

เอกสารประกอบการบรรยายครั้ง ๑๑

วิชายืม คำประกัน จำนอง จำน่า

สมัยที่ ๗๕ ปี ๒๕๖๕

โดย

วิวัฒน์ ว่องวิวัฒน์ไวยะ

ผู้พิพากษาศาลชั้นต้นประจำกอง

ผู้ช่วยผู้พิพากษาศาลฎีกา

บางส่วนอ้างอิงจากคำบรรยายเนติฯ ภาคกลางวันของท่าน อ.ปัญญา ถนอมรอด



จำนอง

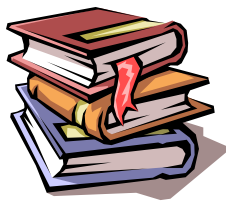
๑. บททั่วไป (มาตรา ๗๐๒ – ๗๒๓)

๒. การบังคับจำนอง

๓. บุคคลที่ต้องรับผิดชอบจากการจำนอง

- ผู้จำนองประกันหนี้ของตนเอง
- ผู้จำนองประกันหนี้ของบุคคลอื่น
- ผู้รับโอนทรัพย์สินจำนอง

๔. ความระงับสิ้นไปแห่ง ส.ญ.จำนอง



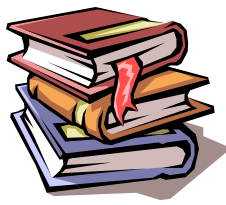
๑. บททั่วไป (มาตรา ๗๐๒ – ๗๒๓)

เมื่อมีปัญหาในเรื่องจำนอง

แนะนำให้พิจารณาเรียงลำดับ

ตามความสำคัญก่อนหลังดังนี้

คือ คู่สัญญา คู่ทรัพย์ คู่คน



๑. บททั่วไป (มาตรา ๗๐๒ – ๗๒๓)

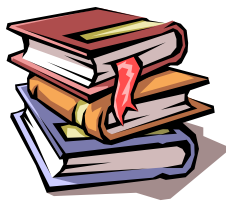
๑) คู่สัญญา จำนองว่าทำตามแบบหรือไม่ มีหนี้ประธานสมบูรณ์หรือไม่

มีข้อตกลงบังคับได้หรือไม่

(๑) สัญญาจำนองทำตามแบบหรือไม่

(๒) สัญญาจำนองมีหนี้ประธานสมบูรณ์หรือไม่

(๓) สัญญาจำนองมีข้อตกลงครบถ้วนและใช้ได้ทุกข้อหรือไม่



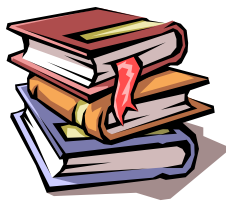
๑. บททั่วไป (มาตรา ๗๐๒ – ๗๒๓)

๒) คู่ทรัพย์ว่าทรัพย์จำนองประกันหนี้เพียงใดและ

จำนองครอบทรัพย์อื่นใดอย่างไร

(๑) ทรัพย์จำนองประกันหนี้เพียงใด

(๒) จำนองครอบทรัพย์อื่นใดอย่างไร



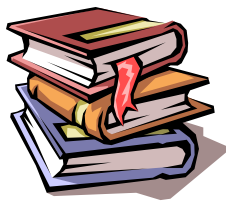
๑. บททั่วไป (มาตรา ๗๐๒ – ๗๒๓)

๓) คุณว่าใครต้องรับผิดชอบใดและบังคับจำนองอย่างไร

(๑) ผู้จำนองประกันหนี้ของตนเอง

(๒) ผู้จำนองประกันหนี้ของบุคคลอื่น

(๓) ผู้รับโอนทรัพย์สินจำนอง



๑. บททั่วไป (มาตรา ๗๐๒ – ๗๒๓)

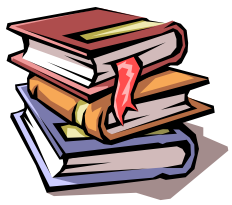
๑) คู่สัญญา จำนองว่าทำตามแบบหรือไม่ มีหนี้ประธานสมบูรณ์หรือไม่

มีข้อตกลงบังคับได้หรือไม่

(๑) สัญญาจำนองทำตามแบบหรือไม่

(๒) สัญญาจำนองมีหนี้ประธานสมบูรณ์หรือไม่

(๓) สัญญาจำนองมีข้อตกลงครบถ้วนและใช้ได้ทุกข้อหรือไม่



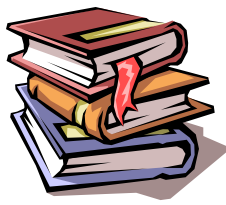
(๒) สัญญาจ้างจะมีหนี้ประธานสมบูรณ์หรือไม่

จ้างนั้นจะมีได้แต่เฉพาะเพื่อหนี้อันสมบูรณ์

หลักเกณฑ์ทำนองเดียวกับผู้ค้ำประกันตามมาตรา

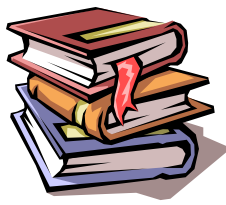
๖๘๑ หนี้ประธานที่เป็นโมฆะ เช่น การทำสัญญาจ้าง
การเช่าซื้อที่ไม่ได้ทำสัญญาเช่าซื้อเป็นหนังสือซึ่งเป็นโมฆะ

ผู้จ้างย่อมไม่ต้องรับผิดชอบ เพราะจ้างจะมีได้แต่เฉพาะ
เพื่อหนี้อันสมบูรณ์



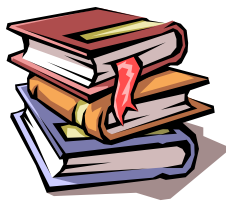
(๒) สัญญาจำนองมีหนี้ประธานสมบูรณ์หรือไม่

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

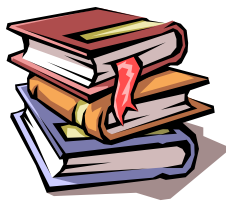


(๒) สัญญาจำนองมีหนี้ประธานสมบูรณ์หรือไม่

ถ้าไม่ได้รับเงินกู้เลยแม้มีหลักฐานการกู้ยืม หนี้เงินกู้ก็ไม่สมบูรณ์

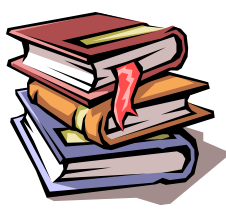
ถือว่าไม่มีมูลหนี้ที่ผู้ค้ำประกันและผู้จำนองต้องรับผิดชอบ

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 จำเลยจดทะเบียนจำนองที่ดินเป็นประกันหนี้เงินกู้ในวงเงิน ๓๖๐,๐๐๐ บาท สัญญาจ้างดังกล่าวจึงมีผลบังคับได้ตามจำนวน หนี้ประธานที่สมบูรณ์คือ จำนวน ๓๐๐,๐๐๐ บาท เมื่อโจทก์บอกกล่าวบังคับจำนองแล้ว โจทก์ก็ย่อมมีสิทธิบังคับจำนองในหนี้ส่วนนี้ได้



(๓) สัญญาจ้างต้องมีข้อตกลงครบถ้วนและใช้ได้ทุกข้อหรือไม่

ข้อตกลงในสัญญาจ้างต้องมี ๒ ส่วนที่สำคัญ คือ

(ก) ต้องระบุวงเงินจ้าง (มาตรา ๗๐๘)

(ข) ต้องระบุทรัพย์สินจ้าง (มาตรา ๗๐๔)

นอกจากนี้ข้อตกลงที่ฝ่าฝืนหรือแตกต่างจากกฎหมายตาม

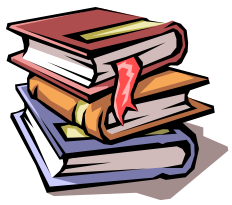
มาตรา ๗๑๑, ๗๑๔/๑, ๗๒๗/๑ จะไม่สมบูรณ์หรือเป็นโมฆะ

เฉพาะข้อตกลงนั้น



นอกจากผู้เป็นเจ้าของแล้วใครอื่นจะจำนองไม่ได้ (มาตรา ๗๐๕)

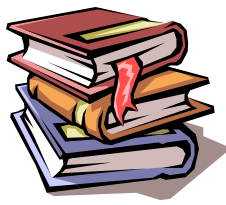
ฎ.๑๕๖/๒๕๖๔ โจทก์เป็นผู้มีสิทธิครอบครองในที่ดินพิพาท
จำเลยที่ ๑ ถึงที่ ๓ ไม่มีสิทธิในที่ดินพิพาท จึงไม่มีสิทธิขอรับ
โอนมรดกที่ดินพิพาทมาเป็นของตน...ไม่มีสิทธินำที่ดินพิพาท
ไปขายแก่จำเลยที่ ๔ และจำเลยที่ ๔ ไม่มีสิทธินำที่ดินไปขายแก่
จำเลยที่ ๕ กับจำเลยที่ ๕ ไม่มีสิทธินำที่ดินพิพาทไปจดทะเบียน
จำนองแก่จำเลยที่ ๖ เนื่องจากจำเลยที่ ๔ และที่ ๕ ไม่มีสิทธิ
ครอบครองในที่ดินพิพาทเพราะรับโอนมาจากผู้ไม่มีสิทธิตาม
หลักกฎหมายผู้รับโอนไม่มีสิทธิดีกว่าผู้โอน และจำเลยที่ ๕ ไม่ใช่
เจ้าของที่ดินพิพาทตาม ม.๗๐๕ แม้จำเลยที่ ๖ รับจำนองไว้โดย
สุจริตและเสียค่าตอบแทนก็ไม่มีผลผูกพัน



ถ้าเจ้าของประเภทเดินเลื้อแต่ผู้รับจำนองสุจริต จำนองยังตกติดไปกับ

ตัวทรัพย์สินจำนอง (แต่ถ้าผู้รับจำนองไม่สุจริตจำนองจะไม่ผูกพัน)

ฎ.๘๕๒๕/๒๕๔๒ (ป) ศาลฎีกาโดยมติที่ประชุมใหญ่เห็นว่า การที่โจทก์
ลงลายมือชื่อในหนังสือมอบอำนาจที่ยังไม่ได้กรอกข้อความ นับว่าเป็น
ความประเภทเดินเลื้อ โจทก์ไม่อาจยกความบกพร่องของหนังสือมอบ
อำนาจมายันให้เป็นที่เสียหายแก่จำเลยที่ ๓ ซึ่งรับจำนองไว้โดยสุจริตได้

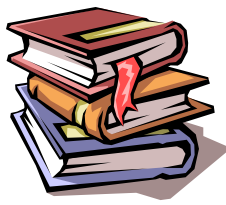


๑. บททั่วไป (มาตรา ๗๐๒ – ๗๒๓)

๒) คู่ทรัพย์ว่าทรัพย์จำนวนประการหนึ่งเพียงใดและ
จำนวนครอบทรัพย์ชิ้นไหนอย่างไร

(๑) ทรัพย์จำนวนประการหนึ่งเพียงใด

(๒) จำนวนครอบทรัพย์ชิ้นไหนอย่างไร



(๑) ทรัพย์จำนองประกันหนี้เพียงใด

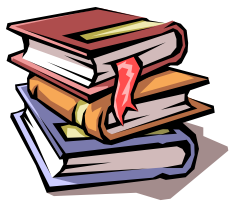
มาตรา ๗๑๕ มีลักษณะทำนองเดียวกับ

มาตรา ๖๘๓ คือ จำนองย่อมเป็นประกัน

เพื่อการชำระหนี้ตามวงเงินจำนองกับ

ดอกเบี้ยของวงเงินจำนองและ

ค่าอุปกรณ์อื่นด้วย



(๑) ทรัพย์สินจํานองประกันหนี้เพียงใด

ถ้าไม่ตกลงเป็นอย่างอื่นย่อมเป็นประกันดอกเบี้ยและค่าสินไหมฯ

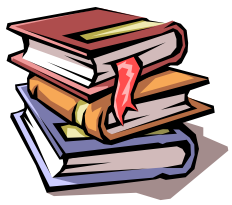
และค่าฤชาธรรมเนียมในการจํานองด้วย (ม.๗๑๕)

ฎ.๑๗๘๕/๒๐ หนี้จํานองซึ่งผู้ร้องมีสิทธิขอให้เอาชำระหนี้ตน
ก่อนเจ้าหนี้อื่นๆ นั้น รวมถึงดอกเบี้ยและค่าฤชาธรรมเนียมใน
การบังคับจํานองด้วยตาม ม.๗๑๕

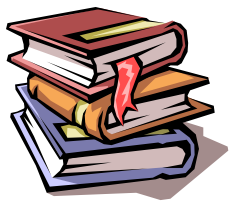


**สัญญาจ้างเป็นหนี้อุปกรณ์แม้จะระบุดอกเบี้ยไว้สูงกว่า
ดอกเบี้ยของหนี้ประธาน แต่ก็รับผิดดอกเบี้ยเพียงในอัตรา
เดียวกับหนี้ประธาน**

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

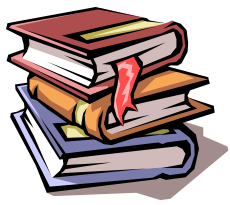


ฎ.๒๗๕๓/๒๕๔๖ ส่วนที่โจทก์อ้างว่า โจทก์มีสิทธิคิดอัตราดอกเบี้ย
ตามสัญญาจำนอง (สูงกว่าดอกเบี้ยของหนี้ประธาน) เห็นว่า หนี้จำนอง
เป็นเพียงหนี้อุปกรณ์ซึ่งจะต้องมีหนี้ประธานเสียก่อน การบังคับจำนอง
จึงจะกระทำได้ เมื่อหนี้กู้ยืมเงินซึ่งเป็นหนี้ประธานกำหนดอัตราดอกเบี้ย
เท่าใด หนี้จำนองซึ่งเป็นหนี้อุปกรณ์จึงคงมีสิทธิคิดดอกเบี้ยได้เพียงเท่า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



(๑) ทรัพย์สินจํานองประกันหนี้เพียงใด

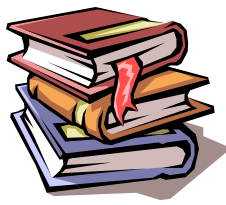
ฎ.๓๕๒/๒๕๕๐ จํานองที่ ๒ ตกลงจํานองที่ดิน ๓ แปลง พร้อมสิ่งปลูกสร้าง
เป็นประกันหนี้ซึ่งจํานองที่ ๒ และหรือจํานองที่ ๑ ต้องชำระแก่ธนาคาร ม.
เป็นจํานองเงิน ๒๕,๐๐๐,๐๐๐ บาท โดยยอมเสียดอกเบี้ยร้อยละ ๑๕ ต่อปี
ซึ่งดอกเบี้ยดังกล่าวเป็นหนี้อุปกรณของหนี้ประธานตามวงเงินจํานอง
ดังกล่าว ย่อมมีผลให้ทรัพย์สินจํานองของจํานองที่ ๒ เป็นประกันการชำระหนี้
ในต้นเงินตามจํานองหนี้ประธานเป็นเงิน ๒๕,๐๐๐,๐๐๐ บาท และดอกเบี้ย
ของต้นเงิน ๒๕,๐๐๐,๐๐๐ บาท อีกต่างหาก โจทก์ย่อมมีสิทธิบังคับชำระหนี้
ได้รวมถึงดอกเบี้ยด้วย



(๑) ทรัพย์สินจํานองประกันหนี้เพียงใด

แม้ทรัพย์สินจํานองถูกโอนไปก็ยังเป็นประกันเพื่อการชำระดอกเบี้ยอยู่

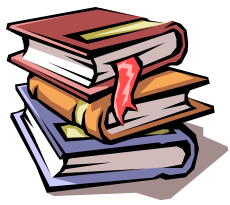
ฎ.๓๑๒๘/๒๕๕๕ เมื่อจำเลยซื้อทรัพย์สินติดจำนอง โจทก์ยอมมีสิทธิที่จะบังคับจำนองแก่จำเลยจากทรัพย์สินนั้นได้ และตามมาตรา ๓๑๕ บัญญัติให้ทรัพย์สินซึ่งจำนองยอมเป็นประกันเพื่อการชำระหนี้กับทั้งค่าอุปกรณ์ต่อไปนี้ด้วย คือ (๑) ดอกเบี้ย (๒) ค่าสินไหมทดแทนในการไม่ชำระหนี้ (๓) ค่าฤชาธรรมเนียมในการบังคับจำนอง โจทก์ (ธนาคาร) จึงมีสิทธิคิดดอกเบี้ยในการบังคับจำนองได้ เมื่อหนังสือสัญญากู้เงินและสัญญาจำนองมีข้อตกลงว่าผู้จำนองยอมเสียดอกเบี้ยในอัตราร้อยละ ๑๕ ต่อปี โจทก์จึงมีสิทธิคิดดอกเบี้ยในการบังคับจำนองทรัพย์สินพิพาทได้ในอัตราร้อยละ ๑๕ ต่อปี ตามสัญญาจำนองได้ แม้จำเลยไม่ใช่ผู้กู้และมีได้เป็นคู่สัญญาจำนองกับโจทก์ก็ตาม



(๑) ทรัพย์สินจํานองประกันหนี้เพียงใด

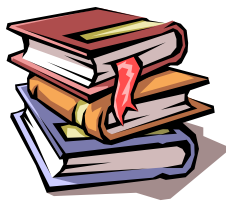
ข้อสอบเนติฯ ภาคหนึ่ง สมัยที่ ๗๒ ข้อ ๕ ธงคำตอบ ...

(๖) เมื่อนายมรกตซื้อทรัพย์สินซึ่งติดจํานอง นายช่าง (ผู้รับจํานอง) ย่อมมีสิทธิที่จะบังคับจํานองจากทรัพย์สินนั้นได้ตาม ป.พ.พ. ม.๗๐๒ วรรคสอง และตาม ม.๗๑๕ บัญญัติให้ทรัพย์สินซึ่งจํานองยอมเป็นประกันเพื่อการชำระหนี้กับทั้งค่าอุปกรณ์ต่อไปนี้ด้วย คือ (๑) ดอกเบี้ย... นายช่างจึงมีสิทธิคิดดอกเบี้ยในการบังคับจํานองได้ เมื่อหนังสือสัญญา กู้เงินและสัญญาจํานองมีข้อตกลงดอกเบี้ยในอัตราร้อยละ ๑๕ ต่อปี นายช่างจึงมีสิทธิคิดดอกเบี้ยในการบังคับจํานองในอัตราร้อยละ ๑๕ ต่อปี ได้ แม้นายมรกตไม่ใช่ผู้กู้และผู้จํานองก็ตาม ดังนั้น ข้อต่อสู้ที่ว่าไม่ต้องรับผิดในดอกเบี้ยจึงฟังไม่ขึ้น (เทียบ ฎ.๗๑๒๘/๕๕, ๔๑๓๘/๓๓)...



(๑) ทรัพย์จำนองประกันหนี้เพียงใด

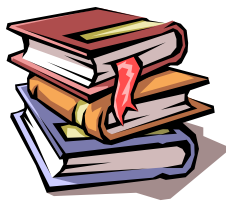
ฎ.๒๑๕๑/๒๕๖๔ จำเลยซึ่งเป็นผู้รับโอนทรัพย์สินซึ่ง
จำนองโดยติดจำนองไป ต้องรับผิดชอบภาระหนี้จำนอง
ของผู้จำนองตามคำพิพากษาของศาลพร้อมด้วย
อุปกรณ์คือดอกเบี้ยของต้นเงินตามสัญญาจำนองตาม
มาตรา ๗๑๕ ประกอบมาตรา ๗๓๘ จนกว่าจะชำระ
เสร็จแก่โจทก์ แต่ไม่เกินกว่าภาระหนี้จำนองของ
ผู้จำนอง



(๑) ทรัพย์สินจํานองประกันหนี้เพียงใด

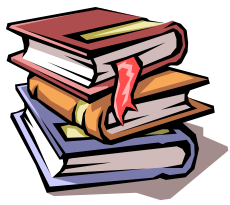
กรณีตามมาตรา ๗๑๕ (๓)

ฎ.๔๘๘๗/๒๕๓๘ โจทก์ได้ส่งหนังสือบอกกล่าวบังคับจํานองไปยังจำเลยที่ ๒ ตามภูมิสำเนาที่อยู่ของจำเลยที่ ๒ สองครั้ง แต่ไม่สามารถส่งได้ โจทก์จึงบอกกล่าวการบังคับจํานองโดยประกาศทางหนังสือพิมพ์ เพื่อให้มีผลตามมาตรา ๗๒๘ ฉะนั้น ค่าประกาศหนังสือพิมพ์จึงถือได้ว่าเป็นค่าฤชาธรรมเนียมในการบังคับจํานองตามมาตรา ๗๑๕ (๓) โจทก์จึงมีสิทธิเรียกร้องค่าประกาศหนังสือพิมพ์ ๔๐๐ บาท จากจำเลยที่ ๒



(๑) ทรัพย์จํานองประกันหนี้เพียงใด

ฎ.๕๘/๖๑ คําธรรมเนียมศาล คําทนายความ และค่าใช้จํา
ส่งคําคูความที่โจทก์ขอบังคับจํานองในคดีนี้ เป็นค่าฤชา
ธรรมเนียมในคดีแพ่งซึ่งโจทก์ฟ้อง ช. เพื่อให้ศาลพิพากษา
ให้ยึดทรัพย์สินซึ่งจํานองของ ช. และให้ขายทอดตลาด แต่
โจทก์มิได้ยึดทรัพย์สินซึ่งจํานองและมิได้มีการขายทอด
ตลาดในคดีดังกล่าวและคดีดังกล่าวไม่มีการบังคับจํานอง
โดยโจทก์ได้มาฟ้องจำเลยผู้รับโอนทรัพย์เพื่อบังคับจํานองใน
คดีนี้ จึงไม่อาจนำค่าฤชาธรรมเนียมในคดีดังกล่าวมาบังคับ
จํานองในคดีนี้ ตามมาตรา ๗๑๕

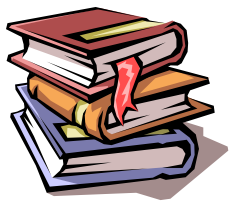


(๒) จำนองครอบทรัพย์สินไหนอย่างไร

จากกลุ่มมาตรา ๗๑๖ - ๗๒๑ ขอกล่าวแบบย่อ ๆ
ด้วยถ้อยคำง่าย ๆ โดยขอยกตัวอย่างเฉพาะการ
จำนองที่ดินเป็นประกัน ดังนี้

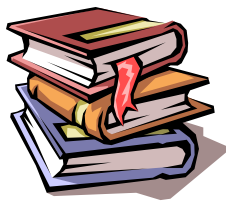
จำนองครอบ ๓ ไม่ครอบ ๓

- ครอบทรัพย์สินทุกสิ่ง (มาตรา ๗๑๖)
- ครอบทรัพย์สินทุกส่วน (มาตรา ๗๑๗)
- ครอบทรัพย์สินอันติดพัน (มาตรา ๗๑๘)
- และไม่ครอบ ๓ กรณี (มาตรา ๗๑๙ - ๗๒๑)



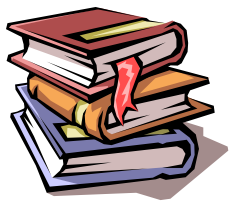
(๒) จํานองครอบทรัพยสินไหนอย่างไร

- ครอบทรัพยทุกสิ่ง คือ ครอบทุกชั้น เช่น จํานองครอบที่ดินทุกแปลง
- ครอบทรัพยทุกส่วน คือ ครอบทุกส่วนในชั้นนั้นจะมีการแบ่งแยกภายหลัง เช่น จํานองครอบที่ดินทุกแปลงที่มีการแบ่งแยกภายหลัง
- ครอบทรัพยอันติดพัน คือ ครอบส่วนควบ เช่น จํานองครอบบ้านบนที่ดินที่ติดจํานองด้วย ยกเว้น ๓ กรณีต่อไปนี้



(๒) จํานองครอบทรัพยสินไหนอย่างไร

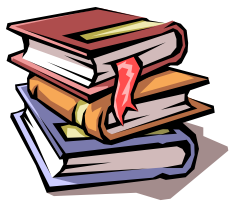
- ไม่ครอบโรงเรือนที่สร้างภายหลังวันแต่ตกลงยกเว้นไว้ เช่น จํานองที่ดิน
ไม่ครอบบ้านที่ปลูกภายหลังจํานอง แต่อาจถูกบังคับขายไปพร้อมกับที่ดินก่อน
ได้ตามมาตรา ๗๑๕ วรรคสอง อย่างไรก็ตามสามารถตกลงยกเว้นให้ครอบไปถึง
บ้านของผู้จํานองที่ปลูกภายหลังก็ได้
- ไม่ครอบโรงเรือนหรือสิ่งปลูกสร้างของคนอื่น เช่น จํานองที่ดินของนายดำ
ไม่ครอบบ้านของนายแดงที่อยู่บนที่ดินของนายดำ รวมถึงหากเป็นกรณีจํานอง
บ้านของนายแดงก็ไม่ครอบถึงที่ดินของนายดำด้วยเช่นกัน
- ไม่ครอบดอกผลทั้งดอกผลธรรมดาและดอกผลนิตินัย เว้นแต่เมื่อได้บอกกล่าว
บังคับจํานองแล้ว เช่น เมื่อบอกกล่าวบังคับจํานองแล้วจะครอบค่าเช่าด้วย



(๒) จำนองครอบทรัพย์สินไหนอย่างไร

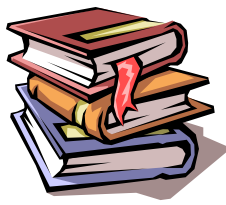
แต่ค่าเช่าต้องเป็นค่าเช่าซึ่งเกิดจากการเช่าที่มีอยู่ก่อนและขณะ
ผู้รับ จำนองบอกกล่าวบังคับ จำนอง มีใช้หมายความว่าถึงค่าเช่า
ที่คาดหมายว่าอาจให้เช่าได้โดยไม่มีการเช่าอยู่จริง

ฎ.๒๔๗/๒๕๓๑ ค่าเช่าอันเป็นดอกผลนิติบัญญัติซึ่งโจทก์ในฐานะ
ผู้รับ จำนองพึงจะบังคับได้ตามมาตรา ๗๒๑ นั้น ต้องเป็นค่าเช่า
ซึ่งเกิดจากการเช่าที่มีอยู่ก่อนและขณะผู้รับ จำนองบอกกล่าวบังคับ
จำนอง มีใช้หมายความว่าถึงค่าเช่าที่โจทก์คาดหมายว่าอาจให้เช่าได้
จำนวนหนึ่งโดยไม่มีการเช่าอยู่จริง เมื่อไม่มีการเช่าเกิดขึ้นจึงไม่มี
ค่าเช่าอันเป็นดอกผลนิติบัญญัติที่โจทก์พึงจะบังคับจำนองได้



(๒) จำนองครอบทรัพย์สินไหนอย่างไร

ตัวอย่าง นายดำนำเฉพาะที่ดินไปจำนองขาวและมีข้อตกลงให้จำนองครอบบ้านที่จะสร้างภายหลังด้วย ขณะจำนองที่ดินมีบ้านหลังที่ ๑ ของนายดำให้ผู้อื่นเช่าไว้ก่อนแล้ว หลังจำนองนายดำปลูกบ้านหลังที่ ๒ เพิ่ม หลังจากนั้นนายดำให้นายแดงมาปลูกบ้านหลังที่ ๓ นายดำไม่ชำระหนี้ นายขาวจึงบอกกล่าวบังคับจำนองและฟ้องบังคับจำนอง ถามว่า นอกจากที่ดินแล้วจะบังคับจำนองอะไรได้บ้าง



(๒) จำนวนครอบครัวที่ยื่นไหนอย่างไร

คำตอบ บ้านหลังที่ ๑ ถูกบังคับจำนวนได้ตามมาตรา ๗๑๘
หลังที่ ๒ เมื่อตกลงให้ครอบครัวไปถึงจึงเข้าข้อยกเว้นที่จะบังคับ
จำนวนได้ตามมาตรา ๗๑๕ หลังที่ ๓ เป็นของนายแดงบังคับ
จำนวนไม่ได้แม้มีข้อตกลงให้ครอบครัวไปถึงตามมาตรา ๗๒๐
ส่วนค่าเช่าเมื่อบอกกล่าวบังคับจำนวนแล้วจะครอบครัวไปถึงด้วย
ตามมาตรา ๗๒๑



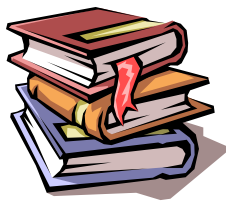
(๒) จํานองครอบทรัพย์ขึ้นไหนดอย่างไร

สิทธิจํานองครอบเหนื่อทรัพย์จํานองหมดทุกสิ่ง แม้จะได้ชำระหนี้
แล้วบางส่วนตามมาตรา ๗๑๖

ฎ.๓๐๖๘/๒๕๓๘ จําเลยที่ ๑ ได้ยื่นฟ้องจําเลยที่ ๒ ถึงที่ ๔ เพื่อบังคับ
จํานองเป็นเงิน ๔๒,๐๐๐,๐๐๐ บาทเศษ ซึ่งฟ้องก่อนโจทก์ฟ้องเป็น
คดีนี้ เมื่อจําเลยที่ ๔ เป็นหนี้จําเลยที่ ๑ จํานวน ๔๒,๐๐๐,๐๐๐ บาท
เศษ แม้หากจําเลยที่ ๓ ชำระหนี้ให้แก่จําเลยที่ ๑ จํานวน ๑,๓๐๐,๐๐๐
บาท การจํานองก็ยังคงครอบไปถึงที่ดินที่จํานองทุกแปลงเว้นแต่จําเลย
ที่ ๑ ผู้รับจํานองยินยอมด้วยก็สามารถปลดจํานองที่ดินแปลงใดได้
ดังนั้น การที่โจทก์ขอชำระหนี้ที่จําเลยที่ ๒ จะต้องรับผิดชอบจําเลยที่ ๑
เพียงบางส่วนเพื่อให้ที่ดินพิพาทปลดจากจํานองยอมเป็นสิทธิของ
จําเลยที่ ๑ ที่จะยอมรับหรือไม่ เมื่อจําเลยที่ ๑ ไม่ยินยอมก็ไม่มีทาง
ที่จะบังคับจําเลยที่ ๑ ให้ยินยอมได้ (ฎ.๔๑๗๕/๓๘)

คำพิพากษาศาลฎีกาต่อไปนี้ปรับใช้มาตรา ๗๑๖ กับกรณีนี้ด้วย

ฎ.๔๘๐๓/๒๕๕๓ นับแต่จำเลยที่ ๑ จดทะเบียนจำนองที่ดินสินสมรสเป็นครั้งแรกเมื่อวันที่ ๓ ก.ค. ๒๕๑๗ แก่ ส. ซึ่งขณะนั้นจำเลยที่ ๑ กับผู้ร้องยังมีได้จดทะเบียนหย่ากัน ก็ได้มีการจดทะเบียนไถ่ถอนจำนองและจดทะเบียนจำนองแก่นิติบุคคลอื่นอีกหลายรายต่อเนื่องกันมาโดยตลอดจนถึงโจทก์ซึ่งจดทะเบียนรับจำนองครั้งแรกเมื่อวันที่ ๖ ก.ค. ๒๕๓๖ เป็นระยะเวลายาวนานถึง ๑๘ ปีเศษ ไม่ปรากฏว่าผู้ร้องได้ใช้สิทธิโต้แย้งการทำนิติกรรมจำนองของจำเลยที่ ๑ จึงมีเหตุผลให้น่าเชื่อว่าผู้ร้องได้รับรู้และไม่คัดค้าน เมื่อผู้ร้องมิได้นำสืบให้รับฟังได้ว่าโจทก์จดทะเบียนรับจำนองโดยรู้อยู่แล้วว่าจำเลยที่ ๑ มิใช่เจ้าของกรรมสิทธิ์ทรัพย์สินที่จำนองแต่ผู้เดียว ข้อเท็จจริงย่อมรับฟังได้ว่าโจทก์รับจำนองโดยสุจริต นิติกรรมจำนองทรัพย์สินดังกล่าวจึงมีผลสมบูรณ์ตามกฎหมาย โจทก์ในฐานะเจ้าหนี้จำนองย่อมมีสิทธิบังคับคดีเอาแก่ทรัพย์สินที่จำนองได้ทั้งหมดเพราะสิทธิจำนองครอบคลุมไปถึงบรรดาทรัพย์สินซึ่งจำนองหมดทุกสิ่งตามมาตรา ๗๑๖ และเป็นทรัพย์สินใช้ยันแก่ผู้ร้องและบุคคลทั่วไป อีกทั้งถือได้ว่าการยื่นคำร้องขอถอนส่วนของผู้ร้องเป็นการใช้สิทธิโดยไม่สุจริต ผู้ร้องจึงไม่มีสิทธิขอคืนเงินส่วนของตนจากการขายทอดตลาดทรัพย์สินพิพาท (เทียบ ฎ.๓๔๕๑/๒๕๖๐, ๔๔๒๖/๒๕๖๓)



(๒) จํานองครอบทรัพยสินไหนอย่างไร

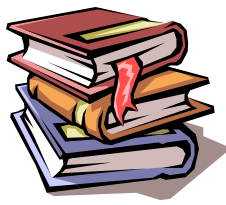
จดทะเบียนจํานองทั้งหมดถ้าเจ้าของรวมรู้เห็นยินยอม

ผูกพันเจ้าของรวมด้วย

ฉ.๗๖๑/๒๕๐๓ จำเลยเอาห้องแถวซึ่งผู้ร้องเป็นเจ้าของรวม

อยู่ด้วยไปจํานองกับโจทก์ไว้ โดยผู้ร้องรู้เห็นยินยอมด้วย

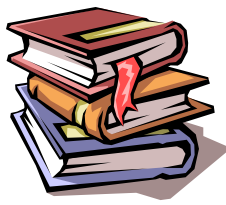
การจํานองนี้จึงมีผลผูกพันทรัพยที่ดินซึ่งเป็นส่วนของผู้ร้องด้วย



(๒) จำนองครอบทรัพย์สินไหนอย่างไร

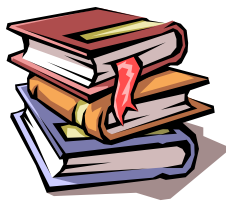
แม้จะมีการแบ่งแยกที่ดินที่จำนองออกเป็นหลายแปลงก่อนที่โจทก์จะฟ้องคดีก็ตาม
การจำนองยังคงครอบคลุมไปถึงส่วนเหล่านั้นหมดทุกส่วนตามมาตรา ๗๑๗

ฎ.๒๘๒๖/๒๕๔๑ แม้จะมีการแบ่งแยกที่ดินที่จำนองออกเป็นหลายแปลงก่อนที่โจทก์จะฟ้องคดีก็ตาม เมื่อไม่ปรากฏว่าโจทก์ในฐานะผู้รับจำนองได้ตกลงยินยอมให้จำเลยทำการแบ่งแยกที่ดินที่จำนองออกไปโดยปลอดจากการจำนอง ต้องถือว่า การจำนองยังคงครอบคลุมไปถึงส่วนเหล่านั้นหมดทุกส่วนที่แบ่งแยกออกไปด้วยกัน อยู่แน่นอนตามมาตรา ๗๑๗ โจทก์จึงมีสิทธิที่จะขอให้บังคับจำนองแก่ที่ดินทุกแปลงที่แบ่งแยกออกไปจากที่ดินที่จำนองอย่างทรัพย์สินที่จำนองได้



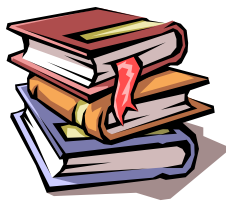
(๒) จํานองครอบทรัพยสินไหนอย่างไร

ฎ.๖๘๖๒/๒๕๕๒ ภายหลังจากจํานองที่ ๑ และที่ ๓ จํานองที่ดินโฉนดที่ดินพิพาท
แล้วมีการแบ่งแยกโฉนดที่ดินที่พิพาทออกเป็นแปลงย่อยอีก ๓ แปลง ซึ่งที่ดินที่
แบ่งแยกนี้ต้องติดจํานองทุกแปลง บุคคลได้รับโอนไปผู้รับจํานองติดตามไปบังคับ
จํานองได้ เพราะเป็นทรัพยสินซึ่งจํานองอยู่เดิมแม้จะแบ่งออกเป็นหลายส่วน
จํานองก็ยังคงครอบไปถึงส่วนเหล่านั้นหมดทุกส่วนด้วยกันอยู่นั่นเอง เมื่อคำขอ
ท้ายฟ้องได้ขอให้บังคับจํานองที่ดินโฉนดที่ดินที่พิพาทแล้ว โจทก์จึงมีสิทธิบังคับ
จํานองที่ดินโฉนดที่ดินพิพาทได้ตามมาตรา ๗๑๗ การที่ศาลชั้นต้นพิพากษาให้
บังคับจํานองเฉพาะที่ดินแปลงย่อยจึงไม่ชอบ ศาลฎีกาพิพากษาให้บังคับจํานอง
ที่ดินโฉนดที่ดินพิพาทด้วย



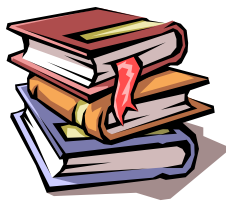
(๒) จํานองครอบทรัพย์ขึ้นไหนดอยางไร

ฎ.๕๕๐๘/๒๕๖๒ เมื่อการจดทะเบียนไถ่ถอนจํานองที่ดินพิพาทเป็นการกระทำที่ไม่ชอบด้วยกฎหมาย โจทก์ซึ่งเป็นผู้รับจํานองชอบที่จะฟ้องขอให้เพิกถอนนิติกรรมไถ่ถอนจํานองได้ การจํานองที่ดินพิพาทพร้อมสิ่งปลูกสร้างยังคงครอบติดอยู่ตามสัญญาจํานองไม่ระงับสิ้นไปตามมาตรา ๗๔๔ และเมื่อมีการแบ่งแยกที่ดินพิพาทต้องถือว่าที่ดินที่แบ่งแยกพร้อมสิ่งปลูกสร้างยังคงมีการจํานองครอบติดอยู่ด้วยตามมาตรา ๗๑๗ วรรคหนึ่ง แม้ไม่มีการจดแจ้งไว้ในสารบัญจดทะเบียนโฉนดที่ดินที่แบ่งแยกว่าที่ดินมีการจํานองครอบติดอยู่ แม้จำเลยที่ ๒ เสียค่าตอบแทนและได้มาโดยสุจริตโดยไม่ทราบที่ดินที่แบ่งแยกมีการจํานองครอบติดอยู่ จำเลยที่ ๒ ซึ่งเป็นผู้รับซื้อฝากยอมได้กรรมสิทธิ์ที่ดินที่แบ่งแยกแต่หาทำให้สิทธิจํานองซึ่งเป็นทรัพย์สินที่ติดไปกับตัวทรัพย์จํานองเสื่อมเสียไปไม่ตามหลักผู้รับโอนไม่มีสิทธิดีกว่าผู้โอน



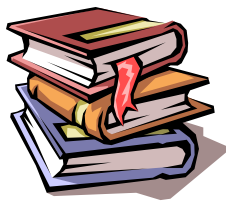
(๒) จํานองครอบทรัพยสินไหนอยางไร

กรณีจดทะเบียนจํานองเฉพาะบางสวน ถาขณะที่จําเลยจดทะเบียนจํานองที่ดิน
เฉพาะสวนของตนไว้แก้ใจทัก ผูถือกรรมสิทธิ์รวมในที่ดินยังมิได้แบงแยกการ
ครอบครองที่ดินกันเป็นส่วนสัด แม้ภายหลังผูถือกรรมสิทธิ์รวมจะได้ตกลงแบงแยก
การครอบครอง ถาใจทักมิได้ตกลงด้วยไม้ผลผูกพันใจทัก ผูถือกรรมสิทธิ์รวมไม้มี
สิทธิร้องขอให้ปล้อยที่ดินตามที่ครอบครอง แต้ถาขณะที่จําเลยจดทะเบียนจํานอง
ที่ดินเฉพาะสวนของตน ผูถือกรรมสิทธิ์รวมในที่ดินได้แบงแยกการครอบครองที่ดิน
กันเป็นส่วนสัดแล้วและใจทักทราบว่ที่ดินของจําเลยอยู่สวนใด ผูถือกรรมสิทธิ์รวม
มีสิทธิขอให้ปล้อยที่ดินสวนที่มีการแบงแยกการครอบครองได้



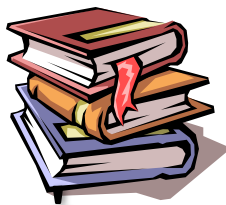
(๒) จํานองครอบทรัพยสินไหนอยางไร

ฎ.๔๘๐๕ - ๔๘๐๖/๒๕๕๒ ขอเท็จจริงพียงไดวา ขณะที่ยําเลยจดทะเบียนจํานองที่ดิน
พิพาทเฉพาะสวนของตนเป็นประกันเงินกูไวก้โจทก้ ผู้ถือกรรมสิทธิ์รวมในที่ดินพิพาท
ยังมีได้แบ่งแยกการครอบครองที่ดินกันเป็นส่วนสัด กรณีต้องถือว่าผู้ร้องทั้งสอง ยําเลย
และผู้ถือกรรมสิทธิ์รวมคนอื่นได้ร่วมกันครอบครองที่ดินพิพาททุกส่วนทั้งแปลง แม้
ภายหลังผู้ถือกรรมสิทธิ์รวมจะได้ตกลงแบ่งแยกการครอบครองที่ดินพิพาทกันเป็น
ส่วนสัดแล้วก็ตาม ก็เป็นเพียงข้อตกลงภายในระหว่างผู้ถือกรรมสิทธิ์รวมด้วยกันเอง
โดยโจทก้มิได้ตกลงด้วย จึงไม่มีผลผูกพันโจทก้ซึ่งเป็นบุคคลภายนอก การจํานองที่ดิน
พิพาทจึงยังคงครอบไปถึงส่วนเหล่านั้นหมดทุกส่วนด้วยกันอยู่นั้นเองตาม ป.พ.พ.
มาตรา ๗๑๗ วรรคหนึ่ง โจทก้จึงมีสิทธิยึดที่ดินพิพาททั้งแปลงออกขายทอดตลาดเพื่อ
ชำระหนี้ตามคำพิพากษาได้ ผู้ร้องทั้งสองไม่มีสิทธิขอกัน (ปัจจุบันไม่มีสิทธิขอให้ปล่อย)
ที่ดินเฉพาะสวนของตนออกจากที่ดินพิพาทก่อนขายทอดตลาด



(๒) จำนองครอบทรัพย์สินไหนอย่างไร

ฎ.๒๘๘๓/๒๕๒๘ โจทก์ทราบดีตั้งแต่ก่อนที่จะจดทะเบียนรับจำนองว่าที่ดินพิพาทส่วนของ ส. ที่จำนองแก่โจทก์นั้นอยู่ทางด้านทิศใต้ เมื่อศาลเชื่อว่าได้มีการแบ่งกันครอบครองที่ดินพิพาทระหว่างผู้ร้องและ ส. เป็นส่วนตัดก่อนที่ ส. จะนำที่ดินพิพาทส่วนของตนไปจำนองแก่โจทก์แล้ว เช่นนี้ หากจะขายที่ดินพิพาทไปทั้งแปลงและให้ผู้ร้องคงมีสิทธิที่จะขอให้กันเงินที่ได้จากการขายทอดตลาดครั้งหนึ่งก็จะไม่เป็นธรรม ดังนั้นผู้ร้องจึงมีสิทธิที่จะขอให้กัน (ปัจจุบันขอให้ปล่อย) ที่ดินส่วนทางด้านทิศเหนือส่วนของผู้ร้องออกก่อนขายทอดตลาดได้

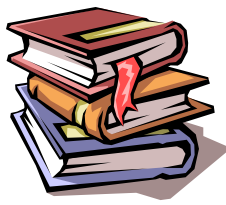


(๒) จำนองครอบทรัพย์สินไหนอย่างไร

เมื่อบ้านพิพาทเป็นโรงเรือนซึ่งมีอยู่ในขณะที่จดทะเบียน จำนอง

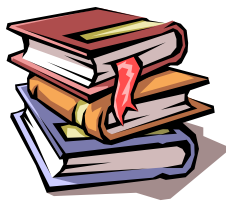
การ จำนอง ย่อมครอบไปถึงบ้านพิพาทด้วยตามมาตรา ๗๑๘

ฎ.๑๕๘๗/๒๕๕๕ มาตรา ๗๑๘ จำนองย่อมครอบไปถึงทรัพย์สิน
ทั้งปวงอันติดพันอยู่กับทรัพย์สินซึ่ง จำนอง และเมื่อบ้านพิพาท
เป็นโรงเรือนซึ่งมีอยู่ในขณะที่จดทะเบียน จำนอง การ จำนอง ย่อม
ครอบคลุมนไปถึงบ้านพิพาทด้วย แม้จำเลยจะซื้อบ้านพิพาทได้จาก
การขายทอดตลาดตามคำสั่งศาลโดยสุจริต แต่สิทธิของจำเลยก็ได้
มาภายหลังจากที่โจทก์ได้รับ จำนอง บ้านพิพาทโดยชอบด้วยกฎหมาย
แล้ว จึงไม่ทำให้สิทธิของโจทก์ที่มีอยู่ในทรัพย์สิน จำนอง กระทบไป



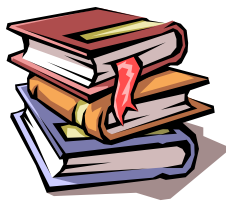
(๒) จำนองครอบทรัพย์สินไหนอย่างไร

(ต่อ) การจำนองบ้านพิพาทจึงยังคงมีอยู่ไม่ระงับสิ้นไป โจทก์จึงคงมีสิทธิจะบังคับจำนองเอาแก่บ้านพิพาทที่จำเลยซื้อได้ตามมาตรา ๗๔๔ และมาตรา ๗๐๒ วรรคสอง จำเลยเป็นแต่เพียงผู้ซื้อบ้านพิพาทได้จากการขายทอดตลาดตามคำสั่งศาล มิใช่เป็นผู้จำนองหรือคู่สัญญากับโจทก์ผู้รับจำนอง จำเลยจึงไม่ต้องรับผิดชอบในฐานะเป็นผู้จำนองต่อโจทก์ แต่การที่บ้านพิพาทซึ่งเป็นทรัพย์สินจำนองซึ่งโจทก์มีสิทธิบังคับจำนองขายทอดตลาดบ้านพิพาทเพื่อชำระหนี้แก่โจทก์ก่อนตามมาตรา ๗๐๒ วรรคสอง จำเลยกลับรื้อบ้านพิพาทและขายให้กับบุคคลอื่นไป แม้กระทำการโดยสุจริต จำเลยต้องคืนเงินในส่วนที่เกี่ยวกับบ้านพิพาทให้แก่โจทก์ (ข้อสอบผู้ช่วยฯ ปี ๒๕๕๘)



(๒) จำนองครอบทรัพย์สินไหนอย่างไร

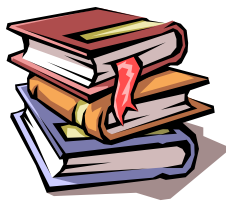
ฎ.๒๔๑๐/๒๕๒๔ บ้านเรือนซึ่งปลูกอยู่ในที่ดินแปลงใด ย่อมเป็นส่วนควบของที่ดินแปลงนั้นถ้าไม่ปรากฏหลักฐานเป็นอย่างอื่น ผู้ใดเป็นเจ้าของที่ดินแปลงใด ย่อมเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในบ้านที่ปลูกอยู่ในที่ดินแปลงนั้น ดังนั้น การ จำนอง หรือ การ โอน ที่ดิน ถ้าหาก ไม่ปรากฏว่ามีเงื่อนไขว่า จำนอง หรือ โอน ไป โดย ไม่ รวม ถึง บ้าน อัน เป็น ส่วน ควบ ของ ที่ดิน แล้ว ก็ ต้อง ถือ ว่า ได้ จำนอง หรือ โอน บ้าน ซึ่ง ปลูก อยู่ใน ที่ดิน แปลง นั้น ด้วย โดยไม่จำเป็นต้อง ระบุว่าการ จำนอง หรือ โอน นั้น ให้ รวม ถึง สิ่ง ปลูก สร้าง บน ที่ดิน นั้น ด้วย



(๒) จำนองครอบทรัพย์สินไหนอย่างไร

กรณีตามมาตรา ๗๑๕, ๗๒๐

ฎ.๒๕๒๑/๒๕๑๖ แม้เอกสารต่อท้ายสัญญา จำนองจะมีข้อความระบุว่าผู้จำนองได้จำนองสิ่งปลูกสร้างซึ่งได้ปลูกสร้างขึ้นภายหลังจำนองด้วย ข้อความดังกล่าวก็ย่อมหมายถึงสิ่งปลูกสร้างซึ่งเป็นกรรมสิทธิ์ของผู้จำนองเท่านั้น ไม่รวมถึงทรัพย์ซึ่งเป็นกรรมสิทธิ์ของบุคคลภายนอกด้วย ผู้รับจำนองจึงไม่มีสิทธิได้รับชำระหนี้จากเงินที่ได้จากการขายสิ่งปลูกสร้างของบุคคลภายนอกซึ่งได้ปลูกสร้างไว้บนที่ดินของผู้จำนอง

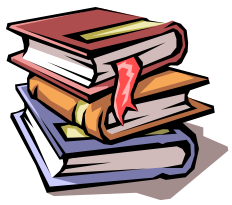


(๒) จำนองครอบทรัพย์สินไหนอย่างไร

กรณีตามมาตรา ๗๒๑

ฎ.๔๓๒/๘๑ เมื่อผู้รับจำนองบอกกล่าวความประสงค์บังคับจำนองแก่ผู้รับโอนแล้วสิทธิจำนองย่อมครอบถึงดอกผลแห่งทรัพย์สินที่จำนอง แต่นั้นผู้รับจำนองมีสิทธิจะเรียกผู้รับโอนทรัพย์สินจำนองส่งมอบดอกผลที่เกิดขึ้นแท้จริงให้แก่ตน แต่จะเรียกค่าสินไหมทดแทนอื่นใดอีกมิได้

ฎ.๑๘๑๕/๓๐ ค่าเช่าอันเป็นดอกผลนิตินัยที่จะพึงบังคับจำนองได้ตามม.๗๒๑ นั้น ต้องเกิดจากการเช่าที่มีอยู่ก่อนและขณะผู้รับจำนองบอกกล่าวบังคับจำนอง ไม่ใช่ค่าเช่าที่คาดหมายว่าอาจให้เช่าได้จำนวนหนึ่ง โดยไม่มีการเช่าอยู่เลย (ฎ.๒๔๗/๓๑)

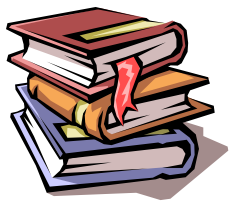


กรณีตามมาตรา ๗๐๖

มาตรา ๗๐๖ บุคคลมีกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สิน

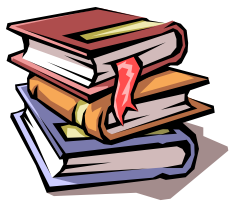
แต่ภายในบังคับเงื่อนไขเช่นใด จะจำหน่าย

ทรัพย์สินนั้นได้แต่ภายในบังคับเงื่อนไขนั้น



กรณีตามมาตรา ๗๒๒

มาตรา ๗๒๒ ถ้าภายหลังการจำนองมีการจดทะเบียนภาระจำยอม หรือทรัพย์สินอื่นโดยผู้รับจำนองมิได้ยินยอม สิทธิจำนองย่อมเป็นใหญ่กว่าภาระจำยอมหรือทรัพย์สินอย่างอื่นนั้น และหากว่าเป็นที่เสื่อมเสียแก่สิทธิของผู้รับจำนองในเวลาบังคับจำนอง ก็ขอให้ลบสิทธิ นั้นเสียจากทะเบียนได้



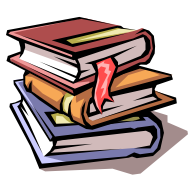
ญ.๔๒๓๐/๒๕๒๘ ผู้รับจ้างขอให้เพิกถอนนิติกรรม
สัญญาเช่าทรัพย์สินที่ก่อให้เกิดความเสียหาย กรณีไม่อาจนำ
มาตรา ๗๒๒ มาใช้ปรับแก้คดีได้ เพราะสัญญาเช่าทรัพย์สิน
เป็นบุคคลสิทธิไม่ใช่ภาระจำยอมหรือทรัพย์สินสิทธิอย่างอื่น
จึงต้องนำมาตรา ๒๓๗ มาใช้ปรับแก้คดี

ฎ.๑๐๕๓๒/๒๕๕๑ จำเลยที่ ๑ นำที่ดินโฉนดเลขที่ ๑๒๘๔๔ ไปจดทะเบียนจำนอง
แก่จำเลยที่ ๒ ภายหลังจำเลยที่ ๑ ตกลงยินยอมจดทะเบียนภาระจำยอมให้แก่โจทก์
โดยจำเลยที่ ๒ มิได้รู้เห็นยินยอม ซึ่งการจะจดทะเบียนภาระจำยอมในที่ดินดังกล่าว
ได้ต้องไม่ทำให้เป็นที่เสื่อมเสียสิทธิของจำเลยที่ ๒ ซึ่งเป็นผู้รับจำนองในเวลาบังคับ
จำนองตามมาตรา ๗๒๒ ข้อเท็จจริงปรากฏว่าที่ดินดังกล่าวเมื่อมีการบังคับคดีขาย
ทอดตลาดถึง ๕ ครั้ง ไม่สามารถขายได้ ทั้ง ๆ ที่ยังไม่มีการจดทะเบียนภาระจำยอม
ให้โจทก์ หากมีการจดทะเบียนภาระจำยอมทำให้ราคาทรัพย์สินจำนองลดลงเป็นที่เสื่อม
เสียสิทธิของจำเลยที่ ๒ ในเวลาบังคับจำนอง สิทธิจำนองของจำเลยที่ ๒ ที่ได้
จดทะเบียนไว้ก่อนย่อมเป็นใหญ่กว่าภาระจำยอมของโจทก์ จำเลยที่ ๒ จึงไม่ต้อง
ส่งมอบโฉนดที่ดินดังกล่าวให้แก่เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสระบุรี สาขาหนองแค
เพื่อทำการจดทะเบียนภาระจำยอมให้แก่โจทก์



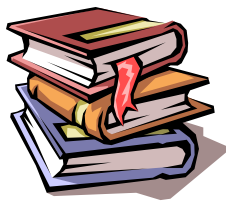
กรณีตามมาตรา ๗๒๓

มาตรา ๗๒๓ ถ้าทรัพย์จำนองบุบสลายหรือสูญหายทำให้ไม่พอ
แก่การประกัน ผู้รับจำนองจะบังคับจำนองทันทีก็ได้ เว้นแต่เข้า
ข้อยกเว้นตามมาตรา ๗๒๓ (ตอนท้าย)



ข้อสังเกตตาม ม.๗๑๓

ฎ.๑๒๕๘/๑๒ ม.๗๑๓ เป็นเรื่องผู้จำนองจะชำระหนี้ต่างจำนองเป็น
งวด ๆ ก็ได้ ถ้ามิได้ตกลงเป็นอย่างอื่นในสัญญาจำนอง ไม่ใช่เรื่อง
ไถ่ถอนจำนองบางส่วน ส่วน ม.๗๑๗ ก็เป็นเรื่องทรัพย์ที่จำนองแบ่ง
ออกเป็นหลายส่วน แต่จำนองก็ยังคงครอบคลุมไปถึงทรัพย์หมดทุกส่วน
แต่เรื่องนี้ทรัพย์ที่จำนองมิได้แบ่งออกเป็นส่วน ๆ ที่ดินและตึกที่
จำนองเป็นทรัพย์ส่วนเดียวเท่านั้น กรณีจึงไม่ต้องด้วย ม.๗๑๗ อีก
เช่นเดียวกัน จำเลยที่ ๑ จึงมีสิทธิที่จะปฏิเสธไม่ยอมให้ ก.ไถ่ถอน
จำนองที่ดินและตึกบางส่วนได้



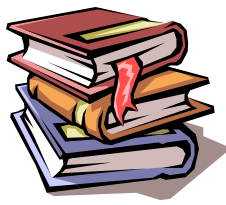
๑. บททั่วไป (มาตรา ๗๐๒ – ๗๒๓)

เมื่อมีปัญหาในเรื่องจำนอง

แนะนำให้พิจารณาเรียงลำดับ

ตามความสำคัญก่อนหลังดังนี้

คือ คู่สัญญา คู่ทรัพย์ คู่คน



๑. บททั่วไป (มาตรา ๗๐๒ – ๗๒๓)

๓) คุณว่าใครต้องรับผิดชอบใดและบังคับจำนองอย่างไร

(๑) ผู้จำนองประกันหนี้ของตนเอง

(๒) ผู้จำนองประกันหนี้ของบุคคลอื่น

(๓) ผู้รับโอนทรัพย์สินจำนอง



ขอทำความเข้าใจในการเรียกบุคคลที่ต้องรับผิดชอบจากการจำนอง

ขาว(เจ้าหนี้)

ผู้จำนองประกันหนี้ ของตนเอง	ผู้จำนองประกันหนี้ ของบุคคลอื่น	ผู้รับโอน ทรัพย์สินจำนอง
จำกู้	เจียว	เหลื่องรับโอนทรัพย์สิน
จำจำนองที่ดิน	จำนองห้องชุด	ติดจำนองจากจำ หรือเจียว



จำนอง

๑. บททั่วไป (มาตรา ๗๐๒ – ๗๒๓)

๒. การบังคับจำนอง

๓. บุคคลที่ต้องรับผิดชอบจากการจำนอง

- ผู้จำนองประกันหนี้ของตนเอง
- ผู้จำนองประกันหนี้ของบุคคลอื่น
- ผู้รับโอนทรัพย์สินจำนอง

๔. ความระงับสิ้นไปแห่ง ส.ญ.จำนอง



จำนอง

๒.การบังคับจำนอง

๑) วิธีการบังคับจำนอง

(ม.๓๒๘ – ๓๒๙/๑, ๓๓๕)

๒) กรณีผู้รับจำนองหลายคน

(ม.๓๓๐ – ๓๓๒)

๓) กรณีทรัพย์สินจำนองมีหลายสิ่ง

(ม.๓๓๔)



๑) วิธีการบังคับจำนอง

- (๑) ฟ้องผู้จำนองเพื่อยึดและขายทอดตลาดทรัพย์สินจำนอง (ม.๗๒๘)
- (๒) ฟ้องผู้จำนองเพื่อยกเอาทรัพย์สินจำนองหลุด (ม.๗๒๙)
- (๓) ฟ้องผู้รับโอนทรัพย์สินจำนองเพื่อยึดและขายทอดตลาดทรัพย์สินจำนอง (ม.๗๓๕)
- (๔) แจ้งให้ผู้รับจำนองขายทอดตลาดทรัพย์สินจำนองโดยไม่ต้องฟ้องเป็นคดี(ม.๗๒๙/๑)



๑) วิธีการบังคับจำนอง

ข้อควรระวัง ข้อตกลงเกี่ยวกับการบังคับจำนองที่ตกลงแตกต่างกันไปจากมาตรา ๗๒๘ มาตรา ๗๒๙ และมาตรา ๗๓๕ เป็นโมฆะตามมาตรา ๗๑๔/๑ เช่น ตกลงว่าให้ฟ้องบังคับจำนองได้โดยไม่ต้องมีหนังสือบอกกล่าวก่อน เฉพาะข้อตกลงนั้นเป็นโมฆะเป็นต้น นอกจากนี้ถ้าเป็นกรณีเจ้าหนี้ฟ้องแต่หนี้ประธานโดยไม่มี การบังคับจำนองก็ไม่ต้องบอกกล่าวบังคับจำนองแต่อย่างใด