

## การจำนอง

นำเสนอเมื่อ : 4 ส.ค. 2552

กฎหมายน่าอ่านชวน

จำนอง คือ การที่บุคคลคนหนึ่งเรียกว่า “ผู้จำนอง” เอาสังหาริมทรัพย์ของตน เช่น ที่ดินหรือทรัพย์สินที่กฎหมายอนุญาตให้จำนองได้ ไปจดทะเบียนไว้กับบุคคลอีกคนหนึ่งเรียกว่า “ผู้รับจำนอง” เพื่อเป็นหลักประกันในการชำระหนี้ ทั้งนี้โดยผู้จำนองไม่ต้องส่งมอบที่ดินหรือทรัพย์สินดังกล่าวให้แก่ผู้รับจำนอง (ป.พ.พ. มาตรา 702)

**การจำนองเพื่อเป็นการประกันการชำระหนี้แก่ผู้รับจำนองนั้น แบ่งออกเป็น 2 กรณี คือ**

1. การจำนองทรัพย์สินของตนเองเพื่อเป็นการประกันการชำระหนี้ของตนเอง
2. การจำนองเพื่อเป็นการประกันการชำระหนี้ของบุคคลอื่น

**ทรัพย์สินที่อาจใช้ในการจำนองได้**

แบ่งออกเป็น 2 ประเภทใหญ่ได้ 2 ประเภทกล่าวคือ

1. อสังหาริมทรัพย์ เช่น ที่ดิน บ้าน หรือสิ่งปลูกสร้างทุกชนิดอันติดอยู่กับที่ดินนั้น
2. สังหาริมทรัพย์ ที่จำนองได้ คือ

ก. เรือที่มีระวางตั้งแต่ห้าตันขึ้นไป

ข. แพ

ค. สัตว์พาหนะ

ง. สังหาริมทรัพย์อื่น ๆ ซึ่งกฎหมายได้บัญญัติให้จดทะเบียนจำนองได้ เช่น เครื่องจักรขนาดใหญ่ เป็นต้น

**หลักเกณฑ์ในการจำนอง**

1. ผู้จำนองต้องเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่จะจำนอง

2. สัญญาจำนอง ต้องทำเป็นหนังสือและนำไปจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่มิฉะนั้นสัญญาจำนองตกเป็นโมฆะ ไม่มีผลผูกพันแก่คู่สัญญาแต่อย่างใด ในการกู้ยืมเงินนั้น มีอยู่เสมอ ที่ผู้ใดนำเอาโฉนดที่ดินของตนไปมอบให้แก่ผู้ให้กู้เก็บรักษาไว้เฉยๆ ในที่ดินตามโฉนดแต่อย่างใดคงได้แต่เพียงกระดาษโฉนดไว้ในครอบครองเท่านั้น ดังนั้น ถ้าผู้ให้กู้ ประสงค์ที่จะให้เป็นการจำนองตามกฎหมายแล้ว

จะต้องทำเป็นหนังสือและนำไปจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่

3.

ต้องไปจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ที่มีอำนาจรับจดทะเบียนจํานองตามกฎหมายกล่าวคือ

ก. ที่ดินที่มีโฉนดต้องนำไปจดทะเบียนที่กรมที่ดิน หรือสำนักงานที่ดินกรุงเทพมหานคร (สาขา) หรือสำนักงานที่ดินจังหวัด หรือสำนักงานที่ดินจังหวัด (สาขา)

ข. ที่ดินที่ไม่มีโฉนด ได้แก่ ที่ดิน น.ส. 3 ต้องไปจดทะเบียนที่อำเภอ ซึ่งที่ดินนั้นตั้งอยู่ในเขตอำนาจ

ค. การจํานองเฉพาะบ้านหรือสิ่งปลูกสร้างไม่รวมที่ดิน ต้องไปจดทะเบียนจํานองที่อำเภอ

ง. การจํานองสัตว์พาหนะ หรือ แพ ต้องไปจดทะเบียนที่อำเภอ

จ. การจํานองเรือต้องไปจดทะเบียนจํานองที่การขนส่งทางน้ำและพาณิชยนาวิ

ฉ. การจดทะเบียนเครื่องจักรต้องไปจดทะเบียนที่กระทรวงอุตสาหกรรม

### ผลของสัญญาจํานอง

1. ผู้รับจํานองมีสิทธิได้รับชำระหนี้จากทรัพย์สินที่จํานองก่อนเจ้าหนี้สามัญ โดยไม่ต้องคํานึงว่ากรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินนั้นจะได้โอนไปยังบุคคลภายนอกแล้วหรือไม่ก็ตาม

2. นอกจากนี้ผู้รับจํานองยังมีสิทธิที่จะเรียกเอาทรัพย์สินที่จํานองนั้นหลุดเป็นกรรมสิทธิ์ของตนได้หากเข้าเงื่อนไขดังนี้คือ

(1) ลูกหนี้ได้ขาดส่งดอกเบี้ยมาแล้วเป็นเวลาถึงห้าปี

(2) ผู้จํานองมิได้แสดงให้เห็นที่พอใจแก่ศาลว่าราคาทรัพย์สินนั้นท่วมจํานวนเงินอันค้ำชำระ และ

(3) ไม่มีการจํานองรายอื่น หรือบุริมสิทธิอื่นได้จดทะเบียนไว้เหนือทรัพย์สินอันเดียวกันนี้เอง

3.

ถ้าเอาทรัพย์สินซึ่งจํานองออกขายตลาดใช้หนี้ได้เงินจํานวนสุทธิน้อยกว่าจํานวนเงินที่ค้ำชำระกันอยู่ หรือถ้าเอาทรัพย์สินซึ่งจํานองหลุดเป็นของผู้รับจํานองและราคาทรัพย์สินนั้นต่ำกว่าจํานวนเงินที่ค้ำชำระกันอยู่ ทั้งสองกรณีนี้ เงินยังขาดจํานวนอยู่เท่าใด ลูกหนี้ไม่ต้องรับผิดชอบจํานวนเงินที่ยังขาดอยู่นั้น

### ข้อยกเว้น

แต่ถ้าในสัญญาจํานองได้ตกลงกันไว้ว่า ในกรณีที่ มีการบังคับจํานองแล้วได้เงินไม่พอชำระยอดหนี้ เงินที่ยังขาดจํานวนนี้ ยังคงต้องรับผิดชอบชี้ให้ แก่ผู้รับจํานองจนครบถ้วน ขอดตกลงเช่นนี้ มีผลบังคับได้ ไม่ถือว่าเป็นการผิดกฎหมาย ผู้รับจํานองมีสิทธิที่จะบังคับให้ลูกหนี้ชำระหนี้ส่วนที่ยังขาดจํานวนอยู่ดังกล่าวได้อีกจนครบถ้วน

4.

ในกรณีที่ มีการบังคับจํานอง เมื่อนำที่ดินออกขายทอดตลาดได้เงินสุทธิเท่าใดแล้วก็นำเงินดังกล่าวชำระหนี้คืนให้แก่ผู้รับจํานอง หากมีเงินเหลืออยู่เท่าใดก็ให้ส่งมอบคืนให้แก่ผู้จํานอง ผู้รับจํานองจะเก็บไว้เสียเองไม่ได้

## ขอบเขตของสิทธิจำนอง

ผู้รับจำนองมีสิทธิบังคับจำนองได้เฉพาะทรัพย์สินที่จดทะเบียนจำนองเท่านั้น จะไปบังคับถึงทรัพย์สินอื่น ๆ ที่ไม่ได้จดทะเบียนจำนองไม่ได้

จำนองเฉพาะที่ดินย่อมไม่ครอบคลุมถึงโรงเรือนหรือบ้านที่ปลูกภายหลังวันจำนองเว้นแต่จะได้ตกลงกันไว้ก่อน  
เช่น  
ว่าให้รวมถึงบ้านและโรงเรือนดังกล่าวด้วย

- จำนองเฉพาะบ้านซึ่งปลูกอยู่ในที่ดินของคนอื่น ก็มีสิทธิเฉพาะบ้านเท่านั้น

- จำนองย่อมไม่ครอบคลุมถึงดอกผลแห่งทรัพย์สินซึ่งจำนอง เช่น  
จำนองสวนผลไม้ ดอกผลที่ได้จากสวนผลไม้ยังคงเป็นกรรมสิทธิ์ของผู้จำนองอยู่

ทรัพย์สินซึ่งจำนองอยู่นี้ ย่อมเป็นประกันเพื่อการชำระหนี้ดังต่อไปนี้ คือ

1. เงินต้น
2. ดอกเบี้ย
3. ค่าเสียหายในการไม่ชำระหนี้ เช่น ค่าทนายความ
4. ค่าธรรมเนียมในการบังคับจำนอง

## วิธีบังคับจำนอง

ผู้รับจำนองต้องมีเจตนาบอกกล่าวไปยังลูกหนี้ว่าให้ชำระหนี้ภายในเวลาอันสมควรซึ่งปกติ จะใช้เวลาประมาณ 30 วัน หากลูกหนี้ไม่ชำระหนี้คืนภายในกำหนดนัดแล้วลูกหนี้ไม่นำเงินมาชำระ ผู้รับจำนองต้องฟ้องผู้จำนองต่อศาล เพื่อให้ลูกหนี้ปฏิบัติตามการชำระหนี้ ก็ขอให้ศาลสั่งให้นำเอาทรัพย์สินที่จำนองนั้นออกขายทอดตลาดนำเงินมาชำระหนี้ของตน หรือขอให้ศาลสั่งให้ทรัพย์สินที่จำนองนั้นหลุดเป็นกรรมสิทธิ์ของตนหากเข้าเงื่อนไขที่กฎหมายกำหนดไว้

จะเห็นได้ว่ากฎหมายบังคับไว้โดยเด็ดขาดว่าการบังคับจำนองจะต้องฟ้องคดีต่อศาลเสมอจะนำเอาที่ดินออกขายทอดตลาดเองไม่ได้และต้องมีการออกจดหมายทวงหนี้ไปถึงลูกหนี้ก่อนเสมอจะฟ้องคดีโดยไม่มีการบอกกล่าวทวงถามก่อนไม่ได้

การบังคับจำนองนี้จะไม่คำนึงเลยว่าในขณะที่มีการบังคับจำนองนี้ ทรัพย์สินที่จำนองอยู่ในความครอบครองของใคร หรือลูกหนี้ได้โอนกรรมสิทธิ์ไปยังผู้อื่นก็ทอดแล้วก็ตาม สิทธิจำนองย่อมติดตามตัวทรัพย์สินที่จำนองไปด้วยเสมอ

แม้ว่าจะเป็นทางมรดกก็ตามสิทธิจำนองก็ติดตามไปด้วย

## หนี้ที่ขาดอายุความไปแล้วจะมีผลกระทบต่อสิทธิจำนองหรือไม่

แม้ว่าหนี้ที่เป็นประกันนั้นจะขาดอายุความแล้วก็ตาม ผู้รับจำนองก็ยังมีสิทธิที่จะบังคับจำนองเอาทรัพย์สินที่จำนองได้ ดังนั้นจึงไม่มีผลกระทบต่อสิทธิของผู้รับจำนองในทรัพย์สินที่จำนองแต่อย่างใด แต่จะบังคับเอาดอกเบี้ยที่ค้างชำระในการจำนองเกินกว่า 5 ปีไม่ได้ (ป.พ.พ. มาตรา 745)

### การชำระหนี้จำนอง

การชำระหนี้จำนองทั้งหมดหรือแต่บางส่วนก็ดี การระงับหนี้จำนองไม่ว่ากรณีใดก็ดี การเปลี่ยนแปลงแก้ไขข้อตกลงในการจำนองก็ดี กฎหมายบังคับให้ไปจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ มิฉะนั้นแล้วจะยกขึ้นเป็นข้อต่อสู้คดีภายนอกไม่ได้