

จำนองเป็นการประกันการชำระหนี้ด้วยทรัพย์สินที่ผู้จำนองนำไปตราไว้เพื่อเป็นประกันการชำระหนี้โดยไม่ต้องส่งมอบทรัพย์สินจำนองให้แก่ผู้รับจำนอง จึงเป็นการประกันการชำระหนี้ด้วยทรัพย์สินโดยมีกฎหมายสารบัญญัติลักษณะจำนองบัญญัติรับรองสิทธิ หน้าที่และนิติสัมพันธ์ของคู่สัญญา อันมีสาระสำคัญว่าผู้จำนองต้องเป็นเจ้าของทรัพย์สินจำนอง โดยสิทธิจำนองเป็นทรัพย์สินติดตัวทรัพย์สินที่ผู้รับจำนองใช้สิทธิบังคับจำนองได้โดยไม่มีกำหนดอายุความ และอยู่ในฐานะเจ้าหนี้มีประกันที่มีสิทธิได้รับชำระหนี้ก่อนเจ้าหนี้รายอื่น อีกทั้งในกรณีลูกหนี้ถูกฟ้องให้เป็นบุคคลล้มละลาย ผู้รับจำนองยังคงอยู่ในฐานะเจ้าหนี้มีประกันที่มีสิทธิได้รับชำระหนี้จากทรัพย์สินที่ตนรับจำนอง โดยเจ้าหนี้รายอื่นไม่อาจร้องขอรับชำระหนี้จากเงินที่ได้จากการขายทอดตลาดทรัพย์สินจำนองได้จนกว่าเจ้าหนี้จำนองจะได้รับชำระหนี้ของตนเสียก่อน ซึ่งภายหลังจากการบังคับจำนองลูกหนี้ไม่ต้องรับผิดชอบหนี้ส่วนที่ขาด เว้นแต่จะมีการทำข้อตกลงไว้เป็นอย่างอื่น

ในการดำเนินคดีบังคับจำนองและกระบวนการที่เกี่ยวข้องกับการบังคับจำนอง ผู้มีส่วนเกี่ยวข้องทุกฝ่ายจะต้องปฏิบัติตามกฎหมายวิธีสบัญญัติอันเป็นบทบัญญัติว่าด้วยหลักเกณฑ์เมื่อเจ้าหนี้ถูกโต้แย้งสิทธิเพื่อบังคับการให้เป็นไปตามสิทธิและหน้าที่ซึ่งกฎหมายสารบัญญัติรับรองไว้ จากการศึกษาพบว่าในการดำเนินคดีบังคับจำนองและกระบวนการบังคับคดีตามคำพิพากษามีความสอดคล้องกับและเป็นไปตามเจตนารมณ์แห่งกฎหมายสารบัญญัติ มีเฉพาะในบางกรณีเท่านั้นที่เห็นควรต้องให้ศาลซึ่งเป็นผู้บังคับใช้กฎหมายได้พิจารณาโดยละเอียดรอบคอบเพื่อให้กระบวนการทางกฎหมายวิธีสบัญญัติสอดคล้องกับเจตนารมณ์แห่งกฎหมายสารบัญญัติ เช่น การร้องขอตัดทรัพย์สินควรต้องป้องกันมิให้ลูกหนี้ใช้กฎหมายในส่วนนี้เพื่อประวิงคดีให้การดำเนินคดีบังคับจำนองเกิดความล่าช้า อันจะเกิดความเสียหายแก่เจ้าหนี้ ดังนั้น การดำเนินคดีบังคับจำนองอันเป็นการปฏิบัติตามหลักเกณฑ์และแนวปฏิบัติแห่งกฎหมายวิธีสบัญญัติเพื่อบังคับการให้เป็นไปตามสิทธิและหน้าที่ซึ่งกฎหมายสารบัญญัติลักษณะจำนองบัญญัติไว้ ควรพิจารณาว่าเจตนารมณ์แห่งกฎหมายสารบัญญัติลักษณะจำนอง บุคคลแต่ละฝ่ายในสัญญาจำนองมีสิทธิหน้าที่อย่างไรแล้วจึงบังคับใช้กฎหมายไปตามนั้น และในกรณีที่เกิดช่องว่างระหว่างแนวปฏิบัติกับกฎหมายสารบัญญัติ กล่าวโดยรวมผู้เขียนเห็นว่าศาลซึ่งเป็นผู้บังคับใช้กฎหมายมีบทบาทสำคัญในการขจัดปัญหาข้อกฎหมายเหล่านี้ได้ด้วยการตีความกฎหมายให้เป็นไปตามเจตนารมณ์แห่งกฎหมายสารบัญญัติลักษณะจำนองโดยไม่ต้องอาศัยการแก้ไขกฎหมายแต่อย่างใด

A Mortgage is a contract whereby a person, called the mortgagor, assigns a property to the mortgagee, as security for the performance of an obligation, without delivering the property to the mortgagee. The substantive law is the general provisions of mortgage which provide right, duty and juristic relation of the parties. The essential of mortgage law are no property can be mortgaged excepted by the owner for the time being, mortgage is real right which the mortgagee is entitled to be paid out of the mortgaged property in preference to ordinary creditors. If the debtor does not perform his obligation, the ordinary creditors cannot participate in the property mortgaged except the mortgagee have the obligation performed. The mortgagee may enforce the mortgage even after the obligation secured has barred by prescription. Furthermore if the estimated value of the property, in case of foreclosure, is or the net proceeds, in case of auction, are less than the amount due, the debtor of the obligation is not liable for the difference except the parties enter into any agreement.

Whereas the Civil Procedural Law is a general provisions for enforcement of judgement which provide the measure of enforcement. Then all participator in enforcement of mortgage have to apply it for this matter. From the study, now the enforcement of mortgage are correspond with the spirit of substantive law. Nevertheless the judge should cogitate to execute it as the spirit of substantive law. The study concludes that, the enforcement of mortgage should be applied on the ground of the spirit of substantive law. This scheme will dissolve the legal problems and also provide the consistency with the substantive law. For example in case the person alleges that the defendant or the judgement debtor is not the owner of the property seized by the executing officer to impede the enforcement of mortgage. This is to say that the judge have the importance role to dissolve these legal problems without any amendment of law.