
ตอน 2 จํานอง

ลักษณะจํานองได้บัญญัติไว้ 6 หมวด คือ หมวด 1 บทเบ็ดเสร็จทั่วไป ตั้งแต่มาตรา 702 ถึง 714 หมวด 2 สิทธิจํานองครอบเพียงใด ตั้งแต่มาตรา 715 ถึง 721 หมวด 3 สิทธิและหน้าที่ของผู้รับจํานองและผู้จํานอง ตั้งแต่มาตรา 722 ถึง 727 หมวด 4 การบังคับจํานอง ตั้งแต่มาตรา 728 ถึง 735 หมวด 5 สิทธิและหน้าที่ของผู้รับโอนทรัพย์สินซึ่งจํานอง ตั้งแต่มาตรา 736 ถึง 736 ถึง 743 หมวด 6 ความระงับสิ้นไปแห่งสัญญาจํานองตั้งแต่มาตรา 744 ถึง 746

หมวด 1 บทเบ็ดเสร็จทั่วไป

มาตรา 702 “อันว่าจำนองนั้น คือสัญญาซึ่งบุคคลหนึ่งเรียกว่าผู้จำนอง เอาทรัพย์สินตราไว้แก่บุคคลอีกคนหนึ่ง เรียกว่าผู้รับจำนอง เป็นการประกันการชำระหนี้ โดยไม่ส่งมอบทรัพย์สินนั้นให้แก่ผู้รับจำนอง

ผู้รับจำนองชอบที่จะได้รับชำระหนี้จากทรัพย์สินที่จำนองก่อนเจ้าหนี้สามัญ มีพักต้องพิเคราะห์ว่ากรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินจะได้โอนไปยังบุคคลภายนอกแล้วหรือหาไม่”

จำนอง คือสัญญาซึ่งบุคคลหนึ่งเรียกว่า “ผู้จำนอง” เอาทรัพย์สินตราไว้แก่บุคคลอีกคนหนึ่งเรียกว่า “ผู้รับจำนอง” เป็นประกันการชำระหนี้ โดยไม่ต้องส่งมอบทรัพย์สินนั้นให้แก่ผู้รับจำนอง ผู้รับจำนองชอบที่จะได้รับชำระหนี้จากทรัพย์สินที่จำนองก่อนเจ้าหนี้สามัญ ถึงแม้ว่ากรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่จำนองจะได้โอนไปยังบุคคลภายนอกแล้วก็ตาม สัญญาจำนองก็ยังมีผลบังคับได้อยู่แน่นอน

สัญญาจำนองต้องทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ตามมาตรา 714 มิฉะนั้นตกเป็นโมฆะ

หลักเกณฑ์การพิจารณามาตรา 702 มีดังนี้

1. ผู้จำนองทรัพย์สินจะเป็นลูกหนี้เอาทรัพย์สินมาจำนองเอง หรือบุคคลภายนอกนำทรัพย์สินมาจำนองเพื่อประกันหนี้อันบุคคลอื่นจะต้องชำระก็ได้ ตามมาตรา 709

ผู้รับจำนองต้องเป็นเจ้าหนี้ในมูลหนี้อันใดอันหนึ่งตามมาตรา 702 แต่ผู้จำนองอาจไม่ใช่ตัวลูกหนี้ก็ได้ ตามมาตรา 709 จำเลยกู้เงินโจทก์ที่ 1 ผู้จำนองนำที่ดินมาจำนองกับโจทก์ที่ 2 ซึ่งไม่ใช่เจ้าหนี้ จำนองจึงบังคับแก่หนี้ที่จำเลยกู้โจทก์ที่ 1 ไม่ได้ (ฎีกาที่ 817/2521)

เมื่อสัญญาซึ่งก่อนนี้ตกเป็นโมฆะ สัญญาจำนองที่ติดค้ำประกันการชำระหนี้ตามสัญญานั้น ย่อมไม่มีผลผูกพันผู้จำนองให้ต้องรับผิดชอบเช่นเดียวกัน (ฎีกาที่ 112/2515)

2. จำนองเพียงเอาทรัพย์สินตราไว้เป็นประกันไม่ต้องส่งมอบทรัพย์สิน ต่างกับจำนำ การจำนำต้องส่งมอบสังหาริมทรัพย์ที่จำนำให้แก่ผู้รับจำนำ

3. ผู้รับจำนองชอบที่จะได้รับชำระหนี้จากทรัพย์สินที่จำนองก่อนเจ้าหนี้สามัญ และก่อนเจ้าหนี้บุริมสิทธิสามัญ เช่น เจ้าหนี้บุริมสิทธิสามัญเกี่ยวกับหนี้ค่าภาษีอากรตามมาตรา 253 (3)

จึงจะมาขอรับชำระหนี้ก่อนเจ้าหนี้จำนองมิได้ (ฎีกาที่ 1480/2509) แต่บุริมสิทธิในมูลจำนองทำของ เป็นการงานขึ้นบนอสังหาริมทรัพย์ และบุริมสิทธิในมูลรักษาอสังหาริมทรัพย์ ได้จดทะเบียนแล้ว ตามมาตรา 287 ย่อมใช้ได้ก่อนจำนอง แม้จดทะเบียนภายหลังจำนอง ส่วนบุริมสิทธิในมูลซื้อขาย อสังหาริมทรัพย์ ถือวันจดทะเบียน ถ้าจดทะเบียนก่อนจำนองก็มาก่อน สำหรับสังหาริมทรัพย์ชนิดพิเศษ มีบุริมสิทธิ 2 ชนิด เกี่ยวโยงกับจำนอง คือบุริมสิทธิในมูลซื้อขายอสังหาริมทรัพย์และรักษา อสังหาริมทรัพย์ ถ้าเกิดก่อนก็ควรจะทำก่อนจำนอง

ผู้รับจำนองจะใช้สิทธิเรียกร้องอย่างเจ้าหนี้สามัญ คือบังคับชำระหนี้จากทรัพย์สินทั่วไป ของลูกหนี้ หรือจะบังคับจำนอง คือใช้สิทธิบังคับชำระหนี้จากทรัพย์สินที่จำนองอย่างใดอย่างหนึ่งก็ได้ (ฎีกาที่ 127/2506)

4. การโอนทรัพย์สินจำนองไม่กระทบกระเทือนการจำนอง ผู้รับจำนองสามารถบังคับจำนอง จากทรัพย์สินที่จำนองนั้นได้

ซื้อที่ดินมือเปล่าจากศาลขายทอดตลาด แม้จะซื้อโดยสุจริตไม่ทราบว่ามีจำนองติด อยู่ จำนองก็ยังติดไปกับที่ดิน ผู้รับจำนองบังคับจำนองจากที่ดินนั้นได้ (ฎีกาที่ 1536/2500)

การทำเลยโอนกรรมสิทธิ์พิพาทซึ่งติดจำนองให้แก่ผู้ร้อง สิทธิจำนองย่อมติดไปกับที่ พิพาทด้วย ตามมาตรา 702 จึงเป็นสิทธิของผู้ร้องจะไถ่จำนองในฐานะผู้รับโอนที่พิพาทมาก็ได้ ถ้าหากผู้ร้องประสงค์จะไถ่ถอนแล้ว ก็จำเป็นต้องใช้เงินค่าไถ่ถอนเอง จะถือเอาการที่ต้องไถ่จำนองเอง เป็นคำตอบแทนการโอนหาได้ไม่ (ฎีกาที่ 775/2508)

5. การมอบโฉนดให้เจ้าหนี้ยึดถือไว้จนกว่าเจ้าหนี้จะได้รับชำระหนี้จากลูกหนี้ครบถ้วน แล้ว ไม่เข้าลักษณะเป็นสัญญาจำนอง เพราะเจ้าหนี้มิได้มีสิทธิพิเศษในที่ดินอันเป็นตัวทรัพย์สินนั้น (ฎีกาที่ 505/2507)

ทรัพย์สินที่จำนองได้

มาตรา 703 “อันอสังหาริมทรัพย์นั้นอาจจำนองได้ไม่ว่าประเภทใด ๆ

สังหาริมทรัพย์อันจะกล่าวต่อไปนี้ก็อาจจำนองได้ดุจกัน หากว่าได้จดทะเบียนไว้แล้ว ตามกฎหมายคือ

(1) เรือกำปั่น หรือเรือมีระวางตั้งแต่หกตันขึ้นไป เรือกลไฟหรือเรือยนต์มีระวางตั้งแต่ ห้าตันขึ้นไป

(2) แพร

(3) สัตว์พาหนะ

(4) สंहारิมทรัพย์อื่น ๆ ซึ่งกฎหมายหากบัญญัติไว้ให้จดทะเบียนเฉพาะการ”

อสังหาริมทรัพย์นั้นจำนองได้ไม่ว่าประเภทใด อสังหาริมทรัพย์มีความหมายตามมาตรา 100 ที่ว่า “อสังหาริมทรัพย์ ได้แก่ที่ดินกับทรัพย์อันติดกับที่ดินนั้น หรือประกอบเป็นอันเดียวกับที่ดินนั้น อนึ่ง คำว่า อสังหาริมทรัพย์ ท่านหมายถึงสิทธิทั้งหลายอันเกี่ยวกับกรรมสิทธิ์ในที่ดิน” ดังนั้น อสังหาริมทรัพย์ที่จำนองได้ ได้แก่ ที่ดิน โรงเรือน บ้าน ดิถ สำหรับที่ดินที่มีโฉนดแสดงกรรมสิทธิ์ และที่ดินที่มี น.ส. 3 นั้น จดทะเบียนจำนองได้ ส่วนที่ดินที่มี ส.ค. 1 จดทะเบียนจำนองไม่ได้ เพราะที่ดินมี ส.ค. 1 โอนกันไม่ได้ ตาม พ.ร.บ. ให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน

สังหาริมทรัพย์ชนิดพิเศษที่จดทะเบียนแล้วจำนองได้ คือ เรือกำปั่น หรือเรือมีระวางตั้งแต่หกตันขึ้นไป เรือกลไฟ หรือเรือยนต์มีระวางตั้งแต่ห้าตันขึ้นไป แพ สัตว์พาหนะ และสังหาริมทรัพย์ที่กฎหมายบัญญัติให้จดทะเบียนได้ พ.ร.บ. จดทะเบียนเครื่องจักร พ.ศ. 2514

ผู้จำนองต้องเป็นเจ้าของทรัพย์และระบุทรัพย์ที่จำนอง

มาตรา 704 “สัญญาจำนองต้องระบุทรัพย์สินซึ่งจำนอง”

มาตรา 705 “การจำนองทรัพย์สินนั้น นอกจากผู้เป็นเจ้าของในขณะนั้นแล้ว ท่านว่าใครอื่นจะจำนองหาได้ไม่”

มาตรา 706 “บุคคลมีกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินแต่ภายในบังคับเงื่อนไขเช่นใด จะจำนองทรัพย์สินนั้นได้แต่ภายในบังคับเงื่อนไขเช่นนั้น”

การจำนองต้องระบุทรัพย์สินที่จำนองโดยชัดแจ้ง

สัญญาจำนองเป็นการทำหนังสือจดทะเบียนไว้ต่อพนักงานที่ตราทรัพย์สินของตนไว้เป็นประกันการชำระหนี้ สารสำคัญแห่งการจำนองจึงอยู่ที่ข้อความในหนังสือสัญญาจำนองที่จดทะเบียนไว้ สิ่งที่กฎหมายบังคับให้ต้องมีภายนอกสารมาแสดง ก็คือสัญญาจำนองที่ได้จดทะเบียนไว้ นั้น เมื่อสัญญาดังกล่าวระบุไว้ชัดแล้วว่าจำนองที่ดินโฉนดและสิ่งปลูกสร้างทั้งสิ้น จำเลยจะนำสืบว่าได้ตกลงจำนองกันเพียงที่ดินและห้องแถวเพียง 16 ห้องในจำนวน 22 ห้อง ที่มีอยู่ในเวลาทำสัญญานั้นหาได้ไม่ ต้องห้ามตามวิ. แห่งมาตรา 94 แม้ในสัญญาจำนองจะได้กล่าวไว้ว่า ข้อสัญญาอื่น ๆ เป็นไปตามสัญญาที่ลูกหนี้ทำไว้กับโจทก์และตามสัญญาที่กล่าวไว้ว่า จำนอง 16 ห้อง แต่เมื่อสัญญาจำนองระบุไว้ชัดเจนว่าจำนวนที่ดินทั้งหมด พร้อมทั้งสิ่งปลูกสร้างมากน้อยเพียงใด จึงไม่ใช่ข้อสัญญาอื่น ๆ นอกสัญญาจำนอง ดังนั้น จะตีความว่าจำนองเพียง 16 ห้อง ตามสัญญาที่ผู้จำนองทำไว้ (ฎีกาที่ 769/2506)

จำนองที่ดินมีโฉนดพร้อมด้วยสิ่งปลูกสร้าง ด้านหนึ่งของที่ดินติดแม่น้ำท่าจีน มี
ที่งอกออกไปจากที่ดินที่จำนองด้วย เมื่อเวลาทำสัญญาจำนองและเวลาโอนที่ดินที่จำนองชำระหนี้แก่
ผู้รับจำนอง ผู้จำนองมิได้แสดงเจตนาสงวนที่งอกนี้ไว้เลย ดังนี้ ผู้รับจำนองย่อมได้ไปซึ่งกรรมสิทธิ์
ในที่งอกรายนี้ด้วย (ฎีกาที่ 622/2507)

ผู้จำนองจะต้องเป็นเจ้าของทรัพย์สินที่จำนอง กฎหมายบัญญัติไว้ หากผู้ใดไม่ใช่เจ้าของ
ทรัพย์สินหรือผู้รับมอบอำนาจจากเจ้าของทรัพย์สินแล้ว นำทรัพย์สินไปจำนอง การจำนองนั้นไม่
ผูกพันเจ้าของ

ผู้เช่าซื้อเอาเครื่องยนตโรงสีจำนองไว้ในขณะที่ยังผ่อนส่งชำระราคาเช่าซื้อไม่ครบนั้น
เป็นการจำนองที่ฝ่าฝืนมาตรา 705 (ฎีกาที่ 503/2504)

จำเลยเอาที่ดินมือเปล่าของผู้ร้องไปออก น.ส. 3 เป็นของตน แล้วเอาไปจำนองไว้กับ
โจทก์ เมื่อศาลได้พิพากษาให้เพิกถอน น.ส. 3 โดยนับว่าเป็นที่ดินของผู้ร้องแล้ว แม้ศาลจะได้
พิพากษาให้เพิกถอนการจำนอง และรับฟังว่าโจทก์รับจำนองไว้โดยสุจริต โจทก์ไม่มีสิทธิที่จะบังคับ
จำนองเอาแก่ที่ดินนี้ (ฎีกาที่ 325/2514)

จำเลยที่ 2 มิใช่บุตรของผู้ตาย แต่ได้ไปยื่นขอกับมรดกที่ดินมีโฉนดของผู้ตาย โดยแจ้ง
เท็จต่อเจ้าพนักงานที่ดินว่าเป็นบุตรแล้วจดทะเบียนขายฝากที่ดินดังกล่าวไว้แก่จำเลยที่ 1 และต่อมา
ได้จดทะเบียนสละสิทธิการไถ่คืนโดยโจทก์ผู้เป็นบุตรและทายาทที่แท้จริงของผู้ตายมิได้รู้เห็นยินยอม
ด้วย แม้โจทก์จะมีได้นำสืบว่าจำเลยทั้งสองสมคบคิดกันกระทำมิชอบในเรื่องนี้ โจทก์มีสิทธิขอให้
เพิกถอนนิติกรรมที่จำเลยทั้งสองกระทำต่อกันนั้นได้ เพราะจำเลยที่ 2 ได้สิทธิทางทะเบียนมาโดย
มิชอบ จำเลยที่ 1 ผู้รับโอนย่อมไม่มีสิทธิดีกว่าผู้โอน (ฎีกาที่ 1882/2514)

มีผู้ปลอมชื่อเป็นเจ้าของทรัพย์สิน นำทรัพย์สินไปจำนอง ผู้รับจำนองไว้โดยสุจริตเสียค่าตอบแทน
ผู้รับจำนองไม่มีสิทธิตามสัญญาจำนอง

จำนองที่ดินจากผู้ปลอมชื่อเป็นเจ้าของที่ดิน การจำนองย่อมเป็นโมฆะตามมาตรา 119
โดยเป็นการสำคัญผิดในตัวตน อันเป็นสาระสำคัญแห่งนิติกรรม

มีผู้อื่นเอาที่ดินไปจำนองโดยปลอมชื่อเป็นเจ้าของที่ดิน เจ้าของที่ดินย่อมฟ้องขอให้ทำการ
จำนองนั้นได้ ส่วนข้อที่ผู้รับจำนองอ้างว่าเจ้าของที่ดินประมาทเลินเล่อ นั้น ไม่เป็นเหตุให้ผู้รับจำนอง
ได้ทรัพย์สิน แต่เป็นกรณีที่ผู้รับจำนองจะต้องว่ากล่าวในทางมูลละเมิด (ฎีกาที่ 2049/2492)

ปลอมไปมอบฉันทะไปโอนโฉนดขายให้ตนเอง แล้วจำนองต่อไป ผู้รับจำนองไม่มีสิทธิ
ตามสัญญาจำนองต่อเจ้าของเดิมเลย ผู้รับจำนองจะอ้างความประมาทของเจ้าของเดิมให้รับผิดตาม
สัญญาจำนองไม่ได้ (ฎีกาที่ 1800/2497)

เจ้าของที่ดินเซ็นชื่อในใบมอบอำนาจโดยมิได้กรอกข้อความทั้งที่ตั้งใจให้ผู้รับมอบฉันทะไปทำการอย่างหนึ่ง แต่ผู้รับมอบฉันทะกลับเอาไปกรอกข้อความไปทำกิจการอีกอย่างหนึ่ง เจ้าของที่ดินจะต่อสู้นุคคลภายนอกผู้กระทำโดยสุจริตได้ไม่ เพราะตนมีความประมาทเลินเล่อ

เจ้าของที่ดินลงชื่อในใบมอบอำนาจโดยมิได้กรอกข้อความ เพื่อให้ผู้รับมอบอำนาจไปทำการอย่างอื่น แต่ผู้รับมอบกลับนำไปกรอกเป็นให้จำนอง ถ้าผู้รับจำนองได้ทำการรับจำนองต่อพนักงานเจ้าหน้าที่โดยสุจริต เสียค่าตอบแทนและจดทะเบียนจำนองโดยชอบด้วยกฎหมายแล้ว เจ้าของที่ดินจะอ้างเอาความประมาทเลินเล่อของตนมาเป็นเหตุให้พ้นความรับผิดชอบไม่ได้ (ฎีกาที่ 580/2507)

จำเลยเซ็นชื่อในหนังสือมอบอำนาจให้ ล. เอาที่ดินของจำเลยไปจำนองไม่เกิน 6 หนึ่่นบาท โดยให้ ล. กรอกข้อความเอาเอง ต่อมา ล. ไปกรอกข้อความว่าตนเป็นผู้มีอำนาจจำนองเอง ได้จำนองไว้เป็นเงิน 2 แสนบาท ดังนี้ หากได้ทำให้การตั้งตัวแทนเป็นโมฆะไม่เพียงแต่ ล. ทำเกินอำนาจ ซึ่ง ล. จะต้องรับผิดชอบต่อจำเลยเป็นอีกส่วนหนึ่งต่างหาก แต่ทางปฏิบัติของจำเลยทำให้โจทก์เชื่อว่า การที่ ล. จำนองถึง 2 แสนบาท นั้นอยู่ในอำนาจของ ล. เพราะมีฉันทะแล้วจำเลยก็ชอบที่จะเขียนจำนวนเงินที่จะจำนองลงไปหนังสือมอบอำนาจให้ชัดเจน การละเลยของจำเลยถือเป็นความประมาทอย่างร้ายแรง จึงต้องรับผิดชอบต่อโจทก์ผู้รับจำนองโดยสุจริตตามมาตรา 822 (ฎีกาที่ 1605/2506)

จำเลยลงลายมือชื่อในใบมอบอำนาจโดยมิได้กรอกข้อความเป็นเหตุให้ผู้อื่นนำใบมอบอำนาจไปทำการจำนองที่ดินของจำเลยไว้กับโจทก์ โจทก์รับจำนองโดยสุจริต เสียค่าตอบแทนและจดทะเบียนสิทธิจำนองโดยชอบด้วยกฎหมาย จำเลยจึงต้องรับผิดชอบต่อโจทก์ จะอ้างความประมาทเลินเล่อของตนมาเป็นเหตุให้พ้นความรับผิดชอบไม่ได้ (ฎีกาที่ 212/2517)

เจ้าของรวมนำทรัพย์สินรวมไปจำนอง สัญญาจำนองผูกพันเฉพาะส่วนของผู้จำนองถ้าเจ้าของรวมผู้อื่นรู้เห็นยินยอม การจำนองมีผลผูกพันทรัพย์สินทั้งหมดของเจ้าของรวมคนอื่นด้วย ผู้รับมรดกครอบครองที่ดินมรดกร่วมกันมา ภายหลังผู้รับมรดกคนหนึ่งเอาที่ดินไปจำนองโดยผู้รับมรดกคนอื่นมิได้รู้เห็นยินยอมด้วย สัญญาจำนองนั้นหาผูกพันส่วนกรรมสิทธิ์ของผู้รับมรดกรายอื่นไม่ (ฎีกาที่ 735/2497)

ผู้มีชื่อกรรมสิทธิ์ในโฉนดที่ดินร่วมกับผู้อื่น มีสิทธิที่จะจำนองที่ดินเฉพาะส่วนของตนได้โดยไม่ต้องได้รับความยินยอมจากเจ้าของร่วมคนอื่น ๆ (ฎีกาที่ 227/2493)

เจ้าหนี้จำนองยึดที่ดินที่จำนองเพื่อขายทอดตลาดชำระหนี้จำนองตามคำพิพากษา เจ้าของร่วมในที่ดินจำนองร้องว่าได้ครอบครองที่ดินนี้เป็นส่วนสัดส่วนกว่า 10 ปีแล้ว ขอให้ศาลสั่งขายที่ดินเฉพาะส่วนของผู้เป็นลูกหนี้ถึงหนึ่งทางด้านตะวันออกของที่ดิน ดังนี้ ก็เท่ากับขอให้ถอน

และในการนี้คู่สัญญาจะตกลงกันดังต่อไปนี้ก็ได้ คือว่า

- (1) ให้ผู้รับจ้างองใช้สิทธิบังคับเอาแก่ทรัพย์สินซึ่งจำนองตามลำดับอันระบุไว้
- (2) ให้ถือเอาทรัพย์สินแต่ละสิ่งเป็นประกันหนี้เฉพาะแต่ส่วนหนึ่งส่วนใดที่ระบุไว้

การนำทรัพย์สินมาจำนองตามมาตรา 710 เป็นการจำนองเพียงแต่หนี้รายเดียว แต่มีทรัพย์สินหลายสิ่งมีเจ้าของคนเดียวหรือหลายคนนำทรัพย์สินมาจำนองเป็นประกันหนี้ และเพื่อเป็นการตัดปัญหาในเรื่องการบังคับจำนอง กฎหมายบัญญัติไว้ให้คู่สัญญาจำนองตกลงกันตามมาตรา 710 (1), (2) ก็เพื่อเปิดโอกาสให้ผู้จำนองใช้สิทธิของตนที่ให้ทรัพย์สินใดถูกบังคับก่อนหลัง หรือทรัพย์สินใดถูกบังคับราคาเท่าใด หากไม่กำหนดไว้เช่นนี้แล้ว ผู้รับจ้างองมีสิทธิบังคับจำนองทรัพย์สินหมดทุกสิ่งแม้จะได้ชำระหนี้แล้วบางส่วน คู่สัญญาจะตกลงกันดังต่อไปนี้ คือ

1. ให้ผู้รับจ้างองใช้สิทธิบังคับเอาแก่ทรัพย์สินซึ่งจำนองตามลำดับอันระบุไว้ เช่น สีกู้เงินแดง 10,000 บาท และจำนองที่ดิน 1 แปลง แพง 1 หลัง ม้า 1 ตัว ไว้เป็นประกันพร้อมทั้งระบุไว้ด้วยว่า เมื่อแดงจะบังคับจำนองให้บังคับเอาแก่ที่ดินก่อน เมื่อไม่พอจึงมาบังคับเอา กับม้า ถ้าไม่พออีก ก็บังคับเอา กับแพได้

2. ให้ถือเอาทรัพย์สินแต่ละสิ่งเป็นประกันเฉพาะส่วนหนึ่งส่วนใด เช่น ตามตัวอย่างข้อ 1 นั้น ถ้ามีการบังคับจำนองให้ถือว่าที่ดินเป็นประกันไว้ 6,000 บาท แพงเป็นประกัน 1,000 บาท และม้าเป็นประกัน 3,000 บาท เมื่อเจ้าหนี้จะบังคับจำนองก็บังคับตามราคาทรัพย์สินที่เป็นประกันระบุไว้ ถ้ามีการขายทรัพย์สินประกันนั้นได้ราคาสูงกว่าที่เป็นประกัน ก็ต้องคืนให้เจ้าของทรัพย์สินคือผู้จำนอง

ผลการตกลงก่อนครบกำหนดชำระหนี้เป็นอย่างอื่นนอกจากกฎหมายบัญญัติไว้

มาตรา 711 “การที่จะตกลงกันไว้เสียก่อนเวลาหนึ่งถึงกำหนดชำระเป็นข้อความอย่างใดอย่างหนึ่งว่า ถ้าไม่ชำระหนี้ ให้ผู้รับจ้างองเข้าเป็นเจ้าของทรัพย์สินซึ่งจำนอง หรือว่าให้จัดการแก่ทรัพย์สินนั้นเป็นประการอื่นอย่างใดนอกจากตามบทบัญญัติทั้งหลายว่าด้วยการบังคับจำนองนั้นไซ้ ข้อตกลงเช่นนั้นท่านว่าไม่สมบูรณ์”

ผู้จำนองและผู้รับจ้างองจะตกลงกันไว้เสียก่อนหนึ่งถึงกำหนดชำระว่าถ้าไม่ชำระหนี้ ให้ผู้รับจ้างองเข้าเป็นเจ้าของทรัพย์สินที่จำนอง หรือว่าให้จัดการแก่ทรัพย์สินเป็นประการอื่นอย่างใดโดยไม่ปฏิบัติตามมาตรา 728 และ 729 ว่าด้วยการบังคับจำนอง ข้อตกลงเช่นนั้นไม่สมบูรณ์ ถ้าหนึ่งถึงกำหนดชำระ เจ้าหนี้จะฟ้องผู้จำนอง ผู้จำนองจึงโอนที่ดินจำนองให้เป็นการชำระหนี้ได้

การฝ่าฝืนมาตรา 711 นั้น มีผลเพียงไม่สมบูรณ์ โดยฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งจะเรียกให้อีกฝ่ายหนึ่งต้องปฏิบัติตามข้อตกลงไม่ได้เท่านั้น (ฎีกาที่ 707/2516) ไม่ถึงกับตกเป็นโมฆะ

ผู้จ้างงอสละสิทธิที่ดินมีโฉนดที่จ้างงอให้เป็นกรรมสิทธิ์แก่ผู้รับจ้างงอ เพราะไม่สามารถไถ่ถอนจ้างงอได้ ผู้รับจ้างงอครอบครองปรักษัตามมาตรา 1382 อย่างเป็นเจ้าของเก่า 10 ปี ผู้จ้างงอจะไถ่คืนไม่ได้ (ฎีกาที่ 1001/2496) เป็นเรื่องผู้รับจ้างงอได้ทรัพย์มาตามกฎหมาย ลักษณะทรัพย์ไม่ใช่ได้มาในกฎหมายลักษณะจ้างงอที่จะต้องตกอยู่ในบังคับมาตรา 733

จ้างงอที่ดินไว้ต่อกัน ต่อมาผู้จ้างงอยกที่ดินที่จ้างงอตีใช้หนี้แก่ผู้รับจ้างงอ แม้มิได้ทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ แต่ผู้รับจ้างงอและทายาทได้ครอบครองโดยความสงบและเปิดเผยด้วยเจตนาเป็นเจ้าของมากกว่า 10 ปี ก็ย่อมได้กรรมสิทธิ์ สิทธิไถ่ถอนจ้างงอเป็นอันระงับไป (ฎีกาที่ 69/2511)

ผู้จ้างงอนำทรัพย์สินจ้างงอไปจ้างงอแก่อีกคนหนึ่ง

มาตรา 712 “แม้ถึงว่ามีข้อสัญญาเป็นอย่างอื่นก็ตาม ทรัพย์สินซึ่งจ้างงอไว้แก่บุคคลหนึ่งนั้น ท่านว่าจะเอาไปจ้างงอแก่บุคคลอีกคนหนึ่งในช่วงเวลาที่สัญญาเก่อนยังมีอายุอยู่ก็ได้”

เจ้าของทรัพย์สินนำทรัพย์สินไปจ้างงอไว้กับบุคคลหนึ่งแล้ว เจ้าของทรัพย์สินจะนำไปจ้างงอกับอีกบุคคลหนึ่งก็ได้ แม้มีข้อสัญญาห้ามมิให้นำทรัพย์สินนั้นไปจ้างงออีกก็ตาม ก็ถือว่าไม่ตัดสิทธิจะนำทรัพย์สินไปจ้างงออีกได้ การบังคับจ้างงอก็ต้องเป็นไปตามลำดับก่อนหลังกันตามวันจ้างงอ

ที่ดินที่ตกอยู่ในภาระจ้างงอหลายราย เมื่อมีการบังคับจ้างงอตามภาระจ้างงอรายแรกแล้ว ย่อมหลุดจากภาระจ้างงอรายหลัง ๆ ไปทั้งหมด เมื่อราคาที่ดินที่ขายได้พอแก่การชำระหนี้รายแรกเท่านั้น และไม่เหลือเงินอีก ผู้รับจ้างงอรายหลังย่อมไม่มีโอกาสได้รับชำระหนี้ (ฎีกาที่ 478/2485)

ชำระหนี้จ้างงอเป็นงวด ๆ

มาตรา 173 “ถ้ามิได้ตกลงกันไว้เป็นอย่างอื่นในสัญญาจ้างงอ ท่านว่าผู้จ้างงอจะชำระหนี้จ้างงอเป็นงวด ๆ ก็ได้”

เมื่อไม่มีข้อตกลงไว้เป็นอย่างอื่นไว้ในสัญญาจ้างงอ ผู้จ้างงอจะชำระหนี้จ้างงอเป็นงวด ๆ ก็ได้ หากในสัญญาจ้างงอกำหนดให้ชำระหนี้จ้างงอทั้งหมดงวดเดียว ก็เป็นไปตามข้อตกลงนั้นจะชำระล้างจ้างงอเป็นงวด ๆ ไม่ได้

เมื่อมีการล้างจ้างงอเป็นงวด ๆ จะต้องนำไปจดทะเบียนตามมาตรา 746 หากไม่นำไปจดทะเบียนจะยกเป็นข้อต่อสู้บุคคลภายนอกไม่ได้

มาตรา 713 เป็นเรื่องผู้จ้างงอชำระหนี้จ้างงอเป็นงวด ๆ ก็ได้ ไม่ใช่เรื่องไถ่ถอนจ้างงอบางส่วน (ฎีกาที่ 1298/2512)

หมวด 2 สิทธิจำนองครอบครองเพียงใด

มาตรา 715 “ทรัพย์สินซึ่งจำนองยอมเป็นประกันเพื่อการชำระหนี้กับทั้งค่าอุปการณต่อไปนี้ด้วย คือ

- (1) ดอกเบี้ย
- (2) ค่าสินไหมทดแทนในการไม่ชำระหนี้
- (3) ค่าฤชาธรรมเนียมในการบังคับจำนอง”

ทรัพย์สินซึ่งจำนองยอมเป็นประกันเพื่อชำระหนี้กับทั้งค่าอุปการณต่อไปนี้ด้วย คือ

1. ดอกเบี้ย
2. ค่าสินไหมทดแทนในการไม่ชำระหนี้
3. ค่าฤชาธรรมเนียมในการบังคับจำนอง

หนี้จำนองซึ่งผู้ร้องมีสิทธิขอให้เอาชำระหนี้แก่ตนก่อนเจ้าหนี้อื่น ๆ นั้น รวมถึงดอกเบี้ยและค่าฤชาธรรมเนียมในการบังคับจำนองด้วย (ฎีกาที่ 1785/2520)

การจำนองยอมความคุมถึงบรรดาทรัพย์สินซึ่งจำนองหมดทุกสิ่ง แม้จะได้ชำระหนี้แล้วบางส่วน (มาตรา 716)

จำเลยจำนองที่ดินแปลงหนึ่งกับโจทก์ เมื่อจำนองแล้ว สืบได้กรรมสิทธิ์ส่วนหนึ่งของที่ดินแปลงนั้นไปด้วย การครอบครองปรปักษ์แต่ยังไม่ได้จดทะเบียน ดังนี้ โจทก์มีสิทธิบังคับจำนองที่ดินแปลงนั้นได้ แม้ส่วนหนึ่งของที่ดินแปลงนั้นตกเป็นของสืบแล้ว และสืบไม่ได้เป็นลูกหนี้โจทก์ก็ตาม ทั้งนี้ เพราะสิทธิจำนองเป็นสิทธิครอบเหนื่อทรัพย์สินทั้งหมด

เมื่อสืบได้กรรมสิทธิ์ที่ดินโดยการครอบครองปรปักษ์ แต่ยังไม่ได้จดทะเบียน จะยกขึ้นต่อสู้ผู้รับจำนองซึ่งได้สิทธิโดยเสียค่าตอบแทนโดยสุจริตและได้จดทะเบียนโดยสุจริตไม่ได้ (ฎีกาที่ 1064/2507)

การจำนองทรัพย์สินสิ่งเดียวซึ่งแบ่งออกได้หลายส่วน

มาตรา 717 “แม้ว่าทรัพย์สินซึ่งจำนองจะแบ่งออกเป็นหลายส่วนก็ตาม ท่านว่าจำนองก็ยังคงครอบไปถึงส่วนนั้นหมดทุกส่วนด้วยกันอยู่นั่นเอง

ผู้จ้างงานอินเทอร์เน็ตที่จ้างงานไปให้บุคคลภายนอกไป เมื่อผู้รับจ้างงานบอกกล่าวความประสงค์ จะบังคับจ้างงานแก่ผู้รับโอนแล้ว สิทธิจ้างงานย่อมครอบคลุมถึงดอกผลแห่งทรัพย์สินที่จ้างงาน ผู้รับจ้างงาน มีสิทธิจะเรียกให้ผู้รับโอนทรัพย์สินจ้างงานนั้นส่งมอบดอกผลที่เกิดขึ้น เมื่อมีคำบอกกล่าวจะบังคับจ้างงานแล้วให้แก่ตนได้ แต่จะเรียกค่าสินไหมทดแทนอื่นได้อีกมิได้ (ฎีกาที่ 432/2481)

หมวด 3

สิทธิและหน้าที่ของผู้รับจ้างและผู้จ้าง

มาตรา 722 “ถ้าทรัพย์สินได้จ้างแล้ว และภายหลังที่จดทะเบียนจ้าง มีจดทะเบียนการจำยอมหรือทรัพย์สินอื่น โดยผู้รับจ้างมิได้ยินยอมด้วยไซ้ ท่านว่าสิทธิจ้างยอมเป็นใหญ่กว่าการจำยอมหรือทรัพย์สินอื่นนั้น หากว่าเป็นที่เสื่อมเสียแก่สิทธิของผู้รับจ้างในเวลาบังคับจ้าง ก็ให้ลบสิทธิที่กล่าวหลังนั้นเสียจากทะเบียน”

เมื่อได้มีการทำสัญญาจ้างแล้ว ต่อมาภายหลังมีการจดทะเบียนการจำยอมหรือทรัพย์สินอื่น โดยผู้รับจ้างมิได้ยินยอม สิทธิจ้างยอมเป็นใหญ่กว่าการจำยอมหรือทรัพย์สินอื่นนั้น หากว่าเป็นที่เสื่อมเสียแก่สิทธิของผู้รับจ้างในเวลาบังคับจ้าง ก็ให้ลบสิทธิดังกล่าวนี้เสียจากทะเบียน

หลักเกณฑ์และข้อสังเกต มีดังนี้

1. เมื่อจดทะเบียนจ้างแล้ว มีการจดทะเบียนการจำยอมหรือทรัพย์สิน เช่น ก.จดทะเบียนจ้างที่ดินสวนกับ ข.แล้ว ต่อมา ก.จดทะเบียนสิทธิกับกินให้ ค.ตามมาตรา 1417 อีกผู้จ้างให้ลบสิทธินั้นได้ หรือ ก.จ้างที่ดินไว้กับ ข. ต่อมา ก.จดทะเบียนการจำยอมกับ ค. ว่า ก.จะไม่ปลูกตึกบนที่ดินของ ก. ข. ย่อมขอให้ลบการจำยอมนั้นได้ในเวลาบังคับจ้าง
2. ผู้รับจ้างจะให้ลบการจำยอมหรือทรัพย์สินได้นั้น จะต้องจดทะเบียนภายหลังมีจ้างแล้ว ถ้าสิทธิดังกล่าวจดทะเบียนก่อนจ้าง ลบสิทธินั้นไม่ได้
3. การจดทะเบียนการจำยอมหรือทรัพย์สินจะต้องเป็นที่เสื่อมเสียแก่ผู้รับจ้าง ถ้าไม่เป็นที่เสื่อมเสียแก่ผู้รับจ้างแล้ว จะขอให้ลบสิทธิดังกล่าวออกจากทะเบียนไม่ได้ เช่น จ้างที่ดิน 10 ไร่ จดทะเบียนสิทธิกับกินเพียง 1 ไร่ ซึ่งไม่เป็นการเสื่อมเสียแก่ผู้รับจ้าง ผู้รับจ้างจะขอให้ลบสิทธิกับกินออกจากทะเบียนไม่ได้
4. สิทธิจ้างเป็นทรัพย์สินที่มีการจ้างแล้ว ต่อมาที่มีการจดทะเบียนจ้างภายหลังอีก จะขอให้ลบจ้างภายหลังไม่ได้ เพราะตามมาตรา 712 ให้ทำได้ และเวลาบังคับจ้างผู้รับจ้างคนแรกได้รับชำระหนี้ก่อนจึงไม่เสียหาย

5. บุริมสิทธิในมูลจำนองของบนสังหาริมทรัพย์ และบุริมสิทธิในมูลซื้อขายสังหาริมทรัพย์ แม้จดทะเบียนภายหลังก็ได้รับชำระหนี้ก่อนจำนอง ผู้รับจำนองจะขอให้ลบบออกจากทะเบียนไม่ได้

6. การเช่าไม่ใช้ทรัพย์สินติดตามมาตรา 722 ผู้รับจำนองจะขอให้ลบบ้างการเช่าจากทรัพย์สินที่จำนองไม่ได้ (ฎีกาที่ 377/2478)

ผลทรัพย์สินจำนองบุบสลาย หรือทรัพย์สินซึ่งจำนองแต่สิ่งใดสิ่งหนึ่งสูญหายหรือบุบสลาย
มาตรา 723 “ถ้าทรัพย์สินซึ่งจำนองบุบสลาย หรือถ้าทรัพย์สินซึ่งจำนองแต่สิ่งใดสิ่งหนึ่งสูญหายหรือบุบสลาย เป็นเหตุให้ไม่เพียงพอแก่การประกันไซ้ร้ ทำหน้าที่ผู้รับจำนองจะบังคับจำนองเสียในทันทีก็ได้ เว้นแต่เมื่อเหตุนั้นมีได้เป็นเพราะความผิดของผู้จำนอง และผู้จำนองก็เสนอจะจำนองทรัพย์สินอื่นแทนให้มีราคาเพียงพอหรือเสนอจะรับซ่อมแซมแก้ไขความบุบสลายนั้นภายในเวลาอันสมควรแก่เหตุ”

เมื่อทรัพย์สินที่จำนองบุบสลาย หรือแต่สิ่งใดสิ่งหนึ่งบุบสลายหรือสูญหาย เป็นเหตุให้ไม่เพียงพอแก่การประกันแล้ว ผู้รับจำนองจะบังคับจำนองเสียในทันทีก็ได้ เช่น ก.จำนองม้าแข่งไว้กับ ข. 2 ตัว เป็นประกันเงินกู้ 80,000 บาท ต่อมาม้าตัวหนึ่งขาหัก ข.บังคับจำนองม้าได้ทันทีเพราะม้านั้นขาหัก คือทรัพย์สินจำนองบุบสลาย หรือม้าที่จำนองนั้นเกิดสูญหายไปตัวหนึ่ง ข.ก็บังคับจำนองได้ เพราะทรัพย์สินซึ่งจำนองแต่สิ่งหนึ่งสูญหาย คือจำนองม้าแข่ง 2 ตัว สูญหายไปตัวหนึ่ง

แต่มีข้อยกเว้นว่าถึงแม้ทรัพย์สินจำนองจะบุบสลาย หรือทรัพย์สินจำนองแต่สิ่งหนึ่งสิ่งใดสูญหายหรือบุบสลาย เป็นเหตุให้ไม่เพียงพอแก่ประกันแล้ว เหตุนั้นมีได้เกิดเพราะความผิดของผู้จำนอง และผู้จำนองก็เสนอจะจำนองทรัพย์สินอื่นแทนให้มีราคาเพียงพอหรือเสนอจะรับซ่อมแซมแก้ไขความบุบสลายนั้นภายในเวลาอันสมควรแก่เหตุ ผู้รับจำนองจะบังคับจำนองไม่ได้ เช่น ก.จำนองเรือกลไฟไว้กับ ข. 2 ลำ ประกันหนี้เงินกู้ ต่อมาเรือกลไฟลำหนึ่งไฟไหม้ขาดฟ้าเรือเสียหายตามปกติ ข.บังคับจำนองได้ทันที แต่ไฟไหม้ขาดฟ้าเรือไม่ใช่ความผิดของ ก. และ ก.ก็เสนอขอซ่อมขาดฟ้าให้ด้อย่างเดิมในเวลาอันสมควรแล้ว ก.ก็ต้องยอมรับทรัพย์สินนั้นจำนองต่อไป จะบังคับจำนองไม่ได้ หรือตามตัวอย่างนี้ เรือของ ก.หนึ่งลำ เกิดจมเสียหายเพราะถูกพายุ และ ก.ก็ได้หาเรือกลไฟมีขนาดราคาเท่าเดิมเสนอจำนองแทนเรือลำเก่า ข.ต้องรับเรือนั้นไว้แทนลำเดิม จะบังคับจำนองทันทีไม่ได้

ตามมาตรานี้ เมื่อปรากฏว่าทรัพย์สินจำนองเกิดบุบสลายหรือสูญหายไปบางสิ่ง ทรัพย์สินซึ่งจำนองไว้ เป็นเหตุให้ทรัพย์สินที่เหลือไม่เพียงพอแก่การประกันแล้ว ผู้รับจำนองบังคับจำนองได้ทันทีโดยไม่ต้องรอจนหนี้ซึ่งทรัพย์สินนั้นประกันไว้ถึงกำหนดชำระ เว้นแต่ผู้จำนองจะเสนอจะจำนอง

ทรัพย์สินอื่นแทนมีราคาเพียงพอ หรือเสนอจะรับซ่อมแซมแก้ไขความบอบสลายนั้นภายในเวลาอันสมควรแก่เหตุและการที่ทรัพย์สินจำนองบอบสลายหรือสูญหายไปบางสิ่งนั้นมิใช่ความผิดของผู้จำนอง หากเป็นความผิดของผู้จำนองแล้ว ผู้รับจำนองก็บังคับจำนองได้ทันที แม้ผู้จำนองจะเสนอทรัพย์สินอื่นจำนองแทนก็ตาม

ผู้จำนองชำระหนี้แทนลูกหนี้หรือถูกบังคับจำนอง ผู้จำนองได้รับช่วงสิทธิของเจ้าหนี้

มาตรา 724 “ผู้จำนองใดได้จำนองทรัพย์สินของตนไว้เพื่อประกันหนี้อันบุคคลอื่นจะต้องชำระแล้ว และเข้าชำระหนี้เสียเองแทนลูกหนี้เพื่อจะบังคับผู้มีให้ต้องบังคับจำนอง ท่านว่าผู้จำนองนั้นชอบที่จะได้รับเงินคืนจากลูกหนี้ตามจำนวนที่ตนได้ชำระไป

ถ้าว่าต้องบังคับจำนอง ท่านว่าผู้จำนองชอบที่จะได้รับเงินใช้คืนจากลูกหนี้ตามจำนวนซึ่งผู้รับจำนองจะได้รับใช้หนี้จากการบังคับจำนองนั้น”

ตามวรรคแรก ผู้จำนองเป็นบุคคลภายนอกได้จำนองทรัพย์สินของตนไว้เพื่อประกันหนี้อันบุคคลอื่น คือลูกหนี้ต้องชำระแล้ว เพื่อจะบังคับผู้มีให้ตนเองต้องถูกบังคับจำนองโดยเข้าชำระหนี้แทนลูกหนี้ ผู้จำนองนั้นชอบที่จะได้รับเงินคืนจากลูกหนี้ตามจำนวนที่ตนได้ชำระไป เช่น ก.กู้เงิน ข.ไป 50,000 บาท มี ค.นำที่ดินมาจำนอง ต่อมา ค.ได้ชำระหนี้และดอกเบี้ยแทน ก.ไป เพื่อป้องกันมิให้ถูกบังคับจำนอง ค.ก็จะสามารถที่จะเรียกเงินคืนจาก ก.ได้ ซึ่งมีลักษณะเป็นการรับช่วงสิทธิจากเจ้าหนี้ไต่เบี่ยเอาที่ลูกหนี้

ตามวรรค 2 เมื่อถูกบังคับจำนอง ผู้จำนองซึ่งเป็นบุคคลภายนอกชอบที่จะได้รับเงินใช้คืนจากลูกหนี้ตามจำนวนเงินที่ผู้รับจำนองได้รับชำระหนี้จากการบังคับจำนอง กล่าวคือเมื่อมีการบังคับจำนองแล้ว ผู้จำนองไต่เบี่ยจากการบังคับจำนองตามจำนวนเงินที่ถูกบังคับจำนองจากลูกหนี้ได้ แต่ผู้จำนองจะไต่เบี่ยเอาจากผู้จำนองด้วยกันมิได้ เพราะไม่มีกฎหมายบัญญัติให้สิทธิไว้

ผู้จำนองถูกบังคับจำนองจะไต่เบี่ยเอาแก่ผู้จำนองคนอื่นไม่ได้

มาตรา 725 “เมื่อบุคคลสองคนหรือกว่านั้นต่างได้จำนองทรัพย์สินแห่งตนเพื่อประกันหนี้แต่รายหนึ่งรายเดียวอันบุคคลอื่นจะต้องชำระและมีได้ระบุดำดับไว้ไซ้ ท่านว่าผู้จำนองซึ่งได้เป็นผู้ชำระหนี้หรือเป็นเจ้าของทรัพย์สินซึ่งต้องบังคับตามจำนองนั้น ห้ามสิทธิจะไต่เบี่ยเอาแก่ผู้จำนองอื่น ๆ ต่อไปได้ไม่”

บุคคลสองคนหรือกว่านั้นต่างได้จำนองทรัพย์สินแห่งตนเพื่อประกันหนี้แต่รายเดียวแล้ว และมีได้ระบุดำดับแล้ว ผู้จำนองคนใดซึ่งได้เป็นผู้ชำระหนี้หรือทรัพย์สินจำนองของตนถูกบังคับ

จำนอง ผู้จำนองผู้นั้นไม่มีสิทธิจะไล่เบียดเอาแก่ผู้จำนองคนอื่น แต่มีสิทธิไล่เบียดเอาจากลูกหนี้ได้ตามมาตรา 734 นี้ได้กล่าวถึงการจำนอง ไม่ระบุลำดับไว้ แม้การจำนองระบุลำดับไว้ เจ้าหนี้ได้บังคับจำนองตามลำดับผู้จำนองรายใดทรัพย์สินของตนถูกบังคับจำนอง ก็ไม่สามารถไล่เบียดเอาจากผู้จำนองรายอื่น ในการจำนองที่มีได้ระบุลำดับไว้ ผู้จำนองรายใดจะถูกบังคับจำนองแล้วจะเกี่ยวให้ผู้รับจำนองไปบังคับจำนองจากทรัพย์สินอื่นไม่ได้ ผู้รับจำนองมีสิทธิจะบังคับจำนองรายใดก็ได้ ตามมาตรา 734

บุคคลหลายคนต่างจำนองทรัพย์สินของตนเพื่อประกันหนี้

มาตรา 726 “เมื่อบุคคลหลายคนต่างได้จำนองทรัพย์สินแห่งตนเพื่อประกันหนี้แต่รายหนึ่งรายเดียวอันบุคคลอื่นจะต้องชำระและได้ระบุลำดับไว้ด้วยไซ้ ท่านว่าการที่ผู้รับจำนองยอมปลดหนี้ให้แก่ผู้จำนองคนหนึ่งนั้น ย่อมทำให้ผู้จำนองคนอื่นๆ ได้หลุดพ้นด้วยเพียงขนาดที่เขาต้องรับความเสียหายแต่การนั้น”

การที่บุคคลหลายคนต่างได้จำนองทรัพย์สินของตนเป็นประกันหนี้รายหนึ่งรายเดียวอันบุคคลอื่นต้องชำระ และได้ระบุลำดับไว้ ถ้าผู้รับจำนองปลดหนี้ให้แก่ผู้จำนองคนใดคนหนึ่ง ย่อมทำให้ผู้จำนองคนอื่นๆ ได้หลุดพ้นด้วยเพียงขนาดเท่าที่เขาต้องรับความเสียหายแต่การนั้น เช่น ก., ข., ค. ต่างจำนองที่ดินเพื่อประกันหนี้รายหนึ่งมีจำนวน 10,000 บาท แล้วตกลงกันว่าผู้รับจำนองต้องบังคับจำนองทรัพย์สินของ ก. ก่อนเป็นรายแรก แล้วเมื่อยังได้รับไม่พอชำระหนี้ก็บังคับจำนองทรัพย์สินของ ข. ต่อไป ยังได้รับเงินไม่พอชำระหนี้ก็บังคับจำนองทรัพย์สินของ ค. ถ้าผู้จำนองปลดหนี้ให้แก่ ก. เท่าราคาที่ดิน ก. ได้เอาจำนองไว้ หรือเรียกว่าปลดจำนองที่ดินของ ก. สมมุติว่าราคาที่ดินของ ก. เป็นเงิน 3,000 บาท เพราะฉะนั้นที่ดินของ ข. และ ค. ที่จำนองนั้นคงประกันเพื่อหนี้เพียงจำนวน 7,000 บาท หากใช้ 10,000 บาทไม่ เพราะการปลดจำนองให้แก่ ก. นั้น ทำให้ ข. ค. ได้รับความเสียหาย และเสียหายเท่าจำนวนมูลค่าทรัพย์สินที่ปลดจำนอง ข. และ ค. มีสิทธิจะยกประโยชน์แห่งการที่ผู้รับจำนองปลดจำนองให้ ก. สมมุติตามตัวอย่างว่า เจ้าหนี้ปลดจำนองที่ดินให้กับ ค. ซึ่งจะถูกบังคับจำนองคนสุดท้าย และราคาที่ดินของ ข. มีราคาถึง 10,000 บาท แล้ว เมื่อรวมกับราคาที่ดินของ ก. ด้วย เป็นจำนวนถึง 13,000 บาท ซึ่งพอแก่การชำระหนี้แล้วเมื่อมีการบังคับจำนองดังนี้ การปลดจำนองให้กับ ค. นั้น ไม่ทำให้ ก. และ ข. เสียประโยชน์ เพราะการจำนองระบุลำดับไว้ การบังคับจำนองต้องทำตามลำดับในเมื่อบังคับจำนองเอากับ ก. อันดับแรกแล้วไม่พอจึงบังคับจำนองเอากับที่ดินของ ข. ก็เพียงพอชำระหนี้ได้แล้ว การปลดจำนองที่ดินของ ค. ก. และ ข. จึงไม่เสียหายไม่อาจจะอ้างการปลดจำนองมาเป็นประโยชน์ต่อตนเองได้

บุคคลภายนอกจำนองทรัพย์สินของตนเพียงคนเดียว

มาตรา 727 “ถ้าบุคคลคนเดียวจำนองทรัพย์สินแห่งตนเพื่อประกันหนี้อันบุคคลอื่นจะต้องชำระ ท่านให้ใช้บทบัญญัติมาตรา 697, 700 และ 701 ว่าด้วยค้ำประกันนั้นบังคับอนุโลมตามควร”

มีบุคคลจำนองทรัพย์สินเพียงบุคคลเดียว จำนองทรัพย์สินของตนเพื่อประกันหนี้อันบุคคลอื่นต้องชำระแล้ว ให้นำมาตรา 697, 700 และ 701 ว่าด้วยค้ำประกันนั้นมาบังคับใช้โดยอนุโลมซึ่งทำให้ผู้จำนองได้รับประโยชน์จากมาตราดังกล่าว คือถ้าหากผู้จำนองไม่ได้รับช่วงสิทธิของผู้รับจำนองซึ่งได้มาก่อนหรือได้มาในขณะที่ทำสัญญาจำนอง และการที่ได้รับช่วงสิทธิไม่ได้เป็นเพราะการกระทำของผู้รับจำนอง ผู้จำนองหลุดพ้นจากความรับผิดเท่าจำนวนซึ่งตนต้องเสียหายเพราะการไม่ได้รับช่วงสิทธินั้น (มาตรา 697) และถ้าผู้รับจำนองได้ผ่อนเวลาให้แก่ลูกหนี้ในหนี้ที่กำหนดชำระเวลาไว้แน่นอน โดยผู้จำนองมิได้ยินยอมแล้ว ผู้จำนองก็หลุดพ้นจากความรับผิด (มาตรา 700) และเมื่อหนี้ได้ถึงกำหนดชำระแล้ว ผู้จำนองได้เสนอชำระหนี้ให้แก่ผู้รับจำนอง ถ้าผู้รับจำนองปฏิเสธไม่รับชำระหนี้นั้น ผู้จำนองก็หลุดพ้นจากความรับผิด (มาตรา 701) ข้อความรายละเอียดขอให้ดูในลักษณะค้ำประกันเทียบเคียง

นอกจากสามมาตราดังกล่าว ว่าด้วยค้ำประกันที่นำมาใช้ในจำนองแล้ว มาตรานี้ไม่นำมาใช้ แม้ในกรณีจำนองทรัพย์สินของตนเป็นประกันหนี้บุคคลอื่น ผู้จำนองก็จะขอให้บังคับชำระหนี้มาจากทรัพย์สินของลูกหนี้ก่อนไม่ได้ และจะขอให้บังคับชำระหนี้มาจากทรัพย์สินของผู้ค้ำประกันก่อนก็ไม่ได้เช่นกัน (ฎีกาที่ 1187/2517)

หมวด 4 การบังคับจำนอง

มาตรา 728 “เมื่อจะบังคับจำนองนั้น ผู้รับจำนองต้องมีเจตนาบอกกล่าวไปยังลูกหนี้ก่อนว่าให้ชำระหนี้ภายในเวลาอันสมควรซึ่งกำหนดไว้ในคำบอกกล่าวนั้น ถ้าและลูกหนี้ละเลยเสียไม่ปฏิบัติตามคำบอกกล่าว ผู้รับจำนองจะฟ้องคดีต่อศาลเพื่อให้พิพากษาสั่งให้ยึดทรัพย์สินซึ่งจำนองและให้ขายทอดตลาดก็ได้”

การบังคับจำนองตามมาตรา 728 มีลักษณะดังนี้ คือ

1. การบังคับจำนองจะต้องมีการฟ้องศาลบังคับจำนอง ต่างกับจำนำ คือการบังคับจำนำ ผู้รับจำนำเอาทรัพย์สินจำนำออกขายทอดตลาด ส่วนการบังคับจำนอง ผู้รับจำนองไม่มีทรัพย์สินซึ่งจำนองอยู่ในความครอบครอง จึงต้องฟ้องศาลบังคับจำนอง

2. ก่อนฟ้องคดีบังคับจำนองจะต้องมีเจตนาบอกกล่าวไปยังลูกหนี้ก่อนว่าให้ชำระหนี้ภายในเวลาอันสมควรซึ่งกำหนดไว้ในคำบอกกล่าว ถ้าลูกหนี้ละเลยไม่ปฏิบัติตามการชำระหนี้ตามคำบอกกล่าว ผู้รับจำนองฟ้องคดีต่อศาลบังคับจำนองได้ จะเห็นว่าคำบอกกล่าวนั้นจะต้องเป็นเจตนา หมายถึงมีหนังสือบอกกล่าว จะบอกกล่าวด้วยวาจาไม่ได้ การบอกกล่าวจะต้องบอกกล่าวไปยังลูกหนี้ ถ้าลูกหนี้เป็นผู้จำนองทรัพย์สินก็บอกคนเดียว ถ้าผู้จำนองทรัพย์สินไม่ใช่ลูกหนี้หน้าจะบอกผู้จำนองด้วย และในคำบอกกล่าวต้องกำหนดเวลาพอสมควรให้ลูกหนี้ชำระหนี้

เจ้าหน้าที่ฟ้องเรียกเงินในสัญญาจำนองซึ่งจำเลยเป็นลูกหนี้และเป็นผู้จำนองเอง โดยมีได้บอกกล่าวการบังคับจำนองก่อนหนี้ไม่ได้ (ฎีกาที่ 201/2479)

ทนายความเขียนข้อความลงในด้านหลังนามบัตร แจ้งให้ผู้จำนองนำด้นเงินและดอกเบี้ยมาชำระภายในกำหนด 10 วัน ถือได้ว่าเป็นเจตนาบอกกล่าวบังคับจำนอง (ฎีกาที่ 580/2507)

ส.เจตนาบอกกล่าวบังคับจำนองในนามของผู้รับจำนอง ผู้รับจำนองยอมรับเอาการบังคับจำนองเป็นการให้สัตยาบันตามมาตรา 823 การบอกกล่าวนั้นใช้บังคับได้ (ฎีกาที่ 2427/2518)

ผู้รับจำนองบอกกล่าวบังคับจำนองทางไปรษณีย์ลงทะเบียนไปยังบ้านเลขที่อื่นเป็นภูมิลำเนาของผู้จำนอง มีบุคคลลงชื่อรับแทน เป็นการส่งตามราชการ ถือว่าผู้จำนองทราบคำบอกกล่าวแล้ว (ฎีกาที่ 1752/2520)

สามีมอบอำนาจให้ภริยาทำสัญญาจำนองแทน ดังนี้ เมื่อบอกกล่าวบังคับจำนองแก่ภริยา
หาผลไปถึงสามีไม่ เพราะการมอบอำนาจนั้นไม่ได้รวมถึงการบังคับและไถ่จำนองด้วย
(ฎีกาที่ 750/2504)

โจทก์มีหนังสือบอกกล่าวบังคับจำนองไปยังจำเลยแต่เพียงว่าให้จำเลยชำระเงินและ
ไถ่ถอนการจำนองเสียภายในเร็ววันที่สุดนั้น เห็นได้ว่าไม่ได้กำหนดให้ไถ่ถอนการจำนองเมื่อใด
เอาความแน่นอนในการที่จะพิจารณาว่าภายในเวลาอันสมควรหรือไม่ ไม่ได้ จึงไม่เป็นคำบอก
กล่าวบังคับจำนองที่ชอบ

ผู้รับจำนองจะต้องกำหนดเวลาการชำระหนี้ภายในเวลาอันสมควรลงไว้ในคำบอกกล่าวนั้น
ด้วย ซึ่งในคำบอกกล่าวของโจทก์ คดีนี้มีเพียงว่าให้จำเลยชำระเงินและไถ่ถอนการจำนองเสีย
ภายในเร็ววันที่สุดเท่านั้น ไม่ได้กำหนดให้ไถ่ถอนการจำนองเมื่อใด ฯลฯ (ฎีกาที่ 1608/2506)

บอกกล่าวบังคับจำนองเป็นหนังสือส่งทางไปรษณีย์ตอบรับ ลูกหนี้คนหนึ่งหลีกเลี่ยง
ไม่รับหนังสือ เป็นการทวงถามและบอกกล่าวเป็นหนังสือแล้ว หนี้จำนวน 350,000 บาท กับดอกเบี้ย
ลูกหนี้เป็นห้างหุ้นส่วนจำกัด กำหนดให้ชำระหนี้ใน 15 วัน เป็นเวลาสมควรแล้ว (ฎีกาที่ 251/2523)

โจทก์มีหนังสือบอกกล่าวให้จำเลยชำระหนี้จำนอง 100,000 บาท กับดอกเบี้ยภายใน 15 วัน
นับแต่วันได้รับหนังสือ แต่จำเลยก็มิได้ชำระ โจทก์จึงนำคดีมาฟ้องหลังจากวันที่จำเลยรับหนังสือ
27 วัน ประกอบกับจำเลยผิดนัดไม่ชำระดอกเบี้ยเป็นเวลาปีเศษ ดังนี้ ถือได้ว่าโจทก์บอกกล่าว
ให้จำเลยชำระหนี้ภายในเวลาอันสมควรแล้ว (ฎีกาที่ 2274/2523)

3. การฟ้องบังคับจำนองจะต้องฟ้องให้บังคับจำนองโดยยึดทรัพย์จำนองขายทอด
ตลาด แต่เจ้าหนี้ผู้รับจำนองจะไม่ฟ้องบังคับจำนอง จะฟ้องอย่างนี้สามัญก็ทำได้

การจำนองเอาทรัพย์เป็นประกันการชำระหนี้ อาจแยกการจำนองกับหนี้ที่เอาทรัพย์
เป็นประกันคนละส่วนได้ เจ้าหนี้จะบังคับชำระหนี้จากทรัพย์สินทั่วไปของลูกหนี้ตามมาตรา 214
หรือจะบังคับจำนองก็ได้ การจำนองมิได้ผูกพันผู้รับจำนองให้ต้องบังคับจำนองเฉพาะแต่ทาง
เดียว (ฎีกาที่ 127/2506)

โจทก์ฟ้องและมีคำให้จำเลยชำระหนี้เงินกู้โดยไม่มีคำขอให้บังคับจำนอง จำเลยประนี-
ประนอมยอมความใช้เงินและให้ถือสัญญาจำนองเป็นหลักค้ำประกันต่อไป แล้วศาลพิพากษา
ตามยอมนั้น คงถือว่าโจทก์มิได้ฟ้องและศาลมิได้พิพากษาให้บังคับจำนอง เป็นแต่เพียงฟ้องและ
พิพากษาในมูลหนี้สามัญเท่านั้น เมื่อจำเลยไม่ปฏิบัติตามสัญญายอมความ โจทก์ยอมบังคับคดี
แก่ทรัพย์สินของจำเลยนอกเหนือไปจากที่จำนองไว้ได้ (ฎีกาที่ 989/2506)

การจำนองเป็นสัญญาเอาทรัพย์สินตราไว้เป็นการประกันหนี้ โดยมีหนี้ที่จะพึงต้องชำระ แก่กันอันเป็นหนี้ประธาน และจำนองเป็นอุปกรณของหนี้นั้น ซึ่งอาจแยกหนี้ที่จะต้องชำระแก่กัน และการจำนองออกเป็นคนละส่วนต่างหากจากกันได้ เจ้าหนี้จึงชอบที่จะใช้สิทธิเรียกร้องอย่าง หนี้สามัญหรือจะบังคับจำนองอย่างใดอย่างหนึ่งก็ย่อมทำได้ ไม่เป็นการหลีกเลี่ยงกฎหมาย เรื่องจำนอง หรือเป็นการใช้สิทธิโดยไม่สุจริต (ฎีกาที่ 2003/2519)

4. ผู้จำนองถูกบังคับจำนอง จะขอให้ผู้รับจำนองบังคับชำระหนี้เอาจากผู้ค้ำประกันก่อน ไม่ได้ เพราะไม่มีกฎหมายให้อำนาจไว้ เช่น นายนกกู้เงินนายไก่ 5,000 บาท มีนายเปิดเป็นผู้ค้ำประกัน และนายหนูจำนองที่ดินเป็นประกันด้วย เมื่อหนี้ถึงกำหนดชำระ นายไก่จะฟ้องบังคับจำนองที่ดิน ของนายหนูก่อนฟ้องนายเปิด นายหนูจะขอให้นายไก่ฟ้องนายเปิดก่อนไม่ได้เพราะไม่มีกฎหมายให้ อำนาจไว้เช่นนั้น และถ้านายหนูถูกฟ้องบังคับจำนองเอาเงินชำระหนี้ทำได้นายหนูก็มีสิทธิเรียกไล่เบี้ย เอาเงินคืนจากนายนกลูกหนี้เท่านั้น ตามมาตรา 724 นายหนูจะเรียกร้องเอาจากนายเปิดอีกต่อ หนึ่งไม่ได้

ในกรณีที่ผู้จำนองโอนทรัพย์สินที่จำนองไปให้บุคคลอื่น ผู้รับจำนองคงมีสิทธิบังคับจำนอง กับทรัพย์สินนั้นได้ โดยไม่ต้องคำนึงว่าในขณะที่จะบังคับจำนองใครเป็นเจ้าของทรัพย์สินนั้น เพียงแต่ผู้รับจำนองจะบังคับจำนองแก่ผู้รับโอนทรัพย์สินซึ่งจำนอง จะต้องมีความหมายบอกกล่าว แก่ผู้รับโอนล่วงหน้าหนึ่งเดือนก่อนแล้ว จึงจะบังคับจำนองได้ (มาตรา 735)

จำเลยจำนองที่ดินไว้กับโจทก์ แล้วนำไปขายฝากแก่ผู้ร้องและไม่ได้คืน ที่ดินตกเป็น กรรมสิทธิ์ของผู้ร้องนับแต่วันซื้อฝากโดยการจำนองติดไปด้วย หากโจทก์บังคับจำนอง โจทก์ต้อง บอกกล่าวแก่ผู้ร้องซึ่งเป็นผู้รับโอนล่วงหน้า 1 เดือน ก่อนตามมาตรา 735 เมื่อโจทก์มิได้บอกกล่าว และฟ้องบังคับจำนองแก่ผู้ร้อง โจทก์ไม่มีสิทธิยึดทรัพย์สินที่จำเลยจำนองแก่โจทก์ เพราะผู้ร้องเป็น บุคคลภายนอกคดี (ฎีกาที่ 1251/2510, 832/2519)

ผู้รับจำนองเอาทรัพย์สินจำนองหลุดเป็นสิทธิ

มาตรา 729 "นอกจากทางแก้บังคับบัญญัติไว้ในมาตราก่อนนั้น ผู้รับจำนองยังชอบที่จะ เรียกเอาทรัพย์สินจำนองหลุดได้ภายในบังคับแห่งเงื่อนไขตั้งจะกล่าวต่อไปนี้

- (1) ลูกหนี้ได้ขาดส่งดอกเบี้ยมาแล้วเป็นเวลาถึงห้าปี
- (2) ผู้จำนองมิได้แสดงให้เป็นที่พอใจแก่ศาลว่าราคาทรัพย์สินนั้นท่วมจำนวนเงินอันค้าง

ชำระ และ

- (3) ไม่มี การจำนองรายอื่น หรือบุริมสิทธิอื่นได้จดทะเบียนไว้เหนือทรัพย์สินอันเดียว

กันนี้เอง"

LA 304 (H)

นอกจากเจ้าหน้าที่บังคับจำนองโดยฟ้องศาลขอให้เอาทรัพย์สินออกขายทอดตลาดแล้ว ผู้รับจำนองฟ้องเอาทรัพย์สินหลุดเป็นสิทธิได้ด้วยหลักทั้ง 3 ประการตามมาตรา 729 (1), (2) และ (3) คือประการแรกลูกหนี้ขาดส่งดอกเบี้ยมาแล้วเป็นเวลา 5 ปี ประการที่สอง ผู้จำนองมิได้แสดงให้เห็นที่พอใจแก่ศาลว่าราคาทรัพย์สินนั้นท่วมจำนวนเงินอันค้างชำระ และประการที่สาม ไม่มีการจำนองรายอื่น หรือบุริมสิทธิอื่นได้จดทะเบียนไว้เหนือทรัพย์สินอันเดียวกันนั้น การเอาทรัพย์สินหลุดเป็นสิทธิจะต้องครบทั้ง 3 เงื่อนไข ขาดข้ออย่างใดอย่างหนึ่งเพียงข้อเดียวไม่ได้

การเอาทรัพย์สินจำนองหลุดก็เป็นการบังคับจำนอง ต้องบอกกล่าวก่อนตามมาตรา 728 ผู้รับมรดกจากผู้รับจำนองจะยังไม่ได้จดทะเบียนสิทธิของตนตามกฎหมาย ก็หาเป็นเหตุให้จำเลยซึ่งไม่ใช่บุคคลภายนอกนำมาเป็นข้อคัดค้านว่าผู้รับมรดกเป็นผู้ไม่มีอำนาจฟ้อง ผู้รับจำนองฟ้องขอให้เอาที่จำนองหลุดเป็นสิทธิ ถ้าปรากฏว่า เมื่อยื่นคำให้การ จำเลยได้วางเงินต่อศาลและขอให้ผู้รับมรดกรับการไต่ถอน เช่นนี้ ศาลจะพิพากษาให้ที่ดิน ที่จำนองหลุดเป็นสิทธิแก่ผู้รับจำนองไม่ได้ (ฎีกาที่ 442/2486)

หน้าที่นำสืบว่าราคาทรัพย์สินท่วมหนี้จำนองตามมาตรา 729 (2) ตกเป็นของผู้จำนอง ถ้านำสืบไม่ได้ ทรัพย์สินจำนองอาจถูกบังคับให้หลุดได้

การฟ้องบังคับจำนองนั้น แม้หนี้จำนองเกิน 10 ปี แล้วยังฟ้องได้ การฟ้องขอให้ที่จำนองหลุดเป็นสิทธิหรือยึดที่จำนองหลุดเป็นสิทธิ หรือยึดที่จำนองขายทอดตลาดเอาเงินชำระหนี้ นั้น เมื่อปรากฏว่าจำเลยผู้จำนองค้างดอกเบี้ยเกิน 5 ปีแล้ว และไม่ได้ต่อสู้ไว้ว่าที่จำนองมีราคาท่วมหนี้ จำนอง ศาลก็ย่อมพิพากษาให้เอาที่จำนองหลุดเป็นสิทธิแก่โจทก์ได้ (ฎีกาที่ 1051/2493)

มาตรา 728, 729 นี้ต้องอ่านควบกันไปจึงจะได้ความประสงค์ของกฎหมายมาตรา 728 เป็นบทให้อำนาจแก่ผู้รับจำนองที่จะขอให้ศาลพิพากษาสั่งให้ยึดทรัพย์สินซึ่งจำนอง และให้ขายทอดตลาดในเมื่อลูกหนี้ผิดนัดตามมาตรา 729 เป็นบทให้อำนาจแก่ผู้รับจำนองที่จะขอต่อศาลเรียกเอาทรัพย์สินจำนองหลุดได้ ภายในบังคับแห่งเงื่อนไข 3 ข้อ ที่ระบุไว้ (มาตรา 729) ทั้ง 2 มาตรานี้ เป็นบทว่าด้วยการบังคับจำนองด้วยกันและเกี่ยวโยงกัน ซึ่งมีหลักใหญ่อยู่ในมาตรา 728 ให้ผู้รับจำนองมีจดหมายบอกกล่าวลูกหนี้ให้ชำระหนี้เสียก่อน เมื่อลูกหนี้ละเลยไม่ปฏิบัติตามคำบอกกล่าวนั้น ผู้รับจำนองจึงจะฟ้องคดีต่อศาล ขอให้บังคับจำนองได้ คือให้ศาลพิพากษาสั่งให้ยึดทรัพย์สินที่จำนอง และให้ขายทอดตลาดเอาเงินมาชำระหนี้ให้ผู้รับจำนอง หรือให้พิพากษาสั่งให้ทรัพย์สินซึ่งจำนองหลุดเป็นสิทธิแก่ผู้รับจำนอง (ฎีกาที่ 1732/2500)

ผู้รับจำนองร้องสอดเข้าบังคับจำนองขอให้ทรัพย์สินจำนองหลุดเป็นสิทธิ ข้อที่ว่าทรัพย์สินราคาไม่ท่วมหนี้จำนอง เป็นหน้าที่ผู้รับจำนองต้องนำสืบ (ฎีกาที่ 953/2500)

ทรัพย์สินสิ่งเดียวจำนองแก่ผู้รับจำนองหลายคน

มาตรา 730 “เมื่อทรัพย์สินอันหนึ่งอันเดียวได้จำนองแก่ผู้รับจำนองหลายคนด้วยกัน ท่านให้ถือลำดับผู้รับจำนองเรียงตามวันและเวลาจดทะเบียน และผู้รับจำนองคนก่อนจักได้รับใช้หนี้ก่อนผู้รับจำนองคนหลัง”

ผู้จำนองนำทรัพย์สินอันเดียวกันกับที่ได้จำนองแล้ว นำไปจำนองรายอื่นอีก โดยทรัพย์สินที่จำนองเพียงอันหนึ่งอันเดียวแต่จำนองกับผู้รับจำนองหลายคน การบังคับชำระหนี้ก็คือการบังคับจำนอง ผู้ที่รับจำนองก่อน โดยถือวันจดทะเบียนก่อนจะได้รับใช้หนี้จำนองก่อน และเรียงลำดับผู้รับจำนองเรียงตามวันและเวลาจดทะเบียน ใครจดทะเบียนรับจำนองก่อนจะได้รับใช้หนี้ก่อนผู้รับจำนองคนหลัง หากการบังคับจำนองของผู้รับจำนองรายแรกแล้ว ราคาทรัพย์สินที่ขายได้พอแก่การชำระหนี้ผู้รับจำนองรายแรกเท่านั้นและไม่มีเหลืออีก ผู้รับจำนองรายหลังย่อมไม่มีโอกาสได้รับชำระหนี้ (ฎีกาที่ 473/2485)

มาตรา 731 “อันผู้รับจำนองคนหลังจะบังคับตามสิทธิของตนให้เสียหายแก่ผู้รับจำนองคนก่อนนั้น ท่านว่าหาอาจทำได้ไม่”

ผู้รับจำนองคนหลังจะบังคับจำนอง จะต้องบังคับจำนองในทางที่ไม่ต้องให้ผู้รับจำนองก่อนตนนั้นเสียหาย เมื่อทรัพย์สินสิ่งเดียวจำนองแก่ผู้รับจำนองหลายรายแล้ว การบังคับจำนองถือเวลาจดทะเบียนเป็นสำคัญ ถ้าทรัพย์สินนั้นถูกบังคับจำนองได้เงินมาจากการขายทอดตลาด ต้องจ่ายให้กับผู้รับจำนองรายแรกและตามลำดับเป็นการชำระหนี้ ผู้รับจำนองคนหลังจะบังคับจำนองให้เสียหายแก่ผู้รับจำนองก่อนตนไม่ได้ เช่น ก.จำนองที่ดินไว้กับ ข.ประกันหนี้ กำหนดชำระภายใน 3 ปี ต่อมา ก.นำที่ดินแปลงนั้นมาจำนองกับ ค.ไว้อีก 30,000 บาท กำหนดเวลาชำระหนี้ 1 ปี ปรากฏว่าหนี้ของ ค. ถึงกำหนดชำระ ก.ไม่ชำระหนี้ ค.จะฟ้องบังคับจำนองไม่ได้ ถ้าทำให้ ข. ได้รับความเสียหาย คือถ้า ข.ผู้รับจำนองต้องการจะกินดอกเบี้ยยต่อไปจนครบกำหนดชำระหนี้ จะเห็นว่าถ้าให้ ค.บังคับจำนอง การกระทำของ ค.ขัดต่อผลประโยชน์ของ ข.ผู้รับจำนองคนก่อน เพราะจะทำให้ ข.ต้องเสียหายในการที่จะไม่ได้รับดอกเบี้ยตามต้องการ กฎหมายจึงบัญญัติให้สิทธิแก่ ข.ในอันที่จะได้รับประโยชน์ต่อไป กล่าวคือ ห้ามไม่ให้ ค.ผู้รับจำนองคนหลังบังคับจำนองให้ผู้รับจำนองคนก่อนต้องเสียหายเพราะการบังคับจำนอง

นำเงินจากการขายทอดตลาดมาชำระหนี้

มาตรา 732 “ทรัพย์สินซึ่งจำนองขายทอดตลาดได้เงินเป็นจำนวนสุทธิเท่าใด ท่านให้จัดใช้แก่ผู้รับจำนองเรียงตามลำดับ และถ้ายังมีเงินเหลืออยู่อีก ก็ให้ส่งมอบแก่ผู้จำนอง”

ทรัพย์สินจำนองถูกบังคับจำนองขายทอดตลาดได้เงินสุทธิเท่าใด ถ้าทรัพย์สินจำนองนั้นมีผู้รับจำนองหลายราย ให้จัดให้แก่ผู้รับจำนองคนแรกก่อน โดยเรียงลำดับวันและเวลาจดทะเบียนจำนองตามมาตรา 730 เมื่อนำเงินจากการขายทอดตลาดทรัพย์สินจำนองให้แก่ผู้รับจำนองเรียงลำดับ หากยังมีเงินเหลืออยู่อีก ให้ส่งมอบแก่ผู้จำนอง

ทรัพย์สินที่จำนองไว้หลายรายได้ถูกยึดมาขายทอดตลาดในคดีแพ่งสามัญ เมื่อผู้รับจำนองในลำดับแรกเป็นผู้ซื้อได้ก็มีสิทธิหักหนี้จำนองของเขาได้ตามมาตรา 732 ถึงแม้ผู้รับจำนองนั้นซึ่งเป็นเจ้าหนี้คำพิพากษาในคดีที่ขอบังคับจำนองจะมีได้ขอยึดมาขายทอดตลาดในคดีของตนก็ตาม (ฎีกาที่ 316/2504)

ลูกหนี้ไม่ต้องรับผิดชอบในเงินที่ขาดเมื่อมีการบังคับจำนองหรือเอาทรัพย์สินจำนองหลุด

มาตรา 733 “ถ้าเอาทรัพย์สินจำนองหลุด และราคาทรัพย์สินนั้นมีประมาณต่ำกว่าจำนวนเงินที่ค้างชำระกันอยู่ก็ดี หรือถ้าเอาทรัพย์สินซึ่งจำนองออกขายทอดตลาดใช้หนี้ได้เงินจำนวนสุทธิน้อยกว่าจำนวนเงินที่ค้างชำระกันอยู่นั้นก็ดี เงินยังขาดจำนวนอยู่เท่าใด ลูกหนี้ไม่ต้องรับผิดชอบในเงินนั้น”

เมื่อมีการบังคับจำนอง โดยผู้รับจำนองเอาทรัพย์สินจำนองหลุดเป็นสิทธิ และราคาทรัพย์สินจำนองนั้นมีประมาณต่ำกว่าจำนวนเงินที่ค้างชำระ หรือเอาทรัพย์สินจำนองออกขายทอดตลาดใช้หนี้ได้เงินจำนวนสุทธิน้อยกว่าจำนวนเงินที่ค้างชำระกันอยู่ เงินยังขาดจำนวนอยู่เท่าใดลูกหนี้ไม่ต้องรับผิดชอบในเงินนั้น การบังคับจำนองทำให้จำนองระงับตามมาตรา 744 ทำให้ลูกหนี้หลุดพ้นความรับผิดชอบตามมาตรา 733 เช่น

จำนองเป็นสัญญาที่เอาทรัพย์สินตราไว้เป็นประกันการชำระหนี้ จึงมีหนี้ที่ต้องชำระแก่กันอันเป็นหนี้ประธานและมีจำนองเป็นอุปกรณ์ การบังคับจำนองแก่ทรัพย์สินซึ่งจำนองจะกระทำได้อีกต่อเมื่อมีการไม่ชำระหนี้อันเป็นประธานเกิดขึ้น ดังนั้น ในกรณีที่มีการบังคับจำนองโดยเอาทรัพย์สินของจำเลยออกขายทอดตลาดเพื่อใช้เงินที่จำเลยกู้จากไป แต่ขายได้เงินสุทธิน้อยกว่าเงินที่จำเลยค้างชำระอยู่ หากในสัญญาจำนองไม่ปรากฏว่าจำเลยยอมให้เอาทรัพย์สินอื่นนอกจากทรัพย์สินที่จำนองชำระหนี้ได้อีกแล้ว จำเลยก็ไม่ต้องรับผิดชอบในจำนวนเงินที่ขาด โจทก์จะขอให้ยึดทรัพย์สินอื่นของจำเลยมาชำระหนี้อีกหาได้ไม่ (ฎีกาที่ 40/2513)

ถ้าผู้รับจำนองไม่ได้บังคับจำนองเอาทรัพย์สินหลุดจำนองหรือเอาขายทอดตลาด ลูกหนี้ต้องรับผิดชอบใช้หนี้ตามสัญญามูลหนี้เดิม เช่น

จำเลยกู้เงินจากโจทก์โดยมีผู้อื่นจำนองที่ดินเป็นประกัน โจทก์ฟ้องจำเลยและผู้จำนองแล้ว ต่อมาได้ยึดที่ดินที่จำนอง ก่อนขายทอดตลาด ผู้จำนองก็ตกลงโอนที่ดินนั้นให้โจทก์เป็นการชำระ

หนี้ส่วนหนึ่ง หักแล้วยังมีหนี้ค้างชำระอยู่อีก การที่ผู้จำนองโอนที่ดินให้โจทก์เช่นนี้ เป็นการเอาที่ดิน
มาใช้หนี้กันระหว่างโจทก์ผู้รับจำนอง กับผู้จำนอง ไม่ใช่กรณีเอาทรัพย์สินหลุดตามมาตรา 729 หรือ
เอาออกขายทอดตลาดตามมาตรา 728 จึงนำมาตรา 733 มาบังคับไม่ได้ โจทก์ยังมีสิทธิเรียกให้จำเลย
ซึ่งเป็นลูกหนี้เงินกู้ชำระส่วนที่ยังขาดอยู่ได้ (ฎีกาที่ 300/2506)

โจทก์ฟ้องจำเลยขอให้ชำระหนี้จำนอง แล้วโจทก์จำเลยทำสัญญาประนีประนอมยอม
ความกัน โดยจำเลยยอมชำระหนี้จำนอง ศาลพิพากษาตามยอม คดีถึงที่สุด ดังนี้ ถือว่าเป็นเพียงฟ้อง
ในมูลหนี้สามัญ และมีผลทำให้หนี้เดิมระงับ เกิดหนี้ใหม่ตามสัญญาประนีประนอมยอมความ
เมื่อจำเลยไม่ปฏิบัติตามสัญญาประนีประนอมยอมความ โจทก์บังคับคดีแก่ทรัพย์สินอื่น ๆ ของจำเลย
รวมทั้งทรัพย์สินที่จำนองได้ (ฎีกาที่ 224/2518)

มาตรา 733 ไม่ใช่บทบัญญัติแห่งกฎหมายอันเกี่ยวกับความสงบเรียบร้อยหรือศีลธรรม
อันดีของประชาชน ผู้จำนองอาจตกลงกับผู้รับจำนองเป็นประการอื่นพิเศษนอกเหนือจากที่มาตรา 733
บัญญัติไว้ย่อมกระทำได้ เช่น

จำนองที่ดินกันแล้ว ผู้จำนองทำสัญญาพิเศษให้ไว้แก่ผู้รับจำนองว่าถ้าเอาที่ดินจำนอง
ออกขายทอดตลาดได้เงินน้อยกว่าที่ค้างชำระ ผู้จำนองจะช่วยให้จนครบตามสัญญา ข้อตกลงนี้ใช้
ได้และไม่จำเป็นต้องไปจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ (ฎีกาที่ 1313/2480)

ในสัญญาจำนองที่โจทก์นำมาฟ้องมีข้อความว่าถ้าทรัพย์สินจำนองไม่พอชำระหนี้ที่จำนอง
ผู้จำนองยอมให้อาทรัพย์สินนอกจำนองชำระหนี้จำนองได้ เมื่อเจ้าพนักงานบังคับคดีขายทอดตลาดที่ดิน
ที่จำนองไปแล้ว ได้เงินไม่พอชำระหนี้จำนอง โจทก์ย่อมมีสิทธิขอให้บังคับคดีแก่ทรัพย์สินนอกจำนองได้
(ฎีกาที่ 474/2502)

ทำสัญญาค้ำประกันหนี้จำนองอีกชั้นหนึ่ง ย่อมใช้ได้ตามกฎหมาย เช่น

ผู้ค้ำประกันทำสัญญาค้ำประกันการจำนองว่าถ้าผู้จำนองผิดสัญญาไม่ชำระเงินตาม
สัญญา ผู้ค้ำประกันยอมให้ผู้รับจำนองฟ้องเรียกเงินตามสัญญาจำนองของผู้จำนอง โดยผู้ค้ำ
ประกันยอมใช้เงินตามสัญญาจำนองและค่าเสียหายใด ๆ ทั้งสิ้น ดังนี้ แม้ตามสัญญาจำนองจะไม่มี
กล่าวไว้ว่าถ้าบังคับจำนองแล้ว ยังขาดเงินอยู่เท่าใด ผู้จำนองต้องใช้อีกจนครบก็ได้ ในเมื่อมีการบังคับ
จำนองขายทอดตลาดทรัพย์สินที่จำนองได้เงินไม่พอรับผิดชอบผู้รับจำนองในจำนวนเงินที่ยังขาดอยู่
ตามสัญญาค้ำประกัน ผู้ค้ำประกันต้องใช้จนครบ (ฎีกาที่ 1317/2505)

ตัวการมอบอำนาจให้ตัวแทนไปทำสัญญาจำนอง ตัวแทนทำสัญญาจำนองยกเว้น
มาตรา 733 ตัวแทนทำนอกอำนาจ ตัวการไม่ต้องรับผิดชอบ

จำเลยทำหนังสือมอบอำนาจให้ ส.เป็นผู้มีอำนาจทำนิติกรรมจำนองที่ดินของตน ส.ไปทำจำนองโดยมีข้อสัญญาว่า ถ้าบังคับจำนองได้เงินน้อยกว่าจำนวนเงินที่ค้างชำระขาดอยู่เท่าใดผู้จำนองและลูกหนี้ยอมรับผิดใช้เงินที่ขาดอยู่นั้นให้จนครบ สัญญาข้อนี้ไม่ผูกพันจำเลย เพราะเป็นการที่ ส.กระทำนอกเหนือไปจากอำนาจที่ได้รับมอบหมาย (ฎีกาที่ 1536/2514)

ผู้รับจำนองบังคับจำนองทรัพย์สินซึ่งจำนองไว้มีหลายสิ่ง

มาตรา 734 “ถ้าจำนองทรัพย์สินหลายสิ่งเพื่อประกันหนี้แต่รายหนึ่งรายเดียวและมิได้ระบุลำดับไว้ไซ้ ท่านว่าผู้รับจำนองจะใช้สิทธิของตนบังคับแก่ทรัพย์สินนั้น ๆ ทั้งหมด หรือแต่เพียงบางสิ่งก็ได้ แต่ท่านห้ามมิให้ท่านเช่นนั้นแก่ทรัพย์สินมากกว่าที่จำเป็นเพื่อใช้หนี้ตามสิทธิแห่งตน ถ้าผู้รับจำนองใช้สิทธิของตนบังคับแก่ทรัพย์สินทั้งหมดพร้อมกับท่านให้แบ่งภาระแห่งหนี้นั้นกระจายไปตามส่วนราคาแห่งทรัพย์สินนั้น ๆ เว้นแต่ในกรณีที่ได้ระบุจำนวนเงินจำนองไว้เฉพาะทรัพย์สินแต่ละสิ่ง ๆ เป็นจำนวนเท่าใด ท่านให้แบ่งกระจายไปตามจำนวนเงินจำนองที่ระบุไว้เฉพาะทรัพย์สินนั้น ๆ

แต่ถ้าผู้รับจำนองใช้สิทธิของตนบังคับแก่ทรัพย์สินอันใดอันหนึ่งแต่เพียงสิ่งเดียวไซ้ผู้รับจำนองจะให้ชำระหนี้อันเป็นส่วนของตนทั้งหมดจากทรัพย์สินอันนั้นก็ได้ในกรณีเช่นนั้นท่านให้ถือว่าผู้รับจำนองคนถัดไปโดยลำดับยอมเข้ารับช่วงสิทธิของผู้รับจำนองคนก่อนและจะเข้าบังคับจำนองแทนที่คนก่อนก็ได้แต่เพียงเท่าจำนวนซึ่งผู้รับจำนองคนก่อนจะพึงได้รับจากทรัพย์สินอื่น ๆ ตามบทบัญญัติดังกล่าวมาในวรรคก่อนนั้น”

วรรคแรก มีทรัพย์สินหลายชิ้นหรือหลายสิ่งนำมาจำนองประกันหนี้รายเดียวกันแล้วไม่ว่าทรัพย์สินหลายสิ่งจะเป็นของผู้จำนองคนเดียวหรือหลายคน และการจำนองนั้นมิได้ระบุลำดับไว้ ผู้รับจำนองมีสิทธิจะบังคับจำนองเหนือทรัพย์สินนั้นทั้งหมดหรือทรัพย์สินใดสิ่งหนึ่งก็ได้ แต่ถ้ามีข้อตกลงพิเศษในสัญญาจำนองว่า ผู้รับจำนองจะต้องบังคับจำนองทรัพย์สินใดก่อนหลังกันอย่างไรแล้ว ผู้รับจำนองต้องบังคับจำนองตามข้อตกลงนั้น จะเลือกบังคับจำนองทรัพย์สินใดก่อนไม่ได้ ถ้าการจำนองทรัพย์สินหลายสิ่งมิได้ระบุลำดับไว้ ผู้รับจำนองจะใช้สิทธิบังคับจำนองเอาแก่ทรัพย์สินใดเพียงสิ่งหรือทั้งหมดก็ได้ แต่ห้ามมิให้ใช้บังคับจำนองทรัพย์สินมากเกินไปกว่าที่จำเป็นใช้หนี้ตามสิทธิของผู้รับจำนอง เช่น

ก.กู้เงิน ข. 100,000 บาท มี ค. นำบ้านมาจำนอง และ ง.นำที่ดินมาจำนองประกันหนี้ โดยมีได้ระบุลำดับไว้ตามมาตรา 710 (1) เมื่อ ก.ไม่ชำระหนี้ ข. เจ้าหนี้ผู้รับจำนองจะใช้สิทธิบังคับจำนองเอาทั้งที่ดินและบ้าน หรือจะบังคับจำนองเอาแก่บ้านอย่างเดียวหรือเอาแต่ที่ดินอย่างเดียวก็ได้

ถ้าสมมุติว่าที่ดินของ ง. มีราคาขายได้แสนกว่าบาท เหลือเงินสดใช้หนี้ ข. เต็ม 100,000 บาท ดังนี้ ข. ได้แต่บังคับจำนองเอาที่ดินเท่านั้น ห้ามมิให้บังคับจำนองเอาแก่บ้านของ ค. ด้วย เพราะการบังคับจำนองมากสิ่งเกินกว่าความจำเป็นที่จะใช้หนี้

วรรค 2 มีการจำนองทรัพย์สินหลายสิ่งประกันหนี้แต่เพียงรายเดียว และทรัพย์สินมีได้ระบุนลำดับไว้ ผู้รับจำนองจะใช้สิทธิบังคับจำนองของตนบังคับแก่ทรัพย์สินทั้งหมดพร้อมกันได้ ในเมื่อการบังคับจำนองไม่ใช่บังคับแก่ทรัพย์สินมากสิ่งเกินความจำเป็นแล้ว ให้แบ่งภาระแห่งหนี้กระจายไปตามส่วนราคาแห่งทรัพย์สินนั้น เว้นแต่ทรัพย์สินนั้นจะได้ระบุนจำนวนเงินไว้เฉพาะทรัพย์สินแต่ละสิ่งเป็นจำนวนเท่าใด ก็ให้แบ่งกระจายไปตามจำนวนเงินจำนองที่ระบุไว้เฉพาะทรัพย์สินนั้น เช่น สมมุติว่า ตามตัวอย่างที่กล่าวมา ข. ใช้สิทธิบังคับจำนองเอาจากบ้านและที่ดิน โดยขายบ้านได้เงินสุทธิ 60,000 บาท และขายที่ดินได้เงินสุทธิ 90,000 บาท แบ่งส่วนของความรับผิดจากราคาที่ขายได้ที่ดินรับผิดชอบ 3 ส่วน บ้านรับผิดชอบ 2 ส่วน จากจำนวนหนี้เงินประกัน 100,000 บาท คิดได้ส่วนละ 20,000 บาท ที่ดินจะต้องรับภาระ โดยบังคับเอาจากเงินที่ขายที่ดิน 60,000 บาท ส่วนที่เหลืออีก 30,000 บาท คืนให้ ง. และ จะบังคับเอาเงินสดที่ขายบ้าน 40,000 บาท ส่วนที่เหลืออีก 20,000 บาท คืน ค.

ถ้าการจำนองทรัพย์สินหลายสิ่งระบุนจำนวนเงินที่ทรัพย์สินแต่ละสิ่งต้องรับผิดชอบ ก็ต้องรับผิดชอบตามส่วนแห่งราคาทรัพย์สิน ตามตัวอย่างถ้าระบุนว่าบ้านต้องรับผิดชอบ 30,000 บาท ที่ดินต้องรับผิดชอบ 70,000 บาท เมื่อบังคับจำนองขายที่ดินได้ราคา 75,000 บาท ก็ต้องคืนให้ ง. ไป 5,000 บาท และขายบ้านได้ 20,000 บาท ข. ก็ต้องรับเงินที่ขายบ้านเพียง 20,000 บาท เป็นไปตามส่วนที่จดทะเบียน

ฎีกาที่ 531/2513 การจำนองทรัพย์สินหลายสิ่งเพื่อประกันหนี้รายหนึ่งรายเดียว โดยมีได้ระบุนลำดับไว้ แต่ระบุนจำนวนเงินจำนองไว้เฉพาะทรัพย์สินแต่ละสิ่ง หากผู้รับจำนองใช้สิทธิบังคับทรัพย์สินทั้งหมดพร้อมกันเช่นนี้ ต้องแบ่งภาระแห่งหนี้กระจายไปตามจำนวนเงินจำนองที่ระบุไว้เฉพาะทรัพย์สินนั้น ๆ ซึ่งผลก็คือ หากขายทอดตลาดทรัพย์สินใดได้เงินเกินกว่าจำนวนเงินจำนองที่ระบุไว้ในสัญญาจำนอง ก็ต้องคืนส่วนที่เกินให้ผู้จำนองไป และทรัพย์สินใดขายได้ไม่คุ้มจำนวนที่ระบุในสัญญาจำนอง ส่วนที่ขาดก็เป็นอันพับไป จะเอาหนี้จำนองแต่ละรายการรวมกันตั้งเป็นเกณฑ์คำนวณมิได้

วรรค 3 ใช้บังคับเมื่อทรัพย์สินใดสิ่งหนึ่งได้จำนองไว้หลายครั้งและจำนองแก่บุคคลต่างกัน ส่วนทรัพย์สินอื่นได้จำนองไว้กับผู้รับจำนองคนแรกมิได้จำนองไว้กับผู้รับจำนองคนถัดไป ผู้รับจำนองคนแรกบังคับจำนองเอาที่ทรัพย์สินที่มีจำนองซ้อนได้ราคาพอใช้หนี้ของตน เมื่อผู้รับจำนองคนแรกใช้สิทธิบังคับจำนองเอาที่ทรัพย์สินที่จำนองซ้อนกัน ผู้รับจำนองคนถัดไปไม่มี

สิทธิที่จะร้องคัดค้านหรือขอร้องให้ผู้รับจำนองคนแรกบังคับจำนองเหนือทรัพย์สินอื่น ๆ ก่อน ผู้รับจำนองคนแรกบังคับจำนองได้ราคาพอใช้หนี้ของตน แต่ไม่พอชำระหนี้ผู้รับจำนองคนถัดไป หรือรายที่ 2 เขาก็อาจเสียหายโดยไม่ได้รับชำระหนี้ทั้งหมด กฎหมายจึงได้บัญญัติมาตรา 734 วรรค 3 ให้สิทธิแก่ผู้รับจำนองคนถัดไปหรือรายที่ 2 ให้ได้รับช่วงสิทธิของผู้รับจำนองคนแรกแต่เพียงเท่าจำนวนของผู้รับจำนองคนแรกหรือคนก่อนเพียงจะได้รับชำระหนี้จำนองจากทรัพย์สินอื่น ๆ ที่ได้จำนองไว้กับผู้รับจำนองคนแรกหรือคนก่อน คือผู้รับจำนองรายที่ 2 หรือคนถัดไปจะได้รับช่วงสิทธิเพียงเท่าที่ผู้รับจำนองคนแรกหรือคนก่อนบังคับจำนองพร้อมกัน ทรัพย์สินใดต้องรับภาระเท่าใด เมื่อผู้รับจำนองคนแรกหรือคนก่อนยังไม่ได้ใช้สิทธิ ผู้รับจำนองรายที่ 2 หรือคนถัดไปจึงเข้ารับช่วงสิทธิเอาส่วนเฉลี่ยที่ทรัพย์สินจำนองที่จะต้องรับภาระใช้หนี้จำนองในแต่ละสิ่ง

ตัวอย่างถาม นกกู้เงินสีไป 90,000 บาท โดยนกว่าที่นาของตนมาจำนองเป็นประกัน และมีโทเอาเรือนแพมาจำนองเป็นประกันด้วย ที่นาราคา 120,000 บาท เรือนแพราคา 60,000 บาท ต่อมานกนำเอาที่นาไปจำนองเป็นประกันเงินกู้ชาย 70,000 บาท เมื่อหนี้ถึงกำหนดชำระ สีฟ้องบังคับจำนองที่นาได้เงินพอชำระหนี้แล้ว ดังนี้ ชายจะมีสิทธิได้รับชำระหนี้คืนอย่างไร มากน้อยเท่าใด

แนวคำตอบ ตามปัญหา สีบังคับที่ดินแต่นาจำนองสิ่งเดียว ได้เงินพอชำระหนี้แล้ว เพราะสีเป็นผู้รับจำนองก่อน ได้รับเงินใช้หนี้จำนองได้ก่อน ชายยอมมีสิทธิได้รับชำระหนี้ในเงินค่าที่นาที่เหลืออีก 3,000 บาท ต่อจากสี เพราะชายเป็นผู้รับจำนองที่หลังสีตามมาตรา 732 นอกจากนั้นตามกฎหมาย ชายยังได้รับช่วงสิทธิของสีที่จะบังคับจำนองเรือนแพแทนที่สีได้อีกด้วย ตามมาตรา 734 วรรคท้าย แต่ก็คงมีสิทธิเท่าจำนวนซึ่งหากสีใช้สิทธิบังคับจำนองทั้งที่นาและเรือนแพทั้งสองสิ่งพร้อมกันแล้ว สีจะได้รับชำระหนี้จากเรือนแพเท่าใด ทั้งนี้ โดยวิธีแบ่งภาระแห่งหนี้กระจายไปตามส่วนแห่งราคาที่ดินและเรือนแพ ตามปัญหาก็คือ ที่นารับภาระแห่งหนี้ 2 ส่วน เรือนแพรับภาระแห่งหนี้ 1 ส่วน ภาระแห่งหนี้เป็นจำนวนเงินก็คือเรือนแพต้องรับภาระแห่งหนี้ 90,000 บาท อยู่ 30,000 บาท รวมแล้ว ชายมีสิทธิได้รับชำระหนี้จากราคาที่ดินที่เหลือจากสี 30,000 บาท กับราคาเรือนแพอีก 30,000 บาท เป็นเงินทั้งสิ้น 60,000 บาท จึงขาดทุนไป 10,000 บาท

หมวด 5

สิทธิและหน้าที่ของผู้รับโอนทรัพย์สินซึ่งจำนอง

มาตรา 736 “ผู้รับโอนทรัพย์สินซึ่งจำนองจะไถ่ถอนจำนองก็ได้ ถ้าหากมิได้เป็นลูกหนี้ หรือผู้ค้ำประกัน หรือเป็นทายาทของลูกหนี้หรือผู้ค้ำประกัน”

ผู้รับโอนทรัพย์สินซึ่งจำนองมา สิทธิจำนองย่อมติดไปกับทรัพย์สินที่จำนองตามมาตรา 702 ผู้รับโอนเป็นบุคคลภายนอก ไม่มีความรับผิดชอบร่วมกับลูกหนี้ ฉะนั้น กฎหมายจึงให้สิทธิจะไถ่ถอนจำนองก็ได้ แต่ผู้รับโอนทรัพย์สินจำนองจะต้องมิได้เป็นลูกหนี้หรือผู้ค้ำประกัน หรือเป็นทายาทของลูกหนี้หรือผู้ค้ำประกัน หากว่าผู้ค้ำประกันจะไถ่ถอนจำนองจะต้องชำระหนี้จนครบพร้อมทั้งดอกเบี้ย ให้เจ้าหนี้จนครบจำนวนที่ลูกหนี้เป็นหนี้อยู่ ส่วนผู้รับโอนทรัพย์สินจำนองมา ประสงค์จะไถ่ถอนจำนองไม่ต้องชำระหนี้และดอกเบี้ย เพียงเสนอจำนวนเงินค่าไถ่ถอนเท่ากับราคาทรัพย์สินจำนองเท่านั้น

ระยะเวลาผู้รับโอนทรัพย์สินจำนองจะไถ่ถอนจำนอง

มาตรา 737 “ผู้รับโอนจะไถ่ถอนจำนองเมื่อใดก็ได้ แต่ถ้าผู้รับจำนองได้บอกกล่าวว่ามี จำนองจะบังคับจำนองไซ้ ผู้รับโอนต้องไถ่ถอนจำนองภายในเดือนหนึ่งนับแต่วันรับคำ บอกกล่าว”

ผู้รับโอนทรัพย์สินติดจำนองจะไถ่ถอนจำนองได้ตั้งแต่เวลาได้รับโอนทรัพย์สินจนถึงภายใน ระยะเวลา 1 เดือน นับแต่วันได้รับคำบอกกล่าวของผู้รับจำนอง ว่าผู้รับจำนองประสงค์จำนองจะบังคับ จำนองตามมาตรา 735

วิธีการไถ่ถอนจำนองของผู้รับโอน

มาตรา 738 “ผู้รับโอนซึ่งประสงค์จะไถ่ถอนจำนองต้องบอกกล่าวความประสงค์นั้นแก่ ผู้เป็นลูกหนี้ชั้นต้น และต้องส่งคำเสนอไปยังบรรดาเจ้าหนี้ที่ได้จดทะเบียน ไม่ว่าในทางจำนองหรือ ประการอื่นว่าจะรับใช้เงินให้เป็นจำนวนอันสมควรกับราคาทรัพย์สินนั้น

คำเสนอนั้นให้แจ้งข้อความทั้งหลายต่อไปนี้ คือ

- (1) ตำแหน่งแหล่งที่และลักษณะแห่งทรัพย์สินซึ่งจำนอง
- (2) วันซึ่งโอนกรรมสิทธิ์

- (3) ชื่อเจ้าของเดิม
- (4) ชื่อและภูมิลำเนาของผู้รับโอน
- (5) จำนวนเงินที่เสนอว่าจะใช้
- (6) คำนวณยอดจำนวนเงินที่ค้างชำระแก่เจ้าหนี้คนหนึ่ง ๆ รวมทั้งอุปกรรมและจำนวนเงินที่จะจัดเป็นส่วนใช้แก่บรรดาเจ้าหนี้ตามลำดับ

อนึ่ง ให้คัดสำเนารายงานจดทะเบียนของเจ้าพนักงานในเรื่องทรัพย์สินซึ่งจำนองนั้น อันเจ้าพนักงานรับรองว่าเป็นสำเนาถูกต้องสอดส่งไปด้วย”

ผู้รับโอนทรัพย์สินติดจำนองประสงค์จะไถ่ถอน ต้องบอกกล่าวความประสงค์แก่ผู้เป็นลูกหนี้ชั้นต้น คือลูกหนี้ที่มีการจำนองเป็นประกันหนี้ และต้องส่งคำเสนอว่าจะรับใช้เงินให้เป็นจำนวนอันสมควรกับราคาทรัพย์สินที่รับโอนมา ไปยังบรรดาเจ้าหนี้ที่ได้จดทะเบียน ไม่ว่าในทางจำนองหรือประการอื่น คำว่าประการอื่น หมายถึงเจ้าหนี้บุริมสิทธิที่ได้จดทะเบียนเหนือสังหาริมทรัพย์ไว้ คำเสนอนั้นให้แจ้งข้อความทั้งหลายดังที่บัญญัติไว้ในมาตรา 738 (1)-(6) ใน (6) คำนวณยอดจำนวนเงินที่ค้างชำระเจ้าหนี้คนหนึ่ง ๆ รวมทั้งอุปกรรมและจำนวนเงินที่จะจัดเป็นส่วนใช้แก่บรรดาเจ้าหนี้จำนอง เจ้าหนี้บุริมสิทธิ ก่อนหลังกันตามลำดับ ตามสิทธิของเจ้าหนี้ที่ได้จดทะเบียนไว้ พร้อมทั้งคัดสำเนารายงานจดทะเบียนของเจ้าพนักงานในเรื่องทรัพย์สินซึ่งจำนองนั้น อันเจ้าพนักงานรับรองว่าเป็นสำเนาถูกต้องสอดส่งไปด้วย การจดทะเบียนในเรื่องทรัพย์สินซึ่งจำนองนอกจากจะมีการจดทะเบียนของเจ้าหนี้แล้ว ยังอาจมีการจดทะเบียนของบุคคลอื่นซึ่งไม่ใช่เจ้าหนี้ เช่น จดทะเบียนสิทธิอาศัยหรือสิทธิเหนือพื้นดินด้วยก็ได้

เจ้าหนี้ไม่ยอมรับคำเสนอของผู้โอน

มาตรา 739 “ถ้าเจ้าหนี้คนหนึ่งคนใดไม่ยอมรับคำเสนอ เจ้าหนี้คนนั้นต้องฟ้องคดีต่อศาลภายในเดือนหนึ่งนับแต่วันมีคำเสนอเพื่อให้ศาลพิพากษาสั่งขายทอดตลาดทรัพย์สินซึ่งจำนองนั้น แต่เจ้าหนี้นั้นจะต้องปฏิบัติตามดังกล่าวต่อไปนี้ด้วย คือ

- (1) ออกเงินตรองค่าฤชาธรรมเนียมการขายทอดตลาด
- (2) ต้องเข้าสู่ราคาเอง หรือแต่งตั้งคนเข้าสู่ราคาเป็นจำนวนเงินสูงกว่าที่ผู้รับโอนเสนอจะใช้
- (3) บอกกล่าวการที่ตนไม่ยอมนั้นให้ผู้รับโอนและเจ้าหนี้ที่คนอื่น ๆ บรรดาได้จดทะเบียน กับทั้งเจ้าของทรัพย์สินก่อนและลูกหนี้ชั้นต้นทราบด้วย”

เจ้าหน้าที่คนใดไม่ยอมรับคำเสนอของผู้รับโอนทรัพย์สินซึ่งจำนอง ผู้รับโอนได้เสนอมามาตรา 738 แล้ว เจ้าหน้าที่ผู้ไม่ยอมรับคำเสนอต้องฟ้องคดีต่อศาลภายใน 1 เดือนนับแต่วันมีคำเสนอ ถ้าไม่มีเจ้าหน้าที่ผู้นำคดีมาฟ้องต่อศาลว่าไม่ยอมรับคำเสนอภายใน 1 เดือนแล้ว ก็ถือว่าเป็นการยอมรับคำเสนอโดยปริยาย เจ้าหน้าที่ผู้ไม่ยอมรับคำเสนอจะนำคดีมาฟ้องต่อศาล ก็ต้องปฏิบัติตามดังต่อไปนี้

1. ออกเงินคดรองค่าฤชาธรรมเนียมการขายทอดตลาด ตามข้อนี้แม้จะไม่ได้กล่าวถึงค่าธรรมเนียมศาล แต่ก็ควรจะแปลว่าต้องจ่ายค่าธรรมเนียมศาลด้วย

2. ต้องเข้าสู่วราคาเอง หรือแต่งคนเข้าสู่วราคาเป็นจำนวนเงินสูงกว่าที่ผู้รับโอนเสนอจะใช้ การเข้าสู่วราคาให้เป็นเงินสูงกว่านั้น จะสูงกว่าเท่าใดก็ได้ ไม่มีกฎหมายกำหนดไว้ แม้จะสูงกว่าบาทเดียวก็ถือว่าสูงกว่าราคาของผู้รับโอนเสนอแล้ว ถ้าเจ้าหน้าที่ฟ้องคดีไม่เข้าสู่วราคาแล้ว ก็ต้องรับผิดชอบในค่าธรรมเนียมตามที่กำหนดไว้ในมาตรา 740

3. บอกกล่าวการที่ตนไม่ยอมรับให้ผู้รับโอนและเจ้าหน้าที่คนอื่น ๆ บรรดาได้จดทะเบียนกับทั้งเจ้าของทรัพย์สินก่อนและลูกหนี้ชั้นต้นทราบด้วย

มาตรา 740 “ถ้าขายทอดตลาดได้เงินจำนวนสุทธิล้าจำนวนเงินที่ผู้รับโอนเสนอว่าจะใช้ ท่านให้ผู้รับโอนเป็นผู้ออกใช้ค่าฤชาธรรมเนียมในการขายทอดตลาด ถ้าได้ไม่ถึงล้าจำนวน ท่านให้เจ้าหน้าที่ผู้ร้องขอให้ขายทอดตลาดเป็นผู้ออก”

การขายทรัพย์สินจำนองทอดตลาดในการฟ้องคดีของเจ้าหน้าที่ผู้ไม่ยอมรับคำเสนอของผู้รับโอน ถ้าได้เงินจำนวนสุทธิ คือเงินที่ได้จากการขายทอดตลาดหักค่าใช้จ่ายออกแล้ว เช่น ค่าธรรมเนียมการขาย ถ้าเงินสุทธินี้ล้าจำนวนเงินที่ผู้รับโอนเสนอว่าจะใช้ จะมากกว่าเพียงใดก็ได้ เช่น มากกว่าเพียงบาทเดียวก็ถือว่าล้าจำนวนแล้ว ผู้รับโอนจะต้องเป็นผู้ออกค่าใช้จ่ายค่าฤชาธรรมเนียมในการขายทอดตลาด แต่หากว่าเงินสุทธิจากการขายทรัพย์สินจำนองทอดตลาดไม่ล้าจำนวนเงินที่ผู้รับโอนเสนอ เจ้าหน้าที่ผู้ร้องขอให้ขายทอดตลาดทรัพย์สินจำนองจะต้องเป็นผู้ออก

มาตรา 741 “เมื่อเจ้าหน้าที่ทั้งหลายได้สนองรับคำเสนอทั่วทุกคนแล้วโดยแสดงออกชัดหรือโดยปริยายก็ดี ท่านว่าจำนองหรือบุริมสิทธิก็เป็นอันไถ่ถอนได้ด้วยผู้รับโอนใช้เงินหรือวางเงินตามจำนวนที่เสนอจะใช้แทนการชำระหนี้”

เมื่อผู้รับโอนเสนอจะไถ่ถอนจำนองโดยเสนอเงินจะใช้พอจำนองกับราคาทรัพย์สินแล้ว เจ้าหน้าที่ทั้งหลายได้สนองรับคำเสนอทั่วทุกคนแล้วโดยแสดงออกชัดหรือโดยปริยายก็ดี การจำนองหรือบุริมสิทธิก็เป็นอันไถ่ถอนได้ด้วยผู้รับโอนใช้เงินหรือวางเงินตามจำนวนที่จะใช้แทนการชำระหนี้

การวางทรัพย์สินมีกำหนดไว้ในมาตรา 333 ให้วางทรัพย์สิน ณ สำนักงานวางทรัพย์สิน ซึ่งปัจจุบันตั้งสำนักงานวางทรัพย์สินในกรมบังคับคดี

มาตรา 742 “ถ้าการบังคับจำนองก็ดี ถอนจำนองก็ดี เป็นเหตุให้ทรัพย์สินซึ่งจำนองหลุดมือไปจากบุคคลผู้ได้ทรัพย์สินนั้นไว้แต่ก่อนไซ้ร้ ท่านว่าการที่ทรัพย์สินหลุดมือไปเช่นนั้นหา มีผลย้อนหลังไม่ และบุริมสิทธิทั้งหลายของเจ้าหนี้แห่งผู้ที่ทรัพย์สินหลุดมือไปอันมีอยู่เหนือทรัพย์สิน และได้จดทะเบียนไว้ในวันนั้น ก็ย่อมเข้าอยู่ในลำดับหลังบุริมสิทธิอันเจ้าหนี้ของผู้จำนอง หรือเจ้าของคนก่อนได้จดทะเบียนไว้

ในกรณีเช่นนี้ ถ้าสิทธิใด ๆ อันมีอยู่เหนือทรัพย์สินซึ่งจำนองเป็นคุณหรือเป็นโทษแก่บุคคลผู้ได้ทรัพย์สินซึ่งจำนองไว้แต่ก่อนได้ระงับไปแล้วด้วยเคลื่อนกลืนกันในขณะที่ได้ทรัพย์สินนั้นมาไซ้ร้ สิทธินั้นท่านให้กลับคืนมาเป็นคุณหรือเป็นโทษแก่บุคคลนั้นได้อีก ในเมื่อทรัพย์สินซึ่งจำนองกลับหลุดมือไป”

วรรคแรก หมายถึงผู้เป็นเจ้าของทรัพย์สินคนแรกได้จำนองทรัพย์สินของตนไว้แล้ว ต่อมาได้โอนทรัพย์สินจำนองนั้นให้แก่บุคคลอีกคนหนึ่งคือผู้รับโอน ผู้รับโอนซึ่งเป็นเจ้าของทรัพย์สินคนหลังได้จำนองหรือก่อให้เกิดบุริมสิทธิเหนือหนี้ อีก ภายหลังมีการบังคับจำนองโดยขายทอดตลาด ทำให้ทรัพย์สินนั้นหลุดมือไปจากผู้รับโอน ซึ่งผู้รับโอนได้เป็นเจ้าของทรัพย์สินนั้นไว้แต่ก่อนที่ จะมีการบังคับจำนองหรือถอนจำนองในกรณีผู้รับโอนเสนอแก่เจ้าหนี้ แต่เจ้าหนี้ผู้ไม่ยอมรับคำเสนอ ได้ฟ้องขายทอดตลาดทรัพย์สินนั้น ทำให้ทรัพย์สินซึ่งจำนองนั้นหลุดมือไปจากผู้รับโอน การขายทอดตลาดทรัพย์สินจำนองหรือมีบุริมสิทธิอื่น ทำให้ทรัพย์สินปลอดจากจำนองหรือบุริมสิทธิอื่น ดังนี้ การจัดลำดับการชำระหนี้ นั้น เจ้าของทรัพย์สินคนหลังก่อนที่ทรัพย์สินหลุดมือไปได้ก่อให้เกิดจำนองหรือบุริมสิทธิ การจำนองและบุริมสิทธินั้นยังคงมีผลอยู่และย่อมเข้าลำดับหลังบุริมสิทธิอันเจ้าหนี้ของผู้จำนองหรือเจ้าของคนก่อนได้จดทะเบียนไว้ หมายถึงจำนองหรือบุริมสิทธิที่เจ้าของคนหลังก่อให้เกิดขึ้น เมื่อทรัพย์สินหลุดมือเพราะถูกบังคับจำนอง จำนองหรือบุริมสิทธินั้นอยู่ในลำดับหลังผู้รับจำนองซึ่งเจ้าของทรัพย์สินคนแรกก่อให้เกิดขึ้น แต่การเรียงลำดับกันอย่างไรนั้นขึ้นอยู่กับการจัดทะเบียนว่าผลของการจดทะเบียนเป็นอย่างไร กล่าวคือผู้รับจำนองที่ได้จดทะเบียนก่อนก็มาก่อนผู้รับจำนองคนที่ 2 และบุริมสิทธิในมูลจำนองและรักษาอสังหาริมทรัพย์เมื่อจดทะเบียนก่อนย่อมมาก่อนจำนอง

วรรค 2 เมื่อผู้รับจำนองได้รับโอนทรัพย์สินจำนองมาเป็นกรรมสิทธิ์ในภายหลัง ผู้รับจำนองมีสิทธิและความรับผิดชอบในหนี้ของทรัพย์สินจำนองนั้นตกแก่ผู้รับจำนองคนเดียวในทรัพย์สินจำนองแล้ว หนี้จำนองเป็นอันระงับเพราะหนี้เคลื่อนกลืนกันตามมาตรา 353 ภายหลังผู้รับจำนองซึ่งเป็น

เจ้าของทรัพย์สินนั้น ได้นำไปจดทะเบียนจำนองกับผู้อื่นไว้ ต่อมาถูกบังคับจำนองเอาทรัพย์สินขายทอดตลาด ผู้ซื้อทรัพย์สินได้ทรัพย์สินไปโดยปลอดจำนอง สิทธิของผู้รับจำนองคนแรกทรัพย์สินจำนองได้หลุดมือไป ซึ่งหนี้จำนองเดิมนั้นได้เคลื่อนกลืนกันไปในขณะที่ผู้รับจำนองคนแรกได้ทรัพย์สินมา สิทธิจำนองของผู้รับจำนองคนแรกก็กลับคืนมาเป็นคุณ จึงทำให้ผู้รับจำนองคนแรกเป็นเจ้าหนี้และได้รับชำระหนี้จำนองก่อนผู้รับจำนองรายหลัง

ส่วนในทางหนี้จำนองกลับคืนมาเป็นโทษก็คือ เจ้าของทรัพย์สินคนเดิมได้จำนองไว้กับผู้รับจำนองคนแรกแล้ว เจ้าของทรัพย์สินคนเดิมได้ขายทรัพย์สินนั้นไป จนทรัพย์สินที่จำนองนั้นได้ตกเป็นกรรมสิทธิ์ของผู้รับจำนองคนแรก ผู้รับจำนองคนแรกก็นำทรัพย์สินนั้นไปจำนองกับเจ้าของทรัพย์สินเดิม จะเห็นว่าเจ้าของทรัพย์สินเดิมเป็นทั้งเจ้าหนี้และลูกหนี้จำนองอยู่ในตัว คือสิทธิและความรับผิดชอบอยู่กับเจ้าของเดิมคนเดียว หนี้เคลื่อนกลืนกันทำให้ความรับผิดชอบของเจ้าของทรัพย์สินเดิมระงับสิ้นไปตามมาตรา 353 หากเจ้าของทรัพย์สินเดิมจะบังคับจำนองกับผู้รับจำนองคนแรกก็นำทรัพย์สินนั้นมาจำนองตน ผู้รับจำนองคนแรกอ้างว่าตนเป็นผู้รับจำนองทรัพย์สินนั้นคนแรกได้รับชำระหนี้ก่อนเจ้าของทรัพย์สินเดิมได้ ความรับผิดชอบของเจ้าของเดิมกลับคืนมาเป็นโทษ และจำนองกลับคืนมาเป็นคุณแก่ผู้รับจำนองคนแรก เมื่อทรัพย์สินซึ่งจำนองหลุดมือไป ในการขายทอดตลาดทรัพย์สินจำนองได้ราคาพอใช้หนี้จำนองทั้งหมด ก็ไม่มีปัญหา ถ้าเงินสุทธิที่ได้จากการขายทอดตลาดได้เงินมาไม่พอชำระหนี้จำนองทั้งหมด ก็ต้องแบ่งให้ผู้รับจำนองคนแรกก่อน เหลือเท่าใดก็แบ่งให้เจ้าของเดิมคือผู้รับจำนองคนที่ 2

สิทธิและความรับผิดชอบของผู้รับโอน

มาตรา 743 “ถ้าผู้รับโอนได้ทำให้ทรัพย์สินซึ่งจำนองเสื่อมราคาลงเพราะการกระทำหรือความประมาทเลินเล่อแห่งตน เป็นเหตุให้เจ้าหนี้ทั้งหลายผู้มีสิทธิจำนองหรือบุริมสิทธิเหนือทรัพย์สินนั้นต้องเสียหายไซ้ ท่านว่าผู้รับโอนจะต้องรับผิดชอบเพื่อความเสียหายนั้น อย่างไรก็ตามอันผู้รับโอนจะเรียกเอาเงินจำนวนใด ๆ ซึ่งตนได้ออกไปหรือเรียกให้ชดใช้ค่าใช้จ่ายที่ตนได้ทำให้ทรัพย์สินดีขึ้นนั้น ท่านว่าหาอาจเรียกได้ไม่ เว้นแต่ที่เป็นการทำให้ทรัพย์สินนั้นนอกราคาขึ้นและจะเรียกได้เพียงเท่าจำนวนราคาที่ยกขึ้นเมื่อขายทอดตลาดเท่านั้น”

ผู้รับโอนทรัพย์สินติดจำนอง ได้กระทำหรือความประมาทของตน เป็นเหตุให้ทรัพย์สินซึ่งจำนองเสื่อมราคา ทำให้เจ้าหนี้ทั้งหลายผู้มีสิทธิจำนองหรือบุริมสิทธิเหนือทรัพย์สินนั้นต้องเสียหาย ผู้รับโอนจะต้องรับผิดชอบในความเสียหายที่เกิดขึ้น ในทางกลับกันเมื่อผู้รับโอนออกค่าใช้จ่ายไปทำ

ให้ทรัพย์สินจํานองงอกราคาขึ้น ผู้รับโอนก็จะเรียกเอาเงินจํานวนใด ๆ ซึ่งตนได้ออกไปหรือเรียกให้ชดใช้ค่าใช้จายที่ตนได้ทำให้ทรัพย์สินนั้นงอกราคาขึ้น และเรียกได้เพียงเท่าจํานวนราคาที่สูงอกขึ้นเมื่อขายทอดตลาด คือคิดราคาที่สูงอกขึ้นในขณะที่ขายทอดตลาด หากว่าผู้รับโอนได้เสียค่าใช้จายไปแล้วเพียงแต่ทำให้ที่ดินดีขึ้นแต่ราคาไม่สูงอกขึ้นแล้ว ก็เรียกเอาค่าใช้จายที่เสียไปไม่ได้

หมวด 6

ความระงับสิ้นไปแห่งสัญญาจำนอง

มาตรา 744 “อันจำนองย่อมระงับสิ้นไป

- (1) เมื่อหนี้ที่ประกันระงับสิ้นไปด้วยเหตุประการอื่นใดมิใช่เหตุอายุความ
- (2) เมื่อปลดจำนองให้แก่ผู้จำนองด้วยหนังสือเป็นสำคัญ
- (3) เมื่อผู้จำนองหลุดพ้น
- (4) เมื่อถอนจำนอง
- (5) เมื่อขายทอดตลาดทรัพย์สินซึ่งจำนองตามคำสั่งศาลอันเนื่องมาแต่การบังคับจำนอง

หรือถอนจำนอง

(6) เมื่อเอาทรัพย์สินซึ่งจำนองนั้นหลุด”

สัญญาจำนองย่อมระงับสิ้นไปดังต่อไปนี้

1. เมื่อหนี้ประกันระงับสิ้นไปด้วยเหตุประการอื่นใดมิใช่เหตุอายุความ หนี้ประกันระงับไปด้วยเหตุดังนี้ คือการปลดหนี้ หักกลบหนี้ แปลงหนี้ใหม่ หนี้เคลื่อนกลิ้งกัน หรือการชำระหนี้ แต่หนี้ขาดอายุความไม่ทำให้จำนองระงับ เป็นบทบัญญัติทำนองเดียวกับมาตรา 189 ที่ว่า เหตุที่สิทธิเรียกร้องขาดอายุความ ย่อมไม่ห้ามผู้รับจำนองในการจะใช้สิทธิบังคับจากทรัพย์สินที่จำนอง แต่เมื่อใช้สิทธิอันนี้ ห้ามมิให้เจ้าหนี้คิดดอกเบี้ยที่ต่ำกว่าห้าปีขึ้นไป

ผู้จำนองตกลงขายที่ดินที่จำนองให้แก่ผู้รับจำนองโดยให้เงินที่ค้างชำระเป็นการชำระราคานั้น ถือว่าเป็นการแปลงหนี้ใหม่แล้วสิทธิขอไถ่ถอนก็ย่อมเป็นอันระงับ (ฎีกาที่ 30/2488)

จำนองที่ดินไว้ ต่อมาได้ยกที่ดินที่ใช้นี้ให้แก่ผู้รับจำนอง แม้มิได้ทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ ผู้รับจำนองและทายาทซึ่งได้ครอบครองโดยสงบและเปิดเผยด้วยเจตนาเป็นเจ้าของมากกว่า 10 ปี ย่อมได้กรรมสิทธิ์ สิทธิไถ่ถอนจำนองจึงระงับไป เพราะกรณีเป็นการที่ฝ่ายผู้จำนองยกที่ดินที่ใช้นี้ และฝ่ายผู้รับจำนองได้ครอบครองที่จนได้กรรมสิทธิ์แล้วหนี้จำนองย่อมระงับไปตามมาตรา 321 ประกอบมาตรา 744 (1) ทั้งผู้รับจำนองไม่ใช่บุคคลภายนอกซึ่งจะถือได้ว่าเมื่อไม่จดทะเบียนไถ่ถอนจำนวนตามมาตรา 746 การจำนองก็ไม่ระงับไป (ฎีกาที่ 79/2511)

การแปลงหนี้ใหม่ยอมทำให้หนี้เดิมระงับสิ้นไป ส่วนประกันของหนี้เดิมอันเป็นอุปกรณ์ของหนี้ เช่น จำนอง ถ้าคู่กรณีในการแปลงหนี้ใหม่มิได้ตกลงเป็นอย่างอื่น ก็ยอมระงับไปด้วยเช่นเดียวกัน (ฎีกาที่ 1949/2516)

สามีจำเลยกู้เงินโจทก์ โดยจำนองที่พิพาทเป็นประกัน เมื่อสามีถึงแก่กรรม จำเลยตกลงโอนที่พิพาทให้โจทก์เป็นการชำระหนี้ โจทก์ยอมรับเอาที่พิพาท มีผลให้หนี้เงินกู้และสัญญาจำนองระงับสิ้นไปตามมาตรา 321,744 ข้อตกลงระหว่างโจทก์จำเลยไม่เป็นโมฆะ (ฎีกาที่ 298/2517)

การที่ ท.ทำสัญญาประนีประนอมยอมความชำระหนี้ตามสัญญากู้เบิกเงินกินบัญชีแก่โจทก์และศาลพิพากษาให้คดีเสร็จเด็ดขาดไปแล้ว แต่ ท.ยังมีได้ชำระหนี้ตามสัญญากู้เบิกเงินกินบัญชีแก่โจทก์ตามสัญญาประนีประนอมยอมความนั้นเลย เพราะยังอยู่ในระหว่างบังคับคดีดังนี้ หนี้ประกันเดิมจึงยังมีได้ระงับสิ้นไปตามมาตรา 698 (1) จำเลยผู้ค้ำประกันและผู้จำนองจึงยังไม่หลุดพ้นจากความรับผิดชอบ (ฎีกาที่ 2406/2524)

จำเลยจำนองที่ดินมือเปล่าไว้แก่โจทก์แล้วออกโฉนดนำไปจำนองไว้แก่ผู้อื่น ต่อมาโอนที่รายนี้ให้แก่ผู้รับจำนองรายหลังเป็นการชำระหนี้ โจทก์ทราบจึงฟ้องบังคับจำเลยและขอให้เพิกถอนการโอนนั้น ศาลพิพากษาบังคับจำนองและเพิกถอนการโอนตามขอ ดังนี้ แม้หนี้จำนองรายหลังหมดไปเมื่อจำเลยโอนที่ให้แก่จริง แต่เมื่อศาลพิพากษาเพิกถอนการโอนชำระหนี้เสียแล้ว การชำระหนี้กู้เป็นอันไร้ผล ผู้รับจำนองรายหลังจึงมีสิทธิร้องขอรับชำระหนี้จำนองของตนได้ (ฎีกาที่ 725/2505)

2. เมื่อปลดจำนองให้แก่ผู้จำนองด้วยหนังสือสำคัญ เช่น ก.กู้เงิน ข.มี ค.นำที่ดินมาจำนองเป็นประกันหนี้ ต่อมา ข.ปลดจำนองให้ ค.ด้วยทำเป็นหนังสือสำคัญ เพื่อให้ยกเป็นข้อต่อสู้บุคคลภายนอกได้ จะต้องนำไปจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ตามมาตรา 746 ส่วนหนี้ที่จำนองเป็นประกันยังไม่ระงับ

เจ้าหนี้ฟ้องบังคับจำนอง ต่อมาเจ้าหนี้ลูกหนี้ทำสัญญาประนีประนอมยอมความ โดยลูกหนี้ยอมชำระหนี้เงินให้เจ้าหนี้ ศาลพิพากษาดมยยอม แม้สัญญายอมจะระบุให้คดีเป็นอันเลิกกันก็ตาม ก็หมายความว่าแต่เพียงว่ายังไม่ขอบังคับตามสัญญาจำนองเท่านั้น หากใช่เป็นการปลดจำนองไม่เมื่อลูกหนี้ผิดสัญญายอม มีการบังคับคดีขายทอดตลาดทรัพย์สินจำนองไม่พอชำระหนี้ เจ้าหนี้อื่นยอมไม่มีสิทธิขอเฉลี่ยหนี้ได้ (ฎีกาที่ 1242/2508)

การที่โจทก์เจ้าหนี้ฟ้องบังคับจำนองจำเลยลูกหนี้ที่ยอมรับผิดชอบใช้เงินกู้จนครบ ต่อมาเจ้าหนี้ลูกหนี้ทำสัญญายอมความกัน โดยลูกหนี้ยอมชำระหนี้พร้อมทั้งดอกเบี้ย ศาลพิพากษาดมยยอม มีความหมายแต่เพียงว่า ยังไม่ขอบังคับตามสัญญาจำนองเท่านั้น มิใช่เป็นการปลดจำนอง ตามมาตรา 744 (2) เมื่อลูกหนี้ผิดสัญญาประนีประนอมยอมความ มีการบังคับคดีขายทอดตลาดทรัพย์สิน

ที่จำนองไม่พอชำระหนี้ เจ้าหนี้ย่อมบังคับเอาจากทรัพย์สินอื่นนอกเหนือจากที่จำนองไว้ได้ หาได้หมายความว่าความหรือเป็นการยกเลิกข้อเรียกร้องตามคำขอท้ายฟ้องให้หมดไป และโจทก์จะบังคับชำระหนี้ได้แต่เพียงทรัพย์สินที่จำนองเท่านั้นไม่ (ฎีกาที่ 137/2516)

3. เมื่อผู้จำนองหลุดพ้น หมายถึงผู้จำนองซึ่งเป็นบุคคลภายนอกนำทรัพย์สินมาจำนองหลุดพ้นตามมาตรา 727 คือหนี้กำหนดเวลาชำระแน่นอน เจ้าหนี้ผ่อนเวลาชำระหนี้ให้ลูกหนี้ (มาตรา 700) โดยผู้จำนองมิได้ยินยอมสมัครใจ หรือเมื่อหนี้ถึงกำหนดชำระ ผู้จำนองขอชำระหนี้ เจ้าหนี้ไม่ยอมรับชำระหนี้ (มาตรา 702) ผู้จำนองหลุดพ้นความรับผิด

4. เมื่อมีการถอนจำนองตามมาตรา 738, 741 โดยผู้รับโอนทรัพย์สินที่จำนองไปถอน ทำให้การจำนองหรือหนี้บุริมสิทธิในทรัพย์สินจำนองระงับสิ้นไป

5. เมื่อมีการขายทอดตลาดทรัพย์สินที่จำนองตามคำสั่งศาลอันเนื่องมาแต่การบังคับจำนองหรือถอนจำนอง การบังคับจำนองโดยผู้รับจำนองฟ้องคดีต่อศาลขอให้พิพากษาสั่งให้ยึดทรัพย์สินซึ่งจำนอง และให้ขายทอดตลาดตามมาตรา 728 และการขอให้ศาลสั่งขายทอดตลาดทรัพย์สินจำนองโดยการฟ้องของเจ้าหนี้ผู้ที่ไม่ยอมรับคำเสนอของผู้รับโอนทรัพย์สินซึ่งจำนองตามมาตรา 739 ส่วนการถอนจำนอง เป็นการไถ่จำนองของผู้รับโอน

ที่ดินที่ตกอยู่ในภาระจำนองหลายราย เมื่อมีการบังคับจำนองตามภาระจำนองรายแรกแล้ว ย่อมหลุดพ้นจากภาระจำนองรายหลัง ๆ ไปทั้งหมด เมื่อราคาที่ดินที่ขายได้พอแก่การชำระหนี้รายแรกเท่านั้น และไม่มีเหลือเงินอีก ผู้รับจำนองรายหลังย่อมไม่มีโอกาสได้รับชำระหนี้ (ฎีกาที่ 473/2485)

เจ้าหนี้สามัญที่นำยึดทรัพย์สินที่จำนองมาขายทอดตลาดตามคำสั่งศาล ได้ร้องต่อศาลขอให้หักเงินที่ขายได้ใช้หนี้จำนองก่อนและขายทอดตลาดไปโดยปลอดจำนอง ดังนี้ เมื่อหักใช้หนี้จำนองแล้ว ถือว่าหนี้จำนองได้บังคับเอาจากทรัพย์สินที่จำนองเสร็จสิ้นแล้ว ผู้ซื้อทอดตลาดทรัพย์สินนั้นไปย่อมได้กรรมสิทธิ์โดยปลอดจำนอง (ฎีกาที่ 58/2493)

ส.จำนองที่ดินค้ำประกันหนี้ของโจทก์ จำนองเป็นหนี้อุปการณ ผู้จำนองกับผู้รับจำนองตกลงกันเปลี่ยนแปลงหลักประกันได้โดยลูกหนี้ไม่มีสิทธิขัดขวาง จำนองระงับเพราะไถ่จำนองไม่ทำให้หนี้เดิมของลูกหนี้ซึ่งมิใช่ผู้จำนองระงับไปด้วย (ฎีกาที่ 1127/2519)

6. เมื่อเอาทรัพย์สินซึ่งจำนองนั้นหลุด หมายถึงผู้รับจำนองฟ้องผู้จำนองเรียกเอาทรัพย์สินจำนองหลุดเป็นสิทธิ ภายใต้บังคับแห่งเงื่อนไขตามมาตรา 729

ผู้รับจ้างอสังหาริมทรัพย์ได้แม่หนี่ที่ประกันขาดอายุความ

มาตรา 745 “ผู้รับจ้างจะบังคับจ้างอสังหาริมทรัพย์ได้แม่หนี่ที่ประกันขาดอายุความแล้วก็ได้ แต่จะบังคับเอาดอกเบี้ยที่ค้างชำระในการจ้างเกินกว่าห้าปีไม่ได้”

หนี่ที่ประกันขาดอายุความแล้ว ผู้รับจ้างยังบังคับจ้างอสังหาริมทรัพย์ได้ แต่จะเรียกดอกเบี้ยที่ค้างชำระในการจ้างไม่เกิน 5 ปี ดังนั้น การฟ้องบังคับจ้างอสังหาริมทรัพย์ไม่มีอายุความ แม่หนี่ที่ประกันขาดอายุความ ผู้รับจ้างก็ฟ้องบังคับจ้างอสังหาริมทรัพย์ได้ แต่ผู้รับจ้างมีสิทธิบังคับเอาดอกเบี้ยที่ค้างชำระในหนี่ที่ประกันที่ขาดอายุความเพียง 5 ปี แต่ไม่มีสิทธิจะได้ดอกเบี้ยจากวันฟ้องไปจนกว่าจะชำระเสร็จ (ฎีกาที่ 591-2/2482)

การเปลี่ยนแปลงหนี่ที่ประกันหรือจ้างต้องนำไปจดทะเบียนเพื่อยกเป็นข้อต่อสู้บุคคลภายนอก

มาตรา 746 “การชำระหนี่ไม่ว่าครั้งใด ๆ สิ้นเชิงหรือแต่บางส่วนก็ดี การระงับหนี่อย่างใด ๆ ก็ดี การตกลงกันแก้ไขเปลี่ยนแปลงจ้างหรือหนี่อันจ้างเป็นประกันนั้นเป็นประการใดก็ดี ท่านว่าต้องนำความไปจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ในเมื่อมีคำขอร้องของผู้มีส่วนได้เสีย มิฉะนั้นท่านห้ามมิให้ยกขึ้นเป็นข้อต่อสู้บุคคลภายนอก”

การผ่อนชำระหนี่ไม่ว่าครั้งใด ๆ สิ้นเชิงหรือแต่บางส่วน การระงับหนี่อย่างใด ๆ การตกลงกันแก้ไขเปลี่ยนแปลงจ้างหรือหนี่อันจ้างเป็นประกัน จะต้องนำความไปจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ในเมื่อมีคำขอร้องของผู้มีส่วนได้เสีย ถ้าไม่นำไปจดทะเบียนแล้วจะยกขึ้นเป็นข้อต่อสู้บุคคลภายนอกไม่ได้ แต่ในระหว่างคู่กรณีซึ่งไม่ถือว่าเป็นบุคคลภายนอกแล้วสามารถยกข้อต่อสู้ขึ้นต่อสู้ได้

การผ่อนชำระหนี่สินจ้างโดยมิได้นำความไปจดทะเบียนต่อเจ้าหน้าที่จะยกขึ้นเป็นข้อต่อสู้เจ้าหน้าที่ตามคำพิพากษาของผู้รับจ้างไม่ได้ ถือว่าเจ้าหน้าที่ตามคำพิพากษาของผู้รับจ้างเป็นบุคคลภายนอก (ฎีกาที่ 1034/2479) หรือผู้จ้างชำระเงินให้แก่ผู้รับจ้างแล้ว แต่ไม่ได้จดทะเบียนการชำระหนี่นั้น ผู้จ้างจะยกการชำระหนี่นั้นขึ้นต่อสู้เจ้าหน้าที่ของผู้รับจ้างไม่ได้ เพราะเมื่อมีการชำระหนี่โดยไม่จดทะเบียนแล้วห้ามมิให้ยกขึ้นเป็นข้อต่อสู้บุคคลภายนอก (ฎีกาที่ 311/2481)

ตัวอย่างคำถามคำตอบข้อสอบ

1. **ถาม** นายหนึ่งกู้เงินนายสองไปโดยจำนองที่ดินของตนไว้เป็นประกัน เมื่อได้ทำสัญญาจำนองเป็นหนังสือและจดทะเบียนเรียบร้อยแล้ว ภายหลังจากนั้นนายหนึ่งทำสัญญาให้นายสามเช่าที่ดินแปลงเดียวกันนั้นในอัตราค่าเช่าที่สมควร มีกำหนดเวลา 15 ปี โดยทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนตามกฎหมาย และนายหนึ่งยังไปกู้เงินนายสี่โดยนำที่ดินแปลงที่จำนองกับนายสองไปจดทะเบียนจำนองกับนายสี่อีกด้วย หากนายสองประสงค์จะลบลสิทธิการเช่าและการจำนองดังกล่าว จะกระทำได้หรือไม่เพียงใด ให้ท่านแนะนำนายสอง (ภาค 1/2520)

แนวคำตอบ ข้าพเจ้าจะได้คำแนะนำนายสองดังนี้คือ นายสองไม่สามารถจะลบลสิทธิการเช่าและการจำนองได้เลย เพราะ

1. สิทธิการเช่าเป็นเพียงทรัพย์สินไม่ใช่ทรัพย์สินสิทธิตามมาตรา 722 ผู้รับจำนองคือนายสองจะขอให้ลบล้างการเช่าจากที่ดินที่จำนองไม่ได้ (ฎีกาที่ 377/2478)
2. สิทธิจำนองที่เกิดจากการจำนองครั้งหลังเป็นเรื่องที่มาตรา 712 ให้อำนาจแก่ผู้จำนองนำทรัพย์สินของตนที่ติดจำนองอยู่ไปจำนองกับบุคคลอื่นได้

2. **ถาม** สุดนำที่ดินของตนซึ่งมีอยู่เพียงแปลงเดียวไปจำนองเป็นประกันหนึ่งเงินกู้ไว้กับแสงและโสมตามลำดับ หนี้แต่ละรายเป็นจำนวนเงิน 100,000 บาท ครั้นหนี้ทั้งสองรายถึงกำหนดชำระที่ดินแปลงนี้ราคา 100,000 บาท แสงจะเรียกเอาทรัพย์สินจำนองหลุดได้หรือไม่ ถ้าไม่ได้แสงจะมีทางบังคับชำระหนี้ตามสัญญาจำนองได้อย่างไร และโสมจะบังคับชำระหนี้ของตนได้อย่างไร

แนวคำตอบ แสงจะบังคับเอาทรัพย์สินจำนองหลุดไม่ได้ เพราะขัดต่อเงื่อนไขข้อที่ 3 ของมาตรา 729 แสงมีทางบังคับชำระหนี้ตามสัญญาจำนองได้โดยขอให้ศาลพิพากษาสั่งให้ยึดทรัพย์สินซึ่งจำนองและให้ขายทอดตลาดตามมาตรา 728 โสมสามารถบังคับชำระหนี้ได้อย่างเจ้าหนี้สามัญ โสมไม่อาจใช้สัญญาจำนองบังคับชำระหนี้ เพราะสัญญาจำนองระงับไปแล้วตามมาตรา 744 (5)

3. **ถาม** หนูกู้เงินแม่ 200,000 บาท หนูนำที่ดินของตนมาจำนองเป็นประกันหนี้รายนี้ 2 แปลง แปลงหนึ่งอยู่ที่คลองจั่น อีกแปลงหนึ่งอยู่ที่บางซื่อ ต่อมาหนูได้นำที่ดินแปลงที่อยู่บางซื่อไปจำนองเป็นประกันหนี้ไว้กับหมี่ และแม่ได้ปลดจำนองให้หนูสำหรับที่ดินที่อยู่คลองจั่น แต่ยังไม่มีการจดทะเบียนการปลดจำนองครั้งนี้แต่อย่างใด ในที่สุดแม่ฟ้องบังคับจำนองเอาจากที่ดินแปลงที่

แนวคำตอบ สวยได้ตกลงกับแสงไว้ในสัญญาจ้างว่า หากแสงบังคับจ้างแล้วได้เงินไม่พอชำระหนี้ ลูกหนี้ยังคงรับผิดชอบในหนี้ค้างชำระ ข้อความดังกล่าวนี้ ไม่ผูกพันสุด เพราะสวยทำเกินขอบอำนาจของตัวแทนซึ่งได้รับมอบให้ไปทำสัญญาจ้างเท่านั้น ต่อมาเมื่อหนี้ถึงกำหนดชำระแล้ว สูดยกที่ดินแปลงที่จ้างตื้อใช้หนี้และได้แก้ไขเปลี่ยนแปลงทางทะเบียนโดยถูกต้องตามกฎหมาย ไม่ใช่เป็นการบังคับจ้าง แต่เป็นกรณียกที่ดินตื้อใช้หนี้ตามมาตรา 321 วรรคแรก กรณีไม่เข้ามาตรา 733 แสงได้บังคับให้ชำระหนี้อย่างเจ้าหนี้สามัญในส่วนที่ขาดจากลูกหนี้คือสุด ให้ชำระหนี้ที่ยังขาดอีก 20,000 บาท ได้