

บทที่ 3

หลักเกณฑ์จำนองของต่างประเทศ

กฎหมายจำนองของไทยมีที่มาจากกฎหมายต่างประเทศหลายประเทศ ได้แก่ ฝรั่งเศส เยอรมัน สวิตเซอร์แลนด์ และญี่ปุ่น ซึ่งผู้ศึกษาได้นำหลักกฎหมายจำนองของประเทศอังกฤษ ซึ่งใช้ระบบกฎหมาย Common Law และหลักกฎหมายจำนองของฝรั่งเศส ซึ่งใช้ระบบ Civil Law มาศึกษาเพื่อให้ได้ข้อเหมือนและข้อแตกต่างทางกฎหมายเกี่ยวกับจำนองของกฎหมายทั้ง 2 ระบบ ดังนี้

3.1 หลักกฎหมายจำนองของประเทศอังกฤษ⁴⁷

การจำนอง กฎหมายอังกฤษเรียกว่า “Mortgage” สมัยโบราณมีความคล้ายคลึงกับกฎหมายหลักประกันของโรมัน ซึ่งอยู่ในระบบ Civil Law System พอสมควร โดยมีแนวทางไม่แตกต่างจากกฎหมายในยุคจักรวรรดิโรมันที่เรียกว่า Mancipatio Cum Fiducia คือ ลูกหนี้ต้องโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่เป็นหลักประกันให้แก่เจ้าหนี้ แต่หลังจากคริสตกาลปี 1926 หลักดังกล่าวได้ถูกเปลี่ยนแปลงโดยหลักการของ Equity จึงทำให้การจำนอง (Mortgage) ในปัจจุบันจะต้องเป็นตามตัวบทกฎหมายซึ่งสามารถจำนองได้ทั้งอสังหาริมทรัพย์และสังหาริมทรัพย์

การประกันด้วยทรัพย์สินตามกฎหมายอังกฤษแบ่งได้เป็น 3 ประเภท คือ

ประเภทที่ 1 เป็นการให้เจ้าหนี้มีสิทธิเหนือทรัพย์สินที่เป็นหลักประกันแต่เจ้าหนี้ไม่ต้องครอบครองทรัพย์สินในขณะที่ทรัพย์สินนั้นเป็นหลักประกัน

ประเภทที่ 2 เจ้าหนี้ไม่มีกรรมสิทธิ์เหนือทรัพย์สินแต่มีการโอนการครอบครองทรัพย์สินที่เป็นหลักประกัน

ประเภทที่ 3 เจ้าหนี้ไม่ได้ทั้งสิทธิเหนือทรัพย์สินและไม่ได้สิทธิครอบครองทรัพย์สิน

⁴⁷ รพีพร วนาสันต์, ปัญหาความรับผิดชอบของผู้จำนอง ศึกษากรณีข้อตกลงยกเว้นมาตรา 733 ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์กับกฎหมายข้อสัญญาที่ไม่เป็นธรรม, (วิทยานิพนธ์นิติศาสตรมหาบัณฑิต มหาวิทยาลัยรามคำแหง, 2543), หน้า 44.

สำหรับการประกันด้วยวิธีจำนอง (Mortgage) มีความหมายและวิธีการดังต่อไปนี้

3.1.1 ความหมายและรูปแบบของจำนอง (Mortgage)

Mortgage มีความหมายโดยทั่วไปว่า เป็นความประสงค์ของผู้ที่จะนำทรัพย์สินเป็นประกันการชำระหนี้ ซึ่งทรัพย์สินที่นำเป็นหลักประกันอาจเป็นทรัพย์สินที่อยู่ภายใต้การเช่า (demise) หรือเช่าช่วง (subdemise) ซึ่งการจำนองมีผลทางกฎหมายคือ โดยการโอนทรัพย์สินที่เป็นได้ทั้งอสังหาริมทรัพย์หรือสังหาริมทรัพย์ (chattle) หรือโดยการโอนสิทธิเรียกร้องที่ผู้จำนองมีเหนือทรัพย์สินรวมถึงสิทธิในการฟ้องร้องบังคับคดี (chose in action) หรือเป็นการทำข้อตกลงโดยไม่ต้องโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินและไม่โอนการครอบครองทรัพย์สินแต่ให้ผู้รับจำนองมีสิทธิเหนือหลักประกัน หรือให้สิทธิบังคับหลักประกันในทรัพย์สินที่ตกทอดแก่ทายาท (personal property) ซึ่งการกระทำต่างๆ ดังกล่าวมีเจตนาจะให้ทรัพย์สินเป็นประกันหนี้ ไม่ว่าจะเป็นการแสดงเจตนาโดยการทำสัญญาหรือหนังสือที่เป็นลายลักษณ์อักษร หรือด้วยวาจาที่สามารถพิสูจน์ได้ว่า มีความประสงค์ที่จะจำนองและมีการตกลงในการไถ่ถอนจำนองด้วย⁴⁶

ตามกฎหมายอังกฤษมีรูปแบบการจำนอง 2 ลักษณะคือ

1) Legal Mortgage คือ การโอนสิทธิเรียกร้องในกรรมสิทธิ์ทางกฎหมาย (Legal Owner) ที่มีต่อทรัพย์สินของลูกหนี้เพื่อให้เป็นหลักประกันแห่งนี้ โดยผู้จำนองมีสิทธิที่จะไถ่ถอนกรรมสิทธิ์เมื่อได้ชำระหนี้ภายในระยะเวลาที่กำหนดไว้ เมื่อมีการตราพระราชบัญญัติ Judicature Act 1873 จึงเป็นที่ทราบกันว่า แม้จะพ้นกำหนดเวลาชำระหนี้และไถ่ถอนทรัพย์สินตามที่ได้ตกลงกันไว้ก็ตาม ผู้จำนองยังคงมีสิทธิไถ่ถอนการบังคับขายหรือเอาทรัพย์สินจำนองหลุด ซึ่งเรียกสิทธินี้ว่า "Equitable of Redemption" โดย Legal Mortgage ต้องทำเป็นสัญญาตามแบบที่กฎหมายกำหนดไว้ตามประเภท ของทรัพย์สินนั้น

การจำนอง (Mortgage) แบบ Legal Mortgage นี้สามารถจำนองได้กับที่ดินทั้งประเภท Freehold Land คือที่ดินที่เอกชนมีกรรมสิทธิ์โดยสมบูรณ์และประเภท Leasehold Land คือที่ดินที่เอกชนเช่าจากรัฐ โดยมีสิทธิครอบครองภายใต้ระยะเวลาที่จำกัดไว้

⁴⁶ วิทยา จิฎกาญจน์, การประกันหนี้ด้วยทรัพย์สินแบบ FLOATING CHARGE, (วิทยานิพนธ์นิติศาสตรมหาบัณฑิต มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์, 2536), หน้า 66.

2) Equitable Mortgage คือ การตกลงที่มีลักษณะเป็นการให้หลักประกันที่เป็นทรัพย์สินประเภทต่างๆ แบบ Legal Mortgage แต่ไม่ผูกพันว่าจะต้องทำตามแบบใดแบบหนึ่งโดยเฉพาะสิ่งที่จะถือว่าเป็น Equitable Mortgage หรือไม่ อยู่ในดุลยพินิจของศาลที่จะเป็นผู้พิจารณาสาระสำคัญอยู่ที่การแสดงเจตนาของคู่สัญญาทั้งสองฝ่ายที่อาจแสดงโดยชัดแจ้งหรือโดยปริยาย เช่น การส่งมอบโฉนดที่ดินให้แก่เจ้าหนี้และเจ้าหนี้ให้สิ่งตอบแทนโดยการให้ลูกหนี้กู้ยืมเงิน เป็นต้น

3.1.2 สิทธิและความรับผิดชอบของผู้จำนอง⁴⁹

เมื่อมีการจำนองทรัพย์สินที่เป็นหลักประกันแล้ว ย่อมเกิดสิทธิและความรับผิดชอบแก่ผู้จำนอง ดังนี้

1) สิทธิของผู้จำนอง ผู้จำนองมีสิทธิหลังจากการจำนองที่สำคัญคือ สิทธิที่จะไถ่ถอนทรัพย์สินที่จำนองสิทธินี้เรียกว่า "Equity of Redemption" หรือตาม Law of Property Act 1925 เรียกว่า "Right of Redemption" สิทธิไถ่ถอนนี้ยังคงมีอยู่ตลอดไปแม้ว่าผู้จำนองจะผิดนัดชำระหนี้และล่วงพ้นกำหนดเวลาไถ่ถอนไปแล้ว เว้นแต่ทรัพย์สินนั้นถูกศาลสั่งเอาทรัพย์สินหลุดเป็นสิทธิหรือถูกบังคับขายโดยกระบวนการทางศาลแล้ว

นอกจากนี้ผู้จำนองยังมีสิทธิอื่นๆ เช่น สิทธิที่จะขอตรวจสอบโฉนดที่ดินที่ผู้รับจำนองครอบครองอยู่ สิทธิที่จะขอทราบบัญชีหนี้สินระหว่างผู้จำนองและผู้รับจำนอง สิทธิที่จะครอบครองทรัพย์สินและได้รับค่าเช่าและผลกำไรจากทรัพย์สินเว้นแต่จะมีข้อตกลงว่าให้เป็นสิทธิของผู้รับจำนอง

2) ความรับผิดชอบของผู้จำนอง ความรับผิดชอบโดยทั่วไปของผู้จำนองที่มีต่อผู้รับจำนองคือ การชำระหนี้เงินต้นและดอกเบี้ย ซึ่งเป็นความรับผิดชอบหลักที่จะต้องระบุไว้ในสัญญา สำหรับความรับผิดชอบอื่นๆ เช่น หากผู้จำนองครอบครองทรัพย์สินที่เป็นประกัน ผู้จำนองจะต้องไม่ทำให้ทรัพย์สินนั้นมีมูลค่าเสื่อมน้อยถอยลง อันเป็นเหตุให้ไม่เพียงพอแก่การชำระหนี้ หากผู้จำนองได้กระทำการอันทำให้เกิดผลเสียหายแก่ทรัพย์สิน ผู้จำนองต้องรับผิดชอบในส่วนสูญเสียนั้น เมื่อผู้รับจำนองพิสูจน์ได้ว่าทรัพย์สินอันเป็นหลักประกันไม่เพียงพอแก่การชำระหนี้

⁴⁹ สุธีร์ ศุภนิคย์, คำอธิบายประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ วิชาเอกเทศสัญญา ๒ ยืม และฝากทรัพย์สิน. (พิมพ์ครั้งที่ 4 (แก้ไขเพิ่มเติม 2551) คณะนิติศาสตร์ มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์, 2551), หน้า 79.

3.1.3 สิทธิและความรับผิดชอบของผู้รับจ้าง⁵⁰

ผู้รับจ้างมีสิทธิและความรับผิดชอบต่อผู้จ้าง ดังนี้

1) สิทธิของผู้รับจ้าง ผู้รับจ้างมีสิทธิหลังจากรับจ้างทรมานซึ่งสิทธินี้มักเป็นสิทธิที่มีต่อหลักประกันเป็นต้นว่า สิทธิที่จะปกป้องทรมานอันเป็นหลักประกันเพื่อมิให้เสื่อมสิทธิแก่การบังคับต่อทรมาน คือการปกป้องมิให้ทรมานมีมูลค่าเสื่อมลง โดยผู้จ้างจะต้องไม่กระทำการใดๆ ทำให้ทรมานเสียหาย สิทธิดังกล่าวนี้รวมถึงการที่ผู้รับจ้างมีสิทธิที่จะจ่ายเงินใดๆ เพื่อรักษาทรมานตามควรแก่กรณีที่เป็นในการรักษาทรมานมิให้เสื่อมสลายด้วย

ในกรณีที่ผู้รับจ้างได้สิทธิในการเข้าครอบครองทรมานที่จ้างโดยกำหนดเป็นข้อตกลงกันไว้ว่า ให้ผู้รับจ้างเข้าครอบครองทรมานในระหว่างทรมานนั้นอยู่ระหว่างการจ้าง ผู้รับจ้างมีสิทธิเข้าครอบครองทรมานทันทีที่ได้ทำสัญญาจ้าง นอกจากนั้นผู้รับจ้างยังมีสิทธิหลักในการบังคับหลักประกัน

2) ความรับผิดชอบของผู้รับจ้าง ในกรณีที่ผู้รับจ้างเป็นผู้ครอบครองทรมานที่เป็นหลักประกัน มีผลทำให้ผู้จ้างไม่สามารถควบคุมดูแลทรมานนั้นได้ต่อไป ผู้รับจ้างจึงต้องมีหน้าที่ดูแลบัญชีทรมานของผู้จ้างต่อไป ซึ่งหากผู้รับจ้างเก็บค่าเช่าหรือผลกำไรที่ผู้จ้างจะได้รับมาหักชำระดอกเบี้ยที่ผู้จ้างจะต้องชำระแต่ละเดือนแล้วยังคงเหลือเงินอีก ผู้รับจ้างจะต้องคืนเงินส่วนที่เกินนั้นให้แก่ผู้จ้างเว้นแต่ผู้รับจ้างได้รับหนังสือบอกกล่าวจากเจ้าหน้าที่จ้างลำดับถัดไปให้ส่งเงินตามสิทธิที่ตนจะได้ ผู้รับจ้างจะต้องส่งเงินให้แก่เจ้าหน้าที่ผู้รับจ้างผู้นั้นตามสิทธิเรียกร้องดังกล่าว

นอกจากนี้ผู้รับจ้างยังมีความรับผิดชอบหลักทั่วไปว่า ถ้าผู้รับจ้างเป็นผู้ครอบครองทรมานที่จ้าง ผู้รับจ้างจะต้องดูแลรักษาซ่อมแซมทรมานให้คงสภาพที่ดีตลอดไป เพราะทรมานดังกล่าวอยู่นอกเหนือการควบคุม ดูแลของผู้จ้างแล้ว

⁵⁰ สุธีร์ ศุภนิตย์, เรื่องเดิม, หน้า 78.

3.1.4 การบังคับต่อหลักประกัน⁵¹

วิธีเยียวยาของผู้รับจำนองเพื่อให้ได้รับชำระหนี้คืนตามกฎหมายอังกฤษ ผู้รับจำนองสามารถดำเนินการต่อตัวผู้จำนองด้วยการให้ชำระหนี้ และสามารถบังคับต่อหลักประกันได้ด้วยวิธี การบังคับหลักประกันของผู้รับจำนองสามารถดำเนินการได้โดยวิธีการต่างๆ ดังนี้

1) แต่งตั้งผู้ดูแลรักษาผลประโยชน์ (appointing a receiver) ผู้รับจำนองอาจแต่งตั้งผู้ดูแลรักษาผลประโยชน์ (receiver) เพื่อดูแลจัดการทรัพย์สินที่จำนองในการขายทรัพย์สินหรือเก็บค่าเช่า โดยที่ผู้รับจำนองไม่ต้องเข้าครอบครองทรัพย์สินนั้นได้ วิธีนี้ผู้รับจำนองจะได้รับประโยชน์มากกว่าการเข้าครอบครองทรัพย์สินเอง โดยไม่ต้องรับผิดชอบต่อลูกหนี้ในความเสียหายที่เกิดขึ้นกับทรัพย์สิน เพราะกฎหมายถือว่าผู้ดูแลรักษาผลประโยชน์เป็นตัวแทนของผู้จำนองเอง และต้องรับผิดชอบต่อความเสียหายที่เกิดขึ้นจากการกระทำของตนเอง

2) การเข้าครอบครองทรัพย์สิน (taking possession of the property) หลักทั่วไปเมื่อจำนองแล้วผู้รับจำนองประเภท Legal Mortgage มีสิทธิครอบครองทรัพย์สินที่จำนองได้ทันที เว้นแต่จะมีข้อตกลงเป็นพิเศษว่าให้ผู้จำนองยังคงมีสิทธิครอบครองทรัพย์สินที่จำนองนั้นอยู่ จนกว่าผู้จำนองจะผิดนัดชำระหนี้ ผู้รับจำนองจึงสามารถใช้สิทธิเข้าครอบครองทรัพย์สินที่จำนองเพื่อเป็นการเยียวยาในการที่ตนไม่ได้รับชำระหนี้

แต่สำหรับผู้รับจำนองประเภท Equitable Mortgage ไม่ได้สิทธิในการครอบครองทรัพย์สินที่จำนองทันทีเมื่อมีการจำนองอย่าง เช่น การจำนองแบบ Legal Mortgage เว้นแต่จะมีข้อตกลงกันเป็นพิเศษว่า ผู้จำนองยินยอมให้เข้าครอบครองทรัพย์สินได้ หรือได้รับอนุญาตจากศาลให้ใช้สิทธิครอบครองทรัพย์สินที่จำนองนั้น

3) การขายทรัพย์สิน (sale the property) ในกรณีที่การจำนองทำเป็นสัญญา และมีกำหนดระยะเวลาในการไถ่ถอนจำนองไว้ เจ้าหนี้ผู้รับจำนองมีสิทธิขายทรัพย์สินที่จำนองได้ทันทีเมื่อพ้นระยะเวลาการไถ่ถอนที่กำหนดไว้แล้ว ระยะเวลาการไถ่ถอนมักจะกำหนดไว้เป็นระยะเวลา 6 เดือน นับแต่วันจำนอง แต่อย่างไรก็ตามเจ้าหนี้ไม่อาจใช้สิทธิดังกล่าวได้ จนกว่าจะเข้าเงื่อนไขอย่างใดอย่างหนึ่ง ดังนี้

(1) มีการผิดนัดล่วงหน้ามาแล้วเป็นเวลา 3 เดือน นับแต่วันที่มีการส่งหนังสือบอกกล่าวให้ชำระหนี้เรียบร้อยแล้ว หรือ

(2) มีการผิดนัดชำระดอกเบี้ยเป็นเวลา 2 เดือน หรือ

(3) ผู้กู้ผิดสัญญาจำนอง

⁵¹ สุธีร์ ศุภนิติก, เรื่องเดิม, หน้า 83.

สำหรับการจำนองทรัพย์สินที่อยู่ภายใต้การเช่า เจ้าหนี้สามารถจำหน่ายจ่ายโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่จำนองนั้นได้ทันที เมื่อเข้าเงื่อนไขข้อใดข้อหนึ่งดังกล่าวข้างต้นโดยไม่ต้องฟ้องคดีต่อศาล ทั้งนี้ เจ้าหนี้มีหน้าที่จะต้องดูแลรักษาประโยชน์ให้แก่ลูกหนี้ในระหว่างการขายตามสมควรเพื่อให้ได้ราคาที่ดี

4) การเอาทรัพย์สินจำนองหลุด (foreclosure) การเอาทรัพย์สินจำนองหลุดทำให้ทรัพย์สินตกเป็นของผู้รับจำนองทันทีตามกฎหมาย Common Law ผู้รับจำนองทรัพย์สินโดยไม่ได้จดทะเบียนที่เรียกว่า Equitable Mortgage ย่อมได้รับการชำระหนี้จากการบังคับจำนองอยู่ลำดับหลังผู้รับจำนองทรัพย์สินที่จดทะเบียนจำนองไว้ถูกต้องตามกฎหมาย ดังนั้นผู้รับจำนองประเภท Equitable Mortgage เลือกใช้สิทธิบังคับจำนองขายทรัพย์สิน โดยผ่านกระบวนการทางศาลจะอยู่ในฐานะด้อยกว่า เป็นเหตุให้ผู้รับจำนองประเภทนี้ใช้วิธีบังคับเอาทรัพย์สินจำนองหลุดเป็นสิทธิแทน

3.1.5 ความรับผิดชอบในการชำระหนี้ของผู้จำนอง⁵²

สิทธิในการบังคับหลักประกันของผู้รับจำนองตามกฎหมายอังกฤษมีหลายกรณี ซึ่งกฎหมายกำหนดวิธีเยียวยาให้แก่ผู้รับจำนองเมื่อลูกหนี้ไม่ชำระหนี้ว่าผู้รับจำนองจะสามารถฟ้องบังคับต่อตัวผู้จำนองซึ่งก็คือตัวลูกหนี้ด้วยการให้ชำระหนี้ และดำเนินการบังคับต่อหลักประกันด้วยวิธีการต่างๆ ดังที่กล่าวมาข้างต้นไปพร้อมๆ กันได้ด้วย ซึ่งกรณีที่เจ้าหนี้บังคับหลักประกันด้วยวิธีการขายทรัพย์สินที่จำนองนั้นหากไม่สามารถขายได้เพียงพอแก่จำนวนหนี้ ผู้รับจำนองมีสิทธิฟ้องให้ลูกหนี้ซึ่งเป็นผู้จำนองนั่นเองรับผิดชอบในหนี้ส่วนที่ขาดอีกได้ จึงเป็นเครื่องแสดงว่าตามกฎหมายอังกฤษความรับผิดชอบของผู้จำนองซึ่งก็คือตัวลูกหนี้เองจะต้องรับผิดชอบในหนี้เต็มจำนวน อันเป็นการสอดคล้องกับหลักกฎหมายทั่วไปของไทย ที่มีการยอมรับในเรื่องของลูกหนี้ที่เป็นผู้กู้ยืมเงินควรต้องรับผิดชอบในหนี้โดยสิ้นเชิง รวมทั้งสอดคล้องกับหลักกฎหมายของทุกๆ ประเทศที่หาช่องทางที่จะให้ประกันแก่เจ้าหนี้ว่า เมื่อใดให้ผู้กู้ยืมเงินไปแล้ว ในที่สุดเจ้าหนี้จะต้องได้รับการชำระหนี้กลับคืน

⁵² สุธีร์ ศุภนิคย์, เรื่องเดิม, หน้า 85.

3.2 หลักกฎหมายจำนองของประเทศฝรั่งเศส⁵³

ประมวลกฎหมายแพ่งฝรั่งเศส ได้บัญญัติหลักเกณฑ์เรื่องการจำนองไว้ พอสรุปได้ดังนี้

3.2.1 ความหมายและลักษณะของจำนอง

จำนองคือ ทรัพย์สินเหนืออสังหาริมทรัพย์ที่ใช้ในการชำระหนี้ สิทธิจำนองนั้น ท่านว่าจะแบ่งแยกมิได้ และย่อมครอบคลุมไปถึงอสังหาริมทรัพย์ที่จำนองทั้งหมดทุกชิ้น ทุกส่วนของอสังหาริมทรัพย์เช่นว่านั้น สิทธิจำนองย่อมติดตามอสังหาริมทรัพย์ จำนองไม่ว่าจะโอนไปยังผู้ใด

การจำนองจะมีได้ก็แต่ในกรณีและตามแบบที่กฎหมายอนุญาต

การจำนองที่กฎหมายอนุญาต ได้แก่

- 1) การจำนองโดยบทบัญญัติของกฎหมาย คือ การจำนองที่เป็นผลมาจากบทบัญญัติของกฎหมาย
- 2) การจำนองโดยศาล คือ การจำนองที่เป็นผลมาจากคำพิพากษา
- 3) การจำนองโดยสัญญา คือ การจำนองที่เป็นผลมาจากข้อตกลง

3.2.2 ประเภทของทรัพย์สินที่อาจจำนองได้⁵⁴

- 1) อสังหาริมทรัพย์ที่อาจโอนกันได้ระหว่างเอกชน และอุปกรณ์ที่ไม่อาจเคลื่อนที่ได้ของอสังหาริมทรัพย์เช่นว่านั้น
- 2) สิทธิเก็บกินตลอดอายุของอสังหาริมทรัพย์และอุปกรณ์เช่นว่านั้น

⁵³ สมยศ เชื้อไทย, ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ฉบับใช้เรียน, (พิมพ์ครั้งที่ 5, กรุงเทพฯ : สำนักพิมพ์วิญญูชน. 2551), หน้า 103.

⁵⁴ พัทธน์ จักรางกูร, คำอธิบายกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่งวิธีการชั่วคราวก่อนมีคำพิพากษาและการบังคับคดีตามคำพิพากษาหรือคำสั่ง, (กรุงเทพมหานคร : โรงพิมพ์นิติบรรณการ, 2543), หน้า 112.

สังหาริมทรัพย์ที่โอนไปยังผู้อื่นย่อมไม่อาจติดตามได้โดยการจำนอง บทบัญญัติของประมวลกฎหมายไม่มีผลเปลี่ยนแปลงบทบัญญัติของกฎหมายว่าด้วยการพาณิชย์ว่าที่เกี่ยวข้อ ด้วยเรือเดินทางและเรือขนส่ง ทรัพย์สินที่ยังไม่ตกได้แก่ ลูกหนี้ไม่อาจจำนองได้ ทั้งนี้ หากทรัพย์สินที่มีอยู่โดยไม่มีภาระผูกพันไม่เพียงพอต่อการประกันหนี้ ลูกหนี้นี้อาจยอม รับเหตุเช่นว่านั้นและตกลงให้ทรัพย์สินที่จะได้แก่ลูกหนี้ในภายหลังตกอยู่ในการจำนองเมื่อลูกหนี้ได้ทรัพย์สินนั้น

3.2.3 ผู้ที่มีสิทธิจำนองทรัพย์สินได้

1) ผู้ที่มีความสามารถในการโอนสังหาริมทรัพย์ของตน จึงจะทำการจำนองโดยทำเป็นสัญญาได้

2) ผู้มีสิทธิเหนือสังหาริมทรัพย์โดยมีเงื่อนไขหรือสิทธินั้นอาจถูกบอกล้างหรืออาจถูกเพิกถอน อาจจำนองสิทธิของตนภายใต้เงื่อนไขหรือการเพิกถอนนั้น เว้นแต่กรณีที่เจ้าของรวมทั้งหมดในสังหาริมทรัพย์ได้อนุญาตในการจำนองแล้ว กรณีเช่นว่านี้ย่อมมีผลสมบูรณ์ ไม่ว่าการขายทอดตลาดหรือการแบ่งแยกทรัพย์สินนั้นจะมีผลเป็นเช่นไรก็ตาม

3) ทรัพย์สินของผู้เยาว์ ผู้บรรลุนิติภาวะที่อยู่ในความปกครองของผู้อื่นและผู้สาบสูญ ซึ่งสิทธิครอบครองตกแก่ผู้อื่นเป็นการชั่วคราวนั้น จะจำนองได้ก็แต่ในกรณีและตามแบบที่กฎหมายกำหนด หรือโดยคำพิพากษา

3.2.4 แบบของสัญญาจำนอง

การจำนองโดยสัญญาต้องทำเป็นหนังสือ แต่สัญญาที่ทำในต่างประเทศไม่มีผลเป็นการจำนองเหนือสังหาริมทรัพย์ในประเทศฝรั่งเศส เว้นแต่จะมีกฎหมายหรือสนธิสัญญาบัญญัติไว้เป็นอย่างอื่น การจำนองโดยสัญญา จะมีผลสมบูรณ์ต่อเมื่อ

1) หนังสือแสดงกรรมสิทธิ์หรือหนังสือสัญญาได้ระบุถึงสภาพและที่ตั้งของสังหาริมทรัพย์ที่จำนองทุกชิ้นโดยชัดแจ้ง

2) ได้ระบุจำนวนเงินเอาไว้แน่นอนในหนังสือสัญญา ในกรณีที่จำนวนเงินนั้น มีเงื่อนไขหรือมีจำนวนไม่แน่นอน เจ้าหนี้อาจจดทะเบียนจำนวนเงินเป็นประมาณโดยลูกหนี้อาจได้แย้งเพื่อลดจำนวนเงินได้หากเห็นว่าจำนวนเงินนั้นสูงเกินควร

3.2.5 ผู้มีสิทธิเหนือทรัพย์สินที่จำนอง⁵⁵

สิทธิจำนองโดยบทบัญญัติของกฎหมายย่อมตกแก่

- 1) คู่สมรสฝ่ายหนึ่ง ย่อมมีสิทธิจำนองเหนือทรัพย์สินของคู่สมรสอีกฝ่ายหนึ่ง
- 2) ผู้เยาว์หรือผู้บรรลุนิติภาวะที่อยู่ในความปกครองของผู้อื่น ย่อมมีสิทธิจำนอง

เหนือทรัพย์สินของผู้ใช้อำนาจปกครอง

3) รัฐ หน่วยงานราชการ องค์การปกครอง และองค์การสาธารณะต่างๆ ย่อมมีสิทธิจำนองเหนือทรัพย์สินของผู้ที่มีหน้าที่เก็บรักษาทรัพย์สินของรัฐ

4) ทายาทตามพินัยกรรมย่อมมีสิทธิจำนองเหนือทรัพย์สินมรดก

5) ผู้ที่ มาตรา 2101 อนุมาตรา 2, 3, 4, 5, 6, 7 และ 8 บัญญัติไว้

ทั้งนี้โดยไม่ต้องคำนึงว่าจะเป็นการจำนองโดยบทบัญญัติของกฎหมายตามประมวลกฎหมายอื่นหรือกฎหมายเฉพาะ

ภายใต้บังคับแห่งประมวลกฎหมายนี้ ประมวลกฎหมายอื่น และกฎหมายเฉพาะได้บัญญัติไว้เป็นอย่างอื่นและภายใต้สิทธิของลูกหนี้ ตามมาตรา 2161 เจ้าหนี้ที่ได้รับประโยชน์จากการจำนองโดยบทบัญญัติของกฎหมายอาจจดทะเบียนสิทธิของตนเหนืออสังหาริมทรัพย์ทั้งหมดที่เป็นของลูกหนี้ได้ตามมาตรา 2146 และภายใต้กรณีดังกล่าวมาแล้ว เจ้าหนี้อาจจดทะเบียนสิทธิของตนเหนืออสังหาริมทรัพย์ที่เป็นมรดกตกทอดแก่ลูกหนี้ได้เช่นกัน

การจำนองโดยศาล อาจเป็นผลมาจากคำพิพากษาที่มีการโต้แย้งหรือคำพิพากษาโดยขาดนัด ไม่ว่าจะถึงที่สุดแล้วหรือมีผลเป็นการชั่วคราว โดยสิทธิจำนองย่อมตกลงได้แก่ เจ้าหนี้ตามคำพิพากษา การจำนองโดยศาล อาจเกิดจากคำชี้ขาดของอนุญาโตตุลาการที่ศาลได้มีคำสั่งให้บังคับตาม รวมถึงคำวินิจฉัยของศาลในต่างประเทศซึ่งศาลฝรั่งเศสได้อนุญาตให้บังคับคดี ภายใต้สิทธิของลูกหนี้ตามมาตรา 2161 ไม่ว่าในขณะพิจารณาคดีหรือในเวลาใดๆ เจ้าหนี้ที่ได้รับประโยชน์จากการจำนอง โดยศาลอาจจดทะเบียนสิทธิของตนเหนืออสังหาริมทรัพย์ทั้งหมดที่เป็นของลูกหนี้ได้ มาตรา 2146 เจ้าหนี้อาจจดทะเบียนสิทธิของตนเหนืออสังหาริมทรัพย์ที่เป็นมรดกตกทอดแก่ลูกหนี้ได้

⁵⁵พรเพชร วิชิตชลชัย, คำอธิบายกฎหมายลักษณะพยานหลักฐาน, (พิมพ์ครั้งที่ 2, 2552), หน้า 351.

3.2.6 สิทธิบังคับจำนองและเรียกหลักประกันเพิ่ม

กรณีที่ทรัพย์สินที่ตกอยู่ในการจำนองบุบสลายหรือเสื่อมสภาพจนไม่เพียงพอต่อการประกันหนี้ เจ้าหนี้อาจบังคับจำนองได้โดยพลัน อาจเรียกร้องให้มีการจำนองเป็นประกันเพิ่มเติมก็ได้⁵⁶

3.2.7 สิทธิจำนองครอบเพียงใด

จำนองย่อมครอบไปถึงส่วนควบของอสังหาริมทรัพย์ที่จำนอง ผู้มีสิทธิในสิ่งปลูกสร้างของผู้อื่นอาจจำนองสิทธิของตนที่มีต่อโรงเรือนที่ได้เริ่มก่อสร้างหรือจะได้ก่อสร้างขึ้นก็ได้ ในกรณีที่โรงเรือนนั้นถูกทำลายลง ท่านว่าสิทธิจำนองย่อมครอบไปถึงโรงเรือนใหม่ที่ได้ก่อสร้างขึ้นบนสถานที่เดิมด้วย⁵⁷

3.2.8 ความระงับสิ้นไปแห่งจำนอง

จำนองย่อมระงับสิ้นไป บัญญัติอยู่ในกฎหมายการจำนองของประเทศฝรั่งเศส ดังนี้

- 1) โดยความระงับของหนี้ประธาน
- 2) โดยหนังสือปลดจำนองของเจ้าหนี้
- 3) โดยการไถ่ถอนจำนองของบุคคลภายนอกที่ครอบครองทรัพย์สินตามแบบ

และเงื่อนไขที่กฎหมายกำหนด และโดยอายุความ

ลูกหนี้อาจยกอายุความขึ้นต่อสู้ได้ หากทรัพย์สินเป็นของลูกหนี้นานเกินกว่าเวลาที่กฎหมายกำหนดให้ฟ้องบังคับจำนองได้ บุคคลภายนอกที่ครอบครองทรัพย์สินอาจยกอายุความขึ้นต่อสู้ได้ หากทรัพย์สินตกเป็นกรรมสิทธิ์ของตนนานเกินกว่าเวลาที่กฎหมายกำหนด ในกรณีที่ทรัพย์สินนั้นมีหนังสือแสดงกรรมสิทธิ์ อายุความจะเริ่มนับตั้งแต่วันที่หนังสือแสดงกรรมสิทธิ์ได้บันทึกสถานะของอสังหาริมทรัพย์ในทะเบียนที่ดิน การจดทะเบียนของเจ้าหนี้ไม่ทำให้อายุความเป็นที่คุ้มครองแก่ลูกหนี้หรือบุคคลภายนอกที่ครอบครองทรัพย์สินสะดุดหยุดลง⁵⁸

⁵⁶ พรเพชร วิชิตชลชัย, เรื่องเดิม, หน้า 351.

⁵⁷ พรเพชร วิชิตชลชัย, เรื่องเดิม, หน้า 352.

⁵⁸ พรเพชร วิชิตชลชัย, เรื่องเดิม, หน้า 352.

3.2.9 ผลแห่งการโอนกรรมสิทธิ์ทรัพย์สินที่จำนอง

1) สัญญามีวัตถุประสงค์เป็นการโอนอสังหาริมทรัพย์หรือทรัพย์สินในอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งบุคคลภายนอกที่ครอบครองทรัพย์สินประสงค์จะได้ถอนจำนองต้องทำการบันทึก สถานะของทรัพย์สินนั้น ในทะเบียนที่ดินตามกฎหมายและระเบียบที่เกี่ยวข้อง

2) บันทึกการโอนกรรมสิทธิ์ในทะเบียนที่ดินไม่มีผล เป็นการได้ถอนจำนองอสังหาริมทรัพย์ การโอนกรรมสิทธิ์จากผู้ขายไปยังผู้ซื้อที่มีผลเป็นเพียงการโอนกรรมสิทธิ์และสิทธิอื่นๆ ที่ผู้ซื้อมีภายใต้การจำนองเท่านั้น⁵⁹

3.2.10 วิธีปฏิบัติเมื่อมีการโอนทรัพย์สินที่ติดจำนอง⁶⁰

1) ผู้รับโอนทรัพย์สินที่ติดจำนองที่ไม่ประสงค์จะตกอยู่ภายใต้บังคับการดำเนินการตามหมวด 4 แห่งลักษณะหนี้ ต้องมีหนังสือแจ้งถึงเจ้าหนี้ตามภูมิลำเนาที่ปรากฏในทะเบียนก่อนเวลาดำเนินการหรือภายใน 1 เดือนนับแต่ได้รับข้อเรียกร้อง ดังนี้

(1) สำเนาหนังสือแสดงกรรมสิทธิ์ ส่วนที่เกี่ยวกับวันที่ ลักษณะของหนังสือแสดงกรรมสิทธิ์ ชื่อของผู้ขายหรือผู้ให้ทรัพย์สินนั้น ลักษณะและสภาพของทรัพย์สินที่ได้ขายหรือให้เปล่า บัญชีรายการทรัพย์สินที่เกี่ยวข้อง อาณาเขตที่ดินและเขตที่ทรัพย์สินที่ตั้งอยู่ ราคาและค่าใช้จ่ายที่รวมเป็นราคาขายหรือราคาประเมินในกรณีที่เป็นการให้เปล่า

(2) สำเนาหนังสือสัญญาซื้อขาย

(3) ตารางบัญชีแบ่งเป็นสามส่วน ส่วนแรกระบุวันที่จำนองและวันที่จดทะเบียน ส่วนที่สองระบุชื่อเจ้าหนี้ ส่วนที่สามระบุจำนวนเงินที่จำนอง

2) ผู้ซื้อหรือผู้รับการให้เปล่าซึ่งทรัพย์สินที่ติดจำนอง ต้องแถลงในหนังสือสัญญาว่าตนพร้อมจะชำระหนี้จำนอง ทั้งนี้ต้องไม่เกินจำนวนราคาทรัพย์สินนั้น โดยไม่จำเป็นต้องพิจารณาว่าราคานี้จะเพียงพอต่อหนี้จำนองหรือไม่

3) กรณีผู้รับโอนทรัพย์สินที่ติดจำนองได้มีหนังสือแจ้งถึงเจ้าหนี้ ตามเวลาที่กำหนดแล้ว เจ้าหนี้ผู้ได้จดทะเบียนสิทธิของตนไว้แล้วอาจร้องขอให้มีการขายทอดตลาดทรัพย์สินโดย

⁵⁹ พรเพชร วิชิตชลชัย, เรื่องเดิม, หน้า 352.

⁶⁰ พรเพชร วิชิตชลชัย, เรื่องเดิม, หน้า 353.

(1) ส่งคำร้องขอของตนถึงผู้รับโอนทรัพย์สินที่ติดจำนองภายใน 40 วัน นับแต่ตนได้รับหนังสือแจ้งของผู้รับโอนทรัพย์สินที่ติดจำนอง ทั้งนี้ระยะทางระหว่างภูมิลำเนาที่ปรากฏในทะเบียนของเจ้าหนี้แตกต่างจากภูมิลำเนาที่แท้จริงแล้วให้ขยายกำหนดระยะเวลาให้แก่เจ้าหนี้อีก 2 วันต่อระยะทางทุกๆ ห้าหมื่นเมตร

(2) คำร้องขอนั้นต้องรับประกันว่าตนจะเพิ่มราคาทรัพย์สิน 1 ใน 10 ส่วนของราคาตามที่ปรากฏในสัญญาหรือตามที่คุณรับโอนทรัพย์สินที่ติดจำนองได้ตกลงเอาไว้

(3) หนังสือแจ้งนั้นต้องส่งไปยังผู้โอนทรัพย์สินที่ติดจำนอง และลูกหนี้ชั้นต้นตามเวลาที่กำหนดด้วย

(4) ต้นฉบับและสำเนาของหนังสือแจ้ง ต้องลงลายมือชื่อโดยเจ้าหนี้หรือโดยตัวแทนที่ได้รับมอบอำนาจซึ่งต้องส่งสำเนาหนังสือมอบอำนาจไปพร้อมกับหนังสือแจ้งด้วย

(5) เจ้าหนี้ต้องให้หลักประกันเป็นจำนวนเท่าราคาทรัพย์สินด้วย ทั้งนี้เจ้าหนี้อาจยกเลิกคำร้องขอของตนก็ได้

4) หากเจ้าหนี้ไม่สามารถเรียกร้องให้มีการขายทอดตลาดภายในระยะเวลาและหลักเกณฑ์ที่กฎหมายกำหนด ให้ถือว่าทรัพย์สินนั้นมีราคาตามที่ปรากฏในสัญญาหรือตามที่คุณรับโอนทรัพย์สินที่ติดจำนองได้ตกลงเอาไว้ ผู้รับโอนทรัพย์สินที่ติดจำนองอาจพ้นจากภาระจำนองได้โดยชำระราคาดังกล่าวให้แก่เจ้าหนี้ตามลำดับบุริมสิทธิหรือโดยการวางเงินกรณีการขายทอดตลาดเข้าเจ้าหนี้ผู้ร้องขอให้มีการขายทอดตลาดหรือผู้รับโอนทรัพย์สินที่ติดจำนองอาจถูกบังคับให้ขายทรัพย์สินนั้นได้ ผู้ประสงค์ให้มีการบังคับคดีต้องประกาศราคาตามที่ปรากฏในสัญญาหรือผู้รับโอนทรัพย์สินที่ติดจำนองได้ตกลงเอาไว้ รวมถึงราคาเพิ่มตามที่เจ้าหนี้ผู้ร้องขอให้มีการขายทอดตลาดได้รับประกันเอาไว้

5) ผู้ให้ราคาซื้อสูงสุดต้องรับภาระนอกเหนือไปจากราคาที่ขายทอดตลาด โดยจ่ายเงินให้แก่ผู้ซื้อหรือผู้รับการให้เปล่าที่ต้องเสียทรัพย์สินที่ติดจำนอง เป็นค่าใช้จ่ายในการทำสัญญาจดทะเบียนที่ดิน ทำหนังสือแจ้งและขายทอดตลาด

6) ผู้ซื้อหรือผู้รับการให้เปล่าซึ่งทรัพย์สินที่ติดจำนองที่ได้ อสังหาริมทรัพย์ด้วยการเป็นผู้ให้ราคาซื้อสูงสุด ไม่จำเป็นต้องอาศัยคำพิพากษาในการจดทะเบียนการขายทอดตลาด

7) การเพิกถอนของเจ้าหนี้ซึ่งร้องขอให้มีการขายทอดตลาดไม่อาจห้ามการขายทอดตลาดโดยสาธารณะได้แม้ว่าเจ้าหนี้นั้นจะได้ชำระราคาที่ตนเสนอ เว้นแต่ผู้รับจำนองอื่นทั้งหมดจะให้ความยินยอมเช่นว่าด้วย

8) ผู้ซื้อทรัพย์สินที่ติดจำนองที่เป็นผู้เสนอราคาสูงสุด อาจเรียกร้องค่าชดเชยจากผู้ขายทรัพย์สินที่ติดจำนองในจำนวนเงินส่วนที่เกินจากราคาตามสัญญาซื้อขาย รวมทั้งดอกเบี้ยนับแต่มีการจ่ายเงิน

9) ผู้รับโอนทรัพย์สินที่ติดจำนองจะต้องแถลงในหนังสือแจ้งโดยแยกรายการตามที่ปรากฏในหนังสือแสดงกรรมสิทธิ์ด้วยว่า หนังสือแสดงกรรมสิทธิ์ของผู้รับโอนทรัพย์สินที่ติดจำนองประกอบด้วยอสังหาริมทรัพย์และสังหาริมทรัพย์หรืออสังหาริมทรัพย์หลายส่วน ส่วนใดติดจำนอง ส่วนใดไม่ติดจำนอง ตั้งอยู่ในเขตเดียวกันหรือหลายเขต ถูกโอนพร้อมกันในราคาเดียวหรือโอนแยกส่วนหรือแยกราคา ด้วยนิติกรรมเดียวกันหรือต่างนิติกรรมกัน อสังหาริมทรัพย์ได้จดทะเบียนเพียงครั้งเดียวหรือหลายครั้งเจ้าหนี้ผู้เสนอราคาสูงสุดไม่จำเป็นต้องเสนอราคาเพื่อซื้ออสังหาริมทรัพย์หรืออสังหาริมทรัพย์นอกเหนือจากที่ได้จำนองเพื่อตนที่อยู่ในเขตเดียวกัน ผู้รับโอนทรัพย์สินที่ติดจำนองอาจเรียกร้องค่าชดเชยจากผู้เป็นเจ้าของในหนังสือแสดงกรรมสิทธิ์คนก่อนหน้าตนในความเสียหายที่เกิดจากการแบ่งทรัพย์สินที่ตนซื้อมาโดยติดจำนองนั้น

จากการศึกษาหลักกฎหมายการจำนองของประเทศอังกฤษที่ใช้ระบบกฎหมายคอมมอนลอว์ และประเทศฝรั่งเศสจะใช้ระบบกฎหมายซีวิลลอว์ ซึ่งเป็นที่มาของกฎหมายการจำนองของไทย กล่าวโดยสรุปถึงข้อเหมือนและข้อแตกต่างทางกฎหมายเกี่ยวกับการจำนองของกฎหมายทั้งสองระบบ พบว่า

ในประเทศอังกฤษในเรื่องความรับผิดในการชำระหนี้ของผู้จำนอง เจ้าหนี้บังคับหลัก ประกันด้วยวิธีการขายทรัพย์สินที่จำนองนั้นหากไม่สามารถขายได้เพียงพอแก่จำนวนหนี้ ผู้รับจำนองมีสิทธิฟ้องให้ลูกหนี้ซึ่งเป็นผู้จำนองนั้นรับผิดในหนี้ส่วนที่ขาดอีกได้ จึงแสดงให้เห็นว่าตามกฎหมายอังกฤษความรับผิดของผู้จำนองซึ่งก็คือตัวลูกหนี้เองจะต้องรับผิดในหนี้เต็มจำนวน อันเป็นการสอดคล้องกับหลักกฎหมายทั่วไปของไทย ที่มีการยอมรับในเรื่องของลูกหนี้ที่เป็นผู้กู้ยืมเงินควรต้องรับผิดในหนี้โดยสิ้นเชิง

ส่วนในประเทศฝรั่งเศส การจำนองที่เป็นผลมาจากบทบัญญัติของกฎหมาย การจำนองโดยศาล คือ การจำนองที่เป็นผลมาจากคำพิพากษา การจำนองโดยสัญญาคือการจำนองที่เป็นผลมาจากข้อตกลง ในขณะที่ลักษณะการจำนองตามกฎหมายไทยกำหนดให้การจำนองทำโดยสัญญาและต้องทำตามแบบที่กฎหมายกำหนดเท่านั้น ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 714 โดยทรัพย์สินที่อาจจำนองได้ เช่น อสังหาริมทรัพย์ที่อาจโอนกันได้ระหว่างเอกชนและอุปกรณ์ที่ไม่อาจเคลื่อนที่ได้ของอสังหาริมทรัพย์ ในขณะที่ของไทยนั้นได้แก่ อสังหาริมทรัพย์ อาทิ ที่ดินว่างเปล่า ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง ห้องชุด ฯลฯ นอกจากนี้แบบของสัญญาจำนองในฝรั่งเศสโดยสัญญาต้องทำเป็นหนังสือ ซึ่งการจำนองโดยสัญญาจะมีผลสมบูรณ์ต่อเมื่อหนังสือแสดงกรรมสิทธิ์หรือหนังสือสัญญาได้ระบุถึงสภาพและที่ตั้งของอสังหาริมทรัพย์ที่จำนองทุกชั้นโดยชัดแจ้ง และสัญญาจำนองได้ระบุจำนวนเงินเอาไว้แน่นอนในหนังสือสัญญา ในกรณีจำนวนเงินนั้นมีเงื่อนไขหรือมีจำนวนไม่แน่นอน เจ้าหนี้อาจจดทะเบียนจำนวนเงินเป็นประมาณ โดยลูกหนี้อาจโต้แย้งเพื่อลดจำนวนเงินลงได้หากเห็นว่าจำนวนเงินนั้นสูงเกินควร

ในขณะที่สัญญาจำนองในประเทศไทยนั้นต้องทำเป็นหนังสือจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ จึงจะสมบูรณ์ตามที่บัญญัติไว้ในมาตรา 714 แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ที่ว่า สัญญาจำนองนั้นต้องทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนต่อหน้าพนักงานเจ้าหน้าที่ มิฉะนั้นจะตกเป็นโมฆะ ตามมาตรา 152 แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ที่ว่าการใดมิทำให้ถูกต้องตามกฎหมายบังคับไว้ การนั้นเป็นโมฆะ นอกจากนี้สิทธิบังคับจำนองและเรียกหลักประกันเพิ่มตามกฎหมายฝรั่งเศส กรณีที่ทรัพย์สินที่ตกอยู่ในการจำนองบุบสลายหรือเสื่อมสภาพจนไม่เพียงพอต่อการชำระหนี้ เจ้าหนี้อาจบังคับจำนองได้โดยพลัน หรืออาจเรียกร้องให้มีการจำนองเป็นประกันเพิ่มเติมก็ได้ ซึ่งเป็นบทบัญญัติที่ให้สิทธิแก่เจ้าหนี้ในการบังคับจำนองได้ทันที หรืออาจเรียกร้องให้มีการจำนองเป็นประกันเพิ่มเติมก็ได้ หากเกิดกรณีที่ทรัพย์สินที่จำนองบุบสลายหรือเสื่อมสภาพจนไม่เพียงพอต่อการชำระหนี้

ในขณะที่กฎหมายจ้างงานของไทยก็มีบัญญัติไว้ในทำนองเดียวกันนี้ไว้ในประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์มาตรา 723 ที่ว่า ถ้าทรัพย์สินซึ่งจ้างงานบุบสลายหรือถ้าทรัพย์สินซึ่งจ้างงานแต่สิ่งใดสิ่งหนึ่งสูญหายหรือบุบสลาย เป็นเหตุให้ไม่เพียงพอแก่การประกันหนี้ ท่านว่า ผู้รับจ้างงานจะบังคับจ้างงานในทันทีก็ได้ เว้นแต่เมื่อเหตุนั้นมีได้เป็นเพราะความผิดของผู้จ้างงาน และผู้จ้างงานก็เสนอจะจ้างงานทรัพย์สินอื่นแทนให้มีราคาเพียงพอ หรือเสนอจะรับซ่อมแซมแก้ไขความบุบสลายนั้นภายในเวลาอันสมควรแก่เหตุ ส่วนความระงับสิ้นไปแห่งสัญญาจ้างงานตามกฎหมายในประเทศฝรั่งเศส จ้างงานระงับสิ้นไปโดยอายุความ ในขณะที่กฎหมายไทยจ้างงานไม่ระงับสิ้นไปเพราะเหตุนี้ประธานขาดอายุความ ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 744 (1) ซึ่งเจ้าหน้าที่ผู้รับจ้างงานยังมีสิทธิบังคับจ้างงานเอากับทรัพย์สินที่จ้างงานได้ตามมาตรา 745 และมาตรา 193/27 เพียงแต่จะบังคับเอาดอกเบี้ยค้างชำระย้อนหลังเกิน 5 ปี ไม่ได้

สำหรับในบทต่อไปจะได้ทำการวิเคราะห์ปัญหาที่เกี่ยวกับการจ้างงานตามกฎหมายไทย โดยจะศึกษาเฉพาะกรณีคดีในเขตพื้นที่จังหวัดเชียงใหม่ เพื่อสะท้อนถึงปัญหาต่างๆ ที่เกิดขึ้นโดยศึกษาเปรียบเทียบกับ การจ้างงานของประเทศอังกฤษและประเทศฝรั่งเศส