

เอกสารประกอบการบรรยายครั้ง ๑๐

วิชายืม คำประกัน จำนอง จำน่า

สมัยที่ ๗๐ ปี ๒๕๖๐

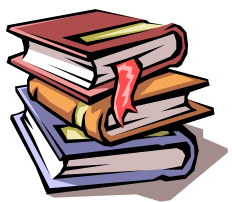
โดย

วิวัฒน์ ว่องวิวัฒน์ไวยยะ

ผู้พิพากษาศาลชั้นต้นประจำกอง

ผู้ช่วยผู้พิพากษาศาลฎีกา

อ้างอิงจากคำบรรยายเนติฯ ภาคกลางวันของท่านอาจารย์ปัญญา ถนอมรอด



จำนอง

๑. บททั่วไป

๒. ผู้จำนองประกันหนี้บุคคลอื่น

๓. ถน.จำนองประกันหนี้ของตน

๔. การบังคับจำนอง

๕. ลำดับการชำระหนี้

๖. ผู้รับโอนทรัพย์สินจำนอง

๗. ความระงับสิ้นแห่ง ส.ญ.จำนอง



จำนอง

๑. บททั่วไป

๑) ลักษณะของ ส.ญ.จำนอง (ม.๗๐๒, ๗๐๓, ๗๐๕)

๒) ทรัพย์สินที่จำนอง (ม.๗๐๓, ๗๐๕, ๗๐๖, ๗๑๐)

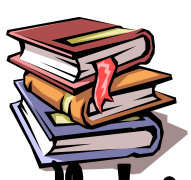
๓) แบบและข้อความของ ส.ญ.จำนอง (ม.๗๐๔, ๗๐๗, ๗๐๘, ๗๑๑ - ๗๑๔, ๗๑๔/๑)

๔) ทรัพย์สินจำนองเป็นประกันค่าอุปกรณ์ด้วย (ม. ๗๑๕)

๕) สิทธิจำนองครอบทรัพย์สินจำนองเพียงใด (ม.๗๑๖ – ๗๒๑)

๖) สิทธิและหน้าที่ที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินจำนอง (ม.๗๒๒ - ๗๒๓)

๗) นำ ม.๖๘๑, ๖๘๑, ๖๘๗, ๗๐๐, ๗๐๑ มาใช้ตาม ม.๗๐๗, ๗๒๗



๓) แบบและข้อความของ ส.ญ.จํานอง

(๑) ไม่ทำตามแบบโฉมฉะ(ทำเป็นหนังสือและจดทะเบียน) (ม.๗๑๔)

(๒) ต้องระบุทรัพย์จํานอง (ม.๗๐๔)

(๓) ต้องระบุวงเงินจํานอง (ม.๗๐๘)

(๔) ต้องระบุข้อความตาม ม.๖๘๑ และเป็นไปตาม ม.๗๑๔/๑

(๕) ข้อตกลงฝ่าฝืน ม.๗๑๑ ไม่สมบูรณ์

(๖) จํานองชำได้แม้มีข้อห้าม (ม.๗๑๒) (เนติ ๕๒)

ฎ.๓๐๓๕/๔๓ จำเลยมอบอำนาจให้ ก. ทำสัญญาจำนองเพื่อให้เป็น
หลักฐานแห่งการกู้ยืมเงิน และตามสัญญาจำนองมีข้อความระบุชัดเจน
ว่า คู่สัญญาตกลงให้ถือสัญญาจำนองเป็นหลักฐานแห่งการกู้ยืมเงินด้วย
สัญญาจำนองดังกล่าวมีผู้รับมอบอำนาจจำเลยเป็นผู้ลงชื่อไว้แทนจำเลย
ซึ่งมีผลเสมือนกับลายมือชื่อของจำเลย สัญญาจำนองย่อมมีผลเป็น
หลักฐานแห่งการกู้ยืมที่ผูกพันจำเลย (ฎ.๒๕๐๐/๕๐, ๕๐๑๐/๕๓)

ฎ.๕๖๒๕/๓๖ ข้อตกลงที่กำหนดให้จำเลยที่ ๓ ผู้จำนองต้องรับผิดชอบ
สำหรับต้นเงินที่เกินวงเงินตามสัญญาจำนองเพราะเหตุใด ๆ นั้น เป็น
ข้อตกลงที่ทำให้สัญญาจำนองไม่มีจำนวนเงินที่แน่นอน หรือไม่มี
จำนวนขั้นสูงสุดที่ได้เอาทรัพย์สินจำนองตราไว้เป็นประกันเป็นการฝ่าฝืน
ม.๓๐๘ และเป็นช่องทางให้หลีกเลี่ยงการเสียค่าธรรมเนียมนในการ
จดทะเบียนจำนอง จึงตกเป็นโมฆะไม่มีผลใช้บังคับ (เนติ ๕๒)



๓) แบบและข้อความของ ส.ญ.จำนอง

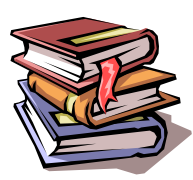
ฎ.๕๓๘๔/๔๘ ส.ญ.จำนองที่ดินมีความหมายแจ้งชัดว่า ส.ญ.จำนองที่ดินนอกจากจะประกันหนี้เงิน
ที่ ส. ได้กู้ไปจากจำเลยในขณะทำ ส.ญ.จำนองแล้ว ยังรวมถึงเป็นประกันหนี้ที่ ส. จะกู้ไปจากจำเลย
ต่อไปในอนาคตด้วย หาก ส.ญ.จำนองที่ดินมีผลผูกพันอยู่ โดยจำกัดวงเงินจำนองที่โจทก์จะต้องรับ
ผิดทั้งสิ้นไม่เกิน ๒๖๐,๐๐๐ บาทแสดงให้เห็นเจตนาของโจทก์ที่จะรับผิดในหนี้จำนวนดังกล่าว หลัง
จากทำส.ญ.แล้ว ส. ได้กู้เงินจำเลย ๕๐,๐๐๐ บาท ซึ่งยังไม่เต็มวงเงินจำนอง แม้จะได้ชำระหนี้ดังกล่าว
ให้จำเลยครบถ้วนแล้ว แต่เมื่อโจทก์และจำเลยไม่ได้ตกลงเลิก ส.ญ.จำนอง ส.ญ.จำนองยังมีผลผูกพัน
อยู่ไม่ระงับสิ้นไป ต่อมา ส. ได้กู้เงินจำเลย ๑๓๐,๐๐๐ บาท ซึ่งไม่เกินจำนวนวงเงินที่โจทก์จะต้องรับ
ผิดต้องถือว่าหนี้กู้เงินครั้งหลังเป็นหนี้ในอนาคต ส.ญ.จำนองซึ่งเป็นหนี้อุปรกรณ์ย่อมครอบคลุมถึง
หนี้กู้ยืมเงินครั้งหลังอันเป็นหนี้ประธานด้วย หากจำต้องไปจดทะเบียนจำนองใหม่อีก (เนติ ๖๔)



๓) แบบและข้อความของ ส.ญ.จำนอง

ฎ.๓๕๔๔/๒๕ สัญญาจำนองมีข้อความว่า หากเป็นการจำนองเป็นประกันการเบิกเงิน
เกินบัญชี ผู้จำนองยอมเสียดอกเบี้ยเป็นรายเดือนโดยวิธีคำนวณดอกเบี้ยทบต้นตาม
ประเพณีของธนาคาร และข้อเท็จจริงก็ฟังได้ว่าเป็นการจำนองเป็นประกันการเบิกเงิน
เกินบัญชีธนาคาร โจทก์จึงมีสิทธิคิดดอกเบี้ยทบต้นได้ จำเลยที่ ๒ จดทะเบียนจำนอง
ค้ำประกันหนี้ของจำเลยที่ ๑ จำนวน ๑๐๐,๐๐๐ บาท ในวันที่จำเลยที่ ๑ เป็นหนี้โจทก์
เกิน ๑๐๐,๐๐๐ บาทอยู่แล้วจำเลยที่ ๒ จึงต้องรับผิดชอบดอกเบี้ยทบต้นเพียงต้นเงิน
๑๐๐,๐๐๐ บาท นับแต่วันทำสัญญาจำนองเป็นต้นไป

ฎ.๓๒๖/๓๔ สัญญาจำนองระบุว่าไม่คิดดอกเบี้ยแก่กัน แต่เมื่อหนี้ถึงกำหนดและโจทก์มี
หนังสือทวงถามและให้ไถ่ถอนจำนองแล้ว จำเลยไม่ชำระ จำเลยจึงตกเป็นผู้ผิดนัดต้อง
รับผิดชอบชำระดอกเบี้ยในอัตราร้อยละ ๗.๕ ต่อปีนับแต่วันผิดนัดตาม ม.๒๒๔ ว.๑



ข้อตกลงฝ่าฝืน ม.๓๑๑ ไม่สมบูรณ์

ฎ.๑๕๑๐/๔๒ การที่จำเลยผู้จำนองทำหนังสือมอบอำนาจโดยจำเลยยอม
โอนที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างซึ่งเป็นทรัพย์สินจำนองให้แก่โจทก์ หากจำเลย
ผิดนัดไม่ชำระหนี้อันเป็นการฝ่าฝืน ม.๓๑๑ ย่อมมีผลเพียงทำให้ข้อตกลง
ดังกล่าวนั้นไม่สมบูรณ์ โดยโจทก์จะบังคับหรือปฏิบัติตามข้อตกลง
ดังกล่าวไม่ได้เท่านั้น แต่ห้ามมีผลทำให้นิติกรรมการจดทะเบียนจำนอง
ระหว่างโจทก์กับจำเลยในส่วนอื่นที่กระทำโดยชอบต้องเสียไปไม่ ทัศนญา
จำนองระหว่างโจทก์กับจำเลยจึงยังมีผลใช้บังคับได้ เมื่อจำเลยยังมีได้
ชำระหนี้และจดทะเบียนไถ่ถอนจำนอง โจทก์ย่อมมีอำนาจฟ้องจำเลย

ฎ.๓๘๕๓/๓๓ ผู้จำนองมีสิทธิโอนที่ดินที่จำนองแก่บุคคลภายนอกได้

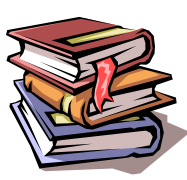
ในฐานะเจ้าของกรรมสิทธิ์ตาม ม.๑๓๓๖ ซึ่งผู้รับจำนองอาจใช้สิทธิ
บังคับจำนองแก่ผู้รับโอนที่ดินได้ การโอนที่ดินของผู้จำนองมิใช่เป็น
การก่อภาระติดพันแก่ทรัพย์สินจำนองแต่อย่างใด ทั้งผู้รับจำนองก็ยังคง
มีสิทธิอยู่ตามสัญญาจำนอง ผู้จำนองก็ต้องรับผิดชอบตามสัญญา หาก
จะพ้นความรับผิดไปไม่ ดังนั้น จำเลยผู้รับจำนองจึงต้องส่งมอบ
โฉนดที่ดินซึ่งจำเลยครอบครองเพื่อให้โจทก์ผู้จำนองดำเนินการทำ
นิติกรรมโอนขายแก่บุคคลภายนอกตามฟ้อง (ฎ.๑๔๕๕๕/๕๘)

๔) ทรัพย์จํานองเป็นประกันคําอุปกรณด้วย (ม. ๗๑๕)

ถ้าไม่ตกลงเป็นอย่างอื่นยอมเป็นประกันดอกเบี้ยและค่าสินไหมฯ
และค่าฤชาธรรมเนียมในการจํานองด้วย (ม.๗๑๕)

ฎ.๑๗๘๕/๒๐ หนี้จํานองซึ่งผู้ร้องมีสิทธิขอให้เอาชำระหนี้ตน
ก่อนเจ้าหนี้อื่นๆ นั้น รวมถึงดอกเบี้ยและค่าฤชาธรรมเนียมใน
การบังคับจํานองด้วยตาม ม.๗๑๕

ฎ.๔๘๘๗/๓๘ โจทก์ได้ส่งหนังสือบอกกล่าวบังคับจํานองไปยัง
จำเลยที่ ๒ ตามภูมิลําเนาที่อยู่ของจำเลยที่ ๒ สองครั้ง แต่ไม่
สามารถส่งได้ โจทก์จึงบอกกล่าวการบังคับจํานองโดยประกาศ
ทางหนังสือพิมพ์ เพื่อให้มีผลตาม ม.๗๒๘ ฉะนั้น ค่าประกาศ
หนังสือพิมพ์ถือได้ว่าเป็นค่าฤชาธรรมเนียมในการบังคับจํานอง
ตาม ม.๗๑๕(๓) โจทก์จึงมีสิทธิเรียกร้องค่าประกาศหนังสือพิมพ์
๔๐๐ บาทพร้อมดอกเบี้ยในอัตราร้อยละ ๗.๕ ต่อปี จากจำเลยที่ ๒



๕) สิทธิจำนองครอบทรัพย์สินจำนองเพียงใด

(๑) ครอบทรัพย์สินจำนองทุกสิ่ง (ม.๗๑๖)

(๒) ครอบทรัพย์สินจำนองทุกส่วน (ม.๗๑๗)

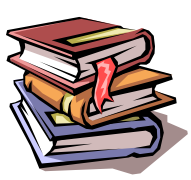
(๓) ครอบทรัพย์สินอันติดพันกับทรัพย์สินจำนอง (ม.๗๑๘)

แต่อยู่ภายในบังคับ ตาม ม.๗๑๕, ๗๒๐, ๗๒๑



(๑) ครอบทรัพย์จำนองทุกสิ่ง (ม.๗๑๖)

ฎ.๓๐๖๘/๓๕ จำเลยที่ ๑ ได้ยื่นฟ้องจำเลยที่ ๒ ถึงที่ ๔ เพื่อบังคับ
จำนองเป็นเงิน ๔๒,๐๐๐,๐๐๐ บาทเศษ ซึ่งฟ้องก่อนโจทก์ฟ้องเป็น
คดีนี้ เมื่อจำเลยที่ ๔ เป็นหนี้จำเลยที่ ๑ จำนวน ๔๒,๐๐๐,๐๐๐ บาท
เศษ แม้หากจำเลยที่ ๓ ชำระหนี้ให้แก่จำเลยที่ ๑ จำนวน ๑,๓๐๐,๐๐๐
บาท การจำนองก็ยังคงครอบคลุมไปถึงที่ดินที่จำนองทุกแปลงเว้นแต่จำเลย
ที่ ๑ ผู้รับจำนองยินยอมด้วยก็สามารถปลดจำนองที่ดินแปลงใดได้
ดังนั้น การที่โจทก์ขอชำระหนี้ที่จำเลยที่ ๒ จะต้องรับผิดชอบจำเลยที่ ๑
เพียงบางส่วนเพื่อให้ที่ดินพิพาทปลอดจากจำนองย่อมเป็นสิทธิของ
จำเลยที่ ๑ ที่จะยอมรับหรือไม่ เมื่อจำเลยที่ ๑ ไม่ยินยอมก็ไม่มีทาง
ที่จะบังคับจำเลยที่ ๑ ให้ยินยอมได้ (ฎ.๔๑๗๕/๓๕)



(๒) ครอบทรัพย์จํานองทุกส่วน (ม.๗๑๗)

ฎ.๖๘๖๒/๕๒ ภายหลังจากจําเลยที่ ๑ และที่ ๓ จํานองที่ดินโฉนดที่ดิน

พิพาทแล้วมีการแบ่งแยกโฉนดที่ดินที่พิพาทออกเป็นแปลงย่อยอีก ๓ แปลง
ซึ่งที่ดินที่แบ่งแยกนี้ต้องติดจํานองทุกแปลง บุคคลได้รับโอนไปผู้รับจํานอง
ติดตามไปบังคับจํานองได้ เพราะเป็นทรัพย์สืบซึ่งจํานองอยู่เดิมแม้จะแบ่ง
ออกเป็นหลายส่วนก็ตาม จํานองก็ยังคงครอบไปถึงส่วนเหล่านั้นหมดทุกส่วน
ด้วยกันอยู่นั่นเอง นอกจากนี้ไม่ปรากฏว่าที่ดินโฉนดที่ดินที่พิพาทโจทก์ผู้รับ
จํานองยินยอมจดทะเบียนปลดจํานองแล้ว จํานองก็ยังคงติดอยู่หรือยังคง
ครอบไปถึงส่วนเหล่านั้นหมดทุกส่วนด้วยกันอยู่นั่นเอง (ฎ.๘๓๑๔-๕/๕๑)

(๓) ครอบครัวอันติดพันกับทรัพย์จำนอง (ม.๗๑๘)

ฎ.๒๔๑๐/๒๔ บ้านเรือนซึ่งปลูกอยู่ในที่ดินแปลงใด ย่อมเป็นส่วนควบของที่ดินแปลงนั้น ถ้าไม่ปรากฏหลักฐานเป็นอย่างอื่นผู้ใดเป็นเจ้าของที่ดินแปลงใด ย่อมเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในบ้านที่ปลูกอยู่ในที่ดินแปลงนั้น ดังนั้น การจำนองหรือการโอนที่ดินถ้าหากไม่ปรากฏว่ามีเงื่อนไขว่าจำนองหรือโอนไปโดยไม่รวมถึงบ้านอันเป็นส่วนควบของที่ดินแล้ว ก็ต้องถือว่าได้จำนองหรือโอนบ้านซึ่งปลูกอยู่ในที่ดินแปลงนั้นด้วย โดยไม่จำเป็นต้องระบุว่าการจำนองหรือโอนนั้นให้รวมถึงสิ่งปลูกสร้างบนที่ดินนั้นด้วย

ฎ.๑๕๘๗/๕๕ ม.๗๑๘ เมื่อบ้านพิพาทเป็นโรงเรือนซึ่งมีอยู่ในขณะที่จดทะเบียนจำนอง การจำนองย่อมครอบคลุมไปถึงบ้านพิพาทด้วย แม้จำเลยจะซื้อบ้านพิพาทได้จากการขายทอดตลาดตามคำสั่งศาลโดยสุจริต แต่สิทธิของจำเลยก็ได้มาภายหลังจากที่โจทก์ได้รับจำนองบ้านพิพาทโดยชอบด้วยกฎหมายแล้ว และเหตุที่จะทำให้การจำนองระงับสิ้นไปก็ต่อเมื่อมีเหตุตาม ม.๗๔๔ เท่านั้น การที่จำเลยได้ครอบครองบ้านพิพาทไป จึงไม่ทำให้สิทธิของโจทก์ที่มีอยู่ในทรัพย์จำนองระงับสิ้นไปได้ การจำนองบ้านพิพาทจึงยังคงมีอยู่ไม่ระงับสิ้นไป โจทก์จึงคงมีสิทธิจะบังคับจำนองเอาแก่บ้านพิพาทที่จำเลยซื้อได้ตาม ม.๗๔๔ และ ๗๐๒ ว.๒ การที่จำเลยได้กรรมสิทธิ์ในบ้านพิพาทมาภายหลังจากที่โจทก์ได้รับจำนองไว้แล้ว แม้จะได้มาโดยสุจริตและได้รับความคุ้มครองตาม ม.๑๓๓๐ แต่ก็หาทำให้สิทธิของโจทก์ที่มีอยู่เดิมเสียไปไม่ เมื่อจำเลยกลับครอบครองบ้านพิพาทและขายให้กับบุคคลอื่นไป จำเลยต้องคืนเงินในส่วนที่เกี่ยวกับบ้านพิพาทให้แก่โจทก์

(๓) ครอบทรัพย์อันติดพันกับทรัพย์จำนอง (ม.๗๑๕)

ฎ.๑๓๒๖ - ๗/๐๖ สำหรับบ้านพิพาทนั้น ศาลฎีกาเห็นว่า ถ้าในขณะที่ทำสัญญาจำนอง
ที่พิพาทได้งอกออกไปถึงบ้านพิพาทจนเป็นที่เห็นได้ว่าเป็นสิ่งปลูกสร้างบนที่งอกแล้ว
บ้านพิพาทก็อยู่ในบังคับของสัญญาจำนองและสัญญาประนีประนอมยอมความด้วย
แต่ถ้าที่ปลูกบ้านนั้นนำท่วมถึง ยังไม่มีสภาพเป็นที่งอกขณะที่ทำสัญญาจำนองบ้านนั้น
ก็มีใช่เป็นสิ่งปลูกสร้างตามข้อสัญญาจำนองซึ่งกล่าวว่า “สิ่งปลูกสร้างบนที่ดินแปลง
นี้ไม่มีสิ่งใดยกเว้นจำนองด้วยทั้งสิ้น” เพราะสัญญาข้อนี้คงแปลความตาม ม.๗๑๕ ได้
เพียงว่า หมายถึงสิ่งปลูกสร้างทั้งหมดที่มีอยู่บนที่ดินจำนองในขณะที่ทำสัญญาจำนอง
เท่านั้น (เนติ ๒๘)

(๓) ครอบทรัพย์อันติดพันกับทรัพย์จำนอง (ม.๓๑๕-๓๒๐)
ฎ.๒๕๒๑/๑๖ แม้เอกสารต่อท้ายสัญญาจำนองจะมีข้อความ
ระบุว่าผู้จำนองได้จำนองสิ่งปลูกสร้างซึ่งได้ปลูกสร้างขึ้น
ภายหลังจำนองด้วย ข้อความดังกล่าวก็ย่อมหมายถึงสิ่งปลูก
สร้างซึ่งเป็นกรรมสิทธิ์ของผู้จำนองเท่านั้น ไม่รวมถึงทรัพย์
ซึ่งเป็นกรรมสิทธิ์ของบุคคลภายนอกด้วย ผู้รับจำนองจึง
ไม่มีสิทธิได้รับชำระหนี้จากเงินที่ได้จากการขายสิ่งปลูกสร้าง
ของบุคคลภายนอกซึ่งได้ปลูกสร้างไว้บนที่ดินของผู้จำนอง

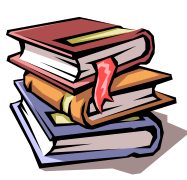
(๓) ครอบทรัพย์อันติดพันกับทรัพย์จำนอง (ม.๗๒๑)

ฎ.๔๓๒/๘๑ เมื่อผู้รับจำนองบอกกล่าวความประสงค์บังคับจำนองแก่
ผู้รับโอนแล้วสิทธิจำนองย่อมครอบคลุมถึงดอกผลแห่งทรัพย์ที่จำนอง แต่
นั้นผู้รับจำนองมีสิทธิจะเรียกผู้รับโอนทรัพย์สินจำนองส่งมอบดอกผล
ที่เกิดขึ้นแท้จริงให้แก่ตน แต่จะเรียกค่าสินไหมทดแทนอื่นใดอีกมิได้
ฎ.๑๘๑๕/๓๐ ค่าเช่าอันเป็นดอกผลนิตินัยที่จะพึงบังคับจำนองได้ตาม
ม.๗๒๑ นั้น ต้องเกิดจากการเช่าที่มีอยู่ก่อนและขณะผู้รับจำนองบอก
กล่าวบังคับจำนอง ไม่ใช่ค่าเช่าที่คาดหมายว่าอาจให้เช่าได้จำนวนหนึ่ง
โดยไม่มี การเช่าอยู่เลย (ฎ.๒๔๗/๓๑)

๖) สิทธิและหน้าที่ที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินจำนอง ม.๗๒๒-๓
ฎ.๔๒๓๐/๒๘ผู้รับจำนองฟ้องขอให้เพิกถอนนิติกรรม
สัญญาเช่าทรัพย์สิน ซึ่งผู้จำนองสมคบร่วมกับผู้เช่ากระทำ
ลงโดยรู้ว่าเป็นการผิดสัญญาจำนองและข้อตกลงต่อ
ท้ายสัญญาจำนอง ก่อให้เกิดความเสียหายต่อการบังคับ
คดีของผู้รับจำนองเอาแก่ทรัพย์สินที่จำนอง กรณีเช่นนี้
ไม่อาจนำ ม.๗๒๒ มาใช้ปรับแก้คดีได้ เพราะสัญญา
เช่าทรัพย์สินเป็นบุคคลสิทธิไม่ใช่ภาระจำยอมหรือ
ทรัพย์สินสิทธิอย่างอื่น จึงต้องนำ ม.๒๓๗ มาใช้ปรับแก้คดี

๖) สิทธิและหน้าที่ที่เกี่ยวกับทรัพย์สินจำนอง ม.๗๒๒-๓
ฎ.๑๐๕๓๒/๕๑ จำเลยที่ ๑ นำที่ดินโฉนดเลขที่ ๑๒๘๔๔ ไปจดทะเบียนจำนองแก่
จำเลยที่ ๒ ต่อมาจำเลยที่ ๑ ตกลงยินยอมจะจดทะเบียนภาระจำยอมให้แก่โจทก์
โดยจำเลยที่ ๒ มิได้รู้เห็นยินยอม ซึ่งการจะจดทะเบียนภาระจำยอมในที่ดินดังกล่าว
ได้ต้องไม่ทำให้เป็นที่เสื่อมเสียสิทธิของจำเลยที่ ๒ ซึ่งเป็นผู้รับจำนองในเวลาบังคับ
จำนอง ตาม ม.๗๒๒ ข้อเท็จจริงปรากฏว่าที่ดินดังกล่าวเมื่อมีการบังคับคดีขายทอด
ตลาดถึง ๕ ครั้ง ไม่สามารถขายได้ ทั้งๆ ที่ยังไม่มีการจดทะเบียนภาระจำยอมให้โจทก์
ถ้ามีการจดทะเบียนภาระจำยอมยอมทำให้เสื่อมประโยชน์ราคาลดลงเป็นที่เสื่อมเสีย
สิทธิของจำเลยที่ ๒ ในเวลาบังคับจำนอง สิทธิจำนองของจำเลยที่ ๒ ที่ได้จดทะเบียน
ไว้ก่อนย่อมเป็นใหญ่กว่าภาระจำยอมของโจทก์ จำเลยที่ ๒ จึงไม่ต้องส่งมอบโฉนด
ที่ดินให้แก่ จพง.ที่ดินเพื่อทำการจดทะเบียนภาระจำยอมให้แก่โจทก์(ฎ.๑๔๕๕๕/๕๘)

ฎีกานี้เป็นกรณีลูกหนี้นำทรัพย์สินของตนมาจำนองประกันหนี้ของตน
ฎ.๕๓๒/๕๐ การจำนองเป็นสัญญาเอาทรัพย์สินตราไว้เป็นการประกันหนี้โดยมีหนี้ประธานและจำนอง
อันเป็นอุปกรณ์ของหนี้นั้น ซึ่งอาจแยกออกเป็นคนละส่วนต่างหากจากกันได้ เจ้าหนี้จึงชอบที่จะใช้สิทธิ
เรียกร้องอย่างหนี้สามัคคี คือ บังคับชำระหนี้จากทรัพย์สินทั่วไปของลูกหนี้ตาม ม.๒๑๓ หรือจะบังคับ
จำนอง คือ ใช้บุริมสิทธิบังคับชำระหนี้จากทรัพย์สินที่จำนองตาม ม.๗๒๘ ก็ได้ ทั้งไม่มีบทบัญญัติแห่ง
กฎหมายบังคับว่าในกรณีซึ่งเป็นหนี้จำนองแล้ว ผู้เป็นเจ้าของจะฟ้องร้องบังคับลูกหนี้อย่างหนี้สามัคคีตาม
ม.๒๑๔ ไม่ได้ เป็นแต่เพียงกฎหมายบังคับว่า ในกรณีที่โจทก์ใช้สิทธิบังคับจำนองสิทธิของโจทก์ย่อมตก
อยู่ภายใต้บังคับแห่ง ม.๗๓๓ เท่านั้น ประกอบกับ ม.๗๓๓ มิได้บังคับว่าโจทก์มีสิทธิฟ้องบังคับจำนองได้
แต่ทางเดียว โจทก์จึงมีอำนาจฟ้องขอให้บังคับจำเลยชำระหนี้ตามสัญญากู้ยืมเงินได้ เมื่อจำเลยไม่ชำระหนี้
แก่โจทก์ตามคำพิพากษา โจทก์ย่อมมีสิทธิที่จะบังคับคดีแก่ทรัพย์สินอื่น ๆ ของจำเลยรวมทั้งทรัพย์สินที่จำนอง
ได้ มิใช่โจทก์มีสิทธิบังคับคดีได้แต่เฉพาะที่ดินที่จดทะเบียนจำนองเป็นประกันหนี้เงินกู้เท่านั้น (ฎ.๑๒๗/๐๖)



ข้อสังเกตตาม ม.๗๑๓

ฎ.๑๒๕๘/๑๒ ม.๗๑๓ เป็นเรื่องผู้จำนองจะชำระหนี้ดังกล่าวจำนองเป็นงวด ๆ ก็ได้ ถ้ามิได้ตกลงเป็นอย่างอื่นในสัญญาจำนอง ไม่ใช่เรื่อง ไถ่ถอนจำนองบางส่วน ส่วน ม.๗๑๗ ก็เป็นเรื่องทรัพย์ที่จำนองแบ่งออกเป็นหลายส่วน แต่จำนองก็ยังคงครอบคลุมไปถึงทรัพย์หมดทุกส่วน แต่เรื่องนี้ทรัพย์ที่จำนองมิได้แบ่งออกเป็นส่วน ๆ ที่ดินและตึกที่จำนองเป็นทรัพย์ส่วนเดียวเท่านั้น กรณีจึงไม่ต้องด้วย ม.๗๑๗ อีกเช่นเดียวกัน จำเลยที่ ๑ จึงมีสิทธิที่จะปฏิเสธไม่ยอมให้ ก. ไถ่ถอนจำนองที่ดินและตึกบางส่วนได้



จ บ