

ปัญหากฎหมายในการบังคับงานของสังฆาริทธิระหว่างผู้ร่วมให้ลีนเชื่อ



นางสาวเอื่อนมาศ สุขอาบใจ

วิทยานิพนธ์นี้เป็นส่วนหนึ่งของการศึกษาตามหลักสูตรปริญญานิติศาสตรมหาบัณฑิต

ภาควิชานิติศาสตร์

บัณฑิตวิทยาลัย จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย


พ.ศ. 2537

ISBN 974-584-606-6

ลิขสิทธิ์ของบัณฑิตวิทยาลัย จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

I16943752

**LEGAL PROBLEMS CONCERNING THE ENFORCEMENT OF MORTGAGE ON  
IMMOVABLE PROPERTY BETWEEN SYNDICATED LENDERS**



**Miss Eurnmart Sookarbchai**

**A Thesis Submitted in Partial Fulfillment of the Requirements**

**for the Degree of Master of Laws**

**Department of Law**

**Graduate School**

**Chulalongkorn University**


**1994**

**ISBN 974-584-606-6**

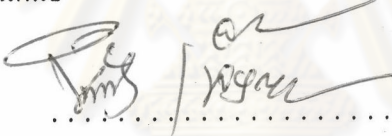
หัวข้อวิทยานิพนธ์    ปัญหากฎหมายในการบังคับจำหน่ายอาหารมึนพิษระหว่างผู้ร่วมให้สินเชื่อ  
โดย                    นางสาวเอื้อมาศ สุขอาบใจ  
ภาควิชา                นิติศาสตร์  
อาจารย์ที่ปรึกษา    รองศาสตราจารย์ ไพฑูรย์ คงสมบูรณ์

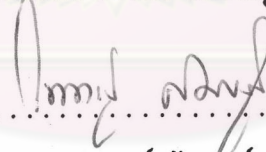


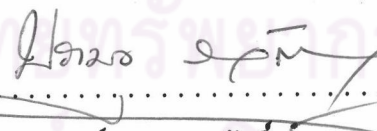
บัณฑิตวิทยาลัย จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย    อนุมัติให้บัณฑิตวิทยาลัยนี้เป็นส่วนหนึ่ง  
ของการศึกษาตามหลักสูตรปริญญาโทบัณฑิต

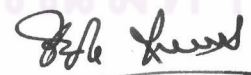
  
..... คณบดีบัณฑิตวิทยาลัย  
(ศาสตราจารย์ ดร. ดาวร วัชรากัย)

คณะกรรมการสอบวิทยานิพนธ์

  
..... ประธานกรรมการ  
(ผู้ช่วยศาสตราจารย์ อธิพันธ์ เชื้อบุญชัย)

  
..... อาจารย์ที่ปรึกษา  
(รองศาสตราจารย์ ไพฑูรย์ คงสมบูรณ์)

  
..... กรรมการ  
(ศาสตราจารย์ประมุข สวัสดิ์มงคล)

  
..... กรรมการ  
(รองศาสตราจารย์ อัครชัย ศุภผลศิริ)

  
..... กรรมการ  
(อาจารย์สมชาย พงษ์ธา)



พิมพ์ต้นฉบับบทความวิทยานิพนธ์ภายในกรอบสี่เหลี่ยมนี้เพียงแผ่นเดียว

เอื้อนมาศ สขอาษาใจ : ปัญหากฎหมายในการบังคับจำนองอสังหาริมทรัพย์ระหว่าง  
ผู้ร่วมให้สินเชื่อ (LEGAL PROBLEMS CONCERNING THE ENFORCEMENT OF MORTGAGE  
ON IMMOVABLE PROPERTY BETWEEN SYNDICATED LENDERS) อาจารย์ที่ปรึกษา :  
รองศาสตราจารย์ไพฑูรย์ คงสมบูรณ์, 204 หน้า. ISBN 974-584-606-6

เนื่องด้วยในปัจจุบัน เศรษฐกิจของประเทศเติบโตเป็นอย่างมาก มีการพัฒนาประเทศและการ  
ลงทุนในรูปแบบต่าง ๆ มากมายซึ่งต้องการเงินลงทุนเป็นจำนวนมากการร่วมให้สินเชื่อโดยสถาบันการเงิน  
หลาย ๆ แห่ง โดยมีหลักประกันเป็นการจำนองอสังหาริมทรัพย์สิ่งเดียวกันให้แก่ผู้ร่วมให้สินเชื่อทุกรายร่วม  
กันนั้นลำดับเดียวกัน จึงเกิดขึ้นอย่างแพร่หลาย

การวิจัยครั้งนี้ จึงมีจุดมุ่งหมายที่จะศึกษาผลทางกฎหมายของการจำนองอสังหาริมทรัพย์สิ่งเดียว  
กัน เพื่อเป็นประกันแก่ผู้รับจำนองหลายรายในลำดับเดียวกันว่า จะมีผลให้ผู้รับจำนองแต่ละรายมีสิทธิเหนือ  
ทรัพย์สินจำนองนั้นอย่างไร

ผลจากการวิจัยพบว่า การจำนองอสังหาริมทรัพย์สิ่งเดียวกันให้แก่ผู้ร่วมให้สินเชื่อทุกรายร่วมกัน  
ในลำดับเดียวกันนั้น มีผลทำให้ผู้ร่วมให้สินเชื่อแต่ละรายมีฐานะเป็นผู้รับจำนองลำดับเดียวกันและมีสิทธิที่จะ  
บังคับจำนองนำทรัพย์สินจำนองออกขายทอดตลาดเพื่อชำระหนี้ที่ผู้กู้มีอยู่กับตนเองได้โดยลำพัง และเมื่อผู้ร่วมให้  
สินเชื่อรายใดรายหนึ่งใช้สิทธิบังคับจำนองนำทรัพย์สินจำนองออกขายทอดตลาดแล้ว ก็จะมีผลให้การจำนองที่  
มีอยู่กับผู้ร่วมให้สินเชื่อทุกรายระงับสิ้นไปด้วย แต่ทั้งนี้ แม้จะมีการบังคับจำนองนำทรัพย์สินจำนองออกขาย  
ทอดตลาดแล้ว สิทธิของผู้ร่วมให้สินเชื่อรายอื่น ๆ ที่มีอยู่เหนือทรัพย์สินจำนองก็ยังคงได้รับการคุ้มครองตาม  
ประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง โดยในกรณีนี้ ผู้ร่วมให้สินเชื่อรายอื่นสามารถใช้สิทธิยื่นคำขอรับชำระ  
หนี้ในฐานะเจ้าหนี้จำนองตามประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง มาตรา 289 ได้ แต่อย่างไรก็ดี จาก  
การวิจัยพบว่า บทบัญญัติของกฎหมายในประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่งมาตรา 287 และมาตรา 289  
ซึ่งมีขึ้น เพื่อคุ้มครองสิทธิของผู้รับจำนองมิให้ถูกกระทบกระเทือนจากการบังคับคดียังมีข้อความไม่ชัดเจน  
จึงสมควรให้มีการกำหนดขอบเขตการใช้สิทธิตามประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่งทั้งสองมาตราให้  
ชัดเจนขึ้น

ศูนย์วิทยทรัพยากร  
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

ภาควิชา .....นิติศาสตร์.....  
สาขาวิชา .....นิติศาสตร์.....  
ปีการศึกษา .....2536.....

ลายมือชื่อนิติต .....  
ลายมือชื่ออาจารย์ที่ปรึกษา .....  
ลายมือชื่ออาจารย์ที่ปรึกษาพร้อม .....

## C270152 : MAJOR LAW

KEY WORD: : MORTGAGE / IMMOVABLE PROPERTY

EURNMART SOOKARBCHAI : LEGAL PROBLEMS CONCERNING THE ENFORCEMENT OF MORTGAGE ON IMMOVABLE PROPERTY BETWEEN SYNDICATED LENDERS. THESIS ADVISOR : ASSO.PROF. PAITON KONGSOMBOON, 204 pp. ISBN 974-584-606-6

Due to the tremendous growth in the economy of the country, various types of investments have been developed. Credit facilities jointly provided by financial institutions having the same immovable property mortgaged as security on a pari passu basis are becoming more common in financial business circles.

This research has focused on the legal effects of a mortgage on the same immovable property in favour of syndicated lenders as security on a pari passu basis and the rights of each mortgagee on such mortgaged property.

The study has discovered that a mortgage on the same immovable property in favour of syndicated lenders on a pari passu basis will cause each syndicated lender to become a same rank mortgagee having a right to severally enforce the mortgaged property by auction with the result that the rights of other mortgagees to enforce the mortgaged property will cease. Although the enforcement of mortgaged property has been exercised, the rights of other syndicated lenders over the mortgaged property are still protected by the provision of the Civil Procedure Code. In such event, such other syndicated lenders are entitled to file with the Court, a request for payment of the debt owed to them in preference to other creditors pursuant to Article 289 of the Civil Procedure Code. This research, however, has come across that provisions in Articles 287 and 289 of the Civil Procedure Code which have been enacted to protect the rights of mortgagees from any execution against a mortgagor's property are ambiguous. It, therefore, aims to encourage a change in the law so that the scope of the exercise of rights under such Articles be more clearly specified.

ภาควิชา.....นิติศาสตร์  
สาขาวิชา.....นิติศาสตร์  
ปีการศึกษา.....2536

ลายมือชื่อนิติส.....  
ลายมือชื่ออาจารย์ที่ปรึกษา.....  
ลายมือชื่ออาจารย์ที่ปรึกษาร่วม.....



### กิตติกรรมประกาศ

วิทยานิพนธ์ฉบับนี้สำเร็จลุล่วงได้ด้วยความสำเร็จอย่างสูงของท่านรองศาสตราจารย์ ไพฑูรย์ คงสมบูรณ์ อาจารย์ที่ปรึกษาวิทยานิพนธ์ ซึ่งท่านได้กรุณาสละเวลาอันมีค่าของท่านให้คำแนะนำ ข้อคิดเห็นต่าง ๆ และคอยเอาใจใส่ควบคุมดูแลการทำวิทยานิพนธ์ฉบับนี้ด้วยดีตลอดมา

ผู้เขียนขอกราบขอบพระคุณท่านรองศาสตราจารย์ ประสิทธิ์ โฆวิไลกุล ซึ่งได้กรุณา รับเป็นประธานการสอบเค้าโครงวิทยานิพนธ์ ท่านผู้ช่วยศาสตราจารย์ ธิตินันท์ เชื้อบุญชัย ท่านศาสตราจารย์ ประมุข สวัสดิ์มงคล ท่านรองศาสตราจารย์ ธัชชัย ศุภผลศิริ และท่าน อาจารย์สมชาย พงษ์ธา ที่ได้กรุณา รับเป็นกรรมการสอบวิทยานิพนธ์ และให้ความรู้ คำแนะนำ ต่าง ๆ อันเป็นประโยชน์ยิ่งสำหรับวิทยานิพนธ์ฉบับนี้

ผู้เขียนขอกราบขอบพระคุณท่านอาจารย์ไกรสร บารมีอวยชัย ท่านนิพนธ์ บุษบงค์ ขอบขอบคุณคุณอรสวรรค์ ทับสุพรรณ คุณสุมิตรา ชื่นชมชาติ คุณอิทธิพล ลีสินสวัสดิ์ คุณชนสุด วุฒิวงค์ คุณจิรวรรณ เพ็ญพานิชเจริญ คุณภัทราวินิต อมาตยกุล คุณสิริพรรณ ทิสยากร คุณวันเฉลิม ศาตะมาน และคุณกนกศักดิ์ กุลนันทน์ ที่มีส่วนช่วยเหลือให้วิทยานิพนธ์นี้สำเร็จลุล่วงด้วยดี

สุดท้ายนี้ ผู้เขียนขอขอบพระคุณธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน) ที่ได้มอบทุน การวิจัยส่วนหนึ่งให้แก่ข้าพเจ้า และขอกราบขอบพระคุณบิดา มารดา รวมทั้งขอขอบคุณผู้ให้ ความช่วยเหลืออีกหลายท่านซึ่งมิได้กล่าวนามไว้ ซึ่งให้กำลังใจแก่ผู้เขียนในการทำวิทยานิพนธ์ ฉบับนี้ให้สำเร็จลุล่วงได้ตามความมุ่งหมาย

นางสาวเอื้อนมาศ สุขอาบใจ

สารบัญ



	หน้า
บทคัดย่อภาษาไทย.....	ง
บทคัดย่อภาษาอังกฤษ.....	จ
กิตติกรรมประกาศ.....	ฉ
สารบัญภาคผนวก.....	ฐ
บทที่	
1. บทนำ.....	1
ความเป็นมาและความสำคัญของปัญหา.....	1
วัตถุประสงค์ของการวิจัย.....	2
วิธีการวิจัยและขอบเขตของการวิจัย.....	3
สมมติฐานของการวิจัย.....	4
ประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับจากการวิจัย.....	4
2. ความหมายและลักษณะของการร่วมให้สินเชื่อ.....	5
ส่วนที่ 1 : ความหมายของการร่วมให้สินเชื่อ.....	5
ส่วนที่ 2 : ขั้นตอนและลักษณะโดยทั่วไปของการร่วมให้สินเชื่อ.....	8
2.1 ขั้นตอนโดยทั่วไปของการร่วมให้สินเชื่อ.....	10
2.1.1 ขั้นตอนการเสนอโครงการ.....	10
2.1.2 ขั้นตอนการโฆษณาเชิญชวน.....	11
2.1.3 ขั้นตอนการตกลงทำสัญญา.....	12
2.2 ลักษณะโดยทั่วไปของการร่วมให้สินเชื่อ.....	12

บทที่	ช หน้า
2. ส่วนที่ 3 : ข้อกำหนดโดยทั่วไปในสัญญาร่วมให้สินเชื่อ.....	16
3.1 วงเงินสินเชื่อ.....	16
3.2 เงื่อนไขในการใช้วงเงินสินเชื่อ.....	16
3.3 อัตราดอกเบี้ยและค่าธรรมเนียม.....	17
3.4 ระยะเวลาชำระหนี้.....	17
3.5 ข้อรับรอง.....	18
3.6 หลักประกันและการเฉลี่ยหลักประกัน.....	18
3.7 กรณีผิดนัด.....	18
3.8 ข้อตกลงระหว่างผู้ร่วมให้สินเชื่อและผู้จัดการสินเชื่อ... (Manager หรือ Co-ordinator) (ถ้ามี).....	19
3.9 ข้อกำหนดในกรณีเบ็ดเตล็ด.....	19
ส่วนที่ 4 : นิติสัมพันธ์ระหว่างคู่สัญญาในสัญญาร่วมให้สินเชื่อ.....	20
4.1 นิติสัมพันธ์ระหว่างผู้กู้และผู้ร่วมให้สินเชื่อ.....	20
4.1.1 กรณีเป็นการตกลงให้วงเงินกู้.....	20
4.1.2 กรณีเป็นการตกลงให้วงเงินสินเชื่อประเภทอื่น นอกเหนือจากเงินกู้.....	22
4.2 นิติสัมพันธ์ระหว่างผู้ร่วมให้สินเชื่อด้วยกันเอง.....	24
4.2.1 นิติสัมพันธ์ในฐานะเจ้าหนี้ร่วม.....	24
4.2.2 นิติสัมพันธ์ในฐานะหุ้นส่วน.....	25
4.2.3 นิติสัมพันธ์ในฐานะตัวแทน.....	27
3. การมอบหลักประกันที่เป็นการงานองสงหาทรัพย์ให้แก่ผู้ร่วมให้สินเชื่อ	29
ส่วนที่ 1 : แนวความคิดและที่มาของการงานองสงหาทรัพย์สิ่งเดียว	
กันให้แก่ผู้ร่วมให้สินเชื่อทุกรายร่วมกัน.....	29
1.1 แนวความคิดและที่มาในการเสนอหลักประกันแก่เจ้าหนี้.	29



บทที่	ณ หน้า
3.	
1.2	ประเภทของหลักประกัน..... 35
1.3	แนวความคิดและที่มาของการจำนองอสังหาริมทรัพย์ สิ่งเดียวกันเพื่อเป็นประกันหนี้แก่ผู้ร่วมให้สินเชื่อทุกราย ร่วมกัน..... 42
ส่วนที่ 2 :	การจำนองอสังหาริมทรัพย์สิ่งเดียวกันให้แก่ผู้ร่วมให้สินเชื่อ ทุกรายร่วมกัน..... 44
2.1	ลักษณะโดยทั่วไปของการจำนอง..... 44
2.1.1	การจำนองเป็นประกันด้วยทรัพย์สิน..... 45
2.1.2	สัญญาจำนองเป็นสัญญาที่ต้องทำตามแบบ..... 48
2.1.3	สัญญาจำนองเป็นสัญญาที่ก่อให้เกิดสิทธิแก่ผู้รับ จำนองที่จะได้รับชำระหนี้จากทรัพย์สินจำนองก่อน เจ้าหนี้สามัญ..... 49
2.1.4	สัญญาจำนองเป็นสัญญาที่ก่อให้เกิดทรัพย์สินติด เหนือตัวทรัพย์สินที่จำนอง และใช้ยกขึ้นอ้างแก่คน ทั้งหลายได้ทั่วไป..... 50
2.2	ลักษณะของข้อตกลงเกี่ยวกับการจำนองที่พัวพันระหว่าง ผู้ร่วมให้สินเชื่อ..... 51
2.2.1	ข้อตกลงเกี่ยวกับลำดับจำนอง..... 52
2.2.2	ข้อตกลงเกี่ยวกับการระบุงเงินจำนอง..... 55
2.2.3	ข้อตกลงเกี่ยวกับขั้นตอนและวิธีการบังคับจำนอง..... 60
2.2.4	ข้อตกลงเกี่ยวกับการจัดสรรเงินที่ได้จากการ ขายทอดตลาดทรัพย์สินจำนอง..... 64
2.2.5	ข้อตกลงเกี่ยวกับการจดจำนองและวิธีปฏิบัติใน การจดทะเบียนจำนอง..... 69

4. ปัญหาการบังคับจำนองและการบังคับคดีต่ออสังหาริมทรัพย์ที่ได้จำนองไว้แก่ผู้ร่วมให้สินเชื่อ.....	72
ส่วนที่ 1 : ปัญหาเกี่ยวกับการบังคับจำนองอสังหาริมทรัพย์ที่ได้จำนองไว้แก่ผู้ร่วมให้สินเชื่อ.....	72
1.1 ขั้นตอนการบังคับจำนอง.....	73
1.1.1 เวลาที่จะใช้สิทธิบังคับจำนองได้.....	73
1.1.1.1 เมื่อนี้จำนองเป็นประกันถึงกำหนดชำระ.....	73
1.1.1.2 เมื่อลูกหนี้ไม่อาจถือเอาประโยชน์แห่งเงื่อนไขได้.....	79
1.1.1.3 เมื่อทรัพย์สินที่จำนองสูญหายหรือบุบสลายเป็นเหตุให้ไม่เพียงพอแก่การประกัน.....	86
1.1.2 ต้องมีเจตนาบอกกล่าวให้ลูกหนี้ชำระหนี้ภายในเวลาอันสมควร.....	88
1.1.2.1 ความสมบูรณ์ของการบอกกล่าว..	89
1.1.2.2 บุคคลที่เจ้าหนี้จะต้องมีคำบอกกล่าวไปถึง.....	91
1.1.2.3 ผลของการไม่บอกกล่าวบังคับจำนองหรือบอกกล่าวบังคับจำนองโดยไม่ชอบ.....	95
1.1.3 ต้องยื่นฟ้องเป็นคดีต่อศาล.....	97
1.2 วิธีการบังคับจำนอง.....	101
1.2.1 การบังคับจำนองโดยวิธีขายทอดตลาดทรัพย์สินจำนอง.....	101
1.2.2 การบังคับจำนองโดยวิธีการเอาทรัพย์สินจำนองหลุดเป็นสิทธิ.....	102

บทที่	ฉ หน้า
4.	
1.3 ความระงับสิ้นไปของสัญญาจ้างเอง.....	104
1.3.1 หลักทั่วไปของความระงับสิ้นไปของสัญญาจ้างเอง.....	104
1.3.1.1 เมื่อหน้าที่เป็นประกันระงับสิ้นไปไม่ ว่าด้วยเหตุใด ๆ อันมิใช่เหตุแห่ง อายุความ.....	104
1.3.1.2 เมื่อมีการปลดจ้างเองให้แก่ผู้จ้างเอง ด้วยทำเป็นหนังสือ.....	105
1.3.1.3 เมื่อผู้จ้างเองหลุดพ้น.....	106
1.3.1.4 เมื่อมีการถอนจ้างเอง.....	106
1.3.1.5 เมื่อมีการขายทอดตลาดทรัพย์สิน จ้างเองตามคำสั่งศาลอันเนื่องมา แต่การบังคับจ้างเองหรือการถอน จ้างเอง.....	107
1.3.1.6 เมื่อมีการเอาทรัพย์สินที่จ้างเอง หลุดเป็นสิทธิ.....	108
1.3.2 ความระงับสิ้นไปของสัญญาจ้างเองกรณีที่มีการ จ้างเองหลายราย.....	109
1.3.2.1 ความระงับสิ้นไปของสัญญาจ้างเอง กรณีมีการจ้างเองหลายรายคนละ ลำดับ.....	110
1.3.2.2 ความระงับสิ้นไปของสัญญาจ้างเอง กรณีที่มีการจ้างเองหลายรายใน ลำดับเดียวกัน.....	116
ส่วนที่ 2 : ปัญหาเกี่ยวกับการบังคับคดีต่อสังหาริมทรัพย์ที่ได้จ้างเองไว้ แก่ผู้ร่วมให้สินเชื่อ.....	118
2.1 หลักทั่วไปเกี่ยวกับขั้นตอนและวิธีการบังคับคดี.....	120
2.1.1 ต้องมีการออกคำสั่งบังคับ.....	120

บทที่	ฉ หน้า
4.	
2.1.2	ต้องมีการออกหมายบังคับคดี..... 121
2.1.3	การยึดทรัพย์สิน..... 122
2.1.4	การขายทอดตลาด..... 124
2.1.5	การจัดสรรเงิน..... 128
2.2	ปัญหาการบังคับคดีในกรณีการจำนองหลายรายในลำดับ เดียวกัน..... 129
2.2.1	กรณีที่ผู้ร่วมให้สินเชื่อทุกรายฟ้องบังคับจำนอง ร่วมกัน..... 129
2.2.2	กรณีที่ผู้ร่วมให้สินเชื่อรายใดรายหนึ่งฟ้องบังคับ จำนองเพียงผู้เดียว..... 130
2.2.3	กรณีที่เจ้าหนี้สามฝัฟ้องบังคับชำระหนี้และนำยึด ทรัพย์สินจำนองนำยึดทรัพย์สินจำนองออกขายทอดตลาด..... 134
2.2.4	การขอรับชำระหนี้สำหรับภาระการออกหนังสือ ค้ำประกันที่ยังไม่ถึงกำหนด..... 146
5.	บทสรุปและข้อเสนอแนะ..... 150
ส่วนที่ 1 :	บทสรุป..... 150
ส่วนที่ 2 :	ข้อเสนอแนะ..... 155*
บรรณานุกรม.....	158
ภาคผนวก.....	162
ประวัติผู้เขียน.....	204

ศูนย์วิทยทรัพยากร

จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

## สารบัญภาคผนวก

	หน้า
ภาคผนวก ก. ....	163
ตัวอย่างสัญญาให้สินเชื่อ	
ภาคผนวก ข. ....	200
ตัวอย่างหนังสือสัญญาจ้างงานที่ดิน เป็นประกันและสัญญาต่อท้ายสัญญาจ้างงานที่ดิน เป็นประกัน	



ศูนย์วิทยทรัพยากร  
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย