

## ประเด็นถาม – ตอบที่น่าสนใจ

คำถามเลขที่ : ๕๓๑๐-๐๗๙๑๔๙

เรื่อง การแก้ไขหนี้จํานองเป็นประกัน

คำถาม : กรณีจํานองที่ดินเป็นประกันหนี้ของบุคคลหนึ่งไว้แล้ว และต่อมาต้องการประกันหนี้บุคคลอื่นเพิ่มอีก สามารถเพิ่มชื่อลูกหนี้โดยการทํานิติกรรมแก้ไขหนี้จํานองเป็นประกันได้หรือไม่

คำตอบ : การแก้ไขหนี้จํานองเป็นประกัน คือ การจดทะเบียนแก้ไขเปลี่ยนแปลงเกี่ยวกับการจํานองที่ได้จดทะเบียนไว้แล้วในสิ่งซึ่งมีใช้สาระสำคัญแห่งหนี้ เช่น การแก้ไขอัตราดอกเบี้ยหรือการจํานองที่ดินเพื่อประกันหนี้บุคคล ๒ คน ต่อมาเลิกประกันหนี้บุคคลหนึ่ง คงเหลือการประกันหนี้เพียงบุคคลเดียว เป็นต้น กรณีที่คุณศราวุธถามมานั้นเป็นการจดทะเบียนแก้ไขเปลี่ยนแปลงเกี่ยวกับการจํานองซึ่งเป็นสิ่งสาระสำคัญแห่งหนี้จะต้องทำโดยการจดทะเบียนจํานองประกันหนี้กันใหม่ การที่จะขอแก้ไขเพิ่มเติมว่าเพื่อประกันหนี้ของบุคคลอีกคนหนึ่ง ซึ่งเป็นบุคคลภายนอกในสัญญาจํานองเดิมอีกนั้นไม่สามารถทำได้ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๗๔๖

ส่วนมาตรฐานการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม

สำนักมาตรฐานการทะเบียนที่ดิน

๕ ตุลาคม ๒๕๕๓