สินตกอยู่ในบังคับแห่งสิทธิไถ่คืน ส่วนการโอนอสังหาริมทรัพย์ไม่ต้องพิจารณาว่าผู้รับโอนรู้หรือไม่รู้ในเวลาโอนผู้มีสิทธิไถ่อย่อมสามารถไถ่คืนได้เสมอ

ตัวอย่าง นาย ก. ขายฝากแหวนเพชรไว้กับนาย ข. กำหนดไถ่คืนภายใน ๓ ปี ถ้านาย ก. จะใช้สิทธิไถ่ นาย ก. ต้องไปไถ่คืนจากนาย ข. ผู้ซื้อเดิม แต่ถ้าภายในกำหนดเวลา ๓ ปีดังกล่าว นาย ข. เกิดตายไปเสียก่อนและแหวนเพชรตกเป็นมรดกของภรรยา นาย ข. หรือบุตรของนาย ข. ซึ่งเป็นทายาทโดยธรรมตามกฎหมาย

ดังนั้น ภรรยาและบุตรของนาย ข. ต่างก็เป็นทายาทของผู้ซื้อเดิมที่มีหน้าที่รับไถ่ทั้งสิ้น



### ๑.๗ ผลของการใช้สิทธิไถ่โดยชอบด้วยกฎหมาย

เมื่อมีการไถ่ทรัพย์สินซึ่งขายฝากภายในเวลาที่กำหนดไว้ในสัญญาหรือภายในเวลาที่กฎหมายกำหนด หรือผู้ไถ่ได้วางทรัพย์สินเป็นสินไถ่ต่อสำนักงานวางทรัพย์สินภายในกำหนดเวลาไถ่โดยสละสิทธิถอนทรัพย์สินที่ได้วางไว้แล้วจะมีผลทำให้กรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินซึ่งขายฝาก (ทั้งสังหาริมทรัพย์และอสังหาริมทรัพย์ที่ขายฝาก) ไปเป็นของผู้ไถ่ตั้งแต่วันที่ผู้ไถ่ได้ชำระสินไถ่หรือวางทรัพย์สินอันเป็นสินไถ่ แล้วแต่กรณี

### ๑.๘ สภาพของทรัพย์สินที่ไถ่คืน

(๑) ผู้ซื้อฝากจะต้องส่งคืนทรัพย์สินตามสภาพที่เป็นอยู่ในเวลาที่ผู้ขายฝากใช้สิทธิไถ่ทรัพย์สินคืน แต่ถ้าทรัพย์สินได้ถูกทำลายหรือทำให้เสื่อมเสียไปเพราะความผิดของผู้ซื้อฝากไม่ว่าจะเกิดจากการจงใจหรือประมาทเลินเล่อและไม่จำกัดว่าทรัพย์สินนั้นจะถูกทำลายหรือเสียหายก่อนหรือหลังการไถ่ ผู้ซื้อฝากจะต้องชดใช้ค่าสินไหมทดแทนให้แก่ผู้ขายฝาก

(๒) ผู้ไถ่ย่อมรับคืนไปโดยปลอดจากสิทธิใดๆ ซึ่งผู้ซื้อเดิมหรือทายาทหรือผู้รับโอนจากผู้ซื้อเดิมได้ก่อให้เกิดขึ้น

ยกเว้นการเช่าทรัพย์สินที่ขายฝากที่ได้จดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่หรือการเช่าได้ทำขึ้นในอายุการไถ่ถอนทรัพย์สินที่ขายฝากหรือการเช่ามิได้ทำขึ้นเพื่อต้องการก่อความเสียหายแก่ผู้ขายฝาก แต่ทั้งนี้ การเช่าทรัพย์สินมีเวลาเช่าอยู่เพียงใดก็ให้สมบูรณ์อยู่เพียงนั้น แต่ไม่เกินกว่าหนึ่งปี

### ตัวอย่าง

นาย ก. ขายฝากบ้านไว้กับนาย ข. มีกำหนดไถ่ถอนภายใน ๘ ปี ต่อมานาย ข. ให้นาย ค. เช่าบ้านนั้นเปิดร้านค้าโดยจดทะเบียนการเช่าไว้ ๕ ปี หลังจากที่ขายฝากผ่านมาได้ ๒ ปี ปรากฏว่านาย ก. มีเงินและมาไถ่ถอนบ้านที่ขายฝากไว้ ซึ่งสัญญาเช่าระหว่างนาย ข. กับนาย ค. ยังคงเหลือบังคับกันอีก ๓ ปี ดังนั้น หากการเช่าระหว่างนาย ข. กับนาย ค. มีเจตนาทำขึ้นเพื่อจะสร้างความเสียหายให้นาย ก. สัญญาเช่าที่เหลืออยู่เช่นนั้นมิอาจยกขึ้นมายันนาย ก. ได้ แต่ถ้ามิได้ทำขึ้นเพื่อการเช่นนั้น ให้การเช่ายังคงมีผลบังคับต่อไปได้อีกเพียง ๑ ปี เท่านั้น

### ๑.๙ ข้อแตกต่างระหว่างสัญญาซื้อขายกับสัญญาขายฝาก

สัญญาซื้อขายกับสัญญาขายฝากมีลักษณะใกล้เคียงกันมาก คือ เมื่อมีการทำสัญญาแล้ว กรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่ซื้อขายโอนไปเป็นของผู้ซื้อเช่นเดียวกัน แต่มีข้อแตกต่างที่สำคัญคือ สัญญาซื้อขาย ผู้ซื้อจะมีสิทธิโดยสมบูรณ์ในทรัพย์สินนั้นทันที แต่สัญญาขายฝากนั้น มีข้อตกลงกันเป็นพิเศษว่าผู้ขายฝากมีสิทธิไถ่ทรัพย์สินคืนได้ภายในระยะเวลาที่กำหนด ดังนั้น แม้ว่าผู้ซื้อฝากจะได้รับโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินตั้งแต่ซื้อฝาก แต่ทรัพย์สินในทรัพย์สินดังกล่าวก็ยังไม่สมบูรณ์เด็ดขาดเหมือนผู้ซื้อตามสัญญาซื้อขาย

ปัญหาเกี่ยวกับสัญญาขายฝากที่พบเจอบ่อยมากขึ้นในปัจจุบัน คือ ปัญหาเจ้าหนี้ขอระบบหลอกหลวงลูกหนี้ว่าจะให้ลูกหนี้กู้ยืมเงินโดยให้นำที่ดินมาทำสัญญาขายฝาก แล้วให้ลูกหนี้เซ็นชื่อลงในกระดาษเปล่าและส่งมอบโฉนดที่ดินให้กับเจ้าหนี้ไว้ แต่เจ้าหนีกลับนำไปทำเป็นสัญญาซื้อขายที่ดินแทนสัญญาขายฝากโดยที่ลูกหนี้ไม่รู้เรื่องและยังคงเข้าใจว่าตนยังมีสิทธิไถ่ที่ดินคืนในราคาที่ขายฝากซึ่งมีราคาต่ำกว่ามูลค่าของที่ดินจริงได้ ต่อมาเมื่อลูกหนี้นำเงินไปขอไถ่ที่ดินจึงทราบว่าสัญญาที่ทำไปนั้นไม่ใช่สัญญาขายฝากตามที่เข้าใจและที่ดินได้ถูกโอนไปเป็นกรรมสิทธิ์ของเจ้าหนี้โดยเด็ดขาดแล้ว ทำให้ลูกหนี้สูญเสียที่ดิน อีกทั้งยังถูกขับไล่ออกจากที่ดินของตนอีกด้วย ดังนั้นในการทำสัญญาขายฝากจึงต้องตรวจสอบสัญญาให้ดีก่อนว่าเป็นสัญญาขายฝากตามที่ตกลงหรือไม่ มีกำหนดเวลาไถ่คืนเท่าใดและจำนวนเงินที่ขายฝากตรงตามที่รับเงินจริงหรือไม่ เพื่อจะได้ไม่ถูกหลอกหลวงเอาไรต์เอาเปรียบจากเจ้าหนี้

### ข้อพึงระวัง

- ข้อตกลงให้ไถ่ทรัพย์สินคืนได้จะต้องทำตั้งแต่ขณะตกลงซื้อขายกัน
- การจะไถ่ทรัพย์สินคืนหรือไม่เป็นสิทธิของผู้ขายฝาก ไม่ได้บังคับผู้ขายฝากว่าต้องไถ่คืน
- ผู้ซื้อฝากมีสิทธิจำหน่ายจ่ายโอนทรัพย์สินที่ซื้อฝากได้ แม้ยังอยู่ในกำหนดเวลาไถ่คืนก็ตาม แต่คู่สัญญาจะตกลงกันไม่ให้ผู้ซื้อฝากจำหน่ายทรัพย์สินที่ขายฝากก็ได้ หากฝ่าฝืนผู้ซื้อฝากจะต้องรับผิดชอบใช้ความเสียหายใดๆ ที่เกิดขึ้นแก่ผู้ขายฝาก
- ดอกผลของทรัพย์สินที่เกิดขึ้นระหว่างขายฝาก เช่น สัตว์ที่ซื้อฝากออกลูก ตกเป็นของผู้ซื้อฝาก

## ๒. สัญญาจำนอง

### ๒.๑ ความหมายและสาระสำคัญของสัญญาจำนอง

สัญญาจำนอง คือ สัญญาที่บุคคลคนหนึ่งเรียกว่า “ผู้จำนอง” เอาอสังหาริมทรัพย์ของตน เช่น ที่ดิน หรือทรัพย์สินที่กฎหมายอนุญาตให้จำนองได้ เช่น เครื่องจักรขนาดใหญ่ไปจดทะเบียนไว้กับบุคคลอีกคนหนึ่ง เรียกว่า “ผู้รับจำนอง” เพื่อเป็นหลักประกันในการชำระหนี้ โดยผู้จำนองไม่ต้องส่งมอบที่ดินหรือทรัพย์สินดังกล่าวนี้ให้แก่ผู้รับจำนอง ผู้จำนองยังคงมีสิทธิครอบครองและใช้สอยที่ดินหรือทรัพย์สินของตนได้ตามปกติ

### สาระสำคัญของสัญญาจำนอง

(๑) ผู้จำนองเอาทรัพย์สินของตนมาเป็นหลักประกันการชำระหนี้ให้แก่ผู้รับจำนอง โดยผู้จำนองอาจเป็นลูกหนี้เองหรือเป็นบุคคลภายนอกก็ได้ เช่น นาย ก. ได้กู้เงินจากนาย ข. จำนวน ๑๐๐,๐๐๐ บาท โดยนาย ก. อาจนำที่ดินของตนไปจดทะเบียนจำนองต่อพนักงานเจ้าหน้าที่เพื่อเป็นการประกันการชำระหนี้เงินกู้ของตนเอง หรือ ให้นาย ค. นำที่ดินของนาย ค. ไปจดทะเบียนจำนองต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ เพื่อเป็นประกันการชำระหนี้ที่ นาย ก. ได้กู้ไปจากนาย ข. ก็ได้

(๒) สัญญาจำนองเป็นสัญญาที่ทำแยกต่างหากจากสัญญาหรือหนี้ที่เอาทรัพย์สินจำนองนั้นมาเป็นประกัน

(๓) ผู้จำนองไม่ต้องส่งมอบทรัพย์สินที่จำนองให้แก่ผู้รับจำนอง

(๔) ผู้รับจำนองมีสิทธิได้รับชำระหนี้จากทรัพย์สินที่จำนองก่อนเจ้าหนี้สามัญอื่น

### ๒.๒ ทรัพย์สินที่จำนองได้

ทรัพย์สินที่สามารถนำมาจำนองได้ แบ่งออกเป็น ๒ ประเภท คือ

(๑) อสังหาริมทรัพย์ เช่น ที่ดิน บ้าน หรือสิ่งปลูกสร้างทุกชนิดอันติดอยู่กับที่ดินนั้น

(๒) สงหาริมทรัพย์ เฉพาะสังหาริมทรัพย์บางอย่างเท่านั้นที่สามารถจำนองได้ ได้แก่ เรือกำปั่น เรือที่มีระวางตั้งแต่หกตันขึ้นไป เรือกลไฟ หรือเรือยนต์ที่มีระวางตั้งแต่ห้าตันขึ้นไป แพ สัตว์พาหนะ และสังหาริมทรัพย์อื่นๆ ซึ่งกฎหมายได้บัญญัติให้จดทะเบียนจำนองได้ เช่น เครื่องจักรขนาดใหญ่ เป็นต้น





### ๒.๓ หลักเกณฑ์ในการจำนอง

(๑) ผู้จำนองต้องเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่จะจำนอง กรณีทรัพย์สินที่จะจำนองมีเจ้าของหลายคน เจ้าของทุกคนต้องให้ความยินยอมถึงจะนำมาจำนองได้

(๒) สัญญาจำนองต้องทำเป็นหนังสือและนำไปจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่มีฉะนั้นสัญญาจำนองตกเป็นโมฆะ ไม่มีผลผูกพันแก่คู่สัญญา

ในการกู้ยืมเงินนั้นมักจะพบอยู่บ่อยครั้งว่าผู้กู้ได้นำเอาโฉนดที่ดินของตนไปมอบให้แก่ผู้ให้กู้เก็บรักษาไว้เพื่อเป็นหลักประกันในการชำระหนี้โดยไม่ได้มีการทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่กรณีดังกล่าวนี้ไม่ใช่การจำนอง ผู้ให้กู้ไม่มีสิทธิใดๆ ในที่ดินตามโฉนดแต่อย่างใด คงได้แต่เพียงกระดาษโฉนดไว้ในครอบครองเท่านั้น ดังนั้น ถ้าผู้ให้กู้ประสงค์ที่จะให้เป็นการจำนองตามกฎหมายแล้ว จะต้องทำเป็นหนังสือและนำไปจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่

(๓) ต้องไปจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ที่มีอำนาจรับจดทะเบียนจำนองตามกฎหมาย กล่าวคือ

- ก. ที่ดินที่มีโฉนดต้องนำไปจดทะเบียนที่กรมที่ดินหรือสำนักงานที่ดินกรุงเทพมหานคร (สาขา) หรือสำนักงานที่ดินจังหวัดหรือสำนักงานที่ดินจังหวัด (สาขา) ซึ่งที่ดินนั้นต้องอยู่ในเขตอำนาจ
- ข. ที่ดินที่ไม่มีโฉนด ได้แก่ที่ดิน น.ส. ๓ ต้องไปจดทะเบียนที่อำเภอซึ่งที่ดินนั้นตั้งอยู่ในเขตอำนาจ
- ค. การจำนองเฉพาะบ้านหรือสิ่งปลูกสร้างไม่รวมที่ดินต้องไปจดทะเบียนจำนองที่อำเภอ
- ง. การจำนองสัตว์พาหนะ หรือแพ ต้องไปจดทะเบียนที่อำเภอ
- จ. การจำนองเรือต้องไปจดทะเบียนจำนองที่กรมเจ้าท่า
- ฉ. การจดทะเบียนเครื่องจักรต้องไปจดทะเบียนที่กระทรวงอุตสาหกรรม

(๔) สัญญาจำนองต้องระบุจำนวนเงินไทยเป็นจำนวนแน่นอนหรือจำนวนสูงสุด

(๕) สัญญาจำนองต้องไม่มีข้อตกลงให้ผู้รับจำนองมีสิทธิบังคับจำนองก่อนหนี้ถึงกำหนดได้หรือมีข้อตกลงว่าถ้าลูกหนี้ไม่ชำระหนี้ให้สิทธิผู้รับจำนองเข้าเป็นเจ้าของทรัพย์สินที่จำนองได้หรือมีข้อตกลงเป็นประการอื่นนอกจากวิธีการบังคับจำนองตามกฎหมาย หากมีข้อตกลงดังกล่าว ข้อตกลงนั้นย่อมไม่สมบูรณ์ไม่มีผลบังคับใช้ได้

### ๒.๔ ขอบเขตของสิทธิจำนอง

๑) ทรัพย์สินที่จำนองนอกจากเป็นประกันเพื่อการชำระหนี้ในส่วนที่เป็นต้นเงินตามที่ระบุไว้ในสัญญาจำนองแล้วสิทธิจำนองยังเป็นประกันรวมถึงอุปกรณ์แห่งหนี้ คือ

ก. ดอกเบี้ย ได้แก่ ดอกเบี้ยของหนี้เงิน (หนี้ประธาน) ตามที่คู่สัญญาตกลงไว้ในสัญญา แต่ต้องไม่เกินร้อยละ ๑๕ ต่อปีตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๖๕๔ ยกเว้นกรณีผู้ให้กู้เป็นสถาบันการเงิน ได้แก่ ธนาคารพาณิชย์ บริษัทเงินทุน บริษัทหลักทรัพย์ และบริษัทเครดิตฟองซิเอร์ สามารถกำหนดอัตราดอกเบี้ยได้ไม่เกิน ร้อยละ ๑๙ ต่อปี ตามประกาศกระทรวงการคลัง เรื่องอัตราสูงสุดของดอกเบี้ยที่สถาบันการเงินอาจคิดได้จากผู้กู้ยืม (ฉบับที่ ๒) พ.ศ.๒๕๓๕

ข. ค่าเสียหายสำหรับการไม่ชำระหนี้ เช่น ค่าทนายความ

ค. ค่าฤชาธรรมเนียมในการบังคับจำนอง



(๒) สิทธิจำนองครอบคลุมทรัพย์สินทุกสิ่งทุกส่วนที่จำนอง

(๓) สิทธิจำนองย่อมครอบคลุมไปถึงทรัพย์สินทั้งปวงที่ติดพันอยู่กับทรัพย์สินที่จำนอง เว้นแต่

- ก. โรงเรือนที่ปลูกสร้างในที่ดินจำนองภายหลังการจำนอง เว้นแต่มีข้อความระบุในสัญญาว่าให้ครอบคลุมไปถึงโรงเรือนที่ปลูกสร้างภายหลังนั้น
- ข. กรณีจำนองโรงเรือนที่ปลูกในที่ดินของผู้อื่น การจำนองโรงเรือนย่อมไม่ครอบคลุมไปถึงที่ดินของผู้อื่นด้วยหรือจำนองที่ดินที่มีโรงเรือนผู้อื่นปลูกอยู่ การจำนองจะไม่ครอบคลุมไปถึงโรงเรือนของผู้อื่นด้วย
- ค. จำนองไม่ครอบคลุมไปถึงดอกผลของทรัพย์สินที่จำนอง เว้นแต่ได้มีการบอกกล่าวว่าจะบังคับจำนองไปยังผู้จำนองหรือผู้รับโอนว่าจะบังคับจำนองแล้ว

### ๒.๕ ผลของสัญญาจ้างงานกรณีผู้จ้างงานที่ไม่ได้เป็นลูกหนี้ด้วย

(๑) เมื่อเจ้าหนี้ลดหนี้ให้แก่ลูกหนี้ เจ้าหนี้ต้องทำหนังสือแจ้งผู้จ้างงานใน ๖๐ วันนับแต่ตกลงกันเพื่อให้ลูกหนี้หรือผู้จ้างงานชำระหนี้ โดยผู้จ้างงานมีสิทธิชำระหนี้ทั้งหมดใน ๖๐ วันนับแต่ครบกำหนดชำระหนี้ตามที่ได้ลด กรณีเจ้าหนี้ทำหนังสือถึงผู้จ้างงานเมื่อล่วงเลยเวลาชำระหนี้ตามที่ตกลงให้ผู้จ้างงานมีสิทธิชำระหนี้ภายใน ๖๐ วันนับแต่ได้รับหนังสือจากเจ้าหนี้ได้ ข้อตกลงที่เป็นการเพิ่มภาระให้แก่ผู้จ้างงานเกินกว่าที่กล่าวไปเป็นโมฆะ

(๒) มีสิทธิหลุดพ้นเท่าที่ผู้จ้างงานเสียหาย หากเจ้าหนี้ทำให้ผู้จ้างงานไม่อาจเข้ารับช่วงสิทธิทรัพย์สินของลูกหนี้ที่เจ้าหนี้อึดถือเป็นประกันไว้ได้

(๓) มีสิทธิหลุดพ้นจากหนี้จ้างงาน หากเจ้าหนี้และลูกหนี้ตกลงผ่อนเวลาในการชำระหนี้ให้ลูกหนี้ โดยที่ผู้จ้างงานไม่ยินยอมด้วย

(๔) มีสิทธิหลุดพ้นจากหนี้จ้างงาน หากขอชำระหนี้เมื่อถึงเวลาแล้วเจ้าหนี้ไม่ยอมรับชำระหนี้

(๕) รับผิดชอบเท่ากับราคาทรัพย์สินที่จ้างงานในตอนบังคับจ้างงานหรือเอาทรัพย์สินหลุด

### ๒.๖ การบังคับจ้างงาน

วิธีการบังคับจ้างงานทำได้ ๒ วิธี คือ การบังคับจ้างงานด้วยการขายทอดตลาดทรัพย์สินจ้างงาน และการบังคับจ้างงานด้วยการเอาทรัพย์สินจ้างงานหลุดเป็นสิทธิของเจ้าหนี้ โดยการบังคับจ้างงานมีวิธีดังนี้

(๑) ผู้รับจ้างงานต้องมีหนังสือบอกกล่าวไปยังลูกหนี้ให้ชำระหนี้ภายในเวลาอันควรซึ่งต้องไม่น้อยกว่าหกสิบวันนับแต่วันที่ลูกหนี้ได้รับคำบอกกล่าวนั้น หากลูกหนี้เพิกเฉย ผู้รับจ้างงานจะฟ้องผู้จ้างงานต่อศาลเพื่อให้ศาลพิพากษายึดทรัพย์สินจ้างงานออกขายทอดตลาดหรือขอให้ศาลสั่งให้ทรัพย์สินที่จ้างงานนั้นหลุดเป็นกรรมสิทธิ์ของตนหากเข้าเงื่อนไขที่กฎหมายกำหนดไว้ ดังนี้

๑) ไม่มีการจ้างงานรายอื่น หรือบุริมสิทธิอื่นได้จดทะเบียนไว้เหนือทรัพย์สินอันเดียวกันนี้เอง

๒) ลูกหนี้ได้ขาดส่งดอกเบี้ยมาแล้วเป็นเวลาถึงห้าปี

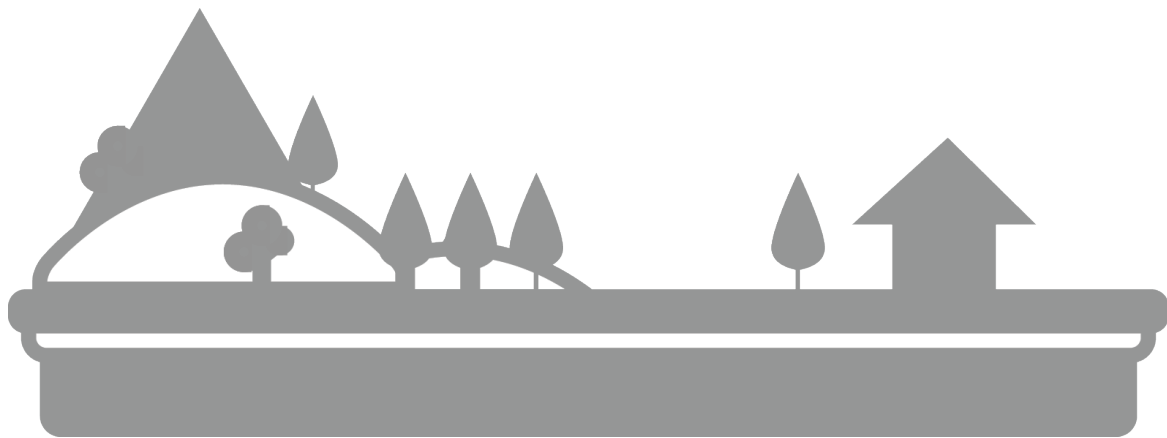
๓) ผู้รับจ้างงานแสดงให้เห็นที่พอใจแก่ศาลว่าราคาทรัพย์สินนั้นน้อยกว่าจำนวนเงินที่ค้างชำระ



(๒) ถ้าเป็นกรณีผู้จ้างเองซึ่งจ้างทนายรับฟ้องคดีของบุคคลอื่น ผู้รับจ้างจะต้องมีหนังสือบอกกล่าวไปยังผู้จ้างภายใน ๑๕ วันนับแต่วันที่ส่งหนังสือแจ้งให้ลูกหนี้ทราบด้วย หากผู้รับจ้างไม่ดำเนินการดังกล่าว ผู้จ้างจะเป็นหลุดพ้นจากดอกเบี้ย ค่าสินไหมทดแทน และค่าอุปกรณ์ที่เกิดหลังพ้นกำหนดเวลาดังกล่าวมา

(๓) ผู้จ้างมีสิทธิแจ้งเป็นหนังสือไปยังผู้รับจ้างเพื่อให้ผู้รับจ้างดำเนินการให้มีการขายทอดตลาดทรัพย์สินที่จ้างเองได้ โดยไม่ต้องฟ้องเป็นคดีต่อศาล ซึ่งเป็นหลักกฎหมายที่เพิ่มขึ้นมาใหม่เมื่อปี พ.ศ.๒๕๕๘ เพื่อช่วยลดภาระลูกหนี้ไม่ให้อำนาจผู้จ้างฟ้องคดีในหนี้ที่เพิ่มมากขึ้น ในกรณีที่ลูกหนี้ไม่มีเงินเพียงพอที่จะชำระหนี้และประสงค์ให้ผู้รับจ้างบังคับชำระหนี้เอาจากทรัพย์สินที่จ้างเอง เพราะหากหนี้ถึงกำหนดหรือมีการผิดนัดชำระหนี้แล้วและยังไม่มีงบบังคับชำระหนี้ ลูกหนี้จะต้องรับผิดชอบในดอกเบี้ยผิดนัดที่เพิ่มมากขึ้นไปจนกว่าจะมีการชำระหนี้เสร็จสิ้น โดยเมื่อผู้จ้างมีหนังสือแจ้งดังกล่าวแล้ว ผู้รับจ้างต้องดำเนินการขายทอดตลาดทรัพย์สินที่จ้างเองภายในเวลา ๑ ปี นับแต่วันที่ได้รับหนังสือแจ้งนั้น หากผู้รับจ้างไม่ดำเนินการภายในเวลาที่กำหนด ผู้จ้างพ้นจากความรับผิดในดอกเบี้ยและค่าสินไหมทดแทนซึ่งลูกหนี้ค้างชำระตลอดจนค่าภาระติดพันอันเป็นอุปกรณ์แห่งหนี้รายนั้นที่เกิดขึ้นภายหลังวันที่พ้นกำหนดเวลาดังกล่าว

(๔) การบังคับจ้างกรณีผู้รับโอนทรัพย์สินซึ่งจ้างเอง ผู้รับจ้างต้องมีจดหมายบอกกล่าวแก่ผู้รับโอนล่วงหน้าเป็นระยะเวลาไม่น้อยกว่าหกสิบวันก่อนจึงจะบังคับจ้างเองได้ และหากผู้รับโอนต้องการไถ่ถอนจะไถ่ถอนจ้างเองเมื่อใดก็ได้ แต่ถ้าผู้รับจ้างได้บอกกล่าวว่าจะบังคับจ้างผู้รับโอนต้องไถ่ถอนจ้างเองภายในหกสิบวันนับแต่วันรับคำบอกกล่าว



### ๒.๗ ผลของการบังคับจ้างเอง

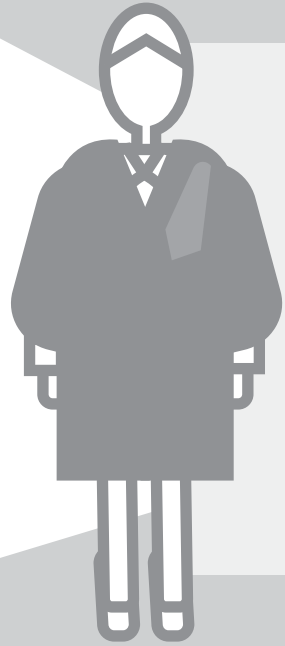
(๑) ผู้รับจ้างมีสิทธิได้รับชำระหนี้จากทรัพย์สินที่จ้างเองก่อนเจ้าหนี้สามัญ คือ เจ้าหนี้ทั่วไป เช่น เจ้าหนี้เงินกู้ที่ไม่มีหลักประกัน

ตัวอย่าง นาย ก. ได้กู้เงินจากนาย ข. เป็นเงิน จำนวน ๑๐๐,๐๐๐ บาท โดยนำที่ดินของตนไปจดทะเบียนจำนองไว้กับนาย ข. และต่อมา นาย ก. ได้กู้เงินจากนาย ค. อีก ๑๐๐,๐๐๐ บาท โดยไม่มีหลักประกันแต่อย่างใด ดังนี้ นาย ข. ซึ่งเป็นผู้รับจ้างมีสิทธิที่จะได้รับชำระหนี้จากที่ดินดังกล่าวได้ก่อนนาย ค. ซึ่งเป็นเจ้าหนี้สามัญ และแม้ว่า นาย ก. จะได้ออนกรรมสิทธิ์ที่ดินแปลงนั้นไปให้บุคคลภายนอกแล้วก็ตาม นาย ข. คงมีสิทธิที่จะได้รับชำระหนี้จากที่ดินแปลงดังกล่าวได้ก่อนเจ้าหนี้อื่นที่ไม่ได้ไปจดทะเบียนจำนองในที่ดินแปลงดังกล่าว



(๒) ถ้าเอาทรัพย์สินซึ่งจ้างเองออกขายตลาดใช้หนี้ได้เงินจำนวนสุทธิน้อยกว่าจำนวนเงินที่ค้างชำระกันอยู่หรือถ้าเอาทรัพย์สินซึ่งจ้างเองหลุดเป็นของผู้รับจ้างและราคาทรัพย์สินนั้นมีราคาต่ำกว่าจำนวนเงินที่ค้างชำระกันอยู่ ลูกหนี้ไม่ต้องรับผิดชอบจำนวนในเงินที่ยังขาดอยู่นั้น

**เว้นแต่** ในสัญญาจ้างเองมีข้อตกลงว่า ในกรณีที่มีการบังคับจ้างเองแล้วได้เงินไม่พอชำระหนี้ ลูกหนี้ต้องรับผิดชอบในส่วนที่ขาดอยู่ให้แก่ผู้รับจ้างจนครบถ้วน ข้อตกลงเช่นนี้มีผลใช้บังคับได้ไม่เป็นการผิดกฎหมาย ดังนั้น ผู้รับจ้างจึงมีสิทธิที่จะบังคับให้ลูกหนี้ชำระหนี้ส่วนที่ยังขาดจำนวนอยู่ดังกล่าวได้อีกจนครบถ้วน



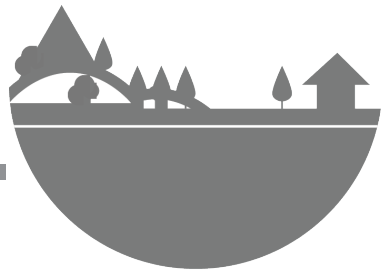
**ตัวอย่าง** นาย ก. นำที่ดินไปจำนองกับนาย ข. เป็นเงินจำนวน ๑ ล้านบาท ต่อมาเมื่อนาย ข. ซึ่งเป็นเจ้าหนี้บังคับจำนองเอาที่ดินออกขายทอดตลาดได้เงินเพียง ๕๐๐,๐๐๐ บาท ดังนี้ นาย ข. จะไปบังคับให้นาย ก. ชดใช้เงินจำนวนที่ยังขาดอยู่อีก ๕๐๐,๐๐๐ บาท ไม่ได้ แต่ถ้านาย ก. กับนาย ข. มีข้อตกลงกันว่าหากบังคับจำนองแล้วได้เงินไม่ครบ ๑ ล้านบาท นาย ก. ยินยอมชดใช้เงินที่ยังขาดจำนวนอยู่นั้นคืนให้แก่ นาย ข. ผู้รับจำนองจนครบถ้วน เช่นนี้ นาย ข. มีสิทธิบังคับให้นาย ก. ชำระเงินที่ยังขาดอีกจำนวน ๕ แสนบาทคืนให้แก่ตนจนครบถ้วนได้



(๓) การจำนองเพื่อประกันหนี้ของบุคคลอื่น ผู้จำนองไม่ต้องรับผิดชอบในหนี้ที่เกินกว่าราคาทรัพย์สินที่จำนองในเวลาที่ยังบังคับจำนองหรือเอาทรัพย์สินจำนองหลุด และหากในสัญญาที่มีข้อตกลงอันมีผลให้ผู้จำนองรับผิดชอบเกินกว่าที่กฎหมายกำหนดไว้ ข้อตกลงนั้นมีผลเป็นโมฆะ

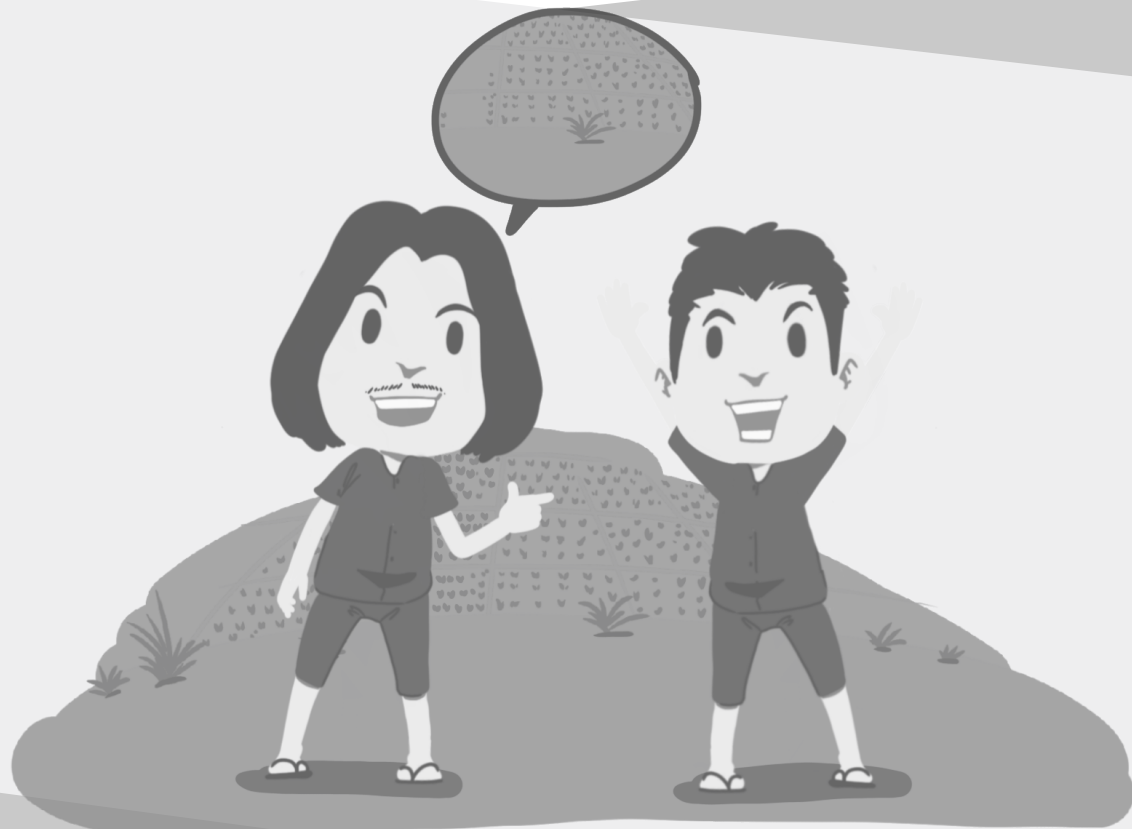
**ตัวอย่าง** นาย ก. กู้ยืมเงินจากนาย ข. เป็นเงินจำนวน ๑ ล้านบาท โดยนาย ค. นำที่ดินไปจำนองกับนาย ข. เพื่อประกันหนี้ของนาย ก. และมีข้อตกลงกันว่าหากนาย ข. บังคับจำนองแล้วได้เงินไม่ครบ ๑ ล้านบาท นาย ค. ยินยอมชดใช้เงินที่ยังขาดจำนวนอยู่นั้นคืนให้แก่ นาย ข. ผู้รับจำนองจนครบถ้วน ต่อมา นาย ข. บังคับจำนองนำที่ดินออกขายทอดตลาดได้เงินเพียง ๕ แสนบาท นาย ข. ย่อมไม่มีสิทธิบังคับให้นาย ค. ชำระเงินที่ยังขาดอีกจำนวน ๕ แสนบาทคืนให้แก่ตนตามข้อตกลงได้ เนื่องจากข้อตกลงดังกล่าวขัดต่อกฎหมายจึงตกเป็นโมฆะ ไม่มีผลใช้บังคับได้





(๔) ในกรณีที่มีการบังคับจำนอง เมื่อนำที่ดินออกขายทอดตลาดได้เงินสุทธิเท่าใดแล้วก็ให้นำเงินดังกล่าวชำระหนี้คืนให้แก่ผู้รับจำนอง หากมีเงินเหลืออยู่เท่าใดก็ให้ส่งมอบคืนให้แก่ผู้จำนองผู้รับจำนองจะเก็บไว้เองไม่ได้

**ตัวอย่าง** นาย ก. นำที่ดินไปจำนองกับนาย ข. เป็นเงินจำนวน ๑ ล้านบาท ต่อมาเมื่อนาย ข. ซึ่งเป็นเจ้าหนี้บังคับจำนองได้เงินจากการขายทอดตลาดที่ดินดังกล่าวเป็นเงิน ๒ ล้านบาท นาย ข. มีสิทธิหักเงินที่นาย ก. เป็นหนี้ต้นอยู่จำนวน ๑ ล้านบาท ส่วนเงินที่ยังเหลืออยู่อีก ๑ ล้านบาทนั้น นาย ข. ต้องคืนให้แก่ นาย ก. ไป



(๕) การบังคับจำนองสามารถทำได้โดยไม่ต้องคำนึงว่า ในขณะที่มีการบังคับจำนองนั้นทรัพย์สินที่จำนองอยู่ในความครอบครองของใครหรือแม้ว่าลูกหนี้ได้โอนกรรมสิทธิ์ทรัพย์สินที่จำนองไปยังผู้อื่นแล้วก็ตาม สิทธิจำนองย่อมติดไปกับทรัพย์สินที่จำนองด้วยเสมอ เช่น การโอนกรรมสิทธิ์ตามสัญญาซื้อขาย การให้ รวมทั้งการโอนทางมรดก เป็นต้น

**ตัวอย่าง** นาย ก. จำนองที่ดินไว้กับนาย ข. เป็นเงิน ๑ ล้านบาท ต่อมา นาย ก. ตายโดยยกมรดกที่ดินดังกล่าวไปให้นาย ง. ลูกชายของตน นาย ข. ยังคงมีสิทธิบังคับจำนองที่ดินแปลงดังกล่าวได้ แม้ว่าจะเป็นชื่อของนาย ง. แล้วก็ตาม

(๖) แม้ว่าหนี้ที่เป็นประกันนั้นจะขาดอายุความแล้วก็ตาม ผู้รับจำนองก็ยังมีสิทธิที่จะบังคับจำนองเอาทรัพย์สินที่จำนองได้ แต่จะบังคับเอาดอกเบี้ยที่ค้างชำระในการจำนองเกินกว่า ๕ ปีไม่ได้





## ๒.๘ ความระงับสิ้นไปของสัญญาจ้าง

๑. เมื่อหนี้ประกัน (หนี้ประธาน) ระงับไปด้วยเหตุอื่นใดที่มีไขเหตุอายุความ เช่น มีการชำระหนี้ประธานแล้ว แต่สัญญาจ้างจะระงับต่อเมื่อหนี้ประธานที่มีการทำสัญญาจ้างองไว้เป็นหลักประกันระงับไปทั้งหมด ถ้าระงับแต่เพียงบางส่วน สัญญาจ้างองก็ยังไม่ระงับ

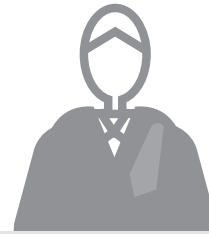
๒. เมื่อปลดจ้างองให้แก่ผู้จ้างองเป็นหนังสือ การปลดจ้างอง คือ การสละสิทธิที่จะบังคับจ้างองเอาจากทรัพย์สินที่จ้างองซึ่งต้องทำเป็นหนังสือจึงจะใช้บังคับได้ถ้าเป็นการปลดจ้างองด้วยวาจาไม่มีผลให้จ้างองระงับ อย่างไรก็ตามการปลดจ้างองไม่ทำให้ลูกหนี้หมด

๓. เมื่อผู้จ้างองหลุดพ้น เช่น เมื่อเจ้าหนี้ไม่ยอมรับชำระหนี้จากผู้จ้างองโดยไม่มีเหตุอันจะอ้างกฎหมายได้ หรือกรณีเจ้าหนี้และลูกหนี้ตกลงผ่อนเวลาในการชำระหนี้ให้ลูกหนี้โดยที่ผู้จ้างองไม่ยินยอมด้วย

๔. เมื่อถอนจ้างอง

๕. เมื่อขายทอดตลาดทรัพย์สินซึ่งจ้างองตามคำสั่งศาล ในกรณีที่มีการบังคับจ้างองหรือถอนจ้างองหรือกรณีการขายทอดตลาดทรัพย์สินโดยผู้จ้างองเป็นผู้ร้องขอ

๖. เมื่อเอาทรัพย์สินซึ่งจ้างองหลุดเป็นกรรมสิทธิ์ของเจ้าหนี้



### ข้อพึงระวัง

การจ้างองต้องทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ มิฉะนั้นตกเป็นโมฆะ

การเพียงแต่มอบโฉนดที่ดินหรือหนังสือสำคัญสำหรับทรัพย์สินให้เจ้าหนี้อย่างไม่เป็นการจ้างองที่ถูกต้องตามกฎหมาย

แม้จ้างองอสังหาริมทรัพย์แล้ว เจ้าของก็ยังครอบครองทรัพย์สินต่อไปได้ ไม่ต้องส่งมอบแก่เจ้าหนี้ เหมือนกับการจำนำ

ต้องระบุทรัพย์สินที่จ้างองและระบุจำนวนหนี้ที่จ้างองเป็นประกันหรือจำนวนเงินขั้นสูงสุดที่จ้างองเป็นประกันให้ชัดเจน

จ้างองไม่ครอบคลุมถึงดอกผลของทรัพย์สินซึ่งจ้างอง

การชำระหนี้จ้างองทั้งหมดหรือแต่บางส่วน การระงับหนี้จ้างองไม่ว่าในกรณีใดๆ และการตกลงเปลี่ยนแปลงจ้างองหรือหนี้อันจ้างองเป็นประกัน ต้องจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ มิฉะนั้นยกข้อต่อสู้บุคคลภายนอกไม่ได้

แม้มีการโอนทรัพย์สินจ้างองให้แก่บุคคลภายนอกแล้วผู้รับจ้างองก็ยังบังคับจ้างองจากทรัพย์สินนั้นได้

การฟ้องบังคับจ้างองหรือเอาทรัพย์สินหลุดไม่มีอายุความ แต่ถ้าหนี้ประธานขาดอายุความไปแล้วจะเรียกดอกเบี้ยค้างชำระได้แค่ ๕ ปี

## ๓. สัญญาจำนำ

### ๓.๑ ความหมายและสาระสำคัญของสัญญาจำนำ

สัญญาจำนำ คือ สัญญาซึ่งบุคคลคนหนึ่งเรียกว่า “ผู้จำนำ” ส่งมอบสังหาริมทรัพย์ให้แก่บุคคลอีกคนหนึ่งเป็นผู้ครอบครองเรียกว่า “ผู้รับจำนำ” เพื่อประกันการชำระหนี้ของตนหรือของบุคคลอื่น

ทรัพย์สินที่จำนำต้องเป็นสังหาริมทรัพย์ คือ ทรัพย์สินที่สามารถเคลื่อนที่ได้และจำนำต้องเป็นเจ้าของทรัพย์สินด้วย ถ้าผู้จำนำไม่ใช่เจ้าของแต่เอาทรัพย์สินนั้นไปจำนำ ในกรณีนี้ผู้เป็นเจ้าของที่แท้จริงมีสิทธิที่จะติดตามเอาทรัพย์สินที่จำนำคืนได้โดยไม่จำเป็นต้องไถ่ถอน

สัญญาจำนำไม่ต้องทำเป็นหนังสือหรือมีหลักฐานเป็นหนังสือ ข้อสำคัญจะต้องส่งมอบทรัพย์สินให้แก่ผู้รับจำนำเก็บรักษาไว้เองหรือตกลงให้บุคคลภายนอกเก็บรักษาทรัพย์สินที่จำนำก็ได้ เมื่อสัญญาจำนำเกิดขึ้นแล้วถ้าเจ้าหนี้ยอมให้ทรัพย์สินจำนำกลับคืนไปสู่ครอบครองของผู้จำนำไม่ว่าจะยอมกันด้วยวาจาหรือมีการทำสัญญาเช่าทรัพย์สินก็มีผลทำให้สัญญาจำนำระงับ ผู้จำนำไม่ต้องรับผิดชอบอีกต่อไป แต่ลูกหนี้ยังคงรับผิดชอบหนี้ประธาณ

สัญญาจำนำจะมีผลบังคับได้ต้องเป็นการจำนำประกันหนี้ที่สมบูรณ์ ถ้าหนี้ประธาณไม่สมบูรณ์ เช่น จำนำแหวนเพชรเพื่อประกันหนี้กู้ยืมเงิน แต่ปรากฏว่าไม่มีการส่งมอบเงินที่กู้ หนี้กู้ยืมเงินไม่สมบูรณ์ ผู้จำนำไม่ต้องรับผิดชอบตามสัญญาจำนำ หรือในกรณีที่จำนำเป็นประกันหนี้กู้ยืมที่ผู้กู้ยืมและผู้ให้กู้รู้ดีว่าเป็นการกู้ยืมไปลงทุนค้าเฮโรอีน กรณีนี้วัตถุประสงคฺ์ของสัญญากู้ยืมขัดต่อกฎหมาย สัญญากู้ยืมเป็นโมฆะ สัญญาจำนำเพื่อประกันหนี้ดังกล่าวก็ใช้บังคับไม่ได้

### ทรัพย์สินที่จำนำยอมเป็นประกันหนี้ประธาณและค่าอุปกรณฺ์ ได้แก่

- ก) ดอกเบี้ย ได้แก่ ดอกเบี้ยของหนี้เงิน (หนี้ประธาณ) ตามอัตราที่คู่สัญญาตกลงกัน แต่ต้องไม่เกินตามที่กฎหมายกำหนด คือ ไม่เกินร้อยละ ๑๕ ต่อปี ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๖๕๔
- ข) ค่าสินไหมทดแทนในการไม่ชำระหนี้ สำหรับหนี้ประเภทอื่นที่ไม่ใช่หนี้เงิน เช่น หนี้ที่มีวัตถุประสงค์เป็นการกระทำ หรืองดเว้นกระทำการ หรือส่งมอบทรัพย์สิน
- ค) ค่าฤชาธรรมเนียมในการบังคับจำนำ
- ง) ค่าใช้จ่ายเพื่อรักษาทรัพย์สินที่จำนำ
- จ) ค่าสินไหมทดแทนเพื่อความเสียหายที่เกิดแต่ความชำรุดบกพร่องแห่งทรัพย์สินที่จำนำ ซึ่งไม่เห็นประจักษ์



### ๓.๒ การจำนำสิทธิที่มีตราสาร

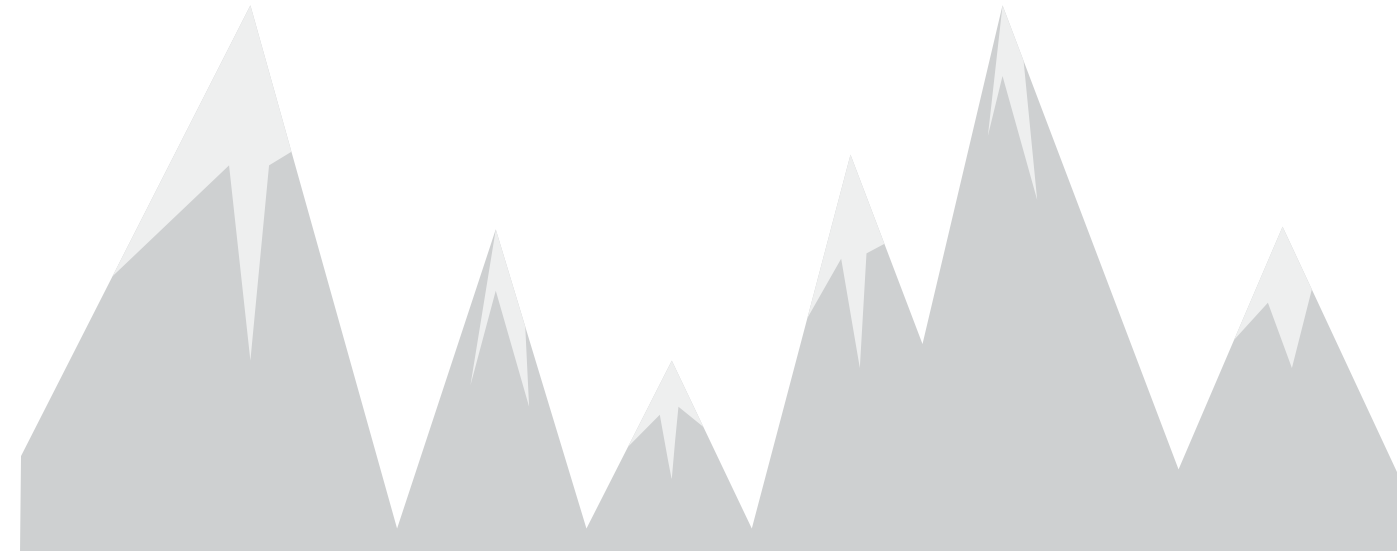
ตราสาร หมายถึง หนังสือตราสารที่ใช้แทนสิทธิ เช่น ใบประทวนสินค้า ตั๋วเงิน ใบหุ้น ใบหุ้นกู้ พันธบัตร และใบตราส่ง

**การจำนำสิทธิที่มีตราสาร** ผู้จำนำต้องส่งมอบตราสารให้แก่ผู้รับจำนำและบอกกล่าวเป็นหนังสือแจ้งการจำนำแก่ลูกหนี้แห่งสิทธินั้น มิฉะนั้นการจำนำเป็นโมฆะ

**การจำนำตราสารชนิดออกให้บุคคลเพื่อเขาสั่ง** เช่น จำนำตั๋วเงินที่มีข้อความให้จ่ายเงินแก่ผู้ถือ ให้ผู้จำนำสลักหลังไว้ที่ตราสารว่ามีการจำนำ มิฉะนั้นจะยกเป็นข้อต่อสู้บุคคลภายนอกไม่ได้ โดยไม่ต้องบอกกล่าวแก่ลูกหนี้แห่งตราสารนั้น

**การจำนำตราสารที่ออกให้แก่บุคคลโดยนามและจะโอนกันด้วยสลักหลังไม่ได้** เช่น การจำนำตั๋วเงินที่ออกให้โดยระบุชื่อผู้รับเงินและมีข้อความเปลี่ยนมือไม่ได้ การจำนำต้องสลักหลังการจำนำในตราสาร และบอกกล่าวการจำนำไว้ให้ลูกหนี้แห่งตราสารทราบมิฉะนั้นจะยกเป็นข้อต่อสู้ลูกหนี้แห่งตราสารหรือบุคคลภายนอกไม่ได้

**การจำนำใบหุ้นหรือใบหุ้นกู้ชนิดระบุชื่อ** ต้องจดทะเบียนการจำนำไว้ในสมุดทะเบียนผู้ถือหุ้นของบริษัทด้วย มิฉะนั้นจะยกเป็นข้อต่อสู้บุคคลภายนอกไม่ได้



### ๓.๓ สิทธิและหน้าที่ของผู้รับจำนำ

เมื่อรับจำนำแล้วทรัพย์สินที่จำนำก็อยู่ในความครอบครองของผู้รับจำนำตลอดไปจนกว่าผู้จำนำจะรับคืนไปโดยการชำระหนี้ ในระหว่างนั้นผู้รับจำนำมีสิทธิและหน้าที่เกี่ยวกับทรัพย์สินที่จำนำบางประการ

(๑) สิทธิยึดทรัพย์สินนั้นไว้จนกว่าจะได้รับการชำระหนี้ครบถ้วนซึ่งรวมทั้งเงินต้น ดอกเบี้ย ค่าเสียหายจากการไม่ชำระหนี้ ค่าธรรมเนียมในการบังคับจำนำ ค่าใช้จ่ายเพื่อรักษาทรัพย์สินที่จำนำ รวมทั้งค่าทดแทนความเสียหายซึ่งเกิดจากความชำรุดบกพร่องของทรัพย์สินที่จำนำซึ่งผู้รับจำนำมองไม่เห็นเมื่อรับจำนำไว้

(๒) สิทธิในการจัดสรรดอกผลที่ดินยชำระหนี้ โดยหากไม่มีข้อตกลงเป็นอย่างอื่นให้ผู้รับจำนำจัดสรรเป็นดอกเบี้ยก่อน ถ้าไม่มีดอกเบี้ยค้างให้จัดสรรเป็นต้นเงิน

(๓) หน้าที่เก็บรักษาและสงวนทรัพย์สินที่จำนำให้ปลอดภัยไม่ให้สูญหาย หรือเสียหาย เช่น รับจำนำแหวนเพชรก็ต้องเก็บในที่มั่นคง ถ้าประมาทเลินเล่อวางไว้ไม่เป็นที่เป็นทาง คนร้ายลักไปอาจจะต้องรับผิดชอบได้

(๔) หน้าที่ที่จะไม่นำทรัพย์สินที่จำนำออกใช้เอง หรือให้บุคคลภายนอกใช้สอยหรือเก็บรักษา โดยไม่ได้รับความยินยอมจากผู้จำนำ มิฉะนั้นถ้าเกิดความเสียหายใดขึ้นผู้รับจำนำต้องรับผิดชอบในความบุบสลายหรือสูญหายที่เกิดขึ้น เว้นแต่จะพิสูจน์ได้ว่าการบุบสลายหรือสูญหายต้องเกิดอยู่นั่นเอง เช่น เอาแหวนที่จำนำสวมใส่ไปแล้วถูกคนร้ายจี้เอาไปต้องชำระค่าให้ผู้จำนำ





### ๓.๔ สิทธิและหน้าที่ผู้จำหน่าย

- (๑) ผู้จำหน่ายมีหน้าที่ออกค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษาทรัพย์สินที่จำหน่าย เว้นแต่ตกลงเป็นอย่างอื่น
- (๒) ถ้าจำหน่ายสิทธิผู้จำหน่ายจะทำให้สิทธินั้นสิ้นไป หรือแก้ไขสิทธินั้นเป็นเหตุให้ผู้รับจำหน่ายเสียหายมีได้ เว้นแต่ผู้รับจำหน่ายยินยอมด้วย

### ๓.๕ การบังคับจำหน่าย

เมื่อหนังสือกำหนดชำระแล้ว หากลูกหนี้ผิดนัดไม่ยอมชำระหนี้ผู้รับจำหน่ายต้องบังคับจำหน่ายทรัพย์สินที่จำหน่ายนั้น ผู้รับจำหน่ายจะยึดถือเอาทรัพย์สินจำหน่ายหลุดเป็นของตนเองโดยไม่มีการบังคับจำหน่ายไม่ได้โดยการบังคับจำหน่ายมีวิธีการดังต่อไปนี้

- (๑) ผู้รับจำหน่ายต้องบอกกล่าวเป็นหนังสือไปยังลูกหนี้ให้ชำระหนี้และอุปกรณ์ภายในเวลาอันสมควร ถ้าลูกหนี้ไม่ปฏิบัติตามคำบอกกล่าว ผู้รับจำหน่ายชอบที่จะเอาทรัพย์สินที่จำหน่ายออกขายทอดตลาด โดยในการขายทอดตลาดผู้รับจำหน่ายต้องมีหนังสือบอกกล่าวไปยังผู้จำหน่ายเพื่อแจ้งเวลาและสถานที่ที่ขายทอดตลาดด้วย
- (๒) หากไม่สามารถบอกกล่าวก่อนได้ ผู้รับจำหน่ายอาจขายทอดตลาดทรัพย์สินที่จำหน่ายในเมื่อหนี้ค้างชำระเกิน ๑ เดือนแล้วก็ได้

**ตัวอย่าง** นาย ก. ได้กู้เงินนาย ข. เป็นเงิน ๑๐,๐๐๐ บาท กำหนดชำระคืนภายใน ๓ เดือน โดยนาย ก. นำแหวนเพชรไปจำหน่ายไว้กับนาย ข. ต่อมาเวลาล่วงมาเป็นเวลา ๔ เดือนแล้ว นาย ก. ก็ยังไม่นำเงินไปชำระคืน และไม่ทราบว่า นาย ก. ได้ย้ายภูมิลำเนาไปอยู่ที่ใด ดังนั้น นาย ข. มีสิทธินำแหวนเพชรดังกล่าวออกขายทอดตลาดได้โดยไม่ต้องบอกกล่าวให้นาย ก. ทราบก่อน

(๓) กรณีจำหน่ายตัวเงิน ผู้รับจำหน่ายนำตัวเงินนั้นเพื่อเรียกเก็บเงินในวันถึงกำหนด โดยไม่ต้องบอกกล่าวก่อน

(๔) ผลของการบังคับจำหน่าย หากมีเงินเหลือจากการจัดสรรชำระหนี้ให้แก่ผู้รับจำหน่ายแล้วให้คืนเงินแก่ผู้จำหน่าย หากไม่พอชำระหนี้ผู้จำหน่ายยังคงรับผิดชอบในส่วนที่ขาดอยู่

**ตัวอย่าง** นาย ก. นำแหวนเพชรไปจำหน่ายไว้กับนาย ข. เป็นเงิน ๑๐,๐๐๐ บาท แล้วนาย ก. ผิดนัดไม่ชำระหนี้ นาย ข. จึงบังคับจำหน่าย โดยนำแหวนเพชรออกขายทอดตลาดได้เงินเพียง ๕,๐๐๐ บาท กรณีเช่นนี้ นาย ก. ยังต้องรับผิดชอบชดใช้เงินที่ยังขาดอยู่อีก ๕,๐๐๐ บาท ให้แก่นาย ข. จนครบถ้วน

# นิติกรรมสัญญาและการขอระงับข้อพิพาท

## นิติกรรม

เจตนาที่จะให้เกิดผลผูกพันทางกฎหมายขึ้น เพื่อก่อให้เกิดการเปลี่ยนแปลงหรือระงับ ซึ่งสิทธิอย่างใดอย่างหนึ่ง มี ๒ ประเภท

### นิติกรรมฝ่ายเดียว

เกิดจากเจตนาของผู้แสดงเจตนา ทำนิติกรรมฝ่ายเดียว

### นิติกรรม ๒ ฝ่าย

เกิดจากเจตนาของบุคคลตั้งแต่ ๒ ฝ่ายขึ้นไป ตกลงยินยอมเห็นชอบอย่างเดียวกัน จึงเกิดเป็นสัญญา

### เช่น

พินัยกรรม คำมั่นจะซื้อหรือจะขาย

### เช่น

สัญญาซื้อขาย กู้ยืม จำนอง จำนำ เป็นต้น

# นิติกรรมสัญญา

# ที่มีความสำคัญต่อประชาชน

## ๑ สัญญาขายฝาก

เป็นสัญญาซื้อขายอย่างหนึ่ง  
ซึ่งเมื่อทำสัญญาซื้อขายแล้ว กรรมสิทธิ์ในทรัพย์สิน  
จะโอนไปเป็นของผู้ซื้อ  
แต่ “ผู้ขายมีสิทธินำเงินมาไถ่” ทรัพย์สินคืนจาก “ผู้ซื้อ”  
ได้ภายในระยะเวลาที่ตกลงกัน แต่ต้องไม่เกินที่กฎหมายกำหนด

### สินไถ่

คือเงินที่ผู้ขายฝาก  
จะต้องชำระแก่ผู้ซื้อฝาก  
เพื่อไถ่เอาทรัพย์สินคืน  
สินไถ่ไม่เกิน ร้อยละ ๑๕ ต่อปี

### มี ๒ แบบ

๑.๑. อสังหาริมทรัพย์  
(ทรัพย์สินที่เคลื่อนที่ไม่ได้  
เช่น ที่ดิน ที่นา บ้าน เป็นต้น  
รวมถึงสังหาริมทรัพย์ชนิดพิเศษ  
เช่น เรือ แพ สัตว์พาหนะ)

๑.๒. สังหาริมทรัพย์  
(ทรัพย์สินที่เคลื่อนที่ได้  
เช่น รถยนต์ โทรศัพท์  
สร้อยทอง เป็นต้น)

\*ไถ่คืนไม่เกิน ๑๐ ปี

\*ไถ่คืนไม่เกิน ๓ ปี

## ๒ สัญญาจำนอง

สัญญาที่ผู้จำนองเอาสังหาริมทรัพย์ของตน  
ไปจดทะเบียนกับผู้รับจำนอง  
เพื่อเป็นหลักฐานการชำระหนี้  
โดยผู้จำนองยังครอบครองทรัพย์สินได้ตามปกติ

ดอกเบี้ย  
ต้องไม่เกิน  
ร้อยละ ๑๕ ต่อปี

### ทรัพย์สินที่จำนองได้

๑. อสังหาริมทรัพย์  
(ที่ดิน บ้าน สิ่งปลูกสร้าง  
ที่ติดกับดิน)

๒. สังหาริมทรัพย์  
(เรือ แพ สัตว์พาหนะ)

## ๓ สัญญาจำนำ

เป็นสัญญาที่ผู้จำนำส่งมอบ  
สังหาริมทรัพย์ให้ผู้รับจำนำ  
ครอบครอง เพื่อประกันการชำระหนี้

\*ไม่ต้องทำเป็นหนังสือ  
หรือมีหลักฐานเป็นหนังสือ  
ดอกเบี้ยไม่เกิน ร้อยละ ๑๕ ต่อปี

ฟ้องบังคับจำนำ ไม่มีอายุความ  
แต่ถ้าหนี้ประธานขาดอายุความ  
ไปแล้ว จะสามารถเรียกดอกเบี้ย  
ค้างชำระได้แค่ ๕ ปี

สิทธิของผู้รับจำนำ มีสิทธิยึดทรัพย์นั้นไว้  
จนกว่าจะได้รับการชำระหนี้ครบถ้วน  
รวมทั้งเงินต้น ดอกเบี้ย ค่าเสียหาย  
ค่าธรรมเนียม

## ๔ สัญญาเช่าทรัพย์

เป็นสัญญาที่ผู้ให้เช่าตกลงกับผู้เช่า  
ได้ใช้หรือได้รับประโยชน์ในทรัพย์สิน  
ในระยะเวลาอันจำกัด โดยผู้เช่า  
ตกลงจะให้ค่าเช่าตามกำหนด  
เวลาชำระค่าเช่าที่ตกลงกัน

### การกำหนด ระยะเวลาเช่าทรัพย์

๑ กำหนดระยะเวลาที่แน่นอน  
เช่น วัน เดือน ปี  
ชั่วโมง สัปดาห์

๒ กำหนดระยะเวลา  
การเช่าตลอดอายุของผู้เช่า  
หรือผู้ให้เช่า

### สัญญาเช่าซื้อ

คือ สัญญาเช่า + สัญญาซื้อขาย

เจ้าของทรัพย์สินนำทรัพย์สิน  
ของตนออกให้ผู้เช่าและผู้เช่า  
ตกลงกันว่า จะขายหรือให้ทรัพย์สินนั้น  
ตกเป็นกรรมสิทธิ์ของผู้เช่า

ผู้เช่าต้องจ่ายเงินเป็นงวดๆ

๑ ๒ ๓





# การขอระงับข้อพิพาท

การประนีประนอมยอมความและการไกล่เกลี่ยข้อพิพาท  
เป็นทางเลือกให้คู่พิพาทไม่ต้องไปฟ้องร้องต่อศาล  
เพื่อให้ข้อพิพาทนั้นเสร็จสิ้นไปโดยเร็ว  
แล้วเป็นผลพึงพอใจของทั้ง ๒ ฝ่าย

## การประนีประนอมยอมความ

เป็นการทำสัญญาระงับข้อพิพาท  
โดยสมัครใจของทั้ง ๒ ฝ่าย  
ซึ่งต่างฝ่ายต่างยอมผ่อนปรนให้แก่กัน

**สัญญาประนีประนอม  
มีอายุความ ๑๐ ปี**

## การไกล่เกลี่ย

การระงับข้อพิพาท  
ด้วยความตกลงยินยอมของคู่ความ  
โดยมีคนกลางคอยประสานความเข้าใจ  
หากคู่พิพาทตกลงเห็นชอบ  
ก็จะนำไปสู่การตกลงทำสัญญา  
ประนีประนอมยอมความกัน



## หน่วยงานที่มีภารกิจไกล่เกลี่ยข้อพิพาท



สำนักงานศาลยุติธรรม

สำนักงานอัยการสูงสุด

สภาพนายความ

กระทรวงยุติธรรม

องค์กรฝ่ายปกครอง

• ระดับหมู่บ้าน • ระดับอำเภอ



## ๓.๖ ความระงับสิ้นไปของสัญญาจำนำ

- (๑) หน้าที่จำนำเป็นประกันระงับสิ้นไปเพราะเหตุการณอื่นที่มีใช่อายุความ เช่น มีการใช้หนี้กันแล้ว หรือมีการทำสัญญาประนีประนอมยอมความกัน เป็นต้น
- (๒) เมื่อผู้รับจำนำยอมให้ทรัพย์สินจำนำกลับคืนสู่การครอบครองของผู้จำนำ

## ข้อพึงระวัง

จำนำต้องมีการส่งมอบทรัพย์สินที่จำนำเสมอ

เมื่อถึงกำหนดชำระหนี้แล้วคู่สัญญาจะตกลงกันให้ทรัพย์สินที่จำนำตกเป็นของผู้รับจำนำก็ยอมทำได้ถือว่าการชำระหนี้ด้วยของอื่น แต่จะตกลงกันเช่นนี้ในขณะที่ทำสัญญาจำนำหรือก่อนหนี้ถึงกำหนดไม่ได้

การบังคับจำนำจะทำได้เมื่อยังมีทรัพย์สินที่จำนำอยู่กับผู้รับจำนำ ดังนั้น หากผู้รับจำนำคืนทรัพย์สินให้ผู้จำนำไปแล้ว การจำนำเป็นการระงับไป ผู้รับจำนำไม่มีทางบังคับกับทรัพย์สินนั้นอีก คงทำได้เพียงฟ้องบังคับให้ลูกหนี้ชำระหนี้ที่ค้างค้างเช่นการเรียกให้ชำระหนี้ที่ไม่มีหลักประกันอย่างปกติเท่านั้น

ฟ้องบังคับจำนำไม่มีอายุความ แต่ถ้าหนี้ประธานขาดอายุความไปแล้วจะเรียกดอกเบี้ยค้างชำระได้แค่ ๕ ปี

## ๔. สัญญาเช่าทรัพย์

### ๔.๑ ความหมายและสาระสำคัญของสัญญาเช่าทรัพย์

สัญญาเช่าทรัพย์ คือ สัญญาซึ่งบุคคลหนึ่งเรียกว่า “ผู้ให้เช่า” ตกลงให้บุคคลอีกบุคคลหนึ่งเรียกว่า “ผู้เช่า” ได้ใช้หรือได้รับประโยชน์ในทรัพย์สินในระยะเวลาอันจำกัด โดยผู้เช่าตกลงจะให้ค่าเช่า เพื่อการที่ได้ใช้หรือได้รับประโยชน์จากทรัพย์นั้น ตามกำหนดเวลาชำระค่าเช่าที่ตกลงกันได้

สัญญาเช่าทรัพย์เป็นสัญญาที่ไม่โอนกรรมสิทธิ์ แต่จะโอนสิทธิครอบครอง ดังนั้น ผู้ให้เช่าไม่จำเป็นต้องเป็นเจ้าของทรัพย์สิน เพียงแต่มีสิทธิครอบครองใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินนั้นได้

สัญญาเช่าทรัพย์เป็นสัญญาที่มีกำหนดเวลาอันจำกัด เช่น มีการกำหนดเวลาเช่ากันเป็นวัน เป็นสัปดาห์ เป็นเดือน หรือจะกำหนดตลอดอายุของผู้เช่าหรือผู้ให้เช่าก็ได้ แต่จะเช่ากันโดยไม่มีกำหนดระยะเวลาสิ้นสุดนั้นไม่ได้ และมีวัตถุประสงค์แห่งสัญญาเป็นทรัพย์สินไม่ว่าจะเป็นสังหาริมทรัพย์หรือสังหาริมทรัพย์ รวมถึงทรัพย์สินทางปัญญา ได้แก่ ลิขสิทธิ์ สิทธิบัตร เครื่องหมายการค้า

สัญญาเช่าทรัพย์ยังเป็นสัญญาที่ถือเอาคุณสมบัติของผู้เช่าเป็นสาระสำคัญ (เป็นสิทธิเฉพาะตัวของผู้เช่า) ทั้งนี้เพราะเป็นสัญญาที่ไม่มีกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่เช่าเพียงแต่ให้ผู้เช่าได้ใช้หรือได้รับประโยชน์จากทรัพย์สินที่เช่า ดังนั้น ผู้ให้เช่าจึงจำเป็นต้องเลือกว่าใครสมควรจะเป็นผู้เช่าและส่งมอบทรัพย์ให้ครอบครองใช้ประโยชน์เพียงใด

### ๔.๒ การกำหนดระยะเวลาเช่าทรัพย์

การเช่าทรัพย์สินจะต้องมีการกำหนดระยะเวลาในการเช่าเสมอ ซึ่งคู่สัญญาอาจตกลงกันได้เป็น ๒ ลักษณะ คือ กำหนดเป็นระยะเวลาที่แน่นอน เช่น ชั่วโมง วัน สัปดาห์ เดือน หรือปี หรือกำหนดระยะเวลาเช่าตลอดอายุของผู้เช่าหรือของผู้ให้เช่าก็ได้

หากเป็นการเช่าอสังหาริมทรัพย์จะกำหนดระยะเวลาเช่าได้ไม่เกิน ๓๐ ปี ถ้ากำหนดไว้ เกินกว่า ๓๐ ปี สัญญาเช่าดังกล่าวมีได้เสียเปล่าหรือตกเป็นโมฆะแต่สัญญานั้นจะใช้บังคับได้เพียง ๓๐ ปี และเมื่อครบกำหนด ๓๐ ปี แล้วคู่สัญญาอาจต่อสัญญาเช่ากันต่อไปอีก แต่กำหนดระยะเวลาที่ต่อออกไปจะต้องไม่เกิน ๓๐ ปี

อย่างไรก็ตาม สัญญาเช่าที่ไม่มีกำหนดระยะเวลาอาจมีได้ เนื่องจากกฎหมายบัญญัติว่าถ้ากำหนดเวลาเช่าไม่ปรากฏในเวลาที่ตกลงกัน หรือไม่อาจสันนิษฐานได้คู่สัญญามีสิทธิบอกเลิกสัญญาเช่าในขณะเมื่อสุระยะเวลาอันเป็นกำหนดชำระค่าเช่าก็ได้ทุกระยะ แสดงให้เห็นได้ว่าการเช่าที่ไม่ได้กำหนดระยะเวลาที่แน่นอนเอาไว้ก็มีเวลาสิ้นสุดเช่นกันโดยถือว่าเป็นการเช่าที่มีกำหนดระยะเวลาจำกัด



### ๔.๓ แบบของสัญญาเช่าทรัพย์สิน

กรณีสังหาริมทรัพย์ ไม่มีแบบ ไม่ต้องมีหลักฐานเป็นหนังสือ เพียงทำสัญญาด้วยวาจาก็มีผลสมบูรณ์ได้

กรณีอสังหาริมทรัพย์ แบ่งเป็น

ก. การเช่าอสังหาริมทรัพย์ไม่เกิน ๓ ปี ถ้ามิได้มีหลักฐานเป็นหนังสือและลงลายมือชื่อฝ่ายที่ ต้องรับผิดชอบเป็นสำคัญจะฟ้องร้องให้บังคับคดีไม่ได้ เช่น จะฟ้องให้ส่งมอบทรัพย์สินต้องมีหลักฐานเป็นหนังสือลงลาย มือชื่อผู้ให้เช่า จะให้ชำระค่าเช่าต้องมีหลักฐานลงลายมือชื่อผู้เช่า

หลักฐานเป็นหนังสือ เช่น ใบเสร็จรับเงินค่าเช่าหรือจดหมายที่ผู้ให้เช่าเขียนถึงกันเพื่อตกลง ราคาเช่าหรือจดหมายกล่าวถึงการเช่า เป็นต้น ประเด็นสำคัญอยู่ที่ข้อความในหนังสือนั้นต้องแสดงให้เห็นว่า ได้มีสัญญาเช่าอสังหาริมทรัพย์กันก็สามารถใช้ยื่นคู่กรณีอีกฝ่ายหนึ่งได้แล้ว

หลักฐานเป็นหนังสือไม่จำเป็นจะต้องมีอยู่ในขณะตกลงทำสัญญาเช่าอสังหาริมทรัพย์นั้น



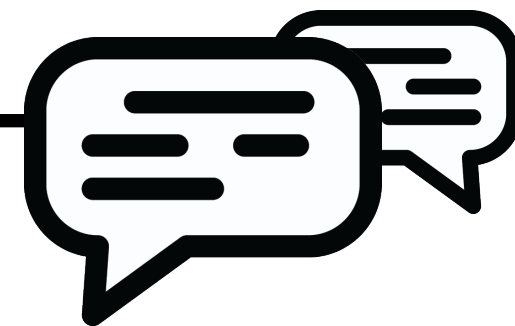
ข. การเช่าอสังหาริมทรัพย์มีกำหนดกว่า ๓ ปีขึ้นไป แต่ห้ามมิให้เช่ากันเกินกว่า ๓๐ ปี และถ้า ได้ทำสัญญากันไว้นานกว่านั้นก็ให้ลดลงมาเป็น ๓๐ ปี หรือกำหนดตลอดอายุของผู้เช่าหรือผู้ให้เช่า และต้องนำ หนังสือสัญญานั้นไปจดทะเบียนการเช่าต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ เช่น เช่าที่ดินต้องจดทะเบียน ณ สำนักงานที่ดิน เช่าบ้านต้องจดทะเบียน ณ ที่ว่าการอำเภอหรือเขตที่ดินหรือบ้านนั้นตั้งอยู่ มิฉะนั้นจะฟ้องร้องให้บังคับคดีได้แต่ เพียง ๓ ปี โดยจะต้องมีหลักฐานการเช่าเป็นหนังสือด้วย ถ้าไม่มีก็ฟ้องบังคับคดีไม่ได้

### ๔.๔ หน้าที่และความรับผิดชอบของผู้ให้เช่า

- (๑) ผู้ให้เช่าจะต้องส่งมอบทรัพย์สินที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าในสภาพอันซ่อมแซมดีแล้ว
- (๒) ต้องซ่อมแซมทรัพย์สินที่เช่าในระหว่างการใช้เช่า และรับผิดชอบค่าใช้จ่ายที่ผู้เช่าเสียไป เพื่อรักษาทรัพย์สิน เว้นแต่ค่าใช้จ่ายเพื่อบำรุงรักษาตามปกติและเพื่อซ่อมแซมเพียงเล็กน้อย
- (๓) ถ้าผู้ให้เช่าส่งมอบทรัพย์สินที่เช่า ในสภาพที่ไม่เหมาะสมแก่การใช้เช่าเพื่อประโยชน์ที่ เช่ามา ผู้เช่ามีสิทธิบอกเลิกสัญญาได้

### ๔.๕ หน้าที่และความรับผิดชอบของผู้เช่า

- (๑) จะต้องใช้ทรัพย์สินที่เช่าตามข้อตกลงในสัญญา หรือตามประเพณีนิยมปกติ
- (๒) จะต้องสงวนทรัพย์สินที่เช่า เช่นเดียวกับบุคคลทั่วไปที่ใช้สอยทรัพย์สินของตนเอง หมายถึง ถ้าบุคคลทั่วไปใช้ความระมัดระวังในการใช้ทรัพย์สินของตนเองเช่นไร ผู้เช่าก็ต้องใช้ทรัพย์สินที่เช่าให้มีลักษณะ เดียวกัน มิใช่เห็นว่าเห็นเป็นทรัพย์สินที่เช่ามิใช่ของตนจึงใช้โดยไม่ดูแลรักษาปล่อยให้เกิดความเสียหายแก่ทรัพย์สินและ จะต้องบำรุงรักษารวมทั้งซ่อมแซมเล็กน้อยด้วย
- (๓) จะต้องยอมให้ผู้ให้เช่าหรือตัวแทนของผู้ให้เช่าตรวจสอบดูทรัพย์สินที่เช่าเป็นประจำเป็นครั้งคราว ในเวลา และระยะอันสมควร
- (๔) หน้าที่ในการชำระค่าเช่าตามจำนวนและระยะเวลาที่ได้ตกลงกัน
- (๕) ผู้เช่าจะทำการดัดแปลงหรือต่อเติมทรัพย์สินที่เช่านั้นมิได้ เว้นแต่จะได้รับอนุญาตจากผู้ให้ เช่าก่อน
- (๖) เมื่อสัญญาได้เลิกกันหรือมีเหตุให้สัญญานั้นระงับไป ผู้เช่าจะต้องส่งคืนทรัพย์สินที่เช่าใน สภาพที่ซ่อมแซมดีแล้ว เว้นแต่จะพิสูจน์ได้ว่าทรัพย์สินนั้นมิได้มีการซ่อมแซมมาตั้งแต่ก่อนเช่าแล้ว
- (๗) จะต้องรับผิดชอบในความเสียหายหรือบุบสลายอันเกิดแก่ทรัพย์สินที่เช่า เพราะความผิดของ ผู้เช่าหรือบุคคลซึ่งอยู่กับผู้เช่าหรือของผู้เช่าช่วง



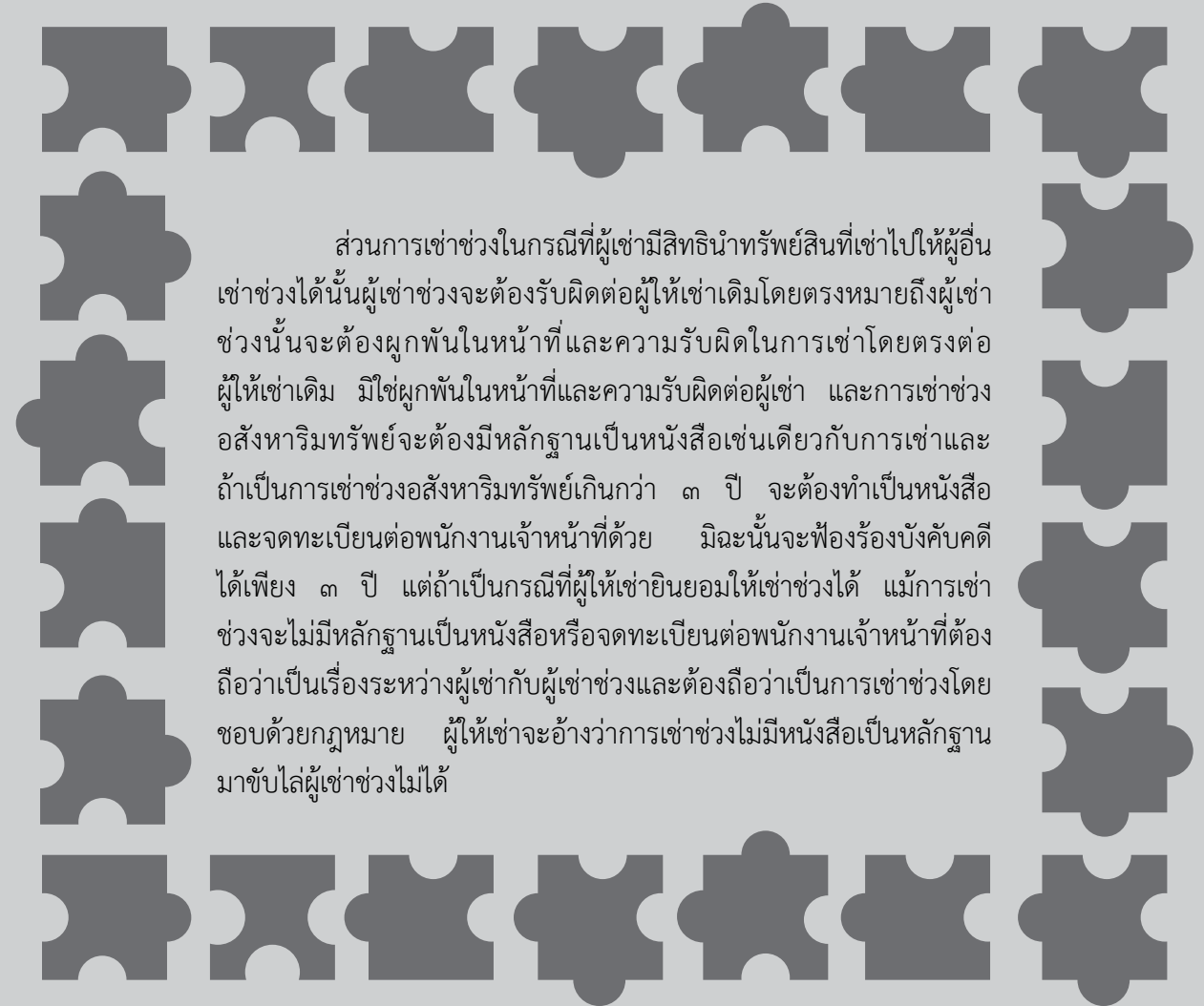
### ๔.๖ การเช่าช่วงและการโอนสิทธิการเช่า

ผู้เช่าจะนำทรัพย์สินที่เช่าไปนั้นไปให้ผู้อื่นเช่าช่วงต่อหรือจะโอนสิทธิการเช่าให้แก่บุคคลอื่นไม่ว่าทั้งหมดหรือแต่บางส่วนไม่ได้ เว้นแต่จะมีข้อตกลงกันไว้ในสัญญา มิฉะนั้น ผู้ให้เช่ามีสิทธิที่จะบอกเลิกสัญญาได้

การโอนสิทธิการเช่าประเภทหนึ่งที่อยู่กันโดยทั่วไปคือ “การเช่า” คือ การโอนสิทธิการเช่าตามสัญญาเช่า โดยอาจจะมีการจ่ายเงินกินเปล่าหรือที่ เรียกว่า “ค่าแป๊ะเจี๊ยะ” ซึ่งการเช่ามีผลเช่นเดียวกับการโอนสิทธิการเช่าทั่วไปคือผู้เช่าหรือผู้รับโอนสิทธิการเช่าจะรับเฉพาะสิทธิของผู้เช่าคนเดิมที่มีตามสัญญาเช่ากับผู้ให้เช่าและเช่าผูกพันโดยตรงกับผู้ให้เช่าตามสัญญาเดิม ผู้รับโอนสิทธิจะสามารถใช้หรือได้รับประโยชน์ต่อไปตามสัญญาเช่าในระยะเวลาคงเหลือตามสัญญาเช่าเดิม ส่วนสิทธิของผู้เช่าเดิมนั้นจะระงับไปคือไม่ได้เป็นคู่สัญญาตามสัญญาเช่ากับผู้ให้เช่าอีกต่อไป



**ตัวอย่าง** นาย ก. ทำสัญญาเช่าอาคารพาณิชย์กับนาย ข. โดยตกลงเช่าเป็นเวลา ๒๐ ปี อัตราค่าเช่าเดือนละ ๑๐,๐๐๐ บาท และได้ทำหนังสือสัญญาเช่าและจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ โดยมีข้อตกลงให้ผู้เช่ามีสิทธิโอนสิทธิการเช่าให้บุคคลภายนอกได้ ต่อมาเมื่อนาย ข. ได้เช่าทำประโยชน์ในอาคารพาณิชย์มาได้ ๑๐ ปี ได้ประกาศโอนสิทธิการเช่าของตนให้แก่บุคคลภายนอกที่จะประสงค์จะเช่าอาคารพาณิชย์ดังกล่าว โดยได้ประกาศไว้หน้าอาคารพาณิชย์ว่า “เช่า!” ต่อมานาย ค. มีความประสงค์จะเช่าอาคารพาณิชย์ที่นาย ข. ประกาศจึงได้มาติดต่อกับนาย ข. และทำหนังสือโอนสิทธิการเช่ากัน โดยนาย ค. ผู้เช่ารายใหม่จะมีสิทธิทำประโยชน์ในอาคารพาณิชย์นั้นต่อไปได้เพียงระยะเวลาเช่าที่เหลือคือ ๑๐ ปีเท่านั้น ซึ่งนาย ค. จะเข้ามาเป็นผู้เช่าแทนนาย ข. ตามสัญญาเช่าฉบับเดิม และต้องชำระค่าเช่าในอัตราเดือนละ ๑๐,๐๐๐ บาท ให้แก่นาย ก. ผู้ให้เช่าตามสัญญาเช่าเดิม



ส่วนการเช่าช่วงในกรณีที่ผู้เช่ามีสิทธินำทรัพย์สินที่เช่าไปให้ผู้อื่นเช่าช่วงได้นั้นผู้เช่าช่วงจะต้องรับผิดชอบกับผู้ให้เช่าเดิมโดยตรงหมายถึงผู้เช่าช่วงนั้นจะต้องผูกพันในหน้าที่และความรับผิดชอบในการเช่าโดยตรงต่อผู้ให้เช่าเดิม มิใช่ผูกพันในหน้าที่และความรับผิดชอบกับผู้เช่า และการเช่าช่วงอสังหาริมทรัพย์จะต้องมีหลักฐานเป็นหนังสือเช่นเดียวกับการเช่าและถ้าเป็นการเช่าช่วงอสังหาริมทรัพย์เกินกว่า ๓ ปี จะต้องทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ด้วย มิฉะนั้นจะฟ้องร้องบังคับคดีได้เพียง ๓ ปี แต่ถ้าเป็นกรณีที่ผู้ให้เช่ายินยอมให้ผู้เช่าช่วงได้ แม้การเช่าช่วงจะไม่มีหลักฐานเป็นหนังสือหรือจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ต้องถือว่าเป็นเรื่องระหว่างผู้เช่ากับผู้เช่าช่วงและต้องถือว่าเป็นการเช่าช่วงโดยชอบด้วยกฎหมาย ผู้ให้เช่าจะอ้างว่าการเช่าช่วงไม่มีหนังสือเป็นหลักฐานมาขับไล่ผู้เช่าช่วงไม่ได้

### ๔.๗ ความระงับสิ้นไปของสัญญาเช่าทรัพย์

#### (๑) สิ้นสุดเนื่องจากสัญญาเช่าครบกำหนดเวลาที่ทำสัญญากัน

หรือถ้าเป็นกรณีเช่าตลอดอายุของผู้เช่าหรือผู้ให้เช่า สัญญาจะอมระงับสิ้นไปเมื่อผู้ให้เช่าหรือผู้เช่าตาย แล้วแต่กรณี

#### (๒) มีการบอกเลิกสัญญาเช่า

๑) เมื่อไม่มีการผิดสัญญา ใช้เฉพาะการเช่าที่ไม่มีกำหนดเวลาเท่านั้น โดยคู่สัญญาฝ่ายใดจะบอกเลิกสัญญาเช่าในขณะที่เมื่อสุทธระยะอันเป็นกำหนดชำระค่าเช่าได้แต่ต้องบอกกล่าวให้แก่อีกฝ่ายรู้ตัวก่อน ชั่วกำหนดเวลาชำระค่าเช่าระยะหนึ่งเป็นอย่างน้อย แต่ไม่จำเป็นต้องบอกกล่าวล่วงหน้าเกินกว่า ๒ เดือน

๒) เมื่อมีการผิดหน้าที่ตามสัญญาหรือกฎหมาย เช่น ผู้เช่าไม่ชำระค่าเช่า ผู้ให้เช่ามีสิทธิบอกเลิกสัญญาได้หรืออาจมีข้อตกลงว่าเมื่อมีการผิดสัญญาต้องมีการบอกกล่าวล่วงหน้าให้คู่กรณีปฏิบัติให้ถูกต้องก่อน และหากยังเพิกเฉยจึงจะมีสิทธิบอกเลิกสัญญาหรือ อาจตกลงว่าฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งผิดก็ให้สัญญาเช่าสิ้นสุดทันทีก็ได้

#### (๓) การโอนสังหาริมทรัพย์ที่ทำสัญญาเช่าให้แก่บุคคลภายนอก

แต่หากเป็นการโอนกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์ไม่ทำให้สัญญาเช่าอสังหาริมทรัพย์ระงับผู้รับโอนย่อมรับไปซึ่งสิทธิและหน้าที่ของผู้โอนที่มีต่อผู้เช่า

(๔) ทรัพย์สิ้นที่เช่านั้นได้สูญหายหรือเสื่อมประโยชน์ในการใช้

(๕) ผู้เช่าถึงแก่ความตาย

#### ๔.๘ อายุความ

กรณีเกิดความเสียหายขึ้นในระหว่างสัญญาเช่ายังมีผลใช้บังคับอยู่ ผู้ให้เช่าจะฟ้องผู้เช่าเรียกค่าเสียหายภายในอายุความ ๖ เดือน นับแต่วันที่ส่งคืนทรัพย์สินที่เช่า แต่ถ้าเกิดขึ้นภายหลังบอกเลิกสัญญาเช่าหรือสัญญาเช่าระงับลงแล้ว แม้ผู้เช่ายังไม่ส่งคืนทรัพย์สินที่เช่า อายุความก็จะเป็น ๑๐ ปี

#### ๔.๙ สัญญาต่างตอบแทนยิ่งกว่าสัญญาเช่าธรรมดา

สัญญาต่างตอบแทนยิ่งกว่าสัญญาเช่าธรรมดา เป็นสัญญาเช่าประเภทหนึ่ง แต่มีความแตกต่างกับสัญญาเช่าทั่วไป กล่าวคือสัญญาต่างตอบแทนพิเศษ จะมีข้อตกลงพิเศษให้ผู้เช่าต้องกระทำอย่างใดอย่างหนึ่งหรือชำระค่าตอบแทนพิเศษ ใช้อื่นให้แก่ผู้เช่า นอกเหนือจากการชำระค่าเช่าตามปกติ

กรณีผู้ให้เช่าฟ้องเรียกเอาค่าเช่า ทรัพย์สิ้นที่ค้างชำระมีอายุความ ๕ ปี ถ้าเป็นกรณีผู้ประกอบธุรกิจ ในการให้เช่าสังหาริมทรัพย์ มีอายุความ ๒ ปี



ข้อตกลงให้ผู้เช่าสร้างอาคารลงในที่ดินที่ให้เช่าโดยไม่ให้กรรมสิทธิ์ตกเป็นของผู้ให้เช่าซึ่งเป็นเจ้าของที่ดิน หรือให้ผู้เช่าออกเงินช่วยค่าก่อสร้าง ซึ่งสัญญาต่างตอบแทนพิเศษยิ่งกว่าสัญญาเช่าธรรมดา นั้นมีผลตามกฎหมายแตกต่างจากสัญญาเช่าธรรมดา ดังนี้

“

(๑) สัญญาต่างตอบแทนพิเศษยิ่งกว่าสัญญาเช่าธรรมดาไม่ต้องมีหลักฐานเป็นหนังสือก็สามารถบังคับกันตามสัญญาได้ รวมทั้งกรณีเช่าเกิน ๓ ปีก็ไม่อยู่ในบังคับที่จะต้องไปจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่เหมือนสัญญาเช่าธรรมดาด้วย ดังนั้น หากเป็นสัญญาต่างตอบแทนพิเศษยิ่งกว่าสัญญาเช่าธรรมดาแม้ทำสัญญาเช่ากันด้วยวาจาก็สามารถบังคับได้ตามกฎหมาย

(๒) สัญญาต่างตอบแทนพิเศษยิ่งกว่าสัญญาเช่าธรรมดาไม่ใช่สิทธิเฉพาะตัวของผู้เช่า แม้ผู้เช่าตายสัญญาเช่ายังไม่ระงับแต่สิทธิการเช่าจะตกทอดแก่ทายาทของผู้เช่าซึ่งต่างจากสัญญาเช่าธรรมดาที่เป็นสิทธิเฉพาะตัวของผู้เช่าหากผู้เช่าตามสัญญาเช่าธรรมดาตายสัญญาเช่าระงับทันทีไม่ตกทอดแก่ทายาท

(๓) ถ้าระยะเวลาตามสัญญาต่างตอบแทนพิเศษยิ่งกว่าสัญญาเช่าธรรมดาสิ้นสุดลง และการต่อสัญญาเช่าสัญญาฉบับหลังจะมีผลเป็นสัญญาเช่าธรรมดาเท่านั้น

(๔) กรณีมีการโอนทรัพย์สินตามสัญญาต่างตอบแทนพิเศษยิ่งกว่าสัญญาเช่าธรรมดาให้แก่บุคคลภายนอกผู้รับโอนทรัพย์สินจะมีผลผูกพันเฉพาะสัญญาเช่าธรรมดาเท่านั้นเนื่องจากสัญญาต่างตอบแทนพิเศษยิ่งกว่าสัญญาเช่าธรรมดาจะมีผลผูกพันเฉพาะผู้เช่ากับผู้ให้เช่าเดิมเท่านั้น ไม่มีผลผูกพันถึงผู้รับโอนทรัพย์สินด้วย

”



### ๔.๑๐ สัญญาเช่าซื้อ

สัญญาเช่าซื้อเป็นสัญญาผสมระหว่างสัญญาเช่าและสัญญาซื้อขาย กล่าวคือ เจ้าของทรัพย์สินนำทรัพย์สินของตนออกให้ผู้อื่นเช่าและให้ค้ำมัดหรือตกลงว่าจะขายทรัพย์สินนั้นหรือจะให้ทรัพย์สินนั้นตกเป็นกรรมสิทธิ์แก่ผู้เช่าโดยมีเงื่อนไขว่าผู้เช่าจะต้องใช้เงินเป็นงวดๆ เช่น นาย ก. อยากได้เครื่องสูบน้ำมาใช้ในการทำเกษตรกรรมถ้าซื้อเป็นเงินสดจะมีราคา ๖,๐๐๐ บาท แต่ นาย ก. ไม่มีเงินสดจะชำระจึงได้ตกลงทำสัญญาเช่าซื้อกับบริษัทผู้ขายเครื่องสูบน้ำว่านาย ก. จะชำระงวดแรกเป็นเงิน ๒,๐๐๐ บาท และจะชำระอีกเดือนละ ๔๐๐ บาท เป็นเวลา ๑๐ เดือน และในเดือนที่ ๑๑ จะชำระงวดสุดท้าย ๑,๐๐๐ บาท แล้วนาย ก. จะได้เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในเครื่องสูบน้ำทันที

สัญญาเช่าซื้อ มีหลักเกณฑ์เช่นเดียวกับสัญญาเช่าทรัพย์สิน คือ ผู้ให้เช่าต้องเป็นกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่ให้เช่าโดยผู้ให้เช่านำทรัพย์สินของตนให้ผู้เช่าไปใช้ประโยชน์แต่มีข้อแตกต่างที่สำคัญ คือสัญญาเช่าซื้อนั้น ผู้ให้เช่าได้ให้ค้ำมัดว่าจะขายทรัพย์สินนั้นแก่ผู้เช่าหรือให้ทรัพย์สินนั้นตกเป็นกรรมสิทธิ์ของผู้เช่าเมื่อชำระเงินค่าเช่าซื้อเป็นคราวๆ (งวด) จนครบถ้วนตามที่ตกลงกันให้แก่ผู้ให้เช่า

### แบบของสัญญาเช่าซื้อ

(๑) การเช่าซื้อสังหาริมทรัพย์ จะต้องทำเป็นหนังสือลงลายมือชื่อคู่สัญญาทั้งสองฝ่ายคือผู้ให้เช่าซื้อและผู้เช่าซื้อ หากมิได้ทำเป็นหนังสือหรือคู่สัญญาลงชื่อเพียงฝ่ายเดียว สัญญาจะตกเป็นโมฆะ ใช้บังคับไม่ได้ และไม่มีผลผูกพันคู่สัญญา เช่น นาย ก. เช่าซื้อรถยนต์จาก นาย ข. โดยตกลงชำระค่าเช่าซื้อเป็นรายเดือนเป็นเวลา ๑๒ เดือน แต่ในสัญญาลงลายมือชื่อนาย ข. ผู้เช่าซื้อเพียงฝ่ายเดียว หลังจากนั้น นาย ก. ชำระค่าเช่าซื้อจนครบ ๑๒ เดือน กรรมสิทธิ์ในรถยนต์ยังเป็นของ นาย ข. ไม่โอนเป็นของนาย ก. เนื่องจากสัญญาเช่าซื้อลงลายมือชื่อนาย ข. ผู้ให้เช่าซื้อเพียงฝ่ายเดียว สัญญาเช่าซื้อจึงเป็นโมฆะ ไม่มีผลมาตั้งแต่แรก

(๒) การเช่าซื้อสังหาริมทรัพย์ นอกจากจะต้องทำเป็นหนังสือลงลายมือชื่อคู่สัญญาทั้งสองฝ่ายแล้ว เมื่อผู้เช่าซื้อชำระค่าเช่าซื้อครบถ้วน จะต้องไปจดทะเบียนการได้มาซึ่งสังหาริมทรัพย์ที่เช่าซื้อนั้นต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ด้วย

### การเช่าซื้อกับซื้อขายเงินผ่อน

การเช่าซื้อกับการซื้อขายเงินผ่อนมีความแตกต่างกันในเรื่องของการได้กรรมสิทธิ์ในทรัพย์ โดยการเช่าซื้อกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่เช่าซื้อยังคงอยู่กับผู้ให้เช่าซื้อจนกว่าผู้เช่าซื้อจะชำระค่าเช่าซื้อครบถ้วน ในระหว่างยังชำระค่าเช่าซื้อไม่ครบผู้เช่าซื้อเป็นเพียงผู้มีสิทธิครอบครองทรัพย์สินเท่านั้น ไม่ใช่เจ้าของส่วนการซื้อขายเงินผ่อนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินโอนไปยังผู้ซื้อทันที ผู้ซื้อเป็นเจ้าของทรัพย์สินในทันทีแต่มีข้อตกลงเรื่องการชำระราคาผู้ขายยินยอมให้ผู้ซื้อผ่อนชำระราคาเป็นงวดๆ ได้



### ข้อพึงระวัง

ผู้ให้เช่าจะเข้าไปในอสังหาริมทรัพย์ที่ผู้เช่าได้เช่าอยู่ไม่ได้ แม้ผู้เช่าจะไม่จ่ายค่าเช่าก็ตาม หากผู้ให้เช่าเข้าไปในอสังหาริมทรัพย์ที่ผู้เช่าครอบครองอยู่โดยไม่ได้รับความยินยอมจากผู้เช่า ผู้ให้เช่าจะมีความผิดฐานบุกรุกในคดีอาญาและเป็นละเมิดตามกฎหมายแพ่ง เว้นแต่จะมีการระบุในสัญญาให้สิทธิผู้ให้เช่าสามารถทำได้

ผู้ให้เช่าจะใช้วิธีการปิดกั้นด้วยวิธีต่างๆ เช่น การปิดคีย์กุญแจ การใช้บุคคลขัดขวาง เพื่อไม่ให้ผู้เช่าสามารถเข้าไปในอสังหาริมทรัพย์ที่เช่าอยู่ไม่ได้ เว้นแต่จะมีการระบุในสัญญาให้สิทธิผู้ให้เช่าสามารถทำได้

ผู้ให้เช่าจะตัดน้ำ ตัดไฟ เพื่อขับไล่ผู้เช่าไม่ได้ เว้นแต่มีการระบุในสัญญาให้สิทธิผู้ให้เช่าสามารถทำได้

หากผู้เช่าค้างชำระค่าเช่า หรือผิดนัดชำระค่าเช่า ผู้ให้เช่าจะบอกเลิกสัญญาและให้ผู้เช่าย้ายออกจากอสังหาริมทรัพย์ที่เช่าทันทีไม่ได้ จะต้องแจ้งล่วงหน้าแก่ผู้เช่าอย่างน้อย ๑๕ วัน เว้นแต่เป็นการเช่ารายวันสามารถให้ย้ายออกได้ทันที

ผู้ให้เช่าจะเคลื่อนย้ายหรือนำออกจำหน่ายทรัพย์สินของผู้เช่าที่อยู่ในอสังหาริมทรัพย์ที่เช่าไม่ได้ แต่ผู้ให้เช่าสามารถหน่วงเหนี่ยวทรัพย์สินของผู้เช่าเอาไว้จนกว่าจะมีการชำระค่าเช่าได้ หากมีการระบุให้สิทธิผู้เช่าไว้ในสัญญาเช่า

กรณีส่งมอบทรัพย์สินซึ่งเช่าให้ผู้ให้เช่าไม่ได้เพราะมีผู้อื่นครอบครองอยู่ก่อน ผู้ให้เช่าต้องรับผิดชอบ และผู้เช่าจะฟ้องขับไล่บุคคลที่ครอบครองทรัพย์สินนั้นไม่ได้ เพราะไม่มีนิติสัมพันธ์ต่อกันและไม่ได้ทำละเมิดต่อผู้เช่า แต่ผู้เช่าอาจเรียกผู้ให้เช่าเข้ามาเป็นโจทก์ร่วมได้ มีผลให้ผู้เช่ามีอำนาจฟ้อง

# ๒๓

## การขอร้องจับข้อพิพาท

### การขอร้องจับข้อพิพาท

เมื่อมีการโต้แย้งหรือโต้เถียงเกี่ยวกับสิทธิตามนิติกรรมสัญญาจนทำให้เกิดเป็นข้อพิพาทขึ้นระหว่างคู่สัญญาการระงับข้อพิพาทโดยการประนีประนอมยอมความและการไกล่เกลี่ยข้อพิพาทถูกนำมาใช้เป็นทางเลือกให้แก่คู่พิพาทนอกเหนือจากการฟ้องร้องเป็นคดีต่อศาลหรือให้ศาลพิจารณาคดีพิพาทภาคีไปตามขั้นตอนปกติ ทั้งนี้เพื่อให้ข้อพิพาทดังกล่าวนั้นเสร็จสิ้นไปด้วยความรวดเร็วและได้ผลลัพธ์เป็นที่พึงพอใจของคู่ความทั้งสองฝ่าย



## ๑. การประนีประนอมยอมความ

### ๑.๑ ความหมายและสาระสำคัญของการประนีประนอมยอมความ

การประนีประนอมยอมความเป็นการระงับข้อพิพาทโดยความสมัครใจของคู่กรณีที่มีข้อพิพาท โดยทั้งสองฝ่ายได้ทำความตกลงระงับข้อพิพาทที่มีอยู่แล้วหรือที่จะมีขึ้นในอนาคตนั้นโดยต่างฝ่ายต่างยอม ผ่อนผันให้แก่กัน

**ตัวอย่าง** นาย ก. ทำแจกันดอกไม้มูลค่า ๕๐๐ บาท ของนาย ข. แตก นาย ข. จึงเรียกร้องให้ นาย ก. จ่ายค่าเสียหายให้แก่ตนจำนวน ๕๐๐ บาท นาย ก. จึงไปเจรจาต่อรองกับนาย ข. ขอชดใช้ค่าเสียหาย ให้เพียง ๓๐๐ บาท นาย ข. ตกลงรับตามข้อเสนอของนาย ก. จึงได้ทำสัญญาประนีประนอมยอมความไว้เป็น หลักฐาน โดยนาย ก. และ นาย ข. ลงลายมือชื่อไว้ในสัญญาดังกล่าว สัญญาประนีประนอมยอมความดังกล่าว จะมีผลทำให้ข้อพิพาทเดิมระงับสิ้นไปและเกิดสิทธิขึ้นมาใหม่ตามข้อตกลงในสัญญาประนีประนอมยอมความ นาย ข. จึงมีสิทธิเรียกค่าเสียหายจาก นาย ก. เป็นจำนวน ๓๐๐ บาท ตามข้อตกลงในสัญญาประนีประนอมยอม ความ

สัญญาประนีประนอมยอมความมีกำหนดไว้ในประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๘๕๐ ซึ่งบัญญัติว่า

“อันว่าประนีประนอมยอมความนั้น คือสัญญาซึ่งผู้เป็นคู่สัญญาทั้งสองฝ่ายระงับ ข้อพิพาทอันใดอันหนึ่ง ซึ่งมีอยู่หรือจะมีขึ้นนั้นให้เสร็จไปด้วยต่างยอมผ่อนผันให้แก่กัน”

ดังนั้น สัญญาประนีประนอมยอมความจึงมีลักษณะดังนี้

๑

ต้องมีคู่สัญญาสองฝ่ายซึ่งต้องเป็นคู่ กรณีสี่ที่มีข้อพิพาทกันบุคคลอื่นจะตกลงทำ สัญญาประนีประนอมยอมความแทนคู่กรณี ไม่ได้ เว้นแต่จะได้รับแต่งตั้งให้ทำการแทน

๒

เป็นสัญญาที่สร้างขึ้นเพื่อระงับข้อพิพาทซึ่งมีอยู่ หรือจะมีขึ้น คือ ข้อพิพาทนั้นอาจเกิดขึ้นแล้ว หรือยังไม่เกิดขึ้นก็ทำสัญญาประนีประนอมยอมความ กันได้แต่ทั้งนี้ต้องมีมูลหนี้แล้วเพียงแต่ยังไม่ข้อพิพาท เกิดขึ้น นอกจากนี้ข้อพิพาทที่จะทำสัญญาประนีประนอม ยอมความกันได้ต้องเป็นข้อพิพาทที่ชอบด้วยกฎหมาย ถ้าเป็นข้อพิพาทที่ไม่ชอบด้วยกฎหมาย เช่น ข้อพิพาท ที่เกิดจากหนี้การพนันย่อมไม่สามารถนำมาตกลงกัน ทำสัญญาประนีประนอมยอมความได้

๓

เป็นสัญญาซึ่งคู่สัญญาต่างยอมผ่อนผัน ให้กัน คือ คู่สัญญาซึ่งมีข้อพิพาทกันอยู่ต่าง สละสิทธิเรียกร้องของตนที่มีอยู่แล้วผูกพัน ตามสัญญาประนีประนอมยอมความโดย ความยินยอมของทั้งสองฝ่ายร่วมกัน



“ การประนีประนอมยอมความมีข้อดี คือทำให้คู่กรณีสามารถ ต่อรองและเกิดการผ่อนผันแก่กันและกันทำให้ประหยัดเวลาและ ค่าใช้จ่ายของคู่กรณีในการระงับข้อพิพาทและทำให้คู่กรณีสามารถ จะทำความเข้าใจและมีความสัมพันธ์อันดีต่อไปได้ซึ่งเป็นการลด การขัดแย้งระหว่างคู่พิพาท ”

**๑.๒ แบบของสัญญาประนีประนอมยอมความ**

สัญญาประนีประนอมยอมความไม่ต้องทำเป็นหนังสือและ จดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่แต่ต้องมีหลักฐานเป็นหนังสือ ลงลายมือชื่อฝ่ายที่ต้องรับผิดชอบจึงจะฟ้องร้องให้บังคับคดีกันได้

**๑.๓ ประเภทของการประนีประนอมยอมความ**

การประนีประนอมยอมความนั้นมีอยู่กัน ๒ ประเภท คือการ ประนีประนอมยอมความนอกศาลและการประนีประนอมยอมความ ในศาล

(๑) การประนีประนอมยอมความนอกศาลเป็นกรณีที่คู่กรณี ที่มีข้อพิพาทต่อกันได้ทำความตกลงกันซึ่งอาจเป็นกรณีที่คู่กรณีพิพาท ได้เจรจาทำความตกลงกันเองหรือมีองค์กรบุคคลภายนอกเข้ามาทำ หน้าที่เป็นคนกลางทำการไกล่เกลี่ยจนในที่สุดสามารถทำความตกลง กันได้แล้วทำสัญญาประนีประนอมยอมความกันไว้โดยข้อพิพาท นั้นอาจเป็นข้อพิพาทที่ยังไม่มีการฟ้องคดีหรือมีการฟ้องคดีกันต่อศาล แล้วแต่คู่พิพาทประสงค์จะทำสัญญาประนีประนอมยอมความกัน นอกศาลโดยคู่สัญญาซึ่งเป็นผู้ฟ้องคดีต่อศาลอาจยอมผ่อนผันให้ คู่ความอีกฝ่ายหนึ่งโดยการถอนฟ้องคดีนั้นเสียซึ่งเมื่อทำสัญญา ประนีประนอมยอมความกันแล้วมีผลทำให้ข้อพิพาทเดิมระงับและ คู่สัญญาผูกพันกันตามสัญญาประนีประนอมยอมความที่ทำกันขึ้นใหม่ แต่หากฝ่ายใดยังไม่ปฏิบัติตามสัญญาอีกฝ่ายหนึ่งต้องไปฟ้องร้อง เป็นคดีขอให้ศาลบังคับตามสัญญาประนีประนอมยอมความ

(๒) การประนีประนอมยอมความในศาลเป็นกรณีที่มีการฟ้องร้องคดีต่อ ศาลแล้ว ในระหว่างที่มีการพิจารณาคดีคู่กรณีได้มีตกลงระงับข้อพิพาทที่ ฟ้องร้องกันโดยต่างยอมผ่อนผันให้แก่กันแล้วแจ้งให้ศาลทราบและศาล จะพิพากษาตามที่คู่ความตกลงกันหากฝ่ายใดผิดสัญญาไม่ปฏิบัติตาม สัญญาประนีประนอมยอมความเท่ากับไม่ปฏิบัติตามคำพิพากษาคู่กรณี ไม่จำเป็นต้องนำคดีมาฟ้องร้องกันอีกแต่สามารถยื่นคำร้องขอให้ศาล บังคับให้คู่กรณีอีกฝ่ายหนึ่งปฏิบัติตามสัญญาได้ทันทีแต่หากเป็นการ ทำสัญญาประนีประนอมยอมความในศาลคู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งมีสิทธิ ยื่นคำร้องต่อศาลขอให้บังคับฝ่ายที่ผิดสัญญาปฏิบัติตามสัญญา ประนีประนอมยอมความได้ทันทีไม่ต้องฟ้องร้องเป็นคดีขึ้นใหม่โดยถือ เอาคำพิพากษาของศาลมาใช้บังคับ



“ ตัวอย่าง นาย ก. เช่าบ้านนาย ข. อยู่อาศัยในอัตราค่าเช่าเดือนละ ๒,๐๐๐ บาท ต่อมาปรากฏว่านาย ก. ค้างค่าเช่าจำนวน ๕ เดือน เป็นเงิน ๑๐,๐๐๐ บาท นาย ข. จึงบอกเลิกสัญญาเช่า ฟ้องขับไล่และเรียกค่าเช่าที่ค้างชำระจากนาย ก. ต่อศาลระหว่างการพิจารณาของศาล นาย ก. ได้เจรจาทำความตกลงกับนาย ข. ในที่สุดตกลงกันได้โดยนาย ก. จะขนย้ายทรัพย์สินออกจากบ้านเช่าภายใน ๑ เดือน และนาย ข. ไม่ติดใจเรียกค่าเช่าที่ค้างชำระอีกต่อไปจึงได้ทำสัญญาประนีประนอมยอม ความเสนอต่อศาลและศาลได้พิพากษาให้เป็นไปตามที่ยอมความกันนั้น หากต่อมานาย ก. ไม่ปฏิบัติตามสัญญาโดยไม่ขนทรัพย์สินออกจากบ้านเช่าภายใน ๑ เดือน นาย ข. ยื่นคำร้องขอให้ศาลบังคับขับไล่ นาย ก. ออกจากบ้านเช่าได้ทันที แต่ทั้งนี้ นาย ข. ไม่มีสิทธิ เรียกค่าเช่าที่ค้างชำระจากนาย ก. แล้ว ”



### ๑.๔ ผลของสัญญาประนีประนอมยอมความ

(๑) ทำให้สิทธิเรียกร้องซึ่งคู่สัญญายอมสละนั้นระงับสิ้นไปคือก่อนที่คู่กรณีจะตกลงทำสัญญาประนีประนอมยอมความหากคู่กรณีมีข้อพิพาทอยู่อย่างใดเมื่อได้ตกลงกันระงับข้อพิพาทโดยต่างยอมผ่อนผันให้แก่กันและกันแล้วข้อพิพาทซึ่งมีอยู่เดิมนั้นจะระงับสิ้นไป คู่สัญญาจึงไม่อาจเรียกร้องสิทธิใดๆตามข้อพิพาทที่มีอยู่เดิมได้อีก

(๒) คู่สัญญาแต่ละฝ่ายได้สิทธิตามที่แสดงในสัญญาประนีประนอมยอมความ คือ ต่างฝ่ายต่างได้สิทธิซึ่งเกิดขึ้นใหม่ตามสัญญาประนีประนอมยอมความสัมพันธ์ระหว่างคู่สัญญาประนีประนอมยอมความยอมเป็นไปตามหลักสัญญาต่างตอบแทนโดยทั่วไป กล่าวคือ ถ้าฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งไม่ยอมปฏิบัติตามสัญญา คู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งก็จะชอบที่จะไม่ปฏิบัติตามสัญญาได้เช่นกัน

### ๑.๕ อายุความ

อายุความตามสัญญาประนีประนอมยอมความทั้งนอกศาลและในศาลมีอายุความเท่ากัน คือ ๑๐ ปี และไม่ว่ามูลหนี้เดิมจะมีอายุความเท่าใดเมื่อได้มีการทำสัญญาประนีประนอมยอมความแล้วย่อมมีอายุความ ๑๐ ปี ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๙๓/๓๒



**ตัวอย่าง** นาย ก. เช่าบ้านของนาย ข. อยู่อาศัย ต่อมานาย ก. ได้ทำไฟไหม้บ้านเช่าดังกล่าว นาย ข. จึงเรียกให้นาย ก. ชดใช้ค่าเสียหายเป็นเงิน ๕๐๐,๐๐๐ บาท จึงเป็นกรณีที่ผู้ให้เช่าเรียกค่าเสียหายมีกำหนดอายุความ ๖ เดือน นับแต่วันที่ส่งคืนทรัพย์สินที่เช่าคืน แต่นาย ก. ขอทำสัญญาประนีประนอมยอมความกับนาย ข. โดยทำเป็นหนังสือขอชดใช้ค่าเสียหายให้แก่ นาย ข. เงินเดือนละ ๕,๐๐๐ บาท นาย ข. ตกลงประนีประนอมยอมความตามที่นาย ก. ขอโดยทำเป็นสัญญาลงลายมือชื่อนาย ก. กรณีนี้ต้องนับอายุความตามสัญญาประนีประนอมยอมความ คืออายุความ ๑๐ ปี นับแต่วันที่ทำสัญญาประนีประนอมยอมความ ไม่ใช่อายุความ ๖ เดือน ตามสัญญาเช่าทรัพย์สิน

## ๒. การไกล่เกลี่ย

การไกล่เกลี่ยเป็นการระงับข้อพิพาททางเลือกนอกเหนือจากการระงับข้อพิพาทในศาล ที่จะสามารถทำให้เกิดความพึงพอใจแก่คู่พิพาทที่เกี่ยวข้องทุกฝ่าย และมีแนวโน้มที่จะรักษาไว้ซึ่งความสัมพันธ์อันดีของคู่พิพาท การไกล่เกลี่ยจึงเป็นการจัดการความขัดแย้งระหว่างคู่พิพาทในเบื้องต้นได้

### ๒.๑ ความหมายและสาระสำคัญของการไกล่เกลี่ย

การไกล่เกลี่ย คือ กระบวนการยุติหรือระงับข้อพิพาทด้วยความตกลงยินยอมของคู่ความเอง โดยที่มีบุคคลที่สามที่ไม่มีความเกี่ยวข้องกับข้อพิพาทหรือไม่มีความสัมพันธ์กับคู่พิพาทมาเป็นคนกลางคอยประสานความเข้าใจ ช่วยเหลือ เสนอแนวทางและหาทางออกโดยไม่มีหน้าที่ในการตัดสินชี้ขาดข้อพิพาท หากคู่พิพาทตกลงเห็นชอบด้วยกับข้อเสนอก็จะนำไปสู่การตกลงประนีประนอมยอมความกัน โดยการทำสัญญาประนีประนอมยอมความ ซึ่งจะมีผลผูกพันให้คู่พิพาทต้องปฏิบัติตาม



สาระสำคัญของการไกล่เกลี่ย คือ

๑.

มีข้อพิพาทหรือข้อขัดแย้งขึ้น

๒.

มีคู่พิพาทตั้งแต่สองฝ่ายขึ้นไป

๓.

มีผู้ทำหน้าที่เป็นผู้ไกล่เกลี่ย คอยประสานและช่วยเหลือในการเจรจา

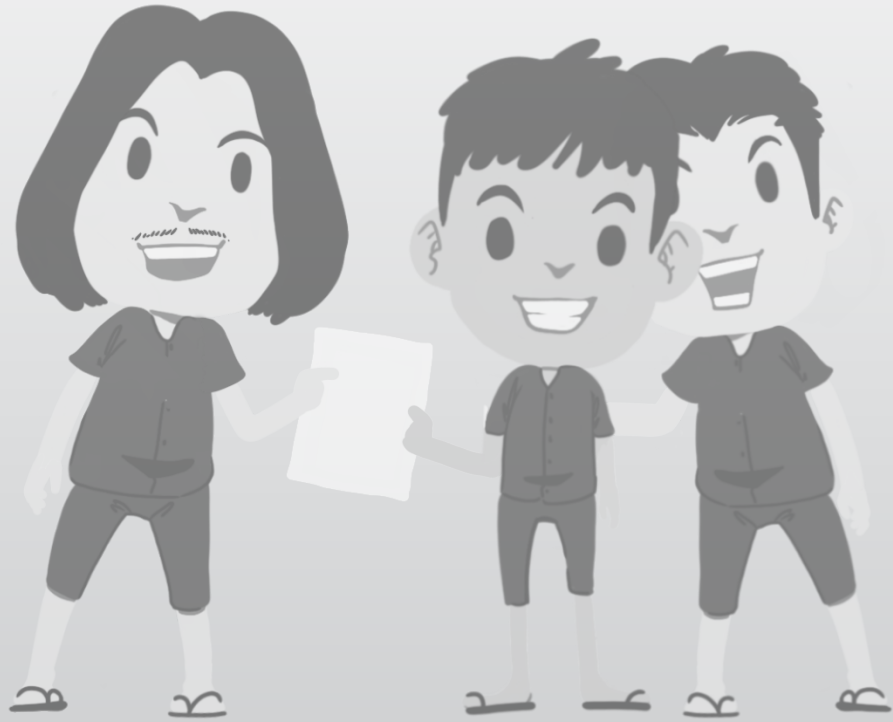
๔.

คู่พิพาททุกฝ่ายต้องสมัครใจ หรือยินยอมให้มีผู้ไกล่เกลี่ย ในการระงับข้อพิพาท

๕.

ผลของการไกล่เกลี่ยจะตกลงระงับข้อพิพาทได้หรือไม่ต้องเกิดจากการตัดสินใจของคู่พิพาทเอง

ผู้ไกล่เกลี่ย หมายถึง บุคคลที่ได้รับการแต่งตั้งให้เป็นคนกลางช่วยเหลือคู่พิพาทในการเจรจาไกล่เกลี่ย เพื่อยุติปัญหาข้อพิพาทที่เกิดขึ้นโดยผู้ไกล่เกลี่ยไม่มีหน้าที่ตัดสินชี้ขาดข้อพิพาท แต่ผู้ไกล่เกลี่ยมีหน้าที่ต้องประสานความเข้าใจระหว่างคู่พิพาท ในขณะเดียวกันผู้ไกล่เกลี่ยก็ต้องแสวงหา ทางออกในการแก้ปัญหาที่คู่พิพาททุกฝ่ายน่าจะยอมรับเป็นที่ยุติ ดังนั้น ผู้ไกล่เกลี่ยจึงต้องมีความเป็นกลาง และมองปัญหาของคู่พิพาทในลักษณะผู้อยู่เหนือปัญหาไม่ใช่การเข้าไปอยู่ท่ามกลางความขัดแย้ง ของคู่พิพาทจึงจะทำให้ผู้ไกล่เกลี่ยสามารถมองเห็นปัญหาของคู่พิพาทได้ชัดเจน และทางออกเพื่อยุติข้อพิพาทได้



### ๒.๒ ประเภทของการไกล่เกลี่ยข้อพิพาท

“ (๑) การไกล่เกลี่ยข้อพิพาทนอกศาล คือ การไกล่เกลี่ยข้อพิพาทก่อนมีการฟ้องร้อง คดีต่อศาลหรือแม้จะฟ้องร้องต่อศาลแล้ว แต่คู่ความขอให้มีการไกล่เกลี่ยข้อพิพาทกันเอง โดยไม่ให้ดำเนินการในศาลก็ได้ ”

“ (๒) การไกล่เกลี่ยข้อพิพาทในศาล คือ การไกล่เกลี่ยข้อพิพาทภายหลังที่มีการฟ้อง คดีแล้ว หรือในเวลาใดๆ ระหว่างการพิจารณาของศาลโดยคู่ความทุกฝ่ายตกลงกันให้มีการ ไกล่เกลี่ยข้อพิพาทโดยให้ศาลเป็นผู้ดำเนินการให้ซึ่งหากคู่ความตกลงกันได้ก็จะมีการ ถอนฟ้องหรือทำสัญญาประนีประนอมยอมความ และศาลจะมีคำพิพากษาไปตามที่ตกลง กันหรือหากตกลงกันเพียงบางส่วนศาลก็จะสืบพยานไปตามที่ตกลงกันไม่ได้เท่านั้น ”



### ๒.๓ กระบวนการไกล่เกลี่ย

(๑) การเข้าสู่กระบวนการไกล่เกลี่ยข้อพิพาทนอกศาลคู่พิพาทตกลงให้คนกลางช่วยเหลือในการระงับข้อพิพาทโดยจะตกลงกันเองหรือมอบข้อพิพาทให้สำนักงานหรือหน่วยงานที่มีหน้าที่ดำเนินการไกล่เกลี่ยให้ได้ เช่น สำนักงานอัยการสูงสุด องค์กรฝ่ายปกครองและศาล เป็นต้น

(๒) การเข้าสู่กระบวนการไกล่เกลี่ยข้อพิพาทในศาลหลังจากฟ้องร้องคดีหรือระหว่างการพิจารณาคดีของศาลคู่พิพาทตกลงให้มีการไกล่เกลี่ยข้อพิพาท หรือศาลเห็นควรจัดให้มีการไกล่เกลี่ยคดีทั้งก่อนวัน ศาลนัด เช่น วันขึ้นสองสัปดาห์หรือนัดสืบพยานหรือหลังวันนัดดังกล่าวก็ได้ โดยคู่ความที่ประสงค์จะไกล่เกลี่ยข้อพิพาทให้ติดต่อได้ที่ศูนย์ไกล่เกลี่ยข้อพิพาทประจำศาล

### ๒.๔ ผลของการไกล่เกลี่ย

การไกล่เกลี่ยข้อพิพาทเป็นผลสำเร็จยอมทำให้ข้อพิพาทที่มีอยู่หรือจะมีขึ้นจะระงับไปและคู่กรณีได้สิทธิตามสัญญาที่ทำขึ้นใหม่ ถ้าเป็นสัญญาประนีประนอมยอมความในศาล หากฝ่ายใดผิดสัญญา อีกฝ่ายหนึ่งยอมบังคับคดีได้ทันทีโดยไม่ต้องฟ้องคดีอีก แต่ถ้าเป็นสัญญาประนีประนอมยอมความที่ทำกันนอกศาลหากฝ่ายใดผิดสัญญาอีกฝ่ายหนึ่งต้องนำคดีขึ้นสู่ศาลเพื่อให้ศาลพิจารณาพิพากษาและบังคับคดีแก่ฝ่ายผิดสัญญาต่อไป แต่การไกล่เกลี่ยข้อพิพาทนั้นอาจไม่ประสบความสำเร็จก็ได้ มีผลทำให้ต้องกลับเข้าสู่กระบวนการพิจารณาคดีต่อไป แต่อย่างไรก็ตาม ผลจากการไกล่เกลี่ยที่ไม่สามารถตกลงกันได้นั้นอาจทำให้คู่ความเข้าใจประเด็นปัญหาที่แท้จริงเกี่ยวกับข้อพิพาทและทำให้ทราบแนวทางดำเนินคดีของตนเองต่อไป

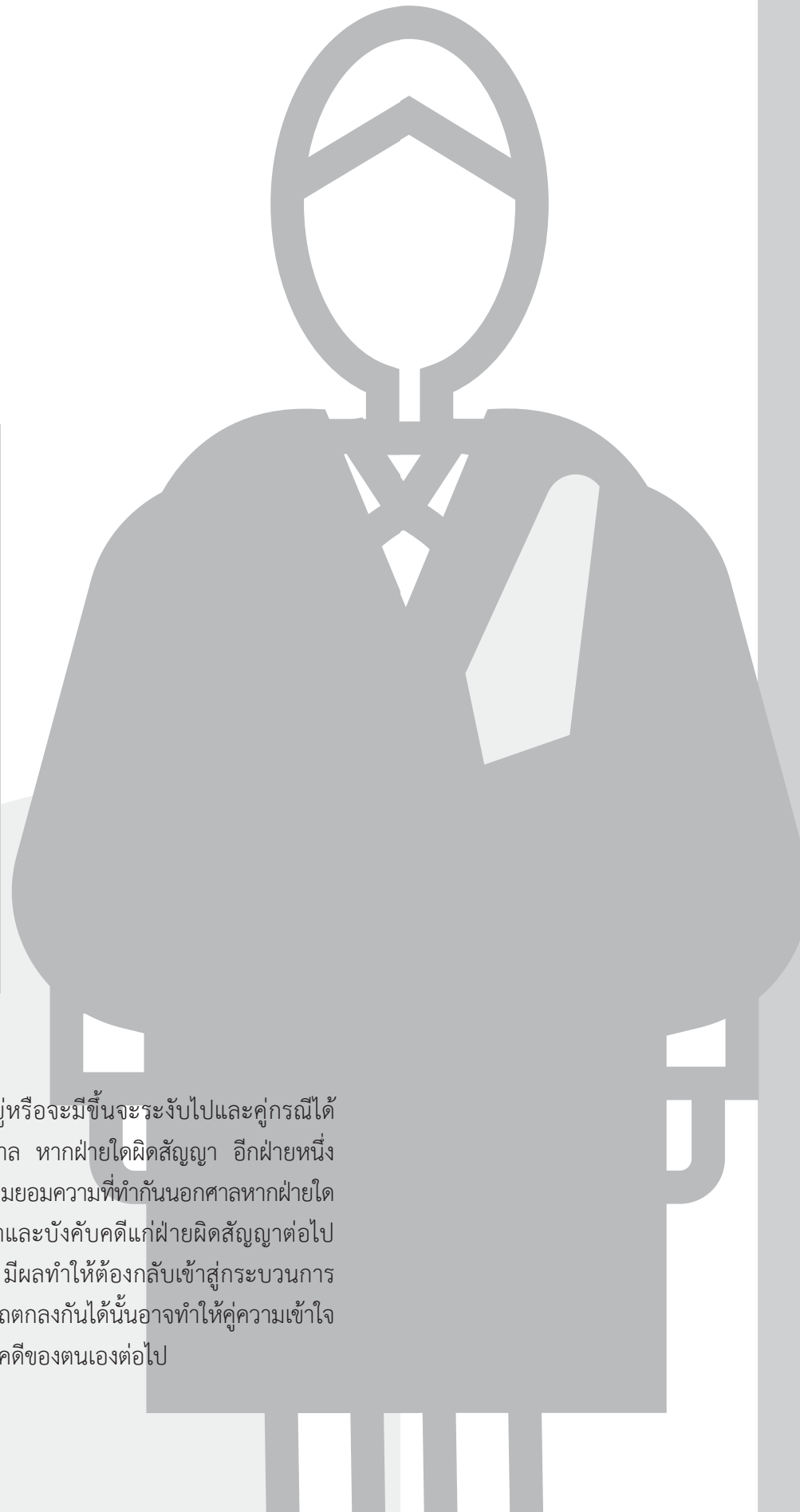
“

### ๒.๕ ข้อจำกัดของการไกล่เกลี่ย

การไกล่เกลี่ยข้อพิพาทมีข้อดีหลายประการ คือ สะดวก รวดเร็ว ประหยัดค่าใช้จ่าย สร้างความพึงพอใจให้แก่คู่ความและในบางครั้งยังเป็นการรักษาชื่อเสียงและรักษาความลับทางธุรกิจของคู่พิพาทอีกด้วย แต่อย่างไรก็ตามการไกล่เกลี่ยข้อพิพาทก็มีข้อเสียหรือข้อจำกัดอยู่หลายประการเช่นกัน คือ

(๑) ไม่มีสภาพบังคับ เนื่องจากการเข้าสู่กระบวนการไกล่เกลี่ยต้องเกิดจากความยินยอมของคู่ความทุกฝ่าย หากมีฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งไม่ประสงค์จะเข้ากระบวนการไกล่เกลี่ยก็ไม่สามารถบังคับให้เข้ามาสู่กระบวนการไกล่เกลี่ยได้

(๒) คู่ความอาจใช้เป็นช่องทางในการประวิงคดีให้ล่าช้าได้ หากคู่พิพาทฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งไม่มีเจตนาที่จะยุติหรือระงับข้อพิพาทแต่เนิ่นๆด้วยการขยายระยะเวลาการชำระหนี้ออกไปเพราะยังไม่สามารถชำระหนี้ได้หรือต้องการขยายเวลาอยู่อาศัยในอาคารที่เช่าอยู่ต่อไปจึงใช้วิธีการขอไกล่เกลี่ยเพื่อวัตถุประสงค์ดังกล่าวได้ ”



“

(๓) ข้อจำกัดของการทำสัญญาประนีประนอมยอมความซึ่งอาจทำได้ทั้งการทำสัญญาประนีประนอมยอมความนอกศาลหรือในศาลนั้นมีผลการบังคับที่แตกต่างกัน กล่าวคือกรณีที่คู่พิพาททำสัญญาประนีประนอมยอมความในศาล ศาลจะมีคำพิพากษาบังคับให้คู่ความในคดีปฏิบัติตามสัญญาประนีประนอมยอมความนั้น เมื่อศาลพิพากษาตามยอมแล้วทำให้แต่ละฝ่ายมีสิทธิเรียกร้องในฐานะเจ้าหนี้และลูกหนี้ตามคำพิพากษาตามยอมเจ้าหนี้ตามคำพิพากษาตามยอมมีสิทธิให้ลูกหนี้ปฏิบัติตามสัญญาและลูกหนี้มีหน้าที่ปฏิบัติตาม ถ้าลูกหนี้ไม่ปฏิบัติตามสัญญาเจ้าหนี้สามารถยื่นคำร้องต่อศาล เพื่อบังคับตามคำพิพากษาตามยอมได้โดยไม่ต้องฟ้องคดีใหม่แต่การทำสัญญาประนีประนอมยอมความนอกศาลนั้นมีสภาพบังคับได้เพียงแค่ว่าสัญญาเมื่อคู่ความได้ทำสัญญาประนีประนอมยอมความถูกต้องตามกฎหมายนั้นก็บังคับได้ตามหลักสัญญาต่างตอบแทนทั่วไปคือทำให้แต่ละฝ่ายมีสิทธิเรียกร้องในฐานะเจ้าหนี้และลูกหนี้ทั่วไป หากคู่สัญญาฝ่ายหนึ่งฝ่ายใดไม่ปฏิบัติตามข้อตกลงในสัญญา อีกฝ่ายหนึ่งจะบังคับให้กระทำการ หรืองดเว้นกระทำการในทันที ดังเช่น สัญญาประนีประนอมยอมความที่ทำในศาลไม่ได้ต้องฟ้องเป็นคดีต่อศาลเพื่อให้ศาลบังคับให้ลูกหนี้ปฏิบัติตามสัญญาประนีประนอมยอมความที่ตกลงไว้จึงทำให้เสียเวลาในการดำเนินคดีในศาลอีก

”

(๔) ทำให้สิทธิเรียกร้องซึ่งแต่ละฝ่ายยอมสละนั้นระงับไป การตกลงทำสัญญาประนีประนอมยอมความนอกศาลระหว่างคู่ความมิผลให้มูลหนี้เดิมก่อนทำสัญญานั้นระงับสิ้นไปจึงไม่สามารถเรียกร้องหรือฟ้องต่อศาลได้ ดังนั้น การฟ้องคดีต่อศาลจึงบังคับได้ตามสิทธิตามสัญญาประนีประนอมยอมความที่เกิดขึ้นใหม่ อันถือว่าเป็นมูลหนี้ใหม่จะนำมูลหนี้เดิม หรือหนี้ที่เกิดก่อนทำสัญญาประนีประนอมยอมความมาฟ้องต่อศาลไม่ได้

## ๒.๖ หน่วยงานที่มีภารกิจใกล้เคียงข้อพิพาท

ปัจจุบันมีหลายหน่วยงานที่มีภารกิจใกล้เคียงข้อพิพาทเป็นต้นว่า

### ๑. สำนักงานอัยการสูงสุด

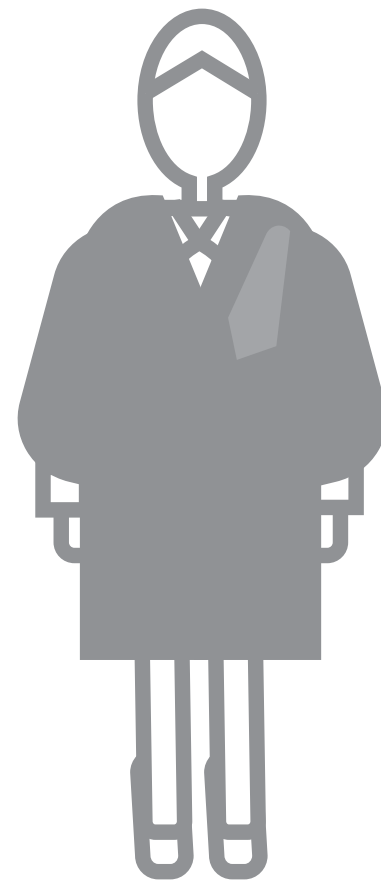
(๑) ประเภทข้อพิพาทที่พนักงานอัยการจะไกล่เกลี่ยประนอมข้อพิพาทได้ มี ๒ ประเภท คือ ข้อพิพาทเกี่ยวกับคดีแพ่งและข้อพิพาทเกี่ยวกับคดีอาญา อันเป็นความผิดอันยอมความได้

(๒) การขอรับความช่วยเหลือคู่กรณีฝ่ายใดที่ประสงค์จะให้พนักงานอัยการทำการไกล่เกลี่ยประนอมข้อพิพาทให้ยื่นคำร้องต่อสำนักงานอัยการคุ้มครองสิทธิและช่วยเหลือประชาชนทางกฎหมาย

(๓) วิธีการไกล่เกลี่ยประนอมข้อพิพาทในชั้นพนักงานอัยการ

(๓.๑) เมื่อพนักงานอัยการได้พิจารณาคำร้องและหลักฐานในเบื้องต้นแล้ว เห็นว่าข้อพิพาทเข้าหลักการที่จะรับเรื่องไว้ไกล่เกลี่ยประนอมข้อพิพาทได้ พนักงานอัยการจะทำหนังสือเชิญคู่กรณีอีกฝ่ายมาสอบถามความประสงค์ว่าจะให้พนักงานอัยการทำการไกล่เกลี่ยประนอมข้อพิพาทให้หรือไม่

(๓.๒) กรณีคู่กรณีไม่ยินยอมให้ไกล่เกลี่ยประนอมข้อพิพาทหรือกรณีไม่เข้าหลักเกณฑ์ที่จะประนอมข้อพิพาทได้พนักงานอัยการจะแจ้งให้คู่กรณีทราบเป็นหนังสือ





(๓.๓) เมื่อคู่กรณีทั้งสองฝ่ายยินยอมให้พนักงานอัยการทำการไกล่เกลี่ยประนอมข้อพิพาท พนักงานอัยการจะแจ้งสิทธิหน้าที่และพันธะทางกฎหมายอันเป็นผลจากการไกล่เกลี่ยประนอมข้อพิพาทให้คู่กรณีทราบโดยละเอียดแนชัด

(๔) ในกรณีคู่กรณีตกลงกันได้ พนักงานอัยการจะจัดทำสัญญาประนีประนอมยอมความเป็นหนังสือแล้วอ่านข้อความให้คู่ความฟังและให้คู่กรณีลงลายมือชื่อเป็นหลักฐานต่อหน้าพยานสองคนโดยทำสัญญาประนีประนอมยอมความเป็น ๓ ฉบับ มีข้อความถูกต้องตรงกันมอบให้คู่กรณีถือไว้ฝ่ายละฉบับและเก็บรักษาไว้ ณ ที่ทำการอัยการ ๑ ฉบับ

**การติดต่อขอรับบริการ** สำนักงานอัยการคุ้มครองสิทธิและช่วยเหลือประชาชนทางกฎหมายมีที่ทำการทั้งในส่วนกลางและส่วนภูมิภาค ส่วนกลางติดต่อได้ที่ สำนักงานอัยการสูงสุด อาคารถนนรัชดาภิเษก ชั้น ๓ แขวงจอมพล เขตจตุจักร กรุงเทพมหานคร ส่วนต่างจังหวัดสามารถติดต่อได้ที่ สำนักงานอัยการคุ้มครองสิทธิและช่วยเหลือประชาชนทางกฎหมายประจำจังหวัด จำนวน ๗๖ แห่ง และสำนักงานอัยการคุ้มครองสิทธิและช่วยเหลือประชาชนทางกฎหมายประจำอำเภอ (สาขา) จำนวน ๓๔ แห่ง ทั่วประเทศ หรือ โทรสายด่วน ๑๑๕๗



## ๒. **องค์กรฝ่ายปกครอง**

### (๑) **กระบวนการไกล่เกลี่ยและประนอมข้อพิพาท**

เมื่อคู่พิพาทฝ่ายหนึ่งประสงค์จะให้มีการไกล่เกลี่ยและประนอมข้อพิพาท ให้แจ้งความประสงค์เป็นคำร้องขอต่อนายอำเภอ โดยอาจทำเป็นหนังสือหรือแจ้งด้วยวาจาก็ได้ เมื่อนายอำเภอได้รับคำร้องแล้วให้แจ้งคู่พิพาทอีกฝ่ายหนึ่งทราบและสอบถามว่าประสงค์เข้าสู่กระบวนการไกล่เกลี่ยและประนอมข้อพิพาทหรือไม่

(๑.๑) กรณีที่คู่พิพาททุกฝ่ายตกลงยินยอมเข้าสู่กระบวนการไกล่เกลี่ย ให้นายอำเภอแจ้งเป็นหนังสือให้คู่พิพาททุกฝ่ายทราบพร้อมทั้งกำหนดวัน เวลา สถานที่ ให้คู่พิพาททุกฝ่ายมาพร้อมกัน เพื่อเลือกผู้ไกล่เกลี่ยของตนฝ่ายละหนึ่งคน โดยเลือกบุคคลจากบัญชีรายชื่อตามที่นายอำเภอโดยความเห็นชอบของคณะกรรมการจังหวัดได้จัดทำขึ้น ซึ่งคัดเลือกจากบุคคลที่มีความรู้หรือมีประสบการณ์เหมาะสมกับการทำหน้าที่ไกล่เกลี่ยข้อพิพาทและร่วมกันเลือกว่าจะให้นายอำเภอ พนักงานอัยการประจำจังหวัด หรือปลัดอำเภอ เป็นประธานคณะผู้ไกล่เกลี่ย

(๑.๒) กรณีที่คู่พิพาทฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งไม่ยินยอมเข้าสู่กระบวนการไกล่เกลี่ย ให้นายอำเภอจำหน่ายคำร้องขอไกล่เกลี่ยและประนอมข้อพิพาท และแจ้งให้ผู้ร้องทราบ

### (๒) **การบอกเลิกการไกล่เกลี่ยและประนอมข้อพิพาท**

ในระหว่างการดำเนินการไกล่เกลี่ยฯ หากคู่พิพาทฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งไม่สมัครใจที่จะดำเนินการไกล่เกลี่ยต่อไป คู่พิพาทฝ่ายนั้นมีสิทธิบอกเลิกการไกล่เกลี่ยต่อประธานคณะผู้ไกล่เกลี่ยโดยทำเป็นหนังสือหรือวาจาก็ได้และให้คณะผู้ไกล่เกลี่ยสั่งจำหน่ายคำร้องขอและสั่งยุติเรื่องและให้ถือว่าคณะผู้ไกล่เกลี่ยไม่เคยรับคำร้องขอมาแต่ต้น



**(๓) กรอบระยะเวลาในการดำเนินการไกล่เกลี่ยและประนอมข้อพิพาท**

คณะผู้ไกล่เกลี่ยจะต้องดำเนินการไกล่เกลี่ยและประนอมข้อพิพาทให้แล้วเสร็จภายใน ๓ เดือนนับแต่วันที่นายอำเภอได้ลงเรื่องในสารบบวันแต่มีความจำเป็นและคู่พิพาทยินยอมให้ขยายระยะเวลาได้อีกครั้งจะไม่เกิน ๓ เดือน แต่รวมระยะเวลาทั้งหมดแล้วต้องไม่เกินหนึ่งปี หากพ้นกำหนดระยะเวลาดังกล่าวแล้วยังไม่ได้ข้อยุติ ให้คณะผู้ไกล่เกลี่ยสั่งจำหน่ายข้อพิพาทนั้น

**(๔) การตกลงในกระบวนการไกล่เกลี่ยและประนอมข้อพิพาท**

(๔.๑) กรณีที่คู่พิพาทไม่อาจตกลงกันได้ ให้คณะผู้ไกล่เกลี่ยสั่งจำหน่ายข้อพิพาทนั้น

(๔.๒) กรณีที่คู่พิพาทตกลงกันได้ ให้คณะผู้ไกล่เกลี่ยจัดให้มีการทำสัญญาประนีประนอมยอมความระหว่างคู่พิพาท โดยให้คู่พิพาททุกฝ่ายและคณะผู้ไกล่เกลี่ยลงลายมือชื่อด้วยและให้ถือเอาข้อตกลงตามสัญญาประนีประนอมยอมความมีผลผูกพันคู่พิพาท

**(๕) ผลของสัญญาประนีประนอมยอมความ**

สัญญาประนีประนอมยอมความที่ได้จัดทำขึ้นมีผลทำให้ข้อเรียกร้องเดิมของคู่พิพาทระงับสิ้นไป และทำให้คู่พิพาทได้สิทธิตามที่แสดงไว้ในสัญญาประนีประนอมหากคู่พิพาทฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งไม่ปฏิบัติตามสัญญาประนีประนอมยอมความให้คู่พิพาทอีกฝ่ายหนึ่งยื่นคำร้องต่อพนักงานอัยการที่มีเขตอำนาจรับผิดชอบและให้พนักงานอัยการดำเนินการยื่นคำร้องต่อศาลที่มีเขตอำนาจภายใน ๓ ปี นับแต่วันที่อาจบังคับตามสัญญาประนีประนอมยอมความได้เพื่อให้ออกหมายบังคับคดีตามสัญญาประนีประนอมยอมความโดยไม่ต้องฟ้องเป็นคดีใหม่

**(๖) อายุความ**

เมื่อคณะบุคคลผู้ทำหน้าที่ไกล่เกลี่ยและประนอมข้อพิพาทได้รับข้อพิพาทไว้พิจารณาให้อายุความในการฟ้องร้องคดีสะกดเหตุลงนับแต่วันที่ยื่นข้อพิพาทจนถึงวันที่คณะบุคคลผู้ทำหน้าที่ไกล่เกลี่ยและประนอมข้อพิพาท สั่งจำหน่ายข้อพิพาทหรือวันที่คู่พิพาททำสัญญาประนีประนอมยอมความกันแล้วแต่กรณี

**๓.  
กระทรวงยุติธรรม**

หน่วยงานในกระทรวงยุติธรรมที่ทำหน้าที่ไกล่เกลี่ยข้อพิพาทมีอยู่หลายหน่วยงาน เช่น กรมคุ้มครองสิทธิและเสรีภาพ โดยกรมคุ้มครองสิทธิและเสรีภาพได้จัดตั้ง “ศูนย์ประสานงานการไกล่เกลี่ยและประนอมข้อพิพาท กรมคุ้มครองสิทธิและเสรีภาพ” (ศูนย์ประสานงานฯ) เพื่อทำหน้าที่ในการรับเรื่องและจัดกระบวนการไกล่เกลี่ยตามคำร้องขอของประชาชน นอกจากนี้ กรมคุ้มครองสิทธิและเสรีภาพยังได้ส่งเสริมให้มีการระงับข้อพิพาทในชุมชนโดยการจัดตั้งศูนย์ระงับข้อพิพาทชุมชนขึ้นทั่วประเทศ เพื่อให้บริการไกล่เกลี่ยระงับข้อพิพาทโดยอาสาสมัครคณะกรรมการที่ผ่านการอบรมและมีความรู้ความสามารถรวมถึงบริการให้คำปรึกษาทางกฎหมายเบื้องต้น โดยขั้นตอนและวิธีการของกระบวนการไกล่เกลี่ยของศูนย์ประสานงานฯ มีลักษณะคล้ายกับกระบวนการของหน่วยงานอื่นคือประชาชนที่มีความประสงค์จะให้ศูนย์ประสานงานฯ ดำเนินกระบวนการไกล่เกลี่ยจะต้องจัดทำคำร้องขอให้ไกล่เกลี่ยและประนอมข้อพิพาท พร้อมรายละเอียดข้อมูลในเรื่องที่พิพาทและเอกสารหลักฐานที่เป็นประโยชน์ยื่นต่อศูนย์ประสานงานฯ จากนั้น ศูนย์ประสานงานฯ จะดำเนินการประสานเป็นหนังสือไปยังคู่พิพาทอีกฝ่ายหนึ่งเพื่อให้ตอบรับเข้าร่วมกระบวนการไกล่เกลี่ยฯ ซึ่งศูนย์ประสานงานฯ จะดำเนินการกระบวนการไกล่เกลี่ยให้ได้ก็ต่อเมื่อคู่พิพาทอีกฝ่ายตกลงยินยอมเข้าร่วมกระบวนการไกล่เกลี่ยด้วยเท่านั้น หากคู่พิพาทอีกฝ่ายหนึ่งปฏิเสธก็จะไม่สามารถดำเนินการไกล่เกลี่ยได้

**การติดต่อขอรับบริการ**

สามารถติดต่อได้ที่กรมคุ้มครองสิทธิและเสรีภาพเลขที่ ๑๒๐ หมู่ ๓ ชั้น ๓ ศูนย์ราชการเฉลิมพระเกียรติ ๘๐ พรรษา อาคารราชบุรีดิเรกฤทธิ์ ถนนแจ้งวัฒนะ แขวงทุ่งสองห้อง เขตหลักสี่ กรุงเทพฯ ๑๐๒๑๐ โทรศัพท์ ๐-๒๑๔๑-๒๗๖๗-๘๗ และในส่วนภูมิภาคติดต่อได้ที่ “คลินิกยุติธรรม” ซึ่งตั้งอยู่ ณ สำนักงานยุติธรรมจังหวัดทุกจังหวัดทั่วประเทศ

## ๔. สภาพนายความ

สภาพนายความได้จัดตั้งศูนย์ไกล่เกลี่ยข้อพิพาทสภาพนายความขึ้น โดยข้อพิพาทที่สภาพนายความรับไกล่เกลี่ย ได้แก่ ข้อพิพาททางแพ่ง ข้อพิพาททางอาญาที่ยอมความได้ และข้อพิพาทอื่นใดที่ทำการไกล่เกลี่ยได้ ซึ่งข้อพิพาทที่เข้าสู่กระบวนการไกล่เกลี่ยจะเป็นข้อพิพาทที่ฟ้องร้องเป็นคดีต่อศาลแล้วหรือไม่ก็ได้ โดยทนายความผู้ทำหน้าที่ไกล่เกลี่ยข้อพิพาทจะเป็นทนายความที่ผ่านการอบรมหลักสูตร การไกล่เกลี่ยข้อพิพาทจากสภาพนายความ

**การติดต่อขอรับบริการ** สามารถติดต่อได้ที่

สภาพนายความในพระบรมราชูปถัมภ์

๒๔๙ ถนนพหลโยธิน แขวงอนุสาวรีย์ เขตบางเขน กรุงเทพมหานคร ๑๐๒๒๐

โทรศัพท์ ๐-๒๕๒๒-๗๔๑๒ - ๒๗

และสภาพนายความแต่ละจังหวัดทั่วประเทศ



## บรรณานุกรม

- อัจฉราพร สมบูรณ์พงศ์. “กระบวนการประนอมข้อพิพาทคดีอาญาก่อนฟ้อง ศึกษาเฉพาะกรณีศาลจังหวัดบุรีรัมย์” (การอบรมหลักสูตร “ผู้พิพากษาผู้บริหารในศาลชั้นต้น” รุ่นที่ ๑๑ สถาบันพัฒนาข้าราชการฝ่ายตุลาการศาลยุติธรรม สำนักงานศาลยุติธรรม, ๒๕๕๖)

- สำนักงานอัยการสูงสุด. “เอกสารเผยแพร่ ชุด รวมกฎหมายน่ารู้่ง่ายนิดเดียว”

- สำนักงานอัยการสูงสุด. “คู่มือการดำเนินงานคุ้มครองสิทธิและช่วยเหลือทางกฎหมายแก่ประชาชนและหลักสูตรการอบรมเกี่ยวกับการไกล่เกลี่ยประนอมและระงับข้อพิพาท”

- กรมที่ดิน กระทรวงมหาดไทย. “การจดทะเบียนขายฝาก” สืบค้นจาก <http://www.dol.go.th/lo/smt/handbook/march/news14.htm> , วันที่ ๒๓ กันยายน ๒๕๖๐.

- “สิ่งที่ผู้ให้เช่าไม่มีสิทธิทำ แม้ผู้เช่าไม่จ่ายค่าเช่า” สืบค้นจาก <https://www.ddproperty.com>, วันที่ ๒๕ กันยายน ๒๕๖๐.

- กองส่งเสริมการระงับข้อพิพาท กรมคุ้มครองสิทธิและเสรีภาพ. “คู่มือศูนย์ไกล่เกลี่ยระงับข้อพิพาทชุมชน” สืบค้นจาก <http://www.rlpd.go.th/rlpdnew/index.php> , วันที่ ๓๐ กันยายน ๒๕๖๐.

- สภานายความแห่งประเทศไทยในพระบรมราชูปถัมภ์. สืบค้นจาก <http://www.lawyerscouncil.or.th/news/>, วันที่ ๑๙ พฤศจิกายน ๒๕๖๐.

- aomMONEY. “กฎหมายกับการซื้อ-ขายฝาก ฉบับเข้าใจง่าย” สืบค้นจาก <https://today.line.me/TH/article>, วันที่ ๒๓ กันยายน ๒๕๖๐.

- กรมการปกครอง. “การไกล่เกลี่ยข้อพิพาททางแพ่ง” สืบค้นจาก <https://multi.dopa.go.th/justice/laws/cate3/view2>, วันที่ ๓๐ กันยายน ๒๕๖๐.