

ปัญหากฎหมายเกี่ยวกับสิทธิและหน้าที่ของผู้รับโอนทรัพย์สินซึ่งจำนอง¹

สุพัฒน์ แห้วเพชร²

การจำนองทรัพย์สิน เป็นสัญญาที่เจ้าของทรัพย์สินนำทรัพย์สินของตนมาเป็นประกันการชำระหนี้ เมื่อลูกหนี้ผิดนัด เจ้าหนี้สามารถบังคับจำนองชำระหนี้ได้ เป็นสัญญาที่สร้างความมั่นใจให้เจ้าหนี้ที่จะได้รับชำระหนี้กลับคืน สัญญาจำนองอยู่ในลักษณะของกฎหมายพาณิชย์ ซึ่งตั้งอยู่บนความสัมพันธ์ระหว่างเอกชนต่อเอกชนด้วยกัน ส่งเสริมให้เกิดการหมุนเวียนในระบบเศรษฐกิจ จึงมีความสำคัญอย่างมากต่อการพัฒนาเศรษฐกิจ เป็นกลไกช่วยให้ลูกหนี้และเจ้าหนี้สามารถทำสัญญาต่อกันได้อย่างราบรื่น โดยผู้จำนองไม่จำเป็นต้องส่งมอบทรัพย์สินจำนองซึ่งเป็นหลักประกันการชำระหนี้ให้แก่เจ้าหนี้ ผู้จำนองยังคงใช้ประโยชน์จากทรัพย์สินจำนองได้ต่อไป สัญญาจำนองทรัพย์สิน อย่างไรก็ตามในประเทศไทยเจ้าหนี้โดยส่วนมากเป็นสถาบันการเงินหรือผู้ให้สินเชื่อที่มีอำนาจการต่อรองสูงกว่าลูกหนี้ เช่น การเรียกเก็บดอกเบี้ยในอัตราที่สูง และหากเป็นการผิดนัดชำระหนี้ ก็จะเรียกดอกเบี้ยจากการผิดสัญญาในอัตราที่สูงขึ้นอีก ซึ่งอาจทำให้ลูกหนี้ต้องรับภาระในการชำระหนี้อย่างมาก

ผู้ศึกษาปฏิบัติงานในตำแหน่งนิติกร สังกัดสำนักงานอัยการสูงสุด ซึ่งมีประชาชนเดินทางเข้ามาปรึกษาปัญหากฎหมายอยู่ตลอด ผู้ศึกษาพบปัญหาจากประชาชนที่ขอคำปรึกษาเกี่ยวกับทรัพย์สินที่ติดจำนอง โดยข้อเท็จจริงได้ความว่าผู้ขอคำปรึกษาได้รับทรัพย์สินมรดกเป็นที่ดินและบ้านที่อยู่อาศัยจากบิดาที่เสียชีวิตไปแล้ว นอกจากนี้ไม่มีทรัพย์สินอื่นใดอีกเลย ที่ดินและบ้านดังกล่าวบิดาได้นำไปจำนองไว้เป็นประกันการชำระหนี้เงินกู้ยืมต่อธนาคาร โดยผู้ขอคำปรึกษาแจ้งว่าตนเองประสงค์จะขอไถ่ถอนจำนองต่อธนาคาร โดยธนาคารแจ้งกับผู้ขอคำปรึกษาว่าต้องชำระหนี้ของบิดาทั้งหมด จึงจะถอนจำนองได้ แต่ผู้ขอคำปรึกษาไม่สามารถหาเงินมาชำระหนี้ได้ทั้งหมดเพื่อไถ่ถอนจำนอง และธนาคารอยู่ระหว่างจะดำเนินการเพื่อบังคับจำนอง และหากต้องถูกธนาคารบังคับขายทอดตลาดอาจต้องสูญเสียบ้านหลังดังกล่าวซึ่งเป็นที่อยู่อาศัยเพียงแห่งเดียวของตนเองไป ผู้ขอคำปรึกษาจะต้องเดือดร้อนมาก จากการสอบถามได้ข้อเท็จจริงว่าที่ดินและบ้านหลังดังกล่าว มีราคาประเมินน้อยกว่าจำนวนหนี้จำนองอยู่มาก และผู้ขอคำปรึกษาอยากจะไถ่ถอนเท่ากับราคาที่ดินและบ้าน ทำให้เกิดปัญหากฎหมายว่าทายาทซึ่งเป็นผู้รับโอนทรัพย์สินจำนองจากเจ้ามรดกต้องชำระหนี้จำนองทั้งหมดอันเกินราคาทรัพย์สินมรดกที่ตนได้รับมานั้นเป็นธรรมต่อทายาทหรือไม่ มีกฎหมายที่เกี่ยวข้องอย่างไร ผู้ศึกษาพบว่า มีประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 736 บัญญัติไว้ว่า

¹บทความนี้เรียบเรียงจากการค้นคว้าอิสระ เรื่อง ปัญหากฎหมายเกี่ยวกับสิทธิและหน้าที่ของผู้รับโอนทรัพย์สินซึ่งจำนอง โดยมีอาจารย์ที่ปรึกษา คือ รองศาสตราจารย์ ดร. มัลลิกา พินิจจันทร์ และคณะกรรมการสอบ คือ รองศาสตราจารย์ ดร. ปภาศิริ บัวสุวรรณค์ และรองศาสตราจารย์กัธร กำประเสริฐ

²นักศึกษากฎหมายโท หลักสูตรนิติศาสตรมหาบัณฑิต มหาวิทยาลัยรามคำแหง สาขาวิทยบริการเฉลิมพระเกียรติ จังหวัดอุทัยธานี

“ผู้รับโอนทรัพย์สินซึ่งจำนองจะไถ่ถอนจำนองก็ได้ ถ้าหากมิได้เป็นตัวลูกหนี้หรือผู้ค้ำประกัน หรือเป็นทายาทของลูกหนี้หรือผู้ค้ำประกัน” บทบัญญัติดังกล่าวกำหนดให้ผู้รับโอนทรัพย์สินจำนองที่เป็นทายาทของลูกหนี้ไม่อาจขอไถ่ถอนจำนองต่อเจ้าหนี้ได้ จึงเกิดปัญหาแก้ทายาทที่ต้องที่ไม่สามารถดำเนินการใด ๆ เพื่อไถ่ถอนจำนองได้เลยนอกจากต้องชำระหนี้ต่อเจ้าหนี้เต็มจำนวน และอาจต้องสูญเสียทรัพย์สินของตนเองไปจากการถูกเจ้าหนี้บังคับจำนอง

ผู้ศึกษายังพบปัญหากฎหมายเกี่ยวกับการไถ่ถอนจำนองโดยผู้รับโอนทรัพย์สินที่ติดจำนอง กรณีที่มีการขายทอดตลาดโดยติดจำนองไปด้วย ผู้ซื้อทรัพย์สินที่รับโอนทรัพย์สินนั้นมากก็มีสิทธิขอไถ่ถอนจำนองได้ แต่ปัญหาที่จะนำมากล่าวถึงในตอนนี้จะเป็นกรณีที่ผู้ซื้อทรัพย์สินจากการขายทอดตลาดโดยติดจำนองซึ่งต้องการใช้สิทธิไถ่ถอนจำนองจะต้องเสนอค่าใช้จ่ายให้เจ้าหนี้จำนองมากน้อยเพียงใด มีข้อเท็จจริงตามคำพิพากษาฎีกาที่ 3155/2563 พิพากษาไว้ว่า “โจทก์เป็นผู้รับโอนทรัพย์สินซึ่งจำนองจากการขายทอดตลาดของเจ้าพนักงานบังคับคดีโดยมีการจำนองติดไปด้วยประสงค์จะไถ่ถอนจำนองจากจำเลยผู้รับจำนอง ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 738 วรรคหนึ่ง และวรรคสอง บัญญัติให้โจทก์ส่งคำเสนอไปยังบรรดาเจ้าหนี้ ที่ได้จดทะเบียน ไม่ว่าในทางจำนอง หรือประการอื่นว่าจะรับใช้เงินให้เป็นจำนวนอันสมควรกับราคาทรัพย์สินนั้น ซึ่งเป็นบทบัญญัติที่กำหนดสิทธิและหน้าที่ของผู้รับโอนที่มีได้เป็นตัวลูกหนี้หรือผู้ค้ำประกัน หรือทายาทของลูกหนี้หรือผู้ค้ำประกัน ประสงค์จะไถ่ถอนจำนองด้วย การใช้เงินเป็นจำนวนอันสมควรกับราคาทรัพย์สิน ซึ่งหมายถึงราคาทรัพย์สินจำนองในเวลาที่ผู้โอนขอไถ่ถอนจำนอง” คำพิพากษาศาลฎีกาดังกล่าวทำให้เข้าใจได้ว่า ผู้รับโอนทรัพย์สินจำนองขอไถ่ถอนทรัพย์สินจำนองได้ แม้ไม่ต้องขอใช้เท่ากับยอดหนี้จำนองที่ค้างชำระทั้งหมดแต่อย่างน้อยต้องพอสมควรกับราคาตลาดของทรัพย์สินจำนองนั้นในเวลาที่ขอไถ่ถอนจำนองจึงสามารถบังคับเจ้าหนี้จำนองให้ยอมรับการไถ่ถอนได้

คำพิพากษาศาลฎีกาดังกล่าวทำให้เกิดปัญหาต่อไปว่า ในกรณีที่ผู้รับโอนทรัพย์สินจำนองได้ส่งคำเสนอไถ่ถอนจำนองไปยังเจ้าหนี้ผู้รับจำนองโดยเสนอด้วยการใช้เงินเป็นจำนวนอันสมควรกับราคาทรัพย์สินแล้ว ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 739 กำหนดว่าหากเจ้าหนี้ไม่ยอมรับคำเสนอไถ่ถอนต้องฟ้องต่อศาลภายในกำหนด 1 เดือน เพื่อให้ศาลพิพากขายทอดตลาดทรัพย์สินจำนอง จะเห็นได้ว่ากฎหมายไม่บังคับให้เจ้าหนี้ต้องยอมรับตามคำเสนอไถ่ถอน การที่เจ้าหนี้ไม่ยอมรับคำเสนอไถ่ถอนจากผู้รับโอนจนมีการฟ้องต่อศาลและนำทรัพย์สินออกขายทอดตลาด ย่อมทำให้เกิดปัญหาในกรณีที่ ไม่มีผู้เข้าสู้ราคาเพราะเจ้าหนี้ประเมินราคาสูงเกินไป ซึ่งแสดงว่าผู้รับโอนได้เสนอราคาไถ่ถอนโดยถูกต้องตามสมควรแล้ว และเจ้าหนี้เข้าสู้ราคาเองและซื้อทรัพย์สินได้ราคาสูงกว่าที่ผู้รับโอนเสนอเพียงเล็กน้อย ด้วยเหตุนี้จึงเกิดความไม่เป็นธรรมต่อผู้รับโอนและลูกหนี้ชั้นต้นเนื่องจาก ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 715 บัญญัติว่า “ทรัพย์สินซึ่งจำนองยอมเป็นประกันเพื่อชำระหนี้กับทั้งค่าอุปกรณ์ดังต่อไปนี้ด้วย คือ (1) ดอกเบี้ย (2) ค่าสินไหมทดแทนในการไม่ชำระหนี้ (3) ค่าฤชาธรรมเนียมในการบังคับจำนอง” ดังนั้น ผู้รับโอนทรัพย์สินจำนองหากประสงค์จะไถ่ถอนจำนอง ยังคงมีภาระที่ต้องชำระดอกเบี้ยในอัตราตามที่ตกลงกันไว้ในสัญญาจำนองนับแต่มีการผิดนัดของลูกหนี้ชั้นต้นหรือผู้จำนอง ด้วยเหตุดังกล่าว การที่เจ้าหนี้ไม่ยอมรับคำเสนอ

ไถ่ถอนจำนองจากผู้รับโอนทรัพย์สิน เมื่อขายการขายทอดตลาดทรัพย์สินจำนองได้ก็ต้องนำมาชำระจำนวน ดอกเบี้ยที่เพิ่มขึ้นจนถึงวันขายทอดตลาดได้นั้นอีกทำให้เจ้าหนี้ได้รับประโยชน์เพิ่มขึ้น อีกทั้งยังต้องนำเงิน ที่ขายทอดตลาดได้มาชำระค่าฤชาธรรมเนียมในการบังคับจำนองก่อนจึงจะนำไปชำระหนี้ จึงอาจไม่มีเงิน เหลือคืนผู้รับโอนหรือได้รับเงินเหลือค่าน้อยลง และหนี้ของลูกหนี้ก็จะรับน้อยลง ทั้งที่หากเจ้าหนี้ยอมรับ คำเสนอไถ่ถอนแต่แรกก็จะทำให้เจ้าหนี้ได้รับชำระหนี้มากกว่า หนี้ของลูกหนี้จะรับไปมากกว่าการนำ ทรัพย์สินจำนองขายทอดตลาด ด้วยเหตุนี้ปัญหาก็กฎหมายจะแก้ไขชดเชยส่วนต่างในจำนวนดอกเบี้ยและ ค่าธรรมเนียมในการบังคับจำนองให้แก่ลูกหนี้ และผู้รับโอนทรัพย์สินจำนองอย่างไร เพื่อให้เกิดความ เป็นธรรม อันเนื่องมาจากการที่เจ้าหนี้ไม่ยอมรับคำเสนอไถ่ถอนจำนอง

นอกจากนี้ยังพบว่าหลักกฎหมายการจำนองทรัพย์สินในส่วนที่เกี่ยวกับสิทธิและหน้าที่ของผู้รับ โอนทรัพย์สินซึ่งจำนองยังมีปัญหาอยู่อีก โดยผู้ศึกษาพบว่าปัจจุบันได้มีการนำทรัพย์สินซึ่งเป็นสังหาริมทรัพย์ มาจำนองเป็นประกันหนี้เพิ่มมากขึ้น โดยเฉพาะทรัพย์สินประเภทเครื่องจักรที่ประกอบการใช้ในอุตสาหกรรม ของตนเอง ด้วยในภาวะเศรษฐกิจที่มีต้นทุนสูงผู้ประกอบการต้องการแหล่งเงินทุนที่มีดอกเบี้ยต่ำเพื่อมา หมุนเวียนใช้จ่ายในกิจกรรมของตนเอง และพบว่า ในไม่กี่ปีที่ผ่านมามีการจดทะเบียนเครื่องจักรเป็น หลักประกันต่อสถาบันการเงิน มีมูลค่าหลายแสนล้านซึ่งรัฐบาลยังให้การช่วยเหลือและสนับสนุนให้ ผู้ประกอบการอุตสาหกรรมนำเครื่องจักรมาจดทะเบียนจำนอง การนำทรัพย์สินที่เป็นสังหาริมทรัพย์มา จำนองเป็นประกันการชำระหนี้ทำให้เกิดปัญหาในด้านกฎหมายตามมา เนื่องจากสังหาริมทรัพย์ประเภท ใช้งาน เช่น เครื่องจักร รถยนต์ ฯลฯ ที่กฎหมายให้จดทะเบียนจำนองได้ มีการเสื่อมราคาลงไปอยู่ตลอดเวลา ระยะเวลาและการใช้งาน ด้วยเหตุดังกล่าวเมื่อมีการผิณัดชำระหนี้เกิดขึ้น จนต่อมาจะมีการบังคับจำนองนำ ทรัพย์สินออกขายทอดตลาด พบว่า ราคาเครื่องจักรซึ่งเป็นทรัพย์สินจำนองที่ขายทอดตลาดได้นั้นมีราคาต่ำ อันเนื่องมาจากการเสื่อมราคาโดยสภาพการใช้งาน แตกต่างจากทรัพย์สินประเภทอสังหาริมทรัพย์ที่มี มูลค่าเพิ่มขึ้นอยู่ตลอดมีโอกาสน้อยที่จะเสื่อมราคาลงไป ดังนั้น จึงมีปัญหว่าเมื่อเจ้าหนี้บังคับจำนองขาย ทอดตลาดแล้วได้เงิน ไม่เพียงพอต่อการชำระหนี้ นั้น ในกรณีของลูกหนี้ที่จำนองทรัพย์สินของตนเองเป็นประกัน ย่อมไม่ปัญหาต่อเจ้าหนี้เพราะยังมีหนี้ที่เป็นส่วนประธานอยู่แต่กรณีของผู้รับโอนทรัพย์สินจำนองนั้น ตามปกติ ไม่ต้องรับผิดชอบเกินกว่าราคาทรัพย์สินจำนองที่โอนมา แต่ด้วยมาตรา 743 ที่บัญญัติว่า “ถ้าผู้รับโอนได้ทำให้ทรัพย์สิน ซึ่งจำนองเสื่อมราคาลงเพราะการกระทำหรือความประมาทเลินเล่อแห่งตน เป็นเหตุให้เจ้าหนี้ทั้งหลาย ผู้มีสิทธิจำนองหรือบุริมสิทธิเหนือทรัพย์สินนั้นต้องเสียหายไซ้ ท่านว่าผู้รับโอนต้องรับผิดชอบเพื่อ ความเสียหายนั้น...” บทบัญญัติดังกล่าวได้บัญญัติเกี่ยวกับการกระทำที่ต้องรับผิดชอบของผู้รับโอนไว้อย่างกว้าง ทำให้ เกิดปัญหาต่อผู้รับโอนทรัพย์สินจำนองว่าต้องรับผิดชอบต่อเจ้าหนี้หรือไม่ หากบังคับจำนองขายทอดตลาดทรัพย์สิน ได้ในราคาต่ำอันเนื่องมาจากการทรัพย์สินเสื่อมราคา ทำให้ไม่เพียงพอต่อการชำระหนี้ ทำให้เจ้าหนี้ฟ้องเรียก ค่าเสียหายในส่วนที่ทรัพย์สินเสื่อมราคาลง ย่อมส่งผลให้เกิดความไม่เป็นธรรมต่อผู้รับโอนทรัพย์สินจำนอง อีกทั้งยังมีลักษณะเป็นการจำกัดขอบเขตการใช้กรรมสิทธิ์ของเจ้าของทรัพย์สินด้วย

เมื่อพิจารณาประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ บรรพ 3 ลักษณะจำนอง จะเห็นได้ว่า ยังมีปัญหากฎหมายเกี่ยวกับสิทธิและหน้าที่ของผู้รับโอนทรัพย์สินซึ่งจำนองในเรื่องของการไถ่ถอนจำนองโดยผู้รับโอนทรัพย์สินจำนองที่เป็นทายาท การเสนอไถ่ถอนจำนอง และความรับผิดชอบในการทำให้ทรัพย์สินจำนองเสื่อมราคา ซึ่งประเด็นปัญหาที่ควรค่าแก่การศึกษาดังต่อไปนี้

1. ปัญหากฎหมายเกี่ยวกับการไถ่ถอนจำนองโดยทายาทของลูกหนี้ ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 736

มาตรา 736 บัญญัติไว้ว่า “ผู้รับโอนทรัพย์สินซึ่งจำนองจะไถ่ถอนจำนองก็ได้ ถ้าหากมิได้เป็นตัวลูกหนี้หรือผู้ค้ำประกัน หรือเป็นทายาทของลูกหนี้หรือผู้ค้ำประกัน” จะเห็นได้ว่ามาตราดังกล่าว บัญญัติให้ผู้รับโอนทรัพย์สินจำนองจะไถ่ถอนจำนองเมื่อใดก็ได้ แต่จำกัดห้ามผู้รับโอนที่เป็นทายาทของลูกหนี้ไม่ให้เสนอไถ่ถอนจำนองต่อเจ้าหนี้ หลักกฎหมายดังกล่าว ทำให้เกิดปัญหาต่อผู้รับโอนทรัพย์สินจำนองที่เป็นทายาทซึ่งหากประสงค์จะปลดจำนอง ต้องขอมขำระหนี้จำนองทั้งหมดต่อเจ้าหนี้เพื่อให้หนี้จำนองระงับ หรือรอเจ้าหนี้บังคับจำนองเพื่อเข้าสู่ราคาในการขายทอดตลาดทรัพย์สินดังกล่าว มาตรา 736 จึงมีปัญหาว่ากรณีทรัพย์สินจำนองมีราคาต่ำกว่าจำนวนหนี้จำนอง แต่ทายาทต้องเสนอไถ่ถอนจำนองโดยชำระหนี้จำนองทั้งหมด อันเกินกว่าราคาทรัพย์สินที่ดักได้แก่ตน นั้นเกิดความไม่เป็นธรรมหรือไม่สอดคล้องกับเจตนารมณ์ของหลักประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ หรือไม่

2. ปัญหากฎหมายเกี่ยวกับการที่เจ้าหนี้ไม่ยอมรับคำเสนอไถ่ถอนจำนอง ตามมาตรา 739

มาตรา 739 บัญญัติว่า “เจ้าหนี้คนหนึ่งคนใดไม่ยอมรับคำเสนอ เจ้าหนี้คนนั้นต้องฟ้องคดีต่อศาลภายในกำหนดหนึ่งเดือนนับแต่วันที่มิคำเสนอเพื่อให้ศาลพิพากษาสั่งขายทอดตลาดทรัพย์สินซึ่งจำนองนั้น แต่เจ้าหนี้ต้องปฏิบัติตามการดังกล่าวต่อไปนี้ด้วย คือ

- (1) ออกเงินทดรองค่าฤชาธรรมเนียมการขายทอดตลาด
- (2) ต้องเข้าสู่ราคาเอง หรือแต่งคนเข้าสู่ราคาเป็นจำนวนเงินสูงกว่าที่ผู้รับโอนเสนอจะใช้
- (3) บอกกล่าวการที่ตนไม่ยอมรับนั้นให้ผู้รับโอนและเจ้าหนี้คนอื่น ๆ บรรดาได้จดทะเบียน กับทั้งเจ้าของทรัพย์สินก่อนและลูกหนี้ชั้นต้นทราบด้วย”

บทบัญญัติมาตรา 739 กำหนดให้เจ้าหนี้ที่ไม่ยอมรับคำเสนอ ต้องฟ้องคดีต่อศาลภายในกำหนด 1 เดือนนับแต่วันที่มิคำเสนอเพื่อให้ศาลพิพากษาสั่งขายทอดตลาดทรัพย์สินจำนองนั้น ซึ่งกฎหมายไม่ได้บังคับให้เจ้าหนี้ต้องยอมรับคำเสนอไถ่ถอน ดังนั้น จึงมีปัญหาว่า การที่เจ้าหนี้ไม่ยอมรับคำเสนอไถ่ถอนจำนอง และได้ฟ้องต่อศาลเพื่อนำทรัพย์สินจำนองออกขายทอดตลาด อันเนื่องมาจากการที่เจ้าหนี้ประเมินราคาทรัพย์สินไม่ถูกต้อง และทรัพย์สินจำนองนั้น ไม่มีผู้เข้าสู่ราคา จนทำให้เจ้าหนี้ต้องเข้าซื้อทรัพย์สินนั้นเอง แต่เจ้าหนี้เสนอราคาสูงกว่าที่ผู้รับโอนเสนอเสนอเพียงเล็กน้อย แต่ในขณะเดียวกัน ลูกหนี้และผู้รับจำนองต้องรับภาระในจำนวนดอกเบี้ยที่เพิ่มขึ้นระหว่างขายทอดตลาด ตลอดจนค่าธรรมเนียมในการบังคับจำนองเกินความจำเป็น ทั้งที่หากเจ้าหนี้ยอมรับคำเสนอไถ่ถอนแต่แรกก็จะทำให้เจ้าหนี้ได้รับชำระหนี้มากกว่า หนี้ของลูกหนี้ระงับไปมากกว่าการนำทรัพย์สินจำนองขายทอดตลาด และผู้รับโอนสามารถไถ่ถอนจำนองได้ ดังนั้น มาตรา 739

ในกรณีดังกล่าวจึงมีปัญหาความไม่เป็นธรรมเกิดขึ้นต่อลูกหนี้และผู้รับโอนทรัพย์สินจำนองหรือไม่ และกฎหมายควรมีมาตรการอย่างไรเพื่อบรรเทาความเสียหาย หรือชดเชยส่วนต่างในดอกเบี้ย และค่าธรรมเนียมในการบังคับจำนองดังกล่าว เพื่อให้เกิดความเป็นธรรมระหว่าง เจ้าหนี้ ลูกหนี้ และผู้รับโอนทรัพย์สินจำนอง

3. ปัญหากฎหมายเกี่ยวกับการที่ผู้รับโอนทรัพย์สินจำนองทำให้ทรัพย์สินเสื่อมราคาลง ตามมาตรา 743

มาตรา 743 บัญญัติว่า “ถ้าผู้รับโอนได้ทำให้ทรัพย์สินซึ่งจำนองเสื่อมราคาลงเพราะการกระทำ หรือความประมาทเลินเล่อแห่งตน เป็นเหตุให้เจ้าหนี้ทั้งหลายผู้มีสิทธิจำนองหรืออริมสิทธิ์เหนือทรัพย์สิน นั้นต้องเสียหายไซ้ ท่านว่าผู้รับโอนต้องรับผิดชอบเพื่อความเสียหายนั้น อย่างไรก็ดี อันผู้รับโอนจะเรียกเอาเงิน จำนวนใด ๆ ซึ่งตนได้ออกไปหรือเรียกให้ชดใช้ค่าใช้จ่ายที่ตนทำให้ทรัพย์สินดีขึ้นนั้น ท่านว่าหาอาจจะเรียก ได้ไม่ เว้นแต่ที่เป็นการทำให้ทรัพย์สินนั้นงอกราคาขึ้น และจะเรียกได้เพียงเท่าจำนวนราคาที่ยกขึ้นเมื่อขายทอดตลาดเท่านั้น”

บทบัญญัติดังกล่าว กำหนดให้ผู้รับโอนทรัพย์สินจำนองต้องรับผิดชอบหากทรัพย์สินจำนองเสื่อมราคาลง เพราะการกระทำหรือความประมาทเลินเล่อของตน อันมีลักษณะการบัญญัติกฎหมายที่ให้ความหมาย อย่างกว้าง ซึ่งคำว่า “เพราะการกระทำ” มีปัญหาว่า กฎหมายกำหนดขอบเขตของการกระทำกว้างไปหรือไม่ เพราะบุคคลที่เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ทรัพย์สิน มีสิทธิได้ใช้สอยทรัพย์สินนั้นตามปกติโดยสุจริตหากต้อง รับผิดชอบเมื่อทำให้ทรัพย์สินนั้นเสื่อมราคาลงย่อมทำให้เกิดความไม่เป็นธรรมต่อผู้รับโอนทรัพย์สินจำนองเนื่องจาก ทรัพย์สินที่จำนองบางประเภทย่อมมีการเสื่อมราคาลงไปตามระยะเวลาและ การใช้งาน อีกทั้งยังมีลักษณะ เป็นการจำกัดสิทธิของเจ้าของกรรมสิทธิ์ในการใช้สอยทรัพย์สินตามหลักแห่งประมวลกฎหมายแพ่งและ พานิชย์ มาตรา 1336 ทำให้เจ้าของทรัพย์สินไม่สามารถใช้สอยทรัพย์สินนั้นเพื่อเป็นประโยชน์ต่อตนเองได้ อย่างเต็มตามความต้องการ เช่น การนำทรัพย์สินนั้นไปประกอบอาชีพต่าง ๆ ซึ่งอาจไม่เป็นธรรมต่อเจ้าของ กรรมสิทธิ์

ตามที่คุณศึกษาได้ศึกษาปัญหากฎหมายเกี่ยวกับสิทธิและหน้าที่ของผู้รับโอนทรัพย์สินจำนอง ตาม ประมวลกฎหมายแพ่งและพานิชย์ รวมทั้งความเป็นมา ความหมาย หลักการ และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง ทำให้ ได้บทสรุปสำหรับกฎหมายดังกล่าว เพื่อนำมาปรับปรุงแก้ไขกฎหมายให้เกิดความเป็นธรรมต่อเจ้าหนี้ ลูกหนี้ และผู้รับโอนทรัพย์สินจำนอง โดยผู้ศึกษาขอเสนอแนวทางในการแก้ไขปัญหาดังต่อไปนี้

1. ปัญหากฎหมายเกี่ยวกับการไถ่ถอนจำนองโดยทายาทของลูกหนี้ตามประมวลกฎหมายแพ่งและ พานิชย์ มาตรา 736

กฎหมายเดิม มาตรา 736 บัญญัติไว้ว่า “ผู้รับโอนทรัพย์สินซึ่งจำนองจะไถ่ถอนจำนองก็ได้ ถ้าหาก มิได้เป็นตัวลูกหนี้หรือผู้ค้ำประกัน หรือเป็นทายาทของลูกหนี้หรือผู้ค้ำประกัน”

ขอเสนอให้แก้ไขใหม่เป็น มาตรา 736 บัญญัติไว้ว่า “ผู้รับโอนทรัพย์สินซึ่งจำนองจะไถ่ถอน จำนองก็ได้ ถ้าหากมิได้เป็นตัวลูกหนี้หรือผู้ค้ำประกัน หรือเป็นทายาทของผู้ค้ำประกัน”

2. ปัญหากฎหมายเกี่ยวกับการที่เจ้าหนี้ไม่ยอมรับคำเสนอไถ่ถอนจำนอง ตามมาตรา 739

กฎหมายเดิม มาตรา 739 บัญญัติว่า “เจ้าหนี้คนหนึ่งคนใดไม่ยอมรับคำเสนอ เจ้าหนี้คนนั้นต้องฟ้องคดีต่อศาลภายในกำหนดหนึ่งเดือนนับแต่วันที่มีคำเสนอเพื่อให้ศาลพิพากษาสั่งขายทอดตลาดทรัพย์สินซึ่งจำนองนั้น แต่ว่าเจ้าหนี้ต้องปฏิบัติตามการดังกล่าวต่อไปนี้ด้วย คือ

- (1) ออกเงินตรองค่าฤชาธรรมเนียมการขายทอดตลาด
- (2) ต้องเข้าสู่ราคาเอง หรือแต่งตั้งคนเข้าสู่ราคาเป็นจำนวนเงินสูงกว่าที่ผู้รับโอนเสนอจะใช้
- (3) บอกกล่าวการที่ตนไม่ยอมรับนั้นให้ผู้รับโอนและเจ้าหนี้คนอื่น ๆ บรรดาได้จดทะเบียนกับทั้งเจ้าของทรัพย์สินก่อนและลูกหนี้ชั้นต้นทราบด้วย”

ขอเสนอให้แก้ไขใหม่เป็น มาตรา 739 บัญญัติว่า “เจ้าหนี้คนหนึ่งคนใดไม่ยอมรับคำเสนอ เจ้าหนี้คนนั้นต้องฟ้องคดีต่อศาลภายในกำหนดหนึ่งเดือนนับแต่วันที่มีคำเสนอเพื่อให้ศาลพิพากษาสั่งขายทอดตลาดทรัพย์สินซึ่งจำนองนั้น แต่ว่าเจ้าหนี้ต้องปฏิบัติตามการดังกล่าวต่อไปนี้ด้วย คือ

- (1) ออกเงินตรองค่าฤชาธรรมเนียมการขายทอดตลาด
- (2) ต้องเข้าสู่ราคาเอง หรือแต่งตั้งคนเข้าสู่ราคาเป็นจำนวนเงินสูงกว่าในอัตราร้อยละสองของที่ผู้รับโอนเสนอจะใช้
- (3) บอกกล่าวการที่ตนไม่ยอมรับนั้นให้ผู้รับโอนและเจ้าหนี้คนอื่น ๆ บรรดาได้จดทะเบียนกับทั้งเจ้าของทรัพย์สินก่อนและลูกหนี้ชั้นต้นทราบด้วย”

3. ปัญหากฎหมายเกี่ยวกับการที่ผู้รับโอนทรัพย์สินจำนองทำให้ทรัพย์สินเสื่อมราคาลง ตามมาตรา 743

กฎหมายเดิม มาตรา 743 บัญญัติว่า “ถ้าผู้รับโอนได้ทำให้ทรัพย์สินซึ่งจำนองเสื่อมราคาลงเพราะการกระทำหรือความประมาทเลินเล่อแห่งตน เป็นเหตุให้เจ้าหนี้ทั้งหลายผู้มีสิทธิจำนองหรือบุริมสิทธิเหนือทรัพย์สินนั้นต้องเสียหายไซ้ ท่านว่าผู้รับโอนต้องรับผิดชอบเพื่อความเสียหายนั้น อย่างไรก็ดี อันผู้รับโอนจะเรียกเอาเงินจำนวนใด ๆ ซึ่งตนได้ออกไปหรือเรียกให้ชดใช้ค่าใช้จ่ายที่ตนทำให้ทรัพย์สินดีขึ้นนั้น ท่านว่าหาอาจจะเรียกได้ไม่ เว้นแต่ที่เป็นการทำให้ทรัพย์สินนั้นงอกราคาขึ้น และจะเรียกได้เพียงเท่าจำนวนเท่าจำนวนราคาที่สูงขึ้นเมื่อขายทอดตลาดเท่านั้น”

ขอเสนอให้แก้ไขใหม่เป็น มาตรา 743 บัญญัติว่า “ถ้าผู้รับโอนได้ทำให้ทรัพย์สินซึ่งจำนองเสื่อมราคาลงเพราะการจงใจหรือความประมาทเลินเล่อแห่งตน เป็นเหตุให้เจ้าหนี้ทั้งหลายผู้มีสิทธิจำนองหรือบุริมสิทธิเหนือทรัพย์สินนั้นต้องเสียหายไซ้ ท่านว่าผู้รับโอนต้องรับผิดชอบเพื่อความเสียหายนั้น อย่างไรก็ดี อันผู้รับโอนจะเรียกเอาเงินจำนวนใด ๆ ซึ่งตนได้ออกไปหรือเรียกให้ชดใช้ค่าใช้จ่ายที่ตนทำให้ทรัพย์สินดีขึ้นนั้น ท่านว่าหาอาจจะเรียกได้ไม่ เว้นแต่ที่เป็นการทำให้ทรัพย์สินนั้นงอกราคาขึ้น และจะเรียกได้เพียงเท่าจำนวนเท่าจำนวนราคาที่สูงขึ้นเมื่อขายทอดตลาดเท่านั้น”

เอกสารอ้างอิง

วิเชียร ดิเรกอุดมศักดิ์. **กฎหมายแพ่งพิสดาร เล่ม 2**. (ฉบับปรับปรุงใหม่ปี 2567). กรุงเทพมหานคร:

สำนักพิมพ์แสงจันทร์การพิมพ์, 2567.

ศนันท์กรณ โสคติพันธุ์. **อธิบายศัพท์ นิติกรรม-สัญญา**. พิมพ์ครั้งที่ 7. กรุงเทพมหานคร: สำนักพิมพ์

วิญญูชน, 2567.

สำนักงานอธิบดีผู้พิพากษา ภาค 1. **คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 1203/2565** [Online]. Available URL: <https://jor1>

.coj.go.th, 2568 (มีนาคม, 2).

อานนท์ ศรีบุญโรจน์. **กฎหมายประกันด้วยบุคคลและทรัพย์สิน คำประกัน จำนอง จำน่า**. กรุงเทพมหานคร:

สำนักพิมพ์วิญญูชน, 2563.

[Online]. Available URL: <https://www.mreport.co.th/news/government-news/323-Machinery-Mortgage->

2025 (March, 2).