



บทที่ 1

บทนำ

### ความเป็นมาและความสำคัญของปัญหา

เนื่องด้วยในปัจจุบันเศรษฐกิจของประเทศเจริญเติบโตเป็นอย่างมาก ก่อให้เกิดการลงทุนในรูปแบบต่าง ๆ มากมาย ซึ่งการลงทุนดังกล่าวนี้มักจะเป็นโครงการที่ใหญ่ และต้องการใช้เงินลงทุนเป็นจำนวนมาก จำเป็นต้องพึ่งพาอาศัยแหล่งเงินทุนจากสถาบันการเงิน ทั้งในและนอกประเทศ ในขณะเดียวกันสถาบันการเงินแต่ละแห่งก็มักจะมีข้อจำกัดในการให้สินเชื่อ ทั้งในแง่กฎหมายและในแง่การบริหารความเสี่ยง เช่น สถาบันการเงินต่าง ๆ ไม่ว่าจะเป็นธนาคารหรือบริษัทเงินทุนที่อยู่ในประเทศไทย ย่อมจะต้องอยู่ภายใต้กฎเกณฑ์ของกฎหมาย ซึ่งมีผลเป็นการจำกัดความสามารถในการให้สินเชื่อ ซึ่งอาจจะเป็นในรูปการกำหนดจำนวนเงินที่จะต้องสำรองไว้ตามกฎหมาย หรือมีข้อจำกัดในการให้สินเชื่อแก่บุคคลใด บุคคลหนึ่งไม่ให้เกินสัดส่วนร้อยละของเงินกองทุน เพื่อมิให้สถาบันการเงินนั้น ๆ ให้สินเชื่อแก่บุคคลใดบุคคลหนึ่งมากเกินไป โดยเหตุนี้ รูปแบบของการระดมเงินทุนหรือวงเงินสินเชื่อจากสถาบันการเงินหลาย ๆ แห่งด้วยวิธีการ Syndicated Loan หรือ Syndicated Finance จึงเกิดขึ้นและพัฒนาโดยลำดับ

โดยลักษณะของ Syndicated Loan หรือ Syndicated Finance ส่วนใหญ่ที่กระทำกันอยู่ในประเทศไทยนั้น จะเป็นลักษณะที่สถาบันการเงินหลาย ๆ แห่งมาทำสัญญาร่วมกันเพื่อให้สินเชื่อประเภทต่าง ๆ แก่ผู้กู้รายเดียวกัน โดยมีหลักประกันร่วมกัน เช่น รับจํานองทรัพย์สินสิ่งเดียวกันในลำดับเดียวกัน, รับโอนสิทธิเรียกร้องหรือผลประโยชน์ตามกรรมธรรม์ประกันภัยร่วมกัน ซึ่งก่อให้เกิดปัญหาในทางกฎหมายในกรณีที่เจ้าหนี้แต่ละรายจะบังคับชำระหนี้เอาจากหลักประกันดังกล่าวว่าจะกระทำได้เพียงใด ในลักษณะใด เช่น ในการบังคับชำระหนี้เอาจากหลักประกันดังกล่าวนั้นจะต้องกระทำร่วมกันหรือไม่ ในกรณีที่ไม่ได้กระทำร่วมกัน สิทธิของเจ้าหนี้รายอื่นจะยังคงอยู่อย่างไร ซึ่งปัญหาดังกล่าวนี้อาจเป็นปัญหาที่ยังไม่มีข้อยุติ จำเป็นที่จะต้องศึกษาหาแนวทางที่ถูกต้องชัดเจนมาแก้ปัญหาให้ลุล่วงไป ทั้งนี้ วิทยานิพนธ์ฉบับนี้จะมุ่งศึกษาปัญหาเฉพาะในกรณีที่หลักประกันดังกล่าว เป็นการรับจํานองร่วมกันในลำดับเดียวกัน

สำหรับการร่วมให้สินเชื่อที่มีหลักประกันเป็นการจำนองอสังหาริมทรัพย์สิ่งเดียวกัน ให้แก่ผู้ร่วมให้สินเชื่อทุกรายร่วมกันในลำดับเดียวกันนั้น เป็นการร่วมให้สินเชื่อที่นิยมทำกันมากวิธีหนึ่ง เนื่องจากการจำนองถือเป็นหลักประกันที่มีความมั่นคงและก่อให้เกิดทรัพย์สินติดเหนือตัวทรัพย์สินเป็นการตลอดไป ไม่มีอายุความ และไม่สูญไปด้วยกาลเวลา ประกอบกับในการร่วมให้สินเชื่อโดยทั่ว ๆ ไป มักจะเป็นการให้สินเชื่อในวงเงินที่สูง และประกอบด้วยสินเชื่อประเภทต่าง ๆ ที่เพียงพอแก่ผู้กู้ที่จะนำไปใช้ในการประกอบกิจการหรือโครงการของผู้กู้ได้ทั้งโครงการ โดยไม่ต้องอาศัยสินเชื่อจากแหล่งเงินกู้อื่นอีก ผู้ร่วมให้สินเชื่อจึงมักจะมีข้อต่อรองให้ผู้กู้ต้องนำทรัพย์สินทั้งหมดของผู้กู้ที่ใช่หรือเกี่ยวข้องกับโครงการที่ผู้กู้อำมาขอสินเชื่อดังกล่าวมาเป็นประกันการชำระหนี้แก่ผู้ร่วมให้สินเชื่อ ซึ่งโดยปกติมักจะเป็นที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่เป็นที่ตั้งของโครงการนั่นเอง

โดยที่การจำนองอสังหาริมทรัพย์สิ่งเดียวกันให้แก่ผู้รับจำนองหลายรายร่วมกันนี้ ไม่มีบทบัญญัติของกฎหมายและระเบียบปฏิบัติของทางราชการรองรับไว้โดยตรง กรณีจึงมีปัญหาว่า การจำนองในลักษณะดังกล่าวจะก่อให้เกิดสิทธิแก่ผู้ร่วมให้สินเชื่อแต่ละรายอย่างไร และมีวิธีการบังคับจำนองเป็นพิเศษอย่างไร รวมทั้งมีขั้นตอนและวิธีการใช้สิทธิยื่นคำร้องขอรับชำระหนี้ในฐานะเจ้าหนี้จำนองอย่างไร ฉะนั้น เพื่อเป็นการสนับสนุนให้มีการร่วมให้สินเชื่อเพื่อเป็นการพัฒนาเศรษฐกิจของประเทศได้อย่างกว้างขวาง จึงมีความจำเป็นที่จะต้องศึกษากันอย่างจริงจังว่า การจำนองในลักษณะดังกล่าวก่อให้เกิดผลทางกฎหมายอย่างไร และจะก่อให้เกิดสิทธิแก่ผู้ร่วมให้สินเชื่อแตกต่างจากการจำนองในกรณีปกติที่มีกฎหมายรองรับไว้อย่างไร

### วัตถุประสงค์ของการวิจัย

1. เพื่อศึกษาหลักกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการที่เจ้าหนี้หลายรายรับจำนองอสังหาริมทรัพย์สิ่งเดียวกันในลำดับเดียวกัน, การบังคับจำนองและการบังคับคดีในระหว่างเจ้าหนี้จำนองลำดับเดียวกัน และผลของการบังคับจำนองและการบังคับคดีจากหลักประกันดังกล่าว
2. เพื่อศึกษาค้นคว้าปัญหาทางกฎหมายที่เกี่ยวกับการบังคับจำนองอสังหาริมทรัพย์ที่ให้ไว้เป็นประกันระหว่างผู้ร่วมให้สินเชื่อร่วมกันในลำดับเดียวกัน
3. เพื่อหาคำตอบและแนวทางแก้ไขของปัญหาที่ค้นพบ



## วิธีการวิจัยและขอบเขตของการวิจัย

วิธีการวิจัยเป็นการวิจัยแบบเอกสาร (Documentary Research) โดยรวบรวมข้อมูลที่เกี่ยวข้องทั้งภาษาไทยและภาษาต่างประเทศ แล้วนำข้อมูลนั้นมาศึกษาอย่างเป็นระบบ ซึ่งข้อมูลที่น่ามาศึกษานี้ก็มีทั้งตำรากฎหมาย หนังสือ บทความ และคำพิพากษาของศาลฎีการวมทั้งข้อมูลในทางปฏิบัติของการร่วมให้สินเชื่อของธนาคารพาณิชย์

ขอบเขตของการวิจัย มุ่งศึกษาวิจัยปัญหาทางกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการจดทะเบียนอสังหาริมทรัพย์สิ่งเดียวกันเพื่อเป็นประกันให้แก่ผู้รับจำนองหลายรายร่วมกันในลำดับเดียวกัน โดยในส่วนของกฎหมายสารบัญญัติจะ เน้นศึกษากฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการจำนอง และในส่วนของกฎหมายวิธีสบัญญัติจะ เน้นในเรื่องของการบังคับคดีต่ออสังหาริมทรัพย์ที่นำมาจำนองไว้กับผู้ร่วมให้สินเชื่อ รวมทั้งวิธีการขอรับชำระหนี้ของเจ้าหนี้จำนอง นอกจากนี้ ก็ยังศึกษาระเบียบของหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้อง และสัมภาษณ์ความเห็นจากผู้ปฏิบัติงานที่มีหน้าที่เกี่ยวข้องกับปัญหาที่มุ่งจะศึกษาวิจัยโดยตรง

เค้าโครงการศึกษา แบ่งเป็น 5 บท

บทที่ 1 บทนำ จะกล่าวถึงความเป็นมาและความสำคัญของปัญหา วัตถุประสงค์ของการวิจัย วิธีการวิจัยและขอบเขตการวิจัย สมมติฐานของการวิจัย และประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับจากการวิจัย

บทที่ 2 ความหมายและลักษณะของการร่วมให้สินเชื่อ จะกล่าวถึงความหมายและลักษณะโดยทั่วไปของการร่วมให้สินเชื่อ เพื่อให้ทราบถึงลักษณะของการร่วมให้สินเชื่อที่ปฏิบัติกันอยู่ในประเทศไทยว่ามีขั้นตอนและวิธีการทำสัญญาอย่างไร รวมทั้งก่อให้เกิดนิติสัมพันธ์ระหว่างคู่สัญญาอย่างไร

บทที่ 3 การมอบหลักประกันที่เป็นการจำนองอสังหาริมทรัพย์ให้แก่ผู้ร่วมให้สินเชื่อ จะกล่าวถึงแนวความคิดและที่มาของการจำนองอสังหาริมทรัพย์สิ่งเดียวกันให้แก่ผู้ร่วมให้สินเชื่อทุกรายร่วมกัน ผลทางกฎหมายของการจำนองในลักษณะดังกล่าว และข้อตกลงเกี่ยวกับการจำนองที่มีจะกระทำร่วมกันในการร่วมให้สินเชื่อ

บทที่ 4 ปัญหาการบังคับจำนองและการบังคับคดีต่ออสังหาริมทรัพย์ที่ได้จำนองไว้แก่ผู้ร่วมให้สินเชื่อ จะกล่าวถึง ปัญหาที่เกิดขึ้นในการใช้สิทธิบังคับจำนองระหว่างผู้ร่วมให้สินเชื่อ เหตุแห่งความระงับสิ้นไปของสัญญาจำนองในกรณีที่มีการจำนองทรัพย์สินสิ่งเดียวกันให้แก่ผู้รับจำนองหลายรายในลำดับเดียวกัน ปัญหาเกี่ยวกับการบังคับคดีและการใช้สิทธิยื่นคำขอรับชำระหนี้โดยผู้ร่วมให้สินเชื่อแต่ละราย

บทที่ 5 บทสรุปและข้อเสนอแนะ จะได้สรุปปัญหากฎหมายที่สำคัญที่เกิดขึ้นในการบังคับจําของอสังหาริมทรัพย์ระหว่างผู้ร่วมให้สินเชื่อ และ เสนอแนะแนวทางที่จะใช้ในการแก้ไขปัญหาดังกล่าว

### สมมติฐานของการวิจัย

การจําของอสังหาริมทรัพย์สิ่งเดียวกันให้แก่ผู้ร่วมให้สินเชื่อทุกรายร่วมกันในลำดับเดียวกันนั้นสามารถทำได้ และ เมื่อการจําของเกิดขึ้นแล้ว ผู้ร่วมให้สินเชื่อแต่ละรายย่อมมีสิทธิเหนือทรัพย์จํานั้นเท่าเทียมกัน

### ประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับจากการวิจัย

1. ทำให้มีความเข้าใจ และสามารถนำบทบัญญัติของกฎหมายเท่าที่มีอยู่มาปรับใช้กับการที่เจ้าหนี้หลายรายรับจําของอสังหาริมทรัพย์สิ่งเดียวกันในลำดับเดียวกัน, การบังคับจําของและการบังคับคดีในระหว่างเจ้าหนี้จําของในลำดับเดียวกัน และผลของการบังคับจําของและการบังคับคดีจากหลักประเด็นดังกล่าว
2. ทำให้ทราบถึงปัญหาทางกฎหมายที่อาจเกิดขึ้นจากการรับจําของอสังหาริมทรัพย์สิ่งเดียวกัน เพื่อเป็นประกันให้แก่ผู้รับจําของหลายรายในลำดับเดียวกัน และสามารถหาแนวทางแก้ไขปัญหาทางกฎหมายที่อาจเกิดขึ้นได้
3. เพื่อประโยชน์กับบุคคลที่เกี่ยวข้องในการนำเอาข้อมูลและความคิดเห็นต่าง ๆ ไปใช้เป็นแนวทางในการแก้ไขปัญหาดังกล่าวได้อย่างถูกต้องและเหมาะสม

### คำย่อในวิทยานิพนธ์

ปพพ. หมายถึง ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์