

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 5137/2537

นาย ศักดิ์ชัย ตั้งเทียนชัย ชนะโจทก์ นาง พูนพันธุ์ รุจจิรัฐธิดากาลจำเลย

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

ย่อ / หลักกฎหมาย

ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 1330 ได้กำหนดเรื่องการขายทอดตลาดทรัพย์สินตามคำสั่งศาลหรือคำสั่งของเจ้าพนักงานพิทักษ์ทรัพย์ไว้เป็นกรณีพิเศษ ไม่อยู่ในข่ายของการซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ทั่วไปดังที่บัญญัติเรื่องแบบนิติกรรมไว้ตามมาตรา 456 แม้จำเลยกับพวกเป็นผู้ซื้อที่ดินและตึกแถวพิพาทมาจากห้างหุ้นส่วนจำกัด อ.แต่เมื่อห้างหุ้นส่วนจำกัดอ. ถูกศาลมีคำสั่งพิทักษ์ทรัพย์เด็ดขาดก่อนจดทะเบียนการโอนที่ดินและตึกแถวพิพาทให้แก่จำเลยกับพวกกรรมสิทธิ์ในที่ดินและตึกแถวพิพาทยังเป็นของห้างหุ้นส่วนจำกัด อ. อยู่ โจทก์ได้ที่ดินและตึกแถวพิพาทโดยการขายทอดตลาดตามคำสั่งของเจ้าพนักงานพิทักษ์ทรัพย์ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 1330 โจทก์จึงมีสิทธิในที่ดินและตึกแถวพิพาทดีกว่าจำเลยและมีอำนาจฟ้องขับไล่จำเลยได้

คำพิพากษา

โจทก์ฟ้องว่า โจทก์เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ที่ดินโฉนดเลขที่ 86902 และ 86928 และตึกแถวสามชั้นเลขที่ 1639/23 ซึ่งปลูกอยู่บนที่ดินทั้งสองแปลง ดังกล่าว โดยโจทก์เป็นผู้ประมูลซื้อจากการขายทอดตลาดของเจ้าพนักงานพิทักษ์ทรัพย์ในคดีล้มละลาย จำเลยอาศัยอยู่ในที่ดินดังกล่าวไม่ยอมออกไป ขอให้บังคับจำเลยขนย้ายทรัพย์สินและบริวารออกไปจากโฉนดที่ดินเลขที่ 86902 และ 86928 และตึกแถวสามชั้นเลขที่ 1639/23 ของโจทก์และส่งมอบที่ดินและตึกแถวดังกล่าวให้แก่โจทก์ในสภาพเรียบร้อย ห้ามจำเลยเข้าเกี่ยวข้องต่อไปกับให้จำเลยใช้ค่าเสียหายจำนวน 100,000 บาท และค่าเสียหายในอัตราเดือนละ 20,000 บาท นับตั้งแต่วันฟ้องเป็นต้นไปจนกว่าจำเลยจะขนย้ายทรัพย์สินและบริวารออกไปจากที่ดินและตึกแถวของโจทก์เสร็จสิ้นจำเลยให้การว่า จำเลยได้ร่วมกับนางบุญล้อมซื้อตึกแถวพิพาทจากผู้ร่วมจัดสรรในราคา 260,000 บาท โดยชำระเงินครั้งแรกจำนวน 156,000 บาทส่วนที่เหลือจะชำระในวันโอนโฉนด จำเลยได้เข้าอยู่ในตึกแถวพิพาทแล้ว ต่อมาโจทก์กับพวกผู้จัดสรรร่วมกันฉ้อฉลจำเลยโดยฟ้องให้ผู้ร่วมจัดสรรและนายธีระบุลย์ผู้ถือกรรมสิทธิ์ที่ดินเป็นบุคคลล้มละลายเพื่อจะได้ไม่ต้องโอนที่ดินให้แก่จำเลยตามสัญญาขอให้ยกฟ้องศาลชั้นต้นพิจารณาแล้วพิพากษาให้จำเลยขนย้ายทรัพย์สินและบริวารออกไปจากที่ดินโฉนดเลขที่ 86902 และ 86928 ต่าบลสามเสนใน(บางซื่อฝั่งใต้) ตำบลพลญาไท (บางซื่อ) กรุงเทพมหานคร กับตึกแถวเลขที่ 1639/23 ที่พิพาท และให้จำเลยใช้ค่าเสียหายแก่โจทก์ 100,000 บาท กับใช้ค่าเสียหายเป็นเงินเดือนละ 3,000 บาท นับตั้งแต่วันฟ้อง (วันที่ 9 กุมภาพันธ์ 2532) เป็นต้นไปจนกว่าจำเลยจะขนย้ายออกจากที่ดินและตึกแถวพิพาทของโจทก์จำเลยอุทธรณ์ศาลอุทธรณ์พิพากษายืนจำเลยฎีกาศาลฎีกาวินิจฉัยว่า "ข้อเท็จจริงฟังได้ในเบื้องต้นว่า เดิมที่ดินและตึกแถวพิพาทเป็นกรรมสิทธิ์ของห้างหุ้นส่วนจำกัดเอน เอส คอนสตรัคชั่น จำเลยกับพวกทำสัญญาจะซื้อขายที่ดินและตึกแถวพิพาทจากห้างหุ้นส่วนจำกัด เอน เอส คอนสตรัคชั่น แต่ยังไม่ได้อโอนกรรมสิทธิ์ ต่อมาห้างหุ้นส่วนดังกล่าวถูกฟ้องล้มละลายตามคดีแพ่งหมายเลขแดงที่

ล.205/2524 ของศาลชั้นต้น เมื่อศาลสั่งพิทักษ์ทรัพย์ห้างหุ้นส่วนดังกล่าวแล้ว เจ้าพนักงานพิทักษ์ทรัพย์ได้รวบรวมทรัพย์สินของห้างหุ้นส่วนดังกล่าวรวมทั้งที่ดินและตึกแถว พินาเข้าในกองทรัพย์สินของลูกหนี้แล้วนำออกขายทอดตลาด โจทก์เป็นผู้ซื้อที่ดินและตึกแถว พินาได้จากการขายทอดตลาด เมื่อวันที่ 18 ตุลาคม 2531 ตามรายงานการขายอสังหาริมทรัพย์ เอกสารหมายเลข 1 คงมีปัญหาต้องวินิจฉัยตามฎีกาจำเลยในปัญหาข้อกฎหมายว่าโจทก์เป็นผู้ซื้อ ที่ดินและตึกแถวได้จากการขายทอดตลาดตามคำสั่งของเจ้าพนักงานพิทักษ์ทรัพย์แต่ไม่ได้ทำเป็น หนังสือและจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 456 โจทก์จึงไม่ได้กรรมสิทธิ์ในที่ดินและตึกแถวพินาจำเลยได้ซื้อที่ดินมาจากห้างหุ้นส่วนจำกัด เอน เอส คอนสตรัคชั่น เพียงแต่ยังไม่จดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ จำเลยจึงมีสิทธิดีกว่าโจทก์ โจทก์ จึงไม่มีสิทธิบอกกล่าวให้จำเลยออกไปจากที่ดินและตึกแถวพินาและไม่มีอำนาจฟ้อง นั้น เห็นว่า ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 1330 บัญญัติว่า "สิทธิของบุคคลผู้ซื้อทรัพย์สิน โดยสุจริตในการขายทอดตลาดตามคำสั่งศาล หรือคำสั่งเจ้าพนักงานรักษาทรัพย์ในคดีล้มละลาย นั้นท่านว่ามีเสียไป ถึงแม้ภายหลังจะพิสูจน์ได้ว่า ทรัพย์สินนั้นมีชื่อของจำเลยหรือลูกหนี้โดย คำพิพากษา หรือผู้ล้มละลาย" ซึ่งบทกฎหมายดังกล่าวได้กำหนดเรื่องการขายทอดตลาดทรัพย์สิน ตามคำสั่งศาลหรือคำสั่งของเจ้าพนักงานพิทักษ์ทรัพย์ไว้เป็นกรณีพิเศษ ไม่อยู่ในข่ายของ การซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ทั่วไป ดังที่บัญญัติเรื่องแบบนิติกรรมไว้ตาม ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 456 โจทก์ย่อมได้กรรมสิทธิ์ แม้จำเลยกับพวกเป็นผู้ซื้อ ที่ดินและตึกแถวพินาจากห้างหุ้นส่วนจำกัดเอน เอส คอนสตรัคชั่น เมื่อห้างหุ้นส่วนจำกัดเอน เอส คอนสตรัคชั่น ถูกศาลมีคำสั่งพิทักษ์ทรัพย์เด็ดขาดก่อนจดทะเบียนการโอนที่ดินและตึกแถว พินาให้แก่จำเลยกับพวกกรรมสิทธิ์ในที่ดินและตึกแถวพินายังเป็นของห้างหุ้นส่วนจำกัดเอน เอส คอนสตรัคชั่นอยู่ โจทก์ได้ที่ดินและตึกแถวพินาโดยการขายทอดตลาดตามคำสั่งของ เจ้าพนักงานพิทักษ์ทรัพย์ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 1330 โจทก์จึงมีสิทธิใน ที่ดินและตึกแถวพินาดีกว่าจำเลย และมีอำนาจฟ้องขับไล่จำเลยได้ศาลอุทธรณ์วินิจฉัยมา ขอบแล้ว ฎีกาของจำเลยฟังไม่ขึ้น"พิพากษายืน

องค์คณะ

ทองเลื่อน พูลพิพัฒน์ · จงทรัพย์ เทียงธรรม · สมมาตร พรหมานุกูล

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