



กรมบังคับคดี
Legal Execution Department

จำนอง จำน่า ขายฝาก

กฎหมายที่ควรรู้ในชีวิตประจำวัน



วาสนา ปักกาโร



นางวาสนา ปักกาโร

-นิติศาสตรบัณฑิต มหาวิทยาลัยรามคำแหง

-ศิลปศาสตรมหาบัณฑิต(การพัฒนาครอบครัวและสังคม)
มหาวิทยาลัยสุโขทัยธรรมมาธิราช

การทำงาน

-ผู้อำนวยการสำนักงานบังคับคดีจังหวัดชัยภูมิ, จังหวัดบุรีรัมย์สาขานางรอง,
จังหวัดนครราชสีมา สาขาสีคิ้ว, จังหวัดนครราชสีมา, จังหวัดมหาสารคาม จังหวัดร้อยเอ็ด,
จังหวัดนครศรีธรรมราช, จังหวัดสมุทรปราการ

-ผู้เชี่ยวชาญด้านการบังคับคดีแพ่ง

-ผู้อำนวยการสำนักงานบังคับคดีแพ่งกรุงเทพมหานคร 5

ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์

- บุริมสิทธิ (ม.251- ม.289)
- จำนอง (ม.702- ม.746)
- จำนำ (ม.747- ม.769)
- คำประกัน (ม.680- ม.701)
- ขายฝาก (ม.491- ม.502)
- ขายทอดตลาด (ม.509- ม.517)



ประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง

- ภาค 4 ลักษณะ 2 การบังคับคดีตามคำพิพากษา หรือคำสั่ง (ม.271- ม.365)
- เขตอำนาจศาล /อำนาจทั่วไปของเจ้าพนักงานบังคับคดี /การงด,การถอนการบังคับคดี / การเพิกถอนฯ /การยึดทรัพย์ /อายัดสิทธิเรียกร้อง / ขอเฉลี่ยทรัพย์ /ร้องขจัดทรัพย์ / การขายหรือจำหน่ายทรัพย์ /การทำบัญชีฯ / การขับไล่, รื้อถอน /การบังคับคดีให้หรืองดเว้นกระทำการ /การค้น /การขอให้ศาลสั่งจับกุมและกักขังลูกหนี้ตามคำพิพากษา
- ตาราง 5 ค่าธรรมเนียมเจ้าพนักงานบังคับคดี

บุริมสิทธิ

(ปพพ. ม.251-289)

- สิทธิอันชอบธรรมที่จะได้รับชำระหนี้ก่อน
(“บุริม” = ก่อน + “สิทธิ” = อำนาจอันชอบธรรม)
- เจ้าหนี้มี 2 ประเภท คือ **เจ้าหนี้ทั่วไป** กับ **เจ้าหนี้บุริมสิทธิ**
- เจ้าหนี้บุริมสิทธิจะมีสิทธิได้รับชำระหนี้ก่อนเจ้าหนี้ทั่วไป ในกรณีที่ทั้งคู่**มีลูกหนี้คนเดียวกัน**
(แต่ในบุริมสิทธิประเภทเดียวกันมีผลเรียงตามลำดับ หากเสมอกันให้เฉลี่ยตามส่วน)*
- บุริมสิทธิมี 2 ประเภท ได้แก่ **บุริมสิทธิสามัญ** กับ **บุริมสิทธิพิเศษ**

บุริมสิทธิสามัญ (ปพพ. ม.253)

1. ค่าใช้จ่ายเพื่อประโยชน์ร่วมกัน
2. ค่าปลงศพ
3. ค่าภาษีอากรและเงินที่ลูกจ้างมีสิทธิได้รับเพื่อการทำงานที่ได้ทำให้แก่ลูกหนี้ซึ่งเป็นนายจ้าง
4. ค่าเครื่องอุปโภคบริโภคอันจำเป็นประจำวัน

บุริมสิทธิพิเศษ (ปพพ. ม.259, 273)

(ก) **เหนือสังหาฯ** : (1) เช่าอสังหาฯ, (2) พักอาศัยในโรงแรม, (3) รับขนคนโดยสารหรือของ, (4) รักษาสังหาฯ, (5) ซื้อขายสังหาฯ, (6) ค่าเมล็ดพันธุ์ ไม้พันธุ์ หรือปุ๋ย, (7) ค่าแรงงานกสิกรรมหรืออุตสาหกรรม

(ข) **เหนืออสังหาฯ** : (1) รักษาอสังหาฯ, (2) จ้างทำของขึ้นเป็นการทำงานทำขึ้นบนอสังหาฯ, (3) ซื้อขายอสังหาฯ

- **ผู้รับจำนองมีสิทธิได้รับชำระหนี้จากทรัพย์สินที่จำนองก่อนเจ้าหนี้สามัญ** (ปพพ. ม.702 วรรคสอง)

จำนอง

- เป็นสัญญาอุปกรณ์ที่มีขึ้นเพื่อเป็นประกันหนี้ประธานที่สมบูรณ์ระหว่างเจ้าหนี้กับลูกหนี้
- ผู้จำนองอาจเป็นตัวลูกหนี้หรือบุคคลที่สามก็ได้แต่ต้องเป็นเจ้าของทรัพย์สินที่จำนอง
- หนี้ประธานนั้นอาจเกิดจากสัญญาหรือละเมิดก็ได้และอาจเป็นหนี้ที่มีอยู่แล้วในขณะทำสัญญาจำนองหรือที่จะมีขึ้นในอนาคตก็ได้
- ผู้รับจำนองมีสิทธิที่จะได้รับชำระหนี้ก่อนเจ้าหนี้สามัญ (ปพพ.ม.702)
- ต้องทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่มีฉะนั้นเป็นโมฆะ
- ต้องระบุทรัพย์สินที่จำนอง วงเงินจำนองเป็นเงินไทยมีจำนวนแน่นอนหรือจำนวนเงินขั้นสูงสุดที่ใช้ทรัพย์สินนั้นจำนองเป็นประกัน
- หากไม่มีข้อตกลงห้ามไว้ในสัญญา ผู้จำนองมีสิทธิชำระหนี้ล้างจำนองเป็นงวด ๆ
- จำนองทรัพย์สินหลายสิ่ง ของเจ้าของคนเดียวหรือหลายคนเป็นประกันหนี้ก็ได้ โดยอาจมีการระบุลำดับในการบังคับจำนอง หรือระบุให้ทรัพย์สินแต่ละสิ่งจำนองเป็นประกันหนี้เฉพาะส่วนหนึ่งส่วนใดก็ได้

สาระสำคัญของสัญญาจ้างงานที่แก้ไขใหม่

➤ ทรัพย์สินที่จ้างงานได้นั้นได้แก่ก่อสร้างหิมทรัพย์และสังหาริมทรัพย์ที่ได้จดทะเบียนไว้แล้วตามกฎหมาย คือ เรือมีระวางตั้งแต่ ๕ ตันขึ้นไป / แพง / สัตว์พาหนะ หรือสังหาริมทรัพย์อื่น ๆ ซึ่งกฎหมายบัญญัติไว้ให้จดทะเบียนเฉพาะการ (ปพพ.ม.703)*

-**รถยนต์ที่จดทะเบียนแล้ว รถพ่วง รถบดถนน และรถแทรกเตอร์ที่จดทะเบียนแล้ว ให้เป็นทรัพย์สินประเภทที่จ้างงานเป็นประกันหนี้ได้***

*ตามพ.ร.บ.รถยนต์ พ.ศ.2522 ม.17/1 (แก้ไขตามพ.ร.บ.รถยนต์ (ฉบับที่ ๑๕) พ.ศ. ๒๕๕๑ ลงราชกิจจานุเบกษา เล่ม ๑๒๕/ตอนที่ ๓๒ ก/หน้า ๓๓/๑๑ กุมภาพันธ์ ๒๕๕๑ มีผลใช้บังคับ 11 พ.ค.51)

สาระสำคัญของสัญญาจ้างงานที่แก้ไขใหม่ (ต่อ)

- บรรดาข้อตกลงเกี่ยวกับจ้างงานที่แตกต่างไปจากมาตรา 728 ,729 และ 735 เป็นโมฆะ (ปพพ.ม.714/1)*
- **ม.728 ว.1** : ต้องมีหนังสือบอกกล่าวให้ลูกหนี้ชำระหนี้ไม่น้อยกว่า 60 วันนับแต่วันที่ลูกหนี้ได้รับคำบอกกล่าวก่อนจะยื่นฟ้องคดีต่อศาล
- **ม.728 ว.2** : กรณี**ผู้จ้างงานเป็นผู้ค้า**ต้องมีหนังสือบอกกล่าวภายใน 15 วัน นับแต่วันที่ส่งหนังสือแจ้งให้ลูกหนี้ทราบ หากฝ่าฝืน **ผู้จ้างงาน**หลุดพ้นเรื่อง ดอกเบี้ยและค่าสินไหมที่ลูกหนี้ค้างชำระ และค่าภาระติดพันๆที่เกิดขึ้นนับแต่วันที่พ้นกำหนด 15 วัน

สาระสำคัญของสัญญาจำนองที่แก้ไขใหม่ (ต่อ)

- ม.729 : ผู้รับจำนองจะฟ้องต่อศาลเพื่อเอาทรัพย์สินจำนองหลุดแทนการขายทอดตลาด
- ต้องไม่มีการจำนองรายอื่นหรือบุริมสิทธิอื่นที่ได้จดทะเบียนไว้เหนือทรัพย์สินนั้น
 - ลูกหนี้ขาดส่งดอกเบี้ยมา 5 ปี (ไม่จำเป็นต้องติดต่อกัน)
 - ราคาทรัพย์สินนั้นน้อยกว่าจำนวนเงินที่ค้างชำระ (ตามหนี้จำนอง)
(เจ้าหนี้รับภาระพิสูจน์ต่อศาล) (*อย่าลืม* ต้องบอกกล่าวตาม ม.728 ด้วย)

- ม.729/1 : การขายทอดตลาดทรัพย์สินจำนองโดยไม่ต้องฟ้องศาล
- วัตถุประสงค์ เพื่อให้ผู้จำนองมีวิธีที่จะบังคับให้ผู้รับจำนองริบขายทอดตลาดทรัพย์สินจำนองเพื่อจะได้ไม่ต้องรับผิดชอบในดอกเบี้ยที่จะเพิ่มขึ้นในอนาคต
 - หลักเกณฑ์สำคัญ
 1. เป็นหนี้ถึงกำหนดชำระแล้ว
 2. ทรัพย์สินจำนองนั้นไม่มีจำนองกับรายอื่น หรือไม่มีจดทะเบียนบุริมสิทธิใด ๆ
 3. ผู้จำนองแจ้งเป็นหนังสือไปยังผู้รับจำนอง เพื่อให้ดำเนินการให้มีการขายทอดตลาดทรัพย์สินที่จำนองโดยไม่ต้องฟ้องเป็นคดีต่อศาล

สาระสำคัญของสัญญาจำนองที่แก้ไขใหม่ (ต่อ)

4. หนังสือแจ้งของ**ผู้จำนอง**ถือว่าเป็นหนังสือยินยอมให้ขายทอดตลาด
5. เจ้าหนี้ต้องดำเนินการขายทอดตลาด **ภายในเวลา 1 ปี**นับแต่วันที่**ได้รับหนังสือ**
6. ถ้าไม่ขายภายใน 1 ปี **ผู้จำนอง**พ้นความรับผิดในดอกเบี้ยและ ค่าสินไหมทดแทน ตลอดจน ค่าภาระติดพันอันเป็นอุปกรณ์แห่ง**นี้**บรรดาที่เกิดขึ้น**ภายหลัง 1 ปี**
7. เมื่อขายทอดตลาดทรัพย์สินแล้ว เจ้าหนี้ต้องนำเงินสุทธิไปชำระหนี้และหนี้**อุปกรณ์ให้เสร็จสิ้น**
8. หากมีเงินเหลือ ต้องส่งคืนแก่**ผู้จำนอง**หรือบุคคลผู้ควรได้รับเงินนั้น แต่ถ้าขายทอดตลาดได้เงินไม่พอชำระหนี้ **สิทธิของผู้จำนอง**เป็นดังนี้
 - (1) **ลูกหนี้**ไม่ต้องรับผิดชอบในส่วนหนี้ที่ขาด
 - (2) **ผู้จำนอง**ไม่ต้องรับผิดชอบในส่วนที่ขาด กรณีที่**ผู้จำนอง**เป็น**ผู้ค้ำประกัน**
9. สัญญาจำนองระงับสิ้นไป

➤ ม.735 : กรณีจะบังคับจำนองกับผู้รับโอนฯ ต้องมีจดหมายบอกกล่าวไม่น้อยกว่า 60 วัน

คำประกัน

- ตามกฎหมายใหม่มีผลใช้บังคับตั้งแต่วันที่ 11 กุมภาพันธ์ 2558 เป็นต้นมา
- ต้องระบุหนี้หรือสัญญาที่คำประกันไว้โดยชัดเจน และผู้คำประกันจะรับผิดชอบเฉพาะหนี้ที่ระบุไว้ชัดเจนเท่านั้น (หากไม่มีความชัดเจน อาจทำให้ผู้คำประกันไม่ต้องรับผิดชอบ)
(ปพพ.ม.681)
- ถ้ามีข้อตกลงกำหนดให้ผู้คำประกันเป็นลูกหนี้ร่วมกับลูกหนี้ชั้นต้น ข้อตกลงในส่วนนั้นจะตกเป็นโมฆะ **ยกเว้น กรณีผู้คำประกันเป็นนิติบุคคล** และยินยอมเข้าร่วมรับผิดชอบอย่างลูกหนี้ร่วมหรือในฐานะเป็นลูกหนี้ร่วม (ปพพ.ม.681/1)
(ตาม พรบ.แก้ไขเพิ่มเติมฉบับที่ 21 มีผลใช้บังคับมาตั้งแต่วันที่ 15 กรกฎาคม 2558)
- **ผู้รับเงื่อนไข** คือ ผู้ประกันของผู้คำประกัน (ปพพ.ม.682 วรรคแรก)
- ผู้คำประกันหลายคนสามารถคำประกันในหนี้รายเดียวกันได้และต้องรับผิดชอบอย่างลูกหนี้ร่วม ถึงแม้จะไม่ได้เข้ารับคำประกันรวมกัน (ปพพ.ม.682 วรรคแรก)

คำประกัน

- เมื่อลูกหนี้ผิดนัด เจ้าหนี้ต้องแจ้งให้ผู้ค้ำประกันทราบ ภายใน 60 วัน
(ปพพ.ม.686 วรรคแรก)
- ผู้ค้ำผู้มีสิทธิไล่เบี้ยจากลูกหนี้ เมื่อตนได้ชำระหนี้แทน (ปพพ.ม.693 วรรคแรก)
เว้นแต่ ชำระหนี้โดยมิได้บอกให้ลูกหนี้ทราบ และลูกหนี้ไปชำระหนี้อีก
(ปพพ.ม.696 วรรคแรก)
- กำหนดให้ผู้ค้ำประกันหลุดพ้นจากความรับผิดชอบในหนี้อันมีกำหนดเวลาแน่นอน
ถ้าเจ้าหนี้ยอมผ่อนเวลาให้แก่ลูกหนี้โดยผู้ค้ำมิได้ตกลงด้วย อีกทั้งข้อตกลงนั้น
ไม่สามารถให้ผู้ค้ำทำไว้ล่วงหน้าได้ **ยกเว้น** กรณีที่ผู้ค้ำเป็นสถาบันการเงิน หรือ
เป็นการค้ำประกันเพื่อสินจ้างเป็นปกติธุระ (ปพพ.ม.700)

ค้ำประกัน จำนอง ที่แก้ไขใหม่

ฉบับที่ 20 มีผลใช้บังคับมาตั้งแต่ 11 กุมภาพันธ์ 2558

ฉบับที่ 21 มีผลใช้บังคับมาตั้งแต่ 15 กรกฎาคม 2558

(ไม่มีผลย้อนหลัง)

ฉบับเดิม	ปัจจุบัน
❖ ไม่จำกัดหนี้ค้ำประกัน	❖ จำกัดวงเงินสูงสุด, ระยะเวลาค้ำประกัน ฯลฯ
❖ ผู้ค้ำฯ รับผิดชอบอย่างเดียวกับลูกหนี้	❖ ผู้ค้ำฯ ไม่ต้องรับผิดชอบอย่างเดียวกับลูกหนี้
❖ เจ้าหนี้เรียกให้ผู้ค้ำฯ ชำระหนี้ได้ทันที	❖ ต้องแจ้งผู้ค้ำฯ ภายใน 60 วันเมื่อลูกหนี้ผิดนัด
❖ ไม่ได้กำหนดขั้นตอนการบังคับจำนองไว้ อย่างชัดเจน	❖ ไม่ต้องรับผิดชอบในหนี้ที่เกินราคาทรัพย์สินที่จำนอง
❖ บอกกล่าวเฉพาะลูกหนี้ในเวลาอันสมควร	❖ บอกกล่าวผู้จำนองภายใน 15 วัน
❖ ไม่มีบทบัญญัติการบังคับจำนอง	❖ -ขายทอดตลาดทรัพย์สินโดยไม่ต้องฟ้องเป็นคดีต่อศาล ❖ -กรณีผิดนัดชำระหนี้ เจ้าหนี้ต้องขายทอดตลาดทรัพย์สิน ภายใน 1 ปี

จำนำ

(ปพพ.ม.764-769)

- เป็นสัญญาระหว่างผู้จำนำกับผู้รับจำนำ โดยผู้จำนำ**ต้องส่งมอบทรัพย์สิน**ที่จำนำให้แก่ผู้รับจำนำเพื่อเป็นประกันการชำระหนี้
- ผู้จำนำอาจเป็นลูกหนี้หรือบุคคลที่สามก็ได้
- ลูกหนี้ผิดนัดไม่ชำระหนี้ เจ้าหนี้ได้แต่เพียงบังคับทรัพย์สินจำนำขายทอดตลาดโดยไม่ต้องฟ้องคดีต่อศาล **แต่จะฟ้องให้ผู้จำนำซึ่งเป็นบุคคลสามชำระหนี้ไม่ได้**
- เจ้าหนี้ขายทอดตลาดแล้วได้เงินมาไม่พอชำระหนี้ ลูกหนี้ชั้นต้นยังต้องรับผิดชอบในหนี้ที่ยังเหลืออยู่ ส่วนผู้จำนำซึ่งเป็นบุคคลที่สามไม่ต้องรับผิดชอบอีกต่อไป
- **สัญญาจำนำไม่ต้องทำเป็นหนังสือหรือมีหลักฐานเป็นหนังสือ** แต่การจำนำจะต้องส่งมอบทรัพย์สินให้แก่ผู้รับจำนำเป็นสำคัญ
- เจ้าหนี้ยอมให้ทรัพย์สินจำนำกลับคืนไปสู่การครอบครองของผู้จำนำ สัญญาจำนำย่อมระงับไป ผู้จำนำไม่ต้องรับผิดชอบอีกต่อไป แต่ลูกหนี้ยังคงต้องรับผิดชอบตามมูลหนี้ประธาน

ขายฝาก

➤ สัญญาขายฝาก เป็นสัญญาที่กรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินตกเป็นของผู้รับซื้อฝาก **ทันที** ที่จดทะเบียน ซึ่งผู้ขายฝากจะได้รับกรรมสิทธิ์ในที่ดินกลับคืนต้องขอไถ่ถอนภายในกำหนดเวลาสัญญาขายฝาก หรือภายในเวลาที่กฎหมายกำหนด (ป.พ.พ.มาตรา ๔๙๑ - ๕๐๒)

- กรณีสังหาริมทรัพย์มีกำหนด ๑๐ ปี นับแต่เวลาซื้อขาย
- กรณีสังหาริมทรัพย์มีกำหนด ๓ ปี นับแต่เวลาซื้อขาย

สาระสำคัญของการขายฝาก

ประเด็นสำคัญที่ต้องพิจารณา	รายละเอียด
กรรมสิทธิ์	โอนทันที แต่สามารถไถ่คืนได้ในเวลาที่กำหนด
ระยะเวลาของการไถ่ทรัพย์สินคืน	ไม่เกิน 10 ปี (อสังหาริมทรัพย์) และ 3 ปี (สังหาริมทรัพย์)
การต่ออายุสัญญา	ขยายเวลาไถ่ก็ครั้งก็ได้ แต่รวมกันแล้ว จะต้องไม่เกิน 10 ปี นับแต่วันทำสัญญาขายฝาก กรณีที่สัญญาขายฝากทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ สัญญาขยายกำหนดเวลาไถ่จากการขายฝากจะต้องจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ด้วยเช่นกัน

อัตราค่าตอบแทน และระยะเวลาสัญญาขายฝาก

- อัตราค่าตอบแทนการขายฝากกำหนดไว้ไม่เกิน ๑๕% ต่อปี หรือ ๑.๒๕% ต่อเดือน ตามที่กฎหมายกำหนดไว้ ซึ่งระยะเวลาที่ให้ขายฝากนั้นทำได้ตั้งแต่ ๖ เดือน ถึง ๑ ปี หรือแล้วแต่ตกลงกัน
- หากครบกำหนดแล้วผู้ขายฝากยังไม่สามารถไถ่ถอนได้ สามารถขยายระยะเวลาได้แต่ต้องไม่เกิน ๑๐ ปี
- สถานที่ทำสัญญาขายฝาก คือ สำนักงานที่ดิน
- ในกรณีที่เป็นอย่างฮาริมทรัพย์ การทำสัญญาขายฝากจะไปทำที่สำนักงานที่ดิน เพื่อทำเป็นหนังสือและจดแจ้งต่อเจ้าหน้าที่

พ.ร.บ.คุ้มครองประชาชนในการทำสัญญาขายฝากที่ดินเพื่อเกษตรกรรมหรือที่อยู่อาศัย

พ.ศ.๒๕๖๒

- การขายฝากที่ดินเพื่อเกษตรกรรมหรือที่อยู่อาศัย ต้องทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนต่อเจ้าหน้าที่
ไม่จั้นเป็นโมฆะ
- เรียกดอกเบี้ยได้ไม่เกิน ๑๕% ต่อปี
- สัญญาขั้นต่ำ ๑ ปี แต่ไม่เกิน ๑๐ ปี
- ผู้ขายขอไถ่ก่อนได้ โดยได้ลดราคาตามส่วนของระยะเวลาไถ่ที่ลดลง
แต่ผู้ซื้อเรียกค่าเสียหายโอกาสได้ไม่เกิน ๒% ต่อปี
- ถ้าผู้ซื้อไม่รับไถ่ ผู้ขายไปวางทรัพย์ได้ที่สำนักงานวางทรัพย์หรือสำนักงานที่ดินจังหวัด หรือสำนักงาน
ที่ดินที่จดทะเบียน

พ.ร.บ.คุ้มครองประชาชนในการทำสัญญาขายฝากที่ดินเพื่อเกษตรกรรมหรือที่อยู่อาศัย พ.ศ.๒๕๖๒ (ต่อ)

- ก่อนครบกำหนด ๓-๖ เดือน ผู้ซื้อต้องแจ้งเป็นหนังสือลงทะเบียนให้ผู้ขายฝากทราบ
- กฎหมายใหม่ ไม่มีผลต่อสัญญาที่ทำก่อนหน้านี้ ยกเว้น กรณีเมื่อครบกำหนดสัญญา ผู้ซื้อต้องแจ้งเป็นหนังสือลงทะเบียนตอบรับดังที่กล่าวมา
- มีผลใช้บังคับตั้งแต่ ๑๗ เมษายน ๒๕๖๒ เป็นต้นไป
- สัญญาต้องถูกตรวจสอบจากเจ้าหน้าที่ก่อน กฎหมายระบุให้การทำสัญญาขายฝากและการแก้ไขข้อตกลงทุกครั้งต้องระบุรายละเอียดครบถ้วน และต้องถูกตรวจสอบโดยเจ้าหน้าที่ที่ดินก่อนจึงจะสามารถจดทะเบียนได้

สาระสำคัญขายฝากที่ดินเพื่อเกษตรกรรมหรือที่อยู่อาศัย

- สิ้นไถ่รวมดอกเบี้ยยต้องไม่เกิน ๑๕% ต่อปี หากเกินจะเป็นผลให้ดอกเบียยทั้งหมดเป็นโมฆะทันที ไม่ใช่เป็นโมฆะเฉพาะส่วนที่เรียกเกินอัตรา
- เจ้าหนี้ต้องแจ้งวันไถ่ถอนและจำนวนสินไถ่เป็นหนังสือก่อนกำหนดไถ่ถอน ๓-๖ เดือน ถ้าไม่ยอมแจ้งก็จะถูกลงโทษ โดยให้ถือว่ากำหนดไถ่ถอนหรือกำหนดชำระหนี้คืนขยายออกไปอีก ๖ เดือนโดยอัตโนมัติ
- ห้ามทำสัญญาขายฝากต่ำกว่า ๑ ปี สูงสุดไม่เกิน ๑๐ ปี เพื่อให้สอดคล้องกับระยะเวลาเก็บเกี่ยวพืชผลการเกษตรที่ใช้ระยะเวลาประมาณ ๑ ปี
- เลือกไถ่คืนที่ไหนก็ได้ ลูกหนี้มีสิทธินำสินไถ่ไปวางที่สำนักงานที่ดินจังหวัดใดก็ได้ ไม่จำเป็นต้องเป็นสำนักงานที่ดินที่จดทะเบียนขายฝาก หรือจะวางสินไถ่ไว้ที่สำนักงานวางทรัพย์ก็ได้

สาระสำคัญขายฝากที่ดินเพื่อเกษตรกรรมหรือที่อยู่อาศัย

- **ไถ่คืนล่วงหน้าได้และได้ลดดอก** ฝ่ายเจ้าหนี้หรือผู้ซื้อฝากจะคิดค่าปรับได้ไม่เกิน ๒% ของเงินต้น โดยคิดจากวันที่ชำระก่อนกำหนดจนถึงวันครบกำหนดไถ่
- **ลูกหนี้มีสิทธิใช้ที่ดินต่อไปโดยไม่มีค่าใช้จ่าย**
- **ดอกผลทรัพย์สินระหว่างการขายฝากตกเป็นของผู้ขายฝาก** โดยหลังขายฝากที่ดินไปแล้ว ลูกหนี้ผู้ขายฝากยังสามารถใช้ที่ดินทำเกษตรกรรมและเป็นที่อยู่อาศัยต่อไปได้ โดยไม่ต้องแบ่งรายได้หรือจ่ายค่าเช่าให้แก่เจ้าหนี้

สาระสำคัญขายฝากที่ดินเพื่อเกษตรกรรมหรือที่อยู่อาศัย

- ถ้าในวันจดทะเบียนขายฝากลูกหนี้ให้ผู้อื่นเช่าที่ดินอยู่ก็ให้สัญญาเช่ายังมีผลต่อไปสมบูรณ์ โดยให้ **ค่าเช่าตกเป็นของลูกหนี้ผู้ขายฝาก** แต่ถ้าจดทะเบียนขายฝากไปแล้วลูกหนี้เพียงจะนำที่ดินออกให้คนอื่นเช่าทำเกษตรกรรมหรือเป็นที่อยู่อาศัยก็สามารถทำได้เช่นกัน แต่ให้ตกลงกันเองระหว่างลูกหนี้และเจ้าหนี้ว่าใครจะเป็นผู้รับค่าเช่า
- ถ้าเจ้าหนี้ผู้รับซื้อฝากเป็นผู้ได้ค่าเช่าก็ให้นำค่าเช่านั้นไปหักออกจากสินไถ่ ทำให้ลูกหนี้ได้ประโยชน์ทั้งขึ้นทั้งล่อง **แต่มีข้อแม้ว่าลูกหนี้จะนำที่ดินให้ผู้อื่นเช่าทำ พานิชยกรรมไม่ได้**

สาระสำคัญขายฝากที่ดินเพื่อเกษตรกรรมหรือที่อยู่อาศัย

- กรณีไม่ไถ่ถอนลูกหนี้ยังมีสิทธิในผลผลิตต่ออีก ๖ เดือน **ผู้ขายฝาก**มีสิทธิในผลผลิตเกษตรกรรม **ที่ไม่ได้มีลักษณะเป็นส่วนควบของที่ดิน** ทั้งนี้ผู้รับซื้อฝากจะต้องยินยอมให้เจ้าของกรรมสิทธิ์ผลผลิตการเกษตรเข้าไปในที่ดิน เพื่อเก็บหรือขนย้ายภายใน ๖ เดือนนับแต่วันครบกำหนดเวลาไถ่ถอน
- **ให้ยกคดีขายฝากที่ดินถือเป็นคดีผู้บริโภค** กรณีเกิดปัญหาระหว่างผู้ขายฝากและผู้รับซื้อฝากขึ้น ให้สำนักงานคณะกรรมการคุ้มครองผู้บริโภคเป็นโจทก์ **ฟ้องคดีแบบกลุ่ม**กับเจ้าหนี้ได้ด้วย
- กฎหมายบังคับใช้ครอบคลุมถึงสัญญาซื้อขายอื่นๆ ที่คล้ายคลึงกันด้วย
- สัญญาซื้อขายที่ดินเพื่อเกษตรกรรมหรือที่อยู่อาศัยที่มีเงื่อนไขในทำนองเดียวกันให้ถือว่าเป็นสัญญาขายฝากตามกฎหมายใหม่นี้

การไกล่เกลี่ยข้อพิพาทชั้นบังคับคดี

1 การไกล่เกลี่ยข้อพิพาท



หมายถึง วิธีการระงับหรือยุติข้อพิพาทโดยมี**“ผู้ไกล่เกลี่ย”** ทำหน้าที่ช่วยเหลือเสนอแนะแนวทาง และเป็นสื่อกลางเพื่อให้คู่กรณีหาทางออกของข้อพิพาทร่วมกัน โดยผู้ไกล่เกลี่ยไม่มีอำนาจในการกำหนดข้อตกลงให้คู่กรณี การจะตกลงหรือไม่เป็นการตัดสินใจของคู่กรณีเอง

2 ขั้นตอนการไกล่เกลี่ยข้อพิพาทชั้นบังคับคดี



หมายเหตุ วันนัดเจริญไกล่เกลี่ยข้อพิพาทขึ้นอยู่กับวันว่างของคุณความ



3 ผลดีของการไกล่เกลี่ยข้อพิพาทชั้นบังคับคดี

- รวดเร็ว ไม่ยุ่งยาก
- ประหยัดเวลาไม่มีค่าใช้จ่าย
- ยุติโดยการตัดสินใจของคู่กรณีเอง
- ข้อตกลงมีความเหมาะสมกับคู่กรณี เป็นความลับ
- ข้อตกลงระหว่างคู่กรณีสามารถบังคับได้
- รักษาความสัมพันธ์ระหว่างคู่กรณี
- มีความยืดหยุ่น
- ยังคงสิทธิในการบังคับคดี



กรมบังคับคดี
กระทรวงยุติธรรม

การไกล่เกลี่ยข้อพิพาทชั้นบังคับคดี

ART-WORK-PDF-ไกล่เกลี่ย.pdf 1 / 2

4 เอกสารประกอบ การยื่นคำร้องขอไกล่เกลี่ย

- คำร้องขอไกล่เกลี่ย
- หนังสือมอบอำนาจพร้อมสำเนาบัตรประชาชนของผู้มอบอำนาจและผู้รับมอบอำนาจ พร้อมรับรองสำเนาถูกต้อง
- สำเนาคำพิพากษาหรือสำเนานามยบังคับคดี
- เอกสารประกอบอื่นๆ (หากมี) เช่น สำเนาประกาศทรัพย์สินคดี

ไม่เสียค่าใช้จ่าย และค่าธรรมเนียมใด ทั้งสิ้น

5 ศูนย์ไกล่เกลี่ยข้อพิพาท กรมบังคับคดี

มีหน้าที่ไกล่เกลี่ยข้อพิพาทภายหลัง จากที่ศาลมีคำพิพากษาแล้วตั้งก่อนการบังคับคดี และระหว่างการบังคับคดี

ผู้สนใจสามารถยื่นคำร้องได้ที่ ศูนย์ไกล่เกลี่ยข้อพิพาท หรือ สำนักงาน บังคับคดีทั่วประเทศ

ลดปัญหาหนี้ครัวเรือน สร้างสังคมเป็นสุข

- เจ้าหนี้ได้รับชำระหนี้
- ลูกหนี้สามารถชำระหนี้
- คุณภาพชีวิตของลูกหนี้ที่ดีขึ้น
- ลดการถูกบังคับคดี
- ลดการถูกฟ้องล้มละลาย

กรมบังคับคดี กระทรวงยุติธรรม
180/ ศูนย์ไกล่เกลี่ยข้อพิพาท ชั้นบังคับคดี ศาลเจ้าพระยา

การไกล่เกลี่ยข้อพิพาท ชั้นบังคับคดี

ประหยัดเวลา ไม่เสียค่าใช้จ่าย ได้มิตรโมตรดี

www.led.go.th

ศูนย์ไกล่เกลี่ยข้อพิพาทชั้นบังคับคดี

โทร. 0-2887-5072, 0-2881-4999

สายด่วน กรมบังคับคดี 1111 กด 79

TH 15:02 06/08/2563

ตั้งเป้าปี 65 “ปีแห่งการแก้หนี้ครัวเรือน”

- 1) การแก้ปัญหานี้กองทุนเงินให้กู้ยืมเพื่อการศึกษา (กยศ.) ปฏิรูประบบการชำระหนี้
 - จาก “รายปี” เป็น “รายเดือน” ชำระคืนค่างวดแบบเฉลี่ย “เท่ากันทุกเดือน”
 - ขยายระยะเวลาการผ่อนชำระจาก 15 ปี เป็น 25 ปี
 - การเริ่มชำระหนี้ ให้ผูกกับ “การมีงานทำ”
 - ปรับปรุงลำดับการตัดชำระหนี้ โดยนำไปตัด “เงินต้น” ก่อน แล้วจึงนำมาตัด “ดอกเบี้ย”
 - ปรับลดอัตราดอกเบี้ยผิदनัดชำระหนี้ เหลือ 2% ต่อปี
 - ยกเลิกผู้ค้ำประกันตั้งแต่ปีการศึกษา พ.ศ.2564

- 2) การกำหนดให้การไกล่เกลี่ยและการปรับโครงสร้างหนี้เป็นวาระของประเทศ ผ่านกลไกธนาคารแห่งประเทศไทย และสถาบันการเงินของรัฐ
 - ปรับปรุงโครงสร้างหนี้สำหรับลูกหนี้ของ**สถาบันการเงินเฉพาะกิจ**อย่างยั่งยืน

ตั้งเป้าปี 65 “ปีแห่งการแก้หนี้ครัวเรือน”

3) การแก้ปัญหาหนี้เช่าซื้อรถยนต์และรถจักรยานยนต์ โดยประกาศกรอบอัตราค่าใช้จ่ายในการทวงถามหนี้ฯ ดังนี้

- กรณีทั่วไปรวมจำนำทะเบียน ให้คิดไม่เกิน 50 บาทต่อรอบการทวงถาม
- กรณีค้างชำระ 1 งวด คิดไม่เกิน 100 บาทต่อรอบการทวงถาม
- กรณีค้างชำระมากกว่า 1 งวด คิดอัตราค่าทวงถามหนี้สำหรับปฏิบัติการลงพื้นที่ติดตามถามหนี้ สำหรับสินเชื่อเช่าซื้อรถยนต์หรือมอเตอร์ไซค์ไม่เกิน 400 บาทต่อรอบการทวงถาม
- กำหนดค่างวดที่ถึงกำหนดชำระที่ต่ำกว่า 1,000 บาท ไม่ให้มีการเก็บค่าทวงถามหนี้

ตั้งเป้าปี 65 “ปีแห่งการแก้หนี้ครัวเรือน”

4) การแก้ปัญหาหนี้สินข้าราชการโดยเฉพาะข้าราชการครูและข้าราชการตำรวจ

- การยุบยอดหนี้โดยใช้ทรัพย์สินและรายได้ในอนาคตของครู

- ปรับดอกเบี้ยเงินกู้ให้ลดลงเหลือไม่เกิน 5% เพื่อให้สอดคล้องกับสินเชื่อหักเงินเดือนข้าราชการที่มีความเสี่ยงต่ำ

- ปรับลดค่าธรรมเนียมทำประกันชีวิตและการค้าประกันโดยบุคคลที่ไม่จำเป็น

- ยกระดับระบบการตัดเงินเดือนของข้าราชการให้มีประสิทธิภาพและเป็นธรรมมากขึ้น

การแก้ไขปัญหานี้ตำรวจช่วงสถานการณ์โควิด-19 : มีการพักชำระหนี้เงินต้น /ปรับลดอัตราดอกเบี้ยรายเดือน /จัดทำโครงการปล่อยเงินกู้ระยะสั้นดอกเบี้ยต่ำเพื่อเป็นค่าใช้จ่ายให้กับสมาชิกในครอบครัว/ และการลดอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ให้กับสมาชิกที่มีหนี้เงินกู้

ตั้งเป้าปี 65 “ปีแห่งการแก้หนี้ครัวเรือน”

5) การปรับลดและทบทวนโครงสร้างและเพดานอัตราดอกเบี้ยและค่าธรรมเนียม และการออกมาตรการคุ้มครองสิทธิของลูกหนี้

- กระทรวงการคลังได้ปรับลดเพดานเงินกู้สินเชื่อ PICO Finance ลงจาก 36% เหลือ 33% สำหรับลูกหนี้ที่วางหลักประกัน

- ธปท.ได้ออกมาตรการแก้ไขหนี้สินระยะยาวเพิ่มเติม ด้วยการสนับสนุนการรีไฟแนนซ์ (Refinance) และการรวมหนี้ (Debt Consolidation) เมื่อ 16 พฤศจิกายน พ.ศ. 2564

- ลดข้อจำกัดการทำรีไฟแนนซ์ (Refinance) หนี้ เพื่อส่งเสริมการแข่งขันของสถาบันการเงินในการรวมหนี้ให้กับลูกหนี้ควบคู่ไปด้วย

ตั้งเป้าปี 65 “ปีแห่งการแก้หนี้ครัวเรือน”

6) การแก้ปัญหาหนี้บัตรเครดิตและสินเชื่อส่วนบุคคล

- มีการจัดตั้ง “คลินิกแก้หนี้” เพื่อเป็น platform กลางในการแก้ไขปัญหาหนี้บัตรเครดิตและสินเชื่อส่วนบุคคลที่ปกติมักมีเจ้าหนี้หลายราย
- จัดมาตรการโมเดลเปลี่ยนหนี้บัตรเครดิตและสินเชื่อส่วนบุคคลออนไลน์

7) การแก้ปัญหาการเข้าถึงแหล่งเงินทุนของประชาชนรายย่อยและSMEs ผ่านโครงการ soft loan และสินเชื่อฟื้นฟูของ ธปท.

ตั้งเป้าปี 65 “ปีแห่งการแก้หนี้ครัวเรือน”

8) การปรับปรุงขั้นตอนในกระบวนการยุติธรรม

- มีการจัดตั้งศูนย์ไกล่เกลี่ยข้อพิพาททางธุรกิจและการเงิน (Thai Business Mediation Center: TBMC) เพื่อเป็นกลไกช่วยไกล่เกลี่ยข้อพิพาททางธุรกิจและการเงิน และลดคดีที่เข้าสู่กระบวนการพิจารณาของศาล
- เน้นไกล่เกลี่ยข้อพิพาทผ่านระบบออนไลน์ (Online Dispute Resolution: ODR) เป็นหลัก ซึ่งประชาชนสามารถยื่นคำร้องด้วยตนเองหรือผ่านทางอิเล็กทรอนิกส์

“มีความตั้งใจจริง มีวินัย และมีการวางแผนในการชำระหนี้ที่ดี ไม่ก่อหนี้ใหม่”



“ติดให้ดีก่อนด้าประกัน”



7 วิธีป้องกัน ถูกโกงที่ดิน



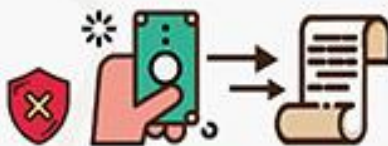
ตรวจสอบที่ดินก่อนซื้อรับโฉนดหรือรับฝากชื่อ ควรไปดูเองว่าที่ดินอยู่ที่ไหน สภาพราคาเหมาะสมหรือไม่ ตรวจสอบหลักฐานที่สำนักงานที่ดิน และก่อนซื้อขายควรทำรังวัดก่อน



เมื่อจ่ายเงินแล้ว ต้องโอนลงชื่อผู้ซื้อทันที หรืออย่าหลงเชื่อผู้ขาย



อย่าทำสัญญากู้เงินเอง โดยให้โอนคไว้เป็นประกันเด็ดขาดเพราะอาจเป็นโอนปลอม ควรนำโฉนดไปตรวจสอบกับสำนักงานที่ดินก่อน



เจ้าของที่ดิน ถ้ายังไม่ได้รับเงินค่าที่ดินห้ามโอนให้เป็นอันตราย เว็บไซต์กรณีมีหลักประกันที่สมบูรณ์ก่อนการโอน เช่นผู้ซื้อได้รับคำสัญญาใช้เงินโดยมีธนาคารเป็นผู้อาวัล จึงจะโอนได้



อย่าหลงเชื่อให้โอนคกับผู้อื่น ต้องหลีกเลี่ยงการมอบโฉนดให้ไปพร้อมกับบัตรประชาชน



อย่าเซ็นชื่อมอบอำนาจโดยไม่กรอกข้อความเป็นอันตราย ต้องระบุให้ชัดเจน เช่นว่าจะขายหรือจะจำนองและต้องลงรายละเอียดให้ครบถ้วนก่อน จึงจะเซ็นมอบอำนาจได้



เก็บรักษาโฉนดอย่าให้หาย ถ้าหายต้องรีบแจ้งความ และให้เจ้าพนักงานที่ดินออกให้ใหม่ทันที



มีอยู่ 2 สิ่ง

ที่มักเสียใจในภายหลัง

1. **ทำไป**ไม่ทัน**ได้คิด**
2. **ได้แต่คิด**ไม่ทัน**ได้ทำ**

BY MEAN







สิ่งที่เงินซื้อไม่ได้ ความรัก เวลา
ชีวิต และ มิตรแท้



xhighbrilliant



xsci.blogspot.com

คนดี!

สำคัญกว่าทุกสิ่ง!



“ไม่มีสิ่งใดในโลกนี้ ที่ไร้ประโยชน์”

“สิ่งใดที่เกิดขึ้นแล้ว สิ่งนั้นดีเสมอ”





Never ever give up!



© Markus PC Solution

THANK YOU

ขอบคุณค่ะ

นางวาสนา ปักกาโร

ผู้อำนวยการสำนักงานบังคับคดีแพ่งกรุงเทพมหานคร 5

0854881986