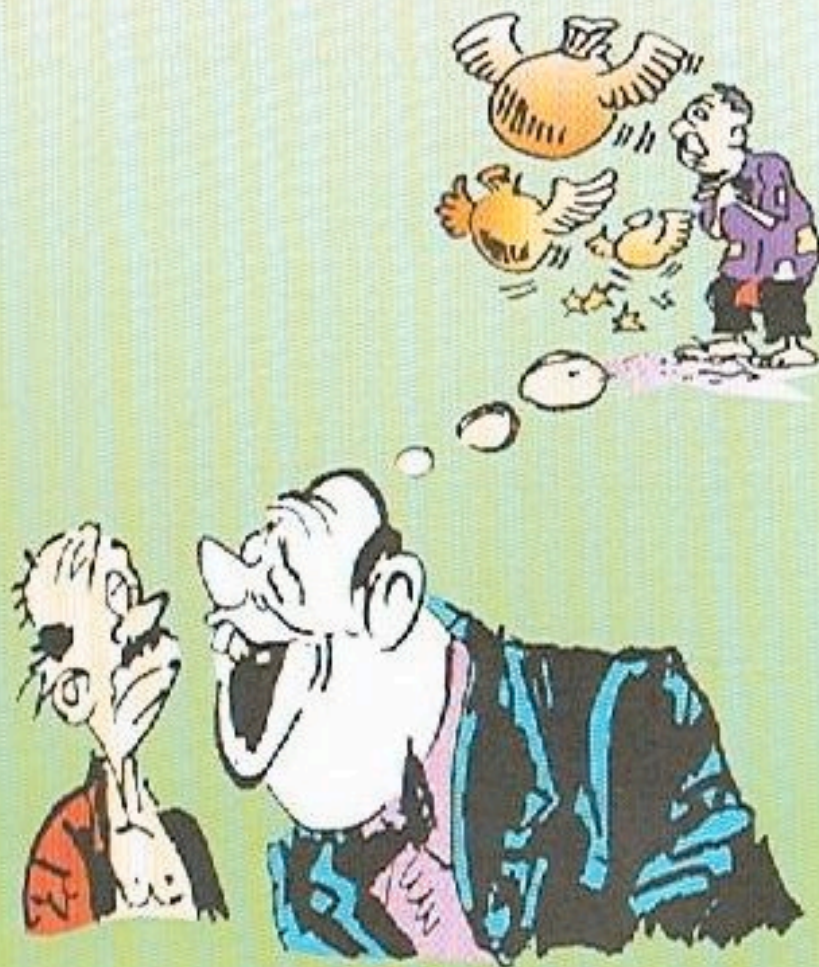




คำแนะนำประชาชน
เรื่อง
จ่านองที่ตึน



กรมที่ดิน กระทรวงมหาดไทย

คำแนะนำประชาชน

เรื่อง

จำนอง



๑. ความหมาย

จำนอง คือ การที่ผู้จำนองเอาทรัพย์สินของตนมาเป็นประกันการชำระหนี้แก่ผู้รับจำนอง โดยไม่ส่งมอบทรัพย์สินนั้นให้แก่ผู้รับจำนอง

การจำนองอสังหาริมทรัพย์เพื่อเป็นประกันหนี้ตามสัญญากู้ยืมเงิน หากคู่สัญญามีได้ตกลงกันกำหนดอัตราดอกเบี้ยไว้ หรือไม่มีกฎหมายใดกำหนดอัตราดอกเบี้ยโดยชัดแจ้งแล้ว ตามกฎหมายแพ่งและพาณิชย์กำหนดให้ใช้อัตราดอกเบี้ยร้อยละเจ็ดครึ่งต่อปี หากคู่สัญญาตกลงกันกำหนดอัตราดอกเบี้ยไว้ ห้ามมิให้คิดดอกเบี้ยเกินร้อยละสิบห้าต่อปี แต่ถ้ากำหนดอัตราดอกเบี้ยเกินกว่าร้อยละสิบห้าต่อปีเป็นความผิดอาญาและขัดต่อความสงบเรียบร้อยของประชาชน ข้อตกลงนั้นเป็นโมฆะ ไม่มีผลผูกพันคู่กรณี

๒. หลักเกณฑ์การจำนอง

๒.๑ การจำนองต้องทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ มิฉะนั้นตกเป็นโมฆะไม่มีผลผูกพันคู่กรณี

๒.๒ ต้องระบุทรัพย์สินที่จำนองให้ชัดเจน

๒.๓ ต้องระบุจำนวนเงินเป็นเงินไทยเป็นจำนวนแน่ตรงตัว หรือจำนวนชั้นสูงสุดที่ได้เอาทรัพย์สินจำนองไว้เป็นประกัน

๓. ทรัพย์สินอะไรจำนองได้

ทรัพย์สินที่จดทะเบียนจำนองต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ตามประมวลกฎหมายที่ดินต้องเป็นอสังหาริมทรัพย์ ได้แก่ ที่ดินและทรัพย์สินอันติดอยู่กับที่ดินที่มีลักษณะเป็นการถาวร หรือประกอบเป็นอันหนึ่งอันเดียวกับที่ดิน

ที่ดินที่จำนองได้โดยทั่วไป ได้แก่ ที่ดินที่มีหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินแล้ว อันได้แก่ ที่ดินมีโฉนดที่ดิน หมายความร่วมมือถึงโฉนดแผนที่ โฉนดตราจอง และตราจองที่ตราว่า “ได้ทำประโยชน์แล้ว” หรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ (น.ส. ๓, น.ส. ๓ ก. และ น.ส. ๓ ข.)

สำหรับที่ดินที่มีหลักฐานแบบแจ้งการครอบครองที่ดิน (ส.ค.๑) จำนองได้ แต่ที่ดินประเภทนี้ ทางราชการยังไม่ได้รับรองว่าผู้แจ้งการครอบครองจะมีสิทธิครอบครองโดยชอบด้วยกฎหมาย ยังไม่เป็นหลักประกันที่แน่นอน ดังนั้น ในการจำนอง ควรให้ผู้จำนองขออนุญาตหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินเพื่อเป็นหลักฐานที่แน่นอนเสียก่อน แต่หากผู้จำนองไม่ประสงค์จะขออนุญาตหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินและผู้จำนองกับผู้รับจำนองยืนยันจะให้จดทะเบียนพนักงานเจ้าหน้าที่ก็จดทะเบียนให้

๔. สิทธิของผู้จำนองและผู้รับจำนอง

๔.๑ สิทธิของผู้จำนอง เนื่องจากการจำนองเป็นการเอาทรัพย์สินมาเป็นประกันการชำระหนี้ โดยไม่ต้องส่งมอบทรัพย์สินที่จำนองให้แก่ผู้รับจำนอง ดังนั้น แม้ว่าทรัพย์สินจะได้นำมาจำนองเป็นประกันการชำระหนี้แล้ว ผู้จำนองจึงยังคงเป็นเจ้าของอยู่ตามเดิมและยังคงครอบครองทำประโยชน์ในทรัพย์สินที่จำนองได้ต่อไป

๔.๒ สิทธิของผู้รับจำนอง

๔.๒.๑ ผู้รับจำนองมีสิทธิได้รับชำระหนี้จากทรัพย์สินที่จำนองก่อนเจ้าหนี้ทั่วไป

๔.๒.๒ ผู้รับจำนองบังคับชำระหนี้จากทรัพย์สินที่จำนองได้ไม่ว่าทรัพย์สินที่จำนองจะโอนไปให้แก่ผู้ใด การจำนองย่อมตกติดไปกับตัวทรัพย์สินที่จำนอง

๕. การบังคับจำนอง

๕.๑ ผู้รับจำนองต้องมีจดหมายบอกกล่าวไปยังลูกหนี้ก่อนจะให้ชำระหนี้ภายในเวลาอันสมควรซึ่งกำหนดในคำบอกกล่าวนั้น ถ้าลูกหนี้ละเลยไม่ปฏิบัติตามคำบอกกล่าว ผู้รับจำนองจะฟ้องศาล เพื่อให้พิพากษาสั่งให้ยึดทรัพย์สินซึ่งจำนองและให้ขายทอดตลาดก็ได้

๕.๒ เมื่อขายทอดตลาดทรัพย์สินจำนองให้นำเงินชำระหนี้คืนให้แก่ผู้รับจำนอง หากมีเงินเหลือเท่าใดให้ส่งมอบแก่ผู้จำนอง

๕.๓ เมื่อฟ้องศาลแล้ว ผู้รับจำนองยังมีสิทธิที่จะเรียกเอาทรัพย์สินที่จำนองหลุดเป็นของผู้รับจำนองได้ ตามหลักเกณฑ์ดังนี้

๕.๓.๑ ลูกหนี้ขาดส่งดอกเบี้ยมาแล้วเป็นเวลาถึง ๕ ปี

๕.๓.๒ ผู้จำหน่ายมิได้แสดงให้เห็น
ที่พอใจแก่ศาล ว่าราคาทรัพย์สินนั้นท่วม
จำนวนเงินอันค้างชำระ และ

๕.๓.๓ ไม่มีการจำหน่ายรายอื่น
หรือบุริมสิทธิอื่นได้จดทะเบียนไว้เหนือ
ทรัพย์สินจำหน่าย

๕.๔ ถ้าผู้รับจำหน่ายเอาทรัพย์สินจำหน่าย
หลุดเป็นของผู้รับจำหน่าย และราคาทรัพย์สิน
จำหน่ายนั้นต่ำกว่าจำนวนเงินที่ค้างชำระอยู่
หรือถ้าเอาทรัพย์สินจำหน่ายออกขายทอดตลาด
ใช้หนี้ ได้เงินสุทธิน้อยกว่าจำนวนเงินที่ค้างชำระ
เงินยังขาดจำนวนอยู่เท่าใดลูกหนี้ไม่ต้องรับผิดชอบ
ในเงินนั้น แต่หากมีการตกลงกันว่า “ถ้าเอา
ทรัพย์สินจำหน่ายหลุดและราคาทรัพย์สินนั้นต่ำ
กว่าจำนวนเงินที่ค้างชำระ ลูกหนี้ยอมใช้เงิน
ที่ขาดจนครบหรือยอมให้ยึดทรัพย์สินอื่น
นอกจากที่จำหน่ายนำมาบังคับชำระหนี้จนครบ”
ข้อตกลงเช่นนี้มีผลบังคับกันได้

