

## บทที่ 5

### บทสรุปและข้อเสนอแนะ

#### 5.1 บทสรุป

การจำนองเป็นการประกันหนี้รูปแบบหนึ่งที่มีความนิยมและแพร่หลายอย่างมากทรัพย์สินที่นำมาจำนองต้องเป็นอสังหาริมทรัพย์ เช่น ที่ดินว่างเปล่า ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง ห้างชุด ฯลฯ หรือสังหาริมทรัพย์บางประเภทตามที่กฎหมายกำหนดไว้ เช่น เครื่องจักร เรือ ฯลฯ โดยผู้จำนองสามารถจำนองทรัพย์สินอันเป็นกรรมสิทธิ์ของตนเพื่อเป็นประกันหนี้ของตนเองหรือบุคคลอื่นก็ได้ สิทธิและหน้าที่ของผู้รับจำนอง ผู้จำนองและผู้รับโอนทรัพย์สินที่จำนอง ต้องอยู่ภายใต้บังคับประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ บรรพ 3 ลักษณะ 12 ว่าด้วยการจำนอง ซึ่งมีที่มาและแนวคิดจากกฎหมายต่างประเทศหลายประเทศ ได้แก่ ฝรั่งเศส เยอรมัน สวิสเซอร์แลนด์ และญี่ปุ่น

จากการศึกษาประมวลกฎหมายแพ่งฝรั่งเศสจะเห็นว่า มีบทบัญญัติว่าด้วยการจำนองทั้งที่เหมือนและแตกต่างจากบทบัญญัติของไทย เช่น ลักษณะของการจำนองตามกฎหมายฝรั่งเศส มีทั้งการจำนองโดยบทบัญญัติของกฎหมาย การจำนองโดยศาล การจำนองโดยสัญญา ในขณะที่ลักษณะการจำนองตามกฎหมายไทย กำหนดให้การจำนองทำโดยสัญญาและต้องทำตามแบบที่กฎหมายกำหนดเท่านั้น ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 714 มิฉะนั้นจะตกเป็นโมฆะ ตามมาตรา 152 และในเรื่องความระงับสิ้นไปแห่งสัญญาจำนอง ตามกฎหมายฝรั่งเศส จำนองระงับสิ้นไปด้วยเหตุนี้ประธานขาดอายุความ ในขณะที่กฎหมายไทยจำนองไม่ระงับสิ้นไปเพราะเหตุนี้ประธานขาดอายุความ ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 744 (1)

ส่วนใหญ่การจำนองจะถูกนำมาใช้ควบคู่กับการให้สินเชื่อของเจ้าหนี้ที่เป็นสถาบันการเงิน เช่น สินเชื่อประเภทที่อยู่อาศัย ประเภทธุรกิจพาณิชย์กรรม ประเภทธุรกิจอุตสาหกรรม และสินเชื่อ ประเภทธุรกิจบริการ รวมทั้งการให้กู้ยืมของเจ้าหนี้อื่นที่มีใช้สถาบันการเงิน เหตุที่บรรดาเจ้าหนี้ทั้งหลายนิยมใช้วิธีการทำนิติกรรมจำนองทรัพย์สินเป็นประกันหนี้ ก็เพราะการจดทะเบียนจำนองก่อให้เกิดบุริมสิทธิเหนือทรัพย์สินที่จำนองของลูกหนี้ เจ้าหนี้ผู้รับจำนองชอบที่จะได้รับชำระหนี้จากทรัพย์สินที่จำนองก่อนเจ้าหนี้สามัญ ไม่ว่ากรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่จำนองจะได้โอนไปยังบุคคลภายนอกแล้วหรือไม่และเป็นทรัพย์สินที่ไต่ถามบุคคลทั่วไป แต่นิติกรรมจำนองต้องทำให้ถูกต้องตาม แบบที่กฎหมายกำหนดไว้ในมาตรา 714 แห่งประมวลกฎหมาย

แพ่งและพาณิชย์ว่า สัญญาจำนองนั้นต้องทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ มิฉะนั้นจะตกเป็นโมฆะตามมาตรา 152 แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ที่ว่าการใดมิทำให้ถูกต้องตามกฎหมายบังคับไว้ การนั้นเป็นโมฆะ ซึ่งนอกจากจะต้องจัดทำหนังสือสัญญาจำนองเป็นประกันตามแบบของกรมที่ดินแล้ว เจ้าหนี้ผู้รับจำนองที่เป็นสถาบันการเงินยังได้ร่างสัญญาต่อท้ายสัญญาจำนองหรือบันทึกข้อตกลงต่อท้ายสัญญาจำนองขึ้นใช้เป็นแบบสัญญามาตรฐานหรือสัญญาสำเร็จรูปเพื่อใช้ในการประกอบกิจการของตนและให้ผู้ปฏิบัติงานของธนาคารใช้เป็นแนวทางเดียวกัน อีกทั้งเพื่อขจัดปัญหาข้อกฎหมายที่อาจเกิดขึ้นในทางปฏิบัติเกี่ยวกับการจดทะเบียนรับจำนองทรัพย์สินเป็นประกัน การจำนองทรัพย์สินเป็นประกันการชำระหนี้เงินกู้และบางกรณีอาจต้องทำสัญญาค้ำประกันหนี้เงินกู้ด้วย โดยทั่วไปหลักประกันจะเป็นที่ดิน ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง อันมีหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน (น.ส.3 น.ส.3 ก) และหนังสือแสดงกรรมสิทธิ์ห้องชุด สัญญาจำนองจะมีสาระสำคัญระบุประเภทของทรัพย์สิน ที่ตั้ง ชื่อลูกหนี้ จำนวนเงินที่จำนองเป็นประกันหนี้ และอัตราดอกเบี้ยที่เรียกเก็บได้ตามกฎหมาย

นอกจากนี้ยังมีบันทึกข้อตกลงอื่นๆ เพิ่มเติมต่อท้ายสัญญาจำนองและที่สำคัญก็คือ การทำข้อตกลงยกเว้นมาตรา 733 แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ซึ่งผลของข้อตกลงยกเว้นดังกล่าวนี้ หากมีการบังคับจำนองเอาทรัพย์สินที่จำนองขายทอดตลาดได้เงินน้อยกว่าจำนวนหนี้ เจ้าหนี้ผู้รับจำนองก็มีสิทธิบังคับชำระหนี้เอาจากทรัพย์สินอื่นๆ ของลูกหนี้ก็ได้ แต่ในเบื้องต้น เมื่อลูกหนี้ผิดนัดไม่ชำระหนี้เงินกู้ตามสัญญา ธนาคารจะมีมาตรการในการเร่งรัดหนี้และประณอมหนี้ หากไม่สามารถดำเนินการให้เป็นไปตามมาตรการดังกล่าวได้ การฟ้องร้องคดีก็เป็นสิ่งจำเป็นเพื่อให้ศาลมีคำพิพากษาให้ลูกหนี้ชำระหนี้แก่ธนาคารหากลูกหนี้ไม่ปฏิบัติตามคำพิพากษาของศาลธนาคารในฐานะเจ้าหนี้ตามคำพิพากษาก็สามารถดำเนินการขอให้ยึดทรัพย์สินที่จำนองออกขายทอดตลาดเพื่อนำเงินมาชำระหนี้แก่ธนาคาร ซึ่งหากขายทอดตลาดได้เงินสุทธิไม่พอชำระหนี้ เจ้าหนี้ผู้รับจำนองก็มีสิทธิบังคับชำระหนี้จากทรัพย์สินอื่นๆ ของลูกหนี้ได้ทั้งนี้ เป็นไปตามบันทึกข้อตกลงต่อท้ายสัญญาจำนองเป็นประกัน

จากการศึกษาวิจัยปัญหาเกี่ยวกับการบังคับจำนองแล้ว พบว่า

ประการแรก หากเจ้าหนี้ผู้รับจำนองได้จัดให้ลูกหนี้ทำหนังสือรับสภาพความรับผิดชอบในหนี้ประเภทที่ขาดอายุความก่อนฟ้องคดีแล้ว เมื่อได้มีการฟ้องคดีและยึดทรัพย์สินที่จำนองออกขายทอดตลาดแล้วได้เงินสุทธิไม่พอชำระหนี้ทั้งหมด เจ้าหนี้ผู้รับจำนองก็สามารถบังคับชำระหนี้จากทรัพย์สินอื่นๆ ของลูกหนี้ได้ จนกว่าจะได้รับชำระหนี้ครบถ้วน แต่หากลูกหนี้ได้ทำหนังสือรับสภาพความรับผิดชอบหลังจากฟ้องบังคับจำนองแล้วได้เงินสุทธิไม่พอชำระหนี้ทั้งหมด เจ้าหนี้ก็ไม่สามารถบังคับชำระหนี้จากทรัพย์สินอื่นๆ ของลูกหนี้ได้ เพราะการฟ้องตามหนังสือรับสภาพความผิดที่สร้างขึ้นภายหลังฟ้องคดีเป็นการฟ้องในมูลหนี้เดิมที่ได้มีการฟ้องไปแล้วและหากจะนำหนังสือรับสภาพความรับผิดชอบมาฟ้องเป็นคดีใหม่เพื่อให้ชำระหนี้ส่วนที่ขาดอีก จึงถือเป็นการฟ้องซ้ำต้องห้าม ตามมาตรา 148 แห่งประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง

ประการที่สอง การจำนองตามกฎหมาย แม้จะทำให้เจ้าหนี้ผู้รับจำนองมีฐานะเป็นเจ้าหนี้บริมุสสิทธิที่ได้รับชำระหนี้ก่อนเจ้าหนี้สามัญทั่วไป แต่ต้องดำเนินการภายใต้บทบัญญัติแห่งประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่งด้วย ซึ่งจากการศึกษาพบว่า การบังคับจำนองทรัพย์สินที่จำนองจะมีความเชื่อมโยงกับระยะเวลาในการบังคับคดี ตามมาตรา 271 แห่งประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง หากผู้รับจำนองมิได้ดำเนินการบังคับคดีแก่ทรัพย์สินที่จำนองภายในเวลา 10 ปีนับแต่วันที่มิคำพิพากษาหรือคำสั่งของศาลถึงที่สุดก็จะทำให้เกิดปัญหาในการดำเนินการทางกฎหมายกับผู้จำนอง กล่าวคือ ไม่สามารถร้องขอต่อศาลให้ออกหมายบังคับเพื่อยึดทรัพย์สินที่จำนองออกขายทอดตลาดได้ แต่อย่างไรก็ดี แม้เจ้าหนี้ผู้รับจำนองจะไม่ได้ดำเนินการบังคับคดีแก่ทรัพย์สินที่จำนองภายในระยะเวลาการบังคับคดีที่กฎหมายกำหนดก็ตาม แต่ก็มีได้เป็นเหตุให้สัญญาจำนองระงับสิ้นไปตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์มาตรา 744 (1) ถึง (6) ทำให้เกิดปัญหาช่องว่างทางกฎหมายขึ้นกล่าวคือ เจ้าหนี้ผู้รับจำนองจะไม่สามารถบังคับจำนองได้ แต่ก็ยังคงมีทรัพย์สินเหนือทรัพย์สินที่จำนองไว้และสามารถยึดถือหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินไว้เป็นประกันหนี้จนกว่าจะได้รับชำระหนี้

ประการที่สาม กรณีเจ้าหนี้ผู้รับจ้างองค์จัดให้ลูกหนี้ทำการประนอมหนี้ส่วนขาดที่เหลือภายหลังจากยึดทรัพย์สินที่จ้างออกขายทอดตลาดแล้ว ซึ่งระยะเวลาในการประนอมหนี้ส่วนขาดยาวกว่าระยะเวลาในการบังคับคดีตามกฎหมายหรือที่เหลืออยู่แล้วแต่กรณี โดยการจัดให้ลูกหนี้ทำสัญญากู้เงินก้อนใหม่ให้รับผิดในหนี้ส่วนขาดและนำทรัพย์สินอื่นมาจ้างองค์ด้วยนั้นแล้ว เจ้าหนี้จะนำเงินกู้บัญชีใหม่ไปชำระหนี้เดิม (หนี้ส่วนขาดตามคำพิพากษา) เป็นเหตุให้หนี้ส่วนขาดระงับสิ้นไปด้วยการชำระหนี้จึงไม่ใช่เป็นการแปลงหนี้ใหม่ ตามมาตรา 349 แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์เพราะไม่มีการเปลี่ยนแปลงสิ่งซึ่งเป็นสาระสำคัญของหนี้ ดังนี้ หากลูกหนี้ผิดนัดไม่ชำระหนี้ตามสัญญากู้เงินใหม่ เจ้าหนี้ก็สามารถฟ้องให้ชำระหนี้ตามสัญญากู้ใหม่ได้ไม่ถือเป็นฟ้องซ้ำตามมาตรา 148 แห่งประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง

ประการที่สี่ ในข้อตกลงอื่นๆ เพิ่มเติมตามที่ระบุไว้ในสัญญาต่อท้ายสัญญาจ้างองค์เป็นประกันที่สำคัญก็คือ ข้อตกลงยกเว้น มาตรา 733 แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ จากผลของข้อตกลงยกเว้นดังกล่าว หากมีการบังคับจ้างองค์เอาทรัพย์สินที่จ้างองค์ขายทอดตลาดได้เงินสุทธิน้อยกว่าจำนวนหนี้ เจ้าหนี้ผู้รับจ้างองค์ก็มีสิทธิบังคับชำระหนี้เอาจากทรัพย์สินอื่นๆ ของลูกหนี้อีกได้ แม้นักนิติศาสตร์และผู้พิพากษาจะเห็นว่า การตกลงยกเว้น มาตรา 733 จะสามารถทำได้ เพราะมิใช่ข้อตกลงที่ขัดต่อความสงบเรียบร้อยของประชาชน แต่เมื่อมีการตราพระราชบัญญัติว่าด้วยข้อสัญญาที่ไม่เป็นธรรม พ.ศ.2540 ออกใช้บังคับแล้ว ซึ่งเป็นกฎหมายที่ให้อำนาจศาลเป็นการเฉพาะในการวินิจฉัยว่าข้อตกลงในสัญญาสำเร็จรูปใดๆ ที่อาจไม่เป็นธรรมแก่ผู้บริโภค ซึ่งอาจรวมถึงข้อตกลงยกเว้นมาตรา 733 ในสัญญาต่อท้ายสัญญาจ้างองค์อันเป็นสัญญาสำเร็จรูปอย่างหนึ่ง ซึ่งแนวคำพิพากษาของศาลฎีกาอาจจะเปลี่ยนไปก็ได้ ซึ่งก็ต้องคอยดูว่าศาลฎีกาจะมีการนำกฎหมายว่าด้วยข้อสัญญาที่ไม่เป็นธรรมมาปรับใช้กับกรณีนี้หรือไม่ต่อไป

## 5.2 ข้อเสนอแนะ

ผลจากการวิจัยปัญหาในทางกฎหมายเกี่ยวกับกระบวนการดำเนินคดีบังคับคดี ผู้ศึกษาเห็นควรเสนอแนะแนวทางแก้ไขปัญหา ดังนี้

5.2.1 เมื่อหนี้ประธานขาดอายุความแล้ว เจ้าหนี้ผู้รับจ้างควรจัดให้ลูกหนี้ทำหนังสือรับสภาพความรับผิดในหนี้ประธานที่ขาดอายุความก่อนฟ้องคดี เพราะเมื่อได้มีการฟ้องคดีตามหนังสือรับสภาพความรับผิดและยึดทรัพย์สินที่จำนองออกขายทอดตลาดแล้ว หากได้เงินสุทธิไม่พอชำระหนี้เงินกู้ เจ้าหนี้ผู้รับจ้างก็สามารถบังคับชำระหนี้จากทรัพย์สินอื่นๆ ของลูกหนี้ได้ จนกว่าจะได้รับชำระหนี้ครบถ้วน ไม่ควรจัดให้ลูกหนี้ทำหนังสือรับสภาพความรับผิดภายหลังจากฟ้องบังคับจำนองไปแล้ว เพราะเจ้าหนี้ไม่อาจนำหนังสือรับสภาพความรับผิดมาฟ้องเป็นคดีใหม่เพื่อให้ชำระหนี้ส่วนที่ขาดได้อีก เนื่องจากการฟ้องในมูลหนี้เดิมที่ได้มีการฟ้องคดีไปแล้วและมีคำพิพากษาถึงที่สุดจึงถือเป็นการฟ้องซ้ำมาตรา 148 แห่งประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง

5.2.2 กรณีเจ้าหนี้ผู้รับจ้างซึ่งเป็นเจ้าหนี้ตามคำพิพากษามีได้ดำเนินการบังคับคดีแก่ทรัพย์สินที่นำมาจำนองให้เสร็จสิ้นในระยะเวลาบังคับคดีตามมาตรา 271 แห่งประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง จึงเกิดเป็นปัญหาทางกฎหมายเนื่องจากเจ้าหนี้ผู้รับจ้างก็ไม่สามารถดำเนินการบังคับจำนองทรัพย์สินได้ เพราะพันกำหนดระยะเวลาการบังคับคดีตามประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง มาตรา 271 แล้วส่วนลูกหนี้ก็ไม่สามารถขอรับหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินคืนจากเจ้าหนี้ผู้รับจ้างได้ เนื่องจากเจ้าหนี้ผู้รับจ้างยังคงใช้สิทธิยึดถือไว้ตามเดิมเพราะถือว่าเจ้าหนี้จำนองยังไม่ระงับสิ้นไป ทำให้เกิดปัญหาช่องว่างทางกฎหมายขึ้น กล่าวคือ เจ้าหนี้ผู้รับจ้างจะไม่สามารถบังคับจำนองได้ แต่ก็ยังคงมีทรัพย์สินเหนือทรัพย์สินที่จำนองไว้และสามารถยึดถือหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินไว้จนกว่าจะได้รับชำระหนี้ เห็นควรมีการพิจารณาแก้ไขบทบัญญัติดังกล่าว เพื่อไม่ให้เกิดช่องว่างทางกฎหมายในการบังคับคดีจำนองขึ้น โดยการแก้ไขเพิ่มเติมบทบัญญัติมาตรา 744 ในประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์บรรพ 3 เอกเทศสัญญาลักษณะ 12 จำนอง ในส่วนที่เกี่ยวกับความระงับสิ้นไปแห่งสัญญาจำนองโดยเพิ่มเติมให้เป็น "(7) เมื่อพ้นระยะเวลาการบังคับคดีตามที่กฎหมายกำหนด" เหตุผลก็เพราะแม้จำนองเป็นทรัพย์สินที่ย่อมตกติดไปกับตัวทรัพย์สินเสมอ ไม่ว่าจะมีการเปลี่ยนแปลงกรรมสิทธิ์ไปที่ทอดก็ตาม จนกว่าสัญญาจำนองจะระงับสิ้นไปตามที่กฎหมายบัญญัติไว้ในมาตรา 744(1) ถึง (6) กรณีนี้ตามคำพิพากษาพันกำหนดระยะเวลาการบังคับคดีตามประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่งมาตรา 271 ไม่ใช่เหตุแห่งความระงับสิ้นไปแห่งสัญญาจำนอง

ดังนั้นหากมีการแก้ไขเพิ่มเติมบทบัญญัติในส่วนที่เกี่ยวข้องความระงับสิ้นไปแห่งสัญญาจ้างงวดดังกล่าวข้างต้นจะช่วยในการแก้ไขปัญหาและข้อขัดข้องทางกฎหมายดังกล่าว ซึ่งอาจจะเทียบเคียงกับในเรื่องความระงับสิ้นไปแห่งสัญญาจ้างงวดตามกฎหมายของฝรั่งเศส ที่กำหนดให้จ้างงวดระงับสิ้นไปโดยอายุความ แต่ในขณะที่กฎหมายจ้างงวดของไทย มาตรา 744 (1) บัญญัติว่า “อันจ้างงวดระงับสิ้นไปเมื่อหน้าที่ประกันระงับสิ้นไปด้วยเหตุประการอื่นใดมิใช่เหตุอายุความ” กล่าวคือ หนี้ระงับสิ้นไปตามบทบัญญัติในบรรพ 2 หมวด 5 เรื่อง ความระงับหนี้ ได้แก่ การชำระหนี้ ปลดหนี้ หักกลบลดหนี้ แปลงหนี้ใหม่ หนี้เคลื่อน กลืนกัน แต่จ้างงวดไม่ระงับสิ้นไป เพราะเหตุนี้ประธานขาดอายุความ ซึ่งไม่ตีความรวมถึงหนี้ตามคำพิพากษาที่พ้นกำหนดระยะเวลาบังคับคดีแล้ว การที่เจ้าหนี้ตามคำพิพากษาไม่ชวนชววยในการดำเนินการบังคับคดีให้เสร็จสิ้นภายในระยะเวลาที่กฎหมายกำหนด ซึ่งมีระยะเวลาถึง 10 ปี นับแต่วันที่ศาลมีคำพิพากษา หรือคำสั่งถึงที่สุดก็ถือเป็นความบกพร่องของเจ้าหนี้ตามคำพิพากษาเอง

5.2.3 การออกกฎหมายใหม่เพื่อรองรับทรัพย์สินอื่น ๆ ที่ไม่สามารถนำมาจ้างงวดได้ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ให้สามารถนำมาเป็นหลักประกันในการชำระหนี้ได้ เพราะการมีกฎหมายรองรับให้ชัดเจนจะเป็นการสร้างความมั่นใจในระบบหลักประกันและสร้างความมั่นใจให้กับเจ้าหนี้ที่ให้สินเชื่อ และการที่มีกฎหมายขึ้นมารับรองทรัพย์สินให้สามารถนำมาเป็นหลักประกันโดยไม่จำกัดประเภทของทรัพย์สิน และไม่ต้องส่งมอบทรัพย์สินนั้นด้วย จึงจำเป็นต้องมี กระบวนต่าง ๆ ที่สอดคล้องกันทั้งระบบด้วย ดังต่อไปนี้

1) มีระบบการจดทะเบียนหรือจดทะเบียนทรัพย์สินที่นำมาเป็นหลักประกัน เนื่องจากทรัพย์สินที่นำมาเป็นหลักประกันไม่ได้ส่งมอบให้อยู่ในความครอบครองของเจ้าหนี้ และทรัพย์สินนั้นไม่ใช่ทรัพย์สินที่มีทะเบียนที่จะจดทะเบียนจ้างงวดได้ ดังนั้น จึงต้องสร้างระบบทะเบียนหลักประกันขึ้น เพื่อสร้างความมั่นคงให้กับหลักประกันและความมั่นใจให้กับเจ้าหนี้ โดยทรัพย์สินที่จะนำมาเป็นหลักประกันตามกฎหมายนี้จะต้องนำไปจดทะเบียนหรือจดทะเบียนไว้ด้วย

2) ลำดับบุริมสิทธิ เนื่องจากการสร้างระบบหลักประกันขึ้นมาใหม่อาจเกิดปัญหาหากมีการนำทรัพย์สินอย่างเดียวกันไปเป็นหลักประกันในหลายแห่ง จึงจำเป็นต้องกำหนดลำดับบุริมสิทธิให้ชัดเจน เช่น จัดลำดับบุริมสิทธิตามลำดับการจดทะเบียนก่อนตามระบบหลักประกันใหม่หรือการจดทะเบียนจ้างงวด เป็นต้น

3) ระบบการบังคับหลักประกันที่มีประสิทธิภาพที่เพียงพอ เนื่องจากทรัพย์สินที่เป็นหลักประกันไม่ได้อยู่ในความครอบครองของเจ้าหนี้ และทรัพย์สินก็อาจมีข้อสงสัยหรือทรัพย์สินที่สามารถเคลื่อนย้ายหรือโยกย้ายถ่ายเทได้โดยง่าย ฉะนั้น เมื่อมีการผิดนัดชำระหนี้ตามสัญญาแล้ว ควรให้สิทธิเจ้าหนี้ในการบังคับชำระหนี้จากทรัพย์สินหลักประกันได้โดยรวดเร็ว โดยอาจกำหนดเงื่อนไขให้การใช้สิทธิบังคับไว้ในสัญญาระหว่างเจ้าหนี้และลูกหนี้หากเป็นไปได้ตามเงื่อนไขที่ตกลงกันไว้ก็สามารถดำเนิน การบังคับหลักประกันได้ทันที โดยไม่ต้องผ่านกระบวนการทางศาล

สำหรับในระยะต่อไป สมควรที่จะต้องนำระบบทรัพย์สินที่เป็นหลักประกันทั้งหมด มาพิจารณาทั้งระบบ โดยเฉพาะอย่างยิ่งระบบการจำนองกับระบบหลักประกันใหม่ เนื่องจากการจดทะเบียนอยู่ต่างที่กันซึ่งอาจทำให้ระบบข้อมูลไม่เป็นเอกภาพและผู้รับหลักประกันอาจไม่ทราบ การติดภาระผูกพันซึ่งอาจเกินมูลค่าของทรัพย์สินหลักประกันหากมีการนำทรัพย์สินไปเป็น หลักประกันซ้ำอีก ตลอดจนระบบการบังคับหลักประกันที่แตกต่างกันซึ่งอาจทำให้เกิดความไม่เท่าเทียมกันในสิทธิของทั้งเจ้าหนี้และลูกหนี้ได้