

การขายทอดตลาดทรัพย์สินจำนองโดยไม่ต้องฟ้องบังคับจำนอง

ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 729/1

ศึกษาความรับผิดของผู้จำนองกรณีผู้รับจำนองใช้สิทธิฟ้องบังคับจำนอง

ภายใน 1 ปี นับแต่วันที่ได้รับหนังสือจากผู้จำนอง (ตอนที่ 3)

เต็มสิริ ปัญญาวัฒน์ชัย เกาทอง¹

การบังคับจำนองโดยวิธีการนำทรัพย์สินจำนองออกขายทอดตลาดโดยไม่ต้องฟ้องเป็นคดีต่อศาล ตาม

มาตรา 729/1 มีข้อพิจารณา ดังนี้²

(1) ตามมาตรา 729/1 ที่แก้ไขใหม่นี้ เป็นวิธีการบังคับจำนองที่กำหนดเพิ่มเติมขึ้นมาโดยมีวัตถุประสงค์เพื่อเปิดโอกาสให้ผู้จำนองมีสิทธิที่จะให้ผู้รับจำนองดำเนินการขายทอดตลาดทรัพย์สินจำนองโดยไม่ต้องมีฝ่ายใดฟ้องเป็นคดีต่อศาล หรือเป็นการขายทอดตลาดโดยเอกชน เพื่อให้การบังคับจำนองรวดเร็วและทำให้ได้รับเงินไปชำระหนี้ภายในเวลารวดเร็วขึ้น อีกทั้งทำให้ประหยัดค่าใช้จ่ายในการดำเนินการที่เกิดขึ้นจากการฟ้องเป็นคดี และการบังคับคดีโดยการขายทอดตลาดผ่านกรมบังคับคดี

(2) การใช้สิทธิตามมาตรา 729/1 นี้ได้จำกัดอยู่แต่เฉพาะกรณีที่ผู้จำนองเป็นบุคคลที่จำนองทรัพย์สินของตนไว้เพื่อประกันหนี้กับบุคคลอื่นต้องชำระเท่านั้น ผู้จำนองที่จำนองทรัพย์สินไว้เพื่อประกันหนี้ที่ตนเองเป็นลูกหนี้ชั้นต้นอยู่ด้วยย่อมอาจใช้สิทธิตามมาตรา 729/1 นี้ได้เช่นกัน แต่การบังคับจำนองตามมาตรา 729/1 นี้ไม่ต้องฟ้องเป็นคดีต่อศาล แต่ทรัพย์สินที่จำนองจะต้องไม่มีจำนองรายอื่นหรือบุริมสิทธิอื่นอันได้จดทะเบียนไว้เหนือทรัพย์สินจำนอง เนื่องจาก การบังคับจำนองตามมาตรา 729/1 นี้อาจกระทบถึงสิทธิของผู้จำนองรายอื่นหรือผู้มีบุริมสิทธิอื่นด้วย

(3) การดำเนินการตามมาตรา 729/1 นี้ กฎหมายให้สิทธิแก่ผู้จำนองต่อเมื่อ “หนี้ถึงกำหนดชำระ” โดยไม่ต้องคำนึงถึงว่าเจ้าหนี้จะได้เริ่มกระบวนการบังคับจำนองตามมาตรา 728 หรือไม่ก็ตาม ทันทีที่หนี้ถึงกำหนดชำระแล้ว ผู้จำนองย่อมเกิดสิทธิตามมาตรา 729/1 นี้ แต่กรณีที่หนี้ถึงกำหนดชำระเป็นงวด ๆ นั้น คงไม่ได้หมายความว่าถึงขนาดที่ว่าหนี้ถึงกำหนดชำระงวดหนึ่งงวดใดแล้วจะทำให้ผู้จำนองมีสิทธิที่จะให้ผู้รับจำนองดำเนินการตามมาตรา 729/1 นี้ได้ เพราะเงื่อนไขเวลาที่กำหนดไว้เป็นไปเพื่อประโยชน์แก่ฝ่ายเจ้าหนี้ การที่หนี้ถึงกำหนดชำระตามมาตรา 729/1 นี้

¹ ผู้พิพากษาหัวหน้าศาลประจำกองผู้ช่วยผู้พิพากษาศาลฎีกา

² ข้อพิจารณาประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ลักษณะคำประกันและจำนอง สำนักกฎหมายและวิชาการศาลยุติธรรม สำนักงานศาลยุติธรรม หน้า 48-55

น่าจะหมายถึงกำหนดชำระใดๆ ที่อาจทำให้เจ้าหนี้เกิดสิทธิที่จะบังคับจำนองได้ตามความในหมวด 4 นี้ กฎหมายเพียงแต่กำหนดให้สิทธิแก่ผู้จำนองที่จะมีทางเลือกในการบังคับจำนองมากขึ้นเท่านั้น

(4) หลังจากหนี้ถึงกำหนดชำระแล้ว ไม่ว่าลูกหนี้จะผิดนัดชำระหนี้หรือไม่ก็ตาม ผู้จำนองมีสิทธิแจ้งเป็นหนังสือไปยังผู้รับจำนองให้ขายทรัพย์สินที่จำนองโดยไม่ต้องฟ้องศาล กฎหมายบัญญัติให้แจ้งเป็นหนังสือและ ผู้รับจำนองต้องดำเนินการขายทอดตลาดภายใน 1 ปี นับแต่วันที่ได้รับหนังสือแจ้งนั้น ดังนั้น การแจ้งด้วยวาจา จึงไม่มีผลตามมาตรา 729/1 บัญญัติถึงวิธีบังคับจำนองอย่างหนึ่งซึ่งผู้จำนองเป็นฝ่ายเริ่ม จึงไม่ต้องบอกกล่าวบังคับจำนองตามมาตรา 728

(5) มาตรา 729/1 นี้ไม่ได้กำหนดเวลาอย่างชัดแจ้งไว้ว่า หากผู้จำนองประสงค์จะใช้สิทธิตามมาตรา 729/1 ผู้จำนองจะต้องใช้สิทธิดังกล่าวภายในกำหนดเวลาเท่าใด ทำให้อาจเกิดกรณีที่ผู้รับจำนองได้ดำเนินการฟ้อง บังคับจำนองจนฟ้องเป็นคดีต่อศาลแล้วผู้จำนองจึงได้แสดงเจตนาขอใช้สิทธิตามมาตรา 729/1 ซึ่งอาจเป็นปัญหาว่า ในกรณีเช่นนี้ผู้รับจำนองจะต้องถูกบังคับให้ดำเนินการขายทอดตลาดตามเงื่อนไขที่มาตรา 729/1 กำหนดไว้ เช่น ต้องขายทอดตลาดภายในหนึ่งปีนับแต่วันที่รับหนังสือหรือไม่ เมื่อพิจารณาถึงถ้อยคำตามมาตรา 729/1 ที่กำหนดว่า ผู้จำนองมีสิทธิแจ้งเป็นหนังสือไปยังผู้รับจำนองเพื่อให้ผู้รับจำนองดำเนินการให้มีการขายทอดตลาด ทรัพย์สินที่จำนองโดยไม่ต้องฟ้องเป็นคดีต่อศาล อาจทำให้เห็นเจตนารมณ์ได้ว่าบทบัญญัติมาตรานี้กำหนดเพื่อ เป็นทางเลือกที่ผู้จำนองอาจเลือกเพื่อทำให้ไม่ต้องมีการฟ้องเป็นคดีต่อศาล ดังนั้น เมื่อผู้รับจำนองได้ดำเนินการ ฟ้องบังคับจำนองจนฟ้องเป็นคดีต่อศาลตามสิทธิของตนแล้ว ผู้จำนองจึงไม่อาจบังคับผู้รับจำนองให้ต้อง ดำเนินการตามมาตรา 729/1 อีก เว้นแต่ผู้รับจำนองจะดำเนินการให้เอง

(6) แม้ว่าผู้จำนองได้แจ้งให้ผู้รับจำนองขายทอดตลาดตามมาตรา 729/1 แล้ว ก็ไม่ตัดสิทธิผู้รับจำนองที่จะฟ้อง บังคับจำนองถ้ามีการบอกกล่าวบังคับจำนองโดยชอบแล้วตามมาตรา 728 เนื่องจากตามมาตรา 729/1 วรรคหนึ่งที่ว่า “โดยไม่ต้องฟ้องเป็นคดีต่อศาล” มุ่งหมายว่ากระบวนการตามมาตรา 729/1 สามารถทำได้โดยผู้จำนอง ไม่ต้องไปฟ้องเป็นคดีเพื่อให้ศาลสั่งบังคับผู้รับจำนองให้ขายทอดตลาด ขณะเดียวกันผู้รับจำนองก็ไม่ต้องไป ฟ้องคดีเพื่อขอให้ศาลสั่งอนุญาตให้ผู้รับจำนองขายทอดตลาดเองโดยไม่ผ่านกรมบังคับคดีเท่านั้น

(7) มาตรา 729/1 ไม่ได้กำหนดเรื่องขั้นตอนการขายทอดตลาด จึงต้องนำบทบัญญัติในประมวล กฎหมายแพ่งและพาณิชย์ บรรพ 3 ลักษณะ 1 หมวด 4 ส่วนที่ 3 เรื่องการขายทอดตลาดมาปรับใช้ ตาม มาตรา 729/1 กำหนดให้ถือว่าหนังสือแจ้งของผู้จำนองตามมาตรา 729/1 เป็นหนังสือยินยอมให้ขายทอดตลาด เมื่อพิจารณาถึงบทบัญญัติดังกล่าวแล้วการขายทอดตลาดตามมาตรา 729/1 เป็นการขายทอดตลาดตามการแสดงเจตนา และคำสั่งของผู้จำนอง ดังนั้น กรณีถือว่าผู้จำนองเป็นผู้ขายทอดตลาดที่จะต้องผูกพันตามสัญญาขายทอดตลาด

ผลเป็นไปตามมาตรา 512 ผู้จ้างจะเข้าสู่ราคาหรือใช้ให้บุคคลอื่นเข้าสู่ราคาแทนตนไม่ได้ หากประสงค์จะเข้าสู่ราคาจะต้องแถลงไว้โดยเฉพาะในคำโฆษณาแจ้งการขายทอดตลาดว่า ผู้ขายถือสิทธิที่จะเข้าสู่ราคาด้วย ดังนั้น การขายทอดตลาดทรัพย์สินจ้างต้องดำเนินการตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 509 ถึง มาตรา 517 โดยผู้รับจ้างเป็นผู้ขายทอดตลาดจึงต้องห้ามตามมาตรา 511 ที่จะเข้าสู่ราคาหรือใช้ให้ผู้อื่นผู้ใด เข้าสู่ราคาในการขายทอดตลาดที่ตนเป็นผู้ดำเนินการเอง แต่มีสิทธิตามมาตรา 513 ที่ถอนทรัพย์สินจากการขายทอดตลาดในครั้งนั้นถ้าเห็นว่าราคาซึ่งมีผู้สู่ราคาสูงสุดนั้นยังไม่เพียงพอ ส่วนผู้จ้างมีฐานะเป็นผู้ขายมีสิทธิเข้าสู่ราคาตามมาตรา 512

(8) ในส่วนของผู้รับจ้างตามมาตรา 729/1 กำหนดให้มีหน้าที่ดำเนินการขายทอดตลาดทรัพย์สินที่จ้าง จึงต้องถือว่ามีสถานะเป็นผู้ทอดตลาด ซึ่งตามบทบัญญัติเรื่องการขายทอดตลาด มีผลให้ผู้รับจ้างมีให้เข้าสู่ราคาหรือใช้ให้ผู้อื่นผู้ใดเข้าสู่ราคาในการทอดตลาดตามมาตรา 511 ซึ่งถือว่าผู้รับจ้างเป็นผู้ดำเนินการเองอันมีผลทำให้เกิดข้อแตกต่างจากการขายทอดตลาดที่ดำเนินการโดยกรมบังคับคดี ในทางปฏิบัติ เจ้าหนี้ผู้รับจ้างมักเข้าร่วมสู่ราคาเองด้วยและสามารถประมูลซื้อทรัพย์สินที่จ้างไปได้ ทำให้การขายทอดตลาดมีความคล่องตัวพอสมควรเนื่องผู้รับจ้างมีศักยภาพที่จะเข้าสู่ราคาได้ดี และผู้รับจ้างสามารถหักหนี้ที่ค้างชำระเป็นราคาซื้อทรัพย์สินในการขายทอดตลาดโดยมีต้นทุนที่ต่ำกว่าผู้ซื้อทรัพย์สินทั่วไป ที่อาจจะต้องกู้ยืมเงินมาจากสถาบันการเงินเพื่อมาชำระราคาอีกทอดหนึ่ง และหนี้ที่ค้างชำระย่อมมีดอกเบี้ยอยู่ด้วย การนำมามีหักชำระราคาซื้อทรัพย์สินทำให้ได้รับชำระดอกเบี้ยที่ค้างไปด้วยในตัว แต่เมื่อถือว่าผู้รับจ้างเป็นผู้ทอดตลาดทรัพย์สินที่จ้างย่อมตัดโอกาสที่ผู้รับจ้างจะเข้าสู่ราคาเหมือนดังเช่นในกรณีปกติ เนื่องจากตามมาตรา 511 มีวัตถุประสงค์ป้องกันมิให้ผู้ทอดตลาดใช้ความได้เปรียบของตนทำให้ชนะการประมูลทรัพย์สินนั้นอันทำให้เกิดความไม่เป็นธรรมแก่ผู้เข้าสู่ราคาอื่น ๆ และทำให้การขายทอดตลาดนั้นไม่ได้รับความน่าเชื่อถือ

(9) ในกรณีที่ผู้จ้างถูกพิทักษ์ทรัพย์หรือศาลมีคำสั่งให้ฟื้นฟูกิจการ ผู้จ้างย่อมไม่อาจแสดงเจตนาบังคับจ้างตามมาตรา 729/1 ได้ และต้องใช้วิธีการตามที่กำหนดในกฎหมายล้มละลาย

(10) ตามมาตรา 729/1 กำหนดให้ผู้รับจ้างต้องดำเนินการขายทอดตลาดภายในหนึ่งปีนับแต่วันที่ ได้รับหนังสือแจ้ง ผลของการที่ผู้รับจ้างไม่ดำเนินการขายทอดตลาดในกำหนดเวลาดังกล่าว ผลเป็นไปตาม มาตรา 729/1 วรรคสอง กำหนดไว้คือ ทำให้ผู้จ้างพ้นจากความรับผิดชอบในดอกเบี้ยและค่าสินไหมทดแทน ซึ่งลูกหนี้ค้างชำระตลอดจนค่าภาระติดพันอันเป็นอุปสรรคแห่งหนี้รายนั้นบรรดาที่เกิดขึ้นภายหลังวันที่พ้นกำหนดเวลาหนึ่งปีดังกล่าว เนื่องจากถือว่าความเสียหายและภาระหนี้ที่เกิดขึ้นภายหลังวันดังกล่าวเกิดจากความผิดของผู้รับจ้างเองที่ไม่ดำเนินการขายทอดตลาดภายในเวลาที่กฎหมายกำหนด ดังนั้น ในกรณีที่

ผู้จำหน่ายพบความรับผิดในดอกเบี้ยและหนี้อุปกรณต่าง ๆ กฎหมายไม่ได้บัญญัติถึงความรับผิดของลูกหนี้ชั้นต้น จึงเห็นว่า ลูกหนี้ชั้นต้นยังคงรับผิดต่อไป

(11) ในการขายทอดตลาดที่กระทำโดยกรมบังคับคดีมีขั้นตอนหลายประการที่ใช้คุ้มครองผู้จำหน่ายนับแต่ การกำหนดราคาประเมินและราคาตั้งต้น การประกาศและแจ้งการขายทอดตลาด ตลอดจนการให้โอกาสในการ คัดค้านราคาขายทอดตลาด แต่ในการขายทอดตลาดที่ต้องดำเนินการตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ไม่ได้มีมาตรการเหมือนอย่างการขายทอดตลาดที่กระทำโดยกรมบังคับคดีดังกล่าว ซึ่งปัญหานี้อาจแยกพิจารณา ได้ 2 กรณี

(ก) ในกรณีที่ผู้จำหน่ายเป็นบุคคลที่จำนองทรัพย์สินของตนไว้เพื่อประกันหนี้อันบุคคลอื่นต้องชำระ ผู้จำหน่ายได้รับความคุ้มครองตามมาตรา 727/1 ที่จะไม่ต้องรับผิดเกินกว่าราคาทรัพย์สินที่จำนองในเวลาที่ยังคง จำนอง กรณีเช่นนี้ผู้รับจำนองต้องรักษาผลประโยชน์ตนเองด้วยการทำให้การขายทอดตลาดนั้นได้ราคาที่เหมาะสมกับมูลค่าของทรัพย์สินและหนี้สินที่ค้ำชำระเพราะหากขายทอดตลาดได้เงินไม่พอ ผู้รับจำนองไม่สามารถเรียกให้ผู้จำนองดังกล่าวรับผิดในส่วนที่ขาดได้

(ข) กรณีผู้จำหน่ายที่จำนองทรัพย์สินไว้เพื่อประกันหนี้ที่ตนเองเป็นลูกหนี้ชั้นต้น หากไม่มีการตกลงยกเว้น บทบัญญัติมาตรา 733 ข้อพิจารณาจะเหมือนกันกับกรณีของผู้จำหน่ายซึ่งเป็นบุคคลที่จำนองทรัพย์สินของตนไว้ เพื่อประกันหนี้อันบุคคลอื่นต้องชำระดังกล่าวข้างต้น แต่หากมีข้อตกลงยกเว้นมาตรา 733 จะทำให้ผู้จำหน่ายที่เป็นลูกหนี้มีความเสี่ยงมากขึ้นจากการขายทอดตลาดได้ราคาต่ำกว่าที่ควร หากปรากฏว่าการขายทอดตลาดได้ ราคาต่ำนั้นเกิดจากความไม่สุจริตหรือเกิดจากการฉ้อฉลของผู้รับจำนอง ผู้จำหน่ายย่อมอาจฟ้องให้ผู้รับจำนองต้อง รับผิดชอบใช้ค่าสินไหมทดแทนได้

(12) ผู้ซื้อทรัพย์สินจากการขายทอดตลาดได้รับความคุ้มครองตามมาตรา 1332 ซึ่งน้อยกว่าคุ้มครอง ตามมาตรา 1330 ที่เป็นการขายทอดตลาดตามคำสั่งศาล

(13) ตามมาตรา 729/1 วรรคสาม กำหนดว่า เมื่อผู้รับจำนองขายทอดตลาดทรัพย์สินที่จำนองได้เงิน สุทธิจำนวนเท่าใด ผู้รับจำนองต้องจัดสรรชำระหนี้และอุปกรณ์ให้เสร็จสิ้นไป ถ้ายังมีเงินเหลือก็ต้องส่งคืนให้แก่ ผู้จำหน่าย หรือแก่บุคคลผู้ควรจะได้เงินนั้น ดังนั้น เมื่อขายทอดตลาดทรัพย์สินที่จำนองแล้ว ต้องจัดสรรเงินที่ได้มา ตามมาตรา 729/1 วรรคสาม ถ้าได้เงินสุทธิน้อยกว่าที่ค้ำชำระ ก็ต้องเป็นไปตามมาตรา 733 ขึ้นอยู่กับว่า ผู้จำหน่ายเป็นบุคคลที่จำนองทรัพย์สินไว้เพื่อประกันหนี้ที่ตนเองเป็นลูกหนี้ชั้นต้นหรือเป็นบุคคลที่จำนองทรัพย์สิน ของตนไว้เพื่อประกันหนี้อันบุคคลอื่นต้องชำระดังที่กล่าวข้างต้น และคำว่า “ได้เงินสุทธิเป็นจำนวนเท่าใด”

อาจแสดงให้เห็นว่าถ้าในการขายทอดตลาดนั้นมีค่าใช้จ่ายอย่างใดตามสมควรเกิดขึ้น ผู้รับจำนองควรมีสิทธินำค่าใช้จ่ายตามสมควรดังกล่าวไปหักออกจากราคาขายทอดตลาดที่มีผู้สุราค่าได้ไปด้วย อีกทั้ง การจัดสรรเงินสุทธิที่ได้จากการขายทอดตลาดตามมาตรานี้ กฎหมายกำหนดให้ผู้รับจำนองเป็นผู้จัดสรร ดังนั้นผู้รับจำนองย่อมมีสิทธิคำนวณภาระหนี้ที่ค้างชำระตามสัญญาที่ทำขึ้นระหว่างผู้รับจำนองกับลูกหนี้และผู้จำนอง หากในสัญญาให้สิทธิแก่เจ้าหนี้ในการคิดดอกเบี้ยในอัตราสูงขึ้น เมื่อลูกหนี้ผิดนัดชำระหนี้ ถือว่าดอกเบี้ยดังกล่าวเป็นเบี้ยปรับประเภทหนึ่ง ซึ่งตามปกติหากเป็นกรณีที่มีการฟ้องบังคับจำนองเป็นคดีต่อศาล ถ้าศาลเห็นเป็นเบี้ยปรับที่สูงเกินส่วน ศาลย่อมมีอำนาจลดลงได้ตามสมควรตามมาตรา 383 แต่ในกรณีนี้เมื่อเป็นการบังคับจำนองโดยไม่ฟ้องเป็นคดีต่อศาล ผู้รับจำนองซึ่งเป็นเจ้าหนี้อย่อมมีสิทธิคำนวณภาระหนี้ตามเงื่อนไขที่กำหนดไว้ในสัญญา

(14) กรณีขายทอดตลาดทรัพย์สินที่จำนองได้แล้ว ผู้จำนองย่อมต้องถูกผูกพันกับการขายทอดตลาดที่ทำการขึ้นตามการแสดงเจตนาของตนเอง หากผู้จำนองไม่ยินยอมไปจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ให้แก่ผู้ซื้อทรัพย์สินนั้น ผู้ซื้อทรัพย์สินนั้นย่อมมีสิทธิฟ้องผู้จำนองให้ไปดำเนินการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ให้แก่ตนหรือมิฉะนั้นให้ถือเอาคำพิพากษาแทนการจดทะเบียนของผู้จำนอง

(15) มาตรา 729/1 ไม่มีผลย้อนหลังไปใช้แก่สัญญาจำนองที่ทำการขึ้นก่อนวันที่ 11 กุมภาพันธ์ 2558 ซึ่งเป็นวันที่ พ.ร.บ. แก้ไขเพิ่มเติม ป.พ.พ. (ฉบับที่ 20) พ.ศ. 2557 มีผลใช้บังคับ

(16) สัญญาจำนองที่ทำการขึ้นตั้งแต่วันที่ 11 กุมภาพันธ์ 2558 โดยมีข้อตกลงที่แตกต่างจากมาตรา 729/1 ข้อตกลงนั้นไม่สมบูรณ์ตามมาตรา 711³ เพราะตามความในวรรคหนึ่งของมาตรา 729/1 บัญญัติไว้ชัดเจนว่าการใช้สิทธิของผู้จำนองตามมาตรานี้ต้องกระทำหลังจากที่หนี้ถึงกำหนดชำระแล้ว การทำข้อตกลงให้มีผลแตกต่างออกไปย่อมขัดต่อมาตรา 711 ซึ่งเจตนารมณ์ของมาตรานี้ต้องการให้ผู้จำนองมีเครื่องมือในการเร่งรัดผู้รับจำนองมิใช่ให้เป็นเครื่องมือของผู้รับจำนองในการหลีกเลี่ยงวิธีการบังคับจำนองตามมาตรา 728 แต่อย่างใด

(17) มาตรา 729/1 วรรคสอง บัญญัติว่า กรณีที่ผู้รับจำนองไม่ดำเนินการขายทอดตลาดภายใน 1 ปี นับแต่วันที่ได้รับหนังสือแจ้ง ให้ผู้จำนองพ้นความรับผิดชอบในดอกเบี้ยและค่าสินไหมทดแทนซึ่งลูกหนี้ค้างชำระตลอดจนค่าภาระติดพันอันเป็นอุปกรณ์แห่งหนี้รายนั้นบรรดาที่เกิดขึ้นภายหลังวันที่พ้นกำหนดเวลาดังกล่าว หมายถึงผู้รับจำนองไม่ดำเนินการขาย ถ้าผู้รับจำนองดำเนินการขายภายในกำหนดโดยสุจริตแต่ขายไม่ได้ไม่ว่าเพราะเหตุใด ผู้รับจำนองไม่เสียสิทธิที่จะได้ดอกเบี้ยและหนี้อุปกรณ์ต่าง ๆ ตามที่ระบุไว้ในกฎหมาย

³ “มาตรา 711 บัญญัติว่า “การที่จะตกลงกันไว้เสียแต่ก่อนเวลานี้ถึงกำหนดชำระเป็นข้อความอย่างใดอย่างหนึ่งว่า ถ้าไม่ชำระหนี้ ให้ผู้รับจำนองเข้าเป็นเจ้าของทรัพย์สินซึ่งจำนอง หรือว่าให้จัดการแก่ทรัพย์สินนั้นเป็นประการอื่นอย่างใด นอกจากตามบทบัญญัติทั้งหลายว่าด้วยการบังคับจำนองนั้นไว้ ข้อตกลงเช่นนั้นห้ามว่าไม่สมบูรณ์”

แม้จะเกิดขึ้นหลังจากพ้นกำหนด 1 ปี⁴ โดยเฉพาะในทางปฏิบัติอาจมีเหตุหลายประการที่ทำให้ไม่อาจดำเนินการขายทอดตลาดหรือดำเนินการขายทอดตลาดไปแล้ว แต่ไม่อาจทำงานสำเร็จได้ เช่น กรณีที่ผู้จำนองถูกศาลมีคำสั่งพิทักษ์ทรัพย์เด็ดขาดหรือให้พ้นพิกิจการหรืออาจเป็นไปได้ว่าไม่มีผู้สนใจเข้าสู่ราคา หรือมีผู้เข้าสู่ราคา แต่ผู้ทอดตลาดเห็นว่าราคาที่มีผู้เข้าสู่สูงสุดยังไม่เพียงพอ ผู้ทอดตลาดอาจถอนทรัพย์สินออกจาก การขายทอดตลาดได้เองตามมาตรา 513 ทำให้ไม่สามารถขายทรัพย์ที่จำนองได้ภายในกำหนดเวลาหนึ่งปี กรณีเช่นนี้คงไม่อาจถือว่าเป็นกรณีไม่สามารถขายทอดตลาดทรัพย์สินที่จำนองได้เป็นความผิดของผู้รับจำนอง อันจะมีผลทำให้ผู้จำนองพ้นความรับผิดในดอกเบี้ยตามมาตรา 729/1 วรรคสอง

กรณีนี้มีข้อพิจารณาว่า หากผู้รับจำนองใช้สิทธิฟ้องบังคับจำนองตามมาตรา 728 ภายใน 1 ปี นับแต่ วันที่ได้รับหนังสือจากผู้จำนองแจ้งให้ผู้รับจำนองขายทอดตลาดทรัพย์จำนองโดยไม่ต้องฟ้องศาล ความรับผิด ของผู้จำนองในหนี้จำนองจะเป็นประการใด จะได้ศึกษาโดยละเอียดในบทต่อไป



⁴ ปัญญา ถนอมรอด., คำอธิบายกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ว่าด้วย ยืม คำประกัน จำนอง จำน่า, พิมพ์ครั้งที่ 18 (กรุงเทพมหานคร : บริษัท กรุงสยาม พับลิชชิ่ง จำกัด, 2567 หน้า 363-365