



เอกสารประกอบการบรรยาย

วิชาจำนอง จำน่า

สมัยที่ ๗๘ ปี ๒๕๖๘

นายอภิชาติ คงชาตรี

ผู้พิพากษาหัวหน้าศาลประจำกองผู้ช่วยผู้พิพากษาศาลฎีกา
ช่วยทำงานชั่วคราวในตำแหน่งรองเลขานุการศาลฎีกา

จำนอง

01

บททั่วไป

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

02

การบังคับ จำนอง

(๗๒๘, ๗๓๐, ๗๓๒,
๗๓๓, ๗๓๔)

03

สิทธิหน้าที่ผู้รับโอน ทรัพย์สินซึ่งจำนอง (๗๔๒)

04

ความระงับสิ้นไป แห่งสัญญาจำนอง (๗๔๔(๑)(๕), ๗๔๕, ๗๔๖)

สถิติเนติ รวม ๔๔ 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 + จำนำ ๒ ครั้ง ม.๗๒๖, ๗๒๗
- จำนอง + ยืม + คำ + จำนำ ๑ ครั้ง ม.๗๒๘
- จำนอง + ยืม + จำนำ ๑ ครั้ง ม.๖๙๗, ๗๒๗

จำนองให้นำบทบัญญัติเรื่อง
คำประกันมาใช้ ๕ มาตรา
คือ มาตรา ๖๘๑, ๖๙๑,
๖๙๗, ๗๐๐, ๗๐๑



มาตรา ๗๐๒

"อันว่าจำนองนั้น คือสัญญาซึ่งบุคคลคนหนึ่ง เรียกว่าผู้จำนอง^๑ เอาทรัพย์สิน^๒
ไว้แก่บุคคลอีกคนหนึ่ง เรียกว่าผู้รับจำนอง^๓ เป็นประกันการชำระหนี้^๔ โดยไม่ส่ง
มอบทรัพย์สินนั้นให้แก่ผู้รับจำนอง^๕
ผู้รับจำนองชอบที่จะได้รับชำระหนี้จากทรัพย์สินที่จำนองก่อนเจ้าหนี้สามัญ มิ
พักต้องพิจารณาว่ากรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินจะได้โอนไปยังบุคคลภายนอกแล้วหรือหา
ไม่"

ม. ๗๐๕, ๗๐๖ ๑

ม. ๗๐๓, ๗๐๔

๒ ม. ๗๑๔

๓

ม. ๗๐๘, ๗๐๙, ๗๑๐ ๔

ม. ๗๐๗, ๖๘๑

๗๒๕, ๗๒๖, ๗๒๗

ม. ๗๑๑, ๗๒๘-๗๓๕, ๗๔๔-๗๔๖

๕

ม. ๗๑๕-๗๑๙, ๗๒๔, ๗๒๕

๖

ม. ๗๓๖-๗๔๓

๑. คำว่า “บุคคลคนหนึ่ง” เรียกว่า ผู้จำนอง

๑.๑ อาจเป็นลูกหนี้ชั้นต้นหรือบุคคลที่สามก็ได้ คือ “บุคคลจำนองทรัพย์สินของตนไว้เพื่อประกันหนี้อันบุคคลอื่นจะต้องชำระ” ตามมาตรา ๗๐๙

๑.๒ ต้องเป็นเจ้าของทรัพย์สินตามมาตรา ๗๐๕ และมาตรา ๗๐๖ (มีกรรมสิทธิ์)

- มาตรา ๗๐๕ การจำนองทรัพย์สินนั้น นอกจากผู้เป็นเจ้าของในขณะนั้นแล้ว ท่านว่าใครอื่นจะจำนองหาได้ไม่
- มาตรา ๗๐๖ บุคคลมีกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินแต่ภายในบังคับเงื่อนไขเช่นใด จะจำนองทรัพย์สินนั้นได้แต่ภายในบังคับเงื่อนไขเช่นนั้น

เงื่อนไข เช่น ตัดภาระจำยอม สิทธิเหนือพื้นดิน สิทธิเก็บกิน หรือภาระติดพันในอสังหาริมทรัพย์

(๑) ไม่ใช่ผู้มีกรรมสิทธิ์ ไม่ใช่เจ้าของ ไม่มีสิทธิจำนอง

ฎ.๑๐๙๙/๒๕๕๐ กรรมสิทธิ์ในที่ดินพิพาทรวมทั้งสิ่งปลูกสร้างจึงยังคงเป็นมรดกของ ถ. หาดกเป็นกรรมสิทธิ์ของ ว. ไม่ เมื่อ ว. **ไม่มีกรรมสิทธิ์**ในที่ดินพิพาทและสิ่งปลูกสร้างแล้วก็ไม่มีความสามารถนำไปจำนองแก่ผู้ใด แม้โจทก์จะอ้างว่ารับจำนองไว้โดยสุจริตก็หาไม่ผลให้โจทก์กลับมีสิทธิตามนิติกรรมจำนองไม่ **การจำนองจึงไม่ผูกพันผู้ร้องซึ่งเป็นเจ้าของที่ดินพิพาทที่แท้จริง**

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

ข้อสังเกต

กรณีรับโอนทรัพย์สินมาก่อนจำนองด้วย ต้องอ้างหลักผู้รับโอนไม่มีสิทธิดีกว่า ด้วย

ฎ.๑๙๖/๒๕๖๔ โจทก์เป็นผู้มีสิทธิครอบครองในที่ดินพิพาท
จำเลยที่ ๑ ถึงที่ ๓ ไม่มีสิทธิในที่ดินพิพาท จึงไม่มีสิทธิขอรับโอน
มรดกที่ดินพิพาทมาเป็นของตน...ไม่มีสิทธินำที่ดินพิพาทไปขายแก่
จำเลยที่ ๔ และจำเลยที่ ๕ ไม่มีสิทธินำที่ดินไปขายแก่จำเลยที่ ๕ กับ
จำเลยที่ ๕ ไม่มีสิทธินำที่ดินพิพาทไปจดทะเบียนจำนองแก่จำเลยที่ ๖
เนื่องจากจำเลยที่ ๔ และที่ ๕ ไม่มีสิทธิครอบครองในที่ดินพิพาท
เพราะรับโอนมาจากผู้ไม่มีสิทธิตามหลักกฎหมายผู้รับโอนไม่มีสิทธิ
ดีกว่าผู้โอน และจำเลยที่ ๕ ไม่ใช่เจ้าของที่ดินพิพาทตาม ม.๗๐๕ แม้
จำเลยที่ ๖ รับจำนองไว้โดยสุจริตและเสียค่าตอบแทนก็ไม่มีผลผูกพัน

(๒) สละการครอบครองแล้ว ไม่ใช่เจ้าของ

ฎ. ๖๒๒๙/๒๕๔๙ ขยายที่ดินพิพาทซึ่งเป็นที่ดินที่มีหนังสือรับรองการทำประโยชน์ให้แก่โจทก์โดยทำเป็นหนังสือ แต่ไม่ได้จดทะเบียนโอนสิทธิกันต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ 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 ๗๐๕ การจำนองจึงไม่มีผล โดยไม่ต้องคำนึงว่าจำเลยที่ ๒ ซึ่งเป็นผู้รับจำนองสุจริตหรือไม่** เพราะสิทธิของผู้ได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์ที่ห้ามมิให้ยกเป็นข้อต่อสู้บุคคลภายนอกผู้ได้สิทธิมาโดยเสียค่าตอบแทน โดยสุจริต และได้จดทะเบียนสิทธิโดยสุจริตแล้วตาม ป.พ.พ. มาตรา ๑๒๙๙ วรรคสอง นั้น ต้องเป็นการได้สิทธิในที่ดินที่ได้จดทะเบียนแล้ว และสิทธิที่ได้นั้น **ต้องเกิดจากเอกสารสิทธิของที่ดินที่ออกโดยชอบ** เมื่อการออกโฉนดที่ดินพิพาทไม่ชอบ จำเลยที่ ๒ จะอ้างสิทธิที่เกิดจากที่ดินส่วนที่ออกโดยไม่ชอบดังกล่าวหาได้ไม่ กรณีไม่อยู่ในบังคับของมาตรา ๑๒๙๙ วรรคสอง โจทก์จึงมีอำนาจฟ้องขอให้เพิกถอนนิติกรรมการจำนองที่ดินพิพาทระหว่าง อ. กับจำเลยที่ ๒ ได้

(ฎีกาที่ ๕๓๙/๒๕๖๖ วินิจฉัยตาม)



(๓) ได้สิทธิมาโดยการแจ้งเท็จ หรือลักเอกลสาร
หรือปลอมลายมือชื่อ ไม่ใช่เจ้าของ

(๓.๑) แจ้งเท็จ

นายขาวฟ้องนายดำนายแดง ขอให้เพิกถอนการรับ
โอนมรดกที่ดินและสัญญาจำนองได้ เพราะนายดำ
ไม่ใช่ทายาทของผู้ตาย การที่นายดำไปขอรับโอน
มรดกที่ดินได้แจ้งเท็จต่อเจ้าพนักงานที่ดิน จึงไม่ได้
สิทธิทางทะเบียนมาโดยชอบด้วยกฎหมาย นายขาว
ทายาทของผู้ตายมิได้รู้เห็นยินยอม และจะฟังว่า
นายขาวประมาทเลินเล่อก็ไม่ได้ เมื่อนายดำไม่ใช่
เจ้าของ นายดำจึงไม่มีสิทธิที่จะจำนองได้ (ป.พ.พ.
มาตรา ๗๐๕) (นัยฎ.๑๘๘๒/๒๕๑๔) สมัยเนติ ๕๒

(๓.๒) ลัก

ฎ.๔๒๐๓/๒๕๕๕ โจทก์ไม่ได้มอบอำนาจให้จำเลยที่ ๑ ไปดำเนินการจดจำนองที่ดินพิพาทและลายมือชื่อโจทก์ในหนังสือมอบอำนาจเป็นลายมือชื่อปลอม ดังนั้น การที่จำเลยที่ ๑ นำหนังสือมอบอำนาจที่เป็นเอกสารและโฉนดที่ดินพิพาทของโจทก์ที่ถูกลักไปไปจดทะเบียนจำนองที่ดินพิพาท จึงเป็นการกระทำไปโดยไม่มีอำนาจ ขัดต่อ ป.พ.พ. มาตรา ๗๐๕ การจำนองดังกล่าวไม่ผูกพันโจทก์ผู้เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ที่ดินพิพาทแต่อย่างใด แม้จำเลยที่ ๒ จะรับจำนองที่ดินพิพาทจากจำเลยที่ ๑ โดยสุจริตและเสียค่าตอบแทนหรือไม่ก็ตาม ก็ไม่อาจยกเหตุดังกล่าวขึ้นกล่าวอ้างยันแก่โจทก์ได้

(๓.๓) ปลอม

ฎ.๙๙๕/๒๕๖๓ จำเลยที่ ๑ ถึงที่ ๔ ร่วมกันปลอมลายมือชื่อโจทก์ในหนังสือมอบอำนาจและเอกสารประกอบการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมให้จำเลยที่ ๓ เป็นผู้รับมอบอำนาจไปจดทะเบียนโอนขายที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างพิพาทแก่จำเลยที่ ๑ และที่ ๒ โดยไม่ชอบ จำเลยที่ ๑ และที่ ๒ ย่อมไม่ใช่เจ้าของที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างพิพาท ไม่มีสิทธินำที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างพิพาทไปจดทะเบียนจำนองแก่จำเลยที่ ๕ การจำนองต้องห้ามตาม ป.พ.พ. มาตรา ๗๐๕ ซึ่งบัญญัติว่า “การจำนองทรัพย์สินนั้น นอกจากผู้เป็นเจ้าของในขณะนั้นแล้ว ท่านว่าใครอื่นจะจำนองหาได้ไม่” ดังนั้น การจำนองจึงไม่มีผลผูกพันโจทก์ผู้เป็นเจ้าของโดยไม่ต้องคำนึงว่าจำเลยที่ ๕ รับจำนองโดยสุจริตและเสียค่าตอบแทนหรือไม่ จำเลยที่ ๕ ไม่ได้ทรัพย์สินจำนองในที่ดินและสิ่งปลูกสร้างพิพาท ไม่อาจโอนสิทธิการรับจำนองให้แก่จำเลยร่วมได้เป็นไปตามหลักที่ว่า ผู้รับโอนไม่มีสิทธิดีกว่าผู้โอน โจทก์ซึ่งเป็นเจ้าของแท้จริงมีอำนาจฟ้องขอให้เพิกถอนนิติกรรมจำนองและโอนสิทธิการรับจำนองที่ไม่ชอบนั้นเสียได้

ฎ.๙๙๕/๒๕๖๔ จำเลยที่ ๑ ถึงที่ ๔ ร่วมกันปลอมลายมือชื่อโจทก์ในหนังสือมอบอำนาจและเอกสารประกอบการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมให้จำเลยที่ ๓ เป็นผู้รับมอบอำนาจไปจดทะเบียนโอนขายที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างพิพาทแก่จำเลยที่ ๑ และที่ ๒ โดยไม่ชอบ จำเลยที่ ๑ และที่ ๒ ย่อมไม่ใช่เจ้าของที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างพิพาทไม่มีสิทธินำที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างพิพาทไปจดทะเบียนจำนองแก่จำเลยที่ ๕ การจำนองต้องห้ามตาม ม.๗๐๕ ดังนั้น การจำนองจึงไม่มีผลผูกพันโจทก์ผู้เป็นเจ้าของโดย ไม่ต้องคำนึงว่าจำเลยที่ ๕ รับจำนองโดยสุจริตและเสียค่าตอบแทนหรือไม่ จำเลยที่ ๕ ไม่ได้ทรัพย์สินจำนองในที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง ไม่อาจโอนสิทธิการรับจำนองให้แก่จำเลยร่วมได้เป็นไปตามหลักที่ว่า ผู้รับโอนไม่มีสิทธิดีกว่าผู้โอน โจทก์ซึ่งเป็นเจ้าของแท้จริงมีอำนาจฟ้องขอให้เพิกถอนนิติกรรมจำนองและโอนสิทธิการรับจำนองที่ไม่ชอบนั้นเสียได้ (ฎ.๑๘๒/๒๕๖๔)

ช้อยกเว้น แม้ไม่ใช่เจ้าของ แต่จำนองผูกพัน

**(๑) เจ้าของประมาทเลินเล่ออย่างร้ายแรง
เช่น ลงชื่อในใบมอบอำนาจโดยไม่กรอก
ข้อความ (ฎ.๕๘๐/๒๕๐๗, ๘๙๒๙/๒๕๔๒
ปชญ.)**

ฎ.๓๐๐๙/๒๕๔๒ การที่ อ. และ ว. ปลอม
หนังสือมอบอำนาจเป็นผลสืบเนื่องจากความประมาท
เลินเล่ออย่างร้ายแรงของจำเลยโดยตรง เมื่อโจทก์รับ
จำนองที่ดินพิพาทไว้โดยสุจริตและเสียค่าตอบแทน
หากให้เพิกถอนจำนองย่อมก่อให้เกิดความเสียหาย
แก่โจทก์อย่างมาก

ฎ.๑๐๗๒๑/๒๕๔๖ จำเลยที่ ๓ รับจำนองที่ดินพิพาทจาก
จำเลยที่ ๑ และที่ ๒ โดยสุจริตและเสียค่าตอบแทน แม้ขณะ
จดทะเบียนจำนองจำเลยที่ ๑ และที่ ๒ มิใช่เจ้าของที่ดิน
พิพาทแต่พฤติการณ์ของโจทก์ที่ ๑ ซึ่งเป็นเจ้าของที่ดิน
พิพาทที่ลงลายมือชื่อในหนังสือมอบอำนาจซึ่งยังไม่ได้กรอก
ข้อความมอบให้จำเลยที่ ๑ เป็นการเปิดโอกาสให้จำเลยที่ ๑
และที่ ๒ นำไปใช้ในกิจการอื่น ถือว่าโจทก์ที่ ๑ ประมาท
เลินเล่ออย่างร้ายแรง โจทก์ที่ ๑ จะยกเอาผลที่เกิดจากความ
ประมาทเลินเล่ออย่างร้ายแรงของตนมาฟ้องจำเลยที่ ๓ ซึ่ง
เป็นบุคคลภายนอกผู้รับจำนองที่ดินพิพาทโดยสุจริตขอให้
เพิกถอนการจำนองหาได้ไม่

ฎ. ๒๙๗๑/๒๕๖๕ แม้ตามสัญญาซื้อขายระหว่าง ท. กับจำเลยที่ 1 ไม่ปรากฏว่า บ. มีส่วนเกี่ยวข้องทำหนังสือมอบอำนาจให้ แต่ ส. มีหนังสือมอบอำนาจที่ ท. ลงลายมือชื่อไว้ล่วงหน้าโดยมีชื่อ ส. เป็นพยาน ดังนั้น ในการไต่ถอนจำนองที่ดินพิพาทจึงเชื่อได้ว่า ส. เป็นผู้ดำเนินการภายหลัง ท. ถึงแก่ความตายแล้ว จึงสามารถนำโฉนดที่ดินพิพาทมาคืนแก่ บ. ได้ การที่ บ. มอบโฉนดที่ดินพิพาทให้ ส. ไปดำเนินการโอนขายแก่จำเลยที่ ๑ นับว่าเป็นความประมาทเลินเล่ออย่างร้ายแรงของ บ. หรืออาจเป็นเพราะ บ. ทราบจาก ส. ว่า การจดทะเบียนโอนที่ดินใส่ชื่อ บ. ในฐานะผู้จัดการมรดก แล้วจดทะเบียนขายต่อบุคคลภายนอกจะต้องเสียค่าธรรมเนียม ๒ ครั้ง พฤติการณ์ดังกล่าวย่อมเป็นเหตุให้ บ. ในฐานะผู้จัดการมรดกและทายาทของ ท. ไม่อาจยกเอาความบกพร่องของตนมาใช้ยันแก่จำเลยที่ ๒ ซึ่งรับจำนองไว้โดยสุจริตและเสียค่าตอบแทนได้รับความเสียหาย โจทก์ซึ่งเป็นทายาทผู้สืบสิทธิของ บ. และ ฮ. จึงไม่มีสิทธิฟ้องขอให้เพิกถอนหนังสือสัญญาจำนองและการจดทะเบียนจำนองที่ดินพิพาทระหว่างจำเลยที่ ๑ กับที่ ๒ ได้

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

แต่กรณีเจ้าของไม่ได้ประมาณเงินแล้ว ไม่เข้าข้อยกเว้น จึง
กลับไปหาหลักคือ จำนองไม่มีผลผูกพัน (แม้ผู้รับจำนองสุจริต)
(ฎ.๑๔๔๙๒/๒๕๕๖, ๑๐๒๕๘/๒๕๕๘, ๑๔๗๒-๓/๒๕๕๘)

ฎ. ๑๕๔๕-๑๕๔๖/๒๕๓๗ โจทก์ไม่เคยมอบอำนาจให้จำเลย
ที่ ๑ จัดการจดทะเบียนให้ที่ดินพิพาทเฉพาะส่วนของตนแก่
จำเลยที่ ๑ และลายมือชื่อผู้มอบอำนาจในหนังสือมอบอำนาจก็
ไม่ใช่ลายมือชื่อโจทก์ โจทก์ผู้เป็นเจ้าของย่อมมีสิทธิขอให้ศาล
เพิกถอนนิติกรรมการให้ที่ดินพิพาทได้ ขณะจำเลยที่ ๑ จำนอง
ที่ดินพิพาทแก่จำเลยที่ ๓ ที่ ๔ โจทก์ยังเป็นเจ้าของที่ดินพิพาท
ในส่วนของโจทก์อยู่ จำเลยที่ ๑ ไม่ใช่เจ้าของ การจำนองจึงไม่มี
ผล แม้จำเลยที่ ๓ ที่ ๔ รับจำนองไว้โดยสุจริตโจทก์มีสิทธิขอให้
เพิกถอนนิติกรรมจำนองที่ดินพิพาทในส่วนที่เป็นของโจทก์ได้



(๒) เจ้าของรวมยอมให้ผู้อื่นหรือ**เจ้าของรวม**บางคนแสดงตนว่าเป็นเจ้าของทรัพย์สินนั้นแต่ผู้เดียว

(๒.๑) ยอมให้ใส่ชื่อแต่ผู้เดียว

ฎ.๘๑/๒๕๑๔ จำเลยและผู้ร้องเป็นผู้รับมรดกในที่ดินร่วมกัน จำเลยไปโอนรับมรดกที่ดินใส่ชื่อตนแต่ผู้เดียว ครั้นแล้วจำเลยนำไปจำนองไว้แก่ธนาคารโจทก์ ผู้ทำการโดยสุจริตและเสียค่าตอบแทน ดังนี้ นิติกรรมการจำนองระหว่างโจทก์กับจำเลยมีผลสมบูรณ์ ธนาคารโจทก์มีสิทธิบังคับจำนองได้เต็มตามสัญญา

(ฎ.๑๐๘๒/๒๕๐๔ ปล่อยให้สามีออกโฉนดคนเดียว)

(๒.๒) ไม่ส่งข้อตกลงแบ่งกรรมสิทธิ์

ฎ.๖๓๕/๒๕๔๖ ผู้ร้องกับจำเลยร่วมกันซื้อที่ดินแล้วตกลงเป็นลายลักษณ์อักษรว่าจำเลยได้ส่วนแบ่งทางตะวันตก ผู้ร้องได้ส่วนแบ่งทางตะวันออกคนละครึ่ง แต่หาได้มีการแบ่งแยกการครอบครองอย่างเป็นรูปธรรมชัดเจนไม่ เมื่อจำเลยนำที่ดินไปจำนองต่อโจทก์ ผู้ร้องให้ความยินยอมเป็นหนังสือ แต่ไม่ส่งข้อตกลงแบ่งการครอบครองให้แก่เจ้าพนักงานที่ดินเพื่อทราบ กรณีต้องถือว่าผู้ร้องและจำเลยได้ร่วมกันครอบครองที่ดินทุกส่วน อันโจทก์มีสิทธิยึดเพื่อนำออกขายทอดตลาดได้

กรณีเจ้าของรวมไม่ได้ยอม

ฎ.๕๔๒๓/๒๕๕๓ จำเลยจำนองทรัพย์สินดังกล่าวเฉพาะส่วนกรรมสิทธิ์ของจำเลยเท่านั้นเป็นประกันการชำระหนี้ แต่ตัวทรัพย์สินทั้งหมดนั้นจำเลยจะก่อภาระติดพันได้ก็แต่ด้วยความยินยอมแห่งเจ้าของรวมทุกคนตาม ป.พ.พ. มาตรา ๑๓๖๑ วรรคสอง เมื่อไม่ปรากฏว่าเจ้าของรวมคนอื่นยินยอมให้จำเลยทำนิติกรรมจำนอง การจำนองดังกล่าวจึงไม่ผูกพันตัวทรัพย์สินทั้งหมด

เมื่อเข้าข้อยกเว้น ดูต่อไปว่าผู้รับจำนองสุจริตหรือไม่

กรณีผู้รับจำนองไม่ทราบ

ฎ.๔๙๑๔/๒๕๓๖ โจทก์ผู้รับจำนองไม่ทราบถึงการที่ผู้ร้องมีส่วนเป็นเจ้าของ และไม่ได้ยินยอมให้นำที่พิพาทส่วนของผู้ร้องเข้าร่วมจำนองด้วย

เนื่องจาก ป.ผู้จำนองมิได้แจ้งให้ทราบ **การจำนองจึงสมบูรณ์และมีผล**

ผูกพันทรัพย์จำนองทั้งหมดทุกส่วน เมื่อจำเลยในฐานะทายาทโดยธรรม

ของป.ถูกโจทก์ฟ้องบังคับจำนองและศาลพิพากษาให้บังคับตามสัญญา

จำนองได้แล้วเช่นนี้ โจทก์ย่อมมีสิทธิที่จะบังคับคดีให้เป็นไปตามคำ

พิพากษาได้ ส่วนการที่ ป.นำทรัพย์ส่วนของผู้ร้องเข้าร่วมจำนอง โดยไม่ได้

รับความยินยอมของผู้ร้องนั้นหากเป็นเหตุให้ผู้ร้องได้รับความเสียหาย

อย่างไร ผู้ร้องก็ชอบที่จะว่ากล่าวเอาแก่ ป. หรือทายาทของ ป. เป็นอีกเรื่อง

หนึ่งต่างหาก จะมาร้องขอกันส่วนให้บังคับคดีมีผลผิดไปจากคำพิพากษาหา
ได้ไม่

กรณีผู้รับจำนองทราบ

ฎ.๔๐๙๖/๒๕๓๖ เจ้าของรวมในที่ดินแบ่งแยก

การครอบครองเป็นสัดส่วน ผู้รับจำนองรู้ว่า

เจ้าของรวมซึ่งเป็นผู้จำนองเป็นเจ้าของ

ทรัพย์สินที่จำนองส่วนใด การรับจำนองไว้

แสดงว่า**ประสงค์จะรับจำนองเฉพาะส่วนของ**

เจ้าของรวมคนนั้นเท่านั้น การจำนองไม่

ผูกพันที่ดินนั้นทั้งแปลง เจ้าของรวมคนอื่น

ขอแบ่งกรรมสิทธิ์ที่ดินแปลงนั้นโดยไม่ติด

จำนองได้

(๓) ผู้ที่ยังไม่จดทะเบียนการได้มา

(๓.๑) ผู้ครอบครองปรปักษ์ แต่ยังไม่จดทะเบียนการได้มา ยังไม่บริบูรณ์ ผู้มีชื่อ
เดิมนำไปจำนอง จำนองนั้นสมบูรณ์ (ฎ.๑๑๕/๒๕๑๕, ๕๕๗๐/๒๕๓๓) แม้ศาลมีคำสั่ง
รับรองการครอบครองปรปักษ์แล้วก็บังคับจำนองได้ (ฎ.๑๗๖๑๗/๒๕๕๕)

(๓.๒) ได้สิทธิมาตามคำพิพากษตามยอม

ฎ.๑๐๖๐/๒๕๖๕ สิทธิของผู้ร้องที่ ๑ ถึงที่ ๓ ตามส่วนในที่ดินพิพาทที่ได้มา
ตามสัญญาประนีประนอมยอมความและคำพิพากษตามยอมเป็นการได้มาซึ่ง
อสังหาริมทรัพย์โดยนิติกรรม เมื่อยังมีได้จดทะเบียนการได้มาต่อพนักงานเจ้าหน้าที่
จึงยังไม่บริบูรณ์เป็นทรัพย์สินสิทธิตาม ป.พ.พ. มาตรา ๑๒๙๙ วรรคหนึ่ง โดยยังคงให้
ปรากฏชื่อจำเลยเป็นเจ้าของที่ดินพิพาทในส่วนที่เป็นของผู้ร้องที่ ๑ ถึงที่ ๓ ผู้ร้องที่ ๑
ถึงที่ ๓ จะอ้างบทบัญญัติมาตรา ๗๐๕ ซึ่งบัญญัติให้การจำนองกระทำได้โดยเจ้าของ
ทรัพย์สินเท่านั้นเพื่อมิให้สัญญาจำนองระหว่างโจทก์กับจำเลยมีผลผูกพันที่ดินพิพาท
ในส่วนของผู้ร้องที่ ๑ ถึงที่ ๓ อันมีผลเป็นการบังคับโจทก์ซึ่งเป็นบุคคลภายนอกหาได้
ไม่ ส่วนผู้ร้องที่ ๑ ถึงที่ ๓ ได้รับความเสียหายจากการกระทำของจำเลยเพียงใด ก็
เป็นเรื่องที่ต้องไปว่ากล่าวแก่จำเลยเป็นอีกส่วนหนึ่งต่างหาก

ความเป็นเจ้าของ ดู “ขณะนั้น” ตามมาตรา ๗๐๕ คือ ขณะจำนอง

(๑) ได้มาโดยนิติกรรมโมฆียะ เป็นเจ้าของ

ฎ.๓๐๒๒/๒๕๖๒ โจทก์ทำนิติกรรมโอนที่ดินพิพาทให้แก่จำเลยที่ ๑ โดยถูกจำเลยที่ ๑ หลอกลวงการแสดงเจตนาทำนิติกรรมดังกล่าวของโจทก์เกิดขึ้นเพราะถูกกลั่นแกล้งของจำเลยที่ 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) แม้มีการบอกเลิกสัญญาภายหลัง

ฎ. ๓๓๓๒/๒๕๕๔ จำเลยที่ ๑ **ซื้อที่ดินจากโจทก์โดยชำระราคาเพียงบางส่วน**จำนวน ๓๐๐,๐๐๐ บาท แล้วนำไปจำนองเป็นประกันหนี้ไว้กับจำเลยที่ ๒ จำเลยที่ ๑ เป็นฝ่ายผิดสัญญา การที่บรรยายฟ้องถึงการที่จำเลยที่ ๑ **ผิดนัดชำระค่าที่ดิน**อันเป็นการปฏิบัติผิดสัญญาซื้อขายโดยขอให้เพิกถอนการจดทะเบียนซื้อขายที่ดินเพื่อให้ได้ที่ดินกลับคืน เท่ากับเป็นการ**บอกเลิกสัญญาอันมีผลให้คู่สัญญาต้องกลับคืนสู่ฐานะเดิม**ดังที่เป็นอยู่ แต่ทั้งนี้จะให้เป็นที่เสื่อมเสียแก่สิทธิของบุคคลภายนอกหาได้ไม่ตาม ป.พ.พ. มาตรา ๓๙๑ วรรคหนึ่ง เมื่อจำเลยที่ ๒ เป็นบุคคลภายนอกที่รับจำนองที่ดินไว้โดยมีมูลหนี้และโดยสุจริต โจทก์ย่อม**ไม่อาจขอให้เพิกถอนสัญญาจำนองที่ดิน**ระหว่างจำเลยที่ ๑ กับที่ ๒ ได้ จึงต้องจดทะเบียนการโอนกรรมสิทธิ์คืนที่ดินแก่โจทก์โดยติดจำนอง

(๔) กรณีจำนองระหว่างเป็นความ (ครอบครองแทนผู้ชนะ)
หากภายหลังศาลวินิจฉัยว่าไม่ใช่เจ้าของ ถือไม่ใช่เจ้าของ

(๔.๑) รู้ว่าเขาเป็นความกัน

ฎ.๒๔๗/๒๕๑๐ ตัวการมอบอำนาจให้ตัวแทนมีอำนาจรับ
จำนองที่พิพาทแทนจนเสร็จการ ตัวแทนย่อมมีอำนาจทำ
การใด ๆ ในสิ่งจำเป็นได้เพื่อให้การรับจำนองได้สำเร็จลุล่วง
ไป เมื่อตัวแทนรับทราบว่าที่พิพาทนั้นอยู่ในระหว่างเป็น
ความกัน แต่ก็รับจำนองไว้ ผลก็เท่ากับตัวการได้รับจำนองไว้
โดยรู้ว่าเขาเป็นความกัน เมื่อปรากฏภายหลังว่าผู้จำนองไม่มี
สิทธิเอาที่พิพาทไปจำนอง การจำนองก็ไม่ผูกพันเจ้าของอัน
แท้จริง

(๔.๒) ไม่สุจริต

ฎ.๕๘๘๑/๒๕๔๑ ก่อนที่ผู้ร้องจะมีการรับจำนอง
ที่ดินพิพาทพร้อมสิ่งปลูกสร้าง จำเลยแจ้งผู้ร้องให้
ทราบเรื่องที่จำเลยถูกโจทก์ฟ้องเรียกเงินกู้และศาล
มีคำสั่งบังคับคดีแล้ว เมื่อการจำนองระหว่างจำเลย
กับผู้ร้องได้รวมกันกระทำขึ้นทั้งที่รู้อยู่ว่าจะเป็นทาง
ให้โจทก์ซึ่งเป็นเจ้าหนี้ตามคำพิพากษาของจำเลย
เสียเปรียบตาม ป.พ.พ. มาตรา ๒๓๗ ผู้ร้องจึงไม่
อาจที่จะขอรับชำระหนี้ก่อนโจทก์ได้



(๕) กรณีผู้ซื้อทรัพย์สินจากการขายทอดตลาดจำนองในระหว่างมีการร้องขอเพิกถอนการขายทอดตลาด หากต่อมาศาลเพิกถอนการขายทอดตลาด ผู้จำนองไม่ใช่เจ้าของ

ฎ.๕๗๔๖/๒๕๔๔ คำพิพากษาของศาลที่ให้เพิกถอนการขายทอดตลาดที่ดินที่เจ้าพนักงานบังคับคดีขายให้แก่ ว. ต้องถือเสมือนว่าไม่มีการขายทอดตลาด และไม่มี การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมโอนสิทธิครอบครองให้แก่ ว. ทั้ง ว. ไม่ได้รับความคุ้มครองเพราะมิใช่กรณีตามป.พ.พ. มาตรา ๑๓๓๐ ผู้ร้องซึ่งเป็น**ผู้รับจำนองที่ดิน** ดังกล่าวในระหว่างการพิจารณาคำร้องขอเพิกถอนการขายทอดตลาด จึงไม่อาจอ้างว่าผู้ ร้องเป็นบุคคลภายนอกซึ่งรับจำนองและจดทะเบียนโดยสุจริตและไม่อาจอ้างว่าคำ พิพากษาที่ให้เพิกถอนการขายทอดตลาดไม่ผูกพันผู้ร้องได้ เมื่อ ว. ไม่มีสิทธิ ครอบครองในที่ดิน จึง**ไม่ใช่เจ้าของที่ดิน**และไม่อาจนำมาจดทะเบียนจำนองแก่ผู้ร้อง ได้ตามป.พ.พ. มาตรา ๗๐๕ ทั้งการจดทะเบียนจำนองเป็นกรณีตามป.พ.พ. มาตรา ๗๐๒ แต่การเพิกถอนการขายทอดตลาดเป็นกรณีตามป.วิ.พ. มาตรา ๒๙๖ วรรคสอง (เดิม) เป็นคนละกรณีไม่เกี่ยวข้องกัน ผู้ร้องจึงไม่ได้รับความคุ้มครอง

หลัก : ต้องเป็นเจ้าของ (ต้องจดทะเบียนจำนอง)	ข้อยกเว้น : แม้ไม่ใช่เจ้าของ (ผู้รับจำนองต้องสุจริต)
- ไม่มีกรรมสิทธิ์ จำนองไม่ผูกพัน - สละสิทธิครอบครองแล้ว	- เจ้าของที่รู้เห็นยินยอมให้นำที่ดินไปจำนอง จำนองมีผลผูกพันเสมือนหนึ่งว่าเป็นผู้จำนองเอง
- มีกรรมสิทธิ์เฉพาะส่วน เจ้าของรวมคนอื่นไม่ยินยอม	- เจ้าของยอมให้ผู้อื่นแสดงตนเป็นเจ้าของ เช่น ใส่ชื่อ ให้ออกโฉนด ไม่ส่งข้อตกลงแบ่งกรรมสิทธิ์แก่เจ้าพนักงานที่ดิน - เจ้าของรวมยอมให้เจ้าของรวมบางคนแสดงตนว่าเป็นเจ้าของแต่ผู้เดียว
- ไม่ถือว่าเจ้าของไม่ประมาทเลินเล่อ เช่น มีผู้อื่นปลอมลายมือชื่อในหนังสือมอบอำนาจ, ลักใบมอบอำนาจและโฉนดที่ดิน, มอบเอกสารให้แต่ไม่ได้ลงชื่อ , แจ้งเท็จรับโอนทรัพย์สินมรดก จำนองไม่ผูกพัน (เนติ ๒๕)	- เจ้าของประมาทเลินเล่ออย่างร้ายแรง ลงลายมือชื่อในใบมอบอำนาจโดยไม่กรอกข้อความ เปิดโอกาสให้นำไปใช้ในกิจการอื่น จึงต้องยอมรับความเสียหายที่เกิดจากการกระทำของตนเอง, ปลอมเป็นผลมาจากความประมาทเลินเล่อโดยตรง เว้นแต่ เจ้าของตายก่อนจำนอง
	- ผู้ครอบครองปรปักษ์ ผู้ได้สิทธิตามคำพิพากษตามยอม แต่ยังไม่จดทะเบียนการได้มา
- เจ้าของ ดู ขณะจำนอง (๑) ได้มาโดยโมฆียะกรรม ยังเป็นเจ้าของจนกว่าจะบอกล้าง จำนองผูกพัน (๒) เจ้าของผิดสัญญาซื้อขายจนถูกบอกเลิกสัญญา	- รับจำนองระหว่างเป็นความ - รับจำนองระหว่างมีการพิจารณาคำร้องขอเพิกถอนการขายทอดตลาด

T R U T H A N D J U S T I C E

O N L Y B Y L A W

ผู้จำนอง ตามมาตรา ๗๐๒, ๗๐๕ ไม่รวมถึง ผู้รับโอน
ทรัพย์สินจำนองตามหมวด ๕

ฎ.๔๑๐๕/๒๕๔๘ ผู้รับโอนทรัพย์สินที่
จำนองก็มีหน้าที่เพียงปลดเปลื้องภาระจำนองด้วยการไถ่
ถอนจำนอง





๒. เอาทรัพย์สินตราไว้

๒.๑ เป็นการประกันด้วย

ทรัพย์สิน

๒.๒ ตราไว้ หมายถึง ทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ ตามมาตรา ๗๑๔ บัญญัติว่า "อันสัญญาจำนองนั้น ท่านว่าต้องทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่"

๒.๓ ไม่ทำตามแบบ ตกเป็นโมฆะ(สัญญาจะจำนอง ไม่มี)

๒.๔ ไม่ส่งมอบทรัพย์สินนั้นให้แก่ผู้รับจำนอง ตามมาตรา ๗๐๒

๒.๕ ทรัพย์สินที่อาจจำนองได้ คือ อสังหาริมทรัพย์ หรือสังหาริมทรัพย์ชนิดพิเศษ ตามมาตรา ๗๐๓ (มีทะเบียน)

ทำเป็นหนังสือ

๑. หมายความว่า คู่สัญญาต้องลงลายมือชื่อทั้งสองฝ่าย ไม่ใช่เพียงมีหลักฐานลงลายมือชื่อฝ่ายที่ต้องรับผิดชอบ (ฎ.๘๗๐๓/๒๕๔๓), ไม่มีกฎหมายให้อำนาจลงลายมือชื่อแทนกันได้ (ฎ.๓๐๖๗/๒๕๖๕) , แต่มอบอำนาจให้บุคคลอื่นทำสัญญาและลงชื่อแทนได้ (ฎ.๕๐๑๐/๒๕๕๗)
๒. ถ้าคู่สัญญาเป็นนิติบุคคล ต้องลงชื่อโดยกรรมการที่มีอำนาจรวมทั้งต้องประทับตราสำคัญของบริษัทตามที่กำหนดไว้ในหนังสือรับรองของบริษัทด้วย (ฎ.๕๗๔๖/๒๕๕๙)

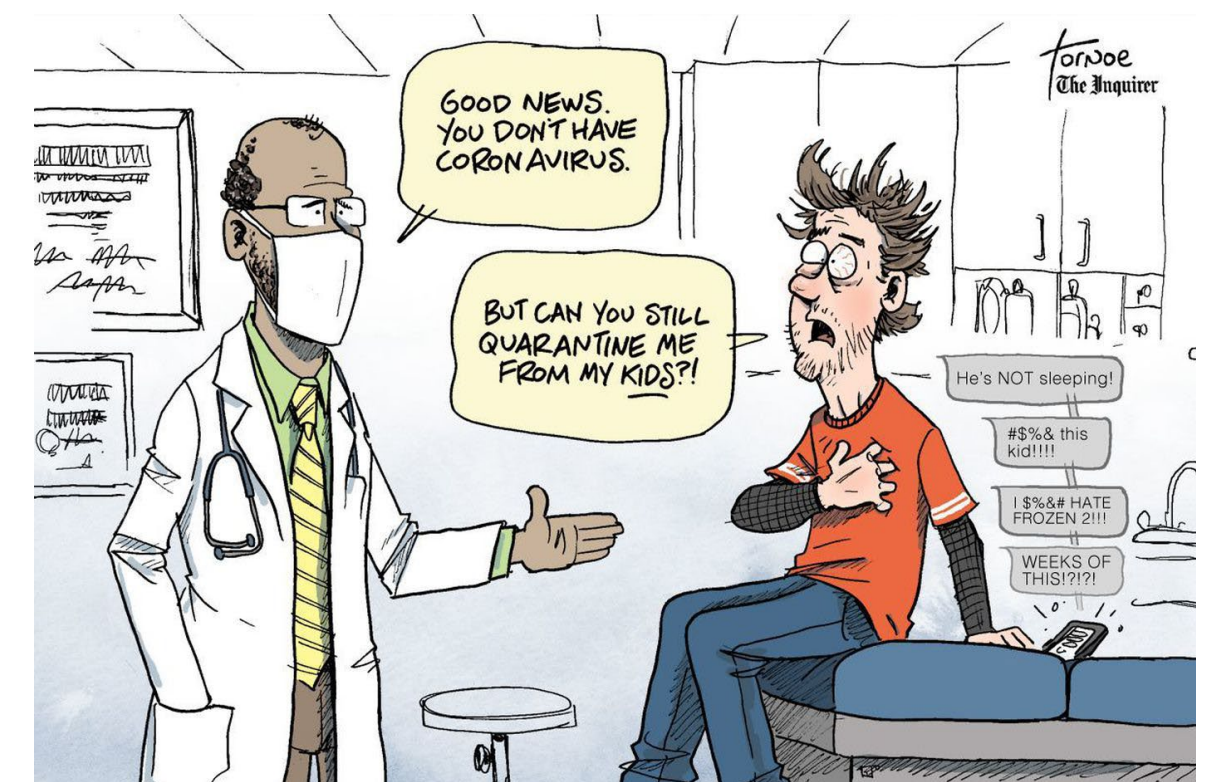
มาตรา ๗๑๔ อันสัญญาจำนองนั้น ท่านว่าต้องทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่

จดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่

๑. ตราบใดที่ยังไม่ได้จดทะเบียนจำนอง การจำนองยังไม่เกิดขึ้นโดยสมบูรณ์ เพราะไม่ได้ทำตามแบบที่กฎหมายบังคับไว้ สัญญาจำนอง**ตกเป็นโมฆะ** (ฎ.๕๔๖/๒๕๑๒)
๒. เจตนาจำนอง แต่จดทะเบียนขายฝาก นิติกรรมขายฝากเป็นการแสดงเจตนาลวง ตกเป็นโมฆะ (ม.๑๕๕ วรรคสอง) จำนองก็ไม่ได้จดทะเบียน จึงเป็นเพียงมอบที่ดินให้ยืมถือเป็นประกันการกู้เงิน (ฎ.๒๒๓๙/๒๕๑๗)

ฎ.๖๖๖๔/๒๕๕๖ แม้จำเลยในฐานะผู้ให้กู้ยืมจะไม่มีสิทธิยึดหน่วง
โฉนดที่ดินไว้ตาม มาตรา ๒๔๑ เพราะหนี้เงินกู้ไม่เกี่ยวกับตัวทรัพย์
พิพาท แต่เมื่อข้อตกลงตามสัญญากระบุให้ผู้ให้กู้มีสิทธิยึดทรัพย์
พิพาทไว้เป็นประกันจนกว่าผู้กู้จะชำระหนี้เป็นข้อตกลงที่คู่สัญญา
สมัครใจทำกันไว้ ไม่ขัดต่อกฎหมายหรือความสงบเรียบร้อยของ
ประชาชนย่อมมีผลบังคับ ผู้ให้กู้จึงมีสิทธิยึดถือทรัพย์ที่นำมา
ประกันไว้จนกว่าผู้กู้จะชำระหนี้ตามสัญญา โจทก์จึงไม่มีสิทธิขอ
โฉนดที่ดิน และหนังสือสัญญากู้เงินคืนจนกว่าโจทก์จะได้ชำระหนี้
ให้แก่จำเลย

ถ้าหนี้ขาดอายุความ หรือพ้นกำหนดเวลาบังคับคดี ๑๐ ปี ก็ไม่มีมูลหนี้ที่
เจ้าหนี้จะยึดโฉนดของลูกหนี้ไว้อีกต่อไป ฎ. ๒๒๙/๒๕๒๒, ๑๖๗๗๖/
๒๕๕๕ หรือถ้าหนี้ไม่มีหลักฐานการกู้ยืมที่จะฟ้องร้องบังคับคดีได้ ก็ไม่มี
สิทธิยึดโฉนดที่ดินไว้ ฎ.๓๘๗๔/๒๕๔๙





มอบโฉนดที่ดินไว้พร้อมด้วยใบมอบอำนาจ แต่ไม่ได้จดทะเบียนจำนองให้ถูกต้อง

ฎ.๒๒๘๖/๒๕๓๘ การที่จำเลยมอบโฉนดที่ดินพร้อมด้วยใบมอบอำนาจและเอกสารอื่นให้แก่โจทก์เพื่อจดทะเบียนจำนองประกันหนี้ขายลดเช็ค แม้จะมีข้อกำหนดให้นำไปจดทะเบียนนองได้หลังจากเรียกเก็บเงินตามเช็คไม่ได้ก็ตาม แต่ก็เป็นเรื่องที่จำเลยมีเจตนาที่จะเอาทรัพย์สินจำนองเป็นประกันนั่นเอง เมื่อไม่ได้มีการจดทะเบียนจำนองให้ถูกต้อง สัญญาจำนองจึงเป็นโมฆะ และ ป.พ.พ.บรรพ ๓ อันเป็นเอกเทศสัญญาไม่ได้บัญญัติให้มีสัญญาในลักษณะซึ่งจะเป็นสัญญาจะจำนองได้ เมื่อสัญญาจำนองเป็นโมฆะและสัญญาจะจำนองมีขึ้นไม่ได้ตามกฎหมาย โจทก์จึงไม่มีอำนาจฟ้องบังคับให้จำเลยจดทะเบียนจำนองที่ดินเพื่อประกันหนี้ขายลดเช็ค (พช.๔๖)

๑. ถ้าส่งมอบโฉนดอย่างเดียว เป็นบุคคลสิทธิ เจ้าหนี้มีสิทธิยึดโฉนดที่ดินไว้ได้ (ฎ.๖๖๖๔/๒๕๕๖)
๒. ถ้ามอบโฉนด สำเนาทะเบียนบ้าน สำเนาบัตรประจำตัวประชาชน แต่ไม่ได้ลงชื่อในใบมอบอำนาจ หากยังไม่ได้จดทะเบียนจำนอง การจำนองยังไม่ทำตามแบบ ยังไม่เกิดขึ้น (ฎ.๑๐๖๔/๒๕๐๙)
๓. ถ้าส่งมอบโฉนดและใบมอบอำนาจที่ลงชื่อโดยไม่กรอกข้อความ หากมีการจดทะเบียนจำนอง ถือว่า เจ้าของประมาทเลินเล่อร้ายแรง (ฎ.๕๔๖/๒๕๑๒)
๔. ถ้าส่งมอบโฉนดและใบมอบอำนาจที่ลงชื่อให้ไปจดทะเบียนจำนอง
 - ๔.๑ เมื่อไม่จดทะเบียนจำนอง ตกเป็นโมฆะ (ฎ.๕๔๖/๒๕๑๒)
 - ๔.๒ เมื่อผู้มอบอำนาจตาย ใบมอบอำนาจย่อมระงับ ผู้รับโฉนดไว้ไม่มีสิทธิยึดโฉนดไว้ (ฎ.๑๐๖๔/๒๕๐๙)
๕. ถ้ามีข้อตกลงจะจำนอง ตกเป็นโมฆะ ฟ้องบังคับให้จดทะเบียนจำนองไม่ได้ (ฎ.๒๒๘๖/๒๕๓๘) เพราะไม่มีสัญญาจะจำนอง

ข้อยกเว้น ไม่จดทะเบียนจำนองก็มีผล

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



๓. ผู้รับจำนอง

ผู้รับจำนอง หมายถึง เจ้าหนี้ รวมถึง
(๑) ตัวการไม่เปิดเผยชื่อ ที่ไม่ปรากฏ
ชื่อในสัญญาจำนอง (กรรมการมีชื่อเป็น
ผู้รับจำนองแทนบริษัท)

(๒) ผู้รับโอนสิทธิเรียกร้อง ตาม
มาตรา ๓๐๖

ถ้าเป็นหนี้บริษัท แต่จำนองต่อกรรมการผู้จัดการ
บริษัท การจำนองไม่มีผลบังคับกับผู้รับจำนอง
ไม่ใช่เจ้าหนี้ (ฎ.๘๑๗/๒๕๒๑)

ฎ.๔๔๓๖/๒๕๔๕ การที่จำเลยจดทะเบียนจำนอง
ที่ดินพิพาทไว้แก่โจทก์นั้น แท้จริงแล้วเป็นการ
จำนองประกันหนี้ที่จำเลยมีต่อ ล. โจทก์ผู้รับ
จำนองจึงมิได้เป็นเจ้าหนี้ในมูลหนี้ที่จำเลยจำนอง
ที่ดินเป็นประกัน สัญญาจำนองจึงไม่มีมูลหนี้ที่
จำเลยต้องรับผิดชอบต่อโจทก์ โจทก์จึงบังคับจำนอง
แก่จำเลยมิได้ (เนติฯ ๖๐)

ฎ.๘๑๗/๒๕๒๑ ศาลฎีกาโดยมติที่
ประชุมใหญ่ เห็นว่าผู้รับจำนองจะต้องเป็น
เจ้าหนี้ในมูลหนี้ที่มีการจำนองประกันนั้น ซึ่ง
อาจเป็นหนี้ที่เกิดขึ้นในอนาคต หรือหนี้มี
เงื่อนไข จะจำนองไว้เพื่อหนี้นั้น อาจเป็น
ผลได้จริง ก็จำนองได้ ส่วนผู้จำนองจะเป็น
ลูกหนี้หรือบุคคลอื่นใดก็ได้ไม่จำกัด เมื่อ
โจทก์ที่ 2 ผู้รับจำนองยังไม่อยู่ในฐานะเป็น
เจ้าหนี้ สัญญาจำนองจึงไม่มีหนี้ที่จำเลยทั้ง
สองต้องรับผิดชอบต่อโจทก์ที่ 2

ข้อยกเว้น กรณีกรรมการบริษัท บริษัทเป็นตัวละครไม่เปิดเผยชื่อ

ฎ.๒๗๖๑/๔๙ โจทก์ที่ ๑ เป็นกรรมการผู้มีอำนาจกระทำนิติกรรมแทนโจทก์ที่ ๒ การที่โจทก์ที่ ๑ รับ
จำนองที่ดินจากจำเลยเพื่อเป็นประกันหนี้เงินกู้ที่จำเลยกู้ยืมไปจากโจทก์ที่ ๒ เป็นการกระทำแทนโจทก์ที่ ๒
แม้ตามหนังสือสัญญาจำนองระบุชื่อโจทก์ที่ ๑ เป็นผู้รับจำนองเท่านั้นโดยไม่ได้ระบุว่ากระทำการแทนโจทก์ที่
๒ ก็เป็นกรณีที่โจทก์ที่ ๒ ตัวการซึ่งยังไม่เปิดเผยชื่อแสดงตนให้ปรากฏและเข้ารับเอาสัญญาจำนองซึ่งโจทก์ที่
๑ ได้ทำไว้แทนตน ซึ่งโจทก์ที่ ๒ มีสิทธิกระทำได้ตาม มาตรา ๘๐๖ และเป็นกรณีที่ไม้อยู่ในบังคับของมาตรา
๗๙๘ วรรคหนึ่ง ที่การตั้งตัวแทนเพื่อทำสัญญาจำนองเป็นหนังสือ ดังนั้น แม้การตั้งตัวแทนของโจทก์ที่ ๒
เพื่อทำสัญญาจำนองกับจำเลยจะมีได้ทำเป็นหนังสือ แต่เมื่อสิทธิของโจทก์ที่ ๒ ตามสัญญาจำนองเป็นสิทธิที่
มีอยู่ในฐานะตัวการที่ไม่เปิดเผยชื่อตามมาตรา ๘๐๖ โจทก์ที่ ๒ จึงมีอำนาจฟ้องบังคับจำนองได้ (เทียบ ฎ.
๕๓๑/๒๕๓๗)

๔. ประกันการชำระหนี้

๔.๑ หนี้ หมายถึง หนี้ประเภท

ฎ.๔๐/๒๕๑๓ จำนองเป็นสัญญาที่เอาทรัพย์สินตราไว้เป็นประกันการชำระหนี้ จึงมีหนี้ที่จะต้องชำระแก่กันอันเป็นหนี้ประเภท และมีจำนองเป็นอุปกรณ์ของหนี้นั้น

ต้องมีหนี้ที่จะต้องชำระแก่กันอันเป็นหนี้ประเภท การบังคับจำนองจึงจะกระทำได้ (ฎ.๒๗๙๓/๒๕๔๖, ๑๒๗๒/๒๕๕๐, ๓๓๒๕/๒๕๕๘)

ฎ.๑๑๔๘๘/๒๕๕๔ หนี้ตามหนังสือสัญญาจำนองเป็นหนี้อุปกรณ์ที่มีขึ้นเพื่อเป็นประกันการชำระหนี้ประเภทคือ หนี้เงินที่จำเลยกู้ยืมไปจากโจทก์ เมื่อจำเลยไม่ได้กู้ยืมเงินโจทก์ กรณีจึงไม่มีหนี้ประเภท โจทก์จึงไม่อาจฟ้องให้จำเลยในฐานะผู้จำนองรับผิดชอบตามสัญญาจำนอง ซึ่งเป็นหนี้อุปกรณ์ได้

๔.๒ หนี้ที่จำนองเป็นประกันต้องเป็นหนี้ที่สมบูรณ์ ตามมาตรา ๗๐๗ ที่บัญญัติว่า "บทบัญญัติมาตรา ๖๘๑ ว่าด้วยคำประกันนั้น ท่านให้ใช้ได้ในการจำนองอนุโลมตามควร" และมาตรา ๖๘๑ จะทำได้เฉพาะหนี้ที่สมบูรณ์

หนี้ไม่สมบูรณ์ การจำนองไม่มีผลบังคับ เช่น ไม่ส่งมอบเงินกู้ยืม(ฎ.๗๘๕๕/๒๕๕๙), หนี้ประเภทตกเป็นโมฆะ(ฎ.๑๑๒/๒๕๑๕), นำดอกเบี้ยยที่ฝ่าฝืนพรบ.ห้ามเรียกดอกเบี้ยเกินอัตราฯมาเป็นต้นเงิน (ฎ.๔๓๗๒/๒๕๔๕, ๑๒๗๓/๒๕๔๗)



หนี้ไม่สมบูรณ์

(๑) ไม่ส่งมอบเงินกู้ยืม (แม้มีหลักฐานการกู้ยืมเงิน)

ฎ.๗๘๕๕/๒๕๕๙ จำเลยทำสัญญาจำนองระบุว่ากู้ยืมเงินจากโจทก์ไว้เป็นประกัน แต่จำเลยมิได้รับเงินกู้ตามสัญญา จำนองซึ่งให้ถือว่าเป็นหลักฐานการกู้ยืม จำเลยจึงไม่ต้องรับผิดชอบชำระเงินพร้อมดอกเบี้ยตามสัญญาจำนองตามฟ้องแก่โจทก์ เมื่อโจทก์มิได้เป็นเจ้าหนี้ในมูลหนี้ที่จำเลยจำนองที่ดินเป็นประกัน สัญญาจำนองจึงไม่มีมูลหนี้ที่จำเลยต้องรับผิดชอบต่อโจทก์ ดังนั้น โจทก์จึงบังคับจำนองแก่จำเลยมิได้



(๒) กรณีกู้เพียงบางส่วน

ฎ.๒๘๙๗/๒๕๕๐ สัญญาจำนองระบุจำนวนเงิน ๑๘๖,๐๐๐ บาท แม้ข้อเท็จจริงรับฟังได้ตามที่จำเลยให้การต่อสู้ว่า จำเลยกู้เงินโจทก์เพียง ๑๕๐,๐๐๐ บาท ก็เป็นเรื่องที่ศาลจะต้องชี้ขาดตัดสินให้จำเลยรับผิดชอบในจำนวนหนี้เท่าที่มีอยู่จริง และสิทธิของโจทก์ที่จะบังคับตามสัญญาจำนองซึ่งเป็นหนี้อุปกรณ์ก็ย่อมมีอยู่เพียงเท่าที่จำเลยจะต้องรับผิดชอบตามสัญญากู้เงิน สัญญาจำนองหาได้ตกเป็นโมฆะ (เนติ ๖๖)

(๓) หันประธานเป็นโมฆะ ผู้จำนองย่อมไม่ต้อง
รับผิดชอบ (ฎ.๑๑๒/๒๕๑๕)

ฎ.๕๐๕๑/๒๕๓๘ เมื่อสัญญาจะซื้อจะ
ขายตกเป็นโมฆะเพราะกฎหมายห้ามโอนภายใน
๑๐ ปี สัญญาจำนองเพื่อประกันสัญญาจะซื้อจะ
ขายจึงไม่อาจบังคับได้เพราะสัญญาจำนองจะมี
ได้เฉพาะเพื่อหนี้อันสมบูรณ์ตามมาตรา ๗๐๗
ประกอบด้วยมาตรา ๖๘๑ ดังนั้น จึงไม่อาจ
บังคับตามสัญญาจะซื้อจะขายและสัญญา
จำนองได้

ฎ.๘๔๐๘/๒๕๖๓, ๘๔๒๕/๒๕๖๓ การที่โจทก์บริษัทผู้ให้เช่าซื้อให้
จำเลยที่ ๒ ลงชื่อในแบบสัญญาที่โจทก์พิมพ์ไว้ล่วงหน้าว่า จำเลยที่ ๒
ยอมรับผิดอย่างลูกหนี้ร่วมกับจำเลยที่ ๑ และยินยอมรับผิดชอบล่วงหน้าอีก
หลายประการ เป็นการหลีกเลียงไม่ปฏิบัติตามกฎหมายค้ำประกัน ถือว่า
โจทก์ผู้ประกอบการธุรกิจไม่ใช่สิทธิแห่งตนโดยสุจริตโดยคำนึงถึงมาตรฐาน
การค้าที่เหมาะสมภายใต้ระบบธุรกิจที่เป็นธรรม ตาม พ.ร.บ.วิธีพิจารณา
คดีผู้บริโภค มาตรา ๑๒ สัญญายินยอมเป็นลูกหนี้ร่วมจึงไม่ชอบด้วย
กฎหมาย ตกเป็นโมฆะ จำเลยที่ ๒ ไม่ต้องรับผิดชอบต่อโจทก์

ฎ. ๑๘๘๔/๒๕๖๖ จำเลยที่ ๑ กู้ยืมเงินธนาคารโจทก์แล้วผิดนัดชำระ
หนี้ จึงมีการทำหนังสือปรับโครงสร้างหนี้ แล้วจำเลยที่ ๒ ซึ่งเป็นบุตรของ
จำเลยที่ ๑ ลงชื่อในหนังสือรับชำระหนี้แทนจำเลยที่ ๑ โดยยอมรับผิด
อย่างลูกหนี้ร่วม เป็นการกระทำด้วยความสมัครใจและตรงตามเจตนาของ
โจทก์และจำเลยที่ ๒ ไม่ได้มีวัตถุประสงค์เพื่อหลีกเลียงมาตรา ๖๘๐ และ
๖๘๐/๑ วรรคหนึ่ง จึงใช้บังคับได้



(๔) นำดอกเบี้ยเกินอัตราฯ มาเป็นต้นเงินที่จำนอง (ฎ.๔๓๗๒/๒๕๔๕, ๑๒๗๓/๒๕๔๗)

ฎ.๔๓๗๒/๒๕๔๕ การที่โจทก์นำเงินดอกเบี้ยที่คิดในอัตราร้อยละ ๒ ต่อเดือน อันเป็นการฝ่าฝืนพระราชบัญญัติห้ามเรียกดอกเบี้ยเกินอัตรา พ.ศ.๒๔๗๕ มาตรา ๓ ประกอบด้วย ป.พ.พ. มาตรา ๖๕๔ ไปรวมเข้ากับต้นเงิน ๓๐๐,๐๐๐ บาท ที่กู้ยืมนั้น แสดงว่าโจทก์และจำเลยมีเจตนาที่จะแบ่งแยกการกู้เงินออกเป็นสองส่วน คือ เฉพาะนิติกรรมกู้ยืมส่วนที่เป็น**ดอกเบี้ยเท่านั้นที่ตกเป็นโมฆะ** ส่วนนิติกรรมการกู้ยืมในส่วนจำนวน ๓๐๐,๐๐๐ บาท ยังคงสมบูรณ์อยู่ตาม ป.พ.พ. มาตรา ๑๗๓ หนี้กู้ยืมระหว่างโจทก์จำเลยในส่วนนี้จึงเป็นหนี้ที่สมบูรณ์ จำเลยจดทะเบียนจำนองที่ดินเป็นประกันหนี้เงินกู้ในวงเงิน ๓๖๐,๐๐๐ บาท สัญญาจำนองดังกล่าวจึงมีผลบังคับได้ตามจำนวนหนี้ประธานที่สมบูรณ์คือจำนวน ๓๐๐,๐๐๐ บาท เมื่อโจทก์บอกกล่าวบังคับจำนองแล้วโจทก์ก็ย่อมมีสิทธิบังคับจำนองในหนี้ส่วนนี้ได้

เปรียบเทียบกับกรณีคิดดอกเบี้ยจำนองเกินอัตรา

ฎ. ๒๑๔๓/๒๕๖๖ แม้สัญญาจำนองที่ดินพิพาทระหว่าง อ. กับโจทก์จะระบุว่าคิดดอกเบี้ยอัตรา ร้อยละ ๑๕ ต่อปี ซึ่งเป็นอัตราที่สามารถเรียกได้ตาม ป.พ.พ. มาตรา ๖๕๔ ก็ตาม แต่**โจทก์คิดดอกเบี้ยเงินกู้ยืมจาก อ. ร้อยละ ๒ ต่อเดือน ไม่ตรงกับที่ระบุไว้ในสัญญาจำนอง ซึ่งเป็นการคิดดอกเบี้ยเกินอัตราที่กฎหมายกำหนด** ฝ่าฝืน พ.ร.บ.ห้ามเรียกดอกเบี้ยเกินอัตรา พ.ศ. ๒๕๖๐ มาตรา ๔ (๑) มีผลทำให้ข้อตกลงในส่วนของดอกเบี้ยตกเป็นโมฆะ โจทก์ไม่อาจคิดดอกเบี้ยตามอัตราที่ระบุไว้ในสัญญาจำนอง แต่มีสิทธิคิดดอกเบี้ยในระหว่างผิดนัดได้ ตาม ป.พ.พ. มาตรา ๒๒๔ วรรคหนึ่ง

การที่โจทก์ฟ้องขอบังคับจำนองโดยเรียกดอกเบี้ยอัตรา ร้อยละ ๑๕ ต่อปี ตามที่ระบุไว้ในสัญญาจำนอง แต่ศาลเห็นว่าโจทก์คิดดอกเบี้ยเกินกว่าอัตราที่กฎหมายกำหนดไม่ตรงกับที่ระบุไว้ในสัญญาจำนอง ดอกเบี้ยตามสัญญาจำนองจึงตกเป็นโมฆะ แต่มีสิทธิคิดดอกเบี้ยในระหว่างผิดนัดได้ ยังถือไม่ได้ว่าการที่โจทก์นำคดีมาฟ้องเป็นการใช้สิทธิโดยไม่สุจริต โจทก์ยังคงมีสิทธิบังคับจำนองโดยยึดทรัพย์จำนองออกขายทอดตลาดชำระหนี้ต้นเงินที่เหลือ พร้อมดอกเบี้ยนับแต่วันผิดนัดได้

๔.๓ เมื่อเป็นหนี้สมบูรณ์แล้ว แม้ขาด
หลักฐานแห่งการฟ้องร้อง ก็จำนองประกันหนี้
ได้ (เพราะหลักฐานการฟ้องใช้สำหรับฟ้องหนี้ประธาน)

ฎ.๑๖๐๔/๒๕๓๖ จำเลยที่ ๒ และ
ที่ ๓ จดทะเบียนจำนองที่ดินเป็นประกันหนี้เงินกู้
ของจำเลยที่ ๑ แม้การกู้ยืมเงินขาดหลักฐานตาม
กฎหมายก็เพียงพอห้ามมิให้ฟ้องร้องบังคับคดีเอา
กับจำเลยที่ ๑ เท่านั้น เมื่อหนี้การกู้ยืมเงินระหว่าง
โจทก์กับจำเลยที่ ๑ อยู่จริงและสมบูรณ์ตาม
กฎหมาย ย่อมมีการจำนองเป็นประกันได้ตาม
ป.พ.พ. มาตรา ๗๐๗ และ ๖๘๑ เมื่อโจทก์ยัง
ไม่ได้รับชำระหนี้ โจทก์ย่อมบังคับเอากับผู้จำนอง
ได้ (เนติศมัย ๔๗, ๔๙)

ฎีกาที่ ๑๑๑๒/๒๕๖๖ เมื่อข้อความสนทนา
ผ่าน แอปพลิเคชันไลน์ยังฟังไม่ได้ว่า เงิน
จำนวน ๗,๘๐๐,๐๐๐ บาท ที่โจทก์มอบให้
จำเลยที่ ๑ ไปเป็นเงินกู้ ยืม จึงไม่อาจถือว่าเป็น
หลักฐานกู้ยืมเงินเป็นหนังสือที่จำเลยที่ ๑
ลงลายมือชื่อไว้ หรือเป็นหนังสือรับสภาพหนี้ก็
ยืม



๔.๔ หนังสืออายุความ บังคับจำนองได้ ตามมาตรา ๗๔๕

๔.๕ หนังสือโอนภาคหรือหนังสือที่มีเงื่อนไข ก็ประกันได้ ตามมาตรา ๗๐๗ (ฎ.๒๑๙/๒๕๐๗)

มาตรา ๖๘๑ วรรคสอง หนังสือโอนภาคหรือหนังสือที่มีเงื่อนไข จะประกันเพื่อเหตุการณ์ซึ่งหนังสือนั้นอาจเป็นผลได้จริง ก็ประกันได้

ฎ.๕๘๓๑/๒๕๕๓ ข้อสัญญาในหนังสือสัญญาจำนองที่ผู้จำนองตกลงจำนองที่ดินแก่ผู้รับจำนองเพื่อเป็นประกันการชำระหนี้ที่จะมีขึ้นไปในภายหน้า เป็นข้อสัญญาที่ชอบด้วย ป.พ.พ. มาตรา ๗๐๗ ประกอบมาตรา ๖๘๑ วรรคสอง และใช้บังคับกันได้

(๑) จำนองก่อน “ทำสัญญา” กู้

ฎ.๓๔๒๙/๒๕๔๒ แม้จำเลยจดทะเบียน
จำนองทรัพย์สินให้ไว้แก่โจทก์ก่อนเปิดบัญชี
เดินสะพัดและทำสัญญากู้เบิกเงินเกินบัญชีก็
ตาม แต่ประมวลกฎหมายแพ่งและ
พาณิชย์ มาตรา ๖๘๑ วรรคสอง กำหนด
ว่า หันในอนาคตหรือหันมีเงื่อนไขจะประกัน
ไว้เพื่อ เหตุการณ์ซึ่งหันนั้นอาจเป็นผลได้จริง
ก็ประกันได้ และมาตรา ๗๐๗ กำหนดว่า
บทบัญญัติมาตรา ๖๘๑ ว่าด้วยคำประกัน
นั้น ให้ใช้ได้ในการจำนอง อนุโลมตาม
ควร ดังนั้น แม้ทำสัญญาจำนองจะเป็นหัน
อุปกรณ์แต่ก็สามารถประกันหันเบิกเงินเกิน
บัญชีซึ่งเป็นหันในอนาคตได้

ฎ.๗๓๕๑/๒๕๓๗ แม้สัญญา
จะทำภายหลังสัญญาจำนอง
สัญญาจำนองก็มีผลบังคับได้
ตามกฎหมาย

(๒) จำนองก่อน “ส่งมอบเงินกู้”

ฎ.๑๔๗๙/๒๕๕๒ แม้การจดทะเบียนจำนอง และจดทะเบียนขึ้นเงินจำนองเป็นประกันหนี้จะทำขึ้นก่อนเวลาที่โจทก์จะส่งมอบเงินกู้ทั้ง ๒ จำนวน แก่จำเลยที่ ๑ ก็ตาม แต่ ป.พ.พ. มาตรา ๗๐๗ ว่า ด้วยจำนอง บัญญัติว่า “บทบัญญัติมาตรา ๖๘๑ ว่า ด้วยค้ำประกันนั้นท่านให้ใช้ได้ในการจำนอง นอกเหนือสมควร” กล่าวโดยเฉพาจะ ตามนัยมาตรา ๖๘๑ ที่ว่าหนี้ที่อาจเกิดขึ้นโดยสมบูรณ์ในอนาคต ย่อมทำสัญญาค้ำประกันได้ ดังนั้น เมื่อต่อมาโจทก์ มอบเงินกู้ทั้ง ๒ จำนวนแก่จำเลยที่ ๑ หลังจากทำ สัญญาจำนองกันดังกล่าวหนี้เงินกู้ในส่วนนั้นก็ สมบูรณ์ การจำนองเป็นประกันการชำระหนี้ ดังกล่าวล่วงหน้าจึงบังคับแก่กันได้

(๓) จำนองก่อน “เกิดหนี้ครั้งหลัง”

ฎ.๕๓๘๔/๒๕๔๘ สัญญาจำนองที่ดินระหว่างโจทก์และจำเลยมีความหมายแจ้งชัดว่า สัญญาจำนองที่ดินพิพาทนอกจากจะประกันหนี้เงินที่ ส. ได้กู้ไปจากจำเลยในขณะที่ทำสัญญาจำนองแล้ว ยังรวมถึงเป็น **ประกันหนี้ที่ ส. จะกู้ไปจากจำเลยต่อไปในอนาคตด้วย** หากสัญญาจำนองที่ดินพิพาทระหว่างโจทก์และจำเลยยังมีผลผูกพันอยู่ โดยจำกัดวงเงินจำนองที่โจทก์จะต้องรับผิดชอบทั้งสิ้นไม่เกิน ๒๖๐,๐๐๐ บาท ซึ่งจากบทบัญญัติ ป.พ.พ. มาตรา ๖๘๑ วรรคสองและมาตรา ๗๐๗ เมื่อสัญญาจำนองกำหนดวงเงินจำนองที่โจทก์จะต้องรับผิดชอบไม่เกิน ๒๖๐,๐๐๐ บาท แสดงให้เห็นเจตนาของโจทก์ที่จะรับผิดชอบในหนี้จำนวนดังกล่าว หลังจากทำสัญญาจำนองที่ดินพิพาทแล้ว ส. ได้กู้เงินจำเลยจำนวน ๕๐,๐๐๐ บาท ซึ่งยังไม่เต็มวงเงินจำนอง แม้จะได้ชำระหนี้ดังกล่าวให้จำเลยครบถ้วนแล้วในวันที่ ๓ มกราคม ๒๕๔๖ แต่เมื่อโจทก์และจำเลยไม่ได้ตกลงเลิกสัญญาจำนอง สัญญาจำนองที่ดินพิพาทยังมีผลผูกพันอยู่ไม่ระงับสิ้นไป ต่อมาวันที่ ๒๔ มกราคม ๒๕๔๖ ส. ได้กู้เงินจำเลยจำนวน ๑๓๐,๐๐๐ บาท ซึ่งไม่เกินจำนวนวงเงินที่โจทก์จะต้องรับผิดชอบถือว่าหนี้กู้เงินครั้งหลังเป็นหนี้ในอนาคต สัญญาจำนองซึ่งเป็นหนี้อุปการณ์ย่อมครอบคลุมถึงหนี้กู้ยืมเงินครั้งหลังอันเป็นหนี้ประธานด้วย หากจำต้องไปจดทะเบียนจำนองต่อพนักงานเจ้าหน้าที่กันใหม่อีก



ฎ.๓๑๒๔/๒๕๖๕ ผู้ร้องเป็นผู้รับจำนองที่ดินตามหนังสือรับรองการทำประโยชน์ ซึ่งตาม ป.พ.พ. มาตรา ๗๐๒ วรรคสองบัญญัติให้ผู้รับจำนองเป็นเจ้าของหนี้บุริมสิทธิที่มีสิทธิได้รับชำระหนี้จากทรัพย์สินที่จำนองก่อนเจ้าหนี้สามัญและตามข้อตกลงต่อท้ายหนังสือสัญญาจำนองที่จำเลยและผู้คัดค้านจดทะเบียนจำนองที่ดินแปลงดังกล่าวให้แก่โจทก์มี**ข้อความ**ระบุว่า ผู้จำนองจดทะเบียนจำนองเป็นประกันการชำระหนี้เงินกู้ของจำเลยที่มีอยู่ต่อผู้รับจำนองในเวลานี้หรือในเวลา**หนึ่งเวลาใดภายใน** ซึ่งแสดงให้เห็นได้ชัดว่า นอกจากจะเป็นการจำนองประกันหนี้ตามสัญญาจำนองดังกล่าวแล้ว ผู้จำนองยังตกลงจำนองประกันหนี้ของจำเลยที่จะมีขึ้นต่อผู้รับจำนองในภายหน้าด้วย ดังนั้น เมื่อปรากฏว่าจำเลยยังคงค้างชำระหนี้ตามสัญญาฉบับลงวันที่ ๒๔ กุมภาพันธ์ ๒๕๕๕ แก่ผู้ร้อง จึงถือได้ว่าจำเลยยังมีหนี้ที่ต้องรับผิดชอบต่อผู้ร้องตามสัญญาจำนองรายนี้อยู่ **แม้จำเลยจะได้ชำระหนี้ตามสัญญาที่จำเลยและผู้คัดค้านนำที่ดินแปลงดังกล่าวมาจดทะเบียนจำนองประกันหนี้ครบถ้วนแล้วก็ตาม** ก็หาจะมีผลทำให้สัญญาจำนองระงับสิ้นไป ผู้ร้องในฐานะผู้รับจำนองจึงเป็นผู้มีบุริมสิทธิที่จะได้รับชำระหนี้จากทรัพย์สินจำนองก่อนเจ้าหนี้อื่น

ข้อระวัง ความเหมือนและแตกต่างระหว่างคำประกัน v.s. จำนอง

ความเหมือน : แม้การกู้ยืมเงินขาดหลักฐานตามกฎหมายก็เพียงต้องห้ามมิให้ฟ้องร้องบังคับคดีเอากับผู้กู้เท่านั้น เมื่อหนี้การกู้ยืมเงินมีอยู่จริงและสมบูรณ์เพียงใด ย่อมมีการคำประกันหรือการจำนองได้เพียงนั้น

ความต่าง :

๑. การกู้ยืมเงินต้องมีหลักฐานฟ้องร้อง จำนองต้องทำเป็นหนังสือและจดทะเบียน
๒. ผู้คำประกันมีสิทธิยกข้อต่อสู้ของลูกหนี้ว่าไม่มีหลักฐานการกู้ยืมเงินขึ้นต่อสู้เจ้าหนี้ได้ตามมาตรา ๖๙๔ อันจะส่งผลให้ผู้คำประกันไม่ต้องรับผิด แต่ผู้จำนองไม่มีสิทธิยกข้อต่อสู้ดังกล่าวยังต้องรับผิด (เนติฯ ๔๗, ๔๙)



๔.๖ เป็นประกัน

(๑) ห้างร้านถึงกำหนด ห้างจำนอง
ยอมถึงกำหนดเช่นกัน

ฎ.๕๗๕๓/๒๕๓๗ เมื่อห้างตามสัญญา
เบิกเงินเกินบัญชีอันเป็นห้างร้านถึง
กำหนด ห้างตามสัญญาจำนองอันเป็น
อุปกรณ์ที่ ๖. และจำเลยทำไว้เป็นประกัน
ห้างดังกล่าวยอมถึงกำหนดเช่นกัน (เนติ
สมัย ๖๙)

ฎ.๒๗๙๓/๒๕๔๖ ส่วนที่โจทก์อ้างว่า โจทก์มีสิทธิคิดอัตราดอกเบี้ยตามสัญญาจำนอง (สูงกว่าดอกเบี้ยของหนี้ประธาน) เห็นว่า หนี้จำนองเป็นเพียงหนี้อุปกรณ์ซึ่งจะต้องมีหนี้ประธานเสียก่อน การบังคับจำนองจึงจะกระทำได้ เมื่อหนี้กู้ยืมเงินซึ่งเป็นหนี้ประธานกำหนดอัตราดอกเบี้ยเท่าใด หนี้จำนองซึ่งเป็นหนี้อุปกรณ์จึงคงมีสิทธิคิดดอกเบี้ยได้เพียงเท่าดอกเบี้ยที่โจทก์คิดไว้จากหนี้ตามสัญญากู้เงินอันเป็นหนี้ประธาน

(๒) คิดดอกเบี้ยได้เพียงเท่าดอกเบี้ยของหนี้ประธาน

ฎ.๒๘๑๘/๒๕๔๑ สัญญากู้เงินเป็นหนี้ประธาน ส่วนหนี้ตามหนังสือสัญญาจำนองที่ดินเป็นประกันเป็นหนี้อุปกรณ์ แม้ในสัญญาจำนองจำเลยจะตกลงเสียดอกเบี้ยให้แก่โจทก์ อัตราร้อยละ ๑๘ ต่อปี ก็มีใช้ว่าจำเลยจะต้องเสียดอกเบี้ยให้แก่โจทก์ อัตราร้อยละ ๑๘ ต่อปี เสมอไป จำเลยจะรับผิดชอบเสียดอกเบี้ยให้แก่โจทก์ตามสัญญาจำนองซึ่งเป็นหนี้อุปกรณ์เพียงใด ต้องดูข้อตกลงเรื่องดอกเบี้ยตามสัญญากู้เงินซึ่งเป็นหนี้ประธาน (เนติฯ สมัย ๓๕)

ข้อสอบเนติฯ สมัยที่ ๓๕ ข้อ ๔ ธงคำตอบ... สัญญาจำนองเป็นหนี้อุปกรณ์ของสัญญากู้ซึ่งเป็นหนี้ประธาน แม้จะระบุดอกเบี้ยไว้ว่าร้อยละ ๑๔ ต่อปี แต่เมื่อหนี้ประธานคิดดอกเบี้ยได้เพียงร้อยละ ๑๒ ครึ่งต่อปี...ก็ต้องรับผิดชอบดอกเบี้ยในอัตราเดียวกับหนี้ประธาน



การปรับดอกเบี้ยย

(๑) ห้ี่ประธานมิได้ให้ปรับดอกเบี้ยได้ แต่สัญญา
จำนองให้ปรับเพิ่มดอกเบี้ยได้ ก็ะปรับเพิ่มดอกเบี้ยไม่ได้
(ฎ.๕๘๐๐/๒๕๓๓)

(๒) ห้ี่ประธานให้ปรับเพิ่มดอกเบี้ยได้ แต่สัญญา
จำนองตกลงดอกเบี้ยคงที่ ผู้จำนองต้องรับผิดตามสัญญา
จำนอง

สรุป รับผิดตามสัญญาจำนอง แต่ไม่เกินห้ี่ประธาน



(๓) เมื่อหนี้ประธานระงับ สัญญาจำนองซึ่งเป็น
หนี้อุปกรณ์ย่อมระงับไปด้วย ตามมาตรา ๗๔๔ (๑)

ฎ.๑๑๖๐๓/๒๕๕๓ เมื่อข้อเท็จจริงฟังได้ว่าการ
จำนองเป็นประกันหนี้เงินกู้ซึ่งเป็นหนี้เงินทุนเพียงอย่าง
เดียว และหนี้เงินทุนระงับแล้ว จำนองซึ่งเป็นหนี้
อุปกรณ์ย่อมระงับไปด้วย จำเลยจะอ้างไม่ส่งโฉนด
เพราะมีหนี้ซื้อขายหลักทรัพย์ค้ำชำระอยู่ด้วยหาได้ไม่



มาตรา ๗๐๒ "อันว่าจำนองนั้น คือสัญญาซึ่ง
บุคคลคนหนึ่ง เรียกว่าผู้จำนอง เอาทรัพย์สิน
ตราไว้แก่บุคคลอีกคนหนึ่ง เรียกว่าผู้รับจำนอง
เป็นประกันการชำระหนี้ โดยไม่ส่งมอบ
ทรัพย์สินนั้นให้แก่ผู้รับจำนอง

เป็นประกัน >>> หนี้จำนองเป็นหนี้อุปการณ์
(๑) หนี้ประธานถึงกำหนด หนี้จำนองถึงกำหนด
(๒) คิดดอกเบี้ย ปรับดอกเบี้ย ได้ไม่เกินหนี้ประธาน
(๓) หนี้ประธานระงับ หนี้จำนองระงับ (ดู ม.๗๔๔(๑))

หลัก : ต้องมีหนี้ประธาน

- (๑) ต้องเป็นหนี้สมบูรณ์
- (๒) แม้ไม่มีหลักฐานการฟ้องร้องตามกฎหมาย
- (๓) แม้ขาดอายุความ (ม.๗๔๕)

ข้อยกเว้น : หนี้ในอนาคต หรือหนี้ที่มีเงื่อนไข

- (๑) ทำสัญญาจำนองก่อนทำสัญญากู้ ก่อนส่งมอบเงินกู้ ก่อนเกิดหนี้ประธาน

๕. ผู้รับจำนองชอบที่จะได้รับชำระหนี้จากทรัพย์สินที่จำนองก่อนเจ้าหนี้สามัญ (โจทก์มีคำขอท้ายฟ้องว่า ถ้าจำเลยไม่ชำระหนี้ให้ยึดทรัพย์สินที่จำนองออกขายทอดตลาดนำเงินมาชำระหนี้แก่โจทก์)

“เป็นประกัน” ผลคือ ผู้รับจำนองมีบุริมสิทธิที่จะได้รับชำระหนี้ก่อนเจ้าหนี้รายอื่น (ฎ. ๑๑๐/๒๕๕๓)

๕.๑ แม้เจ้าหนี้อื่นจะบังคับคดีขายทอดตลาด

ฎ. ๒๒๘๓/๒๕๓๙ ธนาคารท.เป็นเจ้าหนี้ผู้รับจำนองที่ดินและบ้านพิพาทจึงมีสิทธิได้รับชำระหนี้ก่อนเจ้าหนี้สามัญตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์มาตรา ๗๐๒ วรรคสอง แม้โจทก์จะบังคับคดียึดที่ดินและบ้านพิพาทขายทอดตลาดธนาคารท.ก็ยังมีสิทธิได้รับชำระหนี้ก่อนโจทก์

๕.๒ แม้ไม่รับชำระหนี้ก่อน ตามป.วิ.พ

ฎ. ๑๔๒๐๒/๒๕๕๕ แม้ ป.วิ.พ. มาตรา ๒๘๙ ให้อำนาจผู้รับจำนองที่จะยื่นคำร้องต่อศาลก่อนเอาทรัพย์สินนั้นออกขายทอดตลาด เพื่อเจ้าพนักงานบังคับคดีจะได้ดำเนินการให้เป็นไปโดยถูกต้องตามเจตนาของผู้รับจำนองและเพื่อเป็นการคุ้มครองผู้รับจำนองให้ได้รับ จัดสรรการชำระหนี้ก่อนเจ้าหนี้รายอื่นให้เสร็จสิ้นไปเสียทีเดียวโดยจะสะดวกกว่าให้ผู้รับจำนองไปฟ้องบังคับแก่ผู้ซื้อทรัพย์สินจากการขายทอดตลาดในภายหลัง แต่ถ้าผู้รับจำนองไม่ยื่นคำร้องขอภายในกำหนดดังกล่าว ก็ทำให้ผู้รับจำนองต้องหมดสิทธิไปไม่ โดยการบังคับคดีแก่ทรัพย์สินของลูกหนี้ตามคำพิพากษานั้น ย่อมไม่กระทบกระทั่งถึงบุริมสิทธิของผู้รับจำนอง ซึ่งอาจร้องขอให้บังคับเหนือทรัพย์สินพิพาทได้ตาม บทบัญญัติแห่ง ป.วิ.พ. มาตรา ๒๘๗ อีกทั้ง**สิทธิรับจำนองเป็นทรัพย์สินสิทธิซึ่งก่อตั้งขึ้นโดยกฎหมาย จะระงับสิ้นไปก็ต้องเป็นไปตามกฎหมายซึ่งได้บัญญัติไว้ใน ป.พ.พ. มาตรา ๗๔๔** ดังนี้ ผู้ร้องซึ่งเป็นผู้รับจำนองจึงมีบุริมสิทธิที่จะบังคับเหนือทรัพย์สินพิพาทก่อนเจ้าหนี้รายอื่นรวมทั้งโจทก์ด้วย และเมื่อเจ้าพนักงานบังคับคดีเอาทรัพย์สินพิพาทออกขายทอดตลาดโดยปลอดจำนองตามความประสงค์ของผู้ร้องแล้ว ก็ต้องชำระหนี้จำนองแก่ผู้ร้องซึ่งเป็นผู้รับจำนองก่อนตาม ป.พ.พ. มาตรา ๗๓๒ ผู้ร้องจึงมีสิทธิยื่นคำร้องขอรับชำระหนี้จากเงินที่ได้จากการขายทอดตลาดทรัพย์สินพิพาทได้

ฎ.๒๔๐๑/๒๕๕๘ การที่เจ้าพนักงานบังคับคดียึดอย่างไม่มีภาระจำนองนั้น จำนองเป็นทรัพย์สินสิทธิซึ่งตกติดไปกับตัวทรัพย์สิน การที่เจ้าพนักงานบังคับคดีดำเนินการยึดโดยไม่มีภาระจำนองตามคำขอของโจทก์ซึ่งเป็นเจ้าหนี้ตามคำพิพากษา ก็ไม่มีผลทำให้สิทธิจำนองที่ผู้ร้องมีอยู่เสื่อมเสียไป สิทธิจำนองของผู้ร้องมีอยู่อย่างใดก็คงมีอยู่อย่างนั้น แม้โจทก์จะมิได้แจ้งให้เจ้าพนักงานบังคับคดีทราบซึ่งการจำนองที่มีอยู่ในทรัพย์สินนั้นก็ไม่ทำให้การยึดเสียไป และชอบที่ผู้ร้องจะใช้สิทธิขอรับชำระหนี้จำนองจากทรัพย์สินซึ่งจำนอง



๕.๓ แม้ไม่ยื่นคำขอรับชำระหนี้ตาม พ.ร.บ.ล้มละลาย

ฎ. ๘๔๓๗/๒๕๖๑ ตาม ป.พ.พ. มาตรา ๗๐๒ วรรคสอง ผู้รับจำนองชอบที่จะได้รับชำระหนี้จากทรัพย์สินที่จำนองก่อนเจ้าหนี้สามัญมิพักต้องพิจารณาว่ากรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินจะได้โอนไปยังบุคคลภายนอกแล้วหรือไม่ และตาม พ.ร.บ.ล้มละลาย พ.ศ. ๒๕๔๓ มาตรา ๙๕ เจ้าหนี้มีประกันย่อมมีสิทธิเหนือทรัพย์สินอันเป็นหลักประกัน ซึ่งลูกหนี้ได้ให้ไว้ก่อนถูกพิทักษ์ทรัพย์โดยไม่ต้องขอรับชำระหนี้ หนี้จำนองจึงเป็นทรัพย์สินเหนือทรัพย์สินจำนอง โจทก์ผู้เป็นเจ้าหนี้ผู้รับจำนองย่อมเป็นผู้มีทรัพย์สินเหนือทรัพย์สินพิพาทชอบที่จะได้รับชำระหนี้จำนองก่อนเจ้าหนี้สามัญ มิพักต้องพิจารณาว่ากรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินจะโอนไปยังบุคคลภายนอกแล้วหรือไม่ โดยไม่จำเป็นต้องยื่นคำขอรับชำระหนี้ตาม พ.ร.บ.ล้มละลาย พ.ศ. ๒๕๔๓ มาตรา ๙๕ เนื่องจากโจทก์มิใช่เจ้าหนี้ไม่มีประกันแต่ประการใด

๕.๔ แม้จะไม่บังคับจำนองภายใน ๑๐ ปี

ฎ.๗๓๙๗/๒๕๖๑ การที่ผู้ร้องซึ่งเป็นเจ้าหนี้ผู้รับจำนองตามคำพิพากษาไม่บังคับคดีภายในกำหนดสิบปีนับแต่วันที่ศาลมีคำพิพากษาหรือคำสั่งของศาลชั้นที่สุดในคดีนั้น ตาม ป.วิ.พ. มาตรา ๒๗๑ (เดิม)

มีผลเพียงทำให้ผู้ร้อง**หมดสิทธิบังคับคดีในคดี**

ดังกล่าว แต่ไม่เป็นเหตุให้หนี้จำนองระงับสิ้นไป

ทรัพย์สินจำนองยังคงมีอยู่และสามารถไต่ถามต่อ

ลูกหนี้จำนองหรือต่อบุคคลภายนอกที่รับโอน

ทรัพย์สินจำนองนั้นต่อไปได้ แต่ผู้ร้องจะบังคับ

ดอกเบี้ยเกินกว่าห้าปีไม่ได้ ตาม ป.พ.พ. มาตรา

๗๔๕ (เทียบ ฎ.๔๐๑/๒๕๖๑)

๕.๕ แม้ไม่มีการจดทะเบียนในสารบัญจดทะเบียน

ฎ.๕๕๐๘/๒๕๖๒ เมื่อมีการแบ่งแยกที่ดินพิพาทออกไปเป็นที่ดินอีกแปลงหนึ่ง ต้องถือว่าที่ดินพิพาทที่แบ่งแยกออกไปพร้อมสิ่งปลูกสร้างยังคงมีการจำนองครอบติดอยู่ด้วยตาม ป.พ.พ. มาตรา ๗๑๗ วรรคหนึ่ง แม้ไม่มีการจดทะเบียนไว้ในสารบัญจดทะเบียนโฉนดที่ดินว่ามี
การจำนองครอบติดอยู่ และแม้จำเลยที่ ๒ ซึ่งเป็นผู้รับซื้อฝากเสียค่าตอบแทนและได้มาโดยสุจริตย่อมได้กรรมสิทธิ์ที่ดิน แต่ก็ทำให้สิทธิจำนองซึ่งเป็นทรัพย์สินที่ติดไปกับตัวทรัพย์สินจำนองเสื่อมเสียไปไม่ตามหลักผู้รับโอนไม่มีสิทธิดีกว่าผู้โอน

๕.๖ ก่อนเจ้าหนี้รายอื่น แต่เจ้าของรวมไม่ใช่เจ้าหนี้

ฎ.๒๑๑๗/๒๕๖๕ แม้ผู้ร้องมีสิทธิได้รับชำระหนี้ในฐานะเจ้าหนี้จำนองก่อนเจ้าหนี้อื่น แต่ตาม ป.วิ.พ. มาตรา ๓๒๔ วรรคหนึ่ง ซึ่งบัญญัติให้เจ้าหนี้จำนองมีสิทธิที่จะได้รับชำระหนี้หรือได้รับส่วนแบ่งจากเงินที่ได้จากการขายทอดตลาดทรัพย์สินของลูกหนี้ตามคำพิพากษาที่เจ้าพนักงานบังคับคดีได้ยึดไว้แล้ว ต้องเป็นกรณีที่เจ้าหนี้ตามคำพิพากษาบังคับคดีชำระหนี้ในหนี้เงิน ซึ่งลูกหนี้ตามคำพิพากษาเป็นหนี้แก่ตน แล้วขอให้เจ้าพนักงานบังคับคดียึดทรัพย์สินของลูกหนี้ตามคำพิพากษาเพื่อนำออกขายทอดตลาดชำระหนี้ คดีนี้เจ้าพนักงานบังคับคดียึดที่ดินพิพาทเพื่อนำออกขายทอดตลาดแล้วนำเงินมาแบ่งให้โจทก์และจำเลยตามส่วน อันเป็นวิธีการแบ่งกรรมสิทธิ์รวมในที่ดินพิพาทพร้อมสิ่งปลูกสร้างระหว่างผู้มีสิทธิร่วมกันตาม ป.พ.พ. มาตรา ๑๓๖๔ วรรคสอง โจทก์และจำเลยมิใช่เจ้าหนี้ตามคำพิพากษาหรือลูกหนี้ตามคำพิพากษات่อกัน จึงมิใช่การร้องขอให้บังคับคดีแก่ทรัพย์สินของลูกหนี้ตามคำพิพากษาที่ผู้ร้องจะใช้สิทธิในฐานะเจ้าหนี้ผู้รับจำนองยื่นคำร้องขอให้มีการชำระหนี้จากผู้ร้องได้รับชำระหนี้จากการขายทอดตลาดที่ดินพิพาทพร้อมสิ่งปลูกสร้างก่อนเจ้าหนี้อื่น ตาม ป.วิ.พ. มาตรา ๓๒๔ ได้



๖. มิพักต้องพิเคราะห์ว่า
กรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินจะได้โอน
ไปยังบุคคลภายนอกแล้วหรือหา
ไม่ ผลคือ ผู้รับจำนองจึงบังคับ
จำนองแก่ผู้รับโอนทรัพย์สินจำนองได้
ไม่ว่าทรัพย์สินจำนองจะโอนไปก็ทอด

๖.๑ ม.๗๐๒ วรรคสอง เป็นกรณี
จำนองก่อนมีการโอนทรัพย์สินจำนอง
เมื่อจำนองเป็นทรัพย์สินจึงตกติดไป

ฎ.๔๑๖/๒๕๓๖ จำเลยเพิ่งซื้อที่ดิน
และบ้านพิพาทจาก ณ. และเข้า
ครอบครองที่ดินและบ้านพิพาทภายหลัง
จากที่โจทก์ได้รับจำนองที่ดินและบ้าน
พิพาทไว้จาก ณ.แล้ว โจทก์จึงได้สิทธิ
จำนองในที่ดินและบ้านพิพาทโดยชอบ
และมีสิทธิบังคับจำเลยให้ชำระหนี้จำนอง
ได้.

(๑) ผู้จำนองมีสิทธิโอนทรัพย์สินจำนองได้

ฎ. ๑๔๕๙๕/๒๕๕๘ ป.พ.พ. มาตรา ๗๓๖ ถึงมาตรา ๗๔๓ ได้บัญญัติรับรองถึงสิทธิและหน้าที่ของผู้รับโอนทรัพย์สินซึ่งจำนองไว้ ย่อมแสดงว่าผู้จำนองย่อมมีสิทธิโอนทรัพย์สินซึ่งจำนองไปยังบุคคลอื่นได้ในฐานะที่ผู้จำนองเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินซึ่งจำนองตาม ป.พ.พ. มาตรา ๗๐๕ ผู้จำนองจึงมีสิทธิจำหน่ายทรัพย์สินซึ่งจำนองได้ ตาม ป.พ.พ. มาตรา ๑๓๓๖ และมาตรา ๗๐๒ วรรคสอง

(๒) ผู้รับจำนองจึงต้องมอบโฉนดให้ไปใช้จดทะเบียนโอน

ฎ. ๓๘๙๓/๒๕๓๓ ผู้จำนองมีสิทธิโอนที่ดินที่จำนองแก่บุคคลภายนอกได้ในฐานะเจ้าของกรรมสิทธิ์ตาม ป.พ.พ. มาตรา ๑๓๓๖ ซึ่งผู้รับจำนองอาจใช้สิทธิบังคับจำนองแก่ผู้รับโอนที่ดินได้ การโอนที่ดินของผู้จำนองมิใช่เป็นการก่อภาระติดพันแก่ทรัพย์สินจำนองแต่อย่างใดทั้งผู้รับจำนองก็ยังคงมีสิทธิอยู่ตามสัญญาจำนอง ซึ่งหากบังคับจำนองได้เงินไม่พอชำระหนี้ ผู้จำนองก็ต้องรับผิดชอบตามสัญญา หากจะพ้นความรับผิดชอบไปไม่ได้ ดังนั้น จำเลยผู้รับจำนองจึงต้องส่งมอบโฉนดที่ดินซึ่งจำเลยครอบครองเพื่อให้โจทก์ผู้จำนองดำเนินการทำนิติกรรมโอนขายแก่บุคคลภายนอกตามฟ้อง



๖.๒ แม้จะเป็นการโอนเพราะ**ขายทอดตลาดตามคำสั่งศาล** จำนองก็ตกติดไป

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

(๖.๒.๑) ต้องมีการจดทะเบียนจำนอง จำนองจึงตกติดไป

ฎ.๑๓๒/๒๕๓๕ แม้ผู้ร้องซื้อที่ดินพิพาทได้จากการขาย
ทอดตลาด ตามคำสั่งศาลโดยสุจริต แต่ป.พ.พ. มาตรา
๑๓๓๐ บัญญัติเพียงว่าสิทธิของผู้ซื้อไม่เสียไปแม้ภายหลังจะพิสูจน์
ได้ว่าทรัพย์สินนั้นมิใช่ของจำเลย มิได้คุ้มครองถึงกับให้ผู้ซื้อได้
สิทธิโดยปลอดจากภาระผูกพันใด ๆ หากโจทก์รับจำนองที่ดิน
พิพาทไว้จากจำเลยโดยชอบด้วยกฎหมาย การ จำนองย่อมติดไปกับ
ที่ดิน โจทก์มีสิทธิบังคับจำนองที่ดินพิพาทได้ ...เมื่อข้อเท็จจริงฟัง
ได้ว่า**มิได้มีการจดทะเบียน**จำนองที่ดินพิพาทระหว่างโจทก์กับ
จำเลยที่สำนักงานที่ดินอำเภอในวันที่โจทก์อ้าง การ จำนองที่ดิน
พิพาทระหว่างโจทก์กับจำเลยจึงเป็นการ จำนองที่มีชอบด้วย
กฎหมาย โจทก์ไม่อาจอ้างสิทธิในฐานะผู้รับจำนองได้



(๖.๒.๒) เมื่อมีการจดทะเบียนจำนอง แม้ยังมิได้จดทะเบียนรับโอนทรัพย์สิน ก็ถือว่าเป็นผู้รับโอนทรัพย์สินจำนอง

ฎ. ๑๑๑๓/๒๕๖๖ จำเลยเป็นผู้ซื้อที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างจากการขายทอดตลาดโดยติดจำนองและชำระราคาครบถ้วนแล้ว เหลือเพียงขั้นตอนการดำเนินการทางทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ ไม่ปรากฏว่ามีการเพิกถอนการขายทอดตลาด ต้องถือว่าผู้จำนองเดิมไม่มีสิทธิในทรัพย์สินที่จำนองอีกต่อไป และจำเลยได้สิทธิในทรัพย์สินที่ซื้อโดยสมบูรณ์แล้ว แม้จำเลยจะมิได้จดทะเบียนรับโอนกรรมสิทธิ์ก็ตาม ถือว่าจำเลยมีนิติสัมพันธ์กับโจทก์ในฐานะผู้รับโอนทรัพย์สินซึ่งจำนอง มีสิทธิและหน้าที่ตามบทบัญญัติแห่งป.พ.พ. บรรพ ๓ ลักษณะ ๑๒ หมวด ๕ โจทก์มีสิทธิได้รับชำระหนี้จากทรัพย์สินที่จำนองโดยบังคับเอาแก่ผู้รับโอนทรัพย์สินซึ่งจำนองตามมาตรา ๗๓๕ ที่แก้ไขใหม่ เมื่อโจทก์มีเจตนาบอกกล่าวบังคับจำนองแก่จำเลยผู้รับโอนทรัพย์สินซึ่งจำนองโดยชอบแล้ว จำเลยไม่ชำระหนี้ไถ่ถอนจำนองภายในกำหนด โจทก์มีอำนาจฟ้องบังคับแก่จำเลยได้

ฎ.๑๗๔๗/๒๕๖๖ การจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่เป็นแต่เพียงพิธีการอย่างหนึ่งเท่านั้น ไม่ทำให้การซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ตกเป็นโมฆะแต่อย่างใด ซึ่ง ป.พ.พ. มาตรา 1330 เป็นบทกฎหมายกำหนดเรื่องการขายทอดตลาดทรัพย์สินตามคำสั่งศาลไว้เป็นกรณีพิเศษ จำเลยจึงไม่มีสิทธิใด ๆ ในทรัพย์สินพิพาทอีกต่อไป



๖.๓ แม้จะโอนตามสัญญาประนีประนอมยอมความซึ่งศาลพิพากษาตามยอม

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

๖.๔ แม้จะโอนตามคำพิพากษา

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

๖.๕ หลังจำนอง ได้มีผู้อื่นครอบครองปรปักษ์

(๑) แม่เจ้าของใหม่สุจริต

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

(๒) แม้ศาลมีคำสั่งว่าได้กรรมสิทธิ์

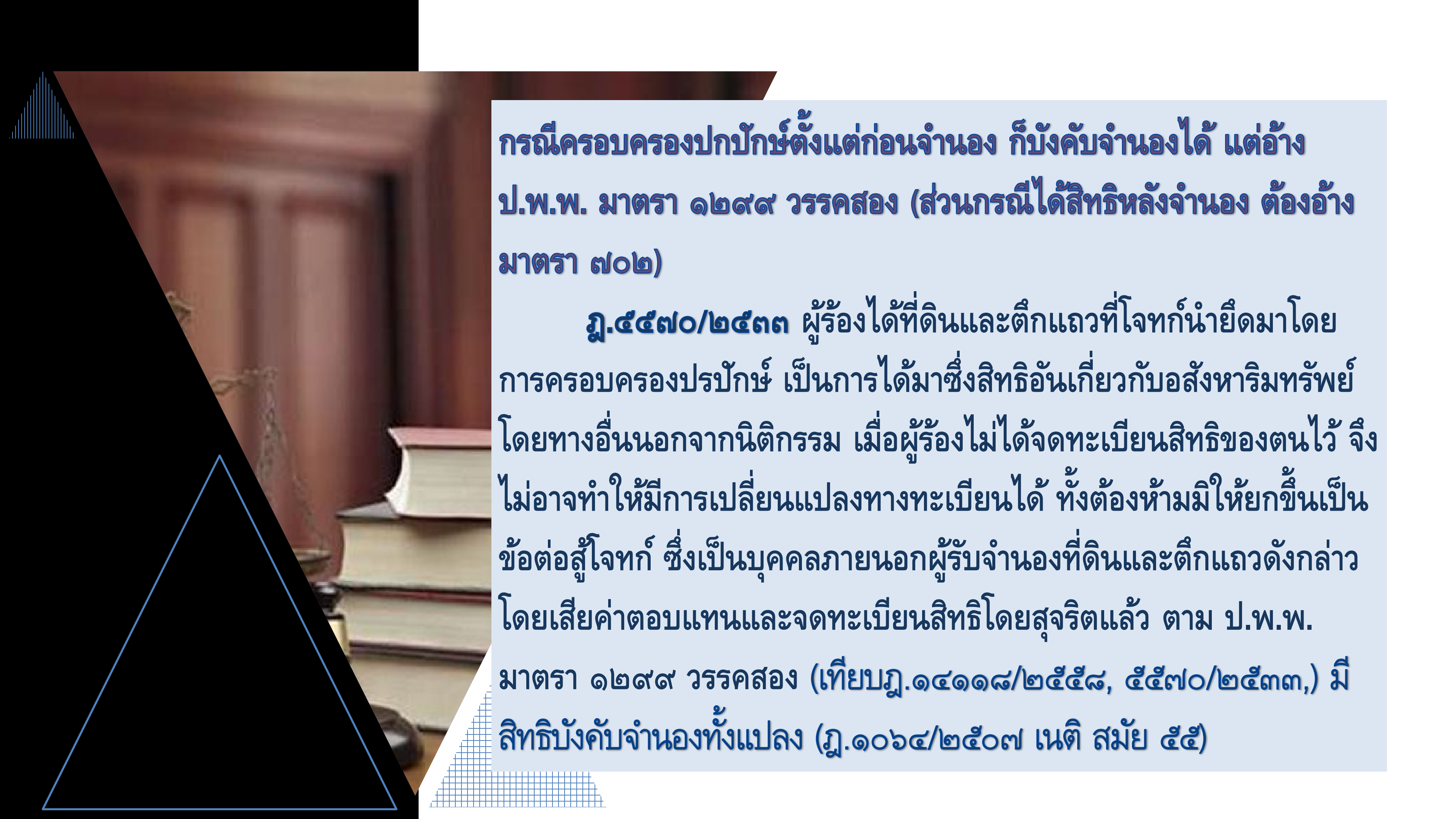
ฎ.๑๗๖๑๗/๒๕๕๕ แม้ผู้ร้องได้กรรมสิทธิ์ในที่ดินพิพาทโดยการครอบครองปรปักษ์และศาลมีคำสั่งรับรองแล้วก็ตาม แต่การได้กรรมสิทธิ์ของผู้ร้องได้มาภายหลังจากที่จำเลยที่ ๒ นำที่ดินพิพาทไปจดทะเบียนจำนองไว้แก่โจทก์โดยชอบด้วยกฎหมายแล้ว การจำนองจึงยังคงมีอยู่ในฐานะทรัพย์สิน กรณีตามคำร้องไม่เป็นเหตุให้สัญญาจำนองระงับสิ้นไป โจทก์ย่อมมีสิทธิบังคับจำนองเอาที่ดินพิพาทได้ตามมาตรา ๗๐๒ วรรคสองและมาตรา ๗๔๔ ผู้ร้องจึงไม่มีสิทธิขอให้ปล่อยที่ดินพิพาท (เนติ ๖๙)

๖.๖ แม้หลังจำนองจะมีผู้แย่งการครอบครองเกิน ๑ ปี

ฎ.๖๓๕๑/๒๕๓๔ **หลังจากที่จำเลยได้ทำการจำนองโดยชอบด้วย** กฎหมายแล้ว การที่ผู้ร้องได้สิทธิครอบครอง (แย่งการครอบครองที่ดิน น.ส.๓ พินาทมาเกิน ๑ ปี แล้ว) ก็ไม่เป็นเหตุให้สัญญาจำนองระงับสิ้นไปเพราะเหตุที่ทำให้สัญญาจำนองระงับมีปรากฏตามมาตรา ๗๔๔ และ นอกจากนี้ในเรื่องจำนอง มาตรา ๗๐๒ วรรคสอง บัญญัติว่าผู้รับจำนอง ชอบที่จะได้รับชำระหนี้จากทรัพย์สินที่จำนองก่อนเจ้าหนี้สามัญมีพัก ต้องพิจารณาว่ากรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินจะได้โอนไปยังบุคคลภายนอก แล้วหรือไม่ แสดงให้เห็นว่าการจำนองเป็น**ทรัพย์สินที่ติดไปกับตัว** **ทรัพย์สินที่จำนอง** ผู้รับจำนองย่อมบังคับเอาแก่ตัวทรัพย์สินที่จำนองได้ เมื่อ โจทก์บังคับคดีเอาแก่ทรัพย์สินที่จำนองแม้ผู้ร้องได้ครอบครองทรัพย์สิน พินาทจนได้สิทธิดีกว่าจำเลย โจทก์เป็นผู้รับจำนองโดยชอบด้วย กฎหมายย่อมมีสิทธิยึดทรัพย์สินจำนองเพื่อบังคับคดีได้ (เนติ ๖๗)



เมื่อจำนองผูกพันแล้ว
เป็นทรัพย์สิน



กรณีครอบครองปึกพักร์ตั้งแต่ก่อนจำนอง ก็บังคับจำนองได้ แต่อ้าง
ป.พ.พ. มาตรา ๑๒๙๙ วรรคสอง (ส่วนกรณีได้สิทธิหลังจำนอง ต้องอ้าง
มาตรา ๗๐๒)

ฎ.๕๕๗๐/๒๕๓๓ ผู้ร้องได้ที่ดินและตึกแถวที่โจทก์นำยึดมาโดย
การครอบครองปรปักษ์ เป็นการได้มาซึ่งสิทธิอันเกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์
โดยทางอื่นนอกจากนิติกรรม เมื่อผู้ร้องไม่ได้จดทะเบียนสิทธิของตนไว้ จึง
ไม่อาจทำให้มีการเปลี่ยนแปลงทางทะเบียนได้ ทั้งต้องห้ามมิให้ยกขึ้นเป็น
ข้อต่อสู้โจทก์ ซึ่งเป็นบุคคลภายนอกผู้รับจำนองที่ดินและตึกแถวดังกล่าว
โดยเสียค่าตอบแทนและจดทะเบียนสิทธิโดยสุจริตแล้ว ตาม ป.พ.พ.
มาตรา ๑๒๙๙ วรรคสอง (เทียบฎ.๑๔๑๑๘/๒๕๕๘, ๕๕๗๐/๒๕๓๓,) มี
สิทธิบังคับจำนองทั้งแปลง (ฎ.๑๐๖๔/๒๕๐๗ เนติ สมัย ๕๕)