

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 843/2565

ธนาคาร อ. โดยบริษัทบริหารสินทรัพย์ ก. ผู้เข้าสวมสิทธิเป็นคู่ความแทนโจทก์ นิติบุคคลอาคารชุด ด.ผู้ร้อง นาง พ.จำเลย

กฎหมายที่เกี่ยวข้อง ป.วิ.พ. มาตรา 335, พ.ร.บ.อาคารชุด พ.ศ. 2522 มาตรา 18, พ.ร.บ.อาคารชุด พ.ศ. 2522 มาตรา 41, ป.วิ.พ. มาตรา 322, ป.พ.พ. มาตรา 273, ป.วิ.พ. มาตรา 142

ย่อ / หลักกฎหมาย

แม้ผู้ร้องไม่ได้ส่งรายการหนี้ต่อเจ้าพนักงานบังคับคดีภายในกำหนดตาม ป.วิ.พ. มาตรา 335 วรรคสอง ก็มิได้ทำให้บุริมสิทธิของผู้ร้องในฐานะเจ้าหนี้เกี่ยวกับค่าใช้จ่าย ตาม พ.ร.บ.อาคารชุด พ.ศ.2522 มาตรา 18 วรรคสอง ซึ่งเป็นบุริมสิทธิลำดับเดียวกับบุริมสิทธิตามมาตรา 273 (1) แห่ง ป.พ.พ. และมีอยู่เหนือทรัพย์สินส่วนบุคคลของแต่ละเจ้าของห้องชุด ตาม พ.ร.บ.อาคารชุด พ.ศ.2522 มาตรา 41 (2) ต้องเสียไป และเมื่อผู้ร้องส่งรายการหนี้ต่อเจ้าพนักงานที่ดิน ซึ่งเป็น พนักงานเจ้าหน้าที่ตาม พ.ร.บ.อาคารชุด พ.ศ.2522 มาตรา 41 วรรคท้าย ก่อนที่จะมีการจ่ายเงินที่ได้จากการขายทอดตลาดห้องชุดพิพาทแล้ว ย่อมทำให้ผู้ร้องเป็นเจ้าหนี้บุริมสิทธิอยู่ในลำดับก่อน โจทก์ซึ่งเป็นเจ้าหนี้จำนองด้วย

คำพิพากษา

คดีสืบเนื่องมาจากจำเลยทำสัญญาประนีประนอมยอมความกับโจทก์ ศาลมีคำพิพากษามาโดย ต่อมาจำเลยผิดสัญญา โจทก์นำเจ้าพนักงานบังคับคดียึดทรัพย์จำนอง คือ ห้องชุดเลขที่ 328/144 ตั้งอยู่บนที่ดินโฉนดเลขที่ 68951 ถึง 68953 พร้อมส่วนควบของจำเลยออกขายทอดตลาด ผู้ร้อง ยื่นคำร้องขอให้กันเงินที่ได้จากการขายทอดตลาดทรัพย์จำนองชำระหนี้ค่าใช้จ่ายส่วนกลางแก่ผู้ ร้องก่อนเจ้าหนี้รายอื่น โจทก์ยื่นคำคัดค้านขอให้ยกคำร้อง จำเลยและเจ้าพนักงานบังคับคดีไม่ คัดค้าน ศาลชั้นต้นมีคำสั่งยกคำร้อง ค่าฤชาธรรมเนียมให้เป็นพับ ผู้ร้องอุทธรณ์ ศาลอุทธรณ์ พิพากษากลับเป็นว่า ให้เจ้าพนักงานบังคับคดีกันเงินที่ได้จากการขายทอดตลาดห้องชุดพิพาท เลขที่ 328/144 ตั้งอยู่บนที่ดินโฉนดเลขที่ 68951 ถึง 68953 แก่ผู้ร้องก่อนเจ้าหนี้จำนองตาม ประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง มาตรา 322 ต้นเงิน 105,560 บาท พร้อมดอกเบี้ย อัตราร้อยละ 7.5 ต่อปี ในต้นเงินที่ผิดนัดแต่ละงวด เป็นต้นไปจนกว่าจะชำระเสร็จแก่ผู้ร้อง ค่าฤชาธรรมเนียมชั้นอุทธรณ์ให้เป็นพับ โจทก์ฎีกา โดยได้รับอนุญาตจากศาลฎีกา ศาลฎีกาวินิจฉัย ว่า ข้อเท็จจริงเบื้องต้นรับฟังได้ว่า หลังจากเจ้าพนักงานบังคับคดียึดห้องชุดเลขที่ 328/144 ซึ่ง จำเลยมีชื่อเป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์ เจ้าพนักงานบังคับคดีมีหนังสือแจ้งผู้ร้องให้แจ้งรายการหนี้ค่าใช้จ่าย ส่วนกลางค้างชำระตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.2522 มาตรา 18 โดยให้ส่งแบบแจ้งรายการ หนี้ตามสิ่งที่ส่งมาด้วย พร้อมข้อบังคับของอาคารชุดและเอกสารคำนวณหนี้ต่อ เจ้าพนักงานบังคับคดีภายใน 30 วัน นับแต่วันรับหนังสือ ผู้ร้องได้รับหนังสือดังกล่าวเมื่อวันที่ 15 กุมภาพันธ์ 2559 แต่ผู้ร้องแจ้งรายการหนี้ค่าใช้จ่ายส่วนกลางแก่เจ้าพนักงานบังคับคดีในวันที่ 10 ตุลาคม 2559 หลังจากนั้นวันที่ 21 กุมภาพันธ์ 2560 ซึ่งเป็นวันขายทอดตลาดนัดที่ 5 เจ้าพนักงานบังคับคดีขายทอดตลาดห้องชุดดังกล่าวโดยมิได้กันเงินที่ได้จากการขายทอดตลาดให้ แก่ผู้ร้อง ต่อมาวันที่ 26 พฤศจิกายน 2561 ผู้ร้องยื่นขอแจ้งหนี้บุริมสิทธิอันเกิดจากค่าใช้จ่ายในการ

จัดการและดูแลรักษาทรัพย์สินส่วนกลางต่อเจ้าพนักงานที่ดิน สำนักงานที่ดินกรุงเทพมหานคร
สาขาตุจกร จากนั้นวันที่ 30 พฤศจิกายน 2561 ผู้ร้องแถลงขอนำส่งรายการหนี้บุริมสิทธิค่า
ส่วนกลางที่จำเลยค้างชำระ ตามมาตรา 18 พระราชบัญญัติอาคารชุดฯ เพื่อขอให้
เจ้าพนักงานบังคับคดีกันเงินที่ได้จากการขายทอดตลาดห้องชุดของจำเลยชำระหนี้ค่าภาระ
ส่วนกลางให้แก่ผู้ร้องก่อน เจ้าพนักงานบังคับคดีแจ้งว่า คดีนี้อยู่ระหว่างทำรายงานบัญชีเนื่องจาก
ขายทอดตลาดทรัพย์สิน ตรวจสอบแล้วพบว่าเจ้าพนักงานบังคับคดีได้มีหนังสือให้แจ้งรายการหนี้
ค่าใช้จ่ายส่วนกลางค้างชำระแก่นิติบุคคลอาคารชุดลงวันที่ 8 กุมภาพันธ์ 2559 ซึ่งตามกฎหมาย
กำหนดให้นิติบุคคลอาคารชุดต้องแจ้งหนี้ค่าใช้จ่ายส่วนกลางค้างชำระภายใน 30 วัน นับแต่วันที่
ได้รับหนังสือตามมาตรา 335 แห่งประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง แต่นิติบุคคลอาคารชุด
ได้แจ้งค่าใช้จ่ายส่วนกลางแก่เจ้าพนักงานบังคับคดีในวันที่ 10 ตุลาคม 2559 ซึ่งเกินระยะเวลาที่
กฎหมายกำหนด เจ้าพนักงานบังคับคดีจึงไม่กันเงินค่าใช้จ่ายส่วนกลางดังกล่าว คดีมีปัญหาต้อง
วินิจฉัยตามฎีกาของโจทก์ว่า ผู้ร้องมีบุริมสิทธิที่จะได้รับชำระหนี้ค่าใช้จ่ายส่วนกลางจากเงินที่ได้
จากการขายทอดตลาดก่อนโจทก์หรือไม่ เห็นว่า พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.2522 เป็น
กฎหมายเฉพาะ มีวัตถุประสงค์เพื่อจัดการกรรมสิทธิในอสังหาริมทรัพย์พิเศษแตกต่างจาก
ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์อันเป็นกฎหมายทั่วไป โดยที่ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์
ไม่สามารถตอบสนองความต้องการของประชาชนซึ่งต้องมีกรรมสิทธิในอาคารเดียวกันร่วมกันและ
มีกรรมสิทธิห้องชุดในอาคารชุดแยกจากกันเป็นสัดส่วน พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.2522 จึง
บัญญัติแตกต่างออกไป โดยบทบัญญัติของพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.2522 มาตรา 18
วรรคสอง ประกอบมาตรา 41 (2) ให้ถือว่าค่าใช้จ่ายที่เกิดจากการดูแลรักษาและการดำเนินการ
เกี่ยวกับทรัพย์สินส่วนกลางเป็นบุริมสิทธิในลำดับเดียวกับบุริมสิทธิตามมาตรา 273 (1) แห่ง
ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ และมีอยู่เหนือทรัพย์สินส่วนบุคคลของแต่ละเจ้าของห้องชุด ซึ่ง
บุริมสิทธิตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 273 (1) คือ บุริมสิทธิรักษา
อสังหาริมทรัพย์ อันทำให้ผู้ร้องมีสิทธิเหนือห้องชุดที่พิพาทในการที่จะได้รับชำระหนี้ค้างชำระก่อน
เจ้าหนี้อื่น ๆ และตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.2522 มาตรา 41 วรรคท้าย ยังบัญญัติว่า
บุริมสิทธิตาม (2) ถ้าผู้จัดการได้ส่งรายการหนี้ต่อพนักงานเจ้าหน้าที่แล้วให้ถือว่าอยู่ในลำดับก่อน
จำนอง ดังนี้ แม้ผู้ร้องไม่ได้ส่งรายการหนี้ต่อเจ้าพนักงานบังคับคดีภายในกำหนด ก็ได้ทำให้
บุริมสิทธิของผู้ร้องในฐานะเจ้าหนี้เกี่ยวกับค่าใช้จ่ายตามมาตรา 18 วรรคสอง ซึ่งเป็นบุริมสิทธิ
ลำดับเดียวกับบุริมสิทธิตามมาตรา 273 (1) แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์และมีอยู่เหนือ
ทรัพย์สินส่วนบุคคลของแต่ละเจ้าของห้องชุด ตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.2522 มาตรา 41
(2) ต้องเสียไป และเมื่อผู้ร้องส่งรายการหนี้ต่อเจ้าพนักงานที่ดิน สำนักงานที่ดินกรุงเทพมหานคร
สาขาตุจกร ซึ่งเป็นพนักงานเจ้าหน้าที่ตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.2522 มาตรา 41
วรรคท้าย ก่อนที่จะมีการจ่ายเงินที่ได้จากการขายทอดตลาดห้องชุดพิพาทแล้ว ย่อมทำให้ผู้ร้อง
เป็นเจ้าหนี้บุริมสิทธิอยู่ในลำดับก่อนโจทก์ซึ่งเป็นเจ้าหนี้จำนองด้วย ที่ศาลอุทธรณ์วินิจฉัยว่าผู้ร้องมี
สิทธิได้รับชำระหนี้ก่อนโจทก์และเจ้าหนี้รายอื่น โดยมีสิทธิที่จะให้เจ้าพนักงานบังคับคดีกันเงินที่ได้
จากการขายทอดตลาดห้องชุดพิพาทให้แก่ผู้ร้องก่อนโจทก์มานั้น ศาลฎีกาเห็นพ้องด้วย ฎีกาของ
โจทก์ฟังไม่ขึ้น แต่ที่ศาลอุทธรณ์กำหนดให้คิดดอกเบี้ยอัตราร้อยละ 7.5 ต่อปี ในต้นเงินผิดนัดแต่ละ
งวด เป็นต้นไปจนกว่าจะชำระเสร็จแก่ผู้ร้องนั้น เห็นว่า ตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.2522
มาตรา 18 วรรคสอง บัญญัติให้เจ้าของร่วมต้องร่วมกันออกค่าใช้จ่ายที่เกิดจากการให้บริการ

ส่วนรวม และที่เกิดจากเครื่องมือ เครื่องใช้ ตลอดจนสิ่งอำนวยความสะดวกที่มีไว้เพื่อใช้ หรือเพื่อประโยชน์ร่วมกัน และค่าใช้จ่ายที่เกิดจากการดูแลรักษาและการดำเนินการเกี่ยวกับทรัพย์สินส่วนกลาง เช่นนี้จำเลยซึ่งเป็นเจ้าของห้องชุดที่เจ้าพนักงานบังคับคดีได้ยึดและขายทอดตลาด ต้องรับผิดชอบในหนี้ถึงวันขายทอดตลาด ผู้ร้องจึงมีบุริมสิทธิโดยคิดดอกเบี้ยถึงวันที่ขายทอดตลาดทรัพย์สินเช่นกัน จึงสมควรกันเงินให้แก่ผู้ร้องตามต้นเงินที่ค้างชำระพร้อมดอกเบี้ยจนถึงวันขายทอดตลาดเท่านั้น ปัญหานี้เป็นปัญหาข้อกฎหมายอันเกี่ยวข้องด้วยความสงบเรียบร้อยของประชาชน แม้ไม่มีคู่ความฝ่ายใดฎีกา ศาลฎีกามีอำนาจหยิบยกขึ้นวินิจฉัยและแก้ไขให้ถูกต้องได้ตามประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง มาตรา 142 (5) ประกอบมาตรา 246 และมาตรา 252 พิพากษาแก้เป็นว่า ให้คิดดอกเบี้ยอัตราร้อยละ 7.5 ต่อปี ในต้นเงินที่ผัดนัดแต่ละงวด จนถึงวันขายทอดตลาด นอกจากนี้แก้ไขให้เป็นไปตามคำพิพากษาศาลอุทธรณ์ ค่าฤชาธรรมเนียมในชั้นฎีกาให้เป็นพับ

องค์คณะ

พนมวรรณ ทองวิฑูรกิจโกมลย์ · กำพล ษมาคุณากร · สมชาย ธารณธรรม

ข้อความคำพิพากษาเป็นของศาลฎีกา · ที่มาของข้อมูล: deka.supremecourt.or.th · <https://www.thaideka.online/deka/843/2565>