

การบังคับหลักประกัน ตามพระราชกำหนด
บรรษัทบริหารสินทรัพย์ไทย พ.ศ. 2544

วุฒิพงษ์ ศักดิ์สิทธิ์

วิทยานิพนธ์นี้เป็นส่วนหนึ่งของการศึกษาตามหลักสูตรนิติศาสตรมหาบัณฑิต
สาขานิติศาสตร์ คณะนิติศาสตร์ปริธี พนมยงค์ มหาวิทยาลัยธุรกิจบัณฑิต

พ.ศ. 2555

**Collateral Execution according to Thai Asset Management
Corporation Decree, B.E. 2544 (2001)**



WUTIPONG SAKSIT

**A Thesis Submitted in Partial Fulfillment of the Requirements
for the Degree of Master of Laws**

Department of Law

Pridi Banomyong Faculty of Law, Dhurakij Pundit University

2012

| | |
|-------------------|--|
| หัวข้อวิทยานิพนธ์ | การบังคับหลักประกัน ตามพระราชกำหนดบรรษัทบริหารสินทรัพย์ไทย พ.ศ. 2544 |
| อาจารย์ที่ปรึกษา | รองศาสตราจารย์ ดร.ภูมิ โชคเหมาะ |
| ชื่อผู้เขียน | วุฒิพงษ์ ศักดิ์สิทธิ์ |
| สาขาวิชา | นิติศาสตร์ |
| ปีการศึกษา | 2554 |

บทคัดย่อ

วิทยานิพนธ์ฉบับนี้ ได้ศึกษาเฉพาะกรณีการนำทรัพย์สินที่เป็นหลักประกัน (สินทรัพย์ด้อยคุณภาพที่บรรษัทบริหารสินทรัพย์ไทย ได้รับโอนมาจากทุกสถาบันการเงิน) เพื่อนำมาบริหารจัดการด้วยการปรับโครงสร้างหนี้ และนำทรัพย์สินหลักประกันดังกล่าวเพื่อออกขายทอดตลาด ตามพระราชกำหนดบรรษัทบริหารสินทรัพย์ไทย พ.ศ. 2544 ให้เสร็จสิ้นตามกรอบของกฎหมายกำหนด ซึ่งมีวัตถุประสงค์หลักเพื่อศึกษาวิเคราะห์กฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการบังคับทรัพย์สินหลักประกัน ตลอดจนการรับโอนสินทรัพย์ด้อยคุณภาพ และวิธีการจำหน่ายทรัพย์สินหลักประกันต่างๆ ทั้งกฎหมายไทย และกฎหมายต่างประเทศ และศึกษาปัญหาที่เกิดขึ้นกับการบังคับทรัพย์สินหลักประกัน ตามพระราชกำหนดบรรษัทบริหารสินทรัพย์ไทย พ.ศ. 2544 ซึ่งเป็นกฎหมายพิเศษ ใช้วิธีการการบังคับหลักประกันโดยไม่ต้องดำเนินกระบวนการในทางศาล เพื่อหาแนวทางแก้ไขข้อบกพร่องที่เกิดจากการปฏิบัติ และเพื่อเสนอแนวทางในการแก้ไขปัญหาดังกล่าว เพื่อให้การบังคับทรัพย์สินหลักประกันของบรรษัทบริหารสินทรัพย์ไทย สามารถดำเนินการไปอย่างมีประสิทธิภาพ และมีความโปร่งใส เป็นธรรม เป็นที่ยอมรับของประชาชนทั่วไป จากการศึกษาวิจัยในเรื่องนี้ จะพบว่า การบังคับหลักประกันในประเทศไทยปัจจุบัน มีอยู่ 2 วิธี คือ การบังคับทรัพย์สินหลักประกันออกขายทอดตลาด ตามประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง ซึ่งเป็นวิธีการขายทอดตลาดโดยเจ้าพนักงานของรัฐ ได้แก่ เจ้าพนักงานบังคับคดี หรือเจ้าพนักงานพิทักษ์ทรัพย์ ซึ่งจะบังคับคดีขายทอดตลาดตามคำสั่งศาลเท่านั้น และการบังคับหลักประกัน ตามพระราชกำหนดบรรษัทบริหารสินทรัพย์ไทย พ.ศ. 2544 เป็นการขายทอดตลาดตามกฎหมายพิเศษ คือเจ้าหน้าที่ของบรรษัทบริหารสินทรัพย์ไทย ที่ได้รับมอบหมายสามารถดำเนินการขายทรัพย์สินหลักประกันของลูกหนี้ที่ได้รับโอนมาจากสถาบันการเงินต่างๆ ได้โดยไม่ต้องยื่นคำฟ้องเป็นคดีต่อศาล และไม่ต้องขออนุญาตศาล สามารถดำเนินการขายทอดตลาดได้ตามกฎหมายพิเศษที่บัญญัติไว้ในพระราชกำหนดบรรษัทบริหารสินทรัพย์ไทย พ.ศ. 2544 โดยการขายทอดตลาดตามกฎหมายพิเศษที่ให้อำนาจไว้โดยเฉพาะ ลูกหนี้ไม่สามารถที่จะร้องขอให้เพิกถอนการขายทอดตลาดได้ไม่ว่า

ด้วยเหตุใดก็ตาม ซึ่งมีข้อดี ทรัพย์สินหลักประกันสามารถดำเนินการโอนขายให้กับผู้ประมูลซื้อทรัพย์สินได้ในเวลารวดเร็ว และไม่ทำให้ทรัพย์สินหลักประกันต้องเสื่อมราคา เป็นผลดีต่อลูกหนี้ และเจ้าหนี้ในการได้รับชำระราคาที่สูงค่ากว่า เพราะทรัพย์สินหลักประกันยังอยู่ในสภาพสมบูรณ์ มีการดูแลรักษาภายในของหน่วยงาน ซึ่งแตกต่างจากการขายทอดตลาดของเจ้าพนักงานบังคับคดี หรือเจ้าพนักงานพิทักษ์ทรัพย์ ลูกหนี้ หรือเจ้าหนี้ สามารถที่จะยื่นคำร้องขอคัดค้านการขายทอดตลาดได้ตามกฎหมาย หากเห็นว่าการขายทอดตลาดทรัพย์สินของเจ้าพนักงานบังคับคดีไม่เป็นธรรม หรือไม่โปร่งใส ลูกหนี้ หรือเจ้าหนี้ขอที่จะยื่นคำร้องขอต่อศาลเพื่อจะได้รับความคุ้มครองและควบคุมการดำเนินการต่างๆ ไว้ อย่างชัดเจน ได้รับความคุ้มครองสิทธิตามกฎหมาย แต่ก็มีข้อเสียในการดำเนินการในกระบวนการต่างๆ ในศาลจะต้องใช้เวลาในการดำเนินการทางคดีจนกว่าศาลจะมีคำพิพากษาตัดสิน และเสียค่าใช้จ่ายค่าธรรมเนียมศาล ค่าทนายความ และทำให้ทรัพย์สินหลักประกันเสื่อมราคาหากมีการบังคับคดีขายทอดตลาด โดยเจ้าพนักงานบังคับคดี หรือเจ้าพนักงานพิทักษ์ทรัพย์ ซึ่งไม่เป็นผลดีต่อลูกหนี้ และเจ้าหนี้ในการได้รับชำระราคาจากทรัพย์สินหลักประกันที่นำออกขายทอดตลาดด้วยวิธีการดังกล่าว

ดังนั้นจากการศึกษาวิเคราะห์การขายทอดตลาด ตามพระราชกำหนดบรรษัทบริหารสินทรัพย์ไทย พ.ศ. 2544 แล้วพบว่า เป็นประโยชน์ต่อการพัฒนาเศรษฐกิจของประเทศ และเป็นวิธีที่สะดวก รวดเร็ว เป็นประโยชน์ต่อทั้งเจ้าหนี้และลูกหนี้ แต่เนื่องจากว่าการขายทอดตลาดทรัพย์สินตามพระราชกำหนดบรรษัทบริหารสินทรัพย์ไทย พ.ศ. 2544 มาตรา 74 และมาตรา 76 ยังไม่มีการกำหนดถึงหลักเกณฑ์ที่แน่นอน ivo อย่างชัดเจน จึงทำให้เกิดปัญหาในเรื่องของการใช้อำนาจเบ็ดเสร็จของฝ่ายเจ้าหนี้เพียงแต่ฝ่ายเดียว ซึ่งอาจนำไปสู่ความไม่เป็นธรรมแก่ลูกหนี้ได้ รัฐจึงควรกำหนดแนวทางการปฏิบัติเกี่ยวกับการขายทอดตลาดของ บรรษัทบริหารสินทรัพย์ไทย หรือการขายทอดตลาดในแบบลักษณะนี้ไว้ โดยอาจตราเป็นระเบียบแนวทางปฏิบัติที่ให้สิทธิแก่คู่ความในการคัดค้านราคาได้ตามสิทธิ หรืออาจตราเป็นกฎหมายเกี่ยวกับการบังคับคดี หรือการบังคับทรัพย์สินหลักประกันเพื่อการออกขายทอดตลาด สามารถดำเนินการกระบวนการนี้ได้โดยมีกฎหมายที่ตราขึ้นมารองรับสิทธิให้กับคู่ความ เพื่อให้เกิดความเป็นธรรมในสังคม และอันจะก่อให้เกิดความสะดวกรวดเร็วในการบังคับชำระหนี้ และยังเป็นการช่วยลดจำนวนคดีความที่ต้องนำไปสู่ศาลเพื่อรอการวินิจฉัย และเป็นประโยชน์ต่อภาพรวมของเศรษฐกิจภายในประเทศไทยอีกวิธีการหนึ่ง

| | |
|----------------|--|
| Thesis Title | Collateral Execution according to Thai Asset Management Corporation Decree, B.E. 2544 (2001) |
| Author | Wutipong Saksit |
| Thesis Advisor | Associate Professor Dr.Bhum Chokemao |
| Department | Law |
| Academic Year | 2011 |

ABSTRACT

This thesis is a case study of the management of collateral properties (Non-performing assets transferred from any financial institution to TAMC) by debt restructuring and public auction of such properties according to Thai Asset Management Corporation Decree, B.E. 2544 under the framework of law's requirement. The main objectives are to analyze Thai and international laws relating to collateral execution, non-performing assets transfer and the method to sell collateral property, as well as to study the problem of collateral execution, according to Thai Asset Management Corporation Decree, B.E. 2544, which is a special law where the method of collateral execution is applied without court judicial process, in order to find ways to rectify the errors caused by practice and to propose methods to solve such problems so that the collateral execution of Thai Asset Management Corporation can be performed efficiently, being transparent, fair and acceptable from the general public. Based on this study, it is found that there are 2 methods that are widely used in Thailand nowadays: 1) public auction of the collateral property according to the civil procedure code which is a public auction conducted by government officers includes executing officer or official receiver, with the court order for such public auction only, and 2) collateral execution according to Thai Asset Management Corporation Decree, B.E. 2544, which is a public auction based on a special law, conducted by officer who has been assigned by Thai Asset Management Corporation to sell the debtor's collateral property that is transferred from other financial institution, without filing any case to the court and without asking for approval from the court. In the case of collateral execution according to Thai Asset Management Corporation Decree, B.E. 2544, the public auction is allowed by special law prescribed in Thai Asset Management Corporation Decree, B.E. 2544. The debtor is not able to request the public

auction to be revoked, regardless because of which reasons. The advantage of this method is that the collateral property can be transferred to the buyer in a short time, and it does not cause the collateral property to be depreciated, which is beneficial to the debtor. In addition, the creditor will receive debt payment at a higher price, as the collateral property is still in perfect condition with an attention of the agency. While the public auction conducted by executing officer or official receiver can be opposed by the debtor or the creditor. According to the law, if it is deemed unfair or not transparent, the debtor or creditor can submit a petition to the court for the protection and to control the procedure to be transparent. However, there are also some disadvantages of such method of public auction such as the court procedure usually takes a long time until the court will release the sentence, there are court fee and attorney's fee to be paid, as well as the collateral will be depreciated.

Therefore, the analysis of public auction according to Thai Asset Management Corporation Decree, B.E. 2544 revealed that such public auction provides benefit to the economic development of the country as well as being a convenient and fast method providing advantage for both creditors and debtors. Anyhow, due to the fact that the public auction according to section 74 and 76 of Thai Asset Management Corporation Decree, B.E. 2544 do not prescribe exact criterion for this sale of auction clearly, there might be a problem of the absolute power of the creditor which causing the unfairness to the debtor. Therefore the government should establish the guideline on the practice of public auction organized by Thai Asset Management Corporation or this kind of public auction. A regulation can be enacted to give the right to the party to oppose the price of auction, or the law relating to the execution or collateral execution for public auction can be enacted to achieve the social justice as well. This will make the procedure of debt repayment becomes faster and reduce the number of cases to be brought into the court for judgment, as well as being beneficial to the overall picture of Thai's economy.

กิตติกรรมประกาศ

วิทยานิพนธ์ เรื่อง การบังคับหลักประกัน ตามพระราชกำหนดบรรษัทบริหารสินทรัพย์
ไทย พ.ศ. 2544 สำเร็จสมบูรณ์ไปได้ด้วยดี ข้าพเจ้าขอกราบขอบพระคุณท่าน รองศาสตราจารย์ ดร.
ภูมิ โชคเหมาะ ที่ได้กรุณาได้รับเป็นอาจารย์ที่ปรึกษา ที่ให้ข้อคิดเห็นต่างๆ และได้สละเวลาอันมีค่า
ของท่าน ให้คำแนะนำตรวจสอบแก้ไขข้อบกพร่องต่างๆ ของวิทยานิพนธ์ฉบับนี้ ตลอดจนอบรมสั่ง
สอนวิชาความรู้ที่มีค่าต่อข้าพเจ้าเป็นอย่างดี เพื่อให้วิทยานิพนธ์ฉบับนี้มีเนื้อหาสาระครบถ้วนตาม
วัตถุประสงค์ของข้าพเจ้า ซึ่งเป็นประโยชน์ในการเขียนการค้นคว้าเป็นอย่างยิ่ง ข้าพเจ้าจึงขอกราบ
ขอบพระคุณอย่างสูงยิ่ง

และข้าพเจ้าขอกราบขอบพระคุณ ท่านศาสตราจารย์ ดร. ชีระ ศรีธรรมรักษ์ ที่ท่านกรุณา
รับเป็นประธานกรรมการสอบวิทยานิพนธ์ฉบับนี้ รวมตลอดถึง ท่านรองศาสตราจารย์ ไพฑูรย์
คงสมบูรณ์ และ ท่านรองศาสตราจารย์ พินิจ ทรัพย์มณี ที่รับเป็นกรรมการสอบวิทยานิพนธ์ ซึ่งทุกท่าน
ได้สละเวลาอันมีค่าของท่านได้ให้ข้อมูลต่างๆ ในการจัดทำ ตลอดจนให้คำแนะนำในการแก้ไข
ปรับปรุงที่เป็นประโยชน์ และอบรมสั่งสอนและให้ความเมตตากรุณาต่อข้าพเจ้า จึงทำให้วิทยานิพนธ์
ฉบับนี้สมบูรณ์ยิ่งขึ้น ข้าพเจ้าขอกราบขอบพระคุณทุกท่านเป็นอย่างสูงมา ณ ที่นี้

นอกจากนี้ ข้าพเจ้าขอขอบพระคุณท่าน ผู้แต่งตำรา บทความ วิทยานิพนธ์ต่างๆ ที่
ข้าพเจ้านำมาใช้ศึกษาค้นคว้า ตลอดจนทุกท่านที่ให้การสนับสนุนใน การเขียนวิทยานิพนธ์ฉบับนี้
ให้สำเร็จลุล่วงไปได้ด้วยดี

หากวิทยานิพนธ์ฉบับนี้มีคุณค่า และเป็นประโยชน์ต่อการศึกษาต่อไป ข้าพเจ้าขอขอบ
ให้แก่บุคคลทุกท่านที่กล่าวมาข้างต้น หากมีข้อผิดพลาด หรือบกพร่องประการใด ข้าพเจ้าขอน้อม
รับไว้แต่ผู้เดียว

วุฒิพงษ์ ศักดิ์สิทธิ์

สารบัญ

| | หน้า |
|--|----------|
| บทคัดย่อภาษาไทย..... | ฉ |
| บทคัดย่อภาษาอังกฤษ..... | จ |
| กิตติกรรมประกาศ..... | ช |
| บทที่ | |
| 1. บทนำ..... | 1 |
| 1.1 ความเป็นมาและความสำคัญของปัญหา..... | 1 |
| 1.2 วัตถุประสงค์ของการศึกษา..... | 6 |
| 1.3 สมมติฐานของการศึกษา..... | 6 |
| 1.4 ขอบเขตของการศึกษา..... | 7 |
| 1.5 วิธีดำเนินการศึกษา..... | 7 |
| 1.6 ประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับ..... | 7 |
| 2. แนวคิดและหลักการดำเนินการจัดการแก้ไขสินทรัพย์ | |
| ด้อยคุณภาพของต่างประเทศ..... | 8 |
| 2.1 บรรษัทบริหารสินทรัพย์ต่างประเทศ..... | 13 |
| 2.1.1 ประเทศสาธารณรัฐเกาหลี..... | 13 |
| 2.1.1.1 อำนาจหน้าที่ของบรรษัทบริหารสินทรัพย์สาธารณรัฐ | |
| เกาหลี (KAMCO) | 14 |
| 2.1.1.2 การบริหารงานของบรรษัทบริหารสินทรัพย์สาธารณรัฐ | |
| เกาหลี (KAMCO)..... | 14 |
| 2.1.1.3 หลักเกณฑ์การดำเนินการจัดการแก้ไขสินทรัพย์ด้อยคุณภาพของ | |
| บรรษัทบริหารสินทรัพย์สาธารณรัฐเกาหลี (KAMCO)..... | 15 |
| 2.1.2 ประเทศอินโดนีเซีย..... | 17 |
| 2.1.2.1 การดำเนินงานของบรรษัทบริหารสินทรัพย์ | |
| ประเทศอินโดนีเซีย (IBRA)..... | 17 |
| 2.1.2.2 อำนาจหน้าที่ของบรรษัทบริหารสินทรัพย์ | |
| ประเทศอินโดนีเซีย (IBRA)..... | 18 |

สารบัญ (ต่อ)

| | หน้า |
|---|------|
| 2.1.2.3 การบริหารงานของบรรษัทบริหารสินทรัพย์ ประเทศอินโดนีเซีย (IBRA) | 18 |
| 2.1.2.4 หลักเกณฑ์การดำเนินการจัดการสินทรัพย์ด้วยคุณภาพบรรษัท บริหารสินทรัพย์ประเทศอินโดนีเซีย (IBRA)..... | 19 |
| 2.1.2.5 วิธีการปรับโครงสร้างหนี้ของบรรษัทบริหารสินทรัพย์ ประเทศอินโดนีเซีย (IBRA)..... | 19 |
| 2.1.2.6 การยุบเลิกของบรรษัทบริหารสินทรัพย์ ประเทศอินโดนีเซีย (IBRA)..... | 20 |
| 2.1.3 ประเทศมาเลเซีย..... | 20 |
| 2.1.3.1 วัตถุประสงค์ในการจัดตั้งบริษัทบริหารสินทรัพย์ ประเทศมาเลเซีย (Danaharta)..... | 21 |
| 2.1.3.2 อำนาจในการดำเนินการบริษัทบริหารสินทรัพย์ ประเทศมาเลเซีย (Danaharta)..... | 21 |
| 2.1.3.3 การจัดตั้งของบริษัทบริหารสินทรัพย์ ประเทศมาเลเซีย (Danaharta)..... | 21 |
| 2.1.3.4 การบริหารงานบริษัทบริหารสินทรัพย์ ประเทศมาเลเซีย (Danaharta)..... | 22 |
| 2.1.3.5 หลักเกณฑ์การดำเนินการจัดการสินทรัพย์ด้วยคุณภาพของ บริษัทบริหารสินทรัพย์ประเทศมาเลเซีย (Danaharta)..... | 22 |
| 2.1.3.6 การบริหารสินทรัพย์ด้วยคุณภาพบริษัทบริหารสินทรัพย์ ประเทศมาเลเซีย (Danaharta)..... | 24 |
| 2.1.3.7 วิธีการปรับโครงสร้างหนี้บริษัทบริหารสินทรัพย์ ประเทศมาเลเซีย (Danaharta)..... | 25 |
| 2.1.3.8 การขายสินทรัพย์ของบริษัทบริหารสินทรัพย์ ประเทศมาเลเซีย (Danaharta)..... | 27 |
| 2.1.3.9 การยุบเลิกบริษัทบริหารสินทรัพย์ ประเทศมาเลเซีย (Danaharta)..... | 27 |

สารบัญ (ต่อ)

| | หน้า |
|--|-----------|
| 2.2 บริษัทบริหารสินทรัพย์ในประเทศไทย..... | 28 |
| 2.2.1 หลักเกณฑ์การรับโอนสินทรัพย์..... | 28 |
| 2.2.2 อำนาจหน้าที่ของบรรษัทบริหารสินทรัพย์ไทย..... | 31 |
| 2.2.3 การบริหารงานของบรรษัทบริหารสินทรัพย์ไทย..... | 37 |
| 2.2.4 การขายทอดตลาดทรัพย์สิน..... | 43 |
| 2.2.4.1 ความหมาย ลักษณะ และประเภทของการขายทอดตลาด..... | 44 |
| 2.2.4.2 หลักเกณฑ์การขายทอดตลาดทรัพย์สิน ของเจ้าพนักงานบังคับคดี..... | 55 |
| 3. มาตรการทางกฎหมายในการบังคับทรัพย์หลักประกัน โดยบรรษัทบริหารสินทรัพย์ในประเทศไทย..... | 61 |
| 3.1 บรรษัทบริหารสินทรัพย์ไทย..... | 61 |
| 3.1.1 ประวัติของบรรษัทบริหารสินทรัพย์ไทย..... | 62 |
| 3.1.2 วัตถุประสงค์การก่อตั้งบรรษัทบริหารสินทรัพย์ไทย..... | 65 |
| 3.1.3 การจัดตั้ง การบริหารงาน และวิธการดำเนินกิจการ..... | 66 |
| 3.1.3.1 การจัดตั้งและการบริหารงาน..... | 66 |
| 3.1.3.2 การดำเนินกิจการ..... | 68 |
| 3.1.4 การบังคับทรัพย์หลักประกันของบรรษัทบริหารสินทรัพย์ไทย..... | 73 |
| 3.1.4.1 เกณฑ์การพิจารณาลูกหนี้ที่อยู่ในข่ายของการถูกจำหน่าย สินทรัพย์ที่เป็นหลักประกัน..... | 74 |
| 3.1.4.2 ขั้นตอนการจำหน่ายทรัพย์สินที่เป็นทรัพย์หลักประกัน..... | 75 |
| 3.1.4.3 วิธีการจำหน่ายทรัพย์สินที่เป็นทรัพย์หลักประกัน..... | 76 |
| 3.1.4.4 หลักเกณฑ์การจำหน่ายทรัพย์สินโดยวิธีการขายทอดตลาด..... | 77 |
| 3.1.4.5 การคัดค้านการจำหน่ายทรัพย์สินและการชดใช้ค่าเสียหาย..... | 81 |
| 3.1.4.6 ผลการจำหน่ายทรัพย์สินที่เป็นหลักประกัน..... | 82 |

สารบัญ (ต่อ)

| | หน้า |
|---|------------|
| 4. ปัญหาและวิเคราะห์ปัญหาการบังคับหลักประกันตามประมวลกฎหมายแพ่ง และพาณิชย์ และพระราชกำหนดบรรษัทบริหารสินทรัพย์ไทย..... | 84 |
| 4.1 ปัญหาการบังคับหลักประกันโดยวิธีการขายทอดตลาด | |
| ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์..... | 84 |
| 4.1.1 การขายทอดตลาดทรัพย์ตามสัญญาจำนอง..... | 84 |
| 4.1.1.1 วิธีการบังคับขายทอดตลาดทรัพย์ตามสัญญาจำนอง..... | 84 |
| 4.1.1.2 ปัญหาการขายทอดตลาดตามสัญญาจำนอง..... | 85 |
| 4.2 การบังคับหลักประกันตามพระราชกำหนดบรรษัท บริหารสินทรัพย์ไทย พ.ศ. 2544..... | 96 |
| 4.2.1 การขายทอดตลาดทรัพย์ตามพระราชกำหนดบรรษัท บริหารสินทรัพย์ไทย พ.ศ. 2544 | 96 |
| 4.2.2 ปัญหาการขายตลาดตามพระราชกำหนดบรรษัท บริหารสินทรัพย์ไทย..... | 98 |
| 4.2.2.1 ปัญหาเกี่ยวกับการกำหนดวิธีการจำหน่ายทรัพย์สิน ที่เป็นหลักประกัน..... | 98 |
| 4.2.2.2 ปัญหาเกี่ยวกับจำนวนหนี้ที่เจ้าหนี้เรียกบังคับชำระหนี้..... | 98 |
| 4.2.2.3 ปัญหาเกี่ยวกับกระบวนการหรือขั้นตอนการขายทอดตลาด..... | 98 |
| 4.2.2.4 ปัญหาเกี่ยวกับการใช้สิทธิคัดค้านการจำหน่ายทรัพย์สิน..... | 99 |
| 5. บทสรุป และข้อเสนอแนะ..... | 110 |
| 5.1 บทสรุป..... | 110 |
| 5.2 ข้อเสนอแนะ..... | 115 |
| บรรณานุกรม..... | 119 |
| ประวัติผู้เขียน..... | 125 |

สารบัญตาราง

| ตารางที่ | หน้า |
|--|------|
| 2.1 การเพิ่มราคาทรัพย์สินที่นำออกขายทอดตลาด..... | 58 |
| 3.1 ตารางราคาขาย..... | 80 |
| 4.1 ข้อดี-ข้อเสีย ของการบังคับหลักประกันที่ไม่ผ่านกระบวนการทางศาล..... | 100 |
| 4.2 ข้อดี-ข้อเสีย ของการบังคับหลักประกันที่ผ่านกระบวนการทางศาล..... | 102 |

บทที่ 1

บทนำ

1.1 ความเป็นมาและความสำคัญของปัญหา

ปัจจุบันกฎหมายที่ถือว่าเป็นกฎหมายว่าด้วยการบังคับหลักประกันการชำระหนี้ของเจ้าหนี้ มีบัญญัติอยู่ในประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ บรรพ 3 ลักษณะ 11 ถึงลักษณะ 13 คือ สัญญาค้ำประกัน สัญญาจำนอง และสัญญาจำนำ โดยกฎหมายทั้งสามฉบับถือว่าเป็นกฎหมายว่าด้วยหลักประกันการชำระหนี้ที่ลูกหนี้มีต่อเจ้าหนี้ ซึ่งสามารถแบ่งประเภทหลักประกันออกได้ 2 ประเภท คือ หลักประกันด้วยบุคคล และหลักประกันด้วยทรัพย์สิน

หลักประกันด้วยบุคคล คือ การตกลงทำสัญญาค้ำประกันตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ บรรพ 3 ลักษณะ 11

หลักประกันด้วยทรัพย์สิน คือ การตกลงกำหนดให้ทรัพย์สินเป็นหลักประกันการชำระหนี้ซึ่งทำได้ 2 วิธี คือ การทำสัญญาจำนองตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ลักษณะ 12 และการทำสัญญาจำนำตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ลักษณะ 13

กฎหมายที่ว่าด้วยหลักประกันการชำระหนี้นี้ถือว่าเป็นกฎหมายที่เป็นสาระสำคัญต่อการกระตุ้นการลงทุนและพัฒนาทางเศรษฐกิจที่สำคัญประการหนึ่ง ด้วยเหตุว่าในการประกอบกิจการอย่างใดอย่างหนึ่ง ไม่ว่าจะเป็นกิจการประเภทใดต้องมีทุนในการประกอบการด้วยกันทั้งนั้น เงินทุนนี้หากผู้ประกอบการไม่มีก็ต้องทำการกู้ยืม และการทำสัญญาขี้ม ผู้ให้ขี้มหรือเจ้าของเงินทุนจะให้ขี้มหรือไม่ นอกจากจะพิจารณาจากความสามารถในการชำระคืนของของผู้ขี้มว่าจะทำการชำระหนี้คืนได้หรือไม่ หรือพิจารณาจากลักษณะของกิจกรรมของผู้ขี้มว่าจะดำเนินการ อันจะทำให้ลูกหนี้มีกำไรหรือรายได้ จากการประกอบกิจการนั้นมาชำระหนี้คืนได้หรือไม่ สิ่งที่สำคัญที่สุดข้อหนึ่งที่เจ้าหนี้จะพิจารณา คือหลักประกันแห่งนี้นั้น อันทำให้เจ้าหนี้เกิดความมั่นใจในการที่จะได้รับชำระหนี้คืน ดังนั้น เจ้าหนี้จึงมักนิยมให้ลูกหนี้ทำสัญญาประกันการชำระหนี้ที่เรียกว่า สัญญาค้ำประกัน สัญญาจำนองหรือสัญญาจำนำ แล้วแต่ลักษณะและประเภทของหลักประกัน แต่หลักประกันที่ผู้ให้ขี้มนิยมมากที่สุด คือ หลักประกันด้วยทรัพย์สินที่เรียกว่าสัญญาจำนอง เนื่องจากการจำนองนั้นเป็นสัญญาประกันด้วยทรัพย์สินเฉพาะอสังหาริมทรัพย์และสังหาริมทรัพย์ชนิดพิเศษซึ่งส่วนใหญ่เป็นทรัพย์สินที่มีราคาสูง และเจ้าของทรัพย์สินไม่ต้องส่งมอบทรัพย์สินให้แก่เจ้าหนี้ยึดถือไว้ อันทำให้ผู้จำนองยังสามารถใช้ทรัพย์สินได้ตามปกติ เนื่องจากการจำนองในปัจจุบันยังมี

ปัญหาอีกมากมาย โดยเฉพาะปัญหาในการบังคับจ้างซึ่งตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ได้บัญญัติถึงวิธีการบังคับจ้างไว้ในมาตรา 728 และมาตรา 729¹ ที่กำหนดว่า การจะบังคับจ้างหรือการบังคับชำระหนี้เอาจากหลักประกันได้นั้น ต้องผ่านกระบวนการมากมายและที่สำคัญที่สุดคือต้องทำการฟ้องคดีต่อศาลเพื่อบังคับจ้าง โดยถึงแม้ปัจจุบันจะมีนโยบายในการเร่งรัดเพื่อดำเนินคดีอันทำให้การพิจารณาคดีรวดเร็วขึ้นก็ตาม แต่เนื่องจากคดีที่มีอยู่ในชั้นศาลนั้นมีเป็นจำนวนมาก การดำเนินคดียังต้องใช้เวลาอันยาวนานอยู่เหมือนเช่นเคย จนบางครั้งเป็นเหตุให้ทรัพย์สินที่เป็นหลักประกันนั้นมีสภาพทรุดโทรม เมื่อมีการบังคับขายจึงทำให้ทรัพย์สินนั้นด้อยราคาลง ก่อให้เกิดการเสื่อมคุณภาพและราคาของหลักประกัน

ด้วยเหตุเหล่านี้จึงทำให้เจ้าหนี้ที่ถึงแม้จะเป็นเจ้าหนี้ที่มีหลักประกันก็ยังไม่อาจได้รับชำระหนี้คือได้ทันทีหรือรวดเร็ว เมื่อลูกหนี้ผิดนัดตามวัตถุประสงค์ของสัญญาให้หลักประกัน อีกทั้งกว่าจะบังคับชำระหนี้ได้ก็อาจทำให้หลักทรัพย์สินนั้นมีราคาไม่เพียงพอต่อการชำระหนี้ อันเป็นผลเสียต่อทั้งลูกหนี้ และเจ้าหนี้ด้วยกันทั้งสองฝ่าย

เพื่อแก้ไขปัญหานี้รัฐบาลจึงได้จัดตั้งบรรษัทบริหารสินทรัพย์ไทย ในปีพุทธศักราช 2544 โดยมีวัตถุประสงค์ที่จะให้บรรษัทบริหารสินทรัพย์ไทย เป็นหน่วยงานที่ทำหน้าที่ในการแก้ไขปัญหาการค้างชำระหนี้ของลูกหนี้ ที่จัดว่าเป็นหนี้ที่ไม่ก่อให้เกิดรายได้ของสถาบันการเงินทั้งของรัฐและของเอกชน อันเป็นภาระหนี้เสียที่สถาบันการเงินเหล่านี้ต้องรับภาระอยู่ ทำให้เกิดปัญหาการไม่คล่องตัวต่อการประกอบการ อันเป็นผลกระทบโดยตรงต่อการฟื้นตัวทางด้านเศรษฐกิจของประเทศด้วยการรับโอนซื้อ สินทรัพย์ที่จัดเป็นสินทรัพย์ด้อยคุณภาพเหล่านี้มาจากสถาบันการเงิน โดยบรรษัทบริหารสินทรัพย์จะนำมาบริหารจัดการตามวิธีการที่กำหนดทั้งนี้จะต้องพยายามให้ลูกหนี้ซึ่งรับโอนหนี้มาอยู่ในฐานะที่จะสามารถชำระหนี้ที่ค้างชำระได้และดำเนินกิจการของตนได้อย่างมีประสิทธิภาพทำให้สินเชื่อที่ไม่ก่อให้เกิดรายได้หมดสิ้นลงหรือเหลือน้อยที่สุด ในขณะที่

¹ มาตรา 728 “บัญญัติว่าเมื่อจะบังคับจ้างนั้นผู้รับจ้างต้องมิจดหมายบอกกล่าวไปยังลูกหนี้ก่อนว่าให้ชำระหนี้ภายในเวลาอันสมควรซึ่งกำหนดไว้ในคำบอกกล่าวนั้น ถ้าและลูกหนี้ละเลยเสียไม่ปฏิบัติตามคำบอกกล่าว ผู้รับจ้างจะฟ้องคดีต่อศาลเพื่อให้พิพากษาสั่งให้ยึดทรัพย์สินซึ่งจ้างและให้ขายทอดตลาดก็ได้

มาตรา 729 บัญญัติว่า นอกจากทางแก่งัดบัญญัติไว้ในมาตราก่อนนั้นผู้รับจ้างยังชอบที่จะเรียกเอาทรัพย์สินจ้างหลุดได้ภายในบังคับแห่งเงื่อนไขที่จะกล่าวต่อไปนี้

- (1) ลูกหนี้ขาดส่งดอกเบี้ยมาแล้วเป็นเวลาถึงห้าปี
- (2) ผู้จ้างมิได้แสดงให้เห็นที่พอใจแก่ศาลว่าราคาทรัพย์สินนั้นท่วมจำนวนเงินอันค้างชำระ
- (3) ไม่มีกรจ้างรายอื่น หรือบุริมสิทธิอื่นได้จดทะเบียนไว้เหนือทรัพย์สินอันเดียวกันนี้.”

เดียวกันต้องไม่ก่อให้เกิดความเสียหายแก่สถาบันการเงินจนไม่สามารถดำเนินกิจการต่อไปได้ อันเป็นการสร้างเสถียรภาพให้แก่เศรษฐกิจ และระบบของสถาบันการเงินโดยรวม

บรรษัทบริหารสินทรัพย์ไทย เป็นหน่วยงานที่จัดตั้งขึ้นตามนโยบายของรัฐบาล โดยจัดตั้งขึ้นในรูปองค์กรของรัฐที่ไม่ใช่รัฐวิสาหกิจ ภายใต้กฎหมายพิเศษ มีวัตถุประสงค์เพื่อแก้ปัญหาสินทรัพย์ด้อยคุณภาพของสถาบันการเงินของรัฐและเอกชนให้เป็นอย่างรวดเร็ว โดยมุ่งหวังให้สถาบันการเงินมีความสามารถในการปล่อยสินเชื่อได้มากขึ้น และให้ลูกหนี้สามารถฟื้นตัวและดำเนินกิจการต่อไปได้ อันจะเกิดประโยชน์ต่อสภาพเศรษฐกิจโดยรวม บรรษัทบริหารสินทรัพย์ไทยจึงต้องบริหารหนี้เสียให้เสร็จสิ้น โดยเร็วที่สุด กฎหมายจึงได้กำหนดระยะเวลาที่ชัดเจนให้บรรษัทบริหารสินทรัพย์ไทย ดำเนินการให้เสร็จภายในเวลาที่กำหนด นอกจากนี้ ในการบริหารสินทรัพย์ หากไม่รีบดำเนินการจะทำให้มูลค่าของสินทรัพย์จะยิ่งลดลง ซึ่งไม่เป็นผลดีต่อเศรษฐกิจของประเทศ

บรรษัทบริหารสินทรัพย์ไทยเป็นองค์กรที่มีวัตถุประสงค์ในการบริหารหนี้เสียอย่างครบวงจร โดยกำหนดอำนาจที่ชัดเจนตั้งแต่การรับโอนสินทรัพย์ กำหนดราคา การแบ่งกำไรขาดทุน ตลอดจนกำหนดวิธีการบริหารสินทรัพย์ทั้งสามวิธีไว้เป็นพิเศษต่างจากกระบวนการปกติ เช่น การปรับโครงสร้างหนี้ กฎหมายยกเว้นไม่ต้องปฏิบัติตามกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ การปรับโครงสร้างกิจการ ไม่ต้องผ่านกระบวนการฟื้นฟูกิจการตามกฎหมายล้มละลาย และการจำหน่ายทรัพย์สินที่เป็นหลักประกันโดยไม่ต้องร้องขอต่อศาล ทั้งนี้ เพื่อหลีกเลี่ยงกระบวนการทางกฎหมายที่ล่าช้า หรือกระบวนการทางกฎหมายที่มีช่องว่างให้คู่ความมีโอกาสประวิงคดี โดยเฉพาะการบังคับหลักประกันตามประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง ซึ่งประสบปัญหาในการขายทอดตลาดได้ล่าช้า เนื่องจากมีการใช้กฎหมายประวิงการขายทอดตลาด ทำให้มีคดีค้างในการขายทอดตลาดของกรมบังคับคดีจำนวนมาก และทำให้ทรัพย์สินดังกล่าวสูญเปล่าไม่มีการนำมาใช้ประโยชน์ในทางธุรกิจเป็นผลให้เศรษฐกิจหยุดชะงัก เป็นปัญหาใหญ่ของประเทศ จึงต้องมีการบัญญัติกฎหมายใหม่เพื่อแก้ไขปัญหาดังกล่าว พระราชกำหนดบรรษัทบริหารสินทรัพย์ไทย จึงถูกตราขึ้นเพื่อแก้ไขปัญหาดังกล่าว เพื่อให้มีการนำทรัพย์สินหลักประกันของสินทรัพย์ด้อยคุณภาพมาหมุนเวียนในทางธุรกิจ ทำให้ภาพรวมของธุรกิจเริ่มเคลื่อนไหว และผลักดันเศรษฐกิจของประเทศต่อไป

การบังคับหลักประกันตามพระราชกำหนดบรรษัทบริหารสินทรัพย์ไทยบัญญัติไว้ในส่วนที่ 3 ของพระราชกำหนดบรรษัทบริหารสินทรัพย์ไทย มาตรา 74 ถึงมาตรา 82² โดยมาตรา 74 กำหนดถึงทรัพย์สินที่จะดำเนินการจะต้องเป็นทรัพย์สินจำนองหรือทรัพย์สินจำนำ ที่เป็นหลักประกัน

² พระราชกำหนดบรรษัทบริหารสินทรัพย์ไทย พ.ศ. 2544.

สำหรับสินทรัพย์ด้อยคุณภาพ กล่าวคือเป็นทรัพย์สินที่บริษัทบริหารสินทรัพย์ไทยมีบุริมสิทธิเหนืออยู่ในทรัพย์สินนั้น โดยกำหนดให้บริษัทบริหารสินทรัพย์ไทย ต้องมีหนังสือบอกกล่าวให้ลูกหนี้และผู้จ้างหรือผู้จำนำ ชำระหนี้ภายในหนึ่งเดือนนับแต่วันที่ได้รับหนังสือบอกกล่าว โดยต้องระบุด้วยว่า หากบุคคลดังกล่าว ไม่ปฏิบัติตามชำระหนี้ภายในระยะเวลาที่กำหนด บสท.จะบังคับชำระหนี้ในสินทรัพย์ด้อยคุณภาพตามบทบัญญัติแห่งพระราชกำหนดบริษัทบริหารสินทรัพย์ไทย โดยการจำหน่ายทรัพย์สินที่เป็นหลักประกัน ตามอำนาจที่กำหนดให้ในมาตรา 75 โดยในการจำหน่ายทรัพย์สิน มาตรา 76 กำหนดให้ดำเนินการโดยวิธีขายทอดตลาดหรือวิธีอื่นที่บริษัทบริหารสินทรัพย์ไทยเห็นว่าจะจะเป็นประโยชน์กับบริษัทบริหารสินทรัพย์ไทยและลูกหนี้มากกว่า หรือจะรับโอนทรัพย์สินนั้นไว้ในราคาไม่น้อยกว่าราคาที่พึงจะได้รับจากการขายทอดตลาดแทนการจำหน่ายก็ได้

มาตรา 77 เป็นเรื่องการประกาศขายทอดตลาด กำหนดให้ประกาศล่วงหน้าไม่น้อยกว่าสิบห้าวันก่อนวันจำหน่าย โดยลงโฆษณาในเครือข่ายคอมพิวเตอร์และหนังสือพิมพ์รายวันที่แพร่หลายอย่างน้อยหนึ่งฉบับ เป็นเวลาติดต่อกันไม่น้อยกว่าสามวัน โดยให้ถือเป็นการบอกกล่าวการโอนทรัพย์สินแก่ลูกหนี้ ผู้จ้าง ผู้จำนำ ผู้ค้ำประกันและบุคคลซึ่งมีส่วนได้เสียในทรัพย์สินนั้น

มาตรา 78-79 เป็นการกำหนดหน้าที่ของบุคคลภายนอกที่มีข้อต่อสู้เกี่ยวกับทรัพย์สินที่จะจำหน่าย จะต้องยื่นคำคัดค้านก่อนวันจำหน่ายทรัพย์สิน ไม่น้อยกว่าสามวันทำการ

สำหรับปัญหาในการบังคับหลักประกันมีหลักประเด็นตัวอย่างเช่น การจำหน่ายทรัพย์สินตาม มาตรา 76 กำหนดให้ดำเนินการโดยการขายทอดตลาด หรือวิธีอื่นที่เป็นประโยชน์มากกว่า หรือรับโอนทรัพย์สินนั้นไว้ ประเด็นสำคัญอยู่ที่การ โอนกรรมสิทธิ์หลักประกันหลังการขายทอดตลาด บริษัทบริหารสินทรัพย์ไทยจะต้องมีหนังสือแจ้งสำนักงานที่ดินให้โอนกรรมสิทธิ์เช่นเดียวกับการขายทอดตลาดของกรมบังคับคดีซึ่ง เจ้าพนักงานบังคับคดีจะต้องมีหนังสือแจ้งให้เจ้าพนักงานที่ดินจดทะเบียนระงับการจำนองและ โอนกรรมสิทธิ์ที่ดินให้ผู้ซื้อ โดยถือเป็นการโอนตามคำสั่งศาล แต่กรณีของบริษัทบริหารสินทรัพย์ไทยเป็นการจำหน่ายตามพระราชกำหนดบริษัทบริหารสินทรัพย์ไทย เมื่อถึงขั้นตอนการ โอนกรรมสิทธิ์อาจเกิดปัญหาไม่สามารถโอนกรรมสิทธิ์ได้ เนื่องจากที่ดินถูกอายัด เช่น การอายัดโดยเจ้าพนักงานบังคับคดี เป็นกรณีเจ้าหน้าที่ตามคำพิพากษาของเจ้าของกรรมสิทธิ์ที่ดิน ได้ดำเนินคดีกับเจ้าของกรรมสิทธิ์ที่ดินจนศาลมีคำพิพากษาถึงที่สุดแล้ว และนำคำพิพากษาดังกล่าวมานำ เจ้าพนักงานบังคับคดียึดที่ดินที่เป็นหลักประกันของสินทรัพย์ด้อยคุณภาพที่โอนมาบริษัทบริหารสินทรัพย์ไทย ซึ่งเจ้าพนักงานบังคับคดีจะมีหนังสือแจ้งอายัดที่ดินดังกล่าว ไปยังสำนักงานที่ดิน ทำให้ไม่สามารถดำเนินการจำหน่ายจ่ายโอนสิทธิในที่ดินนั้นได้ ในระหว่างรอเจ้าพนักงานบังคับคดีขายทอดตลาด ดังนั้น หากบริษัทบริหารสินทรัพย์

ไทยดำเนินการบังคับหลักประกันตามมาตรา 74 พระราชกำหนดบรรษัทบริหารสินทรัพย์ไทยก็จะไม่สามารถโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินดังกล่าวได้ในที่สุด ทำให้บรรษัทบริหารสินทรัพย์ไทยไม่สามารถใช้มาตรการจำหน่ายทรัพย์สินตามพระราชกำหนดบรรษัทบริหารสินทรัพย์ไทยกับที่ดินที่ถูกเจ้าพนักงานบังคับคดียึดไว้ได้ ดังนั้น สำหรับหลักประกันที่ถูกเจ้าพนักงานบังคับคดียึดไว้ เจ้าพนักงานบังคับคดีจะต้องดำเนินการตามประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง โดยการยื่นคำร้องขอรับชำระหนี้จํานองเพื่อให้ศาลมีคำสั่งให้ได้รับชำระหนี้จากการขายทอดตลาดที่ดินหลักประกันจํานองก่อนเจ้าหนี้อื่น และเข้าสู่กระบวนการขายทอดตลาดตามประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่งของกรมบังคับคดีต่อไป ยังมีปัญหาที่เกิดจากการขายทอดตลาด

การอายัดที่ดินโดยกรมสรรพากร เป็นกรณีเจ้าของกรรมสิทธิ์ที่ดินเป็นผู้ค้างชำระค่าภาษี ซึ่งกรมสรรพากร มีอำนาจในการยึดที่ดินของผู้ค้างภาษีอากรออกขายทอดตลาดได้ตามประมวลรัษฎากรรายละเอียดจะเพิ่มเติมให้ต่อไป ซึ่งมีผลเช่นเดียวกับการยึดของเจ้าพนักงานบังคับคดีคือที่ดินถูกอายัด ไม่สามารถจำหน่ายจ่ายโอนได้ ทำให้ไม่สามารถดำเนินการตามมาตรา 74 พระราชกำหนดบรรษัทบริหารสินทรัพย์ไทยได้เช่นกัน ต้องเข้าสู่กระบวนการขายทอดตลาดของกรมสรรพากร ซึ่งที่ดินที่ติดจํานอง เมื่อกรมสรรพากรขายทอดตลาดแล้ว ผู้รับจํานองจะได้รับเงินจากการขายทอดตลาดตามมูลจํานองพร้อมดอกเบี้ยก่อน ส่วนที่เหลือจึงนำไปชำระหนี้ของผู้ค้างชำระค่าภาษีอากร กรมสรรพากรจึงต้องให้ผู้รับจํานองแจ้งภาระหนี้เพื่อประกอบการขายทอดตลาด หากกรมสรรพากรเห็นว่า เมื่อขายทอดตลาดแล้วจะไม่มีเงินเหลือชำระหนี้ภาษีอากร นโยบายของกรมสรรพากรจะงดการขายทอดตลาดไว้ ทำให้ที่ดินหลักประกันที่ถูกกรมสรรพากรยึดไว้ไม่สามารถจำหน่ายจ่ายโอนใดๆ ได้เป็นปัญหาทำให้บรรษัทบริหารสินทรัพย์ไทย ไม่สามารถแก้ไขภาระหนี้ของสินทรัพย์ด้วยคุณภาพได้

กรณีศาลมีคำสั่งพิทักษ์ทรัพย์เจ้าของกรรมสิทธิ์ที่ดินเป็นอีกปัญหาหนึ่งที่ทำให้ไม่สามารถดำเนินการบังคับหลักประกันตาม มาตรา 74 พระราชกำหนดบรรษัทบริหารสินทรัพย์ไทยได้ เนื่องจากคำสั่งพิทักษ์ทรัพย์เด็ดขาดจะต้องประกาศในราชกิจจานุเบกษา และแจ้งให้เจ้าพนักงานที่ดินทราบซึ่งตามพระราชบัญญัติล้มละลาย ลูกหนี้ที่ถูกศาลสั่งพิทักษ์ทรัพย์จะถูกจำกัดสิทธิในการทำนิติกรรม อำนาจในการจัดการของลูกหนี้จะถูกดำเนินการ โดยเจ้าพนักงานพิทักษ์ทรัพย์ ดังนั้น การจัดการทรัพย์สินต่างๆ ของลูกหนี้ต้องเข้าสู่กระบวนการตามกฎหมายล้มละลาย การโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินของลูกหนี้จึงไม่สามารถดำเนินการได้

จากปรากฏการณ์ดังกล่าวข้างต้นนี้จึงทำให้ผู้วิจัยสนใจที่จะศึกษาเกี่ยวกับปัญหาของการดำเนินงานเกี่ยวกับการบังคับในการจำหน่ายหลักประกันทรัพย์สิน เพื่อให้การบังคับการ

จำหน่ายหลักประกันทรัพย์สินตามหลักกฎหมาย และเพื่อหาแนวทางในการแก้ไขปัญหาของการดำเนินงานของบรรษัทบริหารสินทรัพย์ไทยมีประสิทธิภาพมากขึ้นต่อไปในอนาคต

1.2 วัตถุประสงค์ของการศึกษา

1.2.1 เพื่อศึกษาแนวคิดและหลักเกณฑ์การดำเนินการจัดการแก้ไขสินทรัพย์ด้อยคุณภาพของต่างประเทศ

1.2.2 เพื่อศึกษามาตรการทางกฎหมายในการบังคับทรัพย์หลักประกัน โดยบรรษัทบริหารสินทรัพย์ของประเทศไทย

1.2.3 เพื่อศึกษาปัญหาและวิเคราะห์ปัญหาการบังคับทรัพย์หลักประกันตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ และตามพระราชกำหนดบรรษัทบริหารสินทรัพย์ไทย พ.ศ. 2544

1.2.4 เพื่อเสนอแนะแนวทางในการแก้ไขข้อบกพร่องของกฎหมายไทยที่มีอยู่ในปัจจุบันและที่อาจจะมีในภายหน้า เพื่อเป็นแนวทางในการปฏิบัติงานของบรรษัทบริหารสินทรัพย์ไทย ต่อไป

1.3 สมมติฐานของการศึกษา

ปัญหาเกี่ยวกับการกำหนดวิธีการจำหน่ายทรัพย์สินที่เป็นหลักประกัน ในการเลือกหรือกำหนดวิธีในการจำหน่ายทรัพย์สินที่เป็นหลักประกันบรรษัทบริหารสินทรัพย์ไทย ซึ่งเห็นว่ยังไม่ควรจำหน่าย หรือเห็นควรนำทรัพย์สินนั้นไปพัฒนาในการนี้หากบรรษัทบริหารสินทรัพย์ไม่เห็นชอบด้วย ลูกหนี้หรือเจ้าของทรัพย์สินจะทำการคัดค้านได้หรือไม่ เนื่องจากพระราชกำหนดบรรษัทบริหารสินทรัพย์ไทยให้สิทธิในการคัดค้านเฉพาะกรณีที่บุคคลนั้นมีชื่อต่อสู้อย่างอื่นอันเกี่ยวกับทรัพย์สินเท่านั้น เพราะฉะนั้น การต่อสู้อหรือคัดค้านกรณีนี้จะทำได้หรือไม่หากวิธีการจำหน่ายที่บรรษัทบริหารสินทรัพย์ไทยเลือกนั้นอาจไม่เป็นธรรมหรือเกิดประโยชน์แก่ผู้เป็นเจ้าของทรัพย์สินหรือลูกหนี้เท่าที่ควร ดังนั้น จึงจำเป็นต้องมีการปรับปรุงหรือแก้ไขในวิธีการกำหนดหลักเกณฑ์การนำทรัพย์สินออกขายทอดตลาดตามพระราชกำหนดบรรษัทบริหารสินทรัพย์ไทยนั้น และการขายทอดตลาดของกรมบังคับคดี โดยให้ผู้มีส่วนได้เสียสามารถใช้สิทธิในการคัดค้านราคาได้ ทั้งนี้ เพื่อชะลอความเสียหายแก่ผู้เป็นเจ้าของทรัพย์สินแล้ว อาจทำให้เกิดความเป็นธรรมแก่ลูกหนี้และผู้เป็นเจ้าของทรัพย์สินที่เป็นหลักประกันนั้นได้

1.4 ขอบเขตของการศึกษา

วิทยานิพนธ์ฉบับนี้มุ่งเน้นต่อการศึกษาเกี่ยวกับปัญหาการดำเนินงานการบังคับการจำหน่ายหลักประกันตามพระราชกำหนดบรรษัทบริหารสินทรัพย์ไทย และศึกษากฎหมายเฉพาะคือพระราชกำหนดบรรษัทบริหารสินทรัพย์ไทย พ.ศ. 2544 และศึกษาวิเคราะห์กฎหมายเกี่ยวกับการบังคับหลักประกันการชำระหนี้ที่เป็นทรัพย์สินของต่างประเทศ รวมทั้งกฎหมายอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง

1.5 วิธีดำเนินการศึกษา

การศึกษานี้จะใช้วิธีวิจัยเอกสาร (Documentary Research) โดยค้นคว้าจากตำรากฎหมายไทยและกฎหมายต่างประเทศ ตลอดจนนำทวิเคราะห์ (Data Analysis) ของนักวิชาการ หนังสือพิมพ์ นิตยสาร วารสารต่างๆ มาประกอบในการวิเคราะห์ และงานวิจัยและเอกสารในการสัมมนาต่างๆ ทั้งภาครัฐและเอกชนที่เกี่ยวข้องกับการบังคับหลักประกัน โดยเฉพาะพระราชกำหนดบรรษัทบริหารสินทรัพย์ไทย พ.ศ. 2544 เรื่องการจำหน่ายสินทรัพย์ที่เป็นหลักประกัน และศึกษาเกี่ยวกับกระบวนการในการดำเนินงานของบรรษัทบริหารสินทรัพย์ไทย

1.6 ประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับ

1.6.1 ทำให้ทราบถึงแนวคิดและหลักเกณฑ์การดำเนินการจัดการแก้ไขสินทรัพย์ด้อยคุณภาพของต่างประเทศ

1.6.2 ทำให้ทราบมาตรการทางกฎหมายในการบังคับทรัพย์หลักประกัน โดยบรรษัทบริหารสินทรัพย์แห่งประเทศไทย

1.6.3 ทำให้ทราบปัญหาของการบังคับทรัพย์หลักประกัน และวิธีการจำหน่ายทรัพย์หลักประกัน ตามพระราชกำหนดบรรษัทบริหารสินทรัพย์ไทย พ.ศ. 2544

1.6.4 สามารถนำมาตรการที่เหมาะสมมาใช้เป็นแนวทางในการแก้ไขปัญหาข้อบกพร่องที่มีในการบังคับหลักประกันตามพระราชกำหนดบรรษัทบริหารสินทรัพย์ไทย และนำมาใช้เป็นแนวทางในการแก้ไขการดำเนินงานในการบังคับหลักประกันตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ในภายหน้า

บทที่ 2

แนวคิดและหลักเกณฑ์การดำเนินการจัดการ แก้ไขสินทรัพย์ด้อยคุณภาพของต่างประเทศ

แนวคิดจะปรับปรุงกฎหมายเกี่ยวกับทรัพย์สินที่จะนำมาหลักประกันการชำระหนี้ในทางธุรกิจว่าควรที่จะกำหนดให้มีการเพิ่มในบางสิ่ง เช่น สิทธิเรียกร้อง

ที่มาและความหมายของสัญญาประกันการชำระหนี้

การประกันการชำระหนี้ถือได้ว่าเป็นสิ่งสำคัญต่อการพัฒนาสัญญาต่างๆ ที่ก่อให้เกิดหนี้ เนื่องจากว่าสัญญาประกันการชำระหนี้เป็นสิ่งที่สร้างความมั่นใจให้แก่เจ้าหนี้ว่าตนจะต้องชำระหนี้คืน ดังนั้นสัญญาประกันการชำระหนี้จึงเข้าไปมีบทบาทอยู่ร่วมกับสัญญาต่างๆ ที่ก่อให้เกิดผลผูกพันระหว่างคู่สัญญาในฐานะที่หนึ่งฝ่ายเป็นเจ้าหนี้และอีกหนึ่งเป็นลูกหนี้ เป็นจำนวนมาก โดยสัญญาประกันการชำระหนี้นี้มีที่มาและลักษณะของสัญญาที่แตกต่างจากสัญญาอื่นอีกทั้งการบังคับตามสัญญานั้นก็เป็นตามลักษณะของสัญญาดังนี้

ที่มาของสัญญาประกันการชำระหนี้

ในการทำสัญญาต่างๆ ที่เป็นสัญญาในลักษณะต่างตอบแทนนั้นย่อมจะทำให้เกิดความผูกพันระหว่างคู่สัญญาในฐานะเจ้าหนี้ผลลูกหนี้เสมอซึ่งบุคคลฝ่ายที่เป็นเจ้าหนี้นั้น แม้จะมีหลักฐานในฐานะเจ้าหนี้และลูกหนี้เสมอซึ่งบุคคลฝ่ายที่เป็นเจ้าหนี้นั้น แม้จะมีหลักฐานกฎหมายแห่งและพาณิชย์มาตรา 214 ที่บัญญัติว่า “ภายใต้บังคับบทบัญญัติแห่งมาตรา 733 เจ้าหนี้มีสิทธิที่จะชำระหนี้ของตนจากทรัพย์สินของลูกหนี้จนสิ้นเชิง รวมทั้งเงินและทรัพย์สินอื่นๆ ซึ่งบุคคลภายนอกค้างชำระแก่ลูกหนี้ด้วย” ซึ่งหมายความว่า บรรดาทรัพย์สินของลูกหนี้ย่อมอยู่ในอำนาจตามกฎหมาย ที่เจ้าหนี้สามารถนำมาบังคับชำระหนี้ได้ทั้งหมด แต่การชำระหนี้ในลักษณะนี้ เจ้าหนี้จะสามารถนำทรัพย์สินของลูกหนี้มาชำระหนี้ได้ก็ต้องผ่านกระบวนการฟ้องร้องต่อศาล เพื่อดำเนินการบังคับคดีต่อทรัพย์สินของลูกหนี้ ซึ่งกระบวนการนี้ก็ไม่แน่ว่าเจ้าหนี้จะได้รับชำระหนี้เต็มจำนวนหรือไม่ สาเหตุเนื่องจากในระหว่างที่เป็นหนี้ลูกหนี้ก็ยังมีอำนาจจัดการจำหน่าย จ่ายโอนทรัพย์สินของตนได้เสมออันทำให้เหลือทรัพย์สินไม่เพียงพอต่อการชำระหนี้ หรือลูกหนี้อาจมีเจ้าหนี้หลายรายที่เจ้าหนี้เองไม่รู้ เมื่อถึงการบังคับชำระหนี้โดยการยึดเอาทรัพย์สินของลูกหนี้ตามคำพิพากษามาขายทอดตลาด เจ้าหนี้รายใดขอบังคับยึดทรัพย์สินของลูกหนี้มาก่อนเจ้าหนี้รายอื่นก็จะนำยึดชำระหนี้ให้แก่ตนไม่ได้ ต้องไปทำการยึดทรัพย์สินอื่นของลูกหนี้แทน ถ้าลูกหนี้ไม่มีทรัพย์สินใด

แล้ว เจ้าหนี้ตามคำพิพากษาก็มีสิทธิเพียงยื่นคำขอเฉลี่ยทรัพย์จากเงินที่ได้จากการขายทอดตลาด ทรัพย์ตามส่วนแห่งจำนวนหนี้ที่ตนมีอยู่ หรือในทางกลับกันถึงแม้เจ้าหนี้จะเป็นผู้นำยึดทรัพย์ แต่ หากลูกหนี้มีเจ้าหนี้ตามคำพิพากษารายอื่นอยู่ เจ้าหนี้ตามคำพิพากษารายอื่นก็มีสิทธิมายื่นคำร้องขอ เฉลี่ยทรัพย์จากทรัพย์ที่เจ้าหนี้ยึดไว้ได้เช่นกัน อันส่งผลให้ทรัพย์นั้นไม่เพียงพอชำระหนี้ให้แก่ เจ้าหนี้แต่ละคน ดังนั้นในผลของกฎหมายลักษณะนี้ เจ้าหนี้โดยทั่วไปจึงยอมไม่ยอมให้ลูกหนี้เป็น หนี้ในลักษณะธรรมดา หรือที่เรียกว่าเป็นเจ้าหนี้ประเภทเจ้าหนี้สามัญทั่วไป เนื่องจากเจ้าหนี้ ประเภทนี้มีความเสี่ยงต่อการไม่ได้รับชำระหนี้ หรือได้รับชำระหนี้ไม่เต็มจำนวน

อีกทั้งยังในปัจจุบันการพัฒนาทางด้านเศรษฐกิจการลงทุนการทำธุรกรรมต่างๆ ที่เกิดขึ้น การค้าหรือการค้าการทำธุรกิจต่างๆ เป็นกิจกรรมที่ต้องมีการลงทุนเป็นจำนวนมาก บุคคลผู้มีความรู้ ความสามารถมีประสบการณ์ที่ประสงค์จะลงทุนทำธุรกิจ จะต้องมีความรู้ในการประกอบธุรกิจ แต่ในขณะเดียวกันการประกอบกิจการเองย่อมไม่เกิดปัญหา การลงทุนก็คงเป็นไปได้ด้วยความราบรื่น แต่ปัญหาที่เกิดขึ้นนี้เนื่องจากบุคคลที่ประสงค์จะลงทุนที่มีความเพียบพร้อม ทั้งความรู้ ความสามารถประสบการณ์แต่ไม่มีเงินทุน บุคคลเหล่านี้จึงต้องหาแหล่งเงินทุนจากผู้ที่มีทุนทรัพย์เพียงพอ การหาเงินทุนนี้ก็คงไม่พ้นไปจากการทำสัญญากู้ยืม ซึ่งผู้ที่ให้ยืมจะให้ยืมต่อหรือไม่ สิ่งที่สำคัญที่สุดก็คือความเชื่อมั่นว่าตนจะได้รับชำระหนี้คืน ดังนั้นหากการกู้ยืมนี้เป็นการทำสัญญาเพียง ก่อให้เกิดสิทธิแก่เจ้าหนี้ธรรมดาตามหลักเจ้าหนี้สามัญทั่วไป เจ้าหนี้ทั้งหลายก็คงไม่ประสงค์จะ ให้ยืมต่อ เนื่องจากเจ้าหนี้สามัญมีความเสี่ยงสูงต่อการที่จะได้รับชำระหนี้ไม่เต็มจำนวน หรืออาจไม่ ได้รับชำระหนี้ตามเหตุดังกล่าวในวรรคก่อน เพื่อลดความเสี่ยงของเจ้าหนี้ลูกหนี้จึงต้องสร้างความ เชื่อมั่นหรือให้ความเชื่อมั่นแก่เจ้าหนี้ว่าตนสามารถชำระหนี้ได้ ซึ่งการสร้างเชื่อมั่นแก่เจ้าหนี้ ว่าตนสามารถชำระหนี้ได้ ซึ่งการสร้างเชื่อมั่นนี้ส่วนใหญ่แล้วก็มาจากหลักประกันพิเศษใน การประกันการชำระหนี้ที่ลูกหนี้มอบให้แก่เจ้าหนี้ หรือจากลูกหนี้เอง

การให้หลักประกันนี้เป็นการแสดงเจตนาสัญญาใหม่ ต่างหากและแยกจากสัญญาที่ ก่อให้เกิดหนี้ระหว่างเจ้าหนี้กับลูกหนี้ ซึ่งสัญญานี้เรียกว่าสัญญาประกัน ส่วนสัญญาหลักประกัน การชำระหนี้ เรียกว่าสัญญาอุปกรณ์

โดยสัญญาหลักประกันการชำระหนี้นี้มีมาตั้งแต่สมัยโบราณ คือตั้งแต่สมัยโรมัน ซึ่งแต่ เดิมการประกันการชำระหนี้จะมีแต่การประกันด้วยทรัพย์เท่านั้น โดยสมัยโรมันมีการประกันการ ชำระหนี้ 2 รูปแบบคือ

สัญญา Pignus สัญญานี้เป็นสัญญาสุจริตทั้งสองฝ่าย โดยการส่งมอบทรัพย์ที่มีรูปร่าง ให้แก่ผู้ให้ยืมเงิน (pigneratio) เป็นการประกันการชำระหนี้ โดยผู้ให้ยืมเงินได้รับการครอบครอง ทรัพย์สินโดยชอบด้วยกฎหมาย

สัญญา Hypotheca เป็นสัญญาข้อตกลงว่าหากลูกหนี้ผิดนัดชำระหนี้แล้วเจ้าหนี้จึงจะมีสิทธิเหนือทรัพย์สินที่เป็นหลักประกัน แต่ตราใบที่ลูกหนี้ยังไม่ผิดนัดชำระหนี้ ลูกหนี้ยังคงมีกรรมสิทธิ์และสิทธิครอบครองเหนือทรัพย์สินที่เป็นหลักประกันการใช้ทรัพย์สินเป็นหลักประกันตามแบบ Hypotheca นี้ลูกหนี้สามารถไต่ทรัพย์สินขึ้นเดิยเพื่อเป็นหลักประกันการชำระหนี้ได้หลายครั้ง โดยมีหลักการอยู่ว่าเจ้าหนี้รายใดได้ทำสัญญา Hypotheca ก่อน เจ้าหนี้รายนั้นมีสิทธิเหนือทรัพย์สินก่อน ซึ่งพิจารณาว่าเจ้าหนี้รายใดเป็นผู้มีสิทธิก่อนหรือหลัง พิจารณาจากการจดทะเบียน โดยการทำสัญญาประกันการชำระหนี้แบบนี้ถูกพัฒนาเพื่อใช้กับหลักประกันที่เป็นที่ดิน โดยการจดทะเบียนจำนองนั่นเอง

ส่วนในกฎหมายไทยเราแนวคิดการทำสัญญาให้หลักประกันการชำระหนี้ เกิดขึ้นตั้งแต่เมื่อใดไม่ปรากฏ แต่เท่าที่ปรากฏหลักฐานนั้นอยู่ในสมัยอยุธยาหลักฐานที่พบคือการทำสัญญาในพระอัยการเบ็ดเสร็จบทที่ 75 ได้กล่าวถึงการจำนำว่า ให้รวมถึงการจำนำสังหาริมทรัพย์ด้วย เพราะที่ดินคือทุกสิ่งของการดำรงชีพของมนุษย์ ด้วยที่ดินเป็นทั้งที่ทำกิน ที่อยู่อาศัย มนุษย์ทุกคนต้องอาศัยที่ดินเพื่อเลี้ยงชีพ จนมีคิดว่าในการดำรงชีวิตอยู่ของมนุษย์นั้นขอให้มีเพียงที่ดินมนุษย์ก็สามารถดำรงชีวิตอยู่ได้แล้ว ที่ดินจึงกลายเป็นหลักทรัพย์ที่มีคุณค่า ที่ทุกคนต้องการในการให้หลักประกันการชำระเจ้าหนี้ก็จะรับแต่ที่ดินเท่านั้นเป็นหลักประกัน ซึ่งสัญญาให้หลักประกันการชำระหนี้ในสมัยก่อนก็จะทำสัญญาในลักษณะเหมือนกับสัญญาจำนำในปัจจุบัน คือลูกหนี้ต้องส่งมอบทรัพย์สินที่เป็นหลักประกันให้แก่เจ้าหนี้ยึดถือไว้ และหากเมื่อถึงกำหนดชำระลูกหนี้ไม่สามารถชำระหนี้ได้ เจ้าหนี้ก็จะทำการยึดทรัพย์เป็นหลักประกันนี้ตกเป็นสิทธิของเจ้าหนี้ทันที ต่อมาเมื่อสังคมเจริญมากขึ้นแนวความคิดในเรื่องต่างๆ ทั้งเรื่องการถือสิทธิในทรัพย์สินก็มีการพัฒนาเป็นการถือสิทธิที่ทำได้แต่เพียงการครอบครอง ก็พัฒนาขึ้นเป็นการถือสิทธิที่สามารถแสดงออกได้โดยเอกสาร หรือที่เรียกว่าทะเบียนที่ออกโดยรัฐบาลหรืองานฝ่ายบ้านเมือง โดยเฉพาะทรัพย์สินที่เป็นที่ดินซึ่งถือว่าเป็นทรัพย์สินที่มีค่ามากที่สุด รัฐจึงต้องให้ความคุ้มครองแก่ผู้ถือสิทธิเป็นพิเศษ ที่ดินนี้ได้มีการพัฒนาว่าบุคคลผู้ถือสิทธิในที่ดินนั้นจะต้องไปแจ้งการถือสิทธิการครอบครองต่อบ้านเมือง เพื่อให้รัฐบาลทำการออกเอกสารสิทธิให้แก่บุคคลนั้นยึดถือไว้เพื่อเป็นหลักฐานการถือสิทธิต่อไปอีกชั้นหนึ่ง การนำเอาที่ดินมาเป็นหลักประกันการชำระหนี้จึงได้มีการพัฒนาขึ้น โดยจากเดิมต้องส่งมอบที่ดินมาเป็นการส่งมอบเอกสารการถือครองสิทธิในที่ดินนั้นให้แก่เจ้าหนี้แทน โดยการนี้จะก่อให้เกิดประโยชน์หลายฝ่าย คือทั้งเจ้าหนี้ก็ได้สิทธิในหลักประกัน และลูกหนี้ก็ยังสามารถใช้ประโยชน์ในที่ดินนั้นได้เหมือนเดิมในขณะที่เป็นหลักประกันอยู่ การให้หลักประกันแบบนี้ปัจจุบันก็คือสัญญาจำนองนั่นเอง ส่วนทรัพย์สินที่ไม่ใช่ที่ดินมนุษย์ก็เริ่มมีการยอมรับมากขึ้นว่าทุกสิ่งย่อมมีค่าเนื่องจากทรัพย์สินที่แต่ก่อนเคยหาได้ตามธรรมชาติเริ่มลดลงของทุกอย่างจึงเริ่มมีมูลค่า จึงเริ่มมีแนวคิด

สังหาริมทรัพย์ทั่วไปก็สามารถนำมาเป็นหลักประกันได้เช่นกันแต่เนื่องจากทรัพย์เหล่านี้ไม่มีเอกสารแสดงเพื่อกำกับสิทธิการนำมาเป็นหลักประกันจึงต้องทำโดยวิธีการเดิมคือ การส่งมอบตัวทรัพย์ให้แก่เจ้าหนี้ยึดถือไว้เป็นหลักประกัน ปัจจุบันสัญญานี้ก็คือสัญญาจำนองนั่นเอง ดังนั้นเมื่อมีการร่างประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์สัญญานี้จึงถูกนำมาบัญญัติวางหลักและวิธีการปฏิบัติให้แก่บุคคลที่ประสงค์จะทำสัญญาปฏิบัติตามในบรรพ 3 ว่าด้วยเอกเทศสัญญาต่างๆ ลักษณะ 12 และลักษณะ 13 คือสัญญาจำนองและจำนำตามลำดับ

ในปัจจุบันนี้แนวคิดเกี่ยวกับทรัพย์ที่เป็นหลักประกันการชำระหนี้ได้พัฒนายิ่งขึ้น โดยบุคคลเริ่มมีมุมมองว่าสิ่งที่เป็นหลักประกันการชำระหนี้ นอกจากทรัพย์ที่มีรูปร่างและมีตัวตนแล้วยังมีอีกหลายสิ่งที่มีค่าและสามารถมาเป็นหลักประกันการชำระหนี้ได้ อีกทั้งการให้หลักประกันด้วยบุคคลก็น่าจะมีได้เช่นกันด้วยกัน เพราะมนุษย์ทุกคนถือว่ามีเกียรติและศักดิ์ศรีเมื่อให้สัญญาแล้วยอมทำตามสัญญานั้น ดังนั้นการที่บุคคลใดเข้ามาให้สัญญาว่าตนยินดีที่จะชำระหนี้แทนเมื่อลูกหนี้ไม่ชำระหนี้ สัญญานี้ก็ถือว่าเป็นการประกันการชำระหนี้เช่นเดียวกัน โดยเรียกสัญญานี้ว่าสัญญาประกันการชำระหนี้ด้วยบุคคลหรือที่เรียกกันว่าสัญญาค้ำประกัน และนอกจากนี้ในปัจจุบันมีวัตถุที่ไม่มีรูปร่างหลายสิ่งหลายอย่างที่มีมนุษย์ถือว่ามีค่ามีราคา เช่น ทรัพย์สินทางปัญญา หรือสิทธิเรียกร้องที่เจ้าหนี้มีต่อลูกหนี้ หรือที่ลูกหนี้มีต่อบุคคลภายนอก หรือความเป็นเจ้าของโครงการใดโครงการหนึ่ง สิ่งเหล่านี้ก็น่าที่จะสามารถนำมาเป็นหลักประกันการชำระหนี้ได้ แต่เนื่องจากทรัพย์เหล่านี้มีสภาพบางอย่างที่ไม่เหมือนกับทรัพย์ที่มีรูปร่างทั่วไป การบังคับชำระหนี้ตามสัญญาจึงอาจไม่สามารถบังคับได้ตามกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ การที่จะนำสิ่งเหล่านี้มาเป็นหลักประกันจึงต้องมีกฎหมายเฉพาะรองรับเพื่อวางหลักเกณฑ์แนวทางการปฏิบัติและการบังคับบัญชาตามสัญญาไว้ โดยเฉพาะ โดยขณะนี้อยู่ในรูปของแนวคิดที่จะทำเป็นกฎหมายซึ่งมีการร่างไว้คือร่างพระราชบัญญัติหลักประกันทางธุรกิจ ที่กำลังทำอยู่ในระหว่างการพิจารณาวิเคราะห์จัดทำ

สัญญาการให้หลักประกันการชำระหนี้ไม่ใช่จะมีความสำคัญอยู่ที่ตัวทรัพย์สิน หรือสิ่งที้นำมาเป็นหลักประกันเท่านั้น สาระสำคัญที่สุดของสัญญาอันเป็นสิ่งที่จะทำให้สัญญาบรรลุถึงวัตถุประสงค์ของแนวคิดการสร้างสัญญานี้ขึ้นมา ก็คือ หลักประกันนี้จะต้องเป็นสิ่งที่ทำให้เจ้าหนี้เชื่อมั่นได้ว่าตนสามารถบังคับชำระหนี้ได้จริงจากหลักประกันนั้น ซึ่งก็คือวิธีการบังคับชำระหนี้เอาจากหลักประกัน แต่เนื่องจากว่าสัญญาประกันการชำระหนี้นี้เป็นสัญญาอีกฉบับหนึ่ง ที่มีลักษณะพิเศษแยกความรับผิดชอบจากสัญญาประธาน การบังคับชำระหนี้จากหลักประกันจึงทำการฟ้องร้องบังคับคดีเป็นอีกคดีหนึ่งพิเศษแยกจากการฟ้องร้องบังคับคดีโดยทั่วไป ซึ่งเวลาที่ใช้ไปอาจมีผลทำให้หลักประกันที่มีอยู่เสื่อมค่า เสื่อมราคาลงได้เช่นกัน ส่วนการดำเนินคดีกับผู้ค้ำประกัน หากผู้ค้ำประกันมีฐานะที่ยากจนลงเจ้าหนี้อาจไม่สามารถบังคับชำระหนี้ได้หรือการบังคับจำนอง ทรัพย์ที่

จำนวนอาจถูกทอดทิ้งทำให้เสื่อมค่าลงได้ หรือการบังคับจำหน่ายทรัพย์สินที่จำหน่ายก็อาจเสื่อมราคาได้กว่าจะถึงกำหนดหรือผ่านกระบวนการบังคับชำระหนี้เอาจากหลักประกัน

ดังนั้น อีกสิ่งหนึ่งที่ควรจะทำให้สัญญาประกันการชำระหนี้บรรลุถึงวัตถุประสงค์หรือเจตนารมณ์ของสัญญาก็คือ การพัฒนาปรับปรุงกระบวนการบังคับชำระหนี้เอาจากหลักประกันหรือที่เรียกว่าการบังคับหลักประกันการชำระหนี้ โดยในปัจจุบันเป็นภาวะที่ประเทศพบกับภัยทางเศรษฐกิจ อันทำให้ภาคธุรกิจหลายธุรกิจต้องยุติหรือยกเลิกกิจการลง พร้อมกับมีหนี้สินมากมายที่ต้องชำระ แต่ไม่อยู่ในฐานะที่สามารถชำระหนี้ได้ การนี้จึงส่งผลกระทบต่อสถาบันการเงินที่เป็นเจ้าหนี้ต้องรับภาระหนี้เสียเหล่านี้เป็นจำนวนมาก ส่งผลกระทบต่อภาพลักษณ์ทางเศรษฐกิจของประเทศเป็นอย่างมาก รัฐบาลจึงได้พยายามแก้ไขภาวะหนี้เสียเหล่านี้ โดยอนุญาตให้ทั้งภาคเอกชนและภาครัฐสามารถตั้งบริษัท บริหารสินทรัพย์ขึ้น เพื่อดำเนินการแก้ไขกับหนี้เสียเหล่านี้ จนในปีพุทธศักราช 2544 รัฐบาลได้ตราพระราชกำหนดบรรษัทบริหารสินทรัพย์ขึ้น โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อแก้ไขปัญหาหนี้ของสถาบันการเงินอันมีหลักในการดำเนินการต่างๆ กับธุรกิจของลูกหนี้ที่ประสบปัญหา รวมตลอดถึงการกำหนดถึงการจำหน่ายทรัพย์สินด้วยคุณภาพต่างๆ ไว้อย่างชัดเจนและการบังคับหลักประกันต่างๆ ที่ลูกหนี้ให้ไว้ด้วยเช่นกัน พระราชกำหนดบรรษัทบริหารสินทรัพย์ไทยนี้ จึงถือว่าเป็นอีกขั้นหนึ่งของการพัฒนากฎหมายเกี่ยวกับการบังคับหลักประกันการชำระหนี้ที่เกิดขึ้นในปัจจุบัน

ความหมายของสัญญาประกันการชำระหนี้

สัญญาหรือข้อตกลงอันเกี่ยวกับการประกันการชำระหนี้ไม่มีบทบัญญัติกฎหมายมาตรานิติ ได้ให้ความหมายหรือคำนิยามไว้ จะมีก็แต่ในประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ที่บัญญัติถึงลักษณะของสัญญาประกันการชำระหนี้ไว้ 2 ลักษณะใหญ่ๆ คือ สัญญาประกันการชำระหนี้ด้วยบุคคลสัญญาหนึ่งและสัญญาประกันการชำระหนี้ด้วยทรัพย์สินอีกสัญญาหนึ่ง ซึ่งสัญญาเหล่านี้จะทำให้เจ้าหนี้นอกจากจะมีสิทธิเรียกร้องให้ลูกหนี้ชำระหนี้ให้กับตนได้ตามสัญญาหรือข้อตกลงหมายต่างๆ อันเป็นปอเกิดแห่งหนี้แล้วหากลูกหนี้ไม่สามารถชำระหนี้ได้ตามผลแห่งหนี้ เจ้าหนี้ก็สามารถบังคับชำระหนี้ที่นั้นเอาจากหลักประกันที่มีอยู่ได้ ตามสัญญาประกันการชำระหนี้ที่นั้นอีกประการหนึ่ง โดยเจ้าหนี้ที่มีอำนาจในลักษณะนี้เราเรียกว่า เจ้าหนี้ที่มีหลักประกัน

ดังนั้น สัญญาประกันการชำระหนี้ หมายถึงสัญญาที่เจ้าหนี้และลูกหนี้ตกลงกัน โดยลูกหนี้ให้สัญญาว่าจะจัดหาหลักประกันตามที่เจ้าหนี้ต้องการมา ทำสัญญาไว้กับเจ้าหนี้ว่าหากลูกหนี้ไม่สามารถชำระหนี้ได้ เจ้าหนี้สามารถบังคับชำระหนี้เอาจากหลักประกันที่นั้นแทนได้ทันที เพราะฉะนั้นสัญญาประกันการชำระหนี้จะเกิดขึ้นได้ต้องประกอบด้วยลักษณะที่สำคัญ ดังนี้คือ ต้องมีสัญญาอันก่อให้เกิดหนี้ระหว่างเจ้าหนี้กับลูกหนี้ก่อน โดยสัญญานี้จะเป็นสัญญาใดก็ได้ เช่น สัญญากู้ยืมเงิน สัญญาซื้อขาย สัญญาเช่าทรัพย์สิน หรือแม้กระทั่งสัญญาที่มีมูลเหตุมาจากนิติเหตุ เช่น หนี้ที่มาจากเหตุ

ละเมิด ซึ่งสัญญาอันก่อหนี้ระหว่างเจ้าหนี้กับลูกหนี้เรียกว่า สัญญาประจาน และเมื่อเกิดสัญญาประจานแล้ว จึงมีการตกลงกันเพื่อทำสัญญาประกันการชำระหนี้ตามสัญญาประจาน โดยลูกหนี้จะดำเนินการจัดหาหลักประกันซึ่งอาจเป็นของลูกหนี้ หรือของบุคคลภายนอกเข้ามาทำสัญญากับเจ้าหนี้อีกฉบับหนึ่งว่า หากลูกหนี้ไม่สามารถชำระหนี้ให้กับเจ้าหนี้ตามสัญญาประจานได้แล้วตนยินดีที่จะให้เจ้าหนี้บังคับชำระหนี้จากหลักประกันที่ให้ไว้ได้ สัญญาประกันการชำระหนี้เรียกว่าสัญญาอุปกรณ์ถือว่าเป็นนิติกรรมอีกฉบับหนึ่งที่ทำไว้กับเจ้าหนี้ และมีส่วนสัมพันธ์กับสัญญาประจาน

2.1 บรรษัทบริหารสินทรัพย์ต่างประเทศ²⁰

บรรษัทบริหารสินทรัพย์นั้นส่วนใหญ่ถูกจัดตั้งขึ้นเพื่อมาดำเนินการแก้ไขปัญหาทางด้านเศรษฐกิจ ในทวีปเอเชียก็มีหลายประเทศที่ทำการจัดตั้งบรรษัทบริหารสินทรัพย์ขึ้นและได้ดำเนินการแล้ว เช่น ประเทศสาธารณรัฐเกาหลี ประเทศอินโดนีเซีย และประเทศมาเลเซีย เป็นต้น ซึ่งในแต่ละประเทศก็มีวัตถุประสงค์ นโยบาย การดำเนินงานที่เหมือนและแตกต่างกัน ดังนี้

2.1.1 ประเทศสาธารณรัฐเกาหลี

ประเทศสาธารณรัฐเกาหลีถือว่าเป็นประเทศหนึ่งที่มีการจัดตั้งบรรษัทบริหารสินทรัพย์ขึ้นเพื่อดำเนินการเกี่ยวกับหนี้ที่ไม่ก่อให้เกิดรายได้ขึ้นมานานแล้ว คือ ได้มีการจัดตั้งบรรษัทบริหารสินทรัพย์ขึ้นตั้งแต่ปี ค.ศ. 1962²¹ โดยใช้ชื่อว่า Korea Asset Management Corporation (KAMCO) เพื่อดำเนินการจัดการหนี้ที่ไม่ก่อให้เกิดรายได้เป็นหน่วยงานหนึ่งที่แยกออกจาก Korea Development Bank และในปี ค.ศ. 1997 ได้ถูกจัดตั้งจากรัฐบาลเป็นตัวแทนอันมีอำนาจดำเนินการจัดการเกี่ยวกับหนี้ที่ไม่ก่อให้เกิดรายได้จากสถาบันการเงินในประเทศทั้งหมด ซึ่ง KAMCO ในปัจจุบันนี้เป็นสถาบันเดียวในสาธารณรัฐเกาหลีที่มีอำนาจในการซื้อและรับโอนหนี้ที่ไม่ก่อให้เกิดรายได้จากสถาบันการเงินของประเทศ

ดังนั้น KAMCO ถูกจัดตั้งขึ้นเพื่อวัตถุประสงค์ดังนี้ คือ ส่งเสริมการจำหน่ายจ่ายโอนสินทรัพย์ด้อยคุณภาพของสถาบันการเงิน, ส่งเสริมความพยายามที่ทำให้ผู้ประกอบการที่อาจจะล้มละลายให้ดำเนินการได้ตามปกติ และส่งเสริม และเพิ่มสภาพคล่อง และความมั่นคงของสถาบันการเงิน

²⁰ กิติพงษ์ อรุณพัฒน์พงศ์ และคณะ. (2544). คู่มือกฎหมายบรรษัทบริหารสินทรัพย์ไทย. หน้า 128.

²¹ Online. (2010, 5 กรกฎาคม). About KAMCO. สืบค้นเมื่อ 1 เมษายน 2008, จาก http://www.kamco.or.kr/eng/feedback/ir_01.htm

KAMCO มีฐานะเป็นนิติบุคคลประเภท Corporation จึงมีอำนาจและหน้าที่ต่างๆ เพื่อดำเนินการให้เป็นไปตามวัตถุประสงค์ ดังนี้

2.1.1.1 อำนาจหน้าที่ของบรรษัทบริหารสินทรัพย์สาธารณะรัฐเกาหลี (KAMCO)

KAMCO มีอำนาจในการดำเนินการกับหนี้ที่ไม่ก่อให้เกิดรายได้ ดังนี้

- 1) ดำเนินคดีทางศาล และทำการยึด และจำหน่ายทรัพย์สิน
- 2) ทำ Securitization²²
- 3) ซื้อสินทรัพย์ด้อยคุณภาพ และรับโอนหุ้นอันเกิดจากโอนหนี้สินเป็นทุน รวมถึงรับจัดจำหน่ายหลักทรัพย์ที่ออกโดยนิติบุคคลเฉพาะกิจเพื่อการแบ่งสินทรัพย์เป็นหลักทรัพย์
- 4) ให้สินเชื่อหรือค้ำประกันไม่เกินจำนวนที่กำหนด
- 5) ให้การสนับสนุนทางการเงินกับผู้ซื้อสินทรัพย์ที่ KAMCO รับโอนมา
- 6) สงวนรักษาและรับชำระหนี้ของสินทรัพย์ด้อยคุณภาพ
- 7) รับโอนสินทรัพย์ที่อยู่ภายใต้แผนปรับปรุงโครงสร้างหนี้ที่ทำขึ้นระหว่างลูกหนี้กับสถาบันการเงิน (Self-rescue Plan)
- 8) จัดการหรือจำหน่ายสินทรัพย์ที่ไม่ได้ใช้ดำเนินการ หรือสินทรัพย์อื่นๆ ของ (Non-Operating Asset) ที่สถาบันการเงินได้รับมาอันเนื่องมาจากการปรับโครงสร้างหนี้ หรือเป็นสินทรัพย์ที่สถาบันการเงินต้องการขายเพื่อปรับปรุงสถานภาพทางการเงิน
- 9) จำหน่ายสินทรัพย์ที่ยึดหรืออายัดโดยหน่วยงานราชการ รวมทั้งจัดการและจำหน่ายสินทรัพย์ที่ได้รับโอนจากหน่วยงานราชการ
- 10) ชำระบัญชีบริษัทที่รัฐบาลถือหุ้นเกินกว่ากึ่งหนึ่ง
- 11) เป็นทราสต์ในส่วนตัวที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์ ที่มีความยากลำบากในการขายอสังหาริมทรัพย์ และให้มีอำนาจในการโอนอสังหาริมทรัพย์ข้างเคียงได้
- 12) ให้เช่าสังหาริมทรัพย์หรืออสังหาริมทรัพย์

2.1.1.2 การบริหารงานของบรรษัทบริหารสินทรัพย์สาธารณะรัฐเกาหลี (KAMCO)

KAMCO บริหารงานโดยคณะกรรมการซึ่งมีทั้งสิ้น 11 คน ซึ่งมีอำนาจในการดำเนินการ ดังต่อไปนี้

- 1) จัดทำและแก้ไขข้อบังคับในการปฏิบัติงาน
- 2) จัดทำและแก้ไขงบประมาณ

²² การทำ Securitization หมายถึง กระบวนการแปรสิทธิเหนือทรัพย์สินของสถาบันธุรกิจให้เป็นตราสารเพื่อการระดมทุนโดยตรง. อ้างถึงใน ธรรมนูญ อานันท์ไทย. (2538, มกราคม-มีนาคม). “Securitization คืออะไร?” นักบริหาร, 15, 1. หน้า 44.

- 3) จัดทำและแก้ไขการบริหารกองทุนสินทรัพย์ด้อยคุณภาพ
- 4) กำหนดแผนงานขอการออกหุ้นกู้หรือพันธบัตร
- 5) รับโอนสินทรัพย์ด้อยคุณภาพ อสังหาริมทรัพย์ หลักทรัพย์
- 6) รับโอนบริษัทในเครือของลูกหนี้

ซึ่งอำนาจในการดำเนินการที่สำคัญมากที่สุดของ KAMCO คือ การโอนสินทรัพย์ด้อยคุณภาพมาเพื่อบริหารจัดการ ในส่วนนี้ KAMCO ได้กำหนดถึงหลักเกณฑ์ในเรื่องการดำเนินการจัดการแก้ไขสินทรัพย์ด้อยคุณภาพ ดังนี้

2.1.1.3 หลักเกณฑ์การดำเนินการจัดการแก้ไขสินทรัพย์ด้อยคุณภาพของบรรษัทบริหารสินทรัพย์สาธารณสุขเกาหลี (KAMCO)

1) ความหมายของสินทรัพย์ด้อยคุณภาพของบรรษัทบริหารสินทรัพย์สาธารณสุขเกาหลี (KAMCO)

ในการดำเนินการจัดการแก้ไขสินทรัพย์ด้อยคุณภาพของ KAM นั้นสินทรัพย์ด้อยคุณภาพที่ KAMCO สามารถรับซื้อ รับโอน มาเพื่อบริหารจัดการได้นั้น หมายถึง สินทรัพย์ที่เป็นสิทธิเรียกร้องที่เกิดจากการให้สินเชื่อของสถาบันการเงิน ซึ่งการชำระหนี้ไม่ตรงตามกำหนดหรือที่คณะกรรมการ KAMCO พิจารณาเห็นว่ามีความเสี่ยงอย่างยิ่งว่าจะเรียกชำระหนี้ไม่ได้ โดยพิจารณาจากผลการดำเนินงาน สถานะทางการเงินและรายได้ของลูกหนี้ ทั้งนี้ ในการรับโอน KAMCO จะต้องดำเนินการรับโอนสินทรัพย์ดังต่อไปนี้ก่อนคือ สินทรัพย์ด้อยคุณภาพที่ถือว่ามีความสำคัญของสาธารณะ หรือสินทรัพย์ด้อยคุณภาพที่เกี่ยวข้องกับผู้มีส่วนได้เสียจำนวนมาก หรือสินทรัพย์ด้อยคุณภาพที่สามารถขายได้ทันที เนื่องจากไม่มีข้อจำกัดใดๆ ในการขาย อีกทั้ง KAMCO จะไม่รับ โอนสินทรัพย์ที่มีบุริมสิทธิอันเหนือกว่าอันเป็นที่คาดการณ์ได้ว่าการรับโอนจะไม่คุ้มค่าเกินกว่าที่ระบุไว้ในข้อบังคับการทำงานของ KAMCO

2) วิธีการโอนสินทรัพย์ของบรรษัทบริหารสินทรัพย์สาธารณสุขเกาหลี (KAMCO)

เมื่อสถาบันการเงินสถาบันใดสถาบันหนึ่งร้องขอ KAMCO จะเข้าทำสัญญากับสถาบันการเงินนั้น เพื่อรับโอนสินทรัพย์ด้อยคุณภาพมาบริหารจัดการ หรือเข้าทำสัญญาระหว่างสถาบันการเงิน ลูกหนี้ และ KAMCO โดยรับโอนหลักประกันเพื่อการชำระหนี้ สัญญารับโอนสินทรัพย์ด้อยคุณภาพจะระบุถึงราคาสินทรัพย์ที่โอน และข้อกำหนดต่างๆ ในการนี้ KAMCO มีหลักเกณฑ์ในการกำหนดราคาและการชำระราคาสินทรัพย์ด้อยคุณภาพไว้อย่างชัดเจน คือ

(1) KAMCO จะกำหนดสินทรัพย์ด้อยคุณภาพโดยพิจารณาจากราคาที่รับโอนจากบุริมสิทธิ ทรัพย์สิน สิทธิการเช่าและอื่นๆ โดยยึดราคาประเมินของทรัพย์สินตามกฎหมาย

ว่าด้วยการราคาที่ดินและการประเมินราคาที่ดิน ในกรณีที่ยังไม่สามารถกำหนดราคาได้ อาจกำหนดให้มีวิธีการชำระส่วนต่างของราคาที่รับโอนและราคาที่จำหน่ายออกไปในภายหลังได้

(2) วิธีการชำระราคาสินทรัพย์ด้วยคุณภาพ KAMCO จะทำการชำระราคาสินทรัพย์ด้วยคุณภาพด้วยเงิน หรือพันธบัตรของกองทุน

3) การบริหารสินทรัพย์ด้วยคุณภาพของบริษัทบริหารสินทรัพย์สาธารณะรัฐเกาหลี (KAMCO)

ทั้งนี้เมื่อ KAMCO โดยรับโอนสินทรัพย์ด้วยคุณภาพมาแล้วต้องมาดำเนินการบริหารจัดการ เพื่อให้ทรัพย์สินเหล่านั้นเกิดประโยชน์มากที่สุด โดย KAMCO จะดำเนินการไปอำนาจหน้าที่ในข้อ 2.1.2 ในการบริหารสินทรัพย์ด้วยคุณภาพนี้ KAMCO ได้รับการยกเว้นไม่ต้องปฏิบัติตามกฎหมาย 3 ประการ คือ

(1) ในกรณีของจำนองต้องแก้ไขทางทะเบียนก่อนจึงจะยกขึ้นเป็นข้อต่อผู้บุคคลภายนอกได้

(2) ในกรณีที่ KAMCO ต้องการเป็นผู้ซื้อทรัพย์สินจากการขายทอดตลาดสามารถใช้หนังสือรับรองการชำระเงินที่ออกโดย KAMCO เป็นหลักประกันได้

(3) ยกเว้นเรื่องการส่งคำบอกกล่าวในการขายทอดตลาดซึ่งในการบริหารจัดการสินทรัพย์ด้วยคุณภาพนี้หากสินทรัพย์ใดที่ KAMCO ไม่สามารถนำมาบริหารหรือไม่ได้รับความร่วมมือหรือมีเหตุประการใด KAMCO สามารถทำการจำหน่ายออกไปได้ การจำหน่ายนี้ให้รวมถึงการจำหน่ายทรัพย์สินที่เป็นหลักประกันแห่งหนึ่งเหล่านั้นด้วย โดยการจำหน่ายนี้ KAMCO มีอำนาจในการทำการจำหน่ายได้เอง แต่ต้องเป็นการจำหน่ายต่อสาธารณะ Public Auction ที่เรียกว่าขายทอดตลาดนั่นเอง ทั้งนี้ การขายทอดตลาดทรัพย์สินของ KAMCO ถือว่าเป็นอำนาจ โดยลำพังที่ KAMCO สามารถดำเนินการเองโดยไม่ต้องผ่านการดำเนินการจากทางศาลแต่อย่างใด

4) วิธีการจำหน่ายสินทรัพย์ด้วยคุณภาพของบริษัทบริหารสินทรัพย์สาธารณะรัฐเกาหลี (KAMCO)

ในกระบวนการจำหน่ายสินทรัพย์ด้วยคุณภาพของ KAMCO ที่เรียกว่าการขายแบบ Public Auction จึงถือได้ว่าเป็นการขายทอดตลาดแบบไม่ผ่านการดำเนินการทางศาลหรือการขายแบบไม่ผ่านศาล นั้น KAMCO มีขั้นตอนในการดำเนินการ ดังนี้²³

²³ Online. (2010, 8 สิงหาคม). Real Estate Public Auction Procedure Available URL. สืบค้นเมื่อ 3 กรกฎาคม 2007, จาก http://www.Kamco.or.kr/eng/real/overview_2_4_02.htm

- (1) จัดทำประกาศการขายแบบ Public Auction ลงในหนังสือพิมพ์รายวัน
- (2) ผู้ประสงค์ทำการซื้อที่ได้แสดงเจตน์จำนงและได้รับอนุญาตให้ทำการประมูล ต้องวางเงินประกันจำนวน 10% ของราคาทรัพย์สินที่ถูกกำหนดให้เป็นราคาเริ่มต้นการประมูลจาก KAMCO
- (3) ผู้ที่ชนะการประมูลจะต้องเป็นผู้ให้ราคาสูงสุดและได้รับเลือกให้ได้รับสิทธิในการซื้อจะต้องเข้าทำสัญญาซื้อทรัพย์สินกับ KAMCO ภายใน 15 วัน นับแต่วันที่ทำการประมูลได้
- (4) ผู้ซื้อจะได้รับสิทธิในการเลือกวิธีการชำระราคาทรัพย์สิน 2 วิธี คือ
 - วิธีที่ 1 เป็นการชำระเต็มราคาหรือขอชำระทั้งหมด ผู้ซื้อจะต้องชำระราคาให้เสร็จสิ้นภายในกำหนด 6 เดือน นับแต่วันทำสัญญา
 - วิธีที่ 2 เป็นการขอผ่อนชำระเป็นงวด ผู้ซื้อจะต้องผ่อนชำระให้แล้วเสร็จภายในกำหนด 5 ปี

2.1.2 ประเทศอินโดนีเซีย²⁴

ประเทศอินโดนีเซียได้มีวิธิดำเนินการแก้ปัญหาทางเศรษฐกิจของประเทศประการหนึ่ง คือ การจัดตั้งสำนักงานบริหารสินทรัพย์ขึ้นเพื่อทำการพัฒนาปรับปรุงเศรษฐกิจของชาติ เมื่อปี ค.ศ. 1998 ใช้ชื่อว่า The Indonesian Bank Restructuring Agency (IBRA) โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อให้ความช่วยเหลือสถาบันการเงินที่ได้รับผลกระทบจากภาวะเศรษฐกิจตกต่ำ โดยการเข้าไปปรับปรุงโครงสร้างหนี้และบริหารสินทรัพย์ของลูกหนี้หรือสถาบันการเงินที่ได้รับผลกระทบ การดำเนินการของ IBRA เป็นไปตามข้อกำหนดตามกฎหมาย ดังนี้

2.1.2.1 การดำเนินงานของบรรษัทบริหารสินทรัพย์ประเทศอินโดนีเซีย (IBRA)

สำนักงานบริหารสินทรัพย์ของประเทศอินโดนีเซีย IBRA ถูกจัดตั้งขึ้นมีหน้าที่ดังต่อไปนี้

- 1) ปรับโครงสร้างหนี้ของธนาคารที่ได้รับการโอนมาจาก Bank Indonesia
- 2) ชำระบัญชีสินทรัพย์ของธนาคารที่ได้รับโอนมาทั้งสินทรัพย์ที่เป็นรูปธรรมและหนี้ต่างๆ ของลูกหนี้ผ่านทาง Asset Management Unit และทำการติดตามการชำระหนี้ที่ผ่านกระบวนการชำระบัญชีสินทรัพย์แล้ว

นอกจากนี้ IBRA สามารถตั้งหน่วยงานต่างๆ เพื่อช่วยให้การทำงานของ IBRA เป็นไปอย่างราบรื่น เช่น ตั้งคณะกรรมการตรวจสอบ Independent Review Committee ให้เป็นที่

²⁴ กิตติพงษ์ อรุณีพัฒน์พงษ์. เล่มเดิม. หน้า 129.

ปรึกษาขององค์กร เป็นต้น และ IBRA สามารถแต่งตั้งหรือโอนหน้าที่ให้บุคคลอื่นกระทำการแทนตนได้ โดยดำเนินการต่างๆ ตามข้อ 2.2.1 IBRA มีอำนาจหน้าที่ต่างๆ ดังนี้

2.1.2.2 อำนาจหน้าที่ของบรรษัทบริหารสินทรัพย์ประเทศอินโดนีเซีย (IBRA)

ในการปฏิบัติการดำเนินการต่างๆ ตามหน้าที่ให้สำเร็จลุล่วง IBRA มีอำนาจดำเนินการดังต่อไปนี้

- 1) ดำเนินทางคดีต่อสินทรัพย์หรือหนี้ต่างๆ ที่ได้รับโอนหรือเป็นของลูกหนี้หรือธนาคารที่ได้รับการโอนมาจาก Bank Indonesia
- 2) ตั้งหน่วยงานหรือแผนกภายใน IBRA ในการควบคุม บริหาร หรือดำเนินการติดตามกรรมสิทธิ์ในสินทรัพย์หรือหนี้ในการปรับปรุงโครงสร้างหนี้ หรือสินทรัพย์ที่เป็น หรือกำลังจะเป็นกรรมสิทธิ์ของธนาคาร ในการปรับปรุงโครงสร้างหนี้ หรือสินทรัพย์ที่เป็นหรือกำลังจะเป็นกรรมสิทธิ์ของธนาคารในการปรับปรุงโครงสร้างหนี้ หรือ IBRA
- 3) ดำเนินทางคดีต่อหรือที่เกี่ยวข้องลูกหนี้/ธนาคารที่ได้รับโอน/สินทรัพย์ และหนี้สินของลูกหนี้หรือธนาคารที่ได้รับโอน และ/หรือสินทรัพย์ที่ถูกโอนมายัง IBRA
- 4) ทบทวน เพิกถอน เลิก หรือเปลี่ยนแปลง ข้อสัญญาที่ผูกพันกับธนาคารที่ถูกโอนมายัง IBRA กับบุคคลที่ 3 ที่ทาง IBRA เห็นว่าอยู่ในฐานะเสียเปรียบ ซึ่งการตัดสินใจดังกล่าวต้องแจ้งแต่คู่สัญญาที่เกี่ยวข้องทางไปรษณีย์ตอบรับ
- 5) โอนหรือขายสินทรัพย์หรือหนี้ต่างๆ ที่ได้รับโอนมา ซึ่งผู้รับโอนหรือผู้ซื้อสินทรัพย์หรือหนี้ดังกล่าวจะได้รับทั้งสิทธิ/หน้าที่ ตลอดจนผลประโยชน์ที่เกี่ยวข้อง ซึ่งคู่สัญญาเดิมมีอยู่ก่อนการ โอนและ/หรือการขาย
- 6) รับช่วงทรัพย์หรือซื้อสินทรัพย์หรือหนี้ที่ได้รับโอนหรือเป็นของลูกหนี้หรือธนาคารที่ถูกโอนมา ไม่ว่าจะทั้งหมดหรือแค่บางส่วนโดยตรง หรือโดยอ้อม หรือผ่านการขายทอดตลาด การรับช่วงหรือซื้อสินทรัพย์หรือหนี้ดังกล่าว ต้องทำอย่างชั่วคราวจะกว่า IBRA จะแต่งตั้งคู่สัญญาที่จะมาเป็นผู้ซื้อที่แท้จริง ในกรณีที่ได้รับช่วงทรัพย์ หรือซื้ออสังหาริมทรัพย์ IBRA ต้องทำหนังสือข้อกำหนดการซื้อดังกล่าว และบันทึกไว้ในหนังสือที่ดินและ โฉดที่ดิน

2.1.2.3 การบริหารงานของบรรษัทบริหารสินทรัพย์ประเทศอินโดนีเซีย (IBRA)

IBRA ทำการบริหารงาน โดยมีคณะกรรมการของสำนักงานบริหารสินทรัพย์ IBRA ที่ประกอบด้วย ประธาน 1 คน และรองประธานไม่เกิน 4 คน โดยประธานจะทำหน้าที่เป็นผู้แทนของ IBRA ทั้งในศาลและนอกศาล ประธานจะเป็นผู้กำหนดข้อบังคับในการบริหารการดำเนินการแต่งตั้ง ตลอดจนสิทธิและหน้าที่ของเจ้าพนักงานของ IBRA

ในการปฏิบัติงานของสำนักงานบริหารสินทรัพย์ของประเทศอินโดนีเซียหรือ IBRA นั้น คือ การเข้าไปช่วยเหลือและแก้ไขปัญหาของสถาบันการเงิน ดังนั้น ภารกิจหนึ่งที่สำคัญในการแก้ไขปัญหา คือ การแก้ไขดูแลสินทรัพย์ด้อยคุณภาพของสถาบันการเงินต่างๆ ซึ่งการจัดการกับสินทรัพย์ด้อยคุณภาพนี้ IBRA ก็ได้กำหนด หลักเกณฑ์การดำเนิน ดังนี้

2.1.2.4 หลักเกณฑ์การดำเนินการจัดการสินทรัพย์ด้อยคุณภาพบรรษัทบริหารสินทรัพย์ประเทศอินโดนีเซีย (IBRA)

ในการดำเนินการจัดการสินทรัพย์ด้อยคุณภาพ IBRA จะทำการ โอนสินทรัพย์ด้อยคุณภาพมาเพื่อทำการพัฒนาปรับปรุง โดยได้กำหนดถึงหลักเกณฑ์ของสินทรัพย์ด้อยคุณภาพที่สามารถรับโอนได้ คือ สินทรัพย์ด้อยคุณภาพที่ IBRA สามารถรับซื้อ รับโอนได้ เพื่อจะนำมาปรับโครงสร้างหนี้ ต้องเป็นทรัพย์สินที่มีรูปร่างและไม่มีรูปร่างทั้งหมดของ หรือจะเป็นของธนาคารที่ได้รับบริการมาจาก Bank Indonesia และ/หรือ สาขาของธนาคารดังกล่าว รวมถึงทรัพย์สินที่มีรูปร่างและไม่มีรูปร่างทั้งหมดที่เป็นของหรือจะเป็นของ หรือที่ถูกโอนมายัง IBRA หรือทรัพย์สินที่มีรูปร่างและไม่มีรูปร่างทั้งหมดที่เป็นของหรือจะเป็นของลูกหนี้

เมื่อ IBRA รับโอนสินทรัพย์ด้อยคุณภาพมาแล้ว IBRA ต้องนำมาบริหารโดย IBRA มีอำนาจ ดังนี้

- 1) ทำการโอนหรือขายสินทรัพย์และหนี้ต่างๆ ของลูกหนี้หรือของธนาคารที่ถูกโอน หรือที่ได้รับการโอนให้แก่บุคคลโดยทั่วไปได้ ซึ่งราคาขายของสินทรัพย์ หรือหนี้ดังกล่าวต้องมีราคาต่ำกว่าราคาที่ปรากฏในบัญชี (Book Value)
- 2) รับช่วงหรือซื้อสินทรัพย์หรือหนี้ต่างๆ ไว้เอง
- 3) ให้ความช่วยเหลือด้านการลงทุนแต่เพียงบางส่วน ในการปรับปรุงโครงสร้างหนี้ของธนาคารที่ถูกโอนมา หรือการบริหารสินทรัพย์ซึ่งการให้ความช่วยเหลือดังกล่าว IBRA สามารถยกเลิกเมื่อใดก็ได้

2.1.2.5 วิธีการปรับโครงสร้างหนี้ของบรรษัทบริหารสินทรัพย์ประเทศอินโดนีเซีย (IBRA)

IBRA สามารถดำเนินการปรับปรุงโครงสร้างหนี้ของธนาคารที่ได้รับการโอนมาจาก Bank Indonesia เมื่อ Bank Indonesia ทำการโอนธนาคารมายัง IBRA เอกสารและข้อมูลต่างๆ รวมถึงกรรมการของกรรมการจะถูกโอนมาภายหลังจากนั้นไม่เกิน 30 วัน นับแต่วันที่ Bank Indonesia โอนธนาคารดังกล่าวมายัง IBRA โดย IBRA จะทำการตรวจสอบ บัญชีข้อมูลสินทรัพย์และหนี้ต่างๆ ของธนาคาร โดย IBRA มีอำนาจดำเนินการ ดังต่อไปนี้

- 1) เรียกให้ธนาคาร โอนสินทรัพย์และหนี้สินทั้งหมดหรือแต่บางส่วน ของธนาคารไปยัง IBRA ในราคาที่ปรากฏในบัญชีของธนาคารหรือราคาอื่น และ/หรือแก่คู่สัญญาอื่นในราคาตลาด
- 2) เรียกให้ธนาคารยื่นแผนในการปรับปรุงคุณภาพของสินทรัพย์การชำระบัญชี โครงสร้างเงินทุน และการจัดการบริหารแก่ IBRA
- 3) กำหนดจำนวนเงินที่ต้องทำการเพิ่มทุน เพื่อมิให้ธนาคารต้องล้มละลาย ซึ่งอาจเป็นจำนวนที่เท่ากับ/หรือมากกว่าที่ Bank Indonesia กำหนดก็ได้
- 4) ดำเนินการให้ความช่วยเหลือด้านการลงทุนแต่บางส่วน (Provisional Capital Participation) แก่ธนาคาร
- 5) โอนการจัดการบริหารงานของธนาคารทั้งหมดหรือแต่บางส่วนแก่คู่สัญญาอื่น ๆ โดยทำเป็นสัญญาแต่งตั้งหรือสัญญาการดำเนินงานก็ได้
- 6) เรียกให้ธนาคารจัดทำรายงานการประเมินผลการพัฒนาระบบการดำเนินงานของธนาคาร
- 7) ทำการควบหรือรวมกิจการกับธนาคารอื่นๆ เป็นต้น
อย่างไรก็ตาม เมื่อ IBR ทำการปรับปรุงโครงสร้างหนี้ให้แก่ธนาคารดังกล่าวเสร็จสิ้นแล้ว IBRA ต้องทำการโอนธนาคารดังกล่าวกับคืนให้ Bank Indonesia

2.1.2.6 การยกเลิกของบรรษัทบริหารสินทรัพย์ประเทศอินโดนีเซีย (IBRA)

สำนักงานบริหารสินทรัพย์ของประเทศอินโดนีเซีย หรือ IBRA นั้น อยู่ภายใต้การควบคุมของรัฐมนตรีว่าการกระทรวงการคลัง โดยต้องทำรายงานการเงินและผลการดำเนินงานต่อรัฐมนตรีว่าการกระทรวงการคลัง และสำเนาถึงคณะกรรมการตรวจสอบทางการเงิน Financial Sector Action Committee ทุกๆ 6 เดือน โดยมีกำหนดระยะเวลาเลิก IBRA เป็นระยะเวลา 5 ปี นับแต่วันที่ประกาศฉบับที่ 17/1999 มีผลบังคับใช้ และเมื่อพ้นกำหนดเวลาดังกล่าว รัฐจะประกาศถึงการสิ้นสุด/ถูกยกเลิก สินทรัพย์ทั้งหมดของ IBRA จะกลายเป็นทรัพย์สินของรัฐ

2.1.3 ประเทศมาเลเซีย²⁵

ในปี ค.ศ. 1998²⁶ ประเทศมาเลเซียได้จัดตั้งบริษัทบริหารสินทรัพย์ขึ้น โดยใช้ชื่อว่า Pengurusan Danaharta National Berhad (Danaharta) มีวัตถุประสงค์ในการจัดตั้ง เพื่อแก้ไขปัญหาที่เกิดกับเศรษฐกิจของประเทศ โดยเฉพาะปัญหาที่เกิดกับสถาบันการเงิน ดังมีสาระสำคัญ ดังนี้

²⁵ แหล่งเดิม. หน้า 128.

²⁶ Online. (2010, 20 มีนาคม). Malaysia's National Asset Management Company Available URL. สืบค้นเมื่อ 5 มีนาคม 2005, จาก <http://www.danaharta.com.my/leg/bg.html>

2.1.3.1 วัตถุประสงค์ในการจัดตั้งบริษัทบริหารสินทรัพย์ประเทศไทย (Danaharta)

บริษัทบริหารสินทรัพย์ของประเทศไทยได้ถูกจัดตั้งขึ้น โดยมีวัตถุประสงค์ในการจัดตั้ง ดังนี้

- 1) ช่วยเหลือสถาบันการเงินในการจำหน่ายไอเอสอาร์พีด้วยคุณภาพ
- 2) ช่วยเหลือและส่งเสริมภาคธุรกิจโดยเฉพาะกิจการที่ประสบปัญหาภาวะทางการเงิน และ
- 3) ส่งเสริมการฟื้นตัวทางเศรษฐกิจของประเทศโดยการเพิ่มสภาพคล่องให้แก่ระบบการเงินในการดำเนินการเพื่อบรรลุวัตถุประสงค์ข้างต้น Danaharta จะดำเนินการโดยวิธีการรูปแบบต่างๆ ซึ่งรวมทั้งรับโอน และการจัดการสินทรัพย์ และหนี้สิน ให้การสนับสนุนทางการเงิน และการจำหน่ายไอเอสอาร์พี และหนี้สินที่ได้รับโอนมา ดังนั้น Danaharta Act จึงได้กำหนดอำนาจในการดำเนินการไว้ คือ

2.1.3.2 อำนาจในการดำเนินการบริษัทบริหารสินทรัพย์ประเทศไทย (Danaharta)

นอกจากอำนาจในการดำเนินการต่างๆ ทั่วไปตามที่ระบุในหนังสือบริคณห์สนธิ และข้อบังคับและตามกฎหมาย Danaharta ยังมีอำนาจในการดำเนินการต่างๆ ดังต่อไปนี้

- 1) ดำเนินธุรกิจในรูปแบบบริษัทบริหารสินทรัพย์
- 2) รับโอนหรือได้มาซึ่งสินทรัพย์และหนี้สิน โดยวิธีการหรือรูปแบบใดๆ
- 3) จัดการ บริหาร ให้การสนับสนุนทางการเงิน รวมทั้งจำหน่ายไอเอสอาร์พี หรือหนี้สินที่ได้รับมา
- 4) กระทำการอื่นใดที่เกี่ยวข้องกับอำนาจที่ Danaharta มีอยู่หรือจำเป็นเพื่อบรรลุวัตถุประสงค์ของ Danaharta

2.1.3.3 การจัดตั้งของบริษัทบริหารสินทรัพย์ประเทศไทย (Danaharta)

บริษัทบริหารสินทรัพย์ของประเทศไทยนี้ มีฐานะเป็นนิติบุคคลประเภทบริษัท (Corporation) ซึ่งจัดตั้งภายใต้กฎหมายเกี่ยวกับบริษัท ค.ศ. 1965 (The Companies Act 1965) และมีอำนาจในการดำเนินการต่างๆ ตามพระราชบัญญัติจัดตั้งคือ Pengurusan Danaharta National Berhad Act 1998 โดยทุนในการจัดตั้งคือ Danaharta กระทรวงการคลังเข้าซื้อและถือหุ้นทั้งหมด ซึ่งการถือหุ้นโดยกระทรวงการคลังนี้มีลักษณะเดียวกับ บริษัท โฮลดิ้ง คือกระทรวงการคลังมีสิทธิและอำนาจในฐานะผู้ถือหุ้นของ Danaharta ตามที่ระบุในหนังสือบริคณห์สนธิและข้อบังคับของ Danaharta เท่านั้น นอกจากนี้ Danaharta ยังได้รับการสนับสนุนจากรัฐบาลไทยในรูปแบบของการค้าประกัน โดยรัฐบาลออกหนังสือค้ำประกันตาม Section 14 ของ Financial Procedure Act 1957

2.1.3.4 การบริหารงานบริษัทบริหารสินทรัพย์ประเทศมาเลเซีย (Danaharta)

บริษัทบริหารสินทรัพย์ของประเทศมาเลเซีย หรือ Danaharta นั้น ทำการบริหารงานโดยมีคณะกรรมการที่มาจากการแต่งตั้งโดยรัฐมนตรีว่าการกระทรวงการคลัง 9 คน ประกอบด้วย ประธาน (Non-executive Chairman) 1 คน กรรมการผู้จัดการ (Managing Director) 1 คน เจ้าหน้าที่จากหน่วยงานของรัฐบาลกลาง 2 คน ตัวแทนจากภาคเอกชน 3 คน ตัวแทนจากชุมชนที่ดูแลด้านงานระหว่างประเทศ (International Community) 2 คน

โดยคณะกรรมการมีหน้าที่หลักในการรับผิดชอบ ด้านนโยบายและการบริหารกิจการภายในและธุรกิจของ Danaharta นอกจากนี้คณะกรรมการยังมีอำนาจหน้าที่ตามที่ระบุไว้ในหนังสือบริคณห์สนธิ และข้อบังคับของ Danaharta คณะกรรมการนี้จะทำการแต่งตั้ง คณะกรรมการบริหารขึ้น โดยมีกรรมการผู้จัดการดำรงตำแหน่งเป็นหัวหน้าเจ้าหน้าที่ฝ่ายบริหาร (CEO) ของ Danaharta และดูแลด้านการบริหารงานทั่วไป นอกจากนี้รัฐมนตรีว่าการกระทรวงการคลังอาจแต่งตั้งกรรมการคนใดๆ ให้ดำเนินการตามที่จำเป็นหรือเห็นสมควรเพื่อให้การดำเนินงานของ Danaharta บรรลุวัตถุประสงค์

ซึ่งหน้าที่หลักของ บริษัทบริหารสินทรัพย์ Danaharta นี้ก็คือ การช่วยเหลือสถาบันการเงินในการจำหน่ายโอนสินทรัพย์ด้อยคุณภาพ ดังนั้น การโอนสินทรัพย์ด้อยคุณภาพจึงเป็นเรื่องสำคัญที่มีการกำหนดหลักเกณฑ์ไว้ ดังนี้

2.1.3.5 หลักเกณฑ์การดำเนินการจัดการสินทรัพย์ด้อยคุณภาพของบริษัทบริหารสินทรัพย์ประเทศมาเลเซีย (Danaharta)

ในการโอนสินทรัพย์ด้อยคุณภาพ Danaharta ได้กำหนดประเภทของทรัพย์สินและวิธีการโอนไว้คือ

1) ประเภทของทรัพย์สินที่ Danaharta สามารถรับซื้อหรือรับโอน ได้คือ

(1) สินเชื่อ (Credit Facility) หรือการให้เงินกู้ประเภทต่างๆ และในรูปแบบใดๆ ที่ได้ทำหรือเกิดขึ้น ตามหลักการธนาคารของศาสนาอิสลาม (Islamic Banking Concepts)/การค้าประกันหนี้ของบุคคลใดๆ/การกระทำหรือธุรกรรมที่ธนาคารกลางแห่งมาเลเซียอาจประกาศกำหนดให้ถือเป็นสินเชื่อ (Credit Facility) ตาม Banking and Financial Institution Act 1989

(2) ทรัพย์สิน (Property) ทั้งสังหาริมทรัพย์และอสังหาริมทรัพย์

(3) ธุรกิจต่างๆ

(4) กิจการต่างๆ

(5) สิทธิประโยชน์ และหน้าที่ต่างๆ ที่เกี่ยวข้อง หรือเกี่ยวเนื่องกับสินทรัพย์ประเภทต่างๆ ที่กล่าวข้างต้น

2) วิธีการโอนสินทรัพย์ของ (Credit Facility)

ปกติการรับโอนเข้าถือ หรือซื้อสินทรัพย์จากผู้โอน หรือผู้ขายจะขึ้นอยู่กับความสมัครใจของ Danaharta กับผู้โอนหรือผู้ขายสินทรัพย์ อย่างไรก็ตามการรับโอน เข้าถือ หรือซื้อขายสินทรัพย์จากผู้โอนหรือผู้ขายบางประเภท ได้แก่ นายหน้าผู้จัดการกองทุน ที่ปรึกษาการลงทุน ศูนย์รับฝากหลักทรัพย์ เคลิวริงเฮาส์ ฯลฯ ซึ่งมีกฎหมายกำหนดโดยเฉพาะ จะต้องได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการหลักทรัพย์ (Securities Commission) ก่อน

ในการรับ โอนหรือซื้อสินทรัพย์ Danaharta จะออกเอกสารใบรับรอง (Vesting Certificate) ประทับตรา Danaharta ซึ่งเอกสารใบรับรองดังกล่าวถือเป็นหลักฐานว่า Danaharta ได้เข้าหรือรับโอนสินทรัพย์นับแต่วันที่เข้าถือหรือรับโอน (Vesting Date) ที่ระบุไว้ในเอกสารใบรับรอง และสามารถใช้นับกับบุคคลใดๆ ได้เมื่อ Danaharta รับโอนหรือเข้าถือสินทรัพย์แล้ว ผู้ขายหรือผู้โอนสินทรัพย์จะได้รับการปลดหนี้หรือหน้าที่เกี่ยวกับสินทรัพย์ ซึ่งได้เปิดเผยหรือแจ้งเป็นลายลักษณ์อักษรต่อ Danaharta ก่อนวันที่ Danaharta จะเข้าถือสินทรัพย์ (Disclosed Obligations) และ Danaharta จะได้รับ โอนสิทธิ (รวมทั้งสิทธิในหลักประกัน) และหน้าที่ที่ได้มีการเปิดเผย ซึ่งผู้ขายหรือผู้โอนสินทรัพย์มีอยู่ตามกฎหมาย เอกสาร สัญญา หรือคำสั่งใดๆ ที่เกี่ยวกับหรือเกี่ยวเนื่องกับสินทรัพย์ที่ได้รับ โอนหรือซื้อ

นอกจากนี้การที่ Danaharta ได้รับ โอน หรือซื้อสินทรัพย์จะไม่มีผลทำให้ Danaharta ผู้โอนหรือผู้ขายสินทรัพย์ หรือบุคคลใดๆ ตกเป็นผู้ผิดหรือละเมิดสัญญาหรือข้อตกลงใดๆ หรือทำให้บุคคลใดๆ มีสิทธิยกเลิกหรือแก้ไขข้อสัญญาหรือข้อตกลง หรือทำให้หน้าที่เกี่ยวกับสินทรัพย์ถึงกำหนดชำระโดยพลัน หรือสามารถบังคับการปฏิบัติการชำระหนี้แตกต่างไปจากสิทธิที่บุคคลดังกล่าวมีอยู่เดิม หรือทำให้ Danaharta ผู้โอนหรือผู้ขายสินทรัพย์หรือบุคคลใดๆ ผิดกฎหมายหรือสัญญาที่จำกัดหรือห้ามขาย จำหน่ายจ่ายโอนสินทรัพย์ หรือเปิดเผยข้อมูล หรือทำให้ผู้ค้าประกันได้รับการปลดหนี้ หรือเป็นการยกเลิกหรือทำให้สัญญาหรือหลักประกันใดๆ สิ้นผล หรือเป็นการยกเลิก เลิก หรือ เปลี่ยนแปลงสิทธิ สิทธิประโยชน์ ลำดับแห่งสิทธิ หรือข้อยกเว้นใดๆ ที่ผู้โอนหรือผู้ขายมีอยู่ ซึ่ง Danaharta ได้รับ โอนหรือเข้าถือสินทรัพย์สิทธิจะยกข้อต่อสู้ หรือใช้สิทธิที่มีอยู่ต่อผู้โอนสินทรัพย์หรือบุคคลใดๆ ในเรื่องต่อไปนี้ต่อ Danaharta

- (1) ข้อต่อสู้เกี่ยวกับสิทธิในการหักกลบลบหนี้หรือฟ้องแย้ง
- (2) ข้อต่อสู้เกี่ยวกับส่วนได้เสียที่บุคคลใดๆ เคยมีอยู่เกี่ยวกับสินทรัพย์
- (3) ข้อต่อสู้เกี่ยวกับการฉ้อโกง กลฉ้อฉลความไม่สมัครใจหรือการสำคัญผิด
- (4) ข้อต่อสู้เกี่ยวกับความผิดพลาดในข้อกำหนดหรือข้อเท็จจริง

(5) ข้อต่อสู้เกี่ยวกับการตีความหรือไม่มีผลทางกฎหมายหรือไม่มีผลทางกฎหมายของสินทรัพย์หรือสัญญาใดๆ ที่เกี่ยวข้องกับสินทรัพย์

(6) ข้อต่อสู้เกี่ยวกับเรื่องการไม่พิจารณาไตร่ตรองไม่ว่าทั้งหมดหรือบางส่วน

(7) ข้อต่อสู้เกี่ยวกับความเข้าใจในเอกสารหรือสัญญาที่เกี่ยวข้องกับสินทรัพย์หรือความสามารถของผู้ลงนามในเอกสารหรือสัญญา

(8) ข้อต่อสู้เกี่ยวกับข้อผิดพลาดหรือขาดตกบกพร่องของเอกสารแสดงข้อมูลรายละเอียดของหนี้เกี่ยวกับสินทรัพย์ที่ออกโดยผู้โอนหรือผู้ขายสินทรัพย์หรือบุคคลอื่น

เว้นแต่ ข้อต่อสู้หรือสิทธิเรียกร้องดังกล่าวจะได้เปิดเผย หรือแจ้งเป็นลายลักษณ์อักษรต่อ Danaharta ก่อนวันที่ Danaharta จะรับ โอนหรือเข้าถือสินทรัพย์ (Disclosed Claim)

ทั้งนี้บุคคลซึ่งไม่อาจยกข้อต่อสู้หรือใช้สิทธิเรียกร้องต่อ Danaharta ดังกล่าวข้างต้น จะต้องไปดำเนินการเรียกร้องค่าเสียหายจากผู้ขายหรือผู้โอนสินทรัพย์เองโดยตรง นอกจากนี้ มีการกำหนดหลักเกณฑ์วิธีการและค่าธรรมเนียมเฉพาะเกี่ยวกับการรับ โอนหรือเข้าถือสินทรัพย์ประเภทที่ดินและสิทธิที่เกี่ยวกับที่ดินเพิ่มเติม โดยจะแตกต่างกันในแต่ละพื้นที่ของรัฐที่ที่ดินตั้งอยู่ในเขตด้วย

2.1.3.6 การบริหารสินทรัพย์ด้วยคุณภาพบริษัทบริหารสินทรัพย์ประเทศมาเลเซีย (Danaharta)

ในการจัดการสินทรัพย์และหนี้สิน จะมีการตั้งคณะกรรมการตรวจสอบดูแล (Oversight Committee) ซึ่งประกอบด้วยตัวแทนจากกระทรวงการคลังธนาคารกลางแห่งมาเลเซีย และคณะกรรมการหลักทรัพย์อย่างละ 1 คน เพื่อทำหน้าที่หลัก คือ

- 1) อนุมัติการแต่งตั้งผู้บริหารพิเศษ (Special Administration)
- 2) อนุมัติการแต่งตั้งที่ปรึกษาทางการเงิน (Financial Advisor)
- 3) อนุมัติข้อเสนอแนะและคำปรึกษาของ Danaharta เกี่ยวกับการขยายเวลาหรือการยกเลิกการพักชำระหนี้ (Moratorium)
- 4) อนุมัติข้อเสนอแนะและคำปรึกษาของ Danaharta เกี่ยวกับการยกเลิกการแต่งตั้งผู้บริหารพิเศษ

โดยคำชี้ขาดหรือการตัดสินใจของคณะกรรมการตรวจสอบดูแล ถือเป็นที่สุดและมีผลผูกพัน และไม่อยู่ภายใต้การพิจารณาหรือเพิกถอนของศาล

เพื่อความชัดเจนในการจัดการและบริหารสินทรัพย์ที่ Danaharta ได้รับโอนหรือเข้าถือ มีการกำหนดนิยามของ “บุคคลที่ได้รับผลกระทบ” (Affected Person) ที่เกี่ยวข้องกับสินทรัพย์ที่ Danaharta ได้รับ โอน ซื้อ หรือเข้าถือ โดยให้มีความหมาย ดังนี้

“บุคคลที่ได้รับผลกระทบ” หมายถึง บริษัทใดๆ ซึ่งมีหน้าที่หรือความรับผิดชอบภายใต้สินเชื่อใดๆ ต่อ Danaharta หรือบริษัทลูกของ Danaharta (“บุคคลที่ได้รับผลกระทบขั้นต้น” หรือ Primary Affected Person) ซึ่งถือเป็นลูกหนี้ขั้นต้นที่เกี่ยวกับสินทรัพย์ที่ Danaharta ได้รับ โอน ซื้อ หรือเข้าถือ รวมถึงบริษัทลูกของบุคคลที่ได้รับผลกระทบขั้นต้น และบริษัทใดๆ ที่ได้ให้หลักประกันความรับผิดชอบหรือการปฏิบัติตามหน้าที่ของบุคคลใดๆ ต่อ Danaharta หรือบริษัทลูกของ Danaharta และบริษัทใดๆ ซึ่งหุ้นทุนในบริษัทอย่างน้อย 2% ได้ถูกจำหน่ายหรือให้ไว้เป็นหลักประกันความรับผิดชอบหรือการปฏิบัติตามหน้าที่ของบุคคลใดๆ ต่อ Danaharta หรือบริษัทลูกของ Danaharta

นอกจากที่ Danaharta ได้รับโอนหรือเข้าถือสินทรัพย์คณะกรรมการหรือผู้ถือหุ้นเสียงข้างมากของบุคคล ที่ได้รับผลกระทบอาจขอต่อคณะกรรมการตรวจสอบดูแล โดยผ่านทาง Danaharta หรือ Danaharta อาจร้องขอต่อคณะกรรมการตรวจสอบดูแลเพื่อให้มีการแต่งตั้งผู้บริหารพิเศษของบุคคล ที่ได้รับผลกระทบหากเห็นว่าบุคคลที่ได้รับผลกระทบ ไม่สามารถหรือมีความเป็นไปได้ว่าจะไม่สามารถชำระหนี้สินของตน หรือไม่สามารถหรือมีความเป็นไปได้ว่าจะไม่สามารถปฏิบัติการชำระหนี้หรือข้อผูกพันที่มีต่อเจ้าหนี้ทั้งหลายของบุคคลที่ได้รับผลกระทบ

เมื่อ Danaharta เสนอต่อคณะกรรมการตรวจสอบดูแล ไม่ว่าจะเนื่องจากได้รับการร้องขอจากบุคคลที่ได้รับผลกระทบหรือเห็นสมควรเอง ให้แต่งตั้งผู้บริหารพิเศษเป็นคณะกรรมการตรวจสอบดูแล นอกจากนี้หาก Danaharta เห็นสมควรและคณะกรรมการตรวจสอบพิเศษดูแลอนุมัติ Danaharta อาจแต่งตั้งผู้บริหารพิเศษหรือแต่งตั้ง ผู้บริหารพิเศษคนใหม่ เพื่อทำหน้าที่แทนผู้บริหารพิเศษคนเดิมได้

2.1.3.7 วิธีการปรับโครงสร้างหนี้บริษัทบริหารสินทรัพย์ประเทศไทย (Danaharta)

หลังจากที่ได้รับการแต่งตั้ง ผู้บริหารพิเศษจะต้องเตรียมดำเนินการ เพื่อจัดการและบริหารบุคคลที่ได้รับผลกระทบโดยเร็วที่สุดโดยปฏิบัติตามขั้นตอน ดังนี้

1) จัดเตรียมและเสนอแผนการจัดการและบริหารบุคคลที่ได้รับผลกระทบต่อ Danaharta

2) เมื่อได้รับข้อเสนอแผน Danaharta จะพิจารณาแผน โดยมีที่ปรึกษาทางการเงิน ซึ่ง Danaharta แต่งตั้งขึ้นตามกฎหมายเป็นที่ปรึกษาและให้คำแนะนำ ทั้งนี้ที่ปรึกษาทางการเงินจะต้องจัดทำรายการ (Report) เกี่ยวกับความเหมาะสมของแผน โดยคำนึงถึงผลประโยชน์ของเจ้าหนี้ทั้งหลาย และผู้ถือหุ้นของบุคคลที่ได้รับผลกระทบเพื่อเสนอต่อ Danaharta

3) หลังจาก Danaharta พิจารณาเห็นชอบข้อเสนอแผนของผู้บริหารพิเศษแล้ว Danaharta จะต้องส่งข้อเสนอแผน และรายงานของที่ปรึกษาทางการเงิน ให้แก่บุคคลที่ได้รับผลกระทบและเจ้าหนีที่มีประกันพิจารณา รวมทั้งส่งหนังสือเรียกประชุมถึงเจ้าหนีที่มีประกันของบุคคลที่ได้รับผลกระทบล่วงหน้า เพื่อประชุมเจ้าหนีที่มีประกันในการอนุมัติหรือปฏิเสธข้อเสนอแผนของผู้บริหารพิเศษจัดทำขึ้น

4) ในกรณีที่เสียงข้างมากของเจ้าหนีที่มีประกันเจ้าประชุมเจ้าหนีลงมติอนุมัติข้อเสนอแผน ข้อเสนอแผนดังกล่าวจะใช้เป็นแผนการจัดการและบริหารบุคคลที่ได้รับผลกระทบต่อไป โดยแผนดังกล่าวจะมีผลผูกพันบุคคลที่ได้รับผลกระทบรวมทั้งกรรมการและผู้ถือหุ้นของบุคคลที่ได้รับผลกระทบ

ในการดำเนินการตามแผน ซึ่งได้รับความเห็นชอบจากที่ประชุมเจ้าหนีที่มีประกัน ผู้บริหารพิเศษมีอำนาจจัดการบริหารบุคคลที่ได้รับผลกระทบโดยวิธีการต่างๆ ตามที่ระบุไว้ในแผน ซึ่งรวมทั้งวิธีการใดวิธีการหนึ่ง ดังต่อไปนี้คือ

วิธีที่ 1 เจรจาและประนีประนอมหนี้ระหว่างบุคคลที่ได้รับผลกระทบกับเจ้าหนีทั้งหมดหรือบางราย ผู้ถือหุ้นของบุคคลที่ได้รับผลกระทบ และลูกหนี้ของบุคคลที่ได้รับผลกระทบ

วิธีที่ 2 เพิ่มทุน ลดทุน หรือเปลี่ยนแปลงโครงสร้างการถือหุ้นของบุคคลที่ได้รับผลกระทบ

วิธีที่ 3 ขายทรัพย์สินทั้งหมดหรือบางส่วนของบุคคลที่ได้รับผลกระทบ

วิธีที่ 4 โอนหุ้น สิทธิทรัพย์สินหนี้สิน หน้าที่ และความรับผิดชอบทุกประเภทหรือประเภทใดๆ ไม่ว่าทั้งหมดหรือบางส่วนของบุคคลหรือบริษัทอื่น

วิธีที่ 5 ฟ้องร้องหรือต่อสู้คดีที่เกี่ยวกับบุคคลที่ได้รับผลกระทบที่อยู่ระหว่างกระบวนการพิจารณา

วิธีที่ 6 ชำระบัญชีของบุคคลที่ได้รับผลกระทบโดยไม่จำเป็นต้องเลิกกิจการ

วิธีที่ 7 ปรับโครงสร้าง ควบคุมกิจการ หรือการทำกรอื่นๆ เกี่ยวกับบุคคลที่ได้รับผลกระทบตามที่จำเป็น เพื่อปฏิบัติตามแผนที่ได้รับความเห็นชอบจากที่ประชุมเจ้าหนีที่มีประกัน

ผู้บริหารพิเศษของบุคคลที่ได้รับผลกระทบจะมีอำนาจ จัดการ และบริหารบุคคลที่ได้รับผลกระทบนับแต่วันที่ได้รับแต่งตั้ง โดยคณะกรรมการตรวจสอบดูแล และจะพ้นจากตำแหน่งเมื่อคณะกรรมการตรวจสอบดูแล โดยคำแนะนำของ Danaharta มีคำสั่งให้ยกเลิกการแต่งตั้งและ/หรือถอดถอนจากตำแหน่ง

2.1.3.8 การขายสินทรัพย์²⁷ ของบริษัทบริหารสินทรัพย์ประเทศมาเลเซีย (Danaharta)

ในการดำเนินการของบริษัทบริหารสินทรัพย์ Danaharta นั้น การขายสินทรัพย์ก็ถือเป็นการหนึ่งที่ Danaharta ต้องกระทำในการแก้ไขปัญหาที่เกิดกับสถาบันการเงินในการลดภาระหนี้เสียที่เกิดขึ้น หากลูกหนี้ของสถาบันการเงินนั้นไม่สามารถชำระหนี้ให้ต่อไปได้โดยพระราชบัญญัติ Danaharta ปี ค.ศ. 1998 ประกอบด้วยระเบียบข้อบังคับที่ 15 พระราชบัญญัติที่ดินแห่งชาติ ปี ค.ศ. 1965 (Fifteenth Schedule, NLC) ได้ให้อำนาจแก่ Danaharta สามารถทำการจำหน่ายทรัพย์สินต่างๆ รวมถึงทรัพย์สินที่เป็นหลักประกันได้ภายในกำหนดหนึ่งเดือน นับแต่วันที่มิจดหมายบอกกล่าวการจำหน่ายนั้นไปยังลูกหนี้หรือเจ้าของทรัพย์สินนั้นแล้ว โดยการจำหน่ายนี้ต้องเป็นการจำหน่ายในรูปแบบที่เปิดโอกาสให้สาธารณชนสามารถเข้าทำการเสนอซื้อโดยวิธีการประมูลสุ่มราคาได้

2.1.3.9 การยุบเลิกบริษัทบริหารสินทรัพย์ประเทศมาเลเซีย (Danaharta)

บริษัทบริหารสินทรัพย์ของประเทศมาเลเซียได้กำหนดให้ระยะเวลาเลิก Danaharta อยู่ภายใต้อำนาจของรัฐมนตรีว่าการกระทรวงการคลัง หากในเวลาใดๆ รัฐมนตรีว่าการกระทรวงการคลัง โดยความเห็นชอบของกระทรวงการคลังเห็นว่าการดำเนินการของ Danaharta ตามกฎหมายจัดตั้ง Danaharta ไม่มีความจำเป็นอีกต่อไป รัฐมนตรีว่าการกระทรวงการคลังมีอำนาจสั่งให้คณะกรรมการของ Danaharta เรียกประชุมผู้ถือหุ้นเพื่อชำระบัญชีและเลิกกิจการ Danaharta ได้

หลังจากที่คณะกรรมการ Danaharta มีมติให้เลิกกิจการของ Danaharta รัฐมนตรีว่าการกระทรวงการคลังจะต้องตีพิมพ์การยกเลิกกฎหมายจัดตั้ง Danaharta พร้อมทั้งคำสั่งที่เกี่ยวกับผลของการยกเลิก กฎหมาย รวมทั้งการโอนทรัพย์สินหรือจัดการใดๆ ที่เกี่ยวข้องและจำเป็นในราชกิจจานุเบกษา

จากการศึกษารายละเอียดของบรรษัทบริหารสินทรัพย์ในประเทศต่างๆ ที่กล่าวมาข้างต้นแล้ว จะพบว่าบรรษัทบริหารสินทรัพย์ส่วนใหญ่ถึงแม้ลักษณะ หรือสถานะ ในการจัดตั้งจะไม่เหมือนกัน แต่วัตถุประสงค์ในการจัดตั้งนั้นเหมือนกัน อีกทั้งมีรูปแบบในการดำเนินงานที่คล้ายกัน รวมถึงอำนาจในการจำหน่ายสินทรัพย์ที่เป็นหลักประกันนั้น ส่วนใหญ่ก็จะกำหนดให้อำนาจแก่บรรษัทบริหารสินทรัพย์สามารถดำเนินการจำหน่ายได้เองโดยไม่ต้องผ่านองค์กรทางการศาล ทั้งนี้อาจเป็นเพราะปัญหาแห่งหนึ่งบรรษัทบริหารสินทรัพย์รับเข้ามาดำเนินการจัดการนั้นเป็นปัญหาที่จะต้องมีการเร่งรัดแก้ไข เพื่อให้ภาระแห่งนี้นั้นสิ้นสุดโดยเร็วที่สุด การบังคับชำระหนี้เอา

²⁷ Online. (2010, 20 มีนาคม). Publications Malaysia's National Asset Management Company.

สืบค้นเมื่อ 1 มีนาคม 2007, จาก <http://www.danaharta.com.my/pubs/index.html>

จากหลักประกัน ไม่ว่าจะเป็นสัญญาจ้างเอง หรือสัญญาจ้างนำ กฎหมายจึงให้สิทธิ แก่บรรษัทบริหารสินทรัพย์สามารถทำการจำหน่ายได้โดยลำพัง แต่อย่างไรก็ตาม การจำหน่ายนี้กฎหมายได้บังคับให้ทำการขายทอดตลาด ซึ่งอาจจะเป็นเหตุเพื่อให้ทรัพย์นั้นสามารถจำหน่ายได้เร็วและได้ราคาสูงสุดอย่างแท้จริง ดังนั้น จึงทำให้เห็นว่ากระบวนการบังคับหลักประกันโดยไม่ต้องผ่านศาลนี้จึงถือว่าเป็นอีกวิธีหนึ่งในการบังคับชำระหนี้เอาจากหลักประกันที่นานาประเทศยอมรับ เช่นกัน

2.2 บริษัทบริหารสินทรัพย์ประเทศไทย

บริษัทบริหารสินทรัพย์ในประเทศไทย ปัจจุบันดำเนินการอยู่มีดังนี้

- 1) บริษัทบริหารสินทรัพย์กรุงเทพพาณิชย์ จำกัด
- 2) บริษัทบริหารสินทรัพย์กรุงศรีอยุธยา จำกัด
- 3) บริษัทบริหารสินทรัพย์จตุจักร จำกัด
- 4) บริษัทบริหารสินทรัพย์ทิว จำกัด
- 5) บริษัทบริหารสินทรัพย์ไทยบังคับและติดตามสินทรัพย์ จำกัด
- 6) บริษัทบริหารสินทรัพย์พญาไท จำกัด
- 7) บริษัทบริหารสินทรัพย์พาลาก จำกัด
- 8) บริษัทบริหารสินทรัพย์แม็กซ์ จำกัด
- 9) บริษัทบริหารสินทรัพย์รัชโยธิน จำกัด
- 10) บริษัทบริหารสินทรัพย์สตาร์ จำกัด
- 11) บริษัทบริหารสินทรัพย์สแตนดาร์ดชาร์เตอร์ด (ไทย) จำกัด
- 12) บริษัทบริหารสินทรัพย์สาทร จำกัด
- 13) บริษัทบริหารสินทรัพย์สุขุมวิท จำกัด
- 14) บริษัทบริหารสินทรัพย์สุขโขทัย จำกัด
- 15) บริษัทบริหารสินทรัพย์อัลฟาแคปปิตอล จำกัด
- 16) บริษัทบริหารสินทรัพย์อินเตอร์ แคปปิตอล อลิอันซ์ จำกัด
- 17) บริษัทบริหารสินทรัพย์เอแคป จำกัด
- 18) บริษัทบริหารสินทรัพย์เอ็น เอฟ เอส จำกัด

2.2.1 หลักเกณฑ์การรับโอนสินทรัพย์

หลักการและแนวปฏิบัติของบริษัทบริหารสินทรัพย์ไทย (บสท.) มีวัตถุประสงค์ประสงค์ในการบริหารสินทรัพย์ด้วยคุณภาพที่รับโอนจากสถาบันการเงินและบริษัทบริหารสินทรัพย์ โดยการปรับโครงสร้างหนี้หรือปรับโครงสร้างกิจการ การบังคับและจำหน่ายทรัพย์สินที่เป็นหลักประกันหรือ

การใช้มาตรการอื่นใด เพื่อประโยชน์แก่การฟื้นฟูเศรษฐกิจหรือความมั่นคงของประเทศโดยคำนึงถึงหลังการดังต่อไปนี้

- 1) เพื่อให้เกิดมูลค่าและผลตอบแทนสูงสุดต่อส่วนรวมและมีภาระและส่วนสูญเสียต่อภาครัฐและผู้เสียภาษีน้อยที่สุด
- 2) สามารถช่วยฟื้นฟูกิจการของลูกหนี้ และทำให้ลูกหนี้สามารถดำเนินธุรกิจได้อย่างต่อเนื่อง
- 3) สามารถปฏิบัติได้อย่างรวดเร็วมีประสิทธิภาพและประสิทธิผลภายใต้กฎหมายและทรัพยากรที่เอื้ออำนวยให้บรรษัทบริหารสินทรัพย์ไทยกระทำได้
- 4) ดำเนินการด้วยความโปร่งใส มีการปฏิบัติที่เท่าเทียมและยุติธรรมต่อผู้ที่เกี่ยวข้องทุกฝ่าย ให้นักงานของบรรษัทบริหารสินทรัพย์ไทย หรือผู้บริหารสินทรัพย์ที่ได้รับมอบหมายจากคณะกรรมการบริหารจัดการความเห็นเบื้องต้น และข้อเสนอแนะในการดำเนินการกับสินทรัพย์ด้อยคุณภาพเพื่อเสนอคณะกรรมการบริหารพิจารณาว่าสมควรจะดำเนินปรับโครงสร้างหนี้ หรือปรับโครงสร้างกิจการหรือบังคับและจำหน่ายทรัพย์สินที่เป็นหลักประกัน รวมทั้งใช้สิทธิทางศาลเพื่อดำเนินการกับสินทรัพย์ด้อยคุณภาพอย่างหนึ่งอย่างใดหรือหลายอย่างรวมกัน โดยพิจารณาตามหลักเกณฑ์ ในเบื้องต้นบรรษัทบริหารสินทรัพย์ไทยจะดำเนินการกับสินทรัพย์ด้อยคุณภาพที่รับโอนมาดังต่อไปนี้

(1) สินทรัพย์ด้อยคุณภาพที่ยังคงดำเนินกิจการอยู่ให้พิจารณาดำเนินการโดยการปรับโครงสร้างหนี้หรือปรับโครงสร้างกิจการ

(2) สินทรัพย์ด้อยคุณภาพที่ปิดกิจการเป็นการถาวร ให้พิจารณาดำเนินการโดยการบังคับและจำหน่ายทรัพย์สินที่เป็นหลักประกัน

(3) สินทรัพย์ด้อยคุณภาพที่ยังไม่ทราบสถานะที่ชัดเจนหรือที่ปิดกิจการเป็นการชั่วคราว ให้พิจารณาเป็นสินทรัพย์ด้อยคุณภาพที่รอความชัดเจนในการดำเนินการขั้นตอนต่อไป

ทั้งนี้บรรษัทบริหารสินทรัพย์ไทยอาจพิจารณาใช้สิทธิทางศาลกับสินทรัพย์ด้อยคุณภาพข้างต้นในกรณีที่อยู่ระหว่างการพิจารณาคดีในศาล บรรษัทบริหารสินทรัพย์ไทยอาจพิจารณาสมมติเป็นคู่ความหรือเจ้าหนี้ ตามคำพิพากษาแล้วแต่กรณีไป กรณีสินทรัพย์ด้อยคุณภาพที่มีเจ้าหนี้รายเดียว ให้มีการกำกับดูแลเป็นกองสินทรัพย์ตามสถาบันการเงินหรือบริษัทบริหารสินทรัพย์ โดยคณะกรรมการบริหารอาจมอบหมายให้ผู้บริหารอาจมอบหมายให้ผู้บริหารสินทรัพย์เป็นผู้โอนหรือบุคคลอื่น เป็นผู้พิจารณาและจัดทำความเห็นเกี่ยวกับสถานะเบื้องต้น และข้อเสนอแนะในการดำเนินการ และจัดทำรายงานให้คณะกรรมการบริหารทราบภายในสามสิบวันนับจากวันที่ได้รับมอบหมาย เพื่อให้คณะกรรมการบริหารกำหนดแนวทางการดำเนินการกับกองสินทรัพย์นั้น

กรณีสินทรัพย์ด้วยคุณภาพที่มีเจ้าหนี้สองรายขึ้นไปให้มีการกำกับดูแลเป็นรายสินทรัพย์ โดยคณะกรรมการบริหารอาจมอบหมายให้ผู้บริหารสินทรัพย์ที่เป็นผู้โอนที่มีมูลหนี้มากที่สุดหรือผู้โอนรายใดรายหนึ่งที่เหมาะสม หรือบุคคลอื่นเป็นผู้พิจารณาและจัดทำความเห็นเกี่ยวกับสถานะเบื้องต้น และข้อเสนอแนะในการดำเนินการและจัดทำรายงานให้คณะกรรมการบริหารทราบภายในสามสิบวันนับจากวันที่ได้รับมอบหมาย เพื่อให้คณะกรรมการบริหารพิจารณากำหนดแนวทางการดำเนินการกับรายสินทรัพย์นั้น

ทั้งนี้ คณะกรรมการบริหารอาจจะว่าจ้างที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ เพื่อจัดทำแผนปรับโครงสร้างหนี้ หรือปรับโครงสร้างกิจการร่วมกับผู้บริหารสินทรัพย์สำหรับลูกหนี้รายที่มีความซับซ้อนได้

หลักการในการบังคับหลักประกันและการดำเนินการกับทรัพย์สิน บรรษัทบริหารสินทรัพย์ไทย มีหลักการในการบังคับทรัพย์สินที่เป็นหลักประกันกับลูกหนี้ไม่ให้ความร่วมมือหรือมีพฤติกรรมที่ส่อไปในทางที่ไม่สุจริต ลูกหนี้ไม่สามารถปฏิบัติตามหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขของแผนปรับโครงสร้างหนี้หรือปรับโครงสร้างกิจการ ลูกหนี้ปิดกิจการ หรือคณะกรรมการบริหารเห็นว่ากิจการของลูกหนี้ไม่สามารถดำเนินต่อไปได้ คณะกรรมการบริหารอาจเลือกใช้วิธีรับโอนทรัพย์สินเพื่อชำระหนี้จากลูกหนี้ ผู้ค้ำประกัน ผู้ที่เกี่ยวข้อง หรือบุคคลอื่นบรรษัทบริหารสินทรัพย์ไทยมีหลักการดำเนินการกับทรัพย์สินที่บรรษัทบริหารสินทรัพย์ไทยบังคับหลักประกัน โดยการจำหน่ายทรัพย์สินด้วยวิธีการขายทอดตลาดหรือวิธีอื่นใดที่คณะกรรมการบริหารเห็นว่าเหมาะสม โดยจะดำเนินการจำหน่ายอย่างเปิดเผยและโปร่งใส การรับโอนทรัพย์สินแทนการจำหน่ายในราคาไม่น้อยกว่าราคาที่พึงได้รับจากการขายทอดตลาด ทั้งนี้ เพื่อให้ได้มูลค่าสูงสุด และเป็นประโยชน์กับบรรษัทบริหารสินทรัพย์ไทย และผู้ที่เกี่ยวข้องมากที่สุด บรรษัทบริหารสินทรัพย์ไทยมีหลักการในการดำเนินการกับทรัพย์สินที่บรรษัทบริหารสินทรัพย์ไทยรับโอนจากการบังคับหลักประกันหรือจากความยินยอมของลูกหนี้ผู้ค้ำประกัน หรือผู้ที่เกี่ยวข้อง โดยการขายทอดตลาดหรือวิธีอื่นใดที่คณะกรรมการบริหารเห็นว่าเหมาะสม การพัฒนาทรัพย์สินที่รับโอนมาก่อนนำออกจำหน่าย การหาผู้ร่วมทุน การว่าจ้างผู้เชี่ยวชาญเข้าบริหาร การควบหรือรวมกิจการ เพื่อเพิ่มมูลค่าทรัพย์สินให้มากที่สุดก่อนนำออกจำหน่าย การให้เช่าทรัพย์สินที่บรรษัทบริหารสินทรัพย์ไทยรับโอนมาเพื่อให้ประโยชน์สูงสุดในระหว่างพิจารณาดำเนินการจัดการทรัพย์สิน

บรรษัทบริหารสินทรัพย์ไทยกำหนดแนวปฏิบัติสำหรับลูกหนี้ คือ ลูกหนี้ต้องเปิดเผยสถานะทางการเงินที่แท้จริง ลูกหนี้ต้องนำเสนอแผนธุรกิจที่ชัดเจนภายใต้สมมติฐานที่เหมาะสม ต้องมีความสามารถในการชำระหนี้และให้ผลตอบแทนที่เหมาะสมแก่บรรษัทบริหารสินทรัพย์ไทย ยินยอมให้ขายหรือรับโอนทรัพย์สินเพื่อชำระหนี้ สำหรับทรัพย์สินที่ไม่จำเป็นต้องดำเนินการ

ลูกหนี้จะไม่กระทำการให้กู้ยืม การก่อหนี้ หรือการก่อภาระผูกพันเพิ่มเติมใดๆ แก่หลักประกันหรือทรัพย์สินของลูกหนี้ การจำหน่ายจ่ายโอนทรัพย์สินของลูกหนี้ การเพิ่มทุน ลดทุน เปลี่ยนแปลงผู้ถือหุ้น หรือขายหุ้นให้กับบุคคลภายนอก การลงทุน หรือการขยายธุรกิจที่ไม่ใช่ธุรกิจหลัก (Non-Cord Asset) ของลูกหนี้ การกระทำอื่นใดที่คณะกรรมการบริหารอาจกำหนดเพิ่มเติม เว้นแต่ได้รับความเห็นชอบจากคณะกรรมการบริหาร ลูกหนี้ต้องให้ความร่วมมือกับบรรษัทบริหารสินทรัพย์ไทยหรือบุคคลที่บรรษัทบริหารสินทรัพย์ไทยมอบหมายในการติดตามสอบทานการรับ การจ่ายเงินและติดตามการดำเนินงาน ส่วนลูกหนี้ที่ไม่ให้ความร่วมมือกับบรรษัทบริหารสินทรัพย์ไทย หรือมีเจตนาไม่สุจริต หรือในกรณีที่การปรับโครงสร้างหนี้หรือปรับโครงสร้างกิจการล้มเหลว บรรษัทบริหารสินทรัพย์ไทยจะดำเนินการ โดยใช้อำนาจตามกฎหมายว่าด้วยบรรษัทบริหารสินทรัพย์ไทยตามที่เห็นสมควร

บรรษัทบริหารสินทรัพย์ไทยกำหนดแนวปฏิบัติสำหรับผู้ค้าประกัน โดยผู้ค้าประกันยังคงมีความรับผิดชอบจนกว่าลูกหนี้จะชำระหนี้เสร็จสิ้น ผู้ค้าประกันหลุดพ้นจากหนี้ เมื่อลูกหนี้ได้ผ่อนชำระหนี้ตามแผนปรับโครงสร้างหนี้ ถ้าในขณะใดขณะหนึ่งลูกหนี้ได้ให้หลักประกันตามที่คณะกรรมการบริหารเห็นสมควรแล้ว ผู้ค้าประกันจะหลุดพ้นจากหนี้ เมื่อลูกหนี้ได้มีการชำระหนี้บางส่วน และลูกหนี้ไม่มีทรัพย์สินอื่นใดที่จะนำมาชำระหนี้ได้อีกและผู้ค้าประกันได้ยอมชำระหนี้ส่วนที่เหลือไม่น้อยกว่าสองในสามหรือจำนวนที่น้อยกว่านั้นตามที่คณะกรรมการบริหารกำหนด ผู้ค้าประกันที่ไม่ให้ความร่วมมือกับบรรษัทบริหารสินทรัพย์ไทย หรือมีเจตนาไม่สุจริต หรือไม่กรณีการปรับโครงสร้างหนี้หรือปรับโครงสร้างกิจการล้มเหลว บรรษัทบริหารสินทรัพย์ไทยจะดำเนินการโดยใช้อำนาจตามกฎหมายว่าด้วยบรรษัทบริหารสินทรัพย์ไทยตามที่เห็นสมควร

2.2.2 อำนาจหน้าที่ของบรรษัทบริหารสินทรัพย์ไทย

ทรัพย์สินที่คณะกรรมการบริหารจะรับเป็นหลักประกันเพิ่มเติมข้างต้น ต้องปราศจากภาระผูกพันใดๆ และเจ้าของกรรมสิทธิ์มีหนังสือยินยอมจดทะเบียนจำนองหรือยินยอมจำนำให้แก่บรรษัทบริหารสินทรัพย์ไทย เพื่อเป็นหลักประกันเพิ่มเติม และเจ้าของกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่นำมาเป็นหลักประกันเพิ่มเติมให้แก่บรรษัทบริหารสินทรัพย์ไทย จะต้องทำหนังสือค้ำประกันมูลหนี้เท่ากับมูลค่าของทรัพย์สินที่มาเป็นหลักประกันเพิ่มเติมจนกว่าลูกหนี้ได้ชำระหนี้ตามมูลหนี้ดังกล่าวเสร็จสิ้น หรือจำหน่ายหลักประกันเพิ่มเติมดังกล่าวเรียบร้อยแล้ว ทรัพย์สินที่คณะกรรมการบริหารจะรับเป็นหลักประกันเพิ่มเติมจะต้องมีมูลค่าไม่น้อยกว่าจำนวนหนี้ค้างชำระหมดตามแผนปรับโครงสร้างหนี้ของลูกหนี้ในเวลาที่ลูกหนี้ได้ให้หลักประกันเพิ่มเติมแก่บรรษัทบริหารสินทรัพย์ไทยการประเมินราคาหลักประกันเพิ่มเติมจะต้องทำการประเมินตามประกาศคณะกรรมการบรรษัทบริหารสินทรัพย์ไทย เรื่องหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขการตีราคาทรัพย์สิน โอนชำระหนี้ และ

ลูกหนี้จะต้องเป็นผู้รับผิดชอบค่าใช้จ่ายในการประเมินราคาหลักประกันเพิ่มเติม นั้น ถ้าลูกหนี้ได้ชำระหนี้ตามสัญญาปรับโครงสร้างหนี้แล้วบางส่วน และลูกหนี้ไม่มีทรัพย์สินอื่นใดที่จะนำมาชำระหนี้ได้อีก หากผู้ค้ำประกันได้ยอมคนชำระหนี้ในส่วนที่เหลือไม่น้อยกว่าสองในสามหรือในจำนวนที่น้อยกว่านั้นตามที่คณะกรรมการบริหารกำหนด ลูกหนี้และผู้ค้ำประกันเป็นอันหลุดพ้นจากหนี้ นั้น ในการยอมชำระหนี้ข้างต้น หากผู้ค้ำประกันนำทรัพย์สินมาโอนชำระหนี้ ราคาของทรัพย์สินจะต้องมีมูลค่าไม่น้อยกว่าสองในสามของจำนวนหนี้ส่วนที่เหลือ การประเมินราคาทรัพย์สินดังกล่าวให้ปฏิบัติตามประกาศคณะกรรมการบริหารสินทรัพย์ไทย เรื่องหลักเกณฑ์วิธีการและเงื่อนไขการตีราคาทรัพย์สินโอนชำระหนี้ และลูกหนี้หรือผู้ค้ำประกันจะต้องเป็นผู้รับผิดชอบค่าใช้จ่ายในการประเมินราคาทรัพย์สินดังกล่าว คณะกรรมการบริหารอาจพิจารณาดำเนินการเพื่อขึ้นคำร้องต่อศาลเพื่อสั่งพิทักษ์ทรัพย์สินเด็ดขาดของลูกหนี้ หรือผู้ค้ำประกันได้ในกรณีใดกรณีหนึ่งดังต่อไปนี้

1) เมื่อลูกหนี้หรือผู้ค้ำประกันไม่ให้ความร่วมมือกับบรรษัทบริหารสินทรัพย์ไทย ในการปรับโครงสร้างหนี้ตามที่คณะกรรมการบริหารกำหนด โดยที่ตนอยู่ในฐานะที่ดำเนินการได้ ดังนี้

(1) ได้รับหนังสือจากกรรมการผู้จัดการในการแจ้งความประสงค์ให้ติดต่อบรรษัทบริหารสินทรัพย์ไทยเกี่ยวกับการปรับโครงสร้างหนี้ไม่ว่าจะอยู่ในขั้นตอนใดไม่น้อยกว่าสองครั้ง และลูกหนี้หรือผู้ค้ำประกันไม่ติดต่อกลับมายังบรรษัทบริหารสินทรัพย์ไทย หรือ

(2) กำหนดให้ลูกหนี้เสนอแผนปรับโครงสร้างหนี้ภายในเวลาที่กรรมการผู้จัดการกำหนดและลูกหนี้ไม่เสนอแผนปรับโครงสร้างหนี้มาภายในเวลาที่กำหนด โดยไม่แจ้งเหตุขัดข้องเป็นหนังสือแก่บรรษัทบริหารสินทรัพย์ไทย หรือ

(3) กำหนดให้เสนอแผนปรับโครงสร้างหนี้ภายในเวลาที่กรรมการผู้จัดการกำหนด แต่ถ้ากรรมการผู้จัดการเห็นว่ามียรายละเอียดของแผนปรับโครงสร้างหนี้ไม่ชัดเจน หรือไม่เพียงพอในการปรับโครงสร้างหนี้และให้ลูกหนี้แก้ไขเพิ่มเติมแผนปรับโครงสร้างหนี้ แต่ลูกหนี้ไม่แก้ไขเพิ่มเติมแผนปรับโครงสร้างหนี้มาภายในเวลาที่กำหนด โดยไม่แจ้งเหตุขัดข้องเป็นหนังสือแก่บรรษัทบริหารสินทรัพย์ไทย

(4) การกระทำอันแสดงให้เห็นว่าเป็นการไม่ยินยอมหรือประวิงเวลาโดยไม่มีเหตุอันควรในการลงนามในสัญญาปรับโครงสร้างหนี้กับบรรษัทบริหารสินทรัพย์ไทย หรือ

(5) การกระทำอันแสดงให้เห็นว่าผิดสัญญาปรับโครงสร้างหนี้หรือไม่ดำเนินการตามหลักเกณฑ์และเงื่อนไขที่กำหนดในสัญญาปรับโครงสร้างหนี้ หรือคำสั่งโดยชอบด้วยกฎหมายของบรรษัทบริหารสินทรัพย์ไทย หรือ

(6) การกระทำอื่นใดที่แสดงให้เห็นว่าลูกหนี้หรือผู้ค้ำประกันไม่ให้ความร่วมมือกับบรรษัทบริหารสินทรัพย์ไทยในการปรับโครงสร้างหนี้

2) กระทำการอันเป็นการชักย้ายถ่ายเทหรือปิดบังซ่อนเร้นทรัพย์สินของตนหรือมีพฤติกรรมที่ส่อไปในทางที่ไม่สุจริต ดังนี้

(1) โอนทรัพย์สินหรือสิทธิจัดการทรัพย์สินของตนให้แก่บุคคลอื่นไม่ว่าได้กระทำการนั้นในหรือนอกราชอาณาจักร

(2) โอนหรือส่งมอบทรัพย์สินของตนไปโดยการแสดงเจตนาลวงหรือโดยการฉ้อฉลไม่ว่าได้กระทำการนั้นในหรือนอกราชอาณาจักร หรือ

(3) โอนทรัพย์สินของตน หรือก่อให้เกิดทรัพย์สินอย่างหนึ่งอย่างใดขึ้นเหนือทรัพย์สินนั้น ซึ่งถือว่าเป็นการให้เปรียบเจ้าหนี้รายอื่น ไม่ว่าได้กระทำการนั้นในหรือนอกราชอาณาจักรหรือ

(4) ชักย้ายทรัพย์สินไปให้พ้นจากการบังคับหลักประกันหรือยอมตนให้ต้องคำพิพากษาซึ่งบังคับให้ชำระหนี้ซึ่งตนไม่ควรตั้งชำระเพื่อประวิงการชำระหนี้หรือมิให้เจ้าหนี้ได้รับชำระหนี้ หรือ

(5) การกระทำอื่นใดที่อันแสดงให้เห็นว่าลูกหนี้หรือผู้ค้ำประกันมีการกระทำอันแสดงให้เห็นว่าชักย้ายถ่ายเทหรือปิดบังซ่อนเร้นทรัพย์สินของตน หรือมีพฤติกรรมที่ส่อไปในทางที่ไม่สุจริต

การปรับโครงสร้างกิจการสินทรัพย์ด้วยคุณภาพที่คณะกรรมการบริหารจะพิจารณาให้ทำการปรับโครงสร้างกิจการเพื่อให้การดำเนินกิจการของลูกหนี้มีประสิทธิภาพมากยิ่งขึ้น ในกรณีลูกหนี้เป็นบริษัทจำกัด บริษัทมหาชนจำกัด หรือห้างหุ้นส่วนนิติบุคคล ไม่ว่าจะมิบุคคลเป็นผู้ค้ำประกันด้วยหรือไม่ก็ตามและบรรษัทบริหารสินทรัพย์ไทยเป็นเจ้าหนี้ในจำนวนเกินกว่าร้อยละห้าสิบของมูลหนี้ทั้งหมดของลูกหนี้ที่ปรากฏในงบดุลหลังสุดที่ลูกหนี้ยื่นต่อนายทะเบียนและมีหลักฐานเบื้องต้นแสดงว่ากิจการของลูกหนี้อยู่ในฐานะที่จะดำเนินการต่อไปได้หรือการดำเนินกิจการต่อไปจะเป็นประโยชน์ต่อการพัฒนาเศรษฐกิจของประเทศโดยลูกหนี้ให้ความยินยอมหรือแสดงความจำนงเป็นหนังสือให้มีการปรับโครงสร้างกิจการ ตามแบบที่กรรมการผู้จัดการกำหนดโดยยินยอมรับพันธะตามกฎหมายว่าด้วยบรรษัทบริหารสินทรัพย์ไทย ในการปรับโครงสร้างกิจการ คณะกรรมการบริหารมีอำนาจดำเนินการ ควบหรือรวมกิจการของลูกหนี้ เพื่อประโยชน์ในการประกอบกิจการของลูกหนี้ ยุบเลิกกิจการบางส่วนหรือกิจการอื่น ดำเนินการเพื่อให้เจ้าหนี้อื่นของลูกหนี้ซึ่งเข้าร่วมในการปรับโครงสร้างกิจการของลูกหนี้ได้รับชำระหนี้และดำเนินการอื่นใดตามที่คณะกรรมการให้ความเห็นชอบ

การควบกิจการหรือการรวมกิจการอาจดำเนินการโดยนิติบุคคลอื่นที่ลูกหนี้ของ บริษัทบริหารสินทรัพย์ไทยจะควบหรือรวม ต้องมีสถานะทางการเงินที่มั่นคงกว่าลูกหนี้หรือมี เทคโนโลยีที่ทันสมัย หรือมีโอกาสทางธุรกิจที่ดีกว่าซึ่งจะก่อให้เกิดประโยชน์สูงสุดแก่ลูกหนี้และ บริษัทบริหารสินทรัพย์ไทย เมื่อเปรียบเทียบระหว่างการดำเนินกิจการของลูกหนี้ หากปรับโครงสร้าง หนี้กับการควบหรือรวมกิจการแล้ว การควบหรือรวมกิจการทำให้กิจการมีความสามารถในการ แข่งขันเพิ่มขึ้น หรือทำให้ต้นทุนการผลิตและการดำเนินงานลดลง ในกรณีที่เห็นว่าหากควบหรือ รวมกิจการแล้วจะทำให้กิจการนั้นมีสัดส่วนมูลค่าตลาดซึ่งอาจทำให้มีผลกระทบต่อ การแข่งขันโดยเสรี ประโยชน์ของผู้บริโภคหรือการพัฒนาภาคการผลิตที่เกี่ยวข้อง ผู้จัดทำแผนจะต้อง ทำการศึกษาผลกระทบดังกล่าว และกลไกในการป้องกันการผูกขาดและคุ้มครองผู้บริโภค โดยระบุ ในแผนปรับโครงสร้างกิจการเสนอให้คณะกรรมการบริหาร พิจารณา และนำเสนอแผนดังกล่าวต่อ คณะรัฐมนตรีเพื่อให้ความเห็นชอบก่อนแล้วดำเนินการตามแนวทางที่คณะรัฐมนตรีกำหนด การเข้า ร่วมกิจการกับบุคคลอื่นหรือถือหุ้นในบริษัทจำกัด บริษัทมหาชนจำกัด หรือห้างหุ้นส่วนนิติบุคคล คณะกรรมการบริหารอาจดำเนินการเพื่อจัดการผลประโยชน์ของบริษัทบริหารสินทรัพย์ไทยอื่น จะช่วยในการเพิ่มมูลค่าและเป็นประโยชน์ในการจัดการทรัพย์สินหรือการจำหน่ายของบริษัท บริหารสินทรัพย์ไทย ทั้งนี้ การเข้าร่วมกิจการกับบุคคลใดๆ จะต้องมีวัตถุประสงค์ในการเข้าร่วมทุน อย่างชัดเจน การแปลงนี้จะต้องเป็นไปตามเงื่อนไขที่ปรึกษาทางการเงินอิสระหรือผู้จัดทำแผนให้ ความเห็นว่ากิจการของลูกหนี้มีความสามารถในการดำรงอยู่ต่อไปได้ดี ยินยอมแปลงหนี้เป็นทุนใน กรณีที่ลูกหนี้ได้ทำการลดทุนเพื่อรับรู้ส่วนขาดทุนสะสมเรียบร้อยแล้วเท่านั้น ทั้งนี้เว้นแต่กรณีที่ ลูกหนี้มีเหตุจำเป็นที่ไม่สามารถลดทุนได้ เช่น ไม่มีการขาดทุนสะสม หรือถูกจำกัดสิทธิในการลด ทุนตามข้อผูกพันกับผู้ร่วมทุนให้นำเสนอคณะกรรมการบริหารอนุมัติเป็นรายกรณี หลังจากมีการ แปลงหนี้เป็นทุนแล้ว บริษัทบริหารสินทรัพย์ไทยจะเป็นผู้ถือหุ้นเกินกว่าร้อยละยี่สิบห้าของทุน จดทะเบียนและชำระแล้วของลูกหนี้ ทั้งนี้ เพื่อการกับดูแลลูกหนี้ให้ดำเนินการตามแผนในกรณี ปรับโครงสร้างกิจการ ยินยอมแปลงหนี้เป็นทุนในราคาไม่เกินราคาตามมูลค่าทางธุรกิจ ทั้งนี้ราคา ดังกล่าวจะต้องไม่เกินมูลค่าที่ตราไว้ (Par Value)

คณะกรรมการบริหารอาจดำเนินการกับหุ้นที่แปลงหนี้เป็นทุนได้โดยการจำหน่าย หุ้นดังกล่าวให้แก่ ลูกหนี้ เจ้าหนี้ ผู้ค้าประกัน ผู้ที่เกี่ยวข้อง หรือบุคคลอื่นทั้งในหรือนอกตลาด หลักทรัพย์แห่งประเทศไทย โดยในแผนจะต้องระบุผู้มีสิทธิซื้อคืน ราคาขายและเงื่อนไขต่างๆ ไว้ อย่างชัดเจน ทขอยให้หุ้นหรือตราสารทุนที่บริษัทบริหารสินทรัพย์ไทยได้จากการแปลงหนี้เป็น ทุนแก่ลูกหนี้หรือผู้บริหารของลูกหนี้ในกรณีที่ลูกหนี้หรือผู้บริหารของลูกหนี้สามารถดำเนินการได้ ตามแผน เมื่อเงื่อนไขใดๆ ที่กำหนดไว้ในการบริหารแผนมิได้เกิดขึ้นตามที่กำหนดไว้ หรือการ

บริหารแผนต่อไปจะทำให้เกิดหนี้สินแก่ลูกหนี้มากขึ้น หรือพฤติกรรมเปลี่ยนแปลงไปจนทำให้การปรับโครงสร้างกิจการไม่เกิดประโยชน์ต่อบรรษัทบริหารสินทรัพย์ไทย เจ้าหนี้อื่น หรือลูกหนี้ ให้ผู้บริหารแผนหรือผู้กำกับดูแลการบริหารแผนรายงาน พร้อมทั้งข้อเสนอแนะต่อบรรษัทบริหารสินทรัพย์ไทย เพื่อเสนอคณะกรรมการบริหารพิจารณาให้ความเห็นชอบ เมื่อคณะกรรมการบริหารเห็นชอบแล้วให้ขออนุมัติต่อคณะกรรมการเพื่อยุติการปรับโครงสร้างกิจการ และดำเนินการอย่างใดอย่างหนึ่งดังต่อไปนี้

(1) ในกรณีที่ลูกหนี้เห็นชอบด้วย ให้ดำเนินการเลิกกิจการของลูกหนี้และขายทรัพย์สินทั้งปวงเพื่อนำเงินมาชำระหนี้แก่บรรษัทบริหารสินทรัพย์ไทย ในกรณีนี้เมื่อบรรษัทบริหารสินทรัพย์ไทยได้รับชำระหนี้เท่าใด ให้หนี้ที่เหลือเป็นอันพับกันไป และให้บุคคลซึ่งค่าประกันหนี้ดังกล่าวไว้เป็นอันหลุดพ้นจากการค้ำ

(2) ในกรณีที่ลูกหนี้ไม่เห็นชอบด้วย กรรมการผู้จัดการอาจยื่นคำร้องต่อศาลเพื่อให้ศาลสั่งให้ลูกหนี้และผู้ค้ำประกันล้มละลาย และให้ศาลสั่งพิทักษ์ทรัพย์ลูกหนี้และผู้ค้ำประกันเด็ดขาด

การบังคับหลักประกันและการดำเนินการกับทรัพย์สิน คณะกรรมการบริหารจะพิจารณาบังคับหลักประกันของลูกหนี้ในกรณีลูกหนี้หยุดหรือปิดกิจการ หรือไม่สามารถดำเนินกิจการต่อไปได้ หรือลูกหนี้ไม่ให้ความร่วมมือในการปรับโครงสร้างหนี้หรือปรับโครงสร้างกิจการ หรือย้ายปิดบังทรัพย์สิน หรือมีพฤติกรรมที่ส่อไปในทางที่ไม่สุจริต หรือลูกหนี้ที่ไม่สามารถปฏิบัติตามหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขของแผนปรับโครงสร้างหนี้หรือปรับโครงสร้างกิจการ การดำเนินการบังคับหลักประกันและจำหน่ายทรัพย์สินที่เป็นหลักประกันเมื่อคณะกรรมการบริหารเห็นชอบให้บังคับและจำหน่ายทรัพย์สินที่เป็นหลักประกัน กรรมการผู้จัดการจะส่งหนังสือบอกกล่าวให้ลูกหนี้ และผู้จ้างหรือผู้จ้่านภายในห้าวันทำการ โดยในหนังสือบอกกล่าวต้องแจ้งให้ลูกหนี้ชำระหนี้ให้บรรษัทบริหารสินทรัพย์ไทยภายในหนึ่งเดือนนับจากวันที่ได้รับหนังสือจากบรรษัทบริหารสินทรัพย์ไทย หากลูกหนี้หรือผู้จ้างหรือผู้จ้่านไม่ชำระหนี้ตามเวลาที่กำหนด ให้ดำเนินการจำหน่ายทรัพย์สินที่เป็นหลัก ประกัน หรือรับโอนทรัพย์สินเพื่อชำระหนี้ในการดำเนินการจำหน่ายทรัพย์สินที่เป็นหลักประกันกรรมการผู้จัดการจะประกาศการจำหน่ายทรัพย์สินล่วงหน้าไม่น้อยกว่าสิบห้าวันก่อนวันจำหน่าย ในระบบเครือข่ายคอมพิวเตอร์และหนังสือพิมพ์รายวันอย่างน้อยหนึ่งฉบับ เป็นเวลาติดต่อกันไม่น้อยกว่าสามวัน บุคคลใดมีข้อต่อสู้เกี่ยวกับทรัพย์สินที่จะจำหน่ายให้ยื่นคำคัดค้าน และชี้แจงเหตุผลในการคัดค้านต่อกรรมการผู้จัดการได้ไม่น้อยกว่าสามวันทำการก่อนวันจำหน่ายทรัพย์สิน เพื่อคณะกรรมการบริหารพิจารณาคำคัดค้านดังกล่าว หากคณะกรรมการบริหารเห็นว่าคำคัดค้านมีเหตุผลสมควรให้ยุติการจำหน่ายทรัพย์สินไว้ก่อนจนกว่าจะมี

การพิสูจน์สิทธิในทรัพย์สินที่จะจำหน่าย หากเห็นว่าไม่มีเหตุผลสมควรคณะกรรมการบริหารจะยกคำคัดค้าน และกรรมการผู้จัดการจะแจ้งให้ผู้คัดค้านทราบและดำเนินการจำหน่ายทรัพย์สินต่อไป ทรัพย์สินที่บรรษัทบริหารสินทรัพย์ไทย บังคับหลักประกันกรรมการผู้จัดการอาจดำเนินโดยการขายทอดตลาด การจำหน่ายวิธีการโดยอื่นใด ที่เป็นประโยชน์ต่อบรรษัทบริหารสินทรัพย์ไทย และ ลูกหนี้ รับ โอนทรัพย์สินไว้ในกรณีที่ยังไม่ควรจำหน่าย หรือเห็นว่าควรนำทรัพย์สินนั้นไปพัฒนา เมื่อบรรษัทบริหารสินทรัพย์ไทย ได้รับเงินจากการจำหน่ายทรัพย์สิน บรรษัทบริหารสินทรัพย์ไทยจะหักค่าใช้จ่ายในการจำหน่ายทรัพย์สินได้ก่อนที่ชำระหนี้ที่ลูกหนี้มีอยู่กับบรรษัทบริหารสินทรัพย์ไทย หากมีเงินเหลือสุทธิให้ส่งคืนให้แก่ลูกหนี้ ผู้จ้างหรือผู้จำนำ ในกรณีที่เงินที่ได้รับจากการจำหน่ายข้างต้น ไม่พอชำระหนี้และลูกหนี้ไม่มีทรัพย์สินอื่นใดที่จะนำมาชำระหนี้ได้อีก หากผู้ค้ำประกัน ได้ยอมตนชำระหนี้ส่วนที่เหลือไม่น้อยกว่าสองในสามหรือในจำนวนที่คณะกรรมการบริหารกำหนด คณะกรรมการบริหารอาจพิจารณาให้ลูกหนี้และผู้ค้ำประกันเป็นอันหลุดพ้นจากหนี้สิน ให้คณะกรรมการบริหารรายงานผลการดำเนินการในการบังคับและจำหน่ายทรัพย์สินที่เป็นหลักประกันต่อคณะกรรมการอย่างน้อยทุกรอบสามเดือน

การดำเนินการกับทรัพย์สินที่ บสท. รับ โอนมาเพื่อชำระหนี้ ได้แก่ ทรัพย์สินที่รับโอนจากการปรับโครงสร้างหนี้ และทรัพย์สินที่รับโอนจากการบังคับหลักประกัน เมื่อบรรษัทบริหารสินทรัพย์ไทยรับโอนทรัพย์สินแล้วจะต้องดำเนินการตรวจสอบเอกสารเพื่อความถูกต้องตรงกันของเอกสารทั้งหมดที่ได้รับจากการส่งมอบ เช่น สัญญาการตีราคาโอนชำระหนี้ หรือทะเบียนบ้านกรณีที่มีสิ่งปลูกสร้าง โอนกรรมสิทธิ์สาธารณูปโภคจากชื่อลูกหนี้เดิมมาเป็นบรรษัทบริหารสินทรัพย์ไทยเช่น ไฟฟ้า น้ำประปา โทรศัพท์ ในกรณีต้องมีการค้ำประกันการใช้สาธารณูปโภค ให้ดำเนินการจัดทำหนังสือค้ำประกันสาธารณูปโภค การจัดทำรายละเอียดทรัพย์สินเพื่อบันทึกรายละเอียดเกี่ยวกับรายการทรัพย์สินโดยแยกตามรหัสทรัพย์สิน กรณีทรัพย์สินที่มีสิ่งปลูกสร้าง ต้องทำการตรวจสอบการทำประกันอัคคีภัย หากยังไม่มีการทำประกัน หรือมีการทำประกันแล้วแต่หมดอายุ ให้ดำเนินการจัดทำประกันอัคคีภัย โดยมีราคาทุนประกันเท่ากับราคาประเมินสูงสุดของสิ่งปลูกสร้าง ในกรณีที่ไม่มีประกันราคาที่ดินและสิ่งปลูกสร้างแยกออกจากกัน รั้งวัดสอบเขตเปลี่ยนเอกสารสิทธิเป็นโฉนดที่ดิน ให้ดำเนินการเปลี่ยนเอกสารสิทธิประเภทراجง น.ส. 3 หรือ น.ส. 3ก ให้เป็นโฉนดที่ดิน และให้ดำเนินการแจ้งลูกหนี้หรือผู้โอนทรัพย์สินทราบ เมื่อรังวัดแล้วปรากฏว่าพื้นที่เปลี่ยนแปลงไปจากเดิม ให้สรุปรายงานต่อคณะกรรมการบริหารทราบในเดือนถัดไป ทั้งในกรณีมากกว่าและไม่เสียประโยชน์ ให้ดำเนินการออกโฉนดได้ และกรณีน้อยกว่า ให้เสนอกคณะกรรมการบริหารเพื่อพิจารณา การประเมินราคาทรัพย์สินทุกรายการ หากราคาประเมินมีอายุเกินหนึ่งปีให้ทำการประเมินใหม่และจะต้องทำการประเมินปีละหนึ่งครั้ง กรณีที่มีสิ่งปลูกสร้าง

ให้ทำการประเมินที่ดินและสิ่งปลูกสร้างออกจากกัน และให้ระบุราคาบังคับขายทุกครั้งที่มีการประเมินราคา การสำรวจทรัพย์สินภายในสิบห้าวันนับจากวันที่บรรษัทบริหารสินทรัพย์ไทยรับโอนทรัพย์สิน เพื่อให้ทราบถึงรายละเอียดของทรัพย์สิน อันจะเป็นประโยชน์กับการขายหรือให้เช่า ในกรณีที่ผู้บุกรุกให้เจรจาเช่าหรือขาย โดยให้ผู้บุกรุกเสนอเป็นหนังสือ หรือให้ผู้บุกรุกลงนามในหนังสือรับรองออกจากที่ดิน ปรับปรุงทรัพย์สิน กรณีที่ทรัพย์สินมีสภาพทรุดโทรมและจำเป็นต้องปรับปรุงสภาพ ให้ดำเนินการทำให้ทรัพย์สินนั้นอยู่ในสภาพเหมาะสมแก่การขายหรือให้เช่า

กรณีทรัพย์สินเป็นอาคารชุดจะแยกออกเป็นสามประเภท คือ

(1) อาคารชุดที่จดทะเบียนนิติบุคคล และมีผู้บริหารนิติบุคคลแล้วให้ตรวจสอบกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนกลาง และข้อบังคับนิติบุคคลอาคารชุด เพื่อเป็นแนวทางในการจัดการ

(2) อาคารชุดที่จดทะเบียนนิติบุคคลแล้ว แต่ไม่มีการบริหารนิติบุคคลอันเนื่องมาจากไม่มีผู้อยู่อาศัยหรือใช้ประโยชน์ หากบรรษัทบริหารสินทรัพย์ไทยมีกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนกลางเกินสามในสี่ให้ดำเนินการจัดตั้งนิติบุคคลเพื่อการบริหารอาคารชุดดังกล่าว

(3) อาคารชุดที่ยังไม่ได้จดทะเบียนนิติบุคคล หากรับโอนมาทั้งหมด ก็จะสามารถของจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุดและนิติบุคคลในการบริหารหรือขอยกเลิกการเป็นอาคารชุดได้

การจำหน่ายสินทรัพย์ที่รับโอนมาเพื่อชำระหนี้คณะกรรมการจะดำเนินการแยกกลุ่มทรัพย์สินออกเป็นสองประเภทได้แก่

(1) กลุ่มทรัพย์สินที่ควรดำเนินการขายในทันที เช่น เครื่องจักร รถยนต์ พันธบัตร หุ้น หุ้นกู้ หรือทรัพย์สินอื่นใดที่สามารถจำหน่ายได้โดยง่าย เป็นต้น

(2) กลุ่มทรัพย์สินที่ควรจัดการพัฒนาเพื่อเพิ่มมูลค่าก่อนการจำหน่ายได้ เช่น ที่ดิน พร้อมสิ่งปลูกสร้าง โรงงานอุตสาหกรรม โรงแรม เป็นต้น

จำหน่ายทรัพย์สินที่ควรขายได้ทันทีด้วยวิธีการดังนี้

ก. ขายทอดตลาด

ข. ประมูลขายทรัพย์สิน

ค. จำหน่ายในตลาดหลักทรัพย์ หรือตลาดตราสาร

ง. จำหน่ายวิธีอื่นตามที่คณะกรรมการบริหารเห็นชอบ

พัฒนาทรัพย์สินที่สามารถเพิ่มมูลค่าได้ ก่อนนำออกจำหน่ายด้วยวิธี ดังนี้

ก. ลงทุนพัฒนาทรัพย์สิน

ข. ร่วมลงทุนกับบุคคลอื่น

ค. ว่าจ้างผู้เชี่ยวชาญเข้าบริหารทรัพย์สิน

ง. ควบหรือรวมกิจการ

จ. วิธีอื่นตามที่คณะกรรมการบริหารเห็นชอบ

2.2.3 การบริหารงานของบรรษัทบริหารสินทรัพย์ไทย

บรรษัทบริหารสินทรัพย์ไทย (บสท.) อยู่ภายใต้การกำกับดูแลของกระทรวงการคลัง โดยรัฐมนตรีว่าการกระทรวงการคลัง ซึ่งได้มีการกำหนดอำนาจหน้าที่ของคณะกรรมการในแต่ละระดับดังต่อไปนี้

คณะกรรมการบรรษัทบริหารสินทรัพย์ไทย มีอำนาจหน้าที่ในการกำหนดนโยบาย การกำกับดูแลทั่วไป

คณะกรรมการบริหารบรรษัทบริหารสินทรัพย์ไทย เป็นผู้อนุมัติหรือวินิจฉัยสั่งการในการบริหารสินทรัพย์ด้วยคุณภาพภายใต้กรอบนโยบายที่คณะกรรมการบรรษัทบริหารสินทรัพย์ไทยกำหนดไว้

ฝ่ายจัดการ เป็นผู้บริหารจัดการ และปฏิบัติงานของบรรษัทบริหารสินทรัพย์ไทยตามนโยบาย และหลักเกณฑ์ที่คณะกรรมการบรรษัทบริหารสินทรัพย์ไทยและคณะกรรมการบริหารบรรษัทบริหารสินทรัพย์ไทยกำหนด

แนวการบริหารจัดการสินทรัพย์ด้วยคุณภาพของบรรษัทบริหารสินทรัพย์ไทยก็สอดคล้องกับปรัชญาดังกล่าวข้างต้น กล่าวคือ บรรษัทบริหารสินทรัพย์ไทยจะพิจารณาศักยภาพและความสุจริตใจของลูกค้าเป็นหลัก โดยจะดำเนินการปรับปรุงโครงสร้างหนี้ หรือปรับโครงสร้างกิจการให้แก่ลูกหนี้ที่มีศักยภาพที่จะดำเนินกิจการต่อไปได้ เนื่องจากบรรษัทบริหารสินทรัพย์ไทยตระหนักดีว่าการเจรจากับลูกหนี้ น่าจะเป็นกระบวนการนำไปสู่การฟื้นฟูธุรกิจของลูกค้าที่ดีกว่าการฟ้องร้องบังคับคดีกับหนี้ในศาล แต่หากบรรษัทบริหารสินทรัพย์ไทยพิจารณาเห็นว่าลูกหนี้ไม่มีศักยภาพที่จะดำเนินธุรกิจต่อไปได้ บรรษัทบริหารสินทรัพย์ไทยมีความจำเป็นที่ต้องดำเนินการบังคับจำหน่าย และจำหน่ายทรัพย์สินที่เป็นหลักประกัน อันจะเป็นมาตรการสุดท้ายที่บรรษัทบริหารสินทรัพย์ไทยจะนำมาใช้

วิธีการในการปรับโครงสร้างหนี้มีหลายวิธี ขึ้นอยู่กับความจำเป็นและสถานภาพของลูกค้าหนี้นั้นๆ ในกรณีที่ธุรกิจของลูกค้าหนี้มีความซับซ้อนมากบรรษัทบริหารสินทรัพย์ไทยอาจใช้วิธีการปรับโครงสร้างหนี้ให้แก่ลูกหนี้หลายวิธีประกอบกันก็ได้ โดยบรรษัทบริหารสินทรัพย์ไทยได้กำหนด วิธีการ และเงื่อนไขที่เกี่ยวข้องในการปรับโครงสร้างหนี้ไว้ดังต่อไปนี้

1) ระยะเวลาชำระหนี้

ระยะเวลาการชำระหนี้ และจำนวนเงินที่ชำระคืน จะมีการแบ่งชำระเป็นงวดๆ โดยสอดคล้องกับความสามารถในการชำระหนี้ตามกระแสเงินงวด

2) การปรับหนี้ระยะสั้นเป็นหนี้ระยะยาว

บริษัทบริหารสินทรัพย์ไทยอาจจะพิจารณาปรับวงเงินหมุนเวียนประเภทวงถวมหรือวงเงินหมุนเวียนระยะสั้นที่ไม่มีการหมุนเวียน และค้างชำระให้เป็นหนี้ระยะยาวทั้งหมด หรือบางส่วน อีกทั้งขยายเวลาการชำระคืนเช่นเดียวกับหนี้ระยะยาว

3) ปรับลดหนี้เงินต้น และ/หรือดอกเบี้ยค้างชำระ

บริษัทบริหารสินทรัพย์ไทยอาจพิจารณาปรับลดหนี้เงินต้น และ/หรือดอกเบี้ยค้างชำระในสัญญาปรับโครงสร้างหนี้ เมื่อลูกหนี้ได้ปฏิบัติตามสัญญาปรับโครงสร้างหนี้ครบถ้วน โดยการพิจารณาปรับลดหนี้เงินต้น และ/หรือดอกเบี้ยค้างชำระจะต้องสอดคล้องกับความสามารถในการชำระหนี้ตามกระแสเงินสดของลูกหนี้แต่ละราย

4) อัตราดอกเบี้ยตามสัญญาปรับโครงสร้างหนี้

อัตราดอกเบี้ยตามสัญญาปรับโครงสร้างหนี้ จะใช้อัตราดอกเบี้ย MLR (เฉลี่ยของธนาคารกรุงเทพ จำกัด (มหาชน) ธนาคารกรุงไทย จำกัด (มหาชน) ธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน) ธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน) และธนาคารกรุงศรีอยุธยา จำกัด (มหาชน))

แต่ทั้งนี้ บริษัทบริหารสินทรัพย์ไทยจะพิจารณาจากความสามารถในการชำระหนี้ของกิจการลูกหนี้เป็นสำคัญโดยในระยะเวลา 1-5 ปีแรกของการปรับโครงสร้างหนี้ บริษัทบริหารสินทรัพย์ไทยอาจผ่อนผันให้ใช้อัตราดอกเบี้ยไม่ต่ำกว่าอัตราดอกเบี้ยเงินฝากถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักตามเงินฝากทุกประเภท (รวมเงินฝากกระแสรายวันด้วย) เฉพาะที่เป็นเงินบาทของธนาคารกรุงเทพ จำกัด (มหาชน) ธนาคารกรุงไทย จำกัด (มหาชน) ธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน) ธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน) และธนาคารกรุงศรีอยุธยา จำกัด (มหาชน)

5) การชำระหนี้บางส่วนเป็นเงินสดคืนทันที

ในกรณีที่ลูกหนี้มีเงินสดคงเหลือเกินความจำเป็นที่ต้องใช้เป็นทุนหมุนเวียนในการดำเนินการ ก่อนวันทำสัญญาปรับโครงสร้างหนี้ ลูกหนี้อาจชำระหนี้บางส่วนเป็นเงินสดคืนทันที โดยการชำระคืนเงินดังกล่าวให้ถือเป็นชำระคืนในส่วนของเงินต้น นอกจากนี้การชำระคืนตามข้างต้นต้องชำระให้เสร็จสิ้นก่อนสัญญาปรับโครงสร้างหนี้มีผลบังคับใช้ (ระบุเป็นเงื่อนไขบังคับก่อน)

6) การตีราคาทรัพย์สินที่เป็นหลักประกันโอนชำระหนี้

ลูกหนี้สามารถนำทรัพย์สินของตนหรือค่าประกันหรือบุคคลอื่นใดซึ่งจำนองหรือจำนำไว้เพื่อประกันหนี้ โอนชำระหนี้บางส่วน โดยการประเมินราคาทรัพย์สินให้ถือปฏิบัติตามหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไข เรื่องการตีราคาทรัพย์สินโอนชำระหนี้ที่บริษัทบริหารสินทรัพย์

ไทยได้กำหนดไว้ และการตีราคาทรัพย์สิน โอนชำระหนี้ตามข้อนี้ ให้ถือเป็นการชำระหนี้คืนใน ส่วนของเงินต้น และดอกเบี้ยค้างชำระตามลำดับ

7) การตีราคาทรัพย์สิน โอนชำระหนี้สำหรับทรัพย์สินที่มีใช้หลักประกันชำระหนี้

ลูกหนี้สามารถนำทรัพย์สินของตนเองหรือของบุคคลอื่นใดที่ไม่ใช่หลักประกัน โอนชำระหนี้ให้แก่บรรษัทบริหารสินทรัพย์ไทยได้ โดยทรัพย์สินนั้นจะต้องปราศจากภาระผูกพัน ใดๆ และเจ้าหนี้ทรัพย์สินดังกล่าวให้ความยินยอม และทรัพย์สินนั้นเป็นทรัพย์สินที่มีสภาพคล่อง หรือสามารถเปลี่ยนมือได้ทั้งนี้ การประเมินราคาทรัพย์สินให้ถือปฏิบัติตามหลักเกณฑ์ วิธีการ และ เงื่อนไขของการตีราคาทรัพย์สิน โอนชำระหนี้ นอกจากนี้การตีราคาทรัพย์สิน โอนชำระหนี้ให้ถือ เป็นการชำระหนี้คืนในส่วนของเงินต้นและดอกเบี้ยค้างชำระตามลำดับ

8) สิทธิของลูกหนี้ในการซื้อคืนทรัพย์สินที่ตีราคาโอนชำระหนี้

บรรษัทบริหารสินทรัพย์ไทยอาจให้สิทธิลูกหนี้ซื้อทรัพย์สินตามข้อ 6 และ 7 คืนก่อน โดยไม่ตัดสิทธิเจ้าหนี้เดิม (First Buyer Option) หรือผู้เกี่ยวข้องในการซื้อคืนหรือเช่าเพื่อดำเนิน ธุรกิจต่อ โดยกำหนดระยะเวลาการซื้อคืนไม่เกินสามปี ซึ่งจะพิจารณาตามความเหมาะสมของ ลักษณะ และประเภทของทรัพย์สินแต่ทั้งนี้จะต้องไม่จำกัดสิทธิในการจำหน่ายทรัพย์สินดังกล่าว ตามเงื่อนไขและวิธีการจำหน่ายทรัพย์สินรองการจำหน่ายของบรรษัทบริหารสินทรัพย์ไทยและราคา ซื้อคืนต้องไม่ต่ำกว่าราคาตีโอนชำระหนี้ บวกด้วยค่าใช้จ่ายในการถือครอง (Carrying Cost) ซึ่งต้อง ไม่ต่ำกว่าอัตราดอกเบี้ย MLR ถัวเฉลี่ยของเจ้าหนี้สถาบันการเงินหรือบรรษัทบริหารสินทรัพย์เดิม ทุกราย นับจากวันที่มีการตีราคาทรัพย์สิน โอนชำระหนี้ จนถึงวันที่มีการซื้อคืนทรัพย์สิน

9) การให้ลูกหนี้เช่าทรัพย์สินที่โอนชำระหนี้

บรรษัทบริหารสินทรัพย์ไทยอาจจะพิจารณาให้ลูกหนี้เช่าทรัพย์สินที่ตีราคา ทรัพย์สิน โอนชำระหนี้ เพื่อดำเนินธุรกิจต่อ โดยทำสัญญาเช่าปีต่อปี หรือตามระยะเวลาที่เหมาะสม

10) การจำหน่ายทรัพย์สินเพื่อนำเงินมาชำระหนี้ตามตารางชำระหนี้

บรรษัทบริหารสินทรัพย์ไทยอาจพิจารณาให้ลูกหนี้ นำทรัพย์สินของลูกหนี้หรือผู้ ค้ำประกันซึ่งจำนองหรือจำนำไว้เพื่อประกันหนี้ หรือทรัพย์สินอื่นใดของลูกหนี้หรือผู้ค้ำประกันที่ ปราศจากภาระผูกพันใดๆ และได้รับความยินยอมจากเจ้าหนี้ที่เกี่ยวข้องมาชำระหนี้ตามตารางชำระ หนี้ได้ ทั้งนี้ ทรัพย์สินดังกล่าวต้องเป็นทรัพย์สินที่ไม่ก่อให้เกิดรายได้ธุรกิจ (Non-Core Asset) หรือ ทรัพย์สินที่ข้อกำหนดของคณะกรรมการที่จะพิจารณาเป็นกรณีๆ ไป

ทั้งนี้ ราคาจำหน่ายทรัพย์สินเพื่อนำเงินมาชำระหนี้จะต้องไม่ต่ำกว่าราคาประเมิน ตามหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขที่ต้องการตีราคาทรัพย์สิน โอนชำระหนี้ และเงินที่ได้จะต้อง จ่ายชำระให้เสร็จสิ้นภายในวันทำการถัดไป นับจากวันที่รับเงินจากการจำหน่ายทรัพย์สินดังกล่าว

โดยให้ถือเป็นการชำระหนี้ในส่วนของเงินต้น และ/หรือดอกเบี้ยค้างชำระตามเงื่อนไขที่ระบุไว้ในแผน หรือสัญญาปรับโครงสร้างหนี้

11) การแปลงหนี้เป็นทุน

บริษัทบริหารสินทรัพย์ไทยอาจพิจารณาแปลงหนี้ของลูกหนี้เป็นการถือหุ้นในกิจการของลูกหนี้ ในสัดส่วนไม่ต่ำกว่าร้อยละยี่สิบห้าของทุนจดทะเบียนและทุนชำระแล้วโดยลูกหนี้จะต้องดำเนินการลดทุน เพื่อรับรู้ส่วนขาดทุนสะสมเรียบริ้อยก่อน ทั้งนี้ บริษัทบริหารสินทรัพย์ไทยจะแปลงหนี้เป็นทุนในราคาไม่เกินราคาตามมูลค่าทางธุรกิจและไม่เกินมูลค่าที่ตราไว้ (Par Value)

หุ้นที่ได้จากการแปลงหนี้ดังกล่าว บริษัทบริหารสินทรัพย์ไทยสามารถขายคืนให้แก่ลูกหนี้ เจ้าหนี้ และผู้ที่เกี่ยวข้องได้ โดยในแผนปรับโครงสร้างหนี้จะระบุผู้มีสิทธิ์ซื้อคืน รายขาย และเงื่อนไขต่างๆ ไว้อย่างชัดเจน หรือบริษัทบริหารสินทรัพย์ไทยอาจจำหน่ายให้แก่บุคคลใดๆ ทั้งในและ/หรือนอกตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยก็ได้ นอกจากนั้น บสท. อาจพิจารณาทยอยให้หุ้นหรือตราสารทุนที่บริษัทบริหารสินทรัพย์ไทยได้จากการแปลงหนี้เป็นทุนแก่ลูกหนี้หรือผู้บริหาร ในกรณีที่ลูกหนี้ หรือผู้บริหารสามารถดำเนินการได้ตามแผน

12) การหลุดพ้นจากภาระค้ำประกัน

บริษัทบริหารสินทรัพย์ไทยอาจพิจารณาปรับลด หรือยกเลิกภาระค้ำประกันของผู้ค้ำประกันตามเงื่อนไขที่บริษัทบริหารสินทรัพย์ไทยกำหนด สำหรับลูกหนี้ และผู้บริหารของลูกหนี้ที่ให้ความร่วมมืออย่างเต็มความสามารถในการปรับโครงสร้างหนี้ อีกทั้งมีการจัดระบบการบริหาร การจัดการและการควบคุมภายในอย่างโปร่งใส สามารถตรวจสอบได้ และมีตัวแทนเจ้าหนี้เข้าไปมีส่วนร่วมในการบริหารเงินอื่น ๆ เกี่ยวกับการหลุดพ้นภาระหนี้ (มาตรา 58 แห่งพระราชกำหนด บริษัทบริหารสินทรัพย์ไทย พ.ศ. 2544) การเพิ่มหลักประกันซึ่งมีผลทำให้ผู้ค้ำประกันหลุดพ้น เมื่อลูกหนี้ได้ให้หลักประกันอื่นเพิ่มเติมแก่ บสท. ตามสมควรแล้วจะมีผลให้ผู้ค้ำประกันหลุดพ้นจากการชำระหนี้ที่ยังค้างชำระอยู่นั้น โดยทรัพย์สินที่เข้าขายที่บริษัทบริหารสินทรัพย์ไทยจะรับเป็นหลักประกันเพิ่มเติมจะต้องเป็นทรัพย์สินที่ปราศจากภาระผูกพันใดๆ และเจ้าของกรรมสิทธิ์ได้มีหนังสือยินยอมจดจำนอง หรือจำนำและทำหนังสือค้ำประกันมูลค่านี้เท่ากับมูลค่าทรัพย์สินที่นำมาเป็นหลักประกันเพิ่มเติมให้แก่บริษัทบริหารสินทรัพย์ไทย โดยจะค้ำประกันจนกว่าลูกหนี้ได้ชำระหนี้เสร็จสิ้น หรือได้มีการจำหน่ายหลักประกันดังกล่าวแล้ว สำหรับราคาทรัพย์สินที่บริษัทบริหารสินทรัพย์ไทยจะรับเป็นหลักประกันเพิ่มเติมจะต้องมีมูลค่าไม่น้อยกว่าจำนวนหนี้ค้างชำระทั้งหมดตามแผนปรับ โครงสร้างหนี้ของลูกหนี้ในเวลาที่ลูกหนี้ได้ให้หลักประกันเพิ่มเติมแก่บริษัทบริหารสินทรัพย์ไทยโดยราคาหลักประกันเพิ่มเติมจะมีการประเมิน

ตามหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขการตีราคาทรัพย์สินโอนชำระหนี้ ทั้งนี้ลูกหนี้ต้องเป็นผู้รับผิดชอบค่าใช้จ่ายในการประเมินราคาหลักประกันเพิ่มเติมนั้น ผู้ค้ำประกันยอมตนชำระหนี้ส่วนที่เหลือ ซึ่งมีผลให้ลูกหนี้ และ/หรือผู้ค้ำประกันหลุดพ้น เมื่อผู้ค้ำประกันได้มีการตีราคาทรัพย์สินที่เป็นของตนหรือของบุคคลอื่นเพื่อโอนชำระหนี้ให้แก่บริษัทบริหารสินทรัพย์ไทยแล้ว จะมีผลทำให้ลูกหนี้หรือผู้ค้ำประกันหลุดพ้นจากการชำระหนี้ โดยทรัพย์สินและราคาของทรัพย์สินจะต้องเป็นไปตามหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขของการตีราคาทรัพย์สินโอนชำระหนี้และมีมูลค่าไม่น้อยกว่าสองในสามของจำนวนหนี้คงค้างชำระทั้งหมดของลูกหนี้หลังปรับโครงสร้างหนี้ ทั้งนี้ ลูกหนี้หรือผู้ค้ำประกันจะต้องรับผิดชอบค่าใช้จ่ายในการประเมินราคาคงกล่าว การปรับโครงสร้างกิจการเป็นอีกมาตรการหนึ่งที่บริษัทบริหารสินทรัพย์ไทยจะนำมาให้ความช่วยเหลือลูกหนี้ เพื่อให้ลูกหนี้มีโอกาสฟื้นฟูกิจการได้ เนื่องจากบริษัทบริหารสินทรัพย์ไทยตระหนักดีว่ากิจการของลูกหนี้นั้นมีศักยภาพจะฟื้นฟูได้ หากได้รับความช่วยเหลือให้มีการปรับโครงสร้างการบริหารกิจการให้มีประสิทธิภาพมากขึ้น จึงอาจกล่าวได้ว่าการปรับโครงสร้างกิจการของลูกหนี้เป็นประโยชน์ทั้งแก่ลูกหนี้และเจ้าหนี้ รวมไปถึงลูกจ้างหรือพนักงานของลูกหนี้ที่ไม่ต้องถูกเลิกจ้างหากลูกหนี้ต้องเลิกกิจการหรือล้มละลายไป ลูกหนี้ที่บริษัทบริหารสินทรัพย์ไทยพิจารณาให้ทำการปรับโครงสร้างกิจการ คือลูกหนี้ที่เป็นบริษัทจำกัด บริษัทมหาชน จำกัด หรือห้างหุ้นส่วนนิติบุคคลไม่ว่าจะมีบุคคลเป็นผู้ค้ำประกันหรือไม่ก็ตาม และบริษัทบริหารสินทรัพย์ไทยเป็นเจ้าหนี้ในจำนวนเกินกว่าร้อยละห้าสิบของมูลหนี้ทั้งหมดของลูกหนี้ที่ปรากฏในงบดุลหลังสุดที่ลูกหนี้ยื่นต่อนายทะเบียน และมีหลักฐานเบื้องต้นแสดงว่ากิจการของลูกหนี้อยู่ในฐานะที่จะดำเนินการต่อไปได้ หรือการดำเนินกิจการต่อไปนั้นนำมาซึ่งประโยชน์ต่อการฟื้นฟูหรือการพัฒนาเศรษฐกิจของประเทศ ลูกหนี้ให้ความยินยอม หรือแสดงความจำนงเป็นหนังสือให้มีการปรับโครงสร้างกิจการ โดยยินยอมรับพันธะตามบทบัญญัติในพระราชกำหนดบริษัทบริหารสินทรัพย์ไทย หรือที่ปรึกษาทางการเงินและบริษัทบริหารสินทรัพย์ไทยพิจารณาแล้วเห็นว่าลูกหนี้จำเป็นต้องมีการควบ หรือรวมกิจการหรือจำเป็นต้องปรับปรุงโครงสร้างการดำเนินงานภายในบริษัท หรือกลุ่มบริษัทของลูกหนี้ เพื่อดำเนินกิจการของลูกหนี้ที่มีประสิทธิภาพมากยิ่งขึ้น

วิธีการและเงื่อนไขในการปรับโครงสร้างกิจการสามารถใช้วิธีการ และเงื่อนไข เช่นเดียวกับเงื่อนไขการปรับโครงสร้างหนี้ รวมทั้งเงื่อนไขพิเศษอื่นๆ ซึ่งปรากฏอยู่ในวิธีการปรับโครงสร้างหนี้ หลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขการควบหรือรวมกิจการ ในกรณีควบหรือรวมกิจการของลูกหนี้กับบริษัทอื่นใด ซึ่งไม่ใช่ลูกหนี้ของ บสท. บริษัทนั้นๆ จะต้องมีสถานะทางการเงินที่มั่นคงกว่าลูกหนี้หรือมีเทคโนโลยีที่ทันสมัย หรือมี โอกาสทางธุรกิจที่ดีกว่าซึ่งจะก่อให้เกิดประโยชน์สูงสุดต่อลูกหนี้และบริษัทบริหารสินทรัพย์ไทย เมื่อทำการควบหรือรวมกิจการแล้ว ทำให้กิจการมีความ สามารถ

ในการแข่งขันเพิ่มขึ้น หรือทำให้ต้นทุนการผลิต และการดำเนินการลดลง ในการกรณีที่ควบหรือรวมกิจการแล้ว กิจการนั้นมีสัดส่วนมูลค่าการตลาดซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อการแข่งขันโดยเสรี ต่อประโยชน์ของผู้บริโภคหรือต่อการพัฒนาการผลิตที่เกี่ยวข้อง ผู้ทำแผนจะต้องศึกษาผลกระทบและกลไกป้องกันผูกขาดและคุ้มครองผู้บริโภค โดยระบุในแผนปรับโครงสร้างกิจการ เพื่อนำเสนอคณะกรรมการรัฐมนตรี และดำเนินการตามแนวทางที่คณะกรรมการรัฐมนตรีกำหนด การเข้าร่วมกิจการกับบุคคลอื่น หรือการเข้าถือหุ้นในบริษัทจำกัด บริษัทมหาชน จำกัด หรือนิติบุคคลอื่น เพื่อการจัดการผลประโยชน์ของบรรษัทบริหารสินทรัพย์ไทยจะต้องช่วยเพิ่มมูลค่า และเป็นประโยชน์ในการจัดการทรัพย์สินรอกการจำหน่ายของบรรษัทบริหารสินทรัพย์ไทย ทั้งมีการเข้าร่วมกิจการกับบุคคลใดๆ จะต้องมีวัตถุประสงค์ในการเข้าร่วมทุนอย่างชัดเจน บรรษัทบริหารสินทรัพย์ไทยจะเข้าถือหุ้นในบริษัทจำกัด บริษัทมหาชน จำกัด หรือนิติบุคคลอื่นที่เป็นลูกหนี้เพื่อการปรับโครงสร้างหนี้ หรือการปรับโครงสร้างกิจการ หรือการควบกิจการที่ต้องแปลงเป็นทุนได้ตามเงื่อนไข

การจำหน่ายทรัพย์สินที่เป็นหลักประกัน หลังจากบรรษัทบริหารสินทรัพย์ไทยพิจารณาแล้วพบว่าลูกหนี้ไม่มีศักยภาพในการดำเนินธุรกิจต่อหรือไม่มีความสามารถในการชำระหนี้คืนบสท. อาจพิจารณาจำหน่ายทรัพย์สินที่เป็นหลักประกันของลูกหนี้ กล่าวอีกนัยหนึ่งคือ การจำหน่ายหลักประกันของลูกหนี้จะเป็นมาตรการสุดท้ายที่บรรษัทบริหารสินทรัพย์ไทยจะเลือกใช้ ลูกหนี้ บรรษัทบริหารสินทรัพย์ไทยจะพิจารณาจากให้ทำการจำหน่ายทรัพย์สินที่เป็นหลักประกันคือ ลูกหนี้ที่เข้าข่ายหยุด หรือปิดกิจการ และบรรษัทบริหารสินทรัพย์ไทยพิจารณาว่าไม่สามารถดำเนินกิจการต่อไปได้ หรือลูกหนี้ไม่ให้ความร่วมมือในการปรับโครงสร้างหนี้ หรือปรับโครงสร้างกิจการหรือยกยอด/ปิดบังทรัพย์สิน หรือลูกหนี้ไม่สามารถปฏิบัติตามหลักเกณฑ์ วิธีเกณฑ์ และเงื่อนไขของแผนปรับโครงสร้างหนี้ หรือปรับโครงสร้างกิจการ

วิธีการจำหน่ายทรัพย์สินที่เป็นหลักประกัน ในการดำเนินการบังคับจำนอง หรือจำนองทรัพย์สินที่เป็นหลักประกัน บรรษัทบริหารสินทรัพย์ไทยจะดำเนินการเมื่อคณะกรรมการบริหารบรรษัทบริหารสินทรัพย์ไทยเห็นชอบให้บังคับจำนอง หรือจำนำแล้ว บรรษัทบริหารสินทรัพย์ไทยจะส่งหนังสือบอกกล่าวให้ลูกหนี้ และผู้จำนอง หรือจำนำ ภายในห้าวันทำการ หนังสือบอกกล่าวจะแจ้งให้ลูกหนี้ให้แก่บรรษัทบริหารสินทรัพย์ไทย ภายในหนึ่งเดือนนับจากวันที่ได้รับหนังสือจากบรรษัทบริหารสินทรัพย์ไทย หากลูกหนี้ หรือผู้จำนอง/จำนำ ไม่ชำระหนี้ตามกำหนดเวลาบรรษัทบริหารสินทรัพย์ไทยจะกำหนดวิธีการจำหน่ายทรัพย์สิน หรือรับตีราคาทรัพย์สิน โอนชำระหนี้เป็นทรัพย์สินรอกการจำหน่าย และเสนอคณะกรรมการบริหารอนุมัติ ในการดำเนินการจำหน่ายทรัพย์สินที่เป็นหลักประกัน บรรษัทบริหารสินทรัพย์ไทยจะประกาศการจำหน่ายทรัพย์สินล่วงหน้าไม่น้อยกว่าสิบห้าวันก่อนวันจำหน่าย ในระบบคอมพิวเตอร์ และหนังสือพิมพ์รายวันอย่างน้อยหนึ่งฉบับ

เป็นเวลาติดต่อกันไม่น้อยกว่าสามวัน บุคคลใดสามารถยื่นคำคัดค้าน และชี้แจงเหตุผลในการคัดค้าน ต่อ บรรษัทบริหารสินทรัพย์ไทยได้ไม่น้อยกว่าสามวันทำการก่อนวันจำหน่ายทรัพย์สิน เพื่อให้ คณะกรรมการพิจารณาคัดค้านดังกล่าว หากคณะกรรมการบริหารเห็นว่าคำคัดค้านมีเหตุผลสมควร ให้ยุติการจำหน่ายทรัพย์สินไว้ก่อนจนกว่าจะมีการพิสูจน์สิทธิในทรัพย์สินที่จะจำหน่ายแต่ถ้าหาก คณะกรรมการบริหารเห็นว่าไม่มีเหตุผลสมควร คณะกรรมการบริหารมีสิทธิจะยกคำคัดค้าน และ บรรษัทบริหารสินทรัพย์ไทยจะแจ้งให้ผู้คัดค้านทราบและดำเนินการจำหน่ายทรัพย์สินต่อไป ในการ จำหน่ายทรัพย์สินนั้น บรรษัทบริหารสินทรัพย์ไทยอาจทำได้โดย การขายทอดตลาด การประมูล ขายทรัพย์สิน เช่น การประมูลขายต่อสาธารณชน การยื่นซองประกวดราคา และวิธีการอื่นใดที่ บรรษัทบริหารสินทรัพย์ไทยเห็นว่าเหมาะสม เช่น การขายตรง เป็นต้น สำหรับทรัพย์สินที่ยังไม่ สามารถจำหน่ายได้ ให้บรรษัทบริหารสินทรัพย์ไทยรับโอนไว้เป็นทรัพย์สินรอการจำหน่ายต่อไป เมื่อบรรษัทบริหารสินทรัพย์ไทยได้รับเงินการจำหน่ายทรัพย์สิน บรรษัทบริหารสินทรัพย์ไทยจะ หักค่าใช้จ่ายในการจำหน่ายทรัพย์สิน ก่อนที่จะชำระหนี้ที่ลูกหนี้มีอยู่กับบรรษัทบริหารสินทรัพย์ ไทย และหากมีเงินเหลือสุทธิให้ส่งคืนลูกหนี้ ผู้จ้าง หรือ ผู้จำนำ แต่หากเงินที่ได้รับไม่พอชำระ หนี้ให้นำความตามมาตรา 58 แห่ง พระราชกฤษฎีกาบรรษัทบริหารสินทรัพย์ไทย พ.ศ. 2544 เกี่ยวกับการหลุดพ้นภาระหนี้มาบังคับใช้โดยอนุโลม

2.2.4 การขายทอดตลาดทรัพย์สิน

การขายทอดตลาดทรัพย์สินที่เป็นหลักประกันถือว่าเป็นวิธีการบังคับชำระหนี้เอาก จากทรัพย์สินที่เจ้าหนี้เลือกที่จะกระทำมากที่สุดประการหนึ่ง เนื่องจากเป็นวิธีการที่สะดวก และโปร่งใส รวดเร็วและทำให้การขายทรัพย์สินนั้นได้ราคา อันทำให้เจ้าหนี้สามารถได้รับชำระหนี้คืนได้อย่าง ครบถ้วน การขายทอดตลาดทรัพย์สินจึงถือว่าเป็นวิธีการบังคับชำระหนี้ที่รัฐให้ความสำคัญในการ ควบคุมดูแลการปฏิบัติการขายที่สำคัญประการหนึ่ง ซึ่งรัฐได้บัญญัติกฎหมายเกี่ยวกับการขาย ทอดตลาดไว้โดยเฉพาะ ทั้งทำการจัดตั้งหน่วยงานเพื่อดำเนินการขายทอดตลาดทรัพย์สิน ในการ บังคับชำระหนี้จากคำพิพากษาไว้ด้วยเช่นกัน การขายทอดตลาดทรัพย์สินนี้จึงถือว่าเป็นวิธีการที่ ควรศึกษา โดยแยกประเด็นการศึกษา ดังนี้

2.2.4.1 ความหมาย ลักษณะ และประเภทของการขายทอดตลาด

การขายทอดตลาดเป็นสัญญาซื้อขายเฉพาะอย่างที่มีลักษณะพิเศษ ซึ่งได้กำหนด ถึงลักษณะข้อบังคับของกลุ่มสัญญาไว้แตกต่างกับสัญญาซื้อขายทั่วไป ดังนี้

2.2.4.1.1 ความหมายของการขายทอดตลาด

คำว่า “การขายทอดตลาด” ได้มีการกำหนดถึงความหมายไว้ในหนังสือ หลายเล่มด้วยกัน เช่น ในพจนานุกรมฉบับราชบัณฑิตยสถาน พ.ศ. 2542 หรือในตำราต่างประเทศ

เช่น Black's Law Dictionary, Oxford Companion to Law, Dictionary of Commercial Law ก็ได้ให้ความหมายของการขายทอดตลาดไว้ ดังนี้

พจนานุกรมฉบับราชบัณฑิตยสถาน ได้ให้ความหมายของคำว่า การขายทอดตลาดไว้ว่า ขายทอดตลาด หมายถึง การขายทรัพย์สินที่กระทำโดยเปิดเผยแก่บุคคลทั่วไป ด้วยวิธีเปิดโอกาสให้ผู้ซื้อสู้ราคากัน ผู้ใดให้ราคาสูงสุดให้ราคาสูงสุด และผู้ทอดตลาดแสดงความตกลงด้วยเคาะไม้ หรือด้วยกิริยาอย่างอื่นตามจารีตประเพณี ในการขายทอดตลาด ผู้นั้นเป็นผู้ซื้อทรัพย์สินนั้น²³

Black's law Dictionary ได้ให้ความหมายของการขายทอดตลาดไว้ว่า การขายทอดตลาด คือ การขายทรัพย์สินต่อสาธารณชน (Public Sale) โดยจะขายทรัพย์สินให้แก่ผู้เสนอราคาสูงสุดในการดำเนินการขาย การขายทอดตลาดจะกระทำโดยผู้ที่ได้รับอนุญาต และมีอำนาจตามวัตถุประสงค์ในการขายนั้น ผู้ขายทอดตลาด (Auctioneer) อาจเป็นบุคคลซึ่งผู้ขาย (Seller) อ้างมาและจะมีฐานะเป็นตัวแทนของผู้ขาย อย่างไรก็ตามเมื่อทรัพย์สินถูกนำเข้าสู่กระบวนการขายทอดตลาดผู้ทอดตลาดก็จะมีฐานะเสมือนกับตัวแทนของผู้ซื้อด้วย การขายทอดตลาดจะบริบูรณ์เมื่อผู้ทอดตลาดได้แสดงความตกลงด้วยการเคาะไม้ หรือด้วยวิธีอื่นใดตามจารีตประเพณีในการขายทอดตลาด โดยปกติการขายทอดตลาดจะต้องกำหนดราคาขั้นต่ำไว้เสียแต่ว่าทรัพย์สินนั้นไม่จำเป็นต้องกำหนดราคาขั้นต่ำ นอกจากนี้การขายทอดตลาด ยังมีอีกวิธีหนึ่งเรียกว่า Dutch auction โดยวิธีนี้ผู้ทอดตลาดจะเสนอหรือกำหนดราคาสูงสุดของทรัพย์สินที่จะขายไว้ เมื่อไม่มีผู้ใดเสนอซื้อผู้ทอดตลาดก็จะลดราคาทรัพย์สินนั้นลงทีละขั้นเรื่อยไปจนกว่าจะมีผู้สนองรับตามราคาที่ลดลงมา²⁴

Oxford Companion to Law²⁵ ได้ให้ความหมายของ คำว่าการขายทอดตลาดไว้ว่า การขายทอดตลาด หมายถึง วิธีการขายวิธีหนึ่งซึ่งให้บุคคลเข้าสู้ราคาเพื่อซื้อทรัพย์สินนั้น โดยการเสนอราคาเพิ่มมากขึ้นเรื่อยๆ โดยการขายทอดตลาดนี้ปกติจะทำการขายในที่สาธารณะหลังจากที่มีการโฆษณาประกาศขาย โดยผู้ทอดตลาดที่ได้รับอนุญาตแล้ว การแสดงความตกลงขายให้แก่ผู้เสนอราคาสูงสุดจะกระทำ โดยวิธีการเคาะไม้ การขาย โดยการขายทอดตลาดอาจแจ้งให้ทราบถึงราคาขั้นต่ำ (Reserve Price) โดยราคาที่เสนอนี้ อาจถูกเพิกถอนได้ก่อนที่จะมีผู้แสดงความตกลงด้วยการเคาะไม้²⁷

²³ ราชบัณฑิตยสถาน. (2546). พจนานุกรม ฉบับราชบัณฑิตยสถาน พ.ศ. 2542. หน้า 183.

²⁴ Henry Campbell Black. (1990). **Black's law Dictionary**. pp. 119.

²⁵ David Maxwell Walker. (1980). **The Oxford Companion to Law**. pp. 94.

²⁶ นิรชา วรณินทร. เล่มเดิม. หน้า 18.

Dictionary of Commercial law²⁸ ได้ให้ความหมาย ของคำว่า การขายทอดตลาดไว้ว่า การขายทอดตลาด เป็นการขายทรัพย์สินที่จะถือว่าเป็นริบูรณ์ เมื่อผู้ทอดตลาดแสดงความตกลงด้วยการเคาะไม้ หรือด้วยวิธีอื่นตามจารีตประเพณี ในการขายทอดตลาด การขายทอดตลาดนั้นอาจมีการแจ้งให้ทราบถึงราคาขั้นต่ำ หรือราคาที่ไม่สามารถจะขายได้ (Reserve or Upset Price) สิทธิในการเข้าสู่ราคาในนามของผู้ขาย (Seller) อาจกำหนดไว้โดยชัดแจ้ง แต่ถ้าหากการสู่ราคานั้นได้กระทำไปโดยไม่ถูกต้องตามกฎหมาย ผู้ซื้อสามารถฟ้องได้ว่าเป็นการขายโดยฉ้อโกง การประกาศขายทอดตลาดมีขึ้นเพื่อเป็นการชักชวนให้มีการเข้าสู่ราคา แต่หากไม่มีการขายทอดตลาดขึ้นจริง บุคคลใดๆ จะฟ้องฐานผิดสัญญาไม่ได้ ถ้าการขายทอดตลาดไม่ได้กำหนดราคาขั้นต่ำไว้ ผู้ทอดตลาดต้องยอมรับราคาที่มีผู้เสนอสูงสุด อย่างไรก็ตามถ้าการขายทอดตลาดได้มีการกำหนดราคาขั้นต่ำไว้ แต่ผู้ทอดตลาดได้เคาะไม้ขายไปโดยความผิดพลาดต่างๆ ที่ราคาที่มีผู้เสนอนั้นยังไม่ถึงราคาขั้นต่ำที่กำหนดไว้ การขายทรัพย์สินนั้นอาจถูกเพิกถอนได้²⁹

2.2.4.1.2 ลักษณะของการขายทอดตลาด

จากความหมายที่กล่าวมา จึงเห็นได้ว่าการขายทอดตลาดเป็นการทำสัญญาซื้อขายที่ต่างจากสัญญาซื้อขายทั่วไปโดยมีลักษณะที่สำคัญ ดังนี้

1) เป็นสัญญาซื้อขายที่ประกอบไปด้วย บุคคลที่เกี่ยวข้องทั้งหมด 4 ฝ่าย คือ

(1) ผู้ขาย (Seller) หมายถึง บุคคลที่เป็นเจ้าของทรัพย์สินที่ถูกนำออกทอดตลาด

(2) ผู้ทอดตลาด (Auctioneer) หมายถึง คนกลางผู้มีหน้าที่ดำเนินการขายโดยการนำเอาทรัพย์สินนั้นออกเสนอขายต่อประชาชนซึ่งผู้ทอดตลาดมี 3 ประเภท³⁰ คือ

ก. ผู้ทอดตลาดซึ่งเป็นเอกชน ที่ประสงค์จะขายทรัพย์สินของตนหรือทรัพย์สินที่ตนมีสิทธิในการขายเป็นครั้งคราว เช่น การขายทรัพย์สินระหว่างเจ้าของรวมตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 1364 หรือ ผู้รับจําหน้าที่ประสงค์จะบังคับจําจำนำโดยการนำทรัพย์สินที่จําจำนำออกขายทอดตลาด ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 767 เป็นต้น

ข. ผู้ทอดตลาดเป็นอาชีพ หมายถึง ผู้ทำการขายทอดตลาดโดยถือว่าการขายทอดตลาดเป็นงานอย่างหนึ่งที่ตนกระทำเป็นประจำเพื่อเลี้ยงชีพ ผู้ที่จะดำเนินการขาย

²⁸ A.H. Hudson. (1983). **Dictionary of Commercial Law.** pp. 25.

²⁹ นิรชา วรมนินทร. เล่มเดิม. หน้า 19.

³⁰ ชนาธิป สุรภักดิ์พิศิษฐ์. (2543). “สิทธิของผู้ซื้อที่ดินได้จากการขายทอดตลาดตามคำสั่งศาล: ศึกษาเฉพาะกรณีการขายทอดตลาดถูกเพิกถอน.” หน้า 6.

ทอดตลาดเป็นอาชีพจะต้องมีใบอนุญาตสำหรับประกอบกิจการตามพระราชบัญญัติควบคุมการขายทอดตลาดและค้ำของเก่า³¹

ค. ผู้ทอดตลาดที่เป็นเจ้าพนักงาน หมายถึง ผู้ทอดตลาดตามอำนาจหน้าที่ราชการเป็นเจ้าพนักงานของรัฐ ดำเนินการขายทอดตลาดตามคำสั่งศาล เช่น เจ้าพนักงานบังคับคดี เจ้าพนักงานพิทักษ์ทรัพย์ หรือเจ้าพนักงานอื่นๆ ที่ได้รับมอบหมายเฉพาะ

(3) ผู้สู้ราคา (Bidder) หมายถึง บุคคลที่เข้าร่วมประมูลสู้ราคา เพื่อเสนอซื้อทรัพย์ที่ทอดตลาดนั้น โดยหวังที่จะได้กรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่นำออกทอดตลาด ผู้สู้ราคาจะเป็นบุคคลธรรมดา หรือนิติบุคคลก็ได้ แต่ต้องไม่ใช่ผู้ขายและผู้ทอดตลาด³²

(4) ผู้ซื้อ (Buyer) หมายถึง บุคคลผู้เข้าสู้ราคาสูงสุดจนผู้ขายทอดตลาดยอมเข้าทำสัญญาด้วย การแสดงเจตนายอมรับราคานั้น ด้วยวิธีการเคาะไม้ หรือวิธีการอื่นตามจารีตประเพณีหรือ

ก. เป็นการซื้อขายที่ต้องมีการนำเสนอต่อสาธารณชน หมายถึง ในการขายทอดตลาดนี้ผู้ขาย หรือผู้ทอดตลาดจะต้อง ดำเนินการขายโดยการโฆษณาประกาศการขายอย่างเปิดเผยต่อสาธารณชนเพื่อให้บุคคลทั่วไปที่สนใจสามารถเข้าทำการสู้ราคาได้

ข. การซื้อขายจะบริบูรณ์ได้ต่อเมื่อต้องมีการแสดงเจตนาเฉพาะ หมายถึง ในการขายทอดตลาดนั้นเมื่อมีผู้ให้ราคาสูงสุด และไม่มีผู้อื่นสู้ราคาอีก การซื้อนั้นก็ยังไม่บริบูรณ์จนกว่า ผู้ขายจะแสดงเจตนายอมรับการขายด้วยวิธีการเคาะไม้หรือด้วยกิริยาอาการอย่างใดตามจารีตประเพณีในการขายทอดตลาดนั้น³³

³¹ พระราชบัญญัติควบคุมการขายทอดตลาดและค้ำของเก่า (ฉบับที่ 2) พ.ศ. 2481, มาตรา 4 บัญญัติว่า “ห้ามบุคคลใดประกอบอาชีพ ดังต่อไปนี้ โดยมีได้รับอนุญาตสำหรับกิจการนั้นๆ จากเจ้าพนักงานผู้ออกใบอนุญาต

(1) การขายทอดตลาดนอกจากการขายทอดตลาดซึ่งเจ้าหน้าที่ของรัฐบาลเป็นผู้ขาย หรือการขายทอดตลาดเพื่อประโยชน์ของสมาคม หรือสาธารณประโยชน์ซึ่งรัฐมนตรีสั่งเป็นหนังสือให้ยกเว้นเฉพาะกรณี....”

³² ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์, มาตรา 511 บัญญัติว่า “ท่านห้ามมิให้ผู้ทอดตลาดเข้าสู้ราคาหรือใช้ให้ผู้อื่นเข้าสู้ราคา ในการทอดตลาดซึ่งตนเป็นผู้ดำเนินการเอง” มาตรา 512 บัญญัติว่า “ท่านห้ามมิให้ผู้ขายเข้าสู้ราคาเองหรือใช้ให้ ผู้หนึ่งผู้ใดเข้าสู้ราคาเว้นแต่จะได้แถลงไว้โดยเฉพาะในคำโฆษณาบอกการทอดตลาดนั้นว่า ผู้ขายถือสิทธิที่เข้าสู้ราคาด้วย.”

³³ ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์, มาตรา 509 บัญญัติว่า “การขายทอดตลาดย่อมบริบูรณ์ เมื่อผู้ทอด ตลาดแสดงความตกลงด้วยเคาะไม้ หรือด้วยกิริยาอื่นอย่างใดอย่างหนึ่งตามจารีตประเพณีในการขายทอดตลาด ถ้ายังมีได้แสดงเช่นนั้นอยู่ตราบใดท่านว่าผู้สู้ราคาจะถอนคำสู้ราคาของตนเสียก็ยังคงได้.”

2.2.4.1.3 ประเภทของการขายทอดตลาด

จากลักษณะของการขายทอดตลาด จะเห็นได้ว่าบุคคลที่ทำหน้าที่ขายทอดตลาดนั้นมี 3 ประเภท จึงสามารถแบ่งลักษณะการขายทอดตลาดได้เป็น 3 ประเภทตามลักษณะของผู้ทอดตลาด ดังนี้

1) การขายทอดตลาดโดยผู้ทอดตลาดเป็นเอกชน

การขายทอดตลาดในลักษณะนี้เป็นการขายทอดตลาด อันเกิดจากสิทธิของผู้ขายโดยแท้ และผู้ขายนั้นอาจดำเนินการขายเองหรือมอบหมายให้บุคคลหนึ่งบุคคลใด หรือนิติบุคคลทำการทอดตลาดให้ การขายประเภทนี้จึงเป็นการขายทอดตลาดที่ไม่จำเป็นต้องผ่านการพิจารณาคดีและมีคำพิพากษาให้ขายแต่ประการใด เช่น การขายทรัพย์สินของผู้มีกรรมสิทธิ์รวม หรือขายทรัพย์สินที่รับจำนำของผู้รับจำนำ เป็นต้น

2) การขายทอดตลาดโดยผู้ทอดตลาดทำเป็นอาชีพ

การขายทอดตลาดที่ผู้ทอดตลาดทำเป็นอาชีพนี้ ผู้ทอดตลาดจะต้องมีใบอนุญาตประกอบกิจการนั้นๆ ตามพระราชบัญญัติควบคุมการขายทอดตลาดและการค้าของเก่า การขายทอดตลาดประเภทนี้เป็นการขายทอดตลาดอันเกิดจากความประสงค์ของผู้เป็นเจ้าของทรัพย์สินหรือผู้ที่มีอำนาจในการขายทรัพย์สินนั้น เป็นการขายที่ไม่ต้องผ่านกระบวนการพิจารณาคดีของศาล ในปัจจุบันนี้มีผู้ประกอบอาชีพในการขายทอดตลาดนี้เป็นจำนวนมาก ได้แก่ บริษัทสหการประมูล เป็นต้น

3) การขายทอดตลาดโดยผู้ทอดตลาดเป็นเจ้าพนักงานของรัฐ

การขายทอดตลาดโดยผู้ทอดตลาดเป็นเจ้าพนักงานของรัฐนี้เป็นการขายทอดตลาดที่เจ้าพนักงานของรัฐ ได้กระทำให้ตามอำนาจหน้าที่ที่ตนมีอยู่ซึ่งเจ้าพนักงานของรัฐจะมีอำนาจทำการขายทอดตลาดทรัพย์สินได้ 2 วิธี คือ

(1) การขายทอดตลาดกรณีกฎหมายให้อำนาจไว้โดยเฉพาะ³⁴ เช่น กรณีการขายทรัพย์สินของสถาบันการเงินที่ทางราชการเข้าไปฟื้นฟูฐานะเพื่อชำระบัญชีและเก็บรวบรวมทรัพย์สินออกขายทอดตลาดนำเงินชำระหนี้แก่เจ้าหนี้และระดมเงิน เพื่อเสริมสภาพคล่องทางเศรษฐกิจหรือกรณีการขายทอดตลาดของทรัพย์สินที่ยึดจากผู้ค้างชำระค่าภาษีอากร การขายทอดตลาดเช่นนี้ถือว่าเป็นอำนาจของเจ้าพนักงาน โดยแท้ที่ไม่ต้องฟ้องศาล เจ้าพนักงานมีอำนาจในการยึดและทำการขายทอดตลาดได้ทันทีเมื่อมีเหตุตามที่กฎหมายกำหนดไว้โดยเฉพาะ

³⁴ หนาธิป สุรภักดิ์พิศิษฐ์. (2543). “สิทธิของผู้ซื้อที่ดินได้จากการขายทอดตลาด ตามคำสั่งศาล: ศึกษาเฉพาะกรณีการขายทอดตลาดถูกเพิกถอน.” หน้า 28.

(2) การขายทอดตลาดของเจ้าพนักงานของรัฐที่กระทำตามคำสั่งศาลเป็นการขายทอดตลาดที่เกิดจากกระบวนการบังคับของเจ้าหน้าที่ทำการฟ้องลูกหนี้ต่อศาล เพื่อขอคำสั่งศาลพิพากษาบังคับคดียึดทรัพย์ของลูกหนี้ในกรณีที่ลูกหนี้ไม่ชำระหนี้ หรือการฟ้องร้องบังคับตามสัญญาจ้าง รวบรวมตลอดถึงการฟ้องให้ลูกหนี้ล้มละลาย ซึ่งเมื่อศาลมีคำพิพากษาอนุญาตให้ดำเนินการขายทอดตลาดทรัพย์ตามที่ร้องขอและเจ้าหน้าที่จะต้องยื่นคำร้องต่อเจ้าพนักงานของรัฐ เพื่อให้ดำเนินการขายทอดตลาดทรัพย์นั้นให้ การขายทอดตลาดโดยเจ้าพนักงานรัฐกรณีนี้ถือได้ว่าเป็นการขายที่เกิดจากคำสั่งศาล โดยตรงปัจจุบันนี้เจ้าพนักงานของรัฐผู้ทำหน้าที่ขายทอดตลาดทรัพย์ได้แก่ เจ้าพนักงานบังคับคดี และเจ้าพนักงานพิทักษ์ทรัพย์

จากที่กล่าวมาเห็นได้ว่า การขายทอดตลาดทรัพย์นี้โดยหลักแล้วจะเกิดได้ 2 วิธี คือ การขายทอดตลาดที่ต้องผ่านกระบวนการพิจารณาคดีของศาลก่อน ผู้ทอดตลาดจึงมีอำนาจทำการขายได้ และการขายทอดตลาดที่ไม่ต้องผ่านกระบวนการพิจารณาคดีของศาลผู้ทอดตลาดก็สามารถดำเนินการขายได้ โดยเฉพาะอย่างยิ่งการขายทอดตลาดทรัพย์ที่เป็นหลักประกันการชำระหนี้ตามสัญญาจ้างนั้นกฎหมายบัญญัติไว้โดยชัดแจ้งว่าต้องผ่านการพิจารณาคดีของศาลก่อนเจ้าหน้าที่จึงจะทำการบังคับขายทอดตลาดทรัพย์ที่เป็นหลักประกันการชำระหนี้ตามสัญญาจ้างนั้นกฎหมายบัญญัติไว้โดยชัดแจ้งว่าต้องผ่านการพิจารณาคดีของศาลก่อนเจ้าหน้าที่จึงจะทำการบังคับขายทอดตลาดทรัพย์ที่จ้างองได้ ด้วยเหตุว่าทรัพย์ที่จ้างองนั้นส่วนมากเป็นทรัพย์ที่มีราคาสูงอีกทั้งเป็นทรัพย์ที่ต้องมีทะเบียนแสดงกรรมสิทธิ์ที่หากจะมีการเปลี่ยนแปลงสิทธิใดๆ เนื้อทรัพย์นั้นแล้วจะต้องทำการจดทะเบียน และเพื่อให้การขายทอดตลาดนั้นเป็นไปอย่างบริสุทธิ์ ยุติธรรม รัฐจึงได้กำหนดไว้ว่าการบังคับจ้างองจะต้องทำการฟ้องร้องเป็นคดีต่อศาลและเมื่อจะทำการบังคับจ้างองโดยการขายทอดตลาด และผู้ที่ดำเนินการขายทอดตลาดทรัพย์ที่จ้างองได้นั้น จะต้องเป็นเจ้าพนักงานของรัฐ ที่ปัจจุบันคือเจ้าพนักงานบังคับคดี ซึ่งต้องดำเนินการทอดตลาดไปตามระเบียบการขายทอดตลาดที่วางหลักเกณฑ์การขายทอดตลาดไว้โดยชัดแจ้ง เป็นที่เชื่อถือและไว้วางใจของกลุ่มความทุกฝ่าย อันแตกต่างจากการขายทอดตลาดโดยเอกชนที่มีข้อบังคับเพียงที่บัญญัติไว้ในประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ บรรพ 3 ลักษณะ 1 หมวด 4 ส่วนที่ 3 มาตรา 509 ถึง มาตรา 517 ดังนี้

ทรัพย์สินที่เจ้าพนักงานบังคับคดีขายทอดตลาด

ในคดีที่ศาลมีคำพิพากษาให้ชำระเงิน ลูกหนี้ตามคำพิพากษาที่ถูกบังคับให้ชำระเงินไม่ยอมปฏิบัติตามคำพิพากษาเจ้าหน้าที่ตามคำพิพากษาขอที่จะร้องขอให้บังคับคดีให้ศาลออกหมายบังคับคดีเพื่อยึดหรืออายัดทรัพย์สินของลูกหนี้ตามคำพิพากษายกเงินมาชำระหนี้ตามคำพิพากษาหากทรัพย์สินที่ยึดเป็นทรัพย์สินที่ลูกหนี้ตามคำพิพากษามีกรรมสิทธิ์ก็คงไม่มีปัญหาแม้

ทรัพย์สินที่ยึดลูกหนี้ตามคำพิพากษาได้ก่อให้เกิดสิทธิเหนือทรัพย์สินของตน โดยนำไปจำหน่ายจำนอง หรือถูกยึดหน่วงอยู่และเจ้าพนักงานบังคับคดีได้ไปดำเนินการยึดและขายทอดตลาดกฎหมายก็ยังหา ทางออกให้แก่บุคคลภายนอกที่มีบุริมสิทธิหรือสิทธิอื่นๆ ที่อาจบังคับเหนือทรัพย์สินนั้นได้ตาม กฎหมายให้มีสิทธิได้รับชำระหนี้จากเงินที่ได้จากการขายทอดตลาดทรัพย์สินของลูกหนี้ตามคำ พิพากษาแต่ถ้าทรัพย์สินที่เจ้าหนี้ตามคำพิพากษาแจ้งให้เจ้าพนักงานบังคับคดีไปดำเนินการยึดไม่ใช่ ทรัพย์สินของลูกหนี้ตามคำพิพากษาและเจ้าพนักงานบังคับคดีไปดำเนินการยึดและขายทอดตลาด กฎหมายกลับไม่ได้หาทางออกให้กับบุคคลภายนอกที่เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ อย่างเช่นบุคคล ภายนอกที่มีบุริมสิทธิหรือสิทธิอื่นๆ ที่อาจบังคับเหนือทรัพย์สินของลูกหนี้ตามคำพิพากษาได้ตาม กฎหมายกลับไปให้สิทธิแก่บุคคลที่ซื้อทรัพย์สินมาจากการขายทอดตลาดโดยคำสั่งศาลให้ผู้ซื้อ ไม่ เสียสิทธิในทรัพย์สิน แม้จะปรากฏว่าทรัพย์สินที่ขายไม่ใช่ทรัพย์สินของลูกหนี้ตามคำพิพากษาเป็น เหตุให้บุคคลภายนอกที่มีกรรมสิทธิต้องเสียสิทธิในทรัพย์สินให้กับผู้ซื้อเป็นที่เสียหายแก่บุคคล ภายนอกที่เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ต่างๆ ที่เจ้าของกรรมสิทธิ์ไม่ได้กระทำได้และไม่ได้ทำให้ผู้ซื้อ ทรัพย์สินจากการขายทอดตลาดต้องได้รับความเสียหาย

ในกรณีศาลมีคำพิพากษาให้ชำระเงินผู้ที่จะต้องปฏิบัติตามคำพิพากษาคือคู่ความหรือ บุคคลที่เป็นฝ่ายแพ้คดี หรือเรียกว่าลูกหนี้ตามคำพิพากษาส่วนคู่ความที่ได้สิทธิตามคำพิพากษาหรือ คำสั่งอาจเป็นคู่ความหรือบุคคลที่เป็นฝ่ายชนะคดี หรือเรียกว่าเจ้าหนี้ตามคำพิพากษาและถ้าคำ พิพากษาหรือคำสั่งมีการบังคับให้ปฏิบัติให้ลูกหนี้ตามคำพิพากษาชำระเงินเริ่มต้นศาลจะออกคำ บังคับให้ลูกหนี้ตามคำพิพากษาได้ปฏิบัติตามคำพิพากษา ก่อน โดยมีกำหนดเวลาไว้ หากลูกหนี้ตาม คำพิพากษาไม่ปฏิบัติทั้งหมด หรือปฏิบัติแต่บางส่วน เจ้าหนี้ตามคำพิพากษาก็ชอบที่จะร้องขอให้ บังคับคดีแก่ทรัพย์สินของลูกหนี้ตามคำพิพากษา โดยวิธียึดหรืออายัดเอาขายทอดตลาดเอาเงินมา ชำระหนี้ตามคำพิพากษาเจ้าหนี้ตามคำพิพากษาจะไปบังคับด้วยตนเองไม่ได้ เจ้าหนี้ตามคำพิพากษา ต้องให้เจ้าพนักงานบังคับคดีไปดำเนินการแทน โดยขอให้ศาลออกหมายบังคับคดีเพื่อตั้งเจ้าพนักงาน บังคับคดีเมื่อศาลออกหมายบังคับคดีแล้ว เจ้าหนี้ตามคำพิพากษานำหมายบังคับคดีไปแจ้งต่อเจ้า พนักงานบังคับคดีและสืบเสาะหาทรัพย์สินของลูกหนี้ตามคำพิพากษาและทำรายการทรัพย์สิน ของลูกหนี้ตามคำพิพากษาให้เจ้าพนักงานบังคับคดีไปดำเนินการยึดหรืออายัดแล้วเอาออกขาย ทอดตลาดเอาเงินมาชำระหนี้ตามคำพิพากษาและทรัพย์สินที่เจ้าหนี้ตามคำพิพากษาจะขอให้เจ้า พนักงานบังคับคดีไปยึดจะต้องเป็นทรัพย์สินที่ลูกหนี้ตามคำพิพากษามีกรรมสิทธิ์โดยไม่ต้องคำนึง ว่าทรัพย์สินนั้นจะอยู่กับใครหรืออยู่ในความครอบครองของบุคคลใดก็ยึดได้ เช่น ที่ดิน รถยนต์ นาฬิกาแหวนเพชรที่เป็นกรรมสิทธิ์ของลูกหนี้ตามคำพิพากษา แม้ที่ดินนั้นเป็นที่ดินที่ไม่มี กรรมสิทธิ์ แต่มีเพียงสิทธิครอบครองและลูกหนี้ตามคำพิพากษาเป็นผู้มีสิทธิครอบครองก็ยึดได้

เช่นเดียวกัน ส่วนทรัพย์สินของลูกหนี้ตามคำพิพากษาไปก่อให้เกิดสิทธิเหนือทรัพย์สิน เช่น ที่ดินที่
 จำนองไว้กับธนาคาร รถยนต์ที่จำนำไว้กับบริษัท ไฟแนนซ์หรือรถยนต์ที่ลูกหนี้ตามคำพิพากษาซื้อ
 มาแต่ลูกหนี้ตามคำพิพากษายังไม่ชำระราคาหรือชำระราคา ยังไม่ครบทั้งไม่มีเงื่อนไขในการชำระ
 ราคาผู้ขายจึงไม่ส่งมอบและยึดหน่วงรถยนต์ไว้ แต่ทรัพย์สินดังกล่าวนี้ลูกหนี้ตามคำพิพากษาก็ยัง
 มีกรรมสิทธิ์อยู่ส่วนธนาคารบริษัทไฟแนนซ์หรือผู้ขายเป็นบุคคลภายนอกที่มีบุริมสิทธิหรือสิทธิ
 อื่นๆ ที่อาจบังคับเหนือทรัพย์สินของลูกหนี้ตามคำพิพากษาได้ตามกฎหมายเจ้าหน้าที่ตามคำพิพากษาก็
 ขอให้ยึดได้เช่นเดียวกัน แต่มีทรัพย์สินบางอย่างที่เป็นของลูกหนี้ตามคำพิพากษาที่กฎหมายถือว่าไม่
 อยู่ในข่ายแห่งการบังคับคดี เช่น เครื่องนุ่งห่มหัตถ์บนอนของใช้ส่วนตัวหรือเครื่องมือในการประกอบ
 อาชีพเป็นต้น แม้จะเป็นของลูกหนี้ตามคำพิพากษาเจ้าหน้าที่ตามคำพิพากษาจะขอให้ยึดไม่ได้และ
 เจ้าหน้าที่ตามคำพิพากษาจะต้องทำรายการทรัพย์สินของลูกหนี้ตามคำพิพากษายื่นต่อเจ้าพนักงาน
 บังคับคดี เพื่อให้ไปดำเนินการยึดเพื่อขายทอดตลาดเอาเงินมาชำระหนี้ตามคำพิพากษา เมื่อเจ้า
 พนักงานบังคับคดีไปดำเนินการยึดตามรายการทรัพย์สินก็จะคิดหมายยึดไว้กับทรัพย์สินของลูกหนี้
 ตามคำพิพากษา ถ้าเจ้าหน้าที่ตามคำพิพากษาได้ทำการยึดไว้แล้วโดยชอบ แม้ลูกหนี้ตามคำพิพากษาจะ
 ก่อให้เกิดโอนเปลี่ยนแปลงซึ่งสิทธิในทรัพย์สินภายหลังที่ทำการยึดไว้แล้วนั้น แม้บุคคลภายนอก
 ผู้รับโอนทรัพย์สินนั้น จะได้มาโดยสุจริตเสียค่าตอบแทนก็หาอาจยันกับเจ้าหน้าที่ตามคำพิพากษาและ
 เจ้าพนักงานบังคับคดีได้ไม่ เจ้าพนักงานบังคับคดีชอบที่จะเอาทรัพย์สินนั้นจากบุคคลภายนอกผู้รับ
 โอนออกขายทอดตลาดได้ แต่ถ้าทรัพย์สินที่เจ้าหน้าที่ตามคำพิพากษาแจ้งต่อเจ้าพนักงานบังคับคดีให้
 ไปดำเนินการยึดไม่ใช่ทรัพย์สินที่ลูกหนี้ตามคำพิพากษามีกรรมสิทธิ์ และเจ้าพนักงานบังคับคดีได้
 ไปดำเนินการยึดเพื่อขายทอดตลาดเอาเงินมาชำระหนี้ตามคำพิพากษาและบุคคลภายนอกที่มี
 กรรมสิทธิ์รู้ถึงเหตุดังกล่าว ก่อนที่ทรัพย์สินนั้น จะถูกขายทอดตลาดบุคคลภายนอกนั้นจะต้องไป
 ยื่นคำร้องต่อศาลว่าทรัพย์สินที่ยึดไม่ใช่ของลูกหนี้ตามคำพิพากษาแต่เป็นของผู้ร้องขอให้ศาลปล่อย
 ทรัพย์สินที่ยึดศาลก็จะให้ส่งสำเนาคำร้องขอให้โจทก์ได้มีโอกาสได้คัดค้าน หากโจทก์มาแถลง
 คัดค้านว่าทรัพย์สินที่ยึดเป็นกรรมสิทธิ์ของลูกหนี้ตามคำพิพากษาหาใช่ของผู้ร้องก็จะเป็นการร้อง
 ขัดทรัพย์สินซึ่งมีประเด็นว่าทรัพย์สินที่ยึดเป็นของลูกหนี้ตามคำพิพากษาหรือของผู้ร้องที่ศาลจะต้อง
 วินิจฉัย ถ้าศาลไต่สวนแล้วเห็นว่าเป็นทรัพย์สินของผู้ร้องศาลก็จะมีคำสั่งให้ปล่อยทรัพย์สินที่ยึดคืน
 ให้แก่ผู้ร้อง ผู้ร้องก็จะได้ทรัพย์สินคืนมา ทำให้ผู้ร้องไม่เสียสิทธิในทรัพย์สินและทรัพย์สินที่ยึดนั้น
 ก็จะไม่มีการขายทอดตลาด ทั้งเจ้าหน้าที่ตามคำพิพากษาจะต้องรับผิดชอบในการยึดซึ่งเป็น
 ค่าธรรมเนียมในการบังคับคดีที่ยึดแล้วไม่มีการขายแต่หากบุคคลภายนอกไม่รู้ว่าทรัพย์สินของตน
 ถูกเจ้าพนักงานบังคับคดียึดอยู่ หรือมารู้ภายหลังที่เจ้าพนักงานบังคับคดีได้ขายทอดตลาดทรัพย์สิน
 นั้นแล้ว ก็ไม่มีทางที่บุคคลภายนอกนั้นจะมาร้องขอให้ศาลปล่อยทรัพย์สินที่ยึดบุคคลภายนอกก็จะ

ไม่ได้ทรัพย์สินของตนกลับคืนมาทำให้ต้องเสียหายและเสียสิทธิในทรัพย์สินส่วนทรัพย์สินที่
 เจ้าหนี้ตามคำพิพากษาจะขอให้เจ้าพนักงานบังคับคดีไปทำการอายัดเป็นทรัพย์สินที่ลูกหนี้ตามคำ
 พิพากษาไม่มีกรรมสิทธิ์แต่ลูกหนี้ตามคำพิพากษามีสิทธิเรียกร้องทรัพย์สินนั้นจากบุคคลภายนอก
 อาจเป็นเงินหรือทรัพย์สินใดก็ได้เจ้าพนักงานบังคับคดีก็จะมีหมายอายัดไปยังลูกหนี้ตามคำ
 พิพากษาห้ามมิให้รับเงินหรือทรัพย์สินนั้น และจะมีหมายอายัดไปยังลูกหนี้แห่งสิทธิเรียกร้องห้าม
 มิให้จ่ายเงินหรือส่งมอบทรัพย์สินให้แก่ลูกหนี้ตามคำพิพากษา แต่ให้ส่งเงินหรือทรัพย์สินนั้นมายัง
 ศาล เมื่อเจ้าพนักงานบังคับคดีได้รับเงินตามหมายอายัดก็จะรวบรวมไว้เพื่อชำระหนี้ให้แก่เจ้าหนี้
 ตามคำพิพากษา ส่วนทรัพย์สินที่จะอายัดก็จะเอาออกขายทอดตลาดเพื่อนำเงินมาชำระหนี้ตามคำ
 พิพากษา

เมื่อเจ้าพนักงานบังคับคดีได้ดำเนินการยึดหรืออายัดทรัพย์สินของลูกหนี้ตามคำ
 พิพากษาแล้ว เจ้าหนี้ตามคำพิพากษาจะต้องร้องขอให้ศาลมีคำสั่งให้ขายทอดตลาดหากศาลเห็นว่า
 ลูกหนี้ตามคำพิพากษายังไม่ปฏิบัติตามคำพิพากษาหรือปฏิบัติแต่บางส่วนศาลก็จะมีการสั่งให้เจ้า
 พนักงานบังคับคดีขายทอดตลาดทรัพย์สินที่ถูกยึดอายัดเจ้าพนักงานบังคับคดีจะทำการปิดประกาศ
 กำหนดนัดวันขายทอดตลาดในวันขายทอดตลาด แม้เจ้าพนักงานบังคับคดีจะไม่มีกรรมสิทธิ์ใน
 ทรัพย์สินที่ขายทอดตลาดเจ้าพนักงานบังคับคดีก็มีสิทธิขายทรัพย์สินนั้นได้ โดยมีกฎหมายสนับสนุน
 ให้เจ้าพนักงานบังคับคดีขายทอดตลาดทรัพย์สินของลูกหนี้ตามคำพิพากษา และไม่อยู่ภายใต้หลัก
 ผู้รับโอนไม่มีสิทธิดีกว่าผู้โอน ซึ่งเป็นหลักทั่วไปที่ผู้ขายมีสิทธิในทรัพย์สินที่ขายเพียงใด ผู้ซื้อย่อม
 มีสิทธิเพียงเท่าที่ผู้ขายมีอยู่

โดยผู้ซื้อสืบสิทธิของผู้ขายแต่การขายทอดตลาดของเจ้าพนักงานบังคับคดีหาได้เป็น
 เช่นนั้น ผู้ซื้อจากการขายทอดตลาดหาได้สืบสิทธิจากเจ้าพนักงานบังคับคดีไม่ แม้เจ้าพนักงาน
 บังคับคดีจะไม่มีกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่ขายจากลูกหนี้ตามคำพิพากษา ซึ่งแตกต่างจากการขาย
 ทอดตลาดในกรณีอื่น เช่น การขายทอดตลาดทรัพย์สินโดยเอกชนทั่วไป หากผู้ขายทอดตลาดไม่มี
 กรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่ตนขายทอดตลาดผู้ซื้อจากการขายทอดตลาดก็มีสิทธิเพียงไม่ต้องคืน
 ทรัพย์สินให้กับเจ้าของที่แท้จริง แต่ถ้าเจ้าของที่แท้จริงเสนอขอไต่ราคา ผู้ซื้อก็ต้องคืนในกรณี
 ทรัพย์สินของลูกหนี้ตามคำพิพากษาที่เจ้าพนักงานบังคับคดีขายทอดตลาดเป็นทรัพย์สินที่บุคคล
 ภายนอกมีบุริมสิทธิหรือสิทธิอื่นๆ ที่อาจบังคับเหนือทรัพย์สินนั้นได้ตามกฎหมายการบังคับคดีหา
 กระทั่งกระทั่งถึงบุริมสิทธิหรือสิทธิบุคคลภายนอกนั้นไม่ บุคคลภายนอกนั้น ก็ชอบที่จะร้องขอกลับ
 ส่วนของเงินที่ได้จากการขายทอดตลาด หรือขอรับชำระหนี้ก่อนเจ้าหนี้อื่น เช่น ศาลมีคำพิพากษา
 ให้จำเลยชำระเงิน 5 ล้านบาทแก่โจทก์ จำเลยไม่ปฏิบัติตามคำพิพากษาในชั้นบังคับคดี เจ้าพนักงาน
 บังคับคดีได้ยึดที่ดินของจำเลยที่จำนองไว้กับธนาคาร ธนาคารเป็นบุคคลภายนอกผู้บุริมสิทธิที่อาจ

บังคับเหนือที่ดินที่ยึดได้ตามกฎหมาย หากธนาคาร ไม่ดำเนินการใด เจ้าพนักงานบังคับคดีก็ต้องขายทอดตลาดที่ดิน โดยติดจำนอง ผู้ซื้อจากการขายทอดตลาดยอมได้ที่ดิน โดยติดจำนอง แต่ถ้าธนาคารร้องขอชำระหนี้ก่อนเจ้าหนี้อื่น เจ้าพนักงานบังคับคดีก็ขาย โดยปลอดจำนองและเงินที่ได้จากการขายทอดตลาดก็ต้องชำระหนี้ให้กับธนาคารก่อนส่วนที่เหลือโจทก์จึงจะมีสิทธิได้ แต่ถ้าขายแล้วไม่พอชำระหนี้ให้กับธนาคาร โจทก์ก็ไม่ได้ประโยชน์จากการยึดทรัพย์ที่จำนอง โจทก์จำเป็นต้องคำนึงถึงที่ดินที่ยึดว่าขายทอดตลาดจะได้ราคาเท่าไรถ้าขายแล้วพอชำระหนี้จำนองให้แก่ธนาคารหรือไม่ หากไม่พอ โจทก์ก็ไม่ควรเสียเวลาไปยึดที่ดินที่จำนอง แต่ในกรณีเจ้าพนักงานบังคับคดียึดรถยนต์ที่นำมาไว้กับบริษัทไฟแนนซ์แล้ว ขายทอดตลาดบริษัทไฟแนนซ์ก็ชอบที่จะร้องขอกับส่วนของตนจากเงินที่ได้จากการขายทอดตลาดทรัพย์สินที่จำนองหรือในกรณีจำเลยซื้อรถยนต์แต่ยังไม่ชำระราคาผู้ขายจึงใช้สิทธิยึดหน่วงแต่รถยนต์ยอมเป็นกรรมสิทธิ์ของจำเลยตามกฎหมายซื้อขาย โจทก์ก็ชอบที่จะขอให้เจ้าพนักงานบังคับคดียึดรถยนต์คันนี้จากผู้ขายได้ หากเจ้าพนักงานบังคับคดีขายทอดตลาดได้เงินมาก็หากกระทบกระทั่งถึงบุริมสิทธิหรือสิทธิอื่นๆ ของผู้ขายที่อาจบังคับเหนือรถยนต์คันนี้ได้ตามกฎหมายผู้ขายก็ชอบที่จะกันส่วนราคาที่ยังขาดอยู่จากเงินที่ได้จากการขายทอดตลาดได้ หากขายแล้วยังไม่พอชำระหนี้ให้กับผู้ขาย โจทก์ก็ไม่ได้รับประโยชน์จากการยึดรถยนต์คันนี้หรือในกรณีทรัพย์สินที่ยึดขายทอดตลาดเป็นอสังหาริมทรัพย์ เช่น ห้องชุดในคอนโดมิเนียม ที่ดิน บ้าน หรือตึกแถว เมื่อเจ้าพนักงานบังคับคดีโอนทรัพย์สินดังกล่าวให้กับผู้ซื้อหากทรัพย์สินที่โอนนั้น ลูกหนี้ตามคำพิพากษาหรือบริวารยังอยู่อาศัยและลูกหนี้ตามคำพิพากษาหรือบริวารไม่ยอมออกไปจากทรัพย์สินนั้นเดิมผู้ซื้อจะร้องขอให้ศาลบังคับขับไล่ลูกหนี้ตามคำพิพากษาหรือบริวารไม่ได้ เพราะผู้ซื้อไม่ใช่เจ้าหนี้ตามคำพิพากษา ผู้ซื้อได้แต่ไปดำเนินการฟ้องร้องขับไล่ลูกหนี้ตามคำพิพากษา หรือบริวาร และผู้ซื้อจะต้องรองจนกว่าคดีนั้น ศาลจะได้มีคำพิพากษาให้ขับไล่ แม้เจ้าหนี้ตามคำพิพากษาเป็นผู้ซื้อได้เองเจ้าหนี้ตามคำพิพากษาก็ไม่อาจร้องขอให้บังคับขับไล่ลูกหนี้ตามคำพิพากษาและบริวารเพราะเป็นร้องขอให้บังคับคดีผิดไปจากที่ศาลมีคำพิพากษาซึ่งเป็นคำพิพากษาให้ชำระเงินมิใช่คำพิพากษาให้ขับไล่จำเลยและบริวารต่อมากฎหมายได้มีการแก้ไขเพิ่มเติมให้สิทธิแก่ผู้ซื้อหากอสังหาริมทรัพย์ที่โอนนั้นมีลูกหนี้ตามคำพิพากษาหรือบริวารไม่ยอมออก ผู้ซื้อก็ชอบที่จะร้องขอให้ศาลบังคับให้ลูกหนี้ตามคำพิพากษาหรือบริวารออกไปจากอสังหาริมทรัพย์นั้นได้ โดยถือว่าผู้ซื้อเป็นเจ้าหนี้ตามคำพิพากษาและลูกหนี้ตามคำพิพากษาหรือบริวารที่อยู่อาศัยในอสังหาริมทรัพย์นั้นเป็นลูกหนี้ตามคำพิพากษา

ทรัพย์สินที่เจ้าพนักงานบังคับคดีขายทอดตลาดเป็นของลูกหนี้ตามคำพิพากษาหรือลูกหนี้ตามคำพิพากษามีกรรมสิทธิ์ แม้ลูกหนี้ตามคำพิพากษาจะก่อให้เกิดสิทธิเหนือทรัพย์สินนั้นโดยนำไปจำนำ จำนอง หรือถูกยึดหน่วงอยู่ กฎหมายก็ยังหาทางออกให้แก่บุคคลภายนอกผู้รับจำนำ

จ้างอง หรือยึดหน้าวงอยู่ และให้การบังคับคดีแก่ทรัพย์สินของลูกหนี้ตามคำพิพากษาหากกระทบกระทั่งถึงบุริมสิทธิหรือสิทธิอื่นๆ ของบุคคลภายนอกที่อาจบังคับเหนือทรัพย์สินนั้นได้ ตามกฎหมายโดยให้สิทธิได้รับชำระหนี้ก่อนเจ้าหนี้สามัญอื่นทั้งยังให้สิทธิแก่ผู้ซื้อทรัพย์สินจากการขายทอดตลาดของเจ้าพนักงานบังคับคดีมีปัญหาว่าทรัพย์สินที่เจ้าหนี้ตามคำพิพากษาให้เจ้าพนักงานบังคับคดีไปดำเนินการยึดไม่ใช่ทรัพย์สินของลูกหนี้ตามคำพิพากษาอาจเป็นเพราะเจ้าหนี้ตามคำพิพากษาเชื่อโดยสุจริตหรือคิดว่าเป็นทรัพย์สินที่ลูกหนี้ตามคำพิพากษามีกรรมสิทธิ์ เช่น ลูกหนี้ตามคำพิพากษามีกรรมสิทธิ์ เช่น ลูกหนี้ตามคำพิพากษาไปขอยกโฉนดที่ดินที่ติดทับที่ของบุคคลอื่นหรือเอาที่ดินของบุคคลอื่นมาออกโฉนดเป็นชื่อของตน หรือรถยนต์ที่คนร้ายขโมยมาและลูกหนี้ตามคำพิพากษาซื้อมาโดยสุจริตและครอบครองรถยนต์คันนั้นอยู่ หรือสังหาริมทรัพย์ที่เจ้าของฝากไว้กับลูกหนี้ตามคำพิพากษา เป็นต้น และเจ้าพนักงานบังคับคดีได้ไปดำเนินการยึดเพื่อขายทอดตลาดเอาเงินมาชำระหนี้ตามคำพิพากษาถ้าก่อนขายทอดตลาดบุคคลภายนอกซึ่งเป็นเจ้าของที่แท้จริงทราบว่าทรัพย์สินของตนถูกยึดอยู่ บุคคลภายนอกนั้นก็มิทางแก้โดยยื่นคำร้องขอต่อศาลขอให้ปล่อยทรัพย์สินที่ยึดโดยอ้างว่าทรัพย์สินที่ยึดเป็นของผู้ร้องหาใช่ของลูกหนี้ตามคำพิพากษาไม่ ศาลก็จะมิคำสั่งให้ปล่อยทรัพย์สินที่ยึดคืนให้กับผู้ร้องผู้ร้องซึ่งเป็นเจ้าของที่แท้จริงก็จะได้ทรัพย์สินของตนกลับคืนมา แต่ถ้าในกรณีที่บุคคลภายนอกที่มีกรรมสิทธิ์ อาจไม่รู้ หรือไม่มีทางรู้ว่าทรัพย์สินของตนถูกเจ้าพนักงานบังคับคดียึดอยู่ และเจ้าพนักงานบังคับคดีติดประกาศขายทอดตลาดหากเจ้าพนักงานบังคับคดีได้ขายทอดตลาดทรัพย์สินนั้นแล้ว กฎหมายก็ไม่ได้หาทางออกให้กับบุคคลภายนอกที่เป็นเจ้าของที่แท้จริง อย่างเช่น เจ้าหนี้ที่มีบุริมสิทธิ หรือสิทธิอื่นๆ ที่อาจบังคับเหนือทรัพย์สินของลูกหนี้ตามคำพิพากษาได้ตามกฎหมายและเรียกร้องทรัพย์สินของตนคืนจากผู้ซื้อทรัพย์สินมาจากการขายทอดตลาดของเจ้าพนักงานบังคับคดีตามหลักผู้รับโอนไม่มีสิทธิดีกว่าผู้โอนก็ไม่สามารถทำได้เนื่องจากกฎหมายเห็นว่าเพื่อให้การบังคับคดีตามคำพิพากษาเป็นไปโดยเรียบร้อยให้เจ้าหนี้ตามคำพิพากษาได้รับชำระหนี้จากลูกหนี้ตามคำพิพากษาและให้เกิดความมั่นใจแก่ผู้ซื้อทรัพย์สินจากการขายทอดตลาดของเจ้าพนักงานบังคับคดีว่า แม้ทรัพย์สินที่ซื้อจะไม่ใช่ของลูกหนี้ตามคำพิพากษา ผู้ซื้อก็จะไม่เสียสิทธิ แม้เจ้าของที่แท้จริงจะไม่มีส่วนผิด หรือไม่ได้ทำความเสียหายให้แก่ผู้ซื้อก็ตาม และกฎหมายได้บัญญัติคุ้มครองสิทธิของผู้ซื้อทรัพย์สินมาจากการขายทอดตลาดโดยคำสั่งศาลไว้ในประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ให้ผู้ซื้อทรัพย์สินมาจากการขายทอดตลาดโดยคำสั่งศาลและซื้อโดยสุจริตไม่เสียสิทธิในทรัพย์สิน แม้จะไม่ใช่ทรัพย์สินของลูกหนี้ตามคำพิพากษาทำให้ผู้มีสิทธิในทรัพย์สินนั้นดีกว่าเจ้าของที่แท้จริง เป็นข้อยกเว้นหลักผู้รับโอนไม่มีสิทธิดีกว่าผู้โอนเป็นเหตุให้เจ้าของที่แท้จริงจะต้องเสียสิทธิในทรัพย์สินให้กับผู้ซื้อ เช่น นายแดงเอาที่ดินที่มีหนังสือรับรองการ

ทำประโยชน์ (นส.3) ของนายขวมาออกโฉนดเป็นชื่อของตน ต่อมานายแดงแพ้คดีนายคำถูกศาลพิพากษาให้ชำระเงินให้นายคำนายแดงไม่ปฏิบัติตามคำพิพากษานายคำขอให้เจ้าพนักงานบังคับคดีไปยึดที่ดินแปลงนี้ ซึ่งในโฉนดที่ดินมีชื่อนายแดง และนายคำเชื่อ โดยสุจริต เจ้าพนักงานบังคับคดีตรวจสอบโฉนดฉบับสำนักงานที่ดินเห็นว่าชื่อนายแดงและได้ทำการยึดที่ดินแปลงนี้และต่อมาประกาศขายทอดตลาดนายขวมาเจ้าของที่แท้จริงก็ไม่ทราบเรื่องที่นายแดงเอาที่ดินของตนไปออกโฉนดและก็ไม่รู้ว่าที่ดินของตนถูกยึด นายขวมาจึงไม่ได้ร้องขอชดเชย ต่อมาเจ้าพนักงานบังคับคดีขายทอดตลาดและนายคำซื้อได้โดยสุจริตและเจ้าพนักงานบังคับคดีได้ไปดำเนินการจดทะเบียนโอนให้นายขวมา นายขวมาก็จะมาเรียกที่ดินของตนคืนจากนายคำไม่ได้ ทำให้นายขวมาต้องเสียสิทธิในที่ดินแปลงนี้ให้แก่ นายคำตามที่กฎหมายคุ้มครองสิทธิของนายคำที่ซื้อโดยสุจริตจากการขายทอดตลาดโดยคำสั่งศาล ทั้งๆ ที่นายขวมาไม่ได้กระทำความผิดอะไรและก็ไม่ได้อำนาจให้นายคำต้องเสียหาย

กล่าวโดยสรุปทรัพย์สินที่เจ้าพนักงานบังคับคดีขายทอดตลาดหากเป็นทรัพย์สินของลูกหนี้ตามคำพิพากษาย่อมไม่มีผลกระทบต่อบุคคลภายนอก แต่ถ้าทรัพย์สินที่ขายทอดตลาดไม่ใช่ทรัพย์สินของลูกหนี้ตามคำพิพากษาย่อมมีผลกระทบต่อส่วนได้เสียของบุคคลภายนอกซึ่งเป็นเจ้าของที่แท้จริงทำให้เจ้าของที่แท้จริงต้องเสียสิทธิในทรัพย์สินนั้น ทั้งๆ ที่เจ้าของที่แท้จริงไม่มีส่วนผิด และไม่ได้กระทำให้ผู้ที่ซื้อทรัพย์สินจากการขายทอดตลาดต้องเสียหายเพื่อป้องกันมิให้เจ้าของที่แท้จริงต้องเสียหายและเสียสิทธิในทรัพย์สินก่อนที่เจ้าพนักงานบังคับคดีจะไปดำเนินการยึดตามรายการทรัพย์สินที่เจ้าหนี้ตามคำพิพากษาได้แจ้งไว้ให้เจ้าพนักงานบังคับคดีทำการสอบสวนให้ได้ข้อเท็จจริงเสียก่อนว่าทรัพย์สินที่จะไปดำเนินการยึดเป็นทรัพย์สินของลูกหนี้ตามคำพิพากษาหากมีข้อสงสัยให้รายงานต่อศาลเพื่อทำการไต่สวนว่าเป็นทรัพย์สินของลูกหนี้ตามคำพิพากษาหรือไม่ และเมื่อเจ้าพนักงานบังคับคดีได้ดำเนินการยึดทรัพย์สินนั้นไว้แล้ว ให้เจ้าพนักงานบังคับคดีติดประกาศหรือลงหนังสือพิมพ์พร้อมทั้งรูปถ่ายทรัพย์สินที่ยึดไว้เป็นเวลาไม่น้อยกว่า 15 วัน เพื่อให้บุคคลภายนอกที่อ้างว่าเป็นเจ้าของที่แท้จริงได้มีโอกาสได้คัดค้าน ถ้ามีผู้คัดค้านก็ให้ผู้คัดค้านร้องขอชดเชย หากพ้นกำหนดเวลา 15 วันแล้ว เจ้าพนักงานบังคับคดี จึงมีสิทธิติดประกาศกำหนดวันขายทอดตลาดได้ โดยกำหนดเป็นระเบียบและวิธีปฏิบัติของเจ้าพนักงานบังคับคดี

2.2.4.2 หลักเกณฑ์การขายทอดตลาดทรัพย์สินของเจ้าพนักงานบังคับคดี

การขายทอดตลาดทรัพย์สินของเจ้าพนักงานบังคับคดีนั้นเป็นการขายทอดตลาดทรัพย์สินที่เกิดจากคำพิพากษาของศาล อันอาจเป็นคำพิพากษาในเรื่องการพิทักษ์สัญญาแห่งหนึ่งทั้งหลายหรืออาจเป็นคำพิพากษาเพื่อบังคับจำนอง โดยเจ้าพนักงานบังคับคดีจะต้องดำเนินการทอดตลาดทรัพย์สินไปตามหลักเกณฑ์ ในประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่งและระเบียบกระทรวงยุติธรรมว่าด้วยการบังคับคดีของเจ้าพนักงานบังคับคดี พ.ศ. 2522 โดยมีหลักเกณฑ์และขั้นตอนปฏิบัติ ดังนี้

ข้อ 1. เจ้าหนี้ตามคำพิพากษาจะต้องทำคำร้องขอเพื่อให้ศาลออกหมายบังคับคดี และทำการแต่งตั้งเจ้าพนักงานบังคับคดีตามประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง³⁵

ข้อ 2. เจ้าหนี้ตามคำพิพากษา นำเจ้าพนักงานบังคับคดี ทำการยึดทรัพย์ของ ลูกหนี้ แล้วทำการแจ้งการยึดทรัพย์นั้นให้ลูกหนี้และเจ้าของทรัพย์ อีกทั้งหากทรัพย์นั้นเป็น อสังหาริมทรัพย์ ก็จะต้องทำการแจ้งให้นายทะเบียนที่ดินทราบ และเรียกเอกสาร เช่น โฉนดที่ดิน หนังสือรับรองการทำประโยชน์จากลูกหนี้หรือผู้ครอบครองมาเพื่อมอบไว้แก่เจ้าพนักงาน

ข้อ 3. เจ้าพนักงานทำการประเมินราคาทรัพย์ ในการประเมินราคาทรัพย์นี้เจ้า พนักงานบังคับคดีจะต้องทำการประเมินราคาทรัพย์ไปตามระเบียบกระทรวงยุติธรรมว่าด้วยการ บังคับคดี ของเจ้าพนักงานบังคับคดี พ.ศ. 2522 ข้อ 37 ซึ่งมีหลักเกณฑ์ในการพิจารณากำหนดราคา ประเมิน คือ

1) ราคาที่ซื้อขายกันในตลาด โดยคำนึงถึงสภาพแห่งที่นั้นว่าเป็นอย่างไร เช่น ที่ปลูกตึกแถวให้เช่าหรือที่บ้าน ที่สวน ที่นาหรือที่ไร่ และที่นั้นอยู่ในทำเลอย่างไร เช่น ทำเล ค้าขาย ที่ชุมชนหรือใกล้ทางบกทางน้ำ ท่าเรือ หรือมีประโยชน์รายได้มากน้อยอย่างไร

2) ราคาที่ดิน ตำบลนั้น หรือตำบลใกล้เคียงซึ่งเจ้าพนักงานบังคับคดีขายทอด ตลาดไปแล้ว

3) ราคาซื้อหรือจ้างหรือขายฝากครั้งสุดท้ายของที่ดินที่ยึด และที่ข้างเคียง

4) ราคาประเมินปานกลาง ของสำนักงานที่ดิน การประเมินราคาทรัพย์สินนี้ ถึงแม้จะได้กำหนดไว้ว่าเป็นอำนาจหน้าที่ของเจ้าพนักงานบังคับคดีก็ตาม แต่เพื่อความเป็นธรรม บังคับคดีได้แต่งตั้งคณะกรรมการ เพื่อทำหน้าที่ในการประเมินราคาทรัพย์ไว้โดยเฉพาะ โดย หากเจ้าพนักงานได้ทำการประเมินแล้ว ราคาทรัพย์นั้นถูกกว่าราคาประเมินของสำนักงานวางทรัพย์ กลางเป็นเกณฑ์³⁶ ดังนั้น การประเมินราคาทรัพย์สินที่จะทำการขายทอดตลาดของเจ้าพนักงาน

³⁵ ประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง, มาตรา 275 บัญญัติว่า “ถ้าเจ้าหนี้ตามคำพิพากษาจะขอให้ บังคับคดี ให้ยื่นคำขอฝ่ายเดียวต่อศาลเพื่อให้ออกหมายบังคับคดี

คำขอนั้นให้ระบุโดยชัดแจ้ง

- (1) คำพิพากษาหรือคำสั่งซึ่งจะขอให้มีการบังคับคดีตามนั้น
- (2) จำนวนที่ยังมิได้รับชำระตามคำพิพากษาหรือคำสั่งนั้น
- (3) วิธีการบังคับคดีซึ่งขอให้ออกหมายนั้น.”

³⁶ การประเมินราคาทรัพย์สินนั้นสำนักงานวางทรัพย์กลางมีหลักเกณฑ์ในการประเมินดังนี้ หลักเกณฑ์การประเมินราคาของสำนักงานวางทรัพย์กลาง

บังคับคดีจึงเป็นการประเมินเพื่อให้ได้ราคานี้เหมาะสมอย่างแท้จริง และโปร่งใสเป็นธรรม เนื่องจากเจ้าพนักงานไม่อาจกำหนดราคาเอาได้ตามความพอใจแห่งตน จึงก่อให้เกิดความเชื่อถือแก่ทุกฝ่าย

ข้อ 4. เจ้าพนักงานทำการกำหนดวัน และประกาศขายทอดตลาด เมื่อเจ้าพนักงานทำการประเมินราคาทรัพย์สินแล้ว จะกำหนดวันขายทอดตลาด เพื่อให้คู่ความผู้มีส่วนได้เสียและประชาชนผู้สนใจทราบ และแสดงความจำนงเข้าฟังการประมูลสุ้ราคา โดยประกาศนี้ต้องแสดงถึงรายละเอียด เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่ขาย เช่น เจ้าของทรัพย์สิน ประเภท ลักษณะทรัพย์สินจำนอง เนื้อที่ สถานที่ และทำการปิดประกาศขายทอดตลาดไว้โดยเปิดเผย ณ สถานที่ที่จะขาย สถานที่ที่ทรัพย์สินนั้นตั้งอยู่ โดยหากทรัพย์สินที่ขายนั้นเป็นที่ดิน ต้องปิดประกาศกำหนดวันขายทอดตลาดให้ทราบล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 1 เดือน และไม่เกิน 2 เดือน นับแต่วันประกาศขายทอดตลาด แต่หากเป็นโรงเรือน หรือสิ่งปลูกสร้างต่างๆ และทรัพย์สินอื่นต้องประกาศให้ทราบล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 20 วัน และไม่เกิน 1 เดือน นับแต่วันขายทอดตลาด

ข้อ 5. สถานที่ขายทอดตลาดในการขายทอดตลาดโดยเจ้าพนักงานบังคับคดีตามคำสั่งศาลนี้ หากทรัพย์สินที่ขายนั้นเป็นที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้าง ที่อยู่ในเขตกรุงเทพมหานคร ให้ทำการขายทอดตลาด ณ ที่ทำการขายทอดตลาดของกรมบังคับคดี แต่หากทรัพย์สินนั้นอยู่นอกเขตกรุงเทพมหานครให้ร้องขอไปยังสำนักงานบังคับคดีจังหวัด ซึ่งทรัพย์สินนั้นตั้งอยู่เพื่อให้จัดการขายทอดตลาดแทน เว้นแต่ผู้มีส่วนได้เสียจะร้องขอให้ขาย ณ ที่ทำการขายทอดตลาดของกรมบังคับคดี โดยมีเหตุอันสมควร ส่วนบ้าน เรือน หรือสิ่งปลูกสร้างต่างๆ ซึ่งมีได้ยึดกับที่ดินให้ขาย ณ ที่ทรัพย์สินนั้นตั้งอยู่

ข้อ 6. วิธีการขายทอดตลาดเมื่อเจ้าพนักงานได้ทำการประกาศการขายทอดตลาด กำหนดวันขายทอดตลาดตามแล้ว บุคคลทั่วไปที่ประสงค์จะเข้าซื้อทรัพย์สินจะต้องมาลงนามแสดงความประสงค์เข้าร่วมในการเสนอซื้อโดยวิธีการประมูลทรัพย์สิน ดังมีรายละเอียดพอสังเขป ดังนี้

ข้อ 1. การประเมินราคาที่ดินให้นำวิธีการประเมินโดยเปรียบเทียบราคาตลาดและวิธีคิดจากรายได้มาเป็นแนวทางการวิเคราะห์ ทั้งนี้ขึ้นอยู่กับข้อมูลที่รวบรวมได้ ถ้าข้อมูลนั้นเป็นการซื้อขายให้ใช้วิธีเปรียบเทียบราคาเป็นหลักบางครั้งใช้วิธีต้นทุนทดแทนในกรณีที่มีการซื้อขายที่ดิน พร้อมอาคาร และสิ่งปลูกสร้าง

ข้อ 2. การประเมินราคาโรงเรือนและสิ่งปลูกสร้างเจ้าพนักงานต้องไปตรวจสอบสภาพสิ่งปลูกสร้าง โครงสร้างวัสดุที่ใช้สภาพของอาคารและอายุการใช้งานเป็นต้น ส่วนการประเมินราคาทรัพย์สินอื่นๆ หรือสิ่งปลูกสร้างของใหม่ให้ถือราคาต้นทุนการผลิตเป็นเกณฑ์ถ้าเป็นของเก่าให้ถือต้นทุนการผลิตหักด้วยค่าเสื่อมคิดร้อยละตามสภาพความเป็นจริงตามวิธีการที่กำหนด

บริษัทบริหารสินทรัพย์ไทย 1) วิธีการประมูลราคาทรัพย์สิน

เจ้าพนักงานบังคับคดี จะทำการกำหนดราคาในการขายทอดตลาดเริ่มต้นเป็นจำนวนร้อยละ 80 ของราคาประเมินที่ตั้งไว้ โดยถ้ามีเศษหากทรัพย์สินนั้นมีราคาประเมินตั้งแต่ 50,000 บาท เป็นต้นไปให้ปัดตัวเลขที่เป็นเศษขึ้นเป็นเรือนหมื่น หากทรัพย์สินนั้นมีราคาประเมินต่ำกว่า 50,000 บาท ให้ปัดตัวเลขที่เป็นเศษขึ้นเป็นเรือนพัน และทำการประกาศขายโดยให้ผู้ประมูลเสนอราคาแข่งกันทำการเสนอราคา โดยกำหนดราคาเพิ่มขึ้นในแต่ละครั้ง ดังนี้

ตารางที่ 2.1 การเพิ่มราคาทรัพย์สินที่นำออกขายทอดตลาด

| ราคาเริ่มต้น | เพิ่มราคาไม่น้อยกว่าครั้งละ |
|--|-----------------------------|
| ต่ำกว่า 50,000 บาท | 1,000 บาท |
| 50,000 บาท ขึ้นไป แต่ไม่ถึง 100,000 บาท | 2,000 บาท |
| 1,000,000 บาท ขึ้นไป แต่ไม่ถึง 300,000 บาท | 5,000 บาท |
| 300,000 บาท ขึ้นไป แต่ไม่ถึง 500,000 บาท | 10,000 บาท |
| 500,000 บาท ขึ้นไป แต่ไม่ถึง 700,000 บาท | 20,000 บาท |
| 700,000 บาท ขึ้นไป แต่ไม่ถึง 1,000,000 บาท | 30,000 บาท |
| 1,000,000 บาท ขึ้นไป แต่ไม่ถึง 5,000,000 บาท | 50,000 บาท |
| 5,000,000 บาท ขึ้นไป แต่ไม่ถึง 20,000,000 บาท | 100,000 บาท |
| 20,000,000 บาท ขึ้นไป แต่ไม่ถึง 50,000,000 บาท | 200,000 บาท |
| 50,000,000 บาท ขึ้นไป แต่ไม่ถึง 80,000,000 บาท | 500,000 บาท |
| 80,000,000 บาท ขึ้นไป | 1,000,000 บาท |

อนึ่งอัตราการเพิ่มราคานี้ให้ใช้ในการขายตลาดโดยตลอดจนเสร็จสิ้นไม่ว่าจะมีการเสนอราคาสูงขึ้นเพียงใดก็ตาม โดยในการขายตลาดผู้ขายจะร้องขานจำนวนเงินที่มีผู้สุ่ราคาในแต่ละครั้งๆ ละ 3-4 หน หากไม่มีผู้สุ่ราคาที่สูงกว่านั้นและได้ราคาพอสมควร³⁷ ผู้ขายจะทำการร้องขานราคาลงค่าสามพร้อมกับเคาะไม้ ผู้สุ่ราคานั้นก็จะได้สิทธิในการซื้อทรัพย์สินนั้นทันที และผู้ซื้อจะต้องชำระเงินทั้งหมดทันที เว้นแต่ทรัพย์สินนั้นเป็นที่ดิน หรือทรัพย์สินที่มีราคาตั้งแต่ 1,000 บาทขึ้นไป เจ้าพนักงานอาจผ่อนผันให้ผู้ซื้อวางเงินมัดจำไม่เกินร้อยละ 25 ของราคาซื้อและทำสัญญาให้ชำระ

³⁷ ราคาพอสมควร หมายถึง ราคาที่ไม่ต่ำกว่าราคาเริ่มต้นในการประมูล.

เงินที่เหลือภายในเวลาไม่เกิน 15 วัน และหากผู้ซื้อไม่ทำตามเงื่อนไขเจ้าพนักงานบังคับคดีจะนำทรัพย์สินนั้นออกขายทอดตลาดใหม่หากได้ราคาไม่เท่าเดิม ส่วนที่ขาดอยู่ผู้ซื้อเดิมจะต้องรับผิดชอบในส่วนที่ขาดพร้อมทั้งค่าใช้จ่ายที่เพิ่มขึ้น

2) อำนาจในการขาย

ในการขายทรัพย์สินนี้ ถ้าหากในการขายทอดตลาดครั้งแรกไม่สามารถขายได้ โดยอาจเกิดจากไม่มีผู้เสนอราคาเข้าซื้อ หรือราคาที่เจ้าพนักงานกำหนดไว้ถูกคัดค้านจากผู้มีส่วนได้เสีย เจ้าพนักงานจะต้องทำการขายใหม่ ตามวันที่กำหนดไว้ถูกคัดค้านจากผู้มีส่วนได้เสีย เจ้าพนักงานจะต้องทำการขายใหม่ตามวันที่กำหนดไว้ในใบประกาศขายซึ่งจะมีการกำหนดวันขายไว้ถึง 3 ครั้ง โดยหากครั้งที่ 1 ขายไม่ได้ เจ้าพนักงานก็จะนำทรัพย์สินนั้นออกออกขายใหม่ตามวันที่กำหนดไว้ในครั้งที่ 2 และหากครั้งที่ 2 ขายไม่ได้ก็จะทำการขายใหม่ในครั้งที่ 3 การขายแต่ละครั้งจะกำหนดวันทำการขายห่างกันประมาณ 15-20 วัน

การขายทอดตลาดนี้หากเป็นการขายครั้งที่ 1 เจ้าพนักงานผู้ดำเนินการขายจะทำการอนุมัติให้ขายได้ต้องได้ราคาที่สมควรขายตามระเบียบคือ ไม่น้อยกว่าร้อยละแปดสิบของราคาประเมิน ซึ่งเจ้าหนี้ ลูกหนี้ หรือผู้มีส่วนได้เสียสามารถคัดค้านราคาที่ขายนี้ได้ การคัดค้านนี้อาจเป็นการคัดค้านนี้อาจเป็นการคัดค้านที่กำหนดราคาที่เหมาะสมขายไว้หรือไม่กำหนดราคาก็ได้ ซึ่งหากมีการกำหนดราคาเจ้าพนักงานจะต้องทำการสอบถาม ผู้เข้าร่วมประมูลว่ามีผู้ใดจะให้ราคาตามที่มีการคัดค้านนี้หรือไม่ หากมีผู้รับราคาที่ผู้คัดค้าน เจ้าพนักงานจะต้องดำเนินการขายต่อไปโดยเริ่มการประมูลจากราคาที่เสนอนั้นจนกว่าจะได้ราคาสูงสุด แต่หากไม่มีผู้เสนอราคาจัดหาผู้ซื้อให้ได้ราคาตามที่ต้องการมาในการขายทอดตลาดครั้งหน้า หากจัดหาไม่ได้เจ้าพนักงานจะทำการเคาะไม้ขายทอดตลาดตามราคาที่สมควรขายต่อไป หากกรณีผู้คัดค้านไม่ได้เสนอราคาเจ้าพนักงานจะต้องทำการเลื่อนการขายออกไปเพื่อทำการขายครั้งหน้า โดยการขายครั้งนี้เจ้าพนักงานจะถือเอาราคาที่มิให้ผู้สูงสุดจากครั้งก่อนเป็นราคาที่สมควรขาย ซึ่งหากยังไม่มีผู้รับราคาอีก เจ้าพนักงานจะต้องทำการเลื่อนการขายออกไปครั้งหน้า โดยในการขายครั้งนี้เจ้าพนักงานจะกำหนดราคาที่เหมาะสมขายคือจำนวนไม่น้อยกว่าร้อยละห้าสิบของราคาประเมิน ทั้งนี้ที่สำคัญที่สุดในการขายทอดตลาดนั้นคือกระบวนการดำเนินการขายนั้นจะต้องถูกต้องตามกฎหมายนั้น อีกทั้งหากการขายนั้นเจ้าพนักงานเห็นโดยชัดแจ้งว่าราคาที่เสนอสูงสุดนั้นต่ำกว่ามูลค่าที่แท้จริงแห่งทรัพย์สินนั้นมากหรือผู้มีส่วนได้เสียคัดค้านราคาเจ้าพนักงานอาจขายทอดตลาดไว้ได้

ดังนั้น จากการศึกษาถึงความหมาย ลักษณะและประเภทของการขายทอดตลาดข้างต้นจึงอาจสรุปได้ว่า การขายตลาดทรัพย์สินในประเทศไทยนั้นสามารถดำเนินการขายทอดตลาดได้ 2 วิธีใหญ่ คือ

การขายทอดตลาดโดยไม่ต้องผ่านกระบวนการพิจารณาดีของศาลซึ่งการขายทอดตลาดโดยวิธีนี้ผู้ทอดตลาดจะเป็นเอกชนซึ่งเป็นบุคคลธรรมดาหรือนิติบุคคลก็ได้ อีกทั้งการดำเนินการขายนั้นก็ไม่ถูกบังคับตามกระบวนการเหมือนเช่นการขายทอดตลาดโดยเจ้าพนักงานของรัฐ เช่น การขายทอดตลาดตามพระราชกำหนดบรรษัทบริหารสินทรัพย์ไทย พ.ศ. 2544

การขายทอดตลาดโดยผ่านกระบวนการพิจารณาดีของศาล ซึ่งการขายทอดตลาดโดยวิธีนี้ผู้ทอดตลาดเป็นเจ้าพนักงานของรัฐ และต้องดำเนินการขายไปตามกระบวนการที่ถูกกำหนดไว้อย่างแน่นอน

แต่อย่างไรก็ตาม การกำหนดวิธีการขายทอดตลาดทรัพย์นี้ บุคคลที่ประสงค์จะทำการขายหรือผู้ขายนั้นไม่อาจเลือกกำหนดวิธีการขายเองได้ ทั้งนี้การขายทอดตลาดทรัพย์จะใช้วิธีการใดก็ขึ้นอยู่กับเหตุแห่งการขายทอดตลาดทรัพย์นั้น เช่น การขายทอดตลาดทรัพย์ที่จำนำ ผู้รับจำนำจะนำออกขายทอดตลาดก็ต้องดำเนินการขายทอดตลาดทรัพย์ที่เจ้าหน้าที่นำยึดมาจากลูกหนี้ในการบังคับคดี ถือว่าเป็นการขายทอดตลาดตามคำสั่งศาลผู้ดำเนินการขายต้องเป็นเจ้าพนักงานของรัฐและดำเนินการขายไปตามระเบียบปฏิบัติของรัฐเท่านั้นหรือขายทอดตลาดทรัพย์ที่จำนองตามสัญญาจำนองก็เช่นกันถือว่าเป็นการขายทอดตลาดตามคำสั่งศาลการดำเนินการขาย ก็ต้องเป็นตามระเบียบปฏิบัติของรัฐเสมอ

บทที่ 3

มาตรการทางกฎหมายในการบังคับทรัพย์หลักประกัน

โดยบริษัทบริหารสินทรัพย์ในประเทศไทย

ในปี พ.ศ. 2540 ประเทศไทยประสบปัญหาทางเศรษฐกิจอันก่อให้เกิดวิกฤตทางการเงินเป็นอย่างมาก สถาบันการเงินส่วนใหญ่ต้องรับภาระหนี้เสียอันทำให้ขาดสภาพคล่องจนทำให้หลายแห่งต้องถูกปิดลง ส่วนที่ยังคงสามารถดำเนินกิจการได้ก็ต้องรับภาระหนี้เสียจนทำให้การประกอบการต้องประสบปัญหาขาดทุน ส่งผลโดยตรงต่อสภาพเศรษฐกิจของประเทศ เป็นปัญหาสำคัญที่รัฐบาลพยายามที่จะแก้ไข ในกรณีนี้นโยบายการแก้ไขที่สำคัญประการหนึ่ง คือการจัดตั้งบริษัทบริหารสินทรัพย์ขึ้นเพื่อทำหน้าที่รับโอนหนี้เสียจากสถาบันการเงินมาพัฒนาจะได้เป็นการแบ่งเบาภาระการจัดการดูแลหนี้เสียเหล่านี้ออกจากสถาบันการเงิน ซึ่งจะช่วยให้ภาพรวมในการประกอบการของสถาบันการเงินดีขึ้นอย่างชัดเจนและเป็นผลโดยตรงต่อสภาพเศรษฐกิจของประเทศ ในภูมิภาคเอเชียมีหลายประเทศที่ประสบปัญหาวิกฤตทางการเงินเช่นเดียวกับประเทศไทย เช่น ประเทศสาธารณรัฐเกาหลี ประเทศอินโดนีเซีย ประเทศมาเลเซีย เป็นต้น ประเทศเหล่านี้ก็ได้การจัดตั้งบริษัทบริหารสินทรัพย์ขึ้นมาเพื่อแก้ไขปัญหาเช่นเดียวกับประเทศไทย โดยบริษัทหรือบริษัทบริหารสินทรัพย์เหล่านี้ก็มีนโยบายและการดำเนินงานที่ใกล้เคียงกัน ดังรายละเอียดในบทนี้ แต่อย่างไรก็ตามในการจัดตั้งบริษัทบริหารสินทรัพย์เหล่านี้โดยเฉพาะบริษัทบริหารสินทรัพย์ไทยได้ตระหนักดีว่าการรับโอนหนี้เสียมาบริหารจัดการนั้น และหลักประกันต่างๆ ที่เจ้าหนี้มีอยู่เหนือหนี้นั้นก็จะถูกโอนมาด้วยการบังคับหลักประกันจึงเป็นหน้าที่ที่สำคัญประการหนึ่งอันจะทำให้หนี้เสียเหล่านี้หมดไปโดยเร็ว กฎหมายจึงได้กำหนดสิทธิพิเศษแก่บริษัทบริหารสินทรัพย์ไทยในการบังคับหลักประกันนี้ไว้เป็นบทบังคับเฉพาะแตกต่างจากการบังคับหลักประกันทั่วไปอันเป็นข้อศึกษาที่น่าสนใจ ดังจะได้วิเคราะห์ตามลำดับ ดังนี้

3.1 บริษัทบริหารสินทรัพย์ไทย

บริษัทบริหารสินทรัพย์ไทยมีชื่อเรียกในภาษาอังกฤษว่า THAI ASSETS MANAGEMENT CORPORATION ถูกก่อตั้งขึ้นมาโดยมีวัตถุประสงค์หลักคือ แก้ไขปัญหาหนี้เสียที่เกิดกับสถาบันการเงินในประเทศโดยมีลักษณะการดำเนินการคือการรับโอนหนี้เสียจากสถาบันการเงินมาบริหารจัดการ ซึ่งมีประวัติที่มา วัตถุประสงค์ในการจัดตั้งรวมถึงการบริหาร การดำเนินกิจการ ดังนี้

3.1.1 ประวัติของบรรษัทบริหารสินทรัพย์ไทย¹

นับจากวิกฤตเศรษฐกิจในปีพุทธศักราช 2540 ที่ทำให้เกิดปัญหามากมายโดยเฉพาะปัญหาที่เกิดขึ้นกับสถาบันการเงิน คือ การก่อให้เกิด NPLs (NON-PERFORMING LOANS) หรือที่เรียกว่าหนี้ด้อยคุณภาพ หรือหนี้ที่ไม่ก่อให้เกิดรายได้เป็นจำนวนมากค้างอยู่ในสถาบันการเงิน ซึ่งหนี้เหล่านี้ส่งผลต่อการดำเนินกิจการของสถาบันการเงินต่างๆ มากมาย ทำให้เกิดการขาดสภาพคล่องในการประกอบกิจการเพื่อการพัฒนาทางธุรกิจ สถาบันการเงินเหล่านี้พยายามทุกวิถีทางไม่ว่าจะเป็นการเพิ่มทุน ปรับเปลี่ยน โครงสร้าง แต่อย่างไรหนี้ด้อยคุณภาพเหล่านี้ก็ยังเป็นปัญหาภาระอันยิ่งใหญ่ที่ทำให้การดำเนินกิจการเป็นไปค่อนข้างยาก สถาบันการเงินเหล่านี้ได้พยายามแก้ไขโดยการโอนหนี้ด้อยคุณภาพออกไปจากสถาบันของตนสถาบันการเงินบางแห่งจึงได้พยายามที่จะโอนขายหนี้เหล่านี้ให้กับบริษัทต่างประเทศแต่ก็เป็นไปได้ยาก ดังนั้นสถาบันการเงินไม่ว่าจะเป็นธนาคารพาณิชย์ หรือบริษัทเงินทุนจึงได้หาทางที่จะแก้ไขโดยการจัดตั้งบริษัทบริหารสินทรัพย์ขึ้น การจัดตั้งบริษัทบริหารสินทรัพย์ในขณะนั้นมีกฎหมายใช้บังคับอยู่ 2 ฉบับ คือ พระราชกำหนดบรรษัทบริหารสินทรัพย์สถาบันการเงิน พ.ศ. 2540 หรือที่เรียกว่า บบส. ดำเนินการโดยรัฐ และพระราชกำหนดบริษัทบริหารสินทรัพย์สถาบันการเงิน พ.ศ. 2541 ที่ดำเนินการโดยเอกชนบริษัทบริหารสินทรัพย์สถาบันการเงินของรัฐหรือ บบส. นั้นได้ดำเนินการโดยการซื้อสินทรัพย์ที่เป็นหนี้เสียมาจาก ปรส. อันเป็นหนี้เสียของบริษัทเงินทุนที่ทางราชการได้สั่งปิดกิจการไปแล้วมาบริหาร หนี้เหล่านี้ก็ไม่ก่อให้เกิดผลต่อการลด NPLs ของสถาบันการเงินในประเทศไปได้มากแต่อย่างใด หนี้ NPLs ก็ยังคงอยู่ในเปอร์เซ็นต์ที่สูงต่อภาพของสินเชื่อโดยรวม และในขณะเดียวกันสถาบันการเงินเอกชน เช่น ธนาคารพาณิชย์ บริษัทเงินทุน ที่ยังคงดำเนินกิจการอยู่หลายแห่งก็ได้พยายามที่จะแก้ปัญหา NPLs ของตนโดยการจัดตั้งบริษัทบริหารสินทรัพย์ขึ้น เช่น ธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน) ก็ได้จัดตั้ง บริษัท บริหารสินทรัพย์ จันทบุรี จำกัด และบริษัท บริหารสินทรัพย์ธนบุรี จำกัด ส่วนธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน) ได้จัดตั้ง บริษัท บริหารสินทรัพย์จัตุจักร จำกัด ธนาคารกรุงไทย จำกัด (มหาชน) ได้จัดตั้งบริษัทบริหารสินทรัพย์สุขุมวิท จำกัด ฯลฯ ซึ่งสถาบันการเงินเหล่านี้ก็ได้โอนย้ายหนี้ NPLs ของตนไปอยู่ที่บริษัทบริหารสินทรัพย์ที่ตนจัดตั้งขึ้น ดังนั้นการลด NPLs ของสถาบันการเงินเอกชนเหล่านี้ จึงเป็นเพียงการลด NPLs ในทางบัญชีเท่านั้น ไม่ได้หมายความว่าหนี้ด้อยคุณภาพเหล่านี้จะลดลงแต่ประการใด การแก้ปัญหาหนี้ด้อยคุณภาพจึงไม่

¹ กิตติพงศ์ อรุณพัฒน์พงศ์. (2544, มกราคม). “บริษัทบริหารสินทรัพย์ (AMC) กับการแก้ปัญหา NPL ของสถาบันการเงินในประเทศไทย: อุปสรรคกฎหมายและทางเลือก.” วารสาร TAX & BUSSINESS LAW MAGAZINE 7, 76. หน้า 23-26.

บรรลุผลสำเร็จได้อย่างที่คาดหวังไว้ ผลกระทบของ NPLs ยังคงอยู่ในสถาบันการเงินตลอดมา ถึงแม้จะมีการจัดตั้งบริษัทบริหารสินทรัพย์ในปีพุทธศักราช 2541 ก็ตาม แนวคิดในการแก้ปัญหาหนี้คือยคุณภาพด้วยการจัดตั้ง AMC (Asset Management Company) แห่งชาติจึงเกิดขึ้น เพื่อจะผลักภาระหนี้เสียออกจากไปจากสถาบันการเงินอย่างแท้จริง ซึ่งทำให้สถาบันการเงินนั้นมีความคล่องตัวและสามารถพัฒนาธุรกิจของตนทางด้านอื่นได้ยิ่งขึ้นโดยไม่ต้องกังวลกับหนี้คือยคุณภาพเหล่านี้แต่อย่างใด แนวคิดในการจัดตั้ง AMC แห่งชาตินี้ เป็นแนวคิดของพรรคไทยรักไทย ซึ่งจะมีวิธีปฏิบัติ² ดังนี้ คือให้เป็นบริษัทกลางมาบริหารหนี้เสีย โดยจะทำการซื้อหนี้ที่จำหน่ายออกมาจากสถาบันการเงินใน 2 ลักษณะ คือ

- 1) กรณีที่สถาบันการเงินต้องการจำหน่ายหนี้คือยคุณภาพเป็นบางส่วนไม่ทั้งหมด บริษัทบริหารสินทรัพย์จะซื้อหนี้เหล่านี้ในมูลค่าตามราคาตลาด
- 2) กรณีที่สถาบันการเงินต้องการจำหน่ายจ่ายโอนหนี้คือยคุณภาพทั้งหมดบริษัทบริหารสินทรัพย์จะซื้อหนี้เหล่านี้ตามราคามูลค่าทางบัญชีหักด้วย ส่วนการตั้งสำรองหรือการตัดหนี้สูญ

หลังจากบริษัทบริหารสินทรัพย์มาบริหารแล้วจะชักชวนและคัดเลือกผู้ร่วมทุนเพื่อระดมทุนในลักษณะ Venture Capital เพื่อลดภาระของรัฐและทำให้มีการบริหารหนี้ได้อย่างมืออาชีพ โดยการร่วมทุนดังกล่าว จะนำไปสู่การบริหาร ปรับเปลี่ยนสภาพสินทรัพย์ให้ราคาสูงขึ้น ไปกว่าราคาที่ซื้อมา บริษัทก็จะจำหน่ายสินทรัพย์เหล่านั้นออกไปเพื่อลดขนาดของบริษัทไปในตัว โดยผลประกอบการบริษัทบริหารสินทรัพย์ไม่ว่าจะกำไรหรือขาดทุนจะถูกจัดสรรให้เป็นไปตามสัดส่วนของการลงทุน หรือการถือหุ้นจากการประมูลถือสินทรัพย์นั้นๆ หรือหากสินทรัพย์ใดๆ มีความเกี่ยวข้องกับบทบัญญัติทางกฎหมายที่จะต้องอาศัยการควบคุมดูแลก็ให้ทำการตกลงให้ส่วนแบ่งของผลประกอบการในลักษณะคล้ายกับ Profit/Loss Sharing

ดังนั้นเมื่อพรรคไทยรักไทยเข้ามาเป็นแกนนำในการจัดตั้งรัฐบาล เมื่อปี พ.ศ. 2543 นโยบายการพัฒนาเศรษฐกิจของประเทศนโยบายหนึ่ง คือการแก้ไขปัญหานี้เสียหรือหนี้คือยคุณภาพของสถาบันการเงินที่คั่งค้างมานาน ให้เกิดประสิทธิผลอย่างแท้จริง ในรูปแบบของการจัดตั้ง AMC แห่งชาติ (Asset Management Company) หรือ บริษัทบริหารสินทรัพย์ของประเทศ เพื่อที่จะให้เป็นหน่วยงานของรัฐที่ทำหน้าที่แก้ไขปัญหาค้างชำระหนี้ของลูกหนี้ของสถาบันการเงินของรัฐและเอกชนให้เป็นไปอย่างรวดเร็วด้วยการรับโอนสินทรัพย์เพื่อนำมาบริหารจัดการตามวิธีการที่กำหนดไว้ซึ่ง พ.ต.ท.ดร.ทักษิณ ชินวัตร นายกรัฐมนตรีได้จัดการประชุมเชิงปฏิบัติการ

² รุ่งเรือง พิทยศิริ. (2544, 15 มกราคม). “รุ่งเรือง พิทยศิริ กับแนวคิด “เอ เอ็ม ซี แห่งชาติ.” มติชน. ปีที่ 2, ฉบับที่ 10. หน้า 8.

ขึ้นที่อำเภอหัวหิน โดยเชิญตัวแทนจากทั้งภาครัฐ และภาคเอกชน ได้แก่ สถาบันการเงิน ตลอดจนถึงบริษัทบริหารสินทรัพย์ที่จัดตั้งขึ้นแล้ว และหน่วยงานต่างๆ ที่เกี่ยวข้อง เช่น ธนาคารแห่งประเทศไทย กระทรวงการคลัง นักวิชาการต่างๆ เพื่อทำการประชุมหารือการจัดตั้งบริษัทบริหารสินทรัพย์ไทย (บสท.) ขึ้นและจากคำสั่งสำนักนายกรัฐมนตรีที่ 46/2544³ เรื่องแต่งตั้งคณะกรรมการปรับปรุงกฎหมายเพื่อพัฒนาประเทศ โดยมีนาย มีชัย ฤชุพันธุ์ เป็นประธาน เพื่อทำหน้าที่ศึกษาพิจารณาปรับปรุงแก้ไข และจัดทำกฎหมายให้สอดคล้องกับนโยบายของนายกรัฐมนตรี คณะรัฐมนตรี และรัฐธรรมนูญแห่งราชอาณาจักรไทย เพื่อประโยชน์ในการพัฒนาประเทศ ทั้งนี้ เนื่องจากเล็งเห็นว่ากฎหมายบางฉบับล้าสมัยและเป็นอุปสรรคขัดขวางในการบริหาร ซึ่งคณะกรรมการดังกล่าวได้พิจารณาแล้วมีมติให้แต่งตั้งคณะอนุกรรมการเพื่อพิจารณาร่างพระราชบัญญัติบริษัทบริหารสินทรัพย์ไทย พ.ศ. 2544 เพื่อพิจารณาร่างพระราชบัญญัติดังกล่าวที่กระทรวงการคลัง เป็นผู้กร่าง โดยมีนายมีชัย ฤชุพันธุ์ เป็นประธานอนุกรรมการฯ ต่อมาคณะอนุกรรมการเพื่อพิจารณาร่างพระราชบัญญัติบริษัทบริหารสินทรัพย์ไทย พ.ศ.... ได้ทำการพิจารณาการตรวจร่างกฎหมายดังกล่าวที่กระทรวงการคลัง เสนอมา เมื่อดำเนินการเสร็จได้ส่งร่างกฎหมายให้คณะกรรมการ ปรับปรุงกฎหมายเพื่อการพัฒนาประเทศพิจารณาแก้ไขเพื่อเดิมอีกครั้งหนึ่ง หลังจากนั้นได้นำเสนอคณะรัฐมนตรีพิจารณา คณะรัฐมนตรี พิจารณาแล้วเห็นว่าหากการจัดตั้งบริษัทบริหารสินทรัพย์แห่งชาติล่าช้า ความเสียหายทางเศรษฐกิจจะเพิ่มมากขึ้น จนกระทบต่อความมั่นคงในทางเศรษฐกิจของประเทศอย่างรุนแรง จึงถือว่าเป็นกรณีฉุกเฉินที่มีความจำเป็นรีบด่วนอันมิอาจจะหลีกเลี่ยงได้ในอันที่จะรักษาความมั่นคงทางเศรษฐกิจของประเทศ จึงจำเป็นต้องตราเป็นพระราชกำหนดซึ่งนำไปประกาศในราชกิจจานุเบกษา เมื่อวันที่ 8 มิถุนายน 2544 และมีผลใช้บังคับตั้งแต่วันถัดจากวันประกาศในราชกิจจานุเบกษาเป็นต้นไป หลังจากนั้นสภาผู้แทนราษฎรได้ให้การรับรองพระราชกำหนดดังกล่าว เมื่อวันที่ 26 มิถุนายน 2544 เพื่อดำเนินการแก้ไขปัญหานั้นเอง โดยปัจจุบันบริษัทบริหารสินทรัพย์ไทยใช้ชื่อภาษาอังกฤษว่า THAI ASSET MANAGEMENT CORPORATION มีชื่อย่อภาษาไทยว่า บสท. ชื่อย่อภาษาอังกฤษว่า TAMC มีฐานะเป็นนิติบุคคลตามกฎหมายพิเศษ พระราชกำหนดฉบับนี้มีโครงสร้างคล้ายบริษัทแต่ไม่ใช่บริษัทเอกชน และไม่ใช่หน่วยงานราชการ หรือรัฐวิสาหกิจ แต่มีฐานะเป็นหน่วยงานของรัฐที่จัดตั้งขึ้นเพื่อดำรงอยู่เพียงชั่วคราว เพื่อแก้ไขปัญหาลินเชื่อที่ไม่ก่อให้เกิดรายได้ในขณะนี้เท่านั้น

³ ไพโรจน์ อาจารย์กษา. (2544). คำอธิบายกฎหมายบริษัทบริหารสินทรัพย์ไทย (TAMC). หน้า 2.

3.1.2 วัตถุประสงค์การก่อตั้งบรรษัทบริหารสินทรัพย์ไทย

ในการออกพระราชกำหนดบรรษัทบริหารสินทรัพย์ พ.ศ. 2544 ที่ประกาศลงในราชกิจจานุเบกษา ฉบับกฤษฎีกา เล่ม 118 ตอนที่ 8 ก. วันที่ 8 มิถุนายน 2544 และมีผลใช้บังคับเมื่อวันที่ 9 มิถุนายน 2544 นั้น การจัดตั้งบรรษัทบริหารสินทรัพย์ดังกล่าวมีหมายเหตุท้ายพระราชกำหนดดังนี้

เนื่องจากในช่วงระยะเวลาที่ผ่านมา ประเทศไทยได้ประสบปัญหาวิกฤตทางเศรษฐกิจอย่างร้ายแรง ทำให้ลูกหนี้ของสถาบันการเงินไม่สามารถชำระสินเชื่อก่อนที่ตนมีกับสถาบันการเงินได้ และสินเชื่อเหล่านี้ได้กลายเป็นสินเชื่อที่ไม่ก่อให้เกิดรายได้แก่สถาบันการเงินเป็นจำนวนมาก หากปล่อยเวลาให้เนิ่นช้าต่อไป ฐานะของสถาบันการเงินที่เกี่ยวข้องจะเกิดปัญหาอย่างรุนแรงและกระทบต่อการฟื้นฟูเศรษฐกิจต่อไปได้เป็นการสมควรที่จะเร่งแก้ปัญหาเพื่อรักษาความมั่นคงในทางเศรษฐกิจของประเทศด้วยการจัดตั้งบรรษัทบริหารสินทรัพย์แห่งชาติขึ้น เพื่อให้เป็นหน่วยงานของรัฐที่จะทำหน้าที่แก้ไขปัญหาค้างชำระหนี้ของลูกหนี้ของสถาบันการเงินของรัฐและเอกชนให้ เป็นไปอย่างรวดเร็ว ด้วยการรับโอนสินทรัพย์ที่จัดเป็นสินทรัพย์ด้อยคุณภาพมาจากสถาบันการเงิน และบริษัทบริหารสินทรัพย์ เพื่อนำมาบริหารจัดการตามวิธีการที่กำหนดไว้ ทั้งนี้ จะต้องพยายามให้ ลูกหนี้ซึ่งรับ โอนมาอยู่ในฐานะที่สามารถชำระหนี้ที่ค้างชำระได้ และให้ลูกหนี้เหล่านั้นสามารถดำเนิน กิจการของตนต่อไปได้อย่างมีประสิทธิภาพและทำให้สินเชื่อที่ไม่ก่อให้เกิดรายได้หมดสิ้นลงหรือ เหลือน้อยที่สุด ในขณะเดียวกันไม่ก่อให้เกิดความเสียหายแก่สถาบันการเงินจนไม่สามารถดำเนิน กิจการต่อไปได้อันจะเป็นการสร้างเสถียรภาพให้แก่เศรษฐกิจและระบบสถาบันการเงินโดยรวม ซึ่งหากการจัดตั้งบรรษัทบริหารสินทรัพย์แห่งชาติล่าช้า ความเสียหายทางเศรษฐกิจจะเพิ่มมากขึ้น จนกระทบต่อความมั่นคงในทางเศรษฐกิจของประเทศอย่างรุนแรง จึงเป็นกรณีฉุกเฉินที่มีความ จำเป็นรีบด่วนอันมิอาจหลีกเลี่ยงได้ในอันที่จะรักษาความมั่นคงทางเศรษฐกิจของประเทศจึง จำเป็นต้องตราพระราชกำหนดนี้

ดังนั้นจากหมายเหตุท้ายพระราชกำหนดทำให้ทราบได้ว่า วัตถุประสงค์หลักของการ จัดตั้งบรรษัทบริหารสินทรัพย์นี้คือ เพื่อที่แก้ไขปัญหาลูกหนี้สินเชื่อที่ไม่ก่อให้เกิดรายได้ (NPL) ของ สถาบันการเงินต่างๆ ที่มีเป็นจำนวนมาก โดยทำการโอนหนี้เสียหรือสินเชื่อที่ไม่ก่อให้เกิดรายได้ เข้ามาบริหารจัดการตามวิธีการของบรรษัทบริหารสินทรัพย์ เพื่อให้ลูกหนี้ซึ่งรับโอนมาอยู่ในฐานะ ที่สามารถชำระหนี้ได้และทำการปรับโครงสร้างกิจการ ทำให้สินเชื่อที่ไม่ก่อให้เกิดรายได้หมดสิ้น ลง หรือเหลือน้อยที่สุดและไม่ก่อให้เกิดความเสียหายแก่สถาบันการเงิน เป็นผลให้เกิดการสร้าง เสถียรภาพให้แก่เศรษฐกิจและระบบสถาบันการเงินโดยรวม อันเป็นการรักษาความมั่นคงทาง เศรษฐกิจของประเทศนั่นเอง

3.1.3 การจัดตั้ง การบริหารงาน และวิธีการดำเนินงาน

บรรษัทบริหารสินทรัพย์ไทยเป็นองค์หนึ่งที่มีลักษณะของการจัดตั้งและบริหารงานตลอดถึงการดำเนินการที่มีลักษณะเฉพาะคือ

3.1.3.1 การจัดตั้งและการบริหารงาน

บรรษัทบริหารสินทรัพย์ไทยจัดตั้งขึ้นโดยพระราชกำหนดบรรษัทบริหารสินทรัพย์ไทย พ.ศ. 2544 มีสถานะเป็นนิติบุคคล เป็นหน่วยงานของรัฐที่ไม่ถือว่าเป็นราชการหรือรัฐวิสาหกิจ และมีงบประมาณการบริหารแยกต่างหาก⁴ มีสำนักงานใหญ่ในกรุงเทพมหานคร และจะตั้งสาขา ณ ที่ใดภายในราชอาณาจักรก็ได้ แต่การตั้งสาขาต้องได้รับอนุญาตจากรัฐมนตรีว่าการกระทรวงการคลังก่อน⁵

บรรษัทบริหารสินทรัพย์ไทยมีเงินทุนในการจัดตั้งเป็นจำนวนหนึ่งพันล้านบาท แบ่งเป็นหุ้นสามัญจำนวนหนึ่งร้อยล้านหุ้น มูลค่าหุ้นละสิบบาท โดยกองทุนฟื้นฟูเป็นผู้ซื้อหุ้นดังกล่าวทั้งหมด และหากมีการเพิ่มทุน ให้กระทำโดยการออกหุ้นใหม่โดยได้รับการอนุมัติของคณะรัฐมนตรีว่าการกระทรวงการคลังก่อน โดยบรรษัทบริหารสินทรัพย์อาจเสนอขายหุ้นเพิ่มทุนต่อประชาชนหรือบุคคลใดก็ได้ การเข้าซื้อ หุ้นเป็นไปตามหลักเกณฑ์ วิธีการและเงื่อนไขที่ บสท. กำหนด ทั้งนี้มิให้นำบทบัญญัติเกี่ยวกับการเสนอขายหลักทรัพย์ต่อประชาชนตามกฎหมายว่าด้วยหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์มาใช้บังคับ⁶

โดยกฎหมายกำหนดไว้ด้วยว่าเพื่อประโยชน์ในการเสนอขายหุ้นตามวรรคสอง บรรษัทบริหารสินทรัพย์ไทย อาจกำหนดราคาหุ้นที่จำหน่ายสูงกว่ามูลค่าหุ้นก็ได้ และให้บรรษัทบริหารสินทรัพย์ไทยลงโฆษณารายละเอียดเกี่ยวกับการเสนอขายหุ้น ในระบบเครือข่ายคอมพิวเตอร์ และในหนังสือพิมพ์รายวันที่แพร่หลายอย่างน้อยหนึ่งฉบับเป็นเวลาติดต่อกันไม่น้อยกว่าสามวัน และหากกรณีที่มีผู้ซื้อหุ้นเพื่อทุนไม่หมด จำนวนหุ้นเหลือเท่าใดกฎหมายกำหนดให้กองทุนฟื้นฟูซื้อไว้ทั้งหมด

การบริหารงานในบรรษัทบริหารสินทรัพย์ไทยนั้น กฎหมายได้กำหนดให้มีการจัดตั้งกรรมการขึ้นคณะหนึ่งชื่อว่า “คณะกรรมการบรรษัทบริหารสินทรัพย์ไทย” คณะกรรมการชุดนี้ประกอบด้วยประธานกรรมการคนหนึ่ง และกรรมการอื่นอีกไม่เกินสิบเอ็ดคน ซึ่งรัฐมนตรีเป็นผู้แต่งตั้งโดยความเห็นชอบของคณะรัฐมนตรีในจำนวนนี้ต้องแต่งตั้งจากผู้แทนของสภาอุตสาหกรรม

⁴ พระราชกำหนดบรรษัทบริหารสินทรัพย์ พ.ศ. 2544, มาตรา 5.

⁵ พระราชกำหนดบรรษัทบริหารสินทรัพย์ พ.ศ. 2544, มาตรา 6.

⁶ พระราชกำหนดบรรษัทบริหารสินทรัพย์ พ.ศ. 2544, มาตรา 9 และ 10.

แห่งประเทศไทยหนึ่งคน สภาหอการค้าแห่งประเทศไทยหนึ่งคน สมาคมธนาคารไทยหนึ่งคน และ
ประธานกรรมการบริหารเป็นกรรมการ โดยตำแหน่ง⁷

คณะกรรมการชุดนี้มีอำนาจหน้าที่วางนโยบายและกำกับดูแลโดยทั่วไป ซึ่ง
กิจการของบรรษัทบริหารสินทรัพย์ไทย ภายในขอบวัตถุประสงค์ของการจัดตั้งตามมาตรา 7
อำนาจหน้าที่นี้ให้รวมถึง

- 1) กำหนดข้อบังคับเกี่ยวกับการบริหารงานบุคคล เงินตอบแทนและค่าใช้จ่าย
อื่นของบรรษัทบริหารสินทรัพย์ไทย
- 2) กำหนดข้อบังคับเกี่ยวกับการจัดซื้อจัดจ้าง การเงินทรัพย์สินและการบัญชี
รวมทั้งการตรวจสอบและสอบบัญชีภายในบสท.
- 3) กำหนดข้อบังคับการบริหารงานและการดำเนินกิจการของบรรษัทบริหาร
สินทรัพย์ไทย
- 4) กำหนดหลักเกณฑ์และเงื่อนไขในการเข้าร่วมกิจการ กับบุคคลอื่นหรือถือ
หุ้นในบริษัทจำกัด บริษัทมหาชนจำกัด หรือนิติบุคคลอื่น
- 5) กำหนดหลักเกณฑ์ วิธีการ เงื่อนไขและกระบวนการในการบริหารสินทรัพย์
ด้วยคุณภาพ
- 6) กำหนดหลักเกณฑ์ วิธีการ เงื่อนไข ในการรับรู้และคำนวณผลกำไรหรือผล
ขาดทุนของการบริหารสินทรัพย์ด้วยคุณภาพของบรรษัทบริหารสินทรัพย์ไทย
- 7) พิจารณาให้ความเห็นชอบงบประมาณของ บสท.
- 8) แต่งตั้งที่ปรึกษาคณะที่ปรึกษาหรืออนุกรรมการเพื่อดำเนินการใดๆ แทน
คณะกรรมการ
- 9) ออกข้อบังคับหรือหลักเกณฑ์ วิธีการและเงื่อนไขในเรื่องอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง
หรือเกี่ยวเนื่องกับการบริหารงานหรือดำเนินกิจการของบรรษัทบริหารสินทรัพย์ไทย⁸

นอกจากนี้คณะกรรมการชุดนี้มีอำนาจในการแต่งตั้ง คณะกรรมการบริหาร
คณะหนึ่ง คณะกรรมการบริหารชุดนี้ จะมีอำนาจหน้าที่และความรับผิดชอบในการดำเนินการเกี่ยว
กับการบริหารสินทรัพย์ด้วยคุณภาพ ตลอดจนกำหนดกรอบและวิธีการในการบริหารงานตาม
นโยบายของคณะกรรมการในเรื่องต่างๆ โดยเฉพาะดังต่อไปนี้

⁷ พระราชกำหนดบรรษัทบริหารสินทรัพย์ พ.ศ. 2544, มาตรา 12.

⁸ พระราชกำหนดบรรษัทบริหารสินทรัพย์ พ.ศ. 2544, มาตรา 18.

- (1) อนุมัติหรือวินิจฉัยสั่งการในการดำเนินการปรับโครงสร้างหนี้และการปรับโครงสร้างกิจการของลูกค้า การจำหน่ายทรัพย์สินที่เป็นหลักประกันการชำระบัญชีของลูกค้า ทั้งนี้ตามหลักเกณฑ์และเงื่อนไขที่คณะกรรมการกำหนด
- (2) ติดตามและประเมินผลการบริหารสินทรัพย์ด้วยคุณภาพและการดำเนินงานทั่วไป เพื่อให้สอดคล้องกับนโยบายกรอบ และวิธีการที่วางไว้
- (3) แต่งตั้งที่ปรึกษา คณะที่ปรึกษา หรืออนุกรรมการ เพื่อปฏิบัติการใดๆ แทนคณะกรรมการบริหาร
- (4) อนุมัติการแต่งตั้งพนักงานระดับบริหาร
- (5) ว่าจ้างบุคคลอื่นเพื่อดำเนินการในการบริหารสินทรัพย์ด้วยคุณภาพ
- (6) จัดให้มีระบบข้อมูลและจัดหาข้อมูลที่เป็นให้ผู้ที่เกี่ยวข้อง
- (7) จัดหาแหล่งเงินทุนและพันธมิตรร่วมทุน เพื่อประโยชน์ในการปรับโครงสร้างกิจการของลูกค้า
- (8) รายงานผลการดำเนินงานในการบริหารสินทรัพย์ด้วยคุณภาพต่อคณะกรรมการทุกกรอบสามเดือน
- (9) รับผิดชอบและดำเนินการต่างๆ ตามที่ได้รับมอบหมายจากคณะกรรมการ⁹

การบริหารงานนี้กฎหมายยังได้ให้อำนาจคณะกรรมการ ดำเนินการคัดเลือกผู้ที่มีความรู้ความชำนาญในกิจการของบรรษัทบริหารสินทรัพย์ไทย เพื่อแต่งตั้งเป็นกรรมการผู้จัดการทำหน้าที่รับผิดชอบในการบริหารงานของบรรษัทบริหารสินทรัพย์ไทยตามที่กำหนดในระเบียบหรือคณะกรรมการบริหาร เพราะฉะนั้น ในการบริหารงานของ บสท. กฎหมายได้กำหนดอำนาจหน้าที่ โดยให้คณะกรรมการเป็นผู้กำหนดรายละเอียดข้อบังคับต่างๆ แก่คณะกรรมการอื่นๆ เพื่อที่จะได้ปฏิบัติงานของบรรษัทบริหารสินทรัพย์ให้บรรลุวัตถุประสงค์ของการจัดตั้งอย่างมีประสิทธิภาพและก่อให้เกิดประสิทธิผลให้มากที่สุดนั่นเอง

3.1.3.2 การดำเนินกิจการ

จากวัตถุประสงค์การก่อตั้งบรรษัทบริหารสินทรัพย์ไทย จะเห็นได้ว่าบรรษัทบริหารสินทรัพย์ไทยก่อตั้งขึ้นมาเพื่อทำหน้าที่หลัก 2 ประการคือ ทำการรับโอนสินทรัพย์ด้วยคุณภาพมาจากสถาบันการเงินต่างๆ เพื่อลดภาระ NPL ในสถาบันการเงินนั้น และทำการบริหารสินทรัพย์ด้วยคุณภาพเหล่านั้นเพื่อให้เกิดประโยชน์ โดยการนำมาปรับโครงสร้างหนี้ หรือโครงสร้างกิจการ ซึ่งมีรายละเอียดดังนี้ คือ

⁹ พระราชกำหนดบรรษัทบริหารสินทรัพย์ไทย พ.ศ. 2544, มาตรา 19 และมาตรา 22.

3.1.3.2.1 การโอนสินทรัพย์ด้อยคุณภาพ

สินทรัพย์ที่บรรษัทบริหารสินทรัพย์ทำการโอนมานั้นต้องเฉพาะสินทรัพย์ด้อยคุณภาพที่เกิดในสถาบันการเงินต่างๆ โดยพระราชกำหนดบรรษัทบริหารสินทรัพย์ไทยได้บัญญัติถึงลักษณะของสินทรัพย์ที่จัดว่าเป็นสินทรัพย์ด้อยคุณภาพ และความหมายของสถาบันการเงินไว้ ดังนี้¹⁰

“สินทรัพย์ด้อยคุณภาพ” หมายความว่า สินทรัพย์ที่มีลักษณะเป็นสินทรัพย์ไม่มีราคาหรือเรียกคืนไม่ได้ หรือเป็นสินทรัพย์ที่สงสัยว่าจะไม่มีราคาหรือเรียกคืนไม่ได้ ตามประกาศของธนาคารแห่งประเทศไทยที่ออกโดยอาศัยอำนาจตามกฎหมายว่าด้วยการธนาคารพาณิชย์และกฎหมายว่าด้วยการประกอบธุรกิจเงินทุนธุรกิจหลักทรัพย์และธุรกิจเครดิตฟองซิเอร์

“สถาบันการเงิน” หมายความว่า

1) ธนาคารพาณิชย์ตามกฎหมายว่าด้วยธนาคารพาณิชย์แต่ไม่รวมถึงสาขาของธนาคารต่างประเทศ

2) บริษัทเงินทุน และบริษัทเครดิตฟองซิเอร์ตามกฎหมายว่าด้วยการประกอบธุรกิจเงินทุน ธุรกิจหลักทรัพย์ และธุรกิจเครดิตฟองซิเอร์และให้หมายความรวมถึงบริษัทเงินทุนที่ประกอบธุรกิจหลักทรัพย์ด้วย

3) นิติบุคคลอื่นที่รัฐมนตรีประกาศกำหนดในราชกิจจานุเบกษา การโอนสินทรัพย์ด้อยคุณภาพมาจากสถาบันการเงินต่างๆ เพื่อลดภาระ NPL ในสถาบันการเงินนั้น ตามขั้นตอนในการดำเนินการของบรรษัทบริหารสินทรัพย์ถือได้ว่าเป็นขั้นตอนแรกของการเริ่มต้นการดำเนินการ โดยพระราชกำหนดบรรษัทบริหารสินทรัพย์ไทย พ.ศ. 2544 ได้วางหลักเกณฑ์เกี่ยวกับการโอนสินทรัพย์ด้อยคุณภาพนี้ไว้ในหมวด 3 ว่าด้วยการสินทรัพย์ด้อยคุณภาพให้แก่ บสท. พอสรุปได้ดังนี้

1) สินทรัพย์ด้อยคุณภาพที่สามารถโอนได้ต้องเป็นสินทรัพย์ด้อยคุณภาพที่เกิดขึ้นก่อน ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2543 ทั้งนี้ เพื่อเป็นการจำกัด และกำหนดขอบเขตของสินทรัพย์ด้อยคุณภาพที่ บสท. จะทำการรับโอน อีกทั้งเป็นการป้องกันมิให้ลูกหนี้พยายามที่จะทำตัวให้เข้าเกณฑ์เป็นสินทรัพย์ด้อยคุณภาพ เพื่อที่จะขอให้บรรษัทบริหารสินทรัพย์รับโอน โดยสินทรัพย์ด้อยคุณภาพนี้มีลักษณะคือ เป็นสินทรัพย์จัดชั้นสูญ หรือ เป็นสินทรัพย์จัดชั้นสงสัยจะสูญ หรือเป็นสินทรัพย์จัดชั้นสงสัย หรือเป็นสินทรัพย์จัดชั้นต่ำกว่ามาตรฐาน

¹⁰ พระราชกำหนดบรรษัทบริหารสินทรัพย์ไทย พ.ศ. 2544, มาตรา 3.

นอกจากนี้หากสินทรัพย์ด้อยคุณภาพนั้นเป็นของสถาบันการเงิน เอกชน นอกจากจะต้องเป็นสินทรัพย์ด้อยคุณภาพที่เกิดก่อน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2543 แล้วสินทรัพย์ด้อยคุณภาพเหล่านั้นจะต้องประกอบไปด้วยคุณสมบัติ คือสินทรัพย์นั้นต้องมีหลักประกันการชำระหนี้ และมีลูกหนี้เป็นนิติบุคคล และมีเจ้าหนี้เป็นสถาบันการเงินหรือบริษัทบริหารสินทรัพย์ตั้งแต่สองรายขึ้นไป มีมูลค่าของสินทรัพย์ด้อยคุณภาพตามบัญชีของทุกสถาบันการเงินและบริษัทบริหารสินทรัพย์รวมกันสำหรับลูกหนี้แต่ละรายเป็นจำนวนเงินตั้งแต่ห้าล้านบาทขึ้นไป และสินทรัพย์ด้อยคุณภาพนั้นยังมิได้มีความตกลงกันเป็นหนังสือในการปรับโครงสร้างหนี้ และมิได้เป็นสินทรัพย์ด้อยคุณภาพที่ลูกหนี้ถูกศาลสั่งให้ความเห็นชอบในแผนฟื้นฟูกิจการของลูกหนี้ ตามกฎหมายล้มละลายก่อนวันที่พระราชกำหนดการบริหารสินทรัพย์นี้ใช้บังคับซึ่งคุณสมบัติของสินทรัพย์ด้อยคุณภาพ ดังกล่าวนี้ ไม่ใช่บังคับกับสินทรัพย์ด้อยคุณภาพของสถาบันการเงินของรัฐ¹¹

2) องค์กรที่จะทำการโอนสินทรัพย์ด้อยคุณภาพให้แก่บริษัทบริหารสินทรัพย์ไทยได้นั้น กฎหมายจำกัดไว้เฉพาะธนาคารพาณิชย์ตามกฎหมายว่าด้วยการธนาคารพาณิชย์โดยไม่รวมถึงสาขาของธนาคารพาณิชย์ต่างประเทศในประเทศไทย บริษัทเงินทุน บริษัทเครดิตฟองซิเอร์ตามกฎหมายว่าด้วยการประกอบธุรกิจเงินทุน บริษัทเงินทุน และบริษัทเครดิตฟองซิเอร์ เพราะฉะนั้นสินทรัพย์ด้อยคุณภาพจากธนาคารพาณิชย์ต่างชาติหรือ สาขาธนาคารพาณิชย์ต่างประเทศหรือกิจการวิเทศธนกิจของธนาคารพาณิชย์ต่างชาติ บริษัทบริหารสินทรัพย์ไม่สามารถรับโอนได้

3) การดำเนินการโอน บริษัทบริหารสินทรัพย์ไทยจะต้องทำการโฆษณารายการ หรือรายละเอียดที่เป็นสาระสำคัญ ในระบบเครือข่ายคอมพิวเตอร์และในหนังสือพิมพ์รายวันที่แพร่หลายอย่างน้อยหนึ่งฉบับ เป็นเวลาติดต่อกันไม่น้อยกว่าสามวัน หรือจะบอกกล่าวเป็นหนังสือไปยังลูกหนี้แต่ละรายก็ได้ และให้ถือว่าการ โอนสินทรัพย์ด้อยคุณภาพนั้นมีผลผูกพันบุคคลภายนอก ผู้จ้างเอง ผู้จ้างนำ และผู้ค้าประกันนับแต่วันที่บริษัทบริหารสินทรัพย์ออกหลักฐาณดังกล่าว

4) ราคาของสินทรัพย์ด้อยคุณภาพ การกำหนดราคาสินทรัพย์ด้อยคุณภาพนี้แยกพิจารณาได้ 2 ประเด็น คือ มูลค่าของสินทรัพย์ด้อยคุณภาพ และราคาโอนของสินทรัพย์ด้อยคุณภาพ

¹¹ สถาบันการเงินของรัฐ หมายถึง สถาบันการเงินที่ถือหุ้น โดยกองทุนฟื้นฟูหน่วยงานของรัฐหรือรัฐวิสาหกิจ รวมกันแห่งใดแห่งหนึ่งหรือรวมกันเกินกว่าร้อยละห้าสิบของทุนจดทะเบียนที่ชำระแล้ว.

มูลค่าของสินทรัพย์ด้อยคุณภาพ ตามพระราชกำหนดการบริหารสินทรัพย์ไทย พ.ศ. 2540 มาตรา 45 ได้กำหนดว่ามูลค่าของสินทรัพย์ด้อยคุณภาพตามบัญชี ให้ถือเอาจำนวนหนี้เงินต้นค้างชำระ ณ วันโอนสินทรัพย์ด้อยคุณภาพรวมดอกเบี้ยค้างชำระเป็นระยะเวลาไม่เกินสามเดือนก่อนวันโอนสินทรัพย์ด้อยคุณภาพ

ราคาโอนของสินทรัพย์ด้อยคุณภาพ การกำหนดราคาโอนของสินทรัพย์ด้อยคุณภาพแบ่งออกเป็น 2 กรณี คือ

กรณีที่ 1 เป็นการโอนสินทรัพย์ด้อยคุณภาพของสถาบันการเงินของรัฐ การกำหนดราคาโอนสินทรัพย์ด้อยคุณภาพดังกล่าวโดยไม่รวมการค้าประกันด้วยบุคคลในกรณีไม่มีทรัพย์สินเป็นหลักประกันให้มีราคาตามหลักเกณฑ์ที่คณะกรรมการกำหนด

กรณีที่ 2 เป็นการโอนสินทรัพย์ด้อยคุณภาพของสถาบันการเงินของเอกชน การกำหนดราคาโอนสินทรัพย์ด้อยคุณภาพดังกล่าวจะเท่ากับมูลค่าทรัพย์สินที่เป็นหลักประกันของสินทรัพย์ด้อยคุณภาพดังกล่าว โดยไม่รวมการค้าประกันด้วยบุคคล แต่ทั้งนี้ราคาดังกล่าวต้องไม่เกินมูลค่าสินทรัพย์ด้อยคุณภาพ ตามบัญชีหักด้วยเงินสำรองที่ต้องตั้งไว้ตามกฎหมาย หรือตามประกาศของธนาคารแห่งประเทศไทย

ในกรณีที่มีการประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่เป็นหลักประกันนี้ ตามพระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติม พระราชกำหนดการบริหารสินทรัพย์ไทย พ.ศ. 2544 มาตรา 3 นั้น ได้กำหนดไว้ว่า การประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่เป็นหลักประกันในกรณีสถาบันการเงินเป็นผู้โอนให้ เป็นไปตามหลักเกณฑ์การประเมินมูลค่าหลักประกันที่ธนาคารแห่งประเทศไทยกำหนด และในกรณีบริษัทบริหารสินทรัพย์เป็นผู้โอนให้ เป็นไปตามหลักประกันนั้น จึงต้องพิจารณาว่าผู้โอนนั้นเป็นใคร หากเป็นสถาบันการเงินการประเมินมูลค่าเป็นไปตามหลักเกณฑ์ของธนาคารแห่งประเทศไทย แต่หากผู้โอนเป็นบริษัทบริหารสินทรัพย์ไทย การประเมินมูลค่าเป็นไปตามหลักเกณฑ์ของคณะกรรมการของบรรษัทบริหารสินทรัพย์ไทย

แต่อย่างไรก็ตามหากการประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่เป็นหลักประกันของสถาบันการเงินนั้น บรรษัทบริหารสินทรัพย์ไทยอาจขอให้มีการประเมินราคาใหม่ โดยยื่นหนังสือต่อคณะกรรมการภายในสามสิบวัน นับแต่วันที่ได้รับแจ้งราคาซึ่งคณะกรรมการจะต้องทำการประเมินราคาใหม่ โดยผู้ประเมินราคาอิสระที่บรรษัทบริหารสินทรัพย์ไทยเห็นชอบ และผู้ขอให้มีการประเมินราคาใหม่เป็นผู้ออกค่าใช้จ่ายในการประเมินราคาดังกล่าวได้

5) ผลของการโอนสินทรัพย์ด้อยคุณภาพ การโอนสินทรัพย์ด้อยคุณภาพให้แก่บรรษัทบริหารสินทรัพย์ไทยนั้น มีผลทำให้สิทธิเรียกร้องหรือภาระผูกพันใดๆ ทั้งหมดที่สถาบันการเงินหรือบรรษัทบริหารสินทรัพย์มีต่อลูกหนี้โอนไปยังบรรษัทบริหาร

สินทรัพย์ไทยด้วย โดยสถาบันการเงินหรือบริษัทบริหารสินทรัพย์ไทยมีหน้าที่ต้องแจ้งข้อมูลต่างๆ เกี่ยวกับสิทธิ เรียกร้อง สิทธิอื่นๆ หรือภาระผูกพันอื่นๆ ที่มีอยู่ให้บริษัทบริหารสินทรัพย์ไทยได้รับทราบ หากไม่แจ้งและเกิดความเสียหายในภายหลัง สถาบันการเงินหรือบริษัทบริหารสินทรัพย์จะต้องรับผิดชอบในความเสียหายดังกล่าวตามสัดส่วนแห่งการกระทำ โดยบริษัทบริหารสินทรัพย์ไทยจะทำการหักลบหนี้จากเงินกำไรที่จัดสรรให้แก่ สถาบันการเงินหรือบริษัทบริหารสินทรัพย์ในส่วนของสินทรัพย์นั้นได้

3.1.3.2.2 การบริหารสินทรัพย์ด้วยคุณภาพ

บริษัทบริหารสินทรัพย์ไทย เมื่อทำการโอนสินทรัพย์ด้วยคุณภาพมาจากสถาบันการเงินหรือบริษัทบริหารสินทรัพย์แล้ว จะต้องนำสินทรัพย์ด้วยคุณภาพเหล่านี้มาจัดการเพื่อให้เกิดประโยชน์ให้มากที่สุด ซึ่งการบริหารจัดการนี้กระทำโดย 2 วิธีการคือ การปรับโครงสร้างหนี้ หรือการปรับโครงสร้างกิจการ ดังนั้นในการบริหารสินทรัพย์ด้วยคุณภาพนี้ เมื่อบริษัทบริหารสินทรัพย์รับโอนหนี้ด้วยคุณภาพมาแล้ว ก็จะต้องนำพิจารณาถึงลักษณะแห่งหนี้ที่ว่าอยู่ในระดับธุรกิจแบบไหนซึ่งจัดแบ่งธุรกิจเป็น 2 ประเภท¹² คือ

1) ธุรกิจที่เดินต่อไปไม่ได้ ในส่วนของธุรกิจที่เดินต่อไปไม่ได้ในมาตรา 42 ได้ให้อำนาจพิเศษกับบริษัทบริหารสินทรัพย์ไทย ในกรณีลูกหนี้ไม่สามารถเดินต่อไปได้แล้วโอนทรัพย์สินให้บริษัทบริหารสินทรัพย์ไทย โดยบริษัทบริหารสินทรัพย์ไทยไม่ต้องฟ้องกล่าวโดยสรุป คือบริษัทบริหารสินทรัพย์ไทยมีสิทธิให้ลูกหนี้หลุดพ้นจากหนี้้นั้น มีสิทธิให้ผู้ค้าประกันหลุดออกไป ซึ่งเป็นทางออกของลูกหนี้เพื่อให้โอกาสได้เริ่มต้นใหม่โดยไม่ต้องเป็นบุคคลล้มละลาย

2) ธุรกิจที่ยังดำเนินการอยู่ได้ถ้าธุรกิจของลูกหนี้ยังสามารถดำเนินการอยู่ได้ทาง บสท. จะมีทางดำเนินการอยู่ 2 ทางคือ

(1) การปรับโครงสร้างหนี้ ตามพระราชกำหนดการบริหารสินทรัพย์ มาตรา 57, 58

(2) การปรับโครงสร้างกิจการ ตามพระราชกำหนดการบริหารสินทรัพย์ มาตรา 59

สำหรับการปรับโครงสร้างหนี้้นั้น เป็นการใช้อำนาจในการผ่อนปรนเงื่อนไขการชำระหนี้โดยทำการลดดอกเบี้ย หรือลดต้นเงิน หรือลดทั้งต้นเงินและดอกเบี้ย เพื่อให้ภาระแห่งหนี้ที่ลูกหนี้ต้องชำระลดลง หรืออาจทำการรับโอนทรัพย์สินของลูกหนี้บางส่วนมาเพื่อชำระหนี้หรือรับโอนหุ้น ชื้อหุ้นเพิ่มทุน หรือทำการแปลงหนี้ให้เป็นทุน และรับโอนหุ้นส่วนนั้นมา

¹² จอมทรัพย์ โลจายะ. (2544). “การเตรียมการเข้าสู่ บสท” ดอกเบี้ยธุรกิจ. หน้า 15.

เป็นผู้ถือหุ้นอีกส่วนหนึ่ง กรณีนี้ก็จะทำให้หนี้ของลูกหนี้ลดลง ภาระแห่งการใช้หนี้ก็จะลดลงเงิน
สุทธิที่ได้มาจากการประกอบกิจการก็จะทำให้มีตัวเลขที่เป็นกำไรมากขึ้นธุรกิจก็จะดำเนินอยู่ต่อไป
ได้

ส่วนการปรับโครงสร้างกิจการเป็นการเข้าไปดูแลแผน จัดทำแผน
ฟื้นฟูการดำเนินกิจการต่างๆ ของลูกหนี้ เพื่อให้มีประสิทธิภาพและเกิดประสิทธิผลยิ่งขึ้น และเป็น
การนำทรัพย์สินที่ลูกหนี้มีอยู่ไปใช้เพื่อให้เกิดประโยชน์อย่างสูงมากขึ้น ซึ่งทั้งนี้อาจรวมถึงการ
จัดทอ้งค์กรให้มีสภาพที่เล็กลง เพื่อให้การบริหารงานคล่องตัวมากขึ้นด้วยเช่นกัน

ซึ่งการปรับโครงสร้างหนี้และโครงสร้างกิจการนี้หากกระทำไม่สำเร็จ
ด้วยลูกหนี้ไม่ให้ความร่วมมือ หรือทำการยกย้ายถ่ายเท หรือปิดบังซ่อนเร้นทรัพย์สินต่างๆ ของตน
หรือด้วยเหตุอื่นใดก็ตาม กฎหมายได้ให้อำนาจแก่บรรษัทบริหารสินทรัพย์ที่จะทำการจำหน่าย
กิจการเหล่านี้หรือยุติการดำเนินธุรกิจเหล่านี้ได้และนำทรัพย์สินทั้งหมดที่มีอยู่ของลูกหนี้และหลัก
ประกันต่างๆ ออกจำหน่ายเพื่อนำเงินมาชำระหนี้ที่ลูกหนี้เจ้าของกิจการนั้นค้างชำระอยู่ การ
จำหน่ายทรัพย์สินทั้งของลูกหนี้และทรัพย์สินที่เป็นหลักประกัน พระราชกำหนดการบริหารสินทรัพย์ได้
ให้อำนาจแก่บรรษัทบริหารสินทรัพย์ไทย ทำการจำหน่ายทรัพย์สินเหล่านี้ได้โดยลำพัง เนื่องจากมี
วัตถุประสงค์ที่จะให้เกิดความสะดวกคล่องตัวแก่การบริหารสินทรัพย์ด้วยคุณภาพ อีกทั้งเพื่อให้เกิด
ความรวดเร็วในการจำหน่ายทรัพย์สินนั้น เพื่อให้ได้เงินมาทำการชำระหนี้และยุติกิจการอันจะ
ก่อให้เกิดแต่ความเสียหายนั้น ซึ่งการขายนี้เป็นอำนาจและกระบวนการของบรรษัทบริหาร
สินทรัพย์ไทย โดยแท้ที่บรรษัทบริหารสินทรัพย์ไทยมีอำนาจบริหารจัดการในการขายทรัพย์สินนั้น
โดยลำพังไม่ต้องอาศัยอำนาจหรือกระบวนการจากศาลหรือจากเจ้าหน้าที่ของรัฐ เป็นการขายที่หากเป็น
การขายทอดตลาด ก็เป็นการขายทอดตลาดที่บรรษัทบริหารสินทรัพย์ไทยดำเนินการขายเอง ไม่ต้อง
อาศัยอำนาจทางศาลทั้งสิ้นไม่ว่าจะเป็นการอันเกิดจากการบังคับจำนอง หรือการบังคับจำนำก็ตาม

ดังนั้น การบังคับหลักประกันของบรรษัทบริหารสินทรัพย์ไทยนี้จึง
เป็นกระบวนการที่มีลักษณะ โดยเฉพาะแตกต่างจากการบังคับหลักประกันตามกฎหมายแพ่งและ
พาณิชย์ ดังนี้

3.1.4 การบังคับทรัพย์สินหลักประกันของบรรษัทบริหารสินทรัพย์ไทย

ในการบริหารจัดการสินทรัพย์ด้วยคุณภาพของบรรษัทบริหารสินทรัพย์ไทยถือว่าเป็น
ภารกิจหลักของการดำเนินการของบรรษัท โดยเมื่อบรรษัทบริหารสินทรัพย์ไทย ได้ทำการรับโอน
สินทรัพย์ด้วยคุณภาพมาจากสถาบันการเงินแล้ว พนักงานเจ้าหน้าที่ผู้มีหน้าที่หรือที่ได้รับ
มอบหมายจะจัดทำความเห็นเบื้องต้นเกี่ยวกับสถานะ และข้อเสนอแนะในการดำเนินการกับลูกหนี้
เกี่ยวกับสินทรัพย์ด้วยคุณภาพ เพื่อให้คณะกรรมการบริหารของบรรษัทบริหารสินทรัพย์ไทย

พิจารณาว่าสมควรจะดำเนินการปรับโครงสร้างหนี้ หรือปรับโครงสร้างกิจการ หรือจำหน่ายสินทรัพย์ ที่เป็นหลักประกันรวมทั้งใช้สิทธิทางศาล เพื่อพิทักษ์ทรัพย์สินและ/หรือชำระบัญชี ซึ่งจะเห็นได้ว่า กระบวนการจำหน่ายสินทรัพย์ที่เป็นหลักประกัน หรือที่เรียกว่าการบังคับหลักประกันของบรรษัท บริหารสินทรัพย์ไทยนั้น ถือว่าเป็นการดำเนินกิจการเพื่อให้บรรลุถึง วัตถุประสงค์ของการจัดตั้ง องค์กร คือการแก้ไขปัญหาเพื่อลดลงจำนวนหนี้ที่ไม่ก่อให้เกิดรายได้ในสถาบันการเงินอย่างหนึ่ง ดังนั้น พระราชกำหนดบรรษัทบริหารสินทรัพย์ไทยจึงได้กำหนดหลักเกณฑ์ต่างๆ อันเกี่ยวกับการจำหน่าย สินทรัพย์ที่เป็นหลักประกัน ดังนี้

3.1.4.1 เกณฑ์การพิจารณาลูกหนี้ที่อยู่ในข่ายของการถูกจำหน่ายสินทรัพย์ที่เป็น หลักประกัน

การพิจารณาว่าลูกหนี้ประเภทใด จะถูกจำหน่ายสินทรัพย์ที่เป็นหลักประกันนั้น ตามประกาศของคณะกรรมการบรรษัทบริหารสินทรัพย์ไทย เรื่องวิธีการบริหารจัดการสินทรัพย์ ด้วยคุณภาพ ได้กำหนดเรื่องของการจำหน่ายทรัพย์สินที่เป็นหลักประกัน โดยได้จัดประเภทของ ลูกหนี้ ที่จะถูกบังคับหลักประกันไว้ 2 ประเภท คือ

ประเภทที่ 1 เป็นลูกหนี้ที่บรรษัทบริหารสินทรัพย์ไทย จะพิจารณาให้ทำการ จำหน่ายสินทรัพย์ที่เป็นหลักประกันอย่างเดียว

ประเภทที่ 2 เป็นลูกหนี้ที่บรรษัทบริหารสินทรัพย์ไทย จะพิจารณาให้ทำการ จำหน่ายทรัพย์สินที่เป็นหลักประกัน รวมทั้งใช้สิทธิทางศาลเพื่อพิทักษ์ทรัพย์สินและ/หรือชำระบัญชี

ลูกหนี้ที่บรรษัทบริหารสินทรัพย์ไทย จะพิจารณาให้ทำการจำหน่ายสินทรัพย์ที่ เป็นหลักประกันอย่างเดียวนั้น คือ ลูกหนี้ที่หยุดหรือปิดกิจการและบรรษัทบริหารสินทรัพย์ไทย พิจารณาว่าไม่สามารถดำเนินกิจการต่อไปได้ หรือ ลูกหนี้ไม่ให้ความร่วมมือในการปรับ โครงสร้าง หนี้ หรือ ปรับโครงสร้างกิจการ หรือย้าย/ปิดบัญชีทรัพย์สิน หรือลูกหนี้ที่ไม่สามารถปฏิบัติตาม หลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขของแผนปรับโครงสร้างหนี้หรือปรับโครงสร้างกิจการลูกหนี้ ประเภทนี้ เป็นลูกหนี้ที่จัดว่าไม่สามารถฟื้นตัวได้อีก บรรษัทบริหารสินทรัพย์ไทยจึงต้องการบังคับ ชำระหนี้ที่ค้างอยู่ที่ ลูกหนี้ประเภทนี้จึงถูกบังคับหลักประกันทันที

ส่วนลูกหนี้ที่บรรษัทบริหารสินทรัพย์ไทย จะพิจารณาให้ทำการจำหน่าย ทรัพย์สินที่เป็นหลักประกัน รวมทั้งใช้สิทธิทางศาลเพื่อพิทักษ์ทรัพย์สินและ/หรือ ชำระบัญชีคือ ลูกหนี้ ที่บรรษัทบริหารสินทรัพย์ไทย ได้ดำเนินการจำหน่ายทรัพย์สินที่เป็นหลักประกัน ตามมาตรา 74 แล้ว และพิสูจน์ได้ว่าลูกหนี้และหรือผู้ค้ำประกัน ยังคงมีทรัพย์สินอื่นๆ อยู่และบรรษัทบริหาร สินทรัพย์ไทย มีสิทธิในการเรียกทรัพย์สินดังกล่าวเพื่อชำระหนี้ได้แต่ลูกหนี้และ/หรือผู้ค้ำประกัน ไม่ดำเนินการด้วยความสมัครใจหรือการดำเนินการดังกล่าว จะทำให้ริรอนสิทธิของเจ้าหนี้อื่นๆ หรือ

ลูกหนี้ที่บรรษัทบริหารสินทรัพย์ไทย พิจารณาเห็นว่า ไม่สามารถดำเนินการปรับโครงสร้างหนี้ หรือ ปรับโครงสร้างกิจการ หรือจำหน่ายทรัพย์สินที่เป็นหลักประกันอย่างใดอย่างหนึ่ง หรือการดำเนินการ ใช้สิทธิทางศาลเพื่อพิทักษ์และ/หรือชำระบัญชี จะก่อให้เกิดประโยชน์สูงสุดต่อบรรษัทบริหารสินทรัพย์ไทยมากกว่า

3.1.4.2 ขั้นตอนการจำหน่ายทรัพย์สินที่เป็นทรัพย์สินหลักประกัน

เมื่อคณะกรรมการบริหารของบรรษัทบริหารสินทรัพย์ไทย พิจารณาว่าลูกหนี้สมควรที่จะถูกจำหน่ายสินทรัพย์ที่เป็นหลักประกัน การดำเนินการจำหน่ายทรัพย์สินที่เป็นหลักประกันต้องดำเนินการตามขั้นตอน ซึ่งได้กำหนดไว้ในพระราชกำหนดบรรษัทบริหารสินทรัพย์ไทย พ.ศ. 2544 มาตรา 74 และมาตรา 75 และนอกจากนี้เพื่อให้การจำหน่ายทรัพย์สินที่เป็นหลักประกันนี้เป็นไปด้วยความโปร่งใส เรียบร้อย และชัดเจน คณะกรรมการบรรษัทบริหารสินทรัพย์ไทย จึงได้ทำประกาศข้อ กำหนด เรื่อง วิธีการ บริหารจัดการสินทรัพย์ด้วยคุณภาพไว้ ซึ่งได้กำหนดถึงขั้นตอนการจำหน่ายสินทรัพย์ที่เป็นหลักประกัน ดังนี้

3.1.4.2.1 ความหมายของทรัพย์สินหลักประกันที่สามารถนำมาจำหน่ายได้

ทรัพย์สินที่เป็นหลักประกันที่สามารถนำมาจำหน่ายตามพระราชกำหนดบรรษัทบริหารสินทรัพย์ไทยนั้น คือ ทรัพย์สินของลูกหนี้หรือผู้ค้ำประกันซึ่งจำนอง หรือ จำนำไว้เพื่อเป็นประกันหนี้

3.1.4.2.2 ขั้นตอนการจำหน่าย

1) คณะกรรมการบริหารของบรรษัทบริหารสินทรัพย์ไทย จะต้องมิตเห็นสมควรให้จำหน่ายทรัพย์สินที่เป็นหลักประกัน

2) กรรมการผู้จัดการของบรรษัทบริหารสินทรัพย์ไทย ต้องส่งหนังสือบอกกล่าวให้ลูกหนี้และผู้จำนองหรือผู้จำนำทราบภายใน 5 วันทำการ

3) หนังสือบอกกล่าวตาม ข้อ 2 นั้น จะต้องระบุข้อความแจ้งให้ลูกหนี้ผู้จำนอง และผู้จำนำ ชำระหนี้ให้แก่บรรษัทบริหารสินทรัพย์ไทย ภายในเวลา 1 เดือน นับแต่วันที่ ได้รับหนังสือบอกกล่าว และถ้าไม่มีการชำระหนี้ภายในการกำหนดตามคำบอกกล่าว บรรษัทบริหารสินทรัพย์ไทย จะทำการบังคับชำระหนี้เอาจากทรัพย์สินที่เป็นหลักประกัน

การบังคับชำระหนี้เอาจากทรัพย์สินที่เป็นหลักประกันนั้น บรรษัทบริหารสินทรัพย์ไทย สามารถที่จะกำหนดวิธีการจำหน่ายทรัพย์สิน หรือรับตีราคาทรัพย์สิน โอนชำระหนี้เป็นทรัพย์สินที่รอการจำหน่าย และเสนอให้คณะกรรมการบริหารอนุมัติ โดยหากคณะกรรมการบริหารอนุมัติให้จำหน่ายทรัพย์สินที่เป็นหลักประกัน คณะกรรมการผู้จัดการของบรรษัทบริหารสินทรัพย์ไทย จะทำการประกาศจำหน่ายทรัพย์สินล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 15 วันก่อนวัน

จำหน่าย ในระบบคอมพิวเตอร์ และหนังสือพิมพ์รายวันอย่างน้อย 1 ฉบับ เป็นเวลาติดต่อกันไม่น้อยกว่า 3 วัน เพื่อให้ประชาชนทั่วไปทราบ¹³ และหากมีผู้คัดค้านที่มีข้อต่อสู้เกี่ยวกับทรัพย์สินที่จะจำหน่าย ผู้คัดค้านสามารถยื่นคำคัดค้านและชี้แจงเหตุผลในการคัดค้านต่อบรรษัทบริหารสินทรัพย์ไทย ได้ไม่น้อยกว่า 3 วัน ทำการก่อนวันจำหน่ายทรัพย์สินนั้น ซึ่งหากคณะกรรมการบริหารฯ เห็นว่าคำคัดค้านมีเหตุผลอันสมควรให้ยุติการจำหน่ายทรัพย์สินไว้ก่อนจนกว่าจะมีการพิสูจน์สิทธิในทรัพย์สินที่จะจำหน่าย หากคณะกรรมการเห็นว่าเหตุผลนั้นไม่สมควรหรือไม่เพียงพอ คณะกรรมการก็จะยกคำคัดค้านและดำเนินการจำหน่ายทรัพย์สินนั้นต่อไป¹⁴ โดยการจำหน่ายทรัพย์สินที่เป็นหลักประกันนี้ พระราชกำหนดบรรษัทบริหารสินทรัพย์ไทย พ.ศ. 2544 ได้กำหนดวิธีการจำหน่าย ดังนี้

3.1.4.3 วิธีการจำหน่ายทรัพย์สินที่เป็นทรัพย์สินหลักประกัน

พระราชกำหนดบรรษัทบริหารสินทรัพย์ไทย พ.ศ. 2544 ส่วนที่ 3 ได้บัญญัติถึงวิธีการจำหน่ายทรัพย์สินที่เป็นหลักประกันไว้ 3 วิธี คือ¹⁵

วิธีที่ 1 จำหน่ายโดยการขายทอดตลาด

วิธีที่ 2 จำหน่ายโดยวิธีอื่นที่เป็นประโยชน์ต่อบรรษัทบริหารสินทรัพย์ไทยและลูกหนี้

วิธีที่ 3 จำหน่ายโดยการรับโอนทรัพย์สินไว้ในกรณีที่เห็นว่ายังไม่ควรจำหน่ายทรัพย์สินหรือ เห็นว่าควรนำทรัพย์สินนั้นไปพัฒนา

สิทธิในการเลือกวิธีการจำหน่ายทรัพย์สินที่เป็นหลักประกัน ถือได้ว่าเป็นอำนาจเบ็ดเสร็จของบรรษัทบริหารสินทรัพย์ไทย เมื่อบรรษัทบริหารสินทรัพย์ไทยได้เลือกวิธีการจำหน่ายใดแล้ว บรรษัทบริหารสินทรัพย์ไทยจะทำการประกาศล่วงหน้าไม่น้อยกว่าสิบห้าวันก่อนวันจำหน่าย โดยลงโฆษณาในระบบเครือข่ายคอมพิวเตอร์และประกาศลงในหนังสือพิมพ์รายวันที่แพร่หลายอย่างน้อยหนึ่งฉบับเป็นเวลาติดต่อกันไม่น้อยกว่าสามวัน ทั้งนี้การประกาศให้ถือเป็นการบอกกล่าวถึงการโอนทรัพย์สินกรณีที่บรรษัทบริหารสินทรัพย์ไทยเลือกใช้วิธีการจำหน่าย ในการโอนทรัพย์สินหลุดเป็นสิทธิแก่บรรษัทบริหารสินทรัพย์ไทย บรรษัทบริหารสินทรัพย์ไทยจะต้องบอกกล่าวการโอนนั้นไปยังลูกหนี้ ผู้จ้างเอง ผู้จ้างนำ ผู้ค้ำประกัน และบุคคลอื่นซึ่งมีส่วนได้เสียในทรัพย์สินนั้นด้วย

¹³ พระราชกำหนดบรรษัทบริหารสินทรัพย์ไทย พ.ศ.2544, มาตรา 77.

¹⁴ พระราชกำหนดบรรษัทบริหารสินทรัพย์ไทย พ.ศ. 2544, มาตรา 78.

¹⁵ พระราชกำหนดบรรษัทบริหารสินทรัพย์ไทย พ.ศ. 2544, มาตรา 76.

ทั้งนี้หากบรรษัทบริหารสินทรัพย์ไทย เลือกวิธีการจำหน่ายทรัพย์สินที่เป็นหลักประกันตามวิธีที่ 2 หรือวิธีที่ 3 การจำหน่ายในสองวิธีการนั้นเป็นการจำหน่ายที่ก่อให้เกิดผลผูกพันและกระทบต่อสิทธิเฉพาะคู่กรณีเท่านั้น เพราะฉะนั้นหากการกระทำดังกล่าวไม่ถูกต้อง หรือไม่ชอบด้วยประการใด คู่กรณีก็สามารถคัดค้านหรือยกเลิกการกระทำนั้นได้ โดยไม่ก่อให้เกิดความเสียหายต่อบุคคลภายนอก แต่หากเป็นวิธีการขายทอดตลาดแล้วถ้ามีการคัดค้านหรือยกเลิกจะมีผลถึงสาธารณชนที่เป็นผู้ซื้อได้พระราชกำหนดบรรษัทบริหารสินทรัพย์จึงได้กำหนดถึงวิธีการจำหน่ายทรัพย์สินโดยการขายทอดตลาดไว้โดยเฉพาะ ดังนี้

3.1.4.4 หลักเกณฑ์การจำหน่ายทรัพย์สินโดยวิธีการขายทอดตลาด¹⁶

บรรษัทบริหารสินทรัพย์ไทยได้คำนึงถึงเสมอว่าบรรษัทบริหารสินทรัพย์ไทย ก่อตั้งขึ้นโดยยึดมั่นในภารกิจสำคัญ 5 ประการ¹⁷ คือ

- 1) บริหารจัดการการสินทรัพย์ด้วยคุณภาพด้วยความรวดเร็ว โปร่งใส และมีประสิทธิภาพ
- 2) บริหารจัดการสินทรัพย์ด้วยคุณภาพให้สามารถฟื้นฟูกิจการของ ลูกหนี้ช่วยให้ลูกหนี้สามารถดำเนินธุรกิจได้อย่างต่อเนื่อง
- 3) บริหารจัดการสินทรัพย์ด้วยคุณภาพด้วยความเท่าเทียมและยุติธรรมต่อทุกฝ่ายที่เกี่ยวข้อง
- 4) บริหารจัดการสินทรัพย์ด้วยคุณภาพให้ภาระและความสูญเสียที่จะเกิดขึ้นนั้นมีผลกระทบต่อภาครัฐและประชาชนผู้เสียภาษีให้น้อยที่สุด
- 5) บริหารจัดการสินทรัพย์ด้วยคุณภาพให้นำมาซึ่งมูลค่าเพิ่มและผลตอบแทนสูงสุดต่อประเทศชาติและส่วนรวม

การขายทอดตลาดทรัพย์สินที่เป็นหลักประกันก็เป็นส่วนหนึ่งในการกิจการดำเนินงานบรรษัทบริหารสินทรัพย์ไทย เพราะฉะนั้นเพื่อให้เกิดความรวดเร็ว โปร่งใส และมีประสิทธิภาพบรรษัทบริหารสินทรัพย์ไทย จึงได้กำหนดหลักเกณฑ์การขายทอดตลาดสรุปได้ ดังนี้

3.1.4.4.1 ความหมายของคำว่าทรัพย์สินขายทอดตลาด

ทรัพย์สินขายทอดตลาดของบรรษัทบริหารสินทรัพย์ไทย หมายถึงทรัพย์สินที่บรรษัทบริหารสินทรัพย์ไทยประสงค์จะบังคับ จำนอง หรือ บังคับจำนำกับทรัพย์สิน

¹⁶ Online. (2550, 1 กันยายน). ทรัพย์สินขายทอดตลาด. สืบค้นเมื่อ 25 สิงหาคม 2533, จาก

[http // www.asset.tamc.or.th/](http://www.asset.tamc.or.th/).

¹⁷ Online. (2546, 1 กรกฎาคม). ภารกิจ บสท. สืบค้นเมื่อ 25 สิงหาคม 2553, จาก

[http // www.asset.tamc.or.th/](http://www.asset.tamc.or.th/).

หลักประกันสำหรับสินทรัพย์คือคุณภาพ ตามมาตรา 74 แห่งพระราชกำหนดการบริหารสินทรัพย์ไทย พ.ศ. 2544

3.1.4.4.2 ข้อกำหนดการขายทอดตลาด

กรณีที่บริษัทบริหารสินทรัพย์ไทย ประสงค์จะบังคับจำนองหรือจำนำกับทรัพย์สินที่เป็นหลักประกันสำหรับสินทรัพย์คือคุณภาพ ตามมาตรา 74 แห่งพระราชกำหนดการบริหารสินทรัพย์ไทย พ.ศ. 2544 โดยวิธีการขายทอดตลาดบริษัทบริหารสินทรัพย์ไทยจะกำหนด วัน เวลา สถานที่ ราคาเริ่มต้นประมูล รายละเอียดของทรัพย์สินขายทอดตลาด และดำเนินการประกาศต่อสาธารณะล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 15 วัน ก่อนวันประมูลขายทอดตลาดลงในเว็บไซต์ คือ www.tamc.or.th และหนังสือพิมพ์รายวันที่แพร่หลายอย่างน้อยหนึ่งฉบับ เป็นระยะเวลาติดต่อกันไม่น้อยกว่า 3 วัน

3.1.4.4.3 หลักเกณฑ์การจำหน่ายทรัพย์สินโดยวิธีการขายทอดตลาด

บริษัทบริหารสินทรัพย์ไทย ได้กำหนดหลักเกณฑ์การจำหน่ายทรัพย์สินโดยวิธีการขายทอดตลาดไว้ดังนี้

- 1) การขายทอดตลาดให้กระทำโดยวิธีการประมูลขายโดยเปิดเผยเป็นการทั่วไปต่อสาธารณชน
- 2) การขายทอดตลาดให้ขายโดยปลอดจำนอง ในกรณีทรัพย์สินที่เป็นหลักประกันนั้นมีบุริมสิทธิ จำนอง ลำดับเดียวกันกับบัญชีที่บริษัทบริหารสินทรัพย์ไทยมิได้รับโอนมาให้ทำข้อตกลงกับสถาบันการเงินและ/หรือบริษัทบริหารสินทรัพย์แล้วแต่กรณี
- 3) ให้ดำเนินการขายทอดตลาดทรัพย์สินที่เป็นหลักประกันแต่ละรายการจำนวน 1 ครั้ง กรณีไม่มีผู้สนใจประมูลทรัพย์สินรายการนั้น บริษัทบริหารสินทรัพย์ไทยอาจพิจารณาปรับโอนทรัพย์สินรายการนั้นในราคาเปิดเผยอันเป็นราคาที่พึงได้จากการขายทอดตลาด
- 4) บริษัทบริหารสินทรัพย์ไทยอาจเข้าร่วมประมูลในการขายทอดตลาดทรัพย์สินรายการใดๆ ในกรณีที่ผู้ประมูล/ผู้ซื้อ เสนอราคาต่ำกว่าราคาขายที่คณะกรรมการบสท. กำหนดได้

3.1.4.4.4 ขั้นตอน และ วิธีการประมูล

การขายทอดตลาดทรัพย์สินนั้น บริษัทบริหารสินทรัพย์ไทยได้กำหนดหลักเกณฑ์การจำหน่ายไว้ว่า จะกระทำได้โดยวิธีการประมูลขายโดยเปิดเผยเป็นการทั่วไป ซึ่งการประมูลนั้นประกอบด้วยขั้นตอน ดังนี้

1) ขั้นตอนการแสดงตน

ผู้ประสงค์จะประมูลผู้ราคาเพื่อเสนอซื้อทรัพย์สินจะต้องทำการแสดงตนโดย ผู้ประมูลต้องลงนามในแบบคำขอประมูลทรัพย์สินและสมุดรายงานการขายทอดตลาดพร้อมแสดงหลักฐานแห่งตนในวันจำหน่ายทรัพย์สิน ผู้ประมูลจะต้องแสดงบัตรประจำตัวประชาชนพร้อมสำเนา กรณีเป็นนิติบุคคลต้องแสดงหนังสือรับรองที่ออกโดยนายทะเบียนหุ้นส่วน บริษัท กระทรวงพาณิชย์ และวันที่รับรองต้องมีระยะเวลาไม่เกิน 15 วัน ก่อนวันขายทอดตลาดพร้อมสำเนา แต่หากผู้ประมูลในนามบุคคลอื่นต้องแสดงหลักฐานใบมอบอำนาจต่อเจ้าหน้าที่ผู้รับมอบอำนาจให้ดำเนินการขายทรัพย์สินจะถือว่าผู้ประมูลกระทำการในนามของตนเอง ซึ่งถ้ามีกรณีจะต้องจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ผู้ประมูลจะขอเปลี่ยนชื่อบุคคลอื่น โดยอ้างว่าเป็นตัวแทนมิได้

2) ขั้นตอนการเสนอราคา

ในการประมูลผู้ราคานั้นผู้เข้าประมูลจะต้องทำการแข่งขันกันผู้ราคาซึ่งการเสนอราคานี้ บริษัทบริหารสินทรัพย์ไทยได้กำหนดขั้นตอนการผู้ราคาไว้ดังนี้

(1) การเข้าเสนอราคาใช้วิธีให้ราคาด้วยปากเปล่าตามตาราง ราคาขายทรัพย์สินขั้นต่ำ และการเพิ่มราคา เสนอซื้อทรัพย์สินในแต่ละครั้งตาม (4) หากเจ้าหน้าที่รับมอบอำนาจให้ดำเนินการขายเห็นว่าราคาต่ำไป เจ้าหน้าที่ผู้รับมอบอำนาจให้ดำเนินการขายทรัพย์สิน มีอำนาจถอนทรัพย์สินนั้นออกจากการขายทอดตลาดในครั้งนั้นได้ ซึ่งการผู้ราคาผู้ประมูลจะต้องวางเงินประกันการผู้ราคาต่อหนึ่งรายการเป็นเช็คหรือเช็คที่ออกโดยสำนักงานธนาคารในเขตกรุงเทพมหานครสั่งจ่าย “บริษัทบริหารสินทรัพย์ไทย” เท่านั้นเป็นจำนวนเงินรายการละ 50,000 บาท โดยบริษัทบริหารสินทรัพย์ไทยจะคืนเงินประกันดังกล่าวให้แก่ผู้เข้าผู้ราคาต่อเมื่อการขายทอดตลาดแล้วเสร็จ และหากผู้เข้าผู้ราคารายใดเป็นผู้ซื้อได้ ให้ถือว่าเงินประกันดังกล่าวเป็นส่วนหนึ่งของการชำระราคา

(2) เมื่อเจ้าหน้าที่ผู้รับมอบอำนาจให้ดำเนินการขายทรัพย์สินเห็นว่าราคานั้นสมควรจะขานราคาพร้อมทั้งนับ 1-3 และก่อนที่เจ้าหน้าที่ผู้รับมอบอำนาจให้ดำเนินการขายทรัพย์สินเคาะไม้ผู้ประมูลรายอื่นอาจเสนอราคาอีกได้ แต่หากเจ้าหน้าที่ผู้ขายทอดตลาดเห็นว่าราคาสูงสุดดังกล่าว ยังไม่ใช่ราคาที่สมควรขาย เจ้าหน้าที่ผู้ทอดตลาดมีสิทธิถอนทรัพย์สินนั้นออกจากการขายทอดตลาดได้และผู้ที่ให้ราคาสูงสุดจะเรียกร้องค่าเสียหายใดๆ จากบริษัทบริหารสินทรัพย์ไทยหรือผู้ทอดตลาดมิได้

(3) การขายทอดตลาดบริบูรณ์เมื่อเจ้าหน้าที่ผู้รับมอบอำนาจให้ดำเนินการขายทรัพย์สิน ขานราคา พร้อมทั้งนับ 3 และเคาะไม้

(4) ราคาขายทอดตลาดทรัพย์สินขั้นต่ำ (ราคาเปิดขาย) และการเพิ่มราคาเสนอซื้อทรัพย์สินในแต่ละครั้งให้เป็นไปตามตารางราคาขาย และการเพิ่มราคาเสนอซื้อโดยอัตราการเพิ่มราคาที่กำหนด โดยตลอดตั้งแต่ต้นจนเสร็จสิ้นไม่ว่าจะมีการเสนอราคาสูงขึ้นเพียงใดก็ตาม ทั้งนี้ราคาขายขั้นต่ำและราคาเสนอซื้อในแต่ละครั้งดังกล่าว บริษัทบริหารสินทรัพย์ไทยอาจเปลี่ยนแปลงได้ ดังนี้

ตารางที่ 3.1 ตารางราคาขาย

| ราคาที่กำหนด | | การเพิ่มราคาเสนอซื้อทรัพย์สินให้เพิ่มราคา ไม่น้อยกว่าครั้งละ |
|--------------|----------------|---|
| ต่ำกว่า | 50,000 บาท | 1,000 บาท |
| 50,000 - | 99,999 บาท | 2,000 บาท |
| 100,000 - | 299,999 บาท | 5,000 บาท |
| 300,000 - | 499,999 บาท | 10,000 บาท |
| 500,000 - | 699,999 บาท | 20,000 บาท |
| 700,000 - | 999,999 บาท | 30,000 บาท |
| 1,000,000 - | 4,999,999 บาท | 50,000 บาท |
| 5,000,000 - | 19,999,999 บาท | 100,000 บาท |
| 20,000,000 - | 49,999,999 บาท | 200,000 บาท |
| 50,000,000 - | 79,999,999 บาท | 500,000 บาท |
| 80,000,000 | บาทขึ้นไป | 1,000,000 บาท |

3) ขั้นตอนการชำระเงิน ในการประมูลเสนอราคาเมื่อมีผู้เสนอราคาสูงสุด และเจ้าหน้าที่ผู้รับมอบอำนาจให้ดำเนินการขายทรัพย์สินขนานราคาพร้อมทั้งนับ 3 และเคาะไม้ ผู้ประมูลที่เสนอราคาซื้อได้จะต้องชำระเงินโดยบริษัทบริหารสินทรัพย์ไทย ได้กำหนดหลักเกณฑ์การชำระเงินไว้ดังนี้

(1) ผู้ประมูล/ผู้ซื้อที่ชนะการประมูลต้องทำสัญญาซื้อขายตามแบบที่บริษัทบริหารสินทรัพย์ไทยกำหนด และต้องวางมัดจำให้บริษัทบริหารสินทรัพย์ไทยไม่น้อยกว่าร้อยละ 25 ของราคาที่ประมูลได้ภายในวันที่ประมูลได้ เป็นเงินสดหรือเช็คที่สำนักงาน

ธนาคารในเขตกรุงเทพ มหานคร สั่งจ่าย “บริษัทบริหารสินทรัพย์ไทย” เท่านั้น และทำสัญญาเพื่อชำระเงินส่วนที่เหลือภายในกำหนด 15 วันนับแต่วันที่ประมูลได้

(2) หากผู้ประมูล/ผู้ซื้อที่ชนะการประมูลไม่ชำระเงินมัดจำหรือไม่ชำระราคาส่วนที่เหลือตามเงื่อนไขหรือผู้ซื้อไม่ยอมทำสัญญาตามแบบที่บริษัทบริหารสินทรัพย์ไทยกำหนด บริษัทบริหารสินทรัพย์ไทยมีสิทธิริบเงินประกันและ/หรือ เงินมัดจำได้ทันทีและถ้าหากบริษัทบริหารสินทรัพย์ไทยนำทรัพย์สินนั้นออกดำเนินการขายทอดตลาดใหม่และได้ราคาต่ำกว่าราคาที่ผู้ประมูล/ผู้ซื้อเดิมให้ไว้ ผู้ประมูล/ผู้ซื้อเดิมจะต้องรับผิดชอบในส่วนที่ขาดพร้อมทั้งค่าใช้จ่ายที่เพิ่มขึ้น

จากหลักเกณฑ์การจำหน่ายทรัพย์สินที่เป็นหลักประกันในข้อ 1.4.4 นี้จะเห็นได้ว่าอำนาจในการจำหน่ายทรัพย์สินที่เป็นหลักประกันของบริษัทบริหารสินทรัพย์ไทยนี้จึงเป็นอำนาจในลักษณะเบ็ดเสร็จที่ให้อำนาจแก่บริษัทบริหารสินทรัพย์ไทยในการเลือก การใช้สิทธิในการจำหน่าย ตลอดจนถึงอำนาจในการกำหนดวิธีการจำหน่าย หลักเกณฑ์ในการจำหน่ายต่างๆ แต่เพียงผู้เดียว แต่หากผู้ใดไม่เห็นด้วยก็สามารถทำคำคัดค้านได้ ดังนี้

3.1.4.5 การคัดค้านการจำหน่ายทรัพย์สินและการชดเชยค่าเสียหาย

พระราชกำหนดบริษัทบริหารสินทรัพย์ไทยได้กำหนดถึงการให้สิทธิในการคัดค้านการจำหน่ายทรัพย์สินที่เป็นหลักประกันไว้ ดังนี้

3.1.4.5.1 หลักเกณฑ์การคัดค้านการจำหน่ายทรัพย์สินที่เป็นหลักประกัน

ในการจำหน่ายทรัพย์สินที่เป็นหลักประกันของบริษัทบริหารสินทรัพย์ไทยนี้หากมีผู้ใดได้รับความเสียหาย ผู้นั้นสามารถทำการคัดค้านการจำหน่ายทรัพย์สินนั้นได้ ตามวิธีการที่กำหนดไว้ในพระราชกำหนดบริษัทบริหารสินทรัพย์ไทย พ.ศ. 2544 มาตรา 77 คือ

- 1) การคัดค้านนั้นต้องทำก่อนวันจำหน่ายทรัพย์สินนั้นไม่น้อยกว่าสามวันทำการ หากพ้นกำหนดและไม่มีผู้คัดค้านให้ถือว่าทุกคนยินยอมในการจำหน่ายทรัพย์สินนั้น
- 2) การคัดค้านผู้คัดค้านจะต้องทำการชี้แจงเหตุผลพร้อมด้วยหลักฐานมาแสดงประกอบการคัดค้านนั้น
- 3) ต้องยื่นคำคัดค้านต่อคณะกรรมการบริหาร

จากหลักเกณฑ์ดังกล่าวจะเห็นได้ว่าในการคัดค้านการจำหน่ายทรัพย์สินที่เป็นหลักประกันนี้ ผู้คัดค้านจะกระทำได้เฉพาะก่อนการจำหน่ายทรัพย์สินที่เป็นหลักประกันเท่านั้น เพราะฉะนั้นหากมีการจำหน่ายทรัพย์สินแล้ว ไม่ว่าจะเป็นการจำหน่ายโดยวิธีการใดถึงแม้ว่าผู้คัดค้านจะมีข้อต่อสู้คดีมีพยานหลักฐานในการรับฟังเพียงใดก็ไม่อาจทำการคัดค้านการจำหน่ายทรัพย์สินนั้นได้

3.1.4.5.2 การพิจารณาคำคัดค้านการจำหน่ายทรัพย์สินที่เป็นหลักประกัน

การพิจารณาคำคัดค้านการจำหน่ายทรัพย์สินที่เป็นหลักประกันกฎหมายได้กำหนดให้คณะกรรมการบริหาร (ของบรรษัทบริหารสินทรัพย์ไทย) เป็นผู้ทำการพิจารณาถึงเหตุผลที่ชี้แจงมาในคำคัดค้าน รวมตลอดถึงพยานหลักฐานที่ผู้คัดค้านได้ทำการส่งมา ซึ่งหากคณะกรรมการเห็นว่าคำคัดค้านนั้นมีเหตุผลอันสมควรพยานหลักฐานนั้นรับฟังได้ คณะกรรมการจะสั่งยุติการจำหน่ายทรัพย์สินนั้นไว้ก่อนและให้ผู้คัดค้านทำการพิสูจน์สิทธิที่ตนมีอยู่ในทรัพย์สินนั้น แต่หากคณะกรรมการพิจารณาแล้ว เห็นว่าคำคัดค้านนั้นไม่มีเหตุผลอันสมควร หรือไม่มีพยานหลักฐานเพื่อแสดงพิสูจน์ถึงสิทธิที่ตนมีอยู่ได้ คณะกรรมการจะทำการตั้งยกคำคัดค้านนั้นพร้อมแจ้งให้ผู้คัดค้านทราบและดำเนินการจำหน่ายทรัพย์สินนั้นต่อไป ซึ่งผู้เสียหายจะต้องทำการใช้สิทธิทางศาลภายในสามเดือนนับแต่วันที่ได้มีการจำหน่ายทรัพย์สินนั้นเพื่อเรียกร้องค่าเสียหาย¹⁸

เพราะฉะนั้นจึงเห็นว่าอำนาจในการพิจารณาคำคัดค้านของผู้เสียหายนี้ พระราชกำหนดบรรษัทบริหารสินทรัพย์ไทยให้อำนาจอันเป็นการใช้ดุลพินิจของคณะกรรมการบริหาร ซึ่งเป็นผู้ดำเนินงานบรรษัทบริหารสินทรัพย์ไทยผู้ที่ใช้อำนาจพิจารณาในการสั่งจำหน่ายทรัพย์สินของลูกหนี้หรือที่เป็นหลักประกันเหล่านั้น ดังนั้น การใช้อำนาจในลักษณะนี้บุคคลผู้เสียหายที่ร้องขอคัดค้านการจำหน่ายทรัพย์สินนั้น จะได้รับการเยียวยาความเสียหายจริงหรือไม่อย่างไรเพียงไร จึงยังเป็นปัญหาที่น่าวิตกอยู่

3.1.4.6 ผลการจำหน่ายทรัพย์สินที่เป็นหลักประกัน

เมื่อบรรษัทบริหารสินทรัพย์ไทยได้ทำการจำหน่ายทรัพย์สินที่เป็นหลักประกันแล้วไม่ว่าจะเป็นการจำหน่ายโดยวิธีการใดก็ตามในมาตรา 76 ถึงแม้ภายหลังจะมีการพิสูจน์ว่าผู้จำหน่าย หรือการจำหน่ายนั้นบกพร่องแต่ประการใด หรือทรัพย์สินนั้นไม่ใช่ทรัพย์สินของลูกหนี้ก็ตาม กฎหมายได้บัญญัติคุ้มครองสิทธิแก่ผู้ซื้อโดยสุจริต รวมถึงสิทธิที่บรรษัทบริหารสินทรัพย์ไทยนั้นได้มาจากการจำหน่ายนั้นว่ามีเสียไป อีกทั้งเมื่อมีการจำหน่ายทรัพย์สินนั้นแล้ว ไม่ว่ากรณีใดก็ไม่สามารถเพิกถอนการจำหน่ายทรัพย์สินนั้นได้¹⁹

ดังนั้นจึงเห็นได้ว่าการจำหน่ายทรัพย์สินที่เป็นหลักประกันของบรรษัทบริหารสินทรัพย์นี้ นอกจากกฎหมายได้ให้สิทธิ และอำนาจแก่บรรษัทบริหารสินทรัพย์ไทยไว้อันมีลักษณะเบ็ดเสร็จในการพิจารณาทุกประการ ในกระบวนการจำหน่ายไม่ว่าจะเป็นการเลือกวิธีการจำหน่าย การพิจารณาคำคัดค้านในการจำหน่ายโดยไม่ต้องผ่านกระบวนการทางศาล และยัง

¹⁸ พระราชกำหนดบรรษัทบริหารสินทรัพย์ไทย พ.ศ. 2544, มาตรา 78 และมาตรา 79.

¹⁹ พระราชกำหนดบรรษัทบริหารสินทรัพย์ไทย พ.ศ. 2544, มาตรา 81 และมาตรา 82.

กำหนดให้การคุ้มครองสิทธิของผู้ถือหุ้นนั้น โดยการห้ามเพิกถอนการจำหน่ายทรัพย์สินนั้น ซึ่งการกำหนดถึงอำนาจในลักษณะเช่นนี้ถึงแม้จะเป็นประโยชน์ต่อการคล่องตัวในการบริหาร หนี้สินที่ด้อยคุณภาพที่ได้รับการพิจารณาแล้ว พบว่าหนี้สินของลูกหนี้เหล่านั้นเกิดจากกิจการที่ไม่มีโอกาสฟื้นตัวทำกำไรต่อไปได้ ก็ควรที่จะกระทำการเพื่อยุติกิจการและบริหารหนี้โดยการชำระหนี้ โดยเร็วเพื่อที่จะได้เป็นการลดภาระดอกเบี้ย หรือค่าใช้จ่ายในการดูแลกิจการที่ไม่อาจดำรงอยู่ต่อไป ได้ก็ตาม แต่การให้อำนาจในลักษณะนี้จะเห็นว่าเป็นการให้อำนาจดุลพินิจในการบังคับหลักประกัน แก่บรรษัทบริหารสินทรัพย์ ซึ่งเป็นเจ้าหนี้ไว้อย่างมาก จนอาจทำให้เกิดปัญหาได้มากมายเกี่ยวกับ หนี้ที่จะบังคับชำระหนี้ เช่น ปัญหาเกี่ยวกับจำนวนหนี้ที่เจ้าหนี้คือบริษัทบริหารสินทรัพย์เรียกร้อง ให้ลูกหนี้ชำระหนี้มีจำนวนที่ถูกต้องหรือไม่เพียงไร ลูกหนี้จะมีโอกาสในการโต้แย้งสิทธิในการ เรื่องจำนวนหนี้หรือไม่ หากมีลูกหนี้จะโต้แย้งสิทธินั้นได้อย่างไร หรือหากลูกหนี้เห็นว่าหนี้สินไม่ ถูกต้องจะโต้แย้งสิทธิโดยทางใด หรือการกำหนดวิธีการจำหน่ายทรัพย์สินนั้นหากลูกหนี้ไม่เห็น ชอบด้วย และได้ทำการโต้แย้งแล้วการพิจารณานั้นจะกระทำอย่างไร เพื่อให้เห็นว่าชัดเจนและ โปร่งใส เนื่องจากผู้พิจารณาลงมติให้จำหน่ายก็คือ คณะกรรมการที่พิจารณาคำขอซื้อโต้แย้งของ ลูกหนี้ นั่น เป็นต้น ซึ่งปัญหาเหล่านี้อาจนำมาสู่ความไม่เป็นธรรมแก่ลูกหนี้ หรือบุคคลผู้เป็นเจ้าของ ทรัพย์สินได้ และอาจนำมาสู่การโต้แย้งถึงการกระทำต่างๆ ได้ เนื่องจากกระบวนการดำเนินการนั้น เป็นกระบวนการขายทอดตลาดที่ไม่ผ่านการศาล จึงอาจทำให้เกิดความรู้สึกว่าไม่เป็นธรรม หรือไม่ถูกต้อง เนื่องมาจากว่าบุคคลผู้ถูกบังคับหลักประกันหรือลูกหนี้ ย่อมมีความรู้สึกไม่เห็นด้วย กับการกระทำการบังคับชำระหนี้ของเจ้าหนี้อยู่แล้ว จึงอาจมีข้อขัดแย้งการกระทำดังกล่าวมากมาย เพราะฉะนั้นการพิจารณาถึงอำนาจในการบริหารสินทรัพย์ด้อยคุณภาพของบรรษัทบริหารสินทรัพย์ ไทยนี้ โดยเฉพาะอำนาจในการจำหน่ายสินทรัพย์ที่เป็นหลักประกัน จึงควรต้องพิจารณาถึงปัญหาที่ เกิดจากการจำหน่ายทรัพย์สินด้วย เพื่อทำการกำหนดหาแนวทางแก้ไขปัญหา หรือป้องกันการเกิด ปัญหาและเป็นการหาวิธีการที่ทำให้เกิดความพึงพอใจแก่ทุกฝ่าย

บทที่ 4

ปัญหาและวิเคราะห์ปัญหาการบังคับหลักประกันตามประมวลกฎหมาย แพ่งและพาณิชย์ และพระราชกำหนดการบริหารสินทรัพย์ไทย

ในการทำสัญญาที่มีวัตถุประสงค์เพื่อก่อหนี้ต่างๆ ส่วนใหญ่ ปัจจุบันนี้มักจะเป็นสัญญาที่สัญญาอุปกรณ์ประกอบ คือสัญญาประกันการชำระหนี้เสมอ ดังนั้นการบังคับหลักประกันการชำระหนี้จึงถือว่าเป็นกระบวนการหนึ่งที่สำคัญในการบังคับชำระหนี้ของเจ้าหนี้ โดยเฉพาะอย่างยิ่งหากหลักประกันนั้นเป็นทรัพย์สิน การยึดทรัพย์เพื่อออกจำหน่ายโดยวิธีการขายทอดตลาดจึงเป็นวิธีบังคับที่เจ้าหนี้นิยมกระทำกันมาก แต่ทั้งนี้เจ้าหนี้จะสามารถทำการขายทอดตลาดทรัพย์โดยวิธีใดนั้นขึ้นอยู่กับลักษณะของลักษณะของสัญญาประกันการชำระหนี้ และการให้สิทธิตามกฎหมายเจ้าหนี้ว่าจะมีอำนาจในการดำเนินการเพื่อขายทอดตลาดทรัพย์นั้นเพียงใด ซึ่งในประเด็นนี้จะก่อให้เกิดผลดี ผลเสีย อย่างไรบ้าง กับการขายทอดตลาดทรัพย์ดังจะได้วิเคราะห์ตามลำดับ ดังนี้

4.1 ปัญหาการบังคับทรัพย์หลักประกันโดยวิธีการขายทอดตลาดตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์

ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ได้กำหนดถึงสัญญาประกันการชำระหนี้ด้วยทรัพย์ที่เมื่อเจ้าหนี้ประสงค์จะบังคับหลักประกันต้องกระทำโดยการขายทอดตลาดไว้ในหมวดเอกเทศสัญญา 2 ลักษณะ สัญญา คือ สัญญาจำนอง และสัญญาจำนำ ซึ่งกฎหมายได้กำหนดให้สิทธิแก่เจ้าหนี้ในการนำทรัพย์หลักประกันของทั้งสองสัญญาออกขายทอดตลาดไว้แตกต่างกัน คือ

4.1.1 การขายทอดตลาดทรัพย์ตามสัญญาจำนอง

สัญญาจำนองเป็นสัญญาประกันการชำระหนี้ด้วยทรัพย์ที่ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ได้วางหลักเกณฑ์การทำสัญญา และวิธีการบังคับจำนองไว้ คือ

4.1.1.1 วิธีการบังคับขายทอดตลาดทรัพย์ตามสัญญาจำนอง

การบังคับหลักประกันตามสัญญาจำนองในประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ได้วางหลักเกณฑ์วิธีการบังคับไว้ในมาตรา 728 ที่กำหนดว่า เจ้าหนี้จะทำการบังคับจำนองและนำทรัพย์ออกขายทอดตลาดได้ต้องดำเนินการฟ้องคดีต่อศาลก่อน เพื่อขออำนาจในการบังคับตามสิทธิอันมีต่อหลักประกันชำระหนี้ตามสัญญา และเมื่อศาลได้พิพากษาให้สิทธิในการบังคับหลักประกันโดยการขายทอดตลาดแล้ว การดำเนินการขายทอดตลาดทรัพย์ให้เจ้าหนี้จะดำเนินการขายทอด

ตลาดทรัพย์สินเองไม่ได้ ดังรายละเอียดที่กล่าวไว้ในบทที่ 2 ข้อ 3.2 และข้อ 4.2 เพราะฉะนั้น การขายทอดตลาดทรัพย์สินตามสัญญาจำนองจึงเป็นการขายทอดตลาดอันเกิดจากคำพิพากษาของศาล (Judicial Foreclosure)

4.1.1.2 ปัญหาการขายทอดตลาดตามสัญญาจำนอง

ในการขายทอดตลาดทรัพย์สิน ของกรมบังคับคดีได้พยายามหามาตรการต่างๆ เพื่อให้การขายทอดตลาดทรัพย์สินบรรลุวัตถุประสงค์และเจตนารมณ์ ตามกฎหมาย อีกทั้งยังมีการสร้างขั้นตอนการทำงานอย่างเป็นระบบ รวดเร็ว โปร่งใส และปรับระบบการให้บริการที่ตอบสนองความต้องการของประชาชน โดยอาศัยหลักต่างๆ เช่น หลักธรรมาภิบาลหลักเกณฑ์และวิธีการบริการกิจการบ้านเมืองที่ดี

“ธรรมาภิบาล” หมายถึง “การบริหารกิจการบ้านเมืองและสังคมที่ดีเป็นแนวทางสำคัญในการจัดระเบียบให้สังคมทั้งภาครัฐ ภาคธุรกิจเอกชนและประชาชน ซึ่งครอบคลุมถึงฝ่ายวิชาการ ฝ่ายปฏิบัติการ ฝ่ายราชการและฝ่ายธุรกิจสามารถอยู่ร่วมกันอย่างสงบสุข มีความรู้รักสามัคคี และร่วมกันเป็นพลังก่อให้เกิดการพัฒนาที่ยั่งยืน และเป็นส่วนเสริมความเข้มแข็งหรือสร้างภูมิคุ้มกันแก่ประเทศเพื่อบรรเทา ป้องกัน หรือแก้ไขเยียวยาภาวะวิกฤติอันตรายที่หากจะมีมาในอนาคต เพราะสังคมจะรู้สึกถึงความยุติธรรม ความโปร่งใส และความมีส่วนร่วม อันเป็นคุณลักษณะสำคัญของศักดิ์ศรี ความเป็นมนุษย์และการปกครองแบบประชาธิปไตยอันมีพระมหากษัตริย์ทรงเป็นประมุขสอดคล้องกับความเป็นไทย รัฐธรรมนูญ และกระแสโลกยุคปัจจุบัน” โดยมีหลักหรือองค์ประกอบ คือ

- 1) หลักความโปร่งใส หมายถึง การสร้างความไว้วางใจซึ่งกันและกันของคนในชาติ โดยปรับปรุงกลไกการทำงานขององค์กรทุกวงการ ให้มีความโปร่งใส มีการเปิดเผยข้อมูลข่าวสารที่เป็นประโยชน์อย่างตรงไปตรงมาด้วยภาษาที่เข้าใจง่าย ประชาชนเข้าถึงข้อมูลข่าวสารได้สะดวกและมีกระบวนการให้ประชาชนตรวจสอบความชัดเจน
- 2) หลักนิติธรรม เป็นการตรากฎหมายและกฎข้อบังคับ ให้ทันสมัยและเป็นธรรม เป็นที่ยอมรับของสังคมอันจะทำให้สังคมยินยอมพร้อมใจกันปฏิบัติตามกฎหมาย
- 3) หลักความรับผิดชอบ เป็นการตระหนักในสิทธิหน้าที่ ความสำนึกในความรับผิดชอบต่อสังคม การใส่ใจปัญหาสาธารณะของบ้านเมืองและกระตือรือร้นในการแก้ปัญหา
- 4) หลักความเสมอภาค หมายถึง ประชาชนทุกคนมีความสามารถอย่างเท่าเทียมกันในการเข้าถึงโอกาสต่างๆ ในสังคม

5) หลักคุณธรรม เป็นการยึดมั่นในความถูกต้องดีงาม โดยธรรมาภิบาลให้เจ้าหน้าที่ของรัฐยึดถือหลักนี้ในการปฏิบัติหน้าที่เพื่อเป็นตัวอย่างแก่สังคม และส่งเสริมสนับสนุนให้ประชาชนพัฒนาตนเองไปพร้อมกัน

6) หลักความคุ้มค่า

7) หลักการมีส่วนร่วม

แต่อย่างไรก็ตาม การขายทอดตลาดทรัพย์สินของกรมบังคับคดี ยังมีปัญหาข้อขัดข้องอยู่บางประการ ทำให้การขายทอดตลาดทรัพย์สินไม่บรรลุวัตถุประสงค์อย่างแท้จริงของกฎหมาย โดยสามารถแบ่งออกได้ดังต่อไปนี้

1) วิเคราะห์ปัญหาในทางปฏิบัติ

ปัญหาดังกล่าวมักจะเกิดขึ้นจากคู่ความ ซึ่งส่วนใหญ่จะเป็นลูกหนี้ตามคำพิพากษาที่ถูกบังคับคดีที่พยายามประวิงระยะเวลาการบังคับคดีให้ล่าช้าออกไป โดยมีสาเหตุหลายประการดังนี้ คือ

(1) ลูกหนี้ตามคำพิพากษาคดีแพ่ง ไม่ยอมออกจากอสังหาริมทรัพย์

บุคคลเหล่านี้ยอมรับว่าตนเป็นหนี้ต่อเจ้าหนี้ตามคำพิพากษาจริง หากแต่ตนไม่มีความสามารถที่จะชำระหนี้ดังกล่าวได้ เมื่อถูกเจ้าหนี้ตามคำพิพากษานำเจ้าพนักงานบังคับคดีไปยึดอสังหาริมทรัพย์เพื่อนำออกขายทอดตลาด ลูกหนี้ดังกล่าวก็ยังไม่สามารถที่จะโยกย้ายครอบครองออกไปจากอสังหาริมทรัพย์ที่ถูกบังคับคดีได้ เนื่องจากมีปัญหาในสภาพทางการเงิน แต่ในขณะเดียวกันก็ไม่สามารถหาทางรอมชอมผ่อนผันการชำระหนี้ต่อเจ้าหนี้ได้หรือบางครั้งก็จะเป็นลูกหนี้ที่เป็นผู้มีอิทธิพลในท้องถิ่น หรือลูกหนี้ประเภทที่เป็นข้าราชการประเภททหารหรือตำรวจ เมื่อเจ้าพนักงานบังคับคดีได้ยึดอสังหาริมทรัพย์และนำออกขายทอดตลาด เมื่อผู้สนใจไปดูสภาพทรัพย์สินและพบลูกหนี้ ประเภทนี้ผู้สนใจซื้ออสังหาริมทรัพย์ก็มักจะล้มเลิกความตั้งใจในการเข้าประมูลซื้ออสังหาริมทรัพย์เนื่องจากไม่ต้องการที่จะประสบกับปัญหากับลูกหนี้ประเภทนี้ กล่าวคือเมื่อผู้ซื้อทรัพย์สินจากการขายทอดตลาดได้ก็ไม่สามารถเข้าครอบครองทรัพย์สิน เพื่อทำประโยชน์ได้ในทันทีเพราะร้อยละ 90 ลูกหนี้ตามคำพิพากษาประเภทนี้จะไม่ยอมออกจากอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว ผู้ซื้อทรัพย์สินต้องไปดำเนินการฟ้องร้องขับไล่ด้วยตนเอง เนื่องจากกฎหมายไม่ได้ให้อำนาจเจ้าพนักงานบังคับคดี หรือผู้ซื้อทรัพย์สินให้ดำเนินการขับไล่ลูกหนี้ตามคำพิพากษาผู้ไม่ยอมออกจากอสังหาริมทรัพย์นั้น ได้โดยไม่ต้องนำคดีขึ้นสู่ศาล และเมื่อมีการฟ้องขับไล่เกิดขึ้นลูกหนี้ก็มักจะต่อสู้เพื่อประวิงระยะเวลาที่จะอยู่อาศัยในอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวให้นานที่สุด ทำให้ผู้ซื้อทรัพย์สินจากการขายทอดตลาดโดยสุจริตต้องเสียทั้งเวลาที่จะเข้าไปครอบครองทรัพย์สินนั้น ทั้งยังต้องเสียค่าใช้จ่ายในการจ้างทนายความไปดำเนินการฟ้องขับไล่อีกเป็นจำนวนมาก และที่สุดเมื่อตนชนะคดี

แล้วลูกหนี้ตามคำพิพากษายังคงต้องแฝงไม่ออกไปจากอสังหาริมทรัพย์ ผู้ซื้อทรัพย์สินก็ต้องย้อนมาตั้งต้นบังคับคดีกับลูกหนี้ตามคำพิพากษาเป็นคดีใหม่อีกครั้ง หรือหากลูกหนี้ตามคำพิพากษานั้นเป็นผู้มีสิทธิพลในท้องถิ่นหรือบุคคลในเครื่องแบบ ผู้ที่สนใจจะซื้ออสังหาริมทรัพย์ก็จะถูกข่มขู่ให้ได้รับความเกรงกลัว ทำให้ผู้สนใจซื้อทรัพย์สินต้องเปลี่ยนใจ ล้มเลิกการซื้ออสังหาริมทรัพย์จากกรมบังคับคดีเสียตั้งแต่แรก

(2) ปัญหาผู้แทนโจทก์และผู้เข้าสู่ราคาไม่สุจริต

ปัญหานี้โดยปกติจะไม่มีผู้ใดทราบหรือคำนึงถึงมากนัก เพราะส่วนใหญ่แล้วเราจะมองว่า ผู้แทนโจทก์ซึ่งได้รับมอบอำนาจจากโจทก์ให้มาดูแลการขายทอดตลาดมีหน้าที่จะต้องปกป้องและดูแลผลประโยชน์ของโจทก์โดยตรงอยู่แล้ว แต่บางครั้งเหตุการณ์หาได้เป็นเช่นนั้นไม่ทุกครั้ง ผู้แทนโจทก์ที่ไม่สุจริตจะอาศัยความรู้ด้านกฎหมายและความไว้เนื้อเชื่อใจของโจทก์ใช้ช่องว่างและอำนาจที่โจทก์มอบให้ในขอบของกฎหมายประพฤติกฎปฏิบัติโดยทุจริต กล่าวคือ บุคคลดังกล่าวจะอาศัยช่องว่างตามประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง มาตรา 309 ทวิ ที่เปิดโอกาสให้ร้องคัดค้านการขายได้ไปข่มขู่เรียกเงินแต่ผู้เข้าสู่ทรัพย์สินซึ่งไม่รู้กฎหมายให้จ่ายเงินพิเศษแก่ตนเพื่อที่จะไม่ใช้สิทธิคัดค้านการขายหากไม่ให้เงินเมื่อ ผู้ซื้อทรัพย์สินซื้อทรัพย์สินได้แล้วผู้แทนโจทก์รายนั้นก็ยื่นคำร้องคัดค้านการขายต่อศาลโดยมักจะใช้ข้อความอันเป็นเท็จกล่าวอ้างต่อศาลว่า เจ้าพนักงานบังคับคดีได้สมคบกับผู้ซื้อทรัพย์สินกดราคาอสังหาริมทรัพย์ที่ขายให้ได้ราคาต่ำทั้งที่ไม่เป็นความจริงแต่อย่างใดเลย เพราะการขายทอดตลาดทรัพย์สินของกรมบังคับคดีเป็นการขายโดยเปิดเผยต่อหน้าคู่ความ และประชาชนผู้สนใจเข้าดูแลการขาย ซึ่งมีจำนวนครั้งละกว่า 100 คน และราคาที่เจ้าพนักงานบังคับคดีจะพิจารณาว่าเข้าหลักเกณฑ์ที่จะอนุมัติขายให้หรือไม่นั้นก็จะเป็นราคาที่สูงสุดในการขายทรัพย์สินนั้นๆ เท่านั้นเอง โอกาสที่เจ้าพนักงานบังคับคดีจะสมรู้กับผู้ซื้อตามที่คู่ความผู้ไม่สุจริตกล่าวอ้างนั้นไม่มีโอกาสเป็นไปได้เลย ซึ่งการกระทำดังกล่าวคู่ความผู้ไม่สุจริตนั้นกระทำไปเพื่อให้ผู้ซื้อทรัพย์สินที่ไม่ได้จ่ายเงินพิเศษให้แก่ตนเกิดความยุ่งยากและต้องเสียค่าใช้จ่ายในการตั้งทนายเข้าแก้ต่าง หากผู้ซื้อทรัพย์สินรายใดยินยอมจ่ายเงินพิเศษให้ผู้แทนโจทก์ก็จะถอนคำร้องดังกล่าวเสีย หรือบางครั้ง หากโจทก์เป็นสถาบันการเงิน ผู้แทนโจทก์ดังกล่าวจะนำพยานเข้าสืบพยานเป็นพิธีเพื่อให้ศาลฟังว่าคำร้องดังกล่าวไม่มีน้ำหนักเพียงพอและศาลก็จะได้ยกคำร้องดังกล่าวเพื่อผู้แทนโจทก์จะได้กล่าวอ้างกับตัวโจทก์ว่าตนได้ทำหน้าที่ดีที่สุดแล้ว

(3) ผู้เข้าประมูลอสังหาริมทรัพย์หรือผู้ซื้อทรัพย์สิน

บุคคลประเภทนี้จะรวมตัวกันเป็นกลุ่ม ซึ่งเจ้าพนักงานบังคับคดี จะใช้เรียกว่า “พวกฮั่ว” บุคคลประเภทนี้เป็นบุคคลผู้มีอาชีพซื้อทรัพย์สินจากการขายทอดตลาดเป็นประจำ หากเป็นการซื้อทรัพย์สินอย่างปกติธรรมดาเป็นไปตามกฎหมาย ระเบียบ และนโยบายของกรมบังคับ

คดีแล้ว บุคคลกลุ่มนี้ก็ยิ่งถือว่ามีส่วนในการทำให้การบังคับคดีสำเร็จไปตามความมุ่งหมายและเจตนารมณ์ของกฎหมาย ได้เป็นอย่างดี เพราะบุคคล กลุ่มนี้ได้ซื้อสังหาริมทรัพย์จากการขายทอดตลาดของเจ้าพนักงานบังคับคดีในแต่ละปีเป็นจำนวนมากพอสมควร ถึงแม้ว่าการเสนอซื้อสังหาริมทรัพย์ของกลุ่มคนประเภทนี้จะจัดว่ามีราคาต่ำไปบ้าง แต่ก็ยังคงอยู่ภายใต้กฎหมาย ระเบียบและนโยบายของการขายทอดตลาดทรัพย์ของกรมบังคับคดี แต่ประเด็นปัญหาที่เกิดขึ้นคือ ในบางครั้งกลุ่มคนประเภทนี้ได้กระทำเช่นเดียวกันกับพวกคู่ความผู้ไม่สุจริต กล่าวคือ หากมีผู้สนใจจะซื้อสังหาริมทรัพย์ที่เป็นรายอื่น นอกจากพวกตนมาเข้าร่วมลงชื่อประมูลซื้อสังหาริมทรัพย์จากการขายทอดตลาด “พวกฮั้ว” ก็จะแอบเข้าไปเรียกเงินจากผู้สนใจจะซื้อสังหาริมทรัพย์ให้จ่ายเงินให้แก่ตน โดยจะขู่ว่าหากไม่จ่ายเงินให้กับพวกฮั้ว พวกฮั้วก็จะดันราคาอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวให้สูงขึ้นหากจ่ายเงินพวกฮั้วก็จะไม่เข้าสู่วราคารซื้อ ผู้สนใจก็จะซื้อทรัพย์ได้ในราคาถูก ทำให้ประชาชน ผู้สุจริตได้รับความเบียดเบียนไม่อยากจะมาเข้าซื้อทรัพย์จากกรมบังคับคดี และจากปัญหาดังกล่าวข้างต้นบ่อยครั้งบุคคลตามข้อ 1 และข้อ 2 ก็จะกล่าวอ้างว่ารู้จักสนิทสนมกับเจ้าพนักงานบังคับคดี หากจ่ายเงินให้ตนจะสามารถช่วยให้ซื้อทรัพย์ได้ในราคาถูกและตนจะไปติดต่อกับเจ้าพนักงานบังคับคดีให้ช่วยเหลือและจะนำเงินค่าเรียกร้องไปแบ่งปันกับเจ้าพนักงานบังคับคดี ซึ่งการแอบอ้างดังกล่าวนี้ไม่เป็นความจริงแต่อย่างใด ในข้อเท็จจริงนั้นเนื่องจากว่าบุคคลทั้งสองประเภทเป็นผู้ที่มาติดต่อราชการกับกรมบังคับคดีอยู่เป็นประจำ จึงรู้จักและพูดคุยกับเจ้าพนักงานบังคับคดีแต่เพียง ในฐานะผู้มาติดต่อราชการคนหนึ่ง ซึ่งเจ้าพนักงานบังคับคดีในฐานะเจ้าหน้าที่ของรัฐก็ย่อมต้องมีหน้าที่ที่ต้องบริการและอำนวยความสะดวกให้แก่ประชาชนโดยเท่าเทียมกันซึ่งบุคคลเหล่านั้นไม่เคยมีสิทธิพิเศษเหนือประชาชนทั่วไปแต่อย่างใด แต่บุคคลทั้งสองประเภทกลับฉกฉวยเอาโอกาสดังกล่าวไปกล่าวอ้างหาผลประโยชน์ใส่ตัว โดยไม่คำนึงถึงความเสียหายอันจะเกิดแก่ชื่อเสียงผู้ใดเลย ซึ่งการกระทำดังกล่าวนี้ถือได้ว่า เป็นความประพฤติที่บ่อนทำลาย และเป็นการจัดขวางกระบวนการยุติธรรมอย่างหนึ่งซึ่งกรมบังคับคดีมิได้นิ่งนอนใจในปัญหาดังกล่าว จึงได้หาแนวทางแก้ไขโดยมีประกาศของสำนักงานบังคับคดีทุกแห่งแจ้งให้ผู้เข้าซื้อทรัพย์จากการขายทอดตลาดทราบทุกครั้งว่าหากมีผู้ใดมีพฤติกรรมดังกล่าวขอให้แจ้งเจ้าพนักงานบังคับคดีทราบเพื่อจะได้ดำเนินการตามกฎหมายต่อไป ซึ่งจากการแก้ไขปัญหาดังกล่าวข้างต้นมีผลให้การกระทำดังกล่าวได้ลดลงแต่ก็ยังคงมีอยู่บ้าง ซึ่งส่วนใหญ่จะเป็นการสมยอมกันจากผู้ที่ยังคงหลงเชื่อในทัศนคติเดิมๆ ว่าเจ้าหน้าที่ของรัฐมักจะคอร์รัปชันอยู่ทุกครั้งที่มีโอกาส ซึ่งในปัจจุบันเจ้าหน้าที่ของรัฐโดยทั่วไปมิได้เป็นเช่นนี้แล้ว หากแต่ทุกคนได้ยึดถือหลักธรรมรัฐ (Good Governance) มาเป็นหลักในการปฏิบัติราชการอยู่ตลอดเวลา จึงไม่อาจหาเจ้าทุกข์หรือพยานมาดำเนินการเอาผิดกับบุคคลดังกล่าวได้

2) วิเคราะห์ปัญหาในข้อกฎหมาย

กฎหมายเกี่ยวกับการขายทอดตลาดทรัพย์สินที่มีอยู่ในปัจจุบันนั้น ยังไม่มีแนวทางที่รัดกุมเพียงพอ จึงทำให้คู่ความหรือผู้มีส่วนร่วมได้เสียบางคนแสวงหาประโยชน์โดยอาศัยช่องว่างของกฎหมายดังกล่าว

(1) วิเคราะห์ปัญหากฎหมายในการตีความเรื่องราคาสูงสุดที่สมควรขาย

จากบทบัญญัติในประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง มาตรา 309 ทวิวรรคแรก ได้กล่าวไว้ว่า “การขายทอดตลาดทรัพย์สินของลูกหนี้ตามคำพิพากษานั้น ก่อนที่เจ้าพนักงานบังคับคดีจะเคาะไม้ขายให้แก่ผู้เสนอราคาสูงสุดที่เจ้าพนักงานบังคับคดีเห็นเป็นราคาที่เหมาะสมขายได้เจ้าหน้าที่ตามคำพิพากษา ลูกหนี้ตามคำพิพากษา หรือบุคคลผู้มีส่วนได้เสียในการบังคับคดีอาจคัดค้านว่าราคาดังกล่าวมีจำนวนต่ำเกินไปสมควร ในกรณีเช่นนี้ให้เจ้าพนักงานบังคับคดีเลื่อนการขายทอดตลาดทรัพย์สินไป และในการขายทอดตลาดทรัพย์สินครั้งต่อไป หากมีผู้เสนอราคาสูงสุดในจำนวน ไม่สูงกว่าจำนวนที่ผู้เสนอราคาสูงสุดเสนอในการขายทอดตลาดครั้งก่อนให้เจ้าพนักงานบังคับคดีเคาะไม้ขายให้แก่ผู้เสนอราคานั้นได้”

จากความในวรรคนี้ เมื่อพิจารณาโดยผิวเผินจะพบว่ากฎหมายได้บัญญัติไว้รัดกุมดีแล้ว แต่ในความเห็นของผู้ศึกษาวิจัยเห็นว่า มีช่องว่างอยู่บางประการ กล่าวคือคำว่า “ราคาสูงสุดที่เจ้าพนักงานบังคับคดีเห็นสมควรขาย” ตามประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง มาตรา 309 ทวิ กฎหมายมิได้บัญญัติไว้โดยชัดเจนว่าราคาสูงสุดดังกล่าวนี้เป็นราคาที่เอามาตรฐานใดเป็นข้อยุติ และบทบัญญัติของกฎหมายเองก็มิได้บัญญัติไว้ด้วยว่าราคาสูงสุดที่เจ้าพนักงานบังคับคดีเห็นว่าเป็นราคาสมควรขายนั้นเป็นข้อยุติที่คู่ความโต้แย้งไม่ได้ เพราะถึงแม้ในปัจจุบันนี้กรมบังคับคดีได้มีกำหนดนโยบายที่ถือว่าราคาเท่าใดของราคาประเมินทรัพย์สินเป็นราคาสมควรขายออกมาใช้ดังที่ได้แสดงไว้ในบทที่ 3 แล้ว

ซึ่งนอกจากนโยบายในการกำหนดราคาทรัพย์สินที่ขายทอดตลาดแล้ว กรมบังคับคดียังมีคำสั่งเพิ่มเติมในเรื่อง การกำหนดราคาทรัพย์สินของคณะกรรมการกำหนดราคาทรัพย์สินไว้ เพื่อเป็นการขายทอดตลาดทรัพย์สินดังกล่าวดำเนินไปด้วยความรวดเร็วเหมาะสมและมีประสิทธิภาพ และเป็นการปรับปรุงมาตรการในการประเมินราคาทรัพย์สินโดยวางหลักเกณฑ์ไว้ว่า ในการกำหนดราคาทรัพย์สินให้คณะกรรมการกำหนดราคาทรัพย์สิน พิจารณาหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้ ประกอบด้วย

- ก. ราคาประเมินของเจ้าพนักงานที่ดิน
- ข. ราคาประเมินของเจ้าพนักงานสำนักงานวางทรัพย์สินกลาง
- ค. สภาพของทรัพย์สินที่ขาย
- ง. สภาพเศรษฐกิจและสภาวะตลาดในขณะทำการขาย

แต่ถ้าในการขายทอดตลาดทรัพย์สินตั้งแต่ครั้งที่สองเป็นต้นไป ถ้าไม่มีผู้ใดเสนอราคาหรือมีผู้เสนอราคาต่ำกว่าราคาเริ่มต้นของเจ้าพนักงานบังคับคดี ถ้าผู้อำนวยการสำนักงานบังคับคดีและวางทรัพย์สินภูมิภาค หรือหัวหน้าสำนักงานบังคับคดีจังหวัด แล้วแต่กรณีเห็นสมควรให้ทำการกำหนดราคาใหม่ก่อนทำการประกาศขายทอดตลาดครั้งต่อไปให้รายงานเสนออธิบดีกรมบังคับคดีหรือรองอธิบดีผู้ได้รับมอบหมาย เพื่อพิจารณาว่าเห็นสมควรให้เสนอกomiteกรรมการกำหนดราคาทรัพย์สินเพื่อพิจารณากำหนดราคาใหม่หรือไม่ ซึ่งนโยบายต่างๆ ข้างต้นนั้นได้ประกาศให้ประชาชนโดยทั่วไปทราบทางหนังสือพิมพ์และสื่อต่างๆ แล้วก็ดี แต่คู่ความผู้เสียประโยชน์ และบ่อยครั้งที่ศาลก็ยังคงไม่ยอมรับนโยบายดังกล่าว โดยให้ความเห็นว่านโยบายดังกล่าวมิใช่กฎหมายศาลจึงไม่ต้องยึดถือหรือรับฟังแต่อย่างใด เมื่อคู่ความจะประวิงเวลาการบังคับคดี โดยการร้องเพิกถอนการขายทอดตลาดก็จะอ้างว่าราคาสมควรขายของเจ้าพนักงานบังคับคดี นั้นต่ำกว่าราคาที่แท้จริงของท้องตลาด และศาล ก็มักจะรับคำร้องดังกล่าวไว้พิจารณา หากได้มีการแก้กฎหมายให้บัญญัติว่าราคาสูงสุดที่ผู้เสนอราคา เสนอซื้อทุกครั้งเป็นราคาที่สมควรขายและถือเป็นข้อยุติแล้ว ปัญหาดังกล่าวก็จะน่าจะลดลงไปได้ในระดับหนึ่ง เพราะการขายทอดตลาดนั้นเป็นการขายโดยวิธีการเปิดอยู่แล้ว และการให้ราคาที่เป็นการแข่งขันกันในแต่ละครั้งก็เป็นการให้ราคาด้วยวาจาต่อหน้าผู้สนใจเข้าฟังการขายที่มีครั้งละไม่ต่ำกว่า 100 คนอยู่แล้ว หากการขายทอดตลาดมีพฤติการณ์ที่ไม่สุจริตหรือไม่ถูกต้องคู่ความหรือผู้สนใจจะต้องมีการทักท้วงกันในขณะขายทอดตลาดอย่างแน่นอน

การคัดค้านว่าราคาที่เจ้าพนักงานบังคับคดีจะเคาะไม้ขายต่ำเกินสมควรนั้น ได้มีแนวคำพิพากษาฎีกาวางหลักไว้ในคดีหนึ่ง ซึ่งมีข้อเท็จจริง ดังนี้ สืบเนื่องมาจากศาลชั้นต้นมีคำพิพากษาและคำบังคับให้จำเลยใช้เงิน 5,291,123.06 บาท พร้อมดอกเบี้ยแก่โจทก์แต่จำเลยไม่ปฏิบัติตามคำบังคับ โจทก์จึงขอหมายบังคับคดีและนำเจ้าพนักงานบังคับคดียึดที่ดินมีโฉนด 2 แปลงพร้อมสิ่งปลูกสร้างซึ่งเป็นทรัพย์สินของออกขายทอดตลาดในราคาแปลงละ 1,000,000 บาท รวมเป็นเงิน 2,000,000 บาท โจทก์ยื่นคำร้องว่า ทรัพย์สินของมีราคา 3,200,000 บาท เจ้าพนักงานบังคับคดีขายราคาต่ำเกินไป ทั้งการขายครั้งก่อนมีผู้เสนอราคาซื้อไว้ 2,020,000 บาท ซึ่งโจทก์คัดค้านและเจ้าพนักงานบังคับคดีให้งดการขาย ดังนั้น การขายทอดตลาดครั้งนี้จึงต้องได้ราคาไม่น้อยกว่า 2,020,000 บาท การที่เจ้าพนักงานบังคับคดีเคาะไม้ขายในราคา 2,000,000 บาท จึงเป็นการฝ่าฝืนต่อประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง มาตรา 309 ทวิ วรรคหนึ่ง ขอให้เพิกถอนการขายทอดตลาดครั้งนี้แล้วมีคำสั่งให้ขายทอดตลาดใหม่ ผู้ซื้อคัดค้าน

ตัวอย่างกรณีศึกษา ศาลชั้นต้นมีคำสั่งให้ยกคำร้องโจทก์ โจทก์อุทธรณ์ศาลอุทธรณ์ภาค 2 ได้มีพิพากษากลับ ให้เพิกถอนการขายทอดตลาด และให้เจ้าพนักงานบังคับคดีขายทอดตลาดใหม่ ผู้ซื้อฎีกา ศาลฎีกาวินิจฉัยว่า “ประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง มาตรา

309 ทวิ มีความหมายแต่เพียงว่า ในการขายทอดตลาดทรัพย์สินของลูกหนี้ตามคำพิพากษาในครั้งถัดๆ มานั้น หากผู้ซื้อทรัพย์สินเสนอราคาสูงสุดไม่น้อยกว่าราคาสูงสุดในครั้งก่อนที่มีผู้เสนอซื้อไว้ และเจ้าพนักงานบังคับคดีเห็นว่าเป็นราคาที่สมควรขายได้ เจ้าพนักงานบังคับคดีชอบที่จะเคาะไม้ขายให้แก่ผู้เสนอราคาสูงสุดในครั้งหลังนี้ไปได้เลย โดยไม่จำเป็นต้องฟังว่าเจ้าหนี้ตามคำพิพากษาลูกหนี้ตามคำพิพากษา หรือผู้มีส่วนได้เสียในการบังคับคดีจะคัดค้านว่าราคาต่ำไปหรือไม่อีก หาได้มีความหมายว่าในการขายทอดตลาดทรัพย์สินดังกล่าวในครั้งถัดๆ มา เจ้าพนักงานบังคับคดีจะต้องเคาะไม้ขายให้แก่ผู้เสนอราคาสูงสุดในจำนวนไม่น้อยกว่าราคาสูงสุดที่มีผู้เสนอในครั้งก่อนไม่ หากแปลความว่าเจ้าพนักงานบังคับคดีจะต้องขายในราคาเช่นนั้น อาจเกิดข้อขัดข้องในการบังคับคดีตามคำพิพากษาได้ เช่น ในกรณีเกิดภาวะเศรษฐกิจตกต่ำลงอย่างต่อเนื่อง หรือลูกหนี้ตามคำพิพากษาสัมคบกับบุคคลภายนอกให้มาเสนอซื้อทรัพย์สินในราคาที่สูงกว่าปกติมากๆ แล้วลูกหนี้ตามคำพิพากษาคัดค้านราคาดังกล่าวว่ามีค่าเกินสมควรการขายทอดตลาดครั้งถัดๆ ไปย่อมยากที่จะมีผู้มาเสนอซื้อในราคาที่ไม่น้อยกว่าราคาสูงสุดในครั้งก่อนได้ เจ้าพนักงานบังคับคดีจึงมีอำนาจใช้ดุลพินิจพิจารณาว่าราคาครั้งหลังเป็นราคาที่สมควรหรือไม่ การที่เจ้าพนักงานบังคับคดีเคาะไม้ขายทรัพย์สินจำนองให้แก่ผู้ซื้อในราคาที่น้อยกว่าราคาสูงสุดที่ผู้ซื้อเสนอซื้อไว้ครั้งก่อน จึงยังถือไม่ได้ว่าเป็นการกระทำที่ฝ่าฝืนต่อมาตรา 309 ทวิ วรรคหนึ่ง”

(2) วิเคราะห์ปัญหาการคัดค้านราคาของเจ้าหนี้ ลูกหนี้ และผู้มีส่วนได้เสีย

จากบทบัญญัติในมาตรา 309 ทวิเดิม การขายทอดตลาดทรัพย์สินนี้ หากเจ้าหนี้ ลูกหนี้ หรือผู้มีส่วนได้เสีย จะคัดค้านราคาได้เพียงหนึ่งครั้งในกรณีที่ราคาสูงสุดเป็นราคาที่สมควรขายของเจ้าพนักงานบังคับคดี ซึ่งก็เป็นความจริงในกรณีที่บุคคลดังกล่าวมาดูแลการขาย หากแต่ยังมีประเด็นน่าคิดออกไปอีกว่า ถ้าในวันที่ขายทอดตลาดบุคคลดังกล่าวไม่ได้มาดูแลการขายทอดจะถือว่าบุคคลเหล่านั้นได้สละสิทธิ์ การคัดค้านราคาตามมาตรานี้หรือไม่ หากไม่ถือเป็นการสละสิทธิ์ที่จะคัดค้านแล้ว ถ้าคู่ความรายใดประสงค์จะประวิงระยะเวลาการบังคับคดี ก็จะเป็นปัญหาให้ยุ่งยากพอสมควรในกรณีที่มีคู่ความหรือผู้มีส่วนได้เสียในคดีมีจำนวนมาก เพราะแต่ละฝ่ายจะผลัดกันมาดูแลการขายและใช้สิทธิคัดค้านครั้งละ 1 คน ซึ่งหากในคดีนั้นมีคู่ความและผู้มีส่วนได้ฝ่ายละ 3 คนก็สามารถจะคัดค้านและประวิงการขายทอดตลาดได้หลายครั้ง ซึ่งอาจจะทำให้การขายทอดตลาดทรัพย์สินนั้นต้องใช้เวลาหลายปีทีเดียว

จากประเด็นปัญหาที่เกิดจากการขายทอดตลาดทรัพย์สินที่กล่าวมาข้างต้นนั้น หน่วยงานผู้ที่เกี่ยวข้อง โดยเฉพาะกรมบังคับคดีได้แสวงหาแนวทางแก้ไข ซึ่งที่สุดได้มีการแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง มาตรา 309 ทวิ ตามพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง (ฉบับที่ 21) พ.ศ. 2547 และมีผลบังคับใช้เมื่อวันที่ 9

มกราคม 2548 เป็นต้นมา โดยเฉพาะในส่วนที่เกี่ยวกับวรรคหนึ่งแก้ไขเป็นว่า “ในการขายทอดตลาดทรัพย์สินของลูกหนี้ตามคำพิพากษานั้นก่อนที่เจ้าพนักงานบังคับคดีจะเคาะไม้ขายให้แก่ผู้เสนอราคาสูงสุดที่เจ้าพนักงานบังคับคดีเห็นว่า เป็นราคาที่สมควรขายได้ เจ้าหนี้ตามคำพิพากษา ลูกหนี้ตามคำพิพากษา หรือบุคคลผู้มีส่วนได้เสียในการบังคับคดี ไม่ว่าจะ เป็นบุคคลที่คัดค้าน หรือไม่ก็ตามหาผู้ซื้อที่จะเสนอในราคาที่บุคคลดังกล่าวต้องการมาเสนอซื้อในการขายทอดตลาดทรัพย์สินครั้งต่อไป โดยให้ผู้เสนอราคาสูงสุดต้องผูกพันกับการเสนอราคาดังกล่าวเป็นระยะเวลาสามสิบวันนับแต่วันที่เสนอราคานั้น และในการขายทอดตลาดหลักทรัพย์สินครั้งต่อไป หากมีผู้เสนอราคาสูงสุดได้เสนอในการขายทอดตลาดทรัพย์สินครั้งก่อนหรือไม่มีผู้ใดเสนอราคาเลย ให้เจ้าพนักงานบังคับคดีเคาะไม้ขายให้แก่ผู้เสนอราคาสูงสุดในการขายทอดตลาดทรัพย์สินครั้งก่อน แต่หากมีผู้เสนอราคาสูงสุดในการขายทอดตลาดทรัพย์สินครั้งต่อไปในจำนวนที่สูงกว่าจำนวนที่ผู้เสนอราคาสูงสุดได้เสนอในการขายทอดตลาดทรัพย์สินครั้งก่อน ให้เจ้าพนักงานบังคับคดีเคาะไม้ขายให้แก่ผู้เสนอราคาสูงสุดในการขายทอดตลาดทรัพย์สินนั้น

มาตรา 309 ทวิ วรรคหนึ่ง จึงมีหลักเกณฑ์เปลี่ยนไปในสาระสำคัญรวม 3 ประการ คือ

ก. การเลื่อนการขายทอดตลาดมีวัตถุประสงค์เพื่อให้บุคคลที่เกี่ยวข้องไปหาผู้ซื้อที่จะเสนอราคาใหม่และบังคับให้ผู้เสนอราคาสูงสุด ผูกพันในราคาที่เสนอเป็นเวลา 30 วัน นับแต่วันที่เสนอราคาการนัดขายทอดตลาดในครั้งต่อไปจึงควรกระทำภายใน 30 วัน นั้นด้วย

ข. เจ้าพนักงานบังคับคดีจะต้องเคาะไม้ขายให้แก่ผู้เสนอราคาสูงสุดเดิม หากการขายนัดใหม่มีผู้เสนอราคาไม่สูงกว่าราคาสูงสุดเดิมหรือไม่มีผู้ใดเสนอราคาเลย

ค. หากการขายนัดใหม่มีผู้เสนอราคาสูงกว่าราคาสูงสุดเดิมเจ้าพนักงานบังคับคดีต้องเคาะไม้ขายให้แก่ผู้เสนอราคาสูงสุดในการขายนัดใหม่นั้น จะใช้ดุลยพินิจไม่ขายไม่ได้ หากการขายนัดใหม่ ไม่ได้ราคาสูงกว่าราคาสูงสุดเดิม และเวลาผ่านพ้น 30 วัน ซึ่งผู้เสนอราคาสูงสุดเดิมหมดความผูกพันที่จะต้องซื้อตามราคาที่ตนเสนอแล้วเจ้าพนักงานบังคับคดีน่าจะ ใช้ดุลยพินิจเคาะไม้ขายให้แก่ผู้เสนอราคาใหม่ซึ่งต่ำกว่าราคาสูงสุดเดิมที่ได้เสนอไว้ได้

ส่วนวรรคสองของมาตรา 309 ทวิใหม่ ก็ได้มีการแก้ไขเพิ่มเติมไว้ คือ “ในกรณีที่เจ้าหนี้ตามคำพิพากษา ลูกหนี้ตามคำพิพากษาหรือบุคคลผู้มีส่วนได้เสียในการบังคับคดีเห็นว่า ราคาที่ได้จากการขายทอดตลาดทรัพย์สินมีจำนวนต่ำเกินสมควร และการขายทอดตลาดทรัพย์สินในราคาต่ำเกินสมควรนั้นเกิดจากการคบคิดกันฉ้อฉลในระหว่างผู้ที่เกี่ยวข้องในการเข้าสู่ราคาหรือความไม่สุจริตหรือความประมาทเลินเล่ออย่างร้ายแรงของเจ้าพนักงานบังคับคดีในการปฏิบัติหน้าที่ บุคคลดังกล่าวอาจยื่นคำร้องต่อศาลเพื่อขอให้มีการตั้งเพิกถอนการขายทอดตลาด

ทรัพย์สินตามบทบัญญัติแห่งลักษณะนี้ได้ และเมื่อศาลไต่สวนแล้วเห็นว่าคำร้องรับฟังได้ให้ศาลมีคำสั่งอนุญาตตามคำร้องหรือแก้ไขหรือมีคำสั่งกำหนดวิธีการอย่างไรตามที่ศาลเห็นสมควรให้เสร็จภายในกำหนดเก้าสิบวันนับแต่วันได้รับคำร้องนั้น

ตามบทบัญญัติมาตรา 309 ทวิ วรรคสองที่แก้ไขใหม่นี้ เป็นการแก้ประเด็นปัญหาที่เกิดจากขั้นตอนในทางปฏิบัติของการขายทอดตลาดทรัพย์สิน ของผู้เข้าประมูล อสังหาริมทรัพย์หรือผู้ซื้อทรัพย์สินที่เจ้าพนักงานบังคับคดีเรียกว่า “พวกฮั่ว” รวมทั้งปัญหาที่เกิดจากผู้แทน โจทก์และผู้เข้าสู่วราคากระทำการไม่สุจริตในการเข้าสู่วราคา นอกจากนี้ยังควบคุมถึงการปฏิบัติหน้าที่ของเจ้าพนักงานบังคับคดีในกรณีที่ปฏิบัติหน้าที่ไม่สุจริตหรือความประมาทเลินเล่ออย่างร้ายแรงด้วย

วรรคห้า และวรรคหกของมาตรา 296 มาใช้บังคับแก่การยื่นคำร้องตามวรรคสองโดยอนุโลมอีกด้วย

ส่วนปัญหาการที่ลูกหนี้ตามคำพิพากษาหรือบริวารไม่ออกจากอสังหาริมทรัพย์ที่เจ้าพนักงานบังคับคดีขายให้ผู้ซื้อ ซึ่งเป็นประเด็นปัญหาที่ทำให้ผู้ซื้อต้องดำเนินการฟ้องขับไล่เอง อันสร้างความเบื่อบ่าให้แก่ผู้ซื้อทำให้การขายทอดตลาดทรัพย์สินของกรมบังคับคดีไม่ได้รับความสนใจเท่าที่ควรนั้น ปัจจุบัน ได้มีการเพิ่มเติมบทบัญญัติในประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง มาตรา 309 ตริ ตามพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง (ฉบับที่ 22) พ.ศ. 2548 และมีผลบังคับใช้เมื่อวันที่ 18 กรกฎาคม 2548 เป็นต้นมา โดยมีความว่า “มาตรา 309 ตริ เมื่อเจ้าพนักงานบังคับคดีโอนอสังหาริมทรัพย์ที่ขายให้ผู้ซื้อหากทรัพย์สินที่โอนนั้นมีลูกหนี้ตามคำพิพากษาหรือบริวารอยู่อาศัย และลูกหนี้ตามคำพิพากษาหรือบริวารไม่ยอมออกไปจากอสังหาริมทรัพย์นั้น ผู้ซื้อชอบที่จะยื่นคำขอฝ่ายเดียวต่อศาลที่อสังหาริมทรัพย์นั้นตั้งอยู่ในเขตศาลให้ออกคำสั่งขับไล่ลูกหนี้ตามคำพิพากษาหรือบริวารออกไปจากอสังหาริมทรัพย์นั้นภายในระยะเวลาที่ศาลเห็นสมควรกำหนด แต่ไม่น้อยกว่าสามสิบวัน ถ้าลูกหนี้ตามคำพิพากษาหรือบริวารไม่ปฏิบัติตามคำสั่งขับไล่ให้บังคับตามมาตรา 292 ทวิ มาตรา 296 ตริ มาตรา 296 จัตวา มาตรา 296 ฉ มาตรา 296 สัตต มาตรา 296 มาตรา 300 มาตรา 301 และมาตรา 302 โดยอนุโลมทั้งนี้ ให้เจ้าพนักงานศาลเป็นผู้ส่งคำสั่งขับไล่โดยผู้ซื้อทำหน้าที่จัดการนำส่งและให้ถือว่าผู้ซื้อเป็นเจ้าหนี้ตามคำพิพากษาและลูกหนี้ตามคำพิพากษาหรือบริวารที่อยู่อาศัยในอสังหาริมทรัพย์นั้นเป็นลูกหนี้ตามคำพิพากษตามบทบัญญัติดังกล่าว” ซึ่งจากบทบัญญัติดังกล่าวถือว่าได้แก้ไขข้อขัดข้องในการขายทอดตลาดได้ในระดับหนึ่ง หากผู้ทำวิทยานิพนธ์ยังเห็นว่า การแก้ไขปัญหาดังกล่าวยังไม่หมดไปอยู่ดี เนื่องจากเมื่อพิจารณาจากบทบัญญัติดังกล่าวโดยละเอียดแล้ว จะเห็นได้ว่า มีการตัดทอนเพียงแต่ช่วงที่ผู้ซื้อได้ไม่ต้องฟ้องศาลขับไล่ ลูกหนี้ หรือผู้อยู่อาศัยในอสังหาริมทรัพย์ให้ออกไปจากอสังหาริมทรัพย์ที่ซื้อได้

เท่านั้น แต่ผู้ซื้อที่ยังคงต้องดำเนินการยื่นคำขอต่อศาลให้ออกคำสั่งบังคับให้ลูกหนี้ตามคำพิพากษาหรือ
 บริวารออกไปจากอสังหาริมทรัพย์นั้นก่อน หากลูกหนี้ตามคำพิพากษาหรือบริวารไม่ยอมออกไป
 ผู้ซื้อทรัพย์ต้องย้อนกลับไปดำเนินการเสมือนกับคดีที่ศาลพิพากษาขับไล่ลูกหนี้ตามคำพิพากษาตาม
 มาตรา 292 ทวิและมาตราอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องต่อไปอีก ซึ่งการดำเนินการตามกระบวนการดังกล่าวนี้
 ก็ต้องใช้เวลานานพอสมควรและมีข้อปฏิบัติตามกฎหมายต่างๆ ที่ส่วนใหญ่แล้วผู้ซื้อทรัพย์จะ
 ไม่สามารถปฏิบัติได้ด้วยตนเอง ซึ่งก็ต้องไปจ้างทนายความมาดำเนินการทำให้ต้องเสียค่าใช้จ่ายเพิ่ม
 ขึ้นอีกต่างหาก ซึ่งปัญหาข้อขัดข้องดังกล่าว

การขายทอดตลาดตามสัญญาจ้างเองเป็นการขายทอดตลาดที่ต้องผ่าน
 กระบวนการพิจารณาคดีของศาล ซึ่งเป็นกระบวนการยุติธรรมและอำนวยความสะดวกแก่ทุกฝ่าย
 แต่ในการนี้ก็อาจมีปัญหาดังกล่าวได้บางประการ คือ

1. ปัญหาความล่าช้าของการดำเนินกระบวนการพิจารณาของศาล

เนื่องจากในปัจจุบันนี้มีคดีความที่ทำการฟ้องร้องบังคับคดีในชั้น
 ศาลเป็นจำนวนมาก จึงเป็นเหตุให้ศาลไม่อาจทำการพิจารณาคดีทั้งหมดได้อย่างรวดเร็ว ถึงแม้ใน
 ปัจจุบันนี้การพิจารณาคดีจะต้องกระทำอย่างต่อเนื่องก็ตาม คดีที่มีการฟ้องร้องต่อศาล ก็ต้องได้รับ
 การพิจารณาคดีตามลำดับก่อนหลัง ซึ่งทำให้เสียเวลาในการรอลำดับการพิจารณาคดี ความล่าช้านี้
 ทำให้ในบางคดีการดำเนินกระบวนการพิจารณาในชั้นศาลจึงเสียเวลานานมากส่งผลให้เกิดความ
 เสียหายแก่ทรัพย์สิน เนื่องจากว่าเมื่อมีการเริ่มต้นการบังคับคดีส่วนใหญ่แล้วทรัพย์ที่หลักประกันก็
 จะถูกละเลยไม่ได้รับการดูแลจนเป็นเหตุเสื่อมค่าเสื่อมราคาได้ และเมื่อนำออกขายทรัพย์นั้นจะ
 ไม่ได้ราคาที่สมควร อีกทั้งเจ้าหนี้ก็จะได้รับการเยียวยาเพื่อบรรเทาความเสียหายอันเกิดจากการที่
 ลูกหนี้ไม่ชำระหนี้ นั่นล่าช้าจนเกินควรจนในบางครั้งอาจไม่เพียงพอต่อความเสียหายที่เจ้าหนี้ได้รับ
 ได้

2. ปัญหาความล่าช้าในขั้นตอนการดำเนินการขายทอดตลาด

การขายทอดตลาดตามคำพิพากษาของศาลต้องกระทำโดยเจ้าพนักงาน
 ของรัฐที่เรียกว่าเจ้าพนักงานบังคับคดี และดำเนินการไปตามขั้นตอนของระเบียบกระทรวงยุติธรรม
 ว่าด้วยการบังคับคดีของเจ้าพนักงานบังคับคดี ซึ่งเป็นการดำเนินงานที่ต้องใช้เวลาประกอบ
 เจ้าพนักงานบังคับคดีมีจำนวนน้อยไม่เพียงพอต่อการบังคับคดีที่ศาลมีคำพิพากษาสั่งมา ดังนั้น ใน
 การขายทอดตลาดอันเกิดจากการพิจารณาคดีของศาลนั้น นอกจากจะต้องใช้เวลาในการพิจารณาคดี
 แล้ว เจ้าหนี้ที่ชนะคดีก็ยังไม่สามารถบังคับชำระหนี้เอาถပ်ทรัพย์นั้นได้ทันที จะต้องดำเนินการตาม
 ขั้นตอนและตามลำดับในส่วนงานบังคับคดีอีกด้วย ในการนี้จึงอาจทำให้เมื่อทรัพย์ออกขายทอดตลาด

สภาพแห่งทรัพย์สินอาจทรุดโทรมเสื่อมค่าเสื่อมราคา อันทำให้การจำหน่ายไม่ได้ราคาตามที่เจ้าหนี้ต้องการหรือคาดหมายไว้

3. ปัญหาค่าใช้จ่ายในการดำเนินคดี

ในการดำเนินคดีเพื่อทำการบังคับจำนองนี้ถือว่าเป็นคดีมีทุนทรัพย์ ดังนั้น เมื่อเจ้าหนี้ผู้รับจำนองประสงค์จะฟ้องคดีต่อศาลเพื่อบังคับจำนองนั้นเจ้าหนี้ผู้รับจำนองจะต้องเสียค่าขึ้นศาล เพื่อทำการเริ่มต้นคดีตามอัตราค่าใช้จ่ายที่ปรากฏในตาราง 1 ทั่วยประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง¹ อีกทั้งในขั้นตอนของการบังคับจำนองเพื่อทำการขายทอดตลาดทรัพย์สินนั้นเจ้าหนี้ผู้รับจำนองยึดทรัพย์ก็ต้องเสียค่าธรรมเนียมเจ้าพนักงานบังคับคดี ตามตาราง 5 ทั่วยประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่งอีกด้วยเช่นกัน²

ดังนั้นจึงเห็นได้ว่าการดำเนินการฟ้องร้องต่อศาล เพื่อขอให้ศาลมีคำพิพากษาให้ขายทอดตลาดทรัพย์สินที่จำนองนั้น ถึงแม้เจ้าหนี้ผู้รับจำนองจะมีหลักฐานเป็นที่เชื่อถือ อันทำให้ทราบแน่ชัดว่าผู้รับจำนองนั้นสามารถหรือมีสิทธิตามกฎหมายที่บังคับจำนองได้ก็ตาม เจ้าหนี้ผู้รับจำนองก็ต้องเตรียมค่าใช้จ่ายในการดำเนินคดีด้วย ซึ่งจะมากหรือน้อยเพียงใดก็ขึ้นอยู่กับทุนทรัพย์จำนวนหนึ่งที่จะบังคับ ในการนี้หากเจ้าหนี้ไม่มีค่าใช้จ่ายในส่วนนี้เจ้าหนี้ก็อาจไม่สามารถบังคับตามสิทธิที่ตนมีอยู่ได้ เพราะฉะนั้น จึงเห็นได้ว่าการบังคับหลักประกันตามสัญญาจำนองโดยผ่านกระบวนการพิจารณาของศาลนั้นถึงแม้จะมีข้อดีและเป็นที่ยอมรับจากทุกฝ่ายแต่ก็ยังมี

¹ ตาราง 1 ค่าขึ้นศาล (เสียในเวลาขึ้นคำฟ้อง)

(1) คดีที่มีคำขอให้ปลดเปลื้องทุกข์อันอาจคำนวณเป็นราคาส่งเงินได้ ให้คิดค่าขึ้นศาลตามทุนทรัพย์ดังต่อไปนี้

(ก) คำฟ้องนอกจากที่ระบุไว้ใน (ข) และ (ค) ต่อไปนี้ให้เรียกโดยอัตราสองบาทสิบสตางค์ต่อทุกหนึ่งร้อยบาท แต่ไม่เกินสองแสนบาท

(ข) คำฟ้องขอให้ศาลบังคับตามคำชี้ขาดของอนุญาโตตุลาการ ตามมาตรา 221 ให้เรียกโดยอัตราหนึ่งบาทต่อทุกหนึ่งร้อยบาท ตามจำนวนที่อนุญาโตตุลาการกำหนดไว้ในคำชี้ขาดแต่ไม่ให้เกินแปดหมื่นบาท

(ค) คำฟ้องขอให้บังคับจำนองหรือบังคับเอาทรัพย์สินจำนองหลุดให้เรียกโดยอัตราหนึ่งบาทต่อทุกหนึ่งร้อยบาท ตามจำนวนหนี้ที่เรียกร้อง แต่ไม่ให้เกินหนึ่งแสนบาทต่อเมื่อจำเลยให้การต่อสู้คดี จึงให้เรียกตาม (ก)

ในการคำนวณถ้าทุนทรัพย์ไม่ถึงหนึ่งร้อยบาท ให้นับเป็นหนึ่งร้อยบาท เศษของหนึ่งร้อยบาทถึงห้าสิบบาทให้นับเป็นหนึ่งร้อยบาท ถ้าต่ำกว่าห้าสิบบาทให้ปัดทิ้ง...

² ตาราง 5 ค่าธรรมเนียมเจ้าพนักงานบังคับคดี

1. ค่าธรรมเนียมขายทอดตลาดหรือจำหน่ายโดยวิธีอื่นซึ่งทรัพย์สินที่ยึดหรืออายัด จำนวนร้อยละ 5 ของจำนวนเงินที่ขายหรือจำหน่าย ทั้งนี้ต้องเสียค่าประกาศและค่าใช้จ่ายต่างหาก...

ข้อเสียที่เป็นปัญหาหรือก่อให้เกิดความไม่สะดวกในการปฏิบัติ หรือการบังคับบางประการดังกล่าวข้างต้น

4.2 การบังคับหลักประกันตามพระราชกำหนดการบริหารสินทรัพย์ไทย พ.ศ. 2544

พระราชกำหนดการบริหารสินทรัพย์ไทย พ.ศ. 2544 ได้กำหนดถึงวิธีการบังคับหลักประกันการชำระหนี้ของลูกหนี้ไว้ ในมาตรา 74 และมาตรา 75 โดยได้กำหนดถึงวิธีการจำหน่ายทรัพย์สินที่เป็นหลักประกันตามสัญญาไว้ 3 วิธี คือ

วิธีที่ 1 จำหน่ายโดยวิธีขายทอดตลาดทรัพย์สินที่เป็นหลักประกัน

วิธีที่ 2 จำหน่ายโดยวิธีอื่นที่เป็นประโยชน์ต่อการบริหารสินทรัพย์ไทยและลูกหนี้มากกว่าการจำหน่ายโดยวิธีอื่น

วิธีที่ 3 จำหน่ายโดยการรับโอนทรัพย์สินไว้เป็นสิทธิในกรณีที่ยังไม่ควรถวายหนี้โดยวิธีที่ 1 หรือวิธีที่ 2 หรือเห็นนำทรัพย์สินนั้นไปพัฒนา

วิธีการจำหน่ายทั้ง 3 วิธีนี้ วิธีที่ถูกเลือกปฏิบัติมากที่สุดวิธีหนึ่ง คือวิธีขายทอดตลาดทรัพย์สินที่เป็นหลักประกัน สาเหตุอาจเนื่องมาจากการขายทอดตลาดเป็นการจำหน่ายที่ทำให้ได้รับเงินมาชำระหนี้เพื่อลดภาระหนี้ได้ทันที อีกทั้งเป็นวิธีที่สะดวกกว่าการเลือกที่จะจำหน่ายโดยวิธีอื่น แต่อย่างไรก็ตามการจำหน่ายโดยวิธีการขายทอดตลาดนี้เป็นวิธีการที่มีผลกระทบต่อบุคคลหลายฝ่ายคือ ทั้งฝ่ายลูกหนี้ หรือบุคคลที่เป็นเจ้าของทรัพย์สิน หรือบุคคลภายนอกที่เป็นผู้เสนอราคาซื้อสินทรัพย์นั้น การขายทอดตลาดทรัพย์สินนี้จึงต้องมีการกำหนดเกณฑ์เพื่อเป็นแนวทางในการปฏิบัติ ดังนี้

4.2.1 การขายทอดตลาดทรัพย์สินหลักประกันตามพระราชกำหนดการบริหารสินทรัพย์ไทย พ.ศ. 2544

พระราชกำหนดการบริหารสินทรัพย์ไทย พ.ศ. 2544 ได้กำหนดถึงวิธีการขายทอดตลาดทรัพย์สินที่เป็นหลักประกันไว้ ซึ่งเป็นกฎหมายที่ให้สิทธิพิเศษในการขายทอดตลาดทรัพย์สินที่เป็นหลักประกันไว้ คือ ให้อำนาจในการจำหน่ายหลักประกันนั้นได้ทันทีไม่ว่าหลักประกันนั้นจะเป็นหลักประกันที่เกิดจากสัญญาจำนอง หรือสัญญาจำนำ อีกทั้งการจำหน่ายก็สามารถดำเนินการจำหน่ายได้เองโดยไม่ต้องผ่านกระบวนการทางศาลเพื่อขออำนาจบังคับตามสิทธิเช่นกรณีการบังคับตามสัญญาทั่วไป ที่เรียกว่า การบังคับหลักประกันไม่ผ่านศาล (None-Judicial Foreclosure) ตามรายละเอียดที่กล่าวไว้ในบทที่ 3 ข้อ 1.4 โดยการขายทอดตลาดของบรรษัทบริหารสินทรัพย์นี้วัตถุประสงค์ก็เพื่อที่จะทำการลดภาระหนี้ที่มีอยู่โดยการกระทำที่เป็นธรรมและโปร่งใส แต่ทั้งนี้ในวิธีการจำหน่ายนั้นกฎหมายได้ให้สิทธิแก่บรรษัทบริหารสินทรัพย์ไว้มากในลักษณะที่อาจเรียกได้ว่าเป็นอำนาจเบ็ดเสร็จในการบังคับหลักประกัน คือให้อำนาจทั้งการยึดและนำออกจำหน่าย

ก็ไม่ต้องใช้กระบวนการของรัฐ โดยองค์กรของรัฐทำการยึดและขายทรัพย์สินให้ ซึ่งอำนาจนี้ถือเป็นอำนาจเฉพาะเท่านั้น เนื่องจากในกระบวนการบังคับคดีชำระหนี้เจ้าหนี้ก็ไม่มีอำนาจยึดทรัพย์สินลูกหนี้ออกขายหรือนำมาชำระหนี้ได้เอง โดยลำพัง เจ้าหนี้จะต้องทำการฟ้องคดีต่อศาลเพื่อให้ศาลมีคำพิพากษาและทำการบังคับคดีให้ หรือการบังคับชำระหนี้เอาจากหลักประกันด้วยทรัพย์สินหากเป็นการทำสัญญาจำนอง ผู้จำนองจะทำการบังคับจำนองได้ก็ต้องฟ้องคดีต่อศาลเพื่อให้ศาลทำคำพิพากษายึดทรัพย์สินออกขายทอดตลาด ตามกระบวนการพิจารณาและบังคับคดีของศาลเท่านั้น ยกเว้นแต่การบังคับจำนองที่ผู้จำนองได้ทำการส่งมอบทรัพย์สินที่จำนองให้แก่ผู้รับจำนองไว้เพื่อเป็นหลักประกันการชำระหนี้เท่านั้นที่ผู้รับจำนองจะมีอำนาจในการบังคับจำนองได้เอง เนื่องจากทรัพย์สินที่จำนองนั้นเป็นสิ่งห้ามทรัพย์สินที่สามารถกำหนดมูลค่าได้อย่างชัดเจน และการจำหน่ายทรัพย์สินนั้นก็จำหน่ายได้ง่ายและไม่ก่อให้เกิดความเสียหายแก่ผู้เป็นเจ้าของของการที่จะต้องสูญเสียทรัพย์สินนั้นก็จำหน่ายได้ง่ายและไม่ก่อให้เกิดความเสียหายแก่ผู้เป็นเจ้าของของการที่จะต้องสูญเสียทรัพย์สินนั้น เนื่องจากในระหว่างจำนองผู้จำนองก็ไม่สามารถใช้ประโยชน์จากทรัพย์สินนั้นอยู่แล้ว อีกทั้งราคาที่จำหน่ายได้ก็อาจใกล้เคียงกับราคาทรัพย์สินที่เป็นจริงตามท้องตลาดนั่นเอง แต่หากเป็นการบังคับจำนองทรัพย์สินที่นำมาจำนองนั้น เป็นอสังหาริมทรัพย์หรือหากเป็นสังหาริมทรัพย์ก็ต้องเป็นสังหาริมทรัพย์ชนิดพิเศษที่มีราคาสูงกฎหมายจึงควบคุมกระบวนการขาย หรือการจำหน่ายเพื่อป้องกันมิให้เจ้าหนี้ใช้อำนาจในการบังคับต่อรองที่ปกติเจ้าหนี้อย่อมมีอำนาจในการต่อรองสูงกว่าลูกหนี้อยู่แล้ว เข้ามาทำการบีบบังคับลูกหนี้ให้ลูกหนี้กระทำตามที่อาจไม่เห็นด้วยซึ่งไม่เป็นธรรมแก่ลูกหนี้ หรือนำทรัพย์สินนั้นออกขายในลักษณะให้เกิดความเสียหายแก่ลูกหนี้หรือผู้เป็นเจ้าของทรัพย์สินนั้น จากเหตุดังกล่าวกฎหมายแพ่งและพาณิชย์จึงเข้ามาควบคุมการจำหน่ายสินทรัพย์ที่เป็นหลักประกันในการจำนองนี้ไว้คือการบังคับจำนองนั้น เจ้าหนี้จะกระทำได้ต้องใช้กระบวนการทางการศาลในการบังคับจำนองเท่านั้น เจ้าหนี้จะทำการบังคับจำนองเอามิได้ ดังนั้นเมื่อกระบวนการบังคับจำนองต้องผ่านกระบวนการทางการศาลแล้วการที่ศาลพิพากษาให้ทำการบังคับจำนอง เจ้าหนี้จะต้องพิสูจน์ให้ศาลเห็นว่าตนเป็นเจ้าของหนี้และลูกหนี้เป็นหนี้ตนจริงตามสัญญา อันถือว่าเป็นการพิจารณาความถูกต้องความเป็นธรรมในการกำหนดเจ้าหนี้ที่ลูกหนี้ถูกบังคับแล้ว และการบังคับจำนองก็บังคับโดยองค์กรของรัฐคือกรมบังคับคดีเป็นผู้ดำเนินการให้ ในการนี้จึงมักจะไม่ค่อยประสบปัญหาในเรื่องข้อโต้แย้งการดำเนินการบังคับทรัพย์สินนั้น ซึ่งต่างกับการบังคับหลักประกันการชำระหนี้ของบรรษัทบริหารสินทรัพย์ไทยที่กำหนดให้อำนาจดำเนินการบังคับหลักประกันได้เองโดยไม่ผ่านกระบวนการทางการศาล ดังนั้นจึงเกิดปัญหาหรือข้อโต้แย้งต่างๆ ได้ดังนี้

4.2.2 ปัญหาการขายหลักประกันตามพระราชกำหนดบรรษัทสินทรัพย์ไทย

ถึงแม้ว่าพระราชกำหนดบรรษัทบริหารสินทรัพย์ไทยจะได้กำหนดอำนาจในการจำหน่ายทรัพย์สินที่เป็นหลักประกันไว้เป็นพิเศษ โดยได้กำหนดถึงวิธีการและหลักเกณฑ์ไว้ก็ตาม แต่การดำเนินการนั้นเป็นการดำเนินการในลักษณะการใช้อำนาจเบ็ดเสร็จตามที่กล่าวมาข้างต้น ดังนั้นการดำเนินการนั้นอาจก่อให้เกิดปัญหาที่น่าพิจารณา ดังนี้

4.2.2.1 ปัญหาเกี่ยวกับการกำหนดวิธีการจำหน่ายทรัพย์สินที่เป็นหลักประกัน

ในการเลือกหรือกำหนดวิธีในการจำหน่ายทรัพย์สินที่เป็นหลักประกันบรรษัทบริหารสินทรัพย์ มีสิทธิในการเลือกจำหน่ายถึง 3 วิธี คือ การขายทอดตลาดทรัพย์สิน หรือการจำหน่ายโดยวิธีอื่นที่เป็นประโยชน์แก่บรรษัทบริหารสินทรัพย์ไทยและลูกหนี้มากกว่า หรือการโอนทรัพย์สินหลุดเป็นสิทธิแก่บรรษัทบริหารสินทรัพย์ไทยในกรณีที่บรรษัทบริหารสินทรัพย์ไทยเห็นว่ายังไม่ควรจำหน่าย หรือเป็นควรนำทรัพย์สินนั้นไปพัฒนา ในการนี้หากบรรษัทบริหารสินทรัพย์ไม่เห็นชอบด้วย ลูกหนี้หรือเจ้าของทรัพย์สินจะทำการคัดค้านได้หรือไม่ เนื่องจากพระราชกำหนดบรรษัทบริหารสินทรัพย์ไทยให้สิทธิในการคัดค้านเฉพาะกรณีที่บุคคลนั้นมีข้อต่อสู้ข้ออื่นอันเกี่ยวกับทรัพย์สินเท่านั้น เช่น ข้อต่อสู้ว่าทรัพย์สินนั้นไม่ใช่ของเจ้านองเป็นต้น เพราะฉะนั้น การต่อสู้หรือคัดค้านกรณีนี้จะทำได้หรือไม่หากวิธีการจำหน่ายที่บรรษัทบริหารสินทรัพย์ไทยเลือกนั้นอาจไม่เป็นธรรมหรือเกิดประโยชน์แก่ผู้เป็นเจ้าของทรัพย์สินหรือลูกหนี้เท่าที่ควร

4.2.2.2 ปัญหาเกี่ยวกับจำนวนหนี้ที่เจ้าหนี้เรียกบังคับชำระหนี้

ในการบังคับชำระหนี้ คือ บรรษัทบริหารสินทรัพย์ไทย ต้องทำการกำหนดและแจ้งจำนวนหนี้ที่ลูกหนี้ต้องชำระ เมื่อบรรษัทบริหารสินทรัพย์ไทยแจ้งมาแล้วลูกหนี้มีข้อโต้แย้งหรือไม่เห็นชอบด้วยกับจำนวนหนี้หนี้ ลูกหนี้หรือผู้เป็นเจ้าของทรัพย์สินจะร้องคัดค้านได้หรือไม่ และการคัดค้านกรณีนี้จะถือเป็นเหตุให้ยุติการจำหน่ายทรัพย์สินได้หรือไม่ เนื่องจากการขายทอดตลาด ในลักษณะนี้เป็นการขายทอดตลาดที่เกิดจากกฎหมายเฉพาะที่ไม่มีการบัญญัติในประเด็นนี้ไว้

4.2.2.3 ปัญหาเกี่ยวกับกระบวนการ หรือขั้นตอนการขายทอดตลาด

เนื่องจากการขายทอดตลาดทรัพย์สินที่เป็นหลักประกันของบรรษัทบริหารสินทรัพย์ไทยนี้กฎหมายให้อำนาจแก่บรรษัทสินทรัพย์ไทยทำการขายทอดตลาดได้เอง ขั้นตอนการขาย การดำเนินการจัดการขาย การกำหนดราคาเริ่มต้นหรือราคาที่จะควรได้มีการกำหนดหรือไม่ และหากมีการกำหนดการกำหนดเป็นธรรมแก่ลูกหนี้หรือผู้เป็นเจ้าของทรัพย์สินหรือไม่ในการขายทอดตลาดนี้มีการกำหนดเป็นธรรมแก่ลูกหนี้หรือผู้เป็นเจ้าของทรัพย์สินหรือไม่ในการขายทอดตลาดนี้มีการควบคุมหรือไม่เพื่อให้เกิดประโยชน์แก่ทุกฝ่าย และเป็นที่ยอมรับของลูกหนี้และผู้เป็นเจ้าของทรัพย์สินได้โดยไม่มีข้อโต้แย้ง

4.2.2.4 ปัญหาเกี่ยวกับการใช้สิทธิคัดค้านการจำหน่ายทรัพย์สิน

ในการใช้สิทธิคัดค้านการจำหน่ายทรัพย์สินของผู้เป็นเจ้าของนั้น ถึงแม้กฎหมายจะได้ให้อำนาจแก่บุคคลผู้มีข้อต่อสู้อันเกี่ยวกับทรัพย์สินที่จะนำออกจำหน่ายสามารถคัดค้านการจำหน่ายได้ แต่การคัดค้านต้องยื่นคำคัดค้านนั้นต่อคณะกรรมการบริหารของบรรษัทบริหารสินทรัพย์ไทย เพื่อทำการพิจารณาข้อคัดค้านนั้น โดยคณะกรรมการผู้รับเรื่องคัดค้านก็คือคณะกรรมการบริหารของบรรษัทบริหารสินทรัพย์ไทยที่ลงมติให้ทำการขายทรัพย์สินที่เป็นหลักประกันนั้น ดังนั้น การพิจารณาข้อคัดค้านนี้บรรษัทบริหารสินทรัพย์ไทยจะดำเนินการอย่างไรเพื่อให้ลูกหนี้ หรือผู้คัดค้านยอมรับได้ว่าการพิจารณานั้นเป็นธรรม และหากการคัดค้านนี้ไม่เป็นผล กฎหมายได้ให้สิทธิแก่ลูกหนี้สามารถทำการยื่นคำฟ้องเพื่อโต้แย้งการตัดสินใจคำคัดค้านการขายทอดตลาดทรัพย์สินนั้นของคณะกรรมการบริหารของบรรษัทบริหารสินทรัพย์ต่อศาลได้ก็ตามแต่การใช้สิทธิทางศาลนี้ก็ไม่สามารถยุติการจำหน่ายทรัพย์สินได้ อีกทั้งตามพระราชกำหนดบรรษัทบริหารสินทรัพย์นี้ก็ได้กำหนดว่า เมื่อมีการจำหน่ายสินทรัพย์แล้วไม่ว่าด้วยวิธีการใดก็ไม่อาจเพิกถอนการจำหน่ายทรัพย์สินนั้นได้

ดังนั้น ถึงแม้กฎหมายจะให้สิทธิในการฟ้องร้องโต้แย้งการตัดสินใจคำคัดค้านก็ไม่อาจหยุดความเสียหายหรือความสูญเสียตัวทรัพย์สินนั้นไปได้ เพราะฉะนั้นการชดเชยค่าเสียหายนี้จะเยียวยาความรู้สึกในการสูญเสียทรัพย์สินของตนได้หรือไม่หากเมื่อศาลพิจารณาแล้วข้อคัดค้านนั้นเป็นผลแต่ ลูกหนี้หรือผู้เป็นเจ้าของทรัพย์สินก็ไม่อาจได้ทรัพย์สินของตนกลับคืนมาได้นั่นเอง

เพราะฉะนั้นจากปัญหาดังกล่าวข้างต้นจึงทำให้เห็นว่าการบังคับหลักประกันของบรรษัทบริหารสินทรัพย์ไทย อันถือว่าเป็นการบังคับหลักประกันแบบไม่ผ่านศาล (None-Judicial Foreclosure) นี้ถึงแม้จะมีความคล่องตัวในการดำเนินการแต่ก็ยังมีปัญหาในการดำเนินการมากมายเช่นกัน ซึ่งปัญหาเหล่านี้ควรได้รับการแก้ไข หรือกำหนดแนวป้องกันไว้ เพื่อให้วิธีการบังคับหลักประกัน โดยไม่ผ่านศาลเป็นที่ยอมรับและเกิดความเป็นธรรมที่คู่ความทุกฝ่ายพึงพอใจ อันนำมาสู่การพัฒนาปรับปรุงกฎหมายเกี่ยวกับวิธีการบังคับหลักประกันตามสัญญาทั่วไปและนำมาสู่การพัฒนาทางด้านเศรษฐกิจของประเทศในที่สุด

ตารางที่ 4.1 ข้อดี-ข้อเสีย ของการบังคับหลักประกันที่ไม่ผ่านกระบวนการทางศาล ดังนี้

| ข้อดี (การบังคับหลักประกันที่ไม่ผ่านกระบวนการทางศาล) | ข้อเสีย (การบังคับหลักประกันที่ไม่ผ่านกระบวนการทางศาล) |
|---|---|
| <p>1. เจ้าหนี้ซึ่งเป็นผู้ยึดถือค้ำประกันเอกสารสิทธิในอสังหาริมทรัพย์ สามารถที่จะทำการแจ้งการบังคับคดีอย่างน้อย 3 วันทำการติดต่อกันและแจ้งลูกหนี้เป็นจดหมายลงทะเบียนให้มาเจรจาเพื่อปรับโครงสร้างหนี้กับเจ้าหนี้ภายในระยะเวลา 30 วัน หากพ้นกำหนดลูกหนี้เพิกเฉย เจ้าหนี้สามารถยึดทรัพย์หลักประกันของลูกหนี้นั้น ออกทำการประกาศขายทอดตลาดทรัพย์นั้นได้ทันที ซึ่งทำให้สะดวกและประหยัดเวลา ค่าใช้จ่ายต่างๆ</p> <p>2. ระเบียบและสิทธิการจะสะดวกและขั้นตอนจะง่ายกว่า การบังคับหลักประกันที่ผ่านกระบวนการทางศาลเนื่องจากกระบวนการทางศาลจะต้องเป็นเจ้าพนักงานบังคับคดีของกรมบังคับคดีเท่านั้น ส่วนการบังคับหลักประกันที่ไม่ผ่านศาลนี้ เจ้าหนี้สามารถดำเนินการและกำหนดขั้นตอนวิธีโดยเจ้าหนี้ได้เลย ซึ่งจะเป็นการกระทำโดยภาคเอกชนทั้งสิ้น ดังนั้น จึงจะมีความคล่องตัวสูงกว่าการบังคับคดีประกันโดยภาครัฐ ซึ่งมีวิธีการขั้นตอนที่ซับซ้อนยุ่งยากกว่า</p> | <p>1. หากเป็นการขายทอดตลาดทรัพย์หลักประกันโดยเจ้าพนักงานของรัฐ จะทำให้เกิดความโปร่งใสมากกว่าการขายทอดตลาดที่กระทำโดยเจ้าหน้าที่ซึ่งเป็นภาคเอกชนทั้งสิ้น ซึ่งอาจถูกโต้แย้งโดยตลอด</p> <p>2. การโอนทรัพย์หลักประกัน กรณีมีผู้ประมูลซื้อได้ และเป็นกรณีทรัพย์หลักประกันถูกยึดทรัพย์ไว้ในคดีอื่น หรือหน่วยงานอื่น ซึ่งเจ้าหนี้ไม่ได้ตรวจสอบให้แน่ชัดเสียก่อนย่อมเกิดปัญหาในการโอนกรรมสิทธิ์ให้แก่ผู้ซื้อทรัพย์ได้ และอาจต้องมีการฟ้องร้องระหว่างผู้ซื้อกับเจ้าหนี้</p> <p>3. กรณีการบังคับหลักประกันที่ไม่ผ่านกระบวนการทางศาล หากผู้ซื้อทรัพย์ได้และทรัพย์หลักประกันนั้น ยังมีเจ้าของเดิมหรือบริวารอาศัยอยู่ในอสังหาริมทรัพย์นั้น เป็นหน้าที่ของผู้ซื้อทรัพย์หลักประกันจะต้องดำเนินการยื่นฟ้องต่อศาล เพื่อยับไล่ออกจากอสังหาริมทรัพย์นั้นซึ่งต้องอาศัยเวลาและค่าใช้จ่ายเพิ่มขึ้น หากแต่เป็นการซื้อทรัพย์ผ่านกระบวนการทางศาลผู้ซื้อทรัพย์สามารถนำคำสั่งเจ้าพนักงานบังคับคดี และสามารถเข้าไปในที่ซื้อทรัพย์นั้นได้ทันที</p> |

ตารางที่ 4.1 (ต่อ)

| ข้อดี (การบังคับหลักประกันที่ไม่ผ่านกระบวนการทางศาล) | ข้อเสีย (การบังคับหลักประกันที่ไม่ผ่านกระบวนการทางศาล) |
|---|---|
| <p>3. ไม่ต้องยื่นฟ้องคดีต่อศาล หรือรอคำสั่งศาล หรือคำพิพากษาศาลแต่กรณีการบังคับหลักประกันที่ไม่ผ่านกระบวนการทางศาล เป็นกฎหมายพิเศษที่เจ้าหนี้สามารถนำทรัพย์สินหลักประกันของลูกหนี้ที่ไม่สามารถปรับโครงสร้างหนี้กับเจ้าหนี้ได้ เจ้าหนี้สามารถนำออกขายทอดตลาดทรัพย์สินหลักประกันตามกฎหมายพิเศษได้ทันที โดยไม่ต้องผ่านกระบวนการทางศาล หรือเจ้าพนักงานบังคับคดีแต่อย่างใด ซึ่งเป็นวิธีที่ทำให้ทรัพย์สินหลักประกันสามารถนำออกประมูลขายได้รวดเร็ว และเกิดความเสียหายน้อย หากปล่อยเวลานั้นนานทรัพย์สินหลักประกันย่อมเสื่อมลงตามสภาพและกาลเวลา ซึ่งทำให้เจ้าหนี้และลูกหนี้ไม่ได้รับประโยชน์จากการขายทอดตลาดทรัพย์สินได้เท่าที่ควร</p> | <p>โดยการสวมสิทธิในคดีไม่ต้องไปยื่นฟ้องต่อเป็นคดีใหม่</p> |

ตารางที่ 4.2 ข้อดี- ข้อเสีย การบังคับหลักประกันที่ผ่านกระบวนการทางศาล

| ข้อดี (การบังคับหลักประกันที่ผ่านกระบวนการทางศาล) | ข้อเสีย (การบังคับหลักประกันที่ผ่านกระบวนการทางศาล) |
|--|--|
| <p>1. เจ้าพนักงานบังคับคดี หรือเจ้าพนักงานพิทักษ์ทรัพย์ ซึ่งเป็นเจ้าหน้าที่ของรัฐจะเป็นผู้ทำการแจ้งประกาศการขายทอดตลาดทรัพย์ ซึ่งเป็นที่น่าเชื่อถือ และมีความโปร่งใส สุจริต และเป็นการขายโดยชอบโดยกฎหมาย</p> <p>2. ก่อนเจ้าพนักงานบังคับคดี หรือเจ้าพนักงานพิทักษ์ทรัพย์จะทำการประกาศขายทอดตลาดทรัพย์ทุกกรณีจะต้องมีคำสั่งศาลอนุญาตให้ทำการประกาศขายทอดตลาดทรัพย์นั้น จึงจะสามารถดำเนินการขายทอดตลาดทรัพย์ได้</p> <p>3. เจ้าหนี้หรือลูกหนี้ มีสิทธิคัดค้านราคาการขายทอดตลาดทรัพย์ได้ ตามระเบียบของกรมบังคับคดี</p> <p>4. หากมีผู้ซื้อทรัพย์ได้จากการขายทอดตลาดของเจ้าพนักงานบังคับคดี และทรัพย์ที่มีผู้ประมูลซื้อได้มีบุคคลภายนอกหรือบริวารพักอาศัยอยู่ในอสังหาริมทรัพย์นั้น ผู้ซื้อทรัพย์ได้สามารถนำเอกสารที่ประมูลซื้อทรัพย์ได้สามารถนำเอกสารสิทธิที่ประมูลซื้อทรัพย์ได้โดยการยื่นคำร้องต่อศาลที่ทรัพย์นั้นตั้งอยู่ เพื่อให้ศาลมีคำสั่งให้ผู้เข้ามาอาศัย</p> | <p>1. เจ้าหนี้ผู้รับจำนอง จะต้องฟ้องร้องบังคับจำนองต่อศาลเสียก่อน และจนกว่าศาลจะมีคำพิพากษาให้เจ้าหนี้ชนะคดี และจากนั้นเจ้าหนี้ผู้รับจำนองจะต้องขอศาลออกหมายบังคับคดีเพื่อนำเจ้าพนักงานบังคับคดีไปทำการยึดทรัพย์ ซึ่งเป็นการใช้เวลาที่เนิ่นนานและล่าช้ามาก หากมีการบังคับคดีแล้วเจ้าพนักงานบังคับคดีจะรายงานศาลและขอศาลให้มีคำสั่งประกาศขายทอดตลาดทรัพย์นั้นก็ต้องใช้เวลานานเช่นกัน ซึ่งอาจทำให้ทรัพย์ที่เจ้าหนี้จะบังคับนั้นมีสภาพทรุดโทรมหากมีการขายทอดตลาดทรัพย์อาจจะไม่มีผู้เข้าสู้ราคา หรือมีผู้เข้าสู้ราคาแต่ราคาทรัพย์ที่ถูกบังคับคดีไว้นั้น ผู้ประมูลซื้อได้อาจได้ราคาต่ำกว่าราคาประเมินของเจ้าพนักงานบังคับคดีก็ได้ซึ่งให้เจ้าหนี้และลูกหนี้ไม่สามารถจะชำระราคากันได้ตามคำพิพากษา</p> <p>2. หากกรณีมีการร้องขอเพิกถอนการขายทอดตลาดทรัพย์ กรณีมีผู้คัดค้านเจ้าพนักงานบังคับคดีคัดค้านข้อฉ้อฉล ขายโดยไม่ชอบด้วยกฎหมาย ผู้คัดค้านยื่นคำร้องต่อศาลในคดีนั้นขอเพิกถอนการขายทอดตลาดโดยเจ้าพนักงานบังคับคดี คดีก็จะอยู่ที่ศาลเพื่อรอให้ศาลได้ไต่สวนคำร้องเสียก่อน ซึ่งก็ใช้เวลาในการ</p> |

ตารางที่ 4.2 (ต่อ)

| ข้อดี (การบังคับหลักประกันที่ผ่านกระบวนการทางศาล) | ข้อเสีย (การบังคับหลักประกันที่ผ่านกระบวนการทางศาล) |
|--|--|
| <p>นอกจากอสังหาริมทรัพย์นั้นได้ตามกฎหมาย โดยไม่ต้องไปยื่นฟ้องขับไล่เป็นคดีใหม่ ซึ่งทำให้ไม่เสียเวลาและค่าใช้จ่ายในการฟ้องขับไล่ ผู้ซื้อทรัพย์สินสามารถสวมสิทธิในคดีนั้นได้ทันที</p> <p>5. การโอนกรรมสิทธิ์ทรัพย์สินหลักประกันที่ผู้ซื้อทรัพย์สินประมูลจากการขายทอดตลาดของเจ้าพนักงานบังคับคดีได้เมื่อมีการชำระราคาตามสัญญาและระเบียบของกรมบังคับคดีครบถ้วนแล้ว เจ้าพนักงานบังคับคดีจะออกเอกสารหนังสือและส่งมอบค้ำประกันเอกสารสิทธิ์ให้กับผู้ซื้อทรัพย์สินได้ เพื่อนำไปจดทะเบียนต่อเจ้าพนักงานที่ดินได้ทันที (การกระทำฝ่ายเดียวได้) หรือกรณี ขายทอดตลาดตามสำเนาเอกสารสิทธิ์นั้นๆ ก็ตามผู้ซื้อทรัพย์สินได้ สามารถนำหนังสือแจ้งการโอนสิทธิ์จากเจ้าพนักงานบังคับคดี เพื่อไปดำเนินการแจ้งให้ทางเจ้าพนักงานที่ดิน ออกเอกสารสิทธิ์ให้ใหม่ได้ทันที ถึงแม้ค้ำประกันเอกสารสิทธิ์จะอยู่กับเจ้าหนี้ผู้รับจำนองที่ไม่นำส่งให้เจ้าพนักงานบังคับคดี ตามหมายเรียกแล้วก็ตาม</p> | <p>พิจารณาคดี ทำให้การขายทอดตลาดทรัพย์สินหลักประกันในคดีนั้น ต้องหยุดกระทำการโดยปริยาย</p> |

ตัวอย่างกรณีศึกษา คำพิพากษาศาลจังหวัดเชียงใหม่ คดีหมายเลขแดงที่ 1333/2552 ระหว่าง นายทวี กัลยาณจारी โจทก์ กับบรรษัทบริหารสินทรัพย์ไทย จำกัด เรื่อง เพิกถอนนิติกรรม โจทก์ฟ้องว่า เดิมโจทก์เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ที่ดินโฉนดที่ดินเลขที่ 5473 ตำบลท่าศาลา อำเภอเมือง จังหวัดเชียงใหม่ เมื่อวันที่ 5 เมษายน 2545 ธนาคารไทยธนาคาร จำกัด ได้ยื่นฟ้องโจทก์เป็นจำเลย ในคดีแพ่งหมายเลขดำที่ ย 373/2545 ของศาลจังหวัดเชียงใหม่ เรื่องผิดสัญญากู้ยืม ค่าประกัน และ บังคับจำนอง โจทก์ในฐานะจำเลยได้ยื่นคำให้การว่าได้มีการชำระหนี้ให้แก่เจ้าหนี้แล้ว ต่อมาในวันที่ 23 ธันวาคม 2545 จำเลยในคดีนี้ได้ยื่นคำร้องขอสวมสิทธิเข้าเป็นโจทก์แทนธนาคารไทย ธนาคาร จำกัด ในคดีแพ่งหมายเลขดำที่ ย 373/2545 ของศาลจังหวัดเชียงใหม่ ศาลมีคำสั่งอนุญาต ต่อมาในวันที่ 16 พฤษภาคม 2549 จำเลยมีหนังสือแจ้งเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดเชียงใหม่ ให้ดำเนินการจดทะเบียนรับโอนอสังหาริมทรัพย์ซึ่งเป็นหลักประกันแทนการจำหน่ายตาม มาตรา 76 แห่งพระราชกำหนดบรรษัทบริหารสินทรัพย์ไทย พ.ศ. 2544 เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดเชียงใหม่ หลงเชื่อว่าจำเลยมีอำนาจ จึงได้ดำเนินการจดทะเบียนโอนที่ดินโฉนดที่ดินเลขที่ 5473 พร้อมสิ่งปลูกสร้างให้แก่จำเลย ซึ่งเป็นการกระทำไม่ถูกต้อง เพราะจำเลยเข้าเป็นคู่ความแทนที่โจทก์ในคดีดังกล่าวยอมผูกพันจนกว่าคดีจะถึงที่สุด เมื่อคดีดังกล่าวยังไม่ถึงที่สุดจึงไม่มีอำนาจโอนที่ดินดังกล่าวได้ และการดำเนินการของจำเลยตามพระราชกำหนดบรรษัทบริหารสินทรัพย์ไทย พ.ศ. 2544 มาตรา 74, 75 และ 76 นั้น ต้องเป็นกรณีที่จำเลยไม่ได้ฟ้องร้องบังคับคดีต่อศาล จำเลยไม่ได้บอกกล่าวบังคับจำนองแก่โจทก์ภายใน 1 เดือน และจำเลยจะโอนที่ดินดังกล่าวได้เฉพาะกรณีที่ จำเลยรับโอนทรัพย์สินดังกล่าวหลังจากศาลมีคำพิพากษาแล้วเท่านั้น จึงขอให้ศาลมีคำพิพากษาว่าการโอนที่ดินโฉนดเลขที่ 5473 ตำบลท่าศาลา อำเภอเมือง จังหวัดเชียงใหม่ พร้อมสิ่งปลูกสร้างระหว่างโจทก์กับจำเลยตกเป็นโมฆะ และให้ศาลเพิกถอนนิติกรรมการโอนดังกล่าว

จำเลยให้การว่าฟ้องของโจทก์เป็นฟ้องครอบงำ การโอนทรัพย์สินอันเป็นหลักประกันของจำเลยในคดีนี้ได้โอนโดยอาศัยอำนาจตามพระราชกำหนดบรรษัทบริหารสินทรัพย์ไทย พ.ศ. 2544 ซึ่งสามารถดำเนินการบังคับจำนองโดยได้ไม่จำเป็นต้องรอให้คดีถึงที่สุดก่อน โดยก่อนบังคับจำนองจำเลยได้บอกกล่าวทวงถามไปยังโจทก์ให้ชำระหนี้ภายใน 1 เดือนแล้ว แต่โจทก์เพิกเฉย การโอนดังกล่าวเป็นการโอนโดยถูกต้องและชอบด้วยกฎหมายแล้ว จึงไม่อาจเพิกถอนได้ตามพระราชกำหนดบรรษัทบริหารสินทรัพย์ไทย พ.ศ. 2544 มาตรา 82

ทางพิจารณาโจทก์สืบว่า เดิมโจทก์เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ที่ดินโฉนดเลขที่ 5473 ตำบลท่าศาลา อำเภอเมือง จังหวัดเชียงใหม่ เมื่อวันที่ 5 เมษายน 2544 ธนาคารไทยธนาคาร จำกัด ได้ยื่นฟ้องโจทก์เป็นจำเลยในคดีแพ่งหมายเลขดำที่ ย.373/2545 ของศาลจังหวัดเชียงใหม่ ในข้อหาผิดสัญญากู้ยืม ค่าประกัน และบังคับจำนอง ซึ่งคดีดังกล่าวโจทก์ในฐานะจำเลยได้ยื่นคำให้การต่อสู้

คดีอ้างว่ามีการชำระหนี้ให้แก่โจทก์ครบถ้วนแล้ว ไม่มีหนี้สินใดๆ ค้างชำระอีก ในวันที่ 23 ธันวาคม 2545 จำเลยในคดีนี้ได้ยื่นคำร้องขอสวมสิทธิเข้าเป็นโจทก์แทน ธนาคารไทยธนาคาร จำกัด ในคดีหมายเลขดำที่ ย.373/2545 และขอให้ดำเนินคดีต่อไป วันที่ 16 พฤษภาคม พ.ศ. 2548 จำเลยได้มีหนังสือแจ้งเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดเชียงใหม่ให้ดำเนินการจดทะเบียนรับโอนอสังหาริมทรัพย์ไทย พ.ศ. 2544 เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดเชียงใหม่หลงเชื่อว่าจำเลยมีอำนาจจึงได้ดำเนินการโอนที่ดินโฉนดเลขที่ 5473 ตำบลท่าศาลา อำเภอเมือง จังหวัดเชียงใหม่ พร้อมสิ่งปลูกสร้าง ให้แก่จำเลย การโอนดังกล่าวจึงไม่ถูกต้องและไม่ชอบด้วยกฎหมาย เนื่องจากเมื่อจำเลยได้รับอนุญาตให้เข้าสวมสิทธิแทนโจทก์ในคดีเดิมแล้ว จำเลยจึงผูกพันในกระบวนการพิจารณาในคดีดังกล่าวจนถึงที่สุด และขณะนี้คดีดังกล่าวอยู่ในระหว่างการยื่นฎีกาซึ่งยังไม่ถึงที่สุด จำเลยจึงยังไม่มีสิทธิให้เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดเชียงใหม่จดทะเบียนโอนที่ดินโฉนดเลขที่ 5473 พร้อมสิ่งปลูกสร้าง ที่เป็นหลักประกันสินทรัพย์ด้วยคุณภาพให้แก่จำเลยตามมาตรา 76 แห่งพระราชกำหนดการบริหารสินทรัพย์ไทย พ.ศ. 2544 การจำหน่ายที่ดินนั้นจำเลยต้องมีหนังสือบอกกล่าวให้ลูกหนี้ชำระหนี้ภายใน 1 เดือน แต่จำเลยในคดีนี้มีหนังสือบอกกล่าวให้โจทก์ทราบอีกทั้งจำเลยได้ส่งหนังสือให้เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดเชียงใหม่โอนที่ดินดังกล่าวให้แก่จำเลย จำเลยไม่ปฏิบัติตามมาตรา 77 แห่งพระราชกำหนดการบริหารสินทรัพย์ไทย พ.ศ. 2544 โดยการขายทอดตลาดที่ดินดังกล่าวไม่มีการโฆษณาประกาศให้บุคคลภายนอกทราบถึงวิธีการขาย กำหนดการขาย สถานที่ในการขาย และไม่ได้กำหนดระยะเวลาพอสมควรให้บุคคลภายนอกที่สนใจซื้อทรัพย์จากการขายทอดตลาดได้ทราบถึงการขายทอดตลาดดังกล่าวอันเป็นการใช้สิทธิโดยไม่สุจริต จำเลยจะทำการจำหน่ายที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างไปเป็นหลักประกันได้เฉพาะแต่กรณีที่จำเลยรับ โอนสินทรัพย์ดังกล่าวมาภายหลังจากศาลมีคำพิพากษาแล้วเท่านั้น

จำเลยนำสืบว่า บริษัทยุทธบริหารสินทรัพย์ไทย มีชื่อย่อว่า บสท. จะเข้าสวมสิทธิในคดีที่บริษัทยุทธบริหารสินทรัพย์ไทย รับโอนหนี้มา และหากมีการขายทอดตลาดแล้วได้เงินไม่พอชำระหนี้ก็จะดำเนินการบังคับคดีเกี่ยวกับทรัพย์สินอื่นในส่วนที่ขาดจนครบในกรณีที่มีการเข้าไปสวมสิทธิแล้วได้เงินไม่พอชำระหนี้ก็จะดำเนินการบังคับคดีเกี่ยวกับทรัพย์สินอื่นในส่วนที่ขาดจนครบในกรณีที่มีการเข้าไปสวมสิทธิแล้วจะมีมาตรการอยู่สองมาตรการคือ 1. เจริญเพื่อปรับปรุงโครงสร้างหนี้ 2. การบังคับหลักประกัน ซึ่งเป็นไปตามอำนาจหน้าที่ที่กฎหมายบัญญัติไว้โดยไม่มีข้อห้ามไว้ว่าให้ทำเมื่อคดีถึงที่สุด เมื่อลูกหนี้ไม่ดำเนินการเจริญเพื่อปรับปรุงโครงสร้างหนี้ บริษัทยุทธบริหารสินทรัพย์ไทยก็จะดำเนินการบังคับหลักประกันตามที่กำหนดไว้ในพระราชกำหนดการบริหารสินทรัพย์ไทย พ.ศ. 2544 มาตรา 74 ถึง 77 ซึ่งมี 3 วิธีการคือ 1. การขายทอดตลาด 2. จำหน่ายด้วยวิธีอื่น 3. รับโอนทรัพย์สินนั้นไว้ในราคาที่พึงได้จากการขายทอดตลาด ซึ่งก่อนที่จะดำเนินการ

ทั้งสามขั้นตอนต้องมีหนังสือบอกกล่าวทวงถามบังคับจำนองไปยังลูกหนี้ให้ชำระหนี้ภายใน 1 เดือน โดยในหนังสือจะมีสาระสำคัญว่าหากไม่ชำระหนี้ภายในกำหนดจะดำเนินการบังคับหลักประกัน ให้เป็นไปตามพระราชกำหนดการบริหารสินทรัพย์ เมื่อลูกหนี้ไม่ชำระหนี้ภายในกำหนดทาง บริษัทยบริหารสินทรัพย์ไทยก็จะดำเนินการขายทอดตลาด โดยลงประกาศหนังสือพิมพ์รายวันและ ระบบเครือข่ายคอมพิวเตอร์และจะประกาศให้ทราบล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 15 วัน เป็นเวลา 3 วัน ติดต่อกัน ซึ่งเป็นการเปิดโอกาสให้ผู้มีส่วนได้เสีย เช่นลูกหนี้หรือผู้ค้ำประกันมีโอกาสคัดค้านกันได้ เมื่อดำเนินการตามขั้นตอนข้างต้นทุกประการแล้วจะมีผลตามมาตรา 82 คือไม่สามารถเพิกถอนการ โอนกรรมสิทธิ์นั้นได้และหากการรับโอนทรัพย์สินดังกล่าวยังมีหนี้ค้างชำระอีก บริษัทยบริหาร สินทรัพย์ไทยก็จะดำเนินการบังคับคดีในส่วนที่ขาดต่อไป บริษัทยบริหารสินทรัพย์ไทยได้รับ โอนสินทรัพย์โดยคุณภาพอันมีโฉนดที่ดินเลขที่ 5473 ตำบลท่าศาลา อำเภอเมือง จังหวัดเชียงใหม่ พร้อมสิ่งปลูกสร้าง โดยภายหลังจากจำเลยเข้าสวมสิทธิของธนาคารไทยธนาคารในคดีดังกล่าวแล้ว บริษัทยบริหารสินทรัพย์ไทยได้ติดต่อให้โจทก์เข้ามาเจรจาปรับปรุงโครงสร้างหนี้ แต่ได้รับแจ้ง จากโจทก์ว่าไม่ยอมรับในภาระหนี้เงินต้นที่โอนมาจึงไม่ประสงค์จะเข้าเจรจาปรับปรุงโครงสร้าง หนี้จึงมีมติอนุมัติให้ดำเนินการบังคับหลักประกันของโจทก์ตามมาตรา 74 และขอให้ศาลมีคำสั่ง พิทักษ์ทรัพย์เด็ดขาดกับโจทก์และผู้ค้ำประกันตามมาตรา 58 แห่งพระราชกำหนดการบริหาร สินทรัพย์ไทย พ.ศ. 2544 จำเลยได้บอกกล่าวชำระหนี้และบอกกล่าวชำระหนี้และบอกกล่าวบังคับ จำนองไปยังโจทก์ในฐานะผู้กู้, ผู้จำนอง และผู้ค้ำประกัน โดยส่งไปยังภูมิลำเนาที่ปรากฏอยู่ใน สัญญากู้ยืมเงิน เมื่อครบกำหนดระยะเวลาตามหนังสือบอกกล่าวแล้ว โจทก์และผู้ค้ำประกันไม่ได้ ติดต่อกับจำเลยแต่อย่างใด บริษัทยบริหารสินทรัพย์ไทยจึงได้ใช้มาตรการการนำทรัพย์สินออกขาย ทอดตลาดตามมาตรา 74 และ มาตรา 76 เมื่อถึงวันขายทอดตลาดปรากฏไม่มีผู้เข้าประมูลผู้ราคา จำเลยจึงงดการขายไว้และได้พิจารณาปรับโอนในราคาที่จะพึงได้จากการขายทอดตลาดคือราคาเปิด จากการขายทอดตลาด จากนั้นได้ดำเนินการแจ้งให้สำนักงานที่ดินจังหวัดเชียงใหม่ว่า บริษัทย บริษัทยบริหารสินทรัพย์ไทยได้ดำเนินการจำหน่ายหลักประกันโดยการขายทอดตลาดแล้วไม่มีผู้ซื้อ และ ประสงค์จะรับโอนตามมาตรา 76 ซึ่งเมื่อเจ้าพนักงานที่ดินได้รับเรื่องแล้วก็ดำเนินการจดทะเบียน โอนที่ดินให้เป็นของจำเลย ซึ่งมีผลทำให้ไม่สามารถเพิกถอนการโอนดังกล่าวได้ เป็นไปตามแห่ง พระราชกำหนดการบริหารสินทรัพย์ไทย พ.ศ. 2544

พิเคราะห์พยานหลักฐาน โจทก์จำเลยโดยตลอดแล้ว ปัญหาต้องวินิจฉัยประการ แรกมีว่า ฟ้องโจทก์เคลือบคลุมหรือไม่ เห็นว่า คดีนี้โจทก์ฟ้องว่าจำเลยได้ให้เจ้าพนักงานที่ดิน จังหวัดเชียงใหม่จดทะเบียนโอนที่ดินโฉนดเลขที่ 5473 พร้อมสิ่งปลูกสร้าง โดยไม่ถูกต้องตาม กฎหมายของเพิกถอนการโอนดังกล่าว แต่ฟ้องโจทก์ก็ได้บรรยายถึงข้อเท็จจริงโดยได้แสดงแจ้งชัด

ถึงสภาพข้อหาและข้ออ้างที่อาศัยเป็นหลักแห่งข้อหาเช่นนั้นไว้ชัดเจนแล้วว่า จำเลยเป็นใคร ดำเนินตามบทกฎหมายใด โจทก์ได้รับความเสียหายจากการกระทำของจำเลยอย่างไร จึงเป็นการฟ้องที่แจ้งชัดซึ่งสภาพแห่งข้อหาและคำขอบังคับทั้งข้ออ้างที่อาศัยเป็นหลักแห่งข้อหาแล้วตามประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง มาตรา 172 วรรคสองแล้ว หาได้ทำให้จำเลยไม่เข้าใจหรือหลงต่อผู้แต่อย่างใดไม่ ปัญหาต้องวินิจฉัยต่อไปมีว่า มีเหตุเพิกถอนนิติกรรมการรับโอนที่ดินโจทก์ของจำเลยหรือไม่ เห็นว่า ที่โจทก์นำสืบว่า จำเลยได้เข้าสวมสิทธิเป็นโจทก์ในคดีแพ่งหมายเลขคำที่ ย.373/2545 ของศาลจังหวัดเชียงใหม่แทนโจทก์ในคดีเดิม จึงต้องผูกพันกระบวนการพิจารณาจนกว่าคดีจะถึงที่สุด โดยไม่สามารถรับโอนทรัพย์สินด้วยคุณภาพตามมาตรา 74, 75, 76 ของพระราชกำหนดบรรษัทบริหารสินทรัพย์ไทย พ.ศ. 2544 นั้น เห็นว่า ข้อเท็จจริงในส่วนนี้โจทก์นำสืบและอ้างเพียงลอยๆ เท่านั้น แต่ตามพระราชกำหนดบรรษัทบริหารสินทรัพย์ไทย พ.ศ. 2544 มาตรา 41 วรรคหนึ่งให้อำนาจบรรษัทบริหารสินทรัพย์ไทย หรือจำเลยสวมสิทธิเป็นคู่ความแทนในคดีที่บรรษัทบริหารสินทรัพย์ไทยรับโอนมาและตามวรรคสองที่บัญญัติว่า ในกรณีที่ศาลได้มีคำพิพากษาบังคับคดีตามวรรคหนึ่งแล้ว ให้บรรษัทบริหารสินทรัพย์ไทยเข้าสวมสิทธิเป็นเจ้าหนี้ตามคำพิพากษานั้น เมื่อศาลชั้นต้นมีคำพิพากษาแล้ว บรรษัทบริหารสินทรัพย์ไทยจึงมีฐานะเป็นเจ้าหนี้ตามคำพิพากษาและมีสิทธิบังคับได้ทันที บรรษัทบริหารสินทรัพย์ไทยจึงมีสิทธิบังคับคดีได้โดยไม่ต้องให้คดีถึงที่สุดตามที่โจทก์อ้าง การโอนที่ดินของจำเลยตามพระราชกำหนดบรรษัทบริหารสินทรัพย์ไทย พ.ศ. 2544 ไม่ชอบด้วยกฎหมายเนื่องจากไม่มีการฟ้องคดีศาล แต่การรับโอนตามพระราชกำหนดบรรษัทบริหารสินทรัพย์ไทย พ.ศ. 2544 นั้นเป็นกฎหมายพิเศษ บรรษัทบริหารสินทรัพย์ไทย หรือจำเลยมีอำนาจในการดำเนินการตามกฎหมายนี้ได้ ส่วนที่โจทก์อ้างว่า จำเลยมิได้บอกกล่าวให้ชำระหนี้ภายใน 1 เดือนนั้น ก็เป็นการกล่าวอ้างว่าลอยๆ ของโจทก์ ส่วนจำเลยเบิกความบอกกล่าวให้โจทก์และผู้ค้าประกันทราบแล้ว ซึ่งส่งไปยังภูมิลำเนาตามสัญญากู้ยืมเงิน จำเลยมีหลักฐานคือหนังสือมอบอำนาจและหนังสือบอกกล่าวให้ชำระหนี้ที่มีข้อความและเวลาที่กำหนดไว้ถูกต้องตามพระราชกำหนดบรรษัทบริหารสินทรัพย์ไทย พ.ศ. 2544 มาตรา 74 พฤติกรรมของโจทก์ที่เพิกเฉยมิได้เสนอแผนในการปรับปรุงโครงสร้างหนี้ ทั้งปฏิเสธยกหนี้ดังกล่าวซึ่งอนุกรรมการจำเลยได้พิจารณาแล้วเห็นว่า โจทก์ซึ่งเป็นลูกหนี้มีเจตนาประวิงเวลาและมีให้ความร่วมมือในการปรับโครงสร้างหนี้ จึงได้อนุมัติให้ดำเนินการกับโจทก์ตามมาตรา 74 แห่งพระราชกำหนดบรรษัทบริหารสินทรัพย์ไทย พ.ศ. 2544 ว่าด้วยการบังคับจำนอง โดยการบอกกล่าวบังคับจำนองโจทก์และผู้ค้าประกันเพิกเฉย จำเลยจึงได้ดำเนินการนำทรัพย์สินออกขายทอดตลาดแต่ไม่มีผู้เข้าสู้อราคา จำเลยจึงดำเนินการ โอนที่ดิน โจทก์จากการขายทอดตลาดตามมาตรา 74 ถึง 77 จึงมีอาจเพิกถอนการรับโอนที่ดินโจทก์ของจำเลยได้ตามมาตรา 82 แห่งพระราชกำหนดเดียวกัน พิพากษายกฟ้องโจทก์

กรณีศึกษาคดีตัวอย่าง ทรัพย์หลักประกันที่บริษัทบริหารสินทรัพย์ไทย (บสท.) บังคับหลักประกันจากลูกหนี้ บริษัท ไทยแมล่อน โปลิเอสเตอร์ จำกัด (มหาชน) ลูกหนี้ จะเห็นได้ว่าเป็นการบังคับหลักประกันโดยไม่ผ่านกระบวนการทางศาลในการขายทอดตลาดทรัพย์หลักประกัน แต่เป็นการยื่นฟ้องคดีล้มละลายตามพระราชกำหนดบริษัทบริหารสินทรัพย์ไทย พ.ศ. 2544 มาตรา 58 เมื่อศาลล้มละลายกลางมีคำสั่งพิทักษ์ทรัพย์เด็ดขาดลูกหนี้ตามคำร้องขอของโจทก์ (บสท.) บริษัทบริหารสินทรัพย์ไทย สามารถนำทรัพย์หลักประกันออกประมูลขายทอดตลาดกับบุคคลทั่วไปได้โดยไม่ต้องผ่านกระบวนการของเจ้าพนักงานพิทักษ์ทรัพย์เป็นการขายทอดตลาดตามพระราชกำหนด บริษัทบริหารสินทรัพย์ไทย พ.ศ. 2544 มาตรา 74 ซึ่งจะทำให้เกิดความรวดเร็ว ถึงแม้การขายทอดตลาดตามกฎหมายพิเศษของบริษัทบริหารสินทรัพย์ไทย ที่รวดเร็วก็ตามแต่ก็ยังมีบุคคลภายนอกที่ทำการบุกรุกอสังหาริมทรัพย์ได้หากเป็นกระบวนการขายทอดตลาดที่ผ่านกระบวนการทางศาล ซึ่งต้องมีเจ้าพนักงานพิทักษ์ทรัพย์เป็นผู้รวบรวมทรัพย์สินดังกล่าว ยิ่งทำให้การบุกรุกเข้าครอบครองของบุคคลภายนอก สามารถทำได้ง่ายขึ้นและต้องใช้เวลาเนิ่นนานในการบังคับหลักประกัน จึงอาจทำให้เกิดความเสียหายได้มากขึ้น เช่นกรณีศึกษาดังต่อไปนี้

ประกาศเจ้าพนักงานพิทักษ์ทรัพย์ เรื่อง คำสั่งพิทักษ์ทรัพย์เด็ดขาดบริษัท ไทยแมล่อน โปลิเอสเตอร์ จำกัด (มหาชน) ตามคดีหมายเลขแดงที่ ล.21426/2552 กองบังคับคดีล้มละลาย ศาลล้มละลายกลาง ประกาศระบุว่า ด้วยบริษัทบริหารสินทรัพย์ไทย เจ้าหนี้ผู้เป็นโจทก์ ได้ยื่นฟ้องต่อศาลล้มละลายกลาง ขอให้ลูกหนี้ล้มละลายและศาลได้มีคำสั่งลงวันที่ 19 พฤศจิกายน พ.ศ. 2552 ให้พิทักษ์ทรัพย์ของบริษัท ไทยแมล่อน โปลิเอสเตอร์ จำกัด (มหาชน) ลูกหนี้เด็ดขาดตามพระราชบัญญัติล้มละลาย พ.ศ. 2483 แล้ว ลูกหนี้ มีสำนักงานตั้งอยู่เลขที่ 13/98 ถนนพหลโยธิน กิโลเมตร 34 ตำบลคลองหนึ่ง อำเภอคลองหลวง จังหวัดปทุมธานี ดังนั้น นับแต่วันที่ศาลได้มีคำสั่งเจ้าพนักงานพิทักษ์ทรัพย์แต่ผู้เดียวมีอำนาจจัดการเกี่ยวกับกิจการและทรัพย์สินของลูกหนี้ ตามมาตรา 22 แห่งพระราชบัญญัติล้มละลายฯ อนึ่ง เจ้าหนี้ซึ่งจะขอรับชำระหนี้ในคดีล้มละลายเรื่องนี้จะเป็นเจ้าหนี้ผู้เป็นโจทก์หรือไม่ก็ตาม ต้องยื่นคำขอรับชำระหนี้ต่อเจ้าพนักงานพิทักษ์ทรัพย์ที่ฝ่ายคำคู่ความ สำนักงานเลขาธิการกรมบังคับคดี ถนนบางขุนนนท์ แขวงบางขุนนนท์ เขตบางกอกน้อย กรุงเทพมหานคร หรือสำนักงานบังคับคดีซึ่งลูกหนี้มีภูมิลำเนาอยู่ ภายในกำหนดเวลา 2 เดือน นับแต่วันโฆษณาคำสั่งนี้ และเจ้าพนักงานพิทักษ์ทรัพย์ได้กำหนดวันลงโฆษณาในราชกิจจานุเบกษาในวันที่ 25 พฤษภาคม พ.ศ. 2553 ซึ่งสามารถตรวจรายละเอียดได้ทางเว็บไซต์ของกลุ่มงานราชกิจจานุเบกษาที่ www.ratchakitcha.soc.go.th ก่อนหน้านี้มีนาคม 2550 บริษัท ไทยแมล่อน โปลิเอสเตอร์ จำกัด (มหาชน) เป็นโจทก์ยื่นฟ้องบริษัทบริหารสินทรัพย์ไทย จำกัดที่ 1, นายสมเจตน์ หมู่ศิริเลิศ จำกัดที่ 2, ธนาคารไทยธนาคาร จำกัด (มหาชน) จำกัดที่ 3, ธนาคารกรุงเทพ จำกัด (มหาชน) จำกัด

ที่ 4 และ ธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน) จำกัดที่ 5 ต่อศาลแพ่ง ด้วยข้อหาละเมิดจำนวนทุนทรัพย์ 24,500 ล้านบาทตามคำฟ้องของบริษัท ไทยแมล่อน โปลิเอสเตอร์ จำกัด (มหาชน) โจทก์ กล่าวอ้างว่าธนาคารได้โอนสินทรัพย์คือยคุณภาพของบริษัท ไทยแมล่อน โปลิเอสเตอร์ จำกัด (มหาชน) ให้แก่ บรรษัทบริหารสินทรัพย์ไทย โดยไม่ถูกต้องตามกฎหมายและต่อมาบรรษัทบริหารสินทรัพย์ไทย ได้ทำการรับโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์หลักประกันรายนี้โดยไม่ถูกต้องตามกฎหมาย เป็นการกระทำละเมิดต่อโจทก์ และทำให้ได้รับความเสียหายจากชื่อเสียงทางการค้าและทางทำมาหาได้ ศาลแพ่งได้พิพากษายกฟ้องและให้โจทก์ใช้ค่าฤชาธรรมเนียมแทนจำนวนทั้งห้า โดยกำหนดค่าทนายความแก่จำเลยทั้งห้าคนละ 20,000 บาท ต่อมาเมื่อวันที่ 10 กันยายน 2551 บริษัท ไทยแมล่อน โปลิเอสเตอร์ จำกัด (มหาชน) โจทก์ได้ยื่นอุทธรณ์คำพิพากษาและธนาคารได้ยื่นคำแก้อุทธรณ์ ศาลแพ่งมีคำสั่งให้รวบรวมสำนวนส่งศาลอุทธรณ์ ขณะนี้อยู่ระหว่างพิจารณาคดีของศาลอุทธรณ์ จากกรณีกลุ่มชายฉกรรจ์กว่า 200 คน พร้อมอาวุธครบมือบุกขังไล่กลุ่มสภาประชาชนเครือข่าย 4 ภาค (สมัชชาคนจน) ที่แอบเข้ามายึดครองปลุกสร้างเพลิงพักบนที่ดินของ บริษัท ไทยอเมริกัน เท็กซ์ไทล์ จำกัด และบริษัท ไทยแมล่อนเท็กซ์ไทล์ จำกัด ริมถนนพหลโยธิน ต.คลองหนึ่ง อ.คลองหลวง จ.ปทุมธานี จนเกิดการปะทะกันขึ้นมีผู้ได้รับบาดเจ็บหลายราย กระทั่งเมื่อวานนี้ ร.อ.ธรรมนัส หรือ ผู้กองตุ้ย พรหมเผ่า เจ้าของบริษัท ธรรมนัสการ์ด จำกัด ตัดสินใจเข้ามาพบกับ พล.ต.ต.คำณวิทย์ ธูปกระจ่าง รองผบช.ภ.1 หลังถูกศาลจังหวัดชัยบุรีออกหมายจับที่ จ.632/2554 ข้อหาก่อให้ผู้อื่นกระทำความผิด ด้วยการจ้างวานให้วางเพลิงเผาทรัพย์โรงเรียนที่อยู่อาศัยของผู้อื่น หลังให้พนักงานบริษัทบุกเข้าไปไล่ที่กลุ่มสมัชชาฯ โดย ร.อ.ธรรมนัส ได้ปฏิเสธทุกข้อกล่าวหา ก่อนจะใช้หลักทรัพย์เป็นบัญชีเงินฝากจำนวน 5 แสนบาทประกันตัวออกไปนั้น ร.อ.ธรรมนัส กล่าวอีกว่า ที่ดินผืนดังกล่าวตนได้ซื้อมาจาก บริษัทบริหารสินทรัพย์ไทย (บสท.) โดยวิธีการขายทอดตลาดของบรรษัทบริหารสินทรัพย์ไทย และได้มาโดยชอบด้วยกฎหมาย มีการชำระราคาบางส่วนตามเงื่อนไขของบสท. และที่ดินดังกล่าวก็ไม่ใช่ของหลวงและไม่ใช่ที่ดินรกร้างว่างเปล่า แต่เป็นของเจ้าหน้าที่หลายรายที่ตนไปซื้อ และจ่ายเงินงวดแรกไปแล้วกว่า 320 ล้านบาท มีการทำสัญญาซื้อขายอย่างถูกต้องสมบูรณ์ ก่อนที่ บสท.จะอยู่ในช่วงของการชำระบัญชี เมื่อวันที่ 8 มิถุนายน พ.ศ. 2554 โดยมีบริษัทจินดาประเมินทรัพย์ จำกัด เข้าดูแลพื้นที่ดังกล่าวอยู่ จากนั้นก็มีกลุ่มสมัชชาเข้ามาบุกยึดพื้นที่ และปลุกสร้างโรงเรียนอยู่ และนำไปสู่การขับไล่หรือถอนสิ่งปลุกสร้าง แต่การกระทำดังกล่าวมิใช่เป็นการใช้อำนาจตามกฎหมายของบรรษัทบริหารสินทรัพย์ไทย แต่อย่างใด แต่เป็นการกระทำโดยส่วนตัวทางบุคคลที่เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่ได้มาทางกฎหมาย

บทที่ 5

บทสรุปและข้อเสนอแนะ

จากที่ได้ศึกษาและวิเคราะห์ในบทที่ 2 บทที่ 3 และบทที่ 4 เกี่ยวกับการบังคับชำระหนี้
เอาจากทรัพย์ที่เป็นหลักประกัน โดยเฉพาะการบังคับหลักประกันด้วยวิธีการขายทอดตลาดทรัพย์ที่
เป็นหลักประกัน ทำให้ทราบได้ว่าปัจจุบันนี้การบังคับชำระหนี้ด้วยการขายทอดตลาดทรัพย์ที่เป็น
หลักประกันกระทำได้ดีวิธี และในแต่ละวิธีมีข้อดีข้อเสีย และปัญหาในการดำเนินการอย่างไรบ้าง
ซึ่งในบทนี้จะเป็นการสรุปเนื้อหาต่างๆ ที่ได้ศึกษามาแล้ว ขอเสนอแนะแนวทางเพื่อแก้ปัญหาต่างๆ
ดังต่อไปนี้

5.1 บทสรุป

ในการบังคับชำระหนี้ด้วยวิธีการขายทอดตลาดทรัพย์ที่เป็นหลักประกันนั้นในปัจจุบัน
นี้แนวทางในการปฏิบัติเพื่อทำการขายทอดตลาดได้ 2 วิธีคือ

วิธีที่ 1 การขายทอดตลาดโดยผ่านศาล (Judicial Foreclosure) เป็นการขายทอดตลาดที่มี
ลักษณะสำคัญคือการขายทอดตลาดนั้นจะดำเนินการได้ต้องผ่านกระบวนการพิจารณาคดี และมี
คำสั่งให้ทำการขายทอดตลาดจากศาลก่อนจึงจะดำเนินการขายทอดตลาดทรัพย์นั้นได้ การขาย
ทอดตลาดลักษณะนี้ผู้ดำเนินการขายทอดตลาดเป็นเจ้าพนักงานของรัฐ ปัจจุบันคือ เจ้าพนักงาน
บังคับคดี หรือเจ้าพนักงานพิทักษ์ทรัพย์

การขายทอดตลาดโดยเจ้าพนักงานนี้ การดำเนินการขายต้องเป็นไปตามระเบียบของ
หน่วยงานของรัฐที่รับผิดชอบและมีหน้าที่ในการดำเนินการขายทอดตลาดทรัพย์ให้แก่เจ้าหนี้ตาม
คำพิพากษาของศาล ปัจจุบันนี้หน่วยงานของรัฐที่รับผิดชอบและมีหน้าที่ในการดำเนินการขาย
ทอดตลาดทรัพย์นี้คือ กรมบังคับคดี เป็นหน่วยงานสังกัดกระทรวงยุติธรรม การดำเนินการขายด้วย
วิธีนี้จึงเป็นที่ยอมรับและเป็นที่ยอมรับและเป็นที่เชื่อถือจากคู่และผู้ที่มีส่วนเกี่ยวข้องทุกฝ่าย ว่าการดำเนินการขายจะ
เป็นไปโดยบริสุทธิ์ ยุติธรรม โปร่งใส เนื่องจากผู้ดำเนินการทอดตลาดเป็นคนกลาง ที่ไม่มีส่วนได้
เสียแต่ประการใดจากการขายทอดตลาดทรัพย์นั้น อีกทั้งยังเป็นผู้ที่มีความรู้ความชำนาญตามหน้าที่
และการประกอบวิชาชีพนั้น ทั้งการดำเนินการขั้นตอนต่างๆ เป็นไปอย่างโปร่งใส และชัดเจน คู่
ความสามารถตรวจสอบได้ เนื่องจากมีระเบียบปฏิบัติการทำงานตามขั้นตอนทุกอย่างชัดเจน
ประกอบกับก่อนที่เจ้าพนักงานจะดำเนินการขายทอดตลาดได้เจ้าหนี้ผู้ขอให้ทำการขายทอดตลาด

จะต้องพิสูจน์ข้อเท็จจริงต่างๆ ให้ศาลเห็นว่าเจ้าหนี้มีสิทธิที่จะขอให้ทำการขายทอดตลาดทรัพย์สินนั้นได้ การพิสูจน์นี้รวมถึงการพิสูจน์จำนวนหนี้และเรียกร้องเอาจากเงินที่ได้จากการขายทอดตลาดทรัพย์สินนั้นด้วยว่าเจ้าหนี้จะมีสิทธิเรียกร้องให้ชำระหนี้ได้เพียงใด และทรัพย์สินที่จะทำการขายทอดตลาดนั้นเป็นทรัพย์สินที่เป็นหลักประกันตามสัญญาอย่างแท้จริง

แต่อย่างไรก็ตามการขายทอดตลาดด้วยวิธีการนี้ยังมีข้อเสียบางประการ เช่น ในเรื่องของความล่าช้าในการดำเนินการ เนื่องจากขั้นตอนในการขายทอดตลาดนี้จะเกิดขึ้นได้ต้องมีคำพิพากษาศาลตัดสินคดีและมีคำสั่งให้อนุญาตขายทอดตลาดทรัพย์สินได้เจ้าหนี้จึงมีสิทธิยื่นคำร้องต่อเจ้าพนักงานบังคับคดีเพื่อขอให้ดำเนินการขายทอดตลาดทรัพย์สินนั้นให้แก่ตน ซึ่งปัจจุบันนี้มีคดีอันเป็นข้อพิพาทที่นำสู่ศาลเพื่อทำการฟ้องร้องเป็นจำนวนมาก ในการดำเนินคดีแต่ละคดีจึงต้องรอลำดับเป็นเวลานาน อีกทั้งเมื่อทำการฟ้องร้องจนชนะคดีแล้วเจ้าหนี้ก็ต้องมาร้องขอบังคับคดี ในขั้นตอนนี้เนื่องจากหน่วยงานของรัฐที่ทำหน้าที่มีเพียงหน่วยงานเดียว คือ กรมบังคับคดีซึ่งก็มีเจ้าพนักงานจำนวนจำกัดขั้นตอนในการรอลำดับเพื่อบังคับคดีก็ต้องเสียเวลานาน เพราะฉะนั้นในแต่ละคดีกว่าที่เจ้าหนี้จะได้รับชำระหนี้คืน ในการนี้ก็จะก่อให้เกิดความเสียหายทั้งเจ้าหนี้และลูกหนี้คือตราบที่เจ้าหนี้ยังได้รับชำระหนี้ไม่ครบถ้วนลูกหนี้ก็ต้องเสียดอกเบี้ยในระหว่างนั้นตลอดเวลา และนอกจากความล่าช้าของการดำเนินการแล้วขายทอดตลาดในลักษณะนี้เจ้าหนี้ยังต้องเสียค่าใช้จ่ายเพิ่มขึ้นในการดำเนินการตามขั้นตอนต่างๆ ตั้งแต่การฟ้องร้องเพื่อบังคับคดี และค่าธรรมเนียมในการบังคับคดีต่างๆ ซึ่งค่าใช้จ่ายส่วนนี้อาจจะมีบางส่วนที่ลูกหนี้ต้องรับชำระแทน

เจ้าหนี้ แต่ทั้งนี้ไม่ว่าอย่างไรเจ้าหนี้ต้องเป็นผู้วางค่าใช้จ่ายต่อหน่วยงานนั้นก่อนดำเนินการทุกเรื่องเสมอ

วิธีที่ 2 การขายทอดตลาดโดยไม่ผ่านศาล (None-Judicial Foreclosure) เป็นการขายทอดตลาดอันเกิดจากการตกลงในเรื่องการบังคับชำระหนี้ระหว่างเจ้าหนี้กับลูกหนี้ หรืออาจเป็นการขายทอดตลาดที่มีกฎหมายบังคับไว้ โดยเฉพาะให้สิทธิแก่เจ้าหนี้ที่จะดำเนินการนั้น ดังเช่นสัญญาจำนำ การขายทอดตลาดในลักษณะนี้ผู้ดำเนินการขายทอดตลาดเป็นเจ้าหนี้ หรือ ตัวแทนที่เจ้าหนี้มอบหมายหรือแต่งตั้ง ซึ่งไม่มีข้อกำหนดโดยชัดเจน จะมีเพียงแต่ในประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์บรรพ 3 ลักษณะ 1 หมวด 4 ส่วนที่ 3 เท่านั้น ที่บัญญัติถึงหลักกฎหมายเกี่ยวกับการขายทอดตลาดไว้ แต่ทั้งนี้บทบัญญัตินี้ก็ไม่ได้บัญญัติถึงหลักเกณฑ์ขั้นตอนการดำเนินการขายไว้แต่ประการใด อันจะทำให้บุคคลทั่วไปทราบได้ว่าหากต้องทำการขายทอดตลาดแล้ว การขายทอดตลาดนั้นต้องดำเนินงานตามขั้นตอนอย่างไรและตนในฐานะที่เป็นเจ้าหนี้ หรือลูกหนี้ หรือบุคคลที่มีส่วนเกี่ยวข้องจะมีสิทธิและหน้าที่ประการใด หรืออายุความแห่งสิทธิมีระยะเวลาเท่าไร ที่กฎหมายจะให้ความคุ้มครองและควบคุม อันจะทำให้สามารถเห็นได้ว่าการขายทอดตลาดนั้นเป็นอย่างถูกต้องและ

เป็นธรรมแก่ทุกฝ่ายจริง ในการนี้อาจจะมีการขายทอดตลาดทรัพย์สินตามสัญญาบางสัญญาเท่านั้น ที่มีกฎหมายกำหนดขั้นตอนไว้เช่นต้องบอกกล่าวให้ลูกหนี้หรือผู้เป็นเจ้าของทรัพย์สินเพื่อทำการชำระหนี้ก่อน หรือต้องแจ้ง วัน เวลา สถานที่ จำหน่ายให้ลูกหนี้หรือเจ้าของทราบด้วยเพื่อให้บุคคลผู้มีส่วนได้เสียสามารถทำการรักษาสิทธิแห่งตนที่มีอยู่เหนือทรัพย์สินนั้นได้ เช่น ในการบังคับขายทอดตลาดตามสัญญาจำนำ อีกทั้งการขายทอดตลาดทรัพย์สินซึ่งก็ไม่มีกำหนดไว้เป็นลายลักษณ์อักษร ดังนั้นหากเมื่อใดที่จะต้องดำเนินการขายทอดตลาดด้วยวิธีนี้ขั้นตอนการขายทอดตลาดหรือการกำหนดกฎเกณฑ์ในการขายนั้น เจ้าหนี้มักจะเป็นผู้กำหนดและยอมที่จะเป็นไปได้อย่างมากที่เจ้าหนี้จะกำหนดกฎเกณฑ์ต่างๆ เพื่อประโยชน์แห่งตนมากกว่าประโยชน์แห่งลูกหนี้ และลูกหนี้ก็ไม่อาจคัดค้านได้เนื่องจากอำนาจแห่งการต่อรองในสัญญานั้นลูกหนี้มีน้อยกว่าเจ้าหนี้เสมอ ปัญหาเหล่านี้จึงเป็นข้อเสียอย่างมากของการขายทอดตลาดแบบไม่ผ่านศาล แต่กระนั้นก็ตามการขายทอดตลาดแบบไม่ผ่านศาลนี้ยังมีข้อดีหลายประการที่บุคคลที่มีส่วนเกี่ยวข้องกับผลที่ได้จากการขายทอดตลาดนั้นประสงค์ให้ทำการขายทอดตลาดทรัพย์สินแบบไม่ผ่านศาลมากกว่าต้องรอกระบวนการพิจารณาคดีของศาล ข้อดีของการขายทอดตลาดลักษณะนี้ คือ ความสะดวก รวดเร็วและประหยัดค่าใช้จ่ายในการดำเนินการ เนื่องจากเจ้าหนี้จัดการดำเนินการขายทอดตลาดเองจึงไม่ต้องเสียค่าตอบแทนในการดำเนินการนั้น ค่าตอบแทนนี้ เจ้าหนี้ก็มีสิทธิที่จะต่อรองกำหนดจำนวนตามที่ตนต้องการได้แต่ค่าธรรมเนียมที่ต้องเสียในการขายทอดตลาดที่ผ่านศาลนี้ เป็นค่าธรรมเนียมที่กำหนดไว้แน่นอนตามกฎหมายไม่อาจลดหย่อนได้แต่ประการใด ซึ่งเจ้าหนี้อาจเห็นว่าเป็นจำนวนที่สูงได้เนื่องจากการคิดค่าธรรมเนียมนี้จะเป็นการคิดตามอัตราของทุนทรัพย์สินที่นำมาขายทอดตลาดนั่นเอง

โดยเจ้าหนี้จะดำเนินการขายทอดตลาดทรัพย์สินที่เป็นหลักประกันด้วยวิธีใดกฎหมายจะกำหนดไว้โดยเฉพาะ เช่น การขายทอดตลาดทรัพย์สินตามสัญญาจำนองกฎหมายบัญญัติบังคับให้เจ้าหนี้ผู้ประสงค์จะทำให้การขายต้องฟ้องร้องคดีต่อศาล เพื่อขออำนาจทำการขายทรัพย์สินนั้น การขายทอดตลาดทรัพย์สินที่เป็นหลักประกันตามสัญญาจำนองจึงต้องใช้วิธีการขายทอดตลาดโดยผ่านศาล ส่วนการบังคับตามสัญญาจำนำกฎหมายไม่ได้บังคับเจ้าหนี้จึงสามารถทำการขายทอดตลาดได้ด้วยตนเอง จึงเป็นการขายทอดตลาดโดยไม่ผ่านศาล แต่ทั้งนี้เนื่องจากการขายทอดตลาดแบบไม่ผ่านศาลมีข้อดี คือ ความสะดวก รวดเร็ว ในการบังคับชำระหนี้ อันทำให้เจ้าหนี้สามารถบังคับชำระหนี้เอาจากลูกหนี้ได้ทันทีเมื่อพิจารณาแล้วว่าลูกหนี้ยอมไม่สามารถชำระหนี้ได้แน่นอน ดังนั้นเมื่อปีพุทธศักราช 2544 รัฐบาลได้จัดตั้งบรรษัทบริหารสินทรัพย์ไทยขึ้น โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อแก้ไขปัญหาต่อคุณภาพวิธีการหนึ่งก็คือการจำหน่ายหนี้สินเสียเพื่อยุติการก่อหนี้ที่จะเพิ่มพูนมากยิ่งขึ้น ทั้งนี้วัตถุประสงค์การจัดตั้งองค์กรนี้ขึ้นเพื่อแก้ไขปัญหาที่เกิดขึ้นอย่างรวดเร็วและมีประสิทธิภาพ ในเรื่องของการจำหน่ายสินทรัพย์ที่เป็นหลักประกันพระราชกำหนดบรรษัทบริหารสินทรัพย์ไทยจึง

ให้อำนาจพิเศษแก่บรรษัทบริหารสินทรัพย์ไทยในการจำหน่ายสินทรัพย์ที่เป็นหลักประกันหนี้ไม่ว่าจะเป็นหลักประกันตามสัญญาจ้างหรือสัญญาจำนำ โดยกำหนดให้บรรษัทบริหารสินทรัพย์ไทยสามารถดำเนินการจำหน่ายได้เอง การขายทอดตลาดทรัพย์สินที่เป็นหลักประกันของบรรษัทบริหารสินทรัพย์ไทยนั้น จึงถือได้ว่าเป็นต้นแบบที่กฎหมายให้อำนาจแก่เจ้าหนี้สามารถทำการบังคับขายทอดตลาดทรัพย์สินที่จ้าง โดยไม่ต้องผ่านการพิจารณาจากศาลดังเช่นที่บัญญัติไว้ในกฎหมายแพ่งและพาณิชย์

ในการนี้บรรษัทบริหารสินทรัพย์ได้กำหนดถึงขั้นตอน หลักเกณฑ์ต่างๆ ในการดำเนินการจำหน่ายทรัพย์สินที่เป็นหลักประกันหนี้ไว้ ให้การดำเนินการจำหน่ายนั้นเป็นไปโดยโปร่งใส และยุติธรรม มีประสิทธิภาพ เพื่อที่จะได้เป็นการลดภาระแห่งความสูญเสียที่จะมีผลกระทบต่อภาครัฐ และประชาชน แต่อย่างไรก็ตามการบังคับชำระหนี้เอาจากทรัพย์สินที่เป็นหลักประกันนี้ ก็ยังเป็นการบังคับตามสิทธิที่ต้องอาศัย อำนาจตามมูลหนี้เดิมที่เป็นที่มาแห่งสัญญาประกันการชำระหนี้เป็นฐาน และการบังคับนี้อาจมีผลกระทบต่อคู่สัญญาและบุคคลภายนอกได้ เนื่องจากการบังคับชำระหนี้ใดเมื่อไม่ผ่านกระบวนการพิจารณาของศาล ก็อาจเกิดข้อโต้เถียง หรือคัดค้านอำนาจในการดำเนินการนั้น ได้เสมอ เพราะผู้ถูกบังคับหรือมีส่วนร่วมได้เสียขาดความเชื่อมั่นในกระบวนการนั้น ซึ่งปัญหาเหล่านี้รัฐได้เล็งเห็นถึงเช่นกัน แต่เพื่อความสะดวกรวดเร็วกฎหมายจึงได้ให้สิทธิแก่บรรษัทบริหารสินทรัพย์ในการพิจารณาแก้ไขปัญหาต่างๆ ที่อาจเกิดขึ้น เช่น อำนาจในการพิจารณาซื้อคัดค้าน หรือการกำหนดห้ามเพิกถอนการขายทอดตลาด ทรัพย์สินที่ได้จำหน่ายไปแล้ว การกำหนดอำนาจอันเกี่ยวกับการขายทอดตลาดทรัพย์สิน เช่นนี้ จึงถือว่าอำนาจที่มีลักษณะพิเศษเป็นสิทธิเด็ดขาดของบรรษัทบริหารสินทรัพย์ไทยอันอาจก่อให้เกิดปัญหาได้ดังนี้

5.1.1 ปัญหาการใช้สิทธิวิธีการจำหน่ายทรัพย์สินที่เป็นหลักประกัน

ปัญหาเกี่ยวกับการเลือกวิธีการจำหน่ายทรัพย์สินที่เป็นหลักประกัน เนื่องจากกฎหมายได้ให้อำนาจในการเลือกวิธีการจำหน่ายทรัพย์สินนั้นตกอยู่แก่ฝ่ายเจ้าหนี้ฝ่ายเดียว ซึ่งการเลือกนั้นเหตุแห่งการเลือกก็เพื่อประโยชน์สูงสุด แต่อย่างไรที่จะถือว่าเป็นประโยชน์สูงสุดให้เจ้าหนี้เป็นฝ่ายพิจารณา ดังนั้นการใช้สิทธิเช่นนี้จะเป็นธรรมและก่อให้เกิดประโยชน์สูงสุดจริงหรือไม่

5.1.2 ปัญหาความถูกต้องของกำหนดจำนวนหนี้ที่เจ้าหนี้ใช้สิทธิเรียกร้อง

ปัญหาเรื่องของการใช้สิทธิโต้เถียงของลูกหนี้ในการกำหนดจำนวนหนี้ที่ลูกหนี้ต้องชำระ เนื่องจากกฎหมายได้กำหนดไว้แต่เพียงว่าก่อนที่จะดำเนินการขายทอดตลาดทรัพย์สินให้เจ้าหนี้แจ้งจำนวนหนี้ที่จะต้องชำระให้แก่ลูกหนี้ทราบ และหากลูกหนี้ไม่ชำระหนี้ภายในกำหนดเวลา 1 เดือน นับแต่วันที่ได้รับแจ้ง เจ้าหนี้สามารถดำเนินการขายทอดตลาดทรัพย์สินได้ทันที ซึ่งทั้งนี้การที่ลูกหนี้ไม่ชำระอาจจะด้วยสาเหตุใดก็ได้ไม่มีการกำหนดไว้ว่าเป็นเหตุแห่งการชะลอการขายทอด

ตลาดแต่อย่างใด ดังนั้นจึงเท่ากับเป็นการผูกพันจำนวนหนี้ต้องชำระไม่มีสิทธิโต้แย้งหรือไม่ และการกำหนดเช่นนี้เป็นธรรมแก่ลูกหนี้หรือไม่

5.1.3 ปัญหาการกำหนดกระบวนการ และขั้นตอนการขายทอดตลาด

ปัญหาเกี่ยวกับกระบวนการ และขั้นตอนในการดำเนินการขายทอดตลาดทรัพย์สิน เนื่องจากฝ่ายเจ้าหนี้คือบริษัทบริหารสินทรัพย์ไทยเป็นผู้กำหนดขั้นตอนในการดำเนินการขายทอดตลาดเอง ดังนั้นขั้นตอนนี้จะเป็นธรรมแก่ลูกหนี้เพียงใด อีกทั้งหากมีการโต้แย้งคัดค้านบริษัทบริหารสินทรัพย์จะเปิดโอกาส หรือให้เวลาเพียงพอต่อการโต้แย้งของลูกหนี้อย่างเป็นธรรมหรือไม่

5.1.4 ปัญหาการใช้สิทธิคัดค้านการขายทอดตลาด

ปัญหาเกี่ยวกับการใช้สิทธิคัดค้านการจำหน่ายทรัพย์สินของผู้ที่เป็นเจ้าของทรัพย์สิน เนื่องจากการขายทอดตลาดทรัพย์สินที่เป็นหลักประกันนั้นอาจมีบุคคลใดบุคคลหนึ่งอาจสิทธิในสินค้านั้นดีกว่า และมีการคัดค้านการจำหน่ายทรัพย์สินนั้น การพิจารณาการคัดค้านนั้น จะเป็นธรรมหรือไม่ และการคัดค้านนี้จะเป็นเหตุให้ชะลอการจำหน่ายทรัพย์สินเช่นเดียวกับการขายทอดตลาดทรัพย์สินโดยผ่านกระบวนการพิจารณาของศาลหรือไม่

ดังนั้น จะเห็นได้ว่าเมื่อการขายทอดตลาดทรัพย์สินที่เป็นหลักประกันของบริษัทบริหารสินทรัพย์ไทยถือได้ว่าเป็นต้นแบบของการบังคับหลักประกันด้วยวิธีการขายทอดตลาดโดยไม่ผ่านศาล ปัญหาทั้งสี่ข้อของการดำเนินการขายทอดตลาดทรัพย์สินของบริษัทบริหารสินทรัพย์ไทยจึงอาจเป็นปัญหาตัวอย่างที่อาจเกิดกับการขายทอดตลาดทรัพย์สินที่เป็นหลักประกัน โดยไม่ผ่านศาลที่เกิดจากกฎหมายอื่น

ซึ่งจากการศึกษาวิเคราะห์ถึงลักษณะและวิธีการขายทอดตลาดทั่วไปแล้วจะเห็นได้ว่าการขายทอดตลาดทรัพย์สินทั้งสองวิธี คือ การขายทอดตลาดทรัพย์สินทั้งที่ผ่านกระบวนการพิจารณาตัดสินของศาล หรือไม่ผ่านกระบวนการพิจารณาคดีของศาลนั้นก็มิตั้งข้อดีและข้อเสียต่างกัน อีกทั้งการขายทอดตลาดทรัพย์สินเป็นกระบวนการที่มีผลกระทบต่อสิทธิส่วนได้ส่วนเสียแก่ทุกฝ่ายรวมตลอดถึงในบางครั้งกระทบถึงบุคคลภายนอก เพราะฉะนั้นหากการดำเนินการขายทอดตลาดทรัพย์สินเป็นธรรมและโปร่งใส มีประสิทธิภาพอย่างแท้จริง การขายทอดตลาดทรัพย์สินแบบไม่ผ่านศาลนี้จะก่อให้เกิดประโยชน์แก่เจ้าหนี้และลูกหนี้เป็นอย่างมาก จึงขอเสนอแนะแนวทางการปฏิบัติเพื่อให้การขายทอดตลาดทรัพย์สินไม่ผ่านศาลนี้สามารถนำมาใช้ได้ โดยไม่ก่อให้เกิดปัญหาและมีประสิทธิภาพยิ่งขึ้น ดังนี้

5.2 ข้อเสนอแนะ

จากการศึกษาการขายทอดตลาดที่ผ่านกาลนี้จะเห็นได้ว่าการขายทอดตลาดแบบไม่ผ่านกระบวนการทางศาลเป็นอีกวิธีหนึ่งที่เจ้าหน้าที่สามารถนำมาใช้เพื่อการบังคับชำระหนี้แต่เนื่องจากในปัจจุบันนี้กฎหมายไทยเรานั้นยังไม่มีการกำหนดถึงหลักเกณฑ์วิธีการปฏิบัติไว้อย่างชัดเจน จึงทำให้การขายทอดตลาดทรัพย์สินที่ไม่ผ่านศาลยังเกิดปัญหาในทางปฏิบัติบางประการ เช่น ปัญหาในทางปฏิบัติของการจำหน่ายสินทรัพย์ที่เป็นหลักประกันของบริษัทสินทรัพย์ไทย ดังกล่าวข้างต้น โดยปัญหาเหล่านี้ผู้เขียนขอเสนอแนะแนวทางในการกำหนดวิธีการดำเนินการเพื่อแก้ไขปัญหาต่างๆ ดังนี้

5.2.1 ปัญหาการใช้สิทธิเลือกวิธีการจำหน่ายทรัพย์สินที่เป็นหลักประกัน

กรณีการเลือกกำหนดวิธีการจำหน่ายทรัพย์สินที่เป็นหลักประกันนี้ ผู้วิจัยมีความเห็นว่าการกฎหมายได้ให้สิทธิแก่บรรษัทบริหารสินทรัพย์ไทยผู้เป็นเจ้าของหนี้ เป็นผู้ที่มีสิทธิเลือกที่จะกำหนดถึงวิธีการจำหน่าย โดยให้บรรษัทบริหารสินทรัพย์ไทยพิจารณาเลือกวิธีการที่เห็นว่าเป็นประโยชน์ที่สุด ซึ่งไม่ว่าบรรษัทบริหารสินทรัพย์ไทยจะเลือกวิธีการใดที่ได้รับผลกระทบโดยตรงต่อการจำหน่ายทรัพย์สินนั้นก็คือลูกหนี้ และหรือผู้เป็นเจ้าของทรัพย์สิน เพราะฉะนั้นเพื่อป้องกันปัญหาการใช้สิทธิเลือกวิธีการจำหน่ายที่ไม่เป็นธรรมต่อลูกหนี้ และเพื่อความโปร่งใส ผู้วิจัยขอเสนอแนะแนวทางการเปิดโอกาสให้ลูกหนี้ หรือผู้เป็นเจ้าของทรัพย์สินที่จะถูกนำออกขายหรือตัวแทนของบุคคลนั้น มีสิทธิเข้าร่วมในการพิจารณาเพื่อกำหนดถึงวิธีการจำหน่ายสินทรัพย์ โดยในการนี้ให้ถือว่าวิธีการจำหน่ายที่ทรัพย์สินนี้ โดยให้บรรษัทบริหารสินทรัพย์ไทยเปิดโอกาสให้ลูกหนี้ หรือผู้เป็นเจ้าของทรัพย์สินที่จะถูกนำออกขายหรือตัวแทนของบุคคลนั้น มีสิทธิเข้าร่วมในการพิจารณาเพื่อกำหนดถึงวิธีการจำหน่ายสินทรัพย์ โดยในการนี้ให้ถือว่าวิธีการจำหน่ายที่ถูกเลือกนั้นเป็นวิธีการที่เหมาะสมที่สุดไม่อาจเพิกถอนได้

5.2.2 ปัญหาความถูกต้องของการกำหนดจำนวนหนี้ที่เจ้าหนี้ใช้สิทธิเรียกร้อง

กรณีของความถูกต้องในเรื่องของจำนวนหนี้ที่เจ้าหนี้แจ้งให้ลูกหนี้ทำการชำระหนี้ นั้น ผู้วิจัยมีความเห็นว่าการแจ้งจำนวนที่ลูกหนี้มีหน้าที่ต้องชำระของบรรษัทบริหารสินทรัพย์ไทยเป็นการแจ้งฝ่ายเดียวจากเจ้าหนี้เพื่อให้ลูกหนี้ทราบถึงจำนวนหนี้และนำเงินมาชำระหนี้ภายในเวลาที่กำหนดคือ 1 เดือน นับแต่วันที่ได้รับแจ้งนั้นและหากลูกหนี้ไม่ชำระหนี้ภายในกำหนดจะดำเนินการบังคับชำระหนี้ และบังคับหลักประกันทันทีเท่านั้น โดยไม่ได้กล่าวถึงการให้สิทธิแก่ลูกหนี้ในการคัดค้านหนี้้นั้นแต่ประการใด ซึ่งในความเป็นจริงแล้วการคิดคำนวณหนี้ดังกล่าวนี้จะถูกต้องหรือไม่ เพียงไร ยังไม่มีผู้พิจารณากำหนดก่อนเหมือนเช่นการบังคับหลักประกันโดยกระบวนการพิจารณาคดีของศาลที่เจ้าหนี้จะต้องพิสูจน์ความเป็นหนี้ และจำนวนหนี้ที่แท้จริงให้ศาลเห็น อีกทั้งการใช้สิทธิได้แย่งนี้ยังไม่มียกข้อยกเว้นให้ถือว่าเป็นเหตุให้ชะลอการขายทอดตลาดจนกว่าการ

พิจารณาข้อโต้แย้งจะแล้วเสร็จ ดังนั้นถึงแม้ลูกหนี้จะใช้สิทธิโต้แย้งไม่อาจหยุดความเสียหายต่อตัวทรัพย์สิน ที่เกิดจากถูกนำออกขายทอดตลาดได้

ดังนั้นเพื่อไม่ให้เกิดปัญหาในเรื่องจำนวนหนี้ในภายหลังและให้การดำเนินการขายทอดตลาดนั้นเป็นไปอย่างเกิดประโยชน์แก่ทุกฝ่าย ผู้วิจัยจึงขอเสนอแนะให้ทำการขยายเวลาการให้คำบอกกล่าวของบรรษัทสินทรัพย์ไทยให้มากขึ้นกว่าเดิม โดยกำหนดเวลาที่พิจารณาเห็นสมควรว่าหากลูกหนี้ประสงค์จะคัดค้านการคัดค้านนั้นต้องได้รับการพิจารณาทันก่อนสิ้นกำหนดเวลานั้น

นอกจากนี้ปัญหาในเรื่องจำนวนหนี้เมื่อลูกหนี้ใช้สิทธิคัดค้าน โดยยื่นคำคัดค้านพร้อมด้วยเหตุผลและหลักฐาน ต่อคณะกรรมการบริหารบรรษัทสินทรัพย์ไทยแล้วผู้วิจัยขอเสนอแนะว่าการใช้สิทธินี้ควรให้ถือว่า ในระหว่างที่ยังไม่มีคำตัดสินจากคณะกรรมการให้ถือเป็นเหตุชะลอการขายทอดตลาดทรัพย์สินนั้นจนกว่าจะมีคำตัดสินจากคณะกรรมการก่อน โดยทั้งนี้หากการใช้สิทธิคัดค้านของลูกหนี้เป็นการใช้สิทธิที่ไม่สุจริตและก่อให้เกิดความเสียหายต่อเจ้าหนี้แล้วลูกหนี้จะต้องรับผิดชอบในความเสียหายดังกล่าวด้วย

5.2.3 ปัญหาการกำหนดกระบวนการ และขั้นตอนการขายทอดตลาด

กรณีการกำหนดวิธีการ ขั้นตอน การดำเนินการขายทอดตลาดทรัพย์สิน ผู้วิจัยมีความเห็นว่า การขายทอดตลาดทรัพย์สินของบรรษัทบริหารสินทรัพย์ไทยเป็นการขายทอดตลาดที่บรรษัทบริหารสินทรัพย์ไทยดำเนินการขายเอง ดังนั้นเพื่อเป็นแนวทางและเพื่อความโปร่งใส ยุติธรรม บรรษัทบริหารสินทรัพย์ไทยได้วางหลักเกณฑ์ ข้อกำหนดในการขายทอดตลาดทรัพย์สินไว้โดยทำเป็นประกาศของคณะกรรมการบรรษัทบริหารสินทรัพย์ไทยและประกาศให้ประชาชนทั่วไปทราบ ซึ่งหลักเกณฑ์การขายทอดตลาดนี้เป็นหลักเกณฑ์ที่มีแนวทาง และขั้นตอน กับการขายทอดตลาดทรัพย์สิน โดยเจ้าพนักงานของรัฐซึ่งเป็นการขายทอดตลาดแบบผ่านศาล อันเป็นการขายที่ได้รับการยอมรับว่าเป็นการขายทอดตลาดแบบผ่านศาล อันเป็นการขายที่ได้รับการยอมรับว่าเป็นการขายทอดตลาดแบบผ่านศาล อันเป็นการขายที่ได้รับการยอมรับว่าเป็นการขายทอดตลาดที่โปร่งใสเป็นธรรม แต่อย่างไรก็ตามเนื่องจากผู้ดำเนินการขายยังเป็นเจ้าหนี้หรือบุคคลที่ได้รับมอบหมายจากเจ้าหนี้ ดังนั้นในการดำเนินการขาย ผู้ดำเนินการขายจะดำเนินการขายเพื่อประโยชน์แก่ลูกหนี้ด้วยหรือไม่ เพราะว่าการขายทอดตลาดทรัพย์สินนี้ หากเงินที่ได้จากการขายทอดตลาดน้อยกว่าจำนวนหนี้ที่ลูกหนี้ค้างชำระอยู่เท่าไร ลูกหนี้ยังต้องรับผิดชอบในหนี้จำนวนนั้นอยู่เท่านั้น การขายทอดตลาดในลักษณะนี้ทรัพย์สินที่ถูกนำออกขายจะได้ราคาเท่าไร ก็ไม่มีผลกระทบต่อเจ้าหนี้ให้เกิดความเสียหายแก่เจ้าหนี้ จากราคาทรัพย์สินนั้น ดังนั้นเพื่อความโปร่งใส ยุติธรรมและโปร่งใส ผู้วิจัยขอเสนอแนะแนวทางเพิ่มเติมจากการดำเนินการขายทอดตลาด โดยกำหนดลักษณะการดำเนินการขายทอดตลาดเหมือนเช่นในต่างประเทศที่เจ้าหนี้และลูกหนี้จะร่วมกันแต่งตั้งผู้ดำเนินการขายที่เป็นกลางไม่มีส่วนได้เสีย กับราคา

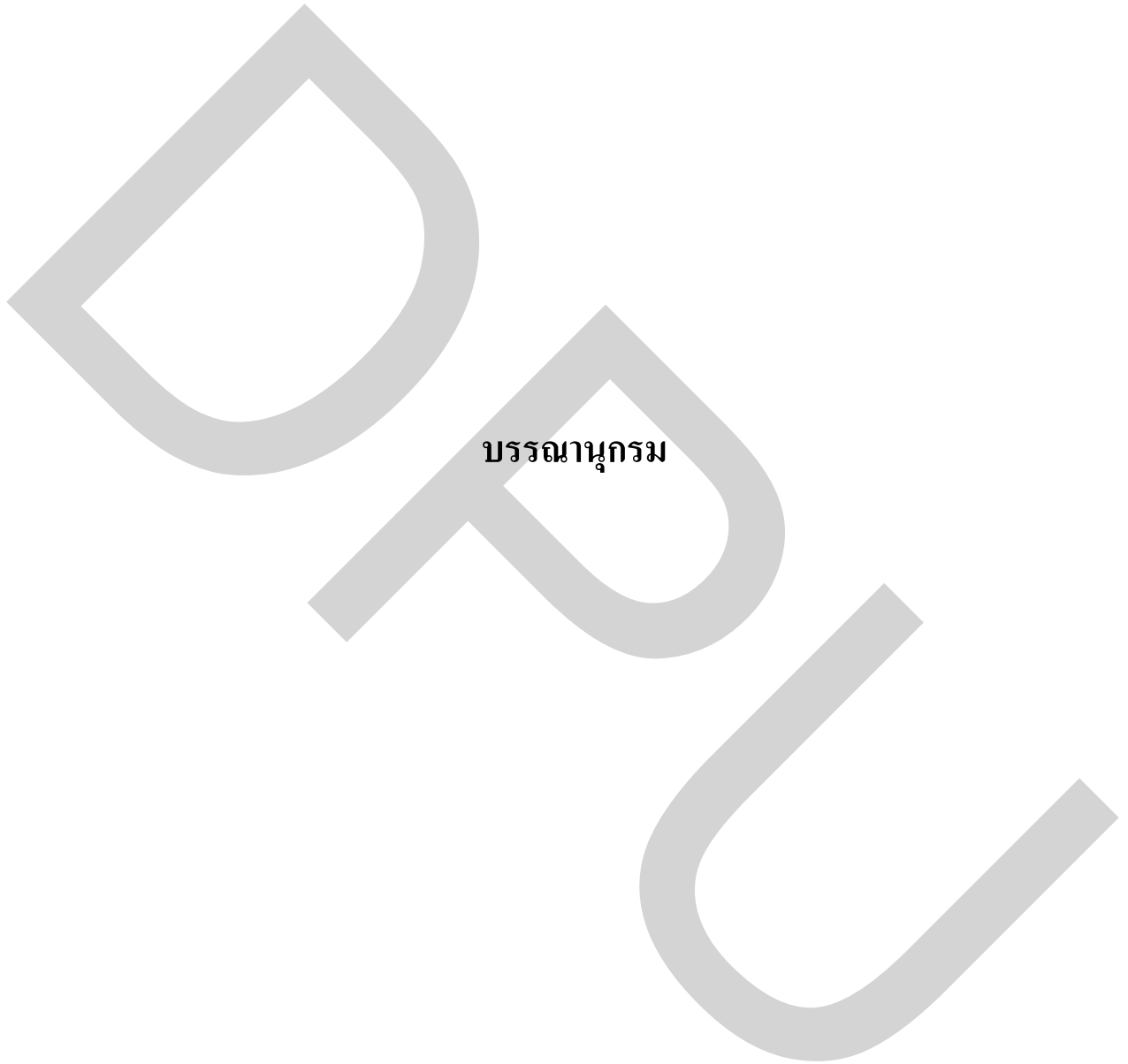
ทรัพย์สินที่ขายได้แต่ประการใดเป็นผู้ดำเนินการขายอย่างเช่น ในบางประเทศจะมอบหมายให้ทรัพย์สินผู้ประกอบอาชีพนั้นเป็นผู้ดำเนินการขายให้สิ้นสุด ในการนี้จะเห็นได้ว่าผู้ดำเนินการนั้นไม่มีส่วนได้เสียกับราคาทรัพย์สินนั้นแต่ประการใด การดำเนินการขายก็จะเป็นไปตามกระบวนการที่ถูกต้องและเป็นธรรมนั่นเอง ซึ่งในประเทศไทยนี้อาจเปิดโอกาสให้เอกชนเข้ามาประกอบอาชีพทำธุรกิจจัดการดำเนินการทอดตลาดทรัพย์สินที่มีผู้ร้องขอ โดยผู้ที่ประกอบธุรกิจนี้ได้จะต้องได้รับอนุญาตหรือต้องมีใบอนุญาตประกอบวิชาชีพนี้โดยเฉพาะ เพื่อให้ผู้ร้องขอให้ดำเนินการขายทอดตลาดทรัพย์สินนั้น

5.2.4 ปัญหาการใช้สิทธิคัดค้านการขายทอดตลาด

กรณีการใช้สิทธิคัดค้านการจำหน่ายทรัพย์สินของผู้เป็นเจ้าของทรัพย์สินผู้วิชัยมีความเห็นว่า เนื่องจากการขายทอดตลาดทรัพย์สินที่เป็นหลักประกันนี้ทรัพย์สินนั้นอาจไม่ใช่ของลูกหนี้และเมื่อมีการขายทรัพย์สินผู้ที่ได้รับความเสียหายที่สุดก็คือบุคคลผู้เป็นเจ้าของทรัพย์สิน ดังนั้นเมื่อจะมีการขายทอดตลาดผู้ที่มีข้อต่อสู้เกี่ยวกับทรัพย์สินนั้นสามารถยื่นคำคัดค้านการขายทอดตลาดได้ตามพระราชกำหนดบรรษัทบริหารสินทรัพย์มาตรา 78 แต่การยื่นคำคัดค้านนี้กฎหมายให้ยื่นต่อคณะกรรมการการบริหารของบรรษัทบริหารสินทรัพย์ไทยเป็นผู้พิจารณา โดยคณะกรรมการพิจารณาคำคัดค้านนี้เป็นคณะกรรมการชุดเดียวกับที่มีมติให้ทำการจำหน่ายทรัพย์สินนั้น การพิจารณาคำคัดค้านนี้จึงเป็นที่สงสัยว่าจะเป็นการพิจารณาที่เป็นธรรมจริงหรือไม่ ซึ่งทั้งนี้นโยบายการบริหารของบรรษัทบริหารสินทรัพย์คือ ต้องโปร่งใส และเป็นธรรม อีกทั้งหากคณะกรรมการบริหารพิจารณาเห็นว่าข้อคัดค้านนั้นไม่มีสาเหตุสมควรก็ให้ดำเนินการขายทอดตลาดทรัพย์สินนั้นได้ทันที ซึ่งในการนี้หากผู้คัดค้านนั้นไม่เห็นชอบก็ต้องไปร้องขอดำเนินคดีต่อศาลเพื่อเรียกค่าเสียหาย แต่ทั้งนี้จะขอให้เพิกถอนการขายทอดตลาดที่ทำไปแล้วไม่ได้ ดังนั้นจะเห็นได้ว่าสุดท้ายแล้วถึงแม้คำคัดค้านนั้นจะเป็นผลก็ไม่อาจทำให้ผู้มีสิทธิในทรัพย์สินนั้นสามารถรักษาทรัพย์สินนั้นไว้ได้ ซึ่งไม่เป็นธรรมแก่ผู้มีสิทธิในทรัพย์สินนั้น

จากปัญหานี้จะเห็นได้ว่ากระบวนการที่กฎหมายกำหนดให้อำนาจแก่บรรษัทบริหารสินทรัพย์นั้นมีลักษณะเด็ดขาดก็เพื่อความรวดเร็ว ในการแก้ไขปัญหานี้เสียที่เกิดขึ้นจึงทำให้ในบางขั้นตอนเสมือนว่าไม่เป็นธรรม ผู้วิชัยจึงขอเสนอแนะว่า ในการคัดค้านนี้เพื่อให้ผู้คัดค้านยอมรับถึงกระบวนการ และยอมรับว่าการพิจารณาคำคัดค้านนั้นว่าถูกต้องและเป็นธรรมแล้ว จึงควรให้คำคัดค้านและผู้ที่มีส่วนเกี่ยวข้องเช่นเจ้าหนี้หรือลูกหนี้ มีสิทธิเลือกตัวแทนหรือบุคคลที่ตนเชื่อถือเข้าร่วมเป็นกรรมการสมทบเพื่อทำการพิจารณาคำคัดค้านนั้น โดยทั้งนี้ให้ถือคำตัดสินของคณะกรรมการเป็นที่สุด ซึ่งหากเป็นเช่นนี้คำตัดสินข้อคัดค้านนั้น จะได้รับการยอมรับทุกฝ่าย ข้อโต้เถียงที่เกิดขึ้นภายหลังก็สิ้นสุด

ดังนั้น จากการศึกษาวิเคราะห์ในเรื่องการบังคับหลักประกันตามพระราชกำหนด
 บรรษัทบริหารสินทรัพย์ไทย พบว่า การที่บรรษัทบริหารสินทรัพย์ไทยได้นำเอาหลักเกณฑ์การขาย
 ทอดตลาดไม่ผ่านศาลมาใช้กับการบังคับชำระหนี้เอากับสินทรัพย์ที่เป็นหลักประกันนั้น จะเห็นได้
 ว่า การขายทอดตลาดไม่ผ่านศาลนี้เป็นอีกวิธีการหนึ่งที่เป็นประโยชน์และทำให้เจ้าหนี้สามารถ
 ได้รับชำระหนี้คืนอย่างรวดเร็ว อันเป็นการบรรเทาความเสียหายอันเกิดจากความผิดนัดชำระหนี้ได้
 อย่างมาก เนื่องจากขั้นตอนในการดำเนินการนั้นเจ้าหนี้สามารถดำเนินการได้ทันที เมื่อลูกหนี้ผิดนัด
 ชำระหนี้ อีกทั้งในการดำเนินการนี้ยังเป็นการประหยัดค่าใช้จ่าย ได้แก่ ค่าธรรมเนียมต่างๆ แต่ทั้งนี้
 เนื่องจากการขายทอดตลาดไม่ผ่านศาลนี้ยังไม่มีความหมายที่กำหนดถึงหลักเกณฑ์แนวทางในการ
 ดำเนินการขายไว้อย่างชัดเจนเหมือนเช่นการขายทอดตลาดแบบผ่านศาล ข้อกำหนดแนวทางหรือ
 ขั้นตอนในการขายทอดตลาดแบบไม่ผ่านศาลลักษณะนี้จึงเป็นการกำหนดที่เกิดจากสัญญา ซึ่งผู้
 กำหนดมักจะเป็นเจ้าหนี้หลักเกณฑ์ต่างๆ จึงไม่เอื้อประโยชน์และเป็นธรรมแก่ลูกหนี้เท่าไร ดังนั้น
 เพื่อให้กระบวนการขายทอดตลาดแบบไม่ผ่านศาลนี้ เป็นธรรมและเอื้อประโยชน์แก่คู่ความทุกฝ่าย
 อย่างแท้จริง รัฐควรออกกฎหมายถึงหลักเกณฑ์เกี่ยวกับการขายทอดตลาดไม่ผ่านศาลนี้ไว้โดยเฉพาะ
 หรือออกกฎหมายเกี่ยวกับการบังคับคดี การขายทอดตลาดในลักษณะชัดเจน เช่น การออกกฎหมาย
 พระราชกำหนดบรรษัทบริหารสินทรัพย์ไทย พ.ศ. 2544 แต่สามารถบังคับใช้ได้อย่างถาวร และทำ
 ให้เป็นที่ยอมรับของสังคมทั่วไป และให้สิทธิแก่เจ้าหนี้และลูกหนี้ในการเลือกวิธีการบังคับหลัก
 ประกันด้วยทรัพย์สินนี้ว่าผู้ใช้สิทธินั้นประสงค์จะการบังคับหลักประกันด้วยทรัพย์สินโดยการขายทอด
 ตลาดแบบใด อันเป็นการให้สิทธิและเสรีภาพ ในการเลือกวิธีการให้ปัญหาหนี้ที่ค้างชำระที่เจ้าหนี้
 ยังไม่สามารถบังคับชำระหนี้ได้ลดลง และจะเป็นผลโดยตรงต่อการลดปัญหาหนี้ด้อยคุณภาพที่ค้าง
 อยู่เป็นจำนวนมาก ซึ่งจะนำมาสู่การพัฒนาและความเจริญทางด้านเศรษฐกิจของประเทศชาติต่อไป



บรรณานุกรม

ภาษาไทย

หนังสือ

- กรมบังคับคดี. (2543). **ประมวลระเบียบราชการคำสั่งและข้อบังคับ กรมบังคับคดี กระทรวงยุติธรรม** (พิมพ์ครั้งที่ 4). กรุงเทพฯ: กรุงเทพมหานครพิมพ์ดีด กรุ๊ป.
- กิติพงษ์ อรุณีพัฒน์พงศ์ และคณะ. (2544). **คู่มือกฎหมายบริษัทสินทรัพย์ไทย**. กรุงเทพฯ: สยามเอ็มแอนบี.
- จอมทรัพย์ โลจายะ. (2545). **108 คำถาม บสท. กลยุทธ์และแนวทางปฏิบัติสำหรับลูกหนี้**. กรุงเทพฯ: อมรินทร์พริ้นติ้ง แอนพับลิชชิ่ง.
- จำปี ไสตติพันธ์. (2538). **หลักกฎหมายนิติกรรมสัญญา**. กรุงเทพฯ: วิญญูชน.
- จุฑามาศ นิสารัตน์. (2524). **คำอธิบายกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ว่าด้วยซื้อขายแลกเปลี่ยนให้** (พิมพ์ครั้งที่ 4). กรุงเทพฯ: มหาวิทยาลัยรามคำแหง.
- ชุมพล จันทราทิพย์. (2539). **คำอธิบายกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ลักษณะค้ำประกัน จำนอง จำนำ** (พิมพ์ครั้งที่ 6). กรุงเทพฯ: มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์.
- ชนะชัย ผดุงจิตติ. (2544). **คำอธิบายพระราชกำหนดบรรษัทบริหารสินทรัพย์**. กรุงเทพฯ: นิติรัฐ.
- ประเสริฐ ตันศิริ, สรุพล วิเศษ โกสิน และชูชาติ ศิรินิล. (2544). **คำอธิบายประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ว่าด้วยค้ำประกัน จำนอง สิทธิยึดหน่วง และบูรณสิทธิ** (พิมพ์ครั้งที่ 5). กรุงเทพฯ: มหาวิทยาลัยรามคำแหง.
- ปรีชา สุมาวงศ์. (2525). **คำบรรยายลักษณะวิชา กฎหมายแพ่งและพาณิชย์ว่าด้วยซื้อขายแลกเปลี่ยนให้**. กรุงเทพฯ: ไทยเกษม.
- ปิติกุล จีระมงคลพาณิชย์. (2545). **กฎหมายประกันด้วยบุคคลและทรัพย์**. กรุงเทพฯ: เดือนตุลา.
- พจน์ ปุ๋ยปกคม. (2540). **คำอธิบายประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ว่าด้วย ค้ำประกัน จำนอง จำนำ สิทธิยึดหน่วงและบูรณสิทธิ** (พิมพ์ครั้งที่ 4). กรุงเทพฯ: นิติบรรณาการ.
- พจนานุกรมฉบับราชบัณฑิตยสถาน พ.ศ. 2542. (2546). กรุงเทพฯ: นานมีบุ๊คส์.
- ไพโรจน์ อาจารย์ษา. (2544). **คำอธิบายกฎหมายบรรษัทบริหารสินทรัพย์ไทย**. กรุงเทพฯ: นิติธรรม.
- ภิญโญ ธีรนิติ. (2528). **คำอธิบายประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ลักษณะ ค้ำประกัน จำนอง จำนำ**. กรุงเทพฯ: เพลเทรคดีง.

วิษณุ เครืองาม. (2528). คำอธิบายกฎหมายว่าด้วยซื้อขาย แลกเปลี่ยน ให้. กรุงเทพฯ: แสงฤทธิ์
การพิมพ์.

ศักดิ์ สอนองชาติ. (2545). คำอธิบายประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ว่าด้วยนิติกรรมและ
สัญญา. กรุงเทพฯ: นิติบรรณาการ.

สุดา วิสฤตพิชญ์. (2545). คำอธิบายประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ว่าด้วย คำประกัน จำนอง
จำนำ (พิมพ์ครั้งที่ 3). กรุงเทพฯ: วิญญูชน.

บทความ

กิติพงษ์ อรุณีพัฒน์พงศ์. (2543, กรกฎาคม). “ทางเลือกใหม่ของ AMC แบบ NPL.” วารสารการเงิน
การธนาคาร, 19, 219. หน้า 128-130.

_____. (2543, กันยายน). “รูปแบบ AMC แห่งชาติทางออกใหม่จริงหรือ.” วารสารการเงินการ
ธนาคาร, 19, 221. หน้า 135-136.

_____. (2544, มกราคม). “บริษัทบริหารสินทรัพย์ (AMC) กับการแก้ปัญหา NPL ของสถาบัน
การเงินในประเทศไทย.” : อุปสรรคกฎหมายและทางเลือก. วารสาร TAX &
BUSINESS LAW MAGAZINE, 7, 76. หน้า 23-26.

_____. (2544, สิงหาคม). “เจาะลึกกฎหมายบริษัทบริหารสินทรัพย์ไทย ฉบับที่ 2” วารสาร
การเงินการธนาคาร, 20, 232. หน้า 141-143.

กุลกานต์ ดันดีเตมิต. (2544, เมษายน). “การแก้ไขปัญหา NPLs โดยการจัดตั้ง AMC.”
วารสารการเงินการคลัง 15, 4. หน้า 25-35.

จอมทรัพย์ โลจายะ. (2544, 6 สิงหาคม). “การเตรียมการเข้าสู่ บสท.” ดอกเบี้ยธุรกิจ, ปีที่ 3,
ฉบับที่ 5. หน้า 15.

สยามรัฐ. (2544, 11 มิถุนายน). “ชำแหละกฎหมาย TAMC โอสถทิพย์ฟื้นฟูธุรกิจสถาบันการเงิน.”
หน้า 2.

ไทยโพสต์. (2544, 12 มีนาคม). “TAMC วาระซ่อนความสูญเสีย.” หน้า 7.

ผู้จัดการรายวัน. (2544, 28 มีนาคม). “TAMC ความหวังของทางรอดเศรษฐกิจไทย.” หน้า 24.

วารสารธุรกิจก้าวหน้า. (2544, พฤษภาคม) “TAMC ต่อชีวิตให้อุ่นาคตแบงก์” 13, 153 หน้า 25-31.

คุณลลักษ์ณ์ ตราชูธรรม. (2539, กุมภาพันธ์). “บังคับ จำนอง จำเป็นต้องฟ้องคดีหรือไม่.” วารสาร
ดอกเบี้ย, 14, 176. หน้า 176-177.

ธรรมบุญ อานันท์ไทย (2538, มกราคม-มีนาคม) “SECURITATION คืออะไร?” วารสาร
นักบริหาร, 15, 1. หน้า 44-46.

“แนวคิดและอำนาจพิเศษของบสท. (2544, 6 สิงหาคม). “ดอกเบ็ญฐกิจ, หน้า 15.

พิชิตพล เอี่ยมมงคลชัย และฤทธิชัย งดาม. (2544, กรกฎาคม) “ผลกระทบของกฎหมาย TAMC
ต่อสถาบันการเงิน (ตอนที่ 1).” วารสารการเงินธนาคาร, 20, 231. หน้า 151-153.

พรชัย วิวัฒน์ภัทรกุล. (2540, ธันวาคม) “ข้อจำกัดว่าด้วยการสร้างหลักประกันแห่งหนี้ในกฎหมาย
ไทย” วารสารนิติศาสตร์, 27, 4 หน้า 1130-1137.

พัชรินทร์ ฉัตรวชิระกุล. (พฤษภาคม – สิงหาคม 2543). “ธุรกิจการประมูลสินค้าบนอินเทอร์เน็ต
และปัญหาทางกฎหมาย” ดุลพาหา, 47, 2. หน้า 5-11.

ผลกระทบของกฎหมาย TAMC ต่อสถาบันการเงิน (ตอนที่ 2). (2544, สิงหาคม) “วารสารการเงิน
ธนาคาร, 20, 232 หน้า 149-153.

รุ่งเรือง พิทยศิริ. (2544, 15 มกราคม). “รุ่งเรือง พิทยศิริ กับแนวคิดเอ เอ็ม ซี แห่งชาติ” มติชน,
ปีที่ 5 ฉบับที่ 10 หน้า 8.

วรรณชัย บุญบำรุง. (2542, กันยายน). “การเร่งรัดการบังคับคดีตามพระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติม
ประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง (ฉบับที่ 18) พ.ศ. 2542.” วารสารนิติศาสตร์,
29, 3. หน้า 462-490.

ศุภวุฒิ สายเชื้อ. (2543, 4 ธันวาคม) “ขยายความเรื่อง AMC แห่งชาติ” ประชาชาติธุรกิจ, ปีที่ 4
ฉบับที่ 20. หน้า 36.

กรุงเทพธุรกิจ. (14 มิถุนายน 2544). “อำนาจเบ็ดเสร็จ คาบสองคม “ทีเอเอ็มซี”. หน้า 2.

อุดม ปรีเปรมวัฒนา. (พฤษภาคม-สิงหาคม 2544). “แง่มุมกฎหมายต่อพระราชกำหนดบรรษัท
บริหารสินทรัพย์ไทย.” ดุลพาหา, 48, 2. หน้า 39-48.

วิทยานิพนธ์

ชนาธิป สุรภักดิ์พิศิษฐ์. (2543). สิทธิของผู้ซื้อที่ดินได้จากการขายทอดตลาดตามคำสั่งศาล: ศึกษา
กรณีการขายทอดตลาดถูกเพิกถอน. วิทยานิพนธ์ปริญญาโทมหาบัณฑิต สาขาวิชา
นิติศาสตร์. กรุงเทพฯ: มหาวิทยาลัยธุรกิจบัณฑิต.

นිරชา วรมุนินทร์. (2543). การเพิกถอนการขายทอดตลาดทรัพย์สินที่ยึดโดยเจ้าพนักงานบังคับ
คดี. วิทยานิพนธ์ปริญญาโทมหาบัณฑิต สาขาวิชานิติศาสตร์. กรุงเทพฯ:
มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์.

เอกสารอื่นๆ

คณะนิติศาสตร์ มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์. (2541, สิงหาคม). แนวทางการพัฒนาระบบการจำนองในประเทศไทย: ปัญหาเกี่ยวกับการจำนองและบังคับจำนอง การสัมมนาทางวิชาการ. กรุงเทพฯ: มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์.

กฎหมาย

ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์.

ประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง ภาค 4 ลักษณะ 2 เรื่องการบังคับตามคำพิพากษาหรือคำสั่ง.

พระราชบัญญัติควบคุมการขายทอดตลาดและค้ำของเก่า พ.ศ. 2474.

พระราชบัญญัติทะเบียนพาณิชย์ พ.ศ. 2499.

Civil Code California Section 2927 **Trustee's Sale Procedure.**

Civil Code California Section 2945 et seq. **Foreclosure Consultant.**

สารสนเทศทางอิเล็กทรอนิกส์

Online. (2549, 15 สิงหาคม). ความรู้เกี่ยวกับ บสท. สืบค้นเมื่อ 25 สิงหาคม 2553, จาก

<http://www.tamc.or.th/>

Online. (2550, 1 กันยายน). ทรัพย์สินขายทอดตลาด. สืบค้นเมื่อ 25 สิงหาคม 2553, จาก

<http://www.asset.tamc.or.th/>

Online. (2546, 1 กรกฎาคม). ภารกิจของ บสท. สืบค้นเมื่อ 25 สิงหาคม 2553, จาก

<http://www.tamc.or.th/>

Online. (2010, 3 กรกฎาคม). About IBRA>>IBRA. สืบค้นเมื่อ 10 กุมภาพันธ์ 2005, จาก

http://www.bppn.go.id/about_ibra.asp

Online. (2010, 5 กรกฎาคม). About KAMCO. สืบค้นเมื่อ 1, เมษายน 2008, จาก

http://www.Kamco.or.kr/eng/feedback/ir_01.htm

Online. (2010, 19 พฤษภาคม). Asset Management Investment >> IBRA. สืบค้นเมื่อ 15 มิถุนายน

2006, จาก http://www.bppn.go.id/ai_ami_divestment.asp.

- Online. (2010, 13 พฤษภาคม). California Foreclosure Law Summary. สืบค้นเมื่อ 2 ตุลาคม 2006, จาก http://www.Stopforeclosure.com/California_Foreclosure_Low.htm.
- Online. (2010, 13 ตุลาคม). Duties of the Truette. สืบค้นเมื่อ 1 สิงหาคม 2007, จาก <http://www.law.mcgill.ca/coursenotes/janda.elt/assign2.htm>
- (Online). (2010, 13 ตุลาคม). Judicial and none-judicial foreclosure. สืบค้นเมื่อ 15 พฤศจิกายน 2007, จาก <http://www.scu.edu/law/FacWebPage/Neustadter/sdbook/main/commentary/56.html>
- Online. (2010, 13 ตุลาคม). Oregon Foreclosure Law Summary. สืบค้นเมื่อ 2, สิงหาคม 2006, จาก http://www.stopforeclosure.com/Oregon_Foreclosure_Law.htm
- Online. (2010, 20 มีนาคม). Publications Malaysia's National Asset Management Company. สืบค้นเมื่อ 1 มีนาคม 2007, จาก <http://www.Danaharta.com.my/pubs/index.html>
- Online. (2010, 20 มีนาคม). Malaysia's National Asset Management Company. สืบค้นเมื่อ 5 พฤษภาคม 2005, จาก <http://www.Danaharta.com.my/leg/bg.html>
- Online. (2010, 8 สิงหาคม). Real Estate Public Auction Procedure. สืบค้นเมื่อ 3 กรกฎาคม 2007, จาก http://www.Kamco.or.kr/eng/real/overview_2_4_02.htm
- Online. (2010, 8 สิงหาคม). Selection of Trustees. สืบค้นเมื่อ 5 สิงหาคม 2006, จาก <http://www.efmoody.com/estate/trustee.html>.
- Online. (2010, 23 ธันวาคม). The Basics of Foreclosure. สืบค้นเมื่อ 15 มกราคม 2007, จาก http://www.legalwiz.com/articles/foreclosure_rightframe.htm
- Online. (2010, 7 ตุลาคม). What is the foreclosure process?. สืบค้นเมื่อ 13 เมษายน 2006, จาก http://www.mericantd.com/foreclosure_process.html

ภาษาต่างประเทศ

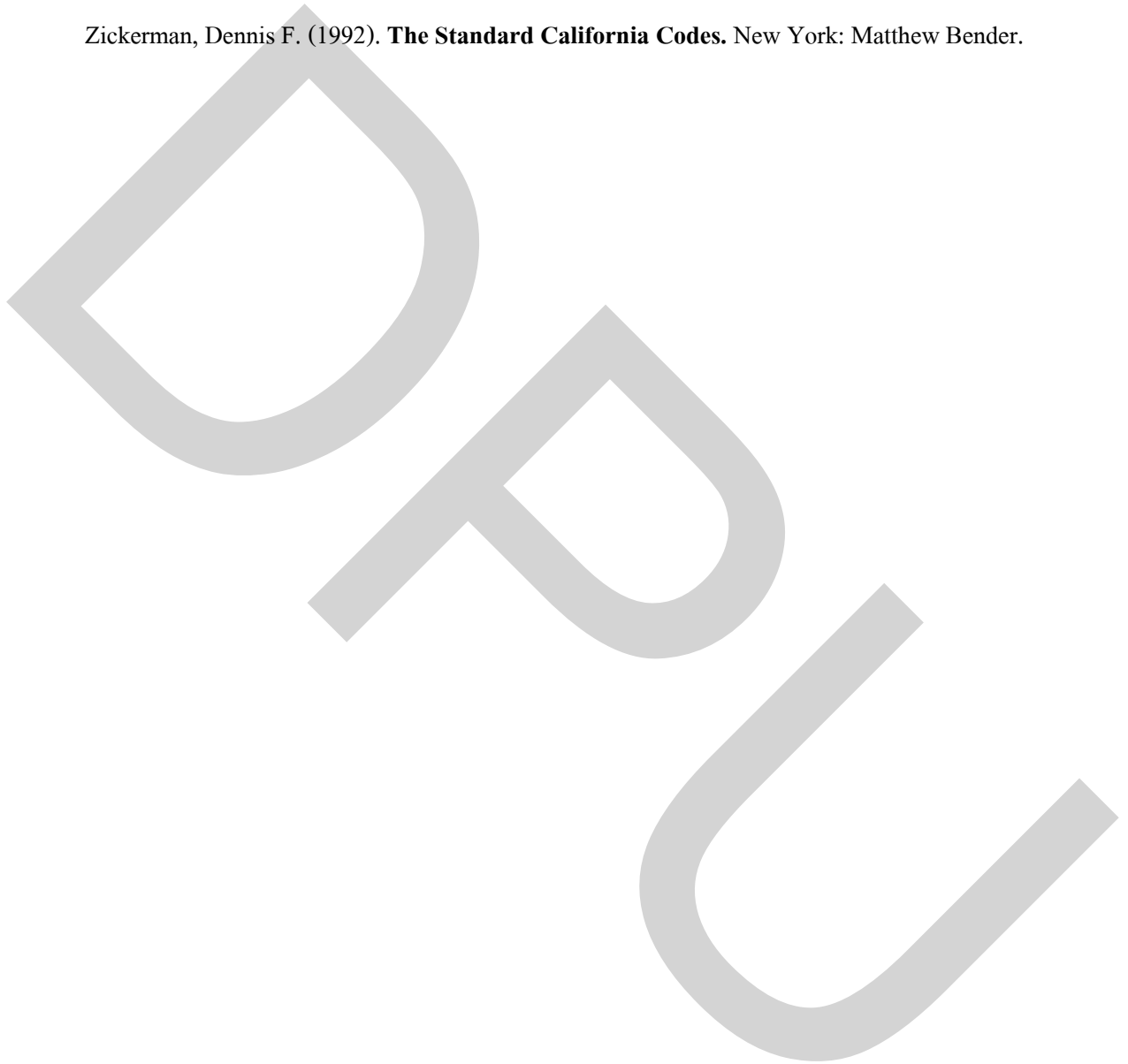
BOOKS

- Black, Henry Campbell. (1991). **Black's law Dictionary**. ST. Paul, minn: West.
- David Maxwell Walker. (1980). **The Oxford Companion to Law**. Oxford: Clarendon.
- Dobson, A.P. (1979). **Sale of Goods and Consumer Credit**. London: Sweet & Maxwell.

Hudson, A.H. (1983). **Dictionary of Commercial Law**. London: Butterworth.

Macintyre, Donald. (1957). **The Law Relating to Auctioneers and Estate Agents**. London:
Sweet & Maxwell.

Zickerman, Dennis F. (1992). **The Standard California Codes**. New York: Matthew Bender.



ประวัติผู้เขียน

ชื่อ – ชื่อสกุล

วัน เดือน ปีเกิด

สถานที่เกิด

ภูมิลำเนาปัจจุบัน

ประวัติการศึกษา

ตำแหน่งหน้าที่และสถานที่ทำงานปัจจุบัน

นายวุฒิพงษ์ ศักดิ์สิทธิ์

พฤศจิกายน 2510

จังหวัดนครราชสีมา

กรุงเทพมหานคร

การศึกษาระดับชั้นมัธยมศึกษาตอนปลาย

จากโรงเรียนพิมายวิทยา

การศึกษาระดับปริญญาตรีศาสตรบัณฑิต

จากมหาวิทยาลัยรามคำแหง

หัวหน้าหน่วย/ทนายความ

ฝ่ายงานบังคับหลักประกัน บรรษัทบริหาร

สินทรัพย์ไทย

ตั้งอยู่อาคารเอ็กซ์ิม เลขที่ 1193 ถนนพหลโยธิน

แขวงสามเสนใน เขตพญาไท กรุงเทพมหานคร

10400