

การจดทะเบียนจำนอง

● ความหมาย

จำนอง หมายถึง สัญญาซึ่งบุคคลหนึ่งเรียกว่า ผู้จำนอง เอาทรัพย์สินตราไว้แก่บุคคลอีกคนหนึ่ง เรียกว่า ผู้รับจำนองเป็นประกัน การชำระหนี้ โดยไม่ส่งมอบทรัพย์สินนั้นให้แก่ผู้รับจำนอง (ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๗๐๒)

● กฎหมาย ระเบียบ และคำสั่งที่เกี่ยวข้อง

- ระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับการจำนองที่ดินและอสังหาริมทรัพย์อย่างอื่น พ.ศ. ๒๕๕๐ ลงวันที่ ๒๒ สิงหาคม ๒๕๕๐

- หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๕.๑/ว ๑๔๒๗๙ ลงวันที่ ๔ มิถุนายน ๒๕๕๖

- หนังสือกรมที่ดิน ด่วนที่สุด ที่ มท ๐๕๑๕.๓/ว ๒๒๗๔ ลงวันที่ ๓ กุมภาพันธ์ ๒๕๕๘

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

- หนังสือกรมที่ดิน ด่วนที่สุด ที่ มท ๐๕๑๕.๓/ว ๑๓๔๑๘ ลงวันที่ ๒๓ กรกฎาคม ๒๕๕๘

● ประเภทการจดทะเบียน

๑. **จำนอง** หมายถึง กรณีเจ้าของที่ดินมาขอจดทะเบียนจำนองที่ดินทั้งแปลงหรือจำนองอสังหาริมทรัพย์อย่างอื่นทั้งหมด ไม่ว่าจะที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์นั้นจะมีผู้ถือกรรมสิทธิ์คนเดียวหรือหลายคน ผู้ที่เป็นเจ้าของทุกคนร่วมกันทั้งหมด เช่น นาย ก. เป็นเจ้าของที่ดินโฉนดที่ดินเลขที่ ๑ นำที่ดินมาขอจดทะเบียนประเภท “จำนอง” ไว้กับธนาคาร เอ เงินจำนอง ๑๐,๐๐๐ บาท หรือ นาย ก. นาย ข. เป็นเจ้าของที่ดินโฉนดที่ดินเลขที่ ๒ นำที่ดินทั้งแปลง

มาขอจดทะเบียนประเภท “จำนอง” ไว้กับธนาคาร เอ วงเงินจำนอง ๒๐,๐๐๐ บาท โดยธนาคาร เอ เป็นผู้ยึดถือโฉนดที่ดินที่จำนองไว้เป็นหลักประกัน เป็นต้น

๒. จำนองเฉพาะส่วน หมายถึง กรณีเจ้าของที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์อย่างอื่นมีหลายคน แต่เจ้าของที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์นั้นบางคนขอจดทะเบียนจำนองเฉพาะส่วนของตน ส่วนของผู้เป็นเจ้าของคนอื่นไม่ได้จำนองด้วย ให้เขียนชื่อประเภทว่า “จำนองเฉพาะส่วน” ซึ่งผู้จำนองสามารถจำนองได้โดยไม่ต้องให้เจ้าของร่วมคนอื่นที่ไม่ได้จำนองด้วยให้ความยินยอมแต่อย่างใด เช่น นาย ก. นาย ข. เป็นเจ้าของที่ดินโฉนดที่ดินเลขที่ ๒ โดย นาย ข. มาขอจดทะเบียนประเภท “จำนองที่ดินเฉพาะส่วน” ของตนไว้กับธนาคาร เอ วงเงินจำนอง ๒๐,๐๐๐ บาท ที่ดินส่วนของ นาย ก. มิได้จำนองด้วย เป็นต้น

๓. จำนองเพิ่มหลักทรัพย์ หมายถึง กรณีเจ้าของที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์อย่างอื่น ขอจดทะเบียนจำนองที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์อย่างอื่นเพิ่มเพื่อเป็นประกันหนี้ที่ได้จดทะเบียนจำนองเป็นประกันไว้แล้ว โดยให้ถือจำนวนเงินที่จำนองและเงื่อนไขข้อตกลงอื่น ๆ เป็นไปตามสัญญาจำนองเดิม เช่น เมื่อวันที่ ๓ มกราคม ๒๕๕๕ นาย ก. จำนองที่ดินโฉนดที่ดินเลขที่ ๑ ไว้กับธนาคาร เอ วงเงินจำนอง ๑๐,๐๐๐ บาท ตามสัญญาจำนองลงวันที่ ๓ มกราคม ๒๕๕๕ ต่อมาวันที่ ๒๐ มกราคม ๒๕๕๖ ธนาคาร เอ และนาย ก. นำที่ดินโฉนดที่ดินเลขที่ ๒ มาขอจดทะเบียนประเภท “จำนองเพิ่มหลักทรัพย์” ไว้กับธนาคาร เอ โดยให้ถือจำนวนเงินที่จำนองและเงื่อนไขข้อตกลงอื่น ๆ เป็นไปตามสัญญาจำนองลงวันที่ ๓ มกราคม ๒๕๕๕ ทุกประการ เป็นต้น

การจำนองเพิ่มหลักทรัพย์ เจ้าของทรัพย์สินที่จำนองเพิ่มหลักทรัพย์จะเป็นคนเดียวกับเจ้าของทรัพย์สินที่จำนองเดิมหรือ

คนละคนกันก็ได้ นอกจากนี้ข้อสังหาริมทรัพย์ที่จำนองไว้เดิมกับอสังหาริมทรัพย์ที่นำมาจำนองเพิ่มหลักทรัพย์จะเป็นชนิดเดียวกันหรือคนละชนิดก็ได้ เช่น เดิมจำนองที่ดินมีโฉนดไว้ ต่อมานำสิ่งปลูกสร้างหรือที่ดินที่มีหนังสือรับรองการทำประโยชน์มาจำนองเพิ่มหลักทรัพย์ก็ทำได้ แต่ต้องจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ที่มีอำนาจในการจดทะเบียนอสังหาริมทรัพย์นั้น ๆ กล่าวคือ เจ้าของทรัพย์สินต่างนำทรัพย์สินของตนมาประกันหนี้ร่วมกันในมูลหนี้รายเดียวกัน ผลของการจำนองเพิ่มหลักทรัพย์ในทางด้านกฎหมายจึงเท่ากับเข้าเป็นลูกหนี้ร่วมกัน และผลทางทะเบียนที่ดินเท่ากับจำนองร่วมกันหรือกล่าวอีกนัยหนึ่งก็คือการจำนองเพิ่มหลักทรัพย์นั้น ทุนทรัพย์ที่จำนองไม่เพิ่มแต่หลักประกันเพิ่ม

๔. จำนองลำดับที่สอง หรือ จำนองลำดับที่สาม ฯลฯ หมายถึง กรณีเจ้าของที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์อย่างอื่นได้จดทะเบียนจำนองเพื่อเป็นประกันไว้แล้ว ต่อมาในระหว่างที่การจำนองยังคงมีอยู่ เจ้าของขอจดทะเบียนจำนองที่ดินและอสังหาริมทรัพย์เดียวกันนั้นแก่ผู้รับจำนองเดิมหรือแก่ผู้รับจำนองอื่น ให้เขียนชื่อประเภทว่า “จำนองลำดับที่สอง” หรือ “จำนองลำดับที่สาม” ฯลฯ แล้วแต่กรณี เช่น นาย ก. เป็นเจ้าของที่ดินโฉนดที่ดินเลขที่ ๑ นำที่ดินมาขอจดทะเบียนประเภทจำนองไว้กับธนาคาร เอ วงเงินจำนอง ๑๐,๐๐๐ บาท ระหว่างการจำนองยังคงมีอยู่ นาย ก. ได้ขอยืมโฉนดที่ดินเลขที่ ๑ มาจากธนาคาร เอ เพื่อนำมาขอจดทะเบียนประเภท “จำนองลำดับที่สอง” ไว้กับธนาคาร บี วงเงินจำนอง ๑๐,๐๐๐ บาท เป็นต้น

๕. จำนองลำดับที่สองเพิ่มหลักทรัพย์ หมายถึง กรณีเจ้าของที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์อย่างอื่น ได้จดทะเบียนจำนองเพื่อเป็นประกันไว้แล้ว ต่อมาในระหว่างที่การจำนองยังคงมีอยู่ เจ้าของได้นำที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์อย่างอื่นนั้นไปจดทะเบียนจำนองเพื่อประกันหนี้รายอื่นซึ่งได้จดทะเบียนจำนองไว้แล้วตามสัญญา

จำนองอีกฉบับหนึ่ง หรือในกรณีที่ได้จดทะเบียนจำนองเพิ่มหลักทรัพย์ไว้แล้ว ต่อมาได้นำอสังหาริมทรัพย์เดียวกันนั้นไปจดทะเบียนจำนองเพื่อประกันหนี้รายอื่นตามสัญญาจำนองอีกฉบับหนึ่งโดยให้ถือจำนวนเงินที่จำนองและเงื่อนไขข้อตกลงอื่น ๆ เป็นไปตามสัญญาจำนองเดิม การจำนองครั้งที่สองหรือครั้งที่สามนี้ให้เขียนชื่อประเภทว่า “จำนองลำดับที่สองเพิ่มหลักทรัพย์” หรือ “จำนองลำดับที่สามเพิ่มหลักทรัพย์” ฯลฯ แล้วแต่กรณี เช่น นาย ก. เป็นเจ้าของที่ดินโฉนดที่ดินเลขที่ ๑ ได้จดทะเบียนประเภทจำนองไว้กับธนาคาร เอ วงเงินจำนอง ๑๐,๐๐๐ บาท ตามสัญญาจำนองลงวันที่ ๓ มกราคม ๒๕๕๕ ไว้แล้ว ต่อมาในระหว่างที่การจำนองยังคงมีอยู่ นาย ก. ได้นำที่ดินโฉนดที่ดินเลขที่ ๑ ไปจดทะเบียนประเภท “จำนองลำดับที่สองเพิ่มหลักทรัพย์” เพื่อประกันหนี้ของ นาย ข. ซึ่งได้จดทะเบียนจำนองที่ดินโฉนดที่ดินเลขที่ ๓ ไว้กับธนาคาร บี แล้วตามสัญญาจำนองลงวันที่ ๒๒ ธันวาคม ๒๕๕๕ อีกฉบับหนึ่ง

๖. ขึ้นเงินจากจำนอง หมายถึง กรณีเจ้าของที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์อย่างอื่นได้จดทะเบียนจำนอง เพื่อเป็นประกันหนี้ไว้แล้วจำนวนหนึ่ง ต่อมากู้กรณีได้มาขอจดทะเบียนเนื่องจากตกลงกันเพิ่มจำนวนเงินที่จำนองเป็นประกันให้สูงขึ้นจากเดิม โดยมีเงื่อนไขและข้อตกลงเช่นเดียวกับสัญญาจำนองเดิมและเป็นมูลหนี้เดียวกันกับสัญญาจำนองเดิม เช่น นาย ก. เป็นเจ้าของที่ดินโฉนดที่ดินเลขที่ ๑ ได้จดทะเบียนประเภทจำนองไว้กับธนาคาร เอ วงเงินจำนอง ๑๐,๐๐๐ บาท ตามสัญญาจำนองลงวันที่ ๓ มกราคม ๒๕๕๕ ไว้แล้ว ต่อมาในระหว่างที่การจำนองยังคงมีอยู่ นาย ก. กับธนาคาร เอ ตกลงกันขึ้นเงินจากจำนองตามสัญญาจำนอง ลงวันที่ ๓ มกราคม ๒๕๕๕ อีกเป็นเงิน ๑๐,๐๐๐ บาท รวมเป็นวงเงินจำนองทั้งสิ้น ๒๐,๐๐๐ บาท จึงนำโฉนดที่ดินเลขที่ ๑ มาขอจดทะเบียนประเภท “ขึ้นเงินจากจำนอง” เป็นต้น

๗. โถ่ถอนจากจำนอง หมายถึง กรณีเจ้าของที่ดิน หรืออสังหาริมทรัพย์อย่างอื่นได้จดทะเบียนจำนองเพื่อเป็นประกันไว้แล้ว ต่อมาผู้ขอได้มาขอจดทะเบียนเนื่องจากได้มีการชำระหนี้ที่จำนอง เป็นประกันโดยสิ้นเชิง ทำให้การจำนองระงับสิ้นไปโดยผลของกฎหมาย ให้เขียนชื่อประเภทว่า “โถ่ถอนจากจำนอง” หรือ “โถ่ถอนจากจำนอง เฉพาะส่วน” หรือ “โถ่ถอนจากจำนองเพิ่มหลักทรัพย์” แล้วแต่กรณี เช่น นาย ก. จดทะเบียนประเภทจำนองที่ดินโฉนดที่ดินเลขที่ ๑ ไร่กับธนาคาร เอ วงเงินจำนอง ๑๐,๐๐๐ บาท ตามสัญญาจำนอง ลงวันที่ ๓ มกราคม ๒๕๕๕ ต่อมา นาย ก. ได้ชำระหนี้จำนอง ให้กับธนาคาร เอ เสร็จสิ้นแล้ว โดยธนาคาร เอ ได้ทำหนังสือเป็น หลักฐานว่าได้รับชำระหนี้จาก นาย ก. ครบถ้วนแล้ว จึงยินยอมให้ นาย ก. โถ่ถอนจำนองที่ดินโฉนดที่ดินเลขที่ ๑ ได้ พร้อมทั้งได้ส่ง มอบโฉนดที่ดินเลขที่ ๑ ให้แก่ นาย ก. แล้ว นาย ก. จึงนำ โฉนดที่ดินและหลักฐานการได้รับชำระหนี้ของธนาคาร เอ มายื่นคำขอ จดทะเบียนประเภท “โถ่ถอนจากจำนอง” เป็นต้น

๘. แบ่งโถ่ถอนจากจำนอง หมายถึง กรณีเจ้าของที่ดิน หรืออสังหาริมทรัพย์อย่างอื่นได้จดทะเบียนจำนองเพื่อเป็นประกันหนี้ไว้ รวมตั้งแต่สองแปลงขึ้นไป หรือจำนองที่ดินไว้แปลงเดียวต่อมามีการ จำนองเพิ่มหลักทรัพย์ หรือมีการแบ่งแยกที่ดินออกไปเป็นหลายแปลง โดยที่ดินแปลงแยกและแปลงคงเหลือยังมีการจำนองครอบติดอยู่ทั้งหมด หรือมีการจำนองครอบติดอยู่ตั้งแต่สองแปลงขึ้นไป ต่อมาผู้กรณีได้มา ขอจดทะเบียนเนื่องจากได้มีการชำระหนี้อันจำนองเป็นประกันบางส่วน และผู้รับจำนองยินยอมให้ที่ดินบางแปลงพ้นจากการจำนอง ส่วนที่ดิน ที่เหลือยังคงจำนองเป็นประกันหนี้ที่เหลืออยู่ เช่น นาย ก. จดทะเบียนประเภทจำนองที่ดินโฉนดที่ดินเลขที่ ๑ ไร่กับธนาคาร เอ วงเงินจำนอง ๑๐,๐๐๐ บาท ตามสัญญาจำนองลงวันที่ ๓ มกราคม ๒๕๕๕ ต่อมา นาย ก. ได้นำโฉนดที่ดินเลขที่ ๒

มาจดทะเบียนจำนองเพิ่มหลักทรัพย์ไว้กับธนาคาร เอ หลังจากนั้น นาย ก. ได้ชำระหนี้จำนองให้กับธนาคาร เอ เป็นเงิน ๕,๐๐๐ บาท โดยธนาคาร เอ และ นาย ก. ตกลงกันให้ที่ดินโฉนดเลขที่ ๑ พื้นจากการจำนอง ส่วนโฉนดที่ดินเลขที่ ๒ ยังคงมีการจำนอง เพื่อเป็นประกันหนี้ที่เหลืออยู่อีก ๕,๐๐๐ บาท นาย ก. และ ธนาคาร เอ จึงนำโฉนดที่ดินเลขที่ ๑ มาขอจดทะเบียน “แบ่งโฉนดออกจากจำนอง” เป็นต้น

การจดทะเบียนในกรณีเช่นนี้ คู่กรณีทั้งสองฝ่ายต้องมาจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ ผู้รับจำนองจะทำหลักฐานเป็นหนังสือ ให้ผู้มีสิทธิในที่ดินหรือผู้มีสิทธิโฉนดมาขอจดทะเบียนฝ่ายเดียว ตามมาตรา ๘๐ แห่งประมวลกฎหมายที่ดินไม่ได้ (ระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับการจำนองที่ดินและ อสังหาริมทรัพย์อย่างอื่น พ.ศ. ๒๕๕๐ ลงวันที่ ๒๒ สิงหาคม ๒๕๕๐ ข้อ ๒๔ (๘))

๙. โฉนดออกจากจำนองบางราย หมายถึง กรณีเจ้าของที่ดิน หรืออสังหาริมทรัพย์อย่างอื่น ได้จดทะเบียนจำนองเพื่อเป็นประกันหนี้ ที่มีผู้รับจำนองหลายรายในลำดับเดียวกัน ต่อมาผู้จำนองและผู้รับ จำนองบางรายมาขอจดทะเบียนเนื่องจากมีการชำระหนี้ให้แก่ผู้รับ จำนองบางรายแต่ไม่ทั้งหมด ทำให้การจำนองในส่วนที่เป็นประกัน รัยนั้นระงับสิ้นไป ส่วนการจำนองรายอื่นที่เหลือยังคงมีอยู่ตามเดิม และการที่ลูกหนี้ ผู้จำนองชำระหนี้ให้แก่เจ้าหนี้ผู้รับจำนองรายหนึ่งรายใด เป็นเรื่องระหว่างลูกหนี้กับเจ้าหนี้รายนั้น ๆ เท่านั้น ไม่มีผลกระทบ หรือก่อให้เกิดความเสียหายแก่เจ้าหนี้รายอื่น ในการจดทะเบียนโฉนด ออกจากจำนองบางราย จึงไม่จำเป็นต้องให้ผู้รับจำนองรายอื่น ๆ มาให้ คำยินยอมหรือตกลงด้วยแต่อย่างใด เช่น นาย ก. จดทะเบียนประเภท จำนองที่ดินโฉนดที่ดินเลขที่ ๑ ไว้กับธนาคาร เอ และธนาคาร บี วงเงินจำนอง ๒๐,๐๐๐ บาท โดยแบ่งเป็นจำนองกับธนาคาร เอ

วงเงินจำนวน ๑๐,๐๐๐ บาท และจำนวนกับธนาคาร ปี วงเงินจำนวน ๑๐,๐๐๐ บาท ตามสัญญาจำนวนลงวันที่ ๓ มกราคม ๒๕๕๕ ต่อมา นาย ก. ได้ชำระหนี้จำนวนให้กับธนาคาร เอ เสร็จสิ้นแล้ว โดยธนาคาร เอ ได้ทำหนังสือเป็นหลักฐานว่าได้รับชำระหนี้จาก นาย ก. ครบถ้วนแล้ว จึงยินยอมให้ นาย ก. ไถ่ถอนจำนวนที่ดิน โฉนดที่ดินเลขที่ ๑ ได้ พร้อมทั้งได้ส่งมอบโฉนดที่ดินเลขที่ ๑ ให้แก่ นาย ก. แล้ว นาย ก. จึงนำโฉนดที่ดินและหลักฐานการได้รับชำระหนี้ของธนาคาร เอ มายื่นคำขอจดทะเบียนประเภท “แบ่งโฉนดจากจำนวนบางราย” ส่วนที่ดินแปลงนี้ยังคงเป็น หลักทรัพย์จำนวนเป็นประกันหนี้ของธนาคาร ปี ในวงเงินจำนวน ๑๐,๐๐๐ บาท เป็นต้น

๑๐. ผ่อนต้นเงินจากจำนวน หมายถึง กรณีเจ้าของที่ดิน หรืออสังหาริมทรัพย์อย่างอื่นได้จดทะเบียนจำนวนเพื่อเป็นประกันหนี้ไว้แล้วจำนวนหนึ่ง ต่อมาได้มีการชำระหนี้ที่จำนวนเป็นประกัน บางส่วน หนี้ส่วนที่เหลือยังคงมีการจำนวนเป็นประกันอยู่ต่อไปตามเดิม โดยคู่กรณีมาขอจดทะเบียนเพื่อลดจำนวนเงินที่จำนวนเป็นประกันไว้เดิม เช่น นาย ก. จดทะเบียนประเภทจำนวนที่ดินโฉนดที่ดินเลขที่ ๑ ไว้กับธนาคาร เอ วงเงินจำนวน ๑๐๐,๐๐๐ บาท ตามสัญญาจำนวนลงวันที่ ๓ มกราคม ๒๕๕๕ ต่อมา นาย ก. ได้ชำระหนี้จำนวนบางส่วน เป็นจำนวนเงิน ๕๐,๐๐๐ บาท ให้กับธนาคาร เอ โดยธนาคาร เอ และนาย ก. ได้มายื่นคำขอจดทะเบียนประเภท “ผ่อนต้นเงินจากจำนวน” เพื่อเป็นหลักฐานว่า นาย ก. ยังคงมีหนี้จำนวนอยู่กับธนาคาร เอ วงเงินจำนวนเพียง ๕๐,๐๐๐ บาท โดยยังคงมีที่ดินโฉนดที่ดินเลขที่ ๑ เป็นประกันหนี้อยู่ตามเดิม เป็นต้น

๑๑. ลดเงินจากจำนวน หมายถึง กรณีเจ้าของที่ดิน หรืออสังหาริมทรัพย์อย่างอื่นได้จดทะเบียนจำนวนเพื่อเป็นประกันหนี้ ในอนาคตไว้แล้ว ต่อมาคู่กรณีมาขอจดทะเบียนเพื่อลดจำนวนเงิน

จำนองให้ต่ำกว่าเดิม ส่วนข้อตกลงอื่นเป็นไปตามเดิม เช่น นาย ก. จดทะเบียนประเภทจำนองที่ดินโฉนดที่ดินเลขที่ ๑ ไว้กับธนาคาร เอ วงเงินจำนอง ๑๐๐,๐๐๐ บาท ตามสัญญาจำนองลงวันที่ ๓ มกราคม ๒๕๕๕ ต่อมา นาย ก. ได้เบิกเงินกู้จากธนาคาร เอ เป็นเงินเพียง ๕๐,๐๐๐ บาท ธนาคาร เอ และนาย ก. จึงมายื่นคำขอจดทะเบียนประเภท “ลดเงินจากจำนอง” จากเดิมจำนองที่ดินเป็นประกันหนี้วงเงินจำนอง ๑๐๐,๐๐๐ บาท ลดลงเหลือ ๕๐,๐๐๐ บาท ตามที่กู้ยืมเงินจริง เป็นต้น

๑๒. ปลดจำนอง หมายถึง กรณีเจ้าของที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์อย่างอื่นได้จดทะเบียนจำนองเพื่อเป็นประกันหนี้ไว้รวมตั้งแต่สองแปลงขึ้นไป หรือจำนองที่ดินไว้แปลงเดียว ต่อมา มีการจำนองเพิ่มหลักทรัพย์หรือมีการแบ่งแยกที่ดินออกเป็นหลายแปลง โดยที่ดินแปลงแยกและแปลงคงเหลือยังมีการจำนองครบติดอยู่ทั้งหมด หรือมีการจำนองครบติดอยู่ตั้งแต่สองแปลงขึ้นไป ต่อมา คู่กรณี มาขอจดทะเบียนเพื่อให้ที่ดินที่มีการจำนองครบติดอยู่แปลงใดแปลงหนึ่งหรือหลายแปลงแต่ไม่ทั้งหมดพ้นจากการจำนอง โดยไม่ลดวงเงินจำนอง ส่วนที่ดินแปลงที่เหลือยังคงมีการจำนองครบติดอยู่ตามเดิม เช่น นาย ก. จดทะเบียนประเภทจำนองที่ดินโฉนดที่ดินเลขที่ ๑ และ ๒ ไว้กับธนาคาร เอ วงเงินจำนอง ๑๐,๐๐๐ บาท ตามสัญญาจำนองลงวันที่ ๓ มกราคม ๒๕๕๕ ต่อมา นาย ก. และธนาคาร เอ มาขอจดทะเบียนประเภท “ปลดจำนอง” โดยตกลงกันให้ที่ดินโฉนดที่ดินเลขที่ ๑ พ้นจากการจำนองโดยไม่ลดวงเงินจำนองเป็นประกัน โดยให้ที่ดินโฉนดที่ดินเลขที่ ๒ ยังคงมีการจำนองเป็นประกันหนี้วงเงินจำนอง ๑๐,๐๐๐ บาท เป็นต้น

กรณีเจ้าของที่ดินและอสังหาริมทรัพย์อย่างอื่นได้จดทะเบียนจำนองที่ดินและสิ่งปลูกสร้างเป็นประกันไว้แล้ว ต่อมา คู่กรณีมาขอ

จดทะเบียนเพื่อให้เฉพาะสิ่งปลูกสร้างพ้นจากจำนองส่วนที่ดินยังคงติดการจำนองอยู่ ให้เขียนชื่อประเภทว่า “ปลอดจำนอง” เช่นกัน

๑๓. โอนชำระหนี้จำนอง หมายถึง กรณีเจ้าของที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์อย่างอื่นได้จดทะเบียนจำนองเพื่อเป็นประกันหนี้ไว้แล้ว ต่อมาคู่กรณีมาขอจดทะเบียนโอนอสังหาริมทรัพย์ที่จำนองให้แก่ผู้รับจำนองเพื่อเป็นการชำระหนี้จำนองเป็นประกัน เช่น นาย ก. จดทะเบียนประเภทจำนองที่ดินโฉนดที่ดินเลขที่ ๑ ไร่กับธนาคาร เอ วงเงินจำนอง ๑๐,๐๐๐ บาท ตามสัญญาจำนองลงวันที่ ๓ มกราคม ๒๕๕๕ เมื่อหนี้ถึงกำหนดชำระแล้ว นาย ก. ผู้จำนองซึ่งเป็นลูกหนี้ไม่มีเงินชำระหนี้ให้แก่ธนาคาร เอ ผู้รับจำนอง จึงตกลงโอนที่ดินโฉนดที่ดินเลขที่ ๑ ที่จำนองไว้นั้นให้แก่ธนาคาร เอ เพื่อเป็นการชำระหนี้จำนอง โดยจดทะเบียนในประเภท “โอนชำระหนี้จำนอง” เป็นต้น

กรณีการจดทะเบียนโอนชำระหนี้จำนอง คู่กรณีอาจตีราคาอสังหาริมทรัพย์ที่โอนน้อยกว่าหรือสูงกว่าจำนวนเงินที่จำนอง ถ้าตีราคาอสังหาริมทรัพย์ที่โอนสูงกว่าจำนวนเงินที่จำนอง ผู้รับจำนองอาจชำระเงินเพิ่มให้แก่ผู้โอนก็ได้ แต่ถ้าตีราคาอสังหาริมทรัพย์ที่โอนน้อยกว่าจำนวนเงินที่จำนอง หนี้ส่วนที่เหลือจะเป็นหนี้ที่ไม่มีประกันการจดทะเบียนโอนชำระหนี้จำนองโดยมีข้อตกลงเช่นนี้ให้พนักงานเจ้าหน้าที่รับจดทะเบียนได้

๑๔. แบ่งโอนชำระหนี้จำนอง หมายถึง กรณีเจ้าของที่ดินได้จดทะเบียนจำนองที่ดินเพื่อเป็นประกันหนี้ไว้รวมตั้งแต่สองแปลงขึ้นไป หรือจำนองที่ดินไว้แปลงเดียว ต่อมามีการจำนองเพิ่มหลักทรัพย์หรือมีการแบ่งแยกที่ดินออกเป็นหลายแปลง โดยที่ดินแปลงแยกและแปลงคงเหลือยังมีการจำนองครอบติดอยู่ทั้งหมด หรือมีการจำนองครอบติดอยู่ตั้งแต่สองแปลงขึ้นไป ต่อมาคู่กรณีมาขอจดทะเบียนโอนที่ดินที่จำนองเพียงบางแปลงเพื่อเป็นการชำระหนี้จำนองเป็นประกัน

บางส่วน ส่วนที่ดินที่เหลือยังคงจำนองเป็นประกันหนี้ที่เหลืออยู่ เช่น นาย ก. จดทะเบียนประเภทจำนองที่ดินโฉนดที่ดินเลขที่ ๑ และ ๒ ไว้กับธนาคาร เอ วงเงินจำนอง ๑๐๐,๐๐๐ บาท ตามสัญญาจำนองลงวันที่ ๓ มกราคม ๒๕๕๕ ต่อมา นาย ก. ไม่สามารถชำระหนี้ได้ จึงทำความตกลงกับธนาคารผู้รับจำนองมาขอจดทะเบียนโอนที่ดินโฉนดที่ดินเลขที่ ๑ เพื่อเป็นการชำระหนี้จำนองเป็นประกันบางส่วนเป็นจำนวนเงิน ๕๐,๐๐๐ บาท ส่วนที่ดินโฉนดที่ดินเลขที่ ๒ ที่เหลือยังคงจำนองเป็นประกันหนี้ที่เหลืออยู่อีก ๕๐,๐๐๐ บาท กรณีนี้จึงจดทะเบียนประเภท “แบ่งโอนชำระหนี้จำนอง” เป็นต้น

๑๕. หลุดเป็นสิทธิจากจำนอง หมายถึง กรณีเจ้าของที่ดิน หรืออสังหาริมทรัพย์อย่างอื่นได้จดทะเบียนจำนองเพื่อเป็นประกันหนี้ไว้แล้ว ต่อมาผู้รับจำนองได้มาขอจดทะเบียนเนื่องจากลูกหนี้ไม่ชำระหนี้ที่จำนองเป็นประกัน ผู้รับจำนองฟ้องศาลบังคับให้ทรัพย์สินที่จำนองหลุดเป็นสิทธิภายในบังคับแห่งเงื่อนไขตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ และศาลได้มีคำสั่งหรือคำพิพากษา ถึงที่สุดให้ทรัพย์สินที่จำนองหลุดเป็นสิทธิแก่ผู้รับจำนอง เช่น นาย ก. จดทะเบียนจำนองที่ดินโฉนดที่ดินเลขที่ ๑ ไว้กับธนาคาร เอ วงเงินจำนอง ๑๐,๐๐๐ บาท ตามสัญญาจำนองลงวันที่ ๓ มกราคม ๒๕๕๕ ต่อมา ธนาคาร เอ ได้นำคำสั่งศาลที่สั่งให้ที่ดินโฉนดที่ดินเลขที่ ๑ หลุดเป็นสิทธิแก่ธนาคาร เอ. มายื่นคำขอจดทะเบียนประเภท “หลุดเป็นสิทธิจากจำนอง” เรียกเก็บค่าธรรมเนียมร้อยละ ๒ เสียภาษีอากรเช่นเดียวกับการขาย เป็นต้น

๑๖. โอนสิทธิการรับจำนอง หมายถึง กรณีเจ้าของที่ดิน หรืออสังหาริมทรัพย์อย่างอื่นได้จดทะเบียนจำนองเพื่อเป็นประกันหนี้ไว้แล้ว ต่อมาผู้รับจำนองได้โอนสิทธิเรียกร้องในหนี้ที่จำนองเป็นประกันให้แก่บุคคลอื่น เช่น นาย ก. จดทะเบียนประเภทจำนองที่ดินโฉนดที่ดินเลขที่ ๑ ไว้กับธนาคาร เอ วงเงินจำนอง ๑๐,๐๐๐ บาท

ตามสัญญาจ้างลงวันที่ ๓ มกราคม ๒๕๕๕ ต่อมาธนาคาร เอ ได้โอนสิทธิเรียกร้องในหนี้ที่จ้างเป็นประกันให้แก่ ธนาคาร บี โดยธนาคาร เอ และธนาคาร บี ได้มาขอจดทะเบียนประเภท “โอนสิทธิการรับจ้าง” เป็นต้น

กรณีมีการจดทะเบียนโอนสิทธิการรับจ้าง ในกรณี ที่ผู้จ้างมิได้มาให้ถ้อยคำรับรู้อินยอมด้วย เจ้าพนักงานที่ดินสามารถ จดทะเบียนให้ได้ แต่ต้องบันทึกลงไว้ในท้ายสัญญาโอนสิทธิการรับ จ้างนั้นว่า เจ้าพนักงานที่ดินได้บอกแก่คู่สัญญาให้บอกกล่าว การโอนนี้ให้ผู้จ้างทราบโดยลายลักษณ์อักษรแล้ว (ประมวลกฎหมาย แห่งและพาณิชย์ มาตรา ๓๐๖) ถ้ารายได้ผู้จ้างได้มาให้ถ้อยคำ อินยอมต่อเจ้าพนักงานที่ดินด้วยก็ให้จดทะเบียนได้

โอนสิทธิการรับจ้างตามกฎหมาย หมายถึง กรณี ที่สิทธิการรับจ้างตกไปได้แก่ผู้รับโอนสิทธิเรียกร้องนั้นตามผลของ กฎหมาย เช่น การแปลงสภาพขององค์การโทรศัพท์แห่งประเทศไทย โดยจดทะเบียนเป็นบริษัทมหาชนจำกัด ภายใต้ชื่อ “ทศท. คอร์ ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน)” ดังนั้น ที่ดินที่องค์การโทรศัพท์แห่ง ประเทศไทยรับจ้างไว้ ต้องจดทะเบียนประเภท “โอนสิทธิการรับ จ้างตามกฎหมาย (มาตรา ๒๔ แห่งพระราชบัญญัติทุนรัฐวิสาหกิจ พ.ศ. ๒๕๔๒)” โดยเรียกเก็บค่าธรรมเนียมประเภทไม่มีทุนทรัพย์ เป็นต้น

โอนสิทธิการรับจ้างบางส่วน หมายถึง กรณีเจ้าของที่ดิน หรือสังหาริมทรัพย์อย่างอื่นได้จดทะเบียนจ้างเพื่อเป็นประกันหนี้ ไว้กับผู้รับจ้างรายเดียวแต่หลายมูลหนี้ โดยได้แยกมูลหนี้ที่ จดทะเบียนจ้างไว้เป็นประเภท ๆ ต่อมาผู้รับจ้างได้โอนสิทธิ เรียกร้องในมูลหนี้ใดมูลหนี้หนึ่งแก่บุคคลอื่น เช่น กรณี ธนาคาร เอ รับจ้างที่ดินโฉนดที่ดินเลขที่ ๑ ของนาย ก. เพื่อเป็นประกัน การชำระหนี้วงเงินจ้าง ๑๐๐,๐๐๐ บาท โดยระบุว่าจ้าง

เพื่อเป็นประกันหนี้เบิกเงินเกินบัญชี ๖๐,๐๐๐ บาท และหนี้เงินกู้ค่าก่อสร้างโรงงาน ๔๐,๐๐๐ บาท ต่อมาธนาคาร เอ ได้โอนสิทธิเรียกร้องในมูลหนี้เงินกู้ค่าก่อสร้างโรงงาน ๔๐,๐๐๐ บาทให้แก่ธนาคาร บี โดยธนาคาร เอ และธนาคาร บี มาขอจดทะเบียนประเภท “โอนสิทธิการรับจำนองบางส่วน” เป็นต้น

โอนสิทธิการรับจำนองบางราย หมายถึง กรณีเจ้าของที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์อย่างอื่น ได้จดทะเบียนจำนองเพื่อเป็นประกันหนี้ที่มีผู้รับจำนองหลายรายในลำดับเดียวกันโดยระบุว่าจำนองเพื่อประกันหนี้ที่มีต่อผู้รับจำนองแต่ละรายเป็นจำนวนเท่าใด ต่อมาผู้รับจำนองบางราย ได้โอนสิทธิเรียกร้องในส่วนของตนให้แก่บุคคลอื่น เช่น นาย ก. จดทะเบียนประเภทจำนองที่ดินโฉนดที่ดินเลขที่ ๑ ไว้กับธนาคาร เอ และธนาคาร บี วงเงินจำนอง ๒๐,๐๐๐ บาท โดยแบ่งเป็นจำนองกับธนาคาร เอ วงเงินจำนอง ๑๐,๐๐๐ บาท และจำนองกับธนาคาร บี วงเงินจำนอง ๑๐,๐๐๐ บาท ตามสัญญาจำนองลงวันที่ ๓ มกราคม ๒๕๕๕ ต่อมาธนาคาร เอ ได้โอนสิทธิเรียกร้องในส่วนของตนวงเงินจำนอง ๑๐,๐๐๐ บาท ให้แก่ธนาคาร ซี โดยธนาคาร เอ และธนาคาร ซี นำโฉนดที่ดินเลขที่ ๑ มายื่นคำขอจดทะเบียนประเภท “โอนสิทธิการรับจำนองบางราย” มีผลทำให้ที่ดินแปลงนี้มีการจำนองเป็นประกันหนี้ไว้กับธนาคาร บี วงเงินจำนอง ๑๐,๐๐๐ บาท และธนาคาร ซี วงเงินจำนอง ๑๐,๐๐๐ บาท เป็นต้น

๑๗. ระงับจำนอง (ปลดจำนอง) หมายถึง กรณีเจ้าของที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์อย่างอื่นได้จดทะเบียนจำนองอสังหาริมทรัพย์เพื่อเป็นประกันหนี้ไว้แล้ว ต่อมาคู่กรณีมาขอจดทะเบียนเนื่องจากผู้รับจำนองตกลงให้อสังหาริมทรัพย์ที่จำนองไว้ทั้งหมดพ้นจากการจำนองไปโดยยังไม่มีชำระหนี้ที่จำนองเป็นประกัน ทำให้การจำนองระงับสิ้นไปทั้งหมดหนี้ยังคงมีอยู่ในลักษณะ

เป็นหนี้ธรรมดาที่ไม่มีประกัน เช่น นาย ก. จดทะเบียนประเภท
 จำนองที่ดินโฉนดที่ดินเลขที่ ๑ ไว้กับธนาคาร เอ วงเงินจำนอง
 ๑๐,๐๐๐ บาท ตามสัญญาจำนองลงวันที่ ๓ มกราคม ๒๕๕๕
 ต่อมา นาย ก. และธนาคาร เอ ตกลงกันให้ที่ดินโฉนดที่ดินเลขที่ ๑
 พ้นจากการจำนอง โดยยังไม่มีชำระหนี้ที่จำนองเป็นประกัน ทำให้
 การจำนองระงับสิ้นไป โดยหนี้ระหว่างนาย ก. กับธนาคาร เอ
 ยังคงมีอยู่ แต่กลายเป็นหนี้ที่ไม่มีหลักทรัพย์เป็นประกันการชำระหนี้
 โดยนาย ก. และธนาคาร เอ ได้มาขอจดทะเบียนประเภท “ระงับ
 จำนอง (ปลดจำนอง)” เป็นต้น

๑๘. ระงับจำนอง (ศาลขายบังคับจำนอง) หมายถึง
 กรณีที่มีการจดทะเบียนจำนองที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์อย่างอื่นเพื่อ
 เป็นประกันหนี้ไว้แล้ว ต่อมาผู้รับจำนองฟ้องบังคับจำนองจนศาลได้มี
 คำสั่งให้ขายทอดตลาดอสังหาริมทรัพย์นั้น ผู้ที่ซื้ออสังหาริมทรัพย์
 จากการขายทอดตลาดได้มาขอจดทะเบียนเพื่อให้จำนองระงับสิ้นไป
 ให้เขียนชื่อประเภทว่า “ระงับจำนอง (ศาลขายบังคับจำนอง)” ก่อน
 จึงจะจดทะเบียนโอนให้แก่ผู้ที่ซื้อได้จากการขายทอดตลาดต่อไป
 เช่น นาย ก. จดทะเบียนประเภทจำนองที่ดินโฉนดที่ดินเลขที่ ๑
 ไว้กับธนาคาร เอ วงเงินจำนอง ๑๐,๐๐๐ บาท ตามสัญญา
 จำนองลงวันที่ ๓ มกราคม ๒๕๕๕ ต่อมา นาย ก. ไม่สามารถ
 ชำระหนี้ได้ ธนาคาร เอ จึงฟ้องบังคับจำนองจนศาลได้มีคำสั่งให้
 ขายทอดตลาดอสังหาริมทรัพย์นั้นมีนายดำ ผู้ที่ซื้ออสังหาริมทรัพย์
 จากการขายทอดตลาดได้มาขอจดทะเบียนเพื่อให้จำนองระงับสิ้นไป
 ให้เขียนชื่อประเภทว่า “ระงับจำนอง (ศาลขายบังคับจำนอง)”
 ก่อน แล้วจึงขอให้จดทะเบียนประเภท “ขาย (ตามคำสั่งศาล.....)”
 เป็นต้น

๑๙. ระงับจำนอง (หนี้เคลื่อนกลืนกัน) หมายถึง กรณี
 ที่มีการจดทะเบียนจำนองที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์อย่างอื่นเพื่อเป็น

ประกันหนี้ไว้แล้ว ต่อมาผู้รับจำนองได้มาขอจดทะเบียนเนื่องจาก อสังหาริมทรัพย์ที่จำนองได้ตกมาเป็นของผู้รับจำนองในลักษณะ ลูกหนี้เจ้าหนี้ เป็นบุคคลเดียวกันทำให้การจำนองระงับสิ้นไปด้วยหนี้ เกือบหนี้กัน เช่น นาย ก. จดทะเบียนประเภทจำนองที่ดินโฉนดที่ดิน เลขที่ ๑ ไว้กับ ธนาคาร เอ วงเงินจำนอง ๑๐,๐๐๐ บาท ตามสัญญา จำนองลงวันที่ ๓ มกราคม ๒๕๕๕ ต่อมา นาย ก. ไม่สามารถ ชำระหนี้ได้ ธนาคาร เอ จึงฟ้องศาลบังคับจำนองและศาลได้สั่งให้ ขายทอดตลาดโดยมีการจำนองติดไปด้วย ปรากฏว่า ธนาคาร เอ ผู้รับจำนองเป็นผู้ซื้อได้จากการขายทอดตลาด จึงต้องจดทะเบียน ประเภท “ขายตามคำสั่งศาล” ก่อน แล้วจึงจดทะเบียนประเภท “ระงับจำนอง (หนี้เกือบหนี้กัน)” เป็นต้น

๒๐. แก้ไขหนี้อันจำนองเป็นประกัน หมายถึง กรณี เจ้าของที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์อย่างอื่นได้ จดทะเบียนจำนอง เพื่อเป็นประกันหนี้ไว้แล้ว ต่อมาคู่กรณีตกลงกันขอแก้ไขเปลี่ยนแปลง เกี่ยวกับการจำนองที่ได้จดทะเบียนไว้แล้วนั้น ในสิ่งที่มีสาระสำคัญ แห่งหนี้ เช่น การแก้ไขอัตราดอกเบี้ย, การเลิกประกันหนี้ลูกหนี้บางคน, หรือกรณีการจำนองเพื่อเป็นประกันหนี้เงินกู้ร่วมไว้ ภายหลังลูกหนี้ บางคนได้มีการชำระหนี้ในส่วนของตนหมดแล้ว คู่กรณีตกลงให้ที่ดิน ส่วนนั้นพ้นจากการจำนอง

๒๑. แก้ไขเปลี่ยนแปลงจำนอง (แปลงหนี้ใหม่) หมายถึง กรณีเจ้าของที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์อย่างอื่นได้จดทะเบียน จำนองอสังหาริมทรัพย์เพื่อเป็นประกันหนี้ไว้แล้ว ต่อมาคู่กรณีตกลง กันขอจดทะเบียนเพื่อแก้ไขเปลี่ยนแปลงเกี่ยวกับการจำนองที่ได้ จดทะเบียนไว้แล้วในสิ่งที่เป็นสาระสำคัญแห่งหนี้ เช่น การเปลี่ยน ตัวลูกหนี้อื่นเป็นการแปลงหนี้ใหม่ ให้เขียนชื่อประเภทว่า “แก้ไข เปลี่ยนแปลงจำนอง (แปลงหนี้ใหม่)”

๒๒. เปลี่ยนชื่อผู้รับจ้างนอ (ระหว่างกิจการที่เป็นนิติบุคคลเดียวกัน) หมายถึง กรณีขอจดทะเบียนเพื่อลบบชื่อกิจการวิเทศนกิจที่ต่อท้ายชื่อนาคารผู้รับจ้างนอออกจากหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน หรือกรณีขอเปลี่ยนชื่อผู้รับจ้างนอระหว่างกิจการที่เป็นนิติบุคคลเดียวกัน เช่น าคาร เอ กิจการวิเทศนกิจสาขากรุงเทพฯ เป็นผู้รับจ้างนอที่ดินของนาย ก. ไว้ตามสัญญาจ้างนอ ลงวันที่ ๓ มกราคม ๒๕๕๕ ต่อมาาคาร เอ กิจการวิเทศนกิจสาขากรุงเทพฯ และาคาร เอ ผู้จัดตั้งกิจการวิเทศนกิจสาขากรุงเทพฯ ซึ่งทั้งสองฝ่ายเป็นนิติบุคคลเดียวกันตามกฎหมาย ขอให้เปลี่ยนชื่อผู้รับจ้างนอที่ดิน ตามสัญญาจ้างนอ ลงวันที่ ๓ มกราคม ๒๕๕๕ จาก “าคาร เอ กิจการวิเทศนกิจสาขากรุงเทพฯ” เป็น “าคาร เอ” กรณีนี้จึงจดทะเบียนประเภท “เปลี่ยนชื่อผู้รับจ้างนอ (ระหว่างกิจการที่เป็นนิติบุคคลเดียวกัน)” เป็นต้น

● **หมายเหตุ**

ชื่อประเภทการจดทะเบียนเกี่ยวกับจ้างนอในกรณีอื่นนอกจากที่ระบุไว้ในระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับการจ้างนอที่ดินและอสังหาริมทรัพย์อย่างอื่น พ.ศ. ๒๕๕๐ ให้เขียนชื่อโดยเทียบเคียงและปรับไปตามประเภทการจดทะเบียนที่ระบุไว้ในระเบียบนี้ โดยอนุโลม

● **สาระสำคัญ**

- การจ้างนอเป็นการเอาทรัพย์สินมาประกันการชำระหนี้ การจ้างนอจึงประกอบด้วย หนี้ที่จ้างนอเป็นประกันอันถือว่าเป็นส่วนประฐาน กับสัญญาจ้างนออันถือว่าเป็นส่วนอนุปรณ ดังนั้น การจ้างนอขึ้นอยู่กับหนี้ ถ้าหนี้ระงับสิ้นไป การจ้างนอก็ย่อมระงับสิ้นไปด้วย

- ผู้รับจ้างนอมีสิทธิได้รับชำระหนี้จากทรัพย์สินที่จ้างนอก่อนเจ้าหนี้สามัญ ผู้รับจ้างนอบังคับชำระจากทรัพย์สิน

ที่จำนองได้ ไม่ว่าจะทรัพย์สินที่จำนองจะโอนไปให้แก่บุคคลใด การจำนองจึงเป็นทรัพย์สินที่ติดติดไปกับตัวทรัพย์สินที่จำนอง (ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๗๐๒)

- ทรัพย์สินที่จำนองได้ ได้แก่ อสังหาริมทรัพย์และสังหาริมทรัพย์บางอย่างตามที่ระบุไว้ในประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๗๐๓ แต่ทรัพย์สินที่จดทะเบียนจำนองต่อเจ้าหน้าที่ตามประมวลกฎหมายที่ดินต้องเป็นอสังหาริมทรัพย์เท่านั้น (ประมวลกฎหมายที่ดิน มาตรา ๗๑) ซึ่งได้แก่ ที่ดินและทรัพย์สินอันติดอยู่กับที่ดินมีลักษณะเป็นการถาวร หรือประกอบเป็นอันเดียวกับที่ดินนั้น และหมายความรวมถึงทรัพย์สินอันเกี่ยวกับที่ดินหรือทรัพย์สินที่ติดอยู่กับที่ดินหรือประกอบเป็นอันเดียวกับที่ดินนั้นด้วย ส่วนสังหาริมทรัพย์ต้องไปจดทะเบียนต่อเจ้าหน้าที่อื่นตามที่กฎหมายกำหนดไว้

- ที่ดินที่จำนองได้ ได้แก่ ที่ดินที่มีหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินแล้ว อันได้แก่ มีโฉนดที่ดินและหนังสือรับรองการทำประโยชน์ (น.ส. ๓, น.ส. ๓ ก., น.ส. ๓ ข. และ แบบหมายเลข ๓) เฉพาะแบบหมายเลข ๓ ถ้าออกก่อนใช้ประมวลกฎหมายที่ดินต้องแจ้ง ส.ค. ๑

- ที่ดินที่มีหลักฐาน ส.ค. ๑ จำนองได้ แต่ในทางปฏิบัติพนักงานเจ้าหน้าที่ต้องแจ้งให้ผู้ขอทราบและแนะนำให้ออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน เพื่อพิสูจน์สิทธิความเป็นเจ้าของก่อน

- ที่ดินที่มีใบจองจำนองไม่ได้ เพราะผู้เป็นเจ้าของเท่านั้นที่จำนองได้ (ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๗๐๕)

- ที่ดินที่ห้ามโอน เช่น ห้ามโอนตามมาตรา ๓๑ และ ๕๘ ทวิ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน หรือ มาตรา ๑๒ แห่งพระราชบัญญัติ จัดที่ดินเพื่อการครองชีพ พ.ศ. ๒๕๑๑ เป็นต้น ผู้เป็นเจ้าของสามารถจำนองได้ เนื่องจากการจำนองเป็นการประกันการชำระหนี้ มิใช่เป็นการโอน แต่กฎหมายดังกล่าวได้บัญญัติให้ที่ดินที่ห้ามโอนไม่อยู่ในข่ายแห่งการบังคับคดีภายในกำหนดห้ามโอน ผู้รับจำนองจึงไม่อาจ

บังคับจำนองภายในกำหนดห้ามโอน ต้องรอให้พ้นกำหนดห้ามโอน
ไปก่อนจึงบังคับจำนองได้

- ที่ดินที่จำนองได้ต้องขออนุญาต ได้แก่

(๑) ที่ดินที่ได้รับตามพระราชบัญญัติจัดรูปที่ดิน
เพื่อเกษตรกรรม พ.ศ. ๒๕๕๘ จะจำนองได้ต้องได้รับอนุญาต
เป็นหนังสือจากคณะกรรมการจัดรูปที่ดินกลาง หรือผู้ซึ่งได้รับมอบหมาย
จากคณะกรรมการจัดรูปที่ดินกลาง (มาตรา ๓๓ พระราชบัญญัติ
จัดรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม พ.ศ. ๒๕๕๘)

(๒) ที่ดินที่ได้รับตามพระราชบัญญัติการปฏิรูปที่ดิน
เพื่อเกษตรกรรม พ.ศ. ๒๕๑๘ จะจำนองได้ต้องได้รับอนุญาตเป็นหนังสือ
จากคณะกรรมการ หรือผู้ซึ่งคณะกรรมการมอบหมาย (มาตรา ๒๘
แห่งพระราชบัญญัติการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม พ.ศ. ๒๕๑๘)

- ผู้ที่จะจำนองได้ต้องเป็นเจ้าของทรัพย์สินในขณะที่
จำนองเท่านั้น (ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์มาตรา ๗๐๕)
และต้องเป็นเจ้าของในขณะที่จำนอง เพียงแต่มีสิทธิเป็นเจ้าของ
ในภายหน้าจะจำนองไม่ได้ เช่น ในระหว่างเช่าซื้อ ไม่อาจเอา
ทรัพย์สินที่เช่าซื้อมาจำนองได้ (คำพิพากษาฎีกาที่ ๕๐๓/๒๕๐๔)

- บุคคลมีกรรมสิทธิในทรัพย์สินแต่ภายในบังคับเงื่อนไข
เช่นใด จะจำนองทรัพย์สินนั้นได้ภายในบังคับเงื่อนไขเช่นนั้น (ประมวล
กฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๗๐๖) เช่น นาย ก. เป็นเจ้าของที่ดิน
ที่มีโฉนดที่ดินได้จดทะเบียนให้ นาย ข. เป็นผู้ทรงสิทธิเก็บกิน นาย ก.
มีสิทธิจำนองที่ดินได้ แต่ต้องอยู่ภายในเงื่อนไขว่า นาย ข. ยังคงมี
สิทธิเก็บกินอยู่ กรณีเช่นนี้ถ้ามีการบังคับจำนองขายทอดตลาด ผู้ที่
ซื้อไปก็ต้องซื้อภายในเงื่อนไข คือสิทธิเก็บกินยังคงติดไปด้วย

- ผู้จำนองจะเป็นตัวลูกหนี้เองหรือคนอื่นก็ได้ (ประมวล
กฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๗๐๙)

- การจำนองต้องทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ (ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๗๑๔) มิฉะนั้น ย่อมตกเป็นโมฆะ (ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๕๒)

- ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ได้กำหนดข้อความที่จะลงในสัญญาจำนอง ดังนี้

(๑) ต้องระบุทรัพย์สินที่จำนอง (มาตรา ๗๐๔)

(๒) ต้องระบุจำนวนเงินเป็นรือนไทยเป็นจำนวนแน่นอนตรงตัว หรือจำนวนขั้นสูงสุดที่ได้เอาทรัพย์สินจำนองนั้นตราไว้เป็นประกัน (มาตรา ๗๐๘)

(๓) สัญญาจำนอง/สัญญาต่อท้ายฯ ต้องระบุโดยชัดเจนว่าเป็นการประกันหนี้ของบุคคลใด จะระบุในทำนองว่า “ประกันหนี้ นาย ก. หรือ นาย ข.” ไม่ได้ ต้องระบุให้ชัดเจน เช่น ประกันหนี้ นาย ก. ก็ต้องระบุแค่ประกันหนี้ นาย ก. หากเป็นการประกันหนี้ นาย ก. และนาย ข. ก็ต้องระบุเป็น “และ” เท่านั้น เนื่องจากในการจดทะเบียนจำนองค้ำประกันหนี้ นั้น ผู้จำนองต้องทราบชัดเจนว่ากำลังค้ำประกันหนี้ของผู้ใด จำนวนสูงสุดเท่าใด เป็นต้น

(๔) มีข้อความบางอย่างที่กฎหมายห้ามตกลงกันได้ ก่อนหนี้ถึงกำหนดชำระ (มาตรา ๗๑๑) ได้แก่

(ก) ถ้าไม่ชำระหนี้ให้ผู้รับจำนองเข้าเป็นเจ้าของทรัพย์สินที่จำนอง

(ข) ให้จัดการแก่ทรัพย์สินที่จำนองเป็นประการอื่นอย่างใด นอกจากบทบัญญัติทั้งหลายว่าด้วยการบังคับจำนอง

ข้อห้ามตามมาตรา ๗๑๑ เป็นข้อห้ามมิให้ตกลงกันได้ ก่อนหนี้ถึงกำหนดชำระ แต่ถ้าหนี้ถึงกำหนดชำระแล้วคู่กรณียอมตกลงกันได้ เช่น เมื่อหนี้ถึงกำหนดชำระแล้วผู้จำนองซึ่งเป็นลูกหนี้ไม่มีเงินชำระหนี้ให้แก่ผู้รับจำนอง จึงตกลงโอนที่ดินที่จำนองไว้นั้นให้แก่ผู้รับจำนอง

เพื่อเป็นการชำระหนี้ยอมทำได้ โดยจดทะเบียนในประเภทโอนชำระหนี้จำนอง เป็นต้น

- ข้อตกลงทำนองว่า “ถ้าเอาทรัพย์สินจำนองหลุดและราคาทรัพย์สินนั้นมีประมาณต่ำกว่าจำนวนเงินที่ค้างชำระ หรือถ้าเอาทรัพย์สินซึ่งจำนองออกขายทอดตลาดใช้หนี้ได้เงินจำนวนสุทธิน้อยกว่าจำนวนที่ค้างชำระ ลูกหนี้ยอมใช้เงินที่ขาดจนครบ หรือยอมให้ยึดทรัพย์สินอื่นนอกจากที่จำนองนำมาบังคับชำระหนี้จนครบ” แม้ข้อตกลงนี้จะขัดต่อมาตรา ๗๓๓ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ แต่มาตรา ๗๓๓ ไม่ใช่บทบัญญัติแห่งกฎหมายอันเกี่ยวกับความสงบเรียบร้อยหรือศีลธรรมอันดีของประชาชน ข้อตกลงดังกล่าวยอมใช้บังคับได้ (คำพิพากษาฎีกาที่ ๑๓๑๓/๒๔๘๐ และ ๑๖๘/๒๕๑๘) (ใช้เฉพาะลูกหนี้เท่านั้นจะใช้กับผู้ค้ำประกันซึ่งมิได้เป็นลูกหนี้ด้วยไม่ได้)

- กรณีได้มีพระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ (ฉบับที่ ๒๐) พ.ศ. ๒๕๕๗ แก้ไขเพิ่มเติมในบรรพ ๓ เอกเทศสัญญา ลักษณะ ๑๑ ค้ำประกัน และลักษณะ ๑๒ จำนอง และมีผลใช้บังคับเมื่อพ้นกำหนดเก้าสิบวันนับแต่วันประกาศในราชกิจจานุเบกษา คือตั้งแต่วันที่ ๑๑ กุมภาพันธ์ ๒๕๕๘ และได้มีพระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ (ฉบับที่ ๒๑) พ.ศ. ๒๕๕๘ มีผลใช้บังคับวันที่ ๑๕ กรกฎาคม ๒๕๕๘ ซึ่งกรมที่ดินได้มีหนังสือข้อความเข้าใจเกี่ยวกับพระราชบัญญัติฯ และกำชับการปฏิเสธคำขอจดทะเบียนจำนองตามพระราชบัญญัติฯ ดังกล่าว จำนวน ๓ ฉบับ ดังนี้

(๑) หนังสือกรมที่ดิน ด่วนที่สุดที่ มท ๐๕๑๕๓ว ๒๗๗๔ ลงวันที่ ๓ กุมภาพันธ์ ๒๕๕๘ ส่งพระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ (ฉบับที่ ๒๐) พ.ศ. ๒๕๕๗ สรุปลักษณะเรื่องคำประกันและจำนองตามกฎหมายที่แก้ไขใหม่ และสรุปลักษณะข้อสัญญาเกี่ยวกับการจำนองที่กฎหมายบัญญัติไว้ใหม่ให้ตกเป็นโมฆะ

และการดำเนินการของพนักงานเจ้าหน้าที่ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ทราบ และถือปฏิบัติ มีสาระสำคัญ ดังนี้

(๑.๑) ผลของกฎหมายที่แก้ไขใหม่มีผลโดยสรุปให้การค้ำประกันหนี้ในอนาคตหรือหนี้มีเงื่อนไขต้องกำหนดรายละเอียดของหนี้และขอบเขตความรับผิดชอบของผู้ค้ำประกันให้ชัดเจน ข้อตกลงให้ผู้ค้ำประกันต้องรับผิดชอบอย่างลูกหนี้ร่วมเป็นโมฆะ ข้อตกลงที่แตกต่างจากที่กฎหมายบัญญัติเพิ่มเติมเป็นโมฆะ ระยะเวลาในการเรียกให้ผู้ค้ำประกันชดใช้เงินต้องชัดเจนมีระยะเวลาตามที่กฎหมายกำหนด กรณีเจ้าหนี้ลดหนี้หรือเพิ่มหนี้ให้ลูกหนี้ หากผู้ค้ำประกันไม่ทราบมีผลให้ผู้ค้ำประกันหลุดพ้น หากข้อตกลงใดเป็นการเพิ่มภาระแก่ผู้ค้ำประกันให้เป็นโมฆะ การผ่อนเวลาให้ลูกหนี้ ผู้ค้ำประกันต้องตกลงด้วยและการทำข้อตกลงผ่อนเวลาล่วงหน้าจะใช้บังคับไม่ได้

(๑.๒) การแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ดังกล่าว บทบัญญัติที่แก้ไขไม่ขัดกับทางปฏิบัติที่กรมที่ดินได้วางไว้ตามระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับการจำนองที่ดินและอสังหาริมทรัพย์อย่างอื่น พ.ศ. ๒๕๕๐ จึงไม่มีกรณีต้องแก้ไขเพิ่มเติมระเบียบกรมที่ดินดังกล่าวแต่อย่างใด

(๑.๓) การดำเนินการสอบสวนและจดทะเบียนของพนักงานเจ้าหน้าที่เรื่องจำนองตามบทบัญญัติที่แก้ไขใหม่ โดยเฉพาะกรณีที่กฎหมายบัญญัติเพิ่มเติมและให้ข้อตกลงที่แตกต่างจากที่กฎหมายบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมเป็นโมฆะ มีผลให้ก่อนจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมพนักงานเจ้าหน้าที่มีหน้าที่ต้องสอบสวนและตรวจสอบสัญญาจำนองและสัญญาต่อท้ายสัญญาจำนอง ไม่ให้มีข้อตกลงที่ขัดต่อบทบัญญัติที่แก้ไขใหม่ดังกล่าว และหากตรวจสอบปรากฏว่ามีข้อตกลงข้อใดข้อหนึ่งเป็นโมฆะ พนักงานเจ้าหน้าที่ไม่ต้องจดทะเบียนให้ ตามมาตรา ๗๓ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน

(๑.๔) แม้บทบัญญัติของกฎหมายที่แก้ไขเพิ่มเติมใหม่นี้จะไม่กระทบกระเทือนถึงสัญญาที่ได้ทำไว้ก่อนกฎหมายมีผลใช้บังคับ เว้นแต่กรณีที่บัญญัติไว้เป็นอย่างอื่น แต่กรณีที่มีการแก้ไขสัญญาจ้างหรือสัญญาต่อท้ายสัญญาจ้างหรือการขึ้นเงินจ้างถือเป็นการตกลงกันใหม่ในส่วนที่แก้ไขหรือเพิ่มเติม ให้พนักงานเจ้าหน้าที่สอบสวนและตรวจสอบด้วยว่ามีข้อตกลงใดฝ่าฝืนกฎหมายที่แก้ไขใหม่หรือไม่ ประการใด โดยให้ถือปฏิบัติตาม (๑.๓)

(๒) หนังสือกมที่ดิม ด่วนที่สุด ที่ มท ๐๕๑๕๓ว ๔๓๔๐ ลงวันที่ ๒๐ กุมภาพันธ์ ๒๕๕๘ มีสาระสำคัญ ดังนี้

(๒.๑) การปฏิเสธคำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเป็นคำสั่งทางปกครอง พนักงานเจ้าหน้าที่ต้องแจ้งคำสั่งพร้อมเหตุผลที่ชัดเจนในการปฏิเสธคำขอและสิทธิในการอุทธรณ์ให้คู่กรณีที่ถูกกระทบสิทธิทราบด้วย โดยต้องดำเนินการให้เป็นไปตามพระราชบัญญัติวิธีปฏิบัติราชการทางปกครอง พ.ศ. ๒๕๓๙ โดยเคร่งครัด เนื่องจากการปฏิเสธคำขอโดยไม่ปฏิบัติตามหลักเกณฑ์ของกฎหมายย่อมถือเป็นการปฏิบัติหน้าที่โดยไม่ชอบด้วยกฎหมาย

(๒.๒) หลักกฎหมายที่แก้ไขใหม่เป็นการแก้ไขเพื่อคุ้มครองสิทธิของผู้จ้างซึ่งเป็นผู้ค้าประกันนี้ของบุคคลอื่นเป็นหลัก และบางส่วนเป็นการบัญญัติคุ้มครองสิทธิของผู้จ้างในการบังคับจ้าง ดังนั้น การตรวจสอบสัญญาจ้างและบันทึกข้อตกลงต่อท้ายสัญญาจ้าง (ถ้ามี) พนักงานเจ้าหน้าที่ต้องพิจารณาให้ชัดเจนว่า สัญญาจ้างนั้นเป็นการจ้างเพื่อเป็นการค้าประกันนี้ของผู้จ้างเอง หรือเป็นการค้าประกันนี้เฉพาะของบุคคลอื่นเท่านั้น โดยให้ตรวจสอบจากข้อสัญญาที่ระบุว่าเป็นการจ้างการค้าประกันนี้ของผู้ใดตามที่คู่สัญญาระบุไว้ในสัญญาจ้างเป็นหลัก ฉะนั้น ในกรณีที่เป็นการจ้างเพื่อการค้าประกันนี้ของบุคคลอื่นเท่านั้น การตรวจสอบสัญญาจ้างและบันทึกข้อตกลงต่อท้ายสัญญาจ้าง

ให้พิจารณาข้อสัญญาว่าจะต้องมีข้อความที่ไม่ขัดต่อกฎหมายที่แก้ไขใหม่ ตามสรุปหลักเกณฑ์ข้อสัญญาเกี่ยวกับการจ้างงานที่กฎหมายบัญญัติไว้ใหม่ให้ตกเป็นโมฆะทุกข้อ หากเป็นการจ้างงานเพื่อประกันหนี้ของผู้จ้างเองด้วย ให้พิจารณาตามสรุปหลักเกณฑ์ข้อสัญญาเกี่ยวกับการจ้างงานที่กฎหมายบัญญัติไว้ใหม่ให้ตกเป็นโมฆะ และการดำเนินการของพนักงานเจ้าหน้าที่ ข้อ ๗ ถึงข้อ ๙ ตามหนังสือกรมที่ดิน ด่วนที่สุด ที่ มท ๐๕๑๕.๓/ว ๒๗๗๔ ลงวันที่ ๓ กุมภาพันธ์ ๒๕๕๘ และตามมาตรา ๖๘๑ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ที่แก้ไขใหม่เป็นหลัก

(๒.๓) ในกรณีที่ข้อสัญญาไม่ชัดเจน พนักงานเจ้าหน้าที่มีอำนาจในการสอบสวน ตามมาตรา ๗๔ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน และบันทึกถ้อยคำคู่สัญญาได้ตามอำนาจหน้าที่ โดยในกรณีที่มีการแก้ไขเปลี่ยนแปลงข้อความในสัญญาจ้างหรือบันทึกข้อตกลงต่อท้ายสัญญาจ้างต้องให้คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายลงลายมือชื่อกำกับข้อความนั้น ห้ามมิให้พนักงานเจ้าหน้าที่ปฏิเสธคำขอโดยให้ผู้ขอต้องไปจัดทำสัญญาใหม่โดยเด็ดขาด

(๒.๔) ในกรณีที่ข้อสัญญามีข้อสงสัยในการตีความและไม่สามารถหาข้อยุติได้ในขณะจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม หากผู้ขอทั้งสองฝ่ายยืนยันให้จดทะเบียนและบันทึกรับรองไว้เป็นหลักฐานแล้ว ให้พนักงานเจ้าหน้าที่พิจารณาและดำเนินการจดทะเบียนให้ต่อไปได้ เนื่องจากหากข้อสัญญาใดต่อมาในภายหลังศาลมีคำสั่งว่า เป็นโมฆะ เนื่องจากคู่สัญญาได้ตกลงกันไม่เป็นไปตามบทบัญญัติของกฎหมายแล้ว ย่อมเป็นผลมาจากการตกลงของผู้จ้างและผู้รับจ้างที่ทำข้อสัญญานั้นเอง

(๓) หนังสือกรมที่ดิน ด่วนที่สุด ที่ มท ๐๕๑๕.๓/ว ๑๗๔๘๘ ลงวันที่ ๒๓ กรกฎาคม ๒๕๕๘ ส่งพระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ (ฉบับที่ ๒๑) พ.ศ. ๒๕๕๘ สรุป

หลักการเรื่องค้ำประกันและจำนองที่แก้ไขเพิ่มเติม ตามพระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ (ฉบับที่ ๒๑) พ.ศ. ๒๕๕๘ และสรุปหลักเกณฑ์ข้อสัญญาเกี่ยวกับการจำนองที่แก้ไขเพิ่มเติมตามพระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ (ฉบับที่ ๒๑) พ.ศ. ๒๕๕๘ และการพิจารณาดำเนินการของพนักงานเจ้าหน้าที่ โดยผลของกฎหมายที่แก้ไขมีผลโดยสรุป คือ

(๓.๑) ให้ผู้ค้ำประกันที่เป็นนิติบุคคลสามารถผูกพันตนเพื่อรับผิดชอบอย่างลูกหนี้ร่วมได้ รวมทั้งหากเป็นสถาบันการเงินหรือประกอบอาชีพค้ำประกันเพื่อสินจ้างเป็นปกติธุระสามารถทำข้อตกลงล่วงหน้ายินยอมให้มีการผ่อนเวลาได้

(๓.๒) กำหนดเพิ่มเติมให้ข้อตกลงที่แตกต่างจากที่บัญญัติไว้เกี่ยวกับสิทธิหน้าที่ของเจ้าหนี้และผู้ค้ำประกัน ตามมาตรา ๖๘๖ และ ๖๙๑ วรรคหนึ่ง เป็นโมฆะ

- กรณีที่ดินหรือสังหาริมทรัพย์อย่างอื่นได้จดทะเบียนจำนองไว้แล้ว ถ้าเจ้าของที่ดินหรือสังหาริมทรัพย์อย่างอื่นประสงค์ จะทำการจดทะเบียนประเภทอื่นที่กระทบถึงสิทธิของผู้รับโอน ผู้จำนอง ผู้รับจำนองและผู้ได้สิทธิจากทรัพย์สิน พนักงานเจ้าหน้าที่ จะรับจดทะเบียนให้ได้ต่อเมื่อผู้รับจำนองให้คำยินยอมโดยบันทึก ถ้อยคำยินยอมไว้เป็นหลักฐาน หรือผู้รับจำนองจะทำเป็นหนังสือ ให้คำยินยอมมอบให้แก่ผู้จำนองมาดำเนินการก็ให้ทำได้ (ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๗๒๒) แต่ถ้าผู้จำนองประสงค์ จะจำนองผู้อื่นต่อไปเป็นลำดับหลัง ไม่ต้องได้รับคำยินยอมจากผู้รับจำนองในลำดับก่อน

- ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๗๔๖ การชำระหนี้ไม่ว่าครั้งใด ๆ สิ้นเชิงหรือแต่บางส่วนก็ดี การระงับหนี้ อย่างใด ๆ ก็ดี การตกลงกันแก้ไขเปลี่ยนแปลงจำนองหรือหนี้อื่นจำนอง เป็นประกันนั้นเป็นประการใดก็ดี ท่านว่าต้องนำความไปจดทะเบียน

ต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ในเมื่อมีคำร้องขอของผู้มีส่วนได้เสีย มิฉะนั้น ท่านห้ามมิให้ยกขึ้นเป็นข้อต่อสู้บุคคลภายนอก กรณีดังกล่าวกฎหมาย ไม่บังคับให้ต้องจดทะเบียนเพียงแต่ถ้าไม่จดทะเบียนจะยกขึ้นเป็นข้อต่อสู้ บุคคลภายนอกไม่ได้ ถ้าจะยกขึ้นต่อสู้ในระหว่างคู่กรณีกันเองย่อมทำได้ ไม่เป็นการต้องห้าม ดังนั้น การจดทะเบียนที่เกี่ยวกับกรณีดังกล่าว เช่น การจดทะเบียนประเภทไถ่ถอนจากจำนอง แก้ไขหนี้จำนอง เป็นประกัน หรือแก้ไขเปลี่ยนแปลงจำนอง (แปลงหนี้ใหม่) จึงเป็น การจดทะเบียนเพื่อยกขึ้นเป็นข้อต่อสู้บุคคลภายนอกเท่านั้น มิใช่ เป็นแบบของนิติกรรมที่กฎหมายบังคับให้ต้องจดทะเบียนดังเช่นการ จำนองซึ่งถ้าไม่จดทะเบียนจะตกเป็นโมฆะ