

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 1126/2563

นาง อ. โจทก์ เจ้าพนักงานพิทักษ์ทรัพย์ ผู้คัดค้าน บริษัท ส. จำเลย

กฎหมายที่เกี่ยวข้อง พ.ร.บ.ล้มละลาย พ.ศ. 2483 มาตรา 146

ย่อ / หลักกฎหมาย

เมื่ออาคารพิพาทเป็นอาคารที่จำเลยปลูกสร้างลงบนที่ดินของเจ้าหนี้รายที่ 2 โดยอาศัยสิทธิตามสัญญาเช่าที่ดิน เมื่อสัญญาเช่าระงับลงโดยไม่มีข้อตกลงเป็นอย่างอื่นจำเลยผู้เช่าต้องรื้อถอนอาคารออกจากที่ดินที่เช่า ดังนั้น เมื่ออาคารพิพาทถูกเจ้าพนักงานบังคับคดียึดมาเพื่อบังคับชำระหนี้ การขายอาคารพิพาทจึงต้องขายโดยผู้ซื้อต้องรื้ออาคารพิพาทออกไปจากที่ดินของเจ้าหนี้รายที่ 2 เจ้าพนักงานบังคับคดีไม่อาจกำหนดวิธีการขายทอดตลาดเป็นอย่างอื่น การที่เจ้าพนักงานบังคับคดีได้ประกาศขายทอดตลาด โดยมีหมายเหตุให้ผู้ซื้อต้องไปขออนุญาตต่อพนักงานเจ้าหน้าที่เพื่อการรื้อถอนอาคารออกจากที่ดินของเจ้าหนี้รายที่ 2 พร้อมขนย้ายเศษซากวัสดุจากการรื้อถอนอาคารออกจากที่ดินข้างต้นโดยเป็นผู้ออกค่าใช้จ่ายเอง จึงชอบด้วยกฎหมาย ประกอบกับการขายทอดตลาดมีวัตถุประสงค์เพื่อให้บุคคลทั่วไปเข้าร่วมประมูลสุจริตได้ เจ้าหนี้รายที่ 2 ซึ่งเป็นเจ้าของที่ดินจึงมีสิทธิตามกฎหมายที่จะเข้าร่วมประมูล การที่ผู้ซื้ออาคารได้จะไปตกลงกับเจ้าของที่ดินภายหลังการประมูลก็เป็นสิทธิตามกฎหมายของผู้ซื้อที่จะไปดำเนินการและเป็นเรื่องในอนาคตที่นอกเหนือการจัดการของเจ้าพนักงานบังคับคดีและผู้คัดค้าน การที่เจ้าพนักงานบังคับคดีกำหนดค่าเตือนผู้ซื้อว่า ผู้ใดซื้อได้ให้รื้อถอนไปหรือติดต่อกับเจ้าของที่ดินเองนั้นชอบแล้ว

คำพิพากษา

คดีสืบเนื่องมาจากเมื่อวันที่ 3 พฤศจิกายน 2559 ศาลล้มละลายกลางมีคำสั่งพิทักษ์ทรัพย์ของจำเลยเด็ดขาด และวันที่ 7 กุมภาพันธ์ 2561 มีคำพิพากษาให้จำเลยเป็นบุคคลล้มละลาย ภายหลังมีคำสั่งพิทักษ์ทรัพย์เด็ดขาดนางศิริพงษ์ นางสุภาภรณ์ และนายภวิวัฒน์ โจทก์ทั้งสามในคดีหมายเลขแดงที่ 2266/2556 ของศาลแพ่งกรุงเทพใต้ได้ยื่นคำขอรับชำระหนี้ในมูลหนี้ตามคำพิพากษาดังกล่าวจากกองทรัพย์สินของจำเลยต่อผู้คัดค้านเป็นเจ้าหนี้รายที่ 2 ต่อมาวันที่ 5 มีนาคม 2561 เจ้าพนักงานบังคับคดีในคดีหมายเลขแดง ที่ 2266/2556 ของศาลแพ่งกรุงเทพใต้ โดยความยินยอมของผู้คัดค้านออกประกาศขายทอดตลาดอาคาร TWIN PEAKS RESIDENCE ซึ่งเป็นตึกอพาร์ทเมนต์สูง 8 ชั้น จำนวน 74 ห้อง จำนวน 2 อาคาร มีชื่อจำเลยเป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์ปลูกสร้างบนที่ดินโฉนดเลขที่ 3507 มีชื่อนางศิริพงษ์ และนางสุภาภรณ์ เป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์ และที่ดินโฉนดเลขที่ 3611 มีชื่อนางศิริพงษ์ และนายภวิวัฒน์ เป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์ โดยมีราคาที่กำหนดโดยคณะกรรมการกำหนดราคาทรัพย์สินจำนวน 95,285,250 บาท โจทก์ยื่นคำร้องขอให้เพิกถอนคำสั่งของผู้คัดค้านและให้จัดการขายทอดตลาดไว้อีกก่อน ผู้คัดค้านยื่นคำคัดค้านขอให้ยกคำร้องศาลล้มละลายกลางวินิจฉัยว่า จำเลยเป็นเพียงเจ้าของกรรมสิทธิ์ในอาคารพิพาทไม่มีกรรมสิทธิ์ในที่ดิน ดังนั้น การที่ผู้ซื้ออาคารพิพาทจากการขายทอดตลาดมีสิทธิรื้อถอนไปหรือไปติดต่อกับเจ้าของที่ดินที่อาคารพิพาทตั้งอยู่โดยชอบแล้วหากมีกฎหมายห้ามไม่ คำสั่งของผู้คัดค้านชอบแล้ว จึงมีคำสั่งยกคำร้อง ค่าฤชาธรรมเนียมเป็นพับ โจทก์ยื่นคำร้องขออุทธรณ์และอุทธรณ์ต่อ

ศาลอุทธรณ์คดีชั้นอุทธรณ์ ศาลอุทธรณ์คดีชั้นอุทธรณ์มีคำสั่งว่า คำสั่งของศาลล้มละลายกลาง ชอบแล้ว กรณีไม่มีเหตุสมควรอนุญาตให้อุทธรณ์และไม่มีข้อผิดพลาดที่ต้องแก้ไขเพื่อประโยชน์แห่งความยุติธรรม จึงให้ยกคำร้อง โจทก์ฎีกาโดยได้รับอนุญาตจากศาลฎีกา ศาลฎีกาแผนกคดีล้มละลายวินิจฉัยว่า ข้อเท็จจริงที่คู่ความมิได้ฎีกาโต้แย้งกันรับฟังยุติว่า เมื่อวันที่ 15 กรกฎาคม 2546 จำเลยทำสัญญาเช่าที่ดินโฉนดเลขที่ 3507 และ 3611 จากเจ้าหนี้รายที่ 2 เพื่อก่อสร้างอาคาร ชื่อ TWIN PEAKS RESIDENCE มีกำหนดระยะเวลาเช่า 30 ปี แต่จำเลยผิดสัญญา เจ้าหนี้รายที่ 2 จึงฟ้องจำเลยต่อศาลแพ่งกรุงเทพใต้และศาลแพ่งกรุงเทพใต้มีคำพิพากษาในคดีหมายเลขแดงที่ 2266/2556 ให้จำเลยชำระเงินค่าเช่าแก่เจ้าหนี้รายที่ 2 แต่จำเลยเพิกเฉย เจ้าหนี้รายที่ 2 จึงขอให้ศาลแพ่งกรุงเทพใต้บังคับคดีแก่จำเลย วันที่ 17 กุมภาพันธ์ 2559 เจ้าหนี้รายที่ 2 ได้มอบอำนาจให้ผู้แทนนำเจ้าพนักงานบังคับคดีไปยึดอาคาร TWIN PEAKS RESIDENCE ของจำเลยซึ่งตั้งอยู่บนที่ดินของเจ้าหนี้รายที่ 2 และเมื่อศาลล้มละลายกลางมีคำสั่งพิทักษ์ทรัพย์ของจำเลยเด็ดขาดเจ้าหนี้รายที่ 2 ได้นำหนี้ดังกล่าวมายื่นคำขอรับชำระหนี้จากกองทรัพย์สินของจำเลยต่อผู้คัดค้านเป็นเงิน 139,946,959 บาท ต่อมาวันที่ 5 มีนาคม 2561 เจ้าพนักงานบังคับคดีในคดีหมายเลขแดงที่ 2266/2556 ของศาลแพ่งกรุงเทพใต้ โดยความยินยอมของผู้คัดค้าน ออกประกาศขายทอดตลาดอาคาร TWIN PEAKS RESIDENCE กรรมสิทธิ์ของจำเลยที่ตั้งอยู่บนที่ดินของเจ้าหนี้รายที่ 2 โดยมีหมายเหตุในประกาศขายทอดตลาดว่า "...ผู้ซื้อได้ต้องไปขออนุญาตต่อเจ้าพนักงานเจ้าหน้าที่เพื่อทำการรื้อถอนอาคารออกจากที่ดินโฉนดเลขที่ 3507 และ 3611 พร้อมขนย้ายเศษซากวัสดุจากการรื้อถอนอาคารออกจากที่ดินข้างต้นโดยเป็นผู้ออกค่าใช้จ่ายเอง" และมีคำเตือนผู้ซื้อในย่อหน้าที่สามว่า "ผู้ใดซื้อได้ให้รื้อถอนไปหรือติดต่อกับเจ้าของที่ดินเอง" คดีมีปัญหาที่จะต้องวินิจฉัยว่า ประกาศขายทอดตลาดในคดีหมายเลขแดงที่ 2266/2556 ของศาลแพ่งกรุงเทพใต้ที่กำหนดให้ผู้ซื้ออาคารสิ่งปลูกสร้างแบบรื้อถอนไปหรือติดต่อกับเจ้าของที่ดินเองชอบหรือไม่ เห็นว่า อาคารพิพาทเป็นอาคารที่จำเลยปลูกสร้างลงบนที่ดินของเจ้าหนี้รายที่ 2 โดยอาศัยสิทธิตามสัญญาเช่าที่ดิน เมื่อสัญญาเช่าระงับลงโดยไม่มีข้อตกลงเป็นอย่างอื่น จำเลยผู้เช่าต้องรื้อถอนอาคารออกจากที่ดินที่เช่า ดังนั้น เมื่ออาคารพิพาทถูกเจ้าพนักงานบังคับคดียึดมาเพื่อบังคับชำระหนี้ การขายอาคารพิพาทจึงต้องขายโดยผู้ซื้ออาคารออกไปจากที่ดินของเจ้าหนี้รายที่ 2 เจ้าพนักงานบังคับคดีไม่อาจกำหนดวิธีการขายทอดตลาดเป็นอย่างอื่น การที่เจ้าพนักงานบังคับคดีได้ประกาศขายทอดตลาด โดยมีหมายเหตุให้ผู้ซื้อต้องไปขออนุญาตต่อเจ้าพนักงานเจ้าหน้าที่เพื่อทำการรื้อถอนอาคารออกจากที่ดินของเจ้าหนี้รายที่ 2 พร้อมขนย้ายเศษซากวัสดุจากการรื้อถอนอาคารออกจากที่ดินข้างต้นโดยเป็นผู้ออกค่าใช้จ่ายเอง จึงชอบด้วยกฎหมาย ประกอบกับการขายทอดตลาดมีวัตถุประสงค์เพื่อให้บุคคลทั่วไปเข้าร่วมประมูลสุจริต เจ้าหนี้รายที่ 2 ซึ่งเป็นเจ้าของที่ดินจึงมีสิทธิตามกฎหมายที่จะเข้าร่วมประมูล การที่ผู้ซื้ออาคารได้จะไปตกลงกับเจ้าของที่ดินภายหลังการประมูลก็เป็นสิทธิตามกฎหมายของผู้ซื้อที่จะไปดำเนินการและเป็นเรื่องในอนาคตที่นอกเหนือการจัดการของเจ้าพนักงานบังคับคดีและผู้คัดค้าน การที่เจ้าพนักงานบังคับคดีกำหนดคำเตือนผู้ซื้อว่า ผู้ใดซื้อได้ให้รื้อถอนไปหรือติดต่อกับเจ้าของที่ดินเองนั้น ชอบแล้ว ทั้งตามคำร้องโจทก์ก็มิได้โต้แย้งราคาขายทอดตลาดที่เจ้าพนักงานบังคับคดีกำหนดรวมถึงหมายเหตุที่ให้ซื้อทรัพย์สินพิพาทโดยการรื้อถอนเพียงแต่ตั้งข้อสังเกตว่าเจ้าพนักงานบังคับคดีไม่มีมาตรการใด ๆ ในการติดตามหรือบังคับให้ผู้ซื้อทรัพย์สินต้องรื้อถอนทรัพย์สินที่ซื้อ ซึ่งอาจเป็นช่องทางที่ทำให้เจ้าหนี้รายที่ 2 ซึ่งเป็นเจ้าของที่ดินได้ประโยชน์มากกว่าเจ้าหนี้รายอื่นเท่านั้น การที่

ศาลล้มละลายกลางมีคำสั่งยกคำร้องของโจทก์และศาลอุทธรณ์คดีชั้นฎีกาพิเศษไม่อนุญาตให้โจทก์
อุทธรณ์คำสั่งของศาลล้มละลายกลางดังกล่าวนั้น ศาลฎีกาเห็นพ้องด้วย ฎีกาของโจทก์ฟังไม่ขึ้น
พิพากษายืน ค่าฤชาธรรมเนียมในชั้นฎีกาให้เป็นพับ

องค์คณะ

พิสุทธิ ศรีขจร · ปิยกุล บุญเพิ่ม · อำพันธ์ สมบัติสถาพรกุล

ข้อความคำพิพากษาเป็นของศาลฎีกา · ที่มาของข้อมูล: deka.supremecourt.or.th · <https://thaideka.online/deka/1126/2563>