เรื่องที่ ๖๙ ผู้จัดการมรดกขอให้เพิกถอนรายการจดทะเบียนจำนองที่ดินเนื่องจากศาลมีคำพิพากษาว่าผู้จำนองมิได้เป็นผู้กู้เงินและสัญญาจำนองไม่มีมูลหนี้ที่ผู้จำนองจะต้องรับผิดต่อผู้รับจำนอง (สารบเลขที่ ๑๓๖๐ – ม.๖๑)

ประเด็นปัญหา นาย ก. ได้จดทะเบียนจำนองโฉนดที่ดินไว้กับนายเอ ผู้รับจำนอง เพื่อประกันหนี้เงินกู้ซึ่งผู้จำนองกู้ยืมไปจากผู้รับจำนอง ต่อมานายเอ ได้เป็นโจทก์ฟ้องนาย ก. เป็นจำเลยต่อศาล โดยศาลอุทธรณ์ได้มีคำพิพากษาคดีถึงที่สุดข้อเท็จจริงฟังได้ว่านาย ก. ผู้จำนองมิได้เป็นผู้กู้เงินและตามสัญญาจำนองนายก. ผู้จำนองมิได้มีมูลหนี้ต่อนายเอ ผู้รับจำนอง หลังจากที่ศาลอุทธรณ์ได้มีคำพิพากษาแล้ว นาย ก. เสียชีวิต นายเหลือง ผู้จัดการมรดกนาย ก. ได้ขอให้เจ้าพนักงานที่ดินเพิกถอนรายการจดทะเบียนจำนองที่ดินแปลงดังกล่าว แต่เนื่องจากศาลมิได้มีคำพิพากษาให้เพิกถอนรายการจดทะเบียนจำนอง สำนักงานที่ดินจึงได้ส่งเรื่องให้กรมที่ดินพิจารณาดำเนินการเพิกถอนรายการจดทะเบียนจำนองดังกล่าวตามนัยมาตรา ๖๑ วรรคหนึ่ง แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน

ข้อกฎหมายและระเบียบ ๑. ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๗๔๔ (๑)

๒. บันทึก สมท. ที่ มท ๐๕๑๕.๑/๔๕๖ ลงวันที่ ๒๖ เมษายน ๒๕๔๗ พิจารณากรณีที่ศาลฎีกามีคำพิพากษาที่ ๒๘๕๗/๒๕๓๘ ลงวันที่ ๓๑ พฤษภาคม ๒๕๓๘ พิพากษาว่า จำเลยที่ ๑ ไม่ต้องรับผิดตามสัญญาเงินกู้ เนื่องจากฟังไม่ได้ว่าลายมือชื่อในช่องผู้กู้ในสัญญากู้เงินเป็นลายมือชื่อของจำเลยที่ ๑ เมื่อไม่มีหนี้ที่จำเลยที่ ๑ ต้องรับผิดต่อโจทก์ จำเลยที่ ๒ ผู้ค้ำประกันหรือผู้จำนองเป็นประกันการชำระหนี้ของจำเลยที่ ๑ ก็ไม่ต้องรับผิดต่อโจทก์เช่นเดียวกัน จึงเป็นกรณีที่ยังไม่อาจถือได้ว่าเป็นการจดทะเบียนไปโดยไม่ชอบด้วยกฎหมายอันจะต้องเพิกถอนตามมาตรา ๖๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน เนื่องจากศาลพิจารณาผลการจดทะเบียนจำนองของจำเลยที่ ๒ ว่าไม่ต้องรับผิดต่อโจทก์โดยศาลมิได้พิจารณาว่าการจำนองดังกล่าวไม่ชอบด้วยกฎหมายอย่างไร ดังนั้น กรณีนี้การจดทะเบียนเพื่อให้เป็นไปตามผลของกฎหมาย ควรรับจดทะเบียนประเภท “ระงับจำนอง “(ตามคำพิพากษาฎีกาที่ ๒๘๕๗/๒๕๓๘ ลงวันที่ ๓๑ พฤษภาคม ๒๕๓๘)” เนื่องจากเป็นกรณีที่สัญญาจำนองระงับสิ้นไปเพราะเหตุหนี้ที่ประกันระงับสิ้นไปโดยเหตุประการอื่นใดที่มิใช่เหตุอายุความตามมาตรา ๗๔๔ (๑) แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์

ความเห็นกรมที่ดิน

ตามคำพิพากษาศาลอุทธรณ์มิได้พิพากษาว่าการจดทะเบียนจำนองที่ดินระหว่างนาย ก. ผู้จำนอง (จำเลย) กับนายเอ ผู้รับจำนอง (โจทก์) ไม่ชอบด้วยกฎหมาย หรือเป็นโมฆะที่ต้องเพิกถอน เพียงแต่พิพากษายกฟ้องโจทก์ที่ขอให้ศาลบังคับจำเลยชำระหนี้แก่โจทก์ตามสัญญาเงินกู้ เนื่องจากนาย ก. จำเลยมิได้เป็นผู้กู้เงินจากนายเอ โจทก์ การที่นาย ก. จดทะเบียนจำนองที่ดินเป็นเพียงประกันหนี้เงินกู้ที่บุตรของนาย ก. มีต่อภริยานายเอ มิใช่เป็นการจำนองที่ดินเป็นประกันหนี้เงินกู้ที่นาย ก. กู้ไปจากนายเอตามฟ้อง นายเอ ผู้รับจำนองจึงมิได้เป็นเจ้าหนี้ในมูลหนี้ที่นาย ก. จำนองที่ดินเป็นประกัน สัญญาจำนองจึงไม่มีมูลหนี้ที่นาย ก. ต้องรับผิดต่อนายเอ อันเป็นเหตุให้นายเอ (จำเลย) ไม่ต้องรับผิดต่อโจทก์ กรณียังไม่อาจถือได้ว่าการจดทะเบียนจำนองดังกล่าวเป็นไปโดยไม่ชอบด้วยกฎหมาย อันจะต้องเพิกถอนตามมาตรา ๖๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน แต่เป็นกรณีที่สัญญาจำนองระงับสิ้นไปเพราะเหตุหนี้ที่ประกันระงับสิ้นไปโดยเหตุประการอื่นใดที่มิใช่เหตุอายุความตามมาตรา ๗๔๔ (๑) แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ดังนั้น เพื่อให้การดำเนินการเป็นไปตามคำพิพากษาศาลอุทธรณ์จึงเห็นควรให้พนักงานเจ้าหน้าที่รับดำเนินการจดทะเบียนให้แก่ผู้ขอในประเภท “ระงับจำนอง (ตามคำพิพากษาศาลอุทธรณ์ภาค ๓ คดีหมายเลขแดงที่ ๙๖๘/๒๕๕๐ ลงวันที่ ๓๐ ตุลาคม ๒๕๕๐ ซึ่งคดีถึงที่สุดแล้ว)” อย่างไรก็ดี เมื่อปรากฏว่านายเหลืองเป็นผู้จัดการมรดกนาย ก. ก่อนดำเนินการจดทะเบียนจึงต้องให้นายเหลือง จดทะเบียนลงชื่อผู้จัดการมรดกในโฉนดที่ดินแปลงดังกล่าวเสียก่อน เสร็จแล้วจึงจดทะเบียนระงับจำนองต่อไป

กลุ่มพัฒนาระบบการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม

ส่วนมาตรฐานการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม

สำนักมาตรฐานการทะเบียนที่ดิน