

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 4341/2552

ธนากรกรุงเทพ จำกัด (มหาชน) โจทก์ นายสิริประสงค์ ต้นจรรย์านนท์ผู้ร้อง นายสมชาย พรเพ็ชรรัตน์ ในฐานะทนายโดยธรรมของนางชโนทัย อินทรเสนหรือพรเพ็ชรรัตน์ กับพวกจำเลย

กฎหมายที่เกี่ยวข้อง พ.ร.บ.อาคารชุดฯ มาตรา 29, ป.พ.พ. มาตรา 150, พ.ร.บ.อาคารชุด พ.ศ. 2522 มาตรา 29

ย่อ / หลักกฎหมาย

ในการขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุด พ.ร.บ.อาคารชุดฯ มาตรา 29 บัญญัติว่า ผู้ขอจดทะเบียนจะต้องนำหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุดมาจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ พร้อมกับนำหนังสือรับรองรายการหนี้อันเกิดจากค่าใช้จ่ายตามมาตรา 18 มาแสดงด้วย ซึ่งหลักเกณฑ์ดังกล่าวกฎหมายบัญญัติไว้เป็นการทั่วไปโดยไม่มีข้อยกเว้น จึงย่อมนำมาใช้บังคับแก่กรณีการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดอันเนื่องมาจากการขายทอดตลาดตามคำสั่งศาลด้วย สำหรับหนี้อันเกิดจากค่าใช้จ่ายตามมาตรา 18 ดังกล่าว แม้เจ้าของร่วมคือผู้เป็นเจ้าของห้องชุดในอาคารชุดมีหน้าที่ต้องร่วมกันชำระดังที่มาตรา 18 บัญญัติไว้ก็ตาม แต่บทบัญญัติของกฎหมายดังกล่าวหรือกฎหมายอื่นก็ได้ห้ามบุคคลอื่นชำระหนี้ดังกล่าวแทนเจ้าของห้องชุดแต่อย่างใด ดังนั้นข้อกำหนดเงื่อนไขของเจ้าพนักงานบังคับคดีในการขายทอดตลาดห้องชุดของจำเลยที่ให้ผู้ซื้อต้องรับภาระหนี้ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับทรัพย์สินกลางต่อนิติบุคคลอาคารชุด จึงไม่ขัดต่อกฎหมายหรือขัดต่อความสงบเรียบร้อยหรือศีลธรรมอันดีของประชาชนแต่อย่างใด ไม่ตกเป็นโมฆะตาม ป.พ.พ. มาตรา 150 และเจ้าพนักงานบังคับคดีมีอำนาจกำหนดเงื่อนไขดังกล่าวในประกาศขายทอดตลาดห้องชุดของจำเลยลูกหนี้เพื่อให้การขายทอดตลาดและการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดสำเร็จลุล่วงไปได้ด้วยดีไม่มีข้อขัดข้อง เมื่อผู้ร้องได้เข้าร่วมประมูลซื้อห้องชุดรายนี้ก็เท่ากับเป็นการตกลงยอมรับข้อกำหนดเงื่อนไขในประกาศดังกล่าว นอกจากนี้ข้อกำหนดเงื่อนไขในประกาศดังกล่าวยังมีผลเป็นการกำหนดหน้าที่ของผู้ร้องอยู่ในตัวด้วยว่า ผู้ร้องต้องนำหนังสือรับรองรายการหนี้อันเกิดจากค่าใช้จ่ายตามมาตรา 18 ไปแสดงต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ในการขอจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดด้วย เพราะเมื่อผู้ร้องต้องรับผิดชอบชำระหนี้ดังกล่าวแทนลูกหนี้แล้ว ก็ย่อมมีสิทธิขอให้นิติบุคคลอาคารชุดผู้เป็นเจ้าของนี้ออกหลักฐานการชำระหนี้หรือหนังสือรับรองรายการหนี้อันเกิดจากค่าใช้จ่ายดังกล่าวซึ่งแสดงถึงการปลดหนี้ เมื่อข้อเท็จจริงปรากฏว่าจำเลยซึ่งเป็นเจ้าของห้องชุดมีหนี้ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับทรัพย์สินกลางค้างชำระอยู่ ผู้ร้องซึ่งเป็นผู้ประมูลซื้อห้องชุดรายนี้ได้จึงต้องรับผิดชอบชำระหนี้ดังกล่าวตลอดจนมีหน้าที่ขอให้นิติบุคคลอาคารชุดออกหนังสือรับรองรายการหนี้อันเกิดจากค่าใช้จ่ายดังกล่าวเพื่อนำไปแสดงต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ในการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุด จะอ้างว่าเป็นหน้าที่ของจำเลยเจ้าของห้องชุดที่จะต้องชำระหนี้ดังกล่าวหรือเป็นหน้าที่ของนิติบุคคลอาคารชุดซึ่งเป็นเจ้าหนี้บุริมสิทธิที่จะต้องยื่นคำขอรับชำระหนี้ในคดีนี้หรือไปฟ้องร้องบังคับเอาแก่จำเลยเป็นคดีใหม่เพื่อปิดความรับผิดชอบของตนหาได้ไม่

คำพิพากษา

คดีสืบเนื่องมาจากเจ้าพนักงานบังคับคดียึดทรัพย์จำนองคือห้องชุดเลขที่ 111/558 ชั้นที่ 14 อาคารเลขที่ 1 ชื่ออาคารชุดรัตนานิเบศร์หนึ่งคอนโดมิเนียมของจำเลยออกขายทอดตลาดโดยปลดจำนองเพื่อเอาเงินมาชำระหนี้ตามคำพิพากษาแก่โจทก์ ผู้ร้องเป็นผู้ประมูลซื้อทรัพย์ดังกล่าว

ได้ ต่อมาเจ้าพนักงานบังคับคดีมีหนังสือถึงเจ้าพนักงานที่ดินให้จดทะเบียนระงับการจำนองแล้ว โอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดดังกล่าวแก่ผู้ร้อง แต่เจ้าพนักงานที่ดินแจ้งว่าไม่อาจดำเนินการจดทะเบียน สิทธิและนิติกรรมให้ได้เนื่องจากผู้ร้องไม่นำหนังสือรับรองรายการหนี้อันเกิดจากค่าใช้จ่ายตาม มาตรา 18 แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.2522 มาแสดง เป็นการไม่ปฏิบัติตาม พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.2522 มาตรา 29 ผู้ร้องยื่นคำร้อง ขอให้คำสั่งถึงเจ้าพนักงานที่ดิน ให้รับจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดแก่ผู้ร้องโดยไม่ต้องนำหนังสือรับรองรายการหนี้อันเกิดจาก ค่าใช้จ่ายตามมาตรา 18 มาแสดง ศาลชั้นต้นมีคำสั่งยกคำร้อง ผู้ร้องอุทธรณ์คำสั่ง ศาลอุทธรณ์ภาค 1 พิพากษายืน ค่าฤชาธรรมเนียมชั้นอุทธรณ์ให้เป็นพับ ผู้ร้องฎีกา ศาลฎีกาวินิจฉัยว่า "ปัญหาต้อง วินิจฉัยตามฎีกาของผู้ร้องมีว่า ผู้ร้องจะต้องนำหนังสือรับรองรายการหนี้อันเกิดจากค่าใช้จ่ายตาม มาตรา 18 แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.2522 มาแสดงต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ในการ จดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดซึ่งผู้ร้องเป็นผู้ประมูลซื้อได้จากการขายทอดตลาดตามคำสั่งศาล หรือไม่ เห็นว่า ในการขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุด พระราชบัญญัติ อาคารชุด พ.ศ.2522 มาตรา 29 บัญญัติว่า ผู้ขอจดทะเบียนจะต้องนำหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุดมา จดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่พร้อมกับนำหนังสือรับรองรายการหนี้อันเกิดจากค่าใช้จ่ายตาม มาตรา 18 มาแสดงด้วย ซึ่งหลักเกณฑ์ดังกล่าวกฎหมายบัญญัติไว้เป็นการทั่วไปโดยไม่มีข้อยกเว้น จึงย่อมนำมาใช้บังคับแก่กรณีการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดอันเนื่องมาจาก การขายทอดตลาดตามคำสั่งศาลด้วย หาใช่ใช้บังคับเฉพาะกรณีที่เจ้าของห้องชุดเป็นผู้ขอ จดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดดังที่ผู้ร้องอ้างไม่ สำหรับหนี้อันเกิดจากค่าใช้จ่ายตามมาตรา 18 ดังกล่าว แม้เจ้าของร่วมคือผู้เป็นเจ้าของห้องชุดในอาคารชุดมีหน้าที่ต้องร่วมกันชำระดังที่มาตรา 18 บัญญัติไว้ก็ตาม แต่บทบัญญัติของกฎหมายดังกล่าวหรือกฎหมายอื่นก็ได้ห้ามบุคคลอื่น ชำระหนี้ดังกล่าวแทนเจ้าของห้องชุดแต่อย่างใด ดังนั้น ข้อกำหนดเงื่อนไขของ เจ้าพนักงานบังคับคดีในการขายทอดตลาดห้องชุดของจำเลยที่ให้ผู้ซื้อต้องรับภาระหนี้ค่าใช้จ่าย เกี่ยวกับทรัพย์สินกลางต่อนิติบุคคลอาคารชุด จึงไม่ขัดต่อกฎหมายหรือขัดต่อความสงบเรียบร้อย หรือศีลธรรมอันดีของประชาชนแต่อย่างใด ไม่ตกเป็นโมฆะตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 150 และเจ้าพนักงานบังคับคดีซึ่งเป็นผู้มีอำนาจในฐานะเป็นผู้แทนเจ้าหน้าที่ในอันที่จะรับ ชำระหนี้ยึดหรืออายัดทรัพย์สินของลูกหนี้ขายทอดตลาด จ่ายเงินตามจำนวนหนี้ในคำพิพากษา ตลอดจนค่าฤชาธรรมเนียมให้เจ้าหน้าที่ตามคำพิพากษา ก็มีอำนาจกำหนดเงื่อนไขดังกล่าวใน ประกาศขายทอดตลาดห้องชุดของจำเลยลูกหนี้เพื่อให้การขายทอดตลาดและการจดทะเบียน โอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดสำเร็จลุล่วงไปได้ด้วยดีไม่มีข้อขัดข้อง หากผู้ร้องจะเข้าร่วมประมูลซื้อห้องชุด รายนี้ก็ชอบที่จะอ่านข้อกำหนดเงื่อนไขในประกาศขายทอดตลาดของเจ้าพนักงานบังคับคดีให้ เข้าใจและตรวจสอบข้อมูลให้แน่ชัดว่าจำเลยค้างชำระค่าใช้จ่ายส่วนกลางหรือไม่อย่างไร เพื่อ ประกอบการตัดสินใจในการเข้าร่วมประมูลซื้อห้องชุดรายนี้ และเมื่อผู้ร้องได้เข้าร่วมประมูลซื้อ ห้องชุดรายนี้ก็เท่ากับเป็นการตกลงยอมรับข้อกำหนดเงื่อนไขในประกาศดังกล่าวกับ เจ้าพนักงานบังคับคดีว่า หากผู้ร้องเป็นผู้ประมูลซื้อห้องชุดได้และมีหนี้ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับ ทรัพย์สินกลางที่จำเลยค้างชำระอยู่ ผู้ร้องยินยอมจะรับผิดชอบชำระหนี้รายนี้ นอกจากนี้ข้อกำหนด เงื่อนไขในประกาศดังกล่าวยังมีผลเป็นการกำหนดหน้าที่ของผู้ร้องอยู่ในตัวด้วยว่า ผู้ร้องต้องนำ หนังสือรับรองรายการหนี้อันเกิดจากค่าใช้จ่ายตามมาตรา 18 ไปแสดงต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ในการ ขอจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดด้วย เพราะเมื่อผู้ร้องต้องรับผิดชอบชำระหนี้ดังกล่าวแทน

ลูกหนี้แล้ว ก็ย่อมมีสิทธิขอให้นิติบุคคลอาคารชุดผู้เป็นเจ้าของนี้ออกหลักฐานการชำระหนี้หรือหนังสือรับรองอาคารหนี้อันเกิดจากค่าใช้จ่ายดังกล่าวซึ่งแสดงถึงการปลดหนี้ เมื่อข้อเท็จจริงปรากฏว่าจำเลยซึ่งเป็นเจ้าของห้องชุดมีหนี้ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับทรัพย์สินกลางค้างชำระอยู่ตามเอกสารทำฎีกาของผู้ร้อง ผู้ร้องซึ่งเป็นผู้ประมูลซื้อห้องชุดรายนี้ได้จึงต้องรับผิดชอบชำระหนี้ดังกล่าวตลอดจนมีหน้าที่ขอให้นิติบุคคลอาคารชุดออกหนังสือรับรองรายการหนี้อันเกิดจากค่าใช้จ่ายดังกล่าวเพื่อนำไปแสดงต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ในการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุด จะอ้างว่าเป็นหน้าที่ของจำเลยเจ้าของห้องชุดที่จะต้องชำระหนี้ดังกล่าวหรือเป็นหน้าที่ของนิติบุคคลอาคารชุดซึ่งเป็นเจ้าหนี้บุริมสิทธิที่จะต้องยื่นคำขอรับชำระหนี้ในคดีนี้หรือไปฟ้องร้องบังคับเอาแก่จำเลยเป็นคดีใหม่เพื่อปิดความรับผิดชอบของตนหาได้ไม่ที่ศาลอุทธรณ์ภาค 1 พิพากษามานั้นศาลฎีกาเห็นพ้องด้วย ฎีกาของผู้ร้องฟังไม่ขึ้น อนึ่ง ศาลชั้นต้นเพียงแต่สั่งยกคำร้องโดยมิได้สั่งในเรื่องค่าฤชาธรรมเนียมและศาลอุทธรณ์ภาค 1 มิได้แก้ไข ศาลฎีกาเห็นสมควรสั่งเสียให้ถูกต้อง" พิพากษายืน ค่าฤชาธรรมเนียมในศาลชั้นต้นและชั้นฎีกาให้เป็นพับ

องค์คณะ

มนตรี ยอดปัญญา · วีระพล ตั้งสุวรรณ · อุบลรัตน์ ลุยวิกัย

ข้อความคำพิพากษาเป็นของศาลฎีกา · ที่มาของข้อมูล: deka.supremecourt.or.th · <https://thaideka.online/deka/4341/2552>