

คู่มือ ความรู้ด้านกฎหมาย



เรื่อง
การขายทอดตลาด
ทรัพย์สินจำนอง
โดยไม่ต้องฟ้องศาล

บทนำ

ตามที่ได้มีพระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ (ฉบับที่ 20) พ.ศ. 2557 (ฉบับที่ 21) พ.ศ. 2558 ว่าด้วยการค้าประกันและการจำนอง ทำให้สาระสำคัญของกระบวนการในการจำนองและการบังคับจำนองเปลี่ยนไป โดยเฉพาะอย่างยิ่ง มาตรา 729/1 กฎหมายได้กำหนดหลักเกณฑ์และวิธีการในการขายทอดตลาดทรัพย์สินจำนองโดยไม่ต้องฟ้องศาล ซึ่งธนาคารในฐานะสถาบันการเงินที่ต้องปฏิบัติตามกฎหมายจะต้องเรียนรู้และทำความเข้าใจให้ถูกต้อง

ฝ่ายกฎหมายจึงได้สรุปสาระสำคัญของกฎหมายตามที่มีการแก้ไขใหม่ดังกล่าว จัดทำเป็นคู่มือเบื้องต้น เพื่อใช้เป็นแนวทางในการปฏิบัติงานเพื่อให้เป็นไปตามกฎหมายอย่างถูกต้อง มีประสิทธิภาพ ป้องกันความเสียหายที่อาจเกิดขึ้น ทั้งกับเกษตรกรลูกค้า พนักงาน และธนาคาร อีกทั้งยังเป็นการสร้างองค์ความรู้ให้แก่กลุ่มเป้าหมาย

คณะผู้จัดทำ

สารบัญ

บทที่ 1	เหตุผลความจำเป็นของกฎหมาย	7
บทที่ 2	ผลกระทบของการแก้ไขกฎหมาย	9
บทที่ 3	แนวทางแก้ไขปัญหา	12
บทที่ 4	บทบัญญัติของกฎหมายที่มีการแก้ไขเพิ่มเติม	14
บทที่ 5	กรอบแนวการพิจารณาดำเนินการตามกฎหมาย	17
บทที่ 6	บทสรุปสำหรับธนาคาร	27
	1.1 หลักเกณฑ์สำคัญ	28
	1.2 คุณสมบัติของผู้จ้างงานที่จะเสนอให้ธนาคารขายทอดตลาดทรัพย์สินที่จ้างงาน	31
	1.3 ธนาคารควรดำเนินการอย่างไร	33

บรรณานุกรม

เหตุผล ความจำเป็น ของกฎหมาย

1

พระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ (ฉบับที่ 20) พ.ศ. 2557 มีเหตุผลในการประกาศใช้พระราชบัญญัตินี้ คือ โดยที่บทบัญญัติของประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ที่ใช้บังคับอยู่ในปัจจุบันยังไม่เพียงพอที่จะคุ้มครองสิทธิ และให้ความเป็นธรรมแก่ผู้ค้าประกัน และผู้จำนองซึ่งมิใช่ลูกหนี้ชั้นต้นแต่เป็นบุคคลภายนอกที่ยอมผูกพันตนต่อเจ้าหนี้ในการที่จะชำระหนี้แทนลูกหนี้เท่านั้น โดยข้อเท็จจริงในทางปฏิบัติปรากฏว่า เจ้าหนี้ส่วนใหญ่ซึ่งเป็นสถาบันการเงินหรือ

ผู้ประกอบการอาชีพให้กู้ยืม มักจะอาศัยอำนาจต่อรองที่สูงกว่าหรือความได้เปรียบในทางการเงิน กำหนดข้อตกลงอันเป็นการยกเว้นสิทธิของผู้ค้าประกันหรือผู้จำนองตามที่กฎหมายบัญญัติไว้ หรือให้ผู้ค้าประกันหรือผู้จำนองต้องรับผิดชอบเหมือนเป็นลูกหนี้ขั้นต้น กรณีจึงส่งผลให้ผู้ค้าประกันหรือผู้จำนองซึ่งเป็นประชาชนทั่วไปไม่ได้รับความคุ้มครองตามเจตนารมณ์ของกฎหมายรวมทั้งต้องกลางเป็นผู้ถูกฟ้องล้มละลายเป็นจำนวนมาก ดังนั้น เพื่อสร้างความเป็นธรรมให้แก่ผู้ค้าประกัน และผู้จำนอง จึงจำเป็นต้องตราพระราชบัญญัตินี้



ผลกระทบ ของการแก้ไข กฎหมาย

2

โดยพระราชบัญญัตินี้มีบทบัญญัติที่มีผลกระทบต่อธนาคาร คือ การขายทอดตลาดทรัพย์สินที่จำนองโดยไม่ต้องฟ้องเป็นคดีต่อศาลตามมาตรา 729/1 เจตนารมณ์ในการแก้ไขเพิ่มเติม ป.พ.พ.มาตรา 729/1 โดยที่ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ในปัจจุบันไม่มีบทบัญญัติให้ผู้จำนองสามารถขอให้มีการบังคับจำนองได้ กรณีจึงเกิดปัญหาว่าผู้รับจำนองในหลายกรณีเลือกที่จะไม่ดำเนินการบังคับจำนองเมื่อมีเหตุบังคับจำนองโดยหวังจะได้รับ



ดอกเบี้ยเพิ่มขึ้นจนเกินกว่ามูลค่าทรัพย์สินจำนอง อันเป็นการกระทำที่ไม่เป็นธรรมต่อผู้จำนอง ดังนั้น เพื่อแก้ปัญหาดังกล่าว จึงได้เพิ่มเติมบทบัญญัติใน ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ โดยกำหนดว่า หลังจากที่นี้ถึงกำหนดชำระ ถ้าไม่มีการจำนอง รายอื่นหรือบุริมสิทธิอื่นอันได้จดทะเบียนไว้เหนือ ทรัพย์สินที่จำนองไว้แล้ว ผู้จำนองมีสิทธิแจ้งเป็น หนังสือไปยังผู้รับจำนองเพื่อให้ผู้รับจำนองดำเนินการ ให้มีการขายทอดตลาดทรัพย์สินที่จำนองโดยไม่ต้อง ฟ้องเป็นคดีต่อศาล โดยผู้รับจำนองต้องดำเนินการ

ขายทอดตลาดทรัพย์สินที่จำนองภายในเวลาหนึ่งปี นับแต่วันที่ได้รับหนังสือแจ้งนั้น ทั้งนี้ให้ถือว่าหนังสือแจ้งของผู้จำนองเป็นหนังสือยินยอมให้ขายทอดตลาด ในกรณีที่ผู้รับจำนองไม่ได้ดำเนินการขายทอดตลาด ทรัพย์สินที่จำนองภายในระยะเวลาที่กำหนดไว้ ให้ผู้จำนองพ้นจากความรับผิดในดอกเบี้ยและค่าสินไหมทดแทนซึ่งลูกหนี้ค้างชำระตลอดจนค่าภาระติดพัน อันเป็นอุปกรณ์แห่งหนี้รายนั้นบรรดาที่เกิดขึ้นภายหลังวันที่พ้นกำหนดเวลาดังกล่าว



3

แนวทาง แก้ไขปัญหา

แก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ (ฉบับที่ 20) พ.ศ. 2557 เพิ่มเติมหลักการใหม่ในบทบัญญัติในประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ โดยกำหนดให้ผู้จำนองสามารถปลดเปลื้องความรับผิดชอบของตน โดยแจ้งเป็นหนังสือขอให้ผู้รับจำนองดำเนินการขายทอดตลาดทรัพย์สินที่จำนองนั้น เพื่อให้ผู้จำนองไม่ต้องรับรับผิดชอบในดอกเบี้ยค่าสินไหมทดแทนและอุปกรณ์แห่งหนี้ และกำหนดว่าถ้าผู้รับจำนองที่ได้รับหนังสือขอจากผู้จำนองแล้วไม่ดำเนินการขายทอดตลาดภายในเวลาที่กำหนดให้ผู้จำนองหลุดพ้นจากหนี้ในส่วนอุปกรณ์ทั้งหลายที่เกิดขึ้นภายหลังจากที่ครบกำหนดเวลาที่กฎหมาย

กำหนดนั้น การขายทอดตลาดตามคำขอของผู้จำนอง
นี้ ถือเป็น การดำเนินการภายใต้สิทธิของผู้รับจำนอง
ดังนั้น ผู้รับจำนองจึงจะได้รับชำระหนี้จากการขาย
ทอดตลาดโดยไม่ต้องฟ้องศาลนี้ ในลักษณะเดียวกัน
กับการบังคับจำนองขายทอดตลาดตามคำสั่งศาลใน
กรณีของการบังคับจำนองตามปกติ คือ ได้รับชำระ
หนี้ก่อน เจ้าหนี้สามัญนั่นเอง



4 บทบัญญัติ ของกฎหมาย ที่มีการแก้ไข เพิ่มเติม

มาตรา 729/1 เวลาใด ๆ หลังจากที่หนี้ถึงกำหนดชำระ ถ้าไม่มีการจำนองรายอื่นหรือบุริมสิทธิอื่นอันได้จดทะเบียนไว้เหนือทรัพย์สินอันเดียวกันนี้ ผู้จำนองมีสิทธิแจ้งเป็นหนังสือไปยังผู้รับจำนอง เพื่อให้ผู้รับจำนองดำเนินการให้มีการขายทอดตลาดทรัพย์สินที่จำนองโดยไม่ต้องฟ้องเป็นคดีต่อศาล โดยผู้รับจำนองต้องดำเนินการขายทอดตลาดทรัพย์สินที่จำนองภายในเวลาหนึ่งปีนับแต่วันที่ได้รับหนังสือแจ้งนั้น ทั้งนี้ ให้ถือว่าหนังสือแจ้งของผู้จำนองเป็นหนังสือยินยอมให้ขายทอดตลาด

ในกรณีที่ผู้รับจ้างมองไม่ได้ดำเนินการขายทอดตลาดทรัพย์สินที่จ้างภายในระยะเวลาที่กำหนดไว้ในวรรคหนึ่ง ให้ผู้จ้างพ้นจากความรับผิดในดอกเบี้ยและค่าสินไหมทดแทนซึ่งลูกหนี้ค้างชำระ ตลอดจนค่าภาระติดพันอันเป็นอุปกรณ์แห่งหนี้รายนั้นบรรดาที่เกิดขึ้นภายหลังวันที่พ้นกำหนดเวลาดังกล่าว

เมื่อผู้รับจ้างขายทอดตลาดทรัพย์สินที่จ้างองได้เงินสุทธิจำนวนเท่าใดผู้รับจ้างต้องจัดสรรชำระหนี้และอุปกรณ์ให้เสร็จสิ้นไป ถ้ายังมี



เงินเหลือก็ต้องส่งคืนให้แก่ผู้จ้างหรือแก่บุคคล
ผู้ควรจะได้เงินนั้น แต่ถ้าได้เงินน้อยกว่าจำนวนที่ค้าง
ชำระ ให้เป็นไปตามที่กำหนดไว้ในมาตรา 733 และ
ในกรณีที่ผู้จ้างเป็นบุคคลซึ่งจ้างอรรถประโยชน์เพื่อ
ประกันหนี้อันบุคคลอื่นจะต้องชำระ ผู้จ้างย่อมรับ
ผิดเพียงเท่าที่มาตรา 727/1 กำหนดไว้

กรอบแนว การพิจารณา ดำเนินการ ตามกฎหมาย

5

1. วัตถุประสงค์ให้ผู้จ้างเองมีวิธีที่จะบังคับให้ผู้รับจ้างเองรับขายทอดตลาดทรัพย์สินจ้างเองเพื่อจะได้ไม่ต้องรับผิดชอบในดอกเบี้ยที่จะเพิ่มขึ้นในอนาคต เนื่องจากบางกรณีทรัพย์สินจ้างเองมีมูลค่าสูงกว่าจำนวนหนี้มาก ทำให้เจ้าหนี้บางรายไม่กระตือรือร้นที่จะบังคับจ้างเองทั้ง ๆ ที่หนี้ประธานถึงกำหนดชำระแล้ว ซึ่งมีผลให้ผู้รับจ้างเองต้องรับภาระดอกเบี้ยเพิ่มขึ้นไปเรื่อย ๆ และถ้าในอนาคตทรัพย์สินจ้างเองเกิดราคาตกจะยิ่งทำให้เกิดความไม่เป็นธรรมแก่ผู้จ้างเองยิ่งขึ้น

2. ผู้จำหน่ายใช้สิทธิแจ้งให้ผู้รับจำหน่ายขายทอดตลาดตามมาตรา ๗๒๘ ได้ทันทีที่หนี้ประธานถึงกำหนดชำระ แม้ลูกหนี้ชั้นต้นจะยังไม่ตกเป็นผู้ผิดนัดหรือเจ้าหนี้ผู้รับจำหน่ายยังไม่ได้บอกกล่าวบังคับจำหน่ายก็ตาม และผู้รับจำหน่ายต้องดำเนินการขายทอดตลาดภายใน 1 ปีโดยไม่ต้องบอกกล่าวบังคับจำหน่ายตามมาตรา 728

3. เมื่อผู้จำหน่ายได้แจ้งให้ผู้รับจำหน่ายขายทอดตลาดตามมาตรา ๗๒๘ แล้ว ผู้รับจำหน่ายไม่ควรมีสิทธิที่จะฟ้องบังคับจำหน่ายได้อีก เพราะหากให้ผู้รับจำหน่ายมีสิทธิฟ้องบังคับจำหน่ายได้อีก ย่อมเป็นการขัดแย้งกับเจตนารมณ์ของกฎหมายนี้



4. แต่ในทางกลับกัน ถ้าเจ้าหน้าที่ผู้รับจ้างอง
ได้ฟ้องบังคับจ้างองไปแล้ว ผู้จ้างองจะมาขอใช้สิทธิ
ตามมาตรานี้ในขณะที่คดีอยู่ระหว่างการพิจารณา
ของศาล หรือระหว่างการบังคับคดีอีกไม่ได้แล้ว
เพราะเจตนารมณ์ของมาตรานี้ เพียงต้องการให้
ผู้จ้างองมีวิธีการสำหรับเร่งรัดให้เจ้าหน้าที่ผู้รับจ้างอง
รับบังคับจ้างอง ไม่ใช่การกำหนดขั้นตอนการบังคับ
จ้างองที่จะต้องเริ่มจากผู้รับจ้างองต้องขายทอด
ตลาดเองก่อน (ถ้าผู้จ้างองแจ้งความประสงค์เช่นนั้น)
นอกจากนี้ การที่เจ้าหน้าที่ผู้รับจ้างองฟ้องบังคับจ้างอง
ต่อศาลก็เป็นการสมดังตามเจตนารมณ์ของมาตรานี้
แล้ว ที่ไม่ต้องการให้เจ้าหน้าที่นั้นประวิงการบังคับจ้างอง
ไว้โดยหวังเอาประโยชน์จากดอกเบี้ยที่เพิ่มขึ้น

5. ปัญหา ในสัญญาจ้างองจะมีข้อตกลงว่า
ผู้จ้างองจะไม่ใช้สิทธิหรือสละสิทธิตามมาตรานี้ได้
หรือไม่ เห็นว่า ถึงแม้ว่ามาตรา 714/1 ไม่ได้กำหนด
ห้ามทำข้อตกลงที่แตกต่างไปจากมาตรานี้ก็ตาม แต่



ในมาตรา 711 บัญญัติว่า “การที่จะตกลงกันไว้เสียแต่ก่อนเวลาหนึ่งถึงกำหนดชำระเป็นข้อความอย่างใดอย่างหนึ่งว่า ถ้าไม่ชำระหนี้ ให้ผู้รับจ้างองเข้าเป็นเจ้าของทรัพย์สินซึ่งจ้างอง หรือว่าให้จัดการแก่ทรัพย์สินนั้นเป็นประการอื่นอย่างใด นอกจากตามบทบัญญัติทั้งหลายว่าด้วยการบังคับจ้างองนั้นไซ้รู้ข้อตกลงเช่นนั้นท่านว่าไม่สมบูรณ์” เมื่อบทบัญญัติมาตรานี้อยู่ใน “หมวด 4 การบังคับผู้รับจ้างองสามารถถ่วงเวลาการบังคับจ้างองไปเรื่อย ๆ ได้ตามอำเภอใจซึ่งขัดกับวัตถุประสงค์ที่สำคัญในการแก้ไขกฎหมายค้ำประกันกับนี้ในครั้งนี้

6. ปัญหา ในทางกลับกัน ถ้าในสัญญา
จำนองจะทำข้อตกลงไว้ล่วงหน้าเลยว่า เมื่อหนี้ถึง
กำหนดชำระผู้จำนองยอมให้ผู้รับจำนองขายทอด
ตลาดทรัพย์สินจำนองได้ทันทีโดยถือว่าผู้จำนองได้ใช้
สิทธิตามมาตรา^{นี้}เป็นการล่วงหน้าจะทำได้หรือไม่
เห็นว่า ความในวรรคหนึ่งของมาตรา^{นี้}บัญญัติไว้
ชัดเจนว่าการใช้สิทธิของผู้จำนองตามมาตรา^{นี้}ต้อง
กระทำหลังจากที่หนี้ถึงกำหนดชำระแล้ว การทำข้อ
ตกลงให้มีผลแตกต่างออกไปย่อมขัดต่อมาตรา 711
และเจตนารมณ์ของมาตรา^{นี้}เองที่ต้องการให้
ผู้จำนองมีเครื่องมือในการเร่งรัดผู้รับจำนอง มิใช่ให้
เป็นเครื่องมือของผู้รับจำนองในการหลีกเลี่ยงวิธีการ
บังคับจำนองตามมาตรา 728 เพราะหากยอมให้
ตกลงเช่นนั้นได้เท่ากับว่าเมื่อหนี้ถึงกำหนดชำระผู้รับ
จำนองไม่ต้องบอกกล่าวบังคับจำนองไปยังผู้ใดเลย
และไม่ต้องฟ้องคดีต่อศาลเพื่อพิสูจนจำนวนหนี้ที่ค้าง
ชำระก่อนการขายทอดตลาดแต่อย่างใด

7. เมื่อผู้จ้างงมีหนังสือแจ้งไปยังผู้รับจ้างงตามมาตรานี้แล้ว ผู้รับจ้างงต้องดำเนินการขายทอดตลาดทรัพย์สินจ้างงภายใน 1 ปีนับแต่วันที่ได้รับหนังสือแจ้งนั้น ถ้าไม่ดำเนินการผู้รับจ้างงเสียสิทธิในการเรียกดอกเบี้ยและค่าสินไหมทดแทนตลอดจนค่าภาระติดพันอันเป็นอุปกรณ์แห่งหนี้ที่มีที่



เกิดขึ้นภายหลังวันที่พ้นกำหนดเวลาดังกล่าว แต่ไม่ได้หมายความว่า จะต้องขายทอดตลาดทรัพย์สินจำนองให้ได้ภายใน 1 ปี เพียงแต่ผู้รับจำนองได้เริ่มต้นดำเนินการเพื่อให้มีการขายทอดตลาดภายในระยะเวลาดังกล่าวก็เพียงพอแล้ว ถ้าไม่อาจขายทอดตลาดได้ไม่ว่าด้วยเหตุใด เช่น ไม่มีผู้สนใจซื้อหรือไม่อาจขายทรัพย์สินจำนองได้เพราะอยู่ในระหว่างการฟื้นฟูกิจการ ผู้รับจำนองไม่เสียสิทธิในการเรียกดอกเบี้ยและอุปกรณ์แห่งหนี้

8. ผู้จำนองที่จะสิทธิตาม มาตรา 729/1 ต้องเป็นผู้จำนองตามสัญญาจำนองที่เกิดขึ้นตั้งแต่วันที่ 12 กุมภาพันธ์ 2558 ซึ่งเป็นวันที่พระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ (ฉบับที่ 20) พ.ศ. 2557 ใช้บังคับ

9. ผู้จำนองที่จะขอใช้สิทธิตามมาตรานี้ จะเป็นผู้จำนองที่เป็นลูกหนี้เอง หรือเป็นผู้จำนองที่จำนองประกันหนี้ของลูกหนี้ก็ได้

10. มาตรา 729/1 ไม่ได้กำหนดเรื่องขั้นตอนการขายทอดตลาดไว้ จึงต้องนำบทบัญญัติใน ป.พ.พ. บรรพ 3 ลักษณะ 1 หมวด 4 ส่วนที่ 2 เรื่องการขายทอดตลาดมาใช้ ซึ่งตามมาตรา 729/1 กำหนดให้ถือว่าหนังสือแจ้งของผู้จำนองที่ทำขึ้นตามมาตรา นี้เป็น “หนังสือยินยอมให้ขายทอดตลาด” ดังนั้นการขายทอดตลาดตามมาตรา นี้เป็นการขายทอดตลาดตามการแสดงเจตนาและคำสั่งของผู้จำนอง จึงต้องถือว่าผู้จำนองเป็นผู้ขายทอดตลาดที่จะต้องผูกพันตามสัญญาขายทอดตลาด



11. การที่มาตรา 729/1 กำหนดให้ผู้รับ
จำนองมีหน้าที่ “ดำเนินการขายทอดตลาดทรัพย์สิน
ที่จำนอง” จึงต้องถือว่ามีสถานะเป็น “ผู้ทอดตลาด”
ตามบทบัญญัติในเรื่องการขายทอดตลาดทำให้ผู้รับ
จำนองต้องห้ามตาม มาตรา 511 มิให้เข้าสู่ราคา หรือ
ใช้ให้ผู้หนึ่งผู้ใดเข้าสู่ราคาในการทอดตลาดซึ่งตนเป็น
ผู้อำนวยการขายทอดตลาดเอง และการที่ถือว่า
ผู้จำนองเป็นผู้ขายทอดตลาด ตามมาตรา 512 ผู้
จำนองก็จะเข้าสู่ราคาหรือให้บุคคลอื่นเข้าสู่ราคาแทน
ตนไม่ได้ ดังนั้นจึงมีผลทำให้เกิดข้อแตกต่างจากการ
ขายทอดตลาดในการบังคับคดีที่ดำเนินการโดยกรม
บังคับคดี

12. การที่กฎหมายใช้คำว่าได้ “เงินสุทธิ”
เป็นจำนวนเท่าใด แสดงให้เห็นว่า ในการขายทอด
ตลาดนั้นมีค่าใช้จ่ายอย่างใดตามสมควรที่เกิดขึ้น
ผู้รับจำนองควรมีสิทธินำค่าใช้จ่ายตามสมควร
ดังกล่าวไปหักออกจากราคาขายทอดตลาดที่มี
ผู้สู่ราคาได้ด้วย

13. การจัดสรรเงินสุทธิที่ได้จากการขายทอดตลาดตามมาตรา ๑๖๖ หมายความว่าให้ผู้รับจ้างเป็นผู้ดำเนินการจัดสรร ดังนั้น ผู้รับจ้างย่อมมีสิทธิคำนวณภาระหนี้ที่ค้างชำระตามสัญญาที่สร้างขึ้นระหว่างผู้รับจ้างกับลูกหนี้และผู้จ้างได้ตามเงื่อนไขที่กำหนดไว้ในสัญญา

14. ในการขายทอดตลาดทรัพย์สินที่จ้างตามมาตรา 729/1 ถือว่าผู้จ้างยินยอมให้ขายทอดตลาดไปแล้ว หากผู้จ้างไม่ยินยอมไปจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ให้แก่ผู้ซื้อทรัพย์สินนั้นจากการขายทอดตลาด ผู้ซื้อทรัพย์สินนั้นย่อมมีสิทธิฟ้องผู้จ้างให้ไปดำเนินการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ให้แก่ตนหรือ ให้ถือเอาคำพิพากษาแทนการแสดงเจตนาของผู้จ้างก็ได้

บทสรุป สำหรับ ธนาคาร

6

ปัญหาหนี้เงินกู้ค้างชำระของธนาคารจำเป็นต้องรีบดำเนินการแก้ไข โดยเฉพาะกรณีรายที่ใช้หลักประกันจำนองอสังหาริมทรัพย์เป็นหลัก การชำระหนี้เงินกู้ต่อธนาคาร ถึงแม้ว่าจะเป็นหลักประกันที่มีความมั่นคงต่อการได้รับการชำระหนี้คืน แต่มีหนี้เงินกู้ค้างชำระจำนวนมากที่ลูกหนี้นำอสังหาริมทรัพย์ของบุคคลอื่นมาจำนองค้ำประกันหนี้เงินกู้ต่อธนาคาร เพื่อเป็นการให้โอกาสกับผู้จำนองพิจารณา

แก้ไขปัญหาหนี้สินได้ทัน่วงที่ไม่ต้องแบกรับภาระหนี้สินที่เกิดขึ้นจากการทอดเวลาในการใช้สิทธิเรียกร้องทางกฎหมาย หรือการไม่รักษาวินัยทางการเงินของลูกหนี้ขั้นต้นและเป็นการแก้ไขหนี้ค้างชำระของธนาคาร โดยการที่ผู้จ้างองแจ้งความประสงค์ต่อธนาคาร ยินยอมให้ธนาคารขายทอดตลาดทรัพย์สินที่จ้างองได้โดยไม่ต้องฟ้องศาล



1.1 หลักเกณฑ์สำคัญ

1. เป็นหนี้ถึงกำหนดชำระแล้ว
2. ทรัพย์สินจำนองนั้นไม่มีจำนองกับรายอื่น หรือไม่มีจดทะเบียนบุริมสิทธิใด ๆ
3. ผู้จำนองแจ้งเป็นหนังสือไปยังธนาคาร เพื่อให้ธนาคารดำเนินการให้มีการขายทอดตลาด ทรัพย์สินที่จำนองโดยไม่ต้องฟ้องเป็นคดีต่อศาล
4. หนังสือแจ้งของผู้จำนองถือว่าเป็น หนังสือยินยอมให้ขายทอดตลาด
5. ธนาคารต้องดำเนินการขายทอดตลาด ภายในเวลา 1 ปี นับแต่วันที่ได้รับหนังสือ
6. ถ้าธนาคารไม่ขายทอดตลาดทรัพย์สินที่ จำนองภายใน 1 ปี นับแต่วันรับหนังสือแจ้งจาก ผู้จำนอง ผู้จำนองพ้นความรับผิดชอบและ ค่าสินไหมทดแทน ตลอดจนค่าภาระติดพันอันเป็น อุปกรณ์แห่งนี้ บรรดาที่เกิดขึ้นภายหลัง 1 ปี ดังกล่าว

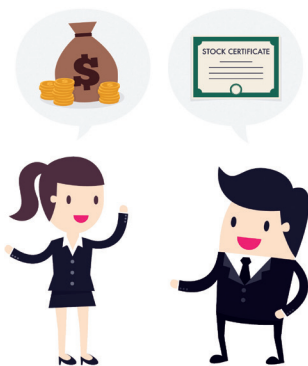
7. เมื่อธนาคารขายทอดตลาดทรัพย์สินแล้ว
ได้เงินสุทธิเท่าใด ธนาคารต้องจัดสรรชำระหนี้และ
หนี้อุปการณืให้เสร็จสิ้น

8. เมื่อจัดสรรชำระหนี้ และหนี้อุปการณื
เสร็จสิ้นและมีเงินเหลือ ต้องส่งคืนแก่ผู้จำนองหรือ
บุคคลผู้ควรได้รับเงินนั้น แต่ถ้าขายทอดตลาดได้เงิน
ไม่พอชำระหนี้สิทธิของผู้จำนองเป็นดังนี้

(1) ลูกหนี้ไม่ต้องรับผิดชอบในส่วนหนี้ที่ขาด

(2) ผู้จำนองไม่ต้องรับผิดชอบในส่วนที่
ขาด กรณีผู้จำนองจำนองทรัพย์สินของตนเพื่อ
ประกันลูกหนี้

9. เมื่อธนาคารขายทอดตลาดทรัพย์สินที่
จำนองตามหนังสือยินยอมของผู้จำนอง มีผลให้
สัญญาจำนองระงับสิ้นไป



1.2 คุณสมบัติของผู้จ้างที่จะเสนอให้ ธนาคารขายทอดตลาดทรัพย์สินที่จ้าง

ผู้จ้าง หมายถึง ผู้เอาทรัพย์สินของตนที่เป็นอสังหาริมทรัพย์ หรือสังหาริมทรัพย์ชนิดพิเศษจ้างเป็นประกันหนี้กับเจ้าหนี้ โดยผู้จ้างมีด้วยกัน 3 ลักษณะ คือ

1. ผู้จำหน่ายที่เอาทรัพย์สินประกันหนี้ตนเอง
เช่น ก. กู้เงิน ข. ก. จำนองที่ดินของตนเป็นประกัน

2. ผู้จำหน่ายที่เอาทรัพย์สินประกันหนี้บุคคลอื่น
เช่น ก. กู้เงิน ข. ค. จำนองที่ดินของตนประกันหนี้
ของ ก.

3. ผู้รับโอนทรัพย์สินซึ่งมีจำนอง เช่น ก.
กู้เงิน ข. ค. จำนองที่ดินของตนประกันหนี้ของ ก.
ต่อมา ค. มอบที่ดินให้แก่ ง. ง. คือผู้รับโอนกรรมสิทธิ์
ทรัพย์สินซึ่งมีจำนอง

ดังนั้น ผู้จำหน่าย ที่มีสิทธิที่จะเสนอให้ธนาคาร
ขายทอดตลาดทรัพย์สินที่จำนองไว้กับธนาคารได้จะต้อง
เป็นผู้ที่มีกรรมสิทธิ์ในที่ดินที่นำมาจำนองเป็นประกัน
หนี้ต่อธนาคารใน 3 ลักษณะข้างต้น อีกทั้งต้อง
เป็นไปตามหลักเกณฑ์ต่าง ๆ ของหนีดังกล่าวตาม
ข้อ 1.1 ด้วย

1.3 ธนาครควรดำเนินการอย่างไร

เมื่อกฎหมายบังคับให้ผู้รับจ้างต้องดำเนินการตามมาตรา 729/1 ดังนั้น ธนาครควรดำเนินการกำหนดกรอบแนวทางปฏิบัติเป็นคู่มือให้ส่วนงานและพนักงานถือปฏิบัติให้ถูกต้องตามกฎหมายต่อไป



บรรณานุกรม

- ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์
พรบ.แก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายแพ่งและ
พาณิชย์ (ฉบับที่ 20) 2557.
- พรบ.แก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายแพ่งและ
พาณิชย์ (ฉบับที่ 21) 2558.
- อานนท์ ศรีบุญโรจน์. **คำประกัน จำนอง จำน่า.**
พิมพ์ครั้งที่ 2. กรุงเทพฯ : สำนักพิมพ์
วิญญูชน จำกัด, 2559.
- ปัญญา ถนอมรอด. **ยืม คำประกัน จำนอง จำน่า.**
พิมพ์ครั้งที่ 10. กรุงเทพฯ : บริษัทกรุงสยาม
พับลิชชิ่ง จำกัด, 2558.