



เอกสารประกอบการบรรยาย
วิชาจำนอง จำน่า
สมัยที่ ๗๘ ปี ๒๕๖๘ ครั้งที่ ๓

นายอภิชาติ คงชาตรี

ผู้พิพากษาหัวหน้าศาลประจำกองผู้ช่วยผู้พิพากษาศาลฎีกา
ช่วยทำงานชั่วคราวในตำแหน่งรองเลขานุการศาลฎีกา

สิทธิบังคับจำนอง

๑) วิธีการบังคับจำนอง (ม.๗๒๘ - ๗๒๙/๑, ๗๓๕)

๒) กรณีผู้รับจำนองหลายคน (ม.๗๓๐ - ๗๓๒)

๒.๑) ถือลำดับผู้รับจำนองตามวันและเวลาจดทะเบียน (ม.๗๓๐)

๒.๒) ผู้รับจำนองคนหลังจะบังคับให้เสียหายแก่ผู้รับจำนองคนก่อนหาอาจทำได้ไม่ (ม.๗๓๑)

๒.๓) ได้เงินสุทธิ ให้จัดใช้แก่ผู้รับจำนองเรียงตามลำดับ (ม.๗๓๒)

๓) กรณีทรัพย์สินจำนองมีหลายสิ่ง (ม.๗๓๔)

๓.๑) ห้ามบังคับมากกว่าที่จำเป็น

๓.๒) บังคับทั้งหมดพร้อมกัน ให้แบ่งภาระหนี้กระจายไปตามส่วนแห่งราคาแห่งทรัพย์สินนั้น

มาตรา ๗๐๒ วรรคสอง ... ผู้รับจำนองชอบที่จะได้รับชำระหนี้จากทรัพย์สินที่จำนองก่อนเจ้าหนี้สามัญ

สิทธิบังคับจำนอง

(๑) ทรัพย์สินซึ่งจำนองสูญหายหรือบุบสลาย (มาตรา ๗๒๓)

(๒) เมื่อหนี้ถึงกำหนด ลูกหนี้ไม่ชำระหนี้

วิธีการบังคับจำนอง มี ๔ วิธี

- (๑) ผู้รับจำนองบอกกล่าวแล้ว **ฟ้อง**ผู้จำนองเพื่อยึดและขายทอดตลาดทรัพย์สินจำนอง (มาตรา ๗๒๘)
- (๒) ผู้รับจำนองบอกกล่าวแล้ว **ฟ้อง**ผู้จำนองเพื่อเรียกเอาทรัพย์สินจำนองหลุดแทนการขายทอดตลาด (มาตรา ๗๒๙)
- (๓) ผู้รับจำนองบอกกล่าวแล้ว **ฟ้อง**ผู้รับโอนทรัพย์สินจำนองเพื่อยึดและขายทอดตลาดทรัพย์สินจำนอง (มาตรา ๗๓๕)
- (๔) ผู้จำนองแจ้งให้ผู้รับจำนองขายทอดตลาดทรัพย์สินจำนองโดย**ไม่ต้องฟ้อง**เป็นคดี (มาตรา ๗๒๙/๑)

วิธีที่ ๑ ฟ้องผู้จ้างงานเพื่อยึดและขาย ทอดตลาดทรัพย์สินผู้จ้างงาน (มาตรา ๗๒๘)

มาตรา ๗๒๔ ... ผู้จ้างงานชอบที่จะได้รับเงินใช้คืนจากลูกหนี้ ...
มาตรา ๗๒๕ ... ห้ามมีสิทธิจะไล่เบี้ยเอาแก่ผู้จ้างงานคนอื่น ๆ ...

มาตรา ๗๐๒ วรรคหนึ่ง
... เป็นประกันการชำระหนี้ ...

มาตรา ๗๐๒ วรรคสอง ... ได้รับชำระหนี้จาก
ทรัพย์สินที่ผู้จ้างงานก่อนเจ้าหนี้สามัญ ...

หมวด ๔
การบังคับจำนอง

มาตรา ๗๒๘ เมื่อจะบังคับจำนองนั้น ผู้รับจำนองต้องมีหนังสือบอกกล่าวไปยังลูกหนี้ก่อนว่าให้ชำระหนี้ภายในเวลาอันสมควรซึ่งต้องไม่น้อยกว่าหกสิบวันนับแต่วันที่ลูกหนี้ได้รับคำบอกกล่าวนั้น ถ้าและลูกหนี้ละเลยเสียไม่ปฏิบัติตามคำบอกกล่าว ผู้รับจำนองจะฟ้องคดีต่อศาลเพื่อให้พิพากษาสั่งให้ยึดทรัพย์สินซึ่งผู้จ้างงานและให้ขายทอดตลาดก็ได้ หรือจะฟ้องอย่างเจ้าหนี้สามัญตาม ม.๒๑๔ ก็ได้

ในกรณีตามวรรคหนึ่ง ถ้าเป็นกรณีผู้จ้างงานซึ่งจำนองทรัพย์สินของตนไว้เพื่อประกันหนี้อันบุคคลอื่นต้องชำระ ผู้รับจำนองต้องส่งหนังสือบอกกล่าวดังกล่าวให้ผู้จ้างงานทราบภายในสิบห้าวันนับแต่วันที่ส่งหนังสือแจ้งให้ลูกหนี้ทราบ ถ้าผู้รับจำนองมิได้ดำเนินการภายในกำหนดเวลาสิบห้าวันนั้น ให้ผู้จ้างงานเช่นว่านั้นหลุดพ้นจากความรับผิดชอบในดอกเบี้ยและค่าสินไหมทดแทนซึ่งลูกหนี้ค้างชำระตลอดจนค่าภาระติดพันอันเป็นอุปกรณ์แห่งหนี้รายนั้นบรรดาที่เกิดขึ้นนับแต่วันที่พ้นกำหนดเวลาสิบห้าวันดังกล่าว

มาตรา ๗๒๔ ... ผู้จ้างงานเข้าชำระหนี้เสียเอง ...

บรรดาข้อตกลงเกี่ยวกับการจำนองที่แตกต่างไปจาก
มาตรา ๗๒๘... เป็นโมฆะ (มาตรา ๗๑๔/๑)

มาตรา ๗๒๘ ... ผู้รับจำนองต้องมีหนังสือบอกกล่าวไปยังลูกหนี้ ...

๑. ลูกหนี้ตามวรรคหนึ่ง หมายถึง ลูกหนี้ในฐานะที่เป็นผู้จำนอง เพราะลูกหนี้ชั้นต้นผิดนัดชำระหนี้แล้ว ผู้รับจำนองจึงจะมีสิทธิฟ้องบังคับจำนองได้ (ส่วนผู้จำนองที่ไม่ใช้ลูกหนี้กฎหมายไม่ได้ระบุให้ต้องบอกกล่าว จึงมีการแก้ไขกฎหมายตามวรรคสอง)

abc11.com



5:35 89°

abc
BREAKING
NEWS

LINE BROUGHT DOWN AFTER CRASH.



๒. ก่อนฟ้อง ต้องครบ ๒ ประการ มิฉะนั้นจะ
ไม่มีอำนาจฟ้อง (แต่ฟ้องใหม่ได้)

(๒.๑) ผู้รับจำนองต้องมีหนังสือบอกกล่าวไปยัง
ลูกหนี้ผู้จำนองก่อนว่าให้ชำระหนี้ภายในเวลา
อันสมควรซึ่งต้องไม่น้อยกว่า ๖๐ วัน นับแต่
วันที่ลูกหนี้ได้รับคำบอกกล่าวนั้น

(๒.๒) ต้องรอให้ผ่านพ้นระยะเวลา(ที่กำหนด)
ไปก่อนแล้วลูกหนี้ไม่ปฏิบัติตามคำบอกกล่าว

ฎ.๒๔๗๗/๒๔๓๕ คดีก่อนโจทก์ฟ้องจำเลยให้
ชำระหนี้จำนอง ศาลวินิจฉัยว่าโจทก์มิได้บรรยาย
ฟ้องว่า โจทก์ได้มีหนังสือบอกกล่าวให้จำเลยชำระ
หนี้ภายในเวลาอันสมควรตามมาตรา ๗๒๘ โจทก์
จึงไม่มีอำนาจฟ้อง พิพากษายกฟ้องคดีถึง
ที่สุด คดีนี้โจทก์บรรยายฟ้องว่า ก่อนฟ้องโจทก์ได้
มีหนังสือบอกกล่าวให้จำเลยชำระหนี้และไถ่ถอน
จำนอง จำเลยได้รับหนังสือดังกล่าวแล้ว โจทก์ได้
ปฏิบัติตามเงื่อนไขที่กฎหมายกำหนดแล้ว ย่อมมี
อำนาจฟ้องจำเลยได้ ไม่เป็นฟ้องซ้ำกับคดีก่อน

(๒.๑.๑) หากไม่กำหนดเวลา บอกกล่าวไม่ชอบ

ฎ.๑๖๐๘/๐๖ โจทก์มีหนังสือบอกกล่าวบังคับจำนองไปยังจำเลยขอให้
จำเลยชำระเงินและไถ่ถอนการจำนองเสียภายในเร็ววันที่สุดนั้น เห็นได้ว่าไม่ได้
กำหนดให้ไถ่ถอนการจำนองเมื่อใดเอาความแน่นอนในการที่จะพิจารณาว่าภายใน
เวลาอันสมควรหรือไม่ไม่ได้ จึงไม่เป็นคำบอกกล่าวบังคับจำนองที่ชอบ (เนติ ๕๗)
ข้อสอบเนติฯ ภาคหนึ่ง สมัยที่ ๕๗ ข้อ ๕ ธงคำตอบ...ตามมาตรา ๗๒๘
หนังสือบอกกล่าวบังคับจำนองของนายแดงมิได้กำหนดเวลาให้นายเขียว
ชำระหนี้ จึงเป็นการบอกกล่าวบังคับจำนองที่ไม่ชอบ นายแดงยังไม่มีสิทธิ
ฟ้องบังคับจำนอง นายเขียวจึงยังไม่ต้องรับผิดชอบนายแดง

(๒.๑.๒) ๖๐ วัน นับแต่วันที่ลูกหนี้ได้รับคำบอกกล่าว ไม่ใช่ นับแต่ส่งคำบอกกล่าว

(๒.๑.๓) กำหนดเวลาน้อยกว่า ๖๐ วัน

ฎีกาที่ 4777/2564 โจทก์บอกกล่าวบังคับจำนองไปยังจำเลย อันเป็นเวลาภายหลังจากวันที่ ป.พ.พ. มาตรา 728 วรรคหนึ่ง ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดย พ.ร.บ.แก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายแพ่ง และพาณิชย์ (ฉบับที่ 20) พ.ศ.2557 มีผลใช้บังคับแล้ว การบอกกล่าวบังคับจำนองของโจทก์จึงต้อง ปฏิบัติตามบทบัญญัติดังกล่าวด้วย กล่าวคือ โจทก์ต้องมีหนังสือบอกกล่าวไปยังจำเลยให้ชำระหนี้ ภายในเวลาอันสมควรเสียก่อนซึ่งต้องไม่น้อยกว่าหกสิบวันนับแต่วันที่จำเลยได้รับคำบอกกล่าว นั้น ถ้าและจำเลยละเลยเสียไม่ปฏิบัติตามคำบอกกล่าว โจทก์จึงจะฟ้องคดีต่อศาลเพื่อให้พิพากษาสั่ง ให้ยึดทรัพย์สินซึ่งจำนองและให้ขายทอดตลาดได้ โดยความในมาตรา 22 แห่ง พ.ร.บ.แก้ไขเพิ่มเติม ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ (ฉบับที่ 20) พ.ศ.2557 บัญญัติให้ใช้มาตรา 728 ที่แก้ไขเพิ่มเติม บังคับแก่การบังคับจำนองที่สร้างขึ้นนับแต่วันที่พระราชบัญญัตินี้ใช้บังคับด้วย ดังนั้น เมื่อหนังสือบอก กล่าวบังคับจำนองของโจทก์กำหนดเวลาให้จำเลยชำระหนี้จำนองภายใน 30 วัน นับแต่วันได้รับ หนังสือบอกกล่าว การบอกกล่าวบังคับจำนองของโจทก์จึงกำหนดเวลาให้จำเลยชำระหนี้สั้นกว่า ระยะเวลาที่กฎหมายกำหนดไว้และเป็นการบอกกล่าวบังคับจำนองที่ไม่ชอบ โจทก์จึงยังไม่มีอำนาจ ฟ้องบังคับจำนองแก่จำเลยได้

(๒.๑.๔) นับเฉพาะเวลาตามหนังสือบอกกล่าว

ฎ.๕๗๐๒/๒๕๖๒ แม้โจทก์และจำเลยทั้งสามจดทะเบียนจำนองที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างบนที่ดินเมื่อวันที่ ๒๕ พฤศจิกายน ๒๕๕๒ ก่อน พ.ร.บ.แก้ไขเพิ่มเติม ป.พ.พ. (ฉบับที่ ๒๐) พ.ศ.๒๕๕๗ มีผลใช้บังคับ คือ เมื่อวันที่ ๑๒ กุมภาพันธ์ ๒๕๕๘ ก็ตาม แต่การที่โจทก์ผู้รับจำนองประสงค์จะบังคับจำนอง นับจากนั้น (นับแต่ พ.ร.บ.แก้ไขเพิ่มเติม ป.พ.พ. (ฉบับที่ ๒๐) พ.ศ. ๒๕๕๗ มีผลใช้บังคับ(มาตรา ๒๒) โจทก์ก็ต้องปฏิบัติตาม ป.พ.พ. มาตรา ๗๒๘ วรรคหนึ่ง ที่แก้ไขใหม่ โดยโจทก์ผู้รับจำนองต้องมีหนังสือบอกกล่าวบังคับจำนองไปยังจำเลยทั้งสามลูกหนี้ก่อนว่า ให้ชำระหนี้ภายในเวลาอันสมควร ซึ่งต้องไม่น้อยกว่าหกสิบวันนับแต่วันที่จำเลยทั้งสามลูกหนี้ได้รับคำบอกกล่าวบังคับจำนองนั้น ดังนั้น เมื่อโจทก์มีหนังสือทวงถามและบอกกล่าวบังคับจำนองลงวันที่ ๑๓ กันยายน ๒๕๕๙ ซึ่งกำหนดระยะเวลาให้จำเลยทั้งสามชำระหนี้และไถ่ถอนจำนองให้เสร็จสิ้นภายใน ๓๐ วัน นับแต่วันที่ได้รับหนังสือทวงถามและบอกกล่าวบังคับจำนองดังกล่าว จำเลยทั้งสามได้รับหนังสือบอกกล่าวบังคับจำนองเมื่อวันที่ ๑๔ กันยายน ๒๕๕๙ อันเป็นการกำหนดระยะเวลาน้อยกว่าหกสิบวันซึ่งเป็นกำหนดระยะเวลาที่ระบุไว้ชัดเจนแน่นอนแล้ว จึงนำระยะเวลา ๓๐ วัน ตามหนังสือบอกกล่าวบังคับจำนองไปรวมกับระยะเวลา หลังจากนั้นจนถึงวันฟ้องว่าเป็นระยะเวลาไม่น้อยกว่าหกสิบวันแล้วหาได้ไม่ กรณีจึงยังถือไม่ได้ว่าจำเลยทั้งสามลูกหนี้ละเลยเสียไม่ปฏิบัติตามคำบอกกล่าวตามมาตรา ๗๒๘ วรรคหนึ่ง ที่แก้ไขใหม่ โจทก์จึงไม่มีอำนาจฟ้องคดีนี้ (เนติ ๗๔)

(๒.๒) ต้องรอให้ผ่านพ้นระยะเวลา(ที่กำหนด)
ไปก่อนแล้วลูกหนี้ไม่ปฏิบัติตามคำบอกกล่าว

ฎ.๑๔๔๒/๒๓ โจทก์มีหนังสือบอกกล่าวให้
จำเลยชำระหนี้จำนองพร้อมทั้งดอกเบี้ยภายใน
เดือน ต.ค. ๒๕๒๑ จำเลยยอมมีสิทธิที่จะชำระ
หนี้ดังกล่าวในวันใดก็ได้จนถึงวันสิ้นเดือน ต.ค.
๒๕๒๑ การมาฟ้องก่อนสิ้นระยะเวลาที่กำหนด
ไว้ ซึ่งยังอยู่ในระยะเวลาที่จำเลยจะชำระหนี้ให้
โจทก์ได้ จึงยังถือไม่ได้ว่าจำเลยละเลยไม่ปฏิบัติ
ตามคำบอกกล่าว โจทก์ไม่มีอำนาจฟ้อง



๓. การบอกกล่าวบังคับจำนองต้องเป็นหนังสือ

๓.๑ มิได้กำหนดเป็นแบบไว้

ฎ.๗๙๐๘/๒๕๓๘ การบอกกล่าวบังคับ
จำนอง กฎหมายบังคับให้เป็นหนังสือเท่านั้น มิได้
กำหนดเป็นแบบไว้แต่อย่างไร

๓.๒ ไม่ต้องระบุทรัพย์สินจำนอง

ฎ.๔๖๒/๒๕๕๐ ตามมาตรา ๗๒๘ โจทก์ไม่
ต้องระบุทรัพย์สินซึ่งจำนองไปในคำบอกกล่าว

๓.๓ ไม่ได้ระบุว่าต้องส่งทางจดหมาย
ลงทะเบียน

ฎ.๓๓๗/๒๕๔๐ มาตรา ๗๒๘ นั้น ไม่ได้ระบุว่า
ต้องส่งคำบอกกล่าวโดยทางจดหมายลงทะเบียน
ตอบรับแต่อย่างใด พนักงานของโจทก์ส่งหนังสือ
บอกกล่าวบังคับจำนองให้แก่จำเลยที่ ๒ และที่ ๓
แต่จำเลยที่ ๒ และที่ ๓ ไม่ยอมรับจึงได้ทำบันทึก
ไว้ท้ายคำบอกกล่าวว่าจำเลยที่ ๒ และที่ ๓ ไม่
ยอมรับ ผู้ส่งจึงได้วางหนังสือไว้ต่อหน้าผู้รับและ
ต่อหน้าพยาน การบอกกล่าวบังคับจำนองชอบ
แล้ว (เนติฯ ๖๖)

๓.๔ ต้องบอกกล่าวให้ถูกคน (ผู้จำนอง)

(๑) ปรียาผู้จำนอง

ฎ.๗๕๐/๐๔ สามีมอบอำนาจให้
ปรียาทำสัญญาจำนองแทน ดังนี้เมื่อ
บอกกล่าวบังคับจำนองแก่ปรียา ห้าม
ผลไปถึงสามีไม่ เพราะการมอบอำนาจ
นั้นไม่ได้รวมถึงการบังคับและการไถ่
จำนองด้วย

(๒) ผู้จำนองถึงแก่กรรมก่อน

ฎ.๕๕๕๓/๒๕๔๒ ในกรณีที่เจ้าหนี้ผู้รับจำนองประสงค์จะฟ้อง
บังคับจำนองมาตรา ๗๒๘ บังคับให้เจ้าหนี้ต้องบอกกล่าวเป็น
หนังสือไปยังผู้จำนองซึ่งเป็นลูกหนี้ ในคำบอกกล่าวนั้นเจ้าหนี้
จะต้องกำหนดเวลาให้ผู้จำนองชำระหนี้จำนองและกำหนดเวลา
ดังกล่าวจะต้องเป็นกำหนดเวลาอันสมควรด้วย เพื่อให้โอกาสผู้
จำนองชำระหนี้จำนอง ทำให้ไม่ต้องถูกฟ้องให้ศาลสั่งยึดทรัพย์สิน
ซึ่งจำนองไปขายทอดตลาดเอาเงินมาชำระหนี้ การบอกกล่าวจึงเป็น
เงื่อนไขที่โจทก์ซึ่งเป็นผู้รับจำนองจะต้องกระทำให้ถูกต้องก่อน จึง
จะฟ้องบังคับจำนองได้ การบอกกล่าวดังกล่าวเป็นการแสดงเจตนา
ที่จะต้องมีการแสดงเจตนาคือผู้จำนอง เมื่อผู้จำนองถึงแก่
กรรมก่อนผู้รับจำนองมีหนังสือบอกกล่าว แม้จะมีผู้อื่นรับหนังสือ
นั้นไว้ ก็ถือไม่ได้ว่าเป็นการบอกกล่าวบังคับจำนองที่ชอบ

กรณีที่ไม่ใช่**ฟ้องบังคับจำนอง** ก็**ไม่ต้องบอกกล่าว**

(๑) ผู้ร้องยื่นคำร้องขอรับชำระหนี้ตาม ป.วิ.พ. มาตรา ๒๘๙ มิใช่เป็นการฟ้องบังคับจำนองโดยวิธีทั่วไป ...เมื่อผู้ร้องมิได้ขอให้ยึดทรัพย์จำนองออกขายทอดตลาดตาม ปพพ. ม. ๗๒๘ ผู้ร้องจึงไม่จำเป็นต้องบอกกล่าวบังคับจำนองก่อน (ฎ.๙๐๗๔/๒๕๕๑, ๓๘๐๒/๒๕๕๑)

(๒) ฟ้องอย่างจำหนึ่สามัญตาม ป.พ.พ. มาตรา ๒๑๔

ฎ.๓๖๔๑/๒๕๓๓ การจำนองไม่ห้ามเจ้าหนึ่ผู้รับจำนองต้องผูกพันที่จะบังคับชำระหนี้เอาแต่เฉพาะทรัพย์สินที่จำนองแต่ทางเดียว การที่โจทก์ซึ่งเป็นเจ้าหนึ่ตามคำพิพากษตามยอม ดำเนินการบังคับคดียึดที่ดินของผู้ร้องซึ่งจดทะเบียนจำนองเป็นประกันหนึ่ตามคำพิพากษตามยอมไว้แก่โจทก์นั้นเป็นการใช้สิทธิของโจทก์ในฐานะเป็นเจ้าหนึ่สามัญ โจทก์**ย่อมมีสิทธิยึดทรัพย์สินอื่น** ๓ ของจำเลยรวมทั้งทรัพย์ที่จำนองได้โดยไม่ต้องอยู่ในบังคับของประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ว่าด้วยการบังคับจำนอง

ฎ.๑๕๘๐/๒๕๕๑ โจทก์บรรยายฟ้องว่า จำเลยกู้ยืมเงินโจทก์ ๔,๒๐๐,๐๐๐ บาท โดยนำที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างมาจำนองไว้กับโจทก์เพื่อเป็นประกันการกู้เงิน ต่อมาจำเลยกู้เงินโจทก์อีกโดยได้ทำบันทึกข้อตกลงขึ้นเงินจำนองครั้งที่ ๑ เป็นเงิน ๓,๕๐๐,๐๐๐ บาท ขอให้บังคับจำเลยชำระหนี้เงินกู้พร้อมดอกเบี้ยตามสัญญาจำนอง และบังคับจำนองโดยคำขอท้ายฟ้องระบุว่า ถ้าจำเลย**ไม่ชำระหนี้ให้นำที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างที่จำนองออกขายทอดตลาดนำเงินมาชำระหนี้ให้โจทก์**แสดงว่าโจทก์ฟ้องบังคับจำนองโดยประสงค์จะบังคับคดีเอาจากทรัพย์สินที่จำนองเท่านั้น มิได้ใช้สิทธิเรียกร้องอย่างหนึ่สามัญ ... สัญญาจำนองที่ดินดังกล่าวไม่มีข้อความว่า หากโจทก์บังคับชำระหนี้เอาทรัพย์สินจำนองออกขายทอดตลาดได้เงินไม่พอชำระหนี้โจทก์ก็ให้บังคับเอาจากทรัพย์สินอื่นของจำเลยได้ด้วย เมื่อศาลชั้นต้นพิพากษาให้จำเลยชำระหนี้และบังคับจำนอง โจทก์บังคับชำระหนี้เอาจากทรัพย์สินจำนองได้เงินไม่เพียงพอชำระหนี้ตามคำพิพากษา โจทก์จึงไม่มีสิทธิที่จะบังคับคดีเอาจากทรัพย์สินอื่นของจำเลยได้อีกตาม ป.พ.พ. มาตรา ๗๓๓

มาตรา ๗๒๙ ในการบังคับจำนองตามมาตรา ๗๒๘ ถ้าไม่มีการจำนองรายอื่นหรือบุริมสิทธิอื่นอันได้จดทะเบียนไว้เหนือทรัพย์สินอันเดียวกันนี้ ผู้รับจำนองจะฟ้องคดีต่อศาลเพื่อเรียกเอาทรัพย์สินจำนองหลุดภายในบังคับแห่งเงื่อนไขดังกล่าวต่อไปนี้แทนการขายทอดตลาดก็ได้

- (๑) ลูกหนี้ได้ขาดส่งดอกเบี้ยมาแล้วเป็นเวลาถึงห้าปี และ
- (๒) ผู้รับจำนองแสดงให้เห็นที่พอใจแก่ศาลว่าราคาทรัพย์สินนั้นน้อยกว่าจำนวนเงินอันค้างชำระ และ
- (๓) ไม่มีการจำนองรายอื่น หรือบุริมสิทธิอื่นได้จดทะเบียนไว้เหนือทรัพย์สินอันเดียวกันนี้เอง

วิธีบังคับจำนอง วิธีที่ ๒
ฟ้องผู้จำนองเพื่อเรียกเอาทรัพย์สิน
จำนองหลุด (ม.๗๒๙)

มาตรา ๗๒๙ เป็นอีกทางเลือก
หนึ่งของผู้รับจำนอง กล่าวคือ มาตรา
๗๒๘ ฟ้องเพื่อยึดและขายทอดตลาด
ทรัพย์สินจำนอง ส่วนมาตรา ๗๒๙ ฟ้อง
เพื่อให้เอาทรัพย์สินจำนองหลุดเป็นสิทธิ
แก่ผู้รับจำนอง แทนการขายทอดตลาด

๑. การบังคับเอาทรัพย์สินจํานองหลุดตาม ม.๗๒๙ ฟ้องได้ทั้งกรณีผู้จํานองประกันหนี้ของตนเองและผู้จํานองประกันหนี้ของบุคคลอื่น

ต้องประกอบด้วยเงื่อนไขทั้ง ๔ ข้อ

(๑.๑) ลูกหนี้ได้ขาดส่งดอกเบี้ยมาแล้วเป็นเวลาถึง ๕ ปี (แสดงว่าหนี้ประธา^นต้องมีการคิดดอกเบี้ย)

ฎ.๔๑๔๔/๓๒ การจดทะเบียนโอนที่พิพาทระหว่างโจทก์กับจำเลยที่ ๒ เป็นกรณีที่โจทก์เอาทรัพย์สินที่จํานองตีใช้หนี้เงินกู้ให้จำเลยที่ ๒ หาใช่จำเลยที่ ๒ ผู้รับจํานองเรียกเอาทรัพย์สินจํานองหลุดซึ่งผู้รับจํานองต้องขาดส่งดอกเบี้ยถึงห้าปีไม่

(๑.๒) ราคาทรัพย์สินซึ่งจํานองนั้นน้อยกว่าจำนวนเงินอันค้างชำระ (หนี้จํานอง)
(ฎ.๒๔๖๓/๕๘)

(๑.๓) ต้องไม่มีการจํานองรายอื่นหรือบุริมสิทธิอื่นอันได้จดทะเบียนเหนือทรัพย์สินอันเดียวกันนี้

(๑.๔) ต้องบอกกล่าว (ฎ.๑๗๓๒/๐๐ ถ้าไม่บอกกล่าวตาม ม.๗๒๘ ก่อน จะบังคับเอาทรัพย์สินให้หลุดจํานองไม่ได้)



หลักเกณฑ์ข้อ ๒ ราคาทรัพย์สินจํานองสูงกว่าจำนวนหนี้ที่คํางชำระ ไม่อาจเรียกเอาทรัพย์สินจํานองหลุดได้
(เงื่อนไขเฉพาะสำหรับกรณีไม่ขายทอดตลาด โดยกรณีขายทอดตลาดได้เงินสุทธิเท่าใด ให้จัดใช้แก่ผู้รับจํานอง ถ้ายังมีเหลืออยู่อีก ก็ให้ส่งมอบแก่ผู้จํานอง ตามม. ๗๓๒)

ฎ.๒๔๖๓/๒๔๕๘ สัญญาจํานองที่ดินพิพาทเกิดจากการนำมูลหนี้ต่าง ๆ ที่มีก่อนหน้านั้น (หนี้กู้ยืมเงิน) มารวมเป็นยอดหนี้จํานอง ต้องถือว่าหนี้ประธานคือ หนี้กู้ยืมเงิน ซึ่งถือเอาสัญญาจํานองเป็นหลักฐานแห่งการกู้ยืมเงินนั้น สามารถแบ่งแยกดอกเบี้ยออกจากต้นเงินได้ (เกินอัตราร้อยละ ๑๕ และคิดดอกเบี้ยในดอกเบี้ยที่คํางชำระโดยมิได้มีการตกลงเป็นหนังสือ) ดังนั้น หนี้ในส่วนต้นเงินซึ่งมีจำนวน ๗,๓๘๗,๘๘๔ บาท จึงมิได้ตกเป็นโมฆะไปด้วย เมื่อรวมกับต้นเงินที่จำเลยขอกู้ยืมเงินเพิ่มอีก ๖๑๐,๐๐๐ บาท แล้วรวมเป็นต้นเงินจำนวน ๗,๙๙๗,๘๘๔ บาท ที่จำเลยยังคงต้องรับผิดชอบโจทก์ และโจทก์คงมีสิทธิคิดดอกเบี้ยในอัตราร้อยละ ๑๕ ต่อปี จากต้นเงิน ๗,๙๙๗,๘๘๔ บาท นับแต่ที่ครบกำหนดไถ่ถอนจํานองเป็นต้นไปเป็นเวลา ๕ ปี เป็นดอกเบี้ยจำนวน ๕,๙๙๘,๔๑๓ บาท รวมต้นเงินและดอกเบี้ยเป็นเงิน ๑๓,๙๙๖,๒๙๗ บาท แต่โจทก์บรรยายฟ้องว่า ที่ดินพิพาทมีราคาประเมินของทางราชการเป็นเงิน ๑๙,๖๔๕,๐๐๐ บาท ราคาทรัพย์สินจํานองจึงสูงกว่าจำนวนหนี้ที่จำเลยคํางชำระ โจทก์จึงไม่อาจเรียกเอาทรัพย์สินจํานองหลุดได้

วิธีที่ ๓ ผู้รับ
จำนองบอกกล่าว
แล้ว **ฟ้อง**ผู้รับ
โอนทรัพย์สิน
จำนองเพื่อยึด
และขาย
ทอดตลาดทรัพย์สิน
จำนอง (มาตรา
๗๓๕)

มาตรา ๗๐๒ ... มีพักต้องพิจารณาว่ากรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินจะ
ได้โอนไปยังบุคคลภายนอกแล้ว ...

มาตรา ๗๓๕ เมื่อผู้รับจำนองคนใดจะบังคับจำนองเอาแก่ผู้รับโอน
ทรัพย์สินซึ่งจำนอง ผู้รับจำนองต้องมีจดหมายบอกกล่าวแก่ผู้รับโอน
ล่วงหน้าเป็นระยะเวลาไม่น้อยกว่าหกสิบวันก่อน จึงจะบังคับจำนองได้

(๑) ก่อนฟ้องต้องบอกกล่าวเป็นหนังสือไปยังผู้รับโอนทรัพย์สินจำนองก่อน มิฉะนั้นไม่มี
อำนาจฟ้อง

คำว่า ผู้รับโอนตามมาตรา ๗๓๕

ฎ.๑๕๗๘๖/๒๕๕๖ จำเลยเป็นผู้ซื้อทรัพย์สินจํานองจากการขายทอดตลาด แม้จะยังไม่ได้รับโอนกรรมสิทธิ์ในที่ดินจํานอง จำเลยก็เป็นผู้รับโอนทรัพย์สินซึ่งจํานองตาม ป.พ.พ. มาตรา ๗๓๕ โจทก์บอกกล่าวบังคับจํานองโดยชอบแล้ว ย่อมมีอำนาจฟ้อง จำเลยในฐานะผู้รับโอนทรัพย์สินซึ่งติดจํานองได้ ส่วนที่จำเลยยังไม่ได้รับโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินซึ่งติดจํานอง เป็นเพียง ขั้นตอนต่อไปซึ่งจำเลยต้องดำเนินการเพื่อให้การซื้อทรัพย์สินจากการขายทอดตลาดสมบูรณ์เท่านั้น ไม่มีผลถึงกับทำให้จำเลยไม่ใช่ ผู้รับโอนทรัพย์สินซึ่งจํานองตามมาตรา ๗๓๕

ฎ.๒๑๙๑/๒๕๖๔ จำเลยเป็นผู้ซื้อทรัพย์สินจํานองจากการขายทอดตลาดของกรมสรรพากรโดยติดจํานองและชำระราคา ครบถ้วนแล้ว เหลือเพียงขั้นตอนการดำเนินการทางทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่เท่านั้น ทั้งไม่ปรากฏว่ามีการเพิกถอนการขาย ทอดตลาด ต้องถือว่าผู้จํานองเดิมไม่มีสิทธิในทรัพย์สินที่จํานองอีกต่อไป และจำเลยได้สิทธิในทรัพย์สินที่ซื้อโดยสมบูรณ์แล้ว แม้ จำเลยยังมิได้จดทะเบียนรับโอนกรรมสิทธิ์ก็ตาม จำเลยจึงมีนิติสัมพันธ์กับโจทก์ในฐานะผู้รับโอนทรัพย์สินซึ่งจํานองอันมีสิทธิและ หน้าที่ตามบทบัญญัติแห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ บรรพ 3 ลักษณะ 12 หมวด 5 และโจทก์ผู้รับจํานองมีสิทธิได้รับ ชำระหนี้จากทรัพย์สินที่จํานองโดยบังคับจํานองเอาแก่ผู้รับโอนทรัพย์สินซึ่งจํานองตามมาตรา 735 ที่แก้ไขใหม่ เมื่อโจทก์มี จดหมายบอกกล่าวบังคับจํานองแก่จำเลยผู้รับโอนทรัพย์สินซึ่งจํานองโดยชอบแล้ว แต่จำเลยไม่ชำระหนี้ไถ่ถอนจํานองภายใน กำหนด โจทก์จึงมีอำนาจฟ้องบังคับจํานองแก่จำเลยได้

(๑) ก่อนฟ้องต้องบอกกล่าวเป็นหนังสือไปยังผู้รับโอนทรัพย์สินก่อน
มิฉะนั้นไม่มีอำนาจฟ้อง

ข้อยกเว้นไม่ต้องบอกกล่าวผู้รับโอน

(๑) ไม่ทราบจึงไม่มีทางบอกกล่าวได้

ฎ.๗๒๙๗/๒๕๓๗ ที่ดินที่จำนองมีการออก น.ส.๓ และ น.ส.๓ ก. ซ้อนกัน น.ส.๓ ระบุว่าจำเลยเป็นเจ้าของผู้ครอบครองและนำมาจำนองแก่โจทก์ ส่วน น.ส.๓ ก. มีชื่อบุคคลอื่นเป็นเจ้าของ ผู้ร้องซื้อที่ดินจากผู้อื่นรับโอนทางทะเบียนและเข้าครอบครองทำประโยชน์ โจทก์ไม่ทราบมาก่อนจึงไม่มีทางที่โจทก์จะมีเจตนาบอกกล่าวแก่ผู้ร้องล่วงหน้าก่อนบังคับจำนองได้ ถือไม่ได้ว่าผู้ร้องเป็นผู้รับโอนทรัพย์สินซึ่งจำนองตามความมุ่งหมายแห่งมาตรา ๗๓๕ โจทก์จึงไม่ต้องบอกกล่าวแก่ผู้ร้องล่วงหน้าก่อนการบังคับจำนอง

(๒) ผู้รับโอนมรดก

ฎ.๘๗๐๖/๒๕๕๔ จำเลยทั้งห้าเป็นผู้รับโอนกรรมสิทธิ์ในที่ดินที่จำนองมาจากนาย ก. สืบเนื่องมาจากการรับมรดก จึงต้องรับไปทั้งสิทธิและหน้าที่ของนาย ก. กล่าวคือต้องรับผิดชอบตามสัญญาจำนองแทนนาย ก. หากใช้เป็นผู้รับโอนทรัพย์สินซึ่งจำนองแต่อย่างใด จึงผิดด้วยมาตรา ๗๓๕

แม้ไม่มีการจดทะเบียน

ฎ.๕๕๐๘/๒๕๖๒ เมื่อมีการแบ่งแยกที่ดินพิพาทออกไปเป็นที่ดินอีกแปลงหนึ่ง ต้องถือว่าที่ดินพิพาทที่แบ่งแยกออกไป พร้อมสิ่งปลูกสร้างยังคงมีการจำนองครอบติดอยู่ด้วยตาม ป.พ.พ. มาตรา ๗๑๗ วรรคหนึ่ง แม้ไม่มีการจดทะเบียนในสารบัญจดทะเบียนโฉนดที่ดินว่ามีการจำนองครอบติดอยู่ และแม้จำเลยที่ ๒ ซึ่งเป็นผู้รับซื้อฝากเสียค่าตอบแทนและได้มาโดยสุจริตย่อมได้กรรมสิทธิ์ที่ดิน แต่ก็หาทำให้สิทธิจำนองซึ่งเป็นทรัพย์สินที่ติดไปกับตัวทรัพย์สินจำนองเสื่อมเสียไปไม่ ตามหลักผู้รับโอนไม่มีสิทธิดีกว่าผู้โอน



ฎ.๗๒๙๗/๒๕๓๗ ที่ดินที่จำนองมีการออก น.ส.๓ และ น.ส.๓ ก. ซ้อนกัน น.ส.๓ ระบุว่าจำเลยเป็นเจ้าของผู้ครอบครองและนำมาจำนองแก่โจทก์ ส่วน น.ส.๓ ก. มีชื่อบุคคลอื่นเป็นเจ้าของ ผู้ร้องซื้อที่ดินจากผู้โอนรับโอนทางทะเบียนและเข้าครอบครองทำประโยชน์ โจทก์ไม่ทราบมาก่อนจึงไม่มีทางที่โจทก์จะมีจดหมายบอกกล่าวแก่ผู้ร้องล่วงหน้าก่อนบังคับจำนองได้ **ถือไม่ได้ว่าผู้ร้องเป็นผู้รับโอนทรัพย์สินซึ่งจำนองตามความมุ่งหมายแห่งมาตรา ๗๓๕** โจทก์จึงไม่ต้องบอกกล่าวแก่ผู้ร้องล่วงหน้าก่อนการบังคับจำนอง

(๒) ไม่ต้องไปบอกกล่าวผู้จำนองอีก เพราะทรัพย์จำนองโอนไปแล้ว

(๓) วิธีการบอกกล่าวก็เทียบเคียงมาตรา ๗๒๘ จึงต้องมีจดหมายบอกกล่าวบังคับจำนองล่วงหน้าไม่น้อยกว่า ๖๐ วัน ก่อน
ฎ.๕๕๘๔/๕๕ จำเลยเป็นผู้ซื้อทรัพย์สินจากการขายทอดตลาดในคดีแพ่งโดยติดจำนองย่อมมีฐานะเป็นเพียงผู้รับโอน
ทรัพย์สินซึ่งจำนอง หากทำให้มีฐานะเป็นผู้จำนองไม่ จำเลยมีสิทธิไถ่ถอนจำนองโดยเสนอรับใช้เงินเป็นจำนวนอันสมควรกับ
ราคาทรัพย์สินนั้น หากโจทก์ไม่ยอมรับก็ต้องฟ้องต่อศาลภายในหนึ่งเดือนนับแต่วันมีคำเสนอ เพื่อให้ศาลพิพากษาสั่งขาย
ทอดตลาดตาม มาตรา ๗๓๘ และ ๗๓๙ แต่ถ้าจำเลยไม่ได้ใช้สิทธิไถ่ถอนจำนองดังกล่าว โดยโจทก์จะบังคับจำนองก็ต้องมี
จดหมายบอกกล่าวแก่จำเลย ผู้รับโอนทรัพย์สินซึ่งจำนองตามมาตรา ๗๓๕ จึงจะบังคับจำนองได้

(๔) นอกจากมีจดหมายบอกกล่าวแก่ผู้รับโอนแล้ว ยังต้องฟ้องผู้รับโอนฯ เพื่อบังคับจำนอง

- ฎ.๒๘๘/๓๗ ผู้ร้องเป็นผู้รับโอนทรัพย์สินซึ่งจำนองมาก่อนโจทก์ฟ้องคดีนี้ การที่โจทก์เพียงแต่บอกกล่าวบังคับจำนอง
ไปยังผู้ร้องตาม ม.๗๓๕ โดยมีได้ฟ้องผู้ร้องเป็นจำเลยด้วยนั้น จึงไม่ใช่เป็นการบังคับจำนองที่ถูกต้อง

วิธีที่ ๔ ผู้จำนอง
แจ้งให้ผู้รับจำนอง
ขายทอดตลาด
ทรัพย์สินจำนองโดย
ไม่ต้องฟ้องเป็นคดี
(มาตรา ๗๒๙/๑)

มาตรา ๗๒๙/๑ เวลาใด ๆ หลังจากที^๑นี้ถึงกำหนดชำระ ถ้าไม่มีการจำนองรายอื่นหรือ
บุริมสิทธิอื่นอันได้จดทะเบียนไว้เหนือทรัพย์สินอันเดียวกันนี้ ผู้จำนองมีสิทธิแจ้งเป็นหนังสือไปยัง
ผู้รับจำนองเพื่อให้ผู้รับจำนองดำเนินการให้มีการขายทอดตลาดทรัพย์สินที่จำนองโดยไม่ต้องฟ้อง
เป็นคดีต่อศาล โดยผู้รับจำนองต้องดำเนินการขายทอดตลาดทรัพย์สินที่จำนองภายในเวลาหนึ่งปี
นับแต่วันที่ได้รับหนังสือแจ้งนั้น ทั้งนี้ ให้ถือว่าหนังสือแจ้งของผู้จำนองเป็นหนังสือยินยอมให้ขาย
ทอดตลาด

ในกรณีที่ผู้รับจำนองไม่ได้ดำเนินการขายทอดตลาดทรัพย์สินที่จำนองภายในระยะเวลาที่
กำหนดไว้ในวรรคหนึ่ง ให้ผู้จำนองพ้นจากความรับผิดชอบในดอกเบี้ยและค่าสินไหมทดแทนซึ่งลูกหนี้
ค้างชำระ ตลอดจนค่าภาระติดพันอันเป็นอุปกรณ์แห่งหนี้รายนั้นบรรดาที่เกิดขึ้นภายหลังวันที่พ้น
กำหนดเวลาดังกล่าว

เมื่อผู้รับจำนองขายทอดตลาดทรัพย์สินที่จำนองได้เงินสุทธิจำนวนเท่าใด ผู้รับจำนองต้อง
จัดสรรชำระหนี้และอุปกรณ์ให้เสร็จสิ้นไป ถ้ายังมีเงินเหลือก็ต้องส่งคืนให้แก่ผู้จำนอง หรือแก่บุคคล
ผู้ควรจะได้เงินนั้น แต่ถ้าได้เงินน้อยกว่าจำนวนที่ค้างชำระ ให้เป็นไปตามที่กำหนดไว้ในมาตรา
๗๓๓ และในกรณีที่ผู้จำนองเป็นบุคคลซึ่งจำนองทรัพย์สินเพื่อประกันหนี้อันบุคคลอื่นจะต้องชำระ ผู้
จำนองย่อมรับผิดชอบเพียงเท่าที่มาตรา ๗๒๗/๑ กำหนดไว้

ทรัพย์สินจํานองขึ้นเดียว (ข้อกฎหมาย)

มาตรา ๗๑๒ แม้ถึงว่ามีข้อสัญญาเป็นอย่างอื่นก็ตาม ทรัพย์สินซึ่งจํานองไว้แก่บุคคลคนหนึ่งนั้น ท่านว่าจะเอาไปจํานองแก่บุคคลอีกคนหนึ่ง ในระหว่างเวลาที่สัญญาก่อนยังมีอายุอยู่ก็ได้

มาตรา ๗๓๐ เมื่อทรัพย์สินอันหนึ่งอันเดียวได้จํานองแก่ผู้รับจํานองหลายคนด้วยกัน ท่านให้ถือลำดับผู้รับจํานองเรียงตามวันและเวลาจดทะเบียน และผู้รับจํานองคนก่อนจักได้รับใช้หนี้ก่อนผู้รับจํานองคนหลัง

มาตรา ๗๓๑ อันผู้รับจํานองคนหลังจะบังคับตามสิทธิของตนให้เสียหายแก่ผู้รับจํานองคนก่อนนั้น ท่านว่าหาอาจทำได้ไม่

มาตรา ๗๓๒ ทรัพย์สินซึ่งจํานองขายทอดตลาดได้เงินเป็นจำนวนสุทธิเท่าใด ท่านให้จัดใช้แก่ผู้รับจํานองเรียงตามลำดับ และถ้ายังมีเงินเหลืออยู่อีก ก็ให้ส่งมอบแก่ผู้จํานอง

มาตรา ๗๒๙ ... ถ้าไม่มีการจํานองรายอื่น... ผู้รับจํานองจะฟ้องคดีต่อศาลเพื่อเรียกเอาทรัพย์สินจํานองหลุด...แทนการขายทอดตลาดก็ได้...

ทรัพย์สินจํานองหลายขึ้น (ข้อตกลง)

มาตรา ๗๑๐ **ทรัพย์สินหลายสิ่ง**มีเจ้าของคนเดียวหรือหลายคนจะจํานองเพื่อประกันการชำระหนี้แต่รายหนึ่งรายเดียว ท่านก็ให้ทำได้

และในการนี้คู่สัญญาจะตกลงกันดังต่อไปนี้ก็ได้ คือว่า

(๑) ให้ผู้รับจํานองใช้สิทธิบังคับเอาแก่ทรัพย์สินซึ่งจํานองตามลำดับอันระบุไว้ → ปลดหนี้ ผู้จํานองคนหลังหลุดพ้น(ม.๗๒๖)

(๒) ให้ถือเอาทรัพย์สินแต่ละสิ่งเป็นประกันหนี้เฉพาะแต่ส่วนหนึ่งส่วนใดที่ระบุไว้ ไม่มีสิทธิไต่เบียดผู้จํานองคนอื่น (ม.๗๒๕)

มาตรา ๗๓๔ ถ้าจํานองทรัพย์สินหลายสิ่งเพื่อประกันหนี้แต่รายหนึ่งรายเดียวและมิได้ระบุลำดับไว้ไซ้ ท่านว่าผู้รับจํานองจะใช้สิทธิของตนบังคับแก่ทรัพย์สินนั้น ๆ ทั้งหมดหรือแต่เพียงบางสิ่งก็ได้ แต่ท่านห้ามมิให้ทำเช่นนั้นแก่ทรัพย์สินมากกว่าที่จำเป็น เพื่อใช้หนี้ตามสิทธิแห่งตน

ถ้าผู้รับจํานองใช้สิทธิของตนบังคับแก่ทรัพย์สินทั้งหมดพร้อมกัน ท่านให้แบ่งภาระหนี้นั้นกระจายไปตามส่วนราคาแห่งทรัพย์สินนั้น ๆ เว้นแต่ในกรณีที่ได้ระบุจำนวนเงินจํานองไว้เฉพาะทรัพย์สินแต่ละสิ่งๆ เป็นจำนวนเท่าใด ท่านให้แบ่งกระจายไปตามจำนวนเงินจํานองที่ระบุไว้เฉพาะทรัพย์สินสิ่งนั้น ๆ เลือกบังคับขึ้นใดก็ได้

แต่ระวางกรณีนี้
ฎีกา (ม ๖๕๖)

เมื่อหนี้ถึง
กำหนดแล้ว
ตกลงกัน มีผล
สมบูรณ์ เช่น
โอนดีใช้หนี้

มาตรา ๗๒๘,
๗๒๙, ๗๓๕

มาตรา ๗๑๔/๑ บรรดาข้อตกลงเกี่ยวกับการจำนองที่
แตกต่างไปจากมาตรา ๗๒๘ มาตรา ๗๒๙ และมาตรา
๗๓๕ เป็น**โมฆะ**

มาตรา ๗๑๑ การที่จะตกลงกันไว้เสียแต่**ก่อนเวลาหนี้ถึงกำหนดชำระ**เป็นข้อความอย่างใดอย่างหนึ่งว่า ถ้าไม่ชำระ
หนี้ ให้ผู้รับจำนองเข้าเป็นเจ้าของทรัพย์สินซึ่งจำนอง หรือ
ว่าให้**จัดการแก่ทรัพย์สินนั้นเป็นประการอื่น**อย่างใด
นอกจากตามบทบัญญัติทั้งหลายว่าด้วยการบังคับจำนอง
นั้นไซ้ **ข้อตกลงเช่นนั้นท่านว่าไม่สมบูรณ์**

เช่น ให้ผู้รับจำนอง
เป็นเจ้าของทันทีเมื่อ
ลูกหนี้ผิดนัดโดยไม่
ต้องฟ้องศาล หรือ
ให้เจ้าหนี้ขาย
ทอดตลาดทรัพย์สินเอง

"บทบัญญัติตามมาตรา ๗๒๘ และมาตรา ๗๓๕ แห่ง ป.พ.พ. ซึ่งแก้ไข
เพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัตินี้ ให้ใช้บังคับกับการบังคับจำนองที่ทำขึ้นนับ
แต่วันที่พระราชบัญญัตินี้ใช้บังคับด้วย"

๑. ข้อตกลงที่ตกลงกันตั้งแต่ก่อนถึงกำหนดชำระหนี้ แต่
ถ้าตกลงกันภายหลังจากหนี้ถึงกำหนดชำระหนี้แล้ว
สมบูรณ์ใช้ได้

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

๓. เฉพาะข้อตกลงนั้นไม่สมบูรณ์

ฎ.๑๕๑๐/๒๕๔๒ การที่จำเลยผู้จำนองทำหนังสือมอบอำนาจ
โดยจำเลยยอมโอนที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างซึ่งเป็นทรัพย์สินจำนอง
ให้แก่โจทก์ หากจำเลยผิดนัดไม่ชำระหนี้อันเป็นการฝ่าฝืน
ป.พ.พ. มาตรา ๗๑๑ ย่อมมีผลเพียงทำให้ข้อตกลงดังกล่าวนั้น
ไม่สมบูรณ์ โดยโจทก์จะบังคับหรือปฏิบัติตามข้อตกลงดังกล่าว
ไม่ได้เท่านั้น แต่หาผลทำให้นิติกรรมการจดทะเบียนจำนอง
ระหว่างโจทก์กับจำเลยในส่วนอื่นที่กระทำโดยชอบต้องเสียไป
ไม่ สัญญาจำนองระหว่างโจทก์กับจำเลยจึงยังมีผลใช้บังคับได้



(๓.๑) ไม่สมบูรณ์ คือ ศาลไม่บังคับให้เฉพาะข้อตกลงส่วนนี้

(๓.๒) แต่หากปฏิบัติกันเอง (เป็นการสละการครอบครอง) เมื่อผู้รับ
จำนองครอบครองปรปักษ์แล้ว ก็จะไถ่จำนองไม่ได้

ฎ.๗๐๗/๒๕๐๖ การที่ผู้จำนองตกลงให้ผู้รับจำนองขายทรัพย์สินที่
จำนองไว้ก่อนหนี้ถึงกำหนดชำระ เป็นการฝ่าฝืนประมวลกฎหมายแพ่ง
และพาณิชย์ มาตรา ๗๑๑ นั้น ก็มีผลเพียงไม่สมบูรณ์ โดยฝ่ายใดฝ่าย
หนึ่งจะเรียกร้องให้อีกฝ่ายหนึ่งต้องปฏิบัติตามข้อตกลงไม่ได้เท่านั้น แต่
ถ้าผู้รับจำนองเอาทรัพย์สินนั้นขายให้แก่บุคคลอื่นตามข้อตกลง โดยผู้
จำนองรู้เห็นด้วย และมีได้หักทวงอย่างใดทั้งผู้ซื้อก็ได้ครอบครองอย่าง
เป็นเจ้าของ โดยสงบและเปิดเผยเป็นเวลา ๒๐ ปีแล้วดังนี้ ผู้ซื้อก็ได้
กรรมสิทธิ์ ผู้จำนองจะรื้อฟื้นเอาความไม่สมบูรณ์นั้นมาว่ากล่าวขอไถ่
ถอนจำนองอีกหาได้ไหม (เทียบฎ.๔๒๐/๒๕๔๒, ๑๐๑๐/๒๕๔๖)

กฎหมายใหม่

ฎ.๓๖๑๓/๖๔ มาตรา ๗๑๑ ซึ่งหมายถึงว่า ผู้รับจ้างจะเอาทรัพย์สินจ้างชำระหนี้ได้ก็ด้วยแต่
บทบัญญัติว่าด้วยการบังคับจ้าง โดยการจัดการแก่ทรัพย์สินจ้างเป็นประการอื่นนอกจากที่กฎหมาย
กำหนดยอมทำให้ข้อตกลงนั้นไม่สมบูรณ์ กล่าวคือฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งจะเรียกร้องให้อีกฝ่ายหนึ่งต้องปฏิบัติตาม
ข้อตกลงนั้นไม่ได้ และเมื่อปรากฏว่าโจทก์กู้ยืมเงินจากจำเลยที่ ๑ โดยจ้างที่ดินพิพาทเป็นประกัน และ
ในวันทำสัญญาจ้างจำเลยที่ ๑ ตกลงให้โจทก์ทำหนังสือมอบอำนาจล่วงหน้า มอบอำนาจให้จำเลยที่ ๑ ไป
จดทะเบียนโอนที่ดินพิพาทชำระหนี้จ้าง และเมื่อโจทก์ผิดนัดชำระหนี้แล้ว จำเลยที่ ๑ ได้นำหนังสือมอบ
อำนาจดังกล่าวไปโอนที่ดินพิพาทเป็นของจำเลยที่ ๑ เพื่อชำระหนี้เสียเองจึงไม่เป็นไปตามบัญญัติว่าด้วย
การบังคับจ้างและเป็นผลให้ข้อตกลงที่แตกต่างไปจากมาตรา ๗๒๘, ๗๒๙ และ ๗๓๕ ตกเป็นโมฆะตาม
มาตรา ๗๑๔/๑ โดยไม่อาจใช้บังคับได้ในระหว่างโจทก์และจำเลยที่ ๑ จำเลยที่ ๑ จึงไม่อาจนำหนังสือมอบ
อำนาจของโจทก์ไปใช้เป็นหลักฐานในการโอนที่ดินพิพาทเพื่อชำระหนี้ให้แก่จำเลยที่ ๑ ได้

มาตรา ๗๓๓ ถ้าเอาทรัพย์สิน
จำนองหลุดและราคาทรัพย์สินนั้น
มีประมาณต่ำกว่าจำนวนเงินที่ค้าง
ชำระกันอยู่ก็ดี หรือถ้าเอาทรัพย์สิน
ซึ่งจำนองออกขายทอดตลาดใช้หนี้
ได้เงินจำนวนสุทธิน้อยกว่าจำนวน
เงินที่ค้างชำระกันอยู่นั้นก็ดี เงินยัง
ขาดจำนวนอยู่เท่าใดลูกหนี้ไม่ต้อง
รับผิดชอบในเงินนั้น

มาตรา ๗๒๗/๑ ไม่ว่ากรณีจะเป็นประการใด ผู้จำนองซึ่งจำนอง
ทรัพย์สินของตนไว้เพื่อ**ประกันหนี้อันบุคคลอื่นจะต้องชำระ** ไม่ต้อง
รับผิดชอบในหนี้นั้นเกินราคาทรัพย์สินที่จำนองในเวลาที่บังคับจำนอง
หรือเอาทรัพย์สินจำนองหลุด (ไม่มีผลย้อนหลังแก่สัญญาจำนองที่ทำ
ขึ้นก่อนวันที่ ๑๑ ก.พ.๕๘)

ข้อตกลงใดอันมีผลให้ผู้จำนอง**รับผิดชอบที่บัญญัติไว้ใน
วรรคหนึ่ง** หรือให้ผู้จำนอง**รับผิดชอบอย่างผู้ค้ำประกัน** ข้อตกลงนั้นเป็น
โมฆะ ไม่ว่าข้อตกลงนั้นจะมีอยู่ในสัญญาจำนองหรือทำเป็น
ข้อตกลงต่างหาก ทั้งนี้ เว้นแต่เป็นกรณีที่นิติบุคคลเป็นลูกหนี้และ
บุคคลผู้มีอำนาจในการจัดการตามกฎหมายหรือบุคคลที่มีอำนาจ
ควบคุมการดำเนินงานของนิติบุคคลนั้นเป็นผู้จำนองทรัพย์สินของ
ตนไว้เพื่อประกันหนี้หนี้ของนิติบุคคลและผู้จำนองได้ทำสัญญาค้ำ
ประกันไว้เป็นสัญญาต่างหาก (มีผลใช้บังคับตั้งแต่วันที่ ๑๕ ก.ค.
๕๘)

หลักเกณฑ์ มาตรา ๗๓๓

(๑) ต้องมีการบังคับจำนอง

ฎ.๓๐๐/๐๖ (ป) โจทก์ฟ้องจำเลยผู้กู้และ ก.ผู้จำนอง ศาลพิพากษาให้จำเลยใช้เงินกู้และ ดอกเบี้ย ถ้าไม่ใช้ ให้ ก.ใช้แทนโดยให้ไถ่ถอนจำนองหรือขายทอดตลาดที่ดินเอาเงินใช้ จำเลย ไม่ใช้และไม่มีทรัพย์สินให้ยึด โจทก์จึงยึดที่ดินที่จำนอง แต่ยังไม่ทันขายทอดตลาด ก.ผู้จำนองได้ ตกลงโอนที่ดินที่จำนองให้โจทก์เป็นการชำระหนี้ส่วนหนึ่ง หักแล้วยังมีหนี้ค้างชำระอยู่อีก การที่ ผู้จำนองโอนที่ดินจำนองให้โจทก์นี้เป็นการเอาที่ดินจำนอง **ดีใช้หนี้กัน** ระหว่างโจทก์ผู้รับจำนอง กับผู้จำนอง ไม่ใช่กรณีเอาทรัพย์สินจำนองหลุดตาม ม.๗๒๙ หรือเอาออกขายทอดตลาดตาม ม. ๗๒๘ จึงนำ ม.๗๓๓ มาบังคับไม่ได้ เมื่อโจทก์ได้รับชำระหนี้ไปเพียงส่วนหนึ่งเท่านั้น ก็ย่อมมี สิทธิเรียกร้องให้จำเลยซึ่งเป็นลูกหนี้เงินกู้ชำระส่วนที่ยังขาดอยู่ได้ (เนติ ๒๗)(ฎ.๒๗๓๗/๕๙)

(๒) ลูกหนี้ไม่ต้องรับผิดชอบในส่วนขาด(จากวงเงินจำนอง)

ฎ.๖๖๑๒/๒๕๕๙ (ป) แม้โจทก์ฟ้องขอให้บังคับจำเลยที่ ๑ ชำระหนี้กู้ยืมอันเป็นหนี้ประธานก่อนก็ตาม แต่โจทก์มีคำขอมาในคำขอท้ายฟ้องด้วยว่า หากจำเลยทั้งสองไม่ชำระให้ยึดทรัพย์จำนองออกขายทอดตลาดนำเงินมาชำระหนี้แก่โจทก์ และบังคับเอาแก่ทรัพย์สินอื่นของจำเลยทั้งสองได้จนกว่าโจทก์จะได้รับชำระหนี้ครบถ้วน แสดงว่าโจทก์ประสงค์จะบังคับคดีเอาจากที่ดินและสิ่งปลูกสร้างอันเป็นทรัพย์จำนอง จึงเป็นการฟ้องบังคับจำนองด้วย

เมื่อปรากฏข้อเท็จจริงว่าหนังสือสัญญาจำนองไม่มีข้อความว่า หากบังคับชำระหนี้เอาทรัพย์จำนองออกขายทอดตลาดได้เงินไม่พอชำระหนี้ ให้บังคับเอาจากทรัพย์สินอื่นของลูกหนี้หรือลูกหนี้จะต้องรับผิดชอบในส่วนขาด กรณีดังกล่าวนี้จึงต้องอยู่ภายใต้บังคับตามมาตรา ๗๓๓ คือ ต้องห้ามมิให้ลูกหนี้ต้องรับผิดชอบในส่วนที่ขาดจำนวน ดังนั้น เมื่อโจทก์ยึดทรัพย์จำนองออกขายทอดตลาดนำเงินมาชำระหนี้ตามคำพิพากษาแก่โจทก์ หากได้เงินไม่พอชำระหนี้ โจทก์ไม่อาจขอให้ยึดทรัพย์สินอื่นของจำเลยทั้งสองมาชำระหนี้แก่โจทก์จนครบถ้วนได้ (ฎ.๓๔๙๖/๒๕๖๓)