



จำนอง: ข้อตกลงบังคับจำนองที่ไม่สมบูรณ์



ตามคำพิพากษาศาลฎีกา ที่ 3613/2564

1. ข้อเท็จจริง



โจทก์
หนังสือมอบอำนาจ
(ยังไม่ได้กรอก)

จดทะเบียนจำนอง
ที่ดินประกันเงินกู้
(จำเลยที่ 1)

ตกลง: ไม่ชำระหนี้ใน 3 เดือน
-> ยินยอมโอนที่ดินชำระหนี้

2. หลักกฎหมาย

ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์

มาตรา 711

- ตกลงก่อนหนี้ถึงกำหนด
- ให้ผู้รับจำนองเป็นเจ้าของ
-> จัดการประการอื่น

✗ ไม่สมบูรณ์ (Invalid)

- ต้องบังคับตามบทบัญญัติจำนอง

3. สรุปคำวินิจฉัย

✓ โจทก์ผิดนัดชำระหนี้

- จำเลยที่ 1 นำหนังสือมอบอำนาจไปโอนที่ดิน

✗ การโอนเป็นโมฆะ

- ไม่เป็นไปตาม ป.พ.พ. มาตรา 728, 729, 735
- ไม่อาจนำหนังสือมอบอำนาจมาใช้เป็นหลักฐานโอน

สรุป ✗ จำเลยที่ 1 ไม่อาจเอาที่ดินชำระหนี้ด้วยวิธีนี้

ที่มา: คำพิพากษาศาลฎีกา ที่ 3613/2564

คำพิพากษาศาลฎีกา ที่ 3613/2564 เรื่อง จำนอง

โจทก์จดทะเบียนจำนองที่ดินเป็นประกันหนี้เงินกู้กับจำเลยที่ 1 โดยตกลงกันว่า หากโจทก์ไม่ชำระหนี้ภายใน 3 เดือน โจทก์ยินยอมให้ จำเลยที่ 1 นำที่ดินจำนองโอนชำระหนี้แก่จำเลยที่ 1 โดยโจทก์ได้ลงลายมือชื่อในหนังสือมอบอำนาจที่ยังไม่ได้กรอกข้อความใดๆ

เห็นว่า ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 711 บัญญัติว่า “การที่จะตกลงกันไว้เสียแต่ก่อนเวลานี้ถึงกำหนดชำระเป็นข้อความอย่างใดอย่างหนึ่งว่าถ้าไม่ชำระหนี้ให้ผู้รับจำนองเข้าเป็นเจ้าของทรัพย์สินซึ่งจำนองหรือว่าให้จัดการแก่ทรัพย์สินนั้นเป็นประการอื่นอย่างใด นอกจากตามบทบัญญัติทั้งหลายว่าด้วยการบังคับจำนองนั้นไซ้ ข้อตกลงเช่นนั้นทำว่าไม่สมบูรณ์” ซึ่งหมายถึงว่าผู้รับจำนองจะเอาทรัพย์สินจำนองชำระหนี้ได้ก็ด้วยแต่บทบัญญัติว่าด้วยการบังคับจำนอง โดยการจัดการแก่ทรัพย์สินจำนองเป็นประการอื่นนอกจากที่กฎหมายกำหนด ย่อมทำให้ข้อตกลงนั้นไม่สมบูรณ์ กล่าวคือฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งจะเรียกร้องให้อีกฝ่ายหนึ่งต้องปฏิบัติตามข้อตกลงนั้นไม่ได้ และเมื่อโจทก์ผิดนัดชำระหนี้แล้ว จำเลยที่ 1 ได้นำเอาหนังสือมอบอำนาจดังกล่าวไปโอนที่ดินพิพาทเป็นของจำเลยที่ 1 เพื่อชำระหนี้เสียเอง จึงไม่เป็นไปตามบทบัญญัติว่าด้วยการบังคับจำนองและเป็นผลให้ข้อตกลงที่แตกต่างไปจากมาตรา 728, 729 และ 735 ตกเป็นโมฆะตามมาตรา 714/1 โดยไม่อาจใช้บังคับได้ในระหว่างโจทก์และจำเลยที่ 1 จำเลยที่ 1 จึงไม่อาจนำหนังสือมอบอำนาจของโจทก์ไปใช้เป็นหลักฐานในการโอนที่ดินพิพาทเพื่อชำระหนี้ให้แก่จำเลยที่ 1 ได้

ที่มา คำพิพากษาศาลฎีกา ที่ 3613/2564

