

เอกสารประกอบการบรรยาย
วิชาจำนอง จำน่า
สมัยที่ ๗๗ ปี ๒๕๖๗ ครั้งที่ ๓

นายอภิชาติ คงชาติ
ผู้พิพากษาหัวหน้าศาลประจำกองผู้ช่วยผู้พิพากษาศาลฎีกา

๖. มีพิกัดต้องพิเคราะห์ว่า
กรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินจะได้โอน
ไปยังบุคคลภายนอกแล้วหรือหา
ไม่ ผลคือ ผู้รับจำนองจึงบังคับ
จำนองแก่ผู้รับโอนทรัพย์สินจำนองได้
ไม่ว่าทรัพย์สินจำนองจะโอนไปที่ทอด

๖.๑ ม.๗๐๒ วรรคสอง เป็นกรณี
จำนองก่อนมีการโอนทรัพย์สินจำนอง เมื่อ
จำนองเป็นทรัพย์สินที่ติดที่ดิน

ฎ.๔๑๖/๒๕๓๖ จำเลยเพียงซื้อที่ดิน
และบ้านพิพาทจาก ณ. และเข้า
ครอบครองที่ดินและบ้านพิพาทภายหลัง
จากที่โจทก์ได้รับจำนองที่ดินและบ้าน
พิพาทไว้จาก ณ.แล้ว โจทก์จึงได้สิทธิ
จำนองในที่ดินและบ้านพิพาทโดยชอบและ
มีสิทธิบังคับจำเลยให้ชำระหนี้จำนองได้.

(๑) ผู้จ้างงานมีสิทธิโอนทรัพย์สิน จ้างงานได้

ฎ. ๑๔๕๙๕/๒๕๕๘ ป.พ.พ.
มาตรา ๗๓๖ ถึงมาตรา ๗๔๓ ได้บัญญัติ
รับรองถึงสิทธิและหน้าที่ของผู้รับโอน
ทรัพย์สินซึ่งจ้างงานไว้ ย่อมแสดงว่าผู้จ้างงาน
ย่อมมีสิทธิโอนทรัพย์สินซึ่งจ้างงานไป
ยังบุคคลอื่นได้ ในฐานะที่ผู้จ้างงาน
เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินซึ่ง
จ้างงานตาม ป.พ.พ. มาตรา ๗๐๕ ผู้จ้างงานจึง
มีสิทธิจำหน่ายทรัพย์สินซึ่งจ้างงานได้ ตาม ป.
พ.พ. มาตรา ๑๓๓๖ และมาตรา ๗๐๒
วรรคสอง

(๒) ผู้รับจ้างงานจึงต้องมอบโฉนดให้ไปใช้จดทะเบียนโอน

ฎ. ๓๘๙๓/๒๕๓๓ ผู้จ้างงานมีสิทธิโอนที่ดินที่จ้างงาน
แก่บุคคลภายนอกได้ในฐานะเจ้าของกรรมสิทธิ์ตาม
ป.พ.พ. มาตรา ๑๓๓๖ ซึ่งผู้รับจ้างงานอาจใช้สิทธิบังคับ
จ้างงานแก่ผู้รับโอนที่ดินได้ การโอนที่ดินของผู้จ้างงานมิใช่
เป็นการก่อภาระติดพันแก่ทรัพย์สินจ้างงานแต่อย่างใดทั้งผู้รับ
จ้างงานก็ยังคงมีสิทธิอยู่ตามสัญญาจ้างงาน ซึ่งหากบังคับ
จ้างงานได้เงินไม่พอชำระหนี้ ผู้จ้างงานก็ต้องรับผิดชอบตาม
สัญญา หากจะพ้นความรับผิดชอบไปไม่ ดังนั้น จำเลยผู้รับ
จ้างงานจึงต้องส่งมอบโฉนดที่ดินซึ่งจำเลยครอบครอง
เพื่อให้โจทก์ผู้จ้างงานดำเนินการทำนิติกรรมโอนขายแก่
บุคคลภายนอกตามฟ้อง

๖.๒ แม้จะเป็นการโอนเพราะขายทอดตลาดตามคำสั่งศาล จ้างงานก็ตกติดไป

ฎ. ๑๕๘๗/๒๕๕๕ แม้จำเลยจะซื้อบ้านพิพาทได้จากการขายทอดตลาดตามคำสั่งศาล
โดยสุจริต แต่สิทธิของจำเลยก็ได้มาภายหลังจากที่โจทก์ได้รับจ้างงานบ้านพิพาทโดยชอบด้วย
กฎหมายแล้ว จึงไม่ทำให้สิทธิของโจทก์ที่มีอยู่ในทรัพย์สินจ้างงานระงับสิ้นไปได้ การจ้างงานบ้าน
พิพาทจึงยังคงมีอยู่ไม่ระงับสิ้นไป โจทก์จึงคงมีสิทธิจะบังคับจ้างงานเอาแก่บ้านพิพาทที่จำเลย
ซื้อได้ตาม ป.พ.พ. มาตรา ๗๔๔ และมาตรา ๗๐๒ วรรคสอง

ฎ. ๒๔๐๑/๒๕๕๘ จ้างงานเป็นทรัพย์สินซึ่งตกติดไปกับตัวทรัพย์สิน การที่เจ้าพนักงานบังคับคดีดำเนินการยึดถึงนำ
พิพาทอันเป็นอุปกรณ์ส่วนหนึ่งของเครื่องจักรที่จำเลยจ้างงานแก่ผู้ร้องโดยไม่มีภาระจ้างงานตามคำขอของโจทก์ซึ่งเป็น
เจ้าหน้าที่ตามคำพิพากษา ก็ไม่มีผลให้สิทธิจ้างงานของผู้ร้องมีอยู่เสื่อมเสียไป สิทธิจ้างงานของผู้ร้องมีอยู่อย่าง
ไรก็ตาม แม้โจทก์มิได้แจ้งให้เจ้าพนักงานบังคับคดีทราบถึงการจ้างงานที่มีอยู่ในทรัพย์สินนั้นก็ไม่ทำให้การยึดเสียไป
และชอบที่ผู้ร้องจะขอใช้สิทธิขอรับชำระหนี้จ้างงานจากทรัพย์สินซึ่งจ้างงาน จำเลยจะยื่นคำร้องขอให้เพิกถอนการยึดโดย
อ้างเหตุว่าการยึดไม่ชอบไม่ได้

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



(๖.๒.๒) ส่วนผู้ซื้อทรัพย์สินจำนองจากการขายทอดตลาดอาจยังมิได้จดทะเบียนรับโอน

ฎ. ๑๑๑๓/๒๕๖๖ จำเลยเป็น**ผู้ซื้อ**ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง**จากการขายทอดตลาดโดยคดีจำนอง**และ
ชำระราคาครบถ้วนแล้ว เหลือเพียงขั้นตอนการดำเนินการทางทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ ไม่
ปรากฏว่ามีการเพิกถอนการขายทอดตลาด ต้องถือว่า**ผู้จำนองเดิมไม่มีสิทธิ**ในทรัพย์สินที่จำนองอีก
ต่อไป และจำเลยได้สิทธิในทรัพย์สินที่ซื้อโดยสมบูรณ์แล้ว **แม้จำเลยจะมีไม่จดทะเบียนรับโอน
กรรมสิทธิ์ก็ตาม** ถือว่าจำเลยมีนิติสัมพันธ์กับโจทก์ในฐานะผู้รับโอนทรัพย์สินซึ่งจำนอง มีสิทธิและ
หน้าที่ตามบทบัญญัติแห่งป.พ.พ. บรรพ ๓ ลักษณะ ๑๒ หมวด ๕ โจทก์มีสิทธิได้รับชำระหนี้จาก
ทรัพย์สินที่จำนองโดยบังคับเอาแก่ผู้รับโอนทรัพย์สินซึ่งจำนองตามมาตรา ๗๓๕ ที่แก้ไขใหม่ เมื่อ
โจทก์มีเจตนาบอกกล่าวบังคับจำนองแก่จำเลยผู้รับโอนทรัพย์สินซึ่งจำนองโดยชอบแล้ว จำเลยไม่
ชำระหนี้ได้ถอนจำนองภายในกำหนด โจทก์มีอำนาจฟ้องบังคับแก่จำเลยได้

ฎ. ๑๗๘๗/๒๕๖๖ การจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่เป็นแต่เพียงพิธีการอย่างหนึ่งเท่านั้น ไม่
ทำให้การซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ตกเป็นโมฆะแต่อย่างใด ซึ่ง ป.พ.พ. มาตรา 1330 เป็นบท
กฎหมายกำหนดเรื่องการขายทอดตลาดทรัพย์สินตามคำสั่งศาลไว้เป็นกรณีพิเศษ จำเลยจึงไม่มี
สิทธิใด ๆ ในทรัพย์สินพิพาทอีกต่อไป



๖.๓ แม้จะโอนตามสัญญาประนีประนอมยอมความ ซึ่งศาลพิพากษาตามยอม ไม่ผูกพันผู้รับจำนอง
 ฎ. ๙๔๐/๒๕๓๐ แม้ผู้ร้องจะรับโอนที่ดินพิพาทจาก จำเลยที่ ๒ ตามสัญญาประนีประนอมยอมความซึ่งศาล พิพากษาตามยอมแล้วก็ตาม คำพิพากษาตามยอมก็ไม่ผูกพัน โจทก์ซึ่งเป็นบุคคลภายนอก เมื่อปรากฏว่าโจทก์รับจำนองที่ดิน พิพาทจากจำเลยที่ ๒ โดยสุจริต ในขณะที่จำเลยที่ ๒ มีชื่อเป็น เจ้าของทางทะเบียน จำนองก็ติดที่ดินพิพาทไปด้วย

๖.๔ แม้จะโอนตามคำพิพากษา
 ฎ.๒๕๗๒/๒๕๕๑ เมื่อจำเลยที่ ๑ และที่ ๒ ได้จัด ทะเบียนจำนองที่ดินเป็นประกันหนี้แก่โจทก์ ก่อนที่ผู้ ร้องได้กรรมสิทธิ์รวมในส่วนของจำเลยที่ ๒ บางส่วน ตามคำพิพากษาของศาลชั้นต้น โจทก์ซึ่งเป็นผู้รับ จำนองจึงชอบที่จะได้รับชำระหนี้จากที่ดินพิพาทก่อน เจ้าหนี้สามัญโดยมีพักต้องพิเคราะห์ว่ากรรมสิทธิ์ใน ทรัพย์สินจำนองจะได้โอนไปยังบุคคลภายนอกแล้วหรือ หาไม่



๖.๕ แม้มือผู้อื่นครอบครองปรปักษ์
 (๑) แม้เจ้าของใหม่สุจริต
 ฎ.๕๒๕๑/๒๕๓๓ โจทก์เป็นผู้รับจำนองไว้โดย ชอบในขณะที่มี น.ส.๓ เป็นหลักฐานโดยมีชื่อผู้จำนอง เป็นเจ้าของ การจำนองยังไม่ระงับสิ้นไป โจทก์ยังคงมี สิทธิบังคับจำนองเอาแก่ที่ดินทั้งสองแปลงได้ตาม ป. พ.พ. มาตรา ๗๔๔ และ ๗๐๒ วรรคสอง การที่ผู้ร้อง ได้กรรมสิทธิ์ในภายหลังแม้จะได้มาโดยสุจริตก็ไม่ทำ ให้สิทธิของโจทก์ที่มีอยู่เดิมเสียไป (ฎ.๑๗๖๑๗/๒๕๕๕)

(๒) แม้ศาลมีคำสั่งว่าได้กรรมสิทธิ์
 ฎ.๑๗๖๑๗/๒๕๕๕ แม้ผู้ร้องได้กรรมสิทธิ์ในที่ดินพิพาทโดยการ ครอบครองปรปักษ์และศาลมีคำสั่งรับรองแล้วก็ตาม แต่การได้ กรรมสิทธิ์ของผู้ร้องได้มาภายหลังจากที่จำเลยที่ ๒ นำที่ดินพิพาทไปจด ทะเบียนจำนองไว้แก่โจทก์โดยชอบด้วยกฎหมายแล้ว การจำนองจึง ยังคงมีอยู่ในฐานะทรัพย์สิน การนี้ตามคำร้องไม่เป็นเหตุให้สัญญา จำนองระงับสิ้นไป โจทก์ย่อมมีสิทธิบังคับจำนองเอาแก่ที่ดินพิพาทได้ ตามมาตรา ๗๐๒ วรรคสองและมาตรา ๗๔๔ ผู้ร้องจึงไม่มีสิทธิขอให้ ปลดที่ดินพิพาท (เนติ ๖๙)

๖.๖ แม้มผู้แย่งการครอบครองเกิน ๑ ปี

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

จำนองเป็นทรัพย์สิน



๖.๗ กรณีครอบครองปกปักรักษาตั้งแต่ก่อนจำนอง ก็บังคับ จำนองได้ แต่อ้าง ป.พ.พ. มาตรา ๑๒๙๙ วรรคสอง (ส่วน กรณีได้สิทธิหลังจำนอง อ้างมาตรา ๗๐๒)

ฎ.๕๕๗๐/๒๕๓๓ ผู้ร้องได้ที่ดินและตึกแถวที่โจทก์นำยึด มาโดยการครอบครองปรปักษ์ เป็นการได้มาซึ่งสิทธิอัน เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์โดยทางอื่นนอกจากนิติกรรม เมื่อผู้ ร้องไม่ได้จดทะเบียนสิทธิของตนไว้ จึงไม่อาจทำให้มีการ เปลี่ยนแปลงทางทะเบียนได้ ทั้งต้องห้ามมิให้ยกขึ้นเป็นข้อ ต่อสู้โจทก์ ซึ่งเป็นบุคคลภายนอกผู้รับจำนองที่ดินและตึกแถว ดังกล่าวโดยเสียค่าตอบแทนและจดทะเบียนสิทธิโดยสุจริต แล้ว 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

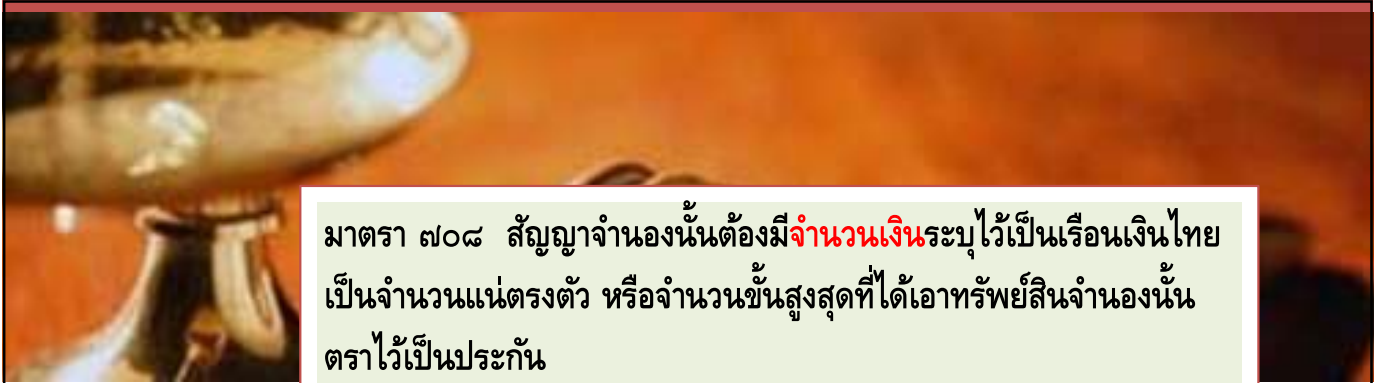
(๓) สัตว์พาหนะ

(๔) สังหาริมทรัพย์อื่นใด ๆ ซึ่งกฎหมายหากบัญญัติไว้ให้จดทะเบียนเฉพาะการ

สังหาริมทรัพย์ ตามมาตรา
๗๐๓ วรรคสอง จะเลือก
จำนอง หรือ จำนำ ก็ได้

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

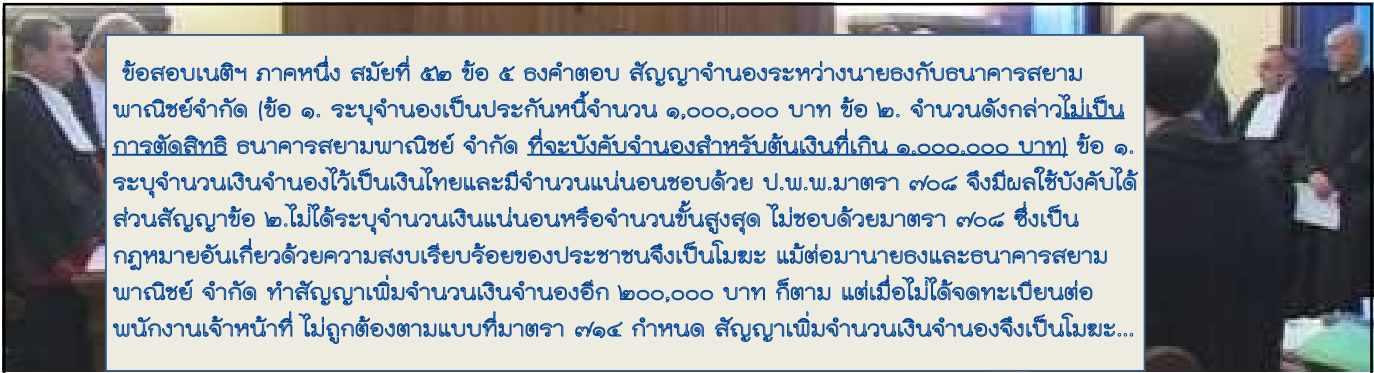
มาตรา ๗๐๔ สัญญาจำนองต้อง
ระบุทรัพย์สินซึ่งจำนอง



มาตรา ๗๐๘ สัญญาจำนองนั้นต้องมีจำนวนเงินระบุไว้เป็นเรือนเงินไทย เป็นจำนวนแน่นอนตัว หรือจำนวนขั้นสูงสุดที่ได้เอาทรัพย์สินจำนองนั้น ตราไว้เป็นประกัน

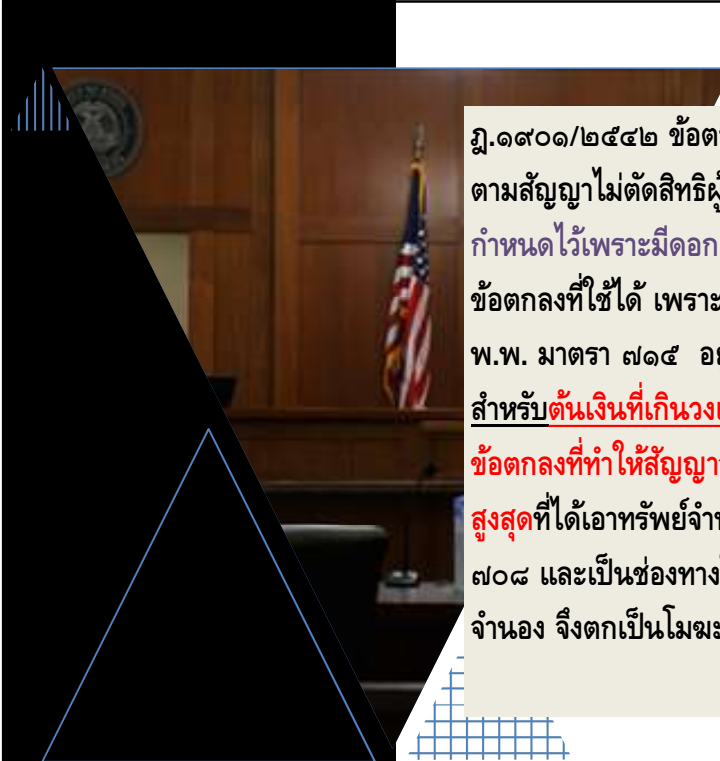


ฎ.๔๑๓๗/๒๕๓๓ วงเงินจำนองตามที่ระบุในสัญญาจำนอง หมายถึง เฉพาะหนี้เงินต้น หาได้รวมถึงหนี้ดอกเบี้ยด้วยไม่
 ฎ.๑๙๘๖/๒๕๔๑ จำเลยที่ ๒ จำนองที่ดินเป็นประกันความเสียหายที่จำเลยที่ ๑ อาจเป็นผู้ ก่อในวงเงินจำนวน ๒๐๐,๐๐๐ บาท ซึ่งเป็นจำนวนจำกัด จำเลยที่ ๒ จึงไม่ต้องรับผิดชอบเกินไปกว่า วงเงินที่จำนองที่ดินเป็นประกัน




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 แม้จะมีข้อตกลงต่อกายสัญญาจำนองที่ว่า 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)
 - ผู้จ้างเองก็คนก็ได้
 - 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

แม้ผู้ร้องจะฟ้องบังคับจำนองที่ดินทั้งสองแปลงแล้วและอยู่ในฐานะเป็นเจ้าของหนี้ตามคำพิพากษาศาลสามารถบังคับชำระหนี้จากที่ดินทั้งสองแปลงที่รับจำนองไว้ก็ตาม แต่ ป.วิ.พ. มาตรา ๒๘๙ (ใหม่ ๓๒๔) ก็ได้ให้สิทธิแก่ผู้ร้องที่จะขอใช้สิทธิจำนองบังคับเอาจากทรัพย์สินจำนองเกินกว่าจำนวนเงินจำนอง อันเป็นการกระทบถึงสิทธิของเจ้าหนี้อื่นที่จะบังคับชำระหนี้เอาจากทรัพย์สินจำนองส่วนที่อยู่นอกเหนือจากความรับผิดชอบตามสัญญาจำนองนั้น

๒. กรณียึดหลายชิ้น

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

มาตรา ๗๑๒ แม้ถึงว่ามีข้อสัญญาเป็นอย่างอื่นก็ตาม ทรัพย์สินซึ่งจำนองไว้แก่บุคคลคนหนึ่งนั้น ท่านว่าจะเอาไปจำนองแก่บุคคลอีกคนหนึ่ง ในระหว่างเวลาที่สัญญาก่อนยังมีอายุอยู่ก็ได้

ฎ. ๔๗๓/๒๕๔๕ ที่ดินที่ตกอยู่ในภาระจำนองหลายราย. เมื่อมีการบังคับจำนองตามภาระจำนองรายแรกแล้ว ย่อมหลุดจากภาระจำนองรายหลังๆ ไปทั้งหมด. เมื่อราคาที่ดินที่ขายได้ พอแก่การชำระหนี้จำนองรายแรกเท่านั้น. และไม่เหลือเงินอีกผู้รับจำนองรายหลังย่อมไม่มีโอกาสได้รับชำระหนี้

(๑) จำนองซ้อนได้

(๒) ผู้จำนองมีสิทธิตามมาตรา ๗๑๒ ที่จะจำนองได้ แม้จะมีสัญญาจำนองฉบับแรกห้ามไว้ก็ตาม เจ้าหนี้จึงมีจำนองเป็นประกันเต็มจำนวน (เนติ สมัย ๕๒)

(๓) เพราะผู้รับจำนองคนก่อนไม่เสียหาย ตามมาตรา ๗๓๐ ถึง ๗๓๒

มาตรา ๗๑๓ ถ้ามิได้ตกลงกันไว้เป็นอย่างอื่นในสัญญาจำนอง ท่านว่าผู้จำนองจะชำระหนี้ล้างจำนองเป็นงวด ๆ ก็ได้

แต่จำนองยังคงครบไปยังทรัพย์สินทั้งหมดทุกสิ่งและทุกส่วน ตามมาตรา ๗๑๖ , ๗๑๗



กลุ่มมาตรา ๗๑๖ - ๗๒๑

๑. ครอบ ๓ กรณี

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

๒. ไม่ครอบ ๓ กรณี (มาตรา ๗๑๙ - ๗๒๑)

- เรือนโรงสร้างภายหลัง
- จำนองเรือนโรงในที่ดินของบุคคลอื่น
- ดอกผล


(๑) ครอบทุกสิ่ง

มาตรา ๗๒๖ จำนวนยอมครอบไปถึง
บรรดาทรัพย์สินซึ่งจำนองหมดทุกสิ่ง
แม้จะได้ชำระหนี้แล้วบางส่วน

ฎ.๔๘๐๓/๒๕๕๓ โจทก์ในฐานะเจ้าหนี้จำนองยอม
มีสิทธิบังคับคดีเอาแก่ทรัพย์สินที่จำนองได้ทั้งหมด
เพราะสิทธิจำนองครอบไปถึงบรรดาทรัพย์สินซึ่ง
จำนองหมดทุกสิ่ง ตาม ป.พ.พ. มาตรา ๗๒๖ และ
เป็นทรัพย์สินที่ยื่นแก่ผู้ร้องและบุคคลทั่วไป

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 จะต้องรับผิดชอบต่อจำเลยที่ ๑ เพียงบางส่วน
เพื่อให้ที่ดินพิพาทปลอดจากจำนองยอมเป็นสิทธิ
ของจำเลยที่ ๑ ที่จะยอมรับหรือไม่ เมื่อจำเลย
ที่ ๑ ไม่ยินยอมก็ไม่มีทางที่จะบังคับจำเลยที่ ๑ ให้
ยินยอมได้ (ฎ.๔๑๗๔/๓๙)

ฎ.๔๘๐๓/๒๕๕๓ นับแต่จำเลยที่ ๑ จัดทะเบียนจำนองที่ดินสินสมรสเป็นครั้งแรกเมื่อวันที่ ๓
ก.ค. ๒๕๓๗ แก่ ส. ซึ่งขณะนั้นจำเลยที่ ๑ กับผู้ร้องยังมีได้จดทะเบียนหย่ากัน ก็ได้มีการจด
ทะเบียนได้ถอนจำนองและจดทะเบียนจำนองแก่นิติบุคคลอื่นอีกหลายรายต่อเนื่องกันมาโดย
ตลอดจนถึงโจทก์ซึ่งจดทะเบียนรับจำนองครั้งแรกเมื่อวันที่ ๖ ก.ค. ๒๕๓๖ เป็นระยะเวลา
ยาวนานถึง ๓๙ ปีเศษ ไม่ปรากฏว่าผู้ร้องได้ใช้สิทธิโต้แย้งการทำนิติกรรมจำนองของจำเลยที่ ๑
จึงมีเหตุผลให้น่าเชื่อว่าผู้ร้องได้รับรู้และไม่คัดค้าน เมื่อผู้ร้องมิได้สืบให้รับฟังได้ว่าโจทก์จด
ทะเบียนรับจำนองโดยรู้อยู่แล้วว่าจำเลยที่ ๑ มิใช่เจ้าของกรรมสิทธิ์ทรัพย์สินที่จำนองแต่ผู้เดียว
ข้อเท็จจริงย่อมรับฟังได้ว่าโจทก์รับจำนองโดยสุจริต นิติกรรมจำนองทรัพย์สินดังกล่าวจึงมีผล
บริบูรณ์ตามกฎหมาย โจทก์ในฐานะเจ้าหนี้จำนองยอมมีสิทธิบังคับคดีเอาแก่ทรัพย์สินที่จำนอง
ได้ทั้งหมดเพราะสิทธิจำนองครอบไปถึงบรรดาทรัพย์สินซึ่งจำนองหมดทุกสิ่งตามมาตรา ๗๒๖
และเป็นทรัพย์สินที่ยื่นแก่ผู้ร้องและบุคคลทั่วไป อีกทั้งถือได้ว่าการยื่นคำร้องขอถอนส่วนของผู้
ร้องเป็นการใช้สิทธิโดยไม่สุจริต จึงไม่มีสิทธิขอถ่วงเงินส่วนของตนจากการขายทอดตลาดทรัพย์สิน
พิพาท (เทียบ ฎ.๗๔๕๑/๒๕๖๐, ๔๔๒๖/๒๕๖๓)



(๒) ครอบทุกส่วน

มาตรา ๗๑๗ แม้ว่าทรัพย์สินซึ่งจำนองจะแบ่งออกเป็นหลายส่วนก็ตาม ท่านว่าจำนองก็ยังคงครอบไปถึงส่วนเหล่านั้นหมดทุกส่วนด้วยกันอยู่นั่นเอง ถึงกระนั้นก็ดี ถ้าผู้รับจำนองยินยอมด้วย ท่านว่าจะโอนทรัพย์สินส่วนหนึ่งส่วนใดไปปลอดจากจำนองก็ให้ทำได้ แต่ความยินยอมดังกล่าวนี้หากมิได้จดทะเบียน ท่านว่าจะยกเอาขึ้นเป็นข้อต่อสู้แก่บุคคลภายนอกหาได้ไม่



กรณีเจ้าของรวม

๑. เจ้าของรวมที่ยินยอมให้จำนอง
จำนองมีผลผูกพัน จำนองก็ครอบส่วนของ
เจ้าของรวมที่ยินยอมให้จำนอง
ฎ.๗๖๑/๒๕๐๓ จำเลยเอาห้องแถวซึ่งผู้ร้องเป็น
เจ้าของรวมอยู่ด้วยไปจำนองกับโจทก์ไว้โดยผู้
ร้องรู้เห็นยินยอมด้วย การจำนองนี้จึงมีผลผูกพัน
ทรัพย์สินที่ยึดซึ่งเป็นส่วนของผู้ร้องด้วย

ฎ. ๔๐๗๖/๒๕๓๖ การที่ผู้ร้องรับจ้างนองที่ดิน พินาพซึ่งจำเลยที่ ๒ ถือกรรมสิทธิ์ร่วมกับผู้ คัดค้านที่ ๒ เฉพาะส่วนของจำเลยที่ ๒ โดยผู้ ร้องทราบถึงข้อตกลงแบ่งกรรมสิทธิ์รวมระหว่างผู้ คัดค้านที่ ๒ กับจำเลยที่ ๒ แม้อตามโฉนดที่ดิน พินาพและสัญญาจ้างนองที่ได้จดทะเบียนไว้จะ มิได้แบ่งแยกที่ดินออกเป็นส่วนของผู้คัดค้านที่ ๒ กับจำเลยที่ ๒ ว่ามีอาณาเขตอย่างไร แต่เมื่อ ขณะทำสัญญาจดทะเบียนจ้างนองผู้ร้องทราบว่ ที่ดินพินาพส่วนของจำเลยที่ ๒ อยู่ส่วนใด ถือว่า ผู้ร้องประสงค์จะรับจ้างนองที่ดินพินาพของจำเลย ที่ ๒ ในส่วนนั้น การจ้างนองจึงครอบถึงที่ดิน พินาพเฉพาะส่วนของจำเลยที่ ๒

๒. เจ้าของรวมแบ่งแยกหรือครอบครองเป็นสัดส่วน

๒.๑ แบ่งแยกก่อนจ้างนอง ผู้รับจ้างนองรู้

ฎ.๒๔๘๓/๒๕๒๘ โจทก์ทราบดีตั้งแต่ก่อนที่จะจด ทะเบียนรับจ้างนองว่าที่ดินพินาพส่วนของ ส. ที่จ้างนองแก่ โจทก์นั้นอยู่ทางด้านทิศใต้ เมื่อได้มีการแบ่งกันครอบครอง ที่ดินพินาพระหว่างผู้ร้องและ ส. เป็นส่วนสัดส่วนก่อนที่ ส. จะ นำที่ดินพินาพส่วนของตนไปจ้างนองแก่โจทก์แล้ว เช่นนี้ หากจะขายที่ดินพินาพไปทั้งแปลงและให้ผู้ร้องคงมีสิทธิที่ จะขอให้เงินที่ได้จากการขายทอดตลาดครึ่งหนึ่งก็จะไม่ เป็นธรรม ดังนั้น ผู้ร้องจึงมีสิทธิที่จะขอให้เงิน (ปัจจุบัน ขอให้ปล่อย) ที่ดินส่วนทางด้านทิศเหนือส่วนของผู้ร้องออก ก่อนขายทอดตลาดได้

๒.๒ แบ่งแยกการครอบครองหลังจ้างนอง จ้างนองครอบทุกส่วน

ฎ.๔๘๐๕ - ๔๘๐๖/๒๕๕๒ ขณะที่จำเลยจดทะเบียนจ้างนองที่ดิน พินาพเฉพาะส่วนของตนเป็นประกันเงินกู้ไว้แก่โจทก์ ผู้ถือกรรมสิทธิ์รวม ในที่ดินพินาพยังมีได้แบ่งแยกการครอบครองที่ดินกันเป็นส่วนสัดส่วน กรณี ต้องถือว่าผู้ร้องทั้งสอง จำเลย และผู้ถือกรรมสิทธิ์รวมคนอื่นได้ร่วมกัน ครอบครองที่ดินพินาพทุกส่วนทั้งแปลง แม้อภายหลังผู้ถือกรรมสิทธิ์รวมจะ ได้ตกลงแบ่งแยกการครอบครองที่ดินพินาพกันเป็นส่วนสัดส่วนแล้วก็ตาม ก็ เป็นเพียงข้อตกลงภายในระหว่างผู้ถือกรรมสิทธิ์รวมด้วยกันเอง โดยโจทก์ มิได้ตกลงด้วย จึงไม่มีผลผูกพันโจทก์ซึ่งเป็นบุคคลภายนอก การจ้างนอง ที่ดินพินาพจึงยังคงครอบไปถึงส่วนเหล่านั้นหมดทุกส่วนด้วยกันอยู่นั่นเอง ตาม ป.พ.พ. มาตรา ๗๑๗ วรรคหนึ่ง โจทก์จึงมีสิทธิยึดที่ดินพินาพทั้ง แปลงออกขายทอดตลาดเพื่อชำระหนี้ตามคำพิพากษาได้ ผู้ร้องทั้งสองไม่ มีสิทธิขอเงิน (ปัจจุบันไม่มีสิทธิขอให้ปล่อย) ที่ดินเฉพาะส่วนของตนออก จากที่ดินพินาพก่อนขายทอดตลาด

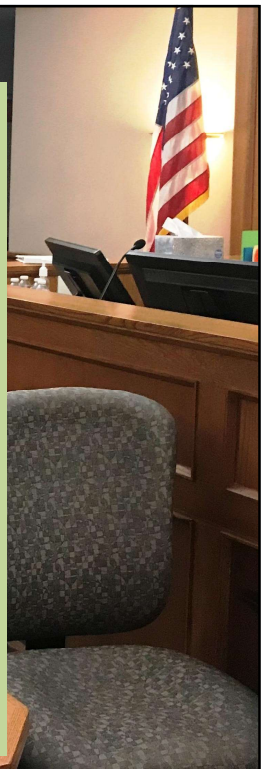
๒.๓ แบ่งแยกโฉนดหลังจ้างนองเป็นหลายแปลง

ฎ.๒๔๒๖/๒๕๕๑ แม้จะมีการแบ่งแยกที่ดินที่ จ้างนองออกเป็นหลายแปลงก่อนที่โจทก์จะฟ้องคดีก็ ตาม เมื่อไม่ปรากฏว่าโจทก์ในฐานะผู้รับจ้างนอง ได้ ตกลงยินยอมให้จำเลยทำการแบ่งแยกที่ดินที่ จ้างนองออกไปโดยปลอดจากการจ้างนอง ต้องถือว่า การจ้างนองยังคงครอบไปถึงส่วนเหล่านั้นหมดทุก ส่วนที่แบ่งแยกออกไปด้วยกันอยู่นั่นเอง ตาม ป.พ.พ.มาตรา ๗๑๗ โจทก์จึงมีสิทธิที่จะขอให้ บังคับจ้างนองแก่ที่ดินทุกแปลงที่แบ่งแยกออกไป จากที่ดินที่จ้างนองอย่างทรัพย์สินที่จ้างนองได้ (ฎ. ๘๓๑๔-๘๓๑๕/๒๕๕๑, ๖๘๖๒/๒๕๕๒)

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



๒.๕ แม้ไม่มีการจดทะเบียนไว้ในสารบัญจดทะเบียนโฉนดที่ดินที่แบ่งแยก
ฎ.๕๕๐๘/๒๕๖๒ เมื่อการจดทะเบียนโฉนดที่ดินพิพาทเป็นการ
กระทำที่ไม่ชอบด้วยกฎหมาย โจทก์ซึ่งเป็นผู้รับจำนองชอบที่จะฟ้อง
ขอให้เพิกถอนนิติกรรมโฉนดที่ดินได้ การจำนองที่ดินพิพาทพร้อม
สิ่งปลูกสร้างยังคงครอบติดอยู่ตามสัญญาจำนองไม่ระงับสิ้นไปตาม
มาตรา ๗๔๔ และเมื่อมีการแบ่งแยกที่ดินพิพาทต้องถือว่าที่ดินที่
แบ่งแยกพร้อมสิ่งปลูกสร้างยังคงมีการจำนองครอบติดอยู่ด้วยตาม
มาตรา ๗๑๗ วรรคหนึ่ง **แม้ไม่มีการจดทะเบียน
โฉนดที่ดินที่แบ่งแยกว่าที่ดินมีการจำนองครอบติดอยู่** แม้จำเลยที่ ๒
เสียค่าตอบแทนและได้มาโดยสุจริตโดยไม่ทราบว่าเป็นที่ดินที่แบ่งแยกมีการ
จำนองครอบติดอยู่ จำเลยที่ ๒ ซึ่งเป็นผู้รับซื้อฝากยอมได้กรรมสิทธิ์
ที่ดินที่แบ่งแยก แต่หาทำให้สิทธิจำนองซึ่งเป็นทรัพย์สินที่ติดไปกับตัว
ทรัพย์สินจำนองเสื่อมเสียไปไม่ตามหลักผู้รับโอนไม่มีสิทธิดีกว่าผู้โอน



มาตรา ๗๑๗ วรรคสอง


ฎ.๑๒๙๘/๑๒ ม.๗๑๓ เป็นเรื่องผู้จำนองจะชำระหนี้ล้างจำนอง เป็นงวด ๆ ก็ได้ ถ้ามิได้ตกลงเป็นอย่างอื่นในสัญญาจำนอง ไม่ใช่ เรื่องไถ่ถอนจำนองบางส่วน ส่วน ม.๗๑๗ ก็เป็นเรื่องทรัพย์สินที่ จำนองแบ่งออกเป็นหลายส่วน แต่จำนองก็ยังคงครอบคลุมไปถึง ทรัพย์สินหมดทุกส่วน แต่เรื่องนี้ทรัพย์สินที่จำนองมิได้แบ่งออกเป็น ส่วน ๆ ที่ดินและตึกที่จำนองเป็นทรัพย์สินส่วนเดียวเท่านั้น กรณีจึง **ไม่ต้องด้วย ม.๗๑๗** อีกเช่นเดียวกัน จำเลยที่ ๑ จึงมีสิทธิที่จะ ปฏิเสธไม่ยอมให้ ก.ไถ่ถอนจำนองที่ดินและตึกบางส่วนได้



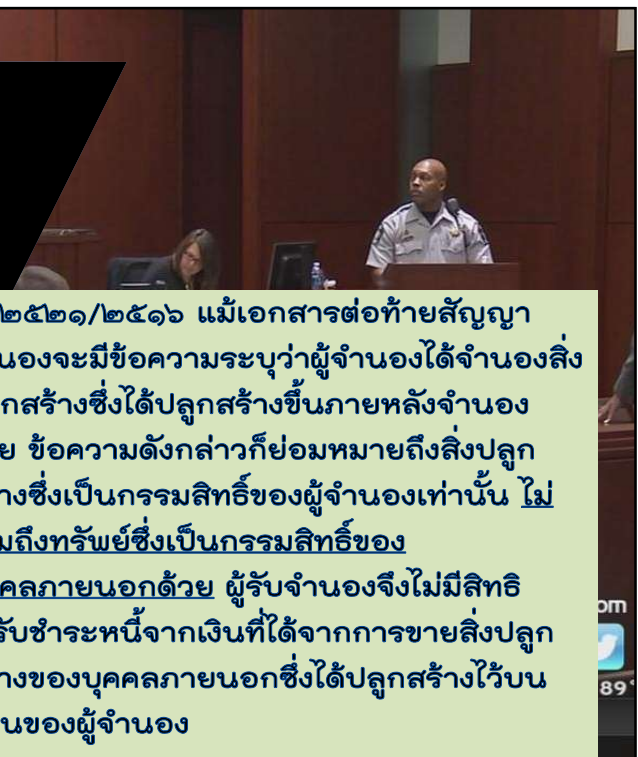
มาตรา ๗๑๘ จำนองย่อมครอบคลุมไปถึงทรัพย์สินทั้งปวงอันติดพันอยู่กับทรัพย์สินซึ่ง จำนอง แต่ต้องอยู่ภายในบังคับซึ่งท่านจำกัดไว้ในสามมาตราต่อไปนี้

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

ฎ.๑๔๘๗/๒๕๕๕ มาตรา ๗๑๘ จำนองย่อมครอบคลุมไปถึงทรัพย์สินทั้งปวงอันติดพันอยู่กับทรัพย์สินซึ่งจำนอง และเมื่อบ้านพิพาทเป็น โรงเรือนซึ่งมีอยู่ในขณะที่จดทะเบียนจำนอง การจำนองย่อมครอบคลุมไปถึงบ้านพิพาทด้วย แม้จำเลยจะซื้อบ้านพิพาทได้จากการ ขายทอดตลาดตามคำสั่งศาลโดยสุจริต แต่สิทธิของจำเลยก็ได้มาภายหลังจากที่โจทก์ได้รับจำนองบ้านพิพาทโดยชอบด้วยกฎหมาย แล้ว จึงไม่ทำให้สิทธิของโจทก์ที่มีอยู่ในทรัพย์สินจำนองระงับสิ้นไปได้ การจำนองบ้านพิพาทจึงยังคงมีอยู่ไม่ระงับสิ้นไป โจทก์จึงคง มีสิทธิจะบังคับจำนองเอาแก่บ้านพิพาทที่จำเลยซื้อได้ตามมาตรา ๗๔๔ และมาตรา ๗๐๒ วรรคสอง จำเลยเป็นแต่เพียงผู้ซื้อบ้าน พิพาทได้จากการขายทอดตลาดตามคำสั่งศาล มิใช่เป็นผู้จำนองหรือคู่สัญญากับโจทก์ผู้รับจำนอง จำเลยจึงไม่ต้องรับผิดชอบในฐานะ เป็นผู้จำนองต่อโจทก์ แต่การที่จำนองบ้านพิพาทซึ่งเป็นทรัพย์สินจำนองซึ่งโจทก์มีสิทธิบังคับจำนองขายทอดตลาดบ้านพิพาทเพื่อชำระหนี้ แก่โจทก์ก่อนตามมาตรา ๗๐๒ วรรคสอง จำเลยกลับซื้อบ้านพิพาทและขายให้กับบุคคลอื่นไป แม้กระทำการโดยสุจริต จำเลยต้อง คืนเงินในส่วนที่เกี่ยวกับบ้านพิพาทให้แก่โจทก์ (ข้อสอบผู้ช่วยฯ ปี ๒๕๕๔)



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



ไม่ครบ ๓ กรณี (มาตรา ๗๑๙ - ๗๒๑)

- เรือนโรงสร้างภายหลัง
- จำนองเรือนโรงในที่ดินของบุคคลอื่น
- ดอกผล

มาตรา ๗๑๙ จำนองที่ดินไม่ครอบคลุมไปถึงเรือน
เรือน
โรงอันผู้จำนองปลูกสร้างลง
ในที่ดินภายหลังวัน
จำนอง เว้นแต่จะมีข้อความกล่าวไว้โดยเฉพาะในสัญญาว่าให้ครอบคลุมไปถึง

แต่กระนั้นก็ดี ผู้รับจำนองจะให้ขายเรือนโรงนั้นรวมไปกับที่ดินด้วยก็ได้ แต่ผู้รับจำนองอาจใช้บุริมสิทธิของตนได้เพียงแก่ราคาที่ดินเท่านั้น

ฎ.๒๕๒๑/๒๕๑๖ แม้เอกสารต่อท้ายสัญญาจำนองจะมีข้อความระบุว่าผู้จำนองได้จำนองสิ่งปลูกสร้างซึ่งได้ปลูกสร้างขึ้นภายหลังจำนองด้วย ข้อความดังกล่าวก็ย่อมหมายถึงสิ่งปลูกสร้างซึ่งเป็นกรรมสิทธิ์ของผู้จำนองเท่านั้น ไม่รวมถึงทรัพย์สินซึ่งเป็นกรรมสิทธิ์ของบุคคลภายนอกด้วย ผู้รับจำนองจึงไม่มีสิทธิได้รับชำระหนี้จากเงินที่ได้จากการขายสิ่งปลูกสร้างของบุคคลภายนอกซึ่งได้ปลูกสร้างไว้บนที่ดินของผู้จำนอง

มาตรา ๗๒๐ จำนองเรือนหรือสิ่งปลูกสร้าง
 อย่างอื่นซึ่งได้ทำขึ้นไว้บนดินหรือใต้ดิน ใน
 ที่ดินอันเป็นของผู้อื่นเขานั้นย่อมไม่ครอบไป
 ถึงที่ดินนั้นด้วย ฉะนั้นใดกลับกันก็ฉะนั้น

มาตรา ๗๒๑ จำนองไม่ครอบไปถึงดอกผลแห่ง
 ทรัพย์สินซึ่งจำนอง เว้นแต่ในเมื่อผู้รับจำนองได้บอก
 กล่าวแก่ผู้จำนองหรือผู้รับโอนแล้วว่าตนจำนองจะ
 บังคับจำนอง

ค่าเช่า ต้องเกิดจากการเช่าก่อนและขณะบอกกล่าวบังคับจำนอง
 ฎ.๒๔๗/๒๕๓๑ ค่าเช่าอันเป็นดอกผลนิติบัญญัติซึ่งโจทก์ในฐานะผู้รับ
 จำนองพึงจะบังคับได้ตามมาตรา ๗๒๑ นั้น ต้องเป็นค่าเช่าซึ่งเกิดจาก
 การเช่าที่มีอยู่ก่อนและขณะผู้รับจำนองบอกกล่าวบังคับจำนอง มิใช่
 หมายความว่าค่าเช่าที่โจทก์คาดหมายว่าจะให้เช่าได้จำนวนหนึ่งโดย
 ไม่มีการเช่าอยู่จริง เมื่อไม่มีการเช่าเกิดขึ้นจึงไม่มีค่าเช่าอันเป็นดอกผล
 นิติบัญญัติที่โจทก์พึงจะบังคับจำนองได้ (ฎ.๑๘๑๙/๒๕๓๐)

- # จำนอง ๑. เป็นเจ้าของ รู้เห็นยินยอม ประมาทเลินเล่อ ๒. ต้องจดทะเบียน (๗๑๔) ๓. ระบุทรัพย์สินจำนอง (๗๐๔)
 ๔. ระบุจำนวนเงินจำนอง (๗๐๘) >>> **ไม่ระบุจำนวนเงิน บังคับไม่ได้ (๑๙๐๑/๔๒)** >>> ไม่ต้องรับผิดชอบเกินไปกว่าวงเงินที่จำนอง (ฎ.๑๙๘๖/๒๕๔๑) , ไม่ยังมีพอหนี้ประธาน
 (ฎ.๑๔๗๐/๒๕๓๗)
- # เมื่อมีการโอน จำนองยังคงมีอยู่ในฐานะทรัพย์สิน (ฎ.๑๗๖๑๗/๔๕) ที่ติดไปกับตัวทรัพย์สินจำนอง (ฎ.๖๓๕๑/๓๔)
๑. โอนก่อน (ฎ.๔๑๖/๓๖) หรือ **ครอบครองทรัพย์สินหรือแย่งการครอบครองก่อนจำนอง** เมื่อไม่จดทะเบียนสิทธิ ห้ามยกขึ้นต่อสู้ (๑๒๙๙ วรรคสอง)
 ๒. โอนหลัง (โอนได้ ตาม ม. ๗๐๒ ...ทรัพย์สินจะได้โอน... ม. ๗๓๖ ถึง ๗๔๓ ...ผู้รับโอน...) ไม่ทำให้จำนองระงับสิ้นไป บังคับจำนองได้ตาม ๗๔๔ (ฎ.๑๕๘๗/๔๕)
 - ๒.๑ โอนจากการขายทอดตลาดตามคำสั่งศาล แม้ผู้ซื้อยังไม่จดทะเบียนรับโอน (๑๑๑๓/๖๖) ไม่เป็นโมฆะ เพราะม.๑๓๓๐ บัญญัติเป็นพิเศษ (ฎ.๑๙๔๗/๖๖) ,
 - ๒.๒ โอนตามสัญญายอม หรือได้สิทธิตามคำพิพากษา (ฎ.๒๔๗๒/๔๑) ไม่ผูกพันผู้รับจำนองซึ่งเป็นบุคคลภายนอก (ฎ.๙๔๐/๓๐)
 - ๒.๓ ครอบครองทรัพย์สินหรือแย่งการครอบครอง (แม้ไม่ใช่โอน) (ฎ.๑๗๖๑๗/๔๕) , แม้เจ้าของใหม่สุดจริต (ฎ.๕๒๔๑/๓๓) , **ติดไปกับทรัพย์สินที่จำนอง (ฎ.๖๓๕๑/๓๔)**
- # จำนองครอบ ๑. ครอบ ๓
- ๑.๑ ทุกสิ่ง (๗๑๖) หลัก มีสิทธิบังคับดีทรัพย์สินจำนองทั้งหมด (ฎ.๔๘๐๓/๔๓) , แม้จะชำระหนี้บางส่วน (๗๑๖) , กระจายหนี้ตามส่วน (๗๓๔) , ส่วนที่เกินต้องคืนผู้จำนอง (๕๓๑/๑๓) , ผู้จำนองไต่เบี่ยงลูกหนี้ (๗๒๔) , แต่ไม่ระงับลำดับ ไม่มีสิทธิไต่เบี่ยงผู้จำนองอื่น (๗๒๔) ปลดหนี้มีผลให้ผู้จำนองคนหลังหลุดพ้น(๗๒๖)
 ข้อยกเว้น ตกลงลำดับ หรือตกลงประกันเฉพาะส่วน (๗๑๐)
 - ๑.๒ ทุกส่วน (๗๑๗) หลัก แบ่งเป็นหลายส่วน (แบ่งครอบครอง/หลายแปลง) ครอบหมดทุกส่วน (๗๑๗ ๖.๑) , เป็นทรัพย์สินที่ใช้ันบุคคลทั่วไป (ฎ.๔๘๐๓/๔๓) โอนต่อไป (ม.๗๐๒, ๗๓๖) >>> ติดตามไปบังคับจำนอง (ฎ.๖๘๖๒/๕๒) , แม้ไม่จดทะเบียนในสารบัญ (ฎ.๑๕๐๘/๖๒)
 ข้อยกเว้น ตกลงให้ปลอดจำนอง (๗๑๗ ๖.๒)
 ผู้รับจำนองรู้ว่าแบ่งแยกก่อนจำนอง ถือว่าประสงค์รับจำนองเฉพาะส่วน (ฎ.๑๐๙๖/๓๖) ขอให้ปล่อยทรัพย์สินได้ (ฎ.๒๕๘๗/๒๘)
 - ๑.๓ ทรัพย์สินติดพัน (๗๑๘) ครอบโรงเรือนที่สร้างก่อนจำนองหรือส่วนควบ >>> ผู้ซื้อบ้านจากการขายทอดตลาดต้องคืนเงิน (ฎ.๑๕๘๗/๔๕)
 ๒. ไม่ครอบ ๓ คือ ๒.๑ เรือนโรงสร้างหลังวันจำนอง (๗๑๙) ๒.๒ ที่ดินบุคคลอื่น (๗๒๐) ๒.๓ ดอกผล เว้นแต่บอกกล่าวว่าจะบังคับจำนอง (๗๒๐)

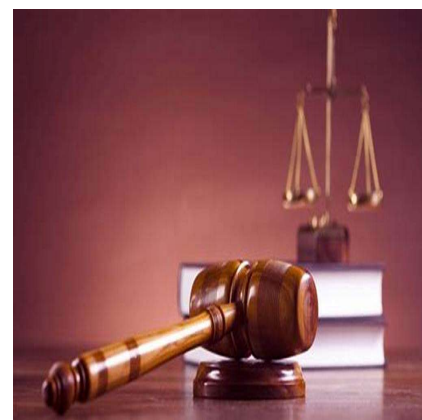
หมวด ๓

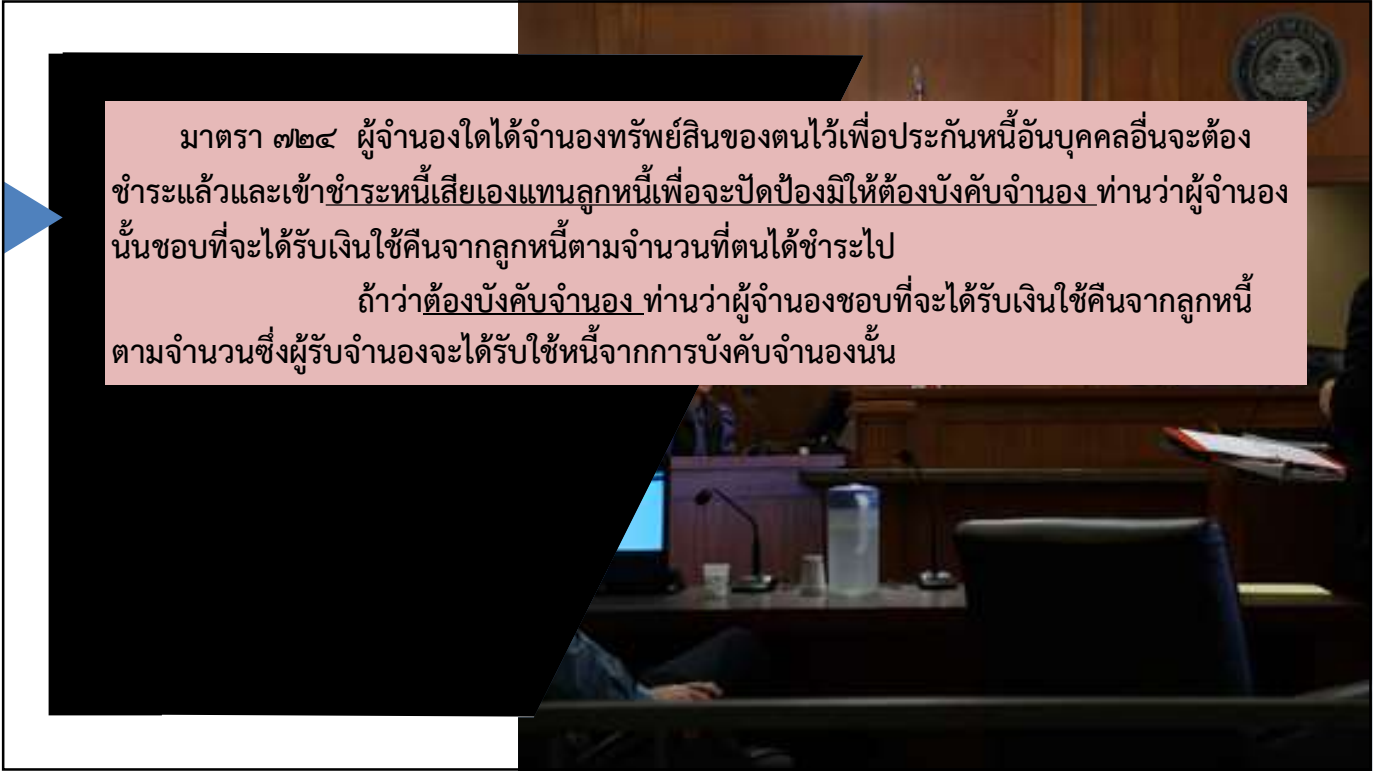
สิทธิและหน้าที่ของผู้รับจ้างและผู้จ้าง

มาตรา ๗๒๒ ถ้าทรัพย์สินได้จ้างแล้ว และภายหลังที่จดทะเบียนจ้าง มีจดทะเบียนภาระจำยอมหรือทรัพย์สินอย่างอื่นโดยผู้รับจ้างมิได้ ยินยอมด้วยไซ้ ท่านว่าสิทธิจ้างยอมเป็นใหญ่กว่าภาระจำยอมหรือทรัพย์สินอย่างอื่นนั้น หากว่าเป็นที่เสื่อมเสียแก่สิทธิของผู้รับจ้างในเวลา บังคับจ้างนั้นก็ให้ลบสิทธิที่กล่าวหลังนั้นเสียจากทะเบียน

มาตรา ๗๒๓ ถ้าทรัพย์สินซึ่งจ้างบุบสลาย หรือถ้าทรัพย์สินซึ่งจ้างแต่สิ่งใดสิ่งหนึ่งสูญหายหรือบุบสลาย เป็นเหตุให้ไม่เพียงพอแก่การประกันไซ้ ท่านว่าผู้รับจ้างจะบังคับจ้างเสียในทันทีก็ได้ เว้นแต่เมื่อเหตุนั้นมีได้เป็นเพราะความผิดของผู้จ้าง และผู้จ้างก็เสนอจะจ้างทรัพย์สินอื่นแทนให้มีราคาเพียงพอ หรือเสนอจะรับซ่อมแซมแก้ไขความบุบสลายนั้นภายในเวลาอันสมควรแก่เหตุ

แต่จ้างยังคงครบไปยังทรัพย์สินนั้นหมดทุกสิ่งและทุกส่วน
ตามมาตรา ๗๑๖ , ๗๑๗






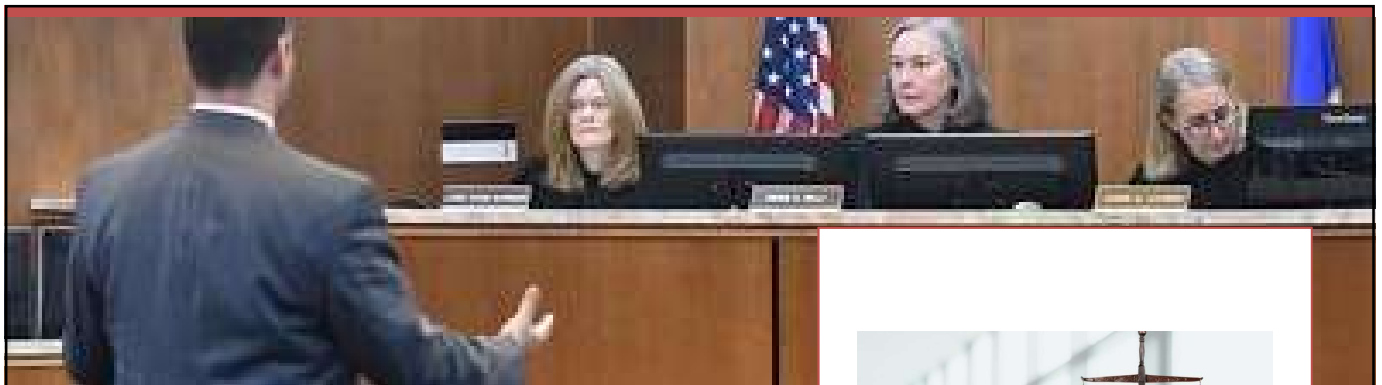
มาตรา ๗๒๔ ผู้จำนองใดได้จำนองทรัพย์สินของตนไว้เพื่อประกันหนี้อันบุคคลอื่นจะต้องชำระแล้วและเข้าชำระหนี้เสียเองแทนลูกหนี้เพื่อจะปกป้องมิให้ต้องบังคับจำนอง ท่านว่าผู้จำนองนั้นชอบที่จะได้รับเงินใช้คืนจากลูกหนี้ตามจำนวนที่ตนได้ชำระไป
ถ้าว่าต้องบังคับจำนอง ท่านว่าผู้จำนองชอบที่จะได้รับเงินใช้คืนจากลูกหนี้ตามจำนวนซึ่งผู้รับจำนองจะได้รับใช้หนี้จากการบังคับจำนองนั้น



มาตรา ๗๒๕ เมื่อบุคคลสองคนหรือกว่านั้นต่างได้จำนองทรัพย์สินแห่งตนเพื่อประกันหนี้แต่รายหนึ่งรายเดียวอันบุคคลอื่นจะต้องชำระและมีได้ระบุลำดับไว้ไซ้ ท่านว่าผู้จำนองซึ่งได้เป็นผู้ชำระหนี้ หรือเป็นเจ้าของทรัพย์สินซึ่งต้องบังคับจำนองนั้น งามีสิทธิจะไล่เบี้ยเอาแก่ผู้จำนองอื่น ๆ ต่อไปได้ไม่



มาตรา ๗๒๖ เมื่อบุคคลหลายคนต่างได้
จำนองทรัพย์สินแห่งตนเพื่อประกันหนี้แต่ราย
หนึ่งรายเดียวอันบุคคลอื่นจะต้องชำระและได้
ระบุลำดับไว้ด้วยไซ้ร้ ท่านว่าการที่ผู้รับจำนอง
ยอมปลดหนี้ให้แก่ผู้จำนองคนหนึ่งนั้น ย่อมทำ
ให้ผู้จำนองคนอื่นๆ ได้หลุดพ้นด้วยเพียง
ขนาดที่เขาต้องรับความเสียหายแต่การนั้น



มาตรา ๗๒๗ ให้นำบทบัญญัติมาตรา ๖๙๑
มาตรา ๖๙๗ มาตรา ๗๐๐ และมาตรา ๗๐๑
มาใช้บังคับกับกรณีที่บุคคลจำนองทรัพย์สิน
เพื่อประกันหนี้อันบุคคลอื่นจะต้องชำระด้วย
โดยอนุโลม



การบังคับจำนอง

- ๑) วิธีการบังคับจำนอง (ม.๗๒๘ - ๗๒๙/๑, ๗๓๕)
- ๒) กรณีผู้รับจำนองหลายคน (ม.๗๓๐ - ๗๓๒)
- ๓) กรณีทรัพย์สินจำนองมีหลายสิ่ง (ม.๗๓๕)

วิธีการบังคับจำนอง

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

วิธีที่ ๑ ฟ้องผู้จำนองเพื่อยึดและขายทอดตลาดทรัพย์สินจำนอง (มาตรา ๗๒๘)

หมวด ๔ การบังคับจำนอง

มาตรา ๗๒๘ เมื่อจะบังคับจำนองนั้น ผู้รับจำนองต้อง**มีหนังสือ**บอกกล่าวไปยังลูกหนี้ก่อนว่าให้ชำระหนี้ภายในเวลาอันสมควรซึ่งต้องไม่น้อยกว่า**หกสิบวัน**นับแต่วันที่ลูกหนี้ได้รับคำบอกกล่าวนั้น ถ้าและ**ลูกหนี้ละเลย**เสียไม่ปฏิบัติตามคำบอกกล่าว ผู้รับจำนองจะ**ฟ้องคดี**ต่อศาลเพื่อให้พิพากษาสั่งให้ยึดทรัพย์สินซึ่งจำนองและให้ขายทอดตลาดก็ได้

ในกรณีตามวรรคหนึ่ง ถ้าเป็นกรณีผู้จำนองซึ่งจำนองทรัพย์สินของตนไว้เพื่อประกันหนี้**อันบุคคลอื่น**ต้องชำระ ผู้รับจำนองต้องส่งหนังสือบอกกล่าวดังกล่าวให้ผู้จำนองทราบภายในสิบห้าวันนับแต่วันที่ส่งหนังสือแจ้งให้ลูกหนี้ทราบ ถ้าผู้รับจำนองมิได้ดำเนินการภายในกำหนดเวลาสิบห้าวันนั้น ให้ผู้จำนองเช่นว่านั้นหลุดพ้นจากความรับผิดชอบในดอกเบี้ยและค่าสินไหมทดแทนซึ่งลูกหนี้ค้างชำระตลอดจนค่าภาระติดพันอันเป็นอุปกรณ์แห่งหนี้รายนั้นบรรดาที่เกิดขึ้นนับแต่วันที่พ้นกำหนดเวลาสิบห้าวันดังกล่าว

ก่อนฟ้อง ต้องครบ ๒ ประการ มิฉะนั้น
จะไม่มีอำนาจฟ้อง (แต่ฟ้องใหม่ได้)

๑. ผู้รับจำนองต้องมีหนังสือบอกกล่าวไป
ยังลูกหนี้ผู้จำนองก่อนว่าให้ชำระหนี้
ภายในเวลาอันสมควรซึ่งต้องไม่น้อยกว่า
๖๐ วัน นับแต่วันที่ลูกหนี้ได้รับคำบอก
กล่าวนั้น

๑.๑ ต้องกำหนดเวลา

ฎ.๒๕๗๗/๒๕๓๕ คดีก่อนโจทก์ฟ้องจำเลยให้
ชำระหนี้จำนอง ศาลวินิจฉัยว่าโจทก์มีได้บรรยาย
ฟ้องว่า โจทก์ได้มีหนังสือบอกกล่าวให้จำเลยชำระ
หนี้ภายในเวลาอันสมควรตามมาตรา ๗๒๘ โจทก์
จึงไม่มีอำนาจฟ้อง พิพากษายกฟ้องคดีถึง
ที่สุด คดีนี้โจทก์บรรยายฟ้องว่า ก่อนฟ้องโจทก์ได้
มีหนังสือบอกกล่าวให้จำเลยชำระหนี้และไถ่ถอน
จำนอง จำเลยได้รับหนังสือดังกล่าวแล้ว โจทก์ได้
ปฏิบัติตามเงื่อนไขที่กฎหมายกำหนดแล้ว ย่อมมี
อำนาจฟ้องจำเลยได้ ไม่เป็นฟ้องซ้ำกับคดีก่อน

๑.๒ ไม่กำหนดเวลา บอกกล่าวไม่ชอบ

ฎ.๑๖๐๘/๐๖ โจทก์มีหนังสือบอกกล่าวบังคับจำนองไปยังจำเลยว่า
ให้จำเลยชำระเงินและไถ่ถอนการจำนองเสียภายในเร็ววันที่สุด
นั้น เห็นได้ว่าไม่ได้กำหนดให้ไถ่ถอนการจำนองเมื่อใดเอาความ
แน่นอนในการที่จะพิเคราะห์ว่าภายในเวลาอันสมควรหรือไม่ไม่ได้
จึงไม่เป็นคำบอกกล่าวบังคับจำนองที่ชอบ (เนติ ๔๗)

ข้อสอบเนติฯ ภาคหนึ่ง สมัยที่ ๕๗ ข้อ ๕ ธงคำตอบ...
ตามมาตรา ๗๒๘ หนังสือบอกกล่าวบังคับจำนองของ
นายแดงมิได้กำหนดเวลาให้นายเขียวชำระหนี้ จึงเป็น
การบอกกล่าวบังคับจำนองที่ไม่ชอบ นายแดงยังไม่มี
สิทธิฟ้องบังคับจำนอง นายเขียวจึงยังไม่ต้องรับผิดชอบ
นายแดง

๑.๓ กำหนดเวลาน้อยกว่า ๖๐ วัน

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 อันเป็นการกำหนดระยะเวลาไม่น้อยกว่าหกสิบวันซึ่งเป็นกำหนดระยะเวลาที่ระบุไว้ชัดเจนแน่นอนแล้ว จึงนำระยะเวลา ๓๐ วัน ตามหนังสือบอกกล่าวบังคับจำนองไปรวมกับระยะเวลา หลังจากนั้นจนถึงวันฟ้องว่าเป็นระยะเวลาไม่น้อยกว่าหกสิบวันแล้วหาได้ไม่ กรณีจึงยังถือไม่ได้ว่าจำเลยทั้งสามลูกหนี้ละเลยเสียไม่ปฏิบัติตามคำบอกกล่าวตามมาตรา ๗๒๘ วรรคหนึ่ง ที่แก้ไขใหม่ โจทก์จึงไม่มีอำนาจฟ้องคดีนี้ (เนติ ๗๔)

๒. ต้องรอให้ผ่านพ้นระยะเวลา(ที่กำหนด)ไปก่อนแล้วลูกหนี้ไม่ปฏิบัติตามคำบอกกล่าว

ฎ.๑๔๕๒/๒๓ โจทก์มีหนังสือบอกกล่าวให้จำเลยชำระหนี้จำนองพร้อมทั้งดอกเบี้ยภายใน เดือน ต.ค.๒๕๒๑ จำเลยยอมมีสิทธิที่จะชำระหนี้ดังกล่าวในวันใดก็ได้จนถึงวันสิ้นเดือน ต.ค. ๒๕๒๑ การมาฟ้องก่อนสิ้นระยะเวลาที่กำหนดไว้ ซึ่งยังอยู่ในระยะเวลาที่จำเลยจะชำระหนี้ให้โจทก์ได้ จึงยังถือไม่ได้ว่าจำเลยละเลยไม่ปฏิบัติตามคำบอกกล่าว โจทก์ไม่มีอำนาจฟ้อง

๓. การบอกกล่าวบังคับจำนองต้องเป็นหนังสือ

๓.๑ มิได้กำหนดเป็นแบบไว้

ฎ.๗๙๐๘/๒๕๓๘ การบอกกล่าวบังคับจำนอง กฎหมายบังคับให้เป็นหนังสือเท่านั้น มิได้กำหนดเป็นแบบไว้แต่อย่างไร

๓.๒ ไม่ต้องระบุทรัพย์สินจำนอง

ฎ.๔๖๒/๒๕๕๐ ตามมาตรา ๗๒๘ โจทก์ไม่ต้องระบุทรัพย์สินซึ่งจำนองไปในคำบอกกล่าว

๓.๓ ไม่ได้ระบุว่าต้องส่งทางจดหมายลงทะเบียน

ฎ.๓๓๗/๒๕๕๐ มาตรา ๗๒๘ นั้น ไม่ได้ระบุว่าต้องส่งคำบอกกล่าวโดยทางจดหมายลงทะเบียนตอบรับแต่อย่างใด พนักงานของโจทก์ส่งหนังสือบอกกล่าวบังคับจำนองให้แก่จำเลยที่ ๒ และที่ ๓ แต่จำเลยที่ ๒ และที่ ๓ ไม่ยอมรับจึงได้ทำบันทึกไว้ท้ายคำบอกกล่าวว่าจำเลยที่ ๒ และที่ ๓ ไม่ยอมรับ ผู้ส่งจึงได้วางหนังสือไว้ต่อหน้าผู้รับและต่อหน้าพยาน การบอกกล่าวบังคับจำนองชอบแล้ว (เนติฯ ๖๖)

๓.๔ ต้องบอกกล่าวให้ถูกคน (ผู้จำนอง)

(๑) ภริยาผู้จำนอง

ฎ.๗๕๐/๐๔ สามีมอบอำนาจให้ภริยาทำสัญญาจำนองแทน ดังนี้เมื่อ**บอกกล่าวบังคับจำนองแก่ภริยา หนีผลไปถึงสามีไม่** เพราะการมอบอำนาจนั้นไม่ได้รวมถึงการบังคับและการไถ่จำนองด้วย

(๒) ผู้จำนองถึงแก่กรรมก่อน

ฎ.๕๕๕๓/๒๕๕๒ ในกรณีที่เจ้าหนี้ผู้รับจำนองประสงค์จะฟ้องบังคับจำนองมาตรา ๗๒๘ บังคับให้เจ้าหนี้ต้องบอกกล่าวเป็นหนังสือไปยังผู้จำนองซึ่งเป็นลูกหนี้ ในคำบอกกล่าวนั้นเจ้าหนี้จะต้องกำหนดเวลาให้ผู้จำนองชำระหนี้จำนองและกำหนดเวลาดังกล่าวจะต้องเป็นกำหนดเวลาอันสมควรด้วย เพื่อให้โอกาสผู้จำนองชำระหนี้จำนอง ทำให้ไม่ต้องถูกฟ้องให้ศาลสั่งยึดทรัพย์สินซึ่งจำนองไปขายทอดตลาดเอาเงินมาชำระหนี้ **การบอกกล่าวจึงเป็นเงื่อนไขที่โจทก์ซึ่งเป็นผู้รับจำนองจะต้องกระทำให้ถูกต้องก่อน จึงจะฟ้องบังคับจำนองได้ การบอกกล่าวดังกล่าวเป็นการแสดงเจตนาที่จะต้องมีผู้รับการแสดงเจตนาคือผู้จำนอง เมื่อผู้จำนองถึงแก่กรรมก่อนผู้รับจำนองมีหนังสือบอกกล่าว แม้จะมีผู้อื่นรับหนังสือนั้นไว้ ก็ถือไม่ได้ว่าเป็นการบอกกล่าวบังคับจำนองที่ชอบ**

มาตรา ๗๒๙ ในการบังคับจำหน่ายตามมาตรา ๗๒๘ ถ้าไม่มีการจำหน่ายรายอื่นหรือบุริมสิทธิอื่นอันได้จดทะเบียนไว้เหนือทรัพย์สินอันเดียวกันนี้ ผู้รับจำหน่ายจะฟ้องคดีต่อศาลเพื่อเรียกเอาทรัพย์สินจำหน่ายหลุดภายในบังคับแห่งเงื่อนไขดังกล่าวต่อไปนี้แทนการขายทอดตลาดก็ได้

(๑) ลูกหนี้ได้ขาดส่งดอกเบี้ยมาแล้วเป็นเวลาถึงห้าปี และ

(๒) ผู้รับจำหน่ายแสดงให้เห็นที่พอใจแก่ศาลว่าราคาทรัพย์สินนั้นน้อยกว่าจำนวนเงินอันค้างชำระ และ

(๓) ไม่มีการจำหน่ายรายอื่น หรือบุริมสิทธิอื่นอันได้จดทะเบียนไว้เหนือทรัพย์สินอันเดียวกันนี้เอง

วิธีบังคับจำหน่าย วิธีที่ ๒ ฟ้องผู้จำหน่ายเพื่อเรียกเอาทรัพย์สิน จำหน่ายหลุด (ม.๗๒๙)

มาตรา ๗๒๙ เป็นอีกทางเลือกหนึ่งของผู้รับจำหน่าย กล่าวคือ มาตรา ๗๒๘ ฟ้องเพื่อยึดและขายทอดตลาดทรัพย์สินจำหน่าย ส่วนมาตรา ๗๒๙ ฟ้องเพื่อให้เอาทรัพย์สินจำหน่ายหลุดเป็นสิทธิแก่ผู้รับจำหน่ายแทนการขายทอดตลาด



๑. การบังคับเอาทรัพย์สินจำหน่ายหลุดตาม ม.๗๒๙ ฟ้องได้ทั้งกรณีผู้จำหน่ายประกันหนี้ของตนเองและผู้จำหน่ายประกันหนี้ของบุคคลอื่น

ต้องประกอบด้วยเงื่อนไขทั้ง ๔ ข้อ

(๑.๑) ลูกหนี้ได้ขาดส่งดอกเบี้ยมาแล้วเป็นเวลาถึง ๕ ปี (แสดงว่าหนึ่งประธานต้องมีการคิดดอกเบี้ย)

ฎ.๕๑๕๔/๓๒ การจดทะเบียนโอนที่พิพาทระหว่างโจทก์กับจำเลยที่ ๒ เป็นกรณีที่โจทก์เอาทรัพย์สินที่จำหน่ายตีใช้หนี้เงินกู้ให้จำเลยที่ ๒ หาใช่จำเลยที่ ๒ ผู้รับจำหน่ายเรียกเอาทรัพย์สินจำหน่ายหลุดซึ่งผู้รับจำหน่ายต้องขาดส่งดอกเบี้ยถึงห้าปีไม่

(๑.๒) ราคาทรัพย์สินซึ่งจำหน่ายนั้นน้อยกว่าจำนวนเงินอันค้างชำระ (หนี้จำหน่าย)
(ฎ.๒๕๖๓/๕๘)

(๑.๓) ต้องไม่มีการจำหน่ายรายอื่นหรือบุริมสิทธิอื่นอันได้จดทะเบียนเหนือทรัพย์สินอันเดียวกันนี้

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



หลักเกณฑ์ข้อ ๒ ราคาทรัพย์สินจำนองสูงกว่าจำนวนหนี้ที่ค้างชำระ ไม่อาจเรียกเอาทรัพย์สินจำนองหลุดได้
ฎ.๒๕๖๓/๒๕๕๘ สัญญาจำนองที่ดินพิพาทเกิดจากการนำมูลหนี้ต่าง ๆ ที่มีก่อนหน้านั้น (หนี้
กู้ยืมเงิน) มารวมเป็นยอดหนี้จำนอง ต้องถือว่าหนี้ประเภทคือ หนี้กู้ยืมเงิน ซึ่งถือเอาสัญญาจำนองเป็น
หลักฐานแห่งการกู้ยืมเงินนั้น สามารถแบ่งแยกดอกเบี้ยออกจากต้นเงินได้ (เกินอัตราร้อยละ ๑๕ และคิด
ดอกเบี้ยในดอกเบี้ยที่ค้างชำระโดยมิได้มีการตกลงเป็นหนังสือ) ดังนั้น หนี้ในส่วนต้นเงินซึ่งมีจำนวน
๗,๓๘๗,๘๘๔ บาท จึงมิได้ตกเป็นโมฆะไปด้วย เมื่อรวมกับต้นเงินที่จำเลยขอกู้ยืมเงินเพิ่มอีก ๖๑๐,๐๐๐
บาท แล้วรวมเป็นต้นเงินจำนวน ๗,๙๙๗,๘๘๔ บาท ที่จำเลยยังคงต้องรับผิดชอบต่อโจทก์ และโจทก์คงมี
สิทธิคิดดอกเบี้ยในอัตราร้อยละ ๑๕ ต่อปี จากต้นเงิน ๗,๙๙๗,๘๘๔ บาท นับแต่ที่ครบกำหนดไถ่ถอน
จำนองเป็นต้นไปเป็นเวลา ๕ ปี เป็นดอกเบี้ยจำนวน ๕,๙๙๘,๕๑๓ บาท รวมต้นเงินและดอกเบี้ยเป็นเงิน
๑๓,๙๙๖,๒๙๗ บาท แต่โจทก์บรรยายฟ้องว่า ที่ดินพิพาทมีราคาประเมินของทางราชการเป็นเงิน
๑๙,๖๔๕,๐๐๐ บาท ราคาทรัพย์สินจำนองจึงสูงกว่าจำนวนหนี้ที่จำเลยค้างชำระ โจทก์จึงไม่อาจเรียกเอาทรัพย์สิน
จำนองหลุดได้

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

มาตรา ๗๓๕ เมื่อผู้รับจำนองคนใดจะบังคับจำนองเอาแก่
ผู้รับโอนทรัพย์สินซึ่งจำนอง ผู้รับจำนองต้องมีจดหมายบอก
กล่าวแก่ผู้รับโอนล่วงหน้าเป็นระยะเวลาไม่น้อยกว่าหกสิบวัน
ก่อน จึงจะบังคับจำนองได้

- (๑) กรณีที่ผู้จำนองโอนทรัพย์สินติดจำนองไปยังบุคคลภายนอกแล้ว หากผู้รับจำนองจะฟ้อง
บังคับจำนองเพื่อให้ศาลพิพากษาสั่งให้ยึดและขายทอดตลาดทรัพย์สินจำนอง ก่อนฟ้องก็ต้อง
บอกกล่าวเป็นหนังสือไปยังผู้รับโอนทรัพย์สินจำนองก่อน มิฉะนั้นไม่มีอำนาจฟ้อง
- (๒) ไม่ต้องไปบอกกล่าวผู้จำนองอีก เพราะทรัพย์สินจำนองโอนไปแล้ว
- (๓) วิธีการบอกกล่าวก็เทียบเคียงมาตรา ๗๒๘

ต้องมีจดหมายบอกกล่าวบังคับจำนองล่วงหน้าไม่น้อยกว่า ๖๐ วัน ก่อน

ฎ.๕๕๘๔/๕๕ จำเลยเป็นผู้ซื้อทรัพย์สินจากการขายทอดตลาดในคดีแพ่งโดยติดจำนองย่อมมีฐานะเป็นเพียงผู้รับโอนทรัพย์สินซึ่งจำนอง หากทำให้มีฐานะเป็นผู้จำนองไม่ จำเลยมีสิทธิไถ่ถอนจำนองโดยเสนอรับใช้เงินเป็นจำนวนอันสมควรกับราคาทรัพย์สินนั้น หากโจทก์ไม่ยอมรับก็ต้องฟ้องต่อศาลภายในหนึ่งเดือนนับแต่วันมีคำเสนอ เพื่อให้ศาลพิพากษาสั่งขายทอดตลาดตาม มาตรา ๗๓๘ และ ๗๓๙ แต่ถ้าจำเลยไม่ได้ใช้สิทธิไถ่ถอนจำนองดังกล่าว โดยโจทก์จะบังคับจำนองก็ต้องมีจดหมายบอกกล่าวแก่จำเลย ผู้รับโอนทรัพย์สินซึ่งจำนองตามมาตรา ๗๓๕ จึงจะบังคับจำนองได้

(๔) นอกจากมีจดหมายบอกกล่าวแก่ผู้รับโอนแล้ว ยังต้องฟ้องผู้รับโอนฯ เพื่อบังคับจำนอง

- ฎ.๒๘๘/๓๗ ผู้ร้องเป็นผู้รับโอนทรัพย์สินซึ่งจำนองมาก่อนโจทก์ฟ้องคดีนี้ การที่โจทก์เพียงแต่บอกกล่าวบังคับจำนองไปยังผู้ร้องตาม ม.๗๓๕ โดยมีได้ฟ้องผู้ร้องเป็นจำเลยด้วยนั้น จึงไม่ใช่เป็นการบังคับจำนองที่ถูกต้อง

(๕) ผู้รับโอน ไม่รวมถึง ผู้รับมรดก

ฎ.๘๗๐๖/๒๕๕๕ จำเลยทั้งห้าเป็นผู้รับโอนกรรมสิทธิ์ในที่ดินที่จำนองมาจากนาย ก. สืบเนื่องมาจากการรับมรดก จึงต้องรับไปทั้งสิทธิและหน้าที่ของนาย ก. กล่าวคือ ต้องรับผิดชอบตามสัญญาจำนองแทนนาย ก. หากไม่ใช่เป็นผู้รับโอนทรัพย์สินซึ่งจำนองแต่อย่างใด จึงมีต้องด้วยมาตรา ๗๓๕



วิธีที่ ๔ ผู้จำนอง
แจ้งให้ผู้รับจำนอง
ขายทอดตลาด
ทรัพย์สินจำนองโดย
ไม่ต้องฟ้องเป็นคดี
(มาตรา ๗๒๗/๑)

มาตรา ๗๒๗/๑ เวลาใด ๆ หลังจากที่หนี้ถึงกำหนดชำระ ถ้าไม่มีการจำนองรายอื่นหรือ
บุริมสิทธิอื่นอันได้จดทะเบียนไว้เหนือทรัพย์สินอันเดียวกันนี้ ผู้จำนองมีสิทธิแจ้งเป็นหนังสือไปยัง
ผู้รับจำนองเพื่อให้ผู้รับจำนองดำเนินการให้มีการขายทอดตลาดทรัพย์สินที่จำนองโดยไม่ต้องฟ้อง
เป็นคดีต่อศาล โดยผู้รับจำนองต้องดำเนินการขายทอดตลาดทรัพย์สินที่จำนองภายในเวลาหนึ่งปี
นับแต่วันที่ได้รับหนังสือแจ้งนั้น ทั้งนี้ ให้ถือว่าหนังสือแจ้งของผู้จำนองเป็นหนังสือยินยอมให้ขาย
ทอดตลาด

ในกรณีที่ผู้รับจำนองไม่ได้ดำเนินการขายทอดตลาดทรัพย์สินที่จำนองภายในระยะเวลาที่
กำหนดไว้ในวรรคหนึ่ง ให้ผู้จำนองพ้นจากความรับผิดในดอกเบี้ยและค่าสินไหมทดแทนซึ่งลูกหนี้
ค้างชำระ ตลอดจนค่าภาระติดพันอันเป็นอุปกรณ์แห่งหนี้รายนั้นบรรดาที่เกิดขึ้นภายหลังวันที่พ้น
กำหนดเวลาดังกล่าว

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

แต่ระวางกรณีหนี้
กู้ยืม (ม ๖๕๖)

เมื่อหนี้ถึง
กำหนดแล้ว
ตกลงกัน มีผล
สมบูรณ์ เช่น
โอนดีใช้หนี้

มาตรา ๗๒๘,
๗๒๙, ๗๓๕

มาตรา ๗๑๑ การที่จะตกลงกันได้เสียแต่ก่อนเวลาหนี้ถึง
กำหนดชำระเป็นข้อความอย่างใดอย่างหนึ่งว่า ถ้าไม่ชำระ
หนี้ ให้ผู้รับจำนองเข้าเป็นเจ้าของทรัพย์สินซึ่งจำนอง หรือ
ว่าให้จัดการแก่ทรัพย์สินนั้นเป็นประการอื่นอย่างใด
นอกจากตามบทบัญญัติทั้งหลายว่าด้วยการบังคับจำนอง
นั้นไซ้ ข้อตกลงเช่นนั้นท่านว่าไม่สมบูรณ์

มาตรา ๗๑๔/๑ บรรดาข้อตกลงเกี่ยวกับการจำนองที่
แตกต่างไปจากมาตรา ๗๒๘ มาตรา ๗๒๙ และมาตรา
๗๓๕ เป็นโมฆะ

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

เช่น ให้ผู้รับจำนอง
เป็นเจ้าของหนี้เมื่อ
ลูกหนี้ผิดนัดโดยไม่
ต้องฟ้องศาล หรือ
ให้เจ้าหนี้ขาย
ทอดตลาดทรัพย์สินเอง

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.๑๕๑๐/๒๕๔๒ การที่จำเลยผู้จ้างงานทำหนังสือมอบอำนาจ
โดยจำเลยยอมโอนที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างซึ่งเป็นทรัพย์สินจ้างงาน
ให้แก่โจทก์ หากจำเลยผิดนัดไม่ชำระหนี้อื่นเป็นการฝ่าฝืน
ป.พ.พ. มาตรา ๗๑๑ ย่อมมีผลเพียงทำให้ข้อตกลงดังกล่าว
ไม่สมบูรณ์ โดยโจทก์จะบังคับหรือปฏิบัติตามข้อตกลงดังกล่าว
ไม่ได้เท่านั้น แต่หาผลทำให้นิติกรรมการจดทะเบียนจำนอง
ระหว่างโจทก์กับจำเลยในส่วนอื่นที่กระทำโดยชอบต้องเสียไป
ไม่ สัญญาจำนองระหว่างโจทก์กับจำเลยจึงยังมีผลใช้บังคับได้



(๓.๑) ไม่สมบูรณ์ คือ ศาลไม่บังคับให้เฉพาะข้อตกลงส่วนนี้

(๓.๒) แต่หากปฏิบัติกันเอง (เป็นการสละการครอบครอง) เมื่อผู้รับ
จำนองครอบครองปรปักษ์แล้ว ก็จะไม่จำนองไม่ได้

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

กฎหมายใหม่

ฎ.๓๖๑๓/๖๔ มาตรา ๓๑๑ ซึ่งหมายถึงว่า ผู้รับจำนองจะเอาทรัพย์สินจำนองชำระหนี้ได้ก็ด้วยแต่ บัญญัติว่าด้วยการบังคับจำนอง โดยการจัดการแก่ทรัพย์สินจำนองเป็นประการอื่นนอกจากที่กฎหมาย กำหนดยอมทำให้ข้อตกลงนั้นไม่สมบูรณ์ กล่าวคือฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งจะเรียกร้องให้อีกฝ่ายหนึ่งต้องปฏิบัติตาม ข้อตกลงนั้นไม่ได้ และเมื่อปรากฏว่าโจทก์กู้ยืมเงินจากจำเลยที่ ๑ โดยจำนองที่ดินพิพาทเป็นประกัน และ ในวันทำสัญญาจำนองจำเลยที่ ๑ ตกลงให้โจทก์ทำหนังสือมอบอำนาจล่วงหน้า มอบอำนาจให้จำเลยที่ ๑ ไป จดทะเบียนโอนที่ดินพิพาทชำระหนี้จำนอง และเมื่อโจทก์มีคดีชำระหนี้แล้ว จำเลยที่ ๑ ได้นำหนังสือมอบ อำนาจดังกล่าวไปโอนที่ดินพิพาทเป็นของจำเลยที่ ๑ เพื่อชำระหนี้เสียเองจึงไม่เป็นไปตามบัญญัติว่าด้วย การบังคับจำนองและเป็นผลให้ข้อตกลงที่แตกต่างไปจากมาตรา ๓๒๔, ๓๒๕ และ ๓๒๕ ตกเป็นโมฆะตาม มาตรา ๓๑๔/๑ โดยไม่อาจใช้บังคับได้ในระหว่างโจทก์และจำเลยที่ ๑ จำเลยที่ ๑ จึงไม่อาจนำหนังสือมอบ อำนาจของโจทก์ไปใช้เป็นหลักฐานในการโอนที่ดินพิพาทเพื่อชำระหนี้ให้แก่จำเลยที่ ๑ ได้



มาตรา ๗๓๐ เมื่อทรัพย์สินอันหนึ่งอันเดียวได้จำนองแก่ผู้รับจำนองหลายคนด้วยกัน ท่านให้ถือลำดับผู้รับจำนองเรียงตามวันและเวลาจดทะเบียน และผู้รับจำนองคนก่อนจัก ได้รับใช้หนี้ก่อนผู้รับจำนองคนหลัง

มาตรา ๗๓๑ อันผู้รับจำนองคนหลังจะบังคับตามสิทธิของตนให้เสียหายแก่ผู้รับจำนองคน ก่อนนั้น ท่านว่าหาอาจทำได้ไม่

ฎ.๓๑๖/๒๕๐๔ มาตรา ๗๓๒ เมื่อหักหนี้ของผู้รับจำนอง ลำดับแรกแล้วไม่มีเงินเหลือ ผู้รับจำนองลำดับหลังก็ไม่มี หนทางได้รับชำระหนี้จากทรัพย์สินจำนองตามฎีกาที่ ๔๗๓/ ๒๕๘๕ (เนติ ๒๕)





มาตรา ๗๓๒ ทรัพย์สินซึ่งจำนองขายทอดตลาด
ได้เงินเป็นจำนวนสุทธิเท่าใด ท่านให้จัดใช้แก่
ผู้รับจำนองเรียงตามลำดับ และถ้ายังมีเงิน
เหลืออยู่อีก ก็ให้ส่งมอบแก่ผู้จำนอง

61

แนวทางพิจารณา

- (๑) สัญญาจำนองทำตามแบบหรือไม่
- (๒) สัญญาจำนองมีหนี้ประณาสถมบูรณ์หรือไม่
- (๓) สัญญาจำนองมีข้อตกลงครบถ้วนหรือไม่

(๓.๑) ระบุทรัพย์สิน (ม.๗๐๔)

(๓.๒) มีจำนวนเงินที่จำนอง (ม.๗๐๘)

(๓.๓) วิธีการบังคับจำนอง

(๔) ข้อตกลงใช้ไม่ได้

(๔.๑) โฆษ ๑. ข้อตกลงเกี่ยวกับการจำนองที่แตกต่างไปจาก

มาตรา ๗๒๘, ๗๒๙, ๗๓๕ (ดู ๗๑๔/๑)

๒. ผู้จำนองรับผิดชอบราคาทรัพย์สินที่จำนอง (๗๒๗/๑)

(๔.๒) ไม่สมบูรณ์ - เข้าเป็นเจ้าของทรัพย์สินซึ่งจำนอง หรือ

จัดการทรัพย์สินเป็นประการอื่น (๗๑๑)

(๔.๓) ห้ามจำนองซ้อน (๗๑๒)

๖๔

สัญญาจำนองทำตามแบบหรือไม่

แม้สัญญาจำนองทำตามแบบ แต่ต่อมามีการทำสัญญาตกลงเพิ่มวงเงินจำนองแล้วไม่ไปจดทะเบียน สัญญาเพิ่มวงเงินจำนองตกเป็นโมฆะ
ข้อสอบเนติฯ สมัยที่ ๕๒ ข้อ ๕ รัชคำตอบ...

แม้ต่อมานายชงและธนาคาร สยามพาณิชย์ จำกัด ทำสัญญาเพิ่มจำนวนเงินจำนองอีก ๒๐๐,๐๐๐ บาท ก็ตาม แต่เมื่อไม่ได้จดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ ไม่ถูกต้องตามแบบที่มาตรา ๗๑๔ กำหนด สัญญาเพิ่มจำนวนเงินจำนองจึงเป็นโมฆะ
...

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

ม.๗๓๓ ไม่มีข้อจำกัดว่าต้องใช้บังคับเฉพาะใน
กรณีที่ถูกหนี้จำนองทรัพย์สินของตนเองเท่านั้น

๗๒๗/๑ วรรคหนึ่ง ที่แก้ไขใหม่บัญญัติ
ว่า "ไม่ว่ากรณีจะเป็นประการใดผู้
จำนองซึ่งจำนองทรัพย์สินของตนไว้เพื่อ
ประกันหนี้อันบุคคลอื่นจะต้องชำระไม่
ต้องรับผิดชอบในหนี้เกินราคาทรัพย์สินที่
จำนองในเวลาที่บังคับจำนองหรือเอา
ทรัพย์สินจำนองหลุด"

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

ม.๗๓๓ ไม่มีข้อจำกัดว่าใช้บังคับเฉพาะ
จำนองเพื่อประกันหนี้บุคคลอื่น

มาตรา ๗๒๗/๑ ไม่ว่ากรณีจะเป็นประการใด ผู้จำนองซึ่งจำนอง
ทรัพย์สินของตนไว้เพื่อประกันหนี้อันบุคคลอื่นจะต้องชำระ ไม่ต้อง
รับผิดชอบในหนี้เกินราคาทรัพย์สินที่จำนองในเวลาที่บังคับจำนอง
หรือเอาทรัพย์สินจำนองหลุด (ไม่มีผลย้อนหลังแก่สัญญาจำนองที่ทำ
ขึ้นก่อนวันที่ ๑๑ ก.พ.๕๘)

ข้อตกลงใดอันมีผลให้ผู้จำนองรับผิดชอบเกินที่บัญญัติไว้ใน
วรรคหนึ่ง หรือให้ผู้จำนองรับผิดชอบอย่างผู้ค้ำประกัน ข้อตกลงนั้นเป็น
โมฆะ ไม่ว่าข้อตกลงนั้นจะมีอยู่ในสัญญาจำนองหรือทำเป็น
ข้อตกลงต่างหาก ทั้งนี้ เว้นแต่เป็นกรณีที่ดินบุคคลเป็นลูกหนี้และ
บุคคลผู้มีอำนาจในการจัดการตามกฎหมายหรือบุคคลที่มีอำนาจ
ควบคุมการดำเนินงานของนิติบุคคลนั้นเป็นผู้จำนองทรัพย์สินของ
ตนไว้เพื่อประกันหนี้ของนิติบุคคลและผู้จำนองได้ทำสัญญาค้ำ
ประกันไว้เป็นสัญญาต่างหาก (มีผลใช้บังคับตั้งแต่วันที่ ๑๕ ก.ค.
๕๘)

หลักเกณฑ์ มาตรา ๗๓๓

(๑) ต้องมีการบังคับจำนอง

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

(๒) ลูกหนี้ไม่ต้องรับผิดชอบใน **ส่วนขาด** (จากวงเงินจำนอง)

ฎ.๖๖๑๒/๒๕๕๙ (ป) แม้โจทก์ฟ้องขอให้บังคับจำเลยที่ ๑ ชำระหนี้กู้ยืมอันเป็นหนี้ประธานก่อนก็ ตาม แต่โจทก์มีคำขอมาในคำขอท้ายฟ้องด้วยว่า หากจำเลยทั้งสองไม่ชำระให้ยึดทรัพย์สินจำนองออกขาย ทอดตลาดนำเงินมาชำระหนี้แก่โจทก์ และบังคับเอาแก่ทรัพย์สินอื่นของจำเลยทั้งสองได้จนกว่าโจทก์จะ ได้รับชำระหนี้ครบถ้วน แสดงว่าโจทก์ประสงค์จะบังคับคดีเอาจากที่ดินและสิ่งปลูกสร้างอันเป็นทรัพย์สิน จำนอง จึงเป็นการฟ้องบังคับจำนองด้วย

เมื่อปรากฏข้อเท็จจริงว่าหนังสือสัญญาจำนองไม่มีข้อความว่า หากบังคับชำระหนี้เอาทรัพย์สินจำนอง ออกขายทอดตลาดได้เงินไม่พอชำระหนี้ ให้บังคับเอาจากทรัพย์สินอื่นของลูกหนี้หรือลูกหนี้จะต้องรับ รับผิดชอบใน **ส่วนขาด** กรณีดังกล่าวนี้จึงต้องอยู่ภายใต้บังคับตามมาตรา ๗๓๓ คือ ต้องห้ามมิให้ลูกหนี้ต้องรับ รับผิดชอบในส่วนที่ขาดจำนวน ดังนั้น เมื่อโจทก์ยึดทรัพย์สินจำนองออกขายทอดตลาดนำเงินมาชำระหนี้ตามคำ พิพากษาแก่โจทก์ หากได้เงินไม่พอชำระหนี้ โจทก์ไม่อาจขอให้ยึดทรัพย์สินอื่นของจำเลยทั้งสองมา ชำระหนี้แก่โจทก์จนครบถ้วนได้ (ฎ.๓๕๙๖/๒๕๖๓)

(๓) **ลบ.รับผิดในส่วนที่เกินจากวงเงินจำนอง**

ฎ.๑๕๓๖๓/๒๕๕๗ กรณีหนี้จำนองมีจำนวนน้อยกว่าหนี้ประธาน หากเอาทรัพย์สินจำนองหลุดและทรัพย์สินนั้นมีราคาต่ำกว่าจำนวนเงินที่ค้างชำระ หรือถ้าเอาทรัพย์สินจำนองออกขายทอดตลาดใช้หนี้ ได้เงินจำนวนสุทธิน้อยกว่าจำนวนเงินที่ค้างชำระ เงินยังขาดอยู่เท่าใด ลูกหนี้ไม่ต้องรับผิดในเงินที่ขาดนั้น แต่**ในส่วนที่เกินกว่าวงเงินจำนอง ลูกหนี้ต้องรับผิดชำระหนี้ประธานต่อเจ้าหนี้จนครบจำนวนต่อไป** เมื่อตามหนังสือสัญญาจำนองที่ดินระหว่างจำเลยที่ ๕ กับโจทก์ จำเลยที่ ๕ ตกลงจำนองที่ดินแกโจทก์เพื่อเป็นประกันการผ่อนชำระหนี้ค่าภาษีอากรของจำเลยที่ ๑ วงเงิน ๕๙๓,๗๕๐ บาท จากนั้นค่าภาษีอากรซึ่งเป็นหนี้ประธาน ๑,๒๕๕,๒๙๑.๕๐ บาท โดยไม่มีข้อตกลงยกเว้นตามมาตรา ๗๓๓ ถ้านำที่ดินของจำเลยที่ ๕ ขายทอดตลาดแล้วได้เงินจำนวนสุทธิน้อยกว่า ๕๙๓,๗๕๐ บาท เงินยังขาดจากจำนวน ๕๙๓,๗๕๐ บาท อยู่เท่าใด จำเลยที่ ๑ ถึงที่ ๕ ไม่ต้องรับผิดในส่วนของจำนวนเงินตามสัญญาจำนองที่ยังขาดอยู่ แต่หากนำที่ดินของจำเลยที่ ๕ ดังกล่าวออกขายทอดตลาดแล้วได้เงินจำนวนสุทธิมากกว่า ๕๙๓,๗๕๐ บาท เงินส่วนที่เกินจากจำนวน ๕๙๓,๗๕๐ บาท โจทก์ต้องคืนให้แก่จำเลยที่ ๕ เนื่องจากเกินวงเงินจำนองที่จำเลยที่ ๕ เจตนาทำสัญญาจำนองที่ดินเพื่อเป็นประกันหนี้ค่าภาษีอากรของจำเลยที่ ๑ สำหรับจำนวนหนี้ค่าภาษีอากรที่จำเลยที่ ๑ ค้างชำระแกโจทก์ในส่วนที่เกินจำนวน ๕๙๓,๗๕๐ บาท ตามที่กำหนดไว้ในหนังสือสัญญาจำนองที่ดินซึ่งเป็นหนี้ประธานนั้น จำเลยที่ ๑ ยังต้องรับผิดต่อโจทก์ในหนี้ค่าภาษีอากรค้างส่วนที่เกินจากวงเงินจำนองจนครบถ้วนต่อไป ดังนั้น จำเลยที่ ๒ ในฐานะหุ้นส่วนผู้จัดการและจำเลยอื่นในฐานะผู้ค้ำประกัน จึงต้องรับผิดในหนี้ค่าภาษีอากรค้างของจำเลยที่ ๑ เพราะเป็นความรับผิดต่างหากจากสัญญาจำนองในหนี้ค่าภาษีอากรที่เกินจากวงเงินจำนองจนครบถ้วน



สรุป ฎ.๑๕๓๖๓/๕๗ ม.๗๓๓ กรณีหนี้จำนองมีจำนวนน้อยกว่าหนี้ประธาน หากเอาทรัพย์สินจำนองหลุดและทรัพย์สินนั้นมีราคาต่ำกว่าจำนวนเงินที่ค้างชำระ หรือถ้าเอาทรัพย์สินจำนองออกขายทอดตลาดใช้หนี้ ได้เงินจำนวนสุทธิน้อยกว่าจำนวนเงินที่ค้างชำระ เงินยังขาดอยู่เท่าใดลูกหนี้ไม่ต้องรับผิดในเงินที่ขาดนั้น แต่**ในส่วนที่เกินกว่าวงเงินจำนอง ลูกหนี้ต้องรับผิดชำระหนี้ประธานต่อเจ้าหนี้จนครบจำนวนต่อไป**

(๔) ใช้บังคับแก่กรณีจำหน่ายประกันหนี้อันบุคคลอื่นจะต้องชำระด้วย

ฎ.๘๘๕๑/๕๑ ม.๗๓๓ ไม่มีข้อจำกัดว่าต้องใช้บังคับเฉพาะในกรณีที่ลูกหนี้จำหน่ายทรัพย์สินของตนเองเท่านั้น จึงใช้บังคับแก่กรณีที่บุคคลหนึ่งจำหน่ายทรัพย์สินของตนไว้เพื่อประกันหนี้อันบุคคลอื่นจะต้องชำระด้วย

ตามสัญญากู้เงินและสัญญาจำหน่ายที่จำเลยทั้งสองทำไว้กับโจทก์ไม่มีข้อตกลงยกเว้นไว้ว่าหากโจทก์บังคับจำหน่ายได้เงินไม่พอชำระหนี้ จำเลยที่ ๑ จะต้องรับผิดชอบในเงินที่ขาดจำนวนอยู่ศาลชั้นต้นจึงพิพากษาเพียงว่าหากจำเลยทั้งสองไม่ชำระหนี้ให้ยึดทรัพย์สินจำหน่ายของจำเลยที่ ๒ ขายทอดตลาดชำระหนี้แก่โจทก์เท่านั้น โดยมีได้ระบุให้บังคับชำระหนี้เอาจากทรัพย์สินอื่นอีกด้วย ดังนั้น เมื่อโจทก์นำยึดทรัพย์สินจำหน่ายของจำเลยที่ ๒ ขายทอดตลาดเสร็จสิ้นไปแล้ว แม้จะได้เงินไม่พอชำระหนี้ โจทก์จะขอบังคับคดีเอาจากทรัพย์สินของจำเลยที่ ๑ อีกไม่ได้

(๕) ตกลงยกเว้น ม.๗๓๓ ได้

ฎ.๘๒๖๐/๒๕๕๐ แม้ข้อตกลงต่อท้ายสัญญาจำหน่ายจะเป็นเรื่องที่โจทก์ผู้รับจำหน่ายและจำเลยผู้จำหน่าย (ประกันหนี้ของตนเอง) ตกลงกันเป็นประการพิเศษนอกเหนือจากที่มาตรา ๗๓๓ บัญญัติไว้ ซึ่งบทบัญญัติตามมาตรา ๗๓๓ ดังกล่าว เป็นบทบัญญัติสันนิษฐานถึงเจตนาของคู่กรณีเท่านั้น มิใช่บทกฎหมายซึ่งเกี่ยวข้องกับผลประโยชน์ของมหาชนโดยทั่วไปแต่เกี่ยวแก่คู่กรณีโดยเฉพาะ และมีได้เกี่ยวกับศีลธรรมตามที่นิยมกันในหมู่มชนทั่วไปหรือธรรมเนียมประเพณีของสังคมแต่อย่างใด จึงไม่ใช่บทบัญญัติแห่งกฎหมายอันเกี่ยวกับความสงบเรียบร้อยหรือศีลธรรมอันดีของประชาชน โจทก์อาจตกลงกับจำเลยเป็นประการอื่นพิเศษนอกเหนือจากที่มาตรา ๗๓๓ บัญญัติไว้ก็ย่อมกระทำได้ ดังนั้น ในกรณีที่โจทก์ยึดทรัพย์สินจำหน่ายออกขายทอดตลาดแล้วได้เงินไม่พอใช้เงิน โจทก์ก็ยังมีสิทธิที่จะยึดทรัพย์สินอื่นของจำเลยในฐานะผู้จำหน่ายเป็นประกันมาใช้หนี้จนครบ

๕.๑ ข้อตกลงยกเว้นบทบัญญัติมาตรา ๗๓๓ ไม่เป็นข้อสัญญาที่ไม่เป็นธรรม

ฎ.๖๑๘๘/๒๕๖๑ เมื่อข้อตกลงต่อท้ายสัญญาจำหน่ายที่ยกเว้นบทบัญญัติมาตรา ๗๓๓ ไม่ได้มีผลให้ต้องรับภาระเกินกว่าที่พึงคาดหมายได้ จึงไม่เป็นข้อสัญญาที่ไม่เป็นธรรมตามพระราชบัญญัติว่าด้วยข้อสัญญาที่ไม่เป็นธรรม พ.ศ. ๒๕๕๐

๕.๒ ระวัง

(๑) แม้มีข้อตกลงยกเว้นมาตรา ๗๓๓ แต่ถ้านี้ประธานขาดอายุความ ลูกหนี้ก็รับผิดชอบไม่เกินทรัพย์สินจำนองเท่านั้น ฎ.๖๖๗/๒๕๔๙ (ป) แม้หนี้ตามสัญญาบัญชีเดินสะพัดขาดอายุความ แต่กรณีต้องด้วยมาตรา ๑๙๓/๒๗ และมาตรา ๗๔๕ กล่าวคือ โจทก์ซึ่งเป็นผู้รับจำนองจะบังคับชำระหนี้จากทรัพย์สินที่จำนองแม้เมื่อหนี้ที่จำนองเป็นประกันนั้นขาดอายุความแล้วก็ได้ แต่จะบังคับให้ชำระดอกเบี้ยที่ค้างชำระย้อนหลังเกินกว่าห้าปีไม่ได้ และคงบังคับได้แต่เฉพาะทรัพย์สินที่จำนองไว้เท่านั้นจะบังคับจากทรัพย์สินอื่นอีกหาได้ไม่ ถึงแม้ว่าตามสัญญาจำนองจะกำหนดให้บังคับเอาจากทรัพย์สินอื่นจนกว่าจะครบหากบังคับจำนองได้เงินไม่พอชำระหนี้ก็ตาม (เนติฯ ๓๑, ๓๖, ๖๑)

ฎ.๒๔๘๘/๒๕๕๒ แม้ตามข้อตกลงต่อท้ายสัญญาจำนองจะระบุว่า หากมีการบังคับจำนองและภายหลังจากเอาทรัพย์สินที่จำนองขายทอดตลาดได้เงินน้อยกว่าจำนวนหนี้ที่จะต้องชำระเป็นจำนวนเท่าใดจำเลยยินยอมรับใช้เงินจำนวนที่ขาดนั้นจนครบอันเป็นการยกเว้นบทบัญญัติมาตรา ๗๓๓ ก็ตาม แต่เมื่อหนี้เงินกู้ขาดอายุความแล้ว โจทก์คงบังคับชำระหนี้ได้เฉพาะทรัพย์สินที่จำเลยจำนองไว้เท่านั้นจะบังคับชำระหนี้จากทรัพย์สินอื่นของจำเลยหาได้ไม่ (ฎ.๔๒๙๕/๒๕๕๕)

๕.๒ สัญญาจำนองทำตั้งแต่วันที่ ๑๒ กุมภาพันธ์ ๒๕๕๘ ดูมาตรา ๗๒๗/๑ ด้วย

มาตรา ๗๒๗/๑ ไม่ว่าจะกรณีจะเป็นประการใด ผู้จำนองซึ่งจำนองทรัพย์สินของตนไว้เพื่อประกันหนี้**อันบุคคลอื่นจะต้องชำระ** ไม่ต้องรับผิดชอบในหนี้เกินราคาทรัพย์สินที่จำนองในเวลาที่ยังบังคับจำนองหรือเอาทรัพย์สินจำนองหลุด

ฎ.๕๖๙๓/๒๕๖๒ ป.พ.พ.มาตรา ๗๓๓ บัญญัติว่า "...ถ้าเอาทรัพย์สินซึ่งจำนองออกขายทอดตลาดใช้หนี้ได้เงินจำนวนสุทธิน้อยกว่าจำนวนเงินที่ค้างชำระอยู่นั้นก็ดี เงินยังขาดอยู่เท่าใด ลูกหนี้ไม่ต้องรับผิดชอบในเงินนั้น" (เดิม) บทบัญญัติดังกล่าวหาได้มีข้อจำกัดว่าต้องใช้บังคับเฉพาะในกรณีที่ลูกหนี้จำนองทรัพย์สินของตนเองเท่านั้นไม่ จึง **ยอมใช้บังคับแก่กรณีที่บุคคลหนึ่งจำนองทรัพย์สินของตนไว้เพื่อประกันหนี้อันบุคคลอื่นจะต้องชำระด้วย**

จำเลยที่ ๒ นำที่ดินพิพาทมาจำนองเป็นประกันหนี้เงินกู้ทั้งสองฉบับของจำเลยที่ ๑ ไว้ต่อโจทก์ โดยมีข้อตกลง ต่อท้ายสัญญาจำนองข้อ ๔ ว่า หากบังคับจำนองได้เงินไม่พอชำระหนี้ ให้ยึดทรัพย์สินอื่นของจำเลยที่ ๒ ผู้จำนองมา ชำระหนี้จนครบ ทั้งสัญญาจำนองและข้อตกลงต่อท้ายสัญญาจำนองและบันทึกข้อตกลงขึ้นเงินจำนองได้กระทำก่อน วันที่ พ.ร.บ.แก้ไขเพิ่มเติม ป.พ.พ. (ฉบับที่ ๒๐) พ.ศ.๒๕๕๗ มีผลใช้บังคับเมื่อวันที่ ๑๒ กุมภาพันธ์ ๒๕๕๘ โดย ในมาตรา ๗๒๗/๑ วรรคหนึ่ง ที่แก้ไขใหม่บัญญัติว่า "ไม่ว่ากรณีจะเป็นประการใดผู้จำนองซึ่งจำนองทรัพย์สินของตนไว้เพื่อประกันหนี้อันบุคคลอื่นจะต้องชำระไม่ต้องรับผิดชอบในหนี้เกินราคาทรัพย์สินที่จำนองในเวลาที่บังคับ จำนองหรือเอาทรัพย์สินจำนองหลุด" จึงยัง **ไม่อาจนำมาตรา ๗๒๗/๑ วรรคหนึ่ง ที่แก้ไขใหม่ มาใช้บังคับแก่คดีนี้ได้** ดังนั้น ข้อตกลงต่อท้ายสัญญาจำนองที่จำเลยที่ ๒ ทำไว้ก่อนที่ พ.ร.บ.แก้ไขเพิ่มเติม ป.พ.พ. (ฉบับที่ ๒๐) พ.ศ. ๒๕๕๗ มีผลใช้บังคับ จึงมีผลใช้บังคับ



(๖) ข้อตกลงยกเว้นมาตรา ๗๓๓ ไม่ผูกพันผู้รับโอนทรัพย์สินจำนอง

ฎ.๑๔๒๓/๒๕๕๘ โจทก์ซึ่งเป็นเจ้าหนี้ตามคำพิพากษา ข้อตกลงตามสัญญาต่อท้ายหนังสือสัญญาจำนอง ที่ดินเป็นประกันระหว่างโจทก์กับจำเลยที่ ๒ ข้อ ๖ ที่ระบุว่า "เมื่อมีการบังคับจำนองเอาทรัพย์สินซึ่งจำนอง ออกขายทอดตลาดได้เงินจำนวนสุทธิน้อยกว่าจำนวนเงินที่ค้างชำระกับหนี้อุปกรณ์ต่างๆ ดังกล่าวมาแล้วก็ดี... เงินยังขาดจำนวนเท่าใด... ยอมรับผิดใช้เงินที่ขาดจำนวนนั้นให้แก่ผู้รับจำนองจนครบ" เป็นเพียงข้อตกลง ระหว่างโจทก์กับจำเลยที่ ๒ ซึ่งมีผลผูกพันและบังคับได้แต่เฉพาะระหว่างคู่สัญญาในลักษณะบุคคลสิทธิ มิใช่ เป็นทรัพย์สินที่จะตกติดไปกับตัวทรัพย์สินซึ่งจำนอง จำเลยที่ ๓ เป็นเพียงผู้รับโอนทรัพย์สินซึ่งจำนองจาก จำเลยที่ ๒ **มิได้มีนิติสัมพันธ์อันก่อให้เกิดสิทธิหรือหน้าที่อันใดกับโจทก์อย่างในฐานะผู้เป็นลูกหนี้ชั้นต้นหรือ ลูกหนี้ร่วมในหนี้ตามคำพิพากษา ความรับผิดชอบของจำเลยที่ ๓ ที่มีอยู่แก่โจทก์ย่อมมีอยู่เพียงที่ทรัพย์สินซึ่ง จำนองที่ตนรับโอนมาซึ่งตราเป็นประกันการชำระหนี้แก่โจทก์เท่านั้น โจทก์จึงไม่อาจอ้างข้อตกลงตามสัญญา ต่อท้ายหนังสือสัญญาจำนองระหว่างโจทก์กับจำเลยที่ ๒ ดังกล่าวมาเพื่อบังคับชำระหนี้เอาแก่ทรัพย์สินอื่นของ จำเลยที่ ๓ ตามคำพิพากษานอกเหนือไปจากทรัพย์สินซึ่งจำนองได้**



ผู้จำหน่าย ไม่รวมถึง
ผู้รับโอน

ฎ.๓๒๕๙/๒๕๖๒ จำเลยเป็นเพียงผู้รับโอนโดยซื้อทรัพย์สินซึ่งจำนองจากการขายทอดตลาดซึ่งมีเงื่อนไขให้ติดจำนองมาด้วย โดยมีได้เป็นลูกหนี้หรือผู้ค้ำประกัน ย่อมมีสิทธิไถ่ถอนจำนองได้ด้วยการรับใช้เงินให้เป็นจำนวนอันสมควรกับราคาทรัพย์สินนั้นตามมาตรา ๗๓๖ และมาตรา ๗๓๘ **หาใช่ต้องรับผิดชอบในหนี้ของลูกหนี้หรือผู้ค้ำประกันเต็มจำนวนอันเกินกว่าราคาของทรัพย์สินที่จำนองไม่** เมื่อจำเลยมิได้มีนิติสัมพันธ์กับโจทก์ตามข้อตกลงต่อท้ายหนังสือสัญญาจำนองที่ดินเป็นประกัน ทั้งไม่มีข้อตกลงในการแปลงหนี้โดยเปลี่ยนตัวจำเลยมาเป็นลูกหนี้แทนผู้จำหน่าย จึงไม่เกิดสิทธิแก่โจทก์ที่จะบังคับจำเลยให้ชำระหนี้ในฐานะเป็นลูกหนี้ชั้นต้นหรือลูกหนี้ร่วมได้ **ความรับผิดชอบของจำเลย** ย่อมมีเพียงทรัพย์สินซึ่งจำนองที่ดินรับโอนมาซึ่งตราเป็นประกันการชำระหนี้แก่โจทก์เท่านั้น โจทก์จึงไม่อาจอ้างข้อตกลงต่อท้ายหนังสือสัญญาจำนองที่ดินเป็นประกันมาบังคับเอาแก่ทรัพย์สินอื่นของจำเลยเพื่อชำระหนี้แก่โจทก์นอกเหนือไปจากที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างซึ่งจำนองได้

ฎ. ๕๕๘๔/๕๕ จำเลยเป็นผู้ซื้อทรัพย์สินจากการขายทอดตลาดในคดีแพ่งโดยติดจำนอง ย่อมมีฐานะเป็นเพียงผู้รับโอนทรัพย์สินซึ่งจำนอง หากทำให้มีฐานะเป็นผู้จำหน่ายไม่ จำเลยมีสิทธิไถ่ถอนจำนองโดยเสนอรับใช้เงินเป็นจำนวนอันสมควรกับราคาทรัพย์สินนั้น หากโจทก์ไม่ยอมรับก็ต้องฟ้องต่อศาลภายในหนึ่งเดือนนับแต่วันมีคำเสนอ เพื่อให้ศาลพิพากษาสั่งขายทอดตลาดตาม ม.๗๓๘ และ ๗๓๙ แต่ถ้าจำเลยไม่ได้ใช้สิทธิไถ่ถอนจำนองดังกล่าว โดยโจทก์จะบังคับจำนองก็ต้องมีจดหมายบอกกล่าวแก่จำเลยผู้รับโอนทรัพย์สินซึ่งจำนองตาม ม.๗๓๕ จึงจะบังคับจำนองได้ และ**หากได้เงินสุทธิตั้งแต่ชำระหนี้ โจทก์ก็ชอบที่จะบังคับคดีเอาแก่ทรัพย์สินอื่นของลูกหนี้ผู้จำหน่ายตามคำพิพากษาในคดีแพ่ง อันเนื่องมาจากข้อตกลงต่อท้ายสัญญาจำนองที่ว่า หากบังคับจำนองแล้วได้เงินไม่พอชำระหนี้ ผู้จำหน่ายยอมรับผิดคดีใช้หนี้จนครบถ้วน** โจทก์จะอาศัยสิทธิความเป็นเจ้าหนี้ตามคำพิพากษาในคดีแพ่งมาฟ้องขอให้บังคับจำเลยที่เป็นเพียงผู้รับโอนทรัพย์สินซึ่งจำนองให้รับผิดชอบในฐานะผู้จำหน่ายแก่โจทก์ด้วยหาได้ไม่ (เนติ ๗๒)

สรุป ม. ๗๓๓

(๑) ม.๗๓๓ ต้องมีการบังคับจำนองตาม ม.๗๒๘, ๗๒๙, ๗๓๕ รวมถึง ม.๗๒๙/๑ ว.๓ (ไม่ใช่กรณีโอนดีใช้หนี้) และการบังคับจำนองต้องเสร็จสมบูรณ์

(๒) ม.๗๓๓ บังคับจำนองแล้วยังขาดอยู่ ลน.ไม่ต้องรับผิดชอบในส่วนขาดจำนวนเงินตามวงเงินจำนอง (เนติ ๒๖)

(๓) ถ้ายังเหลือหนี้ประธานที่เกินวงเงินจำนอง ลน.ยังต้องรับผิดชอบ (ฎ. ๑๕๓๖๓/๕๗)

(๔) ใช้บังคับแก่กรณีจำนองประกันหนี้อันบุคคลอื่นจะต้องชำระด้วย

(๕) ตกลงยกเว้น ม.๗๓๓ ได้ว่า บังคับจำนองแล้ว ลน.ยังต้องรับผิดชอบที่เหลือ โดยบังคับจากทรัพย์อื่น เว้นแต่ ถ้าหนี้ประธานขาดอายุความบังคับได้เฉพาะทรัพย์จำนอง (ฎ.๕๒๙๕/๒๕๕๕)

(๖) ข้อตกลงยกเว้น ม.๗๓๓ ไม่ผูกพันผู้รับโอนทรัพย์จำนอง (ฎ. ๑๕๒๓/๒๕๕๘)

