



เอกสารประกอบการบรรยาย วิชาจำนอง จำน่า สมัยที่ ๗๖ ปี ๒๕๖๖ ครั้งที่ ๒

นายอภิชาติ คงชาติรี
ผู้พิพากษาหัวหน้าศาลประจำกองผู้ช่วยผู้พิพากษาศาลฎีกา

มาตรา ๗๐๓ อันอสังหาริมทรัพย์นั้นอาจจำนองได้ไม่ว่าประเภทใด ๆ

สังหาริมทรัพย์อันจะกล่าวต่อไปนี้ก็อาจจำนองได้ดั่งกัน หากว่าได้จดทะเบียนไว้แล้วตามกฎหมาย คือ

(๑) เรือมีระวางตั้งแต่ห้าตันขึ้นไป

(๒) แพ

(๓) สัตว์พาหนะ

(๔) สสังหาริมทรัพย์อื่นใด ๆ ซึ่งกฎหมายหากบัญญัติไว้ให้จดทะเบียนเฉพาะการ

ฎ.๑๐๖๕/๒๕๑๓ เครื่องผสมอาหาร เรือยนต์ (ไม่ปรากฏ
ระวางบรรทุก) เรือลำเลียงขนาด ๒ ตัน เครื่องบดอาหาร รถยนต์
บรรทุกและตู้พักไข่ไม่มีกฎหมายใดให้จดทะเบียนได้เฉพาะ
การ และไม่ป็นทรัพย์ที่จะจำนองได้

สังหาริมทรัพย์ ตามมาตรา
๗๐๓ วรรคสอง จะเลือก
จำนอง หรือ จำน่า ก็ได้

มาตรา ๗๐๔ สัญญาจำนองต้อง ระบุทรัพย์สินซึ่งจำนอง

มาตรา ๗๐๔ การจำนองทรัพย์สินนั้น นอกจากผู้เป็นเจ้าของในขณะนั้นแล้ว ท่านว่า
ใครอื่นจะจำนองหาได้ไม่

มาตรา ๗๐๖ บุคคลมีกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินแต่ภายในบังคับเงื่อนไขเช่นใด จะจำนอง
ทรัพย์สินนั้นได้แต่ภายในบังคับเงื่อนไขเช่นนั้น

๑. ถูกหลัก

ฎ.๔๒๐๓/๒๕๕๕ โจทก์ไม่ได้มอบอำนาจให้จำเลยที่ ๑ ไปดำเนินการจด
จำนองที่ดินพิพาทและลายมือชื่อโจทก์ในหนังสือมอบอำนาจเป็นลายมือ
ชื่อปลอม ดังนั้น การที่จำเลยที่ ๑ นำหนังสือมอบอำนาจที่เป็นเอกสารและ
โฉนดที่ดินพิพาทของโจทก์ที่ถูกฉีกไปจดทะเบียนจำนองที่ดินพิพาท จึง
เป็นการกระทำไปโดยไม่มีอำนาจ ขัดต่อ ป.พ.พ. มาตรา ๗๐๔ การจำนอง
ดังกล่าวไม่ผูกพันโจทก์ผู้เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ที่ดินพิพาทแต่อย่างใด แม้
จำเลยที่ ๒ จะรับจำนองที่ดินพิพาทจากจำเลยที่ ๑ โดยสุจริตและเสีย
ค่าตอบแทนหรือไม่ก็ตาม ก็ไม่อาจยกเหตุดังกล่าวขึ้นกล่าวอ้างยืนยันแก่โจทก์ได้

4

๒. มอบให้

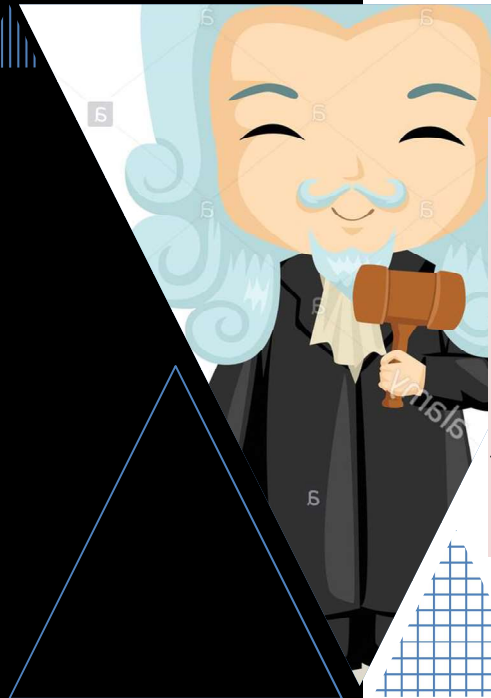
ฎ.๑๔๔๙๒/๒๕๕๖ ลายมือชื่อในหนังสือมอบ
อำนาจเป็นลายมือชื่อปลอม ลำพังเพียงโจทก์มอบ
ต้นฉบับโฉนดที่ดิน สำเนาทะเบียนบ้าน และสำเนา
บัตรประจำตัวประชาชนให้จำเลยที่ ๑ ไปขอสินเชื่อ
จากสถาบันการเงิน ไม่อาจฟังได้ว่าเป็นความ
ประมาทเลินเล่ออย่างร้ายแรง ดังนั้น เมื่อจำเลยที่
๑ ไม่ใช่เจ้าของที่ดินจึงไม่อาจจำนองที่ดินพิพาทแก่
จำเลยที่ ๒ ได้ตามมาตรา ๗๐๔ การจำนองที่ดิน
พิพาทระหว่างจำเลยที่ ๑ และที่ ๒ ไม่ผูกพันโจทก์
ซึ่งเป็นเจ้าของที่แท้จริง แม้จำเลยที่ ๒ จะรับจำนอง
ไว้โดยสุจริตและเสียค่าตอบแทนก็ตาม

๓. ลงชื่อและมอบให้

ฎ.๑๐๗๒๑/๒๕๕๖ จำเลยที่ ๓ รับจำนองที่ดินพิพาทจากจำเลยที่ ๑ และที่ ๒ โดยสุจริตและเสียค่าตอบแทน แม้ขณะจดทะเบียนจำนองจำเลยที่ ๑ และที่ ๒ มิใช่เจ้าของที่ดินพิพาทแต่พฤติการณ์ของโจทก์ที่ ๑ ซึ่งเป็นเจ้าของที่ดินพิพาทที่ลงลายมือชื่อในหนังสือมอบอำนาจซึ่งยังไม่ได้กรอกข้อความมอบให้จำเลยที่ ๑ เป็นการเปิดโอกาสให้จำเลยที่ ๑ และที่ ๒ นำไปใช้ในกิจการอื่น ถือว่าโจทก์ที่ ๑ ประมาทเลินเล่ออย่างร้ายแรง โจทก์ที่ ๑ จะยกเอาผลที่เกิดจากความประมาทเลินเล่ออย่างร้ายแรงของตนมาฟ้องจำเลยที่ ๓ ซึ่งเป็นบุคคลภายนอกผู้รับจำนองที่ดินพิพาทโดยสุจริตขอให้เพิกถอนการจำนองหาได้ไม่



ฎ. ๓๓๓๒/๒๕๕๔ จำเลยที่ ๑ **ซื้อที่ดินจากโจทก์โดยชำระราคาเพียงบางส่วนจำนวน ๓๐๐,๐๐๐ บาท** แล้วนำไปจำนองเป็นประกันหนี้ไว้กับจำเลยที่ ๒ จำเลยที่ ๑ เป็นฝ่ายผิดสัญญา การที่บรรยายฟ้องถึงการที่จำเลยที่ ๑ **ผิดนัดชำระค่าที่ดินอันเป็นการปฏิบัติผิดสัญญาซื้อขายโดยขอให้เพิกถอนการจดทะเบียนซื้อขายที่ดินเพื่อให้ได้ที่ดินกลับคืน** เท่ากับเป็นการ**บอกเลิกสัญญาอันมีผลให้คู่สัญญาต้องกลับคืนสู่ฐานะเดิม**ดังที่เป็นอยู่ แต่ทั้งนี้จะให้เป็นที่เสื่อมเสียแก่สิทธิของบุคคลภายนอกหาได้ไม่ตาม ป.พ.พ. มาตรา ๓๙๑ วรรคหนึ่ง เมื่อจำเลยที่ ๒ เป็นบุคคลภายนอกที่รับจำนองที่ดินไว้โดยมีมูลหนี้และโดยสุจริต โจทก์ย่อม**ไม่อาจขอให้เพิกถอนสัญญาจำนองที่ดินระหว่างจำเลยที่ ๑ กับที่ ๒ ได้** จึงต้องจดทะเบียนการโอนกรรมสิทธิ์คืนที่ดินแก่โจทก์โดยติดจำนอง



ฎ.๑๙๖/๒๕๖๔ โจทก์เป็นผู้มีสิทธิครอบครองในที่ดินพิพาท
จำเลยที่ ๑ ถึงที่ ๓ ไม่มีสิทธิในที่ดินพิพาท จึงไม่มีสิทธิขอรับ
โอนมรดกที่ดินพิพาทมาเป็นของตน...ไม่มีสิทธินำที่ดินพิพาทไป
ขายแก่จำเลยที่ ๔ และจำเลยที่ ๕ ไม่มีสิทธินำที่ดินไปขายแก่
จำเลยที่ ๕ กับจำเลยที่ ๕ ไม่มีสิทธินำที่ดินพิพาทไปจดทะเบียน
จำนองแก่จำเลยที่ ๖ เนื่องจากจำเลยที่ ๔ และที่ ๕ ไม่มีสิทธิ
ครอบครองในที่ดินพิพาทเพราะรับโอนมาจากผู้ไม่มีสิทธิตาม
หลักกฎหมายผู้รับโอนไม่มีสิทธิดีกว่าผู้โอน และจำเลยที่ ๕
ไม่ใช่เจ้าของที่ดินพิพาทตาม ม.๙๐๕ แม้จำเลยที่ ๖ รับจำนองไว้
โดยสุจริตและเสียค่าตอบแทนก็ไม่มีผลผูกพัน

ฎ.๙๙๕/๒๕๖๔ จำเลยที่ ๑ ถึงที่ ๔ ร่วมกันปลอมลายมือชื่อโจทก์ในหนังสือมอบอำนาจและเอกสาร
ประกอบการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมให้จำเลยที่ ๓ เป็นผู้รับมอบอำนาจไปจดทะเบียนโอนขาย
ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างพิพาทแก่จำเลยที่ ๑ และที่ ๒ โดยไม่ชอบ จำเลยที่ ๑ และที่ ๒ ย่อมไม่ใช่
เจ้าของที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างพิพาทไม่มีสิทธินำที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างพิพาทไปจดทะเบียนจำนองแก่
จำเลยที่ ๕ การจำนองต้องห้ามตาม ม.๙๐๕ ดังนั้น การจำนองจึงไม่มีผลผูกพันโจทก์ผู้เป็นเจ้าของโดย
ไม่ต้องคำนึงว่าจำเลยที่ ๕ รับจำนองโดยสุจริตและเสียค่าตอบแทนหรือไม่ **จำเลยที่ ๕ ไม่ได้ทรัพย์สิน
จำนองในที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง ไม่อาจโอนสิทธิการรับจำนองให้แก่จำเลยร่วมได้เป็นไปตามหลักที่ว่า
ผู้รับโอนไม่มีสิทธิดีกว่าผู้โอน** โจทก์ซึ่งเป็นเจ้าของแท้จริงมีอำนาจฟ้องขอให้เพิกถอนนิติกรรมจำนอง
และโอนสิทธิการรับจำนองที่ไม่ชอบนั้นเสียได้ (ฎ.๑๘๒/๒๕๖๔)

หลัก ต้องเป็นเจ้าของทรัพย์สินตามมาตรา ๗๐๕ (อย่าลืมดูก่อนว่า มีการจดทะเบียนจำนอง)	ข้อยกเว้น (ผู้รับจำนองต้องสุจริต) จำนองผูกพัน เจ้าของเสียหายต้องไปว่ากล่าวผู้จำนองเอง
- ไม่มีกรรมสิทธิ์ ไม่มีสิทธิจำนอง จำนองไม่ผูกพันเจ้าของ	- เจ้าของที่รู้เห็นยินยอมให้นำที่ดินไปจำนอง จำนองมีผลผูกพันเสมือนหนึ่งว่าเป็นผู้จำนองเอง
- มีกรรมสิทธิ์เฉพาะส่วน เจ้าของรวมคนอื่นไม่ยินยอม จำนองไม่กระทบสิทธิเจ้าของรวมคนอื่น	- เจ้าของยอมให้ผู้อื่นเป็นตัวแทน - ยอมให้เจ้าของรวมบางคนแสดงตนว่าเป็นเจ้าของแต่ผู้เดียว
- มีผู้อื่นปลอมลายมือชื่อในหนังสือมอบอำนาจ เจ้าของไม่ประมาทเลินเล่อ จำนองไม่ผูกพัน - ลักใบมอบอำนาจและโฉนดที่ดิน, มอบเอกสารให้ - แจ้งเท็จรับโอนทรัพย์สินมรดก ไม่ได้สิทธิทางทะเบียนมาโดยชอบด้วยกฎหมาย จำนองไม่ผูกพัน (เนติ๒๕)	- เจ้าของประมาทเลินเล่ออย่างร้ายแรง ลงลายมือชื่อในใบมอบอำนาจโดยไม่กรอกข้อความ จึงต้องยอมรับความเสียหายที่เกิดจากการกระทำของตนเอง, เป็นการเปิดโอกาส เว้นแต่ เจ้าของตายก่อนจำนอง
- ได้มาโดยโมฆะกรรม (กลฉ้อฉล) ยังเป็นเจ้าของจนกว่าจะบอกล้าง จำนองผูกพัน - เจ้าของผิดสัญญาซื้อขายจนถูกบอกเลิกสัญญา - ซื้อจากผู้ไม่มีสิทธิ ผู้รับโอนไม่มีสิทธิดีกว่าผู้โอน - รับจำนองระหว่างเป็นความ ต่อมาศาลพิพากษาว่าผู้จำนองไม่ใช่เจ้าของ - รับจำนองระหว่างมีการพิจารณาคำร้องขอเพิกถอนการขายทอดตลาด ต่อมาศาลเพิกถอนการขายทอดตลาด	

เมื่อจำนองผูกพันแล้ว เป็นทรัพย์สิน

กรณีแย่งการครอบครอง

ฎ.๖๓๕๑/๒๕๓๕ หลังจากที่ได้จำเลยได้ทำการจำนองโดยชอบด้วยกฎหมายแล้ว การที่ผู้ร้องได้สิทธิครอบครอง (แย่งการครอบครองที่ดิน น.ส.๓ พิพาทมาเกิน ๑ ปี แล้ว) ก็ไม่เป็นเหตุให้สัญญาจำนองระงับสิ้นไปเพราะเหตุที่ทำให้สัญญาจำนองระงับมีปรากฏตามมาตรา ๗๔๔ และนอกจากนี้ในเรื่องจำนอง มาตรา ๗๐๒ วรรคสอง บัญญัติว่าผู้รับจำนองชอบที่จะได้รับชำระหนี้จากทรัพย์สินที่จำนองก่อนเจ้าหนี้สามัญมีพักต้องพิจารณาว่ากรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินจะได้โอนไปยังบุคคลภายนอกแล้วหรือไม่ แสดงให้เห็นว่าการจำนองเป็นทรัพย์สินที่ติดไปกับตัวทรัพย์สินที่จำนอง ผู้รับจำนองย่อมบังคับเอาแก่ทรัพย์สินที่จำนองได้ เมื่อโจทก์บังคับคดีเอาแก่ทรัพย์สินที่จำนองแม้ผู้ร้องได้ครอบครองทรัพย์สินพิพาทจนได้สิทธิดีกว่าจำเลย โจทก์เป็นผู้รับจำนองโดยชอบด้วยกฎหมายย่อมมีสิทธิยึดทรัพย์สินจำนองเพื่อบังคับคดีได้ (เนติ ๖๗)

กรณีการครอบครองปรปักษ์

ฎ.๑๗๖๑๗/๒๕๕๕ แม้ฟังได้ตามฎีกาผู้ร้องว่า ผู้ร้องได้กรรมสิทธิ์ในที่ดินพิพาทโดยการครอบครองปรปักษ์และศาลมีคำสั่งรับรองแล้วก็ตาม แต่การได้กรรมสิทธิ์ของผู้ร้องได้มาภายหลังจากการที่จำเลยที่ ๒ นำที่ดินพิพาทไปจดทะเบียนจำนองไว้แก่โจทก์โดยชอบด้วยกฎหมายแล้ว การจำนองจึงยังคงมีอยู่ในฐานะทรัพย์สิน กรณีตามคำร้องไม่เป็นเหตุให้สัญญาจำนองระงับสิ้นไป โจทก์ย่อมมีสิทธิบังคับจำนองเอาแก่ที่ดินพิพาทได้ตามมาตรา ๗๐๒ วรรคสองและมาตรา ๗๔๔ ผู้ร้องจึงไม่มีสิทธิขอให้ปล่อยที่ดินพิพาท (เนติ ๖๙)

มาตรา ๗๐๗ บทบัญญัติมาตรา ๖๘๑ ว่าด้วยคำประกันนั้น ท่านให้ใช้ได้ในการจำนอง อนุโลมตามควร

(๑) คำประกันนั้นจะมีได้แต่เฉพาะเพื่อหนี้
อันสมบูรณ์ (มาตรา ๖๘๐ วรรคหนึ่ง)

๑. หนี้ประธานเป็นโมฆะ ผู้จำนอง
ย่อมไม่ต้องรับผิด (ฎ.๑๑๒/๒๕๑๕)

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

11

๒. นำดอกเบียเกินอัตรามาเป็นต้นเงิน (ฎ.๔๓๒/๒๕๔๕, ๑๒๗๓/๒๕๔๗)

ฎ.๔๓๒/๒๕๔๕ การที่โจทก์นำเงินดอกเบียที่คิดในอัตราร้อยละ ๒ ต่อ
เดือน อันเป็นการฝ่าฝืนพระราชบัญญัติห้ามเรียกดอกเบี้ยเกินอัตรา พ.ศ.
๒๕๗๕ มาตรา ๓ ประกอบด้วย ป.พ.พ. มาตรา ๖๕๔ ไปรวมเข้ากับต้นเงิน
๓๐๐,๐๐๐ บาท ที่กู้ยืมนั้น แสดงว่าโจทก์และจำเลยมีเจตนาที่จะแบ่งแยกการกู้
เงินออกเป็นสองส่วน คือ เฉพาะนิติกรรมกู้ยืมส่วนที่เป็น**ดอกเบียเท่านั้นที่ตกเป็น**
โมฆะ ส่วนนิติกรรมกู้ยืมในส่วนจำนวน ๓๐๐,๐๐๐ บาท ยังคงสมบูรณ์อยู่
ตาม ป.พ.พ. มาตรา ๑๗๓ หนี้กู้ยืมระหว่างโจทก์จำเลยในส่วนนี้จึงเป็นหนี้ที่
สมบูรณ์ จำเลยจดทะเบียนจำนองที่ดินเป็นประกันหนี้เงินกู้ในวงเงิน
๓๖๐,๐๐๐ บาท สัญญาจำนองดังกล่าวจึงมีผลบังคับได้ตามจำนวนหนี้ประธานที่
สมบูรณ์คือจำนวน ๓๐๐,๐๐๐ บาท เมื่อโจทก์บอกกล่าวบังคับจำนองแล้วโจทก์ก็
ย่อมมีสิทธิบังคับจำนองในหนี้ส่วนนี้ได้



๓. ไม่ส่งมอบเงินกู้ยืม (แม้มีหลักฐานการกู้ยืมเงิน)

ฎ.๗๘๕๕/๒๕๕๙ จำเลยทำสัญญาจำนองระบุว่ากู้ยืมเงินจากโจทก์ไว้เป็นประกัน แต่จำเลยมิได้รับเงินกู้ตามสัญญา
จำนองซึ่งให้ถือว่าเป็นหลักฐานการกู้ยืม จำเลยจึงไม่ต้องรับผิดชำระเงินพร้อมดอกเบี้ยตามสัญญาจำนองตามฟ้องแก่
โจทก์ เมื่อโจทก์มิได้เป็นเจ้าของหนี้ที่จำเลยจำนองที่ดินเป็นประกัน สัญญาจำนองจึงไม่มีมูลหนี้ที่จำเลยต้องรับผิด
ต่อโจทก์ ดังนั้น โจทก์จึงบังคับจำนองแก่จำเลยมิได้

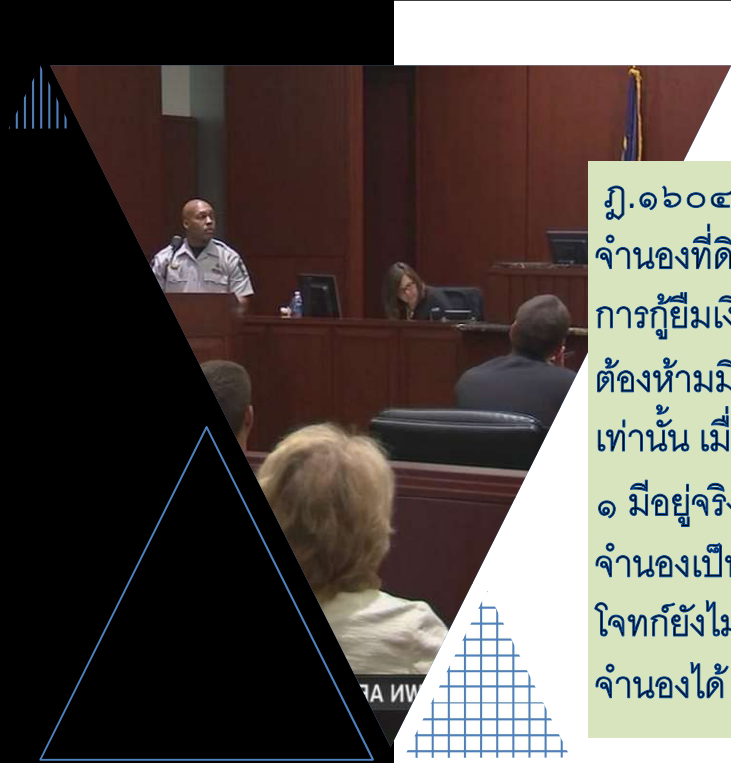


๔. หนี้มีข้อโต้แย้งเรื่องจำนวนหนี้

ฎ.๒๘๙๗/๒๕๕๐ สัญญาจำนองระบุจำนวนเงิน ๑๘๖,๐๐๐ บาท แม้ข้อเท็จจริงรับฟังได้ตามที่จำเลยให้การต่อสู้ว่า จำเลยกู้เงินโจทก์เพียง ๑๕๐,๐๐๐ บาท ก็เป็นเรื่องที่ศาลจะต้องชี้ขาดตัดสินให้จำเลยรับผิดในจำนวนหนี้เท่าที่มีอยู่จริงและสิทธิของโจทก์ที่จะบังคับตามสัญญาจำนองซึ่งเป็นหนี้อุปกรณ์ก็ย่อมมีอยู่เพียงเท่าที่จำเลยจะต้องรับผิดตามสัญญากู้เงิน สัญญาจำนองหาได้ตกเป็นโมฆะ (เนติ ๖๖)

ข้อระวัง ความเหมือนและแตกต่างระหว่างคำประกัน v.s. จำนอง

๑. กรณีการกู้ยืมเงินต้องมีหลักฐานฟ้องร้อง จำนองต้องทำเป็นหนังสือและจดทะเบียน
๒. แม้การกู้ยืมเงินขาดหลักฐานตามกฎหมายก็เพียงต้องห้ามมิให้ฟ้องร้องบังคับคดีเอากับผู้เท่านั้น เมื่อหนี้การกู้ยืมเงินมีอยู่จริงและสมบูรณ์เพียงใด ย่อมมีการคำประกันหรือการจำนองได้เพียงนั้น
๓. ผู้คำประกันมีสิทธิยกข้อต่อสู้ของลูกหนี้ว่าไม่มีหลักฐานการกู้ยืมเงินขึ้นต่อสู้เจ้าหนี้ได้ตามมาตรา ๖๙๔ อันจะส่งผลให้ผู้คำประกันไม่ต้องรับผิด แต่ผู้จำนองไม่มีสิทธิยกข้อต่อสู้ดังกล่าวยังต้องรับผิด (เนติฯ ๔๗, ๔๙)



ฎ.๑๖๐๔/๒๕๓๖ จำเลยที่ ๒ และที่ ๓ จดทะเบียน
 จำนวนที่ดินเป็นประกันหนี้เงินกู้ของจำเลยที่ ๑ แม้
 การกู้ยืมเงินขาดหลักฐานตามกฎหมายก็เพียง
 ต้องห้ามมิให้ฟ้องร้องบังคับคดีเอากับจำเลยที่ ๑
 เท่านั้น เมื่อหนี้การกู้ยืมเงินระหว่างโจทก์กับจำเลยที่
 ๑ มีอยู่จริงและสมบูรณ์ตามกฎหมาย ย่อมมีการ
 จำนองเป็นประกันได้ตามมาตรา ๗๐๗, ๖๘๑ เมื่อ
 โจทก์ยังมิได้รับชำระหนี้ โจทก์ย่อมบังคับเอากับผู้
 จำนองได้ (เนติฯ ๔๗)



(๒) หนี้ในอนาคตหรือหนี้มีเงื่อนไข จะประกันไว้เพื่อเหตุการณ์ซึ่งหนี้นั้นอาจเป็นผลได้จริง ก็
 ประกันได้ (มาตรา ๖๘๑ วรรคสอง)

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

๑. จำนองก่อนทำสัญญากู้

ฎ.๓๔๒๙/๒๕๔๒ แม้จำเลยจดทะเบียน จำนองทรัพย์สินให้ไว้แก่โจทก์ก่อนเปิด บัญชีเดินสะพัดและทำสัญญากู้เบิกเงิน เกินบัญชีก็ตามแต่ประมวลกฎหมาย แพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๖๘๑ วรรค สอง กำหนดว่า หนี้ในอนาคตหรือหนี้มี เงื่อนไขจะประกันไว้เพื่อ เหตุการณ์ซึ่ง หนี้ในอนาคตเป็นผลได้จริงก็ประกันได้ และมาตรา ๗๐๗ กำหนดว่าบทบัญญัติ มาตรา ๖๘๑ ว่าด้วยคำประกันนั้น ให้ ใช้ได้ในการ จำนอง อนุโลมตาม คूर ดังนั้น แม้ว่าสัญญาจำนองจะเป็น หนี้อุปกรณ์แต่ก็สามารถประกันหนี้เบิก เงินเกินบัญชีซึ่งเป็นหนี้ในอนาคตได้

ฎ.๗๓๕๑/๒๕๓๗ แม้ สัญญากู้จะทำภายหลังสัญญา จำนอง สัญญาจำนองก็มีผล บังคับได้ตามกฎหมาย

๒. จำนองก่อนส่งมอบเงินกู้

ฎ.๑๔๗๙/๒๕๕๒ แม้การจดทะเบียน จำนองและจดทะเบียนขึ้นเงินจำนองเป็น ประกันหนี้จะเกิดขึ้นก่อนเวลาที่โจทก์จะส่ง มอบเงินกู้ทั้ง ๒ จำนวนแก่จำเลยที่ ๑ ก็ ตาม แต่ ป.พ.พ. มาตรา ๗๐๗ ว่าด้วย จำนอง บัญญัติว่า “บทบัญญัติมาตรา ๖๘๑ ว่าด้วยคำประกันนั้นท่านให้ใช้ได้ในการ จำนอง อนุโลมตามคूर” กล่าวโดยเฉพาะ ตามนัยมาตรา ๖๘๑ ที่ว่าหนี้ที่อาจเกิดขึ้น โดยสมบูรณ์ในอนาคตย่อมทำสัญญาค่า ประกันได้ ดังนั้น เมื่อต่อมาโจทก์มอบ เงินกู้ทั้ง ๒ จำนวนแก่จำเลยที่ ๑ หลังจาก ทำสัญญาจำนองกันดังกล่าวหนี้เงินกู้ในส่วน นั้นก็สมบูรณ์ การ จำนองเป็นประกันการ ชำระหนี้ดังกล่าวล่วงหน้าจึงบังคับกันได้

ฎ.๕๓๘๔/๒๕๔๘ สัญญาจำนองที่ดินระหว่างโจทก์และจำเลยมีความหมายแจ้ง ชัดว่า สัญญาจำนองที่ดินพิพาทนอกจากจะประกันหนี้เงินที่ ส. ได้กู้ไปจากจำเลย ในขณะที่ทำสัญญาจำนองแล้ว ยังรวมถึงเป็นประกันหนี้ที่ ส. จะกู้ไปจากจำเลย ต่อไปในอนาคตด้วย หากสัญญาจำนองที่ดินพิพาทระหว่างโจทก์และจำเลยยังมี ผลผูกพันอยู่ โดยจำกัดวงเงินจำนองที่โจทก์จะต้องรับผิดชอบทั้งสิ้นไม่เกิน ๒๖๐,๐๐๐ บาท ซึ่งจากบทบัญญัติ ป.พ.พ. มาตรา ๖๘๑ วรรคสองและมาตรา ๗๐๗ เมื่อสัญญาจำนองกำหนดวงเงินจำนองที่โจทก์จะต้องรับผิดชอบไม่เกิน ๒๖๐,๐๐๐ บาท แสดงให้เห็นเจตนาของโจทก์ที่จะรับผิดชอบในหนี้จำนวนดังกล่าว หลังจากทำสัญญาจำนองที่ดินพิพาทแล้ว ส. ได้กู้เงินจำเลยจำนวน ๕๐,๐๐๐ บาท ซึ่งยังไม่เต็มวงเงินจำนอง แม้จะได้ชำระหนี้ดังกล่าวให้จำเลยครบถ้วนแล้ว ในวันที่ ๓ มกราคม ๒๕๔๖ แต่เมื่อโจทก์และจำเลยไม่ได้ตกลงเลิกสัญญาจำนอง สัญญาจำนองที่ดินพิพาทยังมีผลผูกพันอยู่ไม่ระงับสิ้นไป ต่อมาวันที่ ๒๔ มกราคม ๒๕๔๖ ส. ได้กู้เงินจำเลยจำนวน ๑๓๐,๐๐๐ บาท ซึ่งไม่เกินจำนวน วงเงินที่โจทก์จะต้องรับผิดชอบถือว่าหนี้เงินกู้ครั้งหลังเป็นหนี้ในอนาคต สัญญา จำนองซึ่งเป็นหนี้อุปกรณ์ย่อมครอบคลุมถึงหนี้กู้ยืมเงินครั้งหลังอันเป็นหนี้ ประธานด้วย หากจำต้องไปจดทะเบียนจำนองต่อพนักงานเจ้าหน้าที่กันใหม่อีก

๓. จำนองก่อนมูลหนี้ประธานเกิดขึ้น

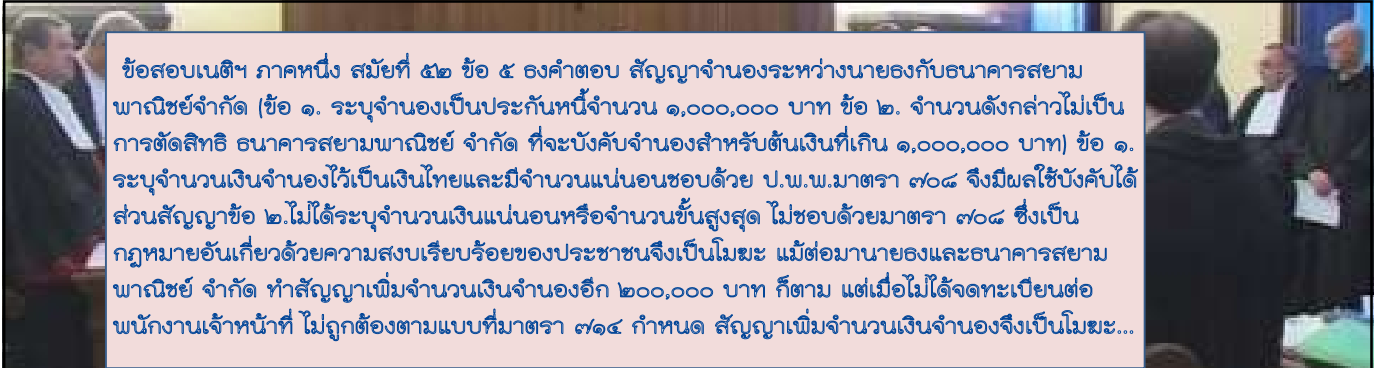
ฎ.๓๑๒๔/๒๕๖๕ ผู้ร้องเป็นผู้รับจำนองที่ดินตามหนังสือรับรองการทำประโยชน์ ซึ่งตาม ป.พ.พ. มาตรา ๗๐๒ วรรคสอง บัญญัติให้ผู้รับจำนองเป็นเจ้าของหนี้บุริมสิทธิที่มีสิทธิได้รับชำระหนี้จากทรัพย์สินที่จำนองก่อนเจ้าหนี้สามัญและตามข้อตกลง ต่อท้ายหนังสือสัญญาจำนองที่จำเลยและผู้คัดค้านจดทะเบียนจำนองที่ดินแปลงดังกล่าวให้แก่โจทก์มีข้อความระบุว่า **ผู้จำนองจดทะเบียนจำนองเป็นประกันการชำระหนี้เงินกู้ของจำเลยที่มีอยู่ต่อผู้รับจำนองในเวลานี้หรือในเวลาหนึ่งเวลาใดภายหน้า** ซึ่งแสดงให้เห็นได้ชัดว่า นอกจากจะเป็นการจำนองประกันหนี้ตามสัญญาจำนองดังกล่าวแล้ว ผู้จำนองยังตกลงจำนองประกันหนี้ของจำเลยที่จะมีขึ้นต่อผู้รับจำนองในภายหน้าด้วย ดังนั้น เมื่อปรากฏว่าจำเลยยังคงค้างชำระหนี้ตามสัญญากู้ฉบับลงวันที่ ๒๔ กุมภาพันธ์ ๒๕๕๕ แก่ผู้ร้อง จึงถือได้ว่าจำเลยยังมีหนี้ที่ต้องรับผิดชอบต่อผู้ร้องตามสัญญาจำนองรายนี้อยู่ **แม้จำเลยจะได้ชำระหนี้ตามสัญญาที่จำเลยและผู้คัดค้านนำที่ดินแปลงดังกล่าวมาจดทะเบียนจำนองประกันหนี้ครบถ้วนแล้วก็ตาม** ก็หาไม่ผลทำให้สัญญาจำนองระงับสิ้นไป ผู้ร้องในฐานะผู้รับจำนองจึงเป็นผู้มีบุริมสิทธิที่จะได้รับชำระหนี้จากทรัพย์สินจำนองก่อนเจ้าหนี้อื่น

มาตรา ๗๐๘ สัญญาจำนองนั้นต้องมีจำนวนเงินระบุไว้เป็นเรือนเงินไทย เป็นจำนวนแน่ตรงตัว หรือจำนวนขั้นสูงสุดที่ได้เอาทรัพย์สินจำนองนั้น ตราไว้เป็นประกัน

ฎ.๔๑๓๙/๒๕๓๓ วงเงินจำนองตามที่ระบุในสัญญาจำนอง หมายถึง เฉพาะหนี้เงินต้น หากได้รวมถึงหนี้ดอกเบี้ยด้วยไม่

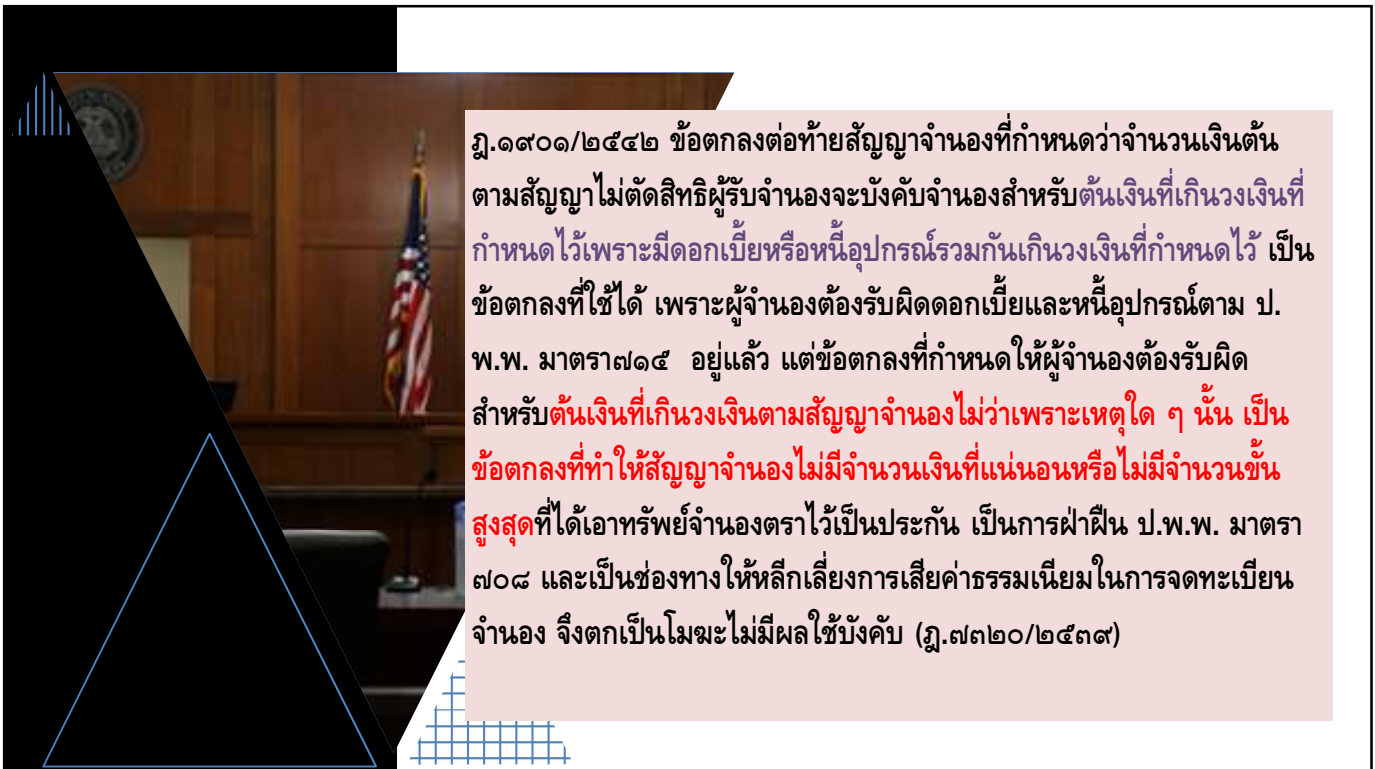
ฎ.๑๙๘๖/๒๕๔๑ จำเลยที่ ๒ จำนองที่ดินเป็นประกันความเสียหายที่จำเลยที่ ๑ อาจเป็นผู้ก่อในวงเงินจำนวน ๒๐๐,๐๐๐ บาท ซึ่งเป็นจำนวนจำกัด จำเลยที่ ๒ จึงไม่ต้องรับผิดชอบเกินไปกว่าวงเงินที่จำนองที่ดินเป็นประกัน

(ข้อสังเกต ดอกเบี้ยตามตรา ๗๑๕)



ข้อสอบเนติฯ ภาคหนึ่ง สมัยที่ ๕๒ ข้อ ๕ งบคำตอบ สัญญาจ้างของระหว่างนายเองกับธนาคารสยามพาณิชย์จำกัด (ข้อ ๑. ระบุจ้างเองเป็นประกันหนึ่งจำนวน ๑,๐๐๐,๐๐๐ บาท ข้อ ๒. จำนวนดังกล่าวไม่เป็น การตัดสิทธิ ธนาคารสยามพาณิชย์ จำกัด ที่จะบังคับจ้างเองสำหรับต้นเงินที่เกิน ๑,๐๐๐,๐๐๐ บาท) ข้อ ๑. ระบุจำนวนเงินจ้างเองไว้เป็นเงินไทยและมีจำนวนแน่นอนชอบด้วย ป.พ.พ.มาตรา ๗๐๘ จึงมีผลใช้บังคับได้ ส่วนสัญญาข้อ ๒. ไม่ได้ระบุจำนวนเงินแน่นอนหรือจำนวนขั้นสูงสุด ไม่ชอบด้วยมาตรา ๗๐๘ ซึ่งเป็น กฎหมายอันเกี่ยวข้องกับความสะดวกเรียบร้อยของประชาชนจึงเป็นโมฆะ แม้ต่อมานายเองและธนาคารสยามพาณิชย์ จำกัด ทำสัญญาเพิ่มจำนวนเงินจ้างเองอีก ๒๐๐,๐๐๐ บาท ก็ตาม แต่เมื่อไม่ได้จดทะเบียนต่อ พนักงานเจ้าหน้าที่ ไม่ถูกต้องตามแบบที่มาตรา ๗๑๔ กำหนด สัญญาเพิ่มจำนวนเงินจ้างเองจึงเป็นโมฆะ...

ฎ.๒๑๘๑๙/๒๕๕๖ จำเลยที่ ๕ จำนวนที่ดินเพื่อประกันหนี้ของจำเลยที่ ๑ โดยจำกัวงเงินไม่เกิน ๑๔,๐๐๐,๐๐๐ บาทพร้อม ดอกเบี้ย และหนี้อุปกรณ จำเลยที่ ๕ จึงมีความรับผิดชอบตามสัญญาจ้างดังกล่าวในวงเงิน ๑๔,๐๐๐,๐๐๐ บาท พร้อมดอกเบี้ย และหนี้อุปกรณตามสัญญาจ้างเท่านั้น แม้จะมีข้อตกลงต่อท้ายสัญญาจ้างเองที่ว่า การกำหนดต้นเงินตามสัญญาจ้างเองไม่เป็น การตัดสิทธิผู้รับจ้างเองที่จะบังคับจ้างเองสำหรับต้นเงินที่เกินวงเงินตามสัญญาจ้างเองไม่ว่าด้วยเหตุใดๆ นั้น เป็นข้อตกลงที่ทำให้ สัญญาจ้างเองไม่มีจำนวนเงินที่แน่นอน หรือไม่มีจำนวนขั้นสูงสุดที่ได้เอาทรัพย์สินจ้างเองตราไว้เป็นประกัน จึงฝ่าฝืนมาตรา ๗๐๘ และเป็นช่องทางให้หลีกเลี่ยงการเสียค่าธรรมเนียมในการจดทะเบียนจำนองจึงตกเป็นโมฆะ ข้อตกลงส่วนนี้จึงไม่มีผลใช้บังคับ (เนติ สมัยที่ ๕๒)



ฎ.๑๙๐๑/๒๕๔๒ ข้อตกลงต่อท้ายสัญญาจ้างเองที่กำหนดว่าจำนวนเงินต้น ตามสัญญาไม่ตัดสิทธิผู้รับจ้างเองจะบังคับจ้างเองสำหรับต้นเงินที่เกินวงเงินที่ กำหนดไว้เพราะมีดอกเบี้ยหรือหนี้อุปกรณรวมกันเกินวงเงินที่กำหนดไว้ เป็น ข้อตกลงที่ใช้ได้ เพราะผู้จ้างเองต้องรับผิดชอบดอกเบี้ยและหนี้อุปกรณตาม ป. พ.พ. มาตรา๗๑๕ อยู่แล้ว แต่ข้อตกลงที่กำหนดให้ผู้จ้างเองต้องรับผิดชอบ สำหรับต้นเงินที่เกินวงเงินตามสัญญาจ้างเองไม่ว่าเพราะเหตุใด ๆ นั้น เป็น ข้อตกลงที่ทำให้สัญญาจ้างเองไม่มีจำนวนเงินที่แน่นอนหรือไม่มีจำนวนขั้น สูงสุดที่ได้เอาทรัพย์สินจ้างเองตราไว้เป็นประกัน เป็นการฝ่าฝืน ป.พ.พ. มาตรา ๗๐๘ และเป็นช่องทางให้หลีกเลี่ยงการเสียค่าธรรมเนียมในการจดทะเบียน จำนอง จึงตกเป็นโมฆะไม่มีผลใช้บังคับ (ฎ.๗๓๒๐/๒๕๓๙)



มาตรา ๗๐๙ บุคคลคนหนึ่งจะจำหน่ายทรัพย์สินของตนไว้เพื่อประกันหนี้อันบุคคลอื่นจะต้องชำระ ก็ให้ทำได้

ฎ.๘๑๗/๒๕๒๑ ผู้รับจำหน่ายต้องเป็นเจ้าของหนี้ในมูลหนี้อันใดอันหนึ่ง ตามมาตรา ๗๐๒ แต่ผู้จำหน่ายอาจไม่ใช่ตัวลูกหนี้ก็ได้ตามมาตรา ๗๐๙ จำเลยที่ ๑ กู้เงินโจทก์ที่ ๑ จำเลยที่ ๑ และจำเลยที่ ๒ จำนองที่ดินแก่โจทก์ที่ ๒ ซึ่งไม่ใช่เจ้าหนี้ จำนองจึงบังคับแก่หนี้ที่จำเลยที่ ๑ กู้โจทก์ที่ ๑

ผู้รับจำหน่าย ไม่ใช่เจ้าหนี้

ฎ.๔๔๓๖/๒๕๔๔ การที่จำเลยจดทะเบียนจำนองที่ดินพิพาทไว้แก่โจทก์นั้น แท้จริงแล้วเป็นการจำหน่ายประกันหนี้ที่จำเลยมีต่อ ล. โจทก์ผู้รับจำหน่ายจึงมิได้เป็นเจ้าหนี้ในมูลหนี้ที่จำเลยจำหน่ายที่ดินเป็นประกัน สัญญาจำหน่ายจึงไม่มีมูลหนี้ที่จำเลยต้องรับผิดชอบต่อโจทก์ โจทก์จึงบังคับจำหน่ายแก่จำเลยมิได้ (เนติฯ ๖๐)

ตัวการไม่เปิดเผยชื่อ

ฎ.๒๓๖๑/๔๙ โจทก์ที่ ๑ เป็นกรรมการผู้มีอำนาจกระทำนิติกรรมแทนโจทก์ที่ ๒ การที่โจทก์ที่ ๑ รับจำหน่ายที่ดินจากจำเลยเพื่อเป็นประกันหนี้เงินกู้ที่จำเลยกู้ยืมไปจากโจทก์ที่ ๒ เป็นการกระทำแทนโจทก์ที่ ๒ แม้ตามหนังสือสัญญาจำหน่ายระบุชื่อโจทก์ที่ ๑ เป็นผู้รับจำหน่ายเท่านั้นโดยไม่ได้ระบุว่ากระทำการแทนโจทก์ที่ ๒ ก็เป็นกรณีที่โจทก์ที่ ๒ ตัวการซึ่งยังไม่เปิดเผยชื่อแสดงตนให้ปรากฏและเข้ารับเอาสัญญาจำหน่ายซึ่งโจทก์ที่ ๑ ได้ทำไว้แทนตน ซึ่งโจทก์ที่ ๒ มีสิทธิกระทำได้ตาม มาตรา ๘๐๖ และเป็นกรณีที่ไม่อยู่ในบังคับของมาตรา ๗๔๘ วรรคหนึ่ง ที่การตั้งตัวแทนเพื่อทำสัญญาจำหน่ายเป็นหนังสือ ดังนั้น แม้การตั้งตัวแทนของโจทก์ที่ ๒ เพื่อทำสัญญาจำหน่ายกับจำเลยจะมีได้ทำเป็นหนังสือ แต่เมื่อสิทธิของโจทก์ที่ ๒ ตามสัญญาจำหน่ายเป็นสิทธิที่มีอยู่ในฐานะตัวการที่ไม่เปิดเผยชื่อตามมาตรา ๘๐๖ โจทก์ที่ ๒ จึงมีอำนาจฟ้องบังคับจำหน่ายได้ (เทียบ ฎ.๕๓๑/๒๕๓๗)



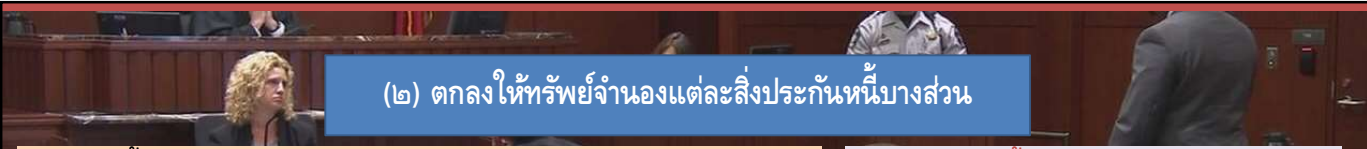
มาตรา ๗๑๐ **ทรัพย์สินหลายสิ่ง**มีเจ้าของคนเดียวหรือหลายคน จะจำนองเพื่อประกันการชำระหนี้แต่รายหนึ่งรายเดียว ท่านก็ให้ทำได้ และในการนี้คู่สัญญาจะตกลงกันดังต่อไปนี้ก็ได้ คือว่า

(๑) ให้ผู้รับจำนองใช้สิทธิบังคับเอาแก่ทรัพย์สินซึ่งจำนอง ตามลำดับอันระบุไว้

(๒) ให้ถือเอาทรัพย์สินแต่ละสิ่งเป็นประกันหนี้เฉพาะแต่ส่วนหนึ่ง ส่วนใดที่ระบุไว้

(๑) ตกลงให้บังคับแก่ทรัพย์สินจำนอง ตามลำดับ

- ทรัพย์สินจำนองมีหลายสิ่ง (ถ้าทรัพย์สินจำนอง มีสิ่งเดียว ดูมาตรา ๗๑๐)
- ผู้จำนองก็คืนก็ได้
- ลำดับจำนองเกิดจากการตกลง (ไม่ใช่เกิด จากระยะเวลาที่จำนองก่อนหลัง ตาม มาตรา ๗๓๐)
- ถ้าไม่มีข้อตกลง ดูมาตรา ๗๓๕)



(๒) ตกลงให้ทรัพย์สินจำนองแต่ละสิ่งประกันหนี้บางส่วน

๑. กรณียึดขึ้นเดียว

ฎ.๑๔๗๐/๒๔๓๗ ผู้ร้องรับจำนองที่ดิน 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 ขอบที่จะขอรับชำระหนี้จำนองจากที่ดินโฉนดเลขที่ ๒ เพียงเท่าจำนวนเงินจำนองของ ที่ดินดังกล่าวพร้อมทั้งดอกเบี้ยและค่าฤชาธรรมเนียมในการบังคับจำนองตามส่วน เฉลี่ยของจำนวนเงินจำนองของที่ดินแปลงดังกล่าว แม้ผู้ร้องจะฟ้องบังคับจำนองที่ดิน ทั้งสองแปลงแล้วและอยู่ในฐานะเป็นเจ้าของที่ดินตามคำพิพากษาสมาสามารถบังคับชำระหนี้ จากที่ดินทั้งสองแปลงที่รับจำนองไว้ก็ตาม แต่ ป.วิ.พ. มาตรา๒๔๙(ใหม่ ๓๒๔) ก็มีได้ ให้สิทธิแก่ผู้ร้องที่จะขอใช้สิทธิจำนองบังคับเอาจากทรัพย์สินจำนองเกินกว่าจำนวนเงิน จำนองอันเป็นการกระทบถึงสิทธิของเจ้าหนี้อื่นที่จะบังคับชำระหนี้เอาจากทรัพย์สินจำนอง ส่วนที่อยู่นอกเหนือจากความรับผิดชอบตามสัญญาจำนองนั้น

๒. กรณียึดหลายชิ้น

ฎ.๕๓๑/๒๔๑๓ การจำนองทรัพย์สินหลายสิ่งเพื่อ ประกันหนี้รายหนึ่งรายเดียวโดยมิได้ระบุอันดับ ไว้ แต่ระบุจำนวนเงินจำนองไว้เฉพาะทรัพย์สินแต่ ละสิ่ง หากผู้รับจำนองใช้สิทธิบังคับทรัพย์สินทั้งหมด พร้อมกันเช่นนี้ต้องแบ่งภาระแห่งหนี้นั้นกระจายไป ตามจำนวนเงินจำนองที่ระบุไว้เฉพาะทรัพย์สิน นั้นๆ ซึ่งผลก็คือ หากขายทอดตลาดทรัพย์สินได้ ได้ เงินเกินกว่าจำนวนที่ระบุในสัญญาจำนอง ก็ต้องคืน ส่วนที่เกินให้ผู้จำนองไป และทรัพย์สินใดขายได้ไม่ คும்จำนวนที่ระบุในสัญญาจำนองส่วนที่ขาดก็เป็นอัน พับไป จะเอาหนี้จำนองแต่ละรายมารวมกันตั้งเป็น เกณฑ์คำนวณก็ได้

๑. ข้อตกลงที่ตกลงกันตั้งแต่ก่อนถึงกำหนดชำระหนี้ แต่ถ้าตกลงกันภายหลังจากหนี้ถึงกำหนดชำระหนี้แล้วสมบูรณ์ใช้ได้

๒. เฉพาะข้อตกลงนั้นไม่สมบูรณ์

๓. หมายถึง มาตรา ๗๒๘, ๗๒๙

มาตรา ๗๑๑ การที่จะตกลงกันไว้เสียแต่ก่อนเวลาหนี้ถึงกำหนดชำระเป็นข้อความอย่างไรอย่างหนึ่งว่า ถ้าไม่ชำระหนี้ ให้ผู้รับจำนองเข้าเป็นเจ้าของทรัพย์สินซึ่งจำนอง หรือว่าให้จัดการแก่ทรัพย์สินนั้นเป็นประการอื่นอย่างใด นอกจากตามบทบัญญัติทั้งหลายว่าด้วยการบังคับจำนองนั้นไซ้ ข้อตกลงเช่นนั้นท่านว่าไม่สมบูรณ์

๔. ต้องระวางหากหนี้ประทานเป็นหนี้เงินกู้ หากมีการตกลงโอนที่ดินที่ใช้นั้นเงินกู้โดยไม่คำนึงถึงราคาที่ดิน เช่น ที่ดินมีราคาตลาดขณะส่งมอบสูงกว่าหนี้เงินกู้ ถือว่าฝ่าฝืนมาตรา ๖๕๖ วรรคสอง จะเป็นโมฆะเฉพาะข้อตกลงนี้ตามมาตรา ๖๕๖ วรรคสาม (ฎ.๑๑๔๕/๒๕๑๐)

เช่น ให้ผู้รับจำนองเป็นเจ้าของหนี้เมื่อลูกหนี้ผิดนัดโดยไม่ต้องฟ้องศาล หรือให้เจ้าหนี้ขายทอดตลาดทรัพย์เอง

ฎ.๑๔๑๐/๒๕๔๒ การที่จำเลยผู้จำนองทำหนังสือมอบอำนาจโดยจำเลยยอมโอนที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างซึ่งเป็นทรัพย์สินจำนองให้แก่โจทก์ หากจำเลยผิดนัดไม่ชำระหนี้อันเป็นการฝ่าฝืนป.พ.พ. มาตรา ๗๑๑ ย่อมมีผลเพียงทำให้ข้อตกลงดังกล่าวไม่สมบูรณ์ โดยโจทก์จะบังคับหรือปฏิบัติตามข้อตกลงดังกล่าวไม่ได้เท่านั้น แต่หาผลทำให้นิติกรรมการจดทะเบียนจำนองระหว่างโจทก์กับจำเลยในส่วนอื่นที่กระทำโดยชอบต้องเสียไปไม่ สัญญาจำนองระหว่างโจทก์กับจำเลยจึงยังมีผลใช้บังคับได้

(๑) ไม่สมบูรณ์ คือ ศาลไม่บังคับให้เฉพาะข้อตกลงส่วนนี้

(๒) แต่หากปฏิบัติกันเอง (เป็นการสละการครอบครอง) เมื่อผู้รับจำนองครอบครองปรักภะแล้ว ก็จะไถ่จำนองไม่ได้

ฎ.๔๒๐/๒๕๙๒ โจทก์จำนองที่นามือเปล่า ๑ แปลงไว้กับจำเลย โดยมีข้อสัญญาว่าถ้าครบ ๓ ปี ไม่ไถ่โจทก์ยอมยกที่นารายนี้ ให้เป็นกรรมสิทธิ์แก่จำเลยเมื่อครบ ๓ ปีแล้วโจทก์ไม่สามารถไถ่คืน จึงมอบให้จำเลยครอบครองตลอดมาเป็นเวลา ๑๕ ปี ดังนี้ แม้สัญญาจะไม่สมบูรณ์ตามป.พ.พ. มาตรา ๗๑๑ ก็ดี ที่พิพาทอยู่ในความครอบครองของจำเลยตลอดมา ๑๕ ปี เป็นการล่วงเลยกำหนดเวลาไถ่ถอนตามสัญญานานแล้ว กรณีมีเหตุแสดงว่าจำเลยครอบครองโดยเจตนาเป็นเจ้าของและทั้งตามบทบัญญัติแห่งป.พ.พ. มาตรา ๑๓๖๙ บุคคลใดยึดถือทรัพย์สินไว้ ท่านสันนิษฐานไว้ก่อนว่า บุคคลนั้นยึดถือเพื่อตน ดังนี้ จึงเป็นหน้าที่โจทก์จะต้องนำสืบหักล้างข้อสันนิษฐานนั้น เมื่อโจทก์จำเลยไม่ติดใจสืบพยาน ก็ต้องถือว่าที่พิพาทตกเป็นสิทธิแก่จำเลยแล้ว (อ้างฎีกา 279/2490)

ฎ.๗๐๗/๒๕๐๖ การที่ผู้จำนองตกลงให้ผู้รับจำนองขายทรัพย์สินที่จำนองไว้ก่อนหนี้ถึงกำหนดชำระ เป็นการฝ่าฝืนประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๗๑๑ นั้น ก็มีผลเพียงไม่สมบูรณ์ โดยฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งจะเรียกร้องให้อีกฝ่ายหนึ่งต้องปฏิบัติตามข้อตกลงไม่ได้เท่านั้น แต่ถ้าผู้รับจำนองเอาทรัพย์สินนั้นขายให้แก่บุคคลอื่นตามข้อตกลง โดยผู้จำนองรู้เห็นด้วย และมีได้หักทวงอย่างใดทั้งผู้ซื้อก็ได้ครอบครองอย่างเป็นเจ้าของ โดยสงบและเปิดเผยเป็นเวลา ๒๐ ปีแล้วตั้งนี้ ผู้ซื้อก็ได้กรรมสิทธิ์ ผู้จำนองจะร้องฟื้นเอาความไม่สมบูรณ์นั้นมาว่ากล่าวขอไถ่ถอนจำนองอีกหาได้ไม่ (เทียบฎ.๔๒๐/๒๕๙๒, ๑๐๑๐/๒๕๙๖)

มาตรา ๗๑๒ แม้ถึงว่ามีข้อสัญญาเป็นอย่างอื่นก็ตาม ทรัพย์สินซึ่งจำนองไว้แก่บุคคลคนหนึ่งนั้น ท่านว่าจะเอาไปจำนองแก่บุคคลอีกคนหนึ่ง ในระหว่างเวลาที่สัญญาก่อนยังมีอายุอยู่ก็ได้

ฎ. ๔๗๓/๒๕๔๕ ที่ดินที่ตกอยู่ในภาระจำนองหลายราย. เมื่อมีการบังคับจำนองตามภาระจำนองรายแรกแล้ว ย่อมหลุดจากภาระจำนองรายหลังๆ ไปทั้งหมด. เมื่อราคาที่ดินที่ขายได้ พอแก่การชำระหนี้จำนองรายแรก เท่านั้น. และไม่เหลือเงินอีกผู้รับจำนองรายหลังย่อมไม่มีโอกาสได้รับชำระหนี้

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

มาตรา ๗๑๓ ถ้ามิได้ตกลงกันไว้เป็นอย่างอื่นในสัญญาจำนอง ท่านว่าผู้จำนองจะชำระหนี้ล้างจำนองเป็นงวด ๆ ก็ได้

แต่จำนองยังครบไปยังทรัพย์นั้นหมดทุกสิ่ง และทุกส่วน ตามมาตรา ๗๑๖ , ๗๑๗



มาตรา ๗๑๔ อันสัญญาจำนองนั้น ท่านว่าต้องทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่

ทำเป็นหนังสือ

๑. หมายความว่า คู่สัญญาต้องลงลายมือชื่อทั้งสองฝ่าย ไม่ใช่เพียงมีหลักฐานลงลายมือชื่อฝ่ายที่ต้องรับผิดชอบ (ฎ. ๘๗๐๓/๒๕๕๓)
๒. ถ้าคู่สัญญาเป็นนิติบุคคล ต้องลงชื่อโดยกรรมการที่มีอำนาจรวมทั้งต้องประทับตราสำคัญของบริษัทตามที่กำหนดไว้ในหนังสือรับรองของบริษัทด้วย (ฎ. ๕๗๔๖/๒๕๕๙)

จดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่

๑. ถ้ามอบโฉนดที่ดินและหนังสือมอบอำนาจ ตราบใดที่ยังไม่ได้จดทะเบียนจำนอง การจำนองยังไม่เกิดขึ้นโดยสมบูรณ์ เพราะไม่ได้ทำตามแบบที่กฎหมายบังคับไว้ เมื่อผู้มอบอำนาจตาย ใบมอบอำนาจย่อมระงับ ผู้รับโฉนดไว้ไม่มีสิทธิยึดโฉนดไว้ (ฎ. ๑๐๖๔/๒๕๐๙) ,สัญญาจำนองย่อมตกเป็นโมฆะ (ฎ. ๕๔๖/๒๕๑๒)
๒. เจตนาจำนอง แต่จดทะเบียนขายฝาก นิติกรรมขายฝากเป็นการแสดงเจตนาลวง ตกเป็นโมฆะ (ม. ๑๕๕ วรรคสอง) จำนองก็ไม่ได้จดทะเบียน จึงเป็นเพียงมอบที่ดินให้ยึดถือเป็นประกันการกู้เงิน (ฎ. ๒๒๓๙/๒๕๑๗)
๓. สัญญาจำนองไม่มีตาม ป.พ.พ. การที่จำเลยมอบโฉนดที่ดินพร้อมใบมอบอำนาจและเอกสารอื่นให้โจทก์เพื่อจดทะเบียนจำนองประกันหนี้ขาดเช็คโดยมีข้อกำหนดให้จดทะเบียนจำนองได้หลังจากเรียกเก็บเงินตามเช็คไม่ได้ เป็นเรื่องที่จำเลยเจตนาจะเอาทรัพย์สินจำนองเป็นประกันเมื่อไม่ได้จดทะเบียนจำนองให้ถูกต้องสัญญาจำนองจึงเป็นโมฆะ



แนวทางพิจารณา

- (๑) สัญญาจำนองทำตามแบบหรือไม่
- (๒) สัญญาจำนองมีหนี้ประธานสมบูรณ์หรือไม่
- (๓) สัญญาจำนองมีข้อตกลงครบถ้วนและใช้ได้ทุกข้อหรือไม่

(๑) สัญญาจำนองทำตามแบบหรือไม่
แม้สัญญาจำนองทำตามแบบ แต่ต่อมามีการทำสัญญาตกลงเพิ่มวงเงินจำนองแล้วไม่ไปจดทะเบียน สัญญาเพิ่มวงเงินจำนองตกเป็นโมฆะ
ข้อสอบเนติฯ ภาคหนึ่ง สมัยที่ ๕๒ ข้อ ๕ ชง คำตอบ...แม้ต่อมานายชงและธนาคาร สยามพาณิชย์ จำกัด ทำสัญญาเพิ่มจำนวนเงินจำนองอีก ๒๐๐,๐๐๐ บาท ก็ตาม แต่เมื่อไม่ได้จดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ ไม่ถูกต้องตามแบบที่มาตรา ๗๑๔ กำหนด สัญญาเพิ่มจำนวนเงินจำนองจึงเป็นโมฆะ...



(๓) สัญญาจ้างต้องมีข้อตกลงครบถ้วนและใช้ได้ทุกข้อหรือไม่

- ข้อตกลงในสัญญาจ้างต้องมี ๒ ส่วนที่สำคัญ ซึ่งจะครบถ้วน คือ
 - (๑) ต้องระบุวงเงินจ้าง (มาตรา ๗๐๘)
 - (๒) ต้องระบุทรัพย์สินจ้าง (มาตรา ๗๐๔)
- ข้อตกลงที่ฝ่าฝืนหรือแตกต่างจากกฎหมายตามมาตรา ๗๑๑, ๗๑๔/๑, ๗๒๗/๑ จะไม่สมบูรณ์เป็นโมฆะเฉพาะข้อตกลงนั้น



มาตรา ๗๑๔/๑ บรรดาข้อตกลงเกี่ยวกับการจ้างที่แตกต่างไปจากมาตรา ๗๒๘ มาตรา ๗๒๙ และมาตรา ๗๓๕ เป็นโมฆะ



ไม่ผูกพัน	โมฆะ	ไม่สมบูรณ์	สมบูรณ์
ไม่ใช่เจ้าของ (มาตรา ๗๐๕)	ไม่จดทะเบียน (มาตรา ๗๑๔)	ตกลงให้ผู้รับจ้างเป็นเจ้าของ เจ้าของหรือจัดการทรัพย์สินเป็นประการอื่น (มาตรา ๗๑๑)	หนี้ประธานขาดหลักฐานฟ้องร้อง เป็นหนี้สมบูรณ์ (ตามมาตรา ๗๐๗, ๖๔๑) ต่างจากผู้ค้ำประกันตามมาตรา ๖๙๔
	ฝ่าฝืนมาตรา ๗๒๘, ๗๒๙, ๗๓๕ (ตามมาตรา ๗๑๔/๑)		หนี้ประธานขาดอายุความ (มาตรา ๗๒๙)
			จ้างงซื้อ (มาตรา ๗๑๒)

หมวด ๒ สิทธิจ้างงครอบเพียงใด

มาตรา ๗๑๕ ทรัพย์สินซึ่งจ้างงยอมเป็นประกันเพื่อการชำระหนี้กับทั้งค่าอุปกรณ์ต่อไปนี้ด้วย คือ

- (๑) ดอกเบี้ย
- (๒) ค่าสินไหมทดแทนในการไม่ชำระหนี้
- (๓) ค่าฤชาธรรมเนียมในการบังคับจ้างง

มาตรา ๗๑๕ มีลักษณะทำนองเดียวกับมาตรา ๖๘๓ คือจ้างงยอมเป็นประกันเพื่อการชำระหนี้ตามวงเงินจ้างงกับดอกเบี้ยของวงเงินจ้างงและค่าอุปกรณ์อื่นด้วย

36

๑. ถ้าไม่ตกลงเป็นอย่างอื่น ย่อมเป็นประกันดอกเบี้ยและค่าสินไหมฯ และค่าฤชาธรรมเนียมในการจำนองด้วย (ม.๗๑๕)

ฎ.๑๗๘๕/๒๐ หนี้จำนองซึ่งผู้ร้องมีสิทธิขอให้เอาชำระหนี้ก่อนเจ้าหนี้อื่นๆ นั้น รวมถึงดอกเบี้ยและค่าฤชาธรรมเนียมในการบังคับจำนองด้วยตาม ม.๗๑๕

ฎ.๓๙๒/๒๕๕๐ จำเลยที่ ๒ ตกลงจำนองที่ดิน ๓ แปลง พร้อมสิ่งปลูกสร้างเป็นประกันหนี้ซึ่งจำเลยที่ ๒ และหรือจำเลยที่ ๑ ต้องชำระแก่ธนาคาร ม. เป็นจำนวนเงิน ๒๕,๐๐๐,๐๐๐ บาท โดยยอมเสียดอกเบี้ยร้อยละ ๑๙ ต่อปี ซึ่งดอกเบี้ยดังกล่าวเป็นหนี้อุปการะของหนี้ประธานตามวงเงินจำนองดังกล่าว ย่อมมีผลให้ทรัพย์สินจำนองของจำเลยที่ ๒ เป็นประกันการชำระหนี้ในต้นเงินตามจำนวนหนี้ประธานเป็นเงิน ๒๕,๐๐๐,๐๐๐ บาท และดอกเบี้ยของต้นเงิน ๒๕,๐๐๐,๐๐๐ บาท อีกต่างหาก โจทก์ย่อมมีสิทธิบังคับชำระหนี้ได้รวมถึงดอกเบี้ยด้วย

๒. ไม่ระบุดอกเบี้ย รับผิดชอบดอกเบี้ยหนี้ประธาน

ฎ. ๕๘๒๖/๒๕๔๐ ส่วนเรื่องดอกเบี้ยเมื่อสัญญาจำนองระบุว่าจำเลยที่ ๑ จำนองที่ดินกับเครื่องจักรเป็นประกันหนี้ซึ่งจำเลยที่ ๑ เป็นหนี้ผู้ร้องในการกู้เงิน เบิกเงินกินบัญชี และหนี้อื่นทุกประเภททั้งที่จำเลยที่ ๑ เป็นหนี้อยู่แล้วในขณะที่ทำสัญญาและหนี้ที่จะมีขึ้นในภายหน้า และจำเลยที่ ๑ ยอมเสียดอกเบี้ยทบต้นให้ผู้ร้อง ดังนั้น การคิดดอกเบี้ยจากจำเลยที่ ๑ ในอัตราใดต้องเป็นไปตามสัญญาที่เบิกเงินบัญชี ตัวสัญญาใช้เงิน หนังสือค้ำประกัน และสัญญากู้เงินอันเป็นมูลหนี้ประธาน ส่วนสัญญาจำนองเป็นเพียงหนี้อุปการะอันก่อให้เกิดสิทธิแก่เจ้าหนี้ในการที่จะบังคับเอาแก่ทรัพย์สินจำนอง

๓. ระบุดอกเบี้ยไว้สูงกว่าดอกเบี้ยของหนี้ประธาน แต่ก็รับผิดชอบเพียงในอัตราเดียวกับหนี้ประธาน (เนติฯ ๓๕)


ฎ.๒๗๙๓/๒๕๕๖ ส่วนที่โจทก์อ้างว่า โจทก์มีสิทธิคิดอัตราดอกเบี้ยตามสัญญาจำนอง (สูงกว่าดอกเบี้ยของหนี้ประธาน) เห็นว่า **หนี้จำนองเป็นเพียงหนี้อุปการะซึ่งจะต้องมีหนี้ประธานเสียก่อน การบังคับจำนองจึงจะกระทำได้** เมื่อหนี้กู้ยืมเงินซึ่งเป็นหนี้ประธานกำหนดอัตราดอกเบี้ยเท่าใด หนี้จำนองซึ่งเป็นหนี้อุปการะจึงคงมีสิทธิคิดดอกเบี้ยได้เพียงเท่าดอกเบี้ยที่โจทก์คิดไว้จากหนี้ตามสัญญากู้เงินอันเป็นหนี้ประธาน

๔. ทรัพย์สินจำนองถูกโอนไป ก็ยังเป็นประกันเพื่อการชำระดอกเบี้ย
 ฎ.๗๑๒๘/๒๕๕๕ เมื่อจำเลยซื้อทรัพย์สินจำนอง โจทก์ย่อมมี
 สิทธิที่จะบังคับจำนองแก่จำเลยจากทรัพย์สินนั้นได้ และตามมาตรา
 ๗๑๕ บัญญัติให้ทรัพย์สินซึ่งจำนองย่อมเป็นประกันเพื่อการชำระ
 หนี้กับทั้งค่าอุปกรณ์ต่อไปนี้ด้วย คือ (๑) ดอกเบี้ย (๒) ค่าสินไหม
 ทดแทนในการไม่ชำระหนี้ (๓) ค่าฤชาธรรมเนียมในการบังคับ
 จำนอง โจทก์(ธนาคาร) จึงมีสิทธิคิดดอกเบี้ยในการบังคับจำนอง
 ได้ เมื่อหนังสือสัญญากู้เงินและสัญญาจำนองมีข้อตกลงว่าผู้จำนอง
 ยอมเสียดอกเบี้ยในอัตราร้อยละ ๑๙ ต่อปี โจทก์จึงมีสิทธิคิด
 ดอกเบี้ยในการบังคับจำนองทรัพย์สินพิพาทได้ในอัตราร้อยละ ๑๙
 ต่อปี ตามสัญญาจำนองได้ **แม้จำเลยไม่ใช่ผู้กู้และมีได้เป็น
 คู่สัญญาจำนองกับโจทก์ก็ตาม**

ฎ.๒๑๙๑/๒๕๖๔ จำเลยซึ่งเป็น
 ผู้รับโอนทรัพย์สินซึ่งจำนองโดยติด
 จำนองไป ต้องรับผิดชอบภาระหนี้
 จำนองของผู้จำนองตามคำ
 พิพากษาของศาลพร้อมด้วย
 อุปกรณ์คือดอกเบี้ยของต้นเงินตาม
 สัญญาจำนองตามมาตรา ๗๑๕
 ประกอบมาตรา ๗๓๘ จนกว่าจะ
 ชำระเสร็จแก่โจทก์ แต่ไม่เกินกว่า
 ภาระหนี้จำนองของผู้จำนอง

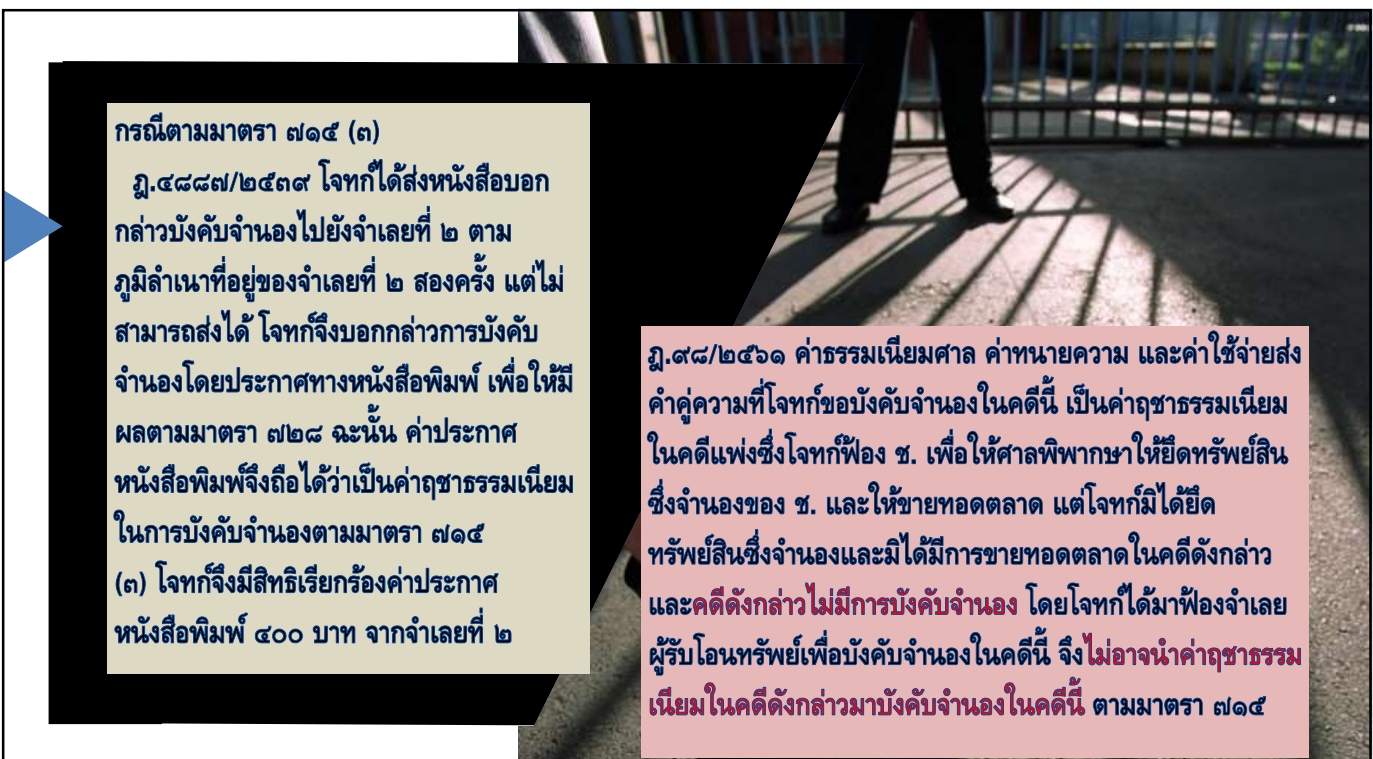
๕. ผู้รับโอนทรัพย์สินจำนอง ต้องรับผิดชอบอัตราดอกเบี้ยที่ตกลงไว้ในสัญญาจำนอง
 ฎ.๓๒๕๙/๒๕๖๒ ตาม ป.พ.พ. มาตรา ๗๑๕ บัญญัติว่า “ทรัพย์สินซึ่งจำนองย่อมเป็น
 ประกันเพื่อการชำระหนี้ทั้งค่าอุปกรณ์ต่อไปนี้ด้วย คือ (๑) ดอกเบี้ย...” ดอกเบี้ยนี้ย่อม
 หมายถึงดอกเบี้ยของต้นเงินและอัตราดอกเบี้ยที่ตกลงกันไว้ตามสัญญาจำนอง ซึ่งตาม
 สัญญาจำนองมีข้อตกลงนำที่ดินและสิ่งปลูกสร้างจำนองเป็นประกันหนี้รายนี้ในอัตรา
 ดอกเบี้ยร้อยละ ๑๙ ต่อปี ของต้นเงิน ๑,๓๕๘,๐๐๐ บาท โดยชำระดอกเบี้ยเป็นรายเดือน
 ข้อตกลงดังกล่าวย่อมมีผลผูกพันถึงจำเลยผู้ซื้อทรัพย์สินโดยติดจำนองด้วย ดังจะเห็นได้
 จากบทบัญญัติแห่ง ป.พ.พ. มาตรา ๗๓๘ กำหนดให้ผู้รับโอนที่ประสงค์จะไถถอนจำนอง
 ต้องบอกกล่าวความประสงค์นั้นแก่ลูกหนี้ชั้นต้น และต้องส่งคำเสนอไปยังบรรดาเจ้าหนี้ที่
 ได้จดทะเบียน...ว่าจะรับใช้เงินให้เป็นจำนวนอันสมควรกับราคาทรัพย์สินนั้น โดยตาม (๖)
 ให้คำนวณยอดจำนวนเงินที่ค้างชำระแก่เจ้าหนี้คนหนึ่ง ๆ รวมทั้งอุปกรณ์และจำนวน
 เงินที่จะจัดเป็นส่วนตัวแก่บรรดาเจ้าหนี้ตามลำดับ... ฉะนั้น แม้จำเลยเป็นผู้รับโอนทรัพย์สิน
 ซึ่งจำนองและหากประสงค์จะไถถอนจำนองก็ยังคงมีภาระที่จะต้องชำระดอกเบี้ยในอัตรา
 ตามที่ตกลงกันไว้ในสัญญาจำนอง นับแต่มีการผิมนัดของลูกหนี้ชั้นต้นหรือผู้จำนอง

ฎ.๗๑๒๘/๒๕๕๕ แม้
 จำเลยไม่ใช่ผู้กู้และ
 มีได้เป็นคู่สัญญา
 จำนองกับโจทก์ก็ตาม



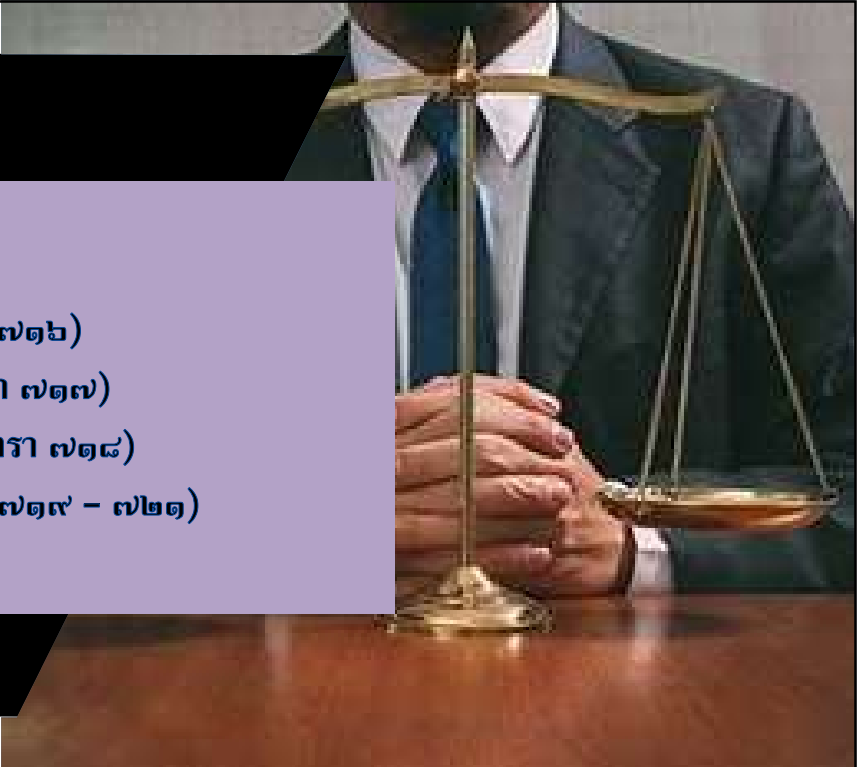
ข้อสอบเนติฯ สมัยที่ ๗๒ ธงคำตอบ ...

(ข) เมื่อนายมรกตซื้อทรัพย์สินซึ่งติดจำนอง นายช่าง (ผู้รับจำนอง) ย่อมมีสิทธิที่จะบังคับจำนองจากทรัพย์สินนั้นได้ตาม ป.พ.พ. ม.๗๐๒ วรรคสอง และตาม ม.๗๑๕ บัญญัติให้ทรัพย์สินซึ่งจำนองย่อมเป็นประกันเพื่อการชำระหนี้กับทั้งค่าอุปกรณ์ต่อไปนี้ด้วย คือ (๑) ดอกเบี้ย... นายช่างจึงมีสิทธิคิดดอกเบี้ยในการบังคับจำนองได้ เมื่อหนังสือสัญญากู้เงินและสัญญาจำนองมีข้อตกลงดอกเบี้ยในอัตราร้อยละ ๑๕ ต่อปี นายช่างจึงมีสิทธิคิดดอกเบี้ยในการบังคับจำนองในอัตราร้อยละ ๑๕ ต่อปีได้ แม้นายมรกตไม่ใช่ผู้กู้และผู้จำนองก็ตาม ดังนั้น ข้อต่อสู้ที่ว่าไม่ต้องรับผิดชอบในดอกเบี้ยจึงฟังไม่ขึ้น (เทียบ ฎ.๗๑๒๓๘/๕๕, ๔๑๓๙/๓๓)...



กรณีตามมาตรา ๗๑๕ (๓)
 ฎ.๔๘๘๗/๒๕๓๙ โจทก์ได้ส่งหนังสือบอกกล่าวบังคับจำนองไปยังจำเลยที่ ๒ ตาม ภูมิลำเนาที่อยู่ของจำเลยที่ ๒ สองครั้ง แต่ไม่สามารถส่งได้ โจทก์จึงบอกกล่าวการบังคับจำนองโดยประกาศทางหนังสือพิมพ์ เพื่อให้มีผลตามมาตรา ๗๒๘ ฉะนั้น คำประกาศหนังสือพิมพ์จึงถือได้ว่าเป็นคำฤชาธรรมเนียมในการบังคับจำนองตามมาตรา ๗๑๕ (๓) โจทก์จึงมีสิทธิเรียกร้องค่าประกาศหนังสือพิมพ์ ๔๐๐ บาท จากจำเลยที่ ๒

ฎ.๙๘/๒๕๖๑ คำธรรมเนียมนศาล ค่านายความ และค่าใช้จ่ายส่งคำคู่ความที่โจทก์ขอบังคับจำนองในคดีนี้ เป็นคำฤชาธรรมเนียมในคดีแพ่งซึ่งโจทก์ฟ้อง ช. เพื่อให้ศาลพิพากษาให้ยึดทรัพย์สินซึ่งจำนองของ ช. และให้ขายทอดตลาด แต่โจทก์มิได้ยึดทรัพย์สินซึ่งจำนองและมิได้มีการขายทอดตลาดในคดีดังกล่าว และคดีดังกล่าวไม่มีการบังคับจำนอง โดยโจทก์ได้มาฟ้องจำเลยผู้รับโอนทรัพย์สินเพื่อบังคับจำนองในคดีนี้ จึงไม่อาจนำคำฤชาธรรมเนียมในคดีดังกล่าวมาบังคับจำนองในคดีนี้ ตามมาตรา ๗๑๕



กลุ่มมาตรา ๗๑๖ - ๗๒๑

๑. ครอบ ๓ กรณี

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


๒. ไม่ครอบ ๓ กรณี (มาตรา ๗๑๙ - ๗๒๑)



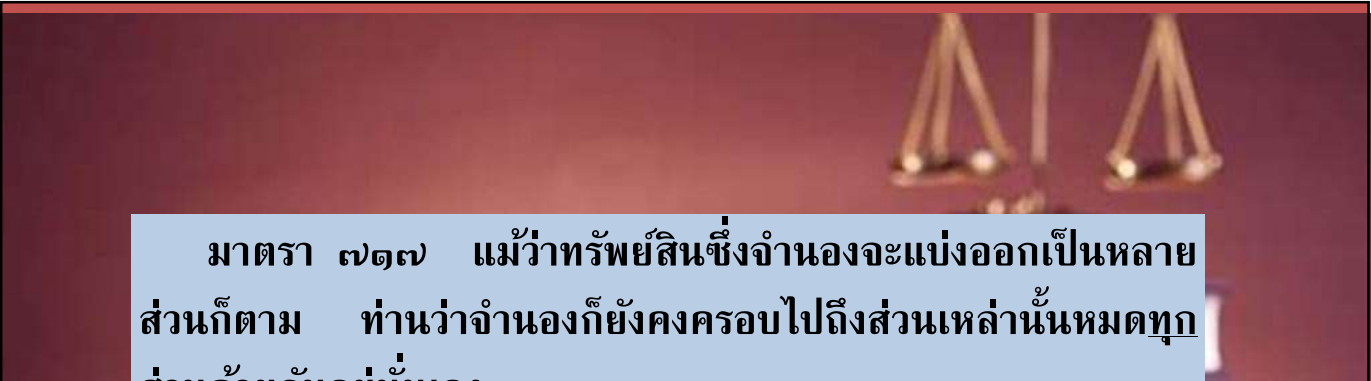
มาตรา ๗๑๖ จำนองยอมครอบไปถึง บรรดาทรัพย์สินซึ่งจำนองหมดทุกสิ่ง แม้จะได้ชำระหนี้แล้วบางส่วน

ฎ.๔๘๐๓/๒๕๕๓ โจทก์ในฐานะเจ้าหนี้จำนองยอม มีสิทธิบังคับคดีเอาแก่ทรัพย์สินที่จำนองได้ทั้งหมด เพราะสิทธิจำนองครอบไปถึงบรรดาทรัพย์สินซึ่ง จำนองหมดทุกสิ่ง ตาม ป.พ.พ. มาตรา ๗๑๖ และ เป็นทรัพย์สินที่ไต่ถามแก่ผู้ร้องและบุคคลทั่วไป

ฎ.๓๐๖๘/๒๕๓๙ จำเลยที่ ๑ ได้ยื่นฟ้องจำเลย ที่ ๒ ถึงที่ ๔ เพื่อบังคับจำนองเป็น เงิน ๔๒,๐๐๐,๐๐๐ บาทเศษ ซึ่งฟ้องก่อนโจทก์ก็ฟ้อง เป็นคดีนี้ เมื่อจำเลยที่ ๔ เป็นหนี้จำเลยที่ ๑ จำนวน ๔๒,๐๐๐,๐๐๐ บาทเศษ แม้หากจำเลย ที่ ๓ ชำระหนี้ให้แก่จำเลยที่ ๑ จำนวน ๑,๓๐๐,๐๐๐ บาท การจำนองก็ยังคงครอบไปถึง ที่ดินที่จำนองทุกแปลงเว้นแต่จำเลยที่ ๑ ผู้รับจำนอง ยินยอมด้วยก็สามารถปลดจำนองที่ดินแปลงใดได้ ดังนั้น การที่โจทก์ขอชำระหนี้ที่จำเลยที่ ๒ จะต้อง รับผิดต่อจำเลยที่ ๑ เพียงบางส่วนเพื่อให้ที่ดิน พิพาทปลอดจากจำนองยอมเป็นสิทธิของจำเลย ที่ ๑ ที่จะยอมรับหรือไม่ เมื่อจำเลยที่ ๑ ไม่ยินยอมก็ ไม่มีทางที่จะบังคับจำเลยที่ ๑ ให้ยินยอมได้ (ฎ. ๔๑๗๔/๓๙)



ฎ.๔๘๐๗/๒๕๕๓ นับแต่จำเลยที่ ๑ จดทะเบียนจำนองที่ดินสินสมรสเป็นครั้งแรก เมื่อวันที่ ๓ ก.ค. ๒๕๓๗ แก่ ส. ซึ่งขณะนั้นจำเลยที่ ๑ กับผู้ร้องยังมีจดทะเบียนหย่ากัน ก็ได้มีการจดทะเบียนไถ่ถอนจำนองและจดทะเบียนจำนองแก่นิติบุคคลอื่นอีกหลายรายต่อเนื่องกันมาโดยตลอดจนถึงโจทก์ซึ่งจดทะเบียนรับจำนองครั้งแรกเมื่อวันที่ ๖ ก.ค. ๒๕๓๖ เป็นระยะเวลายาวนานถึง ๑๙ ปีเศษ ไม่ปรากฏว่าผู้ร้องได้ใช้สิทธิโต้แย้งการทำนิติกรรมจำนองของจำเลยที่ ๑ จึงมีเหตุผลให้น่าเชื่อว่าผู้ร้องได้รับรู้และไม่คัดค้าน เมื่อผู้ร้องมิได้สืบให้รับฟังได้ว่าโจทก์จดทะเบียนรับจำนองโดยรู้อยู่แล้วว่าจำเลยที่ ๑ มิใช่เจ้าของกรรมสิทธิ์ทรัพย์สินที่จำนองแต่ผู้เดียว ข้อเท็จจริงย่อมรับฟังได้ว่าโจทก์รับจำนองโดยสุจริต นิติกรรมจำนองทรัพย์สินดังกล่าวจึงมีผลสมบูรณ์ตามกฎหมาย โจทก์ในฐานะเจ้าหนี้จำนองย่อมมีสิทธิบังคับคดีเอาแก่ทรัพย์สินที่จำนองได้ทั้งหมดเพราะสิทธิจำนองครอบคลุมไปถึงบรรดาทรัพย์สินซึ่งจำนองหมดทุกสิ่งตามมาตรา ๗๑๖ และเป็นทรัพย์สินที่ใช้ยันแก่ผู้ร้องและบุคคลทั่วไป อีกทั้งถือได้ว่าการยื่นคำร้องขอถอนส่วนของผู้ร้องเป็นการใช้สิทธิโดยไม่สุจริต ร้องจึงไม่มีสิทธิขอถอนเงินส่วนของตนจากการขายทอดตลาดทรัพย์สินพิพาท (เทียบ ฎ.๗๔๕๑/๒๕๖๐, ๔๔๒๖/๒๕๖๓)



มาตรา ๗๑๗ แม้ว่าทรัพย์สินซึ่งจำนองจะแบ่งออกเป็นหลายส่วนก็ตาม ท่านว่าจำนองก็ยังคงครอบคลุมไปถึงส่วนเหล่านั้นหมดทุก ส่วนด้วยกันอยู่นั่นเอง

ถึงกระนั้นก็ดี ถ้าผู้รับจำนองยินยอมด้วย ท่านว่าจะโอนทรัพย์สินส่วนหนึ่งส่วนใดไปปลอดจากจำนองก็ให้ทำได้ แต่ความยินยอมตั้งว่านี้หากมิได้จดทะเบียน ท่านว่าจะยกเอาขึ้นเป็นข้อต่อสู้แก่บุคคลภายนอกหาได้ไม่

๓. ครอบส่วนของผู้ร่วมที่ยินยอมให้
จำนอง

ฎ.๗๖๑/๒๕๐๓ จำเลยเอาห้องแถวซึ่งผู้
ร้องเป็นเจ้าของอยู่ด้วยไปจำนองกับ
โจทก์ไว้โดยผู้ร้องรู้เห็นยินยอมด้วย การ
จำนองนี้จึงมีผลผูกพันทรัพย์สินที่ยึดซึ่งเป็น
ส่วนของผู้ร้องด้วย



๒. เจ้าของแบ่งแยก

๒.๑ แบ่งแยกก่อนจำนอง ผู้รับจำนองรู้

ฎ.๒๔๘๓/๒๕๒๘ โจทก์ทราบดีตั้งแต่ก่อนที่จะจดทะเบียนรับจำนองว่าที่ดินพิพาทส่วนของ ส. ที่จำนองแก่โจทก์นั้นอยู่ทางด้านทิศใต้ เมื่อได้มีการแบ่งกันครอบครองที่ดินพิพาทระหว่างผู้ร้องและ ส. เป็นส่วนสัดก่อนที่ ส. จะนำที่ดินพิพาทส่วนของตนไปจำนองแก่โจทก์แล้ว เช่นนี้ หากจะขายที่ดินพิพาทไปทั้งแปลงและให้ผู้ร้องคงมีสิทธิที่จะขอให้กันเงินที่ได้จากการขายทอดตลาดครั้งหนึ่งก็จะไม่เป็นธรรม ดังนั้น ผู้ร้องจึงมีสิทธิที่จะขอให้กัน (ปัจจุบันขอให้ปล่อย) ที่ดินส่วนทางด้านทิศเหนือส่วนของผู้ร้องออกก่อนขายทอดตลาดได้



๒.๓ แบ่งแยกก่อนฟ้องบังคับจำนอง

ฎ.๒๘๒๖/๒๕๕๑ แม้จะมีการแบ่งแยกที่ดินที่จำนองออกเป็นหลายแปลงก่อนที่โจทก์จะฟ้องคดีก็ตาม เมื่อไม่ปรากฏว่าโจทก์ในฐานะผู้รับจำนองได้ตกลงยินยอมให้จำเลยทำการแบ่งแยกที่ดินที่จำนองออกไปโดยปลอดจากการจำนอง ต้องถือว่าการจำนองยังคงครอบคลุมไปถึงส่วนเหล่านั้นหมดทุกส่วนที่แบ่งแยกออกไปด้วยกันอยู่นั้นเอง ตามป.พ.พ. มาตรา ๗๑๗ โจทก์จึงมีสิทธิที่จะขอให้บังคับจำนองแก่ที่ดินทุกแปลงที่แบ่งแยกออกไปจากที่ดินที่จำนองอย่างทรัพย์สินที่จำนองได้

๒.๒ แบ่งแยกหลังจำนอง จำนองครอบทุกส่วน

ฎ.๔๘๐๔ - ๔๘๐๖/๒๕๕๒ ขณะที่จำเลยจดทะเบียนจำนองที่ดินพิพาทเฉพาะส่วนของตนเป็นประกันเงินกู้ไว้แก่โจทก์ ผู้ถือกรรมสิทธิ์รวมในที่ดินพิพาทยังมีได้แบ่งแยกการครอบครองที่ดินกันเป็นส่วนลัด กรณีต้องถือว่าผู้ร้องทั้งสอง จำเลย และผู้ถือกรรมสิทธิ์รวมคนอื่นได้ร่วมกันครอบครองที่ดินพิพาททุกส่วนทั้งแปลง แม้ภายหลังผู้ถือกรรมสิทธิ์รวมจะได้ตกลงแบ่งแยกการครอบครองที่ดินพิพาทกันเป็นส่วนลัดแล้วก็ตาม ก็เป็นเพียงข้อตกลงภายในระหว่างผู้ถือกรรมสิทธิ์รวมด้วยกันเอง โดยโจทก์มิได้ตกลงด้วย จึงไม่มีผลผูกพันโจทก์ซึ่งเป็นบุคคลภายนอก การจำนองที่ดินพิพาทจึงยังคงครอบคลุมไปถึงส่วนเหล่านั้นหมดทุกส่วนด้วยกันอยู่นั้นเองตาม ป.พ.พ. มาตรา ๗๑๗ วรรคหนึ่ง โจทก์จึงมีสิทธิยึดที่ดินพิพาททั้งแปลงออกขายทอดตลาดเพื่อชำระหนี้ตามคำพิพากษาได้ ผู้ร้องทั้งสองไม่มีสิทธิชอกกัน (ปัจจุบันไม่มีสิทธิขอให้ปล่อย) ที่ดินเฉพาะส่วนของตนออกจากที่ดินพิพาทก่อนขายทอดตลาด

๓. ครอบส่วนที่แบ่งแยกภายหลัง

ฎ.๒๘๒๖/๒๕๕๑ แม้จะมีการแบ่งแยกที่ดินที่จำนองออกเป็นหลายแปลงก่อนที่โจทก์จะฟ้องคดีก็ตาม เมื่อไม่ปรากฏว่าโจทก์ในฐานะผู้รับจำนองได้ตกลงยินยอมให้จำเลยทำการแบ่งแยกที่ดินที่จำนองออกไปโดยปลอดจากการจำนอง ต้องถือว่าการจำนองยังคงครอบคลุมไปถึงส่วนเหล่านั้นหมดทุกส่วนที่แบ่งแยกออกไปด้วยกันอยู่นั้นเองตาม มาตรา ๗๑๗ โจทก์จึงมีสิทธิที่จะขอให้บังคับจำนองแก่ที่ดินทุกแปลงที่แบ่งแยกออกไปจากที่ดินที่จำนองอย่างทรัพย์สินที่จำนองได้

ฎ.๖๘๖๒/๒๕๕๒ ภายหลังจากจำเลยที่ ๑ และที่ ๓ จำนองที่ดินโฉนดที่ดินพิพาทแล้วมีการแบ่งแยกโฉนดที่ดินที่พิพาทออกเป็นแปลงย่อยอีก ๓ แปลง ซึ่งที่ดินที่แบ่งแยกนี้ต้องติดจำนองทุกแปลง บุคคลใดรับโอนไป ผู้รับจำนองติดตามไปบังคับจำนองได้ เพราะเป็นทรัพย์สินซึ่งจำนองอยู่เดิมแม้จะแบ่งออกเป็นหลายส่วน จำนองก็ยังคงครอบคลุมไปถึงส่วนเหล่านั้นหมดทุกส่วนด้วยกันอยู่นั้นเอง เมื่อคำขอท้ายฟ้องได้ขอให้บังคับจำนองที่ดินโฉนดที่ดินที่พิพาทแล้ว โจทก์จึงมีสิทธิบังคับจำนองที่ดินโฉนดที่ดินพิพาทได้ตาม มาตรา ๗๑๗ การที่ศาลชั้นต้นพิพากษาให้บังคับจำนองเฉพาะที่ดินแปลงย่อยจึงไม่ชอบ ศาลฎีกาพิพากษาให้บังคับจำนองที่ดินโฉนดที่ดินพิพาทด้วย


๔. แม้ไม่มีการจดทะเบียนไว้ในสารบัญจดทะเบียนโฉนดที่ดินที่แบ่งแยก ฎ.๕๕๐๘/๒๕๖๒ เมื่อการจดทะเบียนโฉนดที่ดินเป็นการกระทำที่ไม่ชอบด้วยกฎหมาย โจทก์ซึ่งเป็นผู้รับจำนองชอบที่จะฟ้องขอให้เพิกถอนนิติกรรมโฉนดที่ดินได้ การจำนองที่ดินพิพาทพร้อมสิ่งปลูกสร้างยังคงครอบติดอยู่ตามสัญญาจำนองไม่ระงับสิ้นไปตามมาตรา ๗๔๔ และเมื่อมีการแบ่งแยกที่ดินพิพาทต้องถือว่าที่ดินที่แบ่งแยกพร้อมสิ่งปลูกสร้างยังคงมีการจำนองครอบติดอยู่ด้วยตามมาตรา ๗๑๗ วรรคหนึ่ง แม้ไม่มีการจดทะเบียนโฉนดที่ดินที่แบ่งแยกกว่าที่ดินมีการจำนองครอบติดอยู่ แม้จำเลยที่ ๒ เสียค่าตอบแทนและได้มาโดยสุจริตโดยไม่ทราบที่ดินที่แบ่งแยกมีการจำนองครอบติดอยู่ จำเลยที่ ๒ ซึ่งเป็นผู้รับซื้อฝากยอมได้กรรมสิทธิ์ที่ดินที่แบ่งแยกแต่หาทำให้สิทธิจำนองซึ่งเป็นทรัพย์สินที่ติดไปกับตัวทรัพย์สินจำนองเสื่อมเสียไปไม่ตามหลักผู้รับโอนไม่มีสิทธิดีกว่าผู้โอน

ฎ.๑๒๙๘/๑๒ ม.๗๑๓ เป็นเรื่องผู้จำนองจะชำระหนี้ล้างจำนองเป็นงวด ๆ ก็ได้ ถ้ามิได้ตกลงเป็นอย่างอื่นในสัญญาจำนอง ไม่ใช่เรื่องโฉนดที่ดินบางส่วน ส่วน ม.๗๑๓ ก็เป็นเรื่องทรัพย์สินที่จำนองแบ่งออกเป็นหลายส่วน แต่จำนองก็ยังคงครอบคลุมไปถึงทรัพย์สินหมดทุกส่วน แต่เรื่องนี้ทรัพย์สินที่จำนองมิได้แบ่งออกเป็นส่วน ๆ ที่ดินและตึกที่จำนองเป็นทรัพย์สินส่วนเดียวเท่านั้น กรณีจึงไม่ต้องด้วย ม.๗๑๓ อีก เช่นเดียวกัน จำเลยที่ ๑ จึงมีสิทธิที่จะปฏิเสธไม่ยอมให้ ก. โฉนดที่ดินและตึกบางส่วนได้

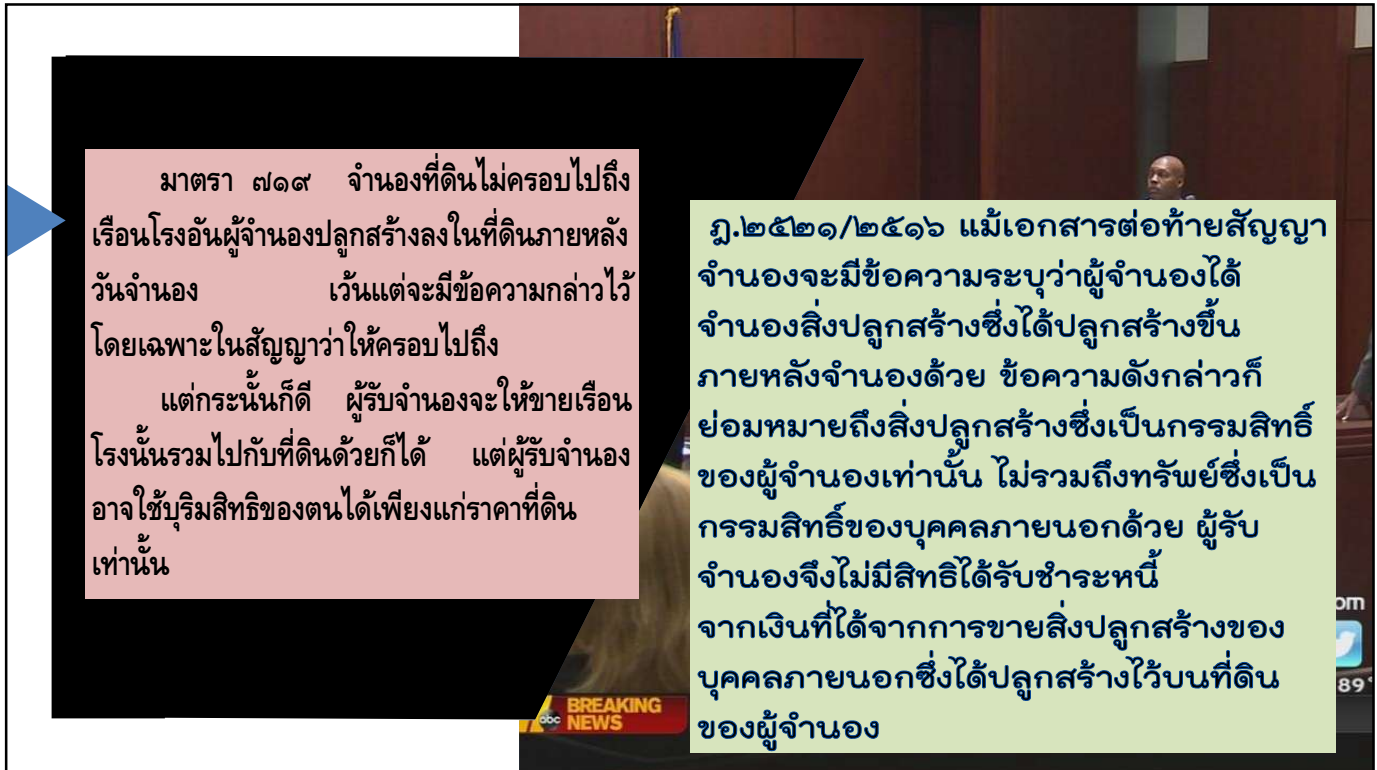
มาตรา ๗๑๘ จำนองย่อมครอบไปถึงทรัพย์สินทั้งปวงอันติดพันอยู่กับทรัพย์สินซึ่งจำนอง แต่ต้องอยู่ภายในบังคับซึ่งท่านจำกัดไว้ในสามมาตราต่อไปนี้

๑. โรงเรือนที่มีอยู่ในขณะจำนอง

ฎ.๑๕๘๗/๒๕๕๕ มาตรา ๗๑๘ จำนองย่อมครอบไปถึงทรัพย์สินทั้งปวงอันติดพันอยู่กับทรัพย์สินซึ่งจำนอง และเมื่อบ้านพิพาทเป็นโรงเรือนซึ่งมีอยู่ในขณะที่จดทะเบียนจำนอง การจำนองย่อมครอบคลุมไปถึงบ้านพิพาทด้วย แม้จำเลยจะซื้อบ้านพิพาทได้จากการขายทอดตลาดตามคำสั่งศาลโดยสุจริต แต่สิทธิของจำเลยก็ได้มาหลังจากที่โจทก์ได้รับจำนองบ้านพิพาทโดยชอบด้วยกฎหมายแล้ว จึงไม่ทำให้สิทธิของโจทก์ที่มีอยู่ในทรัพย์สินจำนองระงับสิ้นไปได้ การจำนองบ้านพิพาทจึงยังคงมีอยู่ไม่ระงับสิ้นไป โจทก์จึงคงมีสิทธิจะบังคับจำนองเอาแก่บ้านพิพาทที่จำเลยซื้อได้ตามมาตรา ๗๕๔ และมาตรา ๗๐๒ วรรคสอง จำเลยเป็นแต่เพียงผู้ซื้อบ้านพิพาทได้จากการขายทอดตลาดตามคำสั่งศาล มิใช่เป็นผู้จำนองหรือคู่สัญญากับโจทก์ผู้รับจำนอง จำเลยจึงไม่ต้องรับผิดชอบในฐานะเป็นผู้จำนองต่อโจทก์ แต่การที่บ้านพิพาทซึ่งเป็นทรัพย์สินจำนองซึ่งโจทก์มีสิทธิบังคับจำนองขายทอดตลาดบ้านพิพาทเพื่อชำระหนี้แก่โจทก์ก่อนตามมาตรา ๗๐๒ วรรคสอง จำเลยกลับรื้อบ้านพิพาทและขายให้กับบุคคลอื่นไป แม้กระทำการโดยสุจริต จำเลยต้องคืนเงินในส่วนที่เกี่ยวกับบ้านพิพาทให้แก่โจทก์ (ข้อสอบผู้ช่วยฯ ปี ๒๕๕๕)

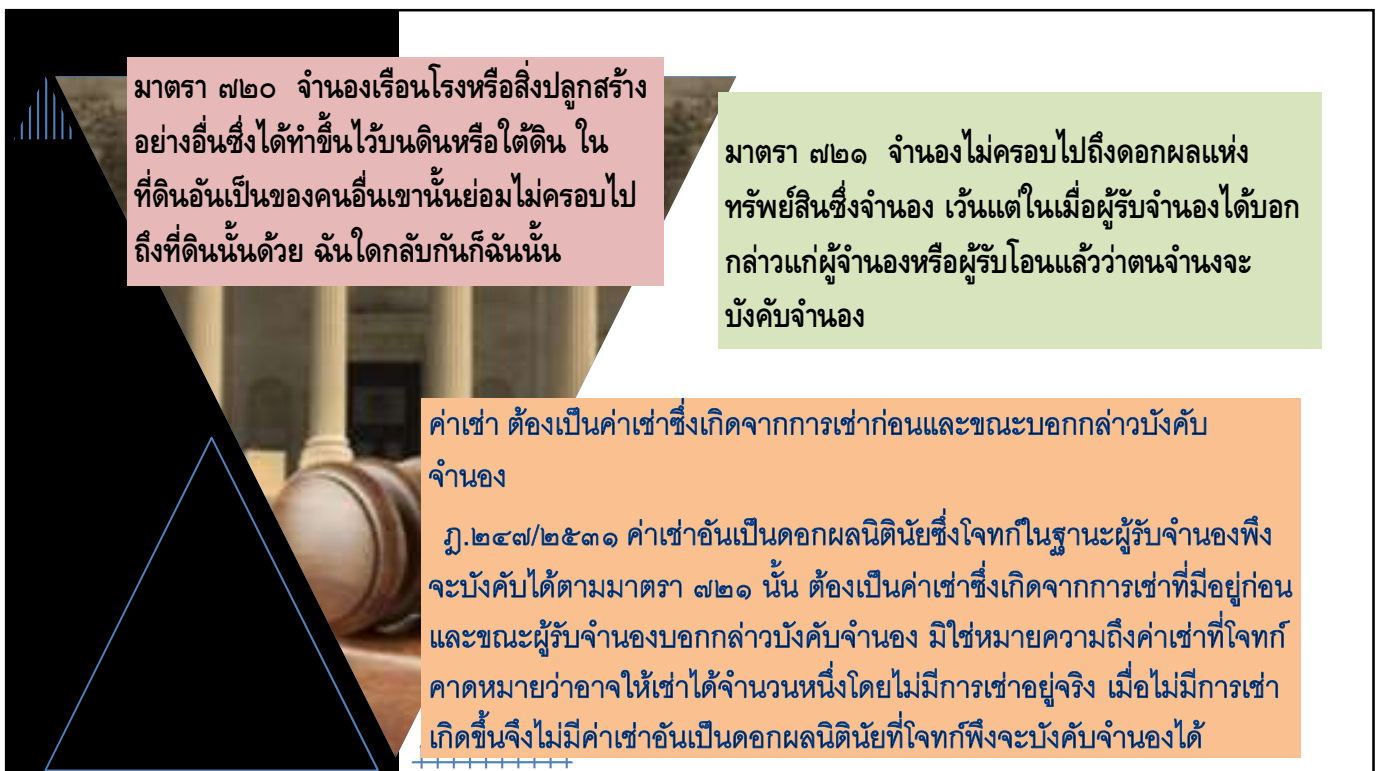


ฎ.๒๔๑๐/๒๕๒๔ บ้านเรือนซึ่งปลูกอยู่ในที่ดินแปลงใด ย่อมเป็นส่วนควบของที่ดินแปลงนั้น ถ้าไม่ปรากฏหลักฐานเป็นอย่างอื่น ผู้ใดเป็นเจ้าของที่ดินแปลงใด ย่อมเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในบ้านที่ปลูกอยู่ในที่ดินแปลงนั้น ดังนั้น การจำนองหรือการโอนที่ดินถ้าหากไม่ปรากฏว่ามีเงื่อนไขว่าจำนองหรือโอนไปโดยไม่รวมถึงบ้านอันเป็นส่วนควบของที่ดินแล้ว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



มาตรา ๗๑๙ จ้างนองที่ดินไม่ครอบไปถึง
เรือนโรงอันผู้จ้างนองปลูกสร้างลงในที่ดินภายหลัง
วันจ้างนอง เว้นแต่จะมีข้อความกล่าวไว้
โดยเฉพาะในสัญญาว่าให้ครอบไปถึง
แต่กระนั้นก็ดี ผู้รับจ้างนองจะให้ขายเรือน
โรงนั้นรวมไปกับที่ดินด้วยก็ได้ แต่ผู้รับจ้างนอง
อาจใช้บุริมสิทธิของตนได้เพียงแก่ราคาที่ดิน
เท่านั้น

ฎ.๒๕๒๑/๒๕๑๖ แม้เอกสารต่อท้ายสัญญา
จ้างนองจะมีข้อความระบุว่าผู้จ้างนองได้
จ้างนองสิ่งปลูกสร้างซึ่งได้ปลูกสร้างขึ้น
ภายหลังจ้างนองด้วย ข้อความดังกล่าวก็
ย่อมหมายถึงสิ่งปลูกสร้างซึ่งเป็นกรรมสิทธิ์
ของผู้จ้างนองเท่านั้น ไม่รวมถึงทรัพย์ซึ่งเป็น
กรรมสิทธิ์ของบุคคลภายนอกด้วย ผู้รับ
จ้างนองจึงไม่มีสิทธิได้รับชำระหนี้
จากเงินที่ได้จากการขายสิ่งปลูกสร้างของ
บุคคลภายนอกซึ่งได้ปลูกสร้างไว้บนที่ดิน
ของผู้จ้างนอง



มาตรา ๗๒๐ จ้างนองเรือนโรงหรือสิ่งปลูกสร้าง
อย่างอื่นซึ่งได้ทำขึ้นไว้บนดินหรือใต้ดิน ใน
ที่ดินอันเป็นของคนอื่นเขานั้นย่อมไม่ครอบไป
ถึงที่ดินนั้นด้วย ฉะนั้นใดกลับกันก็ฉะนั้น

มาตรา ๗๒๑ จ้างนองไม่ครอบไปถึงดอกผลแห่ง
ทรัพย์สินซึ่งจ้างนอง เว้นแต่ในเมื่อผู้รับจ้างนองได้บอก
กล่าวแก่ผู้จ้างนองหรือผู้รับโอนแล้วว่าตนจ้างนองจะ
บังคับจ้างนอง

ค่าเช่า ต้องเป็นค่าเช่าซึ่งเกิดจากการเช่าก่อนและขณะบอกกล่าวบังคับ
จ้างนอง

ฎ.๒๕๗/๒๕๓๑ ค่าเช่าอันเป็นดอกผลดินนัยซึ่งโจทก์ในฐานะผู้รับจ้างนองพึง
จะบังคับได้ตามมาตรา ๗๒๑ นั้น ต้องเป็นค่าเช่าซึ่งเกิดจากการเช่าที่มีอยู่ก่อน
และขณะผู้รับจ้างนองบอกกล่าวบังคับจ้างนอง มิใช่หมายความถึงค่าเช่าที่โจทก์
คาดหมายว่าอาจให้เช่าได้จำนวนหนึ่งโดยไม่มี การเช่าอยู่จริง เมื่อไม่มี การเช่า
เกิดขึ้นจึงไม่มีค่าเช่าอันเป็นดอกผลดินนัยที่โจทก์พึงจะบังคับจ้างนองได้

