

หมายเหตุคำพิพากษาศาลฎีกาที่ 3793s/2551

-
ไม่เป็นการบังคับคดีโดยฝ่าฝืนกฎหมาย ตามประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง มาตรา 296

ข้อมูลย่อ

ศาลพิพากษาให้จำเลยที่ 1 ชำระเงินแก่โจทก์ หากไม่ชำระให้ยึดที่ดินจำนองของจำเลยที่ 2 ออกขายทอดตลาดนำเงินมาชำระหนี้แก่โจทก์ แม้สัญญาจำนองจะมีได้ระบุให้การจำนองครอบคลุมไปถึงสิ่งปลูกสร้างบนที่ดินด้วยก็ตาม โจทก์ก็มีสิทธิยึดสิ่งปลูกสร้างของจำเลยที่ 2 พร้อมที่ดินที่จำนองออกขายทอดตลาดได้โดยอาศัย ป.พ.พ. มาตรา 719 วรรคสอง ที่ให้อำนาจผู้รับจำนองยึดเอาสิ่งปลูกสร้างบนที่ดินที่จำนองออกขายทอดตลาดรวมไปกับที่ดินได้ เนื่องจากสิ่งปลูกสร้างเป็นส่วนควบของที่ดินที่จำนอง โดยโจทก์ไม่จำเป็นต้องขอให้ศาลระบุในหมายบังคับคดี กับไม่จำเป็นต้องระบุในคำขอให้ศาลออกหมายบังคับคดีว่าให้ยึดสิ่งปลูกสร้างบนที่ดินที่จำนอง และไม่จำเป็นต้องแสดงหลักฐานให้ศาลเห็นว่าหากขายสิ่งปลูกสร้างบนที่ดินรวมไปจะทำให้การขายทอดตลาดกระทำได้ง่ายและจะได้ราคาด้วย ทั้งการบังคับคดีดังกล่าวก็มีใช่เป็นการบังคับคดีเกินหรือนอกเหนือจากที่ได้ระบุในหมายบังคับคดีแต่อย่างใด การยึดทรัพย์ของโจทก์เป็นการดำเนินการที่ชอบด้วยกฎหมายแล้ว จำเลยจึงไม่มีสิทธิขอให้ศาลเพิกถอนการยึดสิ่งปลูกสร้างบนที่ดินจำนองดังกล่าวได้

หมายเหตุ

คดีนี้ไม่ปรากฏว่าในการจำนองของจำเลยที่ 2 จำเลยที่ 2 ได้ตกลงกับโจทก์ด้วยว่า หากโจทก์บังคับจำนองได้เงินไม่พอชำระหนี้ ให้โจทก์ยึดทรัพย์สินอื่นของจำเลยที่ 2 บังคับชำระหนี้ได้ด้วย ดังนั้น การบังคับจำนองจึงต้องอยู่ภายใต้บังคับมาตรา 733 แห่ง ป.พ.พ. ที่หากโจทก์บังคับจำนองได้เงินไม่พอชำระหนี้ เงินยังขาดอยู่เท่าใด จำเลยที่ 2 ก็ไม่ต้องรับผิดชอบในเงินนั้นอีก เมื่อเป็นเช่นนี้โจทก์ย่อมมีสิทธิยึดได้เฉพาะที่ดินที่จำนองขายทอดตลาดเท่านั้น แต่เนื่องจาก ป.พ.พ. มาตรา 719 วรรคสอง ได้บัญญัติให้สิทธิผู้รับจำนองขายสิ่งปลูกสร้างบนที่ดินที่จำนองรวมไปกับที่ดินที่จำนองด้วยได้ โจทก์จึงมีสิทธิยึดสิ่งปลูกสร้างบนที่ดินที่จำนองเพื่อขายทอดตลาดได้ด้วย ทั้ง ๆ ที่สิ่งปลูกสร้างไม่ใช่ทรัพย์สินที่จำนองแต่อย่างใด แต่ถ้าหากจำเลยที่ 2 ได้ตกลงกับโจทก์ยกเว้นมาตรา 733 คือหากบังคับทรัพย์จำนองได้เงินไม่พอชำระหนี้ ก็ให้โจทก์ยึดทรัพย์สินอื่นของจำเลยที่ 2 ชำระหนี้ส่วนที่ขาดได้อีก กรณีเช่นนี้ก็ไม่น่าที่จะต้องนำมาตรา 719 วรรคสอง มาวินิจฉัยแต่อย่างใดว่า โจทก์จะยึดทรัพย์สินอื่นที่ไม่ใช่ทรัพย์สินที่จำนองได้หรือไม่ เพราะโจทก์สามารถยึดสิ่งปลูกสร้างซึ่งเป็นทรัพย์สินอื่นของจำเลยที่ 2 ได้อยู่แล้ว โดยอาศัยข้อสัญญา ดังกล่าว

กรณีเช่นนี้เวลาที่โจทก์ยึดที่ดินที่จำนองเพื่อบังคับชำระหนี้จำนองตามคำพิพากษา โจทก์จึงต้องประเมินราคาที่ดินที่จำนองให้ เห็นว่ามีราคาไม่เพียงพอที่จะชำระหนี้ตามคำพิพากษา ทำให้จำเลยต้องยึดสิ่งปลูกสร้างบนที่ดินที่จำนองซึ่งมิใช่ทรัพย์สินจำนองเพิ่มเติมในเวลาเดียวกันด้วย ซึ่งจะทำให้เวลาขายทอดตลาดเจ้าพนักงานบังคับคดีจะได้ขายที่ดินที่จำนองและสิ่งปลูกสร้างไปพร้อมกันให้แก่ผู้ซื้อรายเดียวเพราะหากยึดที่ดินที่จำนองก่อนได้เงินไม่พอชำระหนี้ โจทก์ก็กลับมายึดสิ่งปลูกสร้างมาขายในภายหลัง หากไม่มีผู้ซื้อสิ่งปลูกสร้าง หรือผู้ซื้อสิ่งปลูกสร้างไม่ใช่เป็นผู้ซื้อที่ดินที่จำนอง ก็จะเกิดปัญหาต่อเนื่องมาภายหลังแน่นอน ผลเสียหายอาจเกิดขึ้นแก่จำเลยหรือผู้ซื้อสิ่งปลูกสร้างได้

อย่างไรก็ดี หากที่ดินที่จำนองมีราคาเพียงพอที่จะบังคับชำระหนี้ตามคำพิพากษาได้อยู่แล้วโดยไม่จำเป็นต้องยึดทรัพย์สินของลูกหนี้อื่น โจทก์ก็ไม่อาจยึดสิ่งปลูกสร้างเพื่อขายทอดตลาดได้เพราะจะเป็นกรณีที่โจทก์ยึดทรัพย์สินของลูกหนี้ตามคำพิพากษาเกินกว่าที่พอจะชำระหนี้ให้แก่เจ้าหนี้ตามคำพิพากษา เป็นการฝ่าฝืน ป.วิ.พ. มาตรา 284วรรคหนึ่ง แต่ในกรณีนี้ก็จะเป็นว่าที่ดินที่จำนองถูกยึดทรัพย์ขายทอดตลาด แต่สิ่งปลูกสร้างมิได้ถูกยึด เมื่อมีผู้ประมูลที่ดินที่จำนองได้ ก็จะเป็นภาระแก่จำเลยซึ่งเป็นเจ้าของสิ่งปลูกสร้างที่จะต้องรื้อถอนออกไป อันอาจก่อให้เกิดความเสียหายแก่จำเลยได้ กรณีนี้มีปัญหาน่าคิดว่าจำเลยจะขอให้ศาลสั่งให้โจทก์ยึดสิ่งปลูกสร้างขายทอดตลาดรวมไปกับที่ดินที่จำนองได้หรือไม่

ตรี ประจวบลาภ