

เรื่องที่ ๑๓

เจ้าของเรื่อง

ประเด็นปัญหา

ข้อกฎหมาย

ความเห็นของกรมที่ดิน

การนำหลักฐานการวางทรัพย์สินของจดทะเบียนไถ่ถอนจำนอง (สารบบ จ. ๑๐๗๔๓) กลุ่มพิจารณาปัญหาข้อหารื้อและร้องเรียน ส่วนมาตรฐานการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม

นายแดง จดทะเบียนจำนองที่ดินไว้กับนายดำ ต่อมานายแดงได้นำเงินไปวางทรัพย์สิน ณ สำนักงานวางทรัพย์สิน เพื่อเป็นการชำระหนี้เงินกู้แก่นายดำ โดยแสดงเจตนาสละสิทธิถอนทรัพย์สินที่ได้วางไว้ เสร็จแล้วนายแดง ผู้จำนองแต่เพียงฝ่ายเดียวนำโฉนดที่ดินพร้อมด้วยหลักฐานการวางทรัพย์สินยื่นขอจดทะเบียนไถ่ถอนจำนองที่ดินดังกล่าว โดยไม่มีหลักฐานของผู้รับจำนองที่ทำเป็นหนังสือว่าได้มีการไถ่ถอนจำนองจากกันแล้วตามมาตรา ๘๐ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน มาแสดงต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ มีกรณีพิจารณาว่า หลักฐานการวางทรัพย์สินดังกล่าวสามารถใช้เป็นหลักฐานในการขอจดทะเบียนไถ่ถอนจำนองเพียงฝ่ายเดียวได้หรือไม่

๑. ประมวลกฎหมายที่ดิน มาตรา ๗๒, ๘๐

๒. ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๓๓๑, ๓๓๔, ๓๓๕, ๗๔๔ และ ๗๔๕

การขอจดทะเบียนไถ่ถอนจำนองซึ่งที่ดินมีหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินสามารถดำเนินการได้สองวิธี กล่าวคือ คู่กรณีทั้งสองฝ่ายนำหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินมายื่นคำขอจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ ตามมาตรา ๗๒ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน วิธีหนึ่งหรือผู้มีสิทธิในที่ดินหรือผู้มีสิทธิไถ่ถอน นำหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินพร้อมด้วยหลักฐานซึ่งผู้รับจำนองได้ทำไว้เป็นหนังสือว่าได้มีการไถ่ถอนจากกันแล้ว มาขอจดทะเบียนไถ่ถอนจำนองต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ตามมาตรา ๘๐ วรรคหนึ่ง แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน การที่ผู้จำนองแต่เพียงฝ่ายเดียวนำโฉนดที่ดินพร้อมด้วยหลักฐานการวางทรัพย์สินยื่นขอจดทะเบียนไถ่ถอนจำนองที่ดินดังกล่าว โดยไม่มีหลักฐานของผู้รับจำนองที่ทำเป็นหนังสือว่าได้มีการไถ่ถอนจำนองจากกันแล้วตามมาตรา ๘๐ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน มาแสดงต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ แม้ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๓๓๑ จะได้บัญญัติถึงกรณีลูกหนี้สามารถหลุดพ้นจากหนี้ได้ หากได้วางทรัพย์สินอันเป็นวัตถุแห่งหนี้เพื่อประโยชน์แก่เจ้าหนี้แล้วก็ตาม แต่ในประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๓๓๔ ก็ได้บัญญัติถึงกรณีลูกหนี้มีสิทธิจะถอนทรัพย์สินที่วาง ณ สำนักงานวางทรัพย์สินไว้ไว้มีความว่า ลูกหนี้มีสิทธิจะถอนทรัพย์สินที่วางนั้นได้ และถ้าลูกหนี้ถอนทรัพย์สินนั้น ให้ถือว่าเสมือนว่ามิได้วางทรัพย์สินไว้เลยต่อเมื่อลูกหนี้แสดงต่อสำนักงานวางทรัพย์สินว่า ตนยอมสละสิทธิที่จะถอนทรัพย์สินที่วาง หรือถ้าเจ้าหนี้แสดงต่อสำนักงานวางทรัพย์สินว่าจะรับเอาทรัพย์สินนั้น สิทธิถอนทรัพย์สินที่ได้วางไว้ ณ สำนักงานวางทรัพย์สิน เป็นอันขาดลงตามนัยประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๓๓๔ วรรคสอง (๑) และ (๒) นอกจากนี้ในประมวลกฎหมาย

แพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๓๓๕ วรรคแรก ยังบัญญัติไว้มีความว่า สิทธิของเจ้าหนี้
เหนือทรัพย์สินที่วางไว้นั้น เป็นอันระงับสิ้นไปเมื่อพ้นเวลาสิบปีนับแต่ได้รับคำบอก
กล่าวการวางทรัพย์สิน และเมื่อสิทธิของเจ้าหนี้เหนือทรัพย์สินที่วางไว้ระงับสิ้นไปแล้ว แม้
ลูกหนี้จะได้สละสิทธิถอนทรัพย์สินที่วางไว้ ลูกหนี้ก็ยังชอบที่จะถอนทรัพย์สินนั้นได้
ประกอบกับตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๗๔๕ ได้บัญญัติไว้มี
ความว่า ผู้รับจ้างจะบังคับจ้างตนเองเมื่อหนี้ที่ประกันนั้นขาดอายุความแล้วก็ได้
แต่จะบังคับเอาดอกเบี้ยที่ค้างชำระในการจ้างเกินกว่าห้าปีไม่ได้ ด้วยเหตุผลที่
กฎหมายกำหนดไว้มีหลักเกณฑ์ตามนัยดังกล่าว การที่นายแดง ผู้จ้าง
วางเงินค้ำพร้อมดอกเบี้ยที่ค้างชำระเป็นเวลาห้าปีต่อสำนักงานวางทรัพย์สิน และแม้จะ
ได้แสดงเจตนาสละสิทธิที่จะถอนทรัพย์สินที่วางนั้นแล้วก็ไม่ทำให้หนี้ระงับสิ้นไป เมื่อ
หนี้ที่จ้างเป็นประกันไม่ระงับ การจ้างก็ยังย่อมไม่ระงับ (มาตรา ๗๔๔ (๑) แห่ง
ป.พ.พ.) นายแดงจึงขอจดทะเบียนไถ่ถอนจ้างเองยังไม่ได้ เมื่อนายแดงวางทรัพย์สินไว้
ณ สำนักงานวางทรัพย์สินแล้ว จะต้องรอให้เจ้าหนี้มาขอรับทรัพย์สินที่วางนั้น หรือรอให้
พ้นเวลาสิบปีนับแต่เจ้าหนี้ได้รับคำบอกกล่าวการวางทรัพย์สินเสียก่อน จึงขอจดทะเบียน
ไถ่ถอนจ้างเองได้

ส่วนมาตรฐานการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม

สำนักมาตรฐานการทะเบียนที่ดิน