

ปัญหาทางกฎหมายของการที่ผู้จ้างงยกทรัพย์จ้างอง ให้ตกเป็นสาธารณสมบัติของแผ่นดิน

ศาสตราจารย์พิเศษไพฑูรย์ คงสมบูรณ์
รองศาสตราจารย์พินิจ ทิพย์มณี

ปัญหาทางกฎหมายของการที่ผู้จำนองยกทรัพย์สินจำนองให้ตกเป็น
สาธารณสมบัติของแผ่นดิน*

Legal Issues as to When a Mortgagor Surrenders a Mortgaged Property
to Become Public Domain

ศาสตราจารย์พิเศษไพฑูรย์ คงสมบูรณ์**

Adjunct Professor Paitoon Kongsomboon

รองศาสตราจารย์พินิจ ทิพย์มณี***

Associate Professor Pinit Tipmanee

บทคัดย่อ

บทความวิจัยนี้มุ่งนำเสนอปัญหาทางกฎหมายกรณีผู้จำนองยกทรัพย์สินจำนองให้ตกเป็นสาธารณสมบัติของแผ่นดิน โดยนำปัญหาจากคำพิพากษาศาลฎีกาที่ 14595/2558 มาแยกวิเคราะห์พบว่าปัญหาไม่ว่าจะเป็นเรื่องผลสมบูรณ์ของสัญญา ปัญหาในการแสดงเจตนาและผลที่เกิดขึ้นแนวทางป้องกันมิให้เกิดความเสียหาย สิทธิของผู้จำนองที่จะยกที่ดินให้เป็นที่สาธารณสมบัติของแผ่นดิน

*บทความนี้เรียบเรียงจากโครงการวิจัย เรื่อง “ปัญหาทางกฎหมายของการที่ผู้จำนองยกทรัพย์สินจำนองให้ตกเป็นสาธารณสมบัติของแผ่นดิน” โดยได้รับทุนอุดหนุนการวิจัยศูนย์บริการ RDI มหาวิทยาลัยธุรกิจบัณฑิต ประจำปี พ.ศ. 2566.

This article is part of the research entitled “Legal Issues as to When a Mortgagor Surrenders a Mortgaged Property to Become Public Domain.” This research is funded by Dhurakij Pundit University Research Development and Innovation, 2023.

**นักวิชาการอิสระ; น.บ. จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย; LL.M. New York University, U.S.A.; น.บ.ท. สำนักอบรมศึกษากฎหมายแห่งเนติบัณฑิตยสภา.

Independent Scholar; LL.B. Chulalongkorn University; LL.M. New York University, U.S.A.; Barrister at Law at Thai Bar Under the Royal Patronage.

***อาจารย์ประจำคณะนิติศาสตร์ปริทัศน์ พนมยงค์ มหาวิทยาลัยธุรกิจบัณฑิต; น.บ. มหาวิทยาลัยรามคำแหง, น.ม. มหาวิทยาลัยธุรกิจบัณฑิต. E-mail: tipmanee_dpu@hotmail.com

Lecturer in Law, Pridi Banomyong Faculty of Law, Dhurakij Pundit University; LL.B. Ramkhamhaeng University; LL.M. Dhurakij Pundit University.

วันที่รับบทความ (received) 8 มิถุนายน 2566, วันที่แก้ไขบทความ (revised) 6 กันยายน 2566, วันที่ตอบรับบทความ (accepted) 6 กันยายน 2566.

ตลอดจนผู้จ้างควรได้รับการเยียวยาเพียงใด อีกทั้งความรับผิดชอบทางอาญาฐานฉ้อโกงเจ้าหนี้ จากการศึกษาพบว่าเมื่อการยกทรัพย์สินของตนเป็นสาธารณสมบัติของแผ่นดินไม่มีขั้นตอนทำได้โดยง่าย เมื่อตกเป็นสาธารณสมบัติของแผ่นดินแล้ว ย่อมอยู่ในบังคับของบทบัญญัติในประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 1305, 1306 และ 1307 ผู้วิจัยจึงเสนอแนะเพื่อป้องกันมิให้เกิดกรณีดังเช่นคำพิพากษาฎีกาที่ยกมาวิเคราะห์ จึงเห็นควรแก้ไขเพิ่มเติมบทบัญญัติในประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 525 ให้ใช้บังคับกับกรณีการยกให้ทรัพย์สินอันตกเป็นสาธารณสมบัติของแผ่นดินด้วย

คำสำคัญ: สิทธิของผู้จ้าง, สาธารณสมบัติของแผ่นดิน, หลักสุจริต

Abstract

The aim of this research article is to present legal issues as to when a mortgagor surrenders a mortgaged property to be land of public domain. Issues raised in the Supreme Court judgment no. 14595/2558 was analyzed and it was found that there were various issues including the validity of a contract, issues involving a declaration of contractual intention and contingent consequences, preventive measures against damages, right of a mortgagor to surrender a mortgaged property to be land of public domain, the extent of redress entitled by the mortgagor, as well as criminal liabilities pertaining an offence of cheating a creditor.

According to the study, it was found that there is no simple procedure as to the surrender of one's property to be land of public domain and that once such property has become land of public domain, it shall be subject to and governed by the provisions of the Civil and Commercial Code sections 1305, 1306, and 1307. It is therefore suggested by the researcher that, in order to prevent the consequences arising from the afore-analyzed Supreme Court judgment, it is deemed expedient that the provisions in the Civil and Commercial Code section 525 be amended to also be applicable in cases concerning a surrender of a property to be land of public domain.

Keywords: rights of mortgagor, land of public domain, good faith principle

1. ความเป็นมา แนวคิด ทฤษฎีที่นำมาใช้ และความสำคัญของปัญหา

เป็นบทความวิจัยที่นำข้อเท็จจริงมาจากการคำพิพากษาศาลฎีกาที่ 14595/2558 ซึ่งคดีที่เกิดขึ้นตามคำพิพากษาศาลฎีกาฉบับดังกล่าวได้รับฟังเป็นที่ยุติได้ดังนี้

1) วันที่ 14 พฤศจิกายน 2539 นายเริ่มได้นำที่ดินที่ตนเองเป็นเจ้าของโฉนดที่ดินเลขที่ 20189 เนื้อที่ประมาณ 3 ไร่ 1 งาน 60 ตารางวา ไปจดทะเบียนจำนองที่ดินไว้แก่ธนาคารอาคารสงเคราะห์ เพื่อเป็นการประกันหนี้เงินกู้

2) วันที่ 6 ธันวาคม 2539 นายเริ่มได้ยกให้หรืออุทิศที่ดินส่วนหนึ่งของที่ดินแปลงที่ติดจำนองไว้กับธนาคารอาคารสงเคราะห์ เนื้อที่ประมาณ 3 งาน (ที่ดินพิพาท) ให้แก่กรมพัฒนาชุมชน เพื่อก่อสร้างศูนย์พัฒนาเด็กเล็ก

3) นายเริ่มได้ผิดนัดไม่ชำระหนี้เงินกู้กับธนาคารอาคารสงเคราะห์ผู้รับจำนอง ธนาคารจึงยื่นฟ้องนายเริ่ม จนกระทั่งได้มีการบังคับคดียึดที่ดินซึ่งเป็นทรัพย์สินจำนองออกขายทอดตลาดและธนาคารอาคารสงเคราะห์เป็นผู้ซื้อที่ดินจากการขายทอดตลาดได้

4) วันที่ 15 ธันวาคม 2548 มีการจดทะเบียนรับจำนองและจดทะเบียนขายที่ดินแปลงดังกล่าวให้ธนาคารอาคารสงเคราะห์

5) วันที่ 8 พฤศจิกายน 2550 โจทก์ซื้อที่ดินแปลงดังกล่าวพร้อมบ้านปูนชั้นเดียว เลขที่ 95 ซึ่งปลูกอยู่ในที่ดินจากอาคารสงเคราะห์ตามสำเนาโฉนดที่ดินและหนังสือสัญญาขายที่ดินซึ่งจดทะเบียนโดยถูกต้อง

6) โจทก์นำคดีฟ้องศาลขอให้บังคับจำเลย (องค์การบริหารส่วนตำบลวังศรีผู้รับโอนสิทธิและหน้าที่จากกรมพัฒนาชุมชน) รื้อถอนอาคารสิ่งปลูกสร้าง (อาคารศูนย์พัฒนาเด็กเล็กบ้านวังลำ ซึ่งผู้ในความดูแลของจำเลย) ออกไปจากที่ดินของโจทก์ จำเลยให้การว่าที่ดินพิพาทเป็นสาธารณสมบัติของแผ่นดิน เพราะนายเริ่มเจ้าของเดิมได้อุทิศให้แก่ทางราชการ เมื่อที่ดินพิพาทตกเป็นสาธารณสมบัติของแผ่นดิน จำเลยย่อมมีอำนาจหน้าที่ครอบครองดูแลรักษาตามกฎหมาย ขอให้ยกฟ้อง

“ทรัพย์สิน” มาจากภาษาละตินว่า “jus in rem” คำว่า “jus” มีความหมายว่า กฎหมาย หรือสิทธิ ส่วนคำว่า “rem” มีความหมายว่า “ทรัพย์สิน” เมื่อรวมกันแปลได้ว่า กฎหมายเกี่ยวกับทรัพย์สิน หรือสิทธิในทรัพย์สิน ตรงกับภาษาอังกฤษว่า “real right” โดยนักปราชญ์ชาวอังกฤษ John Austin ได้อธิบายคำว่าทรัพย์สิน เป็นสิทธิของบุคคลที่มีอยู่เหนือทรัพย์สินและสามารถใช้อำนาจยับยั้งต่อบุคคลทั่วไปได้ จนมีผู้กล่าวกันว่าทรัพย์สินใช้ยับยั้งบุคคลได้ทั่วโลก¹ เช่น เรามีกรรมสิทธิ์ในหนังสือ เราจะขีดเขียน

¹บัญญัติ สุชีวะ, คำอธิบายกฎหมายลักษณะทรัพย์สิน (กรุงเทพมหานคร: ห้างหุ้นส่วนจำกัด จีรัชการพิมพ์, 2547), หน้า 59.

ฉีกทำลายอย่างใดก็ได้ แม้หนังสือนั้นจะตกไปอยู่ที่ผู้ใด เราก็มีสิทธิติดตามเอาคืนได้² เว้นแต่จะเข้าช้อยกเว้นตามมาตรา 1329 ถึง มาตรา 1332 กรรมสิทธิ์ตามกฎหมายถือเป็นสิทธิเด็ดขาด (absolute right) เจ้าของกรรมสิทธิ์มีอำนาจใช้ทรัพย์สินดังกล่าวจนทรัพย์สินนั้นจะสูญสลายไป กรรมสิทธิ์ไม่มีบทบัญญัติในประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ กำหนดว่าอาจสิ้นไปโดยกาลเวลาฤๅโดยเจ้าของมิได้ใช้อำนาจของเจ้าของนั้นยิ่งใหญ่ถึงแก่จะทำลายเสียก็ยังทำได้เพียงแต่ไม่ใช่โฉนดจะต้องสิ้นสิทธิไป³ กล่าวคือกรรมสิทธิ์ไม่สูญสิ้นไปตามกาลเวลา

หลักสุจริตถือเป็นรากฐานของระบบกฎหมายแพ่ง แพร่งพรายอยู่ในประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ทั้ง 1755 มาตรา โดยกฎหมายมอบอำนาจให้ผู้พิพากษามีอำนาจใช้ดุลพินิจในการวินิจฉัยคดี นักกฎหมายชาวโรมันได้วางหลักเกณฑ์ว่าหลักสุจริตเป็นหลักทั่วไป และเป็นรากฐานของกฎหมาย (the general principle of law and the essential fundamental of civil law) และนักกฎหมายชาวเยอรมันผู้จัดทำประมวลกฎหมายแพ่งเยอรมันก็ยอมรับหลักนี้ นอกจากนั้น กฎหมายเยอรมันสมัยใหม่ยังถือว่าหลักสุจริตเป็นหลักแห่งความศักดิ์สิทธิ์ (sacrosanct) ผู้ใดฝ่าฝืนไม่ได้โดยเฉพาะในเรื่องสัญญา คู่สัญญาแต่ละฝ่ายจะฝ่าฝืนไม่ปฏิบัติตามหลักสุริตบุคคลนั้นย่อมไม่ได้รับการคุ้มครอง เพราะกฎหมายและผู้พิพากษาจะไม่เข้าข้างบุคคลที่ประพฤติและปฏิบัติไม่สุจริต (bad faith)⁴ อีกทั้งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 5⁵ ของไทย ได้เลียนแบบมาตรา 2 ของประมวลกฎหมายแพ่งสวิสเซอร์แลนด์⁶ โดยมีหลักการและขอบเขตคือ การนำหลักสุจริตมาปรับใช้กับหลักกฎหมายปิดปาก (doctrine of estoppel) ตามหลักกฎหมายทั่วไปก็เพื่อให้เกิดความเป็นธรรมแก่คู่สัญญา และเพื่อป้องกันไม่ให้คู่สัญญาที่เคยทำการใดให้คู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งหลงผิด และอ้างเอาผลประโยชน์อันเกิดจากการกระทำไม่สุจริตใจของตน⁷ พิจารณาเปรียบเทียบกับคำพิพากษาศาลฎีกาที่ 14595/2558 ยกที่ดินแปลงที่ติดจำนองให้ทั้งที่รู้ว่า

²ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์, มาตรา 1336 “...เจ้าของทรัพย์สินมีสิทธิใช้สอยและจำหน่ายทรัพย์สินของตนและได้ดอกผลแห่งทรัพย์สินนั้น กับมีสิทธิติดตามเอาคืนทรัพย์สินของตนจากบุคคลผู้ที่ไม่มียุติถือไว้ และมีสิทธิขัดขวางมิให้ผู้อื่นสอดเข้าเกี่ยวข้องกับทรัพย์สินนั้นโดยมิชอบด้วยกฎหมาย.”

³เสนีย์ ปราโมช, คำอธิบายประมวลกฎหมายลักษณะทรัพย์สิน (กรุงเทพฯ: โรงพิมพ์อักษรสาสน์, 2521), หน้า 166-171.

⁴ประสิทธิ์ โฆวิไลกุล, กฎหมายแพ่งหลักทั่วไป คำอธิบายประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 4-14, (กรุงเทพฯ: สำนักพิมพ์นิติธรรม, 2548) หน้า 81.

⁵ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์, มาตรา 1336 “ในการใช้สิทธิของตนก็ดี ในการชำระหนี้ก็ดี บุคคลทุกคนต้องกระทำ โดยสุจริต.”

⁶ประมวลกฎหมายแพ่งสวิสเซอร์แลนด์, มาตรา 2 “Every person is bound to exercise his rights and fulfil his obligation according to the principle of good faith.”

⁷ประสิทธิ์ โฆวิไลกุล, เรื่องเดิม, หน้า 83.

จะทำให้เกิดความเสียหายแก่เจ้าหนี้ จะถือว่าสุจริตได้หรือไม่ นำมาวิเคราะห์ว่าสอดคล้องกับหลักกฎหมายโรมัน คือ *venire contrafactum proprium* มีความหมายในภาษาอังกฤษว่า *one cannot contradict with one's prior conduct* ปิดปากไม่ให้ผู้ที่แสดงพฤติกรรมจนทำให้ผู้อื่นที่สุจริตต้องได้รับความเสียหายให้นำหลักสุจริตมาแก้ไขให้ผู้ที่เกี่ยวข้องพฤติกรรมเหล่านั้นได้รับความคุ้มครอง

ศาสตราจารย์พิเศษประสิทธิ์ โฆวิไลกุล ได้ให้ความเห็นเป็นแนวทางในการพิจารณาหลักสุจริตในกฎหมายแพ่งหลักทั่วไปไว้ในคำอธิบายประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 4-14 ว่า⁸ การที่กฎหมายยุติธรรมได้มอบอำนาจให้แก่ผู้พิพากษาที่จะใช้ดุลยพินิจ เพื่อบังคับความยุติธรรมนั้น ถ้าผู้พิพากษาที่ทรงความรู้ความสามารถพร้อมด้วยประสบการณ์ หากได้ใช้ดุลยพินิจอย่างสุ่มรอบคอบ และมีจิตใจที่บริสุทธิ์ยุติธรรมแล้ว คำพิพากษานั้น นอกจากจะอำนวยความสะดวกแก่คู่กรณีอย่างแท้จริง ยังเป็นการวางแนวบรรทัดฐาน เป็นแบบอย่างสำหรับในคดีที่เกิดขึ้นภายหลัง ซึ่งเป็นการพัฒนากฎหมายให้เจริญก้าวหน้าและทันสมัยวิธีหนึ่งด้วย ซึ่งมีลักษณะคล้ายคลึงกับการพัฒนากฎหมายแบบ *case law* โดยอาศัยหลัก *equity* นั้นเอง หวังเป็นอย่างยิ่งว่า นักกฎหมายไทยจะได้ศึกษาค้นคว้าและให้ความสนใจในมาตรา 5 และผู้พิพากษาก็เป็นบุคคลที่มีความสำคัญยิ่งในการพัฒนาหลักการใช้สิทธิโดยสุจริตตามมาตรา 5 ด้วย

จากข้อเท็จจริงที่เกิดขึ้นในคดีดังกล่าวข้างต้น พบว่ามีปัญหาข้อกฎหมายที่ผู้วิจัยเห็นว่าควรนำมาศึกษาและวิเคราะห์ได้ในหลายประเด็น ดังนี้ ผลของสัญญาอุทิศทรัพย์นั้นมีผลอย่างไร การแสดงเจตนาต้องทำอะไร และจะมีผลเมื่อใด โจทก์จะมีวิธีป้องกันและแก้ไขปัญหาระงับได้อย่างไร หากทรัพย์ตกเป็นสาธารณสมบัติสิทธิจำนองจะยังคงมีอยู่หรือไม่ สิทธิของผู้ซื้อทรัพย์สืบจากการขายทอดตลาดตามคำพิพากษาของศาลผลจะเป็นอย่างไร และประเด็นสุดท้าย หากท้ายสุดแล้วผลเป็นไปตามคำพิพากษา โจทก์ควรได้รับการเยียวยาหรือไม่ อย่างไร ผู้วิจัยจึงใคร่ขอยกประเด็นปัญหาเหล่านี้ขึ้นมาพิจารณาวิเคราะห์ตามลำดับดังนี้

2. วิเคราะห์ประเด็นปัญหาที่เกิดขึ้น

2.1 ประเด็นปัญหาแรก ในระหว่างสัญญาจำนองมีผลบังคับ ผู้จำนองแสดงเจตนาอุทิศทรัพย์จำนองให้เป็นสาธารณประโยชน์ของแผ่นดินได้หรือไม่

⁸ เรื่องเดียวกัน, หน้า 90.

หากว่ากันตามหลักกฎหมายลักษณะจำนองแล้ว สัญญาจำนองที่มีผลสมบูรณ์บังคับได้ตามกฎหมายจะต้องอยู่ภายใต้หลักเกณฑ์ที่ว่าผู้รับจำนองจะต้องเป็นเจ้าของในมูลหนี้ประธานที่สมบูรณ์ที่มีการจำนองเป็นประกันนั้น หากในระหว่างลูกหนี้ผู้จำนองกับผู้รับจำนองไม่ได้มีมูลหนี้ต่อกัน แม้จะมีการจดทะเบียนจำนองก็ตาม สัญญาจำนองนั้นก็จะมีผลบังคับไม่ ทั้งนี้ เพราะสัญญาจำนองไม่ได้ก่อให้เกิดหนี้ในตัวเองเป็นเพียงสัญญาหลักประกัน ซึ่งเป็นสัญญาอุปกรณ์เท่านั้น ดังคำกล่าวที่ว่า “ความมีอยู่และความสมบูรณ์ของมูลหนี้ประธานย่อมส่งผลมาถึงความสมบูรณ์ของสัญญาจำนองด้วย” (ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 702 วรรคแรก, 707, 708 และ 744)⁹ ส่วนผู้จำนองจะเป็นลูกหนี้หรือบุคคลอื่นใดก็ได้¹⁰ เพียงแต่ผู้จำนองจะต้องเป็นเจ้าของทรัพย์สินในขณะที่ทำการจดทะเบียนหนังสือสัญญาจำนองต่อพนักงานเจ้าหน้าที่¹¹ เพราะถ้าผู้จำนองไม่ใช่เจ้าของทรัพย์สินที่จำนองหรือเป็นผู้ที่ได้รับมอบอำนาจโดยชอบจากเจ้าของทรัพย์สิน การจำนองย่อมไม่ผูกพันเจ้าของทรัพย์สินที่แท้จริง แม้ผู้รับจำนองจะได้รับจำนองไว้โดยสุจริต เสียค่าตอบแทนและได้จดทะเบียนสิทธิโดยสุจริตก็ตาม ผู้เป็นเจ้าของทรัพย์สินจำนองมีสิทธิฟ้องขอให้ศาลเพิกถอนสัญญาจำนองได้ และเรียกให้เจ้าหน้าที่ส่งมอบโฉนดที่ดินที่จำนองคืนได้¹²

ผลของสัญญาจำนองที่สมบูรณ์ตามกฎหมายย่อมก่อให้เกิด “สิทธิจำนอง” เหนือทรัพย์สินจำนอง สิทธิจำนองนี้ย่อมครอบคลุมไปถึงบรรดาทรัพย์สินซึ่งจำนองหมดทุกสิ่ง แม้จะได้ชำระหนี้แล้วบางส่วน¹³

⁹คำพิพากษาฎีกาที่ 817/2521 (ประชุมใหญ่) ผู้รับจำนองต้องเป็นเจ้าของในมูลหนี้อันใดอันหนึ่งตามมาตรา 702 แต่ผู้จำนองอาจไม่ใช่ตัวลูกหนี้ก็ได้ ตามมาตรา 709.

¹⁰ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์, มาตรา 709 “บุคคลคนหนึ่งจะจำนองทรัพย์สินของตนไว้เพื่อประกันหนี้ อันบุคคลอื่นจะต้องชำระ ก็ให้ทำได้.”

¹¹ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์, มาตรา 705 “การจำนองทรัพย์สินนั้น นอกจากผู้เป็นเจ้าของในขณะนั้นแล้ว ท่านว่าใครอื่นจะจำนองหาได้ไม่” และประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 714 “อันสัญญาจำนองนั้นท่านว่าต้องทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่.”

¹²ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์, มาตรา 1336 “ภายในบังคับแห่งกฎหมาย เจ้าของทรัพย์สินมีสิทธิใช้สอยและจำหน่ายทรัพย์สินของตนและได้ซึ่งดอกผลแห่งทรัพย์สินนั้นกับทั้งมีสิทธิติดตามและเอาคืนซึ่งทรัพย์สินของตนจากบุคคลผู้ไม่มีสิทธิจะยึดถือไว้ และมีสิทธิขัดขวางมิให้ผู้อื่นสอดเข้าเกี่ยวข้องกับทรัพย์สินนั้นโดยมิชอบด้วยกฎหมาย” และคำพิพากษาฎีกาที่ 1315/2493 มีผู้ทุจริตปลอมหนังสือเอาโฉนดที่ดินของเขาไปจำนองไว้กับผู้ซื้อโดยเจ้าของที่ดินมิได้ประมาทเลินเล่อแต่อย่างใด ดังนี้ ย่อมถือว่าผู้รับจำนองไม่ได้ทรัพย์สินสิทธิอย่างใดในที่ดินนั้น จะยกประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 1299 มาอ้างอิงไม่ได้ เจ้าของที่ดินมีสิทธิขอให้เพิกถอนนิติกรรมจำนอง และเรียกให้ส่งโฉนดคืนได้ (อ้างฎีกาที่ 2049/2492).

¹³ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์, มาตรา 716 “จำนองย่อมครอบคลุมไปถึงบรรดาทรัพย์สินซึ่งจำนองหมดทุกสิ่ง แม้จะได้ชำระหนี้แล้วบางส่วน.”

หากว่ากันโดยหลักแล้ว การจำนองเป็นสัญญายอมใช้บังคับกันได้ระหว่างคู่สัญญาอันเป็นบุคคลสิทธิ¹⁴ แต่โดยที่มีบทบัญญัติกฎหมายลักษณะจำนองว่าหลักไว้ว่า ทรัพย์สินที่จำนองนั้นผู้รับจำนองชอบที่จะได้รับชำระก่อนเจ้าหนี้สามัญโดยมีพักต้องพิเคราะห์ว่ากรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินจะได้โอนไปยังบุคคลภายนอกแล้วหรือหาไม่¹⁵ อันเป็นการแสดงให้เห็นว่าผู้รับจำนองยอมอ้างสิทธิจำนองใช้บังคับบุคคลได้ทั่วไป หากทรัพย์สินที่จำนองได้โอนไปยังบุคคลภายนอก ไม่ว่าจะโอนก็ทอดก็ตามสิทธิจำนองที่มีอยู่เหนือทรัพย์สินจำนองนั้น ย่อมโอนไปด้วย ผู้รับจำนองสามารถบังคับจำนองเอากับผู้รับโอนซึ่งเป็นเจ้าของทรัพย์สินคนใหม่ได้ ผู้รับโอนทรัพย์สินจะอ้างว่าไม่รู้สิทธิจำนองของผู้รับจำนองไม่ได้ ทั้งนี้เพราะสิทธิจำนองได้ปรากฏเปิดเผยในทางทะเบียน ฉะนั้นจึงกล่าวได้ว่าสิทธิจำนองเป็นทรัพย์สินอันก่อตั้งขึ้นโดยบทบัญญัติแห่งกฎหมายลักษณะจำนอง¹⁶

จากหลักกฎหมายลักษณะจำนองข้างต้นเห็นได้ว่าการจำนองเป็นแต่เพียงการนำทรัพย์สินมาเป็นหลักประกันการชำระหนี้ประธานเท่านั้น กรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่จำนองยังคงเป็นของผู้จำนองอยู่ ผู้จำนองยังคงมีกรรมสิทธิ์และสิทธิครอบครองทรัพย์สินสิ่งนั้น ฉะนั้นผู้จำนองจะดำเนินการเกี่ยวกับทรัพย์สินจำนองสิ่งนั้นประการใดก็ได้ ไม่ว่าจะเป็นการขาย แลกเปลี่ยน ให้ หรืออุทิศ ในระหว่างมีชีวิต หรือตกทอดเป็นทรัพย์สินมรดกแก่ทายาท หากผู้จำนองถึงแก่ความตาย¹⁷

ปัญหาข้อกฎหมายข้อแรกที่ต้องวิเคราะห์ก็คือ นายเริ่มผู้จำนองมีสิทธิอุทิศที่ดินที่ตนนำไปจำนองเป็นประกันหนี้เงินกู้ไว้กับธนาคารอาคารสงเคราะห์ให้แก่ทางราชการเพื่อให้เป็นสาธารณสมบัติของแผ่นดินได้หรือไม่ ประเด็นข้อนี้ศาลฎีกาในคดีที่ได้ยกขึ้นมาวิเคราะห์มีคำวินิจฉัยว่า

¹⁴ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์, มาตรา 149 “นิติกรรม หมายความว่า การใด ๆ อันทำลงโดยชอบด้วยกฎหมายและด้วยใจสมัคร มุ่งโดยตรงต่อการผูกนิติสัมพันธ์ขึ้นระหว่างบุคคล เพื่อจะก่อ เปลี่ยนแปลง โอน สงวน หรือระงับซึ่งสิทธิ.”

¹⁵ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์, มาตรา 702 วรรคสอง “ผู้รับจำนองชอบที่จะได้รับชำระหนี้จากทรัพย์สินที่จำนองก่อนเจ้าหนี้สามัญ มีพักต้องพิเคราะห์ว่ากรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินจะได้โอนไปยังบุคคลภายนอกแล้วหรือหาไม่.”

¹⁶ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์, มาตรา 1298 “ทรัพย์สินทั้งหลายนั้น ท่านว่าจะก่อตั้งขึ้นได้แต่โดยอาศัยอำนาจในประมวลกฎหมายนี้หรือกฎหมายอื่น” ทรัพย์สิน หมายถึง สิทธิที่มีวัตถุแห่งสิทธิเป็นทรัพย์สินหรือสิทธิที่มีอยู่เหนือ ทรัพย์สิน กรรมสิทธิ์ สิทธิครอบครอง สิทธิอาศัย สิทธิเหนือพื้นดิน สิทธิเก็บกิน ภาระติดพันในสังหาริมทรัพย์ ซึ่งจะได้กล่าวต่อไป.

¹⁷ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์, มาตรา 1599 “เมื่อบุคคลใดตาย มรดกของบุคคลนั้นตกทอดแก่ทายาท” และประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์, มาตรา 1603 “กองมรดกย่อมตกทอดแก่ทายาทโดยสิทธิตามกฎหมายหรือโดยพินัยกรรม.”

“ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ลักษณะ 12 จำนอง หมวด 5 สิทธิและหน้าที่ของ ผู้รับโอนทรัพย์สินซึ่งจำนองตามมาตรา 736 ถึงมาตรา 743 ได้บัญญัติรับรองถึงสิทธิและหน้าที่ของ ผู้รับโอนทรัพย์สินซึ่งจำนองไว้ย่อมแสดงว่าผู้จำนองย่อมมีสิทธิโอนทรัพย์สินซึ่งจำนองไปยังบุคคลอื่น ได้ในฐานะที่ผู้จำนองเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินซึ่งจำนองตามประมวลกฎหมายแพ่ง และพาณิชย์ มาตรา 1336 และมาตรา 702 วรรคสอง ดังนั้น นายเริ่มผู้จำนองจึงมีสิทธิอุทิศที่ดินพิพาท (ที่ดินจำนอง) ให้แก่ทางราชการได้”

สำหรับคำวินิจฉัยของศาลฎีกาในประเด็นแรกนี้ผู้วิจัยเห็นด้วยเมื่อหลักการของกฎหมายลักษณะ จำนองบัญญัติไว้เช่นนี้ ย่อมไม่มีทางอื่นที่ศาลฎีกาจะมีคำวินิจฉัยเป็นอย่างอื่นไปได้ ทั้ง ๆ ที่ศาลฎีกาเอง ก็อาจจะคาดเห็นได้ว่า การกระทำเช่นนี้ของนายเริ่มผู้จำนองไม่ว่าจะด้วยเหตุผลประการใดก็ตาม อาจส่งผลกระทบต่อสิทธิตามกฎหมายที่พึงมีของธนาคารอาคารสงเคราะห์ที่เจ้าหนี้ผู้รับจำนองที่ดิน แปลงพิพาท ผลทางกฎหมายที่จะตามมาก็คือ หากนายเริ่มผู้จำนองโอนขายที่ดินแปลงพิพาทหรือ ยกที่ดินแปลงพิพาทให้แก่เอกชนรายใดรายหนึ่ง สิทธิจำนองอันเป็นทรัพย์สินสิทธิเหนือที่ดินแปลงพิพาท ย่อมโอนไปยังผู้รับโอนซึ่งเป็นเจ้าของที่ดินรายใหม่ ธนาคารเจ้าหนี้ผู้รับจำนองยังคงมีสิทธิบังคับจำนอง เอาจากที่ดินแปลงพิพาทแปลงนั้นได้ ทั้งนี้ ตามหลักกฎหมายที่ผู้วิจัยได้ยกขึ้นมาพิจารณาข้างต้น แต่สำหรับ กรณีตามปัญหาในคดีดังกล่าวนี้ นายเริ่มผู้จำนองอุทิศที่ดินแปลงพิพาทให้เป็นสาธารณสมบัติของแผ่นดิน ผลตามกฎหมายที่ตามมาคือ ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 1307 ที่บัญญัติว่า “ห้ามมิให้ ยึดทรัพย์สินของแผ่นดินไม่ว่าทรัพย์สินนั้นจะเป็นสาธารณสมบัติของแผ่นดินหรือไม่” โดยผลของ บทบัญญัตินี้ ธนาคารอาคารสงเคราะห์ซึ่งเป็นเจ้าหนี้ผู้รับจำนองย่อมไม่มีสิทธิที่จะบังคับคดียึดที่ดิน แปลงพิพาทออกขายทอดตลาดเพื่อเอาเงินมาชำระหนี้ที่นายเริ่มค้างชำระแก่ธนาคารได้ คงทำได้เพียง บังคับชำระหนี้อย่างเจ้าหนี้สามัญกับทรัพย์สินอื่น ๆ ของนายเริ่ม หากนายเริ่มยังคงมีทรัพย์สินอื่น ๆ อยู่อีก¹⁸

2.2 ประเด็นปัญหาข้อที่สอง การแสดงเจตนาอุทิศทรัพย์สินจำนองให้เป็นสาธารณสมบัติของแผ่นดิน ต้องทำอะไร มีผลเมื่อใด ประการใด

สาธารณสมบัติของแผ่นดิน (domain public of state) คือ ทรัพย์สินที่แผ่นดินถือว่า ในฐานะเป็นผู้แทนของพลเมืองเพื่อใช้ในการสาธารณประโยชน์ หรือเพื่อให้พลเมืองได้ใช้ร่วมกัน

¹⁸ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์, มาตรา 214 “เจ้าหนี้มีสิทธิที่จะให้ชำระหนี้ของตนจากทรัพย์สิน ของลูกหนี้จนสิ้นเชิง รวมทั้งเงินและทรัพย์สินอื่น ๆ ซึ่งบุคคลภายนอกค้างชำระแก่ลูกหนี้ด้วย” และประมวลกฎหมาย วิธีพิจารณาความแพ่ง มาตรา 296 “ในกรณีที่คำพิพากษาหรือคำสั่งของศาลกำหนดให้ชำระเงิน ให้เจ้าพนักงานบังคับคดี มีอำนาจบังคับคดีโดยวิธีดังต่อไปนี้ (1) ยึดทรัพย์สินของลูกหนี้ตามคำพิพากษา (2)อายัดสิทธิเรียกร้องของลูกหนี้ ตามคำพิพากษาที่จะเรียกให้บุคคลภายนอกชำระเงินหรือส่งมอบหรือโอนทรัพย์สิน.”

ลักษณะสำคัญของสาธารณสมบัติของแผ่นดิน มี 2 ประการ คือ

- 1) เป็นทรัพย์สินของแผ่นดิน และ
- 2) ใช้เพื่อสาธารณประโยชน์ หรือสงวนไว้เพื่อประโยชน์ร่วมกัน

ดังนั้น สาธารณประโยชน์อาจเป็นที่ดินที่เป็นทรัพย์สินของแผ่นดินมาแต่แรก หรือเคยเป็นทรัพย์สินของเอกชนมาก่อน และต่อมาตกเป็นสาธารณสมบัติของแผ่นดินภายหลัง อาจได้มาจากการที่เจ้าของกรรมสิทธิ์ ได้อุทิศให้กับทางราชการเพื่อสาธารณประโยชน์ เช่น เพื่อสร้างวัด สร้างโรงเรียน หรือใช้เป็นสาธารณสมบัติของแผ่นดินโดยปริยาย เช่น ยกให้เป็นทางเดินหรือลำรางพิพาทอยู่ในเขตโฉนดของโจทก์ แต่เมื่อมีประชาชนทั่วไปได้ใช้ประโยชน์เป็นทางสัญจรมาหลายสิบปี โจทก์เจ้าของที่ดินก็ไม่ว่ากล่าวหวงห้ามในการที่ประชาชนทั่วไปได้ใช้ประโยชน์จากลำรางนี้หรือทางเดินนี้ แสดงว่าโจทก์เจ้าของที่ดินได้อุทิศที่ดินส่วนที่เป็นลำรางหรือทางเดินนี้ให้เป็นสาธารณประโยชน์โดยปริยายแล้ว¹⁹ แล้วแต่กรณี

วิธีการยกที่ดินให้เป็นสาธารณประโยชน์ โดยผู้วิจัยยกแนววินิจฉัยของศาลฎีกามากกว่าไว้เป็นพื้นฐานเพื่อการวิเคราะห์ปัญหาคำพิพากษาศาลฎีกาที่ 14595/2558

¹⁹ คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 343-344/2508 ลำรางพิพาทอยู่ในเขตโฉนดของโจทก์ แม้โจทก์จะได้อุทิศให้เป็นทางสาธารณะก็ตามแต่เมื่อลำรางนี้ประชาชนทั่วไปได้ใช้ประโยชน์เป็นทางสัญจรไปมาหลายสิบปี ก่อนที่ที่ดินนั้นจะตกมาเป็นของโจทก์ เจ้าของที่ดินก็มีได้กล่าวหวงห้ามในการที่ประชาชนทั่วไปได้ใช้ประโยชน์ในลำรางนี้แสดงว่าเจ้าของที่ดินเดิมได้อุทิศที่ดินส่วนที่เป็นลำรางพิพาทนี้ให้เป็นสาธารณประโยชน์โดยปริยายแล้ว แม้จะไม่ได้แก่โฉนดลำรางพิพาทก็เป็นลำรางสาธารณะ และคำพิพากษาศาลฎีกาที่ 599/2524 การที่เจ้าของที่ดินเดิมได้ปลูกต้นพุทธรักษาไว้เป็นแนวเขตที่ดินของตนโดยเว้นที่นอกเขตรั้วพุทธรักษาไว้ให้เป็นทางคนเดินและประชาชนได้ใช้ทางสายนี้ติดต่อกันตลอดมาเป็นเวลาหลายสิบปีแล้วโดยเจ้าของที่ดินมิได้หวงห้ามหรือสงวนสิทธิไว้แต่ประการใดนั้น แสดงว่าได้อุทิศที่พิพาทให้เป็นทางสาธารณประโยชน์แล้วโดยปริยาย และการที่จะเป็นทางสาธารณประโยชน์หรือทางหลวงนั้น ก็หาต้องมีทะเบียนหรือมีหลักฐานของทางราชการสงวนสิทธิไว้แต่ประการใดไม่ ทรัพย์สินซึ่งเป็นสาธารณสมบัติของแผ่นดินจะโอนแก่กันได้ เว้นแต่อาศัยอำนาจแห่งบทกฎหมายเฉพาะหรือพระราชกฤษฎีกา การที่จำเลยโอนที่พิพาทอันเป็นทางสาธารณประโยชน์ให้บุคคลอื่น จึงใช้บังคับไม่ได้ ศาลย่อมมีอำนาจที่จะบังคับคดีให้จำเลยรื้อถอนกำแพงและสิ่งปลูกสร้างออกจากทางสาธารณประโยชน์ได้ และคำพิพากษาศาลฎีกาที่ 3340/2532 ที่ดินพิพาทได้มาโดยการซื้อจากเงินเรียไรของชาวบ้านซึ่งมีเจตนาและความประสงค์ขุดสระน้ำในที่พิพาท เพื่อประโยชน์ของชาวบ้านได้ใช้ร่วมกัน ดังนี้ ที่ดินพิพาทจึงเป็นที่สาธารณประโยชน์ตั้งแต่ขุดสระน้ำเสร็จตามความประสงค์หรือเจตนาของชาวบ้านในการซื้อที่ดินพิพาท จึงไม่จำเป็นต้องมีการอุทิศโดยตรงอีก เพราะพฤติการณ์ที่ต่อมาชาวบ้านได้ใช้น้ำจากสระร่วมกันตลอดมาโดยไม่มีผู้ใดโต้แย้งคัดค้านถือว่าเป็นการอุทิศโดยปริยายแล้ว ฉะนั้นที่ดินพิพาทจะโอนแก่กันได้ เว้นแต่อาศัยอำนาจแห่งบทกฎหมายเฉพาะหรือพระราชกฤษฎีกา การที่อธิบดีกรมที่ดินมีคำสั่งเพิกถอนที่ดินพิพาทออกจากทะเบียนที่ดินสาธารณประโยชน์และว่าที่ดินพิพาทเป็นที่ธรณีสงฆ์ตามเดิมจึงไม่มีผลบังคับ.

โดยหลักกฎหมายเรื่องการให้ การให้นั้นเป็นเอกเทศสัญลักษณ์หนึ่งในประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ เป้าหมายของสัญญาให้คือ การให้อีกฝ่ายหนึ่งโดยอีกฝ่ายหนึ่งไม่มีหน้าที่ต้องทำอะไรตอบแทน เพียงแต่สำหรับทรัพย์สินประเภทที่การซื้อขายกันนั้นต้องทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนได้แก่ อสังหาริมทรัพย์และสังหาริมทรัพย์พิเศษตามมาตรา 456 วรรคแรก ได้แก่ เรือมีระวางตั้งแต่ห้าตันขึ้นไป รวมทั้งแพและสัตว์พาหนะด้วยหากผู้ให้ยกทรัพย์สินประเภทนี้ให้ผู้รับกฎหมายบังคับให้การให้ต้องทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ ทั้งนี้เพราะการให้มีผลเป็นการโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินจากผู้ให้ไปยังผู้รับการให้ทรัพย์สินที่มีหลักฐานในทางทะเบียนจึงต้องมีการเปลี่ยนแปลงในทางทะเบียนด้วย²⁰ แต่หากเป็นการยกที่ดินให้เป็นสาธารณสมบัติของแผ่นดิน ศาลฎีกาได้มีคำวินิจฉัยเป็นแนวตลอดมาว่าการยกที่ดินให้เป็นสาธารณสมบัติของแผ่นดินไม่จำเป็นต้องทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่²¹ แต่อย่างไรก็ดี ที่ดินที่ยกให้ย่อมเป็นสาธารณสมบัติของแผ่นดินตั้งแต่เมื่อมีการแสดงเจตนายกให้²²

²⁰ ศันสน์ภรณ์ โสติพันธุ์, คำอธิบายกฎหมายลักษณะซื้อขาย แลกเปลี่ยน ให้, พิมพ์ครั้งที่ 9 (กรุงเทพมหานคร: บริษัท สำนักพิมพ์วิญญูชน จำกัด, 2564), หน้า 365.

²¹ ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์, มาตรา 525 “การให้ทรัพย์สินซึ่งถ้าจะซื้อขายกันจะต้องทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่นั้น ท่านว่าย่อมสมบูรณ์ต่อเมื่อได้ทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ในกรณีเช่นนี้การให้ย่อมเป็นอันสมบูรณ์โดยมิพักต้องส่งมอบ.”

²² คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 782/2523 การยกที่ดินให้เป็นทางสาธารณะไม่จำเป็นต้องทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ และคำพิพากษาศาลฎีกาที่ 5112/2538 จำเลยที่ 1 และ ต. สามี่จำเลยที่ 1 ผู้เป็นบิดาของจำเลยที่ 2 และที่ 3 ได้อุทิศที่ดินบางส่วนอันเป็นที่ดินของจำเลยที่ 1 และของจำเลยที่ 2 กับที่ 3 ที่มีแนวเขตติดต่อกันให้ใช้ตัดถนนสายพิพาทถนนสายพิพาทตลอดสายได้ตกเป็นสาธารณสมบัติของแผ่นดินประเภททรัพย์สินสำหรับพลเมืองใช้ร่วมกันตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 1304(2) ทันทิที่จำเลยที่ 1 และ ต. ในฐานะผู้แทนโดยชอบธรรมของจำเลยที่ 2 และที่ 2 แสดงเจตนาอุทิศให้แม้ทางราชการตัดถนนสายใหม่ซึ่งอยู่ใกล้กับถนนสายพิพาททำให้ไม่มีประชาชนใช้ถนนเฉพาะส่วนที่เป็นที่พิพาทอีก หรือ แม้ ต. จะได้อุทิศที่พิพาทให้ตัดถนนสายพิพาทโดยมีเงื่อนไขต่อผู้มาเจรจาขอให้อุทิศส่วนที่เป็นที่พิพาทไว้ว่าหากทางราชการได้ตัดถนนสายใหม่แล้วให้ยกเลิกถนนสายพิพาทส่วนที่เป็นที่พิพาทเสียก็ตามก็หาทำให้ถนนสายพิพาทตลอดสายสิ้นสภาพความเป็นสาธารณสมบัติของแผ่นดินไปไม่ ถนนส่วนที่เป็นที่พิพาทตกเป็นสาธารณสมบัติของแผ่นดินประเภททรัพย์สินสำหรับพลเมืองใช้ร่วมกันแล้วสภาพความเป็นสาธารณสมบัติของแผ่นดินหาได้สูญสิ้นไปเพราะการไม่ได้ใช้ไม่ แม้จำเลยจะได้ครอบครองถนนบริเวณที่เป็นที่พิพาทเป็นเวลานานเท่าใดก็ตามก็ไม่มีสิทธิที่จะยึดถือเอาที่ดินส่วนที่เป็นที่พิพาทกลับคืนมาเป็นกรรมสิทธิ์ของจำเลยได้อีกตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 1306 การที่จำเลยร่วมกันขุดไถทำลายถนนส่วนที่เป็นที่พิพาท รวมทั้งการร่วมกันนำเสาคอนกรีตเสริมเหล็กและเสาไม้จำนวนหลายต้นไปปักลงในส่วนของถนนที่ถูกขุดไถทำลายและการที่จำเลยร่วมกันนำเสาไปปักติดป้ายบอกข้อความว่าถนนดังกล่าวเป็นทางส่วนบุคคลที่จำเลยสงวนสิทธิย่อมเป็นการทำให้สาธารณสมบัติของแผ่นดินที่อยู่ในความครอบครองดูแลรักษาของกรุงเทพมหานครโจทก์เสียหายการกระทำของจำเลยจึงเป็นการกระทำละเมิดต่อโจทก์.

ในเรื่องวิธีการอุทิศที่ดินให้เป็นที่ดินสาธารณะสมบัติของแผ่นดิน รองศาสตราจารย์มานิตย์ จุมปา ได้แสดงเหตุผลไว้ว่า²³ ด้วยความเคารพต่อคำพิพากษาฎีกา ผู้เขียนไม่เห็นด้วยกับคำพิพากษาฎีกาที่ 2792/2519 ทั้งนี้เพราะการแสดงเจตนาอุทิศที่ดินให้เป็นที่ดินสาธารณะสมบัติของแผ่นดินนั้น ราชการไม่จำเป็นต้องแสดงเจตนารับที่ดินที่อุทิศให้ก็เป็นสาธารณะสมบัติของแผ่นดินแล้ว ผู้อุทิศให้จะกลับใจเรียกคืนในภายหลังก็ได้

กล่าวโดยสรุป การยกที่ดินให้เป็นสาธารณะสมบัติของแผ่นดินจึงไม่จำเป็นต้องมีการจดทะเบียนหรือแก้ไขรายการทางทะเบียนที่ปรากฏในโฉนดที่ดินแปลงที่ยกให้แก่อย่างใด ทั้งนี้เพราะการยกที่ดินให้เพื่อสาธารณประโยชน์ย่อมเป็นการสละที่ดินของตนให้เป็นสาธารณของแผ่นดินตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 1304 ไม่ต้องทำตามแบบการยกให้แก่เอกชนตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 525

การให้จะมีผลเมื่อใด หากเป็นการให้ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ จะมีผลเมื่อผู้ให้และผู้รับต่างมีคำเสนอสนองตรงกัน โดยเฉพาะผู้รับยอมรับเอาทรัพย์สินที่ผู้ให้โอนให้²⁴ แต่หากเป็นกรณีอุทิศให้เป็นที่ดินสาธารณะสมบัติของแผ่นดิน นักวิชาการได้ให้ความเห็นเกี่ยวกับเรื่องนี้ไว้ดังนี้

ศาสตราจารย์ประมุข สุวรรณศรี ให้ความเห็นไว้ว่า²⁵ การแสดงเจตนาสละกรรมสิทธิ์ให้เป็นของแผ่นดินนั้นมิใช่จะต้องกระทำการให้ถูกต้องตามวิธีการโอนกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์อย่างการโอนให้บุคคลธรรมดา แผ่นดิน หรือผู้แทนของแผ่นดิน ไม่จำเป็นต้องมาทำการรับโอนหรือรับรู้แต่อย่างใดด้วย เพียงแต่เจ้าของเดิมทำการแสดงเจตนาสละให้ก็เพียงพอแล้ว

รองศาสตราจารย์มานิตย์ จุมปา ให้ความเห็นไว้ว่า²⁶ อ้างถึงหนังสือกระทรวงมหาดไทยตอบข้อหารือจังหวัดภูเก็ตที่ มท.0608/14861 ลงวันที่ 17 ธันวาคม 2516 กรณีที่เจ้าของที่ดินรายหนึ่งได้แสดงเจตนายกให้ซึ่งที่ดินที่เป็นทางเดินอยู่แล้วให้แก่เทศบาล แต่เทศบาลไม่ยอมรับอ้างว่าทางเดินในที่ดินเอกชนรายนั้นไม่ได้มาตรฐาน จังหวัดภูเก็ตจึงขอหารือว่าทางเทศบาลจะไม่ยอมรับได้หรือไม่ กระทรวงมหาดไทยได้มีหนังสือฉบับดังกล่าวตอบข้อหารือมีใจความสำคัญสรุปได้ว่า การโอนที่ดิน

²³มานิตย์ จุมปา, คำอธิบายประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ว่าด้วยทรัพย์สิน (กรุงเทพมหานคร: สำนักพิมพ์จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2562), หน้า 57.

²⁴ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์, มาตรา 521 “อันว่าให้นั้นคือ สัญญาซึ่งบุคคลหนึ่งเรียกว่าผู้ให้โอนทรัพย์สินของตนให้โดยเสนหาแก่บุคคลอีกคนหนึ่ง เรียกว่าผู้รับ และผู้รับยอมรับเอาทรัพย์สินนั้น”

²⁵ประมุข สุวรรณศรี, คำอธิบายประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ บรรพ 1,4 ว่าด้วยทรัพย์สิน (กรุงเทพมหานคร: สำนักพิมพ์นิติบรรณการ, 2525), หน้า 155.

²⁶มานิตย์ จุมปา, เรื่องเดิม, หน้า 70.

ให้เป็นสาธารณสมบัติของแผ่นดินหาได้มีกฎหมายใดบัญญัติว่าต้องได้รับความยินยอมจากหน่วยงานของรัฐผู้ดูแลรักษาหรือไม่ การปฏิเสธของหน่วยงานรัฐโดยเห็นว่าเป็นทางเดินไม่ได้มาตรฐานจึงเป็นการไม่ชอบ ถือเป็นการรอนสิทธิของบุคคลซึ่งไม่มีกฎหมายสนับสนุน ฉะนั้นเมื่อเจ้าของที่ดินอุทิศที่ดินส่วนที่เป็นทางเดินให้แก่เทศบาล ที่ดินส่วนนั้นย่อมตกเป็นสาธารณสมบัติของแผ่นดินสำหรับพลเมืองใช้ประโยชน์ร่วมกัน ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 1304(2)²⁷ แล้ว

มีผลเป็นประการใด เมื่อเอกชนยกที่ดินให้เป็นสาธารณสมบัติของแผ่นดิน ที่ดินดังกล่าวตกเป็นสาธารณสมบัติของแผ่นดินทันที²⁸ แม้หน่วยงานของรัฐจะมีได้ดำเนินการอย่างไร ๆ เพื่อให้เป็นไปตามความประสงค์ของเอกชนผู้เป็นเจ้าของที่ดินที่ได้อุทิศที่ดินแปลงดังกล่าวก็ตาม²⁹ กล่าวคือ เมื่อเอกชนอุทิศที่ดินให้เป็นทรัพย์สินของแผ่นดินเพื่อสาธารณประโยชน์ไปแล้ว ที่ดินแปลงนั้นย่อมเป็นสาธารณ-

²⁷ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์, มาตรา 1304(2) “สาธารณสมบัติของแผ่นดินนั้น รวมทรัพย์สินทุกชนิดของแผ่นดินซึ่งใช้เพื่อสาธารณประโยชน์ หรือสงวนไว้เพื่อประโยชน์ร่วมกัน เช่น...

(2) ทรัพย์สินสำหรับพลเมืองใช้ร่วมกัน เป็นต้นว่า ที่ชายตลิ่ง ทางน้ำ ทางหลวง ทะเลสาบ.”

²⁸คำพิพากษาฎีกาที่ 5727/2537 จำเลยให้การว่าไม่เคยทำสัญญายินยอมให้ที่ดินเป็นทางสาธารณประโยชน์ โดยอ้างว่าแม้ลายมือชื่อในสัญญาจะเป็นลายมือชื่อของจำเลยแต่จำเลยก็ไม่ได้ยินยอมให้โจทก์พิมพ์ข้อความที่ปรากฏลงในสัญญา ดังนั้น ที่จำเลยนำสืบว่าลายมือชื่อผู้ให้สัญญาไม่ใช่ลายมือชื่อของจำเลย จึงเป็นการนำสืบนอกประเด็นรับฟังไม่ได้ การที่จำเลยตกลงยอมให้ที่ดินเป็นทางสาธารณะ ที่ดินนั้นย่อมตกเป็นทางสาธารณะทันที ส่วนการจดทะเบียนเป็นทางสาธารณะเป็นอำนาจหน้าที่ของเจ้าพนักงานที่จะดำเนินการ ศาลไม่อาจบังคับให้เจ้าพนักงาน ซึ่งมีคู่ความดำเนินการจดทะเบียนที่ดินนั้นให้เป็นทางสาธารณะได้.

²⁹คำพิพากษาฎีกาที่ 191/2528 เมื่อ พ. ยกที่พิพาทให้แก่จำเลยเพื่อใช้ทำถนน โดยไม่มีเงื่อนไขใด ๆ ที่จะถือได้ว่าเป็นการสงวนสิทธิไว้อีกย่อมเป็นการสละการครอบครองที่ดินให้เป็นสาธารณสมบัติของแผ่นดินสำหรับพลเมืองใช้ร่วมกันตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 1304 การที่จำเลยยังไม่ตัดถนนผ่านที่พิพาทหรือตัดถนนผ่านที่พิพาทไม่หมดทั้งแปลงและภายหลังโจทก์ได้ซื้อที่ดินมีโฉนดของ พ. แล้วเข้าครอบครองที่พิพาทต่อจาก พ. ก็ทำให้โจทก์มีสิทธิใด ๆ ในที่พิพาทในอนาคตจะเรียกคืนที่พิพาทจากจำเลยไม่ และคำพิพากษาฎีกาที่ 1181/2538 จำเลยยกที่ดินของจำเลยทั้งหมดให้แก่ทางราชการเพื่อตัดเป็นถนนสาธารณะยอมทำให้ที่ดินตกเป็นที่ดินสาธารณประโยชน์ซึ่งเป็นสาธารณสมบัติของแผ่นดินแม้ทางราชการไม่ได้ใช้ที่ดินทั้งหมดโดยคงเหลือส่วนของที่ดินพิพาทซึ่งอยู่ติดกับที่ดินของโจทก์เป็นที่ว่างระหว่างที่ดินของโจทก์กับถนนสาธารณะที่ดินพิพาทก็ยังคงเป็นสาธารณสมบัติของแผ่นดินอยู่และแม้ที่ดินของโจทก์เพิ่มมาติดกับที่ดินพิพาทเมื่อจำเลยยกที่ดินให้แก่ทางราชการแล้วก็ตาม โจทก์ก็ย่อมมีสิทธิเดินและนำรถยนต์ผ่านที่ดินพิพาทเข้าออกที่ดินของโจทก์ไปสู่ถนนสาธารณะได้ เมื่อจำเลยนำดินและทรายมาถมกองและปลูกต้นไม้ไว้ในที่ดินพิพาทปิดบังทำให้โจทก์ใช้ประโยชน์เข้าออกที่ดินของโจทก์ไม่สะดวกและนำรถเข้าออกจากที่ดินของโจทก์ไม่ได้ถือว่าโจทก์ได้รับความเสียหายเป็นพิเศษมีสิทธิฟ้องขับไล่จำเลยได้.

ประโยชน์ของแผ่นดิน แม้เอกชนผู้อุทิศให้จะกลับใจยกเลิกคำอุทิศก็ไม่ทำให้ที่ดินกลับมาเป็นของเอกชนอีก³⁰

ดังนั้น ที่ดินสาธารณสมบัติของแผ่นดินไม่ต้องขึ้นทะเบียนว่าเป็นสาธารณสมบัติของแผ่นดิน แต่ประการใด ถือว่าเป็นอยู่ตลอดไปจนกว่าความเป็นสาธาณณะนั้นจะสิ้นสภาพไป ไม่ต้องนำหลักการเปิดเผยโดยวิธีการจดทะเบียนการเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์เหมือนอย่างที่ดินของเอกชน ที่สามารถตรวจสอบโดยระบบจดทะเบียนทรัพย์สิน อันอาจเกิดปัญหากับประชาชนผู้สุจริตได้ว่าจะทราบได้อย่างไร และด้วยวิธีการใด ว่าที่ดินแปลงดังกล่าวตนประสงค์จะซื้อขาย หรือรับจ้าง หรือจะทำนิติกรรมในรูปแบบอื่นๆ ว่าได้ตกเป็นสาธารณสมบัติของแผ่นดินไปแล้ว

สาธารณสมบัติของแผ่นดินนั้น แม้ผู้ใดจะซื้อไปจากการขายทอดตลาดของศาล ผู้ซื้อก็มีได้กรรมสิทธิ์³¹ ศาลฎีกาวินิจฉัยไว้ในคำพิพากษาฎีกาที่ 14595/2558 ว่าการซื้อขายตกเป็นโมฆะตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 150 ผู้ซื้อทรัพย์สินได้จากการขายทอดตลาดย่อมไม่ได้รับ

³⁰คำพิพากษาฎีกาที่ 2046/2517 การที่จำเลยยื่นคำขอแบ่งแยกโฉนดที่ดินขอยพิพาทซึ่งมีผู้ใช้สัญจรไปมาอยู่แล้วให้เป็นทางสาธารณประโยชน์ และเคยทำบันทึกตกลงยกถนนขอยพิพาทให้แก่สุขาภิบาล แสดงว่าจำเลยได้แสดงเจตนาอุทิศขอยพิพาทให้เป็นทางสาธารณประโยชน์แล้วย่อมมีผลทำให้ถนนขอยพิพาทตกเป็นทางสาธารณประโยชน์โดยทันที แม้จำเลยยื่นคำขอต่อเจ้าพนักงานที่ดิน ขอยกเลิกคำขอจดทะเบียนแบ่งแยกเป็นทางสาธารณประโยชน์ที่ยื่นไว้แต่เดิมก็ดี หรือจำเลยบอกเลิกการยกให้ถนนขอยพิพาทต่อสุขาภิบาลก็ดี หากทำให้ถนนขอยพิพาทซึ่งได้กลายสภาพเป็นทางสาธารณประโยชน์ไปแล้ว เปลี่ยนสภาพกลับคืนมาเป็นทางเอกชนได้ และคำพิพากษาฎีกาที่ 2616/2517 ตามบันทึกคำแสดงเจตนาอุทิศที่ดินให้เป็นถนนสาธารณประโยชน์มีข้อความชัดเจนว่า จำเลยยอมยกที่ดินให้ทางราชการจัดการเข้าทำการสร้างถนนสาธารณะได้ตั้งแต่นั้นเป็นต้นไป และเทศบาลก็ได้ยอมรับที่ดินที่จำเลยอุทิศแล้ว โดยเทศบาลให้คนงานกรุยขอบทางจนรู้เขตแน่นอนแล้วว่าที่ดินที่จำเลยและคนอื่น ๆ อุทิศให้เป็นทางสาธารณะอยู่ตรงไหน ดังนี้ แม้เทศบาลจะยังมิได้ทำถนนตามแนวทางพิพาท ทางพิพาทก็ตกเป็นทางสาธารณสมบัติของแผ่นดินแล้ว การที่จำเลยให้ทางการออกโฉนดทับแนวทางพิพาทในภายหลังก็ดี การที่จำเลยกันรั้วปิดแนวทางพิพาทก็ดี ไม่ทำให้แนวทางพิพาทกลับคืนมาเป็นของจำเลยอีกได้.

³¹คำพิพากษาฎีกาที่ 2622/2522 ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 1330 ที่บัญญัติถึงสิทธิของบุคคลผู้ซื้อทรัพย์สินโดยสุจริตในการขายทอดตลาดตามคำสั่งศาลหรือคำสั่งเจ้าพนักงานรักษาททรัพย์ในคดีล้มละลายนั้น ใช้บังคับเฉพาะทรัพย์สินที่มีใช้สาธารณสมบัติของแผ่นดิน โจทก์ซื้อส่วนหนึ่งของที่ดินของนิคมสร้างตนเองอันเป็นสาธารณสมบัติของแผ่นดินจากการขายทอดตลาดตามคำสั่งศาล ซึ่งโจทก์นำยึดโดยอ้างว่าเป็นของลูกหนี้ตามคำพิพากษา แม้โจทก์จะซื้อโดยสุจริต โจทก์ได้รับโอนมาก็ไม่มีสิทธิในที่ดินนั้น เพราะการโอนมิได้อาศัยอำนาจแห่งบทกฎหมายหรือพระราชกฤษฎีกา ไม่ชอบด้วยประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 1305 จำเลยครอบครองที่ดินดังกล่าวอยู่ก่อน ย่อมมีสิทธิดีกว่าโจทก์ โจทก์ไม่มีอำนาจฟ้องขับไล่จำเลย.

ความคุ้มครองและไม่ได้กรรมสิทธิ์ในที่ดินพิพาทตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 1307 สาธารณสมบัติของแผ่นดินที่ห้ามยึดนั้น แม้ขณะยึดจะไม่ทราบว่าเป็นทรัพย์สินของแผ่นดิน ก็ไม่ทำให้การยึดนั้นมีผลย้อนต่อแผ่นดินได้ การยึดทรัพย์สินเช่นว่านี้ จึงไม่มีผลตามกฎหมายแต่ประการใด

สำหรับประเด็นปัญหาข้อที่สองที่ยกขึ้นมาศึกษาวิเคราะห์ ผู้วิจัยเห็นว่าเท่าที่พิจารณาหลักกฎหมายและแนวคำวินิจฉัยของศาลฎีกาในแง่มุมต่าง ๆ แล้ว มีความกังวลและรู้สึกวาทกฎหมายที่ศาลนำไปปรับบังคับใช้กับกรณีที่เอกชนเจ้าของที่ดินแสดงเจตนาอุทิศที่ดินของตนให้เป็นสาธารณสมบัติของแผ่นดินนั้น ค่อนข้างจะพิจารณาด้านของเอกชนผู้เป็นเจ้าของที่ดินเพียงด้านเดียวเท่านั้น การที่ทรัพย์สินของเอกชนจะตกเป็นสาธารณสมบัติของแผ่นดินโดยการอุทิศให้ค่อนข้างจะง่ายและสะดวกรวดเร็วไม่มีขั้นตอนที่ต้องปฏิบัติอย่างใดเลย เมื่อตกเป็นสาธารณสมบัติของแผ่นดินแล้ว มีผลตามกฎหมายที่สำคัญตามมาเป็นต้นว่า โอนไม่ได้ ยึดมาชำระหนี้ตามคำพิพากษาไม่ได้ ประเด็นผลตามกฎหมายที่ตามนี้ย่อมส่งผลกระทบต่อสิทธิของบุคคลภายนอกผู้ทำการโดยสุจริตที่ไม่ทราบมาก่อนเลยว่าทรัพย์สินนั้นได้ตกเป็นทรัพย์สินของแผ่นดินที่ประชาชนทั่วไปใช้ประโยชน์ร่วมกัน กฎหมายไม่ได้ให้ความคุ้มครองแก่บุคคลภายนอกผู้ทำการโดยสุจริตแต่อย่างใดเลย เรื่องนี้ควรต้องมาช่วยกันพิจารณาว่า ควรจะต้องกำหนดวิธีปฏิบัติอย่างไรจึงจะมีผลทำให้การได้มาซึ่งสาธารณสมบัติเป็นที่เปิดเผย คนทั่วไปสามารถตรวจสอบได้ มิฉะนั้นแล้วความน่าเชื่อถือที่ประชาชนมีต่อโฉนดที่ดินหรือเอกสารสิทธิอื่น ๆ ที่ออกโดยทางราชการในการถือครองที่ดินจะลดลง เพราะจะเกิดความไม่แน่ใจว่าผู้ที่มีชื่อในเอกสารสิทธิเกี่ยวกับที่ดินเป็นเจ้าของหรือเป็นผู้ที่มีสิทธิในที่ดินแปลงดังกล่าวหรือไม่ เทียบเคียงกับกรณีที่บุคคลได้กรรมสิทธิ์ในที่ดินโดยการครอบครองปรปักษ์ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 1382 ยังต้องไปทำการจดทะเบียนการได้กรรมสิทธิ์ของตนให้ถูกต้องสมบูรณ์ มิฉะนั้นแล้วจะยกขึ้นเป็นข้อต่อสู้บุคคลภายนอกผู้ทำการโดยสุจริตและจดทะเบียนสิทธิของตนแล้วไม่ได้³² เพราะเหตุใดการที่รัฐได้ทรัพย์สินของเอกชนมาโดยการอุทิศให้ มีผลทำให้ทรัพย์สินสิ่งนั้นตกเป็นสาธารณสมบัติของแผ่นดินได้ ถ้าเจ้าของผู้อุทิศให้มีความประสงค์จะให้ใช้เพื่อสาธารณประโยชน์กลับไม่ต้องมีขั้นตอนใด ๆ ที่จะเปิดเผยให้บุคคลโดยทั่วไปทราบหรือทำการตรวจสอบสถานะของทรัพย์สินสิ่งนั้นว่าตกเป็นสาธารณสมบัติของแผ่นดินเพราะเจ้าของได้แสดงเจตนาอุทิศให้แก่ทางราชการไปแล้ว ครั้นจะสอบถามโดยตรงกับผู้ที่เคยเป็นเจ้าของทรัพย์สินสิ่งนั้นก็ไม่ว่าจะได้รับคำตอบที่ถูกต้อง

³²ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์, มาตรา 1299 วรรคสอง “ถ้ามีผู้ได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์หรือทรัพย์สินอันเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์โดยทางอื่นนอกจากนิติกรรม สิทธิของผู้ได้มานั้น ถ้ายังมีได้จดทะเบียนไว้ว่าตนจะมีการเปลี่ยนแปลงทางทะเบียนไม่ได้ และสิทธิอันยังมีได้จดทะเบียนนั้น มิให้ยกขึ้นเป็นข้อต่อสู้บุคคลภายนอกผู้ได้สิทธิมาโดยเสียค่าตอบแทนและโดยสุจริต และได้จดทะเบียนสิทธิโดยสุจริตแล้ว.”

หรือบางครั้งไม่อาจติดต่อกับบุคคลนั้นได้เพราะผู้นั้นได้มีการย้ายภูมิลำเนาไปอยู่ที่อื่นหรือในบางกรณีบุคคลผู้นั้นอาจถึงแก่กรรมแล้วก็ได้ สุดท้ายต้องไม่ลืมว่าบทกฎหมายในทางแพ่งต้องให้ความสำคัญเป็นธรรมแก่บุคคลทุกคนที่เข้ามามีความสัมพันธ์กันโดยเฉพาะอย่างยิ่งต้องไม่ทำให้ผู้ที่ทำการโดยสุจริตได้รับผลกระทบและเสียหายจนเกินควร

2.3 ประเด็นปัญหาข้อที่สาม ผู้รับจำนองจะมีวิธีป้องกัน แก้อภัยเพื่อมิให้ตนต้องเสื่อมเสียสิทธิได้รับความเสียหายเพราะการที่ผู้จำนองยกที่ดินจำนองให้เป็นสาธารณสมบัติของแผ่นดินได้อย่างไร

สำหรับประเด็นปัญหานี้ ในทางปฏิบัติจะมีการตกลงให้ผู้รับจำนองเป็นผู้ยึดถือเอกสารทะเบียนกรรมสิทธิ์ไว้ ถึงแม้ในกฎหมายกำหนด³³ ให้การจำนองเป็นเพียงการเอาทรัพย์สินตราไว้เป็นประกันการชำระหนี้เท่านั้น โดยไม่ต้องส่งมอบทรัพย์สินก็ตาม เช่น รับจำนองที่ดิน ผู้รับจำนองจะยึดถือโฉนดที่ดินแปลงที่นำมาจำนองไว้ เพื่อป้องกันมิให้ผู้จำนองนำโฉนดที่ดินแปลงดังกล่าวไปจดทะเบียนก่อภาระผูกพันอื่น ๆ อีก³⁴ แต่หากผู้รับจำนองไม่ยอมให้โฉนดกลับคืนผู้จำนองหากมีการร้องขอผู้จำนองอาจร้องขอต่อศาลให้ผู้รับจำนองส่งโฉนดคืนให้ได้ แต่วิธีการดังนั้นก็ไมอาจป้องกันการที่ผู้จำนองจะแสดงเจตนาอุทิศที่ดินจำนองให้เป็นสาธารณสมบัติของแผ่นดิน ทั้งนี้ เพราะการแสดงเจตนาอุทิศที่ดินให้เป็นสาธารณสมบัติของแผ่นดินมิได้อยู่ในบังคับของบทบัญญัติตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 525 ที่จะต้องไปจดทะเบียนกับพนักงานเจ้าหน้าที่แต่ประการใด ดังที่ได้วิเคราะห์มาแล้วในประเด็นปัญหาข้อที่สองที่กล่าวข้างต้น

การจำนองนอกจากจะก่อให้เกิดทรัพย์สินเหนือทรัพย์สินแล้ว การจำนองยังก่อให้เกิดสิทธิในเชิงป้องกันขึ้นอีกทางหนึ่ง ดังจะเห็นจากบทบัญญัติตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 722 ที่ว่า “ถ้าทรัพย์สินได้จำนองแล้วและภายหลังที่จดทะเบียนจำนองมีจดทะเบียนภาระจำยอมหรือทรัพย์สินอย่างอื่นโดยผู้รับจำนองมิได้ยินยอมด้วยไซ้ ท่านว่าสิทธิจำนองย่อมเป็นใหญ่กว่าภาระจำยอม

³³ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์, มาตรา 714 “อันว่าจำนองนั้นคือสัญญาซึ่งบุคคลคนหนึ่ง เรียกว่าผู้จำนองเอาทรัพย์สินตราไว้กับบุคคลอีกคนหนึ่ง เรียกว่าผู้รับจำนอง เป็นประกันการชำระหนี้โดยไม่ส่งมอบทรัพย์สินนั้นให้แก่ผู้รับจำนอง.”

³⁴คำพิพากษาฎีกาที่ 3893/2533 ผู้จำนองมีสิทธิโอนที่ดินที่จำนองแก่บุคคลภายนอกได้ในฐานะเจ้าของกรรมสิทธิ์ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 1336 ซึ่งผู้รับจำนองอาจใช้สิทธิบังคับจำนองแก่ผู้รับโอนที่ดินได้ การโอนที่ดินของผู้จำนองมิใช่เป็นการก่อภาระติดพันแก่ทรัพย์สินจำนองแต่อย่างใด ทั้งผู้รับจำนองก็ยังคงมีสิทธิอยู่ตามสัญญาจำนอง ซึ่งหากบังคับจำนองได้เงินไม่พอชำระหนี้ ผู้จำนองก็ต้องรับผิดชอบตามสัญญา หากจะพ้นความรับผิดชอบไปไม่ได้ ดังนั้น จำเลยผู้รับจำนองจึงต้องส่งมอบโฉนดที่ดินซึ่งจำเลยครอบครองเพื่อให้โจทก์ผู้จำนองดำเนินการทำนิติกรรมโอนขายแก่บุคคลภายนอกตามฟ้อง.

หรือทรัพย์สินอย่างอื่นนั้น หากว่าเป็นที่เสื่อมเสียแก่สิทธิของผู้รับจำนองในเวลาบังคับจำนองก็ให้ **ลบลสิทธิที่กล่าวหลังนี้เสียจากทะเบียน**” บทบัญญัติมาตรา 722 นี้เป็นบทบัญญัติที่คุ้มครองสิทธิของผู้รับจำนองเพื่อป้องกันมิให้ผู้จำนองไปทำการอย่างหนึ่งอย่างใดอันเป็นการทำให้เสื่อมเสียแก่สิทธิของผู้รับจำนอง หากผู้จำนองทำเช่นนั้นกฎหมายให้สิทธิแก่ผู้รับจำนองที่จะดำเนินการตามสิทธิของตนที่พึงมีตามบทบัญญัติมาตรา 722 นี้ ผู้รับจำนองจะใช้สิทธิตามมาตรา 722 นี้ เมื่อกรณีต้องด้วยหลักเกณฑ์ 4 ประการดังนี้

- 1) มีการจดทะเบียนจำนองเหนือทรัพย์สินไว้เพื่อเป็นประกันการชำระหนี้
- 2) ภายหลังจากจดทะเบียนจำนอง ผู้จำนองได้ไปจดทะเบียนการระจำยอมหรือทรัพย์สินอื่นเหนือทรัพย์สินที่จำนองนั้น

- 3) การไปจดทะเบียนตามข้อ 2) ทำไปโดยผู้รับจำนองมิได้ยินยอมด้วย และ

- 4) จดทะเบียนตามข้อ 2) นั้น เป็นที่เสื่อมเสียแก่สิทธิของผู้รับจำนองในเวลาบังคับจำนอง

เมื่อครบหลักเกณฑ์ทั้ง 4 ข้อนี้แล้ว ผู้รับจำนองจะร้องขอต่อศาลเพื่อให้ลบลทะเบียนการระจำยอมหรือทรัพย์สินที่ผู้จำนองก่อให้เกิดขึ้นได้ มาตรา 722 บัญญัติความตอนหนึ่งว่า “...สิทธิจำนองย่อมเป็นใหญ่กว่าการระจำยอมหรือทรัพย์สินอย่างอื่นนั้น...” อันเป็นการรับรองสิทธิจำนองที่เกิดขึ้น เพราะผลของการจดทะเบียนจำนอง ตัวอย่างเช่น ก. จำนองที่ดินแปลงหนึ่งไว้กับ ข. เป็นประกันหนี้เงินกู้ ต่อมา ก. ยอมให้ ค. เจ้าของที่ดินข้างเคียงเดินผ่านที่ดินที่จำนองใช้ โดยจดทะเบียนการระจำยอมโดย ข. ผู้รับจำนองมิได้รู้เห็นยินยอม ต่อมาเมื่อหนี้ถึงกำหนดชำระ ก. ไม่ชำระหนี้ ข. จะบังคับจำนอง ปรากฏว่า ถ้าขายทอดตลาดที่ดินจำนองจะไม่ได้เงินพอชำระหนี้ เพราะราคาที่ดินตกมากเนื่องจากติดการระจำยอมเช่นนี้ ข. มีสิทธิร้องขอต่อศาลขอให้สั่งลบลทะเบียนการระจำยอมออกเสียจากทะเบียนได้ หลักสำคัญในมาตรานี้ การจดทะเบียนการระจำยอมหรือทรัพย์สินอย่างอื่น ต้องกระทำภายหลังจดทะเบียนจำนอง³⁵

อย่างไรก็ตาม บทบัญญัติมาตรา 722 มีขอบเขตการบังคับใช้ค่อนข้างจะแคบ กล่าวคือ ผู้รับจำนองจะใช้สิทธิร้องขอให้ศาลสั่งลบลก็เฉพาะกรณีผู้จำนองไปจดทะเบียนการระจำยอมหรือจดทะเบียนทรัพย์สินอื่นอันมีลักษณะทำนองเดียวกันกับการระจำยอม เช่น จดทะเบียนสิทธิเก็บกินสิทธิเหนือพื้นดิน เป็นต้น ไม่หมายความว่ารวมถึงการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์หรือการจดทะเบียนจำนองซ้อนทั้งเพราะการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินจำนองมีกฎหมายบัญญัติให้ผู้จำนองซึ่งยังคงเป็น

³⁵ถาวร โพธิ์ทอง, คำอธิบายประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ว่าด้วยประกันด้วยบุคคลและทรัพย์สิน (กรุงเทพมหานคร: สำนักพิมพ์มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์, 2525), หน้า 84-85.

เจ้าของกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินจำนองอยู่ สามารถจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ให้แก่ใครเมื่อใดก็ได้³⁶ กฎหมายจำนองเองก็บัญญัติคุ้มครองสิทธิของผู้รับจำนองอยู่แล้วว่าสิทธิจำนองย่อมโอนติดไปกับทรัพย์สินจำนองนั้นด้วย (ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 736-743) กรณีจำนองซ้อนก็เช่นเดียวกัน มีบทบัญญัติในประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 712 บัญญัติให้ผู้จำนองสามารถทำได้ ขณะเดียวกันบทบัญญัติในประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 730, 731 และ 732 บัญญัติคุ้มครองสิทธิของผู้รับจำนองลำดับแรกไว้แล้ว

หากย้อนไปพิจารณาข้อวิเคราะห์ที่แสดงไว้ในประเด็นปัญหาข้อที่สองเห็นได้ว่า กรณีเอกชนผู้จำนองโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินจำนองให้แก่บุคคลอื่นไม่ว่าโดยการจดทะเบียนซื้อขาย แลกเปลี่ยน หรือให้ สิทธิจำนองย่อมติดไปกับทรัพย์สินจำนองด้วย การจำนองหาได้ระงับไปไม่ ผู้จำนองยังคงอ้างสิทธิจำนองยันต่อผู้รับโอนทรัพย์สินจำนองนั้นได้ ผู้รับจำนองต้องทำการโอนโฉนดทรัพย์สินจำนอง มิฉะนั้นแล้ว ทรัพย์สินจำนองอาจถูกบังคับจำนองและถูกยึดออกขายทอดตลาดได้ แต่หากเป็นกรณีเอกชนผู้จำนองแสดงเจตนาอุทิศทรัพย์สินจำนองให้แก่แผ่นดินเพื่อใช้เป็นสาธารณประโยชน์อันตกเป็นสาธารณสมบัติของแผ่นดิน ผลตามกฎหมายที่ตามมาต่างกันอย่างมาก กรณีที่ทรัพย์สินจำนองตกเป็นสาธารณสมบัติของแผ่นดินแล้วย่อมอยู่ในบังคับของประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 1307 ที่ว่าห้ามมิให้ยึดทรัพย์สินของแผ่นดินไม่ว่าทรัพย์สินนั้นจะเป็นสาธารณสมบัติของแผ่นดินหรือไม่

ข้อเท็จจริงในคดีที่ศาลฎีกามีคำวินิจฉัยที่ผู้วิจัยได้ยกขึ้นมาวิเคราะห์ในบทความนี้ นายเริ่มผู้จำนองเพียงแต่แสดงเจตนาอุทิศที่ดินจำนองของตนให้ใช้เพื่อสาธารณประโยชน์ อันมีผลให้ที่ดินแปลงนั้นตกเป็นสาธารณสมบัติของแผ่นดินโดยสมบูรณ์แล้ว นายเริ่มเจ้าของที่ดินผู้ยกให้และหน่วยงานราชการของรัฐในฐานะผู้รับต่างมิได้มีการไปจดทะเบียนสิทธิการโอนที่ดินโดยการยกให้แต่อย่างใด ประกอบกับผู้รับจำนองได้ฟ้องบังคับจำนอง ศาลมีคำสั่งบังคับคดียึดที่ดินซึ่งเป็นทรัพย์สินจำนองออกขายทอดตลาด และธนาคารอาคารสงเคราะห์ผู้รับจำนองเป็นผู้ซื้อที่ดินจากการขายทอดตลาด ได้มีการจดทะเบียนระงับจำนองและจดทะเบียนโอนขายให้ธนาคารอาคารสงเคราะห์ เมื่อข้อเท็จจริงในคดีปรากฏเช่นนี้ ศาลฎีกาจึงมีคำวินิจฉัยในคำพิพากษาศาลฎีกาที่ 14595/2558 ว่ากรณีไม่อาจปรับเข้ากับประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 722 ซึ่งเป็นเรื่องขอให้ลบลสิทธิที่จดทะเบียนออกจากทะเบียน หากผู้รับจำนองเสื่อมสิทธิได้รับความเสียหายอย่างไรได้

³⁶ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์, มาตรา 702 วรรคสอง “ผู้รับจำนองชอบที่จะได้รับชำระหนี้จากทรัพย์สินที่จำนองก่อนเจ้าหนี้สามัญ มีพักต้องพิเคราะห์ว่ากรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินจะได้โอนไปยังบุคคลภายนอกแล้วหรือไม่ ประกอบ มาตรา 1336 อ้างแล้ว.”

การที่ศาลฎีกามีคำวินิจฉัยเช่นนี้ ผู้วิจัยเห็นว่าการใช้สิทธิตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 722 ผู้รับจำนองจะใช้ได้ก็แต่เฉพาะกรณีที่ผู้จำนองได้จดทะเบียนการจำนองหรือทรัพย์สินอื่น ๆ อันมีลักษณะทำนองเดียวกับการจำนอง แต่ข้อเท็จจริงในคดีดังกล่าว ผู้จำนองไม่ได้มีการจดทะเบียนการยกให้ที่ดินพิพาทให้แก่หน่วยงานของรัฐ และหากผู้รับจำนองจะใช้สิทธิตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 722 ต้องใช้สิทธิก่อนที่จะมีการบังคับจำนอง แต่ในคดีนี้ข้อเท็จจริงปรากฏว่า ธนาคารอาคารสงเคราะห์ผู้รับจำนองได้ยื่นบังคับจำนองและได้มีการดำเนินการบังคับคดียึดทรัพย์จำนองออกขายทอดตลาด และธนาคารผู้รับจำนองเข้าประมูลสุ่มราคาเป็นผู้ซื้อที่ดินจากการขายทอดตลาดได้ รวมทั้งได้มีการจดทะเบียนรับจำนองและจดทะเบียนการซื้อขายที่ดินแปลงพิพาทโดยถูกต้อง อันถือเป็นการล่วงเลยเวลาที่จะใช้สิทธิตามมาตรา 722 ได้

ผู้วิจัยมีความเห็นว่าขอบเขตการใช้สิทธิของผู้รับจำนองตามบทบัญญัติมาตรา 722 ค่อนข้างจะแคบภายใต้หลักเกณฑ์ที่มีข้อจำกัด ทั้งนี้เพราะการจำนองเป็นเพียงสัญญาหลักประกันโดยการนำทรัพย์สินที่ตนเป็นเจ้าของมาจดทะเบียนเป็นประกันการชำระหนี้ ส่วนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินจำนองยังคงเป็นของผู้จำนองอยู่ ผู้จำนองจึงอาจจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ให้แก่ใครเมื่อใดก็ได้ หรืออาจกระทำการอย่างใดอย่างหนึ่งแก่ทรัพย์สินที่ตนเป็นเจ้าของได้ตามหลักเรื่องกรรมสิทธิ์ เพียงแต่มีบทกฎหมายจำนองบัญญัติไว้เพื่อคุ้มครองสิทธิของผู้รับจำนองมิให้ต้องเสียหายเพราะการกระทำของผู้จำนองดังเช่นบทบัญญัติมาตรา 702 วรรคสอง มาตรา 722 มาตรา 723 เป็นต้น

นอกจากจะใช้สิทธิตามบทบัญญัติในประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 722 ที่มีขอบเขตค่อนข้างจำกัดดังกล่าวแล้ว ปัญหาในงานวิจัยที่ควรนำมาวิเคราะห์ต่อไปมีว่าผู้รับจำนองจะใช้สิทธิเพิกถอนการฉ้อฉล³⁷ ตามบทบัญญัติในประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 237 ได้หรือไม่เพียงใด

³⁷ หลักการเพิกถอนการฉ้อฉลในประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 237-240 เป็นหลักการคุ้มครองสิทธิของเจ้าหนี้อีกกรณีหนึ่งคือ การเพิกถอนการฉ้อฉล เป็นหลักการของกฎหมายที่ประสงค์จะรับรองสิทธิของเจ้าหนี้ในการที่จะได้รับชำระหนี้จากทรัพย์สินของลูกหนี้ได้ตามมาตรา 214 เพราะทรัพย์สินทั้งหมดของลูกหนี้ถือเป็นหลักประกันการชำระหนี้ให้กับเจ้าหนี้ ดังนั้น ถ้าลูกหนี้ทำให้กองทรัพย์สิน (patrimony) ของตนลดน้อยลงโดยทุจริต ซึ่งกฎหมายเรียกว่า “การฉ้อฉล” ทำให้เจ้าหนี้เสียหายโดยการทำให้ทรัพย์สินไม่เพียงพอที่เจ้าหนี้จะบังคับชำระหนี้ได้แล้ว กฎหมายจึงให้สิทธิแก่เจ้าหนี้ในการที่จะขอให้ศาลเพิกถอนการกระทำที่เป็นการฉ้อฉลที่ลูกหนี้ได้ทำลงนั้นได้ อ้างถึงใน ดารารพร ธีระวัฒน์, กฎหมายหนี้: หลักทั่วไป (กรุงเทพมหานคร: สำนักอบรมศึกษากฎหมายแห่งเนติบัณฑิตยสภา, 2565), หน้า 125.

ทั้งนี้เพราะบทบัญญัติในเรื่องการเพิกถอนการฉ้อฉล ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 237 ก่อนข้างจะมีขอบเขตในการบังคับใช้กว้างอันจะเป็นประโยชน์แก่ฝ่ายเจ้าหนี้ ซึ่งผู้วิจัยมีความเห็นว่า หากกรณีนี้ไม่อาจปรับใช้กับมาตรา 722 ได้ ก็อาจจะนำหลักเรื่องการเพิกถอนการฉ้อฉลมาใช้ได้ ทั้งนี้เพราะผู้จำนองเป็นลูกหนี้ทำนิติกรรมขึ้นให้ผู้รับจำนองซึ่งเป็นเจ้าหนี้เสียเปรียบ กรณีนี้ย่อมปรับเข้ากับประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 237 ได้

นอกจากนี้ ในงานวิจัยให้ความเห็นว่า อาจมีการทำข้อตกลงกันไว้ระหว่างผู้จำนองและผู้รับจำนองเป็นข้อตกลงอีกฉบับหนึ่งแนบท้ายหนังสือสัญญาจำนองที่ได้จดทะเบียนไว้ต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ มักเรียกว่า “ข้อตกลงต่อท้ายสัญญาจำนอง” ในหัวข้อที่ว่าด้วยคำรับรองและคำยืนยันของผู้จำนองว่า “ในระหว่างที่สัญญาจำนองมีผลบังคับ ผู้จำนองจะไม่กระทำการใด ๆ อันมีผลทำให้เป็นที่เสื่อมสิทธิอันก่อความเสียหายให้แก่ผู้รับจำนอง เว้นแต่จะได้รับความยินยอมเป็นหนังสือจากผู้รับจำนอง หากผู้จำนองได้กระทำการอย่างใดอย่างหนึ่งแก่ทรัพย์สินจำนอง ผู้จำนองยอมให้ผู้รับจำนองใช้สิทธิบรรดาที่มีตามกฎหมายได้ทันที และยอมให้ผู้รับจำนองมีสิทธิบังคับได้อีกด้วย” ข้อความทำนองนี้อาจเป็นวิธีการหนึ่งที่ป้องกันได้

อย่างไรก็ตาม จากการศึกษาวิจัยแล้วเห็นว่าไม่ว่าจะใช้วิธีให้ผู้รับจำนองเป็นผู้ยึดถือโฉนดที่ดินแปลงนี้ไว้ (ซึ่งในข้อตกลงต่อท้ายสัญญาจำนอง ในส่วนของสถาบันการเงินมักมีตกลงข้อนี้ไว้เสมอ) หรือผู้รับจำนองใช้สิทธิตามบทบัญญัติ มาตรา 722 โดยการรับรองขอให้ศาลสั่งลบการจดทะเบียนการะจำยอม หรือทรัพย์สินอื่นที่ผู้รับจำนองก่อขึ้น ภายหลังจากการจำนองโดยผู้รับจำนองมิได้ยินยอมด้วย หรือการใช้สิทธิเพิกถอนการฉ้อฉล ตามมาตรา 237 หรือการทำข้อตกลงอันมีลักษณะเป็นคำรับรองของผู้จำนองว่าจะไม่กระทำการใด ๆ ต่อทรัพย์สินจำนองที่อาจก่อความเสียหายแก่ผู้รับจำนองนั้น ก็เป็นวิธีที่จะใช้ป้องกันเฉพาะกรณีที่ผู้จำนองกระทำการเหล่านั้นต่อบุคคลอื่นซึ่งเป็นเอกชนด้วยกันเท่านั้น ไม่อาจใช้บังคับกับกรณีที่ผู้จำนองแสดงเจตนาอุทิศทรัพย์สินจำนองให้เป็นสาธารณสมบัติของแผ่นดิน ทั้งนี้เพราะมีบทบัญญัติเกี่ยวกับสาธารณสมบัติของแผ่นดินไว้เป็นการเฉพาะ (ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 1305 มาตรา 1306 และ มาตรา 1307³⁸) จึงไม่อาจนำหลักทั่วไปที่บังคับใช้กับทรัพย์สินของเอกชนโดยทั่วไปมาใช้บังคับได้

³⁸ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์, มาตรา 1305 “ทรัพย์สินซึ่งเป็นสาธารณสมบัติของแผ่นดินนั้นจะโอนแก่กันได้ เว้นแต่อาศัยอำนาจแห่งบทกฎหมายเฉพาะหรือพระราชกฤษฎีกา,” มาตรา 1306 “ท่านห้ามมิให้ยกอายุความขึ้นเป็นข้อต่อสู้กับแผ่นดินในเรื่องทรัพย์สินอันเป็นสาธารณสมบัติของแผ่นดิน” และ มาตรา 1307 “ท่านห้ามมิให้ยึดทรัพย์สินของแผ่นดิน ไม่ว่าทรัพย์สินนั้นจะเป็นสาธารณสมบัติของแผ่นดินหรือไม่.”

2.4 ประเด็นปัญหาข้อที่สี่ เมื่อทรัพย์จํานองตกเป็นสาธารณสมบัติของแผ่นดินไปแล้วสิทธิจํานองจะยังคงมีอยู่ต่อไปหรือไม่ ผู้รับจํานองจะอ้างสิทธิในฐานะผู้รับจํานองฟ้องบังคับจํานองกับทรัพย์สิ่งนั้นได้อีกหรือไม่ สิทธิของบุคคลผู้ซื้อทรัพย์สิ่งนั้นจากการขายทอดตลาดตามคำพิพากษาของศาลผลจะเป็นเช่นไร

โดยหลักแล้วสิทธิจํานองย่อมระงับสิ้นไปด้วยเหตุใดเหตุหนึ่งดังที่บัญญัติไว้ในประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 744³⁹ และเมื่อใดที่สิทธิจํานองระงับก็ต้องนำความไปแก้ไขเปลี่ยนแปลง และไปจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ มิฉะนั้นจะยกเป็นข้ออ้างต่อบุคคลภายนอกไม่ได้ ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 746⁴⁰ และจากหลักกฎหมายอีกเช่นกัน หากสิทธิจํานองยังไม่ระงับสิทธิจํานองย่อมครอบไปถึงทรัพย์จํานองทุกสิ่งทุกส่วน (ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 716, 717⁴¹) หรือกรณีถ้าทรัพย์สิ่งนั้นที่จํานองได้เอาประกันภัยไว้และเกิดภัยอันตรายเสียหายขึ้น สิทธิจํานองก็ครอบไปถึงเงินประกันที่จะได้รับจากผู้รับประกันภัยด้วย (ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 231 วรรคแรก) หลักดังกล่าวนี้ใช้ได้ไม่เฉพาะแต่ในเรื่องทรัพย์สิ่งจํานองได้เอาประกันภัยไว้เท่านั้น แต่ยังใช้ได้ตลอดถึงกรณีที่ทรัพย์สิ่งจํานองถูกรื้อออกกฎหมายเวนคืนและรัฐได้ชดใช้เงินค่าทดแทน สิทธิจํานองก็ครอบไปถึงเงินค่าทดแทนจากการเวนคืนนี้ด้วย (ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 231 วรรคท้าย⁴²)

³⁹ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์, มาตรา 744 “อันจํานองย่อมระงับสิ้นไป

(1) เมื่อหน้าที่ประกันระงับสิ้นไปด้วยเหตุประการอื่นใดมิใช่เหตุอายุความ

(2) เมื่อปลดจํานองให้แก่ผู้จํานองด้วยหนังสือเป็นสำคัญ

(3) เมื่อผู้จํานองหลุดพ้น

(4) เมื่อถอนจํานอง

(5) เมื่อขายทอดตลาดทรัพย์สิ่งจํานองตามคำสั่งศาลอันเนื่องมาแต่การบังคับจํานองหรือถอนจํานอง หรือเมื่อมีการขายทอดตลาดทรัพย์สิ่งตามมาตรา 729/1

(6) เมื่อเอาทรัพย์สิ่งจํานองนั้นหลุด.”

⁴⁰ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์, มาตรา 746 “การชำระหนี้ไม่ว่าครั้งใด ๆ สิ้นเชิงหรือแต่บางส่วนก็ดี การระงับหนี้ อย่างไรก็ดี การตกลงกันแก้ไขเปลี่ยนแปลงจํานองหรือหนี้จํานองเป็นประกันนั้นเป็นประการใดก็ดี ท่านว่าต้องนำความไปจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ ในเมื่อมีคำขอร้องของผู้มีส่วนได้เสีย มิฉะนั้นท่านห้ามมิให้ยกขึ้นเป็นข้อต่อสู้บุคคลภายนอก.”

⁴¹ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์, มาตรา 716 จํานองย่อมครอบไปถึงบรรดาทรัพย์สิ่งจํานองหมดทุกสิ่งแม้จะได้ชำระหนี้แล้วบางส่วน”, และ มาตรา 717 “แม้ว่าทรัพย์สิ่งจํานองจะแบ่งออกเป็นหลายส่วนก็ตาม ท่านว่าจํานองก็ยังคงครอบไปถึงส่วนเหล่านั้นหมดทุกส่วนด้วยกันอยู่นั่นเอง...”

⁴²ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์, มาตรา 231 วรรคแรก ถ้าทรัพย์สิ่งนั้นที่จํานอง จํานา หรืออยู่ในบังคับบุริมสิทธิประการอื่นนั้นเป็นทรัพย์อันได้เอาประกันภัยไว้ไว้ ท่านว่าสิทธิจํานอง จํานาหรือบุริมสิทธิอย่างอื่นนั้นย่อมครอบไปถึงสิทธิที่จะเรียกร้องเอาแก่ผู้ประกันภัยด้วย... มาตรา 231 วรรคท้าย วิธีเดียวกันนี้ท่านให้อนุโลมใช้บังคับแก่กรณีบังคับซื้อ กับทั้งกรณีที่ต้องใช้ค่าเสียหายอันควรจะได้แก่เจ้าของทรัพย์สิ่ง เพราะเหตุทรัพย์สิ่งทำลายหรือบุบสลายนั้นด้วย.”

อย่างไรก็ตาม กรณีผู้จํานองยกที่ดินอันเป็นทรัพย์สินจํานองให้เป็นสาธารณสมบัติของแผ่นดิน แตกต่างไปจากกรณีที่ดินซึ่งเป็นทรัพย์สินจํานองถูกเวนคืน กรณีที่รัฐออกกฎหมายเวนคืนรัฐต้องจ่ายเงิน ค่าทดแทนจำนวนหนึ่งให้แก่ผู้จํานองซึ่งเป็นเจ้าของที่ดินตามกฎหมายว่าด้วยการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งกรณีการเวนคืนทรัพย์สินจํานองจึงอยู่ในบังคับของประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 231 วรรคท้าย แต่หากเป็นกรณีที่ผู้จํานองแสดงเจตนายกที่ดินจํานองให้เป็นสาธารณสมบัติของแผ่นดินไม่ว่าทั้งแปลง หรือบางส่วน ย่อมถือเป็นการให้โดยเสน่หา ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 521 หน่วยงาน ของรัฐซึ่งเป็นผู้รับจากการให้โดยเสน่หาไม่จําต้องจ่ายค่าเงินตอบแทนอย่างใด ๆ แก่เจ้าของที่ดิน ซึ่งเป็นผู้ให้เลย กรณีนี้จึงไม่ต้องด้วยบทบัญญัติ มาตรา 231 วรรคท้าย ยิ่งไปกว่านั้นเมื่อที่ดินที่ยกให้ตกเป็น สาธารณสมบัติของแผ่นดินแล้ว ย่อมต้องอยู่ภายใต้ของบทบัญญัติ มาตรา 1305, 1306 และ 1307 แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ที่ว่าทรัพย์สินที่ตกเป็นสาธารณสมบัติของแผ่นดินนั้น จะโอน แก่กันมิได้และจะถูกบังคับคดีโดยการยึดมาขายทอดตลาดเพื่อนำเงินมาชำระหนี้ตามคำพิพากษา ให้แก่เจ้าหนี้ตามคำพิพากษาก็ไม่ได้ อันเป็นหลักกฎหมายในทำนองเดียวกันกับที่บัญญัติไว้ในประมวล กฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง มาตรา 301(5)⁴³ ที่ว่าทรัพย์สินของลูกหนี้ตามคำพิพากษาต่อไปนี้ ย่อมไม่อยู่ในความรับผิดชอบแห่งการบังคับคดี ซึ่งได้แก่ ทรัพย์สินอย่างใดที่โอนกันไม่ได้ตามกฎหมายหรือ ตามกฎหมายย่อมไม่อยู่ในความรับผิดชอบแห่งการบังคับคดี

แม้ว่าบทบัญญัติในประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 744 จะมีได้มีความบัญญัติ ไปถึงกรณีที่ทรัพย์สินจํานองตกเป็นสาธารณสมบัติของแผ่นดินแล้ว จะทำให้การจํานองเป็นการระงับไป ก็ตาม แต่ในการบังคับใช้บทบัญญัติในประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ บรรพ 3 ว่าด้วยเอกเทศ สัญญามีหลักอยู่ว่า หากในเอกเทศสัญญาลักษณะใดลักษณะหนึ่งไม่มีบทกฎหมายกล่าวไว้โดยเฉพาะแล้ว ให้นำหลักทั่วไปที่บัญญัติไว้ในประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ บรรพ 1 และบรรพ 2 มาใช้บังคับได้ ดังนั้น ผู้เขียนจึงเห็นว่าเมื่อทรัพย์สินจํานองมีการโอนเป็นสาธารณสมบัติของแผ่นดินแล้ว ย่อมเป็นการพ้นวิสัย ที่จะบังคับเอาทรัพย์สินนั้นมาขายทอดตลาดเพื่อนำเงินมาชำระหนี้ประจํา (เทียบเคียงคำพิพากษา ฎีกาที่ 2761-2764/2517 วินิจฉัยโดยที่ประชุมใหญ่ว่า ขณะทำสัญญาการรับช่วงการทำเหมืองแร่ กฎหมายไม่ห้าม แม้ต่อมาภายหลังมีกฎหมายห้าม ถือเป็นเรื่องการชำระหนี้เป็นพ้นวิสัย) กรณีย่อมบังคับ ตามหลักทั่วไป ผู้วิจัยจึงมีความเห็นว่าเมื่อทรัพย์สินจํานองตกเป็นสาธารณสมบัติของแผ่นดินแล้ว แม้กรณี

⁴³ประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง, มาตรา 301 “ทรัพย์สินของลูกหนี้ตามคำพิพากษาต่อไปนี้ ย่อมไม่อยู่ในความรับผิดชอบแห่งการบังคับคดี...

(5) ทรัพย์สินอย่างใดที่โอนกันไม่ได้ตามกฎหมาย หรือตามกฎหมายย่อมไม่อยู่ในความรับผิดชอบแห่งการบังคับคดี.”

ไม่อาจปรับเข้ากับบทบัญญัติในประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 744 อันมีผลทำให้การจำนองระงับก็ตาม แต่ผู้รับจำนองก็ไม่อาจจะบังคับจำนองเอากับทรัพย์สินนั้นได้เพราะกรณีต้องด้วยบทบัญญัติมาตรา 1307 ที่ห้ามมิให้มีการบังคับคดีกับทรัพย์สินที่เป็นสาธารณสมบัติของแผ่นดินเป็นไปในทำนองเดียวกับบัญญัติไว้ในประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง มาตรา 301(5) ที่ว่าทรัพย์สินของลูกหนี้ตามคำพิพากษาที่โอนกันไม่ได้ตามกฎหมาย เจ้าหนี้ตามคำพิพากษาก็จะบังคับคดีกับทรัพย์สินสิ่งนั้นไม่ได้เช่นกัน ซึ่งเป็นเรื่องการบังคับจำนองตกเป็นพันวิสัยที่จะบังคับได้อันอาจส่งผลกระทบต่อสิทธิของเจ้าหนี้ผู้รับจำนองเช่นเดียวกับกรณีจำนองระงับ ตามมาตรา 744 จึงต้องกลับมาวิเคราะห์เพิ่มเติมอีกว่าหากที่ดินแปลงดังกล่าวสิ้นสภาพการเป็นสาธารณสมบัติของแผ่นดิน เช่น อาจมีการโอนที่ดินแปลงดังกล่าวนี้ให้กลับคืนมาเป็นของเอกชนอีกครั้งโดยการตราเป็นกฎหมาย ดังนี้ กรณีจะยังมีอยู่ในบังคับของบทบัญญัติตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 702 วรรคสองอีกหรือไม่ เพราะสิทธิจำนองย่อมไม่ระงับลงแม้ว่าจะมีการยกทรัพย์สินจำนองให้เป็นสาธารณประโยชน์ของแผ่นดินแล้วก็ตาม แต่ขณะนี้ความเป็นสาธารณสมบัติของแผ่นดินได้สิ้นสภาพไปจากทรัพย์สินสิ่งนั้นแล้ว กรณีจะเป็นไปในทำนองเดียวกันกับที่เจ้าหนี้ผู้รับจำนองฟ้องบังคับจำนองจนศาลมีคำพิพากษาถึงที่สุดให้ยึดทรัพย์สินจำนองออกขายทอดตลาด แต่เจ้าหนี้ผู้นั้นก็ได้ดำเนินการบังคับคดีจำนองจนพ้นกำหนดเวลา 10 ปี นับแต่วันที่ศาลมีคำพิพากษาหรือคำสั่ง ผลก็คือโจทก์ผู้เป็นเจ้าหนี้จำนองย่อมสิ้นสิทธิบังคับคดีเอาแก่ทรัพย์สินจำนองของจำเลย แต่สิทธิจำนองเหนือทรัพย์สินจำนองยังคงมีอยู่ซึ่งโจทก์สามารถไต่ถามต่อบุคคลภายนอกที่ได้รับโอนทรัพย์สินจำนองต่อไปได้ (คำพิพากษาฎีกาที่ 4613/2559 (ประชุมใหญ่)⁴⁴ ที่ 401/2561⁴⁵ และดูประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง มาตรา 274 ประกอบ) อีกทั้งต้องระลึกเสมอว่า

⁴⁴คำพิพากษาฎีกาที่ 4613/2559 (ประชุมใหญ่) ตามประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง ภาค 4 ลักษณะ 2 การบังคับคดีตามคำพิพากษาหรือคำสั่ง มาตรา 271 บัญญัติให้เจ้าหนี้ตามคำพิพากษาจะต้องร้องขอให้บังคับคดีภายในสิบปี นับแต่วันที่ศาลมีคำพิพากษาหรือคำสั่ง ซึ่งหมายถึงตั้งแต่มีคำพิพากษาของศาลชั้นที่สุดในคดีนั้น เมื่อศาลชั้นต้นอ่านคำพิพากษาเมื่อวันที่ 23 มิถุนายน 2543 ไม่มีความฝ่ายใดอุทธรณ์ ดังนี้ การร้องขอให้บังคับคดีโดยการยึดทรัพย์สินจำนองจึงต้องกระทำภายในสิบปี แต่โจทก์เพิกถอนคำขอลงวันที่ 30 ตุลาคม 2556 ต่อเจ้าพนักงานบังคับคดีให้ดำเนินการบังคับคดียึดทรัพย์สินจำนองของจำเลย ล่วงพ้นระยะเวลาสิบปีนับแต่วันที่ 23 มิถุนายน 2543 แล้ว โจทก์จึงสิ้นสิทธิบังคับคดีเอาแก่ทรัพย์สินจำนองของจำเลย อย่างไรก็ตาม ทรัพย์สินสิทธิจำนองยังคงอยู่ และโจทก์สามารถไต่ถามต่อลูกหนี้จำนองหรือต่อบุคคลภายนอกที่รับโอนทรัพย์สินจำนองต่อไปได้ (ประชุมใหญ่ ครั้งที่ 6/2559).

⁴⁵คำพิพากษาฎีกาที่ 401/2561 แม้ผู้ร้องมิได้ร้องขอให้บังคับคดีในคดีที่ผู้ร้องเป็นเจ้าหนี้ตามคำพิพากษาภายใน 10 ปี ทำให้สิ้นสิทธิในการบังคับคดีตามประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง มาตรา 271 (เดิม) ก็ตาม แต่ทรัพย์สินสิทธิจำนองของผู้ร้องยังคงมีอยู่.

การฟ้องคดีเพื่อบังคับจำนองไม่มีอายุความแม้หนี้ประธานจะขาดอายุความแล้ว สิทธิจำนองก็ทำได้ ระบุไปไม่ (ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 193/27 และมาตรา 744(1)) ด้วยหลักกฎหมายที่เป็นเช่นนี้ ทำให้ผู้วิจัยวิเคราะห์ได้ว่าหากที่ดินเป็นทรัพย์สินจำนองตกเป็นสาธารณสมบัติของแผ่นดิน สิทธิจำนองหาได้ระบุบังคับไปตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 744 แต่อย่างใดเพียงแต่เป็นการพ้นวิสัยที่ผู้รับจำนองจะใช้สิทธิบังคับจำนองเอาที่ดินทรัพย์สินจำนองสิ่งนั้นได้ (ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 1307 เทียบเคียงกับคำพิพากษาฎีกาที่ 2761-2764/2517 (ประชุมใหญ่))

ฉะนั้น ความเห็นของผู้วิจัยเห็นว่าหากต่อมามีความเป็นสาธารณสมบัติของแผ่นดินสิ้นสภาพไป และที่ดินแปลงดังกล่าวตกเป็นทรัพย์สินของเอกชน สิทธิจำนองก็กลับคืนมาเป็นคุณแก่ผู้รับจำนองคนเดิมอีก ทำนองเดียวกับที่บัญญัติไว้ในประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 742 วรรคสอง เช่นนี้ เจ้าหนี้ผู้รับจำนองที่ดินแปลงดังกล่าวไว้ ย่อมใช้สิทธิของตนในการบังคับจำนองเอาแก่บุคคลผู้รับโอนทรัพย์สินนั้นได้ แม้หนี้ประธานที่มีอยู่เกี่ยวกับลูกหนี้จะขาดอายุความไปแล้วก็ตาม ซึ่งประเด็นนี้อาจเป็นปัญหาที่ต้องนำมาวิเคราะห์กันต่อไป

ประเด็นปัญหาในข้อสื่อกประการหนึ่งก็คือ สิทธิของผู้ที่ซื้อทรัพย์สินนั้นจากการขายทอดตลาดตามคำสั่งศาลอันสืบเนื่องจากการบังคับจำนองจะเป็นเช่นใด ผลแห่งการเป็นสาธารณสมบัติของแผ่นดินมีประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 1305 วางหลักไว้ว่าจะโอนแก่กันมิได้ เว้นแต่อาศัยอำนาจแห่งบทกฎหมายเฉพาะหรือพระราชกฤษฎีกา หากทำสัญญาซื้อขายกันก็ตกเป็นโมฆะ ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 150 ประกอบมาตรา 1305 (คำพิพากษาฎีกาที่ 395/2538 ซึ่งคำพิพากษาฎีกาที่ 14595/2558 ที่ผู้วิจัยได้ยกมาวิเคราะห์กึ่งวินิจฉัยยืนตาม) อันมีผลทำให้ผู้ซื้อทรัพย์สินที่ได้จากการขายทอดตลาดของศาลย่อมไม่ได้รับความคุ้มครองและไม่ได้กรรมสิทธิ์ (ตามคำพิพากษาฎีกาที่ 2622/2522) ดังที่กล่าวมาข้างต้น

2.5 ประเด็นปัญหาข้อที่ห้า ผู้รับจำนองควรได้รับการเยียวยาเพียงใดหากผู้จำนองยกทรัพย์สินจำนองให้ตกเป็นสาธารณสมบัติของแผ่นดิน

สัญญาจำนองเป็นสัญญาอุปกรณ์เป็นเพียงสัญญาซึ่งผู้จำนองเอาทรัพย์สินของตนมาจดทะเบียนจำนองไว้กับผู้รับจำนอง เพื่อเป็นประกันหนี้ประธานที่ลูกหนี้ก่อไว้กับผู้รับจำนอง โดยหลักแล้วตามความในประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 744(1) บัญญัติว่าหากหนี้ประธานระงับลงไม่ว่าด้วยเหตุใดการจำนองย่อมระงับลงไปด้วย แต่หนี้จำนองอาจจะบังคับได้แม้หนี้ประธานจะไม่ระงับก็เป็นได้

ก่อนอื่นต้องทราบก่อนว่าบุคคลผู้เป็นเจ้าของหนี้ ย่อมมีสองสถานะ กล่าวคือ เป็นทั้งเจ้าหนี้สามัญเหนือมูลหนี้ประธานที่มีต่อผู้เป็นลูกหนี้และเป็นเจ้าหนี้ผู้รับจำนองที่มีสิทธิเหนือทรัพย์สินจำนอง เมื่อมี

2 สถานะเช่นนี้ เป็นผลให้เจ้าหนี้จึงอาจใช้สิทธิของตนในฐานะใดฐานะหนึ่งก็ได้ กฎหมายมิได้บังคับว่า ต้องใช้สิทธิบังคับจำนองแต่เพียงทางเดียวเท่านั้น (คำพิพากษาฎีกาที่ 127/2506, 2003/2519 และ 3262/2527⁴⁶) และหากบังคับจำนองเอาทรัพย์สินจำนองออกขายทอดตลาดได้เงินไม่พอชำระหนี้ ประชาน หนี้ประชานส่วนที่ขาดหากมีข้อตกลงกันไว้ระหว่างเจ้าหนี้และลูกหนี้ว่าลูกหนี้ขอรับผิดชอบในส่วนที่ขาดจำนวน ดังนี้ เจ้าหนี้ก็ยังคงมีสิทธิบังคับชำระหนี้ส่วนที่ขาดอย่างเจ้าหนี้สามัญได้ (ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 733 ดูคำพิพากษาฎีกาที่ 1313/2480 (ประชุมใหญ่), 168/2518 908/2532⁴⁷ และที่ 1507/2538⁴⁸ ประกอบ) เป็นเรื่องจำนองที่กำหนดสิทธิของเจ้าหนี้ผู้รับจำนอง

นอกจากบทบัญญัติเรื่องจำนองแล้ว ยังมีบทบัญญัติทั่วไปที่บัญญัติไว้ในประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 193(3) ที่ว่าลูกหนี้จะถือเอาประโยชน์แห่งเงินเวลาเริ่มต้นไม่ได้ หากลูกหนี้ได้ทำลายหรือทำให้ลดน้อยถอยลงซึ่งประกันอันได้ให้ไว้ การที่ลูกหนี้นียกทรัพย์สินที่ตนนำไปจำนองไว้กับเจ้าหนี้ให้เป็นสาธารณสมบัติของแผ่นดินย่อมถือได้ว่าเป็นการทำลายหลักประกันที่ลูกหนี้ได้ให้ไว้ เมื่อกรณีต้องด้วยมาตรา 193(3) แล้ว เจ้าหนี้ผู้นั้นย่อมใช้สิทธิบังคับชำระหนี้ประชานจากลูกหนี้ได้ ถือเป็นการใช้สิทธิในฐานะเป็นเจ้าหนี้สามัญและอาจถือเป็นละเมิดได้ด้วย

⁴⁶คำพิพากษาฎีกาที่ 3262/2527 การกู้เงินที่มีจำนองเป็นประกัน เจ้าหนี้อาจใช้สิทธิเรียกร้องอย่างหนี้สามัญ โดยบังคับชำระหนี้จากทรัพย์สินทั่วไปของลูกหนี้ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 214 หรือจะบังคับชำระหนี้จากทรัพย์สินที่นำมาจำนองอย่างหนึ่งอย่างใดก็ได้การจำนองไม่ห้ามเจ้าหนี้ผู้รับจำนองต้องผูกพันที่จะบังคับชำระหนี้เอาเฉพาะทรัพย์สินที่จำนองแต่ทางเดียว โจทก์ฟ้องจำเลยโดยอาศัยมูลหนี้เดิมคือหนี้ตามสัญญากู้มิได้ฟ้องบังคับโดยอาศัยสัญญาจำนอง ฉะนั้น บทบัญญัติในประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 733 ที่ว่าถ้าเอาทรัพย์สินซึ่งจำนองออกขายทอดตลาดได้เงินสุทธิน้อยกว่าจำนวนที่ค้างชำระกันอยู่ ลูกหนี้ไม่ต้องรับผิดชอบในเงินที่ขาด จึงนำมาใช้บังคับเกี่ยวกับคดีนี้ได้

⁴⁷คำพิพากษาฎีกาที่ 908/2532 โจทก์เป็นลูกจ้างของจำเลย ในการทำสัญญาจ้างโจทก์ได้จำนองที่ดินแปลงหนึ่งไว้เป็นประกันความเสียหาย ซึ่งยอมแยกการจำนองกับหนี้ที่เอาทรัพย์สินจำนองเป็นประกันออกจากกันได้ เมื่อโจทก์ทำให้จำเลยเสียหายจำเลยจึงมีสิทธิเลือกฟ้องบังคับชำระหนี้ตามสัญญาจ้างแรงงานหรือสัญญาจำนองก็ได้ เพราะประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 733 ไม่บังคับว่าจำเลยมีสิทธิฟ้องบังคับจำนองเพียงทางเดียว ดังนั้น เมื่อจำเลยไม่ประสงค์จะบังคับชำระหนี้ค่าเสียหายจากที่ดินที่จำนองและจำเลยมีหนี้ต้องชำระเงินสะสมและเงินบำเหน็จจำนวนหนึ่งให้โจทก์ ประกอบกับจำเลยได้ใช้สิทธิขอหักหนี้มาในค่าให้การแล้ว จำเลยจึงมีสิทธินำเงินบำเหน็จของโจทก์มาหักกับค่าเสียหายของจำเลยได้ ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 341 โดยไม่จำต้องบังคับเอาจากทรัพย์สินที่จำนองเป็นประกันก่อน

⁴⁸คำพิพากษาฎีกาที่ 1507/2538 ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 733 ไม่ใช่บทบัญญัติแห่งกฎหมาย อันเกี่ยวกับความสงบเรียบร้อยหรือศีลธรรมอันดีของประชาชน ผู้จำนองอาจตกลงกับผู้รับจำนองเป็นประการอื่นได้ จะมีข้อตกลงต่อท้ายสัญญาจำนองยกเว้นบทบัญญัติของประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 733 ก็ได้

นอกจากบทบัญญัติในทางแพ่งแล้ว ในประเด็นสุดท้ายอาจปรับเข้ากับควมรับผิดชอบในทางอาญาฐานโกงเจ้าหนี้ (ดูประมวลกฎหมายอาญา มาตรา 350⁴⁹ ประกอบ)

คดีตามคำพิพากษาฎีกาที่ 14595/2558 ที่ผู้วิจัยได้นำมาใช้ศึกษาวิเคราะห์นั้น สืบเนื่องมาจากคดีบังคับจำนองโดยธนาคารอาคารสงเคราะห์ผู้รับจำนองฟ้องนายเริ่มผู้จำนองเพื่อบังคับจำนองศาลมีคำพิพากษาให้ธนาคารชนะคดี ธนาคารอาคารสงเคราะห์จึงนำยึดที่ดินโฉนดที่ดินเลขที่ 20189 เนื้อที่ทั้งแปลงประมาณ 3 ไร่ 1 งาน 60 ตารางวา (ทรัพย์สินจำนอง) ออกขายทอดตลาด เข้าใจว่าทั้งธนาคารผู้นำยึดหรือศาลซึ่งมีคำพิพากษาบังคับจำนองต่างไม่รู้ว่าบางส่วนของที่ดินแปลงดังกล่าว (ต่อไปในบทความนี้ผู้วิจัย จะเรียกว่า ที่ดินพิพาท ซึ่งมีเนื้อที่ประมาณ 3 งาน) นายเริ่มผู้จำนองได้อุทธรณ์ที่ดินพิพาทส่วนนี้ให้เป็นสาธารณสมบัติของแผ่นดินแล้ว ทั้งนี้เพราะไม่มีการจดทะเบียนการยกให้เป็นสาธารณสมบัติของแผ่นดินในโฉนดที่ดินเลขที่ 20189 แต่อย่างไรก็ตาม ธนาคารอาคารสงเคราะห์เป็นผู้ประมูลซื้อที่ดินจากการขายทอดตลาดได้มีการจดทะเบียนรับจำนองและจดทะเบียนขายให้ธนาคารอาคารสงเคราะห์ หลังจากนั้นอีก 2 ปี นางอุไรวรรณโจทก์ซื้อที่ดินโฉนดดังกล่าวพร้อมบ้านปูนชั้นเดียวซึ่งปลูกอยู่ในที่ดินจากธนาคารอาคารสงเคราะห์โดยมีการจดทะเบียนซื้อขายและจดทะเบียนมีชื่อโจทก์เป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์ลงในโฉนดที่ดินแปลงเลขที่ 20189 โจทก์เข้าไปเพื่อจะใช้ประโยชน์ในที่ดินแปลงดังกล่าว จึงได้ทราบว่ายากภายในที่ดินแปลงดังกล่าวทางทิศใต้เนื้อที่ประมาณ 3 งาน คือที่ดินพิพาทมีอาคารศูนย์พัฒนาเด็กเล็กบ้านวังลำ ซึ่งอยู่ในความดูแลขององค์การบริหารส่วนตำบลวังคีรี (จำเลย) ตั้งอยู่ นางอุไรวรรณเป็นโจทก์ยื่นฟ้องขอให้บังคับองค์การบริหารส่วนตำบลวังคีรี จำเลย รื้อถอนอาคารสิ่งปลูกสร้างออกไปจากที่ดินของโจทก์ ห้ามจำเลยและบริวารเกี่ยวข้องกับที่ดินของโจทก์อีกต่อไป จำเลยให้การขอให้งดฟ้อง

ทั้งศาลชั้นต้นและศาลอุทธรณ์พิพากษายกฟ้องโจทก์ โจทก์ฎีกา ศาลฎีกามีคำวินิจฉัยตามคำพิพากษาฎีกาที่ 14595/2558 ว่า “ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ลักษณะ 12 จำนองหมวด 5 สิทธิและหน้าที่ของผู้รับโอนทรัพย์สินซึ่งจำนอง ตามมาตรา 736 ถึงมาตรา 743 ได้บัญญัติรับรองถึงสิทธิและหน้าที่ของผู้รับโอนทรัพย์สินที่จำนองไว้ ย่อมแสดงว่าผู้จำนองย่อมมีสิทธิโอนทรัพย์สินซึ่งจำนองไปยังบุคคลอื่นได้ในฐานะที่ผู้จำนองเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินซึ่งจำนองตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 705 ผู้จำนองจึงมีสิทธิจำหน่ายทรัพย์สินซึ่งจำนองได้ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 1336 และมาตรา 702 วรรคสอง คดีนี้ไม่ได้มีการจดทะเบียนสิทธิการโอนที่ดินพิพาทจากนายเริ่มให้แก่ทางราชการตามโฉนดที่ดินและผู้รับจำนองได้ฟ้องบังคับจำนอง

⁴⁹ประมวลกฎหมายอาญา, มาตรา 350 “ผู้ใดเพื่อมิให้เจ้าหนี้ของตนหรือของผู้อื่นได้รับชำระหนี้ทั้งหมดหรือแต่บางส่วน ซึ่งได้ใช้หรือจะใช้สิทธิเรียกร้องทางศาลให้ชำระหนี้ ย้ายไปเสีย ซ่อนเร้น หรือโอนไปให้แก่ผู้อื่นซึ่งทรัพย์สินใดก็ดี แก่งให้ตนเองเป็นหนี้จำนวนใดอันไม่เป็นความจริงก็ดี ต้องระวางโทษจำคุกไม่เกินสองปี หรือปรับไม่เกินสี่หมื่นบาท หรือทั้งจำทั้งปรับ.”

และจดทะเบียนระงับจำนองไปแล้ว ตามสารบัญญัติทะเบียนโฉนดที่ดิน กรณีไม่อาจปรับเข้ากับประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 722 ซึ่งเป็นเรื่องขอลบสิทธิที่จดทะเบียนออกจากทะเบียน หากผู้รับจำนองเสื่อมสิทธิได้รับความเสียหายอย่างไร ก็เป็นเรื่องที่ผู้รับจำนองต้องไปว่ากล่าวเอาแต่ผู้จำนองต่อไป ดังนั้น นายเริ่มผู้จำนองจึงมีสิทธิอุทธรณ์ที่ดินพิพาทให้แก่ทางราชการได้ เมื่อนายเริ่มได้อุทธรณ์ที่ดินพิพาทให้แก่ทางราชการเพื่อก่อสร้างศูนย์พัฒนาเด็กเล็ก กรมพัฒนาชุมชน ซึ่งต่อมาโอนสิทธิและหน้าที่ให้แก่จำเลยที่ดินพิพาทจึงตกเป็นสาธารณสมบัติของแผ่นดินประเภททรัพย์สินใช้เพื่อประโยชน์ของแผ่นดิน โดยเฉพาะนับแต่วันที่นายเริ่มแสดงเจตนายกเลิก ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 1304(3) โดยไม่จำต้องจดทะเบียนการยกให้ต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 525 การอุทธรณ์ที่ดินพิพาทของนายเริ่มให้แก่ทางราชการจึงชอบด้วยกฎหมาย”

ตามข้อเท็จจริงที่ปรากฏ นายเริ่มจดทะเบียนจำนองที่ดินเนื้อที่เต็มตามโฉนดคือ 3 ไร่ 1 งาน 60 ตารางวา เป็นประกันหนี้เงินกู้ไว้กับธนาคารอาคารสงเคราะห์ ต่อมานายเริ่มอุทธรณ์ที่ดินเนื้อที่บางส่วนประมาณ 3 งาน ให้เป็นสาธารณสมบัติของแผ่นดิน ซึ่งได้แก่ ที่ดินพิพาทเช่นนี้เห็นว่า สิทธิจำนองยังคงมีอยู่และครอบคลุมถึงที่ดินเนื้อที่ประมาณ 2 ไร่ 2 งาน 60 ตารางวา อันเป็นเนื้อที่ดินในส่วนที่นายเริ่มมิได้แสดงเจตนายกเลิกให้เป็นสาธารณสมบัติของแผ่นดิน เนื้อที่ดินส่วนนี้ยังคงเป็นของนายเริ่มผู้จำนอง ดังนั้น เฉพาะที่ดินพิพาทเนื้อที่ 3 งาน เท่านั้นที่ตกเป็นสาธารณสมบัติของแผ่นดินที่อยู่ในบังคับของประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 1305 และ 1307

ด้วยเหตุที่มีได้มีการเปิดเผยทางทะเบียน จึงทำให้ธนาคารอาคารสงเคราะห์มิได้รู้ว่าที่ดินพิพาทส่วนนั้นตกเป็นสาธารณสมบัติของแผ่นดินแล้ว ธนาคารเจ้าหนี้จึงนำยึดที่ดินจำนองทั้งแปลงออกขายทอดตลาดโดยธนาคารประมูลราคาเข้าซื้อที่ดินจำนองนั้นไว้เอง สัญญาซื้อขายที่ดินที่ทำขึ้นระหว่างนายเริ่มผู้เป็นเจ้าของทรัพย์สินจำนองกับธนาคารผู้ซื้อทรัพย์สินแม้จะตกเป็นโมฆะตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 150 ประกอบมาตรา 1305 ก็เป็นโมฆะเฉพาะส่วนที่ดินพิพาทเท่านั้น ที่ดินส่วนที่มีได้เป็นสาธารณสมบัติของแผ่นดินซึ่งไม่อยู่ในบังคับของมาตรา 1305 หากได้ตกเป็นโมฆะไปด้วยไม่เพราะการซื้อขายที่ดินในส่วนนี้หาได้มีวัตถุประสงค์เป็นการต้องห้ามชัดแจ้งโดยกฎหมายแต่อย่างใดไม่ กรณีจึงไม่ต้องด้วยบทบัญญัติตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 150 (เทียบเคียงคำพิพากษาศาลฎีกาที่ 2243/2517⁵⁰) เมื่อธนาคารอาคารสงเคราะห์ซื้อที่ดินแปลงดังกล่าวทั้งแปลงจากการ

⁵⁰คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 2243/2517 โจทก์จำเลยเจตนาจะซื้อขายที่ดินเฉพาะส่วนจำนวนเนื้อที่ 35 ตารางวาครั้งต่อกัน แต่โจทก์ได้ทำนิติกรรมขายที่ดินให้จำเลยไป 88 ตารางวาครั้ง โดยเชื่อว่าเจ้าพนักงานที่ดินได้ปฏิบัติถูกต้องแล้ว ถือว่าเป็นการสำคัญผิดในสิ่งซึ่งเป็นสาระสำคัญแห่งนิติกรรม นิติกรรมจึงตกเป็นโมฆะ แต่เมื่อตามพฤติการณ์แห่งกรณีเห็นได้ชัดว่า โจทก์จำเลยมีเจตนาจะซื้อขายที่ดินจำนวนเนื้อที่ 35 ตารางวาครั้ง การซื้อขายที่ดินในส่วนนี้จึงสมบูรณ์แยกออกจากที่ดินจำนวนเนื้อที่ 53 ตารางวาของโจทก์ ซึ่งเป็นส่วนที่ไม่สมบูรณ์ได้.

ขายทอดตลาดอันเนื่องมาจากการบังคับจำนอง และได้มีการจดทะเบียนระงับจำนองตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 744(5) และมาตรา 746 เช่นนี้ย่อมมีผลทำให้การจำนองระงับที่ดินตามโฉนดที่ดินเลขที่ 20189 เนื้อที่ 2 ไร่ 2 งาน 60 ตารางวา ซึ่งเป็นที่ดินในส่วนที่มีได้ตกเป็นสาธารณสมบัติของแผ่นดิน จึงตกเป็นกรรมสิทธิ์ของธนาคารอาคารสงเคราะห์ตามผลของสัญญาซื้อขายโดยสมบูรณ์ ต่อมาเมื่อโจทก์ได้ซื้อที่ดินแปลงดังกล่าวจากธนาคารอาคารสงเคราะห์ ผลของสัญญาซื้อขายที่ดินระหว่างโจทก์กับธนาคารซึ่งได้มีการจดทะเบียนกันโดยถูกต้องจึงต้องแยกพิจารณาเป็น 2 ส่วน ในส่วนแรกที่ดินพิพาทเนื้อที่ประมาณ 3 งาน ที่ดินส่วนนี้เป็นสาธารณสมบัติของแผ่นดิน ธนาคารอาคารสงเคราะห์หาได้มีกรรมสิทธิ์แต่อย่างใดไม่ ดังผู้วิจัยได้วิเคราะห์แล้วในข้างต้น แม้โจทก์จะรับซื้อรับโอนที่ดินส่วนนี้ไว้โดยสุจริต โจทก์ก็ไม่มีสิทธิในที่ดินแปลงดังกล่าวแต่อย่างใด ไม่เป็นไปตามหลักทั่วไปที่ว่า ผู้รับโอนไม่มีสิทธิดีกว่าผู้โอน สำหรับในส่วนที่สอง ที่ดินเนื้อที่ประมาณ 2 ไร่ 2 งาน 60 ตารางวา ซึ่งมีได้ตกเป็นสาธารณสมบัติของแผ่นดิน ธนาคารอาคารสงเคราะห์ย่อมมีกรรมสิทธิ์โดยสมบูรณ์ในที่ดินส่วนนี้ เมื่อโจทก์รับซื้อรับโอนที่ดินส่วนนี้มาจากธนาคารอาคารสงเคราะห์โดยสุจริต โจทก์ย่อมได้กรรมสิทธิ์ในที่ดินส่วนนี้ไปโดยสมบูรณ์เช่นกัน

คดีตามคำพิพากษาฎีกาที่ 14595/2558 สืบเนื่องมาจากคดีที่นายเริ่มผู้จำนองได้อุทธรณ์ที่ดินพิพาทของตนเพียงบางส่วนให้เป็นสาธารณสมบัติของแผ่นดิน ซึ่งที่ดินแปลงนี้นายเริ่มได้จดทะเบียนจำนองเป็นประกันหนี้เงินกู้ไว้กับธนาคารอาคารสงเคราะห์ ที่ดินส่วนนี้มีได้อุทธรณ์ให้แก่ทางราชการยังมีจำนวนเนื้อที่เหลือมากพอที่จะเป็นหลักประกันหนี้ แต่ก็ไม่ใช่ว่าธนาคารอาคารสงเคราะห์ผู้รับจำนองจะไม่มีความเสี่ยงแต่ประการใด

ผู้วิจัยวิเคราะห์ต่อไปถึงว่า หากข้อเท็จจริงเปลี่ยนไปเป็นว่านายเริ่มผู้จำนองอุทธรณ์ที่ดินทั้งแปลงหรือเกือบหมดทั้งแปลงให้เป็นสาธารณสมบัติของแผ่นดิน ความเสียหายย่อมบังเกิดมีขึ้นกับธนาคารอาคารสงเคราะห์ผู้เป็นเจ้าของหนี้แน่นอน หนี้ประธานรายนั้นจะเรียกว่าไม่มีทรัพย์สินสิ่งใดเป็นหลักประกันเลยก็ได้ แม้จะมีก็ไม่อาจบังคับจำนองได้เพราะเป็นสาธารณสมบัติของแผ่นดินไปแล้ว และยังมีผลกระทบไปถึงสิทธิของบุคคลผู้ซื้อที่ดินแปลงนั้นต่อไปอีกด้วย แม้จะเป็นการซื้อจากการขายทอดตลาดตามคำพิพากษาของศาลก็ตาม หากนายเริ่มผู้จำนองทำการเช่นที่กล่าวนี้และก่อความเสียหายแก่ธนาคารผู้เป็นเจ้าหนี้จำนอง หากปรับหลักกฎหมายที่ได้ยกขึ้นกล่าวไว้ในประเด็นปัญหาข้อที่ห้าข้างต้น กล่าวคือ ธนาคารอาคารสงเคราะห์ผู้รับจำนองไม่อาจบังคับจำนองกับที่ดินในส่วนที่ตกเป็นสาธารณสมบัติของแผ่นดินได้ แต่ธนาคารเจ้าหนี้ยังคงมีสิทธิบังคับชำระหนี้เงินกู้จากนายเริ่มในฐานะเป็นเจ้าหนี้สามัญได้ และบังคับชำระหนี้เงินได้ทันทีโดยที่นายเริ่มลูกหนี้ไม่อาจอ้างเอาประโยชน์แห่งเงื่อนไขเวลาเริ่มต้นได้ ส่วนจะบังคับชำระหนี้เงินกู้ได้ครบจำนวนหรือไม่ขึ้นอยู่กับนายเริ่มมีทรัพย์สิน

มากพอหรือไม่ที่ธนาคารจะบังคับขายทอดตลาด เพื่อนำเงินมาชำระหนี้และถือได้ว่าการที่นายเริ่มผู้จำนองยกทรัพย์สินจำนองทั้งหมดหรือเกือบหมดให้เป็นสาธารณสมบัติของแผ่นดินย่อมก่อความเสียหายในทางทรัพย์สินแก่ธนาคารอาคารสงเคราะห์ผู้เป็นเจ้าของหนี้ แม้นายเริ่มจะอ้างว่าตนเป็นเจ้าของทรัพย์สินจำนองตนย่อมมีสิทธิยกทรัพย์สินจำนองให้แก่ใครหรือให้แก่แผ่นดินก็ได้ แต่เห็นได้ว่าการที่นายเริ่มผู้จำนองทำเช่นนั้นย่อมถือได้ว่านายเริ่มผู้จำนองใช้สิทธิซึ่งมีแต่จะก่อให้เกิดความเสียหายแก่ธนาคารอาคารสงเคราะห์ผู้รับจำนองอันถือเป็นการละเมิดต้องชดเชยค่าสินไหมทดแทนเพื่อความเสียหายที่เกิดแก่ธนาคารเจ้าหนี้ (ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 420 , 421 และ 438)

ในส่วนคดีอาญาความผิดฐานฉ้อโกงเจ้าหนี้ ตามประมวลกฎหมายอาญา มาตรา 350 หากได้ความว่าธนาคารผู้รับจำนองได้ยื่นฟ้องบังคับจำนองแล้วหรือไม่ยื่นหนังสือบอกกล่าวบังคับจำนองไปยังนายเริ่มผู้จำนองอันแสดงให้เห็นว่าธนาคารอาคารสงเคราะห์จะฟ้องคดีบังคับจำนองต่อศาล หากนายเริ่มผู้จำนองได้ทำการยกทรัพย์สินจำนองให้เป็นสาธารณสมบัติของแผ่นดิน การกระทำของนายเริ่มเช่นนี้ย่อมเป็นความผิดฐานฉ้อโกงเจ้าหนี้

ส่วนกรณีที่นางอุไรวรรณได้ซื้อที่ดินแปลงดังกล่าวต่อจากธนาคารอาคารสงเคราะห์เห็นได้ชัดเจนว่าเป็นการตกลงซื้อที่ดินทั้งแปลงจำนวน 3 ไร่ 1 งาน 60 ตารางวา ขณะที่เข้าทำสัญญาซื้อขายที่ดินแปลงดังกล่าวทั้งธนาคารผู้ขายและนายอุไรวรรณผู้ซื้อ ก็ได้ล่วงรู้ว่าที่ดินพิพาทจำนวนเนื้อที่ 3 งานนั้น นายเริ่มเจ้าของเดิมได้ยกให้เป็นสาธารณสมบัติของแผ่นดินแล้ว ผลในทางคดีก็เป็นไปตามที่ศาลฎีกามีคำวินิจฉัยในคำพิพากษาฎีกาที่ 14595/2558 ว่าเมื่อธนาคารอาคารสงเคราะห์ไม่มีกรรมสิทธิ์ในที่ดินพิพาทจึงไม่มีอำนาจโอนขายที่ดินพิพาทให้แก่นางอุไรวรรณ แม้จะรับโอนไว้โดยสุจริตและเสียค่าตอบแทน แต่นายอุไรวรรณย่อมไม่ได้กรรมสิทธิ์เช่นเดียวกัน

เมื่อผลแห่งคดีเป็นเช่นนี้ นางอุไรวรรณผู้ซื้อไม่มีสิทธิเรียกเงินคืนจากธนาคารอาคารสงเคราะห์ผู้ขายได้เท่ากับราคาที่ดินพิพาทซึ่งนายอุไรวรรณไม่ได้กรรมสิทธิ์ในส่วนที่ดินส่วนนี้ เพราะที่ดินส่วนนี้ตกเป็นสาธารณสมบัติของแผ่นดินมาตั้งแต่ที่นายเริ่มผู้จำนองซึ่งเป็นเจ้าของที่ดินเดิมยกที่ดินพิพาทนี้ให้เป็นสาธารณสมบัติของแผ่นดิน ส่วนราคาที่ดินที่มีได้ตกเป็นสาธารณสมบัติของแผ่นดิน นางอุไรวรรณไม่มีสิทธิเรียกคืนเงินจากธนาคารอาคารสงเคราะห์ได้ เพราะที่ดินส่วนนี้ตกเป็นกรรมสิทธิ์ของนางอุไรวรรณโดยสมบูรณ์แล้ว

3. สรุปและเสนอแนะ

ประเด็นปัญหาที่เกิดขึ้นทั้งหมดนี้เกิดมาจากเหตุที่ว่าผู้เป็นเจ้าของที่ดินมีสิทธิที่จะยกที่ดินของตนให้เป็นสาธารณสมบัติของแผ่นดินได้ แม้ที่ดินแปลงนั้นจะมีการจำนองติดอยู่ก็ตาม การยกทรัพย์สินของตนให้เป็นสาธารณสมบัติของแผ่นดินไม่มีขั้นตอนทำได้ง่าย ข้อสำคัญเมื่อยกให้เป็นสาธารณสมบัติ

ของแผ่นดินแล้วภายหลังจะเปลี่ยนใจขอเพิกถอนหาได้ไม่ เมื่อตกเป็นสาธารณสมบัติของแผ่นดิน แล้วย่อมอยู่ในบังคับของบทบัญญัติ มาตรา 1305, 1306 และ 1307 แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ยิ่งไปกว่านั้นเมื่อทรัพย์สินของเอกชนรายใดตกเป็นสาธารณสมบัติของแผ่นดิน เพราะเจ้าของอุทิศให้แล้วกลับมีหลักว่าการตกเป็นสาธารณสมบัติของแผ่นดินไม่จำเป็นต้องมีการเปิดเผยทางทะเบียนเหมือนเช่นทรัพย์สินในอสังหาริมทรัพย์ประเภทอื่น ๆ หากเป็นที่ดินก็ไม่จำเป็นต้องจดทะเบียนให้ปรากฏในสารบัญเณดที่ดิน ทำให้บุคคลทั่วไปไม่สามารถที่จะล่วงรู้และตรวจสอบได้ เพราะไม่มีวิธีการตรวจสอบนอกเสียจากไปสอบถามเจ้าของที่ดิน และเจ้าของที่ดินพูดความจริงให้รู้ว่าที่ดินแปลงนั้นตนได้ยกให้เป็นสาธารณสมบัติของแผ่นดินแล้วทั้งแปลงหรือเพียงบางส่วน ซึ่งบางครั้งอาจดูเหมือนง่ายแต่ในความเป็นจริงแล้วมักจะไม่ได้รับความจริงจากบุคคลที่เป็นเจ้าของหรือทายาทของเจ้าที่ดิน

ผู้วิจัยจึงใคร่ขอเสนอแนะในเบื้องต้นว่า ถึงเวลาอันสมควรและมีความจำเป็นเพื่อป้องกันมิให้มีการฉ้อฉลเช่นคดีตามคำพิพากษาฎีกาที่ 14595/2558 เกิดขึ้นอีก ควรได้มีการแก้ไขเพิ่มเติมบทบัญญัติในประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 525 ให้ใช้บังคับกับกรณีการยกให้ทรัพย์สินอันตกเป็นสาธารณสมบัติของแผ่นดินด้วย

บรรณานุกรม

กำชัย จงจักรพันธ์, “ผิดนัด” กับ “ผิดสัญญา” เหมือนกันหรือต่างกันอย่างไร.” วารสารรามคำแหง ฉบับนิติศาสตร์ 8, 2 (กรกฎาคม-ธันวาคม 2562): 1-15.

ดาราพร ธีระวัฒน์. กฎหมายหนี้: หลักทั่วไป. กรุงเทพมหานคร: สำนักอบรมศึกษากฎหมายแห่งเนติบัณฑิตยสภา, 2565.

ถาวร โพธิ์ทอง. คำอธิบายประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ว่าด้วยประกันด้วยบุคคลและทรัพย์สิน. กรุงเทพมหานคร: สำนักพิมพ์มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์, 2525.

บัญญัติ สุชีวะ. คำอธิบายกฎหมายลักษณะทรัพย์สิน. กรุงเทพมหานคร: ห้างหุ้นส่วนจำกัด จีรัชการพิมพ์, 2547.

ประมุข สุวรรณศรี. คำอธิบายประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ บรรพ 1, 4 ว่าด้วยทรัพย์สิน. กรุงเทพมหานคร: สำนักพิมพ์นิติบรรณการ, 2525.

ประสิทธิ์ ไชยกุล. กฎหมายแพ่งหลักทั่วไป คำอธิบายประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 4-14. กรุงเทพมหานคร: สำนักพิมพ์นิติธรรม, 2545.

พจน์ ปุષปาคม. คำอธิบายประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ว่าด้วยคำประกัน จำนอง จำนำ สิทธิยึดเหนี่ยวและบุริมสิทธิ. กรุงเทพมหานคร: สำนักพิมพ์นิติบรรณการ, 2533.

มานิตย์ จุมปา. คำอธิบายประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ว่าด้วยทรัพย์สิน. กรุงเทพมหานคร: สำนักพิมพ์จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2562.

วิชญ์ เครื่องาม. คำอธิบายกฎหมายว่าด้วย ซื้อขาย แลกเปลี่ยน ให้. กรุงเทพมหานคร: สำนักพิมพ์นิติบรรณการ, 2532.

ศนันท์กรณ์ โสทธิพันธ์. ความรู้เบื้องต้นเกี่ยวกับกฎหมายเอกชนโรมัน. กรุงเทพมหานคร: สำนักพิมพ์วิญญูชน, 2559.

_____. คำอธิบายกฎหมายลักษณะซื้อขาย แลกเปลี่ยน ให้. พิมพ์ครั้งที่ 9. กรุงเทพมหานคร: สำนักพิมพ์วิญญูชน, 2564.

_____. คำอธิบายนิติกรรม-สัญญา. พิมพ์ครั้งที่ 25. กรุงเทพมหานคร: สำนักพิมพ์วิญญูชน, 2565.

สมยศ เชื้อไทย. คำอธิบายวิชากฎหมายแพ่ง: หลักทั่วไป เล่ม 1 ความรู้กฎหมายทั่วไป. พิมพ์ครั้งที่ 9. กรุงเทพมหานคร: สำนักพิมพ์วิญญูชน, 2546.

