

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 1379/2559

บริษัทไทยสมุทรพาณิชย์ประกันภัย จำกัด ใจท์ นายพิทยุทธ สร้อยทองผู้ร้อง นายทศพงศ์ จารุทวีจำเลย
กฎหมายที่เกี่ยวข้อง ป.พ.พ. มาตรา 1330

ย่อ / หลักกฎหมาย

เจ้าพนักงานบังคับคดีขายทอดตลาดที่ดินสี่แปลงรวมกันโดยมิได้แยกขายรายแปลง การโอนสิทธิครอบครองที่ดินทั้งสี่แปลงให้แก่ผู้ซื้อทรัพย์สินต้องกระทำโดยครบถ้วนให้ถูกต้องตามความประสงค์อันแท้จริงแห่งมูลหนี้ มิฉะนั้นผู้ร้องซึ่งเป็นผู้ซื้อทรัพย์สินชอบที่จะปฏิเสธไม่ยอมรับชำระหนี้ได้ ก่อนถึงกำหนดชำระราคาที่ดินทั้งสี่แปลงส่วนที่เหลือ บริษัท พ. ฟ้องจำเลยขอให้เพิกถอนหนังสือรับรองการทำประโยชน์ของที่ดิน 1 ใน 4 แปลง โดยอ้างว่าออกเอกสารทับที่ดินของบริษัท พ. ดังนั้นเมื่อการซื้อทรัพย์สินจากการขายทอดตลาดยังไม่เสร็จสมบูรณ์ ผู้ร้องอาจไม่ได้รับความคุ้มครองตาม ป.พ.พ. มาตรา 1330 จนเป็นที่เสียหายแก่ผู้ร้องในภายหลังได้ ทั้งผู้ร้องนำสืบว่าพร้อมชำระราคาที่ดินที่เหลือได้ กรณีจึงมิใช่ความผิดของผู้ร้องหรือเป็นเรื่องที่ผู้ร้องหาเหตุไม่ชำระราคาภายในกำหนด ถือได้ว่าเป็นกรณีมีพฤติการณ์พิเศษที่จะให้เลื่อนกำหนดเวลาชำระราคาที่ดินทั้งสี่แปลงที่เหลือไปจนกว่าคดีที่บริษัท พ. ฟ้องจำเลยจะมีคำพิพากษาถึงที่สุด

คำพิพากษา

คดีสืบเนื่องมาจากศาลชั้นต้นพิพากษาให้จำเลยชำระเงินจำนวน 32,900,000 บาท แก่โจทก์ พร้อมดอกเบี้ยกับค่าฤชาธรรมเนียม หากไม่ชำระให้ยึดที่ดินตามหนังสือรับรองการทำประโยชน์ (น.ส.3 ก.) เลขที่ 90 ถึง 92 และ 94 ตำบลแก่งกระจาน (สองพี่น้อง) กิ่งอำเภอแก่งกระจาน จังหวัดเพชรบุรี พร้อมสิ่งปลูกสร้าง ออกขายทอดตลาดนำเงินมาชำระ หากได้เงินไม่พอชำระให้บังคับคดีจากทรัพย์สินอื่นของจำเลยชำระจนครบถ้วน ศาลอุทธรณ์และศาลฎีกาพิพากษายืน จำเลยไม่ชำระโจทก์ขอให้บังคับคดี เจ้าพนักงานบังคับคดียึดที่ดินตามหนังสือรับรองการทำประโยชน์ของจำเลยและประกาศขายทอดตลาดรวมกันโดยปลอดจำนอง ผู้ร้องซื้อได้ในราคา 20,110,000 บาท โดยได้ทำหนังสือสัญญาซื้อขายและวางเงินมัดจำต่อเจ้าพนักงานบังคับคดีในวันเดียวกันจำนวน 1,436,500 บาท และครบกำหนดชำระที่เหลืออีก 18,673,500 บาท ภายในวันที่ 12 เมษายน 2556 ตามที่เจ้าพนักงานบังคับคดีอนุญาตให้ขยาย วันที่ 9 เมษายน 2556 ผู้ร้องยื่นคำร้องขอให้เจ้าพนักงานบังคับคดีขยายเวลาการชำระหนี้ค่าซื้อทรัพย์สินที่เหลือไปอีกสามเดือนนับแต่วันครบกำหนดอ้างว่า บริษัทเพชรไทยพัฒนา จำกัด ยื่นฟ้องจำเลยต่อศาลชั้นต้นตามคดีแพ่งหมายเลขดำที่ 372/2556 ว่าหนังสือรับรองการทำประโยชน์ (น.ส.3 ก.) เลขที่ 91 ออกโดยไม่ชอบด้วยกฎหมายทับที่ดินตามหนังสือรับรองการทำประโยชน์ (น.ส.3 ก.) เลขที่ 6 เล่ม 16 หน้า 141 หมู่ที่ 6 ตำบลสองพี่น้อง อำเภอท่ายาง จังหวัดเพชรบุรี ของโจทก์เดิมทั้งแปลง จำเลยซึ่งเป็นผู้รับโอนจึงไม่มีสิทธิครอบครองโดยชอบ ขอให้พิพากษาว่าโจทก์เป็นผู้มีสิทธิครอบครองและเพิกถอนหนังสือรับรองการทำประโยชน์ (น.ส.3 ก.) เลขที่ 91 เจ้าพนักงานบังคับคดีอนุญาตให้ขยายเวลาการชำระหนี้ค่าซื้อทรัพย์สินไปถึงวันที่ 12 กรกฎาคม 2556 ต่อมาวันที่ 10 มิถุนายน 2556 ผู้ร้องยื่นคำร้องขอให้เจ้าพนักงานบังคับคดีขยายเวลาการชำระหนี้ค่าซื้อทรัพย์สินไปจนกว่าคดีแพ่งหมายเลขดำที่ 372/2556 ของศาลจังหวัดเพชรบุรีถึงที่สุดและไม่ขัดข้องหากเจ้าพนักงานบังคับคดี

จะให้ยกเลิกสัญญาซื้อขาย เจ้าพนักงานบังคับคดียกคำร้องและให้ผู้ร้องชำระค่าซื้อทรัพย์สินที่เหลือภายในกำหนด วันที่ 12 กรกฎาคม 2556 ผู้ร้องยื่นคำร้องว่า ผู้ร้องซื้อที่ดินจากการขายทอดตลาดของเจ้าพนักงานบังคับคดีรวมสี่แปลง หากหนังสือรับรองการทำประโยชน์ในที่ดินต้องถูกเพิกถอนเพราะออกโดยไม่ชอบเนื่องจากทับที่ดินของบริษัทเพชรไทยพัฒนา จำกัด ซึ่งได้ยื่นฟ้องจำเลยขอให้เพิกถอนหนังสือรับรองการทำประโยชน์ตามคดีแพ่งหมายเลขดำที่ 372/2556 ของศาลจังหวัดเพชรบุรี แม้ผู้ร้องจะชำระราคาครบถ้วน ผู้ร้องก็ไม่อาจรับมอบที่ดินและจดทะเบียนรับโอนสิทธิครอบครองที่ดินทั้งสี่แปลงได้เพราะไม่มีที่ดินจะส่งมอบให้แก่ผู้ร้อง การซื้อขายก็ไม่อาจสำเร็จบริบูรณ์ ขอให้มีคำสั่งขยายเวลาชำระค่าซื้อทรัพย์สินที่เหลือ 18,673,500 บาท ไปอีก 3 เดือน นับแต่ผลถึงที่สุดตามคำสั่งเจ้าหน้าที่หรือตามคำพิพากษาหรือคำสั่งของศาลในคดีแพ่งหมายเลขดำที่ 327/2556 ของศาลจังหวัดเพชรบุรี หรือให้ยกเลิกการขายที่ดินทั้งสี่แปลงและหนังสือสัญญาซื้อขายที่ดินที่ผู้ร้องได้ทำไว้กับเจ้าพนักงานบังคับคดี กับคืนเงินมัดจำ 1,436,500 บาท แก่ผู้ร้อง โจทก์ยื่นคำคัดค้านว่า ผู้ร้องไม่มีสิทธิขยายเวลาชำระค่าซื้อทรัพย์สินอีกได้ สิทธิในที่ดินทั้งสี่แปลงที่ผู้ร้องซื้อได้จากการขายทอดตลาดย่อมได้รับความคุ้มครองตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 1330 คำพิพากษาหรือคำสั่งศาลในคดีแพ่งหมายเลขดำที่ 327/2556 ของศาลจังหวัดเพชรบุรี ไม่ทำให้การขายทอดตลาดทรัพย์สินที่สมบูรณ์แล้วเสียไป ผู้ร้องไม่ชำระค่าที่ดินที่เหลือภายในกำหนด เจ้าพนักงานบังคับคดีรับมัดจำของผู้ร้องได้ ขอให้ยกคำร้อง ศาลชั้นต้นยกคำร้อง ค่าฤชาธรรมเนียมให้เป็นพับ ผู้ร้องอุทธรณ์ ศาลอุทธรณ์พิพากษายืน ค่าฤชาธรรมเนียมชั้นอุทธรณ์ให้เป็นพับ ผู้ร้องฎีกา ศาลฎีกาวินิจฉัยว่า มีปัญหาวินิจฉัยตามฎีกาของผู้ร้องว่า มีเหตุที่จะขยายเวลาชำระค่าซื้อทรัพย์สินที่เหลือหรือยกเลิกการขายทอดตลาดตามคำร้องของผู้ร้องหรือไม่ เห็นว่า ที่ดินทั้งสี่แปลงที่ผู้ร้องซื้อได้จากการขายทอดตลาดเป็นที่ดินที่มีหนังสือรับรองการทำประโยชน์ (น.ส.3 ก.) เป็นหลักฐาน ซึ่งเจ้าของมีเพียงสิทธิครอบครอง การโอนสิทธิครอบครองให้แก่ผู้ร้องซึ่งซื้อได้จากการขายทอดตลาด นอกจากจะต้องจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมในทะเบียนที่ดินให้ผู้ร้องแล้วยังจะต้องมอบการครอบครองที่ดินให้แก่ผู้ร้องเพื่อให้ได้ไปซึ่งสิทธิครอบครองตามกฎหมาย คดีนี้เจ้าพนักงานบังคับคดีขายทอดตลาดที่ดินสี่แปลงรวมกันไปด้วยมิได้แยกขายเป็นรายแปลง การโอนสิทธิครอบครองในที่ดินทั้งสี่แปลงซึ่งเป็นวัตถุแห่งสัญญาซื้อขายให้แก่ผู้ร้อง จึงต้องกระทำโดยครบถ้วนให้ถูกต้องตามความประสงค์อันแท้จริงแห่งมูลหนี้ มิฉะนั้นผู้ร้องก็ชอบที่จะปฏิเสธไม่ยอมรับชำระหนี้ได้ แต่ก่อนถึงกำหนดชำระค่าซื้อที่ดินทั้งสี่แปลงที่เหลือ ปรากฏว่าบริษัทเพชรไทยพัฒนา จำกัด ได้ยื่นฟ้องจำเลยว่า จำเลยมิใช่ผู้มีสิทธิครอบครองที่ดินตามหนังสือรับรองการทำประโยชน์ (น.ส.3 ก.) เลขที่ 91 โดยชอบเพราะรับโอนทอดมาจากผู้รับโอนคนก่อนซึ่งรับโอนมาจากผู้ไม่ใช่เจ้าของผู้มีสิทธิครอบครองที่นำหนังสือรับรองการทำประโยชน์ (น.ส.3) ของที่ดินแปลงอื่นไปรังวัดขอเปลี่ยนเป็น น.ส.3 ก. เลขที่ 91 ทับที่ดินตามหนังสือรับรองการทำประโยชน์ (น.ส.3) เลขที่ 6 เล่ม 16 หน้า 141 หมู่ที่ 6 ตำบลสองพี่น้อง อำเภอยาง่าง จังหวัดเพชรบุรี ของบริษัทเพชรไทยพัฒนา จำกัด ที่ออกให้เมื่อวันที่ 22 กันยายน 2513 และขอให้เพิกถอนหนังสือรับรองการทำประโยชน์ (น.ส.3 ก.) เลขที่ 91 ของจำเลยที่ออกให้เมื่อวันที่ 18 ธันวาคม 2533 อันเป็นกรณีที่มีข้อพิพาทว่า หนังสือรับรองการทำประโยชน์ (น.ส.3 ก.) เลขที่ 91 ออกมาโดยไม่ถูกต้องหรือไม่ชอบด้วยกฎหมาย เมื่อการซื้อทรัพย์สินจากการขายทอดตลาดยังไม่เสร็จสมบูรณ์ ผู้ร้องก็อาจไม่ได้รับความคุ้มครองตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 1330 และเป็นที่เสียหายแก่ผู้ร้องในภายหลังได้ ทั้งไม่

ปรากฏว่าผู้ร้องเกี่ยวข้องกับบริษัทเพชรไทยพัฒนา จำกัด โจทก์ในคดีดังกล่าว ประกอบกับผู้ร้องก็นำสืบว่า ผู้ร้องพร้อมที่จะชำระค่าที่ดินที่เหลือได้ หากไม่มีคดีพิพาทเกี่ยวกับสิทธิในที่ดินระหว่างบริษัทเพชรไทยพัฒนา จำกัด กับจำเลยเกิดขึ้น กรณีจึงมิใช่เป็นความผิดของผู้ร้องหรือเป็นเรื่องที่ผู้ร้องหาเหตุที่จะไม่ชำระราคาภายในกำหนด ถือได้ว่าเป็นกรณีมีพฤติการณ์พิเศษที่จะให้เลื่อนกำหนดเวลาชำระค่าที่ดินที่เหลือไปจนกว่าคดีที่บริษัทเพชรไทยพัฒนา จำกัด ฟ้องจำเลยตามคดีแพ่งหมายเลขดำที่ 327/2556 ของศาลจังหวัดเพชรบุรีจะมีคำพิพากษาถึงที่สุด แต่ไม่มีเหตุที่จะให้ยกเลิกการขายทอดตลาดและหนังสือสัญญาซื้อขายที่ดินที่ผู้ร้องทำไว้กับเจ้าพนักงานบังคับคดีได้ คำสั่งและคำพิพากษาของศาลล่างทั้งสองที่ยกคำร้องของผู้ร้องไม่ต้องด้วยความเห็นของศาลฎีกา ฎีกาของผู้ร้องฟังขึ้น พิพากษากลับ ให้ผู้ร้องชำระราคาที่ดินทั้งสี่แปลงที่เหลือ 18,673,500 บาท ภายใน 15 วัน นับแต่วันที่คดีแพ่งหมายเลขดำที่ 327/2556 ของศาลจังหวัดเพชรบุรี ระหว่าง บริษัทเพชรไทยพัฒนา จำกัด โจทก์ นายทศพงศ์ จำเลย มีคำพิพากษาถึงที่สุด ค่าฤชาธรรมเนียมทั้งสามศาลในชั้นนี้ให้เป็นพับ

องค์คณะ

ไพโรจน์ วายุภาพ · กษิดิ์เดช จินสลุต · สมพงษ์ เหมวิล

ข้อความคำพิพากษาเป็นของศาลฎีกา · ที่มาของข้อมูล: deka.supremecourt.or.th · <https://www.thaideka.online/deka/1379/2559>