บทความ

“ฟอกเงินด้วยการขายฝาก”

โดย พ.ต.ท.ธีรพงษ์ ดุลยวิจารณ์

ผู้เชี่ยวชาญเฉพาะด้านสืบสวนสอบสวนทางการเงิน

การฟอกเงินจากการกระทำความผิดมูลฐานต่างๆ มีมาเป็นเวลานาน ประสบการณ์การถูกดำเนินการตามกฎหมายจึงเป็นสิ่งที่ผู้ก่ออาชญากรรมที่มีมูลเหตุจูงใจเพื่อให้ได้ไปซึ่งผลประโยชน์ที่เป็นทรัพย์สินจึงมีการปรับรูปแบบวิธีการเพื่อหลบเลี่ยงการติดตาม ตรวจสอบ จากฝ่ายรัฐ พัฒนารูปแบบเพื่อหาวิธีการในการเปลี่ยนแปลงปกปิด อำพรางทรัพย์สินที่เกี่ยวกับการกระทำความผิดเพื่อให้ยากแก่การตรวจสอบมิให้ถูกดำเนินการกับทรัพย์สินที่เกี่ยวกับการกระทำความผิดเหล่านั้นได้ ซึ่งผลแห่งการดำเนินการกับทรัพย์สินที่เกี่ยวกับการกระทำความผิดที่ถูกดำเนินการตามกฎหมายว่าด้วยการป้องกันและปราบปรามการฟอกเงินปรากฏตามนัยมาตรา ๕๑ “เมื่อศาลทำการไต่สวนคำร้องของพนักงานอัยการตามมาตรา ๔๙ แล้วหากศาลเชื่อว่าทรัพย์สินตามคำร้องเป็นทรัพย์สินที่เกี่ยวกับการกระทำความผิด และคำร้องของผู้ซึ่งอ้างว่าเป็นเจ้าของทรัพย์สินหรือผู้รับโอนทรัพย์สินตามมาตรา ๕๐ วรรคหนึ่ง ฟังไม่ขึ้น ให้ศาลมีคำสั่งให้ทรัพย์สินนั้นตกเป็นของแผ่นดิน” จากผลจากการดำเนินการตามกฎหมายในหลายคดีที่ทรัพย์สินที่ถูกตรวจสอบพบว่าเป็นทรัพย์สินที่เกี่ยวกับการกระทำความผิดตกเป็นของแผ่นดินจำนวนมาก ในห้วงเวลาต่อมาพบข้อเท็จจริงในหลายคดีว่าเริ่มมีการที่ใช้ช่องโหว่ จุดอ่อน ข้อยกเว้นของกฎหมายในการหลบเลี่ยงให้พ้นจากการบังคับใช้กฎหมายในการปกปิดอำพรางทรัพย์สินที่เกี่ยวกับการกระทำความผิด โดยเฉพาะอย่างยิ่งเหตุตามข้อกฎหมายว่าด้วยการป้องกันและปราบปรามการฟอกเงินที่สำคัญที่จะทำให้ไม่อาจดำเนินการกับทรัพย์สินที่ตรวจพบได้ คือ ทรัพย์สินนั้นไม่ใช่ทรัพย์สินที่เกี่ยวกับการกระทำความผิดหรือตนเป็นผู้รับโอนโดยสุจริตและมีค่าตอบแทน หรือได้มาโดยสุจริตและตามสมควรในทางศีลธรรมอันดีหรือในทางกุศลสาธารณะ ตามนัยมาตรา ๕๑ เป็นเหตุเดียวที่จะทำให้ทรัพย์สินนั้นหลุดพ้นจากการถูกบังคับใช้ตามกฎหมายนี้ได้ ฉะนั้นหากพนักงานเจ้าหน้าที่มิได้พิจารณาข้อเท็จจริงรายละเอียดให้ถ่องแท้ในแต่ละรายอาจทำให้เข้าใจว่าไม่อาจดำเนินการกับทรัพย์สินเหล่านั้นตามกฎหมายว่าด้วยการป้องกันและปราบปรามการฟอกเงินได้

ในช่วงระยะหลังพบว่า มีทรัพย์สินของผู้ถูกตรวจสอบตามกฎหมายว่าด้วยการป้องกันและปราบปรามการฟอกเงินหลายรายมีการขายฝากให้กับบุคคลอื่น ซึ่งหากพิจารณาในด้านการถือกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินรายการที่มีการขายฝากตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ตามมาตรา ๔๙๑ เป็นบทบัญญัติของกฎหมายที่น่าสนใจเนื่องจากผลของการขายฝากมีความแตกต่างจากการจำนอง

“การขายฝาก” มาตรา ๔๙๑ อันว่าขายฝากนั้น คือ สัญญาซื้อขายซึ่งกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินตกไปยังผู้ซื้อ โดยมีข้อตกลงกันว่า*ผู้ขายอาจไถ่ทรัพย์นั้นคืนได้*

“การจำนอง” มาตรา ๗๐๒ อันว่าจำนองนั้น คือ สัญญาซึ่งบุคคลคนหนึ่ง เรียกว่าผู้จำนอง เอาทรัพย์สินตราไว้แก่บุคคลอีกคนหนึ่ง เรียกว่าผู้รับจำนอง เป็นประกันการชำระหนี้ โดยไม่ ส่งมอบทรัพย์สินนั้นให้แก่ผู้รับจำนอง ผู้รับจำนองชอบที่จะได้รับชำระหนี้จากทรัพย์สินที่จำนองก่อนเจ้าหนี้สามัญ มิพักต้องพิเคราะห์ว่ากรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินจะได้โอนไปยังบุคคลภายนอกแล้วหรือหาไม่

จำนอง ตามมาตรา	ขายฝาก ตามมาตรา
มาตรา ๗๐๒ อันว่าจำนองนั้น คือสัญญาซึ่งบุคคลคนหนึ่ง เรียกว่าผู้จำนอง เอาทรัพย์สินตราไว้แก่บุคคลอีกคนหนึ่ง เรียกว่าผู้รับจำนอง เป็นประกันการชำระหนี้ โดยไม่ ส่งมอบทรัพย์สินนั้นให้แก่ผู้รับจำนอง ผู้รับจำนองชอบที่จะได้รับชำระหนี้จากทรัพย์สินที่จำนองก่อนเจ้าหนี้สามัญ มิพักต้องพิเคราะห์ว่ากรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินจะได้โอนไปยังบุคคลภายนอกแล้วหรือหาไม่	**มาตรา ๔๙๑** อันว่าขายฝากนั้น คือสัญญาซื้อขายซึ่ง**กรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินตกไปยังผู้ซื้อ โดยมีข้อตกลงกันว่า*ผู้ขายอาจไถ่ทรัพย์นั้นคืนได้***
มาตรา ๗๐๘ อันสังหาริมทรัพย์นั้นอาจจำนองได้ไม่ว่าประเภทใด ๆ สังหาริมทรัพย์นั้นจะกำหนดไว้ที่ใดจำนองก็ได้ทุกชิ้น หากว่าได้จดทะเบียน ไว้ณที่ตามกฎหมาย คือ (๑) เรือกำปั่น หรือเรือมีระวางตั้งแต่หกตันขึ้นไป เรือกลไฟ หรือเรือยนต์มีระวาง ตั้งแต่สิบตันขึ้นไป (๒) แพ (๓) สัตว์พาหนะ (๔) สังหาริมทรัพย์อื่น ๆ ซึ่งกฎหมายหากบัญญัติไว้ให้จดทะเบียนณพนักงาน	**มาตรา ๔๙๒** ในกรณีที่มีการโอนทรัพย์สินซึ่งขายฝากภายในเวลาที่กำหนดไว้ในสัญญาหรือภายในเวลาที่กฎหมายกำหนด หรือผู้ไถ่ได้วางทรัพย์อันเป็นสินไถ่ต่อสำนักงานวางทรัพย์ภายในกำหนดเวลาไม่โดยสงสัยอีกอย่างหนึ่งว่าผู้ขายฝากตกเป็นกรรมสิทธิ์ของผู้ใดตั้งแต่เวลาที่ผู้ใดได้ชำระสินไถ่หรือวางทรัพย์อันเป็นสินไถ่ แล้วแต่กรณี
มาตรา ๗๐๕ สัญญาจำนองต้องระบุทรัพย์สินซึ่งจำนอง	ในกรณีที่ได้วางทรัพย์ตามวรรคหนึ่ง ให้เจ้าพนักงานของสำนักงานวางทรัพย์แจ้งให้ผู้รับไถ่ทราบถึงการวางทรัพย์โดยพลัน โดยผู้ไถ่ไม่ต้องปฏิบัติตามมาตรา ๔๘๘ วรรคสาม
มาตรา ๗๐๕ การจำนองทรัพย์สินนั้น นอกจากผู้เป็นเจ้าของในขณะนั้นแล้ว ท่านว่า ใครอื่นจะจำนองหาได้ไม่	**มาตรา ๔๙๓** ในการขายฝาก ผู้ซื้อผู้จะคงคงกันไม่ให้ผู้ซื้อจำหน่ายทรัพย์สินซึ่งขายฝากได้ ถ้าและผู้ซื้อจำหน่ายทรัพย์สินนั้นมาเป็นสัญญาไซร้ ก็ต้องรับผิดต่อผู้ขายในความเสียหายใด ๆ อันเกิดแต่การนั้น
มาตรา ๗๐๖ บุคคลมีกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินแต่ภายในบังคับเงื่อนไขเช่นใด จะจำนองทรัพย์สินนั้นได้แต่ภายในบังคับเงื่อนไขเช่นนั้น	**มาตรา ๔๙๔** ท่านห้ามมิให้ซื้อขายซึ่งทรัพย์สินซึ่งขายฝากเมื่อพ้นเวลาดังจะกล่าวต่อไปนี้
มาตรา ๗๐๗ บุคคลผู้มีกรรมสิทธิ์ตาม มาตรา ๑๓๓ ว่าด้วยค้ำประกันนั้น ท่านให้ใช้ได้ในการ จำนอง อนุโลมตามควร ฯ	(๑) ถ้าเป็นสังหาริมทรัพย์ กำหนดสิบปีนับแต่เวลาซื้อขาย
มาตรา ๗๐๘ สัญญาจำนองนั้นต้องมีจำนวนเงินระบุไว้เป็นเงินตามใจชอบเป็น จำนวนแน่นอนตัว หรือจำนวนซึ่งมุลูกหนี้ได้เอาทรัพย์สินจำนองนั้นตราไว้เป็นประกัน	(๒) ถ้าเป็นสังหาริมทรัพย์ กำหนดสามสิบปีนับแต่เวลาซื้อขาย
มาตรา ๗๐๙ บุคคลคนหนึ่งจะจำนองทรัพย์สินของคนไว้เพื่อประกันหนี้อันบุคคล อื่นจะต้องชำระ ก็ได้ทำได้	**มาตรา ๔๙๕** ถ้าในสัญญามิได้กำหนดเวลาไถ่คืนไปกว่านั้น ท่านให้ถือเอาเป็นสิทธิและสาธิตประโยชน์ทรัพย์
มาตรา ๗๑๐ ทรัพย์สินหลายสิ่งมีเจ้าของคนเดียวหรือหลายคนจะจำนองเพื่อ ประกันการชำระหนี้แต่รายหนึ่งรายเดียว ท่านก็ให้ทำได้ และในการนี้ผู้ผูกพันจะตกลงกันตั้งต่อไปนี้ก็ได้ คือว่า (๑) ให้ผู้รับจำนองใช้สิทธิบังคับเอาแก่ทรัพย์สินซึ่งจำนองตามลำดับอันระบุไว้ (๒) ให้ถือเอาทรัพย์สินแต่จะสิ้นเป็นประโยชน์นี้เฉพาะแต่ส่วนหนึ่งส่วนใดซึ่งระบุไว้	**มาตรา ๔๙๖** กำหนดเวลาไถ่นั้น อาจทำสัญญาขยายกำหนดเวลาได้ แต่ท่านตกเวลาไม่ว่าฉบับครั้งหนด ถ้าฉันกำหนดเวลาตามมาตรา ๔๙๕ ให้ขยายมาเป็นกำหนดเวลาตามมาตรา ๔๙๕
มาตรา ๗๑๑ การที่จะตกลงกันไว้เสียแต่ก่อนเวลาหนึ่งถึงกำหนดชำระเงินชั่วคราว อย่างใดอย่างหนึ่งก็ดี ถ้าไม่ชำระหนี้ ให้ผู้รับจำนองเข้าเป็นเจ้าของทรัพย์สินซึ่งจำนอง หรือว่าให้จัดการแก่ทรัพย์สินนั้นเป็นประการอื่นอย่างใดนอกจากตามบทบัญญัติดังหลายว่าด้วยการบังคับ จำนองนั้นไซร้ ข้อตกลงเช่นนั้นท่านว่าไม่มีผลบูรณ์	การขยายกำหนดเวลาไถ่ตามวรรคหนึ่งอย่างน้อยต้องมีหลักฐานเป็นหนังสือลงลายมือชื่อผู้รับไถ่ ถ้าเป็นทรัพย์สินซึ่งการซื้อขายกันจะต้องทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ ห้ามมิให้ขยายการขยายเวลาขึ้นเป็นข้อต่อผู้บุคคลภายนอกผู้ได้สิทธิมาโดยสุจริต และได้จดทะเบียนสิทธิโดยบุจริตแล้ว เว้นแต่จะได้นำหนังสือหรือหลักฐานเป็นหนังสือดังกล่าวไปจดทะเบียนหรือจดแจ้งต่อพนักงานเจ้าหน้าที่
มาตรา ๗๑๒ แม้ได้ว่ามีข้อสัญญาเป็นอย่างอื่นก็ตาม ทรัพย์สินซึ่งจำนองไว้แก่บุคคล คนหนึ่งนั้น ท่านว่าจะยกไปจำนองแก่บุคคลอีกคนหนึ่งในระหว่างเวลาที่สัญญาก่อนยังมีอายุอยู่ ก็ได้	**มาตรา ๔๙๗** สิทธิในการไถ่ทรัพย์สินนั้น จะพึงใช้ได้แต่เฉพาะต่อบุคคลเท่านี้ คือ
มาตรา ๗๑๓ ถ้ามิได้ตกลงกันไว้เป็นอย่างอื่นในสัญญาจำนอง ท่านว่าผู้จำนอง จะชำระหนี้ก็จำจำนองเป็นงวด ๆ ก็ได้	(๑) ผู้ขายเดิม หรือทายาทของผู้ขายเดิม หรือ
มาตรา ๗๑๔ อันสัญญาจำนองนั้น ท่านว่าต้องทำเป็นหนังสือและจดทะเบียน ต่อพนักงานเจ้าหน้าที่	(๒) ผู้รับโอนสิทธิอื่น หรือ
มาตรา ๗๑๕ เมื่อจะบังคับจำนองนั้น ผู้รับจำนองต้องมีหนังสือบอกกล่าวไปยังมูลหนี้ก่อนว่าให้ชำระหนี้ภายในเวลาอันสมควรซึ่งต้องไม่น้อยกว่าหกสิบวันนับแต่วันที่ผู้ถูกหนี้ได้รับคำบอกกล่าวนั้น ถ้าและมูลหนี้จะพึงผลเสียไปก็ฉันนั้นเหมือนกัน ถ้าผู้รับจำนองมิได้ดำเนินการภายในกำหนดเวลาสิบหกวันนับแต่วันที่ผู้ถูกหนี้ได้รับคำบอกกล่าวนั้น ให้ผู้จำนองพ้นจากความรับผิดในดอกเบี้ยและค่าสินไหมทดแทนซึ่งมูลหนี้ค้างชำระ ตลอดจนค่าการะติดพันอันเป็นอุปกรณ์แห่งหนี้รายนั้นภายหลังวันที่พ้นกำหนดเวลาสิบหกวันดังกล่าว	**มาตรา ๔๙๘** สิทธิในการไถ่ทรัพย์สินนั้น จะพึงใช้ได้เฉพาะต่อบุคคลดังกล่าวในมาตราก่อน ซึ่งจำนองต่อส่งหนังสือบอกกล่าวดังกล่าวให้ผู้จำนองทราบภายในสิบห้าวันนับแต่วันที่ส่งหนังสือแจ้งให้ผู้ถูกหนี้ทราบ ถ้าผู้รับจำนองมิได้ดำเนินการภายในกำหนดเวลาสิบห้าวันนั้น ให้ผู้จำนองพ้นจากความรับผิดในดอกเบี้ยและค่าสินไหมทดแทนซึ่งมูลหนี้ค้างชำระ ตลอดจนค่าการะติดพันอันเป็นอุปกรณ์แห่งหนี้รายนั้นภายหลังวันที่พ้นกำหนดเวลาสิบห้าวันดังกล่าว
มาตรา ๗๑๗ ในการบังคับจำนองตามมาตรา ๗๑๑ ถ้าไม่มีการจำนองรายอื่นหรือบุริมสิทธิ์อื่นยังได้จดทะเบียนไว้เหนือทรัพย์สินอันเดียวกันนี้ ผู้รับจำนองจะพึงหักคิดค่าตางเพื่อเรียกเอาทรัพย์จำนองคืนจากผู้รับจำนองในลำดับต่อไปนี้ ตามมาตราขายทอดตลาดก็ได้ (๑) ดูกหนี้ได้ชาดส่งดอกเบี้ยมาแล้วเป็นเวลาถึงสิบปี และ (๒) ผู้รับจำนองแสดงให้เป็นที่พอใจแก่ศาลว่าราคาทรัพย์สินนั้นน้อยกว่าจำนวนเงินยังค้างชำระ	(๑) ผู้ซื้อเดิม หรือทายาทของผู้ซื้อเดิม หรือ (๒) ผู้รับโอนทรัพย์สิน หรือบริโภคเหนือทรัพย์สินนั้น แต่ในข้อนี้ถ้าเป็นสิทธิโอนให้ซึ่งมิได้ส่งมอบผู้รับโอนได้รู้ในเวลาโอน ว่าทรัพย์สินตกอยู่ในบังคับแห่งสิทธิไถ่คืน
มาตรา ๗๑๘/๑๑ เวลาใด ๆ หลังจากที่หนี้ถึงกำหนดชำระ ถ้าไม่มีการจำนองรายอื่นหรือบุริมสิทธิ์อื่นยังได้จดทะเบียนไว้เหนือทรัพย์สินอันเดียวกันนี้ ผู้จำนองมีสิทธิแจ้งแก่ผู้รับหนี้ให้ไปรับผู้รับจำนองเพื่อให้ผู้รับจำนองดำเนินการให้มีการขายทอดตลาดทรัพย์สินที่จำนองโดยไม่ล่าช้าเพื่อชำระหนี้ และให้ผู้รับจำนองต้องดำเนินการขายทอดตลาดทรัพย์สินที่จำนองภายในเวลาหนึ่งปีนับแต่วันที่ได้รับหนังสือแจ้งนั้น ทั้งนี้ ให้มีอำหนังสือแจ้งของผู้จำนองเป็นหนังสือยินยอมให้ขายทอดตลาด ในกรณีที่ผู้รับจำนองมิได้ดำเนินการขายทอดตลาดทรัพย์สินที่จำนองภายในระยะเวลาที่กำหนดไว้ในวรรคหนึ่ง ให้ผู้จำนองพ้นจากความรับผิดในดอกเบี้ยและค่าสินไหมทดแทนซึ่งมูลหนี้ค้างชำระ ตลอดจนค่าการะติดพันอันเป็นอุปกรณ์แห่งหนี้รายนั้นภายหลังวันที่พ้นกำหนดเวลาดังกล่าว เมื่อผู้รับจำนองขายทอดตลาดทรัพย์สินที่จำนองได้เงินสุทธิจำนวนเท่าใด ผู้รับจำนองต้องจัดการชำระหนี้และอุปกรณ์ให้เสร็จสิ้นไป ถ้ายังมีเงินเหลือก็ต้องส่งคืนให้แก่ผู้จำนอง หรือแก่บุคคลผู้ควรจะได้เงินนั้น แต่ถ้าได้เงินน้อยกว่าจำนวนที่ค้างชำระ ให้เป็นไปตามที่กำหนดไว้ในมาตรา ๗๑๗ และในกรณีที่ผู้จำนองยินยอมให้ขายซึ่งจำนองทรัพย์สินเพื่อประกันหนี้อันบุคคลอื่นจะต้องชำระ ผู้จำนองย่อมรับผิดเพียงเท่าที่บัญญัติไว้ในมาตรา ๗๑๗/๑ กำหนดไว้	**มาตรา ๕๐๐** คำอุทธรณ์ยินยอมการขายฝากซึ่งผู้ไถ่ได้ออกไปนั้น ผู้นั้นต้องใช้ให้แก่ผู้ซื้อพร้อมกับสินไถ่ *ส่วนค่าอุทธรณ์ยินยอมการไถ่ทรัพย์นั้น ผู้ไถ่พึงออกใช้*
มาตรา ๗๑๐ เมื่อทรัพย์สินอันหนึ่งอันเดียวได้จำนองแก่ผู้รับจำนองหลายคนด้วยกัน ท่านให้ใช้ถือลำดับผู้รับจำนองเรียงตามวันและเวลาจดทะเบียน และผู้รับจำนองคนก่อนจักได้รับให้หนี้ก่อนผู้รับจำนองคนหลัง	**มาตรา ๕๐๑** ทรัพย์สินซึ่งไถ่นั้น ท่านว่าต้องส่งคืนตามสภาพที่เป็นอยู่ในเวลาไถ่ และถ้าหากว่าทรัพย์สินนั้นถูกทำลายหรือทำให้เสื่อมเสียไปเพราะความผิดของผู้ซื้อไซร้ ท่านว่าผู้ซื้อจะต้องใช้ค่าสินไหมทดแทน
มาตรา ๗๑๑ ผู้รับจำนองคนหลังจะบังคับจำนองสิทธิของคนให้เสียหายแก่ผู้รับจำนองคนก่อนนั้น ท่านว่าหาอาจทำได้ไม่	**มาตรา ๕๐๒** ทรัพย์สินซึ่งไถ่นั้น ท่านว่าบุคคลผู้ไถ่ย่อมได้รับคืนไปโดยปลอดจากสิทธิใด ๆ ซึ่งผู้ซื้อเดิม หรือทายาท หรือผู้รับโอนจากผู้ซื้อเดิมได้ก่อขึ้นภายในเวลาไถ่
มาตรา ๗๑๒ ทรัพย์สินซึ่งจำนองรายหลายคนได้เงินเป็นจำนวนมูลอันเท่ากัน ท่านให้ได้ใช้แก่ผู้รับจำนองเรียงตามลำดับ และถ้ายังมีเงินเหลืออยู่อีก ก็ให้ส่งมอบแก่ผู้จำนอง	ถ้าปรากฏในเวลาไถ่ว่าสิ่งใดหรือราคาทรัพย์สินที่กำหนดไว้ในสัญญาขายฝากนั้นต่ำกว่าราคาขายฝากขึ้นเท่าใดจึงจะเป็นการขายฝากที่แท้จริงรวมประโยชน์ตอบแทนร้อยละสิบห้าต่อปี (๑๕) ให้ได้ถือตามราคาขายฝากขึ้นเท่าใดจึงจะเป็นการขายฝากที่แท้จริงรวมประโยชน์ตอบแทนร้อยละสิบห้าต่อปี ก็ให้ส่งมอบแก่ผู้จำนอง
มาตรา ๗๑๓ ถ้าเอาทรัพย์จำนองหลุดแลราคาทรัพย์สินนั้นมีประมาณต่ำกว่าจำนวนเงินที่ค้างชำระกันอยู่ก็ดี หรือถ้าเอาทรัพย์สินซึ่งจำนองออกขายทอดตลาดได้เงินขึ้นได้เงินจำนวนสุทธิน้อยกว่าจำนวนเงินที่ค้างชำระกันอยู่นั้นก็ดี เงินยังขาดจำนวนอยู่เท่าใดลูกหนี้ไม่ต้องรับผิดในเงินนั้น	
มาตรา ๗๑๔ ถ้าจำนองทรัพย์สินหลายสิ่งเพื่อประกันหนี้เงินก้อนหนึ่งรายเดียวและมิได้วางลูกลำดับไว้ไซร้ ท่านว่าผู้รับจำนองจะใช้สิทธิของคนให้แก่ทรัพย์สินนั้น ๆ ทั้งหมด หรือแต่เพียงรายสิ่งก็ได้ แต่ท่านห้ามมิให้ทำเช่นนั้นแก่ทรัพย์สินมากสิ่งกว่าที่จำเป็นเพื่อให้หนี้ตามสิทธิเงินแห่งตน ถ้าผู้รับจำนองใช้สิทธิของคนบังคับแก่ทรัพย์สินทั้งหมดพร้อมกัน ท่านให้แบ่งภาระแห่งหนี้นั้นภายอย่างใดตามส่วนราคาแห่งทรัพย์สินนั้น ๆ เว้นแต่มีการณีที่ได้ระบุจำนวนเงินจำนองไว้โดยเฉพาะทรัพย์สินแต่ละสิ่ง ๆ เป็นจำนวนเท่าใด ท่านให้แบ่งภาระอย่างใดตามจำนวนเงินจำนองที่ระบุไว้โดยเฉพาะทรัพย์สินนั้น ๆ แต่ถ้าผู้รับจำนองใช้สิทธิของคนบังคับแก่ทรัพย์สินอันใดอันหนึ่งแต่เพียงสิ่งเดียวไซร้ ผู้รับจำนองจะใช้ภาระหนี้อันเป็นส่วนของคนซึ่งหมดจากทรัพย์สินอันนั้นก็ได้ ในกรณีเช่นนั้น ท่านให้ถือว่าผู้รับจำนองคนใดใช้ลำดับย่อมเข้ารับช่วงสิทธิของผู้รับจำนองคนก่อนนั้นจะพึงมีต่อทรัพย์สินอันนั้นเพียงเท่าจำนวนซึ่งผู้รับจำนองคนก่อนจะพึงได้รับจากทรัพย์สินอื่น ๆ ตามบทบัญญัติดังกล่าวมาในวรรคก่อนนั้น	
มาตรา ๗๑๕ เมื่อผู้รับจำนองคนใดจะบังคับจำนองยอมแก่ผู้รับโอนทรัพย์สินซึ่งจำนอง ผู้รับจำนองต้องมีหนังสือบอกกล่าวแก่ผู้รับโอนล่วงหน้าเป็นระยะเวลาไม่น้อยกว่าหกสิบวันก่อน จึงจะบังคับจำนองได้	

ข้อสังเกตุเกี่ยวกับการขายฝากตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์

สัญญาขายฝากเป็นสัญญาที่**กรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินตกเป็นของผู้รับซื้อฝากทันทีที่จดทะเบียน** ซึ่งผู้ขายฝากจะได้รับกรรมสิทธิ์ในที่ดินกลับคืนต้องขอไถ่ถอนภายในกำหนดเวลาสัญญาขายฝาก หรือภายในเวลาที่กฎหมายกำหนด กล่าวคือ ถ้าเป็นอสังหาริมทรัพย์มีกำหนดสิบปี และถ้าเป็นสังหาริมทรัพย์มีกำหนดสามปี

นับแต่เวลาซื้อขาย

สัญญาขายฝากจะต้องมีกำหนดระยะเวลาว่าจะไถ่คืนกันเมื่อใด แต่จะกำหนดเวลาการไถ่คืนกันเกินกว่าที่กฎหมายกำหนดไม่ได้ ถ้าไม่มีกำหนดเวลาแน่นอนหรือกำหนดเวลาไถ่เกินไปกว่านั้นให้ลดลงมาเป็นสิบปีและสามปีตามประเภททรัพย์

การขยายกำหนดเวลาไถ่ ผู้ขายฝากและผู้ซื้อฝากอสังหาริมทรัพย์จะทำสัญญาขยายเวลาไถ่กี่ครั้งก็ได้แต่รวมกันแล้วจะต้องไม่เกินสิบปี นับแต่วันทำสัญญาขายฝาก และจะต้องมีหลักฐานเป็นหนังสือลงลายมือชื่อของผู้รับซื้อฝาก ซึ่งถ้าทรัพย์สินที่ขายฝากจะต้องทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ สัญญาขยายกำหนดเวลาไถ่จากการขายฝากจะต้องจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ มิฉะนั้นจะยกเป็นข้อต่อสู้บุคคลภายนอกผู้ได้สิทธิมาโดยเสียค่าตอบแทนและโดยสุจริตมิได้

ผลของการใช้สิทธิไถ่ภายในกำหนด กรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินซึ่งขายฝากจะตกเป็นของผู้ขายฝากตั้งแต่เวลาที่ผู้ขายฝากชำระสินไถ่หรือวางทรัพย์อันเป็นสินไถ่ ทรัพย์สินซึ่งไถ่นั้นผู้ไถ่ย่อมได้รับคืนโดยปลอดจากสิทธิใด ๆ ซึ่งผู้ซื้อเดิมหรือทายาท หรือผู้รับโอนจากผู้ซื้อเดิมก่อให้เกิดขึ้นก่อนเวลาไถ่ ยกเว้นแต่เป็นการเช่าทรัพย์สินที่อยู่ในระหว่างขายฝากซึ่งได้จดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ และการเช่านั้นไม่ทำให้ผู้ขายฝากหรือผู้ไถ่เสียหาย กำหนดเวลาเช่ามีเหลืออยู่เพียงใดให้คงสมบูรณ์เพียงนั้น แต่ต้องไม่เกินกว่าหนึ่งปี

ในการจดทะเบียนขายฝากให้ระบุกำหนดเวลาไถ่คืนตามสัญญาลงไว้ใต้คำว่า “ขายฝาก” กับในคำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม (ท.ด. ๑) และช่องประเภทการจดทะเบียนหลังโฉนด (หมายเหตุ ในปัจจุบันจำเป็นต้องกำหนดระยะเวลาไว้เพื่อให้รู้ระยะเวลาสิ้นสุดการไถ่คืนและเพื่อป้องกันปัญหาเรื่องระยะเวลาที่จะเกิดขึ้นในอนาคต)

ในการจดทะเบียนขายฝาก ให้พนักงานเจ้าหน้าที่(กรมที่ดิน)สอบสวนคู่สัญญาด้วยว่า**ได้ตกลงกันให้หรือไม่ให้**ผู้รับซื้อฝาก**จำหน่ายกรรมสิทธิ์ที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์ที่ขายฝาก** เมื่อสัญญาขายฝากสำเร็จบริบูรณ์กรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินย่อมโอนไปยังผู้รับซื้อฝาก *หากสัญญาขายฝากมิได้ระบุกำหนด***ห้ามมิให้**ผู้รับซื้อฝากจำหน่ายทรัพย์สินนั้นแต่อย่างใดแล้ว **ผู้รับซื้อฝากย่อมจำหน่ายจ่ายโอน หรือทำนิติกรรมผูกพันทรัพย์สินที่ขายฝากนั้นอย่างใดก็ได้ ตามอำนาจของเจ้าของกรรมสิทธิ์**

ถ้าผู้ซื้อฝากประสงค์จะทำนิติกรรมโอนที่ดินที่รับซื้อฝากไว้นั้นให้ทำได้ เช่น ขาย ก็ให้ทำในประเภท “ขาย” ให้ ก็ให้ทำในประเภท “ให้” เป็นต้น และในกรณีเช่นนี้ให้บันทึกถ้อยคำของคู่สัญญากับผู้ขายฝากไว้เป็นหลักฐานว่า ผู้ซื้อฝากจะทำการโอนที่ดินแปลงนั้น ๆ ให้แก่บุคคลอื่นต่อไป แต่ถ้าผู้ขายฝากไม่มาก็ให้บันทึกถ้อยคำของคู่สัญญาว่า เจ้าพนักงานได้แจ้งแก่คู่สัญญาให้บอกกล่าวการโอนนี้ให้ผู้ขายฝากทราบเป็นลายลักษณ์อักษรแล้ว

การจำหน่ายทรัพย์ระหว่างขายฝาก ให้พนักงานเจ้าหน้าที่สอบสวนคู่สัญญาให้ได้ความชัดแจ้งว่าได้ตกลงกันให้ผู้รับซื้อฝากจำหน่ายทรัพย์สินที่ขายฝากได้หรือไม่ และให้บันทึกข้อตกลงนั้นไว้ให้ปรากฏในคำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมฯ (ท.ด.๑, ท.ด.๑ ก.) และในหนังสือสัญญาขายฝากให้ถูกต้องตรงกัน

บันทึกการแจ้งผู้ขายฝากทราบถึงการโอน กรณีที่ผู้ขายฝากและผู้รับซื้อฝากตกลงกันให้ผู้รับซื้อฝากจำหน่ายทรัพย์สินที่ขายฝากได้ เมื่อผู้รับซื้อฝากต้องการทำการโอนทรัพย์สินที่รับซื้อฝาก ให้พนักงานเจ้าหน้าที่บันทึกถ้อยคำของผู้รับซื้อฝากว่า “พนักงานเจ้าหน้าที่ได้แจ้งให้ผู้รับซื้อฝากบอกกล่าวการโอนนี้ให้ผู้ขายฝากทราบแล้ว

การขาย-ซื้อฝาก จะเป็นการขายที่เป็นตัวเงินไม่สูงกว่าราคาซื้อขายทั่วไป บุคคลผู้รับซื้อฝากเป็นบุคคลธรรมดาก็สามารถดำเนินการได้ ขั้นตอนไม่ยุ่งยากเหมือนกับการดำเนินการในการกู้เงินโดยมีหลักทรัพย์ค้ำประกันของสถาบันการเงินที่มีขั้นตอนระเบียบปฏิบัติ การขายฝากโดยปกติจำนวนเงินที่มีการขายฝากจะมีจำนวนเงินที่น้อยกว่าราคาซื้อขายทรัพย์สินรายการนั้นโดยปกติทั่วไปในตลาด

ด้วยสาระสำคัญตามที่มีบทบัญญัติของการขายฝากนั้น จึงอาจมีการใช้ประโยชน์จากข้อกฎหมายดังกล่าวแอบแฝงการฟอกเงิน

(๑) ด้วยข้อกฎหมายของการขายฝาก กรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินมีการโอนเปลี่ยนมือไปจากผู้ขายฝากไปผู้รับซื้อฝากทันทีที่มีการขายฝาก

(๒) การขายฝากทรัพย์สินไว้ในราคาที่ต่ำกว่าราคาตลาด ณ เวลาที่ขายฝากเป็นจำนวนมาก แฝงไว้ด้วย

- ผู้ขายฝากกำหนดจำนวนเงินในการขายฝากไว้ต่ำกว่าราคาตลาดมาก กำหนดเวลาในการไถ่ถอนการขายฝากคืนจากผู้รับซื้อฝากที่มีอยู่ชัดเจนเนื่องจากต้องการให้กรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่ขายฝากนั้นเปลี่ยนมือไปชั่วขณะและสามารถไถ่ถอนคืนด้วยจำนวนเงินไถ่ถอนที่ไม่สูงมาก(เป็นกรณีฝ่ายผู้ขายฝากใช้การขายฝากเพื่อปกปิด อำพราง ทรัพย์สินของตน)
- ตัวเงินที่มีการจ่ายเป็นค่ารับซื้อฝากนั้นเป็นเพียงการสร้างร่องรอยขึ้นมาว่ามีการชำระเงิน หรือจ่ายเงินในการรับซื้อฝากที่มีอยู่จริง แต่ด้วยฐานะความสามารถทางการเงินที่แท้จริงของผู้รับซื้อฝากไม่พบข้อมูลของความสามารถ ฐานะเดิม การประกอบอาชีพที่มีอยู่ไม่อาจมีกำลังเงินหรือทรัพย์สินพอที่จะรับซื้อฝากทรัพย์สินนั้นได้ แต่ต้องการสร้างร่องรอยขึ้นมาว่ามีการชำระเงินเป็นค่าตอบแทนจริง จึงชำระเงินให้ในราคาที่ต่ำกว่าราคาตลาดมาก (เป็นกรณีฝ่ายผู้ขายฝากและผู้รับซื้อฝากใช้การขายฝากเพื่อปกปิด อำพราง ทรัพย์สินนั้น)
-

- ผู้รับซื้อฝากเป็นนอมินีของผู้ขายฝาก การขายฝากเป็นเพียงการสร้างเรื่องขึ้นมาเพื่อปิดบังอำพรางทรัพย์สินที่เกี่ยวกับการกระทำความผิด แต่แท้จริงแล้วระหว่างผู้ขายฝากกับผู้รับซื้อฝากเป็นผู้มีความเกี่ยวข้องสัมพันธ์กันมากกว่าเป็นผู้มุ่งก่อนิติสัมพันธ์กันในการขายฝากทรัพย์สินนั้น (เป็นกรณีฝ่ายผู้ขายฝากและผู้รับซื้อฝากใช้การขายฝากเพื่อปกปิด อำพราง ทรัพย์สินนั้น)

การใช้ข้อกฎหมายดังกล่าวทำให้ทรัพย์สินมีการเปลี่ยนมือไป หากจะมีการดำเนินการกับทรัพย์สินที่มีการขายฝากไปแล้ว ผู้รับซื้อฝากจะยกข้อกฎหมายเรื่องการรับซื้อฝากที่กระทำได้ตามกฎหมายขึ้นมาต่อสู้และอิงด้วยข้อกฎหมายตามกฎหมายว่าด้วยการป้องกันและปราบปรามการฟอกเงิน มาตรา ๕๐ ดังกล่าวมาในข้างต้น

ข้อสังเกตุและพิจารณาว่า มีการใช้ช่องทางการขายฝากในการฟอกเงินหรือไม่

๑. ผู้รับซื้อฝากมีการประกอบกิจการด้านอสังหาริมทรัพย์มาก่อนหรือไม่ เช่น ซื้อ ขาย รับจำนอง รับซื้อฝาก เป็นต้น

๒. มีทุน หรือ ฐานะ ที่จะใช้นำมาประกอบกิจการตามข้อ ๑ ได้หรือไม่ ประวัติส่วนตัว ภูมิหลังตั้งแต่รุ่นบิดา มารดา พี่น้อง เป็นอย่างไร มีพฤติการณ์เกี่ยวข้องกับการกระทำความผิดหรือเกี่ยวข้องสัมพันธ์กับผู้มีพฤติการณ์เกี่ยวข้องกับการกระทำความผิดอะไร อย่างไรบ้างหรือไม่

๓. นอกเหนือจากการซื้อ ขายฝาก ที่มีการทำนิติกรรมต่อกัน ผู้ขายฝาก กับ ผู้รับซื้อฝาก มีความเกี่ยวข้องกันมาก่อนอย่างไรหรือไม่ในลักษณะใด

๔. จำนวนเงินที่มีการขายฝากไว้ มีราคาที่แตกต่างจากราคาทรัพย์สินที่ขายฝาก ณ ราคาตลาดเวลานั้นมากน้อยเพียงใด ตลอดจนระยะเวลาในการไถ่ถอนการขายฝากคืน เงื่อนไขอื่นๆ ที่ผู้ขายฝาก กับ ผู้ซื้อฝากมีข้อตกลงไว้เกี่ยวกับทรัพย์สินที่มีการขายฝากไว้

๕. มีการชำระค่ารับซื้อฝากจริง เต็มตามจำนวนที่มีการขายฝากไว้หรือไม่ เงินที่ได้จากการชำระการรับซื้อฝากมาจากแหล่งใด

๖. การกำหนดจำนวนเงินในการไถ่ถอนการขายฝากไว้ หากมีการไถ่ถอนภายในเวลาที่กำหนดไว้ตามสัญญาการขายฝาก เมื่อเปรียบเทียบกับส่วนต่างที่เหลือตามมูลค่าของทรัพย์สิน ณ เวลาตลาดในขณะที่มีการขายฝากที่เกิดขึ้น

ฉะนั้น ทรัพย์สินที่อยู่ในข่ายการพิจารณาดำเนินการตามกฎหมายว่าด้วยการป้องกันและปราบปรามการฟอกเงินว่าเป็นทรัพย์สินที่เกี่ยวกับการกระทำความผิด กรณีที่มีการใช้การฟอกเงินผ่านช่องทางการขายฝาก **พนักงานเจ้าหน้าที่จึงต้องการรวบรวมพยานหลักฐานเชื่อมโยงให้เห็นว่า**

๑. ผู้รับซื้อฝากไม่มีประวัติการประกอบกิจการในการรับซื้อฝาก รับจำนอง ซื้อขาย ทรัพย์สิน หรือประกอบกิจการเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์มาก่อน การเข้าถือหุ้นในนิติบุคคลซึ่งประกอบกิจการในลักษณะดังกล่าวแต่มิได้เป็นกรรมการบริหาร ไม่มีอำนาจในการตัดสินใน ทำการแทนนิติบุคคล สัดส่วนในการถือหุ้นในนิติบุคคลนั้นเป็นสาระสำคัญที่ต้องพิจารณา รวมถึงทุนของนิติบุคคลที่มีอยู่จริง

๒. ผู้ขายฝากกับผู้รับซื้อฝากแท้จริงแล้วคือ กลุ่มบุคคลเดียวกันที่แบ่งหน้าที่กันทำ ฝ่ายผู้รับซื้อฝากมีหน้าที่ปกปิด อำพราง แล่งที่มาที่แท้จริงของทรัพย์สินที่รับซื้อฝากไว้

๓. เงินที่นำมาชำระเป็นค่ารับซื้อฝากทรัพย์สินจากผู้ขายฝากซึ่งเป็นผู้ถูกตรวจสอบทรัพย์สินตามกฎหมายว่าด้วยการป้องกันและปราบปรามการฟอกเงินนั้น แท้จริงแล้วผู้รับซื้อฝากมิได้เป็นผู้ประกอบกิจการในการรับซื้อฝาก รับจำนอง หรือมีฐานะอาชีพพอที่จะประกอบกิจการในลักษณะดังกล่าวได้

๔. ราคาที่มีการขายฝากนั้นเป็นราคาที่ต่ำกว่าราคาซื้อขายในตลาดขณะนั้นมาก ผิดปกติวิสัยของผู้เป็นเจ้าของทรัพย์สินที่ซื้อมาในราคาแพงจะพึงรักษาผลประโยชน์ในทรัพย์สินของตนไว้ให้มากที่สุด

ในการดำเนินการกับทรัพย์สินที่เกี่ยวกับการกระทำความผิดพนักงานเจ้าหน้าที่จึงต้องพิจารณาข้อมูลพยานหลักฐานโดยละเอียดรอบคอบแล้วจะเห็นภาพในเชิงลึกว่าแท้จริงแล้ว การขายฝากรายนั้นเป็นการปกปิดอำพรางแหล่งที่มาที่แท้จริงของทรัพย์สินที่เกี่ยวกับการกระทำความผิดหรือไม่และท้ายสุดจะพบความเป็นเหตุผลที่จะดำเนินการกับทรัพย์สินนั้นตามกฎหมายว่าด้วยการป้องกันและปราบปรามการฟอกเงินในที่สุด.

==========