

ปัญหาอันเนื่องมาจากการอายัดที่ดิน

จากการวิจัย ซึ่งได้มีการพิจารณาถึงเรื่องสิทธิของเอกชนในทางด้านทรัพย์สิน ซึ่งโดยหลักแล้วบุคคลมีสิทธิในทรัพย์สินของตนเอง โดยรัฐจะไม่เข้ามาควบคุมและแทรกแซง เว้นแต่เพื่อคุ้มครองสังคมส่วนรวมของรัฐ ประโยชน์ในทางสาธารณชน หรือเพื่อประโยชน์ในทางเศรษฐกิจของประเทศ ซึ่งประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง มาตรา 254 นั้น นับว่าเป็นเรื่องซึ่งรัฐจะต้องเข้ามาควบคุมในเรื่องทรัพย์สินของบุคคล ทั้งนี้เพื่อคุ้มครองประโยชน์ของเจ้าหน้าที่ในระหว่างการพิจารณาคดีของศาล และจากที่ได้มีการศึกษาถึงหลักเกณฑ์ตามมาตรา 254 นั้น ก็ได้พบว่ามีปัญหาที่เกิดขึ้นอยู่มากมาย ซึ่งในบางปัญหาก็ได้ยุติลงแล้วโดยคำพิพากษาของศาลฎีกา แต่ในขณะเดียวกัน ก็ยังคงมีปัญหามาทางปฏิบัติอีกบางปัญหาซึ่งยังไม่ยุติ ซึ่งในส่วนนี้ จะได้ทำการหยิบยกปัญหาต่าง ๆ ซึ่งผู้วิจัยเห็นว่ายังคงเป็นปัญหาที่ยังคงเกิดขึ้นอยู่ในปัจจุบัน ซึ่งจะได้ศึกษาโดยละเอียดต่อไป ซึ่งนอกจากจะได้ศึกษาปัญหาตามประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่งมาตรา 254 แล้ว จะได้วิจัยถึงปัญหาตามประมวลกฎหมายที่ดินมาตรา 83 เพื่อเป็นการเปรียบเทียบด้วย

4.1 ปัญหาตามประมวลกฎหมายที่ดิน

ในส่วนของการอายัดที่ดิน ตามประมวลกฎหมายที่ดินมาตรา 83 ประเด็นปัญหาหลักคือ เรื่องอำนาจของเจ้าพนักงานที่ดินในการใช้ดุลพินิจพิจารณาหลักฐานที่ผู้ขออายัดนำมาแสดงนั้นสมควร เชื่อถือได้หรือไม่ ซึ่งอำนาจในส่วนนี้ของเจ้าพนักงานที่ดินมีอยู่มาก และอำนาจในการสั่งการดังกล่าว ก่อให้เกิดจากการกระทบสิทธิของเจ้าของที่ดินได้ เพราะการสั่งรับอายัดจะเป็นเหตุให้ที่ดินที่ถูกอายัดต้องระงับการจดทะเบียน หรือเปลี่ยนแปลงทางทะเบียนไว้ชั่วคราวระยะเวลาหนึ่ง ซึ่งระยะเวลาที่ว่านั้นจะยาวนานแค่ไหนก็ขึ้นอยู่กับว่าการอายัดจะสิ้นสุดลงโดยวิธีใด ถ้าสิ้นสุดลงโดยศาลสั่งให้ถอนอายัด หรือมีคำพิพากษาหรือมีคำสั่งถึงที่สุดก็เห็นจะต้องรอกันไปจนกว่าจะเสร็จสิ้นกระบวนการยุติธรรม

เนื่องจากอำนาจในส่วนนี้ของเจ้าพนักงานที่ดินมีมาก ดังนั้นปัญหาหนึ่งที่อาจเกิดขึ้นได้นั้นคือ ปัญหาเจ้าพนักงานที่ดินทุจริต อย่างไรก็ตามปัญหาดังกล่าว มิใช่ปัญหาที่เกิดขึ้นโดยตรงอันเนื่องมาจากบทบัญญัติของกฎหมาย แต่ปัญหาที่เกิดขึ้นเนื่องจากบทบัญญัติของกฎหมายคือการใช้ดุลพินิจพิจารณาของเจ้าพนักงานที่ดินควรยึดสิ่งใด เป็นแนวบรรทัดฐานในการพิจารณา

สมัยก่อนมีการกำหนดพื้นความรู้ของเจ้าพนักงานที่ดินไว้ถึงระดับ เนติบัณฑิต เพราะเห็นว่าผู้ดำรงตำแหน่งเจ้าพนักงานที่ดินนั้นเป็นผู้ใช้อำนาจ "กึ่งตุลาการ" เนื่องจากมีอำนาจสอบสวน เปรียบเทียบในกรณีที่มีการโต้แย้งสิทธิที่ดินและมีคำสั่งว่าฝ่ายใดมีสิทธิดีกว่ากัน แต่ด้วยเหตุผลเกี่ยวกับปริมาณงานที่เพิ่มขึ้นในขณะที่ผู้เรียนจบในสาขาวิชานี้มีน้อยจึงต้องใช้วิธีการสอบแข่งขันตามหลักสูตรที่กำหนด เพื่อหาผู้ที่มีความรู้ความสามารถมาปฏิบัติงานในหน้าที่ดังกล่าว ซึ่งทำให้เจ้าพนักงานที่ดินในปัจจุบัน เมื่อพิจารณาสิ่งต่าง ๆ จึงไม่มีบรรทัดฐานในการสั่งคำสั่ง

เมื่อเจ้าพนักงานที่ดินเป็นผู้ที่ได้ชื่อว่า "ผู้ใช้อำนาจกึ่งตุลาการ" จึงควรที่จะปฏิบัติตามอำนาจหน้าที่ที่กฎหมายกำหนดให้ครบถ้วน เพื่ออำนวยความสะดวกเรียบร้อยให้แก่ประชาชน

ดังนั้น ตั้งแต่การพิจารณาสอบสวนหลักฐาน ซึ่งตามหนังสือกรมที่ดิน มท.0708/ว.7131 ที่วางแนวว่า "หลักฐาน" ดังกล่าวไม่รวมถึงพยานบุคคล ซึ่งในส่วนนี้ก่อให้เกิดความไม่เป็นธรรมเท่าที่ควร ทั้งนี้ เนื่องจากในบางกรณีการแสวงหาหลักฐานซึ่งเป็นพยานเอกสารนั้นกระทำได้ยากมาก โดยเฉพาะอย่างยิ่ง ในกรณีเรื่องการครอบครองปรปักษ์ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์มาตรา 1382 จึงควรพิจารณาถึงแนวหนังสือกรมที่ดินดังกล่าว ว่าควรมีการเปลี่ยนแนวทางหรือไม่ ซึ่งเมื่อพิจารณาตามประมวลกฎหมายที่ดินพ.ศ.2522 ซึ่งมีได้ระบุเรื่องหลักฐานดังกล่าวไว้ ซึ่งเจ้าพนักงานที่ดินมีอำนาจสอบสวนในส่วนพยานบุคคลได้ด้วย เห็นว่า เป็นการก่อให้เกิดความเป็นธรรมแก่คู่กรณีมากกว่าที่เป็นอยู่ในปัจจุบัน

นอกจากนี้แล้ว การปฏิบัติหน้าที่ของเจ้าพนักงานที่ดินมิใช่ว่าเมื่อผู้ขออายัดหลักฐานการยื่นฟ้องพร้อมสำเนาคำฟ้องมาแสดงภายในกำหนด เวลาที่อายัดแล้วก็หมดอำนาจหน้าที่ลงแค่นั้น เจ้าพนักงานที่ดินจะต้องปฏิบัติตามตัวบทกฎหมายและคำสั่งกระทรวงมหาดไทยที่ 228/2530 ลงวันที่ 15 พฤษภาคม 2530 ที่ให้ถือปฏิบัติดังนี้

ข้อ 17. การอายัดสิ้นสุดลงเมื่อ

(1) ผู้ขออายัดมิได้นำหลักฐานการยื่นฟ้องพร้อมสำเนาคำฟ้องในกรณีที่ขออายัดมาแสดงต่อเจ้าพนักงานที่ดิน ภายในกำหนดเวลาที่อายัด

(2) ปรากฏแก่เจ้าพนักงานที่ดินว่า ศาลมีคำพิพากษาหรือมีคำสั่งให้ยกคำฟ้องที่ขอบังคับให้มีการจดทะเบียนหรือให้มีการเปลี่ยนแปลงทางทะเบียนและคดีถึงที่สุดแล้ว

(3) เจ้าพนักงานที่ดินทำการเปลี่ยนแปลงทางทะเบียนตามคำพิพากษาหรือตามคำสั่งของศาลในกรณีที่ยกอายุ

(4) ศาลสั่งให้ถอนการอายัดหรือผู้ขออายัดขอถอนการอายัดนั้น

(5) เจ้าพนักงานที่ดินสั่งยกเลิกการอายัดนั้น เพราะเหตุที่ได้รับอายัดไว้โดยไม่ชอบด้วยกฎหมาย

ตามคำสั่งดังกล่าว จะเห็นได้ชัดว่า ศาลและเจ้าพนักงานที่ดินเท่านั้น ที่จะมีอำนาจพิจารณาให้การอายัดสิ้นสุดลงแต่ในทางปฏิบัติ เจ้าพนักงานที่ดินจะไม่กล้ามีคำสั่งต่าง ๆ เนื่องจากเกรงว่า จะตกเป็นจำเลยทั้งทางแพ่งและทางอาญา ดังนั้น เจ้าพนักงานที่ดินจึงมักรอคำสั่งศาลซึ่งปัญหาที่เกิดขึ้นคือ กรณีเจ้าพนักงานที่ดินไม่สั่งยกเลิกการอายัด เพราะเหตุที่ได้รับอายัดไว้โดยไม่ชอบด้วยกฎหมาย เจ้าพนักงานที่ดินอาจถูกเจ้าของที่ดินฟ้องได้ แต่ในขณะเดียวกัน ถ้าเจ้าพนักงานที่ดินมีคำสั่งยกเลิกการอายัด เจ้าพนักงานที่ดินก็อาจถูกขึ้นอายัดฟ้องได้เช่นกัน ดังนั้น ในส่วนนี้จึงควรมีมาตรการที่ป้องกันการตกเป็นจำเลยของ เจ้าพนักงานที่ดินในระดับที่พอเหมาะด้วย

เมื่อพิจารณาถึงปัญหาต่าง ๆ แล้ว อาจสรุปปัญหาของการอายัดที่ดินตามประมวลกฎหมายที่ดินมาตรา 83 ได้ดังนี้

1. อำนาจในการพิจารณาสั่งของเจ้าพนักงานที่ดินมีมาก อันก่อให้เกิดปัญหา เจ้าพนักงานที่ดินไม่สุจริตได้
2. คำสั่งของเจ้าพนักงานที่ดินไม่มีแนวบรรทัดฐานในการสั่ง และขาดการตรวจสอบหลักฐานก่อนมีคำสั่งอย่างเหมาะสม
3. เจ้าพนักงานที่ดินไม่กล้ามีคำสั่ง เนื่องจากเกรงว่าจะพิจารณาความเสียหายกับตนเอง
4. ปัญหาคุณภาพของเจ้าพนักงานที่ดิน

4.2 ปัญหาตามประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง มาตรา 254

4.2.1 ปัญหาการปฏิบัติตามคำสั่งอายัดที่ดินของเจ้าหน้าที่

ดังได้กล่าวมาแล้วว่า การอายัดที่ดินตามประมวลกฎหมายที่ดิน มาตรา 83 นั้น เป็นเรื่องที่มีผู้มีส่วนได้เสียในที่ดินอันอาจจะฟ้องบังคับให้มีการจดทะเบียนหรือให้การเปลี่ยนแปลงทางทะเบียนได้ยื่นคำขออายัดที่ดินต่อเจ้าพนักงานที่ดิน ซึ่งเป็นเรื่องที่มีผู้ขออายัดยังไม่ได้ดำเนินการฟ้องร้องไปยังศาลซึ่งเมื่อเจ้าพนักงานที่ดินได้รับคำขอ ก็จะสอบสวนจากหลักฐานที่ผู้ขออายัดนำมาแสดง และพิจารณาว่าอยู่ในเกณฑ์ที่สามารถรับอายัดได้หรือไม่ และก็จะมีการสั่ง ซึ่งในกรณีที่เจ้าพนักงานที่ดินอายัดนั้น ก็จะมีกำหนดเวลา 60 วัน นับแต่วันยื่นคำขอ

แต่ในขณะเดียวกัน บุคคลผู้มีส่วนได้เสียอื่นก็อาจมิได้มีการดำเนินการตามกระบวนการประมวลกฎหมายที่ดิน มาตรา 83 กล่าวคือมิได้มีการขออายัดที่ดินตามประมวลกฎหมายที่ดิน แต่ว่าได้ดำเนินการยื่นคำฟ้องต่อศาลโดยตรง และหลังจากนั้น ก็ได้ดำเนินการยื่นคำร้องขอใช้วิธีการชั่วคราวก่อนพิพากษา โดยขอให้ศาลมีคำสั่งอายัดที่ดินกรณีตามข้อเท็จจริงหากเกิดขึ้น ปัญหาคือเมื่อมีคำสั่งอายัดตามประมวลกฎหมายที่ดินประการหนึ่ง และคำสั่งอายัดตามประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่งประการหนึ่ง เช่นนี้ ทางเจ้าพนักงานที่ดิน จะยึดถือคำสั่งใดเป็นหลักในการอายัดที่ดิน

ตัวอย่าง นาย ก เป็นเจ้าของที่ดินแปลงหนึ่ง ได้ทำสัญญาจะซื้อขายที่ดินกับ นาย ข ต่อมา นาย ก ได้เข้าทำสัญญาจะซื้อขายที่ดินแปลงดังกล่าวกับนาย ค นาย ข ทราบจึงได้ดำเนินการยื่นคำฟ้องต่อศาล ขอให้ศาลโอนที่ดินให้ตนพร้อมกับยื่นคำร้องขออายัดที่ดินตามประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง มาตรา 254 ในระหว่างที่ศาลยังไม่มีคำสั่งอายัด นาย ค ทราบถึงเรื่องสัญญาจะซื้อขายระหว่าง นาย ก กับนาย ข จึงได้ดำเนินการยื่นคำร้องขออายัดที่ดินต่อเจ้าพนักงานที่ดินตามประมวลกฎหมายที่ดิน มาตรา 83 ต่อมา ในคดีที่นาย ข ยื่นฟ้องนาย ก ศาลมีคำสั่งอายัดที่ดินตามคำร้องของนาย ข ซึ่งตามประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่งมาตรา 258 วางหลักว่าคำสั่งศาลดังกล่าวจะผูกพันจำเลยต่อเมื่อได้ส่งคำสั่งแก่จำเลยโดยชอบแล้ว ซึ่งทางนาย ข ก็ได้ส่งคำสั่งดังกล่าวแก่จำเลยโดยชอบแล้ว อย่างไรก็ตามนาย ข มีความประสงค์ที่จะให้บุคคล

ภายนอกผูกพันกับคำสั่งดังกล่าวด้วย แต่เนื่องจากบทบัญญัติของกฎหมายมิได้บัญญัติถึงกรณีบุคคลภายนอกว่าจะเข้ามาผูกพันคำสั่งได้ เช่นในนาย ก. จึงได้นำส่งคำสั่งดังกล่าวแก่เจ้าพนักงานที่ดินด้วย เพื่อมิให้เจ้าพนักงานที่ดินโอนที่ดินนั้นให้แก่บุคคลใดเช่นนี้แล้ว เมื่อมีคำสั่งอายัดที่ดินทั้งตามประมวลกฎหมายที่ดิน และตามประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่งแล้ว เจ้าพนักงานที่ดินจะยึดคำสั่งใด เป็นหลัก

จากการพิจารณาถึงกระบวนการก่อนที่จะมีคำสั่งอายัดที่ดินขึ้น เจ้าพนักงานที่ดินและในชั้นศาลแล้ว จะเห็นว่ามีความแตกต่างกันอยู่หลายประการ

การพิจารณา และมีคำสั่งอายัดที่ดินขึ้น เจ้าพนักงานที่ดิน (ตามประมวลกฎหมายที่ดิน) เจ้าพนักงานที่ดินจะทำการสอบสวนหลักฐานที่ผู้ขอได้นำมาแสดง ซึ่งเมื่อเห็นสมควร เชื่อถือก็จะรับอายัดไว้มีกำหนด 60 วัน ซึ่งในส่วนนี้ เห็นได้ว่า เป็นอำนาจดุลพินิจของเจ้าพนักงานที่ดินโดยตรงที่จะมีคำสั่งรับหรือไม่รับอายัด ซึ่งเมื่อพิจารณาแล้ว การสอบสวนก่อนมีคำสั่งตามประมวลกฎหมายที่ดินนี้ มีกระบวนการกลั่นกรองที่น้อยกว่าการกลั่นกรองตามประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่งมาก แม้ในส่วนของการพิจารณาหลักฐานนั้น จะมีความเหมือนกันก็ตาม* แต่ทว่าตามประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่งแล้ว เมื่อโจทก์ยื่นคำร้องขอให้ศาลมีคำสั่งอายัดแล้ว ศาลจะต้องทำการไต่สวนก่อน และจะอนุญาตได้ต่อเมื่อคำขอนั้นมีเหตุสมควร และมีเหตุเพียงพอที่จะนำวิธีชั่วคราวมาใช้บังคับได้ ซึ่งศาลต้องพอใจว่า

* การสอบสวนพยานหลักฐานเพื่อมีคำสั่งตามประมวลกฎหมายที่ดินนั้น ตามหนังสือกรมที่ดิน มท.0708/ว.7131 ลงวันที่ 26 มีนาคม 2529 ได้วางหลักไว้ว่า "หลักฐาน" ที่ประมวลกฎหมายที่ดินมาตรา 83 กล่าวไว้นั้น ไม่รวมถึงพยานบุคคล ดังนั้นผู้ขออายัดจึงต้องมีพยานหลักฐานอื่นเป็นบรรดาเอกสารมาแสดง เจ้าพนักงานที่ดินจึงจะมีคำสั่งได้ อย่างไรก็ตาม เห็นว่าตามหนังสือดังกล่าวมิได้ห้ามถึงการสอบสวนพยานบุคคลประกอบเอกสาร จึงเห็นว่า นอกจากผู้ขออายัด จะให้การสอบสวนได้โดยตนเองแล้ว ยังน่าจะสามารถนำบุคคลอื่นเข้าสอบสวนเพิ่ม เพื่อให้ได้น้ำหนักมากขึ้นได้ และในส่วนของการไต่สวนก่อนมีคำสั่งอายัดตามประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง มาตรา 254 นั้น ศาลจะต้องไต่สวนจนเป็นที่พอใจว่ามีเหตุสมควรก่อนจึงจะมีคำสั่งอนุญาตได้ ซึ่งเมื่อเป็นเช่นนี้ โจทก์ย่อมแสวงหาหลักฐานที่ดีที่สุดมาให้ศาลไต่สวน ซึ่งย่อมมีทั้งพยานบุคคลและพยานเอกสาร ดังนั้น จึงเห็นว่าในส่วนของการพิจารณาหลักฐานที่นำมาแสดงนี้ มีความเหมือนกัน

(1) จำเลยตั้งใจจะโอน ขาย หรือจำหน่ายทรัพย์สินของตน เสียทั้งหมดหรือ
แต่บางส่วน หรือยกย้ายไป เสียให้พ้นจากอำนาจศาลเพื่อประวิง หรือขัดขวางต่อการบังคับตามคำ
บังคับอย่างใดซึ่งอาจจะออกบังคับ เอาแก่จำเลยหรือ เพื่อจะฉ้อโกงโจทก์หรือ

(2) มีเหตุอื่นใดในการยึดหรืออายัดทรัพย์สินนั้น ตามที่ศาลจะพิเคราะห์
เห็น เป็นการยุติธรรมและสมควร*

ซึ่งก่อนที่ศาลจะมีคำสั่งได้นั้นจะต้องมีกระบวนการหลายขั้นตอน และในการ
ไต่สวน เบื้องต้นก็จะต้องมีการสอบถามตนก่อน เบิกความ ซึ่งเท่ากับว่าการไต่สวนนั้นจะได้ผลที่น่าหนัก
มากขึ้นแต่ในขณะเดียวกัน การที่เจ้าพนักงานที่ดินจะมีคำสั่งตามประมวลกฎหมายที่ดิน เมื่อพิจารณา
แล้วจะมีอยู่เพียงขั้นตอนเดียว คือการสอบสวนหลักฐาน ดังนั้น หากการพิจารณาถึงหลักความน่า
เชื่อถือแล้ว จะเห็นว่า การมีคำสั่งอายัดของศาลตามประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่งนั้นจะ
มีความน่าเชื่อถือมากกว่า

นอกจากนี้ หากพิจารณาถึงความมุ่งหมายของประมวลกฎหมายที่ดินมาตรา
83 แล้วจะเห็นได้ว่าบทบัญญัติดังกล่าว เป็นเพียงมาตรการเสริมที่ป้องกันมิให้โอนที่ดินดังกล่าวก่อน
มีการฟ้องร้องเท่านั้น แต่เมื่อผู้ขออายัดได้ยื่นคำขออายัดตามประมวลกฎหมายที่ดินแล้ว ผู้ขออายัดก็
จะต้องดำเนินการยื่นคำฟ้องต่อศาล และนำหลักฐานการยื่นฟ้องและสำเนาคำฟ้องใน เรื่องดังกล่าว
มาแสดงต่อเจ้าพนักงานที่ดิน การอายัดที่ดินดังกล่าวจึงจะยังคงมีผลต่อไป จึงเห็นได้ว่าประมวล
กฎหมายที่ดิน ประสงค์ที่จะให้มีการดำเนินการทางศาลเป็นหลัก (ดังนั้นจึงเป็นผลต่อเรื่องมาถึง
เรื่องที่ว่า การสอบสวนในชั้นเจ้าพนักงานที่ดินนั้น จึงเป็นเพียงการสอบสวนเบื้องต้นเท่านั้น พยาน
หลักฐานและการสอบสวนจึงไม่จำเป็นต้องละเอียดมาก เพียงแต่ได้ความว่าบุคคลผู้ขออายัดนั้น เป็นผู้
อาจจะฟ้องบังคับให้มีการจดทะเบียน หรือมีการเปลี่ยนแปลงทางทะเบียนได้ประกอบกับมีความ เชื่อ
ถือ อีกประการหนึ่งเจ้าพนักงานที่ดินก็มีคำสั่งรับอายัดได้แล้ว) ซึ่งเมื่อมีการฟ้องร้องต่อศาลแล้ว

* ประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง มาตรา 255

เจ้าพนักงานที่ดินก็มีอำนาจสั่งให้การอายัดมีผลต่อไปได้เลย ในขณะที่เดียวกัน ผู้ขออายัดซึ่งฟ้องร้องคดีต่อศาล ก็ยังสามารถที่จะยื่นคำร้องต่อศาล เพื่อให้มีคำสั่งอายัด ตามประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง มาตรา 254 ได้อีกส่วนหนึ่ง

อาจสรุปได้ว่า ผลของคำสั่งอายัดตามประมวลกฎหมายที่ดิน และประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง จะมีความแตกต่างกัน ในทางด้านผู้รับคำสั่งกล่าวคือ ตามประมวลกฎหมายที่ดิน เมื่อมีคำสั่งอายัดฟ้องคดีดังกล่าวต่อศาลแล้ว ผู้มีหน้าที่ปฏิบัติตามคำสั่งอายัดที่ดินคือ เจ้าพนักงานที่ดิน ซึ่งเป็นผู้รับทราบคำสั่งอายัดที่ดินโดยตรง ส่วนเจ้าของที่ดิน แม้ว่าตามคำสั่งกระทรวงมหาดไทยที่ 228/2530 ข้อ 8. จะวางหลักว่า เมื่อเจ้าพนักงานที่ดินสั่งรับอายัดแล้ว จะต้องรีบแจ้งให้เจ้าของที่ดินทราบก็ตาม แต่ช่วงระยะเวลาของการแจ้งคำสั่ง เจ้าของที่ดินอาจยังไม่ทราบคำสั่งก็ได้ ดังนั้น การที่เจ้าของที่ดินเข้าทำสัญญากับบุคคลภายนอกได้ในช่วงระยะเวลาดังกล่าวการเข้าทำสัญญาดังกล่าวของเจ้าของที่ดินจึงยังคงถือว่าสุจริต แต่ในขณะที่เดียวกันผลของคำสั่งอายัดตามประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง เมื่อศาลมีคำสั่งอนุญาตให้อายัดที่ดินจะต้องมีการส่งคำสั่งดังกล่าวให้แก่จำเลย ดังนั้นผู้มีหน้าที่ปฏิบัติตามคำสั่งอายัดที่ดินคือจำเลย การที่จำเลยเข้าทำสัญญาโดยมีวัตถุประสงค์ในการจำหน่ายจ่ายโอนที่ดิน จึงถือว่าการกระทำดังกล่าวของจำเลยไม่สุจริตได้

เห็นได้ว่า แม้กฎหมายสองฉบับมีจุดมุ่งหมายถึงผู้มีหน้าที่ต้องปฏิบัติตามคำสั่งแตกต่างกันก็ตาม แต่ก็สามารถพิจารณาได้ว่าการอายัดที่ดินตามประมวลกฎหมายที่ดิน เป็นเพียงมาตรการป้องกันการโอนเบื้องต้นเท่านั้น เห็นได้จาก 2 ประการ คือ ระยะเวลาอายัดที่ดิน เป็นเพียงระยะเวลาชั่วคราวเท่านั้น และเมื่ออายัดแล้ว หากต้องการให้ผลของการอายัดมีผลต่อไป จะต้องมีการนำเรื่องดังกล่าวเสนอต่อศาล แล้วนำสำเนาคำฟ้องมาแสดงต่อเจ้าพนักงานที่ดิน นอกจากนี้แล้ว การอายัดที่ดินตามประมวลกฎหมายที่ดินมิได้มีผลบังคับไปถึงเจ้าของที่ดินแต่ประการใด แต่ทว่าการอายัดที่ดินตามประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง เป็นมาตรการป้องกันความเสียหายของเจ้าหนี้ก่อนที่ศาลจะมีคำพิพากษาหรือคำสั่ง และโดยหลัก เมื่อโจทก์ยื่นคำร้องและศาลอนุญาตแล้ว ผลของคำสั่งอายัดที่ดินจะมีผลต่อไปจนกว่าศาลจะมีคำพิพากษา นอกจากนี้ บทบัญญัติของประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง แม้มิได้บังคับให้ต้องส่งให้เจ้าพนักงานที่ดินทราบ แต่โจทก์ก็อาจร้องขอต่อศาล เพื่อส่งคำสั่งดังกล่าวให้แก่บุคคลภายนอกทราบ เพื่อป้องกันความเสียหายอันอาจ

จะเกิดแก่ตนได้ และเมื่อโจทก์ได้ส่งคำสั่งดังกล่าวให้แก่เจ้าพนักงานที่ดินแล้วและมีผลทำให้มีคำสั่งอายัดที่ดินซ้อนกัน แม้มีผลในเรื่องการห้ามจำเลยโอนที่ดินดังกล่าวเหมือนกันก็ตาม แต่หากต้องมีการยึดถือคำสั่งอายัดที่ดินใดเป็นหลักแล้ว เห็นว่าเจ้าพนักงานที่ดินควรยึดถือคำสั่งอายัดที่ดินของศาลตามประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่งมาตรา 254 เป็นหลักจะก่อให้เกิดประโยชน์มากกว่าสำหรับเจ้าหนี้โดยผู้ผูกพันในคำสั่งดังกล่าว นอกจากนี้เพียงเจ้าของที่ดิน(จำเลย) แล้ว ยังมีผลผูกพันถึงเจ้าพนักงานที่ดินได้ด้วย

4.2.2 ปัญหาการบังคับใช้ของคำสั่งอายัดที่ดิน

ประเด็นที่ต้องพิจารณาในส่วนนี้คือ เมื่อศาลมีคำสั่งอายัดที่ดินตามประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง มาตรา 254 แล้ว ในช่วงดังกล่าว หากมีการโอนที่ดินไปก่อนที่คำสั่งศาลดังกล่าวจะไปถึงยังจำเลยแล้ว คำสั่งอายัดที่ดินดังกล่าวจะมีผล เช่นใดคือห้ามบุคคลกระทำการหรือห้ามโอนที่ดินหรืออาจจะกล่าวได้ว่า การบังคับใช้ของคำสั่งอายัดที่ดินดังกล่าว จะมีผลบังคับต่อบุคคลคือ ผู้รับคำสั่งหรือมีผลต่อทรัพย์สินคือตัวที่ดินที่ขออายัด

ความแตกต่างกันของการบังคับต่อบุคคลกับการบังคับต่อที่ดินโดยตรงคือ ถ้าเป็นการบังคับต่อบุคคลโดยตรงแล้ว เมื่อคำสั่งศาลมีผลแล้ว การโอนไปซึ่งที่ดินหรือทรัพย์สินใด ๆ ของบุคคลนั้น จะกระทำมิได้เลย แต่ถ้าหากว่าเป็นการบังคับต่อทรัพย์สินแล้ว จะไม่คำนึงว่าเมื่อคำสั่งนั้นจะมีผลเมื่อใด แต่หากที่ดินดังกล่าวเป็นที่ดินแปลงที่ขออายัดแล้ว ไม่ว่าในเวลานั้น บุคคลใดเป็นผู้ยึดถือครอบครองอยู่ก็ตามจะห้ามโอนที่ดินดังกล่าว

เนื่องด้วย ผลของคำสั่งศาลที่ให้อายัดที่ดินตามประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่งมาตรา 254 จะผูกพันจำเลยก็ต่อเมื่อส่งคำสั่งให้จำเลยทราบแล้ว ซึ่งหมายความว่า ถ้าก่อนจะส่งคำสั่งศาลให้แก่จำเลย จำเลยได้จำหน่ายโอนทรัพย์สินหรือกระทำการใด ๆ ลงไป การนั้นถือว่าเป็นอันสมบูรณ์ แต่ถ้าเป็นการจำหน่ายโอนทรัพย์สินภายหลังที่ได้ส่งคำสั่งให้จำเลยแล้ว การจำหน่ายโอนนั้นย่อมไม่สมบูรณ์ ตามมาตรา 258 ซึ่งเมื่อพิจารณาในส่วนนี้แล้ว ปัญหาในประเด็นนี้เห็นว่า เมื่อต้องมีการส่งคำสั่งดังกล่าวให้แก่จำเลย นั่นคือกฎหมายมีความประสงค์ที่จะให้จำเลยปฏิบัติตามคำสั่งศาล ดังนั้น คำสั่งศาลดังกล่าว จึงน่าที่จะประสงค์ให้มีผลบังคับต่อบุคคลคือห้ามจำเลยกระทำการมิให้มีผลบังคับต่อทรัพย์สิน

อย่างไรก็ตาม มีประเด็นที่น่าสงสัยว่าคำสั่งดังกล่าวจะบังคับต่อบุคคลหรือทรัพย์สินก็ เพราะว่าเป็นขณะที่โจทก์มีคำร้องขอให้อายัดที่ดินนั้น เมื่อศาลมีคำสั่งอนุญาตแล้ว ในขณะที่ที่ดินดังกล่าวยังอยู่กับบุคคลภายนอก ซึ่งถือเป็นลูกหนี้อื่นมีหน้าที่ต้องส่งมอบที่ดินให้แก่จำเลย* การส่งคำสั่งศาลจึงต้องส่งให้แก่ลูกหนี้จำเลยด้วยเสมอไป มิฉะนั้น หากเพียงแต่ส่งคำสั่งให้แก่จำเลย ซึ่งจำเลยมีผลผูกพันตามคำสั่งศาลดังกล่าวแล้ว แต่เมื่อไม่ได้ส่งคำสั่งให้แก่บุคคลภายนอก บุคคลภายนอกจึงไม่จำต้องผูกพันตามคำสั่งดังกล่าว แต่ถ้าหากว่าคำสั่งดังกล่าวมีผลบังคับต่อทรัพย์สินแล้ว เพียงแต่การส่งคำสั่งให้แก่จำเลยตามมาตรา 258 ก็เพียงพอ ไม่จำต้องส่งคำสั่งให้แก่บุคคลภายนอกอีก ถือว่าทรัพย์สินที่บุคคลภายนอกยึดถืออยู่นั้น อยู่ในข่ายทรัพย์สินที่ถูกอายัดแล้ว การจำหน่ายจ่ายโอนที่ดินดังกล่าวของบุคคลภายนอกย่อมไม่อาจกระทำได้

การพิจารณาถึงประเด็นปัญหาในเรื่องนี้ นั้น เนื่องด้วยตามประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง การอายัดทรัพย์สินในส่วนของวิธีการชั่วคราวก่อนพิพากษามีได้กล่าวไว้โดยตรง ดังนั้นจึงต้องพิจารณาเปรียบเทียบกับกรอายัดที่ดินในชั้นบังคับคดี โดยอาศัยบทบัญญัติแห่งมาตรา 259 ซึ่งได้นำบทบัญญัติในชั้นบังคับคดีมาใช้โดยอนุโลม

ในเรื่องของการอายัดทรัพย์สิน ในชั้นบังคับคดีได้บัญญัติหลักไว้ในมาตรา 310 (ก) ดังนี้

"เมื่อได้มีการยึดทรัพย์แล้ว สิทธิเรียกร้องของลูกหนี้อื่นมีต่อบุคคลอื่น ให้จัดการดังต่อไปนี้

- (1).....
- (2).....
- (3) ถ้าเป็นสิทธิเรียกร้องให้ชำระเงินจำนวนหนึ่ง หรือเรียกให้ส่งคอบสิ่งของนอกจากที่กล่าวไว้ในสองอนุมาตราข้างบนนี้ ให้เจ้าพนักงานบังคับคดีอายัดและจำหน่ายไปตามที่บัญญัติไว้ในห้ามาตราต่อไปนี้
- (4)....."

* อ้างอิง คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 187/2490: "การอายัดทรัพย์สินคือการส่งบุคคลภายนอกมิให้ทำการโอนหรือชำระหนี้ให้แก่ลูกหนี้ในคดี แต่ให้ชำระแก่เจ้าพนักงานบังคับคดี" ซึ่งจากแนวคำพิพากษาศาลฎีกาดังกล่าว จึงเห็นได้ว่าคำสั่งอายัดนั้น มิได้เป็นเรื่องที่ทรัพย์สินอยู่ที่จำเลย เพราะหากทรัพย์สินอยู่ที่จำเลยแล้ว โจทก์ชอบที่จะยื่นคำร้องขออายัดทรัพย์สินจำเลยมิใช่ขออายัด

จากบทบัญญัติดังกล่าว เป็นบทบัญญัติในเรื่องของการอายัดในชั้นบังคับคดี ซึ่งในชั้นบังคับ ก็ได้มีการบัญญัติเกี่ยวกับ เรื่องการส่งคำสั่งดังกล่าว เหมือนกับในชั้นวิธีชั่วคราวก่อนพิพากษาแต่การส่งคำสั่งอายัดนั้น ในส่วนนี้จะมีความแตกต่างกัน กล่าวคือ ตามมาตรา 258 ยึดจำเลยเป็นหลัก เท่านั้น กฎหมายมิได้บังคับให้ส่งแก่บุคคลอื่นด้วยแต่ในชั้นบังคับคดีนี้ตามมาตรา 311 ได้บัญญัติให้ เจ้าหนี้ (โจทก์) นำคำสั่งส่งให้แก่ลูกหนี้ตามคำพิพากษา (จำเลย) และบุคคลซึ่งต้องรับผิดชอบเพื่อการชำระ เงินหรือส่งมอบสิ่งของนั้น ซึ่งในกรณีที่มีคาชอายัดที่ดินก็หมายถึงบุคคลซึ่งครอบครองที่ดินอยู่นั้นเอง

ไม่ว่าจะ เป็นการอายัดที่ดินในชั้นวิธีการชั่วคราวก่อนพิพากษาหรือในชั้นบังคับคดี การที่กฎหมายบัญญัติให้ต้องมีการส่งคำสั่งอายัดที่ดินให้แก่บุคคลเหล่านั้น จะมีความหมายว่ากฎหมายมุ่งประสงค์ให้คำสั่งอายัดที่ดินมีผลบังคับต่อบุคคลหรือไม่ ซึ่งเมื่อพิจารณาแล้ว เห็นว่า การที่กฎหมายบัญญัติให้มีการส่งคำสั่งให้แก่บุคคลดังกล่าวทราบนั้น วัตถุประสงค์ของกฎหมายก็เพื่อให้บุคคลดังกล่าวนั้นทราบและ เพื่อให้คำสั่งดังกล่าว เริ่มต้นมีผลบังคับใช้ หมายความว่าทราบโดยที่ยังไม่ได้มีการส่งคำสั่ง คำสั่งอายัดดังกล่าวก็จะใช้ยันแก่จำเลย ในกรณีของการอายัดที่ดินตามบทบัญญัติเรื่องวิธีการชั่วคราวก่อนพิพากษา หรือใช้ยันแก่ลูกหนี้ตามคำพิพากษาและบุคคลซึ่งต้องรับผิดชอบเพื่อการชำระเงินหรือส่งมอบสิ่งของนั้น ในกรณีการอายัดที่ดินในชั้นบังคับคดีไม่ได้ แต่เมื่อได้มีการส่งคำสั่งโดยชอบแล้ว คำสั่งนั้นย่อมมีผล เจ้าพนักงานบังคับคดีมีอำนาจในฐานะ เป็นผู้แทนของโจทก์ที่จะอายัดทรัพย์สินของจำเลย หลังจากจำเลยได้รับคำสั่งอายัดแล้ว จำเลยไม่มีอำนาจที่จะก่อให้เกิดโอนหรือ เปลี่ยนแปลงซึ่งที่ดินที่ถูกอายัด หากกระทำให้ ก็ใช้ยันโจทก์หรือเจ้าพนักงานบังคับคดีไม่ได้หรือ แม้แต่บุคคลภายนอก เองก็ต้องชำระหนี้แก่เจ้าพนักงานบังคับคดีตามคำสั่งอายัด ซึ่งถือว่าการ

จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย



ชำระหนี้ให้แก่จำเลย (ซึ่ง เป็น เจ้าหนี้ของบุคคลภายนอก) โดยถูกต้องตามกฎหมาย โดยจำเลยจะ
ขอให้บุคคลนั้นชำระหนี้แก่ตนอีกไม่ได้*

เมื่อคำสั่งนั้นมีผลแล้ว ถ้าจำเลยโอนสิทธิเรียกร้องนั้นให้บุคคลภายนอก แม้
โดยสุจริตและมีค่าตอบแทน การโอนนั้นก็ใช้ยื่นโจทก์หรือเจ้าพนักงานบังคับคดีไม่ได้ หรือในกรณีที่
บุคคลภายนอกซึ่ง เป็นลูกหนี้ของจำเลยโอนที่ดินไปตามคำสั่งของจำเลย การกระทำดังกล่าว ซึ่ง
กระทำหลังคำสั่งอายัดที่ดินมีผลแล้วนั้น บุคคลภายนอกซึ่ง เป็นลูกหนี้ของจำเลยก็ยังคงมีหน้าที่ต้อง
รับผิดชอบต่อโจทก์และ เจ้าพนักงานบังคับคดีอยู่ บุคคลภายนอกที่รับโอนที่ดินไปไม่อาจยื่นต่อโจทก์และ
เจ้าพนักงานบังคับคดีได้ ซึ่ง เรื่องนี้ก็ให้มีคำพิพากษาฎีกาซึ่งได้วางแนวบรรทัดฐานไว้

คำพิพากษาฎีกาที่ 2019/2494: จำเลยขายทรัพย์สินที่ถูกยึดชั่วคราวก่อน
พิพากษาแก่ผู้อื่นแม้ว่าผู้ซื้อจะซื้อโดยสุจริต ก็ไม่ได้กรรมสิทธิ์ตามมาตรา 259 ,305

คำพิพากษาฎีกาที่ 1486/2512: โจทก์ทำสัญญาซื้อที่ดินที่ถูกยึดภายหลังที่ได้มี
การยึดไว้โดยชอบแล้ว หากอาจใช้ยื่นเจ้าหนี้ตามคำพิพากษา หรือ เจ้าพนักงานบังคับคดีได้ไม่ ผู้ซื้อที่
ดินที่ถูกยึดโดยสุจริตในการขายทอดตลาดตามคำสั่งศาล ไม่จำเป็นต้องคืนที่ดินให้โจทก์
(หมายเหตุ: แม้ตามคำพิพากษาฎีกาจะเป็น เรื่องของการยึดทรัพย์สิน แต่ที่หลักในเรื่องของการ
ส่งคำสั่งและความมีผลของคำสั่งนี้ จะ เหมือนกับกรณีของคำสั่งอายัด ดังนั้น จึงเห็นว่าสามารถนำ
มาใช้พิจารณาเปรียบเทียบได้โดยอนุโลม)

* อาศัยประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง มาตรา 259 ประกอบกับมาตรา
311 วรรคสาม

มาตรา 311 วรรคสาม บัญญัติว่า :

".....

.....

คำสั่ง (อายัด) นั้นต้องมีข้อห้ามลูกหนี้ตามคำพิพากษาให้งดเว้นการจำหน่ายสิทธิเรียกร้องตั้งแต่ขณะที่ได้ส่งคำสั่งนั้นให้ และมีข้อห้ามบุคคลภายนอกไม่ให้ชำระ เงินหรือส่งมอบสิ่งของให้
แก่ลูกหนี้ตามคำพิพากษา แต่ให้ชำระหรือส่งมอบให้แก่เจ้าพนักงานบังคับคดี ณ เวลาหรือภายใน
เวลาตามที่กำหนดไว้ในคำสั่ง"

ซึ่งจากคำพิพากษาฎีกาที่ 1486/2512 เป็นคำพิพากษาที่แสดงให้เห็นได้ โดยชัดแจ้งว่า บุคคลซึ่งได้ทรัพย์สินมาภายหลังจากคำสั่งมีผล จะไม่อาจอาศัยการได้มาของตนใช้ ยื่นโจทก์และเจ้าพนักงานบังคับคดีได้เลย

แต่ในทางตรงกันข้าม กล่าวคือถ้ามีการโอนสิทธิ เรียกร้องไม่ว่าจะโอนให้แก่ เจ้าเลยหรือบุคคลภายนอกก็ดี ซึ่งได้กระทำก่อนคำสั่งอายัดมีผลแล้ว การโอนดังกล่าวก็ย่อมมีผลตามกฎหมาย คำสั่งอายัดไม่มีผลบังคับ

คำพิพากษาฎีกาที่ 2071/2519: ศาลสั่งอายัดสิทธิ เรียกร้องของเจ้าเลยก่อน มีคำพิพากษาตามคำร้องในกรณีเงินของโจทก์ แต่ปรากฏว่าเจ้าเลยได้โอนสิทธิ เรียกร้องให้บุคคล อื่นไปก่อนแล้ว แม้ว่าเงินที่โจทก์ขอให้อายัดจะยังคงมีอยู่ที่บุคคลภายนอกผู้ได้รับคำสั่งอายัดก็ตาม คำสั่งอายัดนั้นไม่ผลบังคับ เพราะโจทก์ไม่มีสิทธิขอให้ศาลสั่งอายัดเงินดังกล่าว

ดังนั้น เมื่อพิจารณาจากบทบัญญัติของกฎหมายและแนวบรรทัดฐานคำพิพากษา ของศาลฎีกาแล้ว ผู้วิจัยเห็นว่าแม้กฎหมายจะบังคับให้มีการส่งคำสั่งอายัดให้แก่เจ้าเลย ตามมาตรา 258 ก็ตาม แต่ก็มีได้หมายความว่า คำสั่งดังกล่าวมีผลบังคับต่อบุคคลแต่ประการใด

ในขณะเดียวกัน เมื่อพิจารณาถึงบทบัญญัติของกฎหมายไม่ว่าจะเป็น เรื่องของ การอายัดในชั้นวิธีการชั่วคราวก่อนพิพากษาหรือในชั้นบังคับคดี เห็นว่าในเรื่องของการอายัดนี้ กฎหมายน่าจะมุ่งบังคับโดยตรงต่อตัวทรัพย์สินมากกว่ามุ่งบังคับต่อบุคคล ดังเช่น

"มาตรา 254 :....."

(1) ทรัพย์สินหรืออายัดทรัพย์สินของเจ้าเลย ทั้งหมดหรือบางส่วนไว้ก่อน
พิพากษา....."

"มาตรา 310:.....

.....

(2) ถ้าเป็นสิทธิเรียกร้อง ขอให้ชำระเงินจำนวนหนึ่ง หรือเรียกให้ส่งมอบ
สิ่งของนอกจากที่กล่าวไว้ในสองอนุมาตราข้างบนนี้ ให้เจ้าพนักงานบังคับคดีอายัด และจำหน่ายไป
ตามที่บัญญัติไว้ในห้ามาตราต่อไปนี้

....."

"มาตรา 311: สิทธิเรียกร้อง ซึ่งระบุไว้ในอนุมาตรา (3) แห่งมาตรา
ก่อนนั้น ให้อายัดได้ โดยคำสั่งอายัดซึ่งศาลได้ออกให้.....

....."

เห็นว่าบทบัญญัติของกฎหมายมุ่งเรื่องการอายัดกับใน เรื่องสิทธิในทรัพย์สินหรือ
สิทธิเรียกร้องของจำเลยโดยตรง มากกว่าที่จะพิจารณาถึงเรื่องการส่งคำสั่งให้แก่จำเลย นอกจากนี้
นี้แล้ว มีคำพิพากษาฎีกาซึ่งนำพิจารณาคือ คำพิพากษาฎีกาที่ 1127/2487

คำพิพากษาฎีกาที่ 1127/2487: ในเวลายื่นคำร้องขออายัดเป็นทรัพย์สินที่อยู่ใน
ข่ายอายัดได้ แม้ออมาถูกโอนไป ก็ยังคงอยู่ในข่ายอายัดได้ และการที่จำเลยกระทำการให้มีการ
โอนไปนั้นย่อมมี เหตุอันควรอายัดได้

สิ่งที่พึงพิจารณาคือในส่วนแรกของคำพิพากษาที่ว่า "ในเวลายื่นคำร้องขอ
อายัด เป็นทรัพย์สินที่อยู่ในข่ายอายัดได้ แม้ออมาถูกโอนไป ก็ยังคงอยู่ในข่ายอายัดได้....." ซึ่งบท
บัญญัติของกฎหมายและแนวบรรทัดฐานคำพิพากษาฎีกา ผู้วิจัยเห็นว่าคำสั่งอายัดที่มีผลนั้น คำสั่งอายัด
มุ่งที่จะบังคับ เอาแก่ตัวทรัพย์สินมิใช่มุ่งบังคับแก่ตัวบุคคล ซึ่งที่ว่า เป็นทรัพย์สินที่อยู่ในข่ายอายัดได้นั้น
ย่อมต้องหมายความว่า ได้มีการส่งคำสั่งให้แก่จำเลยโดยชอบแล้วด้วย ซึ่งนับแต่เวลานั้น ความมี
ผลบังคับใช้ของคำสั่งอายัดที่ดินยอมบัง เกิดมีขึ้นแล้ว

ดังนั้น ในกรณีการอายัดที่ดิน เมื่อพิจารณาได้ว่าคำสั่งอายัดที่ดินนั้นมุ่งที่จะ บังคับต่อตัวทรัพย์สินมิได้มุ่งบังคับต่อบุคคลแล้ว เมื่อคำสั่งอายัดที่ดินมีผลโดยชอบแล้ว (โดยการ ส่งคำสั่งให้แก่เจ้า เลยทราบ) หลังจากนั้น ไม่ว่าที่ดินดังกล่าวจะมีการโอนต่อไปอย่างไรก็ตาม ที่ดิน ดังกล่าวถือว่าอยู่ในข่ายของการอายัดแล้ว อันบุคคลภายนอกไม่อาจอ้าง เอาแก่ที่ดินดังกล่าวได้ส่วน ที่ว่าบุคคลภายนอกผู้รับโอน จะมีสิทธิกล่าวอ้างอย่างไรได้บ้างนั้น มิได้ เป็น เรื่องที่ต้องพิจารณาใน ประเด็นนี้

เกี่ยวกับเรื่องคำสั่งอายัดในประเด็นนี้ ในสหรัฐอเมริกาบางรัฐได้แยกใน ส่วนคำสั่งอายัดในคดีเป็น 2 ส่วนดังนี้

1) คดีเกี่ยวกับอำนาจบังคับเหนือบุคคล เป็น เรื่องการกระทำต่อเจ้า เลยซึ่ง เป็นผู้ไม่อยู่ แต่มีทรัพย์สินของเจ้า เลยใน เขตอำนาจศาลนั้น ก็อาจอายัดโดยตรงต่อทรัพย์สินของ เจ้า เลยได้ โดยโจทก์จะ เป็นผู้ดำเนินการแสวงหาทรัพย์สินจนกว่าจะ เต็มจำนวน และศาลจะมี อำนาจเหนือทรัพย์สินของเจ้า เลยโดยการอายัด

2) คดีเกี่ยวกับอำนาจบังคับเหนือทรัพย์สิน เป็น เรื่องที่กระทำต่อ เอกสารที่ แสดงความเป็น เจ้าของในทรัพย์สิน โดยไม่คำนึงว่าบุคคลจะอยู่ในอำนาจศาลและไม่ว่าจะปรากฏ ตนอยู่ในศาลหรือไม่ คือจะมุ่งบังคับต่อ เอกสารที่แสดงความเป็น เจ้าของโดยเฉพาะ ไม่ได้มุ่งกระ ทำต่อเจ้า เลยที่เป็น เจ้าของทรัพย์สิน¹

เห็นได้ว่า ความมีผลของคำสั่งอายัดตามกฎหมายสหรัฐอเมริกา จะบังคับต่อ ทรัพย์สินหรือบุคคลนั้น ขึ้นอยู่กับคดีแต่ละคดี ซึ่งแตกต่างจากประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง ของไทย ซึ่งมิได้มีการแยกเรื่องไว้เป็น เฉพาะ เรื่อง

1 , Civil Procedure, Ibid, PP.26-27

4.3 ปัญหาการให้ความคุ้มครองสิทธิของบุคคลผู้ได้รับความเสียหายจากการ อายัดที่ดิน

เมื่อศาลมีคำสั่งอายัดที่ดินนั้น แม้ว่าศาลจะต้องทำการไต่สวนก่อนที่จะมีคำสั่ง เช่นว่านั้นก็ตาม แต่ก็เป็นไปได้ที่ศาลอาจจะมีคำสั่งไปโดยผิดพลาด ซึ่งศาลอาจจะมีคำสั่งเพิกถอน หรือเปลี่ยนแปลงแก้ไขได้ หรือศาลอาจจะดำเนินกระบวนการพิจารณาไปจนเสร็จกระบวนการและมีคำพิพากษาให้จำเลยเป็นฝ่ายชนะคดีก็ได้ ซึ่งหากมีเหตุเช่นนี้ขึ้นมาแล้ว ย่อมเป็นไปได้ที่คำสั่งศาลที่ให้อายัดที่ดินนั้น อาจจะทำให้เกิดความเสียหายแก่บุคคลหนึ่งบุคคลใดได้ ดังนั้นจึงน่าพิจารณาในประเด็นที่ว่า บุคคลที่ได้รับความเสียหายจากคำสั่งอายัดที่ดินของศาลนั้นจะมีหนทางเยียวยา เช่นใดบ้าง ซึ่งประเด็นปัญหานี้ จะพิจารณาเป็น 3 จำพวกดังนี้

4.3.1 ผู้ขออายัดที่ดิน

ตามนัยประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่งมาตรา 254 ผู้ที่มีสิทธิยื่นคำร้องขออายัดที่ดินได้ ก็คือโจทก์นั่นเอง ซึ่งศาลจะมีคำสั่งอายัดที่ดินตามที่โจทก์ร้องขอได้ ก็ต่อเมื่อมีการไต่สวนคำร้องของโจทก์แล้วและเห็นว่าคำร้องของโจทก์นั้นมีเหตุสมควรและเพียงพอจะนำวิธีการอายัดที่ดินมาใช้ ซึ่งโดยหลัก เมื่อศาลมีคำสั่งอนุญาตตามคำขอของโจทก์แล้ว คำสั่งอายัดที่ดินดังกล่าวย่อมมีผลไปตลอดจนกว่าศาลจะมีคำพิพากษา ซึ่งเมื่อศาลมีคำพิพากษาเช่นใดแล้ว ย่อมเป็นไปตามนั้น ซึ่งในส่วนความมีผลของคำสั่งศาลได้มีการกล่าวมาแล้วในบทที่ผ่านมา

สำหรับกรณีเดียวกับค่าเสียหายที่โจทก์ซึ่งเป็นผู้ขออายัดที่ดิน จะได้รับความคุ้มครอง อาจแยกพิจารณาได้ดังนี้

กรณีแรก เมื่อศาลมีคำพิพากษา ในกรณีที่โจทก์เป็นฝ่ายชนะคดี เห็นได้ว่าฝ่ายโจทก์ไม่มีความเสียหายใด ๆ อันเนื่องมาจากคำสั่งอายัดที่ดินของศาลดังกล่าว ทว่าโจทก์มีหน้าที่ต้องขอหมายบังคับคดีภายในระยะเวลา 15 วัน ตามมาตรา 260 (2) ซึ่งการที่โจทก์มิได้ขอหมายบังคับคดีในกำหนดเวลาดังกล่าว อันทำให้คำสั่งอายัดที่ดินเป็นอันยกเลิกไปภายในตัว ซึ่งกรณีที่โจทก์มิได้ปฏิบัติตามกฎหมายอันมีผลทำให้คำสั่งอายัดที่ดินของศาลเป็นอันยกเลิกไปนี้ หากโจทก์มีความเสียหายใด ๆ เกิดขึ้นอันเนื่องมาจากการที่คำสั่งอายัดที่ดินต้องถูกยกเลิกไปนั้น กรณีนี้ ผู้วิจัยเห็นว่าความเสียหายดังกล่าวที่เกิดขึ้น เป็นผลเนื่องมาจากการที่โจทก์มีหน้าที่ต้องปฏิบัติตามกฎหมาย

แต่โจทก์มิได้ปฏิบัติ การที่โจทก์มิได้ปฏิบัตินี้ เป็นความผิดของฝ่ายโจทก์เอง เมื่อความเสียหายดังกล่าวเกิดขึ้น เพราะความผิดของฝ่ายโจทก์ โจทก์ย่อมไม่มีสิทธิที่จะเรียกร้องค่าเสียหายใด ๆ จากบุคคลใดได้

กรณีที่สอง เป็นกรณีที่ศาลมีคำพิพากษาให้จำเลย เป็นฝ่ายชนะคดี ซึ่งโดยหลัก กระบวนพิจารณาคดี ตามประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่งนั้น ในการนำสืบพยานหลักฐาน โจทก์และจำเลยมีหน้าที่ต้องนำพยานหลักฐานมาพิสูจน์ความจริงต่อศาล แล้วศาลจะเป็นผู้ชี้ว่าพยานว่าพยานหลักฐานของฝ่ายโจทก์และจำเลยฝ่ายใดมีน้ำหนักมากกว่า การที่ศาลมีคำพิพากษาให้จำเลย เป็นฝ่ายชนะคดีนั้น ย่อมเป็นที่เห็นได้ว่าพยานหลักฐานของฝ่ายจำเลยมีน้ำหนักมากกว่าโจทก์ การแพ้ชนะของคดี เป็นไปตามบทบัญญัติของกฎหมาย เมื่อโจทก์เป็นฝ่ายแพ้คดี เท่ากับว่าโจทก์ไม่อาจพิสูจน์ตามที่ตนกล่าวอ้างได้ ดังนั้น การที่คำสั่งอายัดที่ดินเป็นอันถูกยกเลิกไปในตัว ผู้วิจัยเห็นว่า กรณีดังกล่าวไม่อาจถือได้ว่าโจทก์ได้รับความเสียหาย เนื่องจากการยกเลิกคำสั่งดังกล่าว การที่จะถือว่าโจทก์ได้รับความเสียหาย โจทก์ต้องพิสูจน์ให้ได้ว่าตนเสียหายจริง แต่เมื่อโจทก์พิสูจน์ไม่ได้ โจทก์ย่อมไม่มีฐานอ้างถึงความเสียหาย หากโจทก์เห็นว่าตนได้รับความเสียหาย กรณีนี้เป็นเรื่องที่โจทก์จะต้องดำเนินการในชั้นอุทธรณ์ฎีกาต่อไป แต่เบื้องต้น หากศาลมีคำพิพากษาให้จำเลยชนะแล้ว โจทก์ย่อมไม่อาจเรียกร้องค่าเสียหายใด ๆ จากบุคคลใดได้

กรณีที่สาม ในกรณีที่ศาลมีคำพิพากษาให้โจทก์ เป็นฝ่ายชนะคดี และโจทก์ได้ดำเนินการขอหมายบังคับคดีภายในเวลาที่กฎหมายกำหนดแล้ว กรณีนี้ เมื่อโจทก์ชนะคดี คำสั่งดังกล่าวย่อมมีผลต่อไป โจทก์ย่อมสามารถที่จะบังคับคดีได้โดยตรง อย่างไรก็ตาม กรณีอาจเป็นไปได้ว่าที่ดินดังกล่าวนั้น ได้มีการโอนไปยังบุคคลภายนอกแล้ว ซึ่งหากที่ดินดังกล่าว มีการโอนไปแล้ว การพิจารณาในส่วนนี้ จะแยกพิจารณาเป็น 2 กรณี

(1) การโอนดังกล่าว เกิดขึ้นภายหลังคำสั่งอายัดที่ดินมีผลแล้ว

การโอนที่ดินหลังจากนั้น บุคคลภายนอกย่อมไม่อาจอ้าง เหตุสุจริตและ เสียค่าตอบแทน เพื่อไต่ขยับโจทก์และ เจ้าพนักงานบังคับคดีได้ ถือว่าที่ดินดังกล่าวยังอยู่ในข่ายของการบังคับคดี ดังนั้น แม้ที่ดินจะอยู่ในความครอบครอง

ของบุคคลภายนอก แต่เมื่อการโอนดังกล่าว เกิดขึ้นภายหลังความมีผลของคำสั่งศาลแล้ว ผู้วิจัยจึงเห็นว่า กรณีดังกล่าว ไม่ถือว่าโจทก์ได้รับความเสียหายใด ๆ เนื่องจากที่ดินดังกล่าวยังอยู่ในข่ายของการบังคับคดีได้นั้นเอง

อย่างไรก็ตาม เป็นไปได้ในกรณีที่โจทก์อาจเสียหายได้ กล่าวคือ แม้การโอนดังกล่าวจะ เกิดขึ้นภายหลังคำสั่งอายัดที่ดินจะได้ส่งให้แก่จำเลยโดยชอบแล้ว แต่ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์มีบทบัญญัติ เรื่องการโอนสิทธิ เรียกร้องตามมาตรา 300* ซึ่งจำเลยสามารถใช้ช่องว่างของกฎหมายดังกล่าว ก่อให้เกิดความเสียหายแก่โจทก์ได้ กล่าวคือ เมื่อจำเลยได้รับคำสั่งอายัดที่ดินแล้ว ซึ่งจำเลยย่อมต้องผูกพันต่อคำสั่งอายัดที่ดินดังกล่าว แต่ทว่าคำสั่งอายัดที่ดินดังกล่าวยังไม่ถึงลูกหนี้แห่งสิทธิของจำเลย ซึ่งเป็นเจ้าของที่ดิน ดังนั้น ลูกหนี้แห่งสิทธิของจำเลยจึงยังไม่ผูกพันตามคำสั่งอายัดที่ดินดังกล่าว จำเลยจึงได้ดำเนินการโอนสิทธิ เรียกร้องของตนในที่ดินดังกล่าวให้แก่บุคคลภายนอก ซึ่งทำให้ลูกหนี้แห่งสิทธิของจำเลยซึ่งยังไม่ทราบคำสั่งอายัดที่ดิน โอนที่ดินดังกล่าวให้แก่บุคคลภายนอก กรณีเช่นนี้ หากลูกหนี้แห่งสิทธิของจำเลยสุจริต และบุคคลภายนอกผู้รับโอนสุจริตและ เสียค่าตอบแทนแล้ว โจทก์ย่อมไม่มีอำนาจบังคับใด ๆ เอาที่ที่ดินดังกล่าวได้ ** การชำระหนี้ของลูกหนี้แห่งสิทธิของจำเลย แม้จะชำระหนี้ให้แก่บุคคลภายนอกย่อมสมบูรณ์

กรณีเช่นนี้ เห็นได้ว่าอาจก่อให้เกิดความเสียหายแก่โจทก์ได้ ซึ่งกรณีเช่นนี้ โจทก์ไม่สามารถ เรียกร้องให้ลูกหนี้แห่งสิทธิของจำเลยชำระหนี้ซ้ำให้แก่ตนได้ เพราะลูกหนี้แห่งสิทธิของจำเลยยังไม่ทราบคำสั่งและกระทำการไปโดยสุจริต และก็ไม่สามารถ เพิกถอนการฉ้อฉลในสัญญาระหว่างจำเลยกับบุคคลภายนอกผู้รับโอนสิทธิได้ เพราะบุคคลภายนอกสุจริตและ เสียค่าตอบแทนแม้โจทก์จะมีคำสั่งอายัดที่ดิน แต่เมื่อที่ดินได้โอนไปแล้วโดยชอบ ถือว่าที่ดินดังกล่าวยังไม่อยู่ในข่ายของการบังคับคดี ดังนั้น โจทก์จึงเสียหาย

* ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 303 วรรคแรก บัญญัติว่า:

"สิทธิ เรียกร้องนั้นท่านว่าจะพึงโอนกันได้ เว้นไว้แต่สภาพแห่งสิทธินั้นเองจะไม่เปิดช่องให้โอนกันได้....."

** คู่มือข้อ 3.4.2 การอายัดที่ดิน เมื่อคดีอยู่ในอำนาจศาล ข้อ 11 กรณีไม่มีค้ำขายในเหตุฉุกเฉิน ในส่วนของการส่งคำสั่ง

การเสียหายดังกล่าวของโจทก์ โจทก์มีอาจเรียกร้องจากจำเลย ลูกหนี้แห่ง สิทธิของจำเลยหรือบุคคลภายนอกผู้รับโอนสิทธิให้รับผิดชอบในทางแพ่งได้ แต่อย่างไรก็ตาม โจทก์อาจ สามารถฟ้องจำเลย เป็นคดีอาญาในความผิดฐานโกงเจ้าหนี้ได้ (ซึ่งต้องพิจารณาในส่วนของคู่ประ กอบความผิดฐานโกงเจ้าหนี้อีกส่วนหนึ่ง)

(2) การโอนดังกล่าวเกิดขึ้นก่อนคำสั่งอายัดที่ดินมีผล หมายรวมถึงกรณีที่ การส่งคำสั่งยังไม่ถึงจำเลย การโอนที่ดินดังกล่าวย่อมมีผลตามกฎหมาย โดยคำสั่งอายัด ดังกล่าวจะไม่มีผล เช่นนี้ย่อมถือว่าโจทก์ได้รับความเสียหายได้ เนื่องจากที่ดินที่โจทก์มีความ ประสงค์จะขออายัด ไม่ได้ เป็นทรัพย์สินที่อยู่ในข่ายของการอายัดแล้ว

ทางแก้ของโจทก์ในกรณีดังกล่าว เมื่อการโอนดังกล่าวมีผลบังคับตาม กฎหมายได้แล้ว หากโจทก์มีความประสงค์ที่จะอายัดที่ดินดังกล่าว โจทก์จึงต้องดำเนินการให้ความ มีผลบังคับตามกฎหมายได้ กลายเป็นเรื่องการไม่อาจมีผลบังคับได้ตามกฎหมายก่อน ซึ่งในส่วนนี้ ผู้วิจัยเห็นว่าโจทก์สามารถยื่นคำร้องต่อศาล ขอให้เพิกถอนนิติกรรมระหว่างจำเลยกับบุคคลภายนอก โดยอ้างว่านิติกรรมดังกล่าวเป็นการฉ้อฉลเจ้าหนี้ (โจทก์) และทำให้เจ้าหนี้ (โจทก์) เสียเปรียบ ซึ่งหากโจทก์ได้ขอให้ศาลมีคำสั่ง เพิกถอนแล้ว ที่ดินดังกล่าวก็จะกลับมาสู่กองทรัพย์สินของลูกหนี้และ เป็นทรัพย์สินที่อยู่ในข่ายที่โจทก์สามารถขออายัดได้ต่อไป

ประเด็นปัญหาที่ต้องวินิจฉัยในส่วนนี้คือ ตามบทบัญญัติของกฎหมายซึ่งบัญญัติว่า "...ทำให้เจ้าหนี้เสียเปรียบ..." ดังกล่าวมีความหมายกว้างเพียงใด ซึ่งในส่วนนี้ หมายความว่า นิติกรรมดังกล่าวนั้น มีผลทำให้กองทรัพย์สินของลูกหนี้ลดน้อยถอยลงจน เป็นเหตุให้เจ้าหนี้ไม่สามารถ บังคับชำระหนี้เอาจากกองทรัพย์สินของลูกหนี้ เหมือนดังตอนก่อนที่ลูกหนี้จะทำนิติกรรมดังกล่าวได้²

² อโนชา ชีวีตโสภณ, "การเพิกถอนนิติกรรมซึ่งฉ้อฉลเจ้าหนี้". (วิทยานิพนธ์ ปรินญามหาบัณฑิต ภาควิชานิติศาสตร์ บัณฑิตวิทยาลัย จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย , 2527). หน้า 60

ประเด็นสำคัญอีกประเด็นคือในส่วนของเจ้าหนี้ (โจทก์) นั้น จะต้องมิฐาน เป็นเจ้าหนี้ก่อนที่จะมีการทำนิติกรรมฉ้อฉลดังกล่าวด้วย (แต่ตามคำพิพากษาฎีกาที่ 1101/2518 ศาลได้ขยายความไปถึงเจ้าหนี้ที่มีฐานะ เป็นเจ้าหนี้ภายหลังลูกหนี้ได้นำนิติกรรมฉ้อฉลด้วย โดย พิจารณาว่าถ้าไม่ยอมให้ใช้สิทธิ เพิกถอนกล่าว จะทำให้เจ้าหนี้เสียหายมาก) แต่หนี้ของเจ้าหนี้ ไม่ จำต้องถึงกำหนดชำระและไม่จำเป็นต้องเป็นเจ้าหนี้ตามคำพิพากษา เพราะหากรอให้หนี้ถึงกำหนดชำระ หรือเป็นเจ้าหนี้ตามคำพิพากษาแล้ว อาจจะสายเกินไป

อย่างไรก็ตาม การที่โจทก์จะขอใช้สิทธิ เพิกถอนนิติกรรมดังกล่าว มิได้ หมายความว่า โจทก์จะขอเพิกถอนได้ในทุกกรณี ซึ่งตามบทบัญญัติประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 237 วรรคหลังไว้ว่า "มิให้ใช้ความข้อนั้นบังคับสำหรับกรณีที่มีได้ทำให้โดย เสนอหาถ้าผู้ใด ได้ลากออก แต่การนั้นไม่รู้ถึงการฉ้อฉลด้วย" นั่นคือ ต้องปรากฏต่อศาลด้วยว่าบุคคลภายนอก เป็นผู้ ไม่สุจริต ศาลจึงจะมีคำสั่งตามคำร้องของโจทก์ได้

อย่างไรก็ตามยังมีข้อยก เว้นในกรณีที่ เป็นการทำให้โดยเสนอหา เช่นนี้แล้ว บุคคลภายนอกไม่จำเป็นต้องคำนึง เรื่องสุจริตหรือไม่ แต่พิจารณาว่าลูกหนี้(จำเลย)รู้ฝ่ายเดียว ก็เพียงพอที่ศาลจะมีคำสั่งให้ เพิกถอนนิติกรรมตามคำร้องขอของโจทก์ได้แล้ว เหตุที่เป็นเช่นนี้ก็เพราะว่า กฎหมายมุ่งที่จะคุ้มครองบุคคลที่ทำนิติกรรมกับลูกหนี้โดยสุจริต มิให้ต้องเสียหายแก่การ เพิกถอนการ ฉ้อฉลนั้น ซึ่งถ้า เป็นการทำให้โดยเสนอหาแล้ว บุคคลนั้นได้ประโยชน์ไปเปล่า ๆ แม้อีก เพิกถอนก็ไม่ เสียหายอะไร แต่ถ้ามิใช่เป็นการให้โดยเสนอหาแล้ว ยอมให้เพิกถอนเสียได้ บุคคลที่ทำนิติกรรมกับ ลูกหนี้โดยสุจริตนั้น ก็จะเสียหาย

เมื่อมีคำสั่งศาลให้ เพิกถอนนิติกรรมซึ่งลูกหนี้ได้กระทำการลง เพื่อฉ้อฉล เจ้าหนี้แล้ว สิทธิ เรียกร้องหรือทรัพย์สินก็จะกลับมา เป็นของลูกหนี้ตาม เดิม ดังนั้น สิทธิ เรียกร้องหรือทรัพย์สิน ดังกล่าว ก็อยู่ในข่ายที่สามารถอายัดได้แล้ว

อย่างไรก็ตาม โดยบทบัญญัติของมาตรา 237 แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์นี้ มุ่งเฉพาะโจทก์(เจ้าหนี้)กับจำเลย(ลูกหนี้)เท่านั้น ถ้าหากบุคคลภายนอกซึ่งรับโอนที่ดินหรือสิทธิเรียกร้องจากจำเลย ได้ทำการโอนต่อไปให้บุคคลภายนอกโดยสุจริต ก่อนเริ่มฟ้องคดีขอเพิกถอนแล้ว เช่นนี้โจทก์ไม่มีอำนาจขอเพิกถอนดังกล่าวได้ เว้นแต่ เป็นกรณีโอนต่อไปโดยเสนาหา (ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์มาตรา 238)

เมื่อโจทก์ร้องขอและศาลมีคำสั่งให้เพิกถอนนิติกรรมระหว่างจำเลยกับบุคคลภายนอกแล้ว เช่นนี้เห็นว่าโจทก์มิได้เป็นผู้ได้รับความเสียหายแล้ว แต่ถ้าศาลไม่อนุญาตตามคำร้องของโจทก์ เช่นนี้ เท่ากับว่าศาลพิจารณาแล้วเห็นว่าการกระทำของจำเลยกับบุคคลภายนอกไม่ได้เป็นการฉ้อฉลโจทก์ ดังนั้น แม้โจทก์จะได้รับความเสียหายในส่วนนี้ แต่เมื่อโจทก์มีอาจพิสูจน์ให้ศาลเห็นได้ โจทก์จึงไม่มีสิทธิในการเรียกร้องค่าเสียหายใด ๆ จากผู้ใดได้

ส่วนความสัมพันธ์ระหว่างจำเลยกับบุคคลภายนอกในกรณีที่ศาลมีคำสั่งให้เพิกถอนนิติกรรมจะเรียกร้องใด ๆ ต่อกันได้บ้างนั้น ผู้วิจัยจะกล่าวถึงในลำดับต่อไป

4.3.2 ผู้ถูกอายัดที่ดิน

เมื่อพิจารณาตามประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่งมาตรา 254 แล้วเห็นว่าผู้ที่เป็นผู้ถูกอายัดที่ดินในคดีคือจำเลยนั่นเอง เพียงแต่ว่าที่ดินดังกล่าวเป็นสิทธิเรียกร้องของจำเลยโดยในขณะที่จำเลยยังไม่มีกรรมสิทธิ์ เพียงแต่ว่าที่ดินนั้น บุคคลภายนอกมีหน้าที่จะต้องส่งมอบให้แก่จำเลย ดังนั้นการพิจารณาในส่วนนี้ จึงพิจารณาในส่วนของจำเลยเป็นหลัก ว่าในกรณีที่จำเลยได้รับความเสียหายเนื่องจากศาลมีคำสั่งอายัดที่ดินตามคำร้องขอของโจทก์แล้ว จำเลยจะดำเนินการเช่นใดได้บ้าง

ในกรณีที่จำเลยได้รับความเสียหายเนื่องจากศาลมีคำสั่งอนุญาตให้อายัดที่ดินโจทก์นี้ กรณีดังกล่าวเป็นกรณีที่กฎหมายได้บัญญัติไว้โดยชัดแจ้งแล้ว ในประมวลกฎหมาย

วิธีพิจารณาความแพ่ง มาตรา 263* ซึ่งจำเลยอาจจะเรียกค่าสินไหมทดแทนได้ ไม่ว่าตนจะแพ้หรือชนะคดี ซึ่งแยกเป็น 2 กรณีดังนี้

กรณีแรก กรณีที่โจทก์ไม่มีสิทธิเรียกร้อง ตามมาตรา 263(1)

ซึ่งมีหลักเกณฑ์

(1) ศาลตัดสินให้โจทก์แพ้คดี จะต้องหมายถึงกรณีที่โจทก์ถอนฟ้อง ยอมความหรือจำหน่ายคดี โดยถือผลของคำพิพากษาหรือคำสั่งถึงที่สุดให้โจทก์แพ้คดีตามมาตรา 147

(2) ศาลได้มีคำสั่งโดยมีความเห็นหลงไปว่าสิทธิของโจทก์มีเหตุอันสมควรโดยความผิดฐานเกินเล่ห์ของโจทก์ หมายถึงกรณีที่ศาลเห็นว่าสิทธิเรียกร้องของโจทก์มีเหตุอันสมควร ทั้ง ๆ ที่ความจริงไม่มีเหตุอันสมควร และการที่ศาลมีคำสั่งผิดหลงดังกล่าวเนื่องมาจากความผิดหรือเกินเล่ห์ของโจทก์เอง เช่น โจทก์ขออายัดที่ดิน โดยนำสืบว่าจำเลยมีหนี้สินมาก และมีทรัพย์สินเท่าที่โจทก์ขออายัด และศาลมีคำสั่งอนุญาต ทั้ง ๆ ที่จริง ๆ แล้ว จำเลยไม่มีหนี้สินมาก และมีทรัพย์สินมากกว่าที่โจทก์กล่าวอ้าง เป็นต้น

(3) จำเลยได้รับความเสียหายจากคำสั่งศาลนั้น และความเสียหายเป็นผลโดยตรงจากคำสั่งศาลนั้น ทั้งนี้ เนื่องจากว่าหากจำเลยไม่ได้รับความเสียหาย จำเลยก็ไม่พึงได้รับสิทธิได้รับค่าสินไหมทดแทน

* ประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง มาตรา 263

"ในกรณีใด ๆ ถ้าศาลได้มีคำสั่งอนุญาตตามคำขอในวิธีการชั่วคราวตามลักษณะนี้ จำเลยซึ่งต้องถูกบังคับโดยวิธีการนั้น ชอบที่จะได้รับค่าสินไหมทดแทน

(1) ถ้าคดีนั้น ศาลตัดสินให้โจทก์เป็นฝ่ายแพ้ และปรากฏว่าศาลมีคำสั่งโดยความเห็นหลงไปว่าสิทธิเรียกร้องของผู้ขอมีเหตุอันสมควร โดยความผิดหรือเกินเล่ห์ของผู้ขอ

(2) ไม่ว่าคดีนั้นศาลจะชี้ขาดตัดสินให้โจทก์ชนะหรือแพ้คดีก็ดี ถ้าปรากฏว่าศาลมีคำสั่งโดยมีความเห็นหลงไปว่าวิธีการเช่นว่านี้ มีเหตุผลเพียงพอ โดยความผิดหรือเกินเล่ห์ของผู้ขอ"

กรณีที่สอง กรณีโจทก์ไม่มีเหตุผลเพียงพอที่จะขอให้ศาลออกคำสั่ง ตาม
มาตรา 263(2) ซึ่งมีหลักเกณฑ์ คือ

- (1) ไม่ว่าคดีนั้นศาลจะตัดสินให้โจทก์ชนะหรือแพ้คดี
- (2) ศาลมีคำสั่งโดยมีความเห็นหลงไปว่าวิธีการชั่วคราวที่ส่งไปนั้นมีเหตุผล
เพียงพอ โดยความผิดหรือเส้นเล่ของผู้นอ ซึ่งตามมาตรา 263 (2) นี้ เป็นเรื่องที่ศาลมีความ
เห็นหลงใน "วิธีการ" ซึ่งเนื่องมาจากความผิดหรือเส้นเล่ของโจทก์
- (3) จำเลยได้รับความเสียหายจากคำสั่งนั้น

ปัญหาที่ต้องพิจารณาคือ จำเลยที่มีความประสงค์จะ เรียกคำสั่งใหม่ทดแทนใน
ส่วนนี้จะต้องดำเนินการยื่นฟ้อง เป็นคดีใหม่ เข้ามาหรือสามารถร้องขอเข้ามาในคดีเดิมได้ ซึ่งใน
ประเด็นนี้ผู้วิจัยเห็นว่า การก่อให้เกิดความเสียหายแก่จำเลยอื่น เนื่องมาจากการกระทำของโจทก์
นั้น เป็นเรื่องที่โจทก์กระทำโดยจงใจหรือประมาท เส้นเล่ต่อจำเลยโดยผิดกฎหมายอันทำให้จำเลย
ได้รับความเสียหาย กรณี เป็นเรื่องละเมิดตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์มาตรา 420 ดังนั้น
จำเลยจึงชอบที่จะยื่นฟ้องโจทก์ เป็นคดีใหม่ โดยมีฐานในการ เรียกคำสั่งใหม่ทดแทนคือประมวล
กฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่งมาตรา 263 นั้นเอง

อย่างไรก็ตาม แม้จำเลยจะยื่นคำร้อง เข้าในคดีเดิมไม่ได้ แต่หากจำเลยจะ
ดำเนินการโดยฟ้องแย้งเข้ามา กรณีนี้เมื่อพิจารณาตามประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่งมาตรา
177 วรรคสาม ซึ่งได้บัญญัติว่า "จำเลยจะฟ้องแย้งมาในคำให้การก็ได้ แต่ถ้าฟ้องแย้งนั้น เป็นเรื่อง
อื่นไม่เกี่ยวกับคำฟ้องเดิมแล้ว ให้ศาลสั่งให้จำเลยฟ้องเป็นคดีต่างหาก"

การพิจารณาในส่วนนี้แยกพิจารณาเป็น 2 ประเด็น

- ประเด็นแรก ถือว่าการฟ้องแย้งดังกล่าว เป็นเรื่องอื่นที่เกี่ยวกับฟ้องเดิม
หรือไม่
- ประเด็นสอง ฟ้องแย้งดังกล่าว เป็นฟ้องแย้งที่มีเงื่อนไขหรือไม่

ประเด็นแรก ฟ้องแย้งดังกล่าวเกี่ยวกับฟ้องเดิมหรือไม่

ในส่วนนี้ มูลฟ้องเดิมของโจทก์โดยปกติแล้วมักจะเกิดจากมูลนิติกรรมสัญญา แต่ว่ามูลหนี้ฟ้องแย้งในการเรียกค่าเสียหายนั้น เป็นมูลหนี้ซึ่งเกิดจากกระบวนการพิจารณาของศาลในส่วนวิธีการชั่วคราวก่อนพิพากษา ซึ่งถือว่าฟ้องแย้งดังกล่าวมีมูลหนี้ที่ต่างจากฟ้องเดิม และถือว่าฟ้องแย้ง เป็น เรื่องอื่นที่ไม่เกี่ยวกับฟ้องเดิม ซึ่งเรื่องนี้ได้มีบรรทัดฐานตามคำพิพากษาฎีกาที่ 1002/2529

คำพิพากษาฎีกาที่ 1002/2529: โจทก์ฟ้องว่าจำเลยผิดสัญญาจะซื้อจะขาย ขอเงินมัดจำและเงินค่างวดที่โจทก์จ่ายไปแล้วคืน พร้อมกับฟ้องโจทก์ได้ยื่นคำร้องในเหตุฉุกเฉินขอให้ศาลชั้นต้นไต่สวนแล้วสั่งอนุญาต จำเลยให้การว่าโจทก์เป็นฝ่ายผิดสัญญากับฟ้องแย้ง เรียกค่าเสียหายจากโจทก์ที่เกิดจากการที่ศาลสั่งยึดที่ดินของจำเลยไว้ชั่วคราวก่อนพิพากษาดำเนินการของโจทก์ ดังนั้นมูลหนี้ตามฟ้องแย้งของจำเลยเกิดจากกระบวนการพิจารณาของศาลชั้นต้นที่เรียกว่าวิธีการชั่วคราวก่อนการพิพากษา เกิดขึ้นตามบทบัญญัติของกฎหมายคือประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่งซึ่งเป็นอีกขั้นตอนหนึ่งต่างหากจากคำฟ้องเดิม ฟ้องแย้งของจำเลยจึงเป็น เรื่องอื่นไม่เกี่ยวกับคำฟ้องเดิม ชอบที่จะฟ้องโจทก์เป็นคดีต่างหาก

เห็นได้ว่า เพียงประเด็นแรก จำเลยก็ไม่สามารถฟ้องแย้งเข้ามาในคดีเดิมได้อยู่แล้ว

ประเด็นสอง ฟ้องแย้งดังกล่าวมีเงื่อนไขหรือไม่

แม้จะมีแนวบรรทัดฐานคำพิพากษาศาลฎีกาแล้วว่าฟ้องแย้งดังกล่าวไม่เกี่ยวกับฟ้องเดิมแล้วก็ตาม อย่างไรก็ตาม อย่างไรก็ดี จะได้มีการพิจารณาในประเด็นต่อไปว่า กรณีดังกล่าว ถือเป็นกรณีฟ้องแย้งมีเงื่อนไขหรือไม่

จากการพิเคราะห์แล้วเห็นว่า กรณีที่โจทก์ขอใช้วิธีการชั่วคราวตามมาตรา 254 นั้น ศาลจะต้องไต่สวนคำฟ้องขอโจทก์ว่ามีมูลตามมาตรา 255 บัญญัติไว้หรือไม่ ส่วนการที่จำเลยเรียกกรังค่าสินไหมทดแทนตามมาตรา 263 นี้ จำเลยจะกระทำได้อีกเมื่อศาลตัดสินชี้ขาดคดีนั้นแล้ว กล่าวคือจำเลยจะได้รับค่าสินไหมทดแทน เมื่อศาลตัดสินให้โจทก์แพ้คดีตามมาตรา 263

(1) หรือโดยตัดสินไม่ว่าโจทก์หรือจำเลยชนะคดีตามมาตรา 263(2) ซึ่งถ้าหากยังไม่มีคำพิพากษาของศาลแล้ว สิทธิเรียกร้องค่าสินไหมทดแทนยังไม่เกิด กล่าวคือ จะถือเป็นฟ้องแย้งได้ต่อเมื่อมีคำพิพากษาของศาลให้โจทก์แพ้คดีแล้ว ซึ่งเป็นเรื่องที่เกิดขึ้นภายหลัง ถ้าโจทก์ชนะคดีฟ้องแย้งก็ตกไป กรณีดังกล่าวถือว่าเป็นเงื่อนไขที่จำเลยจะฟ้องแย้งได้ ซึ่งตามแนวบรรทัดฐานคำพิพากษาฎีกาแล้ว ฟ้องแย้งของจำเลยจะมีเงื่อนไขไม่ได้ เมื่อสิทธิเรียกร้องของจำเลยยังไม่อาจมีได้ ดังนั้นผู้วิจัยเห็นว่าจำเลยไม่อาจฟ้องแย้งเพื่อเรียกค่าสินไหมทดแทนตามมาตรา 263 มาพร้อมคำให้การ (เทียบเคียงกับคำพิพากษาฎีกาที่ 458/2526)

เมื่อพิจารณาว่าสิทธิเรียกร้องของจำเลยตามมาตรา 256 เป็นเรื่องละเมิดแล้ว ดังนั้นผู้วิจัยเห็นว่า จำเลยจะได้รับค่าสินไหมทดแทนเท่าใดนั้น ขึ้นอยู่กับศาลซึ่งจะวินิจฉัยตามพฤติการณ์และความร้ายแรงแห่งเรื่องละเมิดดังกล่าว ซึ่งเป็นไปตามหลักทั่วไป ในเรื่องละเมิดตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์มาตรา 437

ประเด็นที่ต้องพิจารณาอีกประการหนึ่งคือ ในกรณีที่จำเลยได้รับความเสียหายในเหตุอื่นนอกเหนือไปจากที่ได้บัญญัติไว้ในมาตรา 263 แล้ว จำเลยจะสามารถเรียกร้องค่าสินไหมทดแทนจากโจทก์ได้หรือไม่ ซึ่งเรื่องนี้ผู้วิจัยเห็นว่า บทบัญญัติแห่งมาตรา 263 นี้ เป็นบทบัญญัติให้สิทธิแก่จำเลยมิใช่บทบัญญัติจำกัดสิทธิ ดังนั้น หากจำเลยได้รับความเสียหายโดยเหตุเรื่องมาจากการขออายัดที่ดินของโจทก์ โดยมีใช้กรณีตามมาตรา 263 แล้ว ผู้วิจัยเห็นว่าหากพิจารณาได้ว่าเป็นเรื่องที่ทำให้เกิดความเสียหายแก่จำเลยและเป็นไปตามบทบัญญัติเรื่องละเมิดแล้วจำเลยย่อมสามารถเรียกค่าสินไหมทดแทนจากโจทก์ได้ เช่นเดียวกัน

4.3.3 บุคคลภายนอก

ในกรณีของบุคคลภายนอกนั้น อาจเป็นบุคคลที่ได้รับความเสียหายเนื่องจากการอายัดที่ดินดังกล่าวนี้ได้ โดยในกรณีของบุคคลภายนอกนี้ จะมี 2 ประเภทที่น่าพิจารณา คือบุคคลภายนอกผู้เป็นลูกหนี้ซึ่งมีหน้าที่ชำระหนี้ให้แก่จำเลย ประการหนึ่งและบุคคลภายนอกซึ่งรับโอนที่ดินไปโดยสุจริตและเสียค่าตอบแทนภายหลังคำสั่งอายัดที่ดินมีผลแล้วอีกประการหนึ่ง

กรณีแรก บุคคลภายนอกผู้เป็นลูกหนี้ ซึ่งมีหน้าที่ชำระหนี้ให้แก่จำเลย

บุคคลภายนอกจำพวกนี้ โดยหลักแล้ว จะไม่ถือว่าเป็นบุคคลผู้มีสิทธิเรียกค่าสินไหมทดแทนใดๆ ได้ ทั้งนี้ เนื่องจากบุคคลภายนอกจำพวกนี้ มีหน้าที่จะต้องชำระหนี้ให้แก่จำเลยอยู่แล้ว เมื่อบุคคลภายนอกชำระหนี้ โดยโอนที่ดินให้แก่จำเลย แม้จะเป็นกรณีที่โจทก์ยื่นคำขออายัดที่ดินตามมาตรา 254 ก็ตาม ก็ถือว่าบุคคลภายนอกจำพวกนี้ ปฏิบัติการชำระหนี้ให้แก่จำเลยซึ่งมีภาระผูกพันต้องชำระหนี้อยู่แล้ว ดังนั้นจึงไม่ถือว่าบุคคลภายนอกจำพวกนี้ได้รับความเสียหาย

อย่างไรก็ตาม ยังมีกรณีที่บุคคลภายนอกจำพวกนี้ได้รับความเสียหายได้ ในกรณีที่บุคคลภายนอกเป็นเจ้าของที่ดิน และทำสัญญาซื้อขายกับจำเลย ต่อมาไม่ว่าเหตุใดก็ตามโจทก์ได้ฟ้องจำเลยเป็นคดี และขอให้ศาลมีคำสั่งอายัดที่ดินแปลงดังกล่าว ตามมาตรา 254 ซึ่งศาลมีคำสั่งอนุญาตต่อมาก่อนหน้าที่คำสั่งอายัดที่ดินดังกล่าวจะมีผล จำเลยได้ผิดสัญญาต่อบุคคลภายนอก บุคคลภายนอกจึงได้บอกเลิกสัญญากับจำเลย พร้อมกับได้เข้าทำสัญญาซื้อขายที่ดินดังกล่าวกับบุคคลอื่น แต่ปรากฏว่าโอนที่ดินไม่ได้ เนื่องจากได้มีการแจ้งคำสั่งอายัดที่ดินของศาลดังกล่าวไปยังกรมที่ดินด้วย

กรณีนี้ ถือว่าบุคคลภายนอกจำพวกนี้ ได้รับความเสียหาย เนื่องจากไม่สามารถโอนที่ดินได้ และอาจเป็นผลทำให้ไม่มีสิทธิได้รับการปฏิบัติการชำระหนี้ตอบแทน เช่นนี้แล้วหากบุคคลภายนอกดังกล่าวมีความประสงค์จะเรียกค่าสินไหมทดแทน จะดำเนินการเรียกร้องจากผู้ใดได้บ้าง

(1) ในกรณีที่บุคคลภายนอกจะเรียกร้องจากโจทก์นั้น กรณีนี้ผู้วิจัยเห็นว่า เมื่อโจทก์ได้ใช้สิทธิของตนโดยสุจริต และมีได้มีส่วนโดยตรงในการก่อให้เกิดความเสียหายแก่บุคคลภายนอกจำพวกนี้ ดังนั้น บุคคลภายนอกดังกล่าวจึงไม่มีสิทธิเรียกร้องค่าสินไหมทดแทนจากโจทก์ได้

อย่างไรก็ตามหากโจทก์กระทำโดยไม่สุจริต และเป็นกรณีตามมาตรา 263 แล้วประเด็นที่น่าพิจารณาคือบุคคลภายนอกจะอาศัยสิทธิตามมาตรา 263 เรียกร้องค่าสินไหมทดแทนจากจำเลยได้หรือไม่ ซึ่งเรื่องนี้เมื่อพิเคราะห์ตามบทบัญญัติของกฎหมายแล้ว เห็นว่าตามมาตรา 263 ได้บัญญัติไว้โดยชัดแจ้งว่า บุคคลผู้มีสิทธิเรียกร้องค่าสินไหมทดแทนได้คือ "จำเลย" ย่อมแสดงให้เห็นว่ากฎหมายมิได้ประสงค์ให้บุคคลอื่นที่มีใช้จำเลยอาศัยสิทธิตามมาตรา 263 ได้ ดังนั้นผู้วิจัยเห็นว่าบุคคลภายนอกประเภทนี้ มีอาจอาศัยมาตรา 263 เป็นฐานในการเรียกร้องค่าสินไหมทดแทนจากโจทก์ได้

นอกจากนี้ผู้วิจัยยังเห็นว่าบุคคลภายนอกจำพวกนี้ จะอาศัยมาตรา 259 ประกอบกับมาตรา 284 วรรคสองมาใช้ในการเรียกค่าสินไหมทดแทนจากโจทก์มิได้เช่นกัน เนื่องจากเมื่อพิจารณาตามมาตรา 284 วรรคสองแล้ว เห็นว่าตามมาตรา 284 วรรคสอง จะนำมาใช้บังคับในกรณียึดทรัพย์สินแต่มิได้บัญญัติให้นำมาใช้ในกรณีของการอายัดทรัพย์สินด้วยประการหนึ่งและอีกประการคือ การนำบทบัญญัติในชั้นบังคับคดีมาใช้นั้น เป็นการนำมาใช้โดยอนุโลม ซึ่งกรณีของการอายัดทรัพย์สินในชั้นวิธีการชั่วคราวก่อนพิพากษานั้น กฎหมายได้บัญญัติไว้โดยเฉพาะแล้วในมาตรา 263 ดังนั้น จึงเห็นว่าไม่อาจนำกรณีตามมาตรา 284 มาใช้ได้

อย่างไรก็ตามผู้วิจัยยังเห็นว่า หากการกระทำของโจทก์ เข้าบทบัญญัติ เรื่อง ละเมิดและเกิดความเสียหายแก่บุคคลภายนอกแล้ว บุคคลภายนอกย่อมมีสิทธิ เรียกร้องค่าสินไหมทดแทนจากโจทก์ได้ตามหลักละเมิดทั่วไป

(2) ในกรณีที่บุคคลภายนอกจะเรียกร้องจากจำเลยนั้น กรณีนี้ผู้วิจัย เห็นว่า จำเลยมีหน้าที่ต้องรับผิดชอบต่อบุคคลภายนอก เพราะการที่ศาลมีคำสั่งอายัดที่ดินอันทำให้บุคคลภายนอกเสียหายนั้น มีมูลเหตุมาจากจำเลยโดยตรง เพราะถ้าจำเลยไม่กระทำการอันก่อให้เกิดโจทก์ เกิดสิทธิในการฟ้องร้องแล้วโจทก์ย่อมไม่อาจขอต่อศาลให้มีคำสั่งอายัดที่ดินชั่วคราวได้ ดังนั้นจึงถือว่าจำเลย เป็นบุคคลที่ก่อให้เกิดความเสียหายแก่บุคคลภายนอกโดยตรง หากบุคคลภายนอกได้รับความเสียหายใด ๆ จึงสามารถที่จะเรียกค่าสินไหมทดแทนจากจำเลยได้ แม้กรณีดังกล่าว บุคคลภายนอกจะไม่อาจเรียกร้องจากโจทก์ได้ก็ตาม

กรณีที่สอง บุคคลภายนอกซึ่งรับโอนที่ดินไป โดยสุจริตและเสียค่าตอบแทน ภายหลังคำสั่งอายัดที่ดินมีผลแล้ว

บุคคลภายนอกจำพวกนี้ ดังที่ได้มีการวิเคราะห์แล้ว ว่าเมื่อคำสั่งอายัดที่ดินมีผล การที่จำเลยโอนที่ดินให้แก่บุคคลภายนอก บุคคลภายนอกไม่สามารถอ้างเหตุสุจริตและเสียค่าตอบแทนเพื่อยันต่อโจทก์หรือเจ้าพนักงานบังคับคดีได้ แต่เนื่องจากบุคคลภายนอกดังกล่าว เป็นผู้สุจริต และได้รับความเสียหายบุคคลดังกล่าวจึง เป็นผู้ได้รับความเสียหายอันอาจ เรียกร้องค่าสินไหมทดแทน

ได้ และกรณีที่มีข้อเรื่องการเพิกถอนนิติกรรมซึ่งเป็นการฉ้อฉลเจ้าหน้าที่ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 237 แต่ประการใด

เมื่อศาลมีคำสั่งอายัดที่ดินตามมาตรา 254 แล้ว และคำสั่งศาลมีผลแล้วโจทก์และเจ้าพนักงานบังคับคดีจึงมีสิทธิในที่ดินดังกล่าวดีกว่าจำเลยหรือผู้รับโอนไปจากจำเลย นอกจากนี้แม้บุคคลภายนอกซึ่งได้รับโอนที่ดินโดยการขายทอดตลาดตามคำสั่งศาล ก็ยังมีสิทธิดีกว่าจำเลยหรือผู้รับโอนไปจากจำเลย เช่นเดียวกัน

คำพิพากษานิติฎก 1486/2512: โจทก์ทำสัญญาซื้อที่ดินที่ถูกยึดภายหลังที่ได้มีการยึดไว้โดยชอบแล้ว หากอาจชี้ยันเจ้าหน้าที่ตามคำพิพากษาหรือเจ้าพนักงานบังคับคดีได้ไม่ ผู้ซื้อที่ดินที่ถูกยึดโดยสุจริตในการขายทอดตลาดตามคำสั่งศาล ไม่จำเป็นต้องคืนที่ดินให้โจทก์*

กรณีบุคคลภายนอกได้รับโอนที่ดินไปจากจำเลยและมีความเสียหาย ในกรณีนี้ ผู้วิจัยเห็นว่าความสัมพันธ์ระหว่างบุคคลภายนอกกับจำเลยนั้น เป็นความสัมพันธ์ซึ่งเกิดโดยมูลสัญญาซึ่งระหว่างคู่สัญญาแล้วถือว่าเป็นบุคคลสิทธิ ดังนั้น การที่บุคคลภายนอกไม่อาจอ้างสิทธิของตนเองต่อเจ้าพนักงานบังคับคดีหรือโจทก์ได้นั้น กรณีนี้ถือว่าจำเลยเป็นฝ่ายผิดสัญญาคือไม่อาจปฏิบัติตามชำระหนี้ได้ตรงตามความประสงค์ของสัญญา ดังนั้น หากบุคคลภายนอกได้รับความเสียหาย เห็นว่าการเรียกร้องค่าเสียหายดังกล่าว บุคคลภายนอกย่อมเรียกจากจำเลยได้ฐานผิดสัญญา (จำเลยไม่อาจโอนที่ดินให้บุคคลภายนอกได้) หรือ เรียกว่าจำเลยรับผิดฐานรอนสิทธิแล้วแต่กรณีไป

* กรณีที่ผู้ซื้อที่ดินได้รับการคุ้มครองดังกล่าว เห็นว่า นอกจากเป็นไปตามบทบัญญัติประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง ซึ่งผู้รับโอนจากจำเลยไม่อาจชี้ยันบังคับต่อโจทก์หรือเจ้าพนักงานบังคับคดีได้แล้วผู้ซื้อที่ดินจากการขายทอดตลาดดังกล่าว ยังได้รับความคุ้มครองตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์มาตรา 1330 ด้วย ซึ่งบทบัญญัติดังกล่าวเป็นบทกฎหมายปิดปากให้กรรมสิทธิ์ตกเป็นของผู้ซื้อโดยสุจริตโดยเด็ดขาด