

ตอนที่ 2

จำนอง

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

หมวด 1

บทเปิดเสร็จทั่วไป

มาตรา 702 “อันว่าจำนองนั้น คือสัญญาซึ่งบุคคลหนึ่งเรียกว่าผู้จำนอง เอาทรัพย์สินตราไว้แก่บุคคลอีกคนหนึ่ง เรียกว่าผู้รับจำนอง เป็นการประกันการชำระหนี้ โดยไม่ส่งมอบทรัพย์สินนั้นให้แก่ผู้รับจำนอง

ผู้รับจำนองชอบที่จะได้รับชำระหนี้จากทรัพย์สินที่จำนองก่อนเจ้าหนี้สามัญพักต้องพิเคราะห์ว่ากรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินจะได้โอนไปยังบุคคลภายนอกแล้วหรือหาไม่”

จำนอง คือสัญญาซึ่งบุคคลหนึ่งเรียกว่า “ผู้จำนอง” เอาทรัพย์สินตราไว้แก่บุคคลอีกคนหนึ่ง เรียกว่า “ผู้รับจำนอง” เป็นประกันการชำระหนี้โดยไม่ต้องส่งมอบทรัพย์สินนั้นให้แก่ผู้รับจำนอง ผู้รับจำนองชอบที่จะได้รับชำระหนี้จากทรัพย์สินที่จำนองก่อนเจ้าหนี้สามัญ ถึงแม้ว่ากรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่จำนองจะได้โอนไปยังบุคคลภายนอกแล้วก็ตาม สัญญาจำนองก็ยังมีผลบังคับได้อยู่นั่นเอง

สัญญาจำนองต้องทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ตามมาตรา 714 มิฉะนั้นตกเป็นโมฆะ

หลักเกณฑ์การพิจารณามาตรา 702 มีดังนี้

1. ผู้จำนองทรัพย์สินจะเป็นลูกหนี้เอาทรัพย์สินมาจำนองเอง หรือบุคคลภายนอกนำทรัพย์สินมาจำนองเพื่อประกันหนี้อื่นบุคคลอื่นจะต้องชำระก็ได้ ตามมาตรา 709

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

เมื่อสัญญาซึ่งก่อหนี้ตกเป็น โมฆะสัญญาจำนองที่ดินค้ำประกันการชำระหนี้ตามสัญญานั้น ย่อม ไม่มีผลผูกพันผู้จำนองให้ต้องรับผิดชอบเช่นเดียวกัน (ฎีกาที่ 112/2515)

2. จำนองเพียงเอาทรัพย์สินตราไว้เป็นประกัน ไม่ต้องส่งมอบทรัพย์สินต่างกับจำนำ การจำนำต้องส่งมอบสังหาริมทรัพย์ที่จำนำให้แก่ผู้รับจำนำ

3. ผู้รับจำนองชอบที่จะได้รับชำระหนี้จากทรัพย์สินที่จำนองก่อนเจ้าหนี้สามัญ และก่อนเจ้าหนี้

บุริมสิทธิสามัญ เช่น เจ้าหนี้บุริมสิทธิสามัญเกี่ยวกับหนี้ค่าภาษีอากรตามมาตรา 253 (3) จึงจะมาขอรับชำระหนี้ก่อนเจ้าหนี้จำนองมิได้ (ฎีกาที่ 1480/2509) แต่บุริมสิทธิในมูลจ้างทำของเป็นการงานขึ้นบนอสังหาริมทรัพย์ และบุริมสิทธิในมูลรักษาสังหาริมทรัพย์ ได้จดทะเบียนแล้วตามมาตรา 287 ย่อมใช้ได้ก่อนจำนองแม้จดทะเบียนภายหลังจำนอง ส่วนบุริมสิทธิในมูลซื้อขายสังหาริมทรัพย์ ถือวันจดทะเบียน ถ้าจดทะเบียนก่อนจำนองก็มาก่อน สำหรับสังหาริมทรัพย์ชนิดพิเศษมีบุริมสิทธิ 2 ชนิด เกี่ยวโยงกับจำนองคือบุริมสิทธิในมูลซื้อขายสังหาริมทรัพย์และรักษาสังหาริมทรัพย์ ถ้าเกิดก่อนก็ควรจะมาก่อนจำนอง

ผู้รับจำนองจะใช้สิทธิเรียกร้องอย่างเจ้าหนี้สามัญ คือบังคับชำระหนี้จากทรัพย์สินทั่วไปของลูกหนี้ หรือจะบังคับจำนอง คือใช้สิทธิบังคับชำระหนี้จากทรัพย์สินที่จำนองอย่างใดอย่างหนึ่งก็ได้ (ฎีกาที่ 127/2506)

4. การโอนทรัพย์สินจำนองไม่กระทบกระเทือนการจำนอง ผู้รับจำนองสามารถบังคับจำนองจากทรัพย์สินที่จำนองนั้นได้

ซื้อที่ดินมือเปล่าจากศาลขายทอดตลาด แม้จะซื้อโดยสุจริตไม่ทราบว่ามีจำนองติดอยู่ จำนองก็ยังติดไปกับที่ดิน ผู้รับจำนองบังคับจำนองจากที่ดินนั้นได้ (ฎีกาที่ 1536/2500)

การที่จำเลย โอนกรรมสิทธิ์พิพาทซึ่งติดจำนองให้แก่ผู้ร้องสิทธิจำนองย่อมติดไปกับที่พิพาทด้วย ตามมาตรา 702 จึงเป็นสิทธิของผู้ร้องจะไถ่จำนองในฐานะผู้รับ โอนที่พิพาทมาก็ได้ ถ้าหากผู้ร้องประสงค์จะไถ่ถอนแล้ว ก็จำเป็นต้องใช้เงินค่าไถ่ถอนเอง จะถือเอาการที่ต้องไถ่จำนองเองเป็นค่าตอบแทนการ โอนหาได้ไม่ (ฎีกาที่ 775/2508)

5. การมอบโฉนดให้เจ้าหนี้ยึดถือไว้จนกว่าเจ้าหนี้จะได้รับชำระหนี้จากลูกหนี้ครบถ้วนแล้วไม่เข้าลักษณะเป็นสัญญาจำนอง เพราะเจ้าหนี้มิได้มีสิทธิพิเศษในที่ดินอันเป็นทรัพย์สินนั้น (ฎีกาที่ 505/2507)

ทรัพย์สินที่จำนองได้

มาตรา 703 "อันอสังหาริมทรัพย์นั้นอาจจำนองได้ไม่ว่าประเภทใด ๆ

สังหาริมทรัพย์อันจะกล่าวต่อไปนี้ก็อาจจำนองได้ดุจกัน หากว่าได้จดทะเบียนไว้แล้วตามกฎหมายคือ

(1) เรือกำปั่น หรือเรือมีระวางตั้งแต่หกตันขึ้นไป เรือกลไฟหรือเรือยนต์มีระวางตั้งแต่ห้าตันขึ้นไป

- (2) แพ
- (3) สัตว์พาหนะ
- (4) สंहारิมทรัพย์อื่น ๆ ซึ่งกฎหมายหากบัญญัติไว้ให้จดทะเบียนเฉพาะการ"

อสังหาริมทรัพย์นั้นจำนองได้ไม่ว่าประเภทใด อสังหาริมทรัพย์มีความหมายตามมาตรา 100 ที่ว่า "อสังหาริมทรัพย์ ได้แก่ที่ดินกับทรัพย์อันติดกับที่ดินนั้น หรือประกอบเป็นอันเดียวกับที่ดินนั้น อนึ่ง คำว่า อสังหาริมทรัพย์ ท่านหมายถึงสิทธิทั้งหลายอันเกี่ยวกับกรรมสิทธิ์ในที่ดิน" ดังนั้น อสังหาริมทรัพย์ที่จำนองได้ ได้แก่ ที่ดิน โรงเรือน บ้าน ตึก 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 "บุคคลมีกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินแต่ภายในบังคับเงื่อนไขเช่นใดจะจำนองทรัพย์สินนั้นได้แต่ภายในบังคับเงื่อนไขเช่นนั้น"

การจำนองต้องระบุทรัพย์สินที่จำนองโดยชัดแจ้ง

สัญญาจำนองเป็นการทำหนังสือจดทะเบียนไว้ต่อพนักงานที่ตราทรัพย์สินของตนไว้เป็นประกันการชำระหนี้ สารสำคัญแห่งการจำนองจึงอยู่ที่ข้อความในหนังสือสัญญาจำนองที่จดทะเบียนไว้ สิ่งที่กฎหมายบังคับให้ต้องมีพยานเอกสารมาแสดง ก็คือสัญญาจำนองที่ได้จดทะเบียนไว้แล้ว เมื่อสัญญาดังกล่าวระบุไว้ชัดแล้วว่าจำนองที่ดินเต็มโฉนดและสิ่งปลูกสร้างทั้งสิ้น จำเลยจะนำสืบว่าได้ตกลงจำนองกันเพียงที่ดินและห้องแถวเพียง 16 ห้องในจำนวน 22 ห้อง ที่มีอยู่ในเวลาทำสัญญานั้นหาได้ไม่ ต้องห้ามตามวิ.แพ่งมาตรา 94 แม้ในสัญญาจำนองจะได้กล่าวไว้ว่า ข้อสัญญาอื่นๆ เป็นไปตามสัญญาที่ลูกหนี้ทำไว้กับ โจทก์และตามสัญญาที่กล่าวว่า จำนวน 16 ห้อง แต่เมื่อ

สัญญาจ้างงอระบู่ไว้ชัดเจนว่าจำนวนที่ดินทั้งหมด พร้อมทั้งสิ่งปลูกสร้างมากน้อยเพียงใด จึงไม่ใช่ข้อสัญญาอื่น ๆ นอกสัญญาจ้างงอ ดังนั้น จะตีความว่าจ้างงอเพียง 16 ห้อง ตามสัญญาคู่ไม่ได้ (ฎีกาที่ 769/2506)

จ้างงอที่ดินมีโฉนดพร้อมด้วยสิ่งปลูกสร้าง ด้านหนึ่งของที่ดินติดแม่น้ำท่าจีน มีที่งอกออกไปจากที่ดินที่จ้างงอด้วย เมื่อเวลาทำสัญญาจ้างงอและเวลาโอนที่ดินที่จ้างงอชำระหนี้แก่ผู้รับจ้างงอ ผู้จ้างงอมิได้แสดงเจตนาสงวนที่งอกนี้ไว้เลย ดังนี้ ผู้รับจ้างงอยอมได้ไปซึ่งกรรมสิทธิ์ในที่งอกรายนี้ด้วย (ฎีกาที่ 622/2507)

ผู้จ้างงอจะต้องเป็นเจ้าของทรัพย์สินที่จ้างงอ กฎหมายบัญญัติไว้หากผู้ใดไม่ใช่เจ้าของทรัพย์สินหรือผู้รับมอบอำนาจจากเจ้าของทรัพย์สินแล้ว นำทรัพย์สินไปจ้างงอ การจ้างงอนั้นไม่ผูกพันเจ้าของ

ผู้เช่าซื้อเอาเครื่องยนต์โรงสีจ้างงอไว้ในขณะที่ยังผ่อนส่งชำระราคาค่าเช่าซื้อไม่ครบนั้น เป็นการจ้างงอที่ฝ่าฝืนมาตรา 705 (ฎีกาที่ 503/2504)

จำเลยเอาที่ดินมือเปล่าของผู้ร้องไปออก น.ส.3 เป็นของตน แล้วเอาไปจ้างงอไว้กับโจทก์เมื่อศาลได้พิพากษาให้เพิกถอน น.ส.3 โดยนับว่าเป็นที่ดินของผู้ร้องแล้ว แม้ศาลจะมีได้พิพากษาให้เพิกถอนการจ้างงอ และรับฟังว่าโจทก์รับจ้างงอไว้โดยสุจริต โจทก์ไม่มีสิทธิที่จะบังคับจ้างงอเอาแก่ที่ดินนี้ (ฎีกาที่ 325/2514)

จำเลยที่ 2 มิใช่บุตรของผู้ตาย แต่ได้ไปยื่นขอกับมรดกที่ดินมีโฉนดของผู้ตาย โดยแจ้งเท็จต่อเจ้าพนักงานที่ดินว่าเป็นบุตรแล้วจดทะเบียนขายฝากที่ดินดังกล่าวไว้แก่จำเลยที่ 1 และต่อมาได้จดทะเบียนสละสิทธิการได้คืนโดยโจทก์ผู้เป็นบุตรและทายาทที่แท้จริงของผู้ตายมิได้รู้เห็นยินยอมด้วย แม้โจทก์จะมีได้นำสืบว่าจำเลยทั้งสองสมคบคิดกันกระทำมิชอบในเรื่องนี้ โจทก์มีสิทธิขอให้เพิกถอน นิติกรรมที่จำเลยทั้งสองกระทำต่อกันนั้นได้ เพราะจำเลยที่ 2 ได้สิทธิทางทะเบียนมาโดยมิชอบ จำเลยที่ 1 ผู้รับโอนยอมไม่มีสิทธิดีกว่าผู้โอน (ฎีกาที่ 1882/2514)

มีผู้ปลอมชื่อเป็นเจ้าของทรัพย์สิน นำทรัพย์สินไปจ้างงอผู้รับจ้างงอไว้โดยสุจริตเสียค่าตอบแทนผู้รับจ้างงอไม่มีสิทธิตามสัญญาจ้างงอ

จ้างงอที่ดินจากผู้ปลอมชื่อเป็นเจ้าของที่ดิน การจ้างงอยอมเป็นโมฆะตามมาตรา 119 โดยเป็นการสำคัญผิดในตัวบุคคล อันเป็นสาระสำคัญแห่งนิติกรรม

มีผู้อื่นเอาที่ดินไปจ้างงอโดยปลอมชื่อเป็นเจ้าของที่ดิน เจ้าของที่ดินยอมฟ้องขอให้ทำการ

จำนองนั้นได้ ส่วนข้อที่ผู้รับจำนองอ้างว่าเจ้าของที่ดินประมาทเดินเล่นนั้น ไม่เป็นเหตุให้ผู้รับจำนองได้ทรัพย์สิน แต่เป็นกรณีที่ผู้รับจำนองจะต้องกล่าวในทางมูลละเมิด (ฎีกาที่ 2049/2492)

ปลอมใบมอบฉันทะไปโอนโฉนดขายให้ตนเอง แล้วจำนองต่อไป ผู้รับจำนองไม่มีสิทธิตามสัญญาจำนองต่อเจ้าของเดิมเลย ผู้รับจำนองจะอ้างความประมาทของเจ้าของเดิมให้รับผิดชอบตามสัญญาจำนองไม่ได้ (ฎีกาที่ 1800/2497)

เจ้าของที่ดินเซ็นชื่อในใบมอบอำนาจโดยมิได้กรอกข้อความทั้งที่ตั้งใจให้ผู้รับมอบฉันทะไปทำการอย่างหนึ่ง แต่ผู้รับมอบฉันทะกลับเอาไปกรอกข้อความไปทำกิจการอีกอย่างหนึ่ง เจ้าของที่ดินจะต่อสู้บุคคลภายนอกผู้กระทำโดยสุจริตได้ไม่ เพราะตนมีความประมาทเดินเล่น

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

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

จำเลยลงลายมือชื่อในใบมอบอำนาจโดยมิได้กรอกข้อความ เป็นเหตุให้ผู้อื่นนำใบมอบอำนาจไปทำการจำนองที่ดินของจำเลยไว้กับโจทก์ โจทก์รับจำนองโดยสุจริต เสียค่าตอบแทนและจดทะเบียนสิทธิจำนองโดยชอบด้วยกฎหมาย จำเลยจึงต้องรับผิดชอบต่อโจทก์ จะอ้างความประมาทเดินเล่นของตนมาเป็นเหตุให้พ้นความรับผิดชอบไม่ได้ (ฎีกาที่ 212/2517)

เจ้าของรรมนำทรัพย์สินรวมไปจำนอง สัญญาจำนองผูกพันเฉพาะส่วนของผู้จำนองถ้าเจ้าของรรมผู้อื่นรู้เห็นยินยอม การจำนองมีผลผูกพันทรัพย์สินทั้งหมดของเจ้าของรรมคนอื่นด้วย

ผู้รับมรดกครอบครองที่ดินมรดกร่วมกันมา ภายหลังจากผู้รับมรดกคนหนึ่งเอาที่ดินไปจำนอง โดยผู้รับมรดกคนอื่นมิได้รู้เห็นยินยอมด้วย สัญญาจำนองนั้นหาผูกพันส่วนกรรมสิทธิ์ของผู้รับมรดกรายอื่นไม่ (ฎีกาที่ 735/2497)

ผู้มีชื่อกรรมสิทธิ์ในโฉนดที่ดินร่วมกับผู้อื่น มีสิทธิที่จะจำนองที่ดินเฉพาะส่วนของตนได้ โดยไม่ต้องได้รับความยินยอมจากเจ้าของร่วมคนอื่น ๆ (ฎีกาที่ 227/2493)

เจ้าหนี้จำนองยึดที่ดินที่จำนองเพื่อขายทอดตลาดชำระหนี้จำนองตามคำพิพากษา เจ้าของร่วมในที่ดินจำนองร้องว่าได้ครอบครองที่ดินนี้เป็นส่วนสักทว่า 10 ปีแล้ว ขอให้ศาลสั่งขายที่ดินเฉพาะส่วนของจำเลยผู้เป็นลูกหนี้ถึงหนึ่งทางด้านตะวันออกของที่ดิน ดังนี้ ก็เท่ากับขอให้ถอนการยึดทรัพย์ที่ผู้ร้องอ้างมาใช้ยันเจ้าหนี้ไม่ได้ ผู้ร้องจำดำเนินคดีทางร้องขัดทรัพย์ดังกล่าวไม่ได้คงมีทางที่จะเรียกขอให้แบ่งส่วนของตนตามสิทธิของเจ้าของรวมได้ทางบังคับคดีตามมาตรา 287

มีชื่อในโฉนดร่วมกัน แม้ต่างจะได้ปกครองเป็นส่วนสักทเกิน 10 ปีแล้วก็ตาม ถ้ายังมีได้จดทะเบียนสิทธิไว้ ก็จะใช้ยันบุคคลภายนอกผู้ได้รับจำนองมาโดยเสียค่าตอบแทน และโดยสุจริตและได้จดทะเบียนสิทธิโดยสุจริตแล้วไม่ได้ (ฎีกาที่ 744/2499)

จำเลยเอาห้องแถวซึ่งผู้ร้องเป็นเจ้าของร่วมอยู่ด้วยไปจำนองกับโจทก์ไว้ โดยผู้ร้องรู้เห็นยินยอมด้วย การจำนองจึงผลผูกพันทรัพย์ที่จำนอง ซึ่งเป็นส่วนของผู้ร้องด้วย (ฎีกาที่ 761/2503)

จำเลยกับผู้ร้องอยู่กินด้วยกันฉันท์สามีภรรยาไม่ได้จดทะเบียนสมรสได้ออกเงินซื้อที่ดินและร่วมกันครอบครอง จำเลยผู้เป็นสามีได้นำรังวัดเพื่อออกหนังสือสำคัญแสดงกรรมสิทธิ์ผู้ร้องทราบและขอมให้ลงชื่อจำเลยเป็นเจ้าของแต่ผู้เดียว ภายหลังจากจำเลยนำไปจำนองกับโจทก์ เมื่อโจทก์บังคับจำนองผู้ร้องก็ขอผ่อนผัน โดยได้รับมอบอำนาจจากจำเลย ต่อมาผู้ร้องปลุกห้องแถวในที่ดินนี้โดยขออนุญาตโจทก์ด้วยการขอมให้สิ่งปลูกสร้างดังกล่าวตกอยู่ในสัญญาจำนองด้วย หลังจากนั้นเมื่อจำเลยถูกโจทก์ฟ้องบังคับจำนองจนโจทก์ชนะคดี ได้ยึดที่ดินขายทอดตลาด ผู้ร้องมิได้โต้แย้งเลย จึงมาได้โต้แย้งภายหลังขายทอดตลาดไปได้ว่าตนมีกรรมสิทธิ์ร่วม จำเลยไม่มีอำนาจจำนองทรัพย์ส่วนของผู้ร้อง จึงขอแบ่งเงินที่ได้จากการขายทอดตลาดหาได้ไม่ เพราะตามพฤติการณ์ของผู้ร้องแสดงชัดแจ้งแล้วว่าผู้ร้องรับรองต่อโจทก์ว่า ที่จำเลยจำนองที่ดินนี้แก่โจทก์เป็นการสมบูรณ์และโดยมีอำนาจ (ฎีกาที่ 79/2506)

จำเลยและผู้ร้องเป็นผู้รับมรดกที่ดินร่วมกัน จำเลยไปขอโอนรับมรดกและใช้ชื่อตนแต่ผู้เดียวในโฉนด แล้วนำที่ดินดังกล่าวไปจำนองแก่ธนาคาร โจทก์ซึ่งได้รับจำนองไว้โดยสุจริตและ

เสียบค่าตอบแทน ดังนี้ นิติกรรมการจำนองระหว่างโจทก์กับจำเลยมีผลสมบูรณ์ ธนาคาร โจทก์มีสิทธิ บังคับจำนองได้เต็มตามสัญญา ผู้ร้องจะกันส่วนของผู้ร้องจากจำนวนเงินที่ขายทอดตลาดที่ดินจากการ บังคับจำนองหาได้ไม่ (ฎีกาที่ 81/2514)

มอบอำนาจให้ตัวแทนไปรับจำนอง โดยให้ตัวแทนมีอำนาจในที่ดินจนเสร็จ ตัวแทนยอมมี อำนาจทำการใด ๆ ในสิ่งจำเป็นได้เพื่อให้การรับจำนองได้สำเร็จลุล่วงไป เมื่อตัวแทนรับทราบว่า ที่ดินอยู่ในระหว่างเป็นความกัน แต่ก็รับจำนองไว้ ผลก็เท่ากับตัวแทนได้รับจำนองไว้โดยรู้ว่าเขา เป็นความกัน เมื่อปรากฏภายหลังว่าผู้จำนอง ไม่มีสิทธิเอาที่พิพาทไปจำนอง การจำนองก็ไม่ผูกพัน เจ้าของอันแท้จริง (ฎีกาที่ 246/2510)

ผู้มีกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินภายใต้เงื่อนไขเช่นนั้น เช่น ก.ขายฝากที่ดินไว้กับ ข. มีกำหนดได้ คินภายใน 10 ปี การขายฝาก กรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินแก่ผู้ซื้อฝาก ข.สามารถนำที่ดินไปจำนอง ค. ได้ โดยอยู่ในเงื่อนไขว่า ถ้า ก.มาไถ่ที่ดินคืนภายใน 10 ปี ค. ต้องยอมให้ ก.ไถ่ หรือ ก. เจ้าของที่ดิน ให้ ข. มีสิทธิเก็บกิน ก. นำที่ดินไปจำนองได้ แต่อยู่ภายในเงื่อนไขว่าต้องให้ ข. มีสิทธิเก็บกินบนที่ดิน นั้นตลอดไปแม้มีการบังคับจำนองขายที่ดินก็ตาม

จำนองหนี้ในอนาคตอันสมบูรณ์

มาตรา 707 "บทบัญญัติมาตรา 681 ว่าด้วยคำประกันนั้น ท่านให้ใช้ได้ในการจำนอง อนุโลม ตามควร"

จำนองประกันหนี้ในอนาคตอันสมบูรณ์ก็จำนองได้ นำมาตรา 681 มาใช้บังคับอนุโลมคือ สัญญาจำนองเพื่อเป็นประกันการชำระหนี้ในอนาคตและประกันไว้เพื่อเหตุการณ์ซึ่งหนี้ยี่นั้นอาจเป็น ผลได้จริง ก็ประกันได้ (ฎีกาที่ 219/2507)

เมื่อสัญญาซึ่งก่อหนี้ตกเป็นโมฆะ สัญญาจำนองเป็นประกันการชำระหนี้ตามสัญญานั้น ย่อมไม่มีผลผูกพันผู้จำนองให้ต้องรับผิดชอบเช่นเดียวกัน (ฎีกาที่ 112/2515)

จำนองระบุเป็นเงินไทย

มาตรา 708 "สัญญาจำนองนั้นต้องมีจำนวนเงินระบุไว้เป็นเรือนเงินไทยเป็นจำนวนแน่ ตรงตัว หรือจำนองชั้นสูงสุดที่ได้เอาทรัพย์สินจำนวนนั้นตราไว้เป็นประกัน"

สัญญาจ้างต้องระบุจำนวนเงินเป็นเรือนไทยแน่นอนตรงตัว หรือระบุจำนวนเงินสูงสุดที่เอาทรัพย์สินมาตราไว้เป็นจำนวนประกัน โดยไม่ต้องระบุถึงมูลหนี้เดิมเป็นหนี้อะไรก็ได้ (ฎีกาที่ 761/2494)

ตามสัญญาจ้างมีข้อความปรากฏชัดเจนว่าโจทก์จ้างไว้เป็นเงิน 5,000 และโจทก์ได้รับเงินไปแล้ว ทั้งจำเลยก็ให้การยืนยันว่าโจทก์ได้รับเงินไป 5,000 บาทแล้วเช่นนี้ หากโจทก์ไม่ได้กล่าวว่าสัญญาจ้างไม่สมบูรณ์ด้วยเหตุใดแล้ว โจทก์จะนำพยานบุคคลมาสืบว่าโจทก์ได้จ้างไว้เพียง 4,000 บาทเท่านั้นย่อมไม่ได้ เพราะเป็นการนำสืบเปลี่ยนแปลงแก้ไขเอกสารไม่ใช่ นำสืบหักล้าง (ฎีกาที่ 340/2508)

การจ้างทรัพย์สินหลายสิ่ง

มาตรา 710 “ทรัพย์สินหลายสิ่งมีเจ้าของคนเดียวหรือหลายคน จะจ้างเพื่อประกันการชำระหนี้แต่รายหนึ่งรายเดียว ท่านก็ให้ทำได้

และในการนี้คู่สัญญาจะตกลงกันดังต่อไปนี้ก็ได้ คือว่า

- (1) ให้ผู้รับจ้างใช้สิทธิบังคับเอาแก่ทรัพย์สินซึ่งจ้างตามลำดับอันระบุไว้
- (2) ให้ถือเอาทรัพย์สินแต่ละสิ่งเป็นประกันหนี้เฉพาะแต่ส่วนหนึ่งส่วนใดที่ระบุไว้”

การนำทรัพย์สินมาจ้างตามมาตรา 710 เป็นการจ้างเพียงแต่หนี้รายเดียว แต่มีทรัพย์สินหลายสิ่งมีเจ้าของคนเดียวหรือหลายคนนำทรัพย์สินมาจ้างเป็นประกันหนี้ และเพื่อเป็นการตัดปัญหาในเรื่องการบังคับจ้าง กฎหมายบัญญัติไว้ให้คู่สัญญาจ้างตกลงกันตามมาตรา 710 (1),(2) ก็เพื่อเปิดโอกาสให้ผู้จ้างใช้สิทธิของคนที่ให้ทรัพย์สินใดถูกบังคับก่อนหลัง หรือทรัพย์สินใดถูกบังคับราคาเท่าใด หากไม่กำหนดไว้เช่นนี้แล้ว ผู้รับจ้างมีสิทธิบังคับจ้างทรัพย์สินหมดทุกสิ่งแม้จะได้ชำระหนี้แล้วบางส่วน คู่สัญญาจะตกลงกันดังต่อไปนี้ คือ

1. ให้ผู้รับจ้างใช้สิทธิบังคับเอาแก่ทรัพย์สินซึ่งจ้างตามลำดับอันระบุไว้ เช่น สิทธิเงินแดง 10,000 บาท และจ้างที่ดิน 1 แปลง แพง 1 หลัง ม้า 1 ตัว ไว้เป็นประกัน พร้อมทั้งระบุไว้ด้วยว่าเมื่อแดงจะบังคับจ้างให้บังคับเอาแก่ที่ดินก่อนเมื่อไม่พอจึงมาบังคับเอาม้า ถ้าไม่พออีกก็บังคับเอาม้าได้
2. ให้ถือเอาทรัพย์สินแต่ละสิ่งเป็นประกันเฉพาะส่วนหนึ่งส่วนใด เช่น ตามตัวอย่างข้อ 1 นั้น ถ้ามีการบังคับจ้างให้ถือว่าที่ดินเป็นประกันไว้ 6,000 บาท แพงเป็นประกัน 1,000 บาท และ

มาเป็นประกัน 3,000 บาท เมื่อเจ้าหนี้จะบังคับจำนองก็บังคับตามราคาทรัพย์สินที่เป็นประกันระบุไว้ ถ้ามีการขายทรัพย์สินประกันนั้นได้ราคาสูงกว่าที่เป็นประกัน ก็ต้องคืนให้เจ้าของทรัพย์สินคือผู้จำนอง

ผลการตกลงก่อนครบกำหนดชำระหนี้เป็นอย่างอื่นนอกจากกฎหมายบัญญัติไว้

มาตรา 711 “การที่จะตกลงกันไว้เสียก่อนเวลานี้ถึงกำหนดชำระเป็นข้อความอย่างใดอย่างหนึ่งว่า ถ้าไม่ชำระหนี้ ให้ผู้รับจำนองเข้าเป็นเจ้าของทรัพย์สินซึ่งจำนอง หรือว่าให้จัดการแก่ทรัพย์สินนั้นเป็นประการอันอย่างใดนอกจากตามบทบัญญัติทั้งหลายว่าด้วยการบังคับจำนองนั้นไว้หรือ ข้อตกลงเช่นนั้นท่านว่าไม่สมบูรณ์”

ผู้จำนองและผู้รับจำนองจะตกลงกันไว้เสียก่อนนี้ถึงกำหนดชำระว่าถ้าไม่ชำระหนี้ ให้ผู้จำนองเข้าเป็นเจ้าของทรัพย์สินที่จำนอง หรือว่าให้จัดการแก่ทรัพย์สินเป็นประกันอื่นอย่างใดโดยไม่ปฏิบัติตามมาตรา 728 และ 729 ว่าด้วยการบังคับจำนอง ข้อตกลงเช่นนั้นไม่สมบูรณ์ ถ้าหนี้ถึงกำหนดชำระ เจ้าหนี้จะฟ้องผู้จำนอง ผู้จำนองจึงโอนที่ดินจำนองให้เป็นการชำระหนี้ได้

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

ผู้จำนองสละสิทธิที่ดินมีโฉนดที่ดินจำนองให้เป็นการกรรมสิทธิ์แก่ผู้รับจำนองเพราะไม่สามารถไถ่ถอนจำนองได้ ผู้รับจำนองครอบครองปรปักษ์ตามมาตรา 1382 อย่างเป็นทางการเจ้าของเก่า 10 ปี ผู้จำนองจะไถ่ถอนคืนไม่ได้ (ฎีกาที่ 1001/2496) เป็นเรื่องผู้รับจำนองได้ทรัพย์สินตามกฎหมายลักษณะทรัพย์สินไม่ใช่ได้มาในกฎหมายลักษณะจำนองที่จะต้องตกอยู่ในบังคับมาตรา 733

จำนองที่ดินไว้ต่อกัน ต่อมาผู้จำนองยกที่ดินที่จำนองตีใช้หนี้แก่ผู้รับจำนอง แม้มิได้ทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ แต่ผู้รับจำนองและทายาทได้ครอบครองโดยสงบและเปิดเผยด้วยเจตนาเป็นเจ้าของมากกว่า 10 ปี ก็ย่อมได้กรรมสิทธิ์ สิทธิไถ่ถอนเป็นอันระงับไป (ฎีกาที่ 69/2511)

ผู้จำนองนำทรัพย์สินจำนองไปจำนองแก่อีกคนหนึ่ง

มาตรา 712 “แม้ถึงว่ามีข้อสัญญาเป็นอย่างอื่นก็ตาม ทรัพย์สินซึ่งจำนองไว้แก่บุคคลหนึ่งนั้น ท่านว่าจะเอาไปจำนองแก่บุคคลอีกคนหนึ่งในระหว่างเวลาที่สัญญาแล้วยังมีอายุอยู่ก็ได้”

เจ้าของทรัพย์สินนำทรัพย์สินไปจำนองไว้กับบุคคลหนึ่งแล้ว เจ้าของทรัพย์สินจะนำไปจำนองกับอีกบุคคลหนึ่งก็ได้ แม้มีข้อสัญญาห้ามมิให้นำทรัพย์สินนั้นไปจำนองอีกก็ตาม ก็ถือว่าไม่ตัดสิทธิจะนำทรัพย์สินไปจำนองอีกได้ การบังคับจำนองก็ต้องเป็นไปตามลำดับก่อนหลังกันตามวันจำนอง

ที่ดินที่ติดอยู่ในภาระจำนองหลายราย เมื่อมีการบังคับจำนองตามภาระจำนองรายแรกแล้ว ย่อมหลุดจากภาระจำนองรายหลัง ๆ ไปทั้งหมด เมื่อราคาที่ดินที่ขายได้พอแก่การชำระหนี้รายแรกเท่านั้น และไม่เหลือเงินอีก ผู้รับจำนองรายหลังย่อมไม่มีโอกาสได้รับชำระหนี้ (ฎีกาที่ 478/2485)

ชำระหนี้จำนองเป็นงวด ๆ

มาตรา 173 "ถ้ามิได้ตกลงกันไว้เป็นอย่างอื่นในสัญญาจำนอง ท่านว่าผู้จำนองจะชำระหนี้ล้างจำนองเป็นงวด ๆ ก็ได้"

เมื่อไม่มีข้อตกลงไว้เป็นอย่างอื่นในสัญญาจำนอง ผู้จำนองจะชำระหนี้ล้างจำนองเป็นงวด ๆ ก็ได้ หากในสัญญาจำนองกำหนดให้ชำระหนี้จำนองทั้งหมดงวดเดียว ก็เป็นไปตามข้อตกลงนั้นจะชำระล้างจำนองเป็นงวด ๆ ไม่ได้

เมื่อมีการล้างจำนองเป็นงวด ๆ จะต้องนำไปจดทะเบียนตามมาตรา 746 หากไม่นำไปจดทะเบียนจะยกเป็นข้อต่อสู้บุคคลภายนอกไม่ได้

มาตรา 713 เป็นเรื่องผู้จำนองชำระหนี้ล้างจำนองเป็นงวด ๆ ก็ได้ ไม่ใช่เรื่องไถ่ถอนจำนองบางส่วน (ฎีกาที่ 1298/2512)

หมวด 2

สิทธิจำนองครอบครองเพียงใด

มาตรา 715 “ทรัพย์สินซึ่งจำนองย่อมเป็นประกันเพื่อการชำระหนี้กับทั้งค่าอุปกรณณ์ต่อไปนี้ด้วย คือ

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

ทรัพย์สินซึ่งจำนองย่อมเป็นประกันเพื่อชำระหนี้กับทั้งค่าอุปกรณณ์ต่อไปนี้ด้วย คือ

1. ดอกเบี้ย
2. ค่าสินไหมทดแทนในการไม่ชำระหนี้
3. ค่าฤชาธรรมเนียมในการบังคับจำนอง

หนี้จำนองซึ่งผู้ร้องมีสิทธิขอให้เอาชำระหนี้แก่ตนก่อนเจ้าหนี้อื่น ๆ นั้น รวมถึงดอกเบี้ยและค่าฤชาธรรมเนียมในการบังคับจำนองด้วย (ฎีกาที่ 1785/2520)

การจำนองยอมความคุมถึงบรรดาทรัพย์สินซึ่งจำนองหมดทุกสิ่ง แม้จะได้ชำระหนี้แล้วบางส่วน (มาตรา 716)

จำเลยจำนองที่ดินแปลงหนึ่งกับโจทก์ เมื่อจำนองแล้ว สืบได้กรรมสิทธิ์ส่วนหนึ่งของที่ดินแปลงนั้นไปด้วย การครอบครองปรปักษ์แต่ยังไม่ได้จดทะเบียน ดังนี้ โจทก์มีสิทธิบังคับจำนองที่ดินแปลงนั้นได้ แม้ส่วนหนึ่งของที่ดินแปลงนั้นตกเป็นของสแล้ว และสไม่ได้เป็นลูกหนี้โจทก์ก็ตาม ทั้งนี้ เพราะสิทธิจำนองเป็นสิทธิครอบครองเหนือทรัพย์สินทั้งหมด

เมื่อสได้กรรมสิทธิ์ที่ดิน โดยการครอบครองปรปักษ์ แต่ยังไม่ได้จดทะเบียน จะยกขึ้นต่อสู้ผู้รับจำนองซึ่งได้สิทธิโดยเสียค่าตอบแทนโดยสุจริตและได้จดทะเบียนโดยสุจริตไม่ได้ (ฎีกาที่ 1064/2507)

การจำนองทรัพย์สินเดียวซึ่งแบ่งออกได้หลายส่วน

มาตรา 717 “แม้ว่าทรัพย์สินซึ่งจำนองจะแบ่งออกเป็นหลายส่วนก็ตาม ท่านว่าจำนองก็ยังคงครอบไปถึงส่วนนั้นหมดทุกส่วนด้วยกันอยู่นั่นเอง

ถึงกระนั้นก็ดี ถ้าผู้รับจ้างเองเป็นยินยอมด้วย ท่านว่าจะโอนทรัพย์สินส่วนหนึ่งใดไปปลอดจากจ้างเองก็ให้ทำได้ แต่ความยินยอมคั่งว่านี้หากมิได้จดทะเบียน ท่านว่าจะยกเอาขึ้นเป็นข้อต่อสู้แก่บุคคลภายนอกหาได้ไม่”

บทบัญญัติตามมาตรานี้ หมายถึงการจ้างเองทรัพย์สินสิ่งเดียว แต่ทรัพย์สินนั้นแบ่งออกได้หลายส่วนตามสภาพของทรัพย์สิน เช่น จ้างเอง โรงน้ำแข็งเป็นประกันเงินกู้ 20,000 บาท โรงน้ำแข็งสภาพประกอบได้หลายส่วน คือ เครื่องทำน้ำแข็ง เครื่องกำเนิดไฟฟ้า ตัวโรงน้ำแข็ง จะเห็นว่าทรัพย์สินที่จ้างเองแบ่งออกเป็นหลายส่วน การจ้างเองครอบคลุมไปถึงส่วนทั้งหมดทุกส่วนของ โรงน้ำแข็ง แม้ผู้จ้างเองจะได้ชำระหนี้ให้แก่ผู้รับจ้างเองบางส่วนก็ตาม จ้างเองยังครอบคลุมไปถึงทรัพย์สินทุกส่วน เว้นแต่ผู้รับจ้างเองยินยอมด้วยให้โอนทรัพย์สินส่วนหนึ่งส่วนใดไปปลอดจ้างเองความยินยอมนี้ต้องนำไปจดทะเบียน หากมิได้จดทะเบียน จะยกเป็นข้อต่อสู้บุคคลภายนอกไม่ได้

มาตรา 717 เป็นเรื่องทรัพย์สินที่จ้างเองแบ่งออกเป็นหลายส่วน แต่จ้างเองก็ยังคงครอบคลุมไปถึงทรัพย์สินหมดทุกส่วน ก. จ้างเองที่ดินและตึก 5 คูหาไว้กับจำเลย ดังนี้ ทรัพย์สินที่จ้างเองก็ยังคงครอบเป็น ส่วนที่ดินและตึกที่จ้างเองเป็นทรัพย์สินส่วนเดียวกัน ผู้รับจ้างเองมีสิทธิที่จะปฏิเสธไม่ยอมให้ผู้จ้างเองไถ่ถอนจ้างเองบางส่วนได้ ถือว่าไม่เป็นละเมิดต่อโจทก์ซึ่งทำสัญญาจะซื้อทรัพย์สินจ้างเองจากผู้รับจ้างเอง (ฎีกาที่ 1298/2512)

ผลของการจ้างเอง

มาตรา 718 “จ้างเองย่อมครอบคลุมไปถึงทรัพย์สินทั้งปวงอันติดพันอยู่กับทรัพย์สินซึ่งจ้างเองแต่ต้องอยู่ภายในบังคับซึ่งท่านจำกัดไว้ในสามมาตราต่อไปนี้”

จ้างเองย่อมครอบคลุมไปถึงทรัพย์สินทั้งปวงอันติดพันอยู่กับทรัพย์สินจ้างเองแต่ต้องอยู่ได้บังคับซึ่งจำกัดไว้ในสามมาตราต่อไปนี้ คือ

1. จ้างเองที่ดินไม่ครอบ ไปถึงเรือน โรงอันผู้จ้างเองปลูกสร้างลงในที่ดินภายหลังวันจ้างเอง เว้นแต่จะมีข้อความกล่าวไว้โดยเฉพาะในสัญญาว่าให้ครอบ ไปถึง แต่กระนั้นก็ดี ผู้รับจ้างเองจะให้ขายเรือน โรงนั้น ไปกับที่ดินด้วยก็ได้ แต่ผู้รับจ้างเองอาจใช้บุริมสิทธิของตนได้เพียงแต่ราคาที่ดินเท่านั้น (มาตรา 719)

2. จ้างเองเรือน โรงหรือสิ่งปลูกสร้างอย่างอื่นซึ่งได้ทำขึ้นไว้บนดินหรือใต้ดิน ในที่ดินอันเป็นของคนอื่นเขานั้น ย่อมไม่ครอบ ไปถึงที่ดินนั้นด้วย ฉะนั้นใครกลับกันก็ฉันทัน (มาตรา 720)

3. จ้างงไม่ครอบไปถึงคอกผลแห่งทรัพย์สินซึ่งจ้างง เว้นแต่เมื่อผู้รับจ้างงได้บอกกล่าวแก่ผู้จ้างงหรือผู้รับโอนแล้วว่าตนจ้างงจะบังคับจ้างง (มาตรา 721)

เรือน 3 หลังปลูกติดต่อกันเป็นหลังเดียวกัน ทำรั้วบ้านด้านข้างติดต่อกันเป็นรั้วเดียวกัน มีนอกชานด้านหน้าซึ่งทำประตูเข้าไว้ตรงนอกชาน ทั้งปรากฏว่าเจ้าของได้อยู่อาศัยอย่างเป็นทางการเป็นบ้านเดียวกันมาหลายสิบปี และส่วนของสิ่งปลูกสร้างของเรือนหลังหนึ่งถ้าเข้าไปอยู่ในเรือนของอีกหลังหนึ่ง ตัวเรือนมีราคาติดต่อกันต้องใช้รายนำร่วมกัน แม้เรือนทั้ง 3 หลังจะปลูกต่างปีกัน ก็พึงได้ว่าเรือนทั้ง 3 หลังเป็นส่วนควบซึ่งกันและกัน จ้างงย่อมครอบไปถึงทรัพย์ทั้งปวงตามมาตรา 718 (ฎีกาที่ 1096-7/2510)

ข้อสัญญาจ้างงซึ่งกล่าวว่า "สิ่งปลูกสร้างบนที่ดินแปลงนี้ไม่มีสิ่งปลูกสร้างใด ๆ ยกเว้นจ้างงด้วยทั้งสิ้น" ตามนัยมาตรา 719 แปลความได้ว่า หมายถึงสิ่งปลูกสร้างทั้งหมดที่มีอยู่บนที่ดินจ้างงในขณะทำสัญญาจ้างงเท่านั้น ดังนั้น ถ้าบ้านที่พิพาทนั้นน้ำท่วมถึง ก็ยังไม่มีสภาพเป็นที่ออกในขณะทำสัญญาจ้างง บ้านนั้นก็มิใช่เป็นสิ่งปลูกสร้างตามสัญญาจ้างง

อนึ่ง ถ้าขณะทำสัญญาจ้างงที่พิพาทได้งอกไปถึงบ้านหลังที่ 1 อันเป็นเหตุให้บ้านนั้นคกอยู่ในบังคับของสัญญาจ้างง และสัญญาประนีประนอมยอมความ ก็ต้องพิจารณาต่อไปว่าบ้านทั้ง 3 หลังนั้นปลูกติดต่อกันเป็นส่วนควบซึ่งกันและกันหรืออาจแยกกันเป็นส่วน ๆ ได้รูปบริบูรณ์ถ้าพังโดยไม่เป็นการทำลาย ทำให้บุบสลาย หรือเปลี่ยนรูปทรง อาจเป็นเหตุให้สัญญาจ้างงและสัญญาประนีประนอมยอมความบังคับต่างกัน (ฎีกาที่ 1326-7/2506)

แม้เอกสารต่อท้ายสัญญาจ้างงจะมีข้อความระบุว่า ผู้จ้างงได้จ้างงสิ่งปลูกสร้างซึ่งได้ปลูกสร้างขึ้นภายหลังจ้างงด้วย ข้อความดังกล่าวก็ย่อมหมายถึงสิ่งปลูกสร้างซึ่งเป็นกรรมสิทธิ์ของผู้จ้างงเท่านั้น ไม่รวมถึงทรัพย์ซึ่งเป็นกรรมสิทธิ์ของบุคคลภายนอกด้วย ผู้รับจ้างงจึงไม่มีสิทธิได้รับชำระหนี้จากเงินที่ได้จากการขายสิ่งปลูกสร้างของบุคคลภายนอกซึ่งได้ปลูกสร้างไว้บนที่ดินของผู้จ้างง (ฎีกาที่ 2521/2516)

คอกผลของจ้างง

การจ้างงไม่ครอบคอกผลแห่งทรัพย์สินซึ่งจ้างง เว้นแต่เมื่อผู้รับจ้างงได้บอกกล่าวแก่ผู้จ้างงหรือผู้รับโอนแล้วว่าตนจ้างงจะบังคับจ้างง (มาตรา 721) ทั้งนี้ เพราะการจ้างงเป็นเพียงเอาทรัพย์สินมาตราไว้เป็นประกันการชำระหนี้โดยไม่ต้องส่งมอบทรัพย์สินแก่ผู้รับ

จำนอง ผู้จำนองยังได้ใช้และได้รับประโยชน์จากทรัพย์สินจนถึงมีการบอกกล่าวบังคับจำนองก่อน
คำบอกกล่าวบังคับจำนอง ผู้รับจำนองไม่มีสิทธิบังคับชำระหนี้เอาจากดอกผล ไม่ว่าจะเป็นดอกผล
ธรรมดาหรือดอกผลนิตินัยก็ตาม เมื่อผู้รับจำนองบอกกล่าวการบังคับจำนองไปยังผู้จำนองหรือผู้รับ
โอนแล้ว จำนองครอบคลุมไปถึงดอกผลแห่งทรัพย์สินที่จำนอง

ผู้จำนองโอนทรัพย์สินที่จำนองไปให้บุคคลภายนอกไป เมื่อผู้รับจำนองบอกกล่าวความ
ประสงค์จะบังคับจำนองแก่ผู้รับโอนแล้ว สิทธิจำนองย่อมครอบคลุมถึงดอกผลแห่งทรัพย์สินที่จำนอง ผู้รับ
จำนองมีสิทธิจะเรียกให้ผู้รับโอนทรัพย์สินจำนองนั้นส่งมอบดอกผลที่เกิดขึ้น เมื่อมีคำบอกกล่าวจะ
บังคับจำนองแล้วให้แก่คนได้ แต่จะเรียกค่าสินไหมทดแทนอื่นใดอีกมิได้ (ฎีกาที่ 432/2481)

หมวด 3

สิทธิและหน้าที่ของผู้รับจ้างและผู้จ้าง

มาตรา 722 "ถ้าทรัพย์สินได้จ้างแล้ว และภายหลังที่จดทะเบียนจ้าง มีจดทะเบียนการจำยอมหรือทรัพย์สินหรืออย่างอื่น โดยผู้รับจ้างมิได้ยินยอมด้วยไซ้ ท่านว่าสิทธิจ้างยอมเป็นใหญ่กว่าการจำยอมหรือทรัพย์สินหรืออย่างอื่นนั้น หากว่าเป็นที่เสื่อมเสียแก่สิทธิของผู้รับจ้างในเวลาบังคับจ้าง ก็ให้ลบสิทธิที่กล่าวหลังนั้นเสียจากทะเบียน"

เมื่อได้มีการทำสัญญาจ้างแล้ว ต่อมาภายหลังมีการจดทะเบียนการจำยอมหรือทรัพย์สินหรืออย่างอื่น โดยผู้รับจ้างมิได้ยินยอม สิทธิจ้างยอมเป็นใหญ่กว่าการจำยอมหรือทรัพย์สินหรืออย่างอื่นนั้น หากว่าเป็นที่เสื่อมเสียแก่สิทธิของผู้รับจ้างในเวลาบังคับจ้าง ก็ให้ลบสิทธิดังกล่าวนี้เสียจากทะเบียน

หลักเกณฑ์และข้อสังเกต มีดังนี้

1. เมื่อจดทะเบียนจ้างแล้ว มีการจดทะเบียนการจำยอมหรือทรัพย์สิน เช่น ก. จดทะเบียนจ้างที่ดินสวนกับ ข.แล้ว ต่อมา ก.จดทะเบียนสิทธิเก็บกินให้ ค. ตามมาตรา 1417 อีกผู้จ้างขอให้ลบสิทธินั้นได้ หรือ ก.จ้างที่ดินไว้กับ ข.ต่อมา ก.จดทะเบียนการจำยอมกับ ค.ว่า ก.จะไม่ปลูกตึกบนที่ดินของ ก. ข.ยอมขอให้ลบการจำยอมนั้นได้ในเวลาบังคับจ้าง
2. ผู้รับจ้างจะให้ลบการจำยอมหรือทรัพย์สินได้นั้น จะต้องจดทะเบียนภายหลังมีจ้างแล้ว ถ้าสิทธิดังกล่าวจดทะเบียนก่อนจ้าง ลบสิทธินั้นไม่ได้
3. การจดทะเบียนการจำยอมหรือทรัพย์สินจะต้องเป็นที่เสื่อมเสียแก่ผู้รับจ้างถ้าไม่เป็นที่เสื่อมเสียแก่ผู้รับจ้างแล้ว จะขอให้ลบสิทธิดังกล่าวออกจากทะเบียนไม่ได้ เช่น จ้างที่ดิน 10 ไร่ จดทะเบียนสิทธิเก็บกินเพียง 1 ไร่ ซึ่งไม่เป็นการเสื่อมเสียแก่ผู้รับจ้าง ผู้รับจ้างจะขอให้ลบสิทธิเก็บกินออกจากทะเบียนไม่ได้
4. สิทธิจ้างเป็นทรัพย์สินมีการจ้างแล้ว ต่อมามีการจดทะเบียนจ้างภายหลังอีก จะขอให้ลบจ้างภายหลังไม่ได้ เพราะตามมาตรา 712 ให้ทำได้ และเวลาบังคับจ้างผู้รับจ้างคนแรกได้รับชำระหนี้ก่อนจึงไม่เสียหาย

5. บุริมสิทธิในมูลจำนำของบนสังหาริมทรัพย์ และบุริมสิทธิในมูลซื้อขายสังหาริมทรัพย์ แม้จดทะเบียนภายหลังก็ได้รับชำระหนี้ก่อนจำนอง ผู้รับจำนองจะขอให้ลบบอกจากทะเบียนไม่ได้

6. การเช่าไม่ใช่ทรัพย์สินตามมาตรา 722 ผู้รับจำนองจะขอให้ลบบ้างการเช่าจากทรัพย์สินที่จำนองไม่ได้ (ฎีกาที่ 377/2478)

ผลทรัพย์สินจำนองบุบสลายหรือทรัพย์สินซึ่งจำนองแต่สิ่งใดสิ่งหนึ่งสูญหายหรือบุบสลาย มาตรา 723 “ถ้าทรัพย์สินซึ่งจำนองบุบสลาย หรือถ้าทรัพย์สินซึ่งจำนองแต่สิ่งใดสิ่งหนึ่งสูญหายหรือบุบสลาย เป็นเหตุให้ไม่เพียงพอแก่การประกันไซ้ ท่านว่าผู้รับจำนองจะบังคับจำนองเสียในทันทีก็ได้ เว้นแต่เมื่อเหตุนั้นมีได้เป็นเพราะความผิดของผู้จำนอง และผู้จำนองก็เสนอจะจำนองทรัพย์สินอื่นแทนให้มีราคาเพียงพอหรือเสนอจะรับซ่อมแซมแก้ไขความบุบสลายนั้นภายในเวลาอันสมควรแก่เหตุ”

เมื่อทรัพย์สินที่จำนองบุบสลาย หรือแต่สิ่งใดสิ่งหนึ่งบุบสลายหรือสูญหาย เป็นเหตุให้ไม่เพียงพอแก่การประกันแล้ว ผู้รับจำนองจะบังคับจำนองเสียในทันทีก็ได้ เช่น ก.จำนองม้าแข่ง ไว้กับ ข. 2 ตัว เป็นประกันเงินกู้ 80,000 บาท ต่อมาม้าตัวหนึ่งขาด ข. บังคับจำนองม้าได้ทันทีเพราะม้านั้นขาด คือทรัพย์สินจำนองบุบสลาย หรือม้าที่จำนองนั้นเกิดสูญหายไปตัวหนึ่ง ข. บังคับจำนองได้ เพราะทรัพย์สินซึ่งจำนองแต่สิ่งหนึ่งสูญหาย คือจำนองม้าแข่ง 2 ตัว สูญหายไปตัวหนึ่ง

แต่มีข้อยกเว้นว่าถึงแม้ทรัพย์สินจำนองจะบุบสลาย หรือทรัพย์สินจำนองแต่สิ่งหนึ่งสิ่งใดสูญหายหรือบุบสลาย เป็นเหตุให้ไม่เพียงพอแก่ประกันแล้ว เหตุนั้นมีได้เกิดเพราะความผิดของผู้จำนอง และผู้จำนองก็เสนอจะจำนองทรัพย์สินอื่นแทนให้มีราคาเพียงพอหรือเสนอจะรับซ่อมแซมแก้ไขความบุบสลายนั้นภายในเวลาอันสมควรแก่เหตุ ผู้รับจำนองจะบังคับจำนองไม่ได้ เช่น ก.จำนองเรือกลไฟไว้กับ ข.2 ลำ ประกันหนี้เงินกู้ ต่อมาเรือกลไฟลำหนึ่งไฟไหม้คาดฟ้าเรือเสียหายตามปกติ ข. บังคับจำนองได้ทันที แต่ไฟไหม้คาดฟ้าเรือไม่ใช่ความผิดของ ก. และ ก. ก็เสนอขอซ่อมคาดฟ้าให้ด้อย่างเดิมในเวลาอันสมควรแล้ว ก. ก็ต้องยอมรับทรัพย์สินนั้นจำนองต่อไป จะบังคับจำนองไม่ได้หรือตามตัวอย่างนี้ เรือของ ก. หนึ่งลำ เกิดจมเสียหายเพราะถูกพายุ และ ก. ก็ได้หาเรือกลไฟมีขนาดราคาเท่าเดิมเสนอจำนองแทนเรือลำเก่า ข. ต้องรับเรือนั้นไว้แทนลำเดิม จะบังคับจำนองทันทีไม่ได้

ตามมาตรา นี้ เมื่อปรากฏว่าทรัพย์สินจำนองเกิดบุบสลายหรือสูญหายไปบางสิ่ง ทรัพย์สินซึ่งจำนองไว้ เป็นเหตุให้ทรัพย์สินที่เหลือไม่เพียงพอแก่การประกันแล้ว ผู้รับจำนองบังคับจำนองได้ทันที

โดยไม่ต้องรอนหนี้ซึ่งทรัพย์สินนั้นประกันไว้ถึงกำหนดชำระ เว้นแต่ผู้จำนองจะเสนอจะจำนองทรัพย์สินอื่นแทนมีราคาเพียงพอหรือเสนอจะรับซ่อมแซมแก้ไขความบุบสลายนั้นภายในเวลาอันสมควรแก่เหตุและการที่ทรัพย์สินจำนองบุบสลายหรือสูญหายไปบางสิ่งนั้นมีใช้ความผิดของผู้จำนองหากเป็นความผิดของผู้จำนองแล้ว ผู้รับจำนองก็บังคับจำนองได้ทันที แม้ผู้จำนองจะเสนอทรัพย์สินอื่นจำนองแทนก็ตาม

ผู้จำนองชำระหนี้แทนลูกหนี้หรือถูกบังคับจำนอง ผู้จำนองได้รับช่วงสิทธิของเจ้าหนี้

มาตรา 724 “ผู้จำนองใดได้จำนองทรัพย์สินของตนไว้เพื่อประกันหนี้อันบุคคลอื่นจะต้องชำระแล้ว และเข้าชำระหนี้เสียเองแทนลูกหนี้เพื่อจะปิดป้องมิให้ต้องบังคับจำนอง ท่านว่าผู้จำนองนั้นชอบที่จะได้รับเงินคืนจากลูกหนี้ตามจำนวนที่ตนได้ชำระไป

ถ้าว่าต้องบังคับจำนอง ท่านว่าจำนองชอบที่จะได้รับเงินใช้คืนจากลูกหนี้ตามจำนวนซึ่งผู้รับจำนองจะได้รับใช้หนี้จากการบังคับจำนองนั้น”

ตามวรรคแรก ผู้จำนองเป็นบุคคลภายนอกได้จำนองทรัพย์สินของตนไว้เพื่อประกันหนี้อันบุคคลอื่น คือลูกหนี้ต้องชำระแล้ว เพื่อจะปิดป้องมิให้ตนเองต้องถูกบังคับจำนองโดยเข้าชำระหนี้แทนลูกหนี้ ผู้จำนองนั้นชอบที่จะได้รับเงินคืนจากลูกหนี้ตามจำนวนที่ตนได้ชำระไป เช่น ก. กู้เงินจ.ไป 50,000 บาท มี ค.นำที่ดินมาจำนอง ต่อมา ค.ได้ชำระหนี้และดอกเบี้ยแทน ก.ไป เพื่อป้องกันมิให้ถูกบังคับจำนอง ค.ก็จะสามารถที่จะเรียกเงินคืนจาก ก.ได้ ซึ่งมีลักษณะเป็นการรับช่วงสิทธิจากเจ้าหนี้ไล่เบี้ยเอาจากลูกหนี้

ตามวรรค 2 เมื่อถูกบังคับจำนอง ผู้จำนองซึ่งเป็นบุคคลภายนอกชอบที่จะได้รับเงินใช้คืนจากลูกหนี้ตามจำนวนเงินที่ผู้รับจำนองได้รับชำระหนี้จากการบังคับจำนอง กล่าวคือเมื่อมีการบังคับจำนองแล้ว ผู้จำนองไล่เบี้ยจากการบังคับจำนองตามจำนวนเงินที่ถูกบังคับจำนองจากลูกหนี้ได้ แต่ผู้จำนองจะไล่เบี้ยเอาจากผู้จำนองด้วยกันมิได้ เพราะไม่มีกฎหมายบัญญัติให้สิทธิไว้

ผู้จำนองถูกบังคับจำนองจะไล่เบี้ยเอาแก่ผู้จำนองคนอื่นไม่ได้

มาตรา 725 “เมื่อบุคคลสองคนหรือกว่านั้นต่างได้จำนองทรัพย์สินแห่งตนเพื่อประกันหนี้ แต่รายหนึ่งรายเดียวทันบุคคลอื่นจะต้องชำระและมิได้ระบุดำดับไว้ไว้ไซ้ ท่านว่าผู้จำนองซึ่งได้เป็น

ผู้ชำระหนี้หรือเป็นเจ้าของทรัพย์สินซึ่งต้องบังคับตามจำนองนั้น ห้ามสิทธิจะไล่เบียดเอาแก่ผู้จำนองอื่น ๆ ต่อไปได้อีก”

บุคคลสองคนหรือกว่านั้นต่างได้จำนองทรัพย์สินแห่งตนเพื่อประกันหนี้แต่รายเดียวแล้ว และมีได้ระบุดำดับแล้ว ผู้จำนองคนใดซึ่งได้เป็นผู้ชำระหนี้หรือทรัพย์สินจำนองของตนถูกบังคับจำนอง ผู้จำนองผู้นั้นไม่มีสิทธิจะไล่เบียดเอาแก่ผู้จำนองคนอื่น แต่มีสิทธิไล่เบียดเอาจากลูกหนี้ได้ตามมาตรานี้ได้กล่าวถึงการจำนอง ไม่ระบุดำดับไว้ แม้การจำนองระบุดำดับไว้ เจ้าหนี้ได้บังคับจำนองตามลำดับ ผู้จำนองรายใดทรัพย์สินของตนถูกบังคับจำนอง ก็ไม่สามารถไล่เบียดเอาจากผู้จำนองรายอื่น ในการจำนองที่มีได้ระบุดำดับไว้ ผู้จำนองรายใดจะถูกบังคับจำนองแล้วจะเกี่ยงให้ผู้รับจำนองไปบังคับจำนองจากทรัพย์สินอื่นไม่ได้ ผู้รับจำนองมีสิทธิจะบังคับจำนองรายใดก็ได้ตามมาตรา 734

บุคคลหลายคนต่างจำนองทรัพย์สินของตนเพื่อประกันหนี้

มาตรา 726 “เมื่อบุคคลหลายคนต่างได้จำนองทรัพย์สินแห่งตนเพื่อประกันหนี้แต่รายหนึ่งรายเดียวกันบุคคลอื่นจะต้องชำระและได้ระบุดำดับไว้ด้วยไซ้ ท่านว่าการที่ผู้รับจำนองยอมปลดหนี้ให้แก่ผู้จำนองคนหนึ่งนั้น ย่อมทำให้ผู้จำนองคนอื่น ๆ ได้หลุดพ้นด้วยเพียงขนาดที่เขาต้องรับความเสียหายแต่การนั้น”

การที่บุคคลหลายคนต่างได้จำนองทรัพย์สินของตนเป็นประกันหนี้รายหนึ่งรายเดียวกันบุคคลอื่นต้องชำระ และได้ระบุดำดับไว้ ถ้าผู้รับจำนองปลดหนี้ให้แก่ผู้จำนองคนใดคนหนึ่ง ย่อมทำให้ผู้จำนองคนอื่น ๆ ได้หลุดพ้นด้วยเพียงขนาดเท่าที่เขาต้องรับความเสียหายแต่การนั้น เช่น ก., ข., ค. ต่างจำนองที่ดินเพื่อประกันหนี้รายหนึ่งมีจำนวน 10,000 บาท แล้วตกลงกันกันว่าผู้รับจำนองต้องบังคับจำนองทรัพย์สินของ ก. ก่อนเป็นรายแรก แล้วเมื่อยังได้รับไม่พอชำระหนี้ก็บังคับจำนองทรัพย์สินของ ข.ต่อไป ยังได้รับเงินไม่พอชำระหนี้ก็บังคับจำนองทรัพย์สินของ ค. ถ้าผู้จำนองปลดหนี้ให้แก่ ก. เท่าราคาที่ดิน ก. ได้เอาจำนองไว้ หรือเรียกว่าปลดจำนองที่ดินของ ก. สมมติว่าราคาที่ดินของ ก. เป็นเงิน 3,000 บาท เพราะฉะนั้นที่ดินของ ข. และ ค. ที่จำนองนั้นคงประกันเพื่อหนี้เพียงจำนวน 7,000 บาท หากใช้ 10,000 บาทไม่ เพราะการปลดจำนองให้แก่ ก. นั้น ทำให้ ข. ค. ได้รับความเสียหายและเสียหายเท่าจำนวนมูลค่าทรัพย์สินที่ปลดจำนอง ข. และ ค. มีสิทธิจะยกประโยชน์แห่งการที่ผู้รับจำนองปลดจำนองให้แก่ ก. สมมติตามตัวอย่างว่า เจ้าหนี้ปลดจำนองที่ดินให้กับ ก. ซึ่งจะถูกบังคับจำนองคนสุดท้าย และราคาที่ดินของ ข. มีราคาถึง 10,000 บาท แล้ว เมื่อรวมกับราคาที่ดินของ

ก. ด้วย เป็นจำนวนถึง 13,000 บาท ซึ่งพอแก่การชำระหนี้แล้วเมื่อมีการบังคับจำนอง ดังนี้ การปลดจำนองให้กับ ก. นั้น ไม่ทำให้ ก. และ ข. เสียประโยชน์ เพราะการจำนองระบุลำดับไว้การบังคับจำนองต้องทำตามลำดับในเมื่อบังคับจำนองเอากับ ก. อันดับแรกแล้วไม่พอจึงบังคับจำนองเอากับที่ดินของ ข. ก็เพียงพอชำระหนี้ได้แล้ว การปลดจำนองที่ดินของ ก. และ ข. จึงไม่เสียหายไม่อาจจะอ้างการปลดจำนองมาเป็นประโยชน์ต่อตนเองได้

บุคคลภายนอกจำนองทรัพย์สินของคนเพียงคนเดียว

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

มีบุคคลจำนองทรัพย์สินเพียงบุคคลเดียว จำนองทรัพย์สินของตนเพื่อประกันหนี้อันบุคคลอื่นต้องชำระแล้วให้นำมาตรา 697, 700 และ 701 ว่าด้วยค้ำประกันนั้นมาบังคับใช้โดยอนุโลม ซึ่งทำให้ผู้จำนองได้รับประโยชน์จากมาตราดังกล่าว คือถ้าหากผู้จำนองไม่ได้รับช่วงสิทธิของผู้รับจำนองซึ่งได้มาก่อนหรือได้มาในขณะที่ทำสัญญาจำนอง และการที่ได้รับช่วงสิทธิไม่ได้เป็นเพราะการกระทำของผู้รับจำนอง ผู้จำนองหลุดพ้นจากความรับผิดชอบจำนวนซึ่งตนต้องเสียหาย เพราะการไม่ได้รับช่วงสิทธินั้น (มาตรา 697) และถ้าผู้รับจำนองได้ผ่อนเวลาให้แก่ลูกหนี้ในหนี้ที่กำหนดชำระเวลาไว้แน่นอน โดยผู้จำนองมิได้ยินยอมแล้ว ผู้จำนองก็หลุดพ้นจากความรับผิดชอบ (มาตรา 700) และเมื่อหนี้ได้ถึงกำหนดชำระแล้ว ผู้จำนองได้เสนอชำระหนี้ให้แก่ผู้รับจำนองถ้าผู้รับจำนองปฏิเสธไม่รับชำระหนี้นั้น ผู้จำนองก็หลุดพ้นจากความรับผิดชอบ (มาตรา 701) ข้อความรายละเอียดขอให้ดูในลักษณะค้ำประกันเทียบเคียง

นอกจากสามมาตราดังกล่าว ว่าด้วยค้ำประกันที่นำมาใช้ในจำนองแล้ว มาตราอื่นไม่นำมาใช้ แม้ในกรณีจำนองทรัพย์สินของตนเป็นประกันหนี้บุคคลอื่น ผู้จำนองก็จะขอให้บังคับการชำระหนี้เอาจากทรัพย์สินของลูกหนี้ก่อนไม่ได้ และจะขอให้บังคับชำระหนี้เอาจากทรัพย์สินของผู้ค้ำประกันก่อนก็ไม่ได้เช่นกัน (ฎีกาที่ 1187/2517)

หมวด 4

การบังคับจำนอง

มาตรา 728 “เมื่อจะบังคับจำนองนั้น ผู้รับจำนองต้องมีจดหมายบอกกล่าวไปยังลูกหนี้ก่อน ให้ชำระหนี้ภายในเวลาอันสมควรซึ่งกำหนดไว้ในคำบอกกล่าวนั้น ถ้าลูกหนี้ละเลยเสียไม่ปฏิบัติตามคำบอกกล่าว ผู้รับจำนองจะฟ้องคดีต่อศาลเพื่อให้พิพากษาสั่งให้ยึดทรัพย์สินซึ่งจำนอง และให้ขายทอดตลาดก็ได้”

การบังคับจำนองตามมาตรา 728 มีลักษณะดังนี้คือ

1. การบังคับจำนองจะต้องมีการฟ้องศาลบังคับจำนอง ต่างกับจำนำ คือการบังคับจำนำ ผู้รับจำนำเอาทรัพย์สินจำนำออกขายทอดตลาด ส่วนการบังคับจำนอง ผู้รับจำนอง ไม่มีทรัพย์สินซึ่งจำนองอยู่ในความครอบครอง จึงต้องฟ้องศาลบังคับจำนอง

2. ก่อนฟ้องคดีบังคับจำนองจะต้องมีจดหมายบอกกล่าวไปยังลูกหนี้ก่อน ให้ชำระหนี้ภายในเวลาอันสมควรซึ่งกำหนดไว้ในคำบอกกล่าว ถ้าลูกหนี้ละเลยไม่ปฏิบัติตามคำบอกกล่าว ผู้รับจำนองฟ้องคดีต่อศาลบังคับจำนองได้ จะเห็นว่าคำบอกกล่าวนั้นจะต้องเป็นจดหมาย หมายถึงมีหนังสือบอกกล่าวจะบอกกล่าวด้วยวาจาไม่ได้ การบอกกล่าวจะต้องบอกกล่าวไปยังลูกหนี้ ถ้าลูกหนี้เป็นผู้จำนองทรัพย์สินก็บอกคนเดียว ถ้าผู้จำนองทรัพย์สินไม่ใช่ลูกหนี้ น่าจะบอกผู้จำนองด้วย และในคำบอกกล่าวต้องกำหนดเวลาพอสมควรให้ลูกหนี้ชำระหนี้

เจ้าหนี้ฟ้องเรียกเงินในสัญญาจำนองซึ่งจำเลยเป็นลูกหนี้และเป็นผู้จำนองเอง โดยมีได้บอกกล่าวการบังคับจำนองก่อนหนี้ไม่ได้ (ฎีกาที่ 201/2479)

ทนายความเขียนข้อความลงในด้านหลังนามบัตร แจ้งให้ผู้จำนองนำคืนเงินและดอกเบี้ย มาชำระภายในกำหนด 10 วัน ถือได้ว่าเป็นจดหมายบอกกล่าวบังคับจำนอง (ฎีกาที่ 580/2507)

๓. จดหมายบอกกล่าวบังคับจำนองในนามของผู้รับจำนอง ผู้รับจำนองยอมรับเอาการบังคับจำนองเป็นการให้สัตยาบันตามมาตรา 823 การบอกกล่าวนั้นใช้บังคับได้ (ฎีกาที่ 2427/2518)

ผู้รับจำนองบอกกล่าวบังคับจำนองทางไปรษณีย์ลงทะเบียนไปยังบ้านเลขที่อื่นเป็นภูมิลำเนาของผู้จำนอง มีบุคคลลงชื่อรับแทน เป็นการส่งตามราชการ ถือว่าผู้จำนองทราบคำบอกกล่าวแล้ว (ฎีกาที่ 1752/2520)

สามีมอบอำนาจให้ภริยาทำสัญญาจำนองแทน ดังนี้ เมื่อบอกกล่าวบังคับจำนองแก่ภริยาหา
มีผลไปถึงสามีไม่ เพราะการมอบอำนาจนั้น ไม่ได้รวมถึงการบังคับและไถ่จำนองด้วย (ฎีกาที่
750/2504)

โจทก์มีหนังสือบอกกล่าวบังคับจำนองไปยังจำเลยแต่เพียงว่าให้จำเลยชำระเงินและไถ่ถอน
การจำนองเสียภายในเร็ววันที่สุดนั้น เห็นได้ว่าไม่ได้กำหนดให้ไถ่ถอนการจำนองเมื่อใดเอาความ
แน่นอนในการที่จะพิเคราะห์ว่าภายในเวลาอันสมควรหรือไม่ไม่ได้ จึงไม่เป็นคำบอกกล่าวบังคับ
จำนองที่ชอบ

ผู้รับจำนองจะต้องกำหนดเวลาการชำระหนี้ภายในเวลาอันสมควรลงไว้ในคำบอกกล่าวนั้น
ด้วย ซึ่งในคำบอกกล่าวของโจทก์ คดีนี้มีเพียงว่าให้จำเลยชำระเงินและไถ่ถอนการจำนองเสียภายใน
เร็ววันที่สุดเท่านั้น ไม่ได้กำหนดให้ไถ่ถอนการจำนองเมื่อใด ฯลฯ (ฎีกาที่ 1608/2506)

บอกกล่าวบังคับจำนองเป็นหนังสือทางไปรษณีย์ตอบรับ ลูกหนี้คนหนึ่งหลีกเลี่ยงไม่รับ
หนังสือ เป็นการทวงถามและบอกกล่าวเป็นหนังสือแล้ว หนี้จำนวน 350,000 บาท กับดอกเบี้ย
ลูกหนี้เป็นห้างหุ้นส่วนจำกัด กำหนดให้ชำระหนี้ใน 15 วัน เป็นเวลาสมควรแล้ว (ฎีกาที่ 251/2523)

โจทก์มีหนังสือบอกกล่าวให้จำเลยชำระหนี้จำนอง 100,000 บาท กับดอกเบี้ยภายใน 15 วัน
นับแต่วันได้รับหนังสือ แต่จำเลยก็มีได้ชำระ โจทก์จึงนำคดีมาฟ้องหลังจากวันที่จำเลยรับหนังสือ
27 วัน ประกอบกับจำเลยผิดนัดไม่ชำระดอกเบี้ยเป็นเวลาพิเศษ ดังนี้ ถือได้ว่าโจทก์บอกกล่าวให้
จำเลยชำระหนี้ภายในเวลาอันสมควรแล้ว (ฎีกาที่ 2274/2523)

3. การฟ้องบังคับจำนองจะต้องฟ้องให้บังคับจำนองโดยยึดทรัพย์จำนองขายทอดตลาด
แต่เจ้าหนี้ผู้รับจำนองจะไม่ฟ้องบังคับจำนอง จะฟ้องอย่างนี้สามัญก็ทำได้

การจำนองเอาทรัพย์เป็นประกันการชำระหนี้ อาจแยกการจำนองกับหนี้ที่เอาทรัพย์เป็น
ประกันคนละส่วนได้ เจ้าหนี้จะบังคับชำระหนี้จากทรัพย์สินทั่วไปของลูกหนี้ตามมาตรา 214 หรือ
จะบังคับจำนองก็ได้ การจำนองมิได้ผูกพันผู้รับจำนองให้ต้องบังคับจำนองเฉพาะแต่ทางเดียว (ฎีกา
ที่ 127/2506)

โจทก์ฟ้องและมีคำให้จำเลยชำระหนี้เงินกู้โดยไม่มีคำขอให้บังคับจำนอง จำเลยประนี
ประนอมยอมความใช้เงินและให้ถือสัญญาจำนองเป็นหลักคำประกันต่อไป แล้วศาลพิพากษาตาม
ขอมานั้น คงถือว่าโจทก์มิได้ฟ้องและศาลมิได้พิพากษาให้บังคับจำนอง เป็นแต่เพียงฟ้องและ
พิพากษาในมูลหนี้สามัญเท่านั้น เมื่อจำเลยไม่ปฏิบัติตามสัญญาขอมความ โจทก์ย่อมบังคับคดีแก่

ทรัพย์สินของจำเลยนอกเหนือไปจากที่จำนองไว้ได้ (ฎีกาที่ 989/2506)

การจำนองเป็นสัญญาเอาทรัพย์สินตราไว้เป็นประกันหนี้โดยมีหนี้ที่จะต้องชำระแก่กัน อันเป็นหนี้ประชาชน และจำนองเป็นอุปกรณ์ของหนี้นั้น ซึ่งอาจแยกหนี้ที่จะต้องชำระแก่กันและการ จำนองออกเป็นคนละส่วนต่างหากจากกันได้เข้าหนี้จึงชอบที่จะใช้สิทธิเรียกร้องอย่างหนึ่งสามัญหรือ จะบังคับจำนองอย่างใดอย่างหนึ่งก็ย่อมทำได้ ไม่เป็นการหลีกเลียงกฎหมาย เรื่องจำนองหรือเป็น การใช้สิทธิโดยไม่สุจริต(ฎีกาที่ 2003/2519)

4. ผู้จำนองถูกบังคับจำนอง จะขอให้ผู้รับจำนองบังคับชำระหนี้เอาจากผู้ค้ำประกันก่อน ไม่ได้ เพราะไม่มีกฎหมายให้อำนาจไว้ เช่น นายนกผู้เงินนายไก่ 5,000 บาท มีนายเป็ดเป็นผู้ค้ำประกัน และนายหนูจำนองที่ดินเป็นประกันด้วย เมื่อหนี้ถึงกำหนดชำระนายไก่จะฟ้องบังคับจำนอง ที่ดินของนายหนูก่อนฟ้องนายเป็ด นายหนูจะขอให้นายไก่ฟ้องนายเป็ดก่อนไม่ได้เพราะไม่มี กฎหมายให้อำนาจไว้เช่นนั้น และถ้านายหนูถูกฟ้องบังคับจำนองเอาเงินชำระหนี้เท่าใด นายหนูก็มี สิทธิเรียกไล่เบี้ยเอาเงินคืนจากนายนกผู้ค้ำประกันตามมาตรา 724 นายหนูจะเรียกร้องเอาจาก นายเป็ดอีกต่อหนึ่งไม่ได้

ในกรณีที่ผู้จำนองโอนทรัพย์สินที่จำนองไปให้บุคคลอื่น ผู้รับจำนองคงมีสิทธิบังคับจำนอง กับทรัพย์สินนั้นได้ โดยไม่ต้องคำนึงว่าในขณะที่บังคับจำนองใครเป็นเจ้าของทรัพย์สินนั้น เพียง แต่ผู้รับจำนองจะบังคับจำนองแก่ผู้รับ โอนทรัพย์สินซึ่งจำนองจะต้องมีจดหมายบอกกล่าวแก่ผู้รับ โอนล่วงหน้าหนึ่งเดือนก่อนแล้ว จึงจะบังคับจำนองได้ (มาตรา 735)

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

ผู้รับจำนองเอาทรัพย์สินจำนองหลุดเป็นสิทธิ

มาตรา 729 “นอกจากทางแก้ตั้งบัญญัติไว้ในมาตราก่อนนั้น ผู้รับจำนองยังชอบที่จะเรียก เอาทรัพย์สินจำนองหลุดได้ภายในบังคับเงื่อนไขดังจะกล่าวต่อไปนี้

(1) ลูกหนี้ได้ขาดส่งดอกเบี้ยมาแล้วเป็นเวลาถึงห้าปี

(2) ผู้จ้างงอมิได้แสดงให้เห็นที่พอใจแก่ศาลว่าราคาทรัพย์สินนั้นท่วมจำนวนเงินอันค้าง

ชำระ และ

(3) "ไม่มีการจ้างงอรายอื่น หรือบุริมสิทธิอื่น ได้จดทะเบียนไว้เหนือทรัพย์สินอันเดียวกันนี้เอง"

นอกจากเจ้าหนี้บังคับจ้างงอโดยฟ้องศาลขอให้เอาทรัพย์สินออกขายทอดตลาดแล้วผู้รับจ้างงอฟ้องเอาทรัพย์สินหลุดเป็นสิทธิได้ด้วยหลักทั้ง 3 ประการตามมาตรา 729 (1), (2) และ (3) คือ ประการแรกลูกหนี้ขาดส่งดอกเบี้ยมาแล้วเป็นเวลา 5 ปี ประการที่สอง ผู้จ้างงอมิได้แสดงให้เห็นที่พอใจแก่ศาลว่าราคาทรัพย์สินนั้นท่วมจำนวนเงินอันค้างชำระ และประการที่สาม ไม่มีการจ้างงอรายอื่น หรือบุริมสิทธิอื่น ได้จดทะเบียนไว้เหนือทรัพย์สินอันเดียวกันนั้น การเอาทรัพย์สินหลุดเป็นสิทธิจะต้องครบทั้ง 3 เงื่อนไข ขาดข้ออย่างใดอย่างหนึ่งเพียงข้อเดียวไม่ได้

การเอาทรัพย์สินจ้างงอหลุดก็เป็นการบังคับจ้างงอ ต้องบอกกล่าวก่อนตามมาตรา 728

ผู้รับมรดกจากผู้รับจ้างงอจะยังไม่ได้จดทะเบียนสิทธิของตนตามกฎหมาย ก็หาเป็นเหตุให้จำเลยซึ่งไม่ใช่บุคคลภายนอกนำมาเป็นข้อคัดค้านว่าผู้รับมรดกเป็นผู้ไม่มีอำนาจฟ้อง ผู้รับจ้างงอฟ้องขอให้เอาที่จ้างงอหลุดเป็นสิทธิ ถ้าปรากฏว่า เมื่อยื่นคำให้การ จำเลยได้วางเงินต่อศาลและขอให้ผู้รับมรดกรับการไต่ถอน เช่นนี้ ศาลจะพิพากษาให้ที่ดิน ที่จ้างงอหลุดเป็นสิทธิแก่ผู้รับจ้างงอไม่ได้ (ฎีกาที่ 442/2486)

หน้าที่นำสืบว่าราคาทรัพย์สินท่วมหนี้จ้างงอตามมาตรา 729 (2) ตกเป็นของผู้จ้างงอถ้านำสืบไม่ได้ ทรัพย์สินจ้างงออาจถูกบังคับให้หลุดได้

การฟ้องบังคับจ้างงอนั้น แม้หนี้จ้างงอเกิน 10 ปี แล้วยังฟ้องได้ การฟ้องขอให้ที่จ้างงอหลุดเป็นสิทธิหรือยึดที่จ้างงอหลุดเป็นสิทธิ หรือยึดที่จ้างงอขายทอดตลาดเอาเงินชำระหนี้ นั้น เมื่อปรากฏว่าจำเลยผู้จ้างงอค้างดอกเบี้ยเกิน 5 ปีแล้ว และไม่ได้ต่อสู้ไว้ว่าที่จ้างงอมีราคาท่วมหนี้จ้างงอ ศาลก็ย่อมพิพากษาให้เอาที่จ้างงอหลุดเป็นสิทธิแก่โจทก์ได้ (ฎีกาที่ 1051/2493)

มาตรา 728, 729 นี้ต้องอ่านควบกันไปจึงจะได้ความประสงค์ของกฎหมายมาตรา 728 เป็นบทให้อำนาจแก่ผู้รับจ้างงอที่จะขอให้ศาลพิพากษาสั่งให้ยึดทรัพย์สินซึ่งจ้างงอ และให้ขายทอดตลาดในเมื่อลูกหนี้ผิดนัดตามมาตรา 729 เป็นบทให้อำนาจแก่ผู้รับจ้างงอที่จะขอต่อศาลเรียกเอาทรัพย์สินจ้างงอหลุดได้ ภายในบังคับแห่งเงื่อนไข 3 ข้อ ที่ระบุไว้ในนั้น (มาตรา 729) ทั้ง 2 มาตรานี้เป็นบทว่าด้วยการบังคับจ้างงอด้วยกันและเกี่ยวโยงกัน ซึ่งมีหลักใหญ่อยู่ในมาตรา 728 ให้ผู้รับจ้างงอมิจดหมายบอกกล่าวลูกหนี้ให้ชำระหนี้เสียก่อน เมื่อลูกหนี้ละเลยไม่ปฏิบัติตามคำบอกกล่าว

นั้นผู้รับจ้างเองจึงจะฟ้องคดีต่อศาล ขอให้บังคับจ้างเองได้ คือให้ศาลพิพากษาสั่งให้ยึดทรัพย์ที่จ้างเองและให้ขายทอดตลาดเอาเงินมาชำระหนี้ให้ผู้รับจ้างเอง หรือให้พิพากษาสั่งให้ทรัพย์สินซึ่งจ้างเองหลุดเป็นสิทธิแก่ผู้รับจ้างเอง (ฎีกาที่ 1732/2500)

ผู้รับจ้างเองร้องสอดเข้าบังคับจ้างเองขอให้ทรัพย์สินจ้างเองหลุดเป็นสิทธิ ข้อที่ว่าทรัพย์ราคาไม่ท่วมหนี้จ้างเอง เป็นหน้าที่ผู้รับจ้างเองต้องนำสืบ (ฎีกาที่ 953/2500)

ทรัพย์สินสิ่งเดียวจ้างเองแก่ผู้รับจ้างหลายคน

มาตรา 730 “เมื่อทรัพย์สินอันหนึ่งอันเดียวได้จ้างเองแก่ผู้รับจ้างหลายคนด้วยกัน ท่านให้ถือลำดับผู้รับจ้างเองเรียงตามวันและเวลาจดทะเบียน และผู้รับจ้างเองคนก่อนจักได้รับใช้หนี้ก่อนผู้รับจ้างเองคนหลัง”

ผู้จ้างเองนำทรัพย์สินอันเดียวกันกับที่ได้จ้างเองแล้ว นำไปจ้างเองรายอื่นอีก โดยทรัพย์สินที่จ้างเองเพียงอันหนึ่งอันเดียวแต่จ้างเองกับผู้รับจ้างเองหลายคน การบังคับชำระหนี้ก็คือการบังคับจ้างเอง ผู้ที่รับจ้างเองก่อน โดยถือวันจดทะเบียนก่อนจะได้รับใช้หนี้จ้างเองก่อน และเรียงลำดับผู้รับจ้างเองเรียงตามวันและเวลาจดทะเบียน ใครจดทะเบียนรับจ้างเองก่อนจะได้รับใช้หนี้ก่อนผู้รับจ้างเองคนหลัง หากการบังคับจ้างเองของผู้รับจ้างเองรายแรกแล้ว ราคาทรัพย์สินที่ขายได้พอแก่การชำระหนี้ผู้รับจ้างเองรายแรกเท่านั้นและไม่มีเหลืออีก ผู้รับจ้างเองรายหลังย่อมไม่มีโอกาสได้รับชำระหนี้ (ฎีกาที่ 473/2485)

มาตรา 731 “อันผู้รับจ้างเองคนหลังจะบังคับตามสิทธิของตนให้เสียหายแก่ผู้รับจ้างเองคนก่อนนั้น ท่านว่าหาอาจทำได้ไม่”

ผู้รับจ้างเองคนหลังจะบังคับจ้างเอง จะต้องบังคับจ้างเองในทางที่ไม่ต้องให้ผู้รับจ้างเองก่อนตนนั้นเสียหาย เมื่อทรัพย์จ้างเองสิ่งเดียวจ้างเองแก่ผู้รับจ้างเองหลายรายแล้ว การบังคับจ้างเองถือเวลาจดทะเบียนเป็นสำคัญ ถ้าทรัพย์นั้นถูกบังคับจ้างเองได้เงินมาจากการขาดทอดตลาดต้องจ่ายให้กับผู้รับจ้างเองรายแรกและตามลำดับเป็นการชำระหนี้ ผู้รับจ้างเองคนหลังจะบังคับจ้างเองให้เสียหายแก่ผู้รับจ้างเองรายแรกและตามลำดับเป็นการชำระหนี้ ผู้รับจ้างเองคนหลังจะบังคับจ้างเองให้เสียหายแก่ผู้รับจ้างเองก่อนตนไม่ได้ เช่น ก.จ้างเองที่ดินไว้กับ ข.ประกันหนี้ กำหนดชำระภายใน 3 ปี ต่อมา ก.นำที่ดินแปลงนั้นมาจ้างเองกับ ค. ไว้อีก 30,000 บาท กำหนดเวลาชำระหนี้ 1 ปี ปราบฎว่าหนี้ของ ก. ถึงกำหนดชำระ ก.ไม่ชำระหนี้ ค.จะฟ้องบังคับจ้างเองไม่ได้ ถ้าทำให้ ข.ได้รับความ

เสียหาย คือถ้า ข. ผู้รับจ้างต้องการจะกินดอกเบี้ยต่อไปจนครบกำหนดชำระหนี้จะเห็นว่าถ้าให้ ค. บังคับจ้าง การกระทำของ ค. ขัดต่อผลประโยชน์ของ ข. ผู้รับจ้างคนก่อนเพราะจะทำให้ ข. ต้องเสียหายในการที่จะไม่ได้รับดอกเบี้ยตามต้องการ กฎหมายจึงบัญญัติให้สิทธิแก่ ข. ในอันที่จะได้รับประโยชน์ต่อไป กล่าวคือ ห้ามไม่ให้ ค. ผู้รับจ้างคนหลังบังคับจ้างองให้ผู้รับจ้างคนก่อนต้องเสียหายเพราะการบังคับจ้างอง

นำเงินจากการขายทอดตลาดมาชำระหนี้

มาตรา 732 "ทรัพย์สิ่งซึ่งจ้างขายทอดตลาดได้เงินเป็นจำนวนสุทธิเท่าใด ท่านให้จัดใช้แก่ผู้รับจ้างองเรียงตามลำดับ และถ้ายังมีเงินเหลืออยู่อีก ก็ให้ส่งมอบแก่ผู้จ้างอง"

ทรัพย์สิ่งจ้างองถูกบังคับจ้างองขายทอดตลาดได้เงินสุทธิเท่าใด ถ้าทรัพย์จ้างองนั้นมีผู้รับจ้างองหลายราย ให้จัดใช้แก่ผู้รับจ้างองคนแรกก่อน โดยเรียงลำดับวันและเวลาจดทะเบียนจ้างองตามมาตรา 730 เมื่อนำเงินจากการขายทอดตลาดทรัพย์จ้างองใช้แก่ผู้รับจ้างองเรียงลำดับหากยังมีเงินเหลืออยู่อีก ให้ส่งมอบแก่ผู้จ้างอง

ทรัพย์ที่จ้างองไว้หลายรายได้ถูกยึดมาขายทอดตลาดในคดีแพ่งสามัญ เมื่อผู้รับจ้างองในลำดับแรกเป็นผู้ซื้อได้ก็มีสิทธิหักหนี้จ้างองของเขาได้ตามมาตรา 732 ถึงแม้ผู้รับจ้างองนั้นซึ่งเป็นเจ้าหนี้คำพิพากษาในคดีที่ขอบังคับจ้างองจะมีได้ขอยึดมาขายทอดตลาดในคดีของตนก็ตาม (ฎีกาที่ 316/2504)

ลูกหนี้ไม่ต้องรับผิดชอบในเงินที่ขาดเมื่อมีการบังคับจ้างองหรือเอาทรัพย์จ้างองหลุด

มาตรา 733 "ถ้าเอาทรัพย์จ้างองหลุด และราคาทรัพย์สิ่งนั้นที่มีประมาณต่ำกว่าจำนวนเงินที่ค้างชำระกันอยู่ก็ดี หรือถ้าเอาทรัพย์สิ่งซึ่งจ้างองออกขายทอดตลาดใช้หนี้ได้เงินจำนวนสุทธิน้อยกว่าจำนวนเงินที่ค้างชำระกันอยู่นั้นก็ดี เงินยังขาดจำนวนอยู่เท่าใด ลูกหนี้ไม่ต้องรับผิดชอบในเงินนั้น"

เมื่อมีการบังคับจ้างอง โดยผู้รับจ้างองเอาทรัพย์จ้างองหลุดเป็นสิทธิ และราคาทรัพย์สิ่งจ้างองนั้นมีประมาณต่ำกว่าจำนวนเงินที่ค้างชำระ หรือเอาทรัพย์สิ่งจ้างองออกขายทอดตลาดใช้หนี้ได้เงินจำนวนสุทธิน้อยกว่าจำนวนเงินที่ค้างชำระกันอยู่ เงินยังขาดจำนวนอยู่เท่าใดลูกหนี้ไม่ต้องรับผิดชอบในเงินนั้น การบังคับจ้างองทำให้จ้างองระงับตามมาตรา 744 ทำให้ลูกหนี้หลุดพ้นความรับผิดชอบตามมาตรา 733 เช่น

จำนองเป็นสัญญาที่เอาทรัพย์สินตราไว้เป็นประกันการชำระหนี้ จึงมีหนี้ที่ต้องชำระแก่กัน อันเป็นหนี้ประธานและมีจำนองเป็นอุปกรณ์ การบังคับจำนองแก่ทรัพย์สินซึ่งจำนองจะกระทำได้อีกต่อ เมื่อมีการไม่ชำระหนี้อันเป็นประธานเกิดขึ้น ดังนั้น ในกรณีที่มีการบังคับจำนองโดยเอาทรัพย์สินของจำเลยออกขายทอดตลาดเพื่อใช้เงินที่จำเลยกู้โจทก์ไป แต่ขายได้เงินสุทธิน้อยกว่าเงินที่จำเลยค้างชำระอยู่ หากในสัญญาจำนองไม่ปรากฏว่าจำเลยยอมให้เอาทรัพย์สินอื่นนอกจากทรัพย์สินที่จำนองชำระหนี้ได้อีกแล้ว จำเลยก็ไม่ต้องรับผิดชอบในจำนวนเงินที่ขาด โจทก์จะขอให้ยึดทรัพย์สินอื่นของจำเลยมาชำระหนี้อีกหาได้ไหม (ฎีกาที่ 40/2513)

ถ้าผู้รับจำนองไม่ได้บังคับจำนองเอาทรัพย์สินหลุดจำนองหรือเอาขายทอดตลาด ลูกหนี้ต้องรับผิดชอบใช้หนี้ตามสัญญามูลหนี้เดิม เช่น

จำเลยกู้เงิน โจทก์โดยมีผู้อื่นจำนองที่ดินเป็นประกัน โจทก์ฟ้องจำเลยและผู้จำนองแล้ว ต่อมาได้ยึดที่ดินที่จำนองก่อนขายทอดตลาด ผู้จำนองก็ตกลงโอนที่ดินนั้นให้โจทก์เป็นการชำระหนี้ส่วนหนึ่ง หักแล้วยังมีหนี้ค้างชำระอยู่อีก การที่ผู้จำนองโอนที่ดินให้โจทก์เช่นนี้ เป็นการเอาที่ดินมาใช้หนี้กันระหว่างโจทก์ผู้รับจำนองกับผู้จำนอง ไม่ใช่กรณีเอาทรัพย์สินหลุดตามมาตรา 729 หรือเอาออกขายทอดตลาดตามมาตรา 728 จึงนำมาตรา 733 มาบังคับไม่ได้ โจทก์ยังมีสิทธิเรียกให้จำเลยซึ่งเป็นลูกหนี้เงินกู้ชำระส่วนที่ยังขาดอยู่ได้ (ฎีกาที่ 300/2506)

โจทก์ฟ้องจำเลยขอให้ชำระหนี้จำนอง แล้วโจทก์จำเลยทำสัญญาประนีประนอมยอมความกันโดยจำเลยยอมชำระหนี้จำนอง ศาลพิพากษาตามข้อmocคดีถึงที่สุด ดังนี้ ถือว่าเป็นเพียงฟ้องในมูลหนี้สามัญและมีผลทำให้หนี้เดิมระงับ เกิดหนี้ใหม่ตามสัญญาประนีประนอมยอมความเมื่อจำเลยไม่ปฏิบัติตามสัญญาประนีประนอมยอมความ โจทก์บังคับคดีแก่ทรัพย์สินอื่น ๆ ของจำเลยรวมทั้งทรัพย์สินที่จำนองได้ (ฎีกาที่ 224/2518)

มาตรา 733 ไม่ใช่บทบัญญัติแห่งกฎหมายอันเกี่ยวกับความสงบเรียบร้อยหรือศีลธรรมอันดีของประชาชน ผู้จำนองอาจตกลงกับผู้รับจำนองเป็นประการอื่นพิเศษนอกเหนือจากที่มาตรา 733 บัญญัติไว้ยอมกระทำได้ เช่น

จำนองที่ดินกันแล้ว ผู้จำนองทำสัญญาพิเศษให้ไว้แก่ผู้รับจำนองว่าถ้าเอาที่ดินจำนองออกขายทอดตลาดได้เงินน้อยกว่าที่ค้างชำระ ผู้จำนองจะใช้ให้จนครบตามสัญญา ข้อตกลงนี้ใช้ได้และไม่จำเป็นต้องไปจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ (ฎีกาที่ 1313/2480)

ในสัญญาจ้างงานที่โจทก์นำมาฟ้องมีข้อความว่าถ้าทรัพย์สินจ้างงานไม่พอชำระหนี้ที่จ้างงาน
ผู้จ้างงานยอมให้เอาทรัพย์สินนอกจ้างงานชำระหนี้จ้างงานได้ เมื่อเจ้าพนักงานบังคับคดีขายทอดตลาด
ที่ดินที่จ้างงานไปแล้ว ได้เงินไม่พอชำระหนี้จ้างงาน โจทก์ย่อมมีสิทธิขอให้บังคับแก่ทรัพย์สินนอก
จ้างงานได้(ฎีกาที่ 747/2502)

ทำสัญญาค้ำประกันหนี้จ้างงานอีกชั้นหนึ่ง ย่อมใช้ได้ตามกฎหมาย เช่น

ผู้ค้ำประกันทำสัญญาค้ำประกันการจ้างงานว่าถ้าผู้จ้างงานผิดสัญญาไม่ชำระเงินตามสัญญา
ผู้ค้ำประกันยอมให้ผู้รับจ้างงานฟ้องร้องเรียกเงินตามสัญญาจ้างงานของผู้จ้างงาน โดยผู้ค้ำประกันยอม
ใช้เงินตามสัญญาจ้างงานและค่าเสียหายใดๆ ทั้งสิ้น ดังนี้ แม้ตามสัญญาจ้างงานจะไม่มีกล่าวไว้ว่าถ้า
บังคับจ้างงานแล้ว ยังขาดเงินอยู่เท่าใด ผู้จ้างงานต้องใช้อีกจนครบก็ดี ในเมื่อมีการบังคับจ้างงานขาย
ทอดตลาดทรัพย์สินที่จ้างงานได้เงินไม่พอรับผิดชอบผู้รับจ้างงานในจำนวนเงินที่ยังขาดอยู่ตามสัญญาค้ำ
ประกัน ผู้ค้ำประกันต้องไ้จนครบ (ฎีกาที่ 1317/2505)

ตัวการมอบอำนาจให้ตัวแทนไปทำสัญญาจ้างงาน ตัวแทนทำสัญญาจ้างงานยกเว้นมาตรา
733 ตัวแทนทำนอกอำนาจ ตัวการไม่ต้องรับผิดชอบ

จำเลยทำหนังสือมอบอำนาจให้ ส.เป็นผู้มีอำนาจทำนิติกรรมจ้างงานที่ดินของตน ส. ไปทำ
จ้างงานโดยมีข้อสัญญาว่า ถ้าบังคับจ้างงานเงินน้อยกว่าจำนวนเงินที่ค้างชำระขาดอยู่เท่าใด ผู้จ้างงาน
และลูกหนี้ยอมรับผิดใช้เงินที่ขาดอยู่นั้น ให้จนครบสัญญาข้อนี้ไม่ผูกพันจำเลย เพราะเป็นการที่
ส.กระทำการนอกเหนือไปจากอำนาจที่ได้รับมอบหมาย (ฎีกาที่ 1536/2514)

ผู้รับจ้างงานบังคับจ้างงานทรัพย์สินซึ่งจ้างงานไว้มีหลายสิ่ง

มาตรา 734 "ถ้าจ้างงานทรัพย์สินหลายสิ่งเพื่อประกันหนี้แต่รายหนึ่งรายเดียวและมีได้ระบุ
ลำดับไว้ไว้ไซ้ ท่านว่าผู้รับจ้างงานจะใช้สิทธิของตนบังคับแก่ทรัพย์สินนั้น ๆ ทั้งหมด หรือแต่เพียง
บางสิ่งก็ได้ แต่ท่านมิให้ทำเช่นนั้นแก่ทรัพย์สินมากกว่าที่จำเป็นเพื่อใช้หนี้ตามสิทธิแห่งตน

ถ้าผู้รับจ้างงานใช้สิทธิของตนบังคับแก่ทรัพย์สินทั้งหมดพร้อมกับท่านให้แบ่งภาระแห่งหนี้
นั้นกระจายไปตามส่วนราคาแห่งทรัพย์สินนั้น ๆ เว้นแต่ในกรณีที่ได้ระบุจำนวนเงินจ้างงานไว้
เฉพาะทรัพย์สินแต่ละสิ่ง ๆ เป็นจำนวนเท่าใด ท่านให้แบ่งกระจายไปตามจำนวนเงินจ้างงานที่ระบุ
ไว้เฉพาะทรัพย์สินสิ่งนั้น ๆ

แต่ถ้าผู้รับจ้างงานใช้สิทธิของตนบังคับแก่ทรัพย์สินอันใดอันหนึ่งแต่เพียงสิ่งเดียวไว้ไซ้ ผู้รับ

จำนองจะให้ชำระหนี้อันเป็นส่วนของคนทั้งหมดจากทรัพย์สินอันนั้นก็ได้ในกรณีเช่นนั้นท่านให้ถือว่าผู้รับจำนองถัดไปโดยลำดับย่อมเข้ารับช่วงสิทธิของผู้รับจำนองคนก่อน และจะเข้าบังคับจำนองแทนที่คนก่อนก็ได้แต่เพียงเท่าจำนวนซึ่งผู้รับจำนองคนก่อนจะพึงได้รับจากทรัพย์สินอื่น ๆ ตามบทบัญญัติดังกล่าวมาในวรรคก่อนนั้น”

วรรคแรก มีทรัพย์สินหลายชิ้นหรือหลายสิ่งนำมาจำนองประกันหนี้รายเดียวกันแล้วไม่ว่าทรัพย์สินหลายสิ่งจะเป็นของผู้จำนองคนเดียวหรือหลายคน และการจำนองนั้นมีได้ระบุลำดับไว้ ผู้รับจำนองมีสิทธิจะบังคับจำนองเหนือทรัพย์สินนั้นทั้งหมดหรือทรัพย์สินสิ่งใดสิ่งหนึ่งก็ได้ แต่ต้องมีข้อตกลงพิเศษในสัญญาจำนองว่า ผู้รับจำนองจะต้องบังคับจำนองทรัพย์สินใดก่อนหลังกันอย่างไรแล้ว ผู้รับจำนองต้องบังคับจำนองตามข้อตกลงนั้น จะเลือกบังคับจำนองทรัพย์สินใดก่อนไม่ได้ถ้าการจำนองทรัพย์สินหลายสิ่งมิได้ระบุลำดับไว้ ผู้รับจำนองจะใช้สิทธิบังคับจำนองเอาแก่ทรัพย์สินใดเพียงสิ่งหรือทั้งหมดก็ได้ แต่ห้ามมิให้ใช้บังคับจำนองทรัพย์สินมากสิ่งเกินกว่าที่จำเป็นใช้หนี้ตามสิทธิของผู้รับจำนอง เช่น

ก. กู้เงิน ข. 100,000 บาท มี ค. นำบ้านมาจำนอง และ ง. นำที่ดินมาจำนองประกันหนี้โดยมิได้ระบุลำดับไว้ตามมาตรา 710 (1) เมื่อ ก. ไม่ชำระหนี้ ข. เจ้าหนี้ผู้รับจำนองจะใช้สิทธิบังคับจำนองเอาแก่ที่ดินและบ้าน หรือจะบังคับจำนองเอาแก่บ้านอย่างเดียวหรือเอาแต่ที่ดินอย่างเดียวกันก็ได้ ถ้าสมมุติว่าที่ดินของ ง. มีราคาขายได้แสนกว่าบาท เหลือเงินสุทธินี้ ข. เต็ม 100,000 บาท ดังนี้ ข. ได้แต่บังคับจำนองเอาแก่ที่ดินเท่านั้น ห้ามมิให้บังคับจำนองเอาแก่บ้านของ ค. ด้วย เพราะการบังคับจำนองมากสิ่งเกินกว่าความจำเป็นที่จะใช้หนี้

วรรค 2 มีการจำนองทรัพย์สินหลายสิ่งประกันหนี้แต่เพียงรายเดียว และทรัพย์สินมิได้ระบุลำดับไว้ ผู้รับจำนองจะใช้สิทธิบังคับจำนองของคนบังคับแก่ทรัพย์สินทั้งหมดพร้อมกันได้ ในเมื่อการบังคับจำนองไม่ใช่บังคับแก่ทรัพย์สินมากสิ่งเกินความจำเป็นแล้ว ให้แบ่งภาระแห่งหนี้กระจายไปตามส่วนราคาแห่งทรัพย์สินนั้น เว้นแต่ทรัพย์สินนั้นจะได้ระบุจำนวนเงินไว้เฉพาะทรัพย์สินแต่ละสิ่งเป็นจำนวนเท่าใด ก็ให้แบ่งกระจายไปตามจำนวนเงินจำนองที่ระบุไว้เฉพาะทรัพย์สินสิ่งนั้น เช่น สมมุติว่า ตามตัวอย่างที่กล่าวมา ข. ใช้สิทธิบังคับจำนองเอาจากบ้านและที่ดิน โดยขายบ้านได้เงินสุทธิ 60,000 บาท และขายที่ดินได้เงินสุทธิ 90,000 บาท แบ่งส่วนของความรับผิดชอบจากราคาที่ขายได้ที่ดินรับผิดชอบ 3 ส่วน บ้านรับผิดชอบ 2 ส่วน จากจำนวนหนี้เงินประกัน 100,000 บาท ถัดได้ส่วนละ 20,000 บาท ที่ดินจะต้องรับภาระ โดยบังคับเอาจากเงินที่ขายที่ดิน 60,000 บาท ส่วนที่เหลืออีก

30,000 บาท คืนให้ ง. และ จะบังคับเอาเงินสุทธิตี่ขายบ้าน 40,000 บาท ส่วนที่เหลืออีก 20,000 บาท คืน ค.

ถ้าการจำนองทรัพย์สินหลายสิ่งระบุจำนวนเงินที่ทรัพย์สินแต่ละสิ่งต้องรับผิดชอบ ก็ต้องรับผิดชอบตาม ส่วนแห่งราคาทรัพย์สิน ตามตัวอย่างถ้าระบุว่าบ้านต้องรับผิดชอบ 30,000 บาท ที่ดินต้องรับผิดชอบ 70,000 บาท เมื่อบังคับจำนองขายที่ดิน ได้ราคา 75,000 บาท ก็ต้องคืนให้ ง. ไป 5,000 บาท และขายบ้านได้ 20,000 บาท ข. ก็ต้องรับเงินที่ขายบ้านเพียง 20,000 บาท เป็นไปตามส่วนที่จดทะเบียน

ฎีกาที่ 531/2513 การจำนองทรัพย์สินหลายสิ่งเพื่อประกันหนี้รายหนึ่งรายเดียว โดยมีได้ ระบุลำดับไว้ แต่ระบุจำนวนเงินจำนองไว้เฉพาะทรัพย์สินแต่ละสิ่ง หากผู้รับจำนองใช้สิทธิบังคับ ทรัพย์สินทั้งหมดพร้อมกันเช่นนี้ ต้องแบ่งภาระแห่งหนี้ที่กระจายไปตามจำนวนเงินจำนองที่ระบุ ไว้เฉพาะทรัพย์สินนั้น ๆ ซึ่งผลก็คือ หากขายทอดตลาดทรัพย์สินใดได้เงินเกินกว่าจำนวนเงินจำนอง ที่ระบุไว้ในสัญญาจำนอง ก็ต้องคืนส่วนที่เกินให้ผู้จำนองไป และทรัพย์สินใดขายได้ไม่คุ้มจำนวนที่ ระบุในสัญญาจำนอง ส่วนที่ขาดก็เป็นอันพับไป จะเอาหนี้จำนองแต่ละรายมารวมกันตั้งเป็นเกณฑ์ กำหนดมิได้

วรรค 3 ใช้บังคับเมื่อทรัพย์สินใดสิ่งหนึ่งได้จำนองไว้หลายครั้งและจำนองแก่บุคคลต่างกัน ส่วนทรัพย์สินอื่นได้จำนองไว้กับผู้รับจำนองคนแรกมิได้จำนองไว้กับผู้รับจำนองคนถัดไป ผู้รับ จำนองคนแรกบังคับจำนองเอาที่ทรัพย์สินที่มีจำนองซ้อน ได้ราคาพอใช้หนี้ของตนเมื่อผู้รับจำนอง คนแรกใช้สิทธิบังคับจำนองเอาที่ทรัพย์สินที่จำนองซ้อนกัน ผู้รับจำนองคนถัดไปไม่มีสิทธิที่จะร้อง คัดค้านหรือขอร้องให้ผู้รับจำนองคนแรกบังคับจำนองเหนือทรัพย์สินอื่น ๆ ก่อนผู้รับจำนองคน แรกบังคับจำนอง ได้ราคาพอใช้หนี้ของตน แต่ไม่พอชำระหนี้ผู้รับจำนองคนถัดไปหรือรายที่ 2 เขาก็ อาจเสียหายโดยไม่ได้รับชำระหนี้ทั้งหมด กฎหมายจึงได้บัญญัติมาตรา 734 วรรค 3 ให้สิทธิแก่ผู้รับ จำนองคนถัดไปหรือรายที่ 2 ให้ได้รับช่วงสิทธิของผู้รับจำนองคนแรกแต่เพียงเท่าจำนวนของผู้รับ จำนองคนแรกหรือคนก่อนพึงจะได้รับชำระหนี้จำนองจากทรัพย์สินอื่น ๆ ที่ได้จำนองไว้กับผู้รับ จำนองคนแรกหรือคนก่อน คือผู้รับจำนองรายที่ 2 หรือคนถัดไปจะได้รับช่วงสิทธิเพียงเท่าที่ผู้รับ จำนองคนแรกหรือคนก่อนบังคับจำนองพร้อมกัน ทรัพย์สินใดต้องรับภาระเท่าใด เมื่อผู้รับจำนอง คนแรกหรือคนก่อนยังไม่ได้ใช้สิทธิ ผู้รับจำนองรายที่ 2 หรือคนถัดไปจึงเข้ารับช่วงสิทธิเอาส่วน เหลือที่ทรัพย์สินจำนองที่จะต้องรับภาระใช้หนี้จำนองในแต่ละสิ่ง

หมวด 5

สิทธิและหน้าที่ของผู้รับโอนทรัพย์สินซึ่งจำนอง

มาตรา 736 “ผู้รับโอนทรัพย์สินซึ่งจำนองจะไถ่ถอนจำนองก็ได้ ถ้าหากมิได้เป็นตัวลูกหนี้ หรือผู้ค้ำประกัน หรือเป็นทายาทของลูกหนี้หรือผู้ค้ำประกัน”

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

ระยะเวลาผู้รับโอนทรัพย์สินจำนองจะไถ่ถอนจำนอง

มาตรา 737 “ผู้รับโอนจะไถ่ถอนจำนองเมื่อใดก็ได้ แต่ถ้าผู้รับจำนองได้บอกกล่าวว่ามีจำนองจะบังคับจำนองไซ้ ผู้รับโอนต้องไถ่ถอนจำนองภายในเดือนหนึ่งนับแต่วันรับคำบอกกล่าว”

ผู้รับโอนทรัพย์สินติดจำนองจะไถ่ถอนจำนองได้ตั้งแต่เวลาได้รับโอนทรัพย์สินจนถึงภายในระยะเวลา 1 เดือน นับแต่วันได้รับคำบอกกล่าวของผู้รับจำนอง ว่าผู้รับจำนองประสงค์จำนองจะบังคับจำนองตามมาตรา 735

วิธีการไถ่ถอนจำนองของผู้รับโอน

มาตรา 738 “ผู้รับโอนซึ่งประสงค์จะไถ่ถอนจำนองต้องบอกกล่าวความประสงค์นั้นแก่ผู้เป็นลูกหนี้ชั้นต้น และต้องส่งคำเสนอไปยังบรรดาเจ้าหนี้ที่ได้จดทะเบียน ไม่ว่าในทางจำนองหรือประการอื่นว่าจะรับใช้เงินให้เป็นจำนวนอันสมควรกับราคาทรัพย์สินนั้น

คำเสนอนั้นให้แจ้งข้อความทั้งหลายต่อไปนี้ คือ

(1) ตำแหน่งแหล่งที่และลักษณะแห่งทรัพย์สินซึ่งจำนอง

(2) วันซึ่งโอนกรรมสิทธิ์

(3) ชื่อเจ้าของเดิม

(4) ชื่อและภูมิลำเนาของผู้รับโอน

(5) จำนวนเงินที่เสนอว่าจะใช้

(6) คำขอขอดำเนินการที่ค้างชำระแก่เจ้าหนี้คนหนึ่ง ๆ รวมทั้งอุปกรณ์และจำนวนเงินที่จะจัดเป็นส่วนใช้แก่บรรดาเจ้าหนี้ตามลำดับ

อนึ่ง ให้คัดสำเนารายงานจดทะเบียนของเจ้าพนักงานในเรื่องทรัพย์สินซึ่งจำนองนั้นอันเจ้าพนักงานรับรองว่าเป็นสำเนาถูกต้องสอดส่งไปด้วย”

ผู้รับโอนทรัพย์สินติดจำนองประสงค์จะไถ่ถอนต้องบอกกล่าวความประสงค์แก่ผู้เป็นลูกหนี้ชั้นต้น คือลูกหนี้ที่มีการจำนองเป็นประกันหนี้ และต้องส่งคำเสนอว่าจะรับใช้เงินให้เป็นจำนวนอันสมควรกับราคาทรัพย์สินที่รับโอนมา ไปยังบรรดาเจ้าหนี้ที่ได้จดทะเบียน ไม่ว่าในทางจำนองหรือประการอื่น คำว่าประการอื่น หมายถึงเจ้าหนี้นุริมสิทธิที่ได้จดทะเบียนเหนือสังหาริมทรัพย์ไว้ คำเสนอนั้นให้แจ้งข้อความทั้งหลายดังที่บัญญัติไว้ในมาตรา 738 (1)-(6) คำขอขอดำเนินการที่ค้างชำระเจ้าหนี้คนหนึ่ง ๆ รวมทั้งอุปกรณ์และจำนวนเงินที่จะจัดเป็นส่วนใช้แก่บรรดาเจ้าหนี้จำนอง เจ้าหนี้นุริมสิทธิ ก่อนหลังกันตามลำดับ ตามสิทธิของเจ้าหนี้ที่ได้จดทะเบียนไว้พร้อมทั้งคัดสำเนารายงานจดทะเบียนของเจ้าพนักงานในเรื่องทรัพย์สินซึ่งจำนองนั้น อันเจ้าพนักงานรับรองว่าเป็นสำเนาอันถูกต้องสอดส่งไปด้วย การจดทะเบียนในเรื่องทรัพย์สินซึ่งจำนองนอกจากจะมีการจดทะเบียนของเจ้าหนี้แล้ว ยังอาจมีการจดทะเบียนของบุคคลอื่นซึ่งไม่ใช่เจ้าหนี้ เช่น จดทะเบียนสิทธิอาศัยหรือสิทธิเหนือพื้นดินด้วยก็ได้

เจ้าหนี้ไม่ยอมรับคำเสนอของผู้โอน

มาตรา 739 “ถ้าเจ้าหนี้คนหนึ่งคนใดไม่ยอมรับคำเสนอ เจ้าหนี้คนนั้นต้องฟ้องคดีต่อศาลภายในเดือนหนึ่งนับแต่วันมีคำเสนอเพื่อให้ศาลพิพากษาสั่งขายทอดตลาดทรัพย์สินซึ่งจำนองนั้น แต่เจ้าหนี้นั้นจะต้องปฏิบัติภารกิจกล่าวต่อไปนี้ด้วย คือ

(1) ออกเงินทรองค่าฤชาธรรมเนียมการขายทอดตลาด

(2) ต้องเข้าสู่ราคาเอง หรือแต่งคนเข้าสู่ราคาเป็นจำนวนเงินสูงกว่าที่ผู้รับโอนเสนอจะใช้

(3) บอกกล่าวการที่ตนไม่ยอมรับให้ผู้รับโอนและเจ้าหนี้ที่คนอื่น ๆ บรรดาได้จดทะเบียน

กับทั้งเจ้าของทรัพย์สินก่อนและลูกหนี้ชั้นต้นทราบด้วย”

เจ้าหนี้คนใดไม่ยอมรับคำเสนอของผู้รับโอนทรัพย์สินซึ่งจำนองผู้รับโอนได้เสนอมา ตาม มาตรา 738 แล้ว เจ้าหนี้ผู้ไม่ยอมรับคำเสนอต้องฟ้องคดีต่อศาลภายใน 1 เดือนนับแต่วันมีคำเสนอ ถ้าไม่มีเจ้าหนี้ผู้ใดนำคดีมาฟ้องต่อศาลว่าไม่ยอมรับคำเสนอภายใน 1 เดือนแล้ว ก็ถือว่าเป็นการยอมรับคำเสนอโดยปริยาย เจ้าหนี้ผู้ไม่ยอมรับคำเสนอจะนำคดีมาฟ้องต่อศาล ก็ต้องปฏิบัติตามการดังต่อไปนี้

1. ออกเงินทดรองค่าฤชาธรรมเนียมการขายทอดตลาด ตามข้อนี้แม้จะไม่ได้กล่าวถึงค่าธรรมเนียมศาล แต่ก็น่าจะแปลว่าต้องจ่ายค่าธรรมเนียมศาลด้วย

2. ต้องเข้าสู้ราคาเอง หรือแต่งคนเข้าสู้ราคาเป็นจำนวนเงินสูงกว่าที่ผู้รับโอนเสนอจะใช้ การเข้าสู้ราคาให้เป็นเงินสูงกว่านั้น จะสูงกว่าเท่าใดก็ได้ ไม่มีกฎหมายกำหนดไว้ แม้จะสูงกว่าบาทเดียวก็ถือว่าสูงกว่าราคาของผู้รับโอนเสนอแล้ว ถ้าเจ้าหนี้ผู้ฟ้องคดีไม่เข้าสู้ราคาแล้ว ก็ต้องรับผิดชอบค่าธรรมเนียมตามที่กำหนดไว้ในมาตรา 740

3. บอกกล่าวการที่ดิน ไม่ขอมันให้ผู้รับโอนและเจ้าหนี้คนอื่น ๆ บรรดาได้จดทะเบียนกับ ทั้งเจ้าของทรัพย์สินก่อนและลูกหนี้ชั้นต้นทราบด้วย

มาตรา 740 “ถ้าขายทอดตลาดได้เงินจำนวนสุทธิลำจำนวนเงินที่ผู้รับโอนเสนอว่าจะใช้ ท่านให้ผู้รับโอนเป็นผู้ออกให้ค่าฤชาธรรมเนียมในการขายทอดตลาด ถ้าได้ไม่ถึงลำจำนวนท่านให้ เจ้าหนี้ผู้ร้องขอให้ขายทอดตลาดเป็นผู้ออก”

การขายทรัพย์สินจำนองทอดตลาดในการฟ้องคดีของเจ้าหนี้ผู้ไม่ยอมรับคำเสนอของผู้รับโอน ถ้าได้เงินจำนวนสุทธิ คือเงินที่ได้จากการขายทอดตลาดหักค่าใช้จ่ายออกแล้ว เช่น ค่าธรรมเนียมการขาย ถ้าเงินสุทธินี้ลำจำนวนเงินที่ผู้รับโอนเสนอว่าจะใช้ จะมากกว่าเพียงใดก็ได้ เช่น มากกว่าเพียง บาทเดียวก็ถือว่าลำจำนวนแล้ว ผู้รับโอนจะต้องเป็นผู้ออกค่าใช้จ่ายค่าฤชาธรรมเนียมในการขายทอดตลาด แต่หากว่าเงินสุทธิจากการขายทรัพย์สินจำนองทอดตลาดไม่ลำจำนวนเงินที่ผู้รับโอนเสนอ เจ้าหนี้ผู้ร้องขอให้ขายทอดตลาดทรัพย์สินจำนองจะต้องเป็นผู้ออก

มาตรา 741 “เมื่อเจ้าหนี้ทั้งหลายได้สนองรับคำเสนอทั่วคนแล้ว โดยแสดงออกชัดหรือโดยปริยายก็ดี ท่านว่าจำนองหรือนุริมสิทธิก็เป็นอันไถ่ถอนได้ด้วยผู้รับโอน ใช้เงินหรือวางเงินตามจำนวนที่เสนอจะใช้แทนการชำระหนี้”

เมื่อผู้รับโอนเสนอจะไถ่ถอนจำนองโดยเสนองเงินจะใช้พอจำนองกับราคาทรัพย์สินแล้ว เจ้าหนี้ทั้งหลายได้สนองคำเสนอทั่วทุกคนแล้วโดยแสดงออกชัดหรือโดยปริยายก็ดี การจำนองหรือบูรณสิทธิก็เป็นอันไถ่ถอนได้ด้วยผู้รับโอนใช้เงินหรือวางเงินตามจำนวนที่จะใช้แทนการชำระหนี้ การวางทรัพย์สินมีกำหนดไว้ในมาตรา 333 ให้วางทรัพย์สิน ณ สำนักงานวางทรัพย์สิน ซึ่งปัจจุบันตั้งสำนักงานวางทรัพย์สินในกรมบังคับคดี

มาตรา 742 “ถ้าการบังคับจำนองก็ดี ถอนจำนองก็ดี เป็นเหตุให้ทรัพย์สินซึ่งจำนองหลุดมือไปจากบุคคลผู้ได้ทรัพย์สินนั้นไว้แต่ก่อนไซ้ ท่านว่าการที่ทรัพย์สินหลุดมือไปเช่นนั้นห้ามมีผลย้อนหลังไม่ และบูรณสิทธิทั้งหลายของเจ้าหนี้แห่งผู้ที่ทรัพย์สินหลุดมือไปอันมีอยู่เหนือทรัพย์สินและได้จดทะเบียนไว้ในวันนั้น ก็ย่อมเข้าอยู่ในลำดับหลังบูรณสิทธิอันเจ้าหนี้ของผู้จำนอง หรือเจ้าของคนก่อนได้จดทะเบียนไว้

ในกรณีเช่นนี้ ถ้าสิทธิใด ๆ อันมีอยู่เหนือทรัพย์สินซึ่งจำนองเป็นคุณหรือเป็น โทษแก่บุคคลผู้ได้ทรัพย์สินซึ่งจำนองไว้แต่ก่อนได้ระงับไปแล้วด้วยเคลื่อนกลืนกัน ในขณะที่ได้ทรัพย์สินนั้นมาไซ้ สิทธินั้นท่านให้กลับคืนมาเป็นคุณหรือเป็น โทษแก่บุคคลนั้น ได้อีก ในเมื่อทรัพย์สินซึ่งจำนองกลับหลุดมือไป”

วรรคแรก หมายถึงผู้เป็นเจ้าของทรัพย์สินคนแรกได้จำนองทรัพย์สินของตนไว้แล้วต่อมาได้โอนทรัพย์สินจำนองนั้นให้แก่บุคคลอีกคนหนึ่งคือผู้รับโอน ผู้รับโอนซึ่งเป็นเจ้าของทรัพย์สินคนหลังได้จำนองหรือก่อให้เกิดบูรณสิทธิเหนือหนี้อีก ภายหลังมีการบังคับจำนองโดยขายทอดตลาด ทำให้ทรัพย์สินนั้นหลุดมือไปจากผู้รับโอน ซึ่งผู้รับโอนได้เป็นเจ้าของทรัพย์สินนั้นไว้แต่ก่อนที่จะมีการบังคับจำนองหรือถอนจำนองในกรณีผู้รับโอนเสนอแก่เจ้าหนี้ แต่เจ้าหนี้ผู้ไม่ยอมรับคำเสนอได้ฟ้องขายทอดตลาดทรัพย์สินนั้น ทำให้ทรัพย์สินซึ่งจำนองนั้นหลุดมือไปจากผู้รับโอน การขายทอดตลาดทรัพย์สินจำนองหรือมีบูรณสิทธิอื่น ทำให้ทรัพย์สินหลุดออกจากจำนองหรือบูรณสิทธิอื่น ดังนี้ การจัดลำดับการชำระหนี้ นั้น เจ้าของทรัพย์สินคนหลังก่อนที่ทรัพย์สินหลุดมือไปได้ก่อให้เกิดจำนองหรือบูรณสิทธิ การจำนองและบูรณสิทธินั้นยังคงมีผลอยู่และย่อมเข้าลำดับหลังบูรณสิทธิอันเจ้าหนี้ของผู้จำนองหรือเจ้าของคนก่อนได้จดทะเบียนไว้ หมายถึงจำนองหรือบูรณสิทธิที่เจ้าของคนหลังก่อให้เกิดขึ้น เมื่อทรัพย์สินหลุดมือเพราะถูกบังคับจำนอง จำนองหรือบูรณสิทธินั้นอยู่ในลำดับหลังผู้รับจำนองซึ่งเจ้าของทรัพย์สินคนแรกก่อให้เกิดขึ้น แต่การเรียงลำดับกันอย่างไรนั้นขึ้นอยู่กับภาระจดทะเบียนว่าผลของการจดทะเบียนเป็นอย่างใด กล่าวคือผู้รับจำนองที่ได้จดทะเบียนก่อนก็มาก่อน

ผู้รับจ้างคนทั้ง 2 และบุริมสิทธิในมูลจ้างทำของและรักษาอสังหาริมทรัพย์เมื่อจดทะเบียนก่อน
ข้อมมาก่อนจ้าง

วรรค 2 เมื่อผู้รับจ้างได้รับ โอนทรัพย์สินจ้างมาเป็นกรรมสิทธิ์ในภายหลัง ผู้รับจ้างมี
สิทธิและความรับผิดชอบในหนี้ของทรัพย์สินจ้างนั้นตกแก่ผู้รับจ้างคนเดียวในทรัพย์สินจ้างแล้วหนี้
จ้างเป็นอันระงับเพราะหนี้เคลื่อนกลืนกันตามมาตรา 353 ภายหลังผู้รับจ้างซึ่งเป็นเจ้าของ
ทรัพย์สินนั้น ได้นำไปจดทะเบียนจ้างกับผู้อื่นไว้ ต่อมาถูกบังคับจ้างเอาทรัพย์สินขายทอดตลาด
ผู้ซื้อทรัพย์สินได้ทรัพย์สินไปโดยปลอดจ้าง สิทธิของผู้รับจ้างคนแรกทรัพย์สินจ้างได้หลุดมือไป
ซึ่งหนี้จ้างเดิมนั้นได้เคลื่อนกลืนกันไปในขณะที่ผู้รับจ้างคนแรกได้ทรัพย์สินมา สิทธิจ้างของ
ผู้รับจ้างคนแรกก็กลับคืนมาเป็นคุณ จึงทำให้ผู้รับจ้างคนแรกเป็นเจ้าของหนี้และได้รับชำระหนี้
จ้างก่อนผู้รับจ้างรายหลัง

ส่วนในทางหนี้จ้างกลับคืนมาเป็น โทษก็คือ เจ้าของทรัพย์สินคนเดิมได้จ้างไว้กับผู้รับ
จ้างคนแรกแล้ว เจ้าของทรัพย์สินคนเดิมได้ขายทรัพย์สินนั้นไป จนทรัพย์สินที่จ้างนั้นได้ตกเป็น
กรรมสิทธิ์ของผู้รับจ้างคนแรก ผู้รับจ้างคนแรกก็ได้นำทรัพย์สินนั้นไปจ้างกับเจ้าของทรัพย์สิน
เดิม จะเห็นว่าเจ้าของทรัพย์สินเดิมเป็นทั้งเจ้าหนี้และลูกหนี้จ้างอยู่ในตัว คือสิทธิและความรับผิดชอบ
อยู่กับเจ้าของเดิมคนเดียว หนี้เคลื่อนกลืนกันทำให้ความรับผิดชอบของเจ้าของทรัพย์สินเดิมระงับสิ้นไป
ตามมาตรา 353 หากเจ้าของทรัพย์สินเดิมจะบังคับจ้างกับผู้รับจ้างคนแรกก็นำทรัพย์สินนั้นมา
จ้างคน ผู้รับจ้างคนแรกอ้างว่าตนเป็นผู้รับจ้างทรัพย์สินนั้นคนแรกได้รับชำระหนี้ก่อนเจ้าของ
ทรัพย์สินเดิมได้ ความรับผิดชอบของเจ้าของเดิมกลับคืนมาเป็น โทษ และจ้างกลับคืนมาเป็นคุณแก่ผู้รับ
จ้างคนแรก เมื่อทรัพย์สินซึ่งจ้างหลุดมือไป ในการขายทอดตลาดทรัพย์สินจ้างได้ราคาพอใช้
หนี้จ้างทั้งหมด ก็ไม่มีปัญหาถ้าเงินสุทธิที่ได้จากการขายทอดตลาดได้เงินมาไม่พอชำระหนี้
จ้างทั้งหมด ก็ต้องแบ่งให้ผู้รับจ้างคนแรกก่อน เหลือเท่าใดก็แบ่งให้เจ้าของเดิมคือผู้รับจ้าง
คนที่ 2

สิทธิและความรับผิดชอบของผู้รับโอน

มาตรา 743 “ถ้าผู้รับโอนได้ทำให้ทรัพย์สินซึ่งจ้างเสื่อมราคาลงเพราะการกระทำหรือ
ความประมาทเลินเล่อแห่งตน เป็นเหตุให้เจ้าหนี้ทั้งหลายผู้มีสิทธิจ้างหรือบุริมสิทธิเหนือทรัพย์สิน
สินนั้นต้องเสียหายไซ้ ท่านว่าผู้รับโอนจะต้องรับผิดชอบเพื่อความเสียหายนั้น อย่างไรก็ตามก็อันผู้รับโอน

จะเรียกเอาเงินจำนวนใด ๆ ซึ่งคนได้ออกไปหรือเรียกให้ชดใช้ค่าใช้จ่ายที่ตนได้ทำให้ทรัพย์สินดีขึ้น
นั้น ท่านว่าหาอาจจะเรียกได้ไม่ เว้นแต่ที่เป็นการทำให้ทรัพย์สินนั้นงอกราคาขึ้นและจะเรียกได้
เพียงเท่าจำนวนราคาที่ยกขึ้นเมื่อขายทอดตลาดเท่านั้น”

ผู้รับ โอนทรัพย์สินติดจำนอง ได้กระทำหรือความประมาทของตน เป็นเหตุให้ทรัพย์สินซึ่ง
จำนองเสื่อมราคา ทำให้เจ้าหนี้ทั้งหลายผู้มีสิทธิจำนองหรือบุริมสิทธิเหนือทรัพย์สินนั้นต้องเสียหาย
ผู้รับ โอนจะต้องรับผิดชอบในความเสียหายที่เกิดขึ้น ในทางกลับกันเมื่อผู้รับ โอนออกค่าใช้จ่ายไปทำให้
ทรัพย์สินจำนองงอกราคาขึ้น ผู้รับ โอนก็จะเรียกเอาเงินจำนวนใด ๆ ซึ่งคนได้ออกไปหรือเรียกให้
ชดใช้ค่าใช้จ่ายที่ตนได้ทำให้ทรัพย์สินนั้นงอกราคาขึ้น และเรียกได้เพียงเท่าจำนวนราคาที่ยกขึ้นเมื่อ
ขายทอดตลาด คือคิดราคาที่ยกขึ้นในขณะที่ขายทอดตลาด หากว่าผู้รับ โอนได้เสียค่าใช้จ่ายไปแล้ว
เพียงแต่ทำให้ที่ดินดีขึ้นแต่ราคาไม่ยกขึ้นแล้ว ก็เรียกเอาค่าใช้จ่ายที่เสียไปไม่ได้

หมวด 6

ความระงับสิ้นไปแห่งสัญญาจ้าง

มาตรา 744 "อันจ้างง่อมระงับสิ้นไป

- (1) เมื่อหน้าที่ประกันระงับสิ้นไปด้วยเหตุประการอื่นใดมิใช่เหตุอายุความ
- (2) เมื่อปลดจ้างงอให้แก่ผู้จ้างงอด้วยหนังสือเป็นสำคัญ
- (3) เมื่อผู้จ้างงอหลุดพ้น
- (4) เมื่อถอนจ้างงอ
- (5) เมื่อขายทอดตลาดทรัพย์สินซึ่งจ้างงอตามคำสั่งศาลอันเนื่องมาแต่การบังคับจ้างงอหรือถอนจ้างงอ
- (6) เมื่อเอาทรัพย์สินซึ่งจ้างงอนั้นหลุด"

สัญญาจ้างงอระงับสิ้นไปดังต่อไปนี้

1. เมื่อหน้าที่ประกันระงับสิ้นไปด้วยเหตุประการอื่นใดมิใช่เหตุอายุความ หน้าที่ประกันระงับไปด้วยเหตุดังนี้ คือการปลดคนนี้ หักกลบคนนี้ แปลงหนี้ใหม่ หนี้เคลื่อนกลืนกัน หรือการชำระหนี้ แต่หนี้ขาดอายุความไม่ทำให้จ้างงอระงับ เป็นบทบัญญัติทำนองเดียวกับมาตรา 189 ที่ว่า เหตุที่สิทธิเรียกร้องขาดอายุความ ย่อมไม่ห้ามผู้รับจ้างงอในการจะใช้สิทธิบังคับจากทรัพย์สินที่จ้างงอแต่เมื่อใช้สิทธิอันนี้ ห้ามมิให้เจ้าหนี้คิดดอกเบี้ยที่ค้างกว่าห้าปีขึ้นไป

ผู้จ้างงอตกลงขายที่ดินที่จ้างงอให้แก่ผู้รับจ้างงอโดยให้เงินที่ค้างชำระเป็นการชำระราคานั้น ถือว่าเป็นการแปลงหนี้ใหม่แล้วสิทธิขอไถ่ถอนก็ย่อมเป็นอันระงับ (ฎีกาที่ 30/2488)

จ้างงอที่ดินไว้ ต่อมาได้ยกที่ดินที่จ้างงอให้แก่ผู้รับจ้างงอ แม้มิได้ทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ ผู้รับจ้างงอและทายาทซึ่งได้ครอบครองโดยสงบและเปิดเผยด้วยเจตนาเป็นเจ้าของมากกว่า 10 ปี ย่อมได้กรรมสิทธิ์ สิทธิไถ่ถอนจ้างงอจึงระงับไป เพราะกรณีเป็นการที่ฝ่ายผู้จ้างงอยกที่จ้างงอให้หนี้ และฝ่ายผู้รับจ้างงอได้ครอบครองที่จนได้กรรมสิทธิ์แล้วหนี้จ้างงอระงับไปตามมาตรา 321 ประกอบมาตรา 744 (1) ทั้งผู้รับจ้างงอไม่ใช่บุคคลภายนอกซึ่งจะถือได้ว่าเมื่อไม่จดทะเบียนไถ่ถอนจำนวนตามมาตรา 746 การจ้างงอก็ไม่ระงับไป (ฎีกาที่ 79/2511)

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

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

การที่ ท.ทำสัญญาประนีประนอมยอมความชำระหนี้ตามสัญญากู้เบิกเงินเกินบัญชีแก่โจทก์และศาลพิพากษาให้คดีเสร็จเด็ดขาดไปแล้ว แต่ ท. ยังมีชำระหนี้ตามสัญญากู้เบิกเงินเกินบัญชีแก่โจทก์ตามสัญญาประนีประนอมยอมความนั้นเลย เพราะยังอยู่ในระหว่างบังคับคดี ดังนี้ หนี้ประกันเดิมจึงยังมีได้ระงับสิ้นไปตามมาตรา 698 (1) จำเลยผู้ค้ำประกันและผู้จำนองจึงยังไม่หลุดพ้นจากความรับผิด (ฎีกาที่ 2406/2524)

จำเลยจำนองที่ดินมือเปล่าไว้แก่โจทก์แล้วออกโฉนดนำไปจำนองไว้แก่ผู้อื่น ต่อมาโอนที่รายนี้ให้แก่ผู้รับจำนองรายหลังเป็นการชำระหนี้ โจทก์ทราบจึงฟ้องบังคับจำเลยและขอให้เพิกถอนการโอนนั้น ศาลพิพากษาบังคับจำนองและเพิกถอนการโอนตามขอ ดังนี้ แม้หนี้จำนองรายหลังหมดไปเมื่อจำเลยโอนที่ให้ก็จริง แต่เมื่อศาลพิพากษาเพิกถอนการโอนชำระหนี้เสียแล้ว การชำระหนี้ก็เป็นผู้เป็นอันไร้ผล ผู้รับจำนองรายหลังจึงมีสิทธิร้องขอรับชำระหนี้จำนองของตนได้ (ฎีกาที่ 725/2505)

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

เจ้าหนี้ฟ้องบังคับจำนอง ต่อมาเจ้าหนี้ลูกหนี้ทำสัญญาประนีประนอมยอมความ โดยลูกหนี้ยอมชำระหนี้เงินให้เจ้าหนี้ ศาลพิพากษาความยอม แม้สัญญายอมจะระบุให้คดีเป็นอันเลิกกันก็ตามก็หมายความว่ายังไม่ขอบังคับตามสัญญาจำนองเท่านั้น หากใช่เป็นการปลดจำนองไม่เมื่อลูกหนี้ผิดสัญญายอม มีการบังคับคดีขายทอดตลาดทรัพย์สินจำนองไม่พอชำระหนี้ เจ้าหนี้ยินยอมไม่มีสิทธิขอเฉลี่ยหนี้ได้ (ฎีกาที่ 1242/2508)

การที่ โจทก์เจ้าหนี้ฟ้องบังคับจำนองจำเลยลูกหนี้ที่ยอมรับผิดใช้เงินกู้จนครบ ต่อมาเจ้าหนี้

ลูกหนี้ทำสัญญาขอความกัน โดยลูกหนี้ขอมชำระหนี้พร้อมทั้งดอกเบี้ย ศาลพิพากษาตามขอม มีความหมายแต่เพียงว่า ยังไม่ขอบังคับตามสัญญาจำนองเท่านั้น มิใช่เป็นการปลดจำนอง ตาม มาตรา 744 (2) เมื่อลูกหนี้ผิดสัญญาประนีประนอมขอความ มีการบังคับคดีขายทอดตลาดทรัพย์ที่ จำนองไม่พอชำระหนี้ เจ้าหนี้ออมบังคับเอาจากทรัพย์อื่นนอกเหนือจากที่จำนองไว้ได้ หาได้หมาย ความหรือเป็นการยกเลิกข้อเรียกร้องตามคำขอท้ายฟ้องให้หมดไป และโจทก์จะบังคับชำระหนี้ได้ แต่เพียงทรัพย์ที่จำนองเท่านั้น ไม่ (ฎีกาที่ 137/2516)

3. เมื่อผู้จำนองหลุดพ้น หมายถึงผู้จำนองซึ่งเป็นบุคคลภายนอกนำทรัพย์คืนมาจำนอง หลุดพ้นตามมาตรา 727 คือหนี้กำหนดเวลาชำระแน่นอน เจ้าหนี้ออมเวลาชำระหนี้ให้ลูกหนี้ (มาตรา 700) โดยผู้จำนองมิได้ยินยอมสมัครใจ หรือเมื่อหนี้ถึงกำหนดชำระ ผู้จำนองขอชำระหนี้ เจ้าหนี้ออมรับชำระหนี้ (มาตรา 702) ผู้จำนองหลุดพ้นความรับผิดชอบ

4. เมื่อมีการถอนจำนองตามมาตรา 738, 741 โดยผู้รับ โอนทรัพย์ที่จำนองได้ถอน ทำให้ การจำนองหรือหนี้บุริมสิทธิในทรัพย์จำนองระงับสิ้นไป

5. เมื่อมีการขายทอดตลาดทรัพย์สินที่จำนองตามคำสั่งศาลอันเนื่องมาแต่การบังคับ จำนองหรือถอนจำนอง การบังคับจำนองโดยผู้รับจำนองฟ้องคดีต่อศาลขอให้พิพากษาสั่งให้ยึด ทรัพย์สินซึ่งจำนอง และให้ขายทอดตลาดตามมาตรา 728 และการขอให้ศาลสั่งขายทอดตลาดทรัพย์ จำนองโดยการฟ้องของเจ้าหนี้ผู้ที่ไม่ยอมรับข้อเสนอของผู้รับ โอนทรัพย์สินซึ่งจำนองตามมาตรา 739 ส่วนการถอนจำนอง เป็นการไถ่จำนองของผู้รับ โอน

ที่ดินตกอยู่ในภาระจำนองหลายราย เมื่อมีการบังคับจำนองตามภาระจำนองรายแรกแล้ว ย่อมหลุดพ้นจากภาระจำนองรายหลัง ๆ ไปทั้งหมด เมื่อราคาที่ดินที่ขายได้พอแก่การชำระหนี้ราย แรกเท่านั้น และไม่มีเหลือเงินอีก ผู้รับจำนองรายหลังยอมไม่มีโอกาสได้รับชำระหนี้ (ฎีกาที่ 473/2485)

เจ้าหนี้สามัญที่นำยึดทรัพย์ที่จำนองมาขายทอดตลาดตามคำสั่งศาล ได้ร้องต่อศาลขอให้หัก เงินที่ขายได้ใช้หนี้จำนองก่อนและขายทอดตลาดไปโดยปลอดจำนอง ดังนี้ เมื่อหักใช้หนี้จำนอง แล้ว ถือว่าหนี้จำนองได้บังคับเอาจากทรัพย์สินที่จำนองเสร็จสิ้นแล้ว ผู้ซื้อทอดตลาดทรัพย์นั้น ไป ย่อมได้กรรมสิทธิโดยปลอดจำนอง (ฎีกาที่ 58/2493)

๘. จำนองที่ดินค้ำประกันหนี้ของโจทก์ จำนองเป็นหนี้อุปกรรม ผู้จำนองกับผู้รับจำนอง ตกลงกันเปลี่ยนแปลงหลักประกันได้โดยลูกหนี้ไม่มีสิทธิขัดขวาง จำนองระงับเพราะไถ่จำนองไม่

ทำให้หนี้เดิมของลูกหนี้ซึ่งมิใช่ผู้จ้างองระงับไปด้วย (ฎีกาที่ 1127/2519)

6. เมื่อเอาทรัพย์สินซึ่งจ้างองนั้นหลุด หมายถึงผู้รับจ้างองฟ้องผู้จ้างองเรียกเอาทรัพย์สินจ้างองหลุดเป็นสิทธิ ภายใต้บังคับแห่งเงื่อนไขตามมาตรา 729

ผู้รับจ้างองบังคับจ้างองได้แม้หนี้ที่ประกันขาดอายุความ

มาตรา 745 “ผู้รับจ้างองจะบังคับจ้างองแม่เมื่อหนี้ที่ประกันนั้นขาดอายุความแล้วก็ได้ แต่จะบังคับเอาดอกเบี้ยที่ค้างชำระในการจ้างองเกินกว่าห้าปีไม่ได้”

หนี้ที่ประกันขาดอายุความแล้ว ผู้รับจ้างองยังบังคับจ้างองได้ แต่จะเรียกดอกเบี้ยที่ค้างชำระในการจ้างองไม่เกิน 5 ปี ดังนั้น การฟ้องบังคับจ้างองจึงไม่มีอายุความ แม้หนี้ที่ประกันขาดอายุความ ผู้รับจ้างองก็ฟ้องบังคับจ้างองได้ แต่ผู้รับจ้างองมีสิทธิบังคับเอาดอกเบี้ยที่ค้างชำระในหนี้ประกันที่ขาดอายุความเพียง 5 ปี แต่ไม่มีสิทธิจะได้ดอกเบี้ยจากวันฟ้องไปจนกว่าจะชำระเสร็จ (ฎีกาที่ 591-2/2482)

การเปลี่ยนแปลงหนี้ที่ประกันหรือจ้างองต้องนำไปจดทะเบียนเพื่อยกเป็นข้อต่อสู้บุคคลภายนอก

มาตรา 746 “การชำระหนี้ไม่ว่าครั้งใด ๆ สิ้นเชิงหรือแต่บางส่วนก็ดี การระงับหนี้อย่างใด ๆ ก็ดี การตกลงกันแก้ไขเปลี่ยนแปลงจ้างองหรือหนี้อื่นจ้างองเป็นประกันนั้นเป็นประการใดก็ดี ท่านว่าต้องนำความไปจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ในเมื่อมีคำขอร้องของผู้มีส่วนได้เสีย มิฉะนั้นท่านห้ามมิให้ยกขึ้นเป็นข้อต่อสู้บุคคลภายนอก”

การผ่อนชำระหนี้ไม่ว่าครั้งใด ๆ สิ้นเชิงหรือแต่บางส่วน การระงับหนี้อย่างใด ๆ การตกลงกันแก้ไขเปลี่ยนแปลงจ้างองหรือหนี้อื่นจ้างองเป็นประกัน จะต้องนำความไปจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ในเมื่อมีคำขอร้องของผู้มีส่วนได้เสีย ถ้าไม่นำไปจดทะเบียนแล้วจะยกขึ้นเป็นข้อต่อสู้บุคคลภายนอกไม่ได้ แต่ในระหว่างคู่กรณีซึ่งไม่ถือว่าเป็นบุคคลภายนอกแล้วสามารถยกข้อต่อสู้ขึ้นต่อสู้ได้

การผ่อนชำระหนี้สินจ้างองโดยมิได้นำความไปจดทะเบียนต่อเจ้าหน้าที่จะยกขึ้นเป็นข้อต่อสู้เจ้าหน้าที่ตามคำพิพากษาของผู้รับจ้างองไม่ได้ ถ้าวินิจฉัยตามคำพิพากษาของผู้รับจ้างองเป็นบุคคลภายนอก (ฎีกาที่ 1034/2479) หรือผู้จ้างองชำระเงินให้แก่ผู้รับจ้างองแล้ว แต่ไม่ได้จดทะเบียน

ทะเบียนการชำระหนี้ นั้น ผู้จ้างจะยกการชำระหนี้ นั้นขึ้นต่อผู้เจ้าหนี้ของผู้รับจ้างไม่ได้ เพราะ
เมื่อมีการชำระหนี้ โดยไม่จดทะเบียนแล้วห้ามมิให้ยกขึ้นเป็นข้อต่อสู้บุคคลภายนอก (ฎีกาที่
311/2481)