



นางสาววิภากรัตน์ นิยมไทย
นิติกร สำนักกฎหมาย

๑. บทนำ

ปัจจุบันอัตราการขยายตัวทางเศรษฐกิจของประเทศไทยนั้นได้ชะลอตัวลงตามภาวะการณ์ชะลอตัวของเศรษฐกิจโลก เช่น ปริมาณการบริโภคที่ลดลง อัตราเงินเฟ้อ อัตราการว่างงาน สถานการณ์ทางการเมืองภายในประเทศ ความผันผวนของราคาน้ำมัน และภัยพิบัติทางธรรมชาติ เป็นต้น อันส่งผลให้เกิดปัญหาความยากจน ปัญหาสังคม และอาชญากรรม ประชาชนจำนวนมากมี “หนี้สิน” เพิ่มขึ้นโดยเฉพาะประชาชนในภาคเกษตรกรรม ทั้งนี้จากแหล่งเงินทุนของสถาบันการเงินและหนี้อะบบและนำไปสู่ปัญหาการสูญเสียดินทำกินของเกษตรกรเป็นจำนวนมากที่ต้องอาศัยที่ดินเพื่อใช้เป็นหลักประกันหนี้ดังกล่าว

สัญญาจำนอง

เพื่อให้เกิดความรู้ความเข้าใจถึงหลักกฎหมายเกี่ยวกับหลักประกันแห่งหนี้ โดยเฉพาะอย่างยิ่งในเรื่อง “การจำนอง” ซึ่งเป็นการประกันหนี้ด้วยทรัพย์สินประเภทหนึ่ง และเพื่อเป็นแนวทางในการพัฒนากฎหมายเรื่องการจำนองในอนาคต คอลัมน์ การปฏิรูปกฎหมาย LAW REFORM จึงใคร่ขอเสนอบทความเรื่อง “สัญญาจำนอง” อันประกอบด้วย ลักษณะทั่วไปของสัญญาจำนอง หลักเกณฑ์ของสัญญาจำนองตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ และข้อควรพิจารณาที่สำคัญเกี่ยวกับสัญญาจำนองดังกล่าว ดังนี้

๒. ลักษณะทั่วไปของสัญญาจำนอง

“หนี้” เป็นความผูกพันทางกฎหมายระหว่างบุคคลสองฝ่าย ฝ่ายหนึ่งเรียกว่า “เจ้าหนี้” และอีกฝ่ายหนึ่งเรียกว่า “ลูกหนี้” โดยเจ้าหนี้อาจมีสิทธิที่จะให้ชำระหนี้ของตนจากทรัพย์สินของลูกหนี้จนสิ้นเชิง รวมทั้งเงินและทรัพย์สินอื่น ๆ ซึ่งบุคคลภายนอกค้ำชำระแก่ลูกหนี้ด้วย^๑ อย่างไรก็ตาม ในความเป็นจริงลูกหนี้อาจจะไม่มีทรัพย์สิน

^๑ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๒๑๔ บัญญัติว่า “ภายใต้บังคับบทบัญญัติแห่งมาตรา ๗๓๓ เจ้าหนี้อาจมีสิทธิที่จะให้ชำระหนี้ของตนจากทรัพย์สินของลูกหนี้จนสิ้นเชิง รวมทั้งเงินและทรัพย์สินอื่น ๆ ซึ่งบุคคลภายนอกค้ำชำระแก่ลูกหนี้ด้วย”.



เพียงพอที่จะชำระหนี้ได้ ดังนั้น เพื่อให้เกิดความมั่นใจในการได้รับชำระหนี้เจ้าหนี้จึงเรียกร้องให้ลูกหนี้หาหลักประกันให้ไว้แก่ตนเพื่อเป็นการประกันหนี้ไม่ว่าจะเป็นค้ำประกัน จำนำ หรือจำนอง ซึ่งการประกันหนี้ด้วยบุคคลและทรัพย์สินดังกล่าวมีลักษณะที่แตกต่างกัน กล่าวคือ

ค้ำประกัน^๒ เป็นสัญญาที่บุคคลภายนอกเรียกว่า “ผู้ค้ำประกัน” เข้าผูกพันตนต่อเจ้าหนี้เพื่อชำระหนี้ในเมื่อลูกหนี้ไม่ชำระ สัญญาค้ำประกันต้องมีหลักฐานเป็นหนังสือลงลายมือชื่อผู้ค้ำประกันเป็นสำคัญเจ้าหนี้จึงจะฟ้องร้องบังคับคดีเอาจากผู้ค้ำประกันได้ ผู้ค้ำประกันอาจเป็นบุคคลธรรมดาหรือนิติบุคคลก็ได้ และในหนี้รายหนึ่งอาจมีผู้ค้ำประกันเพียงคนเดียวหรือหลายคนก็ได้ การค้ำประกันนั้นเป็นการประกันการชำระหนี้ด้วยตัวบุคคลมีผลให้เจ้าหนี้มีสิทธิเรียกร้องให้ผู้ค้ำประกันชำระหนี้ได้ทันทีที่ลูกหนี้ผิดนัดโดยบังคับเอาจากทรัพย์สินของผู้ค้ำประกัน

จำนำ^๓ เป็นสัญญาที่บุคคลคนหนึ่งเรียกว่า “ผู้จำนำ” อาจเป็นตัวลูกหนี้เองหรือบุคคลที่สาม ส่งมอบสังหาริมทรัพย์สิ่งหนึ่งให้อยู่ในความครอบครองแก่บุคคลอีกคนหนึ่งเรียกว่า “ผู้รับจำนำ” เพื่อเป็นประกันการชำระหนี้ สัญญาจำนำไม่มีแบบและไม่ต้องมีหลักฐานเป็นหนังสือ แต่ผู้จำนำต้องเป็นเจ้าของทรัพย์สินที่จำนำ การจำนำเป็นการประกันการชำระหนี้ด้วยทรัพย์สิน โดยเจ้าหนี้มีสิทธิบังคับจำนำเอาทรัพย์ออกขายทอดตลาดได้โดยไม่ต้องฟ้องคดีต่อศาล แต่เจ้าหนี้จำนำไม่สามารถบังคับเอาทรัพย์สินที่จำนำหลุดเป็นสิทธิได้ เว้นแต่เป็นการบังคับจำนำโดยโรงรับจำนำ

จำนอง^๔ หรือ Mortgages เป็นสัญญาซึ่งบุคคลคนหนึ่งเรียกว่า “ผู้จำนอง” อาจเป็นตัวลูกหนี้หรือบุคคลภายนอกก็ได้ เอาทรัพย์สินอันได้แก่ อสังหาริมทรัพย์ และสังหาริมทรัพย์บางประเภทตราไว้แก่บุคคลอีกคนหนึ่งเรียกว่า “ผู้รับจำนอง” เพื่อเป็นประกันการชำระหนี้โดยไม่ส่งมอบทรัพย์สินนั้นให้แก่ผู้รับจำนอง โดยผู้รับจำนองมีสิทธิที่จะได้รับชำระหนี้จากทรัพย์สินที่จำนองก่อนบรรดาเจ้าหนี้สามัญ^๕ วิธีการบังคับจำนองนั้นมี ๒ วิธี คือ การเอาทรัพย์สินที่จำนองออกขายทอดตลาดและการเอา

^๒ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๖๘๐ บัญญัติว่า “อันว่าค้ำประกันนั้น คือสัญญาซึ่งบุคคลภายนอกคนหนึ่ง เรียกว่าผู้ค้ำประกัน ผูกพันตนต่อเจ้าหนี้คนหนึ่ง เพื่อชำระหนี้ในเมื่อลูกหนี้ไม่ชำระหนี้นั้น

อนึ่ง สัญญาค้ำประกันนั้น ถ้ามิได้มีหลักฐานเป็นหนังสืออย่างใดอย่างหนึ่งลงลายมือชื่อผู้ค้ำประกันเป็นสำคัญ ท่านว่าจะฟ้องร้องให้บังคับคดีหาได้ไม่”.

^๓ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๗๔๗ บัญญัติว่า “อันว่าจำนำนั้น คือสัญญาซึ่งบุคคลคนหนึ่ง เรียกว่าผู้จำนำส่งมอบสังหาริมทรัพย์สิ่งหนึ่งให้แก่บุคคลอีกคนหนึ่ง เรียกว่าผู้รับจำนำ เพื่อเป็นประกันการชำระหนี้”.

^๔ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๗๐๒ บัญญัติว่า “อันว่าจำนองนั้น คือสัญญาซึ่งบุคคลคนหนึ่ง เรียกว่าผู้จำนองเอาทรัพย์สินตราไว้แก่บุคคลอีกคนหนึ่ง เรียกว่าผู้รับจำนอง เป็นประกันการชำระหนี้ โดยไม่ส่งมอบทรัพย์สินนั้นให้แก่ผู้รับจำนอง

ผู้รับจำนองชอบที่จะได้รับชำระหนี้จากทรัพย์สินที่จำนองก่อนเจ้าหนี้สามัญพักต้องพิเคราะห์ว่ากรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินจะได้โอนไปยังบุคคลภายนอกแล้วหรือหาไม่”.

^๕ความหมายของเจ้าหนี้สามัญ โปรดดูในหัวข้อ ๔.๑ ต่อไป.



ทรัพย์สินที่จำนองหลุดเป็นสิทธิของผู้รับจำนอง ทั้งนี้ การจำนองไม่มีการโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่จำนอง ผู้จำนองจึงมีสิทธิที่จะเอาทรัพย์สินนั้นไปจำหน่ายจ่าย โอน หรือจำนองต่อได้แม้จะมีข้อตกลงในสัญญาห้ามไว้เป็นการเปิดโอกาสให้เจ้าของทรัพย์สินใช้ประโยชน์จากทรัพย์สินที่จำนองซึ่งมีมูลค่าสูงได้อย่างเต็มที่โดยผู้รับจำนองไม่เสียประโยชน์

จะพิจารณาเห็นได้ว่าลักษณะของสัญญาจำนอง และความแตกต่างระหว่างสัญญาจำนองกับสัญญาค้ำประกันและสัญญาจำนำนั้นมีความแตกต่างกันอย่างไร ดังนั้น ลำดับต่อไปจะขอกกล่าวถึงสาระสำคัญของสัญญาจำนองตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์เป็นการเฉพาะ ดังนี้

๓. หลักเกณฑ์ของสัญญาจำนองตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์

หลักกฎหมายเกี่ยวกับสัญญาจำนองนั้นได้บัญญัติไว้ในประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ บรรพ ๓ เอกเทศสัญญา ลักษณะ ๑๒ จำนอง มาตรา ๗๐๒ – มาตรา ๗๔๖ ประกอบด้วย บททั่วไป สิทธิจำนอง สิทธิและหน้าที่ของผู้รับจำนองและผู้จำนอง การบังคับจำนอง สิทธิและหน้าที่ของผู้รับโอนทรัพย์สินซึ่งจำนอง และความระงับสิ้นไปแห่งสัญญาจำนอง มีสาระสำคัญโดยสรุปดังนี้

๓.๑ บททั่วไป “สัญญาจำนองเป็นสัญญาอุปกรณ” ที่มีขึ้นเพื่อเป็นประกันหนี้ประธานที่สมบูรณ์ระหว่างเจ้าหนี้กับลูกหนี้ โดยผู้จำนองอาจเป็นตัวลูกหนี้หรือบุคคลที่สามก็ได้ หนี้ประธานนั้นอาจเกิดจากสัญญาหรือละเมิดก็ได้ และอาจเป็นหนี้ที่มีอยู่แล้วในขณะที่ทำสัญญาจำนองหรือที่จะมีขึ้นในอนาคตก็ได้ เช่น การจำนองประกันสัญญากู้เบิกเงินเกินบัญชี หรือการจำนองประกันหนี้อันเกิดจากการกระทำของลูกจ้าง เป็นต้น หากลูกหนี้นำทรัพย์สินไปจำนองจะเป็นการจำนองประกันหนี้ตนเอง หากบุคคลภายนอกนำทรัพย์สินไปจำนองจะเป็นการจำนองประกันหนี้ที่บุคคลอื่นต้องชำระ ซึ่งสามารถทำได้เช่นกัน ประเภทของทรัพย์สินที่จำนองได้นั้นได้แก่ อสังหาริมทรัพย์ และสังหาริมทรัพย์ที่ได้จดทะเบียนไว้แล้วตามกฎหมาย คือ เรือมีระวางตั้งแต่ ๕ ตันขึ้นไป แพ สัตว์พาหนะ หรือสังหาริมทรัพย์อื่น ๆ ซึ่งกฎหมายบัญญัติไว้ให้จดทะเบียนเฉพาะการ^๖

“ผู้จำนองต้องเป็นเจ้าของทรัพย์สินที่จำนอง” ในกรณีที่ผู้จำนองไม่ใช่เจ้าของทรัพย์สินที่จำนองหรือไม่ใช่ผู้ได้รับมอบอำนาจโดยชอบจากเจ้าของทรัพย์สิน สัญญาจำนองย่อมไม่ผูกพันเจ้าของทรัพย์สินที่แท้จริง แม้ผู้รับจำนองจะรับจำนองไว้โดยสุจริต เสียค่าตอบแทนและได้จดทะเบียนไว้โดยสุจริตก็ตาม เว้นแต่ เจ้าของทรัพย์สิน

^๖ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๗๐๓.



ที่แท้จริงประมาณเลือนล่อยให้บุคคลอื่นเอาทรัพย์สินของตนไปจ้าง เช่น การลงลายมือชื่อในใบมอบอำนาจโดยไม่กรอกข้อความ หรือในกรณีที่เจ้าของทรัพย์สินมีส่วนรู้เห็นในการจ้าง”

“สัญญาจ้างต้องทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่มิฉะนั้นย่อมตกเป็นโมฆะ” นอกจากนี้ สัญญาจ้างต้องระบุทรัพย์สินที่จ้าง วงเงินจ้างเป็นเงินไทยมีจำนวนแน่นอน หรือจำนวนเงินขั้นสูงสุดที่ใช้ทรัพย์สินนั้นจ้างเป็นประกัน และหากไม่มีข้อตกลงห้ามไว้ในสัญญา ผู้จ้างมีสิทธิชำระหนี้จ้างจ้างเป็นงวด ๆ อย่างไรก็ดี ข้อความในสัญญาจ้างดังต่อไปนี้ไม่มีผลบังคับตามกฎหมาย คือ ข้อตกลงซึ่งได้กำหนดไว้ก่อนนี้ถึงกำหนดชำระว่า ถ้าไม่ชำระหนี้ให้ผู้รับจ้างเข้าเป็นเจ้าของทรัพย์สินซึ่งจ้าง หรือให้จัดการทรัพย์สินที่จ้างเป็นประการอื่นแตกต่างจากบทบัญญัติแห่งกฎหมาย และข้อความในสัญญาจ้างซึ่งระบุห้ามมิให้นำทรัพย์สินที่จ้างไปจ้างแก่บุคคลอื่นอีก

นอกจากนี้ หนี้ประธานรายหนึ่งนี้อาจจะมีทรัพย์สินหลายสิ่งของเจ้าของคนเดียวหรือหลายคนจ้างเป็นประกันหนี้ก็ได้ โดยอาจมีการระบุลำดับในการบังคับจ้าง หรือระบุให้ทรัพย์สินแต่ละสิ่งจ้างเป็นประกันหนี้เฉพาะส่วนหนึ่งส่วนใดก็ได้

๓.๒ สิทธิจ้าง ทรัพย์สินที่จ้างนั้นย่อมเป็นประกันเพื่อการชำระหนี้ประธานและหนี้อุปกรณ์ อันได้แก่ ดอกเบี้ย ค่าสินไหมทดแทนในการไม่ชำระหนี้ และค่าฤชาธรรมเนียมในการบังคับจ้าง และสิทธิจ้างย่อมครอบคลุมไปถึงทรัพย์สินซึ่งจ้างไว้ ดังนี้

กรณีที่มีทรัพย์สินหลายสิ่งจ้างประกันหนี้รายเดียว ผู้รับจ้างยอมมีสิทธิจ้างเหนือทรัพย์สินทุกสิ่ง ไม่ว่าจะได้มีการชำระหนี้บางส่วนแล้วหรือไม่ก็ตาม กล่าวคือ ทรัพย์สินที่จ้างทุกสิ่งยังคงเป็นหลักประกันแห่งหนี้เช่นเดิม

กรณีทรัพย์สินสิ่งเดียวแต่อาจแบ่งได้เป็นหลายส่วนจ้างประกันหนี้รายเดียว สิทธิจ้างย่อมครอบคลุมไปถึงทรัพย์สินที่จ้างหมดทุกส่วน เว้นแต่ผู้รับจ้างจะยินยอมให้โอนทรัพย์สินส่วนหนึ่งส่วนใดไปปลอดจากจ้าง

กรณีทรัพย์สินที่จ้างมีทรัพย์สินติดพันอยู่ในลักษณะส่วนควบ เช่น โรงเรือนที่ปลูกสร้างอยู่บนที่ดินที่ติดจ้าง หรือที่งอกริมตลิ่งที่เกิดจากที่ดินที่ติดจ้าง จ้างยอมครอบคลุมไปถึงทรัพย์สินอันติดพันเหล่านั้นด้วย เว้นแต่เป็นการปลูกสร้าง

“สุดา (วิชรวัฒนากุล) วิศวกรพิชญ์, **หลักกฎหมายค้าประกัน จ้าง จ้าง**, พิมพ์ครั้งที่ ๕, (กรุงเทพฯ : สำนักพิมพ์วิญญูชน, ๒๕๔๙), หน้า ๘๑ - ๘๒.



โรงเรือนลงในที่ดินภายหลังวันจำนอง การจำนองโรงเรือนหรือสิ่งปลูกสร้างอื่นใดในที่ดินของผู้อื่น และดอกผลแห่งทรัพย์สินที่จำนองไม่ว่าจะเป็นดอกผลธรรมดาหรือดอกผลชนิดอื่นๆก็ตาม

๓.๓ สิทธิและหน้าที่ของผู้รับจำนองและผู้จำนอง สัญญาจำนองซึ่งได้ทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่นั้นย่อมก่อให้เกิดสิทธิและหน้าที่ระหว่างผู้รับจำนองกับผู้จำนอง กล่าวคือ

สิทธิและหน้าที่ของผู้รับจำนอง ภายหลังการจดทะเบียนจำนอง หากมีการจดทะเบียนภาระจำยอมหรือทรัพย์สินอย่างอื่น^๕ โดยไม่ได้รับความยินยอมจากผู้รับจำนอง เป็นที่เสื่อมเสียแก่สิทธิของผู้รับจำนองในเวลาบังคับจำนอง ผู้รับจำนองอาจขอให้ลบสิทธิดังกล่าวออกจากทะเบียนได้ หากทรัพย์สินซึ่งจำนองบุบสลาย หรือทรัพย์สินซึ่งจำนองสิ่งหนึ่งสิ่งใดสูญหายหรือบุบสลายไม่เพียงพอแก่การประกันหนี้ ผู้รับจำนองจะบังคับจำนองในทันทีก็ได้ เว้นแต่เหตุดังกล่าวมิได้เป็นความผิดของผู้จำนองและผู้จำนองได้เสนอว่าจะจำนองทรัพย์สินอื่นแทนให้หรือเสนอจะรับซ่อมแซมแก้ไขความบุบสลายนั้น

สิทธิและหน้าที่ของผู้จำนอง ผู้จำนองซึ่งจำนองทรัพย์สินของตนเพื่อประกันหนี้ที่บุคคลอื่นต้องชำระมีสิทธิที่จะได้รับเงินใช้คืนจากลูกหนี้เมื่อได้เข้าชำระหนี้ให้แก่เจ้าหนี้แทนลูกหนี้หรือถูกเจ้าหนี้บังคับจำนอง ผู้จำนองตั้งแต่ ๒ คนขึ้นไปซึ่งจำนองทรัพย์สินเพื่อประกันหนี้ที่บุคคลอื่นต้องชำระโดยมิได้ระบุดำดับไว้ ผู้จำนองซึ่งได้เข้าชำระหนี้หรือถูกเจ้าหนี้บังคับจำนองไม่มีสิทธิจะไล่เบี้ยเอาแก่ผู้จำนองอื่น ๆ เว้นแต่กรณีที่มีการระบุดำดับไว้และผู้รับจำนองได้ปลดหนี้ให้แก่ผู้จำนองคนก่อน ผู้จำนองคนหลังย่อมหลุดพ้นจากความรับผิดเท่าที่ต้องรับความเสียหายจากการนั้น นอกจากนี้ ผู้จำนองคนเดียวซึ่งจำนองทรัพย์สินเพื่อประกันหนี้ที่บุคคลอื่นต้องชำระมีสิทธิที่จะหลุดพ้นจากความรับผิดได้เช่นเดียวกับผู้ค้ำประกัน ในกรณีที่เจ้าหนี้กระทำการอย่างหนึ่งอย่างใดเป็นเหตุให้ผู้จำนองไม่อาจรับช่วงสิทธิได้ตามมาตรา ๖๙๗ กรณีที่เจ้าหนี้ผ่อนเวลาให้ลูกหนี้โดยผู้จำนองไม่ยินยอมตามมาตรา ๗๐๐ กรณีที่เจ้าหนี้ไม่ยอมรับชำระหนี้เมื่อผู้จำนองขอชำระหนี้ที่ถึงกำหนดชำระตามมาตรา ๗๐๑

๓.๔ การบังคับจำนอง เมื่อหนี้ประธานถึงกำหนดชำระและลูกหนี้ไม่ชำระหนี้ เจ้าหนี้ผู้รับจำนองย่อมมีสิทธิที่จะบังคับจำนองได้ โดยมีวิธีการบังคับจำนอง ๒ วิธี คือ

^๕ภาระจำยอม เป็นทรัพย์สินอย่างหนึ่งซึ่งจำกัดสิทธิของเจ้าของสิ่งหรือทรัพย์สินให้ต้องยอมรับกรรมบางอย่าง หรือต้องงดเว้นการใช้สิทธิบางอย่างที่มีอยู่ในสิ่งหรือทรัพย์สินนั้น เพื่อประโยชน์แก่สิ่งหรือทรัพย์สินอื่น เช่น ยอมให้มีการสัญจรผ่านหรือปักเสาไฟฟ้าในที่ดิน กรณีทรัพย์สินอื่น หมายถึง ทรัพย์สินที่ตามมาตรา ๔ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ที่ก่อให้เกิดภาระบางประการในลักษณะเช่นเดียวกับภาระจำยอม เช่น สิทธิอาศัย สิทธิเหนือพื้นดิน สิทธิเก็บกิน เป็นต้น.



๑) การฟ้องคดีต่อศาลเพื่อยึดทรัพย์สินที่จำนองออกขายทอดตลาด
นำเงินมาชำระหนี้ ก่อนการบังคับจำนองโดยวิธีนี้ผู้รับจำนองจะต้องมีหนังสือบอกกล่าวไปยังลูกหนี้ให้ชำระหนี้ภายในเวลาอันสมควรก่อน หากลูกหนี้ละเลยไม่ชำระหนี้ตามคำบอกกล่าว ผู้รับจำนองจึงจะฟ้องคดีต่อศาลได้ และในกรณีที่ทรัพย์สินซึ่งจำนองถูกโอนไปยังบุคคลที่สาม หากผู้รับจำนองประสงค์จะบังคับจำนองเอาแก่ผู้รับโอน ผู้รับจำนองจะต้องมีหนังสือบอกกล่าวแก่ผู้รับโอนล่วงหน้าเป็นเวลาอย่างน้อย ๑ เดือน

๒) การฟ้องคดีต่อศาลเพื่อเอาทรัพย์สินที่จำนองหลุดเป็นสิทธิของผู้รับจำนอง หากลูกหนี้ได้ขาดส่งดอกเบี้ยเป็นเวลา ๕ ปี ผู้จำนองไม่ได้แสดงให้เห็นว่าราคาทรัพย์สินที่จำนองเป็นประกันนั้นท่วมจำนวนหนี้ค้ำชำระ และไม่มีกำนองรายอื่นหรือบุริมสิทธิอื่นจดทะเบียนไว้เหนือทรัพย์สินที่จำนอง ผู้รับจำนองสามารถฟ้องคดีต่อศาลเอาทรัพย์สินที่จำนองหลุดเป็นสิทธิได้ แต่ก่อนการบังคับจำนองดังกล่าวผู้รับจำนองจะต้องมีหนังสือบอกกล่าวไปยังลูกหนี้ให้ชำระหนี้ก่อนเช่นกัน

การบังคับจำนองในทรัพย์สินซึ่งติดจำนองหลายราย สิทธิของผู้รับจำนองแต่ละรายเหนือทรัพย์สินที่ติดจำนองต้องถือตามวันและเวลาจดทะเบียน ผู้รับจำนองที่จดทะเบียนก่อนย่อมมีสิทธิที่จะได้รับการชำระหนี้ก่อนผู้รับจำนองคนหลัง และผู้รับจำนองคนหลังจะบังคับตามสิทธิเป็นเหตุให้ผู้รับจำนองคนก่อนตนเสียหายไม่ได้

การบังคับจำนองกรณีทรัพย์สินหลายสิ่งประกันหนี้รายเดียวและมิได้ระบุลำดับไว้ ผู้รับจำนองจะใช้สิทธิบังคับแก่ทรัพย์สินทั้งหมดหรือแต่เพียงบางสิ่งก็ได้ แต่จะบังคับเอาทรัพย์สินมากกว่าที่จำเป็นไม่ได้ ถ้าผู้รับจำนองจะใช้สิทธิบังคับแก่ทรัพย์สินทั้งหมดให้แบ่งภาระแห่งหนี้กระจายไปตามส่วนแห่งราคาทรัพย์สิน ถ้าผู้รับจำนองจะใช้สิทธิบังคับแก่ทรัพย์สินเพียงบางสิ่ง ผู้รับจำนองจะให้ชำระหนี้ทั้งหมดจากทรัพย์สินนั้นก็ได้

ผลของการบังคับจำนอง การบังคับจำนองเอาทรัพย์สินจำนองหลุดหรือเอาทรัพย์สินซึ่งจำนองออกขายทอดตลาด ถ้าปรากฏว่าราคาทรัพย์สินหรือจำนวนเงินจำนวนสุทธิที่ได้รับต่ำกว่าจำนวนหนี้ที่ค้ำชำระ ไม่ว่าจะหนี้ยังขาดอยู่เท่าใดลูกหนี้ไม่ต้องรับผิดชอบในหนี้

๓.๕ สิทธิและหน้าที่ของผู้รับโอน ผู้รับโอนทรัพย์สินที่จำนองซึ่งไม่ใช่ตัวลูกหนี้ หรือผู้ค้ำประกัน หรือเป็นทายาทของลูกหนี้หรือผู้ค้ำประกัน มีสิทธิไถ่ถอนจำนองได้และจะไถ่ถอนจำนองเมื่อใดก็ได้ แต่ถ้าผู้รับจำนองมีการบอกกล่าวบังคับจำนอง ผู้รับโอนต้องไถ่ถอนจำนองภายใน ๑ เดือนนับแต่วันรับคำบอกกล่าว โดยผู้รับโอนจะต้องบอกกล่าวความประสงค์ไถ่ถอนจำนองไปยังลูกหนี้ และต้องส่งค่าเสนอไปยัง



เจ้าหน้าที่จดทะเบียนไม่ว่าในทางจําเองหรือประการอื่นว่าจะรับใช้เงินให้เป็นจำนวนอันสมควรกับราคาทรัพย์สิน ถ้าปรากฏว่ามีเจ้าหน้าที่คนใดไม่ยอมรับคําเสนอ เจ้าหน้าที่คนนั้นจะต้องฟ้องคดีต่อศาลภายใน ๑ เดือนนับแต่วันมีคําเสนอ เพื่อให้ศาลพิพากษาสั่งขายทอดตลาดทรัพย์สินซึ่งจําเองนั้น และเจ้าหน้าที่คนดังกล่าวจะต้องเป็นผู้ออกเงินทดรองค่าค่าธรรมเนียมการขายทอดตลาด ต้องเข้าสู่ราคาเป็นจำนวนเงินสูงกว่าที่ผู้รับโอนเสนอจะใช้ อีกทั้งต้องบอกกล่าวการที่ตนไม่ยอมรับคําเสนอให้ผู้รับโอนและเจ้าหน้าที่คนอื่น ๆ ที่ได้จดทะเบียน เจ้าของทรัพย์สินก่อน และลูกหนี้ชั้นต้นทราบด้วย แต่ถ้าปรากฏว่าเจ้าหน้าที่ทุกคนได้สนองรับคําเสนอแล้วไม่ว่าโดยแสดงออกชัดหรือโดยปริยายย่อมถือว่าจําเองหรือบริมสิทธิเป็นอันไถ่ถอนได้ด้วยผู้รับโอนใช้เงินหรือวางเงินตามจำนวนที่เสนอจะใช้แทนการชำระหนี้

๓.๖ ความระงับสิ้นไปแห่งสัญญาจําเอง สัญญาจําเองย่อมระงับสิ้นไปโดยอาศัยเหตุต่าง ๆ ดังนี้

๑) หนี้ที่ประกันระงับสิ้นไปด้วยเหตุอื่นใดที่มีใช้เหตุอายุความ สัญญาจําเองนั้นเป็นเพียงสัญญาอุปกรณ์ที่มีขึ้นเพื่อประกันหนี้ ดังนั้น “เมื่อมีเหตุให้หนี้ประธานระงับสิ้นไปหนี้ตามสัญญาจําเองก็ย่อมระงับตามไปด้วย” เหตุที่ทำให้หนี้ประธานระงับสิ้นไป ได้แก่ การชำระหนี้ การปลดหนี้ การหักกลบลบหนี้ การแปลงหนี้ใหม่ และหนี้เคลื่อนกลืนกัน สำหรับหนี้ประธานที่ขาดอายุความนั้นโดยหลักไม่ได้ทำให้หนี้ระงับแต่อย่างใด เพียงแต่ลูกหนี้มีสิทธิที่จะยกขึ้นเป็นข้อต่อสู้เจ้าหนี้ได้เท่านั้น ดังนั้น ในกรณีที่หนี้ประธานขาดอายุความผู้รับจําเองจึงสามารถบังคับจําเองได้ แต่จะบังคับเอาดอกเบี้ยที่ค้างชำระในการจําเองเกินกว่า ๕ ปี ไม่ได้

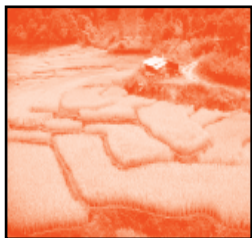
๒) ผู้รับจําเองได้ปลดจําเองให้แก่ผู้จําเองหนึ่งสื่อ

๓) ผู้จําเองหลุดพ้น เป็นกรณีที่ผู้จําเองรายเดียวซึ่งจําเองทรัพย์สินของตนเพื่อประกันหนี้ที่บุคคลอื่นต้องชำระหลุดพ้นจากความรับผิดชอบโดยอาศัยเหตุเช่นเดียวกับที่ผู้ค้ำประกัน

๔) ผู้รับโอนถอนจําเอง

๕) ขายทอดตลาดทรัพย์สินซึ่งจําเองตามคำสั่งศาลอันเนื่องมาแต่การบังคับจําเองหรือถอนจําเอง

๖) ผู้รับจําเองฟ้องคดีต่อศาลเพื่อบังคับจําเองเอาทรัพย์สินซึ่งจําเองหลุดเป็นสิทธิ ทั้งนี้ การชำระหนี้จําเองไม่ว่าทั้งหมดหรือบางส่วน การระงับหนี้ การตกลงแก้ไขเปลี่ยนแปลงจําเองหรือหนี้ประธานที่จําเองเป็นประกัน ต้องดำเนินการจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่มิฉะนั้นจะยกขึ้นเป็นข้อต่อสู้บุคคลภายนอกไม่ได้



จากหลักเกณฑ์ของสัญญาจ้างตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ดังกล่าวมาข้างต้นนั้น พบว่ามีประเด็นข้อกฎหมายที่น่าสนใจบางประการซึ่งควรได้รับพิจารณา ดังนี้

๔. ข้อควรพิจารณาที่สำคัญเกี่ยวกับสัญญาจ้าง

โดยที่บทบัญญัติกฎหมายเกี่ยวกับการจ้างมีหลักการเพื่อประกันความเป็นธรรมในสังคม การพิจารณาหลักกฎหมายจ้างจึงควรต้องพิจารณาอย่างรอบคอบ โดยคำนึงถึงบุคคลที่เกี่ยวข้องทุกฝ่าย ดังประเด็นข้อกฎหมายเกี่ยวกับจ้างซึ่งจะกล่าวต่อไปนี้

๔.๑ ผู้รับจ้างมีสิทธิที่จะได้รับชำระหนี้ก่อนเจ้าหนี้สามัญ

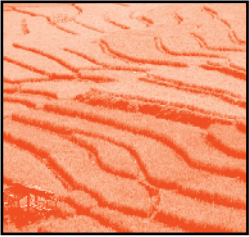
ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๗๐๒ ได้บัญญัติให้ผู้รับจ้างมีสิทธิได้รับชำระหนี้จากทรัพย์สินที่จ้างก่อนเจ้าหนี้สามัญ ซึ่งเจ้าหนี้สามัญดังกล่าว หมายถึง เจ้าหนี้ที่ไม่มีหลักประกันพิเศษหรือไม่มีสิทธิพิเศษที่จะได้รับชำระหนี้ก่อนเจ้าหนี้อื่น โดยปกติแล้วเจ้าหนี้สามัญทุกคนจะต้องเฉลี่ยหนี้กัน กล่าวคือ เจ้าหนี้คนใดเป็นเจ้าหนี้ในจำนวนที่มากกว่าย่อมมีสิทธิที่จะได้รับชำระหนี้มากกว่า แต่กรณีเจ้าหนี้จ้างนั้น กฎหมายบัญญัติให้มีสิทธิได้รับชำระหนี้เต็มจำนวนก่อนหากมีเงินเหลือจึงจะจัดชำระหนี้ให้กับเจ้าหนี้สามัญที่ยื่นขอรับชำระหนี้^๔ สำหรับสิทธิของเจ้าหนี้บุริมสิทธินั้นต้องพิจารณาตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๒๘๗ ที่บัญญัติให้เจ้าหนี้บุริมสิทธิในมูลรักษาสงหาริมทรัพย์และเจ้าหนี้บุริมสิทธิในมูลจ้างทำของเป็นการทำงานขึ้นบนอสังหาริมทรัพย์ซึ่งได้จดทะเบียนแล้วตามมาตรา ๒๘๕ และมาตรา ๒๘๖ ใช้ได้ก่อนสิทธิจ้าง คือ เจ้าหนี้บุริมสิทธิทั้งสองประเภทขอรับชำระหนี้ก่อนเจ้าหนี้จ้างได้เพราะหนี้ที่เกิดขึ้นนั้นล้วนทำให้ทรัพย์สินที่จ้างมีสภาพหรือราคาที่ดีขึ้น

๔.๒ ประเภทของทรัพย์สินที่จัดจ้าง

ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๗๐๓ บัญญัติให้อสังหาริมทรัพย์ และสังหาริมทรัพย์ที่ได้จดทะเบียนไว้บางประเภทสามารถจ้างได้

อสังหาริมทรัพย์นั้น ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๓๙ บัญญัติว่า หมายความว่า ที่ดินและทรัพย์สินอันติดอยู่กับที่ดินมีลักษณะเป็นการถาวรหรือประกอบเป็นอันเดียวกับที่ดินนั้น และหมายความรวมถึงทรัพย์สินอันเกี่ยวกับที่ดิน หรือทรัพย์สินอันติดอยู่กับที่ดินหรือประกอบเป็นอันเดียวกับที่ดินนั้นด้วย กรณีทรัพย์สินอันเกี่ยวกับที่ดินที่จะจ้างได้นั้น ต้องเป็นทรัพย์สินที่สามารถโอนแก่กันได้เท่านั้น

^๔ ธารทิพย์ เทียมทอง, คำอธิบายประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ คำประกัน จ้างงาน จ้างนำ, (กรุงเทพฯ : สำนักพิมพ์วิญญูชน, ๒๕๔๙), หน้า ๑๓๙.



เพราะผลของการบังคับจำนองไม่ว่าการขายทอดตลาดทรัพย์สินที่จำนองหรือเอาทรัพย์สินจำนองหลุดเป็นสิทธิของเจ้าหนี้ล้วนมีผลให้ทรัพย์สินต้องเปลี่ยนมือ ดังนั้นหากเป็นทรัพย์สินที่ไม่อาจเปลี่ยนมือได้ก็จะไม่ก่อให้เกิดประโยชน์กับการจำนองทรัพย์สินเกี่ยวกับที่ดินที่สามารถโอนแก่กันได้ คือ สิทธิเก็บกิน และสิทธิเหนือพื้นดินอย่างใดก็ดี กรณีนี้มีนักกฎหมายบางท่านเห็นว่าถ้าเป็นทรัพย์สินแล้วไม่อาจจำนองได้เลย เพราะทรัพย์สินที่จำนองผู้จำนองจะต้องเป็นเจ้าของ แต่ทรัพย์สินต่าง ๆ นั้น แม้จะมีผู้ทรงสิทธิ แต่ไม่ใช่เจ้าของจึงไม่อาจจำนองได้^{๑๐}

สังหาริมทรัพย์ ซึ่งหมายถึง ทรัพย์สินอื่นนอกจากอสังหาริมทรัพย์ และหมายความรวมถึงสิทธิอันเกี่ยวกับทรัพย์สินนั้นด้วยโดยหลักแล้วไม่อาจนำมาจำนองได้ เว้นแต่สังหาริมทรัพย์ที่ได้จดทะเบียนไว้ตามกฎหมาย ดังนี้

๑) เรือมีระวางตั้งแต่ ๕ ตันขึ้นไป

๒) แพง เฉพาะแพที่ใช้เป็นที่อยู่อาศัยอย่างโรงเรือนที่อาจเรียกว่าเรือนแพ

๓) สัตว์พาหนะ ได้แก่ ช้าง ม้า วัว ควาย ล่อ ลา

๔) สังหาริมทรัพย์อื่น ๆ ซึ่งกฎหมายบัญญัติไว้ให้จดทะเบียนเฉพาะการสังหาริมทรัพย์ประเภทนี้ได้แก่

๔.๑) เครื่องจักร พระราชบัญญัติจดทะเบียนเครื่องจักร พ.ศ. ๒๕๑๔ บัญญัติให้เครื่องจักรที่ได้จดทะเบียนกรรมสิทธิ์ตามพระราชบัญญัตินี้เป็นสังหาริมทรัพย์ที่อาจจำนองได้ ซึ่งเป็นการเปิดโอกาสให้ผู้ประกอบอุตสาหกรรมนำเครื่องจักรไปจำนองเพื่อให้มีเงินทุนในการดำเนินกิจการเพิ่มมากขึ้น และเป็นประโยชน์ต่อการพัฒนาประเทศในด้านอุตสาหกรรม

๔.๒) เรือ มีขนาดตั้งแต่ ๖๐ ตันกรอสขึ้นไป ที่เดินด้วยเครื่องจักรกล และเป็นเรือที่มีลักษณะสำหรับใช้ในทะเล พระราชบัญญัติการจำนองเรือและบุริมสิทธิทางทะเล พ.ศ. ๒๕๓๗ บัญญัติห้ามมิให้มีการจำนองเรือดังกล่าว แต่ให้ใช้วิธีการจำนองเรือตามที่บัญญัติไว้ในพระราชบัญญัตินี้ เพื่อประโยชน์ในการพัฒนาพาณิชย์นาวีของไทยและคุ้มครองบุคคลซึ่งมีส่วนได้เสียที่เกี่ยวข้องกับเรือเดินทะเลที่เหมาะสม

๔.๓) สิทธิการเช่า การเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อพาณิชย์กรรมหรืออุตสาหกรรมที่กำหนดเวลาเช่าไว้เกิน ๓๐ ปี แต่ไม่เกิน ๕๐ ปี พระราชบัญญัติการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อพาณิชย์กรรมและอุตสาหกรรม พ.ศ. ๒๕๔๒ บัญญัติให้สิทธิการเช่าดังกล่าวสามารถนำไปใช้เป็นหลักประกันการชำระหนี้โดยการจำนองได้ เพื่อเป็น

^{๑๐}สุดา (วัชรวัฒนากุล) วิศวกรพิชญ์, เพ็ญอ้าง, หน้า ๗๙ - ๘๐.



การส่งเสริมการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่นำไปประกอบพาณิชย์กรรมหรืออุตสาหกรรมในระยะยาว อันเป็นมาตรการในการฟื้นฟูเศรษฐกิจโดยรวม

๔.๔) รถยนต์ พระราชบัญญัติรถยนต์ พ.ศ. ๒๕๒๒ บัญญัติให้รถยนต์

รถพ่วง รถบดถนน และรถแทรกเตอร์ที่จดทะเบียนแล้วเป็นทรัพย์สินที่จำนองเป็นประกันหนี้ได้ เดิมรถยนต์นั้นเป็นสังหาริมทรัพย์ที่ไม่อาจจำนองได้ตามกฎหมาย ต้องใช้วิธีการโอนขายแก่เจ้าหนี้ และทำเป็นสัญญาเช่าซื้อซึ่งต้องเสียค่าธรรมเนียมและค่าดอกเบี้ยในอัตราที่สูง อันเป็นภาระแก่ประชาชนและผู้ประกอบการ ต่อมาจึงได้มีการแก้ไขเพิ่มเติมพระราชบัญญัติรถยนต์ พ.ศ. ๒๕๒๒ โดยพระราชบัญญัติรถยนต์ (ฉบับที่ ๑๕) พ.ศ. ๒๕๕๑ บัญญัติให้รถยนต์เป็นทรัพย์สินที่นำมาจำนองเป็นประกันหนี้ได้

๔.๓ ข้อตกลงยกเว้นมาตรา ๗๓๓ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ซึ่งบัญญัติว่า “การบังคับจำนองเอาทรัพย์สินจำนองหลุดก็ดีหรือเอาทรัพย์สินซึ่งจำนองออกขายทอดตลาดนำเงินมาชำระหนี้ก็ดี ถ้าราคาทรัพย์สินหรือจำนวนเงินที่ได้รับไม่พอชำระหนี้ ลูกหนี้ไม่ต้องรับผิดชอบในหนี้ส่วนที่ขาด” หลักการตามมาตรา ๗๓๓ นี้ ต้องเป็นกรณีที่มีการบังคับจำนอง แต่ทรัพย์สินที่จำนองไม่พอชำระหนี้ ลูกหนี้ชั้นต้นจึงจะหลุดพ้นจากความรับผิดชอบ หากไม่มีการบังคับจำนอง แต่เป็นการเอาทรัพย์สินที่จำนองมาใช้หนี้เมื่อหนี้ถึงกำหนดชำระ ลูกหนี้ยังคงต้องรับผิดชอบในหนี้ที่ขาดจะนำบทบัญญัติในมาตรา ๗๓๓ มาใช้บังคับไม่ได้ อยางไรก็ดี หากเจ้าหนี้จำนองเกรงว่าจะได้รับชำระไม่ครบถ้วนเพราะเหตุลูกหนี้ไม่ต้องรับผิดชอบในหนี้ที่ขาดตามมาตรา ๗๓๓ เจ้าหนี้จำนองอาจเลือกใช้สิทธิเรียกร้องในมูลหนี้เดิม ฟ้องบังคับคดีอย่างเจ้าหนี้สามัญก็ได้ สำหรับความรับผิดชอบในหนี้ส่วนที่ขาดของผู้จำนองนั้น แม้บทบัญญัติแห่งกฎหมายจะบัญญัติไว้อย่างชัดเจนเฉพาะกรณีลูกหนี้ชั้นต้นเท่านั้น แต่โดยหลักการแล้วการจำนองเป็นการประกันการชำระหนี้ด้วยทรัพย์สิน ผู้จำนองจึงมีความรับผิดชอบเพียงทรัพย์สินที่จำนองเท่านั้น

เมื่อลูกหนี้และผู้จำนองต่างหลุดพ้นจากความรับผิดชอบในหนี้ส่วนที่ขาด เจ้าหนี้จำนองโดยเฉพาะอย่างยิ่งสถาบันการเงินจึงนิยมจัดทำข้อตกลงยกเว้นมาตรา ๗๓๓ โดยการระบุไว้ในสัญญาจ้าง ซึ่งโดยมากจะทำเป็นแบบฟอร์มข้อตกลงต่อท้ายสัญญาจ้าง ตัวอย่างเช่น ข้อตกลงต่อท้ายสัญญาจ้าง ระหว่าง ผู้จำนอง กับ ผู้รับจำนอง ข้อ ... “เมื่อถึงเวลาบังคับจำนองเอาทรัพย์สินซึ่งจำนองนี้ขายทอดตลาด ได้เงินจำนวนสุทธิน้อยกว่าจำนวนเงินที่ค้างชำระกับค่าอุปกรณ์ต่าง ๆ ดังได้กล่าวแล้วนั้น เงินยังขาดจำนวนอยู่เท่าใดหรือเมื่อผู้รับจำนองเอาทรัพย์สินที่จำนองหลุดและราคาทรัพย์สินที่จำนองนี้ต่ำกว่าจำนวนเงินที่ค้างชำระกับค่าอุปกรณ์ดังได้กล่าวแล้วนั้น เงินยังขาดจำนวนอยู่เท่าใด ผู้จำนองและลูกหนี้อยอมรับผิดชอบรับใช้เงิน

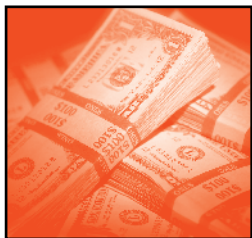


ที่ขาดจำนวนนั้นให้แก่ผู้รับจ้างจนครบจำนวน” ข้อตกลงดังกล่าวนี้ไม่ขัดต่อความสงบเรียบร้อยหรือศีลธรรมอันดีของประชาชนสามารถใช้บังคับได้

มีข้อสังเกตว่า หากเป็นสัญญาจ้างประกันหนี้ที่บุคคลอื่นต้องชำระซึ่งผู้จ้างเป็นบุคคลที่สาม และข้อตกลงต่อท้ายสัญญาจ้างระบุเพียงให้ผู้จ้างยอมรับผิดชอบในหนี้ส่วนที่ขาด ข้อตกลงดังกล่าวจะไม่มีผลผูกพันลูกหนี้ และลูกหนี้ออมหลุดพ้นความรับผิดในหนี้ส่วนที่ขาดตามมาตรา ๗๓๓ อยู่นั่นเอง อย่างไรก็ตาม ภายใต้อรรถาธิบายเกี่ยวกับข้อตกลงยกเว้นมาตรา ๗๓๓ นี้ นักกฎหมายบางท่านเห็นว่าเป็นข้อตกลงที่ขัดกับหลักการของกฎหมายจ้างอันมีวัตถุประสงค์เพื่อประกันความเป็นธรรมให้เกิดขึ้นในสังคม ป้องกันไม่ให้เจ้าหนี้จ้างใช้อำนาจต่อรองทางเศรษฐกิจที่มากกว่าแสวงหาประโยชน์จากลูกหนี้และผู้จ้างอย่างไม่เป็นธรรม สมควรปรับปรุงแก้ไขบทบัญญัติแห่งกฎหมาย กำหนดให้ข้อตกลงดังกล่าวเป็นข้อตกลงที่ไม่สมบูรณ์และใช้บังคับไม่ได้^{๑๑}

๔.๔ การบอกกล่าวบังคับจ้าง ก่อนการบังคับจ้างไม่ว่าจะเป็นการเอาทรัพย์สินที่จ้างออกขายทอดตลาดหรือเอาทรัพย์สินที่จ้างหลุดเป็นสิทธินั้น ผู้รับจ้างจะต้องมีจดหมายบอกกล่าวบังคับจ้างไปยังลูกหนี้ให้ชำระหนี้ภายในเวลาอันสมควรก่อน หากลูกหนี้ละเลยไม่ชำระหนี้ผู้รับจ้างจึงสามารถฟ้องบังคับจ้างได้ การบอกกล่าวบังคับจ้างนั้นเป็นเรื่องที่มีความสำคัญมากเป็นเงื่อนไขสำคัญในการฟ้อง หากไม่มีการบอกกล่าวบังคับจ้างหรือมีการบอกกล่าวบังคับจ้างไม่ถูกต้อง เจ้าหนี้ผู้รับจ้างจะไม่มีสิทธิฟ้องบังคับจ้าง กล่าวคือต้องมีจดหมาย (หนังสือ) บอกกล่าวบังคับจ้างไปยังลูกหนี้ให้ชำระหนี้ภายในระยะเวลาอันสมควร จะบอกกล่าวโดยวาจาไม่ได้ ข้อความในจดหมายบอกกล่าวจะต้องมีข้อความให้ชำระหนี้และภายในกำหนดระยะเวลาอันสมควร จะบอกกล่าวให้ชำระโดยเร็วที่สุดไม่ได้ และการบอกกล่าวบังคับจ้างนั้นจะต้องบอกกล่าวไปยังผู้จ้างในกรณีที่ผู้จ้างเป็นบุคคลที่สามไม่ใช่ตัวลูกหนี้ ตลอดจนผู้รับโอนในกรณีทรัพย์สินซึ่งจ้างถูกโอนไปยังผู้รับโอน เพื่อให้ผู้จ้างและผู้รับโอนได้รับความเป็นธรรม มีโอกาสได้เข้าชำระหนี้แทนลูกหนี้ป้องกันมิให้มีการบังคับจ้างหรือเข้าไถ่ถอนจ้างได้ ทั้งนี้หากเป็นกรณีที่ผู้จ้างเสียชีวิตก่อนได้รับหนังสือบอกกล่าว สิทธิและหน้าที่ตามสัญญาจ้างย่อมตกทอดแก่ทายาท ถ้ามีผู้รับโอนต้องมีการบอกกล่าวบังคับจ้างแก่ผู้รับโอนล่วงหน้าเป็นเวลาอย่างน้อย ๑ เดือน ถ้ายังไม่มีผู้รับโอนแต่มีทายาทหรือผู้จัดการมรดก

^{๑๑}ปกรณ์ นิลประพันธ์, ข้อเสนอปรับปรุงประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์เพื่อสร้างความเป็นธรรมในสังคม และเพื่อแก้ปัญหาความยากจนอย่างยั่งยืน, สืบค้นจากเว็บไซต์ของคณะกรรมการพัฒนากฎหมาย สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา : www.lawreform.go.th.



ต้องมีการบอกกล่าวบังคับจำนองแก่บุคคลดังกล่าวล่วงหน้าเป็นเวลาอย่างน้อย ๑ เดือน เสมือนเป็นผู้รับโอนด้วย

๕. บทสรุป

สัญญาจำนอง เป็นสัญญาที่มีวัตถุประสงค์เพื่อเป็นหลักประกันแห่งหนึ่งอันจะเป็นประโยชน์ต่อลูกหนี้ในการขอรับสินเชื่อเพื่อใช้ในการประกอบอาชีพหรือดำเนินธุรกิจ ซึ่งส่งผลถึงเศรษฐกิจของประเทศชาติในภาพรวมด้วย อย่างไรก็ตาม สัญญาจำนองก็เป็นเอกเทศสัญญาอย่างหนึ่งซึ่งคู่สัญญาสามารถทำความตกลงกันเป็นอย่างอื่นแตกต่างจากบทบัญญัติแห่งกฎหมายได้ เท่าที่ไม่ขัดต่อความสงบเรียบร้อยหรือศีลธรรมอันดีของประชาชน ผู้จำนองไม่ว่าจะเป็นลูกหนี้หรือบุคคลที่สามซึ่งเข้าเป็นคู่สัญญาจำนอง จึงควรศึกษาบทบัญญัติกฎหมายเกี่ยวกับจำนองให้เข้าใจโดยถ่องแท้ เพื่อป้องกันไม่ให้ตนเองต้องเสียเปรียบจากความไม่รู้กฎหมายและอำนาจต่อรองทางเศรษฐกิจที่สูงกว่าของเจ้าหนี้จำนอง เป็นเหตุให้ต้องสูญเสียทรัพย์สินที่ใช้ในการจำนองซึ่งอาจเป็นที่ดินทำกินโดยไม่มีเหตุสมควร สุดท้ายนี้ หวังว่าบทความเรื่องนี้จะ เป็นประโยชน์ต่อประชาชน และประโยชน์ต่อการพัฒนากฎหมายจำนองในภายหน้าต่อไป **๑**

เอกสารอ้างอิง

- ธารทิพย์ เทียมทอง, คำอธิบายประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ คำประกัน จำนอง จำน่า, (กรุงเทพฯ : สำนักพิมพ์วิญญูชน, ๒๕๔๙)
- ปกรณ์ นิลประพันธ์, ข้อเสนอปรับปรุงประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์เพื่อสร้างความเป็นธรรมในสังคม และเพื่อแก้ปัญหาความยากจนอย่างยั่งยืน, สืบค้นจากเว็บไซต์ของคณะกรรมการพัฒนากฎหมาย สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา : www.lawreform.go.th
- สุดา (วัชรวัฒนากุล) วิศรุตพิชญ์, หลักกฎหมายคำประกัน จำนอง จำน่า, พิมพ์ครั้งที่ ๕, (กรุงเทพฯ : สำนักพิมพ์วิญญูชน, ๒๕๔๙)