

การขายทอดตลาดทรัพย์สินจำนองโดยไม่ต้องฟ้องบังคับจำนอง  
ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 729/1

ศึกษาความรับผิดชอบของผู้จำนองกรณีผู้รับจำนองใช้สิทธิฟ้องบังคับจำนอง  
ภายใน 1 ปี นับแต่วันที่ได้รับหนังสือจากผู้จำนอง (ตอนที่ 2)

เต็มสิริ ปัญญาวัฒน์ชัย เกาทอง<sup>1</sup>

2.1.2 การฟ้องบังคับจำนองโดยวิธีการเอาทรัพย์สินจำนองหลุดเป็นสิทธิ ตามมาตรา 729

มาตรา 729 บัญญัติว่า “ในการบังคับจำนองตามมาตรา 728 ถ้าไม่มีการจำนองรายอื่นหรือบุริมสิทธิอื่นอันได้จดทะเบียนไว้เหนือทรัพย์สินอันเดียวกันนี้ ผู้รับจำนองจะฟ้องคดีต่อศาลเพื่อเรียกเอาทรัพย์สินจำนองหลุดภายในบังคับแห่งเงื่อนไขดังจะกล่าวต่อไปนี้แทนการขายทอดตลาดก็ได้

(1) ลูกหนี้ได้ขาดส่งดอกเบี้ยมาแล้วเป็นเวลาถึงห้าปี และ

(2) ผู้รับจำนองแสดงให้เห็นที่พอใจแก่ศาลว่าราคาทรัพย์สินนั้นน้อยกว่าจำนวนเงินอันค้างชำระ”

การฟ้องบังคับจำนองโดยวิธีการเอาทรัพย์สินจำนองหลุดเป็นสิทธิ นอกจากจะต้องมีหนังสือบอกกล่าวบังคับจำนองและมีการฟ้องเป็นคดีต่อศาลเช่นเดียวกับหลักเกณฑ์การฟ้องบังคับจำนองโดยการฟ้องบังคับทรัพย์สินจำนองออกขายทอดตลาดแล้ว ยังต้องมีหลักเกณฑ์ตามกฎหมายที่แก้ไขใหม่ ดังต่อไปนี้

1) การจำนองนั้นต้องไม่มีการจำนองรายอื่นหรือบุริมสิทธิอื่นอันได้จดทะเบียนไว้เหนือทรัพย์สินอันเดียวกัน กล่าวคือ ไม่ว่าจำนองหรือบุริมสิทธิที่ได้จดทะเบียนไว้วันนั้นจะมีอยู่ก่อนหรือภายหลังการจำนองรายที่ขอบังคับจำนอง ซึ่งกฎหมายมีความมุ่งหมายจะคุ้มครองสิทธิของผู้รับจำนองรายอื่นหรือผู้ทรงบุริมสิทธิที่ได้จดทะเบียนเหนือทรัพย์สินนั้นด้วย เพราะถือเป็นเจ้าหนี้ผู้มีสิทธิพิเศษเหนือทรัพย์สินนั้นเช่นกัน ซึ่งหากให้เจ้าหนี้ผู้รับจำนองรายหนึ่งมีสิทธิบังคับจำนองโดยเอาทรัพย์สินจำนองหลุดเป็นสิทธิของตน เช่นนี้ก็ทำให้เจ้าหนี้จำนองอื่นหรือเจ้าหนี้บุริมสิทธิอื่นต้องเสียเปรียบได้

2) ลูกหนี้ขาดส่งดอกเบี้ยมาแล้วเป็นเวลาถึง 5 ปี

จะเห็นได้ว่ากฎหมายใช้คำว่า “ขาดส่งดอกเบี้ย” หมายถึง ดอกเบี้ยในหนี้ต้นเงิน ทั้งนี้ การค้างส่งดอกเบี้ย 5 ปี นี้ไม่จำเป็นต้องเป็นการค้างชำระติดต่อกัน และการขาดส่งดอกเบี้ย 5 ปี นั้น นับถึงวันฟ้องมิใช่ นับถึงวันบอกกล่าวบังคับจำนอง ซึ่งตามแนวคำพิพากษาศาลฎีกาวางหลักว่า การฟ้องขอให้เอาทรัพย์สินจำนองหลุดเป็นสิทธิ เมื่อ

<sup>1</sup> ผู้พิพากษาหัวหน้าศาลประจำกองผู้ช่วยผู้พิพากษาศาลฎีกา

ปรากฏว่าจำเลยผู้จำนองค่างดอกเบี้ยเกินกว่า 5 ปี แล้ว และได้มีข้อต่อสู้ว่าทรัพย์จำนองมีราคาท่วมหนี้ จำนอง ศาลยอมพิพากษาให้เอาทรัพย์จำนองหลุดเป็นสิทธิแก่โจทก์ได้<sup>2</sup> ดังนั้น ถ้ามีการคิดดอกเบี้ยแต่ดอกเบี้ย ค่างชำระยังไม่ครบ 5 ปี ผู้รับจำนองจะมาฟ้องเอาทรัพย์จำนองหลุดเป็นสิทธิตามมาตรา 729 นี้ไม่ได้

3) ผู้รับจำนองแสดงให้เป็นที่พอใจแก่ศาลว่าราคาทรัพย์สินนั้นน้อยกว่าจำนวนเงินอันค่างชำระ กล่าวคือ ผู้รับจำนองมีหน้าที่นำสืบว่าราคาทรัพย์สินที่จำนองนั้นมีราคาน้อยกว่าจำนวนหนี้ ถ้าผู้รับ จำนองไม่นำสืบผู้รับจำนองไม่อาจเอาทรัพย์จำนองนั้นเป็นสิทธิของตนได้ ซึ่งตามแนวคำพิพากษาฎีกา วางหลักว่า หากราคาทรัพย์สินจำนองสูงกว่าจำนวนหนี้ที่จำเลยผู้จำนองค่างชำระ โจทก์ผู้รับจำนองไม่อาจเรียกเอา ทรัพย์จำนองหลุดได้

คำพิพากษาฎีกาที่ 2463/2558 เมื่อจำเลยยอมรับว่า สัญญาจำนองที่ดินพิพาทเกิดจากการนำมูลหนี้ ต่าง ๆ ที่มีก่อนหน้านั้น (หนี้กู้ยืมเงิน) มารวมเป็นยอดหนี้จำนอง ต้องถือว่าหนี้ประธานคือ หนี้กู้ยืมเงินซึ่งถือเอา สัญญาจำนองเป็นหลักฐานแห่งการกู้ยืมเงินนั้น สามารถแบ่งแยกดอกเบี้ยออกจากต้นเงินได้ ดังนั้น หนี้ในส่วนต้น เงินในเอกสารหมาย ล.7 ถึง ล.9 ซึ่งมีจำนวน 7,387,884 บาท จึงมิได้ตกเป็นโมฆะไปด้วย เมื่อรวมกับต้นเงินที่ จำเลยขอกู้ยืมเงินเพิ่มอีก 610,000 บาท แล้วรวมเป็นต้นเงินจำนวน 7,997,884 บาท ที่จำเลยยังคงต้องรับผิดชอบ ต่อโจทก์และโจทก์คงมีสิทธิคิดดอกเบี้ยในอัตราร้อยละ 15 ต่อปี จากต้นเงิน 7,997,884 บาท นับแต่ที่ครบ กำหนดไถ่ถอนจำนองเป็นต้นไปเป็นเวลา 5 ปี เป็นดอกเบี้ยจำนวน 5,998,413 บาท รวมต้นเงินและดอกเบี้ย เป็นเงิน 13,996,297 บาท

เมื่อวินิจฉัยข้างต้นแล้วว่า โจทก์เป็นเจ้าของหนี้จำเลยในการจำนองที่ดินพิพาท ทั้งต้นเงินและดอกเบี้ยรวม 13,996,297 บาท แต่โจทก์บรรยายฟ้องว่า ที่ดินพิพาทมีราคาประเมินของทางราชการเป็นเงิน 19,645,000 บาท ราคาทรัพย์สินจำนองจึงสูงกว่าจำนวนหนี้ที่จำเลยค่างชำระ โจทก์จึงไม่อาจเรียกเอาทรัพย์จำนองหลุดได้

การฟ้องบังคับจำนองโดยวิธีการเอาทรัพย์จำนองหลุดเป็นสิทธิ มีข้อพิจารณา ดังนี้

1) ตามมาตรา 729 ที่แก้ไขใหม่ได้บัญญัติให้ชัดเจนขึ้นว่า การเอาทรัพย์จำนองหลุดเป็นวิธีการหนึ่งในการ บังคับจำนองที่เกี่ยวข้องกับมาตรา 728 ดังนั้น ก่อนที่ผู้รับจำนองจะฟ้องเพื่อเอาทรัพย์จำนองหลุดได้จะต้อง ส่งหนังสือบอกกล่าวบังคับจำนองโดยชอบตามมาตรา 728 กำหนดไว้ด้วย

แผนกคดีผู้บริโภคในศาลฎีกา

แผนกคดีผู้บริโภคในศาลฎีกา

แผนกคดีผู้บริโภคในศาลฎีกา

<sup>2</sup> คำพิพากษาฎีกาที่ 288/2537 ผู้ร้องเป็นผู้รับโอนทรัพย์สินซึ่งจำนองมาก่อนโจทก์ฟ้องคดีนี้ การที่โจทก์เพียงแต่บอกกล่าวบังคับจำนองไปยังผู้ร้องตาม ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 735 โดยมีได้ฟ้องผู้ร้องเป็นจำเลยด้วยนั้น จึงไม่ใช่เป็นการบังคับจำนองที่ถูกต้องตามที่บัญญัติไว้ในประมวลกฎหมาย แพ่งและพาณิชย์ มาตรา 728 เมื่อผู้ร้องไม่ใช่ลูกหนี้ตามคำพิพากษา โจทก์จึงไม่มีสิทธิยึดที่ดินของผู้ร้องได้ เพราะการบังคับคดีตามที่บัญญัติไว้ในประมวล กฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง มาตรา 278 นั้น จะต้องเป็นกรณีที่โจทก์อ้างว่าทรัพย์สินที่จะบังคับคดีเป็นของลูกหนี้ตามคำพิพากษา เมื่อโจทก์รับว่าทรัพย์สินที่พิพาท เป็นของผู้ร้องมิใช่ของลูกหนี้ตามคำพิพากษาเช่นนี้ จึงต้องปล่อยทรัพย์พิพาทที่ยึดไว้

แผนกคดีผู้บริโภคในศาลฎีกา แผนกคดีผู้บริโภคในศาลฎีกา แผนกคดีผู้บริโภคในศาลฎีกา  
คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 1732/2500 ผู้รับจำนองจะบังคับจำนองเอาทรัพย์สินที่จำนองหลุดเป็นสิทธิตาม  
ประมวลแพ่งฯ มาตรา 729 ต้องบอกกล่าวให้ผู้จำนองทราบเป็นลายลักษณ์อักษรดังบัญญัติไว้ใน มาตรา 728  
เพราะมาตรา 728 และ 729 เป็นบทบังคับจำนอง ต้องอ่านคู่กันไป ถ้าไม่บอกกล่าวก่อน จะบังคับเอาทรัพย์สินให้  
แผนกคดีผู้บริโภคในศาลฎีกา แผนกคดีผู้บริโภคในศาลฎีกา แผนกคดีผู้บริโภคในศาลฎีกา  
หลุดจำนองไม่ได้

2) ตามมาตรา 729 ที่แก้ไขใหม่ได้วางหลักเกณฑ์เพิ่มเติมว่า กรณีที่ผู้รับจำนองจะเอาทรัพย์สินจำนองหลุด  
เป็นสิทธิจะต้องเป็นกรณีที่ไม่มีจำนองรายอื่นหรือบุริมสิทธิอื่นได้จดทะเบียนไว้เหนือทรัพย์สินจำนองนั้นด้วยจึง  
แผนกคดีผู้บริโภคในศาลฎีกา แผนกคดีผู้บริโภคในศาลฎีกา แผนกคดีผู้บริโภคในศาลฎีกา  
จะสามารถใช้สิทธิเอาทรัพย์สินจำนองหลุดได้

3) เจ้าหนี้จะใช้สิทธิตามมาตรา 735 นี้ต่อผู้รับโอนทรัพย์สินที่จำนองตามมาตรา 735 ไม่ได้ เพราะผู้รับโอน  
ทรัพย์สินที่จำนองมีสิทธิตามมาตรา 738 ที่จะไถ่ถอนจำนอง โดยใช้เงินเป็นจำนวนอันสมควรกับราคาทรัพย์สิน  
โดยไม่ได้คำนึงถึงจำนวนหนี้ตามสัญญาจำนองหรือจำนวนหนี้ตามหนี้ประจักษ์ซึ่งสูงกว่าราคาทรัพย์สินจำนอง  
แผนกคดีผู้บริโภคในศาลฎีกา แผนกคดีผู้บริโภคในศาลฎีกา แผนกคดีผู้บริโภคในศาลฎีกา

4) การที่เจ้าหนี้จะใช้สิทธิเอาทรัพย์สินจำนองหลุดเป็นสิทธินี้ใช้ได้ทั้งกรณีลูกหนี้ชั้นต้นเป็นผู้จำนองและ  
กรณีผู้จำนองเป็นบุคคลที่สาม แต่ในกรณีผู้จำนองเป็นบุคคลที่สามหรือลูกหนี้จำนองประกันหนี้เพียง  
แผนกคดีผู้บริโภคในศาลฎีกา แผนกคดีผู้บริโภคในศาลฎีกา แผนกคดีผู้บริโภคในศาลฎีกา  
บางส่วน “จำนวนเงินอันค้างชำระ” ตามมาตรา 729 (2) หมายถึง จำนวนเงินค้างชำระตามสัญญาจำนอง ไม่ใช่  
ค้างชำระตามสัญญาหนี้ประจักษ์

5) บรรดาข้อตกลงเกี่ยวกับจำนองที่แตกต่างจากมาตรา 729 นี้ เป็นโมฆะ ตามมาตรา 714/1  
แผนกคดีผู้บริโภคในศาลฎีกา แผนกคดีผู้บริโภคในศาลฎีกา แผนกคดีผู้บริโภคในศาลฎีกา  
2.1.3 การบังคับจำนองโดยวิธีการนำทรัพย์สินจำนองออกขายทอดตลาดโดยไม่ต้องฟ้องเป็นคดีต่อศาล  
ตามมาตรา 729/1

มาตรา 729/1 บัญญัติว่า “เวลาใด ๆ หลังจากที่หนี้ถึงกำหนดชำระ ถ้าไม่มีการจำนองรายอื่นหรือ  
แผนกคดีผู้บริโภคในศาลฎีกา แผนกคดีผู้บริโภคในศาลฎีกา แผนกคดีผู้บริโภคในศาลฎีกา  
บุริมสิทธิอื่นอันได้จดทะเบียนไว้เหนือทรัพย์สินอันเดียวกันนี้ ผู้จำนองมีสิทธิแจ้งเป็นหนังสือไปยังผู้รับจำนอง  
เพื่อให้ผู้รับจำนองดำเนินการให้มีการขายทอดตลาดทรัพย์สินที่จำนองโดยไม่ต้องฟ้องเป็นคดีต่อศาล โดยผู้รับ  
จำนองต้องดำเนินการขายทอดตลาดทรัพย์สินที่จำนองภายในเวลาหนึ่งปีนับแต่วันที่ได้รับหนังสือแจ้งนั้น ทั้งนี้  
ให้ถือว่าหนังสือแจ้งของผู้จำนองเป็นหนังสือยินยอมให้ขายทอดตลาด

ในกรณีที่ผู้รับจำนองไม่ได้ดำเนินการขายทอดตลาดทรัพย์สินที่จำนองภายในระยะเวลาที่กำหนดไว้ใน  
วรรคหนึ่ง ให้ผู้จำนองพ้นจากความรับผิดชอบในดอกเบี้ยและค่าสินไหมทดแทนซึ่งลูกหนี้ค้างชำระ ตลอดจนค่าภาระ  
แผนกคดีผู้บริโภคในศาลฎีกา แผนกคดีผู้บริโภคในศาลฎีกา แผนกคดีผู้บริโภคในศาลฎีกา  
ติดพันอันเป็นอุปสรรคแห่งหนี้รายนั้นบรรดาที่เกิดขึ้นภายหลังวันที่พ้นกำหนดเวลาดังกล่าว

เมื่อผู้รับจำนองขายทอดตลาดทรัพย์สินที่จำนองได้เงินสุทธิจำนวนเท่าใด ผู้รับจำนองต้องจัดสรรชำระ  
หนี้และอุปสรรคให้เสร็จสิ้นไป ถ้ายังมีเงินเหลือก็ต้องส่งคืนให้แก่ผู้จำนอง หรือแก่บุคคลผู้ควรจะได้เงินนั้น แต่ถ้า  
แผนกคดีผู้บริโภคในศาลฎีกา แผนกคดีผู้บริโภคในศาลฎีกา แผนกคดีผู้บริโภคในศาลฎีกา

ได้เงินน้อยกว่าจำนวนที่ค้างชำระ ให้เป็นไปตามที่กำหนดไว้ในมาตรา 733 และในกรณีที่ผู้จ้างเป็นบุคคลซึ่งจ้างทรัพย์สินเพื่อประกันหนี้อันบุคคลอื่นจะต้องชำระ ผู้จ้างย่อมรับผิดชอบเท่าที่มาตรา 727/1 กำหนดไว้”

ตามมาตรา 729/1 ที่แก้ไขใหม่นี้ เป็นวิธีการบังคับจ้างที่กำหนดเพิ่มเติมขึ้นมาโดยมีวัตถุประสงค์เพื่อเปิดโอกาสให้ผู้จ้างมีสิทธิที่จะให้ผู้รับจ้างดำเนินการขายทอดตลาดทรัพย์จ้างโดยไม่ต้องมีฝ่ายใดฟ้องเป็นคดีต่อศาล เพื่อให้การบังคับจ้างเป็นไปโดยรวดเร็วและทำให้ได้รับเงินไปชำระหนี้ภายในเวลารวดเร็วขึ้น อีกทั้งทำให้ประหยัดค่าใช้จ่ายในการดำเนินการที่เกิดขึ้นจากการฟ้องเป็นคดีและการบังคับคดีโดยการขายทอดตลาดผ่านกรมบังคับคดี

หลักเกณฑ์การบังคับจ้างโดยวิธีการนำทรัพย์จ้างออกขายทอดตลาดโดยไม่ต้องฟ้องเป็นคดีต่อศาลตามมาตรา 729/1 มีดังนี้<sup>3</sup>

- 1) ผู้จ้างจะต้องมีหนังสือแจ้งความประสงค์ไปยังเจ้าหนี้ผู้รับจ้างเพื่อให้ให้นำทรัพย์จ้างออกขายทอดตลาด
- 2) ผู้จ้างต้องมีหนังสือขอใช้สิทธิเมื่อหนี้ถึงกำหนดชำระแล้วเท่านั้น
- 3) การขอใช้สิทธิตามมาตรานี้ได้เฉพาะกรณีที่ไม่มีกรณจ้างรายอื่นหรือบุริมสิทธิอื่นอันได้จดทะเบียนไว้เหนือทรัพย์สินอันเดียวกัน
- 4) ผู้รับจ้างต้องดำเนินการขายทอดตลาดภายใน 1 ปี นับแต่วันที่ได้รับหนังสือแจ้งความประสงค์จากผู้จ้าง มิฉะนั้นให้ผู้จ้างหลุดพ้นจากความรับผิดในดอกเบี้ย ค่าสินไหมทดแทนและค่าภาระติดพันอันเป็นอุปกรณ์แห่งหนี้ที่เกิดขึ้นภายหลังวันที่พ้นกำหนดเวลา 1 ปี
- 5) กฎหมายให้ถือว่าหนังสือแจ้งของผู้จ้างตามมาตรา 729/1 เป็นหนังสือยินยอมให้ขายทอดตลาด

แผนกคดีผู้บริโภคในศาลฎีกา

มีนาคม 2569

<sup>3</sup> นางสาวพรพิชิตา บุญชู, ปัญหาการขายทอดตลาดทรัพย์จ้างโดยไม่ต้องฟ้องบังคับจ้างต่อศาลตามมาตรา 729/1 แห่ง