

ชื่อเรื่องวิทยานิพนธ์ : ปัญหาในทางกฎหมายเกี่ยวกับกระบวนการดำเนินคดีบังคับ

จำนอง

ชื่อผู้เขียน : นายเจริญศักดิ์ รังแก้ว

ชื่อปริญญา : นิติศาสตรมหาบัณฑิต

ปีการศึกษา : 2547

คณะกรรมการที่ปรึกษาวิทยานิพนธ์:

1. อาจารย์โชติช่วง ภิรมย์ ประธานกรรมการ
2. อาจารย์สาครินทร์ ชูวะพุกกะ

การจำนองเป็นการประกันหนี้ด้วยทรัพย์สินทั้งที่เป็นอสังหาริมทรัพย์หรือสังหาริมทรัพย์ตามที่กฎหมายกำหนดให้จำนองได้ การจำนองก่อให้เกิดบุริมสิทธิเหนือทรัพย์สินที่จำนองของลูกหนี้ เจ้าหนี้ผู้รับจำนองชอบที่จะได้รับชำระหนี้จากทรัพย์สินที่จำนองก่อนเจ้าหนี้สามัญ และเป็นทรัพย์สินที่ใช้ยับยั้งบุคคลทั่วไป การจำนองต้องทำตามแบบที่กฎหมายกำหนดไว้ในมาตรา 714 แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มิฉะนั้นจะตกเป็นโมฆะ ตามมาตรา 152 นอกจากนี้คู่สัญญาอาจมีข้อตกลงอื่น ๆ เพิ่มเติมตามที่ระบุไว้ในสัญญาต่อท้ายสัญญาจำนอง และที่สำคัญ ก็คือ ข้อตกลงยกเว้นมาตรา 733 จากผลของข้อตกลงดังกล่าว หากมีการบังคับจำนองเอาทรัพย์สินที่จำนองออกขายทอดตลาดได้เงินสุทธิไม่พอชำระหนี้ เจ้าหนี้ผู้รับจำนองก็มีสิทธิบังคับชำระหนี้จากทรัพย์สินอื่น ๆ ของลูกหนี้อีกได้

สิ่งสำคัญที่เป็นปัญหาให้ต้องพิจารณา คือ การใช้สิทธิของเจ้าหนี้ผู้รับจำนองและในหนี้ส่วนขาด โดยอาศัยบทบัญญัติแห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ได้แก่ การจัดให้ลูกหนี้ทำหนังสือรับสภาพความรับผิดชอบในหนี้ส่วนขาดภายหลังจากหนี้ประธานขาดอายุความในเมื่อบังคับจำนองแล้วได้เงินสุทธิไม่พอชำระหนี้ หรือจัดให้ลูกหนี้ทำสัญญากู้ใหม่และ

นำทรัพย์สินอื่นมาจำนองเป็นประกันในเมื่อบังคับจำนองแล้วได้เงินสุทธิไม่พอชำระหนี้ และลูกหนี้ไม่สามารถชำระหนี้ส่วนขาดภายในระยะเวลาการบังคับคดีที่กฎหมายกำหนดได้ หรือใช้สิทธิยึดถือหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินต่อไปหลังจากพ้นระยะเวลาบังคับคดีตามกฎหมาย ทำให้เกิดปัญหาทางกฎหมายในเรื่องฟ้องชำระตามมาตรา 148 หรือฟ้องย้อนตามมาตรา 173 หรือการบังคับคดีตามมาตรา 271 แห่งประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง ซึ่งก่อให้เกิดผลกระทบต่อสิทธิของเจ้าหนี้ ลูกหนี้ และผู้จำนอง

วิทยานิพนธ์ฉบับนี้ได้ศึกษาถึงความเป็นมา แนวคิดทางกฎหมาย และทฤษฎีที่เกี่ยวข้องกับการจำนอง ปัญหาการใช้สิทธิของเจ้าหนี้ผู้รับจำนองและในหนี้ส่วนขาด ปัญหาเกี่ยวกับสิทธิ หน้าที่ของคู่สัญญาตามสัญญาจำนองและตามกฎหมาย คำพิพากษาของศาลฎีกาที่เกี่ยวข้อง ปัญหาเกี่ยวกับข้อสัญญาที่ไม่เป็นธรรมในสัญญาต่อท้ายสัญญาจำนอง โดยศึกษากรณีตัวอย่างปัญหาที่เกิดขึ้นกับธนาคารอาคารสงเคราะห์ ผลจากการศึกษาเห็นว่า น่าจะได้มีการพิจารณานำหลักเกณฑ์ทำหนังสือรับสภาพความรับผิดชอบมาใช้กับลูกหนี้ที่หนี้ประธานขาดอายุความแล้ว โดยต้องทำก่อนฟ้องคดี หรือจัดให้ลูกหนี้ทำสัญญากู้ใหม่ ชำระหนี้เดิม ซึ่งอาจจะกำหนดให้นำทรัพย์สินอื่นมาจำนองเป็นประกันด้วยหรือไม่ก็ได้ ในเมื่อลูกหนี้ไม่สามารถชำระหนี้ให้เสร็จสิ้นภายในระยะเวลาบังคับคดี และเห็นควรแก้ไขประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 744 ที่กำหนดให้จำนองยอมระงับสิ้นไป โดยเพิ่มเติมเป็น “(7) เมื่อพ้นระยะเวลาการบังคับคดีตามที่กฎหมายกำหนด” ทั้งนี้ เพื่อขจัดปัญหาการใช้สิทธิยึดถือหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินของผู้รับจำนองภายหลังหนี้พ้นกำหนดระยะเวลาบังคับคดีแล้ว และอุดช่องว่างของกฎหมายในเรื่องความระงับสิ้นไปแห่งสัญญาจำนอง เนื่องจากความในมาตรา 744 (1) ที่ว่า “อันจำนองยอมระงับสิ้นไป เมื่อหนี้ที่ประกันระงับสิ้นไปด้วยเหตุประการอื่นใดมิใช่เหตุอายุความ” ซึ่งไม่รวมความถึงหนี้ที่พ้นกำหนดระยะเวลาบังคับคดีตามประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่งมาตรา 271 ด้วย

ABSTRACT

TE 165597

Thesis Title : Legal Problems Concerning the Execution of
Mortgage Procedures

Student's Name : Mr. Charoensak Rangkaeo

Degree Sought : Master of Laws

Academic Year : 2004

Advisory Committee :

1. Mr. Choatchoung Piromya Chairperson
2. Mr. Sakarain Yuvabukka

A mortgage is a way to guarantee a loan by means of one's assets, either through immovable property or movable property, as stipulated by the relevant laws. The mortgage grants preferential rights against a debtor's mortgaged property, as well as the real right to justify a legal claim against an individual. Hence, the mortgager enjoys priority over the ordinary creditor with regard to debt settlement. The mortgage shall be processed according to Section 714 of the Civil and Commercial Code; otherwise, it is voided under Section 152. In addition, both parties may decide upon additional agreements and attach them to the contract. The main point is that Section 733 allows the waiver of the validity of such agreements in cases where the sale by auction of mortgaged property yields insufficient earnings for debt settlement. The mortgager is then entitled to oblige the debtor to settle the outstanding debt with any kind of asset (s) the debtor possesses.

The issue to be considered is the exercises of the right of the mortgager with regard to the remaining debt under the Civil and Commercial Code. The debtor shall prepare a contract, detailing Admission of Liability, confirming the debtor's responsibility to settle the outstanding debt once the principal debt prescription is overdue and one of following rights is exercised the mortgage execution, which provides inadequate earnings for the repayment or the obligation for the debtor to redo the Loan Contract and provide additional assets as security in cases where the mortgage execution yields insufficient earnings for debt settlement and the debtor fails to settle the outstanding amount within the specified execution period or the seizure of Certificate of Title after the execution period has become due by the creditor. This matter not only leads to legal issues, regarding repeated prosecution under Section 148, overlapping prosecution under Section 173, or execution proceedings under Section 271 of the Civil Procedure Code, but also affects the rights of the creditor, debtor and mortgagee.

This thesis, therefore, aims to study the background, legal concepts and theories regarding mortgage proceedings, problems regarding the exercise of the right of the mortgager with regard to the remaining debt, rights-related problems, duties and liabilities of the parties involved in accordance with the mortgage contract and relevant laws, as well as Supreme Court (Dika) judgments, and problems arising due to unfair attachments to the mortgage contract. The case study is based on the problems occurring with the Government Housing Bank. The results indicate that, before resorting to prosecution, it should apply the rules and regulations on the Admission of Liability contract

with the debtor whose principal debt was due, or oblige the debtor to redo the Loan Contract for outstanding debt repayment. Furthermore, if the debtor fails to settle the debt within the specified execution period, the creditor may or may not require the debtor to provide further assets as security. Besides, Section 744 of the Civil and Commercial Code, which relates to the termination of mortgage proceeding, should be amended by adding: (7) "Once the specified execution period is due." The aim of the amendment is to clarify the right to seize the title deed(s) of the mortgagee after the execution period has fallen due, and to fill any loophole in the law of the extinction of the mortgages contract. In particular, Section 744 (1) "By extinction of the obligation secured, otherwise than by prescription" therefore, Section 744 (1) shall not cover the obligation with the execution period has expired according to the Civil Procedure Code, Section 271.