

เสาหลัก 4 ประการ: โครงสร้างความสำเร็จของการจำนอง



NotebookLM

อสังหาริมทรัพย์



รวมถึงที่ดินมือเปล่า
โรงเรือนถาวรในที่ดินของกรม
ป่าไม้ (กฎ.๒๐๘๗๔/๕๖)

จำนองได้ทุกประเภท

สังหาริมทรัพย์พิเศษ



ต้องจดทะเบียนตามกฎหมาย

สังหาริมทรัพย์ทั่วไป

ฎ.1065/2513



ไม่รวมถึง ปิ่น
ไม่มีกฎหมายให้จดทะเบียนเฉพาะการ
= จำนองไม่ได้

NotebookLM

สัญญาจ้างต้องทำเป็นหนังสือ >>>> ข้อความในสัญญาจ้าง

๑. กฎหมายบังคับว่าต้องมี

๑.๑ ทรัพย์สินที่จ้าง (ม.๗๐๔)

๑.๒ จำนวนเงินจ้าง (ม.๗๐๘) เป็นโมฆะ

๒. ข้อตกลงที่อาจตกลงได้

๒.๑ ตกลงบังคับแก่ทรัพย์สินจ้างตามลำดับ (ม.๗๑๐ (๑))

๒.๒ ตกลงให้ทรัพย์สินจ้างแต่ละสิ่งประกันหนี้บางส่วน (ม.๗๑๐ (๒))

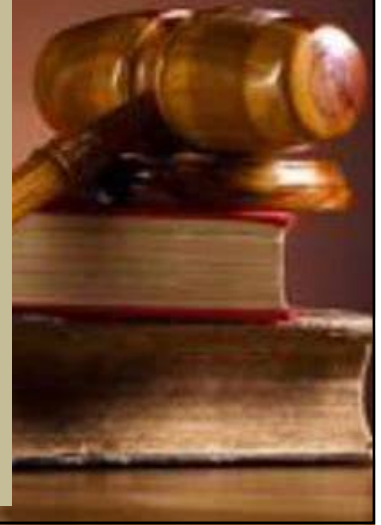
๓. ข้อความที่ไม่มีผลบังคับ

๓.๑ ตกลง “ให้ผู้รับจ้างเป็นเจ้าของ” ทรัพย์สินซึ่งจ้าง (ม.๗๑๑) (ไม่สมบูรณ์ ศาลไม่บังคับให้)

๓.๒ ห้ามจ้างซ้ำ (ม.๗๑๒)

๔. ข้อตกลงที่เป็นโมฆะ แต่สัญญาจ้างส่วนอื่นยังสมบูรณ์ คือ ข้อตกลงแตกต่างจาก

มาตรา ๗๒๘, ๗๒๙, ๗๓๕ (มาตรา ๗๑๔/๑)



มาตรา ๗๐๘ สัญญาจ้างนั้นต้องมีจำนวนเงินระบุไว้เป็นเรือนเงินไทย เป็นจำนวนแน่นอนตัว หรือจำนวนขั้นสูงสุดที่ได้เอาทรัพย์สินจ้างนั้น ตราไว้เป็นประกัน



ฎ.๔๑๓๙/๒๕๓๓ วงเงินจ้างตามที่ระบุในสัญญาจ้าง หมายถึง เฉพาะหนี้เงินต้น หากได้รวมถึงหนี้ดอกเบี้ยด้วยไม่

ฎ.๑๙๘๖/๒๕๔๑ จำเลยที่ ๒ จ้างที่ดินเป็นประกันความเสียหายที่จำเลยที่ ๑ อาจเป็นผู้ ก่อในวงเงินจำนวน ๒๐๐,๐๐๐ บาท ซึ่งเป็นจำนวนจำกัด จำเลยที่ ๒ จึงไม่ต้องรับผิดชอบไปกว่า วงเงินที่จ้างที่ดินเป็นประกัน

ข้อสอบเนติฯ ภาคหนึ่ง สมัยที่ ๕๒ ข้อ ๕ รงคำตอบ สัญญาจ้างระหว่างนายทรงกับธนาคารสยามพาณิชย์จำกัด (ข้อ ๑. ระบุจ้างเป็นประกันหนี้จำนวน ๑,๐๐๐,๐๐๐ บาท ข้อ ๒. จำนวนดังกล่าวไม่เป็นการตัดสิทธิ ธนาคาร สยามพาณิชย์ จำกัด ที่จะบังคับจ้างสำหรับต้นเงินที่เกิน ๑,๐๐๐,๐๐๐ บาท) ข้อ ๑. ระบุจำนวนเงินจ้างไว้เป็น เงินไทยและมีจำนวนแน่นอนชอบด้วย ป.พ.พ.มาตรา ๗๐๘ จึงมีผลใช้บังคับได้ ส่วนสัญญาข้อ ๒. ไม่ได้ระบุจำนวน เงินแน่นอนหรือจำนวนขั้นสูงสุด ไม่ชอบด้วยมาตรา ๗๐๘ ซึ่งเป็นกฎหมายอันเกี่ยวกับความสงบเรียบร้อยของ ประชาชนจึงเป็นโมฆะ แม้ต่อมานายทรงและธนาคารสยามพาณิชย์ จำกัด ทำสัญญาเพิ่มจำนวนเงินจ้างอีก ๒๐๐,๐๐๐ บาท ก็ตาม แต่เมื่อไม่ได้จดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ ไม่ถูกต้องตามแบบที่มาตรา ๗๑๔ กำหนด สัญญาเพิ่มจำนวนเงินจ้างจึงเป็นโมฆะ...

ฎ.๒๑๘๑๙/๒๕๕๖ จำเลยที่ ๕ จ้างของที่ดินเพื่อประกันหนี้ของจำเลยที่ ๑ โดยจำกัวงเงินไม่เกิน ๑๔,๐๐๐,๐๐๐ บาทพร้อม ดอกเบี้ย และหนี้อุปกรณ์ จำเลยที่ ๕ จึงมีความรับผิดชอบตามสัญญาจ้างดังกล่าวในวงเงิน ๑๔,๐๐๐,๐๐๐ บาท พร้อมดอกเบี้ย และหนี้อุปกรณ์ตามสัญญาจ้างเท่านั้น แม้จะมีข้อตกลงต่อท้ายสัญญาจ้างที่ว่า การกำหนดต้นเงินตามสัญญาจ้างไม่เป็นการตัดสิทธิผู้รับจ้างที่จะบังคับจ้างสำหรับต้นเงินที่เกินวงเงินตามสัญญาจ้างไม่ว่าด้วยเหตุใดๆ นั้น เป็นข้อตกลงที่ทำให้ สัญญาจ้างไม่มีจำนวนเงินที่แน่นอน หรือไม่มีจำนวนขั้นสูงสุดที่ได้เอาทรัพย์สินจ้างตราไว้เป็นประกัน จึงฝ่าฝืนมาตรา ๗๐๘ และเป็นช่องทางให้หลีกเลี่ยงการเสียค่าธรรมเนียมในการจดทะเบียนจ้างจึงตกเป็นโมฆะ ข้อตกลงส่วนนี้จึงไม่มีผลใช้บังคับ (เนติ สมัยที่ ๕๒, ฎ.๕๖๒๙/๒๕๓๖)

ฎ.๑๙๐๑/๒๕๔๒ ข้อตกลงต่อท้ายสัญญาจ้างที่กำหนดว่าจำนวนเงินต้น ตามสัญญาไม่ตัดสิทธิผู้รับจ้างจะบังคับจ้างสำหรับต้นเงินที่เกินวงเงินที่ กำหนดไว้เพราะมีดอกเบี้ยหรือหนี้อุปกรณ์รวมกันเกินวงเงินที่กำหนดไว้ เป็น ข้อตกลงที่ใช้ได้ เพราะผู้จ้างต้องรับผิดชอบดอกเบี้ยและหนี้อุปกรณ์ตาม ป. พ.พ. มาตรา ๗๑๔ อยู่แล้ว แต่ข้อตกลงที่กำหนดให้ผู้จ้างต้องรับผิดชอบ สำหรับต้นเงินที่เกินวงเงินตามสัญญาจ้างไม่ว่าเพราะเหตุใด ๆ นั้น เป็น ข้อตกลงที่ทำให้สัญญาจ้างไม่มีจำนวนเงินที่แน่นอนหรือไม่มีจำนวนขั้น สูงสุดที่ได้เอาทรัพย์สินจ้างตราไว้เป็นประกัน เป็นการฝ่าฝืน ป.พ.พ. มาตรา ๗๐๘ และเป็นช่องทางให้หลีกเลี่ยงการเสียค่าธรรมเนียมในการจดทะเบียน จ้าง จึงตกเป็นโมฆะไม่มีผลใช้บังคับ (ฎ.๗๓๒๐/๒๕๓๙)

ความเคร่งครัดในการระบุจำนวนเงินจำนวน (มาตรา 708)

Rule: ต้องระบุเป็นเงินไทยที่แน่ตรงตัว หรือ จำนวนขั้นสูงสุด

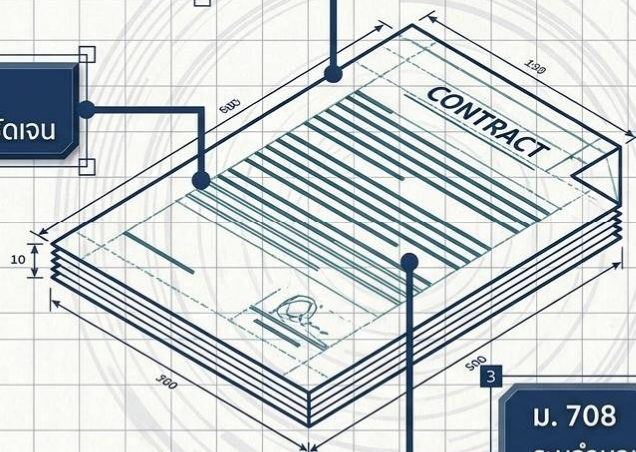


เหตุผลและคำพิพากษา: ข้อตกลงที่เปิดช่องให้รับผิดเกินวงเงินขั้นสูงสุด เป็นการทำให้สัญญาไม่มีจำนวนเงินที่แน่นอน ฝ่าฝืน ม.708 และเจตนาหลีกเลี่ยงค่าธรรมเนียมจดทะเบียน จึงตกเป็นโมฆะเฉพาะข้อตกลงส่วนนี้ (ฎ.21819/2556, 1901/2542)

NotebookLM

1 ต้องทำเป็นหนังสือและจดทะเบียน

2 ม. 704
ระบุทรัพย์สินให้ชัดเจน



ฎ.21819/2556 &
ฎ.1901/2542



ข้อตกลง รับผิดสำหรับต้นเงิน
ที่เกินวงเงินไม่ว่าเพราะเหตุใดๆ
เป็นการเลี่ยงค่าธรรมเนียม

✗ ตกเป็นโมฆะ ✗

3 ม. 708
ระบุจำนวนเงินเป็นเงินไทยที่แน่นอน หรือ
ขั้นสูงสุด

NotebookLM

มาตรา ๗๑๓ ถ้ามิได้ตกลงกันไว้เป็นอย่าง
อื่นในสัญญาจำนอง ท่านว่าผู้จำนองจะชำระ
หนี้จำนองเป็นงวด ๆ ก็ได้

แต่จำนองยังครอบคลุมไปยังทรัพย์สินทั้งหมดทุกสิ่งและ
ทุกส่วน ตามมาตรา ๗๑๖ , ๗๑๗



มาตรา ๗๑๒ แม้ถึงว่ามีข้อสัญญาเป็นอย่างอื่นก็
ตาม ทรัพย์สินซึ่งจำนองไว้แก่บุคคลคนหนึ่งนั้น
ท่านว่าจะเอาไปจำนองแก่บุคคลอีกคนหนึ่งใน
ระหว่างเวลาที่สัญญาก่อนยังมีอายุอยู่ก็ได้

ฎ. ๔๗๓/๒๔๘๕ ที่ดินที่ตกอยู่ในภาระจำนองหลายราย. เมื่อมีการบังคับ
จำนองตามภาระจำนองรายแรกแล้ว ย่อมหลุดจากภาระจำนองรายหลังๆ ไป
ทั้งหมด. เมื่อราคาที่ดินที่ขายได้ พอแก่การชำระหนี้จำนองรายแรก
เท่านั้น. และไม่เหลือเงินอีกผู้รับจำนองรายหลังย่อมไม่มีโอกาสได้รับชำระหนี้

- (๑) จำนองซ้อนได้
- (๒) ผู้จำนองมีสิทธิตามมาตรา ๗๑๒ ที่จะจำนองได้ แม้จะมีสัญญาจำนองฉบับแรกห้ามไว้ก็ตาม เจ้าหนี้จึงมีจำนองเป็นประกันเต็มจำนวน (เนติ สมัย ๔๒)
- (๓) เพราะผู้รับจำนองคนก่อนไม่เสียหาย ตามมาตรา ๗๓๐ ถึง ๗๓๒

สิทธิการจำนองซ้อน (มาตรา 712): อิสระของเจ้าของทรัพย์สิน

หลักการ: ผู้จำนองเอาทรัพย์สินที่ติดจำนองไป
'จำนองซ้อน' แก่ผู้อื่นอีกได้เสมอ
แม้สัญญาแรกจะมีข้อห้ามไว้ก็ตาม

จำนองลำดับ 1
(จดทะเบียนก่อน) กับ Bank A

จำนองลำดับ 2
(จดทะเบียนทีหลัง) กับ Bank B

การจัดสรรเงินจากการขายทอดตลาด

ส่วนของ Bank A (รายแรก)

ส่วนที่เหลือของ Bank B (รายหลัง)

เหตุผล: ทำไมกฎหมายจึงอนุญาต?

เพราะ 'ผู้รับจำนองคนก่อนไม่เสียหาย'
สิทธิได้รับชำระหนี้เรียงตามลำดับวัน-เวลา
จดทะเบียน (ม.730, 732)

ผลบังคับทางกฎหมาย (ฎ.473/2485)

เมื่อบังคับจำนองรายแรกแล้ว หากราคาขายพอชำระแค่
หนี้รายแรก ไม่เหลือเงิน ทรัพย์สินหลุดพ้นจากจำนอง
ทั้งหมด ผู้รับจำนองรายหลังไม่มีโอกาสได้รับชำระหนี้

NotebookLM

แต่ระวางกรณีนี้
กู้ยืม ต้องตราค่า
ทรัพย์สินจำนองเท่ากับ
ราคาตลาด มิฉะนั้น
เป็นโมฆะ (ม.๖๕๖)

เมื่อหนี้ถึงกำหนดแล้ว
ตกลงกัน มีผลสมบูรณ์
เช่น โอนดีใช้หนี้ประธาน

มาตรา ๗๒๘,
๗๒๙, ๗๓๔

มาตรา ๗๑๔/๑ บรรดาข้อตกลงเกี่ยวกับการจำนองที่
แตกต่างไปจากมาตรา ๗๒๘ มาตรา ๗๒๙ และมาตรา
๗๓๔ เป็นโมฆะ

"บทบัญญัติตามมาตรา ๗๒๘ และมาตรา ๗๓๔ แห่ง ป.พ.พ. ซึ่งแก้ไข
เพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติฯ ให้ใช้บังคับกับการบังคับจำนองที่ทำขึ้นนับ
แต่วันที่พระราชบัญญัติฯ ใช้บังคับด้วย"

มาตรา ๗๑๑ การที่จะตกลงกันไว้เสียแต่ก่อนเวลาหนี้ถึง
กำหนดชำระเป็นข้อความอย่างใดอย่างหนึ่งว่า ถ้าไม่ชำระ
หนี้ ให้ผู้รับจำนองเข้าเป็นเจ้าของทรัพย์สินซึ่งจำนอง หรือ
ว่าให้จัดการแก่ทรัพย์สินนั้นเป็นประการอื่นอย่างใด
นอกจากตามบทบัญญัติทั้งหลายว่าด้วยการบังคับจำนอง
นั้นไซ้ ข้อตกลงเช่นนั้นท่านว่าไม่สมบูรณ์

เช่น ให้ผู้รับจำนอง
เป็นเจ้าของหนี้
เมื่อลูกหนี้ผิดนัด
โดยไม่ต้องฟ้องศาล
หรือให้เจ้าหนี้ขาย
ทอดตลาดทรัพย์สินเอง

๑. ข้อตกลงที่ตกลงกันตั้งแต่ก่อนถึงกำหนดชำระหนี้ แต่
ถ้าตกลงกันภายหลังจากหนี้ถึงกำหนดชำระหนี้แล้ว
สมบูรณ์ใช้ได้

๒. ต้องระวัง กรณีหนี้ประธานเป็น
หนี้เงินกู้ หากมีการตกลง**โอนที่ดินดี**
ให้หนี้เงินกู้โดยไม่คำนึงถึงราคาที่ดิน
เช่น ที่ดินมีราคาตลาดขณะส่งมอบ
สูงกว่าหนี้เงินกู้ ถือว่าฝ่าฝืนมาตรา
๖๕๖ วรรคสอง จะเป็นโมฆะเฉพาะ
ข้อตกลงนี้ตามมาตรา ๖๕๖ วรรค
สาม (ฎ.๑๑๔๘/๒๕๑๐)

๓. เฉพาะข้อตกลงนั้นไม่สมบูรณ์

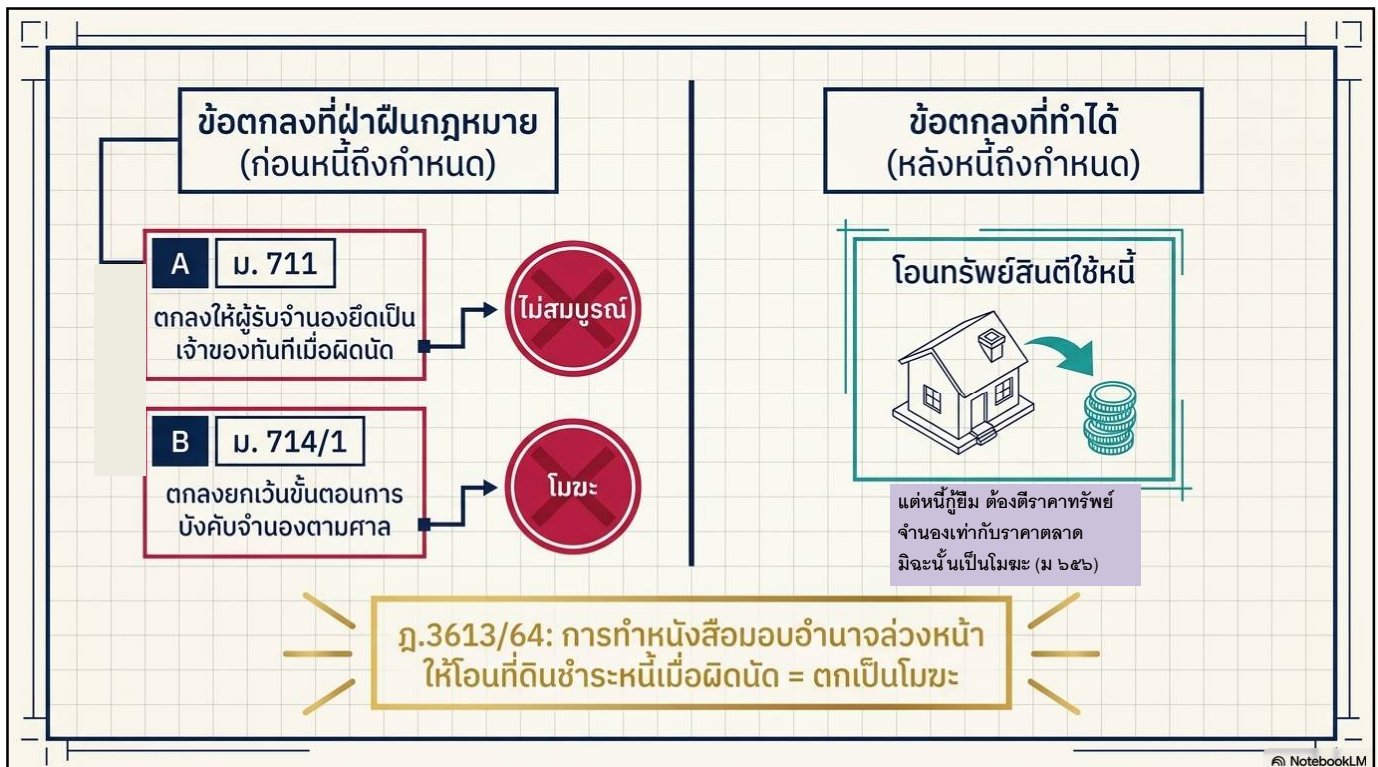
ฎ.๑๕๑๐/๒๕๕๒ การที่จำเลยผู้จำนองทำหนังสือมอบอำนาจ
โดยจำเลยยอมโอนที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างซึ่งเป็นทรัพย์สินจำนอง
ให้แก่โจทก์ หากจำเลยผิดนัดไม่ชำระหนี้อันเป็นการฝ่าฝืน
ป.พ.พ. มาตรา ๗๑๑ ย่อมมีผลเพียงทำให้ข้อตกลงดังกล่าวนั้น
ไม่สมบูรณ์ โดยโจทก์จะบังคับหรือปฏิบัติตามข้อตกลงดังกล่าว
ไม่ได้เท่านั้น แต่หาผลทำให้นิติกรรมการจดทะเบียนจำนอง
ระหว่างโจทก์กับจำเลยในส่วนอื่นที่กระทำโดยชอบต้องเสียไป
ไม่ สัญญาจำนองระหว่างโจทก์กับจำเลยจึงยังมีผลใช้บังคับได้

(๓.๑) ไม่สมบูรณ์ คือ ศาลไม่บังคับให้เฉพาะข้อตกลงส่วนนี้
(๓.๒) แต่หากปฏิบัติกันเอง (เช่น การสละการครอบครอง) เมื่อผู้รับ
จำนองครอบครองปรปักษ์แล้ว ก็จะถือว่าจำนองไม่ได้

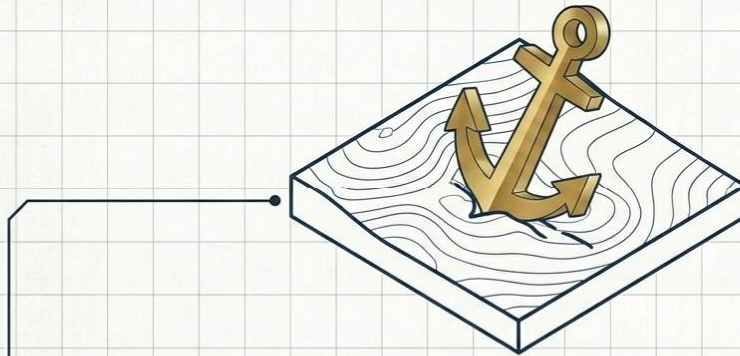
ฎ.๗๐๗/๒๕๐๖ การที่ผู้จำนองตกลงให้ผู้รับจำนองขายทรัพย์สินที่
จำนองไว้ก่อนหนี้ถึงกำหนดชำระ เป็นการฝ่าฝืนประมวลกฎหมายแพ่ง
และพาณิชย์ มาตรา ๗๑๑ นั้น ก็มีผลเพียงไม่สมบูรณ์ โดยฝ่ายใดฝ่าย
หนึ่งจะเรียกร้องให้อีกฝ่ายหนึ่งต้องปฏิบัติตามข้อตกลงไม่ได้เท่านั้น แต่
ถ้าผู้รับจำนองเอาทรัพย์สินนั้นขายให้แก่บุคคลอื่นตามข้อตกลง โดยผู้
จำนองรู้เห็นด้วย และได้หักทวงอย่างใดทั้งผู้ซื้อก็ได้ครอบครองอย่าง
เป็นเจ้าของ โดยสงบและเปิดเผยเป็นเวลา ๒๐ ปีแล้วดังนี้ ผู้ซื้อก็ได้
กรรมสิทธิ์ ผู้จำนองจะร้องฟื้นเอาความไม่สมบูรณ์นั้นมาว่ากล่าวขอไถ่
ถอนจำนองอีกหาได้ไม่ (เทียบฎ.๔๒๐/๒๕๓๒, ๑๐๑๐/๒๕๓๖)

กฎหมายใหม่

ฎ.๓๖๑๓/๖๔ มาตรา ๓๑๑ ซึ่งหมายถึงว่า ผู้รับจำนองจะเอาทรัพย์สินจำนองชำระหนี้ได้ก็ด้วยแต่ บัญญัติว่าด้วยการบังคับจำนอง โดยการจัดการแก่ทรัพย์สินจำนองเป็นประการอื่นนอกจากที่กฎหมาย กำหนดยอมทำให้ข้อตกลงนั้นไม่สมบูรณ์ กล่าวคือฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งจะเรียกร้องให้อีกฝ่ายหนึ่งต้องปฏิบัติตาม ข้อตกลงนั้นไม่ได้ และเมื่อปรากฏว่าโจทก์กู้ยืมเงินจากจำเลยที่ ๑ โดยจำนองที่ดินพิพาทเป็นประกัน และ ในวันทำสัญญาจำนองจำเลยที่ ๑ ตกลงให้โจทก์ทำหนังสือมอบอำนาจล่วงหน้า มอบอำนาจให้จำเลยที่ ๑ ไป จดทะเบียนโอนที่ดินพิพาทชำระหนี้จำนอง และเมื่อโจทก์มีคดีชำระหนี้แล้ว จำเลยที่ ๑ ได้นำหนังสือมอบ อำนาจดังกล่าวไปโอนที่ดินพิพาทเป็นของจำเลยที่ ๑ เพื่อชำระหนี้เสียเองจึงไม่เป็นไปตามบัญญัติว่าด้วย การบังคับจำนองและเป็นผลให้ข้อตกลงที่แตกต่างไปจากมาตรา ๓๑๑๔, ๓๑๑๕ และ ๓๑๑๖ ตกเป็นโมฆะตาม มาตรา ๓๑๑๔/๑ โดยไม่อาจใช้บังคับได้ในระหว่างโจทก์และจำเลยที่ ๑ จำเลยที่ ๑ จึงไม่อาจนำหนังสือมอบ อำนาจของโจทก์ไปใช้เป็นหลักฐานในการโอนที่ดินพิพาทเพื่อชำระหนี้ให้แก่จำเลยที่ ๑ ได้



จำนองเป็นทรัพย์สินที่ ตกติดไปกับตัวทรัพย์สิน



ผู้รับจำนองชอบที่จะได้รับชำระหนี้จากทรัพย์สิน...
มีפקต้องพิเคราะห์ว่ากรรมสิทธิ์จะได้โอนไปยังบุคคลภายนอกแล้วหรือไม่

NotebookLM

๕. ผู้รับจำนองชอบที่จะได้รับชำระหนี้จากทรัพย์สินที่จำนองก่อนเจ้าหนี้สามัญ (โจทก์มีคำขอท้ายฟ้องว่า ถ้าจำเลยไม่ชำระหนี้ให้ยึดทรัพย์สินที่จำนองออกขายทอดตลาดนำเงินมาชำระหนี้แก่โจทก์)

“เป็นประกัน” ผลคือผู้รับจำนองมีบุริมสิทธิที่จะได้รับชำระหนี้ก่อนเจ้าหนี้รายอื่น (ฎ. ๑๑๐/๒๕๕๓)

๕.๑ แม้เจ้าหนี้อื่นจะบังคับคดีขายทอดตลาด

ฎ.๒๒๘๓/๒๕๓๙ ธนาคารท.เป็นเจ้าหนี้ผู้รับจำนองที่ดินและบ้านพิพาทจึงมีสิทธิได้รับชำระหนี้ก่อนเจ้าหนี้สามัญตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๗๐๒ วรรคสอง แม้โจทก์จะบังคับคดียึดที่ดินและบ้านพิพาทขายทอดตลาด ธนาคารท.ก็ยังมีสิทธิได้รับชำระหนี้ก่อนโจทก์

๕.๒ แม้ไม่ขอรับชำระหนี้ก่อน ตามป.วิ.พ

ฎ. ๑๔๒๐๒/๒๕๕๕ แม้ ป.วิ.พ. มาตรา ๒๘๙ ให้อำนาจผู้รับจำนองที่จะยื่นคำร้องต่อศาลก่อนเอาทรัพย์สินนั้นออกขายทอดตลาด เพื่อเจ้าพนักงานบังคับคดีจะได้ดำเนินการให้เป็นไปโดยถูกต้องตามเจตนาของผู้รับจำนองและเพื่อเป็นการคุ้มครองผู้รับจำนองให้ได้รับ จัดสรรชำระหนี้ก่อนเจ้าหนี้รายอื่นให้เสร็จสิ้นไปเสียทีเดียวโดยจะสะดวกกว่าให้ผู้รับจำนองไปฟ้องบังคับแก่ผู้ซื้อทรัพย์สินจากการขาย ทอดตลาดในภายหลัง แต่ถ้าผู้รับจำนองไม่ยื่นคำร้องขอภายในกำหนดดังกล่าว ก็ทำให้ผู้รับจำนองต้องหมดสิทธิไปไม่ โดยการบังคับคดี แก่ทรัพย์สินของลูกหนี้ตามคำพิพากษานั้น ย่อมไม่กระทบกระทั่งถึงบุริมสิทธิของผู้รับจำนอง ซึ่งอาจร้องขอให้บังคับเหนือทรัพย์สินพิพาทได้ตาม บทบัญญัติแห่ง ป.วิ.พ. มาตรา ๒๘๗ อีกทั้ง สิทธิรับจำนองเป็นทรัพย์สินสิทธิซึ่งก่อตั้งขึ้นโดยกฎหมาย จะระงับสิ้นไปก็ต้องเป็นไปตามกฎหมายซึ่ง ได้บัญญัติไว้ใน ป.พ.พ. มาตรา ๗๔๔ ดังนี้ ผู้ร้องซึ่งเป็นผู้รับจำนองจึงมีบุริมสิทธิที่จะบังคับเหนือทรัพย์สินพิพาทก่อนเจ้าหนี้รายอื่นรวมทั้งโจทก์ ด้วย และเมื่อเจ้าพนักงานบังคับคดีเอาทรัพย์สินพิพาทออกขายทอดตลาดโดย ปลดจำนองตามความประสงค์ของผู้ร้องแล้ว ก็ต้องชำระหนี้ จำนองแก่ผู้ร้องซึ่งเป็นผู้รับจำนองก่อนตาม ป.พ.พ. มาตรา ๗๓๒ ผู้ร้องจึงมีสิทธิยื่นคำร้องขอรับชำระหนี้จากเงินที่ได้จากการขายทอดตลาด ทรัพย์สินพิพาทได้

ฎ.๒๕๐๑/๒๕๕๘ การที่เจ้าพนักงานบังคับคดียึดอย่างไม่มีการจำนองนั้น จำนองเป็นทรัพย์สินสิทธิซึ่งตกติดไปกับตัวทรัพย์สิน การที่เจ้า พนักงานบังคับคดีดำเนินการยึดโดยไม่มีการจำนองตามคำขอของโจทก์ซึ่งเป็นเจ้าหนี้ตามคำพิพากษา ก็ ไม่มีผลทำให้สิทธิจำนองของผู้ร้องมีอยู่ เสื่อมเสียไป สิทธิจำนองของผู้ร้องมีอยู่อย่างใดก็คงมีอยู่อย่างนั้น แม้โจทก์จะมีได้แจ้งให้เจ้าพนักงานบังคับคดีทราบซึ่งการจำนองที่มีอยู่ใน ทรัพย์สินนั้นก็ไม่ทำให้การยึดเสียไป และชอบที่ผู้ร้องจะใช้สิทธิขอรับชำระหนี้จำนองจากทรัพย์สินซึ่งจำนอง



๕.๓ แม้ไม่ยื่นคำขอรับชำระหนี้ตาม พ.ร.บ.ล้มละลาย

ฎ. ๘๔๗๗/๒๕๖๑ ตาม ป.พ.พ. มาตรา ๗๐๒ วรรคสอง ผู้รับจำนองชอบที่จะได้รับชำระหนี้จากทรัพย์สินที่จำนองก่อน เจ้าหนี้สามัญมีพักต้องพิเคราะห์ว่ากรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินจะได้โอนไปยังบุคคลภายนอกแล้วหรือไม่ และตาม พ.ร.บ.ล้มละลาย พ.ศ. ๒๕๔๓ มาตรา ๙๕ เจ้าหนี้มีประกันย่อมมีสิทธิเหนือทรัพย์สินอันเป็นหลักประกัน ซึ่งลูกหนี้ได้ไว้ก่อนถูกพิทักษ์ทรัพย์โดยไม่ ต้องขอรับชำระหนี้ หนี้จำนองจึงเป็นทรัพย์สินสิทธิเหนือทรัพย์สินจำนอง โจทก์ผู้เป็นเจ้าหนี้ผู้รับจำนองย่อมเป็นผู้มีทรัพย์สินสิทธิเหนือ ทรัพย์สินพิพาทชอบที่จะได้รับชำระหนี้จำนองก่อนเจ้าหนี้สามัญ มีพักต้องพิเคราะห์ว่ากรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินจะโอนไปยัง บุคคลภายนอกแล้วหรือไม่ โดยไม่จำต้องยื่นคำขอรับชำระหนี้ตาม พ.ร.บ.ล้มละลาย พ.ศ. ๒๕๔๓ มาตรา ๙๕ เนื่องจากโจทก์มิใช่ เจ้าหนี้ไม่มีประกันแต่ประการใด



๕.๔ แม้จะไม่บังคับจำนองภายใน ๑๐ ปี

ฎ.๗๓๙๗/๒๕๖๑ การที่ผู้ร้องซึ่งเป็นเจ้าหนี้ผู้รับจำนองตามคำพิพากษาไม่บังคับคดีภายในกำหนดสิบปีนับแต่วันที่ศาลมีคำพิพากษาหรือคำสั่งของศาลชั้นที่สุดในคดีนั้น ตาม ป.วิ.พ. มาตรา ๒๗๑ (เดิม) มีผลเพียงทำให้ผู้ร้อง**หมดสิทธิบังคับคดีในคดีดังกล่าว** แต่**ไม่เป็นเหตุให้หนี้จำนองระงับสิ้นไป** ทรัพย์สินจำนองยังคงมีอยู่และสามารถไต่ถามต่อลูกหนี้จำนองหรือต่อบุคคลภายนอกที่รับโอนทรัพย์สินจำนองนั้นต่อไปได้ แต่ผู้ร้องจะบังคับดอกเบี้ยเกินกว่าห้าปีไม่ได้ ตาม ป.พ.พ. มาตรา ๗๔๕ (เทียบ ฎ.๔๐๑/๒๕๖๑)



๕.๕ แม้ไม่มีการจดทะเบียนในสารบัญจดทะเบียน

ฎ.๔๕๐๘/๒๕๖๒ เมื่อมีการแบ่งแยกที่ดินพิพาทออกไปเป็นที่ดินอีกแปลงหนึ่ง ต้องถือว่าที่ดินพิพาทที่แบ่งแยกออกไปพร้อมสิ่งปลูกสร้างยังคงมีการจำนองครอบติดอยู่ด้วยตาม ป.พ.พ. มาตรา ๗๑๗ วรรคหนึ่ง แม้ไม่มีการจดทะเบียนในสารบัญจดทะเบียนโฉนดที่ดินว่ามีการจำนองครอบติดอยู่ และแม้จำเลยที่ ๒ ซึ่งเป็นผู้รับซื้อฝากเสียค่าตอบแทนและได้มาโดยสุจริตย่อมได้กรรมสิทธิ์ที่ดิน แต่ก็หาทำให้สิทธิจำนองซึ่งเป็นทรัพย์สินที่ติดไปกับตัวทรัพย์สินจำนองเสื่อมเสียไปไม่ตามหลักผู้รับโอนไม่มีสิทธิดีกว่าผู้โอน



ฎ.๒๒๘๓/๒๕๓๙:

รับชำระหนี้ก่อน
แม้เจ้าหนี้จะเป็นผู้ยึดทรัพย์
ขายทอดตลาด



ฎ.๑๔๒๐๒/๒๕๕๕:

แม้ไม่ยื่นคำร้องขอก่อน ก็ยังมีสิทธิ
เหนือเงินที่ได้จากการขายทอดตลาด



ฎ.๘๔๓๗/๒๕๖๑:

ในคดีล้มละลาย
มีสิทธิเหนือทรัพย์สินจำนองโดย
ไม่ต้องยื่นคำขอรับชำระหนี้

ผู้รับจำนอง

เจ้าพนักงานพิทักษ์ทรัพย์ / การบังคับคดี

เจ้าหนี้สามัญ

พลังของทรัพย์สิน: บุริมสิทธิเหนือเจ้าหนี้อื่น (มาตรา 702 วรรคสอง)

ผู้รับจำนองขอที่จะได้รับชำระหนี้ 'ก่อน' เจ้าหนี้สามัญเสมอ

สถานการณ์ทางกฎหมาย	เจ้าหนี้สามัญ (Ordinary Creditor)	เจ้าหนี้ผู้รับจำนอง (Mortgagee) [บุริมสิทธิ]
1. การบังคับคดีแพ่ง	ต้องยื่นคำขอรับชำระหนี้ตามขั้นตอน	แม้ไม่ยื่นคำขอรับชำระหนี้ก่อนการขายทอดตลาด สิทธิก็ไม่ระงับ ยังร้องขอเงินคืนจากศาลได้ (ฎ.14202/2555)
2. คดีล้มละลาย	ต้องยื่นขอรับชำระหนี้ มีคะแนนหมดสิทธิ	แม้ไม่ยื่นคำขอรับชำระหนี้ในคดีล้มละลาย ก็บังคับหลักประกันได้ เพราะเป็นเจ้าหนี้มีประกัน (ฎ.8437/2561)
3. อายุความบังคับคดี	เกิน 10 ปี หมดสิทธิบังคับคดีเด็ดขาด	แม้ไม่บังคับคดีภายใน 10 ปี หนี้จำนองไม่ระงับ ยังบังคับเอาทรัพย์สินได้ (แต่เรียกดอกเบี้ยค้างชำระได้แค่ 5 ปีย้อนหลัง) (ฎ.7397/2561)

© NotebookLM

๔.๖ ก่อนเจ้าหนี้รายอื่น แต่เจ้าของรวมไม่ใช่เจ้าหนี้

ฎ.๒๑๑๗/๒๕๖๕ แม้ผู้ร้องมีสิทธิได้รับชำระหนี้ในฐานะเจ้าหนี้จำนองก่อนเจ้าหนี้อื่น แต่ตาม ป.วิ.พ. มาตรา ๓๒๔ วรรคหนึ่ง ซึ่งบัญญัติให้เจ้าหนี้จำนองมีสิทธิที่จะได้รับชำระหนี้หรือได้รับส่วนแบ่งจากเงินที่ได้จากการขายทอดตลาดทรัพย์สินของลูกหนี้ตามคำพิพากษาที่เจ้าพนักงานบังคับคดีได้ยึดไว้แล้วนั้น ต้องเป็นกรณีที่เจ้าหนี้ตามคำพิพากษาบังคับคดีชำระหนี้ในหนี้เงิน ซึ่งลูกหนี้ตามคำพิพากษาเป็นหนี้แก่ตน แล้วขอให้เจ้าพนักงานบังคับคดียึดทรัพย์สินของลูกหนี้ตามคำพิพากษาเพื่อนำออกขายทอดตลาดชำระหนี้ คดีนี้เจ้าพนักงานบังคับคดียึดที่ดินพิพาทเพื่อนำออกขายทอดตลาดแล้วนำเงินมาแบ่งให้โจทก์และจำเลยตามส่วน อันเป็นวิธีการแบ่งกรรมสิทธิ์รวมในที่ดินพิพาทพร้อมสิ่งปลูกสร้างระหว่างผู้มีสิทธิร่วมกันตาม ป.พ.พ. มาตรา ๑๓๖๔ วรรคสอง โจทก์และจำเลยมิใช่เจ้าหนี้ตามคำพิพากษาหรือลูกหนี้ตามคำพิพากษาร่วมกัน จึงมิใช่การร้องขอให้บังคับคดีแก่ทรัพย์สินของลูกหนี้ตามคำพิพากษาที่ผู้ร้องจะใช้สิทธิในฐานะเจ้าหนี้ผู้รับจำนองยื่นคำร้องขอให้ผู้ร้องได้รับชำระหนี้จากการขายทอดตลาดที่ดินพิพาทพร้อมสิ่งปลูกสร้างก่อนเจ้าหนี้อื่น ตาม ป.วิ.พ. มาตรา ๓๒๔ ได้



จ. มีפקต้องพิเคราะห์ว่า
กรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินจะได้โอน
ไปยังบุคคลภายนอกแล้วหรือหา
ไม่ ผลคือ ผู้รับจำนองจึงบังคับ
จำนองแก่ผู้รับโอนทรัพย์สินจำนอง
ได้ ไม่ว่าทรัพย์สินจำนองจะโอนไปที่
ทอด
(แสดงว่าเป็นทรัพย์สิน)

๖.๑ ม.๗๐๒ วรรคสอง เป็นกรณี
จำนองก่อนมีการโอนทรัพย์สินจำนอง
เมื่อจำนองเป็นทรัพย์สินจึงตกติด
ไป

ฎ.๔๑๖/๒๕๓๖ จำเลยเพ่งซื้อ
ที่ดินและบ้านพิพาทจาก ณ. และเข้า
ครอบครองที่ดินและบ้านพิพาท
ภายหลังจากที่โจทก์ได้รับจำนองที่ดิน
และบ้านพิพาทไว้จาก ณ. แล้ว โจทก์
จึงได้สิทธิจำนองในที่ดินและบ้านพิพาท
โดยชอบและมีสิทธิบังคับจำเลยให้ชำระ
หนี้จำนองได้.

(๑)ผู้จำนองมีสิทธิโอนทรัพย์สิน
จำนองได้

ฎ.๑๔๔๙๔/๒๕๔๘ ป.พ.พ.
มาตรา ๗๓๖ ถึงมาตรา ๗๔๓ ได้บัญญัติ
รับรองถึงสิทธิและหน้าที่ของผู้รับโอน
ทรัพย์สินซึ่งจำนองไว้ ย่อมแสดงว่าผู้จำนอง
ย่อมมีสิทธิโอนทรัพย์สินซึ่งจำนองไป
ยังบุคคลอื่นได้ในฐานะที่ผู้จำนอง
เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินซึ่ง
จำนองตาม ป.พ.พ. มาตรา ๗๐๔ ผู้จำนองจึง
มีสิทธิจำหน่ายทรัพย์สินซึ่งจำนองได้ ตาม ป.
พ.พ. มาตรา ๑๓๓๖ และมาตรา ๗๐๒
วรรคสอง

(๒) ผู้รับจำนองจึงต้องมอบโฉนดให้ไปใช้จดทะเบียนโอน

ฎ.๓๘๙๓/๒๕๓๓ ผู้จำนองมีสิทธิโอนที่ดินที่จำนอง
แก่บุคคลภายนอกได้ในฐานะเจ้าของกรรมสิทธิ์ตาม
ป.พ.พ. มาตรา ๑๓๓๖ ซึ่งผู้รับจำนองอาจใช้สิทธิบังคับ
จำนองแก่ผู้รับโอนที่ดินได้ การโอนที่ดินของผู้จำนองมิใช่
เป็นการก่อภาระติดพันแก่ทรัพย์สินจำนองแต่อย่างใดทั้งผู้รับ
จำนองก็ยังคงมีสิทธิอยู่ตามสัญญาจำนอง ซึ่งหากบังคับ
จำนองได้เงินไม่พอชำระหนี้ ผู้จำนองก็ต้องรับผิดชอบตาม
สัญญา หากจะพ้นความรับผิดชอบไปไม่ได้ ดังนั้น จำเลยผู้รับ
จำนองจึงต้องส่งมอบโฉนดที่ดินซึ่งจำเลยครอบครอง
เพื่อให้โจทก์ผู้จำนองดำเนินการทำนิติกรรมโอนขายแก่
บุคคลภายนอกตามฟ้อง



๖.๒ แม้จะเป็นการโอนเพราะขายทอดตลาดตามคำสั่งศาล จำนองก็ตกติดไป

ฎ. ๑๕๘๗/๒๕๕๕ แม้จำเลยจะซื้อบ้านพิพาทได้จากการขายทอดตลาดตามคำสั่งศาลโดยสุจริต แต่สิทธิของจำเลยก็ได้มาภายหลังจากที่โจทก์ได้รับจำนองบ้านพิพาทโดยชอบด้วยกฎหมายแล้ว จึงไม่ทำให้สิทธิของโจทก์ที่มีอยู่ในทรัพย์สินจำนองระงับสิ้นไปได้ การจำนองบ้านพิพาทจึงยังคงมีอยู่ไม่ระงับสิ้นไป โจทก์จึงคงมีสิทธิจะบังคับจำนองเอาแก่บ้านพิพาทที่จำเลยซื้อได้ตาม ป.พ.พ. มาตรา ๗๔๔ และมาตรา ๗๐๒ วรรคสอง

(๖.๒.๑) ต้องระวางว่าต้องมีการจดทะเบียนจำนอง จำนองจึงตกติดไป

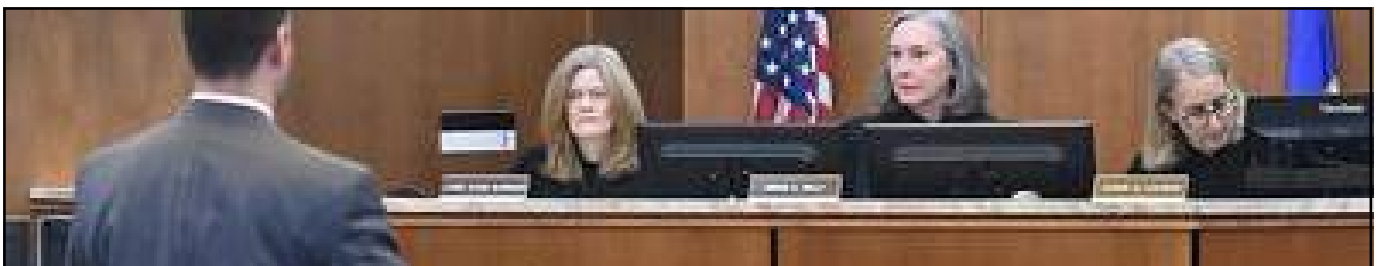
ฎ. ๑๓๒/๒๕๓๕ แม้ผู้ร้องซื้อที่ดินพิพาทได้จากการขายทอดตลาด ตามคำสั่งศาลโดยสุจริต แต่ป.พ.พ. มาตรา ๑๓๓๐ บัญญัติเพียงว่าสิทธิของผู้ซื้อไม่เสียไปแม้ภายหลังจะพิสูจน์ได้ว่าทรัพย์สินนั้นมิใช่ของจำเลย มิได้คุ้มครองถึงกับให้ผู้ซื้อได้สิทธิโดยปลอดจากภาระผูกพันใด ๆ หากโจทก์รับจำนองที่ดินพิพาทไว้จากจำเลยโดยชอบด้วยกฎหมาย การจำนองย่อมติดไปกับที่ดิน โจทก์มีสิทธิบังคับจำนองที่ดินพิพาทได้ ...เมื่อข้อเท็จจริงฟังได้ว่า**มิได้มีการจดทะเบียนจำนอง**ที่ดินพิพาทระหว่างโจทก์กับจำเลยที่สำนักงานที่ดินอำเภอในวันที่โจทก์อ้าง การจำนองที่ดินพิพาทระหว่างโจทก์กับจำเลยจึงเป็นการจำนองที่มีชอบด้วยกฎหมาย โจทก์ไม่อาจอ้างสิทธิในฐานะผู้รับจำนองได้



(๖.๒.๒) แม้ผู้ซื้อทรัพย์สินจำนองจากการขายทอดตลาดยังมิได้จดทะเบียนรับโอน

ฎ. ๑๑๑๓/๒๕๖๖ จำเลยเป็นผู้ซื้อที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างจากการขายทอดตลาดโดยติดจำนองและชำระราคาครบถ้วนแล้ว เหลือเพียงขั้นตอนการดำเนินการทางทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ ไม่ปรากฏว่ามีการเพิกถอนการขายทอดตลาด ต้องถือว่าผู้จำนองเดิมไม่มีสิทธิในทรัพย์สินที่จำนองอีกต่อไป และจำเลยได้สิทธิในทรัพย์สินที่ซื้อโดยสมบูรณ์แล้ว แม้จำเลยจะมีได้จดทะเบียนรับโอนกรรมสิทธิ์ก็ตาม ถือว่าจำเลยมีนิติสัมพันธ์กับโจทก์ในฐานะผู้รับโอนทรัพย์สินซึ่งจำนอง มีสิทธิและหน้าที่ตามบทบัญญัติแห่งป.พ.พ. บรรพ ๓ ลักษณะ ๑๒ หมวด ๕ โจทก์มีสิทธิได้รับชำระหนี้จากทรัพย์สินที่จำนองโดยบังคับเอาแก่ผู้รับโอนทรัพย์สินซึ่งจำนองตามมาตรา ๗๓๕ ที่แก้ไขใหม่ เมื่อโจทก์มีจดหมายบอกกล่าวบังคับจำนองแก่จำเลยผู้รับโอนทรัพย์สินซึ่งจำนองโดยชอบแล้ว จำเลยไม่ชำระหนี้ไถ่ถอนจำนองภายในกำหนด โจทก์มีอำนาจฟ้องบังคับแก่จำเลยได้

ฎ.๑๗๔๗/๒๕๖๖ การจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่เป็นแต่เพียงพิธีการอย่างหนึ่งเท่านั้น ไม่ทำให้การซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ตกเป็นโมฆะแต่อย่างใด ซึ่ง ป.พ.พ. มาตรา 1330 เป็นบทกฎหมายกำหนดเรื่องการขายทอดตลาดทรัพย์สินตามคำสั่งศาลไว้เป็นกรณีพิเศษ จำเลยจึงไม่มีสิทธิใด ๆ ในทรัพย์สินพิพาทอีกต่อไป



๖.๓ แม้จะโอนตามสัญญาประนีประนอมยอมความซึ่งศาลพิพากษาตามยอม

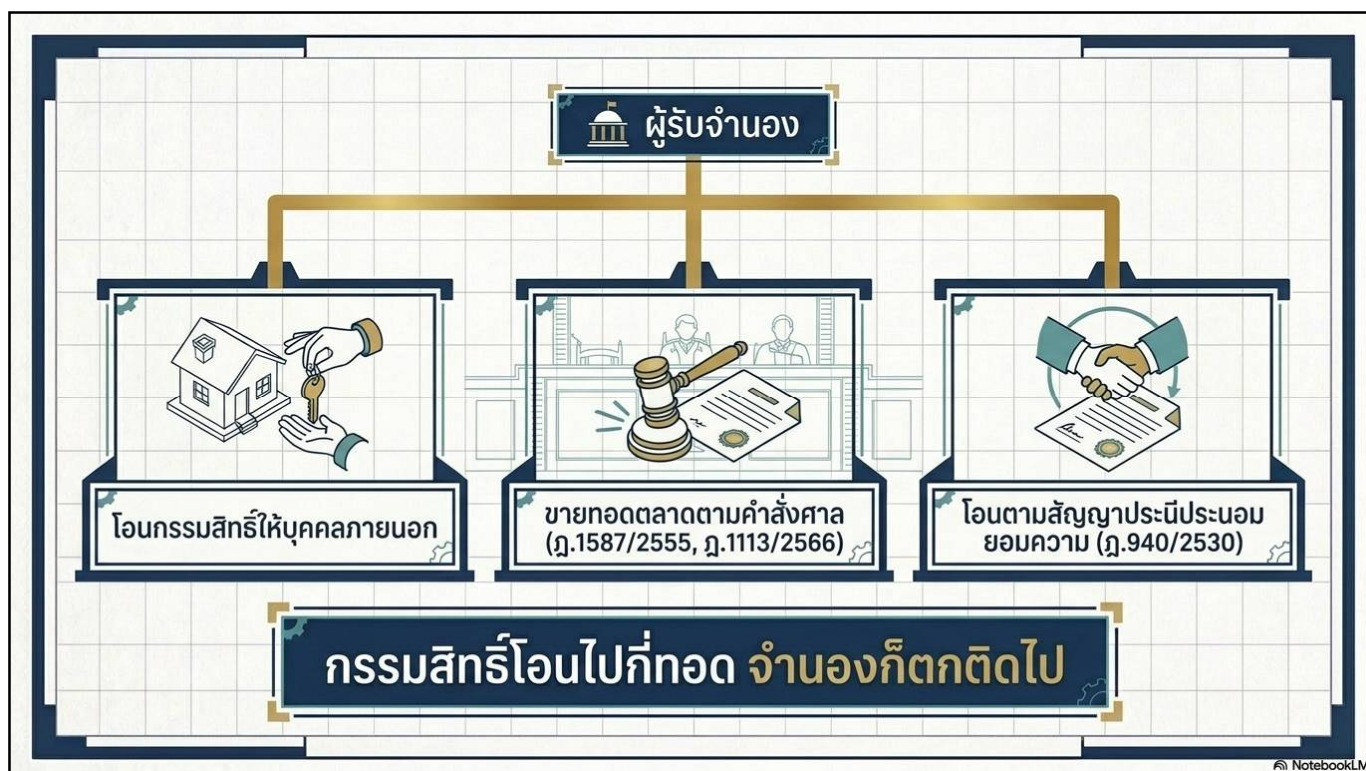
ฎ. ๙๔๐/๒๕๓๐ แม้ผู้ร้องจะรับโอนที่ดินพิพาทจากจำเลยที่ ๒ ตามสัญญาประนีประนอมยอมความซึ่งศาลพิพากษาตามยอมแล้วก็ตาม คำพิพากษตามยอมก็ไม่ผูกพันโจทก์ซึ่งเป็นบุคคลภายนอก เมื่อปรากฏว่าโจทก์รับจำนองที่ดินพิพาทจากจำเลยที่ ๒ โดยสุจริต ในขณะที่จำเลยที่ ๒ มีชื่อเป็นเจ้าของทางทะเบียน จำนองก็ติดที่ดินพิพาทไปด้วย

๖.๔ แม้จะโอนตามคำพิพากษา

ฎ.๒๔๗๒/๒๕๔๑ เมื่อจำเลยที่ ๑ และที่ ๒ ได้จดทะเบียนจำนองที่ดินเป็นประกันหนี้แก่โจทก์ ก่อนที่ผู้ร้องได้กรรมสิทธิ์รวมในส่วนของจำเลยที่ ๒ บางส่วนตามคำพิพากษาของศาลชั้นต้น โจทก์ซึ่งเป็นผู้รับจำนองจึงชอบที่จะได้รับชำระหนี้จากที่ดินพิพาทก่อนเจ้าหนี้สามัญโดยมีพิกัดต้องพิเคราะห์ว่ากรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินจำนองจะได้โอนไปยังบุคคลภายนอกแล้วหรือไม่

ฎ.๔๑๑/๒๕๖๘ ผู้ร้องทั้งสามเป็นคนต่างด้าวซื้อที่ดินกับจำเลยที่ ๑ โดยผู้ร้องทั้งสามชำระราคาครบถ้วนแล้ว จำเลยที่ ๑ ได้ส่งมอบทรัพย์สินพิพาทให้ผู้ร้องทั้งสามเข้าครอบครองและพักอาศัยอยู่อย่างเป็นเจ้าของทันที ซึ่งเป็นสัญญาซื้อขายเสร็จเด็ดขาดอย่างหนึ่ง จึงต้องอยู่ภายในบังคับแห่งแบบของสัญญาซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ตามที่กำหนดไว้ในประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๔๕๖ วรรคหนึ่ง กล่าวคือ ถ้ามิได้ทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ ย่อมตกเป็น

ส่วนที่ศาลจังหวัดหัวหินมีคำพิพากษาตามยอมโดยจำเลยที่ ๑ และที่ ๓ ตกลงจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินพิพาทให้แก่นางจำเลย และจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์สิ่งปลูกสร้างบ้านพิพาทให้แก่ผู้ร้องทั้งสามโดยปลอดจำนองหรือภาระผูกพันใด ๆ ภายใน ๔ ปี นับแต่วันทำสัญญาประนีประนอมยอมความ แต่สิทธิของนางจำเลยและผู้ร้องทั้งสามก็ได้มาภายหลังจากที่จำเลยที่ ๑ นำทรัพย์สินพิพาทไปจดทะเบียนจำนองเป็นประกันหนี้ต่อโจทก์ไว้แล้ว และไม่ปรากฏว่าโจทก์ผู้รับจำนองทรัพย์สินพิพาทไว้โดยไม่มีคำตอบแทนหรือไม่สุจริตแต่ประการใด จึงต้องฟังว่าโจทก์รับจำนองทรัพย์สินพิพาทไว้โดยสุจริตและเสียคำตอบแทน และได้จดทะเบียนสิทธิโดยสุจริต ย่อมอยู่ในฐานะบุคคลภายนอกที่ได้รับความคุ้มครองตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๒๙๙ วรรคสอง ดังนี้ การจำนองจึงยังคงมีอยู่ไม่ระงับสิ้นไป โจทก์ยังคงมีสิทธิจะบังคับจำนองเอาแก่ทรัพย์สินพิพาทได้ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๗๔๔ และ มาตรา ๗๐๒ วรรคสอง





๖.๕ แม่หลังจำนองมีผู้อื่นครอบครอง ปรปักษ์

(๑) แม่เจ้าของใหม่สุจริต

ฎ.๕๒๔๑/๒๕๓๓ โจทก์เป็นผู้รับจำนองไว้โดยชอบในขณะที่มี น.ส.๓ เป็นหลักฐานโดยมีชื่อผู้จำนองเป็นเจ้าของ การจำนองยังไม่ระงับสิ้นไป โจทก์ยังคงมีสิทธิบังคับจำนองเอกากับที่ดินทั้งสองแปลงได้ตาม ป.พ.พ. มาตรา ๗๔๔ และ ๗๐๒ วรรคสอง การที่ผู้ร้องได้กรรมสิทธิ์ในภายหลังแม้จะได้มาโดยสุจริตก็ไม่ทำให้สิทธิของโจทก์ที่มีอยู่เดิมเสียไป.(ฎ.๑๗๖๑๗/๒๕๕๕)

33

(๒) แม่ศาลมีคำสั่งว่าได้กรรมสิทธิ์

ฎ.๑๗๖๑๗/๒๕๕๕ แม่ผู้ร้องได้กรรมสิทธิ์ในที่ดินพิพาทโดยการครอบครองปรปักษ์และศาลมีคำสั่งรับรองแล้วก็ตาม แต่การได้กรรมสิทธิ์ของผู้ร้องได้มาภายหลังจากที่จำเลยที่ ๒ นำที่ดินพิพาทไปจดทะเบียนจำนองไว้แก่โจทก์โดยชอบด้วยกฎหมายแล้ว การจำนองจึงยังคงมีอยู่ในฐานะทรัพย์สินสิทธิ กรณีตามคำร้องไม่เป็นเหตุให้สัญญาจำนองระงับสิ้นไป โจทก์ย่อมมีสิทธิบังคับจำนองเอกากับที่ดินพิพาทได้ตามมาตรา ๗๐๒ วรรคสองและมาตรา ๗๔๔ ผู้ร้องจึงไม่มีสิทธิขอให้ปล่อยที่ดินพิพาท (เนติ ๖๙)

๖.๖ แม่หลังจำนองจะมีผู้แย่งการครอบครองเกิน ๑ ปี

ฎ.๖๓๕๑/๒๕๓๔ หลังจากที่ได้ดำเนินการจำนองโดยชอบด้วยกฎหมายแล้ว การที่ผู้ร้องได้สิทธิครอบครอง (แย่งการครอบครองที่ดิน น.ส.๓ พิพาทมาเกิน ๑ ปี แล้ว) ก็ไม่เป็นเหตุให้สัญญาจำนองระงับสิ้นไปเพราะเหตุที่ทำให้สัญญาจำนองระงับมีปรากฏตามมาตรา ๗๔๔ และนอกจากนี้ในเรื่องจำนอง มาตรา ๗๐๒ วรรคสอง บัญญัติว่าผู้รับจำนองชอบที่จะได้รับชำระหนี้จากทรัพย์สินที่จำนองก่อนเจ้าหนี้สามัญ มีพักต้องพิเคราะห์ว่ากรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินจะได้โอนไปยังบุคคลภายนอกแล้วหรือไม่ แสดงให้เห็นว่าการจำนองเป็นทรัพย์สินที่ติดไปกับตัวทรัพย์สินที่จำนอง ผู้รับจำนองย่อมบังคับเอาแก่ทรัพย์สินที่จำนองได้ เมื่อโจทก์บังคับคดีเอาแก่ทรัพย์สินที่จำนองแม่ผู้ร้องได้ครอบครองทรัพย์สินพิพาทจนได้สิทธิดีกว่าจำเลย โจทก์เป็นผู้รับจำนองโดยชอบด้วยกฎหมายย่อมมีสิทธิยึดทรัพย์สินจำนองเพื่อบังคับคดีได้ (เนติ ๖๗)



เมื่อจำนองผูกพันแล้ว
เป็นทรัพย์สิน

ฎ.๑๗๖๑๗/๒๕๕๕ ผู้ร้องได้กรรมสิทธิ์โดยการครอบครองปรปักษ์และศาลมีคำสั่งรับรองแล้ว แต่การได้กรรมสิทธิ์ของผู้ร้องเป็นการได้มาภายหลังจากที่จำเลยที่ ๒ นำที่ดินพิพาทไปจดทะเบียนจำนองไว้แก่โจทก์โดยชอบแล้ว การจำนองจึงยังคงมีอยู่ในฐานะทรัพย์สินที่กรรมตามคำร้องไม่เป็นเหตุให้สัญญาจำนองระงับสิ้นไป โจทก์ย่อมมีสิทธิบังคับจำนองเอาแก่ที่ดินพิพาทได้ตามมาตรา ๗๐๒ วรรคสอง และมาตรา ๗๔๔ (ข้อสอบเนติสมัย ๖๙) (ฎ.๑๖๗๒/๒๕๖๑)

๖.๗ กรณีครอบครองปรปักษ์ตั้งแต่ก่อนจำนอง ก็บังคับจำนองได้ แต่อ้างป.พ.พ. มาตรา ๑๒๙๙ วรรคสอง (ส่วนกรณีได้สิทธิหลังจำนอง ต้องอ้างมาตรา ๗๐๒)

ฎ.๕๕๗๐/๒๕๓๓ ผู้ร้องได้ที่ดินและตึกแถวที่โจทก์นำยึดมาโดยการครอบครองปรปักษ์ เป็นการได้มาซึ่งสิทธิอันเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์โดยทางอื่นนอกจากนิติกรรม เมื่อผู้ร้องไม่ได้จดทะเบียนสิทธิของตนไว้ จึงไม่อาจทำให้มีการเปลี่ยนแปลงทางทะเบียนได้ ทั้งต้องห้ามมิให้ยกขึ้นเป็นข้อต่อสู้โจทก์ ซึ่งเป็นบุคคลภายนอกผู้รับจำนองที่ดินและตึกแถวดังกล่าวโดยเสียค่าตอบแทนและจดทะเบียนสิทธิโดยสุจริตแล้ว ตาม ป.พ.พ. มาตรา ๑๒๙๙ วรรคสอง (เทียบฎ.๑๔๑๑๘/๒๕๕๘, ๕๕๗๐/๒๕๓๓,) มีสิทธิบังคับจำนองทั้งแปลง (ฎ.๑๐๖๔/๒๕๐๗ เนติสมัย ๕๕)

ทรัพย์สินที่ติดตามตัวทรัพย์ (2): กรณีถูกครอบครองปรปักษ์

[ครอบครองปรปักษ์ **ก่อน** จำนอง]

อ้างอิง: มาตรา 1299 วรรคสอง
(การได้สิทธิโดยทางอื่นนอกจากนิติกรรม)

คำพิพากษา: หากผู้ครอบครองยังไม่จดทะเบียน จะยกขึ้นสู่ผู้รับจำนองที่รับจำนองมาโดยสุจริตและเสียค่าตอบแทน "ไม่ได้" (ฎ.5570/2533)

[ครอบครองปรปักษ์ **หลัง** จำนอง]

อ้างอิง: มาตรา 702 วรรคสอง
(จำนองติดตัวทรัพย์)

คำพิพากษา: แม้ผู้ครอบครองจะได้กรรมสิทธิ์และศาลสั่งรับรองแล้ว แต่สิทธิได้มา "หลัง" จำนอง การจำนองย่อมไม่ระงับบังคับยึดทรัพย์จากผู้ครอบครองปรปักษ์ ได้เลย (ฎ.17617/2555)



กลุ่มมาตรา ๗๒๖ - ๗๒๘

๑. ครอบ ๓ กรณี

- ครอบทรัพย์สินทุกสิ่ง (มาตรา ๗๒๖)
- ครอบทรัพย์สินทุกส่วน (มาตรา ๗๒๗)
- ครอบทรัพย์สินอันติดพัน (มาตรา ๗๒๘)

๒. ไม่ครอบ ๓ กรณี (มาตรา ๗๒๙ - ๗๓๑)

- เรือโรงสร้างภายหลัง
- จำนองเรือโรงในที่ดินของบุคคลอื่น
- ดอกผล



(๑) ครอบทุกสิ่ง

มาตรา ๗๒๖ จำนองย่อมครอบไปถึง
บรรดาทรัพย์สินซึ่งจำนองหมดทุกสิ่ง
แม้จะได้ชำระหนี้แล้วบางส่วน

ฎ.๔๘๐๓/ ๒๕๕๓ โจทก์ในฐานะเจ้าหนี้จำนองย่อม
มีสิทธิบังคับคดีเอาแก่ทรัพย์สินที่จำนองได้ทั้งหมด
เพราะสิทธิจำนองครอบไปถึงบรรดาทรัพย์สินซึ่ง
จำนองหมดทุกสิ่ง ตาม ป.พ.พ. มาตรา ๗๒๖ และ
เป็นทรัพย์สินที่ยึดแก่ผู้ร้องและบุคคลทั่วไป

ฎ.๓๐๖๘/๒๕๓๙ จำเลยที่ ๑ ได้ยื่นฟ้องจำเลย
ที่ ๒ ถึงที่ ๔ เพื่อบังคับจำนองเป็นเงิน
๔๒,๐๐๐,๐๐๐ บาทเศษ ซึ่งฟ้องก่อนโจทก์ฟ้องเป็น
คดีนี้ เมื่อจำเลยที่ ๔ เป็นหนี้จำเลยที่ ๑
จำนวน ๔๒,๐๐๐,๐๐๐ บาทเศษ แม้หากจำเลย
ที่ ๓ ชำระหนี้ให้แก่จำเลยที่ ๑ จำนวน
๑,๓๐๐,๐๐๐ บาท การจำนองก็ยังคงครอบไปถึง
ที่ดินที่จำนองทุกแปลง เว้นแต่จำเลยที่ ๑ ผู้รับ
จำนองยินยอมด้วยก็สามารถปลดจำนองที่ดิน
แปลงใดได้ ดังนั้น การที่โจทก์ขอชำระหนี้ที่จำเลย
ที่ ๒ จะต้องรับผิดชอบจำเลยที่ ๑ เพียงบางส่วน
เพื่อให้ที่ดินพิพาทปลอดจากจำนองย่อมเป็นสิทธิ
ของจำเลยที่ ๑ ที่จะยอมรับหรือไม่ เมื่อจำเลย
ที่ ๑ ไม่ยินยอมก็ไม่มีทางที่จะบังคับจำเลยที่ ๑ ให้
ยินยอมได้ (ฎ.๔๑๗๕/๓๙)

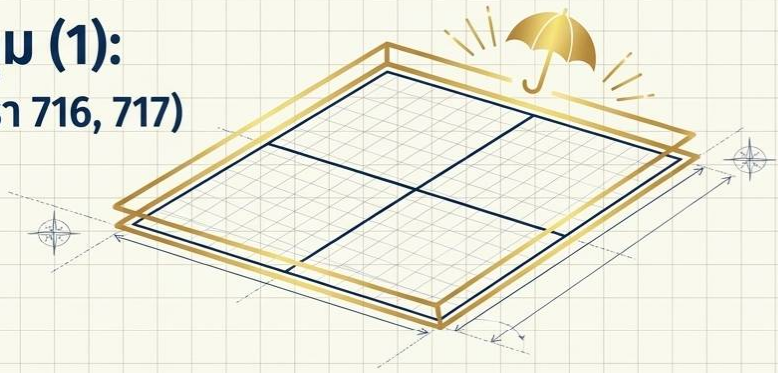
ฎ.๕๓๑/๒๕๔๓ เรื่องนี้เป็นการจำนองทรัพย์สินหลายสิ่งเพื่อประกันหนี้รายหนึ่งรายเดียวโดยมิได้ระบุลำดับไว้ แต่ก็ได้ระบุเงินจำนองไว้เฉพาะทรัพย์สินแต่ละสิ่งตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๗๓๔ วรรคสอง เมื่อผู้รับจำนองใช้สิทธิบังคับแก่ทรัพย์สินทั้งหมดพร้อมกัน ได้กำหนดให้แบ่งกระจายภาระแห่งหนี้ไปตามจำนวนเงินจำนองที่ระบุไว้เฉพาะทรัพย์สินนั้น ๆ ซึ่งหมายความว่าทรัพย์สินใดขายทอดตลาดได้เงินเกินกว่าจำนวนที่ระบุไว้ในสัญญาจำนอง เงินส่วนเกินก็ต้องคืนให้ผู้จำนองไป และทรัพย์สินใดขายทอดตลาดได้ไม่คุ้มจำนวนที่ระบุไว้ในสัญญาจำนอง ส่วนที่ขาดอยู่ก็เป็นอันพับไปโจทก์จะเอาหนี้จำนองทั้ง ๒ รายการรวมกันตั้งเป็นเกณฑ์คำนวณหาได้ไม่ ที่ศาลอุทธรณ์พิพากษาให้จำเลยที่ ๔ ได้รับคืนส่วนที่เกินจากการขายทอดตลาดที่ดิน ๑๘ โฉนดจังหวัดสระบุรี ภายหลังหักหนี้จำนอง ๒๗๐,๐๐๐ บาท และค่าธรรมเนียมขายทอดตลาดออกแล้ว ศาลฎีกาเห็นพ้องด้วย

(๒) ครอบทุกส่วน

มาตรา ๗๓๗ แม้ว่าทรัพย์สินซึ่งจำนองจะแบ่งออกเป็นหลายส่วนก็ตาม ท่านว่าจำนองก็ยังคงครอบคลุมไปถึงส่วนเหล่านั้นหมดทุกส่วนด้วยกันอยู่นั่นเอง

ถึงกระนั้นก็ดี ถ้าผู้รับจำนองยินยอมด้วย ท่านว่าจะโอนทรัพย์สินส่วนหนึ่งส่วนใดไปปลอดจากจำนองก็ให้ทำได้ แต่ความยินยอมตั้งว่านี้หากมิได้จดทะเบียน ท่านจะยกเอาขึ้นเป็นข้อต่อสู้แก่บุคคลภายนอกหาได้ไม่

ขอบเขตการครอบคลุม (1): ทุกสิ่งและทุกส่วน (มาตรา 716, 717)



มาตรา 716: ครอบทุกสิ่ง

- จ้างครอบคลุมทรัพย์สินทุกสิ่ง *แม้ชำระหนี้แล้วบางส่วน*
- **ฎีกาอ้างอิง:** ผู้จ้างจะบังคับให้เจ้าหนี้ยินยอมปลดจำนองให้ที่ดินบางแปลงไม่ได้ หากเจ้าหนี้ไม่ยินยอม (ฎ.3068/2539)

มาตรา 717: ครอบทุกส่วน

- จ้างครอบคลุมทรัพย์สินทุกส่วน *แม้มีการแบ่งแยกโฉนดภายหลัง*
- **ฎีกาอ้างอิง:** การแบ่งแยกครอบครองเป็นส่วนสัดส่วนเพียงข้อตกลงภายใน ไม่ผูกพันผู้รับจ้าง จ้างนี้บังคับขายทั้งแปลงได้ (ฎ.4805/2552)
- **ฎีกาอ้างอิง:** แม้แบ่งแยกโฉนดและไม่ได้จดทะเบียนในสารบัญว่าติดจำนอง จ้างนองก็ติดไปทุกแปลงย่อย (ฎ.2826/2541, 5508/2562)

© NotebookLM

กรณีเจ้าของรวม

๑. เจ้าของรวมที่ยินยอมให้จำนอง
จำนองมีผลผูกพัน จำนองก็ครอบคลุมของ
เจ้าของรวมที่ยินยอมให้จำนอง

ฎ.๗๖๑/๒๕๐๓ จำเลยเอาห้องแถวซึ่งผู้ร้องเป็น
เจ้าของรวมอยู่ด้วยไปจำนองกับโจทก์ไว้โดยผู้
ร้องรู้เห็นยินยอมด้วย การจำนองนี้จึงมีผลผูกพัน
ทรัพย์สินที่ยึดซึ่งเป็นส่วนของผู้ร้องด้วย

ฎ. ๔๐๘๖/๒๕๓๖ การที่ผู้ร้องรับจำนองที่ดินพิพาทซึ่ง
จำเลยที่ ๒ ถือกรรมสิทธิ์ร่วมกับผู้คัดค้านที่ ๒ เฉพาะส่วน
ของจำเลยที่ ๒ โดยผู้ร้องทราบถึงข้อตกลงแบ่งกรรมสิทธิ์
รวมระหว่างผู้คัดค้านที่ ๒ กับจำเลยที่ ๒ แม่ตามโฉนด
ที่ดินพิพาทและสัญญาจำนองที่ได้จดทะเบียนไว้จะมีได้
แบ่งแยกที่ดินออกเป็นส่วนของผู้คัดค้านที่ ๒ กับจำเลยที่
๒ ว่ามีอาณาเขตอย่างไร แต่เมื่อขณะทำสัญญาจด
ทะเบียนจำนองผู้ร้องทราบที่ดินพิพาทส่วนของจำเลยที่
๒ อยู่ส่วนใด ถือว่าผู้ร้องประสงค์จะรับจำนองที่ดินพิพาท
ของจำเลยที่ ๒ ในส่วนนั้น การจำนองจึงครอบคลุมถึงที่ดิน
พิพาทเฉพาะส่วนของจำเลยที่ ๒



ฎ.๔๘๐๓/๒๕๕๓ นับแต่จำเลยที่ ๑ จดทะเบียนจำนองที่ดินสินสมรสเป็นครั้งแรกเมื่อวันที่ ๓ ก.ค. ๒๕๑๗ แก่ ส. ซึ่งขณะนั้นจำเลยที่ ๑ กับผู้ร้องยังมิได้จดทะเบียนหย่ากัน ก็ได้มีการจดทะเบียนไถ่ถอนจำนองและจดทะเบียนจำนองแก่นิติบุคคลอื่นอีกหลายรายต่อเนื่องกันมาโดยตลอดจนถึงโจทก์ซึ่งจดทะเบียนรับจำนองครั้งแรกเมื่อวันที่ ๖ ก.ค. ๒๕๓๖ เป็นระยะเวลา ยาวนานถึง ๑๙ ปีเศษ ไม่ปรากฏว่าผู้ร้องได้ใช้สิทธิโต้แย้งการทำนิติกรรมจำนองของจำเลยที่ ๑ จึงมีเหตุผลให้น่าเชื่อว่าผู้ร้องได้รับรู้และไม่คัดค้าน เมื่อผู้ร้องมิได้สืบให้รับฟังได้ว่าโจทก์จดทะเบียนรับจำนองโดยรู้อยู่แล้วว่าจำเลยที่ ๑ มิใช่เจ้าของกรรมสิทธิ์ทรัพย์สินที่จำนองแต่ผู้เดียว ข้อเท็จจริงย่อมรับฟังได้ว่าโจทก์รับจำนองโดยสุจริต นิติกรรมจำนองทรัพย์สินดังกล่าวจึงมีผล บริบูรณ์ตามกฎหมาย โจทก์ในฐานะเจ้าหนี้จำนองย่อมมีสิทธิบังคับคดีเอาแก่ทรัพย์สินที่จำนอง ได้ทั้งหมดเพราะสิทธิจำนองครอบคลุมไปถึงบรรดาทรัพย์สินซึ่งจำนองหมดทุกสิ่งตามมาตรา ๗๑๖ และเป็นทรัพย์สินที่ยึดแก่ผู้ร้องและบุคคลทั่วไป อีกทั้งถือได้ว่าการยื่นคำร้องขอคืนส่วนของ ผู้ร้องเป็นการใช้สิทธิโดยไม่สุจริต จึงไม่มีสิทธิขอคืนเงินส่วนของตนจากการขายทอดตลาดทรัพย์สิน พิพาท (เทียบ ฎ.๗๔๕๑/๒๕๖๐, ๔๔๒๖/๒๕๖๓)



๒. เจ้าของรวมแบ่งแยกหรือครอบครองเป็นสัดส่วน
๒.๑ แบ่งแยกก่อนจำนอง ผู้รับจำนองรู้
ฎ.๒๘๘๓/๒๕๒๘ โจทก์ทราบดีตั้งแต่ก่อนที่จะจดทะเบียนรับจำนองว่าที่ดินพิพาทส่วนของ ส. ที่จำนองแก่ โจทก์นั้นอยู่ทางด้านทิศใต้ เมื่อได้มีการแบ่งกันครอบครอง ที่ดินพิพาทระหว่างผู้ร้องและ ส. เป็นส่วนสัดก่อนที่ ส. จะ นำที่ดินพิพาทส่วนของตนไปจำนองแก่โจทก์แล้ว เช่นนี้ หากจะขายที่ดินพิพาทไปทั้งแปลงและให้ผู้ร้องคงมีสิทธิที่จะ ขอให้คืนเงินที่ได้จากการขายทอดตลาดครึ่งหนึ่งก็จะไม่ เป็นธรรม ดังนั้น ผู้ร้องจึงมีสิทธิที่จะขอให้คืน (ปัจจุบัน ขอให้ปล่อย) ที่ดินส่วนทางด้านทิศเหนือส่วนของผู้ร้องออก ก่อนขายทอดตลาดได้

๒.๒ แบ่งแยกการครอบครองหลังจำนอง จำนองครอบทุกส่วน

ฎ.๔๘๐๕ - ๔๘๐๖/๒๕๕๒ ขณะที่จำเลยจดทะเบียนจำนองที่ดินพิพาทเฉพาะส่วนของตนเป็นประกันเงินกู้ไว้แก่โจทก์ ผู้ถือกรรมสิทธิ์รวมในที่ดินพิพาทยังมีได้แบ่งแยกการครอบครองที่ดินกันเป็นส่วนสัดส่วน กรณี้ต้องถือว่าผู้ร้องทั้งสอง จำเลย และผู้ถือกรรมสิทธิ์รวมคนอื่นได้ร่วมกันครอบครองที่ดินพิพาททุกส่วนทั้งแปลง แม้ภายหลังผู้ถือกรรมสิทธิ์รวมจะได้ตกลงแบ่งแยกการครอบครองที่ดินพิพาทกันเป็นส่วนสัดส่วนแล้วก็ตาม ก็เป็นเพียงข้อตกลงภายในระหว่างผู้ถือกรรมสิทธิ์รวมด้วยกันเอง โดยโจทก์มิได้ตกลงด้วย จึงไม่มีผลผูกพันโจทก์ซึ่งเป็นบุคคลภายนอก การจำนองที่ดินพิพาทจึงยังคงครอบไปถึงส่วนเหล่านั้นหมดทุกส่วนด้วยกันอยู่นั่นเอง ตาม ป.พ.พ. มาตรา ๗๑๗ วรรคหนึ่ง โจทก์จึงมีสิทธิยึดที่ดินพิพาททั้งแปลงออกขายทอดตลาดเพื่อชำระหนี้ตามคำพิพากษาได้ ผู้ร้องทั้งสองไม่มีสิทธิขอกัน (ปัจจุบันไม่มีสิทธิขอให้ปล่อย) ที่ดินเฉพาะส่วนของตนออกจากที่ดินพิพาทก่อนขายทอดตลาด

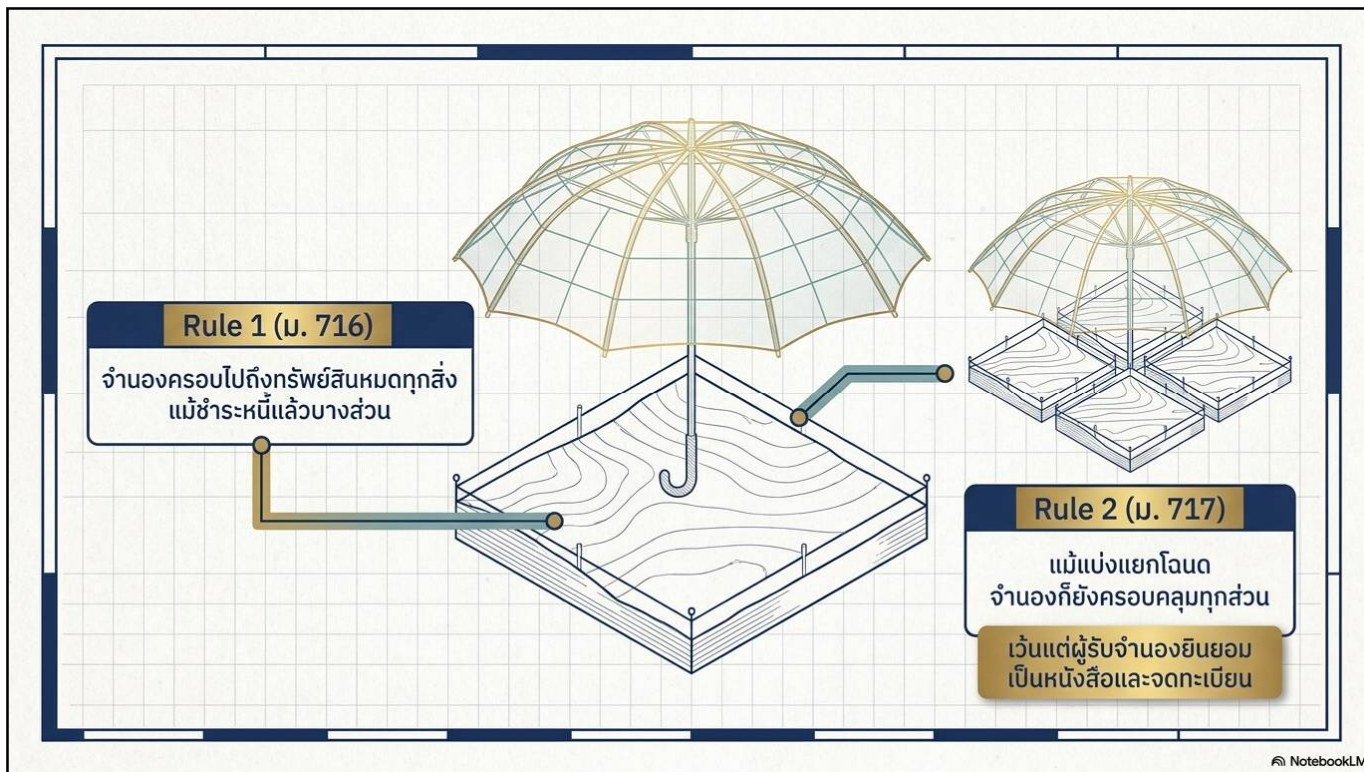
๒.๓ แบ่งแยกโฉนดหลังจำนองเป็นหลายแปลง

ฎ.๒๘๒๖/๒๕๕๑ แม้จะมีการแบ่งแยกที่ดินที่จำนองออกเป็นหลายแปลงก่อนที่โจทก์จะฟ้องคดีก็ตาม เมื่อไม่ปรากฏว่าโจทก์ในฐานะผู้รับจำนองได้ตกลงยินยอมให้จำเลยทำการแบ่งแยกที่ดินที่จำนองออกไปโดยปลอดจากการจำนอง ต้องถือว่า การจำนองยังคงครอบไปถึงส่วนเหล่านั้นหมดทุกส่วนที่แบ่งแยกออกไปด้วยกันอยู่นั่นเอง ตาม ป.พ.พ.มาตรา ๗๑๗ โจทก์จึงมีสิทธิที่จะขอให้บังคับจำนองแก่ที่ดินทุกแปลงที่แบ่งแยกออกไปจากที่ดินที่จำนองอย่างทรัพย์สินที่จำนองได้ (ฎ. ๘๓๑๔-๘๓๑๕/๒๕๕๑, ๖๘๖๒/๒๕๕๒)

๒.๔ แม้ไม่มีการจดทะเบียนไว้ในสารบัญจดทะเบียนโฉนดที่ดินที่แบ่งแยก

ฎ.๔๕๐๘/๒๕๖๒ เมื่อการจดทะเบียนโฉนดจำนองที่ดินพิพาทเป็นการกระทำที่ไม่ชอบด้วยกฎหมาย โจทก์ซึ่งเป็นผู้รับจำนองขอที่จะฟ้องขอให้เพิกถอนนิติกรรมโฉนดจำนองได้ การจำนองที่ดินพิพาทพร้อมสิ่งปลูกสร้างยังคงครอบติดอยู่ตามสัญญาจำนองไม่ระงับสิ้นไปตามมาตรา ๗๔๔ และเมื่อมีการแบ่งแยกที่ดินพิพาทต้องถือว่าที่ดินที่แบ่งแยกพร้อมสิ่งปลูกสร้างยังคงมีการจำนองครอบติดอยู่ด้วยตาม มาตรา ๗๑๗ วรรคหนึ่ง แม้ไม่มีการจดทะเบียนโฉนดที่ดินที่แบ่งแยกกว่าที่ดินมีการจำนองครอบติดอยู่ แม้จำเลยที่ ๒ เสียค่าตอบแทนและได้มาโดยสุจริตโดยไม่ทราบที่ดินที่แบ่งแยกมีการจำนองครอบติดอยู่ จำเลยที่ ๒ ซึ่งเป็นผู้รับซื้อฝากยอมได้กรรมสิทธิ์ที่ดินที่แบ่งแยก แต่หาทำให้สิทธิจำนองซึ่งเป็นทรัพย์สินที่ติดไปกับตัวทรัพย์สินจำนองเสื่อมเสียไปไม่ตามหลักผู้รับโอนไม่มีสิทธิดีกว่าผู้โอน





๒.๕ ครอบส่วนที่แบ่งแยกภายหลัง แม้มีการโอนต่อไป
 ฎ.๖๘๖๒/๒๕๕๒ ภายหลังจากจำเลยที่ ๑ และที่ ๓
 จํานองที่ดินโฉนดที่ดินพิพาทแล้วมีการแบ่งแยกโฉนด
 ที่ดินที่พิพาทออกเป็นแปลงย่อยอีก ๓ แปลง ซึ่งที่ดินที่
 แบ่งแยกนี้ต้องติดจํานองทุกแปลง **บุคคลได้รับโอนไป**
ผู้รับจํานองติดตามไปบังคับจํานองได้ เพราะเป็น
 ทรัพย์สินซึ่งจํานองอยู่เดิม แม้จะแบ่งออกเป็นหลายส่วน
 จํานองก็ยังคงครอบไปถึงส่วนเหล่านั้นหมดทุกส่วน
 ด้วยกันอยู่นั่นเอง เมื่อคำขอท้ายฟ้องได้ขอให้บังคับ
 จํานองที่ดินโฉนดที่ดินที่พิพาทแล้ว โจทก์จึงมีสิทธิบังคับ
 จํานองที่ดินโฉนดที่ดินพิพาทได้ตามมาตรา ๗๑๗ การที่
 ศาลชั้นต้นพิพากษาให้บังคับจํานองเฉพาะที่ดินแปลง
 ย่อยจึงไม่ชอบ ศาลฎีกาพิพากษาให้บังคับจํานองที่ดิน
 โฉนดที่ดินพิพาทด้วย



มาตรา ๗๑๗ วรรคสอง

ฎ.๑๒๙๘/๑๒ ม.๗๑๓ เป็นเรื่องผู้จำนองจะชำระหนี้ล้างจำนองเป็นงวด ๆ ก็ได้ ถ้ามิได้ตกลงเป็นอย่างอื่นในสัญญาจำนอง ไม่ใช่เรื่องไถ่ถอนจำนองบางส่วน ส่วน ม.๗๑๗ ก็เป็นเรื่องทรัพย์ที่จำนองแบ่งออกเป็นหลายส่วน แต่จำนองก็ยังคงครอบคลุมไปถึงทรัพย์หมดทุกส่วน แต่เรื่องนี้ทรัพย์ที่จำนองมิได้แบ่งออกเป็นส่วน ๆ ที่ดินและตึกที่จำนองเป็นทรัพย์ส่วนเดียวเท่านั้น กรณีจึงไม่ต้องด้วย ม.๗๑๗ อีกเช่นเดียวกัน จำเลยที่ ๑ จึงมีสิทธิที่จะปฏิเสธไม่ยอมให้ ก.ไถ่ถอนจำนองที่ดินและตึกบางส่วนได้



มาตรา ๗๑๘ จำนองย่อมครอบคลุมไปถึงทรัพย์ทั้งปวงอันติดพันอยู่กับทรัพย์สินซึ่งจำนอง แต่ต้องอยู่ภายในบังคับซึ่งท่านจำกัดไว้ในสามมาตราต่อไปนี้

(๓) ครอบทรัพย์อันติดพัน ได้แก่ “โรงเรือน” หรือ “ส่วนควบ” ที่มีอยู่ในขณะจำนอง

ฎ.๑๔๘๗/๒๕๕๕ มาตรา ๗๑๘ จำนองย่อมครอบคลุมไปถึงทรัพย์ทั้งปวงอันติดพันอยู่กับทรัพย์สินซึ่งจำนอง และเมื่อบ้านพิพาทเป็นโรงเรือนซึ่งมีอยู่ในขณะที่จดทะเบียนจำนอง การจำนองย่อมครอบคลุมไปถึงบ้านพิพาทด้วย แม้จำเลยจะซื้อบ้านพิพาทได้จากการขายทอดตลาดตามคำสั่งศาลโดยสุจริต แต่สิทธิของจำเลยก็ได้มาภายหลังจากที่โจทก์ได้รับจำนองบ้านพิพาทโดยชอบด้วยกฎหมายแล้ว จึงไม่ทำให้สิทธิของโจทก์ที่มีอยู่ในทรัพย์จำนองระงับสิ้นไปได้ การจำนองบ้านพิพาทจึงยังคงมีอยู่ไม่ระงับสิ้นไป โจทก์จึงยังมีสิทธิจะบังคับจำนองเอาแก่บ้านพิพาทที่จำเลยซื้อได้ตามมาตรา ๗๔๔ และมาตรา ๗๐๒ วรรคสอง จำเลยเป็นแต่เพียงผู้ซื้อบ้านพิพาทได้จากการขายทอดตลาดตามคำสั่งศาล มิใช่เป็นผู้จำนองหรือคู่สัญญากับโจทก์ผู้รับจำนอง จำเลยจึงไม่ต้องรับผิดชอบในฐานะเป็นผู้จำนองต่อโจทก์ แต่การที่จำเลยซื้อบ้านพิพาทซึ่งเป็นทรัพย์จำนองซึ่งโจทก์มีสิทธิบังคับจำนองขายทอดตลาดบ้านพิพาทเพื่อชำระหนี้แก่โจทก์ก่อนตามมาตรา ๗๐๒ วรรคสอง จำเลยกลับซื้อบ้านพิพาทและขายให้กับบุคคลอื่นไป แม้กระทำการโดยสุจริต จำเลยต้องคืนเงินในส่วนที่เกี่ยวกับบ้านพิพาทให้แก่โจทก์ (ข้อสอบผู้ช่วยฯ ปี ๒๕๕๔)



ฎ.๒๔๑๐/๒๕๒๔ บ้านเรือนซึ่งปลูกอยู่ในที่ดินแปลงใด ย่อมเป็นส่วนควบของที่ดินแปลงนั้น ถ้าไม่ปรากฏหลักฐานเป็นอย่างอื่น ผู้ใดเป็นเจ้าของที่ดินแปลงใด ย่อมเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในบ้านที่ปลูกอยู่ในที่ดินแปลงนั้น ดังนั้น การจำนองหรือการโอนที่ดินถ้าหากไม่ปรากฏว่ามีเงื่อนไขว่าจำนองหรือโอนไปโดยไม่รวมถึงบ้านอันเป็นส่วนควบของที่ดินแล้ว ก็ต้องถือว่าได้จำนองหรือโอนบ้านซึ่งปลูกอยู่ในที่ดินแปลงนั้นด้วย โดยไม่จำเป็นต้องระบุว่าการจำนองหรือโอนนั้นให้รวมถึงสิ่งปลูกสร้างบนที่ดินนั้นด้วย

ขอบเขตการครอบคลุม (2): ทรัพย์อันติดพัน (มาตรา 718)

หลักการ: จำนองครอบคลุมถึงโรงเรือนหรือ 'ส่วนควบ' ที่มีอยู่ *ในขณะจำนอง*

ไม่ต้องระบุชัดเจน

ไม่จำเป็นต้องระบุในสัญญาว่า 'รวมสิ่งปลูกสร้าง' กฎหมายถือว่าจำนองครอบคลุมบ้านอันเป็นส่วนควบโดยอัตโนมัติ (ฎ.2410/2524)

การรื้อถอน

หากทรัพย์ถูกขายทอดตลาด ผู้ซื้อได้บ้านไปแล้วหรือบ้านไปขาย ผู้ซื้อต้องคืนเงินส่วนที่เป็นค่าบ้านให้แก่ผู้รับจำนอง (ฎ.1587/2555)



Key Takeaway: สิ่งใดเป็นส่วนควบของที่ดินในวันจดทะเบียน สิ่งนั้นตกเป็นของประกันหนี้โดยสภาพ

๑ NotebookLM

ไม่ครอบ ๓ กรณี (มาตรา ๗๑๙ - ๗๒๑)

- เรือนโรงสร้างภายหลัง
- จ้างจองเรือนโรงในที่ดินของบุคคลอื่น
- ดอกผล

มาตรา ๗๑๙ จ้างจองที่ดินไม่ครอบไปถึงเรือน
โรงอันผู้จ้างจองปลูกสร้างลงในที่ดินภายหลังวัน
จ้างจอง เว้นแต่จะมีข้อความกล่าวไว้โดยเฉพาะใน
สัญญาว่าให้ครอบไปถึง

แต่กระนั้นก็ดี ผู้รับจ้างจองจะให้ขายเรือนโรง
นั้นรวมไปกับที่ดินด้วยก็ได้ แต่ผู้รับจ้างจองอาจใช้
บุริมสิทธิของตนได้เพียงแก่ราคาที่ดินเท่านั้น

ฎ.๒๕๒๑/๒๕๑๖ แม้เอกสารต่อท้ายสัญญา
จ้างจองจะมีข้อความระบุว่าผู้จ้างจองได้จ้างจองสิ่ง
ปลูกสร้างซึ่งได้ปลูกสร้างขึ้นภายหลังจ้างจอง
ด้วย ข้อความดังกล่าวก็ย่อมหมายถึงสิ่งปลูก
สร้างซึ่งเป็นกรรมสิทธิ์ของผู้จ้างจองเท่านั้น ไม่
รวมถึงทรัพย์สินซึ่งเป็นกรรมสิทธิ์ของ
บุคคลภายนอกด้วย ผู้รับจ้างจองจึงไม่มีสิทธิ
ได้รับชำระหนี้จากเงินที่ได้จากการขายสิ่งปลูก
สร้างของบุคคลภายนอกซึ่งได้ปลูกสร้างไว้บน
ที่ดินของผู้จ้างจอง

มาตรา ๗๒๐ จ้างจองเรือนโรงหรือสิ่งปลูกสร้าง
อย่างอื่นซึ่งได้ทำขึ้นไว้บนดินหรือใต้ดิน ใน
ที่ดินอันเป็นของคนอื่นเขานั้นย่อมไม่ครอบไป
ถึงที่ดินนั้นด้วย ฉะนั้นใดกลับกันก็ฉะนั้น

มาตรา ๗๒๑ จ้างจองไม่ครอบไปถึงดอกผลแห่ง
ทรัพย์สินซึ่งจ้างจอง เว้นแต่ในเมื่อผู้รับจ้างจองได้บอก
กล่าวแก่ผู้จ้างจองหรือผู้รับโอนแล้วว่าตนจำนองจะ
บังคับจ้างจอง

ค่าเช่า ต้องเกิดจากการเช่าก่อนและขณะบอกกล่าวบังคับจ้างจอง

ฎ.๒๕๗/๒๕๓๑ ค่าเช่าอันเป็นดอกผลนิติบัญญัติซึ่งโจทก์ในฐานะผู้รับ
จ้างจองพึงจะบังคับได้ตามมาตรา ๗๒๑ นั้น ต้องเป็นค่าเช่าซึ่งเกิดจาก
การเช่าที่มีอยู่ก่อนและขณะผู้รับจ้างจองบอกกล่าวบังคับจ้างจอง มิใช่
หมายความว่าค่าเช่าที่โจทก์คาดหมายว่าอาจให้เช่าได้จำนวนหนึ่งโดย
ไม่มีการเช่าอยู่จริง เมื่อไม่มีการเช่าเกิดขึ้นจึงไม่มีค่าเช่าอันเป็นดอกผล
นิติบัญญัติที่โจทก์พึงจะบังคับจ้างจองได้ (ฎ.๑๘๑๙/๒๕๓๐)

ข้อยกเว้น: สิ่งที่จำนอง 'ไม่' ครอบคลุม (มาตรา 719-721)

 สร้างภายหลัง (ม.719)	กรณี: เรือนโรงที่ผู้จำนองปลูกสร้าง *หลัง* วันจำนอง กฎหมาย: ไม่ครอบคลุม (เว้นแต่ตกลงพิเศษ) ผู้รับจำนองขอให้ขายรวมที่ดินได้ แต่มีบุรีมสิทธิเฉพาะราคาที่ดิน 
 สร้างในที่ดินผู้อื่น (ม.720)	กรณี: จำนองบ้านที่ปลูกบนที่ดินของบุคคลอื่น กฎหมาย: จำนองเฉพาะบ้าน ไม่ครอบคลุมถึงที่ดิน (จันใดกลับกันก็จันนั้น) 
 ดอกผล (ม.721)	กรณี: ค่าเช่า หรือดอกผลนิติยานที่เกิดจากทรัพย์สิน กฎหมาย: ไม่ครอบคลุม เว้นแต่ ผู้รับจำนอง ได้บอกกล่าวบังคับจำนองแล้ว (หมายเหตุ: ค่าเช่าต้องเกิดจากสัญญาเช่าที่มีอยู่จริงก่อนบอกกล่าว ฎ.247/2531) 

บทสรุป:

เงื่อนไขความสมบูรณ์ (Foundation)	พลังของทรัพย์สิน (Power of in rem)	ขอบเขต (Scope & Exceptions)
- ม.714: ต้องทำเป็นหนังสือ และจดทะเบียน - ม.704: ต้องระบุทรัพย์สิน จำนองให้ชัดเจน - ม.708: ต้องระบุจำนวนเงิน ตายตัว/ขั้นสูงสุด (ฝ่าฝืน/เลียงค่าธรรมเนียม = โมฆะ ฎ.1901/42)	- ติดไปกับการโอน (ม.702 ว.2): ขายทอดตลาดก็ติดไป (ฎ.1587/55) - ชนะอุปภัมภ์หลังจำนอง: แม้ศาลสั่งรับรอง จำนอง ก็ไม่ระงับ (ฎ.17617/55) - บุรีมสิทธิ: ชนะเจ้าหนี้สามัญ เสมอ ไม่ต้องขอรับชำระหนี้ ก่อน ก็ไม่เสียสิทธิ	- ครอบคลุม 3: ทุกสิ่ง (ม.716), ทุกส่วน (ม.717), ทรัพย์สินติดพัน/ส่วนควบ (ม.718) - ไม่ครอบคลุม 3: เรือนสร้างหลัง จำนอง (ม.719), ที่ดินคนอื่น (ม.720), ดอกผลก่อนบอกกล่าว (ม.721)