

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 9314/2557

นางสาววัชรีย์ ประเสริฐสินเจริญโจทก์ หรือนางวัชรีย์ จามรมาน นางวรพร อินมี กับพวกจำเลย

กฎหมายที่เกี่ยวข้อง ป.พ.พ. มาตรา 514, ป.พ.พ. มาตรา 516

ย่อ / หลักกฎหมาย

การที่เจ้าพนักงานบังคับคดีบรรยายสภาพที่ดินว่าติดทางสาธารณะ แต่แผนที่สังเขปแสดงข้อมูลถูกต้องว่าติดทางในหมู่บ้านจัดสรร จึงฟังไม่ได้ว่าเจ้าพนักงานบังคับคดีจงใจปกปิดข้อเท็จจริงเกี่ยวกับทรัพย์สินและใช้กลฉ้อฉลผู้ซื้อทรัพย์สิน การที่จำเลยทั้งสามไม่ได้ทำการตรวจสอบให้ดีก่อนทำการประมูลว่าแท้จริงที่ดินดังกล่าวติดทางสาธารณะหรือทางส่วนบุคคล จึงเป็นความบกพร่องของจำเลยทั้งสามเองเพราะตามประกาศเจ้าพนักงานบังคับคดีก็ระบุค่าเตือนผู้ซื้อไว้แล้วว่าเรื่องเขตเนื้อที่ ประเภทและสภาพของทรัพย์สิน เป็นหน้าที่ผู้ซื้อที่จะต้องไปตรวจสอบสถานที่ด้วยตนเอง จำเลยทั้งสามจึงยกเรื่องดังกล่าวมากล่าวอ้างว่า เข้าซื้อทรัพย์สินโดยถูกกลฉ้อฉลทำให้สำคัญผิดในสาระสำคัญของทรัพย์สินหาได้ไม่ และการที่เจ้าพนักงานบังคับคดีบรรยายละเอียดในประกาศไม่ถูกต้องทั้งหมด ก็ไม่ถึงขนาดที่ทำให้ผู้ซื้อทรัพย์สินประมูลซื้อในราคาที่สูงกว่าความเป็นจริง เพราะก่อนซื้อจำเลยทั้งสามได้ตรวจสอบทำเล สภาพและสถานที่ตั้งแล้ว พยานหลักฐานจำเลยทั้งสามฟังไม่ได้ว่า เจ้าพนักงานบังคับคดีใช้กลฉ้อฉลผู้ซื้อ ป.พ.พ. มาตรา 514 บัญญัติให้ผู้สุ่ราคาในการขายทอดตลาดยอมแพ้ความผูกพันในราคาที่ตนสู้แต่ขณะเมื่อมีผู้อื่นสุ่ราคาสูงขึ้น หรือมีการถอนทรัพย์สินรายนั้นจากการขายทอดตลาด ผู้สุ่ราคาก็พ้นความผูกพันแต่ขณะที่ยกถอนนั้นดูจกัน แต่กรณีของจำเลยทั้งสามเป็นเรื่องที่สุ่ราคาสูงสุดและเป็นผู้ซื้อทรัพย์สินได้จากการขายทอดตลาดแล้วไม่ชำระราคา จึงไม่ต้องด้วยมาตรา 514 เจ้าพนักงานบังคับคดีนำทรัพย์สินออกขายทอดตลาดอีกครั้งหนึ่งได้ราคา 10,500,000 บาท ซึ่งไม่คุ้มราคาและค่าขายทอดตลาดชั้นเดิม เป็นเหตุให้โจทก์ได้รับชำระหนี้ไม่ครบ จำเลยทั้งสามซึ่งเป็นผู้สุ่ราคาเดิมต้องรับผิดชอบในส่วนที่ขาด ตาม ป.พ.พ. มาตรา 516 และสัญญาซื้อขายจำเลยทั้งสามจึงต้องชำระหนี้ส่วนที่ขาด 1,650,000 บาท แก่โจทก์ สัญญาซื้อขายระบุชัดว่า ขอวางเงินมัดจำไว้ 50,000 บาท ส่วนที่เหลือจะชำระภายใน 15 วัน เงินจำนวนนี้จึงเป็นเงินมัดจำ เมื่อจำเลยทั้งสามไม่ชำระราคาภายในกำหนด จำเลยทั้งสามจึงเป็นฝ่ายผิดสัญญา เจ้าพนักงานบังคับคดีมีสิทธิริบเงินดังกล่าว เมื่อริบเงินดังกล่าวแล้วย่อมไม่สามารถนำมาหักจากเงิน 1,650,000 บาท ที่จำเลยทั้งสามต้องชำระแก่โจทก์ได้

คำพิพากษา

โจทก์ฟ้องขอให้บังคับจำเลยทั้งสามร่วมกันชำระหนี้ 1,650,000 บาท พร้อมดอกเบี้ยอัตราร้อยละ 7.5 ต่อปี ของต้นเงินดังกล่าว นับถัดจากวันฟ้องไปจนกว่าจะชำระเสร็จแก่โจทก์ จำเลยทั้งสามให้การขอให้ยกฟ้อง ศาลชั้นต้นพิพากษาให้จำเลยทั้งสามร่วมกันชำระหนี้ 1,650,000 บาท พร้อมดอกเบี้ยอัตราร้อยละ 7.5 ต่อปี ของต้นเงินดังกล่าว นับถัดจากวันฟ้อง (วันที่ 6 สิงหาคม 2552) ไปจนกว่าจะชำระเสร็จแก่โจทก์ กับให้จำเลยทั้งสามร่วมกันใช้ค่าฤชาธรรมเนียมแทนโจทก์ โดยกำหนดค่าทนายความ 4,000 บาท จำเลยทั้งสามอุทธรณ์ ศาลอุทธรณ์ภาค 7 พิพากษายืน ให้จำเลยทั้งสามใช้ค่าทนายความชั้นอุทธรณ์ 3,000 บาท แทนโจทก์ และให้คืนค่าขึ้นศาลอนาคตในชั้นอุทธรณ์จำนวน 100 บาท แก่จำเลยทั้งสาม จำเลยทั้งสามฎีกา ศาลฎีกาวินิจฉัยว่ามีปัญหาต้อง

วินิจฉัยตามฎีกาของจำเลยทั้งสามในประการแรกว่า การที่เจ้าพนักงานบังคับคดีระบุในประกาศขายทอดตลาดว่าที่ดินติดทางสาธารณะ ทั้งที่ความจริงมิได้ติดทางสาธารณะ เป็นกลฉ้อฉล ทำให้จำเลยทั้งสามสำคัญผิดในสาระสำคัญของทรัพย์และประมูลซื้อในราคาสูงกว่าความเป็นจริงหรือไม่ เห็นได้ว่าประกาศดังกล่าวระบุประเภททรัพย์ว่าเป็นที่ดินสำหรับปลูกสร้างที่อยู่อาศัย อยู่ติดทางสาธารณะ รยยนต์เข้าถึง แต่แผนที่สังเขปท้ายประกาศ แสดงที่ตั้งของที่ดินทั้งเก้าแปลงว่าอยู่ติดทางในหมู่บ้านจัดสรร บุคคลทั่วไปที่ได้อ่านประกาศดังกล่าวกล่าวว่าย่อมเข้าใจในข้อสาระสำคัญได้ว่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่จะขาย ไม่มีสภาพเป็นที่ตาบอด แต่เป็นที่ดินที่อยู่ติดทางในหมู่บ้านจัดสรร รยยนต์เข้าถึงได้ การที่เจ้าพนักงานบังคับคดีระบุข้อมูลเกี่ยวกับทรัพย์ที่จะขายตามสภาพที่เห็นขณะยึดทรัพย์ แม้จะไม่ตรงกับความเป็นจริงทั้งหมดก็ไม่ทำให้ผู้ซื้อทรัพย์สำคัญผิดในสาระสำคัญ เพราะสาระสำคัญคือที่ดินมีทางเข้าออกสู่ทางสาธารณะ รยยนต์เข้าถึงได้ ไม่ใช่ที่ตาบอด การที่เจ้าพนักงานบังคับคดีบรรยายสภาพที่ดินว่าติดทางสาธารณะ แต่แผนที่สังเขปแสดงข้อมูลถูกต้องว่าติดทางในหมู่บ้านจัดสรร จึงฟังไม่ได้ว่าเจ้าพนักงานบังคับคดีจงใจปกปิดข้อเท็จจริงเกี่ยวกับทรัพย์และใช้กลฉ้อฉลผู้ซื้อทรัพย์ ประกาศเจ้าพนักงานบังคับคดี มีคำเตือนผู้ซื้อว่าการรอนสิทธิ ค่าภาษีอากรต่าง ๆ เรื่องเขตเนื้อที่ การบอกประเภทและสภาพของทรัพย์ เจ้าพนักงานบังคับคดีไม่รับรองและไม่รับผิดชอบ เป็นหน้าที่ของผู้ซื้อที่จะต้องไปตรวจสอบสถานที่ด้วยตนเอง ประกาศเจ้าพนักงานบังคับคดีดังกล่าวได้ระบุข้อมูลรายละเอียดเกี่ยวกับที่ดินที่จะขายพอสมควรแก่กรณีแล้ว หากผู้ซื้อมีความสงสัยหรือต้องการทราบรายละเอียดสิ่งใดเพิ่มเติม ก็ย่อมสามารถตรวจสอบสภาพที่ดินตลอดจนหลักฐานของทางราชการได้ก่อนทำการประมูล จำเลยที่ 2 เบิกความว่า จำเลยทั้งสามเข้าประมูลซื้อทรัพย์บ่อยครั้ง แล้วนำออกขายต่อ จำเลยทั้งสามย่อมทราบข้อกำหนดและเงื่อนไขในประกาศขายทอดตลาดเป็นอย่างดีประกอบกับจำเลยที่ 2 เบิกความรับว่า ก่อนซื้อได้ไปดูที่ตั้งที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างก่อนแล้วจึงร่วมกันประมูลซื้อทรัพย์ จำเลยที่ 2 ย่อมเห็นสภาพตำแหน่ง ทำเลที่ตั้งและทางไปทรัพย์แล้วว่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้างติดทางในหมู่บ้านจัดสรร จำเลยที่ 2 สามารถตรวจสอบอย่างละเอียดถี่ถ้วนได้ การที่จำเลยทั้งสามไม่ได้ทำการตรวจสอบให้ดีก่อนทำการประมูลว่าแท้จริงที่ดินดังกล่าวติดทางสาธารณะหรือทางส่วนบุคคล จึงเป็นความบกพร่องของจำเลยทั้งสามเองเพราะตามประกาศเจ้าพนักงานบังคับคดีก็ระบุคำเตือนผู้ซื้อไว้แล้วว่าเรื่องเขตเนื้อที่ ประเภทและสภาพของทรัพย์ เจ้าพนักงานบังคับคดีไม่รับรองและไม่รับผิดชอบ เป็นหน้าที่ผู้ซื้อที่จะต้องไปตรวจสอบสถานที่ด้วยตนเอง จำเลยทั้งสามจึงยกเรื่องดังกล่าวมากล่าวอ้างว่าเข้าซื้อทรัพย์โดยถูกกลฉ้อฉลทำให้สำคัญผิดในสาระสำคัญของทรัพย์หาได้ไม่ และการที่เจ้าพนักงานบังคับคดีระบุรายละเอียดในประกาศ ไม่ถูกต้องทั้งหมด ก็ไม่ถึงขนาดที่ทำให้ผู้ซื้อทรัพย์ประมูลซื้อในราคาที่สูงกว่าความเป็นจริง เพราะก่อนซื้อจำเลยทั้งสามได้ตรวจสอบทำเล สภาพและสถานที่ตั้งแล้ว พยานหลักฐานตามทางนำสืบจำเลยทั้งสามฟังไม่ได้ว่าเจ้าพนักงานบังคับคดีใช้กลฉ้อฉลผู้ซื้อทรัพย์ กรณีมีปัญหาต้องวินิจฉัยต่อไปว่า จำเลยทั้งสามต้องรับผิดชอบราคาขายทอดตลาดในส่วนที่ขาดจากราคาทอดตลาดครั้งแรกหรือไม่ นั้น เห็นว่าประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 514 บัญญัติให้ผู้สุ่ราคาในการขายทอดตลาดย่อมพ้นความผูกพันในราคาที่ตนสู้แต่ขณะเมื่อมีผู้อื่นสุ่ราคาสูงขึ้น หรือมีการถอนทรัพย์สินรายนั้นจากการขายทอดตลาด ผู้สุ่ราคาก็พ้นความผูกพันแต่ขณะที่ยกถอนนั้นดุษังกัน แต่กรณีของจำเลยทั้งสามเป็นเรื่องที่จำเลยทั้งสามสุ่ราคาสูงสุดและเป็นผู้ซื้อทรัพย์สินได้จากการขายทอดตลาดแล้วไม่ชำระราคา จึงไม่ต้องด้วยมาตรา 514 เจ้าพนักงานบังคับคดีนำทรัพย์ออกขายทอดตลาดอีกครั้งหนึ่ง

ได้ราคา 10,500,000 บาท ซึ่งไม่คุ้มราคาและค่าขายทอดตลาดชั้นเดิม เป็นเหตุให้โจทก์ได้รับชำระหนี้ไม่ครบ จำเลยทั้งสามซึ่งเป็นผู้สุ่ราคาเดิมต้องรับผิดชอบในส่วนที่ขาด ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 516 และสัญญาซื้อขาย จำเลยทั้งสามจึงต้องชำระเงินส่วนที่ขาด 1,650,000 บาท แก่โจทก์ ที่จำเลยทั้งสามฎีกาว่าเงิน 50,000 บาท ที่จำเลยทั้งสามวางไว้ไม่ถือเป็นเงินมัดจำ แต่เป็นเงินชำระค่าที่ดินล่วงหน้า จึงต้องนำมาหักจากเงิน 1,650,000 บาท นั้น เห็นว่า สัญญาซื้อขาย ระบุชัดว่า ขอวางเงินมัดจำไว้ 50,000 บาท ส่วนที่เหลือจะชำระใน 15 วัน เงินจำนวนนี้จึงเป็นเงินมัดจำ เมื่อจำเลยทั้งสามไม่ชำระราคาภายในกำหนด จำเลยทั้งสามจึงเป็นฝ่ายผิดสัญญา เจ้าพนักงานบังคับคดีจึงมีสิทธิริบเงินดังกล่าว เมื่อเจ้าพนักงานบังคับคดีริบเงินดังกล่าวแล้วจึงไม่สามารถนำมาหักจากเงิน 1,650,000 บาท ที่จำเลยทั้งสามต้องชำระแก่โจทก์ได้ที่ศาลอุทธรณ์ภาค 7 พิพากษามานั้น ศาลฎีกาเห็นพ้องด้วย ฎีกาของจำเลยทั้งสามทุกข้อฟังไม่ขึ้น พิพากษายืน ค่าฤชาธรรมเนียมชั้นฎีกาให้เป็นพับ

องค์คณะ

อดิศักดิ์ ปัตรวลี · ทวีศักดิ์ ทองภักดี · เฉลิมศักดิ์ ภัทรสุมันต์

ข้อความคำพิพากษาเป็นของศาลฎีกา · ที่มาของข้อมูล: deka.supremecourt.or.th · <https://www.thaideka.online/deka/9314/2557>