

การจำนอง

จำนองก็เป็นหลักประกันหนึ่งอีกประการหนึ่ง จำนองคือการใคร่คนหนึ่งเรียกว่า ผู้จำนองเอา อสังหาริมทรัพย์ อันได้แก่ ที่ดิน บ้านเรือน เป็นต้น ไปตราไว้แก่บุคคลอีกคนหนึ่งเรียกว่า ผู้รับจำนองหรือนายหนึ่ง ผู้จำนองเอาทรัพย์สินไปทำหนังสือจดทะเบียนต่อเจ้าพนักงานเพื่อเป็นประกันการชำระหนี้ของลูกหนี้ โดยไม่ต้องส่งมอบทรัพย์สินที่จำนองให้แก่เจ้าหนี้ผู้จำนองอาจเป็นตัวลูกหนี้เอง หรือจะเป็นบุคคลภายนอกก็ได้ เช่น นายดำ กู้เงินนายแดง 100,000 บาท เอาที่ดินของตนเองจำนองหรือนายเหลืองซึ่งเป็นบุคคลภายนอกเอา ที่ดินจำนองจดทะเบียนที่สำนักงานที่ดินเป็นประกันหนี้นายดำ ก็ทำได้เช่นเดียวกันเมื่อจำนองแล้วถ้าลูกหนี้ไม่ชำระหนี้เจ้าหนี้ก็มีอำนาจยึดทรัพย์สินที่จำนองออกขายทอดตลาดเอาเงินชำระหนี้ได้และมีสิทธิพิเศษได้รับชำระหนี้ก่อนเจ้าหนี้ธรรมดาทั่วไป

กู้เงินแล้วมอบโฉนด หรือ น.ส. 3 ให้เจ้าหนี้ยึดถือไว้มิใช่จำนองเจ้าหนี้ไม่มีสิทธิพิเศษเป็นเพียงเจ้าหนี้ธรรมดา แต่มีสิทธิยึดโฉนดหรือ น.ส. 3 ไว้ตามข้อตกลงจนกว่าลูกหนี้จะชำระหนี้จะนั้นถ้าจะทำการจำนองก็ต้องจดทะเบียนให้ถูกต้อง

ทรัพย์สินที่จำนอง :

ทรัพย์สินที่จำนองได้ คืออสังหาริมทรัพย์อันหมายถึง ทรัพย์สินที่ไม่สามารถเคลื่อนที่ได้ เช่น ที่ดิน บ้านเรือน เรือกลไฟ รถยนต์ เป็นต้น นอกจากนั้นสังหาริมทรัพย์ คือทรัพย์สินที่เคลื่อนที่ได้บางอย่าง เช่น เรือ กำนัน เรือกลไฟ แพ ที่อยู่อาศัย และสัตว์พาหนะ ถ้าได้จดทะเบียนไว้แล้วก็อาจนำจำนองได้ดุจกันเมื่อเจ้าของทรัพย์สินนำไปจำนองไม่จำเป็นต้องส่งมอบทรัพย์สินที่จำนองให้แก่เจ้าหนี้เจ้าของยังครอบครองใช้ประโยชน์เช่น อยู่อาศัยในบ้าน หรือทำสวนทำไร่หาผลประโยชน์ได้ต่อไปนอกจากนั้นอาจจะโอนขายหรือนำไปจำนองเป็นประกันหนี้รายอื่นต่อไป ก็ย่อมทำได้ส่วนเจ้าหนี้ที่ลูกหนี้นำทรัพย์สินไปจดทะเบียนจำนองก็นับได้ว่าเป็นประกันหนี้ได้อย่างมั่นคงไม่จำเป็นต้องเอาทรัพย์สินนั้นมาครอบครองเอง

ผู้จำนองต้องระวัง :

ผู้มีสิทธิจำนองได้คือเจ้าของหรือผู้มีกรรมสิทธิในทรัพย์สิน ถ้าเจ้าของจำนอง

ทรัพย์สินด้วยตนเองก็ไม่มีปัญหาแต่ถ้ามอบให้บุคคลอื่นไปทำการจำนองแทน บางกรณีก็อาจเกิดปัญหาได้ข้อควรระมัดระวัง คือ ควรเขียนใบมอบฉันทะหรือใบมอบอำนาจให้ชัดเจนว่า ให้ทำการจำนองไม่ควรเซ็นแต่ชื่อแล้วปล่อยค้ำไว้อันบุคคลอื่นนั้นอาจกรอกข้อความเอาเองแล้วนำไปทำประการอื่นอันไม่ตรงตามความประสงค์ของเราเช่น อาจเพิ่มเติมข้อความว่ามอบอำนาจให้โอนขายแล้วขายเอาเงินใช้ประโยชน์ส่วนตัวเสีย เป็นต้น เราผู้เป็นเจ้าของทรัพย์สินผู้มอบอำนาจจะต้องถูกผูกพันตามสัญญาซื้อขายนั้นเพราะว่าประมาทเล่นเลออยู่ด้วย

ผู้รับจำนองต้องระวัง :

ผู้รับจำนองทรัพย์สินก็ต้องระมัดระวังเช่นกันควรติดต่อกับเจ้าของทรัพย์สินหรือเจ้าของที่ดินโดยตรงและควรตรวจดูที่ดินทรัพย์สินที่จำนองว่ามีอยู่จริงตรงกับโฉนดเคยปรากฏว่ามีผู้นำโฉนดที่ดินไปประกันตัวผู้ต้องหาหรือจำเลยแต่ที่ดินตามโฉนดนั้นกลับเป็นถนนเหลือจากการจัดสรรหรือที่ดินตามโฉนดนั้นพังลงน้ำไปหมดแล้ว ดังนั้นผู้รับจำนองจึงไม่ควรรับจำนองหรือติดต่อทำสัญญากับคนอื่นหรือผู้ที่อ้างว่าเป็นตัวแทน เพราะถ้าปรากฏในภายหลังว่าบุคคลนั้นทำใบมอบฉันทะหรือใบมอบอำนาจปลอมขึ้นแล้วนำที่ดินอื่นมาจำนองแม้เราผู้รับจำนองจะมีความสุจริตอย่างไรเจ้าของอันแท้จริงก็มีสิทธิติดตามเอาคืนที่ดินของเขาได้โดยไม่ต้องไถ่ถอน

ผู้รับโอนและผู้รับจำนองซ้อนก็ต้องระวัง :

ทรัพย์สินที่จำนองนั้นเจ้าของจะนำไปจำนองซ้ำหรือโอนขายต่อไปก็ย่อมทำได้ผู้รับจำนองคนหลังต้องพิจารณาว่าทรัพย์สินนั้นเมื่อขายทอดตลาดจะมีเงินเหลือพอชำระหนี้ของตนหรือไม่เพราะเจ้าหนี้คนแรกมีสิทธิได้รับการชำระหนี้ก่อนคนหลังมีสิทธิแต่เพียงได้ชำระหนี้เฉพาะส่วนที่เหลือผู้รับโอนหรือผู้ซื้อทรัพย์สินที่จำนองก็ต้องระวังเช่นเดียวกันเพราะรับโอนทรัพย์สินโดยมีภาระจำนองก็ต้องไถ่ถอนจำนองโดยชำระหนี้ให้แก่เจ้าหนี้มีฉะนั้น เจ้าหนี้ก็มีสิทธิที่จะบังคับจำนองยึดทรัพย์สินเอาที่ดินออกขายทอดตลาดซึ่งถ้าผู้รับโอนรู้ราคาไม่ได้ ทรัพย์สินหลุดมือไปเป็นของคนอื่น ดังนั้นที่ซื้อมา