

การนำเสนอฉบับเป็นหลักประกัน



นางสาวกนกพร สรรักษ์สิน

วิทยานิพนธ์นี้เป็นส่วนหนึ่งของการศึกษาตามหลักสูตรปริญญาวิทยาศาสตรมหาบัณฑิต

ภาควิชาจิตวิทยา

บัณฑิตวิทยาลัย จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

พ.ศ. 2538

ISBN 974-631-948-5

ลิขสิทธิ์ของบัณฑิตวิทยาลัย จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

USE OF COMPONENT PARTS AS COLLATERAL

MISS KANOKPORN SORARAKSIN

A Thesis Submitted in Partial Fulfillment of the Requirements

for the Degree of Master of Laws

Department of Law

Graduate School

Chulalongkorn University

1995

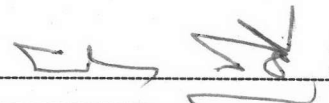
ISBN 974-631-948-5

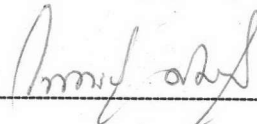
หัวข้อวิทยานิพนธ์ การนำเสนอควมเป็นหลักประกัน
โดย นางสาวกนกพร สรรักษ์สิน
ภาควิชา นิติศาสตร์
อาจารย์ที่ปรึกษา รองศาสตราจารย์ไพฑูรย์ คงสมบูรณ์

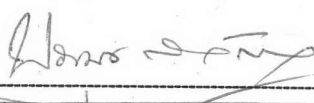
บัณฑิตวิทยาลัย จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย อนุมัติให้หัวข้อวิทยานิพนธ์ฉบับนี้เป็น
ส่วนหนึ่งของการศึกษาตามหลักสูตรปริญญามหาบัณฑิต

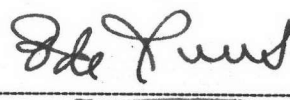

----- คณบดีบัณฑิตวิทยาลัย
(รองศาสตราจารย์ ดร. สันติ กงสุวรรณ)

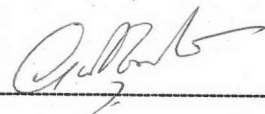
คณะกรรมการสอบวิทยานิพนธ์


----- ประธานกรรมการ
(ศาสตราจารย์ บัญญัติ สุชีวะ)


----- อาจารย์ที่ปรึกษา
(รองศาสตราจารย์ ไพฑูรย์ คงสมบูรณ์)


----- กรรมการ
(ศาสตราจารย์ ประมุข สวัสดิ์มงคล)


----- กรรมการ
(รองศาสตราจารย์ ธีรชัย ศุภผลศิริ)


----- กรรมการ
(ผู้ช่วยศาสตราจารย์ วานิช ชุตินวงศ์)

พิมพ์ต้นฉบับบทคัดย่อวิทยานิพนธ์ภายในกรอบสี่เหลี่ยมนี้เพียงแผ่นเดียว

กนกพร สรรักษ์สิน : การนำส่วนควบเป็นหลักประกัน (Use of Component Parts as Collateral) อาจารย์ที่ปรึกษา : รองศาสตราจารย์ ไพฑูรย์ คงสมบุญณ์ , 135 หน้า.
ISBN 974-631-648-5

วิทยานิพนธ์ฉบับนี้มุ่งศึกษาถึงปัญหาในการนำทรัพย์สินส่วนควบมาเป็นหลักประกัน ตลอดจนปัญหาในการบังคับเหนือหลักประกันที่เป็นทรัพย์สินส่วนควบ สืบเนื่องมาจากหลักกฎหมายที่อาจมีการแยกความเป็นเจ้าของทรัพย์สินส่วนควบและทรัพย์สินประธานออกจากกันได้ เพราะฉะนั้นการนำเฉพาะโรงเรือนหรือสิ่งปลูกสร้างที่เป็นทรัพย์สินส่วนควบไปเป็นหลักประกัน จึงต้องมีการตรวจสอบความเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์โดยละเอียด ทั้งนี้เพื่อให้สอดคล้องกับหลักกฎหมายในเรื่องจำนอง และจำนำ ที่กำหนดไว้ว่าการจำนองและจำนำจะสมบูรณ์ต่อเมื่อผู้จำนองหรือผู้จำนำเป็นเจ้าของทรัพย์สิน ซึ่งจากการศึกษาพบว่าการตรวจสอบความเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในโรงเรือนหรือสิ่งปลูกสร้างไม่อาจที่จะทำได้อย่างชัดเจน ดังเช่นการตรวจสอบความเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในที่ดิน ซึ่งมีเอกสารสิทธิ์กำกับอยู่ จากความไม่ชัดเจนดังกล่าวทำให้เจ้าหน้าที่ขาดความมั่นใจในการที่จะรับเอาทรัพย์สินส่วนควบนั้นมาเป็นหลักประกันแห่งหนึ่ง และที่ร้ายแรงที่สุดอาจมีการฉ้อโกงกันได้

ดังนั้น เพื่อความชัดเจน แน่นนอน ในการตรวจสอบความเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในโรงเรือนสิ่งปลูกสร้าง เพื่อให้โรงเรือน สิ่งปลูกสร้างเป็นทรัพย์สินที่มีความมั่นคงในการนำไปเป็นหลักประกันแห่งหนึ่งสมควรที่จะมีการออกหนังสือแสดงกรรมสิทธิ์โรงเรือน สิ่งปลูกสร้าง ในลักษณะเดียวกับการออกหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุด ตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522

ภาควิชานิติศาสตร์.....
สาขาวิชานิติศาสตร์.....
ปีการศึกษา2537.....

ลายมือชื่อนิติตกนกพร สรรักษ์สิน.....
ลายมือชื่ออาจารย์ที่ปรึกษาไพฑูรย์ คงสมบุญณ์.....
ลายมือชื่ออาจารย์ที่ปรึกษาร่วม

C 570324 : MAJOR LAWS

KEY WORD: COMPONENT PARTS / COLLATERAL

KANOKPORN SORARAKSIN : USE OF COMPONENT PARTS AS COLLATERAL.

THESIS ADVISOR : ASSO . PROF . PAITON KONGSOMBOON, 135 PP.

ISBN 974-631-648-5

The aim of this thesis is to study the problems relating to the use of component parts (e.g. houses, buildings) as collateral. Specifically, the study focuses on the foreclosure of component parts bearing in mind that component parts and primary element (i.e. land) may be two separate entities, and may therefore be used as separate collateral security. This is in line with the principle that mortgage or pledge is valid only when the mortgagor or pledgee is the actual owner. Establishing the ownership of component parts or primary element is fundamental to any mortgage contract.

The research indicates that ownership of component parts is difficult to establish while ownership of land can easily be determined due to the existence of land title deed. The ambiguity and uncertainty arising from the determination of ownership of component parts could lead the obligor not to accept component parts as collateral security.

In its conclusion, the study recommends the issuance of ownership rights documents, e.g., a document similar to the ownership rights document or that which pertains to the Condominium Act, in particular, the Condominium Act B.E. 2522.

ภาควิชา.....นิติศาสตร์.....

สาขาวิชา.....นิติศาสตร์.....

ปีการศึกษา.....2537.....

ลายมือชื่อนิติศ..... กนกพร สุรารักษ์สิน

ลายมือชื่ออาจารย์ที่ปรึกษา.....

ลายมือชื่ออาจารย์ที่ปรึกษาร่วม.....



กิตติกรรมประกาศ

วิทยานิพนธ์ฉบับนี้สำเร็จลุล่วงลงได้ด้วยความช่วยเหลืออย่างยิ่งของ
รองศาสตราจารย์ไพฑูรย์ คงสมบุญธรรม ที่กรุณาว่าเป็นอาจารย์ที่ปรึกษาวิทยานิพนธ์ และให้คำ
แนะนำประเด็นทางด้านกฎหมายที่เป็นประโยชน์อย่างยิ่งในการทำวิทยานิพนธ์ฉบับนี้ ซึ่งผู้เขียน
ขอกราบขอบพระคุณไว้ ณ ที่นี้

ผู้เขียนขอกราบขอบพระคุณ ศาสตราจารย์บัญญัติ สุชีวะ ที่กรุณาว่าเป็นประธาน
กรรมการสอบวิทยานิพนธ์ และให้ข้อคิดเห็นที่เป็นประโยชน์อย่างยิ่งในการจัดทำวิทยานิพนธ์ และ
ขอกราบขอบพระคุณ ศาสตราจารย์ประมุข สวัสดิ์มิ่งคล รองศาสตราจารย์รัชชัย ศุภผลศิริ และ
ผู้ช่วยศาสตราจารย์วานิช ชุตินวงศ์ ที่ได้กรุณาสละเวลาร่วมเป็นกรรมการสอบวิทยานิพนธ์ฉบับนี้

ผู้เขียนขอกราบขอบพระคุณท่านอาจารย์ดุลประเสริฐ บาโรส รองผู้จัดการฝ่าย
อำนวยการด้านกิจการนครหลวง ธนาคารกรุงเทพ จำกัด (มหาชน) ที่กรุณาให้คำแนะนำเกี่ยวกับ
ระเบียบวิธีการปฏิบัติในการพิจารณารับหลักประกันของธนาคาร ซึ่งเป็นประโยชน์อย่างยิ่งในการ
จัดทำวิทยานิพนธ์

ขอขอบคุณ คุณพรพิมล คงขุนเทียน และคุณวรเทพ เชื้อสุนทรโสภณ ที่ช่วยในการ
จัดพิมพ์วิทยานิพนธ์ และขอขอบคุณเพื่อนนิสิตศาสตร์ทุกท่านที่ให้กำลังใจแก่ผู้เขียนมาจนสำเร็จ
การศึกษา

ท้ายที่สุดนี้ หากวิทยานิพนธ์ฉบับนี้มีประโยชน์ และคุณค่าทางการศึกษาอยู่บ้าง
ผู้เขียนขอกราบเป็นกตเวทิตาคุณแด่ บิดา มารดา คณาจารย์ และผู้มีพระคุณทุกท่านที่ได้ให้ความ
กรุณาแก่ผู้เขียน แต่ถ้าวิทยานิพนธ์ฉบับนี้มีความบกพร่องไม่สมบูรณ์ประการใด ผู้เขียนขอน้อมรับ
ความบกพร่องนั้นไว้แต่เพียงผู้เดียว

กนกพร สรรักษ์สิน

สารบัญ

	หน้า
บทคัดย่อภาษาไทย	ง
บทคัดย่อภาษาอังกฤษ	จ
กิตติกรรมประกาศ	ฉ
บทที่ 1 บทนำ	1
ความเป็นมาและความสำคัญของปัญหา	2
วัตถุประสงค์และขอบเขตของการวิจัย	2
สมมติฐาน	3
วิธีดำเนินการวิจัย	3
ประโยชน์ที่ได้รับจากการวิจัย	3
บทที่ 2 ทรัพย์สินควบและผลทางกฎหมาย	4
ความสำคัญและเหตุผลที่ต้องมีหลักกฎหมายในเรื่องส่วนควบ	4
1. ความมุ่งหมายของกฎหมายเรื่องส่วนควบ	4
2. ความหมายของส่วนควบ	5
ลักษณะที่เป็นทรัพย์สิน	6
ลักษณะที่เป็นส่วนควบ	7
1. สาระสำคัญในความเป็นอยู่	7
1.1 สาระสำคัญในความเป็นอยู่โดยสภาพ	8
1.2 สาระสำคัญตามจารีตประเพณี	8
2. ลักษณะที่รวมสภาพ	9
ข้อยกเว้นไม่เป็นส่วนควบและผลของการยกเว้น	12
1. ข้อยกเว้นเกี่ยวกับไม้ล้มลุก	12
2. ข้อยกเว้นเกี่ยวกับสิ่งปลูกสร้าง	13
2.1 ทรัพย์สินซึ่งติดกับที่ดินหรือโรงเรือนชั่วคราว	13
2.2 โรงเรือน สิ่งปลูกสร้าง ที่ผู้ปลูกสร้างใช้สิทธิปลูกสร้างทำลงไว้	17

สารบัญ (ต่อ)

	หน้า
ก. สิทธิที่เป็นทรัพย์สิน	18
ข. สิทธิที่เป็นบุคคลสิทธิ	19
3. ข้อยกเว้นเกี่ยวกับไม้ยืนต้น	22
3.1 ข้อยกเว้นที่เกิดจากสิทธิเหนือพื้นดิน	23
3.2 ข้อยกเว้นตามสัญญา	24
หลักกฎหมายเรื่องส่วนควบตามประมวลกฎหมายแพ่งญาปน	25
1. ส่วนควบของอสังหาริมทรัพย์	25
2. ส่วนควบของสังหาริมทรัพย์	27
ผลของการที่ทรัพย์ตกไปเป็นส่วนควบ	28
1. กรณีส่วนควบของอสังหาริมทรัพย์	28
1.1 ingsอกริมตลิ่ง	28
ก. ความมุ่งหมายของหลักกฎหมายเรื่องingsอกริมตลิ่ง	28
ข. ลักษณะที่เป็นingsอกริมตลิ่ง	29
ค. ผู้มีสิทธิขอกองอินดtingsอกริมตลิ่ง	31
ง. การออกอินดtingsอกริมตลิ่ง	31
1.2 ingsปลุกสร้าง	36
1.3 ไม้ยืนต้น	43
2. กรณีส่วนควบของสังหาริมทรัพย์	44
การแยกก่อสิทธิในส่วนควบ	45
บทที่ 3 การนำทรัพย์ส่วนควบเป็นหลักประกันและผลทางกฎหมาย	49
ความมุ่งหมายของการประกันด้วยทรัพย์	49
รูปแบบของการนำทรัพย์เป็นหลักประกัน	50
1. การจำนอง	50
2. การจำนำ	52
การนำingsปลุกสร้างมาจำนองเป็นหลักประกัน	53

สารบัญ (ต่อ)

	หน้า
1. การได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ในสิ่งปลูกสร้าง.....	53
1.1 การได้มาโดยทางนิติกรรม.....	53
1.2 การได้มาโดยการปลูกสร้างเอง.....	54
2. วิธีการขอเลขหมายประจำบ้าน.....	55
3. การตรวจสอบความเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในสิ่งปลูกสร้าง.....	57
3.1 สิ่งปลูกสร้างที่ได้มาโดยทางนิติกรรม.....	57
3.2 สิ่งปลูกสร้างที่ได้มาโดยการปลูกสร้าง.....	58
4. วิธีการจดทะเบียนจำนอง.....	59
1. การจดทะเบียนจำนองที่ดิน.....	60
1.1 หลักฐานประกอบการจดทะเบียน.....	60
1.2 ขั้นตอนการดำเนินการ.....	61
2. การจดทะเบียนจำนองสิ่งปลูกสร้าง.....	62
3. การจดทะเบียนจำนองที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง.....	64
3.1 ที่ดินและสิ่งปลูกสร้างมีเจ้าของรายเดียวกัน.....	64
3.2 ที่ดินและสิ่งปลูกสร้างมีเจ้าของต่างรายกัน.....	64
สิทธิจำนองครอบคลุมถึงทรัพย์สินใดบ้าง.....	64
1. จำนองครอบทรัพย์สินทั้งปวงอันติดพันอยู่กับทรัพย์สินซึ่งจำนอง.....	64
1.1 ลักษณะและสภาพของทรัพย์สินติดพัน.....	65
2. จำนองที่ดินไม่ครอบคลุมถึงโรงเรือนซึ่งปลูกสร้างลงภายหลังวันจำนอง.....	68
3. จำนองโรงเรือน สิ่งปลูกสร้าง ที่ปลูกลงบนที่ดินของผู้อื่นไม่ครอบคลุมถึงที่ดิน และกรณีกลับกัน.....	70
4. จำนองไม่ครอบคลุมไปถึงดอกผลของทรัพย์สินซึ่งจำนอง.....	71
การนำทรัพย์สินควบและผลทางกฎหมาย.....	77

สารบัญ (ต่อ)

	หน้า
บทที่ 4 ปัญหาทางกฎหมายและทางปฏิบัติรวมทั้งแนวทางแก้ไข	
ในการบังคับตามสัญญาจำนองเหนือส่วนควบ.....	79
หลักเกณฑ์การบังคับจำนอง.....	79
1. การขายทอดตลาด.....	79
2. การเอาทรัพย์สินหลุดเป็นสิทธิ.....	80
ผู้มีสิทธิจำนอง.....	81
1. ปัญหาเกี่ยวกับความเป็นเจ้าของทรัพย์สินที่จำนอง.....	81
1.1 ผู้มีสิทธินำทรัพย์สินไปจำนอง.....	81
1.2 หลักกฎหมายปิดปากเจ้าของทรัพย์สิน.....	82
2. เจ้าของรวมมีสิทธิจำนองทรัพย์สินที่ตนเป็นเจ้าของอยู่ด้วยได้เพียงใด.....	83
1.1 เจ้าของรวมจำนองเฉพาะส่วนของตน.....	84
1.2 การจำนองโดยเจ้าของรวมรายอื่นยินยอม.....	84
ปัญหาการบังคับจำนองเหนือส่วนควบและสิทธิของเจ้าหนี้จำนอง.....	86
1. ปัญหาการบังคับจำนองเหนือสิ่งอกริมตลิ่ง.....	86
1.1 จำนองครอบถึงสิ่งอกริมตลิ่งเพียงใด.....	86
ก. สิ่งอกริมตลิ่งเกิดขึ้นแล้วขณะจำนอง.....	87
ข. สิ่งอกริมตลิ่งเกิดภายหลังการจำนอง.....	90
1.2 ปัญหาทางปฏิบัติในการบังคับจำนองเหนือสิ่งอกริมตลิ่ง.....	91
2. ปัญหาการบังคับจำนองที่ดินซึ่งมีไม้ยืนต้นติดอยู่.....	93
2.1 ไม้ยืนต้นนำมาเป็นหลักประกันจำนองได้เพียงใด.....	94
2.2 วิธีการจดทะเบียนจำนองที่ดินพร้อมไม้ยืนต้น.....	95
2.3 ปัญหาทางปฏิบัติในการบังคับจำนองเหนือที่ดินซึ่งมีไม้ยืนต้นติดอยู่.....	96
ก. ไม้ยืนต้นปลูกลงในที่ดินของผู้อื่นโดยอาศัยสิทธิเหนือพื้นดิน	
ตามมาตรา 1410.....	97
ข. ไม้ยืนต้นปลูกลงในที่ดินของผู้อื่นโดยอาศัยสิทธิตามสัญญา.....	97
3. ปัญหาการบังคับจำนองกรณีการจำนองที่ดิน.....	100

สารบัญ (ต่อ)

	หน้า
4. ปัญหาการนำโรงเรียน สิ่งปลูกสร้างมาเป็นหลักประกัน.....	102
4.1 ปัญหาการตรวจสอบความเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในโรงเรียน สิ่งปลูกสร้าง.....	102
4.2 ปัญหาการนำโรงเรียน สิ่งปลูกสร้าง มาเป็นหลักประกัน.....	105
ก. โรงเรียน สิ่งปลูกสร้าง ที่ปลูกลงโดยมีทรัพย์สิน.....	105
ข. โรงเรียน สิ่งปลูกสร้าง ที่ปลูกลงโดยมีบุคคลสิทธิ.....	107
4.3 ปัญหาทางปฏิบัติในการบังคับจำนองเหนือโรงเรียน สิ่งปลูกสร้าง.....	109
4.4 ปัญหาการบังคับจำนองกรณีโรงเรียน สิ่งปลูกสร้าง และที่ดิน มีเจ้าของรายเดียวกัน.....	110
บทที่ 5 บทสรุปและข้อเสนอแนะ.....	112
รายการอ้างอิง	117
ภาคผนวก	121
ประวัติผู้เขียน	135