



## มาตรา ๗๐๒

"อันว่าจำนองนั้น คือสัญญาซึ่งบุคคลคนหนึ่งเรียกว่า**ผู้จำนอง** เอาทรัพย์สิน<sup>2</sup>ไว้  
กับบุคคลอีกคนหนึ่งเรียกว่า**ผู้รับจำนอง** เป็น**ประกันการชำระหนี้** โดยไม่ส่งมอบทรัพย์สิน<sup>3</sup>  
นั้นให้แก่ผู้รับจำนอง<sup>4</sup> <sup>1</sup>ม. ๗๐๕, ๗๐๖, ๗๐๗ <sup>2</sup>ม. ๗๐๓, ๗๐๔

ผู้รับจำนองชอบที่จะ**ได้รับชำระหนี้**จากทรัพย์สินที่จำนองก่อ**7**เจ้าหนี้สามัญ มิพัก  
ต้องพิเคราะห์ว่ากรรม<sup>6</sup> <sup>3</sup>ม. ๗๐๘, ๗๐๙, ๗๑๐, ๗๑๑ <sup>4</sup>ม. ๗๐๘, ๗๑๐ <sup>5</sup>ม. ๗๐๗, ๖๘๑  
ทรัพย์ในทรัพย์สินจะได้**ไป**ยังบุคคลภายนอกหรือไม่" <sup>6</sup>ม. ๗๐๘, ๗๑๐, ๗๑๑, ๗๑๒, ๗๑๓, ๗๑๔, ๗๑๕, ๗๑๖, ๗๑๗, ๗๑๘, ๗๑๙, ๗๒๐, ๗๒๑, ๗๒๒, ๗๒๓, ๗๒๔, ๗๒๕, ๗๒๖, ๗๒๗, ๗๒๘, ๗๒๙, ๗๓๐, ๗๓๑, ๗๓๒, ๗๓๓, ๗๓๔, ๗๓๕, ๗๓๖, ๗๓๗, ๗๓๘, ๗๓๙, ๗๔๐, ๗๔๑, ๗๔๒, ๗๔๓, ๗๔๔, ๗๔๕, ๗๔๖, ๗๔๗, ๗๔๘, ๗๔๙, ๗๕๐, ๗๕๑, ๗๕๒, ๗๕๓, ๗๕๔, ๗๕๕, ๗๕๖, ๗๕๗, ๗๕๘, ๗๕๙, ๗๖๐, ๗๖๑, ๗๖๒, ๗๖๓, ๗๖๔, ๗๖๕, ๗๖๖, ๗๖๗, ๗๖๘, ๗๖๙, ๗๗๐, ๗๗๑, ๗๗๒, ๗๗๓, ๗๗๔, ๗๗๕, ๗๗๖, ๗๗๗, ๗๗๘, ๗๗๙, ๗๘๐, ๗๘๑, ๗๘๒, ๗๘๓, ๗๘๔, ๗๘๕, ๗๘๖, ๗๘๗, ๗๘๘, ๗๘๙, ๗๙๐, ๗๙๑, ๗๙๒, ๗๙๓, ๗๙๔, ๗๙๕, ๗๙๖, ๗๙๗, ๗๙๘, ๗๙๙, ๘๐๐, ๘๐๑, ๘๐๒, ๘๐๓, ๘๐๔, ๘๐๕, ๘๐๖, ๘๐๗, ๘๐๘, ๘๐๙, ๘๑๐, ๘๑๑, ๘๑๒, ๘๑๓, ๘๑๔, ๘๑๕, ๘๑๖, ๘๑๗, ๘๑๘, ๘๑๙, ๘๒๐, ๘๒๑, ๘๒๒, ๘๒๓, ๘๒๔, ๘๒๕, ๘๒๖, ๘๒๗, ๘๒๘, ๘๒๙, ๘๓๐, ๘๓๑, ๘๓๒, ๘๓๓, ๘๓๔, ๘๓๕, ๘๓๖, ๘๓๗, ๘๓๘, ๘๓๙, ๘๔๐, ๘๔๑, ๘๔๒, ๘๔๓, ๘๔๔, ๘๔๕, ๘๔๖, ๘๔๗, ๘๔๘, ๘๔๙, ๘๕๐, ๘๕๑, ๘๕๒, ๘๕๓, ๘๕๔, ๘๕๕, ๘๕๖, ๘๕๗, ๘๕๘, ๘๕๙, ๘๖๐, ๘๖๑, ๘๖๒, ๘๖๓, ๘๖๔, ๘๖๕, ๘๖๖, ๘๖๗, ๘๖๘, ๘๖๙, ๘๗๐, ๘๗๑, ๘๗๒, ๘๗๓, ๘๗๔, ๘๗๕, ๘๗๖, ๘๗๗, ๘๗๘, ๘๗๙, ๘๘๐, ๘๘๑, ๘๘๒, ๘๘๓, ๘๘๔, ๘๘๕, ๘๘๖, ๘๘๗, ๘๘๘, ๘๘๙, ๘๙๐, ๘๙๑, ๘๙๒, ๘๙๓, ๘๙๔, ๘๙๕, ๘๙๖, ๘๙๗, ๘๙๘, ๘๙๙, ๙๐๐, ๙๐๑, ๙๐๒, ๙๐๓, ๙๐๔, ๙๐๕, ๙๐๖, ๙๐๗, ๙๐๘, ๙๐๙, ๙๑๐, ๙๑๑, ๙๑๒, ๙๑๓, ๙๑๔, ๙๑๕, ๙๑๖, ๙๑๗, ๙๑๘, ๙๑๙, ๙๒๐, ๙๒๑, ๙๒๒, ๙๒๓, ๙๒๔, ๙๒๕, ๙๒๖, ๙๒๗, ๙๒๘, ๙๒๙, ๙๓๐, ๙๓๑, ๙๓๒, ๙๓๓, ๙๓๔, ๙๓๕, ๙๓๖, ๙๓๗, ๙๓๘, ๙๓๙, ๙๔๐, ๙๔๑, ๙๔๒, ๙๔๓, ๙๔๔, ๙๔๕, ๙๔๖, ๙๔๗, ๙๔๘, ๙๔๙, ๙๕๐, ๙๕๑, ๙๕๒, ๙๕๓, ๙๕๔, ๙๕๕, ๙๕๖, ๙๕๗, ๙๕๘, ๙๕๙, ๙๖๐, ๙๖๑, ๙๖๒, ๙๖๓, ๙๖๔, ๙๖๕, ๙๖๖, ๙๖๗, ๙๖๘, ๙๖๙, ๙๗๐, ๙๗๑, ๙๗๒, ๙๗๓, ๙๗๔, ๙๗๕, ๙๗๖, ๙๗๗, ๙๗๘, ๙๗๙, ๙๘๐, ๙๘๑, ๙๘๒, ๙๘๓, ๙๘๔, ๙๘๕, ๙๘๖, ๙๘๗, ๙๘๘, ๙๘๙, ๙๙๐, ๙๙๑, ๙๙๒, ๙๙๓, ๙๙๔, ๙๙๕, ๙๙๖, ๙๙๗, ๙๙๘, ๙๙๙, ๑๐๐๐

<sup>8</sup> ผู้รับโอน ม. ๗๒๖-๗๔๓

## เสาหลัก ๔ ประการของสัญญาจำนองที่สมบูรณ์

**หลักกรรมสิทธิ์**  
(ทรัพย์ & ผู้จำนอง)  
ต้องเป็นเจ้าของในขณะจำนอง  
(ม. ๗๐๕)

**แบบของสัญญา**  
ต้องทำเป็นหนังสือ  
และจดทะเบียน (ม. ๗๐๔)

**สถานะผู้รับจำนอง**  
ต้องเป็นเจ้าหนี้  
ในมูลหนี้ประธาน

**ความสมบูรณ์ของหนี้**  
หนี้ประธานต้องสมบูรณ์  
(ม. ๗๐๗, ๖๔๑)

## ๑. ผู้จ้าง

๑.๑ ต้องเป็นเจ้าของ (มาตรา ๗๐๕) การจ้างงานทรัพย์สินนั้น นอกจากผู้เป็นเจ้าของในขณะนั้นแล้ว ท่านว่าใครอื่นจะจ้างงานหาได้ไม่ (มีข้อยกเว้น)

๑.๒ มาตรา ๗๐๖ บุคคลมีกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินแต่ภายในบังคับเงื่อนไขเช่นใด จะจ้างงานทรัพย์สินนั้นได้แต่ภายในบังคับเงื่อนไขเช่นนั้น

๑.๓ มาตรา ๗๐๗ บุคคลคนหนึ่งจะจ้างงานทรัพย์สินของตนไว้เพื่อประกันให้นั้นบุคคลอื่นจะต้องชำระ ก็ให้ทำได้” อาจเป็นลูกหนี้ชั้นต้นหรือบุคคลที่สามก็ได้

๑.๔ ผู้เป็นเจ้าของในขณะจ้าง (มาตรา ๗๐๕)

เงื่อนไข เช่น ติดภาระจำยอม สิทธิเหนือพื้นดิน สิทธิเก็บกิน หรือภาระติดพันในอสังหาริมทรัพย์

## เสาหลักที่ ๑: หลักกรรมสิทธิ์ของผู้จ้าง (มาตรา ๗๐๕)





#### ๑.๑ ไม่ใช่เจ้าของ ไม่มีสิทธิจำนอง

##### ๑.๑.๑ ไม่มีกรรมสิทธิ์

ฎ.๑๐๙๙/๒๕๕๐ กรรมสิทธิ์ในที่ดินพิพาทรวมทั้งสิ่งปลูกสร้างจึงยังคงเป็นมรดกของ ถ. หากตกเป็นกรรมสิทธิ์ของ ว. ไม่เมื่อ **ว. ไม่มีกรรมสิทธิ์** ในที่ดินพิพาทและสิ่งปลูกสร้างแล้วก็ไม่มียกสิทธิไปจำนองแก่ผู้ใด แม้โจทก์จะอ้างว่ารับจำนองไว้โดยสุจริตก็ตาม ผลให้โจทก์กลับมียกสิทธิตามนิติกรรมจำนองไม่ **การจำนองจึงไม่ผูกพันผู้ร้อง** ซึ่งเป็นเจ้าของที่ดินพิพาทที่แท้จริง

##### ๑.๑.๒ เจ้าของรวม

ฎ.๔๕๒๓/๒๕๕๓ การที่จำเลยเจ้าของรวมคนหนึ่งจดทะเบียนจำนองที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง **เฉพาะส่วน** ของตนต่อโจทก์จึงเป็นการจำนองเฉพาะส่วนแห่งสิทธิของตนเท่านั้นตาม ป.พ.พ. มาตรา ๑๓๖๑ วรรคหนึ่ง ย่อมไม่กระทบถึงส่วนแห่งสิทธิของเจ้าของรวมคนอื่น

##### ๑.๑.๓ ต้องรับโอนจากผู้มีสิทธิ หากรับโอนจากผู้ไม่มีสิทธิต้องอ้าง “หลักผู้รับโอนไม่มีสิทธิดีกว่า” ด้วย

ฎ.๑๙๖/๒๕๖๔ โจทก์เป็นผู้มีสิทธิครอบครองที่ดินพิพาท จำเลยที่ ๑ ถึงที่ ๓ ไม่มีสิทธิในที่ดินพิพาท จึงไม่มีสิทธิขอรับโอนมรดกที่ดินพิพาทมาเป็นของตน...ไม่มีสิทธินำที่ดินพิพาทไปขายแก่จำเลยที่ ๔ และจำเลยที่ ๕ ไม่มีสิทธินำที่ดินไปขายแก่จำเลยที่ ๕ กับจำเลยที่ ๕ ไม่มีสิทธินำที่ดินพิพาทไปจดทะเบียนจำนองแก่จำเลยที่ ๖ **เนื่องจากจำเลยที่ ๔ และที่ ๕ ไม่มีสิทธิครอบครองที่ดินพิพาทเพราะรับโอนมาจากผู้ไม่มีสิทธิตามหลักกฎหมายผู้รับโอนไม่มีสิทธิดีกว่าผู้โอน** และจำเลยที่ ๕ ไม่ใช่เจ้าของที่ดินพิพาทตาม ม.๗๐๔ แม้จำเลยที่ ๖ รับจำนองไว้โดยสุจริตและเสียค่าตอบแทนก็ไม่มีผลผูกพัน

##### ๑.๑.๔ สิทธิของเจ้าของต้องเกิดจากเอกสารสิทธิที่ออกโดยชอบ

ฎ. ๖๒๒๙/๒๕๕๙ ขายที่ดินพิพาทซึ่งเป็นที่ดินที่มีหนังสือรับรองการทำประโยชน์ให้แก่โจทก์โดยทำเป็นหนังสือ แต่ไม่ได้จดทะเบียนโอนสิทธิกันต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ แต่ อ. ได้สละเจตนาครอบครองที่ดินพิพาทและโอนการครอบครองโดยส่งมอบที่ดินพิพาทแก่โจทก์ และโจทก์เข้าครอบครองโดยเจตนายึดถือเพื่อตนในวันที่ซื้อขายแล้ว ดังนั้น การครอบครองที่ดินพิพาทของ อ. จึงสิ้นสุดลง และโจทก์ย่อมได้สิทธิครอบครองไปตาม ป.พ.พ. มาตรา ๑๓๖๗, ๑๓๗๗ และ ๑๓๗๘ **อ. ไม่ใช่เจ้าของ อ. และไม่มีสิทธินำที่ดินพิพาทไปจำนองแก่จำเลยที่ ๒ เพราะต้องห้ามตาม ป.พ.พ. มาตรา ๗๐๔ การจำนองจึงไม่มีผล โดยไม่ต้องคำนึงว่าจำเลยที่ ๒ ซึ่งเป็นผู้รับจำนองสุจริตหรือไม่** เพราะสิทธิของผู้ได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์ที่ห้ามมิให้ยกเป็นข้อต่อสู้บุคคลภายนอกผู้ได้สิทธิมาโดยเสียค่าตอบแทน โดยสุจริตและได้จดทะเบียนสิทธิโดยสุจริตแล้วตาม ป.พ.พ. มาตรา ๑๒๙๙ วรรคสอง นั้น ต้องเป็นการได้สิทธิในที่ดินที่ได้จดทะเบียนแล้ว และสิทธิที่ได้นั้น **ต้องเกิดจากเอกสารสิทธิของที่ดินที่ออกโดยชอบ** เมื่อการออกโฉนดที่ดินพิพาทไม่ชอบ จำเลยที่ ๒ จะอ้างสิทธิที่เกิดจากที่ดินส่วนที่ออกโดยไม่ชอบดังกล่าวหาได้ไม่ กรณีไม่อยู่ในบังคับของมาตรา ๑๒๙๙ วรรคสอง โจทก์จึงมีอำนาจฟ้องขอให้เพิกถอนนิติกรรมการจำนองที่ดินพิพาทระหว่าง อ. กับจำเลยที่ ๒ ได้

(ฎีกาที่ ๕๓๙/๒๕๖๖ วินิจฉัยตาม)

ฎ. 557/2557 ผู้ร้องที่ ๑ ที่ ๒ ก. บิดาผู้ร้องที่ ๓ และผู้ร้องที่ ๔ ต่างซื้อที่ดินพิพาทจากจำเลยที่ ๔ และที่ ๕ ตั้งแต่เมื่อที่ดินพิพาทเป็นส่วนหนึ่งของที่ดินตาม น.ส. ๓ ก. เลขที่ ๑๐๖๘ โดยแต่ละคนได้รับการครอบครองที่ดินพิพาทของแต่ละคนจากจำเลยที่ ๔ และที่ ๕ ตั้งแต่เมื่อมีการซื้อขายกัน แม้การซื้อขายมิได้ทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ตกเป็นโมฆะตาม ป.พ.พ. มาตรา ๔๕๖ วรรคหนึ่ง ก็ตาม แต่หาทำให้การได้มาซึ่งสิทธิครอบครองของผู้ร้องที่ ๑ ที่ ๒ ก. และผู้ร้องที่ ๔ ในที่ดินพิพาทที่ยึดถือครอบครองเพื่อตนแต่ละคนต้องเสื่อมเสียตกเป็นโมฆะไปด้วยไม่ ผู้ร้องที่ ๑ ที่ ๒ ก. และผู้ร้องที่ ๔ จึงได้ไปซึ่งสิทธิครอบครองที่ดินพิพาทโดยผลของกฎหมายตาม ป.พ.พ. มาตรา ๑๓๖๗ ผู้ร้องที่ ๓ ซึ่งได้รับโอนสิทธิครอบครองที่ดินพิพาทส่วนของ ก. ผู้เป็นบิดาย่อมอยู่ในฐานะผู้สืบสิทธิครอบครองของ ก. ผู้เป็นเจ้าของทรัพย์ จำเลยที่ ๔ และที่ ๕ จึงสิ้นสิทธิครอบครองที่ดินพิพาทนับแต่นั้นเป็นต้นมา และไม่มีสิทธิที่จะนำที่ดินพิพาทซึ่งเป็นส่วนที่ตนมิได้เป็นเจ้าของไปขอออกทะเบียนที่ดินในโฉนดที่ดินตามประมวลกฎหมายที่ดินได้ การขอออกโฉนดที่ดินในส่วนของที่ดินพิพาทของจำเลยที่ ๔ และที่ ๕ จึงไม่ชอบ ผู้รับจำนองจะจดทะเบียนรับจำนองที่ดินโฉนดเลขที่ ๔๐๒๖ ซึ่งครอบคลุมที่ดินพิพาทอยู่ด้วยจากจำเลยที่ ๔ และที่ ๕ โดยสุจริตและเสียค่าตอบแทน เมื่อมิใช่การรับจำนองจากผู้เป็นเจ้าของในขณะนั้นตามมาตรา ๗๐๔ การจำนองที่ดินเฉพาะส่วนที่ดินพิพาทจึงไม่มีผล ทำให้ไม่อาจยกสิทธิจำนองขึ้นต่อสู้ผู้ร้องทั้งสี่ผู้เป็นเจ้าของได้ตาม ป.พ.พ. มาตรา ๑๒๙๙ วรรคสอง ตามหลักกฎหมายทั่วไปที่ว่า “ผู้รับโอนไม่มีสิทธิดีกว่าผู้โอน” เพราะการจะอ้างว่าตนเป็นบุคคลภายนอกผู้ได้สิทธิในอสังหาริมทรัพย์มาโดยสุจริตเสียค่าตอบแทนและได้จดทะเบียนสิทธิโดยสุจริตแล้วจะต้องปรากฏว่าทะเบียนที่ดินของที่ดินพิพาทซึ่งเป็นอสังหาริมทรัพย์นั้นจะต้องออกโดยถูกต้องชอบด้วยกฎหมาย โจทก์ซึ่งรับโอนการจำนองจากผู้รับจำนอง จึงไม่มีสิทธิดีไปกว่าผู้โอน โดยไม่ต้องคำนึงว่าโจทก์รับโอนสิทธิจำนองมาโดยสุจริตและเสียค่าตอบแทนหรือไม่

๑.๒ ได้สิทธิมาโดยการกระทำความผิดทางอาญา เช่น แจ้งเท็จ หรือลักเอกสาร หรือปลอมลายมือชื่อ ไม่ใช่เจ้าของ (๑) แจ้งเท็จ

นายชาวฟ้องนายดำเนินแดง ขอให้เพิกถอนการรับโอนมรดกที่ดินและสัญญาจำนองได้ เพราะนายดำไม่ใช่ทายาทของผู้ตาย การที่นายดำไปขอรับโอนมรดกที่ดินได้แจ้งเท็จต่อเจ้าพนักงานที่ดิน จึงไม่ได้สิทธิทางทะเบียนมาโดยชอบด้วยกฎหมาย นายชาวทายาทของผู้ตายมิได้รู้เห็นยินยอม และจะฟังว่านายชาวประมาทเลินเล่อก็ไม่ได้ เมื่อนายดำไม่ใช่เจ้าของ นายดำจึงไม่มีสิทธิที่จะจำนองได้ (ป.พ.พ. มาตรา ๗๐๔) (นัยฎ.๑๘๘๒/๒๕๑๔) สมัยเนติ ๔๒

(๒) ลัก

ฎ.๕๒๐๓/๒๕๕๕ โจทก์ไม่ได้มอบอำนาจให้จำเลยที่ ๑ ไปดำเนินการจดทะเบียนที่ดินพิพาทและลายมือชื่อโจทก์ในหนังสือมอบอำนาจเป็นลายมือชื่อปลอม ดังนั้น การที่จำเลยที่ ๑ นำหนังสือมอบอำนาจที่เป็นเอกสารและโฉนดที่ดินพิพาทของโจทก์ที่ถูกลักไปไปจดทะเบียนจำนองที่ดินพิพาท จึงเป็นการกระทำไปโดยไม่มีความชอบ ขัดต่อ ป.พ.พ. มาตรา ๗๐๕ การจำนองดังกล่าวไม่ผูกพันโจทก์ผู้เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ที่ดินพิพาทแต่อย่างใด แม้จำเลยที่ ๒ จะรับจำนองที่ดินพิพาทจากจำเลยที่ ๑ โดยสุจริตและเสียค่าตอบแทนหรือไม่ก็ตาม ก็ไม่อาจยกเหตุดังกล่าวขึ้นกล่าวอ้างยันแก่โจทก์ได้

(๓) ปลอม

ฎ.๙๙๕/๒๕๖๓ จำเลยที่ ๑ ถึงที่ ๔ ร่วมกันปลอมลายมือชื่อโจทก์ในหนังสือมอบอำนาจและเอกสารประกอบการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมให้จำเลยที่ ๓ เป็นผู้รับมอบอำนาจไปจดทะเบียนโอนขายที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างพิพาทแก่จำเลยที่ ๑ และที่ ๒ โดยไม่ชอบ จำเลยที่ ๑ และที่ ๒ ย่อมไม่ใช่เจ้าของที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างพิพาท ไม่มีสิทธินำที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างพิพาทไปจดทะเบียนจำนองแก่จำเลยที่ ๕ การจำนองต้องห้ามตาม ป.พ.พ. มาตรา ๗๐๕ ซึ่งบัญญัติว่า “การจำนองทรัพย์สินนั้น นอกจากผู้เป็นเจ้าของในขณะนั้นแล้ว ท่านว่าใครอื่นจะจำนองหาได้ไม่” ดังนั้น การจำนองจึงไม่มีผลผูกพันโจทก์ผู้เป็นเจ้าของโดยไม่ต้องคำนึงว่าจำเลยที่ ๕ รับจำนองโดยสุจริตและเสียค่าตอบแทนหรือไม่ จำเลยที่ ๕ ไม่ได้ทรัพย์สินจำนองในที่ดินและสิ่งปลูกสร้างพิพาท ไม่อาจโอนสิทธิการรับจำนองให้แก่จำเลยร่วมได้เป็นไปตามหลักที่ว่า ผู้รับโอนไม่มีสิทธิดีกว่าผู้โอน โจทก์ซึ่งเป็นเจ้าของแท้จริงมีอำนาจฟ้องขอให้เพิกถอนนิติกรรมจำนองและโอนสิทธิการรับจำนองที่ไม่ชอบนั้นเสียได้

ข้อยกเว้น แม้ไม่ใช่เจ้าของ แต่จำนองผูกพัน เพราะเจ้าของปล่อยให้เกิดการสับสนหลงผิดในความเป็นเจ้าของ

**(๑) เจ้าของประมาทเลินเล่ออย่างร้ายแรง เช่น ลงชื่อในใบมอบอำนาจโดยไม่กรอกข้อความ (ฎ.๕๘๐/๒๕๐๗, ๘๙๒๙/๒๕๔๒ พษณ.)**

ฎ.๓๐๐๙/๒๕๕๒ การที่ อ. และ ว. ปลอมหนังสือมอบอำนาจเป็นผลสืบเนื่องจากความประมาทเลินเล่ออย่างร้ายแรงของจำเลยโดยตรง เมื่อโจทก์รับจำนองที่ดินพิพาทไว้โดยสุจริตและเสียค่าตอบแทน หากให้เพิกถอนจำนองย่อมก่อให้เกิดความเสียหายแก่โจทก์อย่างมาก

ฎ.๑๐๗๒๑/๒๕๔๖ จำเลยที่ ๓ รับจำนองที่ดินพิพาทจากจำเลยที่ ๑ และที่ ๒ โดยสุจริตและเสียค่าตอบแทน แม้ขณะจดทะเบียนจำนองจำเลยที่ ๑ และที่ ๒ มิใช่เจ้าของที่ดินพิพาทแต่พฤติการณ์ของโจทก์ที่ ๑ ซึ่งเป็นเจ้าของที่ดินพิพาทที่ลงลายมือชื่อในหนังสือมอบอำนาจซึ่งยังไม่ได้กรอกข้อความมอบให้จำเลยที่ ๑ เป็นการเปิดโอกาสให้จำเลยที่ ๑ และที่ ๒ นำไปใช้ในกิจการอื่น ถือว่าโจทก์ที่ ๑ ประมาทเลินเล่ออย่างร้ายแรง โจทก์ที่ ๑ จะยกเอาผลที่เกิดจากความประมาทเลินเล่ออย่างร้ายแรงของตนมาฟ้องจำเลยที่ ๓ ซึ่งเป็นบุคคลภายนอกผู้รับจำนองที่ดินพิพาทโดยสุจริตขอให้เพิกถอนการจำนองหาได้ไม่

## ข้อยกเว้น: ผู้จำนองไม่ใช่เจ้าของ แต่การจำนองผูกพันทรัพย์



NotebookLM

ฎ.๕๒๘๐/๒๕๔๘ สาเหตุที่จำเลยที่ ๒ มีชื่อเป็นเจ้าของที่ดินพิพาทสืบเนื่องมาจากความประมาทเลินเล่อของโจทก์ที่ลงลายมือชื่อในใบมอบอำนาจโดยไม่กรอกข้อความให้ ท. น้องสาวของโจทก์นำไปใช้เป็นหลักประกันเงินกู้ แต่ ท. มิได้นำไปใช้ให้ตรงตามวัตถุประสงค์ของโจทก์ เป็นเหตุให้จำเลยที่ ๑ กรอกข้อความในใบมอบอำนาจของโจทก์ว่าโจทก์มอบอำนาจให้จำเลยที่ ๑ ขายที่ดินให้จำเลยที่ ๒ ต่อมาจำเลยที่ ๒ นำที่ดินแปลงดังกล่าวไปจำนองไว้แก่จำเลยที่ ๓ เมื่อจำเลยที่ ๓ รับจำนองไว้โดยสุจริตและเสียค่าตอบแทน โจทก์เป็นฝ่ายประมาทเลินเล่อลงลายมือชื่อในใบมอบอำนาจโดยไม่กรอกข้อความ จึงต้องยอมรับความเสียหายที่เกิดจากการกระทำของตนเอง จะให้จำเลยที่ ๓ ซึ่งเป็นบุคคลภายนอกต้องรับความเสียหายจากการกระทำด้วยความประมาทเลินเล่อของโจทก์เองย่อมไม่เป็นธรรมแก่จำเลยที่ ๓ ผู้สุจริต โจทก์จึงไม่อาจฟ้องเพิกถอนการจำนองดังกล่าวและแม้ที่ดินจะต้องถูกโอนกลับไปเป็นของโจทก์ นิติกรรมจำนองที่จำเลยที่ ๒ ก่อไว้ย่อมตกติดมาด้วย

ผู้จัดการมรดกหรือทายาทประมาท ฎ. ๒๙๗๑/๒๕๖๕ แม้ตามสัญญาซื้อขายระหว่าง ท. กับจำเลยที่ ๑ ไม่ปรากฏว่า บ. มีส่วนเกี่ยวข้องทำหนังสือมอบอำนาจให้ แต่ ส. มีหนังสือมอบอำนาจที่ ท. ลงลายมือชื่อไว้ล่วงหน้าโดยมีชื่อ ส. เป็นพยาน ดังนั้น ในการไต่ถอนจำนองที่ดินพิพาทจึงเชื่อได้ว่า ส. เป็นผู้ดำเนินการภายหลัง ท. ถึงแก่ความตายแล้ว จึงสามารถนำโฉนดที่ดินพิพาทมาคืนแก่ บ. ได้ การที่ บ. มอบโฉนดที่ดินพิพาทให้ ส. ไปดำเนินการโอนขายแก่จำเลยที่ ๑ นับว่าเป็นความประมาทเลินเล่ออย่างร้ายแรงของ บ. หรืออาจเป็นเพราะ บ. ทราบจาก ส. ว่า การจดทะเบียนโอนที่ดินใส่ชื่อ บ. ในฐานะผู้จัดการมรดก แล้วจดทะเบียนขายต่อบุคคลภายนอกจะต้องเสียค่าธรรมเนียม ๒ ครั้ง พฤติกรรมดังกล่าวย่อมเป็นเหตุให้ บ. ในฐานะผู้จัดการมรดกและทายาทของ ท. ไม่อาจยกเอาความบกพร่องของตนมาชี้ยันแก่จำเลยที่ ๒ ซึ่งรับจำนองไว้โดยสุจริตและเสียค่าตอบแทนให้รับความเสียหาย โจทก์ซึ่งเป็นทายาทผู้สืบสิทธิของ บ. และ ช. จึงไม่มีสิทธิฟ้องขอให้เพิกถอนหนังสือสัญญาจำนองและการจดทะเบียนจำนองที่ดินพิพาทระหว่างจำเลยที่ ๑ กับที่ ๒ ได้



## (๒) เจ้าของรวมยอมให้เจ้าของรวมบางคนแสดงตนเป็นเจ้าของทรัพย์สินนั้นแต่ผู้เดียว

### ๒.๑ ยอมให้ใส่ชื่อแต่ผู้เดียว

ฎ.๘๑/๒๕๑๔ จำเลยและผู้ร้องเป็นผู้รับมรดกในที่ดินร่วมกัน จำเลยไปโอนรับมรดกที่ดินใส่ชื่อตนแต่ผู้เดียว ครั้นแล้วจำเลยนำไปจำนองไว้แก่ธนาคารโจทก์ ผู้ทำการโดยสุจริตและเสียค่าตอบแทน ดังนี้ นิติกรรมการจำนองระหว่างโจทก์กับจำเลยมีผลสมบูรณ์ ธนาคารโจทก์มีสิทธิบังคับจำนองได้เต็มตามสัญญา

(ฎ.๑๐๘๒/๒๕๐๔ ปลอยให้สามีออกโฉนดคนเดียว)

### ๒.๒ ไม่ส่งข้อตกลงแบ่งกรรมสิทธิ์

ฎ.๖๓๕/๒๕๔๖ ผู้ร้องกับจำเลยร่วมกันซื้อที่ดินแล้วตกลงเป็นลายลักษณ์อักษรว่าจำเลยได้ส่วนแบ่งทางตะวันตก ผู้ร้องได้ส่วนแบ่งทางตะวันออกคนละครึ่ง แต่หาได้มีการแบ่งแยกการครอบครองอย่างเป็นรูปธรรมชัดเจนไม่ เมื่อจำเลยนำที่ดินไปจำนองต่อโจทก์ ผู้ร้องให้ความยินยอมเป็นหนังสือ แต่ไม่ส่งข้อตกลงแบ่งการครอบครองให้แก่เจ้าพนักงานที่ดินเพื่อทราบ กรณีต้องถือว่าผู้ร้องและจำเลยได้ร่วมกันครอบครองที่ดินทุกส่วน อันโจทก์มีสิทธิยึดเพื่อนำออกขายทอดตลาดได้

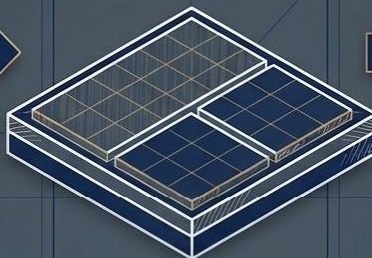
### ๒.๓ กรณีเจ้าของรวมไม่ได้ยอม

ฎ.๕๔๒๓/๒๕๕๓ จำเลยจำนองทรัพย์สินดังกล่าวเฉพาะส่วนกรรมสิทธิ์ของจำเลยเท่านั้นเป็นประกันการชำระหนี้ แต่ตัวทรัพย์สินทั้งหมดนั้นจำเลยจะก่อภาระติดพันได้ก็แต่ด้วยความยินยอมแห่งเจ้าของรวมทุกคนตาม ป.พ.พ. มาตรา ๑๓๖๑ วรรคสอง เมื่อไม่ปรากฏว่าเจ้าของรวมคนอื่น ยินยอม ให้จำเลยทำนิติกรรมจำนอง การจำนองดังกล่าวจึงไม่ผูกพันตัวทรัพย์สินทั้งหมด

## กรรมสิทธิ์รวมกับการจำนอง

**Scenario A:**  
จำนองเฉพาะส่วนของตน

ผูกพันเฉพาะส่วนแห่งสิทธิของตน  
ไม่กระทบเจ้าของรวมคนอื่น  
(ฎ. ๕๔๒๓/๒๕๕๓)



**Scenario B:**  
จำนองทั้งแปลงโดยเจ้าของรวมคนอื่นไม่ยินยอม

ไม่ผูกพันตัวทรัพย์สินทั้งหมด  
(ฎ. ๕๔๒๓/๒๕๕๓)

**ข้อยกเว้น (ปริยาย):** หากเจ้าของรวมยอมให้เจ้าของรวมคนหนึ่งแสดงตนว่าเป็นเจ้าของทรัพย์สินนั้นแต่ผู้เดียว การจำนองย่อมผูกพันตัวทรัพย์สินทั้งหมดหากผู้รับจำนองสุจริต (ฎ. ๘๑/๒๕๑๔, ฎ. ๖๓๕/๒๕๔๖)





(๓) เจ้าของยอมให้ผู้อื่นแสดงตนว่าเป็นเจ้าของทรัพย์สิน

ฎ.๑๓๔๖/๒๕๖๗ โจทก์ฟ้องว่า ที่ดินเป็นทรัพย์สินมรดกของ พ. มารดาโจทก์ และจำเลยที่ 1 แต่โจทก์ยังไม่ได้จดทะเบียนการได้มา ดังนี้ การที่โจทก์ยอมให้จำเลยที่ 1 มีชื่อถือกรรมสิทธิ์ในโฉนดที่ดินพิพาทเป็นเวลานานกว่า 10 ปี และจำเลยที่ 1 นำที่ดินพิพาทไปจดทะเบียนจำนองไว้แก่จำเลยที่ 2 เป็นประกันหนี้ภรรยาจำเลยที่ 1 เมื่อปี 2557 วงเงินจำนอง 150,000 บาท และต่อมาเมื่อปี 2558 จำเลยที่ 1 ได้ไถ่ถอนและจดทะเบียนจำนองใหม่อีกครั้งในวันเดียวกันในวงเงิน 620,000 บาท จึงเป็นเรื่องที่โจทก์ซึ่งเป็นตัวการไม่เปิดเผยชื่อยอมให้จำเลยที่ 1 ผู้เป็นตัวแทนของตนทำการออกหน้าเป็นตัวการว่าเป็นผู้มีกรรมสิทธิ์ในที่ดินพิพาท แม้ต่อมาจำเลยที่ 1 ได้นำที่ดินไปจดทะเบียนจำนองไว้แก่จำเลยที่ 2 แต่จำเลยที่ 2 รับจำนองไว้โดยเสียค่าตอบแทนและโดยสุจริต และได้จดทะเบียนสิทธิโดยสุจริตโจทก์จึงหาอาจทำให้เสื่อมเสียถึงสิทธิของจำเลยที่ 2 ซึ่งเป็นบุคคลภายนอกผู้สุจริตที่มีต่อจำเลยที่ 1 ซึ่งเป็นตัวแทนของโจทก์ และจำเลยที่ 2 ขวนขวายได้สิทธิมาแต่ก่อนที่จะรู้ว่าจำเลยที่ 1 เป็นตัวแทนของโจทก์นั้นได้ไหม ตาม ป.พ.พ. มาตรา 806 จนจะอ้างบทบัญญัติตาม ป.พ.พ. มาตรา 705 เพื่อมิให้สัญญาจำนองมีผลผูกพันที่ดินพิพาทในส่วนของโจทก์ อันมีผลเป็นการบังคับจำเลยที่ 2 ซึ่งเป็นบุคคลภายนอกหาได้ไหม โจทก์ไม่มีสิทธิฟ้องขอให้เพิกถอนสัญญาจำนองระหว่างจำเลยที่ 1 กับจำเลยที่ 2

เมื่อเข้าข้อยกเว้น ดูต่อไปว่าผู้รับจำนองสุจริตหรือไม่

กรณีผู้รับจำนองไม่ทราบ

ฎ.๔๙๑๔/๒๕๓๖ โจทก์ผู้รับจำนองไม่ทราบถึงการที่ผู้ร้องมีส่วนเป็นเจ้าของ และไม่ได้ยินยอมให้นำที่ดินพิพาทส่วนของผู้ร้องเข้าร่วมจำนองด้วย เนื่องจาก ป.ผู้จำนองมิได้แจ้งให้ทราบ **การจำนองจึงสมบูรณ์และมีผลผูกพันทรัพย์สินจำนองทั้งหมดทุกส่วน** เมื่อจำเลยในฐานะทายาทโดยธรรมของ ป.ถูกโจทก์ฟ้องบังคับจำนองและศาลพิพากษาให้บังคับตามสัญญาจำนองได้แล้วเช่นนี้ โจทก์ย่อมมีสิทธิที่จะบังคับคดีให้เป็นไปตามคำพิพากษาได้ ส่วนการที่ ป.นำทรัพย์สินส่วนของผู้ร้องเข้าร่วมจำนอง โดยไม่ได้รับความยินยอมของผู้ร้องนั้นหากเป็นเหตุให้ผู้ร้องได้รับความเสียหายอย่างไร ผู้ร้องก็ขอชดเชยที่ว่างกล่าวเอาแก่ ป. หรือทายาทของ ป. เป็นอีกเรื่องหนึ่งต่างหาก จะมาร้องขอกันส่วนให้บังคับคดีมีผลผิดไปจากคำพิพากษาก็ไม่ได้

กรณีผู้รับจำนองทราบ

ฎ.๔๐๙๖/๒๕๓๖ **เจ้าของรวมในที่ดินแบ่งแยกการครอบครองเป็นสัดส่วน ผู้รับจำนองรู้ว่าเจ้าของรวมซึ่งเป็นผู้จำนองเป็นเจ้าของทรัพย์สินที่จำนองส่วนใด การรับจำนองไว้แสดงว่าประสงค์จะรับจำนองเฉพาะส่วนของเจ้าของรวมคนนั้นเท่านั้น** การจำนองไม่ผูกพันที่ดินนั้นทั้งแปลง เจ้าของรวมคนอื่นขอแบ่งกรรมสิทธิ์ที่ดินแปลงนั้นโดยไม่ติดจำนองได้

แต่กรณีเจ้าของไม่ได้ประมาทเลินเล่อ ไม่เข้าข้อยกเว้น จึง  
กลับไปหาหลักคือ จำนองไม่มีผลผูกพัน (แม้ผู้รับจำนองสุจริต)  
(ฎ.๑๔๔๙/๒๕๕๖, ๑๐๒๕๘/๒๕๕๘, ๑๔๗๒-๓/๒๕๕๘)

ฎ. ๑๔๔๕-๑๔๔๖/๒๕๓๗ โจทก์ไม่เคยมอบอำนาจให้จำเลย  
ที่ ๑ จัดการจดทะเบียนให้ที่ดินพิพาทเฉพาะส่วนของตนแก่  
จำเลยที่ ๑ และลายมือชื่อผู้มอบอำนาจในหนังสือมอบอำนาจก็  
ไม่ใช่ลายมือชื่อโจทก์ โจทก์ผู้เป็นเจ้าของย่อมมีสิทธิขอให้ศาล  
เพิกถอนนิติกรรมกรณให้ที่ดินพิพาทได้ ขณะจำเลยที่ ๑ จำนอง  
ที่ดินพิพาทแก่จำเลยที่ ๓ ที่ ๔ โจทก์ยังเป็นเจ้าของที่ดินพิพาท  
ในส่วนของโจทก์อยู่ จำเลยที่ ๑ ไม่ใช่เจ้าของ การจำนองจึงไม่มี  
ผล แม้จำเลยที่ ๓ ที่ ๔ รับจำนองไว้โดยสุจริตโจทก์มีสิทธิขอให้  
เพิกถอนนิติกรรมจำนองที่ดินพิพาทในส่วนที่เป็นของโจทก์ได้



(๒) ผู้ที่ยังไม่จดทะเบียนการได้มา ทำให้บุคคลภายนอกไม่รู้

(๒.๑) ผู้ครอบครองปรปักษ์ แต่ยังไม่จดทะเบียนการได้มา ยังไม่บริบูรณ์ ผู้มีชื่อ  
เดิมนำไปจำนอง จำนองนั้นสมบูรณ์ (ฎ.๑๑๕/๒๕๑๕, ๕๕๗๐/๒๕๓๓) แม้ศาลมี  
คำสั่งรับรองการครอบครองปรปักษ์แล้วก็บังคับจำนองได้ (ฎ.๑๗๖๑๗/๒๕๕๕)

(๒.๒) ได้สิทธิมาตามคำพิพากษาย่อม

ฎ.๑๐๖๐/๒๕๖๕ สิทธิของผู้ร้องที่ ๑ ถึงที่ ๓ ตามส่วนในที่ดินพิพาทที่  
ได้มาตามสัญญาประนีประนอมยอมความและคำพิพากษาย่อมเป็นการได้มาซึ่ง  
อสังหาริมทรัพย์โดยนิติกรรม เมื่อยังมีได้จดทะเบียนการได้มาต่อพนักงานเจ้าหน้าที่  
จึงยังไม่บริบูรณ์เป็นทรัพย์สินสิทธิตาม ป.พ.พ. มาตรา ๑๒๙๙ วรรคหนึ่ง โดยยังคง  
ให้ปรากฏชื่อจำเลยเป็นเจ้าของที่ดินพิพาทในส่วนที่เป็นของผู้ร้องที่ ๑ ถึงที่ ๓ ผู้ร้อง  
ที่ ๑ ถึงที่ ๓ จะอ้างบทบัญญัติมาตรา ๗๐๕ ซึ่งบัญญัติให้การจำนองกระทำโดย  
เจ้าของทรัพย์สินเท่านั้นเพื่อมิให้สัญญาจำนองระหว่างโจทก์กับจำเลยมีผลผูกพัน  
ที่ดินพิพาทในส่วนของผู้ร้องที่ ๑ ถึงที่ ๓ อันมีผลเป็นการบังคับโจทก์ซึ่งเป็น  
บุคคลภายนอกหาได้ไม่ ส่วนผู้ร้องที่ ๑ ถึงที่ ๓ ได้รับความเสียหายจากการกระทำ  
ของจำเลยเพียงใด ก็เป็นเรื่องที่ต้องไปว่ากล่าวแก่จำเลยเป็นอีกส่วนหนึ่งต่างหาก

๑.๕ ความเป็นเจ้าของ ดู “ขณะนั้น” ตามมาตรา ๗๐๕ คือ ขณะจำนอง

(๑) ได้มาโดยนิติกรรมโมฆียะ เป็นเจ้าของ

ฎ.๓๐๒๒/๒๕๖๒ โจทก์ทำนิติกรรมโอนที่ดินพิพาทให้แก่จำเลยที่ ๑ โดยถูกจำเลยที่ ๑ หลอกลวงการแสดงเจตนาทำนิติกรรมดังกล่าวของโจทก์เกิดขึ้นเพราะถูก **การฉ้อฉล** ของจำเลยที่ ๑ อันเป็นโมฆียะกรรม แต่นิติกรรมดังกล่าวซึ่งเป็นโมฆียะกรรมนั้นยังมีผลสมบูรณ์ใช้ได้จนกว่าจะถูกบอกล้างโดยชอบ ขณะที่จำเลยที่ ๑ จำนองที่ดินพิพาทต่อจำเลยที่ ๒ นั้น จำเลยที่ ๑ ยังมีชื่อเป็นเจ้าของจึงสมบูรณ์ใช้บังคับได้ตามกฎหมาย แม้ที่ดินพิพาทจะได้โอนกลับไปเป็นของโจทก์ในภายหลังจากการจำนองนั้นแล้ว นิติกรรมจำนองที่จำเลยที่ ๑ ก่อไว้ย่อมตกติดมาด้วย โจทก์ไม่อาจยกเอาเหตุโมฆียะที่โจทก์บอกล้างนิติกรรมการโอนที่ดินพิพาทระหว่างโจทก์กับจำเลยที่ ๑ นั้นแล้วขึ้นต่อสู้จำเลยที่ ๒ ซึ่งเป็นบุคคลภายนอกได้ตามป.พ.พ. มาตรา ๑๖๐ ประกอบมาตรา ๑๓๒๙ โจทก์จึงไม่มีสิทธิขอให้เพิกถอนนิติกรรมจำนองที่ดินพิพาทที่จำเลยที่ ๒ รับจำนองไว้

(๒) แม้มีการบอกเลิกสัญญาภายหลัง

ฎ. ๓๓๓๒/๒๕๕๕ จำเลยที่ ๑ **ซื้อที่ดินจากโจทก์โดยชำระราคาเพียงบางส่วนจำนวน ๓๐๐,๐๐๐ บาท** แล้วนำไปจำนองเป็นประกันหนี้ไว้กับจำเลยที่ ๒ จำเลยที่ ๑ เป็นฝ่ายผิดสัญญา การที่บรรยายฟ้องถึงการที่จำเลยที่ ๑ **ผิดนัดชำระค่าที่ดินอันเป็นการปฏิบัติผิดสัญญาซื้อขายโดยขอให้เพิกถอนการจดทะเบียนซื้อขายที่ดินเพื่อให้ได้ที่ดินกลับคืน** เท่ากับเป็นการ**บอกเลิกสัญญาอันมีผลให้คู่สัญญาต้องกลับคืนสู่ฐานะเดิม** ดังที่เป็นอยู่ แต่ทั้งนี้จะให้เป็นที่เสื่อมเสียแก่สิทธิของบุคคลภายนอกหาได้ไม่ตาม ป.พ.พ. มาตรา ๓๙๑ วรรคหนึ่ง เมื่อจำเลยที่ ๒ เป็นบุคคลภายนอกที่รับจำนองที่ดินไว้โดยมีมูลหนี้และโดยสุจริต โจทก์ย่อม**ไม่อาจขอให้เพิกถอนสัญญาจำนองที่ดินระหว่างจำเลยที่ ๑ กับที่ ๒ ได้** จึงต้องจดทะเบียนการโอนกรรมสิทธิ์คืนที่ดินแก่โจทก์โดยติดจำนอง



(๓) กรณีจำนองระหว่างเป็นความ (ครอบครองแทนผู้ชนะ)  
หากภายหลังศาลวินิจฉัยว่าไม่ใช่เจ้าของ ถือไม่ใช่เจ้าของขณะจำนอง

(๓.๑) รู้ว่าเขาเป็นความกัน

ฎ.๒๔๗/๒๕๑๐ ตัวการมอบอำนาจให้ตัวแทนมีอำนาจรับ  
จำนองที่พิพาทแทนจนเสร็จการ ตัวแทนย่อมมีอำนาจทำ  
การใด ๆ ในสิ่งจำเป็นได้เพื่อให้การรับจำนองได้สำเร็จลุล่วง  
ไป เมื่อตัวแทนรับทราบที่พิพาทนั้นอยู่ในระหว่างเป็น  
ความกัน แต่ก็รับจำนองไว้ ผลก็เท่ากับตัวการได้รับจำนองไว้  
โดยรู้ว่าเขาเป็นความกัน เมื่อปรากฏภายหลังว่าผู้จำนองไม่มี  
สิทธิเอาที่พิพาทไปจำนอง การจำนองก็ไม่ผูกพันเจ้าของอัน  
แท้จริง

(๓.๒) ไม่สุจริต

ฎ.๕๘๘๑/๒๕๕๑ ก่อนที่ผู้ร้องจะมีการรับจำนอง  
ที่ดินพิพาทพร้อมสิ่งปลูกสร้าง จำเลยแจ้งผู้ร้องให้  
ทราบเรื่องที่จำเลยถูกโจทก์ฟ้องเรียกเงินกู้และศาล  
มีคำสั่งบังคับคดีแล้ว เมื่อการจำนองระหว่างจำเลย  
กับผู้ร้องได้รวมกันกระทำขึ้นทั้งที่รู้ว่าจะเป็นการ  
ให้โจทก์ซึ่งเป็นเจ้าหนี้ตามคำพิพากษาของจำเลย  
เสียเปรียบตาม ป.พ.พ. มาตรา ๒๓๗ ผู้ร้องจึงไม่  
อาจที่จะขอรับชำระหนี้ก่อนโจทก์ได้

(๔) กรณีผู้ซื้อทรัพย์สินจากการขายทอดตลาดจำนองในระหว่างมีการร้องขอเพิกถอน  
การขายทอดตลาด หากต่อมาศาลเพิกถอนการขายทอดตลาด ผู้จำนองไม่ใช่เจ้าของ  
ฎ.๕๗๔๖/๒๕๕๔ คำพิพากษาของศาลที่ให้เพิกถอนการขายทอดตลาดที่ดินที่  
เจ้าพนักงานบังคับคดีขายให้แก่ ว. ต้องถือเสมือนว่าไม่มีการขายทอดตลาด และไม่  
มีการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมโอนสิทธิครอบครองให้แก่ ว. ทั้ง ว. ไม่ได้รับ  
ความคุ้มครองเพราะมิใช่กรณีตามป.พ.พ. มาตรา ๑๓๓๐ ผู้ร้องซึ่งเป็นผู้รับจำนอง  
ที่ดินดังกล่าวในระหว่างการพิจารณาคำร้องขอเพิกถอนการขายทอดตลาด จึงไม่อาจ  
อ้างว่าผู้ร้องเป็นบุคคลภายนอกซึ่งรับจำนองและจดทะเบียนโดยสุจริตและไม่อาจอ้าง  
ว่าคำพิพากษาที่ให้เพิกถอนการขายทอดตลาดไม่ผูกพันผู้ร้องได้ เมื่อ ว. ไม่มีสิทธิ  
ครอบครองในที่ดิน จึงไม่ใช่เจ้าของที่ดินและไม่อาจนำมาจดทะเบียนจำนองแก่ผู้ร้อง  
ได้ตามป.พ.พ. มาตรา ๗๐๕ ทั้งการจดทะเบียนจำนองเป็นกรณีตามป.พ.พ. มาตรา  
๗๐๒ แต่การเพิกถอนการขายทอดตลาดเป็นกรณีตามป.วิ.พ. มาตรา ๒๕๖ วรรค  
สอง (เดิม) เป็นคนละกรณีไม่เกี่ยวข้องกัน ผู้ร้องจึงไม่ได้รับความคุ้มครอง



| หลัก : ต้องเป็นเจ้าของ                                                                                                                                                                                                                                         | ข้อยกเว้น : แม้ไม่ใช่เจ้าของ (ผู้รับจ้างต้องสุจริต)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <ul style="list-style-type: none"> <li>- ไม่มีกรรมสิทธิ์ ไม่มีสิทธิครอบครอง จ้างช่างไม่ผูกพัน</li> <li>- รับโอนจากผู้มีสิทธิ หรือเอกสารสิทธิออกโดยชอบ</li> <li>- มีกรรมสิทธิ์เฉพาะส่วน เจ้าของรวมคนอื่นไม่ยินยอม</li> </ul>                                    | <ul style="list-style-type: none"> <li>- เจ้าของที่รู้เห็นยินยอมให้เอาที่ดินไปจ้างช่าง จ้างช่างมีผลผูกพันเสมือนหนึ่งว่าเป็นผู้จ้างเอง</li> <li>- ผู้จ้างเองกระทำผิดทางอาญา แจ้งเห็จ ลัก ปลอม</li> <li>- เจ้าของ ยอมให้ผู้อื่นแสดงตนเป็นเจ้าของ เช่น ใส่ชื่อ ให้ออกโฉนด ไม่ส่งข้อตกลงแบ่งกรรมสิทธิ์แก่เจ้าพนักงานที่ดิน</li> <li>- เจ้าของรวม ยอมให้เจ้าของรวมบางคนแสดงตนว่าเป็นเจ้าของแต่ผู้เดียว</li> </ul> |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>- ไม่ถือว่าเจ้าของไม่ประมาทเลินเล่อ เช่น มีผู้อื่น <b>ปลอมลายมือชื่อ</b> ในหนังสือมอบอำนาจ, ลักใบมอบอำนาจและโฉนดที่ดิน, มอบเอกสารให้แต่ไม่ได้ลงชื่อ, แจ้งเห็จรับโอนทรัพย์สินมรดก จ้างช่างไม่ผูกพัน (เนติ ๒๔)</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>เจ้าของ (รวมถึงภจกมรดก) ประมาทเลินเล่ออย่างร้ายแรง ปลอมลายมือชื่อ</b> ในใบมอบอำนาจโดยไม่กรอกข้อความ เปิดโอกาสให้นำไปใช้ในกิจการอื่น จึงต้องยอมรับความเสียหายที่เกิดจากการกระทำของตนเอง</li> </ul>                                                                                                                                                                |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>- เจ้าของ ดู ขณะจ้างช่าง</li> <li>(๑) ได้มาโดยโมฆะกรรม ยังเป็นเจ้าของจนกว่าจะบอกเลิก จ้างช่างผูกพัน</li> <li>(๒) เจ้าของผิดสัญญาซื้อขายจนถูกบอกเลิกสัญญา</li> </ul>                                                     | <ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>ผู้ครอบครองปรกัษ์</b> ผู้ได้สิทธิตามคำพิพากษาตามยอม แต่ยังไม่จดทะเบียนการได้มา</li> <li>- รับจ้างระหว่างเป็นความ</li> <li>- รับจ้างระหว่างมีการพิจารณาคำร้องขอเพิกถอนการขายทอดตลาด</li> </ul>                                                                                                                                                                    |



๒. เอาทรัพย์สินตราไว้

๒.๑ เป็นการประกันด้วย **ทรัพย์สิน**

๒.๒ ตราไว้ หมายถึง ทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ ตามมาตรา ๗๑๔ บัญญัติว่า "อันสัญญาจ้างนั้น ท่านว่าต้องทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่"

๒.๓ ไม่ทำตามแบบ ตกเป็นโมฆะ(สัญญาจะจ้างเอง ไม่มี)

๒.๔ ไม่ส่งมอบทรัพย์สินนั้นให้แก่ผู้รับจ้าง ตามมาตรา ๗๐๒

๒.๕ ทรัพย์สินที่อาจจ้างได้ คือ อสังหาริมทรัพย์ หรือสังหาริมทรัพย์ชนิดพิเศษ ตามมาตรา ๗๐๓ (มีทะเบียน)

## เสาหลักที่ ๒: ความเคร่งครัดของแบบสัญญา (มาตรา ๗๑๔)

ทำเป็นหนังสือ  
(คู่สัญญาต้องลงลายมือชื่อ)



จดทะเบียนต่อ  
พนักงานเจ้าหน้าที่

**! ขาดข้อใดข้อหนึ่ง = ตกเป็น "โมฆะ" กันที**

กฎหมายไทยไม่มี 'สัญญาจะจำนอง'  
ฟ้องบังคับให้ไปจดทะเบียนจำนองไม่ได้ (ฎ. ๒๒๘๖/๒๕๓๘)

NotebookLM



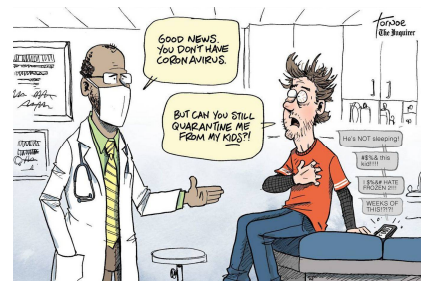
มอบโฉนดที่ดินไว้พร้อมด้วยใบมอบอำนาจ แต่ไม่ได้จดทะเบียนจำนองให้ถูกต้อง

ฎ.๒๒๘๖/๒๕๓๘ การที่จำเลยมอบโฉนดที่ดินพร้อมด้วยใบมอบอำนาจและเอกสารอื่นให้แก่โจทก์เพื่อจดทะเบียนจำนองประกันหนี้ขายลดเช็ค แม้จะมีข้อกำหนดให้นำไปจดทะเบียนจนได้หลังจากเรียกเก็บเงินตามเช็คไม่ได้ก็ตาม แต่ก็เป็นเรื่องที่จำเลยมีเจตนาที่จะเอาทรัพย์สินจำนองเป็นประกันนั่นเอง **เมื่อไม่ได้มีการจดทะเบียนจำนองให้ถูกต้อง สัญญาจำนองจึงเป็นโมฆะ** และ ป.พ.พ.บรรพ ๓ อันเป็นเอกเทศสัญญาไม่ได้บัญญัติให้มีสัญญาในลักษณะซึ่งจะเป็นสัญญาจะจำนองได้ เมื่อสัญญาจำนองเป็นโมฆะและสัญญาจะจำนองมีขึ้นไม่ได้ตามกฎหมาย โจทก์จึงไม่มีอำนาจฟ้องบังคับให้จำเลยจดทะเบียนจำนองที่ดินเพื่อประกันหนี้ขายลดเช็ค (พช.๔๖)



ฎ.๖๖๖๔/๒๕๕๖ แม้จำเลยในฐานะผู้ให้กู้ยืมจะไม่มีสิทธิยึดหน่วง โฉนดที่ดินไว้ตาม มาตรา ๒๔๑ เพราะหนี้เงินกู้ไม่เกี่ยวกับตัว ทรัพย์พิพาท แต่เมื่อข้อตกลงตามสัญญาจะระบุให้ผู้ให้กู้มีสิทธิยึด ทรัพย์พิพาทได้เป็นประกันจนกว่าผู้กู้จะชำระหนี้เป็นข้อตกลงที่ คู่สัญญาสมัครใจทำกันไว้ ไม่ขัดต่อกฎหมายหรือความสงบ เรียบร้อยของประชาชนย่อมมีผลบังคับ ผู้ให้กู้จึงมีสิทธิยึดถือทรัพย์ ที่นำมาประกันไว้จนกว่าผู้กู้จะชำระหนี้ตามสัญญา โจทก์จึงไม่มี สิทธิขอโฉนดที่ดิน และหนังสือสัญญากู้เงินคืนจนกว่าโจทก์จะได้ ชำระหนี้ให้แก่จำเลย

ถ้าหนี้ขาดอายุความ หรือพ้นกำหนดเวลาบังคับคดี ๑๐ ปี ก็ไม่มีมูลหนี้ที่ เจ้าหนี้จะยึดโฉนดของลูกหนี้ไว้อีกต่อไป ฎ. ๒๒๙/๒๕๒๒, ๑๖๗๗๖/ ๒๕๕๕ หรือถ้าหนี้ไม่มีหลักฐานการกู้ยืมที่จะฟ้องร้องบังคับคดีได้ ก็ไม่มี สิทธิยึดโฉนดที่ดินไว้ ฎ.๓๘๗๔/๒๕๕๔



## ผลทางกฎหมาย: กรณีส่งมอบโฉนดที่ดินเพื่อเป็นประกัน

| Action (การกระทำ)                                 | Result (ผลทางกฎหมาย)                                                                             |
|---------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------|
| ส่งมอบโฉนดที่ดินอย่างเดียว                        | เป็นเพียงบุคคลสิทธิ<br>เจ้าหนี้มีสิทธิยึดหน่วงโฉนดไว้ตาม<br>ม. ๒๔๑ แต่ไม่ใช่จำนอง (ฎ. ๖๖๖๔/๒๕๕๖) |
| ส่งมอบโฉนด + บัตรพช.<br>แต่ไม่ลงชื่อในใบมอบอำนาจ  | การจำนองยังไม่เกิดขึ้น (ฎ. ๑๐๖๔/๒๕๐๙)                                                            |
| ส่งมอบโฉนด + ใบมอบอำนาจ<br>(แต่ไม่ได้ไปจดทะเบียน) | ตกเป็น โฆษะ<br>ไม่มีสัญญาจะจำนอง (ฎ. ๕๔๖/๒๕๑๒)                                                   |
| ส่งมอบโฉนดเพื่อยึดหน่วง<br>แต่หนี้ขาดอายุความ     | ไม่มีมูลหนี้ที่ยึดโฉนดไว้ได้อีกต่อไป<br>ต้องคืนโฉนด (ฎ. ๑๖๗๗๖/๒๕๕๕)                              |



ข้อยกเว้น ไม่จดทะเบียนจำนองก็มีผล

ฎ.๒๒๖๐/๒๕๖๒ มาตรา ๓๐๖ วรรคหนึ่ง บัญญัติเพียงแต่ว่าการโอนสิทธิเรียกร้องจะต้องทำเป็นหนังสือจึงจะสมบูรณ์ หาได้กำหนดบังคับไม่ว่าจะต้องนำความไปจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ เมื่อการโอนสิทธิเรียกร้องได้ทำตามแบบพิธีการ ด้วยการทำเป็นหนังสือและบอกกล่าวการโอนไปยังลูกหนี้เป็นการถูกต้องสมบูรณ์ตามมาตรา ๓๐๖ วรรคหนึ่งแล้ว ประกอบกับการโอนสิทธิเรียกร้องคือการโอนหนี้ประธารระหว่างเจ้าหนี้เดิมกับลูกหนี้ และเมื่อได้โอนสิทธิเรียกร้องหรือโอนหนี้ดังกล่าวไปย่อมเกิดผลในทางกฎหมายทำให้สิทธิจำนอง สิทธิจำนำ หรือหลักประกันทางธุรกิจที่มีอยู่เกี่ยวกับสิทธิเรียกร้อง สิทธิอันเกิดขึ้นแต่การค้ำประกันที่ได้ให้ไว้เพื่อสิทธิเรียกร้องย่อมตกไปได้แก่ผู้รับโอนตามมาตรา ๓๐๕ วรรคหนึ่ง โดยเจ้าหนี้รับโอนมีพักต้องทำสัญญาจำนอง สัญญาจำนำ กับลูกหนี้เป็นฉบับใหม่อีก สิทธิดังกล่าวก็มีผลใช้บังคับระหว่างกันได้ อันแตกต่างไปจากกรณีของการก่อหนี้สัญญาจำนองปกติทั่วไป ซึ่งต้องทำตามแบบที่กฎหมายกำหนดคือต้องทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ตามมาตรา ๗๑๔

### เสาหลักที่ ๓: สถานะของผู้รับจำนอง



## เสาหลักที่ ๔: ความสมบูรณ์ของหนี้ประธาน (มาตรา ๗๐๗, ๖๘๑)

| ความบกพร่องของหนี้ (Flaw in Debt)            |   | ผลต่อสัญญาจำนอง (Impact on Mortgage)                                                 |
|----------------------------------------------|---|--------------------------------------------------------------------------------------|
| กู้เงินแต่ไม่ได้ส่งมอบเงิน                   | ➡ | หนี้ไม่สมบูรณ์ โจทก์บังคับจำนองไม่ได้<br>(ฎ. ๗๘๕๕/๒๕๕๙)                              |
| สัญญาจะซื้อจะขายตกเป็นโมฆะ                   | ➡ | จำนองประกันสัญญานั้นไม่อาจบังคับได้<br>(ฎ. ๙๐๙๑/๒๕๓๘)                                |
| กู้เงินขาดหลักฐานเป็นหนังสือ                 | ➡ | หนี้สมบูรณ์ ฟ้องลูกหนี้ไม่ได้ แต่บังคับจำนองได้!<br>(ฎ. ๑๖๐๔/๒๕๓๖)                   |
| นำดอกเบี้ยเกินอัตราผิดกฎหมายมารวมเป็นต้นเงิน | ➡ | โมฆะเฉพาะส่วนดอกเบี้ย<br>จำนองยังบังคับได้เท่ากับต้นเงินที่สมบูรณ์<br>(ฎ. ๔๓๗๒/๒๕๔๕) |

NotebookLM



### หนี้ไม่สมบูรณ์

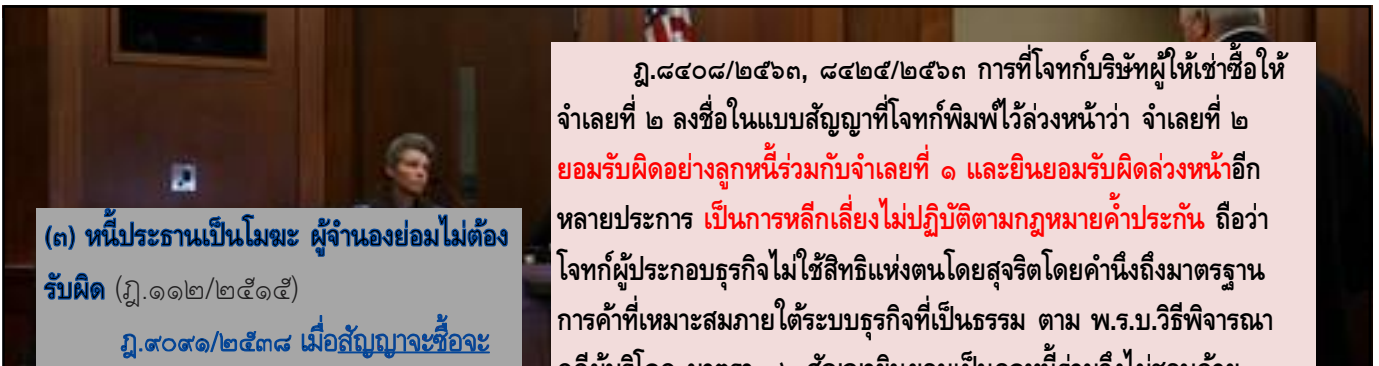
(๑) ไม่ส่งมอบเงินกู้ยืม (แม้มีหลักฐานการกู้ยืมเงิน)

ฎ.๗๘๕๕/๒๕๕๙ จำเลยทำสัญญาจำนองระบุว่ากู้ยืมเงินจากโจทก์ไว้เป็นประกัน แต่จำเลยมิได้รับเงินกู้ตามสัญญาจำนองซึ่งให้ถือว่าเป็นหลักฐานการกู้ยืม จำเลยจึงไม่ต้องรับผิดชอบชำระเงินพร้อมดอกเบี้ยตามสัญญาจำนองตามฟ้องแก่โจทก์ เมื่อโจทก์มิได้เป็นเจ้าหนี้ในมูลหนี้ที่จำเลยจำนองที่ดินเป็นประกัน สัญญาจำนองจึงไม่มีมูลหนี้ที่จำเลยต้องรับผิดชอบต่อโจทก์ ดังนั้น โจทก์จึงบังคับจำนองแก่จำเลยมิได้



## (๒) กรณีฎีกาเพียงบางส่วน

ฎ.๒๔๙๗/๒๕๕๐ สัญญาจ้างอรรถระบุจำนวนเงิน ๑๘๖,๐๐๐ บาท แม้ข้อเท็จจริงรับฟังได้ตามที่จำเลยให้การต่อสู้ว่า จำเลยกู้เงินโจทก์เพียง ๑๕๐,๐๐๐ บาท ก็เป็นเรื่องที่ศาลจะต้องชี้ขาดตัดสินให้จำเลยรับผิดในจำนวนหนี้เท่าที่มีอยู่จริง และสิทธิของโจทก์ที่จะบังคับตามสัญญาจ้างซึ่งเป็นหนี้อุปการะก็ย่อมมีอยู่เพียงเท่าที่จำเลยจะต้องรับผิดตามสัญญากู้เงิน สัญญาจ้างอรรถหาได้ตกเป็นโมฆะ (เนติ ๖๖)



(๓) หนี้ประธานเป็นโมฆะ ผู้จำนองยอมไม่ต้องรับผิด (ฎ.๑๑๒/๒๕๑๕)

ฎ.๕๐๕๑/๒๕๓๘ เมื่อสัญญาจะซื้อขายตกเป็นโมฆะเพราะกฎหมายห้ามโอนภายใน ๑๐ ปี สัญญาจำนองเพื่อประกันสัญญาจะซื้อขายจึงไม่อาจบังคับได้เพราะสัญญาจำนองจะมีได้เฉพาะเพื่อหนี้อันสมบูรณ์ตามมาตรา ๗๐๗ ประกอบด้วยมาตรา ๖๘๑ ดังนั้น จึงไม่อาจบังคับตามสัญญาจะซื้อขายและสัญญาจำนองได้

ฎ.๘๔๐๘/๒๕๖๓, ๘๔๒๕/๒๕๖๓ การที่โจทก์บริษัทผู้ให้เช่าซื้อให้จำเลยที่ ๒ ลงชื่อในแบบสัญญาที่โจทก์พิมพ์ไว้ล่วงหน้าว่า จำเลยที่ ๒ ยอมรับผิดอย่างลูกหนี้ร่วมกับจำเลยที่ ๑ และยินยอมรับผิดล่วงหน้าอีกหลายประการ เป็นการหลีกเลี่ยงไม่ปฏิบัติตามกฎหมายค้ำประกัน ถือว่าโจทก์ผู้ประกอบธุรกิจไม่ใช้สิทธิแห่งตนโดยสุจริตโดยคำนึงถึงมาตรฐานการค้าที่เหมาะสมภายใต้ระบบธุรกิจที่เป็นธรรม ตาม พ.ร.บ.วิธีพิจารณาคดีผู้บริโภค มาตรา ๑๒ สัญญายินยอมเป็นลูกหนี้ร่วมจึงไม่ชอบด้วยกฎหมาย ตกเป็นโมฆะ จำเลยที่ ๒ ไม่ต้องรับผิดชอบต่อโจทก์

ฎ. ๑๘๘๔/๒๕๖๖ จำเลยที่ ๑ กู้ยืมเงินธนาคารโจทก์แล้วผิดนัดชำระหนี้ จึงมีการทำหนังสือปรับโครงสร้างหนี้ แล้วจำเลยที่ ๒ ซึ่งเป็นบุตรของจำเลยที่ ๑ ลงชื่อในหนังสือรับชำระหนี้แทนจำเลยที่ ๑ โดยยอมรับผิดอย่างลูกหนี้ร่วม เป็นการกระทำด้วยความสมัครใจและตรงตามเจตนาของโจทก์และจำเลยที่ ๒ ไม่ได้มีวัตถุประสงค์เพื่อหลีกเลี่ยงมาตรา ๖๘๐ และ ๖๘๐/๑ วรรคหนึ่ง จึงใช้บังคับได้





(๔) นำดอกเบีย้เกินอัตรา มาเป็นต้นเงินที่จำนอง (ฎ.๔๓๗๒/๒๕๔๕, ๑๒๗๓/๒๕๔๗)

ฎ.๔๓๗๒/๒๕๔๕ การที่โจทก์นำเงินดอกเบีย้ที่คิดในอัตราร้อยละ ๒ ต่อเดือน อันเป็นการฝ่าฝืนพระราชบัญญัติห้ามเรียกดอกเบีย้เกินอัตรา พ.ศ.๒๔๗๕ มาตรา ๓ ประกอบด้วย ป.พ.พ. มาตรา ๖๕๔ ไปรวมเข้ากับต้นเงิน ๓๐๐,๐๐๐ บาท ที่กู้ยืมนั้น แสดงว่าโจทก์และจำเลยมีเจตนาที่จะแบ่งแยกการกู้เงินออกเป็นสองส่วน คือ เฉพาะนิติกรรมกู้ยืมส่วนที่เป็น **ดอกเบีย้นั้นที่ตกเป็นโมฆะ** ส่วนนิติกรรมการกู้ยืมในส่วนจำนวน ๓๐๐,๐๐๐ บาท ยังคงสมบูรณ์อยู่ตาม ป.พ.พ. มาตรา ๑๗๓ ทั้งนี้ผู้ยืมระหว่างโจทก์จำเลยในส่วนนี้จึงเป็นหนี้ที่สมบูรณ์ จำเลยจดทะเบียนจำนองที่ดินเป็นประกันหนี้เงินกู้ในวงเงิน ๓๖๐,๐๐๐ บาท สัญญาจำนองดังกล่าวจึงมีผลบังคับได้ตามจำนวนหนี้ที่สมบูรณ์คือจำนวน ๓๐๐,๐๐๐ บาท เมื่อโจทก์บอกกล่าวบังคับจำนองแล้วโจทก์ก็ย่อมมีสิทธิบังคับจำนองในหนี้ส่วนนี้ได้

ฎ.4988/2568 การที่จำเลยคิดดอกเบีย้จากโจทก์ในอัตราร้อยละ 15 ต่อปี ซึ่งเป็นอัตราสูงสุดที่กฎหมายกำหนดให้เรียกได้ตาม ป.พ.พ. มาตรา 654 และจำเลยมีภาระภาษีที่ต้องเสียภาษีธุรกิจเฉพาะจากรายรับดอกเบีย้ตาม ป.ร.ฎ. มาตรา 91/2 (5) แต่กลับตกลงให้โจทก์เป็นผู้เสียแทน ซึ่งถือเป็นประโยชน์อย่างหนึ่งและเป็นค่าตอบแทนที่โจทก์ต้องใช้ให้แก่จำเลยจากการได้กู้ยืมเงิน อันถือเป็นส่วนหนึ่งของดอกเบีย้ตามสัญญากู้ยืมเงิน ซึ่งเมื่อนำไปรวมกับดอกเบีย้อัตราร้อยละ 15 ต่อปีแล้วเกินกว่าอัตราร้อยละ 15 ต่อปี แม้อัตราภาษีธุรกิจเฉพาะดังกล่าวเป็นจำนวนไม่มากนัก แต่เมื่อจำเลยคิดดอกเบีย้ในอัตราดอกเบีย้สูงสุดอยู่แล้วจึงถือว่าเป็นการให้กู้ยืมเงินอันมีลักษณะกำหนดจะเอาหรือรับเอาซึ่งประโยชน์อย่างอื่นนอกจากดอกเบีย้ จนเห็นได้ชัดว่าประโยชน์ที่ได้รับนั้นมากเกินไปเกินส่วนอันสมควร **ข้อตกลงที่ให้คิดดอกเบีย้อัตราร้อยละ 15 ต่อปี กับค่าภาษีธุรกิจเฉพาะในแต่ละเดือนจึงเป็นการฝ่าฝืนต่อบทบัญญัติแห่ง ป.พ.พ. มาตรา 654 และ พ.ร.บ.ห้ามเรียกดอกเบีย้เกินอัตรา พ.ศ. 2475 มาตรา 3 ข้อตกลงดังกล่าวย่อมตกเป็นโมฆะ** ต้องนำดอกเบีย้และค่าภาษีที่โจทก์ได้ชำระให้จำเลยไปแล้วทั้งหมดไปหักออกจากต้นเงินกู้ 280,000 บาท เมื่อข้อเท็จจริงรับฟังได้ว่า โจทก์ชำระเงินต้นพร้อมดอกเบีย้ ค่าภาษีธุรกิจเฉพาะและค่าปรับผิดนัดการชำระดอกเบีย้ของแต่ละเดือนให้แก่จำเลยรวมเป็นเงินทั้งสิ้น 449,938 บาท จึงเกินกว่าจำนวนต้นเงินกู้แล้ว ดังนั้น โจทก์จึงไม่มีหนี้เงินกู้ค้างชำระแก่จำเลย จำเลยจึงมีหน้าที่ไปไถ่ถอนจำนองที่ดินแปลงดังกล่าวให้แก่โจทก์



### ดอกเบี้ยเงินกู้เกินอัตรา vs ดอกเบี้ยจำนองเกินอัตรา

ฎ. ๒๑๔๓/๒๕๖๖ แม้สัญญาจำนองที่ดินพิพาทระหว่าง อ. กับโจทก์จะระบุว่าคิดดอกเบี้ยอัตรา ร้อยละ ๑๕ ต่อปี ซึ่งเป็นอัตราที่สามารถเรียกได้ตาม ป.พ.พ. มาตรา ๖๕๔ ก็ตาม แต่โจทก์คิด ดอกเบี้ยเงินกู้ยืมจาก อ. ร้อยละ ๒ ต่อเดือน ไม่ตรงกับที่ระบุไว้ในสัญญาจำนอง ซึ่งเป็นการคิด ดอกเบี้ยเกินอัตราที่กฎหมายกำหนด ฝ่าฝืน พ.ร.บ.ห้ามเรียกดอกเบี้ยเกินอัตรา พ.ศ. ๒๕๖๐ มาตรา ๔ (๑) มีผลทำให้ข้อตกลงในส่วนของดอกเบี้ยตกเป็นโมฆะ โจทก์ไม่อาจคิดดอกเบี้ยตามอัตราที่ระบุ ไว้ในสัญญาจำนอง แต่มีสิทธิคิดดอกเบี้ยในระหว่างผิพนัดได้ ตาม ป.พ.พ. มาตรา ๒๒๔ วรรคหนึ่ง การที่โจทก์ฟ้องขอบังคับจำนองโดยเรียกดอกเบี้ยอัตรา ร้อยละ ๑๕ ต่อปี ตามที่ระบุไว้ใน สัญญาจำนอง แต่ศาลเห็นว่าโจทก์คิดดอกเบี้ยเกินกว่าอัตราที่กฎหมายกำหนดไม่ตรงกับที่ระบุไว้ใน สัญญาจำนอง ดอกเบี้ยตามสัญญาจำนองจึงตกเป็นโมฆะ แต่มีสิทธิคิดดอกเบี้ยในระหว่างผิพนัดได้ ยิ่งถือไม่ได้ว่าการที่โจทก์นำคดีมาฟ้องเป็นการใช้สิทธิโดยไม่สุจริต โจทก์ยังคงมีสิทธิบังคับจำนองโดย ยึดทรัพย์จำนองออกขายทอดตลาดชำระหนี้ต้นเงินที่เหลือ พร้อมดอกเบี้ยนับแต่วันผิพนัดได้

### สรุป ดอกเบี้ยเกินอัตรา

๑. ดอกเบี้ยเท่านี้ตกเป็นโมฆะ (ฎ. ๔๓๗๒/๒๕๔๕)
๒. เรียกดอกเบี้ยผิพนัดตาม ป.พ.พ. มาตรา ๒๒๔ ได้ (ฎ. ๒๑๔๓/๒๕๖๖)
๓. ต้องนำดอกเบี้ยที่โมฆะที่ชำระไปแล้วไปหักต้นเงินกู้ (ฎ. ๔๙๘๘/๒๕๖๘)
๔. หักแล้วไม่เหลือ ไม่มีหนี้ บังคับจำนองไม่ได้ ต้องจดทะเบียนไถถอนจำนองให้ (ฎ. ๔๙๘๘/๒๕๖๘)
๕. หักแล้วยังมีหนี้เหลือ ฟ้องบังคับจำนองได้โดยไม่ถือว่าใช้สิทธิไม่สุจริต (ฎ. ๒๑๔๓/๒๕๖๖)



## ปมปัญหา: ดอกเบี้ยเกินอัตรากับผลของจำนอง



NotebookLM

๔.๓ เมื่อเป็นหนี้สมบูรณ์แล้ว แม้ขาดหลักฐานแห่งการฟ้องร้อง ก็จำนองประกันหนี้นั้นได้ (เพราะหลักฐานการฟ้องใช้สำหรับฟ้องหนี้ประธาน)

ฎ.๑๖๐๔/๒๕๓๖ จำเลยที่ ๒ และที่ ๓ จดทะเบียนจำนองที่ดินเป็นประกันหนี้เงินกู้ของจำเลยที่ ๑ แม้การกู้ยืมเงินขาดหลักฐานตามกฎหมายก็เพียงพอห้ามมิให้ฟ้องร้องบังคับคดีเอาจำเลยที่ ๑ เท่านั้น เมื่อหนี้การกู้ยืมเงินระหว่างโจทก์กับจำเลยที่ ๑ อยู่จริงและสมบูรณ์ตามกฎหมาย ย่อมมีการจำนองเป็นประกันได้ตามป.พ.พ. มาตรา ๗๐๗ และ ๖๘๑ เมื่อโจทก์ยังไม่ได้รับชำระหนี้ โจทก์ย่อมบังคับเอาจากผู้จำนองได้ (เนติสมัย ๔๗, ๔๙)

ฎีกาที่ ๑๑๑๒/๒๕๖๖ เมื่อข้อความสนทนาผ่านแอปพลิเคชันไลน์ยังฟังไม่ได้ว่า เงินจำนวน ๗,๘๐๐,๐๐๐ บาท ที่โจทก์มอบให้จำเลยที่ ๑ ไปเป็นเงินกู้ยืม จึงไม่อาจถือว่าเป็นหลักฐานกู้ยืมเงินเป็นหนังสือที่จำเลยที่ ๑ ลงลายมือชื่อไว้ หรือเป็นหนังสือรับสภาพหนี้กู้ยืม

## จุดหลอกข้อสอบ: จ่านอง vs. คำประกัน

ประเด็นปัญหา: หนี้กู้ยืมสมบูรณ์ แต่ขาดหลักฐานการฟ้องร้องเป็นหนังสือ

### คำประกัน



ผู้คำประกันมีสิทธิยกข้อต่อสู้ของลูกหนี้  
ขึ้นสู่เจ้าหนี้ได้ (ตาม ม. ๖๙๔)

ผลลัพธ์: ผู้คำประกันไม่ต้องรับผิดชอบ

### จ่านอง



ผู้จ่านองไม่มีสิทธิยกข้อต่อสู้หนี้  
(หนี้ประธานสมบูรณ์ จึงยังคงมีการจ่านองเป็นประกันได้)

ผลลัพธ์: ผู้จ่านองต้องรับผิดชอบถูกบังคับจ่านอง  
(ฎ. ๑๖๐๔/๒๕๓๖)

NotebookLM

## เสาหลักที่ ๔: จ่านองคือหนี้อุปกรณ์ (มาตรา ๗๐๗, ๖๘๑)



### จ่านอง / หนี้อุปกรณ์ (The Buoy)

หากหนี้ประธานเป็นโมฆะ  
(เช่น สัญญาจะซื้อจะขายตกเป็นโมฆะ)  
หนี้อุปกรณ์ย่อมตกเป็นสภาพบังคับไม่ได้ตามไปด้วย  
(ฎ. ๙๐๙๑/๒๕๓๔)

อุปกรณ์ย่อมตกติดไปกับประธานเสมอ

### หนี้ประธาน (The Anchor)

จ่านองจะมีได้เฉพาะเพื่อหนี้อันสมบูรณ์

NotebookLM



## จำนองกับเงื่อนไขแห่งเวลา (หนี้ในอนาคต และ อายุความ)

Timeline 1: หนี้ในอนาคต

ทำสัญญาจำนอง

ทำสัญญากู้/ส่งมอบเงินภายหลัง

สมบูรณ์: สามารถประกันหนี้ในอนาคตหรือหนี้มีเงื่อนไขได้ตามมาตรา ๖๘๑ วรรคสอง (ฎ. ๑๕๗๗/๒๕๕๒)

Timeline 2: หนี้ขาดอายุความ

หนี้ประธานขาดอายุความ

สมบูรณ์: ผู้รับจำนองยังมีสิทธิบังคับจำนองเอาทรัพย์สินได้ตามมาตรา ๗๔๕ แต่จะเรียกดอกเบี้ยค้างชำระเกิน ๕ ปีไม่ได้

NotebookLM

### (๑) จำนองก่อน “ทำสัญญา” กู้

ฎ. ๓๔๒๙/๒๕๕๒ แม้จำเลยจดทะเบียนจำนองทรัพย์สินให้ไว้แก่โจทก์ก่อนเปิดบัญชีเดินสะพัดและทำสัญญากู้เบิกเงินเกินบัญชีก็ตาม แต่ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๖๘๑ วรรคสอง กำหนดว่า หนี้ในอนาคตหรือหนี้มีเงื่อนไขจะประกันไว้เพื่อ เหตุการณ์ซึ่งหนึ่นั้นอาจเป็นผลได้จริงก็ประกันได้ และมาตรา ๗๐๗ กำหนดว่า บทบัญญัติมาตรา ๖๘๑ ว่าด้วยคำประกันนั้น ให้ใช้ได้ในการจำนอง อนุโลมตามควร ดังนั้น แม้ทำสัญญาจำนองจะเป็นหนี้อุปการณ์แต่ก็สามารถประกันหนี้เบิกเงินเกินบัญชีซึ่งเป็นหนี้ในอนาคตได้

ฎ. ๗๓๕๑/๒๕๓๗ แม้สัญญากู้จะทำภายหลังสัญญาจำนอง สัญญาจำนองก็มีผลบังคับได้ตามกฎหมาย





### (๒) จำนองก่อน “ส่งมอบเงินกู้”

ฎ.๑๕๗๙/๒๕๕๒ แม้การจดทะเบียนจำนอง และจดทะเบียนขึ้นเงินจำนองเป็นประกันหนี้จะเกิดขึ้นก่อนเวลาที่โจทก์จะส่งมอบเงินกู้ทั้ง ๒ จำนวน แก่จำเลยที่ ๑ ก็ตาม แต่ ป.พ.พ. มาตรา ๗๐๗ ว่าด้วยจำนอง บัญญัติว่า “บทบัญญัติมาตรา ๖๘๑ ว่าด้วยค้ำประกันนั้นท่านให้ใช้ได้ในการจำนองอนุโลมตามควร” กล่าวโดยเฉพาะ ตามนัยมาตรา ๖๘๑ ที่ว่าหนี้ที่อาจเกิดขึ้นโดยสมบูรณ์ในอนาคตย่อมทำสัญญาค้ำประกันได้ ดังนั้น เมื่อต่อมาโจทก์มอบเงินกู้ทั้ง ๒ จำนวนแก่จำเลยที่ ๑ หลังจากทำสัญญาจำนองกันดังกล่าวหนี้เงินกู้ในส่วนนั้นก็สมบูรณ์ การจำนองเป็นประกันการชำระหนี้ดังกล่าวล่วงหน้าจึงบังคับแก่กันได้



### (๓) จำนองก่อน “เกิดหนี้ครั้งหลัง”

ฎ.๕๓๘๔/๒๕๔๘ สัญญาจำนองที่ดินระหว่างโจทก์และจำเลยมีความหมายแจ้งชัดว่า สัญญาจำนองที่ดินพิพาทนอกจากจะประกันหนี้เงินที่ ส. ได้กู้ไปจากจำเลยในขณะที่ทำสัญญาจำนองแล้ว ยังรวมถึงเป็น **ประกันหนี้ที่ ส. จะกู้ไปจากจำเลยต่อไปในอนาคตด้วย** หากสัญญาจำนองที่ดินพิพาทระหว่างโจทก์และจำเลยยังมีผลผูกพันอยู่ โดยจำกัดวงเงินจำนองที่โจทก์จะต้องรับผิดชอบทั้งสิ้นไม่เกิน ๒๖๐,๐๐๐ บาท ซึ่งจากบทบัญญัติ ป.พ.พ. มาตรา ๖๘๑ วรรคสองและมาตรา ๗๐๗ เมื่อสัญญาจำนองกำหนดวงเงินจำนองที่โจทก์จะต้องรับผิดชอบไม่เกิน ๒๖๐,๐๐๐ บาท แสดงให้เห็นเจตนาของโจทก์ที่จะรับผิดชอบในหนี้จำนวนดังกล่าว หลังจากทำสัญญาจำนองที่ดินพิพาทแล้ว ส. ได้กู้เงินจำเลยจำนวน ๕๐,๐๐๐ บาท ซึ่งยังไม่เต็มวงเงินจำนอง แม้จะได้ชำระหนี้ดังกล่าวให้จำเลยครบถ้วนแล้วในวันที่ ๓ มกราคม ๒๕๔๖ แต่เมื่อโจทก์และจำเลยไม่ได้ตกลงเลิกสัญญาจำนอง สัญญาจำนองที่ดินพิพาทยังมีผลผูกพันอยู่ไม่ระงับสิ้นไป ต่อมาวันที่ ๒๔ มกราคม ๒๕๔๖ ส. ได้กู้เงินจำเลยจำนวน ๑๓๐,๐๐๐ บาท ซึ่งไม่เกินจำนวนวงเงินที่โจทก์จะต้องรับผิดชอบถือว่าหนี้เงินครั้งหลังเป็นหนี้ในอนาคต สัญญาจำนองซึ่งเป็นหนี้อุปกรณ์ย่อมครอบคลุมถึงหนี้ กู้ยืมเงินครั้งหลังอันเป็นหนี้ประธานด้วย หากจำต้องไปจดทะเบียนจำนองต่อพนักงานเจ้าหน้าที่กันใหม่อีก

ฎ.๓๑๒๔/๒๕๖๔ ผู้ร้องเป็นผู้รับจำนองที่ดินตามหนังสือรับรองการทำประโยชน์ ซึ่งตาม ป.พ.พ. มาตรา ๗๐๒ วรรคสองบัญญัติให้ผู้รับจำนองเป็นเจ้าของหนี้บุริมสิทธิที่มีสิทธิได้รับชำระหนี้จากทรัพย์สินที่จำนองก่อนเจ้าหนี้สามัญและตามข้อตกลงต่อท้ายหนังสือสัญญาจำนองที่จำเลยและผู้คัดค้านจดทะเบียนจำนองที่ดินแปลงดังกล่าวให้แก่โจทก์มี**ข้อความระบุว่า ผู้จำนองจดทะเบียนจำนองเป็นประกันการชำระหนี้เงินกู้ของจำเลยที่มีอยู่ต่อผู้รับจำนองในเวลานี้หรือในเวลาหนึ่งเวลาใดภายหน้า** ซึ่งแสดงให้เห็นได้ชัดว่า นอกจากจะเป็นการจำนองประกันหนี้ตามสัญญาจำนองดังกล่าวแล้ว ผู้จำนองยังตกลงจำนองประกันหนี้ของจำเลยที่จะมีขึ้นต่อผู้รับจำนองในภายหน้าด้วย ดังนั้น เมื่อปรากฏว่าจำเลยยังคงค้างชำระหนี้ตามสัญญากู้ฉบับลงวันที่ ๒๔ กุมภาพันธ์ ๒๕๕๕ แก่ผู้ร้อง จึงถือได้ว่าจำเลยยังมีหนี้ที่ต้องรับผิดชอบต่อผู้ร้องตามสัญญาจำนองรายนี้ **อยู่ แม้จำเลยจะได้ชำระหนี้ตามสัญญาที่จำเลยและผู้คัดค้านนำที่ดินแปลงดังกล่าวมาจดทะเบียนจำนองประกันหนี้ครบถ้วนแล้วก็ตาม** ก็หาไม่ผลทำให้สัญญาจำนองระงับสิ้นไป ผู้ร้องในฐานะผู้รับจำนองจึงเป็นผู้มีบุริมสิทธิที่จะได้รับชำระหนี้จากทรัพย์สินจำนองก่อนเจ้าหนี้คนอื่น

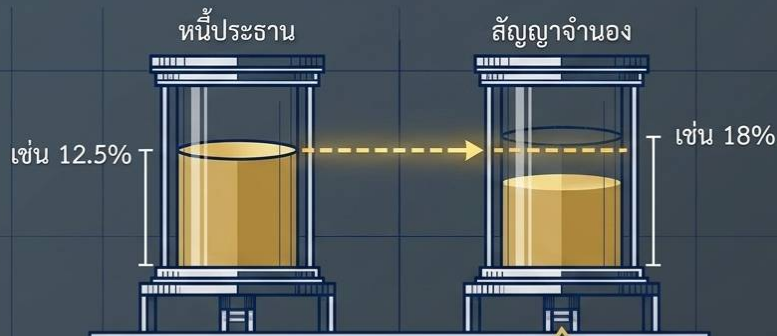
ฎ.๒๗๔๓/๒๕๕๖ ส่วนที่โจทก์อ้างว่า โจทก์มีสิทธิคิดอัตราดอกเบี้ยตามสัญญาจำนอง (สูงกว่าดอกเบี้ยของหนี้ประธาน) เห็นว่า หนี้จำนองเป็นเพียงหนี้อุปกรณ์ซึ่งจะต้องมีหนี้ประธานเสียก่อน การบังคับจำนองจึงจะกระทำได้ เมื่อหนี้กู้ยืมเงินซึ่งเป็นหนี้ประธานกำหนดอัตราดอกเบี้ยเท่าใด หนี้จำนองซึ่งเป็นหนี้อุปกรณ์จึงจะมีสิทธิคิดดอกเบี้ยได้เพียงเท่าดอกเบี้ยที่โจทก์คิดไว้จากหนี้ตามสัญญากู้เงินอันเป็นหนี้ประธาน

(๒) คิดดอกเบี้ยได้เพียงเท่าดอกเบี้ยของหนี้ประธาน

ฎ.๒๘๑๘/๒๕๕๑ สัญญากู้เงินเป็นหนี้ประธาน ส่วนหนี้ตามหนังสือสัญญาจำนองที่ดินเป็นประกันเป็นหนี้อุปกรณ์ แม้ในสัญญาจำนองจำเลยจะตกลงเสียดอกเบี้ยให้แก่โจทก์ อัตราร้อยละ ๑๘ ต่อปี ก็มีไว้ว่าจำเลยจะต้องเสียดอกเบี้ยให้แก่โจทก์อัตราร้อยละ ๑๘ ต่อปี เสมอไป จำเลยจะรับผิดชอบเสียดอกเบี้ยให้แก่โจทก์ตามสัญญาจำนองซึ่งเป็นหนี้อุปกรณ์เพียงใด ต้องดูข้อตกลงเรื่องดอกเบี้ยตามสัญญากู้เงินซึ่งเป็นหนี้ประธาน (เนติฯ สมัย ๓๕)

ข้อสอบเนติฯ สมัยที่ ๓๕ ข้อ ๔ ธงคำตอบ... สัญญาจำนองเป็นหนี้อุปกรณ์ของสัญญาซึ่งเป็นหนี้ประธาน แม้จะระบุดอกเบี้ยไว้ว่าร้อยละ ๑๔ ต่อปี แต่เมื่อหนี้ประธานคิดดอกเบี้ยได้เพียงร้อยละ ๑๒ ครั้งต่อปี...ก็ต้องรับผิดชอบเสียดอกเบี้ยในอัตราเดียวกับหนี้ประธาน

## ขอบเขตการบังคับดอกเบี้ยจำนอง



**กฎเหล็ก:** หนี้จำนองเป็นเพียงหนี้อุปกรณ์ แม้สัญญาจำนองตกลงดอกเบี้ยไว้สูงกว่า สิทธิคิดดอกเบี้ยจำนองจะถูกจำกัดเพดานให้ 'ไม่เกิน' ดอกเบี้ยของหนี้ประธานเสมอ

(ฎ. ๒๗๙๓/๒๕๔๖, ฎ. ๒๘๑๘/๒๕๔๑)

NotebookLM

## สรุปคลังฎีกาสำคัญ (Supreme Court Cheat Sheet)

### Q1: กรรมสิทธิ์ (Pillar 1)

- ฎ.1099/50 (ไม่มีกรรมสิทธิ์จำนองไม่ได้)
- ฎ.4203/55 (โจรสลักโฉนดไปจำนอง)
- ฎ.10721/46 (เจ้าของประมาทเซ็นใบเปล่า)

### Q2: แบบสัญญา (Pillar 2)

- ฎ.2286/38 (มอบโฉนดและใบมอบอำนาจ แต่ไม่จดทะเบียน = โหมะ)

### Q3: ผู้รับจำนอง (Pillar 3)

- ฎ.7855/59 (ผู้รับจำนองไม่ใช่เจ้าหนี้)
- ฎ.2761/49 (ตัวการไม่เปิดเผยชื่อ)

### Q4: หนี้ประธาน (Pillar 4)

- ฎ.1604/36 (กู้ขาดหลักฐานบังคับจำนองได้)
- ฎ.4988/68 (ดอกเบี้ยเกินอัตราให้หักต้นเงิน)

NotebookLM



## บทสรุป: โครงสร้างตรวจสอบความสมบูรณ์ของจำนอง



จำนองคืออุปกรณ์ที่ตามติดหนี้ประธาน ครอบคลุมที่หนี้สมบูรณ์ จำนองย่อมมีผลบังคับ