

# ด่วนที่สุด

ที่ มท ๐๕๑๕.๓/ว ๒๓๓๔



กรมที่ดิน

ศูนย์ราชการเฉลิมพระเกียรติ ๘๐ พรรษา

อาคารรัฐประศาสนภักดี ถนนแจ้งวัฒนะ

แขวงทุ่งสองห้อง เขตหลักสี่ กรุงเทพฯ ๑๐๒๑๐

๓ กุมภาพันธ์ ๒๕๕๘

เรื่อง การจดทะเบียนจำนองตามพระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ (ฉบับที่ ๒๐) พ.ศ. ๒๕๕๗

เรียน ผู้ว่าราชการจังหวัดทุกจังหวัด

- สิ่งที่ส่งมาด้วย ๑. พระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ (ฉบับที่ ๒๐) พ.ศ. ๒๕๕๗  
๒. สรุปหลักการเรื่องคำประกันและจำนองตามกฎหมายที่แก้ไขใหม่  
๓. สรุปหลักเกณฑ์ข้อสัญญาเกี่ยวกับการจำนองที่กฎหมายบัญญัติไว้ใหม่ให้ตกเป็นโมฆะ และการดำเนินการของพนักงานเจ้าหน้าที่

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

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

๑. ผลของกฎหมายที่แก้ไขใหม่มีผลโดยสรุปให้การค้ำประกันนั้นในอนาคตหรือหนี้มีเงื่อนไขต้องกำหนดรายละเอียดของหนี้และขอบเขตความรับผิดชอบของผู้ค้ำประกันให้ชัดเจน ข้อตกลงให้ผู้ค้ำประกันต้องรับผิดชอบอย่างลูกหนี้ร่วมเป็นโมฆะ ข้อตกลงที่แตกต่างจากที่กฎหมายบัญญัติเพิ่มเติมเป็นโมฆะ ระยะเวลาในการเรียกให้ผู้ค้ำประกันชดใช้เงินต้องชัดเจนมีระยะเวลาตามที่กฎหมายกำหนด กรณีเจ้าหนี้ลดหนี้หรือเพิ่มหนี้ให้ลูกหนี้ หากผู้ค้ำประกันไม่ทราบมีผลให้ผู้ค้ำประกันหลุดพ้น หากข้อตกลงใดเป็นการเพิ่มภาระแก่ผู้ค้ำประกันให้เป็นโมฆะ การผ่อนเวลาให้ลูกหนี้ ผู้ค้ำประกันต้องตกลงด้วยและการทำข้อตกลงผ่อนเวลาล่วงหน้าจะใช้บังคับไม่ได้ รายละเอียดปรากฏตามสรุปหลักการเรื่องคำประกันและจำนองตามกฎหมายที่แก้ไขใหม่ สิ่งที่ส่งมาด้วย ๒.

/๒. การแก้ไข...

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

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

๔. แม้บทบัญญัติของกฎหมายที่แก้ไขเพิ่มเติมใหม่นี้จะไม่กระทบกระเทือนถึงสัญญาที่ได้ทำไว้ก่อนกฎหมายมีผลใช้บังคับ เว้นแต่กรณีที่บัญญัติไว้เป็นอย่างอื่น แต่กรณีมีการแก้ไขสัญญาจำนองหรือสัญญาต่อท้ายสัญญาจำนองหรือการขึ้นเงินจำนอง ถือเป็นการตกลงกันใหม่ในส่วนที่แก้ไขหรือเพิ่มเติม ให้พนักงานเจ้าหน้าที่สอบสวนและตรวจสอบด้วยว่ามีข้อตกลงใดฝ่าฝืนกฎหมายที่แก้ไขใหม่หรือไม่ ประการใด โดยให้ถือปฏิบัติตาม ๓.

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ และแจ้งให้พนักงานเจ้าหน้าที่ทราบ และเมื่อกฎหมายใช้บังคับแล้วให้ถือปฏิบัติโดยเคร่งครัดต่อไป

ขอแสดงความนับถือ



(นายศิริพงษ์ ห่านตระกูล )

อธิบดีกรมที่ดิน

สำนักมาตรฐานการทะเบียนที่ดิน

กลุ่มพัฒนาการทะเบียนที่ดิน

โทร. ๐ ๒๑๔๑ ๕๗๕๙

โทรสาร ๐ ๒๑๔๓ ๙๑๒๔



## พระราชบัญญัติ

แก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ (ฉบับที่ ๒๐)

พ.ศ. ๒๕๕๗

## ภูมิพลอดุลยเดช ป.ร.

ให้ไว้ ณ วันที่ ๑๐ พฤศจิกายน พ.ศ. ๒๕๕๗

เป็นปีที่ ๖๙ ในรัชกาลปัจจุบัน

พระบาทสมเด็จพระปรมินทรมหาภูมิพลอดุลยเดช มีพระบรมราชโองการโปรดเกล้า ฯ ให้ประกาศว่า

โดยที่เป็นการสมควรแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์

จึงทรงพระกรุณาโปรดเกล้า ฯ ให้ตราพระราชบัญญัติขึ้นไว้โดยคำแนะนำและยินยอมของ  
สภานิติบัญญัติแห่งชาติ ดังต่อไปนี้

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

มาตรา ๒ พระราชบัญญัตินี้ให้ใช้บังคับเมื่อพ้นกำหนดเก้าสิบวันนับแต่วันประกาศ  
ในราชกิจจานุเบกษาเป็นต้นไป

มาตรา ๓ ให้ยกเลิกความในมาตรา ๖๘๑ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์  
และให้ใช้ความต่อไปนี้แทน

“มาตรา ๖๘๑ อันคำประกันนั้นจะมีได้แต่เฉพาะเพื่อหนี้อันสมบูรณ์

หนี้ในอนาคตหรือหนี้มีเงื่อนไขจะประกันไว้เพื่อเหตุการณ์ซึ่งหนี้นั้นอาจเป็นผลได้จริงก็ประกันได้  
แต่ต้องระบุวัตถุประสงค์ในการก่อหนี้รายที่คำประกัน ลักษณะของมูลหนี้ จำนวนเงินสูงสุดที่คำประกัน  
และระยะเวลาในการก่อหนี้ที่จะคำประกัน เว้นแต่เป็นการคำประกันเพื่อกิจการเนื่องกันไปหลายคราว  
ตามมาตรา ๖๙๙ จะไม่ระบุระยะเวลาดังกล่าวก็ได้

สัญญาค้ำประกันต้องระบุหนี้หรือสัญญาที่ค้ำประกันไว้โดยชัดแจ้ง และผู้ค้ำประกันย่อมรับผิดชอบหนี้หรือสัญญาที่ระบุไว้เท่านั้น

หนี้อันเกิดแต่สัญญาซึ่งไม่ผูกพันลูกหนี้เพราะทำด้วยความสำคัญผิดหรือเพราะเป็นผู้ไร้ความสามารถนั้นก็อาจจะมีประกันอย่างสมบูรณ์ได้ ถ้าหากว่าผู้ค้ำประกันรู้เหตุสำคัญผิดหรือไร้ความสามารถนั้นในขณะที่เข้าทำสัญญาผูกพันตน”

มาตรา ๔ ให้เพิ่มความต่อไปนี้เป็นมาตรา ๖๘๑/๑ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์

“มาตรา ๖๘๑/๑ ข้อตกลงใดที่กำหนดให้ผู้ค้ำประกันต้องรับผิดชอบอย่างเดียวกับลูกหนี้ร่วมหรือในฐานะเป็นลูกหนี้ร่วม ข้อตกลงนั้นเป็นโมฆะ”

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

“มาตรา ๖๘๕/๑ บรรดาข้อตกลงเกี่ยวกับการค้ำประกันที่แตกต่างไปจากมาตรา ๖๘๑ วรรคหนึ่ง วรรคสอง และวรรคสาม มาตรา ๖๙๔ มาตรา ๖๙๘ และมาตรา ๖๙๙ เป็นโมฆะ”

มาตรา ๖ ให้ยกเลิกความในมาตรา ๖๘๖ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ และให้ใช้ความต่อไปนี้แทน

“มาตรา ๖๘๖ เมื่อลูกหนี้ผิดนัด ให้เจ้าหนี้มีหนังสือบอกกล่าวไปยังผู้ค้ำประกันภายในหกสิบวัน นับแต่วันที่ลูกหนี้ผิดนัด และไม่ว่ากรณีจะเป็นประการใดเจ้าหนี้จะเรียกให้ผู้ค้ำประกันชำระหนี้ก่อนที่หนังสือบอกกล่าวจะไปถึงผู้ค้ำประกันมิได้ แต่ไม่ตัดสิทธิผู้ค้ำประกันที่จะชำระหนี้เมื่อหนี้ถึงกำหนดชำระ

ในกรณีที่เจ้าหนี้มิได้มีหนังสือบอกกล่าวภายในกำหนดเวลาดตามวรรคหนึ่ง ให้ผู้ค้ำประกันหลุดพ้นจากความรับผิดในดอกเบี้ยและค่าสินไหมทดแทน ตลอดจนค่าภาระติดพันอันเป็นอุปกรณ์แห่งหนี้รายนั้น บรรดาที่เกิดขึ้นภายหลังจากพ้นกำหนดเวลาดตามวรรคหนึ่ง

เมื่อเจ้าหนี้มีสิทธิเรียกให้ผู้ค้ำประกันชำระหนี้หรือผู้ค้ำประกันมีสิทธิชำระหนี้ได้ตามวรรคหนึ่ง ผู้ค้ำประกันอาจชำระหนี้ทั้งหมดหรือใช้สิทธิชำระหนี้ตามเงื่อนไขและวิธีการในการชำระหนี้ที่ลูกหนี้มีอยู่กับเจ้าหนี้ก่อนการผิดนัดชำระหนี้ ทั้งนี้ เฉพาะในส่วนที่ตนต้องรับผิดชอบก็ได้ และให้นำความในมาตรา ๗๐๑ วรรคสองมาใช้บังคับโดยอนุโลม

ในระหว่างที่ผู้ค้ำประกันชำระหนี้ตามเงื่อนไขและวิธีการในการชำระหนี้ของลูกหนี้ตามวรรคสาม เจ้าหนี้จะเรียกดอกเบี้ยเพิ่มขึ้นเพราะเหตุที่ลูกหนี้ผิดนัดในระหว่างนั้นมิได้

การชำระหนี้ของผู้ค้ำประกันตามมาตรา ๖๘๓ ไม่กระทบกระเทือนสิทธิของผู้ค้ำประกันตามมาตรา ๖๙๓”

มาตรา ๗ ให้ยกเลิกความในมาตรา ๖๙๑ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ และให้ใช้ความต่อไปนี้แทน

“มาตรา ๖๙๑ ในกรณีที่เจ้าหนี้กระทำการใด ๆ อันมีผลเป็นการลดจำนวนหนี้ที่มีการค้ำประกัน รวมทั้งดอกเบี้ย ค่าสินไหมทดแทน หรือค่าภาระติดพันอันเป็นอุปกรณ์แห่งหนี้รายนั้น ถ้าลูกหนี้ได้ชำระหนี้ตามที่ได้ลดแล้วก็ดี ลูกหนี้ชำระหนี้ตามที่ได้ลดดังกล่าวไม่ครบถ้วนแต่ผู้ค้ำประกันได้ชำระหนี้ส่วนที่เหลือนั้นแล้วก็ดี ลูกหนี้ไม่ชำระหนี้ตามที่ได้ลดดังกล่าวแต่ผู้ค้ำประกันได้ชำระหนี้ตามที่ได้ลดนั้นแล้วก็ดี ทั้งนี้ไม่ว่าจะล่วงเลยกำหนดเวลาชำระหนี้ตามที่ได้ลดดังกล่าวแล้วหรือไม่ก็ตาม ให้ผู้ค้ำประกันเป็นอันหลุดพ้นจากการค้ำประกัน

ข้อตกลงใดที่มีผลเป็นการเพิ่มภาระแก่ผู้ค้ำประกันให้มากกว่าที่บัญญัติไว้ในวรรคหนึ่ง ข้อตกลงนั้นเป็นโมฆะ”

มาตรา ๘ ให้ยกเลิกความในมาตรา ๗๐๐ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ และให้ใช้ความต่อไปนี้แทน

“มาตรา ๗๐๐ ถ้าค้ำประกันหนี้อื่นจะต้องชำระ ณ เวลาที่กำหนดแน่นอนและเจ้าหนี้ยอมผ่อนเวลาให้แก่ลูกหนี้ ผู้ค้ำประกันย่อมหลุดพ้นจากความรับผิด เว้นแต่ผู้ค้ำประกันจะได้ตกลงด้วยในการผ่อนเวลานั้น

ข้อตกลงที่ผู้ค้ำประกันทำไว้ล่วงหน้าก่อนเจ้าหนี้ผ่อนเวลาอันมีผลเป็นการยินยอมให้เจ้าหนี้ผ่อนเวลา ข้อตกลงนั้นใช้บังคับมิได้”

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

“มาตรา ๗๑๔/๑ บรรดาข้อตกลงเกี่ยวกับการจำนองที่แตกต่างไปจากมาตรา ๗๒๘ มาตรา ๗๒๙ และมาตรา ๗๓๕ เป็นโมฆะ”

มาตรา ๑๐ ให้ยกเลิกความในมาตรา ๗๒๗ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ และให้ใช้ความต่อไปนี้แทน

“มาตรา ๗๒๗ ให้นำบทบัญญัติมาตรา ๖๙๑ มาตรา ๖๙๗ มาตรา ๗๐๐ และมาตรา ๗๐๑ มาใช้บังคับกับกรณีที่บุคคลจำนองทรัพย์สินเพื่อประกันหนี้อันบุคคลอื่นจะต้องชำระด้วยโดยอนุโลม”

มาตรา ๑๑ ให้เพิ่มความต่อไปนี้เป็นมาตรา ๗๒๗/๑ ของหมวด ๓ สิทธิและหน้าที่ของผู้รับจำนองและผู้จำนอง ของลักษณะ ๑๒ จำนวน ของบรรพ ๓ เอกเทศสัญญา แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์

“มาตรา ๗๒๗/๑ ไม่ว่ากรณีจะเป็นประการใด ผู้จำนองซึ่งจำนองทรัพย์สินของตนไว้เพื่อประกันหนี้อันบุคคลอื่นจะต้องชำระ ไม่ต้องรับผิดในหนี้้นเกินราคาทรัพย์สินที่จำนองในเวลาที่บังคับจำนองหรือเอาทรัพย์สินจำนองหลุด

ข้อตกลงใดอันมีผลให้ผู้จำนองรับผิดเกินที่บัญญัติไว้ในวรรคหนึ่ง หรือให้ผู้จำนองรับผิดอย่างผู้ค้ำประกัน ข้อตกลงนั้นเป็นโมฆะ ทั้งนี้ ไม่ว่าข้อตกลงนั้นจะมีอยู่ในสัญญาจำนองหรือทำเป็นข้อตกลงต่างหาก”

มาตรา ๑๒ ให้ยกเลิกความในมาตรา ๗๒๘ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ และให้ใช้ความต่อไปนี้แทน

“มาตรา ๗๒๘ เมื่อจะบังคับจำนองนั้น ผู้รับจำนองต้องมีหนังสือบอกกล่าวไปยังลูกหนี้ก่อนว่าให้ชำระหนี้ภายในเวลาอันสมควรซึ่งต้องไม่น้อยกว่าหกสิบวันนับแต่วันที่ลูกหนี้ได้รับคำบอกกล่าวนั้น ถ้าและลูกหนี้ละเลยเสียไม่ปฏิบัติตามคำบอกกล่าว ผู้รับจำนองจะฟ้องคดีต่อศาลเพื่อให้พิพากษาสั่งให้ยึดทรัพย์สินซึ่งจำนองและให้ขายทอดตลาดก็ได้

ในกรณีตามวรรคหนึ่ง ถ้าเป็นกรณีผู้จำนองซึ่งจำนองทรัพย์สินของตนไว้เพื่อประกันหนี้อันบุคคลอื่นต้องชำระ ผู้รับจำนองต้องส่งหนังสือบอกกล่าวดังกล่าวให้ผู้จำนองทราบภายในสิบห้าวันนับแต่วันที่ส่งหนังสือแจ้งให้ลูกหนี้ทราบ ถ้าผู้รับจำนองมิได้ดำเนินการภายในกำหนดเวลาสิบห้าวันนั้น ให้ผู้จำนอง เช่นว่านั้นหลุดพ้นจากความรับผิดในดอกเบี้ยและค่าสินไหมทดแทนซึ่งลูกหนี้ค้างชำระ ตลอดจนค่าภาระติดพันอันเป็นอุปกรณ์แห่งหนี้รายนั้นบรรดาที่เกิดขึ้นนับแต่วันที่พ้นกำหนดเวลาสิบห้าวันดังกล่าว”

มาตรา ๑๓ ให้ยกเลิกความในมาตรา ๗๒๙ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ และให้ใช้ความต่อไปนี้แทน

“มาตรา ๗๒๙ ในการบังคับจำนองตามมาตรา ๗๒๘ ถ้าไม่มีการจำนองรายอื่นหรือบุริมสิทธิอื่นอันได้จดทะเบียนไว้เหนือทรัพย์สินอันเดียวกันนี้ ผู้รับจำนองจะฟ้องคดีต่อศาลเพื่อเรียกเอาทรัพย์สินจำนองหลุดภายในบังคับแห่งเงื่อนไขดังจะกล่าวต่อไปนี้แทนการขายทอดตลาดก็ได้

- (๑) ลูกหนี้ได้ขาดส่งดอกเบี้ยมาแล้วเป็นเวลาถึงห้าปี และ
- (๒) ผู้รับจำนองแสดงให้เห็นที่เป็นที่พอใจแก่ศาลว่าราคาทรัพย์สินนั้นน้อยกว่าจำนวนเงินอันค้างชำระ”

มาตรา ๑๔ ให้เพิ่มความต่อไปนี้เป็นมาตรา ๗๒๙/๑ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์

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

ในกรณีที่ผู้รับจำนองไม่ได้ดำเนินการขายทอดตลาดทรัพย์สินที่จำนองภายในระยะเวลาที่กำหนดไว้ในวรรคหนึ่ง ให้ผู้จำนองพ้นจากความรับผิดในดอกเบี้ยและค่าสินไหมทดแทนซึ่งลูกหนี้ค้างชำระ ตลอดจนค่าภาระติดพันอันเป็นอุปกรณ์แห่งหนี้รายนั้นบรรดาที่เกิดขึ้นภายหลังวันที่พ้นกำหนดเวลาดังกล่าว

เมื่อผู้รับจำนองขายทอดตลาดทรัพย์สินที่จำนองได้เงินสุทธิตามจำนวนเท่าใด ผู้รับจำนองต้องจัดสรรชำระหนี้และอุปกรณ์ให้เสร็จสิ้นไป ถ้ายังมีเงินเหลือก็ต้องส่งคืนให้แก่ผู้จำนอง หรือแก่บุคคลผู้ควรจะได้เงินนั้น

แต่ถ้าได้เงินน้อยกว่าจำนวนที่ค้างชำระ ให้เป็นไปตามที่กำหนดไว้ในมาตรา ๗๓๓ และในกรณีที่ผู้จำหน่ายเป็นบุคคลซึ่งจำหน่ายทรัพย์สินเพื่อประกันหนี้กับบุคคลอื่นจะต้องชำระ ผู้จำหน่ายย่อมรับผิดชอบเพียงเท่าที่มาตรา ๗๒๗/๑ กำหนดไว้”

มาตรา ๑๕ ให้ยกเลิกความในมาตรา ๗๓๕ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ และให้ใช้ความต่อไปนี้แทน

“มาตรา ๗๓๕ เมื่อผู้รับจำหน่ายคนใดจะบังคับจำหน่ายแก่ผู้รับโอนทรัพย์สินซึ่งจำหน่าย ผู้รับจำหน่ายต้องมีจดหมายบอกกล่าวแก่ผู้รับโอนล่วงหน้าเป็นระยะเวลาไม่น้อยกว่าหกสิบวันก่อน จึงจะบังคับจำหน่ายได้”

มาตรา ๑๖ ให้ยกเลิกความในมาตรา ๗๓๗ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ และให้ใช้ความต่อไปนี้แทน

“มาตรา ๗๓๗ ผู้รับโอนจะไถ่ถอนจำหน่ายเมื่อใดก็ได้ แต่ถ้าผู้รับจำหน่ายได้บอกกล่าวว่าจะบังคับจำหน่าย ผู้รับโอนต้องไถ่ถอนจำหน่ายภายในหกสิบวันนับแต่วันรับคำบอกกล่าว”

มาตรา ๑๗ ให้ยกเลิกความในมาตรา ๗๔๔ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ และให้ใช้ความต่อไปนี้แทน

“มาตรา ๗๔๔ อันจำหน่ายย่อมระงับสิ้นไป

(๑) เมื่อหนี้ที่ประกันระงับสิ้นไปด้วยเหตุประการอื่นใดมิใช่เหตุอายุความ

(๒) เมื่อปลดจำหน่ายให้แก่ผู้จำหน่ายด้วยหนังสือเป็นสำคัญ

(๓) เมื่อผู้จำหน่ายหลุดพ้น

(๔) เมื่อถอนจำหน่าย

(๕) เมื่อขายทอดตลาดทรัพย์สินซึ่งจำหน่ายตามคำสั่งศาลอันเนื่องมาแต่การบังคับจำหน่าย หรือถอนจำหน่าย หรือเมื่อมีการขายทอดตลาดทรัพย์สินตามมาตรา ๗๒๗/๑

(๖) เมื่อเอาทรัพย์สินซึ่งจำหน่ายนั้นหลุด”

มาตรา ๑๘ บทบัญญัติของพระราชบัญญัตินี้ไม่กระทบกระเทือนถึงสัญญาที่ได้ทำไว้ก่อนวันที่พระราชบัญญัตินี้ใช้บังคับ เว้นแต่กรณีที่พระราชบัญญัตินี้บัญญัติไว้เป็นอย่างอื่น

มาตรา ๑๙ ในกรณีที่ลูกหนี้ผิดนัดนับแต่วันที่พระราชบัญญัตินี้ใช้บังคับ สิทธิและหน้าที่ของเจ้าหนี้และผู้ค้ำประกัน ให้เป็นไปตามมาตรา ๖๘๖ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัตินี้

มาตรา ๒๐ ในกรณีที่เจ้าหนี้กระทำการใด ๆ นับแต่วันที่พระราชบัญญัตินี้ใช้บังคับ อันมีผลเป็นการลดจำนวนหนี้ที่มีการค้ำประกัน รวมทั้งดอกเบี้ย ค่าสินไหมทดแทน หรือค่าภาระติดพันอันเป็นอุปกรณ์แห่งหนี้รายนั้น ให้ผู้ค้ำประกันเป็นอันหลุดพ้นจากการค้ำประกันตามเงื่อนไขที่บัญญัติไว้ในมาตรา ๖๙๑ วรรคหนึ่งแห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัตินี้

มาตรา ๒๑ บทบัญญัติตามมาตรา ๗๒๗ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัตินี้ ให้ใช้กับสัญญาจ้างที่ยังมีผลบังคับอยู่ในวันที่พระราชบัญญัตินี้ใช้บังคับด้วย

มาตรา ๒๒ บทบัญญัติตามมาตรา ๗๒๘ และมาตรา ๗๓๕ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัตินี้ ให้ใช้บังคับกับการบังคับจ้างงานที่ทำขึ้นนับแต่วันที่พระราชบัญญัตินี้ใช้บังคับด้วย

มาตรา ๒๓ บทบัญญัติตามมาตรา ๗๓๗ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัตินี้ ให้ใช้บังคับกับกรณีที่ผู้รับโอนต้องการไถ่ถอนจ้างงานเมื่อมีการบอกกล่าวบังคับจ้างงานตามมาตรา ๗๓๕ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัตินี้

มาตรา ๒๔ ให้รัฐมนตรีว่าการกระทรวงพาณิชย์รักษาการตามพระราชบัญญัตินี้

ผู้รับสนองพระบรมราชโองการ

พลเอก ประยุทธ์ จันทร์โอชา

นายกรัฐมนตรี

หมายเหตุ :- เหตุผลในการประกาศใช้พระราชบัญญัติฉบับนี้ คือ โดยที่บทบัญญัติของประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ที่ใช้บังคับอยู่ในปัจจุบันยังไม่เพียงพอที่จะคุ้มครองสิทธิและให้เป็นธรรมแก่ผู้ค้าประกันและผู้จ้างซึ่งมิใช่ลูกหนี้ชั้นต้น แต่เป็นเพียงบุคคลภายนอกที่ยอมผูกพันตนต่อเจ้าหนี้ในการที่จะชำระหนี้แทนลูกหนี้เท่านั้น โดยข้อเท็จจริงในทางปฏิบัติปรากฏว่าเจ้าหนี้ส่วนใหญ่ซึ่งเป็นสถาบันการเงินหรือผู้ประกอบการอาชีพให้กู้ยืม มักจะอาศัยอำนาจต่อรองที่สูงกว่าหรือความได้เปรียบในทางการเงินกำหนดข้อตกลงอันเป็นการยกเว้นสิทธิของผู้ค้าประกันหรือผู้จ้างตามที่กฎหมายบัญญัติไว้ หรือให้ผู้ค้าประกันหรือผู้จ้างต้องรับผิดชอบเสมือนเป็นลูกหนี้ชั้นต้น กรณีจึงส่งผลให้ผู้ค้าประกันหรือผู้จ้างซึ่งเป็นประชาชนทั่วไปไม่ได้รับความคุ้มครองตามเจตนารมณ์ของกฎหมาย รวมทั้งต้องกลายเป็นผู้ถูกฟ้องล้มละลายอีกเป็นจำนวนมาก ดังนั้น เพื่อสร้างความเป็นธรรมให้แก่ผู้ค้าประกันและผู้จ้าง จึงจำเป็นต้องตราพระราชบัญญัตินี้

## สรุปหลักการเรื่องค้ำประกันและจำนองตามกฎหมายที่แก้ไขใหม่

พระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ (ฉบับที่ ๒๐) พ.ศ. ๒๕๕๗ มีหลักการดังต่อไปนี้

๑. แก้ไขเพิ่มเติมให้การค้ำประกันนี้ในอนาคตหรือหนี้มีเงื่อนไข ต้องกำหนดรายละเอียดของหนี้และขอบเขตความรับผิดของผู้ค้ำประกัน รวมทั้งจำกัดความรับผิดของผู้ค้ำประกันไว้เฉพาะหนี้ตามสัญญานั้น (แก้ไขเพิ่มเติมมาตรา ๖๘๑)

๒. กำหนดให้ข้อตกลงที่ให้ผู้ค้ำประกันต้องรับผิดอย่างเดียวกับลูกหนี้ร่วมหรือในฐานะเป็นลูกหนี้ร่วมเป็นโมฆะ (เพิ่มเติมมาตรา ๖๘๑/๑)

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

๔. แก้ไขเพิ่มเติมหน้าที่ของเจ้าหนี้ในการบอกกล่าวไปยังผู้ค้ำประกันเมื่อลูกหนี้ผิดนัด และกำหนดผลในกรณีที่เจ้าหนี้ไม่บอกกล่าว รวมถึงให้สิทธิแก่ผู้ค้ำประกันในการชำระหนี้ที่ถึงกำหนดได้ (แก้ไขเพิ่มเติมมาตรา ๖๘๖)

๕. แก้ไขเพิ่มเติมให้ผู้ค้ำประกันได้รับประโยชน์จากการที่เจ้าหนี้กระทำการใด ๆ อันมีผลเป็นการลดจำนวนหนี้ให้แก่ลูกหนี้ รวมทั้งกำหนดให้ข้อตกลงที่เป็นการเพิ่มภาระแก่ผู้ค้ำประกันเป็นโมฆะ (แก้ไขเพิ่มเติมมาตรา ๖๙๑)

๖. แก้ไขเพิ่มเติมให้ผู้ค้ำประกันหลุดพ้นจากความรับผิดในหนี้อันมีกำหนดเวลาแน่นอน และเจ้าหนี้ยอมผ่อนเวลาให้แก่ลูกหนี้ และห้ามกำหนดข้อตกลงไว้ล่วงหน้าให้ผู้ค้ำประกันยินยอมที่จะเป็นประกันหนี้ต่อไป แม้ว่าเจ้าหนี้จะผ่อนเวลาชำระหนี้ให้แก่ลูกหนี้แล้ว (แก้ไขเพิ่มเติมมาตรา ๗๐๐)

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

๘. กำหนดให้ผู้จำนองซึ่งจำนองทรัพย์สินของตนไว้เพื่อประกันหนี้ของบุคคลอื่นไม่ต้องรับผิดเกินราคาทรัพย์สินที่จำนองเมื่อมีการบังคับจำนองหรือเอาทรัพย์สินจำนองหลุด รวมถึงให้ข้อตกลงที่กำหนดให้ผู้จำนองต้องรับผิดเกินกว่าที่กฎหมายกำหนดเป็นโมฆะ (เพิ่มเติมมาตรา ๗๒๗/๑)

๙. แก้ไขเพิ่มเติมขั้นตอนในการบังคับจำนองของผู้รับจำนองให้ชัดเจนขึ้น รวมถึงให้ความคุ้มครองผู้จำนองซึ่งจำนองทรัพย์สินของตนเพื่อประกันหนี้ของผู้อื่นจากกรณีที่ผู้รับจำนองไม่ปฏิบัติตามขั้นตอนที่กฎหมายกำหนด (แก้ไขเพิ่มเติมมาตรา ๗๒๘)

๑๐. แก้ไขเพิ่มเติมขั้นตอนและเงื่อนไขที่ผู้รับจำนองจะฟ้องคดีต่อศาลเพื่อเรียกเอาทรัพย์สินจำนองหลุดแทนการขายทอดตลาดให้ชัดเจนขึ้น (แก้ไขเพิ่มเติมมาตรา ๗๒๙)

๑๑. กำหนดให้สิทธิแก่ผู้จำนองในการแจ้งต่อผู้รับจำนองเพื่อให้มีการขายทอดตลาดทรัพย์สินที่จำนองโดยไม่ต้องฟ้องเป็นคดีต่อศาล (เพิ่มเติมมาตรา ๗๒๙/๑)

๑๒. แก้ไขเพิ่มเติมระยะเวลาในการบอกกล่าวแก่ผู้รับโอนทรัพย์สินซึ่งจำนองเพื่อให้สอดคล้องกับการแก้ไขเพิ่มเติมมาตรา ๗๒๘ (แก้ไขเพิ่มเติมมาตรา ๗๓๕)

๑๓. แก้ไขเพิ่มเติมระยะเวลาในการไถ่ถอนจำนองของผู้รับโอนให้สอดคล้องกับระยะเวลาในการบอกกล่าวการบังคับจำนองของผู้รับจำนองมายังผู้รับโอนตามมาตรา ๗๓๕ (แก้ไขเพิ่มเติมมาตรา ๗๓๗)

๑๔. แก้ไขเพิ่มเติมเหตุระงับจำนอง ให้รวมถึงการขายทอดตลาดทรัพย์สิน ซึ่งจำนองตามมาตรา ๗๒๙/๑ ด้วย (แก้ไขเพิ่มเติมมาตรา ๗๔๔)

สำนักมาตรฐานการทะเบียนที่ดิน  
กรมที่ดิน

| <p style="text-align: center;"><b>สรุปหลักเกณฑ์</b></p> <p style="text-align: center;"><b>ข้อสัญญาเกี่ยวกับการจ้างงานที่กฎหมายบัญญัติไว้ใหม่ให้ตกเป็นโมฆะ</b></p> <p style="text-align: center;"><b>และการดำเนินการของพนักงานเจ้าหน้าที่</b></p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| ข้อสัญญาเกี่ยวกับการจ้างงานที่กฎหมายบัญญัติไว้ใหม่ให้ตกเป็นโมฆะ                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | การพิจารณาดำเนินการของพนักงานเจ้าหน้าที่                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| <p>๑. ข้อสัญญาจ้างงานที่มีลักษณะเป็นการค้าประกันหนี้ของบุคคลอื่นอันไม่สมบูรณ์ เป็นโมฆะ</p> <p>- ข้อสัญญาจ้างงานที่มีลักษณะไม่ระบุวัตถุประสงค์ในการก่อหนี้รายที่ค้าประกัน ไม่ระบุลักษณะของมูลหนี้ ไม่ระบุจำนวนเงินสูงสุดที่ค้าประกัน และไม่ระบุระยะเวลาในการก่อหนี้ที่จะค้าประกัน เป็นโมฆะ (เว้นแต่เป็นการค้าประกันเพื่อกิจการเนื่องกันไปหลายคราว ตามมาตรา ๖๔๙ ไม่ระบุเวลาก็ได้)</p> <p>- ข้อสัญญาจ้างงานที่มีลักษณะไม่ระบุหนี้หรือสัญญาที่ค้าประกันให้ชัดเจน เป็นโมฆะ</p> <p>- ข้อสัญญาจ้างงานที่มีลักษณะให้ผู้ค้าประกันรับผิดชอบเกินกว่าหนี้ในสัญญา เป็นโมฆะ</p>                                         | <p>๑. พนักงานเจ้าหน้าที่มีหน้าที่ต้องสอบสวนและตรวจสอบสัญญาจ้างงานและสัญญาต่อท้ายๆ ให้มีข้อตกลงเป็นไปตามที่กฎหมายบัญญัติไว้</p> <p>๒. หากข้อตกลงใดฝ่าฝืนและกฎหมายบัญญัติให้เป็นโมฆะ ห้ามมิให้จดทะเบียนให้ ทั้งนี้ ตามมาตรา ๗๓ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน</p> <p>๓. สัญญาจ้างงาน/สัญญาต่อท้ายๆ 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 เนื่องจากในการจดทะเบียนจ้างงานค้าประกันหนี้ นั้น ผู้จ้างงานต้องทราบชัดเจนว่ากำลังค้าประกันหนี้ของผู้ใดจำนวนสูงสุดเท่าใด เป็นต้น</p> <p>๔. กรณีมีเอกสารต่อท้ายสัญญาจ้างงานโดยคู่สัญญาให้ถือเป็นส่วนหนึ่งของสัญญานั้น ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ระบุจำนวนแผ่นของเอกสารดังกล่าวไว้ใน ( ) ต่อท้ายด้วย เช่น ให้ถือสัญญาต่อท้ายเป็นส่วนหนึ่งของสัญญาจ้างงานฉบับนี้ด้วย (จำนวน.....แผ่น)</p> |
| <p>๒. ข้อสัญญาจ้างงานที่มีลักษณะให้ผู้ค้าประกันต้องรับผิดชอบอย่างเดียวกับลูกหนี้ร่วมหรือในฐานะเป็นลูกหนี้ร่วม เป็นโมฆะ</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| <p>๓. ข้อสัญญาจ้างงานที่มีลักษณะเกี่ยวกับการค้าประกันหรือการจ้างงานที่แตกต่างไปจากบทบัญญัติที่มีไว้เพื่อคุ้มครองผู้ค้าประกันหรือผู้จ้างงาน เป็นโมฆะ เช่น</p> <p>- ข้อสัญญาจ้างงานที่มีลักษณะให้ผู้ค้าประกันตกลงจะไม่ยกข้อต่อสู้ใด ๆ ของผู้ค้าประกันที่มีต่อเจ้าหนี้หรือไม่ยกข้อต่อสู้ของลูกหนี้ที่มีต่อเจ้าหนี้ เป็นโมฆะ</p> <p>- ข้อสัญญาจ้างงานที่มีลักษณะให้ผู้ค้าประกันไม่หลุดพ้นความรับผิดชอบหนี้ประธานที่เข้าค้าประกันระงับสิ้นไปแล้ว เป็นโมฆะ</p> <p>- ข้อสัญญาจ้างงานที่มีลักษณะให้ผู้ค้าประกันไม่มีสิทธิบอกเลิกการค้าประกันหนี้ที่มีลักษณะเป็นกิจการเนื่องกันไปหลายคราวไม่จำกัดเวลา เป็นโมฆะ</p> |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |

| <p>ข้อสัญญาเกี่ยวกับการจ้างงานที่กฎหมายบัญญัติไว้ใหม่<br/>ให้ตกเป็นโมฆะ</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | <p>การพิจารณาดำเนินการ<br/>ของพนักงานเจ้าหน้าที่</p>                                                                                                                                                                                                                 |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>๔. ข้อสัญญาจ้างงานที่มีลักษณะให้ผู้ค้าประกันหนี้ของบุคคลอื่น<br/>ไม่ได้รับประโยชน์จากการที่เจ้าหนี้กระทำการใด ๆ อันมีผลเป็นการลด<br/>จำนวนหนี้ให้แก่ลูกหนี้ รวมทั้งกำหนดให้ข้อตกลงที่เป็นการเพิ่มภาระ<br/>แก่ผู้ค้าประกัน เป็นโมฆะ</p>                                                                                                                                                                            | <p>๕. กรณีมีการแก้ไขสัญญาจ้างงาน<br/>หรือสัญญาต่อท้ายสัญญาจ้างงาน<br/>หรือการขึ้นเงินจ้างงาน ถือเป็นการ<br/>ตกลงกันใหม่ในส่วนที่แก้ไขหรือเพิ่มเติม<br/>ให้พนักงานเจ้าหน้าที่สอบสวนและ<br/>ตรวจสอบด้วยว่ามีข้อตกลงใดฝ่าฝืน<br/>กฎหมายที่แก้ไขใหม่หรือไม่ ประการใด</p> |
| <p>๕. ข้อสัญญาจ้างงานที่มีลักษณะให้ผู้ค้าประกันตกลงไว้ล่วงหน้า<br/>ยินยอมให้เจ้าหนี้ผ่อนเวลาให้ลูกหนี้ (กรณีมีกำหนดเวลาแน่นอน) เป็นโมฆะ</p>                                                                                                                                                                                                                                                                          |                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| <p>๖. ข้อสัญญาจ้างงานที่มีลักษณะให้ผู้จ้างซึ่งจ้างงานทรัพย์สิน<br/>ของตนไว้เพื่อประกันหนี้ของบุคคลอื่นต้องรับผิดชอบราคาทรัพย์สิน<br/>ที่จ้างงานเมื่อมีการบังคับจ้างงานหรือเอาทรัพย์สินจ้างงานหลุด รวมถึงข้อสัญญา<br/>ที่กำหนดให้ผู้จ้างต้องรับผิดชอบเกินกว่าที่กฎหมายกำหนดหรือให้<br/>รับผิดชอบอย่างลูกหนี้ เป็นโมฆะ</p>                                                                                             |                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| <p>๗. ข้อสัญญาจ้างงานที่มีลักษณะกำหนดขั้นตอนการบังคับจ้างงาน<br/>ใช้วิธีการต่างจากกฎหมายกำหนด เป็นโมฆะ เช่น</p> <p>- ข้อสัญญาจ้างงานที่มีลักษณะให้การบังคับจ้างงาน โดยผู้รับจ้างงาน<br/>ไม่ต้องมีหนังสือบอกกล่าวลูกหนี้ให้ชำระหนี้ก่อนหรือมีระยะเวลาชำระหนี้<br/>ของลูกหนี้เป็นเวลาน้อยกว่าหกสิบวัน นับแต่ลูกหนี้รับคำบอกกล่าว<br/>เป็นโมฆะ</p>                                                                      |                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| <p>๘. ข้อสัญญาจ้างงานที่มีลักษณะตกลงให้ผู้รับจ้างงานสามารถ<br/>ฟ้องคดีต่อศาลเพื่อเรียกเอาทรัพย์สินจ้างงานหลุดแทนการขายทอดตลาด<br/>โดยมีเงื่อนไขต่างไปจากที่กฎหมายบัญญัติไว้ เป็นโมฆะ เช่น ตกลง<br/>ยอมให้มีการเรียกเอาทรัพย์สินจ้างงานหลุดได้ แม้ลูกหนี้จะขาดส่งดอกเบี้ย<br/>เป็นเวลาไม่ถึงห้าปี และ/หรือผู้รับจ้างงานไม่ต้องแสดงให้เห็นที่พอใจ<br/>แก่ศาลว่า ราคาทรัพย์สินนั้นน้อยกว่าจำนวนเงินอันค้างชำระก็ได้</p> |                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| <p>๙. ข้อสัญญาจ้างงานที่มีลักษณะอื่น ๆ ที่มีผลทำให้ข้อสัญญานั้น ๆ<br/>เป็นโมฆะด้วยประการอื่น</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                                                                                                                                                                                                                                                                      |