

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 5508/2562

นางสาว ว.โจทก์ นางสาว ส. กับพวกจำเลย

กฎหมายที่เกี่ยวข้อง ป.พ.พ. มาตรา 744, ป.พ.พ. มาตรา 717

ย่อ / หลักกฎหมาย

สิทธิจำนองเป็นทรัพย์สินสิทธิ และยอมระงับสิ้นไปเพียง 6 กรณีตาม ป.พ.พ. มาตรา 744 เท่านั้น เมื่อการจดทะเบียนไถ่ถอนจำนองเป็นการกระทำที่ไม่ชอบด้วยกฎหมาย โจทก์ผู้รับจำนองชอบที่จะฟ้องขอให้เพิกถอนนิติกรรมไถ่ถอนจำนองดังกล่าวได้ การจำนองที่ดินพิพาทโฉนดเลขที่ 188713 พร้อมสิ่งปลูกสร้างจึงยังคงครอบติดอยู่ตามสัญญาจำนอง ไม่ระงับสิ้นไปตาม ป.พ.พ. มาตรา 744 และเมื่อมีการแบ่งแยกที่ดินพิพาทโฉนดเลขที่ 188713 ออกไปเป็นที่ดินพิพาทโฉนดเลขที่ 204439 อีกแปลงหนึ่ง ต้องถือว่าที่ดินพิพาทโฉนดเลขที่ 204439 ที่แบ่งแยกออกไปพร้อมสิ่งปลูกสร้างยังคงมีการจำนองครอบติดอยู่ด้วยตามสัญญาจำนองที่ดินพิพาทโฉนดเลขที่ 188713 ตาม ป.พ.พ. มาตรา 717 วรรคหนึ่ง แม้ไม่มีการจดทะเบียนในสารบัญจดทะเบียนโฉนดที่ดินพิพาทเลขที่ 204439 ว่ามีการจำนองครอบติดอยู่ และแม้จำเลยที่ 2 ซึ่งเป็นผู้รับซื้อฝากเสียค่าตอบแทนและได้มาโดยสุจริตย่อมได้กรรมสิทธิ์ที่ดินพิพาทโฉนดเลขที่ 204439 แต่ก็หาทำให้สิทธิจำนองซึ่งเป็นทรัพย์สินสิทธิที่ติดไปกับตัวทรัพย์สินจำนองเสื่อมเสียไปไม่ ตามหลักผู้รับโอนไม่มีสิทธิดีกว่าผู้โอน ฟ้องโจทก์เพียงขอให้เพิกถอนการจดทะเบียนไถ่ถอนจำนองซึ่งจำเลยที่ 1 ดำเนินการโดยไม่ชอบให้คงปรากฏภาระจำนองเป็นหลักประกันแก่หนี้กู้ยืมของโจทก์และจำเลยที่ 1 เช่นเดิม และตามคำขอบังคับโจทก์ก็ยังไม่ได้ทรัพย์สินใดมา เพราะโจทก์ก็ได้ฟ้องบังคับจำนองเพื่อเอาชำระหนี้ที่มีอยู่เป็นคุณแก่โจทก์ซึ่งเป็นคดีมีทุนทรัพย์ตามตาราง 1 ข้อ 1 (ค) หรือฟ้องบังคับชำระหนี้กู้ยืมซึ่งเป็นคดีมีทุนทรัพย์ตามตาราง 1 ข้อ 1 (ก) ท้ายประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง ทั้งโจทก์ไม่ได้เรียกร้องเอาที่ดินของจำเลยที่ 2 และที่ 3 มาเป็นของตน คดีโจทก์จึงหาใช่คดีที่มีคำขอให้ปลดปล่อยทุกข้ออันอาจคำนวณเป็นราคาสินทรัพย์ได้ ไม่ต้องเสียค่าขึ้นศาลอย่างคดีมีทุนทรัพย์

คำพิพากษา

โจทก์ฟ้องขอให้บังคับจำเลยทั้งสามดำเนินการเพิกถอนการไถ่ถอนจำนองที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างในที่ดินพิพาทโฉนดเลขที่ 188713 ที่ทำขึ้นเมื่อวันที่ 22 กรกฎาคม 2557 เพื่อให้ที่ดินดังกล่าวพร้อมสิ่งปลูกสร้าง และที่ดินโฉนดเลขที่ 204439 พร้อมสิ่งปลูกสร้าง ที่แบ่งแยกไปจากที่ดินดังกล่าวติดภาระจำนองไปทั้งสองแปลงตามเดิม หากจำเลยทั้งสามไม่ปฏิบัติตามให้ถือเอาคำพิพากษาแทนการแสดงเจตนาของจำเลยทั้งสาม จำเลยที่ 1 และที่ 3 ขาดนัดยื่นคำให้การ จำเลยที่ 2 ให้การขอให้ยกฟ้อง ศาลชั้นต้นพิพากษายกฟ้อง ค่าฤชาธรรมเนียมให้เป็นพับ โจทก์อุทธรณ์ ศาลอุทธรณ์ภาค 4 พิพากษากลับเป็นว่า ให้เพิกถอนการไถ่ถอนจำนองที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างในที่ดินพิพาทโฉนดเลขที่ 188713 ที่ทำขึ้นเมื่อวันที่ 22 กรกฎาคม 2557 เพื่อให้ที่ดินดังกล่าว พร้อมสิ่งปลูกสร้าง และที่ดินโฉนดเลขที่ 204439 พร้อมสิ่งปลูกสร้าง ที่แบ่งแยกไปจากที่ดินดังกล่าวติดภาระจำนองไปทั้งสองแปลงตามเดิม ส่วนคำขอของโจทก์ที่ขอให้บังคับจำเลยทั้งสามไปดำเนินการเพิกถอนการไถ่ถอนจำนองที่ดินพิพาท หากจำเลยทั้งสามไม่ปฏิบัติตามให้ถือเอาคำพิพากษาแทนการแสดงเจตนาของจำเลยทั้งสาม ให้ยกเสีย ค่าฤชาธรรมเนียมในศาลชั้นต้นและ

ชั้นอุทธรณ์ให้เป็นพับ จำเลยที่ 2 ฎีกา ศาลฎีกาวินิจฉัยว่า ข้อเท็จจริงที่คู่ความมิได้โต้แย้งกันในชั้นนี้ รับฟังเป็นยุติได้ว่า จำเลยที่ 1 เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในที่ดินพิพาทโฉนดเลขที่ 188713 เมื่อวันที่ 6 กันยายน 2556 จำเลยที่ 1 กู้ยืมเงิน 400,000 บาท ไปจากโจทก์ กำหนดชำระคืนภายใน 6 เดือน โดยยอมเสียดอกเบี้ยอัตราร้อยละ 15 ต่อปี กำหนดชำระดอกเบี้ยเดือนละครั้ง และจดทะเบียน จำนองที่ดินพิพาทพร้อมสิ่งปลูกสร้างไว้แก่โจทก์เพื่อเป็นประกันเงินกู้ดังกล่าว โดยให้ถือ หนังสือสัญญาจำนองเป็นหลักฐานการกู้ยืมเงิน วันที่ 9 ธันวาคม 2556 จำเลยที่ 1 ยื่นคำขอ แบ่งแยกที่ดินโฉนดเลขที่ 188713 ในนามเดิม โดยโจทก์ให้ถ้อยคำว่า โจทก์ไม่ขัดข้องยินยอมให้ จำเลยที่ 1 แบ่งแยกในนามเดิมได้โดยให้ที่ดินที่แบ่งแยกและแปลงคงเหลือยังคงมีภาระจำนองอยู่ ตามเดิม แล้วโจทก์ลงชื่อไว้ในฐานะผู้ให้ถ้อยคำ วันที่ 22 กรกฎาคม 2557 จำเลยที่ 1 ยื่นคำขอ จดทะเบียนไถ่ถอนจำนอง โดยจำเลยที่ 1 ลงชื่อในช่องผู้ไถ่ถอน ส่วนในช่องผู้รับจำนองมีข้อความ ระบุว่า "ผู้รับจำนองได้รับชำระหนี้โดยสลักหลังสัญญาจำนองแล้ว" แต่ไม่มีลายมือชื่อของโจทก์ แล้วนางสาวสุภาวดี เจ้าพนักงานที่ดินชำนาญงาน สำนักงานที่ดินจังหวัดอุดรธานี จดทะเบียน ไถ่ถอนจำนองให้แก่จำเลยที่ 1 แต่ต้นฉบับหนังสือสัญญาจำนองฉบับผู้รับจำนองและฉบับผู้จำนอง ยังอยู่กับโจทก์ ทั้งไม่มีข้อความสลักหลังว่า โจทก์ได้รับชำระหนี้จำนองครบถ้วนแล้ว วันที่ 7 สิงหาคม 2557 จำเลยที่ 1 จดทะเบียนแบ่งแยกที่ดินดังกล่าวออกเป็น 2 แปลง คือ ที่ดินโฉนดเลขที่ 188713 และที่ดินโฉนดเลขที่ 204439 โดยไม่มีการจดทะเบียนว่าการจำนองครอบติดอยู่กับที่ดิน พินาททั้งสองแปลง วันที่ 28 สิงหาคม 2557 จำเลยที่ 1 ขายฝากที่ดินพิพาทโฉนดเลขที่ 188713 ให้แก่นางอรุณศรี วันที่ 17 ตุลาคม 2557 จำเลยที่ 1 ไถ่ถอนการขายฝากจากนางอรุณศรีแล้ว จดทะเบียนจำนองที่ดินพิพาทดังกล่าวแก่นายพชร วันที่ 8 ธันวาคม 2557 จำเลยที่ 1 จดทะเบียน ไถ่ถอนจำนองจากนายพชรแล้วขายฝากที่ดินพิพาทดังกล่าวให้แก่จำเลยที่ 2 มีกำหนด 6 เดือน เมื่อ ครบกำหนดแล้วจำเลยที่ 1 ไม่ไถ่ถอนการขายฝาก และวันที่ 9 กันยายน 2557 จำเลยที่ 1 ขายฝาก ที่ดินพิพาทโฉนดเลขที่ 204439 ให้แก่นายบรรยาย วันที่ 19 กันยายน 2557 จำเลยที่ 1 จดทะเบียน ไถ่ถอนการขายฝาก แล้วจดทะเบียนขายที่ดินพิพาทดังกล่าวให้แก่จำเลยที่ 3คดีมีปัญหาต้อง วินิจฉัยตามฎีกาของจำเลยที่ 2 ว่า โจทก์มีสิทธิขอให้เพิกถอนการไถ่ถอนจำนองที่ดินพิพาทโฉนด เลขที่ 188713 แล้วให้ที่ดินพิพาทโฉนดเลขที่ 204439 ที่แบ่งแยกจากที่ดินพิพาทโฉนดเลขที่ 188713 พร้อมสิ่งปลูกสร้าง ติดภาระจำนองตามเดิม ตามคำพิพากษาศาลอุทธรณ์ภาค 4 หรือไม่ เห็นว่า สิทธิจำนองเป็นทรัพย์สิน และประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 744 บัญญัติว่า "อันจำนองย่อมระงับสิ้นไป (1) เมื่อหนี้ที่ประกันระงับสิ้นไปด้วยเหตุประการอื่นใดมิใช่เหตุ อายุความ (2) เมื่อปลดจำนองให้แก่ผู้จำนองด้วยหนังสือเป็นสำคัญ (3) เมื่อผู้จำนองหลุดพ้น (4) เมื่อถอนจำนอง (5) เมื่อขายทอดตลาดทรัพย์สินซึ่งจำนองตามคำสั่งศาลอันเนื่องมาแต่การบังคับ จำนองหรือถอนจำนอง หรือเมื่อมีการขายทอดตลาดทรัพย์สินตามมาตรา 729/1 (6) เมื่อเอา ทรัพย์สินซึ่งจำนองนั้นหลุด" แสดงว่าความระงับสิ้นแห่งสัญญาจำนองมีเพียง 6 กรณีเท่านั้น นอกเหนือจากกรณีเหล่านี้สัญญาจำนองย่อมไม่ระงับ สำหรับกรณีเมื่อหนี้ที่ประกันระงับสิ้นไปตาม มาตรา 744 (1) นั้น ข้อเท็จจริงไม่ปรากฏว่าจำเลยที่ 1 ใช้เงินให้แก่โจทก์ตามจำนวนเงินที่ จดทะเบียนจำนองพร้อมดอกเบี้ย หรือจำเลยที่ 1 นำเงินจำนวนดังกล่าวไปวางทรัพย์ ณ สำนักงานวางทรัพย์ และโจทก์ซึ่งเป็นผู้รับจำนองสลักหลังต้นฉบับสัญญาจำนองฉบับผู้รับจำนอง ให้ไถ่ถอนจำนองได้ ถือไม่ได้ว่าการที่เจ้าพนักงานที่ดินจดทะเบียนไถ่ถอนจำนองที่ดินพิพาทโฉนด เลขที่ 188713 ให้แก่จำเลยที่ 1 เกิดจากการที่โจทก์มีส่วนประมาทเลินเล่ออยู่ด้วย ลำพังการที่โจทก์

เพ็ญไปขอออกใบแทนโฉนดที่ดินภายหลังจากให้จำเลยที่ 1 ยืมโฉนดที่ดินไปนาน 2 ถึง 3 เดือน ยังถือไม่ได้ว่าโจทก์มีส่วนประมาทเลินเล่อและใช้สิทธิฟ้องคดีนี้โดยไม่สุจริตดังที่จำเลยที่ 2 ฎีกา การจดทะเบียนไถ่ถอนจำนองดังกล่าวเป็นการกระทำที่ไม่ชอบด้วยกฎหมาย โจทก์ชอบที่จะฟ้องขอให้เพิกถอนนิติกรรมไถ่ถอนจำนองดังกล่าวได้ การจำนองที่ดินพิพาทโฉนดเลขที่ 188713 พร้อมสิ่งปลูกสร้างยังคงครอบติดอยู่ตามสัญญาจำนอง ไม่ระงับสิ้นไปตาม

ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 744 และเมื่อมีการแบ่งแยกที่ดินพิพาทโฉนดเลขที่ 188713 ออกไปเป็นที่ดินพิพาทโฉนดเลขที่ 204439 อีกแปลงหนึ่ง ต้องถือว่าที่ดินพิพาทโฉนดเลขที่ 204439 ที่แบ่งแยกออกไปนั้นพร้อมสิ่งปลูกสร้างยังคงมีการจำนองครอบติดอยู่ด้วยตามสัญญาจำนองที่ดินพิพาทโฉนดเลขที่ 188713 ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 717 วรรคหนึ่ง แม้ไม่มีการจดทะเบียนในสารบัญจดทะเบียนโฉนดที่ดินพิพาทเลขที่ 204439 ว่า ที่ดินพิพาทดังกล่าวมีการจำนองครอบติดอยู่ แล้วจำเลยที่ 2 เสียค่าตอบแทนและได้มาโดยสุจริตโดยไม่ทราบที่ดินพิพาทดังกล่าวมีการจำนองครอบติดอยู่ จำเลยที่ 2 ซึ่งเป็นผู้รับซื้อฝากย่อมได้กรรมสิทธิ์ที่ดินพิพาทโฉนดเลขที่ 204439 แต่กระทำให้สิทธิจำนองซึ่งเป็นทรัพย์สินที่ติดไปกับตัวทรัพย์สินจำนองเสื่อมเสียไปไม่ ตามหลักผู้รับโอนไม่มีสิทธิดีกว่าผู้โอน ที่ศาลอุทธรณ์ภาค 4 พิพากษามานั้น ศาลฎีกาเห็นพ้องด้วย ฎีกาของจำเลยที่ 2 ฟังไม่ขึ้น อนึ่ง โจทก์ฟ้องขอให้เพิกถอนการจดทะเบียนไถ่ถอนจำนองซึ่งจำเลยที่ 1 ดำเนินการโดยไม่ชอบ สัญญาจำนองมิได้ระงับไป ฟ้องโจทก์จึงเพียงขอให้เพิกถอนการจดทะเบียนให้คงปรากฏภาระจำนองเป็นหลักประกันแก่หนี้กู้ยืมของโจทก์และจำเลยที่ 1 เช่นเดิม และคำขอบังคับของโจทก์ยังไม่ได้ทรัพย์สินใดมา เพราะโจทก์มิได้ฟ้องบังคับจำนองเพื่อเอาชำระหนี้ที่มีอยู่เป็นคุณแก่โจทก์ซึ่งเป็นคดีมีทุนทรัพย์ตามตาราง 1 ข้อ 1 (ค) หรือฟ้องบังคับชำระหนี้กู้ยืมด้วย ซึ่งเป็นคดีมีทุนทรัพย์ตามตาราง 1 ข้อ 1 (ก) ท้ายประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง ทั้งโจทก์ไม่ได้เรียกร้องเอาที่ดินของจำเลยที่ 2 และที่ 3 มาเป็นของตน คดีโจทก์จึงหาใช่คดีที่มีคำขอให้ปลดปล่อยทุกข์อันอาจคำนวณเป็นราคาสินทรัพย์ได้ ไม่ต้องเรียกค่าขึ้นศาลอย่างคดีมีทุนทรัพย์ จึงต้องคืนค่าขึ้นศาลที่โจทก์และจำเลยที่ 2 เสียเกินมา พิพากษายืน ให้คืนค่าขึ้นศาลส่วนที่เกิน 200 บาท ในศาลชั้นต้นและชั้นอุทธรณ์แก่โจทก์ และในชั้นฎีกาแก่จำเลยที่ 2 ค่าฤชาธรรมเนียมอื่นทั้งสามชั้นศาลนอกจากที่สั่งคืนให้เป็นพับ

องค์คณะ

กิตติพงษ์ ศิริโรจน์ · สุรทิน สาเรือง · กีก้อง สมเกียรติเจริญ

ข้อความคำพิพากษาเป็นของศาลฎีกา · ที่มาของข้อมูล: deka.supremecourt.or.th · <https://thaideka.online/deka/5508/2562>