

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 1640/2516

นายก้า สียากาศโจทก์ นางจีน ล้อตระกูลจำเลย

กฎหมายที่เกี่ยวข้อง ป.พ.พ. มาตรา 491, ป.พ.พ. มาตรา 702, ป.พ.พ. มาตรา 722, ป.ที่ดิน มาตรา 63

ย่อ / หลักกฎหมาย

การที่อำเภอได้ออกใบแทนหนังสือรับรองการทำประโยชน์ (น.ส.3) ในที่พิพาทให้เจ้าของที่ดิน จนกระทั่งสำนักงานที่ดินได้ออกโฉนดที่ดินที่พิพาทให้เจ้าของที่ดินไปแล้ว ดังนี้ถือว่า หนังสือรับรองการทำประโยชน์ฉบับเดิมเป็นอันยกเลิกแล้วตามความในมาตรา 63 แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ต่อมาเจ้าของที่ดินได้นำต้นฉบับหนังสือรับรองการทำประโยชน์ดังกล่าวไป จำนองไว้กับโจทก์ โดยจดทะเบียนการ จำนอง ณ ที่ว่าการอำเภอ แล้วต่อมาเจ้าของที่ดินได้นำที่ดิน แปลงเดียวกันนี้พร้อมโฉนดไปขายฝากให้บุตรจำเลยโดยจดทะเบียนการขายฝากที่สำนักงานที่ดิน จังหวัด แล้วไม่ไถ่คืนภายในกำหนดดังนี้ แม้โจทก์จะรับจำนองไว้โดยจดทะเบียนถูกต้องและสุจริต ก็ตามก็หาไม่ผลบังคับแก่ที่ดินแปลงพิพาทไม่ โจทก์ผู้รับจำนองไม่มีสิทธิบังคับให้จำเลย (ผู้รับโอน มรดกที่พิพาท) ไถ่ถอนจำนองที่ดินพิพาทจากโจทก์ (ประชุมใหญ่ ครั้งที่ 9/2516)

คำพิพากษา

โจทก์ฟ้องว่า เมื่อวันที่ ๑๗ เมษายน ๒๕๐๗ นายทองพูล เพียรดีได้จำนองที่ดินตาม น.ส.๓ พร้อม สิ่งปลูกสร้าง ตำบลหล่มสัก อำเภอหล่มสักจังหวัดเพชรบูรณ์ ไว้กับโจทก์เป็นเงิน ๑๐,๐๐๐ บาท ใน อัตราดอกเบี้ยร้อยละ ๑๕ ต่อปี ภายในกำหนดเวลา ๒ ปี เมื่อครบกำหนดไถ่ถอนแล้ว โจทก์ได้มี หนังสือบอกกล่าวบังคับจำนองในต้นเงินและดอกเบี้ยรวม ๑๔,๒๕๐ บาทก็ปรากฏว่านายทองพูลได้ ไปขอสำเนา น.ส.๓ ที่ดินแปลงเดียวกันนี้จากอำเภอ(ต้นฉบับ น.ส.๓ อยู่กับโจทก์) แล้วนำไป ออกโฉนดเป็นกรรมสิทธิ์ของตนต่อมาวันที่ ๕ มกราคม ๒๕๐๙ นายทองพูลได้นำโฉนดที่ดินแปลงนี้ ไปขายฝากไว้กับนายไพศักดิ์ ลีสกุล บุตรจำเลย เป็นเงิน ๖,๕๐๐ บาท เมื่อนายไพศักดิ์ถึงแก่กรรม ที่ดินแปลงนี้ตกทอดเป็นมรดกแก่จำเลยซึ่งมีหน้าที่ไถ่ถอนจำนองกับโจทก์ แต่จำเลยไม่ทำการ ไถ่ถอน จึงขอให้จำเลยชำระเงินต้นและดอกเบี้ยรวม ๑๔,๒๕๐ บาท และดอกเบี้ยร้อยละ ๑๕ ต่อปี ในต้นเงิน ๑๐,๐๐๐ บาทนับจากวันฟ้องจนกว่าจะไถ่ถอนการ จำนองเสร็จสิ้น จำเลยให้การต่อสู้ว่า นายไพศักดิ์ ลีสกุล บุตรจำเลยได้รับซื้อฝากที่ดินตามโฉนดแปลงนี้ไว้จากนายทองพูล เพียรดี ซึ่งได้ มีการจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ และโดยสุจริตเปิดเผย ที่ดินได้พ้นกำหนดไถ่คืน และได้ ตกทอดเป็นมรดกแก่จำเลยต่อมา ฟ้องโจทก์ว่านายทองพูลได้จดทะเบียนจำนองกับโจทก์ไว้เมื่อ พ.ศ. ๒๕๐๗ ตาม น.ส.๓ นั้น จำเลยไม่รับรอง เพราะที่ดินแปลงนี้นายทองพูลได้รับโฉนดมาตั้งแต่ปี ๒๕๐๕ อันมีผลให้ลบล้าง น.ส.๓ ไปในตัว น.ส.๓ ที่โจทก์รับจำนองไว้จึงหาไม่ผลอย่างใดไม่ โจทก์จะ อ้างการจดทะเบียน จำนองยกขึ้นยันจำเลยซึ่งได้กระทำการโดยสุจริตและจดทะเบียนการได้มาโดย ชอบมิได้ ในวันขึ้นฟ้องสถาน คู่ความแถลงรับกันว่า จำเลยได้รับซื้อฝากที่ดินตามโฉนดไว้จากนาย ทองพูล เพียรดี ซึ่งโฉนดดังกล่าวได้ออกให้แก่นายทองพูลเมื่อวันที่ ๒๗ สิงหาคม ๒๕๐๕ ส่วนโจทก์ ได้รับจำนองที่ดินแปลงเดียวกันไว้จากนายทองพูลตาม น.ส.๓ เมื่อวันที่ ๑๗ เมษายน ๒๕๐๗ ต่าง แถลงรับความสมบูรณ์ถูกต้องของนิติกรรม จำนองและขายฝาก และขอให้ศาลชี้ขาดตามคำฟ้อง คำให้การ และ ข้อแถลงรับกันเพียงประเด็นเดียวว่า โจทก์จะมีสิทธิบังคับจำนองแก่จำเลยได้หรือไม่

โดยต่างสละประเด็นข้ออื่นทั้งสิ้น ศาลชั้นต้นวินิจฉัยว่า นายทองพูล เพียรดี ได้ขอใบแทน น.ส.๓ ไปขอออกโฉนดและได้รับโฉนดตั้งแต่วันที่ ๒๗ สิงหาคม ๒๕๐๕ หนังสือ น.ส.๓ จึงเป็นอันยกเลิกไปตามประมวลกฎหมายที่ดิน มาตรา ๖๓ การจำนองตาม น.ส.๓ แม้จะสมบูรณ์สุจริต ก็ห้ามมิผลแต่อย่างใดไม่ พินาศขายยกฟ้องโจทก์ โจทก์อุทธรณ์ ศาลอุทธรณ์วินิจฉัยว่า โจทก์เป็นผู้จดทะเบียนนิติกรรมจำนองไว้ก่อน สิทธิจำนองของโจทก์ย่อมใหญ่กว่าสิทธิขายฝากของจำเลยตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๗๒๒ พินาศขายกลับ ให้จำเลยไถ่ถอนจำนองจากโจทก์ในจำนวนเงิน ๑๔,๒๕๐ บาท พร้อมดอกเบี้ยร้อยละ ๑๕ ต่อปี ในต้นเงิน ๑๐,๐๐๐ บาท จากวันฟ้องจนกว่าจะชำระเสร็จ ถ้าไม่ไถ่ให้เอาทรัพย์สินจำนองออกขายทอดตลาดเอาเงินชำระหนี้โจทก์จนครบจำเลยฎีกา ศาลฎีกาฟังข้อเท็จจริงว่า เดิมนายทองพูล เพียรดี เป็นผู้ครอบครองที่ดินพิพาทซึ่งมีหนังสือรับรองการทำประโยชน์แล้ว ต่อมานายทองพูลได้ขอใบแทนหนังสือรับรองการทำประโยชน์จากอำเภอหล่มสักไปขอออกโฉนดที่ดิน และได้รับโฉนดที่ ๑๕๙ เมื่อ พ.ศ. ๒๕๐๕ แล้วนายทองพูลจึงได้นำที่ดินพร้อมหนังสือรับรองการทำประโยชน์ (ต้นฉบับอยู่ที่นายทองพูล) ไปจำนองไว้กับโจทก์โดยจดทะเบียนการจำนองที่อำเภอหล่มสัก เมื่อวันที่ ๑๗ เมษายน ๒๕๐๗ มีกำหนดเวลาไถ่จำนองภายใน ๒ ปี ต่อมานายทองพูลได้นำที่ดินพิพาทแปลงเดียวกันนี้พร้อมโฉนดไปขายฝากนายไพศัคดี ลีสกุลบุตรของจำเลย จดทะเบียนการขายฝากที่สำนักงานที่ดินจังหวัดเพชรบูรณ์เมื่อวันที่ ๕ มกราคม ๒๕๐๙ แล้วไม่ได้ไถ่คืน จนนายไพศัคดีบุตรของจำเลยผู้รับซื้อฝากตาย จำเลยจึงรับโอนมรดกที่พิพาทมาเป็นของจำเลย ทั้งโจทก์จำเลยต่างสุจริต เสียค่าตอบแทน และจดทะเบียนนิติกรรมโดยถูกต้องตามกฎหมายทุกประการ ศาลฎีกาวินิจฉัยโดยมติที่ประชุมใหญ่ว่า การที่อำเภอหล่มสักได้ออกใบแทนหนังสือรับรองการทำประโยชน์ (น.ส.๓) ให้นายทองพูลเพียรดี จนกระทั่งสำนักงานที่ดินจังหวัดเพชรบูรณ์ได้ออกโฉนดพิพาทให้นายทองพูล เพียรดี ตั้งแต่วันที่ ๒๗ สิงหาคม ๒๕๐๕ ถือได้ว่ากรณีต้องด้วยมาตรา ๖๓ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ซึ่งบัญญัติว่าเมื่อได้ออกใบแทนหนังสือรับรองการทำประโยชน์หนังสือรับรองการทำประโยชน์ฉบับเดิมเป็นอันยกเลิก ฉะนั้น การที่นายทองพูล เพียรดีนำต้นฉบับหนังสือรับรองการทำประโยชน์ (น.ส.๓) ที่ถูกยกเลิกแล้วไปจำนองไว้กับโจทก์ แม้จะได้จดทะเบียนโดยถูกต้องและสุจริตเพียงใดก็ห้ามมิผลบังคับแก่ที่ดินแปลงพิพาทไม่ เพราะหลักฐานในการแสดงการครอบครองและรับรองการทำประโยชน์ฉบับที่ทำให้เกิดการจำนองถูกยกเลิกไม่มีผลตามกฎหมายเสียแล้ว และยิ่งกว่านั้นขณะที่ทำจำนองก็เป็นเวลาหลังจากที่ทางราชการได้ออกโฉนดที่ดินแปลงพิพาทเรียบร้อยแล้วด้วยการจำนองระหว่างโจทก์กับนายทองพูล เพียรดี ไม่มีผลเป็นการจำนองตามกฎหมาย โจทก์จะบังคับจำนองโดยให้จำเลยไปไถ่ถอนการจำนองที่พิพาทจากโจทก์ไม่ได้ พินาศขายกลับ ให้ยกฟ้องโจทก์

องค์คณะ

รัตน์ ศรีไกรวิน · บุญเกียรติ อรชุนะกะ · สมคิด มงคลชาติ

ข้อความคำพิพากษาเป็นของศาลฎีกา · ที่มาของข้อมูล: deka.supremecourt.or.th · <https://www.thaideka.online/deka/1640/2516>