

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 2710/2566

ธนาคาร อ. โดยบริษัทบริหารสินทรัพย์ ก. ผู้เข้าสวมสิทธิเป็นคู่ความแทนโจทก์ นิติบุคคลอาคารชุด ท.ผู้ร้อง นาย
อ.จำเลย

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

ย่อ / หลักกฎหมาย

การที่ผู้ร้องไม่ได้แจ้งรายการหนี้ต่อเจ้าพนักงานที่ดินซึ่งเป็นพนักงานเจ้าหน้าที่ตาม
พ.ร.บ.อาคารชุด พ.ศ. 2522 มาตรา 41 วรรคท้าย คงทำให้ผู้ร้องไม่ใช่เจ้าหนี้บุริมสิทธิอันจะได้รับ
ชำระหนี้ก่อนโจทก์ซึ่งเป็นเจ้าหนี้จำนองเท่านั้น แต่ผู้ร้องยังเป็นเจ้าหนี้บุริมสิทธิที่ใช้สิทธิขอถอนส่วน
ได้ในฐานะเจ้าหนี้บุริมสิทธิตาม พ.ร.บ.อาคารชุด พ.ศ. 2522 มาตรา 18 วรรคสอง ประกอบมาตรา
41 (2) และที่ผู้ร้องไม่ได้ส่งรายการหนี้ต่อเจ้าพนักงานบังคับคดีภายในกำหนด สิทธิของผู้ร้องใน
ฐานะเจ้าหนี้เกี่ยวกับค่าใช้จ่ายตาม พ.ร.บ.อาคารชุด พ.ศ. 2522 มาตรา 18 วรรคสอง ซึ่งเป็น
บุริมสิทธิลำดับเดียวกับบุริมสิทธิตามมาตรา 273 (1) แห่ง ป.พ.พ. และมีอยู่เหนือทรัพย์สินบุคคล
ของแต่ละเจ้าของห้องชุดตาม พ.ร.บ.อาคารชุด พ.ศ. 2522 มาตรา 41 (2) ก็ไม่ได้เสียไป
เจ้าพนักงานบังคับคดีจึงต้องรับการแจ้งรายการหนี้ค่าใช้จ่ายที่ต้องชำระเพื่อกันเงินที่เหลือจาก
การขายทอดตลาดห้องชุดหลังจากบังคับจำนองชำระหนี้แก่โจทก์

คำพิพากษา

คดีสืบเนื่องมาจากศาลชั้นต้นมีคำพิพากษาตามสัญญาประนีประนอมยอมความให้จำเลยชำระหนี้
แก่โจทก์พร้อมดอกเบี้ย คดีถึงที่สุดแล้ว แต่จำเลยไม่ปฏิบัติตามคำพิพากษา โจทก์ขอให้บังคับคดี
และนำเจ้าพนักงานบังคับคดียึดทรัพย์จำนองห้องชุดเลขที่ 60/703 และ 60/704 ตั้งอยู่บนที่ดิน
โฉนดเลขที่ 12374 มีชื่อจำเลยเป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์ หลังจากนั้นบริษัทบริหารสินทรัพย์ ก. ยื่น
คำร้องขอเข้าสวมสิทธิเป็นเจ้าหนี้ตามคำพิพากษาแทนโจทก์ ศาลชั้นต้นมีคำสั่งอนุญาต ต่อมา
เจ้าพนักงานบังคับคดีมีหนังสือบอกกล่าวแจ้งไปยังผู้จัดการนิติบุคคลของผู้ร้อง ขอให้ตรวจสอบ
และแจ้งรายการหนี้ค่าใช้จ่ายส่วนกลางค้างชำระต่อเจ้าพนักงานบังคับคดีภายใน 30 วัน นับแต่วัน
รับหนังสือ เพื่อเจ้าพนักงานบังคับคดีจะกันเงินที่ได้จากการขายทอดตลาดชำระหนี้ดังกล่าวให้แก่ผู้
ร้อง ผู้ร้องยื่นคำร้องและแก้ไขคำร้องขอให้ศาลชั้นต้นมีคำสั่งให้เจ้าพนักงานบังคับคดีรับการแจ้งบัญชี
ค่าใช้จ่ายและค่าส่วนกลางค้างชำระของผู้ร้องไว้เพื่อกันเงินที่ได้จากการขายทอดตลาด โจทก์ยื่นคำ
คัดค้านขอให้ยกคำร้อง ศาลชั้นต้นได้สวนแล้วมีคำสั่งยกคำร้อง ค่าฤชาธรรมเนียมให้เป็นพับ ผู้ร้อง
อุทธรณ์ ศาลอุทธรณ์พิพากษากลับ ให้เจ้าพนักงานบังคับคดีรับการแจ้งบัญชีค่าใช้จ่ายและค่า
ส่วนกลางค้างชำระของผู้ร้องเพื่อดำเนินการตามขั้นตอนของกฎหมายต่อไป ค่าฤชาธรรมเนียม
ทั้งสองศาลให้เป็นพับ โจทก์ฎีกา โดยได้รับอนุญาตจากศาลฎีกา ศาลฎีกาวินิจฉัยว่า ข้อเท็จจริงที่
คู่ความไม่ได้แย้งกันในชั้นนี้รับฟังเป็นยุติได้ในเบื้องต้นว่า เมื่อวันที่ 12 ตุลาคม 2542 โจทก์นำ
เจ้าพนักงานบังคับคดียึดทรัพย์จำนองห้องชุดเลขที่ 60/703 และ 60/704 ตั้งอยู่บนที่ดินโฉนด
เลขที่ 12374 มีชื่อจำเลยเป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์ วันที่ 25 ธันวาคม 2558 เจ้าพนักงานบังคับคดีมี
หนังสือบอกกล่าวแจ้งไปยังผู้จัดการนิติบุคคลของผู้ร้อง ขอให้แจ้งรายการหนี้ค่าใช้จ่ายที่ต้องชำระ

เพื่อการออกหนังสือรับรองการปลดหนี้ต่อเจ้าพนักงานบังคับคดีภายใน 30 วัน นับแต่วันรับหนังสือบอกกล่าว เพื่อเจ้าพนักงานบังคับคดีจะกันเงินที่ได้จากการขายทอดตลาดชำระหนี้ดังกล่าวให้แก่ผู้ร้อง ซึ่งมีบุคคลลงลายมือชื่อรับเอกสารดังกล่าวไว้โดยชอบด้วยกฎหมายแล้ว ต่อมาวันที่ 6 มีนาคม 2563 โจทก์ซื้อทรัพย์สินดังกล่าวจากการขายทอดตลาดในราคาห้องละ 530,000 บาท รวมเป็นเงิน 1,060,000 บาท ผู้ร้องยื่นคำร้องขอแจ้งรายการค่าส่วนกลางค้างชำระต่อเจ้าพนักงานบังคับคดี แต่เจ้าพนักงานบังคับคดีเห็นว่า ผู้ร้องไม่ได้แจ้งภาระค่าใช้จ่ายภายในกำหนดตามประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง มาตรา 335 จึงไม่กันส่วนเงินค้างชำระให้แก่ผู้ร้อง คงมีปัญหาที่ต้องวินิจฉัยตามฎีกาของโจทก์ว่า เจ้าพนักงานบังคับคดีต้องรับการแจ้งรายการหนี้ค่าใช้จ่ายที่ต้องชำระหรือไม่ เห็นว่า พระราชบัญญัติอาคารถุด พ.ศ. 2522 มาตรา 18 วรรคสอง ประกอบมาตรา 41 (2) ให้ถือว่า ค่าใช้จ่ายที่เกิดจากการดูแลรักษาและการดำเนินการเกี่ยวกับทรัพย์สินส่วนกลางเป็นบุริมสิทธิในลำดับเดียวกับบุริมสิทธิตามมาตรา 273 (1) แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ และมีอยู่เหนือทรัพย์สินส่วนบุคคลของแต่ละเจ้าของห้องชุด ซึ่งบุริมสิทธิตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 273 (1) คือ บุริมสิทธิรักษาอสังหาริมทรัพย์ และพระราชบัญญัติอาคารถุด พ.ศ. 2522 มาตรา 41 วรรคท้าย บัญญัติว่า บุริมสิทธิตาม (2) ถ้าผู้จัดการได้ส่งรายการหนี้ต่อพนักงานเจ้าหน้าที่แล้วให้ถือว่าอยู่ในลำดับก่อนจํานอง การที่ผู้ร้องไม่ได้แจ้งรายการหนี้ค่าใช้จ่ายดังกล่าวต่อเจ้าพนักงานที่ดินซึ่งเป็นพนักงานเจ้าหน้าที่ตามพระราชบัญญัติอาคารถุด พ.ศ. 2522 มาตรา 41 วรรคท้าย คงทำให้ผู้ร้องไม่ใช่เจ้าหนี้บุริมสิทธิอันจะได้รับชำระหนี้ก่อนโจทก์ซึ่งเป็นเจ้าหนี้จํานองเท่านั้น แต่ผู้ร้องยังคงเป็นเจ้าหนี้บุริมสิทธิที่ใช้สิทธิขอปันส่วนในฐานะเจ้าหนี้บุริมสิทธิตามพระราชบัญญัติอาคารถุด พ.ศ. 2522 มาตรา 18 วรรคสอง ประกอบมาตรา 41 (2) แม้ผู้ร้องไม่ได้ส่งรายการหนี้ต่อเจ้าพนักงานบังคับคดีภายในกำหนด สิทธิของผู้ร้องในฐานะเจ้าหนี้เกี่ยวกับค่าใช้จ่ายตามมาตรา 18 วรรคสอง ซึ่งเป็นบุริมสิทธิลำดับเดียวกับบุริมสิทธิตามมาตรา 273 (1) แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ และมีอยู่เหนือทรัพย์สินส่วนบุคคลของแต่ละเจ้าของห้องชุดตามพระราชบัญญัติอาคารถุด พ.ศ. 2522 มาตรา 41 (2) ก็ไม่ได้เสียไป เจ้าพนักงานบังคับคดีจึงต้องรับการแจ้งรายการหนี้ค่าใช้จ่ายที่ต้องชำระเพื่อการออกหนังสือรับรองการปลดหนี้ของผู้ร้องเพื่อกันเงินที่เหลือจากการขายทอดตลาดห้องชุดหลังจากบังคับจํานองชำระหนี้แก่โจทก์ เมื่อวินิจฉัยเช่นนี้แล้วจึงไม่จําต้องวินิจฉัยฎีกาข้ออื่นของโจทก์อีก เพราะไม่ทำให้ผลของคดีเปลี่ยนแปลง ที่ศาลอุทธรณ์มีคำพิพากษานั้น ศาลฎีกาคงเห็นพ้องด้วยในผล ฎีกาของโจทก์ฟังไม่ขึ้น พิพากษายืน ค่าฤชาธรรมเนียมในชั้นฎีกาให้เป็นพับ

องค์คณะ

ธนิต รัตนะผล · วิฐูร คลองมีคุณ · สมชาย อุดมศรีสำราญ

ข้อความคำพิพากษาเป็นของศาลฎีกา · ที่มาของข้อมูล: deka.supremecourt.or.th · <https://www.thaideka.online/deka/2710/2566>