

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 5137/2537

นาย ศักดิ์ชัย ตั้งเทียนชัย ชนะโจทก์ นาง พูนพันธุ์ รุจจิรัฐธิดากาลจำเลย

กฎหมายที่เกี่ยวข้อง ป.วิ.พ. มาตรา 248, ป.พ.พ. มาตรา 1330, ป.พ.พ. มาตรา 456

ย่อ / หลักกฎหมาย

โจทก์ฟ้องขับไล่จำเลยออกจากที่ดินและตึกแถวพิพาทโดยอ้างว่าอาจให้เช่าได้เดือนละ 20,000 บาท ศาลชั้นต้นกำหนดค่าเสียหายส่วนนี้ให้เดือนละ 3,000 บาท โจทก์มิได้อุทธรณ์ จึงฟังได้ว่าที่ดินและตึกแถวพิพาทอาจให้เช่าได้เดือนละ 3,000 บาท แม้ศาลชั้นต้นและศาลอุทธรณ์พิพากษาให้จำเลยชำระค่าเสียหายที่โจทก์ถูกผู้ซื้อที่ดินและตึกแถวพิพาทปรับอีก 100,000 บาท ทุนทรัพย์ที่พิพาทในส่วนนี้ก็ไม่เกิน 200,000 บาท ต้องห้ามฎีกาในข้อเท็จจริงตามประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง มาตรา 248 ที่จำเลยฎีกาโต้เถียงดุลพินิจในการรับฟังพยานหลักฐานของศาลอุทธรณ์จึงเป็นฎีกาในข้อเท็จจริง ศาลฎีกาไม่รับวินิจฉัย ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 1330 กำหนดเรื่องการขายทอดตลาดทรัพย์สินตามคำสั่งศาลหรือคำสั่งของเจ้าพนักงานพิทักษ์ทรัพย์ไว้เป็นกรณีพิเศษไม่อยู่ในข่ายของการซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ทั่วไปที่บัญญัติเรื่องแบบนิติกรรมไว้ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 456 ดังนั้น แม้จำเลยซื้อที่ดินและตึกแถวพิพาทมาจากลูกหนี้เมื่อลูกหนี้ถูกศาลมีคำสั่งพิทักษ์ทรัพย์เด็ดขาดก่อนจดทะเบียนการโอนที่ดินและตึกแถวพิพาทให้แก่จำเลยกรรมสิทธิ์ในที่ดินและตึกแถวพิพาทยังเป็นของลูกหนี้อยู่ โจทก์ซื้อที่ดินและตึกแถวพิพาทจากการขายทอดตลาดตามคำสั่งของเจ้าพนักงานพิทักษ์ทรัพย์ โจทก์จึงมีสิทธิในที่ดินและตึกแถวพิพาทดีกว่าจำเลย

คำพิพากษา

โจทก์ฟ้องว่า โจทก์เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ที่ดินโฉนดเลขที่ 86902 และ 86928 และตึกแถวสามชั้นซึ่งปลูกอยู่บนที่ดินทั้งสองแปลงดังกล่าวโดยต่อมา โจทก์เป็นผู้ประมูลซื้อจากการขายทอดตลาดของเจ้าพนักงานพิทักษ์ทรัพย์ในคดีล้มละลาย โจทก์ได้แจ้งให้จำเลยขนย้ายทรัพย์สินและบริวารออกไปจากที่ดินและตึกแถวเหล่านั้นหลายครั้ง โดยได้แจ้งให้จำเลยทราบด้วยว่าโจทก์ได้ทำสัญญาจะซื้อขายที่ดินและตึกแถวดังกล่าวให้แก่บุคคลภายนอกแล้ว แต่จำเลยเพิกเฉยและยังอาศัยอยู่ในที่ดินดังกล่าวของโจทก์ต่อมา เป็นการละเมิดต่อโจทก์ทำให้โจทก์เสียหาย ไม่สามารถครอบครองทำประโยชน์ในที่ดินและตึกแถวของโจทก์ได้ ทำให้โจทก์ต้องเป็นฝ่ายผิดสัญญาจะซื้อขายกับบุคคลภายนอกโดยไม่สามารถส่งมอบที่ดินและตึกแถวให้แก่บุคคลภายนอกได้ตามกำหนด ถูกปรับเป็นเงิน 100,000 บาท หากจำเลยขนย้ายทรัพย์สินและบริวารออกไปจากที่ดินและตึกแถวของโจทก์สามารถนำที่ดินและตึกแถวดังกล่าวไปให้ผู้อื่นเช่าได้ค่าเช่าในอัตราเดือนละ 20,000 บาท ขอให้บังคับจำเลยขนย้ายทรัพย์สินและบริวารออกไปจากโฉนดที่ดินเลขที่ 86902 และ 86928 และตึกแถวสามชั้นของโจทก์และส่งมอบที่ดินและตึกแถวดังกล่าวให้แก่โจทก์ในสภาพเรียบร้อยห้ามจำเลยเข้าเกี่ยวข้องต่อไป กับให้จำเลยใช้ค่าเสียหายจำนวน 100,000 บาท และค่าเสียหายในอัตราเดือนละ 20,000 บาทนับตั้งแต่วันฟ้องเป็นต้นไปจนกว่าจำเลยจะขนย้ายทรัพย์สินและบริวารออกไปจากที่ดินและตึกแถวของโจทก์เสร็จสิ้นจำเลยให้การว่า โจทก์ไม่ใช่เจ้าของกรรมสิทธิ์ที่ดินโฉนดเลขที่ 86902 และ 86928 โจทก์ก็ไม่ใช่ผู้ประมูลซื้อที่ดินดังกล่าวในคดีล้มละลาย จำเลยมีสิทธิใน

ตึกแถวพิพาทดีกว่าโจทก์ โจทก์ไม่มีสิทธิฟ้องขับไล่จำเลย โจทก์ไม่เคยแจ้งให้จำเลยขนย้ายออกจากตึกแถวพิพาทและไม่เคยแจ้งว่าโจทก์จะขายตึกแถวพิพาทให้แก่บุคคลภายนอกโจทก์ไม่เคยสัญญาว่าจะให้บุคคลภายนอกปรับจำนวน 100,000 บาท และไม่เคยถูกปรับเช่นนั้น ตึกแถวพิพาทไม่สามารถให้เข้าได้เดือนละ 20,000 บาท เดิมห้างหุ้นส่วนจำกัดเอน เอส คอนสตรัคชั่นกับพวกได้ร่วมกันจัดสรรตึกแถวบริเวณวัดไผ่ตันประมาณ 53 ห้องซึ่งรวมทั้งตึกแถวพิพาทขายแก่ประชาชนทั่วไป จำเลยได้ร่วมกับนางบุญล้อม ซื้อตึกแถวพิพาทจากผู้ร่วมจัดสรรในราคา 260,000 บาทโดยชำระเงินครั้งแรกจำนวน 156,000 บาท ส่วนที่เหลือจะชำระในวันโอนโฉนดเมื่อผู้จัดสรรได้ก่อสร้างอาคารและแบ่งแยกโฉนดเรียบร้อยแล้ว ต่อมาโจทก์กับพวกผู้จัดสรรร่วมกันฉ้อฉลจำเลยโดยฟ้องให้ห้างหุ้นส่วนจำกัดเอน เอส คอนสตรัคชั่น และนายธีระบุลย์ ผู้ถือกรรมสิทธิ์ที่ดินเป็นบุคคลล้มละลายเพื่อจะได้ไม่ต้องโอนที่ดินให้แก่จำเลยตามสัญญา จำเลยเป็นผู้มีสิทธิรับโอนโฉนดที่ดินแปลงพิพาทดังกล่าว ขอให้ยกฟ้องศาลชั้นต้นพิจารณาแล้วพิพากษาให้จำเลยขนย้ายทรัพย์สินและบริวารออกไปจากที่ดินโฉนดเลขที่ 86902 และ 86928 กับตึกแถวเลขที่ 1639/23 ที่พิพาทและให้จำเลยใช้ค่าเสียหายแก่โจทก์ 100,000 บาท กับใช้ค่าเสียหายเป็นเงินเดือนละ 3,000 บาท นับแต่วันฟ้อง (วันที่ 9 กุมภาพันธ์ 2532) เป็นต้นไปจนกว่าจำเลยจะขนย้ายออกจากที่ดินและตึกแถวพิพาทของโจทก์จำเลยอุทธรณ์ศาลอุทธรณ์พิพากษายืนจำเลยฎีกาศาลฎีกาวินิจฉัยว่า คดีนี้โจทก์ฟ้องขับไล่จำเลยออกจากที่ดินและตึกแถวพิพาทโดยอ้างว่าที่ดินและตึกแถวพิพาทอาจให้เข้าได้ในอัตราเดือนละ 20,000 บาท แต่ศาลชั้นต้นวินิจฉัยว่าไม่น่าเชื่อว่าที่ดินและตึกแถวพิพาทจะให้เข้าได้ในอัตราดังกล่าว และกำหนดค่าเสียหายส่วนนี้ให้เป็นเงิน 3,000 บาท โจทก์มิได้อุทธรณ์จึงฟังได้ว่าที่ดินและตึกแถวพิพาทอาจให้เข้าได้เดือนละ 3,000 บาท ไม่เกินเดือนละ 10,000 บาท และแม้ศาลชั้นต้นและศาลอุทธรณ์พิพากษาให้จำเลยชำระค่าเสียหายที่โจทก์ถูกผู้ซื้อที่ดินและตึกแถวพิพาทปรับจำนวน 100,000 บาท ด้วย ทุนทรัพย์ที่พิพาทในส่วนนี้ก็ไม่เกิน 200,000 บาท คดีจึงต้องห้ามฎีกาในปัญหาข้อเท็จจริงตามประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง มาตรา 248 ที่จำเลยฎีกาว่าโจทก์มิได้ทำสัญญาจะซื้อขายที่ดินและตึกแถวพิพาทกับนายสุพจน์สุนทรจรวงศ์ มิได้ถูกปรับตามสัญญาจะซื้อขาย และจำเลยไม่ทราบว่าโจทก์จะต้องถูกปรับตามสัญญา ล้วนแต่เป็นฎีกาโต้เถียงดุลพินิจในการรับฟังพยานหลักฐานของศาลอุทธรณ์ที่ฟังข้อเท็จจริงว่าโจทก์ทำสัญญาจะซื้อขายที่ดินและตึกแถวพิพาทกับนายสุพจน์ แล้วโจทก์ไม่สามารถโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินและตึกพิพาทให้แก่นายสุพจน์ภายในกำหนดตามสัญญาได้กับโจทก์ได้ชำระค่าปรับที่โจทก์ผิดสัญญาจำนวน 100,000 บาท ให้นายสุพจน์ กับได้แจ้งให้จำเลยทราบถึงความเสียหายดังกล่าวก่อนแล้ว ฎีกาของจำเลยจึงเป็นฎีกาในปัญหาข้อเท็จจริง ต้องห้ามตามกฎหมายดังกล่าวข้างต้น ศาลฎีกาไม่รับวินิจฉัยคงมีปัญหาต้องวินิจฉัยตามฎีกาจำเลยในปัญหาข้อกฎหมายว่าโจทก์เป็นผู้ซื้อที่ดินและตึกแถวได้จากการขายทอดตลาดตามคำสั่งของเจ้าพนักงานพิทักษ์ แต่มิได้ทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 456 โจทก์จึงไม่ได้กรรมสิทธิ์ในที่ดินและตึกแถวพิพาท จำเลยได้ซื้อที่ดินมาจากห้างหุ้นส่วนจำกัดเอน เอส คอนสตรัคชั่น เพียงแต่ยังไม่จดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์จำเลยจึงมีสิทธิดีกว่าโจทก์ โจทก์จึงไม่มีสิทธิบอกกล่าวให้จำเลยออกไปจากที่ดินและตึกแถวพิพาท และไม่มีอำนาจฟ้อง นั้น เห็นว่า ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 1330 บัญญัติว่า "สิทธิของบุคคลผู้ซื้อทรัพย์สินโดยสุจริตในการขายทอดตลาดตามคำสั่งศาลหรือคำสั่งเจ้าพนักงานรักษาทรัพย์สินในคดีล้มละลายนั้นท่านว่ามีเสียไปถึงแม้ภายหลังจะพิสูจน์ได้ว่า ทรัพย์สินนั้นมีไขของจำเลยหรือลูกหนี้โดย

คำพิพากษาหรือผู้ล้มละลาย" ซึ่งบทกฎหมายดังกล่าวได้กำหนดเรื่องการขายทอดตลาดทรัพย์สินตามคำสั่งศาลหรือคำสั่งของเจ้าพนักงานพิทักษ์ทรัพย์ไว้เป็นกรณีพิเศษ ไม่อยู่ในข่ายของการซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ทั่วไป ดังที่บัญญัติเรื่องแบบนิติกรรมไว้ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 456 โจทก์ย่อมได้กรรมสิทธิ์ แม้จำเลยกับพวกเป็นผู้ซื้อที่ดินและตึกแถวพิพาทมาจากห้างหุ้นส่วนจำกัดเอน-เอส คอน สตรัคชั่นเมื่อห้างหุ้นส่วนจำกัดเอนเอส คอนสตรัคชั่น ถูกศาลมีคำสั่งพิทักษ์ทรัพย์เด็ดขาดก่อนจดทะเบียนการโอนที่ดินและตึกแถวพิพาทให้แก่จำเลยกับพวก กรรมสิทธิ์ในที่ดินและตึกแถวพิพาทยังเป็นของห้างหุ้นส่วนจำกัดเอนเอส คอนสตรัคชั่น อยู่ โจทก์ได้ที่ดินและตึกแถวพิพาทโดยการขายทอดตลาดตามคำสั่งของเจ้าพนักงานพิทักษ์ทรัพย์ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 1330 โจทก์จึงมีสิทธิในที่ดินและตึกแถวพิพาทดีกว่าจำเลย และมีอำนาจฟ้องขับไล่จำเลยได้พิพากษายืน

องค์คณะ

ทองเลื่อน พูลพิพัฒน์ · จงทรัพย์ เทียงธรรม · สมมาตร พรหมานุกูล

ข้อความคำพิพากษาเป็นของศาลฎีกา · ที่มาของข้อมูล: deka.supremecourt.or.th · <https://www.thaideka.online/deka/5137/2537>