

## ความหมายของสัญญาจำนอง<sup>๑</sup>

จำนอง คือ การที่บุคคลคนหนึ่ง เรียกว่า “ผู้จำนอง” นำทรัพย์สินของตน หรือทรัพย์สิน ที่กฎหมายอนุญาตให้จำนองได้ไปจดทะเบียนไว้กับบุคคลอีกคนหนึ่ง เรียกว่า “ผู้รับจำนอง” เพื่อ เป็นหลักประกันในการชำระหนี้ ทั้งนี้โดยผู้จำนองไม่ต้องส่งมอบทรัพย์สินที่จำนองให้แก่ผู้รับจำนอง (มาตรา ๗๐๒)

## ข้อพึงสังเกตและควรระมัดระวัง

การจำนองอาจกระทำได้โดยการจำนองทรัพย์สินของตนเองเพื่อการประกันการชำระหนี้ของ ตนเอง หรือการจำนองเพื่อเป็นประกันการชำระหนี้ของบุคคลอื่น ดังนั้นผู้จำนองอาจเป็นทั้งฝ่าย ลูกหนี้ของเจ้าหนี้เอง เช่น การกู้เงินเพื่อซื้อบ้านกับธนาคาร ลูกหนี้ของธนาคารส่วนใหญ่ก็จะนำ บ้านที่ซื้อนั้นเข้าจำนองกับธนาคาร เป็นต้น หรือเป็นบุคคลภายนอกที่นำทรัพย์สินของตนมาประกัน การชำระหนี้ให้แก่ลูกหนี้

ทรัพย์สินที่อาจใช้ในการจำนองได้ แบ่งเป็น ๒ ประเภท คือ

๑. อสังหาริมทรัพย์ ได้แก่ ที่ดิน บ้าน หรือสิ่งปลูกสร้างอันติดกับที่ดิน
๒. สังหาริมทรัพย์ ที่จำนองได้ คือ
- ก. เรือกำปั่น หรือเรือที่มีระวางตั้งแต่หกตันขึ้นไป เรือกลไฟ หรือเรือยนต์ที่มี ระวางตั้งแต่ห้าตันขึ้นไป
- ข. แพ
- ค. สัตว์พาหนะ
- ง. สังหาริมทรัพย์อื่น ๆ ซึ่งกฎหมายได้บัญญัติให้จดทะเบียนจำนองได้ เช่น เครื่องจักรขนาดใหญ่ เป็นต้น

### หลักเกณฑ์ในการจำนอง

๑. ผู้จำนองต้องเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่จะจำนอง
๒. สัญญาจำนอง ต้องทำเป็นหนังสือและนำไปจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ มิฉะนั้น สัญญาจำนองตกเป็นโมฆะไม่มีผลผูกพันแก่คู่สัญญาแต่อย่างใด ในทางปฏิบัติ ผู้กู้มักนำ โฉนดที่ดินของตนไปมอบให้แก่ผู้ให้กู้เก็บรักษาไว้เฉย ๆ โดยมีได้ทำเป็นหนังสือและจดทะเบียน ต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ การกระทำดังกล่าวถือว่ามีใช้การจำนองที่ชอบด้วยกฎหมาย ผู้ให้กู้ทำได้ สิทธิใด ๆ ในที่ดินตามโฉนดแต่อย่างใดไม่ คงได้แต่เพียงกระดาษโฉนดไว้ในครอบครองเท่านั้น ดังนั้น ถ้าผู้ให้กู้ประสงค์ที่จะให้เป็นการจำนองตามกฎหมายแล้ว จะต้องทำเป็นหนังสือและจด ทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่
๓. ต้องไปจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ที่มีอำนาจรับจดทะเบียนจำนองตาม กฎหมาย กล่าวคือ

---

<sup>๑</sup>จัดทำโดยนายทรงยศ ลังการ์พินธุ์ นิตกร ๓ นางสาวสุนันทา เอกไพศาลกุล นิตกร ๓ นางสาวศุภสรณ์ รุ่งโรจน์วุฒิกุล นิตกร ๓ ศูนย์ข้อมูลกฎหมายกลาง สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

๓.๑ ที่ดินที่มีโฉนดต้องนำไปจดทะเบียนที่กรมที่ดิน หรือสำนักงานที่ดิน กรุงเทพมหานคร (สาขา) หรือสำนักงานที่ดินจังหวัดหรือสำนักงานที่ดินจังหวัด (สาขา) ซึ่งที่ดินนั้นตั้งอยู่ในเขตอำนาจ

๓.๒ ที่ดินที่ไม่มีโฉนด ได้แก่ ที่ดิน น.ส.๓ ต้องไปจดทะเบียนที่อำเภอ ซึ่งที่ดินนั้นตั้งอยู่ในเขตอำนาจ

๓.๓ การจำนองเฉพาะบ้านหรือสิ่งปลูกสร้าง ไม่รวมที่ดิน ต้องไปจดทะเบียนจำนองที่อำเภอ

๓.๔ การจำนองสัตว์พาหนะ หรือแพ ต้องไปจดทะเบียนที่อำเภอ

๓.๕ การจำนองเรือต้องไปจดทะเบียนจำนองที่กรมเจ้าท่า

๓.๖ การจดทะเบียนเครื่องจักรต้องไปจดทะเบียนที่กระทรวงอุตสาหกรรม

การชำระหนี้จำนองทั้งหมดหรือแต่บางส่วนก็ดี การระงับหนี้จำนองไม่ว่าในกรณีใด ๆ ก็ดี การเปลี่ยนแปลงแก้ไขข้อตกลงในการจำนองก็ดี กฎหมายบังคับให้ไปจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ มิฉะนั้นแล้วจะยกขึ้นเป็นข้อต่อสู้บุคคลภายนอกไม่ได้

#### ผลของสัญญาจำนอง

๑. ผู้รับจำนองมีสิทธิได้รับชำระหนี้จากทรัพย์สินที่จำนองก่อนเจ้าหนี้สามัญ<sup>๒</sup> โดยไม่ต้องคำนึงว่ากรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินนั้นจะได้โอนไปยังบุคคลภายนอกแล้วหรือไม่ก็ตาม

๒. ผู้รับจำนองมีสิทธิเอาทรัพย์สินที่จำนองนั้นหลุดเป็นกรรมสิทธิ์ของตนได้หากเข้าเงื่อนไข ดังนี้ คือ

๒.๑. ลูกหนี้ได้ขาดส่งดอกเบี้ยมาแล้วเป็นเวลา ๕ ปี

๒.๒. ผู้จำนองมิได้แสดงให้เห็นที่พอใจแก่ศาลว่าราคาทรัพย์สินนั้นท่วมจำนวนเงินอันค้างชำระ และ

๒.๓. ไม่มีการจำนองรายอื่น หรือบุริมสิทธิอื่นได้จดทะเบียนไว้เหนือทรัพย์สินเดียวกันนี้

๓. ถ้าเอาทรัพย์สินซึ่งจำนองออกขายทอดตลาดใช้หนี้ได้เงินจำนวนสุทธิน้อยกว่าจำนวนเงินที่ค้างชำระกันอยู่ หรือ ถ้าเอาทรัพย์สินซึ่งจำนองหลุดเป็นของผู้รับจำนองและราคาทรัพย์สินนั้นมีราคาต่ำกว่าจำนวนเงินที่ค้างชำระกันอยู่ ทั้งสองกรณีนี้เงินยังขาดอยู่เท่าใด ลูกหนี้ไม่ต้องรับผิดชอบจำนวนในเงินที่ยังขาดอยู่นั้น

แต่หากในสัญญาจำนองได้ตกลงกันไว้ว่า ในกรณีที่มีการบังคับจำนองแล้วได้เงินไม่พอชำระหนี้ เงินที่ยังขาดจำนวนนี้ลูกหนี้ยังต้องรับผิดชอบใช้ให้แก่ผู้รับจำนองจนครบถ้วน ข้อตกลงเช่นนี้มีผลบังคับได้ ผู้รับจำนองมีสิทธิที่จะบังคับให้ลูกหนี้ชำระหนี้ส่วนที่ยังขาดจำนวนอยู่ดังกล่าวได้อีกจนครบถ้วน

---

<sup>๒</sup> เจ้าหนี้สามัญ หมายความว่า เจ้าหนี้ผู้มีสิทธิเรียกร้องทางหนี้กับลูกหนี้ทั่วไปโดยมิได้มีการมอบหลักประกันใด ๆ ไว้แก่เจ้าหนี้ นอกเหนือไปจากกองทรัพย์สินของลูกหนี้เท่านั้นที่เป็นหลักประกันการชำระหนี้ของเจ้าหนี้ตามกฎหมายเท่านั้น

๔. ในกรณีที่มีการบังคับจำนอง เมื่อนำที่ดินออกขายทอดตลาดได้เงินสุทธิเท่าใดแล้ว ก็ให้นำเงินดังกล่าวชำระหนี้คืนให้แก่ผู้รับจำนอง หากมีเงินเหลืออยู่เท่าใดก็ให้ส่งมอบคืนให้แก่ผู้จำนอง

#### ขอบเขตของสิทธิจำนอง

ผู้รับจำนองมีสิทธิบังคับจำนองได้เฉพาะที่จดทะเบียนจำนองเท่านั้น จะบังคับถึงทรัพย์สินอื่น ๆ ที่ไม่ได้จดทะเบียนจำนองไม่ได้ เช่น จำนองเฉพาะที่ดินย่อมไม่ครอบคลุมถึงโรงเรือนหรือบ้านที่ปลูกภายหลังวันจำนอง เว้นแต่จะได้ตกลงกันไว้ว่าให้รวมถึงบ้านและโรงเรือนดังกล่าวด้วย นอกจากนี้จำนองย่อมไม่ครอบคลุมถึงดอกผลแห่งทรัพย์สินซึ่งจำนอง เช่น จำนองสวนผลไม้ ดอกผลที่ได้จากสวนผลไม้ยังคงเป็นกรรมสิทธิ์ของผู้จำนองอยู่ เว้นแต่ผู้รับจำนองได้บอกกล่าวแก่ผู้จำนองว่าตนจะบังคับจำนอง

ทรัพย์สินซึ่งจำนองอยู่ ย่อมเป็นหลักประกันเพื่อการชำระหนี้ในเงินต้น ดอกเบี้ย ค่าสินไหมทดแทนในการไม่ชำระหนี้ เป็นค่าเสียหายธรรมดาอันเกิดจากการไม่ชำระหนี้ และค่าฤชาธรรมเนียมในการบังคับจำนอง

#### วิธีการบังคับจำนอง

ผู้รับจำนองต้องมีหนังสือบอกกล่าวไปยังลูกหนี้ให้ชำระหนี้ภายในเวลาอันสมควร มักจะกำหนดไว้เป็นเวลา ๓๐ วัน หากลูกหนี้ไม่ชำระหนี้ภายในกำหนดเวลาดังกล่าวแล้ว ผู้รับจำนองจะใช้สิทธิบังคับจำนอง โดยฟ้องคดีต่อศาล เพื่อให้ลูกหนี้ปฏิบัติตามการชำระหนี้ หากไม่ชำระหนี้ ก็ขอให้ศาลสั่งให้นำเอาทรัพย์สินที่จำนองนั้นออกขายทอดตลาดนำเงินมาชำระหนี้ของตน หรือขอให้ศาลสั่งให้ทรัพย์สินที่จำนองนั้นหลุดเป็นกรรมสิทธิ์ของตนหากเข้าเงื่อนไขที่กฎหมายกำหนดไว้ จะเห็นได้ว่ากฎหมายบังคับไว้โดยเด็ดขาดว่าการบังคับจำนองจะต้องฟ้องคดีต่อศาลเสมอ จะนำเอาที่ดินขายทอดตลาดเองไม่ได้และต้องมีการส่งจดหมายทวงหนี้ไปถึงลูกหนี้ก่อนเสมอ จะฟ้องคดีโดยไม่มี การบอกกล่าวทวงถามก่อนไม่ได้ การบังคับจำนองไม่คำนึงว่า ในขณะที่มีการบังคับจำนองนั้น ทรัพย์สินที่จำนองอยู่ในความครอบครองของใคร หรือลูกหนี้ได้โอนกรรมสิทธิ์ไปยังผู้อื่นที่ทอดแล้วก็ตาม สิทธิจำนองย่อมติดตามตัวทรัพย์สินที่จำนองไปด้วยเสมอ