

การบังคับจำนองและการบังคับหนี้จำนองในส่วนที่ขาด* FORECLOSURE AND ENFORCEMENT OF DEFICIENCY JUDGEMENT

จาตุรนต์ บุญยธนะ

Jaturon Bhunyathana

ตะวัน เดชภีรัตน์มงคล

Tawan Detpiratmongkol

มหาวิทยาลัยสุโขทัยธรรมาธิราช

Sukhothai Thammathirat Open University, Thailand

E-mail: Jaturon.bhu@stou.ac.th

บทคัดย่อ

บทบัญญัติในเรื่องสัญญาจำนองภายใต้กฎหมายแพ่งและพาณิชย์ได้รับการปรับปรุงแก้ไขเพื่อให้สอดคล้องกับสภาพเศรษฐกิจและสังคมในปัจจุบันที่มีการเปลี่ยนแปลงอย่างมาก กฎหมายได้เพิ่มความคุ้มครองให้แก่ผู้จำนองซึ่งได้ตราทรัพย์สินไว้เพื่อจำนองประกันหนี้ตามเจตนารมณ์ของกฎหมายและถือว่าการปรับปรุงแก้ไขในครั้งนี้ได้ช่วยให้กฎหมายลักษณะจำนองมีความเป็นธรรมมากขึ้นโดยเฉพาะอย่างยิ่งในเรื่องการบังคับจำนองและการบังคับหนี้จำนองในส่วนที่ขาด โดยในเรื่องการบังคับจำนองได้มีการกำหนดระยะเวลาในการบอกกล่าวการบังคับจำนองเอาไว้อย่างชัดเจนให้เจ้าหนี้ต้องบอกกล่าวให้ลูกหนี้ชำระหนี้ก่อนภายในเวลาอันสมควร ซึ่งต้องไม่น้อยกว่า 60 วัน หากผู้จำนองเป็นบุคคลภายนอก เจ้าหนี้ผู้รับจำนองยังต้องมีหนังสือบอกกล่าวให้ผู้จำนองทราบภายใน 15 วัน นับแต่วันที่ส่งคำบอกกล่าวแก่ลูกหนี้อีกด้วย นอกจากนี้ยังเปิดโอกาสให้ผู้จำนองเป็นผู้เริ่มต้นกระบวนการในการขายทอดตลาดทรัพย์สินจำนอง โดยไม่ต้องฟ้องบังคับจำนองต่อศาลได้เป็นครั้งแรก ในเรื่องการบังคับหนี้จำนองในส่วนที่ขาดนั้น กฎหมายได้กำหนดให้การตกลงให้ผู้จำนองซึ่งเป็นบุคคลภายนอกต้องรับผิดชอบในส่วนที่ยังขาดนั้นตกเป็นโมฆะ แต่ในทางปฏิบัติยังคงพบว่ามียุทธศาสตร์บางประการที่เกิดขึ้น ดังนี้ผู้เชี่ยวชาญจึงมุ่งวิเคราะห์เฉพาะมาตรการทางกฎหมายที่เกี่ยวกับการบังคับจำนองและการบังคับหนี้จำนองในส่วนที่ขาดภายใต้ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ซึ่งได้มีผลการบังคับใช้อยู่ในปัจจุบัน รวมทั้งเสนอข้อเสนอบางประการที่เกี่ยวข้องกับการบังคับจำนองและการบังคับหนี้ในส่วนที่ขาดเพื่อเป็นแนวทางในการแก้ไขปัญหาดังกล่าว

คำสำคัญ: การจำนอง, การบังคับจำนอง, การบังคับหนี้ในส่วนที่ขาด

* Received December 15, 2021; Revised January 3, 2022; Accepted February 19, 2022



Abstract

The legal provisions related to the mortgage contract under the Civil and commercial Code have recently been amended corresponding to a current economic background and dynamic society. The amendment was made with a significant objective to protect the mortgager who assigns his property to creditor, called the mortgagee, as security for the performance of an obligation following the intendment of law. The amendment of the mortgage law was observed that the foreclosure and enforcement of deficiency judgement were principally focused. For the foreclosure, the mortgage law has addressed a definite form of notification by inscribing a fixed period of sixty days for the period of prescription. Thus, the mortgagee is required by the law to send a written notice to the mortgager to perform his obligation agreed under the mortgage contract. If the mortgagee is considered as a third party, the period of prescription for sending a written notification is fifteen days but the law requires mortgagee to send a written notification after notifying the debtor. In addition, it is interesting to observed that the law, for the first time, allows the mortgagor to commence the process of public auction to enforce the mortgaged property without having to file a proceeding in court. In case of the enforcement of deficiency judgement, the mortgage law prohibited mortgagee and third-party mortgager from making any legal clause in a mortgage contract to allow third-party mortgager to be responsible for d deficiency by voiding such legal clause. In practice, problems have subsequently aroused. Consequently, the author intends to analyze the legal provisions of the mortgage law especially on the foreclosure and enforcement of deficiency judgement under the Civil and Commercial Code, address some problems found after the law has been in force as well as proposes some suggestions to the mortgage law pertaining to the foreclosure and enforcement of deficiency judgement.

Keywords: Mortgage, Foreclosure, Enforcement of Deficiency Judgement



บทนำ

แต่เดิมกฎหมายลักษณะจำนองในเรื่องการบังคับจำนองกำหนดไว้ว่าการบังคับจำนองต้องมีจดหมายบอกกล่าวไปยังลูกหนี้ก่อนเพื่อให้ชำระหนี้ภายในเวลาอันสมควรเท่านั้น จึงเกิดปัญหาว่าหากมีการบอกกล่าวด้วยทำจดหมายบอกกล่าวนั้นต้องทำเป็นหนังสือหรือไม่ และหากมีการแต่งตั้งตัวแทนต้องทำเป็นหนังสือหรือเพียงแต่งตั้งด้วยวาจา รวมทั้งยังมีได้กำหนดระยะเวลาในการบอกกล่าวบังคับจำนองไว้อย่างชัดเจนอีกด้วย อีกทั้งยังให้สิทธิเฉพาะเจ้าหนี้ผู้รับจำนองเป็นผู้เริ่มต้นกระบวนการในการบังคับจำนองได้เท่านั้น แม้ผู้จำนองจะทราบว่าลูกหนี้ผิดนัดและดอกเบี้ยผิดนัดส่งผลให้หนี้ประธานเพิ่มขึ้นมาก ผู้จำนองก็ไม่อาจเริ่มกระบวนการในการบังคับจำนองได้ ต้องรอให้เจ้าหนี้ผู้รับจำนองฟ้องบังคับจำนองเอากับทรัพย์ที่จำนองเท่านั้น ในบางกรณีเจ้าหนี้ผู้รับจำนองอาจรอให้ดอกเบี้ยผิดนัดของลูกหนี้เพิ่มสูงขึ้นจนเป็นที่พอใจ หรือให้ใกล้กับราคาของหลักประกันเสียก่อนจึงเริ่มต้นกระบวนการในการฟ้องบังคับจำนอง เมื่อบังคับจำนองผู้จำนองอาจต้องสูญเสียทรัพย์อันเป็นหลักประกันโดยสิ้นเชิงหรือไม่ได้รับเงินส่วนที่เหลือจากการขายทอดตลาดทรัพย์จำนอง อีกทั้งในเรื่องการบังคับหนี้ในส่วนที่ขาดนั้น ผู้จำนองมักจะไม่มีอำนาจต่อรองกับเจ้าหนี้ในการยกเว้นข้อตกลงในสัญญา กฎหมายดังกล่าวได้มีแก้ไขเปลี่ยนแปลงและวางหลักเกณฑ์และเงื่อนไขเกี่ยวกับการบังคับจำนองโดยผ่านกระบวนการทางศาล (Judicial Foreclosure) ในเรื่องการบอกกล่าวบังคับจำนองเพื่อให้เกิดความชัดเจนมากขึ้น อีกทั้งยังได้บัญญัติในเรื่องการขายทอดตลาดทรัพย์จำนองโดยไม่ต้องฟ้องบังคับจำนองต่อศาล (Non-Judicial Foreclosure) อีกด้วย นอกจากนี้ยังได้มีการแก้ไขเปลี่ยนแปลงหลักเกณฑ์เกี่ยวกับการบังคับหนี้จำนองส่วนที่ขาด (Mortgage Deficiency) แต่ยังคงเกิดปัญหาสืบเนื่องจากการแก้ไขกฎหมายดังกล่าวบางประการ เช่น กฎหมายกำหนดให้การบอกกล่าวบังคับจำนองต้องทำเป็นหนังสือนั้นส่งผลให้ศาลอาจต้องตีความการบอกกล่าวเป็นหนังสือโดยเคร่งครัด นอกจากนี้กฎหมายไม่ได้กำหนดให้เจ้าหนี้ริบดำเนินการบังคับจำนองทันทีภายหลังจากที่ลูกหนี้ผิดนัดชำระหนี้ แต่ยังคงให้เจ้าหนี้ผู้รับจำนองยังคงใช้สิทธิในการฟ้องบังคับจำนองภายในอายุความ 10 ปี จึงยังคงส่งผลให้ผู้จำนองอาจได้รับผลกระทบเช่นเดิมซึ่งแตกต่างจากบทบัญญัติในเรื่องค้ำประกันซึ่งกฎหมายกำหนดให้เจ้าหนี้ต้องบอกกล่าวเพื่อฟ้องตามสัญญาค้ำประกันเมื่อลูกหนี้ผิดนัดชำระหนี้ นอกจากนี้กระบวนการในการขายทอดตลาดทรัพย์ที่จำนองโดยไม่ต้องฟ้องบังคับจำนองต่อศาลนั้นยังคงสร้างภาระให้แก่เจ้าหนี้ผู้รับจำนองในบางประการ



สาระสำคัญของสัญญาจำนอง

สัญญาจำนองเป็นการประกันหนี้ด้วยทรัพย์สินลักษณะหนึ่งโดยมีสาระสำคัญดังนี้

1. สัญญาจำนองเป็นสัญญาอุปกณ์

สัญญาจำนองเป็นสัญญาที่เกิดขึ้นเพื่อเป็นหลักประกันหนี้ประธาน กล่าวคือ หากไม่มีหนี้ประธานแล้ว หนี้ตามสัญญาจำนองย่อมไม่อาจเกิดขึ้นได้ หนี้ตามสัญญาจำนองจึงเรียกว่าหนี้ตามสัญญาอุปกณ์

2. ผู้จำนองเอาทรัพย์สินตราไว้เป็นประกันโดยไม่ส่งมอบทรัพย์สินที่จำนอง

ผู้จำนองอาจเป็นลูกหนี้ตามสัญญาประธานหรือบุคคลภายนอกก็ได้ เหตุที่กฎหมายเปิดกว้างเช่นนี้เป็นเพราะการจำนองเป็นการประกันการชำระหนี้ด้วยทรัพย์สิน ไม่ว่าจะทรัพย์สินที่จำนองจะเป็นของลูกหนี้หรือของบุคคลภายนอกก็ย่อมเป็นประโยชน์ต่อเจ้าหนี้ทั้งสิ้น ดังนั้นเมื่อลูกหนี้ผิดนัดชำระหนี้เจ้าหนี้ก็ย่อมบังคับเอากับทรัพย์สินทั้งหลายที่จำนองประกันหนี้ไว้ได้ นอกจากนี้กฎหมายยังมีได้กำหนดจำนวนของผู้จำนองในสัญญาจำนองไว้ว่าต้องมีจำนวนเท่าใด โดยมาตรา 702 เพียงแต่ใช้ถ้อยคำว่า “บุคคลคนหนึ่ง” เมื่อพิจารณาถึงมาตรา 725 และมาตรา 726 เรื่องการจำนองหลายรายแล้ว อาจสรุปได้ว่าคำว่าผู้จำนองมีเพียงคนเดียวหรือหลายคนก็ย่อมได้ (อานนท์ ศรีบุญโรจน์, 2563)

อนึ่ง สัญญาจำนองไม่ต้องมีการส่งมอบทรัพย์สินที่จำนอง กฎหมายอนุญาตให้ผู้จำนองยังคงครอบครองทรัพย์สินที่จำนองนั้นได้ และทรัพย์สินที่อาจจำนองได้ คือ อสังหาริมทรัพย์ ได้แก่ ที่ดิน ทรัพย์สินอันติดอยู่กับที่ดินมีลักษณะเป็นการถาวร ทรัพย์สินอันประกอบเป็นอันเดียวกับที่ดิน และทรัพย์สินที่ติดอยู่กับที่ดินหรือทรัพย์สินอันติดอยู่กับที่ดินหรือประกอบเป็นอันเดียวกับที่ดินนั้นด้วย และสังหาริมทรัพย์ชนิดพิเศษก็อาจจะนำมาจำนอง ได้แก่ เรือมีระวางตั้งแต่ห้าตันขึ้นไป แพ สัตว์พาหนะ และสังหาริมทรัพย์อื่น ๆ ซึ่งกฎหมายบัญญัติไว้ให้จดทะเบียนเฉพาะการเหตุที่เป็นเช่นนี้ก็เพราะกฎหมายประสงค์ให้ผู้จำนองได้ใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินนั้นระหว่างที่ได้นำไปเป็นหลักประกัน (เดือนเด่น นาคสีหราช, 2560)

3. ทรัพย์สินที่ตราไว้หนี้เพื่อประกันการชำระหนี้

ทรัพย์สินที่จำนองย่อมถูกนำไปตราไว้เพื่อประกันการชำระหนี้ คำว่า ตราไว้ ไม่ปรากฏว่าถูกกำหนดบทนิยามเอาไว้ในมาตราใด แต่หากพิจารณาแล้วจะพบว่า การตราไว้คือการทำตามแบบที่กฎหมายกำหนดสำหรับเรื่องการจำนอง คือ การทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ และเมื่อมีการจำนองโดยถูกต้องตามกฎหมายแล้ว กรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่จำนองจะไม่โอนไปยังเจ้าหนี้ผู้รับจำนอง ผู้จำนองยังคงเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่จำนอง (ปัญญา ถนอมรอด, 2564)



4. ผู้รับจำนองย่อมได้รับชำระหนี้จากทรัพย์สินที่จำนองก่อนเจ้าหนี้สามัญ

เจ้าหนี้ผู้รับจำนองมีสิทธิดีกว่าเจ้าหนี้สามัญทั่วไป โดยกฎหมายให้สิทธิในการได้รับชำระหนี้แก่เจ้าหนี้ผู้รับจำนองก่อนเจ้าหนี้อื่นโดยไม่ต้องคำนึงว่ากรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่จำนองจะโอนไปยังบุคคลภายนอกแล้วหรือไม่ จึงแสดงว่าจำนองเป็นทรัพย์สินอย่างหนึ่งที่มีแม้จะมีการโอนทรัพย์สินที่จำนองแล้ว จำนองก็ยังติดไปด้วยและเจ้าหนี้จำนองก็อาจมาบังคับจำนองได้ตามหลักเกณฑ์และเงื่อนไขที่กฎหมายกำหนด

5. แบบของสัญญาจำนอง

การทำสัญญาจำนองต้องตามแบบที่กฎหมายกำหนด คือ การจำนองต้องทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่เพื่อความสมบูรณ์ของนิติกรรมตามมาตรา 714 หากการจำนองมิได้ทำตามแบบที่กำหนดไว้สัญญาจำนองย่อมตกเป็นโมฆะ

นอกจากแบบของสัญญาจำนองแล้วในสัญญาจำนองต้องระบุเรื่องดังต่อไปนี้ลงไปด้วย ได้แก่ ระบุทรัพย์สินที่จะจำนอง เนื่องจากสัญญาจำนองเป็นสัญญาที่ผู้จำนองเอาทรัพย์สินมาตราไว้เป็นประกันการชำระหนี้ ในสัญญาจำนองคู่สัญญาต้องระบุว่าทรัพย์สินชนิดใดที่จะนำมาเป็นหลักประกันในการชำระหนี้ ทรัพย์สินที่จำนองจึงเป็นสาระสำคัญในสัญญาจำนอง ระบุหนี้ประธาน สัญญาจำนองจะต้องมีการกำหนดไว้โดยชัดเจนว่าจะประกันหนี้ หากหนี้ประธานมีผลสมบูรณ์ไม่ตกเป็นโมฆะแล้ว สัญญาจำนองย่อมสมบูรณ์ฟ้องร้องบังคับกันได้ตามกฎหมาย ระบุจำนวนเงินที่จำนอง คู่สัญญาต้องระบุจำนวนเงินของหนี้ประธานในสัญญาจำนองด้วย เพื่อให้ทราบทรัพย์สินที่จำนองเป็นหลักประกันในหนี้จำนวนเท่าใด และช่วยให้ง่ายในการคำนวณเรื่องดอกเบี้ยอีกด้วย (สุภาพร พิทักษ์เผ่าสกุล, 2559)

การบังคับจำนอง

เมื่อหนี้ประธานถึงกำหนดชำระแล้วและปรากฏว่าลูกหนี้ผิดนัดชำระหนี้หรือลูกหนี้ไม่อาจถือเอาประโยชน์แห่งเงินเวลาได้ เจ้าหนี้จึงอาจฟ้องให้ลูกหนี้ชำระหนี้ก็ได้ หรือภายหลังจากที่หนี้ถึงกำหนดชำระผู้จำนองอาจเริ่มกระบวนการในการขายทอดตลาดทรัพย์สินจำนองโดยไม่ต้องฟ้องเป็นคดีต่อศาลก็ได้ โดยการบังคับจำนองถือเป็นกระบวนการที่กฎหมายกำหนดและวางหลักเกณฑ์เอาไว้เพื่อให้มีการบังคับชำระหนี้เอาจากทรัพย์สินจำนองอันเป็นหลักประกันได้โดยมีกรณีดังนี้

1. การบังคับจำนองผ่านกระบวนการทางศาล (Judicial Foreclosure)

การฟ้องบังคับจำนองผ่านกระบวนการทางศาลมีกรณีดังนี้

1.1 การฟ้องบังคับจำนองเอาทรัพย์สินออกขายทอดตลาด

การฟ้องบังคับจำนองมีกรณีดังนี้

1) กรณีลูกหนี้นำทรัพย์สินของตนเข้ามาจำนองประกันหนี้ของตน



ในกรณีที่ทรัพย์สินที่จำนองเป็นของลูกหนี้ เช่น ลูกหนี้จดทะเบียนจำนองที่ดินของตนแปลงหนึ่งไว้เพื่อประกันหนี้ตามสัญญากู้ยืมเงินที่ได้ทำไว้กับเจ้าหนี้ เป็นต้น แต่เดิมมาตรา 728 ใช้คำว่าเจ้าหนี้ต้องมี “จดหมายบอกกล่าวไปยังลูกหนี้...” ซึ่งคำพิพากษาศาลฎีกาที่ 3081/2545 ได้กล่าวไว้เพิ่มเติมว่าการบอกกล่าวบังคับจำนองนั้นตามมาตรา 728 ไม่ได้กำหนดว่าต้องทำตามแบบอย่างใดบ้าง ผู้รับจำนองเพียงแต่มีจดหมายบอกกล่าวไปยังลูกหนี้ให้ชำระหนี้ภายในเวลาอันควร ก็ถือได้ว่าเป็นการบอกกล่าวบังคับจำนองที่ชอบด้วยบทมาตราดังกล่าวแล้ว (คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 3081/2545, 2545) แต่มาตรา 728 ในปัจจุบันได้แก้ไขโดยกำหนดให้การบอกกล่าวบังคับจำนอง เจ้าหนี้ผู้รับจำนองต้องมี “หนังสือบอกกล่าวไปยังลูกหนี้” ซึ่งการที่กฎหมายใช้คำว่า “หนังสือบอกกล่าว” และต้องกำหนดระยะเวลาให้ลูกหนี้ชำระหนี้ก่อนภายในเวลาอันสมควรซึ่งต้องไม่น้อยกว่า 60 วัน นับแต่วันที่ลูกหนี้ได้รับหนังสือบอกกล่าว อาจถือได้ว่ากฎหมายได้กำหนดแบบของการบอกกล่าวบังคับจำนองขึ้นมา และอาจส่งผลถึงการตีความของศาลในเรื่องการทำหนังสือบอกกล่าวนั้นต้องเคร่งครัดมากขึ้นกว่าเดิม โดยในเรื่องนี้คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 5702/2562 กล่าวไว้อย่างน่าสนใจว่า “โจทก์มีหนังสือทวงถามและบอกกล่าวบังคับจำนองกำหนดให้จำเลยทั้งสามชำระหนี้และไถ่ถอนจำนองภายใน 30 วัน ซึ่งกฎหมายกำหนดให้ 60 วัน จึงถือไม่ได้ว่าลูกหนี้ทั้งสามละเลยเสียไม่ปฏิบัติตามคำบอกกล่าว โจทก์จึงไม่มีอำนาจฟ้อง” (คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 5702/2562, 2562) จะเห็นได้ว่าศาลได้ตีความถึงการทำหนังสือบอกกล่าวและระยะเวลาไว้เคร่งครัดขึ้นกว่าเดิม และเมื่อเปรียบเทียบกับคำพิพากษาศาลฎีกาที่ 3081/2545 ข้างต้น จะพบว่าการที่กฎหมายกำหนดแบบของการบอกกล่าวบังคับจำนองไว้ให้ทำเป็นหนังสือนั้นอาจมุ่งคุ้มครองผู้จำนองมากเกินไปจนอาจทำให้เจ้าหนี้ผู้รับจำนองต้องเสียเปรียบก็ได้ดังจะเห็นจากการที่ศาลพิพากษาว่าโจทก์ไม่มีอำนาจฟ้องตามคำพิพากษาศาลฎีกาข้างต้น

อนึ่ง ในกรณีที่ผู้รับจำนองไม่มีหนังสือบอกกล่าวภายในกำหนด ผู้จำนองย่อมหลุดพ้นจากความรับผิดในดอกเบี้ยและค่าสินไหมทดแทน ตลอดจนค่าภาระติดพันอันเป็นอุปกรณ์แห่งหนี้ที่ เกิดขึ้นนับแต่พ้นกำหนดระยะเวลา 60 วัน จะเห็นได้ว่าการที่กฎหมายกำหนดไว้เช่นนี้ย่อมถือเป็นผลดีต่อผู้จำนอง แต่ทั้งนี้หากพิจารณาเปรียบเทียบกับกรณีก่อนบังคับตามสัญญาค้ำประกันแล้วจะพบว่า ในเรื่องค้ำประกันกฎหมายกำหนดไว้อย่างชัดเจนให้เจ้าหนี้ต้องส่งหนังสือบอกกล่าวไปยังผู้ค้ำประกันภายใน 60 วันนับแต่ที่ “ลูกหนี้ผิดนัดชำระหนี้” แต่ในเรื่องการฟ้องบังคับจำนองนั้น การส่งหนังสือบอกกล่าวไม่จำเป็นต้องรีบทำทันทีภายหลังจากที่ลูกหนี้ผิดนัดชำระหนี้ กฎหมายใช้คำว่าเมื่อจะบังคับจำนอง เจ้าหนี้จึงอาจฟ้องบังคับจำนองเมื่อใดก็ได้ภายในอายุความ 10 ปี นับแต่วันที่ลูกหนี้ผิดนัดชำระหนี้ และหากเจ้าหนี้เห็นว่าทรัพย์สินที่จำนองที่มีมูลค่าสูงแต่หนี้มีมูลค่าไม่มากนัก เจ้าหนี้อาจยังไม่รีบฟ้องบังคับจำนองและรอให้ดอกเบี้ยเพิ่มสูงมากขึ้นจนใกล้เคียงกับราคาของทรัพย์สินที่จำนองเสียก่อนจึง



จะมาบังคับจำนองก็ได้ โดยในเรื่องนี้ผู้เขียนมีความเห็นว่ากฎหมายควรกำหนดระยะเวลาในการบังคับจำนองลงไป เพื่อให้เจ้าหนี้รับฟ้องบังคับเอาทรัพย์สินที่จำนองออกขายทอดตลาดโดยเร็ว เช่น ให้เจ้าหนี้บังคับจำนองเอาทรัพย์สินที่จำนองภายหลังจากที่ลูกหนี้ผิดนัดชำระหนี้ เป็นต้น เพื่อให้ผู้จำนองยังอาจได้รับเงินส่วนต่างจากการขายทอดตลาดได้บ้าง

2) กรณีบุคคลอื่นนำทรัพย์สินของตนเข้ามาจำนองประกันหนี้ของลูกหนี้

ในกรณีทรัพย์สินที่จำนองมิได้เป็นของลูกหนี้ แต่เป็นการที่บุคคลอื่นนำทรัพย์สินมาจำนองเพื่อประกันหนี้ เช่น บุคคลภายนอกนำที่ดินของตนหนึ่งแปลงมาจดทะเบียนจำนองประกันหนี้ระหว่างลูกหนี้กับเจ้าหนี้ เป็นต้น ตามมาตรา 728 วรรคสอง กำหนดไว้ว่าเมื่อจะบังคับจำนอง ผู้รับจำนองต้องมีหนังสือบอกกล่าวลูกหนี้ให้ชำระหนี้ ภายในเวลาอันสมควรแต่ต้องไม่น้อยกว่า 60 วัน นับแต่วันที่ลูกหนี้ได้รับคำบอกกล่าวดังกล่าวแล้ว และในการนี้ผู้รับจำนองยังต้องมีหนังสือบอกกล่าวให้ผู้จำนองทราบภายใน 15 วัน นับแต่วันที่ส่งคำบอกกล่าวแก่ลูกหนี้อีกด้วย ถ้าผู้รับจำนองไม่มีหนังสือบอกกล่าวภายในกำหนด 15 วัน ผู้จำนองจะหลุดพ้นจากความรับผิดในดอกเบี้ยและค่าสินไหมทดแทน ตลอดจนค่าภาระติดพันอันเป็นอุปกรณ์แห่งหนี้ นั้น ที่เกิดขึ้นนับแต่พ้นกำหนดระยะเวลา 15 วัน โดยในเรื่องนี้ผู้เขียนมองว่ากฎหมายควรกำหนดระยะเวลาในการเริ่มต้นการบังคับจำนองให้เจ้าหนี้ฟ้องบังคับจำนองเอาทรัพย์สินที่จำนองภายหลังจากที่ลูกหนี้ผิดนัดชำระหนี้ด้วยเหตุผลเช่นเดียวกับในหัวข้อก่อนหน้า

3) กรณีทรัพย์สินที่จำนองเป็นของผู้รับโอนทรัพย์สินซึ่งจำนอง

เมื่อผู้จำนองนำทรัพย์สินของตนไปจำนองประกันการชำระหนี้ ผู้จำนองยังคงเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่จำนองนั้น ผู้จำนองย่อมมีสิทธิที่จะโอนทรัพย์สินที่จำนองไปยังบุคคลอื่นได้ และผู้รับโอนทรัพย์สินนั้นย่อมได้กรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินนั้นโดยต้องรับภาระจำนองที่ติดมาด้วย

หากจะบังคับจำนองเอาทรัพย์สินจำนองดังกล่าว มาตรา 735 ได้กำหนดว่าผู้รับจำนองมีหน้าที่ต้องทำ “คำบอกกล่าวเป็นจดหมาย” แก่ผู้รับโอนล่วงหน้าเป็นระยะเวลาไม่น้อยกว่า 60 วันก่อนหากผู้รับโอนไม่ได้ออนจำนองภายใน 60 วัน นับแต่วันบอกกล่าวดังกล่าวแล้ว ผู้รับจำนองจึงอาจฟ้องร้องเป็นคดีต่อศาลเพื่อบังคับจำนองได้ ดังนี้หากพิจารณามาตรา 735 เปรียบเทียบกับมาตรา 728 แล้วจะเห็นว่า มาตรา 728 ใช้ถ้อยคำว่า “หนังสือบอกกล่าว” แต่มาตรา 735 ใช้คำว่า “จดหมายบอกกล่าว” ซึ่งการใช้คำว่าจดหมายบอกกล่าวนั้นศาลอาจไม่จำเป็นต้องตีความโดยเคร่งครัดด้วยเหตุผลที่ได้อธิบายไว้ข้างต้น และเมื่อศาลไม่จำเป็นต้องตีความโดยเคร่งครัดแล้วย่อมเกิดการไม่สอดคล้องกันของการตีความและบังคับใช้กฎหมายในเรื่องนี้ แม้กรณีตามมาตรา 735 ผู้รับโอนทรัพย์สินจำนองเป็นบุคคลภายนอกเช่นกันกับกรณีในหัวข้อก่อนหน้าก็ตาม ดังนี้ผู้เขียนเห็นว่ากฎหมายควรที่จะกำหนดวิธีการบอกกล่าวบังคับจำนองเอาไว้ในลักษณะแนวทางเดียวกันเพื่อให้เกิดความยุติธรรม



1.2 การบังคับจำนองโดยฟ้องเอาทรัพย์สินซึ่งจำนองหลุดเป็นสิทธิ

มาตรา 729 ใช้บังคับทั้งกรณีผู้จำนองเป็นลูกหนี้ชั้นต้นและกรณีผู้จำนองเป็นบุคคลที่สาม แต่ไม่อาจนำมาใช้ในกรณีทรัพย์สินที่จำนองเป็นของผู้รับโอนทรัพย์สินที่จำนองได้

การบอกกล่าวการบังคับจำนองต้องทำตามมาตรา 728 (คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 1732/2500) และถ้าปรากฏว่าลูกหนี้ไม่ชำระหนี้แล้ว และ ปรากฏข้อเท็จจริงว่าทรัพย์สินจำนองนั้น ไม่มีการจำนองเจ้าหนี้รายอื่น หรือจดทะเบียนบูริมสิทธิใดๆไว้ และลูกหนี้ขาดส่งดอกเบี้ยมาแล้วเป็นเวลา 5 ปีและ ผู้รับจำนองได้พิสูจน์ให้เป็นที่พอใจแก่ศาลแล้วว่าราคาทรัพย์สินที่จำนองนั้นน้อยกว่าจำนวนเงินที่ค้างชำระจึงฟ้องศาลเรียกเอาทรัพย์สินจำนองหลุดได้ (คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 1732/2500, 2500) โดยกฎหมายได้ระบุไว้ชัดเจนให้หน้าที่นำสืบว่าราคาทรัพย์สินที่จำนองน้อยกว่าจำนวนเงินที่ค้างชำระเป็นหน้าที่ของผู้รับจำนอง

2. การขายทอดตลาดทรัพย์สินจำนองโดยไม่ต้องฟ้องบังคับจำนองต่อศาล (Non-Judicial Foreclosure)

เรื่องนี้เป็นวิธีการที่กฎหมายอนุญาตให้ผู้จำนองไม่ว่าจะจะเป็นลูกหนี้ชั้นต้นหรือบุคคลภายนอกเป็นผู้เริ่มกระบวนการในการขายทอดตลาดทรัพย์สินจำนองได้โดยไม่ต้องฟ้องเป็นคดีต่อศาล โดยมาตรา 729/1 วางหลักเกณฑ์ว่า “เวลาใดๆ หลังจากที่หนี้ถึงกำหนดชำระ ถ้าไม่มีการจำนองรายอื่นหรือบูริมสิทธิอื่นอันได้จดทะเบียนไว้เหนือทรัพย์สินอันเดียวกันนี้ ผู้จำนองมีสิทธิแจ้งเป็นหนังสือไปยังผู้รับจำนองเพื่อให้ผู้รับจำนองดำเนินการให้มีการขายทอดตลาดทรัพย์สินที่จำนองโดยไม่ต้องฟ้องเป็นคดีต่อศาล...” จากบทบัญญัติดังกล่าวอาจสังเกตได้ว่ากฎหมายใช้คำว่า “เวลาใดๆ หลังจากที่หนี้ถึงกำหนดชำระ” ซึ่งสอดคล้องกับเรื่องหน้าที่ในการชำระหนี้ของลูกหนี้ที่เกิดขึ้นเมื่อหนี้ถึงกำหนดชำระ แต่ผู้เขียนมีความเห็นว่ากฎหมายควรกำหนดว่า “เมื่อลูกหนี้ผิดนัด” มากกว่าเพราะสัญญาจำนองเป็นสัญญาอุปกรณอันเป็นหลักประกันสำหรับหนี้ประธาน ดังนั้นหากลูกหนี้ในหนี้ประธานยังอาจชำระหนี้ได้ และยังไม่ตกเป็นลูกหนี้ผิดนัดชำระหนี้แล้ว ก็ไม่ควรให้ผู้จำนองใช้สิทธิในการขอให้ขายทอดตลาดทรัพย์สินจำนองตามมาตรา 729 ซึ่งอาจสร้างความยุ่งยากและเพิ่มภาระให้แก่เจ้าหนี้ผู้รับจำนองในการขายทอดตลาดทรัพย์สินจำนองเกินสมควร

อนึ่ง เมื่อพิจารณาถึงผลทางกฎหมายที่เกิดขึ้นภายใต้บทบัญญัตินี้ได้จะพบว่าการขายทอดตลาดทรัพย์สินจำนองโดยไม่ต้องฟ้องบังคับจำนองต่อศาลนี้อาจช่วยเหลือและคุ้มครองผู้จำนองได้อย่างมีประสิทธิภาพ เพราะแต่เดิมเมื่อลูกหนี้ผิดนัดชำระหนี้แล้ว เจ้าหนี้ผู้รับจำนองเท่านั้นที่จะมีสิทธิในการฟ้องบังคับจำนองเอากับทรัพย์สินที่จำนองได้ภายในอายุความ 10 ปี หากเจ้าหนี้ปล่อยให้ดอกเบี้ยในระหว่างผิดนัดของลูกหนี้เพิ่มสูงขึ้นจนเป็นที่พอใจแล้วจึงมาฟ้องบังคับจำนองแล้ว ผู้จำนองอาจต้องเสียเปรียบจากการฟ้องบังคับจำนองดังกล่าว การที่กฎหมายได้กำหนดหลักเกณฑ์ในเรื่องนี้ถือว่าช่วยสร้างความเป็นธรรมให้แก่ผู้จำนองได้ หากผู้



จำนองเป็นผู้ตัดสินใจเริ่มกระบวนการในการขายทอดตลาดทรัพย์สินจำนองได้โดยไม่ต้องฟ้องเป็นคดีต่อศาลภายหลังจากที่ลูกหนี้ตามสัญญาประจานได้ผิดนัดชำระหนี้เพียงไม่กี่งวด ผู้จำนองอาจได้รับเงินส่วนต่างบางส่วนคืนจากการขายทอดตลาดทรัพย์สินที่จำนองได้

นอกจากนี้มาตรา 729/1 ยังกำหนดหลักเกณฑ์ให้ผู้จำนองต้องแจ้งเป็นหนังสือไปยังผู้รับจำนองเพื่อจะขายทอดตลาดทรัพย์สินจำนอง หนังสือดังกล่าวจึงอาจถือเป็น “หนังสือยินยอมให้ขายทอดตลาด” ดังนั้นเมื่อได้เริ่มดำเนินการในขายทอดตลาดทรัพย์สินซึ่งจำนองแล้ว ผู้จำนองจะปฏิเสธการขายทอดตลาดนั้นไม่ได้ เพราะหนังสือยินยอมให้ขายทอดตลาดดังกล่าวย่อมต้องผูกพันผู้จำนองด้วย หากผู้จำนองอยากได้ทรัพย์สินจำนองกลับคืนมาเป็นของตนเองจะเข้าไปสู้ราคาในการขายทอดตลาดก็ไม่อาจทำได้เพราะมาตรา 511 ได้บัญญัติห้ามมิให้ผู้ทอดตลาดเข้าสู่ราคาหรือใช้ให้ผู้อื่นผู้ใดเข้าสู่ราคาในการทอดตลาดซึ่งตนเป็นผู้อำนวยความสะดวกเอง แต่อาจที่จะขอให้มียุติถอนทรัพย์สินที่จำนองออกจากการขายทอดตลาดก็ได้ หากผู้ทอดตลาดเห็นว่าราคาซึ่งมีผู้สู้สูงสุดนั้นยังไม่เพียงพอตามบทบัญญัติมาตรา 513 ทั้งนี้มาตรา 512 กำหนดเพิ่มเติมไว้ว่าหากได้แถลงไว้โดยเฉพาะในคำโฆษณาบอกการทอดตลาดนั้นว่าผู้ขายถือสิทธิที่จะเข้าสู่ราคาด้วย ผู้จำนองซึ่งถือเป็นผู้ขายมีสิทธิเข้าสู่ราคาได้ (ปัญหา ถนอมรอด, 2564)

ในเรื่องระยะเวลาการขายทอดตลาดทรัพย์สินที่จำนอง มาตรา 729/1 วรรคสอง กำหนดให้ผู้รับจำนองต้องดำเนินการขายทอดตลาดทรัพย์สินที่จำนองให้แล้วเสร็จภายใน 1 ปี นับแต่วันที่ได้รับหนังสือแจ้ง จึงอาจสังเกตได้ว่ากฎหมายในเรื่องนี้เข้ามาช่วยลดความยุ่งยากซับซ้อนของกระบวนการฟ้องบังคับจำนองผ่านกระบวนการทางศาลและช่วยให้เกิดการชำระหนี้ตามสัญญาหนี้ประจานได้รวดเร็วขึ้น หากผู้รับจำนองมิได้ดำเนินการขายทอดตลาดทรัพย์สินที่จำนองภายในระยะเวลาปีหนึ่งนับแต่วันที่ได้รับหนังสือแจ้งแล้ว ผู้จำนองย่อมหลุดพ้นจากความรับผิดในดอกเบี้ย ค่าภาระติดพัน ตลอดจนค่าอุปกรณ์แห่งหนี้รายนั้นซึ่งเกิดจากวันที่พ้นกำหนดดังกล่าว แต่อาจมีปัญหามาว่าหากผู้รับจำนองดำเนินการขายทอดตลาดทรัพย์สินที่จำนองโดยสุจริตแล้ว แต่ขายไม่ได้ไม่ว่าเพราะเหตุใด เช่น นายแดงเจ้าหนี้ผู้รับจำนองได้รับแจ้งเป็นหนังสือจากนายดำผู้จำนองให้ขายทอดตลาดทรัพย์สินที่จำนองตามมาตรา 729/1 และนายดำผู้รับจำนองได้ดำเนินการขายทรัพย์สินที่จำนองโดยชอบแล้ว แต่ไม่มีผู้ใดสนใจเข้ามาซื้อทรัพย์สินที่จำนองดังกล่าว เป็นต้น ผู้เขียนเห็นว่าผู้รับจำนองย่อมไม่เสียสิทธิที่จะได้ดอกเบี้ย ค่าภาระติดพัน ตลอดจนค่าอุปกรณ์แห่งหนี้ที่นั้นแม้จะเกิดขึ้นหลังจากพ้นกำหนด 1 ปีแล้ว นอกจากนี้แม้ผู้รับจำนองจะได้รับหนังสือแจ้งจากผู้จำนองแล้ว หากผู้รับจำนองจะขายทอดตลาดทรัพย์สินที่จำนองอาจประสบปัญหาในเรื่องความยุ่งยากในทางปฏิบัติเพราะเจ้าหนี้ผู้รับจำนองอาจไม่มีประสบการณ์และไม่ทราบหลักปฏิบัติหรือแนวทางปฏิบัติในการขายทอดตลาดทรัพย์สินจำนอง ผู้เขียนเห็นว่าหากมีหน่วยงานภาครัฐหรือเอกชนที่เข้ามาเป็นตัวกลางช่วยเหลือ กำกับดูแล หรือวางระเบียบตลอดจนแนวทางปฏิบัติให้เกิดความชัดเจนและเป็นรูปธรรมแล้ว การบังคับจำนอง



ตามมาตรา ๗๒ ย่อมอาจส่งผลกระทบต่อภาพรวมที่ดียิ่งขึ้น และมีข้อสังเกตว่ากฎหมายในเรื่องนี้ไม่ตัดสิทธิผู้รับจำนองในการฟ้องบังคับจำนอง ดังนั้นหากผู้จำนองได้แจ้งไปยังผู้รับจำนองตามมาตรา ๗๒/๑ แล้ว ผู้รับจำนองยังมีสิทธิที่จำฟ้องบังคับจำนองตามมาตรา ๗๒ หรือมาตรา ๗๒/๑ ก็ย่อมได้ แต่ถ้าผู้รับจำนองขายทอดตลาดทรัพย์สินที่จำนองตามมาตรา ๗๒/๑ แล้วมีผลให้สัญญาจำนองระงับสิ้นไปตาม

การบังคับชำระหนี้จำนองในส่วนที่ขาด

เมื่อบังคับจำนองแล้วเจ้าหนี้อย่อมได้รับการจัดสรรการชำระหนี้ตามที่กฎหมายกำหนด โดยถ้าขายทอดตลาดแล้วยังมีเงินเหลือ ผู้รับจำนองต้องส่งคืนให้แก่ผู้จำนอง หรือแก่บุคคลผู้ควรจะได้เงินนั้นแล้วแต่กรณี แต่หากเงินที่ได้จากการขายทอดตลาดนั้นน้อยกว่าจำนวนที่ค้างชำระจึงเกิดปัญหาตามมาว่าลูกหนี้ต้องรับผิดชอบในเงินที่ยังขาดอยู่หรือไม่

1. กรณีลูกหนี้เป็นผู้จำนองทรัพย์สินของตนเพื่อประกันหนี้

มาตรา ๗๒๓ ได้บัญญัติไว้ว่า “ถ้าเอาทรัพย์สินจำนองหลุดและราคาทรัพย์สินนั้นมีประมาณต่ำกว่าจำนวนเงินที่ค้างชำระกันอยู่ก็ดี หรือถ้าเอาทรัพย์สินซึ่งจำนองออกขายทอดตลาดใช้หนี้ ได้เงินจำนวนสุทธิน้อยกว่าจำนวนเงินที่ค้างชำระกันอยู่นั้นก็ดี เงินยังขาดจำนวนอยู่เท่าใดลูกหนี้ไม่ต้องรับผิดชอบในเงินนั้น” จากบทบัญญัติดังกล่าวเมื่อบังคับจำนองได้เงินไม่ครบจำนวนหนี้ ลูกหนี้ไม่ต้องรับผิดชอบในส่วนที่ขาด เช่น นายแดงเจ้าหนี้อำนาจจำนองได้ทำการบังคับจำนองตามมาตรา ๗๒ แล้วได้เงินจากการบังคับจำนองไม่พอชำระหนี้ตามสัญญากู้ยืมเงินซึ่งเป็นหนี้ประธาน ดังนั้นลูกหนี้ตามสัญญาหนี้ประธานย่อมไม่ต้องรับผิดชอบในส่วนที่ขาดตามมาตรา ๗๒๓ นี้ เป็นต้น ในทางปฏิบัติมักจะปรากฏข้อตกลงระหว่างเจ้าหนี้ผู้รับจำนองและผู้จำนองไว้ว่า “หากขายทอดตลาดทรัพย์สินที่จำนองแล้วได้เงินไม่เพียงพอแก่หนี้ ให้ผู้จำนองรับผิดชอบในเงินที่ยังขาดอยู่” อันเป็นการตกลงยกเว้นข้อความตามบทบัญญัติมาตรา ๗๒๓ ซึ่งคำพิพากษาศาลฎีกาที่ ๗๓๙๑/๒๕๔๗ และ ๘๒๖๐/๒๕๕๐ ได้วินิจฉัยว่ามาตรา ๗๒๓ นี้ไม่ใช่บทบัญญัติอันเกี่ยวข้องกับความสัมพันธ์หรือศีลธรรมอันดีของประชาชน ผู้รับจำนองและผู้จำนองซึ่งเป็นผู้สัญญาตามสัญญาจำนองอาจตกลงกันเป็นอย่างอื่นได้ (คำพิพากษาศาลฎีกาที่ ๗๓๙๑/๒๕๔๗, ๒๕๔๗) ; (คำพิพากษาศาลฎีกาที่ ๘๒๖๐/๒๕๕๐, ๒๕๕๐) โดยในเรื่องนี้ผู้เขียนเห็นว่ากฎหมายควรเปลี่ยนแปลงแก้ไขโดยไม่อนุญาติให้ตกลงยกเว้นบทบัญญัติมาตรา ๗๒๓ เนื่องจากในทางปฏิบัติการที่ลูกหนี้ได้ตกลงเข้าทาสัญญากู้ยืมเงินโดยเฉพาะอย่างยิ่งกับเจ้าหนี้ซึ่งเป็นสถาบันการเงินแล้ว เจ้าหนี้อย่อมมีอำนาจต่อรองที่สูงกว่า เมื่อลูกหนี้ได้ตกลงจำนองทรัพย์สินของตนเพื่อประกันหนี้แล้ว หากจะเป็นไปไม่ได้ที่จะเจรจาเพื่อปฏิเสธข้อตกลงยกเว้นบทบัญญัติมาตรา ๗๒๓ ซึ่งปรากฏในสัญญาระหว่างที่ได้มอบสัญญาให้ลูกหนี้ผู้จำนองได้ลงลายมือชื่อ เนื่องจากการที่ไม่ตกลงยินยอมตามที่เจ้าหนี้เรียกร้องเจ้าหนี้ก็อาจจะปฏิเสธไม่อนุมัติให้สินเชื่อ นอกจากนี้มีความ



เป็นไปได้ว่าบางกรณีลูกหนี้ก็ไม่ทราบหรือไม่เข้าใจถึงผลทางกฎหมายจากการตกลงยกเว้น บทบัญญัติมาตรา 733 ว่ามีผลเพียงใดจึงไม่ได้ให้ความสำคัญหรือศึกษาก่อนที่จะลงลายมือชื่อ กฎหมายจึงควรบัญญัติไปในลักษณะเดียวกันกับที่ปรากฏในมาตรา 727/1 คือผู้จำนองไม่ต้อง รับผิดชอบในหนี้เกินกว่าทรัพย์สินที่จำนอง แต่ทั้งนี้หากเจ้าหนี้ประสงค์จะบังคับเอาทรัพย์สินอื่น ของผู้จำนองแล้วก็บังคับไม่ได้เช่นกันดังปรากฏในคำพิพากษาศาลฎีกาที่ 2525/2557 ซึ่งวาง แนวทางไว้อย่างน่าสนใจว่าเจ้าหนี้ผู้รับจำนองไม่มีสิทธิที่จะบังคับเอาทรัพย์สินอื่นของผู้จำนอง นอกเหนือไปจากทรัพย์สินจำนอง (คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 2525/2557, 2557)

2. กรณีบุคคลภายนอกเป็นผู้จำนองทรัพย์สินของตนเพื่อประกันหนี้

กรณีที่ผู้จำนองเป็นบุคคลภายนอก มาตรา 727/1 กำหนดให้ผู้จำนองรับผิดชอบไม่เกิน ราคาทรัพย์สินที่จำนอง โดยอาจนำมาใช้กับการบังคับจำนองซึ่งผู้จำนองเป็นบุคคลภายนอก จากกรณีของมาตรา 728, 729 และ มาตรา 729/1 ที่ได้กล่าวมาแล้วข้างต้น โดยกฎหมายมุ่ง ค้ำครองผู้จำนองซึ่งเป็นบุคคลภายนอกไม่ต้องรับภาระหนักเกินควร จึงบัญญัติห้ามมิให้มีการ ตกลงยกเว้นข้อความในบทบัญญัติดังกล่าว หากได้มีการฝ่าฝืนย่อมส่งผลให้ข้อตกลงดังกล่าวตก เป็นโมฆะ ซึ่งจะแตกต่างกับหลักเกณฑ์ทางกฎหมายในมาตรา 733 จากที่ผู้เขียนได้กล่าวมาแล้ว ข้างต้น

สรุป

ในเรื่องการบอกกล่าวบังคับจำนองนั้น กฎหมายได้กำหนดรูปแบบและระยะเวลาเอาไว้ อย่างชัดเจนและส่งผลให้ศาลจำต้องตีความโดยเคร่งครัดมากขึ้น และอาจถือว่าเป็นการ ค้ำครองผู้จำนองมากเกินไป โดยกฎหมายควรแก้ไขเพิ่มเติมให้ผู้รับจำนองต้องฟ้องบังคับจำนอง เอากับทรัพย์สินที่จำนองเมื่อลูกหนี้ผิดนัดชำระหนี้แล้ว เพื่อเปิดโอกาสให้ผู้จำนองได้เงินคืนจาก การขายทอดตลาดทรัพย์สินที่จำนองบ้าง และควรวางหลักเกณฑ์ในเรื่องการบอกกล่าวบังคับ จำนองในมาตรา 735 ให้สอดคล้องกับมาตรา 728 เพื่อให้เกิดความเป็นธรรมมากขึ้น นอกจากนี้ในเรื่องการขายทอดตลาดทรัพย์สินจำนองโดยไม่ต้องฟ้องเป็นคดีต่อศาลนั้น กฎหมาย ควรที่จะเปิดโอกาสให้ผู้จำนองเริ่มกระบวนการภายหลังจากที่ลูกหนี้ผิดนัดชำระหนี้แล้ว เพื่อที่จะไม่สร้างภาระให้แก่เจ้าหนี้ผู้รับจำนองมากเกินไปจนเกินสมควร และควรวางแนวทางให้มี หน่วยงานภาครัฐหรือเอกชนในการเข้ามาช่วยอำนวยความสะดวกแก่เจ้าหนี้ผู้รับจำนองในการ ขายทอดตลาดทรัพย์สินจำนอง เพราะหากเจ้าหนี้ผู้รับจำนองไม่ดำเนินการขายทอดตลาดทรัพย์สิน จำนองภายในระยะเวลาที่กฎหมายกำหนดอาจเพราะไม่ทราบกระบวนการหรือขาด ประสบการณ์อาจส่งผลให้เจ้าหนี้ผู้รับจำนองต้องเสียเปรียบได้ และในเรื่องการบังคับชำระหนี้ จำนองในส่วนที่ขาด มาตรา 733 ควรมีการแก้ไขให้ไม่สามารถตกลงยกเว้นให้ลูกหนี้รับผิดชอบ ในหนี้ส่วนที่ขาดได้เพื่อให้สอดคล้องกับมาตรา 727/1 ที่ได้มีการแก้ไขเพิ่มเติม เพื่อช่วยลูกหนี้ซึ่งเป็น



ผู้จำหน่ายที่อาจไม่มีอำนาจต่อรองกับเจ้าหน้าที่ในระหว่างการขอสินเชื่อจากสถาบันการเงินให้ได้รับความยุติธรรมมากขึ้น นอกจากนี้ผู้เขียนมีความเห็นว่าหากได้มีการปรับปรุงแก้ไขเพิ่มเติมอาจส่งผลให้กฎหมายในเรื่องนี้เป็นไปตามกรอบของเจตนารมณ์อันดีของกฎหมาย ย่อมช่วยให้เกิดความชอบธรรมในสังคมมากขึ้น

เอกสารอ้างอิง

- คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 1732/2500. (2500). เรียกใช้เมื่อ 1 ธันวาคม 2564 จาก <https://deka.supremecourt.or.th>
- คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 2525/2557. (2557). เรียกใช้เมื่อ 1 ธันวาคม 2564 จาก <https://deka.supremecourt.or.th>
- คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 5702/2562. (2562). เรียกใช้เมื่อ 1 ธันวาคม 2564 จาก <https://deka.supremecourt.or.th>
- คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 7391/2547. (2547). เรียกใช้เมื่อ 1 ธันวาคม 2564 จาก <https://deka.supremecourt.or.th>
- คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 8260/2550. (2550). เรียกใช้เมื่อ 1 ธันวาคม 2564 จาก <https://deka.supremecourt.or.th>
- คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 3081/2545. (2545). เรียกใช้เมื่อ 23 มกราคม 2565 จาก <https://deka.supremecourt.or.th>
- เดือนเด่น นาคสีหราช. (2560). สรุปหลักกฎหมาย คำประกัน จำนอง จำน่า พร้อมคำถามและแนวคำตอบ. กรุงเทพมหานคร: สำนักพิมพ์วิญญูชน.
- ปัญญา ถนอมรอด. (2564). คำอธิบายประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ว่าด้วย ยืม คำประกัน จำนอง จำน่า (พิมพ์ครั้งที่ 14). กรุงเทพมหานคร: สำนักพิมพ์แห่งเนติบัณฑิตยสภา.
- สุภาพร พิทักษ์เผ่าสกุล. (2559). คำอธิบายกฎหมายว่าด้วย คำประกัน จำนอง จำน่า (พิมพ์ครั้งที่ 2). กรุงเทพมหานคร: สำนักพิมพ์วิญญูชน.
- อานนท์ ศรีบุญโรจน์. (2563). กฎหมายประกันด้วยบุคคลและทรัพย์สิน คำประกัน จำนอง จำน่า (พิมพ์ครั้งที่ 7). กรุงเทพมหานคร: สำนักพิมพ์วิญญูชน.