

เอกสารประกอบการบรรยาย  
วิชาจำนอง จำน่า  
สมัยที่ ๗๖ ปี ๒๕๖๖ ครั้งที่ ๓

นายอภิชาติ คงชาติ  
ผู้พิพากษาหัวหน้าศาลประจำกองผู้ช่วยผู้พิพากษาศาลฎีกา

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

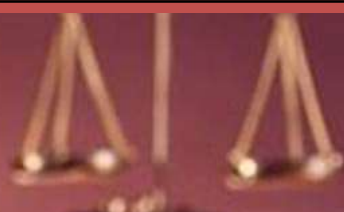


**มาตรา ๗๒๖ จำนวนยอมครบไปถึง  
บรรดาทรัพย์สินซึ่งจำนองหมดทุกสิ่ง  
แม้จะได้ชำระหนี้แล้วบางส่วน**

ฎ.๔๘๐๓/๒๕๕๓ โจทก์ในฐานะเจ้าหนี้จำนองยอม  
มีสิทธิบังคับคดีเอาแก่ทรัพย์สินที่จำนองได้ทั้งหมด  
เพราะสิทธิจำนองครบไปถึงบรรดาทรัพย์สินซึ่ง  
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** การจำนองก็ยังคงครบไปถึง  
**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 จดทะเบียนจำนองที่ดินสินสมรสเป็นครั้งแรกเมื่อวันที่ ๓  
ก.ค. ๒๕๓๗ แก่ ส. ซึ่งขณะนั้นจำเลยที่ ๑ กับผู้ร้องยังมิได้จดทะเบียนหย่ากัน ก็ได้มีการจด  
ทะเบียนไถ่ถอนจำนองและจดทะเบียนจำนองแก่นิติบุคคลอื่นอีกหลายรายต่อเนื่องกันมาโดย  
ตลอดจนถึงโจทก์ซึ่งจดทะเบียนรับจำนองครั้งแรกเมื่อวันที่ ๖ ก.ค. ๒๕๓๖ เป็นระยะเวลา  
ยาวนานถึง ๓๙ ปีเศษ ไม่ปรากฏว่าผู้ร้องได้ใช้สิทธิโต้แย้งการทำนิติกรรมจำนองของจำเลยที่ ๑  
จึงมีเหตุผลให้น่าเชื่อว่าผู้ร้องได้รับรู้และไม่คัดค้าน เมื่อผู้ร้องมิได้สืบให้รับฟังได้ว่าโจทก์จด  
ทะเบียนรับจำนองโดยรู้อยู่แล้วว่าจำเลยที่ ๑ มิใช่เจ้าของกรรมสิทธิ์ทรัพย์สินที่จำนองแต่ผู้เดียว  
ข้อเท็จจริงย่อมรับฟังได้ว่าโจทก์รับจำนองโดยสุจริต นิติกรรมจำนองทรัพย์สินดังกล่าวจึงมีผล  
บริบูรณ์ตามกฎหมาย โจทก์ในฐานะเจ้าหนี้จำนองยอมมีสิทธิบังคับคดีเอาแก่ทรัพย์สินที่จำนอง  
ได้ทั้งหมดเพราะสิทธิจำนองครบไปถึงบรรดาทรัพย์สินซึ่งจำนองหมดทุกสิ่งตามมาตรา ๗๒๖  
และเป็นทรัพย์สินที่ยื่นแก่ผู้ร้องและบุคคลทั่วไป อีกทั้งถือได้ว่าการยื่นคำร้องขอถอนส่วนของผู้  
ร้องเป็นการใช้สิทธิโดยไม่สุจริต ร้องจึงไม่มีสิทธิขอถอนเงินส่วนของตนจากการขายทอดตลาด  
ทรัพย์สินพิพาท (เทียบ ฎ.๗๔๕๑/๒๕๖๐, ๔๔๒๖/๒๕๖๓)



มาตรา ๗๑๗ แม้ว่าทรัพย์สินซึ่งจำนองจะแบ่งออกเป็นหลายส่วนก็ตาม ท่านว่าจำนองก็ยังคงครอบคลุมไปถึงส่วนเหล่านั้นหมดทุกส่วนด้วยกันอยู่นั่นเอง

ถึงกระนั้นก็ดี ถ้าผู้รับจำนองยินยอมด้วย ท่านว่าจะโอนทรัพย์สินส่วนหนึ่งส่วนใดไปปลอดจากจำนองก็ให้ทำได้ แต่ความยินยอมตั้งว่านี้หากมิได้จดทะเบียน ท่านว่าจะยกเอาขึ้นเป็นข้อต่อสู้แก่บุคคลภายนอกหาได้ไม่



๑. ครอบส่วนของผู้รวมที่ยินยอมให้จำนอง

ฎ.๗๖๑/๒๕๐๓ จำเลยเอาห้องแถวซึ่งผู้ร้องเป็นเจ้าของอยู่ด้วยไปจำนองกับโจทก์ไว้ โดยผู้ร้องรู้เห็นยินยอมด้วย การจำนองนี้จึงมีผลผูกพันทรัพย์สินที่ยึดซึ่งเป็นส่วนของผู้ร้องด้วย



๒. เจ้าของรวมแบ่งแยกหรือครอบครองเป็นสัดส่วน

๒.๑ แบ่งก่อนจำนอง ผู้รับจำนองรู้  
 ฎ.๒๔๘๓/๒๕๒๘ โจทก์ทราบตั้งแต่ก่อนที่จะจดทะเบียน  
 รับจำนองว่าที่ดินพิพาทส่วนของ ส. ที่จำนองแก่โจทก์นั้นอยู่  
 ทางด้านทิศใต้ เมื่อได้มีการแบ่งกันครอบครองที่ดินพิพาท  
 ระหว่างผู้ร้องและ ส. เป็นส่วนสัดส่วนก่อนที่ ส. จะนำที่ดินพิพาท  
 ส่วนของตนไปจำนองแก่โจทก์แล้ว เช่นนี้ หากจะขายที่ดินพิพาท  
 ไปทั้งแปลงและให้ผู้ร้องคงมีสิทธิที่จะขอให้กันเงินที่ได้จากการ  
 ขายทอดตลาดครั้งหนึ่งก็จะไม่เป็นธรรม ดังนั้น ผู้ร้องจึงมีสิทธิที่  
 จะขอให้กัน (ปัจจุบันขอให้ปล่อย) ที่ดินส่วนทางด้านทิศเหนือ  
 ส่วนของผู้ร้องออกก่อนขายทอดตลาดได้

๒.๒ แบ่งแยกหลังจำนอง จำนองครอบทุกส่วน

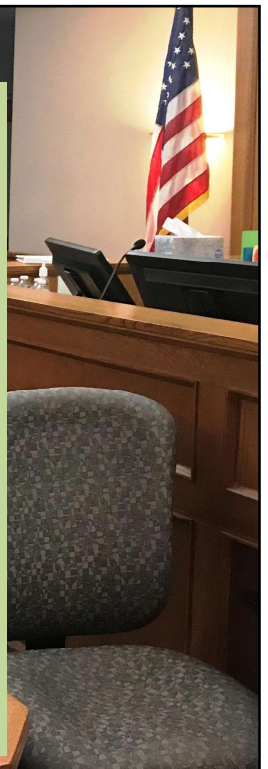
ฎ.๔๘๐๕ - ๔๘๐๖/๒๕๕๒ ขณะที่จำเลยจดทะเบียนจำนองที่ดิน  
 พิพาทเฉพาะส่วนของตนเป็นประกันเงินกู้ไว้แก่โจทก์ ผู้ถือกรรมสิทธิ์รวม  
 ในที่ดินพิพาทยังมีได้แบ่งแยกการครอบครองที่ดินกันเป็นส่วนสัดส่วน กรณี  
 ต้องถือว่าผู้ร้องทั้งสอง จำเลย และผู้ถือกรรมสิทธิ์รวมคนอื่นได้ร่วมกัน  
 ครอบครองที่ดินพิพาททุกส่วนทั้งแปลง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

๒.๓ แบ่งแยกหลังจำนอง ต่อมามีการฟ้องบังคับ  
 จำนอง  
 ฎ.๒๕๒๖/๒๕๔๑ แม้จะมีการแบ่งแยกที่ดินที่  
 จำนองออกเป็นหลายแปลงก่อนที่โจทก์จะฟ้องคดีก็  
 ตาม เมื่อไม่ปรากฏว่าโจทก์ในฐานะผู้รับจำนองได้  
 ตกลงยินยอมให้จำเลยทำการแบ่งแยกที่ดินที่  
 จำนองออกไปโดยปลอดจากการจำนอง ต้องถือว่า  
 การจำนองยังคงครอบไปถึงส่วนเหล่านั้นหมดทุก  
 ส่วนที่แบ่งแยกออกไปด้วยกันอยู่นั่นเอง ตาม  
 ป.พ.พ.มาตรา ๗๑๗ โจทก์จึงมีสิทธิที่จะขอให้  
 บังคับจำนองแก่ที่ดินทุกแปลงที่แบ่งแยกออกไป  
 จากที่ดินที่จำนองอย่างทรัพย์สินที่จำนองได้

๒.๕ ครอบสวนที่แบ่งแยกภายหลัง และมีการโอนต่อไป  
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

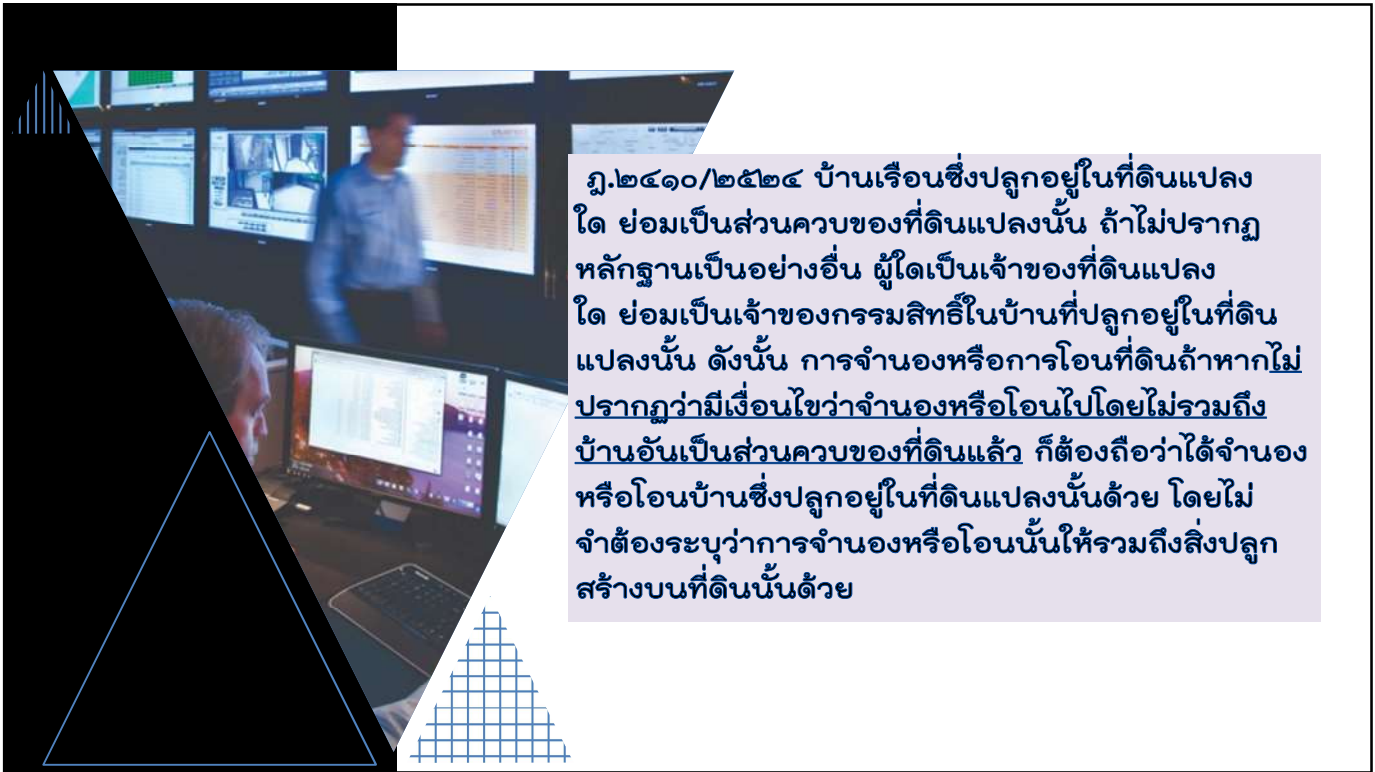
ฎ.๑๒๙๘/๑๒ ม.๗๑๓ เป็นเรื่องผู้จำนองจะชำระหนี้ล้างจำนอง เป็นงวด ๆ ก็ได้ ถ้ามิได้ตกลงเป็นอย่างอื่นในสัญญาจำนอง ไม่ใช่ เรื่องไถ่ถอนจำนองบางส่วน ส่วน ม.๗๑๗ ก็เป็นเรื่องทรัพย์สินที่ จำนองแบ่งออกเป็นหลายส่วน แต่จำนองก็ยังคงครอบคลุมไปถึง ทรัพย์สินหมดทุกส่วน แต่เรื่องนี้ทรัพย์สินที่จำนองมิได้แบ่งออกเป็น ส่วน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



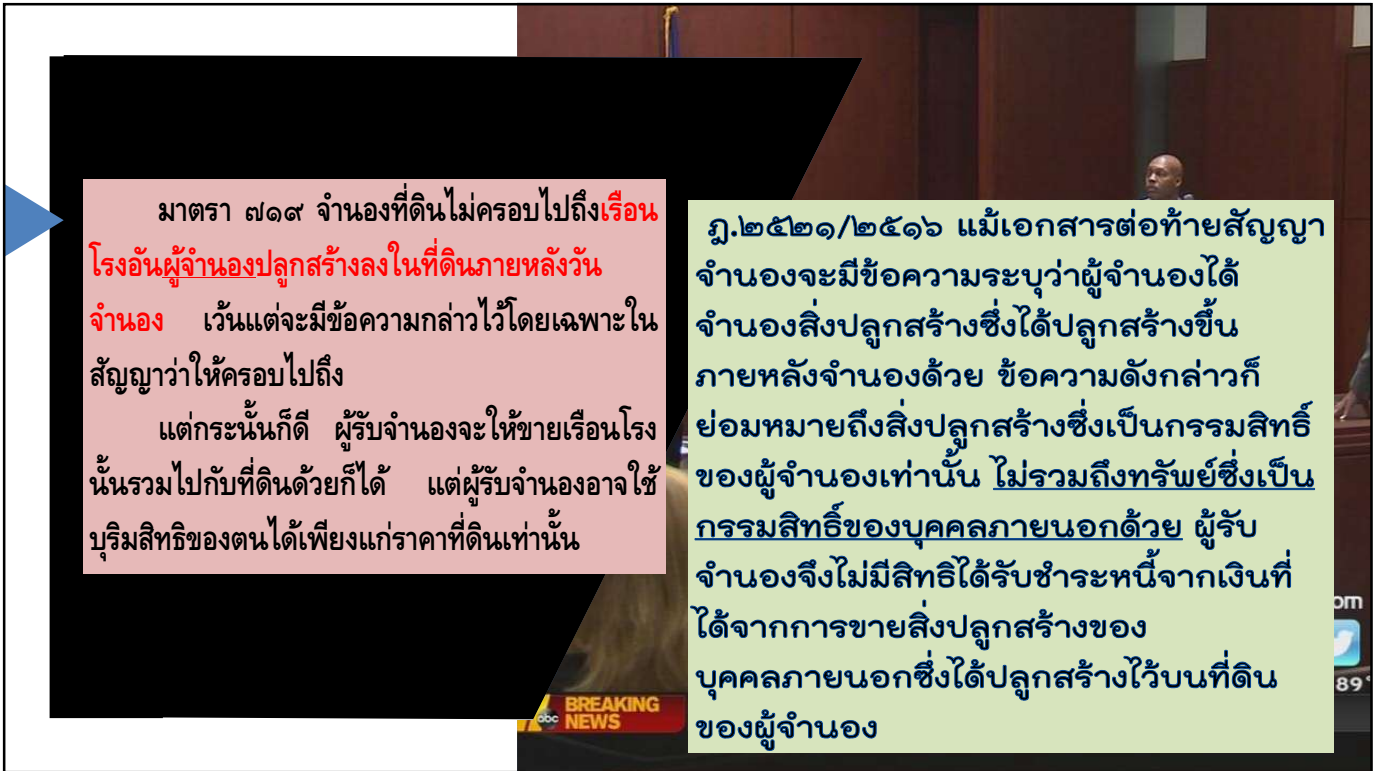
มาตรา ๗๑๘ จำนองย่อมครอบคลุมไปถึงทรัพย์สินทั้งปวงอันติดพันอยู่กับทรัพย์สินซึ่ง จำนอง แต่ต้องอยู่ภายในบังคับซึ่งท่านจำกัดไว้ในสามมาตราต่อไปนี้

ทรัพย์สินอันติดพัน ได้แก่ “โรงเรือนที่มีอยู่ในขณะจำนอง” หรือ “สวนควบ”

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 จำเลยกลับรื้อบ้านพิพาทและขายให้กับบุคคลอื่นไป แม้กระทำการโดยสุจริต จำเลยต้อง คืนเงินในส่วนที่เกี่ยวกับบ้านพิพาทให้แก่โจทก์ (ข้อสอบผู้ช่วยฯ ปี ๒๕๕๘)



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



มาตรา ๗๑๙ จำนองที่ดินไม่ครอบคลุมไปถึงเรือน  
โรงอันผู้จำนองปลูกสร้างลงที่ดินภายหลังวัน  
จำนอง เว้นแต่จะมีข้อความกล่าวไว้โดยเฉพาะใน  
สัญญาว่าให้ครอบคลุมไปถึง

แต่กระนั้นก็ดี ผู้รับจำนองจะให้ขายเรือนโรง  
นั้นรวมไปกับที่ดินด้วยก็ได้ แต่ผู้รับจำนองอาจใช้  
บุริมสิทธิของตนได้เพียงแก่ราคาที่ดินเท่านั้น

ฎ.๒๕๒๑/๒๕๑๖ แม้เอกสารต่อท้ายสัญญา  
จำนองจะมีข้อความระบุว่าผู้จำนองได้  
จำนองสิ่งปลูกสร้างซึ่งได้ปลูกสร้างขึ้น  
ภายหลังจำนองด้วย ข้อความดังกล่าวก็  
ย่อมหมายถึงสิ่งปลูกสร้างซึ่งเป็นกรรมสิทธิ์  
ของผู้จำนองเท่านั้น ไม่รวมถึงทรัพย์ซึ่งเป็น  
กรรมสิทธิ์ของบุคคลภายนอกด้วย ผู้รับ  
จำนองจึงไม่มีสิทธิได้รับชำระหนี้จากเงินที่  
ได้จากการขายสิ่งปลูกสร้างของ  
บุคคลภายนอกซึ่งได้ปลูกสร้างไว้บนที่ดิน  
ของผู้จำนอง

มาตรา ๗๒๐ จำนองเรือนโรงหรือสิ่งปลูกสร้าง  
อย่างอื่นซึ่งได้ทำขึ้นไว้บนดินหรือใต้ดิน ใน  
ที่ดินอันเป็นของคนอื่นเขานั้นย่อมไม่ครอบไป  
ถึงที่ดินนั้นด้วย ฉะนั้นใดกลับกันก็ฉนั้น

มาตรา ๗๒๑ จำนองไม่ครอบไปถึงดอกผลแห่ง  
ทรัพย์สินซึ่งจำนอง เว้นแต่ในเมื่อผู้รับจำนองได้บอก  
กล่าวแก่ผู้จำนองหรือผู้รับโอนแล้วว่าตนจำนองจะ  
บังคับจำนอง

ค่าเช่า ต้องเป็นค่าเช่าซึ่งเกิดจากการเช่าก่อนและขณะบอกกล่าวบังคับ  
จำนอง

ฎ.๒๔๗/๒๕๓๑ ค่าเช่าอันเป็นดอกผลดินนัยซึ่งโจทก์ในฐานะผู้รับจำนองพึง  
จะบังคับได้ตามมาตรา ๗๒๑ นั้น ต้องเป็นค่าเช่าซึ่งเกิดจากการเช่าที่มีอยู่ก่อน  
และขณะผู้รับจำนองบอกกล่าวบังคับจำนอง มิใช่หมายความถึงค่าเช่าที่โจทก์  
คาดหมายว่าอาจให้เช่าได้จำนวนหนึ่งโดยไม่มีการเช่าอยู่จริง เมื่อไม่มีการเช่า  
เกิดขึ้นจึงไม่มีค่าเช่าอันเป็นดอกผลดินนัยที่โจทก์พึงจะบังคับจำนองได้

### หมวด ๓

#### สิทธิและหน้าที่ของผู้รับจำนองและผู้จำนอง

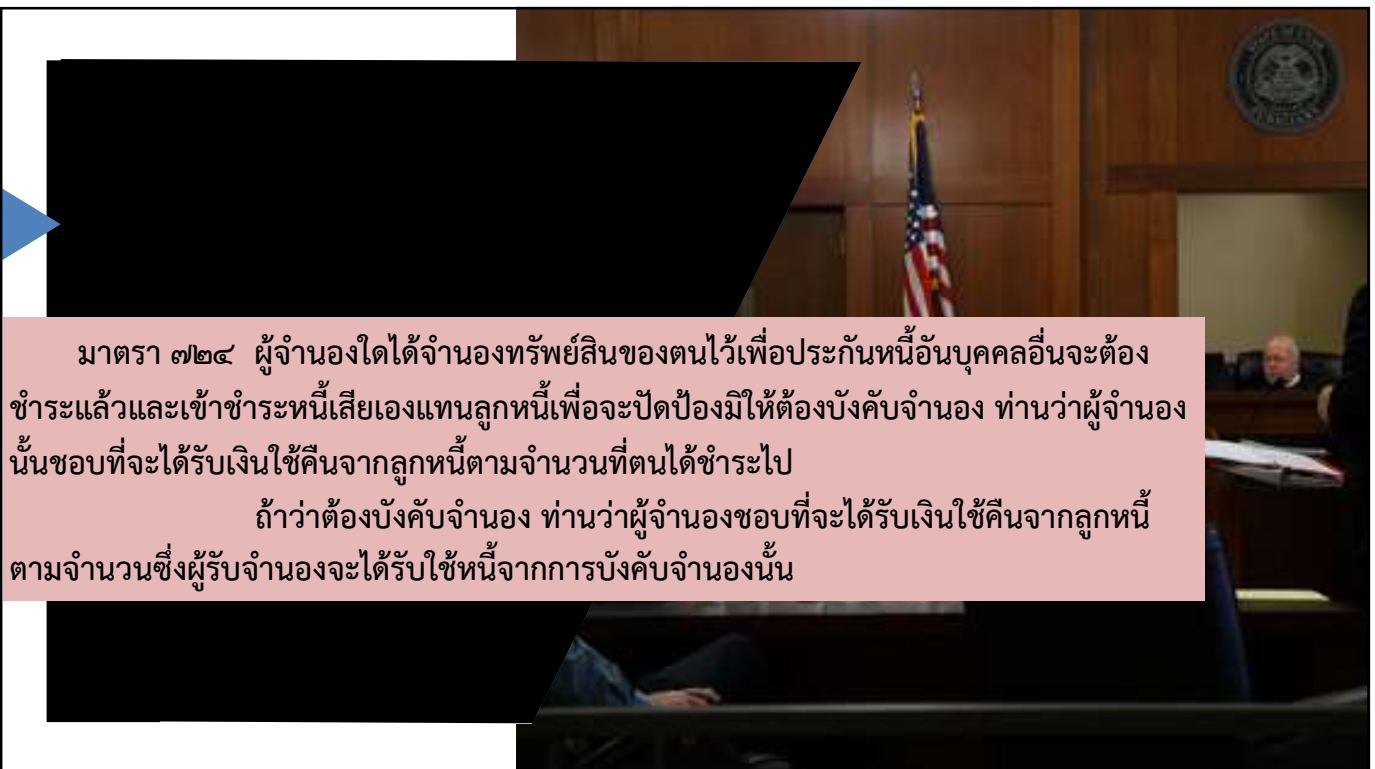
มาตรา ๗๒๒ ถ้าทรัพย์สินได้จำนองแล้ว และภายหลังที่จดทะเบียนจำนอง  
มีจดทะเบียนภาระจำยอมหรือทรัพย์สินหรืออย่างอื่นโดยผู้รับจำนองมิได้  
ยินยอมด้วยไซ้ ท่านว่าสิทธิจำนองย่อมเป็นใหญ่กว่าภาระจำยอมหรือ  
ทรัพย์สินหรืออย่างอื่นนั้น หากว่าเป็นที่เสื่อมเสียแก่สิทธิของผู้รับจำนองในเวลา  
บังคับจำนองก็ให้ลบสิทธิที่กล่าวหลังนั้นเสียจากทะเบียน



มาตรา ๗๒๓ ถ้าทรัพย์สินซึ่งจำนองบุบสลาย หรือถ้าทรัพย์สินซึ่งจำนองแต่สิ่งใดสิ่งหนึ่งสูญหายหรือบุบสลาย เป็นเหตุให้ไม่เพียงพอแก่การประกันไซ้ ท่านว่าผู้รับจำนองจะบังคับจำนองเสียในทันทีก็ได้ เว้นแต่เมื่อเหตุนั้นมิได้เป็นเพราะความผิดของผู้จำนอง และผู้จำนองก็เสนอจะจำนองทรัพย์สินอื่นแทนให้มีราคาเพียงพอ หรือเสนอจะรับซ่อมแซมแก้ไขความบุบสลายนั้นภายในเวลาอันสมควรแก่เหตุ



แต่จำนองยังครอบคลุมไปยังทรัพย์สินทั้งหมดทุกสิ่ง และทุกส่วน ตามมาตรา ๗๑๖ , ๗๑๗



มาตรา ๗๒๔ ผู้จำนองใดได้จำนองทรัพย์สินของตนไว้เพื่อประกันหนี้อันบุคคลอื่นจะต้องชำระแล้วและเข้าชำระหนี้เสียเองแทนลูกหนี้เพื่อจะปิดป้องมิให้ต้องบังคับจำนอง ท่านว่าผู้จำนองนั้นชอบที่จะได้รับเงินใช้คืนจากลูกหนี้ตามจำนวนที่ตนได้ชำระไป

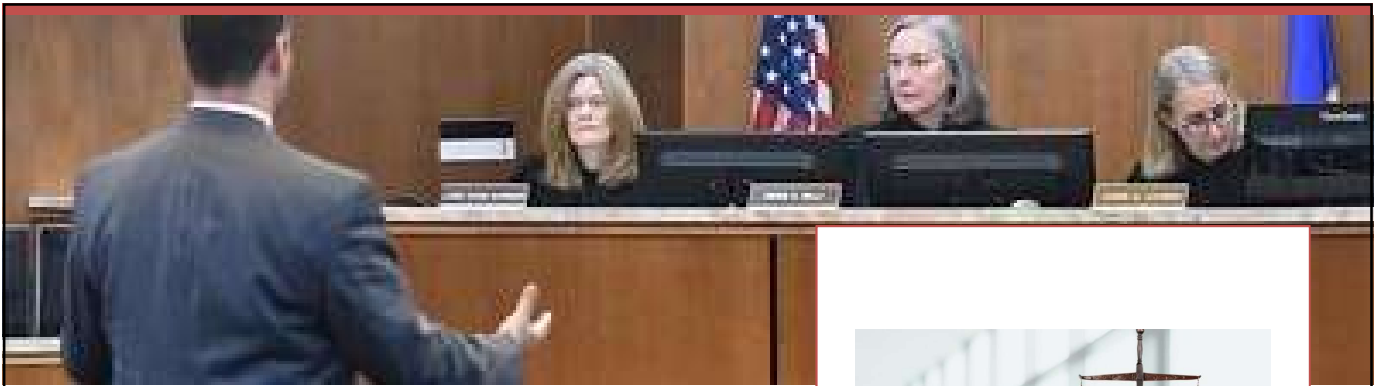
ถ้าว่าต้องบังคับจำนอง ท่านว่าผู้จำนองชอบที่จะได้รับเงินใช้คืนจากลูกหนี้ตามจำนวนซึ่งผู้รับจำนองจะได้รับใช้หนี้จากการบังคับจำนองนั้น



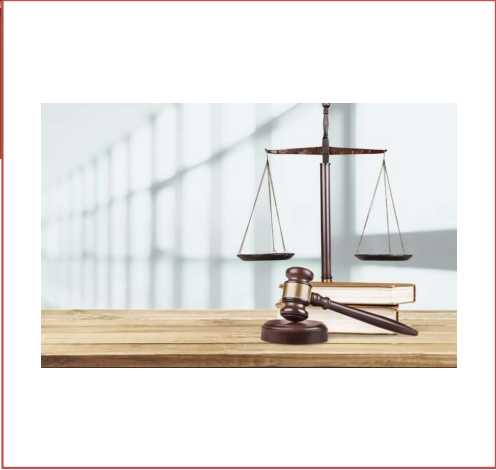
มาตรา ๗๒๕ เมื่อบุคคลสองคนหรือกว่านั้นต่างได้จำนอง  
 ทรัพย์สินแห่งตนเพื่อประกันหนี้แต่รายหนึ่งรายเดียวอันบุคคล  
 อื่นจะต้องชำระและมีได้ระบุดำดับไว้ไซ้ ท่านว่าผู้จำนองซึ่งได้  
 เป็นผู้ชำระหนี้ หรือเป็นเจ้าของทรัพย์สินซึ่งต้องบังคับจำนองนั้น  
 หากมีสิทธิจะไล่เบี้ยเอาแก่ผู้จำนองอื่น ๆ ต่อไปได้ไม่



มาตรา ๗๒๖ เมื่อบุคคลหลายคนต่างได้  
 จำนองทรัพย์สินแห่งตนเพื่อประกันหนี้แต่ราย  
 หนึ่งรายเดียวอันบุคคลอื่นจะต้องชำระและได้  
 ระบุดำดับไว้ด้วยไซ้ ท่านว่าการที่ผู้รับจำนอง  
 ยอมปลดหนี้ให้แก่ผู้จำนองคนหนึ่งนั้น ย่อมทำ  
 ให้ผู้จำนองคนหลัง ๆ ได้หลุดพ้นด้วยเพียง  
 ขนาดที่เขาต้องรับความเสียหายแต่การนั้น



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



มาตรา ๗๒๗/๑ ไม่ว่าจะกรณีจะเป็นประการใด ผู้จ้างทนายขึ้น  
จ้างทนายขึ้นของตนไว้เพื่อ**ประกันหนี้อันบุคคลอื่นจะต้อง**  
**ชำระ** ไม่ต้องรับผิดชอบในหนี้เงินราคาทนายขึ้นที่จ้างในเวลา  
ที่บังคับจ้างหรือเอาทนายจ้างหลุด

ข้อตกลงใดอันมีผลให้ผู้จ้าง**รับผิดชอบที่บัญญัติไว้**  
**ในวรรคหนึ่ง** หรือให้ผู้จ้าง**รับผิดชอบอย่างผู้ค้ำประกัน** ข้อตกลง  
นั้นเป็น**โมฆะ** ไม่ว่าข้อตกลงนั้นจะมีอยู่ในสัญญาจ้างหรือทำ  
เป็นข้อตกลงต่างหาก ทั้งนี้ เว้นแต่เป็นกรณีที่นิติบุคคลเป็น  
ลูกหนี้และบุคคลผู้มีอำนาจในการจัดการตามกฎหมายหรือ  
บุคคลที่มีอำนาจควบคุมการดำเนินงานของนิติบุคคลนั้นเป็นผู้  
จ้างทนายขึ้นของตนไว้เพื่อประกันหนี้ของนิติบุคคลและ  
ผู้จ้างทนายขึ้นได้ทำสัญญาค้ำประกันไว้เป็นสัญญาต่างหาก

### วิธีการบังคับจำนอง

- (๑) ผู้รับจำนองบอกกล่าวแล้ว ฟ้องผู้จำนองเพื่อยึดและขายทอดตลาดทรัพย์สินจำนอง (มาตรา ๗๒๘)
- (๒) ผู้รับจำนองบอกกล่าวแล้ว ฟ้องผู้จำนองเพื่อเรียกเอาทรัพย์สินจำนองหลุดแทนการขายทอดตลาด (มาตรา ๗๒๙)
- (๓) ผู้รับจำนองบอกกล่าวแล้ว ฟ้องผู้รับโอนทรัพย์สินจำนองเพื่อยึดและขายทอดตลาดทรัพย์สินจำนอง (มาตรา ๗๓๕)
- (๔) ผู้จำนองแจ้งให้ผู้รับจำนองขายทอดตลาดทรัพย์สินจำนองโดยไม่ต้องฟ้องเป็นคดี (มาตรา ๗๒๙/๑)

### การบังคับจำนอง

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

ฎ.๓๖๑๓/๖๔ มาตรา ๗๑๑ ซึ่งหมายถึงว่า ผู้รับจำนองจะเอาทรัพย์สินจำนองชำระหนี้ได้ก็ด้วยแต่บทบัญญัติว่าด้วยการบังคับจำนอง โดยการจัดการแก่ทรัพย์สินจำนองเป็นประการอื่น นอกจากที่กฎหมายกำหนดย่อมทำให้ข้อตกลงนั้นไม่สมบูรณ์ กล่าวคือฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งจะเรียกร้องให้อีกฝ่ายหนึ่งต้องปฏิบัติตามข้อตกลงนั้นไม่ได้ และเมื่อปรากฏว่าโจทก์กู้ยืมเงินจากจำเลยที่ ๑ โดยจำนองที่ดินพิพาทเป็นประกัน และในวันทำสัญญาจำนองจำเลยที่ ๑ ตกลงให้โจทก์ทำหนังสือมอบอำนาจล่วงหน้า มอบอำนาจให้จำเลยที่ ๑ ไปจดทะเบียนโอนที่ดินพิพาทชำระหนี้จำนอง และเมื่อโจทก์ผิดนัดชำระหนี้แล้ว จำเลยที่ ๑ ได้นำหนังสือมอบอำนาจดังกล่าว ไปโอนที่ดินพิพาทเป็นของจำเลยที่ ๑ เพื่อชำระหนี้เสียเองจึงไม่เป็นไปตามบัญญัติว่าด้วยการบังคับจำนองและเป็นผลให้ข้อตกลงที่แตกต่างไปจากมาตรา ๗๒๘, ๗๒๙ และ ๗๓๕ ตกเป็นโมฆะตามมาตรา ๗๑๕/๑ โดยไม่อาจใช้บังคับได้ในระหว่างโจทก์และจำเลยที่ ๑ จำเลยที่ ๑ จึงไม่อาจนำหนังสือมอบอำนาจของโจทก์ไปใช้เป็นหลักฐานในการโอนที่ดินพิพาทเพื่อชำระหนี้ให้แก่จำเลยที่ ๑ ได้

#####

หมวด ๔  
การบังคับจำนอง

มาตรา ๗๒๘ เมื่อจะบังคับจำนองนั้น ผู้รับจำนองต้องมีหนังสือบอกกล่าวไปยังลูกหนี้ก่อนว่าให้ชำระหนี้ภายในเวลาอันสมควรซึ่งต้องไม่น้อยกว่าหกสิบวันนับแต่วันที่ลูกหนี้ได้รับคำบอกกล่าวนั้น ถ้าและลูกหนี้ละเลยเสียไม่ปฏิบัติตามคำบอกกล่าว ผู้รับจำนองจะฟ้องคดีต่อศาลเพื่อให้พิพากษาสั่งให้ยึดทรัพย์สินซึ่งจำนองและให้ขายทอดตลาดก็ได้

ในกรณีตามวรรคหนึ่ง ถ้าเป็นกรณีผู้จำนองซึ่งจำนองทรัพย์สินของตนไว้เพื่อประกันหนี้อันบุคคลอื่นต้องชำระ ผู้รับจำนองต้องส่งหนังสือบอกกล่าวดังกล่าวให้ผู้จำนองทราบภายในสิบห้าวันนับแต่วันที่ส่งหนังสือแจ้งให้ลูกหนี้ทราบ ถ้าผู้รับจำนองมิได้ดำเนินการภายในกำหนดเวลาดังกล่าว ให้ผู้จำนองเช่นว่านั้นหลุดพ้นจากความรับผิดชอบในดอกเบี้ยและค่าสินไหมทดแทนซึ่งลูกหนี้ค้างชำระตลอดจนค่าภาระติดพันอันเป็นอุปกรณ์แห่งหนี้รายนั้นบรรดาที่เกิดขึ้นนับแต่วันที่พ้นกำหนดเวลาดังกล่าว



ก่อนฟ้อง ต้องครบ ๒ ประการ มิฉะนั้น จะไม่มีอำนาจฟ้อง (แต่ฟ้องใหม่ได้)

๑. ผู้รับจำนองต้องมีหนังสือบอกกล่าวไปยังลูกหนี้ผู้จำนองก่อนว่าให้ชำระหนี้ภายในเวลาอันสมควรซึ่งต้องไม่น้อยกว่า ๖๐ วัน นับแต่วันที่ลูกหนี้ได้รับคำบอกกล่าวนั้น

# ต้องกำหนดเวลา

ฎ.๒๔๗๗/๒๕๓๕ คดีก่อนโจทก์ฟ้องจำเลยให้ชำระหนี้จำนอง ศาลวินิจฉัยว่าโจทก์มิได้บรรยายฟ้องว่า โจทก์ได้มีหนังสือบอกกล่าวให้จำเลยชำระหนี้ภายในเวลาอันสมควรตามมาตรา ๗๒๘ โจทก์จึงไม่มีอำนาจฟ้อง พิพากษายกฟ้องคดีถึงที่สุด คดีนี้โจทก์บรรยายฟ้องว่า ก่อนฟ้องโจทก์ได้มีหนังสือบอกกล่าวให้จำเลยชำระหนี้และไถ่ถอนจำนอง จำเลยได้รับหนังสือดังกล่าวแล้ว โจทก์ได้ปฏิบัติตามเงื่อนไขที่กฎหมายกำหนดแล้ว ย่อมมีอำนาจฟ้องจำเลยได้ ไม่เป็นฟ้องซ้ำกับคดีก่อน

### ๑.๑ กรณีไม่กำหนดเวลา

ฎ.๑๖๐๘/๐๖ โจทก์มีหนังสือบอกกล่าวบังคับจำนองไปยังจำเลยว่า ให้จำเลยชำระเงินและไถ่ถอนการจำนองเสียภายในเร็ววันที่สุด นั้น เห็นได้ว่าไม่ได้กำหนดให้ไถ่ถอนการจำนองเมื่อใดเอาความแน่นอนในการที่จะพิเคราะห์ว่าภายในเวลาอันสมควรหรือไม่ได้ จึงไม่เป็นคำบอกกล่าวบังคับจำนองที่ชอบ (เนติ ๕๗)

ข้อสอบเนติฯ ภาคหนึ่ง สมัยที่ ๕๗ ข้อ ๕ ธงคำตอบ...

ตามมาตรา ๗๒๘ หนังสือบอกกล่าวบังคับจำนองของ นายแดงมิได้กำหนดเวลาให้นายเขียวชำระหนี้ จึงเป็นการบอกกล่าวบังคับจำนองที่ไม่ชอบ นายแดงยังไม่มี สิทธิฟ้องบังคับจำนอง นายเขียวจึงยังไม่ต้องรับผิดชอบ นายแดง



### ๑.๒ กรณีกำหนดเวลาน้อยกว่า ๖๐ วัน

ฎ.๕๗๐๒/๒๕๖๒ แม่โจทก์และจำเลยทั้งสามจดทะเบียนจำนองที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างบนที่ดินเมื่อวันที่ ๒๕ พฤศจิกายน ๒๕๕๒ ก่อน พ.ร.บ.แก้ไขเพิ่มเติม ป.พ.พ. (ฉบับที่ ๒๐) พ.ศ.๒๕๕๗ มีผลใช้บังคับ คือ เมื่อวันที่ ๑๒ กุมภาพันธ์ ๒๕๕๘ ก็ ตาม 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 โดยโจทก์ผู้รับ จำนองต้องมีหนังสือบอกกล่าวบังคับจำนองไปยังจำเลยทั้งสามลูกหนี้ก่อนว่า ให้ชำระหนี้ภายในเวลาอันสมควร ซึ่งต้องไม่น้อย กว่าหกสิบวันนับแต่วันที่จำเลยทั้งสามลูกหนี้ได้รับคำบอกกล่าวบังคับจำนองนั้น ดังนั้น เมื่อโจทก์มีหนังสือทวงถามและบอก กล่าวบังคับจำนองลงวันที่ ๑๓ กันยายน ๒๕๕๙ ซึ่งกำหนดระยะเวลาให้จำเลยทั้งสามชำระหนี้และไถ่ถอนจำนองให้เสร็จสิ้น ภายใน ๓๐ วัน นับแต่วันที่ได้รับหนังสือทวงถามและบอกกล่าวบังคับจำนองดังกล่าว จำเลยทั้งสามได้รับหนังสือบอกกล่าว บังคับจำนองเมื่อวันที่ ๑๔ กันยายน ๒๕๕๙ อันเป็นการกำหนดระยะเวลาไม่น้อยกว่าหกสิบวันซึ่งเป็นกำหนดระยะเวลาที่ระบุไว้ ชัดเจนแน่นอนแล้ว จึงนำระยะเวลา ๓๐ วัน ตามหนังสือบอกกล่าวบังคับจำนองไปรวมกับระยะเวลา หลังจากนั้นจนถึงวัน ฟ้องว่าเป็นระยะเวลาไม่น้อยกว่าหกสิบวันแล้วหาได้ไม่ กรณีจึงยังถือไม่ได้ว่าจำเลยทั้งสามลูกหนี้ละเลยเสียไม่ปฏิบัติตามคำ บอกกล่าวตามมาตรา ๗๒๘ วรรคหนึ่ง ที่แก้ไขใหม่ โจทก์จึงไม่มีอำนาจฟ้องคดีนี้ (เนติ ๗๔)

๒. ต้องรอให้ผ่านพ้นระยะเวลาดังกล่าวไปก่อนแล้วลูกหนี้ไม่ปฏิบัติตามคำบอกกล่าว ฎ.๑๔๔๒/๒๓ โจทก์มีหนังสือบอกกล่าวให้จำเลยชำระหนี้จำนวนพร้อมทั้งดอกเบี้ยภายในเดือน ต.ค.๒๕๒๑ จำเลยยอมมีสิทธิที่จะชำระหนี้ดังกล่าวในวันใดก็ได้จนถึงวันสิ้นเดือน ต.ค.๒๕๒๑ การมาฟ้องก่อนสิ้นระยะเวลาที่กำหนดไว้ ซึ่งยังอยู่ในระยะเวลาที่จำเลยจะชำระหนี้ให้โจทก์ได้ จึงยังถือไม่ได้ว่าจำเลยละเลยไม่ปฏิบัติตามคำบอกกล่าว โจทก์ไม่มีอำนาจฟ้อง



๓. หลักเกณฑ์การบอกกล่าวบังคับจำนวน ต้องเป็นหนังสือ

๓.๑ มิได้กำหนดเป็นแบบไว้

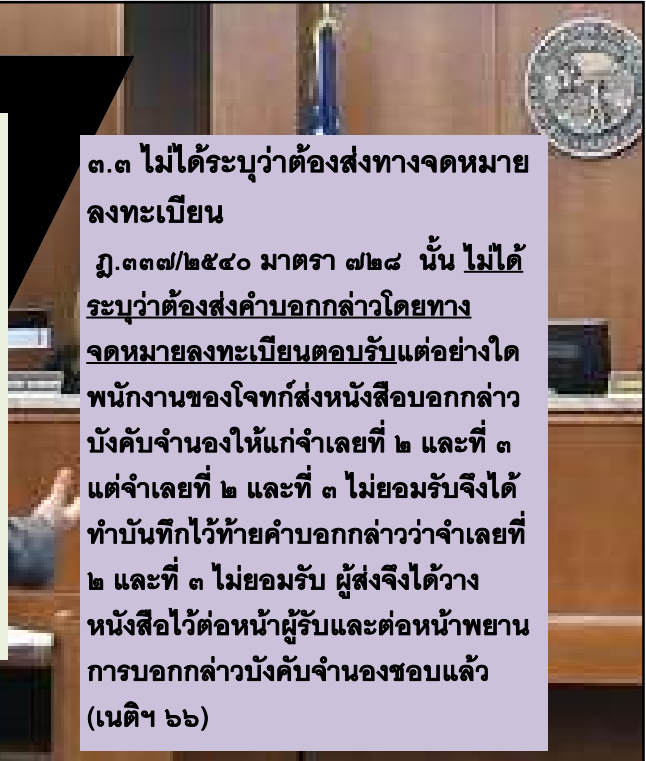
ฎ.๗๕๐๘/๒๕๓๘ การบอกกล่าวบังคับจำนวน กฎหมายบังคับให้เป็นหนังสือเท่านั้น มิได้กำหนดเป็นแบบไว้แต่อย่างไร

๓.๒ ไม่ต้องระบุทรัพย์สินจำนวน

ฎ.๔๖๒/๒๕๕๐ ตามมาตรา ๗๒๘ โจทก์ไม่ต้องระบุทรัพย์สินซึ่งจำนองไปในคำบอกกล่าว

๓.๓ ไม่ได้ระบุว่าต้องส่งทางจดหมายลงทะเบียน

ฎ.๓๓๗/๒๕๔๐ มาตรา ๗๒๘ นั้น ไม่ได้ระบุว่าต้องส่งคำบอกกล่าวโดยทางจดหมายลงทะเบียนตอบรับแต่อย่างไร พนักงานของโจทก์ส่งหนังสือบอกกล่าวบังคับจำนวนให้แก่จำเลยที่ ๒ และที่ ๓ แต่จำเลยที่ ๒ และที่ ๓ ไม่ยอมรับจึงได้ทำบันทึกไว้ท้ายคำบอกกล่าวว่าจำเลยที่ ๒ และที่ ๓ ไม่ยอมรับ ผู้ส่งจึงได้วางหนังสือไว้ต่อหน้าผู้รับและต่อหน้าพยานการบอกกล่าวบังคับจำนวนชอบแล้ว (เนติฯ ๖๖)



๓.๔ ต้องบอกกล่าวให้ถูกคน (ผู้จำนอง)

(๑) ฎิรียาผู้จำนอง

ฎิ.๗๕๐/๐๔ สามีมอบอำนาจให้ ฎิรียาทำสัญญาจำนองแทน ดังนี้เมื่อ บอกรกล่าวบังคับจำนองแก่ฎิรียา ฎิมี ผลไปถึงสามีไม่ เพราะการมอบอำนาจ นั้นไม่ได้รวมถึงการบังคับและการไถ่ จำนองด้วย

(๒) ผู้จำนองถึงแก่กรรมก่อน

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

มาตรา ๗๒๙ ในการบังคับจำนองตามมาตรา ๗๒๘ ถ้าไม่มีการจำนองรายอื่นหรือบุริมสิทธิอื่นอันได้ จดทะเบียนไว้เหนือทรัพย์สินอันเดียวกันนี้ ผู้รับจำนอง จะฟ้องคดีต่อศาลเพื่อเรียกเอาทรัพย์สินจำนองหลุดภายใน บังคับแห่งเงื่อนไขดังกล่าวต่อไปนี้แทนการขาย ทอดตลาดก็ได้

(๑) ลูกหนี้ได้ขาดส่งดอกเบี้ยมาแล้วเป็นเวลาถึง ห้าปี และ

(๒) ผู้รับจำนองแสดงให้เห็นที่พอใจแก่ศาลว่า ราคาทรัพย์สินนั้นน้อยกว่าจำนวนเงินอันค้างชำระ

วิธีบังคับจำนอง

(๑) ฟ้องผู้จำนองเพื่อยึดและขายทอดตลาดทรัพย์สิน จำนอง (ม.๗๒๘)


(๒) ฟ้องผู้จำนองเพื่อเรียกเอาทรัพย์สินจำนองหลุด (ม. ๗๒๙)

(๓) ฟ้องผู้รับโอนทรัพย์สินจำนองเพื่อยึดและขาย ทอดตลาดทรัพย์สินจำนอง (ม.๗๓๕)

(๔) แจ้งให้ผู้รับจำนองขายทอดตลาดทรัพย์สินจำนอง โดยไม่ต้องฟ้องเป็นคดี(ม.๗๒๙/๑)

หมายเหตุ ฝ่าฝืนมาตรา ๗๒๘, ๗๒๙, ๗๓๕ เป็น โฆษณ ตามมาตรา ๗๓๔/๑





๑. การบังคับเอาทรัพย์สินจำนองหลุดตาม ม.๗๒๙ ต้องประกอบด้วยเงื่อนไขทั้ง ๔ ข้อ

(๑.๑) ล่น.ได้ขาดส่งดอกเบี่ยมาแล้วเป็นเวลาถึง ๔ ปี (แสดงว่าหนี้ประธานต้องมีการคิดดอกเบี่ย)

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

(๑.๒) ผู้รับจำนองแสดงให้เป็นที่พอใจแก่ศาลว่า ราคาทรัพย์สินซึ่งจำนองนั้นน้อยกว่าจำนวนเงินอันค้างชำระ (หนี้จำนอง) (ฎ.๒๔๖๓/๔๘)

(๑.๓) ต้องไม่มีการจำนองรายอื่นหรือบริมสิทธิอื่นอันได้จดทะเบียนเหนือทรัพย์สินอันเดียวกันนี้

(๑.๔) ต้องบอกกล่าวตาม ม.๗๒๘ ม.๗๒๙ (ฎ.๑๗๓๒/๐๐ ถ้าไม่บอกกล่าวตาม ม.๗๒๘ ก่อน จะบังคับเอาทรัพย์สินให้หลุดจำนองไม่ได้)

ราคาทรัพย์สินจำนองสูงกว่าจำนวนหนี้ที่ค้างชำระ จึงไม่อาจเรียกเอาทรัพย์สินจำนองหลุดได้

ฎ.๒๔๖๓/๒๔๔๘ เมื่อจำเลยยอมรับว่า สัญญาจำนองที่ดินพิพาทเกิดจากการนำมูลหนี้ต่าง ๆ ที่มีก่อนหน้านั้น (หนี้กู้ยืมเงิน) มารวมเป็นยอดหนี้จำนอง ต้องถือว่าหนี้ประธานคือ หนี้กู้ยืมเงินซึ่งถือเอาสัญญาจำนองเป็นหลักฐานแห่งการกู้ยืมเงินนั้น สามารถแบ่งแยกดอกเบี่ยออกจากต้นเงินได้ (เกินอัตราร้อยละ ๑๕ และคิดดอกเบี่ยในดอกเบี่ยที่ค้างชำระโดยมิได้มีการตกลงเป็นหนังสือ) ดังนั้น หนี้ในส่วนต้นเงินซึ่งมีจำนวน ๗,๓๘๗,๘๘๔ บาท จึงมิได้ตกเป็นโมฆะไปด้วย เมื่อรวมกับต้นเงินที่จำเลยขอกู้ยืมเงินเพิ่มอีก ๖๑๐,๐๐๐ บาท แล้วรวมเป็นต้นเงินจำนวน ๗,๙๙๗,๘๘๔ บาท ที่จำเลยยังคงต้องรับผิดชอบต่อโจทก์ และโจทก์คงมีสิทธิคิดดอกเบี่ยในอัตราร้อยละ ๑๕ ต่อปี จากต้นเงิน ๗,๙๙๗,๘๘๔ บาท นับแต่ที่ครบกำหนดไถ่ถอนจำนองเป็นต้นไปเป็นเวลา ๔ ปี เป็นดอกเบี่ยจำนวน ๔,๙๙๘,๔๑๓ บาท รวมต้นเงินและดอกเบี่ยเป็นเงิน ๑๓,๙๙๖,๒๙๗ บาท เมื่อวินิจฉัยข้างต้นแล้วว่า โจทก์เป็นเจ้าของหนี้จำเลยในการจำนองที่ดินพิพาท ทั้งต้นเงินและดอกเบี่ยรวม ๑๓,๙๙๖,๒๙๗ บาท แต่โจทก์บรรยายฟ้องว่า ที่ดินพิพาทมีราคาประเมินของทางราชการเป็นเงิน ๑๙,๖๔๕,๐๐๐ บาท ราคาทรัพย์สินจำนองจึงสูงกว่าจำนวนหนี้ที่จำเลยค้างชำระ โจทก์จึงไม่อาจเรียกเอาทรัพย์สินจำนองหลุดได้

๒. มาตรา ๗๒๙ เป็นอีกทางเลือกหนึ่งของผู้รับจำนอง กล่าวคือ มาตรา ๗๒๘ พ้องเพื่อให้ศาลมีคำพิพากษาสั่งให้ยึดและขายทอดตลาดทรัพย์สินจำนอง ส่วนมาตรา ๗๒๙ พ้องเพื่อให้ศาลมีคำพิพากษาสั่งให้อาทรัพย์สินจำนองหลุดเป็นสิทธิแก่ผู้รับจำนอง (หลุดมาเป็นของผู้รับจำนอง) แทนการขายทอดตลาด

๓. พ้องได้ทั้งกรณีผู้จำนองประกันหนี้ของตนเองและผู้จำนองประกันหนี้ของบุคคลอื่น



มาตรา ๗๒๙/๑ เวลาใด ๆ หลังจากทีนี้ถึงกำหนดชำระ ถ้าไม่มีการจำนองรายอื่นหรือ บุริมสิทธิอื่นอันได้จดทะเบียนไว้เหนือทรัพย์สินอันเดียวกันนี้ ผู้จำนองมีสิทธิแจ้งเป็นหนังสือไปยังผู้รับจำนองเพื่อให้ผู้รับจำนองดำเนินการให้มีการขายทอดตลาดทรัพย์สินที่จำนองโดยไม่ต้องฟ้อง เป็นคดีต่อศาล โดยผู้รับจำนองต้องดำเนินการขายทอดตลาดทรัพย์สินที่จำนองภายในเวลาหนึ่งปี นับแต่วันที่ได้รับหนังสือแจ้งนั้น ทั้งนี้ ให้ถือว่าหนังสือแจ้งของผู้จำนองเป็นหนังสือยินยอมให้ขายทอดตลาด

ในกรณีที่ผู้รับจำนองไม่ได้ดำเนินการขายทอดตลาดทรัพย์สินที่จำนองภายในระยะเวลาที่กำหนดไว้ในวรรคหนึ่ง ให้ผู้จำนองพ้นจากความรับผิดในดอกเบี้ยและค่าสินไหมทดแทนซึ่งลูกหนี้ค้างชำระ ตลอดจนค่าภาระติดพันอันเป็นอุปกรณ์แห่งหนี้รายนั้นบรรดาที่เกิดขึ้นภายหลังวันที่พ้นกำหนดเวลาดังกล่าว

เมื่อผู้รับจำนองขายทอดตลาดทรัพย์สินที่จำนองได้เงินสุทธิจำนวนเท่าใด ผู้รับจำนองต้องจัดสรรชำระหนี้และอุปกรณ์ให้เสร็จสิ้นไป ถ้ายังมีเงินเหลือก็ต้องส่งคืนให้แก่ผู้จำนอง หรือแก่บุคคลผู้ควรจะได้เงินนั้น แต่ถ้าได้เงินน้อยกว่าจำนวนที่ค้างชำระ ให้เป็นไปตามที่กำหนดไว้ในมาตรา ๗๓๓ และในกรณีที่ผู้จำนองเป็นบุคคลซึ่งจำนองทรัพย์สินเพื่อประกันหนี้อันบุคคลอื่นจะต้องชำระ ผู้จำนองย่อมรับผิดเพียงเท่าที่มาตรา ๗๒๗/๑ กำหนดไว้



มาตรา ๗๓๐ เมื่อทรัพย์สินอันหนึ่งอันเดียวได้จำนองแก่ผู้รับจำนองหลายคนด้วยกัน ท่านให้ถือลำดับผู้รับจำนองเรียงตามวันและเวลาจดทะเบียน และผู้รับจำนองคนก่อนจักได้รับใช้หนี้ก่อนผู้รับจำนองคนหลัง

ฎ.๓๑๖/๒๕๐๔ มาตรา ๗๓๒ เมื่อหักหนี้ของผู้รับจำนองลำดับแรกแล้วไม่มีเงินเหลือ ผู้รับจำนองลำดับหลังก็ไม่มีทางได้รับชำระหนี้จากทรัพย์สินจำนองตามฎีกาที่ ๔๗๓/๒๕๘๕ (เนติ ๒๔)



มาตรา ๗๓๑ อันผู้รับจำนองคนหลังจะบังคับตามสิทธิของตนให้เสียหายแก่ผู้รับจำนองคนก่อนนั้น ท่านว่าหาอาจทำได้ไม่



ฎ.๑๗๑๑/๒๕๓๐ เมื่อพิจารณาถึงมาตรา ๗๔๔ (๕) ที่ให้การจำนองระงับสิ้นไปเมื่อขายทอดตลาดตามคำสั่งศาลแล้ว ทำให้เห็นได้ชัดว่า ทรัพย์ที่มีการจำนองสองราย เมื่อผู้รับจำนองรายแรกขอให้ขายทอดตลาดอย่างปลอดจำนองแล้ว ก็เป็นการปลอดจำนองไปตลอดถึงรายหลังๆ ด้วย ผู้รับจำนองรายหลังจะขอให้ขายทอดตลาดไปโดยคงติดจำนองของตนแย้งกับผู้รับจำนองรายแรกไม่ได้ เพราะเป็นการบังคับตามสิทธิของตนเป็นที่เสียหายแก่ผู้รับจำนองคนก่อน (เทียบ ฎ.๔๗๓/๘๕, ๒๓๘/๕๗)



มาตรา ๗๓๒ ทรัพย์สิ่งซึ่งจำนองขายทอดตลาดได้เงินเป็นจำนวนสุทธิเท่าใด ท่านให้จัดให้แก่ผู้รับจำนองเรียงตามลำดับ และถ้ายังมีเงินเหลืออยู่อีก ก็ให้ส่งมอบแก่ผู้จำนอง

มาตรา ๗๓๓ ถ้าเอาทรัพย์สินจำนองหลุด และราคาทรัพย์สินนั้นมีประมาณต่ำกว่า จำนวนเงินที่ค้างชำระกันอยู่ก็ดี หรือถ้าเอา ทรัพย์สินซึ่งจำนองออกขายทอดตลาดใช้หนี้ ได้เงินจำนวนสุทธิน้อยกว่าจำนวนเงินที่ค้าง ชำระกันอยู่นั้นก็ดี เงินยังขาดจำนวนอยู่เท่าใด ลูกหนี้ไม่ต้องรับผิดชอบในเงินนั้น

(๑) ม.๗๓๓ ต้องมีการบังคับจำนองตาม ม.๗๒๘, ๗๒๙, ๗๓๔ รวมถึง ม.๗๒๙/๑ ว.๓ และการบังคับจำนองต้องเสร็จ สมบูรณ์

(๒) ม.๗๓๓ บังคับจำนองแล้วยังขาดอยู่ ลน.ไม่ต้องรับผิดชอบใน ส่วนขาดจำนวนเงินตามวงเงินจำนอง (เนติ ๒๖)

(๓) ถ้ายังเหลือหนี้ภาระที่เกินวงเงินจำนอง ลน.ยังต้องรับ รับผิดชอบ (ฎ.๑๔๓๖๓/๔๗)

(๔) ใช้บังคับแก่กรณีจำนองประกันหนี้อันบุคคลอื่นจะต้อง ชำระด้วย

(๕) ตกลงยกเว้น ม.๗๓๓ ได้ ว่า บังคับจำนองแล้ว ลน.ยัง ต้องรับผิดชอบหนี้ที่เหลือ โดยบังคับจากทรัพย์สินอย่าง จน. สามัญ เว้นแต่ ถ้าหนี้ภาระขาดอายุความรับผิดชอบไม่เกิน ทรัพย์สินจำนอง

(๖) ข้อตกลงยกเว้น ม.๗๓๓ ไม่ผูกพันผู้รับโอนทรัพย์สินจำนอง

### (๑) ต้องมีการบังคับจำนอง

ฎ.๓๐๐/๐๖ (ป) โจทก์ฟ้องจำเลยผู้กู้และ ก.ผู้จำนอง ศาลพิพากษาให้จำเลยใช้เงินกู้และ ดอกเบี้ย ถ้าไม่ใช้ ให้ ก.ใช้แทนโดยให้ไถ่ถอนจำนองหรือขายทอดตลาดที่ดินเอาเงิน ใช้ จำเลยไม่ใช้และไม่มีทรัพย์สินให้ยึด โจทก์จึงยึดที่ดินที่จำนอง แต่ยังไม่ทันขายทอดตลาด ก.ผู้ จำนองได้ตกลงโอนที่ดินที่จำนองให้โจทก์เป็นการชำระหนี้ส่วนหนึ่ง หักแล้วยังมีหนี้ค้างชำระ อยู่อีก การที่ผู้จำนองโอนที่ดินจำนองให้โจทก์นี้เป็นการเอาที่ดินจำนอง **ตีใช้หนี้กัน**ระหว่าง โจทก์ผู้รับจำนองกับผู้จำนอง ไม่ใช่กรณีเอาทรัพย์สินจำนองหลุดตาม ม.๗๒๙ หรือเอาออกขาย ทอดตลาดตาม ม.๗๒๘ จึงนำ ม.๗๓๓ มาบังคับไม่ได้ เมื่อโจทก์ได้รับชำระหนี้ไปเพียงส่วน หนึ่งเท่านั้น ก็ย่อมมีสิทธิเรียกร้องให้จำเลยซึ่งเป็นลูกหนี้เงินกู้ชำระส่วนที่ยังขาดอยู่ได้ (เนติ ๒๗)(ฎ.๒๗๓๗/๕๙)

(๒) **ลน.ไม่ต้องรับผิดชอบในส่วนขาด(จากวงเงินจำนอง)**

ฎ.๖๖๑๒/๒๕๕๙ (ป) แม้อโจทก์ฟ้องขอให้บังคับจำเลยที่ ๑ ชำระหนี้กู้ยืมอันเป็นหนี้  
ประธานก่อนก็ตาม แต่อโจทก์มีคำขอมาในคำขอท้ายฟ้องด้วยว่า หากจำเลยทั้งสองไม่ชำระให้ยึด  
ทรัพย์สินจำนองออกขายทอดตลาดนำเงินมาชำระหนี้แก้อโจทก์ และบังคับเอาแก่ทรัพย์สินอื่นของ  
จำเลยทั้งสองได้จนกว่าโจทก์จะได้รับชำระหนี้ครบถ้วน แสดงว่าโจทก์ประสงค์จะบังคับคดีเอา  
จากที่ดินและสิ่งปลูกสร้างอันเป็นทรัพย์สินจำนอง จึงเป็นการฟ้องบังคับจำนองด้วย เมื่อปรากฏ  
ข้อเท็จจริงว่าหนังสือสัญญาจำนองไม่มีข้อความว่า หากบังคับชำระหนี้เอาทรัพย์สินจำนองออกขาย  
ทอดตลาดได้เงินไม่พอชำระหนี้ ให้บังคับเอาจากทรัพย์สินอื่นของลูกหนี้หรือลูกหนี้จะต้องรับ  
ผิดในส่วนขาด กรณีดังกล่าวนี้จึงต้องอยู่ภายใต้บังคับตามมาตรา ๗๓๓ คือ ต้องห้ามมิให้ลูกหนี้  
ต้องรับผิดชอบในส่วนที่ขาดจำนวน ดังนั้น เมื่อโจทก์ยึดทรัพย์สินจำนองออกขายทอดตลาดนำเงินมา  
ชำระหนี้ตามคำพิพากษาแก้อโจทก์ หากได้เงินไม่พอชำระหนี้ โจทก์ไม่อาจขอให้ยึดทรัพย์สิน  
อื่นของจำเลยทั้งสองมาชำระหนี้แก้อโจทก์จนครบถ้วนได้ (ฎ.๓๕๙๖/๒๕๖๓)

(๓) **ลน.รับผิดชอบในส่วนที่เกินจากวงเงินจำนอง** ฎ.๑๕๓๖๓/๒๕๕๗ กรณีหนี้จำนองมีจำนวนน้อยกว่าหนี้ประธาน หากเอาทรัพย์สิน  
จำนองหลุดและทรัพย์สินนั้นมียุทธราคาต่ำกว่าจำนวนเงินที่ค้างชำระ หรือถ้าเอาทรัพย์สินจำนองออกขายทอดตลาดใช้หนี้ ได้เงินจำนวน  
สุทธิน้อยกว่าจำนวนเงินที่ค้างชำระ เงินยังขาดอยู่เท่าใด ลูกหนี้ไม่ต้องรับผิดชอบในเงินที่ขาดนั้น แต่**ในส่วนที่เกินกว่าวงเงินจำนอง**  
**ลูกหนี้ต้องรับผิดชอบชำระหนี้ประธานต่อเจ้าหนี้จนครบจำนวนต่อไป** เมื่อตามหนังสือสัญญาจำนองที่ดินระหว่างจำเลยที่ ๕ กับโจทก์  
จำเลยที่ ๕ ตกลงจำนองที่ดินแก้อโจทก์เพื่อเป็นประกันการผ่อนชำระหนี้ค่าเช่าอาคารของจำเลยที่ ๑ วงเงิน ๕๙๓,๗๕๐ บาท จาก  
หนี้ค่าเช่าอาคารซึ่งเป็นหนี้ประธาน ๑,๒๕๕,๒๙๑.๕๐ บาท โดยไม่มีข้อตกลงยกเว้นตามมาตรา ๗๓๓ ถ้านำที่ดินของจำเลยที่ ๕  
ขายทอดตลาดแล้วได้เงินจำนวนสุทธิน้อยกว่า ๕๙๓,๗๕๐ บาท เงินยังขาดจากจำนวน ๕๙๓,๗๕๐ บาท อยู่เท่าใด จำเลยที่ ๑ ถึง  
ที่ ๕ ไม่ต้องรับผิดชอบในส่วนของจำนวนเงินตามสัญญาจำนองที่ยังขาดอยู่ แต่หากนำที่ดินของจำเลยที่ ๕ ดังกล่าวออกขาย  
ทอดตลาดแล้วได้เงินจำนวนสุทธิมากกว่า ๕๙๓,๗๕๐ บาท เงินส่วนที่เกินจากจำนวน ๕๙๓,๗๕๐ บาท โจทก์ต้องคืนให้แก่จำเลย  
ที่ ๕ เนื่องจากเกินวงเงินจำนองที่จำเลยที่ ๕ เจตนานำสัญญาจำนองที่ดินเพื่อเป็นประกันหนี้ค่าเช่าอาคารของจำเลยที่ ๑ สำหรับ  
จำนวนหนี้ค่าเช่าอาคารที่จำเลยที่ ๑ ค้างชำระแก้อโจทก์ในส่วนที่เกินจำนวน ๕๙๓,๗๕๐ บาท ตามที่กำหนดไว้ในหนังสือสัญญา  
จำนองที่ดินซึ่งเป็นหนี้ประธานนั้น จำเลยที่ ๑ ยังต้องรับผิดชอบต่อโจทก์ในหนี้ค่าเช่าอาคารค้างส่วนที่เกินจากวงเงินจำนองจน  
ครบถ้วนต่อไป ดังนั้น จำเลยที่ ๒ ในฐานะหุ้นส่วนผู้จัดการและจำเลยอื่นในฐานะผู้ค้ำประกัน จึงต้องรับผิดชอบในหนี้ค่าเช่าอาคาร  
ค้างของจำเลยที่ ๑ เพราะเป็นความรับผิดชอบต่างหากจากสัญญาจำนองในหนี้ค่าเช่าอาคารที่เกินจากวงเงินจำนองจนครบถ้วน



สรุป ฎ.๑๕๓๖๓/๕๗ ม.๗๓๓ กรณีหนี้จำนวนมีจำนวนน้อยกว่าหนี้ประธาน หากเอา  
ทรัพย์จำนวนหลุดและทรัพย์สินนั้นมามีราคาต่ำกว่าจำนวนเงินที่ค้างชำระหรือถ้าเอาทรัพย์  
จำนวนออกขายทอดตลาดใช้หนี้ ได้เงินจำนวนสุทธิน้อยกว่าจำนวนเงินที่ค้างชำระ เงิน  
ยังขาดอยู่เท่าใดลูกหนี้ไม่ต้องรับผิดชอบในเงินที่ขาดนั้น แต่ในส่วนที่เกินกว่าวงเงินจำนวน  
ลูกหนี้ต้องรับผิดชอบชำระหนี้ประธานต่อเจ้าหนี้จนครบจำนวนต่อไป

(๔) ใช้บังคับแก่กรณีจำนวนประกันหนี้อันบุคคลอื่นจะต้องชำระด้วย

ฎ.๘๘๕๑/๕๑ ม.๗๓๓ ไม่มีข้อจำกัดว่าต้องใช้บังคับเฉพาะในกรณีที่ลูกหนี้จำนวนทรัพย์สิน  
ของตนเองเท่านั้น จึงใช้บังคับแก่กรณีที่บุคคลหนึ่งจำนวนทรัพย์สินของตนไว้เพื่อประกันหนี้  
อันบุคคลอื่นจะต้องชำระด้วย ตาม ส.ญ.กู้เงินและ ส.ญ.จำนวนที่จำเลยทั้งสองทำไว้กับโจทก์  
ไม่มีข้อตกลงยกเว้นไว้ว่าหากโจทก์บังคับจำนวนได้เงินไม่พอชำระหนี้ จำเลยที่ ๑ จะต้องรับ  
ผิดในเงินที่ขาดจำนวนอยู่ ศาลชั้นต้นจึงพิพากษาเพียงว่าหากจำเลยทั้งสองไม่ชำระหนี้ให้ยึด  
ทรัพย์จำนวนของจำเลยที่ ๒ ขายทอดตลาดชำระหนี้แก่โจทก์เท่านั้น โดยมีได้ระบุให้บังคับ  
ชำระหนี้เอาจากทรัพย์สินอื่นอีก ดังนั้น เมื่อโจทก์นำยึดทรัพย์จำนวนของจำเลยที่ ๒ ขาย  
ทอดตลาดเสร็จสิ้นไปแล้ว แม้จะได้เงินไม่พอชำระหนี้ โจทก์จะขอบังคับคดีเอาจากทรัพย์สิน  
ของจำเลยที่ ๑ อีกไม่ได้

ฎ.๕๖๙๓/๒๕๖๒ ป.พ.พ.มาตรา ๗๓๓ บัญญัติว่า "...ถ้าเอาทรัพย์สินซึ่งจำนองออกขายทอดตลาดใช้หนี้ได้เงินจำนวนสุทธิน้อยกว่าจำนวนเงินที่ค้างชำระอยู่นั้นก็ดี เงินยังขาดอยู่เท่าใด ลูกหนี้ไม่ต้องรับผิดชอบในเงินนั้น" (เดิม) บทบัญญัติดังกล่าวหาได้มีข้อจำกัดว่าต้องใช้บังคับเฉพาะในกรณีที่ลูกหนี้จำนองทรัพย์สินของตนเองเท่านั้นไม่ จึงยอมใช้บังคับแก่กรณีที่บุคคลหนึ่งจำนองทรัพย์สินของตนไว้เพื่อประกันหนี้อันบุคคลอื่นจะต้องชำระด้วย จำเลยที่ ๒ นำที่ดินพิพาทมาจำนองเป็นประกันหนี้เงินกู้ทั้งสองฉบับของจำเลยที่ ๑ ไว้ต่อโจทก์ โดยมีข้อตกลงต่อท้ายสัญญาจำนองข้อ ๔ ว่า หากบังคับจำนองได้เงินไม่พอชำระหนี้ ให้ยึดทรัพย์สินอื่นของจำเลยที่ ๒ ผู้จำนองมาชำระหนี้จนครบ ทั้งสัญญาจำนองและข้อตกลงต่อท้ายสัญญาจำนองและบันทึกข้อตกลงขึ้นเงินจำนองได้กระทำก่อนวันที่ พ.ร.บ.แก้ไขเพิ่มเติม ป.พ.พ. (ฉบับที่ ๒๐) พ.ศ.๒๕๕๗ มีผลใช้บังคับเมื่อวันที่ ๑๒ กุมภาพันธ์ ๒๕๕๘ โดยในมาตรา ๗๒๗/๑ วรรคหนึ่ง ที่แก้ไขใหม่บัญญัติว่า "ไม่ว่ากรณีจะเป็นประการใดผู้จำนองซึ่งจำนองทรัพย์สินของตนไว้เพื่อประกันหนี้อันบุคคลอื่นจะต้องชำระไม่ต้องรับผิดชอบในหนี้เงินกู้ราคาทรัพย์สินที่จำนองในเวลาที่บังคับจำนองหรือเอาทรัพย์สินจำนองหลุด" จึงยังไม่อาจนำมาตรา ๗๒๗/๑ วรรคหนึ่ง ที่แก้ไขใหม่ มาใช้บังคับแก่คดีนี้ได้ ดังนั้น ข้อตกลงต่อท้ายสัญญาจำนองที่จำเลยที่ ๒ ทำไว้ก่อนที่ พ.ร.บ.แก้ไขเพิ่มเติม ป.พ.พ. (ฉบับที่ ๒๐) พ.ศ.๒๕๕๗ มีผลใช้บังคับ จึงมีผลใช้บังคับ



(๕) ตกลงยกเว้น ม.๗๓๓ ได้

ฎ.๘๒๖๐/๒๕๕๐ แม้ข้อตกลงต่อท้ายสัญญาจำนองจะเป็นเรื่องที่โจทก์ผู้รับจำนองและจำเลยผู้จำนอง (ประกันหนี้ของตนเอง) ตกลงกันเป็นประการพิเศษนอกเหนือจากที่มาตรา ๗๓๓ บัญญัติไว้ ซึ่งบทบัญญัติตามมาตรา ๗๓๓ ดังกล่าว เป็นบทบัญญัติสันนิษฐานถึงเจตนาของคู่กรณีเท่านั้น มิใช่บทกฎหมายซึ่งเกี่ยวข้องกับผลประโยชน์ของมหาชนโดยทั่วไปแต่เกี่ยวแก่คู่กรณีโดยเฉพาะ และมีได้เกี่ยวกับศีลธรรมตามที่นิยมกันในหมู่มชนทั่วไปหรือธรรมเนียมประเพณีของสังคมแต่อย่างใด จึงไม่ใช่บทบัญญัติแห่งกฎหมายอันเกี่ยวกับความสงบเรียบร้อยหรือศีลธรรมอันดีของประชาชน โจทก์อาจตกลงกับจำเลยเป็นประการอื่นพิเศษนอกเหนือจากที่มาตรา ๗๓๓ บัญญัติไว้ก็ย่อมกระทำได้ ดังนั้น ในกรณีที่โจทก์ยึดทรัพย์สินจำนองออกขายทอดตลาดแล้วได้เงินไม่พอใช้เงิน โจทก์ก็ยังมีสิทธิที่จะยึดทรัพย์สินอื่นของจำเลยในฐานะผู้จำนองเป็นประกันมาใช้หนี้จนครบ



ข้อตกลงยกเว้นบทบัญญัติมาตรา ๗๓๓ ไม่เป็นข้อสัญญาที่ไม่เป็นธรรม ฎ.๖๑๘๘/๒๕๖๑ เมื่อข้อตกลงต่อท้ายสัญญาจำนองที่ยกเว้นบทบัญญัติมาตรา ๗๓๓ ไม่ได้มีผลให้ต้องรับภาระเกินกว่าที่พึงคาดหมายได้ จึงไม่เป็นข้อสัญญาที่ไม่เป็นธรรมตามพระราชบัญญัติว่าด้วยข้อสัญญาที่ไม่เป็นธรรม พ.ศ. ๒๕๕๐




ระวัง แม้มีข้อตกลงยกเว้นมาตรา ๗๓๓ แต่ถ้าหนี้  
ประธานขาดอายุความ ลูกหนี้ก็รับผิดชอบไม่เกินทรัพย์สิน  
จำนองเท่านั้น

ฎ.๖๖๗/๒๕๔๙ (ป) แม้หนี้ตามสัญญาบัญชี  
เดินสะพัดขาดอายุความ แต่กรณีต้องด้วยมาตรา  
๑๙๓/๒๗ และมาตรา ๗๔๕ กล่าวคือ โจทก์ซึ่งเป็นผู้รับ  
จำนองจะบังคับชำระหนี้จากทรัพย์สินที่จำนองแม่เมื่อ  
หนี้ที่จำนองเป็นประกันนั้นขาดอายุความแล้วก็ได้ แต่  
จะบังคับให้ชำระดอกเบี้ยที่ค้างชำระย้อนหลังเกินกว่า  
ห้าปีไม่ได้ และคงบังคับได้แต่เฉพาะทรัพย์สินที่จำนองไว้  
เท่านั้นจะบังคับจากทรัพย์สินอื่นอีกหาได้ไม่ ถึงแม้ว่า  
ตามสัญญาจำนองจะกำหนดให้บังคับเจ้าจาก  
ทรัพย์สินอื่นจนกว่าจะครบหากบังคับจำนองได้เงินไม่  
พอชำระหนี้ก็ตาม (เนติฯ ๓๑, ๓๖, ๖๑)


ฎ.๒๔๘๘/๒๕๕๒ แม้ตามข้อตกลงต่อท้ายสัญญา  
จำนองจะระบุว่า หากมีการบังคับจำนองและ  
ภายหลังจากเอาทรัพย์สินที่จำนองขายทอดตลาด  
ได้เงินน้อยกว่าจำนวนหนี้ที่จะต้องชำระเป็น  
จำนวนเท่าใดจำเลยยินยอมรับใช้เงินจำนวนที่  
ขาดนั้นจนครบอันเป็นการยกเว้นบทบัญญัติ  
มาตรา ๗๓๓ ก็ตาม แต่เมื่อหนี้เงินกู้ขาดอายุ  
ความแล้ว โจทก์คงบังคับชำระหนี้ได้เฉพาะ  
ทรัพย์สินที่จำเลยจำนองไว้เท่านั้นจะบังคับชำระ  
หนี้จากทรัพย์สินอื่นของจำเลยหาได้ไม่ (ฎ.  
๔๒๙๔/๒๕๕๕)

(๖) ข้อตกลงยกเว้นมาตรา ๗๓๓ ไม่ผูกพันผู้รับโอนทรัพย์สินจำนอง

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



ฎ.๓๒๕๙/๒๕๖๒ จำเลยเป็นเพียงผู้รับโอนโดยซื้อทรัพย์สินซึ่งจำนองจากการขายทอดตลาดซึ่งมีเงื่อนไขให้ติดจำนองมาด้วย โดยมีได้เป็นลูกหนี้หรือผู้ค้ำประกัน ย่อมมีสิทธิไถ่ถอนจำนองได้ด้วยการรับใช้เงินให้เป็นจำนวนอันสมควรกับราคาทรัพย์สินนั้นตามมาตรา ๗๓๖ และมาตรา ๗๓๘ **หาใช่ต้องรับผิดในหนี้ของลูกหนี้หรือผู้ค้ำประกันเต็มจำนวนอันเกินกว่าราคาของทรัพย์สินที่จำนองไม่** เมื่อจำเลยมิได้มีนิติสัมพันธ์กับโจทก์ตามข้อตกลงต่อท้ายหนังสือสัญญาจำนองที่ดินเป็นประกัน ทั้งไม่มีข้อตกลงในการแปลงหนี้โดยเปลี่ยนตัวจำเลยมาเป็นลูกหนี้แทนผู้จำนอง จึงไม่เกิดสิทธิแก่โจทก์ที่จะบังคับจำเลยให้ชำระหนี้ในฐานะเป็นลูกหนี้ชั้นต้นหรือลูกหนี้ร่วมได้ **ความรับผิดของจำเลยย่อมมีเพียงทรัพย์สินซึ่งจำนองที่ตนรับโอนมาซึ่งตราเป็นประกันการชำระหนี้แก่โจทก์เท่านั้น** โจทก์จึงไม่อาจอ้างข้อตกลงต่อท้ายหนังสือสัญญาจำนองที่ดินเป็นประกันมาบังคับเอาแก่ทรัพย์สินอื่นของจำเลยเพื่อชำระหนี้แก่โจทก์นอกเหนือไปจากที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างซึ่งจำนองได้



ฎ. ๕๕๘๔/๕๕ จำเลยเป็นผู้ซื้อทรัพย์สินจากการขายทอดตลาดในคดีแพ่งโดยติดจำนอง ย่อมมีฐานะเป็นเพียงผู้รับโอนทรัพย์สินซึ่งจำนอง หากทำให้มีฐานะเป็นผู้จำนองไม่ จำเลยมีสิทธิไถ่ถอนจำนองโดยเสนอรับใช้เงินเป็นจำนวนอันสมควรกับราคาทรัพย์สินนั้น หากโจทก์ไม่ยอมรับก็ต้องฟ้องต่อศาลภายในหนึ่งเดือนนับแต่วันมีคำเสนอ เพื่อให้ศาลพิพากษาสั่งขายทอดตลาดตาม ม.๗๓๘ และ ๗๓๙ แต่ถ้าจำเลยไม่ได้ใช้สิทธิไถ่ถอนจำนองดังกล่าว โดยโจทก์จะบังคับจำนองก็ต้องมีจดหมายบอกกล่าวแก่จำเลยผู้รับโอนทรัพย์สินซึ่งจำนองตาม ม.๗๓๕ จึงจะบังคับจำนองได้ และ**หากได้เงินสุทธิไม่พอชำระหนี้** โจทก์ก็ชอบที่จะบังคับคดีเอาแก่ทรัพย์สินอื่นของลูกหนี้ผู้จำนองตามคำพิพากษาในคดีแพ่ง อันเนื่องมาจากข้อตกลงต่อท้ายสัญญาจำนองที่ว่าหากบังคับจำนองแล้วได้เงินไม่พอชำระหนี้ ผู้จำนองยอมรับผิดชัดใช้หนี้จนครบถ้วน โจทก์จะอาศัยสิทธิความเป็นเจ้าหนี้ตามคำพิพากษาในคดีแพ่งมาฟ้องขอให้บังคับจำเลยที่เป็นเพียงผู้รับโอนทรัพย์สินซึ่งจำนองให้รับผิดในฐานะผู้จำนองแก่โจทก์ด้วยหาได้ไม่ (เนติ ๗๒)

มาตรา ๗๓๔ ถ้าจำนองทรัพย์สินหลายสิ่งเพื่อประกันหนี้แต่รายหนึ่งรายเดียวและมีได้ระบุลำดับไว้ไซ้ ท่านว่าผู้รับจำนองจะใช้สิทธิของตนบังคับแก่ทรัพย์สินนั้น ๆ ทั้งหมด หรือแต่เพียงบางสิ่งก็ได้ แต่ท่านห้ามมิให้ทำเช่นนั้นแก่ทรัพย์สินมากกว่าที่จำเป็นเพื่อใช้หนี้ตามสิทธิแห่งตน

ถ้าผู้รับจำนองใช้สิทธิของตนบังคับแก่ทรัพย์สินทั้งหมดพร้อมกัน ท่านให้แบ่งภาระแห่งหนี้นั้นกระจายไปตามส่วนราคาแห่งทรัพย์สินนั้น ๆ เว้นแต่ในกรณีที่ได้ระบุจำนวนเงินจำนองไว้เฉพาะทรัพย์สินแต่ละสิ่ง ๆ เป็นจำนวนเท่าใด ท่านให้แบ่งกระจายไปตามจำนวนเงินจำนองที่ระบุไว้เฉพาะทรัพย์สินนั้น ๆ

แต่ถ้าผู้รับจำนองใช้สิทธิของตนบังคับแก่ทรัพย์สินอันใดอันหนึ่งแต่เพียงสิ่งเดียวไซ้ ผู้รับจำนองจะให้ชำระหนี้อันเป็นส่วนของตนทั้งหมดจากทรัพย์สินอันนั้นก็ได้ ในกรณีเช่นนั้น ท่านให้ถือว่าผู้รับจำนองคนถัดไปโดยลำดับยอมเข้ารับช่วงสิทธิของผู้รับจำนองคนก่อนและจะเข้าบังคับจำนองแทนที่คนก่อนก็ได้แต่เพียงเท่าจำนวนซึ่งผู้รับจำนองคนก่อนจะพึงได้รับจากทรัพย์สินอื่น ๆ ตามบทบัญญัติดังกล่าวมาในวรรคก่อนนั้น



มาตรา ๗๓๕ เมื่อผู้รับจำนองคนใดจะบังคับจำนองเอาแก่ผู้รับโอนทรัพย์สินซึ่งจำนอง ผู้รับจำนองต้องมีจดหมายบอกกล่าวแก่ผู้รับโอนล่วงหน้าเป็นระยะเวลาไม่น้อยกว่าหกสิบวันก่อน จึงจะบังคับจำนองได้

- (๑) กรณีที่ผู้จำนองโอนทรัพย์สินติดจำนองไปยังบุคคลภายนอกแล้ว หากผู้รับจำนองจะฟ้องบังคับจำนองเพื่อให้ศาลพิพากษาสั่งให้ยึดและขายทอดตลาดทรัพย์สินจำนอง ก่อนฟ้องก็ต้องบอกกล่าวเป็นหนังสือไปยังผู้รับโอนทรัพย์สินจำนองก่อน มิฉะนั้นไม่มีอำนาจฟ้อง
- (๒) ไม่ต้องไปบอกกล่าวผู้จำนองอีก เพราะทรัพย์สินจำนองโอนไปแล้ว
- (๓) วิธีการบอกกล่าวก็เทียบเคียงมาตรา ๗๒๘

+++++

ต้องมีจดหมายบอกกล่าวบังคับจำนองล่วงหน้าไม่น้อยกว่า ๖๐ วัน ก่อน  
ฎ.๔๕๔๔/๕๕ จำเลยเป็นผู้ซื้อทรัพย์สินจากการขายทอดตลาดในคดี  
แพ่งโดยติดจำนองย่อมมีฐานะเป็นเพียงผู้รับโอนทรัพย์สินซึ่งจำนอง  
หาทำให้มีฐานะเป็นผู้จำนองไม่ จำเลยมีสิทธิไถ่ถอนจำนองโดยเสนอรับ  
ใช้เงินเป็นจำนวนอันสมควรกับราคาทรัพย์สินนั้น หากโจทก์ไม่ยอมรับ  
ก็ต้องฟ้องต่อศาลภายในหนึ่งเดือนนับแต่วันมีคำเสนอ เพื่อให้ศาล  
พิพากษาสั่งขายทอดตลาดตาม มาตรา ๗๓๘ และ ๗๓๙ แต่ถ้าจำเลย  
ไม่ได้ใช้สิทธิไถ่ถอนจำนองดังกล่าว โดยโจทก์จะบังคับจำนองก็ต้องมี  
จดหมายบอกกล่าวแก่จำเลย ผู้รับโอนทรัพย์สินซึ่งจำนองตามมาตรา  
๗๓๕ จึงจะบังคับจำนองได้

(๔) นอกจากมีจดหมายบอกกล่าวแก่  
ผู้รับโอนแล้ว ยังต้องฟ้องผู้รับโอนฯ  
เพื่อบังคับจำนอง

- ฎ.๒๘๘/๓๗ ผู้ร้องเป็นผู้รับโอนทรัพย์สิน  
ซึ่งจำนองมาก่อนโจทก์ฟ้องคดีนี้ การที่  
โจทก์เพียงแต่บอกกล่าวบังคับจำนอง  
ไปยังผู้ร้องตาม ม.๗๓๕ โดยมิได้ฟ้องผู้  
ร้องเป็นจำเลยด้วยนั้น จึงไม่ใช่เป็นการ  
บังคับจำนองที่ถูกต้อง

(๕) ผู้รับโอน ไม่รวมถึง ผู้รับมรดก  
ฎ.๘๗๐๖/๒๕๕๕ จำเลยทั้งห้าเป็นผู้รับโอน  
กรรมสิทธิ์ในที่ดินที่จำนองมาจากนาย ก.  
สืบเนื่องมาจากการรับมรดก จึงต้องรับไป  
ทั้งสิทธิและหน้าที่ของนาย ก. กล่าวคือต้อง  
รับผิดชอบตามสัญญาจำนองแทนนาย ก.หาใช่  
เป็นผู้รับโอนทรัพย์สินซึ่งจำนองแต่อย่างใด  
จึงมิต้องด้วยมาตรา ๗๓๕



## หมวด ๕

### สิทธิและหน้าที่ของผู้รับโอนทรัพย์สินซึ่งจำนอง

มาตรา ๗๓๖ ผู้รับโอนทรัพย์สินซึ่งจำนองจะไถ่ถอนจำนองก็ได้ ถ้าหากมิได้เป็นตัวลูกหนี้หรือผู้ค้ำประกัน หรือเป็นทายาทของลูกหนี้หรือผู้ค้ำประกัน

มาตรา ๗๓๗ ผู้รับโอนจะไถ่ถอนจำนองเมื่อใดก็ได้ แต่ถ้าผู้รับจำนองได้บอกกล่าวว่าจะบังคับจำนอง ผู้รับโอนต้องไถ่ถอนจำนองภายในหกสิบวันนับแต่วันรับคำบอกกล่าว

มาตรา ๗๓๘ ผู้รับโอนซึ่งประสงค์จะไถ่ถอนจำนองต้องบอกกล่าวความประสงค์นั้นแก่ผู้เป็นลูกหนี้ชั้นต้น และต้องส่งคำเสนอไปยังบรรดาเจ้าหนี้ที่ได้จดทะเบียน ไม่ว่าในทางจำนองหรือประการอื่น ว่าจะรับใช้เงินให้เป็นจำนวนอันสมควรกับราคาทรัพย์สินนั้น

คำเสนอนั้นให้แจ้งข้อความทั้งหลายต่อไปนี้ คือ

(๑) ตำแหน่งแหล่งที่และลักษณะแห่งทรัพย์สินซึ่งจำนอง

(๒) วันซึ่งโอนกรรมสิทธิ์

(๓) ชื่อเจ้าของเดิม

(๔) ชื่อและภูมิลำเนาของผู้รับโอน

(๕) จำนวนเงินที่เสนอว่าจะใช้

(๖) คำขอยอดจำนวนเงินที่ค้างชำระแก่เจ้าหนี้คนหนึ่ง ๆ รวมทั้งอุปกรณ์และจำนวนเงินที่จะจัดเป็นส่วนใช้แก่บรรดาเจ้าหนี้ตามลำดับกัน

อนึ่ง ให้คัดสำเนารายงานจดทะเบียนของเจ้าพนักงานในเรื่องทรัพย์สินซึ่งจำนองนั้น อันเจ้าพนักงานรับรองว่าเป็นสำเนาถูกต้องวันสอดส่งไปด้วย

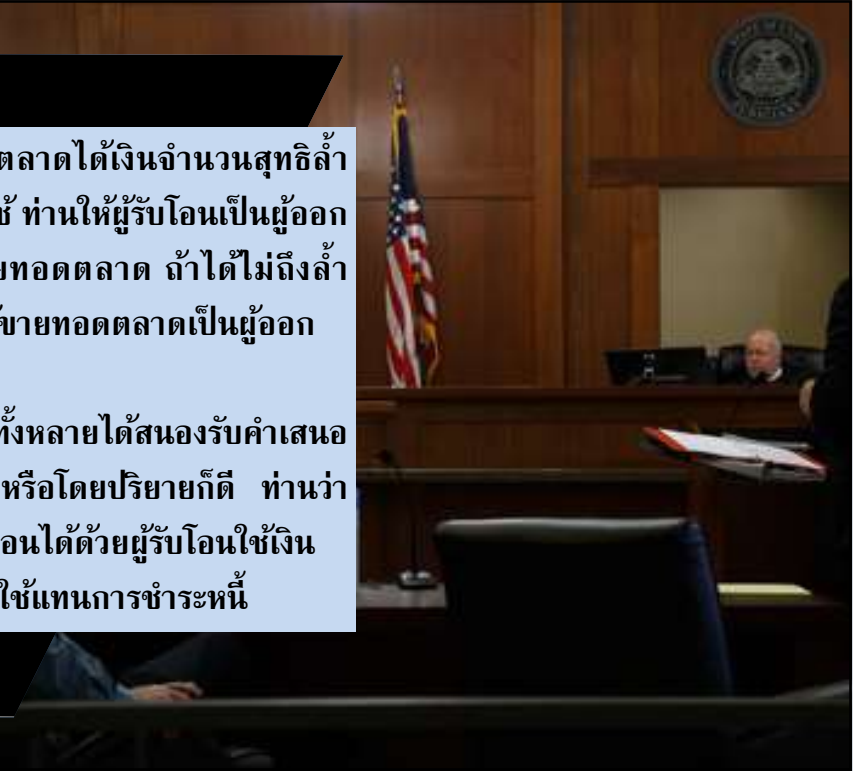
ฎ.๓๑๕๕/๖๓ โจทก์เป็นผู้รับโอนทรัพย์สินซึ่งจำนองจากการขายทอดตลาดของเจ้าพนักงานบังคับคดีโดยมีการจำนองติดไปด้วย ประสงค์จะไถ่ถอนจำนองจากจำเลยผู้รับจำนองตาม ป.พ.พ. ม. ๗๓๘ ว.๑ และ ว.๒ บัญญัติให้โจทก์ส่งคำเสนอไปยังบรรดาเจ้าหนี้ที่ได้จดทะเบียน ไม่ว่าในทางจำนองหรือประการอื่นว่าจะรับใช้เงินให้เป็นจำนวนอันสมควรกับราคาทรัพย์สินนั้น ซึ่งเป็นบทบัญญัติที่กำหนดสิทธิและหน้าที่ของผู้รับโอนที่มีได้เป็นသူลูกหนี้หรือผู้ค้ำประกัน หรือทายาทของลูกหนี้หรือผู้ค้ำประกัน ประสงค์จะไถ่ถอนจำนองด้วยการใช้เงินเป็นจำนวนอันสมควรกับราคาทรัพย์สินซึ่งหมายถึงราคาทรัพย์สินจำนองในเวลาที่ผู้รับโอนขอไถ่ถอนจำนอง



มาตรา ๗๓๙ ถ้าเจ้าหนี้คนหนึ่งคนใดไม่ยอมรับคำเสนอ เจ้าหนี้คนอื่นต้องฟ้องคดีต่อศาลภายในเดือนหนึ่งนับแต่วันมีคำเสนอเพื่อให้ศาลพิพากษาสั่งขายทอดตลาดทรัพย์สินซึ่งจำนองนั้น แต่เจ้าหนี้เหล่านั้นจะต้องปฏิบัติตามที่จะกล่าวต่อไปนี้ด้วยคือ

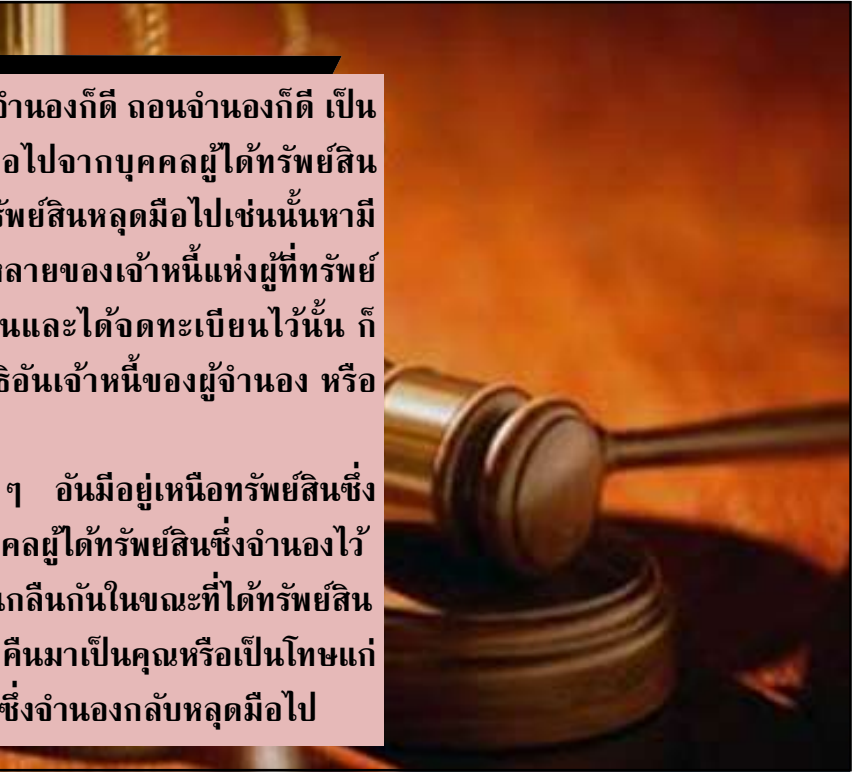
- (๑) ออกเงินทรองค่าฤชาธรรมเนียมการขายทอดตลาด
- (๒) ต้องเข้าสู่ราคาเอง หรือแต่งคนเข้าสู่ราคาเป็นจำนวนเงินสูงกว่าที่ผู้รับโอนเสนอจะใช้
- (๓) บอกกล่าวการที่ตนไม่ยอมนั้นให้ผู้รับโอนและเจ้าหนี้คนอื่น ๆ บรรดาได้จดทะเบียน กับทั้งเจ้าของทรัพย์สินคนก่อนและลูกหนี้ชั้นต้นทราบด้วย






มาตรา ๗๕๐ ถ้าขายทอดตลาดได้เงินจำนวนสุทธิล้า  
จำนวนเงินที่ผู้รับโอนเสนอว่าจะใช้ ท่านให้ผู้รับโอนเป็นผู้ออก  
ใช้ค่าฤชาธรรมเนียมในการขายทอดตลาด ถ้าได้ไม่ถึงล้า  
จำนวน ท่านให้เจ้าหนี้ผู้ร้องขอให้ขายทอดตลาดเป็นผู้ออก

มาตรา ๗๕๑ เมื่อเจ้าหนี้ทั้งหลายได้สนองรับคำเสนอ  
ทั่วทุกคนแล้ว โดยแสดงออกชัดหรือโดยปริยายก็ดี ท่านว่า  
จำนวนหรือบุริมสิทธิก็เป็นอันได้ถอนได้ด้วยผู้รับโอนใช้เงิน  
หรือวางเงินตามจำนวนที่เสนอจะใช้แทนการชำระหนี้



มาตรา ๗๕๒ ถ้าการบังคับจำนวนก็ดี ถอนจำนวนก็ดี เป็น  
เหตุให้ทรัพย์สินซึ่งจำนองหลุดมือไปจากบุคคลผู้ได้ทรัพย์สิน  
นั้นไว้แต่ก่อนไซ้ ท่านว่าการที่ทรัพย์สินหลุดมือไปเช่นนั้นหา  
มีผลย้อนหลังไม่ และบุริมสิทธิทั้งหลายของเจ้าหนี้แห่งผู้ที่ทรัพย์สิน  
หลุดมือไปอันมีอยู่เหนือทรัพย์สินและได้จดทะเบียนไว้ นั้น ก็  
ย่อมเข้าอยู่ในลำดับหลังบุริมสิทธิอันเจ้าหนี้ของผู้จำนอง หรือ  
เจ้าของคณก่อนได้จดทะเบียนไว้

ในกรณีเช่นนี้ ถ้าสิทธิใด ๆ อันมีอยู่เหนือทรัพย์สินซึ่ง  
จำนองเป็นคุณหรือเป็นโทษแก่บุคคลผู้ได้ทรัพย์สินซึ่งจำนองไว้  
แต่ก่อนได้ระงับไปแล้วด้วยเคลื่อนกลืนกันในขณะที่ได้ทรัพย์สิน  
นั้นมาไซ้ สิทธินั้นท่านให้กลับคืนมาเป็นคุณหรือเป็นโทษแก่  
บุคคลผู้นั้นได้อีก ในเมื่อทรัพย์สินซึ่งจำนองกลับหลุดมือไป



มาตรา ๗๔๓ ถ้าผู้รับโอนได้ทำให้ทรัพย์สินซึ่งจำนอง  
เสื่อมราคาลงเพราะการกระทำหรือความประมาทเลินเล่อแห่งตน  
เป็นเหตุให้เจ้าหนี้ทั้งหลายผู้มีสิทธิจำนองหรือบุริมสิทธิเหนือ  
ทรัพย์สินนั้นต้องเสียหายไซ้ร้ ท่านว่าผู้รับโอนจะต้องรับผิดชอบเพื่อ  
ความเสียหายนั้น อย่างไรก็ดี อันผู้รับโอนจะเรียกเอาเงินจำนวน  
ใด ๆ ซึ่งตนได้ออกไป หรือเรียกให้ชดใช้ค่าใช้จ่ายที่ตนได้ทำให้  
ทรัพย์สินดีขึ้นนั้น ท่านว่าหาอาจจะเรียกได้ไม่ เว้นแต่ที่เป็นการ  
ทำให้ทรัพย์สินนั้นงอกราคาขึ้น และจะเรียกได้เพียงเท่าจำนวน  
ราคาที่สูงขึ้นเมื่อขายทอดตลาดเท่านั้น

## หมวด ๖ ความระงับสิ้นไปแห่งสัญญาจำนอง

มาตรา ๗๔๔ อันจำนองย่อมระงับสิ้นไป

- (๑) เมื่อหนี้ที่ประกันระงับสิ้นไปด้วยเหตุประการอื่นใดมิใช่เหตุอายุความ
  - (๒) เมื่อปลดจำนองให้แก่ผู้จำนองด้วยหนังสือเป็นสำคัญ
  - (๓) เมื่อผู้จำนองหลุดพ้น
  - (๔) เมื่อถอนจำนอง
  - (๕) เมื่อขายทอดตลาดทรัพย์สินซึ่งจำนองตามคำสั่งศาลอันเนื่องมาแต่  
การบังคับจำนองหรือถอนจำนอง หรือเมื่อมีการขายทอดตลาดทรัพย์สินตาม  
มาตรา ๗๒๙/๑
- (๖) เมื่อเอาทรัพย์สินซึ่งจำนองนั้นหลุด





### ๑. หนี้ที่ประกันระงับสิ้นไป ดูเป็น รายสัญญา

ฎ.๓๕๔๒/๒๕๒๘ ทรัพย์สิน  
รายหนึ่งอาจจำนองประกันหนี้โดย  
รายได้ หนี้ที่ประกันรายได้ระงับสิ้น  
ไป สัญญาจำนองที่ประกันหนี้ราย  
นั้นย่อมระงับสิ้นไปเฉพาะราย และผู้  
จำนองมีสิทธิที่จะชำระหนี้เพื่อให้  
สัญญาจำนองรายใดรายหนึ่งระงับ  
ไปโดยไม่จำเป็นต้องชำระหนี้ทุกราย

๒. หนี้ที่ประธานระงับบางส่วน หนี้จำนองก็ระงับบางส่วน  
ตามหนี้ประธาน

ข้อสอบเนติฯ ภาคหนึ่ง สมัยที่ ๗๓ ข้อ ๕ ธงคำตอบ... กรณี  
นายมรกต แม้หนังสือสัญญากู้ยืมเงินตกลงดอกเบี้ยเกิน  
อัตราที่กฎหมายกำหนดเฉพาะข้อตกลงดอกเบี้ยดังกล่าว  
เท่านั้นที่ตกเป็นโมฆะ แต่หนี้เงินกู้ในส่วนต้นเงิน ๑๐๐,๐๐๐  
บาท ยังคงสมบูรณ์อยู่ สัญญาจำนองที่ดินจึงมีผลบังคับตาม  
จำนวนหนี้ต้นเงินที่สมบูรณ์ แต่เมื่อต้องนำดอกเบี้ยที่นาย  
เพชร (ผู้กู้) ชำระให้แก่นายช่าง ๕๐,๐๐๐ บาท ไปหักต้นเงิน  
ตามหนังสือสัญญากู้ยืมเงิน ทำให้หนี้เงินกู้ที่จำนองเป็น  
ประกันระงับไปบางส่วน นายมรกต (ผู้จำนอง) จึงรับผิดชอบ  
เฉพาะในหนี้ที่เหลือ ๖๐,๐๐๐ บาท...

### ๓. หนี้ประธานระงับสิ้นไป รวมถึงดอกเบี้ยระงับ ด้วย

ฎ.๓๗๑๓/๓๕ โจทก์จดทะเบียนจำนองเป็น  
ประกันเงินกู้ของ ท.ในวงเงิน ๓๕๐,๐๐๐ บาท  
โจทก์จะขอไถ่ถอนจำนองในจำนวนเงิน  
๓๕๐,๐๐๐ บาท โดยไม่ปรากฏว่าโจทก์เสนอขอ  
ชำระดอกเบี้ยด้วย จำเลยย่อมปฏิเสธการรับชำระ  
หนี้ และไม่ยอมให้ไถ่ถอนจำนองได้

ฎ.๕๕๖๘/๖๒ สัญญาจำนองจะระงับสิ้นไป  
ก็ต่อเมื่อจำเลยที่ ๒ ใช้เงินแก้โจทก์ตามที่  
จำเลยที่ ๒ เสนอขอไถ่ถอนซึ่งสามารถไถ่  
ถอนจำนองได้ด้วยการวางเงินตามจำนวน  
ที่เสนอขอไถ่ถอนต่อสำนักงานวางทรัพย์  
ตามมาตรา ๗๔๑ ประกอบมาตรา ๓๓๑  
เมื่อจำเลยที่ ๒ ยังมีได้ไถ่ถอน สัญญา  
จำนองจึงยังไม่ระงับสิ้นไป

๔. หนี้ที่ประกันระงับสิ้นไปนั้น หากประกันนี้หลายส่วน ต้องระงับทั้งหมด  
ฎ.๑๔๑๘/๔๙ อ.จำนองที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างเพื่อเป็นประกันหนี้ซึ่งโจทก์และ/หรือ อ.มีต่อ  
จำเลย หนี้ของโจทก์และ อ.ที่จำนองเป็นประกันจึงแยกกันเป็นคนละส่วน การที่โจทก์ชำระหนี้  
ในส่วนของโจทก์ไม่อาจถือได้ว่าเป็นการรวมชำระหนี้ในส่วนของ อ.ด้วย และคงมีผลทำให้  
ภาระจำนองที่เป็นประกันหนี้ในส่วนของโจทก์ระงับสิ้นไปเท่านั้น แต่ภาระจำนองที่เป็น  
ประกันหนี้ในส่วนของ อ.ยังคงมีอยู่ต่อไปตามสัญญาจำนอง ทั้งการที่โจทก์รับโอนกรรมสิทธิ์  
ในทรัพย์สินที่จำนองมาจาก อ.นั้น ก็ไม่ทำให้โจทก์มีความรับผิดชอบในฐานะเป็นผู้จำนอง ฐานะ  
ของโจทก์เป็นเพียงผู้รับโอนทรัพย์สินซึ่งจำนอง ซึ่งมีสิทธิที่จะไถ่ถอนจำนองที่ยังคงมีภาระ  
เหลืออยู่นั้นได้ โดยต้องเสนอใช้เงินให้แก่ผู้รับจำนองเป็นจำนวนอันสมควรกับราคาทรัพย์สิน  
นั้นตามวิธีการที่บัญญัติไว้ใน ม.๗๓๖, ๗๓๘ ซึ่งหากผู้รับจำนองยอมรับ จำนองก็เป็นอันระงับ  
สิ้นไปตาม ม.๗๔๔(๔) เมื่อคู่ความรับข้อเท็จจริงว่าโจทก์เพียงแต่ชำระหนี้ที่มีต่อจำเลยตาม  
หนังสือรับสภาพหนี้ โดยโจทก์ยังมีได้ไถ่ถอนจำนอง โจทก์จึงไม่มีสิทธิเรียกร้องให้จำเลยจัด  
ทะเบียนไถ่ถอนจำนองให้แก่โจทก์ได้ (ฎ.๒๕๑๙/๕๖)

๕. เมื่อหนี้ประธานระงับ ต้องจดทะเบียนไถ่ถอน  
จำนองให้  
ฎ.๘๐๕๗/๒๕๕๖ โจทก์กู้ยืมเงินจำเลย เมื่อ ก. โอน  
ที่ดินของตนเพื่อชำระหนี้กู้ยืมเงินที่จำนองที่ดิน  
พิพาทเป็นประกันให้แก่จำเลยแล้ว (ซึ่งเป็นการ  
ชำระหนี้ด้วยทรัพย์สินอื่นแทนการชำระด้วยเงิน  
ไม่อยู่ในบังคับมาตรา ๖๕๓ วรรคสอง) หนี้ตาม  
สัญญาจำนองที่ดินพิพาทเป็นประกันย่อมระงับสิ้น  
ไปตามมาตรา ๗๔๔ (๑) จำเลยจึงมีหน้าที่จัด  
ทะเบียนไถ่ถอนจำนองที่ดินพิพาทให้แก่โจทก์


๖. หนังสือประธานขาดอายุความ หนังสือจ้างก็ไม่ระงับ (ม.๗๔๕) ฎ.๖๖๗/๒๕๔๙ (ป) แม้หนังสือตามสัญญาบัญญัติเดินสะพัดขาดอายุความ แต่กรณีต้องด้วยมาตรา ๑๙๓/๒๗ และมาตรา ๗๔๕ กล่าวคือ โจทก์ซึ่งเป็นผู้รับจ้างจะบังคับชำระหนี้จากทรัพย์สินที่จ้างแม่เมื่อหนังสือจ้างเป็นประกันนั้นขาดอายุความแล้วก็ได้ แต่จะบังคับให้ชำระดอกเบี้ยที่ค้างชำระย้อนหลังเกินกว่าห้าปีไม่ได้ และคงบังคับได้แต่เฉพาะทรัพย์สินที่จ้างไว้เท่านั้นจะบังคับจากทรัพย์สินอื่นอีกหาได้ไม่ ถึงแม้ว่าตามสัญญาจ้างจะกำหนดให้บังคับเอาจากทรัพย์สินอื่นจนกว่าจะครบหากบังคับจ้างไม่ได้เงินไม่พอชำระหนี้ก็ตาม (เนติฯ ๓๑, ๓๖, ๖๑) (ฎ.๖๑๔๕/๒๕๖๒)

ฎ.๑๒๙๙/๖๑ สิทธิจ้างเป็นทรัพย์สินที่จะระงับสิ้นไปก็ต่อเมื่อมีกรณีต้องตามมาตรา ๗๔๔ (๑) ถึง (๖) ผู้รับจ้างซึ่งทรงสิทธิจ้างย่อมมีสิทธิบังคับจ้างแม่หนังสือที่ประกันหรือสิทธิเรียกร้องส่วนที่เป็นประธานจะขาดอายุความ เพียงแต่จะบังคับเอาดอกเบี้ยที่ค้างชำระในการจ้างเกินกว่า ๕ ปี ไม่ได้ ตามมาตรา ๑๙๓/๒๗ และ ๗๔๕ (ฎ.๗๕๕๑/๖๑)

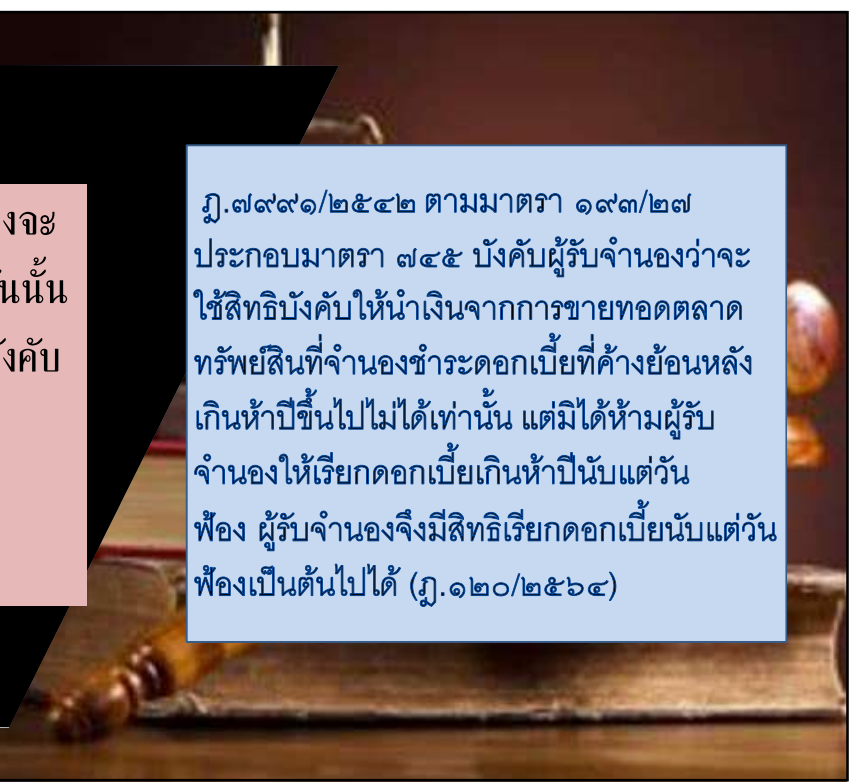
การปลดจ้างตาม ม. ๗๔๔(๒) เพียงอย่างเดียว โดยไม่ได้ปลดหนี้ประธาน หนังสือจ้างระงับอย่างเดียว หนังสือประธานไม่ระงับ

ฎ.๕๓๒๘/๒๕๔๒ จำเลยที่ ๒ ได้จดทะเบียนจ้างงานที่ดินไว้แก่โจทก์เพื่อประกันหนี้ที่จำเลยที่ ๒... มีอยู่ต่อโจทก์ การที่โจทก์และจำเลยที่ ๒ ได้ทำบันทึกข้อตกลงระงับจ้าง (ปลดจ้าง) โดยมีข้อความยืนยันว่าโจทก์ยังมิได้รับชำระหนี้จากจำเลยที่ ๒ นั้น แม้จะเป็นการปลดจ้าง... แต่ภาระหนี้สินที่จำเลยที่ ๒ มีต่อโจทก์จึงยังคงมีอยู่ตามเดิม

เทียบ ฎ.๖๗๕๗/๖๐ ข้อความการสนทนาปลดหนี้ให้แก่จำเลยทางเฟสบุ๊ครับฟังได้ว่าเป็นการแสดงเจตนาปลดหนี้ให้แก่จำเลยโดยมีหลักฐานเป็นหนังสือตามมาตรา ๓๔๐ แล้ว หนังสือตามสัญญาคู่สมยอมระงับ



ฎ.๕๕๖๘/๖๒ บทบัญญัติมาตรา ๗๐๑, ๗๒๗ เป็นเรื่องสิทธิหน้าที่ของผู้ค้าประกันหรือผู้จ้าง (ผู้จ้างเพื่อประกันหนี้อันบุคคลอื่นจะต้องชำระ) จำเลยที่ ๒ เป็นเพียงบุคคลภายนอกผู้รับโอนทรัพย์สินโดยติดจำนองซึ่งสิทธิหน้าที่ของผู้รับโอนทรัพย์สินโดยติดจำนองนั้นมีบทบัญญัติโดยเฉพาะตาม ป.พ.พ. บรรพ ๓ ลักษณะ ๑๒ หมวด ๕ จำเลยที่ ๒ ไม่อาจอ้างว่าสัญญาจำนองระงับสิ้นไปเพราะผู้จ้างหลุดพ้นตามมาตรา ๗๐๑, ๗๒๗ ประกอบมาตรา ๗๔๕ (๓)



มาตรา ๗๔๕ ผู้รับจำนองจะบังคับจำนองแม้เมื่อหนี้ที่ประกันนั้นขาดอายุความแล้วก็ได้ แต่จะบังคับเอาดอกเบี้ยที่ค้างชำระในการจำนองเกินกว่าห้าปีไม่ได้

ฎ.๗๙๙๑/๒๕๔๒ ตามมาตรา ๑๙๓/๒๗ ประกอบมาตรา ๗๔๕ บังคับผู้รับจำนองว่าจะใช้สิทธิบังคับให้นำเงินจากการขายทอดตลาดทรัพย์สินที่จำนองชำระดอกเบี้ยที่ค้างย่อนหลังเกินห้าปีขึ้นไปไม่ได้เท่านั้น แต่มิได้ห้ามผู้รับจำนองให้เรียกดอกเบี้ยเกินห้าปีนับแต่วันฟ้อง ผู้รับจำนองจึงมีสิทธิเรียกดอกเบี้ยนับแต่วันฟ้องเป็นต้นไปได้ (ฎ.๑๒๐/๒๕๖๔)

มาตรา ๗๔๖ การชำระหนี้ไม่ว่าครั้งใด ๆ สิ้นเชิงหรือแต่บางส่วนก็ดี การระงับหนี้อย่างใด ๆ ก็ดี การตกลงกันแก้ไขเปลี่ยนแปลง จำนองหรือหนี้อันจำนองเป็นประกันนั้นเป็นประการใดก็ดี ท่านว่าต้องนำความไปจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ในเมื่อมีคำขอร้องของผู้มีส่วนได้เสีย มิฉะนั้นท่านห้ามมิให้ยกขึ้นเป็นข้อต่อสู้บุคคลภายนอก

## ๑. ผลต่อเจ้าหนี้

ฎ.๖๑๒-๖๑๕/๑๙ โจทก์กู้เงินจำเลยและจำนองที่ดินไว้เป็นประกัน ต่อมาโจทก์ออกเช็คส่งจ่ายเงินให้จำเลยเพื่อชำระหนี้จำนองบางส่วนและจำเลยได้รับเงินตามเช็คนั้นแล้ว ดังนี้ แม้มิได้มีการจดทะเบียนไถ่ถอนจำนองบางส่วน แต่เมื่อสัญญาจำนองระบุไว้ว่าผู้รับจำนองยินยอมให้แบ่งไถ่ถอนจำนองได้ ทั้งการจำนองที่ดินนี้เป็นการจำนองเพื่อประกันเงินกู้ การผ่อนชำระต้นเงินกู้บางส่วนหาต้องทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ไม่ ผลตามกฎหมายจึงมิใช่ว่าโจทก์มิได้ชำระหนี้เงินกู้ให้จำเลยดังจำเลยอ้าง

## ๒. ผลต่อบุคคลภายนอก

ฎ.๑๐๓๔/๗๙ การผ่อนชำระหนี้สินจำนองโดยมิได้นำความไปจดทะเบียนต่อเจ้าหน้าที่จะยกเป็นข้อต่อสู้เจ้าหนี้ตามคำพิพากษาของผู้รับจำนองหาได้ไม่ ในกรณีเช่นนี้ต้องถือว่าเจ้าหนี้ตามคำพิพากษาเป็นบุคคลภายนอกตามความหมายในมาตรา ๗๔๖ เจ้าหนี้ตามคำพิพากษาของผู้รับจำนองย่อมมีสิทธิที่จะขอให้ลูกหนี้ของผู้รับจำนองนำเงินมาวางศาลได้...



ฎ.๘๕๙/๒๕๖๕ หนี้ตามสัญญากู้เงินขาดอายุความแล้วและจำเลยที่ ๑ ต่อสู้เรื่องอายุความแล้ว โจทก์ย่อมไม่มีสิทธิเรียกร้องให้จำเลยที่ ๑ ชำระหนี้ตามสัญญากู้เงิน ส่วนหนี้จำนองอันเป็นหนี้อุปกรรมแม้ไม่ระงับไปโดยหนี้ประธานขาดอายุความ ตาม ป.พ.พ. มาตรา ๗๔๔ และหนี้ประธานขาดอายุความยังบังคับจำนองได้ตามมาตรา ๗๔๕ ก็ตาม แต่การบังคับจำนองย่อมต้องบังคับเอาจากผู้เป็นเจ้าของทรัพย์สินจำนอง เพราะเป็นการบังคับเอาจากตัวทรัพย์สินจำนอง ขณะฟ้องคดีจำเลยที่ ๑ มิได้เป็นเจ้าของทรัพย์สินจำนองเนื่องจากการขายทอดตลาดทรัพย์สินจำนองตามคำสั่งศาลแล้ว โจทก์ย่อมไม่มีสิทธิบังคับจำนองแก่จำเลยที่ ๑ จำเลยที่ ๑ ไม่ต้องรับผิดชอบต่อโจทก์

ดอกเบี้ยของต้นเงินและอัตราดอกเบี้ยที่ตกลงกันไว้ตามหนังสือสัญญาจำนองที่ดินเป็นประกันและข้อตกลงต่อท้ายสัญญาจำนองย่อมมีผลผูกพันถึงจำเลยที่ ๒ ผู้ซื้อทรัพย์สินโดยติดจำนองตาม ป.พ.พ. มาตรา ๗๑๕ เพราะจำเลยที่ ๒ ซึ่งเป็นผู้รับโอนทรัพย์สินจำนอง หากประสงค์จะไถ่ถอนจำนองจะต้องชำระดอกเบี้ยอัตราตามที่ตกลงกันไว้ในสัญญาจำนองนับแต่มีการผิดนัดของจำเลยที่ ๑ ซึ่งเป็นลูกหนี้ชั้นต้นหรือผู้จำนองตามมาตรา ๗๓๘ โจทก์ผู้รับจำนองมีสิทธิบังคับจำนองเพื่อชำระหนี้เงินต้นและดอกเบี้ยได้ตามสัญญาจำนอง แต่จะใช้สิทธิบังคับให้จำเลยที่ ๒ ชำระดอกเบี้ยที่ค้างย้อนหลังเกินห้าปีขึ้นไปได้ตามมาตรา ๑๙๓/๒๗

THANK  
YOU