

เอกสารประกอบการบรรยายครั้ง ๑๐

วิชายืม คำประกัน จำนอง จำน่า

สมัยที่ ๗๕ ปี ๒๕๖๕

โดย

วิวัฒน์ ว่องวิวัฒน์ไวยะ

ผู้พิพากษาศาลชั้นต้นประจำกอง

ผู้ช่วยผู้พิพากษาศาลฎีกา

บางส่วนอ้างอิงจากคำบรรยายเนติฯ ภาคกลางวันของท่าน อ.ปัญญา ถนอมรอด



จำนอง

๑. บททั่วไป (มาตรา ๗๐๒ – ๗๒๓)

๒. การบังคับจำนอง

๓. บุคคลที่ต้องรับผิดชอบจากการจำนอง

- ผู้จำนองประกันหนี้ของตนเอง
- ผู้จำนองประกันหนี้ของบุคคลอื่น
- ผู้รับโอนทรัพย์สินจำนอง

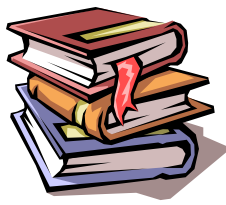
๔. ความระงับสิ้นไปแห่ง ส.ญ.จำนอง



ขอทำความเข้าใจในการเรียกบุคคลที่ต้องรับผิดชอบจากการจำนอง

ขาว(เจ้าหนี้)

ผู้จำนองประกันหนี้ ของตนเอง	ผู้จำนองประกันหนี้ ของบุคคลอื่น	ผู้รับโอน ทรัพย์สินจำนอง
คำกู้	เชียว	แหล่งรับโอนทรัพย์สิน
คำจำนองที่ดิน	จำนองห้องชุด	ติดจำนองจากคำ หรือเชียว



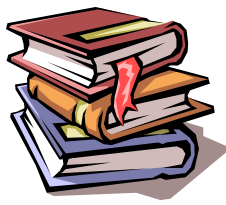
๑. บททั่วไป (มาตรา ๗๐๒ – ๗๒๓)

เมื่อมีปัญหาในเรื่องจำนอง

แนะนำให้พิจารณาเรียงลำดับ

ตามความสำคัญก่อนหลังดังนี้

คือ คู่สัญญา คู่ทรัพย์ คู่คน



๑. บททั่วไป (มาตรา ๗๐๒ – ๗๒๓)

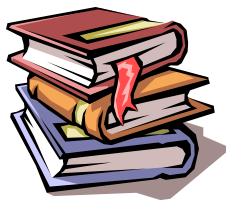
๑) คู่สัญญา จำนองว่าทำตามแบบหรือไม่ มีหนี้ประธานสมบูรณ์หรือไม่

มีข้อตกลงบังคับได้หรือไม่

(๑) สัญญาจำนองทำตามแบบหรือไม่

(๒) สัญญาจำนองมีหนี้ประธานสมบูรณ์หรือไม่

(๓) สัญญาจำนองมีข้อตกลงครบถ้วนและใช้ได้ทุกข้อหรือไม่



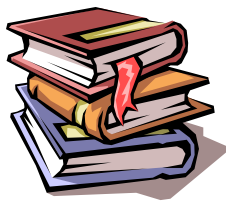
๑. บททั่วไป (มาตรา ๗๐๒ – ๗๒๓)

๒) คู่ทรัพย์ว่าทรัพย์จำนวนประการหนึ่งเพียงใดและ

จำนวนครอบทรัพย์ชิ้นไหนอย่างไร

(๑) ทรัพย์จำนวนประการหนึ่งเพียงใด

(๒) จำนวนครอบทรัพย์ชิ้นไหนอย่างไร



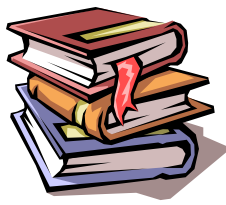
๑. บททั่วไป (มาตรา ๗๐๒ – ๗๒๓)

๓) คุณว่าใครต้องรับผิดชอบใดและบังคับจำนองอย่างไร

(๑) ผู้จำนองประกันหนี้ของตนเอง

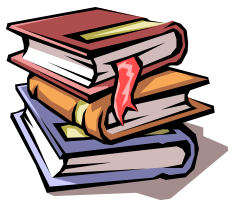
(๒) ผู้จำนองประกันหนี้ของบุคคลอื่น

(๓) ผู้รับโอนทรัพย์สินจำนอง

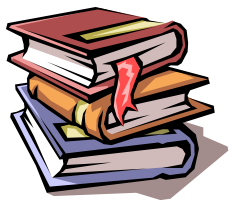


๑. บททั่วไป (มาตรา ๗๐๒ – ๗๒๓)

ก่อนอื่นสัญญาจำนองว่าทำตามแบบคือทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนหรือไม่ ถ้าไม่ทำตามแบบ เช่น ทำเป็นหนังสือแต่ไม่จดทะเบียนตกเป็นโมฆะ สัญญาจำนองบังคับไม่ได้ก็ไม่ต้องไปทำอะไรอีก ถ้าได้ทำตามแบบก็ถือว่าสัญญาจำนองมีหนี้ประธานสมบูรณ์หรือไม่ ถ้าหนี้ประธานไม่มีหรือไม่สมบูรณ์ก็บังคับจำนองไม่ได้ก็ไม่ต้องไปทำอะไรอีก ถ้าหนี้ประธานสมบูรณ์ก็ไปดูข้อตกลงในสัญญาครบถ้วนเป็นสัญญาจำนองได้หรือไม่และข้อตกลงข้อไหนใช้บังคับได้ข้อไหนใช้บังคับไม่ได้ เมื่อผ่านตัวสัญญาแล้วก็ไปดูทรัพย์ว่าทรัพย์จำนองประกันหนี้เพียงใดและจำนองครอบทรัพย์ชิ้นไหนอย่างไร จากนั้นก็ไปดูคนที่ต้องรับผิดชอบจากการจำนองจะเป็นใครในระหว่างผู้จำนองประกันหนี้ของตนเอง ผู้จำนองประกันหนี้ของบุคคลอื่น หรือ ผู้รับโอนทรัพย์จำนอง (และดูว่ามีปัญหาในเรื่องการบังคับจำนองหรือไม่)



ตามมาตรา ๗๐๒ จำนองเป็นหนี้อุปการณ์ที่มีลักษณะ
เอาทรัพย์สินตราไว้เป็นประกันจึงได้ชื่อว่าเป็นทรัพย์สิน
อย่างหนึ่ง และเป็นทรัพย์สินในลักษณะที่ผู้รับจำนองชอบ
ที่จะได้รับชำระหนี้จากทรัพย์สินที่จำนองก่อนเจ้าหนี้สามัญ
ตามวงเงินจำนอง แต่ถ้าไม่มีเจ้าหนี้อื่นก็จะมีปัญหาว่าใคร
จะได้รับชำระหนี้จากทรัพย์สินจำนองก่อนเพราะมีเจ้าหนี้จำนอง
เพียงคนเดียว

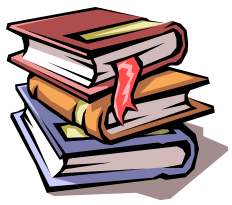


ฎ.๘๔๓๗/๒๕๖๑ ตามมาตรา ๗๐๒ วรรคสอง

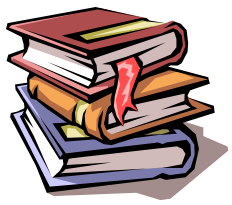
ผู้รับจำนองชอบที่จะได้รับชำระหนี้จากทรัพย์สินที่จำนองก่อน

เจ้าหนี้สามัญมีสิทธิฟ้องพิเคราะห์ว่ากรรมสิทธิ์ในทรัพย์สิน

จะได้โอนไปยังบุคคลภายนอกแล้วหรือไม่



- แม้มีการโอนทรัพย์สินจํานองไปยังบุคคลอื่นทรัพย์สิน
จํานองนี้ก็ติดไปกับตัวทรัพย์สิน ผู้รับจํานองตามไปบังคับ
จํานองกับผู้รับโอนทรัพย์สินจํานองได้ ไม่ว่าทรัพย์สินจํานอง
จะถูกโอนไปที่ทอดก็ตาม
- ในทางปฏิบัติผู้จํานองมักจะไม่วางมอบทรัพย์สินนั้น
ให้แก่ผู้รับจํานอง แต่จะตกลงให้วางมอบก็ได้ไม่มีข้อห้าม
- เมื่อหนี้ประธานถึงกำหนดชำระ หนี้ตามสัญญาจํานอง
อันเป็นหนี้อุปการณ์ย่อมถึงกำหนดชำระเช่นกัน

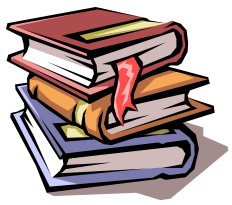


ฎ.๕๗๕๓/๒๕๓๗ เมื่อหนี้ตามสัญญากู้เบิกเงินเกินบัญชี
อันเป็นหนี้ประธานถึงกำหนด หนี้ตามสัญญาจำนองอัน
เป็นหนี้อุปกรณ์ที่ ว. และจำเลยทำให้เป็นประกันหนี้ประธาน
ดังกล่าวย่อมถึงกำหนดเช่นกัน (เนติ ๑ ๖๕)

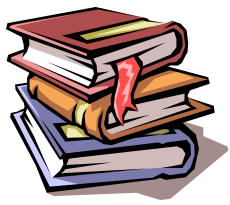


**สัญญาจ้างเป็นหนี้อุปกรณ์แม้จะระบุดอกเบี้ยไว้สูงกว่า
ดอกเบี้ยของหนี้ประธาน แต่ก็รับผิดดอกเบี้ยเพียงในอัตรา
เดียวกับหนี้ประธาน**

ข้อสอบเนติฯ ภาคหนึ่ง สมัยที่ ๓๕ ข้อ ๔ ธงคำตอบ...
สัญญาจ้างเป็นหนี้อุปกรณ์ของสัญญากู้ซึ่งเป็นหนี้ประธาน
แม้จะระบุดอกเบี้ยไว้ว่าร้อยละ ๑๔ ต่อปี แต่เมื่อหนี้ประธาน
ผิดดอกเบี้ยได้เพียงร้อยละ ๑๒ ครั้งต่อปี...ก็ต้องรับผิดเสีย
ดอกเบี้ยในอัตราเดียวกับหนี้ประธาน



ฎ.๒๗๕๓/๒๕๔๖ ส่วนที่โจทก์อ้างว่า โจทก์มีสิทธิคิดอัตราดอกเบี้ย
ตามสัญญาจำนอง (สูงกว่าดอกเบี้ยของหนี้ประธาน) เห็นว่า หนี้จำนอง
เป็นเพียงหนี้อุปกรณ์ซึ่งจะต้องมีหนี้ประธานเสียก่อน การบังคับจำนอง
จึงจะกระทำได้ เมื่อหนี้กู้ยืมเงินซึ่งเป็นหนี้ประธานกำหนดอัตราดอกเบี้ย
เท่าใด หนี้จำนองซึ่งเป็นหนี้อุปกรณ์จึงคงมีสิทธิคิดดอกเบี้ยได้เพียงเท่า
ดอกเบี้ยที่โจทก์คิดไว้จากหนี้ตามสัญญากู้เงินอันเป็นหนี้ประธาน



โจทก์ผู้รับจำนองไม่ได้เป็นเจ้าหนี้ สัญญาจำนองจึงไม่มีมูลหนี้ที่ต้องรับผิดชอบ

ฎ.๔๔๓๖/๒๕๔๕ การที่จำเลยจดทะเบียนจำนองที่ดินพิพาทไว้แก่โจทก์นั้น

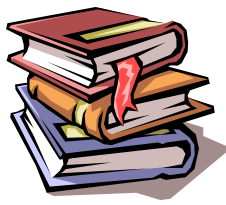
แท้จริงแล้วเป็นการจำนองประกันหนี้ที่จำเลยมีต่อ ค. โจทก์ผู้รับจำนองจึงมิได้

เป็นเจ้าหนี้ในมูลหนี้ที่จำเลยจำนองที่ดินเป็นประกัน สัญญาจำนองจึงไม่มีมูลหนี้

ที่จำเลยต้องรับผิดชอบต่อโจทก์ โจทก์จึงบังคับจำนองแก่จำเลยมิได้ (เนติฯ ๖๐)

กรณีที่โจทก์ที่ ๒ ตัวการซึ่งยังไม่เปิดเผยชื่อแสดงตนให้ปรากฏและเข้ารับเอาสัญญาจำนองซึ่งโจทก์ที่ ๑ (กรรมการผู้มีอำนาจของโจทก์ที่ ๒) ได้ทำไว้แทนตน โจทก์ที่ ๒ มีสิทธิกระทำได้

ฎ.๒๓๖๑/๔๕ โจทก์ที่ ๑ เป็นกรรมการผู้มีอำนาจกระทำนิติกรรมแทนโจทก์ที่ ๒ การที่โจทก์ที่ ๑ รับจำนองที่ดินจากจำเลยเพื่อเป็นประกันหนี้เงินกู้ที่จำเลยกู้ยืมไปจากโจทก์ที่ ๒ เป็นการกระทำแทนโจทก์ที่ ๒ แม้ตามหนังสือสัญญาจำนองระบุชื่อโจทก์ที่ ๑ เป็นผู้รับจำนองเท่านั้น โดยไม่ได้ระบุว่ากระทำการแทนโจทก์ที่ ๒ ก็เป็นกรณีที่โจทก์ที่ ๒ ตัวการซึ่งยังไม่เปิดเผยชื่อแสดงตนให้ปรากฏและเข้ารับเอาสัญญาจำนองซึ่งโจทก์ที่ ๑ ได้ทำไว้แทนตน ซึ่งโจทก์ที่ ๒ มีสิทธิกระทำได้ตาม มาตรา ๘๐๖ และเป็นกรณีที่ไม่อยู่ในบังคับของมาตรา ๘๕๘ วรรคหนึ่ง ที่การตั้งตัวแทนเพื่อทำสัญญาจำนองเป็นหนังสือ ดังนั้น แม้การตั้งตัวแทนของโจทก์ที่ ๒ เพื่อทำสัญญาจำนองกับจำเลยจะมีได้ทำเป็นหนังสือ แต่เมื่อสิทธิของโจทก์ที่ ๒ ตามสัญญาจำนองเป็นสิทธิที่มีอยู่ในฐานะตัวการที่ไม่เปิดเผยชื่อตามมาตรา ๘๐๖ โจทก์ที่ ๒ จึงมีอำนาจฟ้องบังคับจำนองได้



๑. บททั่วไป (มาตรา ๗๐๒ – ๗๒๓)

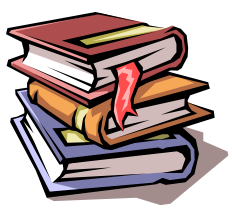
๑) คู่สัญญา จำนองว่าทำตามแบบหรือไม่ มีหนี้ประธานสมบูรณ์หรือไม่

มีข้อตกลงบังคับได้หรือไม่

(๑) สัญญาจำนองทำตามแบบหรือไม่

(๒) สัญญาจำนองมีหนี้ประธานสมบูรณ์หรือไม่

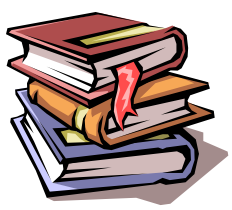
(๓) สัญญาจำนองมีข้อตกลงครบถ้วนและใช้ได้ทุกข้อหรือไม่



(๑) สัญญาจ้างทำตามแบบหรือไม่

สัญญาจ้างไม่ทำตามแบบตกเป็นโมฆะ แต่ที่ต้องระวังแม้สัญญาจ้างทำตามแบบ แต่ต่อมา มีการทำสัญญาตกลงเพิ่มวงเงินจ้างแล้วไม่ไปจดทะเบียน สัญญาเพิ่มวงเงินจ้างตกเป็นโมฆะ

ข้อสอบเนติฯ ภาคหนึ่ง สมัยที่ ๕๒ ข้อ ๕ ธงคำตอบ...แม้ต่อมา นายธงและธนาคารสยามพาณิชย์ จำกัด ทำสัญญาเพิ่มจำนวนเงินจ้างอีก ๒๐๐,๐๐๐ บาท ก็ตาม แต่เมื่อไม่ได้จดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ ไม่ถูกต้องตามแบบที่มาตรา ๗๑๔ กำหนด สัญญาเพิ่มจำนวนเงินจ้างจึงเป็นโมฆะ...



(๑) สัญญาจ้างทำตามแบบหรือไม่

ต้องทำเป็นหนังสือหมายถึงคู่สัญญาต้องลงลายมือชื่อในหนังสือ

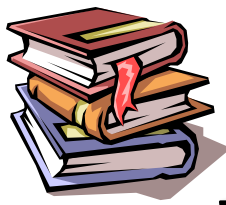
สัญญาจ้างทั้งสองฝ่ายเทียบคำพิพากษาศาลฎีกาต่อไปนี้

ฎ.๘๐๑๑/๒๕๔๘ สัญญาเช่าซื้อไม่ได้ทำเป็นหนังสือเป็นโมฆะ

ตามมาตรา ๕๗๒วรรคสอง หมายถึง เจ้าของทรัพย์สินผู้ให้เช่าซื้อ

และผู้เช่าซื้อจะต้องลงลายมือชื่อในหนังสือสัญญาเช่าซื้อด้วยกัน

ทั้งสองฝ่าย

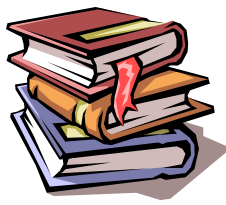


(๑) สัญญาจ้างทำตามแบบหรือไม่

มอบโฉนดที่ดินไว้พร้อมด้วยใบมอบอำนาจแต่เมื่อไม่ได้มีการจดทะเบียนจ้างให้ถูกต้อง

สัญญาจ้างจึงเป็นโมฆะ และสัญญาจะจ้างมีขึ้นไม่ได้ตามกฎหมาย

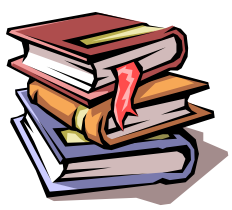
ฎ.๒๒๙๖/๒๕๓๘ การที่จำเลยมอบโฉนดที่ดินพร้อมด้วยใบมอบอำนาจและเอกสารอื่นให้
แก่โจทก์เพื่อจดทะเบียนจ้างประการนี้ขายลดเช็ก แม้จะมีข้อกำหนดให้นำไปจดทะเบียน
จ้างได้หลังจากเรียกเก็บเงินตามเช็กไม่ได้ก็ตาม แต่ก็เป็นเรื่องที่จำเลยมีเจตนาที่จะเอา
ทรัพย์สินจ้างเป็นประกันนั่นเอง เมื่อไม่ได้มีการจดทะเบียนจ้างให้ถูกต้อง
สัญญาจ้างจึงเป็นโมฆะ และ ป.พ.พ.บรรพ ๓ อันเป็นเอกเทศสัญญาไม่ได้บัญญัติให้มี
สัญญาในลักษณะซึ่งจะเป็นสัญญาจะจ้างได้ เมื่อสัญญาจ้างเป็นโมฆะและ
สัญญาจะจ้างมีขึ้นไม่ได้ตามกฎหมาย โจทก์จึงไม่มีอำนาจฟ้องบังคับให้จำเลย
จดทะเบียนจ้างที่ดินเพื่อประกันหนี้ขายลดเช็ก (พษ.๔๖)



(๑) สัญญาจ้างทำตามแบบหรือไม่

มอบโฉนดที่ดินไว้เป็นประกันแต่ไม่เป็นจ้างและไม่มียกยัดหน้าวง แต่เมื่อมีข้อตกลงตามหนังสือสัญญา
ระบุให้ผู้ให้กู้มียกยัดทรัพย์สินพิพาทไว้เป็นประกันจนกว่าผู้กู้จะชำระหนี้ ผู้กู้ไม่มีสิทธิขอโฉนดที่ดินคืนจนกว่า
จะได้ชำระหนี้ เว้นแต่ไม่มีหลักฐานแห่งการกู้ยืมเงินเป็นหนังสือ

ฎ.๖๖๖๔/๒๕๕๖ แม้จำเลยในฐานะผู้ให้กู้ยืมจะไม่มีสิทธิยึดหน้าวงโฉนดที่ดินไว้ตาม มาตรา ๒๔๑ เพราะหนี้เงินกู้
ไม่เกี่ยวกับตัวทรัพย์สินพิพาท แต่เมื่อข้อตกลงตามสัญญาระบุให้ผู้ให้กู้มียกยัดทรัพย์สินพิพาทไว้เป็นประกันจนกว่า
ผู้กู้จะชำระหนี้เป็นข้อตกลงที่คู่สัญญาสมัครใจทำกันไว้ ไม่ขัดต่อกฎหมายหรือความสงบเรียบร้อยของประชาชน
ย่อมมีผลบังคับ ผู้ให้กู้จึงมีสิทธิยึดทรัพย์สินที่นำมาประกันไว้จนกว่าผู้กู้จะชำระหนี้ตามสัญญา โจทก์จึงไม่มีสิทธิ
ขอโฉนดที่ดิน และหนังสือสัญญาเงินคืนจนกว่าโจทก์จะได้ชำระหนี้ให้แก่จำเลย



(๑) สัญญาจ้างการทำตามแบบหรือไม่

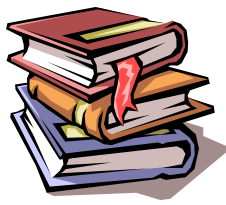
ฎ.๓๘๗๔/๒๕๔๘ มาตรา ๖๕๓ วรรคหนึ่ง ที่ว่า
จะฟ้องร้องให้บังคับคดีไม่ได้ นั้น หมายความว่า
รวมถึงการห้ามมิให้ยกขึ้นต่อสู้คดีด้วย เมื่อ
การกู้ยืมเงิน ๕,๐๐๐,๐๐๐ บาท ที่จำเลยอ้างว่า
โจทก์กับ ร. ร่วมกันกู้ยืมจากจำเลยนั้นไม่มี
หลักฐานแห่งการกู้ยืมเป็นหนังสือ จำเลยจึงไม่
อาจอ้างการกู้ยืมเงินดังกล่าวขึ้นต่อสู้โจทก์เพื่อ
ยึดถือโฉนดที่ดินของโจทก์ไว้ได้

การจดทะเบียนจำนองที่ทำขึ้นโดยอาศัยหนังสือมอบอำนาจที่เพียงแต่ลงชื่อให้ไว้
ถ้าตรงตามความประสงค์ก็ทำได้ แต่ต้องทำก่อนมีการเพิกถอนความประสงค์นั้น

ฎ.๑๕๓๑/๒๕๑๘ การที่จำเลยเซ็นหนังสือมอบอำนาจที่ยังมิได้กรอกข้อความให้ไว้ในวันทำสัญญาค้ำประกัน พร้อมกับมอบโฉนดที่ดินของจำเลยให้ไว้ประกันด้วยนั้น ย่อมแสดงว่าจำเลยยินยอมให้เอาที่ดินของจำเลยนั้นตราเป็นประกันชำระหนี้ได้ด้วย ฉะนั้น หากมีการกรอกข้อความในหนังสือมอบอำนาจให้ทำจำนองแม้จะกระทำภายหลังก็ถือว่าข้อความนั้นตรงตามความประสงค์ของจำเลยแล้ว แต่ทั้งนี้การทำจำนองต้องกระทำเสียก่อนที่จำเลยเพิกถอนความประสงค์นั้น การที่โจทก์นำหนังสือมอบอำนาจของจำเลยมากรอกข้อความขึ้นในภายหลังแล้วนำไปทำจำนองนั้น เมื่อกระทำหลังจากที่จำเลยขอถอนการค้ำประกันและขอคืนโฉนดแล้วจึงหาใช้ความประสงค์ของจำเลยไม่ ฉะนั้น การจำนองที่กระทำขึ้นโดยอาศัยหนังสือมอบอำนาจที่จำเลยเพียงแต่ลงชื่อให้ไว้ แต่ไม่ประสงค์จะผูกพันต่อไปแล้ว จึงหาผูกมัดจำเลยไม่ จำเลยไม่ต้องรับผิดชอบตามสัญญาจำนองดังกล่าวนี้ (พช.๔๕)

มาตรา ๓๐๖ วรรคหนึ่ง บัญญัติเพียงแต่ว่าการโอนสิทธิเรียกร้องจะต้องทำเป็นหนังสือจึงจะสมบูรณ์
หาได้กำหนดบังคับไม่ว่าจะต้องนำความไปจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่

ฎ.๒๒๖๐/๒๕๖๒ มาตรา ๓๐๖ วรรคหนึ่ง บัญญัติเพียงแต่ว่าการโอนสิทธิเรียกร้องจะต้องทำเป็นหนังสือ
จึงจะสมบูรณ์ หาได้กำหนดบังคับไม่ว่าจะต้องนำความไปจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ เมื่อการโอน
สิทธิเรียกร้องได้ทำตามแบบพิธีการ ด้วยการทำเป็นหนังสือและบอกกล่าวการโอนไปยังลูกหนี้เป็นการ
ถูกต้องสมบูรณ์ตามมาตรา ๓๐๖ วรรคหนึ่งแล้ว ประกอบกับการโอนสิทธิเรียกร้องคือการโอนหนี้ประนา
ระหว่างเจ้าหนี้เดิมกับลูกหนี้ และเมื่อได้โอนสิทธิเรียกร้องหรือโอนหนี้ดังกล่าวไปย่อมเกิดผลในทางกฎหมาย
ทำให้สิทธิจำนอง สิทธิจำนำ หรือหลักประกันทางธุรกิจที่มีอยู่เกี่ยวพันกับสิทธิเรียกร้อง สิทธิอันเกิดขึ้นแต่
การค้ำประกันที่ได้ให้ไว้เพื่อสิทธิเรียกร้องย่อมตกไปได้แก่ผู้รับโอนตามมาตรา ๓๐๕ วรรคหนึ่ง โดยเจ้าหนี้
ผู้รับโอนมีพักต้องทำสัญญาจำนอง สัญญาจำนำ กับลูกหนี้เป็นฉบับใหม่อีก สิทธิดังกล่าวก็มีผลใช้บังคับ
ระหว่างกันได้ อันแตกต่างไปจากกรณีของการก่อหนี้สัญญาจำนองปกติทั่วไป ซึ่งต้องทำตามแบบที่กฎหมาย
กำหนดคือต้องทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ตามมาตรา ๓๑๔



๑. บททั่วไป (มาตรา ๗๐๒ – ๗๒๓)

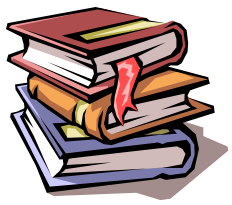
๑) คู่สัญญา จำนองว่าทำตามแบบหรือไม่ มีหนี้ประธานสมบูรณ์หรือไม่

มีข้อตกลงบังคับได้หรือไม่

(๑) สัญญาจำนองทำตามแบบหรือไม่

(๒) สัญญาจำนองมีหนี้ประธานสมบูรณ์หรือไม่

(๓) สัญญาจำนองมีข้อตกลงครบถ้วนและใช้ได้ทุกข้อหรือไม่



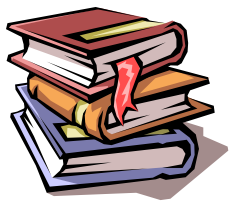
(๒) สัญญาจ้างจะมีหนี้ประธานสมบูรณ์หรือไม่

จ้างนั้นจะมีได้แต่เฉพาะเพื่อหนี้อันสมบูรณ์

หลักเกณฑ์ทำนองเดียวกับผู้ค้ำประกันตามมาตรา

๖๘๑ หนี้ประธานที่เป็นโมฆะ เช่น การทำสัญญาจ้าง
การเช่าซื้อที่ไม่ได้ทำสัญญาเช่าซื้อเป็นหนังสือซึ่งเป็นโมฆะ

ผู้จ้างย่อมไม่ต้องรับผิดชอบ เพราะจ้างจะมีได้แต่เฉพาะ
เพื่อหนี้อันสมบูรณ์



(๒) สัญญาจ้างจะมีหนี้ประธานสมบูรณ์หรือไม่

ฎ.๕๐๕๑/๒๕๓๘ เมื่อสัญญาจะซื้อขายตกเป็นโมฆะ

สัญญาจ้างเพื่อประกันสัญญาจะซื้อขายจึงไม่อาจ

บังคับได้เพราะสัญญาจ้างจะมีได้เฉพาะเพื่อหนี้อัน

สมบูรณ์ตาม มาตรา ๗๐๗ ประกอบด้วยมาตรา

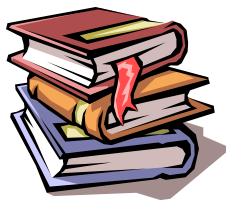
๖๘๑ ดังนั้น จึงไม่อาจบังคับตามสัญญาจะซื้อขาย

และสัญญาจ้างได้



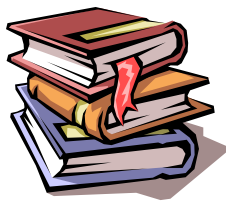
- กู้ยืมเงิน

สัญญากู้ยืมเงินเป็นสัญญาใช้สิ่งเปลี่ยนแปลงอย่างหนึ่ง
ย่อมบริบูรณ์ต่อเมื่อส่งมอบเงินที่กู้ยืม ตราบใดที่ยัง
ไม่มีการส่งมอบเงินกู้ยืมตราบนั้นสัญญากู้ยืมเงินก็ยัง
ไม่บริบูรณ์หรือไม่สมบูรณ์ ส่งมอบเพียงใดสมบูรณ์
เพียงนั้น ซึ่งเป็นคนละเรื่องกับการมีหลักฐานการกู้ยืม
ถ้ามีการส่งมอบเงินที่กู้ยืมแม้ไม่มีหลักฐานการกู้ยืม
หนี้เงินกู้ยืมก็สมบูรณ์และมีประกันในหนี้เงินกู้ยืม
ดังกล่าวได้แล้ว ส่วนจะฟ้องร้องกันได้อย่างไร
เป็นอีกเรื่องหนึ่ง



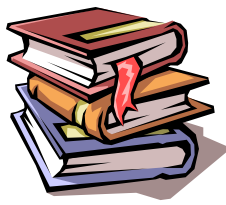
(๒) สัญญาจำนองมีหนี้ประธานสมบูรณ์หรือไม่

แต่ต้องระวัง สำหรับกรณีการกู้ยืมเงินแม้การกู้ยืมเงิน
ขาดหลักฐานตามกฎหมายก็เพียงพอห้ามมิให้ฟ้องร้อง
บังคับคดีเอากับผู้กู้เท่านั้น เมื่อหนี้การกู้ยืมเงินมีอยู่จริง
และสมบูรณ์เพียงใด ย่อมมีการค้ำประกันหรือการจำนอง
ได้เพียงนั้น และต้องอย่าลืมว่า กรณีนี้ผู้ค้ำประกัน
มีสิทธิยกข้อต่อสู้ของลูกหนี้ว่าไม่มีหลักฐานการ
กู้ยืมเงินขึ้นต่อสู้เจ้าหนี้ได้ตามมาตรา ๖๕๔ อันจะส่งผล
ให้ผู้ค้ำประกันไม่ต้องรับผิดชอบ แต่ผู้จำนองไม่มีสิทธิยกข้อต่อสู้
ดังกล่าวยังต้องรับผิดชอบ (เนติ ๔๗, ๔๘)



(๒) สัญญาจำนองมีหนี้ประธานสมบูรณ์หรือไม่

ฎ.๑๖๐๔/๒๕๓๖ จำเลยที่ ๒ และที่ ๓ จดทะเบียนจำนองที่ดินเป็นประกัน
หนี้เงินกู้ของจำเลยที่ ๑ แม้การกู้ยืมเงินขาดหลักฐานตามกฎหมายก็เพียง
ต้องห้ามมิให้ฟ้องร้องบังคับคดีเอากับจำเลยที่ ๑ เท่านั้น เมื่อหนี้การกู้ยืมเงิน
ระหว่างโจทก์กับจำเลยที่ ๑ มีอยู่จริงและสมบูรณ์ตามกฎหมาย ย่อมมีการ
จำนองเป็นประกันได้ตามมาตรา ๗๐๗, ๖๘๑ เมื่อโจทก์ยังไม่ได้รับชำระหนี้
โจทก์ย่อมบังคับเอากับผู้จำนองได้ (เนติ ๔๗)



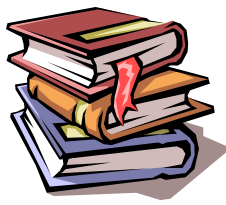
(๒) สัญญาจ้างนี้มีประธานสมบูรณ์หรือไม่

ฎ.๒๘๕๗/๒๕๕๐ สัญญาจ้างงระบุจำนวนเงิน ๑๘๖,๐๐๐ บาท
แม้ข้อเท็จจริงรับฟังได้ตามที่จำเลยให้การต่อสู้ว่า จำเลยกู้เงินโจทก์
เพียง ๑๕๐,๐๐๐ บาท ก็เป็นเรื่องที่ศาลจะต้องชี้ขาดตัดสินให้จำเลย
รับผิดชอบในจำนวนหนี้เท่าที่มีอยู่จริงและสิทธิของโจทก์ที่จะบังคับ
ตามสัญญาจ้างซึ่งเป็นหนี้อุปกรณ์ก็ย่อมมีอยู่เพียงเท่าที่จำเลย
จะต้องรับผิดชอบตามสัญญากู้เงิน สัญญาจ้างงหาได้ตกเป็นโมฆะ
(เนติ ๖๖)



ส่งมอบเงินที่กู้ยืมภายหลังได้

ฎ.๑๕๗๕/๒๕๕๒ แม้การจดทะเบียนจำนองและจดทะเบียน
ขึ้นเงินจำนองเป็นประกันหนี้จะทำขึ้นก่อนเวลาที่โจทก์จะ
ส่งมอบเงินกู้ทั้ง ๒ จำนวนแก่จำเลยที่ ๑ ก็ตาม แต่เมื่อต่อมา
โจทก์มอบเงินกู้ทั้ง ๒ จำนวนแก่จำเลยที่ ๑ หลังจากทำสัญญา
จำนองกันดังกล่าว หนี้เงินกู้ในส่วนนั้นก็สมบูรณ์ การจำนอง
เป็นประกันการชำระหนี้ดังกล่าวล่วงหน้าจึงบังคับแก่กันได้

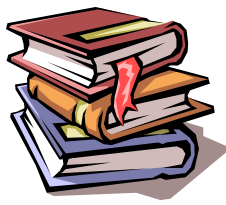


(๒) สัญญาจำนองมีหนี้ประธานสมบูรณ์หรือไม่

ถ้าไม่ได้รับเงินกู้เลยแม้มีหลักฐานการกู้ยืม หนี้เงินกู้ก็ไม่สมบูรณ์

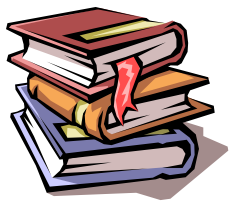
ถือว่าไม่มีมูลหนี้ที่ผู้ค้ำประกันและผู้จำนองต้องรับผิดชอบ

ฎ.๗๘๕๕/๒๕๕๘ จำเลยทำสัญญาจำนองระบุว่ากู้ยืมเงินจากโจทก์ไว้เป็นประกัน แต่จำเลยมิได้รับเงินกู้ตามสัญญาจำนองซึ่งให้ถือว่าเป็นหลักฐานการกู้ยืม จำเลยจึงไม่ต้องรับผิดชอบชำระเงินพร้อมดอกเบี้ยตามสัญญาจำนองตามฟ้องแก่โจทก์ เมื่อโจทก์มิได้เป็นเจ้าของหนี้ในมูลหนี้ที่จำเลยจำนองที่ดินเป็นประกัน สัญญาจำนองจึงไม่มีมูลหนี้ที่จำเลยต้องรับผิดชอบต่อโจทก์ ดังนั้น โจทก์จึงบังคับจำนองแก่จำเลยมิได้



(๒) สัญญาจ้างนี้มีหนี้ประธานสมบูรณ์หรือไม่

ฎ.๔๓๗๒/๒๕๔๕ การที่โจทก์นำเงินดอกเบี้ย ๖๐,๐๐๐ บาท ที่จำเลยค้างชำระซึ่งเป็น ดอกเบี้ยเกินอัตราผิดกฎหมายไปรวมเข้ากับต้นเงิน ๓๐๐,๐๐๐ บาท ที่กู้ยืมนั้น แสดงว่าโจทก์และจำเลยมีเจตนาที่จะแบ่งแยกการกู้เงินออกเป็นสองส่วน คือจำนวน ๓๐๐,๐๐๐ บาท และ ๖๐,๐๐๐ บาท เฉพาะนิติกรรมกู้ยืมส่วนที่เป็นดอกเบี้ย ๖๐,๐๐๐ บาท เท่านั้นที่ตกเป็นโมฆะ ส่วนนิติกรรมการกู้ยืมในส่วนจำนวน ๓๐๐,๐๐๐ บาท ยังคงสมบูรณ์อยู่ หนี้กู้ยืมระหว่างโจทก์จำเลยในส่วนนี้จึงเป็นหนี้ที่สมบูรณ์ จำเลยจดทะเบียนจ้างที่คืนเป็นประกันหนี้เงินกู้ในวงเงิน ๓๖๐,๐๐๐ บาท สัญญาจ้างดังกล่าวจึงมีผลบังคับได้ตามจำนวน หนี้ประธานที่สมบูรณ์คือ จำนวน ๓๐๐,๐๐๐ บาท เมื่อโจทก์บอกกล่าวบังคับจ้างแล้ว โจทก์ก็ย่อมมีสิทธิบังคับจ้างในหนี้ส่วนนี้ได้



(๒) สัญญาจ้างนี้มีขึ้นประธานสมบูรณ์หรือไม่

ข้อสังเกต มาตรา ๗๐๗ให้นำมาตรา ๖๘๑ มาใช้โดยอนุโลม

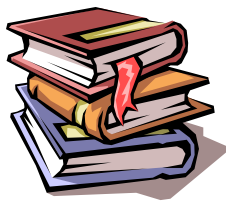
แต่ไม่มีบทบัญญัติใดให้นำมาตรา ๖๘๕/๑ มาใช้กับการจ้าง

ด้วย จึงมีปัญหว่า ถ้าสัญญาจ้างระบุรายละเอียดแตกต่าง

หรือไม่ครบถ้วนตามที่บัญญัติไว้ในมาตรา ๖๘๑ วรรคสองหรือ

วรรคสาม ผลจะเป็นโมฆะหรือไม่ ทั้งนี้ คงต้องรอคำวินิจฉัย

ของศาลฎีกาต่อไป



๑. บททั่วไป (มาตรา ๗๐๒ – ๗๒๓)

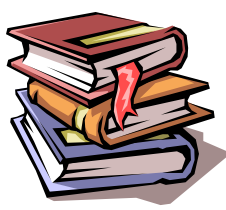
๑) คู่สัญญา จำนองว่าทำตามแบบหรือไม่ มีหนี้ประธานสมบูรณ์หรือไม่

มีข้อตกลงบังคับได้หรือไม่

(๑) สัญญาจำนองทำตามแบบหรือไม่

(๒) สัญญาจำนองมีหนี้ประธานสมบูรณ์หรือไม่

(๓) สัญญาจำนองมีข้อตกลงครบถ้วนและใช้ได้ทุกข้อหรือไม่



(๓) สัญญาจ้างต้องมีข้อตกลงครบถ้วนและใช้ได้ทุกข้อหรือไม่

ข้อตกลงในสัญญาจ้างต้องมี ๒ ส่วนที่สำคัญ คือ

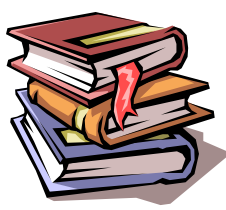
(ก) ต้องระบุวงเงินจ้าง (มาตรา ๗๐๘)

(ข) ต้องระบุทรัพย์สินจ้าง (มาตรา ๗๐๔)

นอกจากนี้ข้อตกลงที่ฝ่าฝืนหรือแตกต่างจากกฎหมายตาม

มาตรา ๗๑๑, ๗๑๔/๑, ๗๒๗/๑ จะไม่สมบูรณ์หรือเป็นโมฆะ

เฉพาะข้อตกลงนั้น



(ก) ต้องระบุงเงินจำนอง (มาตรา ๗๐๘)

ฎ.๒๑๘๑๕/๒๕๕๖ จำเลขที่ ๕ จำนองที่คินเพื่อประกันหนี้ของจำเลขที่ ๑ โดยจำกัวงเงินไม่เกิน ๑๔,๐๐๐,๐๐๐ บาท

พร้อมคอกเบี้ยและหนี้อุปกรณ จำเลขที่ ๕ จึงมีความรับผิดชอบตามสัญญาจำนองดังกล่าวในวงเงิน ๑๔,๐๐๐,๐๐๐ บาท

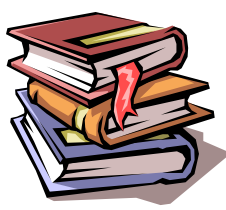
พร้อมคอกเบี้ยและหนี้อุปกรณตามสัญญาจำนองเท่านั้น แม้จะมีข้อตกลงต่อท้ายสัญญาจำนองที่ว่า การกำหนด

ต้นเงินตามสัญญาจำนองไม่เป็นการคดสิทธิผู้รับจำนองที่จะบังคับจำนองสำหรับต้นเงินที่เกินวงเงินตามสัญญา

จำนองไม่ว่าด้วยเหตุใดๆ นั้น เป็นข้อตกลงที่ทำให้สัญญาจำนองไม่มีจำนวนเงินที่แน่นอน หรือไม่มีจำนวน

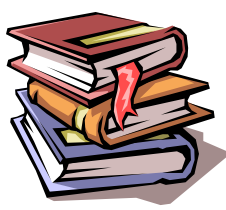
ขั้นสูงสุดที่ได้เอาทรัพย์สินจำนองตราไว้เป็นประกัน จึงฝ่าฝืนมาตรา ๗๐๘ และเป็นช่องทางให้หลีกเลี่ยงการ

เสียค่าธรรมเนียมในการจดทะเบียนจำนองจึงตกเป็นโมฆะ ข้อตกลงส่วนนี้จึงไม่มีผลใช้บังคับ



(ก) ต้องระบุงเงินจำนอง (มาตรา ๗๐๘)

ข้อสอบเนติฯ ภาคหนึ่ง สมัยที่ ๕๒ ข้อ ๕ รงคำตอบ สัญญาจำนองระหว่างนายรงกับธนาคารสยามพาณิชย์ จำกัด (ข้อ ๑. ระบุงจำนองเป็นประกันหนี้จำนอง ๑,๐๐๐,๐๐๐ บาท ข้อ ๒. จำนองดังกล่าวไม่เป็นการตัดสิทธิ ธนาคารสยามพาณิชย์ จำกัด ที่จะบังคับจำนองสำหรับต้นเงินที่เกิน ๑,๐๐๐,๐๐๐ บาท) ข้อ ๑. ระบุงจำนองเงิน จำนองไว้เป็นเงินไทยและมีจำนองแน่นอนชอบด้วย ป.พ.พ.มาตรา ๗๐๘ จึงมีผลใช้บังคับได้ ส่วนสัญญาข้อ ๒. ไม่ได้ระบุงจำนองเงินแน่นอนหรือจำนองขั้นสูงสุด ไม่ชอบด้วยมาตรา ๗๐๘ ซึ่งเป็นกฎหมายอันเกี่ยวกับความสงบเรียบร้อยของประชาชนจึงเป็นโมฆะ แม้ต่อมานายรงและธนาคารสยามพาณิชย์ จำกัด ทำสัญญาเพิ่ม จำนองเงินจำนองอีก ๒๐๐,๐๐๐ บาท ก็ตาม แต่เมื่อไม่ได้จดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ ไม่ถูกต้องตามแบบ ที่มาตรา ๗๑๔ กำหนด สัญญาเพิ่มจำนองเงินจำนองจึงเป็นโมฆะ...



(ข) ต้องระบุทรัพย์สินจำนอง (มาตรา ๗๐๔)

สัญญาจำนองต้องระบุทรัพย์สินที่จำนองตามมาตรา ๗๐๔

และทรัพย์สินที่จำนองต้องเป็นอสังหาริมทรัพย์หรือ

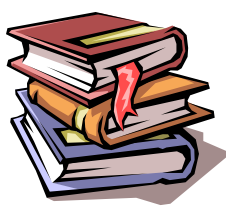
อสังหาริมทรัพย์พิเศษหรืออสังหาริมทรัพย์เฉพาะการที่กฎหมาย

บัญญัติเป็นพิเศษให้จำนองได้ตามมาตรา ๗๐๓ เท่านั้น

ผู้ที่จะนำมาจำนองต้องเป็นเจ้าของเท่านั้นตามมาตรา ๗๐๕

และทรัพย์สินชิ้นเดียวกันจำนองไปแล้วก็ยังเอาไปจำนองอีก

ก็ได้ตามมาตรา ๗๑๒



(ข) ต้องระบุทรัพย์สินจำนอง (มาตรา ๗๐๔)

ทรัพย์สินเดียวจำนองแล้วจำนองอีกก็ได้ถึงแม้จะมีข้อห้ามก็ตาม

ตามมาตรา ๗๑๒ แต่ผู้รับจำนองคนใดรับจำนองก่อนจะได้รับใช้หนี้ก่อน

ข้อสอบเนติฯ ภาคหนึ่ง สมัยที่ ๕๒ ข้อ ๕ ธงคำตอบ...นายธงมีสิทธิตาม

มาตรา ๗๑๒ ที่จะจำนองที่ดินต่อนายชัย แม้จะมีสัญญาจำนองระหว่าง

นายธงกับธนาคารสยามพาณิชย์ จำกัด ข้อ ๓. ห้ามไว้ก็ตาม นายชัยจึงเป็น

เจ้าหนี้เงินกู้ ๕๐๐,๐๐๐ บาท โดยมีจำนองเป็นประกันเต็มจำนวน...



นอกจากผู้เป็นเจ้าของแล้วใครอื่นจะจำนองไม่ได้ (มาตรา ๗๐๕)

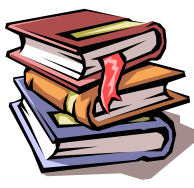
ฎ.๑๙๖/๒๕๖๔ โจทก์เป็นผู้มีสิทธิครอบครองในที่ดินพิพาท
จำเลยที่ ๑ ถึงที่ ๓ ไม่มีสิทธิในที่ดินพิพาท จึงไม่มีสิทธิขอรับ
โอนมรดกที่ดินพิพาทมาเป็นของตน...ไม่มีสิทธินำที่ดินพิพาท
ไปขายแก่จำเลยที่ ๔ และจำเลยที่ ๔ ไม่มีสิทธินำที่ดินไปขายแก่
จำเลยที่ ๕ กับจำเลยที่ ๕ ไม่มีสิทธินำที่ดินพิพาทไปจดทะเบียน
จำนองแก่จำเลยที่ ๖ เนื่องจากจำเลยที่ ๔ และที่ ๕ ไม่มีสิทธิ
ครอบครองในที่ดินพิพาทเพราะรับโอนมาจากผู้ไม่มีสิทธิตาม
หลักกฎหมายผู้รับโอนไม่มีสิทธิดีกว่าผู้โอน และจำเลยที่ ๕ ไม่ใช่
เจ้าของที่ดินพิพาทตาม ม.๗๐๕ แม้จำเลยที่ ๖ รับจำนองไว้โดย
สุจริตและเสียค่าตอบแทนก็ไม่มีผลผูกพัน



**ถ้าเจ้าของไม่ประมาทเดินเลื้อ เช่น ถูกปลอมลายมือชื่อในหนังสือ
มอบอำนาจ แม้ผู้รับจำนองสุจริต จำนองก็ไม่ผูกพัน**

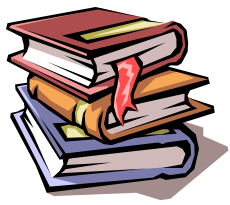
ฎ.๑๔๔๕๒/๒๕๕๖ ลายมือชื่อในหนังสือมอบอำนาจเป็นลายมือชื่อปลอม
ล่ำฟังเพียงโจทก์มอบต้นฉบับโฉนดที่ดิน สำเนาทะเบียนบ้าน และสำเนา
บัตรประจำตัวประชาชนให้จำเลยที่ ๑ ไปขอสินเชื่อจากสถาบันการเงิน
ไม่อาจฟังได้ว่าเป็นความประมาทเดินเลื้ออย่างร้ายแรง ดังนั้น เมื่อจำเลย
ที่ ๑ ไม่ใช่เจ้าของที่ดินจึงไม่อาจจำนองที่ดินพิพาทแก่จำเลยที่ ๒ ได้ตาม
มาตรา ๗๐๕ การจำนองที่ดินพิพาทระหว่างจำเลยที่ ๑ และที่ ๒ ไม่ผูกพัน
โจทก์ซึ่งเป็นเจ้าของที่แท้จริง แม้จำเลยที่ ๒ จะรับจำนองไว้โดยสุจริตและ
เสียค่าตอบแทนก็ตาม

ฎ.๕๕๕/๒๕๖๔ จำเลยที่ ๑ ถึงที่ ๔ ร่วมกันปลอมลายมือชื่อโจทก์ในหนังสือมอบอำนาจ และเอกสารประกอบการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมให้จำเลยที่ ๓ เป็นผู้รับมอบอำนาจ ไปจดทะเบียนโอนขายที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างพิพาทแก่จำเลยที่ ๑ และที่ ๒ โดยไม่ชอบ จำเลยที่ ๑ และที่ ๒ ย่อมไม่ใช่เจ้าของที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างพิพาทไม่มีสิทธินำที่ดิน พร้อมสิ่งปลูกสร้างพิพาทไปจดทะเบียนจำนองแก่จำเลยที่ ๕ การจำนองต้องห้ามตาม ม.๗๐๕ ดังนั้น การจำนองจึงไม่มีผลผูกพันโจทก์ผู้เป็นเจ้าของโดยไม่ต้องคำนึงว่าจำเลย ที่ ๕ รับจำนองโดยสุจริตและเสียค่าตอบแทนหรือไม่ จำเลยที่ ๕ ไม่ได้ทรัพย์สินจำนอง ในที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง ไม่อาจโอนสิทธิการรับจำนองให้แก่จำเลยร่วมได้เป็นไปตาม หลักที่ว่า ผู้รับโอนไม่มีสิทธิดีกว่าผู้โอน โจทก์ซึ่งเป็นเจ้าของแท้จริงมีอำนาจฟ้องขอให้ เพิกถอนนิติกรรมจำนองและโอนสิทธิการรับจำนองที่ไม่ชอบนั้นเสียได้ (ฎ.๑๘๒/๒๕๖๔)



นอกจากผู้เป็นเจ้าของแล้วใครอื่นจะจำนองไม่ได้ (มาตรา ๗๐๕)

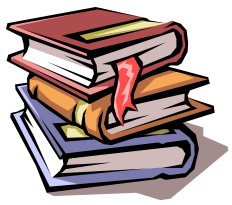
ข้อสอบเนติฯ ภาคหนึ่ง สมัยที่ ๒๕ ข้อ ๕ ธงคำตอบ นายขาวฟ้อง
นายดำ นายแดง ขอให้เพิกถอนการรับโอนมรดกที่ดินและสัญญาจำนอง
ได้ เพราะนายดำไม่ใช่ทายาทของผู้ตาย การที่นายดำไปขอรับโอนมรดก
ที่ดินได้แจ้งเท็จต่อเจ้าพนักงานที่ดิน จึงไม่ได้สิทธิทางทะเบียนมา
โดยชอบด้วยกฎหมาย นายขาวทายาทของผู้ตายมิได้รู้เห็นยินยอม และ
จะฟังว่านายขาวประมาทเลินเล่อก็ไม่ได้ เมื่อนายดำไม่ใช่เจ้าของ
นายดำจึงไม่มีสิทธิที่จะจำนองได้...



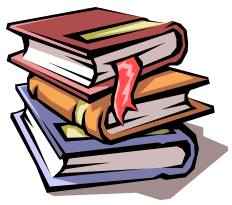
ถ้าเจ้าของประเภทเดินเล่แต่ผู้รับจำนองสุจริต จำนองยังตกติดไปกับ

ตัวทรัพย์สินจำนอง (แต่ถ้าผู้รับจำนองไม่สุจริตจำนองจะไม่ผูกพัน)

ฎ.๘๕๒๕/๒๕๔๒ (ป) ศาลฎีกาโดยมติที่ประชุมใหญ่เห็นว่า การที่โจทก์
ลงลายมือชื่อในหนังสือมอบอำนาจที่ยังไม่ได้กรอกข้อความ นับว่าเป็น
ความประเภทเดินเล่ โจทก์ไม่อาจยกความบกพร่องของหนังสือมอบ
อำนาจมายืนยันเป็นเหตุเสียหายแก่จำเลยที่ ๓ ซึ่งรับจำนองไว้โดยสุจริตได้



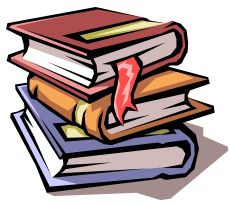
(ต่อ) และศาลฎีกาเห็นว่าถึงกระนั้นก็ดี เมื่อจำเลยที่ ๑ และที่ ๒ ร่วมกันกระทำการครั้งนี้ จำเลยที่ ๑ และที่ ๒ ต้องร่วมกันรับผิดชอบโจทก์ในหนี้จำนอง และจำเลยที่ ๑ ผู้เป็นลูกหนี้ ยังจะต้องรับผิดชอบต่อจำเลยที่ ๓ อยู่เช่นเดิม ข้อที่โจทก์ขอให้เพิกถอนนิติกรรมทุกฉบับที่เกิดขึ้น นั้น เห็นว่าเกินจำเป็นหากจะพิพากษาให้มีผลว่า ให้ที่ดินและบ้านพิพาทกลับเป็นของโจทก์ ก็น่าจะเพียงพอและเข้าใจง่ายในทางปฏิบัติ...พิพากษาแก้เป็นว่า ให้แก้ทะเบียนให้กรรมสิทธิ์ ที่ดินและบ้านพิพาทกลับคืนเป็นของโจทก์ แต่ให้จำนองที่จำเลยที่ ๓ มีอยู่เฉพาะเหนือที่ดิน และบ้านพิพาทตกติดไปกับที่ดินและบ้านพิพาท ให้จำเลยที่ ๑ และที่ ๒ ร่วมกันรับผิดชอบต่อ โจทก์ในจำนวนเงินที่โจทก์ต้องชำระให้จำเลยที่ ๓ เนื่องแต่ภาระจากหนี้จำนอง...



ฎ.๖๒๖ - ๖๒๗/๒๕๖๒ การที่โจทก์ที่ ๓ พนักงานของบริษัทจำเลยทำนิติกรรม
จดทะเบียนจำนองที่ดินพิพาทกับโจทก์ที่ ๑ และที่ ๒ เป็นผลโดยตรงจากการ
กระทำโดยประมาทเลินเล่ออย่างร้ายแรงของกรรมการผู้มีอำนาจของจำเลย
แม้การจดทะเบียนจำนองที่ดินพิพาทจะเป็นการนอกเหนือความประสงค์ของ
จำเลย จำเลยไม่อาจยกความประมาทเลินเล่ออย่างร้ายแรงของตนเองขึ้นต่อสู้
โจทก์ที่ ๑ และที่ ๒ ซึ่งเป็นบุคคลภายนอกที่กระทำการโดยสุจริต จำเลยจึงต้อง
ผูกพันและรับผิดชอบตามสัญญาจำนองที่โจทก์ที่ ๓ ทำกับโจทก์ที่ ๑ และที่ ๒ และ
ไม่อาจขอให้เพิกถอนนิติกรรมจำนองที่ดินพิพาทได้



ฎ.๖๓๕๑/๒๕๓๔ หลังจากที่จำเลยได้ทำการจำนองโดยชอบด้วยกฎหมายแล้ว การที่ผู้ร้องได้สิทธิครอบครอง (แย่งการครอบครองที่ดิน น.ส.๓ พืพาทมาเกิน ๑ ปี แล้ว) ก็ไม่เป็นเหตุให้สัญญาจำนองระงับสิ้นไปเพราะเหตุที่ทำให้สัญญาจำนองระงับมีปรากฏตามมาตรา ๗๔๔ และนอกจากนี้ในเรื่องจำนอง มาตรา ๗๐๒ วรรคสอง บัญญัติว่าผู้รับจำนองชอบที่จะได้รับชำระหนี้จากทรัพย์สินที่จำนองก่อนเจ้าหนี้สามัญมีพักต้องพิจารณาว่ากรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินจะได้โอนไปยังบุคคลภายนอกแล้วหรือไม่ แสดงให้เห็นว่าการจำนองเป็นทรัพย์สินที่ติดไปกับตัวทรัพย์สินที่จำนองผู้รับจำนองย่อมบังคับเอาแก่ตัวทรัพย์สินที่จำนองได้ เมื่อโจทก์บังคับคดีเอาแก่ทรัพย์สินที่จำนองแม้ผู้ร้องได้ครอบครองทรัพย์สินพิพาทจนได้สิทธิดีกว่าจำเลย โจทก์เป็นผู้รับจำนองโดยชอบด้วยกฎหมายย่อมมีสิทธิยึดทรัพย์สินจำนองเพื่อบังคับคดีได้ (เนติ ๖๗)

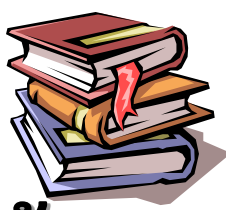


กรณีการครอบครองปรปักษ์

ฎ.๑๗๖๑๗/๒๕๕๕ แม้ฟังได้ตามฎีกาผู้ร้องว่า ผู้ร้องได้กรรมสิทธิ์ในที่ดินพิพาท โดยการครอบครองปรปักษ์และศาลมีคำสั่งรับรองแล้วก็ตาม แต่การได้กรรมสิทธิ์ของผู้ร้องได้มาภายหลังจากที่จำเลยที่ ๒ นำที่ดินพิพาทไปจดทะเบียนจำนองไว้แก่โจทก์โดยชอบด้วยกฎหมายแล้ว การจำนองจึงยังคงมีอยู่ในฐานะทรัพย์สินสิทธิ กรณีตามคำร้องไม่เป็นเหตุให้สัญญาจำนองระงับสิ้นไป โจทก์ย่อมมีสิทธิบังคับจำนองเอาแก่ที่ดินพิพาทได้ตามมาตรา ๗๐๒ วรรคสองและมาตรา ๗๔๔ ผู้ร้องจึงไม่มีสิทธิขอให้ปล่อยที่ดินพิพาท (เนติ ๖๕)

โจทก์ไม่อาจยกเอาเหตุโมฆียะที่โจทก์บอกอ้างนิติกรรมการโอนที่ดินพิพาทระหว่าง
โจทก์กับจำเลยที่ ๑ ขึ้นต่อสู้จำเลยที่ ๒ ผู้รับจำนองซึ่งเป็นบุคคลภายนอกได้

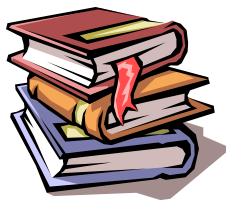
ฎ.๓๐๒๒/๒๕๖๒ โจทก์ทำนิติกรรมโอนที่ดินพิพาทให้แก่จำเลยที่ ๑ โดยถูกจำเลย
ที่ ๑ หลอกลวง การแสดงเจตนาทำนิติกรรมของโจทก์เกิดขึ้นเพราะถูกกลั่นแกล้งของ
จำเลยที่ ๑ อันเป็นโมฆียกรรม แต่นิติกรรมซึ่งเป็นโมฆียกรรมยังมีผลสมบูรณ์ใช้ได้
จนกว่าจะถูกบอกอ้างโดยชอบ ขณะที่จำเลยที่ ๑ จำนองที่ดินพิพาทต่อจำเลยที่ ๒
จำเลยที่ ๑ ยังมีชื่อเป็นเจ้าของจึงสมบูรณ์ใช้บังคับได้ตามกฎหมาย แม้ที่ดินพิพาท
จะได้โอนกลับไปเป็นของโจทก์ในภายหลังจากการจำนองนั้นแล้ว นิติกรรมจำนอง
ที่จำเลยที่ ๑ ก่อไว้ย่อมตกติดมาด้วย โจทก์ไม่อาจยกเอาเหตุโมฆียะที่โจทก์บอกอ้าง
นิติกรรมการโอนที่ดินพิพาทระหว่างโจทก์กับจำเลยที่ ๑ ขึ้นต่อสู้จำเลยที่ ๒ ซึ่งเป็น
บุคคลภายนอกได้ตามมาตรา ๑๖๐ ประกอบมาตรา ๑๓๒๕ โจทก์ไม่มีสิทธิขอให้
เพิกถอนนิติกรรมจำนองที่ดินพิพาทที่จำเลยที่ ๒ รับจำนองไว้



(๓) สัญญาจำนองมีข้อตกลงครบถ้วนและใช้ได้ทุกข้อหรือไม่

ข้อตกลงที่ฝ่าฝืนหรือแตกต่างจากมาตรา ๗๑๑, ๗๑๔/๑, ๗๒๗/๑ จะไม่สมบูรณ์หรือเป็นโมฆะเฉพาะข้อตกลงนั้น

กรณีตามมาตรา ๗๑๑ หมายถึง ข้อตกลงที่ตกลงกันตั้งแต่ก่อนถึงกำหนดชำระหนี้ว่า ถ้าไม่ชำระหนี้ให้ผู้รับจำนองเป็นเจ้าของทรัพย์สินจำนอง เฉพาะข้อตกลงนั้นไม่สมบูรณ์ แต่ถ้าตกลงกันภายหลังจากหนี้ถึงกำหนดชำระหนี้แล้วสมบูรณ์ใช้ได้ แต่ทั้งนี้ต้องระวังหากหนี้ประธานเป็นหนี้เงินกู้หากมีการตกลงโอนที่ดินที่ใช้หนี้เงินกู้โดยไม่คำนึงถึงราคาที่ดิน เช่น ที่ดินมีราคาตลาดขณะส่งมอบสูงกว่าหนี้เงินกู้ ถือว่าฝ่าฝืนมาตรา ๖๕๖ วรรคสอง จะเป็นโมฆะเฉพาะข้อตกลงนี้ตามมาตรา ๖๕๖ วรรคสาม ส่วนมาตรา ๗๑๔/๑ และ ๗๒๗/๑ จะพูดในหัวข้อต่อไป



๑. บททั่วไป (มาตรา ๗๐๒ – ๗๒๓)

๒) คู่ทรัพย์ว่าทรัพย์จำนองประกันหนี้เพียงใดและ

จำนองครอบทรัพย์อื่นใดอย่างไร

(๑) ทรัพย์จำนองประกันหนี้เพียงใด

(๒) จำนองครอบทรัพย์อื่นใดอย่างไร