

สิทธิบังคับจำนอง

๑) วิธีการบังคับจำนอง (ม.๗๒๘ - ๗๒๙/๑, ๗๓๕)

๒) กรณีผู้รับจำนองหลายคน (ม.๗๓๐ - ๗๓๒)

๒.๑) ถือลำดับผู้รับจำนองตามวันและเวลาจดทะเบียน (ม.๗๓๐)

๒.๒) ผู้รับจำนองคนหลังจะบังคับให้เสียหายแก่ผู้รับจำนองคนก่อนหาอาจทำได้ไม่ (ม.๗๓๑)

๒.๓) ได้เงินสุทธิ ให้จัดใช้แก่ผู้รับจำนองเรียงตามลำดับ (ม.๗๓๒)

๓) กรณีทรัพย์สินจำนองมีหลายสิ่ง (ม.๗๓๔)

๓.๑) ห้ามบังคับมากกว่าที่จำเป็น

๓.๒) บังคับทั้งหมดพร้อมกัน ให้แบ่งภาระหนี้กระจายไปตามส่วนแห่งราคาแห่งทรัพย์สินนั้น

มาตรา ๗๐๒ วรรคสอง ... ผู้รับจำนองชอบที่จะได้รับชำระหนี้จากทรัพย์สินที่จำนองก่อนเจ้าหนี้สามัญ

สิทธิบังคับจำนอง

(๑) ทรัพย์สินซึ่งจำนองสูญหายหรือบุบสลาย (มาตรา ๗๒๓)

(๒) เมื่อหนี้ถึงกำหนด ลูกหนี้ไม่ชำระหนี้

วิธีการบังคับจำนอง มี ๔ วิธี

(๑) ผู้รับจำนองบอกกล่าวแล้ว ฟ้องผู้จำนองเพื่อยึดและขายทอดตลาดทรัพย์สินจำนอง (มาตรา ๗๒๘)

(๒) ผู้รับจำนองบอกกล่าวแล้ว ฟ้องผู้จำนองเพื่อเรียกเอาทรัพย์สินจำนองหลุดแทนการขายทอดตลาด (มาตรา ๗๒๙)

(๓) ผู้รับจำนองบอกกล่าวแล้ว ฟ้องผู้รับโอนทรัพย์สินจำนองเพื่อยึดและขายทอดตลาดทรัพย์สินจำนอง (มาตรา ๗๓๕)

(๔) ผู้จำนองแจ้งให้ผู้รับจำนองขายทอดตลาดทรัพย์สินจำนองโดยไม่ต้องฟ้องเป็นคดี (มาตรา ๗๒๙/๑)

วิธีที่ ๑ ฟ้องผู้จ้างงานเพื่อยึดและขาย ทอดตลาดทรัพย์สินจ้างงาน (มาตรา ๗๒๘)

ม. ๗๒๓

จ้างงานระงับตาม มาตรา ๗๔๔ (๕)

มาตรา ๗๐๒ วรรคสอง ... ได้รับชำระหนี้จากทรัพย์สินที่จ้างงานก่อนเจ้าหนี้สามัญ

คำขอท้ายฟ้องที่ถือว่าบังคับจ้างงาน หากจำเลยไม่ชำระเงินให้ยึดทรัพย์สินจ้างงาน
ขายทอดตลาดนำเงินมาชำระแก่โจทก์ (หนี้อุปกรณ์ สิทธิเหนือทรัพย์สิน)

ม. ๗๐๒, ๗๒๓

มาตรา ๗๒๘ เมื่อจะบังคับจ้างงานนั้น ผู้รับจ้างงานต้องมีหนังสือบอกกล่าวไปยังลูกหนี้ก่อนว่าให้ชำระหนี้ภายในเวลาอันสมควรซึ่งต้องไม่น้อยกว่าหกสิบวันนับแต่วันที่ลูกหนี้ได้รับคำบอกกล่าวนั้น ถ้าและลูกหนี้ละเลยเสียไม่ปฏิบัติตามคำบอกกล่าว ผู้รับจ้างงานจะฟ้องคดีต่อศาลเพื่อให้พิพากษาสั่งให้ยึดทรัพย์สินซึ่งจ้างงานและให้ขายทอดตลาดก็ได้

ในกรณีตามวรรคหนึ่ง ถ้าเป็นกรณีผู้จ้างงานซึ่งจ้างงานทรัพย์สินของตนไว้เพื่อประกันหนี้อันบุคคลอื่นต้องชำระ ผู้รับจ้างงานต้องส่งหนังสือบอกกล่าวดังกล่าวให้ผู้จ้างงานทราบภายในสิบห้าวันนับแต่วันที่ส่งหนังสือแจ้งให้ลูกหนี้ทราบ ถ้าผู้รับจ้างงานมิได้ดำเนินการภายในกำหนดเวลาสิบห้าวันนั้น ให้ผู้จ้างงานเห็นว่านั้นหลุดพ้นจากความรับผิดชอบในดอกเบี้ยและค่าสินไหมทดแทน ซึ่งลูกหนี้ค้างชำระตลอดจนค่าภาระติดพันอันเป็นอุปสรรคแห่งหนี้รายนั้นบรรดาที่เกิดขึ้นนับแต่วันที่พ้นกำหนดเวลาสิบห้าวันดังกล่าว

มาตรา ๗๒๔ ... ผู้จ้างงานชอบที่จะได้รับเงินใช้คืนจากลูกหนี้ ...

มาตรา ๗๒๕ ... ห้ามสิทธิจะไล่เบี้ยเอาแก่ผู้จ้างงานคนอื่น ๆ ...

มาตรา ๗๒๔ ... ผู้จ้างงานเข้าชำระหนี้เสียเอง ...

หมวด ๔

การบังคับจ้างงาน

1 วาจาไม่ได้ ม.๖๖๔

ลูกหนี้ที่เป็นผู้จ้างงาน

ไม่รวมถึงขอรับชำระหนี้

มาตรา ๗๐๒ วรรคหนึ่ง
... เป็นประกันการชำระหนี้ ...

เมื่อจะบังคับจ้างงาน

ฎ.181/2568 สัญญากู้เงินมีข้อตกลงว่า หากผู้กู้ถูกเจ้าพนักงานผู้มีอำนาจตามกฎหมายยึดหรืออายัดทรัพย์สินใด ๆ ให้ถือว่าผู้กู้ผิดนัดผิดสัญญา ทั้งตามหนังสือต่อท้ายหนังสือสัญญาจ้างงานที่ดินเป็นประกันก็ระบุว่า กรณีทรัพย์สินจ้างงานถูกเจ้าหนี้อื่นบังคับยึดไว้ ผู้รับจ้างงานมีสิทธิที่จะเรียกให้ผู้จ้างงานชำระหนี้และบังคับจ้างงานโดยจะปฏิบัติตามหลักเกณฑ์ที่กฎหมายกำหนด ดังนั้น การที่ทรัพย์สินจ้างงานของจำเลยที่ 4 และผู้คัดค้านถูกเจ้าพนักงานบังคับคดียึดเพื่อการบังคับคดี ซึ่งถือเป็นเหตุผิดนัดผิดสัญญา ผู้ร้องในฐานะผู้รับจ้างงานจึงมีสิทธิเรียกให้ชำระหนี้จ้างงานได้

ข้อห้ามเด็ดขาด: กฎหมายเกี่ยวกับความสงบ



ฎ.181/2568 (บรรทัดฐานล่าสุด)

“ → ”
สัญญาระบุว่า “หากถูกเจ้าหนี้ยื่นยึดทรัพย์ ให้ถือว่าผิดนัดและฟ้องบังคับจำนองได้ทันที”
ทำได้หรือไม่?

“ → ”
สัญญาถือว่าลูกหนี้ผิดนัดได้ แต่
ผู้รับจำนองจะลัดคิวฟ้องเลยไม่ได้
ต้องปฏิบัติให้ครบตามหลักเกณฑ์ ม.๗๒๘
(ส่งหนังสือบอกกล่าว) ก่อนเสมอ

Gemini Notebook

กฎเหล็กก่อนฟ้อง: โครงสร้างบังคับจำนอง (มาตรา ๗๒๘ วรรคหนึ่ง)

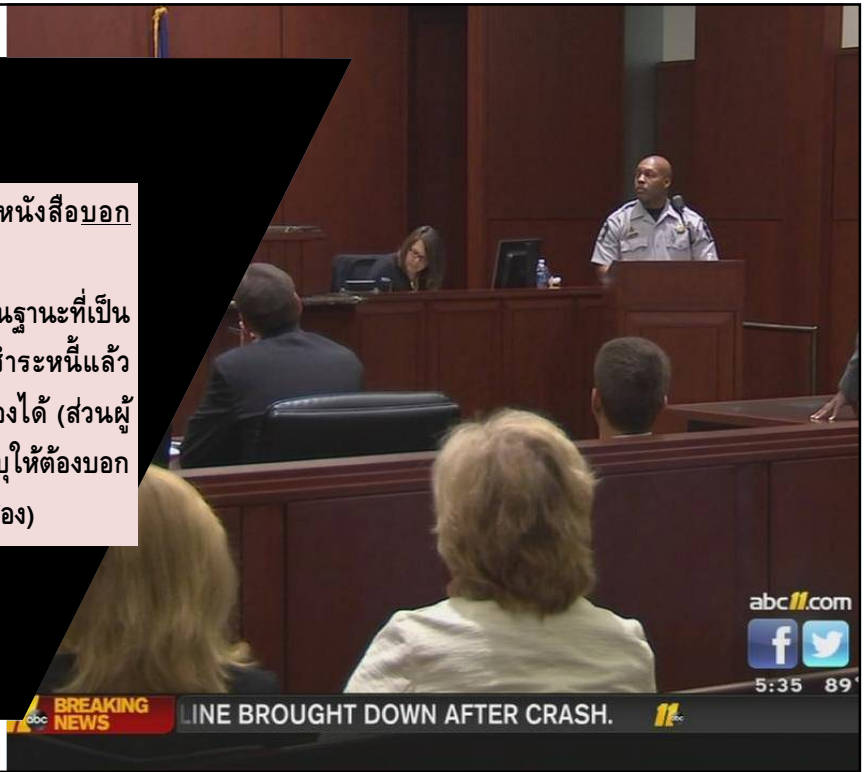


ทุกขั้นตอนต้องเชื่อมโยงกันเป็นเส้นตรง ข้ามขั้นตอนไม่ได้เด็ดขาด

Gemini Notebook

มาตรา ๗๒๘ ... ผู้รับจำนองต้องมีหนังสือบอกกล่าวไปยังลูกหนี้ ...

๑. ลูกหนี้ตามวรรคหนึ่ง หมายถึง ลูกหนี้ในฐานะที่เป็นผู้จำนอง เพราะลูกหนี้ขึ้นต้นผิดนัดชำระหนี้แล้ว ผู้รับจำนองจึงจะมีสิทธิฟ้องบังคับจำนองได้ (ส่วนผู้จำนองที่ไม่ใช่ลูกหนี้ กฎหมายไม่ได้ระบุให้ต้องบอกกล่าว จึงมีการแก้ไขกฎหมายตามวรรคสอง)



๒ เสาหลักของการเกิด “อำนาจฟ้อง”



จุดระวัง: หากขาดเสาใดเสาหนึ่ง ศาลจะพิพากษา ‘ยกฟ้อง’ กับที่ (แต่โจทก์สามารถกลับไปเริ่มกระบวนการให้ถูกต้องแล้วยื่นฟ้องใหม่ได้)

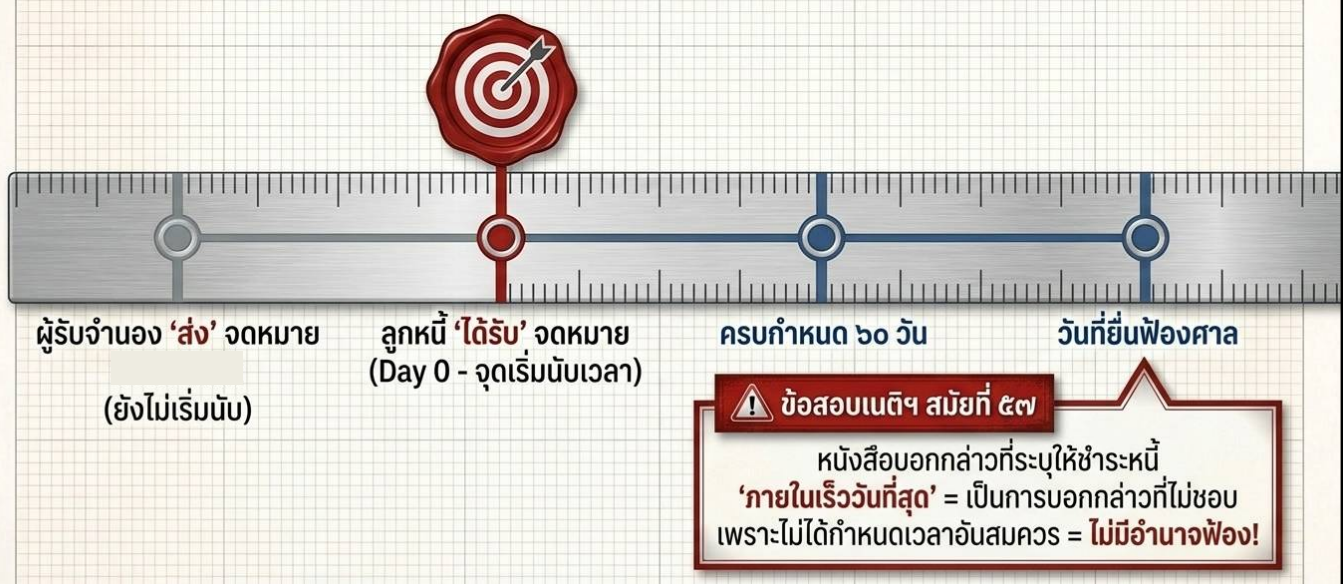
๒. ก่อนฟ้อง ต้องครบ ๒ ประการ มิฉะนั้นจะ
ไม่มีอำนาจฟ้อง (แต่ฟ้องใหม่ได้)

(๒.๑) ผู้รับจำนองต้องมีหนังสือบอกกล่าวไปยัง
ลูกหนี้ผู้จำนองก่อนว่าให้ชำระหนี้ภายในเวลา
อันสมควรซึ่งต้องไม่น้อยกว่า ๖๐ วัน นับแต่
วันที่ลูกหนี้ได้รับคำบอกกล่าวนั้น

(๒.๒) ต้องรอให้ผ่านพ้นระยะเวลา(ที่กำหนด)
ไปก่อนแล้วลูกหนี้ไม่ปฏิบัติตามคำบอกกล่าว

ฎ.๒๕๗๗/๒๕๓๕ คดีก่อนโจทก์ฟ้องจำเลยให้
ชำระหนี้จำนอง ศาลวินิจฉัยว่าโจทก์มิได้บรรยาย
ฟ้องว่า โจทก์ได้มีหนังสือบอกกล่าวให้จำเลยชำระ
หนี้ภายในเวลาอันสมควรตามมาตรา ๗๒๘ โจทก์
จึงไม่มีอำนาจฟ้อง พิพากษายกฟ้องคดีถึง
ที่สุด คดีนี้โจทก์บรรยายฟ้องว่า ก่อนฟ้องโจทก์ได้
มีหนังสือบอกกล่าวให้จำเลยชำระหนี้และไถ่ถอน
จำนอง จำเลยได้รับหนังสือดังกล่าวแล้ว โจทก์ได้
ปฏิบัติตามเงื่อนไขที่กฎหมายกำหนดแล้ว ย่อมมี
อำนาจฟ้องจำเลยได้ ไม่เป็นฟ้องซ้ำกับคดีก่อน

จุดสตาร์ทของเวลา: การนับ ๖๐ วัน (มาตรา ๗๒๘)



(๒.๑.๑) หากไม่กำหนดเวลา บอกกล่าวไม่ชอบ

ฎ.๑๖๐๘/๐๖ โจทก์มีหนังสือบอกกล่าวบังคับจำนองไปยังจำเลยว่าให้
จำเลยชำระเงินและไถ่ถอนการจำนองเสียภายในเร็ววันที่สุดนั้น เห็นได้ว่าไม่ได้
กำหนดให้ไถ่ถอนการจำนองเมื่อใดเอาความแน่นอนในการที่จะพิเคราะห์ว่าภายใน
เวลาอันสมควรหรือไม่ไม่ได้ จึงไม่เป็นคำบอกกล่าวบังคับจำนองที่ชอบ (เนติ ๕๗)
ข้อสอบเนติฯ ภาคหนึ่ง สมัยที่ ๕๗ ข้อ ๕ ธงคำตอบ...ตามมาตรา ๗๒๘
หนังสือบอกกล่าวบังคับจำนองของนายแดงมิได้กำหนดเวลาให้นายเขียว
ชำระหนี้ จึงเป็นการบอกกล่าวบังคับจำนองที่ไม่ชอบ นายแดงยังไม่มีสิทธิ
ฟ้องบังคับจำนอง นายเขียวจึงยังไม่ต้องรับผิดชอบนายแดง

(๒.๑.๒) ๖๐ วัน นับแต่วันที่สูงทนี้ได้รับคำบอกกล่าว ไม่ใช่ นับแต่ส่งคำบอกกล่าว

(๒.๑.๓) กำหนดเวลาน้อยกว่า ๖๐ วัน

ฎีกาที่ 4777/2564 โจทก์บอกกล่าวบังคับจำนองไปยังจำเลย อันเป็นเวลาภายหลังจากวันที่
ป.พ.พ. มาตรา 728 วรรคหนึ่ง ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดย พ.ร.บ.แก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายแพ่ง
และพาณิชย์ (ฉบับที่ 20) พ.ศ.2557 มีผลใช้บังคับแล้ว การบอกกล่าวบังคับจำนองของโจทก์จึงต้อง
ปฏิบัติตามบทบัญญัติดังกล่าวด้วย กล่าวคือ โจทก์ต้องมีหนังสือบอกกล่าวไปยังจำเลยให้ชำระหนี้
ภายในเวลาอันสมควรเสียก่อนซึ่งต้องไม่น้อยกว่าหกสิบวันนับแต่วันที่จำเลยได้รับคำบอกกล่าว
นั้น ถ้าและจำเลยละเลยเสียไม่ปฏิบัติตามคำบอกกล่าว โจทก์จึงจะฟ้องคดีต่อศาลเพื่อให้พิพากษาสั่ง
ให้ยึดทรัพย์สินซึ่งจำนองและให้ขายทอดตลาดได้ โดยความในมาตรา 22 แห่ง พ.ร.บ.แก้ไขเพิ่มเติม
ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ (ฉบับที่ 20) พ.ศ.2557 บัญญัติให้ใช้มาตรา 728 ที่แก้ไขเพิ่มเติม
บังคับแก่การบังคับจำนองที่ห้าขึ้นนับแต่วันที่พระราชบัญญัตินี้ใช้บังคับด้วย ดังนั้น เมื่อหนังสือบอก
กล่าวบังคับจำนองของโจทก์กำหนดเวลาให้จำเลยชำระหนี้จำนองภายใน 30 วัน นับแต่วันได้รับ
หนังสือบอกกล่าว การบอกกล่าวบังคับจำนองของโจทก์จึงกำหนดเวลาให้จำเลยชำระหนี้สั้นกว่า
ระยะเวลาที่กฎหมายกำหนดไว้และเป็นการบอกกล่าวบังคับจำนองที่ไม่ชอบ โจทก์จึงยังไม่มีอำนาจ
ฟ้องบังคับจำนองแก่จำเลยได้

ฎ.2710/2568 แม้สัญญาจ้างจะทำขึ้นก่อน พ.ร.บ.แก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ (ฉบับที่ 20) พ.ศ. 2557 มีผลใช้บังคับ แต่การที่โจทก์ผู้รับจ้างประสงค์จะบังคับจ้างนั้นก็ต้องปฏิบัติตาม ป.พ.พ. มาตรา 728 วรรคหนึ่ง ที่แก้ไขใหม่ กล่าวคือ โจทก์ต้องมีหนังสือบอกกล่าวไปยังจำเลยที่ 1 ลูกหนี้ให้ชำระหนี้ภายในเวลาอันสมควรเสียก่อนซึ่งต้องไม่น้อยกว่าหกสิบวันนับแต่วันที่จำเลยที่ 1 ได้รับคำบอกกล่าวนั้น ถ้าและจำเลยที่ 1 ละเลยเสียไม่ปฏิบัติตามคำบอกกล่าว โจทก์จึงจะฟ้องคดีต่อศาลเพื่อให้พิพากษาสั่งให้ยึดทรัพย์สินซึ่งจำนองและให้ขายทอดตลาดได้ ดังนั้น เมื่อโจทก์มีเพียงหนังสือทวงถามกำหนดเวลาให้จำเลยที่ 1 ชำระหนี้ให้เสร็จสิ้นภายใน 7 วัน นับแต่วันที่ได้รับหนังสือ จึงเป็นการกำหนดเวลาให้จำเลยที่ 1 ชำระหนี้สั้นกว่าระยะเวลาที่กฎหมายกำหนดและเป็นการบอกกล่าวบังคับจ้างไม่ชอบ โจทก์จึงยังไม่มีอำนาจฟ้อง

หลุมพรางทางปฏิบัติ: ให้เวลาน้อยกว่า ๖๐ วัน

นายท่าพลาด



นายส่งหนังสือระบุว่า
“ให้ชำระหนี้ภายใน ๓๐ วัน”

นายรู้ตัวว่าผิด เลยใช้วิธี
“รอจนเลย ๖๐ วัน”
แล้วค่อยไปยื่นฟ้องศาล

ผลทางกฎหมาย



ฟ้องไม่ได้! หนังสือฉบับนั้น “เสียไปตั้งแต่ต้น”
ฎ. 4777/2564 และ ฎ. 2710/2568

การกำหนดเวลาน้อยกว่าที่กฎหมายบังคับ
ถือว่าเป็นการบอกกล่าวที่ไม่ชอบ
ไม่สามารถใช้วิธีรอเวลาเพื่อเยียวยาความผิดพลาดได้
โจทก์ไม่มีอำนาจฟ้อง

(๒.๑.๕) นับเฉพาะเวลาตามหนังสือบอกกล่าว

ฎ.๕๗๐๒/๒๕๖๒ แม้โจทก์และจำเลยทั้งสามจดทะเบียนจำนองที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างบนที่ดินเมื่อวันที่ ๒๕ พฤศจิกายน ๒๕๕๒ ก่อน พ.ร.บ.แก้ไขเพิ่มเติม ป.พ.พ. (ฉบับที่ ๒๐) พ.ศ.๒๕๕๗ มีผลใช้บังคับ คือ เมื่อวันที่ ๑๒ กุมภาพันธ์ ๒๕๕๘ ก็ตาม แต่การที่โจทก์ผู้รับจำนองประสงค์จะบังคับจำนอง นับจากนั้น (นับแต่ พ.ร.บ.แก้ไขเพิ่มเติม ป.พ.พ. (ฉบับที่ ๒๐) พ.ศ. ๒๕๕๗ มีผลใช้บังคับ(มาตรา ๒๒) โจทก์ก็ต้องปฏิบัติตาม ป.พ.พ. มาตรา ๗๒๘ วรรคหนึ่ง ที่แก้ไขใหม่ โดยโจทก์ผู้รับจำนองต้องมีหนังสือบอกกล่าวบังคับจำนองไปยังจำเลยทั้งสามลูกหนี้ก่อนว่า ให้ชำระหนี้ภายในเวลาอันสมควร ซึ่งต้องไม่น้อยกว่าหกสิบวันนับแต่วันที่จำเลยทั้งสามลูกหนี้ได้รับคำบอกกล่าวบังคับจำนองนั้น ดังนั้น เมื่อโจทก์มีหนังสือทวงถามและบอกกล่าวบังคับจำนองลงวันที่ ๑๓ กันยายน ๒๕๕๙ ซึ่งกำหนดระยะเวลาให้จำเลยทั้งสามชำระหนี้และถอนจำนองให้เสร็จสิ้นภายใน ๓๐ วัน นับแต่วันที่ได้รับหนังสือทวงถามและบอกกล่าวบังคับจำนองดังกล่าว จำเลยทั้งสามได้รับหนังสือบอกกล่าวบังคับจำนองเมื่อวันที่ ๑๔ กันยายน ๒๕๕๙ อันเป็นการกำหนดระยะเวลาไม่น้อยกว่าหกสิบวันซึ่งเป็นกำหนดระยะเวลาที่ระบุไว้ชัดเจนแน่นอนแล้ว จึงนำระยะเวลา ๓๐ วัน ตามหนังสือบอกกล่าวบังคับจำนองไปรวมกับระยะเวลา หลังจากนั้นจนถึงวันฟ้องว่าเป็นระยะเวลาไม่น้อยกว่าหกสิบวันแล้วหาได้ไม่ กรณีจึงยังถือไม่ได้ว่าจำเลยทั้งสามลูกหนี้ละเลยเสียไม่ปฏิบัติตามคำบอกกล่าวตามมาตรา ๗๒๘ วรรคหนึ่ง ที่แก้ไขใหม่ โจทก์จึงไม่มีอำนาจฟ้องคดีนี้ (เนติ ๗๕)

(๒.๒) ต้องรอให้ผ่านพ้นระยะเวลา(ที่กำหนด) ไปก่อนแล้วลูกหนี้ไม่ปฏิบัติตามคำบอกกล่าว

ฎ.๑๔๔๒/๒๓ โจทก์มีหนังสือบอกกล่าวให้จำเลยชำระหนี้จำนองพร้อมทั้งดอกเบี้ยภายใน เดือน ต.ค. ๒๕๒๑ จำเลยยอมมีสิทธิที่จะชำระหนี้ดังกล่าวในวันใดก็ได้จนถึงวันสิ้นเดือน ต.ค. ๒๕๒๑ การมาฟ้องก่อนสิ้นระยะเวลาที่กำหนดไว้ ซึ่งยังอยู่ในระยะเวลาที่จำเลยจะชำระหนี้ให้โจทก์ได้ จึงยังถือไม่ได้ว่าจำเลยละเลยไม่ปฏิบัติตามคำบอกกล่าว โจทก์ไม่มีอำนาจฟ้อง

๓. การบอกกล่าวบังคับจำนองต้องเป็นหนังสือ

๓.๑ มิได้กำหนดเป็นแบบไว้

ฎ.๗๙๐๘/๒๕๓๘ การบอกกล่าวบังคับ
จำนอง กฎหมายบังคับให้เป็นหนังสือเท่านั้น มิได้
กำหนดเป็นแบบไว้แต่อย่างไร

๓.๒ ไม่ต้องระบุทรัพย์สินจำนอง

ฎ.๔๖๒/๒๕๕๐ ตามมาตรา ๗๒๘ โจทก์ไม่
ต้องระบุทรัพย์สินซึ่งจำนองไปในคำบอกกล่าว

๓.๓ ไม่ได้ระบุว่าต้องส่งทางจดหมาย
ลงทะเบียน

ฎ.๓๓๗/๒๕๕๐ มาตรา ๗๒๘ นั้น ไม่ได้ระบุว่า
ต้องส่งคำบอกกล่าวโดยทางจดหมายลงทะเบียน
ตอบรับแต่อย่างใด พนักงานของโจทก์ส่งหนังสือ
บอกกล่าวบังคับจำนองให้แก่จำเลยที่ ๒ และที่ ๓
แต่จำเลยที่ ๒ และที่ ๓ ไม่ยอมรับจึงได้ทำบันทึก
ไว้ท้ายคำบอกกล่าวว่าจำเลยที่ ๒ และที่ ๓ ไม่
ยอมรับ ผู้ส่งจึงได้วางหนังสือไว้ต่อหน้าผู้รับและ
ต่อหน้าพยาน การบอกกล่าวบังคับจำนองชอบ
แล้ว (เนติฯ ๖๖)

รูปแบบหนังสือบอกกล่าว



ไม่จำเป็นต้องระบุนายการ
'ทรัพย์สินของ' ลงไปในหนังสือ
- ฎ.๔๖๒/๒๕๕๐

ต้องทำเป็น ‘หนังสือ’ เท่านั้น
(จะโทรไปบอกปากเปล่าไม่ได้)
- ญ.๗๙๐๘/๒๕๓๘

ไม่จำเป็นต้องส่งทางไปรษณีย์เสมอไป
การให้คนนำไปยื่นให้ หากลูกหนี้ไม่รับ
สามารถวางเอกสารต่อหน้าพยานได้
ถือว่าส่งมอบแล้ว - ภ.๓๓๗/๒๕๔๐

๓.๔ ต้องบอกกล่าวให้ถูกคน (ผู้จำนอง)

(๑) ปรียาผู้จำนอง

ฎ.๗๕๐/๐๔ สามีมอบอำนาจให้
ปรียาทำสัญญาจำนองแทน ดังนั้นเมื่อ
บอกกล่าวบังคับจำนองแก่ปรียา **ห้าม**
ผลไปถึงสามีไม่ เพราะการมอบอำนาจ
นั้นไม่ได้รวมถึงการบังคับและการไถ่
จำนองด้วย

(๒) ผู้จำนองถึงแก่กรรมก่อน

ฎ.๕๕๕๓/๒๕๕๒ ในกรณีที่เจ้าหนี้ผู้รับจำนองประสงค์จะฟ้อง
บังคับจำนองมาตรา ๗๒๘ บังคับให้เจ้าหนี้ต้องบอกกล่าวเป็น
หนังสือไปยังผู้จำนองซึ่งเป็นลูกหนี้ ในคำบอกกล่าวนั้นเจ้าหนี้
จะต้องกำหนดเวลาให้ผู้จำนองชำระหนี้จำนองและกำหนดเวลา
ดังกล่าวจะต้องเป็นกำหนดเวลาอันสมควรด้วย เพื่อให้โอกาสผู้
จำนองชำระหนี้จำนอง ทำให้ไม่ต้องถูกฟ้องให้ศาลสั่งยึดทรัพย์สิน
ซึ่งจำนองไปขายทอดตลาดเอาเงินมาชำระหนี้ **การบอกกล่าวจึงเป็น**
เงื่อนไขที่โจทก์ซึ่งเป็นผู้รับจำนองจะต้องกระทำให้ถูกต้องก่อน จึง
จะฟ้องบังคับจำนองได้ การบอกกล่าวดังกล่าวเป็นการแสดงเจตนา
ที่จะต้องมีผู้รับการแสดงเจตนาคือผู้จำนอง เมื่อผู้จำนองถึงแก่
กรรมก่อนผู้รับจำนองมีหนังสือบอกกล่าว แม้จะมี**ผู้รับ**รับหนังสือ
นั้นไว้ ก็ถือไม่ได้ว่าเป็นการบอกกล่าวบังคับจำนองที่ชอบ

The Ultimate Pre-Filing Checklist (พิมพ์เขียวก่อนยื่นฟ้อง)



๑. ข้อความสมบูรณ์: หนังสือระบุเวลาให้ชำระหนี้ **‘ไม่น้อยกว่า ๖๐ วัน’**
อย่างชัดเจน (ห้ามใช้คำว่า ‘ภายในเร็ววัน’)



๒. เริ่มนับถูกต้อง: ลูกหนี้ **‘ได้รับ’** หนังสือแล้ว (และเริ่มนับ Day 0 จากจุดนั้น)



๓. ครบกลุ่มบุคคลที่ ๓: (กรณีมีบุคคลภายนอกจำนอง)
ได้ส่งจดหมายแจ้งบุคคลที่ ๓ ภายใน **๑๕ วัน** นับแต่ส่งให้ลูกหนี้



๔. พันเงื่อนไขเวลา: รอจนพ้นกำหนด ๖๐ วันแล้ว ลูกหนี้ยังคงเพิกเฉย

คสว ๔ ข้อ = อำนาจฟ้องสมบูรณ์ ๑๐๐% พร้อมยื่นต่อศาล!

ทางเลือกที่ ๑: พ้องในฐานะ 'เจ้าหนี้สามัญ' (มาตรา ๒๑๔)

กฎเกณฑ์จำนอง
๖๐ วัน
(The Standard 60-
Day Mortgage Rule)



ทางด่วนพิเศษ
(Fast-Lane Bypass)

กฎหมายไม่ได้บังคับให้ผู้รับจำนองต้อง
ยึดติดกับทรัพย์สินจำนองเพียงอย่างเดียว

ฎ.๓๖๔๑/๒๕๓๓, ๑๕๘๐/๒๕๕๑

- โจทก์เลือกฟ้องบังคับตาม 'หนี้ประธาน'
(หนี้เงินกู้) ได้เลย
- สามารถนำยึดทรัพย์สิน 'ทั้งหมด'
ของลูกหนี้ (รวมถึงตัวทรัพย์สินจำนองด้วย)

ไม่ต้องส่งหนังสือบอกกล่าวล่วงหน้า ๖๐ วัน
ไม่ต้องอยู่ในบังคับของกฎหมายลักษณะจำนอง

ทางเลือกที่ ๒: ขอรับชำระหนี้ก่อน (ป.วิ.พ. มาตรา ๒๔๙)



ทรัพย์สินจำนองถูก 'เจ้าหนี้คนอื่น'
ยึดเพื่อยายทอดตลาดไปแล้ว

ฎ.๙๐๗๕/๒๕๕๑

- ผู้รับจำนองยื่นคำร้องขอรับชำระหนี้ก่อน
เจ้าหนี้สามัญ ตาม ป.วิ.พ. มาตรา ๒๔๙
- การขอรับชำระหนี้ "ไม่ใช้การฟ้องบังคับ
จำนอง" ตาม ป.พ.พ. มาตรา ๗๒๔

ไม่ต้องส่งหนังสือบอกกล่าว
สามารถยื่นคำร้องต่อศาลเพื่อรับเงินได้ทันที

กรณีที่**ไม่ใช้**ฟ้องบังคับจำนอง ก็**ไม่ต้อง**บอกกล่าว

(๑) ฟ้องอย่างเจ้าหนี้สามัญตาม ป.พ.พ. มาตรา ๒๑๔

ฎ.๓๖๔๑/๒๕๓๓ การจำนองไม่ห้ามเจ้าหนี้ผู้รับจำนองต้องผูกพันที่จะบังคับชำระหนี้เอาแต่เฉพาะทรัพย์สินที่จำนองแต่ทางเดียว การที่โจทก์ซึ่งเป็นเจ้าหนี้ตามคำพิพากษามยอมดำเนินการบังคับคดียึดที่ดินของผู้ร้องซึ่งจดทะเบียนจำนองเป็นประกันหนี้ตามคำพิพากษามยอมไว้แก่โจทก์นั้นเป็นการใช้สิทธิของโจทก์ในฐานะเป็นเจ้าหนี้สามัญ โจทก์**ย่อมมีสิทธิยึดทรัพย์สินอื่น** ๆ ของจำเลยรวมทั้งทรัพย์สินที่จำนองได้โดยไม่ต้องอยู่ในบังคับของประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ว่าด้วยการบังคับจำนอง

(๒) ผู้ร้องยื่นคำร้องขอรับชำระหนี้ตาม ป.วิ.พ. มาตรา ๒๘๙ มิใช่เป็นการฟ้องบังคับจำนองโดยวิธีทั่วไป ...เมื่อผู้ร้องมิได้ขอให้ยึดทรัพย์สินจำนองออกขายทอดตลาดตาม ป.พ.พ. ม. ๗๒๘ ผู้ร้องจึงไม่จำเป็นต้องบอกกล่าวบังคับจำนองก่อน (ฎ.๙๐๗๔/๒๕๕๑, ๓๘๐๒/๒๕๕๑)

ฎ.181/2568 การยื่นคำร้องขอรับชำระหนี้จำนองโดยขอให้ชำระเงินที่ได้จากการขายทอดตลาดทรัพย์สินจำนองมาชำระหนี้จำนองแก่ผู้ร้องก่อนเจ้าหนี้รายอื่นเป็นการร้องขอตาม ป.วิ.พ. มาตรา 324 (1) (ข) **มิใช่เป็นการฟ้องบังคับจำนอง**โดยวิธีทั่วไป เพราะทรัพย์สินจำนองได้ถูกโจทก์ดำเนินการบังคับคดียึดไว้แล้ว ทั้งการที่ผู้ร้องร้องขอรับชำระหนี้จำนองเป็นการร้องขอเข้ามาตามสิทธิที่กฎหมายบัญญัติรับรองไว้ในฐานะที่แตกต่างกัน เมื่อผู้ร้องมิได้ขอให้ยึดทรัพย์สินจำนองออกขายทอดตลาดตาม ป.พ.พ. มาตรา 728 ผู้ร้องจึงไม่ต้องบอกกล่าวบังคับจำนองก่อน

เลือกฟ้องบังคับจำนองและบังคับตามหนี้ประธาน ต้องมีข้อตกลงยกเว้นมาตรา ๗๓๓
ฎ.๑๔๘๐/๒๕๕๑ โจทก์บรรยายฟ้องว่า จำเลยกู้ยืมเงินโจทก์ ๔,๒๐๐,๐๐๐ บาท โดยนำที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างมาจำนองไว้กับโจทก์เพื่อเป็นประกันการกู้เงิน ต่อมาจำเลยกู้เงินโจทก์อีกโดยได้ทำบันทึกข้อตกลงขึ้นเงินจำนองครั้งที่ ๑ เป็นเงิน ๓,๕๐๐,๐๐๐ บาท ขอให้บังคับจำเลยชำระหนี้เงินกู้พร้อมดอกเบี้ยตามสัญญาจำนองและบังคับจำนองโดยคำขอท้ายฟ้องระบุว่า ถ้าจำเลย**ไม่ชำระหนี้ให้นำที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างที่จำนองออกขายทอดตลาดนำเงินมาชำระหนี้ให้โจทก์** แสดงว่าโจทก์ฟ้องบังคับจำนองโดยประสงค์จะบังคับคดีเอาจากทรัพย์สินที่จำนองเท่านั้น มิได้ใช้**สิทธิเรียกร้องอย่างนี้สามัญ** ... สัญญาจำนองที่ดินดังกล่าวไม่มีข้อความว่า หากโจทก์บังคับชำระหนี้เอาทรัพย์สินจำนองออกขายทอดตลาดได้เงินไม่พอชำระหนี้โจทก์ก็ให้บังคับเอาจากทรัพย์สินอื่นของจำเลยได้ด้วย เมื่อศาลชั้นต้นพิพากษาให้จำเลยชำระหนี้และบังคับจำนองโจทก์บังคับชำระหนี้เอาจากทรัพย์สินจำนองได้เงินไม่เพียงพอชำระหนี้ตามคำพิพากษา โจทก์จึงไม่มีสิทธิที่จะบังคับคดีเอาจากทรัพย์สินอื่นของจำเลยได้อีก ตาม ป.พ.พ. มาตรา ๗๓๓

การแยกสาย: ลูกหนี้ชั้นต้น vs บุคคลภายนอก

ใครคือเจ้าของกรรมสิทธิ์ทรัพย์สินจำนอง? กฎหมายแยกปฏิบัติอย่างชัดเจน



ลูกหนี้เอาทรัพย์สินเองมาจำนอง

ใช้ ม.๗๒๘ วรรคหนึ่ง

ต้องส่งหนังสือบอกกล่าว
“ลูกหนี้”

ไม่น้อยกว่า ๖๐ วัน



บุคคลภายนอกจำนองประกันหนี้คนอื่น

ใช้ ม.๗๒๘ วรรคสอง

ต้องส่งหนังสือแจ้ง
“ผู้จำนอง (บุคคลที่ 3)” ด้วย

ภายใน ๑๕ วัน

(นับแต่วันที่ส่งหนังสือให้ลูกหนี้ชั้นต้น)

ผลของการล้มแจ้งบุคคลที่ ๓ (The 15-Day Cut-off)



หากผู้รับจำนองไม่ดำเนินการแจ้ง
บุคคลภายนอกภายใน ๑๕ วัน:

- บุคคลภายนอกจะหลุดพ้นจาก ดอกเบี้ย, ค่าสินไหมทดแทน และ ค่าภาระติดพัน
- หลุดพ้นเฉพาะส่วนที่เกิดขึ้น “นับแต่วันที่พ้นกำหนด ๑๕ วัน” (ไม่ได้หลุดพ้นจากเงินต้นประธาน) หยุดเลือดเรื่องดอกเบี้ยโดยเด็ดขาด

วิธีบังคับจำนอง วิธีที่ ๒

ฟ้องผู้จำนองเพื่อเรียกเอาทรัพย์สิน จำนองหลุด (ม.๗๒๙)

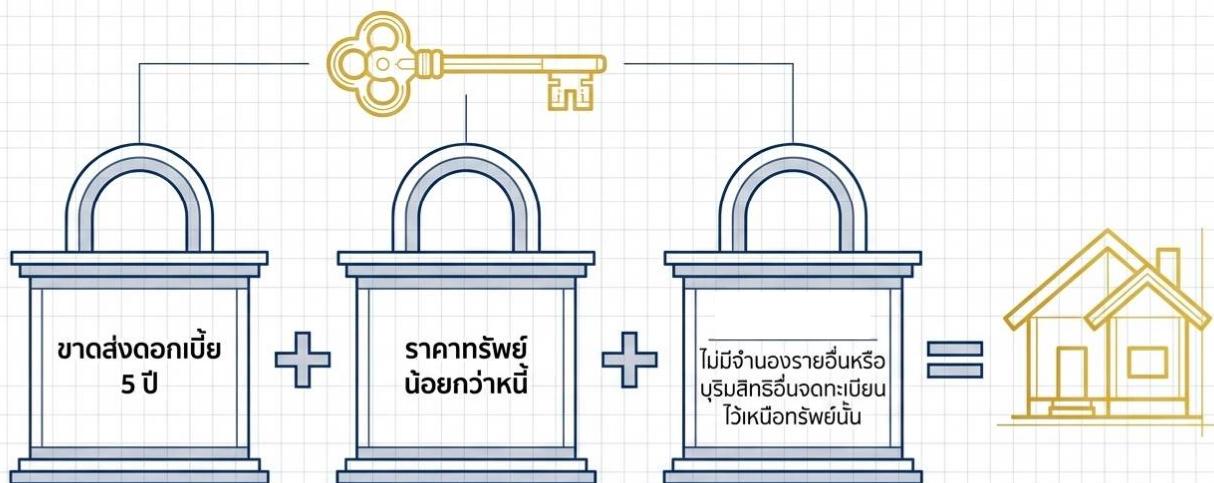
มาตรา ๗๒๙ เป็นอีกทางเลือก
หนึ่งของผู้รับจำนอง กล่าวคือ มาตรา
๗๒๘ ฟ้องเพื่อยึดและขายทอดตลาด
ทรัพย์สินจำนอง ส่วนมาตรา ๗๒๙ ฟ้อง
เพื่อให้เอาทรัพย์สินจำนองหลุดเป็นสิทธิ
แก่ผู้รับจำนอง แทนการขายทอดตลาด

มาตรา ๗๒๙ ในการบังคับจำนองตามมาตรา ๗๒๘ ถ้า
ไม่มีการจำนองรายอื่นหรือบุริมสิทธิอื่นอันได้จดทะเบียนไว้เหนือ
ทรัพย์สินอันเดียวกันนี้ ผู้รับจำนองจะฟ้องคดีต่อศาลเพื่อเรียก
เอาทรัพย์สินจำนองหลุดภายในบังคับแห่งเงื่อนไขดังจะกล่าว
ต่อไปนี้แทนการขายทอดตลาดก็ได้

- (๑) ลูกหนี้ได้ขาดส่งดอกเบี้ยมาแล้วเป็นเวลาถึงห้าปี และ
- (๒) ผู้รับจำนองแสดงให้เห็นที่พอใจแก่ศาลว่าราคา
ทรัพย์สินนั้นน้อยกว่าจำนวนเงินอันค้างชำระ และ
- (๓) ไม่มีการจำนองรายอื่น หรือบุริมสิทธิอื่นได้จดทะเบียน
ไว้เหนือทรัพย์สินอันเดียวกันนี้เอง

ม.729: 3 ฎษฎการเอาทรัพย์สินหลุดเป็นสิทธิ

ต้องประกอบด้วยเงื่อนไข 3 ประการ ครบถ้วน



*อ้างอิง ฎ.2463/2558



๑. การบังคับเอาทรัพย์สินจำนองหลุดตาม ม.๗๒๙ ฟ้องได้ทั้งกรณีผู้จำนองประกันหนี้ของตนเองและผู้จำนองประกันหนี้ของบุคคลอื่น

ต้องประกอบด้วยเงื่อนไขทั้ง ๔ ข้อ

(๑.๑) ลูกหนี้ได้ขาดส่งดอกเบี๋ยมาแล้วเป็นเวลาถึง ๔ ปี (แสดงว่าหนี้ประธานต้องมีการคิดดอกเบี๋ย)

ฎ.๔๑๔๔/๓๒ การจดทะเบียนโอนที่พิพาทระหว่างโจทก์กับจำเลยที่ ๒ เป็นกรณีที่โจทก์เอาทรัพย์สินที่จำนองดีใช้หนี้เงินกู้ให้จำเลยที่ ๒ หาใช่จำเลยที่ ๒ ผู้รับจำนองเรียกเอาทรัพย์สินจำนองหลุดซึ่งผู้รับจำนองต้องขาดส่งดอกเบี๋ยถึงห้าปีไม่

(๑.๒) ราคาทรัพย์สินซึ่งจำนองนั้นน้อยกว่าจำนวนเงินอันค้างชำระ (หนี้จำนอง)

(ฎ.๒๔๖๓/๔๘)

(๑.๓) ต้องไม่มีการจำนองรายอื่นหรือบริมสิทธิอื่นอันได้จดทะเบียนเหนือทรัพย์สินอันเดียวกันนี้

(๑.๔) ต้องบอกกล่าว (ฎ.๑๗๓๒/๐๐ ถ้าไม่บอกกล่าวตาม ม.๗๒๘ ก่อน จะบังคับเอาทรัพย์สินให้หลุดจำนองไม่ได้)

หลักเกณฑ์ข้อ ๒ ราคาทรัพย์สินจำนองสูงกว่าจำนวนหนี้ที่ค้างชำระ ไม่อาจเรียกเอาทรัพย์สินจำนองหลุดได้

(เงื่อนไขเฉพาะสำหรับกรณีไม่ขายทอดตลาด โดยกรณีขายทอดตลาดได้เงินสุทธิเท่าใด ให้จัดใช้แก่ผู้รับจำนอง ถ้ายังมีเหลืออยู่อีก ก็ให้ส่งมอบแก่ผู้จำนอง ตามม. ๗๓๒)

ฎ.๒๔๖๓/๒๔๔๘ สัญญาจำนองที่ดินพิพาทเกิดจากการนำมูลหนี้ต่าง ๆ ที่มีก่อนหน้านี้ (หนี้กู้ยืมเงิน) มารวมเป็นยอดหนี้จำนอง ต้องถือว่าหนี้ประธานคือ หนี้กู้ยืมเงิน ซึ่งถือเอาสัญญาจำนองเป็นหลักฐานแห่งการกู้ยืมเงินนั้น สามารถแบ่งแยกดอกเบี๋ยออกจากต้นเงินได้ (เกินอัตราร้อยละ ๑๕ และคิดดอกเบี๋ยในดอกเบี๋ยที่ค้างชำระโดยมิได้มีการตกลงเป็นหนังสือ) ดังนั้น หนี้ในส่วนต้นเงินซึ่งมีจำนวน ๗,๓๘๗,๘๘๔ บาท จึงมิได้ตกเป็นโมฆะไปด้วย เมื่อรวมกับต้นเงินที่จำเลยขอกู้ยืมเงินเพิ่มอีก ๖๑๐,๐๐๐ บาท แล้วรวมเป็นต้นเงินจำนวน ๗,๙๙๗,๘๘๔ บาท ที่จำเลยยังคงต้องรับผิดชอบต่อโจทก์ และโจทก์คงมีสิทธิคิดดอกเบี๋ยในอัตราร้อยละ ๑๕ ต่อปี จากต้นเงิน ๗,๙๙๗,๘๘๔ บาท นับแต่ที่ครบกำหนดไถ่ถอนจำนองเป็นต้นไปเป็นเวลา ๔ ปี เป็นดอกเบี๋ยจำนวน ๔,๙๙๘,๔๑๓ บาท รวมต้นเงินและดอกเบี๋ยเป็นเงิน ๑๒,๙๙๖,๒๙๗ บาท แต่โจทก์บรรยายฟ้องว่า ที่ดินพิพาทมีราคาประเมินของทางราชการเป็นเงิน ๑๙,๖๔๔,๐๐๐ บาท ราคาทรัพย์สินจำนองจึงสูงกว่าจำนวนหนี้ที่จำเลยค้างชำระ โจทก์จึงไม่อาจเรียกเอาทรัพย์สินจำนองหลุดได้



วิธีที่ ๓ ผู้รับ
จำนองบอกกล่าว
แล้ว **ฟ้อง** ผู้รับ
โอนทรัพย์สิน
จำนองเพื่อยึด
และขาย
ทอดตลาดทรัพย์สิน
จำนอง (มาตรา
๗๓๕)

มาตรา ๗๐๒ ... มีพักต้องพิจารณาว่ากรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินจะได้โอนไปยังบุคคลภายนอกแล้ว ...

มาตรา ๗๓๕ เมื่อผู้รับจำนองคนใดจะบังคับจำนองเอาแก่ผู้รับโอนทรัพย์สินซึ่งจำนอง ผู้รับจำนองต้องมีจดหมายบอกกล่าวแก่ผู้รับโอนล่วงหน้าเป็นระยะเวลาไม่น้อยกว่าหกสิบวันก่อน จึงจะบังคับจำนองได้

กรณีพิเศษ: ผู้รับโอนทรัพย์สินติดจำนอง (มาตรา ๗๓๕)



สถานการณ์ (The Scenario)

ทรัพย์สินถูกขายทอดตลาด
โดยกรมสรรพากร
ผู้ซื้อจ่ายเงินครบแล้ว
แต่ 'ยังไม่ได้จดทะเบียนเปลี่ยนชื่อ'
ที่สำนักงานที่ดิน

กฎหมาย (The Legal Rule)
ฎ.๒๑๙๑/๒๕๖๔

แม้ยังไม่จดทะเบียน
แต่ถือว่าผู้ซื้อได้สิทธิโดยสมบูรณ์แล้ว
เกิด '**นิติสัมพันธ์**' กับผู้รับจำนอง
หากผู้รับจำนองจะบังคับจำนอง
ต้องปฏิบัติเหมือน ม.๗๒๔ คือ ต้อง
ส่งหนังสือบอกกล่าวไปยัง '**ผู้รับโอน**'
ด้วย จะอ้างว่าชื่อยังไม่เปลี่ยนไม่ได้

คำว่า ผู้รับโอนตามมาตรา ๗๓๕

ฎ.๑๔๗๘๖/๒๕๕๖ จำเลยเป็นผู้ซื้อทรัพย์สินซึ่งจำนองจากการขายทอดตลาด แม้จะยังไม่ได้รับโอนกรรมสิทธิ์ในที่ดินจำนอง จำเลยก็เป็นผู้รับโอนทรัพย์สินซึ่งจำนองตาม ป.พ.พ. มาตรา ๗๓๕ โจทก์บอกกล่าวบังคับจำนองโดยชอบแล้ว ย่อมมีอำนาจฟ้อง จำเลยในฐานะผู้รับโอนทรัพย์สินซึ่งติดจำนองได้ ส่วนที่จำเลยยังไม่ได้รับโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินซึ่งติดจำนอง เป็นเพียง ขั้นตอนต่อไปซึ่งจำเลยต้องดำเนินการเพื่อให้การซื้อทรัพย์สินจากการขายทอดตลาดสมบูรณ์เท่านั้น ไม่มีผลถึงกับทำให้จำเลยไม่ใช่ ผู้รับโอนทรัพย์สินซึ่งจำนองตามมาตรา ๗๓๕

ฎ.๒๑๙๑/๒๕๖๕ จำเลยเป็นผู้ซื้อทรัพย์สินจำนองจากการขายทอดตลาดของกรมสรรพากรโดยติดจำนองและชำระราคา ครบถ้วนแล้ว เหลือเพียงขั้นตอนการดำเนินการทางทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่เท่านั้น ทั้งไม่ปรากฏว่ามีการเพิกถอนการขาย ทอดตลาด ต้องถือว่าผู้จำนองเดิมไม่มีสิทธิในทรัพย์สินที่จำนองอีกต่อไป และจำเลยได้สิทธิในทรัพย์สินที่ซื้อโดยสมบูรณ์แล้ว แม้ จำเลยยังมิได้จดทะเบียนรับโอนกรรมสิทธิ์ก็ตาม จำเลยจึงมีนิติสัมพันธ์กับโจทก์ในฐานะผู้รับโอนทรัพย์สินซึ่งจำนองอันมีสิทธิและ หน้าที่ตามบทบัญญัติแห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ บรรพ 3 ลักษณะ 12 หมวด 5 และโจทก์ผู้รับจำนองมีสิทธิได้รับ ชำระหนี้จากทรัพย์สินที่จำนองโดยบังคับจำนองเอาแก่ผู้รับโอนทรัพย์สินซึ่งจำนองตามมาตรา 735 ที่แก้ไขใหม่ เมื่อโจทก์มี จดหมายบอกกล่าวบังคับจำนองแก่จำเลยผู้รับโอนทรัพย์สินซึ่งจำนองโดยชอบแล้ว แต่จำเลยไม่ชำระหนี้ไถ่ถอนจำนองภายใน กำหนด โจทก์จึงมีอำนาจฟ้องบังคับจำนองแก่จำเลยได้

ฎ.๗๕๑/๒๕๖๘ จำเลยที่ ๓ เป็นผู้ซื้อทรัพย์สินซึ่งจำนองที่ดินโฉนดเลขที่ ๓๐๗๒๐ และ ๓๐๗๒๑ ตำบลคลองสิบสอง อำเภอนองจอก จังหวัดกรุงเทพมหานคร จากการขายทอดตลาดของเจ้าพนักงานบังคับคดีในคดีแพ่งหมายเลขแดงที่ พ.๑๒๙๘๔/๒๕๕๐ ของศาล แหวงพระนครเหนือ โดยติดจำนองและชำระราคาครบถ้วนแล้วเหลือเพียงขั้นตอนการดำเนินการทางทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ เท่านั้น ทั้งไม่ปรากฏว่ามีการเพิกถอนการขายทอดตลาด ต้องถือว่าผู้จำนองเดิมไม่มีสิทธิในทรัพย์สินจำนองอีกต่อไป และจำเลยที่ ๓ ได้ สิทธิในทรัพย์สินซึ่งจำนองที่ซื้อโดยสมบูรณ์แล้ว แม้จำเลยที่ ๓ ยังมิได้จดทะเบียนรับโอนกรรมสิทธิ์ก็ตาม จำเลยที่ ๓ จึงมีนิติสัมพันธ์กับ โจทก์ในฐานะผู้รับโอนทรัพย์สินซึ่งจำนองอันมีสิทธิและหน้าที่ตามบทบัญญัติแห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ บรรพ ๓ ลักษณะ ๑๒ หมวด ๕ และโจทก์ผู้รับจำนองมีสิทธิได้รับชำระหนี้ตามสัญญากู้เงินฉบับแรกจากทรัพย์สินซึ่งจำนองโดยบังคับจำนองเอาแก่ผู้รับ โอนทรัพย์สินซึ่งจำนองตามมาตรา ๗๓๕ เมื่อโจทก์มีหนังสือบอกกล่าวบังคับจำนองแก่จำเลยที่ ๓ ผู้รับโอนทรัพย์สินซึ่งจำนองโดยชอบ แล้ว แต่จำเลยที่ ๓ ไม่ชำระหนี้ไถ่ถอนจำนองภายในกำหนด โจทก์จึงมีอำนาจฟ้องบังคับจำนองแก่จำเลยที่ ๓ ได้ แต่ความรับผิดชอบ จำเลยที่ ๓ ผู้รับโอนทรัพย์สินซึ่งจำนองย่อมมีเพียงทรัพย์สินซึ่งจำนองที่ตนรับโอนมาซึ่งตราเป็นประกันการชำระหนี้แก่โจทก์เท่านั้น ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๗๑๔ ประกอบมาตรา ๗๓๘ โจทก์ไม่มีสิทธิเรียกร้องให้จำเลยที่ ๓ รับผิดชอบชำระหนี้ตาม สัญญากู้เงินฉบับแรกเพราะจำเลยที่ ๓ มิใช่ลูกหนี้ตามสัญญา คงมีสิทธิบังคับจำนองเอาแก่จำเลยที่ ๓ เพื่อชำระต้นเงินและดอกเบี้ยตาม สัญญาจำนองได้เท่านั้น

(๑) ก่อนฟ้องต้องบอกกล่าวเป็นหนังสือไปยังผู้รับโอนทรัพย์สินก่อน มิฉะนั้นไม่มีอำนาจฟ้อง

ข้อยกเว้นไม่ต้องบอกกล่าวผู้รับโอน

(๑) ไม่ทราบจึงไม่มีทางบอกกล่าวได้

ฎ.๗๒๙๗/๒๕๓๗ ที่ดินที่จำนองมีการออก น.ส.๓ และ น.ส.๓ ก. ซ้อนกัน น.ส.๓ ระบุว่าจำเลยเป็นเจ้าของผู้ครอบครองและนำมาจำนองแก่โจทก์ ส่วน น.ส.๓ ก. มีชื่อบุคคลอื่นเป็นเจ้าของ ผู้ร้องซื้อที่ดินจากผู้รับโอนทางทะเบียนและเข้าครอบครองทำประโยชน์ โจทก์ไม่ทราบมาก่อนจึงไม่มีทางที่โจทก์จะมีจดหมายบอกกล่าวแก่ผู้ร้องล่วงหน้าก่อนบังคับจำนองได้ ถือไม่ได้ว่าผู้ร้องเป็นผู้รับโอนทรัพย์สินซึ่งจำนองตามความมุ่งหมายแห่งมาตรา ๗๓๕ โจทก์จึงไม่ต้องบอกกล่าวแก่ผู้ร้องล่วงหน้าก่อนการบังคับจำนอง

(๒) ผู้รับโอนมรดก

ฎ.๘๗๐๖/๒๕๔๔ จำเลยทั้งห้าเป็นผู้รับโอนกรรมสิทธิ์ในที่ดินที่จำนองมาจากนาย ก. สืบเนื่องมาจากการรับมรดก จึงต้องรับไปทั้งสิทธิและหน้าที่ของนาย ก. กล่าวคือต้องรับผิดชอบตามสัญญาจำนองแทนนาย ก. หาใช่เป็นผู้รับโอนทรัพย์สินซึ่งจำนองแต่อย่างใด จึงมิต้องด้วยมาตรา ๗๓๕

แม้ไม่มีการจดทะเบียนในสารบัญจดทะเบียน

ฎ.๕๕๐๘/๒๕๖๒ เมื่อมีการแบ่งแยกที่ดินพิพาทออกไปเป็นที่ดินอีกแปลงหนึ่ง ต้องถือว่าที่ดินพิพาทที่แบ่งแยกออกไปพร้อมสิ่งปลูกสร้างยังคงมีการจำนองครอบติดอยู่ด้วยตาม ป.พ.พ. มาตรา ๗๑๗ วรรคหนึ่ง แม้ไม่มีการจดทะเบียนในสารบัญจดทะเบียนโฉนดที่ดินที่มีการจำนองครอบติดอยู่ และแม้จำเลยที่ ๒ ซึ่งเป็นผู้รับซื้อฝากเสียค่าตอบแทนและได้มาโดยสุจริตย่อมได้กรรมสิทธิ์ที่ดิน แต่ก็ทำให้สิทธิจำนองซึ่งเป็นทรัพย์สินที่ติดไปกับตัวทรัพย์สินจำนองเสื่อมเสียไปไม่ ตามหลักผู้รับโอนไม่มีสิทธิดีกว่าผู้โอน

ฎ.๗๒๙๗/๒๕๓๗ ที่ดินที่จำนองมีการออก น.ส.๓ และ น.ส.๓ ก. ซ้อนกัน น.ส.๓ ระบุว่าจำเลยเป็นเจ้าของผู้ครอบครองและนำมาจำนองแก่โจทก์ ส่วน น.ส.๓ ก. มีชื่อบุคคลอื่นเป็นเจ้าของ ผู้ร้องซื้อที่ดินจากผู้รับโอนทางทะเบียนและเข้าครอบครองทำประโยชน์ โจทก์ไม่ทราบมาก่อนจึงไม่มีทางที่โจทก์จะมีจดหมายบอกกล่าวแก่ผู้ร้องล่วงหน้าก่อนบังคับจำนองได้ ถือไม่ได้ว่าผู้ร้องเป็นผู้รับโอนทรัพย์สินซึ่งจำนองตามความมุ่งหมายแห่งมาตรา ๗๓๕ โจทก์จึงไม่ต้องบอกกล่าวแก่ผู้ร้องล่วงหน้าก่อนการบังคับจำนอง

(๒) ไม่ต้องไปบอกกล่าวผู้จำนองอีก เพราะทรัพย์สินจำนองโอนไปแล้ว

(๓) วิธีการบอกกล่าวก็เทียบเคียงมาตรา ๗๒๘ จึงต้องมีจดหมายบอกกล่าวบังคับจำนองล่วงหน้าไม่น้อยกว่า ๖๐ วัน ก่อน
ฎ.๕๕๘๔/๕๕ จำเลยเป็นผู้ซื้อทรัพย์สินจากการขายทอดตลาดในคดีแพ่งโดยติดจำนองยอมมีฐานะเป็นเพียงผู้รับโอน
ทรัพย์สินซึ่งจำนอง หากทำให้มีฐานะเป็นผู้จำนองไม่ จำเลยมีสิทธิไถ่ถอนจำนองโดยเสนอรับใช้เงินเป็นจำนวนอันสมควรกับ
ราคาทรัพย์สินนั้น หากโจทก์ไม่ยอมรับก็ต้องฟ้องต่อศาลภายในหนึ่งเดือนนับแต่วันมีคำเสนอ เพื่อให้ศาลพิพากษาสั่งขาย
ทอดตลาดตาม มาตรา ๗๓๘ และ ๗๓๙ แต่ถ้าจำเลยไม่ได้ใช้สิทธิไถ่ถอนจำนองดังกล่าว โดยโจทก์จะบังคับจำนองก็ต้องมี
จดหมายบอกกล่าวแก่จำเลยผู้รับโอนทรัพย์สินซึ่งจำนองตามมาตรา ๗๓๕ จึงจะบังคับจำนองได้

(๔) นอกจากมีจดหมายบอกกล่าวแก่ผู้รับโอนแล้ว ยังต้องฟ้องผู้รับโอนฯ เพื่อบังคับจำนอง

- ฎ.๒๘๘/๓๗ ผู้ร้องเป็นผู้รับโอนทรัพย์สินซึ่งจำนองมาก่อนโจทก์ฟ้องคดีนี้ การที่โจทก์เพียงแต่บอกกล่าวบังคับจำนอง
ไปยังผู้ร้องตาม ม.๗๓๕ โดยมีได้ฟ้องผู้ร้องเป็นจำเลยด้วยนั้น จึงไม่ใช่เป็นการบังคับจำนองที่ถูกต้อง

ม.735 : ระยะปลอดภัยของผู้รับโอน



วิธีที่ ๔ ผู้จำนอง
แจ้งให้ผู้รับจำนอง
ขายทอดตลาด
ทรัพย์สินจำนองโดย
ไม่ต้องฟ้องเป็นคดี
(มาตรา ๗๒๙/๑)

มาตรา ๗๒๙/๑ เวลาใด ๆ หลังจากที่หนี้ถึงกำหนดชำระ ถ้าไม่มีการจำนองรายอื่นหรือ
บุริมสิทธิอื่นอันได้จดทะเบียนไว้เหนือทรัพย์สินอันเดียวกันนี้ ผู้จำนองมีสิทธิแจ้งเป็นหนังสือไปยัง
ผู้รับจำนองเพื่อให้ผู้รับจำนองดำเนินการให้มีการขายทอดตลาดทรัพย์สินที่จำนองโดยไม่ต้องฟ้อง
เป็นคดีต่อศาล โดยผู้รับจำนองต้องดำเนินการขายทอดตลาดทรัพย์สินที่จำนองภายในเวลาหนึ่งปี
นับแต่วันที่ได้รับหนังสือแจ้งนั้น ทั้งนี้ ให้ถือว่าหนังสือแจ้งของผู้จำนองเป็นหนังสือยินยอมให้ขาย
ทอดตลาด

ในกรณีที่ผู้รับจำนองไม่ได้ดำเนินการขายทอดตลาดทรัพย์สินที่จำนองภายในระยะเวลาที่
กำหนดไว้ในวรรคหนึ่ง ให้ผู้จำนองพ้นจากความรับผิดในดอกเบี้ยและค่าสินไหมทดแทนซึ่งลูกหนี้
ค้างชำระ ตลอดจนค่าภาระติดพันอันเป็นอุปกรณ์แห่งหนี้รายนั้นบรรดาที่เกิดขึ้นภายหลังวันที่พ้น
กำหนดเวลาดังกล่าว

เมื่อผู้รับจำนองขายทอดตลาดทรัพย์สินที่จำนองได้เงินสุทธิจำนวนเท่าใด ผู้รับจำนองต้อง
จัดสรรชำระหนี้และอุปกรณ์ให้เสร็จสิ้นไป ถ้ายังมีเงินเหลือก็ต้องส่งคืนให้แก่ผู้จำนอง หรือแก่บุคคล
ผู้ควรจะได้เงินนั้น แต่ถ้าได้เงินน้อยกว่าจำนวนที่ค้างชำระ ให้เป็นไปตามที่กำหนดไว้ในมาตรา
๗๓๓ และในกรณีที่ผู้จำนองเป็นบุคคลซึ่งจำนองทรัพย์สินเพื่อประกันหนี้อันบุคคลอื่นจะต้องชำระ ผู้
จำนองย่อมรับผิดชอบเพียงเท่าที่มาตรา ๗๒๙/๑ กำหนดไว้

ฎ.๓๘๘๑/๒๕๖๘ ปชญ. คดีนี้โจทก์ฟ้องขอให้จำเลยชำระหนี้ตามสัญญากู้ยืมและให้จำเลยไถ่ถอนจำนอง เมื่อจำเลยผิดนัดไม่ชำระหนี้เงินกู้
ตามฟ้องและจำเลยมีหนังสือแจ้งให้โจทก์ดำเนินการขายทอดตลาดทรัพย์สินจำนองโดยไม่ต้องฟ้องศาลตาม ป.พ.พ. มาตรา 729/1 วรรค
หนึ่ง แล้ว มีใบบังคับโจทก์ต้องดำเนินการให้มีการขายทอดตลาดทรัพย์สินจำนองตามมาตรา 729/1 ได้เพียงวิธีเดียว โจทก์ยังคงมีสิทธิ
ฟ้องบังคับจำนองตามมาตรา 728 ได้ โจทก์จึงมีอำนาจฟ้อง

หนี้ที่ถึงกำหนดชำระตาม ป.พ.พ. มาตรา 729/1 วรรคหนึ่ง หมายถึง หนี้ที่คู่สัญญาตกลงกำหนดเวลาที่ลูกหนี้ต้องชำระตามข้อตกลง
ในสัญญาและถึงกำหนดเวลาชำระหนี้แล้ว โดยมีต้องคำนึงว่าเจ้าหนี้จะสามารถใช้สิทธิเรียกร้องทั้งหมดได้หรือไม่ เมื่อข้อเท็จจริงปรากฏว่า
สัญญาสินเชื่อบ้านกสิกรไทยจำเลยชำระครั้งสุดท้ายวันที่ 30 มิถุนายน 2562 หนี้จึงถึงกำหนดชำระวันที่ 31 กรกฎาคม 2562 ส่วนสินเชื่อ
อุปโภคบริโภคและสินเชื่อประกันชีวิต จำเลยชำระครั้งสุดท้ายวันที่ 3 มิถุนายน 2562 หนี้จึงถึงกำหนดเวลาชำระวันที่ 30 มิถุนายน 2562
หลังจากหนี้ถึงกำหนดชำระแล้ว เมื่อวันที่ 22 สิงหาคม 2562 จำเลยมีหนังสือแจ้งให้โจทก์ดำเนินการขายทอดตลาดทรัพย์สินจำนองโดยไม่ต้อง
ฟ้องคดีต่อศาล โจทก์ได้รับหนังสือดังกล่าวแล้วเมื่อวันที่ 23 สิงหาคม 2562 โจทก์ในฐานะผู้รับจำนองจึงต้องดำเนินการขายทอดตลาด
ทรัพย์สินที่จำนองภายในเวลาหนึ่งปีนับแต่วันที่ได้รับหนังสือแจ้ง แม้โจทก์ฟ้องขอให้จำเลยชำระหนี้ตามสัญญากู้ยืมเงินและบังคับจำนอง
ภายในเวลาหนึ่งปีนับแต่วันที่โจทก์ได้รับหนังสือแจ้ง แต่การฟ้องคดีมิใช่เป็นขั้นตอนของการขายทอดตลาด จึงไม่อาจถือเป็นการดำเนินการ
ขายทอดตลาดทรัพย์สินที่จำนองตามมาตรา 729/1 วรรคหนึ่ง เมื่อโจทก์ในฐานะผู้รับจำนองไม่ดำเนินการขายทอดตลาดทรัพย์สินจำนอง
ภายในหนึ่งปีนับแต่วันที่โจทก์ได้รับหนังสือแจ้ง การบังคับต่อทรัพย์สินจำนองเพื่อชำระหนี้ในส่วนดอกเบี้ยจึงต้องเป็นไปตามมาตรา 729/1
วรรคสอง คือ จำเลยในฐานะผู้จำนองย่อมหลุดพ้นจากความรับผิดในดอกเบี้ยที่ค้างชำระเกินหนึ่งปีนับแต่วันที่โจทก์ได้รับหนังสือแจ้ง

มาตรา ๗๓๓ ถ้าเอาทรัพย์สิน
 จำนองหลุดและราคาทรัพย์สินนั้น
 มีประมาณต่ำกว่าจำนวนเงินที่ค้าง
 ชำระกันอยู่ก็ดี หรือถ้าเอาทรัพย์สิน
 ซึ่งจำนองออกขายทอดตลาดใช้หนี้
 ได้เงินจำนวนสุทธิน้อยกว่าจำนวน
 เงินที่ค้างชำระกันอยู่นั้นก็ดี **เงินยัง**
ขาดจำนวนอยู่เท่าใดลูกหนี้ไม่ต้อง
รับผิดชอบในเงินนั้น

มาตรา ๗๒๗/ ๑ ไม่ว่ากรณีจะเป็นประการใด ผู้จำนองซึ่งจำนอง
 ทรัพย์สินของตนไว้เพื่อ**ประกันหนี้กับบุคคลอื่น จะต้องชำระ** ไม่ต้อง
 รับผิดชอบในหนี้เกินราคาทรัพย์สินที่จำนองในเวลาที่บังคับจำนอง
 หรือเอาทรัพย์สินจำนองหลุด (ไม่มีผลย้อนหลังแก่สัญญาจำนองที่ทำ
 ขึ้นก่อนวันที่ ๑๑ ก.พ.๕๘)

ข้อตกลงใดอันมีผลให้ผู้จำนอง**รับผิดชอบที่บัญญัติไว้ใน**
วรรคหนึ่ง หรือให้ผู้จำนอง**รับผิดชอบอย่างผู้ค้ำประกัน** ข้อตกลงนั้นเป็น
โมฆะ ไม่ว่าข้อตกลงนั้นจะมีอยู่ในสัญญาจำนองหรือทำเป็น
 ข้อตกลงต่างหาก ทั้งนี้ เว้นแต่เป็นกรณีที่นิติบุคคลเป็นลูกหนี้และ
 บุคคลผู้มีอำนาจในการจัดการตามกฎหมายหรือบุคคลที่มีอำนาจ
 ควบคุมการดำเนินงานของนิติบุคคลนั้นเป็นผู้จำนองทรัพย์สินของ
 ตนไว้เพื่อประกันหนี้ของนิติบุคคลและผู้จำนองได้ทำสัญญาค้ำ
 ประกันไว้เป็นสัญญาต่างหาก (มีผลใช้บังคับตั้งแต่วันที่ ๑๕ ก.ค.
 ๕๘)



หลักเกณฑ์ มาตรา ๗๓๓

(๑) ต้องมีการบังคับจำหน่าย

ฎ.๓๐๐/๐๖ (ป) โจทก์ฟ้องจำเลยผู้กู้และ ก.ผู้จำนอง ศาลพิพากษาให้จำเลยใช้เงินกู้และ ดอกเบี้ย ถ้าไม่ใช้ ให้ ก.ใช้แทนโดยให้ไถ่ถอนจำนองหรือขายทอดตลาดที่ดินเอาเงินใช้ จำเลย ไม่ใช้และไม่มียกยัดให้ยัด โจทก์จึงยึดที่ดินที่จำนอง แต่ยังไม่ทันขายทอดตลาด ก.ผู้จำนองได้ ตกลงโอนที่ดินที่จำนองให้โจทก์เป็นการชำระหนี้ส่วนหนึ่ง หักแล้วยังมีหนี้ค้างชำระอยู่อีก การที่ ผู้จำนองโอนที่ดินจำนองให้โจทก์นี้เป็นการเอาที่ดินจำนอง**ดีใช้หนี้กัน**ระหว่างโจทก์ผู้รับจำนอง กับผู้จำนอง ไม่ใช่กรณีเอาทรัพย์สินจำนองหลุดตาม ม.๗๒๙ หรือเอาออกขายทอดตลาดตาม ม. ๗๒๘ จึงนำ ม.๗๓๓ มาบังคับไม่ได้ เมื่อโจทก์ได้รับชำระหนี้ไปเพียงส่วนหนึ่งเท่านั้น ก็ย่อมมี สิทธิเรียกร้องให้จำเลยซึ่งเป็นลูกหนี้เงินกู้ชำระส่วนที่ยังขาดอยู่ได้ (**เนติ ๒๗**)(ฎ.๒๗๓๗/๕๙)

เงื่อนไขการลั่นโก มาตรา 733

The Legal Blueprint: Triggering Conditions of Section 733

เจ้าหนี้ต้องการบังคับ
ชำระหนี้จากทรัพย์สินจำนอง

A 
เจ้าหนี้ยื่นฟ้องขาย
ทอดตลาดตามคำสั่งศาล

B 
ลูกหนี้ฟ้องขอ
ให้เจ้าหนี้เพิกถอนหนี้


ผล: ม.733 บังคับใช้
(ลูกหนี้หลุดพ้นหนี้ส่วนขาด)

Section 733 applies;
Debtor NOT Liable for Shortfall.


ผล: ม.733 ไม่นำมาใช้บังคับ!
Section 733 does NOT apply!

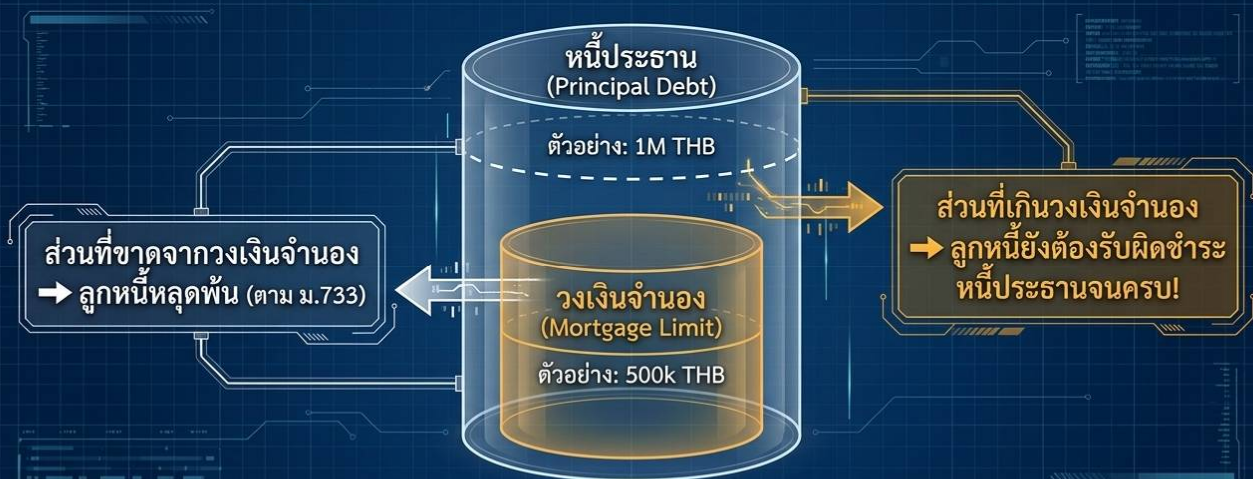
ฎ.๓๐๐/๐๖ (ป) - เป็นเพียงการตกลงตัดสิทธิใช้หนี้
ไม่ใช่การเอาทรัพย์สินจำนองหลุดหรือขายทอดตลาดตาม
ม.728/729 เจ้าหนี้ยังมีสิทธิเรียกร้องหนี้ส่วนที่ขาดได้!

(๒) ลูกหนี้(ชั้นต้นในหนี้ประธาน)ไม่ต้องรับผิดชอบใน**ส่วนขาด**(ยึดทรัพย์สินอื่นไม่ได้)

ฎ.๖๖๑๒/๒๕๕๙ (ป) แม้โจทก์ฟ้องขอให้บังคับจำเลยที่ ๑ ชำระหนี้กู้ยืมอันเป็นหนี้ประธานก่อนก็ตาม แต่โจทก์มีคำขอมาในคำขอท้ายฟ้องด้วยว่า หากจำเลยทั้งสองไม่ชำระให้ยึดทรัพย์สินจำนองออกขายทอดตลาด นำเงินมาชำระหนี้แก่โจทก์ และบังคับเอาแก่ทรัพย์สินอื่นของจำเลยทั้งสองได้จนกว่าโจทก์จะได้รับชำระหนี้ครบถ้วน แสดงว่าโจทก์ประสงค์จะบังคับคดีเอาจากที่ดินและสิ่งปลูกสร้างอันเป็นทรัพย์สินจำนอง จึงเป็นการฟ้องบังคับจำนองด้วย

เมื่อปรากฏข้อเท็จจริงว่าหนังสือสัญญาจำนองไม่มีข้อความว่า หากบังคับชำระหนี้เอาทรัพย์สินจำนองออกขายทอดตลาดได้เงินไม่พอชำระหนี้ ให้บังคับเอาจากทรัพย์สินอื่นของลูกหนี้หรือลูกหนี้จะต้องรับผิดชอบใน**ส่วนขาด** กรณีดังกล่าวนี้จึงต้องอยู่ภายใต้บังคับตามมาตรา ๗๓๓ คือ ต้องห้ามมิให้ลูกหนี้ต้องรับผิดชอบในส่วนที่ขาดจำนวน ดังนั้น เมื่อโจทก์ยึดทรัพย์สินจำนองออกขายทอดตลาดนำเงินมาชำระหนี้ตามคำพิพากษาแก่โจทก์ หากได้เงินมาไม่พอชำระหนี้ โจทก์**ไม่อาจขอให้ยึดทรัพย์สินอื่น**ของจำเลยทั้งสองมาชำระหนี้แก่โจทก์จนครบถ้วนได้ (ฎ.๓๔๙๖/๒๕๖๓)

เมื่อหนี้ประธานสูงกว่าวงเงินจำนอง (ฎ.๖๖๑๒/๒๕๕๙, ฎ.๑๕๓๖๓/๕๗)



ฎ.๑๕๓๖๓/๕๗: ม.733 คุ่มครองเฉพาะ “หนี้จำนอง” ไม่คุมครอง “หนี้ประธานส่วนที่เกิน” หากขายได้เกินวงเงินจำนอง ต้องคืนเงินส่วนเกินให้ผู้จำนอง!

บททดสอบที่ ๑: กรณีขายทอดตลาดได้ 'น้อยกว่า' นี้

ค้ำกู้ ๑ ล้านบาท / เชี่ยวจำนองที่ดินวงเงิน ๖ แสน / ขายทอดตลาดได้เงินสุทธิ ๕ แสน



NotebookLM

บททดสอบที่ ๒: กรณีขายทอดตลาดได้ 'มากกว่า' วงเงินจำนอง

ค้ำกู้ ๑ ล้านบาท / เชี่ยวจำนองที่ดินวงเงิน ๖ แสน / ขายทอดตลาดได้เงินสุทธิ ๘ แสน



เจ้าหนี้ไม่มีสิทธิหักเงินส่วนเกินนี้ไปชำระหนี้ ๑ ล้านบาทที่ค้ำค้างอยู่ (เว้นแต่ค้ำจะเป็นผู้รับโอนทรัพย์สินที่ติดจำนองไป)

NotebookLM

(๓) ไม่ต้องรับผิดชอบที่ขาด หมายถึงขาดจากวงเงินจำนอง แต่กรณีหนี้จำนองต่ำกว่าหนี้ประธาน ลน.ยังต้องรับผิดชอบในส่วนที่เกินจากวงเงินจำนอง (เนติ ๗๕)

ฎ.๑๕๓๖๓/๒๕๕๗ กรณีหนี้จำนองมีจำนวนน้อยกว่าหนี้ประธาน หากเอาทรัพย์สินจำนองหลุดและทรัพย์สินนั้นมีราคาต่ำกว่าจำนวนเงินที่ค้างชำระ หรือถ้าเอาทรัพย์สินจำนองออกขายทอดตลาดใช้หนี้ ได้เงินจำนวนสุทธิน้อยกว่าจำนวนเงินที่ค้างชำระ เงินยังขาดอยู่เท่าใด ลูกหนี้ไม่ต้องรับผิดชอบในเงินที่ขาดนั้น แต่ในส่วนที่เกินกว่าวงเงินจำนอง ลูกหนี้ต้องรับผิดชอบหนี้ประธานต่อเจ้าหนี้จนครบจำนวนต่อไป

เมื่อตามหนังสือสัญญาจำนองที่ดินระหว่างจำเลยที่ ๕ กับโจทก์ จำเลยที่ ๕ ตกลงจำนองที่ดินเป็นประกันการผ่อนชำระหนี้ค่าภาษีอากรของจำเลยที่ ๑ วงเงิน ๕๙๓,๗๕๐ บาท จากนั้นค่าภาษีอากรซึ่งเป็นหนี้ประธาน ๑,๒๕๕,๒๙๑.๕๐ บาท โดยไม่มีข้อตกลงยกเว้นตามมาตรา ๗๓๓ ถ้านำที่ดินของจำเลยที่ ๕ ขายทอดตลาดแล้วได้เงินจำนวนสุทธิน้อยกว่า ๕๙๓,๗๕๐ บาท เงินยังขาดจากจำนวน ๕๙๓,๗๕๐ บาท อยู่เท่าใด จำเลยที่ ๑ ถึงที่ ๕ ไม่ต้องรับผิดชอบในส่วนของจำนวนเงินตามสัญญาจำนองที่ยังขาดอยู่ แต่หากนำที่ดินของจำเลยที่ ๕ ดังกล่าวออกขายทอดตลาดแล้วได้เงินจำนวนสุทธิมากกว่า ๕๙๓,๗๕๐ บาท เงินส่วนที่เกินจากจำนวน ๕๙๓,๗๕๐ บาท โจทก์ต้องคืนให้แก่จำเลยที่ ๕ เนื่องจากเกินวงเงินจำนองที่จำเลยที่ ๕ เจตนากำหนดสัญญาจำนองที่ดินเพื่อเป็นประกันหนี้ค่าภาษีอากรของจำเลยที่ ๑ สำหรับจำนวนหนี้ค่าภาษีอากรที่จำเลยที่ ๑ ค้างชำระแก่โจทก์ในส่วนที่เกินจำนวน ๕๙๓,๗๕๐ บาท ตามที่กำหนดไว้ในหนังสือสัญญาจำนองที่ดินซึ่งเป็นหนี้ประธานนั้น จำเลยที่ ๑ ยังต้องรับผิดชอบต่อโจทก์ในหนี้ค่าภาษีอากรค้างส่วนที่เกินจากวงเงินจำนองจนครบถ้วนต่อไป

(๔) จำนองประกันหนี้อันบุคคลอื่นจะต้องชำระด้วย ลูกหนี้ไม่ต้องรับผิดชอบส่วนที่ขาดตามม. ๗๓๓ ฎ.๘๘๕๑/๕๑ ม.๗๓๓ ไม่มีข้อจำกัดว่าต้องใช้บังคับเฉพาะในกรณีที่ลูกหนี้จำนองทรัพย์สินของตนเองเท่านั้น จึงใช้บังคับแก่กรณีที่บุคคลหนึ่งจำนองทรัพย์สินของตนไว้เพื่อประกันหนี้อันบุคคลอื่นจะต้องชำระด้วย

ตามสัญญากู้เงินและสัญญาจำนองที่จำเลยทั้งสองทำไว้กับโจทก์ไม่มีข้อตกลงยกเว้นไว้ว่า หากโจทก์บังคับจำนองได้เงินไม่พอชำระหนี้ จำเลยที่ ๑ จะต้องรับผิดชอบในเงินที่ขาดจำนวนอยู่ ศาลชั้นต้นจึงพิพากษาเพียงว่าหากจำเลยทั้งสองไม่ชำระหนี้ให้ยึดทรัพย์สินจำนองของจำเลยที่ ๒ ขายทอดตลาดชำระหนี้แก่โจทก์เท่านั้น โดยมีได้ระบุให้บังคับชำระหนี้เอาจากทรัพย์สินอื่นอีก ดังนั้น เมื่อโจทก์นำยึดทรัพย์สินจำนองของจำเลยที่ ๒ ขายทอดตลาดเสร็จสิ้นไปแล้ว แม้จะได้เงินไม่พอชำระหนี้ โจทก์จะขอบังคับคดีเอาจากทรัพย์สินของจำเลยที่ ๑ อีกไม่ได้

ฎ.๕๖๙๓/๒๕๖๒ ป.พ.พ.มาตรา ๗๓๓ บัญญัติว่า "...ถ้าเอาทรัพย์สินซึ่งจำนองออกขายทอดตลาดใช้หนี้ได้เงินจำนวนสุทธิน้อยกว่าจำนวนเงินที่ค้างชำระอยู่นั้นก็ดี เงินยังขาดอยู่เท่าใด ลูกหนี้ไม่ต้องรับผิดชอบในเงินนั้น" (เดิม) บทบัญญัติดังกล่าวหาได้มีข้อจำกัดว่าต้องใช้บังคับเฉพาะในกรณีที่ลูกหนี้จำนองทรัพย์สินของตนเองเท่านั้นไม่ จึง ย่อมใช้บังคับแก่กรณีที่บุคคลหนึ่งจำนองทรัพย์สินของตนไว้เพื่อประกันหนี้อันบุคคลอื่นจะต้องชำระด้วย

จำเลยที่ ๒ นำที่ดินพิพาทมาจำนองเป็นประกันหนี้เงินกู้ทั้งสองฉบับของจำเลยที่ ๑ ไว้ต่อโจทก์ โดยมีข้อตกลง ต่อท้ายสัญญาจำนองข้อ ๔ ว่า หากบังคับจำนองได้เงินไม่พอชำระหนี้ ให้ยึดทรัพย์สินอื่นของจำเลยที่ ๒ ผู้จำนองมา ชำระหนี้จนครบ ทั้งสัญญาจำนองและข้อตกลงต่อท้ายสัญญาจำนองและบันทึกข้อตกลงขึ้นเงินจำนองได้กระทำก่อน วันที่ พ.ร.บ.แก้ไขเพิ่มเติม ป.พ.พ. (ฉบับที่ ๒๐) พ.ศ.๒๕๕๗ มีผลใช้บังคับเมื่อวันที่ ๑๒ กุมภาพันธ์ ๒๕๕๘ โดย ในมาตรา ๗๒๗/๑ วรรคหนึ่ง ที่แก้ไขใหม่บัญญัติว่า "ไม่ว่ากรณีจะเป็นประการใดผู้จำนองซึ่งจำนองทรัพย์สินของ ตนไว้เพื่อประกันหนี้อันบุคคลอื่นจะต้องชำระไม่ต้องรับผิดชอบในหนี้เกินราคาทรัพย์สินที่จำนองในเวลาที่บังคับ จำนองหรือเอาทรัพย์สินจำนองหลุด" จึงยัง **ไม่อาจนำมาตรา ๗๒๗/๑ วรรคหนึ่ง ที่แก้ไขใหม่ มาใช้บังคับแก่คดีนี้ได้** ดังนั้น ข้อตกลงต่อท้ายสัญญาจำนองที่จำเลยที่ ๒ ทำไว้ก่อนที่ พ.ร.บ.แก้ไขเพิ่มเติม ป.พ.พ. (ฉบับที่ ๒๐) พ.ศ. ๒๕๕๗ มีผลใช้บังคับ จึงมีผลใช้บังคับ

(๕) ตกลงยกเว้น ม.๗๓๓ ได้

ฎ.๘๒๖๐/๒๕๕๐ แม้ข้อตกลงต่อท้ายสัญญาจำนองจะเป็นเรื่องที่โจทก์ผู้รับ จำนองและจำเลยผู้จำนอง (ประกันหนี้ของตนเอง) ตกลงกันเป็นประการ พิเศษนอกเหนือจากที่มาตรา ๗๓๓ บัญญัติไว้ ซึ่งบทบัญญัติตามมาตรา ๗๓๓ ดังกล่าว เป็นบทบัญญัติสันนิษฐานถึงเจตนาของคู่กรณีเท่านั้น มิใช่ บทกฎหมายซึ่งเกี่ยวข้องกับผลประโยชน์ของมหาชนโดยทั่วไปแต่เกี่ยวแก่ คู่กรณีโดยเฉพาะ และได้เกี่ยวกับศีลธรรมตามที่นิยมกันในหมู่ชนทั่วไป หรือธรรมเนียมประเพณีของสังคมแต่อย่างใด จึงไม่ใช่บทบัญญัติแห่ง กฎหมายอันเกี่ยวกับความสงบเรียบร้อยหรือศีลธรรมอันดีของประชาชน โจทก์อาจตกลงกับจำเลยเป็นประการอื่นพิเศษนอกเหนือจากที่มาตรา ๗๓๓ บัญญัติไว้ก็ย่อมกระทำได้ ดังนั้น ในกรณีที่โจทก์ยึดทรัพย์สินจำนอง ออกขายทอดตลาดแล้วได้เงินไม่พอใช้เงิน โจทก์ก็ยังมีสิทธิที่จะยึดทรัพย์สิน อื่นของจำเลยในฐานะผู้จำนองเป็นประกันมาใช้หนี้จนครบ

๕.๑ ข้อตกลงยกเว้นบทบัญญัติ มาตรา ๗๓๓ ไม่เป็นข้อสัญญาที่ไม่ เป็นธรรม

ฎ.๖๑๘๘/๒๕๖๑ เมื่อข้อตกลง ต่อท้ายสัญญาจำนองที่ยกเว้น บทบัญญัติมาตรา ๗๓๓ ไม่ได้มีผล ให้ต้องรับภาระเกินกว่าที่พึง คาดหมายได้ จึงไม่เป็นข้อสัญญาที่ ไม่เป็นธรรมตามพระราชบัญญัติว่า ด้วยข้อสัญญาที่ไม่เป็นธรรม พ.ศ. ๒๕๕๐

๖ ข้อยกเว้น ของข้อยกเว้นมาตรา ๗๓๓

(๖.๑) กรณีลูกหนี้ ถ้าหนีประธานขาดอายุความ ลูกหนี้ก็รับผิดไม่เกินทรัพย์สินจำนองเท่านั้น

ฎ.๖๖๗/๒๕๔๙ (ป) แม้หนีตามสัญญาบัญญัติเดินสะพัดขาดอายุความ แต่กรณีต้องด้วยมาตรา ๑๙๓/๒๗ และมาตรา ๗๔๕ กล่าวคือ โจทก์ซึ่งเป็นผู้รับจำนองจะบังคับชำระหนี้จากทรัพย์สินที่จำนองแม้เมื่อหนี้ที่จำนองเป็นประกันนั้นขาดอายุความแล้วก็ได้ แต่จะบังคับให้ชำระดอกเบี้ยที่ค้างชำระย้อนหลังเกินกว่าห้าปีไม่ได้ และ**คงบังคับได้แต่เฉพาะทรัพย์สินที่จำนองไว้เท่านั้นจะบังคับจากทรัพย์สินอื่นอีกหาได้ไม่** ถึงแม้ว่าตามสัญญาจำนองจะกำหนดให้บังคับเอาจากทรัพย์สินอื่นจนกว่าจะครบหากบังคับจำนองได้เงินไม่พอชำระหนี้ก็ตาม (เนติฯ ๓๑, ๓๖, ๖๑)

ฎ.๒๕๘๘/๒๕๕๒ แม้ตามข้อตกลงต่อท้ายสัญญาจำนองจะระบุว่า หากมีการบังคับจำนองและภายหลังจากเอาทรัพย์สินที่จำนองขายทอดตลาดได้เงินน้อยกว่าจำนวนหนี้ที่จะต้องชำระเป็นจำนวนเท่าใดจำเลยยินยอมรับใช้เงินจำนวนที่ขาดนั้นจนครบอันเป็นการยกเว้นบทบัญญัติมาตรา ๗๓๓ ก็ตาม แต่เมื่อหนี้เงินกู้ขาดอายุความแล้ว โจทก์**คงบังคับชำระหนี้ได้เฉพาะทรัพย์สินที่จำเลยจำนองไว้เท่านั้นจะบังคับชำระหนี้จากทรัพย์สินอื่นของจำเลยหาได้ไม่** (ฎ.๔๒๕๔/๒๕๕๕)

กบดักอายุความ (ม.193/27 ประกอบ ม.745)

มีข้อตกลงยกเว้น ม.733
แต่ 'หนีประธานขาดอายุความ'
(ฎ.๖๖๗/๒๕๔๙)
(ฎ.๖๖๗/๒๕๔๙)



ทำได้!
เจ้าหนี้ยังบังคับจำนองเอา
กับทรัพย์สินที่จำนองได้เสมอ
(แต่บังคับดอกเบี้ยย้อนหลังได้
ไม่เกิน 5 ปี)

ทำไม่ได้!
แม้มีสัญญายกเว้น ม.733
ก็ไม่อาจตามยึดทรัพย์สิน
อื่นของลูกหนี้ได้อีกต่อไป

๖.๒ กรณีผู้จ้างเป็นบุคคลที่สาม(สัญญาจ้างทำตั้งแต่วันที่ ๑๑ กุมภาพันธ์ ๒๕๕๘ ตามมาตรา ๗๒๗/๑)

ฎ.๒๕๕๒/๒๕๖๕ จำเลยที่ ๓ จ้างคนที่ดินของตนเป็นประกันหนี้จำเลยที่ ๑ โดยมีข้อตกลงยอมชดใช้เงินที่ขาดจำนวนหากขายทอดตลาดที่ดินทรัพย์จำนองได้เงินน้อยกว่าที่ค้างชำระจนครบถ้วน แต่ข้อตกลงเป็นการต้องห้ามตามมาตรา ๗๒๗/๑ จึงตกเป็นโมฆะ อันมีผลให้จำเลยที่ ๓ ไม่ต้องรับผิดชอบในหนี้เงินราคาทรัพย์สินที่จำนองในเวลาที่บังคับจำนอง แต่ไม่มีผลไปถึงผู้ค้ำประกัน จำเลยที่ ๒ ผู้ค้ำประกันจึงยังต้องรับผิดชอบ

มาตรา ๗๒๗/ ๑ ไม่ว่ากรณีจะเป็นประการใด ผู้จ้างซึ่งจำนองทรัพย์สินของตนไว้เพื่อ **ประกันหนี้บุคคลอื่นจะต้องชำระ** ไม่ต้องรับผิดชอบในหนี้เงินราคาทรัพย์สินที่จำนองในเวลาที่บังคับจำนองหรือเอาทรัพย์จำนองหลุด

ข้อตกลงใดอันมีผลให้ผู้จ้างรับผิดชอบเกินกว่าที่บัญญัติไว้ในวรรคหนึ่ง หรือให้ผู้จ้างรับผิดชอบอย่างลูกหนี้ผู้ค้ำประกัน ข้อตกลงนั้นเป็นโมฆะ ...

ป้องกันการตีราคาทรัพย์สินให้สูงขึ้นกว่าราคาทรัพย์สิน

ขอบเขตของข้อตกลงยกเว้นความรับผิด (Opt-Out Clauses)

ลูกหนี้ชั้นต้นผู้จ้าง



สถานะ **ทำได้ (Valid)**

การยกเว้น ม.733 ให้ลูกหนี้รับผิดชอบในส่วนขาดทำได้ ไม่ใช่ข้อสัญญาที่ไม่เป็นธรรม (ฎ.๖๑๘๘/๒๕๖๑, ฎ.๕๘๖๐/๒๕๕๐)

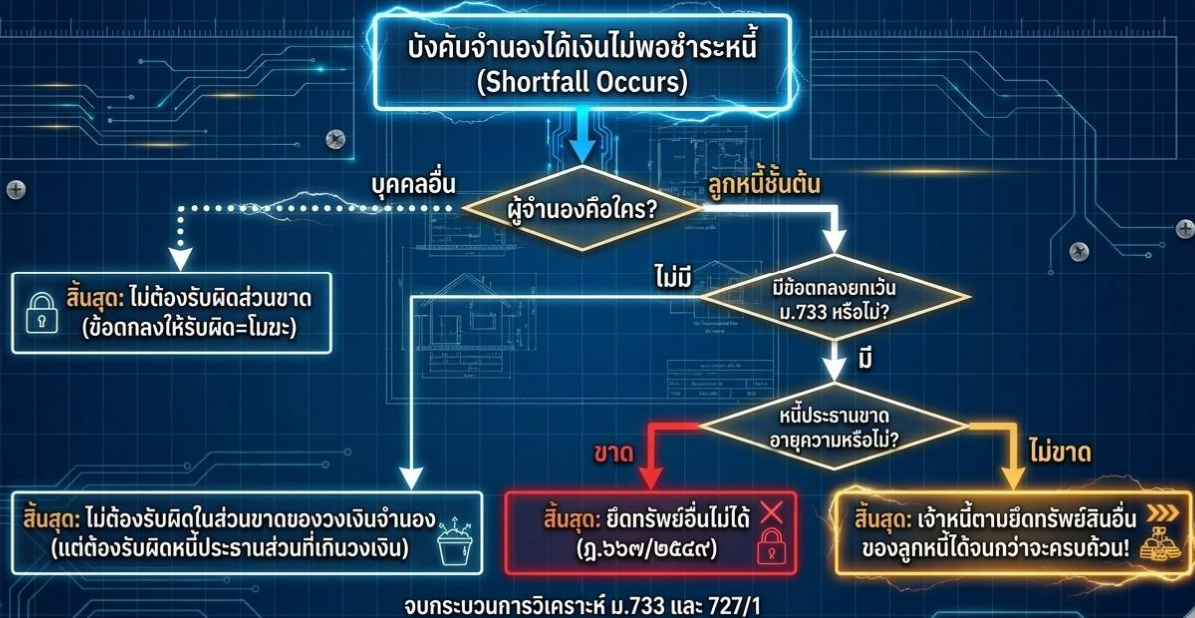
บุคคลอื่นผู้จ้าง



สถานะ **โมฆะ! (VOID)**

ข้อตกลงให้ผู้จ้างที่เป็นบุคคลอื่นรับผิดชอบทรัพย์สินจำนอง หรือรับผิดชอบอย่างผู้ค้ำประกัน ตกเป็นโมฆะตาม ม.727/1 วรรคสอง

พิมพ์เขียววิเคราะห์หนี้ส่วนขาด (The Shortfall Decision Tree)



ข้อยกเว้นเดียวที่ 'บุคคลอื่น' ต้องรับผิดชอบหนี้จำนอง



ผลลัพธ์: ข้อตกลงให้รับผิดชอบราคาทรัพย์สิน ไม่เป็นโมฆะ (ม.727/1 วรศสอง ตอนท้าย)

(๖.๓) กรณีผู้รับโอนทรัพย์สินจำนอง

ข้อตกลงยกเว้นมาตรา ๗๓๓ ไม่ผูกพันผู้รับโอนทรัพย์สินจำนอง

ฎ.๑๔๒๓/๒๕๔๘ โจทก์ซึ่งเป็นเจ้าหนี้ตามคำพิพากษา ข้อตกลงตามสัญญาต่อท้ายหนังสือสัญญาจำนองที่ดินเป็นประกันระหว่างโจทก์กับจำเลยที่ ๒ ข้อ ๖ ที่ระบุว่า “เมื่อมีการบังคับจำนองเอาทรัพย์สินซึ่งจำนองออกขายทอดตลาดได้เงินจำนวนสุทธิน้อยกว่าจำนวนเงินที่ค้างชำระกับหนี้อุปกรณ์ต่างๆ ดังกล่าวมาแล้วก็ดี... เงินยังขาดจำนวนเท่าใด... ยอมรับผิดชอบใช้เงินที่ขาดจำนวนนั้นให้แก่ผู้รับจำนองจนครบ” เป็นเพียงข้อตกลงระหว่างโจทก์กับจำเลยที่ ๒ ซึ่งมีผลผูกพันและบังคับได้แต่เฉพาะระหว่างคู่สัญญาในลักษณะบุคคลสิทธิ มิใช่เป็นทรัพย์สินที่จะตกติดไปกับตัวทรัพย์สินซึ่งจำนอง จำเลยที่ ๓ เป็นเพียงผู้รับโอนทรัพย์สินซึ่งจำนองจากจำเลยที่ ๒ มิได้มีนิติสัมพันธ์อันก่อให้เกิดสิทธิหรือหน้าที่อันใดกับโจทก์อย่างในฐานะผู้เป็นลูกหนี้ชั้นต้นหรือลูกหนี้ร่วมในหนี้ตามคำพิพากษา ความรับผิดชอบของจำเลยที่ ๓ ที่มีอยู่แก่โจทก์ย่อมมีอยู่เพียงที่ทรัพย์สินซึ่งจำนองที่ตนรับโอนมาซึ่งตราเป็นประกันการชำระหนี้แก่โจทก์เท่านั้น โจทก์จึงไม่อาจอ้างข้อตกลงตามสัญญาต่อท้ายหนังสือสัญญาจำนองระหว่างโจทก์กับจำเลยที่ ๒ ดังกล่าวมาเพื่อบังคับชำระหนี้เอาแก่ทรัพย์สินอื่นของจำเลยที่ ๓ ตามคำพิพากษานอกเหนือไปจากทรัพย์สินซึ่งจำนองได้

+++++

ฎ.๓๒๔๙/๒๕๖๒ จำเลยเป็นเพียงผู้รับโอนโดยซื้อทรัพย์สินซึ่งจำนองจากการขายทอดตลาดซึ่งมีเงื่อนไขให้ติดจำนองมาด้วย โดยมีได้เป็นลูกหนี้หรือผู้ค้ำประกัน ย่อมมีสิทธิไถ่ถอนจำนองได้ด้วยการรับใช้เงินให้เป็นจำนวนอันสมควรกับราคาทรัพย์สินนั้นตามมาตรา ๗๓๖ และมาตรา ๗๓๘ หากข้อต้องรับผิดชอบในหนี้ของลูกหนี้หรือผู้ค้ำประกันเต็มจำนวนอันเกินกว่าราคาของทรัพย์สินที่จำนองไม่ เมื่อจำเลยมิได้มีนิติสัมพันธ์กับโจทก์ตามข้อตกลงต่อท้ายหนังสือสัญญาจำนองที่ดินเป็นประกัน ทั้งไม่มีข้อตกลงในการแปลงหนี้โดยเปลี่ยนตัวจำเลยมาเป็นลูกหนี้แทนผู้จำนอง จึงไม่เกิดสิทธิแก่โจทก์ที่จะบังคับจำเลยให้ชำระหนี้ในฐานะเป็นลูกหนี้ชั้นต้นหรือลูกหนี้ร่วมได้ ความรับผิดชอบของจำเลยย่อมมีเพียงทรัพย์สินซึ่งจำนองที่ตนรับโอนมาซึ่งตราเป็นประกันการชำระหนี้แก่โจทก์เท่านั้น โจทก์จึงไม่อาจอ้างข้อตกลงต่อท้ายหนังสือสัญญาจำนองที่ดินเป็นประกันมาบังคับเอาแก่ทรัพย์สินอื่นของจำเลยเพื่อชำระหนี้แก่โจทก์นอกเหนือไปจากที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างซึ่งจำนองได้

+++++



ฎ. ๕๕๘๔/๕๕ จำเลยเป็นผู้ซื้อทรัพย์สินจากการขายทอดตลาดในคดีแพ่งโดยติดจำนอง ย่อมมีฐานะเป็นเพียงผู้รับโอนทรัพย์สินซึ่งจำนอง หากทำให้มีฐานะเป็นผู้จำนองไม่ จำเลยมีสิทธิไถ่ถอนจำนองโดยเสนอรับใช้เงินเป็นจำนวนอันสมควรกับราคาทรัพย์สินนั้น หากโจทก์ไม่ยอมรับก็ต้องฟ้องต่อศาลภายในหนึ่งเดือนนับแต่วันมีคำเสนอ เพื่อให้ศาลพิพากษาสั่งขายทอดตลาดตาม ม.๗๓๘ และ ๗๓๙ แต่ถ้าจำเลยไม่ได้ใช้สิทธิไถ่ถอนจำนองดังกล่าว โดยโจทก์จะบังคับจำนองก็ต้องมีจดหมายบอกกล่าวแก่จำเลยผู้รับโอนทรัพย์สินซึ่งจำนองตาม ม.๗๓๕ จึงจะบังคับจำนองได้ และหากได้เงินสุทธิตั้งแต่บัดนี้ โจทก์ก็ชอบที่จะบังคับคดีเอาแก่ทรัพย์สินอื่นของลูกหนี้ผู้จำนองตามคำพิพากษาในคดีแพ่ง อันเนื่องมาจากข้อตกลงต่อท้ายสัญญาจำนองที่ว่า หากบังคับจำนองแล้วได้เงินไม่พอชำระหนี้ ผู้จำนองยอมรับผิดชัดใช้หนี้จนครบถ้วน โจทก์จะอาศัยสิทธิความเป็นเจ้าหนี้ตามคำพิพากษาในคดีแพ่งมาฟ้องขอให้บังคับจำเลยที่เป็นเพียงผู้รับโอนทรัพย์สินซึ่งจำนองให้รับผิดในฐานะผู้จำนองแก่โจทก์ด้วยหาได้ไม่ (เนติ ๗๒)