

## บทที่ 1

### บทนำ

#### 1.1 ความเป็นมาและความสำคัญของปัญหา

กฎหมายจำนอง เป็นกฎหมายว่าด้วยการประกันการชำระหนี้ด้วยทรัพย์สิน เป็นมาตรการทางกฎหมายที่จำเป็นต่อการหาสินเชื่อนำมาใช้ในการประกอบธุรกิจ เพราะการขอสินเชื่อโดยนำทรัพย์สินมาเป็นประกันการชำระหนี้ และทรัพย์สินนั้นมีมูลค่าไม่ต่ำกว่าหนี้ที่เป็นประกันย่อมเป็นการจูงใจผู้ให้สินเชื่อในการพิจารณาให้สินเชื่อ เนื่องจากมีความมั่นใจว่าตนจะได้รับชำระหนี้จากทรัพย์สินที่เป็นหลักประกันอย่างแน่นอน โดยการจำนองเป็นการที่ผู้จำนองนำทรัพย์สินไปตราไว้แก่ผู้รับจำนองเพื่อเป็นประกันการชำระหนี้ โดยไม่ต้องส่งมอบทรัพย์สินที่เป็นหลักประกันให้แก่ผู้รับจำนอง และผู้จำนองสามารถใช้สอยทรัพย์สินที่จำนองให้เกิดประโยชน์ทางเศรษฐกิจต่อไปได้จนกว่าจะมีการบังคับจำนอง

ในมุมมองของผู้รับจำนอง ไม่อาจปฏิเสธว่าอสังหาริมทรัพย์นั้นมีมูลค่าในตัวเอง การดำเนินธุรกรรมต่างๆ เป็นที่ยอมรับว่าการนำเอาอสังหาริมทรัพย์มาเป็นหลักประกันสามารถกระทำได้ โดยเฉพาะอย่างยิ่งการนำมาเป็นหลักประกันในการกู้ยืมเงิน เนื่องจากคุณลักษณะพิเศษทั้งในด้านของการเป็นสิ่งที่มีปริมาณคงที่ ไม่สามารถทำให้ลดปริมาณลงหรือเสริมสร้างเพิ่มเติมขึ้นได้อีก เป็นสิ่งที่เคลื่อนย้ายไม่ได้ มีมูลค่าตามตำแหน่งที่ตั้ง เป็นองค์ประกอบของการผลิตและการบริโภค ซึ่งสามารถนำไปใช้เป็นทุนในการผลิต และยังเป็นทรัพย์สินที่ผู้เป็นเจ้าของสามารถใช้จ่ายประโยชน์ และได้รับการรับรองตามกฎหมายให้มีสิทธิเหนือทรัพย์สินนี้ได้โดยสมบูรณ์ ในระบบการกู้ยืมเงิน ไม่ว่าจะเป็นการกู้ยืมกับสถาบันการเงินหรือกับบุคคลธรรมดา อสังหาริมทรัพย์จึงได้รับความเชื่อถือมากกว่าหลักประกันประเภทอื่นๆ นอกจากนี้การมีเอกสารสิทธิ์ที่ออกโดยทางราชการเป็นหลักฐาน ทำให้การนำเอาอสังหาริมทรัพย์มาจำนองเป็นหลักประกันการกู้ยืม ก่อให้เกิดความมั่นใจแก่ผู้ให้กู้ยืมหรือผู้รับจำนองขึ้นอีก เนื่องจากบทบัญญัติของกฎหมายกำหนดให้มีการจดทะเบียนรับรองสิทธิให้แก่ผู้รับจำนอง ทำให้การติดตามหรือบังคับหลักประกันนั้นสามารถกระทำการได้โดยง่าย หากกรณีนี้ที่ผู้กู้ยืมไม่ปฏิบัติตามการชำระหนี้ตามที่ตกลงกันได้ ผู้ให้กู้ยืมหรือผู้รับจำนองก็สามารถบังคับเอาหลักประกันนั้นๆ ตามกระบวนการและขั้นตอนที่กฎหมายกำหนดไว้ได้ทันที และโดยผลของกฎหมายส่งผลให้ผู้รับจำนองอสังหาริมทรัพย์นั้น ย่อมได้รับชำระหนี้จากอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวก่อนเจ้าหนี้อื่น

สิทธิของผู้รับจ้างจะถูกกล่าวไว้ทั้งในส่วนของกฎหมายสารบัญญัติ และกฎหมายวิธีสบัญญัติ เช่นในส่วนของประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ก็ได้บัญญัติถึงสิทธิของผู้รับจ้างไว้ในหลายมาตรา อาทิเช่น มาตรา 231 บัญญัติถึงกรณีทรัพย์สินที่จ้างเป็นทรัพย์สินอันได้เอาประกันภัย สิทธิจ้างย่อมครอบคลุมไปถึงสิทธิที่จะเรียกร้องเอาแก่ผู้รับประกันภัยด้วย ถ้าผู้รับประกันภัยได้รู้หรือควรจะได้รู้ว่าการจ้างนั้น ผู้รับประกันภัยยังไม่สามารถจ่ายเงินให้แก่ผู้เอาประกันภัยได้ จนกว่าจะได้บอกกล่าวไปยังผู้รับจ้าง และมีได้รับคำคัดค้านการที่จะใช้เงินนั้นภายในหนึ่งเดือน มาตรา 702 วรรคสอง ที่บัญญัติให้ผู้รับจ้างชอบที่จะได้รับชำระหนี้จากทรัพย์สินที่จ้างก่อนเจ้าหนี้สามัญ โดยไม่ต้องคำนึงว่ากรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินนั้น จะได้โอนไปยังบุคคลภายนอกแล้วหรือไม่ มาตรา 722 กำหนดให้ทรัพย์สินที่ได้จ้างแล้ว และภายหลังจากที่จดทะเบียนจ้างมีการจดทะเบียนการจำยอมหรือทรัพย์สินอื่น โดยผู้รับจ้างมิได้ยินยอมด้วย สิทธิจ้างย่อมเป็นใหญ่กว่าการจำยอมหรือทรัพย์สินอื่นนั้น หากว่าเป็นที่เสื่อมเสียสิทธิของผู้รับจ้างในเวลาบังคับจ้าง ผู้รับจ้างสามารถลบสิทธิที่กล่าวนั้นออกจากทะเบียนได้ มาตรา 723 กรณีทรัพย์สินซึ่งจ้างบุบสลาย หรือถ้าทรัพย์สินซึ่งจ้างแต่สิ่งใดสิ่งหนึ่งสูญหายหรือบุบสลาย เป็นเหตุให้ไม่เพียงพอแก่การประกัน ผู้รับจ้างจะบังคับจ้างในทันทีที่ได้อันแต่มิใช่ความผิดของผู้จ้าง และผู้จ้างเสนอจ้างทรัพย์สินอื่นแทนที่มีราคาเพียงพอ หรือเสนอซ่อมแซมแก้ไขความบุบสลายภายในเวลาอันสมควร ในส่วนของกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่งและพาณิชย์ก็มีการกล่าวถึงสิทธิของผู้รับจ้างเช่น มาตรา 289 กรณีบุคคลอื่นบังคับการชำระหนี้ ผู้รับจ้างสามารถยื่นคำร้องขอต่อศาลที่ออกหมายบังคับคดี ให้เอาเงินที่ได้มานั้นชำระหนี้ต้นก่อนเจ้าหนี้อื่น ๆ หรือหากสามารถบังคับเอาทรัพย์สินซึ่งจ้างหลุด ผู้รับจ้างจะมีคำขอให้เอาทรัพย์สินซึ่งจ้างนั้นหลุดก็ได้ เป็นต้น

สิทธิของผู้รับจ้างอสังหาริมทรัพย์นั้น อาจได้รับความกระทบกระเทือนบ้างเนื่องจากอสังหาริมทรัพย์ทุกชนิดย่อมมีการเสื่อมค่าลงตามกาลเวลา ซึ่งนั่นถือเป็นความเสี่ยงประการหนึ่งที่ผู้รับจ้างไม่อาจหลีกเลี่ยงได้ หากแต่กรณีที่อสังหาริมทรัพย์นั้นได้ถูกประกาศเวนคืนแล้ว ผู้รับจ้างอสังหาริมทรัพย์ย่อมต้องได้รับความกระทบกระเทือนไปด้วย เหตุว่าการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ในแต่ละคราวนั้น อาจเป็นกรณีที่อสังหาริมทรัพย์นั้นถูกเวนคืนทั้งหมดหรือบางส่วน หรือแม้หากว่าการเวนคืนนั้นจะกระทบถึงจำนวนของอสังหาริมทรัพย์ไม่มาก แต่อาจส่งผลถึงอสังหาริมทรัพย์ส่วนที่เหลือให้เสื่อมลงซึ่งราคาหรือประโยชน์ทางเศรษฐกิจได้ แม้ว่าการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์จะมีวัตถุประสงค์เพื่อการอันเป็นสาธารณูปโภค การอันจำเป็นในการป้องกันประเทศ การได้มาซึ่งทรัพยากรธรรมชาติ การผังเมือง การส่งเสริมและรักษาคุณภาพ

สิ่งแวดล้อม การพัฒนาการเกษตร การอุตสาหกรรม การปฏิรูปที่ดิน การจัดทำบริการสาธารณะ หรือประโยชน์อย่างอื่นนั้นก็ตาม

ในทางปฏิบัตินั้น การดำเนินการให้ได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์เพื่อประโยชน์ในกิจการของรัฐมีด้วยกันหลายวิธีการ เช่น การจัดซื้อตามระเบียบสำนักนายกรัฐมนตรี ว่าด้วยการพัสดุ โดยลักษณะเป็นการใช้ประโยชน์ในอสังหาริมทรัพย์ไม่เฉพาะเจาะจงว่าเป็นบริเวณใด แต่จะกำหนดเป็นบริเวณกว้างๆ และจะใช้ประโยชน์ในอสังหาริมทรัพย์จำนวนเนื้อที่ไม่มากนัก ส่วนใหญ่จะต้องการเพื่อทำประโยชน์ในรูปของที่ทำกรสำนักงานต่างๆ โดยดำเนินการประกวดราคาตามระเบียบสำนักนายกรัฐมนตรี ว่าด้วยการพัสดุ พ.ศ. 2535 ลักษณะการให้ได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์ประการต่อมา ได้แก่ การแต่งตั้งคณะกรรมการปรองดอง เพื่อเจรจากับเจ้าของอสังหาริมทรัพย์และทำการซื้อขายกันโดยตรง การเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ เป็นวิธีการหนึ่งที่รัฐนำเอาอสังหาริมทรัพย์ของเอกชนมาเป็นกรรมสิทธิ์ของรัฐ โดยไม่ต้องได้รับความยินยอมจากเจ้าของอสังหาริมทรัพย์นั้นก่อน เพื่อใช้ประโยชน์ในรูปของการให้บริการสาธารณะ หรือเพื่อประโยชน์ของส่วนรวมในรูปแบบอื่นๆ โดยจะได้รับค่าทดแทนจากการสูญเสียอสังหาริมทรัพย์นั้นแทน แม้หลายๆ หน่วยงานของรัฐจะได้มีการกำหนดแนวทางที่มีลักษณะเป็นหลักเกณฑ์ในการพิจารณาเงินค่าทดแทนก็ตาม แต่ที่ผ่านมามีการกำหนดแนวทางที่มีลักษณะเป็นหลักเกณฑ์ในการพิจารณาเงินค่าทดแทนก็ตาม แต่ที่ผ่านมามีการกำหนดแนวทางที่มีลักษณะเป็นหลักเกณฑ์ในการพิจารณาเงินค่าทดแทนก็ตาม แต่ที่ผ่านมามีการกำหนดแนวทางที่มีลักษณะเป็นหลักเกณฑ์ในการพิจารณาเงินค่าทดแทนก็ตาม แต่ที่ผ่านมามีการกำหนดแนวทางที่มีลักษณะเป็นหลักเกณฑ์ในการพิจารณาเงินค่าทดแทนก็ตาม

ในกรณีที่อสังหาริมทรัพย์ที่ถูกเวนคืนนั้นมีภาระจำนอง บุริมสิทธิ หรือทรัพย์สินอื่นนั้น พระราชบัญญัติว่าด้วยการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ. 2530 กำหนดให้สิทธิจำนอง บุริมสิทธิ หรือทรัพย์สินอื่นนั้น สิ้นสุดลงทันทีโดยผลของพระราชบัญญัติเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ โดยไม่ต้องมีการจดทะเบียนยกเลิกหรือเพิกถอน หรือโดยการทำนิติกรรมอย่างใดอีก แต่ผู้ทรงสิทธิเหล่านั้นก็ได้สูญเสียสิทธิของตนไปแต่อย่างใด ทั้งนี้ในมาตรา 29 แห่งพระราชบัญญัติว่าด้วยการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ. 2530 บัญญัติไว้ว่า “ในกรณีที่มีการจำนอง บุริมสิทธิ หรือทรัพย์สินอื่นเหนืออสังหาริมทรัพย์ ให้เจ้าหน้าที่หรือผู้ซึ่งได้รับมอบหมายจากเจ้าหน้าที่มีหนังสือแจ้งให้ผู้รับจำนอง ผู้ทรงบุริมสิทธิ หรือผู้รับประโยชน์จากทรัพย์สินดังกล่าวมาขอรับชำระหนี้ หรือรับขาดใช้จากเงินค่าทดแทนสำหรับอสังหาริมทรัพย์นั้น ภายใน 60 วันนับแต่วันที่ได้รับแจ้ง และใน

ระหว่างนั้นยังมีให้เจ้าหน้าที่ หรือผู้ซึ่งได้รับมอบหมายจากเจ้าหน้าที่จ่ายเงินค่าทดแทนให้แก่ เจ้าของ หรือผู้ครอบครองโดยชอบด้วยกฎหมายซึ่งอสังหาริมทรัพย์นั้น แต่เจ้าหน้าที่หรือผู้ซึ่งได้รับ มอบหมายจากเจ้าหน้าที่จะจ่ายเงินให้แก่ผู้รับจ้างเอง ผู้ทรงบุริมสิทธิ หรือผู้รับประโยชน์จาก ทรัพย์สินดังกล่าวได้ ก็ต่อเมื่อคู่กรณีตกลงกันได้แล้ว ถ้าคู่กรณียังมีปัญหาโต้แย้งกันอยู่ ให้ เจ้าหน้าที่หรือผู้ซึ่งได้รับมอบหมายจากเจ้าหน้าที่วางเงินค่าทดแทนไว้ตามมาตรา 31 โดยพลัน และมีหนังสือแจ้งให้คู่กรณีฟ้องคดีต่อศาล”

แม้บทบัญญัติดังกล่าวจะให้สิทธิแก่เจ้าหน้าที่จ้างเอง ผู้มีบุริมสิทธิ และผู้ได้รับ ผลประโยชน์จากทรัพย์สินในการได้รับชำระหนี้หรือได้รับชดใช้จากเงินค่าทดแทนอสังหาริมทรัพย์ ที่ถูกเวนคืน แต่ก็ไม่ได้เป็นการแสดงออกถึงความแน่นอนในการได้รับชำระหนี้เพื่อชดเชยความ เสียหายที่เกิดขึ้น เพราะนอกจากวิธีการขอรับชำระหนี้แล้ว ยังมีกระบวนการทำความเข้าใจความ ตกลงกันระหว่างเจ้าของอสังหาริมทรัพย์ในเรื่องของการแบ่งสรรเงินค่าทดแทน ถ้าตกลงกันได้เจ้าหน้าที่จากหน่วยงานที่กระทำการเวนคืนก็จะดำเนินการแบ่งสรรให้ตามที่ตกลงกันได้ แต่หากไม่สามารถ ตกลงกันได้ เจ้าหน้าที่ก็จะวางเงินทดแทนดังกล่าวตามวิธีการที่พระราชบัญญัติว่าด้วยการเวนคืน อสังหาริมทรัพย์ พ.ศ. 2530 กำหนดไว้ แล้วมีหนังสือแจ้งให้คู่กรณีไปฟ้องคดีกันต่อศาล

จากบทบัญญัติเพียงมาตราเดียว ส่งผลให้เห็นว่ามาตรการในการให้ความ ค้ำครองผู้รับจ้างเองยังไม่เพียงพอเท่าที่ควร เนื่องจากในความเป็นจริงน้อยกรณีที่มีการได้รับเงินค่า ทดแทนอสังหาริมทรัพย์ที่ถูกเวนคืนนั้นจะได้รับในจำนวนที่ท่วมราคาอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งถ้าเป็น เช่นนั้นการตกลงแบ่งสรรเงินค่าทดแทนระหว่างเจ้าของอสังหาริมทรัพย์ และผู้รับจ้างเองคงไม่ ก่อให้เกิดปัญหามากนัก แต่อย่างที่ทราบกันว่าปัจจุบันเงินทดแทนค่าอสังหาริมทรัพย์นั้นที่ถูก เวนคืนนั้นมักจะต่ำมาก ในเกือบทุกโครงการของการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์มักเกิดความวุ่นวาย จากการประท้วงและการเรียกร้องของบรรดาเจ้าของอสังหาริมทรัพย์ เนื่องจากความเสียหายที่ต้อง ได้รับความเสียหาย ไม่ว่าจะเป็นจำนวนค่าทดแทนที่ต่ำเกินไป การที่ต้องออกจากสถานที่ที่อยู่อาศัยหรือที่ทำมา หากิน ในหลายโครงการกระทบต่อชีวิตความเป็นอยู่ที่เคยเป็นมา หลายกรณีที่เกิดปัญหาระหว่าง ผู้ร่วมใช้ประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์เดียวกัน เนื่องจากความต้องการที่จะได้รับการทดแทนที่ ค้ำค่าเพียงพอต่อความเสียหาย รวมถึงการที่ไม่สามารถหาแหล่งที่ดีและเหมาะสมได้เทียบเท่ากับ ที่เคยเป็นอยู่ สิ่งต่างๆ เหล่านี้ส่งผลให้แนวโน้มการตกลงแบ่งสรรเงินค่าทดแทนอสังหาริมทรัพย์ ระหว่างเจ้าของอสังหาริมทรัพย์และผู้รับจ้างเองเป็นไปได้ยากขึ้น นอกจากนี้ผลกระทบจากการ กำหนดบทบัญญัติเพียงมาตราเดียวนี้อาจเป็นการเพิ่มภาระให้แก่เจ้าของอสังหาริมทรัพย์ขึ้นได้อีก เหตุว่าหลายกรณีที่มีการกั๊ยเงินเพื่อนำไปซื้ออสังหาริมทรัพย์ เพื่อหวังให้เป็นสมบัติของครอบครัว

หลายกรณีใช้ประโยชน์และทำมาหากินบนอสังหาริมทรัพย์นั้นอย่างถูกกฎหมาย แต่เมื่อหน่วยงานของรัฐประกาศให้อสังหาริมทรัพย์นั้นถูกเวนคืน หากว่าค่าทดแทนอสังหาริมทรัพย์นั้นไม่เพียงพอ แม้กระทั่งการนำไปชำระหนี้ นอกจากหมดสิ้นซึ่งอสังหาริมทรัพย์ที่ใช้ประโยชน์ และทำมาหากินเลี้ยงตนเองและครอบครัวแล้ว เจ้าของอสังหาริมทรัพย์ยังต้องเผชิญกับภาระหนี้สินที่นับวันจะพอกพูนขึ้นจากอัตราดอกเบี้ย และบรรดาผู้รับจำนองที่ไม่ได้รับความชัดเจนในการได้รับการชดเชยความเสียหาย จากการที่อสังหาริมทรัพย์อันเป็นหลักประกันการชำระหนี้ให้ตนนั้นถูกประกาศเวนคืน เมื่อไม่มีมาตรการทางกฎหมายที่สร้างความมั่นใจให้แก่ผู้รับจำนอง จึงไม่น่าแปลกใจที่บรรดาผู้รับจำนองจะได้สรรหาวิธีการต่างๆ นานาเพื่อบรรเทาความเสียหายของตน

เมื่อพิจารณาถึงบทบัญญัติแห่งพระราชบัญญัติว่าด้วยการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ. 2530 พบว่ากฎหมายฉบับนี้ได้ใช้บังคับมานานจนมีการเปลี่ยนแปลงทางด้านต่างๆ อย่างมากมาย และเมื่อพิจารณาจากสภาพสังคมและเศรษฐกิจในขณะนี้ ก่อให้เกิดเป็นข้อจำกัดและเป็นอุปสรรคในการเจริญเติบโตและพัฒนาเศรษฐกิจ เนื่องจากในการดำเนินกิจกรรมทางธุรกิจของภาคเอกชนมีความจำเป็นต้องใช้เงินทุนเป็นจำนวนมากในการลงทุนดำเนินงาน การกู้ยืมเงินจากธนาคารพาณิชย์หรือสถาบันการเงินอื่นๆ เป็นแหล่งเงินทุนที่สำคัญในการดำเนินธุรกิจ ซึ่งในการกู้ยืมเงินจากสถาบันการเงินเหล่านั้น ผู้ให้สินเชื่อจำเป็นที่จะต้องเรียกหลักประกันการชำระหนี้จากผู้ขอสินเชื่อ เพื่อเป็นหลักประกันในการได้รับชำระหนี้ของตนเอง และเพิ่มความมั่นใจว่าหากผู้ขอสินเชื่อผิดนัดไม่ชำระหนี้ในหนี้เงินกู้และดอกเบี้ย ผู้ให้สินเชื่อในฐานะเจ้าหนี้สามารถฟ้องบังคับชำระหนี้เอาหลักประกันนั้นเพื่อนำมาชำระหนี้เงินกู้ได้ โดยตนเองจะมีสิทธิเหนือทรัพย์สินอันเป็นหลักประกันและเหนือบรรดาเจ้าหนี้อื่นๆ ของลูกหนี้ เมื่อพระราชบัญญัติว่าด้วยการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ. 2530 บัญญัติถึงเพียงวิธีการยื่นขอรับชำระหนี้จากเงินค่าทดแทนอสังหาริมทรัพย์เท่านั้น ส่งผลให้เจ้าหนี้จำนองไม่สามารถใช้สิทธิอื่นๆ ที่ตนมี เพื่อคุ้มครองและป้องกันความเสียหายของตนได้ ทั้งจำต้องยอมรับและสูญเสียหลักประกันเพื่อการชำระหนี้ไปแสดงถึงความไม่สอดคล้องกันของบทบัญญัติทางกฎหมาย ทั้งในส่วนของหลักกฎหมายแพ่งและพาณิชย์และพระราชบัญญัติว่าด้วยการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ. 2530 เมื่อบทบัญญัติของพระราชบัญญัติว่าด้วยการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ. 2530 ไม่ได้สร้างความเชื่อมั่นให้แก่เจ้าหนี้จำนองตามหลักการของการประกันการชำระหนี้ด้วยทรัพย์สิน ย่อมส่งผลต่อการพิจารณาปล่อยสินเชื่อของผู้ให้สินเชื่อให้แก่บรรดาผู้ขอสินเชื่อ แม้จะได้มีการนำเอาอสังหาริมทรัพย์ที่มีศักยภาพมาเป็นหลักประกัน เนื่องจากโอกาสที่จะถูกเวนคืนย่อมสามารถเกิดขึ้นได้ จนอาจต้องมีการเรียกหลักประกันเพิ่มเติมในการเป็นหลักประกันการชำระหนี้ ซึ่งนั่นย่อมหมายความว่าความถึงการเพิ่มภาระ

ให้แก่ผู้ขอสินเชื่อที่ต้องแสวงหาอสังหาริมทรัพย์เพิ่มขึ้น นับได้ว่าเป็นอุปสรรคอย่างยิ่งต่อการดำเนินธุรกิจของผู้ขอสินเชื่อและเศรษฐกิจในภาพรวม

สิ่งที่ต้องการศึกษาในครั้งนี้นี้คือ นอกจากบทบัญญัติที่กล่าวถึงสิทธิของผู้รับจำนอง ในมาตรา 29 แห่งพระราชบัญญัติว่าด้วยการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ. 2530 ที่ระบุให้ผู้รับจำนองดำเนินการขอรับชำระหนี้ หรือขอรับชดใช้เอาจากเงินค่าทดแทนอสังหาริมทรัพย์ที่ถูกเวนคืนนั้นแล้ว เพื่อบรรเทาความเสียหายที่เกิดขึ้นจากความไม่แน่นอนในการได้รับชำระหนี้คืน อีกทั้งหลักประกันที่เคยประกันหนี้ของตนนั้นไม่อาจเป็นหลักประกันได้อีกต่อไปแล้ว เพราะมาตรา 16 แห่งพระราชบัญญัติว่าด้วยการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ. 2530 กำหนดให้สิทธิจำนองสิ้นสุดลงโดยผลของพระราชบัญญัติเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ และป้องกันสิทธิของตนจากการที่สมควรได้รับชำระหนี้คืนเต็มจำนวนโดยปราศจากอุปสรรคที่เกิดขึ้นโดยนโยบายของรัฐ ควรจะได้มีการปรับปรุงแก้ไขพระราชบัญญัติว่าด้วยการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ. 2530 อย่างไร เพื่อจะได้คุ้มครองและครอบคลุมถึงสิทธิเจ้าหนี้จำนอง

## 1.2 สมมุติฐานของการศึกษาวิจัย

บทบัญญัติมาตรา 29 ของพระราชบัญญัติว่าด้วยการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ. 2530 ยังไม่อาจที่จะคุ้มครองสิทธิของเจ้าหนี้ผู้รับจำนองได้อย่างเพียงพอหากทรัพย์สินจำนองถูกเวนคืน จึงควรได้มีการศึกษาเพื่อหาแนวทางในการปรับปรุงแก้ไขเพิ่มเติมบทบัญญัตินี้ดังกล่าว เพื่อคุ้มครองสิทธิของผู้รับจำนองให้มีมากยิ่งขึ้น

## 1.3 วัตถุประสงค์และขอบเขตของการศึกษาวิจัย

วัตถุประสงค์ของการศึกษาวิจัย เพื่อเป็นการหาคำตอบตามที่ได้ตั้งสมมุติฐานไว้ โดยการศึกษา ค้นคว้า และวิจัยว่าหากได้นำหลักกฎหมายอื่นๆ มาประกอบการพิจารณาแล้ว สิทธิผู้รับจำนองที่มีตามพระราชบัญญัติว่าด้วยการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ. 2530 ควรจะได้รับการแก้ไขปรับปรุงอย่างไร เพื่อเป็นการคุ้มครองสิทธิของผู้รับจำนอง ลดอุปสรรคในการดำเนินกิจกรรมทางธุรกิจ และส่งเสริมพัฒนาเศรษฐกิจของประเทศต่อไป

โดยขอบเขตของการศึกษาวิจัยจะเป็นการพิจารณาถึงสิทธิของผู้รับจำนอง ทั้งในส่วนของประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ กฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง และพระราชบัญญัติ

ว่าด้วยการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ. 2530 ทั้งนี้จะได้ศึกษาถึงแนวคิดในการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ เพื่อนำมาใช้ในกิจการอันเป็นสาธารณประโยชน์หรือตามที่กฎหมายกำหนด โดยจะมุ่งเน้นถึงหลักการตามพระราชบัญญัติว่าด้วยการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ. 2530 ในส่วนของกฎหมายจำนองจะได้ศึกษาถึงสิทธิของผู้รับจำนอง โดยพิจารณาจากโครงสร้างของกฎหมายลักษณะจำนอง รวมไปถึงคำพิพากษาศาลฎีกา เพื่อให้ทราบถึงสิทธิและการให้ความคุ้มครองของผู้รับจำนอง นอกจากนี้ยังได้ศึกษาหลักการให้ความคุ้มครองผู้รับจำนองกรณีทรัพย์สินจำนองถูกเวนคืนตามกฎหมายต่างประเทศ เพื่อนำมาใช้ประกอบการวิเคราะห์ถึงสิทธิของผู้รับจำนองเหนืออสังหาริมทรัพย์ที่ถูกเวนคืน

#### 1.4 วิธีดำเนินการศึกษาวิจัย

วิธีดำเนินการศึกษาวิจัยเป็นการวิจัยเอกสาร โดยศึกษาค้นคว้าวิเคราะห์ข้อมูลจากตัวบทกฎหมาย ตำราและบทความทางวิชาการ รวมถึงคำพิพากษาของศาล เพื่อให้เกิดความเข้าใจที่ชัดเจนมากยิ่งขึ้น ในส่วนของหลักเกณฑ์การเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ จะมุ่งเน้นถึงตัวบทกฎหมาย ตำราและบทความทางวิชาการ และแนวทางปฏิบัติที่เกี่ยวข้อง เพื่อเสริมความเข้าใจในหลักเกณฑ์และแนวทางปฏิบัติในการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ของหน่วยงานของรัฐ สำหรับสิทธิของผู้รับจำนองเหนืออสังหาริมทรัพย์ที่ถูกเวนคืนนั้น นอกจากจะศึกษาจากกฎหมายเวนคืนแล้ว จะได้มุ่งเน้นที่ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ด้วย โดยเฉพาะในกฎหมายลักษณะทรัพย์ หนี้ และจำนอง เพื่อนำมาพิจารณาถึงสิทธิของผู้รับจำนองที่แท้จริง

#### 1.5 ประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับจากการศึกษาวิจัย

1. ทำให้เกิดความเข้าใจในกระบวนการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ ทั้งในส่วนของหลักเกณฑ์ทางกฎหมายและแนวทางปฏิบัติ
2. ทำให้เกิดความเข้าใจถึงสิทธิของผู้รับจำนอง กรณีอสังหาริมทรัพย์ที่จำนองถูกเวนคืน ทั้งในส่วนของกฎหมายเวนคืนและกฎหมายลักษณะจำนอง
3. เพื่อสามารถหาแนวทางในการบริหารสิทธิของผู้รับจำนอง ทั้งในส่วนของสิทธิที่ผู้รับจำนองมีอยู่แล้ว และสิทธิที่มีกรณีทรัพย์สินจำนองถูกเวนคืน