

ประเด็นถาม – ตอบที่น่าสนใจ

คำถามเลขที่: ๕๓๐๖-๐๓๔๔๐๖

เรื่อง ขอสงสัย (จำนอง)

คำถาม : ได้มีการจำนองที่ดินรวม ๕ โฉนด และจำนองสิ่งปลูกสร้างเพิ่มหลักทรัพย์เข้ากับ ๕ โฉนด ต่อมาชำระหนี้ครบถ้วนให้กับสถาบันการเงิน ทางสถาบันการเงินได้สลักไถ่ถอนสัญญาจำนองที่ดิน และสัญญาจำนองสิ่งปลูกสร้างเพิ่มหลักทรัพย์ ทางสำนักงานที่ดินได้จดทะเบียนไถ่ถอนจำนองที่ดินได้ ส่วนไถ่ถอนจำนองสิ่งปลูกสร้างไม่สามารถไถ่ถอนจำนองได้ เนื่องจากทางสำนักงานที่ดินบอกว่าการสลักหลังไถ่ถอนจำนองใช้ได้กับที่ดินที่เป็นโฉนดที่ดิน กับ น.ส.๓ น.ส.๓ก เท่านั้น คำถาม

๑.การสลักหลังไถ่ถอนจำนองมีการแบ่งแยกด้วยหรือไม่ว่าเป็นโฉนดที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างที่ไม่สามารถสลักหลังไถ่ถอนได้

๒. ถ้าสลักหลังไถ่ถอนโฉนดที่ดิน และไม่สลักหลังไถ่ถอนจำนองสิ่งปลูกสร้างสามารถทำนิติกรรมได้หรือไม่ เพราะเหตุใด

๓.จากคำถามข้อ ๒. ผลของกฎหมายการไถ่ถอนจำนองที่ดินแล้ว ส่วนจำนองสิ่งปลูกสร้างเพิ่มหลักทรัพย์สามารถหลุดจากการจำนองได้หรือไม่ เพราะเหตุใด

คำตอบ : โดยหลักการในการจดทะเบียนไถ่ถอนจำนองสิ่งปลูกสร้าง คู่กรณี (ผู้จำนองและผู้รับจำนอง) ย่อมต้องไปยื่นคำขอจดทะเบียนด้วยกัน เนื่องจากตามมาตรา ๘๐ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน กำหนดไว้เฉพาะแต่การไถ่ถอนจำนองที่ดินที่มีหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินเท่านั้นที่ผู้จำนองสามารถนำหลักฐานเป็นหนังสือจากผู้รับจำนอง (ส่วนมากผู้รับจำนองจะใช้วิธีการเขียนสลักหลังไว้ด้านหลังหนังสือสัญญาจำนองฉบับผู้รับจำนอง) ว่าได้มีการไถ่ถอนแล้ว ไปขอจดทะเบียนไถ่ถอนจำนองเพียงฝ่ายเดียวได้ อย่างไรก็ตาม กรณีมีการจำนองที่ดินไว้แล้ว ภายหลังจึงนำสิ่งปลูกสร้างบนที่ดินไปจดทะเบียนจำนองเพิ่มหลักทรัพย์รวมกับที่ดิน มีผลให้ที่ดินและสิ่งปลูกสร้างจำนองเป็นประกันหนี้ร่วมกันในหนี้รายเดียวกันตามสัญญาจำนองฉบับเดียวกันอันเป็นลักษณะของการเพิ่มหลักประกันเข้าไปในสัญญาจำนองเดิม มิใช่เป็นการจำนองสิ่งปลูกสร้างเพื่อประกันหนี้ต่างหากในอีกสัญญาจำนองหนึ่ง ฉะนั้น เมื่อผู้รับจำนองได้รับชำระหนี้ตามสัญญาจำนองเป็นการเสร็จสิ้นแล้ว สัญญาจำนองรวมถึงสัญญาจำนองเพิ่มหลักทรัพย์ย่อมระงับสิ้นไป มีผลให้ที่ดินและสิ่งปลูกสร้างซึ่งจำนองไว้เป็นหลักประกันตามสัญญาจำนองและสัญญาจำนองเพิ่มหลักทรัพย์พ้นจากการจำนองไปด้วย การจดทะเบียนไถ่ถอนจำนองที่ดินและสิ่งปลูกสร้างตามคำถาม จึงสามารถดำเนินการได้โดยผู้รับจำนองสลักหลังการรับชำระหนี้ใน

สัญญาจ้างงานที่ดิน และสัญญาจ้างงานเพิ่มหลักทรัพย์สิ่งปลูกสร้างฉบับผู้รับจ้างงานเพื่อเป็นหลักฐานการชำระหนี้ แล้วมอบให้ผู้จ้างงานพร้อมด้วยหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินนำไปจดทะเบียนไถ่ถอนจากจ้างงานทั้งที่ดินและสิ่งปลูกสร้างในคราวเดียวกันได้ โดยไม่ต้องแยกว่าการจดทะเบียนไถ่ถอนจ้างงานที่ดินใช้วิธีสลักหลังสัญญา ส่วนการไถ่ถอนจ้างงานสิ่งปลูกสร้างต้องให้คู่กรณียื่นคำขอด้วยกันแต่อย่างใด (ขอให้ดูคำตอบเรื่องนี้ในเว็บไซต์กรมที่ดินหน้าหลัก เลือกเว็บไซต์หน่วยงานภายใน เลือกหน่วยงานส่วนกลาง เลือกสำนักมาตรฐานการทะเบียนที่ดิน เลือกส่วนมาตรฐานการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม เลือกแนวคำวินิจฉัย เรื่องที่ ๔๗ การจดทะเบียนไถ่ถอนจ้างงานเพิ่มหลักทรัพย์สิ่งปลูกสร้าง

ส่วนมาตรฐานการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม

สำนักมาตรฐานการทะเบียนที่ดิน

๑๑ มิถุนายน ๒๕๕๓