

## ปัญหากฎหมายเกี่ยวกับการนำทรัพย์สินไปเป็น หลักประกันการชำระหนี้โดยการจำนอง<sup>1</sup>

อจลญา บริรักษ์วานิชย์<sup>2</sup>

จากการศึกษาปัญหากฎหมายเกี่ยวกับการนำทรัพย์สินไปเป็นหลักประกันการชำระหนี้โดยการจำนอง มีวัตถุประสงค์เพื่อศึกษาถึงประวัติความเป็นมา แนวคิด ทฤษฎี มาตรการทางกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการนำทรัพย์สินไปเป็นหลักประกันการชำระหนี้โดยการจำนอง ซึ่งทำให้ผู้ศึกษาได้รับความรู้ความเข้าใจว่าพระราชบัญญัติทรัพย์สิน พ.ศ. 2562 นั้นตราขึ้นเพื่อรองรับการเช่าอสังหาริมทรัพย์ในระยะยาว ด้วยประสงค์จะใช้กฎหมายเป็นมาตรการหนึ่งในการฟื้นฟูเศรษฐกิจของประเทศ โดยมีเจตนารมณ์เพื่อแก้ไขปัญหาข้อจำกัดของสิทธิของผู้เช่าอสังหาริมทรัพย์โดยทั่วไป และข้อจำกัดของการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อพาณิชย์กรรมและอุตสาหกรรมซึ่งมีขอบเขตการบังคับใช้ที่จำกัด จึงสร้างทรัพย์สินที่เรียกว่า “ทรัพย์สิน” เป็นสิทธิการใช้ประโยชน์ในอสังหาริมทรัพย์ โดยกำหนดให้ผู้ทรงทรัพย์สินสามารถโอนให้แก่กัน ให้เช่าและตราเป็นหลักประกันการชำระหนี้โดยการจำนองได้ และยังได้บัญญัติให้ผู้ทรงทรัพย์สินมีสิทธิหน้าที่ และความรับผิดชอบในอสังหาริมทรัพย์ที่ก่อตั้งทรัพย์สินเสมือนหนึ่งเป็นเจ้าของอสังหาริมทรัพย์ซึ่งก่อให้เกิดประโยชน์ต่อผู้ทรงทรัพย์สินอย่างมาก อีกทั้งเป็นการเพิ่มทางเลือกให้แก่เจ้าของอสังหาริมทรัพย์ในการนำอสังหาริมทรัพย์ของตนไปสร้างมูลค่าทางเศรษฐกิจ ส่งผลให้มีการใช้ทรัพยากรของประเทศอย่างคุ้มค่า อันเป็นการส่งเสริมและสนับสนุนให้เกิดการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และผลักดันการขยายตัวทางเศรษฐกิจของประเทศ

จากการศึกษาทำให้ทราบว่ามาตรการทางกฎหมายเกี่ยวกับการนำทรัพย์สินไปเป็นหลักประกันการชำระหนี้โดยการจำนองยังขาดรายละเอียด ความชัดเจน อันน่าจะก่อให้เกิดปัญหาค้างกันหลายประการ อันอาจส่งผลให้กฎหมายทรัพย์สินไม่อาจแก้ไขได้อย่างมีประสิทธิภาพตามเจตนารมณ์ของกฎหมาย ซึ่งสรุปได้ ดังต่อไปนี้

---

<sup>1</sup> บทความนี้เรียบเรียงจากการศึกษาอิสระ เรื่อง ปัญหากฎหมายเกี่ยวกับการนำทรัพย์สินไปเป็นหลักประกันการชำระหนี้โดยการจำนอง โดยมีอาจารย์ที่ปรึกษา คือ รองศาสตราจารย์ ดร.กัลยา ตันศิริ และคณะกรรมการสอบ คือ รองศาสตราจารย์ ดร.ปภาศรี บัวสวรรค์ และรองศาสตราจารย์จรัส เล็งวิทยา

<sup>2</sup> นักศึกษาปริญญาโท หลักสูตรนิติศาสตรมหาบัณฑิต (ส่วนกลาง) คณะนิติศาสตร์ มหาวิทยาลัยรามคำแหง

ปัญหาประการที่หนึ่ง สถานะทางกฎหมายของทรัพย์สินลิขสิทธิ์เป็นเรื่องที่ต้องคำนึงถึงอย่างมากในการจะพัฒนาสิทธิการเช่าให้มีความมั่นคงมากขึ้น เนื่องจากสิทธิการเช่าเป็นสิทธิที่มีอยู่เหนือบุคคลในอันที่จะบังคับแก่บุคคลซึ่งเป็นคู่สัญญา ผู้สืบทอด หรือลูกหนี้ เท่านั้น จะใช้บังคับแก่บุคคลทั่วไปไม่ได้ สำหรับทรัพย์สินลิขสิทธิ์มีลักษณะพิเศษที่สามารถโอนและตราเป็นประกันการชำระหนี้โดยการจำนองได้ อย่างไรก็ตามกฎหมายทรัพย์สินลิขสิทธิ์ มาตรา 11 ได้จำกัดสิทธิของผู้ทรงทรัพย์สินลิขสิทธิ์อยู่ประการหนึ่ง คือ ผู้ทรงทรัพย์สินลิขสิทธิ์ไม่มีสิทธิขัดขวางมิให้ผู้อื่นสอดเข้าเกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์ที่ก่อตั้งทรัพย์สินนั้น เมื่อพิจารณาเทียบกับสิทธิการเช่าตามกฎหมายการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อพาณิชย์ฯ ซึ่งกำหนดให้นำบทบัญญัติว่าด้วยการเช่าทรัพย์สินตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์มาใช้บังคับโดยอนุโลมแล้ว สิทธิของผู้ทรงทรัพย์สินลิขสิทธิ์นั้นมิใช่สิทธิไม่ต่างจากสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ทั่วไปแต่ประการใด ทั้งกฎหมายการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อพาณิชย์กรรมฯ ก็สามารถโอน ให้เช่าช่วง หรือตกทอดทางมรดก รวมทั้งนำไปเป็นหลักประกันได้โดยไม่ต้องได้รับความยินยอมจากผู้ให้เช่าเช่นกัน เพราะฉะนั้น สิทธิของผู้ทรงทรัพย์สินลิขสิทธิ์นั้นจึงไม่ได้แตกต่างหรือมีความพิเศษต่างจากสิทธิของผู้เช่า และไม่มีสิทธิเทียบเท่ากับเจ้าของอสังหาริมทรัพย์แต่อย่างใด ทรัพย์สินลิขสิทธิ์จึงมีลักษณะเป็นบุคคลสิทธิเช่นเดิม ซึ่งมีผลให้ผู้ทรงทรัพย์สินลิขสิทธิ์ไม่สามารถใช้ประโยชน์ในอสังหาริมทรัพย์ได้อย่างเต็มที่ และทำให้สิทธิการเช่านั้นไม่ได้มีความมั่นคงมากขึ้นอย่างที่ควร

ปัญหาประการที่สอง ผู้มีสิทธิจำนองทรัพย์สินลิขสิทธิ์กับผู้มีสิทธิจำนองตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 12 ของกฎหมายทรัพย์สินลิขสิทธิ์ได้กำหนดให้นำเรื่องการจำนองตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์มาใช้บังคับกับการจำนองทรัพย์สินลิขสิทธิ์โดยอนุโลม ซึ่งการจำนองทรัพย์สินโดยทั่วไป ตามมาตรา 705 บัญญัติว่า “การจำนองทรัพย์สิน นอกจากผู้เป็นเจ้าของในขณะนั้นแล้ว ใครอื่นจะจำนองหาได้ไม่” หมายความว่า ผู้จำนองจะต้องเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่จำนองเท่านั้น การจำนองโดยทั่วไปจึงเป็นการนำกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินไปจำนอง แต่สำหรับกรณีการจำนองทรัพย์สินลิขสิทธิ์ ผู้ทรงทรัพย์สินลิขสิทธิ์ไม่ใช่เจ้าของอสังหาริมทรัพย์ มิได้มีกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์ที่ก่อตั้งทรัพย์สินลิขสิทธิ์เป็นแต่เพียงผู้ทรงทรัพย์สินลิขสิทธิ์ซึ่งมีสิทธิในการใช้ประโยชน์อสังหาริมทรัพย์นั้นเท่านั้น เพียงแต่กฎหมายให้อำนาจผู้ทรงทรัพย์สินลิขสิทธิ์สามารถนำทรัพย์สินลิขสิทธิ์ไปเป็นหลักประกันการชำระหนี้โดยการจำนองได้ ดังนั้น ลักษณะการจำนองทรัพย์สินลิขสิทธิ์จึงเป็นการนำสิทธิการใช้ประโยชน์ในอสังหาริมทรัพย์ไปจำนองมิใช่เป็นการนำกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินหรือตัวอสังหาริมทรัพย์ไปจำนอง การจำนองทรัพย์สินโดยทั่วไปจึงมีบริบทที่แตกต่างกับการจำนองทรัพย์สินลิขสิทธิ์ ไม่สามารถนำบทบัญญัติดังกล่าวมาบังคับใช้กับการจำนองทรัพย์สินลิขสิทธิ์ได้ ดังนั้น ผู้มีสิทธิจำนองทรัพย์สินลิขสิทธิ์ตามกฎหมายทรัพย์สินลิขสิทธิ์จึงมิได้บัญญัติขัดกับหลักผู้มีสิทธิจำนองตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์แต่อย่างใด

ปัญหาประการที่สามเกี่ยวกับความระงับแห่งทรัพย์สินก่อนการบังคับจำนอง การจำนองทรัพย์สินโดยทั่วไปเป็นการนำกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินไปจำนองเป็นประกัน ซึ่งกรรมสิทธิ์มีลักษณะที่คงทนถาวร ไม่ระงับสิ้นไปนอกเสียจากว่าทรัพย์สินนั้นจะถูกทำลายหรือสูญสิ้นไปจนเป็นเหตุให้วัตถุแห่งการชำระหนี้เป็นอันพ้นวิสัย หลักประกันของเจ้าหนี้จึงมีความมั่นคง แต่การจำนองทรัพย์สิน ทรัพย์สินที่นำมาจำนองและถือเป็นวัตถุแห่งหนี้ตามสัญญาจำนองนั้นมีใช้กรรมสิทธิ์ แต่เป็นสิทธิการใช้ประโยชน์ในอสังหาริมทรัพย์นั้นซึ่งอาจจะระงับลงก่อนครบกำหนดระยะเวลาได้ หากทรัพย์สินซึ่งเป็นวัตถุแห่งหนี้นั้นระงับไปก่อนครบกำหนดระยะเวลาตามสัญญาจำนองก็เท่ากับว่าวัตถุแห่งหนี้ตามสัญญาจำนองไม่มีอยู่ต่อไป จึงส่งผลให้สัญญาจำนองทรัพย์สินระงับลงเพราะการชำระหนี้เป็นอันพ้นวิสัย และทำให้ผู้รับจำนองได้รับความเสียหาย ต้องสูญเสียหลักประกัน ไม่มีทรัพย์สินหลักประกันเหลืออยู่ให้บังคับชำระหนี้

ทรัพย์สินอาจระงับลงก่อนครบกำหนดระยะเวลาได้ โดยการยกเลิกทรัพย์สินก่อนครบกำหนดระยะเวลาตามสัญญา โดยเจ้าของอสังหาริมทรัพย์ซึ่งเป็นผู้ทรงทรัพย์สินมีสิทธิยกเลิกทรัพย์สินก่อนครบกำหนดระยะเวลาได้ ตามมาตรา 13 และ 14 แห่งพระราชบัญญัติทรัพย์สิน พ.ศ. 2562 ซึ่งหากในระหว่างสัญญาจำนองทรัพย์สินยังมีผลบังคับอยู่นั้นได้มีการยกเลิกทรัพย์สินหรือบอกเลิกสัญญาโอนทรัพย์สินโดยคู่สัญญาฝ่ายใดฝ่ายหนึ่ง อันมีผลทำให้สัญญาให้ทรัพย์สินนั้นระงับสิ้นไปย่อมส่งผลกระทบต่อสิทธิของผู้ทรงทรัพย์สินและอาจทำให้ทรัพย์สินซึ่งเป็นวัตถุแห่งการชำระหนี้เป็นอันพ้นวิสัย แต่อย่างไรก็ตาม กฎหมายทรัพย์สินได้มีหลักการคุ้มครองบุคคลภายนอกเพื่อมิให้ต้องได้รับความเสียหายอันเกิดจากการยกเลิกทรัพย์สิน โดยการยกเลิกทรัพย์สินนั้นจะกระทบถึงสิทธิของบุคคลภายนอกผู้ทำการโดยเสียค่าตอบแทนและโดยสุจริต และได้จดทะเบียนโดยสุจริตแล้ว ไม่ได้ ดังนั้นกรณีที่ผู้ทรงทรัพย์สินได้นำทรัพย์สินไปจำนองเพื่อเป็นหลักประกันการชำระหนี้ไว้ แม้จะมีการบอกเลิกสัญญาก่อนครบกำหนดระยะเวลา และเจ้าของอสังหาริมทรัพย์ได้รับทรัพย์สินคืนมาและมีสถานะเป็นผู้ทรงทรัพย์สิน แต่ก็มีอาจยกเลิกทรัพย์สินในระหว่างที่สัญญาจำนองมีผลบังคับอยู่ให้กระทบกระเทือนต่อสิทธิของผู้รับจำนอง ซึ่งเป็นผู้ทำการโดยเสียค่าตอบแทนและโดยสุจริต และได้จดทะเบียนโดยสุจริตแล้วได้ เจ้าของอสังหาริมทรัพย์จึงต้องรับทรัพย์สินคืนไปพร้อมกับภาระจำนองด้วยการยกเลิกทรัพย์สินและการบอกเลิกสัญญาทรัพย์สินก่อนครบกำหนดเวลาจึงไม่มีผลกระทบต่อสิทธิของผู้รับจำนองซึ่งเป็นบุคคลภายนอก สัญญาจำนองทรัพย์สินจึงไม่ได้รับผลกระทบในกรณีดังกล่าวนี้แต่ประการใด ถือได้ว่ากฎหมายทรัพย์สินสามารถคุ้มครองบุคคลภายนอกอย่างผู้รับนองได้ ทำให้ผู้รับจำนองมีความเชื่อมั่นต่อความมั่นคงของทรัพย์สินซึ่งเป็นหลักประกันการชำระหนี้ของตน

ปัญหาประการที่เกี่ยวกับการบอกกล่าวบังคับจำนองทรัพย์สิน กฎหมายทรัพย์สินให้นำบทบัญญัติเกี่ยวกับการจำนองตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์มาใช้บังคับ การบอกกล่าวบังคับจำนองทรัพย์สินจึงต้องนำหลักการบังคับจำนองทั่วไปมาใช้บังคับ ซึ่งโดยหลักทั่วไป เมื่อผู้รับจำนองจะบังคับจำนอง เจ้าหนี้จะต้องมีหนังสือบอกกล่าวไปยังลูกหนี้ ตามมาตรา 728 การที่กฎหมายกำหนดให้ต้องบอกกล่าวบังคับจำนองนั้น เนื่องจากการบังคับจำนองมุ่งหมายที่จะบังคับกับตัวทรัพย์สินที่จำนองโดยเฉพาะเจาะจง มีผลให้กรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่จำนองเปลี่ยนมือไปยังบุคคลภายนอก อันเป็นการกระทบกระเทือนต่อกรรมสิทธิ์ของผู้เป็นเจ้าของในขณะนั้น ผู้จำนองซึ่งเป็นผู้มีกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่จำนองอยู่ในขณะที่จะบังคับจำนอง จึงถือว่าเป็นผู้มีส่วนได้เสียโดยตรง ที่จะต้องให้โอกาสเขารับรู้ กฎหมายจึงได้ให้สิทธิแก่ผู้จำนองหรือผู้รับโอนทรัพย์สินที่จำนองเข้าไถ่ถอนก่อนบังคับจำนองได้ หากไม่ปรารถนาจะให้ทรัพย์สินของตนต้องถูกบังคับจำนอง แต่การจำนองทรัพย์สินนั้น ลูกหนี้ซึ่งนำทรัพย์สินมาเป็นหลักประกันการชำระหนี้โดยการจำนองมิใช่ผู้เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์ที่ได้ก่อตั้งทรัพย์สิน เมื่อมีการบังคับจำนองกับทรัพย์สินที่มีผลเพียงแต่ทำให้ผู้ทรงทรัพย์สินเปลี่ยนคนไปเท่านั้น โดยกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์ซึ่งก่อตั้งทรัพย์สินยังคงเป็นของเจ้าของอสังหาริมทรัพย์ซึ่งเป็นผู้ให้ทรัพย์สิน เช่นเดิม มิได้โอนเปลี่ยนมือไปยังบุคคลอื่นแต่อย่างใด การบังคับจำนองทรัพย์สินจึงมิได้ส่งผลกระทบต่องเจ้าของอสังหาริมทรัพย์ให้เสียกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สิน อีกทั้งเจ้าของอสังหาริมทรัพย์ยังเป็นบุคคลภายนอก มิได้เกี่ยวข้องกับสัญญาจำนองด้วย จึงถือว่ามิใช่ผู้มีส่วนได้เสียโดยตรงที่จะต้องให้โอกาสรับรู้เมื่อจะบังคับจำนอง นอกจากนี้การที่เจ้าของอสังหาริมทรัพย์จดทะเบียนก่อตั้งทรัพย์สินและโอนทรัพย์สินให้กับผู้ทรงทรัพย์สินแล้วขอมยินยอมและรับรู้ว่าผู้ทรงทรัพย์สินสามารถนำทรัพย์สินไปจำนองได้โดยไม่ต้องได้รับความยินยอมจากเจ้าของอสังหาริมทรัพย์ แสดงให้เห็นว่าเจ้าของอสังหาริมทรัพย์มิได้คำนึงถึงคุณสมบัติของผู้ที่จะมาใช้ประโยชน์ในอสังหาริมทรัพย์ของตน ดังนั้น แม้การบังคับจำนองทรัพย์สินจะมีผลทำให้ต้องมีการโอนทรัพย์สินไปยังบุคคลภายนอกหรือผู้รับจำนองก็ตาม การโอนนั้นก็มิได้เกิดความเสียหายแก่เจ้าของอสังหาริมทรัพย์แต่อย่างใด ฉะนั้น เมื่อการบังคับจำนองทรัพย์สินมิได้ส่งผลกระทบต่อกรรมสิทธิ์ของผู้เป็นเจ้าของอสังหาริมทรัพย์แต่อย่างใด จึงไม่มีความจำเป็นที่จะต้องบอกกล่าวบังคับจำนองทรัพย์สินไปยังเจ้าของอสังหาริมทรัพย์ด้วย เพียงแต่บอกกล่าวลูกหนี้ก็เพียงพอแล้ว

จากการศึกษาค้นคว้ามาตรการทางกฎหมายเกี่ยวกับการนำทรัพย์สินไปเป็นหลักประกันการชำระหนี้โดยการจำนอง ผู้ศึกษาพบว่า การจะทำให้สิทธิการเช่ามีความมั่นคงมากขึ้นตามเจตนารมณ์ของกฎหมายทรัพย์สิน และสามารถแก้ไขข้อจำกัดต่าง ๆ ของการเช่าอสังหาริมทรัพย์ตามประมวลกฎหมาย

แพ่งและพาณิชย์ และกฎหมายว่าด้วยการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อพาณิชยกรรมและอุตสาหกรรมได้อย่างมีประสิทธิภาพ เห็นควรปรับปรุงแก้ไขปัญหากฎหมาย โดยมีข้อเสนอแนะดังนี้

1. ปัญหาเกี่ยวกับสถานะทางกฎหมายของทรัพย์สิน สิทธิ แม้ทรัพย์สินจะมีลักษณะเป็นบุคคล สิทธิ แต่ก็ควรกำหนดให้ผู้ทรงทรัพย์สินมีสิทธิพิเศษแตกต่างจากสิทธิการเช่าเดิม เพื่อให้เกิดความมั่นคงต่อสิทธิการเช่า และ เพื่อให้ผู้ทรงทรัพย์สินสามารถใช้ประโยชน์ในอสังหาริมทรัพย์ได้อย่างเต็มที่ตามความมุ่งประสงค์ของกฎหมาย เห็นควรเพิ่มเติมสิทธิของผู้ทรงทรัพย์สิน โดยเสนอให้แก้ไขเพิ่มเติมกฎหมายทรัพย์สิน ในส่วนของมาตรา 11 โดยกำหนดให้ผู้ทรงทรัพย์สินมีสิทธิขัดขวางผู้ที่มาสอดเกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์หรือทรัพย์สินนั้น โดยแก้ไขเป็น “ผู้ทรงทรัพย์สิน มีสิทธิ หน้าที่ และความรับผิดชอบในอสังหาริมทรัพย์ที่ก่อตั้งทรัพย์สินเสมือนหนึ่งเป็นเจ้าของอสังหาริมทรัพย์ ... และมีสิทธิขัดขวางมิให้ผู้อื่นสอดเข้าเกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์นั้น โดยมีขอบด้วยกฎหมาย เว้นแต่สิทธิติดตามและเอาคืนซึ่งอสังหาริมทรัพย์จากบุคคลผู้ไม่มีสิทธิจะยึดถือไว้ ให้ยังคงเป็นสิทธิของเจ้าของอสังหาริมทรัพย์โดยผู้ทรงทรัพย์สินต้องแจ้งเหตุดังกล่าวให้เจ้าของอสังหาริมทรัพย์ทราบโดยพลัน”

2. ปัญหาเกี่ยวกับผู้มีสิทธิจำนองทรัพย์สินกับผู้มีสิทธิจำนองตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ แม้หลักผู้มีสิทธิจำนองทรัพย์สินตามกฎหมายทรัพย์สินมิได้บัญญัติขัดกับหลักผู้มีสิทธิจำนองตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์แต่อย่างใด แต่ก็ไม่สามารถนำบทบัญญัติดังกล่าวมาบังคับใช้กับการจำนองทรัพย์สินได้ ดังนั้น ผู้ศึกษาเห็นควรเสนอให้แก้ไขเพิ่มเติมกฎหมายทรัพย์สิน โดยบัญญัติเพิ่มเติมว่า “ให้นำบทบัญญัติว่าด้วยการจำนองอสังหาริมทรัพย์มาใช้บังคับโดยอนุโลม เท่าที่ไม่ขัดหรือแย้งกับพระราชบัญญัตินี้” เพื่อให้เกิดความชัดเจนของกฎหมาย

3. ปัญหาเกี่ยวกับความระงับแห่งทรัพย์สินก่อนการบังคับจำนอง พระราชบัญญัติทรัพย์สิน กำหนดให้นำบทบัญญัติเรื่องการจำนองตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์มาใช้บังคับกับการจำนองทรัพย์สินซึ่งเป็นเพียงสิทธิการใช้ประโยชน์ในอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งจะเห็นได้ว่าคู่สัญญาอาจบอกเลิกสัญญาหรือยกเลิกทรัพย์สินได้ แต่อย่างไรก็ตามกฎหมายทรัพย์สินได้มีการบัญญัติคุ้มครองบุคคลภายนอกไว้แล้ว ผู้รับจำนองจึงมิได้รับผลกระทบในกรณีดังกล่าว แต่ผู้ศึกษามีความเห็นว่าการคู่สัญญาตกลงกันเป็นการล่วงหน้า เพื่อป้องกันความเสียหายที่อาจเกิดขึ้น โดยคู่สัญญาตกลงกันทำข้อตกลงหรือเงื่อนไขพิเศษขึ้นในสัญญาหรืออาจทำเป็นสัญญาแยกออกมาอีกฉบับหนึ่งต่างหาก ระบุนิติหน้าที่ของคู่สัญญาและจัดลำดับทรัพย์สินและสิทธิยึดเหนี่ยวต่าง ๆ อย่างชัดเจน เช่น กฎหมายอังกฤษ ก็อาจเกิดผลดีแก่ทุกฝ่ายมากยิ่งขึ้น

4. ปัญหาเกี่ยวกับการบอกกล่าวบังคับจำนองทรัพย์สินจากกรณีพิจารณา ผู้ศึกษาเห็นควรเสนอแนะให้ออกกฎกระทรวงหรือระเบียบ วิธีการปฏิบัติ เกี่ยวกับการจำนองทรัพย์สินโดยเฉพาะ ซึ่งในส่วนของการบังคับจำนอง ควรระบุให้ชัดว่า การบังคับจำนองทรัพย์สินต้องบอกกล่าวให้ผู้ใดทราบบ้าง เพื่อให้เกิดความชัดเจนมากยิ่งขึ้น

### เอกสารอ้างอิง

ปัญญา ถนอมรอด. คำอธิบายประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ว่าด้วย ยืม คำประกัน จำนอง จำน่า. พิมพ์ครั้งที่ 13. กรุงเทพฯ: สำนักอบรมศึกษากฎหมายแห่งเนติบัณฑิตยสภา, 2561.

ปิติกุล จีระมงคลพาณิชย์. กฎหมายประกันด้วยบุคคลและทรัพย์สิน คำประกัน จำนอง จำน่า. พิมพ์ครั้งที่ 4. กรุงเทพฯ: วิญญูชน, 2552.

ศาสตราจารย์บัญญัติ สุชีวะ. คำอธิบาย กฎหมายลักษณะทรัพย์สิน. กรุงเทพมหานคร: เนติบัณฑิตยสภา, 2555.

สำนักกฎหมาย สำนักงานเลขาธิการวุฒิสภา. พระราชบัญญัติทรัพย์สิน พ.ศ. 2562 [Online]. Available URL: [http://library.senate.go.th/document/Ext21655/21655056\\_0002.PDF](http://library.senate.go.th/document/Ext21655/21655056_0002.PDF).

สำนักกฎหมาย สำนักงานเศรษฐกิจการคลัง. สรุปสาระสำคัญของร่างพระราชบัญญัติทรัพย์สิน... [Online]. Available URL: [http://www.fpo.go.th/main/getattachment/Draft-Law/Draft-law-is-in-between-Public-hearing/8907/law\\_12-6-2018.pdf.aspx](http://www.fpo.go.th/main/getattachment/Draft-Law/Draft-law-is-in-between-Public-hearing/8907/law_12-6-2018.pdf.aspx).