

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 6010/2557

ธนาคารอาคารสงเคราะห์โจทก์ นิติบุคคลอาคารชุดเชียงใหม่ทาวเวอร์จำเลย

กฎหมายที่เกี่ยวข้อง พ.ร.บ.อาคารชุด พ.ศ. 2522 มาตรา 29, ป.พ.พ. มาตรา 149, ป.พ.พ. มาตรา 213, ป.วิ.พ. มาตรา 223 ทวิ

ย่อ / หลักกฎหมาย

โจทก์ซื้ออาคารชุดเชียงใหม่ทาวเวอร์จากการขายทอดตลาดของกรมบังคับคดี เมื่อจะจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ ย่อมต้องมีหนังสือรับรองการปลอดหนี้คร่าวที่สุดจากจำเลยมาแสดงต่อเจ้าพนักงานที่ดิน ตาม พ.ร.บ.อาคารชุด พ.ศ.2522 มาตรา 29 วรรคสอง ซึ่งหากไม่มีหนังสือรับรองการปลอดหนี้จากจำเลยมาแสดงโจทก์ย่อมไม่อาจที่จะดำเนินการเพื่อการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดมาเป็นของโจทก์ได้ เช่นนี้การที่จำเลยจะต้องออกหนังสือรับรองการปลอดหนี้ให้แก่โจทก์ จึงถือเป็นการใด ๆ ซึ่งจำเลยต้องกระทำเพื่อให้มีผลที่จะก่อ เปลี่ยนแปลง โอน สงวนหรือระงับซึ่งสิทธิในการจดทะเบียนสิทธิในห้องชุด อันเป็นการทำนิติกรรมฝ่ายเดียวตาม ป.พ.พ. มาตรา 149 แล้ว เมื่อจำเลยไม่ยอมออกหนังสือรับรองการปลอดหนี้และโจทก์ได้ฟ้องขอให้ศาลสั่งบังคับให้จำเลยออกหนังสือรับรองการปลอดหนี้ให้แก่โจทก์ หากจำเลยเพิกเฉยไม่ดำเนินการ จึงขอขที่ศาลจะมีคำสั่งให้ถือเอาตามคำพิพากษาแทนการแสดงเจตนาของจำเลยตามคำขอของโจทก์ได้ตาม ป.พ.พ. มาตรา 213

คำพิพากษา

โจทก์ฟ้องขอให้บังคับจำเลยออกหนังสือรับรองการปลอดหนี้ ดำเนินการให้บริการสาธารณูปโภค และส่งมอบกุญแจอิเล็กทรอนิกส์ให้แก่โจทก์ หากจำเลยไม่ดำเนินการให้ถือเอาตามคำพิพากษาแทนการแสดงเจตนา จำเลยขาดนัดยื่นคำให้การ ศาลชั้นต้นพิพากษา ให้จำเลยออกหนังสือรับรองรายการปลอดหนี้ ดำเนินการต่อมิเตอร์น้ำประปา โทรศัพท์ และส่งมอบกุญแจอิเล็กทรอนิกส์(คีย์การ์ด) ห้องชุดดังกล่าวให้โจทก์ และให้จำเลยใช้ค่าฤชาธรรมเนียมแทนโจทก์ โดยกำหนดค่าทนายความ 3,000 บาท คำขออื่นให้ยก โจทก์อุทธรณ์เฉพาะปัญหาข้อกฎหมาย โดยตรงต่อศาลฎีกา โดยได้รับอนุญาตจากศาลชั้นต้น ตามประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง มาตรา 223 ทวิ ศาลฎีกาวินิจฉัยว่า โจทก์อุทธรณ์เฉพาะข้อกฎหมายพร้อมกับยื่นคำร้องขออนุญาตยื่นอุทธรณ์โดยตรงต่อศาลฎีกา แม้ศาลชั้นต้นมิได้สั่งอนุญาตแต่การที่จำเลยรับสำเนาคำร้องแล้วไม่คัดค้านและศาลชั้นต้นส่งสำนวนมายังศาลฎีกา พอแปลได้ว่าศาลชั้นต้นอนุญาตให้โจทก์อุทธรณ์โดยตรงต่อศาลฎีกา ตามประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง มาตรา 223 ทวิ วรรคหนึ่ง แล้วข้อเท็จจริงเบื้องต้นฟังได้ว่า จำเลยเป็นนิติบุคคลอาคารชุด มีหน้าที่จัดการดูแลอาคารชุดเชียงใหม่ทาวเวอร์ ซึ่งตั้งอยู่บนที่ดินโฉนดเลขที่ 9956 ตำบลสุเทพ อำเภอเมืองเชียงใหม่ จังหวัดเชียงใหม่ โจทก์ซื้อห้องชุดเลขที่ 1306 ชั้น 13 อาคารเลขที่ 21/11 อาคารชุดเชียงใหม่ทาวเวอร์ จากการขายทอดตลาดของกรมบังคับคดี แต่ไม่สามารถโอนกรรมสิทธิ์ได้เนื่องจากจำเลยเพิกเฉยไม่ออกหนังสือรับรองการปลอดหนี้คร่าวที่สุดให้แก่โจทก์ พิเคราะห์แล้ว มีปัญหาที่ต้องวินิจฉัยในข้อกฎหมายตามอุทธรณ์ของโจทก์ว่าศาลชั้นต้นยกคำขอที่ให้ถือเอาคำพิพากษาแทนการแสดงเจตนาของจำเลยในการออกหนังสือรับรองการปลอดหนี้ชอบหรือไม่ เห็นว่า โจทก์ซื้อ

อาคารชุดเชียงใหม่ทาวเวอร์จากการขายทอดตลาดของกรมบังคับคดี เมื่อจะจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ ย่อมต้องมีหนังสือรับรองการปลอดหนี้คราวที่สุดท้ายมาแสดงต่อเจ้าพนักงานที่ดิน ตามพระราชบัญญัติอาคารชุดพ.ศ.2522 มาตรา 29 วรรคสอง ซึ่งหากไม่มีหนังสือรับรองการปลอดหนี้จากจำเลยมาแสดงโจทก์ย่อมไม่อาจที่จะดำเนินการเพื่อการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดมาเป็นของโจทก์ได้ เช่นนี้การที่จำเลยจะต้องออกหนังสือรับรองการปลอดหนี้ให้แก่โจทก์จึงถือเป็นการใด ๆ ซึ่งจำเลยต้องกระทำเพื่อให้มีผลที่จะก่อ เปลี่ยนแปลง โอน สงวนหรือระงับซึ่งสิทธิในการจดทะเบียนสิทธิในห้องชุด อันเป็นการทำนิติกรรมฝ่ายเดียว ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 149 แล้ว เมื่อจำเลยไม่ยอมออกหนังสือรับรองการปลอดหนี้และโจทก์ได้ฟ้องขอให้ศาลสั่งบังคับให้จำเลยออกหนังสือรับรองการปลอดหนี้ให้แก่โจทก์ หากจำเลยเพิกเฉยไม่ดำเนินการ จึงชอบที่ศาลจะมีคำสั่งให้ถือเอาตามคำพิพากษาแทนการแสดงเจตนาของจำเลยตามคำขอของโจทก์ได้ ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 213 วรรคสอง ที่ศาลชั้นต้นยกคำขอดังกล่าวของโจทก์ ศาลฎีกาไม่เห็นพ้องด้วย อุทธรณ์ของโจทก์ฟังขึ้น พิพากษาแก้เป็นว่า หากจำเลยเพิกเฉยไม่ออกหนังสือรับรองรายการปลอดหนี้แก่โจทก์ ให้ถือเอาตามคำพิพากษาแทนการแสดงเจตนาของจำเลย นอกจากที่แก้ให้เป็นไปตามคำพิพากษาศาลชั้นต้น ค่าฤชาธรรมเนียมในชั้นนี้ให้เป็นพับ

องค์คณะ

ธีระพงศ์ จิระภาค · สมรัตน์ เลิศไพโรจน์ · ประมวล รักศีลธรรม

ข้อความคำพิพากษาเป็นของศาลฎีกา · ที่มาของข้อมูล: deka.supremecourt.or.th · <https://thaideka.online/deka/6010/2557>