

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 4241/2545

กฎหมายที่เกี่ยวข้อง ป.พ.พ. มาตรา 516, ป.วิ.พ. มาตรา 1, พ.ร.บ.แก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง (ฉบับที่ 20) พ.ศ. 2543 มาตรา 3, ป.พ.พ. มาตรา 388, ป.พ.พ. มาตรา 387, ป.พ.พ. มาตรา 219, ป.วิ.พ. มาตรา 296

ย่อ / หลักกฎหมาย

ตามระเบียบกระทรวงยุติธรรมว่าด้วยการบังคับคดีของเจ้าพนักงานบังคับคดีข้อ 85 กำหนดให้ผู้ซื้อทรัพย์ต้องชำระเงินทันที เว้นแต่ทรัพย์ซึ่งมีราคาตั้งแต่ 1,000 บาทขึ้นไป เจ้าพนักงานอาจผ่อนผันให้ผู้ซื้อทรัพย์วางเงินมัดจำไม่เกินร้อยละ 25 ของราคาซื้อและทำสัญญาใช้เงินที่ค้างชำระภายในเวลาไม่เกิน 15 วัน ก็ได้นั้น ปรากฏว่าผู้ร้องได้ปฏิบัติตามระเบียบดังกล่าวทุกประการโดยชำระราคาค่าเช่าซื้อทรัพย์ครบถ้วนแล้ว แต่เจ้าพนักงานพิทักษ์ทรัพย์ไม่สามารถโอนกรรมสิทธิ์ทรัพย์ที่ขายทอดตลาดให้ผู้ร้องได้เนื่องจากจำเลยยื่นคำร้องขอให้เพิกถอนการขายทอดตลาด แม้ผู้ร้องจะได้รับเงินค่าซื้อทรัพย์คืนไปจำนวน 2,090,000 บาท เงินส่วนที่เหลือก็เป็นเงินที่ผู้ร้องวางไว้เป็นการชำระหนี้ส่วนหนึ่งของราคาทั้งหมด มิใช่เงินมัดจำที่วางไว้ในการซื้อทรัพย์จากการขายทอดตลาดแต่อย่างใด เมื่อศาลอุทธรณ์ภาค 1 พิพากษาให้ยกคำขอให้เพิกถอนการขายทอดตลาดของจำเลยแล้ว ผู้ร้องมีหน้าที่นำเงินค่าซื้อทรัพย์ที่รับคืนไปจำนวน 2,090,000 บาทไปชำระแก่เจ้าพนักงานพิทักษ์ทรัพย์และรับโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินแปลงที่ซื้อ หากผู้ร้องไม่นำเงินดังกล่าวมาชำระแก่เจ้าพนักงานพิทักษ์ทรัพย์ตามระยะเวลาที่กำหนด ผู้ร้องจึงตกเป็นฝ่ายผิดสัญญาต้องรับผิดชอบชำระราคาส่วนที่ขาดอยู่ หากการขายทอดตลาดครั้งใหม่ได้ราคาต่ำกว่าราคาที่ผู้ร้องประมูลได้ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 516 เจ้าพนักงานพิทักษ์ทรัพย์ จึงมีสิทธิยึดเงินจำนวน 110,000 บาท ไว้เป็นประกันราคาทรัพย์ที่จะขายทอดตลาดครั้งใหม่ได้ ผู้ร้องไม่มีสิทธิบอกเลิกสัญญาและขอเงินจำนวน 110,000 บาทคืนได้

คำพิพากษา

คดีสืบเนื่องมาจากเมื่อวันที่ 5 ตุลาคม 2531 โจทก์ฟ้องขอให้มีคำสั่งพิทักษ์ทรัพย์ของจำเลยเด็ดขาด และพิพากษาให้เป็นบุคคลล้มละลาย ศาลชั้นต้นมีคำสั่งพิทักษ์ทรัพย์ของจำเลยเด็ดขาดเมื่อวันที่ 10 เมษายน 2533 และพิพากษาให้จำเลยเป็นบุคคลล้มละลายเมื่อวันที่ 13 พฤศจิกายน 2533 ต่อมาวันที่ 3 ธันวาคม 2535 เจ้าพนักงานพิทักษ์ทรัพย์ยึดที่ดินพิพาทโฉนดเลขที่ 89980 แขวงสามเสนใน (สามเสนในฝั่งเหนือ) เขตพญาไท (บางซื่อ) กรุงเทพมหานคร พร้อมสิ่งปลูกสร้างซึ่งเป็นทรัพย์สินของจำเลยออกขายทอดตลาด วันที่ 12 กรกฎาคม 2536 ผู้ร้องเป็นผู้ประมูลซื้อได้ในราคา 2,200,000 บาท และได้ทำสัญญาซื้อขายที่ดินในวันเดียวกันกับได้ชำระเงินจำนวนดังกล่าวให้แก่เจ้าพนักงานบังคับคดีซึ่งได้รับมอบหมายจากเจ้าพนักงานพิทักษ์ทรัพย์ให้ปฏิบัติการแทนครบถ้วนแล้ว ต่อมาวันที่ 20 กรกฎาคม 2536 จำเลยยื่นคำร้องขอให้เพิกถอนการขายทอดตลาดที่ดินพิพาทวันที่ 19 ตุลาคม 2536 ผู้ร้องจึงยื่นคำร้องขอให้คืนเงินค่าซื้อที่ดินพิพาท เจ้าพนักงานพิทักษ์ทรัพย์หักไว้เป็นเงินค้ำมัดจำอัตราร้อยละ 5 เป็นเงิน 110,000 บาท และคืนให้ผู้ร้องเป็นเงิน 2,090,000 บาท ต่อมาวันที่ 17 เมษายน 2540 ศาลชั้นต้นมีคำสั่งให้ยกคำร้องของจำเลย และวันที่ 3 กันยายน 2541 ศาลอุทธรณ์ภาค 1 พิพากษายืน เจ้าพนักงานพิทักษ์ทรัพย์

แจ้งให้ผู้ร้องนำเงินค่าซื้อที่ดินจำนวน 2,090,000 บาท มาชำระภายใน 15 วัน และรับโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินพิพาท มิฉะนั้นจะริบเงินมัดจำและนำที่ดินพิพาทออกขายทอดตลาดใหม่ ซึ่งผู้ร้องจะต้องรับผิดชอบในความเสียหายหากขายทอดตลาดได้ราคาต่ำกว่าเดิมผู้ร้องยื่นคำร้องว่า คำสั่งของเจ้าพนักงานบังคับคดี (ที่ถูก เจ้าพนักงานพิทักษ์ทรัพย์) ไม่ชอบด้วยกฎหมาย ขอให้ศาลไต่สวนและมีคำสั่งเพิกถอนคำสั่งเจ้าพนักงานพิทักษ์ทรัพย์ให้มีการเลิกสัญญาซื้อขายและคืนเงินมัดจำจำนวน 110,000 บาท ให้ผู้ร้องศาลชั้นต้นตรวจคำร้องของผู้ร้องแล้วมีคำสั่งงดไต่สวน และให้ยกคำร้องผู้ร้องอุทธรณ์ศาลอุทธรณ์ภาค 3 พิพากษายืนผู้ร้องฎีกาศาลฎีกาแผนกคดีล้มละลายวินิจฉัยว่า "ข้อเท็จจริงรับฟังเป็นยุติได้ว่า ผู้ร้องเป็นผู้ประมูลซื้อที่ดินโฉนดเลขที่ 89980 จากการขายทอดตลาดของเจ้าพนักงานพิทักษ์ทรัพย์และผู้ร้องได้ชำระราคาที่ดินจำนวน 2,200,000 บาท ครบถ้วนแล้ว แต่จำเลยร้องขอให้เพิกถอนการขายทอดตลาดที่ดินที่ผู้ร้องเป็นผู้ประมูลซื้อได้และขอคุ้มครองประโยชน์ในระหว่างพิจารณา โดยขอให้ระงับการโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินไว้ก่อนศาลชั้นต้นมีคำสั่งคุ้มครองประโยชน์ให้ตามขอ ผู้ร้องจึงขอคืนราคาที่ดินที่ชำระไว้

เจ้าพนักงานพิทักษ์ทรัพย์คืนเงินจำนวน 2,090,000 บาท ให้ผู้ร้องโดยเหลือไว้เป็นเงินค่ามัดจำจำนวน 110,000 บาท หลังจากศาลชั้นต้นอ่านคำพิพากษาศาลอุทธรณ์ภาค 1 ซึ่งพิพากษายืนตามศาลชั้นต้นให้ยกคำร้องของจำเลย คดีถึงที่สุด เจ้าพนักงานพิทักษ์ทรัพย์ได้แจ้งให้ผู้ร้องทราบและมีคำสั่งให้ผู้ร้องนำเงินค่าซื้อที่ดินพิพาทจำนวน 2,090,000 บาทมาชำระแก่

เจ้าพนักงานพิทักษ์ทรัพย์และรับโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินพิพาทภายใน 15 วัน หากไม่ชำระภายในกำหนดจะริบเงินมัดจำและนำที่ดินพิพาทออกขายทอดตลาดใหม่ หากได้เงินสุทธิไม่คุ้มราคาขายทอดตลาดเดิม ผู้ร้องจะต้องรับผิดชอบในส่วนราคาที่ขาด คดีมีปัญหาต้องวินิจฉัยตามฎีกาของผู้ร้องว่า ผู้ร้องจะขอให้เพิกถอนคำสั่งเจ้าพนักงานพิทักษ์ทรัพย์ดังกล่าวและให้เจ้าพนักงานพิทักษ์ทรัพย์คืนเงินมัดจำให้แก่ผู้ร้องได้หรือไม่ เห็นว่า ตามระเบียบกระทรวงยุติธรรมว่าด้วยการบังคับคดีของเจ้าพนักงานบังคับคดี พ.ศ. 2522 ข้อ 85 ที่กำหนดให้ผู้ซื้อทรัพย์ต้องชำระเงินทันที เว้นแต่ทรัพย์ซึ่งมีราคาตั้งแต่ 1,000 บาทขึ้นไป เจ้าพนักงานอาจผ่อนผันให้ผู้ซื้อทรัพย์วางเงินมัดจำไม่เกินร้อยละ 25 ของราคาซื้อและทำสัญญาใช้เงินที่ค้างชำระภายในเวลาไม่เกิน 15 วันก็ได้นั้น ซึ่งปรากฏว่าผู้ร้องได้ปฏิบัติตามระเบียบกระทรวงยุติธรรมดังกล่าวทุกประการ โดยได้ชำระราคาซื้อทรัพย์ครบถ้วนแล้ว แต่เจ้าพนักงานพิทักษ์ทรัพย์ไม่สามารถโอนกรรมสิทธิ์ทรัพย์ที่ขายทอดตลาดให้ผู้ร้องได้เนื่องจากจำเลยยื่นคำร้องขอให้เพิกถอนการขายทอดตลาด แม้ผู้ร้องจะได้รับเงินค่าซื้อทรัพย์คืนไปจำนวน 2,090,000 บาท ก็ตาม เงินส่วนที่เหลือก็เป็นเงินที่ผู้ร้องวางไว้เป็นการชำระหนี้ส่วนหนึ่งของราคาทั้งหมด มิใช่เงินมัดจำที่วางไว้ในการซื้อทรัพย์จากการขายทอดตลาดแต่อย่างใด เมื่อศาลอุทธรณ์ภาค 1 พิพากษาให้ยกคำขอให้เพิกถอนการขายทอดตลาดของจำเลยแล้ว ผู้ร้องมีหน้าที่นำเงินค่าซื้อทรัพย์ที่รับคืนไปจำนวน 2,090,000 บาทไปชำระแก่เจ้าพนักงานพิทักษ์ทรัพย์และรับโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินแปลงที่ซื้อ หากผู้ร้องไม่นำเงินส่วนที่รับคืนไปมาชำระแก่

เจ้าพนักงานพิทักษ์ทรัพย์ตามระยะเวลาที่กำหนด ผู้ร้องจึงตกเป็นฝ่ายผิดสัญญา ต้องรับผิดชอบชำระราคาส่วนที่ขาดอยู่หากการขายทอดตลาดครั้งใหม่ได้ราคาต่ำกว่าราคาที่ผู้ร้องประมูลได้ตามบทบัญญัติแห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 516 เจ้าพนักงานพิทักษ์ทรัพย์จึงมีสิทธิยึดเงินจำนวน 110,000 บาทไว้เป็นประกันราคาทรัพย์ที่จะขายทอดตลาดครั้งใหม่ได้ คำสั่งของเจ้าพนักงานพิทักษ์ทรัพย์ชอบแล้ว ผู้ร้องไม่มีสิทธิบอกเลิกสัญญาและขอเงินจำนวน 110,000 บาทคืน ที่ศาลชั้นต้นมีคำสั่งยกคำร้อง และศาลอุทธรณ์ภาค 3 พิพากษายืนนั้น ศาลฎีกาเห็นพ้อง

ด้วยในผล ฎีกาของผู้ร้องฟังไม่ขึ้น"พิพากษายืน คุณบ๋วยฎีกาตัดสินเกี่ยวกับปัญหาข้อกฎหมาย คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 4241/2545 ห้างหุ้นส่วนสามัญนิติบุคคล อุดมชัยวิทย์โจทก์นาย ถาวร พล จันทรผู้ร้องนาย วสันต์ จามรสุริยาจำเลย ป.พ.พ. ม. 516 ระเบียบกระทรวงยุติธรรม ว่าด้วยการ บังคับคดีของเจ้าพนักงานบังคับคดี พ.ศ.2522 ข้อ 85 ตามระเบียบกระทรวงยุติธรรมว่าด้วยการ บังคับคดีของเจ้าพนักงานบังคับคดีข้อ 85 กำหนดให้ผู้ซื้อทรัพย์สินต้องชำระเงินทันที เว้นแต่ทรัพย์สิน ซึ่งมีราคาตั้งแต่ 1,000 บาทขึ้นไป เจ้าพนักงานอาจผ่อนผันให้ผู้ซื้อทรัพย์สินวางเงินมัดจำไม่เกินร้อยละ 25 ของราคาซื้อและทำสัญญาใช้เงินที่ค้างชำระภายในเวลาไม่เกิน 15 วัน ก็ได้นั้น ปรากฏว่าผู้ร้อง ได้ปฏิบัติตามระเบียบดังกล่าวทุกประการโดยชำระราคาค่าเช่าซื้อทรัพย์สินครบถ้วนแล้ว แต่ เจ้าพนักงานพิทักษ์ทรัพย์สินไม่สามารถโอนกรรมสิทธิ์ทรัพย์สินที่ขายทอดตลาดให้ผู้ร้องได้เนื่องจาก จำเลยยื่นคำร้องขอให้เพิกถอนการขายทอดตลาด แม้ผู้ร้องจะได้รับเงินค่าซื้อทรัพย์สินคืนไปจำนวน 2,090,000 บาท เงินส่วนที่เหลือก็เป็นเงินที่ผู้ร้องวางไว้เป็นการชำระหนี้ส่วนหนึ่งของราคาทั้งหมด มิใช่เงินมัดจำที่วางไว้ใน การซื้อทรัพย์สินจากการขายทอดตลาดแต่อย่างใด เมื่อศาลอุทธรณ์ภาค 1 พิพากษาให้ยกคำขอให้เพิกถอนการขายทอดตลาดของจำเลยแล้ว ผู้ร้องมีหน้าที่นำเงินค่าซื้อ ทรัพย์สินที่รับคืนไปจำนวน 2,090,000 บาท ไปชำระแก่เจ้าพนักงานพิทักษ์ทรัพย์สินและรับ โอนกรรมสิทธิ์ที่ดินแปลงที่ซื้อ หากผู้ร้องไม่นำเงินดังกล่าวมาชำระแก่เจ้าพนักงานพิทักษ์ทรัพย์สิน ตามระยะเวลาที่กำหนด ผู้ร้องจึงตกเป็นฝ่ายผิดสัญญาต้องรับผิดชอบชำระราคาส่วนที่ขาดอยู่ หาก การขายทอดตลาดครั้งใหม่ได้ราคาต่ำกว่าราคาที่ผู้ร้องประมูลได้ตาม ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 516 เจ้าพนักงานพิทักษ์ทรัพย์สิน จึงมีสิทธิยึดเงินจำนวน 110,000 บาท ไว้เป็นประกันราคาทรัพย์สินที่จะขายทอดตลาดครั้งใหม่ได้ ผู้ร้องไม่มีสิทธิบอกเลิก สัญญาและขอเงินจำนวน 110,000 บาทคืนได้คดีสืบเนื่องมาจากเมื่อวันที่ 5 ตุลาคม 2531 โจทก์ ฟ้องขอให้มีคำสั่งพิทักษ์ทรัพย์สินของจำเลยเด็ดขาด และพิพากษาให้เป็นบุคคลล้มละลาย ศาลชั้นต้น มีคำสั่งพิทักษ์ทรัพย์สินของจำเลยเด็ดขาดเมื่อวันที่ 10 เมษายน 2533 และพิพากษาให้จำเลยเป็น บุคคลล้มละลายเมื่อวันที่ 13 พฤศจิกายน 2533 ต่อมาวันที่ 3 ธันวาคม 2535 เจ้าพนักงานพิทักษ์ทรัพย์สินยึดที่ดินพิพาทโฉนดเลขที่ 89980 แขวงสามเสนใน (สามเสนในฝั่ง เหนือ) เขตพญาไท (บางซื่อ) กรุงเทพมหานคร พร้อมสิ่งปลูกสร้างซึ่งเป็นทรัพย์สินของจำเลยออก ขายทอดตลาด วันที่ 12 กรกฎาคม 2536 ผู้ร้องเป็นผู้ประมูลซื้อได้ในราคา 2,200,000 บาท และได้ ทำสัญญาซื้อขายที่ดินในวันเดียวกันกับได้ชำระเงินจำนวนดังกล่าวให้แก่เจ้าพนักงานบังคับคดีซึ่ง ได้รับมอบหมายจากเจ้าพนักงานพิทักษ์ทรัพย์สินให้ปฏิบัติการแทนครบถ้วนแล้ว ต่อมาวันที่ 20 กรกฎาคม 2536 จำเลยยื่นคำร้องขอให้เพิกถอนการขายทอดตลาดที่ดินพิพาทวันที่ 19 ตุลาคม 2536 ผู้ร้องจึงยื่นคำร้องขอให้คืนเงินค่าซื้อที่ดินพิพาท เจ้าพนักงานพิทักษ์ทรัพย์สินหักไว้เป็นเงินค่า มัดจำอัตราร้อยละ 5 เป็นเงิน 110,000 บาท และคืนให้ผู้ร้องเป็นเงิน 2,090,000 บาท ต่อมาวันที่ 17 เมษายน 2540 ศาลชั้นต้นมีคำสั่งให้ยกคำร้องของจำเลย และวันที่ 3 กันยายน 2541 ศาลอุทธรณ์ภาค 1 พิพากษายืน เจ้าพนักงานพิทักษ์ทรัพย์สินแจ้งให้ผู้ร้องนำเงินค่าซื้อที่ดินจำนวน 2,090,000 บาท มาชำระภายใน 15 วัน และรับโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินพิพาท มิฉะนั้นจะริบเงินมัดจำ และนำที่ดินพิพาทออกขายทอดตลาดใหม่ ซึ่งผู้ร้องจะต้องรับผิดชอบในความเสียหายหาก ขายทอดตลาดได้ราคาต่ำกว่าเดิมผู้ร้องยื่นคำร้องว่า คำสั่งของเจ้าพนักงานบังคับคดี (ที่ถูก เจ้าพนักงานพิทักษ์ทรัพย์สิน) ไม่ชอบด้วยกฎหมาย ขอให้ศาลไต่สวนและมีคำสั่งเพิกถอนคำสั่ง เจ้าพนักงานพิทักษ์ทรัพย์สิน ให้มีการเลิกสัญญาซื้อขายและคืนเงินมัดจำจำนวน 110,000 บาท ให้ผู้

ร้องศาลชั้นต้นตรวจคำร้องของผู้ร้องแล้วมีคำสั่งไต่สวน และให้ยกคำร้องผู้ร้องอุทธรณ์ ศาลอุทธรณ์ภาค 3 พิพากษายืนผู้ร้องฎีกาศาลฎีกาแผนกคดีล้มละลายวินิจฉัยว่า "ข้อเท็จจริงรับฟังเป็นยุติได้ว่า ผู้ร้องเป็นผู้ประมูลซื้อที่ดินโฉนดเลขที่ 89980 จากการขายทอดตลาดของ เจ้าพนักงานพิทักษ์ทรัพย์และผู้ร้องได้ชำระราคาที่ดินจำนวน 2,200,000 บาท ครบถ้วนแล้ว แต่ จำเลยร้องขอให้เพิกถอนการขายทอดตลาดที่ดินที่ผู้ร้องเป็นผู้ประมูลซื้อได้และขอคุ้มครอง ประโยชน์ในระหว่างพิจารณา โดยขอให้ระงับการโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินไว้ก่อน ศาลชั้นต้นมีคำสั่ง คุ้มครองประโยชน์ให้ตามขอ ผู้ร้องจึงขอคืนราคาที่ดินที่ชำระไว้เจ้าพนักงานพิทักษ์ทรัพย์คืนเงิน จำนวน 2,090,000 บาท ให้ผู้ร้องโดยเหลือไว้เป็นเงินค้ำมัดจำจำนวน 110,000 บาท หลังจาก ศาลชั้นต้นอ่านคำพิพากษาศาลอุทธรณ์ภาค 1 ซึ่งพิพากษายืนตามศาลชั้นต้นให้ยกคำร้องของ จำเลย คดีถึงที่สุด เจ้าพนักงานพิทักษ์ทรัพย์ได้แจ้งให้ผู้ร้องทราบและมีคำสั่งให้ผู้ร้องนำเงินค่าซื้อ ที่ดินพิพาทจำนวน 2,090,000 บาทมาชำระแก่เจ้าพนักงานพิทักษ์ทรัพย์และรับโอนกรรมสิทธิ์ ที่ดินพิพาทภายใน 15 วัน หากไม่ชำระภายในกำหนดจะริบเงินมัดจำและนำที่ดินพิพาทออก ขายทอดตลาดใหม่ หากได้เงินสดไม่คุ้มราคาขายทอดตลาดเดิม ผู้ร้องจะต้องรับผิดชอบในส่วนราคา ที่ขาด คดีมีปัญหาต้องวินิจฉัยตามฎีกาของผู้ร้องว่า ผู้ร้องขอให้เพิกถอนคำสั่ง เจ้าพนักงานพิทักษ์ทรัพย์ดังกล่าวและให้เจ้าพนักงานพิทักษ์ทรัพย์คืนเงินมัดจำให้แก่ผู้ร้องได้ หรือไม่ เห็นว่า ตามระเบียบกระทรวงยุติธรรมว่าด้วยการบังคับคดีของเจ้าพนักงานบังคับคดี พ.ศ. 2522 ข้อ 85 ที่กำหนดให้ผู้ซื้อทรัพย์ต้องชำระเงินทันที เว้นแต่ทรัพย์ซึ่งมีราคาตั้งแต่ 1,000 บาทขึ้นไป เจ้าพนักงานอาจผ่อนผันให้ผู้ซื้อทรัพย์วางเงินมัดจำไม่เกินร้อยละ 25 ของราคาซื้อและ ทำสัญญาใช้เงินที่ค้างชำระภายในเวลาไม่เกิน 15 วันก็ได้ นั้น ซึ่งปรากฏว่าผู้ร้องได้ปฏิบัติ ตามระเบียบกระทรวงยุติธรรมดังกล่าวทุกประการ โดยได้ชำระราคาซื้อทรัพย์ครบถ้วนแล้ว แต่ เจ้าพนักงานพิทักษ์ทรัพย์ไม่สามารถโอนกรรมสิทธิ์ทรัพย์ที่ขายทอดตลาดให้ผู้ร้องได้เนื่องจาก จำเลยยื่นคำร้องขอให้เพิกถอนการขายทอดตลาด แม้ผู้ร้องจะได้รับเงินค่าซื้อทรัพย์คืนไปจำนวน 2,090,000 บาท ก็ตาม เงินส่วนที่เหลือก็เป็นเงินที่ผู้ร้องวางไว้เป็นการชำระหนี้ส่วนหนึ่งของราคา ทั้งหมด มิใช่เงินมัดจำที่วางไว้ในการซื้อทรัพย์จากการขายทอดตลาดแต่อย่างใด เมื่อศาลอุทธรณ์ ภาค 1 พิพากษาให้ยกคำขอให้เพิกถอนการขายทอดตลาดของจำเลยแล้ว ผู้ร้องมีหน้าที่นำเงินค่า ซื้อทรัพย์ที่รับคืนไปจำนวน 2,090,000 บาทไปชำระแก่เจ้าพนักงานพิทักษ์ทรัพย์และรับ โอนกรรมสิทธิ์ที่ดินแปลงที่ซื้อ หากผู้ร้องไม่นำเงินส่วนที่รับคืนไปมาชำระแก่ เจ้าพนักงานพิทักษ์ทรัพย์ตามระยะเวลาที่กำหนด ผู้ร้องจึงตกเป็นฝ่ายผิดสัญญา ต้องรับผิดชอบชำระ ราคาส่วนที่ขาดอยู่หากการขายทอดตลาดครั้งใหม่ได้ราคาต่ำกว่าราคา que ผู้ร้องประมูลได้ตาม บทบัญญัติแห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 516 เจ้าพนักงานพิทักษ์ทรัพย์จึงมีสิทธิ ยึดเงินจำนวน 110,000 บาทไว้เป็นประกันราคาทรัพย์ที่จะขายทอดตลาดครั้งใหม่ได้ คำสั่งของ เจ้าพนักงานพิทักษ์ทรัพย์ชอบแล้ว ผู้ร้องไม่มีสิทธิบอกเลิกสัญญาและขอเงินจำนวน 110,000 บาทคืน ที่ศาลชั้นต้นมีคำสั่งยกคำร้อง และศาลอุทธรณ์ภาค 3 พิพากษายืนนั้น ศาลฎีกาเห็นพ้อง ด้วยในผล ฎีกาของผู้ร้องฟังไม่ขึ้น"พิพากษายืน(สุพัตน์ บุญยกุล-ประมาณ ตียะไพบูลย์สิน-กุลพัชร อธิธิธรรมวินิจ)แหล่งที่มาสำนักงานส่งเสริมงานตุลาการแผนกหมายเลขคดีดำศาลฎีกาหมายเลข คดีดำศาลชั้นต้นหมายเลขคดีแดงศาลชั้นต้นหมายเลขมูลคดีนี้เกิดขึ้นและเสนอต่อศาลชั้นต้นก่อน มีการแก้ไขประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง มาตรา 1 ซึ่งแต่เดิมก่อนแก้ไข วิเคราะห์ศัพท์ คำว่า "เจ้าพนักงานบังคับคดี" หมายความว่า เจ้าพนักงานศาล แต่ปัจจุบันนี้

"เจ้าพนักงานบังคับคดี" มิใช่เจ้าพนักงานศาลตามพระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง (ฉบับที่ 20) พ.ศ. 2543 มาตรา 3 วิเคราะห์ศัพท์คำว่าเจ้าพนักงานบังคับคดีหมายความว่า เจ้าพนักงานในสังกัดกรมบังคับคดี หรือพนักงานอื่นผู้มีอำนาจตามบทบัญญัติแห่งกฎหมายที่ใช้อยู่ในอันที่จะปฏิบัติตามวิธีการที่บัญญัติไว้ในภาค 4 แห่งประมวลกฎหมายนี้ ฯลฯ ดังนั้น เจ้าพนักงานบังคับคดีจึงดำเนินคดีในฐานะเป็นคู่ความในคดีได้ ทั้งไม่อาจอ้างได้ว่าการกระทำทั้งหลายเกี่ยวกับการบังคับคดีเป็นการกระทำในฐานะเจ้าพนักงานศาลอีกต่อไป การดำเนินการขายทอดตลาดทรัพย์สินของลูกหนี้ตามคำพิพากษา รวมทั้งการทำสัญญาซื้อขายทรัพย์สินที่ขายทอดตลาดกับผู้ซื้อทรัพย์สิน เจ้าพนักงานบังคับคดีจึงเป็นคู่สัญญาและต้องรับผิดชอบโดยตรงต่อคู่สัญญาอีกฝ่าย การที่จะมีการผิดสัญญาซื้อขายหรือไม่อย่างไร น่าจะต้องเป็นไปตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ว่าด้วยซื้อขายจะอ้างระเบียบว่าด้วยการบังคับคดีของกระทรวงยุติธรรมมาเป็นข้ออ้างให้พ้นความรับผิดชอบไม่ได้ เว้นแต่คู่สัญญาอีกฝ่ายรับรู้และยินยอมด้วย ข้อเท็จจริงตามคำพิพากษาศาลฎีกาฉบับที่หมายเลขนี้ เป็นกรณีที่จำเลยร้องคัดค้านการขายทอดตลาดของเจ้าพนักงานบังคับคดี ผู้ร้องขอคืนเงินค่าที่ดินที่ชำระไว้แล้ว ซึ่งเจ้าพนักงานบังคับคดีคืนให้บางส่วน ต่อมาเมื่อศาลได้มีคำสั่งถึงที่สุดให้ยกคำร้องของจำเลยที่ขอให้เพิกถอนการขายทอดตลาดแล้วเจ้าพนักงานบังคับคดีแจ้งให้ผู้ร้องซึ่งเป็นผู้ซื้อทรัพย์สินมารับโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินพิพาทและชำระเงินที่ค้าง ผู้ร้องจึงยื่นคำร้องขอให้เพิกถอนคำสั่งเจ้าพนักงานบังคับคดีให้มีการเลิกสัญญาซื้อขาย และขอเงินมัดจำที่ยังอยู่ที่เจ้าพนักงานบังคับคดีคืน เห็นได้ว่า ผู้ร้องเพิ่งมาขอเลิกสัญญาซื้อขายหลังจากศาลมีคำพิพากษาถึงที่สุดให้ยกคำร้องคัดค้านการขายทอดตลาดของจำเลยแสดงว่า เจ้าพนักงานบังคับคดีสามารถปฏิบัติตามสัญญาซื้อขายต่อไปได้แล้ว แม้ในขณะที่ซื้อขายเจ้าพนักงานบังคับคดีไม่สามารถโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินพิพาทให้แก่ผู้ร้องเพราะจำเลยร้องคัดค้านก็ตาม ผู้ซื้อทรัพย์สินก็ไม่ตั้งใจใช้สิทธิเลิกสัญญาด้วยเหตุการชำระหนี้กลายเป็นพ้นวิสัย หรือด้วยเหตุผู้ขายไม่สามารถชำระหนี้ภายในกำหนดระยะเวลาที่กำหนดไว้หรือภายในกำหนดระยะเวลาอันสมควรตามที่บัญญัติไว้ในประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 388 เพราะไม่ปรากฏข้อเท็จจริงว่าผู้ซื้อทรัพย์สินได้บอกกล่าวให้ผู้ขายชำระหนี้ กล่าวคือโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินให้ภายในระยะเวลาที่กำหนด อันจะเป็นเหตุให้ผู้ซื้อทรัพย์สินมีสิทธิเลิกสัญญาเสียได้ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 387 ผลจึงเป็นไปตามคำพิพากษาศาลฎีกาฉบับนี้ที่ว่าผู้ร้องไม่มีสิทธิขอเลิกสัญญาและขอรับเงินมัดจำคืน ทั้งยังต้องรับผิดชอบในกรณีที่หากการขายทอดตลาดครั้งใหม่ได้ราคาต่ำกว่าราคาที่ผู้ร้องประมูลได้อีกด้วย มีข้อพิจารณาว่า หากคดีที่จำเลยร้องขอเพิกถอนการขายทอดตลาดยังไม่ถึงที่สุดโดยคดีอยู่ระหว่างพิจารณาของศาลเป็นระยะเวลาล่วงเลยมานานหลายปีแล้ว เจ้าพนักงานบังคับคดีก็ไม่สามารถโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินให้แก่ผู้ซื้อทรัพย์สินได้ และเป็นกรณีที่ที่ดินที่ขายทอดตลาดมีเนื้อที่มากและมูลค่าสูง ย่อมเป็นที่เห็นได้ว่าผู้ซื้อทรัพย์สินประสงค์จะนำที่ดินดังกล่าวไปพัฒนาเพื่อการลงทุนในการดำเนินธุรกิจ ซึ่งย่อมเป็นที่แน่นอนว่าผู้ลงทุนต้องขอสนับสนุนเงินทุนจากสถาบันการเงิน อันเป็นปกติของการประกอบธุรกิจดังนั้น การดำเนินการพัฒนาที่ดินดังกล่าว ย่อมต้องการความรวดเร็วในผลสำเร็จภายในระยะเวลาพอสมควรที่พึงคาดหมายได้ แต่เมื่อคดีร้องคัดค้านการขายทอดตลาดใช้เวลาพิจารณาเป็นเวลานาน บางคดีใช้เวลานานกว่า 4 หรือ 5 ปี คดียังไม่ถึงที่สุดย่อมทำให้โครงการพัฒนาที่ดินของผู้ซื้อไม่สามารถดำเนินการต่อไปได้ เฉพาะอย่างยิ่งสถาบันการเงินย่อมงดการสนับสนุนด้านสินเชื่อการลงทุน เป็นเหตุให้โครงการล้มไปโดยปริยาย

พฤติการณ์ดังกล่าวน่าจะนำมาประกอบการพิจารณาในกรณีที่ผู้ซื้อทรัพย์สินบอกเลิกสัญญาก่อนคดี ร้องคัดค้านการขายทอดตลาดถึงที่สุด ทั้งนี้ย่อมเป็นที่แน่นอนว่าตราบไต่ที่คดีอยู่ระหว่างพิจารณา ตราบนั้นเจ้าพนักงานบังคับคดีก็ไม่สามารถโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินให้แก่ผู้ซื้อได้ ผู้ซื้อก็ชอบที่จะใช้สิทธิ เลิกสัญญาเสียได้ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์มาตรา 388 น่าจะเป็นธรรมทั้งสองฝ่าย เพราะเหตุที่ทำให้เจ้าพนักงานบังคับคดีไม่สามารถโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินให้แก่ผู้ซื้อเกิดจากการร้อง คัดค้านและขอให้เพิกถอนการขายทอดตลาดของจำเลย ซึ่งหากศาลมีคำพิพากษาถึงที่สุดให้ เพิกถอนการขายทอดตลาดการซื้อขายรายนี้ก็กลายเป็นพ้นวิสัย ผู้ขายจึงหลุดพ้นจากการชำระหนี้ ไม่ต้องโอนที่ดินให้แก่ผู้ซื้อตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 219(คำพิพากษา ศาลฎีกาที่ 3939/2533) ดังนั้น ตราบไต่ที่ศาลยังมีได้มีคำพิพากษาถึงที่สุดดังกล่าวแล้ว และเวลา ล่วงเลยมานานเกินสมควรที่พึงคาดหมายน่าจะต้องพิเคราะห์ถึงพฤติการณ์และสภาพแห่ง การซื้อขายเฉพาะราย หากความสำเร็จต้องเป็นผลจากการชำระหนี้ภายในระยะเวลาพอสมควร ผู้ซื้อก็ชอบที่จะบอกเลิกสัญญาซื้อขายนั้นเสียได้หมายเหตุ การขายทอดตลาดในปัจจุบันนี้มี ข้อขัดข้องมากเนื่องจากผู้ซื้อจะต้องไปตรวจสอบสภาพสถานที่ตั้งของทรัพย์สินที่ขายด้วยตนเอง ซึ่ง ทำได้ยากเนื่องจากประกาศขายของเจ้าพนักงานมิได้ระบุที่ดินข้างเคียงว่าติดกับผู้ใด แม้ตาม ประกาศจะมีแผนที่ตั้งของทรัพย์สินอยู่ แต่บางกรณีรูปแผนที่ก็ผิดไปจากความเป็นจริง หรือมี รายละเอียดไม่ครบถ้วนจะต้องไปขอตรวจสอบยังสำนักงานที่ดินซึ่งจะต้องเสียค่าใช้จ่ายในการ เดินทางและค่าธรรมเนียมในการขอตรวจค้น โดยเฉพาะอย่างยิ่งหากเป็นที่ดินที่ไม่มีสิ่งปลูกสร้าง ตั้งอยู่ในที่โล่งแจ้ง ยิ่งยากในการค้นหา แม้บางกรณีตรวจหาพบแต่มีผู้อยู่อาศัยผู้ซื้อไม่สามารถจะ เข้าไปตรวจดูได้ ทำให้ไม่เห็นสภาพที่แท้จริงว่ามีความชำรุดบกพร่องมากน้อยเพียงใด จะต้อง เสียค่าใช้จ่ายในการซ่อมแซมปรับปรุงเพียงใด เพื่อนำมาประกอบในการสู่ราคา ทั้งนี้เพราะผู้ซื้อ หรือผู้สู่ราคาจะต้องรับผิดชอบในการรอนสิทธิและความชำรุดบกพร่องด้วยตนเอง ซึ่งเป็นเงื่อนไขใน การประกาศขายทอดตลาดของกรมบังคับคดีในวันประกาศขายก็ไม่แน่นอนว่าจะมีการขายได้ หรือไม่ หากการส่งหมายแจ้งการขายไม่ถูกต้องหรือโจทก์แถลงของดการขายก็ต้องงดการขาย แม้ ครบเงื่อนไขที่สามารถขายทอดตลาดได้ ก็มีใ่วว่าจะขายได้เสมอไปเนื่องจากโจทก์ จำเลย หรือ ผู้มีส่วนได้เสียอาจร้องคัดค้านการขายทอดตลาดได้เป็นเหตุให้ต้องงดการขาย และที่สำคัญที่สุดก็ คือ กรณีที่เจ้าพนักงานขายทอดตลาดให้แก่ผู้ซื้อหรือผู้สู่ราคาแล้ว โจทก์ จำเลย หรือบุคคลที่มีส่วน เกี่ยวข้องได้ร้องคัดค้านการขายทอดตลาด ดังเช่นข้อเท็จจริงในคดีนี้จะต้องเสียเวลาในการ ดำเนินคดีที่ศาลอีกเป็นเวลานาน คดีนี้ผู้ร้องประมูลซื้อที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างได้เมื่อวันที่ 12 กรกฎาคม 2536 วันที่ 20 กรกฎาคม 2536 จำเลยยื่นคำร้องขอให้เพิกถอนการขาย ศาลชั้นต้นมี คำสั่งยกคำร้องเมื่อวันที่ 17 เมษายน 2540 จำเลยอุทธรณ์ ศาลอุทธรณ์ภาค 1 พิพากษายืน เมื่อวันที่ 3 กันยายน 2541 จะเห็นได้ว่าใช้เวลาในการต่อสู้คดีเป็นเวลานานถึง 5 ปีเศษ และ บางกรณีเมื่อมีการขายทอดตลาดไปแล้วจำเลยหรือผู้อยู่อาศัยในทรัพย์สินที่ซื้อขายกันนั้นไม่ยอม ออก ผู้ซื้อก็ต้องฟ้องขับไล่ซึ่งใช้เวลาอีกเช่นกันกว่าจะบังคับคดีได้ก็ทำให้ทรัพย์สินที่ซื้อขายนั้น ชำรุดบกพร่อง ดังนั้น หากให้ผู้ซื้อหรือผู้สู่ราคาผูกพันตนจะต้องรับผิดชอบทรัพย์สินตามที่ประมูลไว้ ตลอดเวลานั้น จะเห็นได้ว่าเป็นภาระแก่ผู้ซื้อหรือผู้สู่ราคาอย่างมาก โดยเฉพาะอย่างยิ่งหากผู้ซื้อ เป็นผู้ที่ประสงค์จะซื้อบ้านอยู่อาศัยและมีเงินอยู่เพียงจำนวนเดียว หากโจทก์หรือจำเลยหรือ บุคคลผู้มีส่วนเกี่ยวข้องยื่นคำร้องว่าการขายทอดตลาดไม่ชอบและผู้อยู่อาศัยไม่ยอมออกจาก สิ่งปลูกสร้างจะต้องเสียเวลาดำเนินคดีในช่วงนี้เป็นเวลานานทั้ง ๆ ที่มีใช้ความผิดของผู้ซื้อหรือผู้

ผู้ราคารจึงไม่น่าจะนำบทบัญญัติประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์มาตรา 516 มาบังคับใช้กับผู้ซื้อ
วัตถุประสงค์ของบทกฎหมายดังกล่าวน่าจะใช้บังคับในกรณีที่เจ้าพนักงานสามารถโอนทรัพย์สินที่
ขายให้แก่ผู้ซื้อได้ แต่ผู้ซื้อไม่ยอมรับโอนแต่กรณีตามคำพิพากษาศาลฎีกาฉบับนี้ควรที่จำเลยเป็น
ฝ่ายที่จะต้องรับผิดชอบในส่วนนี้ซึ่งประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง มาตรา 296 วรรคห้า
กำหนดให้ศาลหรือเจ้าหน้าที่ตามคำพิพากษาหรือบุคคลอื่นที่อาจได้รับความเสียหายเนื่องจาก
การยื่นคำร้องดังกล่าวร้องขอ ศาลมีอำนาจให้ผู้ยื่นคำร้องวางเงินหรือหาประกันต่อศาลตามจำนวน
และภายในระยะเวลาที่ศาลเห็นสมควรกำหนด เพื่อเป็นประกันการชำระค่าสินไหมทดแทนแก่
เจ้าหน้าที่ตามคำพิพากษาหรือบุคคลนั้นได้ ถ้าผู้ยื่นคำร้องไม่ปฏิบัติตามคำสั่งศาล ให้ศาลมีคำสั่งยก
คำร้องนั้นเสีย หากนำบทบัญญัติดังกล่าวมาใช้บังคับแทนที่จะหักเงินผู้ร้องไว้ในอัตราร้อยละ 5 ควร
ที่จะให้จำเลยวางเงินไว้ในอัตราร้อยละ 5 แทนเพื่อเป็นการประกันมากกว่า มิฉะนั้นแล้วจะยิ่งทำ
ให้การบังคับคดีโดยการขายทอดตลาดทรัพย์สินของลูกหนี้ขาดความเชื่อถือและความนิยมยิ่งขึ้น
กระทรวงยุติธรรมซึ่งมีหน้าที่ดูแลในเรื่องนี้จะต้องหาทางแก้ไขข้อขัดข้องดังกล่าวเพื่อให้การบังคับ
คดีเป็นไปโดยเรียบร้อยและรวดเร็ว สุวรรณ ตระการพันธุ์, ศิริชัย วัฒนโยธินคำพิพากษา: คดีสืบ
เนื่องมาจากเมื่อวันที่ 5 ตุลาคม 2531 โจทก์ฟ้องขอให้มีคำสั่งพิทักษ์ทรัพย์สินของจำเลยเด็ดขาด และ
พิพากษาให้เป็นบุคคลล้มละลาย ศาลชั้นต้นมีคำสั่งพิทักษ์ทรัพย์สินของจำเลยเด็ดขาดเมื่อวันที่ 10
เมษายน 2533 และพิพากษาให้จำเลยเป็นบุคคลล้มละลายเมื่อวันที่ 13 พฤศจิกายน 2533
ต่อมาวันที่ 3 ธันวาคม 2535 เจ้าพนักงานพิทักษ์ทรัพย์ยึดที่ดินพิพาทโฉนดเลขที่ 89980 แขวง
สามเสนใน (สามเสนในฝั่งเหนือ)เขตพญาไท (บางซื่อ) กรุงเทพมหานคร พร้อมสิ่งปลูกสร้างซึ่งเป็น
ทรัพย์สินของจำเลยออกขายทอดตลาด วันที่ 12 กรกฎาคม 2536 ผู้ร้องเป็นผู้ประมูลซื้อได้ในราคา
2,200,000 บาท และได้ทำสัญญาซื้อขายที่ดินในวันเดียวกันกับได้ชำระเงินจำนวนดังกล่าวให้แก่
เจ้าพนักงานบังคับคดีซึ่งได้รับมอบหมายจากเจ้าพนักงานพิทักษ์ทรัพย์ให้ปฏิบัติการแทนครบถ้วน
แล้ว ต่อมาวันที่ 20 กรกฎาคม 2536 จำเลยยื่นคำร้องขอให้เพิกถอนการขายทอดตลาดที่ดินพิพาท
วันที่ 19 ตุลาคม 2536 ผู้ร้องจึงยื่นคำร้องขอให้คืนเงินค่าซื้อที่ดินพิพาท เจ้าพนักงานพิทักษ์ทรัพย์
หักไว้เป็นเงินค้ำมัดจำอัตราร้อยละ 5 เป็นเงิน 110,000 บาท และคืนให้ผู้ร้องเป็นเงิน 2,090,000
บาท ต่อมาวันที่ 17 เมษายน 2540 ศาลชั้นต้นมีคำสั่งให้ยกคำร้องของจำเลย และวันที่ 3 กันยายน
2541 ศาลอุทธรณ์ภาค 1 พิพากษายืน เจ้าพนักงานพิทักษ์ทรัพย์แจ้งให้ผู้ร้องนำเงินค่าซื้อที่ดิน
จำนวน 2,090,000 บาท มาชำระภายใน 15 วัน และรับโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินพิพาท มิฉะนั้นจะริบ
เงินมัดจำและนำที่ดินพิพาทออกขายทอดตลาดใหม่ ซึ่งผู้ร้องจะต้องรับผิดชอบในความเสียหายหาก
ขายทอดตลาดได้ราคาต่ำกว่าเดิมผู้ร้องยื่นคำร้องว่า คำสั่งของเจ้าพนักงานบังคับคดี (ที่ถูก
เจ้าพนักงานพิทักษ์ทรัพย์) ไม่ชอบด้วยกฎหมาย ขอให้ศาลไต่สวนและมีคำสั่งเพิกถอนคำสั่ง
เจ้าพนักงานพิทักษ์ทรัพย์ ให้มีการเลิกสัญญาซื้อขายและคืนเงินมัดจำจำนวน 110,000 บาท ให้ผู้
ร้องศาลชั้นต้นตรวจคำร้องของผู้ร้องแล้วมีคำสั่งไต่สวน และให้ยกคำร้องผู้ร้องอุทธรณ์
ศาลอุทธรณ์ภาค 3 พิพากษายืนผู้ร้องฎีกาศาลฎีกาแผนกคดีล้มละลายวินิจฉัยว่า "ข้อเท็จจริงรับฟัง
เป็นยุติได้ว่า ผู้ร้องเป็นผู้ประมูลซื้อที่ดินโฉนดเลขที่ 89980 จากการขายทอดตลาดของ
เจ้าพนักงานพิทักษ์ทรัพย์และผู้ร้องได้ชำระราคาที่ดินจำนวน 2,200,000 บาท ครบถ้วนแล้ว แต่
จำเลยร้องขอให้เพิกถอนการขายทอดตลาดที่ดินที่ผู้ร้องเป็นผู้ประมูลซื้อได้และขอคุ้มครอง
ประโยชน์ในระหว่างพิจารณา โดยขอให้ระงับการโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินไว้ก่อน ศาลชั้นต้นมีคำสั่ง
คุ้มครองประโยชน์ให้ตามขอ ผู้ร้องจึงขอคืนราคาที่ดินที่ชำระไว้เจ้าพนักงานพิทักษ์ทรัพย์คืนเงิน

จำนวน 2,090,000 บาท ให้ผู้ร้องโดยเหลือไว้เป็นเงินค้ำมัดจำจำนวน 110,000 บาท หลังจากศาลชั้นต้นอ่านคำพิพากษาศาลอุทธรณ์ภาค 1 ซึ่งพิพากษายืนตามศาลชั้นต้นให้ยกคำร้องของจำเลย คดีถึงที่สุด เจ้าพนักงานพิทักษ์ทรัพย์ได้แจ้งให้ผู้ร้องทราบและมีคำสั่งให้ผู้ร้องนำเงินค่าซื้อที่ดินพิพาทจำนวน 2,090,000 บาทมาชำระแก่เจ้าพนักงานพิทักษ์ทรัพย์และรับโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินพิพาทภายใน 15 วัน หากไม่ชำระภายในกำหนดจะริบเงินมัดจำและนำที่ดินพิพาทออกขายทอดตลาดใหม่ หากได้เงินสุทธิไม่คุ้มราคาขายทอดตลาดเดิม ผู้ร้องจะต้องรับผิดชอบในส่วนราคาขาด คดีมีปัญหาต้องวินิจฉัยตามฎีกาของผู้ร้องว่า ผู้ร้องจะขอให้เพิกถอนคำสั่งเจ้าพนักงานพิทักษ์ทรัพย์ดังกล่าวและให้เจ้าพนักงานพิทักษ์ทรัพย์คืนเงินมัดจำให้แก่ผู้ร้องได้หรือไม่ เห็นว่า ตามระเบียบกระทรวงยุติธรรมว่าด้วยการบังคับคดีของเจ้าพนักงานบังคับคดี พ.ศ. 2522 ข้อ 85 ที่กำหนดให้ผู้ซื้อทรัพย์ต้องชำระเงินทันที เว้นแต่ทรัพย์ซึ่งมีราคาตั้งแต่ 1,000 บาทขึ้นไป เจ้าพนักงานอาจผ่อนผันให้ผู้ซื้อทรัพย์วางเงินมัดจำไม่เกินร้อยละ 25 ของราคาซื้อและทำสัญญาใช้เงินที่ค้างชำระภายในเวลาไม่เกิน 15 วันก็ได้ นั้น ซึ่งปรากฏว่าผู้ร้องได้ปฏิบัติตามระเบียบกระทรวงยุติธรรมดังกล่าวทุกประการ โดยได้ชำระราคาซื้อทรัพย์ครบถ้วนแล้ว แต่เจ้าพนักงานพิทักษ์ทรัพย์ไม่สามารถโอนกรรมสิทธิ์ทรัพย์ที่ขายทอดตลาดให้ผู้ร้องได้เนื่องจากจำเลยยื่นคำร้องขอให้เพิกถอนการขายทอดตลาด แม้ผู้ร้องจะได้รับเงินค่าซื้อทรัพย์คืนไปจำนวน 2,090,000 บาท ก็ตาม เงินส่วนที่เหลือก็เป็นเงินที่ผู้ร้องวางไว้เป็นการชำระหนี้ส่วนหนึ่งของราคาทั้งหมด มิใช่เงินมัดจำที่วางไว้ในการซื้อทรัพย์จากการขายทอดตลาดแต่อย่างใด เมื่อศาลอุทธรณ์ภาค 1 พิพากษาให้ยกคำขอให้เพิกถอนการขายทอดตลาดของจำเลยแล้ว ผู้ร้องมีหน้าที่นำเงินค่าซื้อทรัพย์ที่รับคืนไปจำนวน 2,090,000 บาทไปชำระแก่เจ้าพนักงานพิทักษ์ทรัพย์และรับโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินแปลงที่ซื้อ หากผู้ร้องไม่นำเงินส่วนที่รับคืนไปมาชำระแก่เจ้าพนักงานพิทักษ์ทรัพย์ตามระยะเวลาที่กำหนด ผู้ร้องจึงตกเป็นฝ่ายผิดสัญญา ต้องรับผิดชอบชำระราคาส่วนที่ขาดอยู่หากการขายทอดตลาดครั้งใหม่ได้ราคาต่ำกว่าราคาที่ผู้ร้องประมูลได้ตามบทบัญญัติแห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 516 เจ้าพนักงานพิทักษ์ทรัพย์จึงมีสิทธิยึดเงินจำนวน 110,000 บาทไว้เป็นประกันราคาทรัพย์ที่จะขายทอดตลาดครั้งใหม่ได้ คำสั่งของเจ้าพนักงานพิทักษ์ทรัพย์ชอบแล้ว ผู้ร้องไม่มีสิทธิบอกเลิกสัญญาและขอเงินจำนวน 110,000 บาทคืน ที่ศาลชั้นต้นมีคำสั่งยกคำร้อง และศาลอุทธรณ์ภาค 3 พิพากษายืนนั้น ศาลฎีกาเห็นพ้องด้วยในผล ฎีกาของผู้ร้องฟังไม่ขึ้น"พิพากษายืน คุณบัญญัติฎีกาตัดสินเกี่ยวกับปัญหาข้อกฎหมาย คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 4241/2545 ห้างหุ้นส่วนสามัญนิติบุคคล อุดมชัยวิทย์โชกนายน ถาวร พลจันทร์ผู้ร้องนาย วสันต์ จามรสุริยาจำเลย ป.พ.พ. ม. 516 ระเบียบกระทรวงยุติธรรม ว่าด้วยการบังคับคดีของเจ้าพนักงานบังคับคดี พ.ศ.2522 ข้อ 85ตามระเบียบกระทรวงยุติธรรมว่าด้วยการบังคับคดีของเจ้าพนักงานบังคับคดีข้อ 85 กำหนดให้ผู้ซื้อทรัพย์ต้องชำระเงินทันที เว้นแต่ทรัพย์ซึ่งมีราคาตั้งแต่ 1,000บาทขึ้นไป เจ้าพนักงานอาจผ่อนผันให้ผู้ซื้อทรัพย์วางเงินมัดจำไม่เกินร้อยละ 25 ของราคาซื้อและทำสัญญาใช้เงินที่ค้างชำระภายในเวลาไม่เกิน 15 วัน ก็ได้ นั้น ปรากฏว่าผู้ร้องได้ปฏิบัติตามระเบียบดังกล่าวทุกประการโดยชำระราคาค่าเช่าซื้อทรัพย์ครบถ้วนแล้ว แต่เจ้าพนักงานพิทักษ์ทรัพย์ไม่สามารถโอนกรรมสิทธิ์ทรัพย์ที่ขายทอดตลาดให้ผู้ร้องได้เนื่องจากจำเลยยื่นคำร้องขอให้เพิกถอนการขายทอดตลาด แม้ผู้ร้องจะได้รับเงินค่าซื้อทรัพย์คืนไปจำนวน 2,090,000 บาท เงินส่วนที่เหลือก็เป็นเงินที่ผู้ร้องวางไว้เป็นการชำระหนี้ส่วนหนึ่งของราคาทั้งหมด มิใช่เงินมัดจำที่วางไว้ในการซื้อทรัพย์จากการขายทอดตลาดแต่อย่างใด เมื่อศาลอุทธรณ์ภาค 1

พิพากษาให้ยกคำขอให้เพิกถอนการขายทอดตลาดของจำเลยแล้ว ผู้ร้องมีหน้าที่นำเงินค่าซื้อทรัพย์สินที่รับคืนไปจำนวน 2,090,000 บาทไปชำระแก่เจ้าพนักงานพิทักษ์ทรัพย์และรับโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินแปลงที่ซื้อ หากผู้ร้องไม่นำเงินดังกล่าวมาชำระแก่เจ้าพนักงานพิทักษ์ทรัพย์ตามระยะเวลาที่กำหนด ผู้ร้องจึงตกเป็นฝ่ายผิดสัญญาต้องรับผิดชอบชำระราคาส่วนที่ขาดอยู่ หากการขายทอดตลาดครั้งใหม่ได้ราคาต่ำกว่าราคาของผู้ร้องประมูลได้ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 516 เจ้าพนักงานพิทักษ์ทรัพย์ จึงมีสิทธิยึดเงินจำนวน 110,000 บาท ไว้เป็นประกันราคาทรัพย์สินที่จะขายทอดตลาดครั้งใหม่ได้ ผู้ร้องไม่มีสิทธิบอกเลิกสัญญาและขอเงินจำนวน 110,000 บาทคืนได้คดีสืบเนื่องมาจากเมื่อวันที่ 5 ตุลาคม 2531 โจทก์ฟ้องขอให้มีคำสั่งพิทักษ์ทรัพย์ของจำเลยเด็ดขาด และพิพากษาให้เป็นบุคคลล้มละลาย ศาลชั้นต้นมีคำสั่งพิทักษ์ทรัพย์ของจำเลยเด็ดขาดเมื่อวันที่ 10 เมษายน 2533 และพิพากษาให้จำเลยเป็นบุคคลล้มละลายเมื่อวันที่ 13 พฤศจิกายน 2533 ต่อมาวันที่ 3 ธันวาคม 2535 เจ้าพนักงานพิทักษ์ทรัพย์ยึดที่ดินพิพาทโฉนดเลขที่ 89980 แขวงสามเสนใน (สามเสนในฝั่งเหนือ) เขตพญาไท (บางซื่อ) กรุงเทพมหานคร พร้อมสิ่งปลูกสร้างซึ่งเป็นทรัพย์สินของจำเลยออกขายทอดตลาด วันที่ 12 กรกฎาคม 2536 ผู้ร้องเป็นผู้ประมูลซื้อได้ในราคา 2,200,000 บาท และได้ทำสัญญาซื้อขายที่ดินในวันเดียวกันกับได้ชำระเงินจำนวนดังกล่าวให้แก่เจ้าพนักงานบังคับคดีซึ่งได้รับมอบหมายจากเจ้าพนักงานพิทักษ์ทรัพย์ให้ปฏิบัติการแทนครบถ้วนแล้ว ต่อมาวันที่ 20 กรกฎาคม 2536 จำเลยยื่นคำร้องขอให้เพิกถอนการขายทอดตลาดที่ดินพิพาทวันที่ 19 ตุลาคม 2536 ผู้ร้องจึงยื่นคำร้องขอให้คืนเงินค่าซื้อที่ดินพิพาท เจ้าพนักงานพิทักษ์ทรัพย์หักไว้เป็นเงินค่ามัดจำอัตราร้อยละ 5 เป็นเงิน 110,000 บาท และคืนให้ผู้ร้องเป็นเงิน 2,090,000 บาท ต่อมาวันที่ 17 เมษายน 2540 ศาลชั้นต้นมีคำสั่งให้ยกคำร้องของจำเลย และวันที่ 3 กันยายน 2541 ศาลอุทธรณ์ภาค 1 พิพากษายืน เจ้าพนักงานพิทักษ์ทรัพย์แจ้งให้ผู้ร้องนำเงินค่าซื้อที่ดินจำนวน 2,090,000 บาท มาชำระภายใน 15 วัน และรับโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินพิพาท มิฉะนั้นจะริบเงินมัดจำและนำที่ดินพิพาทออกขายทอดตลาดใหม่ ซึ่งผู้ร้องจะต้องรับผิดชอบในความเสียหายหากการขายทอดตลาดได้ราคาต่ำกว่าเดิมผู้ร้องยื่นคำร้องว่า คำสั่งของเจ้าพนักงานบังคับคดี (ที่ถูกเจ้าพนักงานพิทักษ์ทรัพย์) ไม่ชอบด้วยกฎหมาย ขอให้ศาลไต่สวนและมีคำสั่งเพิกถอนคำสั่งเจ้าพนักงานพิทักษ์ทรัพย์ให้มีการเลิกสัญญาซื้อขายและคืนเงินมัดจำจำนวน 110,000 บาท ให้ผู้ร้องศาลชั้นต้นตรวจคำร้องของผู้ร้องแล้วมีคำสั่งงดไต่สวน และให้ยกคำร้องผู้ร้องอุทธรณ์ศาลอุทธรณ์ภาค 3 พิพากษายืนผู้ร้องฎีกาศาลฎีกาแผนกคดีล้มละลายวินิจฉัยว่า "ข้อเท็จจริงรับฟังเป็นยุติได้ว่า ผู้ร้องเป็นผู้ประมูลซื้อที่ดินโฉนดเลขที่ 89980 จากการขายทอดตลาดของเจ้าพนักงานพิทักษ์ทรัพย์และผู้ร้องได้ชำระราคาที่ดินจำนวน 2,200,000 บาท ครบถ้วนแล้ว แต่จำเลยร้องขอให้เพิกถอนการขายทอดตลาดที่ดินที่ผู้ร้องเป็นผู้ประมูลซื้อได้และขอคุ้มครองประโยชน์ในระหว่างพิจารณา โดยขอให้ระงับการโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินไว้ก่อน ศาลชั้นต้นมีคำสั่งคุ้มครองประโยชน์ให้ตามขอ ผู้ร้องจึงขอคืนราคาที่ดินที่ชำระไว้เจ้าพนักงานพิทักษ์ทรัพย์คืนเงินจำนวน 2,090,000 บาท ให้ผู้ร้องโดยเหลือไว้เป็นเงินค่ามัดจำจำนวน 110,000 บาท หลังจากศาลชั้นต้นอ่านคำพิพากษาศาลอุทธรณ์ภาค 1 ซึ่งพิพากษายืนตามศาลชั้นต้นให้ยกคำร้องของจำเลย คดีถึงที่สุด เจ้าพนักงานพิทักษ์ทรัพย์ได้แจ้งให้ผู้ร้องทราบและมีคำสั่งให้ผู้ร้องนำเงินค่าซื้อที่ดินพิพาทจำนวน 2,090,000 บาทมาชำระแก่เจ้าพนักงานพิทักษ์ทรัพย์และรับโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินพิพาทภายใน 15 วัน หากไม่ชำระภายในกำหนดจะริบเงินมัดจำและนำที่ดินพิพาทออก

ขายทอดตลาดใหม่ หากได้เงินสุทธิไม่คุ้มราคาขายทอดตลาดเดิม ผู้ร้องจะต้องรับผิดชอบในส่วนราคาที่ขาด กรณีมีปัญหาต้องวินิจฉัยตามฎีกาของผู้ร้องว่า ผู้ร้องจะขอให้เพิกถอนคำสั่งเจ้าพนักงานพิทักษ์ทรัพย์ดังกล่าวและให้เจ้าพนักงานพิทักษ์ทรัพย์คืนเงินมัดจำให้แก่ผู้ร้องได้หรือไม่ เห็นว่า ตามระเบียบกระทรวงยุติธรรมว่าด้วยการบังคับคดีของเจ้าพนักงานบังคับคดี พ.ศ. 2522 ข้อ 85 ที่กำหนดให้ผู้ซื้อทรัพย์ต้องชำระเงินทันที เว้นแต่ทรัพย์ซึ่งมีราคาตั้งแต่ 1,000 บาทขึ้นไป เจ้าพนักงานอาจผ่อนผันให้ผู้ซื้อทรัพย์วางเงินมัดจำไม่เกินร้อยละ 25 ของราคาซื้อและทำสัญญาใช้เงินที่ค้างชำระภายในเวลาไม่เกิน 15 วันก็ได้ นั้น ซึ่งปรากฏว่าผู้ร้องได้ปฏิบัติตามระเบียบกระทรวงยุติธรรมดังกล่าวทุกประการ โดยได้ชำระราคาค่าซื้อทรัพย์ครบถ้วนแล้ว แต่เจ้าพนักงานพิทักษ์ทรัพย์ไม่สามารถโอนกรรมสิทธิ์ทรัพย์ที่ขายทอดตลาดให้ผู้ร้องได้เนื่องจากจำเลยยื่นคำร้องขอให้เพิกถอนการขายทอดตลาด แม้ผู้ร้องจะได้รับเงินค่าซื้อทรัพย์คืนไปจำนวน 2,090,000 บาท ก็ตาม เงินส่วนที่เหลือก็เป็นเงินที่ผู้ร้องวางไว้เป็นการชำระหนี้ส่วนหนึ่งของราคาทั้งหมด มิใช่เงินมัดจำที่วางไว้ในการซื้อทรัพย์จากการขายทอดตลาดแต่อย่างใด เมื่อศาลอุทธรณ์ภาค 1 พิพากษาให้ยกคำขอให้เพิกถอนการขายทอดตลาดของจำเลยแล้ว ผู้ร้องมีหน้าที่นำเงินค่าซื้อทรัพย์ที่รับคืนไปจำนวน 2,090,000 บาทไปชำระแก่เจ้าพนักงานพิทักษ์ทรัพย์และรับโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินแปลงที่ซื้อ หากผู้ร้องไม่นำเงินส่วนที่รับคืนไปมาชำระแก่เจ้าพนักงานพิทักษ์ทรัพย์ตามระยะเวลาที่กำหนด ผู้ร้องจึงตกเป็นฝ่ายผิดสัญญา ต้องรับผิดชอบชำระราคาส่วนที่ขาดอยู่หากการขายทอดตลาดครั้งใหม่ได้ราคาต่ำกว่าราคาที่ผู้ร้องประมูลได้ตามบทบัญญัติแห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 516 เจ้าพนักงานพิทักษ์ทรัพย์จึงมีสิทธิยึดเงินจำนวน 110,000 บาทไว้เป็นประกันราคาทรัพย์ที่จะขายทอดตลาดครั้งใหม่ได้ คำสั่งของเจ้าพนักงานพิทักษ์ทรัพย์ชอบแล้ว ผู้ร้องไม่มีสิทธิบอกเลิกสัญญาและขอเงินจำนวน 110,000 บาทคืน ที่ศาลชั้นต้นมีคำสั่งยกคำร้อง และศาลอุทธรณ์ภาค 3 พิพากษายืนนั้น ศาลฎีกาเห็นพ้องด้วยในผล ฎีกาของผู้ร้องฟังไม่ขึ้น"พิพากษายืน

องค์คณะ

สุพัฒน์ บุญยุบล · ประมาณ ตียะไพบูลย์สิน · กุลพัชร อธิธิธรรมวินิจ

ข้อความคำพิพากษาเป็นของศาลฎีกา · ที่มาของข้อมูล: thai-legal-corpus (CC-BY-4.0) ← deka.supremecourt.or.th · <https://thaideka.online/deka/4241/2545>