

การจดทะเบียนจำนอง

● ความหมาย

จำนอง หมายถึง สัญญาซึ่งบุคคลหนึ่งเรียกว่า ผู้จำนองเอาทรัพย์สินตราไว้แก่บุคคลอีกคนหนึ่ง เรียกว่า ผู้รับจำนองเป็นประกันการชำระหนี้ โดยไม่ส่งมอบทรัพย์สินนั้นให้แก่ผู้รับจำนอง (ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๗๐๒)

● กฎหมาย ระเบียบ และคำสั่งที่เกี่ยวข้อง

- ระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับการจำนองที่ดินและอสังหาริมทรัพย์อย่างอื่น พ.ศ. ๒๕๕๐ ลงวันที่ ๒๒ สิงหาคม ๒๕๕๐
- หนังสือกรมที่ดินที่ 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 ไม่ว่าที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์นั้นจะมีผู้ถือกรรมสิทธิ์คนเดียวหรือหลายคน ผู้ที่เป็นเจ้าของทุกคนร่วมกันทั้งหมด เช่น นาย ก. เป็นเจ้าของที่ดินโฉนดที่ดินเลขที่ ๑ นำที่ดินมาขอจดทะเบียนประเภท “จำนอง” ไว้กับธนาคาร เอ วงเงินจำนอง ๑๐,๐๐๐ บาท หรือ นาย ก. นาย ข. เป็นเจ้าของที่ดินโฉนดที่ดินเลขที่ ๒ นำที่ดินทั้งแปลงมาขอจดทะเบียนประเภท “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. มาขอ

จดทะเบียนประเภท “จำนองที่ดินเฉพาะส่วน” ของตนไว้กับธนาคาร เอ วงเงินจำนอง ๒๐,๐๐๐ บาท ที่ดินส่วนของ นาย ก. มิได้จำนองด้วย เป็นต้น

๓. จำนองเพิ่มหลักทรัพย์ หมายถึง กรณีเจ้าของที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์ อย่างอื่น ขอจดทะเบียนจำนองที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์อย่างอื่นเพิ่มเพื่อเป็นประกันหนี้ที่ได้ จดทะเบียนจำนองเป็นประกันไว้แล้ว โดยให้ถือจำนวนเงินที่จำนองและเงื่อนไขข้อตกลงอื่น ๆ เป็นไป ตามสัญญาจำนองเดิม 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 มาขอ จดทะเบียนประเภท “จำนองเพิ่มหลักทรัพย์” ไว้กับธนาคาร เอ โดยให้ถือจำนวนเงินที่จำนอง และเงื่อนไขข้อตกลงอื่น ๆ เป็นไปตามสัญญาจำนองลงวันที่ ๓ มกราคม ๒๕๕๕ ทุกประการ เป็นต้น

การจำนองเพิ่มหลักทรัพย์ เจ้าของทรัพย์สินที่จำนองเพิ่มหลักทรัพย์จะเป็นคน เดียวกับเจ้าของทรัพย์สินที่จำนองเดิมหรือคนละคนกันก็ได้ นอกจากนี้อสังหาริมทรัพย์ที่จำนอง ไว้เดิมกับอสังหาริมทรัพย์ที่นำมาจำนองเพิ่มหลักทรัพย์จะเป็นชนิดเดียวกันหรือคนละชนิดก็ได้ เช่น เดิมจำนองที่ดินมีโฉนดไว้ ต่อมานำสิ่งปลูกสร้างหรือที่ดินที่มีหนังสือรับรองการทำประโยชน์ มาจำนองเพิ่มหลักทรัพย์ก็ทำได้ แต่ต้องจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ที่มีอำนาจในการ จดทะเบียนอสังหาริมทรัพย์นั้น ๆ กล่าวคือ เจ้าของทรัพย์สินต่างนำทรัพย์สินของตนมาประกันหนี้ ร่วมกันในมูลหนี้รายเดียวกัน ผลของการจำนองเพิ่มหลักทรัพย์ในทางด้านกฎหมายจึงเท่ากับเข้า เป็นลูกหนี้ร่วมกัน และผลทางทะเบียนที่ดินเท่ากับจำนองร่วมกัน หรือกล่าวอีกนัยหนึ่งก็คือการ จำนองเพิ่มหลักทรัพย์นั้น ทนทรัพย์สินที่จำนองไม่เพิ่มแต่หลักประกันเพิ่ม

๔. จำนองลำดับที่สอง หรือ จำนองลำดับที่สาม ฯลฯ หมายถึง กรณีเจ้าของที่ดิน หรืออสังหาริมทรัพย์อย่างอื่นได้จดทะเบียนจำนองเพื่อเป็นประกันไว้แล้ว ต่อมาในระหว่างที่การ จำนองยังคงมีอยู่เจ้าของขอจดทะเบียนจำนองที่ดินและอสังหาริมทรัพย์เดียวกันนั้นแก่ผู้รับจำนอง เดิมหรือแก่ผู้รับจำนองอื่น ให้เขียนชื่อประเภทว่า “จำนองลำดับที่สอง” หรือ “จำนองลำดับที่สาม” ฯลฯ แล้วแต่กรณี เช่น นาย ก. เป็นเจ้าของที่ดินโฉนดที่ดินเลขที่ ๑ นำที่ดินมาขอ จดทะเบียนประเภทจำนองไว้กับธนาคาร เอ วงเงินจำนอง ๑๐,๐๐๐ บาท ระหว่างการจำนอง ยังคงมีอยู่ นาย ก. ได้ขอยืมโฉนดที่ดินเลขที่ ๑ มาจากธนาคาร เอ เพื่อนำมาขอจดทะเบียน ประเภท “จำนองลำดับที่สอง” ไว้กับธนาคาร บี วงเงินจำนอง ๑๐,๐๐๐ บาท เป็นต้น

๕. จำนองลำดับที่สองเพิ่มหลักทรัพย์ หมายถึง กรณีเจ้าของที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์อย่างอื่น ได้จดทะเบียนจำนองเพื่อเป็นประกันไว้แล้ว ต่อมาในระหว่างที่การจำนองยังคงมีอยู่ เจ้าของได้นำที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์อย่างอื่นนั้นไปจดทะเบียนจำนองเพื่อประกันหนี้รายอื่นซึ่งได้จดทะเบียนจำนองไว้แล้วตามสัญญาจำนองอีกฉบับหนึ่ง 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 “ จำนองลำดับที่สอง - เพิ่มหลักทรัพย์ ” เพื่อประกันหนี้ของ นาย ข. ซึ่งได้จดทะเบียนจำนองที่ดินโฉนดที่ดินเลขที่ ๓ ไว้กับธนาคาร บี แล้วตามสัญญาจำนองลงวันที่ ๒๒ ธันวาคม ๒๕๕๕ อีกฉบับหนึ่ง

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

๗. โถ่ถอนจากจำนอง หมายถึง กรณีเจ้าของที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์อย่างอื่น ได้จดทะเบียนจำนองเพื่อเป็นประกันไว้แล้ว ต่อมาผู้ขอได้มาขอจดทะเบียนเนื่องจากได้มีการชำระหนี้ที่จำนองเป็นประกันโดยสิ้นเชิง ทำให้การจำนองระงับสิ้นไปโดยผลของกฎหมาย ให้เขียนชื่อประเภทว่า “ โถ่ถอนจากจำนอง ” หรือ “ โถ่ถอนจากจำนองเฉพาะส่วน ” หรือ “ โถ่ถอนจากจำนองเพิ่มหลักทรัพย์ ” แล้วแต่กรณี เช่น นาย ก. จดทะเบียนประเภทจำนองที่ดินโฉนดที่ดิน

เลขที่ ๑ ไว้กับธนาคาร เอ วงเงินจำนวน ๑๐,๐๐๐ บาท ตามสัญญาจำนวนลงวันที่ ๓ มกราคม ๒๕๕๕ ต่อมา นาย ก. ได้ชำระหนี้จำนวนนี้ให้กับธนาคาร เอ เสร็จสิ้นแล้ว โดยธนาคาร เอ ได้ทำหนังสือเป็นหลักฐานว่าได้รับชำระหนี้จาก นาย ก. ครบถ้วนแล้ว จึงยินยอมให้นาย ก. ไถ่ถอนจำนวนที่ดินโฉนดที่ดินเลขที่ ๑ ได้ พร้อมทั้งได้ส่งมอบโฉนดที่ดินเลขที่ ๑ ให้แก่ นาย ก. แล้ว นาย ก. จึงนำโฉนดที่ดินและหลักฐานการได้รับชำระหนี้ของธนาคาร เอ มายื่นคำขอจดทะเบียนประเภท “ไถ่ถอนจากจำนอง” เป็นต้น

๘. แบ่งไถ่ถอนจากจำนอง หมายถึง กรณีเจ้าของที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์ ใช้อื่นได้จดทะเบียนจำนองเพื่อเป็นประกันหนี้ไว้รวมตั้งแต่สองแปลงขึ้นไป หรือจำนองที่ดินไว้แปลงเดียวต่อมามีการจำนองเพิ่มหลักทรัพย์ หรือมีการแบ่งแยกที่ดินออกไปเป็นหลายแปลงโดยที่ดินแปลงแยกและแปลงคงเหลือยังมีการจำนองครอบติดอยู่ทั้งหมด หรือมีการจำนองครอบ ติดอยู่ ตั้งแต่สองแปลงขึ้นไป ต่อมาคู่กรณีได้มาขอจดทะเบียนเนื่องจากได้มีการชำระหนี้อันจำนองเป็นประกันบางส่วน และผู้รับจำนองยินยอมให้ที่ดินบางแปลงพ้นจากการจำนอง ส่วนที่ดินที่เหลือยังคงจำนองเป็นประกันหนี้ที่เหลืออยู่ เช่น นาย ก. จดทะเบียนประเภทจำนองที่ดินโฉนดที่ดินเลขที่ ๑ ไว้กับธนาคาร เอ วงเงินจำนวน ๑๐,๐๐๐ บาท ตามสัญญาจำนวนลงวันที่ ๓ มกราคม ๒๕๕๕ ต่อมา นาย ก. ได้นำโฉนดที่ดินเลขที่ ๒ มาจดทะเบียนจำนองเพิ่มหลักทรัพย์ไว้กับธนาคาร เอ หลังจากนั้น นาย ก. ได้ชำระหนี้จำนวนนี้ให้กับธนาคาร เอ เป็นเงิน ๕,๐๐๐ บาท โดยธนาคาร เอ และ นาย ก. ตกลงกันให้ที่ดินโฉนดเลขที่ ๑ พ้นจากการจำนอง ส่วนโฉนดที่ดินเลขที่ ๒ ยังคงมีการจำนองเพื่อเป็นประกันหนี้ที่เหลืออยู่อีก ๕,๐๐๐ บาท นาย ก. และธนาคาร เอ จึงนำโฉนดที่ดินเลขที่ ๑ มาขอจดทะเบียน “แบ่งไถ่ถอนจากจำนอง” เป็นต้น

การจดทะเบียนในกรณีเช่นนี้ คู่กรณีทั้งสองฝ่ายต้องมาจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ ผู้รับจำนองจะทำหลักฐานเป็นหนังสือให้ผู้มีสิทธิในที่ดินหรือผู้มีสิทธิไถ่ถอนมาขอจดทะเบียนฝ่ายเดียว ตามมาตรา ๘๐ แห่งประมวลกฎหมายที่ดินไม่ได้ (ระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับการจำนองที่ดินและอสังหาริมทรัพย์อย่างอื่น พ.ศ. ๒๕๕๐ ลงวันที่ ๒๒ สิงหาคม ๒๕๕๐ ข้อ ๒๔ (๘))

๙. ไถ่ถอนจากจำนองบางราย หมายถึง กรณีเจ้าของที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์ ใช้อื่นได้จดทะเบียนจำนองเพื่อเป็นประกันหนี้ที่มีผู้รับจำนองหลายรายในลำดับเดียวกัน ต่อมาผู้จำนองและผู้รับจำนองบางรายมาขอจดทะเบียนเนื่องจากมีการชำระหนี้ให้แก่ผู้รับจำนองบางราย แต่ไม่ทั้งหมด ทำให้การจำนองในส่วนที่เป็นประกันรายนั้นระงับสิ้นไป ส่วนการจำนองรายอื่น

ที่เหลือยังคงมีอยู่ตามเดิม และการที่ลูกหนี้ ผู้จำนองชำระหนี้ให้แก่เจ้าหนี้ผู้รับจำนองรายหนึ่ง รายใด เป็นเรื่องระหว่างลูกหนี้กับเจ้าหนี้รายนั้น ๆ เท่านั้น ไม่มีผลกระทบต่อหรือก่อให้เกิดความเสียหายแก่เจ้าหนี้รายอื่น ในการจดทะเบียนไถ่ถอนจากจำนองบางราย จึงไม่จำเป็นต้องให้ผู้รับจำนองรายอื่น ๆ มาให้คำยินยอมหรือตกลงด้วยแต่อย่างใด 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 ต่อมา นาย ก. ได้ชำระหนี้จำนองให้กับธนาคาร เอ เสร็จสิ้นแล้ว โดยธนาคาร เอ ได้ทำหนังสือเป็นหลักฐานว่าได้รับชำระหนี้จาก นาย ก. ครบถ้วนแล้ว จึงยินยอมให้นาย ก. ไถ่ถอนจำนองที่ดินโฉนดที่ดินเลขที่ ๑ ได้ พร้อมทั้งได้ส่งมอบโฉนดที่ดินเลขที่ ๑ ให้แก่ นาย ก. แล้ว นาย ก. จึงนำโฉนดที่ดินและหลักฐานการได้รับชำระหนี้ของธนาคาร เอ มายื่นคำขอจดทะเบียนประเภท “แบ่งไถ่ถอนจากจำนองบางราย” ส่วนที่ดินแปลงนี้ยังคงเป็นหลักทรัพย์จำนองเป็นประกันหนี้ของธนาคาร บี ในวงเงินจำนอง ๑๐,๐๐๐ บาท เป็นต้น

๑๐. ผ่อนต้นเงินจากจำนอง หมายถึง กรณีเจ้าของที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์ อื่นได้จดทะเบียนจำนองเพื่อเป็นประกันหนี้ไว้แล้วจำนวนหนึ่ง ต่อมาได้มีการชำระหนี้ที่จำนอง เป็นประกันบางส่วน หนี้ส่วนที่เหลือยังคงมีการจำนองเป็นประกันอยู่ต่อไปตามเดิม โดยคู่กรณี มาขอจดทะเบียนเพื่อลดจำนวนเงินที่จำนองเป็นประกันไว้เดิม เช่น นาย ก. จดทะเบียนประเภท จำนองที่ดินโฉนดที่ดินเลขที่ ๑ ไว้กับธนาคาร เอ วงเงินจำนอง ๑๐๐,๐๐๐ บาท ตามสัญญา จำนองลงวันที่ ๓ มกราคม ๒๕๕๕ ต่อมา นาย ก. ได้ชำระหนี้จำนองบางส่วนเป็นจำนวนเงิน ๕๐,๐๐๐ บาท ให้กับธนาคาร เอ โดยธนาคาร เอ และนาย ก. ได้มายื่นคำขอจดทะเบียน ประเภท “ผ่อนต้นเงินจากจำนอง” เพื่อเป็นหลักฐานว่า นาย ก. ยังคงมีหนี้จำนองอยู่กับ ธนาคาร เอ วงเงินจำนองเพียง ๕๐,๐๐๐ บาท โดยยังคงมีที่ดินโฉนดที่ดินเลขที่ ๑ เป็น ประกันหนี้อยู่ตามเดิม เป็นต้น

๑๑. ลดเงินจากจำนอง หมายถึง กรณีเจ้าของที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์อย่าง อื่นได้จดทะเบียนจำนองเพื่อเป็นประกันหนี้ในอนาคตไว้แล้ว ต่อมาคู่กรณีมาขอจดทะเบียนเพื่อ ลดจำนวนเงินจำนองให้ต่ำกว่าเดิม ส่วนข้อตกลงอื่นเป็นไปตามเดิม เช่น นาย ก. จดทะเบียน ประเภทจำนองที่ดินโฉนดที่ดินเลขที่ ๑ ไว้กับธนาคาร เอ วงเงินจำนอง ๑๐๐,๐๐๐ บาท ตามสัญญาจำนองลงวันที่ ๓ มกราคม ๒๕๕๕ ต่อมา นาย ก. ได้เบิกเงินกู้จากธนาคาร เอ

เป็นเงินเพียง ๕๐,๐๐๐ บาท ธนาकार เอ และนาย ก. จึงมายื่นคำขอจดทะเบียนประเภท “ลดเงินจากจำนอง” จากเดิมจำนองที่ดินเป็นประกันหนึ่งวงเงินจำนอง ๑๐๐,๐๐๐ บาท ลดลง เหลือ ๕๐,๐๐๐ บาท ตามที่กู้ยืมเงินจริง เป็นต้น

๑๒. ปลอดจำนอง หมายถึง กรณีเจ้าของที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์อย่างอื่น ได้จดทะเบียนจำนองเพื่อเป็นประกันหนี้ไว้รวมตั้งแต่สองแปลงขึ้นไป หรือจำนองที่ดินไว้แปลงเดียว ต่อมามีการจำนองเพิ่มหลักทรัพย์หรือมีการแบ่งแยกที่ดินออกเป็นหลายแปลง โดยที่ดินแปลงแยก และแปลงคงเหลือยังมีการจำนองครบติดอยู่ทั้งหมด หรือมีการจำนองครบติดอยู่ตั้งแต่สองแปลงขึ้นไป ต่อมาคู่กรณีมาขอจดทะเบียนเพื่อให้ที่ดินที่มีการจำนองครบติดอยู่แปลงใดแปลงหนึ่งหรือหลายแปลงแต่ไม่ทั้งหมดพ้นจากการจำนอง โดยไม่ลดวงเงินจำนอง ส่วนที่ดินแปลงที่เหลือยังคงมีการจำนองครบติดอยู่ตามเดิม เช่น นาย ก. จดทะเบียนประเภทจำนองที่ดิน โฉนดที่ดินเลขที่ ๑ และ ๒ ไว้กับธนาकार เอ วงเงินจำนอง ๑๐,๐๐๐ บาท ตามสัญญา จำนองลงวันที่ ๓ มกราคม ๒๕๕๕ ต่อมา นาย ก. และธนาकार เอ มาขอจดทะเบียนประเภท “ปลอดจำนอง” โดยตกลงกันให้ที่ดินโฉนดเลขที่ ๑ พ้นจากการจำนองโดยไม่ลดวงเงินจำนอง เป็นประกัน โดยให้ที่ดินโฉนดที่ดินเลขที่ ๒ ยังคงมีการจำนองเป็นประกันหนึ่งวงเงินจำนอง ๑๐,๐๐๐ บาท เป็นต้น

กรณีเจ้าของที่ดินและอสังหาริมทรัพย์อย่างอื่นได้จดทะเบียนจำนองที่ดินและสิ่งปลูกสร้างเป็นประกันไว้แล้ว ต่อมาคู่กรณีมาขอจดทะเบียนเพื่อให้เฉพาะสิ่งปลูกสร้างพ้นจากการจำนองส่วนที่ดินยังคงติดการจำนองอยู่ ให้เขียนชื่อประเภทว่า “ปลอดจำนอง” เช่นกัน

๑๓. โอนชำระหนี้จำนอง หมายถึง กรณีเจ้าของที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์อย่างอื่น ได้จดทะเบียนจำนองเพื่อเป็นประกันหนี้ไว้แล้ว ต่อมาคู่กรณีมาขอจดทะเบียนโอนอสังหาริมทรัพย์ที่จำนองให้แก่ผู้รับจำนองเพื่อเป็นการชำระหนี้จำนองเป็นประกัน เช่น นาย ก. จดทะเบียนประเภทจำนองที่ดินโฉนดที่ดินเลขที่ ๑ ไว้กับธนาकार เอ วงเงินจำนอง ๑๐,๐๐๐ บาท ตามสัญญา จำนองลงวันที่ ๓ มกราคม ๒๕๕๕ เมื่อหนี้ถึงกำหนดชำระแล้ว นาย ก. ผู้จำนองซึ่งเป็นลูกหนี้ ไม่มีเงินชำระหนี้ให้แก่ธนาकार เอ ผู้รับจำนอง จึงตกลงโอนที่ดินโฉนดที่ดินเลขที่ ๑ ที่จำนองไว้ นั้น ให้แก่ธนาकार เอ เพื่อเป็นการชำระหนี้จำนอง โดยจดทะเบียนในประเภท “โอนชำระหนี้จำนอง” เป็นต้น

กรณีการจดทะเบียนโอนชำระหนี้จำนอง คู่กรณีอาจตีราคาอสังหาริมทรัพย์ที่โอน น้อยกว่าหรือสูงกว่าจำนวนเงินที่จำนอง ถ้าตีราคาอสังหาริมทรัพย์ที่โอนสูงกว่าจำนวนเงินที่จำนอง

ผู้รับจ้างอาจชำระเงินเพิ่มให้แก่ผู้โอนก็ได้ แต่ถ้าตราคาส่งหาริมทรัพย์ที่โอนน้อยกว่าจำนวนเงินที่จ้าง หนี้ส่วนที่เหลือจะเป็นหนี้ที่ไม่มีประกัน การจดทะเบียนโอนชำระหนี้จ้างโดยมีข้อตกลงเช่นนี้ให้พนักงานเจ้าหน้าที่รับจดทะเบียนได้

๑๔. แบ่งโอนชำระหนี้จ้าง หมายถึง กรณีเจ้าของที่ดินได้จดทะเบียนจ้างที่ดินเพื่อเป็นประกันหนี้ไว้รวมตั้งแต่สองแปลงขึ้นไป หรือจ้างที่ดินไว้แปลงเดียว ต่อมามีการจ้างเพิ่มหลักทรัพย์ หรือมีการแบ่งแยกที่ดินออกเป็นหลายแปลง โดยที่ดินแปลงแยกและแปลงคงเหลือยังมีการจ้างครบติดอยู่ทั้งหมด หรือมีการจ้างครบติดอยู่ตั้งแต่สองแปลงขึ้นไป ต่อมาคู่กรณีมาขอจดทะเบียนโอนที่ดินที่จ้างเพียงบางแปลงเพื่อเป็นการชำระหนี้จ้างเป็นประกันบางส่วน ส่วนที่ดินที่เหลือยังคงจ้างเป็นประกันหนี้ที่เหลืออยู่ เช่น นาย ก. จดทะเบียนประเภทจ้างที่ดินโฉนดที่ดินเลขที่ ๑ และ ๒ ไว้กับธนาคาร เอ วงเงินจ้าง ๑๐๐,๐๐๐ บาท ตามสัญญาจ้างลงวันที่ ๓ มกราคม ๒๕๕๕ ต่อมา นาย ก. ไม่สามารถชำระหนี้ได้ จึงทำความตกลงกับธนาคารผู้รับจ้างมาขอจดทะเบียนโอนที่ดินโฉนดที่ดินเลขที่ ๑ เพื่อเป็นการชำระหนี้จ้างเป็นประกันบางส่วนเป็นจำนวนเงิน ๕๐,๐๐๐ บาท ส่วนที่ดินโฉนดที่ดินเลขที่ ๒ ที่เหลือยังคงจ้างเป็นประกันหนี้ที่เหลืออยู่อีก ๕๐,๐๐๐ บาท กรณีนี้จึงจดทะเบียนประเภท “แบ่งโอนชำระหนี้จ้าง” เป็นต้น

๑๕. หลุดเป็นสิทธิจากจ้าง หมายถึง กรณีเจ้าของที่ดินหรือสังหาริมทรัพย์อย่างอื่นได้จดทะเบียนจ้างเพื่อเป็นประกันหนี้ไว้แล้ว ต่อมาผู้รับจ้างได้มาขอจดทะเบียนเนื่องจากลูกหนี้ไม่ชำระหนี้ที่จ้างเป็นประกัน ผู้รับจ้างฟ้องศาลบังคับให้ทรัพย์ที่จ้างหลุดเป็นสิทธิภายในบังคับแห่งเงื่อนไขตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ และศาลได้มีคำสั่งหรือคำพิพากษาถึงที่สุดให้ทรัพย์ที่จ้างหลุดเป็นสิทธิแก่ผู้รับจ้าง เช่น นาย ก. จดทะเบียนจ้างที่ดินโฉนดที่ดินเลขที่ ๑ ไว้กับธนาคาร เอ วงเงินจ้าง ๑๐,๐๐๐ บาท ตามสัญญาจ้างลงวันที่ ๓ มกราคม ๒๕๕๕ ต่อมา ธนาคาร เอ ได้นำคำสั่งศาลที่สั่งให้ที่ดินโฉนดที่ดินเลขที่ ๑ หลุดเป็นสิทธิแก่ธนาคาร เอ. มายื่นคำขอจดทะเบียนประเภท “หลุดเป็นสิทธิจากจ้าง” เรียกเก็บค่าธรรมเนียมร้อยละ ๒ เสียภาษีอากรเช่นเดียวกับการขาย เป็นต้น

๑๖. โอนสิทธิการรับจ้าง หมายถึง กรณีเจ้าของที่ดินหรือสังหาริมทรัพย์อย่างอื่นได้จดทะเบียนจ้างเพื่อเป็นประกันหนี้ไว้แล้ว ต่อมาผู้รับจ้างได้โอนสิทธิเรียกร้องในหนี้ที่จ้างเป็นประกันให้แก่บุคคลอื่น เช่น นาย ก. จดทะเบียนประเภทจ้างที่ดินโฉนดที่ดินเลขที่ ๑ ไว้กับธนาคาร เอ วงเงินจ้าง ๑๐,๐๐๐ บาท ตามสัญญาจ้างลงวันที่ ๓

มกราคม ๒๕๕๕ ต่อมาธนาคาร เอ ได้โอนสิทธิเรียกร้องในหนี้ที่จำนองเป็นประกันให้แก่ธนาคาร บี โดยธนาคาร เอ และธนาคาร บี ได้มาขอจดทะเบียนประเภท “โอนสิทธิการรับจำนอง” เป็นต้น

กรณีมีการขอจดทะเบียนโอนสิทธิการรับจำนอง ในกรณีที่ผู้จำนองมิได้มาให้ถ้อยคำรับรู้อยินยอมด้วย เจ้าพนักงานที่ดินสามารถจดทะเบียนให้ได้ แต่ต้องบันทึกลงไว้ในท้ายสัญญาโอนสิทธิการรับจำนองนั้นว่า เจ้าพนักงานที่ดินได้บอกแก่คู่สัญญาให้บอกกล่าวการโอนนี้ให้ผู้จำนองทราบโดยลายลักษณ์อักษรแล้ว (ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๓๐๖) ถ้าวายใดผู้จำนองได้มาให้ถ้อยคำยินยอมต่อเจ้าพนักงานที่ดินด้วยก็ให้จดทะเบียนได้

โอนสิทธิการรับจำนองตามกฎหมาย หมายถึง กรณีที่สิทธิการรับจำนองตกไปให้แก่ผู้รับโอนสิทธิเรียกร้องนั้นตามผลของกฎหมาย เช่น การแปลงสภาพขององค์การโทรศัพท์แห่งประเทศไทย โดยจดทะเบียนเป็นบริษัทมหาชนจำกัด ภายใต้ชื่อ “ทศท. คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน)” ดังนั้น ที่ดินที่องค์การโทรศัพท์แห่งประเทศไทยรับจำนองไว้ ต้องจดทะเบียนประเภท “โอนสิทธิการรับจำนองตามกฎหมาย (มาตรา ๒๔ แห่งพระราชบัญญัติทุนรัฐวิสาหกิจ พ.ศ. ๒๕๔๒)” โดยเรียกเก็บค่าธรรมเนียมประเภทไม่มีทุนทรัพย์ เป็นต้น

โอนสิทธิการรับจำนองบางส่วน หมายถึง กรณีเจ้าของที่ดินหรือสังหาริมทรัพย์อย่างอื่นได้จดทะเบียนจำนองเพื่อเป็นประกันหนี้ไว้กับผู้รับจำนองรายเดียวแต่หลายมูลหนี้ โดยได้แยกมูลหนี้ที่จดทะเบียนจำนองไว้เป็นประเภท ๆ ต่อมาผู้รับจำนองได้โอนสิทธิเรียกร้องในมูลหนี้ใดมูลหนี้หนึ่งแก่บุคคลอื่น เช่น กรณี ธนาคาร เอ รับจำนองที่ดินโฉนดที่ดินเลขที่ ๑ ของนาย ก. เพื่อเป็นประกันการชำระหนี้วงเงินจำนอง ๑๐๐,๐๐๐ บาท โดยระบุว่าจำนองเพื่อเป็นประกันหนี้เบิกเงินเกินบัญชี ๖๐,๐๐๐ บาท และหนี้เงินกู้ค่าก่อสร้างโรงงาน ๔๐,๐๐๐ บาท ต่อมาธนาคาร เอ ได้โอนสิทธิเรียกร้องในมูลหนี้เงินกู้ค่าก่อสร้างโรงงาน ๔๐,๐๐๐ บาทให้แก่ธนาคาร บี โดยธนาคาร เอ และธนาคาร บี มาขอจดทะเบียนประเภท “โอนสิทธิการรับจำนองบางส่วน” เป็นต้น

โอนสิทธิการรับจำนองบางราย หมายถึง กรณีเจ้าของที่ดินหรือสังหาริมทรัพย์อย่างอื่นได้ จดทะเบียนจำนองเพื่อเป็นประกันหนี้ที่มีผู้รับจำนองหลายรายในลำดับเดียวกันโดยระบุว่าจำนองเพื่อประกันหนี้ที่มีต่อผู้รับจำนองแต่ละรายเป็นจำนวนเท่าใด ต่อมาผู้รับจำนองบางรายได้โอนสิทธิเรียกร้องในส่วนของตนให้แก่บุคคลอื่น เช่น นาย ก. จดทะเบียนประเภทจำนองที่ดินโฉนดที่ดินเลขที่ ๑ ไว้กับธนาคาร เอ และธนาคาร บี วงเงินจำนอง ๒๐,๐๐๐ บาท โดย

แบ่งเป็นจำนวนกับธนาคาร เอ เงินจำนวน ๑๐,๐๐๐ บาท และจำนวนกับธนาคาร บี เงินจำนวน ๑๐,๐๐๐ บาท ตามสัญญาจำนวนลงวันที่ ๓ มกราคม ๒๕๕๕ ต่อมาธนาคาร เอ ได้โอนสิทธิเรียกร้องในส่วนของตนวงเงินจำนวน ๑๐,๐๐๐ บาท ให้แก่ธนาคาร ซี โดยธนาคาร เอ และธนาคาร ซี นำโฉนดที่ดินเลขที่ ๑ มายื่นคำขอจดทะเบียนประเภท “โอนสิทธิการรับจำนวนบางราย” มีผลทำให้ที่ดินแปลงนี้มีการจำนองเป็นประกันหนี้ไว้กับธนาคาร บี เงินจำนวน ๑๐,๐๐๐ บาท และธนาคาร ซี เงินจำนวน ๑๐,๐๐๐ บาท เป็นต้น

๑๗. ระวังจำนอง (ปลดจำนอง) หมายถึง กรณีเจ้าของที่ดินหรือสังหาริมทรัพย์อย่างอื่นได้จดทะเบียนจำนองอสังหาริมทรัพย์เพื่อเป็นประกันหนี้ไว้แล้ว ต่อมาคู่กรณีมาขอจดทะเบียนเนื่องจากผู้รับจำนองตกลงให้อสังหาริมทรัพย์ที่จำนองไว้ทั้งหมดพ้นจากการจำนองไป โดยยังไม่มีชำระหนี้ที่จำนองเป็นประกัน ทำให้การจำนองระงับสิ้นไปทั้งหมด หนี้ยังคงมีอยู่ในลักษณะเป็นหนี้ธรรมดาที่ไม่มีประกัน เช่น นาย ก. จดทะเบียนประเภทจำนองที่ดินโฉนดที่ดินเลขที่ ๑ ไว้กับธนาคาร เอ เงินจำนวน ๑๐,๐๐๐ บาท ตามสัญญาจำนวนลงวันที่ ๓ มกราคม ๒๕๕๕ ต่อมา นาย ก. และธนาคาร เอ ตกลงกันให้ที่ดินโฉนดที่ดินเลขที่ ๑ พ้นจากการจำนอง โดยยังไม่มีชำระหนี้ที่จำนองเป็นประกัน ทำให้การจำนองระงับสิ้นไป โดยหนี้ระหว่างนาย ก. กับธนาคาร เอ ยังคงมีอยู่ แต่กลายเป็นหนี้ที่ไม่มีหลักทรัพย์เป็นประกันการชำระหนี้ โดยนาย ก. และธนาคาร เอ ได้มาขอจดทะเบียนประเภท “ระวังจำนอง (ปลดจำนอง)” เป็นต้น

๑๘. ระวังจำนอง (ศาลขายบังคับจำนอง) หมายถึง กรณีที่มีการจดทะเบียนจำนองที่ดินหรือสังหาริมทรัพย์อย่างอื่นเพื่อเป็นประกันหนี้ไว้แล้ว ต่อมาผู้รับจำนองฟ้องบังคับจำนองจนศาลได้มีคำสั่ง ให้ขายทอดตลาดอสังหาริมทรัพย์นั้น ผู้ที่ซื้ออสังหาริมทรัพย์จากการขายทอดตลาดได้มาขอจดทะเบียนเพื่อให้จำนองระงับสิ้นไปให้เขียนชื่อประเภทว่า “ระวังจำนอง (ศาลขายบังคับจำนอง)” ก่อน จึงจะจดทะเบียนโอนให้แก่ผู้ที่ซื้อได้จากการขายทอดตลาดต่อไป เช่น นาย ก. จดทะเบียนประเภทจำนองที่ดินโฉนดที่ดินเลขที่ ๑ ไว้กับธนาคาร เอ เงินจำนวน ๑๐,๐๐๐ บาท ตามสัญญาจำนวนลงวันที่ ๓ มกราคม ๒๕๕๕ ต่อมา นาย ก. ไม่สามารถชำระหนี้ได้ ธนาคาร เอ จึงฟ้องบังคับจำนองจนศาลได้มีคำสั่งให้ขายทอดตลาดอสังหาริมทรัพย์นั้น มีนาย ดำ ผู้ที่ซื้ออสังหาริมทรัพย์จากการขายทอดตลาดได้มาขอจดทะเบียนเพื่อให้จำนองระงับสิ้นไปให้เขียนชื่อประเภทว่า “ระวังจำนอง (ศาลขายบังคับจำนอง)” ก่อน แล้วจึงขอให้จดทะเบียนประเภท “ขาย (ตามคำสั่งศาล.....)” เป็นต้น

๑๙. ระบุรับจำนอง (หนี้เคลื่อนที่) หมายถึง กรณีที่มีการจดทะเบียนจำนองที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์อย่างอื่นเพื่อเป็นประกันหนี้ไว้แล้ว ต่อมาผู้รับจำนองได้มาขอจดทะเบียนเนื่องจากอสังหาริมทรัพย์ที่จำนองได้ตกมาเป็นของผู้รับจำนองในลักษณะลูกหนี้เจ้าหนี้เป็นบุคคลเดียวกันทำให้การจำนองระบุรับสิ้นไปด้วยหนี้เคลื่อนที่ เช่น นาย ก. จดทะเบียนประเภทจำนองที่ดินโฉนดที่ดินเลขที่ ๑ ไร่กับ ธนาคาร เอ วงเงินจำนอง ๑๐,๐๐๐ บาท ตามสัญญาจำนองลงวันที่ ๓ มกราคม ๒๕๕๕ ต่อมา นาย ก. ไม่สามารถชำระหนี้ได้ ธนาคาร เอ จึงฟ้องศาลบังคับจำนองและศาลได้สั่งให้ขายทอดตลาดโดยมีการจำนองติดไปด้วย ปรากฏว่า ธนาคาร เอ ผู้รับจำนองเป็นผู้ซื้อได้จากการขายทอดตลาด จึงต้องจดทะเบียนประเภท “ขายตามคำสั่งศาล” ก่อน แล้วจึงจดทะเบียนประเภท “ระบุรับจำนอง (หนี้เคลื่อนที่)” เป็นต้น

๒๐. แก้ไขหนี้จำนองเป็นประกัน หมายถึง กรณีเจ้าของที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์อย่างอื่นได้ จดทะเบียนจำนองเพื่อเป็นประกันหนี้ไว้แล้ว ต่อมาคู่กรณีตกลงกันขอแก้ไขเปลี่ยนแปลงเกี่ยวกับการจำนองที่ได้จดทะเบียนไว้แล้วนั้น ในสิ่งที่มีสาระสำคัญแห่งหนี้ เช่น การแก้ไขอัตราดอกเบี้ย, การเลิกประกันหนี้ลูกหนี้บางคน, หรือกรณีการจำนองเพื่อเป็นประกันหนี้เงินกู้ร่วมไว้ ภายหลังลูกหนี้บางคนได้มีการชำระหนี้ในส่วนของตนหมดแล้ว คู่กรณีตกลงให้ที่ดินส่วนนั้นพ้นจากการจำนอง

๒๑. แก้ไขเปลี่ยนแปลงจำนอง (แปลงหนี้ใหม่) หมายถึง กรณีเจ้าของที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์อย่างอื่นได้จดทะเบียนจำนองอสังหาริมทรัพย์เพื่อเป็นประกันหนี้ไว้แล้ว ต่อมาคู่กรณีตกลงกันขอจดทะเบียนเพื่อแก้ไขเปลี่ยนแปลงเกี่ยวกับการจำนองที่ได้จดทะเบียนไว้แล้วในสิ่งที่เป็นสาระสำคัญแห่งหนี้ เช่น การเปลี่ยนตัวลูกหนี้อื่นเป็นการแปลงหนี้ใหม่ ให้เขียนชื่อประเภทว่า “แก้ไขเปลี่ยนแปลงจำนอง (แปลงหนี้ใหม่)”

๒๒. เปลี่ยนชื่อผู้รับจำนอง (ระหว่างกิจการที่เป็นนิติบุคคลเดียวกัน) หมายถึง กรณีขอจดทะเบียนเพื่อลบชื่อกิจการวิเทศธุรกิจที่ต่อท้ายชื่อธนาคารผู้รับจำนองออกจากหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน หรือกรณีขอเปลี่ยนชื่อผู้รับจำนองระหว่างกิจการที่เป็นนิติบุคคลเดียวกัน เช่น ธนาคาร เอ กิจการวิเทศธุรกิจสาขากรุงเทพฯ เป็นผู้รับจำนองที่ดินของนาย ก. ไว้ตามสัญญาจำนอง ลงวันที่ ๓ มกราคม ๒๕๕๕ ต่อมา ธนาคาร เอ กิจการวิเทศธุรกิจสาขากรุงเทพฯ และธนาคาร เอ ผู้จัดตั้งกิจการวิเทศธุรกิจสาขากรุงเทพฯ ซึ่งทั้งสองฝ่ายเป็นนิติบุคคลเดียวกัน ตามกฎหมาย ขอให้เปลี่ยนชื่อผู้รับจำนองที่ดิน ตามสัญญาจำนอง ลงวันที่ ๓ มกราคม ๒๕๕๕

จาก “ธนาคาร เอ กิจการวิเทศธนกิจสาขากรุงเทพฯ” เป็น “ธนาคาร เอ” กรณีนี้จึงจดทะเบียนประเภท “เปลี่ยนชื่อผู้รับจำนอง (ระหว่างกิจการที่เป็นนิติบุคคลเดียวกัน)” เป็นต้น

● หมายเหตุ

ชื่อประเภทการจดทะเบียนเกี่ยวกับจำนองในกรณีอื่นนอกจากที่ระบุไว้ในระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับการจำนองที่ดินและอสังหาริมทรัพย์อย่างอื่น พ.ศ. ๒๕๕๐ ให้เขียนชื่อโดยเทียบเคียงและปรับไปตามประเภทการจดทะเบียนที่ระบุไว้ในระเบียบนี้ โดยอนุโลม

● สำคัญ

- การจำนองเป็นการเอาทรัพย์สินมาประกันการชำระหนี้ การจำนองจึงประกอบด้วยหนี้ที่จำนองเป็นประกันอันถือว่าเป็นส่วนประธาน กับสัญญาจำนองอันถือว่าเป็นส่วนอุปกรณ์ ดังนั้น การจำนองขึ้นอยู่กับหนี้ ถ้าหนี้ระงับสิ้นไป การจำนองก็ย่อมระงับสิ้นไปด้วย

- ผู้รับจำนองมีสิทธิได้รับชำระหนี้จากทรัพย์สินที่จำนองก่อนเจ้าหนี้สามัญ ผู้รับจำนองบังคับชำระจากทรัพย์สินที่จำนองได้ ไม่ว่าทรัพย์สินที่จำนองจะโอนไปให้แก่บุคคลใด 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 จำนวนได้ แต่ในทางปฏิบัติพนักงานเจ้าหน้าที่ต้องแจ้งให้ผู้ขอทราบและแนะนำให้ออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน เพื่อพิสูจน์สิทธิความเป็นเจ้าของก่อน

- ที่ดินที่มีใบจองจำนวนไม่ได้ เพราะผู้เป็นเจ้าของเท่านั้นที่จำนวนได้ (ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๗๐๕)

- ที่ดินที่ห้ามโอน เช่น ห้ามโอนตามมาตรา ๓๑ และ ๕๘ ทวิ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน หรือ มาตรา ๑๒ แห่งพระราชบัญญัติจัดที่ดินเพื่อการครองชีพ พ.ศ. ๒๕๑๑ เป็นต้น ผู้เป็นเจ้าของสามารถจำนวนได้ เนื่องจากการจำนวนเป็นการประกันการชำระหนี้มิใช่เป็นการโอน แต่กฎหมายดังกล่าวได้บัญญัติให้ที่ดินที่ห้ามโอนไม่อยู่ในข่ายแห่งการบังคับคดีภายในกำหนดห้ามโอน ผู้รับจำนวนจึงไม่อาจบังคับจำนวนภายในกำหนดห้ามโอน ต้องรอให้พ้นกำหนดห้ามโอนไปก่อนจึงบังคับจำนวนได้

- ที่ดินที่จำนวนได้ต้องขออนุญาต ได้แก่

(๑) ที่ดินที่ได้รับตามพระราชบัญญัติจัดรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม พ.ศ. ๒๕๕๘ จะจำนวนได้ต้องได้รับอนุญาตเป็นหนังสือจากคณะกรรมการจัดรูปที่ดินกลาง หรือผู้ซึ่งได้รับมอบหมายจากคณะกรรมการจัดรูปที่ดินกลาง (มาตรา ๓๓ พระราชบัญญัติจัดรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม พ.ศ. ๒๕๕๘)

(๒) ที่ดินที่ได้รับตามพระราชบัญญัติการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม พ.ศ. ๒๕๑๘ จะจำนวนได้ต้องได้รับอนุญาตเป็นหนังสือจากคณะกรรมการ หรือผู้ซึ่งคณะกรรมการมอบหมาย (มาตรา ๒๘ แห่งพระราชบัญญัติการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม พ.ศ. ๒๕๑๘)

- ผู้ที่จะจำนวนได้ต้องเป็นเจ้าของทรัพย์สินในขณะที่ยังเป็นเจ้าของ (ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์มาตรา ๗๐๕) และต้องเป็นเจ้าของในขณะจำนวน เพียงแต่มีสิทธิเป็นเจ้าของในภายหลังจะจำนวนไม่ได้ เช่น ในระหว่างเช่าซื้อ ไม่อาจเอาทรัพย์สินที่เช่าซื้อมาจำนวนได้ (คำพิพากษาฎีกาที่ ๕๐๓/๒๕๐๔)

- บุคคลมีกรรมสิทธิในทรัพย์สินแต่ภายในบังคับเงื่อนไขเช่นใด จะจำนวนทรัพย์สินนั้นได้ภายในบังคับเงื่อนไขเช่นนั้น (ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๗๐๖) เช่น นาย ก. เป็นเจ้าของที่ดินที่มีโฉนดที่ดินได้จดทะเบียนให้ นาย ข. เป็นผู้ทรงสิทธิเก็บกิน นาย ก. มีสิทธิจำนวนที่ดินได้ แต่ต้องอยู่ภายในเงื่อนไขว่า นาย ข. ยังคงมีสิทธิเก็บกินอยู่ กรณีเช่นนี้ถ้ามีการบังคับจำนวนขายทอดตลาด ผู้ที่ซื้อไปก็ต้องซื้อภายในเงื่อนไข คือสิทธิเก็บกินยังคงติดไปด้วย

- ผู้จำนองจะเป็นตัวลูกหนี้เองหรือคนอื่นก็ได้ (ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๗๐๙)

- การจำนองต้องทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ (ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๗๑๔) มิฉะนั้นย่อมตกเป็นโมฆะ (ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๑๕)

- ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ได้กำหนดข้อความที่จะลงในสัญญาจำนอง ดังนี้

(๑) ต้องระบุทรัพย์สินที่จำนอง (มาตรา ๗๐๔)

(๒) ต้องระบุจำนวนเงินเป็นเรือนไทยเป็นจำนวนแน่ตรงตัว 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. และ นาย ข. ก็ต้องระบุเป็น “และ” เท่านั้น เนื่องจากในการจดทะเบียนจำนองค้ำประกันหนี้ นั้น ผู้จำนองต้องทราบชัดเจนว่ากำลังค้ำประกันหนี้ของผู้ใด จำนวนสูงสุดเท่าใด เป็นต้น

(๔) มีข้อความบางอย่างที่กฎหมายห้ามตกลงกันไว้ก่อนหนี้ถึงกำหนดชำระ (มาตรา ๗๑๑) ได้แก่

(ก) ถ้าไม่ชำระหนี้ให้ผู้รับจำนองเข้าเป็นเจ้าของทรัพย์สินที่จำนอง

(ข) ให้จัดการแก่ทรัพย์สินที่จำนองเป็นประการอื่นอย่างใด นอกจากบทบัญญัติทั้งหลายว่าด้วยการบังคับจำนอง

- ข้อห้ามตามมาตรา ๗๑๑ เป็นข้อห้ามมิให้ตกลงกันไว้ก่อนหนี้ถึงกำหนดชำระ แต่ถ้าหนี้ถึงกำหนดชำระแล้วคู่กรณียอมตกลงกันได้ เช่น เมื่อหนี้ถึงกำหนดชำระแล้วผู้จำนองซึ่งเป็นลูกหนี้ไม่มีเงินชำระหนี้ให้แก่ผู้รับจำนอง จึงตกลงโอนที่ดินที่จำนองไว้ก่อนให้แก่ผู้รับจำนอง เพื่อเป็นการชำระหนี้ยอมทำได้ โดยจดทะเบียนในประเภทโอนชำระหนี้จำนอง เป็นต้น

- ข้อตกลงทำนองว่า “ถ้าเอาทรัพย์สินจำนองหลุดและราคาทรัพย์สินนั้นมีประมาณต่ำกว่าจำนวนเงินที่ค้างชำระ หรือถ้าเอาทรัพย์สินซึ่งจำนองออกขายทอดตลาดใช้หนี้ได้เงินจำนวนสุทธิน้อยกว่าจำนวนที่ค้างชำระ ลูกหนี้ยอมใช้เงินที่ขาดจนครบ หรือยอมให้ยึดทรัพย์สินอื่นนอกจากที่จำนองนำมาบังคับชำระหนี้จนครบ” แม้ข้อตกลงนี้จะขัดต่อ มาตรา ๗๓๓ แห่งประมวลกฎหมาย

แพ่งและพาณิชย์ แต่มาตรา ๗๓๓ ไม่ใช่บทบัญญัติแห่งกฎหมายอันเกี่ยวกับความสงบเรียบร้อยหรือศีลธรรมอันดีของประชาชน ข้อตกลงดังกล่าวย่อมใช้บังคับได้ (คำพิพากษาฎีกาที่ ๑๓๑๓/๒๔๘๐ และ ๑๖๘/๒๕๑๘) (ใช้เฉพาะลูกหนี้เท่านั้นจะใช้กับผู้ค้าประกันซึ่งมิได้เป็นลูกหนี้ด้วยไม่ได้)

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

(๑) หนังสือกรมที่ดิน ด่วนที่สุด ที่ มท ๐๕๑๕.๓/ว ๒๗๗๔ ลงวันที่ ๓ กุมภาพันธ์ ๒๕๕๘ ส่งพระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ (ฉบับที่ ๒๐) พ.ศ. ๒๕๕๗ สรุปลักษณะเรื่องคำประกันและจำนองตามกฎหมายที่แก้ไขใหม่ และสรุปลักษณะข้อสัญญาเกี่ยวกับการจำนองที่กฎหมายบัญญัติไว้ใหม่ให้ตกเป็นโมฆะและการดำเนินการของพนักงานเจ้าหน้าที่ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ทราบและถือปฏิบัติ มีสาระสำคัญ ดังนี้

(๑.๑) ผลของกฎหมายที่แก้ไขใหม่มีผลโดยสรุปให้การค้ำประกันหนี้ ในอนาคตหรือหนี้มีเงื่อนไขต้องกำหนดรายละเอียดของหนี้และขอบเขตความรับผิดชอบของผู้ค้ำประกันให้ชัดเจน ข้อตกลงให้ผู้ค้ำประกันต้องรับผิดชอบอย่างลูกหนี้ร่วมเป็นโมฆะ ข้อตกลงที่แตกต่างจากที่กฎหมายบัญญัติเพิ่มเติมเป็นโมฆะ ระยะเวลา ในการเรียกให้ผู้ค้ำประกันชดใช้เงิน ต้องชัดเจนมีระยะเวลาตามที่กฎหมายกำหนด กรณีเจ้าหนี้ลดหนี้หรือเพิ่มหนี้ให้ลูกหนี้ หากผู้ค้ำประกันไม่ทราบมีผลให้ผู้ค้ำประกันหลุดพ้น หากข้อตกลงใดเป็นการเพิ่มภาระแก่ผู้ค้ำประกันให้เป็นโมฆะ การผ่อนเวลาให้ลูกหนี้ ผู้ค้ำประกันต้องตกลงด้วยและการทำข้อตกลงผ่อนเวลาล่วงหน้าจะใช้บังคับไม่ได้

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

(๑.๓) การดำเนินการสอบสวนและจดทะเบียนของพนักงานเจ้าหน้าที่เรื่องจำนองตามบทบัญญัติที่แก้ไขใหม่ โดยเฉพาะกรณีที่กฎหมายบัญญัติเพิ่มเติมและให้ข้อตกลงที่แตกต่างจากที่กฎหมายบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมเป็นโมฆะ มีผลให้ก่อนจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม พนักงานเจ้าหน้าที่มีหน้าที่ต้องสอบสวนและตรวจสอบสัญญาจำนองและสัญญาต่อท้ายสัญญาจำนองไม่ให้มีข้อตกลงที่ขัดต่อบทบัญญัติที่แก้ไขใหม่ดังกล่าว และหากตรวจสอบปรากฏว่ามีข้อตกลงข้อใดข้อหนึ่งเป็นโมฆะ พนักงานเจ้าหน้าที่ไม่ต้องจดทะเบียนให้ ตามมาตรา ๗๓ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน

(๑.๔) แม้บทบัญญัติของกฎหมายที่แก้ไขเพิ่มเติมใหม่นี้จะไม่กระทบกระเทือนถึงสัญญาที่ได้ทำไว้ก่อนกฎหมายมีผลใช้บังคับ เว้นแต่กรณีที่บัญญัติไว้เป็นอย่างอื่น แต่กรณีมีการแก้ไขสัญญาจำนองหรือสัญญาต่อท้ายสัญญาจำนองหรือการขึ้นเงินจำนอง ถือเป็นการตกลงกันใหม่ในส่วนที่แก้ไขหรือเพิ่มเติม ให้พนักงานเจ้าหน้าที่สอบสวนและตรวจสอบด้วยว่ามีข้อตกลงใดฝ่าฝืนกฎหมายที่แก้ไขใหม่หรือไม่ ประการใด โดยให้ถือปฏิบัติตาม (๑.๓)

(๒) หนังสือกรมที่ดิน ด่วนที่สุด ที่ มท ๐๕๑๕.๓/ว ๔๓๔๐ ลงวันที่ ๒๐ กุมภาพันธ์ ๒๕๕๘ มีสาระสำคัญ ดังนี้

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

(๒.๒) หลักกฎหมายที่แก้ไขใหม่เป็นการแก้ไขเพื่อคุ้มครองสิทธิของผู้จำนอง ซึ่งเป็นผู้ค้ำประกันหนี้ของบุคคลอื่นเป็นหลัก และบางส่วนเป็นการบัญญัติคุ้มครองสิทธิของผู้จำนองในการบังคับจำนอง ดังนั้น การตรวจสอบสัญญาจำนองและบันทึกข้อตกลงต่อท้ายสัญญาจำนอง (ถ้ามี) พนักงานเจ้าหน้าที่ต้องพิจารณาให้ชัดเจนว่า สัญญาจำนองนั้นเป็นการจำนองเพื่อเป็นการค้ำประกันหนี้ของผู้จำนองเอง หรือเป็นการค้ำประกันหนี้เฉพาะของบุคคลอื่นเท่านั้น โดยให้ตรวจสอบจากข้อสัญญาที่ระบุว่าเป็นการจำนองค้ำประกันหนี้ของผู้ใดตามที่คู่สัญญาระบุไว้ในสัญญาจำนองเป็นหลัก ฉะนั้น ในกรณีที่เป็นการจำนองเพื่อค้ำประกันหนี้ของบุคคลอื่นเท่านั้น การตรวจสอบสัญญาจำนองและบันทึกข้อตกลงต่อท้ายสัญญาจำนอง ให้พิจารณาข้อสัญญาว่าจะต้องมีข้อความที่ไม่ขัดต่อกฎหมายที่แก้ไขใหม่ ตามสรุปหลักเกณฑ์ข้อสัญญาเกี่ยวกับการจำนองที่กฎหมายบัญญัติไว้ใหม่

ให้ตกเป็นโมฆะทุกข้อ หากเป็นการจำนองเพื่อประกันหนี้ของผู้จำนองเองด้วย ให้พิจารณาตามสรุปหลักเกณฑ์ข้อสัญญาเกี่ยวกับการจำนองที่กฎหมายบัญญัติไว้ใหม่ให้ตกเป็นโมฆะ 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 โดยในกรณีที่มีการแก้ไขเปลี่ยนแปลงข้อความในสัญญาจำนอง หรือบันทึกข้อตกลงต่อท้ายสัญญาจำนองต้องให้คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายลงลายมือชื่อกำกับข้อความนั้น ห้ามมิให้พนักงานเจ้าหน้าที่ปฏิเสธคำขอโดยให้ผู้ขอต้องไปจัดทำสัญญาใหม่โดยเด็ดขาด

(๒.๔) ในกรณีที่ข้อสัญญามีข้อสงสัยในการตีความและไม่สามารถหาข้อยุติได้ในขณะจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม หากผู้ขอทั้งสองฝ่ายยืนยันให้จดทะเบียนและบันทึกรับรองไว้เป็นหลักฐานแล้ว ให้พนักงานเจ้าหน้าที่พิจารณาและดำเนินการจดทะเบียนให้ต่อไปได้ เนื่องจากหากข้อสัญญาใดต่อมาในภายหลังศาลมีคำสั่งว่า เป็นโมฆะ เนื่องจากคู่สัญญาได้ตกลงกันไม่เป็นไปตามบทบัญญัติของกฎหมายแล้ว ย่อมเป็นผลมาจากการตกลงของผู้จำนองและผู้รับจำนองที่ทำข้อสัญญานั้นเอง

(๓) หนังสือกรมที่ดิน ด่วนที่สุด ที่ มท ๐๕๑๕.๓/ว ๑๗๔๑๘ ลงวันที่ ๒๓ กรกฎาคม ๒๕๕๘ ส่งพระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ (ฉบับที่ ๒๑) พ.ศ. ๒๕๕๘ สรุปหลักการเรื่องค้ำประกันและจำนองที่แก้ไขเพิ่มเติม 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

- กรณีที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์อย่างอื่นได้จดทะเบียนจำนองไว้แล้ว ถ้าเจ้าของที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์อย่างอื่นประสงค์จะทำการจดทะเบียนประเภทอื่นที่กระทบถึงสิทธิของผู้รับโอน ผู้จำนอง ผู้รับจำนองและผู้ได้สิทธิจากทรัพย์สิน พนักงานเจ้าหน้าที่จะรับจดทะเบียนให้ได้ต่อเมื่อผู้รับจำนองให้คำยินยอมโดยบันทึกถ้อยคำยินยอมไว้เป็นหลักฐาน หรือผู้รับจำนองจะทำเป็นหนังสือให้คำยินยอมมอบให้แก่ผู้จำนองมาดำเนินการก็ให้ทำได้ (ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๗๒๒) แต่ถ้าผู้จำนองประสงค์จะจำนองผู้อื่นต่อไปเป็นลำดับหลัง ไม่ต้องได้รับคำยินยอมจากผู้รับจำนองในลำดับก่อน

- ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๗๔๖ การชำระหนี้ไม่ว่าครั้งใด ๆ สิ้นเชิงหรือแต่บางส่วนก็ดี การระงับหนี้อย่างใด ๆ ก็ดี การตกลงกันแก้ไขเปลี่ยนแปลงจำนองหรือหนี้อันจำนองเป็นประกันนั้นเป็นประการใดก็ดี ท่านว่าต้องนำความไปจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ในเมื่อมีคำร้องขอของผู้มีส่วนได้เสีย มิฉะนั้นท่านห้ามมิให้ยกขึ้นเป็นข้อต่อสู้บุคคลภายนอก กรณีดังกล่าวกฎหมายไม่บังคับให้ต้องจดทะเบียนเพียงแต่ถ้าไม่จดทะเบียนจะยกขึ้นเป็นข้อต่อสู้บุคคลภายนอกไม่ได้ ถ้าจะยกขึ้นต่อสู้ในระหว่างคู่กรณีกันเองยอมทำได้ ไม่เป็นการต้องห้าม ดังนั้น การจดทะเบียนที่เกี่ยวกับกรณีดังกล่าว เช่น การจดทะเบียนประเภทไถ่ถอนจากจำนอง แก้ไขหนี้อันจำนองเป็นประกัน หรือแก้ไขเปลี่ยนแปลงจำนอง (แปลงหนี้ใหม่) จึงเป็นการจดทะเบียนเพื่อยกขึ้นเป็นข้อต่อสู้บุคคลภายนอกเท่านั้น มิใช่เป็นแบบของนิติกรรมที่กฎหมายบังคับให้ต้องจดทะเบียนดังเช่นการจำนองซึ่งถ้าไม่จดทะเบียนจะตกเป็นโมฆะ

● แนวทางการวินิจฉัยที่สำคัญเกี่ยวกับการจดทะเบียนจำนอง

๑. การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม กรณีกรุงเทพมหานครขายทอดตลาดอสังหาริมทรัพย์เพื่อชำระภาษีโรงเรือนและที่ดินและภาษีบำรุงท้องที่ กรณีที่มีผู้ซื้ออสังหาริมทรัพย์ได้จากการขายทอดตลาดนำหนังสือของกรุงเทพมหานครที่แจ้งให้เจ้าพนักงานที่ดินดำเนินการจดทะเบียนโอนอสังหาริมทรัพย์ให้แก่ผู้ซื้ออสังหาริมทรัพย์พร้อมด้วยหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินไปยื่นคำขอจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ ให้พนักงานเจ้าหน้าที่รับดำเนินการจดทะเบียนในประเภท “ขายตามคำสั่งผู้ว่าราชการกรุงเทพมหานคร (ตามหนังสือกรุงเทพมหานคร ที่/..... ลงวันที่.....เดือน.....พ.ศ.)” และถ้าการขายทอดตลาดอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวมีการจำนองติดไปด้วย ให้ดำเนินการจดทะเบียนประเภท “ขายระหว่างจำนองตามคำสั่งผู้ว่าราชการกรุงเทพมหานคร ตามหนังสือกรุงเทพมหานคร ที่...../.....ลงวันที่.....เดือน.....พ.ศ.”

แต่หากเป็นกรณีขายทอดตลาด โดยผู้รับจำนองยินยอมให้ที่ดินที่ขายพ้นจากการจำนอง เนื่องจากมีการชำระหนี้ที่จำนองเป็นประกันแล้ว หรือปลอดจากการจำนอง หรือปลอดจากการจำนอง เมื่อผู้ซื้ออสังหาริมทรัพย์ได้จากการขายทอดตลาดนำเอกสารหลักฐานความยินยอมในเรื่องดังกล่าวของผู้รับจำนองมาแสดง ก็ให้พนักงานเจ้าหน้าที่จดทะเบียนในประเภท “ ใกล้เคียงจากจำนอง ” หรือ “ ปลอดจำนอง ” หรือ “ ระงับจำนอง ” (ปลอดจำนอง) แล้วแต่กรณีเสียก่อน แล้วจึงจดทะเบียนประเภทขายตามคำสั่งผู้ว่าราชการกรุงเทพมหานครต่อไป (หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๕/ว ๑๐๘๔๐ ลงวันที่ ๙ เมษายน ๒๕๔๗)

๒. การเช่ามิใช่ทรัพย์สินสิทธิ จึงไม่ตกอยู่ในบังคับของประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์มาตรา ๗๒๒ ที่จะต้องให้ผู้รับจำนองให้คำยินยอมก่อนแต่อย่างใด แต่เมื่อจดทะเบียนการเช่าแล้วผู้รับจำนองอาจจะร้องต่อศาลขอให้สั่งเพิกถอนการเช่านั้นได้ และถ้าศาลฟังได้ว่าผู้เช่าได้ทำไปโดยรู้ยู่ว่าเป็นการทำให้ผู้รับจำนองเสียหาย ศาลย่อมสั่งให้เพิกถอนการจดทะเบียนเช่า นั้นเสียได้ตามนัยประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๒๓๗ แต่เมื่อการเพิกถอนมิใช่เพราะนิติกรรมเช่าเป็นโมฆะ พนักงานเจ้าหน้าที่จึงย่อมต้องรับจดทะเบียน แต่ก่อนจดทะเบียนให้แจ้งคู่กรณีทราบถึงเหตุที่การให้เช่าดังกล่าวอาจถูกเพิกถอนได้ หากคู่กรณีทราบแล้วยังยืนยันให้จดทะเบียนโดยยอมรับผิดชอบกันเอง ก็ให้บันทึกถ้อยคำไว้เป็นหลักฐานแล้วจดทะเบียนต่อไปได้ (หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๕/ว ๑๒๙๐๓ ลงวันที่ ๑๐ พฤษภาคม ๒๕๔๗)

๓. กรณีทรัพย์สินของเกษตรกรที่ใช้เป็นหลักประกันการชำระหนี้ตกเป็นของกองทุนฟื้นฟูและพัฒนาเกษตรกร ตามมาตรา ๓๗/๙ วรรคสอง แห่งพระราชบัญญัติกองทุนฟื้นฟูและพัฒนาเกษตรกร พ.ศ. ๒๕๔๒ ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติกองทุนฟื้นฟูและพัฒนาเกษตรกร (ฉบับที่ ๒) พ.ศ. ๒๕๔๔ กำหนดว่าเมื่อกองทุนรับภาระชำระหนี้ให้แก่เจ้าหน้าที่ของเกษตรกรแล้ว ให้ทรัพย์สินของเกษตรกรที่ใช้เป็นหลักประกันการชำระหนี้ตกเป็นของกองทุน ฉะนั้นทันทีที่กองทุนรับภาระการชำระหนี้ให้แก่เจ้าหน้าที่ของเกษตรกร กรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองในอสังหาริมทรัพย์ของเกษตรกรที่ใช้เป็นหลักประกันการชำระหนี้ย่อมตกเป็นของกองทุนโดยผลของกฎหมาย โดยคู่กรณีทั้งสองฝ่าย คือ เกษตรกร (ผู้โอน) และกองทุนฟื้นฟูและพัฒนาเกษตรกร (ผู้รับโอน) จะต้องนำหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินและหนังสือรับรองการชำระหนี้ของเกษตรกรตามแบบมายื่นคำขอจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ ซึ่งการจดทะเบียนโอนอสังหาริมทรัพย์ของเกษตรกรให้แก่กองทุนกรณีกองทุนรับภาระชำระหนี้ให้แก่เกษตรกรสามารถดำเนินการได้ใน ๒ กรณี คือ

๓.๑ กรณีเกษตรกรขอจดทะเบียนไถ่ถอนจากจำนองอสังหาริมทรัพย์ที่ใช้เป็นหลักประกันจากเจ้าหนี้ผู้รับจำนองเสียก่อน เมื่อไถ่ถอนจากจำนองแล้วจึงขอจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองในอสังหาริมทรัพย์นั้นให้แก่กองทุน ในการโอนอสังหาริมทรัพย์ให้แก่กองทุนให้พนักงานเจ้าหน้าที่รับจดทะเบียนประเภท “โอนตามกฎหมาย (มาตรา ๓๗/๙ วรรคสอง แห่งพระราชบัญญัติกองทุนฟื้นฟูและพัฒนาเกษตรกร พ.ศ. ๒๕๔๒)”

๓.๒ กรณีเกษตรกรขอจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองในอสังหาริมทรัพย์ที่ใช้เป็นหลักประกันให้แก่กองทุนในระหว่างจำนอง เมื่อกองทุนรับโอนมาแล้วจึงขอจดทะเบียนไถ่ถอนจากจำนองจากเจ้าหนี้ของเกษตรกร ในการโอนอสังหาริมทรัพย์ให้แก่กองทุนระหว่างการจำนองให้พนักงานเจ้าหน้าที่รับจดทะเบียนประเภท “โอนตามกฎหมาย (ระหว่างจำนอง) (มาตรา ๓๗/๙ วรรคสอง แห่งพระราชบัญญัติกองทุนฟื้นฟูและพัฒนาเกษตรกร พ.ศ. ๒๕๔๒)” (หนังสือกรมที่ดิน ด่วนที่สุด ที่ มท ๐๕๑๕/ว ๐๖๘๐๕ ลงวันที่ ๓ มีนาคม ๒๕๔๙)

การจดทะเบียนทั้งกรณีไถ่ถอนจากจำนอง โอนตามกฎหมาย และโอนตามกฎหมาย (ระหว่างจำนอง) ได้รับการยกเว้นไม่ต้องเสียค่าธรรมเนียม สำหรับภาษีเงินได้บุคคลธรรมดาหัก ณ ที่จ่าย ภาษีธุรกิจเฉพาะ และอากรแสตมป์ การโอนอสังหาริมทรัพย์จากเกษตรกรให้แก่กองทุนได้รับยกเว้นตามพระราชกฤษฎีกาออกตามความในประมวลรัษฎากร ว่าด้วยการยกเว้นรัษฎากร (ฉบับที่ ๔๕๙) พ.ศ. ๒๕๔๙ กำหนดให้ยกเว้นภาษีเงินได้ ภาษีธุรกิจเฉพาะ และอากรแสตมป์ ให้แก่เกษตรกรสำหรับเงินได้ รายรับ และการกระทำตราสาร อันเนื่องมาจากการโอนอสังหาริมทรัพย์ของเกษตรกรที่ใช้เป็นหลักประกันการชำระหนี้ให้แก่กองทุนฟื้นฟูและพัฒนาเกษตรกร ในการรับภาระชำระหนี้ให้แก่เจ้าหนี้ของเกษตรกร รวมถึงกำหนดให้ยกเว้นภาษีธุรกิจเฉพาะ และอากรแสตมป์ ให้กองทุนฟื้นฟูและพัฒนาเกษตรกร สำหรับรายรับและการกระทำตราสาร อันเนื่องมาจากการให้กู้ยืมเงินหรือการโอนอสังหาริมทรัพย์ที่ตกและโอนมาเป็นของกองทุนคืนให้แก่เกษตรกร ทั้งนี้ เฉพาะการให้กู้ยืมเงิน การโอนอสังหาริมทรัพย์และการกระทำตราสารที่ได้กระทำตั้งแต่วันที่ ๑ กุมภาพันธ์ ๒๕๔๙ เป็นต้นไป (หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๕/ว ๒๑๘๐๓ ลงวันที่ ๓ สิงหาคม ๒๕๔๙)

๔. การจดทะเบียนเปลี่ยนชื่อผู้รับจำนองระหว่างกิจการที่เป็นนิติบุคคลเดียวกัน ให้ปฏิบัติ ดังนี้

๔.๑ เมื่อมีกรณีขอจดทะเบียนเพื่อลบชื่อกิจการวิเทศนกิจที่ต่อท้ายชื่อนามการผู้รับจำนองออกจากหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน หรือมีกรณีขอเปลี่ยนชื่อผู้รับจำนองระหว่างกิจการที่

เป็นนิติบุคคลเดียวกันดังกล่าว ให้พนักงานเจ้าหน้าที่รับจดทะเบียนประเภท “เปลี่ยนชื่อผู้รับจ้างของ (ระหว่างกิจการที่เป็นนิติบุคคลเดียวกัน)”

๔.๒ ในกรณีที่มีคู่กรณีมายื่นขอจดทะเบียนเพียงฝ่ายเดียว เนื่องจากผู้รับจ้างที่มีชื่อในทางทะเบียนได้รับอนุญาตจากกระทรวงการคลังให้ปิดกิจการแล้วให้พนักงานเจ้าหน้าที่เรียกหนังสือกระทรวงการคลังที่อนุญาตให้ปิดกิจการเป็นหลักฐานประกอบการขอจดทะเบียน

๔.๓ ในการรับคำขอให้พนักงานเจ้าหน้าที่สอบสวนให้ทราบถึงสาเหตุของการเปลี่ยนชื่อผู้รับจ้างลงไว้ในคำขอ (ท.ด.๑, ท.ด.๑ ก) และคำขอ (ท.ด. ๙)

๔.๔ เรียกเก็บค่าธรรมเนียมประเภทไม่มีทุนทรัพย์แปลงละ ๕๐ บาท ตามกฎกระทรวง ฉบับที่ ๔๗ (พ.ศ. ๒๕๕๑) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๕๙๗ ข้อ ๒ (๗) (๗) และไม่ต้องเรียกเก็บภาษีอากร

๕. แม้ในขณะที่จดทะเบียนจ้างงานที่ดินจะอยู่ในกำหนดห้ามโอน ๑๐ ปี ตามมาตรา ๓๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ก็สามารถจดทะเบียนจ้างงานได้ เพราะการจ้างงานไม่ใช่การโอนกรรมสิทธิ์ที่ดิน การจดทะเบียนจ้างงานรายนี้จึงไม่เสียไปแต่อย่างใด แต่เมื่อรับจ้างแล้วผู้รับจ้างจะบังคับจ้างก่อนครบกำหนดห้ามโอนไม่ได้ เพราะภายในกำหนดระยะเวลาห้ามโอนที่ดินนั้นไม่อยู่ในข่ายแห่งการบังคับคดีตามมาตรา ๓๑ วรรคท้าย แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน

๖. กรณีที่ดินมีเจ้าของรวมหลายคน ความเป็นเจ้าของของผู้ถือกรรมสิทธิ์รวมแต่ละคนย่อมกระจายไปทั่วที่ดินแปลงนั้นไม่ว่าจะเป็นส่วนใดหรือตารางวาใด เมื่อเจ้าของคนใดคนหนึ่งจ้างเฉพาะส่วนของตนไว้ การจ้างย่อมครอบคลุมไปทั่วทั้งแปลงเช่นเดียวกับสิทธิของเจ้าของรวม (เทียบคำพิพากษาฎีกาที่ ๑๔๔๙/๒๕๒๔) แม้ต่อมาในภายหลังจะมีการแบ่งแยกไม่ว่าจะเป็นการแบ่งแยกประเภทใดหรือแบ่งกรรมสิทธิ์รวมก็ตาม หากผู้รับจ้างมิได้ตกลงยินยอมด้วยแล้วก็ต้องถือว่าการจ้างยังคงครอบที่ดินทุกแปลงอยู่ตามเดิม ผู้รับจ้างยังคงสามารถบังคับจ้างเองจากที่ดินทุกแปลงได้ เจ้าของที่ดินที่มีได้จ้างยังคงมีสิทธิเพียงแต่จะขอแบ่งเงิน ที่ขายที่ดินได้จากการขายทอดตลาดอันเนื่องมาแต่การบังคับจ้างในส่วนที่เป็นของตนได้เท่านั้น กรณีเช่นนี้ถ้าจะให้ถือว่าเมื่อแบ่งกรรมสิทธิ์รวมแล้ว แม้ผู้รับจ้างจะมีได้ตกลงยินยอมด้วย ส่วนของเจ้าของที่ดินที่ไม่ได้จ้างจะต้องพ้นไปจากจ้างเลยเสียทีเดียวน่าจะไม่ได้ เพราะมิฉะนั้นแล้วเจ้าของที่ดินอาจไปแบ่งกรรมสิทธิ์รวมกันโดยไม่ให้ผู้รับจ้างรู้เป็นที่เสียหายแก่ผู้รับจ้างได้ ในการแบ่งกรรมสิทธิ์รวมหากจะให้ที่ดินส่วนของเจ้าของที่ดินที่มีได้จ้างพ้นจาก

การจำนองจึงต้องให้ผู้รับจำนองตกลงยินยอมด้วย และการตกลงยินยอมของผู้รับจำนองนี้ถือได้ว่าเป็นการตกลงกันแก้ไขเปลี่ยนแปลงจำนอง กล่าวคือ เดิมการจำนองได้ครอบคลุมไปหมดทุกส่วนของที่ดิน ต่อมาเมื่อมีการแบ่งแยกคู่อกรณีได้ตกลงแก้ไขเปลี่ยนแปลงให้การจำนองคงมีอยู่เฉพาะส่วนที่เป็นของผู้จำนองส่วนของผู้ที่มีได้จำนองให้พ้นจากการจำนองไป ซึ่งการตกลงแก้ไขเช่นนี้ต้องจดทะเบียนครอบ – ปลอดภัยจำนอง ต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ มิฉะนั้นจะยกขึ้นเป็นข้อต่อสู้บุคคลภายนอกไม่ได้ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๗๔๖

๗. กรณีที่ดินมีการจำนองอยู่ต่อมาได้มีการจดทะเบียนแบ่งแยกในระหว่างจำนอง หากคู่อกรณีมิได้ตกลงให้ที่ดินแปลงที่แยกไปพ้นจากการจำนอง พนักงานเจ้าหน้าที่ก็ต้องจดทะเบียนแบ่งแยกไปโดยครอบจำนอง และต้องยกรายการจดทะเบียนจำนองไปจดแจ้งไว้ในหนังสือแสดงสิทธิแปลงแยกด้วย ตามระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับการจำนองที่ดินและอสังหาริมทรัพย์อย่างอื่น พ.ศ. ๒๕๕๐ ลงวันที่ ๒๐ สิงหาคม ๒๕๕๐ ข้อ ๒๙

๘. กรณีตึกแถวที่ ส. ขอจดทะเบียนจำนองปลูกในที่ดินอันเป็นป่าสงวนแห่งชาติ ซึ่งไม่มีผู้ใดมีสิทธิตามกฎหมาย เป็นสาธารณสมบัติของแผ่นดินตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๓๐๔ และตามหลักกฎหมายทั่วไปหากผู้ปลูกสร้างอาคารปลูกสร้างโดยไม่มีสิทธิสิ่งปลูกสร้างย่อมเป็นส่วนควบกับที่ดินตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๔๔ เว้นแต่ผู้ปลูกสร้างจะสามารถพิสูจน์ได้ว่าสิ่งปลูกสร้างนั้นได้ปลูกทำลงไว้เป็นการชั่วคราวหรือปลูกสร้างลงโดยอาศัยสิทธิอย่างใดอย่างหนึ่ง จึงจะไม่ตกเป็นส่วนควบกับที่ดินตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๔๖ สามารถรื้อถอนไปได้ แต่สำหรับราษฎรที่ครอบครองที่ดินในเขตป่าสงวนโดยไม่มีสิทธิย่อมทราบดีว่า ไม่มีทางจะได้กรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองในที่ดิน เนื่องจากไม่อาจยกอายุความขึ้นต่อสู้กับแผ่นดินได้ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๓๐๖ ดังนั้น แม้สิ่งปลูกสร้างนั้นจะมีลักษณะเป็นการติดตังตรงถาวรอันถือว่าเป็นอสังหาริมทรัพย์ก็ตาม แต่ก็หาได้ตกเป็นส่วนควบกับที่ดินที่ปลูกสร้างนั้นไม่ ผู้ปลูกสร้างจึงยังเป็นเจ้าของอาคารสิ่งปลูกสร้าง เมื่อ ส. เป็นเจ้าของตึกแถวดังกล่าว และตึกแถวนั้นเป็นอสังหาริมทรัพย์ จึงยอมจำนองได้ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๗๐๓ และมาตรา ๗๐๕ และกรณีเช่นนี้ไม่จำเป็นต้องให้ผู้ดูแลที่สาธารณะให้ความยินยอมก่อนตามคำสั่งกระทรวงมหาดไทย ที่ ๑๔๒๒/๒๔๙๗ ลงวันที่ ๑๘ ธันวาคม ๒๔๙๗ แต่อย่างใด

๙. การขอจดทะเบียนไถ่ถอนจากจำนอง โดยปกติคู่อกรณีทั้งสองฝ่ายจะต้องมายื่นคำขอจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ด้วยกันทั้งคู่ กรณีที่ผู้มีสิทธิในที่ดินหรือผู้มีสิทธิไถ่ถอนจะ

ขอจดทะเบียนไถ่ถอนจากจำนองแต่เพียงฝ่ายเดียวได้ก็ต้องเป็นไปตามที่บัญญัติไว้ใน มาตรา ๘๐ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน กล่าวคือ จะต้องมียุติบัตรจากผู้รับจำนองว่าได้มีการไถ่ถอนจำนองแล้ว

กรณีที่ผู้จำนองได้ฟ้องผู้รับจำนองเป็นจำเลย ให้ศาลบังคับจำเลยดำเนินการให้โจทก์จดทะเบียนไถ่ถอนจำนองที่ดิน ซึ่งต่อมาคู่ความได้ทำสัญญาประนีประนอมยอมความกันว่าจำเลยยินยอมให้โจทก์จดทะเบียนไถ่ถอนจำนองที่ดิน.....หรือจำเลยยินยอมดำเนินการอื่นใดเพื่อให้จดทะเบียนไถ่ถอนจำนองที่ดินดังกล่าวได้.....หากจำเลยผิดนัดไม่ยอมปฏิบัติตามก็ให้ถือเอาคำพิพากษาของศาลเป็นการแสดงเจตนาแทนจำเลย การขอจดทะเบียนไถ่ถอนจำนองรายนี้ไม่ถือว่าเป็นกรณีผู้มีสิทธิไถ่ถอนมาขอจดทะเบียนไถ่ถอนฝ่ายเดียว ตามนัยมาตรา ๘๐ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน แต่ถือว่าเป็นการจดทะเบียนไถ่ถอนจำนองโดยมีการแสดงเจตนาขอจดทะเบียนไถ่ถอนสองฝ่าย เมื่อโจทก์ได้ปฏิบัติตามเงื่อนไขในสัญญาประนีประนอมยอมความครบถ้วนแล้ว ฝ่ายจำเลยซึ่งเป็นผู้รับจำนองไม่มายื่นคำขอจดทะเบียนด้วย ก็สามารถใช้คำพิพากษตามยอมแทนการแสดงเจตนาของจำเลยจดทะเบียนไถ่ถอนจำนองให้โจทก์ได้

๑๐. กรณีการทำนิติกรรมเกี่ยวกับทรัพย์สินของผู้เยาว์ซึ่งต้องขออนุญาตศาล ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๕๗๔ เป็นเรื่องซึ่งคุ้มครองทรัพย์สินของผู้เยาว์ ซึ่งในการพิจารณาของศาลก็ควรต้องพิจารณาภาวะแวดล้อมต่าง ๆ ว่าเหมาะสมที่จะทำนิติกรรมตามที่ขอหรือไม่ ซึ่งการที่ศาลจะพิจารณาถึงความเหมาะสมดังกล่าว ก็คงต้องพิจารณาจากในขณะนั้น ดังนั้น เมื่อศาลได้อนุญาตตามที่ขอแล้วน่าจะดำเนินการตามนั้นได้ในขณะนั้นเท่านั้น ซึ่งน่าจะดำเนินการได้ตามนั้นเพียงครั้งเดียว หากจะดำเนินการเช่นนั้นอีกในภายหลังก็จะต้องขออนุญาตศาลเป็นคราว ๆ ไปทุกคราวที่จะทำนิติกรรม การที่ ว. ได้ยื่นคำร้องต่อศาลขอทำนิติกรรมจำนองที่ดินซึ่งมีชื่อผู้เยาว์เป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์ และศาลได้มีคำสั่งอนุญาตเมื่อปี ๒๕๓๙ ซึ่งระยเวลานานนับแต่เมื่อศาลได้อนุญาตได้ล่วงเลยมานานแล้ว การที่ ว. จะมาขอจดทะเบียนจำนองที่ดินดังกล่าวในขณะนี้ จึงควรต้องขออนุญาตศาลใหม่เพื่อให้ศาลพิจารณาถึงความเหมาะสมในภาวะแวดล้อมปัจจุบันว่าจะเป็นการเหมาะสมหรือไม่เสียก่อน ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๕๗๔ (๑)

๑๑. การหลุดเป็นสิทธิจากจำนองต้องเป็นกรณีมีการฟ้องคดีต่อศาล ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๗๒๙ เท่านั้น ส่วนการโอนชำระหนี้จำนองก็คือการที่ผู้จำนองและผู้รับจำนองตกลงกันให้ผู้จำนองโอนทรัพย์สินที่ได้จำนองไว้คืนซึ่งมีการจำนอง โดยไม่ต้องฟ้องคดีต่อศาล การที่ อ. จดทะเบียนจำนองที่ดินไว้กับ ธ. เพื่อเป็นประกันหนี้การกู้ยืมเงิน ซึ่งตามสัญญา

ประนีประนอมยอมความระหว่าง ๘. โจทก์ กับ ๑. จำเลย ซึ่งศาลได้พิพากษาตามยอมแล้ว ปรากฏว่า คู่กรณีทั้งสองฝ่ายได้ตกลงกันให้ ๑. ไถ่ถอนที่ดินจากการจำนอง หาก ๑. ผิดนัดไม่ไถ่ถอนจากจำนองภายในเวลาที่กำหนด จำเลยยอมให้ทรัพย์สินจำนองหลุดเป็นกรรมสิทธิ์ของ ๘. โดย ๑. ยินยอมโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินให้แก่ ๘. หาก ๑. ไม่ยอมจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินให้แก่ ๘. ให้ถือเอาคำพิพากษาเป็นการแสดงเจตนาของ ๑. จำเลย แม้ข้อความในสัญญาประนีประนอมยอมความดังกล่าวจะระบุว่า “จำเลยยอมให้ทรัพย์สินจำนองหลุดเป็นกรรมสิทธิ์ของ ๘.” แต่เมื่อประเด็นนี้ศาลยังไม่ได้วินิจฉัยว่าข้อเท็จจริงเป็นไปตามเงื่อนไขที่กฎหมายกำหนดเพื่อเรียกเอาทรัพย์สินจำนองหลุดเป็นสิทธิ ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๗๒๙ หรือไม่ การที่ ๘. มาขอจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินพิพาทให้แก่ตนเองตามคำพิพากษาดังกล่าว จึงเป็นการตกลงเอาที่ดินที่จำนองดีใช้หนี้กันระหว่าง ๑. ผู้จำนอง กับ ๘. ผู้รับจำนอง ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๓๒๑ วรรคหนึ่ง ซึ่งต้องจดทะเบียนในประเภท “โอนชำระหนี้”

๑๒. การที่ ส. และ ก. เป็นผู้รับจำนองร่วมกันสองคนในลักษณะเจ้าหนี้ร่วม แต่ ส. เพียงคนเดียว ซื้อที่ดินที่ลูกหนี้ได้จำนองไว้เพื่อประกันหนี้กู้ยืมเงินที่ผู้จำนองมีต่อผู้รับจำนองทั้งสองคนนั้น เป็นเหตุให้สิทธิและความรับผิดชอบในหนี้กู้ยืมเงินรายนี้ ตกอยู่กับ ส. ในลักษณะหนี้เคลื่อนกลิ้งกัน และ ก. ซึ่งเป็นเจ้าหนี้ร่วม อีกคนหนึ่งย่อมต้องรับผลแห่งหนี้เคลื่อนกลิ้งกันของ ส. เจ้าหนี้ร่วมนั้นไปด้วย ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๒๒๙ อันมีผลทำให้หนี้กู้ยืมเงินซึ่งมีการจำนองเป็นประกันไว้วันนั้นระงับสิ้นไปในลักษณะหนี้เคลื่อนกลิ้งกัน เมื่อหนี้นั้นระงับไปการจำนองย่อมระงับไปด้วย ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๗๔๔ (๑) จึงให้จดทะเบียนในประเภท “ระงับจำนอง (หนี้เคลื่อนกลิ้งกัน)”

๑๓. เมื่อหนี้ที่ประกันยังไม่ระงับ ผู้ขอจะจดทะเบียนไถ่ถอนจากจำนองโดยอาศัยหลักฐานคำฟ้องสัญญาประนีประนอมยอมความ คำพิพากษาตามยอม และหนังสือรับรองของศาลไม่ได้ ดังนั้น หากผู้ขอประสงค์จะขอจดทะเบียนไถ่ถอนจากจำนองที่ดินรายนี้ ผู้ขอและผู้รับจำนองจะต้องมายื่นขอจดทะเบียนไถ่ถอน หรือนำหลักฐานซึ่งผู้รับจำนองได้ทำไว้เป็นหนังสือว่าได้มีการไถ่ถอนแล้ว มายื่นคำขอจดทะเบียนไถ่ถอนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ตามนัยมาตรา ๗๒ หรือ ๘๐ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน แต่ถ้าไม่อาจดำเนินการตามนัยดังกล่าวได้ ก็เป็นเรื่องที่ผู้ขอจะต้องไปใช้สิทธิทางศาลต่อไป

๑๔. การขอจดทะเบียนไถ่ถอนจากการจำนองสามารถดำเนินการได้สองวิธี คือ (๑) คู่กรณีทั้งสองฝ่ายมายื่นคำขอขอจดทะเบียนไถ่ถอนจากจำนองต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ตาม

มาตรา ๗๒ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน หรือ (๒) ผู้มีสิทธิในที่ดินหรือผู้มีสิทธิไถ่ถอนนำหลักฐาน ซึ่งผู้รับจ้างเองได้ทำเป็นหนังสือว่าได้มีการไถ่ถอนจากกันแล้ว มาขอจดทะเบียนไถ่ถอนจากจ้างเอง ต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ตาม มาตรา ๘๐ วรรคแรก แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน เมื่อเรื่องนี้ ส. ผู้จ้างเองที่ดินอ้างว่า ผู้รับจ้างเองได้สลักหลังสัญญาจ้างฉบับผู้รับจ้างเองว่า ได้มีการไถ่ถอน จากจ้างเองที่ดินกันแล้ว แต่ผู้จ้างเองทำหลักฐานดังกล่าวสูญหาย ซึ่งหากผู้จ้างเองมีความประสงค์ จะขอจดทะเบียนไถ่ถอนจากจ้างเองเพียงฝ่ายเดียว แม้หลักฐานหนังสือสัญญาจ้างเองที่ผู้รับจ้างเอง สลักหลังว่ามีการไถ่ถอนจากจ้างเองกันแล้วได้สูญหายไป พนักงานเจ้าหน้าที่ชอบที่จะมีหนังสือ เรียกผู้รับจ้างเองมาดำเนินการสอบสวนโดยใช้อำนาจตามนัยมาตรา ๗๔ แห่งประมวลกฎหมาย ที่ดิน (หากผู้รับจ้างเองฝ่าฝืนพนักงานเจ้าหน้าที่ยอมแจ้งความต่อพนักงานสอบสวน เพื่อดำเนินคดี กับผู้ฝ่าฝืนได้) หากสอบสวนแล้วปรากฏว่า ผู้รับจ้างเองได้รับชำระหนี้จ้างเองและได้สลักหลังสัญญา จ้างเองอันเป็นการไถ่ถอนจากจ้างเองกันแล้ว พนักงานเจ้าหน้าที่ยอมจดทะเบียนไถ่ถอนจาก จ้างเองได้

๑๕. บริษัท อ. จ้างเองที่ดินไว้กับบริษัทเงินทุน เอ ต่อมาบริษัทเงินทุน เอ โอนขายสินเชื่อแก่บริษัทบริหารสินทรัพย์ เช่นนี้ย่อมมีผลให้การจ้างเองตกไปได้แก่บริษัทบริหารสินทรัพย์ ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๓๐๕ เมื่อไม่ได้นำไปจดทะเบียนต่อพนักงาน เจ้าหน้าที่ก็ไม่สามารถยกขึ้นเป็นข้อต่อสู้บุคคลภายนอกได้ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๗๔๖ คงใช้บังคับได้ระหว่างคู่กรณีเท่านั้น และหากจะจดทะเบียนประเภทอื่น ๆ เกี่ยวกับการจ้างเองหรือหนี้อันจ้างเองเป็นประกันที่ได้โอนกันมาแล้วนั้นต่อไป เช่น ปลอดจ้างเองหรือแบ่ง ไถ่ถอนจากจ้างเอง ฯลฯ ต้องจดทะเบียนโอนสิทธิการรับจ้างเองก่อน มิฉะนั้น พนักงานเจ้าหน้าที่ ก็ไม่สามารถจดทะเบียนประเภทอื่น ๆ ดังกล่าวให้ได้ แต่หากเป็นกรณีของบริษัท อ. ได้ชำระหนี้ แก่บริษัทบริหารสินทรัพย์ตามสัญญาจ้างเองที่บริษัทบริหารสินทรัพย์รับโอนมาเสร็จสิ้นแล้ว และ บริษัทเงินทุน เอ ได้ทำหลักฐานเป็นหนังสือรับรองว่าได้มีการไถ่ถอนแล้ว บริษัท อ. ผู้มีสิทธิใน ที่ดินยอมให้นำหนังสือรับรองจากบริษัทเงินทุน เอ ไปขอจดทะเบียนไถ่ถอนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ ตามนัย มาตรา ๘๐ แห่งประมวลกฎหมายที่ดินได้โดยไม่ต้องจดทะเบียนโอนสิทธิการรับจ้างเองก่อน

๑๖. ทรัพย์สินที่สามารถนำมาจ้างเองได้นั้น ได้แก่ อสังหาริมทรัพย์ไม่ว่าประเภทใด ๆ และสังหาริมทรัพย์บางอย่างตามที่ระบุไว้ ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๗๐๓ แต่ทรัพย์สินที่ต้องจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ตามมาตรา ๗๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน จะต้องเป็นอสังหาริมทรัพย์เท่านั้น และอสังหาริมทรัพย์ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์

มาตรา ๑๓๙ หมายถึงที่ดินและทรัพย์สินอันติดอยู่กับที่ดินที่มีลักษณะเป็นการถาวรหรือประกอบเป็นอันเดียวกับที่ดินนั้น และหมายความรวมถึงทรัพย์สินอันเกี่ยวกับที่ดินหรือทรัพย์สินอันติดอยู่กับที่ดินหรือประกอบเป็นอันเดียวกับที่ดินนั้นด้วย ซึ่งทรัพย์สินอันเกี่ยวกับที่ดินที่จะถือว่าเป็นอสังหาริมทรัพย์นั้นจะต้องก่อตั้งขึ้นโดยกฎหมายเท่านั้น บุคคลจะต้องก่อตั้งขึ้นเองโดยนิติกรรมไม่ได้ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๒๙๘ แต่สิทธิการเช่าเป็นสิทธิซึ่งเกิดจากสัญญาที่ผู้ให้เช่าตกลงให้ผู้เช่าได้ใช้หรือได้รับประโยชน์ในทรัพย์สินอย่างใดอย่างหนึ่งชั่วคราวระยะเวลาอันมีจำกัด และผู้เช่าตกลงให้เช่าเพื่อการนั้น (ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๕๓๗) เป็นสิทธิที่บังคับเอาแก่บุคคลให้กระทำการหรือมิให้กระทำการอย่างใดอย่างหนึ่ง มิได้มุ่งถึงตัวทรัพย์สินที่เช่า สิทธิการเช่าจึงเป็นบุคคลสิทธิ มิใช่ทรัพย์สินอันเกี่ยวกับที่ดินที่ถือว่าเป็นอสังหาริมทรัพย์ที่จะนำมาจดทะเบียนจำนองได้ เว้นแต่จะมีกฎหมายบัญญัติไว้เป็นการเฉพาะ เช่น ตามมาตรา ๖ แห่งพระราชบัญญัติการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อพาณิชยกรรมและอุตสาหกรรม พ.ศ. ๒๕๔๒ ซึ่งกำหนดให้สิทธิการเช่าจดทะเบียนจำนองได้ ฉะนั้น การที่ ส. และธนาคารยื่นคำขอให้พนักงานเจ้าหน้าที่จดทะเบียนจำนองสิทธิการเช่าที่ดินราชพัสดุเพื่ออยู่อาศัย พนักงานเจ้าหน้าที่จึงไม่สามารถดำเนินการจดทะเบียนให้ได้

๑๗. การจำนองที่ดินเพื่อประกันค่าเสียหายอันจะเกิดขึ้นจากการปฏิบัติตามสัญญาจ้างเก็บเงินของลูกจ้างผู้จ้างที่มีต่อการไฟฟ้าส่วนภูมิภาค นายจ้างผู้รับจ้างซึ่งได้จดทะเบียนจำนองไว้แล้วนั้น ต่อมาเมื่อประสงค์จะขอแก้ไขเปลี่ยนแปลงข้อความในสัญญาจ้างเดิมจากจ้างเพื่อเป็นประกันค่าเสียหายอันอาจเกิดขึ้นจากการปฏิบัติตามสัญญาตั้งตัวแทนเก็บเงิน ถือได้ว่าเป็นการเปลี่ยนสิ่งซึ่งเป็นสาระสำคัญแห่งหนึ่งด้วยการแปลงหนี้ใหม่ ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๓๔๙ การแก้ไขเปลี่ยนแปลงจำนองเดิมเพื่อเป็นประกันมูลหนี้ใหม่เช่นนี้ ถ้าจะให้ มีผลยกขึ้นเป็นข้อต่อสู้บุคคลภายนอกได้จะต้องทำการจดทะเบียนในประเภท “แก้ไขเปลี่ยนแปลงจำนอง (แปลงหนี้ใหม่)”

๑๘. ตามนัยข้อ ๕ แห่งกฎกระทรวง ฉบับที่ ๗ (พ.ศ. ๒๕๔๗) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๗ ที่ให้มีการประกาศการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมก่อนนั้น มีวัตถุประสงค์เพื่อให้ผู้มีส่วนได้เสียเกี่ยวกับที่ดินที่จะขอจดทะเบียนมีโอกาสโต้แย้งคัดค้านในเรื่องตำแหน่งที่ตั้งและอาณาเขตของที่ดิน รวมตลอดทั้งสิทธิครอบครองของผู้ที่อ้างว่าเป็นเจ้าของ เมื่อกรณีเป็นเรื่องซึ่งพนักงานเจ้าหน้าที่ได้ทำประกาศการจดทะเบียนครบตามกำหนดแล้ว ต่อมาผู้ขอจะขอให้แก้ไขโดยการเพิ่มวงเงินที่จำนอง เช่น เดิมยื่นคำขอ

ระบุจำนวนเงินที่จำนองไว้ ๑๐๐,๐๐๐ บาท เมื่อประกาศครบกำหนดขอแก้ไขจำนวนเงินที่จำนอง เป็น ๒๐๐,๐๐๐ บาท การที่แก้ไขวงเงินที่จำนองเช่นนี้เป็นการแก้ไขในสิ่งซึ่งมิใช่สาระสำคัญ และไม่ มีผลเป็นการเปลี่ยนแปลงสิทธิในที่ดิน หรือกระทบกระเทือนสิทธิของบุคคลอื่น จึงไม่ทำให้การ ประกาศที่ได้ดำเนินการไว้แล้วต้องเสียไปด้วย พนักงานเจ้าหน้าที่จึงควรบันทึกความประสงค์ของผู้ขอไว้เป็นหลักฐาน แล้วดำเนินการจดทะเบียนต่อไปโดยไม่ต้องประกาศใหม่อีก

๑๙. แม้ในการโอนสิทธิเรียกร้องระหว่าง ธนาคารสยาม จำกัด กับธนาคารกรุงไทย จำกัด จะมีผลให้การจำนองตกไปได้แก่ ธนาคารกรุงไทย จำกัด ตามนัยประมวลกฎหมายแพ่ง และพาณิชย์ มาตรา ๓๐๕ แต่หากไม่นำความไปจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่แล้วย่อมไม่สามารถยกขึ้นเป็นข้อต่อสู้บุคคลภายนอกได้ ตามนัยประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๗๔๖ คงใช้บังคับได้ระหว่างคู่กรณีเท่านั้น และหากจะจดทะเบียนประเภทอื่น ๆ เกี่ยวกับการ จำนองหรือหนี้จำนองเป็นประกันที่ได้โอนกันมาแล้วนั้นต่อไป เช่น ปลอดจำนอง หรือแบ่งโฉนดออกจากจำนอง ฯลฯ ต้องจดทะเบียนโอนสิทธิการรับจำนองก่อน มิฉะนั้นพนักงานเจ้าหน้าที่ก็ไม่อาจ จดทะเบียนประเภทอื่น ๆ ดังกล่าวให้ได้

กรณีที่ดินธนาคารกรุงไทย จำกัด ได้รับชำระหนี้อันจำนองเป็นประกันเสร็จสิ้นแล้ว หากธนาคารสยาม จำกัด ได้ทำหลักฐานเป็นหนังสือรับรองว่าได้มีการไถ่ถอนแล้ว ผู้มีสิทธิใน ที่ดินหรือผู้มีสิทธิไถ่ถอนยอมนำหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน พร้อมทั้งหลักฐานการชำระหนี้และหนังสือ รับรองจากธนาคารสยาม จำกัด ดังกล่าวไปขอจดทะเบียนไถ่ถอนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ได้ตามนัย มาตรา ๘๐ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน โดยไม่ต้องจดทะเบียนโอนสิทธิการรับจำนองก่อน

การที่ ธนาคารกรุงไทย จำกัด ตกลงกับผู้จำนองเพิ่มจำนวนเงินจำนองเดิมอีก ภายหลังจากที่ได้โอนสิทธิเรียกร้องกันมาแล้วเช่นนี้ เป็นการก่อหนี้ขึ้นมาใหม่อันเป็นหนี้ต่างราย กับที่ได้จดทะเบียนไว้แล้ว ธนาคารกรุงไทย จำกัด จึงต้องจดทะเบียนเป็นจำนองรายใหม่ โดย จดทะเบียนในประเภทจำนองลำดับที่สอง

๒๐. ในการจดทะเบียนจำนองเพิ่มหลักทรัพย์ให้จัดทำสัญญาจำนองเพิ่มหลักทรัพย์ โดยใช้แบบหนังสือสัญญาจำนองที่ดิน (ท.ด. ๑๕) หนังสือสัญญาจำนองที่ดินเฉพาะส่วน (ท.ด.๑๕ ก) หรือหนังสือสัญญาจำนอง (ท.ด.๙) รวมทั้งคำขอ (ท.ด.๑) และการจดบันทึกการจดทะเบียน

๒๑. กรณีที่ดินติดบุคคลหนึ่งขอจดทะเบียนจำนองอสังหาริมทรัพย์เป็นประกันหนี้ ของนิติบุคคลอื่นซึ่งนิติบุคคลทั้งสองมีผู้แทนนิติบุคคลเป็นคนเดียวกัน กรณีนี้ไม่ถือว่าประโยชน์

ของนิติบุคคลขัดกับประโยชน์ได้เสียของผู้แทนนิติบุคคล พนักงานเจ้าหน้าที่สามารถจดทะเบียน
 จ้างนองให้ได้

กรณีที่นิติบุคคลจดทะเบียนจ้างนองสังหาริมทรัพย์ เพื่อเป็นประกันหนี้ของผู้แทน
 นิติบุคคลในฐานะส่วนตัว กรณีนี้ถือว่าประโยชน์ได้เสียของนิติบุคคลขัดกับประโยชน์ได้เสียของ
 ผู้แทนนิติบุคคลพนักงานเจ้าหน้าที่ไม่สามารถจดทะเบียนจ้างนองให้ได้

กรณีที่ผู้แทนของนิติบุคคลในฐานะส่วนตัวนำที่ดินของตนไปจ้างนองเป็นประกันหนี้
 ของนิติบุคคลซึ่งตนเองเป็นผู้แทน กรณีนี้ไม่ถือว่าประโยชน์ได้เสียของนิติบุคคลขัดกับประโยชน์
 ได้เสียของผู้แทนนิติบุคคล พนักงานเจ้าหน้าที่สามารถจดทะเบียนจ้างนองให้ได้

การที่ บ. และ ต. กรรมการผู้มีอำนาจลงนามผูกพันบริษัทฯ ได้ลงนามในหนังสือ
 มอบอำนาจให้ ท. ทำนิติกรรมจดทะเบียนจ้างนองที่ดินแปลงดังกล่าวแทนบริษัทฯ โดยที่ บ. ยังมี
 ฐานะเป็นผู้รับจ้างนองร่วมกับผู้รับจ้างนองอื่นอีก ๕ คน จึงถือว่าเป็นกรณีที่ประโยชน์ได้เสียของ
 นิติบุคคลขัดกับประโยชน์ได้เสียของผู้แทนนิติบุคคล ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์
 มาตรา ๗๔ ดังนั้น พนักงานเจ้าหน้าที่จึงไม่สามารถจดทะเบียนจ้างนองที่ดินให้บริษัทฯ ได้
 (หนังสือกรมที่ดิน ที่มท ๐๖๑๐/ว ๐๘๔๒๙ ลงวันที่ ๒๖ มีนาคม ๒๕๓๖)

๒๒. สำนักงานคณะกรรมการศึกษาเอกชนเป็นส่วนราชการที่เรียกชื่ออย่างอื่น
 และมีฐานะเป็นกรม สังกัดกระทรวงศึกษาธิการ มีฐานะเป็นนิติบุคคลจึงมีอำนาจที่จะจดทะเบียน
 รับจ้างนองสังหาริมทรัพย์เพื่อเป็นประกันตามระเบียบกระทรวงศึกษาธิการว่าด้วยเงินทุนหมุนเวียน
 เพื่อพัฒนาการศึกษาโรงเรียนเอกชน พ.ศ. ๒๕๓๒ ได้ (หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๖๑๐/ว ๐๙๓๗๗
 ลงวันที่ ๗ เมษายน ๒๕๓๖)

๒๓. การขึ้นเงินจากจ้างนองมิได้มีบัญญัติไว้โดยตรงในประมวลกฎหมายแพ่งและ
 พินัยกรรม แต่การขึ้นเงินจากจ้างนองก็คือการจ้างนอง ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา
 ๗๐๒ กล่าวคือเป็นการนำสังหาริมทรัพย์ที่ได้จ้างนองไว้แล้วมาจ้างนองเป็นประกันกับหนี้จำนวนหนึ่ง
 ดังนั้น การที่คู่สัญญาได้จ้างนองสังหาริมทรัพย์เป็นประกันหนี้ไว้จำนวนหนึ่งแล้ว ต่อมาประสงค์
 จะให้สังหาริมทรัพย์นั้นเป็นประกันหนี้จำนวนหนึ่ง แม้หนี้ดังกล่าวจะเป็นหนี้ที่มีลูกหนี้และ
 เจ้าหนี้คนเดียวกันและมีมูลหนี้ประเภทเดียวกันก็ตาม ถ้าคู่สัญญาไม่ประสงค์จะให้จดทะเบียน
 ประเภทขึ้นเงินจากจ้างนองแต่จะขอให้จดทะเบียนประเภทจ้างนองลำดับสอง พนักงานเจ้าหน้าที่
 ก็ชอบที่จะจดทะเบียนให้ได้

๒๔. การจดทะเบียนจ้างนองเพื่อเป็นประกันการออกหุ้นกู้

(๑) เมื่อมีผู้มาขอจดทะเบียนจำนองอสังหาริมทรัพย์เพื่อเป็นประกันการออกหุ้นกู้หรือที่เกี่ยวข้องเนื่องกับการจำนอง ตามพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. ๒๕๓๕ ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ดำเนินการจดทะเบียนตามระเบียบและวิธีการ

(ก) การระบุชื่อผู้รับจำนองใน ท.ด. ๑ สัญญาจำนอง สารบัญจดทะเบียน และเอกสารที่เกี่ยวข้อง ให้ระบุต่อท้ายชื่อผู้รับจำนองว่า เป็นผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้ของบริษัทใด เช่น “ธนาคาร เอ จำกัด ผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้ของ บริษัท บี จำกัด ผู้รับรอง” เป็นต้น

(ข) การระบุข้อความเกี่ยวกับการประกันหนี้ใน ท.ด. ๑ สัญญาจำนอง และเอกสารที่เกี่ยวข้องให้ระบุว่า จำนองเพื่อเป็นประกันการออกหุ้นกู้ของบริษัทใด และตามข้อกำหนดว่าด้วยสิทธิและหน้าที่ของผู้ออกหุ้นกู้ และผู้ถือหุ้นกู้ฉบับใดด้วย เช่น “เพื่อเป็นประกันการออกหุ้นกู้ของ บริษัท บี จำกัด ตามข้อกำหนดว่าด้วยสิทธิและหน้าที่ของผู้ออกหุ้นกู้และผู้ถือหุ้นกู้ฉบับลงวันที่.....เดือน.....พ.ศ.” เป็นต้น

การระบุข้อความตาม (ก) และ (ข) ปฏิบัติตามตัวอย่างท้ายหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๖๑๐/ว ๒๒๕๙๔ ลงวันที่ ๒๓ สิงหาคม ๒๕๓๖

(๒) ผู้ขอต้องนำหลักฐานเช่นเดียวกับการจดทะเบียนจำนองปกติ และต้องนำเอกสารดังต่อไปนี้มาแสดงและเก็บไว้เป็นหลักฐานด้วย คือ

(ก) หลักฐานการอนุญาตให้ออกหุ้นกู้ของสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์

(ข) สัญญาแต่งตั้งผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้ พร้อมด้วยหลักฐานความเห็นชอบของสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ที่ให้ผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้ที่มาขอจดทะเบียนนั้นเป็นผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้

(ค) ข้อกำหนดว่าด้วยสิทธิและหน้าที่ของผู้ออกหุ้นกู้และผู้ถือหุ้นกู้
 หนึ่ง หากผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้เป็นนิติบุคคล นิติบุคคลนั้นต้องมีวัตถุประสงค์ในการเป็นผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้ด้วย (หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๖๑๐/ว ๒๒๕๙๔ ลงวันที่ ๒๓ สิงหาคม ๒๕๓๖)

๒๕. การจดทะเบียนไถ่ถอนจากจำนำ (ตามประกาศเรื่องจำนำแลขายฝากที่ดิน ร.ศ. ๑๑๘)

กรณีผู้ไถ่ถอนไม่สามารถติดตามตัวผู้รับจำนำหรือทายาทของผู้รับจำนำ เพื่อขอไถ่ถอนจากจำนำได้ หากผู้ไถ่ถอนได้นำเงินไปวางทรัพย์เพื่อเป็นการชำระหนี้ถูกต้องแล้ว พร้อมทั้ง

ได้แสดงต่อสำนักงานวางทรัพย์ ว่าตนยอมสละสิทธิที่จะถอนทรัพย์ที่วางไว้ตาม มาตรา ๓๓๔ วรรคสอง (๑) แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ก็ให้พนักงานเจ้าหน้าที่รับจดทะเบียนให้ ในประเภท “ได้ถอนจำนำ” ซึ่งแนวทางปฏิบัติเช่นนี้ให้ใช้ได้เฉพาะการจดทะเบียนจำนำเท่านั้น หากเป็นการจดทะเบียนจำนองไม่อาจถือปฏิบัติตามหนังสือฉบับนี้ได้

๒๖. กองทุนรวมรับจำนองอสังหาริมทรัพย์เพื่อเป็นหลักประกันการลงทุน

การที่บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนรวม (บลจ.) นำทรัพย์สินของกองทุนรวมไปลงทุนในการซื้อตราสารต่าง ๆ อันเป็นการดำเนินการเพื่อหาผลประโยชน์ให้แก่กองทุนรวม และจัดให้ผู้ออกตราสารหรือผู้ขายตราสารนำอสังหาริมทรัพย์มาจดทะเบียนจำนองไว้กับกองทุนรวมเพื่อเป็นหลักประกันการลงทุนหรือการชำระหนี้ เป็นการดำเนินกิจการที่อยู่ในขอบ วัตถุประสงค์ของกองทุนรวมตามพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. ๒๕๓๕ กองทุนรวมจึงสามารถรับจำนองอสังหาริมทรัพย์เพื่อเป็นหลักประกันการลงทุนดังกล่าวได้

๒๗. การจดทะเบียนประเภท “โอนมรดกสิทธิการรับจำนอง” และ “โอนสิทธิ การรับจำนอง”

(๑) กรณีผู้รับจำนองถึงแก่กรรม และทายาทขอรับมรดกสิทธิการรับจำนอง ให้จดทะเบียนประเภท “โอนมรดกสิทธิการรับจำนอง” โดยเรียกเก็บค่าธรรมเนียมในประเภท ไม่มีทุนทรัพย์

(๒) กรณีผู้รับจำนองโอนสิทธิการรับจำนองให้บุคคลอื่นซึ่งเป็นการแปลง หนี้ใหม่ให้จดทะเบียนประเภท “โอนสิทธิการรับจำนอง” โดยเรียกเก็บค่าธรรมเนียมเช่นเดียวกับการจดทะเบียนจำนอง

๒๘. การจดทะเบียนโอนสิทธิการรับจำนองแก่นิติบุคคลเฉพาะกิจ การจดทะเบียนโอนสิทธิการรับจำนองแก่นิติบุคคลเฉพาะกิจ ตามพระราชกำหนดนิติบุคคล เฉพาะกิจเพื่อการแปลงสินทรัพย์เป็นหลักทรัพย์ พ.ศ. ๒๕๔๐ สรุปได้ ดังนี้

(๑) กรณีอสังหาริมทรัพย์จดทะเบียนจำนองเป็นประกันไว้กับผู้รับจำนอง รายเดียวแต่หลายมูลหนี้

บริษัท A จดทะเบียนจำนองที่ดินไว้กับธนาคาร ก. เป็นเงิน ๘๐ ล้านบาท โดยบริษัท A ได้แยกมูลหนี้ที่จดทะเบียนจำนองไว้เป็นประเภท ๆ เช่น จำนองที่ดิน เพื่อเป็นประกันหนี้เงินกู้ก่อสร้างโครงการ ๓๐ ล้านบาท หนี้เบิกเงินเกินบัญชี ๒๕ ล้านบาท หนี้ค่าซื้อวัตถุดิบ ๒๕ ล้านบาท ต่อมาธนาคาร ก. ประสงค์โอนสิทธิการรับจำนองเฉพาะในมูลหนี้

หนึ่งให้นิติบุคคลเฉพาะกิจ ให้พนักงานเจ้าหน้าที่รับจดทะเบียนในประเภท “โอนสิทธิการรับจำนองบางส่วน” โดยระบุมูลหนี้พร้อมวงเงินที่โอนสิทธิการรับจำนองให้ชัดเจน เช่น โอนสิทธิการรับจำนองบางส่วน เฉพาะมูลหนี้ก่อสร้างโครงการ ๓๐ ล้านบาท เป็นต้น

หากในการจดทะเบียนจำนองกับธนาคาร ก. มิได้แยกมูลหนี้ที่จำนองให้ทราบ ว่ามูลหนี้ใด จำนองในวงเงินเท่าใด ต่อธนาคาร ก. จะโอนสิทธิการรับจำนองเฉพาะมูลหนี้ใด มูลหนี้หนึ่งให้กับนิติบุคคลเฉพาะกิจ จะต้องให้ผู้จำนองและผู้รับจำนองดำเนินการแยกมูลหนี้ที่โอน และมูลหนี้ที่เหลือเสียก่อน โดยจดทะเบียนใหม่ประเภท “แก้ไขหนี้อันจำนองเป็นประกัน” แล้วจึงจดทะเบียนในประเภท “โอนสิทธิการรับจำนองบางส่วน”

(๒) กรณีอสังหาริมทรัพย์จำนองเป็นประกันเจ้าหนี้หลายราย

บริษัท A จดทะเบียนจำนองที่ดินไว้กับ ธนาคาร ก. ธนาคาร ข. ธนาคาร ค. ร่วมกันเป็นเงิน ๘๐ ล้านบาท โดยระบุว่าจำนองเพื่อเป็นประกันหนี้ที่มีต่อธนาคาร ก. จำนวน ๓๐ ล้านบาท ต่อธนาคาร ข. จำนวน ๒๕ ล้านบาท และต่อธนาคาร ค. จำนวน ๒๕ ล้านบาท ต่อมา ธนาคาร ก. ประสงค์โอนสิทธิการรับจำนองในมูลหนี้ ๓๐ ล้านบาท ให้กับนิติบุคคลเฉพาะกิจ กรณีนี้ธนาคาร ก. สามารถจดทะเบียนประเภท “โอนสิทธิการรับจำนองเฉพาะส่วน” ให้แก่นิติบุคคลเฉพาะกิจได้

หากธนาคาร ก. ประสงค์จะโอนสิทธิการรับจำนองในส่วนของตนเองเพียง ๒๐ ล้านบาท จากมูลหนี้ที่ตนรับจำนองไว้ ๓๐ ล้านบาท โดยธนาคาร ก. ยังคงเป็นเจ้าหนี้อยู่ ๑๐ ล้านบาท ให้พนักงานเจ้าหน้าที่รับจดทะเบียนในประเภท “โอนสิทธิการรับจำนองเฉพาะส่วนเพียงบางส่วน” โดยระบุให้ชัดเจนว่า ธนาคาร ก. โอนสิทธิการรับจำนองเฉพาะส่วนของตนเองเพียงบางส่วนในมูลหนี้เป็นจำนวนเงินเท่าใด การรับจำนองในส่วนของผู้อื่นโดยชอบ (หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๗๑๐/ว ๒๕๔๔๘ ลงวันที่ ๒๒ กันยายน ๒๕๔๑)

๒๙. กรณีนิติบุคคลต่างประเทศ หรือธนาคาร หรือสถาบันการเงินที่จัดตั้งขึ้นตามกฎหมายต่างประเทศและไม่มีสาขาในประเทศไทย จะดำเนินการรับจำนองอสังหาริมทรัพย์ ก่อนจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมให้พนักงานเจ้าหน้าที่สอบสวนถึงที่มาของเงินที่นำมาจำนองด้วยว่าเป็นเงินที่ได้มาจากการรับฝากเงินจากประชาชนในประเทศไทยหรือไม่ หากที่มาของเงินไม่ได้เกิดจากการรับฝากเงินจากประชาชนในประเทศไทย ก็ไม่เข้าข่ายการประกอบธุรกิจเครดิต ฟองซิเออร์ ตามพระราชบัญญัติธุรกิจสถาบันการเงิน พ.ศ. ๒๕๕๑ (หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๕/ว ๒๗๔๒ ลงวันที่ ๒๙ มกราคม ๒๕๕๒)

๓๐. เจ้าของที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์อื่นซึ่งได้จำนองที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์อื่นไว้แล้ว มายื่นคำขอจดทะเบียนไถ่ถอนจากจำนองฝ่ายเดียว โดยนำหลักฐานการวางทรัพย์ ไม่ว่าจะผู้วางจะได้แสดงเจตนาขอสละสิทธิ์ถอนทรัพย์ที่วางไว้ต่อเจ้าพนักงานวางทรัพย์ กรมบังคับคดีหรือไม่ หรือขอให้เจ้าหน้าที่มาขอรับทรัพย์ที่วางไว้ หรือขอให้ครบสิบปี ตามมาตรา ๓๓๙ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ไม่เป็นเหตุให้การจำนองระงับสิ้นไป พนักงานเจ้าหน้าที่จึงไม่อาจจดทะเบียนไถ่ถอนจากจำนองฝ่ายเดียวได้ เว้นแต่จะเป็นการจำนองที่ดินซึ่งมีหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินและผู้รับจำนองได้ทำหลักฐานเป็นหนังสือว่าได้มีการไถ่ถอนแล้วมาแสดงต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ตามมาตรา ๘๐ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน พนักงานเจ้าหน้าที่จึงจดทะเบียนไถ่ถอนจากจำนองฝ่ายเดียวได้ (หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๕.๑/ว ๑๓๙๓๓ ลงวันที่ ๓๐ พฤษภาคม ๒๕๕๖)

๓๑. การจดทะเบียนจำนอง กรณีจดทะเบียนแบ่งกรรมสิทธิ์รวมและการเขียนชื่อประเภทการจดทะเบียนจำนองระหว่างภาระผูกพัน สรุปได้ดังนี้

(๑) กรณีหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินมีชื่อผู้ถือกรรมสิทธิ์หลายคนและจดทะเบียนจำนองรวมกันไว้ ต่อมาผู้ถือกรรมสิทธิ์ของจดทะเบียนแบ่งกรรมสิทธิ์รวม หากคู่กรณีไม่ประสงค์จะให้ที่ดินแปลงแยกพันจากการจำนอง รายการจดทะเบียนที่มีการจดทะเบียนจำนองในหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินแปลงแยก ให้ยกเฉพาะชื่อเจ้าของที่ดินที่เป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์ตามหน้าโฉนดที่ดินแปลงแยกมาลงไว้เท่านั้น ไม่ต้องยกรายชื่อผู้จำนองทั้งหมดมาลงไว้

(๒) กรณีที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์ที่มีผู้มาขอจดทะเบียนจำนองมีการจดทะเบียนทรัพย์สินและการเช่าผูกพันอยู่ เช่น ภาระจำยอม สิทธิเก็บกิน การเช่า โดยผู้รับจำนองทราบถึงภาระผูกพันนั้นแล้วให้เขียนชื่อประเภทว่า “จำนอง (ระหว่างภาระจำยอม)” หรือ “จำนอง (ระหว่างสิทธิเก็บกิน)” หรือ “จำนอง (ระหว่างเช่า)” แล้วแต่กรณี ทั้งนี้ตามนัยข้อ ๒๔ วรรคสอง แห่งระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับการจำนองที่ดินและอสังหาริมทรัพย์อย่างอื่น พ.ศ. ๒๕๕๐ (หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๕.๑/ว ๑๔๒๕๕ ลงวันที่ ๔ มิถุนายน ๒๕๕๖)

๓๒. ผู้ชำระบัญชีของบริษัทจะทำการจดทะเบียนจำนองเพิ่มหลักทรัพย์โดยไม่เพิ่มวงเงินให้แก่กองทุนเพื่อการฟื้นฟูฯ ได้ภายใต้กรอบอำนาจทั่วไปของผู้ชำระบัญชีตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๒๕๐ ประกอบมาตรา ๑๒๕๙ (๔) อย่างไรก็ตามหากการทำนิติกรรมดังกล่าวมีลักษณะเป็นการทำให้เจ้าหน้าที่รายอื่นของบริษัทฯ เสียเปรียบตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๒๓๗ กล่าวคือ ทำให้เจ้าหน้าที่รายอื่นของบริษัทฯ นอกจาก

กองทุนเพื่อการฟื้นฟูฯ ไม่ได้รับชำระหนี้เต็มจำนวนหรือได้รับชำระหนี้้น้อยกว่าที่ควรจะได้ เจ้าหนี้ที่ได้รับความเสียหายมีสิทธิจะฟ้องร้องต่อศาลขอให้เพิกถอนนิติกรรมจำนวนเพิ่มหลักทรัพย์นี้ได้ และเมื่อศาลมีคำสั่งให้เพิกถอนแล้ว จะมีผลเสมือนว่ามีได้มีการทำนิติกรรมจำนวนเพิ่มหลักทรัพย์เพิ่ม แต่อย่างไร

๓๓. การที่ถึงเก็บน้ำมันจะจดทะเบียนจำนวนได้หรือไม่ขึ้นขึ้นอยู่กับสภาพข้อเท็จจริง ของถังเก็บน้ำมัน กล่าวคือ หากสภาพของถังเก็บน้ำมันมีลักษณะติดตึงตราแน่นหนาถาวรกับที่ดิน ย่อมถือได้ว่าถังเก็บน้ำมันเป็นทรัพย์สินอันติดอยู่กับที่ดินซึ่งเป็นอสังหาริมทรัพย์ ตามประมวลกฎหมาย แพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๐๐ และจดทะเบียนได้ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๗๐๓ หากสภาพของถังเก็บน้ำมันมิได้มีลักษณะติดตึงตราแน่นหนาถาวรกับที่ดินแล้ว ก็ถือได้ว่าเป็นสังหาริมทรัพย์ซึ่งไม่อาจจดทะเบียนจำนวนได้ (เทียบคำพิพากษาศาลฎีกาที่ ๓๙๙/๒๕๐๙)

๓๔. เดิม ก. ได้จำนองที่ดินไว้กับองค์การอุตสาหกรรมป่าไม้ เพื่อประกันหนี้ ของ พ. แต่ผู้เดียว ต่อมาคู่กรณีได้ติดต่อขอให้จดทะเบียนแก้ไขเปลี่ยนแปลงจำนองเดิม โดยจะ ขอเพิ่มเติมว่าเพื่อประกันหนี้ของบริษัทที่อาจจะพึงมีต่อองค์การอุตสาหกรรมป่าไม้ผู้รับจำนองอีก ผู้หนึ่ง เห็นว่า บริษัทเป็นบุคคลต่างหากจาก พ. หนี้ของบริษัทจึงเป็นหนี้ต่างรายกับหนี้ของ พ. ที่จำนองเป็นประกันหนี้ไว้แล้ว กรณีเช่นนี้ชอบที่จะทำโดยจดทะเบียนจำนองประกันหนี้กันใหม่ การที่จะขอจดทะเบียนแก้ไขเปลี่ยนแปลงจำนอง เพื่อให้ประกันหนี้ของบริษัทซึ่งเป็นบุคคลภายนอก ในสัญญาจำนองเดิมอีก จึงไม่อาจที่จะทำได้ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๗๔๖

๓๕. การขอแก้ไขสัญญาจำนองเพื่อให้การจำนองครอบคลุมไปถึงหนี้อื่น ๆ ที่ไม่ได้ จดทะเบียนจำนองไว้ซึ่งไม่อาจทำได้ ย่อมครอบคลุมเฉพาะหนี้เงินกู้และเบิกถอนเกินบัญชีที่ระบุ ไว้ในสัญญาจำนองและสัญญาต่อท้ายเท่านั้น การที่คู่กรณีมาตกลงกันใหม่ในภายหลังจะให้ที่ดิน ทั้งสองแปลงเป็นประกันการชำระหนี้อื่น ๆ อีก ก็ต้องจดทะเบียนจำนองรายใหม่ และอาจทำ ได้โดยการจดทะเบียนจำนองลำดับที่สอง

๓๖. ข้อตกลงที่ยินยอมให้นำดอกเบี้ยยที่ค้างชำระเกิน ๑ ปี มาทบกับยอดเงินกู้ เป็นเงินต้นแล้วคิดดอกเบี้ยในจำนวนเงินที่ทบเข้ากันนั้นได้ ไม่เป็นดอกเบี้ยที่ค้างอีกต่อไป ข้อตกลง ดังกล่าวมีผลใช้บังคับได้ ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๖๕๕ วรรคหนึ่ง ไม่อยู่ใน บังคับข้อห้ามไม่ให้คิดดอกเบี้ยซ้อนดอกเบี้ยในระหว่างผินัด ตามประมวลกฎหมายแพ่งและ พณิชย์ มาตรา ๒๒๔ วรรคสอง และตามคำพิพากษาศาลฎีกาที่ ๗๙๐๘/๒๕๓๘ และ

๗๑๔๑/๒๕๔๒ พนักงานเจ้าหน้าที่จึงขอรับจดทะเบียนจำนองโดยนำสัญญาหรือบันทึกข้อตกลงนั้นแนบเป็นสัญญาหรือบันทึกข้อตกลงต่อท้ายสัญญาจำนอง

๓๗. นายดำ ได้นำโฉนดที่ดินพร้อมด้วยคำสั่งศาลอันถึงที่สุดที่สั่งให้ที่ดินตามโฉนดดังกล่าวตกเป็นกรรมสิทธิ์ของนายดำ โดยการครอบครองตามมาตรา ๑๓๘๒ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาขึ้นขอจดทะเบียนได้มาโดยการครอบครอง จากการตรวจสอบของพนักงานเจ้าหน้าที่พบว่า โฉนดที่ดินที่นายดำขอจดทะเบียนได้มาโดยการครอบครองได้จดทะเบียนจำนองไว้กับนายเขียว ตามหลักกฎหมายการจำนองเป็นทรัพย์สินติดไปกับตัวทรัพย์สินเสมอ สัญญาจำนองจะระงับสิ้นไปก็เฉพาะด้วยกรณีใดกรณีหนึ่งดังที่บัญญัติไว้ในประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๗๔๔ เท่านั้น ฉะนั้น หากข้อเท็จจริงไม่ปรากฏว่าการจำนองระงับสิ้นไปแล้วด้วยกรณีใดกรณีหนึ่งตามที่กฎหมายบัญญัติไว้ภาระจำนองก็ยังคงมีอยู่ เมื่อมีผู้ขอจดทะเบียนได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ที่ดินโดยการครอบครองตาม มาตรา ๑๓๘๒ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ภาระจำนองจึงครบติดไปด้วย ตามนัยคำพิพากษาฎีกาที่ ๓๓๓๓๒/๒๕๒๗ อย่างไรก็ตามก็ดี กรณีมีผู้ขอจดทะเบียนได้มาโดยการครอบครองตาม มาตรา ๑๓๘๒ แล้วปรากฏว่าโฉนดที่ดินที่ขอจดทะเบียนได้มาโดยการครอบครองนั้นมีการจดทะเบียนผูกพัน เช่น จำนอง เช่า ภาระจำนอง พนักงานเจ้าหน้าที่จะต้องปฏิบัติตามกฎกระทรวง ฉบับที่ ๗ (พ.ศ. ๒๔๙๗) ข้อ ๘ (๖) เสียก่อน กล่าวคือ แจ้งให้ศาลทราบเมื่อศาลแจ้งมาอย่างไร จึงพิจารณาดำเนินการต่อไปตามควรแก่กรณี

๓๘. ตามมาตรา ๗๒ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน กำหนดวิธีการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ไว้ว่าให้คู่กรณีนำหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินมาขอจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ ดังนั้นการที่คู่กรณีฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งจะมายื่นขอจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่เพียงฝ่ายเดียวได้ถือเป็นข้อยกเว้นที่มีกฎหมายกำหนดให้กระทำได้นั้น เช่น กรณีไถ่ถอนจากจำนองหรือไถ่ถอนจากขายฝาก เมื่อผู้รับจำนองหรือผู้รับซื้อฝากได้ทำหลักฐานเป็นหนังสือสลักหลังในสัญญานั้นว่า ได้รับเงินเป็นการไถ่ถอนแล้วตามมาตรา ๘๐ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน กำหนดให้ผู้จำนองหรือผู้ขายฝากนำหลักฐานดังกล่าวมาขอจดทะเบียนฝ่ายเดียวได้ หรือกรณีขอจดทะเบียนได้มาโดยการครอบครองที่ดินตาม มาตรา ๑๓๘๒ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ซึ่งมาตรา ๗๘ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ประกอบกับข้อ ๘ ของกฎกระทรวง ฉบับที่ ๗ (พ.ศ. ๒๔๙๗) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๙๗ กำหนดให้ฝ่ายที่ได้มานำคำสั่งหรือคำพิพากษาศาลอันถึงที่สุดมาขอจดทะเบียนฝ่ายเดียวได้ เป็นต้น เมื่อการขอจดทะเบียนโอนสิทธิการรับจำนอง

ตามประเด็นปัญหาข้างต้น ไม่มีกฎหมายกำหนดวิธีการให้ผู้รับโอนสิทธิเรียกร้องนำหลักฐานการโอนสิทธิเรียกร้องมาขอจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่เพียงฝ่ายเดียวได้ ในการจดทะเบียนคู่กรณีฝ่ายผู้โอนและผู้รับโอนจึงต้องมายื่นคำขอด้วยกันทั้งสองฝ่าย ตามมาตรา ๗๒ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน เมื่อฝ่ายผู้โอน คือ บริษัท บี ถูกศาลสั่งพิทักษ์ทรัพย์เด็ดขาดอำนาจในการจัดการทรัพย์สินหรือกระทำการอันจำเป็นเพื่อให้กิจการของบริษัท บี ที่ถูกพิทักษ์ทรัพย์เสร็จสิ้นไปจึงเป็นของเจ้าพนักงานพิทักษ์ทรัพย์ตามมาตรา ๒๒ (๑) แห่งพระราชบัญญัติล้มละลาย พุทธศักราช ๒๔๙๓ ในการขอจดทะเบียนโอนสิทธิการรับจำนองหลักประกันของลูกหนี้ อันเนื่องมาจากสัญญาขายสิทธิเรียกร้องดังกล่าว บริษัท บี โดยเจ้าพนักงานพิทักษ์ทรัพย์ผู้ขายสิทธิเรียกร้องและบริษัท เอ ผู้ซื้อสิทธิเรียกร้องจึงต้องมายื่นคำขอจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ด้วยกันทั้งสองฝ่าย ตามมาตรา ๗๒ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน

๓๙. บริษัท เอ จำนองที่ดินรวมห้าโฉนดไว้กับผู้รับจำนองรวมกัน ๗ ราย ขณะนี้ลูกหนี้ตามสัญญาจำนองได้ชำระหนี้ให้แก่ผู้รับจำนองรวม ๒ ราย จึงมีความประสงค์จะจดทะเบียนไถ่ถอนจากจำนองเป็นประกันเฉพาะผู้รับจำนองที่ได้ชำระหนี้ครบถ้วนแล้ว ข้อเท็จจริงในเรื่องนี้ปรากฏว่า การจำนองรายนี้ผู้จำนองได้จดทะเบียนจำนองไว้เพื่อเป็นประกันหนี้ของลูกหนี้หลายคนที่ได้ทำหนังสือรับสภาพหนี้ไว้กับเจ้าหนี้ผู้รับจำนองแต่ละราย หนี้ที่จำนองเป็นประกันมิได้เป็นหนี้ที่ลูกหนี้เป็นหนี้ต่อเจ้าหนี้ผู้รับจำนองร่วมกัน ลูกหนี้และเจ้าหนี้มิใช่เป็นลูกหนี้และเจ้าหนี้ร่วม และในการจดทะเบียนจำนองคู่กรณีก็ได้ระบุงบเงินที่จำนองแยกจากกันตามจำนวนที่เป็นหนี้กัน การจดทะเบียนจำนองเพื่อเป็นประกันหนี้หลายรายในลำดับเดียวกัน ผลในทางกฎหมายถือได้ว่า ที่ดินรายนี้ได้มีการจำนองไว้หลายราย แต่การจำนองแต่ละรายนั้นได้จำนองไว้ในลำดับเดียวกัน หากลูกหนี้ได้ชำระหนี้ให้แก่เจ้าหนี้ผู้รับจำนองรายใดรายหนึ่งเสร็จสิ้นแล้วย่อมทำให้การจำนองในส่วนที่เป็นประกันหนี้รายนั้นระงับสิ้นไปด้วย ตามมาตรา ๗๔๔ (๑) แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ กรณีจึงเท่ากับว่าเป็นการไถ่ถอนจากจำนองบางราย ส่วนการจำนองรายอื่นที่เหลือยังคงมีอยู่ตามเดิม กรณีนี้พนักงานเจ้าหน้าที่สามารถรับจดทะเบียนให้ได้ในประเภท “ไถ่ถอนจำนองบางรายรวมห้าโฉนด” โดยบรรยายข้อความลงไว้ด้านข้าง ท. ด. ๑ ว่า “ที่ดินแปลงนี้จำนองไว้ตามสัญญาจำนองฉบับลงวันที่...เดือน.....พ.ศ. เพื่อเป็นประกันหนี้หลายรายในลำดับเดียวกัน บัดนี้ บริษัท เอ ได้ไถ่ถอนจากจำนองที่มีต่อ ธนาคาร ซี และ ธนาคาร ดี ส่วนการจำนองที่มีต่อผู้รับจำนองคนอื่นคงมีอยู่ตามเดิม” สำหรับในบันทึกข้อตกลง (ท. ด. ๑๖) ให้บันทึกถ้อยคำผู้ขอไว้ว่า บริษัทได้จดทะเบียนจำนองที่ดินตามสัญญาไว้กับผู้รับ

จำนองรายใดบ้าง และบัดนี้บริษัทได้ไถ่ถอนจำนองที่มีต่อผู้รับจำนองรายใด ส่วนการจำนองที่มีต่อผู้รับจำนองคนอื่นคงมีอยู่ตามเดิม ในการบันทึกถ้อยคำดังกล่าวถ้าผู้รับจำนองมายื่นขอจดทะเบียนด้วยก็ให้บันทึกถ้อยคำทั้งผู้จำนองและผู้รับจำนองไว้ แต่ถ้าผู้จำนองฝ่ายเดียวนำหลักฐานจากผู้รับจำนองว่าได้มีการไถ่ถอนแล้ว มาขอจดทะเบียนตามนัยมาตรา ๘๐ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ก็บันทึกถ้อยคำผู้จำนองไว้แต่เพียงฝ่ายเดียว โดยไม่ต้องให้ผู้รับจำนองรายอื่น ๆ มาให้ถ้อยคำยินยอมหรือตกลงด้วยแต่อย่างใด แต่ต้องได้โฉนดที่ดินฉบับเจ้าของที่ดินมาเพื่อจดทะเบียนด้วย

๔๐. เมื่อเจ้าหน้าที่ได้รับการชำระหนี้ครบถ้วนแล้วหนี้ที่จำนองเป็นประกันย่อมระงับจึงเป็นเหตุให้การจำนองระงับสิ้นไปด้วย (มาตรา ๗๔๔ ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์) การจดทะเบียนไถ่ถอนจากจำนองในกรณีเช่นนี้ไม่ใช่ผลของนิติกรรม แต่เป็นผลของกฎหมายซึ่งไม่มีบทกฎหมายใดบัญญัติไว้ว่าผู้เยาว์หรือผู้ใช้อำนาจปกครองจะรับชำระหนี้ไม่ได้จึงไม่ต้องตามมาตรา ๑๕๗๔ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ที่ผู้ใช้อำนาจปกครองจะต้องขออนุญาตศาลแต่อย่างใด เห็นควรจดทะเบียนไถ่ถอนจากจำนองให้ได้

๔๑. กรณีที่ดินจดทะเบียนจำนองไว้แล้ว และเจ้าของที่ดินประสงค์จะทำการจดทะเบียนประเภทอื่นต่อไปในระหว่างการจำนอง พนักงานเจ้าหน้าที่จะจดทะเบียนให้ได้ต่อเมื่อผู้รับจำนองให้คำยินยอมแล้ว จะโดยบันทึกถ้อยคำยินยอมต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ไว้เป็นหลักฐานหรือทำเป็นหนังสือให้คำยินยอมมอบให้แก่ผู้จำนองมาดำเนินการก็ได้ ยกเว้นกรณีดังต่อไปนี้

(๑) กรณีการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมระหว่างจำนองเป็นการจำนองลำดับหลัง ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๗๑๒ พนักงานเจ้าหน้าที่สามารถดำเนินการได้โดยไม่ต้องให้ผู้รับจำนองลำดับก่อนยินยอม

(๒) กรณีการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมระหว่างจำนองเป็นการจดทะเบียนการเช่าและไม่มีหนังสือยินยอมจากผู้รับจำนอง ให้ถือปฏิบัติตามหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๕/ว ๑๒๙๐๓ ลงวันที่ ๑๐ พฤษภาคม ๒๕๔๗ กล่าวคือให้พนักงานเจ้าหน้าที่แจ้งให้คู่กรณีทราบถึงเหตุที่การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเช่าภายหลังนั้นอาจถูกเพิกถอนได้ ตามมาตรา ๒๓๗ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ หากกระทำลงไปโดยรู้อยู่ว่าเป็นการทำให้ผู้รับจำนองเสียหายเมื่อคู่กรณีทราบแล้วยังยืนยันให้จดทะเบียนโดยยอมรับผิดชอบกันเอง จึงบันทึกถ้อยคำยืนยันไว้เป็นหลักฐานแล้วจึงจะจดทะเบียนต่อไปได้

๔๒. ตามมาตรา ๑๐๓ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน กำหนดว่าในการดำเนินการออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน การรังวัด การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมหรือการทำธุรกรรมอื่น ๆ

เกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ ให้พนักงานเจ้าหน้าที่เรียกเก็บค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายตามที่กำหนดในกฎกระทรวง ซึ่งหมายถึงการเรียกเก็บทุกครั้งที่มีการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมตามอัตราที่กำหนดในกฎกระทรวง โดยถ้าเป็นการจดทะเบียนจำนอง ตามมาตรา ๑๐๔ วรรคสอง แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ประกอบกับกฎกระทรวง ฉบับที่ ๔๗ (พ.ศ. ๒๕๔๑) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๗ ข้อ ๒ (๗) ฉ กำหนดให้เรียกเก็บในอัตราร้อยละ ๑ จากจำนวนทุนทรัพย์ที่มีผู้ขอแสดงตามความเป็นจริง (จำนวนเงินจำนอง) อย่างสูงไม่เกิน ๒๐๐,๐๐๐ บาท เมื่อได้จดทะเบียนจำนองโดยเปลี่ยนผู้จำนอง แม้ว่าจำนวนเงินที่จดทะเบียนจำนองใหม่จะน้อยกว่าเดิม ก็ต้องเรียกเก็บค่าธรรมเนียมจากจำนวนเงินทั้งจำนวนวันแต่จะมีการแก้ไขยอดเงินจำนองก่อน เช่น ผ่อนต้นเงินจากจำนอง หรือลดเงินจากจำนอง เป็นต้น

๔๓. สภาสถาปนิกมีฐานะเป็นนิติบุคคล ตามมาตรา ๖ แห่งพระราชบัญญัติสภาสถาปนิก พ.ศ. ๒๕๔๓ ย่อมมีอำนาจในการจัดการทรัพย์สินของสภาสถาปนิก โดยการนำทรัพย์สินไปจำนองได้ แม้ในวัตถุประสงค์จะมีได้กำหนดเรื่องการจำนองทรัพย์สินไว้ก็ตาม หากสอบสวนแล้วไม่ปรากฏข้อบังคับหรือวัตถุประสงค์ของสภาสถาปนิกมีข้อห้ามเกี่ยวกับการจำนองทรัพย์สินของสภาสถาปนิกให้แก่ผู้อื่น และสภาสถาปนิกยืนยันว่าการจดทะเบียนจำนองที่ดินจำนวน ๙ แปลงข้างต้น เป็นหลักประกันการชำระหนี้เงินกู้จากสถาบันการเงิน เพื่อนำเงินกู้บางส่วนไปชำระหนี้ค่าก่อสร้างอาคารทำการสภาสถาปนิก และเป็นทุนหมุนเวียนในการบริหารกิจการสภาสถาปนิก โดยสภาสถาปนิกได้ดำเนินการถูกต้องตามบทบัญญัติแห่งพระราชบัญญัติสภาสถาปนิก พ.ศ. ๒๕๔๓ วัตถุประสงค์และข้อบังคับของสภาสถาปนิกแล้วพนักงานเจ้าหน้าที่ก็ชอบที่จะดำเนินการจดทะเบียนได้

๔๔. การขอจดทะเบียนไถ่ถอนจากการจำนองสามารถดำเนินการได้สองวิธี คือ

(๑) คู่กรณีทั้งสองฝ่ายมายื่นคำขอจดทะเบียนไถ่ถอนจากจำนองต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ตามมาตรา ๗๒ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน

(๒) ผู้มีสิทธิในที่ดินหรือผู้มีสิทธิไถ่ถอนนำหลักฐานซึ่งผู้รับจำนองได้ทำเป็นหนังสือว่าได้มีการไถ่ถอนจากกันแล้ว มาขอจดทะเบียนไถ่ถอนจากจำนองต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ตามมาตรา ๘๐ วรรคแรก แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน

เมื่อปรากฏว่านาย ส. นำที่ดินไปจดทะเบียนจำนองไว้กับ นาย พ. และ นาง ล. แม้ผู้รับจำนองจะเป็นสามีภรรยาโดยชอบด้วยกฎหมาย แต่ไม่ปรากฏว่าเงินที่นำมารับจำนองเป็นเงินสินสมรสหรือสินส่วนตัวของทั้งสองฝ่าย แม้ตามสัญญาจำนองจะระบุไว้ให้ถือสัญญาจำนอง

เป็นหลักฐานการกู้ยืมเงิน และมีได้ระบุจำนวนเงินที่ผู้รับจำนองให้ลูกหนี้กู้เป็นเงินคนละเท่าไรก็ตาม แต่การที่บุคคลหลายคนได้ประโยชน์จากหนี้อันใดอันหนึ่งด้วยกันก็ไม่ได้หมายความว่าบุคคลเหล่านั้นจะต้องเป็นเจ้าของหนี้ร่วมเสมอไป จึงต้องสอบสวนให้ยุติว่าเงินที่นำมารับจำนองเป็นสินสมรสหรือสินส่วนตัวของทั้งสองฝ่ายโดยแยกพิจารณา ดังนี้

(๑) หากเป็นสินสมรสและไม่มีการทำสัญญาก่อนสมรส หรือมีสัญญาก่อนสมรส แต่กำหนดให้ นาย พ. เป็นผู้มีอำนาจจัดการ การที่นาย ส. มายื่นคำขอจดทะเบียนไถ่ถอนผู้เดียวโดยมีหลักฐานว่า นาย พ. สลักหลังสัญญาจำนองว่าได้มีการไถ่ถอนแล้ว โดยนาง ล. ผู้รับจำนองร่วมมิได้มายื่นคำขอหรือมอบอำนาจให้บุคคลใดมาดำเนินการแทน จึงถือว่านาย พ. จัดการสินสมรส พนักงานเจ้าหน้าที่รับจดทะเบียนไถ่ถอนจากจำนองตามมาตรา ๗๒ หรือมาตรา ๘๐ แห่งประมวลกฎหมายที่ดินได้

(๒) หากเป็นสินส่วนตัว การที่นาย ส. (ผู้จำนอง) กับนาย พ. (ผู้รับจำนองคนหนึ่ง) ได้มายื่นคำขอจดทะเบียนไถ่ถอนจากจำนองที่ดินทั้งหมด โดยอ้างว่าได้ชำระเงินเรียบร้อยแล้ว และนาย พ. ซึ่งเป็นผู้รับจำนองเพียงคนเดียวจะได้สลักหลังสัญญาจำนองฉบับผู้รับจำนองว่าได้มีการไถ่ถอนจากจำนองที่ดินกันแล้ว โดยที่ นาง ล. ซึ่งเป็นผู้รับจำนองร่วมอีกคนหนึ่งไม่ได้มายื่นคำขอจดทะเบียนไถ่ถอนจากจำนอง หรือทำหนังสือมอบอำนาจให้แก่บุคคลใดมาดำเนินการแทน และเมื่อปรากฏข้อเท็จจริงต่อมาว่า นาง ล. ได้ยื่นคำขอคัดค้านการไถ่ถอนจากจำนองดังกล่าว โดยอ้างว่าตนเองยังมีได้รับชำระหนี้ พนักงานเจ้าหน้าที่จึงไม่สามารถรับจดทะเบียนไถ่ถอนจากจำนองตาม มาตรา ๗๒ หรือ ๘๐ แห่งประมวลกฎหมายที่ดินได้

๔๕. การที่บริษัท ก. โอนสิทธิเรียกร้องในหนี้ที่จำนองเป็นประกันให้แก่ บริษัท ข. การจำนองย่อมตกไปได้แก่บริษัท ข. ตามนัยมาตรา ๓๐๕ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์และไม่มีกฎหมายบังคับให้ต้องจดทะเบียน แต่ถ้าไม่จดทะเบียนก็ไม่อาจจะยกขึ้นเป็นข้อต่อสู้บุคคลภายนอกได้ตาม มาตรา ๗๔๖ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ และถ้าบริษัท ข. ผู้รับโอนจะให้มีการดำเนินการจดทะเบียนในประเภทอื่น ๆ ต่อไป เช่น ไถ่ถอนจากจำนอง ก็ต้องจดทะเบียนโอนสิทธิการรับจำนองเสียก่อน แต่เมื่อบริษัท ก. ไม่มีสภาพเป็นนิติบุคคลตามกฎหมายแล้ว บริษัท ข. ซึ่งรับช่วงสิทธิและหน้าที่ทั้งหมดของบริษัท ก. จึงสามารถที่จะขอจดทะเบียนโอนสิทธิการรับจำนองทั้งในฐานะของตนเองซึ่งเป็นผู้รับโอนและในฐานะของ บริษัท ก. ผู้โอน เพียงฝ่ายเดียวได้

๔๖. เมื่อกองทุนหมู่บ้านได้จดทะเบียนเป็นนิติบุคคลตาม มาตรา ๕ แห่งพระราชบัญญัติกองทุนหมู่บ้านและชุมชนเมืองแห่งชาติ พ.ศ. ๒๕๔๗ ซึ่งเป็นกฎหมายเฉพาะแล้ว กองทุนหมู่บ้านย่อมมีฐานะเป็นนิติบุคคลตามกฎหมาย ย่อมสามารถกระทำการกิจการใด ๆ ได้ ภายใต้ขอบวัตถุประสงค์ ระเบียบ และข้อบังคับของกองทุนหมู่บ้าน นอกจากนั้นมาตรา ๘ (๒) (๗) แห่งพระราชบัญญัติกองทุนหมู่บ้านและชุมชนเมืองแห่งชาติ พ.ศ. ๒๕๔๗ ได้ให้อำนาจคณะกรรมการกองทุนหมู่บ้านออกประกาศ ระเบียบ หรือข้อบังคับ เกี่ยวกับการบริหารกองทุนหมู่บ้าน รวมถึงทำนิติกรรม สัญญา หรือดำเนินการเกี่ยวกับภาระผูกพันของกองทุนหมู่บ้าน ดังนั้น หากกองทุนหมู่บ้านมีความประสงค์ที่จะรับจํานองที่ดินของสมาชิกที่มากู้เงินจากกองทุนหมู่บ้าน และการรับจํานองดังกล่าวอยู่ภายใต้พระราชบัญญัติกองทุนหมู่บ้านและชุมชนเมืองแห่งชาติ พ.ศ. ๒๕๔๗ และขอบวัตถุประสงค์ ระเบียบข้อบังคับของกองทุนหมู่บ้าน รวมทั้ง ไม่เข้าลักษณะการประกอบธุรกิจเครดิตฟองซิเออร์ ตามพระราชบัญญัติธุรกิจสถาบันการเงิน พ.ศ. ๒๕๕๑ กองทุนหมู่บ้านก็สามารถที่จะรับจํานองที่ดินของสมาชิกได้ สำหรับค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนจํานองเมื่อไม่ปรากฏข้อเท็จจริงว่า กองทุนหมู่บ้านมีกฎหมายยกเว้นค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนจํานองดังกล่าว ดังนั้น พนักงานเจ้าหน้าที่จึงต้องเรียกเก็บค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนจํานองในอัตราร้อยละ ๑ ตามกฎกระทรวง ฉบับที่ ๔๗ (พ.ศ. ๒๕๔๑) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๗ ข้อ ๒ (๗) (ฉ)

๔๗. การจดทะเบียนขายที่ดินระหว่างจํานองอันจะถือทุนทรัพย์เพื่อเรียกเก็บค่าธรรมเนียมการจดทะเบียน จะต้องเป็นกรณีที่มีการตกลงกันให้ผู้ซื้อรับเอาภาระหนี้อันจํานองเป็นประกันของลูกหนี้เดิมไปด้วย กล่าวคือ ผู้ซื้อเข้าเป็นลูกหนี้แทนลูกหนี้เดิม แต่ถ้าเป็นการขายระหว่างจํานองโดยมิได้มีการตกลงกันให้ผู้ซื้อต้องรับภาระหนี้อันจํานองเป็นประกันของลูกหนี้เดิมไปด้วย ผู้ซื้อเพียงแต่รับไปเฉพาะภาระการจํานองที่ติดไปกับตัวทรัพย์ที่จํานอง ทุนทรัพย์เพื่อเรียกเก็บค่าธรรมเนียมก็ต้องถือเช่นเดียวกับการขายที่ไม่มีการจํานอง

คำพิพากษาฎีกาที่เกี่ยวข้อง

๑. คำพิพากษาฎีกาที่ ๒๒๗/๒๕๕๑ ผู้ที่มีชื่อถือกรรมสิทธิ์ในที่ดินโฉนดร่วมกับผู้อื่นมีสิทธิจํานองที่ดินเฉพาะส่วนของตนได้โดยไม่ต้องได้รับความยินยอมจากเจ้าของรวมคนอื่น แต่ถ้าไปจํานองทั้งแปลงโดยมิได้รับความยินยอมจากเจ้าของรวมคนอื่น การจํานองนั้นผูกพันเฉพาะส่วนกรรมสิทธิ์ของเจ้าของรวมคนนั้นเท่านั้น หากผูกพันส่วนของเจ้าของรวมคนอื่นไม่

๒. คำพิพากษาฎีกาที่ ๒๐๔๙/๒๕๕๑ รับจำนองที่ดินจากผู้ที่ยืมชื่อเป็นเจ้าของที่ดิน การจำนองย่อมเป็นโมฆะ ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๑๙ โดยเป็นการสำคัญผิดในตัวบุคคลอันเป็นสาระสำคัญแห่งนิติกรรม

๓. คำพิพากษาฎีกาที่ ๑๓๑๕/๒๕๕๓ มีผู้ทุจริตปลอมหนังสือเอาโฉนดที่ดินของเขาไปจำนองไว้กับผู้ยืมชื่อ โดยเจ้าของที่ดินมิได้ประมาทเลินเล่อแต่อย่างใด ดังนี้ ย่อมถือว่าผู้รับจำนองไม่ได้ทรัพย์สินหรืออย่างใดในที่ดินนั้น จะยกประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๒๙๙ มาอ้างอิงไม่ได้ เจ้าของที่ดินมีสิทธิขอให้เพิกถอนนิติกรรมจำนองและเรียกให้ส่งโฉนดคืนได้

๔. คำพิพากษาฎีกาที่ ๓๕๕ - ๓๖๒/๒๕๔๕ ขอประกาศรับมรดกที่ดินของผู้อื่นเมื่อได้มาแล้วก็ยกให้อีกคนหนึ่ง คนที่ได้รับการยกให้ได้เอาที่ดินนั้นไปจำนองไว้แก่บุคคลภายนอก ถ้าการจำนองนี้กระทำกันโดยสุจริต เจ้าของที่ดินก็ขอให้เพิกถอนการจำนองไม่ได้ คงเพิกถอนได้เฉพาะการรับมรดกและการโอนให้เท่านั้น

๕. คำพิพากษาฎีกาที่ ๑๕๓๖/๒๕๐๐ ชื่อที่ดินมือเปล่าจากศาลขายทอดตลาดแม้จะซื้อโดยสุจริตไม่ทราบว่ามีจำนองติดอยู่ จำนองก็ยังคงติดไปกับที่ดิน ผู้รับจำนองบังคับจำนองจากที่ดินนั้นได้

๖. คำพิพากษาฎีกาที่ ๒๘๗/๒๕๐๖ ศาลมีคำสั่งอนุญาตให้บิดาของผู้เยาว์ทำนิติกรรมจำนองที่ดินแทนผู้เยาว์เพื่อเอาเงินมาปลูกสร้างอาคารลงในที่ดินของผู้เยาว์ และเปิดร้านขายผ้าเพื่อผลประโยชน์ของผู้เยาว์ แต่บิดาไปจำนองที่ดินของผู้เยาว์เพื่อประกันหนี้บุคคลอื่นไม่ใช่เพื่อประโยชน์แก่ผู้เยาว์ และมีได้นำเงินไปใช้จ่ายตามที่ศาลสั่งอนุญาตเลย การทำนิติกรรมจำนองเช่นนี้ย่อมไม่ผูกพันผู้เยาว์และทรัพย์สินที่จำนองนั้น

๗. คำพิพากษาฎีกาที่ ๕๘๐/๒๕๐๗ เจ้าของที่ดินลงชื่อในใบมอบอำนาจโดยมิได้กรอกข้อความเพื่อให้นำที่ดินไปแบ่ง ผู้รับมอบอำนาจกลับนำไปกรอกข้อความว่ามอบอำนาจให้จำนองและได้นำไปจำนองแก่ผู้อื่น ดังนี้ ผู้รับจำนองทำการรับจำนองโดยสุจริตแล้ว เจ้าของที่ดินจะอ้างความประมาทเลินเล่อของตนเป็นเหตุให้หลุดพ้นความรับผิดไม่ได้

๘. คำพิพากษาฎีกาที่ ๖๖๒/๒๕๐๗ ลูกหนี้จำนองที่ดินโดยปรากฏว่าในขณะที่จำนองที่ดินแปลงนั้นมีที่งอกริมตลิ่ง เมื่อหนี้ถึงกำหนดแล้วลูกหนี้จึงได้โอนที่ดินจำนองให้แก่ผู้รับจำนองเพื่อเป็นการตีใช้หนี้ เช่นนี้ผู้รับจำนองย่อมได้กรรมสิทธิ์ในที่ดินดังกล่าว

๙. คำพิพากษาฎีกาที่ ๑๐๖๔/๒๕๐๙ มอบอำนาจให้ไปจำนองและมอบโฉนดให้ไว้ตราบไต่ที่ยังมิได้ไปจดทะเบียนจำนองการจำนองก็ยังไม่เกิดขึ้นโดยสมบูรณ์ เพราะยังมีได้ทำตามแบบ

ที่กฎหมายบังคับไว้ เมื่อผู้มอบอำนาจตายใบมอบอำนาจย่อมระงับไป ผู้ที่ได้รับโฉนดไว้ไม่มีสิทธิยึดโฉนดไว้ได้

๑๐. คำพิพากษาฎีกาที่ ๖๙/๒๕๑๑ จำนองที่ดินไว้ ต่อมาได้ยกที่ดินตีใช้หนี้ แม้จะมีได้ทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ ผู้รับจำนองและทายาทซึ่งได้ครอบครองโดยความสงบและเปิดเผยด้วยเจตนาเป็นเจ้าของมากกว่า ๑๐ ปี ย่อมได้กรรมสิทธิ์สิทธิไถ่ถอนจึงระงับไป

๑๑. คำพิพากษาฎีกาที่ ๕๔๖/๒๕๑๒ จำเลยที่ ๒ ยอมผูกพันตนเองเพื่อประกันการชำระหนี้ซึ่งจำเลยที่ ๑ เป็นลูกหนี้โจทก์ โดยมอบโฉนดที่ดินและใบมอบฉันทะซึ่งลงชื่อแล้วให้โจทก์ไว้เพื่อจดทะเบียนจำนอง เมื่อมิได้มีการจดทะเบียนจำนองให้ถูกต้องตามกฎหมาย สัญญาจำนองย่อมตกเป็นโมฆะ

๑๒. คำพิพากษาฎีกาที่ ๘๑/๒๕๑๔ จำเลยและผู้ร้องเป็นผู้รับมรดกร่วมกัน จำเลยไปขอรับโอนมรดกและใส่ชื่อตนแต่ผู้เดียวในโฉนด และนำที่ดินดังกล่าวไปจำนองแก่ธนาคารโจทก์ซึ่งได้รับจำนองไว้โดยสุจริตและเสียค่าตอบแทน ดังนี้ นิติกรรมการจำนองระหว่างโจทก์กับจำเลยมีผลสมบูรณ์ธนาคารโจทก์มีสิทธิบังคับจำนองได้เต็มตามสัญญา ผู้ร้องจะกันส่วนของผู้ร้องจากจำนวนเงินที่ขายทอดตลาดที่ดินจากการบังคับจำนองหาได้ไม่

๑๓. คำพิพากษาฎีกาที่ ๓๒๕/๒๕๑๔ จำเลยเอาที่ดินมือเปล่าของผู้ร้องไปออกน.ส. ๓ เป็นของตนแล้วเอาไปจำนองไว้กับโจทก์ เมื่อศาลพิพากษาให้เพิกถอน น.ส. ๓ โดยฟ้องว่าเป็นที่ดินของผู้ร้องแล้ว แม้ศาลจะมีได้พิพากษาให้เพิกถอนการจำนองและรับฟังว่าโจทก์รับจำนองโดยสุจริต โจทก์ก็ไม่มีสิทธิที่จะบังคับจำนองเอาแก่ที่ดินนี้

๑๔. คำพิพากษาฎีกาที่ ๑๑๕/๒๕๑๕ ทำสัญญาซื้อขายอสังหาริมทรัพย์กันเองโดยมิได้จดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ แม้ผู้ร้องซึ่งเป็นผู้ซื้อจะได้ครอบครองอสังหาริมทรัพย์นั้นมาโดยความสงบและเปิดเผย ด้วยเจตนาเป็นเจ้าของเป็นเวลากว่า ๑๐ ปีแล้ว ก็ยกขึ้นเป็นข้อต่อสู้โจทก์ผู้รับจำนองอสังหาริมทรัพย์นั้นไว้จากจำเลย และมีการจดทะเบียนการจำนองถูกต้องตามกฎหมายโดยเสียค่าตอบแทนโดยสุจริตไม่ได้

๑๕. คำพิพากษาฎีกาที่ ๑๖๔๐/๒๕๑๖ อำเภอดำเนินการออกใบแทนหนังสือรับรองการทำประโยชน์สำหรับที่ดินพิพาทให้เจ้าของที่ดิน จนกระทั่งสำนักงานที่ดินได้ออกโฉนดให้เจ้าของที่ดินแล้ว ย่อมถือได้ว่าหนังสือรับรองการทำประโยชน์ฉบับเดิมเป็นอันยกเลิกไปตามบทบัญญัติของประมวลกฎหมายที่ดิน การที่เจ้าของที่ดินนำต้นฉบับหนังสือรับรองการทำประโยชน์ที่ถูกยกเลิก

ไปนั้นไปจำนองที่พิพาท แล้วต่อมานำที่ดินนั้นพร้อมโฉนดไปขายฝากไว้กับผู้อื่นอีกและไม่ไถ่คืน ในกำหนด ดังนี้ การจำนองไม่มีผลบังคับแก่ที่พิพาทผู้รับจำนองจะฟ้องให้ผู้ซื้อที่พิพาทไถ่ถอน การจำนองหาได้ไม่

๑๖. คำพิพากษาฎีกาที่ ๒๑๒/๒๕๑๗ จำเลยลงลายมือชื่อในใบมอบอำนาจ โดยมีได้กรอกข้อความ เป็นเหตุให้ผู้อื่นนำใบมอบอำนาจไปทำการจำนองที่ดินของจำเลยไว้กับโจทก์ โจทก์รับจำนองโดยสุจริต เสียค่าตอบแทนและจดทะเบียนสิทธิจำนองโดยชอบด้วยกฎหมาย สัญญาจำนองหากเป็นโมฆะไม่ จำเลยต้องรับผิดชอบชำระหนี้

๑๗. คำพิพากษาฎีกาที่ ๒๒๓๙/๒๕๑๗ โจทก์จดทะเบียนขายฝากที่ดินไว้กับ จำเลยเป็นการอำพรางการจำนอง นิติกรรมอันแรกคือสัญญาขายฝากย่อมเป็นการแสดงเจตนา โดยสมรู้กับคู่กรณีที่จะไม่ผูกพันกันตามที่แสดงเจตนาออกมาจึงตกเป็นโมฆะตาม มาตรา ๑๕๐ ส่วนนิติกรรมอันหลังคือสัญญาจำนองที่ถูกอำพรางไว้โดยนิติกรรมอันแรกนั้น ต้องบังคับตาม บทบัญญัติของกฎหมายว่าด้วยนิติกรรมที่ถูกอำพรางไว้ตาม มาตรา ๑๕๕ วรรคสอง เมื่อการ จำนองมิได้จดทะเบียนให้ถูกต้องตามกฎหมายจึงเรียกไม่ได้ว่าเป็นการจำนอง แต่เป็นเพียงการ กู้เงินที่โจทก์กู้จากจำเลยโดยมอบที่ดินให้จำเลยยึดถือไว้เป็นประกัน และถือได้ว่าเอกสารการ ขายฝากเป็นนิติกรรมสัญญากู้เงินที่ทำให้เป็นลายลักษณ์อักษรระหว่างโจทก์จำเลยเท่านั้น เมื่อโจทก์ ฟ้องขอชำระเงินมาไถ่คืนก็เท่ากับโจทก์ขอให้ชำระหนี้เงินกู้ จำเลยมีหน้าที่รับชำระและคืนที่ดินเป็น ประกันให้โจทก์ไป

๑๘. คำพิพากษาฎีกาที่ ๒๔๑๐/๒๕๒๔ บ้านเรือนซึ่งปลูกอยู่ในที่ดินแปลงใด ย่อมเป็นส่วนควบของที่ดินแปลงนั้น ถ้าไม่ปรากฏหลักฐานเป็นอย่างอื่น ผู้ใดเป็นเจ้าของที่ดินแปลงใด ย่อมเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในบ้านที่ปลูกอยู่ในที่ดินแปลงนั้น ดังนั้น การจำนองหรือการโอนที่ดิน ถ้าหากไม่ปรากฏว่ามีเงื่อนไขว่าการจำนองหรือการโอนไปโดยไม่รวมถึงบ้านอันเป็นส่วนควบของ ที่ดินแล้ว ก็ต้องถือว่าได้จำนองหรือโอนบ้านซึ่งปลูกอยู่ในที่ดินแปลงนั้นด้วย โดยไม่จำเป็นต้องระบุว่า การจำนองหรือโอนนั้นให้รวมถึงสิ่งปลูกสร้างบนที่ดินนั้นด้วย

๑๙. คำพิพากษาฎีกาที่ ๑๓๒/๒๕๓๕ ผู้ร้องซื้อที่พิพาทได้จากการขายทอดตลาด ตามคำสั่งศาลโดยสุจริต แต่มาตรา ๑๓๓๐ บัญญัติเพียงว่าสิทธิของผู้ซื้อไม่เสียไปแม้ภายหลังจะ พิสูจน์ได้ว่าทรัพย์สินนั้นมีไซ้ของจำเลย มิได้คุ้มครองถึงกับให้ผู้ซื้อได้สิทธิโดยปลอดจากภาระผูกพัน ใด ๆ หากโจทก์รับจำนองที่พิพาทไว้จากจำเลยโดยชอบด้วยกฎหมาย การจำนองย่อมติดไปกับ ที่ดิน โจทก์มีสิทธิบังคับจำนองที่พิพาทได้

๒๐. คำพิพากษาฎีกาที่ ๓๘๔๗/๒๕๓๕ การจดทะเบียนจำนองที่ดินที่มีหนังสือรับรองการทำประโยชน์ก่อนจะจดทะเบียนต้องประกาศ ๓๐ วัน เมื่อไม่มีผู้ใดคัดค้านทางสำนักงานที่ดินจึงจะจดทะเบียนให้ โจทก์กับจำเลยที่ ๑ ได้ลงลายมือชื่อในสัญญาจำนองซึ่งยังไม่ได้ลงวันที่ ตอนไปยื่นเรื่องราวขอจดทะเบียนทำนิติกรรมครั้งแรกนั้นสัญญาจำนองยังไม่สมบูรณ์ เพราะจำเลยที่ ๑ มิได้แสดงเจตนาต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ให้จดทะเบียนจำนองให้ โจทก์นำสัญญาจำนองดังกล่าวไปจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่เองฝ่ายเดียว โดยจำเลยที่ ๑ มิได้มอบอำนาจให้ทำเช่นนั้น สัญญาจำนองและการจดทะเบียนจำนองจึงไม่มีผลตามกฎหมายที่จะผูกพันจำเลยที่ ๑ ให้ปฏิบัติตาม

๒๑. คำพิพากษาฎีกาที่ ๙๐๖/๒๕๓๖ การจำนองเพื่อเป็นประกันหนี้แม้จะจดทะเบียนจำนองต่อพนักงานเจ้าหน้าที่โดยชอบ แต่เมื่อไม่มีมูลหนี้ที่ลูกหนี้จะต้องรับผิดชอบต่อผู้รับจำนอง ผู้จำนองก็มีสิทธิขอให้ผู้รับจำนองจดทะเบียนปลดจำนองได้

๒๒. คำพิพากษาฎีกาที่ ๓๔๓๐/๒๕๓๖ มีคนร้ายลักโฉนดที่ดินไปจาก ส. ผู้มีชื่อถือกรรมสิทธิ์แล้ว ปลอมลายพิมพ์นิ้วมือของ ส. ในหนังสือมอบอำนาจและใช้หนังสือมอบอำนาจปลอมนั้นไปจดทะเบียนโอนขายที่ดินต่อกันมาเป็นทอด ๆ น. เป็นผู้รับโอนที่ดินพิพาทคนหลังสุด เมื่อ ส. ฟ้องให้เพิกถอนการจดทะเบียนโอนที่ดินพิพาททุกทอด จนในที่สุดศาลฎีกาได้พิพากษาเพิกถอนการโอนที่ดินพิพาท จึงต้องถือว่าที่ดินพิพาทเป็นกรรมสิทธิ์ของ ส. เจ้าของเดิมมาโดยตลอด

แม้จำเลยรับจำนองที่ดินพิพาทจาก น. ซึ่งมีใช่เจ้าของโดยสุจริตและเสียค่าตอบแทน ทั้งได้จดทะเบียนโดยสุจริตก็ไม่ใช่เหตุที่ฟังจะยกขึ้นกล่าวอ้างยืนยันผู้เป็นเจ้าของที่แท้จริงได้ เมื่อจำเลยรับจำนองที่ดินพิพาทไว้จากผู้ที่มีใช่เป็นเจ้าของที่แท้จริง การจำนองก็ไม่ผูกพันผู้เป็นเจ้าของที่แท้จริง เพราะเป็นการฝ่าฝืนประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๗๐๕

๒๓. คำพิพากษาฎีกาที่ ๒๒๘๖/๒๕๓๘ การที่จำเลยมอบโฉนดที่ดินพร้อมด้วยใบมอบอำนาจและเอกสารอื่นให้แก่โจทก์เพื่อจดทะเบียนจำนองประกันหนี้ในการที่จำเลยนำเช็คไปขายลดแก่โจทก์ถึงแม้จะมีข้อกำหนดให้นำไปจดทะเบียนจำนองได้หลังจากเรียกเก็บเงินตามเช็คไม่ได้ก็ตาม แต่ก็เป็นเรื่องที่จำเลยมีเจตนาจะเอาทรัพย์สินจำนองเป็นประกันนั่นเอง เมื่อไม่ได้มีการจดทะเบียนจำนองให้ถูกต้องตามกฎหมายสัญญาจำนองจึงเป็นโมฆะตาม มาตรา ๑๑๕ เดิม (มาตรา ๑๕๒) และมาตรา ๗๑๔ ทั้งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์บรรพ ๓ ไม่ได้บัญญัติไว้ในที่ใดให้มีสัญญาจะจำนองได้ เมื่อสัญญาจำนองตกเป็นโมฆะและสัญญาจะจำนองมีขึ้นไม่ได้ตามกฎหมาย โจทก์จึงไม่อาจอ้างอิงสัญญาดังกล่าวและไม่มีอำนาจฟ้องบังคับให้จำเลยจดทะเบียนจำนองที่ดินไว้กับโจทก์เพื่อเป็นประกันหนี้ขายลดเช็ค

๒๔. คำพิพากษาฎีกาที่ ๗๑๔๙/๒๕๓๘ จำเลยขายที่พิพาทซึ่งเป็นที่ดินมี น.ส. ๓ ให้แก่ผู้ร้องโดยมิได้ทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนสิทธิกันตามประมวลกฎหมายที่ดิน มาตรา ๔ ทวิ แต่การที่ผู้ร้องได้รับการครอบครองแล้ว ผู้ร้องยอมได้สิทธิครอบครองไปตาม มาตรา ๑๓๗๗ และ ๑๓๗๘ เมื่อจำเลยผู้จำนองมิใช่เจ้าของที่ดินที่จำนองเป็นการต้องห้ามตาม มาตรา ๗๐๕ การจำนองจึงไม่มีผลโดยไม่ต้องคำนึงว่าธนาคารโจทก์รับจำนองโดยสุจริตหรือไม่

๒๕. คำพิพากษาฎีกาที่ ๒๔๔๕/๒๕๓๙ ที่ดินพิพาทเป็นของผู้ร้องโดยเป็นมรดกตกทอดมาจาก ช. มารดาผู้ร้อง หลังจาก ช. ตายบิดาจำเลยได้ขอออกหนังสือรับรองการทำประโยชน์แล้วได้จดทะเบียนยกให้จำเลย แล้วจำเลยนำไปจดทะเบียนจำนองแก่โจทก์ ดังนี้ แม้หนังสือรับรองการทำประโยชน์จะมีชื่อจำเลยเป็นผู้มีสิทธิครอบครองที่ดินพิพาท ก็เป็นเพียงข้อสันนิษฐานเบื้องต้นว่าจำเลยมีสิทธิเช่นนั้น ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๓๗๓ เมื่อผู้ร้องเป็นผู้มีสิทธิครอบครองที่พิพาทข้อสันนิษฐานดังกล่าวยอมตกไป การที่จำเลยซึ่งมิใช่เจ้าของที่พิพาทนำไปจำนองแก่โจทก์ แม้โจทก์จะรับจำนองไว้โดยสุจริตก็ตามหาสิทธิที่จะบังคับเอาแก่ที่ดินในฐานะผู้รับจำนองไม่ เพราะขัดต่อมาตรา ๗๐๕ จึงต้องปล่อยทรัพย์สินพิพาทไป

๒๖. คำพิพากษาฎีกาที่ ๘๙๒๙/๒๕๔๒ การที่โจทก์ลงลายมือชื่อในหนังสือมอบอำนาจที่ยังไม่ได้กรอกข้อความนับว่าเป็นความประมาทเลินเล่อ โจทก์ไม่อาจยกความบกพร่องของหนังสือมอบอำนาจมาอ้างให้เป็นที่เสียหายแก่ธนาคาร จำเลยที่ ๓ ซึ่งรับจำนองไว้โดยสุจริต แต่การที่จำเลยที่ ๑ และที่ ๒ ร่วมกันปลอมเอกสารว่าโจทก์มอบอำนาจให้ ธ. บุตรโจทก์ ชายที่ดินพร้อมบ้านให้แก่จำเลยที่ ๒ แล้วจำเลยที่ ๒ โอนขายต่อให้จำเลยที่ ๑ จากนั้นจำเลยที่ ๑ ทำจำนองไว้แก่จำเลยที่ ๓ นั้น จำเลยที่ ๑ และที่ ๒ ก็ยังคงต้องรับผิดชอบโจทก์ในหนี้จำนอง และจำเลยที่ ๑ ผู้เป็นลูกหนี้ยังคงต้องรับผิดชอบต่อจำเลยที่ ๓ อยู่เช่นเดิม ศาลขอที่จะพิพากษาให้ที่ดินพร้อมบ้านกลับมาเป็นของโจทก์ได้โดยไม่จำต้องให้เพิกถอนนิติกรรมทุกฉบับที่เกิดขึ้น เพราะเป็นการเกินจำเป็น

๒๗. คำพิพากษาฎีกาที่ ๕๗๔๖/๒๕๔๔ คำพิพากษาของศาลที่ให้เพิกถอนการขายทอดตลาดที่ดิน น.ส. ๓ ก. ที่เจ้าพนักงานบังคับคดีขายให้แก่ ว. ต้องถือเสมือนว่าไม่มีการขายทอดตลาด และไม่มีการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมโอนสิทธิครอบครองให้แก่ ว. ทั้ง ว. ไม่ได้ได้รับความคุ้มครองเพราะมิใช่กรณี ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๓๓๐ ผู้ร้องซึ่งเป็นผู้รับจำนองที่ดินดังกล่าวในระหว่างการพิจารณาคำร้องขอเพิกถอนการขายทอดตลาดจึงไม่อาจอ้างว่าผู้ร้องเป็นบุคคลภายนอกซึ่งรับจำนองและจดทะเบียนโดยสุจริต และไม่อาจอ้างว่า

คำพิพากษาที่ให้เพิกถอนการขายทอดตลาดไม่ผูกพันผู้ร้องได้ เมื่อ ว. ไม่มีสิทธิครอบครองในที่ดิน จึงไม่ใช่เจ้าของที่ดินและไม่อาจนำมาจดทะเบียนจำนองแก่ผู้ร้องได้ ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๗๐๕ ทั้งการจดทะเบียนจำนองเป็นกรณี ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์มาตรา ๗๐๒ แต่การเพิกถอนการขายทอดตลาดเป็นกรณีตามประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง มาตรา ๒๙๖ วรรคสอง (เดิม) เป็นคนละกรณีไม่เกี่ยวข้องกันผู้ร้องจึงไม่ได้รับความคุ้มครอง จึงไม่มีเหตุที่ผู้ร้องจะปฏิเสธไม่ส่งมอบต้นฉบับ น.ส. ๓ ก. ตามคำสั่งศาลชั้นต้น

๒๘. คำพิพากษากฎีกาที่ ๗๙๐๖/๒๕๔๔ การที่โจทก์ฟ้องเพื่อติดตามเอาคืนซึ่งทรัพย์สินของโจทก์จากจำเลยที่ ๑ ผู้ปลอมเอกสารโดยกรอกข้อความอันเป็นเท็จลงในหนังสือมอบอำนาจ ซึ่งยังไม่ได้กรอกข้อความว่า โจทก์มอบให้จำเลยที่ ๑ มีอำนาจจัดการยื่นคำขอจดทะเบียนขายที่ดินของโจทก์โดยยอมให้จำเลยที่ ๑ เป็นผู้รับโอนในนามของจำเลยที่ ๑ ได้ด้วย ทำให้สามารถโอนที่ดินไปเป็นของตนเองได้ ถือได้ว่าจำเลยที่ ๑ เป็นบุคคลผู้ไม่มีสิทธิที่จะยึดถือที่ดินไว้ โจทก์สามารถฟ้องจำเลยที่ ๑ ได้ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๓๓๖ แม้โจทก์จะมีส่วนประมาทเลินเล่ออย่างร้ายแรงก็ยังมีสิทธิติดตามเอาคืนซึ่งทรัพย์สินของโจทก์จากจำเลยที่ ๑ ได้ในเมื่อที่ดินนั้นยังมีได้โอนเปลี่ยนมือไปเป็นของบุคคลอื่นยังอยู่ในวิสัยที่จะเพิกถอนการจดทะเบียนโอนขายที่สร้างขึ้นโดยปราศจากอำนาจได้ โจทก์จึงมีอำนาจฟ้องจำเลยที่ ๑

จำเลยที่ ๒ รับจำนองที่ดินพิพาทโดยสุจริตและเสียค่าตอบแทนแก่จำเลยที่ ๑ ผู้ปรากฏชื่อเป็นเจ้าของที่ดินอยู่ในขณะนั้น แม้ขณะจดทะเบียนจำนองจำเลยที่ ๑ จะมีได้เป็นเจ้าของที่ดินที่จำนอง แต่พฤติการณ์ของโจทก์ซึ่งเป็นเจ้าของที่ดินที่ลงลายมือชื่อในหนังสือมอบอำนาจ ซึ่งยังไม่ได้กรอกข้อความมอบให้จำเลยที่ ๑ ยึดถือไว้พร้อม น.ส. ๓ ก. ทั้งยังมอบสำเนาทะเบียนบ้านและสำเนาบัตรประชาชนของโจทก์ไว้กับจำเลยที่ ๑ เป็นการกระทำที่เปิดโอกาสให้จำเลยที่ ๑ นำเอกสารเหล่านั้นไปใช้ในกิจการอื่น

ถือว่าโจทก์ประมาทเลินเล่ออย่างร้ายแรง โจทก์จะยกเอาผลที่เกิดจากความประมาทเลินเล่ออย่างร้ายแรงของโจทก์มาเป็นมูลเหตุฟ้องร้องจำเลยที่ ๒ ซึ่งเป็นบุคคลภายนอกผู้รับจำนองโดยสุจริตหาได้ไม่ หากสุจริตด้วยกันผู้ประมาทเลินเล่อยอมเป็นผู้เสียเปรียบ การที่โจทก์มาฟ้องขอให้เพิกถอนการจำนองจึงถือได้ว่าโจทก์ใช้สิทธิโดยไม่สุจริต ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๕ โจทก์จึงไม่มีอำนาจฟ้องจำเลยที่ ๒ และแม้ที่ดินจะต้องถูกโอนกลับไปเป็นของโจทก์นิติกรรมจำนองที่จำเลยที่ ๑ ก่อไว้ย่อมตกติดมาด้วย

๒๙. คำพิพากษากฎีกาที่ ๓๗๗๕/๒๕๔๖ จำเลยกู้เงินโจทก์โดยทำสัญญาจำนอง เป็นประกันไว้และจำเลยได้รับเงินจากโจทก์แล้ว จำเลยจึงต้องรับผิดชอบต่อโจทก์แม่ที่ดินที่จำนอง เป็นสินสมรสระหว่างจำเลยกับภริยา และจำเลยทำสัญญาจำนองโดยไม่ได้รับความยินยอมจาก ภริยาจำเลยก็ตาม คงมีผลเพียงว่าภริยาจำเลยอาจฟ้องขอให้ศาลเพิกถอนนิติกรรมจำนองนั้นได้ ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๔๘๐ แต่ตราบได้สัญญาจำนองยังไม่ถูกศาล เพิกถอนย่อมยังมีผลใช้บังคับได้ตามกฎหมาย

๓๐. คำพิพากษากฎีกาที่ ๑๕๘๗/๒๕๕๕ โจทก์รับจำนองที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง คือ บ้านซึ่งตั้งอยู่บนที่ดินดังกล่าวตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๗๑๘ จำนอง ย่อมครอบคลุมไปถึงทรัพย์สินทั้งปวงอันติดพันอยู่กับทรัพย์สินซึ่งจำนอง และเมื่อบ้านพิพาทเป็นโรงเรือน ซึ่งมีอยู่ในขณะที่ดินจดทะเบียนจำนอง การจำนองย่อมครอบคลุมไปถึงบ้านพิพาทด้วย แม้จำเลย จะซื้อบ้านพิพาทได้จากการขายทอดตลาดตามคำสั่งศาลโดยสุจริต แต่สิทธิของจำเลยได้มาภายหลัง จากที่โจทก์รับจำนองบ้านพิพาทโดยชอบด้วยกฎหมายแล้ว และเหตุที่จะทำให้การจำนองระงับ สิ้นไปก็ต่อเมื่อมีเหตุ ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๗๔๔ เท่านั้น การที่ จำเลยรื้อถอนบ้านพิพาทไปไม่ทำให้สิทธิของโจทก์ที่มีอยู่ในทรัพย์สินจำนองระงับสิ้นไปได้ โจทก์ จึงยังมีสิทธิบังคับจำนองเอาแก่บ้านพิพาทที่จำเลยซื้อได้ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๗๔๔ และมาตรา ๗๐๒ วรรคสอง การที่จำเลยได้กรรมสิทธิ์ในบ้านพิพาทภายหลัง จากที่โจทก์รับจำนองไว้แล้ว แม้จะได้มาโดยสุจริตและได้รับความคุ้มครอง ตามประมวลกฎหมายแพ่ง และพาณิชย์ มาตรา ๑๓๓๐ ก็หาทำให้สิทธิของโจทก์ที่มีอยู่เดิมเสียไป จำเลยไม่มีสิทธิในบ้าน พิพาทดีกว่าโจทก์จำเลยเป็นแต่เพียงผู้ซื้อบ้านพิพาทได้จากการขายทอดตลาดตามคำสั่งศาลมิใช่ เป็นผู้จำนองหรือคู่สัญญากับโจทก์ผู้รับจำนอง จำเลยจึงไม่ต้องรับผิดชอบในฐานะเป็นผู้จำนองต่อโจทก์ การที่จำเลยรื้อถอนบ้านพิพาทขายให้บุคคลอื่นไปแม้กระทำการโดยสุจริตก็ต้องคืนเงินในส่วนที่ เกี่ยวกับบ้านพิพาทให้แก่โจทก์ และเมื่อเป็นหนี้เงินที่จำเลยต้องคืนให้แก่โจทก์ โจทก์จึงมีสิทธิ เรียกดอกเบี้ยได้ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๒๒๔ ในอัตราร้อยละเจ็ดครึ่ง ต่อปีนับแต่วันที่รื้อถอนบ้าน

๓๑. คำพิพากษากฎีกาที่ ๑๕๗๘๖/๒๕๔๖ ข้อเท็จจริงฟังได้ว่าจำเลยเป็นผู้ซื้อ ทรัพย์สินที่ดินติดจำนองจากการขายทอดตลาดได้ แม้จำเลยจะยังไม่ได้รับโอนกรรมสิทธิ์ใน ที่ดินที่ติดจำนอง จำเลยก็เป็นผู้รับโอนทรัพย์สินซึ่งจำนองตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๗๓๕ แล้ว โจทก์บอกกล่าวบังคับจำเลยโดยชอบแล้วย่อมมีอำนาจฟ้องจำเลยในฐานะ

ผู้รับโอนทรัพย์สินซึ่งติดจำนอง ส่วนที่จำเลยยังไม่ได้รับโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินซึ่งติดจำนอง เป็นเพียงขั้นตอนต่อไป ซึ่งจำเลยต้องดำเนินการเพื่อให้การซื้อทรัพย์สินจากการขายทอดตลาดสมบูรณ์ เท่านั้น ไม่มีผลถึงกับทำให้จำเลยไม่ใช่ผู้รับโอนทรัพย์สินซึ่งจำนอง ตามมาตรา ๗๓๕ ส่วนเจ้าหนี้ จำเลยจะยึดทรัพย์สินจำนองจำเลยได้หรือไม่ ไม่ใช่ปัญหาในชั้นนี้และจำเลยเป็นเพียงผู้รับโอนทรัพย์สิน ซึ่งจำนองไม่ใช่ผู้จำนอง จึงไม่มีกรณีที่จำเลยจำต้องนำที่ดินซึ่งซื้อจากการขายทอดตลาดจดทะเบียน จำนองตราไว้กับโจทก์อีก โจทก์มีอำนาจฟ้องจำเลยได้

เมื่อโจทก์บอกกล่าวบังคับจำนองโดยชอบด้วยกฎหมายแล้ว ย่อมบังคับจำนอง ทรัพย์สินที่ติดจำนองได้ การที่ทรัพย์สินนี้เคยถูกบังคับขายทอดตลาดมาก่อนในคดีอื่นก็ตามโจทก์ ก็ยังฟ้องขอให้บังคับทรัพย์สินนี้ออกขายทอดตลาดเพื่อชำระหนี้โจทก์ได้ ในเมื่อทรัพย์สินนี้ยังติด จำนองโจทก์อยู่ ทั้งกรณีไม่ใช่บังคับคดีซ้ำกับคดีเดิมด้วย เพราะคดีเดิมบังคับขายทอดตลาดเสร็จสิ้น แล้วไม่มีการยึดทรัพย์สินจำนองค้างอยู่ โจทก์ในคดีนี้สามารถยึดทรัพย์สินจำนองออกขายทอดตลาดได้อีก

● คำธรรมเนียม

- ค่าจดทะเบียนการจำนอง ร้อยละ ๑ แต่อย่างสูงไม่เกิน ๒๐๐,๐๐๐ บาท ตามกฎกระทรวง ฉบับที่ ๔๗ (พ.ศ. ๒๕๔๑) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวล กฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๙๗ ข้อ ๒ (๗) (ฉ)

- ค่าจดทะเบียนการจำนองสำหรับการให้สินเชื่อเพื่อการเกษตรของสถาบันการเงิน ที่รัฐมนตรีกำหนด ร้อยละ ๐.๕ แต่อย่างสูงไม่เกิน ๑๐๐,๐๐๐ บาท ตามกฎกระทรวง ฉบับที่ ๔๗ (พ.ศ. ๒๕๔๑) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๙๗ ข้อ ๒ (๗) (ข) (ธนาคารที่รัฐมนตรีกำหนด ได้แก่ ธนาคารเพื่อการเกษตรและสหกรณ์การเกษตร ธนาคารพาณิชย์ตามกฎหมายว่าด้วยธนาคารพาณิชย์ และบริษัทเงินทุนอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทย ตามประกาศกระทรวงมหาดไทย ลงวันที่ ๑๙ มิถุนายน ๒๕๓๔)

- ค่าจดทะเบียนการจำนองเฉพาะในกรณีที่องค์การบริหารสินเชื่อสหกรณ์หรือบริษัทจำกัดที่สถาบันการเงินตามพระราชกฤษฎีกาจัดตั้งองค์การบริหารสินเชื่อสหกรณ์ พ.ศ. ๒๕๔๐ จัดตั้งขึ้นเพื่อดำเนินการบริหารสินเชื่อสหกรณ์โดยความเห็นชอบของธนาคาร แห่งประเทศไทยเป็นผู้ขอจดทะเบียน ร้อยละ ๐.๐๑ แต่อย่างสูงไม่เกิน ๑๐๐,๐๐๐ บาท ตาม กฎกระทรวง ฉบับที่ ๔๗ (พ.ศ. ๒๕๔๑) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๙๗ ข้อ ๒ (๗) (ข)

- ค่าจดทะเบียนโอนสิทธิการรับจำนองเฉพาะในกรณีที่สถาบันการเงินรับโอนสิทธิเรียกร้องจากการขายทรัพย์สินเพื่อชำระบัญชีของบริษัทที่ถูกระงับการดำเนินกิจการตามมาตรา ๓๐ แห่งพระราชกำหนดการปฏิรูประบบสถาบันการเงิน พ.ศ. ๒๕๔๐ เป็นผู้จดทะเบียนร้อยละ ๐.๐๑ แต่อย่างสูงไม่เกิน ๑๐๐,๐๐๐ บาท ตามกฎกระทรวง ฉบับที่ ๔๗ (พ.ศ. ๒๕๔๑) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๗ ข้อ ๒ (๗) (ณ)

- ค่าจดทะเบียนจำนองสำหรับการให้สินเชื่อเพื่อฟื้นฟูความเสียหายจากอุทกภัย อัคคีภัย ภัยธรรมชาติภัยอื่น ทั้งนี้ ตามหลักเกณฑ์ที่รัฐมนตรีกำหนด ร้อยละ ๐.๐๑ ตามกฎกระทรวง ฉบับที่ ๔๗ (พ.ศ. ๒๕๔๑) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๗ ข้อ ๒ (๗) (ณ)

- ค่าจดทะเบียนการจำนองเฉพาะในกรณีที่คณะรัฐมนตรีมีมติให้ลดหย่อนค่าธรรมเนียมเป็นพิเศษ เพื่อประโยชน์สาธารณะหรือความมั่นคงในทางเศรษฐกิจของประเทศ ทั้งนี้ ตามหลักเกณฑ์ที่คณะรัฐมนตรีกำหนด ร้อยละ ๐.๐๑ ตามกฎกระทรวง ฉบับที่ ๔๗ (พ.ศ. ๒๕๔๑) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๗ ข้อ ๒ (๗) (ณ)

- ให้เรียกเก็บค่าจดทะเบียนการจำนองอสังหาริมทรัพย์และการจำนองห้องชุด ร้อยละ ๐.๐๑ กรณีผู้ประสบภัยเป็นผู้จำนอง การจำนองให้ผู้ประสบภัยนำหนังสือรับรองว่าเป็นผู้ประสบภัยจากองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นท้องที่ที่อสังหาริมทรัพย์นั้นตั้งอยู่ในเขตมาแสดงต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ ตามประกาศกระทรวงมหาดไทย เรื่อง การเรียกเก็บค่าธรรมเนียมจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมตามประมวลกฎหมายที่ดิน กรณีการโอนและการจำนองอสังหาริมทรัพย์ของผู้ประสบภัยธรรมชาติในพื้นที่ ๖ จังหวัดภาคใต้ ตามหลักเกณฑ์ที่คณะรัฐมนตรีกำหนด ฉบับลงวันที่ ๒๘ มิถุนายน ๒๕๔๘ และประกาศกระทรวงมหาดไทย เรื่องการเรียกเก็บค่าธรรมเนียมจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมตามกฎหมายว่าด้วยอาคารชุด กรณีการโอนและจำนองห้องชุดของผู้ประสบภัยธรรมชาติในพื้นที่ ๖ จังหวัดภาคใต้ ตามหลักเกณฑ์ที่คณะรัฐมนตรีกำหนด ฉบับลงวันที่ ๒๘ มิถุนายน ๒๕๔๘

- การจำนองเพิ่มหลักทรัพย์ ผ่อนต้นเงินจากจำนอง แก้อ่อนหนี้จำนองเป็นประกัน โอนสิทธิการรับจำนอง (โดยมีกฎหมายเฉพาะ) ปลดจำนอง ระงับจำนอง (ศาลขายบังคับจำนอง) ระงับจำนอง (หนี้เคลื่อนกลิ้งกัน) ไถ่ถอนจากจำนอง แบ่งไถ่ถอนจากจำนอง ระงับจำนอง (ปลดจำนอง) ลดเงินจากจำนอง โอนมรดกสิทธิการรับจำนอง เป็นการจดทะเบียน

ไม่มีทุนทรัพย์ เรียกเก็บค่าธรรมเนียมแปลงละ ๕๐ บาท ตามกฎกระทรวง ฉบับที่ ๔๗ (พ.ศ. ๒๕๔๑) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๙๗ ข้อ ๒ (๗) (๗)

- การขึ้นเงินจำนอง แก้ไขเปลี่ยนแปลงจำนอง (แปลงหนี้ใหม่) โอนสิทธิการรับจำนอง จำนองลำดับสอง ลำดับสาม เรียกเก็บค่าธรรมเนียมเช่นเดียวกับการจดทะเบียนประเภทจำนอง

- โอนชำระหนี้จำนอง และหลุดเป็นสิทธิจากจำนอง เรียกเก็บค่าธรรมเนียมในประเภทมีทุนทรัพย์ ตามนัยกฎกระทรวง ฉบับที่ ๔๗ (พ.ศ. ๒๕๔๑) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๙๗ ข้อ ๒ (๗) (ก)

- ค่าธรรมเนียมและภาษีอากรการโอนชำระหนี้จำนอง กรณีธนาคารเพื่อการเกษตรและสหกรณ์การเกษตรผู้รับโอนรับภาระเป็นผู้เสียแทนผู้โอน

(๑) การโอนชำระหนี้จำนองเป็นการโอนทรัพย์สินที่ได้จำนองเป็นประกันไว้ดีใช้หนี้ที่มีการจำนองเป็นประกัน เมื่อได้มีการตกลงกันไว้แล้วโดย ชกส. เป็นฝ่ายเสียหรือออกค่าธรรมเนียม ภาระหน้าที่ที่กฎหมายกำหนดจึงตกแก่ ชกส. จึงได้รับยกเว้นไม่ต้องเสียค่าธรรมเนียม ตามนัยมาตรา ๔๑ วรรคสอง แห่งพระราชบัญญัติธนาคารเพื่อการเกษตรและสหกรณ์การเกษตร พ.ศ. ๒๕๐๙

(๒) ในส่วนภาษีอากร กรมสรรพากรแจ้งว่า กรณี ชกส. ในฐานะผู้รับจำนองตกลงจะรับภาระเป็นผู้เสียค่าธรรมเนียม ค่าภาษีอากร และค่าใช้จ่ายอื่นทั้งหมดแทนผู้โอนที่เป็นบุคคลธรรมดา ซึ่งตามประมวลรัษฎากรถือว่าเป็นผู้มีเงินได้และไม่มีกฎหมายโดยยกเว้นภาษีอากรให้ จึงมีหน้าที่ต้องเสียภาษีเงินได้ตาม มาตรา ๔๑ แห่งประมวลรัษฎากร และต้องออกใบรับตาม มาตรา ๑๐๕ แห่งประมวลรัษฎากร และเนื่องจากการจดทะเบียนอสังหาริมทรัพย์ซึ่งเป็นนิติกรรมที่เป็นเหตุให้ออกใบรับเป็นนิติกรรมที่ต้องจดทะเบียนตามกฎหมาย ใบรับดังกล่าวจึงต้องปิดแสดมป์ตามลักษณะแห่งตราสาร ๒๘ (ข) ใบรับแห่งบัญชีอัตราอากรแสดมป์ โดยผู้ออกใบรับเป็นผู้ต้องเสียอากร ดังนั้น กรณีผู้โอนซึ่งเป็นผู้ที่ต้องเสียอากรตามลักษณะแห่งตราสาร ๒๘ (ข) ใบรับแห่งบัญชีอัตราอากรแสดมป์และได้รับยกเว้นไม่ต้องเสียอากร ได้ตกลงให้ ชกส. ซึ่งเป็นผู้รับโอนอสังหาริมทรัพย์รับภาระเสียค่าธรรมเนียม ค่าภาษีอากร และค่าใช้จ่ายอื่นทั้งหมดก็ตาม แต่ภาระอากรแสดมป์หรือภาษีเงินได้ดังกล่าวยังคงมีอยู่ตามกฎหมายไม่ได้รับการยกเว้นแต่อย่างใด (หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๕/ว ๓๕๐๖๕ ลงวันที่ ๒๑ พฤศจิกายน ๒๕๔๕)

- กรณีที่ผู้จำนองขอจดทะเบียนจำนองเป็นประกันกับผู้รับจำนองหลายราย โดยกำหนดแยกวงเงินการรับจำนองของผู้รับจำนองแต่ละรายและอัตราดอกเบี้ยที่แตกต่างกัน แม้จะ

มีผลทำให้ผู้รับจ้างของแต่ละรายเป็นผู้รับจ้างในลำดับเดียวกัน แต่ก็ไม่ถือว่าการจ้างดังกล่าวเป็นการจ้างเพื่อเป็นประกันหนี้แต่เพียงรายหนึ่งรายเดียวและผู้รับจ้างแต่ละรายก็มีได้เป็นเจ้าของร่วมกัน การเรียกเก็บค่าธรรมเนียมในกรณีนี้จึงต้องเรียกเก็บจากวงเงินจ้างที่มีต่อผู้รับจ้างแต่ละราย โดยเรียกเก็บร้อยละ ๑ แต่อย่างสูงไม่เกิน ๒๐๐,๐๐๐ บาท ตามกฎกระทรวง ฉบับที่ ๔๐ (พ.ศ. ๒๕๓๔) (ปัจจุบันเป็นกฎกระทรวง ฉบับที่ ๔๗ (พ.ศ. ๒๕๔๑) ข้อ ๒ (๗) (ฉ) (หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๖๑๐/ว ๓๔๒๒๗ ลงวันที่ ๒๖ กันยายน ๒๕๓๗)

- กรณียกเว้นไม่ต้องเสียค่าธรรมเนียม

(๑) พระราชบัญญัติสหกรณ์ พ.ศ. ๒๕๑๑ มาตรา ๙ (ปัจจุบันคือ มาตรา ๖ แห่งพระราชบัญญัติสหกรณ์ พ.ศ. ๒๕๔๒) บัญญัติให้การจดทะเบียนได้รับการยกเว้นไม่ต้องเสียค่าธรรมเนียมคู่สัญญาที่เกี่ยวข้องในการจดทะเบียน จึงได้รับยกเว้นค่าธรรมเนียมทั้งหมดไม่ว่าคู่สัญญาฝ่ายใดจะมีหน้าที่ต้องเสีย (หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๖๑๒/ว ๑๖๘๖๔ ลงวันที่ ๑ ตุลาคม ๒๕๑๗)

กรณีที่สหกรณ์รับจ้างก่อสร้างหาริมทรัพย์เพื่อเป็นประกันการเข้าทำงานเป็นเจ้าหน้าที่ของสหกรณ์ได้รับยกเว้นไม่ต้องเสียค่าธรรมเนียม ตามนัยมาตรา ๙ แห่งพระราชบัญญัติสหกรณ์ พ.ศ. ๒๕๑๑ (ปัจจุบันคือ มาตรา ๖ แห่งพระราชบัญญัติสหกรณ์ พ.ศ. ๒๕๔๒) (หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๖๐๘/ว ๑๘๕๕๕ ลงวันที่ ๑๕ สิงหาคม ๒๕๑๖)

ค่าธรรมเนียมซึ่งได้รับการยกเว้นตามมาตรา ๙ แห่งพระราชบัญญัติสหกรณ์ พ.ศ. ๒๕๑๑ (ปัจจุบันคือ มาตรา ๖ แห่งพระราชบัญญัติสหกรณ์ พ.ศ. ๒๕๔๒) และตามข้อ ๙ แห่งประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ ๑๔๑ ลงวันที่ ๑ พฤษภาคม ๒๕๑๕ นั้น หมายถึง ค่าธรรมเนียมในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม รวมทั้งค่าคำขอและค่าประกาศที่เกี่ยวข้องกับการจดทะเบียนด้วย (หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๖๑๒/ว ๕๗๗๒ ลงวันที่ ๒๐ มีนาคม ๒๕๒๒)

(๒) ประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ ๑๔๑ ลงวันที่ ๑ พฤษภาคม ๒๕๑๕ ข้อ ๙ (ปัจจุบันเป็นไปตามมาตรา ๑๒๖ แห่งพระราชบัญญัติสหกรณ์ พ.ศ. ๒๕๔๒) บัญญัติให้กลุ่มเกษตรกรได้รับการยกเว้นค่าธรรมเนียมเท่านั้น ส่วนคู่กรณีอีกฝ่ายหนึ่งหาได้รับการยกเว้นไม่ ดังนั้น คู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งจึงต้องเสียค่าธรรมเนียมถ้ามีหน้าที่ต้องเสีย (หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๖๑๒/ว ๑๖๗๖๔ ลงวันที่ ๑ ตุลาคม ๒๕๑๗)

การจดทะเบียนจ้างคู่สัญญาจะตกลงกันให้ฝ่ายหนึ่งฝ่ายใดเป็นผู้เสียก็ได้ ฉะนั้น หากการสอบสวนปรากฏว่าคู่สัญญาตกลงกันให้ฝ่ายสมาชิกผู้จ้างเป็นผู้เสียค่าธรรมเนียมแล้ว

การจ้างรายนี้สมาชิกผู้จ้างจะต้องเสียค่าธรรมเนียม แต่ถ้าสัญญาตกลงกันให้ฝ่ายกลุ่มเกษตรกรเป็นผู้เสียค่าธรรมเนียม การจ้างรายนี้ก็ได้รับการยกเว้นไม่ต้องเสียค่าธรรมเนียม (หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๖๑๒/๑/ว ๐๒๓๒๑๕ ลงวันที่ ๑๗ กันยายน ๒๕๑๘)

(๓) พระราชบัญญัติธนาคารเพื่อการเกษตรและสหกรณ์การเกษตร พ.ศ. ๒๕๐๙ มาตรา ๔๑ วรรคสอง ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติธนาคารเพื่อการเกษตรและสหกรณ์การเกษตร (ฉบับที่ ๓) พ.ศ. ๒๕๒๕ บัญญัติยกเว้นให้ธนาคารเพื่อการเกษตรฯ (ธกส.) ด้รับยกเว้นค่าธรรมเนียมเท่านั้น คู่กรณีอีกฝ่ายจึงต้องเสียค่าธรรมเนียมถ้ามีหน้าที่ต้องเสีย (หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๖๑๒/๑/ว ๒๓๓๔๐ ลงวันที่ ๒๙ กันยายน ๒๕๒๕)

การที่ธนาคารเพื่อการเกษตรฯ เป็นผู้รับจ้างและตกลงยินยอมที่จะเป็นฝ่ายเสียหรือออกใช้ค่าธรรมเนียมในการจดทะเบียนจ้างเสียเองก็ยอมทำได้ และเมื่อธนาคารเป็นฝ่ายเสียหรือออกใช้จึงได้รับการยกเว้นไม่ต้องเสียค่าธรรมเนียม ตามนัยมาตรา ๔๑ วรรคสอง แห่งพระราชบัญญัติธนาคารเพื่อการเกษตรฯ (หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๖๑๒/๑/ว ๔๗๑๗ ลงวันที่ ๒๒ กุมภาพันธ์ ๒๕๒๖)

● ภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่าย

- โอนชำระหนี้จ้างอง ต้องเสียภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่าย เช่นเดียวกับการจดทะเบียนขายและต้องเสียอากรตามประมวลรัษฎากร (หนังสือกรมที่ดิน ที่ ๓๑๓๕/๒๕๐๕ ลงวันที่ ๒๔ เมษายน ๒๕๒๕ หนังสือกรมที่ดิน ที่ ๑๒๕๕/๒๕๐๖ ลงวันที่ ๑๓ กุมภาพันธ์ ๒๕๐๖ เวียนโดยหนังสือกรมที่ดิน ที่ ๑๓๘๘/๒๕๐๖ ลงวันที่ ๑๘ กุมภาพันธ์ ๒๕๐๖)

- หลุดเป็นสิทธิจากจ้างอง ต้องเสียภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่าย และต้องเสียอากรตามประมวลรัษฎากร เช่นเดียวกับการจดทะเบียนขาย (หนังสือกรมสรรพากร ด่วนที่สุด ที่ กค ๐๘๐๒/๔๕๘๗ ลงวันที่ ๑๔ มีนาคม ๒๕๓๗ เวียนโดยหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๖๑๐/ว ๑๘๑๕ ลงวันที่ ๑๙ กรกฎาคม ๒๕๓๗)

- การจดทะเบียนโอนสิทธิการรับจ้างองไม่มีกรณีต้องเสียภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่าย และอากรแสตมป์ แต่ถ้าหากเป็นการโอนสิทธิการรับจ้างองมีค่าตอบแทนต้องเสียอากรแสตมป์ด้วย

● ภาษีธุรกิจเฉพาะ

- การโอนชำระหนี้จ้างองและหลุดเป็นสิทธิจากจ้างอง หากอยู่ในหลักเกณฑ์ต้องเสียภาษีธุรกิจเฉพาะก็ต้องเสียภาษีธุรกิจเฉพาะด้วย

● อาการแสดมปี

- การจำนองเป็นประกันหนี้การกู้ยืมเงินหรือหนี้เบิกเงินเกินบัญชีจากธนาคาร อันจะต้องปิดตามลักษณะแห่งตราสาร ข้อ ๕ แห่งบัญชีอัตราอาการแสดมปี ท้ายหมวด ๖ ของลักษณะ ๒ แห่งประมวลรัษฎากร กล่าวคือ ทุกจำนวนเงิน ๒,๐๐๐ บาท หรือเศษของ ๒,๐๐๐ บาท แห่งยอดเงินที่กู้ยืมหรือตกลงให้เบิกเงินเกินบัญชีต้องเสียอากร ๑ บาท ค่าอากรเมื่อคำนวณแล้วเกิน ๑๐,๐๐๐ บาท ให้เสีย ๑๐,๐๐๐ บาท ให้ถือปฏิบัติ ดังนี้

(๑) กรณีที่ได้จัดทำตราสารอันเป็นหลักฐานกู้ยืมเงิน หรือเบิกเงินเกินบัญชีจากธนาคารไว้แล้ว ก่อนมาขอจดทะเบียนจำนอง

(ก) ถ้าคู่กรณีนำตราสารอันเป็นหลักฐานแห่งหนี้ดังกล่าวมาแสดงให้พนักงานเจ้าหน้าที่ตรวจสอบว่า ได้มีการปิดอาการแสดมปีตามลักษณะแห่งตราสาร ข้อ ๕ แห่งบัญชีอัตราอาการแสดมปีถูกต้องแล้วหรือไม่ ถ้ายังไม่ถูกต้องให้ผู้ที่มีหน้าที่ปิดอาการแสดมปีจัดการปิดอาการแสดมปีในตราสารนั้นให้ถูกต้องเสียก่อน เมื่อปิดถูกต้องแล้วให้บันทึกไว้หลังสัญญาจำนองฉบับสำนักงานที่ดินว่า “ได้มีการปิดอาการแสดมปีในตราสารอันเป็นหลักฐาน.....(การกู้ยืมเงินและหรือเบิกเงินเกินบัญชี) ถูกต้องแล้ว” และให้พนักงานเจ้าหน้าที่ลงนามกำกับไว้

(ข) ถ้าคู่กรณีไม่นำตราสารอันเป็นหลักฐานแห่งหนี้มาแสดง ให้พนักงานเจ้าหน้าที่สอบสวนบันทึกถ้อยคำของคู่กรณีว่า ได้มีการปิดอาการแสดมปี ตามลักษณะแห่งตราสาร ข้อ ๕ แห่งบัญชีอัตราอาการแสดมปีถูกต้องแล้วหรือไม่ ถ้าคู่กรณียืนยันว่าได้มีการปิดอาการแสดมปีถูกต้องแล้ว ก็ให้บันทึกถ้อยคำของคู่กรณีไว้หลังสัญญาจำนองฉบับสำนักงานที่ดินว่า “ขอรับรองว่าได้ปิดอาการแสดมปีในตราสารอันเป็นหลักฐาน.....(การกู้ยืมเงินและหรือเบิกเงินเกินบัญชี) ถูกต้องครบถ้วนแล้ว”

แต่ถ้าคู่กรณีให้ถ้อยคำว่า ยังมีได้มีการปิดหรือปิดแล้วแต่ยังไม่ถูกต้อง ก็ให้ผู้ที่มีหน้าที่ปิดอาการแสดมปีจัดการปิดอาการแสดมปีในตราสารนั้นให้ถูกต้องเสียก่อน จึงจะจดทะเบียนจำนองให้ได้

(๒) กรณีที่ยังไม่ได้จัดทำตราสารอันเป็นหลักฐานการกู้ยืมเงินหรือเบิกเงินเกินบัญชีในขณะที่มาขอจดทะเบียนจำนอง หรือกล่าวอีกนัยหนึ่งก็คือ จำนองเป็นประกันหนี้การกู้ยืมเงินหรือหนี้การเบิกเงินเกินบัญชี อันจะมีขึ้นต่อไปภายหลังและคู่กรณีไม่ประสงค์จะถือเอาสัญญาจำนองเป็นหลักฐานการกู้ยืมเงินหรือเบิกเงินเกินบัญชีด้วย จึงยังไม่มีกรณีที่จะต้องปิดอาการแสดมปี

ตามลักษณะแห่งตราสาร ข้อ ๕ แห่งบัญชีอัตราอากรแสตมป์ในขณะจดทะเบียนจำนอง ให้บันทึก
ถ้อยคำคู่กรณีไว้หลังสัญญาจำนองฉบับสำนักงานที่ดินว่า “ขอรับรองว่าตราสารอันเป็นหลักฐาน
.....(การกู้ยืมเงินและหรือเบิกเงินเกินบัญชี) ยังไม่ได้จัดทำ” กรณีเช่นนี้เป็นเรื่องที่มีหน้าที่
ต้องปิดอากรแสตมป์ จะต้องจัดการปิดอากรแสตมป์ให้ถูกต้องในตราสารอันเป็นหลักฐานแห่งหนี้
เมื่อได้ทำตราสารดังกล่าวขึ้นไป

- กรณีการจำนองเพื่อประกันหนี้อย่างอื่น และหนี้ที่จำนองเป็นประกันไม่อยู่ใน
บังคับต้องปิดอากรก็ย่อมไม่ต้องปิดอากร เช่น การจำนองเพื่อประกันการรับคนเข้าทำงาน ไม่มี
กรณีต้องปิดอากรแสตมป์แต่อย่างใด (ระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม
เกี่ยวกับการจำนองที่ดินและอสังหาริมทรัพย์อย่างอื่น พ.ศ. ๒๕๕๐ ข้อ ๑๐)
