

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 131/2549

ธนาคารอาคารสงเคราะห์ โจทก์ นางลัดดา แก้วศักดิ์ จำเลย

กฎหมายที่เกี่ยวข้อง ป.วิ.พ. มาตรา 296

ย่อ / หลักกฎหมาย

การที่เจ้าพนักงานบังคับคดีประเมินราคาทรัพย์สินที่ยึด เป็นเพียงการประมาณราคาในชั้นต้น เพื่อประโยชน์ในการขายทอดตลาดต่อไปเท่านั้น ราคาที่ประเมินจึงอาจไม่ตรงกับราคาที่แท้จริงก็ได้ แม้จำเลยจะไม่เห็นด้วย จำเลยก็ชอบที่จะหาผู้เข้าสู่ราคาหรือคัดค้านการขายทอดตลาดได้ และไม่มีหลักเกณฑ์ใดผูกมัดว่าการขายทอดตลาดจะต้องเป็นไปตามราคาที่ประเมิน จึงถือไม่ได้ว่าเจ้าพนักงานบังคับคดีดำเนินการบังคับคดีฝ่าฝืนต่อกฎหมาย และถือไม่ได้ว่ามีข้อโต้แย้งสิทธิของจำเลยที่จะร้องขอต่อศาลตามประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง มาตรา 296 วรรคสอง เพื่อให้เจ้าพนักงานบังคับคดีประเมินราคาใหม่ได้

คำพิพากษา

คดีสืบเนื่องมาจากศาลชั้นต้นพิพากษาตามสัญญาประนีประนอมยอมความให้จำเลยชำระหนี้ไถ่ถอนจำนองจำนวน 395,561.97 บาท พร้อมดอกเบี้ยอัตราร้อยละ 19 ต่อปี ของต้นเงิน 289,117.40 บาท นับแต่วันถัดจากวันฟ้องจนกว่าจะชำระเสร็จแก่โจทก์ ชำระค่าเบี้ยประกันอัคคีภัยครั้งละ 1,315 บาท ทุก 3 ปี จนกว่าจะชำระหนี้เสร็จ และชำระค่าฤชาธรรมเนียมจำนวนที่ศาลไม่สั่งคืนและค่าทนายความอีก 3,000 บาท แก่โจทก์ ต่อมาจำเลยไม่ชำระหนี้ตามคำพิพากษา โจทก์ขอให้บังคับคดี และนำเจ้าพนักงานบังคับคดียึดทรัพย์จำนอง คืนห้องชุดเลขที่ 16/50 ชั้นที่ 4 ทะเบียนอาคารเลขที่ 5/2539 อาคารเลขที่ 16 ชื่ออาคารชุด ท็อป แอร์พอร์ต คอนโดมิเนียม ตำบลป่าแดด อำเภอเมืองเชียงใหม่ จังหวัดเชียงใหม่ เนื้อที่ 26.21 ตารางเมตร ของจำเลยเพื่อขายทอดตลาดนำเงินมาชำระหนี้แก่โจทก์โดยพนักงานบังคับคดีประเมินราคาตารางเมตรละ 8,500 บาท รวมเป็นเงิน 222,785 บาท จำเลยยื่นคำร้องว่า เจ้าพนักงานบังคับคดีร่วมกับโจทก์ประเมินราคาห้องชุดที่ยึดต่ำกว่าความเป็นจริงและไม่เป็นธรรมต่อจำเลย ราคาที่ประเมินต่ำกว่าราคาที่จำเลยซื้อมาและต่ำกว่าราคาที่โจทก์รับจำนอง หากมีการขายทอดตลาดเท่ากับราคาประเมินจำเลยจะมีหนี้ที่ยังคงค้างชำระแก่โจทก์จำนวนมาก ปัจจุบันห้องชุดในอาคารชุดดังกล่าวมีราคาซื้อขายสูงขึ้นกว่าเดิม การประเมินราคาของเจ้าพนักงานบังคับคดีไม่ต้องด้วยระเบียบของกระทรวงยุติธรรมที่คำนึงถึงราคาซื้อขายกันในท้องตลาด ราคาที่ดินใกล้เคียง และราคาจำนองครั้งสุดท้าย ขอให้ศาลได้สวนและมีคำสั่งให้ประเมินราคาห้องชุดที่ยึดใหม่ไม่ให้ต่ำกว่า 500,000 บาท ซึ่งราคาซื้อขายเดิม ศาลชั้นต้นได้สวนแล้วมีคำสั่งให้ยกคำร้อง ค่าฤชาธรรมเนียมให้เป็นพับ จำเลยอุทธรณ์ ศาลอุทธรณ์ภาค 4 พิพากษายืน ค่าฤชาธรรมเนียมชั้นอุทธรณ์ให้เป็นพับ จำเลยฎีกาศาลฎีกาวินิจฉัย "มีปัญหาที่ต้องวินิจฉัยตามฎีกาของจำเลยว่า จำเลยมีสิทธิยื่นคำร้องขอให้ศาลสั่งเจ้าพนักงานบังคับคดีประเมินราคาทรัพย์สินที่ยึดไว้ใหม่ได้หรือไม่ ที่จำเลยฎีกาว่า จำเลยซื้อห้องชุดเดิมมาในราคา 500,000 บาท ใช้เงินปรับปรุงเพิ่มเติมอีก 100,000 บาท โจทก์รับจำนองในราคา 293,000 บาท แต่เจ้าพนักงานบังคับคดีกลับประเมินราคาเพียง 222,785 บาท เป็นการปฏิบัติหน้าที่บกพร่องและไม่เป็นธรรม ไม่คำนึงถึงระเบียบว่าด้วยการบังคับคดีที่ให้พิจารณาถึง

ราคาซื้อขายกันในท้องตลาดและราคาจำนองครั้งสุดท้าย ขณะยึดห้องชุดดังกล่าวมีราคาสูงขึ้นตามภาวะเศรษฐกิจ หากประเมินราคาต่ำจะทำให้การขายทอดตลาดได้ในราคาต่ำ จึงขอให้เจ้าพนักงานบังคับคดีประเมินราคาทรัพย์สินของจำเลยใหม่นั้น เห็นว่า การที่เจ้าพนักงานบังคับคดีประเมินราคาทรัพย์สินที่ยึดมานั้น เป็นเพียงการประมาณราคาในขั้นต้นตามความเห็นของเจ้าพนักงานบังคับคดี เพื่อประโยชน์ในการขายทอดตลาดต่อไปเท่านั้น ราคาที่ประเมินดังกล่าวจึงอาจไม่ตรงกับราคาที่แท้จริงก็ได้ ซึ่งแม้จำเลยจะไม่เห็นด้วย จำเลยก็ชอบที่จะหาผู้เข้าสู่ราคาหรือคัดค้านการขายทอดตลาดได้เพราะราคาที่เจ้าพนักงานบังคับคดีประเมินไว้ดังกล่าวมิใช่ราคาที่แท้จริง และไม่มีหลักเกณฑ์ใดผูกมัดว่าการขายทอดตลาดจะต้องเป็นไปตามราคาที่ประเมิน แต่ขึ้นอยู่กับผู้เข้าสู่ราคาว่าจะให้ราคาสูงสุดเพียงใด ดังนี้ กรณีจึงถือไม่ได้ว่าเจ้าพนักงานบังคับคดีดำเนินการบังคับคดีฝ่าฝืนต่อกฎหมายและถือไม่ได้ว่ามีข้อโต้แย้งสิทธิของจำเลยที่จะร้องขอต่อศาลตามประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง มาตรา 296 วรรคสอง เพื่อให้เจ้าพนักงานบังคับคดีประเมินราคาทรัพย์สินที่ยึดใหม่ได้ ที่ศาลล่างทั้งสองมีคำสั่งและพิพากษามานั้น ศาลฎีกาเห็นพ้องด้วย ฎีกาของจำเลยฟังไม่ขึ้น"

องค์คณะ

สุรศักดิ์ สุวรรณประกร · สมศักดิ์ เนตรมัย · สุทัศน์ ศิริมหาพฤกษ์

ข้อความคำพิพากษาเป็นของศาลฎีกา · ที่มาของข้อมูล: deka.supremecourt.or.th · <https://thaideka.online/deka/131/2549>