เอกสารประกอบการบรรยาย
วิชาจำนอง จำนำ
สมัยที่ ๗๗ ปี ๒๕๖๗

นายอภิชาติ คงชาตรี
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 + ค้ำ 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 + ค้ำ + จำนำ ๑ ครั้ง ม.๗๒๘

- จำนอง + ยืม + จำนำ 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, ๗๓๔)

03

สิทธิหน้าที่ผู้รับโอนทรัพย์สินซึ่งจำนอง

(๗๔๒)

04

ความระงับสิ้นไปแห่งสัญญาจำนอง

(๗๔๔(๑)(๕), ๗๔๕, ๗๔๖)

บททั่วไป

มาตรา ๗๐๒

"อันว่าจำนองนั้น คือสัญญาซึ่งบุคคลคนหนึ่ง เรียกว่า ผู้จำนอง เอาทรัพย์สินตราไว้แก่บุคคลอีกคนหนึ่ง เรียกว่าผู้รับจำนอง เป็นประกันการชำระหนี้ โดยไม่ส่งมอบทรัพย์สินนั้นให้แก่ผู้รับจำนอง

ผู้รับจำนองชอบที่จะได้รับชำระหนี้จากทรัพย์สินที่จำนองก่อนเจ้าหนี้สามัญ มิพักต้องพิเคราะห์ว่ากรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินจะได้โอนไปยังบุคคลภายนอกแล้วหรือหาไม่"

4

๑. คำว่า “บุคคลคนหนึ่ง” เรียกว่า ผู้จำนอง

๑.๑ อาจเป็น ลูกหนี้ชั้นต้น หรือบุคคลที่สาม คือ “บุคคลจำนองทรัพย์สินของตนไว้เพื่อประกันหนี้อันบุคคลอื่นจะต้องชำระ” ตามมาตรา ๗๐๙

๑.๒ ต้องเป็นเจ้าของทรัพย์สินตามมาตรา ๗๐๕ และมาตรา ๗๐๖ (มีกรรมสิทธิ์)

- มาตรา ๗๐๕ การจำนองทรัพย์สินนั้น นอกจากผู้เป็นเจ้าของในขณะนั้นแล้ว ท่านว่าใครอื่นจะจำนองหาได้ไม่
- มาตรา ๗๐๖ บุคคลมีกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินแต่ภายในบังคับเงื่อนไขเช่นใด จะจำนองทรัพย์สินนั้นได้แต่ภายในบังคับเงื่อนไขเช่นนั้น

(๑) ไม่ใช่ผู้มีกรรมสิทธิ์

ฎ.๑๐๙๙/๒๕๕๐ กรรมสิทธิ์ในที่ดินพิพาทรวมทั้งสิ่งปลูกสร้างจึงยังคงเป็นมรดกของ ถ. หาตกเป็นกรรมสิทธิ์ของ ว. ไม่ เมื่อ ว.ไม่มีกรรมสิทธิ์ในที่ดินพิพาทและสิ่งปลูกสร้างแล้วก็ไม่มีสิทธินำไปจำนองแก่ผู้ใด แม้โจทก์จะอ้างว่ารับจำนองไว้โดยสุจริตก็หามีผลให้โจทก์กลับมีสิทธิตามนิติกรรมจำนองไม่ การจำนองจึงไม่ผูกพันผู้ร้องซึ่งเป็นเจ้าของที่ดินพิพาทที่แท้จริง

ฎ.๕๔๒๓/๒๕๕๓ การที่จำเลยเจ้าของรวมคนหนึ่งจดทะเบียนจำนองที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างเฉพาะส่วนของตนต่อโจทก์จึงเป็นการจำนองเฉพาะส่วนแห่งสิทธิของตนเท่านั้นตาม ป.พ.พ. มาตรา ๑๓๖๑ วรรคหนึ่ง ย่อมไม่กระทบถึงส่วนแห่งสิทธิของเจ้าของรวมคนอื่น

(๒) สละการครอบครองแล้ว ไม่ใช่เจ้าของ

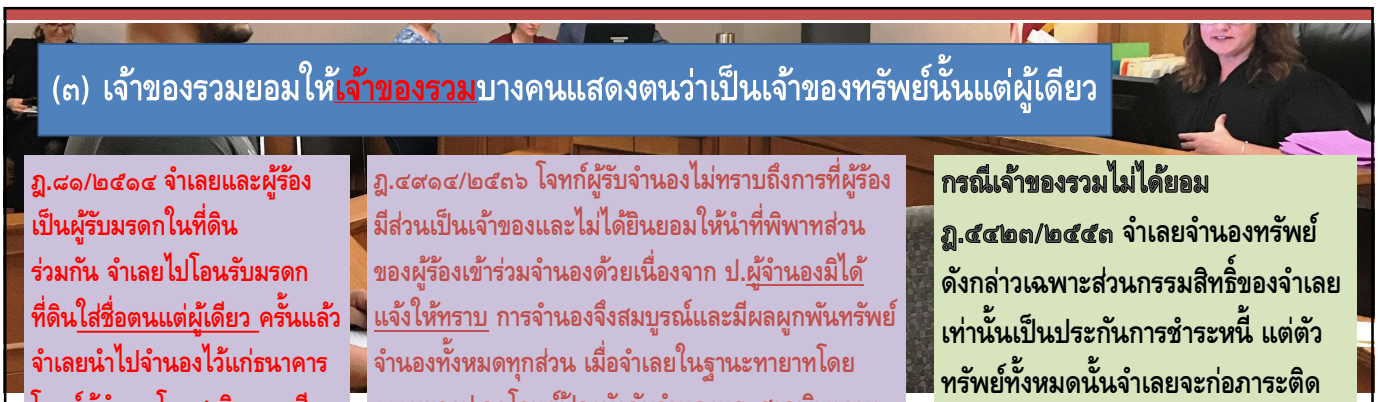
ฎ. ๖๒๒๙/๒๕๔๙ ขายที่ดินพิพาทซึ่งเป็นที่ดินที่มีหนังสือรับรองการทำประโยชน์ให้แก่โจทก์โดยทำเป็นหนังสือ แต่ไม่ได้จดทะเบียนโอนสิทธิกันต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ แต่ อ. ได้สละเจตนาครอบครองที่ดินพิพาทและโอนการครอบครองโดยส่งมอบที่ดินพิพาทแก่โจทก์ และโจทก์เข้าครอบครองโดยเจตนายึดถือเพื่อตนในวันที่ซื้อขายแล้ว ดังนั้น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

(๓) ได้สิทธิมาโดยการแจ้งเท็จหรือปลอมลายมือชื่อ ไม่ใช่เจ้าของ

นายขาวฟ้องนายดำนายแดง ขอให้เพิกถอนการรับโอนมรดกที่ดินและสัญญาจำนองได้ เพราะนายดำไม่ใช่ทายาทของผู้ตาย การที่นายดำไปขอรับโอนมรดกที่ดินได้แจ้งเท็จต่อเจ้าพนักงานที่ดิน จึงไม่ได้สิทธิทางทะเบียนมาโดยชอบด้วยกฎหมาย นายขาวทายาทของผู้ตายมิได้รู้เห็นยินยอม และจะฟังว่านายขาวประมาทเลินเล่อก็ไม่ได้ เมื่อนายดำไม่ใช่เจ้าของ นายดำจึงไม่มีสิทธิที่จะจำนองได้ (ป.พ.พ. มาตรา ๗๐๔) (นัยฎ.๑๘๘๒/๒๕๑๔) สมัยเนติ ๕๒

ฎ.๔๒๐๓/๒๕๔๔ โจทก์ไม่ได้มอบอำนาจให้จำเลยที่ ๑ ไปดำเนินการจดจำนองที่ดินพิพาทและลายมือชื่อโจทก์ในหนังสือมอบอำนาจเป็นลายมือชื่อปลอม ดังนั้น การที่จำเลยที่ ๑ นำหนังสือมอบอำนาจที่เป็นเอกสารและโฉนดที่ดินพิพาทของโจทก์ที่ถูกลักไปไปจดทะเบียนจำนองที่ดินพิพาท จึงเป็นการกระทำไปโดยไม่มีอำนาจ ขัดต่อ ป.พ.พ. มาตรา ๗๐๕ การจำนองดังกล่าวไม่ผูกพันโจทก์ผู้เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ที่ดินพิพาทแต่อย่างใด แม้จำเลยที่ ๒ จะรับจำนองที่ดินพิพาทจากจำเลยที่ ๑ โดยสุจริตและเสียค่าตอบแทนหรือไม่ก็ตาม ก็ไม่อาจยกเหตุดังกล่าวขึ้นกล่าวอ้างยันแก่โจทก์ได้

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



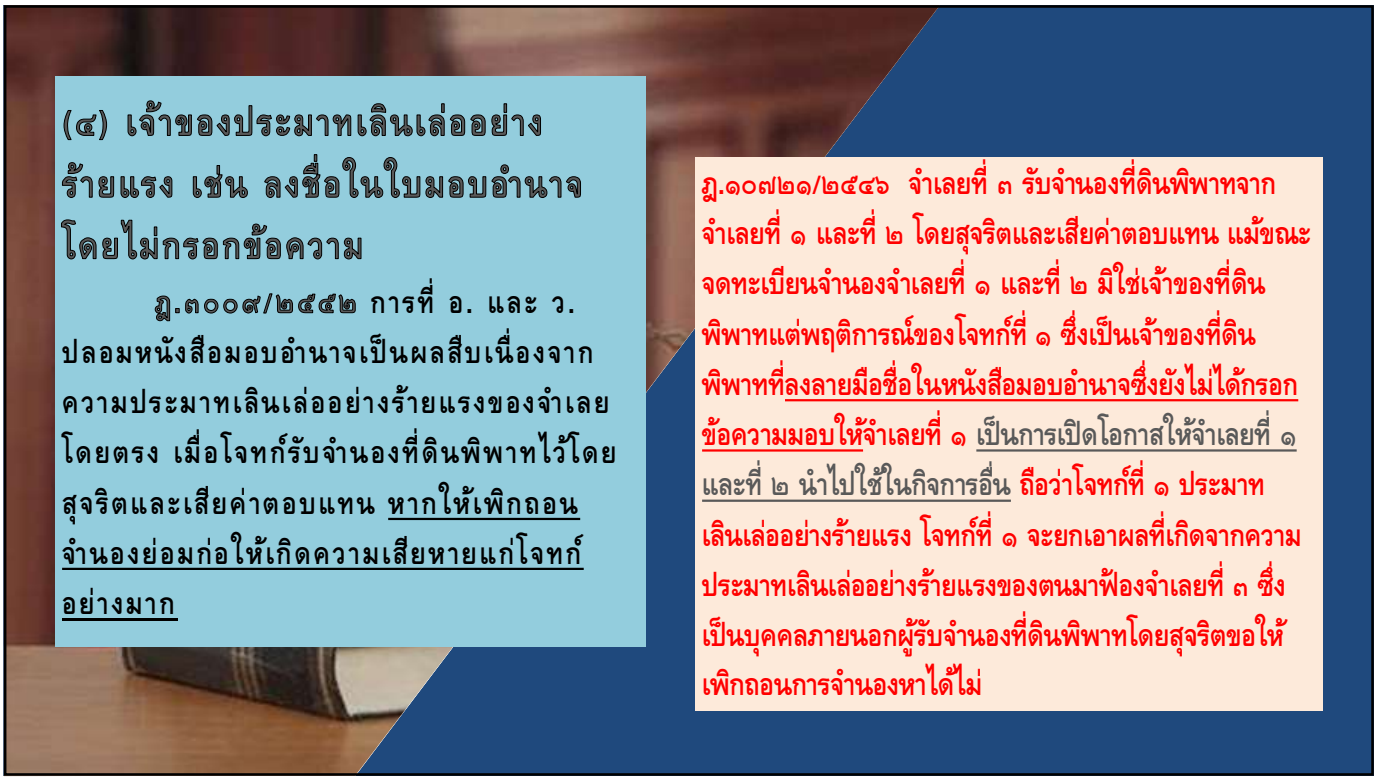
(๓) เจ้าของรวมยอมให้เจ้าของรวมบางคนแสดงตนว่าเป็นเจ้าของทรัพย์นั้นแต่ผู้เดียว

ฎ.๘๑/๒๕๑๔ จำเลยและผู้ร้องเป็นผู้รับมรดกในที่ดินร่วมกัน จำเลยไปโอนรับมรดกที่ดินใส่ชื่อตนแต่ผู้เดียว ครั้นแล้วจำเลยนำไปจำนองไว้แก่ธนาคารโจทก์ผู้ทำการโดยสุจริตและเสียค่าตอบแทน ดังนี้ นิติกรรมการจำนองระหว่างโจทก์กับจำเลยมีผลสมบูรณ์ ธนาคารโจทก์มีสิทธิบังคับจำนองได้เต็มตามสัญญา

ฎ.๔๙๑๔/๒๕๓๖ โจทก์ผู้รับจำนองไม่ทราบถึงการที่ผู้ร้องมีส่วนเป็นเจ้าของและไม่ได้ยินยอมให้นำที่พิพาทส่วนของผู้ร้องเข้าร่วมจำนองด้วยเนื่องจาก ป.ผู้จำนองมิได้แจ้งให้ทราบ การจำนองจึงสมบูรณ์และมีผลผูกพันทรัพย์จำนองทั้งหมดทุกส่วน เมื่อจำเลยในฐานะทายาทโดยธรรมของป.ถูกโจทก์ฟ้องบังคับจำนองและศาลพิพากษาให้บังคับตามสัญญาจำนองได้แล้วเช่นนี้ โจทก์ย่อมมีสิทธิที่จะบังคับคดีให้เป็นไปตามคำพิพากษาได้ ส่วนการที่ ป. นำทรัพย์ส่วนของผู้ร้องเข้าร่วมจำนอง โดยไม่ได้รับความยินยอมของผู้ร้องนั้นหากเป็นเหตุให้ผู้ร้องได้รับความเสียหายอย่างไร ผู้ร้องก็ชอบที่จะว่ากล่าวเอาแก่ ป. หรือทายาทของ ป. เป็นอีกเรื่องหนึ่งต่างหาก จะมาร้องขอกันส่วนให้บังคับคดีมีผลผิดไปจากคำพิพากษาหาได้ไม่

กรณีเจ้าของรวมไม่ได้ยอม

ฎ.๔๔๒๓/๒๕๔๓ จำเลยจำนองทรัพย์ดังกล่าวเฉพาะส่วนกรรมสิทธิ์ของจำเลยเท่านั้นเป็นประกันการชำระหนี้ แต่ตัวทรัพย์ทั้งหมดนั้นจำเลยจะก่อภาระติดพันได้ก็แต่ด้วยความยินยอมแห่งเจ้าของรวมทุกคนตาม ป.พ.พ. มาตรา ๑๓๖๑ วรรคสอง เมื่อไม่ปรากฏว่าเจ้าของรวมคนอื่นยินยอมให้จำเลยทำนิติกรรมจำนอง การจำนองดังกล่าวจึงไม่ผูกพันตัวทรัพย์ทั้งหมด



(๔) เจ้าของประมาทเลินเล่ออย่างร้ายแรง เช่น ลงชื่อในใบมอบอำนาจโดยไม่กรอกข้อความ

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

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

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

แต่กรณีเจ้าของไม่ได้ประมาทเลินเล่อ ไม่เข้าข้อยกเว้น จึงกลับไปหาหลักคือ จำนองไม่มีผลผูกพัน (แม้ผู้รับจำนองสุจริต) ฎ. ๑๔๔๔-๑๔๔๖/๒๕๓๗ โจทก์ไม่เคยมอบอำนาจให้จำเลยที่ ๑ จัดการจดทะเบียนให้ที่ดินพิพาทเฉพาะส่วนของตนแก่จำเลยที่ ๑ และลายมือชื่อผู้มอบอำนาจในหนังสือมอบอำนาจก็ไม่ใช่ลายมือชื่อโจทก์ โจทก์ผู้เป็นเจ้าของย่อมมีสิทธิขอให้ศาลเพิกถอนนิติกรรมการให้ที่ดินพิพาทได้ขณะจำเลยที่ ๑ จำนองที่ดินพิพาทแก่จำเลยที่ ๓ ที่ ๔ โจทก์ยังเป็นเจ้าของที่ดินพิพาทในส่วนของโจทก์อยู่ จำเลยที่ ๑ ไม่ใช่เจ้าของ การจำนองจึงไม่มีผล แม้จำเลยที่ ๓ ที่ ๔ รับจำนองไว้โดยสุจริตโจทก์มีสิทธิขอให้เพิกถอนนิติกรรมจำนองที่ดินพิพาทในส่วนที่เป็นของโจทก์ได้

(๕) เจ้าของยังไม่จดทะเบียนการได้มา ยังไม่บริบูรณ์ ผู้มีชื่อเดิมนำไปจำนอง

ฎ.๑๐๖๐/๒๕๖๕ สิทธิของผู้ร้องที่ ๑ ถึงที่ ๓ ตามส่วนในที่ดินพิพาทที่ได้มาตามสัญญาประนีประนอมยอมความและคำพิพากษาตามยอมเป็นการได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์โดยนิติกรรม เมื่อยังมิได้จดทะเบียนการได้มาต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ จึงยังไม่บริบูรณ์เป็นทรัพย์สิทธิตาม 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

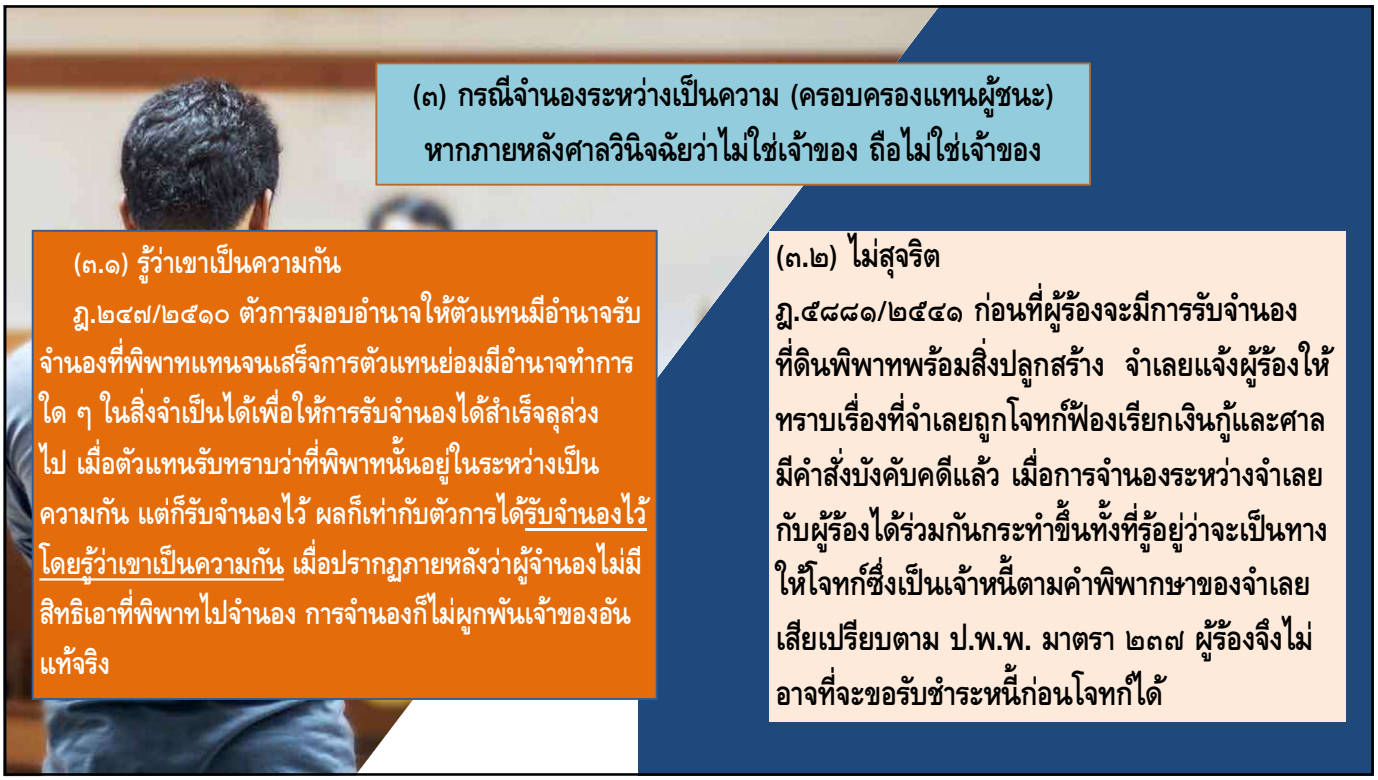
ความเป็นเจ้าของ ดู “ขณะนั้น” ตามมาตรา ๗๐๕ คือ ขณะจำนอง

(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) แม้มีการเลิกสัญญาภายหลัง

ฎ. ๓๓๓๒/๒๕๕๔ จำเลยที่ ๑ ซื้อที่ดินจากโจทก์โดยชำระราคาเพียงบางส่วนจำนวน ๓๐๐,๐๐๐ บาท แล้วนำไปจำนองเป็นประกันหนี้ไว้กับจำเลยที่ ๒ จำเลยที่ ๑ เป็นฝ่ายผิดสัญญา การที่บรรยายฟ้องถึงการที่จำเลยที่ ๑ ผิดนัดชำระค่าที่ดินอันเป็นการปฏิบัติผิดสัญญาซื้อขายโดยขอให้เพิกถอนการจดทะเบียนซื้อขายที่ดินเพื่อให้ได้ที่ดินกลับคืนเท่ากับเป็นการบอกเลิกสัญญาอันมีผลให้คู่สัญญาต้องกลับคืนสู่ฐานะเดิมดังที่เป็นอยู่ แต่ทั้งนี้จะให้เป็นที่เสื่อมเสียแก่สิทธิของบุคคลภายนอกหาได้ไม่ตาม ป.พ.พ. มาตรา ๓๙๑ วรรคหนึ่ง เมื่อจำเลยที่ ๒ เป็นบุคคลภายนอกที่รับจำนองที่ดินไว้โดยมีมูลหนี้และโดยสุจริต โจทก์ย่อมไม่อาจขอให้เพิกถอนสัญญาจำนองที่ดินระหว่างจำเลยที่ ๑ กับที่ ๒ ได้ จึงต้องจดทะเบียนการโอนกรรมสิทธิ์คืนที่ดินแก่โจทก์โดยติดจำนอง



(๓) กรณีจำนองระหว่างเป็นความ (ครอบครองแทนผู้ชนะ) หากภายหลังศาลวินิจฉัยว่าไม่ใช่เจ้าของ ถือไม่ใช่เจ้าของ

(๓.๑) รู้ว่าเขาเป็นความกัน

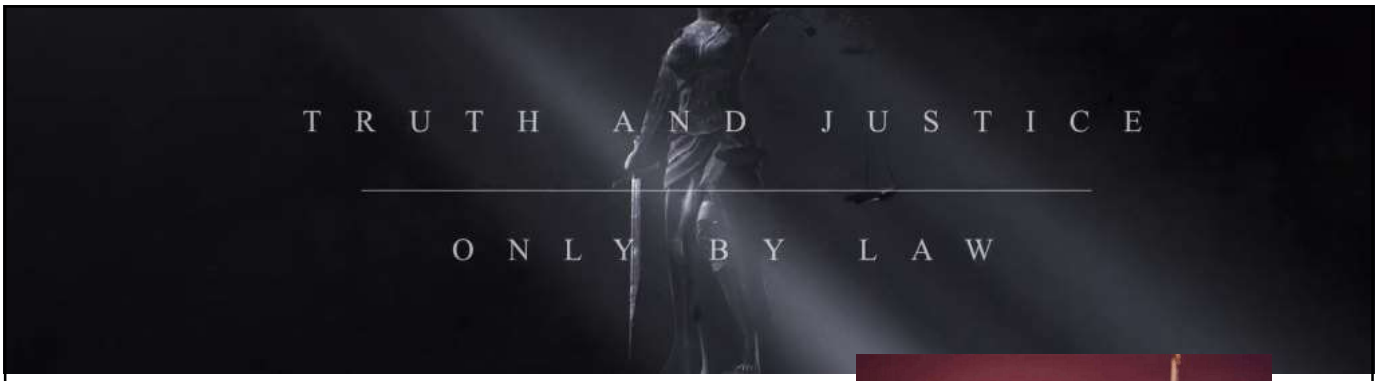
ฎ.๒๔๗/๒๕๑๐ ตัวการมอบอำนาจให้ตัวแทนมีอำนาจรับจำนองที่พิพาทแทนจนเสร็จการตัวแทนย่อมมีอำนาจทำการใด ๆ ในสิ่งจำเป็นได้เพื่อให้การรับจำนองได้สำเร็จลุล่วงไป เมื่อตัวแทนรับทราบว่าที่พิพาทนั้นอยู่ในระหว่างเป็นความกัน แต่ก็รับจำนองไว้ ผลก็เท่ากับตัวการได้รับจำนองไว้โดยรู้ว่าเขาเป็นความกัน เมื่อปรากฏภายหลังว่าผู้จำนองไม่มีสิทธิเอาที่พิพาทไปจำนอง การจำนองก็ไม่ผูกพันเจ้าของอันแท้จริง

(๓.๒) ไม่สุจริต

ฎ.๕๘๘๑/๒๕๔๑ ก่อนที่ผู้ร้องจะมีการรับจำนองที่ดินพิพาทพร้อมสิ่งปลูกสร้าง จำเลยแจ้งผู้ร้องให้ทราบเรื่องที่จำเลยถูกโจทก์ฟ้องเรียกเงินกู้และศาลมีคำสั่งบังคับคดีแล้ว เมื่อการจำนองระหว่างจำเลยกับผู้ร้องได้ร่วมกันกระทำขึ้นทั้งที่รู้อยู่ว่าจะเป็นทางให้โจทก์ซึ่งเป็นเจ้าหนี้ตามคำพิพากษาของจำเลยเสียเปรียบตาม ป.พ.พ. มาตรา ๒๓๗ ผู้ร้องจึงไม่อาจที่จะขอรับชำระหนี้ก่อนโจทก์ได้

(๔) กรณีผู้ซื้อทรัพย์จากการขายทอดตลาดระหว่างมีการร้องขอเพิกถอนการขายทอดตลาด แล้วนำไปจำนอง ต่อมาศาลเพิกถอนการขายทอดตลาด ผู้จำนองไม่ใช่เจ้าของ

ฎ.๕๗๔๖/๒๕๔๔ คำพิพากษาของศาลที่ให้เพิกถอนการขายทอดตลาดที่ดินที่เจ้าพนักงานบังคับคดีขายให้แก่ ว. ต้องถือเสมือนว่าไม่มีการขายทอดตลาด และไม่มีการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมโอนสิทธิครอบครองให้แก่ ว. ทั้ง ว. ไม่ได้รับความคุ้มครองเพราะมิใช่กรณีตามป.พ.พ. มาตรา ๑๓๓๐ ผู้ร้องซึ่งเป็นผู้รับจำนองที่ดินดังกล่าวในระหว่างการพิจารณาคำร้องขอเพิกถอนการขายทอดตลาด จึงไม่อาจอ้างว่าผู้ร้องเป็นบุคคลภายนอกซึ่งรับจำนองและจดทะเบียนโดยสุจริตและไม่อาจอ้างว่าคำพิพากษาที่ให้เพิกถอนการขายทอดตลาดไม่ผูกพันผู้ร้องได้ เมื่อ ว. ไม่มีสิทธิครอบครองในที่ดิน จึงไม่ใช่เจ้าของที่ดินและไม่อาจนำมาจดทะเบียนจำนองแก่ผู้ร้องได้ตามป.พ.พ. มาตรา ๗๐๕ ทั้งการจดทะเบียนจำนองเป็นกรณีตามป.พ.พ. มาตรา ๗๐๒ แต่การเพิกถอนการขายทอดตลาดเป็นกรณีตามป.วิ.พ. มาตา ๒๙๖ วรรคสอง (เดิม) เป็นคนละกรณีไม่เกี่ยวข้องกัน ผู้ร้องจึงไม่ได้รับความคุ้มครอง



๑.๓ ผู้จำนอง ตามมาตรา ๗๐๒, ๗๐๕ ไม่รวมถึงผู้รับโอนทรัพย์จำนองตามหมวด ๕

ฎ.๔๑๐๕/๒๕๔๘ ผู้รับโอนทรัพย์สินที่จำนองก็มีหน้าที่เพียงปลดเปลื้องภาระจำนองด้วยการไถ่ถอนจำนอง

๒. เอาทรัพย์สินตราไว้

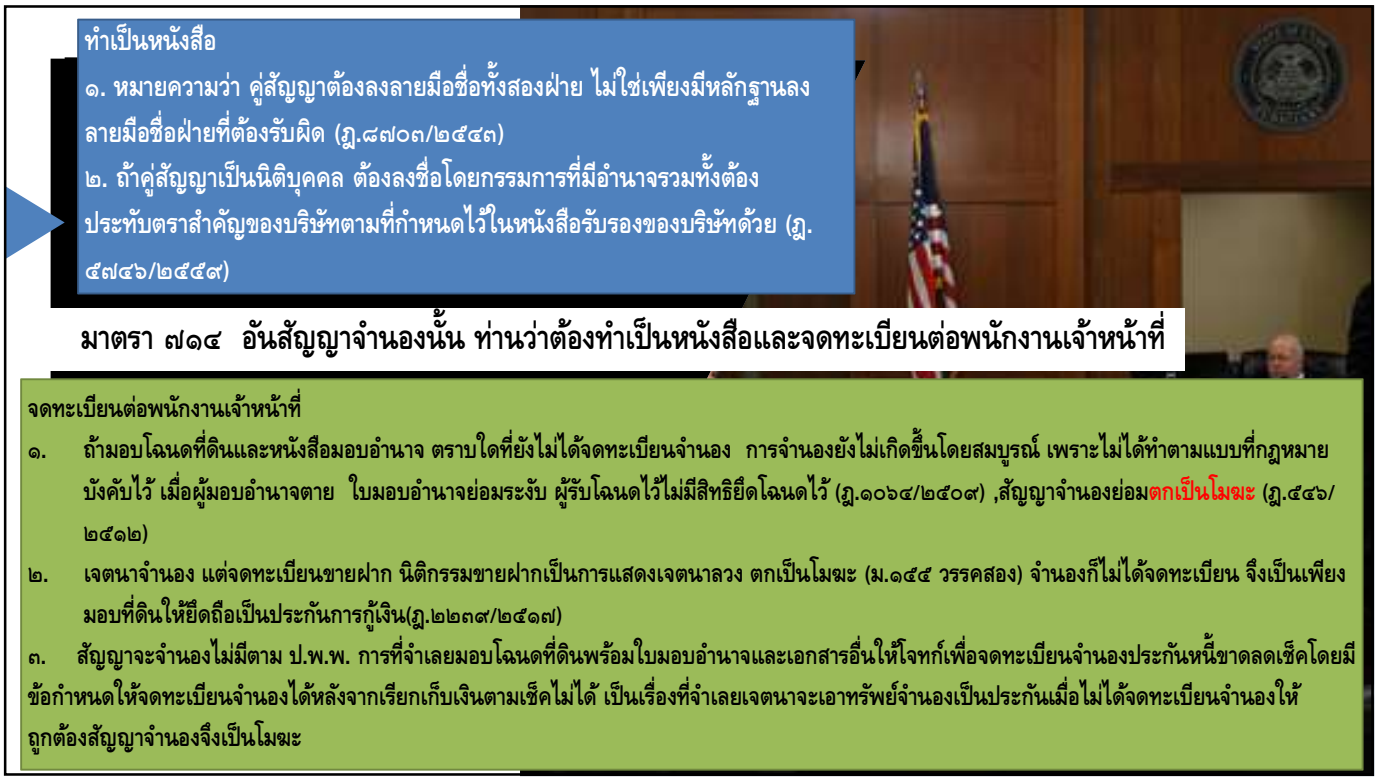
๒.๑ เป็นการประกันด้วย ทรัพย์สิน

๒.๒ ตราไว้ หมายถึง ทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ ตามมาตรา ๗๑๔ บัญญัติว่า *"อันสัญญาจำนองนั้น ท่านว่าต้องทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่"*

๒.๓ ไม่ทำตามแบบ ตกเป็นโมฆะ

๒.๔ ไม่ส่งมอบทรัพย์สินนั้นให้แก่ผู้รับจำนอง ตามมาตรา ๗๐๒

๒.๕ ทรัพย์ที่อาจจำนองได้ คือ อสังหาริมทรัพย์ หรือสังหาริมทรัพย์ชนิดพิเศษ ตามมาตรา ๗๐๓ (มีทะเบียน)



ทำเป็นหนังสือ

๑. หมายความว่า คู่สัญญาต้องลงลายมือชื่อทั้งสองฝ่าย ไม่ใช่เพียงมีหลักฐานลงลายมือชื่อฝ่ายที่ต้องรับผิด (ฎ.๘๗๐๓/๒๕๔๓)

๒. ถ้าคู่สัญญาเป็นนิติบุคคล ต้องลงชื่อโดยกรรมการที่มีอำนาจรวมทั้งต้องประทับตราสำคัญของบริษัทตามที่กำหนดไว้ในหนังสือรับรองของบริษัทด้วย (ฎ.๔๗๔๖/๒๕๕๙)

มาตรา ๗๑๔ อันสัญญาจำนองนั้น ท่านว่าต้องทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่

จดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่

๑. ถ้ามอบโฉนดที่ดินและหนังสือมอบอำนาจ ตราบใดที่ยังไม่ได้จดทะเบียนจำนอง การจำนองยังไม่เกิดขึ้นโดยสมบูรณ์ เพราะไม่ได้ทำตามแบบที่กฎหมายบังคับไว้ เมื่อผู้มอบอำนาจตาย ใบมอบอำนาจย่อมระงับ ผู้รับโฉนดไว้ไม่มีสิทธิยึดโฉนดไว้ (ฎ.๑๐๖๔/๒๔๐๙) ,สัญญาจำนองย่อมตกเป็นโมฆะ (ฎ.๔๔๖/๒๔๑๒)

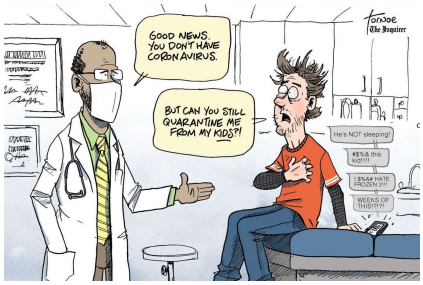
๒. เจตนาจำนอง แต่จดทะเบียนขายฝาก นิติกรรมขายฝากเป็นการแสดงเจตนาลวง ตกเป็นโมฆะ (ม.๑๔๔ วรรคสอง) จำนองก็ไม่ได้จดทะเบียน จึงเป็นเพียงมอบที่ดินให้ยึดถือเป็นประกันการกู้เงิน(ฎ.๒๒๓๙/๒๕๑๗)

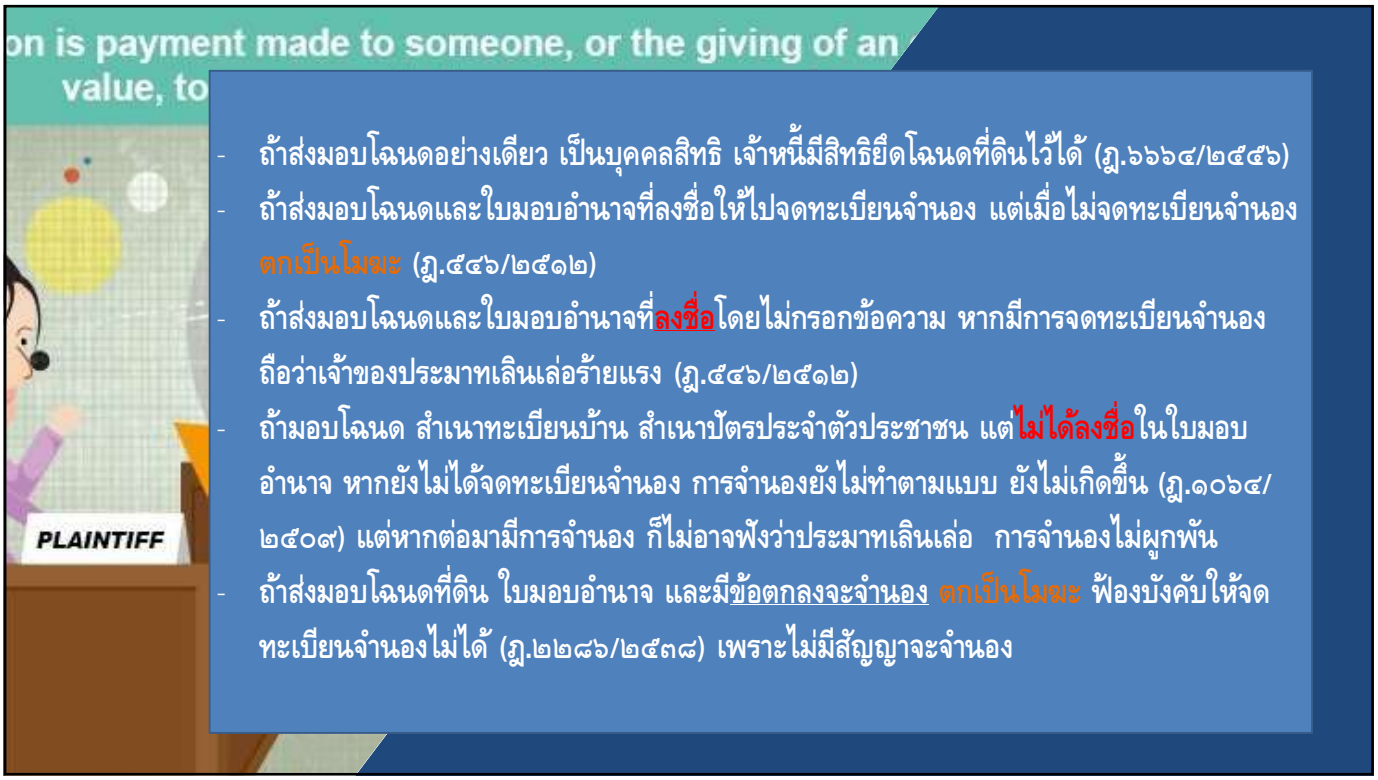
๓. สัญญาจะจำนองไม่มีตาม ป.พ.พ. การที่จำเลยมอบโฉนดที่ดินพร้อมใบมอบอำนาจและเอกสารอื่นให้โจทก์เพื่อจดทะเบียนจำนองประกันหนี้ขาดลดเช็คโดยมีข้อกำหนดให้จดทะเบียนจำนองได้หลังจากเรียกเก็บเงินตามเช็คไม่ได้ เป็นเรื่องที่จำเลยเจตนาจะเอาทรัพย์จำนองเป็นประกันเมื่อไม่ได้จดทะเบียนจำนองให้ถูกต้องสัญญาจำนองจึงเป็นโมฆะ

มอบโฉนดที่ดินไว้พร้อมด้วยใบมอบอำนาจ แต่ไม่ได้มีการจดทะเบียนจำนองให้ถูกต้อง

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

ฎ.๖๖๖๔/๒๕๕๖ แม้จำเลยในฐานะผู้ให้กู้ยืมจะไม่มีสิทธิยึดหน่วงโฉนดที่ดินไว้ตาม มาตรา ๒๔๑ เพราะหนี้เงินกู้ไม่เกี่ยวกับตัวทรัพย์พิพาท แต่เมื่อข้อตกลงตามสัญญากู้ระบุให้ผู้ให้กู้มีสิทธิยึดทรัพย์พิพาทไว้เป็นประกันจนกว่าผู้กู้จะชำระหนี้เป็นข้อตกลงที่คู่สัญญาสมัครใจทำกันไว้ ไม่ขัดต่อกฎหมายหรือความสงบเรียบร้อยของประชาชนย่อมมีผลบังคับ ผู้ให้กู้จึงมีสิทธิยึดถือทรัพย์ที่นำมาประกันไว้จนกว่าผู้กู้จะชำระหนี้ตามสัญญา โจทก์จึงไม่มีสิทธิขอโฉนดที่ดิน และหนังสือสัญญากู้เงินคืนจนกว่าโจทก์จะได้ชำระหนี้ให้แก่จำเลย





- ถ้าส่งมอบโฉนดอย่างเดียว เป็นบุคคลสิทธิ เจ้าหนี้มีสิทธิยึดโฉนดที่ดินไว้ได้ (ฎ.๖๖๖๔/๒๕๕๖)
- ถ้าส่งมอบโฉนดและใบมอบอำนาจที่ลงชื่อให้ไปจดทะเบียนจำนอง แต่เมื่อไม่จดทะเบียนจำนอง ตกเป็นโมฆะ (ฎ.๕๔๖/๒๕๑๒)
- ถ้าส่งมอบโฉนดและใบมอบอำนาจที่ลงชื่อโดยไม่กรอกข้อความ หากมีการจดทะเบียนจำนอง ถือว่าเจ้าของประมาทเลินเล่อร้ายแรง (ฎ.๕๔๖/๒๕๑๒)
- ถ้ามอบโฉนด สำเนาทะเบียนบ้าน สำเนาบัตรประจำตัวประชาชน แต่ไม่ได้ลงชื่อในใบมอบอำนาจ หากยังไม่ได้จดทะเบียนจำนอง การจำนองยังไม่ทำตามแบบ ยังไม่เกิดขึ้น (ฎ.๑๐๖๔/๒๔๐๙) แต่หากต่อมามีการจำนอง ก็ไม่อาจฟังว่าประมาทเลินเล่อ การจำนองไม่ผูกพัน
- ถ้าส่งมอบโฉนดที่ดิน ใบมอบอำนาจ และมีข้อตกลงจะจำนอง ตกเป็นโมฆะ ฟ้องบังคับให้จดทะเบียนจำนองไม่ได้ (ฎ.๒๒๘๖/๒๔๓๘) เพราะไม่มีสัญญาจะจำนอง

๓. ผู้รับจำนอง

๓.๑ ผู้รับจำนอง หมายถึง เจ้าหนี้ รวมถึง

(๑) ตัวการไม่เปิดเผยชื่อ ที่ไม่ปรากฏชื่อในสัญญาจำนอง (กรรมการมีชื่อเป็นผู้รับจำนองแทนบริษัท)

(๒) ผู้รับโอนสิทธิเรียกร้อง ตามมาตรา ๓๐๖

๓.๒ ถ้าผู้รับจำนองไม่สุจริต อาจถูกเพิกถอนได้ตาม ป.พ.พ. มาตรา ๒๓๗

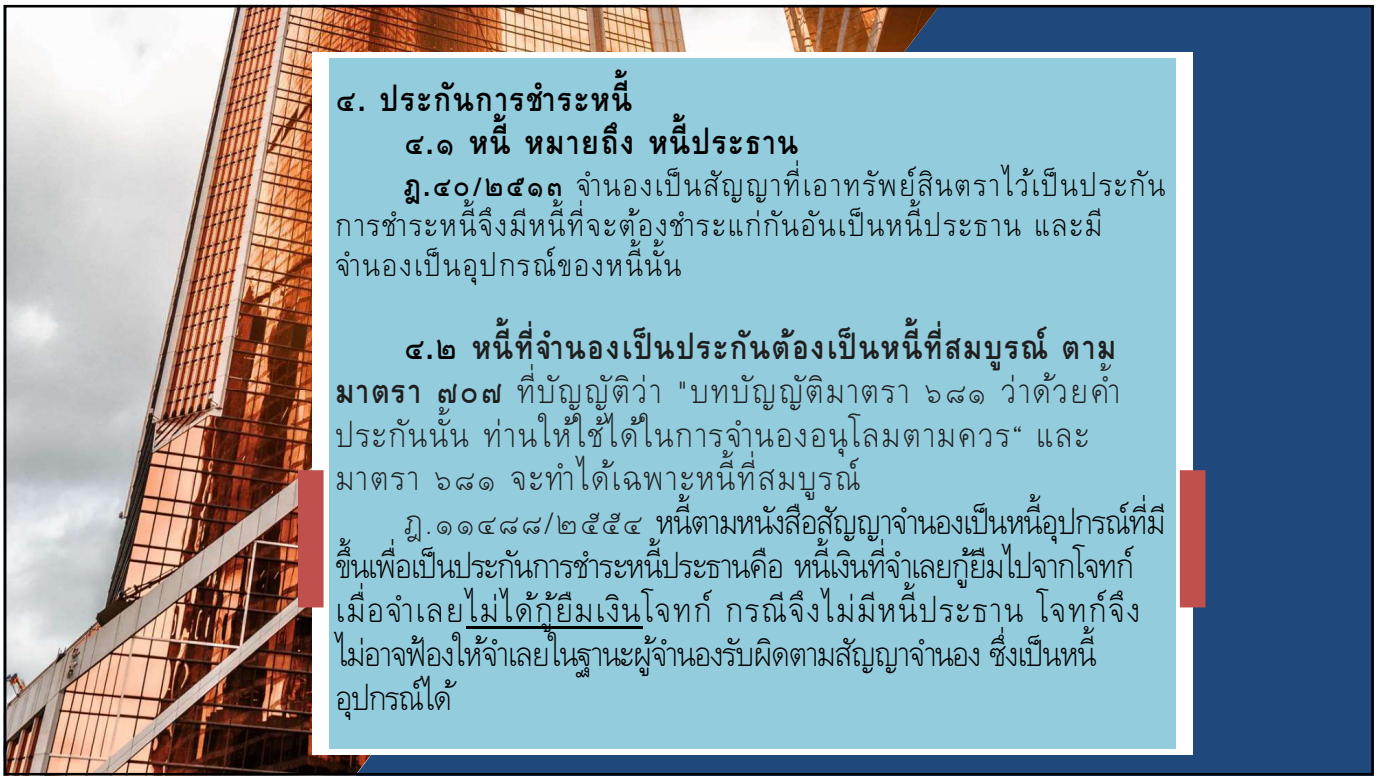
ผู้รับจำนอง ไม่ใช่เจ้าหนี้

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

ตัวการไม่เปิดเผยชื่อ

ฎ.๒๗๖๑/๔๙ 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 ๗๙๘ วรรคหนึ่ง ที่การตั้งตัวแทนเพื่อทำสัญญาจำนองเป็นหนังสือ ดังนั้น แม้การตั้งตัวแทนของโจทก์ที่ ๒ เพื่อทำสัญญาจำนองกับจำเลยจะมิได้ทำเป็นหนังสือ แต่เมื่อสิทธิของโจทก์ที่ ๒ ตามสัญญาจำนองเป็นสิทธิที่มีอยู่ในฐานะตัวการที่ไม่เปิดเผยชื่อตามมาตรา ๘๐๖ โจทก์ที่ ๒ จึงมีอำนาจฟ้องบังคับจำนองได้ (เทียบ ฎ.๕๓๑/๒๕๓๗)

ฎ.๒๒๖๐/๒๕๖๒ มาตรา ๓๐๖ วรรคหนึ่ง บัญญัติเพียงแต่ว่าการโอนสิทธิเรียกร้องจะต้องทำเป็นหนังสือจึงจะสมบูรณ์ หาได้กำหนดบังคับไม่ว่าจะต้องนำความไปจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ เมื่อการโอนสิทธิเรียกร้องได้ทำตามแบบพิธีการ ด้วยการทำเป็นหนังสือและบอกกล่าวการโอนไปยังลูกหนี้เป็นการถูกต้องสมบูรณ์ตามมาตรา ๓๐๖ วรรคหนึ่งแล้ว ประกอบกับการโอนสิทธิเรียกร้องคือการโอนหนี้ประธานระหว่างเจ้าหนี้เดิมกับลูกหนี้ และเมื่อได้โอนสิทธิเรียกร้องหรือโอนหนี้ดังกล่าวไปย่อมเกิดผลในทางกฎหมายทำให้สิทธิจำนอง สิทธิจำนำ หรือหลักประกันทางธุรกิจที่มีอยู่เกี่ยวพันกับสิทธิเรียกร้อง สิทธิอันเกิดขึ้นแต่การค้ำประกันที่ได้ให้ไว้เพื่อสิทธิเรียกร้องย่อมตกไปได้แก่ผู้รับโอนตามมาตรา ๓๐๕ วรรคหนึ่ง โดยเจ้าหนี้ผู้รับโอนมิพักต้องทำสัญญาจำนอง สัญญาจำนำ กับลูกหนี้เป็นฉบับใหม่อีก สิทธิดังกล่าวก็มีผลใช้บังคับระหว่างกันได้ อันแตกต่างไปจากกรณีของการก่อหนี้สัญญาจำนองปกติทั่วไป ซึ่งต้องทำตามแบบที่กฎหมายกำหนดคือต้องทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ตามมาตรา ๗๑๔



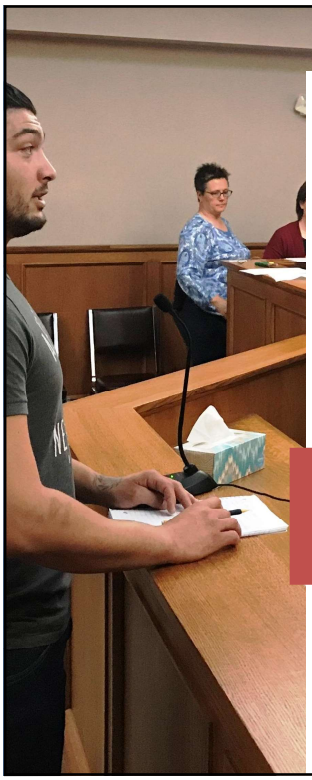
๔. ประกันการชำระหนี้

๔.๑ หนี้ หมายถึง หนี้ประธาน

ฎ.๔๐/๒๔๑๓ จำนองเป็นสัญญาที่เอาทรัพย์สินตราไว้เป็นประกันการชำระหนี้จึงมีหนี้ที่จะต้องชำระแก่กันอันเป็นหนี้ประธาน และมีจำนองเป็นอุปกรณ์ของหนี้นั้น

๔.๒ หนี้ที่จำนองเป็นประกันต้องเป็นหนี้ที่สมบูรณ์ ตามมาตรา ๗๐๗ ที่บัญญัติว่า "บทบัญญัติมาตรา ๖๘๑ ว่าด้วยค้ำประกันนั้น ท่านให้ใช้ได้ในการจำนองอนุโลมตามควร“ และมาตรา ๖๘๑ จะทำได้เฉพาะหนี้ที่สมบูรณ์

ฎ.๑๑๔๘๘/๒๕๕๔ หนี้ตามหนังสือสัญญาจำนองเป็นหนี้อุปกรณ์ที่มีขึ้นเพื่อเป็นประกันการชำระหนี้ประธานคือ หนี้เงินที่จำเลยกู้ยืมไปจากโจทก์ เมื่อจำเลยไม่ได้กู้ยืมเงินโจทก์ กรณีจึงไม่มีหนี้ประธาน โจทก์จึงไม่อาจฟ้องให้จำเลยในฐานะผู้จำนองรับผิดตามสัญญาจำนอง ซึ่งเป็นหนี้อุปกรณ์ได้



๔.๓ หนี้ไม่สมบูรณ์ การจำนองไม่มีผลบังคับ เช่น ไม่ส่งมอบเงินกู้ยืม (ฎ.๗๘๕๕/๒๕๕๙), หนี้ประธานตกเป็นโมฆะ(ฎ.๑๑๒/๒๕๑๕), นำดอกเบี้ยที่ฝ่าฝืนพรบ.ห้ามเรียกดอกเบี้ยเกินอัตราฯมาเป็นต้นเงิน (ฎ. ๔๓๗๒/๒๕๔๕, ๑๒๗๓/๒๕๔๗) ,

๔.๔ หนี้สมบูรณ์ แม้ขาดหลักฐานแห่งการฟ้องร้อง ก็สามารถจำนองประกันหนี้นั้นได้

ฎ.๑๖๐๔/๒๕๓๖ จำเลยที่ ๒ และที่ ๓ จดทะเบียนจำนองที่ดินเป็นประกันหนี้เงินกู้ของจำเลยที่ ๑ แม้การกู้ยืมเงินขาดหลักฐานตามกฎหมายก็เพียงต้องห้ามมิให้ฟ้องร้องบังคับคดีเอากับจำเลยที่ ๑ เท่านั้น เมื่อหนี้การกู้ยืมเงินระหว่างโจทก์กับจำเลยที่ ๑ อยู่จริงและสมบูรณ์ตามกฎหมาย ย่อมมีการจำนองเป็นประกันได้ตามป.พ.พ. มาตรา ๗๐๗ และ ๖๘๑ เมื่อโจทก์ยังไม่ได้รับชำระหนี้ โจทก์ย่อมบังคับเอากับผู้จำนองได้**(เนติสมัย ๔๗, ๔๙)**

๔.๕ หนี้ขาดอายุความ บังคับจำนองได้ ตามมาตรา ๗๔๕

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

๔.๗ เป็นประกัน หนี้จำนองจึงเป็นหนี้อุปกรณ์

(๑) จะต้องมีหนี้ที่จะต้องชำระแก่กันอันเป็นหนี้ประธาน การบังคับจำนองจึงจะกระทำได้ (ฎ.๒๗๙๓/๒๕๔๖, ๑๒๗๒/๒๕๕๐, ๓๓๒๙/๒๕๕๘)

(๒) ถ้าจะบังคับจำนอง หนี้จำนองต้องถึงกำหนด คือ หนี้ประธานถึงกำหนด

ฎ.๕๗๕๓/๒๕๓๗ เมื่อหนี้ตามสัญญากู้เบิกเงินเกินบัญชีอันเป็นหนี้ประธานถึงกำหนด หนี้ตามสัญญาจำนองอันเป็นหนี้อุปกรณ์ที่ ว. และจำเลยทำไว้เป็นประกันหนี้ประธานดังกล่าวย่อมถึงกำหนดเช่นกัน (เนติ ฯ ๖๙)

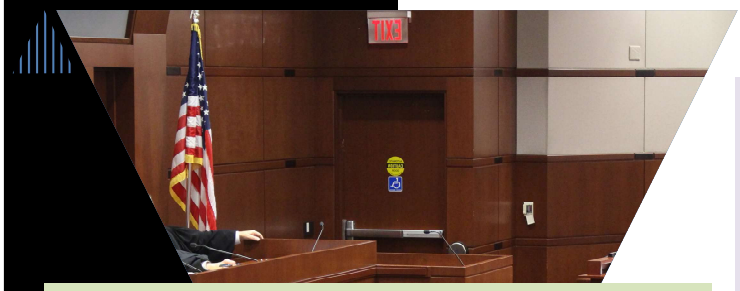
(๓) การบังคับจำนอง คิดดอกเบี้ยได้เพียงเท่าหนี้ประธาน

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

หนี้ประธานมิได้ให้ปรับดอกเบี้ยได้ แต่สัญญาจำนองให้ปรับเพิ่มดอกเบี้ยได้ ก็จะปรับเพิ่มดอกเบี้ยไม่ได้ (ฎ.๕๘๐๐/๒๕๓๓)

หนี้ประธานให้ปรับเพิ่มดอกเบี้ยได้ แต่สัญญาจำนองตกลงดอกเบี้ยคงที่ ผู้จำนองต้องรับผิดตามสัญญาจำนอง

สรุป รับผิดตามสัญญาจำนอง แต่ไม่เกินหนี้ประธาน



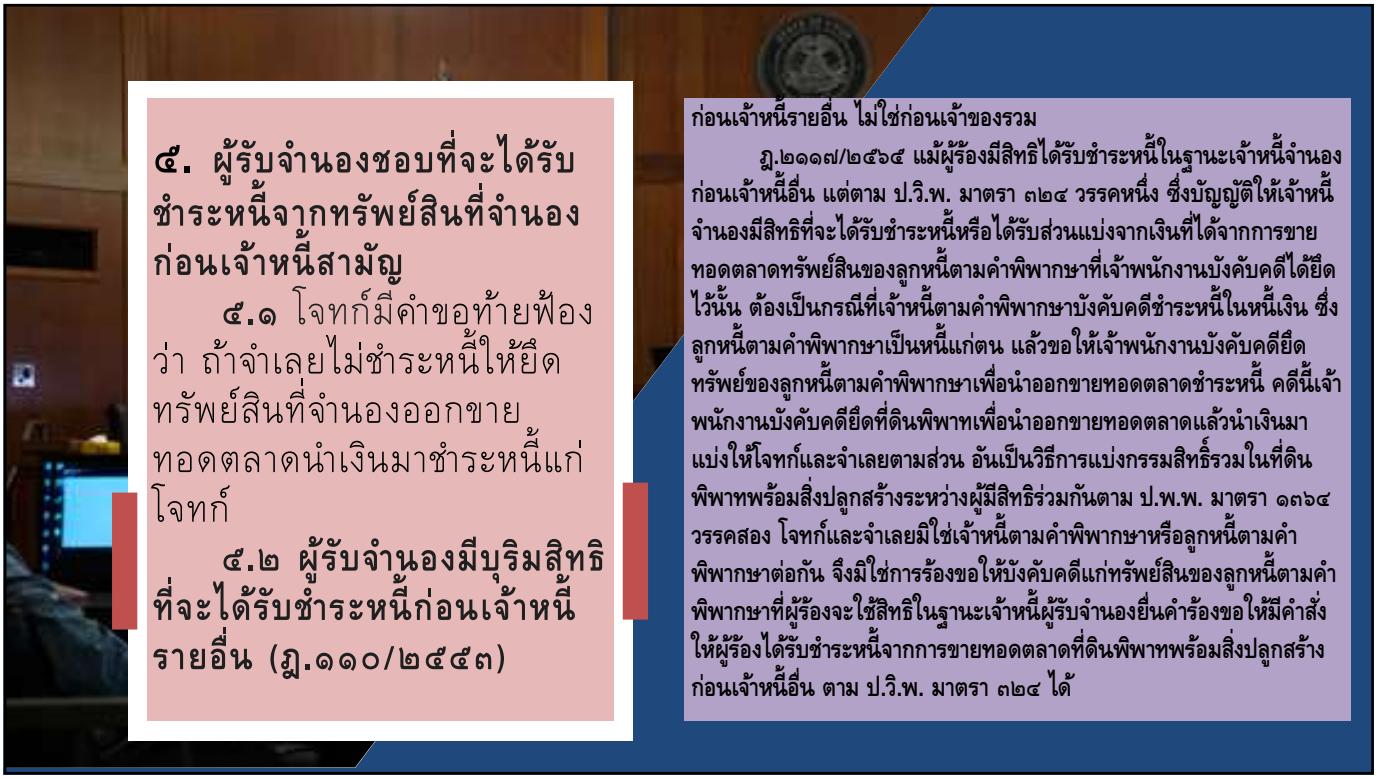
ข้อสอบเนติฯ ภาคหนึ่ง สมัยที่ ๓๕ ข้อ ๔ ธงคำตอบ ... สัญญาจำนองเป็นหนี้อุปกรณ์ของสัญญากู้ซึ่งเป็นหนี้ประธาน แม้จะระบุดอกเบี้ยไว้ว่าร้อยละ ๑๔ ต่อปี แต่เมื่อหนี้ประธานคิดดอกเบี้ยได้เพียงร้อยละ ๑๒ ครึ่งต่อปี...ก็ต้องรับผิดเสียดอกเบี้ยในอัตราเดียวกับหนี้ประธาน

ประกันการชำระหนี้

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

(๔) เมื่อหนี้ประธานระงับ สัญญาจำนองซึ่งเป็นหนี้อุปกรณ์ย่อมระงับไปด้วย ตามมาตรา ๗๔๔ (๑)

ฎ.๑๑๖๐๓/๒๕๕๓ เมื่อข้อเท็จจริงฟังได้ว่าการจำนองเป็นประกันหนี้เงินกู้ซึ่งเป็นหนี้เงินทุนเพียงอย่างเดียวและหนี้เงินทุนระงับแล้ว จำนองซึ่งเป็นหนี้อุปกรณ์ย่อมระงับไปด้วย จำเลยจะอ้างไม่ส่งโฉนดเพราะมีหนี้ซื้อขายหลักทรัพย์ค้างชำระอยู่ด้วยหาได้ไม่



๕. ผู้รับจำนองชอบที่จะได้รับชำระหนี้จากทรัพย์สินที่จำนองก่อนเจ้าหนี้สามัญ

๕.๑ โจทก์มีคำขอท้ายฟ้องว่า ถ้าจำเลยไม่ชำระหนี้ให้ยึดทรัพย์สินที่จำนองออกขายทอดตลาดนำเงินมาชำระหนี้แก่โจทก์

๕.๒ ผู้รับจำนองมีบุริมสิทธิที่จะได้รับชำระหนี้ก่อนเจ้าหนี้รายอื่น (ฎ.๑๑๐/๒๕๕๓)

ก่อนเจ้าหนี้รายอื่น ไม่ใช่ก่อนเจ้าของรวม

ฎ.๒๑๑๗/๒๕๖๔ แม้ผู้ร้องมีสิทธิได้รับชำระหนี้ในฐานะเจ้าหนี้จำนองก่อนเจ้าหนี้อื่น แต่ตาม ป.วิ.พ. มาตรา ๓๒๔ วรรคหนึ่ง ซึ่งบัญญัติให้เจ้าหนี้จำนองมีสิทธิที่จะได้รับชำระหนี้หรือได้รับส่วนแบ่งจากเงินที่ได้จากการขายทอดตลาดทรัพย์สินของลูกหนี้ตามคำพิพากษาที่เจ้าพนักงานบังคับคดีได้ยึดไว้นั้น ต้องเป็นกรณีที่เจ้าหนี้ตามคำพิพากษาบังคับคดีชำระหนี้ในหนี้เงิน ซึ่งลูกหนี้ตามคำพิพากษาเป็นหนี้แก่ตน แล้วขอให้เจ้าพนักงานบังคับคดียึดทรัพย์ของลูกหนี้ตามคำพิพากษาเพื่อนำออกขายทอดตลาดชำระหนี้ คดีนี้เจ้าพนักงานบังคับคดียึดที่ดินพิพาทเพื่อนำออกขายทอดตลาดแล้วนำเงินมาแบ่งให้โจทก์และจำเลยตามส่วน อันเป็นวิธีการแบ่งกรรมสิทธิ์รวมในที่ดินพิพาทพร้อมสิ่งปลูกสร้างระหว่างผู้มีสิทธิร่วมกันตาม ป.พ.พ. มาตรา ๑๓๖๔ วรรคสอง โจทก์และจำเลยมิใช่เจ้าหนี้ตามคำพิพากษาหรือลูกหนี้ตามคำพิพากษาต่อกัน จึงมิใช่การร้องขอให้บังคับคดีแก่ทรัพย์สินของลูกหนี้ตามคำพิพากษาที่ผู้ร้องจะใช้สิทธิในฐานะเจ้าหนี้ผู้รับจำนองยื่นคำร้องขอให้มีคำสั่งให้ผู้ร้องได้รับชำระหนี้จากการขายทอดตลาดที่ดินพิพาทพร้อมสิ่งปลูกสร้างก่อนเจ้าหนี้อื่น ตาม ป.วิ.พ. มาตรา ๓๒๔ ได้

๖. มิพักต้องพิเคราะห์ว่ากรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินจะได้โอนไปยังบุคคลภายนอกแล้วหรือหาไม่ ผลคือ ผู้รับจำนองจึงบังคับจำนองแก่ผู้รับโอนทรัพย์จำนองได้ไม่ว่าทรัพย์จำนองจะโอนไปกี่ทอด

๖.๑ ม.๗๐๒ วรรคสอง เป็นกรณีจำนองก่อนโอนทรัพย์จำนอง จำนองจึงตกติดไป

ฎ.๔๑๖/๒๔๓๖ จำเลยเพิ่งซื้อที่ดินและบ้านพิพาทจาก ณ. และเข้าครอบครองที่ดินและบ้านพิพาทภายหลังจากที่โจทก์ได้รับจำนองที่ดินและบ้านพิพาทไว้จาก ณ.แล้วโจทก์จึงได้สิทธิจำนองในที่ดินและบ้านพิพาทโดยชอบและมีสิทธิบังคับจำเลยให้ชำระหนี้จำนองได้.

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

๖.๒ แม้จะเป็นการโอนเพราะซื้อจากการขายทอดตลาดตามคำสั่งศาล จำนองก็ตกติดไป

ฎ. ๑๔๘๗/๒๕๔๔ แม้จำเลยจะซื้อบ้านพิพาทได้จากการขายทอดตลาดตามคำสั่งศาลโดยสุจริต แต่สิทธิของจำเลยก็ได้มาภายหลังจากที่โจทก์ได้รับจำนองบ้านพิพาทโดยชอบด้วยกฎหมายแล้ว จึงไม่ทำให้สิทธิของโจทก์ที่มีอยู่ในทรัพย์จำนองระงับสิ้นไปได้ การจำนองบ้านพิพาทจึงยังคงมีอยู่ไม่ระงับสิ้นไป โจทก์จึงคงมีสิทธิจะบังคับจำนองเอาแก่บ้านพิพาทที่จำเลยซื้อได้ตาม ป.พ.พ. มาตรา ๗๔๔ และมาตรา ๗๐๒ วรรคสอง

ข้อสังเกต ระวังว่าต้องมีการจดทะเบียนจำนอง จำนองจึงตกติดไป

ฎ.๑๓๒/๒๕๓๕ **แม้ผู้ร้องซื้อที่ดินพิพาทได้จากการขายทอดตลาด ตามคำสั่งศาลโดยสุจริต** แต่ป.พ.พ. มาตรา ๑๓๐ บัญญัติเพียงว่าสิทธิของผู้ซื้อไม่เสียไปแม้ภายหลังจะพิสูจน์ได้ว่าทรัพย์สินนั้นมิใช่ของจำเลย มิได้คุ้มครองถึงกับให้ผู้ซื้อได้สิทธิโดยปลอดจากภาระผูกพันใด ๆ หากโจทก์รับจำนองที่ดินพิพาทไว้จากจำเลยโดยชอบด้วยกฎหมาย **การจำนองย่อมติดไปกับที่ดิน** โจทก์มีสิทธิบังคับจำนองที่ดินพิพาทได้ ...เมื่อข้อเท็จจริงฟังได้ว่า**มิได้มีการจดทะเบียน**จำนองที่ดินพิพาทระหว่างโจทก์กับจำเลยที่สำนักงานที่ดินอำเภอในวันที่โจทก์อ้างการจำนองที่ดินพิพาทระหว่างโจทก์กับจำเลยจึงเป็นการจำนองที่มิชอบด้วยกฎหมาย โจทก์ไม่อาจอ้างสิทธิในฐานะผู้รับจำนองได้

๖.๓ แม้จะโอนตามสัญญาประนีประนอมยอมความซึ่งศาลพิพากษาตามยอม

ฎ. ๙๔๐/๒๔๓๐ แม้ผู้ร้องจะรับโอนที่ดินพิพาทจากจำเลยที่ ๒ ตามสัญญาประนีประนอมยอมความซึ่งศาลพิพากษาตามยอมแล้วก็ตาม คำพิพากษาตามยอมก็ไม่ผูกพันโจทก์ซึ่งเป็นบุคคลภายนอก เมื่อปรากฏว่าโจทก์รับจำนองที่ดินพิพาทจากจำเลยที่ ๒ โดยสุจริต ในขณะที่จำเลยที่ ๒ มีชื่อเป็นเจ้าของทางทะเบียน จำนองก็ติดที่ดินพิพาทไปด้วย

๖.๔ แม้เจ้าหนี้อื่นจะบังคับคดียายทอดตลาด

ฎ.๒๒๘๓/๒๔๓๙ ธนาคารท.เป็นเจ้าหนี้ผู้รับจำนองที่ดินและบ้านพิพาทจึงมีสิทธิได้รับชำระหนี้ก่อนเจ้าหนี้สามัญตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์มาตรา ๗๐๒ วรรคสอง แม้โจทก์จะบังคับคดียึดที่ดินและบ้านพิพาทขายทอดตลาด ธนาคารท.ก็ยังมีสิทธิได้รับชำระหนี้ก่อนโจทก์

๖.๕ แม้ผู้อื่นครอบครองปรปักษ์

ฎ.๕๒๔๑/๒๔๓๓ โจทก์เป็นผู้รับจำนองไว้โดยชอบในขณะที่มี น.ส.๓ เป็นหลักฐานโดยมีชื่อผู้จำนองเป็นเจ้าของ การจำนองยังไม่ระงับสิ้นไป โจทก์ยังคงมีสิทธิบังคับจำนองเอากับที่ดินทั้งสองแปลงได้ตาม ป.พ.พ. มาตรา ๗๔๔ และ **๗๐๒ วรรคสอง** การที่ผู้ร้องได้กรรมสิทธิ์ในภายหลังแม้จะได้มาโดยสุจริตก็ไม่ทำให้สิทธิของโจทก์ที่มีอยู่เดิมเสียไป.(ฎ.๑๗๖๑๗/๒๕๕๕)

39

ฎ.๕๔๗๐/๒๕๓๓ ผู้ร้องได้ที่ดินและตึกแถวที่โจทก์นำยึดมาโดยการครอบครองปรปักษ์ เป็นการได้มาซึ่งสิทธิอันเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์โดยทางอื่นนอกจากนิติกรรม เมื่อผู้ร้องไม่ได้จดทะเบียนสิทธิของตนไว้ จึงไม่อาจทำให้มีการเปลี่ยนแปลงทางทะเบียนได้ ทั้งต้องห้ามมิให้ยกขึ้นเป็นข้อต่อสู้โจทก์ ซึ่งเป็นบุคคลภายนอกผู้รับจำนองที่ดินและตึกแถวดังกล่าวโดยเสียค่าตอบแทนและจดทะเบียนสิทธิโดยสุจริตแล้ว ตาม ปพ.พ. มาตรา **๑๒๙๙ วรรคสอง** (เทียบฎ.๑๔๑๑๘/๒๕๕๘, ๕๕๗๐/๒๕๓๓,) มีสิทธิบังคับจำนองทั้งแปลง (ฎ.๑๐๖๔/๒๕๐๗ เนติ สมัย ๕๕)

๖.๖ แม้จะมีผู้แย่งการครอบครองเกิน ๑ ปี

ฎ.๖๓๕๑/๒๕๓๔ จำเลยเป็นผู้มีชื่อในหนังสือรับรองการทำประโยชน์และครอบครองทำกินในที่ดินพิพาท ได้นำที่ดินไปจำนองแก่โจทก์ แม้ต่อมาผู้ร้องได้เข้าแย่งการครอบครองในที่ดินพิพาทจนได้สิทธิดีกว่าจำเลยก็ตาม แต่ก็เป็นเวลาหลังจากที่จำเลยได้จำนองโดยชอบด้วยกฎหมายแล้วจึงไม่เป็นเหตุให้สัญญาจำนองระงับสิ้นไปตามป.พ.พ. มาตรา ๗๔๔ นอกจากนี้การจำนองก็เป็นทรัพย์สิทธิที่ติดไปกับตัวทรัพย์ที่จำนองตามป.พ.พ. มาตรา ๗๐๒ วรรคสอง โจทก์ผู้รับจำนองโดยชอบด้วยกฎหมายย่อมมีสิทธิยึดที่ดินพิพาทเพื่อบังคับคดีได้ (สมัย ๖๗)

๖.๗ ผู้จำนองโอนทรัพย์ได้

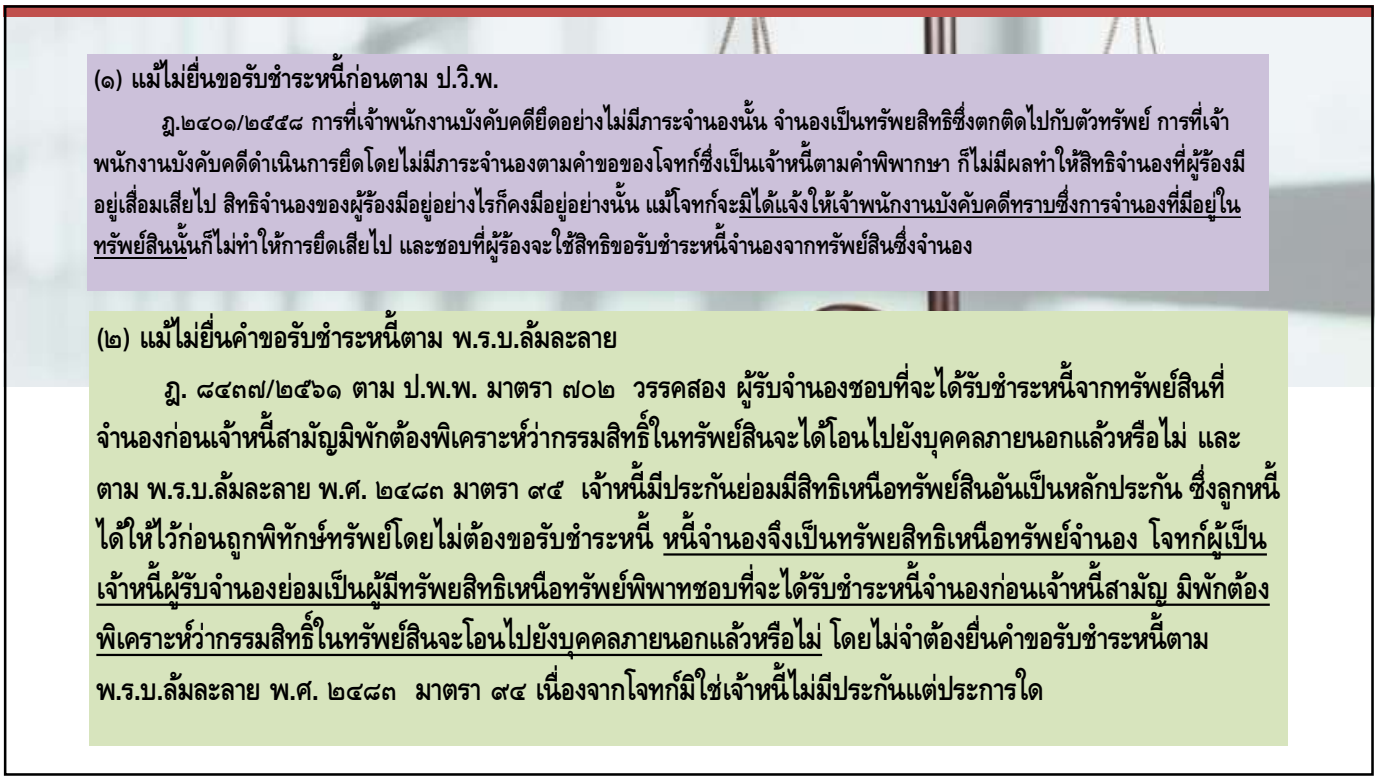
ฎ.๑๔๕๙๕/๒๕๕๘ ป.พ.พ. มาตรา ๗๓๖ ถึงมาตรา ๗๔๓ ได้บัญญัติรับรองถึงสิทธิและหน้าที่ของผู้รับโอนทรัพย์สินซึ่งจำนองไว้ ย่อมแสดงว่าผู้จำนองย่อมมีสิทธิโอนทรัพย์สินซึ่งจำนองไปยังบุคคลอื่นได้ในฐานะที่ผู้จำนองเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินซึ่งจำนองตาม ป.พ.พ. มาตรา ๗๐๔ ผู้จำนองจึงมีสิทธิจำหน่ายทรัพย์สินซึ่งจำนองได้ ตาม ป.พ.พ. มาตรา ๑๓๓๖ และมาตรา ๗๐๒ วรรคสอง

๖.๘ ผู้รับจำนองจึงต้องมอบโฉนดให้ไปใช้จดทะเบียนโอน

ฎ.๓๘๙๓/๒๕๓๓ ผู้จำนองมีสิทธิโอนที่ดินที่จำนองแก่บุคคลภายนอกได้ในฐานะเจ้าของกรรมสิทธิ์ตาม ป.พ.พ. มาตรา ๑๓๓๖ ซึ่งผู้รับจำนองอาจใช้สิทธิบังคับจำนองแก่ผู้รับโอนที่ดินได้ การโอนที่ดินของผู้จำนองมิใช่เป็นการก่อภาระติดพันแก่ทรัพย์จำนองแต่อย่างใดทั้งผู้รับจำนองก็ยังคงมีสิทธิอยู่ตามสัญญาจำนอง ซึ่งหากบังคับจำนองได้เงินไม่พอชำระหนี้ ผู้จำนองก็ต้องรับผิดตามสัญญา หาใช่จะพ้นความรับผิดไปไม่ ดังนั้น จำเลยผู้รับจำนองจึงต้องส่งมอบโฉนดที่ดินซึ่งจำเลยครอบครองเพื่อให้โจทก์ผู้จำนองดำเนินการทำนิติกรรมโอนขายแก่บุคคลภายนอกตามฟ้อง

๖.๙ หนี้จำนองจึงเป็นทรัพยสิทธิเหนือทรัพย์จำนอง

ฎ.๑๔๒๐๒/๒๕๕๕ แม้ ป.วิ.พ. มาตรา ๒๘๙ ให้อำนาจผู้รับจำนองที่จะยื่นคำร้องต่อศาลก่อนเอาทรัพย์สินนั้นออกขายทอดตลาด เพื่อเจ้าพนักงานบังคับคดีจะได้ดำเนินการให้เป็นไปโดยถูกต้องตามเจตนาของผู้รับจำนองและเพื่อเป็นการคุ้มครองผู้รับจำนองให้ได้รับจัดสรรการชำระหนี้ก่อนเจ้าหนี้รายอื่นให้เสร็จสิ้นไปเสียทีเดียวโดยจะสะดวกกว่าให้ผู้รับจำนองไปฟ้องบังคับแก่ผู้ซื้อทรัพย์จากการขายทอดตลาดในภายหลัง แต่ถ้าผู้รับจำนองไม่ยื่นคำร้องขอภายในกำหนดดังกล่าว ก็หาทำให้ผู้รับจำนองต้องหมดสิทธิไปไม่ โดยการบังคับคดีแก่ทรัพย์สินของลูกหนี้ตามคำพิพากษานั้น ย่อมไม่กระทบกระทั่งถึงบุริมสิทธิของผู้รับจำนองซึ่งอาจร้องขอให้บังคับเหนือทรัพย์สินพิพาทได้ตามบทบัญญัติแห่ง ป.วิ.พ. มาตรา ๒๘๗ อีกทั้งสิทธิรับจำนองเป็นทรัพยสิทธิซึ่งก่อตั้งขึ้นโดยกฎหมาย จะระงับสิ้นไปก็ต้องเป็นไปตามกฎหมายซึ่งได้บัญญัติไว้ใน ป.พ.พ. มาตรา ๗๔๔ ดังนี้ ผู้ร้องซึ่งเป็นผู้รับจำนองจึงมีบุริมสิทธิที่จะบังคับเหนือทรัพย์พิพาทก่อนเจ้าหนี้รายอื่นรวมทั้งโจทก์ด้วย และเมื่อเจ้าพนักงานบังคับคดีเอาทรัพย์พิพาทออกขายทอดตลาดโดยปลอดจำนองตามความประสงค์ของผู้ร้องแล้ว ก็ต้องชำระหนี้จำนองแก่ผู้ร้องซึ่งเป็นผู้รับจำนองก่อนตาม ป.พ.พ. มาตรา ๗๓๒ ผู้ร้องจึงมีสิทธิยื่นคำร้องขอรับชำระหนี้จากเงินที่ได้จากการขายทอดตลาดทรัพย์พิพาทได้

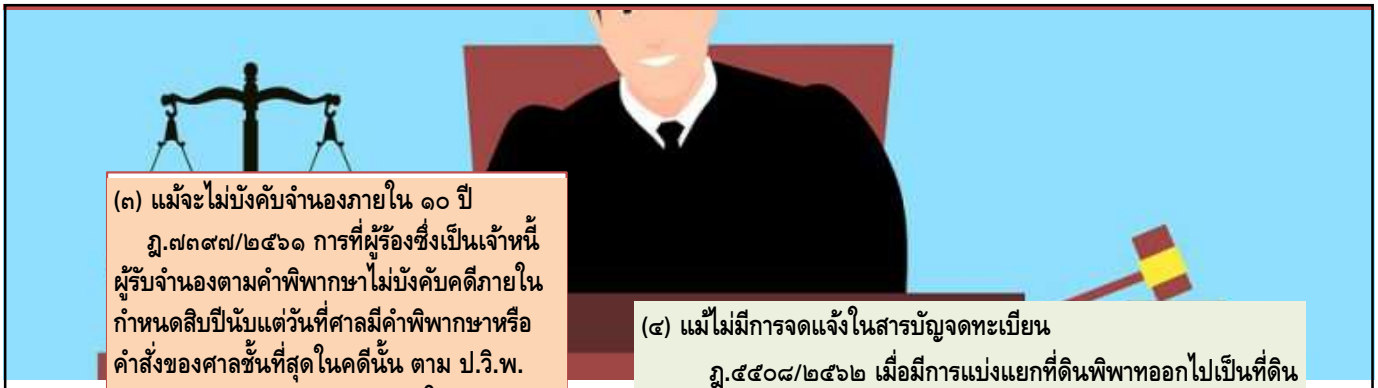


(๑) แม้ไม่ยื่นขอรับชำระหนี้ก่อนตาม ป.วิ.พ.

ฎ.๒๔๐๑/๒๕๕๘ การที่เจ้าพนักงานบังคับคดียึดอย่างไม่มีภาระจำนองนั้น จำนองเป็นทรัพยสิทธิซึ่งตกติดไปกับตัวทรัพย์ การที่เจ้าพนักงานบังคับคดีดำเนินการยึดโดยไม่มีภาระจำนองตามคำขอของโจทก์ซึ่งเป็นเจ้าหนี้ตามคำพิพากษา ก็ไม่มีผลทำให้สิทธิจำนองที่ผู้ร้องมีอยู่เสื่อมเสียไป สิทธิจำนองของผู้ร้องมีอยู่อย่างไรก็คงมีอยู่อย่างนั้น แม้โจทก์จะมิได้แจ้งให้เจ้าพนักงานบังคับคดีทราบซึ่งการจำนองที่มีอยู่ในทรัพย์สินนั้นก็ไม่ทำให้การยึดเสียไป และชอบที่ผู้ร้องจะใช้สิทธิขอรับชำระหนี้จำนองจากทรัพย์สินซึ่งจำนอง

(๒) แม้ไม่ยื่นคำขอรับชำระหนี้ตาม พ.ร.บ.ล้มละลาย

ฎ. ๘๔๓๗/๒๕๖๑ ตาม ป.พ.พ. มาตรา ๗๐๒ วรรคสอง ผู้รับจำนองชอบที่จะได้รับชำระหนี้จากทรัพย์สินที่จำนองก่อนเจ้าหนี้สามัญมิพักต้องพิเคราะห์ว่ากรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินจะได้โอนไปยังบุคคลภายนอกแล้วหรือไม่ และตาม พ.ร.บ.ล้มละลาย พ.ศ. ๒๔๘๓ มาตรา ๙๕ เจ้าหนี้มีประกันย่อมมีสิทธิเหนือทรัพย์สินอันเป็นหลักประกัน ซึ่งลูกหนี้ได้ให้ไว้ก่อนถูกพิทักษ์ทรัพย์โดยไม่ต้องขอรับชำระหนี้ หนี้จำนองจึงเป็นทรัพยสิทธิเหนือทรัพย์จำนอง โจทก์ผู้เป็นเจ้าหนี้ผู้รับจำนองย่อมเป็นผู้มีทรัพยสิทธิเหนือทรัพย์พิพาทชอบที่จะได้รับชำระหนี้จำนองก่อนเจ้าหนี้สามัญ มิพักต้องพิเคราะห์ว่ากรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินจะโอนไปยังบุคคลภายนอกแล้วหรือไม่ โดยไม่จำต้องยื่นคำขอรับชำระหนี้ตาม พ.ร.บ.ล้มละลาย พ.ศ. ๒๔๘๓ มาตรา ๙๔ เนื่องจากโจทก์มิใช่เจ้าหนี้ไม่มีประกันแต่ประการใด



(๓) แม้จะไม่บังคับจำนองภายใน ๑๐ ปี

ฎ.๗๓๙๗/๒๕๖๑ การที่ผู้ร้องซึ่งเป็นเจ้าหนี้ผู้รับจำนองตามคำพิพากษาไม่บังคับคดีภายในกำหนดสิบปีนับแต่วันที่ศาลมีคำพิพากษาหรือคำสั่งของศาลชั้นที่สุดในคดีนั้น ตาม ป.วิ.พ. มาตรา ๒๗๑ (เดิม) มีผลเพียงทำให้ผู้ร้องหมดสิทธิบังคับคดีในคดีดังกล่าว แต่ไม่เป็นเหตุให้หนี้จำนองระงับสิ้นไป ทรัพยสิทธิจำนองยังคงมีอยู่และสามารถใช้ยันต่อลูกหนี้จำนองหรือต่อบุคคลภายนอกที่รับโอนทรัพย์สินจำนองนั้นต่อไปได้ แต่ผู้ร้องจะบังคับดอกเบี้ยเกินกว่าห้าปีไม่ได้ ตาม ป.พ.พ. มาตรา ๗๔๔ (เทียบ ฎ. ๔๐๑/๒๕๖๑)

(๔) แม้ไม่มีการจดแจ้งในสารบัญจดทะเบียน

ฎ.๔๔๐๘/๒๕๖๒ เมื่อมีการแบ่งแยกที่ดินพิพาทออกไปเป็นที่ดินอีกแปลงหนึ่ง ต้องถือว่าที่ดินพิพาทที่แบ่งแยกออกไปพร้อมสิ่งปลูกสร้างยังคงมีการจำนองครอบติดอยู่ด้วยตาม ป.พ.พ. มาตรา ๗๑๗ วรรคหนึ่ง แม้ไม่มีการจดแจ้งไว้ในสารบัญจดทะเบียนโฉนดที่ดินว่ามีการจำนองครอบติดอยู่ และแม้จำเลยที่ ๒ ซึ่งเป็นผู้รับซื้อฝากเสียค่าตอบแทนและได้มาโดยสุจริตย่อมได้กรรมสิทธิ์ที่ดิน แต่ก็หาทำให้สิทธิจำนองซึ่งเป็นทรัพยสิทธิที่ติดไปกับตัวทรัพย์จำนองเสื่อมเสียไปไม่ ตามหลักผู้รับโอนไม่มีสิทธิดีกว่าผู้โอน

มาตรา ๗๐๓ อันอสังหาริมทรัพย์นั้นอาจจำนองได้ไม่ว่าประเภทใด ๆ

สังหาริมทรัพย์อันจะกล่าวต่อไปนี้ก็อาจจำนองได้ดุจกัน หากว่าได้จดทะเบียนไว้แล้วตามกฎหมาย คือ

(๑) เรือมีระวางตั้งแต่ห้าตันขึ้นไป

(๒) แพ

(๓) สัตว์พาหนะ

(๔) สังหาริมทรัพย์อื่นใด ๆ ซึ่งกฎหมายหากบัญญัติไว้ให้จดทะเบียนเฉพาะการ

ฎ.๑๐๖๔/๒๔๑๓ เครื่องผสมอาหาร เรือยนต์ (ไม่ปรากฏระวางบรรทุก) เรือลำเลียงขนาด ๒ ตัน เครื่องบดอาหาร รถยนต์บรรทุกและตู้ฟักไข่ไม่มีกฎหมายใดให้จดทะเบียนได้เฉพาะการ และไม่เป็นทรัพย์ที่จะจำนองได้

สังหาริมทรัพย์ ตามมาตรา ๗๐๓ วรรคสอง จะเลือกจำนอง หรือ จำนำ ก็ได้

มาตรา ๗๐๔ สัญญาจำนองต้องระบุทรัพย์สินซึ่งจำนอง

(๒) หนี้ในอนาคตหรือหนี้มีเงื่อนไขจะประกันเพื่อเหตุการณ์ซึ่งหนี้นั้นอาจเป็นผลได้จริง ก็ประกันได้

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

- จำนองก่อนทำสัญญากู้

ฎ.๗๓๔๑/๒๕๓๗ แม้สัญญากู้จะทำภายหลังสัญญาจำนอง สัญญาจำนองก็มีผลบังคับได้ตามกฎหมาย

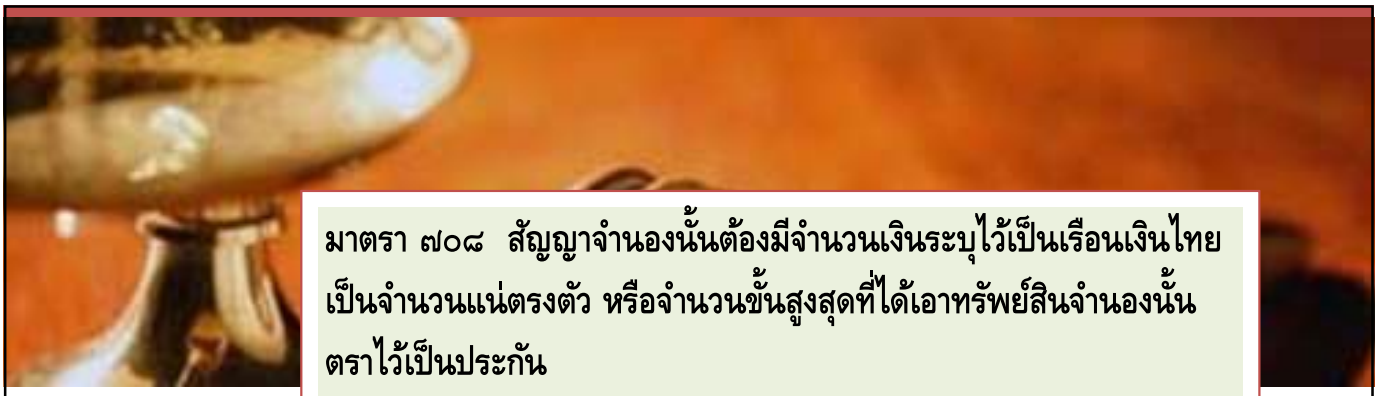
ฎ.๓๔๒๙/๒๕๔๒ แม้จำเลยจดทะเบียนจำนองทรัพย์ให้ไว้แก่โจทก์ก่อนเปิดบัญชีเดินสะพัดและทำสัญญากู้เบิกเงินเกินบัญชีก็ตามแต่ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๖๘๑ วรรคสอง กำหนดว่า หนี้ในอนาคตหรือหนี้มีเงื่อนไขจะประกันไว้เพื่อ เหตุการณ์ซึ่งหนี้นั้นอาจเป็นผลได้จริงก็ประกันได้ และมาตรา ๗๐๗ กำหนดว่าบทบัญญัติมาตรา ๖๘๑ ว่าด้วยค้ำประกันนั้น ให้ใช้ได้ในการจำนอง อนุโลมตามควร ดังนั้น แม้ว่าสัญญาจำนองจะเป็นหนี้อุปกรณ์แต่ก็สามารถประกันหนี้เบิกเงินเกินบัญชีซึ่งเป็นหนี้ในอนาคตได้

- จำนองก่อนส่งมอบเงินกู้

ฎ.๑๔๗๙/๒๕๕๒ แม้การจดทะเบียนจำนองและจดทะเบียนขึ้นเงินจำนองเป็นประกันหนี้จะทำขึ้นก่อนเวลาที่โจทก์จะส่งมอบเงินกู้ทั้ง ๒ จำนวนแก่จำเลยที่ ๑ ก็ตาม แต่ ป.พ.พ. มาตรา ๗๐๗ ว่าด้วยจำนอง บัญญัติว่า “บทบัญญัติมาตรา ๖๘๑ ว่าด้วยคำประกันนั้นท่านให้ใช้ได้ในการจำนอง อนุโลมตามควร” กล่าวโดยเฉพาะตามนัยมาตรา ๖๘๑ ที่ว่าหนี้ที่อาจเกิดขึ้นโดยสมบูรณ์ในอนาคตย่อมทำสัญญาค้ำประกันได้ ดังนั้น เมื่อต่อมาโจทก์มอบเงินกู้ทั้ง ๒ จำนวนแก่จำเลยที่ ๑ หลังจากทำสัญญาจำนองกันดังกล่าวหนี้เงินกู้ในส่วนนั้นก็สมบูรณ์ การจำนองเป็นประกันการชำระหนี้ดังกล่าวล่วงหน้าจึงบังคับแก่กันได้

ฎ.๔๓๘๔/๒๕๔๘ สัญญาจำนองที่ดินระหว่างโจทก์และจำเลยมีความหมายแจ้งชัดว่า สัญญาจำนองที่ดินพิพาทนอกจากจะประกันหนี้เงินที่ ส. ได้กู้ไปจากจำเลยในขณะทำสัญญาจำนองแล้ว ยังรวมถึงเป็นประกันหนี้ที่ ส. จะกู้ไปจากจำเลยต่อไปในอนาคตด้วย หากสัญญาจำนองที่ดินพิพาทระหว่างโจทก์และจำเลยยังมีผลผูกพันอยู่ โดยจำกัดวงเงินจำนองที่โจทก์จะต้องรับผิดทั้งสิ้นไม่เกิน ๒๖๐,๐๐๐ บาท ซึ่งจากบทบัญญัติ ป.พ.พ. มาตรา ๖๘๑ วรรคสองและมาตรา ๗๐๗ เมื่อสัญญาจำนองกำหนดวงเงินจำนองที่โจทก์จะต้องรับผิดไม่เกิน ๒๖๐,๐๐๐ บาท แสดงให้เห็นเจตนาของโจทก์ที่จะรับผิดในหนี้จำนวนดังกล่าว หลังจากทำสัญญาจำนองที่ดินพิพาทแล้ว ส. ได้กู้เงินจำเลยจำนวน ๕๐,๐๐๐ บาท ซึ่งยังไม่เต็มวงเงินจำนอง แม้จะได้ชำระหนี้ดังกล่าวให้จำเลยครบถ้วนแล้ว ในวันที่ ๓ มกราคม ๒๕๔๖ แต่เมื่อโจทก์และจำเลยไม่ได้ตกลงเลิกสัญญาจำนอง สัญญาจำนองที่ดินพิพาทยังมีผลผูกพันอยู่ไม่ระงับสิ้นไป ต่อมาวันที่ ๒๔ มกราคม ๒๕๔๖ ส. ได้กู้เงินจำเลยจำนวน ๑๓๐,๐๐๐ บาท ซึ่งไม่เกินจำนวนวงเงินที่โจทก์จะต้องรับผิดต้องถือว่าหนี้กู้เงินครั้งหลังเป็นหนี้ในอนาคต สัญญาจำนองซึ่งเป็นหนี้อุปกรณ์ย่อมครอบคลุมถึงหนี้กู้ยืมเงินครั้งหลังอันเป็นหนี้ประธานด้วย หาจำต้องไปจดทะเบียนจำนองต่อพนักงานเจ้าหน้าที่กันใหม่อีก

ฎ.๓๑๒๔/๒๕๖๔ ผู้ร้องเป็นผู้รับจำนองที่ดินตามหนังสือรับรองการทำประโยชน์ ซึ่งตาม ป.พ.พ. มาตรา ๗๐๒ วรรคสองบัญญัติให้ผู้รับจำนองเป็นเจ้าหนี้บุริมสิทธิที่มีสิทธิได้รับชำระหนี้จากทรัพย์สินที่จำนองก่อนเจ้าหนี้สามัญและตามข้อตกลงต่อท้ายหนังสือสัญญาจำนองที่จำเลยและผู้คัดค้านจดทะเบียนจำนองที่ดินแปลงดังกล่าวให้แก่โจทก์มี**ข้อความระบุว่า ผู้จำนองจดทะเบียนจำนองเป็นประกันการชำระหนี้เงินกู้ของจำเลยที่มีอยู่ต่อผู้รับจำนองในเวลานี้หรือในเวลาหนึ่งเวลาใดภายหน้า** ซึ่งแสดงให้เห็นได้ชัดว่า นอกจากจะเป็นการจำนองประกันหนี้ตามสัญญาจำนองดังกล่าวแล้ว ผู้จำนองยังตกลงจำนองประกันหนี้ของจำเลยที่จะมีขึ้นต่อผู้รับจำนองในภายหน้าด้วย ดังนั้น เมื่อปรากฏว่าจำเลยยังคงค้างชำระหนี้ตามสัญญากู้ฉบับลงวันที่ ๒๔ กุมภาพันธ์ ๒๕๔๔ แก่ผู้ร้อง จึงถือได้ว่าจำเลยยังมีหนี้ที่ต้องรับผิดต่อผู้ร้องตามสัญญาจำนองรายนี้อยู่ **แม้จำเลยจะได้ชำระหนี้ตามสัญญากู้ที่จำเลยและผู้คัดค้านนำที่ดินแปลงดังกล่าวมาจดทะเบียนจำนองประกันหนี้ครบถ้วนแล้ว**ก็ตาม ก็หามีผลทำให้สัญญาจำนองระงับสิ้นไป ผู้ร้องในฐานะผู้รับจำนองจึงเป็นผู้มีบุริมสิทธิที่จะได้รับชำระหนี้จากทรัพย์จำนองก่อน เจ้าหนี้อื่



มาตรา ๗๐๘ สัญญาจำนองนั้นต้องมีจำนวนเงินระบุไว้เป็นเรือนเงินไทย เป็นจำนวนแน่ตรงตัว หรือจำนวนขั้นสูงสุดที่ได้เอาทรัพย์สินจำนองนั้นตราไว้เป็นประกัน

ฎ.๔๑๓๙/๒๕๓๓ วงเงินจำนองตามที่ระบุในสัญญาจำนอง หมายถึง เฉพาะหนี้เงินต้น หาได้รวมถึงหนี้ดอกเบี้ยด้วยไม่

ฎ.๑๙๘๖/๒๕๔๑ จำเลยที่ ๒ จำนองที่ดินเป็นประกันความเสียหายที่จำเลยที่ ๑ อาจเป็นผู้ก่อในวงเงินจำนวน ๒๐๐,๐๐๐ บาท ซึ่งเป็นจำนวนจำกัด จำเลยที่ ๒ จึงไม่ต้องรับผิดเกินไปกว่าวงเงินที่จำนองที่ดินเป็นประกัน

51

ฎ.๒๑๘๑๙/๒๕๕๖ จำเลยที่ ๕ จำนองที่ดินเพื่อประกันหนี้ของจำเลยที่ ๑ โดยจำกัดวงเงินไม่เกิน ๑๔,๐๐๐,๐๐๐ บาทพร้อมดอกเบี้ย และหนี้อุปกรณ์ จำเลยที่ ๕ จึงมีความรับผิดตามสัญญาจำนองดังกล่าวในวงเงิน ๑๔,๐๐๐,๐๐๐ บาท พร้อมดอกเบี้ยและหนี้อุปกรณ์ตามสัญญาจำนองเท่านั้น แม้จะมีข้อตกลงต่อท้ายสัญญาจำนองที่ว่า การกำหนดต้นเงินตามสัญญาจำนองไม่เป็นการตัดสิทธิผู้รับจำนองที่จะบังคับจำนองสำหรับต้นเงินที่เกินวงเงินตามสัญญาจำนองไม่ว่าด้วยเหตุใดๆ นั้น เป็นข้อตกลงที่ทำให้สัญญาจำนองไม่มีจำนวนเงินที่แน่นอน หรือไม่มีจำนวนขั้นสูงสุดที่ได้เอาทรัพย์จำนองตราไว้เป็นประกัน จึงฝ่าฝืนมาตรา ๗๐๘ และเป็นช่องทางให้หลีกเลี่ยงการเสียค่าธรรมเนียมในการจดทะเบียนจำนองจึงตกเป็นโมฆะ ข้อตกลงส่วนนี้จึงไม่มีผลใช้บังคับ (เนติ สมัยที่ ๕๒)

มาตรา ๗๐๙ บุคคลคนหนึ่งจะจำนองทรัพย์สินของตนไว้เพื่อประกันหนี้อันบุคคลอื่นจะต้องชำระ ก็ให้ทำได้

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

มาตรา ๗๑๐ ทรัพย์สินหลายสิ่งมีเจ้าของคนเดียวหรือหลายคนจะจำนองเพื่อประกันการชำระหนี้แต่รายหนึ่งรายเดียว ท่านก็ให้ทำได้

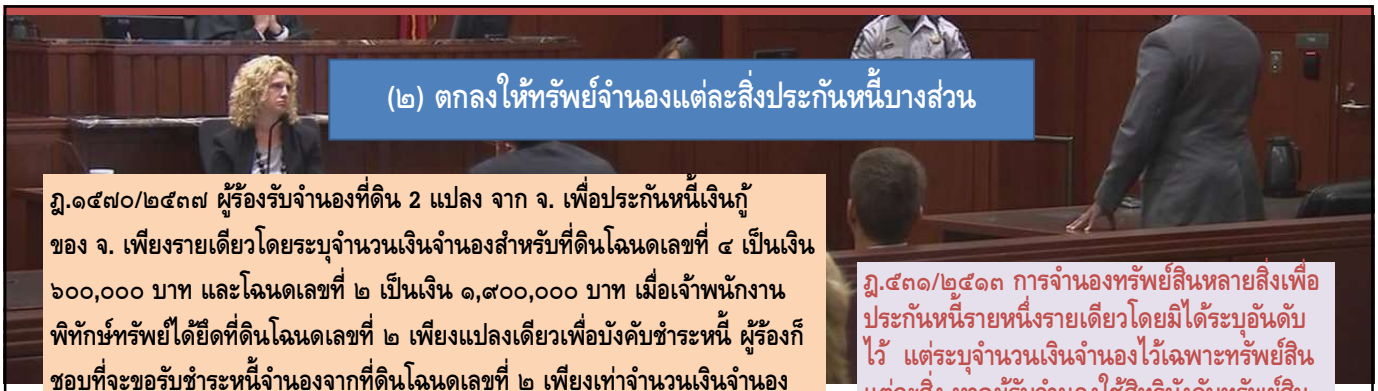
และในการนี้คู่สัญญาจะตกลงกันดังต่อไปนี้ก็ได้ คือว่า

(๑)ให้ผู้รับจำนองใช้สิทธิบังคับเอาแก่ทรัพย์สินซึ่งจำนองตามลำดับอันระบุไว้

(๒)ให้ถือเอาทรัพย์สินแต่ละสิ่งเป็นประกันหนี้เฉพาะแต่ส่วนหนึ่งส่วนใดที่ระบุไว้

(๑) ตกลงให้บังคับแก่ทรัพย์จำนองตามลำดับ

- ทรัพย์จำนองมีหลายสิ่ง (ถ้าทรัพย์จำนองมีสิ่งเดียว ดูมาตรา ๗๓๐)
- ผู้จำนองกี่คนก็ได้
- ลำดับจำนองเกิดจากการตกลง (ไม่ใช่เกิดจากระยะเวลาที่จำนองก่อนหลัง ตามมาตรา ๗๓๐)
- ถ้าไม่มีข้อตกลง ดูมาตรา ๗๓๔)



(๒) ตกลงให้ทรัพย์จำนองแต่ละสิ่งประกันหนี้บางส่วน

ฎ.๑๔๗๐/๒๔๓๗ ผู้ร้องรับจำนองที่ดิน 2 แปลง จาก จ. เพื่อประกันหนี้เงินกู้ของ จ. เพียงรายเดียวโดยระบุจำนวนเงินจำนองสำหรับที่ดินโฉนดเลขที่ ๔ เป็นเงิน ๖๐๐,๐๐๐ บาท และโฉนดเลขที่ ๒ เป็นเงิน ๑,๙๐๐,๐๐๐ บาท เมื่อเจ้าพนักงานพิทักษ์ทรัพย์ได้ยึดที่ดินโฉนดเลขที่ ๒ เพียงแปลงเดียวเพื่อบังคับชำระหนี้ ผู้ร้องก็ชอบที่จะขอรับชำระหนี้จำนองจากที่ดินโฉนดเลขที่ ๒ เพียงเท่าจำนวนเงินจำนองของที่ดินดังกล่าวพร้อมทั้งดอกเบี้ยและค่าฤชาธรรมเนียมในการบังคับจำนองตามส่วนเฉลี่ยของจำนวนเงินจำนองของที่ดินแปลงดังกล่าว แม้ผู้ร้องจะฟ้องบังคับจำนองที่ดินทั้งสองแปลงแล้วและอยู่ในฐานะเป็นเจ้าหนี้ตามคำพิพากษาสามารถบังคับชำระหนี้จากที่ดินทั้งสองแปลงที่รับจำนองไว้ก็ตาม แต่ ป.วิ.พ. มาตรา๒๘๙ (ใหม่ ๓๒๔) ก็มิได้ให้สิทธิแก่ผู้ร้องที่จะขอใช้สิทธิจำนองบังคับเอาจากทรัพย์จำนองเกินกว่าจำนวนเงินจำนองอันเป็นการกระทบถึงสิทธิของเจ้าหนี้อื่นที่จะบังคับชำระหนี้เอาจากทรัพย์จำนองส่วนที่อยู่นอกเหนือจากความรับผิดตามสัญญาจำนองนั้น

ฎ.๔๓๑/๒๔๑๓ การจำนองทรัพย์สินหลายสิ่งเพื่อประกันหนี้รายหนึ่งรายเดียวโดยมิได้ระบุอันดับไว้ แต่ระบุจำนวนเงินจำนองไว้เฉพาะทรัพย์สินแต่ละสิ่ง หากผู้รับจำนองใช้สิทธิบังคับทรัพย์สินทั้งหมดพร้อมกันเช่นนี้ต้องแบ่งภาระแห่งหนี้นั้นกระจายไปตามจำนวนเงินจำนองที่ระบุไว้เฉพาะทรัพย์สิ่งนั้นๆ ซึ่งผลก็คือ หากขายทอดตลาดทรัพย์สิ่งใดได้เงินเกินกว่าจำนวนที่ระบุในสัญญาจำนอง ก็ต้องคืนส่วนที่เกินให้ผู้จำนองไป และทรัพย์สิ่งใดขายได้ไม่คุ้มจำนวนที่ระบุในสัญญาจำนองส่วนที่ขาดก็เป็นอันพับไป จะเอาหนี้จำนองแต่ละรายมารวมกันตั้งเป็นเกณฑ์คำนวณมิได้

มาตรา ๗๒๘, ๗๒๙

มาตรา ๗๑๑ การที่จะตกลงกันไว้เสียแต่ก่อนเวลาหนี้ถึงกำหนดชำระเป็นข้อความอย่างใดอย่างหนึ่งว่า ถ้าไม่ชำระหนี้ ให้ผู้รับจำนองเข้าเป็นเจ้าของทรัพย์สินซึ่งจำนอง หรือว่าให้จัดการแก่ทรัพย์สินนั้นเป็นประการอื่นอย่างใด นอกจากตามบทบัญญัติทั้งหลายว่าด้วยการบังคับจำนองนั้นไซร้ ข้อตกลงเช่นนั้นท่านว่าไม่สมบูรณ์

ฎ.๑๔๑๐/๒๔๔๒ การที่จำเลยผู้จำนองทำหนังสือมอบอำนาจโดยจำเลยยอมโอนที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างซึ่งเป็นทรัพย์จำนองให้แก่โจทก์ หากจำเลยผิดนัดไม่ชำระหนี้อันเป็นการฝ่าฝืนประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๗๑๑ ย่อมมีผลเพียงทำให้ข้อตกลงดังกล่าวนั้นไม่สมบูรณ์ โดยโจทก์จะบังคับหรือปฏิบัติตามข้อตกลงดังกล่าวไม่ได้เท่านั้น แต่หามีผลทำให้นิติกรรมการจดทะเบียนจำนองระหว่างโจทก์กับจำเลยในส่วนอื่นที่กระทำโดยชอบต้องเสียไปไม่ สัญญาจำนองระหว่างโจทก์กับจำเลยจึงยังมีผลใช้บังคับได้

เช่น ให้ผู้รับจำนองเป็นเจ้าของทันทีเมื่อลูกหนี้ผิดนัดโดยไม่ต้องฟ้องศาล หรือให้เจ้าหนี้ขายทอดตลาดทรัพย์เอง

(๑) ไม่สมบูรณ์ คือ ศาลไม่บังคับให้เฉพาะข้อตกลงส่วนนี้
(๒) แต่หากปฏิบัติกันเอง (เป็นการสละการครอบครอง) เมื่อผู้รับจำนองครอบครองปรปักษ์แล้ว ก็จะไถ่จำนองไม่ได้

ฎ.๗๐๗/๒๔๐๖ การที่ผู้จำนองตกลงให้ผู้รับจำนองขายทรัพย์ที่จำนองไว้ก่อนหนี้ถึงกำหนดชำระ เป็นการฝ่าฝืนประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๗๑๑ นั้น ก็มีผลเพียงไม่สมบูรณ์ โดยฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งจะเรียกร้องให้อีกฝ่ายหนึ่งต้องปฏิบัติตามข้อตกลงไม่ได้เท่านั้น แต่ถ้าผู้รับจำนองเอาทรัพย์นั้นขายให้แก่บุคคลอื่นตามข้อตกลง โดยผู้จำนองรู้เห็นด้วย และมิได้ทักท้วงอย่างใดทั้งผู้ซื้อก็ได้ครอบครองอย่างเป็นเจ้าของ โดยสงบและเปิดเผยเป็นเวลา ๒๐ ปีแล้วดังนี้ ผู้ซื้อก็ได้กรรมสิทธิ์ ผู้จำนองจะรื้อฟื้นเอาความไม่สมบูรณ์นั้นมาว่ากล่าวขอไถ่ถอนจำนองอีกหาได้ไม่ (เทียบฎ.๔๒๐/๒๔๙๒, ๑๐๑๐/๒๔๙๖)

มาตรา ๗๑๒ แม้ถึงว่ามีข้อสัญญาเป็นอย่างอื่นก็ตาม ทรัพย์สินซึ่งจำนองไว้แก่บุคคลคนหนึ่งนั้น ท่านว่าจะเอาไปจำนองแก่บุคคลอีกคนหนึ่งในระหว่างเวลาที่สัญญาก่อนยังมีอายุอยู่ก็ได้

(๑) จำนองซ้อนได้
(๒) ผู้จำนองมีสิทธิตามมาตรา ๗๑๒ ที่จะจำนองได้ แม้จะมีสัญญาจำนองฉบับแรกห้ามไว้ก็ตาม เจ้าหนี้จึงมีจำนองเป็นประกันเต็มจำนวน (เนติ สมัย ๔๒)
(๓) เพราะผู้รับจำนองคนก่อนไม่เสียหาย ตามมาตรา ๗๓๐ ถึง ๗๓๒

มาตรา ๗๑๓ ถ้ามิได้ตกลงกันไว้เป็นอย่างอื่นในสัญญาจำนอง ท่านว่าผู้จำนองจะชำระหนี้ล้างจำนองเป็นงวด ๆ ก็ได้

แต่จำนองยังครอบไปยังทรัพย์นั้นหมดทุกสิ่งและทุกส่วน ตามมาตรา ๗๑๖ , ๗๑๗

แนวทางพิจารณา

(๑) สัญญาจำนองทำตามแบบหรือไม่

(๒) สัญญาจำนองมีหนี้ประธานสมบูรณ์หรือไม่

(๓) สัญญาจำนองมีข้อตกลงครบถ้วนและใช้ได้ทุกข้อหรือไม่

(๑) สัญญาจำนองทำตามแบบหรือไม่

แม้สัญญาจำนองทำตามแบบ แต่ต่อมามีการทำสัญญาตกลงเพิ่มวงเงินจำนองแล้วไม่ไปจดทะเบียน สัญญาเพิ่มวงเงินจำนองตกเป็นโมฆะ

ข้อสอบเนติฯ ภาคหนึ่ง สมัยที่ ๕๒ ข้อ ๕ ธง คำตอบ...แม้ต่อมานายธงและธนาคาร สยามพาณิชย์ จำกัด ทำสัญญาเพิ่มจำนวนเงินจำนองอีก ๒๐๐,๐๐๐ บาท ก็ตาม แต่เมื่อไม่ได้จดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ ไม่ถูกต้องตามแบบที่มาตรา ๗๑๔ กำหนด สัญญาเพิ่มจำนวนเงินจำนองจึงเป็นโมฆะ...

60

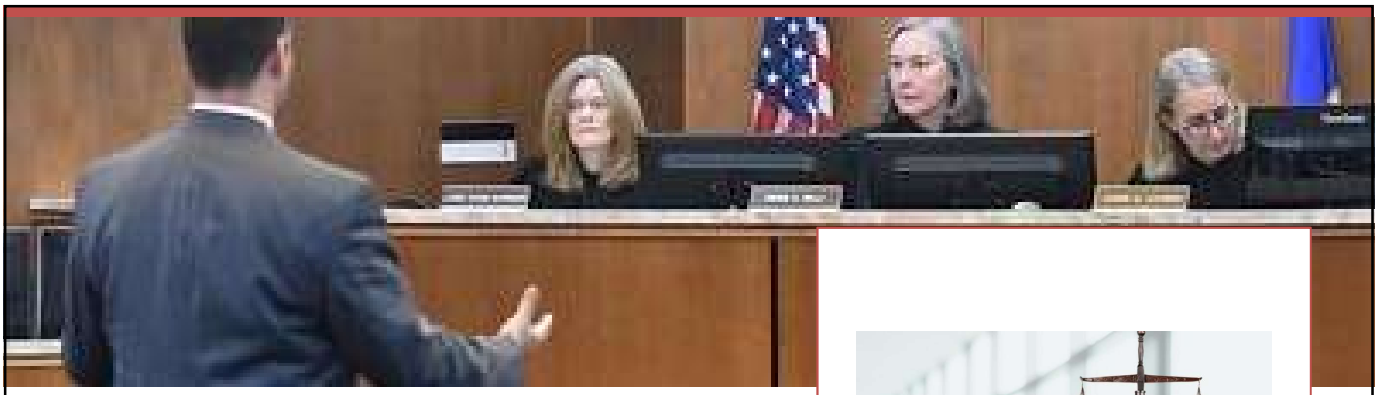
(๓) สัญญาจำนองมีข้อตกลงครบถ้วนและใช้ได้ทุกข้อหรือไม่

ข้อตกลงในสัญญาจำนองต้องมี ๒ ส่วนที่สำคัญ คือ

(ก) ต้องระบุวงเงินจำนอง (มาตรา ๗๐๘)

(ข) ต้องระบุทรัพย์จำนอง (มาตรา ๗๐๔)

ข้อตกลงที่ฝ่าฝืนหรือแตกต่างจากกฎหมายตามมาตรา ๗๑๑, ๗๑๔/๑, ๗๒๗/๑ จะไม่สมบูรณ์หรือเป็นโมฆะเฉพาะข้อตกลงนั้น



มาตรา ๗๑๔/๑ บรรดาข้อตกลงเกี่ยวกับการจำนองที่แตกต่างไปจากมาตรา ๗๒๘ มาตรา ๗๒๙ และมาตรา ๗๓๕ เป็นโมฆะ

พ.ร.บ.แก้ไขเพิ่มเติม ป.พ.พ. (ฉบับที่ ๒๐) พ.ศ.๒๕๕๗ และ พ.ร.บ.แก้ไขเพิ่มเติม ป.พ.พ. (ฉบับที่ ๒๑) พ.ศ.๒๕๕๘ ได้มีการแก้ไขเพิ่มเติมในส่วนจำนอง ๙ มาตรา คือ มาตรา ๗๑๔/๑, ๗๒๗, ๗๒๗/๑, ๗๒๘, ๗๒๙, ๗๒๙/๑, ๗๓๕, ๗๓๗ และ ๗๔๔ และ พ.ร.บ.แก้ไขเพิ่มเติม ป.พ.พ. (ฉบับที่ ๒๐) พ.ศ.๒๕๕๗ มาตรา ๑๘ บัญญัติว่า "บทบัญญัติของพระราชบัญญัตินี้ไม่กระทบกระเทือนถึงสัญญาที่ได้ทำไว้ก่อนวันที่พระราชบัญญัตินี้ใช้บังคับ เว้นแต่กรณีที่พระราชบัญญัตินี้บัญญัติไว้เป็นอย่างอื่น"

เช่น มาตรา ๒๒ บัญญัติว่า "บทบัญญัติตามมาตรา ๗๒๘ และมาตรา ๗๓๕ แห่ง ป.พ.พ. ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัตินี้ ให้ใช้บังคับกับการบังคับจำนองที่ทำขึ้นนับแต่วันที่พระราชบัญญัตินี้ใช้บังคับด้วย"