



รามคำบรยาย

ภาคหนึ่ง สมัยที่ ๗๖ ปีการศึกษา ๒๕๖๖ เล่มที่ ๑

บทบรรณาธิการ

คำถาม ผู้รับโอนทรัพย์สินซึ่งจำนองจะต้องรับผิดชอบตามสัญญาจำนองและสัญญาต่อท้ายสัญญาจำนองที่ยอมให้บังคับชำระหนี้จากทรัพย์สินอื่นที่มีใช้ทรัพย์สินที่จำนองหรือไม่

คำตอบ มีคำพิพากษาฎีกาวินิจฉัยไว้ ดังนี้

คำพิพากษาฎีกาที่ ๔๑๐๕/๒๕๔๘ การขายทอดตลาดทรัพย์สินที่จำนองมีทั้งการขายโดยปลอดจำนอง และการขายโดยจำนองติดไป หากเป็นการขายทอดตลาดโดยปลอดจำนอง เจ้าหนี้จำนองย่อมมีสิทธิได้รับชำระหนี้จากเงินที่ขายทอดตลาดทรัพย์สินที่จำนองก่อนเจ้าหนี้รายอื่น ส่วนการขายทอดตลาดโดยจำนองติดไป ผู้รับจำนองยังมีสิทธิได้รับชำระหนี้จากทรัพย์สินที่จำนองโดยบังคับจำนองเอาแก่ผู้รับโอนทรัพย์สินที่จำนองตาม ป.พ.พ. มาตรา ๗๓๕ เมื่อจำเลยเป็นเพียงผู้รับโอนทรัพย์สินที่จำนองโดยการซื้อทรัพย์สินที่จำนองจากการขายทอดตลาด มิใช่คู่สัญญาตามสัญญาจำนอง จำเลยจึงเป็นบุคคลภายนอกย่อมไม่ต้องรับผิดชอบตามสัญญาจำนองและสัญญาต่อท้ายสัญญาจำนองที่ยอมให้บังคับชำระหนี้จากทรัพย์สินอื่นที่มีใช้ทรัพย์สินจำนอง แม้โจทก์ผู้รับจำนองชอบที่จะได้รับชำระหนี้จากทรัพย์สินที่จำนองโดยมีพักต้องพิเคราะห์ว่ากรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินจะได้โอนไปยังบุคคลภายนอกแล้วหรือไม่ตาม ป.พ.พ. มาตรา ๗๐๒ วรรคสอง แต่จำเลยผู้รับโอนทรัพย์สินที่จำนองก็มีหน้าที่เพียงปลดเปลื้องภาระจำนองด้วยการไถ่ถอนจำนองตามบทบัญญัติในบรรพ ๓ ลักษณะ ๑๒ หมวด ๕ แห่ง ป.พ.พ. เท่านั้น ดังนั้น จำเลยจึงไม่ต้องชำระหนี้ตามสัญญาจำนองแก่โจทก์ และหากการขายทอดตลาดทรัพย์สินที่จำนองได้เงินสุทธิไม่พอ จำเลยก็ไม่ต้องรับผิดชอบแก่โจทก์อีก

คำพิพากษาฎีกาที่ ๑๔๒๓/๒๕๕๘ .

จำเลยที่ ๓ เป็นผู้รับโอนที่ดินอันเป็นทรัพย์สินซึ่งจำนองอยู่แก่โจทก์ตามคำพิพากษาจากจำเลยที่ ๒ โดยมีข้อตกลงตามสัญญาต่อท้ายหนังสือสัญญาจำนองที่ดินเป็นประกันระหว่างโจทก์กับจำเลยที่ ๒ ข้อ ๖ ระบุว่า “เมื่อมีการบังคับจำนองเอาทรัพย์สินซึ่งจำนองออกขายทอดตลาดได้เงินจำนวนสุทธิน้อยกว่าจำนวนเงินที่ค้างชำระกับหนี้อุปกรณ์ต่าง ๆ ดังกล่าวมาแล้วก็ดี...เงินยังขาดจำนวนเท่าใด ผู้จำนองและลูกหนี้ยอมรับผิดชอบใช้เงินที่ขาดจำนวนนั้นให้แก่ผู้รับจำนองจนครบ” และปรากฏว่าเจ้าพนักงานบังคับคดีดำเนินการบังคับคดีเอาทรัพย์สินซึ่งจำนองดังกล่าวออกขายทอดตลาดแล้วได้เงินไม่พอชำระหนี้ตามคำพิพากษาในส่วนที่จำเลยที่ ๓ จะต้องรับผิดชอบตามคำพิพากษา

มีปัญหาวินิจฉัยตามฎีกาของโจทก์ว่า โจทก์ซึ่งเป็นเจ้าหนี้ตามคำพิพากษาจะอาศัยข้อตกลงตามสัญญาต่อท้ายหนังสือสัญญาจำนองที่ดินเป็นประกันระหว่างโจทก์กับจำเลยที่ ๒ ข้อ ๖ ดังกล่าวบังคับเอาแก่ทรัพย์สินอื่นของจำเลยที่ ๓ ตามคำพิพากษาได้หรือไม่

เห็นว่า สัญญาต่อท้ายหนังสือสัญญาจำนองที่ดินดังกล่าวข้อ ๖ เป็นเพียงข้อตกลงระหว่างโจทก์กับจำเลยที่ ๒ ซึ่งมีผลผูกพันและบังคับได้แต่เฉพาะระหว่างคู่สัญญาในลักษณะบุคคลสิทธิ มิใช่เป็นทรัพย์สินที่จะตกติดไปกับตัวทรัพย์สินซึ่งจำนอง จำเลยที่ ๓ เป็นเพียงผู้รับโอนทรัพย์สินซึ่งจำนองจากจำเลยที่ ๒ มิได้มีนิติสัมพันธ์อันก่อให้เกิดสิทธิหรือหน้าที่อันใดกับโจทก์อย่างในฐานะผู้เป็นลูกหนี้ชั้นต้นหรือลูกหนี้ร่วมในหนี้ตามคำพิพากษา ความรับผิดชอบของจำเลยที่ ๓ ที่มีอยู่แก่โจทก์ย่อมมีอยู่เพียงที่ทรัพย์สินซึ่งจำนองที่ตนรับโอนมาซึ่งตราเป็นประกันการชำระหนี้แก่โจทก์เท่านั้น โจทก์จึงไม่อาจอ้างข้อตกลงตามสัญญาต่อท้ายหนังสือสัญญาจำนองระหว่างโจทก์กับจำเลยที่ ๒ ดังกล่าวมาเพื่อบังคับชำระหนี้เอาแก่ทรัพย์สินอื่นของจำเลยที่ ๓ ตามคำพิพากษานอกเหนือไปจากทรัพย์สินซึ่งจำนองได้

คำพิพากษาฎีกาที่ ๓๒๕๙/๒๕๖๒

ข้อตกลงต่อท้ายหนังสือสัญญาจำนองที่ดินเป็นประกันที่ยกเว้นให้ผู้จำนองต้องรับผิดชอบชำระหนี้ของลูกหนี้ของลูกหนี้เกินกว่าทรัพย์สินที่จำนองตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๗๓๓ มีผลผูกพันและบังคับได้ระหว่างโจทก์กับผู้จำนองที่เป็นคู่สัญญาระหว่างกันอันเป็นบุคคลสิทธิ มิใช่เป็นการก่อตั้งทรัพย์สินอันจะตกติดไปกับทรัพย์สินที่จำนอง จำเลยเป็นเพียงผู้รับโอนโดยซื้อทรัพย์สินซึ่งจำนองจากการขายทอดตลาดซึ่งมีเงื่อนไขให้ติดจำนองมาโดยมิได้เป็นลูกหนี้หรือผู้ค้ำประกันยอมมีสิทธิไถ่ถอนจำนองได้ด้วยการรับชำระเงินให้เป็นจำนวนอันสมควรกับราคาทรัพย์สินนั้นตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๗๓๖ และมาตรา ๗๓๘ หากใช้ต้องรับผิดชอบในหนี้ของลูกหนี้หรือผู้ค้ำประกันเต็มจำนวนอันเกินกว่าราคาของทรัพย์สินที่จำนองไม่

จำเลยเป็นผู้โอนทรัพย์สินซึ่งจำนองมิได้มีนิติสัมพันธ์กับโจทก์ตามข้อตกลงต่อท้ายหนังสือสัญญาจำนองที่ดินเป็นประกัน ทั้งไม่มีข้อตกลงในการแปลงหนี้โดยเปลี่ยนตัวจำเลยมาเป็นลูกหนี้แทนผู้จำนองจึงไม่เกิดสิทธิแก่โจทก์ที่จะบังคับจำเลยให้ชำระหนี้ในฐานะเป็นลูกหนี้ชั้นต้นหรือลูกหนี้ร่วมได้ ความรับผิดชอบของจำเลยย่อมมีเพียงทรัพย์สินซึ่งจำนองที่ตนรับโอนมาซึ่งตราเป็นประกันการชำระหนี้แก่โจทก์เท่านั้น โจทก์ไม่อาจอ้างข้อตกลงต่อท้าย

หนังสือสัญญาจำนองที่ดินเป็นประกันที่ยกเว้นให้ผู้จำนองต้องรับผิดชอบชำระหนี้ของลูกหนี้เกินกว่าทรัพย์สินที่จำนองตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๗๓๓ มาบังคับเอาแก่ทรัพย์สินอื่นของจำเลยเพื่อชำระหนี้แก่โจทก์นอกเหนือไปจากที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างซึ่งจำนองได้

แม้จำเลยเป็นผู้รับโอนทรัพย์สินซึ่งจำนองและหากประสงค์จะไถ่ถอนจำนองยังมีภาระที่จะต้องชำระดอกเบี้ยในอัตราตามที่ตกลงกันไว้ในสัญญาจำนองนับแต่มีการผิมนัดของลูกหนี้ขึ้นต้นหรือผู้จำนองโจทก์ยอมมีสิทธิบังคับจำนองเพื่อชำระหนี้ต้นเงินและดอกเบี้ยได้ตามสัญญาจำนอง แต่โจทก์จะใช้สิทธิบังคับให้จำเลยชำระดอกเบี้ยที่ค้างย้อนหลังเกินห้าปีขึ้นไปตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๙๓/๒๗ ซึ่งจำเลยให้การต่อสู้ไว้ไม่ได้

ตาม ป.พ.พ. มาตรา ๗๑๕ บัญญัติว่า "ทรัพย์สินซึ่งจำนองยอมเป็นประกันเพื่อการชำระหนี้ทั้งค่าอุปกรรมต่อไปนี้ด้วย คือ (๑) ดอกเบี้ย..." ดอกเบี้ยนี้ย่อมหมายถึงดอกเบี้ยของต้นเงินและอัตราดอกเบี้ยที่ตกลงกันไว้ตามสัญญาจำนอง ซึ่งมีข้อตกลงนำที่ดินและสิ่งปลูกสร้างจำนองเป็นประกันหนี้รายนี้ในอัตราดอกเบี้ยร้อยละ ๑๙ ต่อปี ของต้นเงิน โดยชำระดอกเบี้ยเป็นรายเดือน ข้อตกลงดังกล่าวยอมมีผลผูกพันถึงจำเลยผู้ซื้อทรัพย์สินโดยติดจำนองด้วย ดังจะเห็นได้จากบทบัญญัติแห่ง ป.พ.พ. มาตรา ๗๓๔ ที่กำหนดให้ผู้รับโอนที่ประสงค์จะไถ่ถอนจำนองต้องบอกกล่าวความประสงค์นั้นแก่ลูกหนี้ขึ้นต้น และต้องส่งค่าเสนอไปยังบรรดาเจ้าหนี้ที่ได้จดทะเบียน...ว่าจะรับใช้เงินให้เป็นจำนวนอันสมควรกับราคาทรัพย์สิน โดยตาม (๒) ให้คำนวณยอดจำนวนเงินที่ค้างชำระแก่เจ้าหนี้คนหนึ่ง ๆ รวมทั้งอุปกรรมและจำนวนเงินที่จะจัดเป็นส่วนใช้แก่บรรดาเจ้าหนี้ตามลำดับกัน...ฉะนั้นแม้จำเลยเป็นผู้รับโอนทรัพย์สินซึ่งจำนองและหากประสงค์จะไถ่ถอนจำนองก็ยังคงมีภาระที่จะต้องชำระดอกเบี้ยในอัตราตามที่ตกลงกันไว้ในสัญญาจำนองนับแต่มีการผิมนัดของลูกหนี้ขึ้นต้นหรือผู้จำนอง และโจทก์ก็ได้นำพยานหลักฐานมาสืบถึงการค้างชำระดอกเบี้ย จนถึงวันฟ้องว่ามีจำนวนเท่าใดโดยจำเลยมิได้โต้แย้งว่าไม่มีการชำระจริง เช่นนี้โจทก์ยอมมีสิทธิบังคับจำนองเพื่อชำระหนี้ต้นเงินและดอกเบี้ยได้ตามสัญญาจำนอง แต่โจทก์จะใช้สิทธิบังคับให้จำเลยชำระดอกเบี้ยที่ค้างย้อนหลังเกินห้าปีขึ้นไปไม่ได้ ตาม ป.พ.พ. มาตรา ๑๙๓/๒๗

หมายเหตุ กรณีผู้จำนองซึ่งจำนองทรัพย์สินของตนไว้เพื่อประกันหนี้ของตนเอง อาจมีข้อตกลงยกเว้นบทบัญญัติ ป.พ.พ. มาตรา ๗๓๓ ได้ แต่ถ้าเป็นกรณีผู้จำนองทรัพย์สิน

ของตนไว้เพื่อประกันหนี้อันบุคคลอื่นจะต้องชำระหากมีข้อตกลงให้ผู้จำนองรับผิดในหนี้เกินกว่า
ทรัพย์สินซึ่งจำนอง ข้อตกลงนั้นเป็นโมฆะตามมาตรา ๗๒๗/๑

คำถาม ผู้รับโอนทรัพย์สินจำนองประสงค์จะไถ่ถอนทรัพย์สินจำนอง จะต้องชำระดอกเบี้ย
ในอัตราตามที่ผู้จำนองกับผู้รับจำนองตกลงกันได้ตามหนังสือสัญญาจำนองด้วยหรือไม่

คำตอบ มีคำพิพากษาฎีกาวินิจฉัยไว้ดังนี้

คำพิพากษาฎีกาที่ ๘๕๙/๒๕๖๕ นี้ตามสัญญากู้เงินขาดอายุความและจำเลย
ที่ ๑ ต่อสู้เรื่องอายุความแล้ว โจทก์ยอมไม่มีสิทธิเรียกร้องให้จำเลยที่ ๑ ชำระหนี้ตาม
สัญญากู้เงิน ส่วนหนี้จำนองอันเป็นหนี้อุปกรรมแม้ไม่ระงับไปโดยหนี้ประธานขาดอายุความ
ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๗๔๔ และหนี้ประธานขาดอายุความยัง
บังคับจำนองได้ตาม มาตรา ๗๔๕ ก็ตาม แต่การบังคับจำนองย่อมต้องบังคับเอาจาก
ผู้เป็นเจ้าของทรัพย์สินจำนองเพราะเป็นการบังคับเอาจากตัวทรัพย์สินจำนอง ขณะที่องค์
จำเลยที่ ๑ มิได้เป็นเจ้าของทรัพย์สินจำนองเนื่องจากมีการขายทอดตลาดทรัพย์สินจำนอง
ตามคำสั่งศาลแล้ว โจทก์ยอมไม่มีสิทธิบังคับจำนองทรัพย์สินจำนองแก่จำเลยที่ ๑ จำเลยที่ ๑
ไม่ต้องรับผิดชอบต่อโจทก์

จำเลยที่ ๒ ต้องรับผิดชอบดอกเบี้ยผิดนัดเพียงร้อยละ ๗.๕๐ ต่อปี หรือไม่ แม้จำเลย
ที่ ๒ มิได้อุทธรณ์โต้แย้งไว้ดังที่ฎีกา แต่การกำหนดอัตราดอกเบี้ยตามกฎหมายเป็นปัญหา
ข้อกฎหมายอันเกี่ยวด้วยความสงบเรียบร้อยของประชาชน จำเลยที่ ๒ ฎีกาได้

ดอกเบี้ยของต้นเงินและอัตราดอกเบี้ยที่ตกลงกันได้ตามหนังสือสัญญาจำนองที่ดิน
เป็นประกันและข้อตกลงต่อท้ายสัญญาจำนองเป็นประกันยอมมีผลผูกพันถึงจำเลยที่ ๒
ผู้ซื้อทรัพย์สินโดยติดจำนองตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๗๑๕ เพราะ
จำเลยที่ ๒ ซึ่งเป็นผู้รับโอนทรัพย์สินจำนอง หากประสงค์จะไถ่ถอนจำนองจะต้องชำระ
ดอกเบี้ยในอัตราตามที่ตกลงกันได้ไว้ในสัญญาจำนองนับแต่มีการผิดนัดของจำเลยที่ ๑
ซึ่งเป็นลูกหนี้ชั้นต้นหรือผู้จำนองตามมาตรา ๗๓๘ โจทก์ผู้รับจำนองมีสิทธิบังคับจำนอง
เพื่อชำระหนี้ต้นเงินและดอกเบี้ยได้ตามสัญญาจำนอง แต่จะใช้สิทธิบังคับให้จำเลยที่ ๒
ชำระดอกเบี้ยที่ค้างย้อนหลังเกินห้าปีขึ้นไปไม่ได้ตามมาตรา ๑๙๓/๒๗

นายประเสริฐ เสียงสุทธีวงศ์
บรรณาธิการ