



เอกสารประกอบการบรรยาย

วิชาจำนอง จำน่า

สมัยที่ ๗๗ ปี ๒๕๖๗

นายอภิชาติ คงชาติรี

ผู้พิพากษาหัวหน้าศาลประจำกองผู้ช่วยผู้พิพากษาศาลฎีกา

สถิติเนติ รวม ๔๔ สมัย จำนองออก ๒๖ ครั้ง

- จำนอง ๑๔ ครั้ง ม.๗๐๒, ๗๐๔, ๗๐๘, ๗๑๐, ๗๑๒, ๗๑๔, ๗๑๙, ๗๒๔, ๗๒๕, ๗๓๐, ๗๓๒, ๗๓๓, ๗๓๔, ๗๔๒, ๗๔๔(๑)(๕), ๗๔๕, ๗๔๖
- จำนอง + คำ ๖ ครั้ง ม.๗๐๒, ๗๐๗, ๗๐๙, ๗๒๗, ๗๒๘, ๗๓๗, ๗๔๔
- จำนอง + ยืม ๒ ครั้ง ม.๗๐๗, ๗๒๘, ๗๔๔(๑)
- จำนอง + จำน่า ๒ ครั้ง ม.๗๒๖, ๗๒๗
- จำนอง + ยืม + คำ + จำน่า ๑ ครั้ง ม.๗๒๘
- จำนอง + ยืม + จำน่า ๑ ครั้ง ม.๖๙๗, ๗๒๗

จำนอง

01

บททั่วไป

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

02

การบังคับจำนอง

(๗๒๘, ๗๓๐, ๗๓๒, ๗๓๓, ๗๓๔)

03

สิทธิหน้าที่ผู้รับโอนทรัพย์สินซึ่งจำนอง (๗๔๒)

04

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

บททั่วไป

มาตรา ๗๐๒

"อันว่าจำนองนั้น คือสัญญาซึ่งบุคคลคนหนึ่ง เรียกว่า ¹ผู้จำนอง เอาทรัพย์สินตราไว้แก่บุคคลอีกคนหนึ่ง เรียกว่า ²ผู้รับจำนอง เป็นประกันการชำระหนี้ โดยไม่ส่งมอบทรัพย์สินนั้น ³ให้แก่ผู้รับจำนอง ⁴

⁵ผู้รับจำนองชอบที่จะได้รับชำระหนี้จากทรัพย์สินที่จำนอง ⁶ก่อนเจ้าหนี้สามัญ มีพักต้องพิจารณาว่ากรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินจะได้โอนไปยังบุคคลภายนอกแล้วหรือหาไม่"

๑. คำว่า “บุคคลคนหนึ่ง” เรียกว่า ผู้จำนอง

๑.๑ อาจเป็น ลูกหนี้ชั้นต้น หรือบุคคลที่สาม คือ “บุคคลจำนองทรัพย์สินของตนไว้เพื่อประกันหนี้อันบุคคลอื่นจะต้องชำระ” ตามมาตรา ๗๐๔

๑.๒ ต้องเป็นเจ้าของทรัพย์สินตามมาตรา ๗๐๕ และมาตรา ๗๐๖ (มีกรรมสิทธิ์)

- มาตรา ๗๐๕ การจำนองทรัพย์สินนั้น นอกจากผู้เป็น**เจ้าของ**ในขณะนั้นแล้ว ท่านว่า**ใครอื่น**จะจำนองหาได้ไม่
- มาตรา ๗๐๖ บุคคลมีกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินแต่ภายในบังคับเงื่อนไขเช่นใด จะจำนองทรัพย์สินนั้นได้แต่ภายในบังคับเงื่อนไขเช่นนั้น

(๑) ไม่ใช่ผู้มีกรรมสิทธิ์

ฎ.๑๐๙๙/๒๕๕๐ กรรมสิทธิ์ในที่ดินพิพาทรวมทั้งสิ่งปลูกสร้างจึงยังคงเป็นมรดกของ ถ. หากตกเป็นกรรมสิทธิ์ของ ว. ไม่ เมื่อ ว. **ไม่มีกรรมสิทธิ์**ในที่ดินพิพาทและสิ่งปลูกสร้างแล้วก็ไม่มีสิทธินำไปจำนองแก่ผู้ใด แม้โจทก์จะอ้างว่ารับจำนองไว้โดยสุจริตก็หาไม่ผลให้โจทก์กลับมีสิทธิตามนิติกรรมจำนองไม่ **การจำนองจึงไม่ผูกพัน**ผู้ร้องซึ่งเป็นเจ้าของที่ดินพิพาทที่แท้จริง

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

ข้อสังเกต

กรณีผู้ไม่ใช่เจ้าของโอนทรัพย์สินก่อนจำนอง ต้องอ้างหลักผู้รับโอนไม่มีสิทธิดีกว่าด้วย

ฎ.๑๓๖/๒๕๖๔ โจทก์เป็นผู้มีสิทธิครอบครองในที่ดินพิพาท จำเลยที่ ๑ ถึงที่ ๓ ไม่มีสิทธิในที่ดินพิพาท จึงไม่มีสิทธิขอรับโอนมรดกที่ดินพิพาทมาเป็นของตน...ไม่มีสิทธินำที่ดินพิพาทไปขายแก่จำเลยที่ ๔ และจำเลยที่ ๕ ไม่มีสิทธินำที่ดินไปขายแก่จำเลยที่ ๕ กับจำเลยที่ ๕ ไม่มีสิทธินำที่ดินพิพาทไปจดทะเบียนจำนองแก่จำเลยที่ ๖ เนื่องจากจำเลยที่ ๔ และที่ ๕ ไม่มีสิทธิครอบครองในที่ดินพิพาท เพราะรับโอนมาจากผู้ไม่มีสิทธิตามกฎหมายผู้รับโอนไม่มีสิทธิดีกว่าผู้โอน และจำเลยที่ ๕ ไม่ใช่เจ้าของที่ดินพิพาทตาม ม.๗๐๕ แม้จำเลยที่ ๖ รับจำนองไว้โดยสุจริตและเสียค่าตอบแทนก็ไม่มีผลผูกพัน

ฎ.๙๙๕/๒๕๖๔ จำเลยที่ ๑ ถึงที่ ๔ ร่วมกันปลอมลายมือชื่อโจทก์ในหนังสือมอบอำนาจและเอกสารประกอบการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมให้จำเลยที่ ๓ เป็นผู้รับมอบอำนาจไปจดทะเบียนโอนขายที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างพิพาทแก่จำเลยที่ ๑ และที่ ๒ โดยไม่ชอบ จำเลยที่ ๑ และที่ ๒ ย่อมไม่ใช่เจ้าของที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างพิพาทไม่มีสิทธินำที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างพิพาทไปจดทะเบียนจำนองแก่จำเลยที่ ๕ การจำนองต้องห้ามตาม ม.๗๐๕ ดังนั้น การจำนองจึงไม่มีผลผูกพันโจทก์ผู้เป็นเจ้าของโดยไม่ต้องคำนึงว่าจำเลยที่ ๕ รับจำนองโดยสุจริตและเสียค่าตอบแทนหรือไม่ **จำเลยที่ ๕ ไม่ได้ทรัพย์สินจำนองในที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง ไม่อาจโอนสิทธิการรับจำนองให้แก่จำเลยร่วมได้เป็นไปตามหลักที่ว่าผู้รับโอนไม่มีสิทธิดีกว่าผู้โอน** โจทก์ซึ่งเป็นเจ้าของแท้จริงมีอำนาจฟ้องขอให้เพิกถอนนิติกรรมจำนองและโอนสิทธิการรับจำนองที่ไม่ชอบนั้นเสียได้ (ฎ.๑๘๒/๒๕๖๔)



(๒) สละการครอบครองแล้ว ไม่ใช่เจ้าของ

ฎ. ๖๒๒๙/๒๕๕๙ ชายที่ดินพิพาทซึ่งเป็นที่ดินที่มีหนังสือรับรองการทำประโยชน์ให้แก่โจทก์โดยทำเป็นหนังสือ 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** เพราะสิทธิของผู้ได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์ที่ห้ามมิให้ยกเป็นข้อต่อสู้บุคคลภายนอกผู้ได้สิทธิมาโดยเสียดำเนินการ โดยสุจริต และได้จดทะเบียนสิทธิโดยสุจริตแล้วตาม ป.พ.พ. มาตรา ๑๒๙๙ วรรคสอง นั้น ต้องเป็นการได้สิทธิในที่ดินที่ได้จดทะเบียนแล้ว และสิทธิที่ได้นั้น**ต้องเกิดจากเอกสารสิทธิของที่ดินที่ออกโดยชอบ** เมื่อการออกโฉนดที่ดินพิพาทไม่ชอบ จำเลยที่ ๒ จะอ้างสิทธิที่เกิดจากที่ดินส่วนที่ออกโดยไม่ชอบดังกล่าวหาได้ไม่ กรณีไม่อยู่ในบังคับของมาตรา ๑๒๙๙ วรรคสอง โจทก์จึงมีอำนาจฟ้องขอให้เพิกถอนนิติกรรมจำนองที่ดินพิพาทระหว่าง อ. กับจำเลยที่ ๒ ได้



(๓) ได้สิทธิมาโดยการแจ้งเท็จหรือปลอม
ลายมือชื่อ ไม่ใช่เจ้าของ

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

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

ฎ.๙๙๔/๒๕๖๓ 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

(๓) เจ้าของรวมยอมให้เจ้าของรวมบางคนแสดงตนว่าเป็นเจ้าของทรัพย์สินนั้นแต่ผู้เดียว

ฎ.๘๑๑/๒๕๑๔ จำเลยและผู้ร้องเป็นผู้รับมรดกในที่ดินร่วมกัน จำเลยไปโอนรับมรดกที่ดินในชื่อตนแต่ผู้เดียว ครั้นแล้วจำเลยนำไปจำนองไว้แก่ธนาคาร โจทก์ผู้ทำการโดยสุจริตและเสียค่าตอบแทน ดังนี้ นิตกรรมการจำนองระหว่างโจทก์กับจำเลยมีผลสมบูรณ์ ธนาคารโจทก์มีสิทธิบังคับจำนองได้เต็มตามสัญญา

ฎ.๔๙๑๔/๒๕๓๖ โจทก์ผู้รับจำนองไม่ทราบถึงการที่ผู้ร้องมีส่วนเป็นเจ้าของและไม่ได้ยินยอมให้นำที่ดินพิพาทส่วนของผู้ร้องเข้าร่วมจำนองด้วยเนื่องจาก ป.ผู้จำนองมิได้แจ้งให้ทราบ การจำนองจึงสมบูรณ์และมีผลผูกพันทรัพย์สินจำนองทั้งหมดทุกส่วน เมื่อจำเลยในฐานะทายาทโดยธรรมของป.ถูกโจทก์ฟ้องบังคับจำนองและศาลพิพากษาให้บังคับตามสัญญาจำนองได้แล้วเช่นนั้น โจทก์ย่อมมีสิทธิที่จะบังคับคดีให้เป็นไปตามคำพิพากษาได้ ส่วนการที่ ป. นำทรัพย์สินส่วนของผู้ร้องเข้าร่วมจำนอง โดยไม่ได้รับความยินยอมของผู้ร้องนั้นหากเป็นเหตุให้ผู้ร้องได้รับความเสียหายอย่างไร ผู้ร้องก็ชอบที่จะว่ากล่าวเอาแก่ ป. หรือทายาทของ ป. เป็นอีกเรื่องหนึ่งต่างหาก จะมาร้องขอกันส่วนให้บังคับคดีมีผลผิดไปจากคำพิพากษาหาได้ไม่

กรณีเจ้าของรวมไม่ได้ยอม
 ฎ.๕๕๒๓/๒๕๕๓ จำเลยจำนองทรัพย์สินดังกล่าวเฉพาะส่วนกรรมสิทธิ์ของจำเลยเท่านั้นเป็นประกันการชำระหนี้ แต่ตัวทรัพย์สินทั้งหมดนั้นจำเลยจะก่อการะติดพันได้ก็แต่ด้วยความยินยอมแห่งเจ้าของรวมทุกคนตาม ป.พ.พ. มาตรา ๑๓๖๑ วรรคสอง เมื่อไม่ปรากฏว่าเจ้าของรวมคนอื่นยินยอมให้จำเลยทำนิติกรรมจำนอง การจำนองดังกล่าวจึงไม่ผูกพันตัวทรัพย์สินทั้งหมด

(๔) เจ้าของประมาทเลินเล่ออย่างร้ายแรง เช่น ลงชื่อในใบมอบอำนาจโดยไม่กรอกข้อความ

ฎ.๓๐๐๘/๒๕๕๒ การที่ อ. และ ว. ปลอมหนังสือมอบอำนาจเป็นผลสืบเนื่องจากความประมาทเลินเล่ออย่างร้ายแรงของจำเลยโดยตรง เมื่อโจทก์รับจำนองที่ดินพิพาทไว้โดยสุจริตและเสียค่าตอบแทน หากให้เพิกถอนจำนองย่อมก่อให้เกิดความเสียหายแก่โจทก์อย่างมาก

ฎ.๑๐๗๒๑/๒๕๕๖ 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. ๒๙๗๑/๒๕๖๕ แม้ตามสัญญาซื้อขายระหว่าง ท. กับจำเลยที่ 1 ไม่ปรากฏว่า บ. มีส่วนเกี่ยวข้องการทำหนังสือมอบอำนาจให้ 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. ไม่อาจยกเอาความบกพร่องของตนมาใช้ยื่นแก่จำเลยที่ ๒ ซึ่งรับจำนองไว้โดยสุจริตและเสียค่าตอบแทนให้ได้รับความเสียหาย โจทก์ซึ่งเป็นทายาทผู้สืบสิทธิของ บ. และ ส. จึงไม่มีสิทธิฟ้องขอให้เพิกถอนหนังสือสัญญาจำนองและการจดทะเบียนจำนองที่ดินพิพาทระหว่างจำเลยที่ ๑ กับที่ ๒ ได้

ฎ. ๕๒๘๐/๒๕๕๘ 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

แต่กรณีเจ้าของไม่ได้ประมาทเดินเลื้อ ไม่เข้าช้อยกเว้น จึง
กลับไปหาหลักคือ จำนองไม่มีผลผูกพัน (แม้ผู้รับจำนองสุจริต)
ฎ. ๑๔๔๕-๑๔๔๖/๒๕๓๗ โจทก์ไม่เคยมอบอำนาจให้จำเลย
ที่ ๑ จัดการจดทะเบียนให้ที่ดินพิพาทเฉพาะส่วนของตนแก่
จำเลยที่ ๑ และลายมือชื่อผู้มอบอำนาจในหนังสือมอบอำนาจก็
ไม่ใช่ลายมือชื่อโจทก์ โจทก์ผู้เป็นเจ้าของย่อมมีสิทธิขอให้ศาล
เพิกถอนนิติกรรมทำให้ที่ดินพิพาทได้ขณะจำเลยที่ ๑ จำนอง
ที่ดินพิพาทแก่จำเลยที่ ๓ ที่ ๔ โจทก์ยังเป็นเจ้าของที่ดินพิพาท
ในส่วนของโจทก์อยู่ จำเลยที่ ๑ ไม่ใช่เจ้าของ การจำนองจึงไม่มี
ผล แม้จำเลยที่ ๓ ที่ ๔ รับจำนองไว้โดยสุจริตโจทก์มีสิทธิขอให้
เพิกถอนนิติกรรมจำนองที่ดินพิพาทในส่วนที่เป็นของโจทก์ได้



(๕) เจ้าของยังไม่จดทะเบียนการได้มา ยังไม่บริบูรณ์ ผู้มีชื่อเดิม
นำไปจำนอง

ฎ. ๑๐๖๐/๒๕๖๕ สิทธิของผู้ร้องที่ ๑ ถึงที่ ๓ ตามส่วนในที่ดิน
พิพาทที่ได้มาตามสัญญาประนีประนอมยอมความและคำพิพากษา
ตามยอมเป็นการได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์โดยนิติกรรม เมื่อยังมีได้
จดทะเบียนการได้มาต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ จึงยังไม่บริบูรณ์เป็น
ทรัพย์สินสิทธิตาม ป.พ.พ. มาตรา ๑๒๙๙ วรรคหนึ่ง โดยยังคงให้
ปรากฏชื่อจำเลยเป็นเจ้าของที่ดินพิพาทในส่วนที่เป็นของผู้ร้องที่ ๑
ถึงที่ ๓ ผู้ร้องที่ ๑ ถึงที่ ๓ จะอ้างบทบัญญัติมาตรา ๗๐๕ ซึ่ง
บัญญัติให้การจำนองกระทำได้โดยเจ้าของทรัพย์สินเท่านั้นเพื่อมิให้
สัญญาจำนองระหว่างโจทก์กับจำเลยมีผลผูกพันที่ดินพิพาทในส่วน
ของผู้ร้องที่ ๑ ถึงที่ ๓ อันมีผลเป็นการบังคับโจทก์ซึ่งเป็น
บุคคลภายนอกหาได้ไม่ ส่วนผู้ร้องที่ ๑ ถึงที่ ๓ ได้รับความเสียหาย
จากการกระทำของจำเลยเพียงใด ก็เป็นเรื่องที่ต้องไปว่ากล่าวแก่
จำเลยเป็นอีกส่วนหนึ่งต่างหาก

ความเป็นเจ้าของ ตู “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 นั้นแล้วขึ้นต่อจำเลยที่ 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 แต่ทั้งนี้จะทำให้เป็นที่เสื่อมเสียแก่สิทธิของบุคคลภายนอกหาได้ไม่ตาม ป.พ.พ. มาตรา ๓๙๑ วรรคหนึ่ง เมื่อจำเลยที่ ๒ เป็นบุคคลภายนอกที่รับจำนองที่ดินไว้โดยมีมูลหนี้และโดยสุจริต โจทก์ย่อมไม่อาจขอให้เพิกถอนสัญญาจำนองที่ดินระหว่างจำเลยที่ ๑ กับที่ ๒ ได้ จึงต้องจดทะเบียนการโอนกรรมสิทธิ์คืนที่ดินแก่โจทก์โดยติดจำนอง



ฎ. ๓๓๓๒/๒๕๕๔ จำเลยที่ ๑ **ซื้อที่ดินจากโจทก์โดยชำระราคาเพียงบางส่วนจำนวน 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

(๓) กรณีจำนองระหว่างเป็นความ (ครอบครองแทนผู้ชนะ) หากภายหลังศาลวินิจฉัยว่าไม่ใช่เจ้าของ ถือไม่ใช่เจ้าของ

(๓.๑) รู้ว่าเขาเป็นความกัน

ฎ.๒๔๗/๒๕๑๐ ตักการมอบอำนาจให้ตัวแทนมีอำนาจรับจำนองที่พิพาทแทนจนเสร็จการตัวแทนย่อมมีอำนาจทำการใด ๆ ในสิ่งจำเป็นได้เพื่อให้การรับจำนองได้สำเร็จลุล่วงไป เมื่อตัวแทนรับทราบที่พิพาทนั้นอยู่ในระหว่างเป็นความกัน แต่ก็รับจำนองไว้ ผลก็เท่ากับตัวการได้**รับจำนองไว้** โดยรู้ว่าเขาเป็นความกัน เมื่อปรากฏภายหลังว่าผู้จำนองไม่มีสิทธิเอาที่พิพาทไปจำนอง การจำนองก็ไม่ผูกพันเจ้าของอันแท้จริง

(๓.๒) ไม่สุจริต

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



(๔) กรณีผู้ซื้อทรัพย์สินจากการขายทอดตลาดระหว่างมีการร้องขอเพิกถอนการขายทอดตลาด แล้วนำไปจำนอง ต่อมาศาลเพิกถอนการขายทอดตลาด ผู้จำนองไม่ใช่เจ้าของ

ฎ.๕๗๔๖/๒๕๔๔ คำพิพากษาของศาลที่ให้เพิกถอนการขายทอดตลาดที่ดินที่เจ้าพนักงานบังคับคดีขายให้แก่ ว. ต้องถือเสมือนว่าไม่มีการขายทอดตลาด และไม่มีการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมโอนสิทธิครอบครองให้แก่ ว. ทั้ง ว. ไม่ได้รับความคุ้มครองเพราะมิใช่กรณีตามป.พ.พ. มาตรา ๑๓๓๐ ผู้ร้องซึ่งเป็น**ผู้รับจำนองที่ดินดังกล่าว**ในระหว่างการพิจารณาคำร้องขอเพิกถอนการขายทอดตลาด จึงไม่อาจอ้างว่าผู้ร้องเป็นบุคคลภายนอกซึ่งรับจำนองและจดทะเบียนโดยสุจริตและไม่อาจอ้างว่าคำพิพากษาที่ให้เพิกถอนการขายทอดตลาดไม่ผูกพันผู้ร้องได้ เมื่อ ว. ไม่มีสิทธิครอบครองในที่ดิน จึง**ไม่ใช่เจ้าของที่ดิน**และไม่อาจนำมาจดทะเบียนจำนองแก่ผู้ร้องได้ตามป.พ.พ. มาตรา ๗๐๕ ทั้งการจดทะเบียนจำนองเป็นกรณีตามป.พ.พ. มาตรา ๗๐๒ แต่การเพิกถอนการขายทอดตลาดเป็นกรณีตามป.วิ.พ. มาตรา ๒๙๖ วรรคสอง (เดิม) เป็นคนละกรณีไม่เกี่ยวข้องกัน ผู้ร้องจึงไม่ได้รับความคุ้มครอง

หลัก ต้องเป็นเจ้าของ ตามมาตรา ๗๐๕ (อย่าลืมดูก่อนว่า ต้องจดทะเบียนจำนอง)	ข้อยกเว้น (ผู้รับจำนองต้องสุจริต)
- ไม่มีกรรมสิทธิ์ ไม่มีสิทธิจำนอง จำนองไม่ผูกพันเจ้าของ	- เจ้าของที่รู้เห็นยินยอมให้นำที่ดินไปจำนอง จำนองมีผลผูกพันเสมือนหนึ่งว่าเป็นผู้จำนองเอง - เจ้าของยอมให้ผู้อื่นเป็นตัวแทน
- มีกรรมสิทธิ์เฉพาะส่วน เจ้าของรวมคนอื่นไม่ยินยอม จำนองไม่กระทบสิทธิเจ้าของรวมคนอื่น	- ยอมให้เจ้าของรวมบางคนแสดงตนว่าเป็นเจ้าของแต่ผู้เดียว
- มีผู้อื่นปลอมลายมือชื่อในหนังสือมอบอำนาจ ไม่ถือว่าเจ้าของไม่ประมาท - เลินเล่อ จำนองไม่ผูกพัน - ลักใบมอบอำนาจและโอนที่ดิน มอบเอกสารให้แต่ไม่ได้ลงชื่อ - แม้แจ้งให้รับโอนทรัพย์สินรดก ไม่ได้สิทธิทางทะเบียนมาโดยชอบด้วยกฎหมาย จำนองไม่ผูกพัน (เนติ๒๕)	- เจ้าของประมาทเลินเล่ออย่างร้ายแรง ลงลายมือชื่อในใบมอบอำนาจโดยไม่กรอกข้อความ จึงต้องยอมรับความเสียหายที่เกิดจากการกระทำของตนเอง, เป็นการเปิดโอกาส เว้นแต่ เจ้าของตายก่อนจำนอง
- ได้มาโดยไม่ผิดศีลธรรม ยังเป็นเจ้าของจนกว่าจะบอกล้าง จำนองผูกพัน - เจ้าของผิดสัญญาซื้อขายจนถูกบอกเลิกสัญญา - รับจำนองระหว่างเป็นความ ต่อมาศาลพิพากษาว่าผู้จำนองไม่ใช่เจ้าของ - รับจำนองระหว่างมีการพิจารณาคำร้องขอเพิกถอนการขายทอดตลาด ต่อมาศาลเพิกถอนการขายทอดตลาด	- ครอบครองปรปักษ์แต่ยังไม่จดทะเบียนการได้มา
- ชื่อจากที่ไม่มีสิทธิ ผู้รับโอนไม่มีสิทธิดีกว่าผู้โอน	

TRUTH AND JUSTICE
ONLY BY LAW

๑.๓ ผู้จำนอง ตามมาตรา ๗๐๒, ๗๐๕ ไม่รวมถึง
ผู้รับโอนทรัพย์สินจำนองตามหมวด ๕

ฎ.๔๑๐๕/๒๕๔๘ ผู้รับโอนทรัพย์สินที่
จำนองก็มีหน้าที่เพียงปลดเปลื้องภาระจำนองด้วยการไถ่
ถอนจำนอง



๒. เอาทรัพย์สินตราไว้

๒.๑ เป็นการประกันด้วย
ทรัพย์สิน

๒.๒ ตราไว้ หมายถึง ทำเป็น
หนังสือและจดทะเบียนต่อพนักงาน
เจ้าหน้าที่ ตามมาตรา ๗๑๔ บัญญัติ
ว่า "อันสัญญาจำนองนั้น ท่านว่าต้อง
ทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนต่อ
พนักงานเจ้าหน้าที่"

๒.๓ ไม่ทำตามแบบ ตกเป็น
โมฆะ

๒.๔ ไม่ส่งมอบทรัพย์สินนั้น
ให้แก่ผู้รับจำนอง ตามมาตรา ๗๐๒

๒.๕ ทรัพย์สินที่อาจจำนองได้ คือ
อสังหาริมทรัพย์ หรือสังหาริมทรัพย์
ชนิดพิเศษ ตามมาตรา ๗๐๓ (มี
ทะเบียน)

ทำเป็นหนังสือ

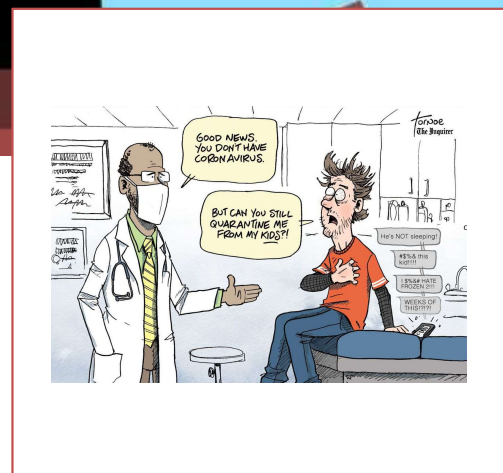
๑. หมายความว่า คู่สัญญาต้องลงลายมือชื่อทั้งสองฝ่าย ไม่ใช่เพียงมีหลักฐานลงลายมือชื่อฝ่ายที่ต้องรับผิดชอบ (ฎ.๘๗๐๓/๒๕๕๓)
๒. ถ้าคู่สัญญาเป็นนิติบุคคล ต้องลงชื่อโดยกรรมการที่มีอำนาจรวมทั้งต้องประทับตราสำคัญของบริษัทตามที่กำหนดไว้ในหนังสือรับรองของบริษัทด้วย (ฎ.๕๗๔๖/๒๕๕๓)

มาตรา ๗๑๔ อันสัญญาจำนองนั้น ท่านว่าต้องทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่

จดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่

๑. ตราบใดที่ยังไม่ได้จดทะเบียนจำนอง การจำนองยังไม่เกิดขึ้นโดยสมบูรณ์ เพราะไม่ได้ทำตามแบบที่กฎหมายบังคับไว้ สัญญาจำนอง**ตกเป็นโมฆะ** (ฎ.๕๕๖/๒๕๑๒)
๒. เจตนจำนอง แต่จดทะเบียนขายฝาก นิติกรรมขายฝากเป็นการแสดงเจตนาลวง ตกเป็นโมฆะ (ม.๑๕๕ วรรคสอง) จำนองก็ไม่ได้จดทะเบียน จึงเป็นเพียงมอมที่ดินให้ยึดถือเป็นประกันการกู้เงิน (ฎ.๒๒๓๙/๒๕๑๗)

ฎ.๖๖๖๔/๒๕๕๖ แม้จำเลยในฐานะผู้ให้กู้ย่อมจะไม่มีสิทธิยึดนองโฉนดที่ดินได้ตาม มาตรา ๒๔๑ เพราะหนี้เงินกู้ไม่เกี่ยวกับตัวทรัพย์สินพิพาท แต่เมื่อข้อตกลงตามสัญญาถูกระบุให้ผู้ให้กู้มีสิทธิยึดทรัพย์สินพิพาทไว้ เป็นประกันจนกว่าผู้กู้จะชำระหนี้เป็นข้อตกลงที่คู่สัญญาสมัครใจทำกันไว้ ไม่ขัดต่อกฎหมายหรือความสงบเรียบร้อยของประชาชนย่อมมีผลบังคับ ผู้ให้กู้จึงมีสิทธิยึดถือทรัพย์สินที่นำมาประกันไว้จนกว่าผู้กู้จะชำระหนี้ตามสัญญา โจทก์จึงไม่มีสิทธิขอโฉนดที่ดิน และหนังสือสัญญากู้เงินคืนจนกว่าโจทก์จะได้ชำระหนี้ให้แก่จำเลย





มอบโฉนดที่ดินไว้พร้อมด้วยใบมอบอำนาจ แต่ไม่ได้มีการจดทะเบียนจำนองให้ถูกต้อง

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

on is payment made to someone, or the giving of an
valu

๑. ถ้าส่งมอบโฉนดอย่างเดียว เป็นบุคคลลืทธิ เจ้าหนี้มีสิทธิยึดโฉนดที่ดินไว้ได้ (ฎ.๖๖๔/๒๕๕๖)

๒. ถ้ามอบโฉนด สำเนาทะเบียนบ้าน สำเนาบัตรประจำตัวประชาชน แต่ไม่ได้ลงชื่อในใบมอบอำนาจ

๒.๑ หากยังไม่ได้จดทะเบียนจำนอง การจำนองยังไม่ทำตามแบบ ยังไม่เกิดขึ้น (ฎ.๑๐๖๔/๒๕๐๙)

๒.๒ หากต่อมามีการจำนอง ก็ไม่อาจฟังว่าเจ้าของประมาทเลินเล่อ การจำนองไม่ผูกพัน

๓. ถ้าส่งมอบโฉนดและใบมอบอำนาจที่ลงชื่อโดยไม่กรอกข้อความ หากมีการจดทะเบียนจำนอง ถือว่าเจ้าของประมาทเลินเล่อร้ายแรง (ฎ.๕๔๖/๒๕๑๒)


๔. ถ้าส่งมอบโฉนดและใบมอบอำนาจที่ลงชื่อให้ไปจดทะเบียนจำนอง

๔.๑ เมื่อไม่จดทะเบียนจำนอง ตกเป็นโมฆะ (ฎ.๕๔๖/๒๕๑๒)

๔.๒ เมื่อผู้มอบอำนาจตาย ใบมอบอำนาจย่อมระงับ ผู้รับโฉนดไว้ไม่มีสิทธิยึดโฉนดไว้ (ฎ.๑๐๖๔/๒๕๐๙)

๔.๓ ถ้ามีข้อตกลงจะจำนอง ตกเป็นโมฆะ ฟ้องบังคับให้จดทะเบียนจำนองไม่ได้ (ฎ.๒๒๘๖/๒๕๓๘) เพราะไม่มีสัญญาจะจำนอง

PLAINT



มาตรา ๗๐๙ บุคคลคนหนึ่งจะจำนอง
ทรัพย์สินของตนไว้เพื่อประกันหนี้อัน
บุคคลอื่นจะต้องชำระ ก็ให้ทำได้

๓. ผู้รับจำนอง

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

(๒) ผู้รับโอนสิทธิเรียกร้อง ตาม
มาตรา ๓๐๖

ผู้รับจำนอง ไม่ใช่เจ้าหนี้

ฎ.๔๔๓๖/๒๕๔๕ การที่จำเลยจดทะเบียน
จำนองที่ดินพิพาทไว้แก่โจทก์นั้น แท้จริง
แล้วเป็นการจำนองประกันหนี้ที่จำเลยมี
ต่อ ล. โจทก์ผู้รับจำนองจึงมิได้เป็นเจ้าหนี้
ในมูลหนี้ที่จำเลยจำนองที่ดินเป็น
ประกัน สัญญาจำนองจึงไม่มีมูลหนี้ที่
จำเลยต้องรับผิดชอบต่อโจทก์ โจทก์จึงบังคับ
จำนองแก่จำเลยมิได้ (เนติฯ ๖๐)

ฎ.๘๑๗/๒๕๒๑ ศาลฎีกาโดยมติที่
ประชุมใหญ่ เห็นว่าผู้รับจำนองจะต้องเป็น
เจ้าหนี้ในมูลหนี้ที่มีการจำนองประกัน
นั้น ซึ่งอาจเป็นหนี้ที่เกิดขึ้นในอนาคต หรือ
หนี้มีเงื่อนไข จะจำนองไว้เพื่อหนี้นั้น อาจ
เป็นผลได้จริง ก็จำนองได้ ส่วนผู้จำนองจะ
เป็นลูกหนี้หรือบุคคลอื่นใดก็ได้ไม่
จำกัด เมื่อโจทก์ที่ ๒ ผู้รับจำนองยังไม่อยู่
ในฐานะเป็นเจ้าหนี้ สัญญาจำนองจึงไม่มี
หนี้ที่จำเลยทั้งสองต้องรับผิดชอบต่อโจทก์ที่ ๒

ข้อยกเว้น กรณีกรรมการบริษัท บริษัทเป็นตุ๊กตาไม่เปิดเผยชื่อ

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

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

๔. ประกันการชำระหนี้

๔.๑ หนี้ หมายถึง หนี้ประธาน

ฎ.๔๐/๒๕๑๓ จำนองเป็นสัญญาที่เอาทรัพย์สินตราไว้เป็นประกันการชำระหนี้ จึงมีหนี้ที่จะต้องชำระแก่กันอันเป็นหนี้ประธาน และมีจำนองเป็นอุปกรณ์ของหนี้นั้น **ต้องมีหนี้ที่จะต้องชำระแก่กันอันเป็นหนี้ประธาน การบังคับจำนองจึงจะกระทำได้** (ฎ.๒๗๙๓/๒๕๔๖, ๑๒๗๒/๒๕๕๐, ๓๓๒๙/๒๕๕๘)

ฎ.๑๑๔๘๘/๒๕๕๔ หนี้ตามหนังสือสัญญาจำนองเป็นหนี้อุปกรณ์ที่มีขึ้นเพื่อเป็นประกันการชำระหนี้ประธานคือ หนี้เงินที่จำเลยกู้ยืมไปจากโจทก์ เมื่อจำเลยไม่ได้กู้ยืมเงินโจทก์ กรณีจึงไม่มีหนี้ประธาน โจทก์จึงไม่อาจฟ้องให้จำเลยในฐานะผู้จำนองรับผิดชอบตามสัญญาจำนอง ซึ่งเป็นหนี้อุปกรณ์ได้

๔.๒ หนี้ที่จำนองเป็นประกันต้องเป็นหนี้ที่สมบูรณ์ ตามมาตรา ๗๐๗ ที่บัญญัติ

ว่า "บทบัญญัติมาตรา ๖๘๑ ว่าด้วยคำประกันนั้น ท่านให้ใช้ได้ในการจำนองอนุโลมตามควร" และมาตรา ๖๘๑ จะทำได้เฉพาะหนี้ที่สมบูรณ์

หนี้ไม่สมบูรณ์ การจำนองไม่มีผลบังคับ เช่น ไม่ส่งมอบเงินกู้ยืม(ฎ.๗๘๕๕/๒๕๕๙), หนี้ประธานตกเป็นโมฆะ(ฎ.๑๑๒/๒๕๑๕), นำดอกเบียที่ฝ่าฝืนพรบ.ห้ามเรียกดอกเบียเกินอัตราฯมาเป็นต้นเงิน (ฎ.๔๓๗๒/๒๕๔๕, ๑๒๗๓/๒๕๔๗)



หนี้ไม่สมบูรณ์

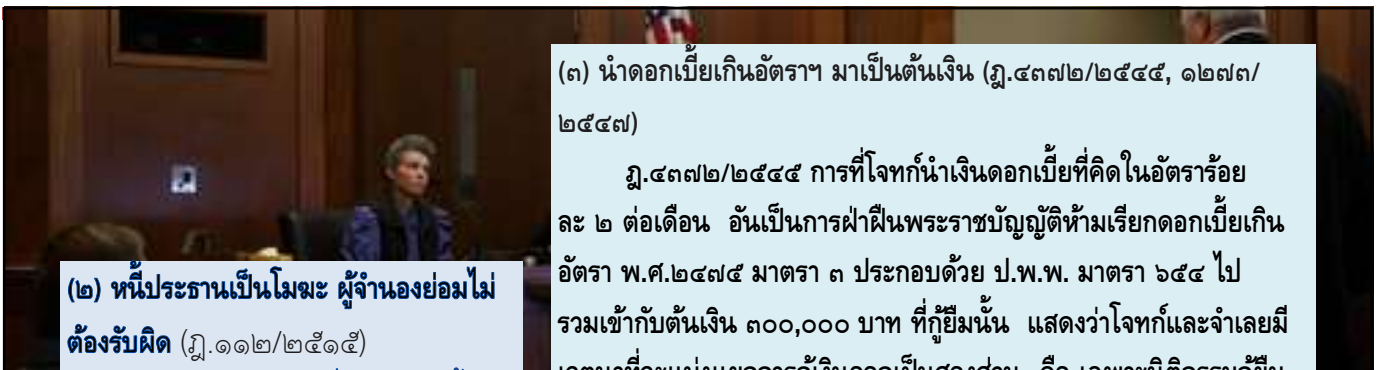
(๑) ไม่ส่งมอบเงินกู้ยืม (แม้มีหลักฐานการกู้ยืมเงิน)

ฎ.๗๘๕๕/๒๕๕๙ จำเลยทำสัญญาจำนองระบุว่ากู้ยืมเงินจากโจทก์ไว้เป็นประกัน แต่จำเลยมิได้รับเงินกู้ตามสัญญาจำนองซึ่งให้ถือว่าเป็นหลักฐานการกู้ยืม จำเลยจึงไม่ต้องรับผิดชอบชำระเงินพร้อมดอกเบียตามสัญญาจำนองตามฟ้องแก่โจทก์ เมื่อโจทก์มิได้เป็นเจ้าของหนี้ในมูลหนี้ที่จำเลยจำนองที่ดินเป็นประกัน สัญญาจำนองจึงไม่มีมูลหนี้ที่จำเลยต้องรับผิดชอบต่อโจทก์ ดังนั้น โจทก์จึงบังคับจำนองแก่จำเลยมิได้



กรณีกู้เพียงบางส่วน

ฎ.๒๔๙๗/๒๕๕๐ สัญญาจำนองระบุจำนวนเงิน ๑๘๖,๐๐๐ บาท แม้ข้อเท็จจริงรับฟังได้ตามที่จำเลยให้การต่อสู้ว่า จำเลยกู้เงินโจทก์เพียง ๑๕๐,๐๐๐ บาท ก็เป็นเรื่องที่ศาลจะต้องชี้ขาดตัดสินให้จำเลยรับผิดในจำนวนหนี้เท่าที่มีอยู่จริง และสิทธิของโจทก์ที่จะบังคับตามสัญญาจำนองซึ่งเป็นหนี้อุปกรณ์ก็ย่อมมีอยู่เพียงเท่าที่จำเลยจะต้องรับผิดตามสัญญากู้เงิน สัญญาจำนองหาได้ตกเป็นโมฆะ (เนติ ๖๖)



(๒) หนี้ประธานเป็นโมฆะ ผู้จำนองยอมไม่
ต้องรับผิด (ฎ.๑๑๒/๒๕๑๕)

ฎ.๙๐๙๑/๒๕๓๘ เมื่อสัญญาจะซื้อขาย
ขายตกเป็นโมฆะ สัญญาจำนองเพื่อประกัน
สัญญาจะซื้อขายจึงไม่อาจบังคับได้เพราะ
สัญญาจำนองจะมีได้เฉพาะเพื่อนั้น
สมบูรณ์ตามมาตรา ๗๐๗ ประกอบด้วย
มาตรา ๖๘๑ ดังนั้น จึงไม่อาจบังคับตาม
สัญญาจะซื้อขายและสัญญาจำนองได้

(๓) นำดอกเบียเกินอัตราฯ มาเป็นต้นเงิน (ฎ.๔๓๗๒/๒๕๔๕, ๑๒๗๓/
๒๕๔๗)

ฎ.๔๓๗๒/๒๕๔๕ การที่โจทก์นำเงินดอกเบี้ยที่คิดในอัตราร้อย
ละ ๒ ต่อเดือน อันเป็นการฝ่าฝืนพระราชบัญญัติห้ามเรียกดอกเบี้ยเกิน
อัตรา พ.ศ.๒๔๗๕ มาตรา ๓ ประกอบด้วย ป.พ.พ. มาตรา ๖๕๔ ไป
รวมเข้ากับต้นเงิน ๓๐๐,๐๐๐ บาท ที่กู้ยืมนั้น แสดงว่าโจทก์และจำเลยมี
เจตนาที่จะแบ่งแยกการกู้เงินออกเป็นสองส่วน คือ เฉพาะนิติกรรมกู้ยืม
ส่วนที่เป็นดอกเบี้ยเท่านั้นที่ตกเป็นโมฆะ ส่วนนิติกรรมการกู้ยืมในส่วน
จำนวน ๓๐๐,๐๐๐ บาท ยังคงสมบูรณ์อยู่ตาม ป.พ.พ. มาตรา ๑๗๓ หนี้
กู้ยืมระหว่างโจทก์จำเลยในส่วนนี้จึงเป็นหนี้ที่สมบูรณ์ จำเลยจดทะเบียน
จำนองที่ดินเป็นประกันหนี้เงินกู้ในวงเงิน ๓๖๐,๐๐๐ บาท สัญญาจำนอง
ดังกล่าวจึงมีผลบังคับได้ตามจำนวนหนี้ประธานที่สมบูรณ์คือจำนวน
๓๐๐,๐๐๐ บาท เมื่อโจทก์บอกกล่าวบังคับจำนองแล้วโจทก์ก็ย่อมมีสิทธิ
บังคับจำนองในหนี้ส่วนนี้ได้

(๔) คิดดอกเบี้ยเกินอัตรา

ฎ. ๒๑๔๓/๒๕๖๖ แม้สัญญาจ้างงานที่ดินพิพาทระหว่าง อ. กับโจทก์จะระบุว่าคิดดอกเบี้ยอัตรา ร้อยละ ๑๕ ต่อปี ซึ่งเป็นอัตราที่สามารถเรียกได้ตาม ป.พ.พ. มาตรา ๖๕๔ ก็ตาม แต่โจทก์คิดดอกเบี้ยเงินกู้ยืมจาก อ. ร้อยละ ๒ ต่อเดือน ไม่ตรงกับที่ระบุไว้ในสัญญาจ้างงาน ซึ่งเป็นการคิดดอกเบี้ยเกินอัตราที่กฎหมายกำหนด ฝ่าฝืน พ.ร.บ.ห้ามเรียกดอกเบี้ยเกินอัตรา พ.ศ. ๒๕๖๐ มาตรา ๔ (๑) มีผลทำให้ข้อตกลงในส่วนของดอกเบี้ยตกเป็นโมฆะ โจทก์ไม่อาจคิดดอกเบี้ยตามอัตราที่ระบุไว้ในสัญญาจ้างงาน แต่มีสิทธิคิดดอกเบี้ยในระหว่างผิดนัดได้ ตาม ป.พ.พ. มาตรา ๒๒๔ วรรคหนึ่ง

การที่โจทก์ฟ้องขอบังคับจำนองโดยเรียกดอกเบี้ยอัตรา ร้อยละ ๑๕ ต่อปี ตามที่ระบุไว้ในสัญญาจ้างงาน แต่ศาลเห็นว่าโจทก์คิดดอกเบี้ยเกินกว่าอัตราที่กฎหมายกำหนดไม่ตรงกับที่ระบุไว้ในสัญญาจ้างงาน ดอกเบี้ยตามสัญญาจ้างงานจึงตกเป็นโมฆะ แต่มีสิทธิคิดดอกเบี้ยในระหว่างผิดนัดได้ ยังถือไม่ได้ว่าการที่โจทก์นำคดีมาฟ้องเป็นการใช้สิทธิโดยไม่สุจริต โจทก์ยังคงมีสิทธิบังคับจำนองโดยยึดทรัพย์จำนองออกขายทอดตลาดชำระหนี้ต้นเงินที่เหลือ พร้อมดอกเบี้ยนับแต่วันผิดนัดได้

๔.๓ หนี้สมบูรณ์ แม้ขาดหลักฐานแห่งการฟ้องร้อง ก็จำนองประกันหนี้นั้นได้ (เพราะหลักฐานการฟ้องใช้สำหรับฟ้องหนี้ประธาน)

ฎ.๑๖๐๔/๒๕๓๖ จำเลยที่ ๒ และที่ ๓ จดทะเบียนจำนองที่ดินเป็นประกันหนี้เงินกู้ของจำเลยที่ ๑ แม้การกู้ยืมเงินขาดหลักฐานตามกฎหมายก็เพียงพอห้ามมิให้ฟ้องร้องบังคับคดีเอากับจำเลยที่ ๑ เท่านั้น เมื่อหนี้การกู้ยืมเงินระหว่างโจทก์กับจำเลยที่ ๑ อยู่จริงและสมบูรณ์ตามกฎหมาย ย่อมมีการจำนองเป็นประกันได้ ตามป.พ.พ. มาตรา ๗๐๗ และ ๖๘๑ เมื่อโจทก์ยังไม่ได้รับชำระหนี้ โจทก์ย่อมบังคับเอากับผู้จำนองได้ (เนติสสมัย ๔๗, ๔๙)



๔.๔ หนี้ขาดอายุความ บังคับจำนองได้ ตามมาตรา ๗๔๕

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

มาตรา ๖๘๑ วรรคสอง หนี้ในอนาคตหรือหนี้มีเงื่อนไข จะประกันเพื่อเหตุการณ์ซึ่งหนี้นั้นอาจเป็นผลได้จริง ก็ประกันได้

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

(๑) จำนองก่อน “ทำสัญญา” กู้

ฎ.๓๔๒๙/๒๕๔๒ แม้จำเลยจดทะเบียนจำนองทรัพย์สินให้ไว้แก่โจทก์ก่อนเปิดบัญชีเดินสะพัดและทำสัญญากู้เบิกเงินเกินบัญชีก็ตามแต่ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๖๘๑ วรรคสอง กำหนดว่า หนี้ในอนาคตหรือหนี้มีเงื่อนไขจะประกันไว้เพื่อ เหตุการณ์ซึ่งหนี้นั้นอาจเป็นผลได้จริง ก็ประกันได้ และมาตรา ๗๐๗ กำหนดว่า บุคคลผู้ติมาตรา ๖๘๑ ว่าด้วยคำประกันนั้น ให้ใช้ได้ในการจำนอง อนุโลมตามควร ดังนั้น แม้ทำสัญญาจำนองจะเป็นหนี้อุปกรณแต่ก็สามารถประกันหนี้เบิกเงินเกินบัญชีซึ่งเป็นหนี้ในอนาคตได้

ฎ.๗๓๕๑/๒๕๓๗ แม้สัญญากู้จะทำภายหลังสัญญาจำนอง สัญญาจำนองก็มีผลบังคับได้ตามกฎหมาย



(๒) จำนองก่อน “ส่งมอบเงินกู้”

ฎ.๑๕๗๙/๒๕๕๒ แม้การจดทะเบียนจำนอง และจดทะเบียนขึ้นเงินจำนองเป็นประกันหนี้จะเกิดขึ้นก่อนเวลาที่โจทก์จะส่งมอบเงินกู้ทั้ง ๒ จำนวน แก่จำเลยที่ ๑ ก็ตาม แต่ ป.พ.พ. มาตรา ๗๐๗ ว่าด้วยจำนอง บัญญัติว่า “บทบัญญัติมาตรา ๖๘๑ ว่าด้วยคำประกันนั้นแทนให้ใช้ได้ในการจำนองอนุโลมตามควร” กล่าวโดยเฉพาะ ตามนัยมาตรา ๖๘๑ ที่ว่าหนี้ที่อาจเกิดขึ้นโดยสมบูรณ์ในอนาคตย่อมทำสัญญาคำประกันได้ ดังนั้น เมื่อต่อมาโจทก์มอบเงินกู้ทั้ง ๒ จำนวนแก่จำเลยที่ ๑ หลังจากทำสัญญาจำนองกันดังกล่าวหนี้เงินกู้ในส่วนนั้นก็สมบูรณ์ การจำนองเป็นประกันการชำระหนี้ดังกล่าวล่วงหน้าจึงบังคับแก่กันได้



(๓) จำนองก่อน “เกิดหนี้ครั้งหลัง”

ฎ.๕๓๘๔/๒๕๔๘ สัญญาจำนองที่ดินระหว่างโจทก์และจำเลยมีความหมายแจ้งชัดว่า สัญญาจำนองที่ดินพิพาทนอกจากจะประกันหนี้เงินที่ ส. ได้กู้ไปจากจำเลยในขณะที่ทำสัญญาจำนองแล้ว ยังรวมถึงเป็นประกันหนี้ที่ ส. จะกู้ไปจากจำเลยต่อไปในอนาคตด้วย หากสัญญาจำนองที่ดินพิพาทระหว่างโจทก์และจำเลยยังมีผลผูกพันอยู่ โดยจำกัวงเงินจำนองที่โจทก์จะต้องรับผิดทั้งสิ้นไม่เกิน ๒๖๐,๐๐๐ บาท ซึ่งจากบทบัญญัติ ป.พ.พ. มาตรา ๖๘๑ วรรคสองและมาตรา ๗๐๗ เมื่อสัญญาจำนองกำหนดวงเงินจำนองที่โจทก์จะต้องรับผิดไม่เกิน ๒๖๐,๐๐๐ บาท แสดงให้เห็นเจตนาของโจทก์ที่จะรับผิดในหนี้จำนวนดังกล่าว หลังจากทำสัญญาจำนองที่ดินพิพาทแล้ว ส. ได้กู้เงินจำเลยจำนวน ๕๐,๐๐๐ บาท ซึ่งยังไม่เต็มวงเงินจำนอง แม้จะได้ชำระหนี้ดังกล่าวให้จำเลยครบถ้วนแล้วในวันที่ ๓ มกราคม ๒๕๔๖ แต่เมื่อโจทก์และจำเลยไม่ได้ตกลงเลิกสัญญาจำนอง สัญญาจำนองที่ดินพิพาทยังมีผลผูกพันอยู่ไม่ระงับสิ้นไป ต่อมาวันที่ ๒๔ มกราคม ๒๕๔๖ ส. ได้กู้เงินจำเลยจำนวน ๑๓๐,๐๐๐ บาท ซึ่งไม่เกินจำนวนวงเงินที่โจทก์จะต้องรับผิดต่อถือว่าหนี้กู้เงินครั้งหลังเป็นหนี้ในอนาคต สัญญาจำนองซึ่งเป็นหนี้อุปกรณ์ย่อมครอบคลุมถึงหนี้กู้ยืมเงินครั้งหลังอันเป็นหนี้ประธานด้วย หากจำต้องไปจดทะเบียนจำนองต่อพนักงานเจ้าหน้าที่กันใหม่อีก

(๔) หนี้ที่มีอยู่ขณะจำนองได้ชำระแล้ว

ฎ.๓๑๒๔/๒๕๖๕ ผู้ร้องเป็นผู้รับจำนองที่ดินตามหนังสือรับรองการทำประโยชน์ ซึ่งตาม ป.พ.พ. มาตรา ๗๐๒ วรรคสองบัญญัติให้ผู้รับจำนองเป็นเจ้าของหนี้บุริมสิทธิที่มีสิทธิได้รับชำระหนี้จากทรัพย์สินที่จำนองก่อนเจ้าหนี้สามัญและตามข้อตกลงต่อท้ายหนังสือสัญญาจำนองที่จำเลยและผู้คัดค้านจดทะเบียนจำนองที่ดินแปลงดังกล่าวให้แก่โจทก์มีข้อความระบุว่า **ผู้จำนองจดทะเบียนจำนองเป็นประกันการชำระหนี้เงินกู้ของจำเลยที่มีอยู่ต่อผู้รับจำนองในเวลานี้หรือในเวลาหนึ่งเวลาใดในภายหน้า** ซึ่งแสดงให้เห็นได้ชัดว่า นอกจากจะเป็นการจำนองประกันหนี้ตามสัญญาจำนองดังกล่าวแล้ว ผู้จำนองยังตกลงจำนองประกันหนี้ของจำเลยที่จะมีขึ้นต่อผู้รับจำนองในภายหน้าด้วย ดังนั้น เมื่อปรากฏว่าจำเลยยังคงค้างชำระหนี้ตามสัญญากู้ฉบับลงวันที่ ๒๔ กุมภาพันธ์ ๒๕๕๕ แก่ผู้ร้อง จึงถือได้ว่าจำเลยยังมีหนี้ที่ต้องรับผิดชอบต่อผู้ร้องตามสัญญาจำนองรายนี้อยู่ **แม้จำเลยจะได้ชำระหนี้ตามสัญญาที่จำเลยและผู้คัดค้านนำที่ดินแปลงดังกล่าวมาจดทะเบียนจำนองประกันหนี้ครบถ้วนแล้วก็ตาม** ก็หาไม่ผลทำให้สัญญาจำนองระงับสิ้นไป ผู้ร้องในฐานะผู้รับจำนองจึงเป็นผู้มีบุริมสิทธิที่จะได้รับชำระหนี้จากทรัพย์สินก่อนเจ้าหนี้คนอื่น

ข้อระวาง ความเหมือนและแตกต่างระหว่างค้ำประกัน v.s. จำนอง

(๑) เหมือน แม้การกู้ยืมเงินขาดหลักฐานตามกฎหมายก็เพียงต้องห้ามมิให้ฟ้องร้องบังคับคดีเอากับผู้กู้เท่านั้น เมื่อหนี้การกู้ยืมเงินมีอยู่จริงและสมบูรณ์เพียงใด ย่อมมีการค้ำประกันหรือการจำนองได้เพียงนั้น

(๒) แตกต่าง

(๒.๑) กรณีการกู้ยืมเงินต้องมีหลักฐานฟ้องร้อง จำนองต้องทำเป็นหนังสือและจดทะเบียน

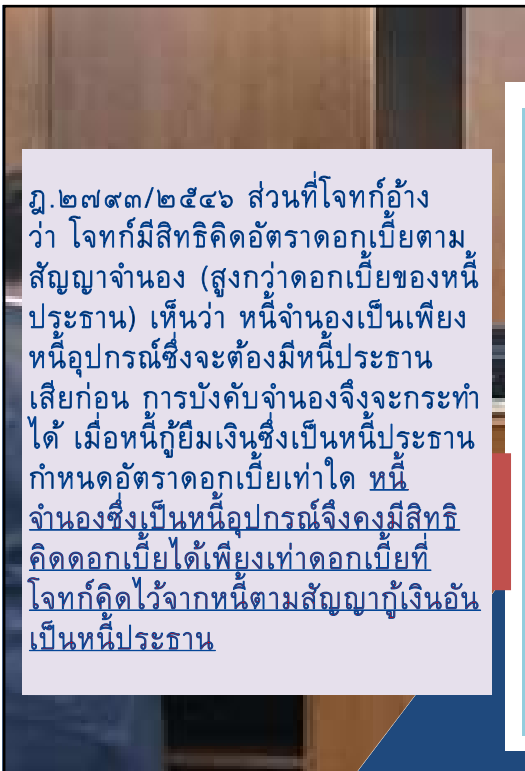
(๒.๒) ผู้ค้ำประกันมีสิทธิยกข้อต่อสู้ของลูกหนี้ว่าไม่มีหลักฐานการกู้ยืมเงินขึ้นต่อผู้เจ้าหนี้ได้ตามมาตรา ๖๙๔ อันจะส่งผลให้ผู้ค้ำประกันไม่ต้องรับผิด แต่ผู้จำนองไม่มีสิทธิยกข้อต่อสู้ดังกล่าวยังต้องรับผิด (เนติฯ ๔๗, ๔๙)



๔.๖ เป็นประกัน

(๑) หนี้ประธานถึงกำหนด หนี้จำนอง ย่อมถึงกำหนดเช่นกัน

ฎ.๕๗๕๓/๒๕๓๗ เมื่อหนี้ตามสัญญากู้ เบิกเงินเกินบัญชีอันเป็นหนี้ประธานถึง กำหนด หนี้ตามสัญญาจำนองอันเป็นหนี้ อุปกรณ์ที่ ๖. และจำเลยทำไว้เป็นประกันหนี้ ประธานดังกล่าวย่อมถึงกำหนดเช่นกัน (เนติ สมัย ๖๙)



ฎ.๒๗๙๓/๒๕๔๖ ส่วนที่โจทก์อ้าง ว่า โจทก์มีสิทธิคิดอัตราดอกเบี้ยตาม สัญญาจำนอง (สูงกว่าดอกเบี้ยของหนี้ ประธาน) เห็นว่า หนี้จำนองเป็นเพียง หนี้อุปกรณ์ซึ่งจะต้องมีหนี้ประธาน เสียก่อน การบังคับจำนองจึงจะกระทำ ได้ เมื่อหนี้กู้ยืมเงินซึ่งเป็นหนี้ประธาน กำหนดอัตราดอกเบี้ยเท่าใด หนี้ จำนองซึ่งเป็นหนี้อุปกรณ์จึงจะมีสิทธิ คิดดอกเบี้ยได้เพียงเท่าดอกเบี้ยที่ โจทก์คิดไว้จากหนี้ตามสัญญากู้เงินอัน เป็นหนี้ประธาน

(๒) คิดดอกเบี้ยได้เพียงเท่าดอกเบี้ยของหนี้ประธาน

ฎ.๒๘๑๘/๒๕๔๑ สัญญากู้เงินเป็นหนี้ประธาน ส่วนหนี้ ตามหนังสือสัญญาจำนองที่ดินเป็นประกันเป็นหนี้อุปกรณ์ แม้ ในสัญญาจำนองจำเลยจะตกลงเสียดอกเบี้ยให้แก่โจทก์ อัตรา ร้อยละ ๑๘ ต่อปี ก็มีใช้ว่าจำเลยจะต้องเสียดอกเบี้ยให้แก่โจทก์ อัตราร้อยละ ๑๘ ต่อปี เสมอไป จำเลยจะรับผิดชอบเสียดอกเบี้ย ให้แก่โจทก์ตามสัญญาจำนองซึ่งเป็นหนี้อุปกรณ์เพียงใด ต้องดู ข้อตกลงเรื่องดอกเบี้ยตามสัญญากู้เงินซึ่งเป็นหนี้ประธาน (เนติ ๖ สมัย ๓๕)

ข้อสอบเนติฯ สมัยที่ ๓๕ ข้อ ๔ ครงคำตอบ... สัญญา จำนองเป็นหนี้อุปกรณ์ของสัญญากู้ซึ่งเป็นหนี้ประธาน แม้จะ ระบุดอกเบี้ยไว้ว่าร้อยละ ๑๔ ต่อปี แต่เมื่อหนี้ประธานคิด ดอกเบี้ยได้เพียงร้อยละ ๑๒ ครั้งต่อปี...ก็ต้องรับผิดชอบ เสียดอกเบี้ยในอัตราเดียวกับหนี้ประธาน



การปรับดอกเบี้ย

(๑) ห้างร้านมิได้ให้ปรับดอกเบี้ยได้ แต่สัญญา
 จำนองให้รับเพิ่มดอกเบี้ยได้ ก็ปรับเพิ่มดอกเบี้ยไม่ได้
 (ฎ.๕๘๐๐/๒๕๓๓)

(๒) ห้างร้านให้รับเพิ่มดอกเบี้ยได้ แต่สัญญา
 จำนองตกลงดอกเบี้ยคงที่ ผู้จำนองต้องรับผิดตามสัญญา
 จำนอง

สรุป รับผิดตามสัญญาจำนอง แต่ไม่เกินห้างร้าน



(๓) เมื่อห้างร้านระงับ สัญญาจำนองซึ่งเป็น
 หนี้อุปกรณ์ย่อมระงับไปด้วย ตามมาตรา ๗๔๔ (๑)

ฎ.๑๑๖๐๓/๒๕๕๓ เมื่อข้อเท็จจริงฟังได้ว่าการ
 จำนองเป็นประกันหนี้เงินกู้ซึ่งเป็นหนี้เงินทุนเพียงอย่าง
 เดียว และหนี้เงินทุนระงับแล้ว จำนองซึ่งเป็นหนี้อุปกรณ์ย่อมระงับไปด้วย จำเลยจะอ้างไม่ส่งไหนด
 เพราะมีหนี้ซื้อขายหลักทรัพย์ค้างชำระอยู่ด้วยหาได้ไม่



๕. ผู้รับจ้างชอบที่จะได้รับชำระหนี้จากทรัพย์สินที่จำนองก่อนเจ้าหนี้สามัญ (โจทก์มีคำขอท้ายฟ้องว่า ถ้าจำเลยไม่ชำระหนี้ให้ยึดทรัพย์สินที่จำนองออกขายทอดตลาดนำเงินมาชำระหนี้แก่โจทก์)

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

๕.๑ แม้เจ้าหนี้อื่นจะบังคับคดีขายทอดตลาด

ฎ.๒๒๘๓/๒๕๓๙ ธนาкарท.เป็นเจ้าหนี้ผู้รับจ้างที่ดินและบ้านพิพาทจึงมีสิทธิได้รับชำระหนี้ก่อนเจ้าหนี้สามัญตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์มาตรา ๗๐๒ วรรคสอง แม้โจทก์จะบังคับคดียึดที่ดินและบ้านพิพาทขายทอดตลาด ธนาкарท.ก็ยังมีสิทธิได้รับชำระหนี้ก่อนโจทก์

๕.๒ แม้ไม่ขอรับชำระหนี้ก่อน ตามป.วิ.พ

ฎ. ๑๔๒๐๒/๒๕๕๕ แม้ ป.วิ.พ. มาตรา ๒๘๙ ให้อำนาจผู้รับจ้างที่จะยื่นคำร้องต่อศาลก่อนเอาทรัพย์สินนั้นออกขายทอดตลาดเพื่อเจ้าพนักงานบังคับคดีจะได้ดำเนินการให้เป็นไปโดยถูกต้องตามเจตนาของผู้รับจ้างและเพื่อเป็นการคุ้มครองผู้รับจ้างให้ได้รับจัดสรรชำระหนี้ก่อนเจ้าหนี้รายอื่นให้เสร็จสิ้นไปเสียทีเดียวโดยจะสะดวกกว่าให้ผู้รับจ้างไปฟ้องบังคับแก่ผู้ซื้อทรัพย์สินจากการขายทอดตลาดในภายหลัง แต่ถ้าผู้รับจ้างไม่ยื่นคำร้องขอภายในกำหนดดังกล่าว ก็ทำให้ผู้รับจ้างต้องหมดสิทธิไปไม่ โดยการบังคับคดีแก่ทรัพย์สินของลูกหนี้ตามคำพิพากษานั้น ย่อมไม่กระทบกระทั่งถึงบุริมสิทธิของผู้รับจ้าง ซึ่งอาจร้องขอให้บังคับเหนือทรัพย์สินพิพาทได้ตามบทบัญญัติแห่ง ป.วิ.พ. มาตรา ๒๘๗ อีกทั้งสิทธิรับจ้างเป็นทรัพย์สินสิทธิซึ่งก่อตั้งขึ้นโดยกฎหมาย จะระงับสิ้นไปก็ต้องเป็นไปตามกฎหมายซึ่งได้บัญญัติไว้ใน ป.พ.พ. มาตรา ๗๔๔ ดังนี้ ผู้ร้องซึ่งเป็นผู้รับจ้างจึงมีบุริมสิทธิที่จะบังคับเหนือทรัพย์สินพิพาทก่อนเจ้าหนี้รายอื่นรวมทั้งโจทก์ด้วย และเมื่อเจ้าพนักงานบังคับคดีเอาทรัพย์สินพิพาทออกขายทอดตลาดโดยปลดจำนองตามความประสงค์ของผู้ร้องแล้ว ก็ต้องชำระหนี้จำนองแก่ผู้ร้องซึ่งเป็นผู้รับจ้างก่อนตาม ป.พ.พ. มาตรา ๗๓๒ ผู้ร้องจึงมีสิทธิยื่นคำร้องขอรับชำระหนี้จากเงินที่ได้จากการขายทอดตลาดทรัพย์สินพิพาทได้

ฎ.๒๔๐๑/๒๕๕๘ การที่เจ้าพนักงานบังคับคดียึดโดยไม่มีการระงับจำนองนั้น จำนองเป็นทรัพย์สินซึ่งตกติดไปกับตัวทรัพย์สิน การที่เจ้าพนักงานบังคับคดีดำเนินการยึดโดยไม่มีการระงับจำนองตามคำขอของโจทก์ซึ่งเป็นเจ้าหนี้ตามคำพิพากษา ก็ไม่มีผลทำให้สิทธิจำนองของผู้ร้องมีอยู่เสื่อมเสียไป สิทธิจำนองของผู้ร้องมีอยู่อย่างไรก็คงมีอยู่อย่างนั้น แม้โจทก์จะมีได้แจ้งให้เจ้าพนักงานบังคับคดีทราบซึ่งการจำนองที่มีอยู่ในทรัพย์สินนั้นก็ไม่ทำให้การยึดเสียไป และชอบที่ผู้ร้องจะใช้สิทธิขอรับชำระหนี้จำนองจากทรัพย์สินซึ่งจำนอง



๕.๓ แม้ไม่ยื่นคำขอรับชำระหนี้ตาม พ.ร.บ.ล้มละลาย

ฎ. ๘๔๓๗/๒๕๖๑ ตาม ป.พ.พ. มาตรา ๗๐๒ วรรคสอง ผู้รับจำนองชอบที่จะได้รับชำระหนี้จากทรัพย์สินที่จำนองก่อนเจ้าหนี้สามัญมีพักต้องพิเคราะห์ว่ากรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินจะได้โอนไปยังบุคคลภายนอกแล้วหรือไม่ และตาม พ.ร.บ.ล้มละลาย พ.ศ. ๒๕๘๓ มาตรา ๙๕ เจ้าหนี้มีประกันยอมมีสิทธิเหนือทรัพย์สินอันเป็นหลักประกัน ซึ่งลูกหนี้ได้ให้ไว้ก่อนถูกพิทักษ์ทรัพย์โดยไม่ต้องขอรับชำระหนี้ หนี้จำนองจึงเป็นทรัพย์สินสิทธิเหนือทรัพย์สินจำนอง โจทก์ผู้เป็นเจ้าของผู้รับจำนองยอมเป็นผู้มีทรัพย์สินเหนือทรัพย์สินพิพาทชอบที่จะได้รับชำระหนี้จำนองก่อนเจ้าหนี้สามัญ มีพักต้องพิเคราะห์ว่ากรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินจะโอนไปยังบุคคลภายนอกแล้วหรือไม่ โดยไม่จำเป็นต้องยื่นคำขอรับชำระหนี้ตาม พ.ร.บ.ล้มละลาย พ.ศ. ๒๕๘๓ มาตรา ๙๕ เนื่องจากโจทก์มิใช่เจ้าหนี้ไม่มีประกันแต่ประการใด



๕.๔ แม้จะไม่บังคับจำนองภายใน ๑๐ ปี

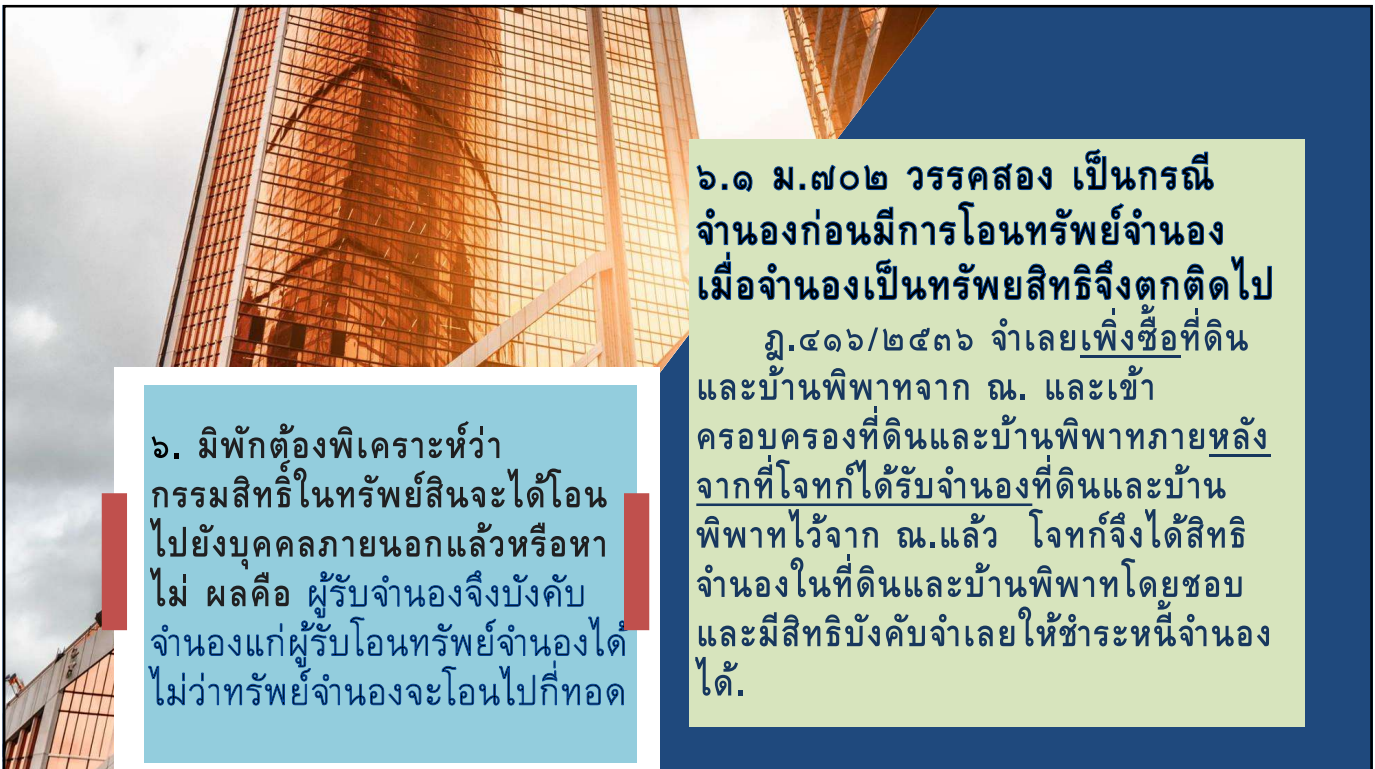
ฎ. ๗๓๙๗/๒๕๖๑ การที่ผู้ร้องซึ่งเป็นเจ้าหนี้ผู้รับจำนองตามคำพิพากษาไม่บังคับคดีภายในกำหนดสิบปีนับแต่วันศาลมีคำพิพากษาหรือคำสั่งของศาลชั้นที่สุดในคดีนั้น ตาม ป.วิ.พ. มาตรา ๒๗๑ (เดิม) มีผลเพียงทำให้ผู้ร้อง**หมดสิทธิบังคับคดีในคดีดังกล่าว แต่ไม่เป็นเหตุให้หนี้จำนองระงับสิ้นไป** ทรัพย์สินจำนองยังคงมีอยู่และสามารถไต่ยื่นต่อลูกหนี้จำนองหรือต่อบุคคลภายนอกที่รับโอนทรัพย์สินจำนองนั้นต่อไปได้ แต่ผู้ร้องจะบังคับดอกเบี้ยเกินกว่าห้าปีไม่ได้ ตาม ป.พ.พ. มาตรา ๗๔๕ (เทียบ ฎ. ๔๐๑/๒๕๖๑)

๕.๕ แม้ไม่มีการจดทะเบียนในสารบัญญัตินิติกรรม

ฎ. ๕๕๐๘/๒๕๖๒ เมื่อมีการแบ่งแยกที่ดินพิพาทออกไปเป็นที่ดินอีกแปลงหนึ่ง ต้องถือว่าที่ดินพิพาทที่แบ่งแยกออกไปพร้อมสิ่งปลูกสร้างยังคงมีการจำนองครอบติดอยู่ด้วยตาม ป.พ.พ. มาตรา ๗๑๗ วรรคหนึ่ง แม้ไม่มีการจดทะเบียนในสารบัญญัตินิติกรรมโฉนดที่ดินว่าการจำนองครอบติดอยู่ และแม้จำเลยที่ ๒ ซึ่งเป็นผู้รับซื้อฝากเสียค่าตอบแทนและได้มาโดยสุจริตยอมได้กรรมสิทธิ์ที่ดิน แต่ก็หากทำให้สิทธิจำนองซึ่งเป็นทรัพย์สินที่ติดไปกับตัวทรัพย์สินจำนองเสื่อมเสียไปไม่ตามหลักผู้รับโอนไม่มีสิทธิดีกว่าผู้โอน

๕.๖ ก่อนเจ้าหนี้รายอื่น แต่เจ้าของรวมไม่ใช่เจ้าหนี้

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



๖. มีพิกัดต้องพิเคราะห์ว่า กรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินจะได้โอนไปยังบุคคลภายนอกแล้วหรือหาไม่ ผลคือ ผู้รับจำนองจึงบังคับจำนองแก่ผู้รับโอนทรัพย์สินจำนองได้ ไม่ว่าทรัพย์สินจำนองจะโอนไปที่ทอด

๖.๑ ม.๗๐๒ วรรคสอง เป็นกรณี จำนองก่อนมีการโอนทรัพย์สินจำนอง เมื่อจำนองเป็นทรัพย์สินจึงตกติดไป

ฎ.๔๑๖/๒๕๓๖ จำเลยเพิ่งซื้อที่ดินและบ้านพิพาทจาก ณ. และเข้าครอบครองที่ดินและบ้านพิพาทภายหลังจากที่โจทก์ได้รับจำนองที่ดินและบ้านพิพาทไว้จาก ณ.แล้ว โจทก์จึงได้สิทธิจำนองในที่ดินและบ้านพิพาทโดยชอบและมีสิทธิบังคับจำเลยให้ชำระหนี้จำนองได้.

(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 การโอนที่ดินของผู้จำนองมิใช่เป็นการก่อภาระติดพันแก่ทรัพย์สินจำนองแต่อย่างใด ทั้งผู้รับจำนองก็ยังคงมีสิทธิอยู่ตามสัญญาจำนอง ซึ่งหากบังคับจำนองได้เงินไม่พอชำระหนี้ ผู้จำนองก็ต้องรับผิดชอบตามสัญญา หากจะพ้นความรับผิดชอบไม่ ดังนั้น จำเลยผู้รับจำนองจึงต้องส่งมอบโฉนดที่ดินซึ่งจำเลยครอบครอง เพื่อให้โจทก์ผู้จำนองดำเนินการทำนิติกรรมโอนขายแก่บุคคลภายนอกตามฟ้อง



๖.๒ แม้จะเป็นการโอนเพราะขายทอดตลาดตามคำสั่งศาล จำนองก็ตกติดไป

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

(๖.๒.๑) ต้องระวางว่าต้องมีการจดทะเบียนจำนอง จำนองจึงตกติดไป
ฎ.๑๓๒/๒๕๓๕ แม้ผู้ร้องซื้อที่ดินพิพาทได้จากการขาย
ทอดตลาด ตามคำสั่งศาลโดยสุจริต แต่ป.พ.พ. มาตรา
๑๓๓๐ บัญญัติเพียงว่าสิทธิของผู้ซื้อไม่เสียไปแม้ภายหลังจะพิสูจน์
ได้ว่าทรัพย์สินนั้นมีไซ้ของจำเลย มิได้คุ้มครองถึงกับให้ผู้ซื้อได้
สิทธิโดยปลอดจากภาระผูกพันใด ๆ หากโจทก์รับจำนองที่ดิน
พิพาทไว้จากจำเลยโดยชอบด้วยกฎหมาย การจำนองย่อมติดไปกับ
ที่ดิน โจทก์มีสิทธิบังคับจำนองที่ดินพิพาทได้ ...เมื่อข้อเท็จจริงฟัง
ได้ว่า**มิได้มีการจดทะเบียน**จำนองที่ดินพิพาทระหว่างโจทก์กับ
จำเลยที่สำนักงานที่ดินอำเภอในวันที่โจทก์อ้าง การจำนองที่ดิน
พิพาทระหว่างโจทก์กับจำเลยจึงเป็นการจำนองที่มีชอบด้วย
กฎหมาย โจทก์ไม่อาจอ้างสิทธิในฐานะผู้รับจำนองได้



(๖.๒.๒) แม้ผู้รับโอนทรัพย์สินจำนองยังมิได้จดทะเบียนรับโอน

ฎ. ๑๑๑๓/๒๕๖๖ จำเลยเป็นผู้ซื้อที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างจากการขายทอดตลาดโดยติดจำนองและ
ชำระราคาครบถ้วนแล้ว เหลือเพียงขั้นตอนการดำเนินการทางทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ ไม่
ปรากฏว่ามีการเพิกถอนการขายทอดตลาด ต้องถือว่าผู้จำนองเดิมไม่มีสิทธิในทรัพย์สินที่จำนองอีก
ต่อไป และจำเลยได้สิทธิในทรัพย์สินที่ซื้อโดยสมบูรณ์แล้ว แม้จำเลยจะมีได้จดทะเบียนรับโอน
กรรมสิทธิ์ก็ตาม ถือว่าจำเลยมีนิติสัมพันธ์กับโจทก์ในฐานะผู้รับโอนทรัพย์สินซึ่งจำนอง มีสิทธิและ
หน้าที่ตามบทบัญญัติแห่งป.พ.พ. บรรพ ๓ ลักษณะ ๑๒ หมวด ๕ โจทก์มีสิทธิได้รับชำระหนี้จาก
ทรัพย์สินที่จำนองโดยบังคับเอาแก่ผู้รับโอนทรัพย์สินซึ่งจำนองตามมาตรา ๓๓๕ ที่แก้ไขใหม่ เมื่อ
โจทก์มีจดหมายบอกกล่าวบังคับจำนองแก่จำเลยผู้รับโอนทรัพย์สินซึ่งจำนองโดยชอบแล้ว จำเลยไม่
ชำระหนี้ได้ถอนจำนองภายในกำหนด โจทก์มีอำนาจฟ้องบังคับแก่จำเลยได้

ฎ.๑๗๔๗/๒๕๖๖ การจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่เป็นแต่เพียงพิธีการอย่างหนึ่งเท่านั้น ไม่ทำให้การซื้อขาย
อสังหาริมทรัพย์ตกเป็นโมฆะแต่อย่างใด ซึ่ง ป.พ.พ. มาตรา ๑๓๓๐ เป็นบทกฎหมายกำหนดเรื่องการขายทอดตลาด
ทรัพย์สินตามคำสั่งศาลไว้เป็นกรณีพิเศษ จำเลยจึงไม่มีสิทธิใด ๆ ในทรัพย์สินพิพาทอีกต่อไป



๖.๓ แม่จะโอนตามสัญญาประนีประนอมยอมความซึ่งศาลพิพากษาตามยอม

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

๖.๔ แม่จะโอนตามคำพิพากษา

ฎ.๒๕๗๒/๒๕๔๑ เมื่อจำเลยที่ ๑ และที่ ๒ ได้จดทะเบียนจำนองที่ดินเป็นประกันหนี้แก่โจทก์ ก่อนที่ผู้ร้องได้กรรมสิทธิ์รวมในส่วนของจำเลยที่ ๒ บางส่วนตามคำพิพากษาของศาลชั้นต้น โจทก์ซึ่งเป็นผู้รับจำนองจึงชอบที่จะได้รับชำระหนี้จากที่ดินพิพาทก่อนเจ้าหนี้สามัญโดยมีพิกัดต้องพิเคราะห์ว่ากรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินจำนองจะได้โอนไปยังบุคคลภายนอกแล้วหรือหาไม่



๖.๕ แม่หลังจำนองมีผู้อื่นครอบครองปรปักษ์

(๑) แม่เจ้าของใหม่สุจริต

ฎ.๕๒๔๑/๒๕๓๓ โจทก์เป็นผู้รับจำนองไว้โดยชอบในขณะที่มี น.ส.๓ เป็นหลักฐานโดยมีชื่อผู้จำนองเป็นเจ้าของ การจำนองยังไม่ระงับสิ้นไป โจทก์ยังคงมีสิทธิบังคับจำนองเอาที่ดินทั้งสองแปลงได้ตาม ป.พ.พ. มาตรา ๗๔๔ และ ๗๐๒ **วรรคสอง** การที่ผู้ร้องได้กรรมสิทธิ์ในภายหลังแม่จะได้มาโดยสุจริตก็ไม่ทำให้สิทธิของโจทก์ที่มีอยู่เดิมเสียไป. (ฎ.๑๗๖๑๗/๒๕๔๕)

(๒) แม่ศาลมีคำสั่งว่าได้กรรมสิทธิ์

ฎ.๑๗๖๑๗/๒๕๔๕ แม่ผู้ร้องได้กรรมสิทธิ์ในที่ดินพิพาทโดยการครอบครองปรปักษ์และศาลมีคำสั่งรับรองแล้วก็ตาม แต่การได้กรรมสิทธิ์ของผู้ร้องได้มาภายหลังจากที่จำเลยที่ ๒ นำที่ดินพิพาทไปจดทะเบียนจำนองไว้แก่โจทก์โดยชอบด้วยกฎหมายแล้ว **การจำนองจึงยังคงมีอยู่ในฐานะทรัพย์สิน** กรณีตามคำร้องไม่เป็นเหตุให้สัญญาจำนองระงับสิ้นไป โจทก์ย่อมมีสิทธิบังคับจำนองเอาที่ดินพิพาทได้ตามมาตรา ๗๐๒ วรรคสองและมาตรา ๗๔๔ ผู้ร้องจึงไม่มีสิทธิขอให้ปล่อยที่ดินพิพาท (เนติ ๖๙)

๖.๖ แม้หลังจำนองจะมีผู้แย่งการครอบครองเกิน ๑ ปี

ฎ.๖๓๕๑/๒๕๓๔ **หลังจากที่จำเลยได้ทำการจำนองโดยชอบด้วยกฎหมายแล้ว การที่ผู้ร้องได้สิทธิครอบครอง (แย่งการครอบครองที่ดิน น.ส.๓ พิพาทมาเกิน ๑ ปี แล้ว) ก็ไม่เป็นเหตุให้สัญญาจำนองระงับสิ้นไป** เพราะเหตุที่ทำให้สัญญาจำนองระงับมีปรากฏตามมาตรา ๗๔๔ และนอกจากนี้ในเรื่องจำนอง มาตรา ๗๐๒ วรรคสอง บัญญัติว่าผู้รับจำนองชอบที่จะได้รับชำระหนี้จากทรัพย์สินที่จำนองก่อนเจ้าหนี้สามัญมีพักต้องพิจารณาว่ากรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินจะได้โอนไปยังบุคคลภายนอกแล้วหรือไม่ แสดงให้เห็นว่าการจำนองเป็น**ทรัพย์สินที่ติดไปกับตัวทรัพย์สินที่จำนอง** ผู้รับจำนองย่อมบังคับเอาแก่ตัวทรัพย์สินที่จำนองได้ เมื่อโจทก์บังคับคดีเอาแก่ทรัพย์สินที่จำนองแม้ผู้ร้องได้ครอบครองทรัพย์สินพิพาทจนได้สิทธิดีกว่าจำเลย โจทก์เป็นผู้รับจำนองโดยชอบด้วยกฎหมายย่อมมีสิทธิยึดทรัพย์สินจำนองเพื่อบังคับคดีได้ (เนติ ๖๗)



เมื่อจำนองผูกพันแล้ว
เป็นทรัพย์สิน

๖.๗ กรณีครอบครองปกปักรักษาดังแต่ก่อนจำนอง ก็บังคับจำนองได้ แต่อ้างป.พ.พ. มาตรา ๑๒๙๙ วรรคสอง (ส่วนกรณีได้สิทธิหลังจำนอง ต้องอ้าง มาตรา ๗๐๒)

ฎ.๕๕๗๐/๒๕๓๓ ผู้ร้องได้ที่ดินและตึกแถวที่โจทก์นำยึดมาโดยการครอบครองปรกักษ์ เป็นการได้มาซึ่งสิทธิอันเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ โดยทางอื่นนอกจากนิติกรรม เมื่อผู้ร้องไม่ได้จดทะเบียนสิทธิของตนไว้ จึงไม่อาจทำให้มีการเปลี่ยนแปลงทางทะเบียนได้ ทั้งต้องห้ามมิให้ยกขึ้นเป็นข้อต่อสู้โจทก์ ซึ่งเป็นบุคคลภายนอกผู้รับจำนองที่ดินและตึกแถวดังกล่าว โดยเสียค่าตอบแทนและจดทะเบียนสิทธิโดยสุจริตแล้ว ตาม ป.พ.พ. มาตรา ๑๒๙๙ วรรคสอง (เทียบฎ.๑๔๑๑๘/๒๕๕๘, ๕๕๗๐/๒๕๓๓,) มีสิทธิบังคับจำนองทั้งแปลง (ฎ.๑๐๖๔/๒๕๐๗ เนติ สมัย ๕๕)

มาตรา ๗๐๓ อันอสังหาริมทรัพย์นั้นอาจจำนองได้ไม่ว่าประเภทใด ๆ

สังหาริมทรัพย์อันจะกล่าวต่อไปนี้ก็อาจจำนองได้ดั่งกัน หากว่าได้จดทะเบียนไว้แล้วตามกฎหมาย คือ

(๑) เรือมีระวางตั้งแต่ห้าตันขึ้นไป

(๒) แพ

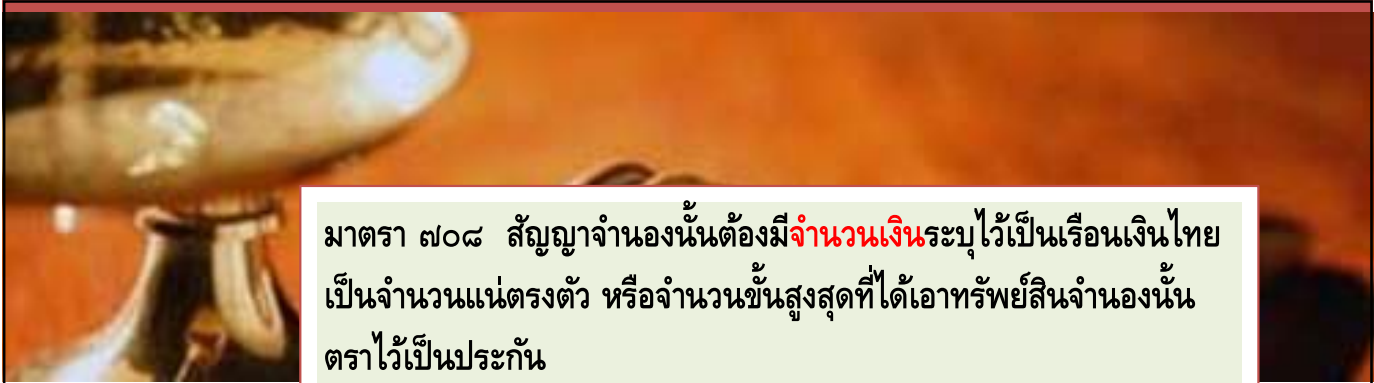
(๓) สัตว์พาหนะ

(๔) สังหาริมทรัพย์อื่นใด ๆ ซึ่งกฎหมายหากบัญญัติไว้ให้จดทะเบียนเฉพาะการ

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

สังหาริมทรัพย์ ตามมาตรา
๗๐๓ วรรคสอง จะเลือก
จำนอง หรือ จำนำ ก็ได้

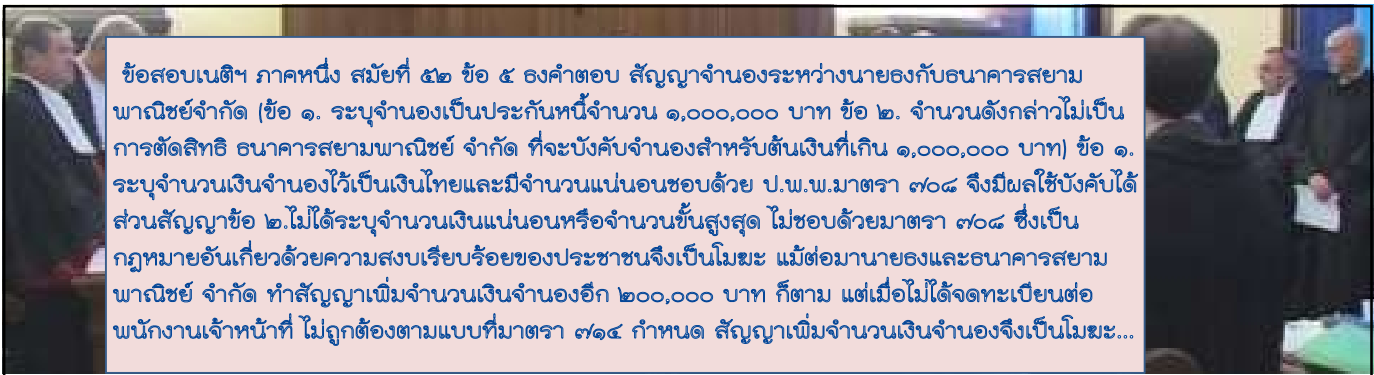
มาตรา ๗๐๔ สัญญาจำนองต้อง
ระบุทรัพย์สินซึ่งจำนอง



มาตรา ๗๐๘ สัญญาจำนองนั้นต้องมีจำนวนเงินระบุไว้เป็นเรือนเงินไทย เป็นจำนวนแน่ตรงตัว หรือจำนวนขั้นสูงสุดที่ได้เอาทรัพย์สินจำนองนั้น ตราไว้เป็นประกัน

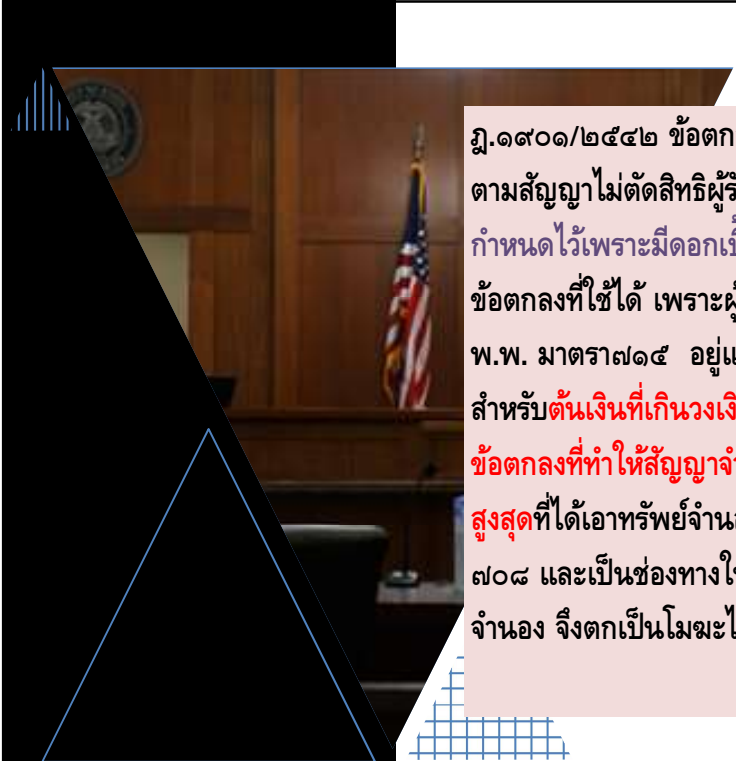


ฎ.๔๑๓๙/๒๕๓๓ วงเงินจำนองตามที่ระบุในสัญญาจำนอง หมายถึง เฉพาะหนี้เงินต้น หากได้รวมถึงหนี้ดอกเบี้ยด้วยไม่
 ฎ.๑๓๘๖/๒๕๔๑ จำเลยที่ ๒ จำนองที่ดินเป็นประกันความเสียหายที่จำเลยที่ ๑ อาจเป็นผู้ก่อ ในวงเงินจำนวน ๒๐๐,๐๐๐ บาท ซึ่งเป็นจำนวนจำกัด จำเลยที่ ๒ จึงไม่ต้องรับผิดชอบเกินไปกว่าวงเงิน ที่จำนองที่ดินเป็นประกัน




ข้อสอบเนติฯ ภาคหนึ่ง สมัยที่ ๕๒ ข้อ ๕ องค์กรตอบ สัญญาจำนองระหว่างนายธงกับธนาคารสยาม พาณิชย จำกัด (ข้อ ๑. ระบุจำนองเป็นประกันหนี้จำนวน ๑,๐๐๐,๐๐๐ บาท ข้อ ๒. จำนวนดังกล่าวไม่เป็นการตัดสิทธิ ธนาคารสยามพาณิชย จำกัด ที่จะบังคับจำนองสำหรับต้นเงินที่เกิน ๑,๐๐๐,๐๐๐ บาท) ข้อ ๑. ระบุจำนวนเงินจำนองไว้เป็นเงินไทยและมีจำนวนแน่นอนชอบด้วย ป.พ.พ.มาตรา ๗๐๘ จึงมีผลใช้บังคับได้ ส่วนสัญญาข้อ ๒. ไม่ได้ระบุจำนวนเงินแน่นอนหรือจำนวนขั้นสูงสุด ไม่ชอบด้วยมาตรา ๗๐๘ ซึ่งเป็นกฎหมายอันเกี่ยวข้องกับความสะดวกเรียบร้อยของประชาชนจึงเป็นโมฆะ แม้ต่อมานายธงและธนาคารสยาม พาณิชย จำกัด ทำสัญญาเพิ่มจำนวนเงินจำนองอีก ๒๐๐,๐๐๐ บาท ก็ตาม แต่เมื่อไม่ได้จดทะเบียนต่อ พนักงานเจ้าหน้าที่ ไม่ถูกต้องตามแบบที่มาตรา ๗๑๔ กำหนด สัญญาเพิ่มจำนวนเงินจำนองจึงเป็นโมฆะ...

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



ฎ.๑๙๐๑/๒๕๕๒ ข้อตกลงต่อท้ายสัญญาจ้างที่กำหนดว่าจำนวนเงินต้นตามสัญญาไม่ตัดสิทธิผู้รับจ้างจะบังคับจ้างสำหรับต้นเงินที่เกินวงเงินที่กำหนดไว้เพราะมีดอกเบี้ยหรือหนี้อุปสรรครวมกันเกินวงเงินที่กำหนดไว้ เป็นข้อตกลงที่ใช้ได้ เพราะผู้จ้างต้องรับผิดชอบดอกเบี้ยและหนี้อุปสรรคตาม ป.พ.พ. มาตรา ๗๑๕ อยู่แล้ว แต่ข้อตกลงที่กำหนดให้ผู้จ้างต้องรับผิดชอบสำหรับต้นเงินที่เกินวงเงินตามสัญญาจ้างไม่ว่าเพราะเหตุใด ๆ นั้น เป็นข้อตกลงที่ทำให้สัญญาจ้างไม่มีจำนวนเงินที่แน่นอนหรือไม่มีจำนวนขั้นสูงสุดที่ได้เอาทรัพย์สินจ้างตราไว้เป็นประกัน เป็นการฝ่าฝืน ป.พ.พ. มาตรา ๗๐๘ และเป็นช่องทางให้หลีกเลี่ยงการเสียค่าธรรมเนียมในการจดทะเบียนจ้าง จึงตกเป็นโมฆะไม่มีผลใช้บังคับ (ฎ.๗๓๒๐/๒๕๓๙)



มาตรา ๗๑๐ **ทรัพย์สินหลายสิ่ง**มีเจ้าของคนเดียวหรือหลายคนจะจ้างเพื่อประกันการชำระหนี้แต่รายหนึ่งรายเดียว ท่านก็ให้ทำได้ และในการนี้คู่สัญญาจะตกลงกันดังต่อไปนี้ก็ได้ คือว่า

(๑) ให้ผู้รับจ้างใช้สิทธิบังคับเอาแก่ทรัพย์สินซึ่งจ้างตามลำดับอันระบุไว้

(๒) ให้ถือเอาทรัพย์สินแต่ละสิ่งเป็นประกันหนี้เฉพาะแต่ส่วนหนึ่งส่วนใดที่ระบุไว้

- (๑) ตกลงให้บังคับแก่ทรัพย์สินจ้างตามลำดับ
- ทรัพย์สินจ้างมีหลายสิ่ง (ถ้าทรัพย์สินจ้างมีสิ่งเดียว ดูมาตรา ๗๓๐)
 - ผู้จ้างก็คนก็ได้
 - ลำดับจ้างเกิดจากการตกลง (ไม่ใช่เกิดจากระยะเวลาที่จ้างก่อนหลัง ตามมาตรา ๗๓๐)
 - ถ้าไม่มีข้อตกลง ดูมาตรา ๗๓๔

(๒) ตกลงให้ทรัพย์สินจำนองแต่ละสิ่งประกันหนี้บางส่วน

๑. กรณียึดขึ้นเดียว

ฎ.๑๕๗๐/๒๕๓๗ ผู้ร้องรับจำนองที่ดิน ๒ แปลง จาก จ. เพื่อประกันหนี้เงินกู้ของ จ. เพียงรายเดียวโดยระบุจำนวนเงินจำนองสำหรับที่ดินโฉนดเลขที่ ๔ เป็นเงิน ๖๐๐,๐๐๐ บาท และโฉนดเลขที่ ๒ เป็นเงิน ๑,๙๐๐,๐๐๐ บาท เมื่อเจ้าพนักงานพิทักษ์ทรัพย์ได้ยึดที่ดินโฉนดเลขที่ ๒ เพียงแปลงเดียวเพื่อบังคับชำระหนี้ ผู้ร้องก็ชอบที่จะขอรับชำระหนี้จำนองจากที่ดินโฉนดเลขที่ ๒ เพียงเท่าจำนวนเงินจำนองของที่ดินดังกล่าวพร้อมทั้งดอกเบี้ยและค่าฤชาธรรมเนียมในการบังคับจำนองตามส่วนเฉลี่ยของจำนวนเงินจำนองของที่ดินแปลงดังกล่าว แม้ผู้ร้องจะฟ้องบังคับจำนองที่ดินทั้งสองแปลงแล้วและอยู่ในฐานะเป็นเจ้าหนี้ตามคำพิพากษาศาลฎีกาบังคับชำระหนี้จากที่ดินทั้งสองแปลงที่รับจำนองไว้ก็ตาม แต่ ป.วิ.พ. มาตรา ๒๘๙ (ใหม่ ๓๒๕) ก็ได้ให้สิทธิแก่ผู้ร้องที่จะขอใช้สิทธิจำนองบังคับเอาจากทรัพย์สินจำนองเกินกว่าจำนวนเงินจำนองอันเป็นการกระทบถึงสิทธิของเจ้าหนี้อื่นที่จะบังคับชำระหนี้เอาจากทรัพย์สินจำนองส่วนที่อยู่นอกเหนือจากความรับผิดชอบตามสัญญาจำนองนั้น

๒. กรณียึดหลายชิ้น

ฎ.๕๓๑/๒๕๑๓ การจำนองทรัพย์สินหลายสิ่งเพื่อประกันหนี้รายหนึ่งรายเดียวโดยมิได้ระบุอันดับไว้ แต่ระบุจำนวนเงินจำนองไว้เฉพาะทรัพย์สินแต่ละสิ่ง หากผู้รับจำนองใช้สิทธิบังคับทรัพย์สินทั้งหมดพร้อมกันเช่นนี้ต้องแบ่งภาระแห่งหนี้นั้นกระจายไปตามจำนวนเงินจำนองที่ระบุไว้เฉพาะทรัพย์สินนั้นๆ ซึ่งผลก็คือ หากขายทอดตลาดทรัพย์สินใดได้เงินเกินกว่าจำนวนที่ระบุในสัญญาจำนอง ก็ต้องคืนส่วนที่เกินให้ผู้จำนองไป และทรัพย์สินใดขายได้ไม่คุ้มจำนวนที่ระบุในสัญญาจำนองส่วนที่ขาดก็เป็นอันพับไป จะเอาหนี้จำนองแต่ละรายมารวมกันตั้งเป็นเกณฑ์คำนวณไม่ได้

มาตรา ๗๑๔/๑ บรรดาข้อตกลงเกี่ยวกับการจำนองที่แตกต่างกันจากมาตรา ๗๒๘ มาตรา ๗๒๙ และมาตรา ๗๓๕ เป็นโมฆะ

มาตรา ๗๒๘, ๗๒๙

มาตรา ๗๑๑ การที่จะตกลงกันไว้เสียแต่ก่อนเวลาหนี้ถึงกำหนดชำระเป็นข้อความอย่างใดอย่างหนึ่งว่า ถ้าไม่ชำระหนี้ ให้ผู้รับจำนองเข้าเป็นเจ้าของทรัพย์สินซึ่งจำนอง หรือให้จัดการแก่ทรัพย์สินนั้นเป็นประการอื่นอย่างใด นอกจากตามบทบัญญัติทั้งหลายว่าด้วยการบังคับจำนองนั้นไซ้ ข้อตกลงเช่นนั้นท่านว่าไม่สมบูรณ์

"บทบัญญัติตามมาตรา ๗๒๘ และมาตรา ๗๓๕ แห่ง ป.วิ.พ. ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัตินี้ ให้ใช้บังคับกับการบังคับจำนองที่ทำขึ้นนับแต่วันที่พระราชบัญญัตินี้ใช้บังคับด้วย"

เช่น ให้ผู้รับจำนองเป็นเจ้าของที่ดินที่เมื่อลูกหนี้ผิดนัดโดยไม่ต้องฟ้องศาล หรือให้เจ้าหนี้ขายทอดตลาดทรัพย์สินเอง

๑. ข้อตกลงที่ตกลงกันตั้งแต่ก่อนถึงกำหนดชำระหนี้ แต่
ถ้าตกลงกันภายหลังจากหนี้ถึงกำหนดชำระหนี้แล้ว
สมบูรณ์ใช้ได้

๒. ต้องระวัง กรณีหนี้ประธานเป็นหนี้
เงินกู้ หากมีการตกลงโอนที่ดินที่ใช้
หนี้เงินกู้โดยไม่คำนึงถึงราคาที่ดิน เช่น
ที่ดินมีราคาตลาดขณะส่งมอบสูงกว่า
หนี้เงินกู้ ถือว่าฝ่าฝืนมาตรา ๖๕๖
วรรคสอง จะเป็นโมฆะเฉพาะ
ข้อตกลงนี้ตามมาตรา ๖๕๖ วรรคสาม
(ฎ.๑๑๔๕/๒๕๑๐)

๓. เฉพาะข้อตกลงนั้นไม่สมบูรณ์

ฎ.๑๔๑๐/๒๕๔๒ การที่จำเลยผู้จำนองทำหนังสือมอบอำนาจ
โดยจำเลยยอมโอนที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างซึ่งเป็นทรัพย์สินจำนอง
ให้แก่โจทก์ หากจำเลยผิดนัดไม่ชำระหนี้อันเป็นการฝ่าฝืน
ป.พ.พ. มาตรา ๗๑๑ ย่อมมีผลเพียงทำให้ข้อตกลงดังกล่าว
ไม่สมบูรณ์ โดยโจทก์จะบังคับหรือปฏิบัติตามข้อตกลงดังกล่าว
ไม่ได้เท่านั้น แต่หาผลทำให้นิติกรรมการจดทะเบียนจำนอง
ระหว่างโจทก์กับจำเลยในส่วนอื่นที่กระทำโดยชอบต้องเสียไป
ไม่ สัญญาจำนองระหว่างโจทก์กับจำเลยจึงยังมีผลใช้บังคับได้



(๓.๑) ไม่สมบูรณ์ คือ ศาลไม่บังคับให้เฉพาะข้อตกลงส่วนนี้

(๓.๒) แต่หากปฏิบัติกันเอง (เป็นการสละการครอบครอง) เมื่อผู้รับ
จำนองครอบครองปรปักษ์แล้ว ก็จะถือจำนองไม่ได้

ฎ.๗๐๗/๒๕๐๖ การที่ผู้จำนองตกลงให้ผู้รับจำนองขายทรัพย์สินที่
จำนองไว้ก่อนหนี้ถึงกำหนดชำระ เป็นการฝ่าฝืนประมวลกฎหมายแพ่ง
และพาณิชย์ มาตรา ๗๑๑ นั้น ก็มีผลเพียงไม่สมบูรณ์ โดยฝ่ายใดฝ่าย
หนึ่งจะเรียกร้องให้อีกฝ่ายหนึ่งต้องปฏิบัติตามข้อตกลงไม่ได้เท่านั้น แต่
ถ้าผู้รับจำนองเอาทรัพย์สินนั้นขายให้แก่บุคคลอื่นตามข้อตกลง โดยผู้
จำนองรู้เห็นด้วย และมีได้หักทวงอย่างใดทั้งผู้ซื้อก็ได้ครอบครองอย่าง
เป็นเจ้าของ โดยสงบและเปิดเผยเป็นเวลา ๒๐ ปีแล้วดังนี้ ผู้ซื้อก็ได้
กรรมสิทธิ์ ผู้จำนองจะร้องฟื้นเอาความไม่สมบูรณ์นั้นมาว่ากล่าวขอไถ่
ถอนจำนองอีกหาได้ไม่ (เทียบฎ.๔๒๐/๒๕๓๒, ๑๐๑๐/๒๕๓๖)

มาตรา ๗๑๒ แม้ถึงว่ามีข้อสัญญาเป็นอย่างอื่นก็ตาม ทรัพย์สินซึ่งจำนองไว้แก่บุคคลคนหนึ่งนั้น ท่านว่าจะเอาไปจำนองแก่บุคคลอีกคนหนึ่ง ในระหว่างเวลาที่สัญญาก่อนยังมีอายุอยู่ก็ได้

ฎ. ๔๗๓/๒๕๘๕ ที่ดินที่ตกอยู่ในภาระจำนองหลายราย. เมื่อมีการบังคับจำนองตามภาระจำนองรายแรกแล้ว ย่อมหลุดจากภาระจำนองรายหลังๆ ไปทั้งหมด. เมื่อราคาที่ดินที่ขายได้ พอแก่การชำระหนี้จำนองรายแรก เท่านั้น. และไม่เหลือเงินอีกผู้รับจำนองรายหลังย่อมไม่มีโอกาสได้รับชำระหนี้

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

มาตรา ๗๑๓ ถ้ามิได้ตกลงกันไว้เป็นอย่างอื่นในสัญญาจำนอง ท่านว่าผู้จำนองจะชำระหนี้ล้างจำนองเป็นงวด ๆ ก็ได้

แต่จำนองยังครอบคลุมไปยังทรัพย์นั้นหมดทุกสิ่งและทุกส่วน ตามมาตรา ๗๑๖ , ๗๑๗





แนวทางพิจารณา

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

75

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



(๓) สัญญาจ้างมีข้อตกลงครบถ้วนและใช้ได้ทุกข้อหรือไม่

ข้อตกลงในสัญญาจ้างต้องมี ๒ ส่วนที่สำคัญ คือ

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

ข้อตกลงที่ฝ่าฝืนหรือแตกต่างจากกฎหมายตามมาตรา ๗๑๑, ๗๑๔/๑, ๗๒๗/๑ จะไม่สมบูรณ์หรือเป็นโมฆะเฉพาะข้อตกลงนั้น