

ประเด็นถาม - ตอบที่น่าสนใจ

คำถามเลขที่ :

๕๕๐๒-๐๘๓๔๖๑

เรื่อง

ความแตกต่างระหว่าง ขึ้นเงินจำนอง กับ จำนองลำดับสอง

คำถาม :

๑. ความแตกต่างระหว่าง ขึ้นเงินจำนอง กับ จำนองลำดับสอง ใช้ในกรณีไหนบ้าง แตกต่างกันอย่างไร
๒. ถ้าหนี้เดิมชำระหมดแล้วจะขอไถ่ถอน แต่ธนาคารเสนอให้เงินกู้เพิ่มอีก (น้อยกว่าหรือเท่ากับยอดหนี้เดิม) สัญญาจำนองเดิมยังใช้ได้หรือไม่ หรือว่างต้องไถ่ถอนแล้วจำนองใหม่
๓. จำนองเพิ่มทรัพย์สินใช้ในกรณีใดบ้างครับ

คำตอบ :

๑. ข้อแตกต่างระหว่าง “ขึ้นเงินจากจำนอง” กับ “ จำนองลำดับที่สอง” โดยหลักการก็คือ การจดทะเบียนประเภท “ขึ้นเงินจากจำนอง” เป็นกรณีเจ้าของที่ดินได้จดทะเบียนจำนองที่ดินเพื่อเป็นประกันหนี้ไว้แล้วจำนวนหนึ่ง ต่อมาในระหว่างที่การจำนองยังคงมีอยู่ ผู้จำนองกับผู้รับจำนองได้ตกลงกันเพิ่มจำนวนเงินจำนองให้สูงขึ้น โดยมีเงื่อนไขและข้อตกลงเช่นเดียวกับสัญญาจำนองเดิมและเป็นมูลหนี้เดียวกับสัญญาจำนองเดิมทุกประการ หรือพูดง่าย ๆ ว่า หลักประกันเดิมและมูลหนี้เดิม แต่เพิ่มวงเงินจำนอง ส่วนการจดทะเบียนประเภท “ จำนองลำดับที่สอง” เป็นกรณีเจ้าของที่ดินได้จดทะเบียนจำนองที่ดินเพื่อเป็นประกันหนี้กับ ผู้รับจำนองรายหนึ่งไว้แล้ว ต่อมาในระหว่างที่การจำนองยังคงมีอยู่ เจ้าของที่ดินได้นำที่ดินแปลงที่จำนองไว้เดิมไปจำนองใหม่กับผู้รับจำนองรายเดิมหรือผู้รับจำนองรายอื่น หรือพูดง่าย ๆ ว่า ที่ดินแปลงเดียวแต่มีการจำนองหลายครั้ง
๒. ถ้าลูกหนี้ได้ชำระหนี้และเจ้าหนี้ได้รับชำระหนี้ตามสัญญาจำนองที่ได้จดทะเบียนจำนองไว้เดิมเสร็จสิ้นแล้ว หนี้ที่จำนองย่อมระงับ จึงเป็นเหตุให้การจำนองระงับสิ้นไปด้วยตามผลของกฎหมาย จึงต้องมีการจดทะเบียนไถ่ถอนจากจำนอง หากธนาคารจะให้เงินกู้เพิ่มอีกไม่ว่าจะมากหรือน้อยกว่ายอดหนี้เดิมย่อมเป็นหนี้คนละมูลหนี้กันเพราะมูลหนี้เดิมได้ระงับสิ้นไปแล้ว ผู้จำนองและผู้รับจำนอง ควรจดทะเบียนจำนองใหม่
๔. การจดทะเบียนประเภท “ จำนองเพิ่มหลักทรัพย์” หมายถึง กรณีเจ้าของที่ดินได้จดทะเบียนจำนองที่ดินเพื่อเป็นประกันหนี้ไว้แล้วจำนวนหนึ่ง ต่อมาในระหว่างที่การจำนองยังคงมีอยู่ เจ้าหนี้เห็นว่าที่ดินที่จำนองไว้เดิมมีมูลค่าไม่คุ้มกับหนี้ที่มีอยู่ จึงให้ลูกหนี้นำที่ดินหรือ อสังหาริมทรัพย์อื่นมาจำนองเพิ่มหลักทรัพย์เป็นประกันหนี้เดิม หรือพูดง่าย ๆ ว่า วงเงินจำนองเท่าเดิม แต่เพิ่มหลักประกัน เช่น นาย ก.

จำนองที่ดินกับธนาคาร เอ. วงเงินจำนอง ๑๐๐,๐๐๐ บาท ต่อมา
ธนาคาร เอ. เห็นว่าที่ดินแปลงที่จำนองไว้เดิมมีมูลค่าไม่คุ้มกับหนี้ของ
นาย ก. ธนาคาร เอ. จึงให้ นาย ก. นำที่ดินแปลงอื่นอีก ๑ แปลง
มาจำนองเพิ่มหลักทรัพย์

สามารถดูข้อมูลเพิ่มเติมเกี่ยวกับการจำนองได้ทางเว็บไซต์
กรมที่ดิน เลือกสำนักมาตรฐานการทะเบียนที่ดิน เลือกส่วนมาตรฐาน
การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม เลือกระเบียบคำสั่ง เลือกระเบียบ
กรมที่ดิน ว่าด้วยการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับการจำนอง
ที่ดินและอสังหาริมทรัพย์อย่างอื่น พ.ศ. ๒๕๕๐

ส่วนมาตรฐานการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม

สำนักมาตรฐานการทะเบียนที่ดิน

๑ มีนาคม ๒๕๕๔