

บันทึก

เรื่อง การห้ามมิให้อสังหาริมทรัพย์ที่จำนองเป็นประกันการกู้ยืมกับบริษัทประกันชีวิต มีการจำนองกับผู้อื่นติดพันอยู่ตามข้อ ๙ (๓) แห่งกฎกระทรวง ฉบับที่ ๖ (พ.ศ.๒๕๑๙) ออกตามความในพระราชบัญญัติประกันชีวิต พ.ศ.๒๕๑๐ ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยกฎกระทรวง ฉบับที่ ๗ (พ.ศ.๒๕๒๒) ออกตามความในพระราชบัญญัติประกันชีวิต พ.ศ.๒๕๑๐

กระทรวงพาณิชย์ ได้มีหนังสือ ที่ พณ ๐๘๐๓/๔๙๑๒ ลงวันที่ ๒๕ กรกฎาคม ๒๕๓๑ ถึงสำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา ความว่า กระทรวงพาณิชย์ได้รับรายงานจากสำนักงานประกันภัยว่า มีปัญหาข้อกฎหมายเกี่ยวกับการตีความข้อ ๙ (๓)^๑ แห่งกฎกระทรวง ฉบับที่ ๖ (พ.ศ.๒๕๑๙) ออกตามความในพระราชบัญญัติประกันชีวิต พ.ศ.๒๕๑๐ ซึ่งแก้ไข

^๑ กฎกระทรวง ฉบับที่ ๖ (พ.ศ.๒๕๑๙) ออกตามความในพระราชบัญญัติประกันชีวิต พ.ศ. ๒๕๑๐ ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยกฎกระทรวง ฉบับที่ ๗ (พ.ศ.๒๕๒๒) ฯ

ข้อ ๙ ในกรณีที่บริษัทให้กู้ยืมโดยมีหลักทรัพย์เป็นประกันตามข้อ ๒ (๔)

ฯลฯ

ฯลฯ

(๓) ถ้าจำนองอสังหาริมทรัพย์นอกจากที่กล่าวใน(๔) เป็นประกันการกู้ยืม อสังหาริมทรัพย์นั้นต้องไม่มีการจำนองกับผู้อื่นติดพันอยู่ และสัญญากู้ยืมต้องมีระยะเวลาไม่เกินเจ็ดปี และต้องมีกำหนดการชำระดอกเบี้ยเป็นรายครั้ง ครั้งหนึ่งมีระยะเวลาไม่เกินหนึ่งปี และบริษัทจะให้กู้ยืมได้รายหนึ่งต้องไม่เกินร้อยละห้า และเมื่อรวมกันทุกรายแล้วต้องไม่เกินร้อยละสี่สิบของสินทรัพย์ของบริษัทตามบัญชีเบดุลที่มีอยู่ในวันสิ้นปีบัญชีครั้งสุดท้ายจำนวนเงินที่กู้ยืมแต่ละรายต้องไม่เกินร้อยละเจ็ดสิบของราคาอสังหาริมทรัพย์ที่เป็นประกันตามราคาประเมินของพนักงานเจ้าหน้าที่ตามประมวลกฎหมายที่ดิน หรือไม่เกินราคาที่นายทะเบียนประกันชีวิตให้ความเห็นชอบ แล้วแต่กรณี

ฯลฯ

ฯลฯ

หมายเหตุ ข้อ ๙ (๔) แห่งกฎกระทรวง ฉบับที่ ๖ (พ.ศ.๒๕๑๙)ฯ มีการแก้ไขเพิ่มเติมโดยกฎกระทรวง ฉบับที่ ๑๐ (พ.ศ.๒๕๒๔)ฯ ซึ่งมีข้อความดังต่อไปนี้

“(๔) ถ้าจำนองที่ดินและอาคารซึ่งใช้เป็นที่อยู่อาศัยเป็นประกันการกู้ยืมสัญญากู้ยืมต้องมีระยะเวลาไม่เกินสิบห้าปี และจำนวนเงินที่กู้ยืมต้องไม่เกินร้อยละแปดสิบของราคาทรัพย์สินที่เป็นประกันตามราคาซื้อขายในตลาดตามหลักเกณฑ์ที่นายทะเบียนกำหนดจำนวนเงินที่กู้ยืมแต่ละรายต้องไม่เกินหนึ่งล้านบาท และต้องกำหนดการชำระต้นเงินและดอกเบี้ยเป็นรายครั้ง ครั้งหนึ่งมีระยะเวลาไม่เกินสามเดือน และบริษัทจะให้กู้ยืมได้เมื่อรวมกันทุกรายแล้วต้องไม่เกินร้อยละสิบห้าของสินทรัพย์ของบริษัทตามบัญชีเบดุลที่มีอยู่ในวันสิ้นปีบัญชีครั้งสุดท้าย

อาคารที่เป็นประกันการกู้ยืมต้องมีประกันวินาศภัยเป็นจำนวนเงินไม่ต่ำกว่ามูลค่าของอาคารนั้น โดยให้บริษัทเป็นผู้รับประกันตามกรมธรรม์ประกันภัยตลอดระยะเวลาตามสัญญากู้ยืม ถ้ามีผู้เข้าทำสัญญาค้ำประกันการชำระหนี้ตามแบบที่นายทะเบียนกำหนด บริษัทจะเป็นผู้รับจำนองทั้งหมดหรือบางส่วนรวมกับผู้ค้ำประกันการชำระหนี้ก็ได้”

เพิ่มเติมโดยกฎกระทรวง ฉบับที่ ๗ (พ.ศ.๒๕๒๒) ออกตามความในพระราชบัญญัติประกันชีวิต พ.ศ.๒๕๑๐ ซึ่งกำหนดว่า ในกรณีที่บริษัทประกันชีวิตจะลงทุนให้กู้ยืมโดยมีอสังหาริมทรัพย์อย่างอื่นนอกจากที่ใช้เป็นที่อยู่อาศัยจำนองเป็นประกันอสังหาริมทรัพย์นั้นต้องไม่มีการจำนองกับผู้อื่นติดพันอยู่ จากข้อความดังกล่าวมีปัญหาว่า อสังหาริมทรัพย์ที่จำนองเป็นประกันการกู้ยืมต้องไม่มีการจำนองกับผู้อื่นติดพันอยู่ในขณะที่จดทะเบียนจำนองโดยให้ถือเป็นการจำนองอันดับหนึ่งเท่านั้น หรืออสังหาริมทรัพย์ที่จำนองเป็นประกันการกู้ยืมนั้นต้องไม่มีการจำนองกับผู้อื่นติดพันอยู่ตลอดเวลาแห่งสัญญากู้ยืมเงินนั้น และการจดทะเบียนจำนองอสังหาริมทรัพย์ที่เป็นหลักประกันการกู้ยืมนี้ หากจดทะเบียนจำนองไว้กับบริษัทฯ พร้อมกันกับเจ้าหนี้อื่นในวันเดียวกันโดยระบุให้การจำนองกับเจ้าหนี้อื่นนั้นเป็นการจำนองอันดับสอง จะถือว่าอสังหาริมทรัพย์นั้นมีการจำนองกับผู้อื่นติดพันอยู่หรือไม่

ข้อเท็จจริงของเรื่องที่หารือนี้ปรากฏว่า บริษัทไทยสมุทรพาณิชย์ประกันภัยจำกัด ได้ลงทุนให้กู้ยืมเงินแก่บริษัทซีดีเอสเตท จำกัด จำนวน ๑๕ ล้านบาท โดยมีที่ดิน ๒ โฉนดพร้อมสิ่งปลูกสร้างจำนองเป็นประกัน และในวันเดียวกันนี้เองบริษัทไทยสมุทรพาณิชย์ประกันภัย จำกัด ได้ยินยอมให้ผู้กู้ยืมที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างดังกล่าวจำนองเป็นประกันการกู้ยืมที่บริษัทซีดีเอสเตท จำกัด ได้กู้ยืมเงินจากบริษัทเงินทุนหลักทรัพย์มหาสมุทร จำกัด ด้วย โดยการกู้ยืมทั้งสองรายนี้ได้จดทะเบียนจำนอง ณ สำนักงานที่ดินพร้อมกันในวันเดียวกัน แต่ได้กำหนดให้การจำนองไว้กับบริษัทเงินทุนหลักทรัพย์มหาสมุทร จำกัด เป็นการจำนองลำดับสองทั้ง ๒ โฉนด ต่อมา บริษัทไทยสมุทรพาณิชย์ประกันภัย จำกัด ได้ยินยอมให้บริษัทซีดีเอสเตท จำกัด ผู้กู้ยืม นำโฉนดที่ดินทั้ง ๒ โฉนดดังกล่าวไปจำนองเป็นประกันการกู้ยืมกับบริษัทเงินทุนหลักทรัพย์มหาสมุทร จำกัด รวม ๔ ครั้ง โดยได้กำหนดให้เป็นการขึ้นเงินจำนองลำดับสอง

เจ้าหน้าที่ของสำนักงานประกันภัยได้พิจารณาเรื่องนี้แล้วมีความเห็นเป็นสองฝ่าย

ฝ่ายที่หนึ่ง เห็นว่า ข้อความที่ว่า “อสังหาริมทรัพย์นั้นต้องไม่มีการจำนองกับผู้อื่นติดพันอยู่” ตามข้อ ๙ (๓) แห่งกฎกระทรวง ฉบับที่ ๖ (พ.ศ.๒๕๑๙) ออกตามความในพระราชบัญญัติประกันชีวิต พ.ศ.๒๕๑๐ ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยกฎกระทรวง ฉบับที่ ๗ (พ.ศ. ๒๕๒๒) หมายความว่า เฉพาะในขณะที่กู้ยืมเงินเท่านั้นที่อสังหาริมทรัพย์จะต้องไม่มีการจำนองกับผู้อื่นติดพันอยู่ ทั้งนี้ เพื่อประสงค์จะให้ถือเป็นการจำนองอันดับหนึ่งนั่นเอง เมื่อจำนองแล้วบริษัทประกันชีวิตจะยินยอมให้ผู้กู้ยืมนำอสังหาริมทรัพย์ไปจำนองกับผู้อื่นเป็นอันดับสองหรืออันดับต่อ ๆ ไปย่อมได้ เพราะมิฉะนั้นจะไม่เป็นธรรมกับเจ้าของอสังหาริมทรัพย์ที่ไม่อาจนำหลักทรัพย์นี้ไปกู้ยืมเงินจากผู้อื่นในกรณีที่อสังหาริมทรัพย์มีค่ามากกว่าจำนวนเงินที่กู้ยืมมาก และบริษัทประกันชีวิตไม่อาจให้สูงกว่านั้นได้เนื่องจากกฎกระทรวงมีขอบเขตจำกัดไว้ เมื่อเป็นเช่นนี้ การจำนองพร้อมกันแต่ระบุให้ผู้กูยรายอื่นเป็นผู้รับจำนองอันดับสองย่อมกระทำได้ด้วย

ฝ่ายที่สอง เห็นว่า กฎกระทรวงได้กำหนดว่าถ้าจำนองอสังหาริมทรัพย์เป็นประกันการกู้ยืม อสังหาริมทรัพย์นั้นต้องไม่มีการจำนองกับผู้อื่นติดพันอยู่ เป็นข้อความที่ชัดเจนแสดงให้เห็นได้ว่าอสังหาริมทรัพย์นั้นเป็นหลักประกันการกู้ยืม จึงไม่ประสงค์จะให้มีการจำนองกับผู้อื่นติดพันอยู่ทั้งขณะที่กู้ยืมและในระหว่างที่สัญญากู้ยืมนั้นมีผลบังคับอยู่ ทั้งนี้ เพื่อเป็น

หลักประกันอันมั่นคง สะดวกต่อการบังคับคดี และการให้หลุดเป็นสิทธิของบริษัทประกันชีวิต การที่มีความเห็นเลยไปว่าข้อความดังกล่าวมีความหมายเพียงเพื่อให้เป็นการจำนองอันดับหนึ่ง เท่านั้น แล้วก็ไม่ต้องบัญญัติข้อความไว้เช่นนี้ ควรจะกำหนดให้ชัดเจนได้เลยว่าอสังหาริมทรัพย์ที่เป็นหลักประกันการกู้ยืมนั้นจะต้องเป็นการจำนองอันดับหนึ่ง แต่เพียงผู้เดียวเท่านั้น ด้วยเหตุนี้ จึงเห็นว่าเจตนารมณ์ของกฎหมายจะต้องไม่ใช่ในขณะกู้เท่านั้นที่อสังหาริมทรัพย์ต้องไม่มีการจำนองกับผู้อื่นติดพันอยู่ ต้องรวมไปถึงขณะที่สัญญากู้ยืมมีผลบังคับผูกพันกันอยู่ด้วย ดังนั้น การจำนองพร้อมกันโดยให้ผู้กู้รายอื่นเป็นผู้รับจำนองอันดับสองจึงไม่อาจกระทำได้

โดยที่เจ้าหน้าที่ของสำนักงานประกันภัยมีความเห็นเป็นสองฝ่ายดังกล่าวและไม่อาจหาข้อยุติได้ กระทรวงพาณิชย์จึงขอให้คณะกรรมการกฤษฎีกาพิจารณาเรื่องนี้

คณะกรรมการกฤษฎีกา (กรรมการร่างกฎหมาย คณะที่ ๕) ได้พิจารณาปัญหาดังกล่าว โดยได้ฟังคำชี้แจงของผู้แทนกระทรวงพาณิชย์ (สำนักงานประกันภัย) แล้วเห็นว่าในเรื่องเกี่ยวกับการจำนอง ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ได้บัญญัติไว้ว่าแม้ถึงว่ามีข้อสัญญาเป็นอย่างอื่นก็ตาม ทรัพย์สินซึ่งจำนองไว้แก่บุคคลคนหนึ่งนั้นจะเอาไปจำนองแก่บุคคลอีกคนหนึ่ง ในระหว่างเวลาที่สัญญาก่อนยังมีอายุอยู่ก็ได้ (มาตรา ๗๑๒)^๒ และในการบังคับจำนอง ถ้าทรัพย์สินอันหนึ่งอันเดียวได้จำนองแก่ผู้รับจำนองหลายคนให้ถือลำดับผู้รับจำนองเรียงตามวันและเวลาจดทะเบียน และผู้รับจำนองคนก่อนจะได้รับใช้หนี้ก่อนผู้รับจำนองคนหลัง (มาตรา ๗๓๐)^๓ ผู้รับจำนองคนหลังจะบังคับตามสิทธิของตนให้เสียหายแก่ผู้รับจำนองคนก่อนไม่ได้ (มาตรา ๗๓๑)^๔

สำหรับกรณีที่หารือมานี้ เมื่อพิจารณาหลักเกณฑ์ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ดังที่กล่าวมาแล้ว ข้อความที่ว่า”อสังหาริมทรัพย์นั้นต้องไม่มีการจำนองกับผู้อื่นติดพันอยู่”ตามข้อ ๙ (๓) แห่งกฎกระทรวง ฉบับที่ ๖ (พ.ศ.๒๕๑๙)^๕ ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยกฎกระทรวง ฉบับที่ ๗ (พ.ศ.๒๕๒๒) ^๖ นั้น ต้องตีความว่า อสังหาริมทรัพย์นั้นต้องไม่มีการจำนองกับผู้อื่นติดพันอยู่ในขณะที่จดทะเบียนจำนองเป็นประกันการกู้ยืมเท่านั้น โดยถือเป็นการจำนองลำดับที่เห็น ซึ่งจะสอดคล้องกับบทบัญญัติแห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ว่าด้วยการจำนอง ดังที่กล่าวมาแล้ว เพราะหากมีการบังคับจำนอง ผู้รับจำนองลำดับที่หนึ่งดังกล่าวย่อม

^๒ ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์

มาตรา ๗๑๒ แม้ถึงว่ามีข้อสัญญาเป็นอย่างอื่นก็ตาม ทรัพย์สินซึ่งจำนองไว้แก่บุคคลคนหนึ่งนั้น ท่านว่าจะเอาไปจำนองแก่บุคคลอีกคนหนึ่ง ในระหว่างเวลาที่สัญญาก่อนยังมีอายุอยู่ก็ได้

^๓ ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์

มาตรา ๗๓๐ เมื่อทรัพย์สินอันหนึ่งอันเดียวได้จำนองแก่ผู้รับจำนองหลายคนด้วยกัน ท่านให้ถือลำดับผู้รับจำนองเรียงตามวันและเวลาจดทะเบียน และผู้รับจำนองคนก่อนจักได้รับใช้หนี้ก่อนผู้รับจำนองคนหลัง

^๔ ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์

มาตรา ๗๓๑ อันผู้รับจำนองคนหลังจะบังคับตามสิทธิของตนให้เสียหายแก่ผู้รับจำนองคนก่อนนั้น ท่านว่าหาอาจทำได้ไม่

ได้รับชำระหนี้ก่อนผู้รับจำนองลำดับอื่น ๆ อยู่แล้ว

ด้วยเหตุผลดังกล่าว คณะกรรมการกฤษฎีกา (กรรมการร่างกฎหมายคณะที่ ๕) จึงเห็นว่า ข้อความที่ว่า “อสังหาริมทรัพย์นั้นต้องไม่มีการจำนองกับผู้อื่นติดพันอยู่” ตามข้อ ๙ (๓) แห่งกฎกระทรวง ฉบับที่ ๖ (พ.ศ.๒๕๑๙) ฯ ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยกฎกระทรวง ฉบับที่ ๗ (พ.ศ.๒๕๒๒) ฯ หมายความว่า อสังหาริมทรัพย์นั้นต้องไม่มีการจำนองกับผู้อื่นติดพันอยู่ในขณะที่จดทะเบียนจำนองเป็นประกันการกู้ยืมเท่านั้นโดยถือเป็นการจำนองลำดับที่หนึ่ง ดังนั้น การจดทะเบียนจำนองพร้อมกับเจ้าหนี้อื่นในวันเดียวกัน โดยจดทะเบียนจำนองเป็นลำดับที่หนึ่งและระบุให้การจำนองกับเจ้าหนี้อื่นนั้นเป็นการจดทะเบียนจำนองลำดับถัดไป จึงกระทำได้โดยไม่ขัดกับกฎกระทรวงดังกล่าวแต่อย่างใด

(ลงชื่อ) อมร จันทรสมบูรณ์

(นายอมร จันทรสมบูรณ์)

เลขาธิการคณะกรรมการกฤษฎีกา

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

ธันวาคม ๒๕๓๑