



# บันทึกข้อความ

สำนักมาตรฐานการออกหนังสือสำคัญ
รับที่ ๑๒๖/๒๕๕๔
วันที่ 10 กุมภาพันธ์ ๒๕๕๔
เวลา
ส่วน ๐๓/๑

ส่วนราชการ..... สำนักมาตรฐานการทะเบียนที่ดิน โทร. ๐ ๒๑๔๑ ๕๗๕๔

ที่ มท ๐๕๑๕/ว ๒๗๗ วันที่ ๖ กุมภาพันธ์ ๒๕๕๔

เรื่อง..... ขอส่งหนังสือเวียน.....

เรียน หัวหน้าศูนย์ปฏิบัติการต่อต้านการทุจริตกรมที่ดิน ผู้ตรวจราชการกรม ผู้อำนวยการสำนัก เลขานุการกรม  
ผู้อำนวยการกอง ผู้อำนวยการสำนักงาน ผู้อำนวยการกลุ่ม และผู้อำนวยการศูนย์

สำนักมาตรฐานการทะเบียนที่ดินขอส่งหนังสือกรมที่ดิน ด่วนที่สุด ที่ มท ๐๕๑๕.๓/ว ๒๗๗๔  
ลงวันที่ ๓ กุมภาพันธ์ ๒๕๕๔ เรื่อง การจดทะเบียนจำนองตามพระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมาย  
แพ่งและพาณิชย์ (ฉบับที่ ๒๐) พ.ศ. ๒๕๕๓ มาเพื่อโปรดทราบ

(นายชัยชาญ สิทธิวิรัชธรรม)

ผู้อำนวยการสำนักมาตรฐานการทะเบียนที่ดิน

เรียน ผอ. สนส.  
เพื่อโปรดทราบ  
เห็นควรให้ทราบทั่วกัน

(นางสมฤดี จันทรากุล)  
เจ้าพนักงานธุรการอาวุโส ปฏิบัติหน้าที่  
หัวหน้าฝ่ายอำนวยการ  
๑๐ ก.พ. ๒๕๕๔

(นาง สุพลา ศรีวิโรจน์)

ผู้อำนวยการสำนักมาตรฐานการออกหนังสือสำคัญ

— ดมพรภพภา ๒ ๖  
๑๖ กุมภาพันธ์ ๒๕๕๔  
๑๖ กุมภาพันธ์ ๒๕๕๔

ที่ มท ๐๕๑๖.๑/

เรียน ผู้อำนวยการส่วนมาตรฐานฯ ๓๗๗ *SM*

ผู้อำนวยการส่วนปฏิบัติการรังวัดฯ ๓๗๘ *SM*

ผู้อำนวยการส่วนบริหารงานรังวัดฯ ๓๗๙ *SM*

หัวหน้ากลุ่มพัฒนามาตรฐานฯ ๓๘๐ *SM*

เพื่อโปรดทราบ และแจ้งเวียนให้เจ้าหน้าที่ทราบ

*SM*

(นางรจนา พรหมแจ้ง)  
หัวหน้างานบริหารทั่วไป  
๑ ๒ ก.พ. ๒๕๕๘

ที่ มท ๐๕๑๖.๑/ว ๑๐

เรียน ผู้อำนวยการศูนย์เดินสำรวจทุกศูนย์ฯ

เพื่อโปรดทราบ และแจ้งเวียนให้เจ้าหน้าที่ทราบ

*SM*

(นางรจนา พรหมแจ้ง)  
หัวหน้างานบริหารทั่วไป  
๑ ๒ ก.พ. ๒๕๕๘

# คําวนที่สุต

ที่ มท ๐๕๑๕.๓/ว ๒๗๗๔



กรมที่ดิน

ศูนย์ราชการเฉลิมพระเกียรติ ๘๐ พรรษา

อาคารรัฐประศาสนภักดี ถนนแจ้งวัฒนะ

แขวงทุ่งสองห้อง เขตหลักสี่ กรุงเทพฯ ๑๐๒๑๐

๓ กุมภาพันธ์ ๒๕๕๘

เรื่อง การจดทะเบียนจํานองตามพระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ (ฉบับที่ ๒๐) พ.ศ. ๒๕๕๗

เรียน ผู้ว่าราชการจังหวัดทุกจังหวัด

- สิ่งที่ส่งมาด้วย ๑. พระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ (ฉบับที่ ๒๐) พ.ศ. ๒๕๕๗  
๒. สรุปลัทธิการเรื่องค้ำประกันและจํานองตามกฎหมายที่แก้ไขใหม่  
๓. สรุปลัทธิเกณฑ์ข้อสัญญาเกี่ยวกับการจํานองที่กฎหมายบัญญัติไว้ใหม่ให้ตกเป็นโมฆะและการดำเนินการของพนักงานเจ้าหน้าที่

ด้วยได้มีพระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ (ฉบับที่ ๒๐) พ.ศ. ๒๕๕๗ แก้ไขเพิ่มเติมในบรรพ ๓ เอกเทศสัญญา ลักษณะ ๑๑ ค้ำประกัน และลักษณะ ๑๒ จํานอง โดยบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมเพื่อสร้างความเป็นธรรมแก่ผู้ค้ำประกันและผู้จํานอง ซึ่งมีใช้ลูกหนี้ชั้นต้น แต่เป็นเพียงบุคคลภายนอกที่ยอมผูกพันตนต่อเจ้าหนี้ในการชำระหนี้แทนลูกหนี้เท่านั้นมากยิ่งขึ้น โดยพระราชบัญญัติดังกล่าวได้ประกาศในราชกิจจานุเบกษา เล่มที่ ๑๓๑ ตอนที่ ๗๗ ก เมื่อวันที่ ๑๓ พฤศจิกายน ๒๕๕๗ และจะมีผลใช้บังคับเมื่อพ้นกำหนดเก้าสิบวันนับแต่วันประกาศในราชกิจจานุเบกษา (มีผลใช้บังคับตั้งแต่วันที่ ๑๑ กุมภาพันธ์ ๒๕๕๘ เป็นต้นไป) รายละเอียดปรากฏตามสิ่งที่ส่งมาด้วย ๑.

กรมที่ดินจึงขออ้อมความเข้าใจการปฏิบัติเกี่ยวกับการจดทะเบียนจํานอง ตามพระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ (ฉบับที่ ๒๐) พ.ศ. ๒๕๕๗ ของพนักงานเจ้าหน้าที่ ดังนี้

๑. ผลของกฎหมายที่แก้ไขใหม่มีผลโดยสรุปให้การค้ำประกันหนี้ในอานาคหรือหนี้มีเงื่อนไขต้องกำหนดรายละเอียดของหนี้และขอบเขตความรับผิดชอบของผู้ค้ำประกันให้ชัดเจน ข้อตกลงให้ผู้ค้ำประกันต้องรับผิดชอบอย่างลูกหนี้ร่วมเป็นโมฆะ ข้อตกลงที่แตกต่างจากที่กฎหมายบัญญัติเพิ่มเติมเป็นโมฆะ ระยะเวลาในการเรียกให้ผู้ค้ำประกันชดใช้เงินต้องชัดเจนมีระยะเวลาตามที่กฎหมายกำหนด กรณีเจ้าหนี้ลดหนี้หรือเพิ่มหนี้ให้ลูกหนี้ หากผู้ค้ำประกันไม่ทราบมีผลให้ผู้ค้ำประกันหลุดพ้น หากข้อตกลงใดเป็นการเพิ่มภาระแก่ผู้ค้ำประกันให้เป็นโมฆะ การผ่อนเวลาให้ลูกหนี้ ผู้ค้ำประกันต้องตกลงด้วยและการทำข้อตกลงผ่อนเวลาล่วงหน้าจะใช้บังคับไม่ได้ รายละเอียดปรากฏตามสรุปลัทธิการเรื่องค้ำประกันและจํานองตามกฎหมายที่แก้ไขใหม่ สิ่งที่ส่งมาด้วย ๒.

๒. การแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ดังกล่าว บทบัญญัติที่แก้ไขไม่ขัดกับทางปฏิบัติที่กรมที่ดินวางไว้ตามระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับการจำนองที่ดิน และอสังหาริมทรัพย์อย่างอื่น พ.ศ. ๒๕๕๐ จึงไม่มีกรณีต้องแก้ไขเพิ่มเติมระเบียบกรมที่ดินดังกล่าวแต่อย่างใด

๓. การดำเนินการสอบสวนและจดทะเบียนของพนักงานเจ้าหน้าที่เรื่องจำนองตามบทบัญญัติที่แก้ไขใหม่ โดยเฉพาะกรณีที่กฎหมายบัญญัติเพิ่มเติมและให้ข้อตกลงที่แตกต่างจากที่กฎหมายบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมเป็นโมฆะ มีผลให้ก่อนจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมพนักงานเจ้าหน้าที่มีหน้าที่ต้องสอบสวนและตรวจสอบสัญญาจำนองและสัญญาต่อท้ายสัญญาจำนอง ไม่ให้มีข้อตกลงที่ขัดต่อบทบัญญัติที่แก้ไขใหม่ดังกล่าว และหากตรวจสอบแล้วปรากฏว่า มีข้อตกลงข้อใดข้อหนึ่งเป็นโมฆะ พนักงานเจ้าหน้าที่ไม่ต้องจดทะเบียนให้ ทั้งนี้ ตามมาตรา ๗๓ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน รายละเอียดปรากฏตามสรุปหลักเกณฑ์ข้อสัญญาเกี่ยวกับการจำนองที่กฎหมายบัญญัติไว้ใหม่ให้ตกเป็นโมฆะและการดำเนินการของพนักงานเจ้าหน้าที่ สิ่งที่ส่งมาด้วย ๓.

๔. แม้บทบัญญัติของกฎหมายที่แก้ไขเพิ่มเติมใหม่นี้จะไม่กระทบกระเทือนถึงสัญญาที่ได้ทำไว้ก่อนกฎหมายมีผลใช้บังคับ เว้นแต่กรณีที่บัญญัติไว้เป็นอย่างอื่น แต่กรณีมีการแก้ไขสัญญาจำนองหรือสัญญาต่อท้ายสัญญาจำนองหรือการขึ้นเงินจำนอง ถือเป็นกรณตกลงกันใหม่ในส่วนที่แก้ไขหรือเพิ่มเติม ให้พนักงานเจ้าหน้าที่สอบสวนและตรวจสอบด้วยว่ามีข้อตกลงใดฝ่าฝืนกฎหมายที่แก้ไขใหม่หรือไม่ ประการใด โดยให้ถือปฏิบัติตาม ๓.

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ และแจ้งให้พนักงานเจ้าหน้าที่ทราบ และเมื่อกฎหมายใช้บังคับแล้วให้ถือปฏิบัติโดยเคร่งครัดต่อไป

ขอแสดงความนับถือ



(นายศิริพงษ์ นานตระกูล)

อธิบดีกรมที่ดิน

สำนักมาตรฐานการทะเบียนที่ดิน

กลุ่มพัฒนาการทะเบียนที่ดิน

โทร. ๐ ๒๑๔๑ ๕๗๕๙

โทรสาร ๐ ๒๑๔๓ ๙๑๒๔



พระราชบัญญัติ

แก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ (ฉบับที่ ๒๐)

พ.ศ. ๒๕๕๗

ภูมิพลอดุลยเดช ป.ร.

ให้ไว้ ณ วันที่ ๑๐ พฤศจิกายน พ.ศ. ๒๕๕๗

เป็นปีที่ ๖๙ ในรัชกาลปัจจุบัน

พระบาทสมเด็จพระปรมินทรมหาภูมิพลอดุลยเดช มีพระบรมราชโองการโปรดเกล้าฯ ให้ประกาศว่า

โดยที่เป็นการสมควรแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์

จึงทรงพระกรุณาโปรดเกล้าฯ ให้ตราพระราชบัญญัติขึ้นไว้โดยคำแนะนำและยินยอมของ สภานิติบัญญัติแห่งชาติ ดังต่อไปนี้

มาตรา ๑ พระราชบัญญัตินี้เรียกว่า “พระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ (ฉบับที่ ๒๐) พ.ศ. ๒๕๕๗”

มาตรา ๒ พระราชบัญญัตินี้ให้ใช้บังคับเมื่อพ้นกำหนดเก้าสิบวันนับแต่วันประกาศในราชกิจจานุเบกษาเป็นต้นไป

มาตรา ๓ ให้ยกเลิกความในมาตรา ๖๘๑ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ และให้ใช้ความต่อไปนี้แทน

“มาตรา ๖๘๑ อันคำประกันนั้นจะมีได้แต่เฉพาะเพื่อหนีอันสมบูรณ์

หนีในอนาคตหรือหนีมีเงื่อนไขจะประกันไว้เพื่อเหตุการณ์ซึ่งหนีนั้นอาจเป็นผลได้จริงก็ประกันได้ แต่ต้องระบุดูประสงค์ในการก่อหนีรายที่คำประกัน ลักษณะของมูลหนี้ จำนวนเงินสูงสุดที่คำประกัน และระยะเวลาในการก่อหนีที่จะคำประกัน เว้นแต่เป็นการคำประกันเพื่อกิจการเนื่องกันไปหลายคราว ตามมาตรา ๖๙๙ จะไม่ระบุดูระยะเวลาดังกล่าวก็ได้

สัญญาค้ำประกันต้องระบุหนี้หรือสัญญาที่ค้ำประกันไว้โดยชัดแจ้ง และผู้ค้ำประกันย่อมรับผิดชอบเฉพาะหนี้หรือสัญญาที่ระบุไว้เท่านั้น

หนี้อันเกิดแต่สัญญาซึ่งไม่ผูกพันลูกหนี้เพราะทำด้วยความสำคัญผิดหรือเพราะเป็นผู้ไร้ความสามารถนั้นก็อาจจะมีประกันอย่างสมบูรณ์ได้ ถ้าหากว่าผู้ค้ำประกันรู้เหตุสำคัญผิดหรือไร้ความสามารถนั้นในขณะที่เข้าทำสัญญาผูกพันตน”

มาตรา ๔ ให้เพิ่มความต่อไปนี้เป็นมาตรา ๖๘๑/๑ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์

“มาตรา ๖๘๑/๑ ข้อตกลงใดที่กำหนดให้ผู้ค้ำประกันต้องรับผิดชอบอย่างเดียวกับลูกหนี้ร่วมหรือในฐานะเป็นลูกหนี้ร่วม ข้อตกลงนั้นเป็นโมฆะ”

มาตรา ๕ ให้เพิ่มความต่อไปนี้เป็นมาตรา ๖๘๕/๑ ของหมวด ๑ บทเปิดเสร็จทั่วไปของลักษณะ ๑๑ ค้ำประกัน ของบรรพ ๓ เอกเทศสัญญา แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์

“มาตรา ๖๘๕/๑ บรรดาข้อตกลงเกี่ยวกับการค้ำประกันที่แตกต่างไปจากมาตรา ๖๘๑ วรรคหนึ่ง วรรคสอง และวรรคสาม มาตรา ๖๘๔ มาตรา ๖๘๘ และมาตรา ๖๘๙ เป็นโมฆะ”

มาตรา ๖ ให้ยกเลิกความในมาตรา ๖๘๖ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ และให้ใช้ความต่อไปนี้แทน

“มาตรา ๖๘๖ เมื่อลูกหนี้ผิดนัด ให้เจ้าหนี้มีหนังสือบอกกล่าวไปยังผู้ค้ำประกันภายในหกสิบวัน นับแต่วันที่ลูกหนี้ผิดนัด และไม่ว่ากรณีจะเป็นประการใดเจ้าหนี้จะเรียกให้ผู้ค้ำประกันชำระหนี้ก่อนที่หนังสือบอกกล่าวจะไปถึงผู้ค้ำประกันมิได้ แต่ไม่ตัดสิทธิผู้ค้ำประกันที่จะชำระหนี้เมื่อหนี้ถึงกำหนดชำระ

ในกรณีที่เจ้าหนี้มิได้มีหนังสือบอกกล่าวภายในกำหนดเวลาดตามวรรคหนึ่ง ให้ผู้ค้ำประกันหลุดพ้นจากความรับผิดในดอกเบี้ยและค่าสินไหมทดแทน ตลอดจนค่าภาระติดพันอันเป็นอุปกรณ์แห่งหนี้รายนั้น บรรดาที่เกิดขึ้นภายหลังจากพ้นกำหนดเวลาดตามวรรคหนึ่ง

เมื่อเจ้าหนี้มีสิทธิเรียกให้ผู้ค้ำประกันชำระหนี้หรือผู้ค้ำประกันมีสิทธิชำระหนี้ได้ตามวรรคหนึ่ง ผู้ค้ำประกันอาจชำระหนี้ทั้งหมดหรือใช้สิทธิชำระหนี้ตามเงื่อนไขและวิธีการในการชำระหนี้ที่ลูกหนี้มีอยู่กับเจ้าหนี้ก่อนการผิดนัดชำระหนี้ ทั้งนี้ เฉพาะในส่วนที่ตนต้องรับผิดชอบก็ได้ และให้นำความในมาตรา ๗๐๑ วรรคสองมาใช้บังคับโดยอนุโลม

ในระหว่างที่ผู้ค้ำประกันชำระหนี้ตามเงื่อนไขและวิธีการในการชำระหนี้ของลูกหนี้ตามวรรคสาม เจ้าหนี้จะเรียกดอกเบี้ยเพิ่มขึ้นเพราะเหตุที่ลูกหนี้ผิดนัดในระหว่างนั้นมีได้

การชำระหนี้ของผู้ค้ำประกันตามมาตรา ๖๘๓ ไม่กระทบกระเทือนสิทธิของผู้ค้ำประกันตามมาตรา ๖๘๓”

มาตรา ๗ ให้ยกเลิกความในมาตรา ๖๘๑ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ และให้ใช้ความต่อไปนี้แทน

“มาตรา ๖๕๑ ในกรณีที่เจ้าหนี้กระทำการใด ๆ อันมีผลเป็นการลดจำนวนหนี้ที่มีการค้ำประกัน รวมทั้งดอกเบี้ย ค่าสินไหมทดแทน หรือค่าภาระติดพันอันเป็นอุปกรณ์แห่งหนี้รายนั้น ถ้าลูกหนี้ได้ชำระหนี้ ตามที่ได้ลดแล้วก็ดี ลูกหนี้ชำระหนี้ตามที่ได้ลดดังกล่าวไม่ครบถ้วนแต่ผู้ค้ำประกันได้ชำระหนี้ส่วนที่เหลือ นั้นแล้วก็ดี ลูกหนี้ไม่ชำระหนี้ตามที่ได้ลดดังกล่าวแต่ผู้ค้ำประกันได้ชำระหนี้ตามที่ได้ลดนั้นแล้วก็ดี ทั้งนี้ ไม่ว่าจะล่วงหน้ากำหนดเวลาชำระหนี้ตามที่ได้ลดดังกล่าวแล้วหรือไม่ก็ตาม ให้ผู้ค้ำประกันเป็นอันหลุดพ้นจากการค้ำประกัน

ข้อตกลงใดที่มีผลเป็นการเพิ่มภาระแก่ผู้ค้ำประกันให้มากกว่าที่บัญญัติไว้ในวรรคหนึ่ง ข้อตกลงนั้น เป็นโมฆะ”

มาตรา ๘ ให้ยกเลิกความในมาตรา ๗๐๐ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ และให้ใช้ความต่อไปนี้แทน

“มาตรา ๗๐๐ ถ้าค้ำประกันหนี้อันจะต้องชำระ ณ เวลาที่กำหนดแน่นอนและเจ้าหนี้นยอมผ่อน เวลาให้แก่ลูกหนี้ ผู้ค้ำประกันยอมหลุดพ้นจากความรับผิดชอบ เว้นแต่ผู้ค้ำประกันจะได้ตกลงด้วยในการผ่อนเวลานั้น

ข้อตกลงที่ผู้ค้ำประกันทำไว้ล่วงหน้าก่อนเจ้าหนี้นยอมผ่อนเวลาอันมีผลเป็นการยินยอมให้เจ้าหนี้นยอมเวลา ข้อตกลงนั้นใช้บังคับมิได้”

มาตรา ๙ ให้เพิ่มความต่อไปนี้เป็นมาตรา ๗๑๔/๑ ของหมวด ๑ บทเปิดเสร็จทั่วไป ของลักษณะ ๑๒ จำนวน ของบรรพ ๓ เอกเทศสัญญา แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์

“มาตรา ๗๑๔/๑ บรรดาข้อตกลงเกี่ยวกับการจำนวนที่แตกต่างไปจากมาตรา ๗๑๘ มาตรา ๗๑๙ และมาตรา ๗๓๕ เป็นโมฆะ”

มาตรา ๑๐ ให้ยกเลิกความในมาตรา ๗๒๗ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ และให้ใช้ความต่อไปนี้แทน

“มาตรา ๗๒๗ให้นำบทบัญญัติมาตรา ๖๕๑ มาตรา ๖๕๗ มาตรา ๗๐๐ และมาตรา ๗๐๑ มาใช้บังคับกับกรณีที่บุคคลจำนวนทรัพย์สินเพื่อประกันหนี้อันบุคคลอื่นจะต้องชำระด้วยโดยอนุโลม”

มาตรา ๑๑ ให้เพิ่มความต่อไปนี้เป็นมาตรา ๗๒๗/๑ ของหมวด ๓ สิทธิและหน้าที่ของ ผู้รับจ้างและผู้จ้าง ของลักษณะ ๑๒ จำนวน ของบรรพ ๓ เอกเทศสัญญา แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและ พินิชย์

“มาตรา ๗๒๗/๑ ไม่ว่ากรณีจะเป็นประการใด ผู้จ้างซึ่งจ้างทรัพย์สินของตนไว้เพื่อ ประกันหนี้อันบุคคลอื่นจะต้องชำระ ไม่ต้องรับผิดชอบในหนี้ที่เกินราคาทรัพย์สินที่จ้างในเวลาที่ยังบังคับ จ้างหรือเอาทรัพย์จ้างหลุด

ข้อตกลงใดอันมีผลให้ผู้จ้างรับผิดชอบเกินที่บัญญัติไว้ในวรรคหนึ่ง หรือให้ผู้จ้างรับผิดชอบอย่างผู้ค้ำประกัน ข้อตกลงนั้นเป็นโมฆะ ทั้งนี้ ไม่ว่าข้อตกลงนั้นจะมีอยู่ในสัญญาจ้างหรือทำเป็นข้อตกลงต่างหาก”

มาตรา ๑๒ ให้ยกเลิกความในมาตรา ๗๒๘ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ และให้ใช้ความต่อไปนี้แทน

“มาตรา ๗๒๘ เมื่อจะบังคับจำนองนั้น ผู้รับจำนองต้องมีหนังสือบอกกล่าวไปยังลูกหนี้ก่อนว่า ให้ชำระหนี้ภายในเวลาอันสมควรซึ่งต้องไม่น้อยกว่าหกสิบวันนับแต่วันที่ลูกหนี้ได้รับคำบอกกล่าวนั้น ถ้าและลูกหนี้ละเลยเสียไม่ปฏิบัติตามคำบอกกล่าว ผู้รับจำนองจะฟ้องคดีต่อศาลเพื่อให้พิพากษาสั่งให้ยึดทรัพย์สินซึ่งจำนองและให้ขายทอดตลาดก็ได้

ในกรณีตามวรรคหนึ่ง ถ้าเป็นกรณีผู้จำนองซึ่งจำนองทรัพย์สินของตนไว้เพื่อประกันหนี้อันบุคคลอื่น ต้องชำระ ผู้รับจำนองต้องส่งหนังสือบอกกล่าวดังกล่าวให้ผู้จำนองทราบภายในสิบห้าวันนับแต่วันที่ส่งหนังสือแจ้งให้ลูกหนี้ทราบ ถ้าผู้รับจำนองมิได้ดำเนินการภายในกำหนดเวลาสิบห้าวันนั้น ให้ผู้จำนอง เช่นว่านั้นหลุดพ้นจากความรับผิดในดอกเบี้ยและค่าสินไหมทดแทนซึ่งลูกหนี้ค้างชำระ ตลอดจนค่าภาระติดพันอันเป็นอุปกรณ์แห่งหนี้รายนั้นบรรดาที่เกิดขึ้นนับแต่วันที่พ้นกำหนดเวลาสิบห้าวันดังกล่าว”

มาตรา ๑๓ ให้ยกเลิกความในมาตรา ๗๒๙ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ และให้ใช้ความต่อไปนี้แทน

“มาตรา ๗๒๙ ในการบังคับจำนองตามมาตรา ๗๒๘ ถ้าไม่มีการจำนองรายอื่นหรือบุริมสิทธิอื่นอันได้จดทะเบียนไว้เหนือทรัพย์สินอันเดียวกันนี้ ผู้รับจำนองจะฟ้องคดีต่อศาลเพื่อเรียกเอาทรัพย์สินจำนองหลุดภายในบังคับแห่งเงื่อนไขดังกล่าวต่อไปนี้แทนการขายทอดตลาดก็ได้

(๑) ลูกหนี้ได้ขาดส่งดอกเบี้ยมาแล้วเป็นเวลาถึงห้าปี และ

(๒) ผู้รับจำนองแสดงให้เห็นที่พอใจแก่ศาลว่าราคาทรัพย์สินนั้นน้อยกว่าจำนวนเงินอันค้างชำระ”

มาตรา ๑๔ ให้เพิ่มความต่อไปนี้เป็นมาตรา ๗๒๙/๑ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์

“มาตรา ๗๒๙/๑ เวลาใด ๆ หลังจากที่หนี้ถึงกำหนดชำระ ถ้าไม่มีการจำนองรายอื่นหรือบุริมสิทธิอื่นอันได้จดทะเบียนไว้เหนือทรัพย์สินอันเดียวกันนี้ ผู้จำนองมีสิทธิแจ้งเป็นหนังสือไปยังผู้รับจำนองเพื่อให้ผู้รับจำนองดำเนินการให้มีการขายทอดตลาดทรัพย์สินที่จำนองโดยไม่ต้องฟ้องเป็นคดีต่อศาล โดยผู้รับจำนองต้องดำเนินการขายทอดตลาดทรัพย์สินที่จำนองภายในเวลาหนึ่งปีนับแต่วันที่รับหนังสือแจ้งนั้น ทั้งนี้ ให้ถือว่าหนังสือแจ้งของผู้จำนองเป็นหนังสือยินยอมให้ขายทอดตลาด

ในกรณีที่ผู้รับจำนองไม่ได้ดำเนินการขายทอดตลาดทรัพย์สินที่จำนองภายในระยะเวลาที่กำหนดไว้ในวรรคหนึ่ง ให้ผู้จำนองพ้นจากความรับผิดในดอกเบี้ยและค่าสินไหมทดแทนซึ่งลูกหนี้ค้างชำระ ตลอดจนค่าภาระติดพันอันเป็นอุปกรณ์แห่งหนี้รายนั้นบรรดาที่เกิดขึ้นภายหลังวันที่พ้นกำหนดเวลาดังกล่าว

เมื่อผู้รับจำนองขายทอดตลาดทรัพย์สินที่จำนองได้เงินสุทธิต่อจำนวนเท่าใด ผู้รับจำนองต้องจัดสรรชำระหนี้และอุปกรณ์ให้เสร็จสิ้นไป ถ้ายังมีเงินเหลือก็ต้องส่งคืนให้แก่ผู้จำนอง หรือแก่บุคคลผู้ควรจะได้เงินนั้น



แต่ถ้าได้เงินน้อยกว่าจำนวนที่ค้างชำระ ให้เป็นไปตามที่กำหนดไว้ในมาตรา ๗๓๓ และในกรณีที่ผู้จ้างง  
เป็นบุคคลซึ่งจ้างงทรัพย์สินเพื่อประกันหนี้อันบุคคลอื่นจะต้องชำระ ผู้จ้างงยอมรับผิดชอบเพียงเท่าที่  
มาตรา ๗๒๗/๑ กำหนดไว้”

มาตรา ๑๕ ให้ยกเลิกความในมาตรา ๗๓๕ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ และให้ใช้  
ความต่อไปนี้แทน

“มาตรา ๗๓๕ เมื่อผู้รับจ้างงคนใดจะบังคับจ้างงเอาแก่ผู้รับโอนทรัพย์สินซึ่งจ้างง  
ผู้รับจ้างงต้องมีจดหมายบอกกล่าวแก่ผู้รับโอนล่วงหน้าเป็นระยะเวลาไม่น้อยกว่าหกสิบวันก่อน  
จึงจะบังคับจ้างงได้”

มาตรา ๑๖ ให้ยกเลิกความในมาตรา ๗๓๗ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ และให้ใช้  
ความต่อไปนี้แทน

“มาตรา ๗๓๗ ผู้รับโอนจะไถ่ถอนจ้างงเมื่อใดก็ได้ แต่ถ้าผู้รับจ้างงได้บอกกล่าวว่าจะบังคับจ้างง  
ผู้รับโอนต้องไถ่ถอนจ้างงภายในหกสิบวันนับแต่วันรับคำบอกกล่าว”

มาตรา ๑๗ ให้ยกเลิกความในมาตรา ๗๔๔ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ และให้ใช้  
ความต่อไปนี้แทน

“มาตรา ๗๔๔ อันจ้างงยอมระงับสิ้นไป

(๑) เมื่อหนี้ที่ประกันระงับสิ้นไปด้วยเหตุประการอื่นใดมิใช่เหตุอายุความ

(๒) เมื่อปลดจ้างงให้แก่ผู้จ้างงด้วยหนังสือเป็นสำคัญ

(๓) เมื่อผู้จ้างงหลุดพ้น

(๔) เมื่อถอนจ้างง

(๕) เมื่อขายทอดตลาดทรัพย์สินซึ่งจ้างงตามคำสั่งศาลอันเนื่องมาแต่การบังคับจ้างง  
หรือถอนจ้างง หรือเมื่อมีการขายทอดตลาดทรัพย์สินตามมาตรา ๗๒๙/๑

(๖) เมื่อเอาทรัพย์สินซึ่งจ้างงนั้นหลุด”

มาตรา ๑๘ บทบัญญัติของพระราชบัญญัตินี้ไม่กระทบกระเทือนถึงสัญญาที่ได้ทำไว้ก่อนวันที่  
พระราชบัญญัตินี้ใช้บังคับ เว้นแต่กรณีที่พระราชบัญญัตินี้บัญญัติไว้เป็นอย่างอื่น

มาตรา ๑๙ ในกรณีที่ลูกหนี้ผิดนัดนับแต่วันที่พระราชบัญญัตินี้ใช้บังคับ สิทธิและหน้าที่ของเจ้าหนี้  
และผู้ค้ำประกัน ให้เป็นไปตามมาตรา ๖๘๖ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดย  
พระราชบัญญัตินี้

มาตรา ๒๐ ในกรณีที่เจ้าหนี้กระทำการใด ๆ นับแต่วันที่พระราชบัญญัตินี้ใช้บังคับ อันมีผล  
เป็นการลดจำนวนหนี้ที่มีการค้ำประกัน รวมทั้งดอกเบี้ย ค่าสินไหมทดแทน หรือค่าภาระติดพันอันเป็น  
อุปกรณ์แห่งหนี้รายนั้น ให้ผู้ค้ำประกันเป็นอันหลุดพ้นจากการค้ำประกันตามเงื่อนไขที่บัญญัติไว้ใน  
มาตรา ๖๙๑ วรรคหนึ่งแห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัตินี้

มาตรา ๒๑ บทบัญญัติตามมาตรา ๗๒๗ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัตินี้ ให้ใช้กับสัญญาจำนองที่ยังมีผลบังคับอยู่ในวันที่พระราชบัญญัตินี้ใช้บังคับด้วย

มาตรา ๒๒ บทบัญญัติตามมาตรา ๗๒๘ และมาตรา ๗๓๕ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัตินี้ ให้ใช้บังคับกับการบังคับจำนองที่ทำขึ้นนับแต่วันที่พระราชบัญญัตินี้ใช้บังคับด้วย

มาตรา ๒๓ บทบัญญัติตามมาตรา ๗๓๗ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัตินี้ ให้ใช้บังคับกับกรณีที่ได้รับโอนต้องการไถ่ถอนจำนองเมื่อมีการบอกกล่าวบังคับจำนองตามมาตรา ๗๓๕ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัตินี้

มาตรา ๒๔ ให้รัฐมนตรีว่าการกระทรวงพาณิชย์รักษาการตามพระราชบัญญัตินี้

ผู้รับสนองพระบรมราชโองการ

พลเอก ประยุทธ์ จันทร์โอชา

นายกรัฐมนตรี

หมายเหตุ :- เหตุผลในการประกาศใช้พระราชบัญญัติฉบับนี้ คือ โดยที่บทบัญญัติของประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ที่ใช้บังคับอยู่ในปัจจุบันยังไม่เพียงพอที่จะคุ้มครองสิทธิและให้ความเป็นธรรมแก่ผู้ค้ำประกันและผู้จำนองซึ่งมิใช่ลูกหนี้ชั้นต้น แต่เป็นเพียงบุคคลภายนอกที่ยอมผูกพันตนต่อเจ้าหนี้ในการที่จะชำระหนี้แทนลูกหนี้เท่านั้น โดยข้อเท็จจริงในทางปฏิบัติปรากฏว่าเจ้าหนี้ส่วนใหญ่ซึ่งเป็นสถาบันการเงินหรือผู้ประกอบการอาชีพให้กู้ยืม มักจะอาศัยอำนาจต่อรองที่สูงกว่าหรือความได้เปรียบในทางการเงินกำหนดข้อตกลงอันเป็นการยกเว้นสิทธิของผู้ค้ำประกันหรือผู้จำนองตามที่กฎหมายบัญญัติไว้ หรือให้ค้ำประกันหรือผู้จำนองต้องรับผิดชอบเป็นลูกหนี้ชั้นต้น กรณีจึงส่งผลให้ผู้ค้ำประกันหรือผู้จำนองซึ่งเป็นประชาชนทั่วไปไม่ได้รับความคุ้มครองตามเจตนารมณ์ของกฎหมาย รวมทั้งต้องกลายเป็นผู้ถูกฟ้องล้มละลายอีกเป็นจำนวนมาก ดังนั้น เพื่อสร้างความเป็นธรรมให้แก่ผู้ค้ำประกันและผู้จำนอง จึงจำเป็นต้องตราพระราชบัญญัตินี้

## สรุปหลักการเรื่องค่าประกันและจำนองตามกฎหมายที่แก้ไขใหม่

พระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ (ฉบับที่ ๒๐) พ.ศ. ๒๕๕๗ มีหลักการดังต่อไปนี้

๑. แก้ไขเพิ่มเติมให้การค้ำประกันหนี้ในอนาคตหรือหนี้มีเงื่อนไข ต้องกำหนดรายละเอียดของหนี้และขอบเขตความรับผิดของผู้ค้ำประกัน รวมทั้งจำกัดความรับผิดของผู้ค้ำประกันไว้เฉพาะหนี้ตามสัญญาหนี้ (แก้ไขเพิ่มเติมมาตรา ๖๘๑)

๒. กำหนดให้ข้อตกลงที่ให้ผู้ค้ำประกันต้องรับผิดอย่างเดียวกับลูกหนี้ร่วมหรือในฐานะเป็นลูกหนี้ร่วมเป็นโมฆะ (เพิ่มเติมมาตรา ๖๘๑/๑)

๓. กำหนดให้ข้อตกลงเกี่ยวกับการค้ำประกันหรือการจำนองที่แตกต่างไปจากบทบัญญัติที่มีไว้เพื่อคุ้มครองผู้ค้ำประกันหรือผู้จำนองมิให้ต้องรับผิดเกินสมควรเป็นโมฆะ (เพิ่มเติมมาตรา ๖๘๕/๑ และมาตรา ๗๑๔/๑)

๔. แก้ไขเพิ่มเติมหน้าที่ของเจ้าหนี้ในการบอกกล่าวไปยังผู้ค้ำประกันเมื่อลูกหนี้ผิดนัด และกำหนดผลในกรณีที่เจ้าหนี้ไม่บอกกล่าว รวมถึงให้สิทธิแก่ผู้ค้ำประกันในการชำระหนี้ที่ถึงกำหนดได้ (แก้ไขเพิ่มเติมมาตรา ๖๘๖)

๕. แก้ไขเพิ่มเติมให้ผู้ค้ำประกันได้รับประโยชน์จากการที่เจ้าหนี้กระทำการใด ๆ อันมีผลเป็นการลดจำนวนหนี้ให้แก่ลูกหนี้ รวมทั้งกำหนดให้ข้อตกลงที่เป็นการเพิ่มภาระแก่ผู้ค้ำประกันเป็นโมฆะ (แก้ไขเพิ่มเติมมาตรา ๖๙๑)

๖. แก้ไขเพิ่มเติมให้ผู้ค้ำประกันหลุดพ้นจากความรับผิดในหนี้อันมีกำหนดเวลาแน่นอน และเจ้าหนี้นยอมผ่อนเวลาให้แก่ลูกหนี้ และห้ามกำหนดข้อตกลงไว้ล่วงหน้าให้ผู้ค้ำประกันยินยอมที่จะเป็นประกันหนี้ต่อไป แม้ว่าเจ้าหนี้จะผ่อนเวลาชำระหนี้ให้แก่ลูกหนี้แล้ว (แก้ไขเพิ่มเติมมาตรา ๗๐๐)

๗. แก้ไขเพิ่มเติมให้นำมาตรา ๖๙๑ มาตรา ๖๙๗ มาตรา ๗๐๐ และมาตรา ๗๐๑ มาใช้บังคับกับกรณีที่บุคคลหลายคนเป็นผู้จำนองทรัพย์สินเพื่อประกันหนี้อันบุคคลอื่นจะต้องชำระโดยอนุโลม (แก้ไขเพิ่มเติมมาตรา ๗๒๗)

๘. กำหนดให้ผู้จำนองซึ่งจำนองทรัพย์สินของตนไว้เพื่อประกันหนี้ของบุคคลอื่นไม่ต้องรับผิดเกินราคาทรัพย์สินที่จำนองเมื่อมีการบังคับจำนองหรือเอาทรัพย์สินจำนองหลุด รวมถึงให้ข้อตกลงที่กำหนดให้ผู้จำนองต้องรับผิดเกินกว่าที่กฎหมายกำหนดเป็นโมฆะ (เพิ่มเติมมาตรา ๗๒๗/๑)

๙. แก้ไขเพิ่มเติมขั้นตอนในการบังคับจำนองของผู้รับจำนองให้ชัดเจนขึ้น รวมถึงให้ความคุ้มครองผู้จำนองซึ่งจำนองทรัพย์สินของตนเพื่อประกันหนี้ของผู้อื่นจากกรณีที่ผู้รับจำนองไม่ปฏิบัติตามขั้นตอนที่กฎหมายกำหนด (แก้ไขเพิ่มเติมมาตรา ๗๒๘)

๑๐. แก้ไขเพิ่มเติมขั้นตอนและเงื่อนไขที่ผู้รับจ้างจะฟ้องคดีต่อศาลเพื่อเรียกเอา  
ทรัพย์สินจ้างหลุดแทนการขายทอดตลาดให้ชัดเจนขึ้น (แก้ไขเพิ่มเติมมาตรา ๗๒๙)

๑๑. กำหนดให้สิทธิแก่ผู้จ้างในการแจ้งต่อผู้รับจ้างเพื่อให้มีการขายทอดตลาด  
ทรัพย์สินที่จ้างโดยไม่ต้องฟ้องเป็นคดีต่อศาล (เพิ่มเติมมาตรา ๗๒๙/๑)

๑๒. แก้ไขเพิ่มเติมระยะเวลาในการบอกกล่าวแก่ผู้รับโอนทรัพย์สินซึ่งจ้างเพื่อให้  
สอดคล้องกับการแก้ไขเพิ่มเติมมาตรา ๗๒๘ (แก้ไขเพิ่มเติมมาตรา ๗๓๕)

๑๓. แก้ไขเพิ่มเติมระยะเวลาในการไถ่ถอนจ้างของผู้รับโอนให้สอดคล้องกับ  
ระยะเวลาในการบอกกล่าวการบังคับจ้างของผู้รับจ้างมายังผู้รับโอนตามมาตรา ๗๓๕  
(แก้ไขเพิ่มเติม มาตรา ๗๓๗)

๑๔. แก้ไขเพิ่มเติมเหตุระงับจ้าง ให้รวมถึงการขายทอดตลาดทรัพย์สินซึ่งจ้าง  
ตามมาตรา ๗๒๙/๑ ด้วย (แก้ไขเพิ่มเติมมาตรา ๗๔๔)

สำนักมาตรฐานการทะเบียนที่ดิน  
กรมที่ดิน

<b>สรุปหลักเกณฑ์</b> <b>ข้อสัญญาเกี่ยวกับการจ้างงานที่กฎหมายบัญญัติไว้ใหม่ให้ตกเป็นโมฆะ</b> <b>และการดำเนินการของพนักงานเจ้าหน้าที่</b>	
ข้อสัญญาเกี่ยวกับการจ้างงานที่กฎหมายบัญญัติไว้ใหม่ให้ตกเป็นโมฆะ	การพิจารณาดำเนินการของพนักงานเจ้าหน้าที่
<p>๑. ข้อสัญญาจ้างงานที่มีลักษณะเป็นการค้าประกันหนี้ของบุคคลอื่นอันไม่สมบูรณ์ เป็นโมฆะ</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- ข้อสัญญาจ้างงานที่มีลักษณะไม่ระบุวัตถุประสงค์ในการก่อหนี้รายที่ค้าประกัน ไม่ระบุลักษณะของมูลหนี้ ไม่ระบุจำนวนเงินสูงสุดที่ค้าประกัน และไม่ระบุระยะเวลาในการก่อหนี้ที่จะค้าประกัน เป็นโมฆะ (เว้นแต่เป็นการค้าประกันเพื่อกิจการเนื่องกันไปหลายคราว ตามมาตรา ๖๙๙ ไม่ระบุเวลาก็ได้)</li> <li>- ข้อสัญญาจ้างงานที่มีลักษณะไม่ระบุหนี้หรือสัญญาที่ค้าประกันให้ชัดเจน เป็นโมฆะ</li> <li>- ข้อสัญญาจ้างงานที่มีลักษณะให้ผู้ค้าประกันรับผิดชอบเกินกว่าหนี้ในสัญญา เป็นโมฆะ</li> </ul>	<p>๑. พนักงานเจ้าหน้าที่มีหน้าที่ต้องสอบสวนและตรวจสอบสัญญาจ้างงานและสัญญาต่อท้ายฯ ให้มีข้อตกลงเป็นไปตามที่กฎหมายบัญญัติไว้</p> <p>๒. หากข้อตกลงใดฝ่าฝืนและกฎหมายบัญญัติให้เป็นโมฆะ ห้ามมิให้จดทะเบียนให้ ทั้งนี้ ตามมาตรา ๗๓ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน</p> <p>๓. สัญญาจ้างงาน/สัญญาต่อท้ายฯ ต้องระบุโดยชัดเจนว่าเป็นการประกันหนี้ของบุคคลใด จะระบุในทำนองว่า “ประกันหนี้ นาย ก. หรือ นาย ข.” ไม่ได้ ต้องระบุให้ชัดเจน เช่น ประกันหนี้ นาย ก. ก็ต้องระบุแค่ประกันหนี้ นาย ก. หากเป็นการประกันหนี้ นาย ก. และ นาย ข. ก็ต้องระบุเป็น “และ” เท่านั้น</p> <p>เนื่องจากในการจดทะเบียนจ้างงานค้าประกันหนี้ นั้น ผู้จ้างงานต้องทราบชัดเจนว่ากำลังค้าประกันหนี้ของผู้ใดจำนวนสูงสุดเท่าใด เป็นต้น</p> <p>๔. กรณีมีเอกสารต่อท้ายสัญญาจ้างงานโดยคู่สัญญาให้ถือเป็นส่วนหนึ่งของสัญญานั้น ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ระบุจำนวนแผ่นของเอกสารดังกล่าวไว้ใน ( ) ต่อท้ายด้วย เช่น ให้ถือสัญญาต่อท้ายเป็นส่วนหนึ่งของสัญญาจ้างงาน</p>
<p>๒. ข้อสัญญาจ้างงานที่มีลักษณะให้ผู้ค้าประกันต้องรับผิดชอบอย่างเดียวกับลูกหนี้ร่วมหรือในฐานะเป็นลูกหนี้ร่วม เป็นโมฆะ</p>	
<p>๓. ข้อสัญญาจ้างงานที่มีลักษณะเกี่ยวกับการค้าประกันหรือการจ้างงานที่แตกต่างไปจากบทบัญญัติที่มีไว้เพื่อคุ้มครองผู้ค้าประกันหรือผู้จ้างงาน เป็นโมฆะ เช่น</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- ข้อสัญญาจ้างงานที่มีลักษณะให้ผู้ค้าประกันตกลงจะไม่ยกข้อต่อสู้ใด ๆ ของผู้ค้าประกันที่มีต่อเจ้าหนี้หรือไม่ยกข้อต่อสู้ของลูกหนี้ที่มีต่อเจ้าหนี้ เป็นโมฆะ</li> <li>- ข้อสัญญาจ้างงานที่มีลักษณะให้ผู้ค้าประกันไม่หลุดพ้นความรับผิดชอบแม้หนี้ประธานที่เข้าค้าประกันระงับสิ้นไปแล้ว เป็นโมฆะ</li> <li>- ข้อสัญญาจ้างงานที่มีลักษณะให้ผู้ค้าประกันไม่มีสิทธิบอกเลิกการค้าประกันหนี้ที่มีลักษณะเป็นกิจการเนื่องกันไปหลายคราว ไม่จำกัดเวลา เป็นโมฆะ</li> </ul>	

ข้อสัญญาเกี่ยวกับการจ้างงานที่กฎหมายบัญญัติไว้ใหม่ ให้ตกเป็นโมฆะ	การพิจารณาดำเนินการ ของพนักงานเจ้าหน้าที่
๔. ข้อสัญญาจ้างงานที่มีลักษณะให้ผู้ค้าประกันหนี้ของบุคคลอื่น ไม่ได้รับประโยชน์จากการที่เจ้าหน้าที่กระทำการใด ๆ อันมีผลเป็นการลด จำนวนหนี้ให้แก่ลูกหนี้ รวมทั้งกำหนดให้ข้อตกลงที่เป็นการเพิ่มภาระ แก่ผู้ค้าประกัน เป็นโมฆะ	๕. กรณีมีการแก้ไขสัญญาจ้างงาน หรือสัญญาต่อท้ายสัญญาจ้างงาน หรือการขึ้นเงินจ้างงาน ถือเป็นการ ตกลงกันใหม่ในส่วนที่แก้ไขหรือเพิ่มเติม ให้พนักงานเจ้าหน้าที่สอบสวนและ ตรวจสอบด้วยว่ามีข้อตกลงใดฝ่าฝืน กฎหมายที่แก้ไขใหม่หรือไม่ ประการใด
๕. ข้อสัญญาจ้างงานที่มีลักษณะให้ผู้ค้าประกันตกลงไว้ล่วงหน้า ยินยอมให้เจ้าหน้าที่ผ่อนเวลาให้ลูกหนี้ (กรณีมีกำหนดเวลาแน่นอน) เป็นโมฆะ	
๖. ข้อสัญญาจ้างงานที่มีลักษณะให้ผู้จ้างงานซึ่งจ้างงานทรัพย์สิน ของตนไว้เพื่อประกันหนี้ของบุคคลอื่นต้องรับผิดชอบเกินราคาทรัพย์สิน ที่จ้างงานเมื่อมีการบังคับจ้างงานหรือเอาทรัพย์สินจ้างงานหลุด รวมถึงข้อสัญญา ที่กำหนดให้ผู้จ้างงานต้องรับผิดชอบเกินกว่าที่กฎหมายกำหนดหรือให้ รับผิดชอบอย่างลูกหนี้ เป็นโมฆะ	
๗. ข้อสัญญาจ้างงานที่มีลักษณะกำหนดขั้นตอนการบังคับจ้างงาน ใช้วิธีการต่างจากกฎหมายกำหนด เป็นโมฆะ เช่น - ข้อสัญญาจ้างงานที่มีลักษณะให้การบังคับจ้างงาน โดยผู้รับจ้างงาน ไม่ต้องมีหนังสือบอกกล่าวลูกหนี้ให้ชำระหนี้ก่อนหรือมีระยะเวลาชำระหนี้ ของลูกหนี้เป็นเวลาน้อยกว่าหกสิบวัน นับแต่ลูกหนี้รับคำบอกกล่าว เป็นโมฆะ	
๘. ข้อสัญญาจ้างงานที่มีลักษณะตกลงให้ผู้รับจ้างงานสามารถ ฟ้องคดีต่อศาลเพื่อเรียกเอาทรัพย์สินจ้างงานหลุดแทนการขายทอดตลาด โดยมีเงื่อนไขต่างไปจากที่กฎหมายบัญญัติไว้ เป็นโมฆะ เช่น ตกลง ยอมให้มีการเรียกเอาทรัพย์สินจ้างงานหลุดได้ แม้ลูกหนี้จะขาดส่งดอกเบี้ย เป็นเวลาไม่ถึงห้าปี และ/หรือผู้รับจ้างงานไม่ต้องแสดงให้เห็นที่พอใจ แก่ศาลว่า ราคาทรัพย์สินนั้นน้อยกว่าจำนวนเงินอันค้างชำระก็ได้	
๙. ข้อสัญญาจ้างงานที่มีลักษณะอื่น ๆ ที่มีผลทำให้ข้อสัญญานั้น ๆ เป็นโมฆะด้วยประการอื่น	