



ที่ มท ๐๕๑๕.๑/ว ๑๓๕๓๓

กรมที่ดิน

ศูนย์ราชการเฉลิมพระเกียรติ ๘๐ พรรษา

อาคารรัฐประศาสนภักดี ถนนแจ้งวัฒนะ

แขวงทุ่งสองห้อง เขตหลักสี่ กรุงเทพฯ ๑๐๒๑๐

๓๐ พฤษภาคม ๒๕๕๖

เรื่อง ผลของการวางทรัพย์สิน

เรียน ผู้ว่าราชการจังหวัดทุกจังหวัด

ด้วยปรากฏว่า กรณีที่ได้มีการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมประเภทจำนองไว้แล้ว ต่อมาผู้จำนอง (ลูกหนี้) ประสงค์จะชำระหนี้แต่ปรากฏว่าหาตัวเจ้าหนี้ (ผู้รับจำนอง) ไม่พบ หรือเจ้าหนี้ไม่ยอมรับชำระหนี้ หรือไม่สามารถชำระหนี้ได้ ลูกหนี้จะใช้วิธีการวางทรัพย์สิน สำนักงานวางทรัพย์สิน กรมบังคับคดี เพื่อให้ตนเองหลุดพ้นจากหนี้จำนอง และนำหลักฐานการวางทรัพย์สินมาขอจดทะเบียนไถ่ถอนจากจำนองฝ่ายเดียวได้หรือไม่

กรมที่ดินได้หารือประเด็นดังกล่าวไปยังกรมบังคับคดีและพิจารณาแล้วเห็นว่า ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๗๔๔ (๑) จำนองย่อมระงับสิ้นไปเมื่อหนี้ที่ประกันระงับสิ้นไปด้วยเหตุประการอื่นใดมิใช่เหตุอายุความ และตามมาตรา ๓๓๑ การวางทรัพย์สินนั้น ถ้าเจ้าหนี้บอกปิดไม่ยอมรับชำระหนี้ หรือไม่สามารถจะรับชำระหนี้ได้ หากบุคคลผู้ชำระหนี้วางทรัพย์สินอันเป็นวัตถุแห่งหนี้ไว้เพื่อประโยชน์แก่เจ้าหนี้แล้ว ก็ย่อมทำให้หลุดพ้นจากหนี้ได้ แต่การหลุดพ้นจากหนี้ นั้นหมายถึงหลุดพ้นจากความรับผิดชอบอันเกิดจากการไม่ชำระหนี้ สำหรับการวางทรัพย์สิน แม้ทำให้ลูกหนี้หลุดพ้นจากหนี้แต่มิใช่เหตุที่ทำให้หนี้ระงับเมื่อหนี้ที่เป็นประกันยังไม่ระงับ การจำนองจึงยังไม่ระงับสิ้นไปด้วยตามมาตรา ๗๔๔ (๑) หากลูกหนี้ต้องการหลุดพ้นจากจำนองก็จำเป็นต้องใช้สิทธิทางศาล จึงขอข้อความเข้าใจแก่พนักงานเจ้าหน้าที่ว่า หากเจ้าของที่ดินหรือสังหาริมทรัพย์อื่น ซึ่งได้จำนองที่ดินหรือสังหาริมทรัพย์อื่นไว้แล้ว มายื่นคำขอจดทะเบียนไถ่ถอนจากจำนองฝ่ายเดียว โดยนำหลักฐานการวางทรัพย์สินไม่ว่าผู้วางจะได้แสดงเจตนาขอสละสิทธิถอนทรัพย์สินที่วางไว้ต่อเจ้าพนักงานวางทรัพย์สิน กรมบังคับคดี หรือไม่ หรือขอให้เจ้าหนี้มาขอรับทรัพย์สินที่วางไว้ หรือขอให้ครบสิบปีตามมาตรา ๓๓๙ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ก็ไม่เป็นเหตุให้การจำนองระงับสิ้นไป พนักงานเจ้าหน้าที่จึงไม่อาจจดทะเบียนไถ่ถอนจากจำนองฝ่ายเดียวได้ เว้นแต่จะเป็นการจำนองที่ดิน ซึ่งมีหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน และผู้รับจำนองได้ทำหลักฐานเป็นหนังสือว่าได้มีการไถ่ถอนแล้วมาแสดงต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ ตามมาตรา ๘๐ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน พนักงานเจ้าหน้าที่จึงจะจดทะเบียนไถ่ถอนจากจำนองฝ่ายเดียวได้

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ และแจ้งให้พนักงานเจ้าหน้าที่ทราบและถือปฏิบัติต่อไป

ขอแสดงความนับถือ

(นายบุญเชิด กิคเห็น)

อธิบดีกรมที่ดิน

สำนักมาตรฐานการทะเบียนที่ดิน ส่วนมาตรฐานการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม

โทร. ๐ ๒๑๔๑ ๕๗๖๐ โทรสาร ๐ ๒๑๔๓ ๙๑๒๔