



บันทึกข้อความ

ส่วนราชการ กองวิชาการและแผนงาน โทร. 1173 - 1174

ที่ ขธ 0524/๑๖๗

วันที่ 17 ส.ค. 2548

เรื่อง ขอรื้อการยึดทรัพย์

เรียน อธิบดีกรมบังคับคดี

ตามคำสั่งอธิบดีกรมบังคับคดี ลงวันที่ 27 กรกฎาคม 2548 ให้กองวิชาการและแผนงาน พิจารณาทันทีของสำนักงานคณะกรรมการคุ้มครองผู้บริโภค ที่ นร 0305/10103 ลงวันที่ 20 กรกฎาคม 2548 เรื่อง ขอรื้อการยึดทรัพย์ นั้น บัดนี้ กองวิชาการและแผนงานได้ดำเนินการเสร็จเรียบร้อยแล้ว ปรากฏ รายละเอียด ดังนี้

เรื่องเดิม

ด้วยนายสงกรานต์ เท็ชรเลิศ ผู้รับมอบอำนาจช่วงจากคณะกรรมการคุ้มครองผู้บริโภคได้ ตั้งเรื่องยึดที่ดินโฉนดเลขที่ 126122 เลขที่ดิน 55 และที่ดินโฉนดเลขที่ 121242 เลขที่ดิน 35 ตำบลบางบอน อำเภอบางขุนเทียน จังหวัดกรุงเทพมหานคร ของบริษัท กานดาเคหะ จำกัด รวม 2 คดี ได้แก่ คดีของ ศาลแพ่งธนบุรีหมายเลขแดงที่ 3346/2546 และคดีของศาลแพ่งธนบุรีหมายเลขแดงที่ 5564/2545 เมื่อวันที่ 8 กรกฎาคม 2548 และเจ้าพนักงานบังคับคดีได้มีคำสั่งทั้งสองคดีว่าเป็นทรัพย์ที่ไม่อยู่ในข่ายแห่งการบังคับคดี รายละเอียดปรากฏตามสิ่งที่ส่งมาด้วย ลำดับที่ 1

สำนักงานคณะกรรมการคุ้มครองผู้บริโภค ได้ขอหารือกรมที่ดินว่าสาธารณูปโภค หรือ บริการสาธารณะประเภท ถนน ที่พักขยะมูลฝอย โรงเรียนอนุบาล และสวนสาธารณะประโยชน์ คณะกรรมการคุ้มครองผู้บริโภค ในฐานะโจทก์ สามารถดำเนินการยึดที่ดินแปลงที่เป็นสาธารณูปโภค ดังกล่าวได้หรือไม่ และกรมที่ดินได้มีหนังสือตอบกลับมาว่าตามพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 ไม่มีบทบัญญัติในมาตราใดที่กำหนดให้สาธารณูปโภค หรือบริการสาธารณะที่ผู้จัดสรรที่ดินได้จัดให้มีขึ้น ตามแผนผังและโครงการที่ได้รับอนุญาต ไม่อยู่ในข่ายแห่งการบังคับคดี รายละเอียดปรากฏตามสิ่งที่ส่งมา ด้วย ลำดับที่ 2

ดังนั้น เพื่อให้การบังคับคดีเป็นไปโดยชอบด้วยกฎหมาย สำนักงานคณะกรรมการคุ้มครองผู้บริโภค ใคร่ขอหารือว่าที่ดินตามเลขโฉนดที่ดินทั้งสองแปลงดังกล่าว เจ้าหน้าที่ตามคำพิพากษาสามารถยึด อายัดได้หรือไม่ประการใด ทั้งนี้เพื่อจะได้เป็นแนวทางในการบังคับคดีต่อไป

ข้อกฎหมาย

1. ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์
2. ประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง
3. ประกาศคณะปฏิวัติ ฉบับที่ 286
4. พระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พุทธศักราช 2543

เอกสารประกอบการพิจารณา

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 4717/2539 และคำพิพากษาศาลฎีกาที่ 4300/2543

ข้อพิจารณา

เมื่อลูกหนี้ตามคำพิพากษามีได้ปฏิบัติตามคำพิพากษาหรือคำสั่งของศาลทั้งหมดหรือบางส่วน เจ้าหน้าที่ตามคำพิพากษาชอบที่จะร้องขอให้บังคับคดีแก่ทรัพย์สินของลูกหนี้ตามคำพิพากษาได้ ทั้งนี้เป็นไปตามบทบัญญัติมาตรา 271 แห่งประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง อย่างไรก็ตามในการบังคับคดีแก่ทรัพย์สินของลูกหนี้ตามคำพิพากษา มีข้อจำกัดทางกฎหมายบางประการ อันมีผลให้ทรัพย์สินซึ่งแม้เป็นของลูกหนี้ตามคำพิพากษา ก็ไม่อยู่ความรับผิดชอบแห่งการบังคับคดี หากปรากฏว่าทรัพย์ดังกล่าวโอนกันไม่ได้ตามกฎหมาย หรือตามกฎหมายระบุให้ไม่อยู่ในความรับผิดชอบแห่งการบังคับคดี ซึ่งเป็นไปตามบทบัญญัติมาตรา 285 (4) แห่งประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง อาทิเช่น ทรัพย์สินของแผ่นดินไม่ว่าทรัพย์สินนั้นจะเป็นสาธารณสมบัติของแผ่นดินหรือไม่ ทรัพย์ดังกล่าวย่อมไม่อยู่ในความรับผิดชอบแห่งการบังคับคดี ทั้งนี้เป็นไปตามบทบัญญัติแห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 1307

พิจารณาจากข้อเท็จจริงในกรณีนี้ เมื่อวันที่ 8 กรกฎาคม 2548 โจทก์อันได้แก่สำนักงานคณะกรรมการคุ้มครองผู้บริโภค (สคบ.) โดยนายสงกรานต์ เพ็ชรเลิศ ผู้รับมอบอำนาจช่วงจาก สคบ. ได้ทำการตั้งเรื่องบังคับคดี จำนวน 2 คดี ได้แก่ คดีของศาลแพ่งธนบุรี หมายเลขแดงที่ 3346/2546 และคดีของศาลแพ่งธนบุรี หมายเลขแดงที่ 5564/2545 ระหว่างสำนักงานคณะกรรมการคุ้มครองผู้บริโภค โจทก์และบริษัท กานดาเคหะ จำกัด จำกัด เพื่อขอให้เจ้าพนักงานบังคับคดีทำการยึดที่ดินโฉนดเลขที่ 126122 เลขที่ดิน 55 และที่ดินโฉนดเลขที่ 121242 เลขที่ดิน 35 ตำบลบางบอน อำเภอบางขุนเทียน จังหวัดกรุงเทพมหานคร ตามลำดับ โดยเจ้าพนักงานบังคับคดีมีคำสั่งในทำนองเดียวกันทั้ง 2 จำนวนคดี

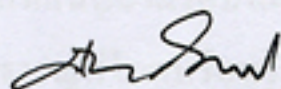
ว่าทรัพย์สินดังกล่าวเป็นพื้นที่ส่วนที่กันไว้เป็นสาธารณูปโภคหรือบริการสาธารณะสำหรับการจัดสรรที่ดินประเภทสวนสาธารณะประโยชน์ ซึ่งตามกฎหมายย่อมไม่อยู่ในข่ายการบังคับคดี อย่างไรก็ตามก็ถือกิจก้องวิชาการและแผนงานพิจารณาแล้วเห็นว่าในเรื่องทรัพย์สินของลูกหนี้ฯ ที่ไม่อยู่ในความรับผิดชอบแห่งการบังคับคดีตามมาตรา 285 (4) แห่งประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่งนั้น กฎหมายจำกัดอยู่เพียง 2 ประเภท ได้แก่ ทรัพย์สินที่โอนกันไม่ได้ตามกฎหมายประเภทหนึ่งและตามกฎหมายระบุให้ทรัพย์สินดังกล่าวไม่อยู่ในความรับผิดชอบแห่งการบังคับคดีอีกประเภทหนึ่งเท่านั้น และเมื่อพิจารณาที่ดินทั้ง 2 แปลงที่โจทก์ประสงค์จะนำยึดเป็นที่ดินส่วนที่กันไว้เป็นสาธารณูปโภคหรือบริการสาธารณะสำหรับโครงการจัดสรรที่ดิน บทกฎหมายที่จะนำมาปรับใช้จึงต้องเป็นเรื่องเฉพาะเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดิน ซึ่งมีกฎหมายที่เกี่ยวข้องจำนวน 2 ฉบับ คือ ประกาศคณะปฏิวัติฉบับที่ 286 และพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พุทธศักราช 2543 ขึ้นอยู่กับว่าขณะที่ได้ยื่นขออนุญาตจัดสรรกฎหมายฉบับใดมีผลใช้บังคับ ซึ่งในกรณีนี้เมื่อพิจารณาหลังสำเนาโอนด (เอกสารคัดถ่ายจากสำนวน) มีข้อความระบุว่าใบอนุญาตจัดสรรที่ดินออกให้ ณ วันที่ 13 พฤษภาคม 2539 อันเป็นระยะเวลาที่ประกาศคณะปฏิวัติ ฉบับที่ 286 ใช้บังคับกับการจัดสรรที่ดิน การบังคับตามสิทธิจำต้องเป็นไปตามที่บัญญัติไว้ในประกาศคณะปฏิวัติ ฉบับที่ 286 เว้นแต่ในเรื่องเกี่ยวกับการบำรุงรักษาสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะซึ่งมีบทเฉพาะกาล ตามมาตรา 70 แห่งพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พุทธศักราช 2543 บัญญัติให้นำบางมาตรการของพระราชบัญญัตินี้ดังกล่าวมาใช้บังคับกับการจัดสรรที่ดินตามประกาศคณะปฏิวัติ ฉบับที่ 286 โดยอนุโลม

และเมื่อพิจารณาประกาศคณะปฏิวัติ ฉบับที่ 286 แล้ว หากปรากฏข้อห้ามมิให้ที่ดินส่วนที่กันไว้เป็นสาธารณูปโภคหรือบริการสาธารณะสำหรับโครงการจัดสรรที่ดินโอนกันมิได้ตามกฎหมายหรือไม่อยู่ในความรับผิดชอบแห่งการบังคับคดี อันจะถือว่าเป็นทรัพย์สินที่ไม่อยู่ในความรับผิดชอบแห่งการบังคับคดีตามบทบัญญัติ มาตรา 285 (4) แห่งประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่งแต่อย่างใดไม่ หากเจ้าหนี้ตามคำพิพากษาประสงค์ที่จะยึดทรัพย์สินดังกล่าว ย่อมสามารถที่จะกระทำได้ ซึ่งสอดคล้องกับหนังสือของกรมที่ดินแจ้งผลการหารือเรื่องการยึดทรัพย์สินสาธารณูปโภคในโครงการจัดสรร ดังปรากฏตามสิ่งที่ส่งมาด้วยลำดับที่ 2

อย่างไรก็ดี มีข้อที่ต้องพึงพิจารณาเป็นประการสำคัญนอกเหนือไปจากประเด็นที่ว่าสามารถยึดทรัพย์สินดังกล่าวได้หรือไม่ ก็คือ ที่ดินอันเป็นสาธารณูปโภค ซึ่งผู้จัดสรรที่ดินได้จัดให้มีขึ้นเพื่อการจัดสรรที่ดินตามแผนผังและโครงการที่ได้รับอนุญาต ต้องตกอยู่ในการจำยอมเพื่อประโยชน์แก่ที่ดินจัดสรร และให้เป็นหน้าที่ของ ผู้จัดสรรที่ดินหรือผู้รับโอนกรรมสิทธิ์คนต่อไปที่จะบำรุงรักษากิจการดังกล่าวให้คงสภาพดังเช่นที่ได้จัดทำขึ้นโดยตลอดไป และจะกระทำการการใด ๆ อันเป็นเหตุให้ประโยชน์แห่งการจำยอมลดไปหรือเสื่อมความสะดวกมิได้ ทั้งนี้เป็นไปตามบทบัญญัติ ข้อ 30 วรรคหนึ่ง แห่งประกาศคณะปฏิวัติ ฉบับที่ 286 ดังนั้น ย่อมหมายความว่า หากโจทก์ประสงค์ที่จะให้เจ้าพนักงานบังคับคดียึดทรัพย์สินอันเป็นสาธารณูปโภคสำหรับโครงการจัดสรร เจ้าพนักงานจะต้องระบุเงื่อนไขข้างต้นลงในประกาศขายทอดตลาด

เพื่อให้ผู้สนใจทราบว่า เมื่อซื้อทรัพย์สินดังกล่าวได้จากการขายทอดตลาด ผู้ซื้อมีหน้าที่ที่จะต้องบำรุงรักษา
สาธารณูปโภคให้คงสภาพดังเช่นที่ได้จัดทำขึ้นตลอดไป หากอาจกระทำการใด ๆ อันเป็นเหตุให้ประโยชน์
แห่งการจ่ายอมลดไปหรือเสื่อมความสะดวกได้ ทั้งไม่อาจอ้างเหตุการซื้อทรัพย์สินโดยสุจริต เสียค่าตอบแทน
และโดยคำสั่งศาลเพื่อยกเว้นการจ่ายอมในสาธารณูปโภคได้ (คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 4717/2539 และ
คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 4300/2543) ซึ่งอาจส่งผลให้วิญญูชนทั่วไปไม่สนใจเข้าประมูลทรัพย์สินสาธารณูปโภคที่
ได้ยึดไว้ ทำให้การบังคับคดีเนิ่นช้า หากจุดจบสิ้นมิได้ ทั้งสิ้นเปลืองค่าใช้จ่ายในการบังคับคดีที่โจทก์ต้อง
สำรองจ่าย ไปก่อนเป็นจำนวนมาก ประกอบกับหากผู้ซื้อสาธารณูปโภคได้ทำให้ผู้บริโภคนในโครงการจัดสรร
ได้รับประโยชน์จากสาธารณูปโภคลดลงหรือเสื่อมความสะดวก ก็จะเป็นการกระทบสิทธิของผู้บริโภคใน
โครงการและกลับกลายเป็นคดีละเมิดสิทธิของผู้บริโภค อันจะเป็นการระคายตรงต่อ สคบ. สืบไปอีก โจทก์คือ
สำนักงานคณะกรรมการคุ้มครองผู้บริโภคจึงสมควรพิจารณาในประเด็นนี้ประกอบการตัดสินใจว่าจะทำการ
บังคับคดีแก่ทรัพย์สินอันเป็นสาธารณูปโภคสำหรับโครงการจัดสรรที่ดินหรือไม่อีกทางหนึ่ง

จึงเรียนมาเพื่อโปรดพิจารณา หากเห็นชอบจักได้แจ้งให้สำนักงานคณะกรรมการคุ้มครอง
ผู้บริโภคทราบต่อไป



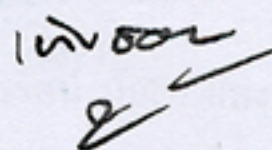
(นางศศิวิมล รณสานติ)

ผู้อำนวยการกองวิชาการและแผนงาน



นางวรรณีย์ บัณชาติไทย

๑๗.๑๒.๒๕๔๘



(นายไกรสร บารมีอวยชัย)
อธิบดีกรมบังคับคดี

๑๙.๑๒.๒๕๔๘