

เอกสารประกอบการบรรยาย

วิชาจำนอง จำน่า

สมัยที่ ๗๖ ปี ๒๕๖๖

นายอภิชาติ คงชาติรี

ผู้พิพากษาหัวหน้าศาลประจำกองผู้ช่วยผู้พิพากษาศาลฎีกา

สถิติเนติ รวม ๕๕ สมัย จำนองออก ๒๖ ครั้ง

- จำนอง ๑๔ ครั้ง ม.๗๐๒, ๗๐๕, ๗๐๘, ๗๑๐, ๗๑๒, ๗๑๕, ๗๑๙, ๗๒๔, ๗๒๕, ๗๓๐, ๗๓๒, ๗๓๓, ๗๓๔, ๗๔๒, ๗๔๔(๑)(๕), ๗๔๕, ๗๔๖

- จำนอง + คำ ๖ ครั้ง ม.๗๐๒, ๗๐๗, ๗๐๙, ๗๒๗, ๗๒๘, ๗๑๗, ๗๓๓, ๗๔๕

- จำนอง + ยืม ๒ ครั้ง ม.๗๐๗, ๗๒๘, ๗๔๔(๑)

- จำนอง + จำน่า ๒ ครั้ง ม.๗๒๖, ๗๒๗

- จำนอง + ยืม + คำ + จำน่า ๑ ครั้ง ม.๗๒๘

- จำนอง + ยืม + จำน่า ๑ ครั้ง ม.๖๙๗, ๗๒๗

จำนอง

01

บททั่วไป

- บทเบ็ดเสร็จทั่วไป (๗๐๒, ๗๐๕, ๗๐๗, ๗๐๘, ๗๐๙, ๗๑๐, ๗๑๒)
- สิทธิจำนองครอบเพียงใด (๗๑๕, ๗๑๗, ๗๑๙)
- สิทธิและหน้าที่ของผู้รับจำนองและผู้จำนอง (๗๒๔, ๗๒๕, ๗๒๖, ๗๒๗+๖๙๗)

02

การบังคับจำนอง

(๗๒๘, ๗๓๐, ๗๓๒, ๗๓๓, ๗๓๕)

03

สิทธิหน้าที่ผู้รับโอนทรัพย์สินซึ่งจำนอง (๗๔๒)

04

ความระงับสิ้นไปแห่งสัญญาจำนอง (๗๔๔(๑)(๕), ๗๔๕, ๗๔๖)

บททั่วไป

มาตรา ๗๐๒

"อันว่าจำนองนั้น คือสัญญาซึ่งบุคคลคนหนึ่ง เรียกว่า ¹ผู้จำนอง เอาทรัพย์สินตราไว้แก่บุคคลอีกคนหนึ่ง เรียกว่า ²ผู้รับจำนอง เป็นประกันการชำระหนี้ โดยไม่ส่งมอบทรัพย์สินนั้นให้แก่ผู้รับจำนอง ³

⁴ ผู้รับจำนองชอบที่จะได้รับชำระหนี้จากทรัพย์สินที่จำนองก่อนเจ้าหนี้สามัญ มีพักต้องพิจารณาว่ากรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินจะได้โอนไปยังบุคคลภายนอกแล้วหรือหาไม่" ⁵ ⁶

๑. คำว่า “บุคคลคนหนึ่ง”

๑.๑ อาจเป็น ลูกหนี้ชั้นต้น หรือบุคคลที่สาม คือ “**บุคคลจำนองทรัพย์สินของตนไว้เพื่อประกันหนี้อันบุคคลอื่นจะต้องชำระ**” ตามมาตรา ๗๐๙

๑.๒ ต้องเป็นเจ้าของทรัพย์สินตามมาตรา ๗๐๕ และมาตรา ๗๐๖

ฎ.๑๐๙๙/๒๕๕๐ กรรมสิทธิ์ในที่ดินพิพาทรวมทั้งสิ่งปลูกสร้างจึงยังคงเป็นมรดกของ ถ. หากตกเป็นกรรมสิทธิ์ของ ว. ไม่ เมื่อ ว. **ไม่มีกรรมสิทธิ์**ในที่ดินพิพาทและสิ่งปลูกสร้างแล้วก็ไม่มีความผูกพันไปจำนองแก่ผู้ใด แม้โจทก์จะอ้างว่ารับจำนองไว้โดยสุจริตก็หาไม่ ผลให้โจทก์กลับมีสิทธิตามนิติกรรมจำนองไม่ การจำนองจึงไม่ผูกพันผู้ร้องซึ่งเป็นเจ้าของที่ดินพิพาทที่แท้จริง

ฎ.๕๔๒๓/๒๕๕๓ การที่จำเลยเจ้าของรวมคนหนึ่งจดทะเบียนจำนองที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง **เฉพาะส่วน**ของตนต่อโจทก์จึงเป็นการจำนองเฉพาะส่วนแห่งสิทธิของตนเท่านั้นตาม ป.พ.พ. มาตรา ๑๓๖๑ วรรคหนึ่ง ย่อมไม่กระทบถึงส่วนแห่งสิทธิของเจ้าของรวมคนอื่น

(๑) ได้มาโดยนิติกรรมโมฆียะ เป็นเจ้าของ

ฎ.๓๐๒๒/๒๕๖๒ โจทก์ทำนิติกรรมโอนที่ดินพิพาทให้แก่จำเลยที่ ๑ โดยถูกจำเลยที่ ๑ หลอกลวงการแสดงเจตนาทำนิติกรรมดังกล่าวของโจทก์เกิดขึ้นเพราะถูกกลฉ้อฉลของจำเลยที่ ๑ อันเป็นโมฆียะกรรม แต่นิติกรรมดังกล่าวซึ่งเป็นโมฆียะกรรมนั้นยังมีผลสมบูรณ์ใช้ได้จนกว่าจะถูกบอกล้างโดยชอบ ขณะที่จำเลยที่ ๑ จำนองที่ดินพิพาทต่อจำเลยที่ ๒ นั้น จำเลยที่ ๑ ยังมีชื่อเป็นเจ้าของจึงสมบูรณ์ใช้บังคับได้ตามกฎหมาย แม้ที่ดินพิพาทจะได้โอนกลับไปเป็นของโจทก์ในภายหลังจากการจำนองนั้นแล้ว นิติกรรมจำนองที่จำเลยที่ ๑ ก่อไว้ย่อมตกติดมาด้วย โจทก์ไม่อาจยกเอาเหตุโมฆียะที่โจทก์บอกล้างนิติกรรมการโอนที่ดินพิพาทระหว่างโจทก์กับจำเลยที่ ๑ นั้นแล้วขึ้นต่อสู้จำเลยที่ ๒ ซึ่งเป็นบุคคลภายนอกได้ตามป.พ.พ. มาตรา ๑๖๐ ประกอบมาตรา ๑๓๒๙ โจทก์จึงไม่มีสิทธิขอให้เพิกถอนนิติกรรมจำนองที่ดินพิพาทที่จำเลยที่ ๒ รับจำนองไว้

(๒) ได้มาโดยการแจ้งเท็จหรือปลอมลายมือชื่อ ไม่ใช่เจ้าของ

นายชาวฟ้องนายดำนายแดง ขอให้เพิกถอนการรับโอนมรดกที่ดินและสัญญาจำนองได้ เพราะนายดำไม่ใช่ทายาทของผู้ตาย การที่นายดำไปขอรับโอนมรดกที่ดินได้แจ้งเท็จต่อเจ้าพนักงานที่ดิน จึงไม่ได้สิทธิทางทะเบียนมาโดยชอบด้วยกฎหมาย นายชาวทายาทของผู้ตายมิได้รู้เห็นยินยอม และจะฟังว่านายชาวประมาทเลินเล่อก็ไม่ได้ เมื่อนายดำไม่ใช่เจ้าของ นายดำจึงไม่มีสิทธิที่จะจำนองได้ (ป.พ.พ. มาตรา ๗๐๕) (นัยฎ.๑๘๘๒/๒๕๑๔) สมัยนิติ ๕๒

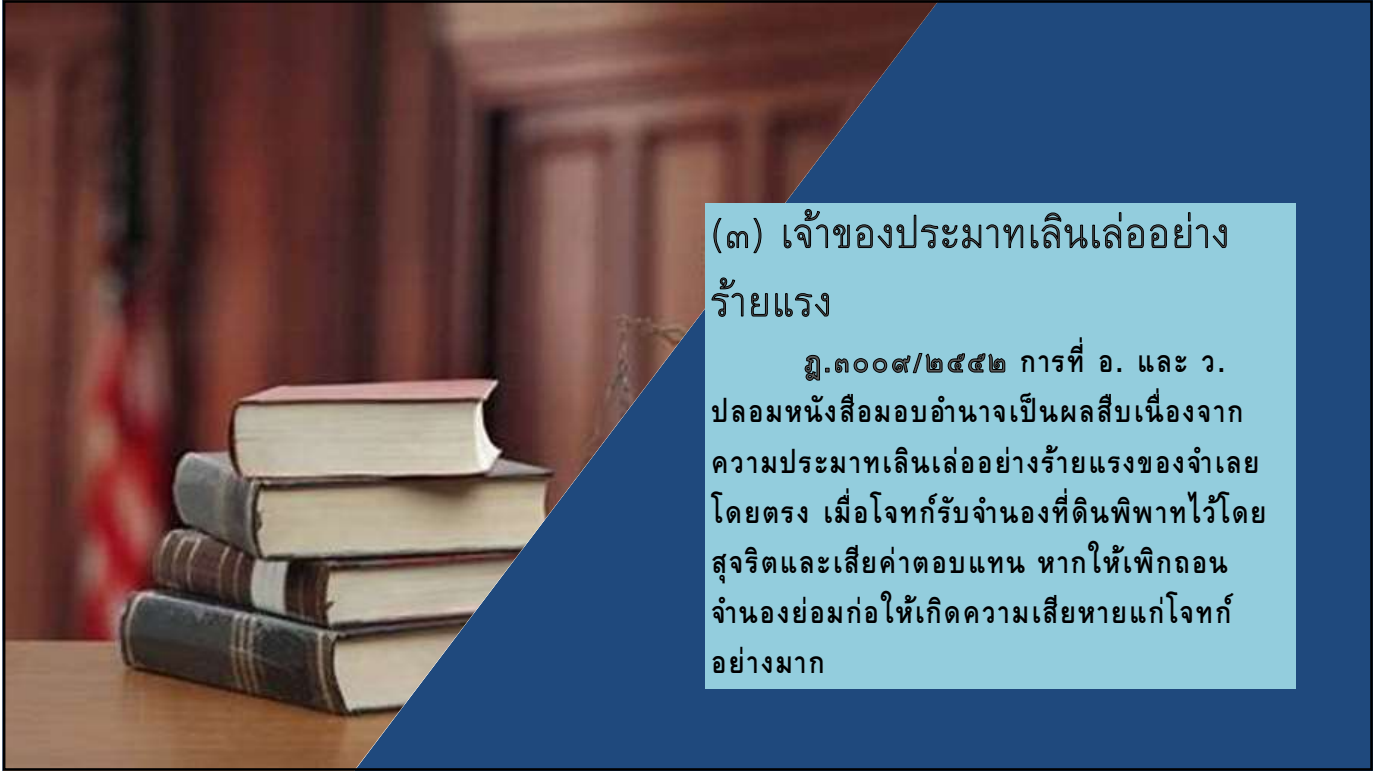
ฎ.๙๙๔/๒๕๖๓ จำเลยที่ ๑ ถึงที่ ๔ ร่วมกันปลอมลายมือชื่อโจทก์ในหนังสือมอบอำนาจและเอกสารประกอบการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมให้จำเลยที่ ๓ เป็นผู้รับมอบอำนาจไปจดทะเบียนโอนขายที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างพิพาทแก่จำเลยที่ ๑ และที่ ๒ โดยไม่ชอบ จำเลยที่ ๑ และที่ ๒ ย่อมไม่ใช่เจ้าของที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างพิพาทไม่มีสิทธินำที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างพิพาทไปจดทะเบียนจำนองแก่จำเลยที่ ๕ การจำนองต้องห้ามตาม ป.พ.พ. มาตรา ๗๐๕ ซึ่งบัญญัติว่า “การจำนองทรัพย์สินนั้น นอกจากผู้เป็นเจ้าของในขณะนั้นแล้ว ท่านว่าใครอื่นจะจำนองหาได้ไม่” ดังนั้น การจำนองจึงไม่มีผลผูกพันโจทก์ผู้เป็นเจ้าของโดยไม่ต้องคำนึงว่าจำเลยที่ ๕ รับจำนองโดยสุจริตและเสียค่าตอบแทนหรือไม่ จำเลยที่ ๕ ไม่ได้ทรัพย์สินจำนองในที่ดินและสิ่งปลูกสร้างพิพาท ไม่อาจโอนสิทธิการรับจำนองให้แก่จำเลยร่วมได้เป็นไปตามหลักที่ว่าผู้รับโอนไม่มีสิทธิดีกว่าผู้โอน โจทก์ซึ่งเป็นเจ้าของแท้จริงมีอำนาจฟ้องขอให้เพิกถอนนิติกรรมจำนองและโอนสิทธิการรับจำนองที่ไม่ชอบนั้นเสียได้

ข้อยกเว้น เรื่องเจ้าของ

(๑) เจ้าของที่รู้เห็นยินยอมให้นำที่ดินไปจำนอง จำนองมีผลผูกพันเสมือนหนึ่งว่าเป็นผู้จำนองเอง (ฎ.๔๙๒๘/๒๕๖๒, ๗๖๑/๒๕๐๓)

(๒) เจ้าของยอมให้ผู้อื่นเป็นตัวแทน

ฎ.๑๖๔๕/๒๕๓๐ ย.แบ่งขายที่ดินบางส่วนให้จำเลย แต่ได้โอนกรรมสิทธิ์ในที่ดินทั้งแปลงให้จำเลย และในวันเดียวกันนั้นเองจำเลยได้จำนองที่ดินแปลงดังกล่าวแก่โจทก์ ดังนี้ การที่ ย. โอนกรรมสิทธิ์ที่ดินทั้งแปลงให้มีชื่อจำเลยในโฉนดแต่เพียงผู้เดียว เป็นการกระทำที่แสดงให้เห็นโดยเปิดเผยว่าที่ดินทั้งหมดเป็นของจำเลย จึงเท่ากับเป็นการยอมให้จำเลยผู้ถือกรรมสิทธิ์แทนตนทำการออกหน้าว่าเป็นเจ้าของที่ดินคนเดียว ถือได้ว่าจำเลยมีฐานะเป็นตัวแทนของ ย. ในส่วนที่เกี่ยวกับที่ดินของย. เมื่อจำเลยนำที่ดินไปจำนองไว้แก่โจทก์ก็ต้องถือว่า ย. ยอมให้จำเลยทำการออกหน้าเป็นตัวการในการจำนอง ย. จึงไม่อาจทำให้เสื่อมเสียถึงสิทธิของโจทก์ซึ่งเป็นบุคคลภายนอกตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 806 ผู้ร้องเป็นผู้รับมรดกของ ย. ซึ่งเป็นผู้รับโอน จึงไม่มีสิทธิดีกว่า ย. ผู้โอน เมื่อโจทก์บังคับจำนองนำยึดที่ดินดังกล่าว ผู้ร้องจะอ้างสิทธิของตนขอให้ปล่อยทรัพย์สินที่ยึดหาได้ไม่



(๓) เจ้าของประมาทเลินเล่ออย่างร้ายแรง

ฎ.๓๐๐๙/๒๕๕๒ การที่ อ. และ ว. ปลอมหนังสือมอบอำนาจเป็นผลสืบเนื่องจากความประมาทเลินเล่ออย่างร้ายแรงของจำเลยโดยตรง เมื่อโจทก์รับจำนองที่ดินพิพาทไว้โดยสุจริตและเสียค่าตอบแทน หากให้เพิกถอนจำนองย่อมก่อให้เกิดความเสียหายแก่โจทก์อย่างมาก

ฎ. ๕๒๘๐/๒๕๔๘ สาเหตุที่จำเลยที่ ๒ มีชื่อเป็นเจ้าของที่ดินพิพาทสืบเนื่องมาจากความประมาทเลินเล่อของโจทก์ที่ลงลายมือชื่อในใบมอบอำนาจโดยไม่กรอกข้อความให้ ท. น้องสาวของโจทก์นำไปใช้เป็นหลักประกันเงินกู้ แต่ ท. มิได้นำไปใช้ให้ตรงตามวัตถุประสงค์ของโจทก์เป็นเหตุให้จำเลยที่ ๑ กรอกข้อความในใบมอบอำนาจของโจทก์ว่าโจทก์มอบอำนาจให้จำเลยที่ ๑ ชายที่ดินให้จำเลยที่ ๒ ต่อมาจำเลยที่ ๒ นำที่ดินแปลงดังกล่าวไปจำนองไว้แก่จำเลยที่ ๓ เมื่อจำเลยที่ ๓ รับจำนองไว้โดยสุจริตและเสียค่าตอบแทน โจทก์เป็นฝ่ายประมาทเลินเล่อลงลายมือชื่อในใบมอบอำนาจโดยไม่กรอกข้อความ จึงต้องยอมรับความเสียหายที่เกิดจากการกระทำของตนเอง จะให้จำเลยที่ ๓ ซึ่งเป็นบุคคลภายนอกต้องรับความเสียหายจากการกระทำด้วยความประมาทเลินเล่อของโจทก์เองย่อมไม่เป็นธรรมแก่จำเลยที่ ๓ ผู้สุจริต **โจทก์จึงไม่อาจฟ้องเพิกถอนการจำนองดังกล่าวและแม้ที่ดินจะต้องถูกโอนกลับไปเป็นของโจทก์ นิติกรรมจำนองที่จำเลยที่ ๒ ก่อไว้ย่อมตกติเตมด้วย**

ฎ.๑๐๗๒๑/๒๕๔๖ จำเลยที่ ๓ รับจำนองที่ดินพิพาทจากจำเลยที่ ๑ และที่ ๒ โดยสุจริตและเสียค่าตอบแทน แม้ขณะจดทะเบียนจำนองจำเลยที่ ๑ และที่ ๒ มิใช่เจ้าของที่ดินพิพาทแต่พฤติการณ์ของโจทก์ที่ ๑ ซึ่งเป็นเจ้าของที่ดินพิพาทที่ลงลายมือชื่อในหนังสือมอบอำนาจซึ่งยังไม่ได้กรอกข้อความมอบให้จำเลยที่ ๑ เป็นการเปิดโอกาสให้จำเลยที่ ๑ และที่ ๒ นำไปใช้ในกิจการอื่น ถือว่าโจทก์ที่ ๑ ประมาทเลินเล่ออย่างร้ายแรง โจทก์ที่ ๑ จะยกเอาผลที่เกิดจากความประมาทเลินเล่ออย่างร้ายแรงของตนมาฟ้องจำเลยที่ ๓ ซึ่งเป็นบุคคลภายนอกผู้รับจำนองที่ดินพิพาทโดยสุจริตขอให้เพิกถอนการจำนองหาได้ไม่

กรณีเจ้าของไม่ได้ประมาทเลินเล่อ จำนองไม่มีผล

ฎ. ๑๕๔๕-๑๕๔๖/๒๕๓๗ โจทก์ไม่เคยมอบอำนาจให้จำเลย
ที่ ๑ จัดการจดทะเบียนให้ที่ดินพิพาทเฉพาะส่วนของตนแก่
จำเลยที่ ๑ และลายมือชื่อผู้มอบอำนาจในหนังสือมอบอำนาจ
ก็ไม่ใช่ลายมือชื่อโจทก์ โจทก์ผู้เป็นเจ้าของย่อมมีสิทธิขอให้
ศาลเพิกถอนนิติกรรมกรให้ที่ดินพิพาทได้ขณะจำเลย
ที่ ๑ จำนองที่ดินพิพาทแก่จำเลยที่ ๓ ที่ ๔ โจทก์ยังเป็น
เจ้าของที่ดินพิพาทในส่วนของโจทก์อยู่ จำเลยที่ ๑ ไม่ใช่
เจ้าของการจำนองจึงไม่มีผล แม้จำเลยที่ ๓ ที่ ๔ รับจำนองไว้
โดยสุจริตโจทก์มีสิทธิขอให้เพิกถอนนิติกรรมจำนองที่ดิน
พิพาทในส่วนที่เป็นของโจทก์ได้



(๔) เจ้าของรวมยอมให้เจ้าของรวมบางคนแสดงตนว่าเป็นเจ้าของทรัพย์สินนั้นแต่ผู้เดียว

ฎ. ๘๑/๒๕๑๔ จำเลยและผู้ร้อง
เป็นผู้รับมรดกในที่ดิน
ร่วมกัน จำเลยไปโอนรับมรดก
ที่ดินใส่ชื่อตนเองแต่ผู้เดียว ครั้นแล้ว
จำเลยนำไปจำนองไว้แก่ธนาคาร
โจทก์ผู้ทำการโดยสุจริตและเสีย
ค่าตอบแทน ดังนี้ นิติกรรมกร
จำนองระหว่างโจทก์กับจำเลยมี
ผลสมบูรณ์ ธนาคารโจทก์มีสิทธิ
บังคับจำนองได้เต็มตามสัญญา

ฎ. ๔๙๑๔/๒๕๓๖ โจทก์ผู้รับจำนองไม่ทราบถึงการที่ผู้ร้อง
มีส่วนเป็นเจ้าของและไม่ได้ยินยอมให้นำที่ดินพิพาทส่วน
ของผู้ร้องเข้าร่วมจำนองด้วยเนื่องจาก ป.ผู้จำนองมิได้
แจ้งให้ทราบ การจำนองจึงสมบูรณ์และมีผลผูกพันทรัพย์สิน
จำนองทั้งหมดทุกส่วน เมื่อจำเลยในฐานะทายาทโดย
ธรรมของป.ถูกโจทก์ฟ้องบังคับจำนองและศาลพิพากษา
ให้บังคับตามสัญญาจำนองได้แล้วเช่นนี้ โจทก์ย่อมมีสิทธิ
ที่จะบังคับคดีให้เป็นไปตามคำพิพากษาได้ ส่วนการที่ ป.
นำทรัพย์สินของผู้ร้องเข้าร่วมจำนอง โดยไม่ได้รับความ
ยินยอมของผู้ร้องนั้นหากเป็นเหตุให้ผู้ร้องได้รับความ
เสียหายอย่างไร ผู้ร้องก็ขอที่จะว่ากล่าวเอาแก่ ป. หรือ
ทายาทของ ป. เป็นอีกเรื่องหนึ่งต่างหาก จะมาร้องขอ
กันส่วนให้บังคับคดีมีผลผิดไปจากคำพิพากษาหาได้ไม่

ฎ. ๕๔๒๓/๒๕๕๓ จำเลย
จำนองทรัพย์สินดังกล่าวเฉพาะส่วน
กรรมสิทธิ์ของจำเลยเท่านั้นเป็น
ประกันการชำระหนี้ แต่ตัวทรัพย์สิน
ทั้งหมดนั้นจำเลยจะก่อภาระติดพัน
ได้ก็แต่ด้วยความยินยอมแห่งเจ้าของ
รวมทุกคนตาม ป.พ.พ. มาตรา 1361
วรรคสอง เมื่อไม่ปรากฏว่าเจ้าของ
รวมคนอื่นยินยอมให้จำเลยทำนิติ
กรรมจำนอง การจำนองดังกล่าวจึง
ไม่ผูกพันตัวทรัพย์สินทั้งหมด

๑.๓ จ้างระหว่างเป็นความ ต่อมาศาลวินิจฉัยว่าไม่ใช่เจ้าของ

ฎ.๒๕๗/๒๕๑๐ ตัวการมอบอำนาจให้ตัวแทนมีอำนาจรับจ้างที่พิพาทแทนจนเสร็จการตัวแทนย่อมมีอำนาจทำการใด ๆ ในสิ่งจำเป็นได้เพื่อให้การรับจ้างสำเร็จลุล่วงไป เมื่อตัวแทนรับทราบที่พิพาทนั้นอยู่ในระหว่างเป็นความกัน แต่ก็รับจ้างไว้ ผลก็เท่ากับตัวการได้รับจ้างไว้โดยรู้ว่าเขาเป็นความกัน เมื่อปรากฏภายหลังว่าผู้จ้างไม่มีสิทธิเอาที่พิพาทไปจ้าง การจ้างก็ไม่ผูกพันเจ้าของอันแท้จริง

ฎ.๕๘๘๑/๒๕๕๑ ก่อนที่ผู้ร้องจะมีการรับจ้างที่ดินพิพาท พร้อมสิ่งปลูกสร้างจำเลยแจ้งผู้ร้องให้ทราบเรื่องที่จำเลยถูกโจทก์ฟ้องเรียกเงินกู้ และศาลมีคำสั่งบังคับคดีแล้ว เมื่อการจ้างระหว่างจำเลยกับผู้ร้องได้ร่วมกันกระทำขึ้นทั้งที่รู้ว่าจะเป็นการให้โจทก์ซึ่งเป็นเจ้านี่ตามคำพิพากษาของจำเลยเสียเปรียบตาม ป.พ.พ. มาตรา ๒๓๗ ผู้ร้องจึงไม่อาจที่จะขอรับชำระหนี้ก่อนโจทก์ได้

TRUTH AND JUSTICE
ONLY BY LAW

๑.๓ ผู้จ้าง ไม่รวมถึง ผู้รับโอนทรัพย์สิน
จ้างตามหมวด ๕ (ฎ.๔๑๐๕/๒๕๕๘ ผู้รับโอนทรัพย์สินที่จ้างก็มีหน้าที่เพียงปลดเปลื้องภาระจ้างด้วยการไถ่ถอนจ้าง)





๒. เอาทรัพย์สินตราไว้

๒.๑ เป็นการประกันด้วย
ทรัพย์สิน

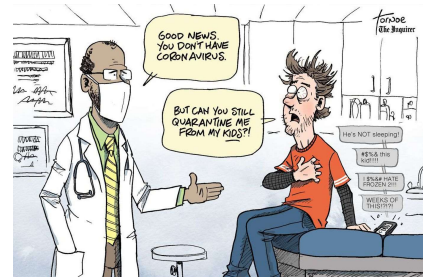
๒.๒ ตราไว้ หมายถึง ทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ ตามมาตรา ๗๑๔ บัญญัติว่า "อันสัญญาจำนองนั้น ท่านว่าต้องทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่"

๒.๓ ไม่ทำตามแบบ ตกเป็นโมฆะ

๒.๔ ไม่ส่งมอบทรัพย์สินนั้นให้แก่ผู้รับจำนอง ตามมาตรา ๗๐๒

๒.๕ ทรัพย์สินที่อาจจำนองได้ คือ อสังหาริมทรัพย์ หรือสังหาริมทรัพย์ชนิดพิเศษ ตามมาตรา ๗๐๓ (มีทะเบียน)

ฎ.๖๖๖๔/๒๕๕๖ แม้จำเลยในฐานะผู้ให้กู้ยืมจะไม่มีสิทธิยึดนองโฉนดที่ดินได้ตาม มาตรา ๒๔๑ เพราะหนี้เงินกู้ไม่เกี่ยวกับตัวทรัพย์สินพิพาท แต่เมื่อข้อตกลงตามสัญญากู้ระบุให้ผู้ให้กู้มีสิทธิยึดทรัพย์สินพิพาทไว้เป็นประกันจนกว่าผู้กู้จะชำระหนี้เป็นข้อตกลงที่คู่สัญญาสมัครใจทำกันไว้ ไม่ขัดต่อกฎหมายหรือความสงบเรียบร้อยของประชาชนย่อมมีผลบังคับ ผู้ให้กู้จึงมีสิทธิยึดถือทรัพย์สินที่นำมาประกันไว้จนกว่าผู้กู้จะชำระหนี้ตามสัญญา โจทก์จึงไม่มีสิทธิขอโฉนดที่ดิน และหนังสือสัญญากู้เงินคืนจนกว่าโจทก์จะได้ชำระหนี้ให้แก่จำเลย





มอบโฉนดที่ดินไว้พร้อมด้วยใบมอบอำนาจ แต่เมื่อไม่ได้มีการจดทะเบียนจำนองให้ถูกต้อง

ฎ.๒๒๘๖/๒๕๓๘ การที่จำเลยมอบโฉนดที่ดินพร้อมด้วยใบมอบอำนาจและเอกสารอื่นให้แก่โจทก์เพื่อจดทะเบียนจำนองประกันหนี้ขาดเช็ค แม้จะมีข้อกำหนดให้นำไปจดทะเบียนนงได้หลังจากเรียกเก็บเงินตามเช็คไม่ได้ก็ตาม แต่ก็เป็นเรื่องที่จำเลยมีเจตนาที่จะเอาทรัพย์สินจำนองเป็นประกันนั่นเอง เมื่อไม่ได้มีการจดทะเบียนจำนองให้ถูกต้อง สัญญาจำนองจึงเป็นโมฆะ และ ป.พ.พ.บรรพ ๓ อันเป็นเอกเทศสัญญาไม่ได้บัญญัติให้มีสัญญาในลักษณะซึ่งจะเป็นสัญญาจะจำนองได้ เมื่อสัญญาจำนองเป็นโมฆะและสัญญาจะจำนองมีขึ้นไม่ได้ตามกฎหมาย โจทก์จึงไม่มีอำนาจฟ้องบังคับให้จำเลยจดทะเบียนจำนองที่ดินเพื่อประกันหนี้ขาดเช็ค (พช.๔๖)

on is payment made to someone, or the giving of an value, to compensate them for damages or loss

- ถ้าส่งมอบโฉนดอย่างเดียว เป็นบุคคลสิทธิ เจ้าหนี้มีสิทธิยึดโฉนดที่ดินไว้ได้ (ฎ.๖๖๖๔/๒๕๕๖)
- ถ้าส่งมอบโฉนดและใบมอบอำนาจที่ลงชื่อให้ไปจดทะเบียนจำนอง แต่เมื่อไม่จดทะเบียนจำนอง ตกเป็นโมฆะ (ฎ.๕๔๖/๒๕๑๒)
- ถ้าส่งมอบโฉนดและใบมอบอำนาจที่ลงชื่อโดยไม่กรอกข้อความ หากมีการจดทะเบียนจำนอง ถือว่าประมาทเลินเล่อร้ายแรง (ฎ.๕๔๖/๒๕๑๒)
- ถ้ามอบโฉนด สำเนาทะเบียนบ้าน สำเนาบัตรประจำตัวประชาชน แต่ไม่ได้ลงชื่อในใบมอบอำนาจ หากยังไม่ได้จดทะเบียนจำนอง การจำนองยังไม่ทำตามแบบ ยังไม่เกิดขึ้น (ฎ.๑๐๖๔/๒๕๐๙) แต่หากต่อมามีการจำนอง ก็ไม่อาจฟังว่าประมาทเลินเล่อ การจำนองไม่ผูกพัน (ฎ.๑๕๙๔๔๙๒/๒๕๕๖)
- ถ้าส่งมอบโฉนดที่ดิน ใบมอบอำนาจ และมีข้อตกลงจะจำนอง ตกเป็นโมฆะ ฟ้องบังคับให้จดทะเบียนจำนองไม่ได้ (ฎ.๒๒๘๖/๒๕๓๘) เพราะไม่มีสัญญาจะจำนอง

PLAINTIFF



๓. ผู้รับจำนอง หมายถึง เจ้าหนี้

๓.๑ เจ้าหนี้อาจเป็นตัวการไม่เปิดเผยชื่อที่ไม่ปรากฏชื่อในสัญญาจำนอง (กรรมการมีชื่อเป็นผู้รับจำนองแทนบริษัท)

๓.๒ ผู้รับโอนสิทธิเรียกร้อง ตามมาตรา ๓๐๖

๓.๓ ถ้าผู้รับจำนองไม่สุจริต อาจถูกเพิกถอนได้ตาม ป.พ.พ. มาตรา ๒๓๗

ผู้รับจำนอง ไม่ใช่เจ้าหนี้

ฎ.๔๔๓๖/๒๕๔๔ การที่จำเลยจดทะเบียนจำนองที่ดินพิพาทไว้แก่โจทก์นั้น แท้จริงแล้วเป็นการจำนองประกันหนี้ที่จำเลยมีต่อ ล. โจทก์ผู้รับจำนองจึงมิได้เป็นเจ้าหนี้ในมูลหนี้ที่จำเลยจำนองที่ดินเป็นประกัน สัญญาจำนองจึงไม่มีมูลหนี้ที่จำเลยต้องรับผิดชอบต่อโจทก์ โจทก์จึงบังคับจำนองแก่จำเลยมิได้ (เนติฯ ๖๐)

ตัวการไม่เปิดเผยชื่อ

ฎ.๒๓๖๑/๔๙ โจทก์ที่ ๑ เป็นกรรมการผู้มีอำนาจกระทำนิติกรรมแทนโจทก์ที่ ๒ การที่โจทก์ที่ ๑ รับจำนองที่ดินจากจำเลยเพื่อเป็นประกันหนี้เงินกู้ที่จำเลยกู้ยืมไปจากโจทก์ที่ ๒ เป็นการกระทำแทนโจทก์ที่ ๒ แม้ตามหนังสือสัญญาจำนองระบุชื่อโจทก์ที่ ๑ เป็นผู้รับจำนองเท่านั้นโดยไม่ได้ระบุว่ากระทำการแทนโจทก์ที่ ๒ ก็เป็นกรณีที่โจทก์ที่ ๒ ตัวการซึ่งยังไม่เปิดเผยชื่อแสดงตนให้ปรากฏและเข้ารับเอาสัญญาจำนองซึ่งโจทก์ที่ ๑ ได้ทำไว้แทนตน ซึ่งโจทก์ที่ ๒ มีสิทธิกระทำได้ตาม มาตรา ๘๐๖ และเป็นกรณีที่ไม่อยู่ในบังคับของมาตรา ๗๔๘ วรรคหนึ่ง ที่การตั้งตัวแทนเพื่อทำสัญญาจำนองเป็นหนังสือ ดังนั้น แม้การตั้งตัวแทนของโจทก์ที่ ๒ เพื่อทำสัญญาจำนองกับจำเลยจะมีได้ทำเป็นหนังสือ แต่เมื่อสิทธิของโจทก์ที่ ๒ ตามสัญญาจำนองเป็นสิทธิที่มีอยู่ในฐานะตัวการที่ไม่เปิดเผยชื่อตามมาตรา ๘๐๖ โจทก์ที่ ๒ จึงมีอำนาจฟ้องบังคับจำนองได้ (เทียบ ฎ.๕๓๑/๒๕๓๗)

ฎ.๒๒๖๐/๒๕๖๒ มาตรา ๓๐๖ วรรคหนึ่ง บัญญัติเพียงแต่ว่าการโอนสิทธิเรียกร้องจะต้องทำเป็นหนังสือจึงจะสมบูรณ์ หากได้กำหนดบังคับไม่ว่าจะต้องนำความไปจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ เมื่อการโอนสิทธิเรียกร้องได้ทำตามแบบพิธีการ ด้วยการทำเป็นหนังสือและบอกกล่าวการโอนไปยังลูกหนี้เป็นการถูกต้องสมบูรณ์ตามมาตรา ๓๐๖ วรรคหนึ่งแล้ว ประกอบกับการโอนสิทธิเรียกร้องคือการโอนหนี้ประธานระหว่างเจ้าหนี้เดิมกับลูกหนี้ และเมื่อได้โอนสิทธิเรียกร้องหรือโอนหนี้ดังกล่าวไปย่อมเกิดผลในทางกฎหมายทำให้สิทธิจำนอง สิทธิจำนำ หรือหลักประกันทางธุรกิจที่มีอยู่เกี่ยวพันกับสิทธิเรียกร้อง สิทธิอันเกิดขึ้นแต่การค้ำประกันที่ได้ให้ไว้เพื่อสิทธิเรียกร้องยอมตกไปได้แก่ผู้รับโอนตามมาตรา ๓๐๕ วรรคหนึ่ง โดยเจ้าหนี้ผู้รับโอนมีพักต้องทำสัญญาจำนอง สัญญาจำนำ กับลูกหนี้เป็นฉบับใหม่อีก สิทธิดังกล่าวก็มีผลใช้บังคับระหว่างกันได้ อันแตกต่างไปจากกรณีของการก่อหนี้สัญญาจำนองปกติทั่วไป ซึ่งต้องทำตามแบบที่กฎหมายกำหนดคือต้องทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ตามมาตรา ๗๑๔

กรณีผู้ซื้อทรัพย์สินจากการขายทอดตลาดเป็นผู้จำนอง ต่อมาศาลเพิกถอนการขายทอดตลาด ผู้จำนองไม่ใช่เจ้าของ

ฎ.๔๗๔๖/๒๕๔๔ คำพิพากษาของศาลที่ให้เพิกถอนการขายทอดตลาดที่ดินที่เจ้าพนักงานบังคับคดีขายให้แก่ ว. ต้องถือเสมือนว่าไม่มีการขายทอดตลาด และไม่มี การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมโอนสิทธิครอบครองให้แก่ ว. ทั้ง ว. ไม่ได้รับความคุ้มครองเพราะมิใช่กรณีตามป.พ.พ. มาตรา ๑๓๓๐ ผู้ร้องซึ่งเป็น**ผู้รับจำนองที่ดินดังกล่าว**ในระหว่างการพิจารณาคำร้องขอเพิกถอนการขายทอดตลาด จึงไม่อาจอ้างว่าผู้ร้องเป็นบุคคลภายนอกซึ่งรับจำนองและจดทะเบียนโดยสุจริตและไม่อาจอ้างว่าคำพิพากษาที่ให้เพิกถอนการขายทอดตลาดไม่ผูกพันผู้ร้องได้ เมื่อ ว. ไม่มีสิทธิครอบครองในที่ดิน จึง**ไม่ใช่เจ้าของที่ดิน**และไม่อาจนำมาจดทะเบียนจำนองแก่ผู้ร้องได้ตามป.พ.พ. มาตรา ๗๐๕ ทั้งการจดทะเบียนจำนองเป็นกรณีตามป.พ.พ. มาตรา ๗๐๒ แต่การเพิกถอนการขายทอดตลาดเป็นกรณีตามป.พ.พ. มาตรา ๒๙๖ วรรคสอง (เดิม) เป็นคนละกรณีไม่เกี่ยวข้องกัน ผู้ร้องจึงไม่ได้รับความคุ้มครอง





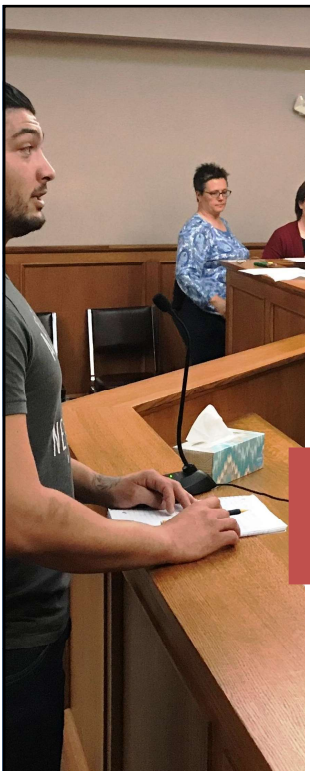
๔. ประกันการชำระหนี้

๔.๑ หนี้ หมายถึง หนี้ประเภทาน

ฎ.๔๐/๒๕๑๓ จำนองเป็นสัญญาที่เอาทรัพย์สินตราไว้เป็นประกัน การชำระหนี้จึงมีหนี้ที่จะต้องชำระแก่กันอันเป็นหนี้ประเภทาน และมี จำนองเป็นอุปกรณ์ของหนี้นั้น

๔.๒ หนี้ที่จำนองเป็นประกันต้องเป็นหนี้ที่สมบูรณ์ ตาม มาตรา ๗๐๗ ที่บัญญัติว่า "บทบัญญัติมาตรา ๖๘๑ ว่าด้วยคำ ประกันนั้น ท่านให้ใช้ได้ในการจำนองอนุโลมตามควร" และ มาตรา ๖๘๑ จะทำได้เฉพาะหนี้ที่สมบูรณ์

ฎ.๑๑๔๘๘/๒๕๕๔ หนี้ตามหนังสือสัญญาจำนองเป็นหนี้อุปกรณ์ที่มี ขึ้นเพื่อเป็นประกันการชำระหนี้ประเภทานคือ หนี้เงินที่จำเลยกู้ยืมไปจากโจทก์ เมื่อจำเลยไม่ได้กู้ยืมเงินโจทก์ กรณีจึงไม่มีหนี้ประเภทาน โจทก์จึง ไม่อาจฟ้องให้จำเลยในฐานะผู้จำนองรับผิดชอบตามสัญญาจำนอง ซึ่งเป็นหนี้ อุปกรณ์ได้



๔.๓ หนี้ไม่สมบูรณ์ การจำนองไม่มีผลบังคับ เช่น ไม่ส่งมอบเงินกู้ยืม (ฎ.๗๘๕๕/๒๕๕๙), หนี้ประเภทานตกเป็นโมฆะ(ฎ.๑๑๒/๒๕๑๕), นำ ดอกเบี้ยที่ฝ่าฝืนพรบ.ห้ามเรียกดอกเบี้ยเกินอัตรามาเป็นต้นเงิน (ฎ. ๔๓๗๒/๒๕๕๕, ๑๒๗๓/๒๕๔๗) ,

๔.๔ หนี้สมบูรณ์ แม้ขาดหลักฐานแห่งการฟ้องร้อง ก็สามารถจำนอง ประกันหนี้นั้นได้

ฎ.๑๖๐๔/๒๕๓๖ จำเลยที่ ๒ และที่ ๓ จดทะเบียนจำนองที่ดินเป็น ประกันหนี้เงินกู้ของจำเลยที่ ๑ แม้การกู้ยืมเงินขาดหลักฐานตามกฎหมายก็ เพียงต้องห้ามมิให้ฟ้องร้องบังคับคดีเอากับจำเลยที่ ๑ เท่านั้น เมื่อหนี้การ กู้ยืมเงินระหว่างโจทก์กับจำเลยที่ ๑ อยู่จริงและสมบูรณ์ตามกฎหมาย ย่อม มีการจำนองเป็นประกันได้ตามป.พ.พ. มาตรา ๗๐๗ และ ๖๘๑ เมื่อโจทก์ ยังไม่ได้รับชำระหนี้ โจทก์ย่อมบังคับเอากับผู้จำนองได้(เนติสมัย ๔๗, ๔๙)

๔.๕ หนี้ขาดอายุความ บังคับจำนองได้ ตามมาตรา ๗๔๕

๔.๖ หนี้ในอนาคตหรือหนี้ที่มีเงื่อนไข ก็ประกันได้ ตามมาตรา ๗๐๗ (ฎ.๒๑๙/๒๕๐๗)



๔.๗ เป็นประกัน หนี้จำนองจึงเป็น หนี้อุปกรณ์

(๑) จะต้อง มีหนี้ที่จะต้องชำระแก่กันอัน
เป็นหนี้ประธาน การบังคับจำนองจึงจะกระทำ
ได้ (ฎ.๒๗๙๓/๒๕๔๖, ๑๒๗๒/๒๕๕๐,
๓๓๒๙/๒๕๕๘)

(๒) ถ้าจะบังคับจำนอง หนี้จำนองต้อง
ถึงกำหนด คือ หนี้ประธานถึงกำหนด

ฎ.๕๗๕๓/๒๕๓๗ เมื่อหนี้ตามสัญญา
เบิกเงินเกินบัญชีอันเป็นหนี้ประธานถึงกำหนด
หนี้ตามสัญญาจำนองอันเป็นหนี้อุปกรณ์ที่
ว. และจำเลยทำไว้เป็นประกันหนี้ประธาน
ดังกล่าวยอมถึงกำหนดเช่นกัน (เนติฯ ๖๙)



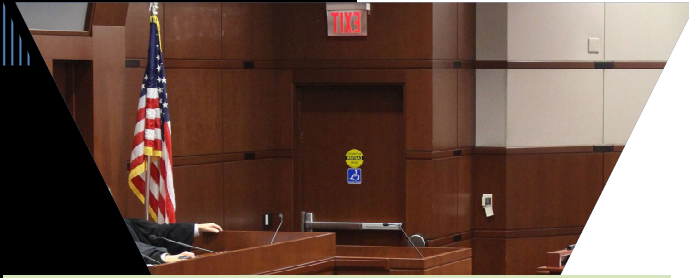
(๓) การบังคับจำนอง คิดดอกเบี้ยได้เพียงเท่าหนี้ประธาน

ฎ.๒๘๑๘/๒๕๔๑ สัญญาจำนองเงินเป็นหนี้ประธาน ส่วนหนี้
ตามหนังสือสัญญาจำนองที่ดินเป็นประกันเป็นหนี้อุปกรณ์ แม้ใน
สัญญาจำนองจำเลยจะตกลงเสียดอกเบี้ยให้แก่โจทก์ อัตราร้อยละ
๑๘ ต่อปี ก็มีใช้ว่าจำเลยจะต้องเสียดอกเบี้ยให้แก่โจทก์
อัตราร้อยละ ๑๘ ต่อปี เสมอไป จำเลยจะรับผิดชอบเสียดอกเบี้ย
ให้แก่โจทก์ตามสัญญาจำนองซึ่งเป็นหนี้อุปกรณ์เพียงใด ต้องดู
ข้อตกลงเรื่องดอกเบี้ยตามสัญญาจำนองซึ่งเป็นหนี้ประธาน (เนติ
ฯ สมัย ๓๕)

หนี้ประธานมิได้ให้ปรับดอกเบี้ยได้ แต่สัญญาจำนองให้
ปรับเพิ่มดอกเบี้ยได้ ก็ปรับเพิ่มดอกเบี้ยไม่ได้ (ฎ.๕๘๐๐/
๒๕๓๓)

หนี้ประธานให้ปรับเพิ่มดอกเบี้ยได้ แต่สัญญาจำนองตกลง
ดอกเบี้ยคงที่ ผู้จำนองต้องรับผิดชอบตามสัญญาจำนอง

สรุป รับผิดชอบตามสัญญาจำนอง แต่ไม่เกินหนี้ประธาน



ข้อสอบเนติฯ ภาคหนึ่ง สมัยที่ ๓๕ ข้อ ๔ ธงคำตอบ ... สัญญาจำนองเป็นหนี้อุปกรณ์ของสัญญากู้ซึ่งเป็นหนี้ประธาน แม้จะระบุดอกเบี่ยไว้ว่าร้อยละ ๑๔ ต่อปี แต่เมื่อหนี้ประธานคิดดอกเบี่ยได้เพียงร้อยละ ๑๒ ครั้งต่อปี...ก็ต้องรับผิดชอบดอกเบี่ยในอัตราเดียวกับหนี้ประธาน

ประกันการชำระหนี้

ฎ.๒๗๙๓/๒๕๕๖ ส่วนที่โจทก์อ้างว่า โจทก์มีสิทธิคิดอัตราดอกเบี่ยตามสัญญาจำนอง (สูงกว่าดอกเบี่ยของหนี้ประธาน) เห็นว่า หนี้จำนองเป็นเพียงหนี้อุปกรณ์ซึ่งจะต้องมีหนี้ประธานเสียก่อน การบังคับจำนองจึงจะกระทำได้ เมื่อหนี้กู้ยืมเงินซึ่งเป็นหนี้ประธานกำหนดอัตราดอกเบี่ยเท่าใด หนี้จำนองซึ่งเป็นหนี้อุปกรณ์จึงคงมีสิทธิคิดดอกเบี่ยได้เพียงเท่าดอกเบี่ยที่โจทก์คิดไว้จากหนี้ตามสัญญากู้เงินอันเป็นหนี้ประธาน



(๔) เมื่อหนี้ประธานระงับ สัญญาจำนองซึ่งเป็นหนี้อุปกรณ์ย่อมระงับไปด้วย ตามมาตรา ๗๔๔ (๑) ฎ.๑๑๖๐๓/๒๕๕๓ เมื่อข้อเท็จจริงฟังได้ว่าการจำนองเป็นประกันหนี้เงินกู้ซึ่งเป็นหนี้เงินทุนเพียงอย่างเดียวและหนี้เงินทุนระงับแล้ว จำนองซึ่งเป็นหนี้อุปกรณ์ย่อมระงับไปด้วย จำเลยจะอ้างไม่ส่งโฉนด เพราะมีหนี้ซื้อขายหลักทรัพย์ค้ำชำระอยู่ด้วยหาได้ไม่



๕. ผู้รับจำนองชอบที่จะได้รับชำระหนี้จากทรัพย์สินที่จำนองก่อนเจ้าหนี้สามัญ

๕.๑ โจทก์มีคำขอท้ายฟ้องว่า ถ้าจำเลยไม่ชำระหนี้ให้ยึดทรัพย์สินที่จำนองออกขายทอดตลาดนำเงินมาชำระหนี้แก่โจทก์

๕.๒ ผู้รับจำนองมีบุริมสิทธิที่จะได้รับชำระหนี้ก่อนเจ้าหนี้รายอื่น (ฎ.๑๑๐/๒๕๕๓)

ฎ.๒๑๑๗/๒๕๖๕ แม้ผู้ร้องมีสิทธิได้รับชำระหนี้ในฐานะเจ้าหนี้จำนองก่อนเจ้าหนี้อื่น แต่ตาม ป.วิ.พ. มาตรา ๓๒๔ วรรคหนึ่ง ซึ่งบัญญัติให้เจ้าหนี้จำนองมีสิทธิที่จะได้รับชำระหนี้หรือได้รับส่วนแบ่งจากเงินที่ได้จากการขายทอดตลาดทรัพย์สินของลูกหนี้ตามคำพิพากษาที่เจ้าพนักงานบังคับคดีได้ยึดไว้แล้วนั้น ต้องเป็นกรณีที่เจ้าหนี้ตามคำพิพากษาบังคับคดีชำระหนี้ในหนี้เงิน ซึ่งลูกหนี้ตามคำพิพากษาเป็นหนี้แก่ตนแล้วขอให้เจ้าพนักงานบังคับคดียึดทรัพย์สินของลูกหนี้ตามคำพิพากษาเพื่อนำออกขายทอดตลาดชำระหนี้ คดีนี้เจ้าพนักงานบังคับคดียึดที่ดินพิพาทเพื่อนำออกขายทอดตลาดแล้วนำเงินมาแบ่งให้โจทก์และจำเลยตามส่วน อันเป็นวิธีการแบ่งกรรมสิทธิ์รวมในที่ดินพิพาทพร้อมสิ่งปลูกสร้างระหว่างผู้มีสิทธิร่วมกันตาม ป.พ.พ. มาตรา ๑๓๖๔ วรรคสอง โจทก์และจำเลยมิใช่เจ้าหนี้ตามคำพิพากษาหรือลูกหนี้ตามคำพิพากษาต่อกัน จึงมิใช่การร้องขอให้บังคับคดีแก่ทรัพย์สินของลูกหนี้ตามคำพิพากษาที่ผู้ร้องจะใช้สิทธิในฐานะเจ้าหนี้ผู้รับจำนองยื่นคำร้องขอให้มีการชำระหนี้ให้ผู้ร้องได้รับชำระหนี้จากการขายทอดตลาดที่ดินพิพาทพร้อมสิ่งปลูกสร้างก่อนเจ้าหนี้อื่น ตาม ป.วิ.พ. มาตรา ๓๒๔ ได้

๖. มีพิกัดต้องพิเคราะห์ว่ากรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินจะได้โอนไปยังบุคคลภายนอกแล้วหรือหาไม่

๖.๑ ผู้รับจำนองบังคับจำนองแก่ผู้รับโอนทรัพย์สินจำนองได้ ไม่ว่าทรัพย์สินจำนองจะโอนไปก็ทอด

(๑) จำนองก่อนโอนทรัพย์สินจำนอง

ฎ.๔๑๖/๒๕๓๖ จำเลยเพิ่งซื้อที่ดินและบ้านพิพาทจาก ณ. และเข้าครอบครองที่ดินและบ้านพิพาทภายหลังจากที่โจทก์ได้รับจำนองที่ดินและบ้านพิพาทไว้จาก ณ. แล้วโจทก์จึงได้สิทธิจำนองในที่ดินและบ้านพิพาทโดยชอบและมีสิทธิบังคับจำเลยให้ชำระหนี้จำนองได้.

ฎ.๒๔๗๒/๒๕๔๑ เมื่อจำเลยที่ ๑ และที่ ๒ ได้จดทะเบียนจำนองที่ดินเป็นประกันหนี้แก่โจทก์ ก่อนที่ผู้ร้องได้กรรมสิทธิ์รวมในส่วนของจำเลยที่ ๒ บางส่วนตามคำพิพากษาของศาลชั้นต้น โจทก์ซึ่งเป็นผู้รับจำนองจึงชอบที่จะได้รับชำระหนี้จากที่ดินพิพาทก่อนเจ้าหนี้สามัญโดยมีพิกัดต้องพิเคราะห์ว่ากรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินจำนองจะได้โอนไปยังบุคคลภายนอกแล้วหรือหาไม่

(๒) จำนองหลังโอนทรัพย์สินจำนอง ผู้จำนองต้องสุจริต มิฉะนั้นอาจถูกเพิกถอนตาม ป.พ.พ. มาตรา ๒๓๗

๖.๒ แม้จะเป็นโอนเพราะชื่อจากการขายทอดตลาดตามคำสั่งศาล จำนองก็ตกติดไป

ฎ. ๑๕๘๗/๒๕๕๕ แม้จำเลยจะซื้อบ้านพิพาทได้จากการขายทอดตลาดตามคำสั่งศาลโดยสุจริต แต่สิทธิของจำเลยก็ได้มาภายหลังจากที่โจทก์ได้รับจำนองบ้านพิพาทโดยชอบด้วยกฎหมายแล้ว จึงไม่ทำให้สิทธิของโจทก์ที่มีอยู่ในทรัพย์จำนองระงับสิ้นไปได้ การจำนองบ้านพิพาทจึงยังคงมีอยู่ไม่ระงับสิ้นไป โจทก์จึงคงมีสิทธิจะบังคับจำนองเอาแก่บ้านพิพาทที่จำเลยซื้อได้ตาม ป.พ.พ. มาตรา ๗๔๔ และมาตรา ๗๐๒ วรรคสอง

ฎ.๑๓๒/๒๕๓๕ แม้ผู้ร้องซื้อที่ดินพิพาทได้จากการขายทอดตลาด ตามคำสั่งศาลโดยสุจริต แต่ป.พ.พ. มาตรา ๑๓๓๐ บัญญัติเพียงว่าสิทธิของผู้ซื้อไม่เสียไปแม้ภายหลังจะพิสูจน์ได้ว่าทรัพย์สินนั้นมีไซ้ของจำเลย มิได้คุ้มครองถึงกับให้ผู้ซื้อได้สิทธิโดยปลอดจากภาระผูกพันใด ๆ หากโจทก์รับจำนองที่ดินพิพาทไว้จากจำเลยโดยชอบด้วยกฎหมาย การจำนองย่อมติดไปกับที่ดิน โจทก์มีสิทธิบังคับจำนองที่ดินพิพาทได้ ...เมื่อข้อเท็จจริงฟังได้ว่ามิได้มีการจดทะเบียนจำนองที่ดินพิพาทระหว่างโจทก์กับจำเลยที่สำนักงานที่ดินอำเภอ ในวันที่โจทก์อ้างการจำนองที่ดินพิพาทระหว่างโจทก์กับจำเลยจึงเป็นการจำนองที่มีชอบด้วยกฎหมาย โจทก์ไม่อาจอ้างสิทธิในฐานะผู้รับจำนองได้

๖.๓ แม้จะโอนตามสัญญาประนีประนอมยอมความซึ่งศาลพิพากษาตามยอม

ฎ. ๙๔๐/๒๕๓๐ แม้ผู้ร้องจะรับโอนที่ดินพิพาทจากจำเลยที่ ๒ ตามสัญญาประนีประนอมยอมความซึ่งศาลพิพากษาตามยอมแล้วก็ตาม คำพิพากษตามยอมก็ไม่ผูกพันโจทก์ซึ่งเป็นบุคคลภายนอก เมื่อปรากฏว่าโจทก์รับจำนองที่ดินพิพาทจากจำเลยที่ ๒ โดยสุจริต ในขณะที่จำเลยที่ ๒ มีชื่อเป็นเจ้าของทางทะเบียน จำนองก็ติดที่ดินพิพาทไปด้วย

ฎ.๑๐๖๐/๒๕๖๕ สิทธิของผู้ร้องที่ ๑ ถึงที่ ๓ ตามส่วนในที่ดินพิพาทที่ได้มาตามสัญญาประนีประนอมยอมความและคำพิพากษตามยอมเป็นการได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์โดยนิติกรรม เมื่อยังมีได้จดทะเบียนการได้มาต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ จึงยังไม่บริบูรณ์เป็นทรัพย์สินตาม ป.พ.พ. มาตรา ๑๒๙๙ วรรคหนึ่ง โดยยังคงให้ปรากฏชื่อจำเลยเป็นเจ้าของที่ดินพิพาทในส่วนที่เป็นของผู้ร้องที่ ๑ ถึงที่ ๓ ผู้ร้องที่ ๑ ถึงที่ ๓ จะอ้างบทบัญญัติมาตรา ๗๐๕ ซึ่งบัญญัติให้การจำนองกระทำได้โดยเจ้าของทรัพย์สินเท่านั้นเพื่อมิให้สัญญาจำนองระหว่างโจทก์กับจำเลยมีผลผูกพันที่ดินพิพาทในส่วนของผู้ร้องที่ ๑ ถึงที่ ๓ อันมีผลเป็นการบังคับโจทก์ซึ่งเป็นบุคคลภายนอกหาได้ไม่ ส่วนผู้ร้องที่ ๑ ถึงที่ ๓ ได้รับความเสียหายจากการกระทำของจำเลยเพียงใด ก็เป็นเรื่องที่ต้องไปว่ากล่าวแก่จำเลยเป็นอีกส่วนหนึ่งต่างหาก



๖.๔ แม่เจ้าหนึ่อื่นจะบังคับคดีขายทอดตลาด


ฎ.๒๒๘๓/๒๕๓๙ ธนาคารท.เป็นเจ้าหนึ่ผู้รับจำนองที่ดินและบ้านพิพาทจึงมีสิทธิได้รับชำระหนึ่ก่อนเจ้าหนึ่สามัญตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์มาตรา ๗๐๒ วรรคสอง แม่โจทก์จะบังคับคดียึดที่ดินและบ้านพิพาทขายทอดตลาดธนาคารท.ก็ยังมีสิทธิได้รับชำระหนึ่ก่อนโจทก์



๖.๕ แม่ผู้อื่นครอบครองปรักษ์


ฎ.๕๒๔๑/๒๕๓๓ โจทก์เป็นผู้รับจำนองไว้โดยชอบในขณะที่มี น.ส.๓ เป็นหลักฐานโดยมีชื่อผู้จำนองเป็นเจ้าของ การจำนองยังไม่ระงับสิ้นไป โจทก์ยังคงมีสิทธิบังคับจำนองเอาที่ดินทั้งสองแปลงได้ตาม ป.พ.พ. มาตรา ๗๔๔ และ ๗๐๒ วรรคสอง การที่ผู้ร้องได้กรรมสิทธิ์ในภายหลังแม่จะได้มาโดยสุจริตก็ไม่ทำให้สิทธิของโจทก์ที่มีอยู่เดิมเสียไป.(ฎ.๑๗๖๑๗/๒๕๕๕)

ฎ.๕๕๗๐/๒๕๓๓ ผู้ร้องได้ที่ดินและตึกแถวที่โจทก์นำยึดมาโดยการครอบครองปรักษ์ เป็นการได้มาซึ่งสิทธิอันเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์โดยทางอื่นนอกจากนิติกรรม เมื่อผู้ร้องไม่ได้จดทะเบียนสิทธิของตนไว้ จึงไม่อาจทำให้มีการเปลี่ยนแปลงทางทะเบียนได้ ทั้งต้องห้ามมิให้ยกขึ้นเป็นข้อต่อสู้โจทก์ ซึ่งเป็นบุคคลภายนอกผู้รับจำนองที่ดินและตึกแถวดังกล่าวโดยเสียค่าตอบแทนและจดทะเบียนสิทธิโดยสุจริตแล้ว ตาม ป.พ.พ. มาตรา ๑๒๙๙ วรรคสอง (เทียบฎ.๑๔๑๑๘/๒๕๕๘, ๕๕๗๐/๒๕๓๓.) มีสิทธิบังคับจำนองทั้งแปลง (ฎ.๑๐๖๔/๒๕๐๗ เนติ สมัย ๕๕)



๖.๖ แม้จะมีผู้แย้งการครอบครองเกิน ๑ ปี

ฎ.๖๓๕๑/๒๕๓๔ จำเลยเป็นผู้มีชื่อในหนังสือรับรองการทำประโยชน์และครอบครองทำกินในที่ดินพิพาท ได้นำที่ดินไปจำนองแก่โจทก์ แม้อต่อมาผู้ร้องได้เข้าแย้งการครอบครองในที่ดินพิพาทจนได้สิทธิดีกว่าจำเลยก็ตามแต่ก็เป็นเวลาหลังจากที่จำเลยได้จำนองโดยชอบด้วยกฎหมายแล้วจึงไม่เป็นเหตุให้สัญญาจำนองระงับสิ้นไปตามป.พ.พ. มาตรา ๗๔๔ นอกจากนี้การจำนองก็เป็นทรัพย์สินที่ติดไปกับตัวทรัพย์สินที่จำนองตามป.พ.พ. มาตรา ๗๐๒ วรรคสอง โจทก์ผู้รับจำนองโดยชอบด้วยกฎหมายย่อมมีสิทธิยึดที่ดินพิพาทเพื่อบังคับคดีได้ (สมัย ๖๗)



แต่กรณีผู้สละการครอบครองเองไปแล้ว ไม่ใช่เจ้าของ จำนองไม่ได้

ฎ. ๖๒๒๙/๒๕๔๙ ขายที่ดินพิพาทซึ่งเป็นที่ดินที่มีหนังสือรับรองการทำประโยชน์ให้แก่โจทก์โดยทำเป็นหนังสือแต่ไม่ได้จดทะเบียนโอนสิทธิกันต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ แต่ อ. ได้สละเจตนาครอบครองที่ดินพิพาทและโอนการครอบครองโดยส่งมอบที่ดินพิพาทแก่โจทก์ และโจทก์เข้าครอบครองโดยเจตนายึดถือเพื่อตนในวันที่ซื้อขายแล้ว ดังนั้น การครอบครองที่ดินพิพาทของ อ. จึงสิ้นสุดลง และโจทก์ย่อมได้สิทธิครอบครองไปตาม ป.พ.พ. มาตรา ๑๓๖๗, ๑๓๗๗ และ ๑๓๗๘ **อ. ไม่ใช่เจ้าของ อ. และไม่มีสิทธินำที่ดินพิพาทไปจำนองแก่จำเลยที่ ๒ เพราะต้องห้ามตาม ป.พ.พ. มาตรา ๗๐๔ การจำนองจึงไม่มีผล โดยไม่ต้องคำนึงว่าจำเลยที่ ๒ ซึ่งเป็นผู้รับจำนองสุจริตหรือไม่เพราะสิทธิของผู้ได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์ที่ห้ามมิให้ยกเป็นข้อต่อสู้บุคคลภายนอกผู้ได้สิทธิมาโดยเสียค่าตอบแทน โดยสุจริต และได้จดทะเบียนสิทธิโดยสุจริตแล้วตาม ป.พ.พ. มาตรา ๑๒๙๙ วรรคสอง นั้น ต้องเป็นการได้สิทธิในที่ดินที่ได้จดทะเบียนแล้ว และสิทธิที่ได้นั้นต้องเกิดจากเอกสารสิทธิของที่ดินที่ออกโดยชอบ** เมื่อการออกโฉนดที่ดินพิพาทไม่ชอบ จำเลยที่ ๒ จะอ้างสิทธิที่เกิดจากที่ดินส่วนที่ออกโดยไม่ชอบดังกล่าวหาได้ไม่ กรณีไม่อยู่ในบังคับของมาตรา ๑๒๙๙ วรรคสอง โจทก์จึงมีอำนาจฟ้องขอให้เพิกถอนนิติกรรมการจำนองที่ดินพิพาทระหว่าง อ. กับจำเลยที่ ๒ ได้

๖.๖ ผู้จ้างงานโอนทรัพย์สินได้

ฎ.๑๔๕๙๕/๒๕๕๘ ป.พ.พ. มาตรา ๗๓๖ ถึงมาตรา ๗๔๓ ได้บัญญัติรับรองถึงสิทธิและหน้าที่ของผู้รับโอนทรัพย์สินซึ่งจ้างงานไว้ ย่อมแสดงว่าผู้จ้างงานย่อมมีสิทธิโอนทรัพย์สินซึ่งจ้างงานไปยังบุคคลอื่นได้ในฐานะที่ผู้จ้างงานเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินซึ่งจ้างงานตาม ป.พ.พ. มาตรา ๗๐๕ ผู้จ้างงานจึงมีสิทธิจำหน่ายทรัพย์สินซึ่งจ้างงานได้ ตาม ป.พ.พ. มาตรา ๑๓๓๖ และมาตรา ๗๐๒ วรรคสอง

๖.๗ ผู้รับจ้างงานจึงต้องมอบโฉนดให้ไปใช้จดทะเบียนโอน

ฎ.๓๘๙๓/๒๕๓๓ ผู้จ้างงานมีสิทธิโอนที่ดินที่จ้างงานแก่บุคคลภายนอกได้ในฐานะเจ้าของกรรมสิทธิ์ตาม ป.พ.พ. มาตรา ๑๓๓๖ ซึ่งผู้รับจ้างงานอาจใช้สิทธิบังคับจ้างงานแก่ผู้รับโอนที่ดินได้ การโอนที่ดินของผู้จ้างงานมิใช่เป็นการก่อภาระติดพันแก่ทรัพย์สินจ้างงานแต่อย่างใดทั้งผู้รับจ้างงานก็ยังคงมีสิทธิอยู่ตามสัญญาจ้างงาน ซึ่งหากบังคับจ้างงานได้เงินไม่พอชำระหนี้ ผู้จ้างงานก็ต้องรับผิดชอบตามสัญญา หากใช้จะพ้นความรับผิดชอบไปไม่ ดังนั้น จำเลยผู้รับจ้างงานจึงต้องส่งมอบโฉนดที่ดินซึ่งจำเลยครอบครองเพื่อให้โจทก์ผู้จ้างงานดำเนินการทำนิติกรรมโอนขายแก่บุคคลภายนอกตามฟ้อง

๖.๘ หนี้จ้างงานจึงเป็นทรัพย์สินสิทธิเหนือทรัพย์สินจ้างงาน

(๑) แม้ไม่ยื่นขอรับชำระหนี้ก่อน

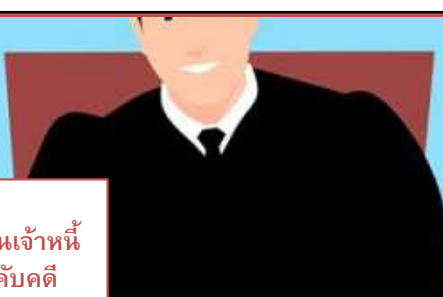
ฎ.๒๔๐๑/๒๕๕๘ การที่เจ้าพนักงานบังคับคดียึดอย่างไม่มีการจ้างงานนั้น จ้างงานเป็นทรัพย์สินซึ่งติดติดไปกับตัวทรัพย์สิน การที่เจ้าพนักงานบังคับคดีดำเนินการยึดโดยไม่มีการจ้างงานตามคำขอของโจทก์ซึ่งเป็นเจ้าหนี้ตามคำพิพากษา ก็ไม่ส่งผลทำให้สิทธิจ้างงานที่ผู้ร้องมีอยู่เสื่อมเสียไป สิทธิจ้างงานของผู้ร้องมีอยู่อย่างใดก็คงมีอยู่อย่างนั้น แม้โจทก์จะมีได้แจ้งให้เจ้าพนักงานบังคับคดีทราบซึ่งการจ้างงานที่มีอยู่ในทรัพย์สินนั้นก็ไม่ทำให้การยึดเสียไป และชอบที่ผู้ร้องจะใช้สิทธิขอรับชำระหนี้จ้างงานจากทรัพย์สินซึ่งจ้างงาน

ฎ.๑๔๒๐๒/๒๕๕๕ แม้ ป.วิ.พ. มาตรา ๒๘๙ ให้อำนาจผู้รับจ้างงานที่จะยื่นคำร้องต่อศาลก่อนเอาทรัพย์สินนั้นออกขายทอดตลาด เพื่อเจ้าพนักงานบังคับคดีจะได้ดำเนินการให้เป็นไปโดยถูกต้องตามเจตนาของผู้รับจ้างงานและเพื่อเป็นการคุ้มครองผู้รับจ้างงานให้ได้รับจัดสรรการชำระหนี้ก่อนเจ้าหนี้รายอื่นให้เสร็จสิ้นไปเสียทีเดียวโดยจะสะดวกกว่าให้ผู้รับจ้างงานไปฟ้องบังคับแก่ผู้ซื้อทรัพย์สินจากการขายทอดตลาดในภายหลัง แต่ถ้าผู้รับจ้างงานไม่ยื่นคำร้องขอภายในกำหนดดังกล่าว ก็ทำให้ผู้รับจ้างงานต้องหมดสิทธิไปไม่ โดยการบังคับคดีแก่ทรัพย์สินของลูกหนี้ตามคำพิพากษานั้น ย่อมไม่กระทบกระทั่งถึงบุริมสิทธิของผู้รับจ้างงานซึ่งอาจร้องขอให้บังคับเหนือทรัพย์สินพิพาทได้ตามบทบัญญัติแห่ง ป.วิ.พ. มาตรา ๒๘๗ อีกทั้งสิทธิรับจ้างงานเป็นทรัพย์สินสิทธิซึ่งก่อตั้งขึ้นโดยกฎหมาย จะระงับสิ้นไปก็ต้องเป็นไปตามกฎหมายซึ่งได้บัญญัติไว้ใน ป.พ.พ. มาตรา ๗๔๔ ดังนี้ ผู้ร้องซึ่งเป็นผู้รับจ้างงานจึงมีบุริมสิทธิที่จะบังคับเหนือทรัพย์สินพิพาทก่อนเจ้าหนี้รายอื่นรวมทั้งโจทก์ด้วย และเมื่อเจ้าพนักงานบังคับคดีเอาทรัพย์สินพิพาทออกขายทอดตลาดโดยปลอดจ้างงานตามความประสงค์ของผู้ร้องแล้ว ก็ต้องชำระหนี้จ้างงานแก่ผู้ร้องซึ่งเป็นผู้รับจ้างงานก่อนตาม ป.พ.พ. มาตรา ๗๓๒ ผู้ร้องจึงมีสิทธิยื่นคำร้องขอรับชำระหนี้จากเงินที่ได้จากการขายทอดตลาดทรัพย์สินพิพาทได้



(๒) แม้ไม่มียื่นคำขอรับชำระหนี้ตาม พ.ร.บ.ล้มละลาย

ฎ. ๘๔๓๗/๒๕๖๑ ตาม ป.พ.พ. มาตรา ๗๐๒ วรรคสอง ผู้รับจำนองชอบที่จะได้รับชำระหนี้จากทรัพย์สินที่จำนองก่อนเจ้าหนี้สามัญมีพักต้องพิเคราะห์ว่ากรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินจะได้โอนไปยังบุคคลภายนอกแล้วหรือไม่ และตาม พ.ร.บ.ล้มละลาย พ.ศ. ๒๕๕๓ มาตรา ๙๕ เจ้าหนี้มีประกันย่อมมีสิทธิเหนือทรัพย์สินอันเป็นหลักประกัน ซึ่งลูกหนี้ได้ให้ไว้ก่อนถูกพิทักษ์ทรัพย์โดยไม่ต้องขอรับชำระหนี้ หนี้จำนองจึงเป็นทรัพย์สินเหนือทรัพย์สินจำนอง โจทก์ผู้เป็นเจ้าหนี้ผู้รับจำนองย่อมเป็นผู้มีทรัพย์สินเหนือทรัพย์สินพิพาทชอบที่จะได้รับชำระหนี้จำนองก่อนเจ้าหนี้สามัญ มีพักต้องพิเคราะห์ว่ากรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินจะโอนไปยังบุคคลภายนอกแล้วหรือไม่ โดยไม่จำเป็นต้องยื่นคำขอรับชำระหนี้ตาม พ.ร.บ.ล้มละลาย พ.ศ. ๒๕๕๓ มาตรา ๙๕ เนื่องจากโจทก์มิใช่เจ้าหนี้ไม่มีประกันแต่ประการใด



(๓) แม้จะไม่บังคับคดีภายใน ๑๐ ปี
ฎ.๗๓๙๗/๒๕๖๑ การที่ผู้ร้องซึ่งเป็นเจ้าหนี้ผู้รับจำนองตามคำพิพากษาไม่บังคับคดีภายในกำหนดสิบปีนับแต่วันที่ศาลมีคำพิพากษาหรือคำสั่งของศาลชั้นที่สุดในคดีนั้น ตาม ป.วิ.พ. มาตรา ๒๗๑ (เดิม) มีผลเพียงทำให้ผู้ร้องหมดสิทธิบังคับคดีในคดีดังกล่าว แต่ไม่เป็นเหตุให้หนี้จำนองระงับสิ้นไป ทรัพย์สินจำนองยังคงมีอยู่และสามารถใช้นับต่อลูกหนี้จำนองหรือต่อบุคคลภายนอกที่รับโอนทรัพย์สินจำนองนั้นต่อไปได้ แต่ผู้ร้องจะบังคับดอกเบี้ยเกินกว่าห้าปีไม่ได้ ตาม ป.พ.พ. มาตรา ๗๕๕ (เทียบฎ.๔๐๑/๒๕๖๑)

(๔) แม้ไม่มีการจดทะเบียนในสารบัญญัตินิติกรรม

ฎ.๕๕๐๘/๒๕๖๒ เมื่อมีการแบ่งแยกที่ดินพิพาทออกไปเป็นที่ดินอีกแปลงหนึ่ง ต้องถือว่าที่ดินพิพาทที่แบ่งแยกออกไปพร้อมสิ่งปลูกสร้างยังคงมีการจำนองครอบติอยู่ด้วยตาม ป.พ.พ. มาตรา ๗๑๗ วรรคหนึ่ง แม้ไม่มีการจดทะเบียนในสารบัญญัตินิติกรรมที่ดินว่ามีการจำนองครอบติอยู่ และแม้จำเลยที่ ๒ ซึ่งเป็นผู้รับซื้อฝากเสียค่าตอบแทนและได้มาโดยสุจริตยอมได้กรรมสิทธิ์ที่ดิน แต่ก็หาทำให้สิทธิจำนองซึ่งเป็นทรัพย์สินที่ติดไปกับตัวทรัพย์สินจำนองเสื่อมเสียไปไม่ ตามหลักผู้โอนไม่มีสิทธิดีกว่าผู้โอน

มาตรา ๗๐๓ อันอสังหาริมทรัพย์นั้นอาจจำนองได้ไม่ว่าประเภทใด ๆ

สังหาริมทรัพย์อันจะกล่าวต่อไปนี้ก็อาจจำนองได้ดั่งกัน หากว่าได้จดทะเบียนไว้แล้วตามกฎหมาย คือ

(๑) เรือมีระวางตั้งแต่ห้าตันขึ้นไป

(๒) แพ

(๓) สัตว์พาหนะ

(๔) สังหาริมทรัพย์อื่นใด ๆ ซึ่งกฎหมายหากบัญญัติไว้ให้จดทะเบียนเฉพาะการ

ฎ.๑๐๖๔/๒๕๑๓ เครื่องผสมอาหาร เรือยนต์ (ไม่ปรากฏ
ระวางบรรทุก)เรือลำเลียงขนาด ๒ ตัน เครื่องบดอาหาร รถยนต์
บรรทุกและตู้ฟักไข่ไม่มีกฎหมายใดให้จดทะเบียนได้เฉพาะ
การ และไม่เป็นที่ทรัพย์ที่จะจำนองได้

สังหาริมทรัพย์ ตาม
มาตรา ๗๐๓ วรรคสอง
จะเลือก จำนอง หรือ
จำนำ ก็ได้

มาตรา ๗๐๔ สัญญาจำนองต้อง
ระบุทรัพย์สินซึ่งจำนอง

มาตรา ๗๐๕ การจำหน่ายทรัพย์สินนั้น นอกจากผู้เป็นเจ้าของในขณะนั้นแล้ว ท่านว่า
ใครอื่นจะจำหน่ายได้ไม่

มาตรา ๗๐๖ บุคคลมีกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินแต่ภายในบังคับเงื่อนไขเช่นใด จะจำหน่าย
ทรัพย์สินนั้นได้แต่ภายในบังคับเงื่อนไขเช่นนั้น

ฎ.๔๒๐๓/๒๕๕๕ โจทก์ไม่ได้มอบอำนาจให้จำเลยที่ ๑ ไปดำเนินการจด
จำหน่ายที่ดินพิพาทและลายมือชื่อโจทก์ในหนังสือมอบอำนาจเป็นลายมือ
ชื่อปลอม ดังนั้น การที่จำเลยที่ ๑ นำหนังสือมอบอำนาจที่เป็นเอกสารและ
โฉนดที่ดินพิพาทของโจทก์ที่ถูกลักไปไปจดทะเบียนจำหน่ายที่ดินพิพาท จึง
เป็นการกระทำไปโดยไม่มีอำนาจ ขัดต่อ ป.พ.พ. มาตรา ๗๐๕ การจำหน่าย
ดังกล่าวไม่ผูกพันโจทก์ผู้เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ที่ดินพิพาทแต่อย่างใด แม้
จำเลยที่ ๒ จะรับจำหน่ายที่ดินพิพาทจากจำเลยที่ ๑ โดยสุจริตและเสีย
ค่าตอบแทนหรือไม่ก็ตาม ก็ไม่อาจยกเหตุดังกล่าวขึ้นกล่าวอ้างยืนยันแก่โจทก์ได้

43

ฎ.๑๐๗๒๑/๒๕๕๖ จำเลยที่ ๓ รับจำหน่ายที่ดินพิพาทจากจำเลย
ที่ ๑ และที่ ๒ โดยสุจริตและเสียค่าตอบแทน แม้ขณะจดทะเบียน
จำหน่ายจำเลยที่ ๑ และที่ ๒ มิใช่เจ้าของที่ดินพิพาทแต่
พฤติการณ์ของโจทก์ที่ ๑ ซึ่งเป็นเจ้าของที่ดินพิพาทที่ลงลายมือ
ชื่อในหนังสือมอบอำนาจซึ่งยังไม่ได้กรอกข้อความมอบให้จำเลย
ที่ ๑ เป็นการเปิดโอกาสให้จำเลยที่ ๑ และที่ ๒ นำไปใช้ในกิจการ
อื่น ถือว่าโจทก์ที่ ๑ ประมาทเลินเล่ออย่างร้ายแรง โจทก์ที่ ๑ จะ
ยกเอาผลที่เกิดจากความประมาทเลินเล่ออย่างร้ายแรงของตนมา
ฟ้องจำเลยที่ ๓ ซึ่งเป็นบุคคลภายนอกผู้รับจำหน่ายที่ดินพิพาท
โดยสุจริตขอให้เพิกถอนการจำหน่ายหาได้ไม่

มาตรา ๗๐๗ บทบัญญัติมาตรา ๖๘๑ ว่าด้วยค้ำประกันนั้น ท่านให้ใช้ได้ในการจำหน่าย อนุโลมตามควร

(๑) ค้ำประกันจะมีได้แต่เฉพาะเพื่อหนีอัน
สมบูรณ์(ดังนั้น หนีประธานที่เป็นโมฆะ ผู้จำหน่าย
ย่อมไม่ต้องรับผิดชอบ)

ฎ.๙๐๙๑/๒๕๓๘ เมื่อสัญญาจะซื้อขาย
ตกเป็นโมฆะ สัญญาจำหน่ายเพื่อประกันสัญญาจะ
ซื้อขายจึงไม่อาจบังคับได้เพราะสัญญาจำหน่าย
จะมีได้เฉพาะเพื่อหนีอันสมบูรณ์ตาม
มาตรา ๗๐๗ ประกอบด้วย
มาตรา ๖๘๑ ดังนั้น จึงไม่อาจบังคับตามสัญญา
จะซื้อขายและสัญญาจำหน่ายได้

44

ฎ.๔๓๗๒/๒๕๕๕ การที่โจทก์นำเงินดอกเบี้ยที่คิดในอัตราร้อยละ ๒ ต่อ
เดือน อันเป็นการฝ่าฝืนพระราชบัญญัติห้ามเรียกดอกเบี้ยเกินอัตรา พ.ศ.
๒๕๗๕ มาตรา ๓ ประกอบด้วย ป.พ.พ. มาตรา ๖๕๕ ไปรวมเข้ากับต้นเงิน
๓๐๐,๐๐๐ บาท ที่กู้ยืมนั้น แสดงว่าโจทก์และจำเลยมีเจตนาที่จะแบ่งแยกการกู้
เงินออกเป็นสองส่วน คือ เฉพาะนิติกรรมกู้ยืมส่วนที่เป็นดอกเบี้ยเท่านั้นที่ตกเป็น
โมฆะ ส่วนนิติกรรมกู้ยืมในส่วนจำนวน ๓๐๐,๐๐๐ บาท ยังคงสมบูรณ์อยู่
ตาม ป.พ.พ. มาตรา ๑๗๓ หนี้กู้ยืมระหว่างโจทก์จำเลยในส่วนนี้จึงเป็นหนี้ที่
สมบูรณ์ จำเลยจดทะเบียนจำหน่ายที่ดินเป็นประกันหนี้นี้เงินกู้ในวงเงิน
๓๖๐,๐๐๐ บาท สัญญาจำหน่ายดังกล่าวจึงมีผลบังคับได้ตามจำนวนหนี้ประธานที่
สมบูรณ์คือจำนวน ๓๐๐,๐๐๐ บาท เมื่อโจทก์บอกกล่าวบังคับจำหน่ายแล้วโจทก์ก็
ย่อมมีสิทธิบังคับจำหน่ายในหนี้ส่วนนี้ได้



(๒) หนี้ในอนาคตหรือหนี้ที่มีเงื่อนไขจะประกันเพื่อ เหตุการณ์ซึ่งหนี้นั้นอาจเป็นผลได้จริง ก็ประกันได้

ฎ.๕๘๓๑/๒๕๕๓ ข้อสัญญาในหนังสือสัญญา จำนองที่ผู้จำนองตกลงจำนองที่ดินแก่ผู้รับจำนอง เพื่อเป็นประกันการชำระหนี้ที่จะมีขึ้นต่อไปในภาย หน้าที่เป็นข้อสัญญาที่ชอบด้วย ป.พ.พ. มาตรา ๗๐๗ ประกอบมาตรา ๖๘๑ วรรคสอง และใช้ บังคับกันได้

- จำนองก่อนทำสัญญากู้
ฎ.๗๓๕๑/๒๕๓๗ แม้
สัญญากู้จะทำภายหลังสัญญา
จำนอง สัญญาจำนองก็มีผล
บังคับได้ตามกฎหมาย

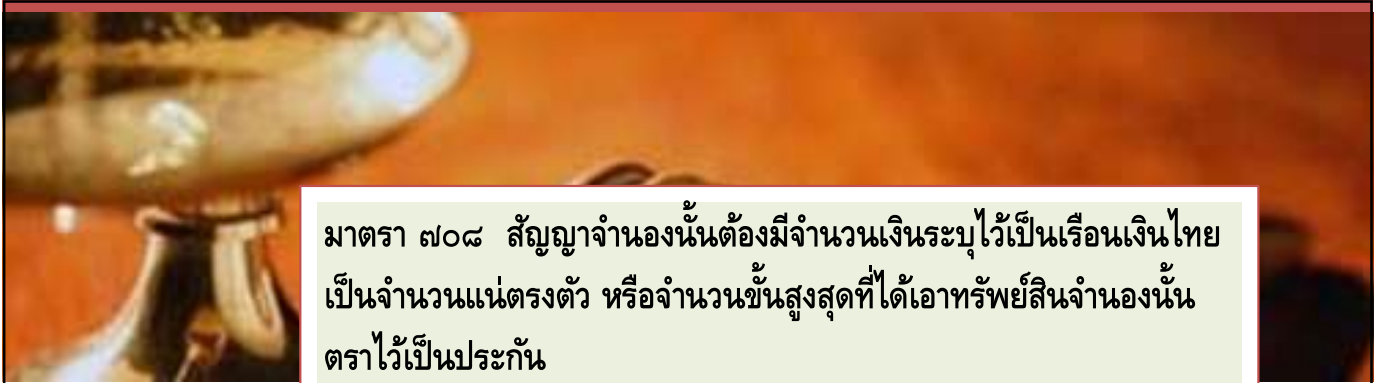
ฎ.๓๔๒๙/๒๕๔๒ แม้จำเลยจดทะเบียน จำนองทรัพย์สินให้ไว้แก่โจทก์ก่อนเปิด บัญชีเดินสะพัดและทำสัญญากู้เบิกเงิน เกินบัญชีก็ตามแต่ประมวลกฎหมาย แพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๖๘๑ วรรค สอง กำหนดว่า หนี้ในอนาคตหรือหนี้มี เงื่อนไขจะประกันไว้เพื่อ เหตุการณ์ซึ่ง หนี้นั้นอาจเป็นผลได้จริงก็ประกันได้ และมาตรา ๗๐๗ กำหนดว่าบทบัญญัติ มาตรา ๖๘๑ ว่าด้วยคำประกันนั้น ให้ ใช้ได้ในการจำนอง อนุลอมตาม ควบ ดังนั้น แม้ว่าสัญญาจำนองจะเป็น หนี้อุปกรณ์แต่ก็สามารถประกันหนี้เบิก เงินเกินบัญชีซึ่งเป็นหนี้ในอนาคตได้

- จำนองก่อนส่งมอบเงินกู้

ฎ. ๑๕๗๙/๒๕๕๒ แม้การจดทะเบียน จำนอง และจดทะเบียนขึ้นเงิน จำนองเป็น ประกันหนี้ จะทำขึ้นก่อนเวลาที่โจทก์จะส่ง มอบเงินกู้ทั้ง ๒ จำนวนแก่จำเลยที่ ๑ ก็ ตาม แต่ ป.พ.พ. มาตรา ๗๐๗ ว่าด้วย จำนอง บัญญัติว่า “บทบัญญัติมาตรา ๖๘๑ ว่าด้วยค้ำประกันนั้น ท่านให้ใช้ได้ในการ จำนอง นอกเหนือตามควร” กล่าวโดยเฉพาะ ตามนัยมาตรา ๖๘๑ ที่ว่าหนี้ที่อาจเกิดขึ้น โดยสมบูรณ์ในโอกาสที่ย่อมทำสัญญาค้ำ ประกันได้ ดังนั้น เมื่อต่อมาโจทก์มอบ เงินกู้ทั้ง ๒ จำนวนแก่จำเลยที่ ๑ หลังจาก ทำสัญญาจำนองกันดังกล่าวหนี้เงินกู้ในส่วน นั้นก็สมบูรณ์ การ จำนองเป็นประกันการ ชำระหนี้ดังกล่าวล่วงหน้าจึงบังคับกันได้

ฎ. ๕๓๘๘/๒๕๕๘ สัญญาจำนองที่ดินระหว่างโจทก์และจำเลยมีความหมายแจ้ง ชัดว่า สัญญาจำนองที่ดินพิพาทนอกจากจะประกันหนี้เงินที่ ส. ได้กู้ไปจากจำเลย ในขณะที่ทำสัญญาจำนองแล้ว ยังรวมถึงเป็นประกันหนี้ที่ ส. จะกู้ไปจากจำเลย ต่อไปในอนาคตด้วย หากสัญญาจำนองที่ดินพิพาทระหว่างโจทก์และจำเลยยังมี ผลผูกพันอยู่ โดยจำกัดวงเงินจำนองที่โจทก์จะต้องรับผิดชอบทั้งสิ้นไม่เกิน ๒๖๐,๐๐๐ บาท ซึ่งจากบทบัญญัติ ป.พ.พ. มาตรา ๖๘๑ วรรคสองและมาตรา ๗๐๗ เมื่อสัญญาจำนองกำหนดวงเงินจำนองที่โจทก์จะต้องรับผิดชอบไม่เกิน ๒๖๐,๐๐๐ บาท แสดงให้เห็นเจตนาของโจทก์ที่จะรับผิดชอบในหนี้จำนวนดังกล่าว หลังจากทำสัญญาจำนองที่ดินพิพาทแล้ว ส. ได้กู้เงินจำเลยจำนวน ๕๐,๐๐๐ บาท ซึ่งยังไม่เต็มวงเงินจำนอง แม้จะได้ชำระหนี้ดังกล่าวให้จำเลยครบถ้วนแล้ว ในวันที่ ๓ มกราคม ๒๕๕๖ แต่เมื่อโจทก์และจำเลยไม่ได้ตกลงเลิกสัญญาจำนอง สัญญาจำนองที่ดินพิพาทยังมีผลผูกพันอยู่ไม่ระงับสิ้นไป ต่อมาวันที่ ๒๔ มกราคม ๒๕๕๖ ส. ได้กู้เงินจำเลยจำนวน ๑๓๐,๐๐๐ บาท ซึ่งไม่เกินจำนวน วงเงินที่โจทก์จะต้องรับผิดชอบถือว่าหนี้เงินกู้ครั้งหลังเป็นหนี้ในอนาคต สัญญา จำนองซึ่งเป็นหนี้อุปการณีย่อมครอบคลุมถึงหนี้กู้ยืมเงินครั้งหลังอันเป็นหนี้ ประธานด้วย หากจำต้องไปจดทะเบียนจำนองต่อพนักงานเจ้าหน้าที่กันใหม่อีก

ฎ. ๓๑๒๔/๒๕๖๕ ผู้ร้องเป็นผู้รับจำนองที่ดินตามหนังสือรับรองการทำประโยชน์ ซึ่ง ตาม ป.พ.พ. มาตรา ๗๐๒ วรรคสองบัญญัติให้ผู้รับจำนองเป็นเจ้าของที่มีบุริมสิทธิที่มี สิทธิได้รับชำระหนี้จากทรัพย์สินที่จำนองก่อนเจ้าหนี้สามัญและตามข้อตกลงต่อท้าย หนังสือสัญญาจำนองที่จำเลยและผู้คัดค้านจดทะเบียนจำนองที่ดินแปลงดังกล่าว ให้แก่โจทก์มีข้อความระบุว่า ผู้จำนองจดทะเบียนจำนองเป็นประกันการชำระหนี้ เงินกู้ของจำเลยที่มีอยู่ต่อผู้รับจำนองในเวลานี้หรือในเวลาหนึ่งเวลาใดภายหลัง ซึ่ง แสดงให้เห็นได้ชัดว่า นอกจากจะเป็นการจำนองประกันหนี้ตามสัญญาจำนอง ดังกล่าวแล้ว ผู้จำนองยังตกลงจำนองประกันหนี้ของจำเลยที่จะมีขึ้นต่อผู้รับจำนอง ในภายหลังด้วย ดังนั้น เมื่อปรากฏว่าจำเลยยังคงค้างชำระหนี้ตามสัญญากู้ยืมถึง บวันที ๒๔ กุมภาพันธ์ ๒๕๕๕ แก่ผู้ร้อง จึงถือได้ว่าจำเลยยังมีหนี้ที่ต้องรับผิดชอบต่อผู้ ร้องตามสัญญาจำนองรายนี้อยู่ แม้จำเลยจะได้ชำระหนี้ตามสัญญากู้ยืมที่จำเลยและผู้ คัดค้านนำที่ดินแปลงดังกล่าวมาจดทะเบียนจำนองประกันหนี้ครบถ้วนแล้วก็ตาม ก็หาไม่ผลทำให้สัญญาจำนองระงับสิ้นไป ผู้ร้องในฐานะผู้รับจำนองจึงเป็นผู้มี บุริมสิทธิที่จะได้รับชำระหนี้จากทรัพย์สินก่อน เจ้าหนี้



มาตรา ๗๐๘ สัญญาจำนองนั้นต้องมีจำนวนเงินระบุไว้เป็นเรือนเงินไทย เป็นจำนวนแน่ตรงตัว หรือจำนวนขั้นสูงสุดที่ได้เอาทรัพย์สินจำนองนั้น ตราไว้เป็นประกัน

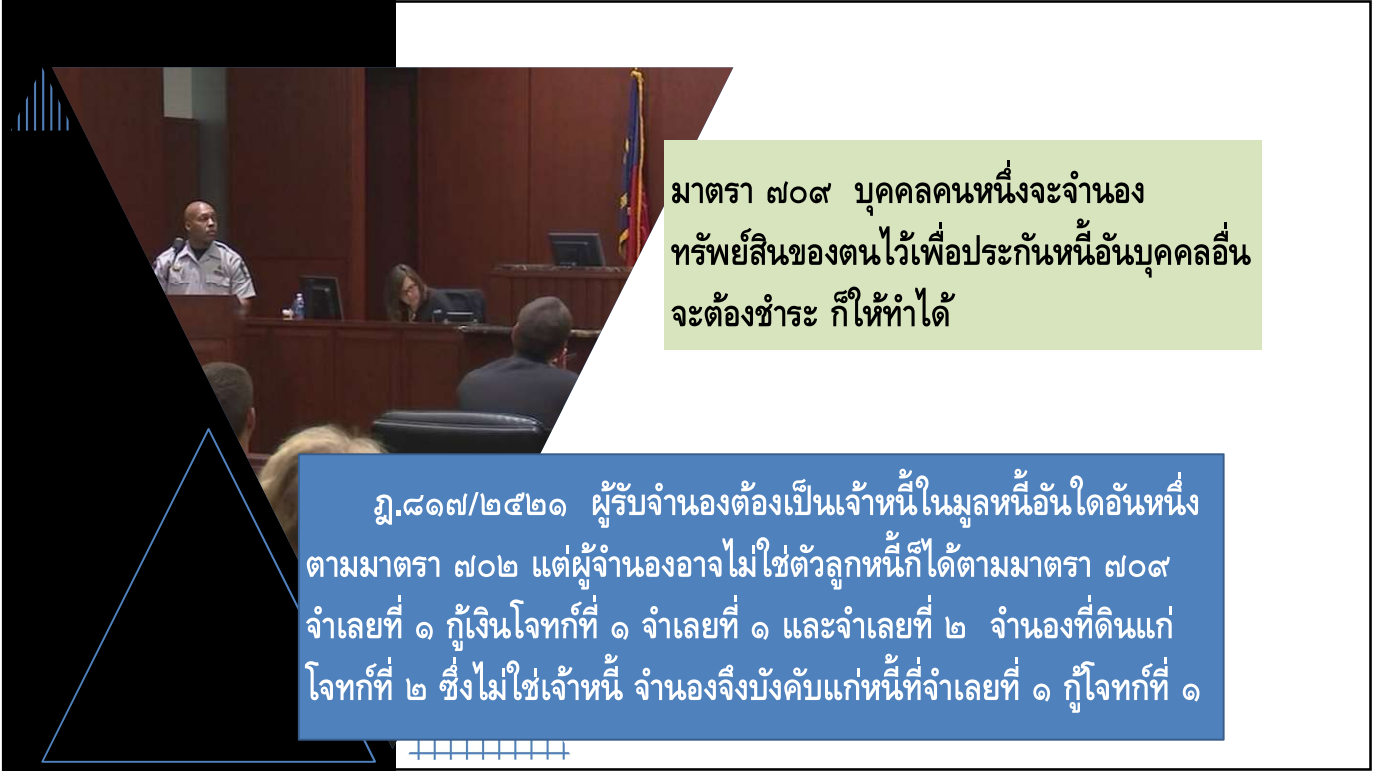


ฎ.๔๑๓๙/๒๕๓๓ วงเงินจำนองตามที่ระบุในสัญญาจำนอง หมายถึง เฉพาะหนี้เงินต้น หาได้ รวมถึงหนี้ดอกเบี้ยด้วยไม่

ฎ.๑๙๘๖/๒๕๔๑ จำเลยที่ ๒ จำนองที่ดินเป็นประกันความเสียหายที่จำเลยที่ ๑ อาจเป็นผู้ก่อ ในวงเงินจำนวน ๒๐๐,๐๐๐ บาท ซึ่งเป็นจำนวนจำกัด จำเลยที่ ๒ จึงไม่ต้องรับผิดชอบไปกว่าวงเงิน ที่จำนองที่ดินเป็นประกัน



ฎ.๒๑๘๑๙/๒๕๕๖ จำเลยที่ ๕ จำนองที่ดินเพื่อประกันหนี้ของจำเลยที่ ๑ โดยจำกัดวงเงินไม่เกิน ๑๔,๐๐๐,๐๐๐ บาทพร้อม ดอกเบี้ย และหนี้อุปกรณ จำเลยที่ ๕ จึงมีความรับผิดชอบตามสัญญาจำนองดังกล่าวในวงเงิน ๑๔,๐๐๐,๐๐๐ บาท พร้อมดอกเบี้ย และหนี้อุปกรณตามสัญญาจำนองเท่านั้น แม้จะมีข้อตกลงต่อท้ายสัญญาจำนองที่ว่า การกำหนดต้นเงินตามสัญญาจำนองไม่เป็น การตัดสิทธิผู้รับจำนองที่จะบังคับจำนองสำหรับต้นเงินที่เกินวงเงินตามสัญญาจำนองไม่ว่าด้วยเหตุใดๆ นั้น เป็นข้อตกลงที่ทำให้ สัญญาจำนองไม่มีจำนวนเงินที่แน่นอน หรือไม่มีจำนวนขั้นสูงสุดที่ได้เอาทรัพย์สินจำนองตราไว้เป็นประกัน จึงฝ่าฝืนมาตรา ๗๐๘ และเป็นช่องทางให้หลีกเลี่ยงการเสียค่าธรรมเนียมในการจดทะเบียนจำนองจึงตกเป็นโมฆะ ข้อตกลงส่วนนี้จึงไม่มีผลใช้บังคับ (เนติ สมัยที่ ๕๒)



มาตรา ๗๐๙ บุคคลคนหนึ่งจะจำนองทรัพย์สินของตนไว้เพื่อประกันหนี้กับบุคคลอื่นจะต้องชำระ ก็ให้ทำได้

ฎ.๘๑๗/๒๕๒๑ ผู้รับจำนองต้องเป็นเจ้าของในมูลหนี้อันใดอันหนึ่งตามมาตรา ๗๐๒ แต่ผู้จำนองอาจไม่ใช่ตัวลูกหนี้ก็ได้ตามมาตรา ๗๐๙ จำเลยที่ ๑ กู้เงินโจทก์ที่ ๑ จำเลยที่ ๑ และจำเลยที่ ๒ จำนองที่ดินแก่โจทก์ที่ ๒ ซึ่งไม่ใช่เจ้าหนี้ จำนองจึงบังคับแก่หนี้ที่จำเลยที่ ๑ กู้โจทก์ที่ ๑



มาตรา ๗๑๐ ทรัพย์สินหลายสิ่งมีเจ้าของคนเดียวหรือหลายคนจะจำนองเพื่อประกันการชำระหนี้แต่รายหนึ่งรายเดียว ท่านก็ให้ทำได้ และในการนี้คู่สัญญาจะตกลงกันดังต่อไปนี้ก็ได้ คือว่า
(๑) ให้ผู้รับจำนองใช้สิทธิบังคับเอาแก่ทรัพย์สินซึ่งจำนองตามลำดับอันระบุไว้
(๒) ให้ถือเอาทรัพย์สินแต่ละสิ่งเป็นประกันหนี้เฉพาะแต่ส่วนหนึ่งส่วนใดที่ระบุไว้

- (๑) ตกลงให้บังคับแก่ทรัพย์สินจำนองตามลำดับ
- ทรัพย์สินจำนองมีหลายสิ่ง (ถ้าทรัพย์สินจำนองมีสิ่งเดียว ดูมาตรา ๗๑๐)
- ผู้จำนองก็คนก็ได้
- ลำดับจำนองเกิดจากการตกลง (ไม่ใช่เกิดจากระยะเวลาที่จำนองก่อนหลัง ตามมาตรา ๗๓๐)
- ถ้าไม่มีข้อตกลง ดูมาตรา ๗๓๔

(๒) ตกลงให้ทรัพย์สินจำนองแต่ละสิ่งประกันหนี้บางส่วน

ฎ.๑๕๗๐/๒๕๓๗ ผู้รับจำนองที่ดิน 2 แปลง จาก จ. เพื่อประกันหนี้เงินกู้ของ จ. เพียงรายเดียวโดยระบุจำนวนเงินจำนองสำหรับที่ดินโฉนดเลขที่ ๔ เป็นเงิน ๖๐๐,๐๐๐ บาท และโฉนดเลขที่ ๒ เป็นเงิน ๑,๙๐๐,๐๐๐ บาท เมื่อเจ้าพนักงานพิทักษ์ทรัพย์ได้ยึดที่ดินโฉนดเลขที่ ๒ เพียงแปลงเดียวเพื่อบังคับชำระหนี้ ผู้ร้องก็ขอที่จะขอรับชำระหนี้จำนองจากที่ดินโฉนดเลขที่ ๒ เพียงเท่าจำนวนเงินจำนองของที่ดินดังกล่าวพร้อมทั้งดอกเบี้ยและค่าฤชาธรรมเนียมในการบังคับจำนองตามส่วนเฉลี่ยของจำนวนเงินจำนองของที่ดินแปลงดังกล่าว แม้ผู้ร้องจะฟ้องบังคับจำนองที่ดินทั้งสองแปลงแล้วและอยู่ในฐานะเป็นเจ้าหนี้ตามคำพิพากษาสมาทบบังคับชำระหนี้จากที่ดินทั้งสองแปลงที่รับจำนองไว้ก็ตาม แต่ ป.วิ.พ. มาตรา ๒๕๙ (ใหม่ ๓๒๔) ก็ได้ให้สิทธิแก่ผู้ร้องที่จะขอใช้สิทธิจำนองบังคับเอาจากทรัพย์สินจำนองเกินกว่าจำนวนเงินจำนองอันเป็นการกระทบถึงสิทธิของเจ้าหนี้อื่นที่จะบังคับชำระหนี้เอาจากทรัพย์สินจำนองส่วนที่อยู่นอกเหนือจากความรับผิดชอบตามสัญญาจำนองนั้น

ฎ.๕๓๑/๒๕๑๓ การจำนองทรัพย์สินหลายสิ่งเพื่อประกันหนี้รายหนึ่งรายเดียวโดยมิได้ระบุอันดับไว้ แต่ระบุจำนวนเงินจำนองไว้เฉพาะทรัพย์สินแต่ละสิ่ง หากผู้รับจำนองใช้สิทธิบังคับทรัพย์สินทั้งหมดพร้อมกันเช่นนี้ต้องแบ่งภาระแห่งหนี้กระจายไปตามจำนวนเงินจำนองที่ระบุไว้เฉพาะทรัพย์สินนั้นๆ ซึ่งผลก็คือ หากขายทอดตลาดทรัพย์สินใดได้เงินเกินกว่าจำนวนที่ระบุในสัญญาจำนอง ก็ต้องคืนส่วนที่เกินให้ผู้จำนองไป และทรัพย์สินใดขายได้ไม่คุ้มจำนวนที่ระบุในสัญญาจำนองส่วนที่ขาดก็เป็นอันพับไป จะเอาหนี้จำนองแต่ละรายมารวมกันตั้งเป็นเกณฑ์คำนวณมิได้

มาตรา ๗๒๘, ๗๒๙

มาตรา ๗๑๑ การที่จะตกลงกันไว้เสียแต่ก่อนเวลาหนึ่งถึงกำหนดชำระเป็นข้อความอย่างใดอย่างหนึ่งว่า ถ้าไม่ชำระหนี้ ให้ผู้รับจำนองเข้าเป็นเจ้าของทรัพย์สินซึ่งจำนอง หรือทำให้จัดการแก่ทรัพย์สินนั้นเป็นประการอื่นอย่างใด นอกจากตามบัญญัติทั้งหลายว่าด้วยการบังคับจำนองนั้นไซ้ ข้อตกลงเช่นนั้นท่านว่าไม่สมบูรณ์

ฎ.๑๕๑๐/๒๕๔๒ การที่จำเลยผู้จำนองทำหนังสือมอบอำนาจโดยจำเลยยอมโอนที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างซึ่งเป็นทรัพย์สินจำนองให้แก่โจทก์ หากจำเลยผิดนัดไม่ชำระหนี้อันเป็นการฝ่าฝืนประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๗๑๑ ย่อมมีผลเพียงทำให้ข้อตกลงดังกล่าวนี้ไม่สมบูรณ์ โดยโจทก์จะบังคับหรือปฏิบัติตามข้อตกลงดังกล่าวไม่ได้เท่านั้น แต่หาเมื่อผิดนัดการจดทะเบียนจำนองระหว่างโจทก์กับจำเลยในส่วนอื่นที่กระทำโดยชอบต้องเสียไปไม่ สัญญาจำนองระหว่างโจทก์กับจำเลยจึงยังมีผลใช้บังคับได้

เช่น ให้ผู้รับจำนองเป็นเจ้าของที่ดินที่เมื่อลูกหนี้ผิดนัดโดยไม่ได้ฟ้องศาล หรือให้เจ้าหนี้ขายทอดตลาดทรัพย์สินเอง



(๑) ไม่สมบูรณ์ คือ ศาลไม่บังคับให้เฉพาะข้อตกลงส่วนนี้
(๒) แต่หากปฏิบัติกันเอง (เป็นการสละการครอบครอง) เมื่อผู้รับจำนองครอบครองทรัพย์สินแล้ว ก็จะได้จำนองไม่ได้

ฎ.๗๐๗/๒๕๐๖ การที่ผู้จำนองตกลงให้ผู้รับจำนองขายทรัพย์สินที่จำนองไว้ก่อนหนี้ถึงกำหนดชำระ เป็นการฝ่าฝืนประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๗๑๑ นั้น ก็มีผลเพียงไม่สมบูรณ์ โดยฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งจะเรียกร้องให้อีกฝ่ายหนึ่งต้องปฏิบัติตามข้อตกลงไม่ได้เท่านั้น แต่ถ้าผู้รับจำนองเอาทรัพย์สินนั้นขายให้แก่บุคคลอื่นตามข้อตกลง โดยผู้จำนองรู้เห็นด้วย และมีได้หักทวงอย่างใดทั้งผู้ซื้อก็ได้ครอบครองอย่างเป็นเจ้าของ โดยสงบและเปิดเผยเป็นเวลา ๒๐ ปีแล้วตั้งนี้ ผู้ซื้อก็ได้กรรมสิทธิ์ ผู้จำนองจะร้องฟื้นเอาความไม่สมบูรณ์นั้นมาว่ากล่าวขอไถ่ถอนจำนองอีกหาได้ไม่ (เทียบฎ.๔๒๐/๒๕๙๒, ๑๐๑๐/๒๕๙๖)

มาตรา ๗๑๒ แม้ถึงว่ามีข้อสัญญาเป็นอย่างอื่นก็ตาม ทรัพย์สินซึ่งจำนองไว้แก่บุคคลคนหนึ่งนั้น ท่านว่าจะเอาไปจำนองแก่บุคคลอีกคนหนึ่ง ในระหว่างเวลาที่สัญญาก่อนยังมีอายุอยู่ก็ได้

(๑) จำนองซ้อนได้
(๒) ผู้จำนองมีสิทธิตามมาตรา ๗๑๒ ที่จะจำนองได้ แม้จะมีสัญญาจำนองฉบับแรกห้ามไว้ก็ตาม เจ้าหนี้จึงมีจำนองเป็นประกันเต็มจำนวน (เนติ สมัย ๕๒)
(๓) เพราะผู้รับจำนองคนก่อนไม่เสียหาย ตามมาตรา ๗๓๐ ถึง ๗๓๒



มาตรา ๗๑๓ ถ้ามิได้ตกลงกันไว้เป็นอย่างอื่นในสัญญาจำนอง ท่านว่าผู้จำนองจะชำระหนี้ล้างจำนองเป็นงวด ๆ ก็ได้

แต่จำนองยังครอบคลุมไปยังทรัพย์สินทั้งหมดทุกสิ่ง และทุกส่วน ตามมาตรา ๗๑๖ , ๗๑๗



มาตรา ๗๑๔ อันสัญญาจำนองนั้น ท่านว่าต้องทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่



แนวทางพิจารณา

- (๑) สัญญาจ้างทำตามแบบหรือไม่
- (๒) สัญญาจ้างมีหนึ่งประธานสมบูรณ์หรือไม่
- (๓) สัญญาจ้างมีข้อตกลงครบถ้วนและใช้ได้ทุกข้อหรือไม่

(๑) สัญญาจ้างทำตามแบบหรือไม่
 แม้สัญญาจ้างทำตามแบบ แต่ต่อมามีการทำสัญญาตกลงเพิ่มวงเงินจ้างแล้วไม่ไปจดทะเบียน สัญญาเพิ่มวงเงินจ้างตกเป็นโมฆะ ข้อสอบเนติฯ ภาคหนึ่ง สมัยที่ ๕๒ ข้อ ๕ ระวังคำตอบ...แม้ต่อมานายช่างและธนาคาร สยามพาณิชย์ จำกัด ทำสัญญาเพิ่มจำนวนเงินจ้างอีก ๒๐๐,๐๐๐ บาท ก็ตาม แต่เมื่อไม่ได้จดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ ไม่ถูกต้องตามแบบที่มาตรา ๗๑๔ กำหนด สัญญาเพิ่มจำนวนเงินจ้างจึงเป็นโมฆะ...

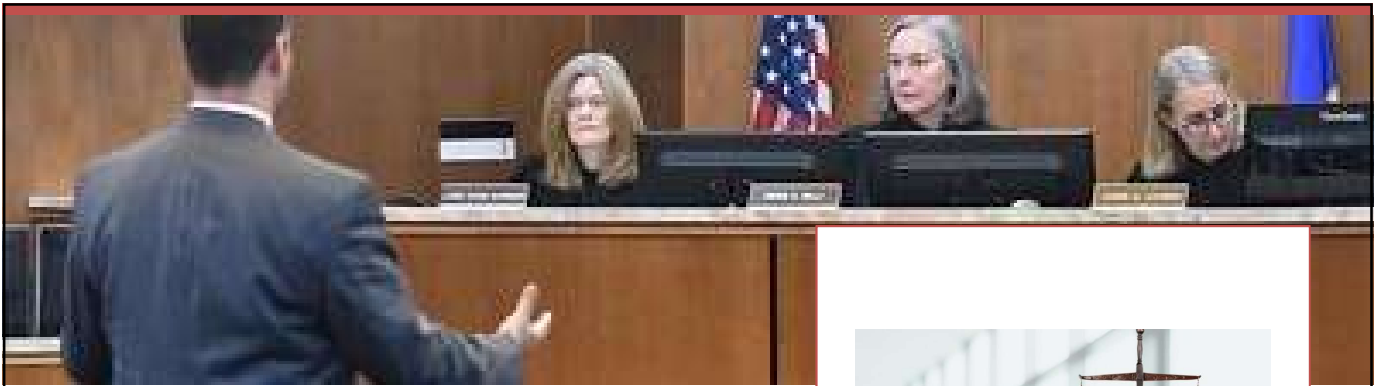


(๓) สัญญาจ้างมีข้อตกลงครบถ้วนและใช้ได้ทุกข้อหรือไม่

ข้อตกลงในสัญญาจ้างต้องมี ๒ ส่วนที่สำคัญ คือ

- (ก) ต้องระบุวงเงินจ้าง (มาตรา ๗๐๘)
- (ข) ต้องระบุทรัพย์สินจ้าง (มาตรา ๗๐๔)

ข้อตกลงที่ฝ่าฝืนหรือแตกต่างจากกฎหมายตามมาตรา ๗๑๑, ๗๑๔/๑, ๗๒๗/๑ จะไม่สมบูรณ์หรือเป็นโมฆะเฉพาะข้อตกลงนั้น



มาตรา ๗๑๔/๑ บรรดาข้อตกลง
เกี่ยวกับการจ้างงานที่แตกต่างไปจาก
มาตรา ๗๒๘ มาตรา ๗๒๙ และ
มาตรา ๗๓๕ เป็นโมฆะ

