

# ด่วนที่สุด

ที่ มท ๐๕๑๕.๓/ว ๑๗๔๑๗



กรมที่ดิน

ศูนย์ราชการเฉลิมพระเกียรติ ๘๐ พรรษา

อาคารรัฐประศาสนภักดี ถนนแจ้งวัฒนะ

แขวงทุ่งสองห้อง เขตหลักสี่ กรุงเทพฯ ๑๐๒๑๐

๒๓ กรกฎาคม ๒๕๕๘

เรื่อง การจดทะเบียนจำนองตามพระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ (ฉบับที่ ๒๑) พ.ศ. ๒๕๕๘

เรียน ผู้ว่าราชการจังหวัดทุกจังหวัด

อ้างถึง ๑. หนังสือกรมที่ดิน ด่วนที่สุด ที่ มท ๐๕๑๕.๓/ว ๒๗๗๔ ลงวันที่ ๓ กุมภาพันธ์ ๒๕๕๘

๒. หนังสือกรมที่ดิน ด่วนที่สุด ที่ มท ๐๕๑๕.๓/ว ๔๓๔๐ ลงวันที่ ๒๐ กุมภาพันธ์ ๒๕๕๘

สิ่งที่ส่งมาด้วย ๑. พระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ (ฉบับที่ ๒๑) พ.ศ. ๒๕๕๘

๒. สรุปหลักการเรื่องคำประกันและจำนองที่แก้ไขเพิ่มเติม ตามพระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ (ฉบับที่ ๒๑) พ.ศ. ๒๕๕๘

๓. สรุปหลักเกณฑ์ข้อสัญญาเกี่ยวกับการจำนองที่แก้ไขเพิ่มเติมตามพระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ (ฉบับที่ ๒๑) พ.ศ. ๒๕๕๘ และการพิจารณาดำเนินการของพนักงานเจ้าหน้าที่

ตามหนังสือที่อ้างถึง ๑. กรมที่ดินได้แสดงความเข้าใจเกี่ยวกับพระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ (ฉบับที่ ๒๑) พ.ศ. ๒๕๕๗ โดยสรุปหลักการเรื่องคำประกันและจำนองตามกฎหมายที่แก้ไขใหม่ สรุปหลักเกณฑ์ข้อสัญญาเกี่ยวกับการจำนองที่กฎหมายบัญญัติไว้ใหม่ให้ตกเป็นโมฆะ รวมถึงการดำเนินการของพนักงานเจ้าหน้าที่ และตามหนังสือที่อ้างถึง ๒. ได้กำหนดแนวทางปฏิบัติในการปฏิเสธคำขอและการพิจารณาข้อสัญญา มาเพื่อแจ้งให้พนักงานเจ้าหน้าที่ทราบและถือปฏิบัติ ความละเอียดแจ้งแล้ว นั้น

บัดนี้ ได้มีพระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ (ฉบับที่ ๒๑) พ.ศ. ๒๕๕๘ แก้ไขเพิ่มเติมหลักเกณฑ์เกี่ยวกับคำประกันและจำนองบางประการและมีผลใช้บังคับตั้งแต่วันถัดจากวันประกาศในราชกิจจานุเบกษาเป็นต้นไป (มีผลใช้บังคับตั้งแต่วันที่ ๑๕ กรกฎาคม ๒๕๕๘) กรมที่ดินจึงขอแสดงความเข้าใจและวางแนวทางปฏิบัติของพนักงานเจ้าหน้าที่เกี่ยวกับการจดทะเบียนจำนองตามพระราชบัญญัตินี้ดังกล่าว ดังนี้

๑. พระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ (ฉบับที่ ๒๑) พ.ศ. ๒๕๕๘ มีหลักการและเหตุผลในการแก้ไขบทบัญญัติของประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ในเรื่องการคำประกันและจำนอง เพื่อให้มีความเหมาะสมแก่การประกอบธุรกิจในปัจจุบัน จึงแก้ไขเพิ่มเติมกฎหมายบางมาตราที่ได้มีการแก้ไขเพิ่มเติมไว้ตามพระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ (ฉบับ ๒๐) พ.ศ. ๒๕๕๗ อีกครั้ง

/โดยกำหนด...

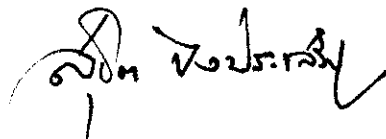
โดยกำหนดใหม่ให้ผู้ค้าประกันที่เป็นนิติบุคคลสามารถผูกพันตนเพื่อรับผิดชอบอย่างลูกหนี้ร่วมได้ รวมทั้งหากเป็นสถาบันการเงินหรือประกอบอาชีพค้าประกันเพื่อสินจ้างเป็นปกติธุระ สามารถทำข้อตกลงล่วงหน้ายินยอมให้มีการผ่อนเวลาได้ รายละเอียดปรากฏตามสิ่งที่ส่งมาด้วย ๑. และ ๒.

๒. ในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมประเภทจำนองตามหลักเกณฑ์ของพระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ (ฉบับที่ ๒๑) พ.ศ. ๒๕๕๘ ที่แก้ไขเพิ่มเติมใหม่ มีผลให้พนักงานเจ้าหน้าที่สามารถจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมประเภทจำนอง ที่มีข้อตกลงบางเรื่อง ซึ่งเดิมกฎหมายห้ามไว้เป็นนัยให้สามารถจดทะเบียนได้ เนื่องจากเป็นข้อตกลงที่เป็นไปตามบทบัญญัติที่แก้ไขใหม่ดังกล่าว รายละเอียดปรากฏสรุปหลักเกณฑ์ข้อสัญญาเกี่ยวกับการจำนองที่แก้ไขเพิ่มเติมตามพระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ (ฉบับที่ ๒๑) พ.ศ. ๒๕๕๘ สิ่งที่ส่งมาด้วย ๓.

๓. ในกรณีอื่น ๆ ที่ไม่มีการแก้ไขเพิ่มเติมตามกฎหมายที่แก้ไขใหม่นี้ พนักงานเจ้าหน้าที่ยังคงถือปฏิบัติตามหนังสือที่อ้างถึง ๑. และ ๒. ต่อไป

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ และแจ้งให้พนักงานเจ้าหน้าที่ทราบและถือปฏิบัติต่อไป

ขอแสดงความนับถือ



(นายสุจิต จงประเสริฐ)

รองอธิบดีกรมที่ดิน ปฏิบัติราชการแทน

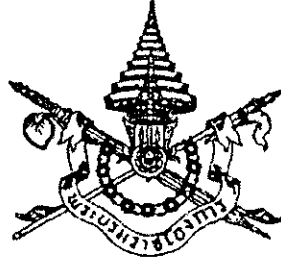
อธิบดีกรมที่ดิน

สำนักมาตรฐานการทะเบียนที่ดิน

กลุ่มพัฒนาการทะเบียนที่ดิน

โทร. ๐ ๒๑๔๑ ๕๗๕๙

โทรสาร ๐ ๒๑๔๓ ๙๑๒๔



### พระราชบัญญัติ

แก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ (ฉบับที่ ๒๑)

พ.ศ. ๒๕๕๘

### ภูมิพลอดุลยเดช ป.ร.

ให้ไว้ ณ วันที่ ๙ กรกฎาคม พ.ศ. ๒๕๕๘

เป็นปีที่ ๙๐ ในรัชกาลปัจจุบัน

พระบาทสมเด็จพระปรมินทรมหาภูมิพลอดุลยเดช มีพระบรมราชโองการโปรดเกล้าฯ ให้ประกาศว่า

โดยที่เป็นการสมควรแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์

จึงทรงพระกรุณาโปรดเกล้าฯ ให้ตราพระราชบัญญัติขึ้นไว้โดยคำแนะนำและยินยอมของ สภานิติบัญญัติแห่งชาติ ดังต่อไปนี้

มาตรา ๑ พระราชบัญญัตินี้เรียกว่า “พระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ (ฉบับที่ ๒๑) พ.ศ. ๒๕๕๘”

มาตรา ๒ พระราชบัญญัตินี้ให้ใช้บังคับตั้งแต่วันถัดจากวันประกาศในราชกิจจานุเบกษา เป็นต้นไป

มาตรา ๓ ให้เพิ่มความต่อไปนี้เป็นวรรคสองของมาตรา ๖๘๑/๑ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ (ฉบับที่ ๒๐) พ.ศ. ๒๕๕๗

“ความในวรรคหนึ่ง มิให้ใช้บังคับแก่กรณีผู้ค้าประกันซึ่งเป็นนิติบุคคลและยินยอมเข้าผูกพันตน เพื่อรับผิดชอบอย่างลูกหนี้ร่วมหรือในฐานะเป็นลูกหนี้ร่วม ในกรณีเช่นนั้นผู้ค้าประกันซึ่งเป็นนิติบุคคลนั้น ย่อมไม่มีสิทธิตั้งที่บัญญัติไว้ในมาตรา ๖๘๘ มาตรา ๖๘๙ และมาตรา ๖๙๐”

มาตรา ๔ ให้ยกเลิกความในมาตรา ๖๘๕/๑ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ (ฉบับที่ ๒๐) พ.ศ. ๒๕๕๗ และให้ใช้ความต่อไปนี้แทน

“มาตรา ๖๘๕/๑ บรรดาข้อตกลงเกี่ยวกับการค้าประกันที่แตกต่างไปจากมาตรา ๖๘๑ วรรคหนึ่ง วรรคสอง และวรรคสาม มาตรา ๖๘๖ มาตรา ๖๘๔ มาตรา ๖๘๘ และมาตรา ๖๘๙ เป็นโมฆะ”

มาตรา ๕ ให้ยกเลิกความในวรรคหนึ่งของมาตรา ๖๘๑ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ (ฉบับที่ ๒๐) พ.ศ. ๒๕๕๗ และให้ใช้ความต่อไปนี้แทน

“มาตรา ๖๘๑ ในกรณีที่เจ้าหนี้ตกลงกับลูกหนี้ อันมีผลเป็นการลดจำนวนหนี้ที่มีการค้าประกัน รวมทั้งดอกเบี้ย ค่าสินไหมทดแทน หรือค่าภาระติดพันอันเป็นอุปกรณ์แห่งหนี้รายนั้น ให้เจ้าหนี้นี้มีหนังสือแจ้งให้ผู้ค้าประกันทราบถึงข้อตกลงดังกล่าวภายในหกสิบวันนับแต่วันที่ตกลงกันนั้น ถ้าลูกหนี้ได้ชำระหนี้ตามที่ไต่ลดแล้วก็ดี ลูกหนี้ชำระหนี้ตามที่ไต่ลดไม่ครบถ้วนแต่ผู้ค้าประกันได้ชำระหนี้ส่วนที่เหลือนั้นแล้วก็ดี หรือลูกหนี้ไม่ชำระหนี้ตามที่ไต่ลดแต่ผู้ค้าประกันได้ชำระหนี้ตามที่ไต่ลดนั้นแล้วก็ดี ให้ผู้ค้าประกันเป็นอันหลุดพ้นจากการค้าประกัน ในการชำระหนี้ของผู้ค้าประกันดังกล่าว ผู้ค้าประกันมีสิทธิชำระหนี้ได้แม้จะล่วงเลยกำหนดเวลาชำระหนี้ตามที่ไต่ลดแต่ต้องไม่เกินหกสิบวันนับแต่วันที่ครบกำหนดเวลาชำระหนี้ดังกล่าว ในกรณีที่เจ้าหนี้นี้มีหนังสือแจ้งให้ผู้ค้าประกันทราบถึงข้อตกลงดังกล่าวเมื่อล่วงเลยกำหนดเวลาชำระหนี้ตามที่ไต่ลดแล้ว ให้ผู้ค้าประกันมีสิทธิชำระหนี้ได้ภายในหกสิบวันนับแต่วันที่เจ้าหนี้นี้มีหนังสือแจ้งให้ผู้ค้าประกันทราบถึงข้อตกลงนั้น ทั้งนี้ ข้อตกลงที่ทำขึ้นภายหลังที่ลูกหนี้ผิดนัดชำระหนี้แล้ว หากในข้อตกลงนั้น มีการขยายเวลาชำระหนี้ให้แก่ลูกหนี้ มิให้ถือว่าเป็นการผ่อนเวลาตามมาตรา ๗๐๐”

มาตรา ๖ ให้เพิ่มความต่อไปนี้เป็นวรรคสามของมาตรา ๗๐๐ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ (ฉบับที่ ๒๐) พ.ศ. ๒๕๕๗

“ความในวรรคสอง มิให้ใช้บังคับแก่กรณีผู้ค้าประกันซึ่งเป็นสถาบันการเงินหรือผู้ค้าประกันเพื่อสินจ้างเป็นปกติธุระ”

มาตรา ๗ ให้ยกเลิกความในวรรคสองของมาตรา ๗๒๗/๑ ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ (ฉบับที่ ๒๐) พ.ศ. ๒๕๕๗ และให้ใช้ความต่อไปนี้แทน

“ข้อตกลงใดอันมีผลให้ผู้จ้างองรับผิดเกินที่บัญญัติไว้ในวรรคหนึ่ง หรือให้ผู้จ้างองรับผิดอย่างผู้ค้าประกัน ข้อตกลงนั้นเป็นโมฆะ ไม่ว่าข้อตกลงนั้นจะมีอยู่ในสัญญาจ้างองหรือทำเป็นข้อตกลงต่างหาก ทั้งนี้ เว้นแต่เป็นกรณีที่นิติบุคคลเป็นลูกหนี้และบุคคลผู้มิอำนาจในการจัดการตามกฎหมายหรือบุคคลที่มีอำนาจควบคุมการดำเนินงานของนิติบุคคลนั้นเป็นผู้จ้างองทรัพย์สินของตนไว้เพื่อประกันหนี้สินของนิติบุคคล และผู้จ้างองได้ทำสัญญาการค้าประกันไว้เป็นสัญญาต่างหาก”

มาตรา ๘ ข้อตกลงที่ได้ทำขึ้นระหว่างวันที่พระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ (ฉบับที่ ๒๐) พ.ศ. ๒๕๕๗ มีผลใช้บังคับจนถึงวันก่อนวันที่พระราชบัญญัตินี้ใช้บังคับให้ยังคงใช้บังคับต่อไปได้เท่าที่ไม่ขัดหรือแย้งกับบทบัญญัติแห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัตินี้

มาตรา ๙ ในกรณีที่เจ้าหนี้กระทำการใด ๆ ระหว่างวันที่พระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ (ฉบับที่ ๒๐) พ.ศ. ๒๕๕๗ มีผลใช้บังคับจนถึงวันก่อนวันที่พระราชบัญญัตินี้ใช้บังคับ อันมีผลเป็นการลดจำนวนหนี้ที่มีการค้ำประกัน รวมทั้งดอกเบี้ย ค่าสินไหมทดแทน หรือค่าภาระติดพันอันเป็นอุปกรณ์แห่งหนี้รายนั้น ให้เจ้าหนี้มีหนังสือแจ้งให้ผู้ค้ำประกันทราบถึงการลดหนี้ดังกล่าวภายในหกสิบวันนับแต่วันที่พระราชบัญญัตินี้ใช้บังคับ และให้ผู้ค้ำประกันเป็นอันหลุดพ้นจากการค้ำประกันตามเงื่อนไขที่บัญญัติไว้ในมาตรา ๖๙๑ วรรคหนึ่ง แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัตินี้

มาตรา ๑๐ ให้รัฐมนตรีว่าการกระทรวงพาณิชย์รักษาการตามพระราชบัญญัตินี้

ผู้รับสนองพระบรมราชโองการ  
พลเอก ประยุทธ์ จันทร์โอชา  
นายกรัฐมนตรี

หมายเหตุ :- เหตุผลในการประกาศใช้พระราชบัญญัติฉบับนี้ คือ โดยที่เป็นการสมควรแก้ไขบทบัญญัติของประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ในเรื่องการค้ำประกันและจำนองเพื่อให้มีความเหมาะสมแก่การประกอบธุรกิจ ในปัจจุบัน สมควรกำหนดให้ผู้ค้ำประกันที่เป็นนิติบุคคลสามารถผูกพันตนเพื่อรับผิดชอบอย่างลูกหนี้ร่วมได้ รวมทั้งสามารถทำข้อตกลงล่วงหน้ายินยอมให้มีการผ่อนเวลาได้ หากเป็นสถาบันการเงินหรือประกอบอาชีพค้ำประกัน เพื่อสินจ้างเป็นปกติธุระ จึงจำเป็นต้องตราพระราชบัญญัตินี้

**สรุปหลักการเรื่องค่าประกันและจำนองที่แก้ไขเพิ่มเติม**  
**ตามพระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ (ฉบับที่ ๒๑) พ.ศ. ๒๕๕๘**

มาตรา	หลักการ
<p>๑. มาตรา ๖๘๑/๑ วรรคสอง (เพิ่มเติม)</p>	<p>๑. กำหนดให้ผู้ค้ำประกันที่เป็นนิติบุคคลสามารถผูกพันตนเพื่อรับผิดชอบอย่างลูกหนี้ร่วมหรือในฐานะเป็นลูกหนี้ร่วมได้และไม่มีสิทธิตั้งที่บัญญัติไว้ในมาตรา ๖๘๘ มาตรา ๖๘๙ และมาตรา ๖๙๐ (เพิ่มเติมจากเดิม ป.พ.พ. (ฉบับที่ ๒๐) พ.ศ. ๒๕๕๗ ที่ไม่ให้มีข้อตกลงใดกำหนดให้ผู้ค้ำประกันต้องรับผิดชอบเดียวกับลูกหนี้ร่วมหรือในฐานะเป็นลูกหนี้ร่วม เป็นการบัญญัติเพิ่มเติมเพื่อยกเว้นให้ผู้ค้ำประกันที่เป็นนิติบุคคลสามารถผูกพันตนเพื่อรับผิดชอบอย่างลูกหนี้ร่วมหรือในฐานะเป็นลูกหนี้ร่วมได้ แต่ไม่ได้สิทธิตามมาตรา ๖๘๘ มาตรา ๖๘๙ และมาตรา ๖๙๐)</p>
<p>๒. มาตรา ๖๘๕/๑ (ยกเลิกมาตรา ๖๘๕/๑ ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดย ป.พ.พ. (ฉบับที่ ๒๐) พ.ศ. ๒๕๕๗ แล้วบัญญัติใหม่)</p>	<p>๒. กำหนดเพิ่มเติมให้ข้อตกลงที่แตกต่างจากที่บัญญัติไว้เกี่ยวกับสิทธิหน้าที่ของเจ้าหนี้และผู้ค้ำประกันตามมาตรา ๖๘๖ เป็นโมฆะด้วย (เพิ่มเติมใหม่ โดยเพิ่มการฝ่าฝืนมาตรา ๖๘๖ เป็นโมฆะด้วย จากเดิมบัญญัติไว้แค่ฝ่าฝืนมาตรา ๖๘๑ วรรคหนึ่ง วรรคสอง และวรรคสาม มาตรา ๖๘๔ มาตรา ๖๘๘ และมาตรา ๖๘๙ เท่านั้นที่เป็นโมฆะเพื่อยกเว้นให้เจ้าหนี้ทำสัญญายกเว้นบทบัญญัติดังกล่าว)</p>
<p>๓. มาตรา ๖๘๑ วรรคหนึ่ง (ยกเลิกวรรคหนึ่งซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดย ป.พ.พ. (ฉบับที่ ๒๐) พ.ศ. ๒๕๕๗ แล้วบัญญัติวรรคหนึ่งใหม่)</p>	<p>๓. กำหนดให้ผู้ค้ำประกันได้รับประโยชน์จากการที่เจ้าหนี้ยกเลิกกับลูกหนี้ลดจำนวนหนี้และมีการชำระหนี้ตามที่ได้ลดแล้วภายในกำหนดเวลาชำระหนี้ตามข้อตกลงลดหนี้ (แก้ไขเพิ่มเติมจากเดิมที่กำหนดให้เจ้าหนี้กระทำการใด ๆ อันมีผลเป็นการลดจำนวนหนี้ให้แก่ลูกหนี้ ผู้ค้ำประกันได้ประโยชน์ด้วยไม่ว่าจะมีการชำระหนี้ล่วงหน้าหรือไม่ก็ตามเป็นกำหนดกรณีเจ้าหนี้ยกเลิกกับลูกหนี้อันมีผลเป็นการลดจำนวนหนี้ให้แก่ลูกหนี้ เจ้าหนี้ต้องมีหนังสือแจ้งผู้ค้ำประกันภายในหกสิบวันนับแต่ตกลง และผู้ค้ำประกันมีสิทธิชำระหนี้แม้เกินกำหนดเวลาชำระหนี้แต่ไม่เกินหกสิบวันนับแต่ครบกำหนดชำระหนี้ กรณีเจ้าหนี้มีหนังสือแจ้งเมื่อล่วงเลยกำหนดเวลาชำระหนี้ผู้ค้ำประกันมีสิทธิชำระหนี้ได้ภายในหกสิบวันนับแต่ได้รับหนังสือแจ้ง และข้อตกลงที่ทำขึ้นหลังลูกหนี้ผิดนัดชำระหนี้</p>

มาตรา	หลักการ
	แล้วหากมีการขยายเวลาให้แก่ลูกหนี้มีให้ถือเป็นการผ่อนเวลาตาม มาตรา ๗๐๐ แห่ง ป.พ.พ. คือผู้ค้าประกันไม่หลุดพ้น ซึ่งเป็นการแก้ไข กฎหมายเดิมที่ให้สิทธิในเรื่องระยะเวลาการชำระหนี้แก่ผู้ค้าประกัน เกินกว่าสิทธิที่ลูกหนี้มีอยู่กับเจ้าหนี้)
๔. มาตรา ๗๐๐ วรรคสาม (เพิ่มเติม)	๔. กำหนดให้ผู้ค้าประกันที่เป็นสถาบันการเงินหรือผู้ค้าประกันเพื่อสินจ้าง เป็นปกติธุระสามารถทำข้อตกลงไว้ล่วงหน้ายินยอมให้มีการผ่อนเวลาได้ (เพิ่มเติมจากเดิม ป.พ.พ. (ฉบับที่ ๒๐) พ.ศ. ๒๕๕๗ ที่ไม่ให้ผู้ค้าประกัน ทำข้อตกลงล่วงหน้ายอมให้เจ้าหนี้ผ่อนเวลา เป็นกรณีที่ผู้ค้าประกันที่เป็น สถาบันการเงิน หรือผู้ค้าประกันเพื่อสินจ้างเป็นปกติธุระสามารถทำ ข้อตกลงไว้ล่วงหน้ายินยอมให้มีการผ่อนเวลาได้)
๕. มาตรา ๗๒๗/๑ วรรค สอง(ยกเลิกวรรคสอง ซึ่ง แก้ไขเพิ่มเติมโดย ป.พ.พ. (ฉบับที่ ๒๐) พ.ศ. ๒๕๕๗ แล้วบัญญัติใหม่)	๕. กำหนดยกเว้นให้ผู้มีอำนาจในการจัดการนิติบุคคลซึ่งเป็นผู้จ้างอง ทรัพย์สินของตนเพื่อประกันหนี้ของนิติบุคคลนั้น สามารถผูกพันตน อย่างผู้ค้าประกัน โดยทำเป็นสัญญาค้ำประกันต่างหากกับเจ้าหนี้ได้ โดยไม่เป็นโมฆะเหมือนกรณีทั่วไปที่ผู้จ้างองไม่ต้องรับผิดชอบในหนี้เกิน ราคาทรัพย์สินที่จ้างองไว้หรือให้ผู้จ้างองไม่ต้องรับผิดชอบอย่างผู้ค้าประกัน ซึ่งผลของการตกลงฝ่าฝืนจะเป็นโมฆะ (เพิ่มเติมข้อยกเว้น กรณีที่นิติบุคคลเป็นลูกหนี้และบุคคลผู้มีอำนาจ ในการจัดการตามกฎหมายหรือบุคคลที่มีอำนาจควบคุมการดำเนินงาน ของนิติบุคคลเป็นผู้จ้างองทรัพย์สินของตนไว้เพื่อประกันหนี้ของ นิติบุคคลและผู้จ้างองได้ทำสัญญาค้ำประกันไว้เป็นสัญญาต่างหากได้ การทำข้อตกลงอันมีผลให้ผู้รับจ้างองรับผิดชอบที่บัญญัติไว้ในวรรคหนึ่ง หรือรับผิดชอบอย่างผู้ค้าประกันสามารถทำได้ ไม่เป็นโมฆะ)
๖. บทเฉพาะกาล (บทรองรับข้อตกลงเดิม ก่อนแก้ไขกฎหมายใหม่) (มาตรา ๘ แห่ง พ.ร.บ. แก้ไขเพิ่มเติม (ฉบับที่ ๒๑) พ.ศ. ๒๕๕๘)	๖. กำหนดบทบัญญัติเฉพาะกาล รองรับข้อตกลงที่ทำขึ้นก่อนวันที่ พ.ร.บ. แก้ไข ป.พ.พ. (ฉบับที่ ๒๑) พ.ศ. ๒๕๕๘ มีผลใช้บังคับเพื่อมิให้ กระทบต่อข้อตกลงที่ทำไว้ก่อนดังกล่าว (กำหนดให้ข้อตกลงที่ทำขึ้นระหว่างวันที่พระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติม ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ (ฉบับที่ ๒๐) พ.ศ. ๒๕๕๗ มีผลใช้ บังคับจนถึงวันก่อนวันที่พระราชบัญญัตินี้ใช้บังคับและยังคงใช้บังคับ ต่อไปได้เท่าที่ไม่ขัดหรือแย้งกับบทบัญญัติแห่งประมวลกฎหมายแพ่ง และพาณิชย์ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัตินี้)

มาตรา	หลักการ
<p>๗. บทเฉพาะกาล (มาตรา ๙ แห่ง พ.ร.บ. แก้ไขเพิ่มเติม (ฉบับที่ ๒๑) พ.ศ. ๒๕๕๘)</p>	<p>๗. กำหนดบทเฉพาะกาลเพื่อให้ผู้ค้าประกันหลุดพ้นจากการค้าประกันตามเงื่อนไขที่บัญญัติไว้ในมาตรา ๖๙๑ วรรคหนึ่ง แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัตินี้ ในกรณีที่เจ้าหนี้กระทำการใด ๆ อันเป็นการลดหนี้ให้แก่ลูกหนี้ (กำหนดกรณีที่เจ้าหนี้กระทำการใด ๆ ระหว่างวันที่พระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ (ฉบับที่ ๒๐) พ.ศ. ๒๕๕๗ มีผลใช้บังคับจนถึงวันก่อนวันที่พระราชบัญญัติแก้ไข ป.พ. (ฉบับที่ ๒๑) พ.ศ. ๒๕๕๘ นี้ใช้บังคับอันมีผลเป็นการลดจำนวนหนี้ที่มีการค้าประกัน ให้เจ้าหนี้มีหนังสือแจ้งให้ผู้ค้าประกันทราบถึงการลดหนี้ดังกล่าว ภายในหกสิบวันนับแต่วันที่พระราชบัญญัตินี้ใช้บังคับ และให้ผู้ค้าประกันเป็นอันหลุดพ้นจากการค้าประกันตามเงื่อนไขที่บัญญัติไว้ในมาตรา ๖๙๑ วรรคหนึ่ง แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัตินี้)</p>

สำนักมาตรฐานการทะเบียนที่ดิน

กรมที่ดิน

๒๒ กรกฎาคม ๒๕๕๘

สรุปหลักเกณฑ์

ข้อสัญญาเกี่ยวกับการจ้างงานที่แก้ไขเพิ่มเติมตามพระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติม

ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ (ฉบับที่ ๒๑) พ.ศ. ๒๕๕๘

และการพิจารณาดำเนินการของพนักงานเจ้าหน้าที่

ข้อสัญญาเกี่ยวกับการจ้างงานตามพระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ (ฉบับที่ ๒๑) พ.ศ. ๒๕๕๘	การพิจารณาดำเนินการของพนักงานเจ้าหน้าที่
<p>๑. ข้อสัญญาจ้างงานที่มีลักษณะให้ผู้ค้าประกันซึ่งเป็นนิติบุคคลตกลงรับผิดชอบอย่างเดียวกับลูกหนี้ร่วม หรือในฐานะเป็นลูกหนี้ร่วม</p>	<p>๑. พนักงานเจ้าหน้าที่สามารถรับจดทะเบียนได้ ตามมาตรา ๖๘๑/๑ วรรคสอง ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ บัญญัติเพิ่มเติมให้กระทำได้</p>
<p>๒. ข้อสัญญาจ้างงานที่กำหนดให้ผู้ค้าประกันซึ่งเป็นสถาบันการเงิน หรือค้าประกันเพื่อเป็นสินจ้างที่เป็นปกติธุระ สามารถทำข้อตกลงไว้ล่วงหน้ายินยอมให้มีการผ่อนเวลาได้</p>	<p>๒. พนักงานเจ้าหน้าที่สามารถรับจดทะเบียนได้ ตามมาตรา ๗๐๐ วรรคสาม แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ บัญญัติเพิ่มเติมให้กระทำได้</p>
<p>๓. ข้อสัญญาจ้างงานที่กำหนดให้บุคคลผู้มีอำนาจจัดการตามกฎหมาย หรือบุคคลที่มีอำนาจควบคุมการดำเนินงานของนิติบุคคลซึ่งจ้างงนทรัพย์สินของตนเพื่อประกันหนี้ของนิติบุคคลนั้น สามารถผูกพันตนอย่างผู้ค้าประกันโดยทำสัญญาค้ำประกันต่างหากได้</p>	<p>๓. พนักงานเจ้าหน้าที่สามารถรับจดทะเบียนได้ตามมาตรา ๗๒๗/๑ วรรคสอง แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ที่แก้ไขเพิ่มเติมใหม่</p> <p>กรณีผู้จ้างงานเป็นบุคคลธรรมดา ซึ่งข้อสัญญาจ้างงานระบุว่าเป็นการจ้างงานผู้ค้าประกันนี้ของบุคคลอื่น ให้ถือปฏิบัติตามสรุปหลักเกณฑ์ข้อสัญญาเกี่ยวกับการจ้างงานที่กฎหมายบัญญัติไว้ใหม่ ให้ตกเป็นโมฆะข้อ ๑ ถึง ข้อ ๔ ตามหนังสือกรมที่ดิน ด่วนที่สุด ที่ มท ๐๕๑๕.๓/ว ๒๗๗๔ ลงวันที่ ๓ กุมภาพันธ์ ๒๕๕๘ และต้องมีข้อความไม่ขัดต่อมาตรา ๖๘๖ และมาตรา ๖๘๑</p>
<p>๔. ข้อสัญญาจ้างงานที่มีข้อตกลงแตกต่างจากที่กฎหมายบัญญัติเพิ่มเติมจากเดิมไว้เป็นโมฆะด้วย</p> <p>- ข้อสัญญาจ้างงานซึ่งกำหนดให้เจ้าหนี้ไม่ต้องบอกกล่าวผู้ค้าประกันภายในหกสิบวันนับแต่ลูกหนี้ผิดนัด</p>	<p>๔. พนักงานเจ้าหน้าที่มีหน้าที่ต้องสอบสวนและตรวจสอบข้อสัญญาจ้างงานและสัญญาต่อท้ายฯ ให้มีข้อตกลงเป็นไปตามที่กฎหมายบัญญัติไว้ หากข้อตกลงใด</p>

ข้อสัญญาเกี่ยวกับการจ้างงานตามพระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ (ฉบับที่ ๒๑) พ.ศ. ๒๕๕๘	การพิจารณาดำเนินการของพนักงานเจ้าหน้าที่
<ul style="list-style-type: none"><li>- สัญญาจ้างงานที่ผู้จ้างงานเป็นผู้ค้าประกันเท่านั้น มีข้อตกลงจำกัดสิทธิของผู้จ้างงานซึ่งเป็นผู้ค้าประกัน ไม่ให้หลุดพ้นจากการค้าประกันในส่วนที่มีการชำระหนี้แล้ว ไม่ว่าโดยลูกหนี้หรือผู้ค้าประกันเป็นผู้ชำระ</li><li>- สัญญาจ้างงานที่ผู้จ้างงานเป็นผู้ค้าประกันเท่านั้น มีข้อตกลงไม่ให้ผู้จ้างงานค้าประกันมีสิทธิชำระหนี้ภายในหกสิบวันนับแต่วันที่เจ้าหนี้มีหนังสือแจ้งให้ผู้จ้างงานค้าประกันทราบถึงข้อตกลงที่เจ้าหนี้ตกลงกับลูกหนี้ อันมีผลเป็นการลดหนี้ที่ผู้จ้างงานรวมทั้งดอกเบี้ย ค่าสินไหมทดแทน หรือค่าภาระติดพันอันเป็นอุปกรณ์แห่งหนี้</li><li>- สัญญาจ้างงานที่ผู้จ้างงานเป็นผู้ค้าประกันเท่านั้น มีข้อตกลงไม่ให้ผู้จ้างงานค้าประกันมีสิทธิชำระหนี้ได้ หากล่วงเลยกำหนดเวลาชำระหนี้ตามที่เจ้าหนี้กับลูกหนี้ตกลงลดหนี้กันในอนาคต หรือให้มีสิทธิชำระหนี้เกินกำหนดเวลาชำระหนี้ แต่มีสิทธิชำระหนี้ไม่ถึงหกสิบวันนับแต่วันที่ครบกำหนดเวลาชำระหนี้ดังกล่าว</li></ul>	<p>ฝ่าฝืนและกฎหมายบัญญัติให้เป็นโมฆะ ห้ามมิให้จดทะเบียนให้ ทั้งนี้ ตามมาตรา ๗๓ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน เนื่องจาก มาตรา ๖๘๕/๑ กำหนดให้ข้อตกลงที่แตกต่างจากที่บัญญัติไว้ในมาตรา ๖๘๑ วรรคหนึ่ง วรรคสอง วรรคสาม มาตรา ๖๘๖ มาตรา ๖๘๔ มาตรา ๖๘๘ และมาตรา ๖๘๙ เป็นโมฆะ และมาตรา ๖๘๑ วรรคสอง กำหนดให้ข้อตกลงที่มีผลเป็นการเพิ่มภาระแก่ผู้ค้าประกันมากกว่าที่บัญญัติไว้ในมาตรา ๖๘๑ วรรคหนึ่ง เป็นโมฆะ</p>

สำนักมาตรฐานการทะเบียนที่ดิน  
กรมที่ดิน  
๒๒ กรกฎาคม ๒๕๕๘