

เรื่องที่ ๙๘

ศาลพิพากษาตามยอมให้จำเลยโอนที่ดินคืนให้กับบุคคลภายนอกที่มีใช้คู่ความในคดี หากบุคคลภายนอกไม่มายื่นคำขอจดทะเบียนรับโอนจะใช้คำพิพากษาศาลตามยอม แทนการแสดงเจตนาไม่ได้

ประเด็นปัญหา

นาง ส. เป็นเจ้าของโฉนดที่ดินแปลงหนึ่งซึ่งจดทะเบียนจำนองไว้กับธนาคาร ต่อมา ศาลขายทอดตลาดโฉนดที่ดินดังกล่าว นาย ว. ซื้อได้ในราคา ๔๖๐,๐๐๐ บาท (สี่แสนหกหมื่นบาทถ้วน) โดยปลอดจำนอง พนักงานเจ้าหน้าที่จดทะเบียนระงับ จำนองและขาย (ศาลขายบังคับจำนองตามหนังสือกองจำหน่ายทรัพย์สินฯ) ให้แก่นาย ว. ต่อมากรมบังคับคดีขอระงับการทำนิติกรรมในที่ดินดังกล่าว เนื่องจาก นาย ว. ยังชำระราคาซื้อที่ดินไม่ครบถ้วน ซึ่งราคาที่แท้จริงคือ ๑,๒๗๐,๐๐๐ บาท (หนึ่งล้านสองแสนเจ็ดหมื่นบาทถ้วน) และต่อมากรมบังคับคดีฟ้อง นาย ว. เป็นจำเลย โดยศาลมีคำพิพากษาศาลตามสัญญาประนีประนอมยอมความว่า นาย ว. ยอมโอนที่ดินกลับคืนไปเป็นชื่อนาง ส. เจ้าของเดิมซึ่งไม่ใช่คู่ความในคดี เพื่อให้กรมบังคับคดีนำที่ดินออกขายทอดตลาด และให้คงภาระจำนองไว้ตามเดิม โดยให้ถือเอาคำพิพากษาแทนการแสดงเจตนาของนาย ว. จำเลย มีปัญหาว่า หากนาง ส. บุคคลภายนอกที่ไม่ใช่คู่ความในคดีไม่มาดำเนินการจะใช้คำพิพากษาดังกล่าวแทนการแสดงเจตนาของคู่กรณีได้หรือไม่และจดทะเบียนประเภทใด รวมทั้งจะยังคงภาระจำนองในที่ดินไว้ตามเดิมตามคำพิพากษาศาลตามยอมได้หรือไม่

กฎหมาย/ระเบียบ

๑. ประมวลกฎหมายที่ดิน มาตรา ๖๑ และมาตรา ๗๒ วรรคแรก
๒. ประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง มาตรา ๑๔๕
๓. ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๓๗๔
๔. คำสั่งกรมที่ดิน ที่ ๑๒/๒๕๐๑ ลงวันที่ ๘ กันยายน ๒๕๐๑ เรื่อง โอนตามคำสั่งศาล

ความเห็นกรมที่ดิน

ตามมาตรา ๖๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายที่ดิน (ฉบับที่ ๑๑) พ.ศ. ๒๕๕๑ บัญญัติถึงการดำเนินการเพิกถอนแก้ไขการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ไว้ ๓ กรณี คือ กรณีการดำเนินการเพิกถอนหรือแก้ไขการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ที่ได้มีการจดทะเบียนไปโดยคลาดเคลื่อน หรือไม่ชอบด้วยกฎหมาย ตามมาตรา ๖๑ วรรคหนึ่ง กรณีการดำเนินการเพิกถอนหรือแก้ไขรายการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ซึ่งเกิดจากการเขียนหรือพิมพ์ข้อความผิดพลาดโดยชัดแจ้งตามมาตรา ๖๑ วรรคเจ็ด และกรณีการดำเนินการเพิกถอนหรือแก้ไขการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ตามที่ศาลได้มีคำสั่งหรือคำพิพากษาถึงที่สุด ตามมาตรา ๖๑ วรรคแปด ซึ่งกรณีการเพิกถอนหรือแก้ไขการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมตามคำสั่งหรือคำพิพากษาถึงที่สุดของศาลจะต้องเป็นกรณีที่ศาลได้วินิจฉัยในประเด็นแห่งคดีแล้วว่าให้เพิกถอนหรือแก้ไขหรือตกเป็นโมฆะกรรม หากเป็นกรณีที่ศาลพิพากษาถึงที่สุดตามสัญญาประนีประนอมยอมความ ซึ่งคู่ความตกลงกันให้เพิกถอนหรือแก้ไขหรือให้ตกเป็น

โมฆะกรรม จะเป็นกรณีการเพิกถอนหรือแก้ไขหรือตกเป็นโมฆะกรรมตามสัญญา ประนีประนอมยอมความไม่ใช่กรณีที่ศาลมีคำพิพากษาหรือคำสั่ง ตามมาตรา ๖๑ วรรคแปด แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน แต่อาจอยู่ในอำนาจของอธิบดีหรือผู้ซึ่ง อธิบดีกรมที่ดินมอบหมายที่จะพิจารณาและมีคำสั่งตามมาตรา ๖๑ วรรคหนึ่ง แห่งประมวลกฎหมายที่ดินได้ และการดำเนินการตามคำพิพากษาศาลฎีกาตามสัญญา ประนีประนอมยอมความ โดยหลักคู่สัญญาจะต้องยื่นคำขอจดทะเบียน ต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ตามมาตรา ๗๒ วรรคหนึ่ง แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน แต่เนื่องจากนาง ส. ไม่ได้เป็นคู่ความตามคำพิพากษาศาลฎีกาตามสัญญาประนีประนอม ยอมความดังกล่าว แม้ข้อตกลงในสัญญาประนีประนอมยอมความอาจแปลความ ได้ว่าเป็นสัญญาที่มีลักษณะเป็นสัญญาเพื่อประโยชน์แก่บุคคลภายนอกตาม มาตรา ๓๗๔ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ก็ตาม หากนาย ว. จะจดทะเบียนโอนที่ดินดังกล่าวให้แก่ นาง ส. ซึ่งเป็นบุคคลภายนอกมิใช่คู่ความ ในคดีเพื่อให้เป็นไปตามสัญญาประนีประนอมยอมความ นาย ว. และนาง ส. จะต้องมายื่นคำขอจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ หรือมอบอำนาจให้บุคคลอื่น ดำเนินการแทนก็ได้ และจดทะเบียนในประเภท “โอนตามคำพิพากษาศาลฎีกาตามยอม ศาล...” ตามคำสั่งกรมที่ดิน ที่ ๑๒/๒๕๐๑ ลงวันที่ ๘ กันยายน ๒๕๐๑ เรื่อง โอนตามคำสั่งศาล หากนาง ส. ไม่มาดำเนินการรับโอนที่ดิน นาย ว. จะถือเอาคำพิพากษาศาลฎีกาตามสัญญาประนีประนอมยอมความดังกล่าวแทนการแสดง เจตนาของนาง ส. ไม่ได้ เนื่องจากคำพิพากษาของศาลฎีกาพิพากษาเฉพาะคู่ความ ตามมาตรา ๑๔๕ วรรคสอง แห่งประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง

กรณีคำพิพากษาศาลฎีกาตามสัญญาประนีประนอมยอมความให้คงภาระจำนองกับ ธนาคารไว้ตามเดิมเพื่อให้กรมบังคับคดีดำเนินการบังคับคดีนำที่ดินออกขาย ทอดตลาดนั้น เนื่องจากพนักงานเจ้าหน้าที่ได้จดทะเบียนระงับจำนองและ โอนกรรมสิทธิ์ที่ดินให้แก่ นาย ว. ไปตามหนังสือของกองจำหน่ายทรัพย์สิน กรมบังคับคดี ซึ่งเป็นไปตามเจตนาของผู้ขอแสดงในขณะจดทะเบียนและเป็นการ จดทะเบียนไปโดยชอบด้วยกฎหมายแล้ว แม้ภายหลังจะปรากฏว่าราคาขาย ทอดตลาดที่แท้จริงเป็นเงิน ๑,๒๗๐,๐๐๐.- บาท (หนึ่งล้านสองแสนเจ็ดหมื่นบาทถ้วน) มิใช่ราคา ๔๖๐,๐๐๐.- บาท (สี่แสนหกหมื่นบาทถ้วน) ก็ไม่มีผลให้นิติกรรม ที่พนักงานเจ้าหน้าที่จดทะเบียนไปโดยชอบแล้วกลับเป็นนิติกรรมที่ไม่ชอบ แต่อย่างใด ดังนั้น กรมบังคับคดี หรือนาย ว. ฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งจะนำคำพิพากษา ตามสัญญาประนีประนอมยอมความมาใช้แทนการแสดงเจตนาของคู่กรณี อีกฝ่ายหนึ่งเพื่อขอให้พนักงานเจ้าหน้าที่ดำเนินการให้คงภาระจำนองไว้ตามเดิม ย่อมไม่อาจกระทำได้ เนื่องจากคำพิพากษาของศาลฎีกาพิพากษาเฉพาะคู่กรณีซึ่งตกลงกัน เท่านั้น ไม่มีผลผูกพันพนักงานเจ้าหน้าที่ เจ้าของที่ดินเดิม และผู้รับจำนองซึ่งเป็น บุคคลภายนอก ตามมาตรา ๑๔๕ วรรคสอง แห่งประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง

อย่างไรก็ตาม หากกรณีดังกล่าวเป็นกรณีที่ผู้ขอแจ้งราคาซื้อขายผิดไปจากราคาที่แท้จริงก็สามารถดำเนินการแก้ไขให้ถูกต้องได้ตามมาตรา ๖๑ วรรคหนึ่ง แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน

.....

กลุ่มพัฒนาระบบการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม

ส่วนมาตรฐานการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม

สำนักมาตรฐานการทะเบียนที่ดิน