



**เอกสารประกอบการบรรยาย
วิชาจำนอง จำน่า ครั้งที่ ๒
สมัยที่ ๗๘ ปี ๒๕๖๘**

นายอภิชาติ คงชาตรี

ผู้พิพากษาหัวหน้าศาลประจำกองผู้ช่วยผู้พิพากษาศาลฎีกา

๕. ผู้รับจำนองชอบที่จะได้รับชำระหนี้จากทรัพย์สินที่จำนองก่อนเจ้าหนี้สามัญ (โจทก์มีคำขอท้ายฟ้องว่า ถ้าจำเลยไม่ชำระหนี้ให้ยึดทรัพย์สินที่จำนองออกขายทอดตลาดนำเงินมาชำระหนี้แก่โจทก์)

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

๕.๑ แม้เจ้าหนี้อื่นจะบังคับคดีขายทอดตลาด

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

๕.๒ แม้ไม่ขอรับชำระหนี้ก่อน ตามป.วิ.พ

ฎ. ๑๔๒๐๒/๒๕๕๕ แม้ ป.วิ.พ. มาตรา ๒๘๙ ให้อำนาจผู้รับจำนองที่จะยื่นคำร้องต่อศาลก่อนเอาทรัพย์สินนั้นออกขายทอดตลาด เพื่อเจ้าพนักงานบังคับคดีจะได้ดำเนินการให้เป็นไปโดยถูกต้องตามเจตนาของผู้รับจำนองและเพื่อเป็นการคุ้มครองผู้รับจำนองให้ได้รับจัดการชำระหนี้ก่อนเจ้าหนี้รายอื่นให้เสร็จสิ้นไปเสียทีเดียวโดยจะสะดวกกว่าให้ผู้รับจำนองไปฟ้องบังคับแก่ผู้ซื้อทรัพย์สินจากการขายทอดตลาดในภายหลัง แต่ถ้าผู้รับจำนองไม่ยื่นคำร้องขอภายในกำหนดดังกล่าว ก็ทำให้ผู้รับจำนองต้องหมดสิทธิไปไม่ โดยการบังคับคดีแก่ทรัพย์สินของลูกหนี้ตามคำพิพากษานั้น ย่อมไม่กระทบกระทั่งถึงบุริมสิทธิของผู้รับจำนอง ซึ่งอาจร้องขอให้บังคับเหนือทรัพย์สินพิพาทได้ตามบทบัญญัติแห่ง ป.วิ.พ. มาตรา ๒๘๗ อีกทั้ง**สิทธิรับจำนองเป็นทรัพย์สินสิทธิซึ่งก่อตั้งขึ้นโดยกฎหมาย จะระงับสิ้นไปก็ต้องเป็นไปตามกฎหมาย**ซึ่งได้บัญญัติไว้ใน ป.พ.พ. มาตรา ๗๔๔ ดังนี้ ผู้ร้องซึ่งเป็นผู้รับจำนองจึงมีบุริมสิทธิที่จะบังคับเหนือทรัพย์สินพิพาทก่อนเจ้าหนี้รายอื่นรวมทั้งโจทก์ด้วย และเมื่อเจ้าพนักงานบังคับคดีเอาทรัพย์สินพิพาทออกขายทอดตลาดโดยปลอดจำนองตามความประสงค์ของผู้ร้องแล้ว ก็ต้องชำระหนี้จำนองแก่ผู้ร้องซึ่งเป็นผู้รับจำนองก่อนตาม ป.พ.พ. มาตรา ๗๓๒ ผู้ร้องจึงมีสิทธิยื่นคำร้องขอรับชำระหนี้จากเงินที่ได้จากการขายทอดตลาดทรัพย์สินพิพาทได้

ฎ.๒๔๐๑/๒๕๕๘ จำนองเป็นทรัพย์สินสิทธิซึ่งตกติดไปกับตัวทรัพย์สิน การที่เจ้าพนักงานบังคับคดีดำเนินการยึดถึงนำพิพาทอันเป็นอุปกรณ์ส่วนหนึ่งของเครื่องจักรที่จำเลยจำนองแก่ผู้ร้องโดยไม่มีภาระจำนองตามคำขอของโจทก์ซึ่งเป็นเจ้าหนี้ตามคำพิพากษา**ก็ไม่มีผลให้สิทธิจำนองที่ผู้ร้องมีอยู่เสื่อมเสียไป สิทธิจำนองของผู้ร้องมีอยู่อย่างไคร้คงมีอยู่อย่างนั้น** แม้โจทก์มิได้แจ้งให้เจ้าพนักงานบังคับคดีทราบถึงการจำนองที่มีอยู่ในทรัพย์สินนั้นก็ไม่ทำให้การยึดเสียไป และชอบที่ผู้ร้องจะขอใช้สิทธิขอรับชำระหนี้จำนองจากทรัพย์สินซึ่งจำนอง จำเลยจะยื่นคำร้องขอให้เพิกถอนการยึดโดยอ้างเหตุว่าการยึดไม่ชอบไม่ได้



๕.๓ แม้ไม่ยื่นคำขอรับชำระหนี้ตาม พ.ร.บ.ล้มละลาย

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

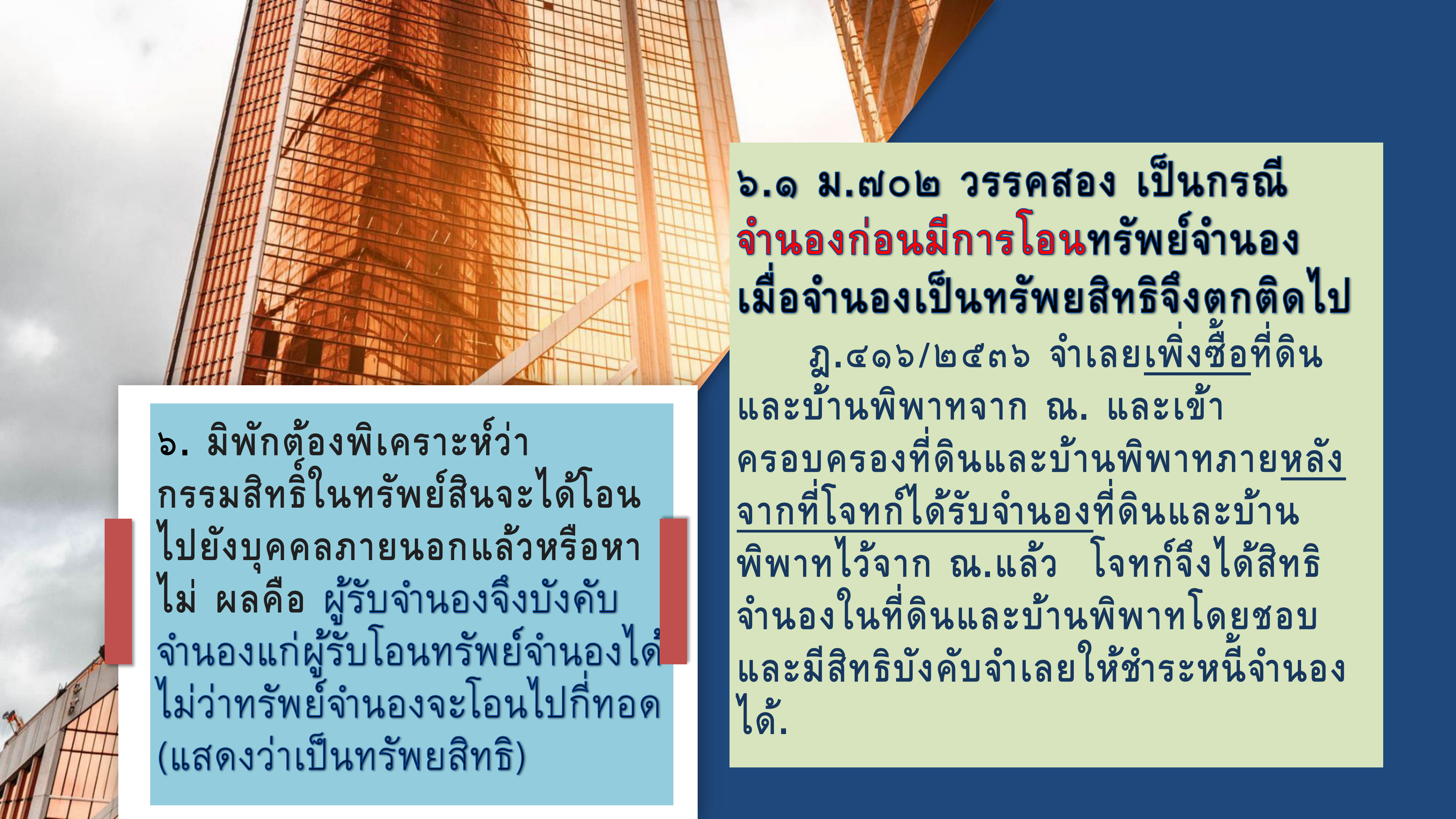


๕.๔ แม้จะไม่บังคับจำนองภายใน ๑๐ ปี

ฎ.๗๓๙๗/๒๕๖๑ การที่ผู้ร้องซึ่งเป็นเจ้าหนี้ผู้รับจำนองตามคำพิพากษาไม่บังคับคดีภายในกำหนดสิบปีนับแต่วันที่ศาลมีคำพิพากษาหรือคำสั่งของศาลชั้นที่สุดในคดีนั้น ตาม ป.วิ.พ. มาตรา ๒๗๑ (เดิม) มีผลเพียงทำให้ผู้ร้อง**หมดสิทธิบังคับคดีในคดีดังกล่าว** แต่**ไม่เป็นเหตุให้หนี้จำนองระงับ**สิ้นไป ทรัพย์สินจำนองยังคงมีอยู่และสามารถใช้ยื่นต่อลูกหนี้จำนองหรือต่อบุคคลภายนอกที่รับโอนทรัพย์สินจำนองนั้นต่อไปได้ แต่ผู้ร้องจะบังคับดอกเบี้ยเกินกว่าห้าปีไม่ได้ ตาม ป.พ.พ. มาตรา ๗๔๕ (เทียบ ฎ.๔๐๑/๒๕๖๑)

๕.๕ ก่อน**เจ้าหนี้**รายอื่น แต่เจ้าของรวมไม่ใช่เจ้าหนี้

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



๖. มีพักต้องพิจารณาว่า
กรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินจะได้โอน
ไปยังบุคคลภายนอกแล้วหรือหา
ไม่ ผลคือ ผู้รับจำนองจึงบังคับ
จำนองแก่ผู้รับโอนทรัพย์สินจำนองได้
ไม่ว่าทรัพย์สินจำนองจะโอนไปที่ทอด
(แสดงว่าเป็นทรัพย์สิน)

๖.๑ ม.๗๐๒ วรรคสอง เป็นกรณี
จำนองก่อนมีการโอนทรัพย์สินจำนอง
เมื่อจำนองเป็นทรัพย์สินจึงตกติดไป

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

(๑) ผู้จำนองมีสิทธิโอนทรัพย์สินจำนองได้

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

(๒) ผู้รับจำนองจึงต้องมอบโฉนดให้ไปใช้จดทะเบียนโอน

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



๖.๒ แม้จะเป็นการโอนเพราะ**ขายทอดตลาดตามคำสั่งศาล** จำนองก็ตกติดไป

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

(๖.๒.๑) ต้องระวังว่าต้องมีการจดทะเบียนจำนอง จำนองจึงตกติดไป
ฎ.๑๓๒/๒๕๓๕ แม้ผู้ร้องซื้อที่ดินพิพาทได้จากการขาย
ทอดตลาด ตามคำสั่งศาลโดยสุจริต แต่ป.พ.พ. มาตรา
๑๓๓๐ บัญญัติเพียงว่าสิทธิของผู้ซื้อไม่เสียไปแม้ภายหลังจะพิสูจน์
ได้ว่าทรัพย์สินนั้นมิใช่ของจำเลย มิได้คุ้มครองถึงกับให้ผู้ซื้อได้
สิทธิโดยปลอดจากภาระผูกพันใด ๆ หากโจทก์รับจำนองที่ดิน
พิพาทไว้จากจำเลยโดยชอบด้วยกฎหมาย การ จำนองย่อมติดไปกับ
ที่ดิน โจทก์มีสิทธิบังคับจำนองที่ดินพิพาทได้ ...เมื่อข้อเท็จจริงฟัง
ได้ว่า**มิได้มีการจดทะเบียนจำนอง**ที่ดินพิพาทระหว่างโจทก์กับ
จำเลยที่สำนักงานที่ดินอำเภอในวันที่โจทก์อ้าง การ จำนองที่ดิน
พิพาทระหว่างโจทก์กับจำเลยจึงเป็นการ จำนองที่มีชอบด้วย
กฎหมาย โจทก์ไม่อาจอ้างสิทธิในฐานะผู้รับจำนองได้



(๖.๒.๒) แม้ผู้รับโอนทรัพย์สินจํานองยังมีได้จดทะเบียนรับโอน

ฎ. ๑๑๑๓/๒๕๖๖ จําเลยเป็นผู้ซื้อที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างจากการขายทอดตลาดโดยติดจํานองและชำระราคาครบถ้วนแล้ว เหลือเพียงขั้นตอนการดำเนินการทางทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ ไม่ปรากฏว่ามีการเพิกถอนการขายทอดตลาด ต้องถือว่าผู้จํานองเดิมไม่มีสิทธิในทรัพย์สินที่จํานองอีกต่อไป และจําเลยได้สิทธิในทรัพย์สินที่ซื้อโดยสมบูรณ์แล้ว แม้จําเลยจะมีได้จดทะเบียนรับโอนกรรมสิทธิ์ก็ตาม ถือว่าจําเลยมีนิติสัมพันธ์กับโจทก์ในฐานะผู้รับโอนทรัพย์สินซึ่งจํานอง มีสิทธิและหน้าที่ตามบทบัญญัติแห่งป.พ.พ. บรรพ ๓ ลักษณะ ๑๒ หมวด ๕ โจทก์มีสิทธิได้รับชำระหนี้จากทรัพย์สินที่จํานอง โดยบังคับเอาแก่ผู้รับโอนทรัพย์สินซึ่งจํานองตามมาตรา ๗๓๕ ที่แก้ไขใหม่ เมื่อโจทก์มีจดหมายบอกกล่าวบังคับจํานองแก่จําเลยผู้รับโอนทรัพย์สินซึ่งจํานองโดยชอบแล้ว จําเลยไม่ชำระหนี้ไถ่ถอนจํานองภายในกำหนด โจทก์มีอำนาจฟ้องบังคับแก่จําเลยได้

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



๖.๓ แม้จะโอนตามสัญญาประนีประนอมยอมความซึ่งศาลพิพากษาตามยอม

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

๖.๔ แม้จะโอนตามคำพิพากษา

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

๖.๕ แม้หลังจำนองมีผู้อื่นครอบครอง ปรักษ์

(๑) แม้เจ้าของใหม่สุจริต

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

(๒) แม้ศาลมีคำสั่งว่าได้กรรมสิทธิ์

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

๖.๖ แม้หลังจำนองจะมีผู้แย่งการครอบครองเกิน ๑ ปี

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



เมื่อจำนองผูกพันแล้ว
เป็นทรัพย์สิน

ฎ.๑๗๖๑๗/๒๕๕๕ ผู้ร้องได้กรรมสิทธิ์
โดยการครอบครองปรปักษ์และศาลมี
คำสั่งรับรองแล้ว แต่การได้กรรมสิทธิ์
ของผู้ร้องเป็นการได้มาภายหลังจากที่
จำเลยที่ ๒ นำที่ดินพิพาทไปจดทะเบียน
จำนองไว้แก่โจทก์โดยชอบแล้ว การ
จำนองจึงยังคงมีอยู่ในฐานะทรัพย์สิน
กรณีตามคำร้องไม่เป็นเหตุให้สัญญา
จำนองระงับสิ้นไป โจทก์ย่อมมีสิทธิ
บังคับจำนองเอาแก่ที่ดินพิพาทได้ตาม
มาตรา ๗๐๒ วรรคสอง และมาตรา
๗๔๔ (ข้อสอบเนติสมัย ๖๙) (ฎ.๖๖๗๒/
๒๕๖๑)

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

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

มาตรา ๗๐๓ อัน**อสังหาริมทรัพย์**นั้นอาจจำนองได้ไม่ว่าประเภทใด ๆ

สังหาริมทรัพย์อันจะกล่าวต่อไปนี้ก็อาจจำนองได้ดุษักกัน หากว่าได้จดทะเบียนไว้แล้วตามกฎหมาย คือ

(๑) เรือมีระวางตั้งแต่ห้าตันขึ้นไป

(๒) แพง

(๓) สัตว์พาหนะ

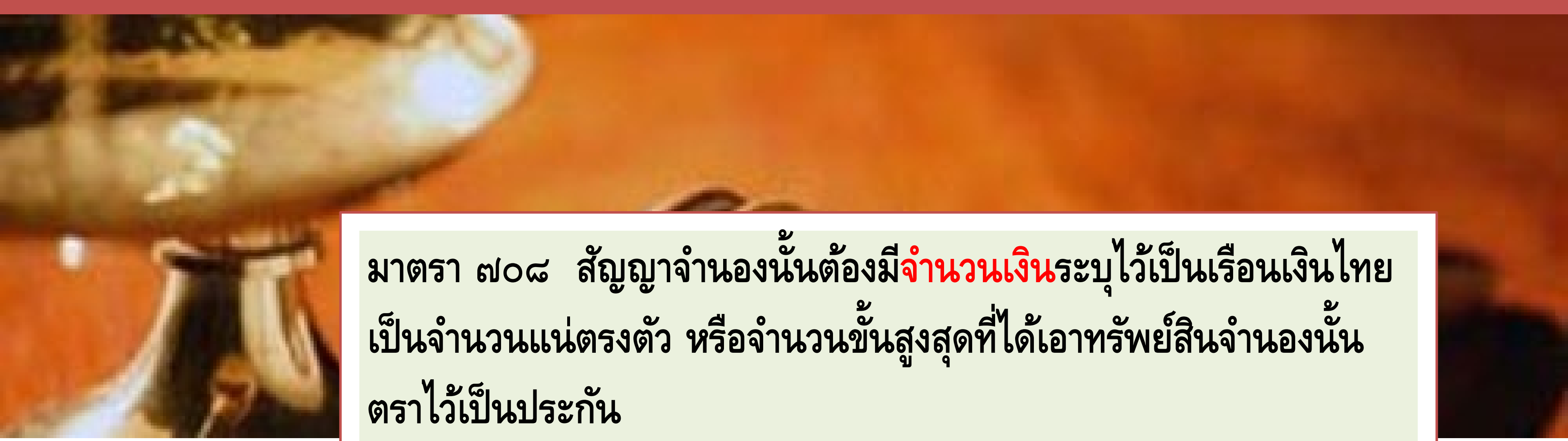
(๔) สังหาริมทรัพย์อื่นใด ๆ ซึ่งกฎหมายหากบัญญัติไว้ให้จดทะเบียนเฉพาะการ

สังหาริมทรัพย์ ตามมาตรา
๗๐๓ วรรคสอง จะเลือก
จำนอง หรือ จำนำ ก็ได้

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

▶ มาตรา ๗๐๔ สัญญาจำนองต้อง
ระบุทรัพย์สินซึ่งจำนอง





มาตรา ๗๐๘ สัญญาจำนองนั้นต้องมี**จำนวนเงิน**ระบุไว้เป็นเรือนเงินไทย เป็นจำนวนแน่ตรงตัว หรือจำนวนขั้นสูงสุดที่ได้เอาทรัพย์สินจำนองนั้น ตราไว้เป็นประกัน

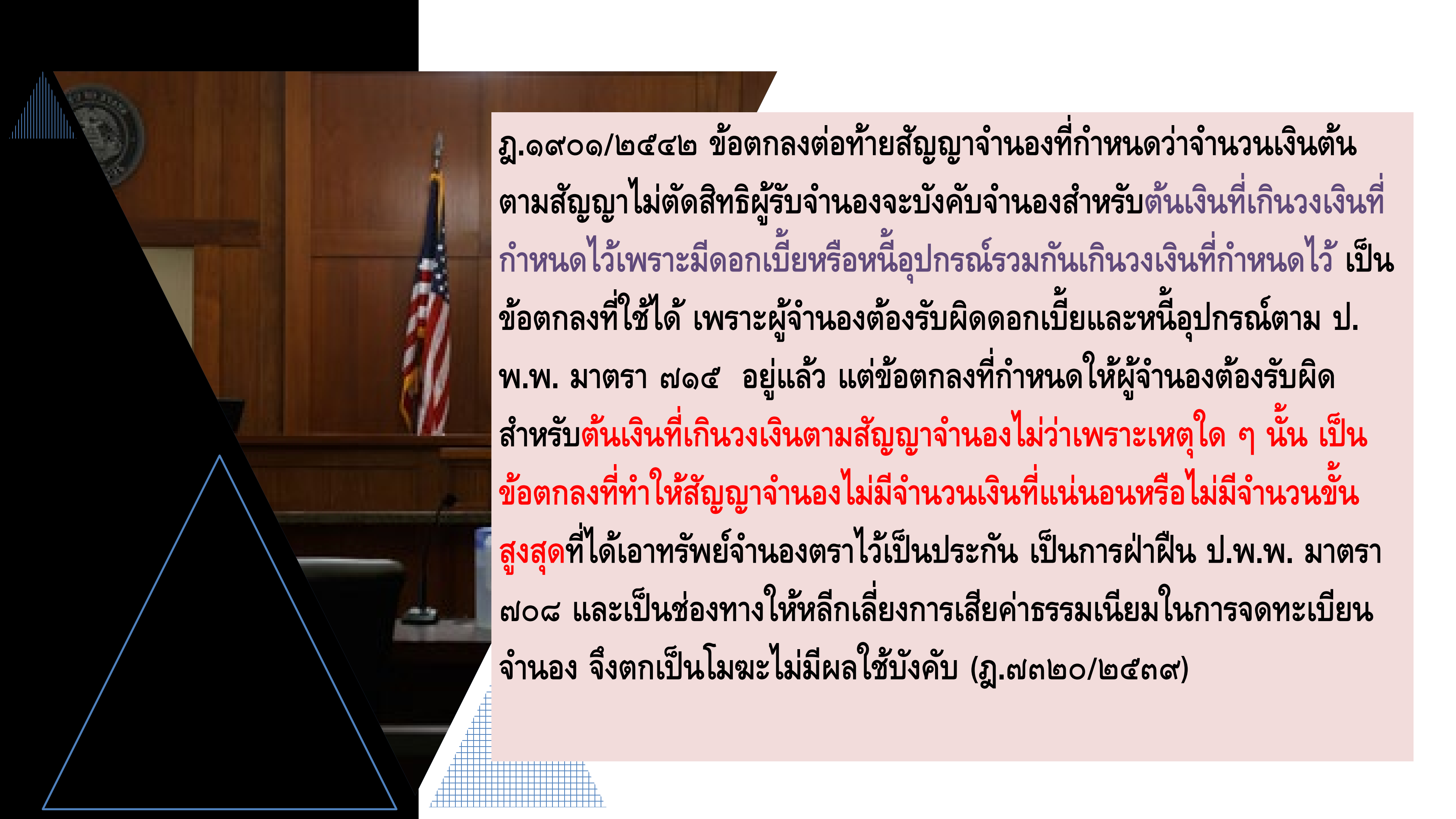


ฎ.๔๑๓๙/๒๕๓๓ วงเงินจำนองตามที่ระบุในสัญญาจำนอง หมายถึง เฉพาะหนี้เงินต้น หาได้ รวมถึงหนี้ดอกเบี้ยด้วยไม่

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

ข้อสอบเนติฯ ภาคหนึ่ง สมัยที่ ๕๒ ข้อ ๕ ธงคำตอบ สัญญาจ้างอรรถหว่างนายธงกับธนาคารสยามพาณิชย์จำกัด (ข้อ ๑. ระบุจ้างอรรถเป็นประกันหนี้จำนวน ๑,๐๐๐,๐๐๐ บาท ข้อ ๒. จำนวนดังกล่าวไม่เป็นการตัดสิทธิ ธนาคารสยามพาณิชย์ จำกัด ที่จะบังคับจ้างอรรถสำหรับต้นเงินที่เกิน ๑,๐๐๐,๐๐๐ บาท) ข้อ ๑. ระบุจำนวนเงินจ้างอรรถไว้เป็นเงินไทยและมีจำนวนแน่นอนชอบด้วย ป.พ.พ.มาตรา ๗๐๘ จึงมีผลใช้บังคับได้ ส่วนสัญญาข้อ ๒. ไม่ได้ระบุจำนวนเงินแน่นอนหรือจำนวนขั้นสูงสุด ไม่ชอบด้วยมาตรา ๗๐๘ ซึ่งเป็นกฎหมายอันเกี่ยวข้องกับความสงบเรียบร้อยของประชาชนจึงเป็นโมฆะ แม้อ่อนนายธงและธนาคารสยามพาณิชย์ จำกัด ทำสัญญาเพิ่มจำนวนเงินจ้างอรรถอีก ๒๐๐,๐๐๐ บาท ก็ตาม แต่เมื่อไม่ได้จดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ ไม่ถูกต้องตามแบบที่มาตรา ๗๑๔ กำหนด สัญญาเพิ่มจำนวนเงินจ้างอรรถจึงเป็นโมฆะ...

ฎ.๒๑๘๑๙/๒๕๕๖ จำเลยที่ ๕ จ้างอรรถที่ดินเพื่อประกันหนี้ของจำเลยที่ ๑ โดยจำกัดวงเงินไม่เกิน ๑๔,๐๐๐,๐๐๐ บาทพร้อมดอกเบี้ย และหนี้อุปการณ จำเลยที่ ๕ จึงมีความรับผิดชอบตามสัญญาจ้างอรรถดังกล่าวในวงเงิน ๑๔,๐๐๐,๐๐๐ บาท พร้อมดอกเบี้ยและหนี้อุปการณตามสัญญาจ้างอรรถเท่านั้น แม้จะมีข้อตกลงต่อท้ายสัญญาจ้างอรรถที่ว่า การกำหนดต้นเงินตามสัญญาจ้างอรรถไม่เป็นการตัดสิทธิผู้รับจ้างอรรถที่จะบังคับจ้างอรรถสำหรับต้นเงินที่เกินวงเงินตามสัญญาจ้างอรรถไม่ว่าด้วยเหตุใดๆ นั้น เป็นข้อตกลงที่ทำให้สัญญาจ้างอรรถไม่มีจำนวนเงินที่แน่นอน หรือไม่มีจำนวนขั้นสูงสุดที่ได้เอาทรัพย์สินจ้างอรรถไว้เป็นประกัน จึงฝ่าฝืนมาตรา ๗๐๘ และเป็นช่องทางให้หลีกเลี่ยงการเสียค่าธรรมเนียมในการจดทะเบียนจ้างอรรถจึงตกเป็นโมฆะ ข้อตกลงส่วนนี้จึงไม่มีผลใช้บังคับ (เนติ สมัยที่ ๕๒)



ฎ.๑๙๐๑/๒๕๔๒ ข้อตกลงต่อท้ายสัญญาจ้างที่กำหนดว่าจำนวนเงินต้นตามสัญญาไม่ตัดสิทธิผู้รับจ้างจะบังคับจ้างสำหรับต้นเงินที่เกินวงเงินที่กำหนดไว้เพราะมีดอกเบี้ยหรือหนี้อุปกรณ์รวมกันเกินวงเงินที่กำหนดไว้ เป็นข้อตกลงที่ใช้ได้ เพราะผู้จ้างต้องรับผิดชอบดอกเบี้ยและหนี้อุปกรณ์ตาม ป.พ.พ. มาตรา ๗๑๕ อยู่แล้ว แต่ข้อตกลงที่กำหนดให้ผู้จ้างต้องรับผิดชอบสำหรับต้นเงินที่เกินวงเงินตามสัญญาจ้างไม่ว่าเพราะเหตุใด ๆ นั้น เป็นข้อตกลงที่ทำให้สัญญาจ้างไม่มีจำนวนเงินที่แน่นอนหรือไม่มีจำนวนขั้นสูงสุดที่ได้เอาทรัพย์สินจ้างตราไว้เป็นประกัน เป็นการฝ่าฝืน ป.พ.พ. มาตรา ๗๐๘ และเป็นช่องทางให้หลีกเลี่ยงการเสียค่าธรรมเนียมในการจดทะเบียนจ้าง จึงตกเป็นโมฆะไม่มีผลใช้บังคับ (ฎ.๗๓๒๐/๒๕๓๙)

มาตรา ๗๑๒ แม้ถึงว่ามีข้อสัญญาเป็นอย่างอื่นก็ตาม ทรัพย์สิ่งซึ่งจำนองไว้แก่บุคคลคนหนึ่งนั้น ท่านว่าจะเอาไปจำนองแก่บุคคลอีกคนหนึ่ง ในระหว่างเวลาที่สัญญาก่อนยังมีอายุอยู่ก็ได้

ฎ. ๔๗๓/๒๔๘๕ ที่ดินที่ตกอยู่ในภาระจำนองหลายราย. เมื่อมีการบังคับ จำนองตามภาระจำนองรายแรกแล้ว ย่อมหลุดจากภาระจำนองรายหลังๆ ไป ทั้งหมด. เมื่อราคาที่ดินที่ขายได้ พอแก่การชำระหนี้จำนองรายแรก เท่านั้น. และไม่เหลือเงินอีกผู้รับจำนองรายหลังย่อมไม่มีโอกาสได้รับชำระหนี้

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

กลุ่มมาตรา ๗๑๖ - ๗๒๑

๑. ครอบ ๓ กรณี

- ครอบทรัพย์สินทุกสิ่ง (มาตรา ๗๑๖)
- ครอบทรัพย์สินทุกส่วน (มาตรา ๗๑๗)
- ครอบทรัพย์สินอันติดพัน (มาตรา ๗๑๘)

๒. ไม่ครอบ ๓ กรณี (มาตรา ๗๑๙ - ๗๒๑)

- เรือนโรงสร้างภายหลัง
- จ้างนองเรือนโรงในที่ดินของบุคคลอื่น
- ดอกผล



(๑) ครอบทุกสิ่ง

มาตรา ๗๑๖ จำนองย่อมครอบไปถึง
บรรดาทรัพย์สินซึ่งจำนองหมดทุกสิ่ง
แม้จะได้ชำระหนี้แล้วบางส่วน

ฎ.๔๘๐๓/๒๕๕๓ โจทก์ในฐานะเจ้าหนี้จำนองย่อม
มีสิทธิบังคับคดีเอาแก่ทรัพย์สินที่จำนองได้ทั้งหมด
เพราะสิทธิจำนองครอบไปถึงบรรดาทรัพย์สินซึ่ง
จำนองหมดทุกสิ่ง ตาม ป.พ.พ. มาตรา ๗๑๖ และ
เป็นทรัพย์สินที่ยืนยันแก่ผู้ร้องและบุคคลทั่วไป

ฎ.๓๐๖๘/๒๕๓๙ จำเลยที่ ๑ ได้ยื่นฟ้องจำเลย
ที่ ๒ ถึงที่ ๔ เพื่อบังคับจำนองเป็นเงิน
๔๒,๐๐๐,๐๐๐ บาทเศษ ซึ่งฟ้องก่อนโจทก์ฟ้องเป็น
คดีนี้ เมื่อจำเลยที่ ๔ เป็นหนี้จำเลยที่ ๑
จำนวน ๔๒,๐๐๐,๐๐๐ บาทเศษ แม้หากจำเลย
ที่ ๓ ชำระหนี้ให้แก่จำเลยที่ ๑ จำนวน
๑,๓๐๐,๐๐๐ บาท การจำนองก็ยังคงครอบไปถึง
ที่ดินที่จำนองทุกแปลง เว้นแต่จำเลยที่ ๑ ผู้รับ
จำนองยินยอมด้วยก็สามารถปลดจำนองที่ดินแปลง
ใดได้ ดังนั้น การที่โจทก์ขอชำระหนี้ที่จำเลย
ที่ ๒ จะต้องรับผิดชอบจำเลยที่ ๑ เพียงบางส่วน
เพื่อให้ที่ดินพิพาทปลอดจากจำนองย่อมเป็นสิทธิ
ของจำเลยที่ ๑ ที่จะยอมรับหรือไม่ เมื่อจำเลย
ที่ ๑ ไม่ยินยอมก็ไม่มีทางที่จะบังคับจำเลยที่ ๑ ให้
ยินยอมได้ (ฎ.๔๑๗๕/๓๙)

ฎ.๔๘๐๓/๒๕๕๓ นับแต่จำเลยที่ ๑ จดทะเบียนจำนองที่ดินสินสมรสเป็นครั้งแรกเมื่อวันที่ ๓ ก.ค. ๒๕๓๗ แก่ ส. ซึ่งขณะนั้นจำเลยที่ ๑ กับผู้ร้องยังมิได้จดทะเบียนหย่ากัน ก็ได้มีการจดทะเบียนไถ่ถอนจำนองและจดทะเบียนจำนองแก่นิติบุคคลอื่นอีกหลายรายต่อเนื่องกันมาโดยตลอดจนถึงโจทก์ซึ่งจดทะเบียนรับจำนองครั้งแรกเมื่อวันที่ ๖ ก.ค. ๒๕๓๖ เป็นระยะเวลา ยาวนานถึง ๑๙ ปีเศษ ไม่ปรากฏว่าผู้ร้องได้ใช้สิทธิโต้แย้งการทำนิติกรรมจำนองของจำเลยที่ ๑ จึงมีเหตุผลให้น่าเชื่อว่าผู้ร้องได้รับรู้และไม่คัดค้าน เมื่อผู้ร้องมิได้สืบให้รับฟังได้ว่าโจทก์จด ทะเบียนรับจำนองโดยรู้อยู่แล้วว่าจำเลยที่ ๑ มิใช่เจ้าของกรรมสิทธิ์ทรัพย์สินที่จำนองแต่ผู้เดียว ข้อเท็จจริงย่อมรับฟังได้ว่าโจทก์รับจำนองโดยสุจริต นิติกรรมจำนองทรัพย์สินดังกล่าวจึงมีผล บริบูรณ์ตามกฎหมาย โจทก์ในฐานะเจ้าหนี้จำนองย่อมมีสิทธิบังคับคดีเอาแก่ทรัพย์สินที่จำนอง ได้ทั้งหมดเพราะสิทธิจำนองครอบคลุมไปถึงบรรดาทรัพย์สินซึ่งจำนองหมดทุกสิ่งตามมาตรา ๗๓๖ และเป็นทรัพย์สินที่ใช้นั้นแก่ผู้ร้องและบุคคลทั่วไป อีกทั้งถือได้ว่าการยื่นคำร้องขอถอนส่วนของผู้ ร้องเป็นการใช้สิทธิโดยไม่สุจริต จึงไม่มีสิทธิขอถอนเงินส่วนของตนจากการขายทอดตลาดทรัพย์สิน พิพาท (เทียบ ฎ.๗๔๕๑/๒๕๖๐, ๔๔๒๖/๒๕๖๓)



(๒) ครอบทุกส่วน

มาตรา ๗๑๗ แม้ว่าทรัพย์สินซึ่งจำนอง**จะแบ่งออกเป็นหลายส่วน**ก็ตาม ท่านว่าจำนองก็**ยังคงครอบคลุมไปถึง**ส่วนเหล่านั้นหมดทุกส่วนด้วยกันอยู่นั่นเอง

ถึงกระนั้นก็ดี ถ้าผู้รับจำนองยินยอมด้วย ท่านว่าจะโอนทรัพย์สินส่วนหนึ่งส่วนใดไปปลอดจากจำนองก็ให้ทำได้ แต่ความยินยอมดังว่านี้หากมิได้จดทะเบียน ท่านว่าจะยกเอาขึ้นเป็นข้อต่อสู้แก่บุคคลภายนอกหาได้ไม่

กรณีเจ้าของรวม

๑. เจ้าของรวมที่ยินยอมให้จำนอง
จำนองมีผลผูกพัน จำนองก็ครอบคลุมของ
เจ้าของรวมที่ยินยอมให้จำนอง

ฎ.๗๖๑/๒๕๐๓ จำเลยเอาห้องแถวซึ่งผู้ร้องเป็น
เจ้าของรวมอยู่ด้วยไปจำนองกับโจทก์ไว้ โดยผู้
ร้องรู้เห็นยินยอมด้วย การจำนองนี้จึงมีผลผูกพัน
ทรัพย์สินที่ติดซึ่งเป็นส่วนของผู้ร้องด้วย



ฎ. ๔๐๙๖/๒๕๓๖ การที่ผู้ร้องรับจำนองที่ดินพิพาท ซึ่งจำเลยที่ ๒ ถือกรรมสิทธิ์ร่วมกับผู้คัดค้านที่ ๒ เฉพาะส่วนของจำเลยที่ ๒ โดยผู้ร้องทราบถึงข้อตกลง แบ่งกรรมสิทธิ์รวมระหว่างผู้คัดค้านที่ ๒ กับจำเลยที่ ๒ แม้ตามโฉนดที่ดินพิพาทและสัญญาจำนองที่ได้จดทะเบียนไว้จะมีได้แบ่งแยกที่ดินออกเป็นส่วนของผู้คัดค้านที่ ๒ กับจำเลยที่ ๒ ว่ามีอาณาเขตอย่างไร แต่เมื่อ**ขณะทำสัญญาจดทะเบียนจำนองผู้ร้องทราบว่าที่ดินพิพาทส่วนของจำเลยที่ ๒ อยู่ส่วนใด** ถือว่าผู้ร้องประสงค์จะรับจำนองที่ดินพิพาทของจำเลยที่ ๒ ในส่วนนั้น การจำนองจึงครอบคลุมถึงที่ดินพิพาทเฉพาะส่วนของจำเลยที่ ๒

๒. เจ้าของรวมแบ่งแยกหรือครอบครองเป็นสัดส่วน ถือว่าจำนองเฉพาะส่วนนั้น

๒.๑ แบ่งแยกก่อนจำนอง ผู้รับจำนองรู้ ฎท

ฎ.๒๘๘๓/๒๕๒๘ โจทก์ทราบดีตั้งแต่ก่อนที่จะจดทะเบียนรับจำนองว่าที่ดินพิพาทส่วนของ ส. ที่จำนองแก่โจทก์นั้นอยู่ทางด้านทิศใต้ เมื่อได้มีการแบ่งกันครอบครองที่ดินพิพาทระหว่างผู้ร้องและ ส. เป็นส่วนสัดก่อนที่ ส. จะนำที่ดินพิพาทส่วนของตนไปจำนองแก่โจทก์แล้ว เช่นนี้ หากจะขายที่ดินพิพาทไปทั้งแปลงและให้ผู้ร้องคงมีสิทธิที่จะขอให้กันเงินที่ได้จากการขายทอดตลาดครึ่งหนึ่งก็จะไม่เป็นธรรม ดังนั้น ผู้ร้องจึงมีสิทธิที่จะขอให้กัน (ปัจจุบันขอให้ปล่อย) ที่ดินส่วนทางด้านทิศเหนือส่วนของผู้ร้องออกก่อนขายทอดตลาดได้

๒.๒ แบ่งแยกการครอบครองหลังจำนอง จำนองครอบทุกส่วน

ฎ.๔๘๐๕ - ๔๘๐๖/๒๕๕๒ ขณะที่จำเลยจดทะเบียนจำนองที่ดิน
พิพาทเฉพาะส่วนของตนเป็นประกันเงินกู้ไว้แก่โจทก์ ผู้ถือกรรมสิทธิ์รวม
ในที่ดินพิพาทยังมิได้แบ่งแยกการครอบครองที่ดินกันเป็นส่วนสัด กรณี
ต้องถือว่าผู้ร้องทั้งสอง จำเลย และผู้ถือกรรมสิทธิ์รวมคนอื่นได้รวมกัน
ครอบครองที่ดินพิพาททุกส่วนทั้งแปลง แม้ภายหลังผู้ถือกรรมสิทธิ์รวมจะ
ได้ตกลงแบ่งแยกการครอบครองที่ดินพิพาทกันเป็นส่วนสัดแล้วก็ตาม ก็
เป็นเพียงข้อตกลงภายในระหว่างผู้ถือกรรมสิทธิ์รวมด้วยกันเอง โดยโจทก์
มิได้ตกลงด้วย จึงไม่มีผลผูกพันโจทก์ซึ่งเป็นบุคคลภายนอก การจำนอง
ที่ดินพิพาทจึงยังคงครอบไปถึงส่วนเหล่านั้นหมดทุกส่วนด้วยกันอยู่นั่นเอง
ตาม ป.พ.พ. มาตรา ๗๑๗ วรรคหนึ่ง โจทก์จึงมีสิทธิยึดที่ดินพิพาททั้ง
แปลงออกขายทอดตลาดเพื่อชำระหนี้ตามคำพิพากษาได้ ผู้ร้องทั้งสองไม่
มีสิทธิขอกัน (ปัจจุบันไม่มีสิทธิขอให้ปล่อย) ที่ดินเฉพาะส่วนของตนออก
จากที่ดินพิพาทก่อนขายทอดตลาด

๒.๓ แบ่งแยกโฉนดหลังจำนองเป็นหลายแปลง

ฎ.๒๘๒๖/๒๕๕๑ แม้จะมีการแบ่งแยกที่ดินที่
จำนองออกเป็นหลายแปลงก่อนที่โจทก์จะฟ้องคดีก็
ตาม เมื่อไม่ปรากฏว่าโจทก์ในฐานะผู้รับจำนองได้
ตกลงยินยอมให้จำเลยทำการแบ่งแยกที่ดินที่
จำนองออกไปโดยปลอดจากการจำนอง ต้องถือว่า
การจำนองยังคงครอบไปถึงส่วนเหล่านั้นหมดทุก
ส่วนที่แบ่งแยกออกไปด้วยกันอยู่นั่นเอง ตาม
ป.พ.พ.มาตรา ๗๑๗ โจทก์จึงมีสิทธิที่จะขอให้
บังคับจำนองแก่ที่ดินทุกแปลงที่แบ่งแยกออกไป
จากที่ดินที่จำนองอย่างทรัพย์สินที่จำนองได้ (ฎ.
๘๓๑๔-๘๓๑๕/๒๕๕๑, ๖๘๖๒/๒๕๕๒)

๒.๕ ครอบส่วนที่แบ่งแยกภายหลัง แม้มีการโอนต่อไป
ฎ.๖๘๖๒/๒๕๕๒ ภายหลังจากจำเลยที่ ๑ และที่ ๓
จำนองที่ดินโฉนดที่ดินพิพาทแล้วมีการแบ่งแยกโฉนด
ที่ดินที่พิพาทออกเป็นแปลงย่อยอีก ๓ แปลง ซึ่งที่ดินที่
แบ่งแยกนี้ต้องติดจำนองทุกแปลง **บุคคลได้รับโอนไป
ผู้รับจำนองติดตามไปบังคับจำนองได้** เพราะเป็น
ทรัพย์สินซึ่งจำนองอยู่เดิม แม้จะแบ่งออกเป็นหลายส่วน
จำนองก็ยังคงครอบคลุมไปถึงส่วนเหล่านั้นหมดทุกส่วน
ด้วยกันอยู่นั่นเอง เมื่อคำขอท้ายฟ้องได้ขอให้บังคับ
จำนองที่ดินโฉนดที่ดินที่พิพาทแล้ว โจทก์จึงมีสิทธิบังคับ
จำนองที่ดินโฉนดที่ดินพิพาทได้ตามมาตรา ๗๑๗ การที่
ศาลชั้นต้นพิพากษาให้บังคับจำนองเฉพาะที่ดินแปลง
ย่อยจึงไม่ชอบ ศาลฎีกาพิพากษาให้บังคับจำนองที่ดิน
โฉนดที่ดินพิพาทด้วย



๒.๕ แม้ไม่มีการจดทะเบียนไว้ในสารบัญจดทะเบียนโฉนดที่ดินที่แบ่งแยก

ฎ.๕๕๐๘/๒๕๖๒ เมื่อการจดทะเบียนไถ่ถอนจำนองที่ดินพิพาทเป็นการกระทำที่ไม่ชอบด้วยกฎหมาย โจทก์ซึ่งเป็นผู้รับจำนองชอบที่จะฟ้องขอให้เพิกถอนนิติกรรมไถ่ถอนจำนองได้ การจำนองที่ดินพิพาทพร้อมสิ่งปลูกสร้างยังคงครอบติดอยู่ตามสัญญาจำนองไม่ระงับสิ้นไปตามมาตรา ๗๔๔ และเมื่อมีการแบ่งแยกที่ดินพิพาทต้องถือว่าที่ดินที่แบ่งแยกพร้อมสิ่งปลูกสร้างยังคงมีการจำนองครอบติดอยู่ด้วยตามมาตรา

๗๑๗ วรรคหนึ่ง แม้ไม่มีการจดทะเบียนไว้ในสารบัญจดทะเบียนโฉนดที่ดินที่แบ่งแยกกว่าที่ดินมีการจำนองครอบติดอยู่ แม้จำเลยที่ ๒ เสียค่าตอบแทนและได้มาโดยสุจริตโดยไม่ทราบว่าที่ดินที่แบ่งแยกมีการจำนองครอบติดอยู่ จำเลยที่ ๒ ซึ่งเป็นผู้รับซื้อฝากย่อมได้กรรมสิทธิ์ที่ดินที่แบ่งแยก แต่หาทำให้สิทธิจำนองซึ่งเป็นทรัพย์สินที่ติดไปกับตัวทรัพย์สินจำนองเสื่อมเสียไปไม่ตามหลักผู้รับโอนไม่มีสิทธิดีกว่าผู้โอน



มาตรา ๗๑๐ **ทรัพย์สินหลายสิ่ง**มีเจ้าของคนเดียวหรือหลายคนจะจำหน่ายเพื่อประกันการชำระหนี้แต่รายหนึ่งรายเดียว ท่านก็ให้ทำได้

และในการนี้คู่สัญญาจะ**ตกลง**กันดังต่อไปนี้ก็ได้ คือว่า

(๑)ให้ผู้รับจำหน่ายใช้สิทธิบังคับเอาแก่ทรัพย์สินซึ่งจำหน่ายตาม**ลำดับ**อันระบุไว้

(๒)ให้ถือเอาทรัพย์สิน**แต่ละสิ่งเป็นประกันหนี้เฉพาะ**แต่ส่วนหนึ่งส่วนใดที่ระบุไว้

มาตรา ๗๑๖ จำนองย่อมครอบคลุมไปถึงบรรดาทรัพย์สินซึ่งจำหน่าย**หมดทุกสิ่ง แม้จะได้ชำระหนี้แล้วบางส่วน**

มาตรา ๗๓๔ ถ้าจำหน่ายทรัพย์สินหลายสิ่งเพื่อประกันหนี้แต่รายหนึ่งรายเดียวและ**มิได้ระบุลำดับไว้**ไซ้ ท่านว่าผู้รับจำหน่ายจะใช้สิทธิของตนบังคับแก่ทรัพย์สินนั้น ๆ ทั้งหมดหรือแต่เพียงบางสิ่งก็ได้ แต่ท่านห้ามมิให้ทำเช่นนั้นแก่ทรัพย์สินมากกว่าที่จำเป็น เพื่อใช้หนี้ตามสิทธิแห่งตน

ถ้าผู้รับจำหน่ายใช้สิทธิของตนบังคับแก่ทรัพย์สินทั้งหมดพร้อมกัน ท่าน**ให้แบ่งภาระหนี้นั้นกระจายไปตามส่วนราคาแห่งทรัพย์สินนั้น ๆ** เว้นแต่ในกรณีที่ได้ระบุจำนวนเงินจำนองไว้เฉพาะทรัพย์สินแต่ละสิ่งๆ เป็นจำนวนเท่าใด ท่านให้แบ่งกระจายไปตามจำนวนเงินจำนองที่ระบุไว้เฉพาะทรัพย์สินนั้น ๆ

มาตรา ๗๑๒ แม้ถึงว่ามีข้อสัญญาเป็นอย่างอื่นก็ตาม ทรัพย์สินซึ่งจำหน่ายไว้แก่บุคคลคนหนึ่งนั้น ท่านว่าจะเอาไปจำหน่ายแก่บุคคลอีกคนหนึ่งในระหว่างเวลาที่สัญญา**ก่อนยังมีอายุอยู่ก็ได้**

มาตรา ๗๑๗ แม้ว่าทรัพย์สินซึ่งจำหน่าย**จะแบ่งออกเป็นหลายส่วนก็ตาม** ท่านว่าจำนองก็**ยังคงครอบคลุมไปถึง**ส่วนเหล่านั้น**หมดทุกส่วนด้วยกันอยู่**นั่นเอง

มาตรา ๗๓๐ เมื่อ**ทรัพย์สินอันหนึ่งอันเดียว**ได้จำหน่ายแก่ผู้รับจำหน่ายหลายคนด้วยกัน ท่านให้**ถือลำดับผู้รับจำหน่ายเรียงตามวันและเวลาจดทะเบียน** และผู้รับจำหน่ายคนก่อนจักได้รับใช้หนี้ก่อนผู้รับจำหน่ายคนหลัง

มาตรา ๗๓๒ ทรัพย์สินซึ่งจำหน่ายขายทอดตลาดได้เงินเป็นจำนวนสุทธิเท่าใด ท่านให้จัด**ใช้แก่ผู้รับจำหน่ายเรียงตามลำดับ** และถ้ายังมีเงินเหลืออยู่อีก ก็ให้ส่งมอบแก่ผู้จำหน่าย

...ระบุจำนวนเงินจำนองไว้เฉพาะทรัพย์สินแต่ละสิ่ง
ฎ.๕๓๑/๒๕๑๓ การจำนองทรัพย์สินหลายสิ่งเพื่อประกัน
หนี้รายหนึ่งรายเดียวโดยมิได้ระบุอันดับไว้ แต่ระบุ
จำนวนเงินจำนองไว้เฉพาะทรัพย์สินแต่ละสิ่ง หากผู้รับ
จำนองใช้สิทธิบังคับทรัพย์สินทั้งหมดพร้อมกันเช่นนี้
ต้องแบ่งภาระแห่งหนี้นั้นกระจายไปตามจำนวนเงิน
จำนองที่ระบุไว้เฉพาะทรัพย์สินนั้นๆ ซึ่งผลก็คือ หาก
ขายทอดตลาดทรัพย์สินใดได้เงินเกินกว่าจำนวนที่ระบุ
ในสัญญาจำนอง ก็ต้องคืนส่วนที่เกินให้ผู้จำนอง
ไป และทรัพย์สินใดขายได้ไม่คุ้มจำนวนที่ระบุใน
สัญญาจำนองส่วนที่ขาดก็เป็นอันพับไป จะเอาหนี้
จำนองแต่ละรายการรวมกันตั้งเป็นเกณฑ์คำนวณมิได้

ฎ.๑๕๗๐/๒๕๓๗ ผู้รับจำนองที่ดิน ๒ แปลง จาก จ. เพื่อประกันหนี้เงินกู้
ของ จ. เพียงรายเดียวโดยระบุจำนวนเงินจำนองสำหรับที่ดินโฉนดเลขที่ ๔ เป็นเงิน
๖๐๐,๐๐๐ บาท และโฉนดเลขที่ ๒ เป็นเงิน ๑,๙๐๐,๐๐๐ บาท เมื่อเจ้าพนักงาน
พิทักษ์ทรัพย์ได้ยึดที่ดินโฉนดเลขที่ ๒ เพียงแปลงเดียวเพื่อบังคับชำระหนี้ ผู้ร้องก็
ชอบที่จะขอรับชำระหนี้จำนองจากที่ดินโฉนดเลขที่ ๒ เพียงเท่าจำนวนเงินจำนอง
ของที่ดินดังกล่าวพร้อมทั้งดอกเบี้ยและค่าฤชาธรรมเนียมในการบังคับจำนองตาม
ส่วนเฉลี่ยของจำนวนเงินจำนองของที่ดินแปลงดังกล่าว แม้ผู้ร้องจะฟ้องบังคับ
จำนองที่ดินทั้งสองแปลงแล้วและอยู่ในฐานะเป็นเจ้าหนี้ตามคำพิพากษาสสามารถ
บังคับชำระหนี้จากที่ดินทั้งสองแปลงที่รับจำนองไว้ก็ตาม แต่ ป.วิ.พ. มาตรา ๒๘๙
(ใหม่ ๓๒๔) ก็ได้ให้สิทธิแก่ผู้ร้องที่จะขอใช้สิทธิจำนองบังคับเอาจากทรัพย์สินจำนอง
เกินกว่าจำนวนเงินจำนองอันเป็นการกระทบถึงสิทธิของเจ้าหนี้อื่นที่จะบังคับชำระหนี้
เอาจากทรัพย์สินจำนองส่วนที่อยู่นอกเหนือจากความรับผิดชอบตามสัญญาจำนองนั้น

มาตรา ๗๑๗ วรรคสอง

ฎ.๑๒๙๘/๑๒ ม.๗๑๓ เป็นเรื่องผู้จำนองจะชำระหนี้ล้างจำนอง
เป็นงวด ๆ ก็ได้ ถ้ามิได้ตกลงเป็นอย่างอื่นในสัญญาจำนอง ไม่ใช่
เรื่องไถ่ถอนจำนองบางส่วน ส่วน ม.๗๑๗ ก็เป็นเรื่องทรัพย์ที่
จำนองแบ่งออกเป็นหลายส่วน แต่จำนองก็ยังคงครอบคลุมไปถึง
ทรัพย์หมดทุกส่วน แต่เรื่องนี้ทรัพย์ที่จำนองมิได้แบ่งออกเป็น
ส่วน ๆ ที่ดินและตึกที่จำนองเป็นทรัพย์ส่วนเดียวกันเท่านั้น กรณีจึง
ไม่ต้องด้วย ม.๗๑๗ อีกเช่นเดียวกัน จำเลยที่ ๑ จึงมีสิทธิที่จะ
ปฏิเสธไม่ยอมให้ ก.ไถ่ถอนจำนองที่ดินและตึกบางส่วนได้



มาตรา ๗๑๘ จำนองย่อมครอบไปถึงทรัพย์สินทั้งปวงอันติดพันอยู่กับทรัพย์สินซึ่ง
จำนอง แต่ต้องอยู่ภายในบังคับซึ่งท่านจำกัดไว้ในสามมาตราต่อไปนี้

(๓) ครอบทรัพย์สินอันติดพัน ได้แก่ “โรงเรือน” หรือ “สวนควบ” ที่มีอยู่ในขณะจำนอง

ฎ.๑๕๘๗/๒๕๕๕ มาตรา ๗๑๘ จำนองย่อมครอบไปถึงทรัพย์สินทั้งปวงอันติดพันอยู่กับทรัพย์สินซึ่งจำนอง และเมื่อบ้านพิพาทเป็น
โรงเรือนซึ่งมีอยู่ในขณะที่จดทะเบียนจำนอง การจำนองย่อมครอบคลุมไปถึงบ้านพิพาทด้วย แม้จำเลยจะซื้อบ้านพิพาทได้จากการ
ขายทอดตลาดตามคำสั่งศาลโดยสุจริต แต่สิทธิของจำเลยก็ได้มาภายหลังจากที่โจทก์ได้รับจำนองบ้านพิพาทโดยชอบด้วยกฎหมาย
แล้ว จึงไม่ทำให้สิทธิของโจทก์ที่มีอยู่ในทรัพย์สินจำนองระงับสิ้นไปได้ การจำนองบ้านพิพาทจึงยังคงมีอยู่ไม่ระงับสิ้นไป โจทก์จึงคง
มีสิทธิจะบังคับจำนองเอาแก่บ้านพิพาทที่จำเลยซื้อได้ตามมาตรา ๗๔๔ และมาตรา ๗๐๒ วรรคสอง

จำเลยเป็นแต่เพียงผู้ซื้อบ้านพิพาทได้จากการขายทอดตลาดตามคำสั่งศาล มิใช่เป็นผู้จำนองหรือคู่สัญญากับโจทก์ผู้รับ
จำนอง จำเลยจึงไม่ต้องรับผิดชอบในฐานะเป็นผู้จำนองต่อโจทก์ แต่การที่จำเลยซื้อบ้านพิพาทซึ่งเป็นทรัพย์สินจำนองซึ่งโจทก์มีสิทธิบังคับจำนอง
ขายทอดตลาดบ้านพิพาทเพื่อชำระหนี้แก่โจทก์ก่อนตามมาตรา ๗๐๒ วรรคสอง จำเลยกลับซื้อบ้านพิพาทและขายให้กับบุคคลอื่น
ไป แม้กระทำการโดยสุจริต จำเลยต้องคืนเงินในส่วนที่เกี่ยวกับบ้านพิพาทให้แก่โจทก์ (ข้อสอบผู้ช่วยฯ ปี ๒๕๕๘)



ฎ.๒๔๑๐/๒๕๒๔ บ้านเรือนซึ่งปลูกอยู่ในที่ดินแปลงใด ย่อมเป็นส่วนควบของที่ดินแปลงนั้น ถ้าไม่ปรากฏหลักฐานเป็นอย่างอื่น ผู้ใดเป็นเจ้าของที่ดินแปลงใด ย่อมเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในบ้านที่ปลูกอยู่ในที่ดินแปลงนั้น ดังนั้น การจำนองหรือการโอนที่ดินถ้าหากไม่ปรากฏว่ามีเงื่อนไขว่าจำนองหรือโอนไปโดยไม่รวมถึงบ้านอันเป็นส่วนควบของที่ดินแล้ว ก็ต้องถือว่าได้จำนองหรือโอนบ้านซึ่งปลูกอยู่ในที่ดินแปลงนั้นด้วย โดยไม่จำเป็นต้องระบุว่าการจำนองหรือโอนนั้นให้รวมถึงสิ่งปลูกสร้างบนที่ดินนั้นด้วย

ไม่ครอบ ๓ กรณี (มาตรา ๗๑๙ - ๗๒๑)

- เรือนโรงสร้างภายหลัง
- จ้างจองเรือนโรงในที่ดินของบุคคลอื่น
- ดอกผล

มาตรา ๗๑๙ จ้างจองที่ดินไม่ครอบไปถึง **เรือน**
โรงอันผู้จ้างจองปลูกสร้างลงในที่ดินภายหลังวัน
จ้างจอง เว้นแต่จะมีข้อความกล่าวไว้โดยเฉพาะใน
สัญญาว่าให้ครอบไปถึง

แต่กระนั้นก็ดี ผู้รับจ้างจองจะให้ขายเรือนโรง
นั้นรวมไปกับที่ดินด้วยก็ได้ แต่ผู้รับจ้างจองอาจใช้
บุริมสิทธิของตนได้เพียงแก่ราคาที่ดินเท่านั้น

ฎ.๒๕๒๑/๒๕๑๖ แม้เอกสารต่อท้ายสัญญาจ้างจองจะมี
ข้อความระบุว่าผู้จ้างจองได้จ้างจองสิ่งปลูกสร้างซึ่งได้ปลูก
สร้างขึ้นภายหลังจ้างจองด้วย ข้อความดังกล่าวก็ย่อม
หมายถึงสิ่งปลูกสร้างซึ่งเป็นกรรมสิทธิ์ของผู้จ้างจอง
เท่านั้น ไม่รวมถึงทรัพย์ซึ่งเป็นกรรมสิทธิ์ของ
บุคคลภายนอกด้วย ผู้รับจ้างจองจึงไม่มีสิทธิได้รับชำระ
หนี้จากเงินที่ได้จากการขายสิ่งปลูกสร้างของ
บุคคลภายนอกซึ่งได้ปลูกสร้างไว้บนที่ดินของผู้จ้างจอง

มาตรา ๗๒๐ จำนอง**เรือน**หรือสิ่งปลูกสร้าง
อย่างอื่นซึ่งได้ทำขึ้นไว้บนดินหรือใต้ดิน **ใน**
ที่ดินอันเป็นของคนอื่นเขานั้นย่อมไม่ครอบไป
ถึงที่ดินนั้นด้วย ฉะนั้นใดกลับกันก็ฉะนั้น

มาตรา ๗๒๑ จำนองไม่ครอบไปถึง**ดอกผล**แห่ง
ทรัพย์สินซึ่งจำนอง เว้นแต่ในเมื่อผู้รับจำนองได้บอก
กล่าวแก่ผู้จำนองหรือผู้รับโอนแล้วว่าตนจำนองจะ
บังคับจำนอง

ค่าเช่า ต้องเกิดจากการเช่าก่อนและขณะบอกกล่าวบังคับจำนอง
ฎ.๒๔๗/๒๕๓๑ ค่าเช่าอันเป็นดอกผลนิตินัยซึ่งโจทก์ในฐานะผู้รับ
จำนองพึงจะบังคับได้ตามมาตรา ๗๒๑ นั้น ต้องเป็นค่าเช่าซึ่งเกิดจาก
การเช่าที่มีอยู่ก่อนและขณะผู้รับจำนองบอกกล่าวบังคับจำนอง มิใช่
หมายความว่าค่าเช่าที่โจทก์คาดหมายว่าอาจให้เช่าได้จำนวนหนึ่งโดย
ไม่มีการเช่าอยู่จริง เมื่อไม่มีการเช่าเกิดขึ้นจึงไม่มีค่าเช่าอันเป็นดอกผล
นิตินัยที่โจทก์พึงจะบังคับจำนองได้ (ฎ.๑๘๑๙/๒๕๓๐)

จำนอง ๑. เป็นเจ้าของ รู้เห็นยินยอม ประมาทเลินเล่อ ๒. ต้องจดทะเบียน (๗๑๔) ๓. ระบุทรัพย์สินซึ่งจำนอง (๗๐๔)

๔. ระบุจำนวนเงินจำนอง (๗๐๘) >>> ไม่ระบุจำนวนเงิน บังคับไม่ได้ (๑๙๐๑/๕๒) >>> ไม่ต้องรับผิดชอบไปกว่าวงเงินที่จำนอง (ฎ.๑๙๘๖/๒๕๔๑) , ห้างร้าน (ฎ.๑๕๗๐/๒๕๓๗)

เมื่อมีการโอน จำนองยังคงมีอยู่ในฐานะทรัพย์สิน (ฎ.๑๗๖๑๗/๕๕) ที่ติดไปกับทรัพย์สินที่จำนอง (ฎ.๖๓๕๑/๓๔)

๑. โอนก่อน (ฎ.๔๑๖/๓๖) หรือ **ครอบครองทรัพย์สินหรือแย่งการครอบครองก่อนจำนอง** เมื่อไม่จดทะเบียนสิทธิ ห้ามยกขึ้นต่อสู้ (ม.๑๒๙๙ วรรคสอง)

๒. **โอนหลัง** (โอนได้ ตาม ม. ๗๐๒ ...ทรัพย์สินจะได้โอน... / ม. ๗๓๖ ถึง ๗๔๓ ...ผู้รับโอน...) ไม่ทำให้จำนองระงับสิ้นไป บังคับจำนองได้ตาม ๗๔๔ (ฎ.๑๕๘๗/๕๕)

๒.๑ โอนจากการขายทอดตลาดตามคำสั่งศาล แม้ผู้ซื้อยังไม่จดทะเบียนรับโอน (๑๑๑๓/๖๖) ไม่เป็นโมฆะ เพราะม.๑๓๓๐ บัญญัติเป็นพิเศษ (ฎ.๑๗๔๗/๖๖) ,

๒.๒ โอนตามสัญญายอม หรือได้สิทธิตามคำพิพากษา (ฎ.๒๔๗๒/๔๑) ไม่ผูกพันผู้รับจำนองซึ่งเป็นบุคคลภายนอก (ฎ.๙๔๐/๓๐)

๒.๓ ครอบครองทรัพย์สินหรือแย่งการครอบครอง (แม้ไม่ใช่โอน) (ฎ.๑๗๖๑๗/๕๕), แม้เจ้าของใหม่สุจริต (ฎ.๕๒๔๑/๓๓), **ติดไปกับทรัพย์สินที่จำนอง (ฎ.๖๓๕๑/๓๔)**

จำนองครอบ ๑. ครอบ ๓

๑.๑ ทุกสิ่ง (๗๑๖) หลัก มีสิทธิบังคับคดีทรัพย์สินจำนองทั้งหมด (ฎ.๔๘๐๓/๕๓) , แม้จะชำระหนี้บางส่วน (๗๑๖), กระจายหนี้ตามส่วน (๗๓๔), ส่วนที่เกินต้องคืนผู้จำนอง (๕๓๑/๑๓) , ผู้จำนองไต่เบี่ยลูกหนี้ (๗๒๔), แต่ไม่ระบุลำดับ ไม่มีสิทธิไต่เบี่ยผู้จำนองอื่น (๗๒๕) ปลดหนี้มีผลให้ผู้จำนองคนหลังหลุดพ้น(๗๒๖)

ข้อยกเว้น ตกลงลำดับ หรือตกลงประกันเฉพาะส่วน (๗๑๐)

๑.๒ ทุกส่วน (๗๑๗) หลัก แบ่งเป็นหลายส่วน (แบ่งครอบครอง/หลายแปลง) ครอบหมดทุกส่วน (๗๑๗ ว.๑), เป็นทรัพย์สินใช้ยับยั้งบุคคลทั่วไป (ฎ.๔๘๐๓/๕๓) โอนต่อไป (ม.๗๐๒, ๗๓๖) >>> ติดตามไปบังคับจำนอง (ฎ.๖๘๖๒/๕๒), แม้ไม่จดแจ้งในสารบัญญ (ฎ.ฎ.๕๕๐๘/๖๒))

ข้อยกเว้น ตกลงให้ปลอดจำนอง (๗๑๗ ว.๒)

ผู้รับจำนองรู้ว่าแบ่งแยกก่อนจำนอง ถือว่าประสงค์รับจำนองเฉพาะส่วน (ฎ.๔๐๙๖/๓๖) ขอให้ปล่อยทรัพย์สินได้ (ฎ.๒๘๘๓/๒๘)

๑.๓ ทรัพย์สินติดพัน (๗๑๘) ครอบโรงเรือนที่สร้างก่อนจำนองหรือส่วนควบ >>> ผู้ซื้อบ้านจากการขายทอดตลาดต้องคืนเงิน (ฎ.๑๕๘๗/๕๕)

๒. **ไม่ครอบ ๓** คือ ๒.๑ เรือนโรงสร้างหลังวันจำนอง (๗๑๙) ๒.๒ ที่ดินบุคคลอื่น (๗๒๐) ๒.๓ ดอกผล เว้นแต่บอกกล่าวว่าจะบังคับจำนอง (๗๒๑)