

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 4567/2560

บริษัท บี.เอ็น.เค.เอ็นจิเนียริ่ง จำกัด กับพวกโจทก์ บริษัท บริหารสินทรัพย์กรุงเทพพาณิชย์ จำกัด เจ้าหนี้บริษัท เอ ซี ซี เรียวเอสเตท จำกัดจำเลย

กฎหมายที่เกี่ยวข้อง พ.ร.บ.การจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 มาตรา 41, พ.ร.บ.ล้มละลาย พ.ศ. 2483 มาตรา 96, พ.ร.บ.ล้มละลาย พ.ศ. 2483 มาตรา 104, พ.ร.บ.ล้มละลาย พ.ศ. 2483 มาตรา 6, พ.ร.บ.ล้มละลาย พ.ศ. 2483 มาตรา 130, พ.ร.บ.การจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 มาตรา 43

ย่อ / หลักกฎหมาย

แม้ศาลในคดีแพ่งจะมีคำพิพากษาให้ลูกหนี้กับพวกชำระหนี้ หากไม่ชำระหรือชำระไม่ครบให้ยึดที่ดินรวม 12 แปลง ออกขายทอดตลาดชำระหนี้แก่เจ้าหนี้ตามสัญญาจำนองก็ตาม แต่ตามสารบัญญัติทะเบียนที่ดินดังกล่าวจำนวน 4 แปลง ระบุว่า ที่ดินทั้งสี่แปลงดังกล่าวอยู่ภายใต้การจัดสรรที่ดิน และเป็นพื้นที่ส่วนที่กันไว้เป็นสาธารณูปโภคหรือบริการสาธารณะประเภทถนน สวนหย่อมและบ่อบำบัดน้ำเสีย ตามใบอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดิน ซึ่งตาม พ.ร.บ.การจัดสรรที่ดิน พ.ศ.2543 มีบทบัญญัติตามมาตรา 33 วรรคหนึ่ง และมาตรา 43 ซึ่งเป็นบทบัญญัติเกี่ยวกับการกำหนดหน้าที่ของผู้จัดสรรที่ดินที่จะต้องบำรุงรักษาสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะให้คงสภาพเดิม รวมทั้งจำกัดการใช้สิทธิในการทำนิติกรรมของผู้จัดสรรที่ดินในลักษณะที่จะก่อให้เกิดภาระผูกพันแก่ที่ดินอันเป็นสาธารณูปโภค และที่ดินที่ใช้เพื่อบริการสาธารณะในโครงการจัดสรรที่ดินในอันที่จะได้ใช้บริการจากที่ดินส่วนที่เป็นสาธารณูปโภคตามที่ผู้จัดสรรที่ดินได้จัดให้มีขึ้นตามแผนผังและโครงการที่ได้รับอนุญาต นอกจากนี้มาตรา 30 วรรคสอง ยังบัญญัติให้ที่ดินอันเป็นสาธารณูปโภคและที่ดินที่ใช้เพื่อบริการสาธารณะปลอดจากบุริมสิทธิในมูลซื้อขายอสังหาริมทรัพย์และภาระการจำนอง ดังนั้น การขอรับชำระหนี้เพื่อบังคับแก่ที่ดินส่วนที่เป็นสาธารณูปโภคซึ่งต้องมีการนำที่ดินส่วนที่เป็นสาธารณูปโภคออกขายทอดตลาดเพื่อนำเงินมาชำระหนี้แก่เจ้าหนี้ตามคำขอรับชำระหนี้ และในที่สุดก็ต้องมีการทำนิติกรรมโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินดังกล่าวให้แก่ผู้ประมูลได้ การบังคับแก่ที่ดินส่วนที่เป็นสาธารณูปโภคดังกล่าวถือว่าเป็นการก่อให้เกิดภาระผูกพันแก่ที่ดินต้องปฏิบัติตามบทบัญญัติของกฎหมายดังกล่าวด้วย เมื่อไม่ปรากฏว่าการบังคับชำระหนี้เอาจับที่ดินทั้งสี่แปลงดังกล่าวเจ้าหนี้ได้รับความยินยอมเป็นหนังสือจากคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลาง การบังคับชำระหนี้เอาจับที่ดินทั้งสี่แปลงดังกล่าวจึงต้องห้ามตามกฎหมาย ทั้งกรณีนี้ไม่ต้องด้วย พ.ร.บ.การจัดสรรที่ดิน พ.ศ.2543 มาตรา 41 วรรคท้าย ที่เป็นการขอบังคับเอาจับที่ดินจัดสรรทั้งโครงการ ซึ่งกฎหมายบัญญัติให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรจากการขายทอดตลาดต้องรับโอนใบอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดินรวมทั้งรับโอนสิทธิและหน้าที่ที่ผู้จัดสรรที่ดินมีต่อผู้ซื้อที่ดินจัดสรร เจ้าหนี้จึงไม่อาจบังคับชำระหนี้เอาจับที่ดินทั้งสี่แปลงดังกล่าวได้

คำพิพากษา

คดีสืบเนื่องมาจากศาลล้มละลายกลางมีคำสั่งพิทักษ์ทรัพย์ของลูกหนี้ (จำเลย) เด็ดขาดเมื่อวันที่ 5 มิถุนายน 2552 เจ้าหนี้ยื่นคำขอรับชำระหนี้ในมูลหนี้ตามคำพิพากษาเป็นเงิน 44,939,580.64 บาท จากกองทรัพย์สินของลูกหนี้ในฐานะเจ้าหนี้มีประกันตามพระราชบัญญัติล้มละลาย พ.ศ.2483 มาตรา 96 (3) เจ้าพนักงานพิทักษ์ทรัพย์นัดตรวจคำขอรับชำระหนี้ ตามพระราชบัญญัติ

ล้มละลาย พ.ศ.2483 มาตรา 104 แล้ว ไม่มีผู้ใดโต้แย้งคำขอรับชำระหนี้ของเจ้าหนี้รายนี้ เจ้าพนักงานพิทักษ์ทรัพย์สอบสวนแล้วมีความเห็นว่า ที่ดินโฉนดเลขที่ 18932, 18946, 45739, 45741 ตำบลสันผักหวาน อำเภอหางดง จังหวัดเชียงใหม่ เป็นที่ดินที่อยู่ภายใต้การจัดสรรที่ดินและเป็นพื้นที่สาธารณูปโภคหรือบริการสาธารณะของโครงการจัดสรรที่ไม่สามารถจดทะเบียนจำหน่ายได้ อันเป็นทรัพย์ที่ไม่อยู่ในความรับผิดชอบแห่งการบังคับคดีเจ้าหนี้จึงไม่เป็นเจ้าหนี้มีประกันที่มีสิทธิเหนือที่ดินดังกล่าว ตามพระราชบัญญัติล้มละลาย พ.ศ.2483 มาตรา 6 จึงเห็นควรให้เจ้าหนี้ได้รับชำระหนี้ในมูลหนี้ตามคำพิพากษาเป็นเงิน 44,939,580.64 บาท จากกองทรัพย์สินของลูกหนี้ในฐานะเจ้าหนี้มีประกันตามพระราชบัญญัติล้มละลาย พ.ศ.2483 มาตรา 96 (3) โดยให้ได้รับชำระหนี้จากการขายทอดตลาดที่ดินโฉนดเลขที่ 45740, 45743 ตำบลสันผักหวาน อำเภอหางดง จังหวัดเชียงใหม่ (แยกมาจากที่ดินโฉนดเลขที่ 18932 ตำบลสันผักหวาน อำเภอหางดง จังหวัดเชียงใหม่) ที่ดินโฉนดเลขที่ 18952, 19505 ตำบลสันผักหวาน อำเภอหางดง จังหวัดเชียงใหม่ พร้อมสิ่งปลูกสร้าง ภายในวงเงินจำนองไม่เกิน 35,063,527.40 บาท และที่ดินโฉนดเลขที่ 34617 ตำบลสันผักหวาน อำเภอหางดง จังหวัดเชียงใหม่ พร้อมสิ่งปลูกสร้าง ภายในวงเงินจำนองไม่เกิน 7,212,602.74 บาท หากยังขาดอยู่จำนวนเท่าใดให้ได้รับชำระหนี้โดยส่วนเฉลี่ยอย่างเจ้าหนี้สามัญจากกองทรัพย์สินของลูกหนี้ตามพระราชบัญญัติล้มละลาย พ.ศ.2483 มาตรา 130 (7) เติมตามขอ โดยมีเงื่อนไขว่าหากเจ้าหนี้ได้รับชำระหนี้จากนายอำนาจ จำเลยร่วมในคดีของศาลจังหวัดเชียงใหม่ คดีแพ่งหมายเลขแดงที่ 6305/2541 ไปแล้วเพียงใด ก็ให้สิทธิเจ้าหนี้ได้รับชำระหนี้ในคดีนี้ลดลงเพียงนั้น ศาลล้มละลายกลางมีคำสั่งอนุญาตให้เจ้าหนี้ได้รับชำระหนี้ตามความเห็นของเจ้าพนักงานพิทักษ์ทรัพย์ เจ้าหนี้อุทธรณ์ต่อศาลฎีกา ศาลฎีกาแผนกคดีล้มละลายวินิจฉัยว่า ข้อเท็จจริงเบื้องต้นที่คู่ความมิได้อุทธรณ์โต้แย้งกันรับฟังเป็นยุติว่า เดิมลูกหนี้เป็นหนี้ธนาคารทหารไทย จำกัด (มหาชน) เจ้าหนี้เดิมตามคำพิพากษาของศาลจังหวัดเชียงใหม่ คดีแพ่งหมายเลขแดงที่ 6305/2541 ซึ่งพิพากษาเมื่อวันที่ 27 พฤศจิกายน 2541 ให้ลูกหนี้กับพวกร่วมกันชำระเงิน 8,372,084.13 บาท พร้อมดอกเบี้ยอัตราร้อยละ 19 ต่อปี นับแต่วันที่ 31 กรกฎาคม 2540 เป็นต้นไปจนกว่าจะชำระเสร็จ แต่ดอกเบี้ยนับถึงวันฟ้อง (ฟ้องวันที่ 3 มีนาคม 2541) มิให้เกิน 434,728.14 บาท ให้ลูกหนี้กับพวกร่วมกันชำระเงิน 3,499,367.64 บาท พร้อมดอกเบี้ยอัตราร้อยละ 16 ต่อปี นับแต่วันที่ 31 พฤษภาคม 2540 ถึงวันที่ 23 กรกฎาคม 2540 และดอกเบี้ยอัตราร้อยละ 17 ต่อปี นับแต่วันที่ 24 กรกฎาคม 2540 ถึงวันที่ 24 สิงหาคม 2540 และดอกเบี้ยอัตราร้อยละ 18 ต่อปี นับแต่วันที่ 25 สิงหาคม 2540 ถึงวันที่ 4 พฤศจิกายน 2540 และดอกเบี้ยอัตราร้อยละ 19 ต่อปี นับแต่วันที่ 5 พฤศจิกายน 2540 เป็นต้นไปจนกว่าจะชำระเสร็จ แต่ดอกเบี้ยนับถึงวันฟ้องมิให้เกิน 493,649.51 บาท โดยให้นำเงินจำนวน 100,000 บาท ที่ลูกหนี้ชำระเมื่อวันที่ 25 สิงหาคม 2540 มาหักออกด้วยเหลือเท่าใดจึงเป็นดอกเบี้ยค้างชำระและให้ลูกหนี้กับพวกร่วมกันชำระเงิน 2,500,000 บาท พร้อมดอกเบี้ยอัตราร้อยละ 18.5 ต่อปี นับแต่วันที่ 28 สิงหาคม 2540 เป็นต้นไปจนกว่าจะชำระเสร็จ แต่ดอกเบี้ยนับถึงวันฟ้องต้องไม่เกิน 238,218.56 บาท หากไม่ชำระหรือชำระไม่ครบให้ยึดที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างโฉนดเลขที่ 18932, 18946, 18952, 19505 และ 34617 ตำบลสันผักหวาน อำเภอหางดง จังหวัดเชียงใหม่ และที่ดินโฉนดเลขที่ 45739 ถึง 45750 รวม 12 โฉนด ที่แบ่งแยกออกจากที่ดินโฉนดเดิมออกขายทอดตลาดชำระหนี้ตามสัญญาจำนอง หากได้เงินไม่พอให้ยึดทรัพย์สินอื่นของลูกหนี้กับพวกชำระหนี้จนครบ ต่อมาศาลจังหวัดเชียงใหม่มีคำสั่งอนุญาตให้เจ้าหนี้เข้าสวมสิทธิเป็นเจ้าหนี้ตามคำพิพากษาแทนเจ้าหนี้เดิม ปัญหาที่

ต้องวินิจฉัยตามอุทธรณ์ของเจ้าหนี้มีว่า เจ้าหนี้มีสิทธิได้รับชำระหนี้ในฐานะเจ้าหนี้มีประกันตาม พระราชบัญญัติล้มละลาย พ.ศ.2483 มาตรา 96 (3) เนื้อที่ดินโฉนดเลขที่ 18932, 18946, 45739, 45741 ตำบลสันผักหวาน อำเภอหางดง จังหวัดเชียงใหม่ หรือไม่ เห็นว่า ถึงแม้ศาลจังหวัด เชียงใหม่ คดีแพ่งหมายเลขแดงที่ 6305/2541 จะมีคำพิพากษาเมื่อวันที่ 27 พฤศจิกายน 2541 ให้ ลูกหนี้กับพวกชำระหนี้ หากไม่ชำระหรือชำระไม่ครบให้ยึดที่ดินโฉนดเลขที่ 18932, 18946, 18952, 19505 และ 34617 ตำบลสันผักหวาน อำเภอหางดง จังหวัดเชียงใหม่ และที่ดินโฉนด เลขที่ 45739 ถึง 45750 รวม 12 โฉนด ที่แบ่งแยกออกจากที่ดินโฉนดเดิมออกขายทอดตลาด ชำระหนี้ตามสัญญาจำนองก็ตาม แต่ตามสารบัญญัติทะเลเบียนที่ดินโฉนดเลขที่ 18932, 18946, 45739, 45741 ตำบลสันผักหวาน อำเภอหางดง จังหวัดเชียงใหม่ ระบุว่า ที่ดินทั้งสี่แปลงดังกล่าว อยู่ภายใต้การจัดสรรที่ดินและเป็นพื้นที่ส่วนที่กันไว้เป็นสาธารณูปโภคหรือบริการสาธารณะ ประเภทย่อม และบ่อบำบัดน้ำเสีย ตามใบอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดินเลขที่ 16/2546 ออกให้ ณ วันที่ 16 กรกฎาคม 2546 ซึ่งตามพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ.2543 มาตรา 43 วรรคหนึ่ง บัญญัติว่า สาธารณูปโภคที่ผู้จัดสรรที่ดินได้จัดให้มีขึ้นเพื่อการจัดสรรที่ดินตามแผนผัง และโครงการที่ได้รับอนุญาต เช่น ถนน สวน สนามเด็กเล่น ให้ตกอยู่ในภาระจำยอมเพื่อประโยชน์ แก่ที่ดินจัดสรร และให้เป็นหน้าที่ของผู้จัดสรรที่ดินที่จะบำรุงรักษาสาธารณูปโภคดังกล่าวให้คง สภาพดังเช่นที่ได้จัดทำขึ้นนั้นต่อไป และจะกระทำการใดอันเป็นเหตุให้ประโยชน์แห่งภาระจำยอม ลดไปหรือเสื่อมความสะดวกมิได้ และวรรคสอง บัญญัติว่า ให้ผู้จัดสรรที่ดินจัดหาธนาคารหรือ สถาบันการเงินมาทำสัญญาค้ำประกันการบำรุงรักษาสาธารณูปโภคซึ่งผู้จัดสรรที่ดินได้จัดให้มีขึ้น และยังอยู่ในความรับผิดชอบในการบำรุงรักษาของผู้จัดสรรที่ดินตามวรรคหนึ่งกับคณะกรรมการ... และมาตรา 33 วรรคหนึ่ง บัญญัติว่า เมื่อได้รับใบอนุญาตแล้วห้ามมิให้ผู้จัดสรรที่ดินทำนิติกรรมกับ บุคคลใดอันก่อให้เกิดภาระผูกพันแก่ที่ดินอันเป็นสาธารณูปโภคและที่ดินที่ใช้เพื่อบริการสาธารณะ เว้นแต่จะได้รับอนุญาตเป็นหนังสือจากคณะกรรมการ ทั้งนี้ ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่ คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางกำหนด บทบัญญัติดังกล่าวเป็นการกำหนดหน้าที่ของผู้จัดสรร ที่ดินที่จะต้องบำรุงรักษาสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะให้คงสภาพเดิมรวมทั้งจำกัดการใช้ สิทธิในการทำนิติกรรมของผู้จัดสรรที่ดินในลักษณะที่จะก่อให้เกิดภาระผูกพันแก่ที่ดินอันเป็น สาธารณูปโภคและที่ดินที่ใช้เพื่อบริการสาธารณะในโครงการจัดสรรที่ดินในอันที่จะได้ใช้บริการ จากที่ดินส่วนที่เป็นสาธารณูปโภคตามผู้จัดสรรที่ดินได้จัดให้มีขึ้นตามแผนผังและโครงการที่ ได้รับอนุญาต นอกจากนี้มาตรา 30 วรรคสอง ยังบัญญัติว่า ให้ที่ดินอันเป็นสาธารณูปโภคและที่ดิน ที่ใช้เพื่อบริการสาธารณะปลอดจากบุริมสิทธิในมูลซื้อขายอสังหาริมทรัพย์และการจำนอง ดังนั้น การขอรับชำระหนี้เพื่อบังคับแก่ที่ดินส่วนที่เป็นสาธารณูปโภคซึ่งต้องมีการนำที่ดินส่วนที่ เป็นสาธารณูปโภคออกขายทอดตลาดเพื่อนำเงินมาชำระหนี้แก่เจ้าหนี้ตามคำขอรับชำระหนี้และ ในที่สุดก็ต้องมีการทำนิติกรรมโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินดังกล่าวให้แก่ผู้ประมูลได้ การบังคับแก่ที่ดินส่วน ที่เป็นสาธารณูปโภคดังกล่าวถือว่าเป็นการก่อให้เกิดภาระผูกพันแก่ที่ดินต้องปฏิบัติตามบท กฎหมายดังที่กล่าวมาแล้วด้วย เมื่อไม่ปรากฏว่าการบังคับชำระหนี้เอาที่ดินทั้งสี่แปลงดังกล่าว เจ้าหนี้ได้รับความยินยอมเป็นหนังสือจากคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลาง การบังคับชำระหนี้เอา กับที่ดินทั้งสี่แปลงดังกล่าวจึงต้องห้ามตามกฎหมาย ทั้งกรณีนี้ไม่ต้องด้วยพระราชบัญญัติ การจัดสรรที่ดิน พ.ศ.2543 มาตรา 41 วรรคท้าย ที่เป็นการขอบังคับเอาที่ดินจัดสรรทั้งโครงการ ซึ่งกฎหมายบัญญัติให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรจากการขายทอดตลาดต้องรับโอนใบอนุญาตให้ทำ

การจัดสรรที่ดินรวมทั้งรับโอนสิทธิและหน้าที่ที่ผู้จัดสรรที่ดินมีต่อผู้ซื้อที่ดินจัดสรร เจ้าหนี้จึงไม่อาจ
บังคับชำระหนี้เอาากับที่ดินทั้งสี่แปลงดังกล่าวได้ ที่ศาลล้มละลายกลางมีคำสั่งไม่อนุญาตให้เจ้าหนี้
ได้รับชำระหนี้เหนือที่ดินทั้งสี่แปลงดังกล่าวในฐานะเจ้าหนี้มีประกันตามความเห็นของ
เจ้าพนักงานพิทักษ์ทรัพย์นั้น ศาลฎีกาเห็นพ้องด้วยในผล อุทธรณ์ของเจ้าหนี้ฟังไม่ขึ้น พิพากษายืน
ค่าฤชาธรรมเนียมในชั้นนี้ให้เป็นพับ

องค์คณะ

สุทินันท์ เสียมสกุล · ชำนาญ รวิวรรณพงษ์ · ทวีศักดิ์ ทองภักดี

ข้อความคำพิพากษาเป็นของศาลฎีกา · ที่มาของข้อมูล: deka.supremecourt.or.th · <https://thaideka.online/deka/4567/2560>