

เรื่องที่ ๔๓

เจ้าของเรื่อง

ประเด็นปัญหา

ข้อกฎหมาย

ความเห็นกรมที่ดิน

การจดทะเบียนไถ่ถอนจำนองเพิ่มหลักทรัพย์สิ่งปลูกสร้าง (สารบบ ส.กทม. ๘๖๕๐)

ส่วนมาตรฐานการจดทะเบียนฯ สำนักมาตรฐานการทะเบียนที่ดิน

จดทะเบียนจำนองที่ดินแปลง เอ และมีการจำนองเพิ่มหลักทรัพย์สิ่งปลูกสร้างที่ตั้งอยู่บนที่ดินแปลง เอ เพื่อค้ำประกันหนี้รายเดียวกัน เมื่อมีการชำระหนี้รายนี้เสร็จสิ้นแล้ว ผู้รับจำนองได้ทำการสลักหลังสัญญาจำนองที่ดินแปลง เอ และสัญญาจำนองเพิ่มหลักทรัพย์สิ่งปลูกสร้างให้ลูกค้าไปดำเนินการไถ่ถอนจำนองเอง ได้รับแจ้งจากสำนักงานที่ดินว่า ไถ่ถอนจำนองให้ได้เฉพาะที่ดิน ส่วนสิ่งปลูกสร้างต้องให้ผู้รับจำนองและผู้จำนองมาขอจดทะเบียนไถ่ถอนจำนองด้วยกัน ไม่อาจใช้วิธีการสลักหลังตามมาตรา ๘๐ แห่งประมวลกฎหมายที่ดินได้ จึงมีกรณีหาถือว่า การไถ่ถอนจำนองสิ่งปลูกสร้างตามข้อเท็จจริงดังกล่าว ผู้รับจำนองจะสลักหลังสัญญาจำนองได้ให้ผู้จำนองไปขอจดทะเบียนไถ่ถอนจำนองแต่เพียงผู้เดียวหรือไม่

ประมวลกฎหมายที่ดิน มาตรา ๘๐

ตามมาตรา ๘๐ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน บัญญัติไว้เฉพาะกรณีไถ่ถอนจากจำนอง หรือไถ่ถอนจากการขายฝากซึ่งที่ดินที่มีหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินเท่านั้น ที่มีสิทธิในที่ดินสามารถนำหลักฐานเป็นหนังสือจากผู้รับจำนอง (ส่วนมากผู้รับจำนองจะใช้วิธีการเขียนสลักหลังไว้ด้านหลังหนังสือสัญญาจำนอง) ว่าได้มีการไถ่ถอนแล้ว ไปขอจดทะเบียนไถ่ถอนจากจำนองต่อพนักงานเจ้าหน้าที่แต่เพียงฝ่ายเดียวได้ ไม่ครอบคลุมไปถึงการจำนองสิ่งปลูกสร้างด้วย ดังนั้น โดยหลักการ ในการจดทะเบียนไถ่ถอนจำนองสิ่งปลูกสร้าง คู่กรณี (ผู้จำนองและผู้รับจำนอง) จึงย่อมต้องไปยื่นคำขอจดทะเบียนด้วยกัน แต่สำหรับข้อเท็จจริงของเรื่องนี้เป็นกรณีนำสิ่งปลูกสร้างบนที่ดินที่ได้จำนองไว้ก่อนแล้วไปจดทะเบียนจำนองเพิ่มหลักทรัพย์ร่วมกับที่ดิน มีผลให้ที่ดินและสิ่งปลูกสร้างจำนองเป็นประกันหนี้ร่วมกันในหนี้รายเดียวกันตามสัญญาจำนองฉบับเดียวกัน อันเป็นลักษณะของการเพิ่มหลักประกันเข้าไปในสัญญาจำนองเดิม มิใช่เป็นการจำนองสิ่งปลูกสร้างเพื่อประกันหนี้ต่างหากในอีกสัญญาจำนองหนึ่ง ฉะนั้น เมื่อผู้รับจำนองได้รับชำระหนี้ตามสัญญาจำนองเป็นการเสร็จสิ้นแล้ว สัญญาจำนองรวมถึงสัญญาจำนองเพิ่มหลักทรัพย์ย่อมระงับสิ้นไป มีผลให้ที่ดินและสิ่งปลูกสร้างซึ่งจำนองไว้เป็นหลักประกันตามสัญญาจำนอง และสัญญาจำนองเพิ่มหลักทรัพย์พ้นจากการจำนองไปด้วย การจดทะเบียนไถ่ถอนจำนองที่ดินและสิ่งปลูกสร้างตามข้อเท็จจริงดังกล่าวจึงสามารถดำเนินการได้ด้วยวิธีการตามมาตรา ๘๐ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน กล่าวคือ ผู้รับจำนองสลักหลังการรับชำระหนี้ในสัญญาจำนองที่ดิน และสัญญาจำนองเพิ่มหลักทรัพย์สิ่งปลูกสร้างเพื่อเป็นหลักฐานการชำระหนี้ แล้วมอบให้ผู้จำนองพร้อมด้วยหนังสือแสดงสิทธิใน

ที่ดินนำไปจดทะเบียนไถ่ถอนจากจำนองทั้งที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง โดยไม่ต้องแยก
ว่าการจดทะเบียนไถ่ถอนจำนองที่ดินใช้วิธีสลักหลังสัญญา ไถ่ถอนจำนองสิ่งปลูก
สร้างต้องให้คู่กรณียื่นคำขอด้วยกันแต่อย่างไร

ส่วนมาตรฐานการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม

สำนักมาตรฐานการทะเบียนที่ดิน