

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 1587/2555

ธนาคารทหารไทย จำกัด (มหาชน) โจทก์ นายชววิทย์ จิตรสกุลจำเลย

กฎหมายที่เกี่ยวข้อง ป.พ.พ. มาตรา 718, ป.พ.พ. มาตรา 744, ป.พ.พ. มาตรา 702, ป.พ.พ. มาตรา 1330, ป.พ.พ. มาตรา 224

ย่อ / หลักกฎหมาย

ป.พ.พ. มาตรา 718 จำนองย่อมครอบไปถึงทรัพย์สินทั้งปวงอันติดพันอยู่กับทรัพย์สินซึ่งจำนอง และเมื่อบ้านพิพาทเป็นโรงเรือนซึ่งมีอยู่ในขณะที่จดทะเบียนจำนอง การจำนองย่อมครอบคลุมไปถึงบ้านพิพาทด้วย แม้จำเลยจะซื้อบ้านพิพาทได้จากการขายทอดตลาดตามคำสั่งศาลโดยสุจริต แต่สิทธิของจำเลยก็ได้มาภายหลังจากที่โจทก์ได้รับจำนองบ้านพิพาทโดยชอบด้วยกฎหมายแล้ว จึงไม่ทำให้สิทธิของโจทก์ที่มีอยู่ในทรัพย์สินจำนองระงับสิ้นไปได้ การจำนองบ้านพิพาทจึงยังคงมีอยู่ไม่ระงับสิ้นไป โจทก์จึงคงมีสิทธิจะบังคับจำนองเอาแก่บ้านพิพาทที่จำเลยซื้อได้ตาม ป.พ.พ. มาตรา 744 และมาตรา 702 วรรคสอง จำเลยเป็นแต่เพียงผู้ซื้อบ้านพิพาทได้จากการขายทอดตลาดตามคำสั่งศาล มิใช่เป็น ผู้จำนองหรือคู่สัญญากับโจทก์ผู้รับจำนอง จำเลยจึงไม่ต้องรับผิดชอบในฐานะเป็นผู้จำนองต่อโจทก์ แต่การที่บ้านพิพาทซึ่งเป็นทรัพย์สินจำนองซึ่งโจทก์มีสิทธิบังคับจำนองขายทอดตลาดบ้านพิพาทเพื่อชำระหนี้แก่โจทก์ก่อนตาม ป.พ.พ มาตรา 702 วรรคสอง จำเลยกลับรื้อบ้านพิพาทและขายให้กับบุคคลอื่นไป แม้กระทำการโดยสุจริต จำเลยต้องคืนเงินในส่วนที่เกี่ยวข้องกับบ้านพิพาทให้แก่โจทก์

คำพิพากษา

โจทก์ฟ้องขอให้ศาลพิพากษาว่าภาระจำนองสิ่งปลูกสร้างบ้านเลขที่ 84 หมู่ 6 ตำบลดอนมูล อำเภอสูงเม่น จังหวัดแพร่ ติดไปกับจำเลยผู้ซื้อทรัพย์สินจากการขายทอดตลาด และให้จำเลยชำระเงินจำนวน 488,194.36 บาท พร้อมดอกเบี้ยในอัตราร้อยละ 13 ต่อปี ในต้นเงิน 262,250.99 บาท นับแต่วันถัดจากวันฟ้องจนกว่าจะชำระหนี้แก่โจทก์เสร็จสิ้น จำเลยให้การขอให้ศาลยกฟ้อง ศาลชั้นต้นพิพากษาให้ยกฟ้อง ให้โจทก์ใช้ค่าฤชาธรรมเนียมแทนจำเลย โดยกำหนดค่าทนายความ 3,000 บาท โจทก์อุทธรณ์ ศาลอุทธรณ์ภาค 5 พิพากษากลับ ให้จำเลยชำระเงินจำนวน 100,000 บาท พร้อมดอกเบี้ยในอัตราร้อยละ 7.5 ต่อปี นับแต่วันที่ 16 พฤษภาคม 2544 เป็นต้นไปจนกว่าจะชำระเสร็จแก่โจทก์ ค่าฤชาธรรมเนียมทั้งสองศาลให้เป็นพับ ค่าขออื่นนอกจากนี้ให้ยก โจทก์และจำเลยฎีกา ศาลฎีกาวินิจฉัยว่า ข้อเท็จจริงเบื้องต้นรับฟังเป็นที่ยุติได้ว่า เมื่อวันที่ 12 กันยายน 2540 โจทก์นำเจ้าพนักงานบังคับคดียึดที่ดินโฉนดเลขที่ 4551 ตำบลดอนมูล อำเภอสูงเม่น จังหวัดแพร่ พร้อมสิ่งปลูกสร้างบ้านเลขที่ 84 หมู่ 6 ของนางราตรี ซึ่งติดจำนองกับโจทก์ ตามคำพิพากษาคดีแพ่งหมายเลขแดงที่ 568/2538 ของศาลชั้นต้น และบันทึกการยึดทรัพย์สิน แต่ปรากฏว่าจำเลยได้ซื้อบ้านเลขที่ 84 หมู่ 6 ได้จากการขายทอดตลาดตามคำสั่งศาลเมื่อวันที่ 31 สิงหาคม 2537 ในคดีแพ่งหมายเลขแดงที่ 291/2536 ของศาลชั้นต้น ระหว่างทางหุ้นส่วนจำกัดแพร่หล่อตระกูล โจทก์ นายพงษ์ศักดิ์ กับพวก จำเลย และจำเลยได้ยื่นคำร้องขัดทรัพย์สิน ศาลมีคำพิพากษาให้ปล่อยทรัพย์สินบ้านเลขที่ 84 หมู่ 6 ตำบลดอนมูล อำเภอสูงเม่น จังหวัดแพร่ ตามคำพิพากษาศาลชั้นต้น วันที่ 16 พฤษภาคม 2544 จำเลยรื้อถอนบ้านพิพาท คดีมีปัญหาต้องวินิจฉัยตามฎีกาของจำเลยว่า สิทธิ

จำนองในบ้านพิพาทสิ้นสุดลงแล้วหรือไม่ เห็นว่า โจทก์ได้รับจำนองที่ดินโฉนดเลขที่ 4551 ตำบลดอนมูล อำเภอสูงเม่น จังหวัดแพร่ พร้อมสิ่งปลูกสร้างบ้านเลขที่ 84 หมู่ 6 ซึ่งตั้งอยู่บนที่ดินดังกล่าวไว้เมื่อวันที่ 22 กรกฎาคม 2536 ซึ่งตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 718 จำนองย่อมครอบไปถึงทรัพย์สินทั้งปวงอันติดพันอยู่กับทรัพย์สินซึ่งจำนอง และเมื่อบ้านพิพาทเป็นโรงเรือนซึ่งมีอยู่ในขณะที่จดทะเบียนจำนอง การจำนองย่อมครอบคลุมไปถึงบ้านพิพาทด้วย แม้จำเลยจะซื้อบ้านพิพาทได้จากการขายทอดตลาดตามคำสั่งศาลโดยสุจริต แต่สิทธิของจำเลยก็ได้มาภายหลังจากที่โจทก์ได้รับจำนองบ้านพิพาทโดยชอบด้วยกฎหมายแล้ว และเหตุที่จะทำให้การจำนองระงับสิ้นไปก็ต่อเมื่อมีเหตุตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 744 เท่านั้น การที่จำเลยได้รื้อถอนบ้านพิพาทไป จึงไม่ทำให้สิทธิของโจทก์ที่มีอยู่ในทรัพย์สินจำนองระงับสิ้นไปได้ การจำนองบ้านพิพาทจึงยังคงมีอยู่ไม่ระงับสิ้นไป โจทก์จึงคงมีสิทธิจะบังคับจำนองเอาแก่บ้านพิพาทที่จำเลยซื้อได้ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 744 และมาตรา 702 วรรคสอง การที่จำเลยได้กรรมสิทธิ์ในบ้านพิพาทมาภายหลังจากที่โจทก์ได้รับจำนองไว้แล้ว แม้จะได้มาโดยสุจริต และได้รับความคุ้มครองตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 1330 แต่ก็หาทำให้สิทธิของโจทก์ที่มีอยู่เดิมเสียไปไม่ จำเลยจึงไม่มีสิทธิในบ้านพิพาทดีกว่าโจทก์ ฎีกาของจำเลยฟังไม่ขึ้น ปัญหาที่ต้องวินิจฉัยตามฎีกาโจทก์มีว่า จำเลยต้องรับผิดชอบโจทก์ในหนี้จำนองที่เหลือหรือไม่ เห็นว่า จำเลยเป็นแต่เพียงผู้ซื้อบ้านพิพาทได้จากการขายทอดตลาดตามคำสั่งศาล มิใช่เป็นผู้จำนองหรือคู่สัญญากับโจทก์ผู้รับจำนอง จำเลยจึงไม่ต้องรับผิดชอบในฐานะเป็นผู้จำนองต่อโจทก์ แต่การที่บ้านพิพาทซึ่งเป็นทรัพย์สินจำนองซึ่งโจทก์มีสิทธิบังคับจำนองขายทอดตลาดบ้านพิพาทเพื่อชำระหนี้แก่โจทก์ก่อน ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 702 วรรคสอง จำเลยกลับรื้อบ้านพิพาทและขายให้กับบุคคลอื่นไป แม้กระทำการโดยสุจริต จำเลยต้องคืนเงินในส่วนที่เกี่ยวข้องกับบ้านพิพาทให้แก่โจทก์ ทางนำสืบไม่ปรากฏว่าจำเลยขายบ้านพิพาทไปได้ในราคาเท่าใด แต่จำเลยซื้อบ้านพิพาทมาจากการขายทอดตลาดในราคา 300,000 บาท จึงถือได้ว่าเป็นราคาของบ้านพิพาทที่ถูกบังคับจำนองหากไม่มีการรื้อถอนบ้านพิพาทไป ดังนั้นจำเลยจึงต้องรับผิดชอบต่อโจทก์ตามราคาทรัพย์สินที่จำนองที่ถูกรื้อถอนไปจำนวน 300,000 บาท และเมื่อเป็นหนี้เงินที่จำเลยต้องคืนแก่โจทก์ โจทก์คงมีสิทธิเรียกดอกเบี้ยได้ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 224 ในอัตราร้อยละเจ็ดครึ่งต่อปี นับแต่วันที่รื้อถอนบ้านพิพาทวันที่ 16 พฤษภาคม 2544 เป็นต้นไป จนกว่าจะชำระเสร็จ ฎีกาโจทก์ฟังขึ้นบางส่วน พิพากษาแก้เป็นว่า ให้จำเลยชำระเงินจำนวน 300,000 บาท พร้อมดอกเบี้ยอัตราร้อยละเจ็ดครึ่งต่อปี นับแต่วันที่ 16 พฤษภาคม 2544 เป็นต้นไปจนกว่าจะชำระเสร็จแก่โจทก์ ค่าฤชาธรรมเนียมทั้งสามศาลให้เป็นพับ ค่าขออื่นนอกจากนี้ให้ยก

องค์คณะ

โสภณ โรจน์อนนท์ · ศุภชัย สมเจริญ · กรองเกียรติ คมสัน

ข้อความคำพิพากษาเป็นของศาลฎีกา · ที่มาของข้อมูล: deka.supremecourt.or.th · <https://www.thaideka.online/deka/1587/2555>