

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 4061/2558

ธนาคารกรุงเทพ จำกัด (มหาชน) โจทก์ นายอนันต์ชัย จันทกรกลกิจผู้ร้อง นายดำรงศักดิ์ จันทกรกลกิจ
กับพวกจำเลย

กฎหมายที่เกี่ยวข้อง ป.พ.พ. มาตรา 1410

ย่อ / หลักกฎหมาย

แม้ผู้ร้องเป็นผู้ปลูกสร้างตึกแถวเลขที่ 7/170 บนที่ดินโฉนดเลขที่ 21664 ก็ตาม แต่ปรากฏว่าผู้ร้องได้ทำหนังสือยกที่ดินเฉพาะส่วนของผู้ร้องทั้งหมดตามโฉนดที่ดินเลขที่ 21664 พร้อมตึกแถวสามชั้นเลขที่ 7/170 ให้แก่จำเลยที่ 2 และที่ 3 ดังนี้เมื่อตึกแถว 3 ชั้น เลขที่ 7/170 ยังปลูกอยู่บนที่ดินโฉนดเลขที่ 21664 ตึกแถวเลขที่ 7/170 ย่อมเป็นส่วนควบของที่ดินโฉนดเลขที่ 21664 การที่ผู้ร้องจะก่อตั้งกรรมสิทธิ์ในตึกแถวเลขที่ 7/170 แยกออกจากที่ดินโฉนดเลขที่ 21664 จะทำได้ก็โดยการก่อตั้งสิทธิเหนือพื้นดินตาม ป.พ.พ. มาตรา 1410 เมื่อผู้ร้องไม่เคยจดทะเบียนสิทธิเหนือพื้นดินให้สมบูรณ์ถูกต้องตามกฎหมาย จึงไม่มีผลทำให้ตึกแถวเลขที่ 7/170 นั้นมิใช่เป็นส่วนควบของที่ดินโฉนดเลขที่ 21664 ผู้ร้องไม่ได้กรรมสิทธิ์ตึกแถวเลขที่ 7/170 แยกต่างหากจากที่ดินโฉนดเลขที่ 21664 ต้องถือว่าเป็นทรัพย์สินของจำเลยที่ 2 และที่ 3 โจทก์จึงนำยึดที่ดินโฉนดเลขที่ 21664 พร้อมตึกแถวเลขที่ 7/170 ออกขายทอดตลาดได้

คำพิพากษา

คดีสืบเนื่องมาจากศาลชั้นต้นพิพากษาให้จำเลยทั้งสามร่วมกันชำระเงิน จำนวน 13,108,843.64 บาท พร้อมดอกเบี้ยของต้นเงิน 13,000,000 บาท ในอัตราดอกเบี้ยสูงสุดที่เรียกเก็บจากลูกค้าทั่วไปตามประกาศโจทก์ และดอกเบี้ยของต้นเงิน 108,843.64 บาท ในอัตราดอกเบี้ยเบิกเงินเกินบัญชีส่วนที่เกินวงเงิน ตามที่โจทก์ประกาศกำหนด นับตั้งแต่วันที่ 29 พฤศจิกายน 2540 เป็นต้นไป จนกว่าจะชำระเสร็จแก่โจทก์ โดยในอัตราดอกเบี้ยระหว่างวันที่ 15 มิถุนายน 2544 ถึงวันที่ 30 มิถุนายน 2544 ให้รับผิดในอัตรา เอ็ม.แอล.อาร์ ตามโจทก์ขอ และให้นำเงินที่จำเลยที่ 1 และที่ 2 นำเข้าบัญชีเมื่อวันที่ 23 มกราคม 2541 จำนวน 100,000 บาท วันที่ 31 สิงหาคม 2541 จำนวน 100,000 บาท วันที่ 5 กุมภาพันธ์ 2542 จำนวน 15,000 บาท และวันที่ 17 มีนาคม 2542 จำนวน 15,000 บาท มาหักชำระหนี้ โดยหักชำระดอกเบี้ยก่อนหลังจากนั้นให้หักชำระต้นเงิน หากจำเลยทั้งสามไม่ชำระหนี้หรือชำระไม่ครบ ให้ยึดทรัพย์สินจำนองที่ดินโฉนดเลขที่ 21664 ตำบลลาดยาว อำเภอบางเขน (บางชื่อ) กรุงเทพมหานคร พร้อมสิ่งปลูกสร้างออกขายทอดตลาดนำเงินมาชำระหนี้ให้โจทก์ หากได้เงินไม่พอชำระหนี้ให้ยึดทรัพย์สินอื่นของจำเลยที่ 2 และที่ 3 บังคับชำระหนี้ให้โจทก์จนครบถ้วนแต่จำเลยทั้งสามไม่ชำระหนี้ตามคำพิพากษา โจทก์จึงขอหมายบังคับคดี นำเจ้าพนักงานบังคับคดียึดที่ดินดังกล่าวพร้อมสิ่งปลูกสร้างคือบ้านเลขที่ 7/170 ออกขายทอดตลาด ผู้ร้องยื่นคำร้องขอให้ปล่อยทรัพย์สินที่ยึด โจทก์ให้การขอให้ยกคำร้อง ศาลชั้นต้นพิพากษายกคำร้อง ค่าฤชาธรรมเนียมให้เป็นพับ ผู้ร้องอุทธรณ์ ศาลอุทธรณ์พิพากษายืน ค่าฤชาธรรมเนียมชั้นอุทธรณ์ให้เป็นพับ ผู้ร้องฎีกา ศาลฎีกาวินิจฉัยว่า มีปัญหาต้องวินิจฉัยตามฎีกาของผู้ร้องว่าตึกแถวเลขที่ 7/170 เป็นส่วนควบกับที่ดินโฉนดเลขที่ 21664 หรือไม่ ผู้ร้องฎีกาว่าผู้ร้องเป็นผู้ปลูกสร้างตึกแถวเลขที่ 7/170 จึงเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ตึกแถวดังกล่าว โจทก์จึงไม่มีสิทธิ

นำเจ้าพนักงานบังคับคดียึดที่ดินโฉนดเลขที่ 21664 พร้อมตึกแถวเลขที่ 7/170 ออกขายทอดตลาด เห็นว่า แม้ข้อเท็จจริงจะฟังได้ว่า ผู้ร้องเป็นผู้ปลูกสร้างตึกแถวเลขที่ 7/170 บนที่ดินโฉนดเลขที่ 21664 ก็ตาม แต่ปรากฏว่าผู้ร้องได้ทำหนังสือยกที่ดินเฉพาะส่วนของผู้ร้องทั้งหมดตามโฉนดที่ดินเลขที่ 21664 พร้อมตึกแถวสามชั้นเลขที่ 7/170 ให้แก่จำเลยที่ 2 และที่ 3 รายละเอียดปรากฏตามสำเนาหนังสือสัญญาให้ที่ดินเฉพาะส่วน ดังนั้นเมื่อตึกแถว 3 ชั้น เลขที่ 7/170 ยังปลูกอยู่บนที่ดินโฉนดเลขที่ 21664 ตึกแถวเลขที่ 7/170 ย่อมเป็นส่วนควบของที่ดินโฉนดเลขที่ 21664 การที่ผู้ร้องจะก่อตั้งกรรมสิทธิ์ในตึกแถวเลขที่ 7/170 แยกออกจากที่ดินโฉนดเลขที่ 21664 จะทำได้ก็โดยการก่อตั้งสิทธิเหนือพื้นดินตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 1410 เมื่อผู้ร้องไม่เคยจดทะเบียนสิทธิเหนือพื้นดินให้สมบูรณ์ถูกต้องตามกฎหมาย จึงไม่มีผลทำให้ตึกแถวเลขที่ 7/170 นั้นมิใช่เป็นส่วนควบของที่ดินโฉนดเลขที่ 21664 ผู้ร้องไม่ได้กรรมสิทธิ์ตึกแถวเลขที่ 7/170 แยกต่างหากจากที่ดินโฉนดเลขที่ 21664 ต้องถือว่าเป็นทรัพย์สินของจำเลยที่ 2 และที่ 3 โจทก์จึงนำยึดที่ดินโฉนดเลขที่ 21664 พร้อมตึกแถวเลขที่ 7/170 ออกขายทอดตลาดได้ ที่ศาลอุทธรณ์พิพากษามานั้น ศาลฎีกาเห็นพ้องด้วย ฎีกาของผู้ร้องฟังไม่ขึ้น พิพากษายืน ค่าฤชาธรรมเนียมชั้นฎีกาให้เป็นพับ

องค์คณะ

สรทศน์ เอี่ยมวรชัย · สมศรี หรุจิตตวิวัฒน์ · ธีระ เบญจรงค์มีโรจน์

ข้อความคำพิพากษาเป็นของศาลฎีกา · ที่มาของข้อมูล: deka.supremecourt.or.th · <https://www.thaideka.online/deka/4061/2558>