

ความรู้ความเข้าใจของประชาชนต่อการรับรู้สิทธิการจำนองที่ดิน
กรณีศึกษาตำบลโคกสะอาด อำเภอศรีเทพ จังหวัดเพชรบูรณ์

People's knowledge and understanding of land mortgage rights:
A case study of Khok Sa-at Subdistrict, Si Thep District, Phetchabun Province

รัชเศรษฐ์ วชิรดำรงศักดิ์¹, อรุณ สนใจ², กมลวิช ลอยมา³, ธีรภัทร กิจจารักษ์⁴, และ รุ่งนภา แก้วพิมพ์⁵
Ratchaset Wachiradamrongsak¹, Arun Sonchai², Kamolvit Loima³, Teeraphat Kitjarak⁴
and Rungnapa Kaewpim⁵

^{1,5}นักศึกษาระดับปริญญาโท สาขาวิชา รัฐประศาสนศาสตร์
คณะมนุษยศาสตร์และสังคมศาสตร์ มหาวิทยาลัยราชภัฏเพชรบูรณ์
^{2,3,4}ผู้ช่วยศาสตราจารย์, ดร. ประจำหลักสูตรรัฐประศาสนศาสตร์มหาบัณฑิต
คณะมนุษยศาสตร์และสังคมศาสตร์ มหาวิทยาลัยราชภัฏเพชรบูรณ์

Corresponding Author : boybell@gmail.com

Received: April 2, 2025. Revised: April 25, 2025. Accepted: April 27, 2025.

บทคัดย่อ

การวิจัยในครั้งนี้มีวัตถุประสงค์เพื่อ 1) ศึกษาระดับความรู้ความเข้าใจการทำสัญญาจำนองที่ดินเพื่อเกษตรกรรมหรือที่อยู่อาศัยในตำบลโคกสะอาด อำเภอศรีเทพ จังหวัดเพชรบูรณ์ และ 2) ศึกษาปัญหาและอุปสรรคของการรับรู้และเข้าใจในการทำสัญญาจำนองที่ดินเพื่อเกษตรกรรมหรือที่อยู่อาศัย เป็นการศึกษาวิจัยเชิงปริมาณ ประชากรที่ใช้ในการวิจัย คือ ประชาชนในเขตพื้นที่ตำบลโคกสะอาด จำนวน 6,637 คน โดยกำหนดขนาดกลุ่มตัวอย่างที่ใช้ในการวิจัย จำนวน 378 คน ใช้แบบสอบถามเป็นเครื่องมือในการเก็บรวบรวมข้อมูล สถิติที่ใช้ในการวิเคราะห์ข้อมูลได้แก่ ค่าความถี่ และค่าร้อยละ

ผลการวิจัยพบว่า 1) ระดับความรู้ความเข้าใจในภาพรวมอยู่ในระดับมาก (ร้อยละ 77.25) 2) ปัญหาและอุปสรรคของการรับรู้และเข้าใจในการทำสัญญาจำนองที่ดิน ได้แก่ ปัญหาความเข้าใจที่ไม่ครอบคลุมประชาชนส่วนใหญ่ไม่ทราบสิทธิในการรับทรัพย์สินหลังชำระหนี้ ขาดความเข้าใจในการไถ่ถอนทรัพย์สินหลังชำระหนี้ ไม่ทราบข้อกำหนดและผลกระทบของการจำนองซ้ำ ขาดความรู้เกี่ยวกับกระบวนการขายทรัพย์สินที่มีภาระจำนอง 3) ข้อเสนอแนะให้จัดทำสื่อประชาสัมพันธ์ที่ง่ายต่อการเข้าถึง รวมถึงการจัดสัมมนาเชิงปฏิบัติการเพื่อเพิ่มความรู้ความเข้าใจของประชาชนในประเด็นดังกล่าว อันจะช่วยส่งเสริมการปฏิบัติตามกฎหมายจำนองอย่างถูกต้องและมีประสิทธิภาพ

คำสำคัญ: การจำนองที่ดิน, การรับรู้สิทธิ, ความรู้ความเข้าใจ

Abstract

The objectives of this research were to 1) study the level of knowledge and understanding of land mortgage contracts for agriculture or housing in Khok Saet Subdistrict, Sri Thep District, Phetchabun Province, and 2) to study the problems and obstacles of awareness and understanding in land mortgage contracts for agriculture or housing. It was a quantitative research study. The population used in the research was 6,637 people in the Khok Saen sub-district area, with a sample size of 378 people. The questionnaire was used as a data collection tool. Statistics used in data analysis included frequency and percentage values.

The results of the research found that 1) the level of overall knowledge and understanding was at a high level (77.25%), 2) the problems and obstacles of awareness and understanding in land mortgage contracts included the problem of insufficient comprehension. Most people did not know the right to receive property back after paying off the debt. There was a lack of understanding of property redemption after repayment. People did not know the law and the impact of repeated mortgages. There was a lack of knowledge of the process of selling property with a mortgage burden. 3) Suggestions included preparing public relations media that were easy to access, including organizing workshops to increase public knowledge and understanding of such issues. This would help promote the implementation of mortgage laws correctly and effectively.

Keywords: Land mortgage, recognition of rights, understanding

บทนำ

ในยุคเศรษฐกิจกำลังฟื้นตัว ภาครัฐ ภาคเอกชน รวมถึงประชาชนที่มีความจำเป็นในการดำรงชีพ ด้วยปัจจัยพื้นฐานทางสังคม จึงนิยมนำทรัพย์สิน อสังหาริมทรัพย์ ที่ดินเพื่อเกษตรกรรมหรือที่อยู่อาศัยมาขาย ผากหรือจำนอง โดยการทำสัญญาขายผากและสัญญาจำนองถือเป็นสัญญารูปแบบหนึ่งที่เจ้าหน้าที่ใช้เป็น ประกันการได้รับชำระหนี้คืนจากลูกหนี้ แต่การทำสัญญาขายผากและสัญญาจำนองยังมีปัญหาในทางปฏิบัติ ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ได้กำหนดเรื่องการขายผากไว้ในบรรพ 3 เอกเทศสัญญา ตั้งแต่มาตรา 491 ถึงมาตรา 502 สัญญาขายผากเป็นสัญญาที่กำหนดให้กรรมสิทธิ์ในทรัพย์สิน โอนจากผู้ขายผากไปยัง ผู้ซื้อในทันทีเมื่อสัญญาขายผากเกิดขึ้น และกฎหมายกำหนดให้ผู้ขายผากสามารถใช้สิทธิในการไถ่ทรัพย์สิน คืนไปได้ตามระยะเวลาที่คู่สัญญาได้กำหนดไว้ในสัญญา และประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 702 ได้บัญญัติลักษณะของสัญญาจำนองไว้ว่า “อันว่าจำนองนั้น คือสัญญาซึ่งบุคคลคนหนึ่ง เรียกว่าผู้จำนอง เอาทรัพย์สินตราไว้แก่บุคคลอีกคนหนึ่ง เรียกว่าผู้รับจำนองเป็นประกันการชำระหนี้ โดยไม่ส่งมอบ ทรัพย์สินนั้นให้แก่ผู้รับจำนอง ผู้รับจำนองชอบที่จะได้รับชำระหนี้จากทรัพย์สินที่จำนองก่อนเจ้าหน้าที่สามัญมิ พักต้องพิเคราะห์ว่ากรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินจะได้โอนไปยังบุคคลภายนอกแล้ว หรือหาไม่” กฎหมายดังกล่าว ในส่วนที่ไม่เหมาะสมและมีปัญหาเป็นที่วิจารณ์กันว่าเป็นเหตุให้มีการเอาไรต์เอาเปรียบผู้ขายผากทั้งการกำหนด สิ้นไถ่สูงเกินไปเพื่อป้องกันมิให้เกิดการเรียกดอกเบี้ยที่สูงเกินที่กฎหมายกำหนด และในกรณีที่กำหนดเวลาไถ่ ผู้ซื้อผากจะหาวิธีการหรือเทคนิคต่าง ๆ โดยไม่ยอมให้มีการไถ่ทรัพย์สินจนเป็นเหตุให้กรรมสิทธิ์ตกไปเป็น ของผู้ซื้อผากเบ็ดเสร็จเด็ดขาด รวมทั้งได้มีการปรับปรุงกำหนดระยะเวลาการใช้สิทธิไถ่ในสัญญาขายผากใหม่

จากรายงานสรุปประเด็นปัญหาเรื่องร้องเรียน การแสดงความคิดเห็นและข้อเสนอแนะในการลง พื้นที่โครงการสมาชิกวุฒิสภาพบประชาชนในพื้นที่จังหวัดภาคเหนือ (ตอนล่าง) วันที่ 8-9 เมษายน 2566 ณ อำเภอศรีเทพ และอำเภอวิเชียรบุรี จังหวัดเพชรบูรณ์ โดยมีประเด็นปัญหาที่สำคัญ ได้แก่ ปัญหาด้านที่ดิน เรื่อง การทำสัญญาจำนองที่ดินอย่างเป็นธรรมในตำบลโคกสะอาด อำเภอศรีเทพ จังหวัดเพชรบูรณ์ โดยผู้นำ เสนอสภาพปัญหา/ข้อเท็จจริง และรายละเอียดของเรื่อง เนื่องจากประชาชนมีที่ดินที่ยังติดสัญญาจำนอง จำนวน 20 รายในพื้นที่ตำบลโคกสะอาด อำเภอศรีเทพ จังหวัดเพชรบูรณ์ โดยพบว่า 1) ประชาชนยังมี ที่ดินที่ยังติดสัญญาจำนอง จำนวน 31 ครัวเรือน 2) ประชาชนมีที่ดินที่ยังมีติดสัญญาจำนอง เป็นที่ดินมรดก แต่ยังไม่ไถ่แบ่งแยก จำนวน 2 ราย กรณีดังกล่าวได้รับการแสดงความคิดเห็นจากประชาชนด้วยวาจา หน่วยงาน ได้ดำเนินการส่งเรื่องไปยังผู้ว่าราชการจังหวัดเพชรบูรณ์ เพื่อติดตามและสอบถามข้อมูลเท็จจริงกับ หน่วยงานที่รับผิดชอบในพื้นที่ (สำนักงานองค์การบริหารส่วนจังหวัดเพชรบูรณ์, 2566)

ปัญหาในเรื่องความรู้ความเข้าใจการจำนองที่ดินของประชาชนตำบลโคกสะอาด อำเภอศรีเทพ จังหวัดเพชรบูรณ์ ได้ให้สัมภาษณ์กับสำนักงานชาวไทยทีวีช่อง 3 จากเหตุการณ์ ชาวบ้านหมู่ที่ 1 และหมู่ที่ 3 ตำบลโคกสะอาด จำนวนนับร้อยรายที่มีการไปกู้เงินจากธนาคารออมสินกำลังได้รับความเดือดร้อนหนัก หลังชาวบ้านนับ 10 ราย ได้ถูกบังคับคดี ให้ยึดบ้านและที่ดินทำกินขายทอดตลาดทั้งนี้สืบเนื่องจาก ชาวบ้านมีการตั้งกลุ่มวิสาหกิจชุมชนมัดหมี่ศรีเพชร และกลุ่มวิสาหกิจชุมชนแชมพู และได้มีการกู้เงินจาก ธนาคารออมสิน เป็นจำนวน 1 ล้านบาท มาลงทุน โดยมีประธานกลุ่มวิสาหกิจชุมชนมัดหมี่ศรีเพชร และ ประธานวิสาหกิจชุมชนแชมพูมะกรูด เป็นผู้ยื่นกู้ โดยมีกรรมการเป็นผู้กู้ร่วม รวมทั้งตัวประธานฯ สุดท้าย ทางกลุ่มเกิดประสบปัญหาขาดสภาพคล่อง เมื่อช่วงต้นปี 2563 สุดท้าย เมื่อเกิดปัญหา ที่นาของนางลำดวน หะสิทธิ์ ซึ่งเป็นหนึ่งในกรรมการกลุ่มวิสาหกิจชุมชน มัดหมี่ศรีเพชร ต้องถูกสำนักงานบังคับคดี ทำการประกาศ

ยึดที่บ้าน พร้อมทั้งที่นา ขายทอดตลาด โดยที่นา จำนวน 1 แปลง ของนางลำดวน มีเนื้อที่จำนวน 12 ไร่ ราคาซื้อขาย ในพื้นที่ตกไร่ละ 150,000 บาท หรือมีมูลค่าการขายในพื้นที่ ราว 1 ล้าน 8 แสนบาท นอกจากนี้ นางนกแก้ว ทองกลัด อายุ 59 ปี ซึ่งก็เป็นชาวบ้านอีกรายที่กำลังจะถูกยึดบ้าน กล่าวว่า “ตนเองกำลังจะถูกยึดทั้งที่และบ้าน หลังจากไปโดนเงินกลุ่ม ซึ่งเป็นกรรมการ วงเงิน 1 ล้าน โดยที่ไม่เคยเห็นเงินและได้ใช้เงิน แม้แต่สิ่งเดียว แต่ถูกบังคับให้ใช้หนี้ ซึ่งตนเองก็ได้ไปดำเนินการ ที่กรมบังคับคดี เพื่อขอระงับไว้ 1 ปี โดยหากทางประธานกลุ่มที่เอาเงินไปใช้ ไม่ยอมส่งเงินล้านอีก เขาก็จะยึดบ้านขายทอดตลาด ทำให้ได้รับความเดือดร้อนอย่างมาก (สุจิตรา เอส, 2564)

ดังนั้น ผู้ศึกษาจึงมีความสนใจถึงระดับความรู้ความเข้าใจการจำนองที่ดินเพื่อเกษตรกรรมหรือที่อยู่อาศัยของประชาชนในตำบลโคกสะอาด อำเภอศรีเทพ จังหวัดเพชรบูรณ์ เพื่อช่วยเหลือบรรดาผู้ขายฝากผู้จำนองที่เป็นเกษตรกรหรือประชาชนผู้รายได้น้อยและถูกเอาเปรียบ โดยมีขอบเขตการบังคับใช้เฉพาะการทำสัญญาการจำนองที่ดินเพื่อการเกษตรและที่อยู่อาศัยเท่านั้น ไม่รวมถึงการทำสัญญาจำนองสังหาริมทรัพย์หรือทรัพย์สินอื่นทำให้พระราชบัญญัติฉบับนี้ยังไม่สามารถแก้ไขปัญหาผู้ขายฝาก ผู้จำนองไม่ได้รับความเป็นธรรมจากการทำสัญญาได้ทั้งหมด

วัตถุประสงค์

1. เพื่อศึกษาระดับความรู้ความเข้าใจการทำสัญญาจำนองที่ดินเพื่อเกษตรกรรมหรือที่อยู่อาศัยในตำบลโคกสะอาด อำเภอศรีเทพ จังหวัดเพชรบูรณ์
2. เพื่อศึกษาปัญหาและอุปสรรคของการรับรู้และเข้าใจในการทำสัญญาจำนองที่ดินเพื่อเกษตรกรรมหรือที่อยู่อาศัยในตำบลโคกสะอาด อำเภอศรีเทพ จังหวัดเพชรบูรณ์

การทบทวนวรรณกรรม

สิทธิและหน้าที่ของผู้รับจำนองและผู้จำนอง

1. ลักษณะของการจำนอง การจำนองเป็นหลักประกันเหนือทรัพย์สินที่ก่อให้เกิดภาระผูกพันเหนืออสังหาริมทรัพย์โดยลูกหนี้ไม่ต้องส่งมอบการครอบครอง เป็นสัญญาอุปรกรณ์ที่ต้องมีสัญญาประธาน (พินิจทิพย์มณี, 2562)
2. ทรัพย์สินที่จำนองได้
 - 2.1 อสังหาริมทรัพย์ เช่น ที่ดิน บ้าน สวน
 - 2.2 อสังหาริมทรัพย์ชนิดพิเศษที่จดทะเบียนแล้ว เช่น เรือที่มีระวางห้าตันขึ้นไป แพที่อยู่อาศัย สัตว์ พาหนะ
 - 2.3 อสังหาริมทรัพย์อื่นๆ ที่กฎหมายบัญญัติให้จดทะเบียนเฉพาะการ เช่น เครื่องจักร (ทวีเกียรติ มีนะกนิษฐ, 2565)
3. แบบของสัญญาจำนอง
สัญญาจำนองต้องทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ หากไม่ทำเช่นนั้นจะมีผลเป็นโมฆะ (ทวีป ศรีน่วม, 2567)
4. การจำนองนั้นสามารถจำนองทรัพย์สินหลายสิ่งเพื่อเป็นการประกันหนี้รายเดียวหรือจำนองทรัพย์สินสิ่งเดียวเป็นการประกันการชำระหนี้หลายราย (ทวีป ศรีน่วม, 2567)

5. การครอบคลุมของจำนอง

- 5.1 ครอบคลุมหนี้อุปโภคบริโภค เช่น ดอกเบี้ย ค่าสินไหมทดแทน ค่าฤชาธรรมเนียม
- 5.2 ครอบคลุมทรัพย์สินซึ่งจำนองหมดทุกสิ่ง แม้จะชำระหนี้แล้วบางส่วน
- 5.3 ทรัพย์สินที่จำนองแบ่งเป็นหลายส่วนได้ก็ยังคงครอบคลุมหมดทุกส่วน
- 5.4 ครอบคลุมทรัพย์สินอันติดพันอยู่กับทรัพย์สินที่จำนอง (ทวีป ศรีน่วม, 2567)

6. ผู้จำนองชำระหนี้ล้างจำนองเป็นงวด ๆ

สัญญาจำนองเป็นสัญญาอุปโภคบริโภคกล่าวคือเมื่อมีสัญญาประธาน สัญญาค้ำประกันจึงเป็นสัญญาประกอบของสัญญาประธานนั้นคือเป็นสัญญาอุปโภคเพื่อประกันการชำระหนี้ของสัญญาประธาน

ผู้รับจำนองมีสิทธิได้รับการชำระหนี้จากทรัพย์สินที่จำนองก่อนเจ้าหนี้สามัญโดยไม่ต้องคำนึงว่ากรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่จำนองนั้นจะได้โอนไปยังบุคคลภายนอกแล้วหรือยัง (พินิตนาถ เย็นทรัพย์, 2563)

7. สิทธิหน้าที่ของผู้รับจำนอง

ผู้รับจำนองมีสิทธิปกป้องทรัพย์สินอันเป็นหลักประกัน จ่ายเงินเพื่อรักษาทรัพย์สิน และเข้าครอบครอง (ในกรณีที่กำหนดไว้ในสัญญา) หากผู้รับจำนองครอบครองทรัพย์สิน ต้องดูแลบัญชีและรักษาซ่อมแซมทรัพย์สินให้คงสภาพที่ดี (William James Gough, 1996)

8. สิทธิได้รับเงินใช้คืนจากลูกหนี้

การจำนองกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินยังเป็นของผู้จำนองอยู่ ดังนั้น ผู้จำนองสามารถจำหน่ายจ่ายโอนทรัพย์สินนั้นไปให้บุคคลอื่นได้ ภาระการจำนองนั้นย่อมตกติดไปยังผู้รับโอนด้วย (เชษฐ รัชดาพรธนาธิกุล และคณะ, 2562)

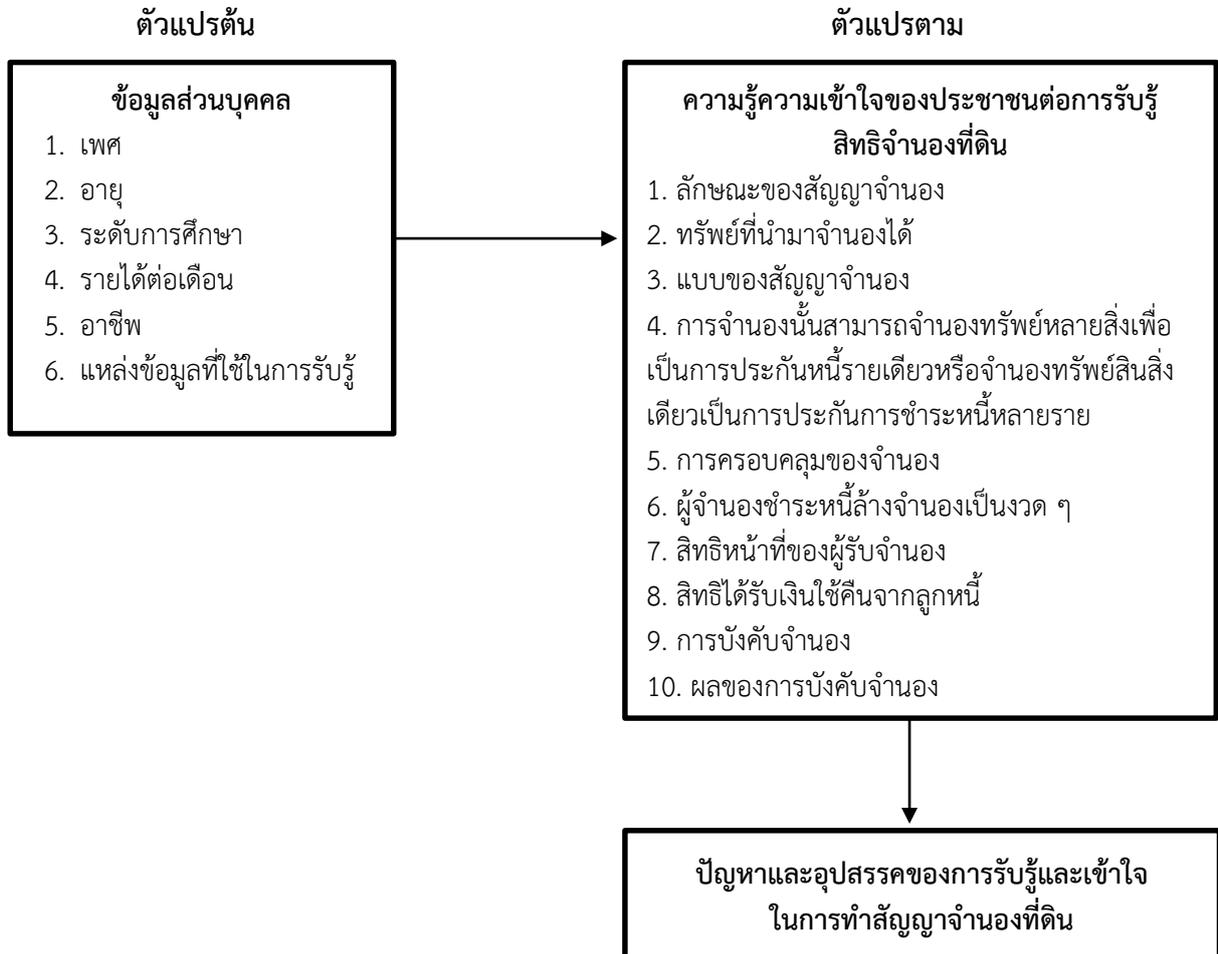
9. การบังคับจำนอง

การบังคับจำนอง คือ การที่เจ้าหนี้ใช้สิทธิบังคับชำระหนี้โดยการฟ้องร้องคดีต่อศาลเพื่อให้ศาลมีคำพิพากษาให้ยึด หรืออายัดทรัพย์สินที่จำนองเพื่อนำไปขายทอดตลาด และเอาเงินที่ได้นั้นมาชำระหนี้ที่ค้างแก่เจ้าหนี้ หรือเอาทรัพย์สินที่จำนองหลุดเป็นของเจ้าหนี้ (เชษฐ รัชดาพรธนาธิกุล และคณะ, 2562)

10. ผลของการบังคับจำนอง วิธีการบังคับจำนองตามกฎหมายอังกฤษและเวลส์ (E.L.G. Tyler, 1993) ดังนี้

- 10.1 แต่งตั้งผู้ดูแลรักษาผลประโยชน์
- 10.2 การเข้าครอบครองทรัพย์สิน
- 10.3 การขายทรัพย์สิน
- 10.4 การเอาทรัพย์สินจำนองหลุด

กรอบแนวคิดในการวิจัย



ภาพที่ 1 กรอบแนวคิดในการวิจัย

ที่มา : ผู้วิจัย

วิธีดำเนินการวิจัย

ระเบียบวิธีการวิจัย

ผู้ศึกษาดำเนินการวิจัยโดยใช้การวิจัยเชิงสำรวจ (Survey Research) โดยมีวิธีการศึกษาดังนี้ 1) การศึกษาจากเอกสาร (Document Study) โดยศึกษาจากเอกสาร หนังสือ บทความ วิทยานิพนธ์ และผลงานวิจัยต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้อง เพื่อนำมาเป็นกรอบแนวคิดในการศึกษาและใช้เป็นข้อมูลอ้างอิงพื้นฐาน 2) การศึกษาข้อมูลจากภาคสนาม (Field Study) โดยการใช้แบบสอบถามเป็นเครื่องมือในการเก็บรวบรวมข้อมูลจากประชาชนทั่วไปที่อาศัยอยู่ในตำบลโคกสะอาด อำเภอศรีเทพ จังหวัดเพชรบูรณ์ 3) ประมวลผลที่ได้จากการศึกษาเอกสารและงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง มาสร้างแบบสอบถามเพื่อใช้เป็นเครื่องมือในการศึกษาเชิงสำรวจครั้งนี้

ประชากรและกลุ่มตัวอย่าง

ประชากร คือ ประชาชนตำบลโคกสะอาด อำเภอศรีเทพ จังหวัดเพชรบูรณ์ จำนวน 6,637 คน (องค์การบริหารส่วนตำบลโคกสะอาด, 2567)

กลุ่มตัวอย่าง คือ ประชาชนตำบลโคกสะอาด อำเภอศรีเทพ จังหวัดเพชรบูรณ์ เนื่องจากประชากรมีจำนวนที่แน่นอน ผู้วิจัยจึงเลือกใช้สูตรของทาโรยามาเน (Yamane, 1973) ในการคำนวณหาขนาดของตัวอย่าง โดยใช้ความเชื่อมั่นร้อยละ 95 และมีระดับความคลาดเคลื่อนที่ร้อยละ 5 ($e = 0.05$) ได้กลุ่มตัวอย่าง จำนวน 378 คน และใช้วิธีการสุ่มตัวอย่างแบบเจาะจง (Purposive Sampling) โดยเลือกจากประชาชน ตำบลโคกสะอาด อำเภอศรีเทพ จังหวัดเพชรบูรณ์ กำหนดขนาดกลุ่มตัวอย่างทั้งสิ้น 378 คน

เครื่องมือที่ใช้ในการรวบรวมข้อมูล

ผู้ศึกษาใช้แบบสอบถามเป็นเครื่องมือในการเก็บรวบรวมข้อมูล โดยลักษณะแบบสอบถามเป็นแบบสอบถามปลายปิด (Closed-ended Form)

ตอนที่ 1 เป็นการศึกษาข้อมูลพื้นฐานทั่วไป ซึ่งเป็นข้อมูลทั่วไปลักษณะเนื้อหาประกอบด้วย ข้อมูลส่วนตัวทั่วไป ได้แก่ เพศ อายุ ระดับการศึกษา อาชีพ รายได้เฉลี่ยต่อเดือน และแหล่งข้อมูลหรือวิธีการที่ใช้ในการรับรู้ข่าวสารราชการ ลักษณะเป็นแบบตรวจรายการ (Checklist)

ตอนที่ 2 เป็นการศึกษาความรู้ ความเข้าใจ กฎหมายการทำสัญญาจำนองที่ดิน เนื้อหาเฉพาะประเด็น โดยลักษณะแบบสอบถามให้ผู้ตอบคำถามเลือกตอบในลักษณะประเมินค่าเป็น 2 ระดับ คือ ใช่ ไม่ใช่ (นวรรตน์ พัฒนทชัย, 2555) มีเกณฑ์การให้คะแนนแบ่งออกเป็น 2 ช่วง คือ

ตอบใช่ มีค่า 1 คะแนน

ตอบไม่ใช่ มีค่า 0 คะแนน

ซึ่งกำหนดไว้ 5 ระดับ ดังนี้

80% - 100%	หมายถึง	มีความรู้ความเข้าใจมากที่สุด
70% - 79%	หมายถึง	มีความรู้ความเข้าใจมาก
60% - 69%	หมายถึง	มีความรู้ความเข้าใจปานกลาง
50% - 59%	หมายถึง	มีความรู้ความเข้าใจน้อย
0% - 49%	หมายถึง	มีความรู้ความเข้าใจน้อยที่สุด

ตอนที่ 3 เป็นการศึกษาปัญหาและอุปสรรคของการรับรู้และเข้าใจในการทำสัญญาจำนองที่ดิน เป็นแบบสอบถามปลายเปิด (Open ended Form)

การเก็บรวบรวมข้อมูล

ผู้วิจัยดำเนินการส่งแบบสอบถามให้กลุ่มตัวอย่าง จำนวน 378 ชุด ซึ่งในแบบสอบถามแต่ละชุดได้ชี้แจงเหตุผลและความจำเป็นในการศึกษา อธิบายรายละเอียดในการตอบแบบสอบถามเพื่อให้การตอบแบบสอบถามมีความครบถ้วนสมบูรณ์ โดยผู้วิจัยทำการเก็บรวบรวมข้อมูลด้วยตนเอง โดยมีระยะเวลา 6 เดือน (สิงหาคม 2567 - มกราคม 2568)

การวิเคราะห์ข้อมูล

ผู้วิจัยได้รับแบบสอบถามคืนครบ จำนวน 378 ชุด ได้นำแบบสอบถามมาตรวจสอบความถูกต้อง ความสมบูรณ์ และความสอดคล้องของคำถามทุกข้อทุกประเด็น ทุกฉบับและนำมาวิเคราะห์ข้อมูล โดยใช้สถิติ

เชิงพรรณนา (Descriptive Statistics) ได้แก่ การแจกแจงความถี่ และหาค่าร้อยละ การวิเคราะห์ปัญหาและอุปสรรคของการรับรู้และเข้าใจในการทำสัญญาจำนองที่ดิน ใช้การวิเคราะห์เชิงเนื้อหา (Content Analysis) จากคำตอบปลายเปิด

ผลการวิจัย

ความรู้ความเข้าใจการทำสัญญาจำนองที่ดินเพื่อเกษตรกรรมหรือที่อยู่อาศัยในตำบลโคกสะอาด อำเภอสรีเทพ จังหวัดเพชรบูรณ์

ตาราง 1 ข้อมูลทั่วไปของผู้ตอบแบบสอบถาม

ข้อมูลทั่วไปของผู้ตอบแบบสอบถาม	จำนวน	ร้อยละ
เพศ		
หญิง	210	55.55
ชาย	168	44.45
อายุ		
ต่ำกว่า 18 ปี	5	1.33
18 – 29 ปี	25	6.61
30 – 39 ปี	66	17.46
40 – 49 ปี	94	24.87
50 – 59 ปี	110	29.10
60 ปีขึ้นไป (ผู้ที่ได้รับเบี้ยยังชีพผู้สูงอายุ 600 บาทขึ้นไป)	78	20.63
ระดับการศึกษา		
ประถมศึกษาตอนต้น (ป.1-ป.3)	11	2.91
ประถมศึกษาตอนปลาย (ป.4-ป.6)	65	17.19
มัธยมศึกษาตอนต้น (ม.1-ม.3)	82	21.69
มัธยมศึกษาตอนปลาย (ม.4-ม.6)/ปวช.	60	15.88
อนุปริญญา/ปวส.	128	33.86
สูงกว่าปริญญาตรี	32	8.47
รายได้เฉลี่ยต่อเดือน		
ต่ำกว่า 9,000 บาท	0	0.00
9,001 – 15,000 บาท	108	28.57
15,001 – 20,000 บาท	110	29.11
20,000 – 25,000 บาท	51	13.49
มากกว่า 25,000 บาท	109	28.83

ข้อมูลทั่วไปของผู้ตอบแบบสอบถาม	จำนวน	ร้อยละ
อาชีพ		
ค้าขาย/ค้าขายออนไลน์	122	32.28
ธุรกิจส่วนตัว	89	23.55
พนักงานรัฐ/เอกชน/ลูกจ้าง	102	26.98
รับจ้างทั่วไป	65	17.19
แหล่งข้อมูลหรือวิธีการที่ใช้ในการรับรู้ข่าวสารราชการ		
สื่อวิทยุ/โทรทัศน์	110	29.10
สื่อสังคมออนไลน์ Line/Facebook/Instagram	217	57.41
เสียงตามสายหมู่บ้าน/หอกระจายข่าว	51	13.49
รวม	378	100

จากตาราง 1 พบว่า ผู้ตอบแบบสอบถามส่วนใหญ่เป็นเพศหญิง จำนวน 210 คน คิดเป็นร้อยละ 55.55 มีอายุระหว่าง 50–59 ปี จำนวน 110 คน คิดเป็นร้อยละ 29.10 มีการศึกษาาระดับ อนุปริญญา/ปวส. จำนวน 128 คน คิดเป็นร้อยละ 33.86 มีรายได้เฉลี่ยต่อเดือน 15,001–20,000 บาท จำนวน 110 คน คิดเป็นร้อยละ 29.11 มีอาชีพ ค้าขาย/ค้าขายออนไลน์ จำนวน 122 คน คิดเป็นร้อยละ 32.28 และรับข้อมูลข่าวสารจากสื่อสังคมออนไลน์ เช่น Line/Facebook/Instagram จำนวน 217 คน คิดเป็นร้อยละ 57.41

ผลการวิเคราะห์ข้อมูลความรู้ความเข้าใจการทำสัญญาจ้างงานที่ดินเพื่อเกษตรกรรมหรือที่อยู่อาศัยในตำบลโคกสะอาด อำเภอศรีเทพ จังหวัดเพชรบูรณ์ พบว่า ภาพรวมอยู่ในระดับมาก (ร้อยละ 77.25) เมื่อพิจารณาเป็นรายด้าน ได้ดังนี้

ด้านที่ 1 ลักษณะของสัญญาจ้างงาน

1. ความรู้ความเข้าใจการประกันการชำระหนี้ ผู้ตอบแบบสอบถามมีความรู้ความเข้าใจการประกันการชำระหนี้จำนวน 292 คน คิดเป็นร้อยละ 77.25 และไม่มีความเข้าใจ จำนวน 86 คน คิดเป็นร้อยละ 22.75 สรุปได้ว่ากลุ่มผู้ตอบแบบสอบถามที่มีความเข้าใจมีจำนวนมากกว่ากลุ่มที่ไม่มีความเข้าใจ

2. ความรู้ความเข้าใจองค์ประกอบของสัญญาจ้างงาน ผู้ตอบแบบสอบถามมีความรู้ความเข้าใจองค์ประกอบของสัญญาจ้างงานจำนวน 292 คน คิดเป็นร้อยละ 77.25 และไม่มีความเข้าใจจำนวน 86 คน คิดเป็นร้อยละ 22.75

3. กรณีแดงจ้างงานที่ดินเพื่อผ่อนชำระค่าสินไหมทดแทน ผู้ตอบแบบสอบถามมีความเข้าใจในกรณีนี้จำนวน 217 คน คิดเป็นร้อยละ 57.41 และไม่มีความเข้าใจจำนวน 161 คน คิดเป็นร้อยละ 42.59 สรุปได้ว่ากลุ่มผู้ตอบที่มีความเข้าใจมีจำนวนมากกว่ากลุ่มที่ไม่มีความเข้าใจเล็กน้อย

4. การจ้างงานเป็นการผูกพันทรัพย์สินเพื่อการชำระหนี้โดยการจดทะเบียน ผู้ตอบแบบสอบถามมีความเข้าใจในประเด็นนี้จำนวน 290 คน คิดเป็นร้อยละ 76.72 และไม่มีความเข้าใจจำนวน 88 คน คิดเป็นร้อยละ 23.28 สรุปได้ว่ากลุ่มผู้ตอบที่มีความเข้าใจมีจำนวนมากกว่ากลุ่มที่ไม่มีความเข้าใจ

5. คำว่า “ตราไว้” หมายถึงการจดทะเบียนจำนอง ผู้ตอบแบบสอบถามมีความเข้าใจในประเด็นนี้จำนวน 290 คน คิดเป็นร้อยละ 76.72 และไม่มีความเข้าใจจำนวน 88 คน คิดเป็นร้อยละ 23.28 สรุปได้ว่ากลุ่มผู้ตอบที่มีความเข้าใจมีจำนวนมากกว่ากลุ่มที่ไม่มีความเข้าใจ

6. สิทธิของเจ้าหนี้ผู้รับจำนองในกรณีทรัพย์สินยังติดจำนอง ผู้ตอบแบบสอบถามมีความเข้าใจในสิทธิของเจ้าหนี้จำนวน 292 คน คิดเป็นร้อยละ 77.25 และไม่มีความเข้าใจจำนวน 86 คน คิดเป็นร้อยละ 22.75 สรุปได้ว่ากลุ่มผู้ตอบที่มีความเข้าใจมีจำนวนมากกว่ากลุ่มที่ไม่มีความเข้าใจ

7. การขายทรัพย์สินติดจำนองและผลกระทบต่อราคาทรัพย์สิน ผู้ตอบแบบสอบถามมีความเข้าใจในประเด็นนี้จำนวน 182 คน คิดเป็นร้อยละ 48.15 และไม่มีความเข้าใจจำนวน 196 คน คิดเป็นร้อยละ 51.85 สรุปได้ว่ากลุ่มผู้ตอบที่ไม่มีความเข้าใจมีจำนวนมากกว่ากลุ่มที่มีความเข้าใจ

8. กรณีเจ้าของกระทำโดยประมาททำให้บุคคลอื่นเข้าใจผิดเกี่ยวกับสิทธิในการจำนอง ผู้ตอบแบบสอบถามมีความเข้าใจในกรณีนี้จำนวน 217 คน คิดเป็นร้อยละ 57.41 และไม่มีความเข้าใจจำนวน 161 คน คิดเป็นร้อยละ 42.59 สรุปได้ว่ากลุ่มผู้ตอบที่มีความเข้าใจมีจำนวนมากกว่ากลุ่มที่ไม่มีความเข้าใจเล็กน้อย

ด้านที่ 2 ทรัพย์สินที่นำมาจำนองได้

1. ทรัพย์สินที่จำนองได้มี 2 ประเภทคือ อสังหาริมทรัพย์กับสังหาริมทรัพย์ชนิดพิเศษ ผู้ตอบแบบสอบถามมีความเข้าใจในประเด็นนี้จำนวน 290 คน คิดเป็นร้อยละ 76.72 และไม่มีความเข้าใจจำนวน 88 คน คิดเป็นร้อยละ 23.28 สรุปกลุ่มผู้ตอบที่มีความเข้าใจมีจำนวนมากกว่ากลุ่มที่ไม่มีความเข้าใจอย่างชัดเจน แสดงให้เห็นว่าผู้ตอบส่วนใหญ่รับรู้ถึงประเภทของทรัพย์สินที่สามารถนำมาจำนองได้

2. สิทธิเหนือพื้นดินเป็นอสังหาริมทรัพย์ ผู้ตอบแบบสอบถามมีความเข้าใจในประเด็นนี้จำนวน 290 คน คิดเป็นร้อยละ 76.72 และไม่มีความเข้าใจจำนวน 88 คน คิดเป็นร้อยละ 23.28 สรุปผู้ตอบส่วนใหญ่เข้าใจว่าทรัพย์สินในรูปแบบสิทธิเหนือพื้นดินจัดเป็นอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งเป็นความรู้พื้นฐานเกี่ยวกับทรัพย์สินที่ใช้ในการจำนอง

3. สังหาริมทรัพย์ เจ้าของสามารถเลือกได้ว่าจะจำนำหรือจำนอง ผู้ตอบแบบสอบถามมีความเข้าใจในประเด็นนี้จำนวน 217 คน คิดเป็นร้อยละ 57.41 และไม่มีความเข้าใจจำนวน 161 คน คิดเป็นร้อยละ 42.59

ด้านที่ 3 แบบของสัญญาจำนอง

1. การจำนองเป็นการเอาทรัพย์สินที่มีทะเบียนเข้าจำนองไว้ และต้องจดทะเบียน ผู้ตอบแบบสอบถามมีความเข้าใจในประเด็นนี้จำนวน 378 คน คิดเป็นร้อยละ 100.0 สรุป ผู้ตอบทั้งหมดมีความเข้าใจในประเด็นนี้ แสดงถึงการตระหนักรู้ที่ชัดเจนเกี่ยวกับขั้นตอนทางกฎหมายของการจำนอง

2. การจำนองที่ไม่ทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนจะถือว่าเป็นโมฆะ ผู้ตอบแบบสอบถามมีความเข้าใจจำนวน 378 คน คิดเป็นร้อยละ 100.0 สรุปผู้ตอบแบบสอบถามเข้าใจในข้อกำหนดทางกฎหมายเกี่ยวกับความสมบูรณ์ของสัญญาจำนอง

3. ทรัพย์สินที่จำนองต้องระบุไว้อย่างชัดเจน เช่น เลขที่โฉนด หรือรายละเอียดทรัพย์สิน ผู้ตอบแบบสอบถามมีความเข้าใจจำนวน 378 คน คิดเป็นร้อยละ 100.0 สรุปผู้ตอบทั้งหมดเข้าใจในความจำเป็นที่จะต้องระบุรายละเอียดของทรัพย์สินจำนองเพื่อความชัดเจน

4. หนังสือหรือสัญญาที่จำนองเป็นประกันต้องระบุชัดเจนตามมาตรา 707 และ 681 ผู้ตอบแบบสอบถามมีความเข้าใจจำนวน 378 คน คิดเป็นร้อยละ 100.0 สรุปประเด็นนี้ได้รับความเข้าใจอย่างสมบูรณ์จากผู้ตอบแบบสอบถาม

5. จำนวนเงินที่จำนองเป็นประกันต้องระบุไว้ตามมาตรา 708 ผู้ตอบแบบสอบถามมีความเข้าใจจำนวน 327 คน คิดเป็นร้อยละ 86.51 และไม่มีความเข้าใจจำนวน 51 คน คิดเป็นร้อยละ 13.49 สรุปกลุ่มผู้ตอบที่มีความเข้าใจมีจำนวนมากกว่ากลุ่มที่ไม่มีความเข้าใจอย่างชัดเจน แต่ยังมีผู้ตอบที่ไม่เข้าใจในประเด็นนี้ในระดับหนึ่ง

6. ห้ามตกลงให้ผู้รับจำนองเข้าเป็นเจ้าของทรัพย์สินหากไม่ชำระหนี้ ผู้ตอบแบบสอบถามมีความเข้าใจจำนวน 378 คน คิดเป็นร้อยละ 100.0 สรุปผู้ตอบแบบสอบถามเข้าใจในข้อกำหนดทางกฎหมายที่ห้ามไม่ให้ผู้รับจำนองเป็นเจ้าของทรัพย์สินจำนองโดยอัตโนมัติ

7. การใช้อำนาจทางเศรษฐกิจโดยเจ้าหนี้ผู้รับจำนอง ผู้ตอบแบบสอบถามมีความเข้าใจจำนวน 290 คน คิดเป็นร้อยละ 76.72 และไม่มีความเข้าใจจำนวน 88 คน คิดเป็นร้อยละ 23.28 สรุปผู้ตอบส่วนใหญ่เข้าใจในประเด็นนี้ แต่ยังมีจำนวนหนึ่งที่ไม่เข้าใจ อาจต้องเพิ่มการให้ความรู้เกี่ยวกับผลกระทบทางเศรษฐกิจ

8. สิทธิของผู้จำนองในการรับทรัพย์สินจำนองคืนหลังจากชำระหนี้ครบกำหนด ผู้ตอบแบบสอบถามมีความเข้าใจจำนวน 181 คน คิดเป็น ร้อยละ 47.88 และไม่มีความเข้าใจจำนวน 197 คน คิดเป็นร้อยละ 52.12 สรุปประเด็นนี้มีผู้ไม่เข้าใจมากกว่าผู้ที่เข้าใจ โดยเฉพาะในเรื่องสิทธิของผู้จำนอง

ด้านที่ 4 การจำนองทรัพย์สินเพื่อประกันหนี้รายเดียวหรือหลายราย

1. การจำนองทรัพย์สินหลายสิ่งโดยมีเจ้าของคนเดียวหรือหลายคนเพื่อประกันหนี้รายเดียว ผู้ตอบแบบสอบถามมีความเข้าใจในประเด็นนี้จำนวน 290 คน คิดเป็นร้อยละ 76.72 และไม่มีความเข้าใจจำนวน 88 คน คิดเป็นร้อยละ 23.28 สรุปกลุ่มผู้ตอบแบบสอบถามที่มีความเข้าใจในประเด็นนี้มีจำนวนมากกว่ากลุ่มที่ไม่มีความเข้าใจอย่างชัดเจน แสดงให้เห็นว่าผู้ตอบส่วนใหญ่มีความเข้าใจในแนวทางการจำนองทรัพย์สินหลายสิ่งเพื่อประกันหนี้รายเดียว

2. การจำนองทรัพย์สินซึ่งเคยจำนองไว้แล้วแก่บุคคลหนึ่งเพื่อจำนองซ้ำกับอีกบุคคลในระหว่างสัญญา เดิมยังมีอายุ ผู้ตอบแบบสอบถามมีความเข้าใจในประเด็นนี้จำนวน 181 คน คิดเป็นร้อยละ 47.88 และไม่มีความเข้าใจจำนวน 197 คน คิดเป็นร้อยละ 52.12 สรุปประเด็นนี้มีผู้ตอบที่ไม่มีความเข้าใจมากกว่าผู้ที่เข้าใจ แสดงให้เห็นถึงความซับซ้อนในเรื่องการจำนองซ้ำในขณะที่สัญญาเดิมยังมีผลบังคับใช้

ด้านที่ 5 การครอบครองของจำนอง

1. ลูกหนี้ต้องรับผิดชอบค่าใช้จ่ายค่าสินไหมทดแทนเมื่อไม่ชำระหนี้ตามที่กำหนด ผู้ตอบแบบสอบถามมีความเข้าใจในประเด็นนี้จำนวน 378 คน คิดเป็นร้อยละ 100 สรุปผู้ตอบทั้งหมดเข้าใจในข้อกำหนดนี้อย่างสมบูรณ์ แสดงให้เห็นถึงการตระหนักรู้ในผลของการไม่ชำระหนี้ตามที่กำหนด

2. การจำนองครอบครองที่ดินทั้งหมด แม้แบ่งโฉนดออกเป็นหลายแปลง ผู้ตอบแบบสอบถามมีความเข้าใจในประเด็นนี้จำนวน 290 คน คิดเป็นร้อยละ 76.72 และไม่มีความเข้าใจจำนวน 88 คน คิดเป็นร้อยละ 23.28 สรุปผู้ตอบส่วนใหญ่เข้าใจว่าการจำนองยังคงครอบครองที่ดินทั้งหมด แม้มีการแบ่งแยกโฉนด แต่อีก ร้อยละ 23.28 ยังไม่เข้าใจในข้อกำหนดนี้

3. การบังคับจำนองไม่รวมบ้านที่สร้างขึ้นในที่ดินหลังจากการจำนอง ผู้ตอบแบบสอบถามมีความเข้าใจในประเด็นนี้จำนวน 378 คน คิดเป็นร้อยละ 100 สรุปผู้ตอบทั้งหมดมีความเข้าใจในข้อกำหนดนี้อย่างชัดเจน สะท้อนถึงการรับรู้ในข้อกฎหมายที่เกี่ยวกับการครอบคลุมของจำนองในทรัพย์สินที่เพิ่มเติมภายหลัง

ด้านที่ 6 การชำระหนี้จำนองเป็นงวด ๆ

กฎหมายมิได้กำหนดว่าต้องแบ่งชำระเท่ากันทุกงวด ผู้ตอบแบบสอบถามมีความเข้าใจในประเด็นนี้จำนวน 290 คน คิดเป็น ร้อยละ 76.72 และไม่มีความเข้าใจจำนวน 88 คน คิดเป็นร้อยละ 23.28 สรุปกลุ่มผู้ตอบที่มีความเข้าใจในประเด็นนี้มีจำนวนมากกว่ากลุ่มที่ไม่มีความเข้าใจอย่างชัดเจน แสดงให้เห็นว่าผู้ตอบส่วนใหญ่ทราบถึงความยืดหยุ่นในการชำระหนี้จำนองเป็นงวด ๆ ตามความสามารถของผู้จำนอง

ด้านที่ 7 สิทธิและหน้าที่ของผู้รับจำนอง

1. ผู้จำนองยังคงเป็นเจ้าของทรัพย์สินที่จำนองอยู่ จึงสามารถนำทรัพย์สินนั้นไปทำธุรกรรมต่าง ๆ ได้ ผู้ตอบแบบสอบถามมีความเข้าใจในประเด็นนี้จำนวน 181 คน คิดเป็น ร้อยละ 47.88 และไม่มีความเข้าใจจำนวน 197 คน คิดเป็นร้อยละ 52.12 สรุปประเด็นนี้มีผู้ที่ไม่เข้าใจมากกว่าผู้ที่เข้าใจ สะท้อนถึงความเข้าใจผิดหรือความไม่ชัดเจนในสิทธิของผู้จำนองที่ยังคงครอบครองสิทธิในทรัพย์สินที่จำนอง

2. ผู้รับจำนองมีสิทธิบังคับจำนองทันทีในกรณีที่ทรัพย์สินจำนองเกิดความเสียหาย ผู้ตอบแบบสอบถามมีความเข้าใจในประเด็นนี้จำนวน 290 คน คิดเป็น ร้อยละ 76.72 และไม่มีความเข้าใจจำนวน 88 คน คิดเป็นร้อยละ 23.28 สรุปกลุ่มผู้ตอบที่มีความเข้าใจมีจำนวนมากกว่ากลุ่มที่ไม่มีความเข้าใจอย่างชัดเจน แสดงถึงการรับรู้สิทธิของผู้รับจำนองในกรณีฉุกเฉินที่ทรัพย์สินจำนองเสื่อมมูลค่า

ด้านที่ 8 สิทธิได้รับเงินใช้คืนจากลูกหนี้

1. ผู้จำนองที่เป็นบุคคลภายนอกไม่มีสิทธิไต่เบียดกับลูกหนี้เหมือนผู้ค้ำประกัน ผู้ตอบแบบสอบถามมีความเข้าใจในประเด็นนี้จำนวน 290 คน คิดเป็นร้อยละ 76.72 และไม่มีความเข้าใจจำนวน 88 คน คิดเป็นร้อยละ 23.28 สรุปกลุ่มผู้ตอบที่มีความเข้าใจมีจำนวนมากกว่ากลุ่มที่ไม่มีความเข้าใจอย่างชัดเจน แสดงให้เห็นว่าผู้ตอบส่วนใหญ่ทราบถึงข้อแตกต่างระหว่างบทบาทของผู้จำนองที่เป็นบุคคลภายนอกกับผู้ค้ำประกัน

2. การคำนวณจำนวนเงินที่ได้รับหลังจากการขายทอดตลาด ผู้ตอบแบบสอบถามมีความเข้าใจในประเด็นนี้จำนวน 378 คน คิดเป็นร้อยละ 100.0 สรุปผู้ตอบทั้งหมดมีความเข้าใจในกระบวนการและวิธีการคำนวณเงินที่ได้รับหลังจากการขายทอดตลาด แสดงถึงความเข้าใจที่สมบูรณ์ในประเด็นนี้

ด้านที่ 9 การบังคับจำนอง

1. กรณีผู้จำนองไม่ได้เป็นลูกหนี้ ผู้รับจำนองต้องส่งหนังสือบอกกล่าวให้แก่ผู้จำนองทราบภายใน 15 วัน ผู้ตอบแบบสอบถามมีความรู้ความเข้าใจจำนวน 290 คน คิดเป็นร้อยละ 76.72 และไม่มีความเข้าใจจำนวน 88 คน คิดเป็นร้อยละ 23.28 สรุปกลุ่มผู้ตอบแบบสอบถามมีความเข้าใจในประเด็นนี้มากกว่ากลุ่มที่ไม่มีความเข้าใจ

2. เงื่อนไขการบังคับจำนองโดยไม่ต้องขายทอดตลาด ผู้ตอบแบบสอบถามมีความรู้ความเข้าใจจำนวน 290 คน คิดเป็นร้อยละ 76.72 และไม่มีความเข้าใจจำนวน 88 คน คิดเป็นร้อยละ 23.28 สรุปกลุ่มผู้ตอบแบบสอบถามมีความเข้าใจในประเด็นนี้มากกว่ากลุ่มที่ไม่มีความเข้าใจ

ด้านที่ 10 ผลของการบังคับจำนอง

1. การชำระหนี้แก่ผู้รับจำนองตามลำดับเวลาที่จดทะเบียนจำนอง ผู้ตอบแบบสอบถามมีความรู้ความเข้าใจจำนวน 290 คน คิดเป็นร้อยละ 76.72 และไม่มีความเข้าใจจำนวน 88 คน คิดเป็น ร้อยละ 23.28 สรุปลักษณะผู้ตอบแบบสอบถามมีความเข้าใจในประเด็นนี้มากกว่ากลุ่มที่ไม่มีความเข้าใจ โดยส่วนใหญ่ตระหนักถึงลำดับการชำระหนี้และการจัดการทรัพย์สินที่เหลือหลังการชำระหนี้

2. เจ้าหนี้ไม่สามารถฟ้องร้องเรียกเงินส่วนที่ขาดหลังจากบังคับจำนองได้ ผู้ตอบแบบสอบถามมีความรู้ความเข้าใจจำนวน 378 คน คิดเป็นร้อยละ 100.0 สรุปลักษณะผู้ตอบแบบสอบถามทั้งหมดมีความเข้าใจในข้อกำหนดนี้ แสดงถึงการรับรู้ที่ชัดเจนในข้อจำกัดของสิทธิของเจ้าหนี้ในกรณีที่เงินจากการบังคับจำนองไม่เพียงพอ

ปัญหาและอุปสรรคของการรับรู้และเข้าใจในการทำสัญญาจำนองที่ดินเพื่อเกษตรกรรมหรือที่อยู่อาศัยในตำบลโคกสะอาด อำเภอศรีเทพ จังหวัดเพชรบูรณ์

1. ประชาชนมีความเข้าใจไม่ครอบคลุมในหลายประเด็นสำคัญ โดยเฉพาะเรื่องสิทธิของผู้จำนอง ซึ่งส่วนใหญ่ไม่ทราบถึงสิทธิในการรับทรัพย์สินคืนหลังชำระหนี้และขาดความเข้าใจในรายละเอียดของการไถ่ถอนทรัพย์สิน ในส่วนของการจำนองซ้ำ พบว่าประชาชนมีความสับสนกับกระบวนการจำนองทรัพย์สินที่เคยจำนองไปแล้วและไม่ทราบข้อกฎหมายรวมถึงผลกระทบที่อาจเกิดขึ้น นอกจากนี้ ยังมีความไม่ชัดเจนเกี่ยวกับสิทธิในการครอบครองทรัพย์สิน โดยประชาชนไม่ทราบขอบเขตสิทธิในการใช้ทรัพย์สินที่จำนองและเกิดความสับสนในสถานะการเป็นเจ้าของทรัพย์สินระหว่างการจำนอง

2. มีช่องว่างในความรู้เฉพาะด้าน โดยเฉพาะประเด็นการขายทรัพย์สินติดจำนอง ประชาชนส่วนใหญ่ไม่ทราบผลกระทบต่อราคาทรัพย์สินและขาดความรู้เกี่ยวกับกระบวนการขายทรัพย์สินที่มีภาระจำนองซึ่งอาจส่งผลเสียต่อผลประโยชน์ทางการเงินในระยะยาว

3. ความซับซ้อนทางกฎหมายเป็นอุปสรรคสำคัญ เงื่อนไขการจำนองมีความยุ่งยากในการทำความเข้าใจ ภาษาทางกฎหมายที่ใช้ในสัญญามีความซับซ้อนและยากต่อการเข้าใจ อีกทั้งสัญญาจำนองมักขาดคำอธิบายที่ชัดเจน นอกจากนี้ สิทธิและข้อจำกัดต่างๆ ในสัญญายังมีความไม่ชัดเจน ทำให้เกิดความสับสนในขอบเขตสิทธิของผู้จำนองและผู้รับจำนอง รวมถึงประชาชนไม่เข้าใจผลกระทบระยะยาวที่อาจเกิดขึ้นจากการทำสัญญาจำนอง

4. อุปสรรคในการเข้าถึงความรู้เป็นปัญหาสำคัญ ในพื้นที่ตำบลโคกสะอาดนั้นขาดช่องทางการให้ความรู้ที่เพียงพอ ไม่มีแหล่งข้อมูลที่น่าเชื่อถือให้ประชาชนสามารถเข้าถึงได้ และขาดการอบรมและให้คำปรึกษาอย่างต่อเนื่อง อีกทั้งความเหลื่อมล้ำทางการศึกษายังเป็นปัจจัยสำคัญ โดยประชาชนบางส่วนขาดความรู้พื้นฐานทางกฎหมายและประสบการณ์จากภาคปฏิบัติในการทำความเข้าใจเอกสารทางกฎหมายที่มีความซับซ้อน

ข้อค้นพบจากการวิจัย

1. ความเข้าใจโดยรวม ประชาชนส่วนใหญ่มีความเข้าใจพื้นฐานเกี่ยวกับการจำนอง โดยเฉพาะในแง่ของการเป็นการประกันการชำระหนี้และการจดทะเบียน
2. จุดแข็ง มีความเข้าใจสมบูรณ์ (100%) ในประเด็นสำคัญบางประการ เช่น การจำนองต้องทำเป็นหนังสือและจดทะเบียน ททรัพย์ที่จำนองต้องระบุไว้อย่างชัดเจน ข้อห้ามเกี่ยวกับการตกลงให้ผู้รับจำนองเข้าเป็นเจ้าของทรัพย์สินหากไม่ชำระหนี้
3. จุดอ่อนสำคัญ มีประเด็นที่ประชาชนยังขาดความเข้าใจ โดยมีผู้ที่ไม่เข้าใจมากกว่าผู้ที่เข้าใจ ได้แก่ การขายทรัพย์สินติดจำนองและผลกระทบต่อราคา (ไม่เข้าใจ 51.85%) สิทธิของผู้จำนองในการรับทรัพย์สินจำนองคืนหลังชำระหนี้ครบกำหนด (ไม่เข้าใจ 52.12%) การจำนองทรัพย์สินในระหว่างที่สัญญาเดิมยังมีอายุ (ไม่เข้าใจ 52.12%) สิทธิของผู้จำนองที่ยังสามารถทำธุรกรรมกับทรัพย์สินที่จำนองได้ (ไม่เข้าใจ 52.12%)

อภิปรายผลการวิจัย

วัตถุประสงค์ที่ 1 ศึกษาระดับความรู้ความเข้าใจการทำสัญญาจำนองที่ดินเพื่อเกษตรกรรมหรือที่อยู่อาศัยในตำบลโคกสะอาด อำเภอศรีเทพ จังหวัดเพชรบูรณ์

การศึกษาความรู้ความเข้าใจของประชาชนต่อการรับรู้สิทธิจำนองที่ดิน กรณีศึกษาตำบลโคกสะอาด อำเภอศรีเทพ จังหวัดเพชรบูรณ์ ครอบคลุมใน 10 ด้านหลัก พบว่า ผู้ตอบแบบสอบถามส่วนใหญ่มีความเข้าใจในกฎหมายจำนองที่ดินในระดับมาก โดยเฉพาะในด้านที่เกี่ยวข้องกับการประกันหนี้และประเภทของทรัพย์สินที่สามารถนำมาจำนองได้ แต่ยังมีบางประเด็นที่มีความเข้าใจน้อย ซึ่งประเด็นที่มีผู้ตอบที่ไม่เข้าใจมากที่สุดคือการจำนองซ้ำในกรณีที่สัญญาเดิมยังมีผลบังคับใช้ และสิทธิของเจ้าหนี้ในการขายทรัพย์สินที่จำนอง แม้ว่าผู้ตอบส่วนใหญ่จะมีความเข้าใจในหลาย ๆ ด้านของกฎหมายจำนอง แต่ยังคงมีบางประเด็นที่ผู้ตอบมีความไม่เข้าใจ เช่น การขายทรัพย์สินติดจำนองและผลกระทบต่อราคาทรัพย์สิน รวมถึงการรู้จักสิทธิของผู้จำนองในการได้รับทรัพย์สินจำนองคืนหลังจากการชำระหนี้ครบถ้วน สอดคล้องกับ อัจฉราพร ปะที (2559) ทำการศึกษาเรื่อง ความรู้ความเข้าใจและความคิดเห็นของประชาชนในชุมชนต่อการคุ้มครองคนไร้ที่พึ่ง : กรณีศึกษาประชาชนในชุมชนตำบลผาสิงห์ อำเภอเมือง จังหวัดน่าน พบว่า ประชาชนมีความรู้ความเข้าใจต่อการคุ้มครองคนไร้ที่พึ่ง โดยรวมมีระดับความรู้ความเข้าใจในระดับมาก สอดคล้องกับ ศรีรัฐ โกววงศ์ และคณะ (2566) ศึกษาเรื่อง ความรู้ความเข้าใจเกี่ยวกับพระราชบัญญัติการปฏิบัติราชการทางอิเล็กทรอนิกส์ พ.ศ. 2565 ของนิสิตปริญญาตรีมหาวิทยาลัยเกษตรศาสตร์ ผลการศึกษาพบว่า นิสิตปริญญาตรี มหาวิทยาลัยเกษตรศาสตร์มีความรู้ความเข้าใจเกี่ยวกับพระราชบัญญัติการปฏิบัติราชการทางอิเล็กทรอนิกส์ พ.ศ. 2565 อยู่ในระดับมาก ซึ่งไม่สอดคล้องกับ ณพวงค์ รัตนพรสุวรรณ (2566) ทำการศึกษาเรื่อง ความรู้ความเข้าใจของกฎหมายคุ้มครองข้อมูลส่วนบุคคลของประชาชนในเขตกรุงเทพมหานคร ผลการศึกษาพบว่า กลุ่มตัวอย่างมีความรู้ความเข้าใจอยู่ในกฎหมายคุ้มครองข้อมูลส่วนบุคคล (PDPA) ในระดับปานกลาง

วัตถุประสงค์ที่ 2 ศึกษาปัญหาและอุปสรรคของการรับรู้และเข้าใจในการทำสัญญาจำนองที่ดินเพื่อเกษตรกรรมหรือที่อยู่อาศัยในตำบลโคกสะอาด อำเภอศรีเทพ จังหวัดเพชรบูรณ์

การศึกษาปัญหาและอุปสรรคของการรับรู้และเข้าใจในการทำสัญญาจำนองที่ดินเพื่อเกษตรกรรมหรือที่อยู่อาศัยในตำบลโคกสะอาด อำเภอศรีเทพ จังหวัดเพชรบูรณ์ พบว่า ประชาชนมีความเข้าใจไม่ครอบคลุมในหลายประเด็นสำคัญ โดยเฉพาะเรื่องสิทธิของผู้จำนอง ซึ่งส่วนใหญ่ไม่ทราบถึงสิทธิในการรับทรัพย์สินหลังชำระหนี้และขาดความเข้าใจในรายละเอียดของการไถถอนทรัพย์สิน และมีช่องว่างในความรู้เฉพาะด้าน โดยเฉพาะประเด็นการขายทรัพย์สินติดจำนอง ประชาชนส่วนใหญ่ไม่ทราบผลกระทบต่อราคาทรัพย์สินและขาดความรู้เกี่ยวกับกระบวนการขายทรัพย์สินที่มีภาระจำนอง ความซับซ้อนทางกฎหมายเป็นอุปสรรคสำคัญ เงื่อนไขการจำนองมีความยุ่งยากในการทำความเข้าใจ ภาษาทางกฎหมายที่ใช้ในสัญญามีความซับซ้อนและยากต่อการเข้าใจ นอกจากนี้ สิทธิและข้อจำกัดต่างๆ ในสัญญายังไม่ชัดเจน ทำให้เกิดความสับสนในขอบเขตสิทธิของผู้จำนองและผู้รับจำนอง สอดคล้องกับ ภัฏฐิญา สิริบรรพิตพัฒน์ และนคร เส็งเจริญ (2565) ศึกษาเรื่อง ปัญหาการกำหนดระยะเวลาที่เหมาะสมในการบอกกล่าวบังคับจำนองกับผลกระทบทางกฎหมายต่อการดำเนินคดี ในการบอกกล่าวบังคับจำนองกับผลกระทบทางกฎหมายต่อการดำเนินคดี ผลการศึกษาพบว่าปัญหาอันเป็นสาเหตุที่ทำให้ต้องทำการแก้ไขเปลี่ยนแปลงบทบัญญัติ ในประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 728 เนื่องจากบทบัญญัติดังกล่าวขาดความชัดเจนในเรื่องของตัวบุคคลที่จะต้องส่งจดหมายบอกกล่าวบังคับจำนอง ระยะเวลาที่กำหนดให้ชำระหนี้ ที่ผ่านมามีให้นำหลักของคำพิพากษาศาลฎีกามาเป็นแนวทางในการปฏิบัตินับเป็นปัญหาที่มีมาเป็นเวลาช้านานการแก้ไขบทบัญญัติของกฎหมายดังกล่าวจะก่อประโยชน์ต่อกระบวนการฟ้องคดีบังคับจำนองโดยเฉพาะขั้นตอนการบอกกล่าวบังคับจำนองจะส่งผลให้การพิจารณาและพิพากษาคดีของศาลเป็นไปด้วยความสะดวกรวดเร็วโดยไม่จำเป็นต้องพิจารณาจากข้อเท็จจริงเป็นกรณี ๆ สอดคล้องกับ มาลี สุรเชษฐ และสรวิชัย ผลอ้อ (2561) ทำการศึกษาเรื่อง ความรับผิดชอบในดอกเบี้ยยืมผิดนัดของผู้จำนองอื่น ผลการศึกษาพบว่า 1) ดอกเบี้ยผิดนัดระหว่าง ลูกหนี้ชั้นต้นและลูกหนี้ชั้นรองสามารถแบ่งแยกออก จากกันได้ 2) ความรับผิดชอบในดอกเบี้ยยืมผิดนัดของลูกหนี้กับเจ้าหนี้ทั่วไปตาม ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ (ป.พ.พ.) มาตรา 224 กำหนดไว้ที่อัตราร้อยละ 7.50 ต่อปี แต่ความรับผิดชอบในดอกเบี้ยยืมผิดนัดของลูกหนี้กับเจ้าหนี้ที่เป็นสถาบันการเงินที่มีประกาศ กระทรวงการคลัง และประกาศธนาคารแห่งประเทศไทยยกเว้นให้สถาบันการเงินประกาศกำหนดอัตราได้เอง ทำให้สถาบันการเงินประกาศกำหนดอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ยืมและดอกเบี้ยยืมผิดนัดสูงเกินกว่าที่ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ (ป.พ.พ.) กำหนด โดยสูงถึงร้อยละ 19.00 - 28.00 ต่อปี และเป็นอัตราที่สูงเกินสมควรสำหรับผู้จำนองอื่น ที่เป็นเพียงลูกหนี้ชั้นรอง สอดคล้องกับ ภาณุพงศ์ สายเจริญ (2566) ที่กล่าวว่า การทำนิติกรรมขายฝากตามพระราชบัญญัติคุ้มครองประชาชนในการทำสัญญาขายฝากที่ดิน เพื่อเกษตรกรรมหรือที่อยู่อาศัย พ.ศ. 2562 มีปัญหาการบังคับใช้กฎหมายในกระบวนการไถทรัพย์สินที่เอื้อให้ผู้ซื้อฝากมีอำนาจต่อรอง ทางเศรษฐกิจเหนือกว่าเอาไรต์เอาเปรียบผู้ซื้อฝาก โดยเมื่อครบกำหนดเวลาไถตามสัญญาผู้ขายฝากไม่สามารถนำเงินมาไถได้จะทำให้ ผู้ซื้อฝากเรียกรับผลประโยชน์ต่าง ๆ แลกกับการยอมขายระยะเวลาการไถจากขายฝากออกไปได้ รวมไปถึงการกำหนดสินไถนอกเหนือสัญญาที่สูงกว่ากฎหมายกำหนด และการขยายขายฝากนั้นยังต้องจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ หากเกิดเหตุสุดวิสัย จะไม่สามารถมาทำการขยายระยะเวลาการไถจากขายฝากหรือทำการไถจากขายฝากได้

ข้อเสนอแนะ

ข้อเสนอแนะที่ได้จากการวิจัย

องค์การบริหารส่วนตำบลหรือหน่วยงานที่เกี่ยวข้องควรมีการจัดอบรมให้ความรู้เฉพาะด้านเกี่ยวกับการขายทรัพย์สินติดจำนอง สร้างความเข้าใจเกี่ยวกับสิทธิของผู้จำนองในการรับทรัพย์สินจำนองคืน ควรให้ความรู้เกี่ยวกับการจำนองซ้ำในระหว่างที่สัญญาเดิมยังมีอายุ สร้างความเข้าใจที่ถูกต้องเกี่ยวกับสิทธิในการครอบครองทรัพย์สิน ส่งเสริมความรู้เกี่ยวกับกรณีพิเศษต่าง ๆ ในการจำนอง เนื่องจากผลการวิจัยพบว่าประชาชนไม่มีความเข้าใจในเรื่องดังกล่าวเป็นส่วนมาก และควรพัฒนาระบบให้คำปรึกษาด้านกฎหมายในชุมชน เพื่อตอบคำถามและให้คำแนะนำเกี่ยวกับการจำนองที่ดิน โดยอาจจัดตั้งศูนย์ให้คำปรึกษาในระดับตำบลหรือจัดให้มีผู้เชี่ยวชาญหมุนเวียนมาให้คำปรึกษาในพื้นที่อย่างสม่ำเสมอ เพื่อให้ประชาชนสามารถเข้าถึงคำแนะนำที่ถูกต้องและเป็นประโยชน์ และควรจัดทำสื่อประชาสัมพันธ์ในรูปแบบที่เข้าใจง่าย เช่น แผ่นพับ โปสเตอร์ หรือคลิปวิดีโอสั้น ๆ ที่อธิบายประเด็นสำคัญเกี่ยวกับการจำนองที่ดิน โดยเน้นประเด็นที่ประชาชนมีความเข้าใจน้อย เช่น สิทธิของผู้จำนอง การจำนองซ้ำ และการขายทรัพย์สินติดจำนอง เพื่อให้ความรู้แก่ประชาชนในวงกว้าง

ข้อเสนอแนะในการศึกษาครั้งต่อไป

ควรมีการศึกษาวิจัยเพิ่มเติมเกี่ยวกับปัจจัยที่ส่งผลต่อความรู้ความเข้าใจในการทำสัญญาจำนองที่ดิน เพื่อนำไปสู่การพัฒนาแนวทางการให้ความรู้ที่มีประสิทธิภาพมากยิ่งขึ้น โดยอาจศึกษาถึงความสัมพันธ์ระหว่างระดับการศึกษา อาชีพ ประสบการณ์ในการทำสัญญาจำนอง กับระดับความเข้าใจในประเด็นต่าง ๆ

เอกสารอ้างอิง

- เชษฐ รัชดาพรรณธากุล และคณะ. (2562). *หลักกฎหมายธุรกิจ* (พิมพ์ครั้งที่ 3). นครปฐม: ธุรกิจการพิมพ์.
- ณพงศ์ รัตนพรสุวรรณ. (2566). ความรู้ความเข้าใจของกฎหมายคุ้มครองข้อมูลส่วนบุคคลของประชาชนในเขตกรุงเทพมหานคร, *Journal of Roi Kaensarn Academi*, 8(9), 200 – 208.
- ทวีเกียรติ มีนะกฐิฐ. (2565). *กฎหมายเบื้องต้นทางธุรกิจ* (พิมพ์ครั้งที่ 16 แก้ไขเพิ่มเติม). กรุงเทพมหานคร: สำนักพิมพ์มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์.
- ทวีป ศรีน่วม. (2567). หลักการกันส่วนมรดกสำหรับทายาทโดยธรรมกรณีถูกตัดสิทธิโดยพินัยกรรมตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ของไทย. *วารสารวิชาการเซาท์อีสท์บางกอก (สาขามนุษยศาสตร์และสังคมศาสตร์)*, 10(1), 138-150.
- นวรรตน์ พัฒโนทัย. (2555). *ความรู้ความเข้าใจในความปลอดภัยของข้อมูลส่วนบุคคลทางระบบคอมพิวเตอร์: กรณีศึกษาในเขตกรุงเทพมหานคร*. การศึกษาค้นคว้าอิสระบริหารธุรกิจมหาบัณฑิต สาขาบริหารธุรกิจ มหาวิทยาลัยเทคโนโลยีราชมงคลธัญบุรี.
- พินิจ ทิพย์มณี. (2562). *หลักกฎหมายธุรกิจ* (พิมพ์ครั้งที่ 7). กรุงเทพมหานคร: วิญญูชน.
- พนิตนาถ เย็นทรัพย์. (2563). *กฎหมายธุรกิจ* (พิมพ์ครั้งที่ 2). กรุงเทพมหานคร: ทริปเพิล เอ็ดดูเคชั่น.
- ภักฎิญา สิริบรรพิตพัฒน์ และนคร เส็งเจริญ. (2565). ปัญหาการกำหนดระยะเวลาที่เหมาะสมในการบอกกล่าวบังคับจำนองกับผลกระทบทางกฎหมายต่อการดำเนินคดี. การค้นคว้าอิสระนิติศาสตร์มหาบัณฑิต สาขาวิชานิติศาสตร์ มหาวิทยาลัยสุโขทัยธรรมาธิราช.
- ภานุพงศ์ สายเจริญ. (2566). มาตรการทางกฎหมายเกี่ยวกับการไถ่ทรัพย์ตามพระราชบัญญัติคุ้มครองประชาชนในการทำสัญญาขายฝากที่ดินเพื่อเกษตรกรรมหรือที่อยู่อาศัย พ.ศ. 2562. *วารสารวิชาการวิทยาลัยสันตพล*, 9(1), 95 – 105.
- มาลี สุระเชษฐ และสรวิษญ์ ผลอ้อ. (2561). *ความรับผิดชอบในดอกเบี้ยผิดนัดของผู้จำนองอื่น*. วิทยานิพนธ์นิติศาสตร์มหาบัณฑิต สาขาวิชานิติศาสตร์ มหาวิทยาลัยสุโขทัยธรรมาธิราช.
- สำนักงานองค์การบริหารส่วนจังหวัดเพชรบูรณ์. (2566). *รายงานประเด็นปัญหาสมาชิกวุฒิสภา*. เพชรบูรณ์: สำนักงานองค์การบริหารส่วนจังหวัดเพชรบูรณ์.
- ศรีรัฐ โกวงศ์ และคณะ. (2566). ความรู้ความเข้าใจเกี่ยวกับพระราชบัญญัติการปฏิรูปติราชการทางอิเล็กทรอนิกส์ พ.ศ. 2565 ของนิสิตปริญญาตรี มหาวิทยาลัยเกษตรศาสตร์. *Procedia of Multidisciplinary Research*, 1(3), 1–3.
- สุจิรา เอส. (2564). *ชาวบ้านเดือดร้อน โดนยึดบ้าน-ที่ดิน หลังตั้งกลุ่มวิสาหกิจชุมชน กู้เงิน 1 ล้าน แต่ผ่อนไม่ไหว*. สืบค้น เมษายน 27, 2567, จาก <https://ch3plus.com/news/social/ch3onlinenews/263076>.
- องค์การบริหารส่วนตำบลโคกสะอาด. (2567). *ข้อมูลหน่วยงาน*. สืบค้น เมษายน 27, 2567, จาก <https://www.koksaat.go.th/history-rev2>.
- อัจฉราพร ปะทิ. (2559). *ความรู้ความเข้าใจ และความคิดเห็นของประชาชนในชุมชนต่อการคุ้มครองคนไร้ที่พึ่ง: กรณีศึกษาประชาชนในตำบลผาสิงห์ อำเภอเมือง จังหวัดน่าน*. สารนิพนธ์สาขาสังคมสงเคราะห์ศาสตร์มหาบัณฑิต (การบริหารและนโยบายสวัสดิการสังคม) มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์.
- E.L.G.Typler. (1993). *Halsbury's Law of England: Mortgage* (4th ed.). London: Butterworths.
- William James Gough. (1996). *Company Charge* (2nd ed). London: LexisNexis Butterworths.
- Yamane, Taro. (1973). *Statistics : an Introductory Analysis* (3rd ed.). New York: Harper and Row.