

บทเปิดเสร็จทั่วไป

มาตรา 702 "อันว่าจำนองนั้น คือสัญญาซึ่งบุคคลคนหนึ่งเรียกว่าผู้จำนอง เอาทรัพย์สินตราไว้แก่บุคคลอีกคนหนึ่ง เรียกว่าผู้รับจำนอง เป็นประกันการชำระหนี้ โดยไม่ส่งมอบทรัพย์สินนั้นให้แก่ผู้รับจำนอง

ผู้รับจำนองชอบที่จะได้รับชำระหนี้จากทรัพย์สินที่จำนองก่อนเจ้าหนี้สามัญ มีพักต้องพิเคราะห์ว่ากรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินจะได้โอนไปยังบุคคล ภายนอกแล้วหรือหาไม่"

สาระสำคัญของสัญญาจำนองมีดังนี้

1. เป็นสัญญาระหว่างผู้จำนองกับผู้รับจำนอง โดยผู้จำนองอาจเป็นตัวลูกหนี้เองหรือบุคคลภายนอกก็ได้ ส่วนผู้รับจำนองคือ เจ้าหนี้นั่นเอง เช่น ก.กู้เงิน ข. 1 ล้านบาท โดย ก.หรือ ค.บุคคลภายนอกนำเอาที่ดินจดทะเบียนจำนองที่ดินของ ก.หรือ ค.ไว้เป็นประกันการชำระหนี้เงินกู้

2. เอาทรัพย์สินตราไว้กับผู้รับจำนอง ทรัพย์สินที่จะทำสัญญาจำนองได้ ได้แก่ อสังหาริมทรัพย์ สงหาริมทรัพย์ชนิดพิเศษ เช่น เรือกำปั่น แพ สัตว์พาหนะ เป็นต้น หรือสังหาริมทรัพย์อื่น ๆ ซึ่ง กฎหมายหากบัญญัติไว้ในจดทะเบียนเฉพาะการ เช่น เครื่องจักร ตาม พรบ. จดทะเบียนเครื่องจักร พ.ศ. 2514 มาตรา 5

ในนี้รายเดียวคู่สัญญาอาจตกลงกันนำทรัพย์สินมาจำนองเพื่อประกันการชำระหนี้ได้มากกว่าหนึ่งสิ่ง เช่น กู้เงิน 1 ล้านบาท นำที่ดิน 2 แปลงมาจำนอง ดังนี้

ผู้รับจ้างชอบที่จะบังคับจ้างของเขาแก่ทรัพย์สินอันใดก็ได้ แต่คู่สัญญาอาจตกลงกันว่า

ก. ให้ผู้รับจ้างใช้สิทธิบังคับเอาแก่ทรัพย์สินที่จ้างตามลำดับอันระบุนี้ไว้

ข. ให้ถือเอาทรัพย์สินแต่ละสิ่งเป็นประกันหนี้เฉพาะแต่ส่วนหนึ่งส่วนใดที่ระบุนี้ไว้

คำพิพากษาฎีกาที่ 531/2513 การจ้างทรัพย์สินหลายสิ่งเพื่อประกันหนี้รายหนึ่งรายเดียวโดยมิได้ระบุนับไว้ แต่ระบุจำนวนเงินจ้างไว้เฉพาะทรัพย์สินแต่ละสิ่ง หากผู้รับจ้างใช้สิทธิบังคับทรัพย์สินพร้อมกันเช่นนี้ ต้องแบ่งภาระแห่งหนี้้นั้นกระจายไปตามจำนวนเงินที่ระบุไว้เฉพาะทรัพย์สินนั้น ๆ ซึ่งผลก็คือหากขายทอดตลาดทรัพย์สินใดได้เงินเกินกว่าจำนวนที่ระบุในสัญญาจ้างก็ต้องคืนส่วนเกินให้ผู้จ้างไป และทรัพย์สินใดขายได้ไม่คุ้มจำนวนที่ระบุในสัญญาจ้าง ส่วนที่ขาดก็เป็นอันพับไป จะเอาหนี้จ้างแต่ละรายรวมกันตั้งเป็นเกณฑ์คำนวณมิได้

ผู้จ้างไม่จำเป็นต้องส่งมอบทรัพย์สินที่จ้างให้แก่ผู้รับจ้างแต่อย่างใด เพราะ กฎหมายบัญญัติไว้เพียงให้ "ตราไว้" เท่านั้น ดังนั้นกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่นำมาจ้างยังคงเป็นของผู้จ้าง ผู้จ้างยังคงเอาทรัพย์สินนั้นไปทำการอย่างใด ๆ ก็ได้ตามที่ตนมีสิทธิอยู่ เช่น นำไปขายต่อให้คนอื่น หรือแม้แต่นำไปจ้างประกันหนี้รายอื่น ๆ ได้อีกด้วย แต่ทั้งนี้จะต้องไม่ขัดต่อสิทธิของผู้รับจ้าง

3. การตราทรัพย์สินนั้น เพื่อเป็นประกันการชำระหนี้ถ้าลูกหนี้ไม่ชำระหนี้ เจ้าหนี้มีสิทธิบังคับชำระหนี้จากทรัพย์สินที่จ้างก่อนเจ้าหนี้สามัญรายอื่น ๆ โดยไม่ต้องคำนึงว่ากรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่ตราไว้จะโอนไปเป็นของบุคคลภายนอกแล้วหรือไม่ก็ตาม

4. เป็นสัญญาที่กฎหมายบังคับให้ทำตามแบบ มาตรา 714 "อันว่าสัญญาจ้างอนั้น ท่านว่าต้องทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่" ถ้าไม่ทำตามแบบสัญญาจ้างอนตกเป็นโมฆะ

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 1612/2512 เพียงเอาโฉนดที่ดินมาให้ผู้ให้กู้ยืมถือไว้ตามสัญญากู้มิใช่หนี้ที่มีประกันตามกฎหมาย

นอกจากนี้ในสัญญาจ้างอนต้องระบุทรัพย์สินที่จ้างอน (มาตรา 704) กับต้องมีจำนวนเงินระบุไว้เป็นเรือนเงินไทยเป็นจำนวนแน่ตรงตัวหรือจำนวนขึ้นสูงสุดที่ได้เอาทรัพย์สินจ้างอนนั้นตราไว้เป็นประกันด้วย (มาตรา 708) เช่น กู้เงิน 1 ล้านบาท ลูกหนี้นำที่ดินมาจ้างอน ในสัญญาจ้างอนด้วยระบุว่าเป็นประกัน 1 ล้านบาท หรือ กรณีระบุจำนวนขึ้นสูงสุดของหนี้ที่ประกัน เช่น ก. เข้าทำงานที่บริษัทหนึ่ง ข. จ้างอนที่ดินประกันหนี้ความเสียหายที่อาจเกิดขึ้นในอนาคตได้ โดยในสัญญาจ้างอนจะระบุไว้ว่า ข. จะรับผิดชอบในความเสียหายไม่เกิน 1 หมื่นบาท

อนึ่ง ในสัญญาจ้างอนจะตกลงกันไว้อย่างไรก็ได้ เว้นแต่ มาตรา 711 "การที่จะตกลงกันไว้เสียแต่ก่อนเวลานี้ถึงกำหนดชำระเป็นข้อความอย่างใดอย่างหนึ่งว่า ถ้าไม่ชำระหนี้ให้ผู้รับจ้างอนเข้าเป็นเจ้าของทรัพย์สินซึ่งจ้างอนหรือว่าให้จัดการแก่ทรัพย์สินนั้นเป็นประการอื่นอย่างใด นอกจากตามบทบัญญัติทั้งหลายว่าด้วยการบังคับจ้างอนนั้นไซ้ ข้อตกลงเช่นนั้นท่านว่าไม่สมบูรณ์"

ถ้ามิได้ตกลงกันไว้เป็นอย่างอื่นในสัญญาจ้างอน ท่านว่าผู้จ้างอนจะชำระหนี้จ้างอนเป็นงวด ๆ ก็ได้ (มาตรา 713) โดยปกติการชำระหนี้จ้างอนมักชำระเพียงครั้งเดียว แต่กฎหมายก็กำหนดให้สิทธิแก่ผู้จ้างอนว่า สามารถจะชำระหนี้โดยการผ่อนเป็นงวด ๆ ก็ได้ แม้ในสัญญาจะไม่มีการตกลงไว้เช่นนั้น แต่ถ้ามีการตกลงกันว่าผู้จ้างอนจะผ่อนชำระหนี้จ้างอนไม่ได้ เช่นนี้ สิทธิของผู้จ้างอนดังกล่าวก็หมดไป

2. สิทธิจำนองครอบเพียงใด

1) ขอบเขตของหนี้ที่ประกัน มาตรา 715 "ทรัพย์สินซึ่งจำนองย่อมเป็นประกันเพื่อการชำระหนี้กับทั้งค่าอุปกรรมต่อไปนี้ด้วย คือ

(1) ดอกเบี้ย

(2) ค่าสินไหมทดแทนในการไม่ชำระหนี้

(3) ค่าฤชาธรรมเนียมในการบังคับจำนอง"

ดังนั้นขอบเขตของหนี้ที่ประกัน ได้แก่ หนี้ต้นเงิน รวมทั้งค่าอุปกรรมแห่งหนี้ทั้งหลายด้วย เช่น ดอกเบี้ย ค่าสินไหมทดแทนในการไม่ชำระหนี้ ค่าฤชาธรรมเนียมในการบังคับจำนอง และถ้าลูกหนี้หรือผู้จำนองเป็นฝ่ายแพ้คดี ก็ต้องเป็นผู้เสียค่าฤชาธรรมเนียมศาลด้วย

มาตรา 716 "จำนองย่อมครอบไปถึงบรรดาทรัพย์สินซึ่งจำนองหมดทุกสิ่ง แม้จะได้ชำระหนี้แล้วบางส่วน" เป็นกรณีที่ทรัพย์สินหลายสิ่งเป็นประกันหนี้รายหนึ่งรายเดียว กฎหมายกำหนดให้การจำนองครอบคลุมไปถึงทรัพย์สินนั้น ๆ ทุกสิ่งด้วย แม้ผู้จำนองจะชำระหนี้ค้างจำนองไปบางส่วนแล้วก็ตาม (มาตรา 713) แต่ถ้ามีการแยกหนี้ออกเป็นส่วนสำหรับทรัพย์สินแต่ละสิ่งจะประกันเพียงใด ก็เป็นไปตามข้อตกลงนั้น เช่น จำนองที่ดินมีโฉนด 3 แปลงประกันหนี้ 1 ล้าน 5 แสนบาท โดยแยกหนี้เป็น 3 ส่วน ๆ ละ 5 แสนบาทต่อที่ดิน 1 แปลง ดังนี้ ถ้าชำระหนี้ 5 แสนบาท ก็ขอปลดจำนองออกไปได้หนึ่งแปลง

มาตรา 717 "แม้ว่าทรัพย์สินซึ่งจำนองจะแบ่งออกเป็นหลายส่วนก็ตาม ท่านว่าจำนองก็ยังคงครอบไปถึงส่วนเหล่านั้นหมดทุกส่วนด้วยกันอยู่นั่นเอง

ถึงกระนั้นก็ดี ถ้าผู้รับจำนองยินยอมด้วย ท่านว่าจะโอนทรัพย์สินส่วนหนึ่งส่วนใดไปปลอดจากจำนองก็ให้ทำได้ แต่ความยินยอมดังกล่าวนี้หากมิได้จดทะเบียน ท่านว่าจะยกเอาขึ้นเป็นข้อต่อสู้แก่บุคคลภายนอกหาได้ไม่" เป็นกรณีมีทรัพย์สินสิ่ง

เดียว แต่แบ่งเป็นหลายส่วน เช่นที่ดินเนื้อที่ 12 ไร่ นำมาจำนองไว้โดยแบ่งแยก โฉนดออกเป็นแปลงย่อย ๆ 6 แปลง ๆ ละ 2 ไร่ มีโฉนดทุกแปลง เช่นนี้ที่ดิน 6 แปลงก็คงติดจำนองอยู่ ถ้าผู้จำนองนำเงินมาชำระครั้งหนึ่งขอปลดจำนองไป 3 แปลง เมื่อผู้รับจำนองยินยอมก็ต้องจดทะเบียนปลดจำนองบางส่วนคือ 3 แปลงนั้น ไม่เช่นนั้นจำนองยังคงติดอยู่

2) ทรัพย์สินอย่างไรบ้างที่สิทธิจำนองครอบคลุมไปถึงมาตรา 718 "จำนองย่อม ครอบคลุมไปถึงทรัพย์สินทั้งปวงอันติดพันอยู่กับทรัพย์สินซึ่งจำนอง แต่ต้องอยู่ภายใน บังคับซึ่งท่านจำกัดไว้ในสามมาตราต่อไปนี้" หมายความว่า สิทธิจำนองย่อมครอบคลุม ไปถึงทรัพย์สินที่เป็นส่วนควบของทรัพย์สินที่จำนองด้วย เช่น จำนองบ้านย่อมติดพัน ถึงสิ่งที่เป็นส่วนควบหรืออุปกรณ์ของบ้านด้วย

ข้อยกเว้นที่สิทธิจำนองครอบคลุมไม่ถึงมีดังนี้

(1) จำนองที่ดินไม่ครอบคลุมไปถึงโรงเรียนอันผู้จำนองปลูกสร้างลงในที่ดิน ภายหลังวันจำนอง เว้นแต่จะมีข้อตกลงไว้โดยเฉพาะในสัญญาว่าให้ครอบคลุมไปถึง (มาตรา 719 วรรค 1)

อย่างไรก็ดีผู้รับจำนองจะให้ขายเรียนโรงเรียนนั้นไปกับที่ดินด้วยก็ได้แต่ผู้รับ จำนอง อาจใช้บุริมสิทธิของตนได้เพียงแค่ว่าราคาที่ดินเท่านั้น (มาตรา 719 วรรค 2)

(2) จำนองเรียนโรง หรือ สิ่งปลูกสร้างอย่างอื่นซึ่งได้ทำขึ้นไว้บนดิน หรือใต้ดินในที่ดินอันเป็นของคนอื่นเขานั้นสิทธิจำนองย่อมไม่ครอบคลุมไปถึงที่ดินนั้น ด้วยฉันทัดกลับกันก็ฉันทันนั้น (มาตรา 720)

(3) จำนองไม่ครอบคลุมไปถึงดอกผลแห่งทรัพย์สินซึ่งจำนองเว้นแต่ในเมื่อผู้ รับจำนองได้บอกกล่าวแก่ผู้จำนองหรือผู้รับ โอนแล้วว่าตนจำนองจะบังคับจำนอง (มาตรา 721)

3..สิทธิและหน้าที่ของผู้รับจ้างและผู้จ้าง

สิทธิของผู้รับจ้าง

1) ให้ลูกหนี้สละเบียดการจำยอม หรือทรัพย์สินหรืออย่างอื่น มาตรา 722 "ถ้าทรัพย์สินได้จ้างแล้ว และภายหลังที่จดทะเบียนจ้างมีจดทะเบียนการจำยอมหรือทรัพย์สินหรืออย่างอื่น โดยผู้รับจ้างมิได้ยินยอมด้วยใจรู้ ท่านว่าสิทธิจ้างยอมเป็นใหญ่กว่าการจำยอมหรือทรัพย์สินหรืออย่างอื่นนั้น หากว่าเป็นที่เสื่อมเสียแก่สิทธิของผู้รับจ้างในเวลาบังคับจ้างนั้นก็ให้ลบสิทธิที่กล่าวหลังนั้นเสียจากทะเบียน" ดังนั้นการที่จะขอลบการจำยอมหรือทรัพย์สินหรืออย่างอื่นได้นั้น ต้องประกอบด้วย

(1) ผู้รับจ้างไม่ยินยอม

(2) การจดทะเบียนการจำยอม หรือทรัพย์สินหรืออย่างอื่นนั้นได้จดทะเบียนภายหลังการจ้าง และ

(3) สิทธิดังกล่าวเป็นที่เสื่อมเสียแก่สิทธิของผู้รับจ้างในเวลาบังคับจ้าง

2) บังคับจ้างก่อนหน้าถึงกำหนดชำระถ้าปล่อยทิ้งไว้อาจจะเกิดผลเสียหายแก่ผู้รับจ้าง ตาม มาตรา 723 "ถ้าทรัพย์สินซึ่งจ้างบอบสลาย หรือถ้าทรัพย์สินซึ่งจ้างแต่สิ่งใดสิ่งหนึ่งสูญหายหรือบอบสลาย เป็นเหตุให้ไม่เพียงพอแก่การประกันใจรู้ ท่านว่าผู้รับจ้างจะบังคับจ้างเสียในทันทีก็ได้ เว้นแต่เมื่อเหตุนั้นมีได้เป็นเพราะความผิดของผู้จ้าง และผู้จ้างก็เสนอจะจ้างทรัพย์สินอื่นแทนให้มีราคาเพียงพอ หรือเสนอจะรับซ่อมแซมแก้ไขความบอบสลายนั้นภายในเวลาอันสมควรแก่เหตุ" เช่น ก.จ้างช่าง 1 เชือกเป็นประกันหนี้ไว้กับ ข. กำหนดชำระหนี้ 1 ต่อมา 3 เดือน ช่างขาดเพราะช่างานหนัก ผู้รับจ้างมีสิทธิบังคับ

จำนองได้ทันที แต่ถ้า ก. เสนอช่างใหม่แทนที่ช่างที่ขาด หรือ ก. เสนอจะรักษาช่างให้หายได้โดยเร็ว เช่นนี้ ข. จะบังคับจำนองไม่ได้

สิทธิของผู้จำนอง

1) เรียกให้ลูกหนี้ใช้เงินคืน มาตรา 724 วรรค 1 "ผู้จำนองใดได้จำนองทรัพย์สินของคนไว้เพื่อประกันหนี้อันบุคคลอื่นจะต้องชำระแล้วและเข้าชำระหนี้เสียเองแทนลูกหนี้เพื่อจะปิดป้องมิให้ต้องบังคับจำนอง ท่านว่าผู้จำนองนั้นชอบที่จะได้รับเงินใช้คืนจากลูกหนี้ตามจำนวนที่ตนได้ชำระไป"

2) ถ้าว่าต้องบังคับจำนอง ท่านว่าผู้จำนองชอบที่จะได้รับเงินใช้คืนจากลูกหนี้ตามจำนวนซึ่งผู้รับจำนองจะได้รับใช้หนี้จากการบังคับจำนองนั้น (มาตรา 724 วรรค 2) กรณีนี้แตกต่างจากกรณีแรก กรณีแรกยังไม่มี การบังคับจำนองผู้จำนองได้ชำระแทนลูกหนี้ไปเพื่อมิให้ทรัพย์สินที่นำมาจำนองถูกบังคับจำนอง

3) ในกรณีผู้จำนองหลายคนและไม่ได้ระบุลำดับการจำนองไว้ผู้จำนองคนที่ถูกบังคับจำนองไม่มีสิทธิไล่เบียดจากผู้จำนองรายอื่น ๆ จาก มาตรา 725 ความว่า "เมื่อบุคคลสองคนหรือกว่านั้นต่างได้จำนองทรัพย์สินแห่งตนเพื่อประกันหนี้ แต่รายหนึ่งรายเดียวอันบุคคลอื่นจะต้องชำระและมีได้ระบุลำดับไว้ไซ้ ท่านว่าผู้จำนองซึ่งได้เป็นผู้ชำระหนี้หรือเป็นเจ้าของทรัพย์สินซึ่งต้องบังคับจำนองนั้นหา มีสิทธิจะไล่เบียดเอาแก่ผู้จำนองอื่น ๆ ค่อไปไม่ได้"

4) กรณีจำนองร่วมโดยระบุอันดับไว้ สิทธิของผู้จำนองมีดังบัญญัติไว้ใน มาตรา 726 ดังนี้คือ "เมื่อบุคคลหลายคนต่างได้จำนองทรัพย์สินแห่งตนเพื่อประกันหนี้แต่รายหนึ่งรายเดียว อันบุคคลอื่นจะต้องชำระและได้ระบุลำดับไว้ด้วยไซ้ ท่านว่าการที่ผู้รับจำนองยอมปลดหนี้ให้แก่ผู้จำนองคนหนึ่งนั้น ย่อมทำให้ผู้จำนองคนหลัง ๆ ได้หลุดพ้นด้วยเพียงขนาดที่เขาต้องรับความเสียหายแต่การนั้น"

ก.กู้เงิน ข. 100,000 บาท มี ค. ง. จ.นำที่ดินของตนมาประกันหนี้รายนี้ คนละ 1 แปลง โดยระบุลำดับให้ ข.บังคับจำนองเอาจาก ค. ก่อน เมื่อไม่พอจึงบังคับจาก ง. และเมื่อไม่พออีกจึงบังคับจาก จ. ดังนี้ ถ้า ข.ปลดหนี้ให้แก่ ง. และบังคับจำนองที่ดินของ ค. ได้ 50,000 บาท หนี้ที่เหลือ ข. จะบังคับเอาจาก จ. ดังนี้ หากปรากฏว่า ถ้า ข. บังคับจำนองเอาจาก ง.โดยเอาที่ดินขายทอดตลาดจะได้เงิน 50,000 บาท ประการ หนึ่ง หรือได้เงินเพียง 30,000 บาท อีกประการหนึ่ง จ. ซึ่งเป็นผู้จำนองรายหลังสุดก็หลุดพ้น ที่ดินไม่ต้องถูกบังคับจำนองเลยในประการแรก เพราะตนต้องเสียหาย 50,000 บาท หรือ จ.หลุดพ้น 30,000 บาท ในประการที่สอง และที่ดินของตนต้องถูกบังคับจำนองเป็นเงินเพียง 20,000 บาท

5) ถ้าบุคคลภายนอกจำนองเป็นประกันหนี้ของลูกหนี้ผู้จำนองมีสิทธิดังนี้

(1) ถ้าผู้จำนองไม่อาจรับช่วงสิทธิได้ทั้งหมดหรือ แต่บางส่วน เพราะการกระทำของเจ้าหนี้ ผู้จำนองหลุดพ้นจากความรับผิดเท่าที่ตนเสียหาย เช่น ก.เป็นหนี้ ข. 1 ล้านบาท ค. และ ง. จำนองที่ดินประกันหนี้รายนี้ตามลำดับ ถ้า ข.ปลดจำนองให้ ค. ง. ย่อมหลุดพ้นไปเท่าที่ควรจะบังคับจำนองได้จากที่ดินของ ค. เช่น ข. สามารถจะบังคับจำนองจากที่ดินของ ค.ได้ 4 แสนบาท ง.ก็หลุดพ้นไปในจำนวน 4 แสนบาท

(2) ถ้าเจ้าหนี้ยอมผ่อนเวลาให้แก่ลูกหนี้เมื่อหนี้ถึงกำหนดชำระโดยผู้จำนอง มิได้รู้เห็นด้วย ผู้จำนองหลุดพ้นจากความรับผิด เช่น ก.กู้เงิน ข.หนี้ถึงกำหนดวันที่ 1 มกราคม 2540 ค.จำนองที่ดินของตนเป็นประกัน ต่อมาเมื่อถึงวันที่ 1 มกราคม 2540 ก.ผ่อนเวลาให้ ข.โดย ค.มิได้ยินยอม ค. ย่อมหลุดพ้นจากความรับผิด

การผ่อนเวลาในที่นี้หมายถึงเจ้าหนี้ผ่อนเวลาออกไปจากที่กำหนด และมีผลว่าในระยะเวลาที่ผ่อนออกไปนั้น เจ้าหนี้จะใช้สิทธิฟ้องร้องลูกหนี้ไม่ได้

(3) ผู้จ้างงบลูกพันความรับผิดชอบเมื่อถึงกำหนดชำระและผู้จ้างขอชำระหนี้ แต่ผู้รับจ้างปฏิเสธไม่ยอมรับชำระหนี้ เช่น ก.เป็นหนี้ ข.และ ค.จ้างงบลูกพันที่คืนเป็นประกัน เมื่อถึงกำหนดชำระ ก.ขอชำระหนี้ ข.ไม่รับ ค.ยอมหลุดพ้นจากความรับผิดชอบ

4. การบังคับจ้าง

การบังคับจ้างคือ การที่เจ้าหนี้บังคับชำระหนี้จากทรัพย์สินที่นำมาจ้างโดยอาจจะ

1) ขอให้ศาลสั่งยึดทรัพย์สินที่จ้างออกขายทอดตลาดซึ่งถ้าเอาทรัพย์ออกขายทอดตลาดแล้วปรากฏว่าได้จำนวนเงินสุทธิน้อยกว่าจำนวนเงินที่ลูกหนี้เป็นหนี้อยู่ ลูกหนี้ไม่จำเป็นต้องรับผิดชอบในเงินที่ขาดอยู่นั้น หรือ

2) ขอให้ศาลสั่งบังคับให้เอาทรัพย์สินที่จ้างหลุดเป็นของเจ้าหนี้

วิธีการบังคับจ้าง เมื่อผู้รับจ้างต้องการจะบังคับจ้างจะต้องปฏิบัติดังนี้

1) เอาทรัพย์สินที่จ้างออกขายทอดตลาด ตามมาตรา 728 ได้วางหลักในการปฏิบัติดังนี้

(1) ผู้รับจ้างต้องมีจดหมายบอกกล่าวไปยังลูกหนี้ก่อนว่าให้ชำระหนี้ภายในเวลาอันสมควร ซึ่งกำหนดให้ในคำบอกกล่าวนั้น

(2) ถ้าและลูกหนี้ละเลยไม่ปฏิบัติตามคำบอกกล่าว ผู้รับจ้างจะฟ้องคดีต่อศาล เพื่อให้พิพากษาสั่งให้ยึดทรัพย์สินซึ่งจ้างและให้ขายทอดตลาดได้

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 1068/2508 โจทก์มีหนังสือบอกกล่าวบังคับจ้างไปยังจำเลยเพียงว่า ให้จำเลยชำระเงินและไถ่ถอนการจ้างเสียภายในเร็ววันที่สุดนั้น เห็นได้ว่าไม่ได้กำหนดให้ไถ่ถอนการจ้างเมื่อใด เอาความแน่นอนในการที่

จะพิจารณาว่าภายในเวลาอันสมควรหรือไม่ได้ จึงไม่เป็นคำบอกกล่าวบังคับ
จำนองที่ชอบ

คำพิพากษาฎีกาที่ 580/2507 ทนายความเขียนข้อความลงในด้านหลัง
นามบัตร แจกให้ผู้จำนองนำคืนเงินและดอกเบี้ยมาชำระภายในกำหนด 10 วัน ถือ
ได้ว่าเป็นจดหมายบอกกล่าวบังคับจำนองตาม ป.พ.พ. มาตรา 728 แล้ว

2) ให้ทรัพย์จำนองหลุดเป็นสิทธิของตน โดยจะต้องมีเงื่อนไข 3 ประการ
ดังบัญญัติไว้ในมาตรา 729 ดังนี้ คือ

(1) ลูกหนี้ได้ขาดส่งดอกเบี้ยมาแล้วเป็นเวลาถึงห้าปี

(2) ผู้จำนองมิได้แสดงให้เป็นที่พอใจแก่ศาล ว่าบรรดาทรัพย์สินนั้น
ท่วมจำนวนเงินอันค้างชำระและ

(3) ไม่มีการจำนองรายอื่น หรือนุริมสิทธิอื่นได้จดทะเบียนไว้เหนือทรัพย์
สินอันเดียวกันนี้เอง

การเอาที่ดินจำนองหลุด ก็เป็นการบังคับจำนอง ดังนั้น ก็ต้องบอกกล่าว
ไปยังลูกหนี้ให้ชำระหนี้ก่อน ตามความในมาตรา 728

ทรัพย์สิ่งเดียวแต่มีผู้รับจำนองหลายคน มีหลักปฏิบัติดังนี้

1) ให้ถือลำดับผู้รับจำนองเรียงตามวันและเวลาจดทะเบียน และผู้รับจำนอง
คนก่อนจักได้รับใช้หนี้ก่อนผู้รับจำนองคนหลัง (มาตรา 730)

2) ผู้รับจำนองคนหลังจะบังคับตามสิทธิของตนให้เสียหายแก่ผู้รับจำนองคน
ก่อนนั้น ท่านว่าหาอาจทำได้ไม่ (มาตรา 731)

3) ทรัพย์สินซึ่งจำนองขายทอดตลาดได้เงินเป็นจำนวนสุทธิเท่าใด ท่านให้
จัดใช้แก่ผู้รับจำนองเรียงตามลำดับและถ้ายังมีเงินเหลืออยู่อีกก็ให้ส่งมอบแก่ผู้
จำนอง (มาตรา 732)

ตัวอย่าง ก. จำนองที่ดินแปลงหนึ่งราคา 1,500,000 บาท ในขณะที่จำนองไว้กับ ข. ประกันหนี้ 1 ล้านบาท และจำนองไว้กับ ค. ประกันหนี้ 5 แสนบาท หนี้รายหลังถึงกำหนดชำระก่อน ค. จะบังคับจำนอง ปรากฏว่า ราคาที่ดินเปลี่ยนแปลงราคาตกลงเหลือ 1 ล้านบาท ถ้าปล่อยให้ ค. บังคับจำนอง ค. ก็ได้รับชำระหนี้ 5 แสนบาท แต่ ข. จะเสียหายเพราะราคาทรัพย์สินที่เหลือมีเพียง 5 แสนบาท ไม่คุ้มหนี้ดังนี้ ค. ผู้รับจำนองคนหลังทำไม่ได้ ข. ผู้รับจำนองคนก่อนมีสิทธิคัดค้านได้

ทรัพย์สินหลายสิ่งแต่มีผู้รับจำนองคนเดียว มีหลักปฏิบัติดังนี้

- 1) ในกรณีที่มีการระบุลำดับของทรัพย์สินที่จำนองไว้ผู้รับจำนองต้องใช้สิทธิบังคับจำนองแก่ทรัพย์สินที่จำนองตามลำดับก่อนหลัง (มาตรา 726)
- 2) ในกรณีที่มิได้มีการระบุลำดับทรัพย์สินที่จำนองไว้ผู้รับจำนองจะใช้สิทธิบังคับเอากับทรัพย์สินที่จำนองทุกชิ้น หรือแต่บางชิ้นก็ได้ แต่จะบังคับเกินกว่าที่จำเป็น เพื่อใช้หนี้ของตนมิได้ และภาระที่ทรัพย์สินแต่ละชิ้นจะต้องรับใช้กันไปตามส่วนแห่งราคาทรัพย์สินนั้น (มาตรา 734 วรรคหนึ่ง)

ตัวอย่าง ก. กู้เงิน ข. จำนวน 250,000 บาท มีที่ดินประกันไว้ 5 แปลง ข. มีสิทธิบังคับจำนองได้ทุกแปลง แต่ถ้าบังคับจำนองไปแล้วพอแก่การชำระหนี้ แม้ยังบังคับไม่ครบ 5 แปลงก็ต้องพอแค่นั้น เช่น แปลงที่ 1 ได้เงิน 100,000 บาท แปลงที่ 2 ได้เงิน 100,000 บาทเช่นกัน แปลงที่ 3 ได้เงิน 50,000 บาท ข. จะบังคับจำนองแปลงที่ 4 ไม่ได้ แต่ถ้าจากแปลงที่ 1 และ 2 ได้เงินแปลงละ 100,000 บาท รวมเป็นเงิน 200,000 บาท แล้ว ข. ก็ต้องเลือกบังคับจำนองเอาจากแปลงที่เหลือโดยดูว่าแปลงไหนเมื่อบังคับจำนองแล้วจะได้เงินพอดีหรือมากกว่านั้นหน่อย สมมุติว่าถ้าบังคับจำนองแปลงที่ 3 จะได้เงิน 30,000 บาท แปลงที่ 4 จะได้เงิน 40,000 บาท และแปลงที่ 5 จะได้เงิน 50,000 บาท เช่นนี้ ข. ก็ต้องบังคับจำนองเอาจากที่ดิน

แปลงที่ 5 จะบังคับจากแปลงที่ 3 รวมกับแปลงที่ 4 ไม่ได้ เพราะกฎหมายห้ามมิให้
บังคับจำนองเอาแก่ทรัพย์สินจำนองมากเกินไป

เว้นแต่ในกรณีที่ได้ระบุจำนวนเงินจำนองไว้ เฉพาะทรัพย์สินแต่ละสิ่ง ๆ เป็น
จำนวนเท่าใด ท่านให้แบ่งกระจายไปตามจำนวนเงินที่ระบุไว้เฉพาะทรัพย์สินนั้น
(มาตรา 734 วรรคสอง)

ตัวอย่าง ก.กู้เงินข.เป็นจำนวน 240,000 บาท มีการจำนองที่ดิน 4 แปลงเป็น
ประกันโดย ค. ง. จ.และ ฉ. ตามลำดับ เมื่อ ข.บังคับจำนอง ข.ได้เงินจากแปลงที่ 1
ของ ค. จำนวน 100,000 บาท จากแปลงที่ 2 ของ ง. 100,000 บาท จากแปลงที่ 3
ของ จ. 20,000 บาท และยังไม่พอชำระหนี้ ข.จึงจำต้องบังคับจำนองเอาจากทรัพย์สิน
ทั้งหมด คือรวมแปลงที่ 4 ด้วย เมื่อบังคับจำนองได้เงินจากแปลงที่ 4 ของ ฉ.
30,000 บาท เงินที่ได้จากการบังคับจำนองทั้งหมดรวมกันเป็น 250,000 บาท ดังนี้
เพื่อให้เป็นธรรมแก่เจ้าของทรัพย์สินทุกคน กฎหมายจึงให้กระจายภาระแห่งหนี้ไป
ตามส่วนราคาแห่งทรัพย์สิน เงินจากการบังคับจำนองได้เป็นราคาของทรัพย์สินทั้ง
หมด 250,000 บาท แยกออกส่วนละ 10,000 บาท ได้ 25 ส่วน เอา 25 ไปหารหนี้
จำนอง 240,000 บาท ด้วยประสงค์จะแยกหนี้จำนองให้ได้ 25 ส่วนเช่นกัน ก็จะได้
ส่วนละ 9,600 บาท ที่ดินแปลงที่ 1 มีอยู่ 10 ส่วน (ราคาที่ดิน 100,000 บาท =
9,600 คูณ 10) ก็ต้องรับภาระไป 96,000 บาท แปลงที่ 2 มีอยู่ 10 ส่วน (ราคาที่ดิน
100,000 บาท = 9,600 x 10) ก็ต้องรับภาระไป 96,000 บาท แปลงที่ 3 มีอยู่ 2
ส่วน (ราคาที่ดิน 20,000 บาท = 9,600 x 2) ก็ต้องรับภาระไป 19,200 บาท แปลงที่
4 มีอยู่ 3 ส่วน (ราคาที่ดิน 30,000 บาท = 9,600 x 3) ก็ต้องรับภาระไป 28,800
บาท

3) ถ้าผู้รับจำนองใช้สิทธิของตน บังคับแก่ทรัพย์สินอันใดอันหนึ่งแต่เพียง
สิ่งเดียว ผู้รับจำนองจะให้ชำระหนี้อันเป็นส่วนของตนทั้งหมดจากทรัพย์สินอันนั้น
ก็ได้ในกรณีเช่นนั้นท่านให้ถือว่าผู้รับจำนองคนถัดไปโดยลำดับยอมเข้ารับช่วงสิทธิ

ของผู้รับจำนองคนก่อน ซึ่งผู้รับจำนองคนก่อนจะพึงได้รับจากทรัพย์สินอื่น ๆ
(มาตรา 734 วรรค 2)

ตัวอย่าง ก.กู้เงิน ข. เป็นจำนวน 240,000 บาท มี ค. ง. จ. จำนองที่ดินเป็น
ประกันคนละ 1 แปลง ข.บังคับจำนองที่ดินของ ค.ได้เงิน 240,000 บาท แต่ที่ดิน
ของ ค.แปลงนี้ ค.ได้นำไปจำนองไว้กับ ช.อีกรายหนึ่งเป็นจำนวน 200,000 บาท
โดยจดทะเบียนจำนองหลังการจำนองต่อ ข. ดังนี้เมื่อในฐานะผู้รับจำนองคนก่อน
ได้บังคับ จำนองเอาจากที่ดินของ ค. จนหมดสิ้นแล้ว ช. ผู้รับจำนองคนถัดไปตกอยู่
ในฐานะเสียเปรียบ กฎหมายกำหนดให้ ช.มีสิทธิบังคับจำนองเอาแก่ที่ดินของ ง. จ.
จ. ได้ สมมติว่าแปลงของ ง.ขายได้เงิน 100,000 บาท แปลงของ จ.ขายได้เงิน
20,000 บาท และแปลงของ ฉ.ขายได้เงิน 40,000 บาท ช.จะขอรับชำระหนี้จากเงิน
ที่ขายได้ทั้งหมดไม่ได้ต้องคิดเป็นส่วน โดยถือหลักการกระจายภาระแห่งหนี้เช่น
เดียวกันในวรรค 2 ในตัวอย่างนี้ ถ้า ช.บังคับจำนองจากที่ดินทุกแปลง แปลงของ
ค.ต้องรับภาระ 24 ส่วน แปลงของ ง.รับภาระ 10 ส่วน แปลงของ จ. รับภาระ 2
ส่วน แปลงของ ฉ. รับภาระ 4 ส่วน รวมทั้งหมด 40 ส่วน เมื่อเอา 40 หารจำนวน
หนี้จำนอง 240,000 บาท จะได้ส่วนละ 6,000 บาท ดังนั้นแปลงของ ง. ต้องรับ
ภาระแห่งหนี้ 60,000 บาท แปลงของ จ. ต้องรับภาระ 12,000 บาท แปลงของ ฉ.
ต้องรับภาระ 24,000 บาท ช.มีสิทธิจะได้รับชำระหนี้จากที่ดินสามแปลง ที่เหลือ
รวมเป็นเงิน 96,000 บาทเท่านั้น แต่ถ้าหนี้จำนองรายที่ 2 มีเพียง 50,000 บาท ช.ก็
ต้องบังคับเอาจากที่ดินแปลงของ ง. ตามหลักในวรรค 1 คือบังคับจำนองเอาเท่าที่
จำเป็น จะบังคับจำนองเอาทั้ง 3 แปลง โดยแบ่งส่วนไม่ได้

ผู้จำนองโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่จำนองไปให้แก่บุคคลภายนอก มาตรา 735
"เมื่อผู้รับจำนองคนใดจำนองจะบังคับจำนองเอาแก่ผู้รับโอนทรัพย์สินซึ่งจำนอง ท่าน
ว่าต้องมีจดหมายบอกกล่าวแก่ผู้รับโอนล่วงหน้าเดือนหนึ่งก่อนแล้วจึงจะบังคับ
จำนองได้"

5. สิทธิและหน้าที่ของผู้รับโอนทรัพย์สินจำนอง

สิทธิของผู้รับโอน มาตรา 736 "ผู้รับโอนทรัพย์สินซึ่งจำนองจะไถ่ถอนจำนองก็ได้ ถ้าหากมิได้เป็นသူลูกหนี้หรือผู้ค้ำประกัน หรือเป็นทายาทของลูกหนี้หรือผู้ค้ำประกัน" เช่น ก.จำนองบ้านเป็นประกันเงินกู้ไว้กับ ข.ต่อมา ก.ขายบ้านหลังนั้นให้ ค. ค.จะไถ่ถอนจำนองก็ได้ โดยนำเงินอันเป็นจำนวนอันสมควรกับราคาทรัพย์สินที่จำนองไปชำระแก่ ข. แต่ถ้า ค. ผู้รับโอนเป็นลูกหนี้ของ ข. หรือ ค. เป็นผู้ค้ำประกันในหนี้รายนี้ หรือ ค.เป็นทายาทของ ก.ลูกหนี้หรือ ของผู้ค้ำประกัน ค.ก็ไม่มีสิทธิที่จะไถ่ถอนจำนองได้

หน้าที่ของผู้รับโอน มาตรา 743 "ถ้าผู้รับโอนได้ทำให้ทรัพย์สินซึ่งจำนองเสื่อมราคาลงเพราะการกระทำหรือความประมาทเลินเล่อแห่งตนเป็นเหตุให้เจ้าหนี้ทั้งหลาย ผู้มีสิทธิจำนองหรือบุริมสิทธิเหนือทรัพย์สินนั้นต้องเสียหายไซ้ ท่านว่าผู้รับโอนจะต้องรับผิดชอบเพื่อความเสียหายนั้น อย่างไรก็ดี อันผู้รับโอนจะเรียกเอาเงินจำนวนใด ๆ ซึ่งตนได้ออกไป หรือเรียกให้ชดใช้ค่าใช้จ่ายที่ตนได้ทำให้ทรัพย์สินดีขึ้นนั้น ท่านว่าหาอาจจะเรียกได้ไม่ เว้นแต่ที่เป็นการทำให้ทรัพย์สินนั้นงอกราคาขึ้น และจะเรียกได้เพียงเท่าจำนวนราคาที่สูงขึ้นเมื่อขายทอดตลาดเท่านั้น"

หน้าที่ของผู้รับโอนทรัพย์สินซึ่งจำนอง จะต้องไม่ทำให้ทรัพย์สินนั้นเสื่อมราคาลง เพราะการกระทำหรือความประมาทเลินเล่อของตนจนทำให้ผู้รับจำนองต้องเสียหาย หากผู้รับโอนทำให้ทรัพย์สินที่จำนองเสื่อมราคาลง ก็ต้องรับผิดชอบในความเสียหายนั้น แต่ถ้าผู้รับโอนทำให้ทรัพย์สินนั้นดีขึ้น ผู้รับโอนไม่มีสิทธิเรียกให้เจ้าหนี้ชดใช้ค่าใช้จ่ายในการนั้นได้ เว้นแต่การที่ทำให้ทรัพย์สินดีขึ้นนั้น ทำให้ทรัพย์สินนั้นมีราคาเพิ่มขึ้นมากกว่าเดิมก็สามารถเรียกเอาเงินส่วนที่เพิ่มขึ้นได้

ระยะเวลาไถ่จ่านอง ผู้รับโอนจะไถ่ถอนจ่านองเมื่อใดก็ได้แต่ถ้าผู้รับจ่านองไปบอกกล่าวว่าจะบังคับจ่านอง เช่นนี้ผู้รับโอนต้องไถ่ถอนจ่านองภายในเดือนหนึ่งนับแต่วันรับคำบอกกล่าว เช่น ก.เป็นผู้รับโอนทรัพย์สินที่จ่านองไว้กับ ข. เมื่อลูกหนี้ไม่ชำระหนี้ ข.ประสงค์จะบังคับจ่านอง ข. จะต้องแจ้งความประสงค์ให้กับ ก. ทราบ สมมติว่า เมื่อวันที่ 20 มิถุนายน 2538 และถ้า ก. ต้องการจะไถ่จ่านอง ก. ต้องไถ่จ่านองภายในวันที่ 20 กรกฎาคม 2538 เป็นต้น

วิธีไถ่จ่านอง เมื่อผู้รับโอนจะไถ่จ่านอง ผู้รับโอนต้อง

1) บอกกล่าวความประสงค์นั้นแก่ผู้เป็นลูกหนี้ชั้นต้น ให้ทราบว่าตนจะไถ่ถอนจ่านองเพื่อที่จะได้ให้ลูกหนี้หาหลักประกันอื่นมาแทนที่ทรัพย์สินจะถูกไถ่ถอนไป มิฉะนั้นเจ้าหนี้อาจมาเร่งรัดให้ลูกหนี้ชำระหนี้ก็จะเกิดความยุ่งยากแก่ตัวลูกหนี้ได้

2) ผู้รับโอนต้องส่งคำเสนอไปยังบรรดาเจ้าหนี้ที่จดทะเบียนเพื่อให้เจ้าหนี้ทั้งหลายได้รู้ล่วงหน้าและขอรับชำระหนี้ได้ ในคำเสนอนั้นจะต้องมีรายการ ดังนี้

(1) ตำแหน่งแหล่งที่และลักษณะแห่งทรัพย์สินซึ่งจ่านอง

(2) วันซึ่งโอนกรรมสิทธิ์

(3) ชื่อเจ้าของเดิม

(4) ชื่อและภูมิลำเนาของผู้รับโอน

(5) จำนวนเงินที่เสนอว่าจะใช้

(6) คำขอขอยอดจำนวนเงินที่ค้างชำระแก่เจ้าหนี้คนหนึ่ง ๆ รวมทั้ง

อุปกรณ์ และจำนวนเงินที่จะจัดเป็นส่วนใช้แก่บรรดาเจ้าหนี้ตามลำดับกัน

เมื่อเจ้าหน้าที่ทั้งหลายได้สนองรับคำเสนอทั่วทุกคนแล้ว โดยแสดงออกชัดเจน
หรือโดยปริยายก็ดี ท่านว่าจำนองหรือบริมสิทธิก็เป็นอันได้ถอนได้ด้วยผู้รับโอนใช้
เงิน หรือวางเงินตามจำนวนที่เสนอจะใช้แทนการชำระหนี้ (มาตรา 741)

แต่ถ้าเจ้าหน้าที่คนหนึ่งคนใดไม่ยอมรับคำเสนอ เจ้าหน้าที่คนนั้นต้องฟ้องคดีต่อ
ศาลภายในเดือนหนึ่ง นับแต่วันที่คำเสนอเพื่อให้ศาลพิพากษาสั่งขายทอดตลาด
ทรัพย์สินซึ่งจำนองนั้น แต่เจ้าหนี้จะต้องปฏิบัติกรดังต่อไปนี้ด้วย คือ (มาตรา
739)

- 1) ออกเงินทรองค่าธรรมเนียมการขายทอดตลาด
- 2) เข้าสู้หรือแต่งคนเข้าสู้ราคาในอัตราสูงกว่าที่ผู้รับโอนเสนอ
- 3) บอกกล่าวคำปฏิเสธคำเสนอไปยังผู้รับโอนเจ้าของทรัพย์สินและเจ้าหนี้
อื่น ๆ

เมื่อนำทรัพย์สินนั้นออกขายทอดตลาดแล้ว ถ้าเงินจำนวนสุทธิล้าจำนวนเงิน
ที่ผู้รับโอนเสนอว่าจะใช้ ให้ผู้รับโอนเป็นผู้ออกค่าใช้จ่าย คือ ค่าฤชาธรรมเนียมใน
การขายทอดตลาด แต่ถ้าขายได้เงินสุทธิไม่ถึงล้าจำนวน ให้เจ้าหนี้ผู้ร้องขอให้ขาย
ทอดตลาดเป็นผู้ออก (มาตรา 740)

8. ความระงับสิ้นไปแห่งสัญญาจำนอง

มาตรา 744 อันจำนองย่อมระงับสิ้นไปดังนี้ .

- 1) เมื่อหนี้ที่ประกันระงับสิ้นไปด้วยเหตุประการอื่นใดมิใช่เหตุอายุความ ได้
แก่ ระงับด้วยการชำระหนี้ ปลดหนี้ เป็นต้น เช่น คำพิพากษาฎีกาที่ 298/2517 สามมี
จำเลยกู้เงินจากโจทก์โดยจำนองที่พิพาทเป็นประกัน เมื่อสามมีถึงแก่กรรม จำเลย
ตกลงโอนที่พิพาทให้โจทก์เป็นการชำระหนี้ โจทก์ก็ยอมรับเอาที่พิพาท มีผลให้หนี้
เงินกู้ และสัญญาจำนองระงับสิ้นไปตาม ป.พ.พ. มาตรา 321, 744 ข้อตกลงระหว่าง
โจทก์จำเลยไม่เป็นโมฆะ

- 2) เมื่อปลดจำนองให้แก่ผู้จำนองด้วยหนังสือเป็นสำคัญ
- 3) เมื่อผู้จำนองหลุดพ้น เช่น ผู้รับจำนองผ่อนเวลาให้ลูกหนี้
- 4) เมื่อถอนจำนอง
- 5) เมื่อขายทอดตลาดทรัพย์สินซึ่งจำนองตามคำสั่งศาลเนื่องมาแต่การบังคับจำนองหรือถอนจำนอง
- 6) เมื่อเอาทรัพย์สินซึ่งจำนองนั้นหลุดเป็นสิทธิแก่ตน คือ ผู้รับจำนองกลายเป็นเจ้าของทรัพย์สินที่จำนองนั้น

วิธีระงับจำนอง มาตรา 746 "การชำระหนี้ไม่ว่าครั้งใด ๆ สิ้นเชิงหรือแต่บางส่วนก็ดี การระงับหนี้อย่างใด ๆ ก็ดี การตกลงกันแก้ไขเปลี่ยนแปลงจำนองหรือหนี้อันจำนองเป็นประกันนั้นเป็นประการใดก็ดี ท่านว่าต้องนำความไปจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ในเมื่อมีคำร้องขอของผู้มีส่วนได้เสีย มิฉะนั้นท่านห้ามมิให้ยกขึ้นเป็นข้อต่อสู้บุคคลภายนอก" เมื่อมีความเปลี่ยนแปลงที่เป็นสาระสำคัญที่เกี่ยวกับสัญญาจำนอง เช่น การชำระหนี้ไม่ว่าทั้งหมดหรือแต่บางส่วน การตกลงแก้ไขเปลี่ยนแปลงต้องนำไปจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ มิฉะนั้นห้ามมิให้ยกขึ้นเป็นข้อต่อสู้บุคคลภายนอก

ก. เป็นหนี้ ข. 1,000,000 บาท คำและแดงจำนองที่ดินของตนคนละแปลงเป็นประกันหนี้รายนี้ ต่อมา มีขาวเป็นผู้ค้าประกันหนี้รายนี้อีก ข. จึงปลดจำนองโดยทำหนังสือสำคัญแก่คำและแดง ซึ่งราคาที่ดินในขณะนั้นเป็นจำนวน 500,000 บาท และ 300,000 บาท ตามลำดับ คำแต่ผู้เดียวที่ร้องขอจดทะเบียนการปลดจำนอง เมื่อ ข. เรียกให้ ขาวผู้ค้าประกันชำระหนี้ตามสัญญา หากขาวชำระ ขาวสามารถรับช่วงสิทธิบังคับจำนองที่ดินของแดงได้ตามปกติ เพราะการปลดจำนองของแดงยังไม่จดทะเบียนตามมาตรา 746 แต่อย่างใด จึงยังถือว่าติดจำนองอยู่.

