

ปัญหากฎหมายเกี่ยวกับการคุ้มครองผู้บริโภคด้านการโฆษณาขายทอดตลาด
อสังหาริมทรัพย์ตามคำสั่งศาลโดยเจ้าพนักงานบังคับคดี



พรรณทิพย์ ฉันทะดำรงรัตน์

วิทยานิพนธ์นี้เป็นส่วนหนึ่งของการศึกษาตามหลักสูตรนิติศาสตรมหาบัณฑิต
สาขานิติศาสตร์ บัณฑิตวิทยาลัย มหาวิทยาลัยธุรกิจบัณฑิตย์

พ.ศ. 2554

**LEGAL PROBLEMS CONCERNING CONSUMER PROTECTION IN
THE ASPECT OF IMMOVABLE PROPERTY AUCTION
ADVERTISEMENT BY EXECUTING OFFICER**

PHANTIP CHANTADUMRONGRAT

A Thesis Submitted in Partial Fulfillment of the Requirements

for the Degree of Master of Laws

Department of Law

Graduate School, Dhurakij Pundit University

2011

กิตติกรรมประกาศ

วิทยานิพนธ์เล่มนี้ผู้เขียนจัดทำขึ้นโดยมุ่งหวังที่จะให้เกิดประโยชน์สูงสุดแก่กระบวนการบังคับคดีตามคำสั่งศาลของประเทศไทย และเพื่อเป็นแนวทางในการคุ้มครองสิทธิของผู้ซื้ออสังหาริมทรัพย์จากการขายทอดตลาดตามคำสั่งศาลโดยเจ้าพนักงานบังคับคดี ตลอดจนผู้ที่สนใจเข้าซื้ออสังหาริมทรัพย์ในด้านการโฆษณาประกาศขายทอดตลาดอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวซึ่งถือได้ว่าเป็นผู้บริโภคตัวจริง อย่างไรก็ตาม วิทยานิพนธ์เล่มนี้ย่อมไม่อาจสำเร็จลุล่วงได้ด้วยดีหากปราศจากความกรุณาอย่างสูงจาก รองศาสตราจารย์ ดร.กัลยา ตัณศิริ ที่ได้สละเวลารับเป็นอาจารย์ที่ปรึกษาวิทยานิพนธ์ โดยได้ให้คำแนะนำแนวทางที่เหมาะสมในการนำเสนอหัวข้อ และการค้นคว้าหาข้อมูล ทำให้ผู้เขียนสามารถนำความรู้และข้อมูลที่ได้มาประยุกต์ใช้ในการจัดทำวิทยานิพนธ์เล่มนี้ได้เป็นอย่างดี

ผู้เขียนขอกราบขอบพระคุณศาสตราจารย์ ดร.ธีระ ศรีธรรมรักษ์ ที่ได้กรุณาสละเวลาอันมีค่ายิ่งมาเป็นประธานกรรมการสอบวิทยานิพนธ์ และได้ให้คำปรึกษาแนะนำต่างๆ ที่เป็นประโยชน์ในการทำวิทยานิพนธ์เล่มนี้

กราบขอบพระคุณรองศาสตราจารย์ ดร.ภูมิ โชคเหมาะ และอาจารย์ธีรวัฒน์ จันทรสุมบูรณ์ คณะกรรมการผู้สอบวิทยานิพนธ์ที่สละเวลาจากภารกิจปกติของท่านช่วยเหลือ ให้คำปรึกษาแนะนำแก่ผู้เขียนจนวิทยานิพนธ์เล่มนี้สำเร็จลุล่วง

นอกจากนี้ วิทยานิพนธ์เล่มนี้ไม่อาจสำเร็จลงได้หากปราศจากกำลังใจที่สำคัญที่สุดจาก นายฉันทะ ฉันทะดำรงรัตน์ และนางพรรณทิพา คำหมื่น บิดา มารดาของผู้เขียน ที่ได้สละความสุขส่วนตัว ทุ่มเทแรงกายและแรงใจเพื่อสนับสนุนผู้เขียนในทุกๆ ด้าน

ขอขอบคุณ คุณชัยวัฒน์ พึ่งแพง และคุณสิริพร กังวาท ที่คอยช่วยเหลือ ให้กำลังใจและตลอดจนให้คำแนะนำต่างๆ ที่มีประโยชน์แก่ผู้เขียนเสมอมา และขอขอบคุณ พ.ต.อ.นนท์วินิจเจริญนัชชัย ร.ต.อ.มานะชัย อ้นภู และเพื่อนๆ พี่ๆ ในสำนักงานบังคับคดีจังหวัดนนทบุรี ที่ช่วยให้คำแนะนำและหาข้อมูลที่จำเป็นในการเขียนวิทยานิพนธ์เล่มนี้

หากวิทยานิพนธ์เล่มนี้มีคุณค่าและประโยชน์ต่อการศึกษาของผู้สนใจ ผู้เขียนขอขอบพระคุณแด่บุพการี ครูบาอาจารย์และผู้มีพระคุณทุกท่าน ส่วนข้อผิดพลาดและข้อบกพร่องต่างๆ ประการใดในวิทยานิพนธ์นี้ ผู้เขียนขออภัยและขอน้อมรับความผิดพลาดนั้นไว้แต่ผู้เดียว

พรรณทิพย์ ฉันทะดำรงรัตน์

สารบัญ

	หน้า
บทคัดย่อภาษาไทย	ฅ
บทคัดย่อภาษาอังกฤษ	จ
กิตติกรรมประกาศ	ช
บทที่	
1. บทนำ	1
1.1 ความเป็นมาและความสำคัญของปัญหา	1
1.2 วัตถุประสงค์ของการศึกษา	5
1.3 สมมติฐานของการศึกษา	6
1.4 ขอบเขตของการศึกษา	6
1.5 วิธีดำเนินการศึกษา	7
1.6 ประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับ	7
2. ความเป็นมา แนวคิด ทฤษฎี เกี่ยวกับการขายทอดตลาดทรัพย์สินตามคำสั่งศาล โดยเจ้าพนักงานบังคับคดี และการคุ้มครองผู้บริโภคด้านการโฆษณาการขาย อสังหาริมทรัพย์	8
2.1 ความเป็นมา แนวคิด และความหมายของการขายทอดตลาดทรัพย์สิน ตามคำสั่งศาลโดยเจ้าพนักงานบังคับคดี	8
2.2 แนวคิดในการถ่ายโอนงานด้านการบังคับคดีแห่งสู่ภาคเอกชน	11
2.3 ทฤษฎีที่นำมาใช้ในการขายทอดตลาดตามคำสั่งศาล	12
2.3.1 ทฤษฎีพื้นฐานในทางเศรษฐศาสตร์	13
2.3.1.1 หลักอุปสงค์อุปทาน	13
2.3.1.2 หลักความเปลี่ยนแปลง	13
2.3.2 ทฤษฎีกระบวนการตัดสินใจซื้อ	14
2.3.3 ทฤษฎีพื้นฐานในทางนิติศาสตร์	15
2.3.3.1 หลักการบังคับชำระหนี้	15
2.3.3.2 หลักสุจริต	15
2.3.3.3 หลักผู้รับโอนไม่มีสิทธิดีกว่าผู้โอน	16

สารบัญญ (ต่อ)

	หน้า
2.4 ความเป็นมาและแนวคิดในการคุ้มครองสิทธิของผู้ซื้อทรัพย์สินจาก การขายทอดตลาดตามคำสั่งศาลในประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์	17
2.5 ความเป็นมา แนวคิดและทฤษฎีในการคุ้มครองสิทธิของผู้บริโภค	19
2.6 แนวคิดในการคุ้มครองสิทธิของผู้บริโภคขั้นพื้นฐานตามกฎหมายรัฐธรรมนูญ.....	21
2.6.1 ความเป็นมาของกฎหมายคุ้มครองผู้บริโภคในประเทศไทย	22
2.6.2 ทฤษฎีกฎหมายแพ่งที่นำมาใช้เพื่อคุ้มครองผู้บริโภค.....	23
2.6.2.1 ทฤษฎีการแสดงเจตนา.....	24
2.6.2.2 ทฤษฎีความศักดิ์สิทธิ์ของเจตนา	24
2.6.2.3 หลักเสรีภาพในการทำสัญญา	25
2.6.2.4 หลักการไม่ให้ความสำคัญกับความศักดิ์สิทธิ์ของเจตนา	25
2.6.2.5 หลักการความรับผิดชอบก่อนทำสัญญา.....	26
2.6.3 บทบาทของรัฐในการเข้ามากำกับดูแลธุรกิจ	26
2.6.3.1 ทฤษฎีการแทรกแซงเศรษฐกิจโดยภาครัฐ	26
2.6.3.2 ทฤษฎีทางเลือกสาธารณะ	29
2.6.4 แนวคิดที่เกี่ยวข้องกับการคุ้มครองผู้บริโภคด้านการโฆษณา.....	30
2.6.4.1 ความหมายของการโฆษณา	30
2.6.4.2 วัตถุประสงค์ของการโฆษณา	31
2.6.4.3 อิทธิพลของการโฆษณาต่อผู้บริโภค.....	32
2.6.4.4 แนวคิดเกี่ยวกับเสรีภาพและความรับผิดชอบในการโฆษณา.....	33
2.6.5 แนวคิดของกฎหมายที่นำมาใช้เพื่อคุ้มครองผู้บริโภคในการซื้อ อสังหาริมทรัพย์	33
2.6.5.1 ความหมายของอสังหาริมทรัพย์	33
2.6.5.2 หลักการและเหตุผลของกฎกระทรวง ฉบับที่ 7 (พ.ศ. 2538) ออกตามความในพระราชบัญญัติคุ้มครองผู้บริโภค พ.ศ. 2522	35
2.6.5.3 แนวคิดของประกาศคณะกรรมการว่าด้วยสัญญา เรื่องให้ธุรกิจ ขายห้องชุดเป็นธุรกิจที่ควบคุมสัญญา พ.ศ. 2543.....	36

สารบัญ (ต่อ)

	หน้า
2.6.5.4 แนวคิดของพระราชบัญญัติว่าด้วยข้อสัญญาที่ไม่เป็นธรรม พ.ศ. 2540	36
3. มาตรการทางกฎหมายเกี่ยวกับการขายทอดตลาดอสังหาริมทรัพย์ตามคำสั่งศาล และหลักเกณฑ์ที่เกี่ยวกับการโฆษณาตามกฎหมายคุ้มครองผู้บริโภค ของประเทศไทยและต่างประเทศ	37
3.1 การขายทอดตลาดอสังหาริมทรัพย์ตามคำสั่งศาลของประเทศไทย	37
3.1.1 กระบวนการขายทอดตลาดอสังหาริมทรัพย์ตามคำสั่งศาล โดยเจ้าพนักงานบังคับคดี	37
3.1.1.1 บุคคลที่มีส่วนเกี่ยวข้องในการขายทอดตลาดอสังหาริมทรัพย์	38
3.1.1.2 ขั้นตอนการขายทอดตลาดอสังหาริมทรัพย์	40
3.1.2 สิทธิและหน้าที่ของผู้ซื้ออสังหาริมทรัพย์จากการขายทอดตลาด ตามคำสั่งศาล โดยเจ้าพนักงานบังคับคดี.....	50
3.1.2.1 สิทธิได้รับความคุ้มครองตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 1330.....	50
3.1.2.2 สิทธิในการขอคืนภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่าย	52
3.1.2.3 สิทธิในการดำเนินการเพื่อขับไล่ลูกหนี้ตามคำพิพากษา หรือบริวารที่ยังคงอยู่ในอสังหาริมทรัพย์ที่ซื้อ จากการขายทอดตลาด	53
3.1.2.4 สิทธิได้รับความช่วยเหลือด้านสินเชื่อจากสถาบันการเงิน	53
3.1.2.5 ความรับผิดชอบในราคาส่วนที่ขาด	54
3.1.3 การเพิกถอนการขายทอดตลาด	54
3.1.4 การโฆษณาในการขายทอดตลาดอสังหาริมทรัพย์ ตามคำสั่งศาล โดยเจ้าพนักงานบังคับคดี	55
3.1.4.1 วิธีการโฆษณา.....	56
3.1.4.2 รูปแบบ ข้อกำหนด และข้อสัญญาในประกาศขายทอดตลาด อสังหาริมทรัพย์	61
3.1.5 การถ่ายโอนงานของเจ้าพนักงานบังคับคดีสู่ภาคเอกชน	62

สารบัญ (ต่อ)

	หน้า
3.1.5.1 บทบาทอำนาจหน้าที่และสถานภาพของเจ้าพนักงานบังคับคดี	63
3.1.5.2 การกำหนดคุณสมบัติการเข้าสู่ตำแหน่งของ เจ้าพนักงานบังคับคดีเอกชน	64
3.1.5.3 โครงสร้างองค์กรวิชาชีพของเจ้าพนักงานบังคับคดี.....	65
3.1.5.4 การกำกับดูแลเจ้าพนักงานบังคับคดี	65
3.1.5.5 การกำหนดความรับผิดชอบในความเสียหายจากการปฏิบัติงาน และการดำเนินการทางวินัย.....	66
3.1.5.6 การกำหนดค่าตอบแทน	67
3.2 การขายทอดตลาดอสังหาริมทรัพย์ตามคำสั่งศาลของต่างประเทศ	68
3.2.1 การขายทอดตลาดอสังหาริมทรัพย์ตามคำสั่งศาลของประเทศฝรั่งเศส	68
3.2.1.1 อำนาจและหน้าที่ของเจ้าพนักงานบังคับคดีในประเทศฝรั่งเศส	68
3.2.1.2 การประกาศขายทอดตลาดอสังหาริมทรัพย์.....	72
3.2.1.3 กระบวนการขายทอดตลาดอสังหาริมทรัพย์ตามคำสั่งศาล.....	72
3.2.1.4 สิทธิและหน้าที่ของผู้ซื้ออสังหาริมทรัพย์จากการขายทอดตลาด ตามคำสั่งศาล	73
3.2.1.5 การส่งมอบอสังหาริมทรัพย์.....	74
3.2.2 การขายทอดตลาดอสังหาริมทรัพย์ตามคำสั่งศาลของ ประเทศสหพันธรัฐเยอรมัน	74
3.2.2.1 การยึดอสังหาริมทรัพย์	74
3.2.2.2 การขายอสังหาริมทรัพย์.....	74
3.2.3 การขายทอดตลาดอสังหาริมทรัพย์ตามคำสั่งศาลของประเทศออสเตรเลีย ...	76
3.2.3.1 กระบวนการบังคับคดีแพ่ง.....	76
3.2.3.2 การประกาศขายทอดตลาดอสังหาริมทรัพย์.....	77
3.2.3.3 ผู้ทอดตลาดอสังหาริมทรัพย์	77
3.3 หลักเกณฑ์ที่สำคัญเกี่ยวกับการคุ้มครองผู้บริโภคด้านการโฆษณา ของประเทศไทย	77

สารบัญ (ต่อ)

	หน้า
3.3.1 หลักเกณฑ์ในการให้ความคุ้มครองผู้บริโภคตามพระราชบัญญัติ คุ้มครองผู้บริโภค พ.ศ. 2522 ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติ คุ้มครองผู้บริโภค (ฉบับที่ 2) พ.ศ. 2541	77
3.3.1.1 บุคคลที่กฎหมายให้ความคุ้มครอง.....	77
3.3.1.2 สิทธิของผู้บริโภค	78
3.3.1.3 การบังคับตามสิทธิของผู้บริโภค.....	79
3.3.2 การคุ้มครองผู้บริโภคในด้านการโฆษณา.....	79
3.3.3 การคุ้มครองผู้บริโภคในด้านการโฆษณาการขายอสังหาริมทรัพย์	82
3.3.3.1 การโฆษณาขายที่ดิน	83
3.3.3.2 การโฆษณาขายบ้านจัดสรร	84
3.3.3.3 การโฆษณาขายห้องชุด.....	86
3.3.3.4 การประกาศเพื่อยกเว้นหรือจำกัดความรับผิดชอบในการขาย อสังหาริมทรัพย์	89
3.3.4 หน่วยงานที่เกี่ยวข้องกับการควบคุมการโฆษณาการขายอสังหาริมทรัพย์	90
3.3.4.1 หน่วยงานของรัฐที่ควบคุมการโฆษณาการขายอสังหาริมทรัพย์.....	90
3.3.4.2 หน่วยงานคุ้มครองผู้บริโภคภาคเอกชน	92
3.3.5 การอุทธรณ์คำสั่งของคณะกรรมการโฆษณา.....	93
3.3.6 บทกำหนดโทษ	93
3.4 หลักเกณฑ์ที่เกี่ยวกับการโฆษณาตามกฎหมายคุ้มครองผู้บริโภคของต่างประเทศ..	94
3.4.1 กฎหมายคุ้มครองผู้บริโภคด้านโฆษณาของประเทศสหพันธรัฐเยอรมัน	94
3.4.1.1 การโฆษณาที่ไม่ชอบด้วยกฎหมาย	94
3.4.1.2 องค์กรของรัฐที่เกี่ยวข้องกับการควบคุมการโฆษณา.....	95
3.4.1.3 บทบาทขององค์กรเอกชน	95
3.4.2 กฎหมายคุ้มครองผู้บริโภคด้านโฆษณาของประเทศออสเตรเลีย.....	96
3.4.2.1 บุคคลที่กฎหมายให้ความคุ้มครอง.....	96
3.4.2.2 การโฆษณาที่ไม่ชอบด้วยกฎหมาย	97
3.4.2.3 การชดใช้เยียวยาความเสียหายอันเนื่องมาจากการโฆษณา.....	98

สารบัญ (ต่อ)

หน้า

4. ปัญหาและวิเคราะห์ปัญหาเกี่ยวกับการคุ้มครองผู้บริโภค	
ด้านการโฆษณาขายทอดตลาดอสังหาริมทรัพย์ตาม	
คำสั่งศาลโดยเจ้าพนักงานบังคับคดี	103
4.1 ปัญหาเกี่ยวกับสิทธิของผู้ซื้ออสังหาริมทรัพย์จากการขายทอดตลาดรัฐบาล	
ตามคำสั่งศาลโดยเจ้าพนักงานบังคับคดีในฐานะ “ผู้บริโภค”	
ตามกฎหมายคุ้มครองผู้บริโภค	103
4.1.1 ตามพระราชบัญญัติคุ้มครองผู้บริโภค พ.ศ. 2522.....	104
4.1.2 ตามพระราชบัญญัติว่าด้วยข้อสัญญาที่ไม่เป็นธรรม พ.ศ. 2540.....	106
4.1.2.1 กรณีประชาชนทั่วไปซึ่งไม่ได้มีส่วนได้เสียในคดี	
เป็นผู้ซื้อทรัพย์สิน.....	107
4.1.2.2 กรณีลูกหนี้ตามคำพิพากษาซึ่งเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์	
เป็นผู้ซื้อทรัพย์สิน.....	108
4.1.2.3 กรณีเจ้าหน้าที่งานเป็นผู้ซื้อทรัพย์สิน.....	108
4.1.2.4 กรณีบุคคลทั่วไปที่สนใจเข้าซื้อทรัพย์สิน.....	109
4.2 ปัญหาเกี่ยวกับความรับผิดชอบจากการโฆษณาขายทอดตลาด	
ของเจ้าพนักงานบังคับคดีกับการคุ้มครองผู้บริโภคด้านโฆษณา.....	111
4.3 ปัญหาเกี่ยวกับความรับผิดชอบจากการโฆษณาขายทอดตลาด	
ของสถาบันการเงินหรือบริษัทบริหารสินทรัพย์ซึ่งเป็นผู้รับจ้างองค์การ	
คุ้มครองผู้บริโภคด้านโฆษณา	113
4.4 ปัญหาความรับผิดในเหตุรอนสิทธิหรือชำรุดบกพร่องในอสังหาริมทรัพย์	
ตามคำสั่งศาลโดยเจ้าพนักงานบังคับคดี.....	114
4.4.1 ปัญหาความรับผิดในหนี้ทรัพย์ส่วนกลางของห้องชุดและบ้านจัดสรร	117
4.4.2 ปัญหาเกี่ยวกับการขายทอดตลาดอสังหาริมทรัพย์โดยการจำนองติดไป.....	121
4.4.3 ปัญหาอสังหาริมทรัพย์ที่ซื้อขายตกอยู่ในภาระจำยอม.....	123
4.4.4 ปัญหาที่เกิดจากลูกหนี้ตามคำพิพากษาทำให้อสังหาริมทรัพย์	
ที่ตนครอบครองอยู่เสียหายหรือเกือบจะเสียหาย	124

สารบัญ (ต่อ)

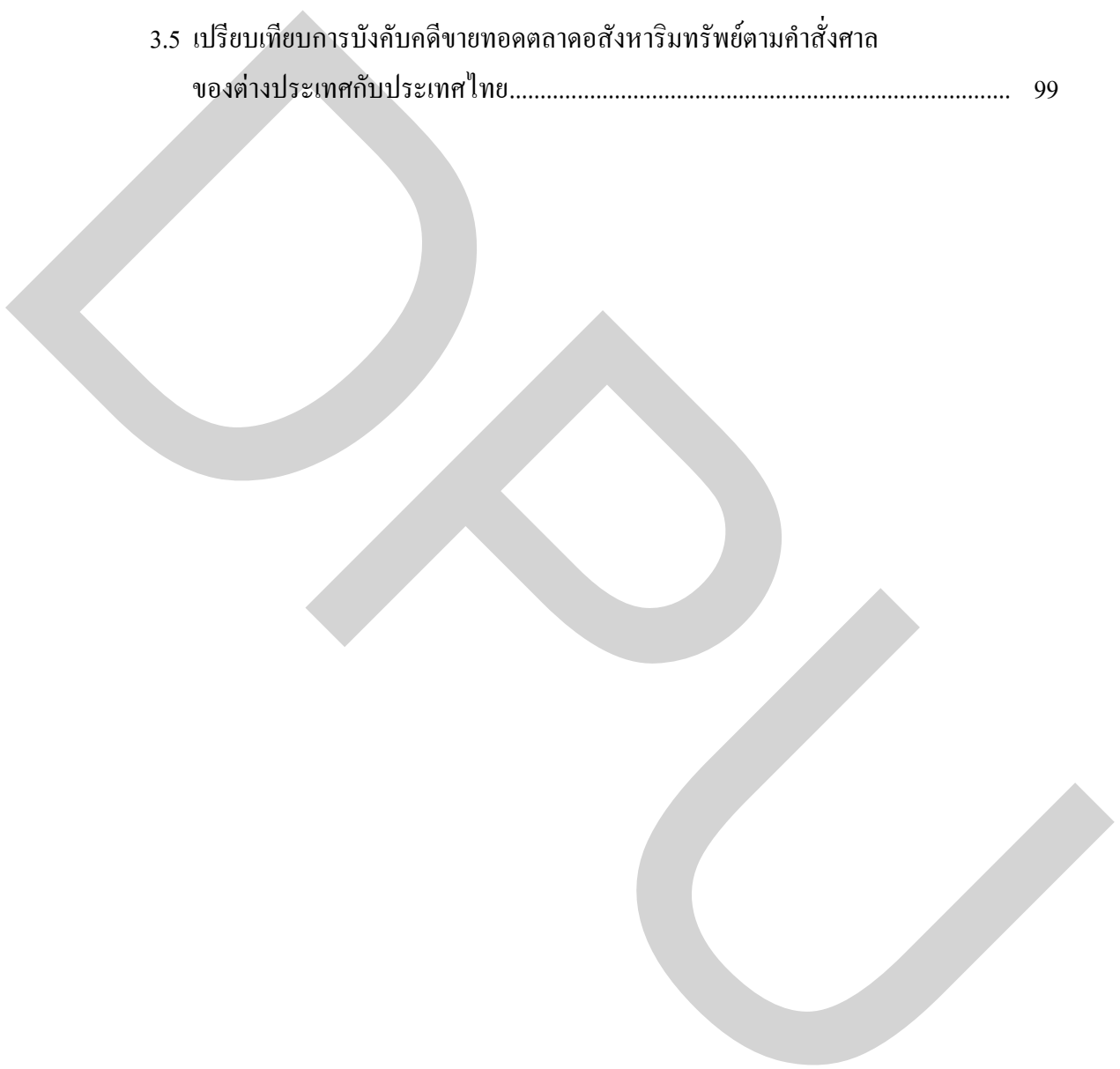
	หน้า
4.5 ปัญหาเกี่ยวกับการแสดงข้อความในการ โฆษณาขายทอดตลาด อสังหาริมทรัพย์ตามคำสั่งศาล โดยเจ้าพนักงานบังคับคดี	126
5. บทสรุปและข้อเสนอแนะ	131
5.1 บทสรุป	131
5.2 ข้อเสนอแนะ	135
5.2.1 การโฆษณาขายทอดตลาดอสังหาริมทรัพย์ทุกประเภท	137
5.2.2 การโฆษณาขายทอดตลาดห้องชุด.....	138
5.2.3 การโฆษณาขายทอดตลาดสิ่งปลูกสร้างและหรือที่ดินว่างเปล่า ในหมู่บ้านจัดสรร	139
5.2.4 การโฆษณาขายทอดตลาดอสังหาริมทรัพย์โดยการจำนองคิดไป	139
บรรณานุกรม	141
ภาคผนวก	151
ก. แนวปฏิบัติเกี่ยวกับการยึดทรัพย์ ขับไล่ รื้อถอน และจำหน่ายทรัพย์สินของ กรมบังคับคดี ลงวันที่ 23 กรกฎาคม 2551	152
ข. ประกาศขายทอดตลาดทรัพย์สินแบบ 12-14	162
ค. สัญญาซื้อขายอสังหาริมทรัพย์แบบ 21	171
ง. คำสั่งกรมบังคับคดีที่ 452/2548 เรื่องการปฏิบัติงานเกี่ยวกับการยึดทรัพย์ ลงวันที่ 8 กันยายน 2548.....	175
จ. ประกาศกรมบังคับคดี เรื่องนโยบายการขายทอดตลาดทรัพย์สิน ลงวันที่ 15 สิงหาคม พ.ศ.2551	180
ฉ. คำสั่งกรมบังคับคดีที่ 333/2551 เรื่องการปฏิบัติงานเกี่ยวกับการจำหน่ายทรัพย์สิน ลงวันที่ 23 กรกฎาคม 2551.....	182
ช. ตัวอย่างโฆษณาขายอสังหาริมทรัพย์ของสถาบันการเงินและ บริษัทบริหารสินทรัพย์.....	187
ซ. กฎกระทรวงว่าด้วยคุณสมบัติ หลักเกณฑ์ วิธีการและเงื่อนไขของบุคคลที่ได้รับ มอบหมายให้ปฏิบัติการแทนเจ้าพนักงานบังคับคดี พ.ศ. 2551	192
ประวัติผู้เขียน	199

สารบัญตาราง

หน้า

ตารางที่

3.5 เปรียบเทียบการบังคับคดีขายทอดตลาดอสังหาริมทรัพย์ตามคำสั่งศาล ของต่างประเทศกับประเทศไทย.....	99
--	----



หัวข้อวิทยานิพนธ์	ปัญหากฎหมายเกี่ยวกับการคุ้มครองผู้บริโภคด้านการโฆษณา ขายทอดตลาดอสังหาริมทรัพย์ตามคำสั่งศาลโดยเจ้าพนักงานบังคับคดี
ชื่อผู้เขียน	พรรณทิพย์ ฉันทะดำรงรัตน์
อาจารย์ที่ปรึกษา	รองศาสตราจารย์ ดร.กัลยา ตันศิริ
สาขาวิชา	นิติศาสตร์
ปีการศึกษา	2554

บทคัดย่อ

เนื่องจากธุรกิจอสังหาริมทรัพย์มีกระบวนการผลิตและซื้อขายที่ค่อนข้างซับซ้อนมีผู้มิวิชาชีพหลายฝ่ายเข้ามาเกี่ยวข้องในการทำนิติกรรมสัญญาซื้อขายอสังหาริมทรัพย์จึงทำให้ประชาชนเข้าใจในกระบวนการดังกล่าวได้ค่อนข้างยาก ดังนั้น เพื่อเป็นการป้องกันและบรรเทาความเสียหายให้แก่ผู้บริโภคที่มีความรู้และโอกาสน้อยกว่าผู้ประกอบการ ทำให้งานคณะกรรมการคุ้มครองผู้บริโภคต้องเข้ามาควบคุมธุรกิจขายอสังหาริมทรัพย์ทั้งในด้านการโฆษณาและด้านสัญญา โดยเฉพาะในด้านการโฆษณานั้น จะต้องไม่ใช่ข้อความที่ไม่เป็นธรรม หรือข้อความที่อาจก่อให้เกิดผลเสียต่อสังคมเป็นส่วนรวมดังที่บัญญัติไว้ในมาตรา 22 แห่งพระราชบัญญัติคุ้มครองผู้บริโภค พ.ศ. 2522 และหากเป็นการโฆษณาขายอสังหาริมทรัพย์บางประเภท เช่น อาคารชุด หรือบ้านจัดสรร ก็จะต้องมีข้อความตามกฎหมายกระทรวงฉบับที่ 7 (พ.ศ. 2538) ออกตามความในพระราชบัญญัติคุ้มครองผู้บริโภค พ.ศ. 2522 กำหนดไว้ด้วย วิทยานิพนธ์เล่มนี้จึงต้องการศึกษาว่าผู้ซื้ออสังหาริมทรัพย์จากการขายทอดตลาดตามคำสั่งศาลโดยเจ้าพนักงานบังคับคดีตลอดจนผู้สนใจเข้าซื้ออสังหาริมทรัพย์ที่ได้รับทราบประกาศขายทอดตลาดอสังหาริมทรัพย์ของเจ้าพนักงานบังคับคดีจะมีสิทธิในฐานะผู้บริโภคตามกฎหมายคุ้มครองผู้บริโภคหรือไม่ โดยเฉพาะสิทธิในการได้รับทราบข้อมูลข่าวสารที่ถูกต้องและครบถ้วนในสินค้าหรือบริการที่ตนประสงค์จะบริโภค โดยวิเคราะห์และค้นหาข้อมูลที่เป็นต่อการตัดสินใจเข้าซื้ออสังหาริมทรัพย์ตลอดจนข้อความที่อาจก่อให้เกิดความไม่เป็นธรรมและอาจทำให้ผู้สนใจเข้าซื้อทรัพย์เข้าใจผิดในสาระสำคัญของสินค้านั้นดังกล่าวด้วย

จากการศึกษาพบว่าในปัจจุบันภาครัฐได้ตระหนักถึงปัญหาสำคัญในการบังคับคดีตามคำสั่งศาลโดยมีนโยบายที่จะถ่ายโอนอำนาจการบังคับคดีของเจ้าพนักงานบังคับคดีให้ภาคเอกชนมาดำเนินการขายทอดตลาดอสังหาริมทรัพย์แทนในบางส่วน โดยมีการจัดทำกฎกระทรวงว่าด้วยคุณสมบัติ หลักเกณฑ์ วิธีการและเงื่อนไขของบุคคลที่ได้รับมอบหมายให้ปฏิบัติแทน

เจ้าพนักงานบังคับคดี พ.ศ. 2551 แต่ก็ยังไม่ได้นำมาบังคับใช้ จึงมีผลทำให้ผู้ซื้ออสังหาริมทรัพย์จากการขายทอดตลาดตามคำสั่งศาลโดยเจ้าพนักงานบังคับคดีและผู้สนใจเข้าซื้ออสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวยังไม่ได้รับความคุ้มครองในฐานะผู้บริโภครวมตามพระราชบัญญัติคุ้มครองผู้บริโภค พ.ศ. 2522

จากเหตุผลดังกล่าว ผู้ศึกษาจึงขอเสนอแนะเห็นควรให้แก้ไขปรับปรุงกฎหมายที่เกี่ยวกับการบังคับคดีขายทอดตลาดอสังหาริมทรัพย์ตามคำสั่งศาลโดยเจ้าพนักงานบังคับคดีและให้มีการแสดงข้อความในการโฆษณาการประกาศขายทอดตลาดอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวที่ถูกต้องและเพียงพอ เพื่อให้สอดคล้องกับหลักการสำคัญในการโฆษณาตามพระราชบัญญัติคุ้มครองผู้บริโภค พ.ศ. 2522 ทั้งนี้ โดยคำนึงถึงผู้ประมุขซื้ออสังหาริมทรัพย์ ตลอดจนประชาชนผู้ที่ได้รับทราบการโฆษณาซึ่งเป็นผู้บริโภค นอกจากนี้กำหนดให้มีสภาวิชาชีพเจ้าพนักงานบังคับคดีเอกชนหรือให้สำนักงานคณะกรรมการคุ้มครองผู้บริโภคโดยคณะกรรมการว่าด้วยการโฆษณาเป็นผู้มีอำนาจควบคุมดูแล และให้เจ้าพนักงานบังคับคดีเอกชนซึ่งเป็นผู้ขายและผู้ทอดตลาดมีความรับผิดชอบทั้งทางแพ่งและอาญา และมีประมวลจริยธรรมของผู้ทอดตลาดตามความเหมาะสม

Thesis Title	Legal Problems Concerning Consumer Protection in the Aspect of Immovable Property Auction Advertisement by Executing Officer
Author	Phantip Chantadumrongrat
Thesis Advisor	Associate Professor Dr.Kalaya Tansiri
Department	Law
Academic Year	2011

ABSTRACT

Real estate business is a complicated transaction and involves with many expert in its sale and purchase agreement; therefore, it is difficult for people to understand this process. In order to prevent and mitigate any damage to consumers who have less knowledge and opportunity than business operators, the Office of the Consumer Protection Board has to regulate the real estate business in term of advertisement and of agreement. Particularly, regarding the advertisement, the content which is unfair or which may lead to negative effect to the public shall be prohibited in accordance with Section 22 of the Consumer Protection Act B.E. 2522 (1979). If it is the advertisement to sell certain kinds of immovable properties such as condominium, housing estate, etc., there shall be a content as prescribed under the Ministerial Regulation No. 7 B.E. 2538 (1995) issued under the Consumer Protection Act B.E. 2522 (1979). This thesis, hence, intends to study whether the buyer from court-ordered sale by auction by the executing officer including bidders who are informed such sale by auction advertisement are entitled to be a consumer under the consumer protection law or not. Strictly speaking, this thesis focuses on the right to be informed correctly and completely regarding goods or services which are wished to consume. Moreover, it analyzes and looks for sufficient information for making a decision to buy such immovable property as well as a content which may be unfair and may lead a person to purchase by mistake in material.

From the study, the State, at present, realizes this crucial issue concerning execution under the order of court. As a result, it has a policy to transfer execution power regarding immovable properties to the private partially. There is the Ministerial Regulation concerning Qualification, Criteria, Procedure and Condition of Persons Assigned to Work on behalf of the

Executing Officer B.E. 2551 (2008) which has not enforced yet. Unfortunately, the buyer and bidders from court-ordered sale by auction by the executing officer have not yet been protected as a consumer under the Consumer Protection Act B.E. 2522 (1979).

From the abovementioned reason, this author recommends to revise laws involving court-ordered sale by auction by the executing officer by showing correct and sufficient content in the advertisement of such sale by auction so as to comply with the main principle in the advertisement under the Consumer Protection Act B.E. 2522 (1979). Furthermore, it should take bidders and people who acknowledge such advertisement as a consumer in to consideration. In addition, it should establish the profession council for private executing officer or let the Office of the Consumer Protection Board by the Committee on Advertisement regulate. With regard to liability, the private executing officer who is a seller and an auctioneer can be liable in both civil and criminal plus, if appropriate, having a code of conduct of an auctioneer.

บทที่ 1

บทนำ

1.1 ความเป็นมาและความสำคัญของปัญหา

เป็นความจริงที่มนุษย์ทุกคนล้วนเกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์ทั้งสิ้น ไม่ว่าจะใครย่อมจะต้องใช้ประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ในรูปแบบใดรูปแบบหนึ่ง อาทิเช่น แพลต ห้องชุด บ้านเดี่ยว บ้านแฝด ทาวน์เฮาส์ ตึกแถว ซึ่งประชาชนใช้เพื่ออยู่อาศัย รวมตลอดถึงเรือสวนไร่นา ซึ่งใช้เพื่อการเกษตร เป็นต้น เมื่อคนเรามีความต้องการอสังหาริมทรัพย์อยู่ตลอดเวลาเนื่องจากเป็นหนึ่งในปัจจัยสี่อันเป็นเรื่องพื้นฐานของการดำรงชีวิต ในแต่ละปีจึงมีการซื้อขาย เปลี่ยนมือที่อยู่อาศัยกันมากมายนับครั้งไม่ถ้วน เมื่อความต้องการใช้ประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ทวีมากขึ้นตามจำนวนประชาชนประกอบกับความเจริญทางด้านเทคโนโลยีในด้านต่างๆ ก่อให้เกิดกลุ่มผู้ประกอบการธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ เพื่อพัฒนาและสร้างแหล่งที่อยู่อาศัยให้มีความสะดวกสบายครบครัน สอดคล้องกับความต้องการของผู้บริโภค ซึ่งหากพิจารณาในแง่ของกฎหมายในการบริโภคอสังหาริมทรัพย์แต่ละครั้งจะต้องมีนิติสัมพันธ์ต่อกันในระหว่างผู้ประกอบการธุรกิจและผู้บริโภค นอกจากนั้นยังมีวิชาชีพอื่นเข้ามาเกี่ยวข้องอีกมากมาย ได้แก่ สถาปนิก วิศวกร มัณฑนากร ผู้รับเหมา ผู้ค้าวัสดุก่อสร้าง สถาบันการเงิน นักบริหารทรัพย์สิน นายหน้า ผู้ประเมินราคาทรัพย์สิน นิติบุคคลบ้านจัดสรร ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด สื่อสารมวลชน สมาคมอสังหาริมทรัพย์ไทย และศูนย์ข้อมูลข่าวสารอสังหาริมทรัพย์ เป็นต้น หากภาครัฐปล่อยให้นิติสัมพันธ์เหล่านี้เป็นไปตามกลไกเศรษฐกิจปัจจุบันซึ่งเป็นระบบเศรษฐกิจแบบเสรี (Laissez-faire) โดยเปิดโอกาสให้มีการแข่งขันกันอย่างเต็มที่ รัฐจะไม่เข้าไปเกี่ยวข้องในการจัดการธุรกิจนั้น จะเห็นได้ว่าหลักเสรีภาพในการทำสัญญา (Freedom of Contract) มิได้เอื้ออำนวยความยุติธรรมให้เกิดขึ้นในระหว่างผู้ประกอบการธุรกิจกับผู้บริโภคอสังหาริมทรัพย์เท่าที่ควร ด้วยเหตุที่ผู้บริโภคไม่เข้าใจขั้นตอนการดำเนินธุรกิจที่ซับซ้อนและไม่มีอำนาจต่อรองจึงถูกหลอกลวง หรือถูกเอาเปรียบจนส่งผลกระทบต่อระบบเศรษฐกิจในภาพรวมของประเทศ ภาครัฐจึงต้องเข้ามาแทรกแซงการประกอบธุรกิจประเภทนี้ด้วยการควบคุมทั้งด้านโฆษณาและสัญญา โดยการโฆษณาจะต้องไม่ใช่ข้อความที่เป็นเท็จหรือเกินความจริง หรือไม่ใช้ข้อความที่ไม่เป็นธรรมต่อผู้บริโภค หรือข้อความที่จะก่อให้เกิดความเข้าใจผิดในสาระสำคัญของอสังหาริมทรัพย์นั้น หรือตามกฎหมายกระทรวง ฉบับที่ 3 (พ.ศ. 2526) กฎกระทรวง ฉบับที่ 5 (พ.ศ. 2534) กฎกระทรวงฉบับที่ 6 (พ.ศ. 2538) และกฎกระทรวง ฉบับที่ 7 (พ.ศ. 2538)

ออกตามความในพระราชบัญญัติคุ้มครองผู้บริโภค พ.ศ. 2522¹ กำหนดให้ข้อความโฆษณาขายห้องชุด และที่ดินหรือที่ดินพร้อมทั้งอาคารทางหนังสือพิมพ์สิ่งพิมพ์หรือป้ายโฆษณาต้องแสดงข้อความต่างๆ เช่น ข้อความที่แสดงว่าที่ดินและอาคารไม่มีหรือมีภาระผูกพันกับสถาบันการเงิน บุคคล และนิติบุคคลใด หรือข้อความที่แสดงเกี่ยวกับค่าใช้จ่ายและค่าภาษีอากรที่ผู้มีกรรมสิทธิ์ในห้องชุดมีหน้าที่ต้องชำระตามกฎหมายว่าด้วยอาคารชุด เป็นต้น หรือประกาศคณะกรรมการว่าด้วยสัญญาให้ธุรกิจห้องชุดเป็นธุรกิจที่ควบคุมสัญญา พ.ศ. 2543 และพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 มาตรา 34 กำหนดให้ธุรกิจบ้านจัดสรรถูกควบคุมสัญญา ดังนั้น ผู้ซื้อบ้านจัดสรรหรือห้องชุดจะได้รับการคุ้มครองสิทธิตามที่ระบุไว้ในสัญญาทุกประการ หากผู้ขายใช้ข้อสัญญาที่ไม่ถูกต้องตามที่คณะกรรมการว่าด้วยสัญญาหรือคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางกำหนดไว้ผู้ซื้อจะมีสิทธิปฏิเสธไม่ทำสัญญากับผู้ขายได้ และหากผู้ประกอบการหรือผู้ขายฝ่าฝืนโดยใช้ข้อสัญญาที่ไม่ถูกต้องตามที่คณะกรรมการกำหนดไว้ ผู้ขายจะมีความผิด² เป็นต้น

ทั้งนี้เพื่อเป็นการป้องกันและบรรเทาความเสียหายให้แก่ผู้บริโภคที่มีความรู้ดีน้อยกว่าผู้ประกอบการธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ซึ่งมีกระบวนการผลิตและซื้อขายที่ค่อนข้างลับซับซ้อนและเข้าใจได้ยาก ทำให้ผู้บริโภคมีความเชื่อมั่นในอสังหาริมทรัพย์ และในตัวผู้ประกอบการธุรกิจมากขึ้น เป็นการกระตุ้นให้เกิดการซื้อขายมากขึ้นในภาวะเศรษฐกิจตกต่ำ³

อย่างไรก็ตามมาตรการทางกฎหมายข้างต้นยังขาดความชัดเจนเพียงพอหากจะนำมาใช้บังคับกับการซื้ออสังหาริมทรัพย์จากการขายทอดตลาดตามคำสั่งศาลโดยเจ้าพนักงานบังคับคดีซึ่งเป็นการขายอสังหาริมทรัพย์มือสองราคาถูกที่ถูกเจ้าพนักงานบังคับคดีบังคับขายทอดตลาดตามคำสั่งศาลซึ่งกำลังเป็นที่สนใจของประชาชน ซึ่งแม้ว่าในประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 1330 จะมีบทบัญญัติเพื่อคุ้มครองสิทธิของผู้ซื้อซึ่งซื้อทรัพย์สินโดยสุจริตจากการขายทอดตลาดตามคำสั่งศาลไว้ แม้ว่าภายหลังจะพิสูจน์ได้ว่าทรัพย์สินนั้นไม่ใช่ของลูกหนี้ตามคำพิพากษา แต่กลับมีกลุ่มผู้สนใจซื้ออสังหาริมทรัพย์จากการขายทอดตลาดตามคำสั่งศาลโดยเจ้าพนักงานบังคับคดีเพียงบางกลุ่มอันได้แก่ ธนาคาร สถาบันการเงิน นักพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ นักเก็งกำไรและคู่ความที่มีส่วนได้เสียในคดีเท่านั้นซึ่งไม่สอดคล้องกับเจตนารมณ์ของการขายทอดตลาดที่ประสงค์จะให้ได้ราคาสูงที่สุดตามกลไกตลาดแล้วนำเงินมาชำระหนี้ให้แก่ลูกหนี้ตามคำพิพากษา เหตุที่เป็นเช่นนี้

¹ พระราชบัญญัติคุ้มครองผู้บริโภค พ.ศ. 2522 ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติคุ้มครองผู้บริโภค (ฉบับที่ 2) พ.ศ. 2541, มาตรา 22.

² พระราชบัญญัติคุ้มครองผู้บริโภค พ.ศ. 2522 ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติคุ้มครองผู้บริโภค (ฉบับที่ 2) พ.ศ. 2541, มาตรา 57.

³ โสภณ พรโชคชัย. (2547). อสังหาริมทรัพย์เรื่องสำคัญของชีวิต. หน้า 158.

เพราะกระบวนการขายทอดตลาดดังกล่าวยังไม่มีมาตรการเพื่อคุ้มครองสิทธิของผู้ซื้อที่เพียงพอ ผู้ซื้อสั่งห้ามทรัพย์จากการขายทอดตลาดตามคำสั่งศาลโดยเจ้าพนักงานบังคับคดีจึงขาดความมั่นใจและบางรายยังได้รับความเสียหายจากการซื้อสั่งห้ามทรัพย์ดังกล่าวอีกด้วย ซึ่งอาจจำแนกเป็นประเด็นปัญหาต่างๆ ได้ดังต่อไปนี้

1) ปัญหาว่าผู้ซื้อสั่งห้ามทรัพย์จากการขายทอดตลาดตามคำสั่งศาลโดยเจ้าพนักงานบังคับคดีเป็น “ผู้บริโภค” ที่จะได้รับความคุ้มครองตามพระราชบัญญัติคุ้มครองผู้บริโภค พ.ศ. 2522 ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติคุ้มครองผู้บริโภค (ฉบับที่ 2) พ.ศ. 2541 หรือตามพระราชบัญญัติว่าด้วยข้อสัญญาที่ไม่เป็นธรรม พ.ศ. 2540 หรือไม่

2) ปัญหาว่าการประกาศขายทอดตลาดของเจ้าพนักงานบังคับคดีนั้นจะถือว่าเจ้าพนักงานบังคับคดีเป็น “ผู้ประกอบการธุรกิจ” หรือผู้กระทำการโฆษณาซึ่งจะต้องถูกควบคุมภายใต้พระราชบัญญัติคุ้มครองผู้บริโภค พ.ศ. 2522 ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติคุ้มครองผู้บริโภค (ฉบับที่ 2) พ.ศ. 2541 หรือไม่

3) ปัญหากรณีสถาบันการเงินหรือบริษัทบริหารสินทรัพย์ซึ่งเป็นเจ้าหนี้ที่บังคับจำนองที่นำประกาศขายทอดตลาดอสังหาริมทรัพย์ของเจ้าพนักงานบังคับคดีไปโฆษณาจะถือว่าสถาบันการเงินหรือบริษัทบริหารสินทรัพย์ดังกล่าวเป็น “ผู้ประกอบการธุรกิจ” หรือ ผู้กระทำการโฆษณาซึ่งจะต้องถูกควบคุมภายใต้พระราชบัญญัติคุ้มครองผู้บริโภค พ.ศ. 2522 ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติคุ้มครองผู้บริโภค (ฉบับที่ 2) พ.ศ. 2541 หรือไม่

4) ปัญหาความรับผิดชอบในเหตุผู้ซื้อถูกรอนสิทธิหรือชำระคบกพร่องในอสังหาริมทรัพย์ที่ขายทอดตลาด ใครจะเป็นผู้รับผิดชอบ เนื่องจากข้อสัญญาที่กำหนดไว้ในประกาศขายทอดตลาดของเจ้าพนักงานบังคับคดีเพื่อยกเว้นความรับผิดชอบในเรื่องการรอนสิทธิหรือความชำระคบกพร่องนั้นไม่ชัดเจนว่าสามารถชี้ยกเว้นความรับผิดชอบในทุกกรณีได้หรือไม่ ตัวอย่างเช่น

(1) กรณีผู้ซื้อห้องชุดได้จากการขายทอดตลาดแต่ไม่อาจโอนกรรมสิทธิ์ทางทะเบียนได้เพราะปัญหาหนี้ทรัพย์ส่วนกลาง เบี้ยปรับ และเงินเพิ่ม

(2) กรณีผู้ซื้อสั่งห้ามทรัพย์ที่ขายโดยการจำนองติดไปได้ แต่ไม่อาจโอนกรรมสิทธิ์ได้เพราะปัญหาภาระหนี้จำนองและทำให้ผู้ซื้ออาจถูกฟ้องบังคับจำนองเป็นจำเลยในคดีใหม่อีก

(3) กรณีอสังหาริมทรัพย์ที่ซื้อขายตกอยู่ในภาระจำยอมบางประการ เช่น มีการปักเสาไฟฟ้าในที่ดินที่ซื้อ หรือมีสายไฟฟ้าพาดผ่าน เป็นต้น ใครจะต้องรับผิดชอบในความเสียหาย

(4) ปัญหาที่เกิดจากลูกหนี้ตามคำพิพากษาทำให้อสังหาริมทรัพย์ที่ตนครอบครองอยู่เสียหายหรือเกือบจะเสียหาย เช่น รื้อเอาหลังคา ประตู หน้าต่าง สายไฟฟ้าออกไปจากบ้านที่ถูก

ยึดไว้ ในช่วงเวลาที่ผู้ซื้อประมูลทรัพย์สินได้แล้วแต่ยังมิได้จดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์และยังมิได้เข้าครอบครองทรัพย์สิน แม้ว่าสิทธิผู้ซื้ออสังหาริมทรัพย์โดยสุจริตจะได้รับความคุ้มครองตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 1330⁴ แต่ในทางปฏิบัติเจ้าพนักงานบังคับคดียังหาทางบรรเทาความเสียหายให้แก่ผู้ซื้อไม่ได้ ทั้งที่ตามกฎหมายให้อำนาจเจ้าพนักงานบังคับคดีระงับรักษาทรัพย์สินนั้นเสียเองหรือตั้งให้ผู้ใดเป็นผู้จัดการทรัพย์สินนั้นก็ได้ ผู้ซื้อทรัพย์สินจึงจำยอมต้องรับโอนกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์ตามสภาพ ปัญหาเหล่านี้ๆ ทำให้ผู้ซื้อเสียเปรียบและไม่มั่นใจที่จะซื้อทรัพย์สินจากการขายทอดตลาดอีก ทั้งยังส่งผลโดยตรงต่อประสิทธิภาพในการบังคับคดี

5) ปัญหาที่เกิดจากข้อความในการโฆษณาการขายทอดตลาดอสังหาริมทรัพย์ตามคำสั่งศาลโดยเจ้าพนักงานบังคับคดีซึ่งไม่ได้แสดงข้อความสำคัญบางประการ ซึ่งส่งผลกระทบต่อการตัดสินใจเข้าสู่ราคาของบุคคลทั่วไปที่สนใจประมูลซื้ออสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว ได้แก่

(1) ประกาศขายทอดตลาดอสังหาริมทรัพย์โฆษณาบ้านเลขที่หรือแผนที่การไปผิด

(2) ภาพถ่ายที่ลงโฆษณาทางอินเทอร์เน็ตเป็นภาพเก่า หรือบางกรณีเป็นภาพถ่ายสิ่งปลูกสร้างผิดหลังหรือภาพที่ดินว่างเปล่าผิดแปลง

(3) ประกาศขายทอดตลาดอสังหาริมทรัพย์ไม่แสดงราคาเริ่มต้นประมูลหรือแจ้งว่าเป็นการขายครั้งที่เท่าใด คงระบุแต่เพียงราคาประเมินของเจ้าพนักงานบังคับคดี ซึ่งในบางกรณีมีการแสดงราคาประเมินหลายราคาเช่นราคาคณะกรรมการกำหนดราคาทรัพย์สินของกรมบังคับคดีและราคาของสำนักงานวางทรัพย์ หรือในบางกรณีในการคำนวณราคาเริ่มต้นประมูลใช้ราคาประกอบการขายเป็นฐานในการคำนวณราคาเริ่มต้นประมูลโดยมิได้โฆษณาหรือประกาศให้รู้ความหรือประชาชนทั่วไปทราบ ทำให้ผู้สนใจเข้าซื้อทรัพย์สินไม่สามารถคำนวณราคาเริ่มต้นได้

(4) ประกาศขายทอดตลาดห้องชุดหรือบ้านจัดสรรไม่แสดงจำนวนค่าใช้จ่ายส่วนกลาง เงินเพิ่ม หรือเบี้ยปรับ ซึ่งผู้ซื้อทรัพย์สินได้จะต้องชำระเพิ่มเติมจากราคาที่ประมูลได้ซึ่งบางกรณีมีจำนวนมากเกือบเท่าราคาประมูล และในประกาศขายทอดตลาดไม่ระบุชื่อและที่อยู่ของผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดหรือนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร บางกรณีไม่มีตัวผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดหรือนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรหรือหาตัวไม่พบทำให้ผู้ซื้อทรัพย์สินไม่อาจรับจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ได้เช่นกัน⁵

⁴ คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 508/2506 และคำพิพากษาศาลฎีกาที่ 2444/2537.

⁵ ประมวลกฎหมายแพ่งวิธีพิจารณาความแพ่ง, มาตรา 305 (2).

⁶ พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ 4) พ.ศ. 2551, มาตรา 29 วรรคสอง.

(5) ประกาศขายทอดตลาดอสังหาริมทรัพย์โดยการจำนองติดไป ไม่แสดงภาระหนี้จำนองที่ ผู้ซื้อ ได้จะต้องชำระต่อผู้รับจำนองว่ามีจำนวนเท่าใดเมื่อคำนวณถึงวันที่ซื้อทรัพย์สินได้ และไม่มีข้อความแจ้งให้ผู้ซื้อทราบถึงขั้นตอนในการติดต่อผู้รับจำนองเพื่อจดทะเบียนจำนองหรือไถ่ถอนจำนองต่อไป ก่อให้เกิดปัญหาในการจดทะเบียน โอนกรรมสิทธิ์อสังหาริมทรัพย์และความไม่ชัดเจนในภาระหนี้ที่ต้องรับผิดชอบภายหลังการประมูล

ปัญหาต่างๆ ข้างต้นก่อให้เกิดคดีในชั้นบังคับคดีขึ้นและทำให้เกิดคดีกลับไปสู่ศาลอีก เพราะผู้ซื้อทรัพย์สินรู้สึกว่าคุณถูกเอาเปรียบ ก่อให้เกิดผลกระทบทั้งผู้ซื้ออสังหาริมทรัพย์ ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด นิติบุคคลบ้านจัดสรร เจ้าหน้าที่ตามคำพิพากษา ลูกหนี้ตามคำพิพากษา ผู้รับจำนองทรัพย์สินที่ถูกยึดเข้าพนักงานบังคับคดีและศาล เพราะผู้ซื้อไม่สามารถจดทะเบียน โอนกรรมสิทธิ์อสังหาริมทรัพย์ได้ หรือผู้ซื้อ ไม่ต้องการรับจดทะเบียน โอนกรรมสิทธิ์อสังหาริมทรัพย์เหล่านั้นแล้ว ทั้งยังมีค่าใช้จ่ายเพิ่มเติมในการฟ้องคดี และศาลก็ต้องพิจารณาทำคำพิพากษาและคำสั่งอีก ตลอดจนอสังหาริมทรัพย์เหล่านั้นก็จะไม่มีผู้สนใจซื้อกลายเป็นหนี้เน่าในระบบเศรษฐกิจและเป็นส่วนงานค้างดำเนินการอยู่ที่กรมบังคับคดีก่อผลเสียต่อระบบเศรษฐกิจ ซึ่งเป็นภาระที่ทุกฝ่ายได้รับ แต่หากเปรียบเทียบกับธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ซึ่งมีมาตรการทางกฎหมายควบคุมทั้งด้านโฆษณาและด้านสัญญา จะเห็นได้ว่าการขายอสังหาริมทรัพย์โดยผู้ประกอบการซึ่งเป็นเอกชนกลับมีมาตรการที่คุ้มครองผู้ซื้อซึ่งเป็นผู้บริโภคที่ชัดเจนและมีประสิทธิภาพมากกว่าการขายอสังหาริมทรัพย์ที่จัดขึ้นโดยเจ้าพนักงานบังคับคดีซึ่งเป็นเจ้าหน้าที่ของรัฐเสียอีก

ผู้เขียนเห็นว่าหากพิจารณาให้ถ่องแท้แล้วสภาพปัญหาดังกล่าวส่วนหนึ่งมีสาเหตุมาจากกระบวนการขายทอดตลาดอสังหาริมทรัพย์ของเจ้าพนักงานบังคับคดีทั้งในด้านการโฆษณา ประกาศขายทอดตลาด และข้อกำหนดในสัญญาซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ ดังนั้นในวิทยานิพนธ์ฉบับนี้จึงต้องการที่จะศึกษาว่าผู้ซื้ออสังหาริมทรัพย์จากการขายทอดตลาดตามคำสั่งศาลโดยเจ้าพนักงานบังคับคดีเป็นผู้บริโภคซึ่งมีสิทธิที่จะได้รับความคุ้มครองไม่ว่าในด้านการโฆษณาตามกฎหมายคุ้มครองผู้บริโภคหรือไม่ และควรมีมาตรการทางกฎหมายอย่างไรเพื่อให้บรรลุตามความมุ่งหมายของการขายทอดตลาด และคุ้มครองสิทธิของผู้ซื้ออสังหาริมทรัพย์ซึ่งเป็นผู้บริโภคให้ได้รับความเป็นธรรมจากการขายทอดตลาดโดยเจ้าพนักงานบังคับคดี

1.2 วัตถุประสงค์ของการศึกษา

1.2.1 เพื่อศึกษาความเป็นมา แนวคิด ทฤษฎีและกฎหมายที่เกี่ยวกับการขายทอดตลาดตามคำสั่งศาลโดยเจ้าพนักงานบังคับคดีและการคุ้มครองผู้บริโภคด้านการโฆษณาขายอสังหาริมทรัพย์

1.2.2 เพื่อศึกษามาตรการทางกฎหมายเกี่ยวกับการขายทอดตลาดอสังหาริมทรัพย์ตามคำสั่งศาล โดยเจ้าพนักงานบังคับคดี และหลักเกณฑ์เกี่ยวกับการโฆษณาตามกฎหมายคุ้มครองผู้บริโภคของประเทศไทยและต่างประเทศ

1.2.3 เพื่อศึกษาวิเคราะห์ปัญหากฎหมายเกี่ยวกับการคุ้มครองผู้บริโภคด้านการโฆษณาการขายทอดตลาดอสังหาริมทรัพย์ตามคำสั่งศาล โดยเจ้าพนักงานบังคับคดี

1.2.4 เพื่อเสนอแนะแนวทางในการแก้ไขปรับปรุงมาตรการทางกฎหมายเกี่ยวกับการขายทอดตลาดอสังหาริมทรัพย์ตามคำสั่งศาล โดยเจ้าพนักงานบังคับคดี

1.3 สมมติฐานของการศึกษา

การซื้อขายอสังหาริมทรัพย์เป็นธุรกิจที่สำนักงานคณะกรรมการคุ้มครองผู้บริโภคตระหนักแล้วว่ามีการฉ้อฉลเกินกว่าความรู้ธรรมดาของผู้บริโภคจะตามได้ทัน ดังนั้นเพื่อป้องกันปัญหาผู้บริโภคถูกเอาเปรียบในการเข้าทำสัญญาจะซื้อจะขายอสังหาริมทรัพย์จึงได้มีมาตรการควบคุมการโฆษณาขายอสังหาริมทรัพย์ว่าจะต้องมีข้อความแสดงรายละเอียดอย่างไรบ้าง และกำหนดให้ธุรกิจขายอสังหาริมทรัพย์บางประเภทเป็นธุรกิจที่ควบคุมสัญญา แต่มาตรการทางกฎหมายดังกล่าวกลับใช้บังคับเฉพาะกรณีเอกชนเป็นผู้ขายเท่านั้น ส่วนการขายทอดตลาดอสังหาริมทรัพย์ตามคำสั่งศาลโดยเจ้าพนักงานบังคับคดีซึ่งเป็นเจ้าหน้าที่ของรัฐกลับมิได้ถูกควบคุมหรืออาจกล่าวได้ว่ามีมาตรฐานในการคุ้มครองผู้ซื้ออสังหาริมทรัพย์น้อยกว่าธุรกิจของเอกชน เป็นเหตุให้ผู้ซื้อไม่ได้รับจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์หรือถูกริบเงินมัดจำเพราะไม่เข้าใจในประกาศขายทอดตลาดและสัญญาซื้อขายของเจ้าพนักงานบังคับคดี จึงจำเป็นต้องมีมาตรการทางกฎหมายเกี่ยวกับการขายทอดตลาดอสังหาริมทรัพย์ตามคำสั่งศาล โดยเจ้าพนักงานบังคับคดีเพื่อคุ้มครองผู้ซื้อ

1.4 ขอบเขตของการศึกษา

ศึกษาเกี่ยวกับแนวคิด ทฤษฎีและกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการขายทอดตลาด กระบวนการบังคับคดีตามประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง ภาค 4 คำสั่งกรมบังคับคดี กฎระเบียบที่เกี่ยวข้อง พระราชบัญญัติคุ้มครองผู้บริโภค พ.ศ. 2522 ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติคุ้มครองผู้บริโภค (ฉบับที่ 2) พ.ศ. 2541 พระราชบัญญัติว่าด้วยข้อสัญญาที่ไม่เป็นธรรม พ.ศ. 2540 และกฎกระทรวง ฉบับที่ 3 (พ.ศ. 2526) กฎกระทรวง ฉบับที่ 5 (พ.ศ. 2534) กฎกระทรวง ฉบับที่ 6 (พ.ศ. 2538) และกฎกระทรวง ฉบับที่ 7 (พ.ศ. 2538) ออกตามความในมาตรา 22 วรรคสอง (5) พระราชบัญญัติคุ้มครองผู้บริโภค พ.ศ. 2522 พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522

ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติอากรชุด (ฉบับที่ 4) พ.ศ. 2551 พระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 การบังคับคดีขายทอดตลาดอสังหาริมทรัพย์ของประเทศฝรั่งเศส ประเทศสหพันธรัฐเยอรมันและประเทศออสเตรเลีย และกฎหมายคุ้มครองผู้บริโภคด้านโฆษณาของประเทศสหพันธรัฐเยอรมันและประเทศออสเตรเลีย

1.5 วิธีดำเนินการศึกษา

เป็นการศึกษาวิจัยเอกสาร (Documentary Research) โดยศึกษาค้นคว้าจากตำรากฎหมาย บทความ วารสาร วิทยานิพนธ์ งานวิจัย และได้ทำการวิจัยภาคสนาม (Field Research) ด้วยการสัมภาษณ์เจาะลึก (Indepth Interview) ความเห็นของนักกฎหมายเกี่ยวกับการใช้และตีความกฎหมายคุ้มครองผู้บริโภคและกฎหมายต่างๆ ที่เกี่ยวข้อง อันได้แก่ พระราชบัญญัติคุ้มครองผู้บริโภค พ.ศ. 2522 ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติคุ้มครองผู้บริโภค (ฉบับที่ 2) พ.ศ. 2541 พระราชบัญญัติว่าด้วย ข้อสัญญาที่ไม่เป็นธรรม พ.ศ. 2540 พระราชบัญญัติอากรชุด พ.ศ. 2522 ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติอากรชุด (ฉบับที่ 4) พ.ศ. 2551 พระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง ภาค 4 ตลอดจนกฎ ระเบียบ และคำสั่งที่เกี่ยวข้อง

1.6 ประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับ

1.6.1 ทำให้ทราบถึงความเป็นมา แนวคิด ทฤษฎีและกฎหมายที่เกี่ยวกับการขายทอดตลาดตามคำสั่งศาลโดยเจ้าพนักงานบังคับคดีและการคุ้มครองผู้บริโภคด้านการโฆษณาขายอสังหาริมทรัพย์

1.6.2 ทำให้ทราบมาตรการทางกฎหมายที่เกี่ยวกับการขายทอดตลาดอสังหาริมทรัพย์ตามคำสั่งศาล และหลักเกณฑ์ที่เกี่ยวกับการโฆษณาตามกฎหมายคุ้มครองผู้บริโภคของประเทศไทยและของต่างประเทศ

1.6.3 ทำให้ทราบถึงปัญหากฎหมายที่เกี่ยวกับการคุ้มครองผู้บริโภคด้านการโฆษณาขายทอดตลาดตามคำสั่งศาลโดยเจ้าพนักงานบังคับคดี

1.6.4 ทำให้ทราบถึงแนวทางแก้ไขปรับปรุงมาตรการทางกฎหมายที่เกี่ยวกับการขายทอดตลาดอสังหาริมทรัพย์ตามคำสั่งศาลโดยเจ้าพนักงานบังคับคดี

บทที่ 2

ความเป็นมา แนวคิด ทฤษฎี เกี่ยวกับการขายทอดตลาดตามคำสั่งศาล

โดยเจ้าพนักงานบังคับคดีและการคุ้มครองผู้บริโภค

ด้านการโฆษณาขายอสังหาริมทรัพย์

การขายทอดตลาดเป็นวิธีการขายทรัพย์สินอย่างหนึ่ง ซึ่งต้องกระทำโดยเปิดเผยต่อหน้ามหาชน ด้วยวิธีโฆษณาให้บุคคลทั่วไปมีโอกาสทราบ และการซื้อกระทำโดยวิธีสุ่มราคาในระหว่างผู้ซื้อด้วยกัน โดยผู้ขายทอดตลาดจะขายให้แก่ผู้ซื้อที่เสนอราคาสูงที่สุด อาจกล่าวได้ว่าการขายทอดตลาดเป็นการขายทรัพย์สินโดยวิธีประมูลราคาแข่งขันกันระหว่างผู้ซื้อหลายคนเพื่อให้ได้ราคาสูงกว่าการขายโดยวิธีธรรมดาทั่วไป

ในประเทศไทยได้มีบทบัญญัติแห่งกฎหมายกำหนดหลักเกณฑ์ของการขายทอดตลาด สิทธิหน้าที่และความรับผิดชอบของผู้ทอดตลาดและผู้ซื้อไว้ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ลักษณะซื้อขาย มาตรา 519 ถึง 517 โดยมีเจตนารมณ์ว่าจะต้องขายทรัพย์สินให้ได้ราคาสูงที่สุดเท่าที่สามารถจะประมูลขายได้¹

2.1 ความเป็นมา แนวคิด และความหมายของการขายทอดตลาดทรัพย์สินตามคำสั่งศาลโดยเจ้าพนักงานบังคับคดี

การขายทอดตลาด เป็นวิธีการขายทรัพย์สินแบบหนึ่งที่ใช้กันมาแต่ครั้งโบราณก่อนคริสตกาลปรากฏหลักฐานตามกฎหมายโรมัน ว่าได้มีการจัดให้มีการขายทอดตลาดทรัพย์สินของลูกหนี้เพื่อนำเงินที่ได้จากการขายทอดตลาดมาชำระหนี้ให้แก่เจ้าหนี้² ซึ่งเป็นการขายที่เอกชนเป็นผู้จัดขึ้นเลียนแบบรัฐ โดยได้ขายทอดตลาดทรัพย์สินที่ยึดได้จากข้าศึก ส่วนการขายทอดตลาดทรัพย์สินโดยรัฐจะมีผู้รับผิดชอบด้านการคลังของรัฐเป็นผู้ดำเนินการ³

¹ คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 3519/2535, คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 2656/2540 และคำพิพากษาศาลฎีกาที่ 7439/2540.

² วิกรม เมลาณนท์. (2516-2517). สารานุกรมไทยฉบับราชบัณฑิตยสถาน 13. หน้า 8453-8460.

³ ปกรณ์ นิลประพันธ์. (2546). สรุปกฎหมายต่างประเทศเกี่ยวกับการขายทอดตลาด. หน้า 8.

ความหมายของการขายทอดตลาดอาจอธิบายได้ดังนี้

Black's Law Dictionary อธิบายว่า การขายทอดตลาดคือ การขายทรัพย์สินต่อสาธารณชน (Public Sale) โดยจะขายทรัพย์สินให้แก่ผู้เสนอราคาสูงสุด ในการดำเนินการขายทอดตลาดจะกระทำโดยผู้ที่ได้รับอนุญาตและมีอำนาจตามวัตถุประสงค์ในการขายนั้นผู้ทอดตลาด (Auctioneer) อาจเป็นบุคคลซึ่งผู้ขาย (Seller) จ้างมาและมีฐานะเป็นตัวแทนของผู้ขาย อย่างไรก็ตามเมื่อทรัพย์สินถูกนำเข้าสู่กระบวนการขายทอดตลาด ผู้ทอดตลาดก็มีฐานะเสมือนตัวแทนของผู้ซื้อ (Buyer) ด้วยการขายทอดตลาดจะบริบูรณ์เมื่อผู้ทอดตลาดได้แสดงความตกลงด้วยการเคาะไม้หรือวิธีอื่นใดตามจารีตประเพณีในการขายทอดตลาด โดยปกติการขายทอดตลาดจะต้องกำหนดราคาขั้นต่ำไว้เสียแต่ทรัพย์สินนั้นไม่จำเป็นต้องกำหนดราคาขั้นต่ำ นอกจากนี้การขายทอดตลาดยังมีอีกวิธีหนึ่งเรียกว่า “Dutch Auction” ซึ่งผู้ทอดตลาดจะเสนอหรือกำหนดราคาสูงสุดของทรัพย์สินที่จะขายไว้ เมื่อไม่มีผู้ใดรับซื้อ ผู้ทอดตลาดก็จะลดราคาให้ต่ำลงทีละขั้นเรื่อยไปจนกระทั่งมีผู้สนองรับซื้อตามราคาที่ลดลงมา⁴

Oxford Companion to Law อธิบายว่า การขายทอดตลาดเป็นวิธีการขายวิธีหนึ่งซึ่งให้บุคคลเข้าสู้ราคาเพื่อซื้อทรัพย์สินนั้น โดยการเสนอราคาเพิ่มมากขึ้นเรื่อยๆ ซึ่งปกติต้องขายทอดตลาดในที่สาธารณะหลังจากที่มีการโฆษณาประกาศขายทอดตลาดโดยผู้ทอดตลาดที่ได้รับอนุญาตแล้ว การแสดงความตกลงขายให้แก่ผู้เสนอราคาสูงสุดจะกระทำโดยการเคาะไม้ ทรัพย์สินที่ขายทอดตลาดอาจถูกเพิกถอนได้ก่อนที่จะมีการแสดงความตกลงการขายด้วยการเคาะไม้ การขายโดยการขายทอดตลาดอาจแจ้งให้ทราบถึงราคาขั้นต่ำ (Reserve Price) รวมทั้งราคาที่เสนออาจเพิกถอนได้ก่อนที่ผู้ทอดตลาดจะแสดงความตกลงด้วยการเคาะไม้ นอกจากนี้การขายทอดตลาดในบางประเทศเคยมีการกำหนดว่าค่าเสนอราคาสูงสุดจะต้องทำเสียก่อนที่เทียนไขซึ่งจุดไว้ตั้งแต่เริ่มต้นทำการขายทอดตลาดจนหมดไหม้หมดเล่มเทียน กล่าวคือ ผู้ที่ใ้ราคาสูงสุดก่อนที่เทียนจะหมดเล่มนั่นเองเป็นผู้ซื้อได้⁵

ความมุ่งหมายของการขายทอดตลาดทรัพย์สินก็เพื่อทำให้ได้ราคาสูงสุด ดังนั้นราคาของทรัพย์สินที่ขายจึงต้องเป็นราคาที่สูงที่สุดและให้ประโยชน์แก่ผู้ขาย (Seller) ทั้งนี้เพราะในทัศนะของกฎหมายผู้ทอดตลาดมีฐานะเป็นตัวแทนของผู้ขายจึงต้องทำตามคำแนะนำของผู้ขายในการค้นหาราคาที่สูงที่สุด โดยผู้ทอดตลาดอาจคำนวณจากราคาที่ดีที่สุดและเป็นไปได้สำหรับ

⁴ นีรชา วรมนินทร. (2543). การเพิกถอนการขายทอดตลาดทรัพย์สินที่ยึดโดยเจ้าพนักงานบังคับคดี. หน้า 18. อ้างถึงใน Henry Cambell. (1990). **Black's Law Dictionary**. p. 119.

⁵ นีรชา วรมนินทร. (2543). การเพิกถอนการขายทอดตลาดทรัพย์สินที่ยึดโดยเจ้าพนักงานบังคับคดี. หน้า 18. อ้างถึงใน David Maxwell Walker. (1980). **The Oxford Companion to Law**. p. 94.

ทรัพย์สินนั้น หรืออาจเป็นราคาในจำนวนน้อยที่สุดของราคาขั้นต่ำ⁶ แม้ว่าการขายทอดตลาดอาจจะถือได้ว่าเป็นวิธีที่ดีที่สุดในการตัดสินใจเรื่องราคา แต่ก็มิได้หมายความว่า การขายทอดตลาดจะมีผลสมบูรณ์ที่สุด (Perfect) เพราะจาก “Common-Value Auction Theory” ปรากฏว่าราคาที่คาดหวังจากการขายทอดตลาด (The Expected Price in the Auction) จะมีจำนวนน้อยกว่าราคาที่คาดหวังจากการฟ้องร้องคดี (The Expected Value of the Lawsuit) การจะทำให้ราคาที่คาดหวังจากการขายทอดตลาดมีจำนวนใกล้เคียงกับราคาที่คาดหวังจากการฟ้องร้องคดีได้นั้น จะต้องให้ผู้เข้าสู่ราคาเกิดความแน่ใจในคุณค่าของทรัพย์สินที่ขายทอดตลาดอาจจะด้วยการเปิดโอกาสให้ผู้เข้าสู่ราคาเพิ่มขึ้น นับว่าเป็นข้อเสนอให้มีการปรับปรุงกระบวนการขายทอดตลาดโดยมุ่งหมายให้สามารถขายทอดตลาดทรัพย์สินได้ราคาสูงขึ้นกว่าเดิม⁷

การขายทอดตลาด (Sale by Auction) เป็นวิธีหนึ่งของการซื้อขาย ซึ่งแตกต่างจากสัญญาซื้อขายธรรมดา โดยในสัญญาซื้อขายผู้ขายจะเป็นผู้กำหนดราคาขึ้นสูงและผู้ซื้อจะเป็นผู้ต่อรองราคาให้ลดลง แต่ในการขายทอดตลาดนั้น ผู้ขายจะกำหนดราคาขั้นต่ำและผู้ซื้อเป็นผู้เสนอราคาให้สูงขึ้นตามราคาที่ตนอยากซื้อ หรือตามราคาของผู้ขายต้องการ โดยการซื้อขายธรรมดาเป็นการซื้อขายระหว่างผู้ซื้อกับผู้ขายที่เป็นคู่สัญญากันเท่านั้น (Private Sale) ส่วนการขายทอดตลาดเป็นการประกาศให้ประชาชนบุคคลใดก็ได้เข้ามาประมูลซื้อทรัพย์สิน และหากบุคคลใดให้ราคาสูงสุดบุคคลนั้นก็ได้รับทรัพย์สินนั้นไป⁸

การขายทอดตลาดในประเทศไทยนั้นเริ่มปรากฏชัดเจนตั้งแต่สมัยรัชกาลที่ 5 ซึ่งผู้ดำเนินการขายทอดตลาดในสมัยนั้นจะเป็นชาวต่างประเทศที่เข้ามาทำการค้าขายในประเทศไทย ต่อมาในช่วงปี พ.ศ. 2439 ประเทศไทยเริ่มใช้การขายทอดตลาดเป็นขั้นตอนหนึ่งของการบังคับคดีตาม คำพิพากษาโดยพระราชบัญญัติกระบวนการพิจารณาความแพ่ง รัตนโกสินทรศก 115 หมวดที่ 16

⁶ นีรชา วรมนินทร. (2543). การฟ้องถอนการขายทอดตลาดทรัพย์สินที่ยึดโดยเจ้าพนักงานบังคับคดี. หน้า 20. อ้างถึงใน Randall S. Thomas and Robert G. Hansen. (1993). **Auctioning Class Action and Derivative Lawsuits : A Critical Analysis.** p. 423.

⁷ นีรชา วรมนินทร. (2543). การฟ้องถอนการขายทอดตลาดทรัพย์สินที่ยึดโดยเจ้าพนักงานบังคับคดี. หน้า 20. อ้างถึงใน Randall S. Thomas and Robert G. Hansen. (1993). **Auctioning Class Action and Derivative Lawsuits : A Critical Analysis.** pp. 446-448.

⁸ พระยาวิฑูรธรรมพิเนต. (ม.ป.ป.). คำอธิบายประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ซื้อขายแลกเปลี่ยน ให้. หน้า 223.

ว่าด้วยการบังคับเร่งให้สำเร็จตามคำพิพากษา มาตรา 96 ถึงมาตรา 107 ได้บัญญัติเกี่ยวกับการขายทอดตลาดทรัพย์สินเพื่อเอาเงินมาชำระหนี้ตามคำพิพากษาไว้⁹

การขายทอดตลาดตามกฎหมายไทยได้แบ่งออกเป็น 3 ประเภท คือ การขายทอดตลาดโดยเอกชน การขายทอดตลาดตามคำสั่งศาลโดยกรมบังคับคดี และการขายทอดตลาดโดยหน่วยงานของรัฐ ซึ่งการขายทอดตลาดทั้งสามประเภทนี้ต้องนำหลักเกณฑ์ในการขายทอดตลาดตามที่ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์บัญญัติไว้มาใช้บังคับด้วย¹⁰

2.2 แนวคิดในการถ่ายโอนงานด้านการบังคับคดีแพ่งสู่ภาคเอกชน¹¹

เนื่องจากสภาพเศรษฐกิจในปัจจุบันทำให้สถิติจำนวนคดีที่อยู่ระหว่างการบังคับคดีหรืออยู่ระหว่างรอการบังคับคดี มีปริมาณเพิ่มมากขึ้นในขณะที่บุคลากรของกรมบังคับคดีมีจำนวนเท่าเดิม และถูกจำกัดอัตรากำลังในภาครัฐ ทำให้การบังคับคดีล่าช้าเป็นผลให้คู่ความและผู้มีส่วนได้เสียในการบังคับคดีได้รับความเสียหาย และไม่ได้รับความเป็นธรรม จึงเป็นอุปสรรคสำคัญในการเข้าถึงกระบวนการยุติธรรมของรัฐ ส่งผลให้ประชาชนขาดความเชื่อมั่นในกระบวนการยุติธรรมของรัฐ จึงมีความจำเป็นต้องพัฒนาระบบการบังคับคดีแพ่งเพื่อให้สอดคล้องกับสภาพเศรษฐกิจสามารถรองรับและตอบสนองความเปลี่ยนแปลงในสถานการณ์ปัจจุบัน เป็นการเพิ่มประสิทธิภาพในการปฏิบัติงาน และสามารถอำนวยความสะดวกให้แก่คู่ความและผู้มีส่วนได้เสียได้อย่างทั่วถึง กรมบังคับคดีจึงได้กำหนดในแผนปฏิบัติการ 5 พ.ศ. 2547-2551 ให้มีโครงการส่งเสริมให้ภาคเอกชนมีส่วนร่วมในการบังคับคดีโดยมีการแก้ไขกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการบังคับคดี กล่าวคือ มาตรา 278 วรรคสี่ แห่งประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง (ฉบับที่ 22) พ.ศ. 2548 บัญญัติว่าในการปฏิบัติหน้าที่ของเจ้าพนักงานบังคับคดี เจ้าพนักงานบังคับคดีจะมอบหมายให้บุคคลอื่นปฏิบัติแทนก็ได้ ทั้งนี้ตามคุณสมบัติ หลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไข ที่กำหนดไว้ในกฎกระทรวง และมาตรา 1 (14) แห่งพระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง (ฉบับที่ 22) พ.ศ. 2548 ได้แก้ไขบทนิยามของเจ้าพนักงานบังคับคดีว่าให้หมายความรวมถึงบุคคลที่ได้รับมอบหมายจากเจ้าพนักงานบังคับคดีให้ปฏิบัติการแทน ประกอบกับนโยบายของรัฐที่ต้องการให้

⁹ วันดี เอื้อสกุลพิพัฒน์. (2550). การขายทอดตลาด. หน้า 8.

¹⁰ สายพิรุณ วัฒนวงศ์สันติ. (2552). ปัญหาความรับผิดชอบของผู้ซื้อทรัพย์สินจากการขายทอดตลาดกรณีไม่ชำระราคาส่วนที่ขาด. หน้า 8.

¹¹ พิรยา พรหมพารักษ์. (2553). แนวทางการถ่ายโอนงานด้านการบังคับคดีแพ่งสู่ภาคเอกชน. หน้า 1-3.

ภาคเอกชนเข้ามามีส่วนร่วมในภารกิจของภาครัฐเพื่อเป็นการลดภาระและจำกัดขนาดขององค์กร การมอบหมายภารกิจด้านการบังคับคดีแพ่งให้ภาคเอกชนดำเนินการ ในขณะที่เจ้าหน้าที่ของรัฐมีหน้าที่กำกับดูแลการปฏิบัติงานของภาคเอกชนให้อยู่ในกรอบของกฎหมาย

นอกจากนั้น ในแผนปฏิบัติราชการ 4 ปี พ.ศ. 2552-2554 กรมบังคับคดียังคงมุ่งเสริมสร้างความรู้ ความร่วมมือและการมีส่วนร่วมด้านการบังคับคดี โดยให้ประชาชนได้รับการ ด้านการบังคับคดีอย่างรวดเร็ว เป็นธรรม โปร่งใส ถูกต้องตามความต้องการ ประชาชนมีความรู้ ความเข้าใจในกระบวนการบังคับคดีและกฎหมายที่เกี่ยวข้อง เกิดความเชื่อมั่นและร่วมมือกันทำให้ ความขัดแย้งด้านการบังคับคดีลดลง อีกทั้งกรมบังคับคดีและเครือข่ายทุกภาคส่วน มีระบบบริหารจัดการ ด้านการบังคับคดีอย่างมีประสิทธิภาพ ส่งผลให้ประชาชนเข้าถึงบริการอย่างสะดวก รวดเร็ว เป็นธรรม และในปัจจุบันก็ได้มีการจัดทำกฎกระทรวงว่าด้วยคุณสมบัติ หลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขของบุคคลที่ได้รับมอบหมายให้ปฏิบัติกรแทนเจ้าพนักงานบังคับคดี พ.ศ. 2551 ด้วยเหตุผล ในการประกาศใช้กฎกระทรวงฉบับนี้ คือ โดยที่มาตรา 278 วรรคสี่ แห่งประมวลกฎหมายวิธี พิจารณาความแพ่ง ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายวิธีพิจารณา ความแพ่ง (ฉบับที่ 22) พ.ศ. 2548 บัญญัติว่า ในการปฏิบัติหน้าที่ของเจ้าพนักงานบังคับคดี เจ้าพนักงานบังคับคดีจะมอบหมายให้บุคคลอื่นปฏิบัติกรแทนก็ได้ ทั้งนี้ตามคุณสมบัติ หลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขที่กำหนดในกฎกระทรวง และในปัจจุบันปริมาณงานด้านการบังคับคดีได้ เพิ่มขึ้นอย่างรวดเร็วในขณะที่ภาคราชการมีข้อจำกัดด้านงบประมาณและอัตรากำลัง เพื่อให้การ มอบหมายงานด้านการบังคับคดีแก่ภาคเอกชนให้เป็นผู้ปฏิบัติกรแทนสามารถดำเนินการไปโดย เรียบร้อยและมีระบบการควบคุม กำกับ ดูแล ที่มีประสิทธิภาพ และสอดคล้องกับเจตนารมณ์ของ กฎหมาย สมควรกำหนดคุณสมบัติ หลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขของบุคคลที่ได้รับมอบหมายให้ ปฏิบัติกรแทนเจ้าพนักงานบังคับคดี¹²

2.3 ทฤษฎีที่นำมาใช้ในการขายทอดตลาดตามคำสั่งศาล

เพื่อให้เกิดความเข้าใจในความหมายของการขายทอดตลาดมากยิ่งขึ้นจึงจำเป็นต้อง ศึกษาถึงทฤษฎีที่นำมาใช้ในการขายทอดตลาด ซึ่งเกี่ยวข้องกับทั้งศาสตร์ทั้งด้านเศรษฐศาสตร์และ นิติศาสตร์ จึงมีทฤษฎีที่เกี่ยวข้องดังนี้

¹² กฎกระทรวงว่าด้วยคุณสมบัติ หลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขของบุคคลที่ได้รับมอบหมายให้ ปฏิบัติกรแทนเจ้าพนักงานบังคับคดี พ.ศ. 2551. (2551, 16 กันยายน). ราชกิจจานุเบกษา. เล่มที่ 125, ตอนที่ 99 ก. หน้า 13-19.

2.3.1 ทฤษฎีพื้นฐานในทางเศรษฐศาสตร์

เนื่องจากทฤษฎีในการขายทอดตลาดนั้นคล้ายกับทฤษฎีพื้นฐานในทางเศรษฐศาสตร์ซึ่งจะยึดถือการพิจารณาการดำเนินไปของตลาด (Market Process) ไม่ใช่พิจารณาถึงมูลค่าหรือราคา (Cost) เท่านั้น¹³ เป็นต้นว่าในการขายทอดตลาดที่ดิน ราคาที่ตกลงขายต้องเป็นราคาที่เป็นไปได้คือเป็นราคาที่สามารถขายได้ และเป็นราคาที่อยู่ในระดับความเหมาะสม¹⁴ หลักพื้นฐานในทางเศรษฐศาสตร์ที่จะนำมาพิจารณาประกอบการขายทอดตลาดได้เป็นอย่างดี ได้แก่

2.3.1.1 หลักอุปสงค์อุปทาน (Demand and Supply)

โดยคุณลักษณะของอุปสงค์ คือ ความต้องการของมนุษย์ไม่มีขอบเขตจำกัด แต่กำลังซื้อจะเป็นตัวดึงไม่ให้ความต้องการนั้นสำเร็จลงตามความประสงค์ หรืออีกนัยหนึ่งอุปสงค์ก็คือ ความต้องการบวกด้วยกำลังซื้อ สำหรับคุณลักษณะของอุปทาน ก็คือ ลักษณะแตกต่างกันไปของที่ดิน ไม่มีที่ดินแปลงใดๆ สองแปลงที่จะเหมือนกันทุกอย่าง ดังนั้นความสัมพันธ์ต่างๆ เหล่านี้จะเป็นตัวกำหนดระดับราคาหรือมูลค่าของทรัพย์สินนั้น ถ้าอุปสงค์มากอุปทานลดลงราคาก็จะเพิ่มขึ้น และในทางกลับกันถ้าอุปสงค์ลดลงอุปทานเพิ่มขึ้นราคาก็จะต้องลดลงอย่างแน่นอน กรณีตัวอย่างก็เช่น ในภาวะอุปสงค์สูงราคาบ้านราคาบ้านหลังสุดท้ายที่ขายได้ในโครงการหนึ่งจะสูงกว่าราคาบ้านหลังแรกที่ขาย ในทางกลับกันหากอุปทานสูงกว่าก็จะต้องมีการขายลดราคาบ้านหลังแรกที่ขาย การทราบสถานการณ์ของตลาดจึงเป็นสิ่งสำคัญ

2.3.1.2 หลักความเปลี่ยนแปลง (Change)

เนื่องจากมูลค่าของสิ่งใดๆ ย่อมมีการเปลี่ยนแปลงไม่หยุดนิ่งหรือคงที่ ซึ่งการเปลี่ยนแปลงนี้จะเป็นการลดหรือเพิ่มค่าก็ได้ แรงผลักดันทางเศรษฐกิจ สังคม และการเมืองรวมทั้งความเปลี่ยนแปลงทางกายภาพ เช่น ความผูกพัน ภัยธรรมชาติ พฤติกรรมความต้องการ สถานการณ์ตลาด วัฒนธรรม ล้วนมีผลกระทบต่อมูลค่าของทรัพย์สินทั้งสิ้น โดยเฉพาะอย่างยิ่งสภาพเศรษฐกิจจะมีผลกระทบต่อมูลค่าของทรัพย์สินอย่างมาก¹⁵ ในการขายทอดตลาดทรัพย์สินจึงต้องวิเคราะห์ถึง

¹³ สายพิรุณ วัฒนวงศ์สันติ. (2552). ปัญหาความรับผิดชอบของผู้ซื้อทรัพย์สินจากการขายทอดตลาดกรณีไม่ชำระราคาส่วนที่ขาด. หน้า 11. อ้างถึงใน Jonathan R. Macey and Geoffrey P. Miller. (1993). *Auctioning Class Action and Derivative Suits : A Rejoinder*. pp 458,468.

¹⁴ สายพิรุณ วัฒนวงศ์สันติ. (2552). ปัญหาความรับผิดชอบของผู้ซื้อทรัพย์สินจากการขายทอดตลาดกรณีไม่ชำระราคาส่วนที่ขาด. หน้า 11. อ้างถึงใน Graham Mould. (1908). *The Law of Auctions*. p. 202.

¹⁵ ไพโรจน์ ชัยศิลป์. (2538). *หลักการประเมินราคาทรัพย์สิน*. หน้า 23 และ 28.

ผลกระทบต่างๆ เหล่านี้ และนำมาใช้ประกอบในการพิจารณาอนุมัติให้ขายทอดตลาดทรัพย์สิน ทั้งนี้เพื่อให้ราคาที่ยขายทอดตลาดไปนั้นสอดคล้องกับความเป็นจริงกับสถานะตลาดในขณะนั้นๆ¹⁶

2.3.2 ทฤษฎีกระบวนการตัดสินใจซื้อ (Decision process)

กระบวนการตัดสินใจซื้อหมายความว่าความถึงขั้นตอนในการเลือกซื้อผลิตภัณฑ์จากสองทางเลือกขึ้นไป¹⁷ พฤติกรรมผู้บริโภคจะพิจารณาในส่วนที่เกี่ยวข้องกับขบวนการตัดสินใจทั้งด้านจิตใจ (ความรู้สึนึกคิด) และพฤติกรรมทางกายภาพ การซื้อเป็นกิจกรรมด้านจิตใจและทางกายภาพ ซึ่งเกิดขึ้นในช่วงระยะเวลาหนึ่ง กิจกรรมเหล่านี้ทำให้เกิดการซื้อและเกิดพฤติกรรมการซื้อตามบุคคลอื่น กระบวนการตัดสินใจประกอบด้วย 5 ขั้นตอน¹⁸ คือ (1) การรับรู้ถึงความต้องการ (Need Recognition) หรือการรับรู้ปัญหา (Problem Recognition) การรับรู้ถึงความแตกต่างระหว่างสภาพที่ต้องการและสภาพปัจจุบัน ซึ่งมากพอที่จะกระตุ้นให้เกิดกระบวนการตัดสินใจ¹⁹ หรืออาจหมายความว่าความจริงที่ผู้บริโภคทราบความแตกต่างระหว่างสิ่งที่มีอยู่และสิ่งที่จะเป็น²⁰ (2) การค้นหาข้อมูล (Search for Information) หรือการค้นหาข้อมูลก่อนการซื้อ (Prepurchase Search) ขั้นตอนนี้เริ่มจากขั้นที่หนึ่ง เมื่อผู้บริโภครับรู้ถึงความจำเป็นต้องค้นหาข้อมูลด้วยวิธีการต่างๆ แหล่งข้อมูลที่สำคัญ คือ แหล่งข้อมูลภายใน (Internal Search) ซึ่งอาศัยขอบเขตด้านจิตวิทยา และแหล่งข้อมูลภายนอก (External Search) เป็นข้อมูลจากสื่อมวลชน หรือการโฆษณา ฯลฯ (3) การประเมินผลทางเลือก (Alternative Evaluation) หมายถึงทางเลือกต่างๆ ที่มีการประเมินและเลือกเพื่อตอบสนองความต้องการของผู้บริโภค (4) การตัดสินใจซื้อ (Purchase Decision) เป็นขั้นตอนที่ผู้บริโภคตัดสินใจซื้อ การซื้อทั่วไปเกิดขึ้นในร้านค้าปลีก แต่อย่างไรก็ตามอาจเกิดขึ้นในบ้านหรือสำนักงานของลูกค้าก็ได้ และ (5) การประเมินภายหลังการซื้อ (Postpurchase Evaluation) เกิดขึ้นหลังจากซื้อหรือใช้ผลิตภัณฑ์ไปแล้ว²¹

¹⁶ โสภณ พรโชคชัย. (2540). ความรู้พื้นฐานการประเมินค่าทรัพย์สิน. หน้า 2-3.

¹⁷ พัทธวรรณ เพ็ชรกุล. (2552). ปัจจัยที่มีผลต่อการตัดสินใจของผู้ซื้อทรัพย์สินจากการขายทอดตลาดของกรมบังคับคดี. หน้า 16. อ้างถึงใน Leon G.Schiffman & Leslie L.Kanuk. (2000). **Consumer Behavior**. p. 659.

¹⁸ พัทธวรรณ เพ็ชรกุล. (2552). ปัจจัยที่มีผลต่อการตัดสินใจของผู้ซื้อทรัพย์สินจากการขายทอดตลาดของกรมบังคับคดี. หน้า 16. อ้างถึงใน Philip Kotler. (1997). **Marketing Management**. p. 179.

¹⁹ พัทธวรรณ เพ็ชรกุล. (2552). ปัจจัยที่มีผลต่อการตัดสินใจของผู้ซื้อทรัพย์สินจากการขายทอดตลาดของกรมบังคับคดี. หน้า 17. อ้างถึงใน Roger D. Blackwell. (2001). **Consumer Behavior**. p.72.

²⁰ พัทธวรรณ เพ็ชรกุล. (2552). ปัจจัยที่มีผลต่อการตัดสินใจของผู้ซื้อทรัพย์สินจากการขายทอดตลาดของกรมบังคับคดี. หน้า 16. อ้างถึงใน Leon G.Schiffman & Leslie L.Kanuk. Op.cit. p. 659.

²¹ ศิริวรรณ เสรีรัตน์. (2538). พฤติกรรมผู้บริโภค. หน้า 18-19.

2.3.3 ทฤษฎีพื้นฐานในทางนิติศาสตร์

ทฤษฎีพื้นฐานทางนิติศาสตร์ซึ่งเกี่ยวข้องกับการขายทอดตลาดตามคำสั่งศาลโดยเจ้าพนักงานบังคับคดีมีหลายทฤษฎี ได้แก่

2.3.3.1 หลักการบังคับชำระหนี้

ทฤษฎีว่าด้วยสภาพบังคับ (The Sanction Theory) เป็นทฤษฎีของสำนักความคิดทางกฎหมายฝ่ายบ้านเมือง (Positive Law School)²² ถือหลักว่ากฎหมายประกาศใช้แล้วผู้ใดไม่ปฏิบัติตาม คือฝ่าฝืนและถือว่าเป็นการละเมิดต่อกฎหมายแล้ว ผู้นั้นจะต้องได้รับผลตามกฎหมายได้บัญญัติไว้ ซึ่งมีทั้งสภาพบังคับในทางอาญาและสภาพบังคับในทางแพ่ง โดยในที่นี้จะกล่าวไว้เพียงสภาพบังคับในทางแพ่ง ในกรณีที่บุคคลหนึ่งเป็นหนี้กับบุคคลหนึ่ง เจ้าหนี้อย่อมมีสิทธิเรียกร้องให้ชำระหนี้ได้เมื่อถึงกำหนดในการบังคับชำระหนี้ ซึ่งการบังคับชำระหนี้มี 2 วิธี คือ การเรียกให้ชำระหนี้ และเรียกให้งดเว้นกระทำการ²³ ซึ่งอำนาจในการบังคับชำระหนี้ดังกล่าวเจ้าหนี้ไม่อาจบังคับขอให้มีการชำระหนี้หรือบังคับคดีเองได้ จำเป็นต้องอาศัยอำนาจของรัฐเข้ามาเป็นผู้ดำเนินการแทน โดยศาลจะเป็นองค์กรของรัฐที่มีอำนาจหน้าที่บังคับคดีและแก้ไขเยียวยาความเสียหายเพื่อไม่ให้บุคคลหรือบรรดาเจ้าหนี้ทั้งหลายใช้อำนาจบังคับกันเอง อันจะเป็นการเปิดโอกาสให้มีการฝ่าฝืนบทบัญญัติแห่งกฎหมาย อันจะนำมาซึ่งความไม่ศักดิ์สิทธิ์และความไม่สงบสุขของสังคมที่จะตามมาได้ ซึ่งไม่ใช่วัตถุประสงค์หรือเจตนารมณ์ของการบังคับใช้กฎหมาย โดยหลักการบังคับชำระหนี้ นั้น เป็นหลักการที่มีอยู่ในกฎหมายทุกระบบ แต่อาจแตกต่างกันบ้างในรายละเอียด เพราะความเป็นมาของระบบกฎหมายและนิติวิธีที่แตกต่างกัน แต่มีวัตถุประสงค์เจตนารมณ์เดียวกัน คือต้องการบังคับให้ลูกหนี้ปฏิบัติตามชำระหนี้ให้ถูกต้องครบถ้วนตามความประสงค์อันแท้จริงแห่งมูลหนี้ นั้นอย่างถูกต้องตามบทบัญญัติแห่งกฎหมายด้วย²⁴

2.3.3.2 หลักสุจริต

หลักสุจริต (The Principle of Good Faith) เป็นแนวคิดที่มีความสำคัญต่อระบบกฎหมาย Civil Law เพื่อลดความเคร่งครัดของกฎหมายลายลักษณ์อักษร เป็นรากฐานของระบบกฎหมายแพ่ง ทำให้การใช้กฎหมายมีความเป็นธรรมสอดคล้องกับความเปลี่ยนแปลงของสังคมอยู่

²² สุบิน ส่งแสง. (2553). ความหมายและลักษณะของกฎหมาย. สืบค้นเมื่อวันที่ 26 พฤศจิกายน 2553, จาก <http://www.slideshare.net/billy2005/ss-4816726>

²³ ตรงกับหลักการในประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์, มาตรา 194 ซึ่งบัญญัติว่า “ด้วยอำนาจแห่งมูลหนี้ เจ้าหนี้อย่อมมีสิทธิจะเรียกให้ลูกหนี้ชำระหนี้ได้ อนึ่ง การชำระหนี้ด้วยการงดเว้นการอันใดอันหนึ่งก็ย่อมมีได้.”

²⁴ สายพิรุณ วัฒนวงศ์สันติ. เล่มเดิม. หน้า 12.

เสมอ จึงเป็นลักษณะของกฎหมายที่พิจารณาถึงเจตนารมณ์เป็นสำคัญ ไม่ได้ยึดติดถึงตัวอักษร มากจนเกินไป²⁵ ซึ่งหลักการนี้สามารถจะนำมาปรับใช้ในด้านก่อนสัญญาเกิดขึ้นหรือขั้นตอนก่อนให้เกิด สัญญาด้วย²⁶ โดยประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ของประเทศไทยได้บัญญัติไว้ในมาตรา 5²⁷

2.3.3.3 หลักผู้รับโอนไม่มีสิทธิดีกว่าผู้โอน

ผู้รับโอนไม่มีสิทธิดีกว่าผู้โอน (มีที่มาจากภาษิตภาษาลาตินทางกฎหมายที่ว่า “Nemo Dat Qui Non Habet” หมายความว่าบุคคลย่อมไม่อาจให้ในสิ่งที่ตนไม่มี) หมายความว่า การซื้อกรรมสิทธิ์ทรัพย์สินจากผู้ซึ่งไม่ได้มีสิทธิครอบครองทรัพย์สินนั้นทำไม่ได้ และหากมีผู้ที่ซื้อไปก็ ไม่ได้มีกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินอันนั้นเช่นกัน กฎเกณฑ์ตรงนี้ทำให้ผู้ที่ซื้อไม่สามารถทราบได้ว่า ผู้ที่จะขายมีกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินนั้นโดยสุจริต (Bona Fide) หรือไม่ แต่ในประมวลกฎหมายแพ่ง และพาณิชย์ของไทยไม่ได้บัญญัติหลักนี้ไว้โดยเฉพาะเจาะจง แต่ถือได้ว่าเป็นหลักกฎหมายทั่วไป ตามมาตรา 4 แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์เท่านั้น

อย่างไรก็ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 1336 ได้บัญญัติถึง อำนาจของเจ้าของกรรมสิทธิ์ไว้ ซึ่งเจ้าของกรรมสิทธิ์มีอำนาจจำหน่ายทรัพย์สินของตน ย่อม หมายความว่า การโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินไม่ว่าด้วยประการใดๆ²⁸ ในกรณีที่ผู้จำหน่ายไม่มีสิทธิ หรือไม่มีสิทธิขายทรัพย์สิน ผู้ซื้อจะยกสัญญาซื้อขายมาใช้ยื่นต่อเจ้าของกรรมสิทธิ์ที่แท้จริงไม่ได้ เพราะผู้ซื้อจะได้สิทธิอย่างดีก็เพียงเท่าที่ผู้ขายมีอยู่เท่านั้น แม้ผู้ซื้อจะซื้อโดยสุจริตและไม่ทราบถึง ความบกพร่องของผู้ขายก็ตาม ไม่ทำผู้ซื้อได้กรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินและจะหยิบยกเอาข้อสุจริตและ ค่าตอบแทนในการใช้ราคาของตนมาต่อสู้กับบุคคลผู้เป็นเจ้าของทรัพย์สินที่แท้จริงไม่ได้ แต่หากจะ ปลดปล่อยให้ผู้รับโอนต้องเสียสิทธิไปโดยไม่ใช้ความผิดของผู้รับโอนก็ไม่สมควรและอาจ กระทบกระเทือนถึงเศรษฐกิจของรัฐ การปฏิบัติหน้าที่ของเจ้าหน้าที่ฝ่ายยุติธรรม หรือการค้า หรือ ผู้ที่มีหน้าที่เกี่ยวข้อง กฎหมายจึงต้องให้ความคุ้มครองระหว่างเจ้าของผู้มียกรรมสิทธิ์กับผู้ซื้อ ทรัพย์สินซึ่งรับโอนไว้บางกรณีไม่ให้เสียไป ซึ่งรวมถึงการรับโอนทรัพย์สินจากการขายทอดตลาด ตามคำสั่งศาลโดยจะกล่าวในหัวข้อต่อไป

²⁵ สุจิต ปัญญาพฤษ. (2541). การใช้สิทธิโดยสุจริต. หน้า 211-212.

²⁶ ศนันทกรณ โสคติพันธุ์. (2553). คำอธิบายหลักกฎหมายนิติกรรมสัญญา. หน้า 272.

²⁷ ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์, มาตรา 5 บัญญัติว่า “ในการใช้สิทธิแห่งตนก็ดี ในการชำระหนี้ก็ดี บุคคลทุกคนต้องกระทำโดยสุจริต.”

²⁸ วิษณุ เครืองาม. (2545). คำอธิบายประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ซื้อขาย แลกเปลี่ยน ให้. หน้า 29.

2.4 ความเป็นมาและแนวคิดในการคุ้มครองสิทธิของผู้ซื้อทรัพย์สินจากการขายทอดตลาดตามคำสั่งศาลในประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์

การยกร่างประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ได้เริ่มกระทำหลังจากจัดทำประมวลกฎหมายอาญาเสร็จแล้วเมื่อรัตนโกสินทรศก 127 (พุทธศักราช 2451) โดยจัดตั้งคณะกรรมการขึ้นคณะหนึ่งประกอบด้วยนักนิติศาสตร์ชาวฝรั่งเศส มีหน้าที่จัดทำร่างประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ และประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง โดยกรรมการผู้ร่างเริ่มต้นด้วยการศึกษาเรื่องที่จะร่างอย่างกว้างๆ จากลักษณะกฎหมายของไทยในกฎหมายตราสามดวงและคำพิพากษา โดยเทียบเคียงจากหลักกฎหมายของต่างประเทศ แล้วจึงจัดทำต้นร่างเป็นภาษาอังกฤษแล้วแปลเป็นภาษาไทย โดยมีการจัดทำเป็นครุชนี้อ้างอิงถึงแหล่งที่มาต่างๆ ของบทบัญญัติแต่ละมาตราไว้ด้วย²⁹

กรรมการร่างกฎหมายได้พิจารณาตรวจร่างประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์บรรพ 4 ซึ่งกรรมการชาวฝรั่งเศสจัดทำขึ้น 2 ครั้ง ซึ่งในการตรวจร่างครั้งแรกได้ร่างเพิ่มเติมแก้ไขร่างบทบัญญัติใหม่อีกบางมาตราซึ่งมีร่างบทบัญญัติซึ่งเป็นที่มาของมาตรา 1330 ในปัจจุบันอยู่ด้วย โดยขึ้นยกร่างเป็นมาตรา 66 แต่มิได้มีข้อความดังที่ปรากฏอยู่ในปัจจุบันและมีได้อยู่ในส่วนที่เกี่ยวข้องกับการได้กรรมสิทธิ์ (Acquisition of Ownership) แต่อยู่ในส่วนที่ว่าด้วยการครอบครอง (Possession) ต่อมาในการตรวจพิจารณาร่างประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ บรรพ 4 ครั้งที่ 2 กรรมการร่างกฎหมายได้ประชุมกันเพื่อพิจารณาร่างมาตรา 66 เมื่อวันที่ 4 กรกฎาคม พ.ศ. 2471 โดยตกลงให้โอนร่างมาตรา 66 ซึ่งเดิมอยู่ในส่วนที่ว่าด้วยการครอบครอง (Possession) ให้ไปรวมอยู่ในส่วนที่ว่าด้วยการได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ (Acquisition of Ownership)

เมื่อกรรมการแผนกประมวลกฎหมายตรวจพิจารณาร่างประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ บรรพ 4 ครั้งที่ 2 แล้วได้มอบหมายให้นายเรณู กาโซ กรรมการร่างกฎหมายชาวฝรั่งเศส จัดลำดับมาตราเป็นหมวดหมู่ ในขั้นนี้ร่างมาตรา 66 ได้กลายมาเป็นมาตรา 35 ต่อมาได้ให้เจ้าหน้าที่ในกรมร่างกฎหมายสอบทานหลักกฎหมายเทียบกับกฎหมายของต่างประเทศ แล้วทำบันทึกเสนอรายงานความคิดเห็นต่อพระยาจินดาภิรมย์ อุปนายกกรรมการร่างกฎหมาย และพระยาเทพวิฑูร กรรมการร่างกฎหมายเพื่อประชุมตรวจร่างพิจารณา ในระหว่างนี้ได้มีการประชุมปรึกษากับกรรมการชาวต่างชาติเป็นคราวๆ เพื่อแก้ไขเพิ่มเติมร่างบางมาตราซึ่งรวมทั้งร่างมาตรา 35 โดยกรรมการได้ตัดข้อความบางส่วนไป และได้เรียงลำดับเลขมาตราต่อจากประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ บรรพ 3 เป็นเหตุให้ร่างมาตรา 35 กลายเป็นร่างมาตรา 1330 จะเห็นได้ว่าตามร่างกฎหมายนั้นสิทธิที่ไม่ถูกกระทบกระทั่งคือสิทธิในทรัพย์สิน (Right to Such Property) และในการแก้ไขครั้งนี้ กรรมการร่างกฎหมายได้ตัดข้อความซึ่งเป็นเรื่องเกี่ยวกับการครอบครองทรัพย์สินและการจัด

²⁹ เรอเน กียอง. (2462). การตรวจและชำระร่างประมวลในกรุงสยาม. หน้า 6-7.

ทะเบียนนิติกรรมตามร่างเดิมออกไป ต่อมาได้มีการตรวจแก้คำแปลอีกครั้งแล้วเสร็จเมื่อวันที่ 22 สิงหาคม พ.ศ. 2472 ในระหว่างนั้นกรรมการไทยได้แก้ถ้อยคำในร่างภาษาอังกฤษบางมาตราให้ดีขึ้นเพื่อความสะดวกในการแปลเป็นภาษาไทย โดยได้มีการแก้ไขร่างภาษาอังกฤษของมาตรา 1330 ให้มีข้อความดังนี้

“The right of a person who has in good faith purchased property at a sale by auction under an order of the court or of the official receiver in bankruptcy is not affected, even if it is subsequently proved that the property did not belong to the defendant, judgment debtor or bankrupt.”

คำแปลภาษาไทยของร่างมาตรา 1330 มีข้อความดังนี้ “สิทธิของผู้ซื้อทรัพย์สินโดยสุจริตในการขายทอดตลาดตามคำสั่งศาลหรือเจ้าพนักงานพิทักษ์ในคดีล้มละลายนั้น ท่านว่ามีเสียไปถึงแม้ภายหลังจะพิสูจน์ได้ว่า ทรัพย์สินนั้นมีเจ้าของจำเลยหรือลูกหนี้โดยคำพิพากษาหรือผู้ล้มละลาย” หลังจากนั้นร่างบทบัญญัติมาตรา 1330 ก็ไม่ได้ถูกแก้ไขอีกเลย จนกระทั่งได้ประกาศใช้ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ บรรพ 4 เมื่อวันที่ 16 มีนาคม พ.ศ. 2473 โดยให้ใช้บังคับตั้งแต่วันที่ 1 เมษายน พ.ศ. 2475 เป็นต้นไป และไม่ปรากฏว่าบทบัญญัติดังกล่าวมีที่มาจากกฎหมายของประเทศใด³⁰

บทบัญญัติมาตรา 1330 นี้เป็นนโยบายเกี่ยวข้องในการรักษาความศักดิ์สิทธิ์ในทางศาล เพราะในกระบวนการทางศาลก่อนที่จะมีการขายทอดตลาดนั้น มีกระบวนการขั้นตอนที่รัดกุม โดยก่อนที่จะมีการขายทอดตลาดจะต้องมีการตรวจสอบว่าทรัพย์สินนั้นเป็นของลูกหนี้ตามคำพิพากษาหรือไม่ ตลอดจนเจ้าของทรัพย์สินที่แท้จริงมีโอกาสร้องขอให้ปล่อยทรัพย์สินที่ยึดเพื่อจะขายทอดตลาดทรัพย์สินนั้น³¹ เมื่อมีขั้นตอนกลั่นกรองที่รัดกุมเช่นนี้ บุคคลภายนอกย่อมเชื่อโดยปราศจากข้อสงสัยว่าการกระทำในการขายทอดตลาดนั้นถูกต้อง หากปล่อยให้เจ้าของแท้จริงมาติดตามเอาคืนได้ ก็จะไม่มีการซื้อหรือการขายทอดตลาดตามคำสั่งอีกต่อไป จะไม่มีใครมาซื้อทรัพย์สินจากการขายทอดตลาด การบังคับเพื่อเอาเงินมาชำระหนี้ให้แก่เจ้าหนี้ก็จะทำไม่ได้ผล³² บทบัญญัติมาตรานี้เป็นข้อยกเว้นของหลักผู้รับโอนไม่มีสิทธิดีกว่าผู้โอน กล่าวคือผู้ซื้อจะได้กรรมสิทธิ์ในตัวทรัพย์สินนั้นไป

³⁰ เผ่าพันธุ์ ขอบน้ำตาล. (2543). *สิทธิของผู้ซื้อทรัพย์สินโดยสุจริตในการขายทอดตลาด: ศึกษากรณีตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 1330*. หน้า 44-47.

³¹ ประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง, มาตรา 288 ซึ่งจะต้องยื่นคำร้องก่อนเจ้าพนักงานบังคับคดีนำทรัพย์สินออกขายทอดตลาด.

³² เสนีย์ ปราโมช. (2521). *กฎหมายลักษณะทรัพย์สิน*. หน้า 207.

แม้ว่าลูกหนี้ตามคำพิพากษาจะไม่ใช่เจ้าของทรัพย์สินนั้นก็ตาม จึงอาจกล่าวได้ว่าบทบัญญัติมาตรา
นี้มีนโยบายในการคุ้มครองสิทธิผู้ซื้อสังหาริมทรัพย์ตามคำสั่งศาลด้วยในอีกทางหนึ่ง

2.5 ความเป็นมา แนวคิดและทฤษฎีในการคุ้มครองสิทธิของผู้บริโภค

เมื่อกล่าวถึงคำว่า “บริโภค” ความเข้าใจโดยทั่วไปมักจะเข้าใจว่าหมายถึง ผู้กิน ผู้ใช้
สินค้า แต่แท้จริง ผู้บริโภคหมายความกว้างกว่าที่เข้าใจกัน โดยทั่วไปมาก เพราะตามปกติมนุษย์ใช้
หรือบริโภคสินค้าและบริการ เพื่อประโยชน์ในการดำรงชีวิต ดังนั้นผู้บริโภคจึงหมายความถึง ผู้ใช้
สินค้าและบริการโดยไม่จำกัดเฉพาะการบริโภคอาหารน้ำดื่ม หรือยารักษาโรค³³

เดิมลักษณะการค้าและเศรษฐกิจของโลกจำกัดอยู่เฉพาะในกลุ่มคนในท้องถิ่นเล็กๆ
เท่านั้น สภาพสินค้าและบริการยังไม่มีตลาดซับซ้อนมากนัก เพราะการตลาดยังมีลักษณะเพียง
แลกเปลี่ยนสินค้าซึ่งกันและกัน (Barter) จึงไม่มีความจำเป็นที่รัฐจะต้องจัดหาเครื่องมือหรือ
มาตรการทางกฎหมายเป็นพิเศษเพื่อคุ้มครองผู้บริโภคให้ได้รับความปลอดภัยและเป็นธรรม ที่เป็น
เช่นนี้เพราะอิทธิพลของแนวคิดในระบบการปกครองแบบประชาธิปไตยซึ่งตั้งอยู่บนความมีอิสระ
และเสรีภาพของบุคคลในการดำรงชีวิตได้เท่าเทียมกัน และแนวคิดนี้ยังผลให้เกิดระบบเศรษฐกิจ
แบบเสรี (Laissez-faire) เกิดขึ้นด้วย

ระบบเศรษฐกิจแบบเสรี (Laissez-faire) ตั้งอยู่บนสมมติฐานที่ว่ามนุษย์ทุกคนมี
ความสามารถในการตัดสินใจในการเลือกบริโภคสินค้าหรือบริการเท่ากัน รัฐจะไม่เข้าแทรกแซง
เสรีภาพในการตกลงของเอกชน ซึ่งมีหลักกฎหมายโรมันว่า ในการซื้อขายนั้น “ผู้ซื้อต้องระวัง”
กล่าวคือหากมีความเสียหายใดๆในทรัพย์สินที่ซื้อขายกันนั้น ความเสียหายตกเป็นของผู้ซื้อเอง³⁴
เรียกว่า “Caveat Emptor” หรือ ผู้ซื้อต้องใช้ความระมัดระวังเอง “let the buyer beware”

ในปัจจุบันโลกเจริญมากยิ่งขึ้นทำให้ระบบเศรษฐกิจ การค้าขายหรือบริการต่างๆมี
กระบวนการที่ซับซ้อนมากขึ้นเกินกว่าความรู้ธรรมดาของผู้บริโภคจะตามได้ทัน หลักกฎหมายใน
เรื่องผู้ซื้อต้องระวังจึงไม่อาจให้ความเป็นธรรมเพราะว่าผู้ซื้อในฐานะผู้บริโภคไม่อาจปรับตัวให้ทัน
กับความเจริญทางเทคโนโลยีต่างๆได้ ความระมัดระวังในระดับธรรมดาจึงไม่อาจช่วยให้ผู้ซื้อหรือ
ผู้บริโภคได้รับผลตอบแทนคุ้มค่ากับเงินที่เสียไป บางรายกลับได้รับอันตรายจากการบริโภคสินค้า
และบริการเสียอีกด้วย ประเทศต่างๆ จึงหันมาพิจารณาถึงสิทธิของผู้บริโภคให้ได้รับการคุ้มครอง
เป็นการเฉพาะนอกเหนือไปจากสิทธิที่จะได้รับค่าเสียหายตามสัญญา หรือสิทธิฟ้องเรียกค่าเสียหาย
ในคดีละเมิดตามหลักกฎหมายเดิม

³³ สุขุม สุภนิษฐ์ ก (2548). คำอธิบายกฎหมายคุ้มครองผู้บริโภค. หน้า 4-6.

³⁴ แหล่งเดิม. หน้า 1-2.

จากคำประกาศสิทธิขั้นพื้นฐานของผู้บริโภค (Consumer Bill of Rights) โดยประธานาธิบดีสหรัฐอเมริกาจอห์น เอฟ. เคนเนดี (John F. Kennedy) ในปี ค.ศ. 1962 ซึ่งถือว่าเป็นการเริ่มต้นอย่างเป็นทางการของการคุ้มครองผู้บริโภคของสหรัฐอเมริกาและได้กลายเป็นพื้นฐานของธุรกิจตลอดจนองค์กรต่างๆ ของรัฐนำมาใช้ในการกำหนดนโยบาย สิทธิขั้นพื้นฐานของผู้บริโภคดังกล่าวเป็นการคุ้มครอง 4 ประการ คือ³⁵

1) สิทธิที่จะได้รับความปลอดภัย (The Right to Safety) เป็นสิทธิประการสำคัญที่สืบเนื่องมาจากสิทธิขั้นพื้นฐานของมนุษย์ในฐานะที่ผู้บริโภคเป็นมนุษย์คนหนึ่ง กล่าวคือ ผู้บริโภคมีสิทธิที่จะได้รับความปลอดภัยทางร่างกาย ชีวิต และทรัพย์สินที่บุคคลอื่นจะมาลวงล่เมิด หรือทำให้เสียหายมิได้ ดังนั้นสินค้าหรือบริการควรมีความปลอดภัยละมีมาตรฐานเหมาะสมแก่ผู้บริโภคที่จะไม่ก่อให้เกิดอันตรายแก่ชีวิต ร่างกาย และทรัพย์สินของผู้บริโภค และสิทธิที่ผู้บริโภคได้รับความคุ้มครองนี้ครอบคลุมถึงอันตรายทั้งหมดที่เกิดจากการบริโภคสินค้าและบริการ โดยตรงหรือทางอ้อม

2) สิทธิที่จะได้รับข่าวสาร (The Right to be Informed) สิทธิข้อนี้กล่าวถึงหลักการที่ว่าผู้บริโภคต้องมีสิทธิที่เพียงพอในการรับทราบข่าวสารเกี่ยวกับสินค้าและบริการเพื่อเป็นข้อมูลในการตัดสินใจซื้อสินค้าหรือบริการนั้นๆ โดยมีให้ผู้ประกอบกิจการหลอกลวงผู้บริโภค ทั้งผู้บริโภคจะได้สินค้าหรือบริการที่ถูกต้องตรงตามความต้องการ ซึ่งสิทธิประเภทนี้จะมีผลกระทบต่อสิทธิที่จะได้รับความปลอดภัยดังกล่าวข้างต้นด้วย กล่าวคือในกรณีที่เจ้าของสินค้าที่จะขายสินค้าให้แก่ผู้บริโภคไม่ได้ให้ข่าวสารคำพรรณนาคุณภาพที่ถูกต้องและเพียงพอเกี่ยวกับสินค้านั้นแล้ว ผู้บริโภคซึ่งได้ซื้อสินค้านั้นมาอาจได้รับอันตรายต่อร่างกาย ชีวิต หรือทรัพย์สินได้ ฉะนั้นสิทธิของผู้บริโภคที่จะได้รับข่าวสารเกี่ยวกับสินค้านั้น จึงเป็นสิทธิที่สำคัญประการหนึ่งของผู้บริโภค

3) สิทธิที่จะเลือกสินค้าหรือบริการ (The Right to Choose) ซึ่งสิทธิประเภทนี้มุ่งคุ้มครองความเป็นอิสระในการแสดงเจตนาที่จะซื้อสินค้าหรือได้รับบริการของผู้บริโภคซึ่งเป็นส่วนหนึ่งของสิทธิขั้นพื้นฐานของมนุษย์ที่จะมีสิทธิเสรีภาพในการตัดสินใจกระทำสิ่งใดที่ผู้อื่นจะมากควบคุม บังคับ ข่มขู่ หรือชักจูงใจโดยไม่เป็นธรรมไม่ได้เพื่อป้องกันการเอาเปรียบจากผู้ประกอบธุรกิจ

4) สิทธิที่จะได้รับการรับฟัง (The Right to be Heard) สิทธิข้อนี้กล่าวถึงกรณีที่ผู้บริโภคซึ่งถูกละเมิดสิทธิดังกล่าวมาแล้วข้างต้น สามารถเรียกร้องสิทธิของตนรวมทั้งการให้ผู้ประกอบธุรกิจชดเชยความเสียหายจากการบริโภคสินค้าหรือบริการ

³⁵ ทศนิษฐ์ วีระกันต์. (2541). การดำเนินการคุ้มครองผู้บริโภค: ศึกษาเฉพาะกรณีศูนย์รับเรื่องราวร้องทุกข์มูลนิธิเพื่อผู้บริโภค. หน้า 10-11.

สืบเนื่องจากหลักการดังกล่าว เพื่อรองรับสิทธิของผู้บริโภค ในหลายๆประเทศจึงได้รวมตัวกันวางมาตรการคุ้มครองผู้บริโภคในระดับสากล โดยได้มีการรับรองสิทธิผู้บริโภคไว้โดยสหพันธ์องค์กรผู้บริโภคสากล (Consumers International) ซึ่งได้รับรองสิทธิผู้บริโภคสากลไว้ 8 ข้อ³⁶ คือ

- 1) สิทธิที่จะเข้าถึงสินค้าและบริการที่จำเป็นขั้นพื้นฐาน (The Right to Basic Need)
เช่น ยา อาหาร เครื่องนุ่งห่ม ที่อยู่อาศัย การดูแลสุขภาพ การศึกษาและสุขภาพ
- 2) สิทธิที่จะได้รับความปลอดภัยจากการใช้สินค้าและบริการ (The Right to Safety)
- 3) สิทธิที่จะได้รับข้อมูลที่ถูกต้องครบถ้วนที่จำเป็นเกี่ยวกับสินค้าหรือบริการ (The Right to be Information)
- 4) สิทธิที่จะเลือกซื้อสินค้าและบริการได้อย่างอิสระ (The Right to Choose)
- 5) สิทธิที่จะร้องเรียนเพื่อความเป็นธรรม (The Right to be Heard)
- 6) สิทธิที่จะได้รับการพิจารณาและค่าชดเชยความเสียหาย (The Right to Redress)
- 7) สิทธิที่จะได้รับความรู้เกี่ยวกับการบริโภค (The Right to Consumer Education)
- 8) สิทธิที่จะดำรงชีวิตอยู่ในสิ่งแวดล้อมที่ดีและปลอดภัย (The Right to Health Environment)³⁷

2.6 แนวคิดในการคุ้มครองสิทธิของผู้บริโภคขั้นพื้นฐานตามกฎหมายรัฐธรรมนูญ

สำหรับประเทศไทยเพิ่งได้มีการบัญญัติถึงสิทธิของผู้บริโภคในรัฐธรรมนูญเป็นครั้งแรกในรัฐธรรมนูญแห่งราชอาณาจักรไทย พุทธศักราช 2540 ในมาตรา 57 ว่า “สิทธิของบุคคลซึ่งเป็นผู้บริโภคย่อมได้รับความคุ้มครองทั้งนี้ตามที่กฎหมายบัญญัติ”³⁸ ซึ่งพระราชบัญญัติคุ้มครองผู้บริโภค พ.ศ. 2522 ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติคุ้มครองผู้บริโภค (ฉบับที่ 2) พ.ศ. 2541 ได้บัญญัติสิทธิของผู้บริโภคที่จะได้รับความคุ้มครอง ดังนี้

³⁶ ซึ่งมีความครอบคลุมในการคุ้มครองผู้บริโภคมากกว่าสิทธิผู้บริโภคของประเทศไทย.

³⁷ Webmaster Consumerthai. (ม.ป.ป.). สิทธิผู้บริโภคไทย...ทำไมไม่เทียบเท่าสากล. สืบค้นเมื่อวันที่ 20 พฤศจิกายน 2553, จาก http://www.consumerthai.org/main/index.php?option=com_content&view=article&id=964
: สิทธิผู้บริโภคไทย-ทำไมไม่เทียบเท่าสากล&catid=14:2008-12-15-07-02-32&Itemid=57

³⁸ Webmaster Consumerthai. (ม.ป.ป.). สิทธิผู้บริโภค 5 ประการ. สืบค้นเมื่อวันที่ 20 พฤศจิกายน 2553, จาก http://www.consumerthai.org/main/index.php?option=com_content&view=article&id=832:-5-&catid=14:2008-12-15-07-02-32&Itemid=57

- 1) สิทธิที่จะได้รับข่าวสารรวมทั้งคำพรรณนาคุณภาพที่ถูกต้องและเพียงพอเกี่ยวกับสินค้าหรือบริการ ได้แก่ สิทธิที่จะได้รับการโฆษณาหรือการแสดงผลตามความเป็นจริงและปราศจากพิษภัยแก่ผู้บริโภค รวมตลอดถึงสิทธิที่จะได้รับทราบ ข้อมูลเกี่ยวกับสินค้าหรือบริการอย่างถูกต้องและเพียงพอที่จะไม่หลงผิด ในการซื้อสินค้าหรือรับบริการโดยไม่เป็นกรรม
- 2) สิทธิที่จะมีอิสระในการเลือกหาสินค้าหรือบริการ ได้แก่ สิทธิที่จะเลือกซื้อสินค้าหรือรับบริการด้วยความ สัมผัสใจของผู้บริโภค และปราศจากการชักจูงใจอันไม่เป็นกรรม
- 3) สิทธิที่จะได้รับความปลอดภัยจากการใช้สินค้าหรือบริการ ได้แก่ สิทธิที่จะได้รับสินค้าหรือบริการที่ปลอดภัย มีสภาพและคุณภาพได้มาตรฐานเหมาะสมแก่การใช้ ไม่ก่อให้เกิดอันตรายต่อชีวิต ร่างกายหรือทรัพย์สิน ในกรณีใช้ตามคำแนะนำหรือระมัดระวังตามสภาพของสินค้าหรือบริการนั้นแล้ว
- 4) สิทธิที่จะได้รับความเป็นธรรมในการทำสัญญา ได้แก่ สิทธิที่จะได้รับข้อสัญญาโดยไม่ถูกเอาเปรียบจากผู้ประกอบธุรกิจ และ
- 5) สิทธิที่จะได้รับการพิจารณาและชดเชยความเสียหาย ได้แก่ สิทธิที่จะได้รับการคุ้มครองและชดเชยค่าเสียหายเมื่อมีการละเมิดสิทธิของผู้บริโภคตามข้อ 1), 2), 3) และ 4) ดังกล่าว

2.6.1 ความเป็นมาของกฎหมายคุ้มครองผู้บริโภคในประเทศไทย

การคำนึงถึงสิทธิของผู้บริโภคไทยเป็นครั้งแรกเริ่มมีขึ้น โดยการใช้มาตรการทางกฎหมายเพื่อป้องกันความเพื่อป้องกันความเสียหายอันเกิดจากการบริโภคทางนม โดยการออกกฎหมายฉบับหนึ่งชื่อ พระราชบัญญัติทางนม พ.ศ. 2470 ประกาศในราชกิจจานุเบกษา เมื่อวันที่ 25 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2470 ในรัชสมัยพระบาทสมเด็จพระปรเมนทรมหาอานันทมหิดล พระอัฐมรามาธิบดินทร รัชกาลที่ 7 แห่งรัตนโกสินทร์

ในระยะต่อมาที่การพัฒนาประเทศมากขึ้นสภาพความเป็นอยู่ของประชาชนชาวไทยเริ่มเปลี่ยนแปลงจากสังคมชนบทไปสู่สังคมเมืองมากขึ้นแม้ว่าไทยจะเริ่มใช้ประมวลกฎหมายที่มีแบบอย่างจากอารยประเทศ เช่น ประมวลกฎหมายอาญา หรือประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ เพื่อป้องกันและปราบปรามการกระทำผิดต่อสังคม เพื่อเยียวยาผู้ใช้ความเสียหายต่อผู้ที่ถูกละเมิดมาเป็นเวลาพอสมควรก็ตาม แต่รัฐในฐานะผู้ปกครองให้เกิดความสุขก็จำเป็นต้องบัญญัติกฎหมายเฉพาะที่กำหนดให้รัฐควบคุมกำกับกิจกรรมต่างๆ ของเอกชนให้เกิดความปลอดภัยและเป็นธรรมต่อส่วนรวมอีกมากมาย กฎหมายเฉพาะเหล่านี้มีลักษณะเป็นกฎหมายมหาชนที่มีความมุ่งหมายเพื่อดำรงไว้ซึ่งความปลอดภัยของสาธารณชนและป้องกันความเสียหายอันเนื่องจากการบริโภคของประชาชนทั่วไปด้วยตัวอย่างเช่น พระราชบัญญัติสาธารณสุข พ.ศ. 2484 พระราชบัญญัติควบคุมอาหาร พ.ศ. 2484 (พระราชบัญญัติทางนม พ.ศ. 2470 เดิม) พระราชบัญญัติควบคุมการขายยา พ.ศ.

2479 และพระราชบัญญัติเครื่องสำอาง พ.ศ. 2517 เป็นต้น กฎหมายเหล่านี้มีลักษณะกำหนดอำนาจหน้าที่ของรัฐให้สามารถควบคุมกำกับผู้ประกอบการในกิจการที่เกี่ยวข้องกับเครื่องอุปโภคบริโภคของประชาชนให้ต้องปฏิบัติตามกฎเกณฑ์ที่กำหนดไว้เป็นต้นว่า ให้จดทะเบียนสูตร ให้ทดสอบความปลอดภัย และมีโทษอาญาเป็นบทบังคับ แต่ยังไม่การบัญญัติถึงการเยียวยาผู้ใช้หากเกิดความเสียหาย

การพยายามให้มีกฎหมายคุ้มครองสิทธิของผู้บริโภค เริ่มเด่นชัดขึ้น เมื่อสภาสตรีแห่งประเทศไทยได้ตระหนักถึงความจำเป็นในการแก้ไขปัญหาเกี่ยวกับการบริโภคเพื่อให้เกิดความเป็นธรรม ปลอดภัย และประหยัด ในขั้นต้นมีการจัดการตั้งกรมการศึกษาและส่งเสริมผู้บริโภคขึ้นศึกษาปัญหาต่างๆ ของผู้บริโภค

ในระยะต่อมารัฐบาลสมัย ม.ร.ว.คึกฤทธิ์ ปราโมช ได้จัดตั้งคณะกรรมการคุ้มครองผู้บริโภคขึ้น แต่ก็ยังไม่แสดงผลในรูปธรรมแล้วต่อมาก็สลายตัวไปตามวิถีทางการเมือง เมื่อเปลี่ยนรัฐบาลมาสู่สมัยนายธานินทร์ กรัยวิเชียร ได้มอบให้กระทรวงพาณิชย์รับเรื่องนี้ไปดำเนินการแต่ก็ยังอยู่ในระหว่างการดำเนินการ

ต่อมาได้มีการเปลี่ยนแปลงรัฐบาลอีกมาเป็นรัฐบาลสมัยพลเอกเกรียงศักดิ์ ชมะนันทน์ ได้เล็งเห็นความสำคัญในเรื่องการคุ้มครองผู้บริโภคถึงขนาดดำริให้มีการร่างกฎหมายคุ้มครองผู้บริโภคเพื่อให้มีคณะกรรมการซึ่งจัดตั้งขึ้นภายใต้ความรับผิดชอบของนายกรัฐมนตรี ได้ปฏิบัติการตามกฎหมายอย่างมีประสิทธิภาพมากขึ้น

คณะอนุกรรมการร่างกฎหมายคุ้มครองผู้บริโภคได้ดำเนินการร่างและนำเสนอต่อรัฐสภา ผ่านการพิจารณาจนกระทั่งตราขึ้นเป็นพระราชบัญญัติคุ้มครองผู้บริโภค เมื่อวันที่ 30 เมษายน พ.ศ. 2522 ประกาศในราชกิจจานุเบกษา ฉบับพิเศษ เล่มที่ 96 ตอนที่ 72 วันที่ 4 พฤษภาคม พ.ศ. 2522 และหลังจากนั้นอีกประมาณสองเดือน คือในวันที่ 2 กรกฎาคม พ.ศ. 2522 ก็ได้จัดตั้งสำนักงานคณะกรรมการคุ้มครองผู้บริโภคขึ้นเป็นหน่วยงานสังกัดสำนักงานนายกรัฐมนตรี³⁹ และได้ดำเนินการมาจนถึงปัจจุบัน

2.6.2 ทฤษฎีกฎหมายแพ่งที่นำมาใช้เพื่อคุ้มครองผู้บริโภค

ทฤษฎีกฎหมายแพ่งที่เกี่ยวกับการคุ้มครองผู้บริโภคที่สำคัญมีดังนี้

³⁹ สำนักงานคณะกรรมการคุ้มครองผู้บริโภค. (2525). ประวัติความเป็นมาของสำนักงานคณะกรรมการคุ้มครองผู้บริโภค และเรื่องการคุ้มครองผู้บริโภคในหนังสือวันคุ้มครองผู้บริโภค 30 เมษายน 2525. หน้า 16-17.

2.6.2.1 ทฤษฎีการแสดงเจตนา (Declaration of Theory)

สัญญาเกิดขึ้นจากข้อตกลงร่วมกันระหว่างคู่สัญญาสองฝ่ายทั้งนี้ต่างฝ่ายต่างกำหนดสิทธิและหน้าที่ซึ่งกันและกัน เนื่องมาจากหลักเจตนาเป็นพื้นฐานก่อให้เกิดสิทธิและหน้าที่โดยคู่สัญญา เจตนาเป็นกลไกสำคัญในขั้นตอนของการเจรจาตกลงทำสัญญา ตลอดจนการกำหนดเนื้อหาของข้อตกลง สัญญาเกิดขึ้นตามหลักคำเสนอคำสนองตรงกัน การตกลงยินยอมร่วมกันที่จะผูกพันกันตามสัญญาเป็นสิ่งจำเป็นที่จะให้สัญญาเกิด ซึ่งต้องมีการแสดงเจตนาให้ปรากฏภายนอกว่ามีความต้องการเช่นไร ไม่ว่าจะด้วยท่าทาง วาจา หรือลายลักษณ์อักษร เจตนาจะต้องประกอบด้วยความสมัครใจที่บุคคลแสดงออกมาซึ่งจะต้องไม่มีความผิดพลาดหรือบกพร่องของเจตนา การแสดงเจตนาที่บุคคลจะต้องมีเสรีภาพในการแสดงเจตนาด้วย⁴⁰

2.6.2.2 ทฤษฎีความศักดิ์สิทธิ์ของเจตนา (Autonomy of the Will)

ทฤษฎีความศักดิ์สิทธิ์ของเจตนาเป็นทฤษฎีที่นักปรัชญากฎหมายในตอนสมัยคริสต์ศตวรรษที่ 18 ให้การสนับสนุน และทฤษฎีนี้ได้พัฒนาไปพร้อมกับเสรีภาพทางเศรษฐกิจที่เริ่มมีมากขึ้นในคริสต์ศตวรรษที่ 19 ในสมัยคริสต์ศตวรรษที่ 18 นี้ นักปรัชญากฎหมายมีความประสงค์ที่จะให้บุคคลมีเสรีภาพหลุดพ้นจากข้อบังคับทางสังคม รวมทั้งข้อบังคับต่างๆ ที่กฎหมายกำหนดเอาไว้โดยต้องการที่จะให้กฎข้อบังคับเป็นเรื่องของข้อยกเว้นเท่านั้น กล่าวคือ โดยหลักแล้วทุกคนจะต้องมีเสรีภาพ เว้นแต่ในบางเรื่องที่เราเห็นสมควร จึงจะมีการวางข้อบังคับกำหนดเสรีภาพนั้นไว้ และยังมีความเห็นต่อไปว่าเสรีภาพของบุคคลนี้จะถูกจำกัดลงได้ก็แต่โดยความสมัครใจของตนเองเท่านั้น ทั้งนี้เพราะเห็นว่ากฎเกณฑ์ที่ดีที่สุดที่จะใช้บังคับแก่สัญญาคงจะไม่มีอะไรดีไปกว่ากฎเกณฑ์ที่คู่สัญญาที่มีความทัดเทียมกันเป็นผู้ตกลงเอาไว้โดยถือว่ากฎเกณฑ์ที่ตกลงกันไว้เป็นกฎหมายอันหนึ่งที่คู่สัญญาเจตนาจะให้ใช้บังคับแก่กรณีของตน จึงน่าจะเป็นกฎเกณฑ์ที่ก่อให้เกิดความยุติธรรมแก่เอกชนได้อย่างมาก จากแนวคิดนี้จึงนำไปสู่ทฤษฎีความศักดิ์สิทธิ์แห่งการแสดงเจตนา ซึ่งหมายความว่า เจตนาของเอกชนมีค่าเหนือกว่าสังคม (la primante de l'individu sur la société) หรืออาจกล่าวอีกนัยหนึ่งคือการแสดงเจตนาของเอกชนเป็นตัวก่อให้เกิดหนี้ขึ้น มิได้เกิดจากอำนาจภายนอกอื่นใดซึ่งเป็นอำนาจทางสังคม⁴¹

อย่างไรก็ตามทฤษฎีความศักดิ์สิทธิ์แห่งการแสดงเจตนานี้มีสมมติฐานว่าคนทุกคนมีอำนาจต่อรองเท่าเทียมกันตามกฎหมาย ทุกคนรู้ถึงฐานะความได้เปรียบเสียเปรียบของตนซึ่งอำนาจในการเข้าต่อรอง อันได้แก่อำนาจในการเข้าร่วมกำหนดเงื่อนไขหรือข้อความในสัญญา

⁴⁰ คาราวร ธีระวัฒน์. (2538). กฎหมายสัญญา: สถานะใหม่ของสัญญาปัจจุบันและปัญหาข้อสัญญาที่ไม่เป็นธรรม. หน้า 10.

⁴¹ สุรชาติ สัตตบุศย์. (2522). คำอธิบายกฎหมายแพ่งและพาณิชย์เปรียบเทียบ. หน้า 1.

(Mutual Agreement) โดยปราศจากการแทรกแซงและการครอบงำของอำนาจรัฐ (State Non Intervention) และข้อตกลงมีความมั่นคงแน่นอน (Certainty) รวมทั้งมีเสรีภาพในการตกลงร่วมผูกพันในสัญญา (Freedom of Consent) ผู้ตกลงใจไม่ได้ถูกบังคับให้ตกลงใจ และผู้ตกลงใจเข้าใจข้อความอย่างถ่องแท้แล้วจึงตกลงใจเข้าผูกพันทำสัญญาด้วย⁴² อาจกล่าวได้ว่าทฤษฎีความศักดิ์สิทธิ์ของการแสดงเจตนามีเจตนารมณ์ทางกฎหมายก็คือ กฎหมายถือว่าผู้สัญญามีฐานะในการรับรู้และต่อรองเท่าเทียมกัน

2.6.2.3 หลักเสรีภาพในการทำสัญญา (Freedom of Contract)

หลักเสรีภาพในการทำสัญญาเป็นเพียงนโยบายทางกฎหมายที่แสดงให้เห็นถึงเสรีภาพของบุคคลที่จะเปลี่ยนแปลงสิทธิของเขาตามต้องการ เป็นหลักที่ทำให้เสรีภาพอย่างสมบูรณ์ของผู้สัญญาในการที่จะกำหนดชนิด แบบ และเนื้อหาของสาระของกิจการ โดยรัฐเข้าไปแทรกแซงน้อยที่สุด⁴³

2.6.2.4 หลักการไม่ให้ความสำคัญกับความศักดิ์สิทธิ์ของเจตนา (Freedom of Will)

ด้วยเหตุที่แนวคิดทฤษฎีเสรีภาพในการทำสัญญาเหมาะสมในสภาพสังคมที่เท่าเทียมกันในอำนาจต่อรองและมีระบบการค้าแข่งขันกันก่อนข้างสมบูรณ์ ทฤษฎีความรับผิดชอบคู่กรณีในสัญญา (Privity of Contract) ที่เป็นผลสืบเนื่องจากการมีเสรีภาพในการทำสัญญานั้นก็เหมาะสมกับกรณีที่คู่สัญญามีความสามารถในการต่อรองเท่าๆ กัน แต่ในการคุ้มครองผู้บริโภคนั้น โดยเหตุที่ผู้บริโภคไม่จำเป็นต้องบริโภคสินค้าหรือบริการ โดยอาศัยความสัมพันธ์ในทางสัญญาเสมอไป เนื่องจากการบริโภคเป็นปรากฏการณ์ธรรมชาติของมนุษย์ ซึ่งมีได้ขึ้นอยู่กับเงื่อนไขในสถานะทางสังคม (Status Quo) ความสามารถของบุคคล (Capability) หรือข้อตกลงในทางนิติกรรมสัญญา เพราะฉะนั้นหลักเกณฑ์หรือทฤษฎีความรับผิดชอบในความเสียหายที่ต้องอาศัยความผูกพันทางสัญญาที่กฎหมายรับรองจึงเป็นอุปสรรคใหญ่หลวงในการคุ้มครองผู้บริโภคที่ไม่ใช่คู่กรณีในสัญญา ทฤษฎีกฎหมายที่ก่อตั้งสิทธิในการได้รับเยียวยาขาดใช้เมื่อความเสียหายเกิดขึ้นจากการบริโภคจึงไม่คำนึงถึงหลักความสัมพันธ์ทางสัญญา (Privity Rule) แต่อย่างใด

ดังนั้น การกำหนดว่า ผู้บริโภคคือใคร จึงไม่กำหนดโดยอาศัยหลักความสัมพันธ์ทางสัญญา แนวคิดเกี่ยวกับการคุ้มครองผู้บริโภคจึงก่อให้เกิดการปฏิเสธทฤษฎีเสรีภาพในการทำสัญญา และหลักความรับผิดชอบคู่กรณีโดยสิ้นเชิง การกำหนดกฎหมายคุ้มครองผู้บริโภคจึงออกมาในรูปของการขยายความรับผิดชอบของผู้ขายไปสู่บุคคลอื่นๆ ที่มีผู้ใช้⁴⁴

⁴² แหล่งเดิม.

⁴³ ไชยยศ เหมะรัชตะ. (2535). กฎหมายว่าด้วยสัญญา. หน้า 81.

⁴⁴ สุขุม สุภนิศย์ ก เล่มเดิม. หน้า 10-12.

2.6.2.5 หลักการความรับผิดก่อนทำสัญญา (Precontractual Liability)

หลักความรับผิดก่อนสัญญา (ภาษาละตินเรียกว่า “culpa in contrahendo”) หมายความว่า ความรับผิดของผู้เข้าทำสัญญาที่จะต้องพึงระลึกด้วยว่าหากในขั้นตอนของการก่อให้เกิดสัญญาผู้เข้าทำสัญญาจงใจหรือประมาทเลินเล่อทำให้คู่กรณีอีกฝ่ายที่จะเข้าร่วมทำสัญญาได้รับความเสียหายแล้ว ก็อาจมีความรับผิดได้ และเป็นการรับผิดด้วยการเยียวยาความเสียหายต่อประโยชน์ที่อีกฝ่ายไม่ควรต้องเสียค่าใช้จ่ายเข้ามาทำสัญญาที่ผลที่สุดแล้วสัญญาไม่เกิดหรือสัญญาเกิดแต่ไม่สมบูรณ์หรือไม่เป็นผลแล้วแต่กรณี⁴⁵

2.6.3 บทบาทของรัฐในการเข้ามากำกับดูแลธุรกิจ

โดยทั่วไปกฎหมายจะถูกมองว่าเป็นเครื่องมือของรัฐในการจัดการให้บรรลุเป้าประสงค์ของประโยชน์สาธารณะ (Public Interest) ซึ่งแนวทางอาจเป็นไปได้ทั้งการเข้าแก้ไขปัญหาข้อขัดแย้งในสังคมในกรณีที่เกิดเหตุการณ์อันไม่พึงประสงค์ขึ้นแล้ว เพื่อเป็นข้อห้ามมิให้เกิดเหตุการณ์ดังกล่าว รวมทั้งใช้ในการสนับสนุนส่งเสริมหรือเข้าจัดการโดยตรงเพื่อให้บรรลุวัตถุประสงค์อย่างใดอย่างหนึ่งตามหลักการเบื้องต้นแก่สาธารณะ ขณะที่พิจารณาในแง่มุมทางเศรษฐกิจ แม้ว่าโดยตัวของระบบเศรษฐกิจเองก็มีตัวแปรหรือกลไก ที่จะทำให้ระบบมีการปรับตัวเพื่อแก้ไขปัญหาที่เกิดขึ้นได้ก็ตาม แต่เป้าหมายทางคุณภาพทางเศรษฐกิจที่เกิดขึ้นโดยกลไกภายในแบบเศรษฐกิจเองจะมีลักษณะเป็นทั้งเป้าหมายในระยะสั้นและระยะยาวโดยปลายทางก็คือการสร้างดุลระหว่างผลประโยชน์ทางสังคม เพราะทรัพยากรที่ใช้ตอบสนองความต้องการของบุคคลและสังคมมีจำนวนจำกัด⁴⁶ เมื่อปัญหาในทางเศรษฐกิจขยายของเขตข้ามเส้นแบ่งไปกระทบต่อสาธารณะโดยที่กลไกของระบบเศรษฐกิจไม่สามารถจำกัดขอบเขตของปัญหาให้อยู่ในกรอบที่ควรจะเป็น รัฐจึงเข้ามามีบทบาทแทรกแซงด้วยกลไกทางกฎหมาย

2.6.3.1 ทฤษฎีการแทรกแซงเศรษฐกิจโดยภาครัฐ (Theories of State Intervention)

ระบบเศรษฐกิจแบบทุนนิยมที่ปราศจากการควบคุมของรัฐหรือการแทรกแซงของรัฐจะก่อให้เกิดการฉกฉวยผลประโยชน์ต่างๆ มากมาย ทั้งด้านแรงงาน และผู้บริโภค นอกจากนั้นแล้วระบบทุนนิยมที่ไม่มีการควบคุมจะนำมาซึ่งการทำลายสิ่งแวดล้อมทางธรรมชาติ การผูกขาดของตลาดทั้งทางด้านอุปสงค์และอุปทาน เกิดการแข่งขันที่ไม่สมบูรณ์ การผิดพลาดในกฎแห่งอุปสงค์และอุปทาน โดยเฉพาะอย่างยิ่งจะเกิดการสร้างอุปสงค์ผ่านทางโฆษณาชวนเชื่อต่างๆ และในท้ายที่สุดสถานการณ์ที่เศรษฐกิจอยู่ในสภาวะถดถอย จะไม่สามารถฟื้นตัวได้เองเนื่องจากขาดการเข้าแทรกแซงของรัฐ และสิ่งที่สำคัญที่สุดของผลลัพธ์ภายใต้ระบบทุนนิยมคือ คน

⁴⁵ สนันท์กรณ์ โสตติพันธุ์. เล่มเดิม. หน้า 273.

⁴⁶ ทิวา เงินยวง. (2527). กฎหมายเศรษฐกิจ. หน้า 17.

จนจะจนลง คนรวยจะรวยขึ้น เนื่องจากคนรายมีโอกาสดีกว่าในการเข้าถึงทรัพยากรต่างๆ ได้มากกว่าคนจน และนั่นจะทำให้เกิดความไม่เท่าเทียมกันทั้งทางด้านสถานะ รายได้ และอำนาจ

ด้วยเหตุนี้เอง ในการที่จะสร้างความเท่าเทียมกันในสังคมนั้น จำเป็นจะต้องให้รัฐมีบทบาทมากขึ้นในการแทรกแซงกิจกรรมทางเศรษฐกิจ เพื่อปกป้องพลเมืองทุกคน และนำมาซึ่งความยุติธรรม โดยเฉพาะอย่างยิ่งประเทศที่กำลังพัฒนาจำเป็นต้องให้รัฐมีบทบาทนำในการกระตุ้นการเจริญเติบโตทางเศรษฐกิจ และการสร้างความเท่าเทียมกันในสังคม ด้วยเหตุนี้เองระบบเศรษฐกิจที่ดีที่สุดจึงได้แก่ ระบบเศรษฐกิจแบบผสมที่เปิดโอกาสให้รัฐแทรกแซงตลาด เพื่อความมั่นคงและมั่นคงของประเทศและเพื่อปกป้องพลเมืองให้ได้รับความยุติธรรมและความเท่าเทียมกันทางเศรษฐกิจ⁴⁷

1) รูปแบบของการแทรกแซงโดยรัฐ แบ่งได้เป็น 2 ประเภทคือ⁴⁸

(1) การแทรกแซงโดยตรง (Direct Intervention)

การแทรกแซงโดยตรงของรัฐจะปรากฏให้เห็นทั้งที่เป็นการแทรกแซงในระดับการผลิต การตลาด และการบริโภค และวิธีการแทรกแซงจะต้องออกเป็นกฎเกณฑ์ที่มีลักษณะบังคับทั่วไป เช่น กฎหมาย ระเบียบ ข้อบังคับ พระราชกำหนด และพระราชกฤษฎีกาที่เปิดโอกาสให้รัฐสามารถเข้าไปแทรกแซงได้โดยตรง การแทรกแซงโดยอ้อมที่เห็นได้เป็นประจำและชัดเจนที่สุดคือ การกำหนดราคาสินค้า การคุ้มครองผู้บริโภค และการโอนกิจการของเอกชนมาเป็นของรัฐ

(2) การแทรกแซงโดยอ้อม (Indirect Intervention)

การแทรกแซงทางเศรษฐกิจของรัฐไม่ได้มีเฉพาะแต่การแทรกแซงองค์กรตัวแทนทางเศรษฐกิจโดยตรง ที่อาศัยการกำหนดหลักเกณฑ์ที่เคร่งครัด ทั้งที่เกี่ยวกับการใช้เสรีภาพในการประกอบการของเอกชน เกี่ยวกับการห้ามประกอบการ หรือเกี่ยวกับการให้สถานประกอบการปฏิบัติและเกี่ยวกับการช่วยเหลือองค์กรตัวแทนทางเศรษฐกิจของเอกชนโดยตรงเท่านั้น การแทรกแซงโดยอ้อมของรัฐยังก่อให้เกิดผลทางเศรษฐกิจที่สำคัญๆ โดยรัฐใช้มาตรการต่างๆ ซึ่งบางครั้งในตัวของมันเองมีวัตถุประสงค์ในทางเศรษฐกิจ เช่น การให้เงินช่วยเหลือสถานประกอบการที่กำลังประสบปัญหา การให้เงินอุดหนุนภาคเศรษฐกิจ ภาคส่งออก ภาคเกษตรกรรมฯ แต่บางครั้งมาตรการที่รัฐใช้อาจจะมีวัตถุประสงค์ที่แตกต่างออกไปซึ่งไม่อาจจะแยกออกจากขอบเขตการแทรกแซงทางเศรษฐกิจได้ การแทรกแซงของรัฐในการหาสภาพแวดล้อม หรือการแทรกแซงของรัฐเกี่ยวกับการสร้างสาธารณูปโภค (Infra-structure) เป็นต้น

⁴⁷ สุวิชา เป้าอารีย์. (2553, มิถุนายน). “การแทรกแซงตลาดของรัฐบาล.” วารสารพัฒนาสังคม, 12, 1. หน้า 69-92.

⁴⁸ ทิวา เงินขวง. เล่มเดิม. หน้า 107.

2) วิธีการแทรกแซงของรัฐ

ปัจจุบันวิธีการแทรกแซงที่สำคัญๆ ที่รัฐเสรีนิยมใซ้อยู่สามารถแบ่งได้ 4 วิธี ซึ่งขึ้นอยู่กับเจตจำนงและวัตถุประสงค์ของการแทรกแซง คือ⁴⁹

(1) วิธีการแทรกแซงโดยการห้ามกระทำ (Interdiction)

ปกติวิธีการที่รัฐเสรีนิยมใซ้อยู่เสมอในการจัดระเบียบของรัฐทางเศรษฐกิจคือรัฐจะวางระเบียบข้อห้ามบางประการต่อเอกชน แต่ขอบเขตของการห้ามกระทำจะไม่กว้างขวางมากนัก เพราะโดยธรรมชาติของการห้ามไม่สอดคล้องกับการกำหนดแนวทาง นโยบาย และการจัดระเบียบทางเศรษฐกิจซึ่งโดยทั่วไปต้องการการกระตุ้นเพื่อก่อให้เกิดการขยายตัวและการพัฒนาทางเศรษฐกิจ นอกจากนี้ยังไม่สอดคล้องเกี่ยวกับการจัดระเบียบเกี่ยวกับความสัมพันธ์กันตามสัญญาตกลงร่วมระหว่างเอกชนที่อยู่ภายใต้หลักเสรีภาพในการทำสัญญาแต่อย่างไรก็ตาม ในฐานะที่รัฐเป็นองค์กรกลางที่จะจัดระเบียบในลักษณะเป็นการห้ามกระทำ เช่นการจัดระเบียบเกี่ยวกับความสัมพันธ์ในตลาด ซึ่งโดยทั่วไปการแข่งขันกันในตลาดโดยหลักการจะมีระเบียบเอกชนและรัฐที่เกี่ยวกับการแข่งขันใซ้บังคับอยู่ อาทิกฎหมายว่าด้วยการแข่งขันในประเทศฝรั่งเศส Anti-trustlaw ในประเทศสหรัฐอเมริกา พระราชบัญญัติป้องกันการผูกขาดและการค้ากำไรเกินควรในประเทศไทย

(2) วิธีการแทรกแซงโดยการออกระเบียบ ข้อบังคับ แบ่งออกได้ดังนี้

ประเภทแรก รัฐใด้วางจัดระเบียบ ข้อบังคับเกี่ยวกับการทำสัญญาตกลงระหว่างเอกชนว่าต้องอยู่ภายใต้แบบพิธีหรือรูปแบบตามที่รัฐกำหนดไว้เช่น เรื่องการแจ้งข่าวสารล่วงหน้า อาจจะเป็นการแจ้งโดยรัฐว่าจะต้องดำเนินการกันอย่างไร หรือบุคคลที่สาม หรือโดยการประกาศโฆษณา หรือคู่สัญญาโดยการแจ้งเงื่อนไขของสัญญาให้คู่กรณีทราบล่วงหน้า การวางระเบียบ ข้อบังคับ ดังกล่าวที่กำหนดให้การทำสัญญาตกลงต้องดำเนินไปภายใต้ระเบียบข้อบังคับของรัฐส่วนใหญ่จะใซ้กับการทำสัญญาตกลงที่คู่กรณีมีความไม่เสมอภาคกัน

ประเภทที่สอง รัฐจะวางระเบียบข้อบังคับที่จะใซ้กับการดำเนินการทำสัญญาและโดยกำหนดเงื่อนไขบางประการที่เกี่ยวข้องกับคุณสมบัติของคู่สัญญาเพื่อให้การปฏิบัติตามสัญญาดำเนินไปโดยไม่ก่อให้เกิดความเสียหายแก่คู่สัญญา ส่วนใหญ่จะเป็นระเบียบข้อบังคับเกี่ยวกับการประกอบอาชีพ เช่น สถาปนิก วิศวกร แพทย์ ทนายความ และนักบัญชี

(3) วิธีการแทรกแซงใซ้การควบคุม

วิธีการดังกล่าวรัฐจะควบคุมโดยเน้นหนักไปที่การบังคับหรือสร้างข้อจำกัด โดยกฎหมาย และโดยการใซ้ดุลพินิจของฝ่ายบริหาร เพราะโดยปกติในรัฐเสรีนิยม การ

⁴⁹ แหล่งเดิม. หน้า 173.

ประกอบกิจกรรมทางเศรษฐกิจของเอกชนจะวางอยู่บนพื้นฐานของเสรีภาพในการทำสัญญา แต่การแทรกแซงของรัฐวิธีนี้จะทำให้เสรีภาพในการทำสัญญาของคู่สัญญาถูกจำกัดหรือต้องอยู่ภายใต้ข้อบังคับและระเบียบต่างๆ ซึ่งโดยมากจะถูกจำกัดโดยบัญญัติของกฎหมายและการใช้ดุลพินิจให้ความเห็นชอบของเจ้าหน้าที่ของรัฐ อันได้แก่ การขออนุญาต (Authorization) และความเห็นชอบของฝ่ายบริหาร(Agreement) เป็นต้น

(4) วิธีการแทรกแซงโดยรัฐกำหนดรูปแบบและเนื้อหาในการทำสัญญา

เดิมการทำสัญญาตกลงระหว่างเอกชนดำเนินไปภายใต้แนวคิดและนโยบายเศรษฐกิจเสรีนิยมใหม่ คือการทำสัญญาตกลงต้องอยู่ภายใต้เทคนิคที่มีแนวทาง ซึ่งหมายความว่ารัฐเองไม่ได้วางใจคู่สัญญาที่เป็นเอกชนในการทำสัญญาโดยกำหนดเนื้อหาอันเอง ดังนั้นสัญญาบางประเภทรัฐจึงต้องกำหนดเงื่อนไขแล้วเนื้อหาบางประการของสัญญาไว้ เช่น อัตราดอกเบี้ย อัตราภาษี ivo อย่างชัดเจน เพื่อคุ้มครองคู่สัญญาที่อาจอยู่ในฐานะที่เสียเปรียบ

นอกจากนั้น รัฐหรือฝ่ายบริหารยังมีอำนาจบังคับให้เอกชนใช้สัญญาลับมาตรฐาน ซึ่งรัฐจะกำหนดเนื้อหา รูปแบบของสัญญาบางประเภทที่รัฐเห็นว่าต้องเข้าไปแทรกแซงเพื่อรักษาประโยชน์สาธารณะ สัญญานั้นจึงจะใช้บังคับได้หรือมีสถานะที่ชอบด้วยกฎหมาย

2.6.3.2 ทฤษฎีทางเลือกสาธารณะ (Public Choice)

ทฤษฎีทางเลือกสาธารณะเป็นการนำหลักวิชาเศรษฐศาสตร์มาใช้ในการวินิจฉัยสั่งการภายในรัฐ ทฤษฎีทางเลือกสาธารณะมุ่งที่จะนำความรู้เกี่ยวกับพฤติกรรมการตลาด (Market Behavior) มาอธิบายพฤติกรรมการตัดสินใจที่เกิดขึ้นในภาครัฐ ตลอดจนมุ่งที่จะนำเอากลไกการตลาดมาปรับปรุงเพื่อให้การตัดสินใจในภาครัฐเป็นไปอย่างมีประสิทธิภาพมากยิ่งขึ้น⁵⁰

ทฤษฎีทางเลือกสาธารณะตั้งสมมติฐานพฤติกรรมของปัจเจกบุคคลไว้ว่า มนุษย์คำนึงถึงผลประโยชน์ส่วนตัวเป็นหลัก (Self Interest) มนุษย์มีเหตุผลในการตัดสินใจ (Rationality) มีความสามารถที่จะเลือกว่าชอบทางใดมากกว่ากัน ปัจเจกบุคคลต้องการเลือกในทางเลือกที่ตนเองได้รับผลประโยชน์สูงสุด (Benefit-maximizing) ทางเลือกขึ้นอยู่กับข่าวสาร เพื่อลดความไม่แน่นอนให้เหลือน้อยที่สุด (Uncertainty Minimizing) ซึ่งจะบรรลุผลได้จะต้องมีข้อมูลมากและมีทางเลือกมากพอ⁵¹

⁵⁰ วรเดช จันทรร. (2531). รัฐประศาสนศาสตร์: ขอบข่ายในทศวรรษใหม่. หน้า 82.

⁵¹ วิโรจน์ ก่อสกุล. (2550). บทบาทภาครัฐและภาคเอกชนในการคุ้มครองผู้บริโภค. หน้า 12. อ้างถึงใน Ostrom. (1964). Key Concepts and Terms. pp. 111-112.

ทางเลือกสาธารณะจะสามารถแก้ไขปัญหาทางการบริหารหรือเป็นทางออกที่สำคัญได้ โดยแบ่งชอขอำนาจให้มีหลายศูนย์อำนาจ (Different Authorities) โครงสร้างรัฐธรรมนูญต้องกระจายอำนาจการตัดสินใจให้ชุมชน (Allocates Authorities) โครงสร้างรัฐธรรมนูญต้องกระจายอำนาจการตัดสินใจให้ชุมชน (Allocates Decision Making) กำหนดขอบเขตแห่งอำนาจของหน่วยงานภาครัฐในระดับต่างๆ ให้มีการตรวจสอบซึ่งกันและกัน ต้องตัดสินใจให้เป็นไปในรูปของหลักเหตุและผล สามารถสนองตอบความต้องการของประชาชนให้มากที่สุด และสามารถสนองตอบความต้องการของผู้บริโภคที่เกิดขึ้นจากสถานการณ์ที่เปลี่ยนแปลงอย่างรวดเร็ว⁵² ให้ถือเสมือนว่าประชาชนเป็นลูกค้ามากกว่าทำงานเพื่อสนองความต้องการตัวเอง (Customer Driven Government) ให้มีการกระจายอำนาจในระบบราชการ โดยเน้นให้ข้าราชการระดับปฏิบัติงานมีส่วนร่วมในการตัดสินใจ และทำงานเป็นทีม (Decentralized Government) เพื่อตอบสนองความต้องการของประชาชนได้รวดเร็ว ทันต่อสถานการณ์ และส่งเสริมการเปลี่ยนแปลงหลักการบริหารต้องการให้ระบบราชการเป็นระบบที่ปรับเปลี่ยนไปตามกลไกของตลาด ให้กลไกตลาดแก้ไขปัญหาที่เกิดขึ้น⁵³ โดยอาจทำลายการผูกขาดโดยรัฐ เพื่อให้เอกชนเข้ามามีส่วนร่วมและเข้ามามีบทบาทแทนที่รัฐ การบริหารภาครัฐจึงถูกกลไกตลาดเข้ามาแทนที่ (Market Model) ความรับผิดชอบต่อประโยชน์สาธารณะจะสะท้อนโดยกลไกตลาด เพื่อตอบสนองความต้องการของประชาชน⁵⁴

2.6.4 แนวคิดที่เกี่ยวข้องกับการคุ้มครองผู้บริโภคด้านการโฆษณา

การประกอบธุรกิจทุกประเภทในปัจจุบันล้วนต้องอาศัยโฆษณาเป็นสื่อในการส่งข่าวสารเกี่ยวกับธุรกิจๆ นั้นไปสู่ผู้บริโภค “โฆษณา” จึงเป็นกลไกหนึ่งในกระบวนการทางธุรกิจ นอกจากนั้นโฆษณายังถูกนำไปใช้เพื่อความมุ่งหมายอื่นๆ อีกด้วย เช่น ทางการเมืองหรือทางสังคม

2.6.4.1 ความหมายของการโฆษณา

ประชาชนทั่วไปในฐานะผู้บริโภค มักจะนึกถึงความหมายของการโฆษณาในแง่ของความมุ่งหวังทางธุรกิจ เพื่อเผยแพร่ข้อมูลข่าวสารเกี่ยวกับสินค้าหรือบริการ โดยมุ่งหวังให้เกิดการบริโภคสินค้าหรือบริการนั้น

ตามพจนานุกรมฉบับราชบัณฑิตยสถาน พ.ศ. 2525 ได้ให้ความหมาย “โฆษณา” ไว้ว่า “โฆษณา หมายความว่า เผยแพร่หนังสือออกไปยังสาธารณะสาธาณชน ป่าวร้อง ป่าวประกาศ หรือกระทำการไม่ว่าโดยวิธีการใดๆ ให้ประชาชนเห็นหรือรับทราบข้อความ”

⁵² แหล่งเดิม.

⁵³ แหล่งเดิม. หน้า 13-14.

⁵⁴ วิโรจน์ ก่อสกุล. (2550). บทบาทภาครัฐและภาคเอกชนในการคุ้มครองผู้บริโภค. หน้า 14. อ้างถึงใน Peters. (1996). *The Future of Governing: Four Emerging Models*. p. 22.

ใน Black's Law Dictionary ให้ความหมายของคำว่าโฆษณา (Advertise) ไว้ว่า “To advise, announce, command, give notice of, inform, make known, publish on call to public attention by any means whatsoever. Any oral, written, or graphic statement made by the seller in any manner in connection with solicitation of business and includes, without limitation because of enumeration, statements and representations made in newspaper or other publication or on radio or television or contained in any notice, handbill, sign, catalog, or letter, or printed on or contained in any tag or label attached to or accompanying any merchandise.”⁵⁵

ตามมาตรา 3 แห่งพระราชบัญญัติคุ้มครองผู้บริโภค พ.ศ. 2522 ได้ให้คำนิยามว่า “โฆษณา” หมายความว่า การกระทำการไม่ว่าด้วยวิธีใดๆ ให้ประชาชนเห็นหรือทราบข้อความเพื่อประโยชน์ในทางการค้า”

จากความหมายดังกล่าวอาจสรุปได้ว่าการโฆษณาเป็นการกระจายข่าวสารข้อมูลโดยทั่วไป ไม่ว่าจะโดยวิธีการใดเกี่ยวกับสินค้า หรือบริการ ขององค์กร หน่วยงานใดๆ หรือการกระทำอย่างใดๆ เพื่อจูงใจให้เกิดการกระทำตามความประสงค์ของผู้ทำโฆษณา

2.6.4.2 วัตถุประสงค์ของการโฆษณา

วัตถุประสงค์ของการโฆษณามีความหมายเพื่อบอกให้ผู้บริโภคทราบว่า มีสินค้าหรือบริการนั้นในตลาด โดยบอกถึงวิธีใช้ คุณประโยชน์ที่จะได้รับ ตลอดจนลักษณะเด่นของสินค้าและบริการนั้น โดยการใช้สื่อโฆษณาเป็นสื่อสนับสนุนในช่วงการออกโฆษณาและการส่งเสริมการขาย อาจจำแนกวัตถุประสงค์ของการโฆษณาได้ดังนี้

1) การโฆษณาเพื่อให้ความรู้ความเข้าใจ (Comprehensive Advertising) มุ่งหวังให้ผู้บริโภคเกิดความเข้าใจในสินค้าและบริการ เป็นการส่งเสริมให้เกิดการขายตัวของการซื้อและการขายสินค้า เป็นการให้ความรู้ความเข้าใจเกี่ยวกับคุณภาพของสินค้า ทำให้เข้าใจถึงกรรมวิธีการผลิต และเป็นการสร้างความคุ้นเคย และกระตุ้นให้เกิดการซื้อสินค้าและบริการทั้งทางตรงและทางอ้อม โดยในการให้ความรู้ความเข้าใจกระทำได้หลายประการคือ การให้ความรู้ ความเข้าใจเกี่ยวกับประเภท ความสำคัญ ประโยชน์ของสินค้าและบริการ แนวความคิดใหม่ของการโฆษณา กระบวนการผลิตสินค้า วิธีการใช้สินค้า

2) การโฆษณาเพื่อให้ข่าวสาร เป็นการโฆษณาซึ่งแจ้งให้ผู้บริโภคทราบว่า สินค้าที่โฆษณาไปนั้นมีขายที่ไหนบ้าง สินค้าชนิดนั้นมีคุณภาพอย่างไร ราคาเท่าไร มีประโยชน์

⁵⁵ พรชนิตร์ ศรีชู. (2552). มาตรการทางกฎหมายในการคุ้มครองผู้บริโภค: ศึกษากรณีสถานบริการลดความอ้วน. หน้า 13. อ้างถึงใน Henry Cambell. (1990). Black's Law Dictionary. p.50.

อย่างไร ซึ่งจะเป็นประโยชน์แก่ทั้งผู้บริโภคและผู้ผลิต เพราะการโฆษณาทำให้ผู้บริโภคมีความรู้ความเข้าใจเกี่ยวกับตลาดมากขึ้น ส่วนผู้ผลิตมีโอกาสขายสินค้าของตนเองมากขึ้น

3) การโฆษณาเพื่อชักจูงใจ เป็นการโฆษณาที่มุ่งไปยังผู้บริโภคที่ทราบข่าวสารและข้อมูลของสินค้าแล้ว แต่ยังไม่ได้ตัดสินใจซื้อสินค้าด้วยเหตุผลใดก็ตาม การโฆษณาเพื่อชักจูงใจจะกระทำได้สำเร็จ หากสามารถชักจูงใจให้ผู้บริโภคเปลี่ยนรสนิยม ค่านิยม หรือความเชื่อแล้วหันมาบริโภคสินค้าที่ทำการโฆษณานั้น⁵⁶

2.6.4.3 อิทธิพลของการโฆษณาต่อผู้บริโภค

การโฆษณาทำให้ผู้บริโภคมีทัศนคติที่ดีต่อสินค้าและบริการ และตัดสินใจหรือมีพฤติกรรมในการซื้อสินค้า การโฆษณามีลักษณะจูงใจให้คล้อยตามพฤติกรรมของผู้บริโภคให้มีลักษณะคล้ายกันหรือมีค่านิยมร่วมกัน ดังนั้นการโฆษณาสินค้าก็จะเป็นการตอบสนองทางด้านจิตวิทยาส่วนบุคคล และจิตวิทยาสังคม จึงอาจกล่าวได้ว่าอิทธิพลของการโฆษณานั้น มีอิทธิพลใน 2 ระดับ คือ⁵⁷

1) อิทธิพลต่อตัวบุคคล

(1) การโฆษณามีอิทธิพลต่อบุคคลในการเปลี่ยนแปลงทัศนคติ และค่านิยม โดยเฉพาะถ้าสาระโฆษณามีลักษณะที่ตรงกับความจริงก็จะก่อให้เกิดความมั่นใจในคุณภาพของสินค้ามากขึ้น การโฆษณาช่วยให้เกิดความรู้ใหม่ๆ เกี่ยวกับผลิตภัณฑ์

(2) การโฆษณามีอิทธิพลต่อการเปลี่ยนแปลงพฤติกรรม นักจิตวิทยาพบว่า สารจากสื่อมวลชนก่อให้เกิดการเปลี่ยนแปลงพฤติกรรมของผู้รับสารหลายๆ ด้าน

2) อิทธิพลต่อสังคม

(1) การโฆษณาก่อให้เกิดการเปลี่ยนแปลงวัฒนธรรมการโฆษณาทางสื่อต่างๆ โดยเฉพาะโทรทัศน์ มุ่งเน้นเป้าหมายไปที่เด็ก และเยาวชนเป็นส่วนใหญ่ ซึ่งเป็นกลุ่มที่จูงใจได้ง่ายและยอมรับในการเปลี่ยนแปลงได้เร็ว การเปลี่ยนแปลงความเชื่อ ทัศนคติ และวิถีชีวิตของคนในสังคมย่อมมีผลกระทบต่อวัฒนธรรมของชาติด้วย

(2) การโฆษณามีอิทธิพลต่อเศรษฐกิจ การโฆษณาช่วยสร้างอำนาจทางการตลาดทำให้สินค้าเข้าสู่ตลาดได้เร็ว และมียอดขายเพิ่มขึ้น เป็นการกีดกันสินค้าตัวอื่นที่ไม่ได้โฆษณา และสินค้าตัวใหม่ๆ ที่จะเข้าสู่ตลาด

⁵⁶ ไมตรี อึ้งภากรณ์ (2539, สิงหาคม). “การโฆษณาเป็นการสูญเปล่าหรือไม่.” นิตยสาร, 5. หน้า 36.

⁵⁷ สุมณ อยู่สิน. (2529). อิทธิพลของการโฆษณาต่อสังคม. หน้า 48.

2.6.4.4 แนวคิดเกี่ยวกับเสรีภาพและความรับผิดชอบในการโฆษณา

ในส่วนที่เกี่ยวกับเสรีภาพในการโฆษณานั้น เป็นที่ยอมรับและรับรองไว้ในกฎหมายแม่บทของประเทศต่างๆ การจำกัดเสรีภาพในการโฆษณาโดยกฎหมายก็เพื่อประโยชน์ส่วนรวม เพราะถ้ามีการให้เสรีภาพในการโฆษณาไว้โดยไม่มีขอบเขต ย่อมก่อให้เกิดความไม่สงบ และเกิดความไม่เป็นธรรมในทางเศรษฐกิจได้ อย่างไรก็ตาม ก็เป็นที่ถกเถียงในประเด็นที่สำคัญ และหาข้อยุติลงได้ยากในการใช้กฎเกณฑ์ตามกฎหมายเพื่อควบคุม หรือว่าต้องตัดทอนเสรีภาพในการโฆษณาว่าควรมีข้อจำกัด หรือขอบเขตเพียงใด มีแนวคิดเกี่ยวกับเรื่องนี้อยู่ 2 แนว คือ

1) แนวคิดที่ว่ารัฐควรมีบทบาทเข้าแทรกแซง (State Intervention) โดยการจำกัดเสรีภาพในการโฆษณา

2) แนวคิดที่สนับสนุนให้ผู้ประกอบธุรกิจโฆษณามีการควบคุมกันเอง (Self-Regulation) เพื่อมิให้มีการโฆษณาที่สร้างความเสียหายแก่สาธารณะชน⁵⁸

2.6.5 แนวคิดของกฎหมายที่นำมาใช้เพื่อคุ้มครองผู้บริโภคในการซื้อสังหาริมทรัพย์

ธุรกิจสังหาริมทรัพย์ของประเทศไทยได้มีพัฒนาการรวดเร็วตอบสนองความต้องการในการใช้ที่อยู่อาศัยของผู้บริโภค แต่เนื่องจากธุรกิจประเภทนี้มีวิชาชีพหลายฝ่ายต้องเข้ามาเกี่ยวข้องกับทั้งยังมีกระบวนการผลิตที่ซับซ้อน และผู้ประกอบธุรกิจมีอำนาจต่อช่องทางเศรษฐกิจมากกว่า ผู้บริโภค ผู้บริโภคย่อมต้องการได้รับข้อมูลข่าวสารที่ถูกต้องและเป็นธรรม ภาครัฐจึงเข้ามากำกับควบคุมธุรกิจสังหาริมทรัพย์ให้เป็นไปโดยเรียบร้อย

2.6.5.1 ความหมายของอสังหาริมทรัพย์

ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 139 อสังหาริมทรัพย์ (Real Estate) หมายถึง ที่ดินและทรัพย์อันติดอยู่กับที่ดินมีลักษณะเป็นการถาวรหรือประกอบเป็นอันเดียวกับที่ดินนั้น และหมายความรวมถึงทรัพย์สินอันเกี่ยวกับที่ดินหรือทรัพย์อันติดอยู่กับที่ดินหรือประกอบเป็นอันเดียวกับที่ดินนั้นด้วย เมื่อพิจารณาจากความหมายข้างต้นจะเห็นว่าอสังหาริมทรัพย์ได้แก่

1) ที่ดิน

ที่ดินนี้เป็นที่เข้าใจทั่วไปว่า คือ พื้นดินทั่วไป อนึ่งประมวลกฎหมายที่ดินให้คำนิยามของที่ดินไว้ในมาตรา 1 ว่า “ที่ดิน หมายถึง พื้นดินทั่วไป และให้ความหมายรวมถึง ภูเขา ห้วย หนอง คลอง บึง บาง ลำน้ำ ทะเลสาบ เกาะ และที่ชายทะเลด้วย” อย่างไรก็ตาม โดยหลักแล้วบทนิยามในกฎหมายเรื่องใดที่ใช้ในประมวลกฎหมายฉบับนั้นเท่านั้น เช่นนี้จึงไม่อาจนำความหมายของ “ที่ดิน” ตามประมวลกฎหมายที่ดินมาใช้ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ได้ทั้งหมด เช่น

⁵⁸ ดวงฤดี รัตนโอฬาร. (2535). บทบาทของสำนักงานคณะกรรมการคุ้มครองผู้บริโภคในการควบคุมดูแลการโฆษณาสื่อสารมวลชน. หน้า 11.

ลำน้ำและทะเลสาบโดยสภาพย่อมไม่ใช่ที่ดิน และพื้นที่ใต้ผิวโลกและเหนือผิวโลก กฎหมายจัดว่า เป็นแดนแห่งกรรมสิทธิ์⁵⁹ ไม่ใช่ที่ดิน⁶⁰

สำหรับที่ดินที่เอกชนเป็นเจ้าของได้นั้นอาจจำแนกได้ 2 ประเภท คือ

(1) ที่ดินซึ่งเจ้าของมีกรรมสิทธิ์ ได้แก่ที่ดินซึ่งผู้เป็นเจ้าของมีเอกสารสิทธิ์ ดังต่อไปนี้

ก. โฉนดที่ดิน ออกให้ตามประมวลกฎหมายที่ดิน

ข. โฉนดแผนที่ ออกตามประกาศออกโฉนดที่ดิน ร.ศ. 120 และออกตาม พระราชบัญญัติออกโฉนด ร.ศ. 127

ค. โฉนดตราจอง ออกตามพระราชบัญญัติออกตราจองชั่วคราว ร.ศ. 121 ซึ่งต่อมาเปลี่ยนชื่อเป็นพระราชบัญญัติออกโฉนดตราจอง ร.ศ. 124 มีออกอยู่ในท้องที่ 5 จังหวัด คือ พิษณุโลก พิจิตร อุตรดิตถ์ สุโขทัย และบางส่วนของจังหวัดนครสวรรค์

ง. ตราจองที่ตราว่าได้ทำประโยชน์แล้ว ออกตามพระราชบัญญัติออกโฉนดที่ดิน (ฉบับที่ 6) พ.ศ. 2549

(2) ที่ดินซึ่งเจ้าของมีเพียงสิทธิครอบครอง คือ ที่ดินที่มีเอกสารอื่นนอกจาก ข้อ (1) ข้างต้น เช่น หนังสือรับรองการทำประโยชน์ ตัวอย่างเช่น แบบ น.ส.3 แบบ น.ส.3 ก

2) ทรัพย์อันติดอยู่กับที่ดินมีลักษณะเป็นการถาวร

เดิมก่อน พ.ศ. 2535 นิยามของคำว่า “อสังหาริมทรัพย์” กำหนดไว้แต่เพียงว่าเป็นทรัพย์อันติดอยู่กับที่ดินเท่านั้น แต่เมื่อมีการแก้ไขประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์บรรพ 1 ใน พ.ศ. 2535 ได้มีการเพิ่มเติมถ้อยคำว่า “มีลักษณะเป็นการถาวร” เพราะตามแนวของกฎหมายไทย และกฎหมายต่างประเทศ ได้บัญญัติว่า “ทรัพย์อันติดอยู่กับที่ดินจะต้องติดกับที่ดินเป็นการถาวร”⁶¹

ทรัพย์ที่ติดอยู่กับที่ดินเป็นการถาวร คือ วัตถุที่ติดตรึงตราอยู่กับที่ดิน ซึ่งอาจแบ่งได้เป็น 2 ประเภท คือ

(1) ทรัพย์ที่ติดอยู่กับที่ดินโดยสภาพเป็นการถาวร เช่น ไม้ยืนต้น

(2) ทรัพย์ที่ติดอยู่กับที่ดินโดยมีบุคคลทำให้ติด เช่น บ้านเรือน รั้ว กำแพง เป็นต้น ทั้งนี้การติดอยู่กับที่ดินนั้นไม่จำเป็นต้องติดอยู่ถาวรตลอดไป มีเพียงลักษณะ ติดตรึงก็พอแล้ว โดยไม่จำเป็นต้องเป็นส่วนควบของที่ดินเสมอไป

⁵⁹ ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์, มาตรา 1335.

⁶⁰ เสนีย์ ปราโมช. (2521). กฎหมายลักษณะทรัพย์. หน้า 35.

⁶¹ สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา. (ม.ป.ป.). ข้อเสนอแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ บรรพ 1. หน้า 130.

3) ทรัพย์อันประกอบเป็นอันเดียวกับที่ดิน

ทรัพย์อันประกอบเป็นอันเดียวกับที่ดิน หมายความว่า ทรัพย์ที่เป็นส่วนรวม หรือประกอบเป็นพื้นดิน โดยธรรมชาติ หรือโดยพฤติการณ์ เช่น ก้อนหิน น้ำที่อยู่บนดิน แร่ธาตุ ต่างๆ แต่อย่างไรก็ตามทรัพย์ที่ประกอบเป็นอันเดียวกับที่ดินนี้ อาจกลายเป็นสังหาริมทรัพย์ได้โดยการแสดงเจตนาของคู่สัญญา เช่น เจ้าของที่ดินตกลงขายดินในแปลง

4) ทรัพย์สินอันเกี่ยวกับสังหาริมทรัพย์ จำแนกได้เป็น 3 ประเภท คือ⁶²

(1) ทรัพย์สินเกี่ยวกับที่ดิน ได้แก่ กรรมสิทธิ์ สิทธิครอบครอง ภาระจำยอม สิทธิอาศัย สิทธิเหนือพื้นดิน สิทธิเก็บกิน ภาระติดพันในอสังหาริมทรัพย์ และสิทธิจำนองเหนือที่ดิน

(2) ทรัพย์สินอันเกี่ยวกับที่ดินมีลักษณะเป็นการถาวร ได้แก่ กรรมสิทธิ์ สิทธิครอบครอง ภาระจำยอมในอสังหาริมทรัพย์อันเกี่ยวกับทรัพย์สินอันติดอยู่กับที่ดินเป็นการถาวร เช่นกรรมสิทธิ์ในบ้านเรือน กรรมสิทธิ์ในไม้ยืนต้น

(3) ทรัพย์สินเกี่ยวกับทรัพย์อันประกอบเป็นอันเดียวกับที่ดิน ได้แก่ กรรมสิทธิ์ สิทธิครอบครองที่เกี่ยวกับทรัพย์อันประกอบเป็นอันเดียวกับที่ดิน

2.6.5.2 หลักการและเหตุผลของกฎกระทรวง ฉบับที่ 7 (พ.ศ. 2538) ออกตามความในพระราชบัญญัติคุ้มครองผู้บริโภค พ.ศ. 2522

หลักการ: เพื่อเป็นการแก้ไขเพิ่มเติมกฎกระทรวง ฉบับที่ 3 ออกตามความในพระราชบัญญัติคุ้มครองผู้บริโภค พ.ศ. 2522 ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยกฎกระทรวง ฉบับที่ 4 (พ.ศ. 2528) ออกตามความในพระราชบัญญัติคุ้มครองผู้บริโภค พ.ศ. 2522 เพื่อปรับปรุงลักษณะของข้อความโฆษณาที่ถือว่าการไม่เป็นธรรมต่อผู้บริโภคหรือเป็นข้อความที่อาจก่อให้เกิดผลเสียต่อสังคมเป็นส่วนรวมในการโฆษณาขายห้องชุดในอาคารชุดและในการโฆษณาขายที่ดินที่แบ่งขายเป็นแปลงย่อย

เหตุผล: เนื่องจากข้อความอย่างอื่นที่เป็นการไม่เป็นธรรมต่อผู้บริโภคหรือเป็นข้อความที่อาจก่อให้เกิดผลเสียหายต่อสังคมเป็นส่วนรวมในการโฆษณาขายห้องชุดในอาคารชุดและในการโฆษณาขายที่ดินที่แบ่งขายเป็นแปลงย่อยไม่ว่าจะเป็นการขายเฉพาะที่ดินหรือขายที่ดินพร้อมทั้งอาคารตามที่กำหนดไว้ในกฎกระทรวง ฉบับที่ 3 (พ.ศ. 2522) และกฎกระทรวง ฉบับที่ 4 (พ.ศ. 2528) ออกตามความในพระราชบัญญัติคุ้มครองผู้บริโภค พ.ศ. 2522 ยังไม่เหมาะสมที่จะให้

⁶² มานิตย์ จุมปา. (2543). คำอธิบายประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์. หน้า 33-35.

ความคุ้มครองแก่ผู้บริโภคและความเป็นธรรมแก่ผู้ประกอบการได้อย่างเพียงพอ สมควรแก้ไขเพิ่มเติมให้เหมาะสม

2.6.5.3 แนวคิดของประกาศคณะกรรมการว่าด้วยสัญญา เรื่องให้ธุรกิจขายห้วงชุดเป็นธุรกิจที่ควบคุมสัญญา พ.ศ. 2543

ออกตามความในพระราชบัญญัติคุ้มครองผู้บริโภค พ.ศ. 2522 เนื่องจากข้อตกลงในระหว่างผู้ซื้อและผู้ประกอบการก็มีลักษณะไม่ต้องอยู่บนความเท่าเทียมกันและมีแนวโน้มในการใช้ข้อตกลงที่มีลักษณะสำเร็จรูปที่เรียกกันว่า Standard Form Contract มากขึ้น สัญญาสำเร็จรูปดังกล่าวนี้มีข้อความที่ผู้ประกอบการกำหนดขึ้น เพื่อคุ้มครองประโยชน์ฝ่ายตนมากที่สุดจนถึงขนาดเกิดความเป็นธรรม อีกนัยหนึ่งเป็นการเอาเปรียบผู้บริโภคสัญญาอีกฝ่ายหนึ่งอย่างมาก เมื่อมีข้อพิพาทเกิดขึ้น ผู้บริโภคที่อยู่ในฐานะคู่สัญญาฝ่ายที่เสียเปรียบก็ไม่อาจโต้แย้งได้ เนื่องจากข้อสัญญามีข้อความชัดเจนและการยอมผู้พันตนเองโดยไม่มีข้อโต้แย้งทำให้จำต้องยอมรับผลในสัญญาทุกประการ⁶³

2.6.5.4 แนวคิดของพระราชบัญญัติว่าด้วยข้อสัญญาที่ไม่เป็นธรรม พ.ศ. 2540⁶⁴

กระทรวงยุติธรรมได้พิจารณาเห็นถึงความเปลี่ยนแปลงของสภาพสังคม เศรษฐกิจของประเทศไทย ทำให้มีการทำสัญญาใหม่ขึ้นมาเป็นลักษณะที่คู่สัญญามีอำนาจต่อรองหรือเจรจาทำสัญญาที่ไม่เท่าเทียมกัน ฝ่ายที่มีอำนาจทางเศรษฐกิจเหนือกว่าจึงอาศัยความรู้ความเชี่ยวชาญในทางวิชาชีพและช่องทางของกฎหมาย คือหลักเสรีภาพในการทำสัญญาและความศักดิ์สิทธิ์ในการแสดงเจตนาเอาเปรียบคู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งที่มีความอ่อนแอกว่าทั้งในทางเศรษฐกิจ และในเรื่องประสบการณ์ของการทำสัญญานั้น จึงก่อให้เกิดความไม่เป็นธรรมขึ้นในสังคมไทย กระทรวงยุติธรรมจึงเห็นว่ามาตรการหนึ่งที่จะเข้ามาแก้ไขเยียวยาปัญหาดังกล่าวได้ก็คือการที่จะต้องมีการกฎหมายขึ้นมาโดยพระราชบัญญัตินี้มุ่งหมายที่จะใช้กับสัญญาที่ไม่เป็นธรรมไม่ว่าคู่สัญญาจะเป็นเอกชนด้วยกันเอง หรือเป็นระหว่างหน่วยงานของรัฐกับเอกชน

⁶³ สุขุม สุภนิตย์ ก เล่มเดิม. หน้า 258-259.

⁶⁴ ศนันท์กรณ โสทธิพันธุ์. เล่มเดิม. หน้า 465-466.

บทที่ 3

มาตรการทางกฎหมายเกี่ยวกับการขายทอดตลาดอสังหาริมทรัพย์ตามคำสั่งศาล และหลักเกณฑ์ที่เกี่ยวกับการโฆษณาตามกฎหมายคุ้มครองผู้บริโภค ของประเทศไทยและต่างประเทศ

ตามที่ได้ศึกษาถึงความเป็มา แนวคิด และทฤษฎีเกี่ยวกับการขายทอดตลาดอสังหาริมทรัพย์ตามคำสั่งศาลโดยเจ้าพนักงานบังคับคดีและการคุ้มครองผู้บริโภคจากการขายอสังหาริมทรัพย์มาแล้วในบทก่อน ผู้เขียนเห็นว่าเนื่องจากกระบวนการบังคับคดีของประเทศไทยนั้นมีรากฐานแนวคิดและทฤษฎีมาจากกฎหมายโรมัน ในบทนี้ผู้เขียนจึงผู้เลือกศึกษาการบังคับคดีขายทอดตลาดอสังหาริมทรัพย์ของประเทศฝรั่งเศสและสหพันธรัฐเยอรมันเพราะกฎหมายของประเทศฝรั่งเศสและสหพันธรัฐเยอรมันเป็นประเทศที่มีต้นแบบมาจากกฎหมายโรมันและเป็นระบบกฎหมายลายลักษณ์อักษร (Civil Law) เช่นเดียวกับประเทศไทย และเลือกศึกษากฎหมายของประเทศออสเตรเลียเพราะเห็นว่าได้รับอิทธิพลมาจากระบบกฎหมายจารีตประเพณี (Common Law) ของประเทศอังกฤษ และศึกษากฎหมายคุ้มครองผู้บริโภคด้านการโฆษณาของประเทศสหพันธรัฐเยอรมันและประเทศออสเตรเลียเพราะเป็นประเทศที่มีความเจริญทางเศรษฐกิจ มีการคุ้มครองสิทธิของผู้บริโภคอย่างทั่วถึง ทั้งยังเป็นที่ยอมรับของนานาประเทศอีกด้วย

3.1 การขายทอดตลาดอสังหาริมทรัพย์ตามคำสั่งศาลของประเทศไทย

การขายทอดตลาดอสังหาริมทรัพย์ตามคำสั่งศาลเป็นวิธีการบังคับคดีอย่างหนึ่ง ผู้เขียนจึงขอลำดับการอธิบายดังนี้

3.1.1 กระบวนการขายทอดตลาดอสังหาริมทรัพย์ตามคำสั่งศาลโดยเจ้าพนักงานบังคับคดี

เนื่องจากการบังคับคดีโดยวิธีการขายทอดตลาดตามคำสั่งศาลนั้น ตามประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง ภาค 4 มาตรา 308 วรรคแรก ได้กำหนดให้การขายนั้นต้องดำเนินตามบทบัญญัติแห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ และกฎกระทรวงว่าด้วยการนั้น จึงมีกฎหมายตลอดจนกฎ ระเบียบและคำสั่งที่เกี่ยวข้องมากมาย ดังนี้

3.1.1.1 บุคคลที่มีส่วนเกี่ยวข้องในการขายทอดตลาดอสังหาริมทรัพย์

การซื้อขายจะต้องมีบุคคลเป็นคู่สัญญา 2 ฝ่าย คือ ผู้ซื้อและผู้ขาย แต่การขายทอดตลาดมีบุคคลที่เกี่ยวข้องด้วยกัน 4 ฝ่าย คือ ผู้ขาย ผู้ทอดตลาด ผู้สุ่ราคา และผู้ซื้อ

1) ผู้ขาย

ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 453 บัญญัติว่า “อันว่าซื้อขายนั้น คือ สัญญาซึ่งบุคคลฝ่ายหนึ่งเรียกว่าผู้ขาย โอนกรรมสิทธิ์แห่งทรัพย์สินนั้นให้แก่บุคคลอีกฝ่ายหนึ่งเรียกว่า ผู้ซื้อ...” เมื่อการซื้อขายเป็นเรื่องที่ผู้ขายโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินให้แก่ผู้ซื้อ ผู้ขายเองก็ควรมีกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่ขาย หรือก็คือผู้ขายต้องเป็นเจ้าของในทรัพย์สินที่ขาย จึงจะมีกรรมสิทธิ์โอนให้แก่ผู้ซื้อได้ตามหลักผู้รับโอนไม่มีสิทธิดีกว่าผู้โอน แต่นอกจากเจ้าของทรัพย์สินที่จะขายทรัพย์สินให้ผู้ซื้อได้กรรมสิทธิ์โดยบริบูรณ์แล้ว บุคคลอื่นแม้ไม่มีกรรมสิทธิ์แต่กฎหมายให้มีสิทธิที่จะขายทรัพย์สินนั้นก็เป็นผู้ขายที่จะโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่ขายให้กับผู้ซื้อได้ อันเป็นการขายทรัพย์สินของผู้อื่น โดยอาศัยสิทธิพิเศษตามกฎหมายได้¹ เช่น ผู้จัดการมรดกขายทรัพย์มรดกเพื่อชำระหนี้และแบ่งปันแก่ทายาท ผู้ปกครอง ผู้อนุบาล ผู้พิทักษ์ขายทรัพย์สินของผู้เยาว์ ผู้ไร้ความสามารถ ผู้เสมือนไร้ความสามารถ ผู้รับจำนำขายทรัพย์สินที่จำนำในการบังคับจำนำ เป็นต้น ดังนั้นหากพิจารณาทางด้านตัวบุคคลผู้ขาย อาจกล่าวได้ว่า ผู้ขายจะต้องเป็นผู้ที่มีความสามารถบริบูรณ์ และเป็นผู้มีกรรมสิทธิ์หรือมีสิทธิที่จะขายทรัพย์สินนั้นจึงจะสามารถขายทรัพย์สินให้กับผู้ซื้อได้ตามสัญญา แต่ทั้งนี้มิได้หมายความว่าผู้ที่ไม่มีความสามารถหรือไม่มีสิทธิขายทรัพย์สินจะเป็นผู้ขายไม่ได้ เพราะสัญญาซื้อขายเป็นสัญญาประเภทหนึ่งซึ่งการเกิดขึ้นของสัญญาอาศัยความตกลงของกลุ่มเป็นสำคัญ บุคคลซึ่งมีความสามารถตามกฎหมายแม้ไม่มีกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่จะขายก็เป็นผู้ขายได้ เพียงแต่ว่าผู้ขายซึ่งไม่มีกรรมสิทธิ์ในขณะที่ทำสัญญาซื้อขายมีหน้าที่ต้องหาทางให้ได้กรรมสิทธิ์มาเพื่อโอนให้แก่ผู้ซื้อตามสัญญา มิฉะนั้นถือเป็นการไม่ชำระหนี้นั่นเอง

เจ้าพนักงานบังคับคดีมีอำนาจบังคับให้ลูกหนี้ตามคำพิพากษาขายทรัพย์สินของตนเพื่อนำเงินมาชำระหนี้ให้แก่เจ้าหนี้ตามคำพิพากษา ในกรณีนี้ลูกหนี้ตามคำพิพากษาไม่ใช่ผู้ขาย แต่ถือว่าเจ้าพนักงานบังคับคดีเป็นผู้ขาย

2) ผู้ทอดตลาด

ผู้ทอดตลาดเป็นผู้อำนวยความสะดวกในการขายทอดตลาด และเป็นผู้สนองรับคำสั่งราคาซึ่งเป็นคำเสนอซื้อของบุคคลทั่วไปที่เข้าสู่ราคาในการขายทอดตลาด ผู้ทอดตลาดกับผู้ขายอาจเป็นคนละคนก็ได้ แต่ถ้าเจ้าของทรัพย์สินนำทรัพย์สินของตนออกขายทอดตลาดโดยเป็นผู้อำนวยความสะดวกขายเอง เจ้าของทรัพย์สินนั้นก็จะเป็นทั้งผู้ขายและผู้ทอดตลาดในเวลาเดียวกัน ในกรณี

¹ พระมณูภาณวิมลศาสตร์. (2522). กฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ว่าด้วย ซื้อขาย แลกเปลี่ยน ให้. หน้า 12.

ที่ผู้ขายกับผู้ทอดตลาดเป็นคนละคนกันสิทธิหน้าที่ระหว่างผู้ขายและผู้ทอดตลาดต้องบังคับตามกฎหมายว่าด้วยตัวการตัวแทน² นอกจากนี้บทบัญญัติในส่วนขายทอดตลาดได้กำหนดหน้าที่ของผู้ทอดตลาดไว้เป็นพิเศษ เมื่อผู้ซื้อละเลยไม่ชำระราคา โดยให้อำนาจผู้ทอดตลาดนำทรัพย์สินนั้นออกขายอีกครั้งหนึ่ง หากผู้ทอดตลาดละเลยและเกิดความเสียหาย ผู้ทอดตลาดจะต้องรับผิดชอบผู้ขาย ซึ่งเป็นตัวการ โดยในการขายทอดตลาดตามคำสั่งศาลผู้ทอดตลาดคือเจ้าพนักงานบังคับคดี

3) ผู้สุ้ราคา

การขายทอดตลาดมีลักษณะพิเศษแตกต่างจากการซื้อขายธรรมดาและการซื้อขายธรรมดาและซื้อขายอย่างอื่น คือวิธีการตั้งราคาโดยให้บุคคลทั่วไปเสนอราคาด้วยวิธีประมูลสุ้ราคากัน ฉะนั้นบุคคลทั่วไปที่มีความสามารถตามกฎหมายจึงเป็นผู้สุ้ราคาในการขายทอดตลาดได้ แต่อย่างไรก็ตามกฎหมายห้ามบุคคล 2 จำพวกไม่ให้เข้าสุ้ราคาในการขายทอดตลาด หรือใช้ให้ผู้อื่นผู้ใดเข้าสุ้ราคาแทน ได้แก่ ผู้ขายและผู้ทอดตลาด

ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 512 บัญญัติห้ามผู้ขายเข้าสุ้ราคาในการขายทอดตลาด แต่ถ้าผู้ขายประสงค์จะเข้าสุ้ราคาด้วยก็ต้องแถลงไว้โดยเฉพาะในคำโฆษณาบอกการขายทอดตลาดก่อนว่าตนสงวนสิทธิที่จะเข้าสุ้ราคาด้วย เพราะการที่ผู้ขายจะเข้าสุ้ราคาด้วยนั้นอาจทำให้ผู้เข้าสุ้ราคาคนอื่นเข้าใจผิดได้ กฎหมายจึงอนุญาตให้ผู้ขายเข้าสุ้ราคาได้ในเงื่อนไขที่ผู้ขายต้องแถลงไว้ก่อนขายว่า ตนสงวนสิทธิที่จะเข้าสุ้ราคาด้วยเพื่อให้ผู้สุ้ราคาคนอื่นได้รู้ตัวล่วงหน้า³ ส่วนผู้ทอดตลาดนั้นตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 511 ห้ามมิให้เข้าสุ้ราคาในการขายทอดตลาดที่ตนเป็นผู้อำนวยความสะดวกขายเองโดยไม่มีข้อยกเว้นไว้อย่างกรณีผู้ขาย ดังนั้นถ้าผู้ขายเป็นผู้ทอดตลาดด้วยก็ต้องห้ามตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 511

การที่ผู้ทอดตลาดเข้าสุ้ราคาในการขายทอดตลาดถือเป็นการทำนิติกรรมกับตนเองโดยการทำนิติกรรมกับตนเองนี้จะเกิดได้ในกรณีที่บุคคลเดียวกระทำใน 2 ฐานะ ฐานะหนึ่งคือทำในนามของตนเอง อีกฐานะหนึ่งคือทำในฐานะเป็นตัวแทนของผู้อื่น และมีทั้งกรณีที่กฎหมายอนุญาตให้กระทำได้กับห้ามมิให้กระทำ โดยมีเหตุผลในการอนุญาตหรือห้ามในแต่ละเรื่อง⁴ จุดประสงค์สำคัญก็คือเพื่อคุ้มครองป้องกันประโยชน์ของตัวการและมีให้ตัวแทนหาประโยชน์ใส่ตัว เหตุที่กฎหมายห้ามผู้ทอดตลาดเข้าสุ้ราคาในการขายทอดตลาดที่ตนเป็นผู้อำนวยความสะดวกขาย

² โปยม เลขานนท์. (2499). กฎหมายแพ่งและพาณิชย์ว่าด้วย ซื้อขาย แลกเปลี่ยน ให้. หน้า 87.

³ ปรีชา สุมาวงศ์. (2532). คำบรรยายลักษณะวิชากฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ว่าด้วย ซื้อขาย แลกเปลี่ยน ให้. หน้า 665.

⁴ หุุด แสงอุทัย และเสริม วินิจฉัยกุล. (2516). กฎหมายเปรียบเทียบกฎหมายไทยกับประมวลกฎหมาย นานาประเทศ. หน้า 24-25.

เพราะนอกจากจะเป็นการทำข้อเสนอแล้วเข้าสนองรับเองอันอาจทำให้ผู้ขายซึ่งเป็นตัวการเสียหายแล้ว อาจเป็นการหลอกลวงประชาชนให้หลงเข้าใจผิดคิดว่าทรัพย์สินที่ขายมีคุณภาพสมราคา

ในการบังคับคดีแพ่งโดยยึดทรัพย์ของลูกหนี้ตามคำพิพากษามาขายทอดตลาดตามประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง เจ้าหนี้ตามคำพิพากษาซึ่งเป็นผู้นำเจ้าพนักงานบังคับคดีไปยึดทรัพย์สินและลูกหนี้ตามคำพิพากษาซึ่งเป็นเจ้าของทรัพย์สินที่ถูกยึดต่างไม่ใช่ผู้ขายในการขายทอดตลาด เจ้าหนี้ตามคำพิพากษาและลูกหนี้ตามคำพิพากษาจึงเข้าสู่ราคาในการขายทอดตลาดทรัพย์สินที่ยึดมาได้ โดยไม่ต้องปฏิบัติตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 512

4) ผู้ซื้อ

เมื่อผู้ทอดตลาดสนองรับคำสุ้ราคาสูงสุดของผู้สุ้ราคาใดด้วยการเคาะไม้หรือด้วยกริยาอย่างอื่นตามจารีตประเพณีในการขายทอดตลาดแล้ว การขายทอดตลาดย่อมบริบูรณ์และผู้สุ้ราคาสูงสุดผู้นั้นกลายเป็นผู้ซื้อในการขายทอดตลาดซึ่งจะต้องทำตามคำโฆษณาบอกขายและตามข้อความอื่นๆที่ผู้ทอดตลาดได้แถลงก่อนเผด็จการสุ้ราคา⁵ และต้องใช้ราคาเป็นเงินสดเมื่อการซื้อขายบริบูรณ์ หรือตามเวลาที่กำหนดไว้ในคำโฆษณาบอกขาย⁶ หากผู้สุ้ราคาสูงสุดละเลยไม่ใช้ราคาผู้ทอดตลาดมีสิทธิเอาทรัพย์สินออกขายใหม่ ถ้าได้เงินสดไม่คุ้มราคาและค่าขายทอดตลาดในครั้งก่อน ผู้สุ้ราคาเดิมต้องรับผิดชอบในส่วนที่ขาด⁷ เมื่อผู้ซื้อในการขายทอดตลาดมาจากผู้สุ้ราคาและกฎหมายห้ามผู้ทอดตลาดเข้าสู่ราคาในการขายทอดตลาดซึ่งตนเป็นผู้อำนวยความสะดวกเองเช่นนี้ผู้ทอดตลาดจึงไม่อาจเป็นผู้ซื้อได้ ในกรณีที่ผู้ขายเข้าสู่ราคาในการขายทอดตลาดทรัพย์สินของผู้อื่นซึ่งขายโดยอาศัยอำนาจตามกฎหมาย เช่น ในการบังคับจำนำหรือบังคับตามบุริมสิทธิ หากผู้ขายสุ้ราคาสูงสุดและผู้ทอดตลาดแสดงความตกลงขายแล้ว การสุ้ราคาของผู้ขายย่อมมีผล⁸ ผู้ขายก็จะเป็นผู้ซื้อ

3.1.1.2 ขั้นตอนการขายทอดตลาดอสังหาริมทรัพย์

ในการดำเนินการบังคับคดีจะต้องดำเนินการตามที่ประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง ภาค 4 และกฎ ระเบียบ คำสั่งที่เกี่ยวข้องกำหนดไว้ดังนี้

⁵ ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์, มาตรา 510.

⁶ ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์, มาตรา 515.

⁷ ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์, มาตรา 516.

⁸ โปยม เลขานนท์. เล่มเดิม. หน้า 85.

1) การตั้งเจ้าพนักงานบังคับคดีเพื่อทำการยึด

เมื่อศาลมีคำพิพากษาหรือคำสั่งให้ฝ่ายใดแพ้คดี บุคคลนั้นถือเป็นลูกหนี้ตามคำพิพากษา เมื่อทราบคำพิพากษาแล้วไม่ปฏิบัติตามคำบังคับซึ่งออกตามคำพิพากษาหรือคำสั่งทั้งหมดหรือแต่บางส่วน คู่ความฝ่ายที่ชนะคดีหรือเจ้าหนี้ตามคำพิพากษาจะต้องดำเนินการขอให้ศาลออกหมายบังคับคดี เพื่อดำเนินการบังคับคดีให้ดำเนินการยึดหรืออายัดทรัพย์สินของจำเลย ตามประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง มาตรา 271 และมาตรา 272 โดยเจ้าหนี้ตามคำพิพากษาจะเป็นผู้นำเจ้าพนักงานบังคับคดีไปยึดทรัพย์สินของลูกหนี้ตามคำพิพากษา ในการยึดทรัพย์สินของลูกหนี้ตามคำพิพากษาเจ้าพนักงานบังคับคดีมีหน้าที่ ตามมาตรา 284 วรรคหนึ่ง ซึ่งห้ามมิให้ยึดทรัพย์สินของลูกหนี้ตามคำพิพากษาเกินกว่าที่จะชำระหนี้ให้แก่เจ้าหนี้ตามคำพิพากษา พร้อมทั้งค่าฤชาธรรมเนียมในคดี เว้นแต่กรณีที่ศาลมีคำสั่งเป็นอย่างอื่นหรือกฎหมายบัญญัติไว้ เช่น ลูกหนี้ตามคำพิพากษามีทรัพย์สินสิ่งเดียวและไม่สามารถแยกยึดมาได้และลูกหนี้ตามคำพิพากษามีทรัพย์สินหลายสิ่งแต่มีทรัพย์สินเพียงสิ่งเดียวที่เพียงพอต่อการชำระหนี้หรือเกินกว่าหนี้ แต่หากเจ้าหนี้ตามคำพิพากษายืนยันให้ยึดทรัพย์สินดังกล่าว เจ้าพนักงานบังคับคดีอาจต้องรายงานศาลเพื่อขอปลดเปลื้องความรับผิดชอบตามมาตรา 283

2) การประเมินราคาทรัพย์สิน

ในทางปฏิบัติเจ้าพนักงานบังคับคดีจะทำการประเมินราคาทรัพย์สินก่อนหรือในขณะที่ยึดทรัพย์สินตามระเบียบกระทรวงยุติธรรมว่าด้วยการบังคับคดีของเจ้าพนักงานบังคับคดี พ.ศ. 2522 แก้ไขเพิ่มเติม ฉบับที่ 9 และฉบับที่ 10 พ.ศ. 2544 บทที่ 3/1 และคำสั่งกรมบังคับคดีที่ 452/2548 เรื่องการปฏิบัติงานเกี่ยวกับการยึดทรัพย์สิน ลงวันที่ 8 กันยายน 2548 ข้อ 3 กำหนดว่าการยึดอสังหาริมทรัพย์เช่น ที่ดิน ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง หรือห้องชุดให้ดำเนินการยึด ณ ที่ทำการโดยไม่ต้องออกไปทำการยึด ณ ที่ทรัพย์สินตั้งอยู่ เว้นแต่ผู้อำนวยการกอง ผู้อำนวยการสำนักงานบังคับคดีจังหวัด หรือสาขา มีคำสั่งอนุญาตเนื่องจากสภาพทรัพย์สินมีรายละเอียดมาก มีโครงสร้างซับซ้อน เช่น โรงแรม โรงงาน เป็นต้น หรือมีราคาประเมินตั้งแต่ 20 ล้านบาท โดยผู้นำยึดจะต้องนำส่งเอกสารประกอบการยึดอสังหาริมทรัพย์ ณ ที่ทำการ เช่น โฉนดที่ดิน หนังสือรับรองการทำประโยชน์ (น.ส. 3/น.ส.3ก.) หนังสือแสดงกรรมสิทธิ์ห้องชุด หรือเอกสารสำคัญของที่ดินอื่นๆ หรือในกรณีไม่มีต้นฉบับเอกสารสิทธิอยู่ในครอบครองให้คัดสำเนาที่เป็นปัจจุบัน ซึ่งเจ้าพนักงานที่ดินรับรองไม่เกินหนึ่งเดือน พร้อมเอกสารที่เกี่ยวข้อง (หากมี) เช่น หนังสือสัญญาจ้างงาน สัญญาเช่า เป็นต้น รวมทั้งต้องแจ้งภูมิลำเนา ส่งสำเนาทะเบียนบ้านของลูกหนี้ตามคำพิพากษา แผนที่การไปที่ตั้งทรัพย์สินที่ยึด ภาพถ่ายปัจจุบันของทรัพย์สินที่ยึด แผนผังของทรัพย์สินที่จะยึด และรายละเอียดของทรัพย์สินที่จะยึด โดย

⁹ แนวปฏิบัติเกี่ยวกับการยึดทรัพย์สิน จับไล่ รื้อถอน และจำหน่ายทรัพย์สินของกรมบังคับคดี.

ระบุนาคกว้างยาว ราคาประเมินที่ดินหรือห้องชุดจากกรมที่ดินที่เจ้าพนักงานที่ดินรับรอง¹⁰ และในกรณีที่เป็นกรยึดห้องชุด ผู้นำยึดจะต้องนำส่งหนังสือสำคัญการจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุดซึ่งเจ้าพนักงานที่ดินรับรองไม่เกินหนึ่งเดือนด้วย¹¹ เมื่อผู้นำยึดได้ตั้งเรื่องยึดทรัพย์แล้วเจ้าพนักงานบังคับคดีต้องตรวจสอบหลักฐานว่าถูกต้องครบถ้วนเพียงพอที่จะดำเนินการยึด ณ ที่ทำการและประเมินราคาทรัพย์ เสนอผู้อำนวยการกองบังคับคดีแพ่งเพื่อมีคำสั่งอนุญาตหากเจ้าพนักงานบังคับคดีตรวจสอบหลักฐานแล้วเห็นว่า ถูกต้องครบถ้วนเพียงพอที่จะยึด ณ ที่ทำการ เจ้าพนักงานบังคับคดีจะทำการบันทึกรายละเอียดแห่งทรัพย์สินและข้อมูลต่างๆ เกี่ยวกับคดีนั้นๆ ลงในสารบบสนเทศให้ครบถ้วน และให้ผู้นำยึดลงนามรับรอง¹² แต่หากในกรณีผู้นำยึดบ้านจัดสรรเจ้าหน้าที่ตามคำพิพากษา กลับไม่ต้องนำส่งหนังสือจดทะเบียนนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรหรือแถลงเกี่ยวกับหนี้ส่วนกลางที่ค้างชำระแต่อย่างใด โดยเจ้าพนักงานบังคับคดีจะดำเนินการเช่นเดียวกับการยึดที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างในกรณีปกติ กล่าวคือ ไม่มีการแจ้งการยึดไปยังนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรแต่อย่างใด

3) การแจ้งการยึดให้ผู้มีส่วนได้เสียทราบ

เมื่อเจ้าพนักงานบังคับคดีได้ดำเนินการยึดทรัพย์สินของลูกหนี้ตามคำพิพากษาแล้วจะต้องจัดทำรายงานการยึดอสังหาริมทรัพย์ ณ ที่ทำการ ประกาศยึดทรัพย์ หมายแจ้งการยึดพร้อมราคาประเมิน และสำเนาหมายบังคับคดีให้แก่ลูกหนี้ตามคำพิพากษา ผู้มีส่วนได้เสียทราบ และแจ้งเจ้าพนักงานที่ดินเพื่อให้ทำการยึดไว้ในทะเบียน และให้ระงับการทำนิติกรรมจำหน่ายจ่ายโอนเกี่ยวกับทรัพย์สินนั้นตามประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง มาตรา 306 โดยผู้มีส่วนได้เสียในการบังคับคดี คือบุคคลตามมาตรา 280 ดังต่อไปนี้

(1) บุคคลที่เกี่ยวข้องกับคดีโดยตรง ได้แก่ บุคคลที่ระบุไว้ในประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง มาตรา 280 (1) คือ

ก. เจ้าหน้าที่ตามคำพิพากษา ซึ่งเป็นบุคคลซึ่งจะได้รับสิทธิหรือประโยชน์จากคำพิพากษา โดยเจ้าหน้าที่ตามคำพิพากษานี้ในขั้นตอนการฟ้องและการดำเนินคดีอาจจะเป็นโจทก์หรือจำเลยก็ได้

นอกจากโจทก์และจำเลยในคดีนี้แล้วอาจจะมีคู่ความฝ่ายที่สามขึ้นมาได้ คือ ผู้ร้องสอดตามประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง มาตรา 57 (1) และผู้ร้องสอดนี้อาจจะเป็นเจ้าหน้าที่ตามคำพิพากษาได้เช่นเดียวกัน หากศาลมีคำพิพากษาให้โจทก์หรือจำเลยชำระหนี้เงินหรือส่งมอบทรัพย์สินให้แก่ผู้ร้องสอด

¹⁰ ระเบียบกระทรวงยุติธรรมว่าด้วยการบังคับคดีของเจ้าพนักงานบังคับคดี พ.ศ. 2522, ข้อ 45/1.

¹¹ คำสั่งกรมบังคับคดีที่ 452/2548 ลงวันที่ 8 กันยายน 2548, ข้อ 3.1.3.

¹² ระเบียบกระทรวงยุติธรรม ว่าด้วยการบังคับคดีของเจ้าพนักงานบังคับคดี พ.ศ. 2522, ข้อ 45/2, 45/3.

นอกจากนั้นในกรณีที่เจ้าหน้าที่ตามคำพิพากษาเป็นเจ้าหน้าที่ซึ่งบังคับ
 จำนอง เช่น ธนาคาร หรือสถาบันการเงินต่างๆ มักจะมีกฎหมายเฉพาะให้บริษัทบริหารสินทรัพย์เข้า
 สวมสิทธิแทนเจ้าหน้าที่ตามคำพิพากษาเหล่านั้นได้ในชั้นบังคับคดี เช่น บริษัทบริหารสินทรัพย์
 กรุงเทพพาณิชย์สวมสิทธิเป็นโจทก์แทนธนาคารอาคารสงเคราะห์ หรือบริษัทบริหารสินทรัพย์
 สุขุมวิท สวมสิทธิเป็นโจทก์แทนธนาคารไทยพาณิชย์¹³ เป็นต้น

ข. ลูกหนี้ตามคำพิพากษา คือผู้ถูกคำพิพากษาหรือคำสั่งบังคับต้อง
 ปฏิบัติอย่างหนึ่งอย่างใดให้แก่เจ้าหน้าที่ตามคำพิพากษา

ค. ลูกหนี้แห่งสิทธิเรียกร้อง คือ ลูกหนี้ของลูกหนี้ตามคำพิพากษาซึ่ง
 เจ้าหน้าที่ตามคำพิพากษามีสิทธิจะอายัดสิทธิเรียกร้องดังกล่าวได้

(2) บุคคลที่ไม่เกี่ยวข้องกับคดีโดยตรง ได้แก่บุคคลที่ไม่ได้เกี่ยวข้องกับการ
 ดำเนินคดีของเจ้าหน้าที่ตามคำพิพากษาและลูกหนี้ตามคำพิพากษามาแต่เดิม แต่ต่อมาในชั้นของการ
 บังคับคดีบุคคลภายนอกเหล่านี้กลับถูกระทบกระเทือนในสิทธิเนื่องจากวิธีการบังคับคดีจึงถือได้
 ว่าบุคคลเหล่านี้เป็นผู้มีส่วนได้เสีย ได้แก่บุคคลอื่นใดซึ่งชอบจะใช้สิทธิอันได้จดทะเบียนไว้โดย
 ชอบ หรือที่ได้ยื่นคำร้องขอตามที่บัญญัติไว้ในมาตรา 288 มาตรา 289 และมาตรา 290 อันเกี่ยวกับ
 ทรัพย์สินหรือสิทธิเรียกร้องนั้นเว้นแต่คำร้องขอเช่นว่านี้จะได้ถูกยกเลิกเสียในชั้นที่สุด ซึ่งตามแนว
 ปฏิบัติเกี่ยวกับการยึดทรัพย์ จับไล่ รื้อถอน และจำหน่ายทรัพย์สินของกรมบังคับคดี สั่ง ณ วันที่ 23
 กรกฎาคม 2551 ข้อ 21.13 ได้กำหนดว่า ให้ถือว่าบุคคลดังต่อไปนี้เป็นผู้มีส่วนได้เสียในการบังคับ
 คดี คือ (1) ผู้ร้องขอรับชำระหนี้บุริมสิทธิหรือผู้ร้องขอเฉลี่ยทรัพย์ที่ได้ยื่นคำร้องดังกล่าวและอยู่
 ระหว่างการพิจารณาของศาล (2) ผู้รับจำนองซึ่งแถลงให้ขายทรัพย์ที่ยึดไว้โดยปลอดการจำนอง แม้
 ไม่ได้ยื่นบุริมสิทธิต่อศาล และ (3) ผู้ถือกรรมสิทธิ์ร่วม

ในการแจ้งการยึดให้เจ้าพนักงานที่ดินทราบนั้น เจ้าพนักงานบังคับคดีจะ
 ขอทราบราคาประเมินไปในคราวเดียวกัน หากในกรณีทรัพย์ที่ยึดเป็นห้องชุดจะแจ้งผู้จัดการ
 นิติบุคคลอาคารชุดทราบพร้อมสอบถามภาระหนี้สินของห้องชุดที่ยึดไว้ว่ามีภาระหนี้สินอันเกิดจาก
 ค่าใช้จ่ายตามมาตรา 18 แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 ค้างชำระหรือไม่ จำนวนเท่าใด
 เพื่อเจ้าพนักงานบังคับคดีจะได้ประกาศแจ้งให้แก่ผู้ประสงค์เข้าสู่ราคาทราบ โดยให้นิติบุคคลอาคาร

¹³ พระราชกำหนดบริหารสินทรัพย์ พ.ศ. 2541, มาตรา 7 บัญญัติว่า “ในการโอนสินทรัพย์จากสถาบัน
 การเงินไปให้บริษัทบริหารสินทรัพย์ ถ้ามีการฟ้องบังคับคดีเรียกร้องเป็นคดีอยู่ในศาล ให้บริษัทบริหาร
 สินทรัพย์เข้าสวมสิทธิเป็นคู่ความแทนในคดีดังกล่าวและอาจนำพยานหลักฐานใหม่มาแสดงคัดค้านเอกสารที่ได้
 ยื่นไว้แล้ว ถ้าม้านพยานที่สืบมาแล้วและคัดค้านพยานหลักฐานที่ได้สืบไปแล้วได้ และในกรณีที่ศาลได้มี
 คำพิพากษาบังคับตามสิทธิเรียกร้องนั้นแล้วก็ให้เข้าสวมสิทธิเป็นเจ้าหน้าที่ตามคำพิพากษานั้น.”

ชุดแจ้งเจ้าพนักงานบังคับคดีภายใน 15 วัน นับแต่วันที่ได้รับหนังสือ หากไม่ได้รับแจ้งภายใน กำหนดให้ผู้นำยึดเป็นผู้ตรวจสอบภาระหนี้สินดังกล่าวและนำส่งพร้อมรับรองก่อนขายทอดตลาด ในกรณีที่ทรัพย์สินซึ่งติดจำนองบุคคลภายนอกเจ้าพนักงานบังคับคดีจะแจ้งการยึดให้ผู้รับจำนอง ทราบโดยในหนังสือดังกล่าวจะระบุไว้ด้วยว่า เจ้าพนักงานบังคับคดีจะทำการขายทอดตลาด ทรัพย์สินที่ยึดโดยปลอดการจำนองหากผู้รับจำนองจะคัดค้านให้ยื่นคำคัดค้านเป็นหนังสือต่อ เจ้าพนักงานบังคับคดีภายใน 1 เดือน นับแต่วันรับหนังสือแจ้งการยึด มิฉะนั้นจะถือว่าไม่คัดค้าน และเจ้าพนักงานบังคับคดีจะทำการขายทอดตลาดโดยปลอดการจำนอง และกันเงินในส่วน บุริมสิทธิของผู้รับจำนองไว้เมื่อขายทอดตลาดได้¹⁴

4) การประกาศขายทอดตลาดอสังหาริมทรัพย์ เจือนไขและคำเตือนผู้ซื้อ

เมื่อเจ้าพนักงานบังคับคดีบันทึกการยึดทรัพย์สินและแจ้งการยึดให้ผู้มีส่วนได้ เสียทราบโดยชอบแล้วจะต้องดำเนินการรายงานการยึดทรัพย์สินดังกล่าวให้ศาลทราบและขออนุญาต ศาลขายทอดตลาดทรัพย์สินนั้น เมื่อศาลได้อนุญาตขายทรัพย์สินนั้น เจ้าพนักงานบังคับคดีจะต้อง จัดทำประกาศขายทอดตลาด และแจ้งประกาศให้แก่ผู้มีส่วนได้ทราบตามที่บัญญัติไว้ในประมวล กฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง มาตรา 306 หากเจ้าพนักงานบังคับคดีฝ่าฝืนจะเป็นเหตุให้เพิกถอน การขายทอดตลาดได้ตามมาตรา 296 วรรคสอง

นอกจากนี้เจ้าพนักงานบังคับคดียังต้องปิดประกาศขายทอดตลาดตาม สถานที่ที่กำหนดอีกด้วย ตามระเบียบกระทรวงยุติธรรม พ.ศ. 2522 ข้อ 68 ได้กำหนดว่า “ให้ เจ้าพนักงานบังคับคดีจัดการส่งประกาศขายทอดตลาดให้แก่บุคคลผู้มีส่วนได้เสียตามที่ระบุไว้ใน ประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง มาตรา 280 และให้ปิดประกาศขายทอดตลาดไว้โดยเปิดเผย ณ สถานที่ที่จะขาย สถานที่ที่ทรัพย์สินนั้นตั้งอยู่ ที่ชุมชนและสถานที่ราชการอันสมควรจะปิดได้ ก่อน วันขายไม่น้อยกว่า 3 วันหนึ่ง ถ้าเจ้าพนักงานบังคับคดีเห็นสมควรที่จะแจ้งความการขายทอดตลาด ในหนังสือพิมพ์รายวันฉบับที่แพร่หลาย หรือโดยวิธีอื่นใดก่อนกำหนดวันขายก็ได้”

นอกจากนี้ เจ้าพนักงานบังคับคดีต้องปฏิบัติตามระเบียบกระทรวงยุติธรรม ว่าด้วยการบังคับคดีของเจ้าพนักงานบังคับคดี พ.ศ. 2522 รวมทั้งคำสั่ง ประกาศกรมบังคับคดีที่ได้ วางหลักเกณฑ์ในการขายทอดตลาดด้วย ซึ่งระเบียบดังกล่าวได้กำหนดให้เจ้าพนักงานบังคับคดีถือ ปฏิบัติในแนวทางเดียวกัน แต่ระเบียบดังกล่าวไม่ถือเป็นกฎหมาย ดังนั้นระเบียบบางข้อที่แตกต่าง จากบทบัญญัติกฎหมายเกี่ยวกับการบังคับคดี แม้ว่าเจ้าพนักงานบังคับคดีจะไม่ได้ปฏิบัติตาม ระเบียบดังกล่าวก็ไม่ถือเป็นการฝ่าฝืนกฎหมาย ดังเช่น คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 2210/2537 ได้ พิพากษาว่าในกรณีที่เจ้าพนักงานบังคับคดีไม่ได้ปฏิบัติตามระเบียบฯ ข้อ 68 แต่เจ้าพนักงานบังคับ

¹⁴ คำสั่งกรมบังคับคดีที่ 452/2548 ลงวันที่ 8 กันยายน 2548, ข้อ 3.2 และ 3.3.

คดีได้แจ้งวันขายทอดตลาดให้บุคคลได้เสียทราบครบถ้วนตามประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง มาตรา 306 แล้ว และต่อมาเจ้าพนักงานบังคับคดีได้ทำการขายทอดตลาดทรัพย์สินนั้นไป ไม่เป็นเหตุให้เพิกถอนการขายทอดตลาดทรัพย์สิน เนื่องจากเจ้าพนักงานบังคับคดีได้จัดส่งประกาศขายทอดตลาดให้แก่บุคคลผู้มีส่วนได้เสียในการบังคับคดีตามที่กฎหมายกำหนดแล้ว

ในส่วนของรายละเอียดที่ประกาศขายทอดตลาด กรมบังคับคดีได้กำหนดหลักเกณฑ์ไว้ในระเบียบฯ โดยประกาศขายทอดตลาดต้องมีรายละเอียดดังนี้

1) รายละเอียดแห่งคดีและทรัพย์สินว่าเป็นคดีของศาลใด ชื่อคู่ความ และชื่อเจ้าของทรัพย์สินโดยเกี่ยวข้องกับคดีอย่างไร ถ้าเป็นที่ดินให้แจ้งเนื้อที่เขตกว้างยาว และที่อยู่ ตำบล อำเภอ จังหวัด รวมถึงแผนที่สังเขปของที่ตั้งของที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้าง

2) กำหนดวันขายทอดตลาดทรัพย์สิน¹⁵ ในการประกาศขายแต่ละครั้งให้กำหนดวันขายทอดตลาดทรัพย์สิน 4 นัดในประกาศขายฉบับเดียวกัน โดยมีระยะห่างกันแต่ละนัดไม่เกิน 25 วัน โดยระบุเป็นการประกาศขายนัดที่ 1 นัดที่ 2 นัดที่ 3 นัดที่ 4 สถานที่ขาย.....เลขที่.....ถนน.....ตำบล.....อำเภอ.....จังหวัด.....เวลา.....นาฬิกา โดยกำหนดข้อความว่า “หากในการขายแต่ละครั้งไม่มีการขาย หรือขายไม่ได้ หรือขายได้ไม่ครบทุกรายการจะทำการขายครั้งต่อไปตามกำหนดดังกล่าว เว้นแต่การขายนัดที่ 3 ถ้าทรัพย์สินรายการใดมีการงดขายไม่ว่าด้วยเหตุใดๆ เจ้าพนักงานบังคับคดีจะงดการขายทรัพย์สินรายการนั้นในนัดที่ 4 ด้วย” และ “ผู้มีส่วนได้เสียทุกคนต้องไปดูแลการขายทอดตลาดตามกำหนดทุกครั้ง หากไม่ไปดูแลการขายจะถือว่า ไม่ตั้งใจคัดค้านราคาที่มีผู้เสนอ และไม่มีสิทธิคัดค้านราคาอีกต่อไป ทั้งถือว่าบุคคลนั้นทราบกำหนดนัดและสถานที่ขายในนัดต่อไปด้วย”

3) ในการประกาศขายทอดตลาดอสังหาริมทรัพย์ให้เจ้าพนักงานบังคับคดีแจ้งราคาประเมินขณะยึดทรัพย์หรือราคาประเมินของฝ่ายประเมินราคาสำนักงานวางทรัพย์กลางหรือราคาของคณะกรรมการหรือคณะอนุกรรมการกำหนดราคาทรัพย์สิน แล้วแต่ว่าจำนวนใดจะสูงกว่ากันในประกาศขายทอดตลาด เพื่อให้คู่ความ ผู้มีส่วนได้เสียและประชาชนผู้สนใจได้ทราบ¹⁶

¹⁵ แนวปฏิบัติเกี่ยวกับการยึดทรัพย์ จับไล่ รื้อถอนและจำหน่ายทรัพย์สิน ลงวันที่ 23 กรกฎาคม พ.ศ. 2551 ข้อ 17 ซึ่งแนวปฏิบัติฉบับนี้ให้ยกเลิกแนวปฏิบัติเกี่ยวกับการยึดทรัพย์ จับไล่ รื้อถอนและจำหน่ายทรัพย์สิน ฉบับลงวันที่ 23 พฤษภาคม พ.ศ. 2549 โดยในแนวปฏิบัติฉบับเดิมให้เจ้าพนักงานบังคับคดีระบุว่าเป็นการขายครั้งที่...ไว้ท้ายกำหนดวันขายทอดตลาด.

¹⁶ ประกาศกรมบังคับคดี เรื่องนโยบายการขายทอดตลาดทรัพย์สิน ลงวันที่ 15 สิงหาคม พ.ศ. 2551, ข้อ 1.1.

4) เงื่อนไขการเข้าสู่ราคา มีข้อกำหนดว่า¹⁷ “การประกาศขายทอดตลาด อสังหาริมทรัพย์ที่ยึดไว้ ให้เจ้าพนักงานบังคับคดีกำหนดเงื่อนไขให้ผู้ที่จะเสนอราคาต้อง นำเงินสด หรือเช็ค หรือหนังสือค้ำประกันของธนาคารโดยไม่มีเงื่อนไขมาวางเป็นประกันในการเสนอราคาต่อเจ้าพนักงานบังคับคดีเป็นจำนวน 50,000 บาท (ห้าหมื่นบาทถ้วน) ทุกรายการ เว้นแต่ทรัพย์ที่ซื้อจะมีราคาไม่เกิน 50,000 บาท ให้ผู้อำนวยการกอง ผู้อำนวยการสำนักงานบังคับคดี จังหวัด หรือสาขา ให้ใช้ดุลพินิจกำหนดหลักประกันตามที่เห็นควร

หากเจ้าพนักงานบังคับคดีพิจารณาเห็นสมควรกำหนดเงื่อนไขให้ผู้ที่จะเสนอราคาวางหลักประกันนอกเหนือจากที่กำหนดไว้ตามวรรคหนึ่ง ให้เสนออธิบติหรือรองอธิบดี ผู้ที่ได้รับมอบหมายเป็นผู้พิจารณา กำหนดเงินสดหรือเช็คดังกล่าวให้ถือเป็นส่วนหนึ่งของการชำระราคา เมื่อเรียกเก็บเงินได้แล้วการชำระราคาส่วนที่เหลือให้ชำระภายใน 15 วันนับแต่วันซื้อทอดตลาด..”

การกำหนดให้วางเงินหลักประกันดังกล่าว ถือเป็นหลักประกันการเข้าซื้อทรัพย์ทอดตลาดดังกล่าวว่าผู้จะเข้าประมูลราคาสนใจทรัพย์นั้นจริงและถ้าประมูลซื้อได้ก็จะสามารถชำระราคาค่าซื้อทรัพย์ทั้งหมดได้ และเมื่อผู้ซื้อดังกล่าวทำการประมูลไม่ชำระราคาให้ครบถ้วนก็นำมาหักเป็นเงินค่าขายส่วนหนึ่งในการขายทอดตลาดทรัพย์นั้นซึ่งจะนำไปใช้ในการคำนวณทำบัญชีรับจ่าย

นอกจากนี้ เงื่อนไขการเข้าสู่ราคายังได้กำหนดว่าถ้ามีผู้คัดค้านราคาและเจ้าพนักงานบังคับคดีได้เลื่อนการขายทอดตลาด ผู้เสนอราคาสูงสุดต้องผูกพันราคาที่ดินเสนอสูงสุดเป็นระยะเวลา 30 วัน นับแต่วันที่ได้เสนอรากานั้น เพื่อให้สอดคล้องกับบทบัญญัติแห่งมาตรา 309 ทวิ ประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง

5) ข้อสัญญาได้กำหนดเกี่ยวกับการรอนสิทธิ ค่าภาษีอากรต่างๆ เรื่องเขตเนื้อที่ การบอกประเภทและสภาพทรัพย์ โดยก่อนเข้าสู่ราคา ผู้ซื้อมีหน้าที่ตรวจสอบรายละเอียดดังกล่าวเองเจ้าพนักงานบังคับคดีจะไม่รับผิดชอบในเรื่องดังกล่าวแต่อย่างใด และกำหนดการชำระเงินที่ซื้อทอดตลาดได้โดยให้ชำระราคาส่วนที่เหลือภายใน 15 วัน นับแต่วันซื้อได้เป็นต้นไป และการคืนเงินให้แก่ผู้ผูกพันราคาตามมาตรา 309 ทวิ ถ้ามีผู้เสนอราคาสูงกว่าผู้ผูกพันราคาและซื้อทอดตลาดได้ รวมถึงกำหนดสัญญาซื้อขายตามแบบพิมพ์กรมบังคับคดี และภาระรับผิดชอบในค่าธรรมเนียมการโอน และ ค่าภาษีต่างๆ จากการขายอสังหาริมทรัพย์ตามประมวลรัษฎากร ซึ่งผู้ซื้อ มีสิทธินำไปเสร็จการชำระค่าภาษีดังกล่าวมาขอคืนภาษีต่อกรมบังคับคดีได้ภายใน 20 วัน นับแต่วันชำระราคาครบถ้วน

¹⁷ คำสั่งกรมบังคับคดีที่ 453/2548 ลงวันที่ 8 กันยายน 2548, ข้อ 4.

5) การกำหนดราคาเริ่มต้นและการเคาะไม้ขาย

เจ้าพนักงานบังคับคดีต้องทำการขายทอดตลาดทรัพย์สินเรียงตามลำดับที่ได้กำหนดไว้โดยเคร่งครัด เว้นแต่ มีเหตุสมควรอันไม่อาจก้าวล่วงได้ โดยเจ้าพนักงานบังคับคดีต้องบันทึกเหตุที่ต้องเลื่อนการขายในลำดับหลังและให้ผู้มีส่วนได้เสียลงลายมือชื่อยินยอมและรับทราบด้วย สำหรับวิธีการคำนวณราคาสมควรขายของกรมบังคับคดีตามประกาศกรมบังคับคดี เรื่องนโยบายการขายทรัพย์สิน ประกาศ ณ วันที่ 15 สิงหาคม พ.ศ. 2551 กำหนดให้ในการขาย เจ้าพนักงานบังคับคดีจะกำหนดราคาเริ่มต้นเป็นจำนวนร้อยละแปดสิบของราคาประเมินขณะยึดทรัพย์สินหรือราคาประเมินของฝ่ายประเมินราคาสำนักงานวางทรัพย์สินกลาง หรือราคาของคณะกรรมการหรือคณะอนุกรรมการกำหนดราคาทรัพย์สิน แล้วแต่ว่าจำนวนใดจะสูงกว่ากัน โดยจะปิดตัวเลขที่เป็นเศษขึ้นเป็นเรือนหมื่นและถือเป็นราคาที่สมควรขาย เมื่อไม่มีผู้ให้ราคาที่สมควรขาย ให้เจ้าพนักงานบังคับคดีจัดการขายไว้ กรณีมีผู้ให้ราคาที่สมควรขายให้เจ้าพนักงานบังคับคดีทำการขายทอดตลาดจนได้ราคาสูงสุดแล้วให้สอบถามเจ้าหนี้ตามคำพิพากษา ลูกหนี้ตามคำพิพากษา และผู้มีส่วนได้เสียในการบังคับคดีว่าจะคัดค้านราคาดังกล่าวหรือไม่ หากไม่มีผู้ใดคัดค้านให้เจ้าพนักงานบังคับคดีเคาะไม้ขายให้แก่ผู้เสนอราคาสูงสุด

หากมีผู้คัดค้านราคาดังกล่าวและได้กำหนดราคาที่คัดค้านให้เจ้าพนักงานบังคับคดีสอบถามว่ามีผู้ใดจะเสนอราคาตามที่คัดค้านหรือไม่ หากมีผู้เสนอราคาให้ทำการขายต่อไป จนกว่าจะได้ราคาสูงสุดและเคาะไม้ขายให้แก่ผู้เสนอราคาสูงสุด หากไม่มีผู้เสนอราคาที่ยัดค้านหรือผู้คัดค้านไม่ได้กำหนดราคาที่คัดค้าน ให้เจ้าพนักงานบังคับคดีเลื่อนการขายทอดตลาดออกไป โดยให้ผู้เสนอราคาสูงสุดต้องผูกพันกับการเสนอราคาดังกล่าวเป็นระยะเวลา 30 วัน นับแต่วันที่เสนอราคา

ในการขายทอดตลาดครั้งต่อไป หากมีผู้เสนอราคาสูงสุดในจำนวนไม่สูงกว่าจำนวนที่ผู้เสนอราคาสูงสุดได้เสนอในการขายทอดตลาดครั้งก่อนหรือไม่มีผู้ใดเสนอราคาเลย ให้เจ้าพนักงานบังคับคดีเคาะไม้ขายให้แก่ผู้เสนอราคาสูงสุดในการขายทอดตลาดครั้งก่อน แต่หากมีผู้เสนอราคาสูงสุดในครั้งต่อไปในจำนวนสูงกว่าจำนวนที่ผู้เสนอราคาสูงสุดได้เสนอในการขายทอดตลาดครั้งก่อนให้เจ้าพนักงานบังคับคดีไม้ขายให้แก่ผู้เสนอราคาสูงสุดในการขายทอดตลาดนั้น

หากในการขายครั้งก่อน เจ้าพนักงานบังคับคดีได้จัดการขายทอดตลาดไว้ เนื่องจากไม่มีผู้เข้าสู้ราคา ในการประกาศขายทอดตลาดครั้งที่ 2 เป็นต้นไป เจ้าพนักงานบังคับคดีจะถือเอาราคาที่สมควรขายเป็นจำนวนไม่น้อยกว่าร้อยละห้าสิบของราคาประเมินขณะยึดทรัพย์สินหรือราคาประเมินของฝ่ายประเมินราคาสำนักงานวางทรัพย์สินกลาง หรือราคาของคณะกรรมการหรือคณะอนุกรรมการกำหนดราคาทรัพย์สิน แล้วแต่ว่าจำนวนใดจะสูงกว่ากัน แล้วดำเนินการขายต่อไป

ในกรณีที่คณะกรรมการหรือคณะอนุกรรมการกำหนดราคาทรัพย์สินได้กำหนดราคาทรัพย์สินในระหว่างประกาศขายทอดตลาดให้ถือราคาร้อยละแปดสิบของราคาคณะกรรมการหรือคณะอนุกรรมการกำหนดราคาทรัพย์สินเป็นราคาเริ่มต้นและเป็นราคาสมควรขายในครั้งนั้นและในการขายครั้งต่อไปตามลำดับ

ในกรณีประกาศขายทอดตลาดห้องชุดในการคำนวณราคาเริ่มต้นซึ่งเป็นราคาสมควรขายให้คำนวณร้อยละของราคาประเมินตามประกาศกรมบังคับคดีเรื่องนโยบายการขายทอดตลาดทรัพย์สิน โดยยังไม่ต้องปิดเศษเป็นเรือนหมื่น หักด้วยค่าใช้จ่ายส่วนกลางที่ค้างชำระ (หากมี) โดยไม่รวมเบี้ยปรับตามที่เจ้าหน้าที่ตามคำพิพากษาหรือผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดแจ้งมา คงเหลือเท่าใดให้ปิดเศษขึ้นเป็นเรือนหมื่น หากปรากฏว่ามีค่าใช้จ่ายส่วนกลางที่ค้างชำระเกินราคาสมควรขายให้เจ้าพนักงานบังคับคดีนำนโยบายการขายทอดตลาดสังหาริมทรัพย์มาใช้โดยอนุโลม¹⁸ เช่นเดียวกันกับการขายทอดตลาดอสังหาริมทรัพย์โดยการจำนองคดีไป ในการกำหนดราคาเริ่มต้นซึ่งเป็นราคาสมควรขายให้คำนวณ ร้อยละของราคาประเมินตามประกาศกรมบังคับคดีเรื่องนโยบายการขายทอดตลาดทรัพย์สิน โดยยังไม่ต้องปิดเศษขึ้นเป็นเรือนหมื่น หักด้วยยอดหนี้จำนองที่เป็นปัจจุบันตามที่ผู้รับจำนองแจ้งมา คงเหลือเท่าใดให้ปิดเศษขึ้นเป็นเรือนหมื่น หากยอดหนี้จำนองดังกล่าวเกินราคาสมควรขาย ให้เจ้าพนักงานบังคับคดีนำประกาศกรมบังคับคดีเรื่องนโยบายการขายทอดตลาดทรัพย์สิน ส่วนที่ว่าด้วยการขายทอดตลาดสังหาริมทรัพย์มาบังคับใช้โดยอนุโลม¹⁹ กล่าวคือในกรณีค่าส่วนกลางห้องชุดหรือยอดหนี้จำนองสูงกว่าราคาสมควรขาย เจ้าพนักงานบังคับคดีอาจไม่กำหนดราคาเริ่มต้นหรือจะกำหนดราคาเริ่มต้นตามที่เห็นสมควรเพื่อให้คุ้มแก่ค่าใช้จ่ายและค่าธรรมเนียมในชั้นบังคับคดี²⁰

อย่างไรก็ตามหากผู้รับจำนองแถลงให้ทำการขายอสังหาริมทรัพย์โดยการจำนองคดีไปแต่มิได้แจ้งยอดหนี้จำนองมาด้วยเจ้าพนักงานบังคับคดีจะงดการขายทอดตลาดทรัพย์สินดังกล่าวไปที่ละนัดแล้วนำมาประกาศขายใหม่ เพราะไม่มีกฎหมายบังคับให้ผู้รับจำนองจะต้องแถลงยอดหนี้จำนองคงเหลือ ณ วันขายทอดตลาดให้แก่เจ้าพนักงานบังคับคดีทราบ

6) สัญญาซื้อขายอสังหาริมทรัพย์เงื่อนไขการชำระราคาและการโอนกรรมสิทธิ์

เมื่อเจ้าพนักงานบังคับคดีเคาะไม้ขายให้แก่ผู้เสนอราคาสูงสุดแล้ว แม้ข้อสัญญาในประกาศขายทอดตลาดจะกำหนดให้ผู้ซื้อทอดตลาดได้ต้องชำระเงินส่วนที่เหลือทั้งหมด

¹⁸ แนวปฏิบัติเกี่ยวกับการยึดทรัพย์ จับไล่ รื้อถอน และจำหน่ายทรัพย์สิน ของกรมบังคับคดี, ข้อ 21.4.

¹⁹ แนวปฏิบัติเกี่ยวกับการยึดทรัพย์ จับไล่ รื้อถอน และจำหน่ายทรัพย์สิน ของกรมบังคับคดี, ข้อ 21.5.

²⁰ ประกาศกรมบังคับคดี เรื่องนโยบายการขายทอดตลาดทรัพย์สิน, ข้อ 2 ลงวันที่ 15 สิงหาคม พ.ศ.

ภายใน 15 วันก็ตาม แต่ผู้ซื้อทอดตลาดสามารถยื่นคำขอต่อเจ้าพนักงานบังคับคดีให้ขยายระยะเวลาชำระเงินออกไปได้อีกไม่เกิน 3 เดือน นับแต่วันครบกำหนดชำระราคา 15 วัน และไม่ว่ากรณีใดๆ ไม่ให้มีการขยายระยะเวลาการชำระอีก²¹ เพื่อเปิดโอกาสให้ประชาชนที่สนใจสามารถเข้าสู่ราคา แม้ว่ายังไม่มีเงินเพียงพอที่จะซื้อทอดตลาดเพราะสามารถขอสินเชื่อจากสถาบันการเงินเพื่อชำระค่าซื้อทรัพย์ต่อไปได้

ในการทำสัญญาซื้อขายจะเป็นแบบพิมพ์ของกรมบังคับคดี ผู้ซื้อไม่สามารถแก้ไขข้อตกลงในสัญญาซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวได้ สำหรับข้อตกลงในสัญญาซื้อขายที่ดิน ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างและห้องชุดจะใช้แบบพิมพ์เดียวกัน โดยมีข้อกำหนดเงื่อนไขตามแบบพิมพ์ 21²² เมื่อผู้ซื้อได้ชำระราคาครบถ้วนแล้วเจ้าพนักงานบังคับคดีจะจัดทำหนังสือแจ้งเจ้าพนักงานที่ดิน เพื่อให้ผู้ซื้อนำไปโอนกรรมสิทธิ์ต่อไป

7) การจัดทำบัญชีแสดงรายการรับ-จ่าย

เมื่อได้จัดการจำหน่ายทรัพย์สินเสร็จครบทุกรายการตามที่เจ้าหน้าที่ตามคำพิพากษาได้นำยึดไว้ ในกรณีที่มีเจ้าหน้าที่ตามคำพิพากษาคคนเดียว เจ้าพนักงานบังคับคดีก็จะจัดทำบัญชีแสดงรายการรับ-จ่ายเงินตามจำนวนหนี้ในคำพิพากษา และค่าฤชาธรรมเนียมในการฟ้องร้องคดีให้แก่เจ้าหน้าที่ตามคำพิพากษาเพียงเท่าที่เงินรายได้สุทธิจะพอแก่การที่จะจ่ายให้ได้ ส่วนในกรณีที่ มีเจ้าหน้าที่หลายคนเจ้าพนักงานบังคับคดีจะทำบัญชีส่วนเฉลี่ยแสดงจำนวนเงินที่จ่ายให้แก่เจ้าหน้าที่ตามคำพิพากษาหรือเจ้าหน้าที่บุริมสิทธิแต่ละคนจากเงินรายได้จำนวนสุทธิที่พอแก่การที่จะจ่ายให้ตามสิทธิเรียกร้องของเจ้าหน้าที่เหล่านั้นตามบทบัญญัติแห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ หรือตามประมวลกฎหมายว่าด้วยการจ่ายเงินเช่นว่านี้ และเจ้าพนักงานบังคับคดีจะส่งคำบอกกล่าวไปยังเจ้าหน้าที่เหล่านั้นขอให้ตรวจสอบบัญชีเช่นว่านั้นและให้แถลงข้อคัดค้านภายใน 7 วัน นับแต่วันที่ส่งคำบอกกล่าว หากไม่มีผู้แถลงคัดค้านภายในกำหนด ให้ถือว่าบัญชีส่วนเฉลี่ยนั้นเป็นที่สุด เจ้าพนักงานบังคับคดีจะจ่ายเงินให้แก่เจ้าหน้าที่เหล่านั้นตามบัญชี ถ้าผู้มีสิทธิมิได้เรียกเอาภายใน 5 ปี ให้ตกเป็นของแผ่นดิน²³

เจ้าพนักงานบังคับคดีจะต้องทำบัญชีแสดงรายละเอียดจำนวนเงินทั้งหมด ที่ได้มาจากการขายทอดตลาดทรัพย์สินของลูกหนี้ตามคำพิพากษาโดยหักเป็นค่าธรรมเนียม เจ้าพนักงานบังคับคดีในอัตราร้อยละ 3 ของราคาทรัพย์ที่ขายได้²⁴ เพื่อนำส่งกระทรวงการคลังเป็น

²¹ คำสั่งกรมบังคับคดีที่ 333/2551 เรื่องการปฏิบัติงานเกี่ยวกับการจำหน่ายทรัพย์สิน, ข้อ 10.

²² แนวปฏิบัติเกี่ยวกับการยึดทรัพย์ ขับไล่ รื้อถอน และจำหน่ายทรัพย์สิน ของกรมบังคับคดี, ข้อ 22.

²³ ประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง, มาตรา 318, มาตรา 319 และมาตรา 323.

²⁴ ตามตาราง 5 ข้อ 1 ท้ายประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่งและพาณิชย์.

รายได้ของแผ่นดินตามระเบียบกระทรวงยุติธรรมว่าด้วยการบังคับคดีของเจ้าพนักงานบังคับคดี พ.ศ. 2522 ข้อ 103

นอกจากนี้เงินที่ได้รับจากการขายทอดตลาดอสังหาริมทรัพย์นั้นจะถูกหักเป็นเงินค่าอากรคิดใบรับเงิน ทั้งนี้ตามประมวลรัษฎากร ข้อ 28 แห่งบัญชีอัตราอากรแสตมป์ ซึ่งปัจจุบันจะคิดในอัตราร้อยละห้าสิบสตางค์ หรือ 0.50 เปอร์เซ็นต์ จากราคาขายอสังหาริมทรัพย์ในวันที่ได้ขายทอดตลาดอสังหาริมทรัพย์นั้น และเจ้าพนักงานบังคับคดีจะต้องนำเงินค่าอากรแสตมป์ที่ได้รับชำระดังกล่าวส่งสรรพากรพื้นที่สาขาในเขตท้องที่นั้น²⁵

3.1.2 สิทธิและหน้าที่ของผู้ซื้ออสังหาริมทรัพย์จากการขายทอดตลาดตามคำสั่งศาลโดยเจ้าพนักงานบังคับคดี

อาจจำแนกสิทธิและหน้าที่ของผู้ซื้ออสังหาริมทรัพย์จากการขายทอดตลาดทรัพย์ตามคำสั่งศาลโดยเจ้าพนักงานบังคับคดีได้ดังนี้

3.1.2.1 สิทธิได้รับความคุ้มครองตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์มาตรา 1330

บทบัญญัติมาตรา 1330 คุ้มครองผู้ซื้อทรัพย์สินจากการขายทอดตลาดตามคำสั่งศาลโดยเจ้าพนักงานบังคับคดีซึ่งเป็นผู้ได้ทรัพย์สินมาโดยพฤติการณ์พิเศษให้ได้กรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่ซื้อแม้ว่าเป็นการซื้อจากผู้ที่มีใช้เจ้าของหรือผู้ที่ไม่มีอำนาจขายนั้นก็ตาม มีลักษณะเป็นการปิดปากเจ้าของทรัพย์ที่ไม่ยอมดำเนินการร้องจัดทรัพย์ก่อนจะมีการขายทอดตลาดทรัพย์นั้น จึงเป็นข้อยกเว้นจากหลักทั่วไปที่ว่าผู้รับโอนไม่มีสิทธิดีกว่าผู้โอน ซึ่งจะต้องเข้าหลักเกณฑ์²⁶ ดังนี้

1) เป็นการขายทอดตลาดทรัพย์สินตามคำสั่งศาล ไม่ว่าจะเป็นการขายทอดตลาดโดยเจ้าพนักงานบังคับคดีหรือเจ้าพนักงานพิทักษ์ทรัพย์ก็ตาม แต่ไม่รวมถึงการที่ศาลสั่งขายทรัพย์สินนั้นโดยประการอื่น เช่น การขายตามข้อตกลงยอมความกันระหว่างคู่ความ หรือการประมุกลงกันระหว่างคู่ความหรือผู้มีส่วนได้เสีย²⁷ เป็นต้น

2) ผู้ซื้อทรัพย์สินต้องสุจริต กล่าวคือ ไม่รู้ว่าได้ทรัพย์สินมาจากผู้ไม่มีสิทธิจะโอนให้ และไม่มีเหตุอันใดที่จะให้คิดได้ว่าไม่มีสิทธิที่จะรับโอนทรัพย์สินนั้นมา โดยจะต้องพิจารณาจากพฤติการณ์ทั้งก่อนและในขณะที่ซื้อทรัพย์สินว่าผู้ซื้อหรือมีเหตุควรรู้ข้อเท็จจริงนั้นหรือไม่

²⁵ ประกาศกรมสรรพากร เกี่ยวกับอากรแสตมป์ (ฉบับที่ 21), ข้อ 1 (3).

²⁶ พิพัฒน์ จักรางกูร. (2517, มิถุนายน). “ซื้อทรัพย์ในการขายทอดตลาดตามคำสั่งศาล.” *บทบัญญัติคดี*, 31, 2. หน้า 270-286.

²⁷ ชลุตม์ สวัสดิ์พิพัฒน์. (2498, เมษายน). “การขายทอดตลาดในคดีแพ่งต้องผ่านการยึดทรัพย์ทุกเรื่องหรือไม่.” *ตุลพาห* 2, 4. หน้า 37-43.

นอกจากนี้ ผู้รับ โอนทรัพย์สินจากผู้ซื้อทรัพย์สินจากการขายทอดตลาดตามคำสั่งศาลย่อมมีสิทธิหรือได้รับความคุ้มครองตามมาตรา 1330 นี้ด้วย²⁸

เจ้าของทรัพย์สินที่ต้องสูญเสียกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินไปมีสิทธิเรียกค่าสินไหมทดแทนจากเจ้าหนี้ตามคำพิพากษาในฐานละเมิด หากการนำยึดทรัพย์สินนั้นเป็นไปโดยจงใจหรือประมาทเลินเล่อตามมาตรา 420 แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ และมีสิทธิเรียกร้องราคาทรัพย์สินจากลูกหนี้ตามคำพิพากษาในฐานลาภมิควรได้²⁹

อย่างไรก็ตาม ความคุ้มครองผู้ซื้อทรัพย์สินจากการขายทอดตลาดนี้ไม่ถึงขนาดทำให้ผู้ซื้อได้กรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินโดยปลอดภาระใดๆ ดังนั้น เมื่อทรัพย์สินที่ซื้อมีสิทธิจำนองติดอยู่ผู้ซื้อก็ต้องผูกพันในภาระจำนองนั้นด้วย³⁰ และผู้ซื้อไม่อาจอ้างความสำคัญผิดที่จะทำให้การซื้อทรัพย์สินตกเป็น โฆษณาตามมาตรา 156 แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ได้³¹ ถึงแม้ว่าผู้ซื้อทรัพย์สินจะสำคัญผิดจริงก็เป็นเรื่องของความประมาทเลินเล่ออย่างร้ายแรงที่ไม่อาจยกเว้นความผิดนั้นขึ้นเป็นประโยชน์แก่ตนได้ เพราะผู้ซื้อทรัพย์สินมีหน้าที่ตรวจสอบความถูกต้องของทรัพย์สินนั้นก่อนแล้ว³² และหากทรัพย์สินนั้นเป็นทรัพย์สินที่กฎหมายห้ามโอนหรือห้ามยกอายุความขึ้นต่อสู้กับแผ่นดิน เช่น ที่สาธารณะสมบัติของแผ่นดิน ที่ธรณีสงฆ์ เป็นต้น ผู้ซื้อทรัพย์สินนั้นก็ไม่ได้ได้รับความคุ้มครองตามมาตรา 1330 โดยไม่ต้องคำนึงว่าผู้ซื้อทรัพย์สินนั้นจะเป็นผู้สุจริต เสียค่าตอบแทนหรือไม่ประการใด และแม้จะเป็นการขายทอดตลาดทรัพย์สินตามคำสั่งศาลรัฐก็ยังสามารถติดตามเอาทรัพย์สินนั้นคืนได้ และถ้าเป็นอสังหาริมทรัพย์ชนิดพิเศษที่ได้มีการจดทะเบียนกับพนักงานเจ้าหน้าที่แล้ว รัฐยังมีสิทธิตามกฎหมายที่จะเพิกถอนสิทธิตามเอกสารที่ได้มีการจดทะเบียนดังกล่าวได้อีกด้วย ตามหลักที่ว่าผู้รับ โอนไม่มีสิทธิดีกว่าผู้โอน โดยถือว่าเป็นหน้าที่ของผู้ซื้อทรัพย์สินที่จะต้องตรวจสอบดูสิทธิเหนือทรัพย์สินนั้นให้ถูกต้องครบถ้วนก่อน³³ ส่วนผู้ซื้อทรัพย์สินผู้สุจริตย่อมมีสิทธิเรียกเงินคืนจากเจ้าหนี้ตามคำพิพากษามาตรา 284 แห่งประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง ทั้งนี้ การที่ลูกหนี้ตามคำพิพากษามีทรัพย์สินเพิ่มเติมขึ้นอันจะทำให้เข้าลักษณะลาภมิควร

²⁸ บัญญัติ สุชีวะ. (2548). คำอธิบายกฎหมายลักษณะทรัพย์. หน้า 192.

²⁹ เผ่าพันธุ์ ขอบน้ำตาล. (2543). สิทธิของผู้ซื้อทรัพย์สินโดยสุจริตในการขายทอดตลาด: ศึกษากรณีตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 1330. หน้า 143.

³⁰ สมชัย ชีมาอุดมกร. (2552). ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ว่าด้วยทรัพย์สิน. หน้า 176-177.

³¹ คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 957/2540.

³² คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 3360-3410/2543.

³³ รชฎ เจริญธำ. (2540, เมษายน). “ซื้อที่ดินที่สาธารณะในการที่ศาลขายทอดตลาด ไม่ได้สิทธิ.” วารสารอัยการ 20, 230. หน้า 43-55.

ได้ไปได้ ลูกหนี้ตามคำพิพากษาจึงไม่ต้องรับผิดชอบเงินค่าทรัพย์สินให้แก่ผู้ซื้อทรัพย์สิน แต่เจ้าหน้าที่ตามคำพิพากษาผู้นำยึดทรัพย์นั้นต้องรับผิดชอบ³⁴ โดยท่านอาจารย์จิติ ดิงศกัทธิย์ เห็นว่าในกรณีนี้ผู้ซื้อทรัพย์สินสามารถฟ้องเรียกเงินค่าทรัพย์สินได้จากเจ้าหน้าที่ตามคำพิพากษาและลูกหนี้ตามคำพิพากษาเพราะถือว่าลูกหนี้ตามคำพิพากษาได้ลาภมิควรได้ด้วยในการหลุดพ้นจากหนี้ที่คำนวณเป็นเงินได้ และแม้เจ้าหน้าที่ตามคำพิพากษาต้องรับผิดชอบ สุดท้ายแล้วเจ้าหน้าที่ตามคำพิพากษาก็จะไปไล่เบี้ยจากลูกหนี้ตามคำพิพากษาได้อยู่ดี³⁵

นอกจากนั้น สิทธิของผู้ซื้อทรัพย์ย่อมได้ทรัพย์สินนั้นไปโดยสมบูรณ์ แม้เป็นการซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ก็ไม่อยู่ในบังคับที่จะต้องทำนิติกรรมเป็นหนังสือและจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ ดังเช่นใน คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 508/2506 วินิจฉัยว่า มาตรา 1330 เป็นบทกฎหมายกำหนดเรื่องการขายทอดตลาดทรัพย์สินตามคำสั่งศาลไว้เป็นกรณีพิเศษ ไม่อยู่ในข่ายของการซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ทั่วไป ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 456 และคำพิพากษาศาลฎีกาที่ 2444/2537 วินิจฉัยว่า โจทก์เป็นผู้ซื้อทรัพย์จากการขายทอดตลาดตามคำสั่งศาลโดยสุจริตตาม มาตรา 1330 แม้จะยังมีได้มีการชำระราคาทรัพย์สินครบถ้วนหรือยังไม่ได้มีการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ ก็มีสิทธิฟ้องขับไล่ผู้อาศัยในอสังหาริมทรัพย์ที่ซื้อนั้นได้³⁶

อย่างไรก็ตามในกรณีที่การขายทอดตลาดไม่ชอบด้วยกฎหมาย และศาลมีคำสั่งเพิกถอนการขายทอดตลาดตามประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง ผู้ซื้อทรัพย์จะไม่ได้รับความคุ้มครองตามมาตรา 1330³⁷ ดังเช่นตามคำพิพากษาศาลฎีกาที่ 51/2546 วินิจฉัยว่าขณะที่โจทก์นำเจ้าพนักงานบังคับคดียึดที่ดินตาม น.ส.3 ก. ของจำเลยปรากฏว่าที่ดินดังกล่าวจำเลยได้ออกเป็นโฉนดที่ดินแล้วได้จดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ให้แก่บุคคลภายนอกไปก่อนที่โจทก์นำยึด การยึดและการขายที่ดินจึงไม่ชอบ แม้โจทก์จะประมูลซื้อได้โดยสุจริต ก็ไม่มีผลผูกพันที่ดินพิพาทซึ่งตกเป็นกรรมสิทธิ์ของบุคคลอื่นไปแล้ว³⁸

3.1.2.2 สิทธิในการขอคืนภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่าย

ตามประกาศขายทอดตลาดอสังหาริมทรัพย์และในแบบพิมพ์สัญญาซื้อขายอสังหาริมทรัพย์กำหนดให้ผู้ซื้อทรัพย์ได้มีสิทธินำไปเสร็จรับเงินที่มีรายการชำระค่าภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่ายมาขอคืนภาษีภายใน 20 วันนับแต่วันชำระราคาทรัพย์สินครบถ้วน หากผู้ซื้อไม่มาขอคืนภายใน

³⁴ คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 433/2503.

³⁵ เผ่าพันธุ์ ขอบน้ำตาล. เล่มเดิม. หน้า 160.

³⁶ สมชัย ฑิตมาตุมากร. (2552). ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ว่าด้วยทรัพย์สิน. หน้า 174-176.

³⁷ มานิต จุมปา. (2543). คำอธิบายประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ว่าด้วยทรัพย์สิน. หน้า 208.

³⁸ สมชัย ฑิตมาตุมากร. เล่มเดิม. หน้า 176-177.

กำหนดจะถือว่าผู้ซื้อไม่ตั้งใจขอคืนภาษี แต่ถ้าเป็นการซื้อที่ดินตามสำเนาโฉนด ผู้ซื้ออสังหาริมทรัพย์สามารถยื่นคำร้องขอขยายระยะเวลาได้ภายในกำหนดเวลาเดียวกันเนื่องจากต้องมีระยะเวลาที่กรมที่ดินต้องออกไปแทนซึ่งจะต้องมีการประกาศ 15 วัน

อย่างไรก็ตามสิทธิในการขอคืนภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่ายของผู้ซื้อนั้นมีข้อยกเว้นในกรณีที่การซื้อนั้นเป็นการซื้อโดยการจำนองติดไป หรือการขายทอดตลาดห้องชุดที่มีภาระหนี้สินค้างชำระสูงกว่าราคาสมควรขาย และการขายทอดตลาดในราคาต่ำกว่าร้อยละห้าสิบของราคาประเมินตามนโยบายการขายทอดตลาดทรัพย์สินจะไม่มีกรคืนภาษีดังกล่าวให้แก่ผู้ซื้อ³⁹

3.1.2.3 สิทธิในการดำเนินการเพื่อขับไล่ลูกหนี้ตามคำพิพากษาหรือบริวารที่ยังคงอยู่ในอสังหาริมทรัพย์ที่ซื้อจากการขายทอดตลาด

ในปัจจุบันมาตรา 309 ตรี แห่งประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่งได้แก้ไขใหม่เมื่อ พ.ศ. 2548 ทำให้ผู้ซื้ออสังหาริมทรัพย์จากการขายทอดตลาดไม่ต้องไปฟ้องขับไล่เหมือนเช่นเคยผู้ซื้ออสังหาริมทรัพย์จากการขายทอดตลาดสามารถยื่นคำขอฝ่ายเดียวต่อศาลที่อสังหาริมทรัพย์นั้นตั้งอยู่ในเขตศาลให้ออกคำสั่งขับไล่ลูกหนี้ตามคำพิพากษาหรือบริวารออกไปจากอสังหาริมทรัพย์นั้นภายในระยะเวลาที่ศาลเห็นสมควรกำหนด แต่ต้องไม่น้อยกว่า 30 วัน โดยให้ถือว่าผู้ซื้ออสังหาริมทรัพย์เป็นเจ้าของนี้ตามคำพิพากษาและลูกหนี้ตามคำพิพากษาในกรณีนี้ถ้าลูกหนี้ตามคำพิพากษาหรือบริวารไม่ปฏิบัติตามคำสั่งขับไล่ ผู้ซื้ออสังหาริมทรัพย์สามารถขอศาลให้ออกหมายบังคับคดีเพื่อตั้งเจ้าพนักงานบังคับคดีไปดำเนินการขับไล่ต่อไปได้⁴⁰

3.1.2.4 สิทธิได้รับความช่วยเหลือด้านสินเชื่อจากสถาบันการเงิน⁴¹

โดยกรมบังคับคดีเล็งเห็นว่าปัญหาหนึ่งที่ทำให้ไม่สามารถขายทอดตลาดได้เท่าที่ควร เพราะประชาชนมีกำลังซื้อไม่มากพอส่งผลให้มีผู้สนใจเข้าสู่อสังหาริมทรัพย์ไม่มากเท่าที่ควร ทำให้เกิดเป็นข้อขัดข้องในการบังคับคดี กรมบังคับคดีจึงได้ประสานงานกับธนาคารและสถาบันการเงินต่างๆ ในการจัดหาแหล่งเงินทุนให้แก่ผู้ซื้อทรัพย์สินจากการขายทอดตลาดของกรมบังคับคดี ซึ่งปัจจุบันมีสถาบันการเงินรวม 13 แห่งที่ได้ร่วมลงนามในข้อตกลงการให้บริการสินเชื่อแก่ผู้ประมูลซื้อทรัพย์สินจากการขายทอดตลาดของกรมบังคับคดี ได้แก่ ธนาคารอาคารสงเคราะห์ ธนาคาร

³⁹ คำสั่งกรมบังคับคดีที่ 453/2548 ลงวันที่ 8 กันยายน 2548, ข้อ 11 เรื่องการปฏิบัติงานเกี่ยวกับการจำหน่ายทรัพย์สิน.

⁴⁰ ชลธิช อธิษฐานกุลกิจ. (2549, มกราคม). “เทคนิคล่าสุดที่ควรรู้เกี่ยวกับการยึดทรัพย์และขายทอดตลาด.” *หลากหลายกฎหมายหลายธุรกิจ*, 37, 4. หน้า 79-82.

⁴¹ กองบรรณาธิการ. (2546, ธันวาคม). “How to in business Law Varieties ซื้อบ้านกับกรมบังคับคดี.” *หลากหลายกฎหมายหลายธุรกิจ*, 12, 1. หน้า 25-32.

ชนชาติ จำกัด (มหาชน) ธนาคารเกียรตินาคิน จำกัด (มหาชน) บริษัท อเมริกันอินเตอร์เนชั่นแนล แอสเซิวน์ จำกัด ธนาคารยูโอบี จำกัด (มหาชน) และธนาคารออมสิน

3.1.2.5 ความรับผิดในราคาส่วนที่ขาด

เมื่อผู้ซื้อทรัพย์สินในการขายทอดตลาดครั้งแรกและเลยไม่ชำระราคาทรัพย์สินผู้ทอดตลาดต้องนำทรัพย์สินนั้นออกขายทอดตลาดซ้ำอีกครั้งหนึ่งตามมาตรา 516 แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ โดยในการขายทอดตลาดอสังหาริมทรัพย์ตามคำสั่งศาลโดยเจ้าพนักงานบังคับคดีนั้นเจ้าพนักงานบังคับคดีมีฐานะเป็นผู้ขายทรัพย์สินและผู้ทอดตลาดในขณะเดียวกันเจ้าพนักงานบังคับคดีจะต้องอยู่ภายใต้บังคับมาตรา 511-512 ซึ่งเจ้าพนักงานบังคับคดีควรเป็นผู้มีสิทธิตามมาตรา 516 ที่จะเรียกร้องเอาจากผู้ซื้อทรัพย์สินในการขายทอดตลาดครั้งแรกด้วย⁴² แต่ปรากฏว่าคำพิพากษาศาลฎีกาที่ 2690/2537⁴³ วินิจฉัยว่าเจ้าพนักงานบังคับคดีไม่ใช่ผู้มีสิทธิเรียกร้องต่อผู้ซื้อทรัพย์สินตามมาตรา 516 เพราะการที่ผู้ซื้อทรัพย์สินไม่ยอมชำระราคาทรัพย์สินนั้นเป็นการโต้แย้งสิทธิของเจ้าหนี้ตามคำพิพากษาไม่ใช่เจ้าพนักงานบังคับคดี เจ้าหนี้ตามคำพิพากษาจึงต้องฟ้องผู้ซื้อทรัพย์สินจากการขายทอดตลาดครั้งแรกเป็นคดีใหม่เอง

3.1.3 การเพิกถอนการขายทอดตลาด

การขายทอดตลาดที่ไม่บริบูรณ์ตามมาตรา 509 แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ย่อมเป็นการขายทอดตลาดที่ไม่ชอบด้วยกฎหมายและไม่ก่อให้เกิดนิติสัมพันธ์ใดๆ ในทางสัญญาอันเกี่ยวข้องกับการขายทอดตลาดนั้นในระหว่างบุคคลที่เกี่ยวข้อง ได้แก่การที่ผู้ทอดตลาดมิได้ทำการเคาะไม้ หรือมิได้แสดงกริยาอย่างอื่นตามจารีตประเพณีในการขายทอดตลาด รวมทั้งมิได้ดำเนินการตามวิธีการขายทอดตลาดที่ได้แจ้งไว้ในประกาศโฆษณาการขายทอดตลาดด้วย

แม้ว่าการขายทอดตลาดจะบริบูรณ์ตามมาตรา 509 แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์แล้ว การขายทอดตลาดนั้นก็อาจถูกเพิกถอนได้ แต่เนื่องจากการเพิกถอนการขายทอดตลาดเป็นการลบล้างกระบวนการขายทอดตลาดที่ได้ดำเนินการมาจนกระทั่งแล้วเสร็จ ดังนั้น มูลเหตุแห่งการเพิกถอนการขายทอดตลาดจึงควรเป็นมูลเหตุที่มีความสำคัญยิ่งที่ส่งผลกระทบต่อสาระสำคัญของการขายทอดตลาดจนทำให้การขายทอดตลาดเป็นโดยไม่ถูกต้องชอบด้วยกฎหมาย เหตุเพิกถอนการขายทอดตลาด ได้แก่ ผู้ทอดตลาดเข้าเป็นผู้สุ้ราคาหรือใช้ผู้อื่นเข้าสุ้ราคา หรือผู้ขายทรัพย์สินเข้าสุ้ราคาหรือใช้คนอื่นเข้าเป็นผู้สุ้ราคาโดยมิได้แถลงสงวนสิทธิไว้ในประกาศขายทอดตลาด⁴⁴ หรือการขายทอดตลาดโดยเจ้าพนักงานบังคับคดีที่ได้ราคาทรัพย์สินต่ำเกินสมควรซึ่งเกิดจากการคบคิด

⁴² วันดี เอื้อสกุลพิพัฒน์. (2550). การขายทอดตลาด. หน้า 163.

⁴³ คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 2690/2537.

⁴⁴ ด้วยเหตุที่เป็นการฝ่าฝืนมาตรา 511 หรือมาตรา 512 แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์.

กันข้อฉลในระหว่างผู้เกี่ยวข้องในการเข้าสู่ราคาหรือความไม่สุจริตหรือความประมาทเลินเล่ออย่างร้ายแรงของเจ้าพนักงานบังคับคดีในการปฏิบัติหน้าที่⁴⁵ เช่น เป็นการขายทอดตลาดครั้งแรกโดยราคาต่ำกว่าราคาซื้อขายในท้องตลาดตามความเป็นจริงอย่างมาก หรือมีผู้เข้าสู่ราคาเพียงไม่กี่คนโดยมีพฤติการณ์อื่นๆ ที่สื่อแสดงว่าการขายทอดตลาดเป็นไปโดยรวบรัดและกดราคา⁴⁶ หรือขั้นตอนการบังคับคดีตามคำพิพากษาหรือคำสั่งศาลโดยเจ้าพนักงานบังคับคดีฝ่าฝืนต่อกฎหมาย⁴⁷ ซึ่งเป็นการกำหนดเหตุแห่งการเพิกถอนการขายทอดตลาดที่กว้างและครอบคลุมการดำเนินการของศาลและเจ้าพนักงานบังคับคดีในขั้นตอนของการบังคับคดีทั้งหมด แต่ในขณะเดียวกันก็ให้ความคุ้มครองบุคคลผู้อาจได้รับความเสียหายจากการที่มีผู้มีส่วนได้เสียยื่นคำร้องขอให้ศาลเพิกถอนการขายทอดตลาดเพื่อเป็นการประวิงคดีด้วย โดยศาลอาจกำหนดให้ผู้ยื่นคำร้องวางเงินหรือหาหลักประกันเพื่อค้ำประกันไหมทดแทนความเสียหายได้ รวมทั้งศาลมีอำนาจสั่งให้ผู้ยื่นคำร้องชดใช้ค้ำประกันไหมทดแทนให้แก่บุคคลที่ได้รับความเสียหายในคดีเดิม

อย่างไรก็ตามการขายทอดตลาดที่ถูกเพิกถอนจะทำให้ผู้ซื้อทรัพย์สินจากการขายทอดตลาดไม่ได้รับความคุ้มครองตามมาตรา 1330 แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ เพราะการเพิกถอนการขายทอดตลาดย่อมทำให้การขายทอดตลาดนั้นสิ้นผลไป โดยถือเสมือนว่าไม่มีการขายทอดตลาดนั้น⁴⁸ และแม้ว่าจะเป็นการขายทอดตลาดอสังหาริมทรัพย์ที่ได้ทำสัญญาซื้อขายอสังหาริมทรัพย์จากการขายทอดตลาดเป็นหนังสือและจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ไปแล้ว ก็จะต้องมีการเพิกถอนทะเบียนนั้น⁴⁹ ซึ่งในกรณีนี้มีคำพิพากษาศาลฎีกาที่ 933/2537⁵⁰ วินิจฉัยว่าผู้ซื้อทรัพย์สินไม่มีสิทธิได้รับเงินค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนคืน

3.1.4 การโฆษณาในการขายทอดตลาดอสังหาริมทรัพย์ตามคำสั่งศาลโดยเจ้าพนักงานบังคับคดี

ในการขายทอดตลาดทรัพย์สินจะมีการโฆษณาให้ประชาชนทั่วไปได้ทราบเพื่อจะได้ขายทอดตลาดทรัพย์สินได้ราคาสูงสุดอย่างแท้จริง ซึ่งในการขายทอดตลาดของเจ้าพนักงานงานบังคับคดีก็จะมีประกาศโฆษณาเช่นกัน

⁴⁵ ประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง, มาตรา 309 ทวิ.

⁴⁶ สมพงษ์ แสนเดช. (2546, กันยายน). “เพิกถอนการขายทอดตลาด.” วารสารข่าวกฎหมายใหม่, 1, 11. หน้า 45-49.

⁴⁷ ประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง, มาตรา 296.

⁴⁸ บัญญัติ สุชีวะ. เล่มเดิม. หน้า 186.

⁴⁹ แหล่งเดิม.

⁵⁰ คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 933/2537.

3.1.4.1 วิธีการโฆษณา

การประกาศโฆษณาการขายทอดตลาดเป็นช่องทางหนึ่งที่จะทำให้การขายทอดตลาดทรัพย์สินได้ราคาสูงขึ้น เพราะเป็นการเปิดโอกาสให้มีผู้เข้าสู้ราคาเป็นจำนวนมาก และหากเป็นทรัพย์สินที่เป็นที่น่าสนใจของประชาชนแล้วการโฆษณาที่มีประสิทธิภาพย่อมจะช่วยลดการฉ้อฉลได้ อย่างไรก็ตามไม่ได้มีกฎหมายบังคับในเรื่องการโฆษณาการขายทอดตลาด อสังหาริมทรัพย์โดยเจ้าพนักงานบังคับคดีไว้ คงมีเพียงแต่ระเบียบฯของกรมบังคับคดี โดยการโฆษณาการขายอสังหาริมทรัพย์โดยเจ้าพนักงานบังคับคดีจะทำการ โฆษณาดังนี้

1) โฆษณาโดยปิดประกาศขายทอดตลาด

ตามประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง มาตรา 306 เจ้าพนักงานบังคับคดีจะจัดพิมพ์ประกาศขายทอดตลาดพร้อมกำหนดวันขายทอดตลาดและแจ้งประกาศขายทอดตลาดดังกล่าวให้แก่บุคคลผู้มีส่วนได้เสียทราบ ซึ่งได้แก่ เจ้าหนี้ตามคำพิพากษา ลูกหนี้ตามคำพิพากษาที่มีชื่อในทะเบียนกรรมสิทธิ์อสังหาริมทรัพย์ที่ถูกยึด⁵¹ ผู้รับจ้าง ผู้ร้องเจตีย์ ผู้ถือกรรมสิทธิ์ร่วม และเพื่อเป็นการประชาสัมพันธ์การขายทอดตลาดตามระเบียบกระทรวงยุติธรรม พ.ศ. 2522 ข้อ 68 ได้กำหนดว่า“ให้เจ้าพนักงานบังคับคดีจัดการส่งประกาศขายทอดตลาดให้แก่บุคคลผู้มีส่วนได้เสียตามที่ระบุไว้ในประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง มาตรา 280 และให้ปิดประกาศขายทอดตลาดไว้โดยเปิดเผย ณ สถานที่ที่จะขาย สถานที่ที่ทรัพย์สินนั้นตั้งอยู่ ที่ชุมชนและสถานที่ราชการ อันสมควรจะปิดได้ ก่อนวันขายไม่น้อยกว่า 3 วัน อนึ่ง ถ้าเจ้าพนักงานบังคับคดีเห็นสมควรที่จะแจ้งความการขายทอดตลาดในหนังสือพิมพ์รายวันฉบับที่แพร่หลาย หรือโดยวิธีอื่นใดก่อนกำหนดวันขายก็ได้” ในทางปฏิบัติเจ้าพนักงานบังคับคดีจะปิดประกาศขายทอดตลาดไว้ที่สำนักงานที่ดินและที่ว่าการอำเภอในเขตที่ทรัพย์สินตั้งอยู่ สถานที่ที่จะทำการขาย และจะประกาศโฆษณาไว้ที่สำนักงานยุติธรรมประจำจังหวัดด้วย

2) โฆษณาโดยลงอินเทอร์เน็ต

ในหน้าเว็บไซต์ของกรมบังคับคดี (www.led.go.th) จะมี link ข้อมูลประกาศขายทอดตลาดของกรมบังคับคดีที่เป็นปัจจุบันให้ผู้สนใจเข้าซื้อทรัพย์สินได้สืบค้นหาข้อมูลได้ โดยจะมีรายละเอียดเกี่ยวกับลำดับทรัพย์สินที่จะทำการขาย เลขที่โฉนด เลขที่บ้าน ตำบล อำเภอ จังหวัดที่ตั้งทรัพย์สิน เนื้อที่โฉนด คดีของศาลใด หมายเลขคดีแดง ชื่อโจทก์ จำเลย สถานที่ขาย เงื่อนไขจำนวนหลักประกัน ราคาประเมิน วันที่จะทำการขายทั้ง 4 นัด ภาพถ่ายและแผนที่ตั้งทรัพย์สิน พร้อมชื่อเจ้าของสำนวน

⁵¹ คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 3231/2550.

3) โฆษณาโดยสถาบันการเงินและบริษัทบริหารสินทรัพย์ซึ่งเป็นเจ้าหน้าที่งาน

(1) ความหมาย ประเภท หน้าที่และการกำกับดูแลสถาบันการเงิน

สถาบันการเงิน คือ หน่วยงานหรือกลุ่มของหน่วยงานของรัฐบาลหรือของเอกชนที่มีกิจกรรมในการที่จะนำเงินจากผู้ออมหรือผู้ให้กู้ยืม ไปส่งผู้ลงทุนหรือผู้ที่ต้องการกู้ยืม สถาบันการเงินจึงมีความสำคัญต่อตลาดการเงิน และมีส่วนช่วยในการพัฒนาเศรษฐกิจของประเทศ “ธุรกิจสถาบันการเงิน” หมายความถึง ธุรกิจธนาคารพาณิชย์ ธุรกิจเงินทุน ธุรกิจเครดิตฟองซิเอร์ และหมายรวมถึงการประกอบธุรกิจของสถาบันการเงินเฉพาะกิจ⁵² อาจแบ่งประเภทของสถาบันการเงินได้เป็น สถาบันการเงินที่เป็นธนาคารและสถาบันการเงินที่มีใช้ธนาคาร (Non Bank)

ตามพระราชบัญญัติธุรกิจสถาบันการเงิน พ.ศ. 2551 ได้กำหนดให้ยกเลิกพระราชบัญญัติการธนาคารพาณิชย์ พ.ศ. 2505 และพระราชบัญญัติประกอบธุรกิจเงินทุน ธุรกิจหลักทรัพย์และธุรกิจเครดิตฟองซิเอร์ พ.ศ. 2522⁵³ และกำหนดคำนิยาม⁵⁴ “สถาบันการเงิน” หมายความว่า (1) ธนาคารพาณิชย์ (2) บริษัทเงินทุน และ (3) บริษัทเครดิตฟองซิเอร์

“ธนาคารพาณิชย์” หมายความว่า บริษัทมหาชนจำกัดที่ได้รับอนุญาตให้ประกอบธุรกิจธนาคารพาณิชย์ และให้หมายความรวมถึงธนาคารพาณิชย์เพื่อรายย่อย ธนาคารพาณิชย์ที่เป็นบริษัทลูกของธนาคารพาณิชย์ต่างประเทศ และสาขาของธนาคารพาณิชย์ต่างประเทศที่ได้รับอนุญาตให้ประกอบธุรกิจธนาคารพาณิชย์

“ธนาคารพาณิชย์เพื่อรายย่อย” หมายความว่า บริษัทมหาชนจำกัดที่ได้รับอนุญาตให้ประกอบธุรกิจธนาคารพาณิชย์ซึ่งมีวัตถุประสงค์หลักในการให้บริการแก่ประชาชนรายย่อย และวิสาหกิจขนาดกลางและขนาดย่อม โดยมีข้อจำกัดการประกอบธุรกิจเกี่ยวกับเงินตราต่างประเทศ ตราสารอนุพันธ์และธุรกรรมอื่นที่มีความเสี่ยงสูง ทั้งนี้ ตามหลักเกณฑ์ที่ธนาคารแห่งประเทศไทยประกาศกำหนด

“ธนาคารพาณิชย์ที่เป็นบริษัทลูกของธนาคารพาณิชย์ต่างประเทศ” หมายความว่า บริษัทมหาชนจำกัดที่ได้รับอนุญาตให้ประกอบธุรกิจธนาคารพาณิชย์ซึ่งมีธนาคารพาณิชย์ต่างประเทศแห่งใดแห่งหนึ่งถือหุ้น โดยทางตรงหรือทางอ้อมไม่ต่ำกว่าร้อยละเก้าสิบห้าของหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของบริษัทนั้น

⁵² ธนาคารแห่งประเทศไทย. (ม.ป.ป.). พระราชบัญญัติธุรกิจสถาบันการเงิน พ.ศ. 2551. สืบค้นเมื่อ 26 ธันวาคม 2553, <http://www.bot.or.th/Thai/Financial Institutions/BOTRole/Scope/Pages/Scope1.aspx>

⁵³ พระราชบัญญัติธุรกิจสถาบันการเงิน พ.ศ. 2551, มาตรา 3.

⁵⁴ พระราชบัญญัติธุรกิจสถาบันการเงิน พ.ศ. 2551, มาตรา 4.

“สาขาของธนาคารพาณิชย์ต่างประเทศ” หมายความว่า สาขาของธนาคารพาณิชย์ต่างประเทศที่ได้รับอนุญาตให้ประกอบธุรกิจธนาคารพาณิชย์ในประเทศไทย

“บริษัทเงินทุน” หมายความว่า บริษัทมหาชนจำกัดที่ได้รับอนุญาตให้ประกอบธุรกิจเงินทุน

“บริษัทเครดิตฟองซิเอร์” หมายความว่า บริษัทมหาชนจำกัดที่ได้รับอนุญาตให้ประกอบธุรกิจเครดิตฟองซิเอร์

“ธุรกิจสถาบันการเงิน” หมายความว่า ธุรกิจธนาคารพาณิชย์ ธุรกิจเงินทุน และธุรกิจเครดิตฟองซิเอร์ และให้หมายความรวมถึงการประกอบธุรกิจของสถาบันการเงินเฉพาะกิจ

“ธุรกิจธนาคารพาณิชย์” หมายความว่า การประกอบธุรกิจรับฝากเงิน หรือรับเงินจากประชาชนที่ต้องจ่ายคืนเมื่อทวงถาม หรือเมื่อสิ้นระยะเวลาอันกำหนดไว้ และใช้ประโยชน์จากเงินนั้นโดยวิธีหนึ่งวิธีใดหรือหลายวิธี เช่น ให้สินเชื่อ ซื้อขายตั๋วแลกเงินหรือตราสาร เปลี่ยนมืออื่นใดและซื้อขายเงินปรีวรรตต่างประเทศ อนึ่ง ธนาคารพาณิชย์ ได้แก่ ธนาคารกรุงเทพ ธนาคารกรุงศรีอยุธยา ธนาคารกสิกรไทย ธนาคารเกียรตินาคิน ธนาคารซีทีแบงก์ ธนาคารทหารไทย ธนาคารทีสโก้ ธนาคารไทยพาณิชย์ ธนาคารธนาชาติ ธนาคารนครหลวงไทย ธนาคารสแตนดาร์ดชาร์เตอร์ดไทย ธนาคารสินเอเชีย และธนาคารกรุงไทย เป็นต้น

เพื่อประโยชน์ในการคุ้มครองผู้บริโภค ตามพระราชบัญญัติธุรกิจสถาบันการเงิน พ.ศ. 2551 จึงกำหนดให้ธนาคารแห่งประเทศไทยมีอำนาจประกาศกำหนดให้สถาบันการเงินประเภทหนึ่งประเภทใดถือปฏิบัติในเรื่องดังต่อไปนี้

(1) การรับฝากเงิน การรับเงินจากประชาชน การกู้ยืมเงิน การลงทุน การให้สินเชื่อ การก่อภาระผูกพัน และการประกอบธุรกิจอื่นที่สถาบันการเงินนั้นดำเนินการได้

(2) การทำนิติกรรมหรือสัญญากับประชาชน ผู้บริโภค หรือลูกค้ารายย่อย ในการประกอบธุรกิจของสถาบันการเงินซึ่งมีทุนทรัพย์หรือมูลค่าตามที่ธนาคารแห่งประเทศไทยกำหนด ไม่ว่าจะเป็นในเนื้อหาสาระ วิธีการคำนวณผลประโยชน์หรือแบบสัญญา

(3) การทำสัญญาค้ำประกันด้วยบุคคล โดยให้มีการระบุงเงินของต้นเงินในสัญญาหรือมิให้มีการทำข้อตกลงให้ผู้ค้ำประกันทำสัญญาค้ำประกันแบบไม่จำกัดจำนวนในกรณีที่เป็นการค้าประกันอันจะต้องชำระ ณ เวลาที่มีกำหนดแน่นอน และสถาบันการเงินยอมผ่อนเวลาให้ลูกหนี้ขึ้นต้น แต่ไม่สามารถจะตกลงกันได้ภายในเวลาหกเดือนให้สถาบันการเงินแจ้งให้ผู้ค้ำประกันทราบ

(4) ข้อที่ต้องปฏิบัติหากนิติกรรมหรือสัญญาที่ทำขึ้นนั้นให้สิทธิแก่สถาบันการเงินที่จะเปลี่ยนแปลงสัญญาได้ฝ่ายเดียว

(5) การเปิดเผยข้อมูลเกี่ยวกับสถาบันการเงิน

มาตรา 40 ให้สถาบันการเงินแจ้งและแสดงวิธีการและรายละเอียดในการคำนวณอัตราค่าบริการรายปีให้ประชาชนและลูกค้าผู้มาขอสินเชื่อทราบอัตราค่าบริการรายปีตามวรรคหนึ่ง ได้แก่ ค่าใช้จ่ายทั้งสิ้นที่สถาบันการเงินเรียกเก็บจากประชาชนและลูกค้าต่อปีในการให้สินเชื่อ ซึ่งรวมถึงดอกเบี้ยส่วนลด และค่าบริการธนาคารแห่งประเทศไทยมีอำนาจประกาศกำหนดวิธีการคำนวณอัตราค่าบริการรายปีให้สถาบันการเงินถือปฏิบัติได้

นอกจากนั้นในเรื่องการถือครองอสังหาริมทรัพย์ สถาบันการเงินยังถูกกำกับดูแลมิให้ซื้อหรือมีไว้ซึ่งอสังหาริมทรัพย์⁵⁵ เว้นแต่

(ก) เพื่อใช้เป็นสถานที่สำหรับการประกอบธุรกิจหรือเป็นที่พักหรือเพื่อสวัสดิการของพนักงานและลูกจ้างของสถาบันการเงินนั้นตามสมควร โดยได้รับอนุญาตจากธนาคารแห่งประเทศไทย ในการอนุญาต ธนาคารแห่งประเทศไทยอาจกำหนดหลักเกณฑ์ไว้ด้วยก็ได้ หรือ

(ข) เป็นการได้มาจากการชำระหนี้ การประกันการให้สินเชื่อ การซื้ออสังหาริมทรัพย์ที่สถาบันการเงินนั้นรับจำนองไว้จากการขายทอดตลาดโดยคำสั่งศาลหรือโดยคำสั่งเจ้าพนักงานพิทักษ์ทรัพย์ แต่ต้องจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวภายในห้าปีนับแต่วันที่อสังหาริมทรัพย์นั้นตกเป็นของสถาบันการเงิน ในกรณีที่มีเหตุจำเป็นธนาคารแห่งประเทศไทยจะขยายเวลาการจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว โดยธนาคารแห่งประเทศไทยอาจกำหนดหลักเกณฑ์ไว้ด้วยก็ได้

(ค) เป็นอสังหาริมทรัพย์ที่บริษัทเงินทุนที่ประกอบกิจการเงินทุนเพื่อการเคหะหรือบริษัทเครดิตฟองซิเอร์ซื้อหรือมีไว้เพื่อประกอบธุรกิจ ตามหลักเกณฑ์ที่ธนาคารแห่งประเทศไทยกำหนด

(2) ความหมายและหน้าที่ของบริษัทบริหารสินทรัพย์

บริษัทบริหารสินทรัพย์ หมายถึง บริษัทที่ได้จดทะเบียนกับธนาคารแห่งประเทศไทย ตามพระราชกำหนดบริษัทบริหารสินทรัพย์ พ.ศ. 2541 เพื่อทำหน้าที่บริหารสินทรัพย์ด้วยคุณภาพของสถาบันการเงิน โดยขอบเขตธุรกิจนี้ ได้แก่ รับซื้อหรือรับโอนสินทรัพย์ด้วยคุณภาพของสถาบันการเงิน รวมตลอดจนหลักประกันของสินทรัพย์นั้นเพื่อนำมาบริหารหรือจำหน่าย

⁵⁵ พระราชบัญญัติธุรกิจสถาบันการเงิน พ.ศ. 2551, มาตรา 80 (2).

โอนต่อไป⁵⁶ บริษัทบริหารสินทรัพย์ในประเทศไทยในปัจจุบัน ได้แก่ บริษัทบริหารสินทรัพย์กรุงเทพพาณิชย์ จำกัด (บสภ.) และบริษัทบริหารสินทรัพย์สุขุมวิท จำกัด เป็นต้น

(3) ความเกี่ยวข้องของสถาบันการเงินและบริษัทบริหารสินทรัพย์ในการบังคับคดีขายทอดตลาดอสังหาริมทรัพย์ตามคำสั่งศาล

เพื่อเป็นการประชาสัมพันธ์การบังคับคดีทรัพย์จำนองสถาบันการเงิน ซึ่งเป็นผู้รับจำนองทรัพย์ที่ถูกเจ้าพนักงานบังคับคดียึดไว้ในคดีให้มีผู้ซื้ออสังหาริมทรัพย์นั้นเพื่อชำระหนี้จำนองแทนลูกหนี้ตามคำพิพากษา ไม่ว่าจะเป็นที่สถาบันการเงินเหล่านั้นฟ้องบังคับจำนองเองโดยผู้รับจำนองเป็น โจทก์หรือเจ้าหนี้ตามคำพิพากษาในคดีนั้นหรือในกรณีที่ผู้รับจำนองเป็นผู้มีสิทธิเหนือทรัพย์ของลูกหนี้ที่ถูกเจ้าหนี้ตามคำพิพากษาอื่นนำเจ้าพนักงานบังคับคดียึดทรัพย์จำนองของตนในอันที่จะได้รับชำระหนี้ก่อนเจ้าหนี้สามัญรายอื่น ซึ่งหากหนี้จำนองถึงกำหนดชำระหนี้ตามกฎหมายแล้วผู้รับจำนองจะยื่นคำร้องขอรับชำระหนี้จำนองตามประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง มาตรา 289 โดยในกรณีเช่นนี้เจ้าพนักงานบังคับคดีก็จะประกาศขายทอดตลาดอสังหาริมทรัพย์นั้นโดยปลอดการจำนอง แต่หากหนี้จำนองนั้นยังไม่ถึงกำหนดชำระหนี้ตามกฎหมาย สิทธิของผู้รับจำนองก็ไม่ถูกระงับ⁵⁷ กล่าวคือเจ้าพนักงานบังคับคดีจะทำการขายทอดตลาดทรัพย์จำนองนั้นโดยการจำนองติดไปนั่นเอง นอกจากนั้น ตามพระราชกำหนดบริษัทบริหารสินทรัพย์ พ.ศ. 2541 ยังได้กำหนดให้มีโอนสินทรัพย์จากสถาบันการเงินไปให้บริษัทบริหารสินทรัพย์ได้ โดยถ้ามีการฟ้องบังคับคดีเรียกร้องเป็นคดีอยู่ในศาล ให้บริษัทบริหารสินทรัพย์เข้าสวมสิทธิเป็นคู่ความแทนในคดีนั้น และในกรณีที่ศาลได้มีคำพิพากษาบังคับตามสิทธิเรียกร้องนั้นแล้วก็ให้เข้าสวมสิทธิเป็นเจ้าหนี้ตามคำพิพากษานั้น⁵⁸ ดังนั้น ในการบังคับคดีทรัพย์จำนองจึงมีบริษัทบริหารสินทรัพย์ซึ่งรับโอนหนี้จำนองจากเจ้าหนี้จำนองเดิมมาเป็นผู้สวมสิทธิในการบังคับชำระหนี้จำนองแทนสถาบันการเงินเดิมด้วย

(4) การโฆษณาการขายทอดตลาดอสังหาริมทรัพย์ของสถาบันการเงินและบริษัทบริหารสินทรัพย์

บรรดาสถาบันการเงินต่างๆ เช่น ธนาคารกรุงเทพ จำกัด (มหาชน) ธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน) บริษัทบริหารสินทรัพย์กรุงเทพพาณิชย์ จำกัด และบริษัทบริหารสินทรัพย์สุขุมวิท จำกัด เป็นต้น จะทำการโฆษณาการประกาศขายทอดตลาดทรัพย์นั้นโดย

⁵⁶ ธนาคารแห่งประเทศไทย. (ม.ป.ป.). พระราชกำหนดบริษัทบริหารสินทรัพย์ พ.ศ. 2541. สืบค้นเมื่อ 26 ธันวาคม 2553, <http://www.bot.or.th/Thai/Financial Institutions/BOTRole/Scope/Pages/Scope3.aspx>

⁵⁷ ประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง, มาตรา 287.

⁵⁸ พระราชกำหนดบริษัทบริหารสินทรัพย์ พ.ศ. 2541, มาตรา 7.

จัดพิมพ์เป็นหนังสือรวบรวมรายการทรัพย์สินที่ติดจำนองกับทางสถาบันการเงินซึ่งจะมีการขายทอดตลาดไว้ โดยในเรื่องนี้ไม่มีกฎหมายบังคับสถาบันการเงินเหล่านั้นว่าการโฆษณาการขายทอดตลาดทรัพย์สินตามคำสั่งศาลโดยเจ้าพนักงานบังคับคดีต้องมีข้อความหรือแสดงข้อมูลอย่างไรบ้าง การโฆษณาดังกล่าวจึงเป็นไปตามนโยบายของสถาบันการเงินเหล่านั้น⁵⁹ โดยในทางปฏิบัติจะมีเพียงรายละเอียดเกี่ยวกับหมายเลขคดีแดง ลำดับที่ขาย วันขายทอดตลาด เลขที่โฉนด ที่ตั้งทรัพย์สิน ราคาประเมินเจ้าพนักงานบังคับคดี แผนที่การไปยังที่ตั้งทรัพย์สิน และภาพถ่ายทรัพย์สิน (ณ วันที่ยึดทรัพย์สิน) เป็นต้น และในหน้าสุดท้ายของหนังสือจะลงประกาศกรมบังคับคดี เรื่องนโยบายการขายทอดตลาดทรัพย์สินของกรมบังคับคดีไว้

3.1.4.2 รูปแบบ ข้อกำหนด และข้อสัญญาในประกาศขายทอดตลาดอสังหาริมทรัพย์

ตามแนวปฏิบัติเกี่ยวกับการยึดทรัพย์สิน ชับไล่ รื้อถอน และจำหน่ายทรัพย์สินของกรมบังคับคดี ตั้ง ณ วันที่ 23 กรกฎาคม 2551 ข้อ 18 ได้กำหนดว่า “ประกาศขายทอดตลาดทรัพย์สินให้เป็นไปตามแบบ 12-16” ซึ่งมีแบบพิมพ์ในส่วนของเงื่อนไขการเข้าสู่ราคา ข้อสัญญา และคำเตือนผู้ซื้อเป็นแบบเดียวกัน ดังที่ได้อธิบายไว้ในหัวข้อที่ 3.1.2.2 ขั้นตอนการขายทอดตลาดอสังหาริมทรัพย์เกี่ยวกับประกาศขายทอดตลาด เงื่อนไข และคำเตือนผู้ซื้อ นอกจากนี้ในท้ายประกาศจะมีแผนที่การไปยังที่ตั้งทรัพย์สินแสดงไว้ ในส่วนหัวข้อนี้จะขออธิบายเฉพาะรายละเอียดที่แตกต่างกัน ดังนี้

1) ประกาศขายทอดตลาดที่ดินว่างเปล่า

การประกาศขายทอดตลาดที่ดินว่างเปล่าจะมีรายละเอียดเลขที่โฉนด เลขที่ดิน หน้าสำรวจ ตำบล/แขวง อำเภอ/เขต จังหวัด ชื่อผู้ถือกรรมสิทธิ์ เนื้อที่ตามโฉนด และมีรายละเอียดเกี่ยวกับสภาพที่ดินโดยคร่าวๆ เช่น สภาพที่ดินเป็นที่ดินว่างเปล่า ยังไม่ถม มีวัชพืชปกคลุม หรือมีสายไฟฟ้าแรงสูงพาดผ่าน เป็นต้น

2) ประกาศขายทอดตลาดที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง

การประกาศขายทอดตลาดที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างจะมีรายละเอียดเลขที่โฉนด เลขที่ดิน หน้าสำรวจ ตำบล/แขวง อำเภอ/เขต จังหวัด ชื่อผู้ถือกรรมสิทธิ์ เนื้อที่ตามโฉนด และมีรายละเอียดเกี่ยวกับสิ่งปลูกสร้างโดยคร่าวๆ เช่น สิ่งปลูกสร้างที่จะทำการขายเป็นทาวน์เฮาส์ 2 ชั้น โครงสร้างคอนกรีตเสริมเหล็ก ผนังก่ออิฐถือปูนฉาบเรียบ หลังคากระเบื้อง หน้าต่างกระจกกรอบไม้ ประตูบานไม้ พื้นคอนกรีต ขนาดตัวบ้านกว้าง × ยาว ประมาณ...เมตร จำนวน...หลัง โดยมิได้บรรยายว่าสิ่งปลูกสร้างดังกล่าวประกอบด้วยห้องใช้สอยจำนวนกี่ห้อง หรือสภาพภายในเป็น

⁵⁹ เช่น ในกรณีบริษัทบริหารสินทรัพย์กรุงเทพพาณิชย์จะกำหนดให้หน่วยงานฝ่ายคดีเป็นผู้รับผิดชอบในการประชาสัมพันธ์.

อย่างไร ทั้งยังมีข้อพิจารณาว่าไม่ว่าเป็นที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง หรือที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างใน หมู่บ้านจัดสรรเจ้าพนักงานบังคับคดีก็จะใช้แบบพิมพ์เดียวกันในการโฆษณาประกาศขายทอดตลาด

3) ประกาศขายทอดตลาดห้องชุด

การประกาศขายห้องชุดจะมีรายละเอียดเลขที่ห้องชุด ชั้นที่ เลขที่อาคาร ชื่ออาคารชุด เลขที่ทะเบียนอาคารชุด ตั้งอยู่บนโฉนดที่ดินเลขที่ ตำบล/แขวง อำเภอ/เขต จังหวัด ชื่อผู้ถือกรรมสิทธิ์ เนื้อที่ห้องชุด ความสูง อัตราส่วนแห่งกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนกลาง และบรรยายสภาพห้องชุดคร่าวๆ ว่าเป็นห้องชุดสำหรับพักอาศัยหรือพาณิชยกรรม เป็นต้น และมีข้อความระบุว่า “ห้องชุดที่จะขายเจ้าพนักงานบังคับคดีจะนำภาระหนี้สินเท่าที่ตรวจสอบได้ไปหักจากราคาสมควรขาย” แต่มิได้มีการแจ้งจำนวนภาระหนี้สินให้ทราบและไม่มีชื่อและที่อยู่ของนิติบุคคลอาคารชุดในประกาศโฆษณา

4) ประกาศขายทอดตลาดอสังหาริมทรัพย์โดยการจำนองติดไป

ในกรณีที่ทรัพย์ที่ยึดติดจำนองผู้รับจำนองและหนี้จำนองยังไม่ถึงกำหนดชำระ ผู้รับจำนองจะแถลงให้เจ้าพนักงานบังคับคดีขายโดยการจำนองติดไป ซึ่งตามตามระเบียบกระทรวงยุติธรรมว่าด้วยการบังคับคดีของเจ้าพนักงานบังคับคดี พ.ศ. 2522 หมวดที่ 8 ว่าด้วยการขายทรัพย์ บทที่ 1 เรื่องวิธีการขายทอดตลาด ข้อ 76-77 ให้ประกาศแสดงชื่อผู้รับจำนองพร้อมทั้งต้นเงินและดอกเบี้ยที่ยังค้างชำระจนถึงวันขาย และข้อความว่าผู้ใดชื่อทรัพย์นั้น ต้องรับภาระจำนองติดไปด้วยโดยชัดเจน และการขายทรัพย์จำนองโดยวิธีตั้งราคาขั้นต่ำ ให้เจ้าพนักงานบังคับคดีกำหนดราคาขั้นต่ำที่จะขายลงไว้ในประกาศ โดยคำนวณต้นเงินและดอกเบี้ยจำนองซึ่งยังค้างชำระแก่ผู้รับจำนองจนถึงวันขาย กับค่าธรรมเนียมในการบังคับคดีอันเกี่ยวแก่ทรัพย์รายนั้น ในทางปฏิบัติประกาศขายทอดตลาดอสังหาริมทรัพย์ก็จะระบุข้อความว่า “เจ้าพนักงานบังคับคดีจะทำการขายโดยการจำนองติดไป ยอดหนี้จำนองคิดถึงวันที่...(ซึ่งมักจะไม่ใช่วันที่ทำการขาย) เป็นต้นเงินจำนวน...บาท ดอกเบี้ยจำนวน...บาท รวมทั้งสิ้น...บาท ผู้ชื่อทรัพย์ได้จะต้องรับภาระหนี้จำนองติดไปด้วย”

3.1.5 การถ่ายโอนงานของเจ้าพนักงานบังคับคดีสู่ภาคเอกชน

โดยที่มาตรา 278 วรรคสี่ แห่งประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่งซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง (ฉบับที่ 22) พ.ศ. 2548 บัญญัติว่าในการปฏิบัติหน้าที่ของเจ้าพนักงานบังคับคดี เจ้าพนักงานบังคับคดีจะมอบหมายให้บุคคลอื่นปฏิบัติการแทนก็ได้ ทั้งนี้ ตามคุณสมบัติ หลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขที่กำหนดในกฎกระทรวง จะเห็นได้ว่ามาตราดังกล่าวได้มีแนวคิดที่จะให้บุคคลภายนอกเข้ามาบังคับคดีได้ จึงได้

มีการจัดทำกฎกระทรวงว่าด้วยคุณสมบัติ หลักเกณฑ์ วิธีการและเงื่อนไขของบุคคลที่ได้รับมอบหมายให้ปฏิบัติการแทนเจ้าพนักงานบังคับคดี พ.ศ. 2551 โดยมีสาระสำคัญดังนี้

3.1.5.1 บทบาทอำนาจหน้าที่และสถานภาพของเจ้าพนักงานบังคับคดี

ตามกฎกระทรวงนี้ เจ้าพนักงานบังคับคดีผู้มีหน้าที่รับผิดชอบในคดีใดคดีหนึ่ง และรวมถึงเจ้าพนักงานบังคับคดีที่ได้รับการแต่งตั้งให้ปฏิบัติหน้าที่แทนซึ่งเรียกว่า “เจ้าพนักงานบังคับคดีผู้มอบหมาย” สามารถที่จะมอบหมายให้บุคคลอื่นซึ่งเรียกว่า “ผู้รับมอบหมาย” ปฏิบัติการแทนได้ และตามข้อ 4 หากบุคคลใดประสงค์จะปฏิบัติการเป็นผู้รับมอบหมาย ให้ยื่นคำขอต่ออธิบดีกรมบังคับคดีตามแบบที่อธิบดีกรมบังคับคดีกำหนด โดยให้อธิบดีกรมบังคับคดีเป็นผู้พิจารณาคำขอที่ยื่นตามข้อ 4 ให้เสร็จสิ้นภายในหกสิบวันนับแต่วันรับคำขอ เมื่ออธิบดีพิจารณาแล้วเห็นว่าบุคคลนั้นมีคุณสมบัติตามข้อ 2 ให้ประกาศรายชื่อผู้มีคุณสมบัติเป็นผู้รับมอบหมายในราชกิจจานุเบกษา ถ้ามีเหตุจำเป็นไม่อาจพิจารณาคำขอตามข้อ 4 ให้เสร็จสิ้นภายในระยะเวลาตามวรรคหนึ่งให้อธิบดีมีหนังสือแจ้งให้ผู้ยื่นคำขอทราบก่อนครบกำหนดเวลาดังกล่าว ในการนี้ให้ขยายระยะเวลาพิจารณาออกไปได้ไม่เกินสามสิบวันนับแต่วันที่ครบกำหนดเวลานั้น

ในระยะเริ่มแรกขอข่าของงานที่เจ้าพนักงานบังคับคดีอาจมอบหมายให้ผู้รับมอบหมายปฏิบัติการแทนเจ้าพนักงานบังคับคดีได้เป็นไปตามที่กำหนดไว้ในข้อ 6 อันได้แก่การขายทอดตลาดทรัพย์สินในคดีที่ราคาประเมินโดยเจ้าพนักงานบังคับคดีไม่เกินห้าล้านบาท และการจัดทำบัญชีรับจ่ายให้แก่ผู้มีส่วน โดยไม่ได้ยกเลิกกระบวนการบังคับคดีโดยเจ้าพนักงานบังคับคดีซึ่งเป็นเจ้าหน้าที่ของรัฐไปในทันที

โดยการมอบหมายตามข้อ 6 วรรคหนึ่งนั้นให้ทำเป็นหนังสือและอย่างน้อยต้องมีรายการดังต่อไปนี้ ได้แก่ ชื่อผู้รับมอบหมาย ชื่อเจ้าหน้าที่และลูกหนี้ตามคำพิพากษา หมายเลขคดีของศาล เรื่องที่มอบหมาย และลายมือชื่อเจ้าพนักงานบังคับคดีผู้มอบหมาย

เมื่อเป็นเช่นนี้ผู้รับมอบหมายก็ไม่ต้องรับผิดชอบทางแพ่งและทางอาญาในฐานะเจ้าพนักงานของรัฐ⁶⁰ หากมีการกระทำความผิดเกิดขึ้นผู้รับมอบหมายจะต้องรับผิดชอบโดยส่วนตัวในฐานะที่เป็นเอกชนเท่านั้น และในการมอบหมายนี้จะขึ้นอยู่กับเจ้าพนักงานบังคับคดีผู้มอบหมายโดยที่เจ้าหน้าที่ตามคำพิพากษาไม่สามารถเลือกผู้รับมอบหมายได้⁶¹

⁶⁰ อมรรรัตน์ รัตนกิจเจริญ. (2550). การบังคับคดีเอกชน. หน้า 131.

⁶¹ พิทยา พรหมพารักษ์. (2553). แนวทางการถ่ายโอนงานด้านการบังคับคดีแพ่งสู่ภาคเอกชน. หน้า

3.1.5.2 การกำหนดคุณสมบัติการเข้าสู่ตำแหน่งของเจ้าพนักงานบังคับคดีเอกชน

บุคคลที่จะเป็นผู้รับมอบหมายให้ปฏิบัติการแทนเจ้าพนักงานบังคับคดีได้ตามข้อ 2 นั้น จะต้องมียุทธศาสตร์ดังนี้

- (1) มีสัญชาติไทย
 - (2) มีอายุไม่ต่ำกว่า 25 ปีบริบูรณ์
 - (3) สำเร็จการศึกษาไม่ต่ำกว่าปริญญาตรีหรือเทียบเท่าด้านกฎหมาย การเงิน หรือการบัญชี
 - (4) สำเร็จหลักสูตรการอบรมเกี่ยวกับงานบังคับคดี ของกรมบังคับคดี
 - (5) ไม่เป็นข้าราชการ พนักงาน ลูกจ้าง หรือผู้ปฏิบัติงานประเภทอื่นในหน่วยงานของรัฐ
 - (6) ไม่เป็นบุคคลซึ่งมีความประพฤติเสื่อมเสียหรือบกพร่องในศีลธรรมอันดี
 - (7) ไม่เป็นคนไร้ความสามารถ คนเสมือนไร้ความสามารถ หรือบุคคลวิกลจริตหรือฟั่นเฟือนไม่สมประกอบ
 - (8) ไม่เป็นบุคคลซึ่งถูกศาลมีคำสั่งพิทักษ์ทรัพย์
 - (9) ไม่เป็นบุคคลซึ่งเคยต้องรับโทษจำคุกโดยคำพิพากษาถึงที่สุดให้จำคุก เว้นแต่เป็นความผิดที่ได้กระทำโดยประมาทหรือความผิดลหุโทษ
 - (10) ไม่เป็นบุคคลซึ่งเคยถูกลงโทษไล่ออก ปลดออก หรือให้ออกจากราชการ รัฐวิสาหกิจหรือหน่วยงานของรัฐ หรือไม่เคยถูกนายจ้างเลิกจ้างเพราะเหตุทุจริตต่อหน้าที่
- นอกจากนั้นในกฎกระทรวงฯ ข้อ 7 ยังกำหนดให้บุคคลดังต่อไปนี้จะเป็นผู้ปฏิบัติการเป็นผู้รับมอบหมายไม่ได้
- (1) เป็นผู้ที่มีผลประโยชน์ได้เสียเกี่ยวข้องกับคดีนั้น
 - (2) เป็นคู่หมั้นหรือคู่สมรสของคู่ความฝ่ายใดฝ่ายหนึ่ง
 - (3) เป็นญาติของคู่ความฝ่ายใดฝ่ายหนึ่ง คือ เป็นบุพการีหรือผู้สืบสันดานไม่ว่าชั้นใด ๆ หรือเป็นพี่น้องหรือลูกพี่ลูกน้องนับได้เพียงภายในสามชั้น หรือเป็นญาติเกี่ยวพันทางแต่งงานนับได้เพียงสองชั้น
 - (4) เป็นหรือเคยเป็นผู้แทนโดยชอบธรรมหรือผู้แทนหรือทนายความของคู่ความฝ่ายใดฝ่ายหนึ่ง
 - (5) เป็นเจ้าหนี้หรือลูกหนี้ หรือเป็นนายจ้างหรือลูกจ้างของคู่ความฝ่ายใดฝ่ายหนึ่ง

และถ้าผู้รับมอบหมายเห็นว่าคดีที่รับมอบหมายนั้น ตนเป็นบุคคลที่ปฏิบัติการเป็นผู้รับมอบหมายไม่ได้ตามข้อ 7 ให้ผู้รับมอบหมายแจ้งให้เจ้าพนักงานบังคับคดีผู้รับมอบหมายทราบ โดยทันที เพื่อให้เจ้าพนักงานบังคับคดีผู้มอบหมายพิจารณาดำเนินการต่อไปตามที่เห็นสมควรตาม ข้อ 8

3.1.5.3 โครงสร้างองค์วิชาชีพของเจ้าพนักงานบังคับคดี

ตามข้อ 3 กำหนดให้อธิบดีกรมบังคับคดีเป็นผู้รับผิดชอบในการจัดทำและควบคุมดูแลบัญชีรายชื่อผู้มีคุณสมบัติเป็นผู้รับมอบหมาย รวมทั้งตรวจสอบคุณสมบัติ หลักประกัน และคำขอต่างๆ ที่ได้ยื่นตามกฎกระทรวงนี้

อย่างไรก็ตาม ในกฎกระทรวงดังกล่าวก็มิได้กำหนดหน่วยงานเฉพาะที่มีหน้าที่กำกับดูแล เพื่อตรวจสอบการปฏิบัติงานของเจ้าพนักงานบังคับคดีเอกชน ทั้งยังไม่มีกำหนดจรรยาบรรณในการประกอบวิชาชีพดังกล่าวไว้ด้วย

3.1.5.4 การกำกับดูแลเจ้าพนักงานบังคับคดี

เมื่อเจ้าพนักงานบังคับคดีได้มอบหมายให้ผู้รับมอบหมายปฏิบัติการแทนเจ้าพนักงานบังคับคดีในเรื่องใดแล้ว ให้เจ้าพนักงานบังคับคดีผู้มอบหมายยังคงมีหน้าที่กำกับดูแลและการปฏิบัติงานของผู้รับมอบหมายให้เป็นไปโดยเรียบร้อย

ผู้รับมอบหมายต้องปฏิบัติการแทนเจ้าพนักงานบังคับคดีด้วยตนเองและต้องแสดงบัตรประจำตัวประชาชนพร้อมหนังสือมอบหมายในขณะที่ปฏิบัติการ เมื่อบุคคลที่เกี่ยวข้องร้องขอ ตามข้อ 13

ในกรณีที่ความปรากฏต่ออธิบดีกรมบังคับคดีจากการรายงานของเจ้าพนักงานบังคับคดี หรือจากคำร้องของผู้มีส่วนได้เสียว่า ผู้รับมอบหมายในคดีใดเป็นผู้ขาดคุณสมบัติตามข้อ 2 หรือไม่ปฏิบัติการแทนเจ้าพนักงานบังคับคดีด้วยตนเองตามข้อ 13 ให้อธิบดีกรมบังคับคดีพิจารณาสั่งเพิกถอนชื่อผู้นั้นจากบัญชีรายชื่อผู้มีคุณสมบัติเป็นผู้รับมอบหมาย ตามข้อ 14

นอกจากนั้นในกรณีที่ความปรากฏต่ออธิบดีจากรายงานของเจ้าพนักงานบังคับคดีหรือจากคำร้องของผู้มีส่วนได้เสียว่าผู้รับมอบหมายไม่ปฏิบัติตามข้อ 13 ให้อธิบดีกรมบังคับคดีพิจารณาตัดถอนเป็นหนังสือแก่ผู้ไม่ปฏิบัติตามนั้น ตามข้อ 15 วรรคหนึ่ง

ในกรณีที่ผู้รับมอบหมายเคยถูกตัดถอนเป็นหนังสือตามข้อ 15 วรรคหนึ่งมาแล้ว และไม่ปฏิบัติตามวรรคหนึ่งอีก ให้อธิบดีกรมบังคับคดีพิจารณาสั่งเพิกถอนชื่อผู้นั้นจากบัญชีรายชื่อผู้มีคุณสมบัติเป็นผู้รับมอบหมายตามข้อ 15 วรรคท้าย

ตามข้อ 16 ในกรณีที่ผู้รับมอบหมายมิได้ปฏิบัติตามข้อ 8 ถ้าความปรากฏต่ออธิบดีกรมบังคับคดีจากการรายงานของเจ้าพนักงานบังคับคดี หรือจากคำร้องของผู้มีส่วนได้เสียว่า

ผู้รับมอบหมายในคดีใดเป็นบุคคลที่ปฏิบัติการเป็นผู้รับมอบหมายไม่ได้ตามข้อ 7 ให้อธิบดีพิจารณา
สั่งอย่างใดอย่างหนึ่งดังต่อไปนี้ ทั้งนี้โดยคำนึงถึงความสุจริตของผู้รับมอบหมายและระดับความ
ร้ายแรงแห่งการกระทำประกอบการพิจารณาด้วย

(1) เพิกถอนชื่อจากบัญชีรายชื่อผู้มีคุณสมบัติเป็นผู้รับมอบหมาย

(2) พักการปฏิบัติการเป็นผู้รับมอบหมายเป็นเวลาหกเดือน

(3) ยกเลิกหนังสือมอบหมายในคดีนั้น

เมื่ออธิบดียกเลิกหนังสือมอบหมายในคดีนั้นตาม (3) ให้เจ้าพนักงานบังคับคดี
ผู้มอบหมายในคดีนั้นเข้าปฏิบัติการต่อไปนับแต่วันมีคำสั่ง

นอกจากนั้นตามข้อ 17 ให้อธิบดีมีคำสั่งเพิกถอนชื่อผู้รับมอบหมายจากบัญชี
รายชื่อผู้มีคุณสมบัติเป็นผู้รับมอบหมาย ถ้าผู้รับมอบหมายตายหรือยื่นคำขอถอนชื่อจากบัญชี
รายชื่อผู้มีคุณสมบัติเป็นผู้รับมอบหมาย

คำสั่งเพิกถอนชื่อผู้รับมอบหมายหรือพักการปฏิบัติการเป็นผู้รับมอบหมายตาม
ข้อ 14 ถึง 17 ให้ถือว่าอธิบดีได้มีคำสั่งยกเลิกหนังสือมอบหมายให้ปฏิบัติการแทนทุกคดีที่อยู่
ระหว่างการปฏิบัติการของผู้รับมอบหมายนั้น และให้เจ้าพนักงานบังคับคดีผู้มอบหมายในแต่ละคดี
เข้าปฏิบัติการต่อไปนับแต่วันมีคำสั่ง โดยการเพิกถอนชื่อผู้รับมอบหมายดังกล่าว ให้ประกาศใน
ราชกิจจานุเบกษา ทั้งนี้เป็นไปตามข้อ 18

นอกจากนั้นให้ผู้รับมอบหมายรายงานผลการปฏิบัติการต่อเจ้าพนักงานบังคับคดี
ผู้มอบหมายตามขั้นตอน ระยะเวลา และแบบที่อธิบดีกรมบังคับคดีกำหนด ตามข้อ 22

3.1.5.5 การกำหนดความรับผิดในความเสียหายจากการปฏิบัติงานและการดำเนินการทางวินัย

ในกรณีที่ผู้ที่ได้รับมอบหมายไปดำเนินการแล้วเกิดความเสียหายและได้มีการ
ดำเนินการตามกฎหมายกับผู้รับมอบหมายเพื่อชดเชยค่าเสียหายที่เกิดขึ้นจากการปฏิบัติการที่ได้รับ
มอบหมายดังกล่าว จะมีการนำหลักประกันทั่วไปและหลักประกันเฉพาะคดีที่ผู้รับมอบหมายได้วาง
ไว้ไปชำระชดเชยค่าเสียหายได้ โดยหลักประกันดังกล่าวมีรายละเอียดดังนี้

1) หลักประกันทั่วไป ตามข้อ 11 กล่าวคือ เมื่อได้ประกาศรายชื่อบุคคลตามข้อ 5
วรรคหนึ่ง ให้บุคคลที่มีรายชื่อตามประกาศดังกล่าววางหลักประกันทั่วไปเป็นจำนวนไม่น้อยกว่า
หนึ่งแสนบาทต่อกรมบังคับคดีภายในสามเดือนนับแต่วันประกาศรายชื่อผู้มีคุณสมบัติเป็นผู้รับ
มอบหมายนั้น ถ้าบุคคลที่มีรายชื่อตามประกาศดังกล่าวมิได้วางหลักประกันทั่วไปภายในเวลาที่
กำหนด ให้ถือว่าผู้นั้นสละสิทธิในการเป็นผู้มีคุณสมบัติเป็นผู้รับมอบหมาย

2) หลักประกันเฉพาะคดีตามจำนวนที่อธิบดีกรมบังคับคดีประกาศกำหนดใน
ราชกิจจานุเบกษา ตามข้อ 12 กล่าวคือ เมื่อได้รับมอบหมายจากเจ้าพนักงานบังคับคดีให้ปฏิบัติการ

แทนในเรื่องใดแล้ว ผู้รับมอบหมายต้องวางหลักประกันเฉพาะคดีต่ออธิบดีกรมบังคับคดีภายในเจ็ดวันนับแต่วันที่ได้รับมอบหมาย จึงจะปฏิบัติการได้ ในกรณีที่ผู้รับมอบหมายมิได้วางหลักประกันเฉพาะคดีภายในเวลาที่กำหนด ให้ถือว่าผู้นั้นสละสิทธิเป็นผู้รับมอบหมายในเรื่องนั้น

โดยหลักประกันที่ผู้รับมอบหมายต้องวางต่อกรมบังคับคดีต้องมีลักษณะตามข้อ 10 กล่าวคือ

- (1) เงินสด
 - (2) หนังสือค้ำประกันจากธนาคารหรือบริษัทเงินทุนที่ได้รับอนุญาตให้ประกอบธุรกิจในประเทศไทย
 - (3) สลากออมสิน หรือ
 - (4) หลักประกันอื่นที่อธิบดีประกาศกำหนดในราชกิจจานุเบกษา
- หลักประกันตามข้อ (2) (3) และ (4) ให้อธิบดีพิจารณากำหนดเงื่อนไขตามที่เห็นสมควร

และให้อธิบดีสั่งคืนหลักประกันแก่ผู้รับมอบหมายภายในสามสิบวันนับแต่วันที่ได้รับคำขอ ตามข้อ 19 โดยหลักประกันทั่วไปอธิบดีจะสั่งคืนเมื่อผู้รับมอบหมายถูกเพิกถอนชื่อจากบัญชีรายชื่อผู้มีคุณสมบัติเป็นผู้รับมอบหมาย ส่วนหลักประกันเฉพาะคดี อธิบดีจะสั่งคืนเมื่อผู้รับมอบหมายถูกเพิกถอนชื่อจากบัญชีรายชื่อผู้มีคุณสมบัติเป็นผู้รับมอบหมาย หรือเมื่อผู้รับมอบหมายได้รับคำสั่งพักการปฏิบัติการเป็นผู้รับมอบหมาย หรือมีคำสั่งยกเลิกหนังสือมอบหมายในคดีนั้น หรือการบังคับคดีตามที่ได้รับมอบหมายได้เสร็จสิ้นลง

3.1.5.6 การกำหนดค่าตอบแทน

ตามมาตรา 278 วรรคห้า แห่งประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง บัญญัติว่า ให้หักค่าธรรมเนียมเจ้าพนักงานบังคับคดีตามตาราง 5 ท้ายประมวลกฎหมายนี้เพื่อให้จ่ายเป็นค่าตอบแทนแก่ผู้ที่ได้รับมอบหมายตามวรรคสี่ โดยไม่ต้องนำส่งกระทรวงการคลัง ย่อมหมายความว่าภาคเอกชนมีสิทธิได้รับค่าตอบแทนจากค่าธรรมเนียมเจ้าพนักงานบังคับคดีเท่านั้น⁶² แต่ไม่มีสิทธิได้รับค่าป่วยการ ค่าพาหนะเดินทาง ค่าเช่าที่พักของเจ้าพนักงานบังคับคดี และค่าใช้จ่ายต่างๆ ในการบังคับคดีที่กฎหมายบังคับให้ชำระ

⁶² ตามตาราง 5 ท้ายประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง ข้อ 1 กำหนดให้คิดค่าธรรมเนียมการขายทอดตลาดซึ่งทรัพย์สินที่ยึดหรืออายัดในอัตราร้อยละ 3 ของจำนวนเงินที่ขายหรือจำหน่ายได้.

อย่างไรก็ตามจากการสอบถามจากผู้ปฏิบัติงาน⁶³และจากการศึกษาค้นคว้าไม่พบว่ามีกำหนดสำเร็จหลักสูตรการอบรมเกี่ยวกับงานบังคับคดี ของกรมบังคับคดี ซึ่งเป็นคุณสมบัติประการสำคัญของผู้รับมอบหมายให้ปฏิบัติกรแทนเจ้าพนักงานบังคับคดี ทั้งยังไม่มีคำสั่งอธิบดีกรมบังคับคดี หรือกฎ ระเบียบภายในของกรมบังคับคดีที่ออกมารองรับกฎกระทรวงฉบับนี้ ปัจจุบันการดำเนินการขายทอดตลาดทรัพย์สินในคดีแพ่งของกรมบังคับคดีทุกเรื่องยังคงดำเนินการโดยเจ้าพนักงานบังคับคดี สังกัดกรมบังคับคดี

3.2 การขายทอดตลาดอสังหาริมทรัพย์ตามคำสั่งศาลของต่างประเทศ

ในหัวข้อนี้ผู้เขียนจะขออธิบายเฉพาะในส่วนกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการขายทอดตลาดอสังหาริมทรัพย์ตามคำสั่งศาลของประเทศฝรั่งเศส สหพันธรัฐเยอรมัน และออสเตรเลียเท่านั้น ซึ่งมีหลักเกณฑ์ที่สำคัญดังนี้

3.2.1 การขายทอดตลาดอสังหาริมทรัพย์ตามคำสั่งศาลของประเทศฝรั่งเศส⁶⁴

การบังคับคดีของฝรั่งเศสจะดำเนินการโดยเจ้าพนักงานบังคับคดี ซึ่งในประเทศฝรั่งเศสและกลุ่มประเทศเบนเนลักส์ เจ้าพนักงานบังคับคดีจะเป็นเอกชนผู้ประกอบวิชาชีพอิสระ (Hussier de Justice) พร้อมทั้งมีสถานะเป็นเจ้าหน้าที่ของรัฐตามกฎหมาย (Officier Ministériel) ด้วย และยังมีเจ้าหน้าที่อื่นเกี่ยวข้องด้วย คือ เจ้าพนักงานผู้ขายทอดตลาดทรัพย์ (Commissaire-priseur) และโนแตร์ (Notaire) ซึ่งมีหน้าที่ในการทำเอกสารและสัญญาทั้งหลายและให้คำปรึกษาในการทำเอกสารและสัญญาด้วย โดยเอกสารที่โนแตร์ทำขึ้นจะได้รับประโยชน์จากข้อสันนิษฐานของกฎหมายในเรื่องความถูกต้องแท้จริงของเอกสาร

3.2.1.1 อำนาจและหน้าที่ของเจ้าพนักงานบังคับคดีในประเทศฝรั่งเศส⁶⁵

ในประเทศฝรั่งเศสมีการจัดโครงสร้างองค์กรวิชาชีพของเจ้าพนักงานบังคับคดีออกเป็น 3 ระดับ คือ ระดับจังหวัด ระดับภูมิภาค และระดับชาติ มีรายละเอียดดังนี้

(1) สภาเจ้าพนักงานบังคับคดีระดับจังหวัด (Chambres Départementales) เป็นการจัดองค์กรวิชาชีพของเจ้าพนักงานบังคับคดีในระดับจังหวัด มีหน้าที่เป็นตัวแทนของ

⁶³ สุภานนท์ โหมฮีก. นิติกรชำนาญการ ระดับ 7 ฝ่ายขายทอดตลาดทรัพย์สิน สำนักงานบังคับคดีจังหวัดนนทบุรี กรมบังคับคดี. สัมภาษณ์ 11 พฤษภาคม 2554.

⁶⁴ กองวิชาการ. (2548, มกราคม-มีนาคม). “การบังคับคดีแพ่งของประเทศฝรั่งเศส.” วารสารกรมบังคับคดี, 10, 55. หน้า 7-10.

⁶⁵ ธนกร วรปรัชญากุล. (2551). เจ้าพนักงานบังคับคดีในประเทศฝรั่งเศส. สืบค้นเมื่อ 24 เมษายน 2554, จาก http://61.7.253.105/index.php?option=com_content&task=view&id=9315

เจ้าพนักงานบังคับคดีในจังหวัดต่อศาล และดูแลเรื่องกฎระเบียบ วินัย ของเจ้าพนักงานบังคับคดีในจังหวัด สมาชิกสภาเจ้าพนักงานบังคับคดีระดับจังหวัดได้รับการเลือกตั้งจากบรรดาเจ้าพนักงานบังคับคดีในจังหวัด ซึ่งจะทำการเลือกตั้งประธานสภาระดับจังหวัดอีกทีหนึ่ง

(2) สภาเจ้าพนักงานบังคับคดีระดับภูมิภาค (Chambres Régionales) จัดตั้งขึ้นในแต่ละเขตอำนาจของศาลอุทธรณ์ มีหน้าที่เป็นตัวแทนและรักษาผลประโยชน์ของเจ้าพนักงานบังคับคดีภายในเขตอำนาจของศาลอุทธรณ์ และเป็นตัวแทนของเจ้าพนักงานบังคับคดีต่อศาลอุทธรณ์ นอกจากนี้ยังทำหน้าที่เป็นองค์กรตรวจสอบการทำงาน และตรวจสอบบัญชีในที่ทำกรของเจ้าพนักงานบังคับคดี

สมาชิกสภาเจ้าพนักงานบังคับคดีระดับภูมิภาคได้รับการเลือกตั้งจากบรรดาเจ้าพนักงานบังคับคดีในแต่ละจังหวัด โดยจำนวนสมาชิกสภาในระดับภูมิภาคจะมีการกำหนดสัดส่วนตามจำนวนเจ้าพนักงานบังคับคดีในแต่ละจังหวัด

(3) สภาเจ้าพนักงานบังคับคดีระดับชาติ (Chambre Nationale) ประกอบด้วยสมาชิกสภาจำนวน 32 คน สมาชิกสภาแต่ละคนได้รับการเลือกตั้งให้ดำรงตำแหน่งเป็นระยะเวลาหกปี โดยคณะผู้เลือกตั้งซึ่งประกอบด้วยสมาชิกสภาเจ้าพนักงานบังคับคดีระดับจังหวัดและระดับภูมิภาค สภาเจ้าพนักงานบังคับคดีระดับชาติทำหน้าที่เป็นตัวแทนของผู้ประกอบวิชาชีพเจ้าพนักงานบังคับคดีต่อองค์กรของรัฐ

นอกจากนี้ สภาเจ้าพนักงานบังคับคดีระดับชาติยังทำหน้าที่ฝึกอบรมเจ้าพนักงานบังคับคดีและพนักงานลูกจ้างของเจ้าพนักงานบังคับคดี ศึกษา วิจัย และพัฒนาการประกอบวิชาชีพเจ้าพนักงานบังคับคดี เสริมสร้างความสัมพันธ์อันดีกับองค์กรผู้ประกอบวิชาชีพอิสระอื่นๆ ทดต่อสร้างความร่วมมือกับเจ้าพนักงานบังคับคดีในประเทศต่างๆ ส่งเสริมการประกอบวิชาชีพเจ้าพนักงานบังคับคดี จัดการประชุมและจัดการสัมมนาทั้งในระดับประเทศและในระดับระหว่างประเทศ

รูปแบบการจัดองค์กรวิชาชีพเจ้าพนักงานบังคับคดีในประเทศฝรั่งเศสที่มีการแบ่งออกเป็น 3 ระดับนี้เป็นรูปลักษณะของปิรามิด อย่างไรก็ตาม สภาเจ้าพนักงานบังคับคดีในแต่ละระดับต่างเป็นอิสระไม่ขึ้นแก่กันและกัน ไม่ถือว่าระดับใดมีอำนาจเหนือกว่าอีกระดับหนึ่ง

สำหรับเจ้าพนักงานผู้ขายทอดตลาดทรัพย์สิน (Commissaire-priseur) มีรูปแบบการสอบคัดเลือกและการฝึกอบรมใกล้เคียงกันกับเจ้าพนักงานบังคับคดี โดยผู้ที่ผ่านการสอบคัดเลือกเพื่อเข้ารับการอบรมเป็นเจ้าหน้าที่ผู้ขายทอดตลาดทรัพย์สินจะต้องเข้ารับการฝึกอบรมทั้งด้านทฤษฎีและปฏิบัติเป็นเวลาสองปี ซึ่งจะมีสิทธิเข้าสอบคัดเลือกเพื่ออบรมเป็นเจ้าหน้าที่ผู้ขายทอดตลาดทรัพย์สินนั้นจะต้องได้รับปริญญาทางกฎหมายและปริญญาด้านประวัติศาสตร์หรือ

ประวัติศาสตร์ศิลปะ โดยปริญญาใดปริญญาหนึ่งต้องเป็นปริญญาที่ไม่ต่ำกว่าระดับปริญญาตรี และอีกปริญญาหนึ่งจะต้องไม่ต่ำกว่าระดับอนุปริญญา หรือได้รับปริญญาอย่างอื่นซึ่งเทียบเท่าตามที่กำหนดโดยกฎกระทรวง และได้มีการกำหนดข้อยกเว้นคุณสมบัติในเรื่องคุณวุฒิการศึกษา การสอบคัดเลือกเพื่อเข้ารับการศึกษา การฝึกอบรม และการสอบประเมินผลเมื่อเสร็จสิ้นการฝึกอบรม สำหรับผู้มีคุณสมบัติตามที่กฎหมายกำหนดด้วย⁶⁶ และมีการจัดโครงสร้างองค์กรผู้ประกอบการวิชาชีพในระดับสภาเจ้าพนักงานผู้ขายทอดตลาดทรัพย์สินระดับชาติตามกฎหมาย เพียงแต่ว่าไม่มีสภาเจ้าพนักงานในระดับภูมิภาคและระดับจังหวัด อย่างไรก็ตาม ตามกฎหมายมีการจัดตั้งสภาจรรยาบรรณเจ้าพนักงานผู้ขายทอดตลาดทรัพย์สิน โดยมีผู้แทนเจ้าพนักงานผู้ขายทอดตลาดทรัพย์สินที่ได้รับการเลือกตั้งจากเจ้าพนักงานผู้ขายทอดตลาดทรัพย์สินในแต่ละภูมิภาคเป็นจำนวนตามที่กฎหมายกำหนดเข้ามาเป็นสมาชิกสภาจรรยาบรรณ⁶⁷ ในแต่ละระดับต่างเป็นอิสระไม่ขึ้นแก่กัน

(1) อำนาจหน้าที่ที่เป็นพิเศษโดยเฉพาะ ได้แก่ การส่งคำคู่ความ คำแถลง คำสั่ง ในคดี ดำเนินการบังคับคดีตามคำสั่งของศาลหรือตามหมายบังคับคดีอื่นๆ และดำเนินการให้เป็นไปตามมาตรการคุ้มครองชั่วคราว

โดยปกติแล้วอำนาจในการดำเนินการที่เป็นอำนาจโดยเฉพาะของเจ้าพนักงานบังคับคดีนี้จะจำกัดอยู่เฉพาะในเขตอำนาจศาลแขวงที่เจ้าพนักงานบังคับคดีนั้นมีภูมิลำเนาอยู่ ในการปฏิบัติหน้าที่ที่เป็นอำนาจโดยเฉพาะของเจ้าพนักงานบังคับคดีนี้ เจ้าพนักงานบังคับคดีได้รับความคุ้มครองตามกฎหมายในฐานะที่เป็นเจ้าหน้าที่ของรัฐ

(2) อำนาจหน้าที่ทั่วไป ได้แก่ ทำรายงานตรวจสภาพวัตถุ สถานที่ (Constats) ติดตามทวงถามเรื่องการชำระหนี้ ทั้งที่เป็นการชำระหนี้ตามข้อตกลงและการชำระหนี้ตามคำสั่งศาลประเมินราคาทรัพย์สินและขายทอดตลาดทรัพย์สิน ในกรณีที่ไม่มีเจ้าหน้าที่ผู้ขายทอดตลาดทรัพย์สินเป็นตัวแทนของกลุ่มความในศาลและเป็นผู้รับมอบอำนาจของกลุ่มความได้ในศาลแขวงและในศาลที่ตัดสินข้อพิพาทเกี่ยวกับสัญญาเช่า

(3) คุณสมบัติของผู้ที่จะมาเป็นเจ้าพนักงานบังคับคดี

ตั้งแต่ปี ค.ศ. 1996 เป็นต้นมา ผู้ที่จะมีคุณสมบัติเข้าสอบคัดเลือกเพื่อรับการอบรมเป็นเจ้าพนักงานบังคับคดีจะต้องสำเร็จการศึกษาระดับปริญญาโททางกฎหมายผู้ที่ผ่านการสอบคัดเลือกเพื่ออบรมเป็นเจ้าพนักงานบังคับคดีจะต้องเข้ารับการอบรมเป็นเวลา 2 ปี โดยจะมีการอบรมทั้งทฤษฎีและปฏิบัติ ค่าใช้จ่ายในการฝึกอบรมผู้เข้ารับการอบรมต้องเป็นผู้ออกค่าใช้จ่ายทั้งหมด ผู้เข้ารับการอบรมจะต้องเข้าสอบการประกอบวิชาชีพเป็นเจ้าพนักงานบังคับคดีซึ่งจะมีการ

⁶⁶ รัฐกฤษฎีกาเลขที่ 73-541 วันที่ 19 กรกฎาคม ค.ศ. 1973.

⁶⁷ รัฐกฤษฎีกาเลขที่ 45-0120 วันที่ 19 ธันวาคม ค.ศ. 1945.

สอบทั้งสิ้น 2 ครั้ง ครั้งแรกสอบเมื่อตอนเทอมสุดท้ายของปีแรก และครั้งที่สองสอบเมื่อตอนเทอมสุดท้ายของปีที่สอง โดยการสอบนี้เป็นการสอบต่อหน้าคณะกรรมการสอบในระดับชาติ ซึ่งประกอบไปด้วยที่ปรึกษาประจำศาลฎีกา 1 คน ศาสตราจารย์ทางด้านกฎหมาย 1 คน เจ้าพนักงานบังคับคดีจำนวน 3 คน และเสมียนเจ้าพนักงานบังคับคดีที่มีคุณสมบัติครบถ้วนที่จะเป็นเจ้าพนักงานบังคับคดีได้ 1 คน

อย่างไรก็ตาม มีการกำหนดข้อยกเว้นไว้ในเรื่องคุณวุฒิการศึกษา การอบรมหรือการสอบเป็นเจ้าพนักงานบังคับคดีสำหรับผู้มีคุณสมบัติพิเศษบางประการ เช่น ผู้ที่สำเร็จการศึกษาจากสถาบันการศึกษาชั้นสูงด้านรัฐศาสตร์ ผู้ที่ทำงานเป็นเสมียนเจ้าพนักงานบังคับคดีมาไม่น้อยกว่าสิบปี ได้รับยกเว้นไม่ต้องสำเร็จการศึกษาด้านกฎหมาย หัวหน้าเสมียนเจ้าพนักงานบังคับคดี หรือเสมียนเจ้าพนักงานบังคับคดีที่ปฏิบัติงานมาแล้วไม่น้อยกว่าหกปี แต่ว่าจะต้องมีคุณวุฒิทางกฎหมาย ได้รับการยกเว้นไม่ต้องเข้ารับการอบรม ผู้ที่ได้รับยกเว้นไม่ต้องเข้ารับการอบรมและไม่ต้องผ่านการสอบ ได้แก่ อาจารย์อาวุโสสาขาวิชากฎหมายและเศรษฐศาสตร์ในมหาวิทยาลัย อาจารย์อาวุโสและอาจารย์ผู้บรรยายพิเศษซึ่งสำเร็จการศึกษาระดับปริญญาเอกทางกฎหมายและทำการสอนมาแล้วไม่น้อยกว่าสองปี นายความประจำศาลอุทธรณ์ นายความประจำศาลฎีกาและศาลปกครองสูงสุดที่ทำงานมาแล้วไม่น้อยกว่าสองปี ผู้ที่ทำงานด้านภาษีทั้งของรัฐและเอกชนมาแล้วไม่น้อยกว่าห้าปี

(4) ความรับผิดชอบของเจ้าพนักงานบังคับคดี

ความรับผิดชอบของเจ้าพนักงานบังคับคดีแบ่งได้เป็นความรับผิดชอบทางแพ่ง ทางอาญา และทางจรรยาบรรณในการประกอบวิชาชีพ

ก. ความรับผิดชอบในทางแพ่ง

เจ้าพนักงานบังคับคดีจะต้องรับผิดชอบในทางแพ่งจากการประมาท ละเว้นหรือจงใจเพิกเฉยไม่ปฏิบัติหน้าที่ โดยเจ้าพนักงานบังคับคดีจะต้องรับผิดชอบใช้ค่าเสียหายที่เกิดขึ้น

ข. ความรับผิดชอบในทางอาญา

เจ้าพนักงานบังคับคดีต้องรับผิดชอบในทางอาญาจากการละเว้นไม่ปฏิบัติหน้าที่ในฐานะที่เป็นเจ้าหน้าที่ของรัฐ

ค. ความรับผิดชอบทางจรรยาบรรณ

ในการประกอบวิชาชีพ คณะกรรมการจรรยาบรรณของสภาเจ้าพนักงานบังคับคดีระดับจังหวัดเป็นผู้ทำหน้าที่ดูแลเรื่องวินัย จรรยาบรรณในการประกอบวิชาชีพของเจ้าพนักงานบังคับคดี ซึ่งโทษทางวินัยที่จะลงแก่เจ้าพนักงานบังคับคดีนั้นมีหลายระดับ ได้แก่ การเตือน การภาคทัณฑ์ การห้ามประกอบวิชาชีพชั่วคราว และการห้ามประกอบวิชาชีพตลอดไป

3.2.1.2 การประกาศขายทอดตลาดอสังหาริมทรัพย์

การขายทอดตลาดอสังหาริมทรัพย์เริ่มจากเจ้าหนี้ตามคำพิพากษามีหมายแจ้งให้ลูกหนี้ตามคำพิพากษาชำระหนี้ภายในกำหนดเวลาที่กำหนดไว้ในหมายบังคับคดีของศาล หากลูกหนี้ตามคำพิพากษาไม่ชำระหนี้ภายในกำหนด เจ้าหนี้ตามคำพิพากษาจะจดทะเบียนหมายแจ้งให้ลูกหนี้ตามคำพิพากษาชำระหนี้ ณ สำนักงานจดทะเบียนอสังหาริมทรัพย์ (Le Conservateur des Hypothèques) ซึ่งมีผลเป็นการยึดทรัพย์สินของลูกหนี้ตามคำพิพากษานับแต่วันที่มีการจดทะเบียน หลังจากนั้นจะต้องแจ้งให้ลูกหนี้ตามคำพิพากษาทราบการยึด เมื่อพ้น 14 วันแล้ว เจ้าหนี้ตามคำพิพากษาสามารถยื่นคำร้องขอต่อศาลให้มีการขายทอดตลาดทรัพย์สินของลูกหนี้ได้ (Cahier des Charges) เจ้าหนี้ตามคำพิพากษาจะมีหมายแจ้งให้ลูกหนี้ตามคำพิพากษาและเจ้าหนี้ที่ขอจดทะเบียนรายอื่นทราบถึงวันเวลาที่ศาลจะมีการพิจารณาคำร้องขอให้มีการขายทอดตลาดทรัพย์สิน หลังจากนั้นจะมีการประกาศแจ้งการขายทอดตลาดทรัพย์สิน เพื่อให้ผู้สนใจได้ทราบทั่วกัน โดยรูปแบบของประกาศจะเป็นไปตามรัฐกฤษฎีกาที่กำหนดขึ้นโดยสภาแห่งรัฐ⁶⁸ โดยวันที่ทำการขายทอดตลาดทรัพย์สิน จะให้เจ้าหนี้ตามคำพิพากษาเป็นผู้กำหนด

การประกาศขายทอดตลาดจะต้องระบุสถานที่วันและเวลาในการขาย และอสังหาริมทรัพย์ที่ทำการขาย ประกาศขายทอดตลาดจะคิดไว้ที่ว่าการอำเภอที่ลูกหนี้นี้มีถิ่นที่อยู่ และที่สถานที่ที่จะทำการขายทอดตลาดทรัพย์สินนั้นแปดวันล่วงหน้าที่จะมีการขายทอดตลาด หรือจะดำเนินการประกาศขายทอดตลาดทางหนังสือพิมพ์ก็ได้

3.2.1.3 กระบวนการขายทอดตลาดอสังหาริมทรัพย์ตามคำสั่งศาล

การขายทอดตลาดอสังหาริมทรัพย์กระทำอย่างเปิดเผย ณ ศาลจังหวัดภายใต้การควบคุมของศาล บุคคลที่ให้ราคาสูงสุดเป็นผู้ที่ได้ทรัพย์สินไปจากการขายทอดตลาด โดยการขายทอดตลาดอสังหาริมทรัพย์นั้นมีความแตกต่างจากการขายทอดตลาดอสังหาริมทรัพย์ในประการสำคัญที่ว่า บุคคลที่จะเข้าสู่ราคาทรัพย์สินจะต้องมีนายความ (Maitre) เป็นตัวแทนในการเข้าสู่ราคาทรัพย์สิน มิฉะนั้น ถือว่าการขายทอดตลาดนั้นเป็นโมฆะ เนื่องจากต้องการให้ทนายความเป็นผู้ตรวจสอบและรับรองฐานะการเงินของลูกความของตน ในกรณีที่ลูกความของตนเป็นผู้เสนอซื้อทรัพย์สินจากการขายทอดตลาดสามารถชำระราคาได้ ทนายความต้องเป็นผู้รับผิดชอบ อย่างไรก็ตาม การที่ต้องมีทนายความเป็นผู้รับผิดชอบแทนในการเข้าสู่ราคาทรัพย์สิน ทำให้ต้องสิ้นเปลืองค่าใช้จ่ายและมีปัญหาเรื่องจำนวนทนายความในศาลขนาดเล็กที่มีจำนวนไม่เพียงพอที่จะเป็นตัวแทนในการเข้าสู่ราคาทรัพย์สิน

⁶⁸ รัฐกฤษฎีกา วันที่ 31 กรกฎาคม ค.ศ. 1992, มาตรา 111.

ในการดำเนินการขายทอดตลาดอสังหาริมทรัพย์นั้นจะต้องมีการจดทะเบียนจำนวน 3 เล่ม⁶⁹ ตามลำดับ โดยแต่ละเล่มใช้เวลาประมาณ 1 นาที ทั้งนี้ที่การขายทอดตลาดเริ่มขึ้นจะมีการจดทะเบียนเล่มแรกขึ้น และถ้ามีการจดทะเบียนไปตามลำดับทั้งสามเล่มแล้วยังไม่มีผู้ใดเสนอราคาให้ถือว่าผู้ที่ร้องขอต่อศาลให้มีการขายทอดตลาดทรัพย์เป็นผู้ที่ได้ทรัพย์ไปจากการขายทอดตลาด ถ้าในระหว่างที่มีการจดทะเบียนขึ้นใหม่จำนวนสองเล่มได้ดับลงโดยไม่มีผู้เสนอราคาอีก

3.2.1.4 สิทธิและหน้าที่ของผู้ซื้ออสังหาริมทรัพย์จากการขายทอดตลาดตามคำสั่งศาล

เมื่อมีผู้ซื้อทรัพย์ได้จากการขายทอดตลาดแล้ว ศาลจะมีคำพิพากษาเรื่องการซื้อทรัพย์จากการขายทอดตลาด ซึ่งจะแสดงว่าผู้ซื้อทรัพย์ได้เป็นผู้มีกรรมสิทธิ์ในทรัพย์นั้น โดยถือว่าเป็นคำพิพากษาในคดีที่ไม่มีข้อพิพาทจึงไม่จำเป็นต้องระบุเหตุผลในคำพิพากษาและจะอุทธรณ์คำพิพากษาศาลไม่ได้ ให้ผู้ซื้อทรัพย์จากการขายทอดตลาดได้ไปซึ่งกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินนั้นนับแต่ที่ศาลมีคำพิพากษาแจ้งการยึดทรัพย์ โดยผู้ซื้อทรัพย์จากการขายทอดตลาดอสังหาริมทรัพย์ไม่มีสิทธิในทรัพย์นั้นคือไปกว่าผู้ที่ถูกยึดทรัพย์⁷⁰

ผู้ที่ซื้อทรัพย์ไปจากการขายทอดตลาดจะต้องชำระราคาของอสังหาริมทรัพย์ดอกเบี้ยที่คิดจากราคาของอสังหาริมทรัพย์นับตั้งแต่วันที่ลูกหนี้ได้รับแจ้งให้ชำระหนี้ และค่าใช้จ่ายในการดำเนินการในกรณีแจ้งหมายให้ชำระหนี้ไปยังลูกหนี้จนถึงศาลมีคำพิพากษาเรื่องการขายทอดตลาดทรัพย์ อย่างไรก็ตามคำพิพากษาในฐานะที่เป็นหลักฐานแสดงการโอนกรรมสิทธิ์ ณ สำนักงานทะเบียนอสังหาริมทรัพย์โดยดำเนินการภายในกำหนดสองเดือนนับแต่วันมีคำพิพากษามีฉะนั้นต้องดำเนินการขายทอดตลาดทรัพย์ใหม่ โดยผู้ที่ได้ทรัพย์นั้นไปจากการขายทอดตลาดในครั้งแรกจะต้องเป็นผู้รับผิดชอบชำระราคาส่วนต่าง ในกรณีที่การขายครั้งใหม่ได้ราคาต่ำกว่า

การขายทอดตลาดอสังหาริมทรัพย์ที่ได้ประมูลขายไปแล้วสามารถกระทำได้อีกเป็นครั้งที่สอง เมื่อมีผู้เสนอว่าจะซื้อทรัพย์นั้นในราคาที่สูงกว่า โดยผู้ที่เสนอให้มีการขายทอดตลาดจะต้องเสนอว่าจะซื้อทรัพย์นั้นในราคาที่สูงกว่าราคาเดิมหนึ่งในสิบส่วน โดยยังไม่รวมถึงเงินค่าธรรมเนียมที่จะต้องเสีย และจะต้องกระทำการขายทอดตลาดทรัพย์เป็นครั้งที่สองภายในกำหนดเวลาสิบวัน นับแต่วันที่มีการขายทอดตลาดทรัพย์ครั้งแรก อนึ่งจะกระทำการขายทอดตลาดอสังหาริมทรัพย์อีกครั้งหนึ่งเป็นครั้งที่สามโดยอ้างว่าจะเสนอราคาที่สูงขึ้นไปกว่าครั้งที่สองอีกไม่ได้แล้ว

⁶⁹ ลักษณะของทะเบียนจะคล้ายกับใบทะเบียนไม่ขึ้นทะเบียนของประเทศไทย.

⁷⁰ ประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่งฝรั่งเศส, มาตรา 717.

3.2.1.5 การส่งมอบอสังหาริมทรัพย์⁷¹

วิธีการในการส่งมอบอสังหาริมทรัพย์ให้แก่เจ้าหนี้ตามคำพิพากษา ต้องพิจารณาว่ามีบุคคลใดอยู่ในอสังหาริมทรัพย์นั้นหรือไม่ หากไม่มีบุคคลใดอาศัยอยู่ให้เจ้าพนักงานบังคับคดีเอกชนยึดทรัพย์สินเพื่อส่งมอบให้แก่เจ้าหนี้ตามคำพิพากษา หากมีบุคคลอาศัยอยู่ในทรัพย์สินนั้น เจ้าหนี้ตามคำพิพากษาจะต้องฟ้องขับไล่บุคคลนั้นออกจากทรัพย์สินนั้นเป็นอีกคดี

3.2.2 การขายทอดตลาดอสังหาริมทรัพย์ตามคำสั่งศาลของประเทศสหพันธ์รัฐเยอรมัน

เจ้าหนี้ตามคำพิพากษาจะบังคับคดีในประเทศสหพันธ์รัฐเยอรมันนั้น จะทำได้ต่อเมื่อคดีถึงที่สุดแล้ว ถ้ามีการอุทธรณ์คำพิพากษาของศาลชั้นต้นจะต้องรอกการบังคับคดีไว้ก่อน เมื่อศาลมีคำพิพากษาแล้ว เจ้าหนี้ตามคำพิพากษาจะต้องขอต่อศาลให้ออกหมายบังคับคดีซึ่งศาลไม่ต้องไต่สวนลูกหนี้ตามคำพิพากษาก่อน โดยหมายบังคับคดีจะต้องระบุรายละเอียดว่าลูกหนี้ตามคำพิพากษาจะต้องปฏิบัติตามอย่างไร⁷²

3.2.2.1 การยึดอสังหาริมทรัพย์

ทรัพย์สินที่เจ้าหนี้ตามคำพิพากษาจะยึดได้นั้นจะต้องเป็นของลูกหนี้ตามคำพิพากษา โดยการยึดอสังหาริมทรัพย์นั้นรวมถึงสิทธิในอสังหาริมทรัพย์ด้วย การบังคับคดีเหนืออสังหาริมทรัพย์เป็นการยึดโดยทางทะเบียน ซึ่งจะต้องมีการแจ้งไปที่สำนักงานที่ดินว่าทรัพย์สินดังกล่าวได้ถูกยึดแล้ว หากอสังหาริมทรัพย์นั้นมีหลายส่วน การบังคับคดีจะบังคับเพียงบางส่วนก็ได้⁷³ หากเป็นการยึดอสังหาริมทรัพย์กฎหมายให้หน้าที่เก็บรักษาทรัพย์สินเป็นของเจ้าพนักงานบังคับคดี โดยให้เก็บไว้ในสถานที่ที่ไม่เป็นอันตราย โดยห้ามมิให้ลูกหนี้ตามคำพิพากษาเป็นผู้เก็บรักษาทรัพย์สิน⁷⁴

3.2.2.2 การขายอสังหาริมทรัพย์

ทรัพย์สินที่ถูกยึดโดยเจ้าพนักงานบังคับคดีจะนำมาขายทอดตลาดไม่ว่าทรัพย์สินนั้นจะเป็นอสังหาริมทรัพย์หรืออสังหาริมทรัพย์ ทรัพย์สินนั้นจะต้องถูกประเมินราคาอีกครั้งโดยผู้เชี่ยวชาญ ก่อนจะมีการขายทอดตลาดทรัพย์สินนั้น การขายทอดตลาดจะยังไม่สามารถเกิดขึ้นได้จนกว่าจะพ้น 1 สัปดาห์นับแต่วันที่ทรัพย์สินถูกยึด เว้นแต่เจ้าหนี้ตามคำพิพากษา ลูกหนี้ตามคำพิพากษาต้องการให้ขายทรัพย์สินนั้นก่อน การขายทอดตลาดจะขายในชุมชนซึ่งตั้งอยู่ในเขตพื้นที่ที่ทรัพย์สินนั้นถูกยึด เว้นแต่

⁷¹ ปวีณ กุมาร. (2550). ผู้มีส่วนได้เสียในการบังคับคดี. หน้า 49. อ้างถึงใน European Judicial Network in Civil and Commercial Matters. (n.d.). Enforcement of Judgement-France. Retrieved May 2, 2005, from http://www.ec.europa.eu/civiljustice/enforce_judgement/enforce_judgement_fra_en.htm

⁷² German Code of Civil Procedure, Article 704, 705, 723 (1), 725.

⁷³ German Code of Civil Procedure, Article 864-865, 867.

⁷⁴ German Code of Civil Procedure, Article 808.

เจ้าหน้าที่ตามคำพิพากษา ลูกหนี้ตามคำพิพากษาต้องการให้ขายทรัพย์สินนั้นที่อื่น เจ้าพนักงานบังคับคดีจะต้องระบุเวลา สถานที่ และต้องระบุรายละเอียดเกี่ยวกับทรัพย์สินที่จะขายทอดตลาด⁷⁵

ก่อนที่เจ้าพนักงานบังคับคดีจะขายทรัพย์สินให้แก่ผู้เสนอราคาสูงสุดนั้น เจ้าพนักงานบังคับคดีจะต้องขานราคาเป็นจำนวน 3 ครั้ง โดยเจ้าพนักงานบังคับคดีจะส่งมอบทรัพย์สินให้แก่ผู้ที่ชนะการประมูลได้ต่อเมื่อผู้ชนะประมูลได้ชำระราคาครบถ้วนเป็นเงินสด เว้นแต่ผู้ชนะประมูลเป็นเจ้าหน้าที่ตามคำพิพากษา เจ้าหน้าที่ตามคำพิพากษาไม่ต้องชำระราคา โดยขอหักชำระหนี้เอาจากจำนวนที่ลูกหนี้ตามคำพิพากษาเป็นหนี้ต้น แต่หากผู้ชนะการประมูลไม่ชำระราคาทรัพย์สินให้ เจ้าพนักงานบังคับคดีนำทรัพย์สินออกขายทอดตลาดใหม่ หากได้ราคาน้อยกว่าการขายทอดตลาดในครั้งก่อน ผู้ที่ชนะประมูลแล้วไม่ชำระราคาครั้งแรกต้องชดใช้ส่วนที่ขาด⁷⁶

เจ้าพนักงานบังคับคดีจะขายทอดตลาดทรัพย์สินทั่วไปในราคาไม่ต่ำกว่าครึ่งหนึ่งของราคาตลาด โดยราคาตลาดและราคาต่ำสุดที่จะขาย เจ้าพนักงานบังคับคดีจะต้องแจ้งให้ผู้ซึ่งสนใจเข้าสู่ราคาทราบก่อนที่จะนำทรัพย์สินออกขาย ถ้าทรัพย์สินขายไม่ได้ เพราะไม่มีผู้สนใจเข้าสู่ราคา เจ้าพนักงานบังคับคดีจะต้องนำทรัพย์สินออกขายทอดตลาดใหม่ ส่วนทรัพย์สินประเภททองและเงินนั้น เจ้าพนักงานบังคับคดีจะต้องขายทอดตลาดในราคาของมูลค่าของมัน แต่ถ้าไม่มีผู้สนใจเข้าสู่ราคา เจ้าพนักงานบังคับคดีจะต้องนำทรัพย์สินออกขายทอดตลาดใหม่ และถ้าเป็นทรัพย์สินที่มีการจดทะเบียนไว้จะต้องได้รับอนุญาตจากศาลให้ขายทอดตลาด และได้รับอนุญาตจากศาลให้สามารถโอนใส่ชื่อผู้ซื้อในทะเบียนแทนชื่อลูกหนี้ตามคำพิพากษา ก่อนจึงจะดำเนินการได้⁷⁷ และศาลอาจจะมีการสั่งให้ขายทอดตลาด ณ สถานที่แห่งอื่นหรืออาจให้บุคคลอื่นนอกจากเจ้าพนักงานบังคับคดีเป็นผู้ทำการขายทอดตลาดก็ได้⁷⁸

ในกรณีที่ทรัพย์สินที่ได้มีการยึดนั้นได้โอนขายต่อไป ผู้รับโอนนั้นไม่ได้รับความคุ้มครองในความชำระคบกพร่องของทรัพย์สินที่ยึดนั้น⁷⁹

เมื่อขายทรัพย์สินได้แล้ว เจ้าพนักงานบังคับคดีต้องเก็บรวบรวมเงินส่งให้แก่เจ้าหน้าที่ตามคำพิพากษา เจ้าหน้าที่ตามคำพิพากษารายอื่นๆ อาจขอรับเงินที่ได้จากการขายทอดตลาดทรัพย์สินนั้น

⁷⁵ German Code of Civil Procedure, Article 814, 816.

⁷⁶ German Code of Civil Procedure, Article 817.

⁷⁷ German Code of Civil Procedure, Article 817a, 820, 821, 822.

⁷⁸ German Code of Civil Procedure, Article 825.

⁷⁹ German Code of Civil Procedure, Article 806.

ได้ แต่ถ้าเงินมีไม่เพียงพอที่จะแบ่ง เจ้าพนักงานบังคับคดีจะต้องรายงานศาล และจะต้องนำเงินทั้งหมดมารวมไว้ก่อน เพื่อที่จะได้ทำบัญชีเพื่อแบ่งเงินในภายหลัง⁸⁰

3.2.3 การขายทอดตลาดอสังหาริมทรัพย์ตามคำสั่งศาลของประเทศออสเตรเลีย⁸¹

การบังคับคดีของประเทศออสเตรเลียนั้นจะดำเนินการโดยหน่วยงานที่เรียกว่า “Sheriff Office” ซึ่งได้ตั้งขึ้นเมื่อปี ค.ศ. 1829 (พ.ศ. 2372) โดยมีพื้นฐานมาจากประเทศอังกฤษ เนื่องจากประเทศออสเตรเลียเป็นหนึ่งในอาณานิคมของประเทศอังกฤษจึงได้รับอิทธิพลแนวความคิดทางกฎหมายมาจากประเทศอังกฤษด้วย โดย Sheriff เป็นเจ้าหน้าที่ของศาลและเป็นตัวแทนของศาลในการบังคับคดีแพ่ง (Civil Case) ทุกประเภท ไม่ว่าจะมาจาก District Court (ศาลมลรัฐ) หรือ Plain Court (ศาลท้องถิ่น)

3.2.3.1 กระบวนการบังคับคดีแพ่ง

เมื่อศาลมีคำพิพากษาให้ลูกหนี้ตามคำพิพากษาชำระหนี้ตามคำพิพากษาให้แก่เจ้าหนี้ ศาลจะเป็นผู้ออกคำสั่งบังคับให้ลูกหนี้ตามคำพิพากษาชำระหนี้ให้แก่เจ้าหนี้ โดยปกติแล้วจะกำหนดระยะเวลาให้ชำระหนี้ภายใน 28 วัน หากครบกำหนดแล้วลูกหนี้ยังไม่ชำระหนี้เจ้าหนี้จะต้องยื่นคำร้องขอต่อศาลเพื่อให้ออกหมายบังคับคดียึดทรัพย์สินของลูกหนี้ (Writ of Execution) หรือทำการอายัดทรัพย์สินของลูกหนี้ (Garnishee) โดยมีข้อกำหนดว่าหนี้ตามคำพิพากษาจะต้องมีจำนวนตั้งแต่ 3,000 เหรียญออสเตรเลียขึ้นไปเท่านั้น จึงจะทำการยึดอสังหาริมทรัพย์ได้

เมื่อศาลออกหมายบังคับคดีแล้วเจ้าหนี้จะต้องนำหมายบังคับคดีมาให้แก่ Sheriff เพื่อให้ Sheriff ไปทำการยึด อายัดทรัพย์สินของลูกหนี้ ซึ่งขั้นตอนในการยึดทรัพย์สินของลูกหนี้ก็จะเหมือนกับหนี้ของรัฐ ทรัพย์สินที่ยึด อายัดมาได้ Sheriff จะทำการจำหน่ายโดยวิธีการขายทอดตลาด โดยหมายบังคับคดีจะมีระยะเวลาที่เจ้าหนี้จะบังคับคดีได้ 12 ปี นับแต่วันออกหมายบังคับคดี

ค่าธรรมเนียมของ Sheriff หากเป็นการบังคับคดีตามคำพิพากษาของศาลชั้นต้นจะคิดค่าธรรมเนียมในการดำเนินการเป็นเงิน 100 เหรียญออสเตรเลีย โดยเป็นรายได้ที่เข้ารัฐ ส่วน Sheriff จะได้รับเงินส่วนแบ่งจำนวนร้อยละ 3 ของเงินที่ได้จากการบังคับคดีทั้งหมดเป็นค่าตอบแทน

⁸⁰ German Code of Civil Procedure, Article 827, 853, 854.

⁸¹ ขวัญระพี จุฬาทิมพ์พันธุ์ และคณะ. (2547). ระบบการบังคับคดีแพ่งของประเทศออสเตรเลีย. หน้า

3.2.3.2 การประกาศขายทอดตลาดอสังหาริมทรัพย์

การขายอสังหาริมทรัพย์ Sheriff จะต้องประกาศโฆษณากำหนดวันและสถานที่ขายลงในหนังสือพิมพ์ด้วย หาก Sheriff ไม่ประกาศแจ้งหรือแจ้งไม่ชอบ การขายนั้นจะไม่ชอบและ Sheriff อาจถูกฟ้องร้องให้รับผิดชอบได้

3.2.3.3 ผู้ทอดตลาดอสังหาริมทรัพย์

การขายทอดตลาดอสังหาริมทรัพย์ของประเทศออสเตรเลียนอกจากจะทำการขายโดย Sheriff แล้ว ยังมีการดำเนินการขายทอดตลาดทรัพย์โดยผู้ทอดตลาดเอกชน (The Auctioneer) โดยผู้ทอดตลาดอสังหาริมทรัพย์ส่วนใหญ่จะเป็นบริษัทที่ทำธุรกิจเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ครบวงจร ตั้งแต่เป็นผู้จัดการโครงการขายอสังหาริมทรัพย์ ให้บริการจัดหาสินเชื่อให้ผู้ที่ต้องการซื้อ ทำประกันภัยให้แก่อสังหาริมทรัพย์ และเป็นผู้ทอดตลาด ผู้ที่จะประกอบกิจการเป็นผู้ทอดตลาดอสังหาริมทรัพย์จะต้องได้รับอนุญาตจากรัฐ

3.3 หลักเกณฑ์ที่สำคัญเกี่ยวกับการคุ้มครองผู้บริโภคด้านการโฆษณาของประเทศไทย

การคุ้มครองผู้บริโภคในด้านการโฆษณาของประเทศไทยนอกจากมีการบัญญัติหลักการทั่วไปไว้ในพระราชบัญญัติคุ้มครองผู้บริโภค พ.ศ. 2522 ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติคุ้มครองผู้บริโภค (ฉบับที่ 2) พ.ศ. 2541 แล้ว ยังมีการการบัญญัติรายละเอียดไว้ในกฎหมายเฉพาะอีกหลายฉบับ โดยผู้เขียนจะอธิบายตามลำดับ ดังนี้

3.3.1 หลักเกณฑ์ในการให้ความคุ้มครองผู้บริโภคตามพระราชบัญญัติคุ้มครองผู้บริโภค พ.ศ. 2522 ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติคุ้มครองผู้บริโภค (ฉบับที่ 2) พ.ศ. 2541

ตามพระราชบัญญัติคุ้มครองผู้บริโภค พ.ศ. 2522 ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติคุ้มครองผู้บริโภค (ฉบับที่ 2) พ.ศ. 2541 เป็นกฎหมายที่รับรองคุ้มครองสิทธิของ “ผู้บริโภค” ไว้ด้วยกัน 3 ด้าน คือ ด้านโฆษณา ด้านสัญญาและด้านฉลาก ซึ่งมีหลักเกณฑ์ในการคุ้มครองสิทธิโดยทั่วไปดังนี้

3.3.1.1 บุคคลที่กฎหมายให้ความคุ้มครอง

จากบทนิยามในมาตรา 3 แห่งพระราชบัญญัติคุ้มครองผู้บริโภค พ.ศ. 2522 ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติคุ้มครองผู้บริโภค (ฉบับที่ 2) พ.ศ. 2541 ได้ให้ความหมายของถ้อยคำเพื่อให้เหมาะสมกับการคุ้มครองผู้บริโภคไว้กว้างกว่าการบริโภคตามที่เข้าใจกันอย่างทั่วไป ตัวอย่างเช่น

“ขาย” หมายความว่ารวมถึง ให้เช่า ให้เช่าซื้อ หรือจัดหาให้ไม่ว่าด้วยประการใดๆ โดยเรียกค่าตอบแทนเป็นเงินหรือผลประโยชน์อย่างอื่น ตลอดจนการเสนอหรือการชักชวนเพื่อการดังกล่าว

“ผู้บริโภค” หมายความว่า ผู้ซื้อหรือได้รับบริการจากผู้ประกอบธุรกิจหรือผู้ซึ่งได้รับการเสนอหรือการชักชวนจากผู้ประกอบธุรกิจเพื่อให้ซื้อสินค้าหรือรับบริการ และหมายความว่ารวมถึงผู้ใช้สินค้าหรือผู้รับบริการจากผู้ประกอบธุรกิจโดยชอบ แม้มิได้เป็นผู้เสียค่าตอบแทนก็ตาม

“ผู้ประกอบการ” หมายความว่า ผู้ขาย ผู้ผลิตเพื่อขาย ผู้ส่งหรือนำเข้ามาในราชอาณาจักรเพื่อขาย หรือผู้ซื้อเพื่อขายต่อซึ่งสินค้า หรือผู้ให้บริการและหมายความว่ารวมถึงผู้ประกอบการโฆษณาด้วย

จากบทนิยามที่กล่าวมาข้างต้นทำให้มองเห็นจุดประสงค์ของกฎหมายวางไว้ใน การคุ้มครองผู้บริโภคได้ว่า กฎหมายมิได้คุ้มครองผู้ซื้อเท่านั้น แต่รวมถึงไปถึงผู้รับบริการโดย เสียค่าตอบแทนในเรื่องอื่นๆ เป็นต้นว่า เช่าซื้อ จ้างทำของ หรือเช่าด้วย

ถ้าหากกรณีซื้อมาเพื่อขายต่อ ถ้าพิจารณาตามบทนิยามคำว่า “ผู้บริโภค” ตาม พระราชบัญญัติคุ้มครองผู้บริโภค พ.ศ. 2522 ไม่อาจอยู่ในฐานะ “ผู้ซื้อ” ที่จะเป็นผู้บริโภคได้ เนื่องจากเป็นกรณีที่อยู่ในความหมายของ “ผู้ประกอบการ” เสียแล้ว อย่างไรก็ตาม ถ้าผู้ซื้อเป็นนิติ บุคคลและการซื้อสินค้าหรือบริการใดๆมุ่งหมายจะใช้บริโภคอย่างการบริโภคทั่วไป มิได้มุ่งหมาย เพื่อขายสินค้าหรือบริการนั้นๆต่อไปอีกทอดหนึ่งตัวอย่างเช่น ซื้อชิ้นส่วนมาประกอบเป็นสินค้า ชนิดใหม่เพื่อจำหน่าย หรือซื้อเครื่องปรุงมาผลิตอาหารสำเร็จรูปเพื่อขาย การซื้อนั้นเป็นการซื้อ ภายใต้อาณัติของ “การบริโภค” และนิติบุคคลนั้นจะอยู่ในฐานะเป็นผู้บริโภค⁸²

3.3.1.2 สิทธิของผู้บริโภค

สิทธิของผู้บริโภคในอันที่จะได้รับความคุ้มครองกำหนดไว้ในมาตรา 4 แห่ง พระราชบัญญัติคุ้มครองผู้บริโภค พ.ศ. 2522 ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติคุ้มครองผู้บริโภค (ฉบับที่ 2) พ.ศ. 2541 กล่าวคือ (1) สิทธิที่จะได้รับข่าวสารรวมทั้งคำพรรณนาคุณภาพที่ถูกต้องและ เพียงพอเกี่ยวกับสินค้าหรือบริการ (2) สิทธิที่จะมีอิสระในการเลือกหาสินค้าหรือบริการ (3) สิทธิที่จะ ได้รับความปลอดภัยจากการใช้สินค้าหรือบริการ (4) สิทธิที่จะได้รับความเป็นธรรมในการทำ สัญญา และ (5) สิทธิที่จะได้รับการพิจารณาและชดเชยความเสียหาย

⁸² สุขุม สุภนิษฐ์ ก (2548). คำอธิบายกฎหมายคุ้มครองผู้บริโภค. หน้า 1-152.

สิทธิของผู้บริโภคตามพระราชบัญญัตินี้ เป็นบทบัญญัติยืนยันและรับรองสิทธิของผู้บริโภคขึ้นเป็นลายลักษณ์อักษร ทั้งนี้โดยไม่ลบล้างบทบัญญัติตามกฎหมายอื่นๆ ซึ่งอาจจะบัญญัติถึงสิทธิของผู้บริโภคไว้แล้ว⁸³

3.3.1.3 การบังคับตามสิทธิของผู้บริโภค

สิทธิของผู้บริโภคทั้ง 5 ประการที่บัญญัติไว้ตามมาตรา 4 แห่งพระราชบัญญัติคุ้มครองผู้บริโภค พ.ศ. 2522 ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติคุ้มครองผู้บริโภค (ฉบับที่ 2) พ.ศ. 2541 นั้น มีบทกำหนดโทษในกรณีที่ฝ่าฝืนการคุ้มครองผู้บริโภคในด้านโฆษณา ด้านฉลากและด้านสัญญาเท่านั้น และเป็นโทษทางกฎหมายมหาชนที่รัฐเป็นผู้เสียหายและเป็นโจทก์ฟ้องร้องดำเนินคดีแก่ผู้ฝ่าฝืนไม่ใช่โทษที่มุ่งหมายเพื่อเยียวยาความเสียหายแก่ผู้บริโภคที่ได้รับ⁸⁴

3.3.2 การคุ้มครองผู้บริโภคในด้านการโฆษณา

การโฆษณาสินค้าและบริการนั้นเป็นการโฆษณาตามพระราชบัญญัติคุ้มครองผู้บริโภค พ.ศ. 2522 ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติคุ้มครองผู้บริโภค (ฉบับที่ 2) พ.ศ. 2541 มาตรา 22 ถึงมาตรา 29 ความจริงแล้วกฎหมายคุ้มครองผู้บริโภคด้านการโฆษณาการขายอสังหาริมทรัพย์ยังมีอยู่ในกฎหมายอื่นๆ ด้วย ได้แก่ พระราชบัญญัติจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 และในพระราชบัญญัติว่าด้วยข้อสัญญาที่ไม่เป็นธรรม พ.ศ. 2540 เป็นต้น ดังนั้นเพื่อให้การคุ้มครองผู้บริโภคเป็นไปอย่างมีประสิทธิภาพและเป็นการอุดช่องว่างของกฎหมายเหล่านั้น มาตรา 21 จึงได้กำหนดให้นำบทบัญญัติในหมวดที่ว่าด้วยการคุ้มครองผู้บริโภคด้านการโฆษณาไปใช้บังคับเท่าที่ไม่ซ้ำหรือขัดกับกฎหมายอื่นๆ

คำว่า “โฆษณา” ตามมาตรา 3 พระราชบัญญัติคุ้มครองผู้บริโภค พ.ศ. 2522 ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติคุ้มครองผู้บริโภค (ฉบับที่ 2) พ.ศ. 2541 หมายความว่า การกระทำไม่ว่าโดยวิธีใดๆ ให้ประชาชนเห็นหรือทราบข้อความเพื่อประโยชน์ในการค้า ดังนั้น ข้อความที่จะเป็นการโฆษณาได้จะต้องเข้าองค์ประกอบ 2 ข้อ คือ (1) การกระทำไม่ว่าโดยวิธีใดๆ ให้ประชาชนเห็นหรือทราบข้อความ และ (2) เพื่อประโยชน์ในการค้า

“การกระทำ” กฎหมายมิได้กำหนดวิธีการไว้ ดังนั้น จะกระทำในรูปแบบใดหรือสื่อโฆษณาใดก็ได้ เพราะคำว่า “สื่อโฆษณา” หมายความว่า สิ่งที่ใช้เป็นสื่อในการโฆษณา เช่น หนังสือพิมพ์ สิ่งพิมพ์ วิทยุกระจายเสียง วิทยุโทรทัศน์ ไปรษณีย์ โทรเลข โทรศัพท์ หรือป้าย การกระทำดังกล่าวแม้จะไม่จำกัดวิธีการในการกระทำก็ตาม แต่มีเงื่อนไขว่าต้องให้ประชาชนเห็นหรือทราบข้อความ ส่วนคำว่า “ข้อความ” หมายความว่า รวมถึงการกระทำให้ปรากฏด้วยตัวอักษร ภาพ

⁸³ แหล่งเดิม. หน้า 153.

⁸⁴ แหล่งเดิม. หน้า 154.

ภาพยนตร์ แสงเสียง เครื่องหมาย หรือกระทำการใดๆ ที่ทำให้บุคคลทั่วไปสามารถเข้าใจความหมายได้⁸⁵

นอกจากนั้น การกระทำจะต้องมีวัตถุประสงค์เพื่อประโยชน์ในทางการค้าด้วย หมายความว่าต้องมีวัตถุประสงค์เพื่อขายสินค้าหรือบริการได้มากขึ้น โดยมีเจตนาจะเชิญชวนให้ผู้บริโภคสนใจมาซื้อสินค้าหรือรับบริการ แต่ถ้าข้อเท็จจริงฟังได้ว่ามีวัตถุประสงค์เพื่อการอื่นไม่เกี่ยวกับการค้าแล้วก็จะขาดองค์ประกอบข้อนี้ ย่อมไม่เป็นการโฆษณา⁸⁶

การคุ้มครองผู้บริโภคในเรื่องการโฆษณา มีหลักเกณฑ์สำคัญอยู่ในมาตรา 22 แห่งพระราชบัญญัติคุ้มครองผู้บริโภค พ.ศ. 2522 ซึ่งบัญญัติว่า

“มาตรา 22 การโฆษณาจะต้องไม่ใช่ข้อความที่เป็นการไม่เป็นธรรมต่อผู้บริโภค หรือใช้ข้อความที่อาจก่อให้เกิดผลเสียต่อสังคมเป็นส่วนรวม ทั้งนี้ไม่ว่าข้อความดังกล่าวนั้นจะเป็นข้อความที่เกี่ยวกับแหล่งกำเนิด สภาพ คุณภาพหรือลักษณะของสินค้าหรือบริการ ตลอดจนการส่งมอบ การจัดหา หรือการใช้สินค้าหรือบริการ

ข้อความดังต่อไปนี้ถือว่าเป็นข้อความที่เป็นการไม่เป็นธรรมต่อผู้บริโภคหรือเป็นข้อความที่อาจก่อให้เกิดผลเสียต่อสังคมเป็นส่วนรวม

- (1) ข้อความที่เป็นเท็จหรือเกินความจริง
- (2) ข้อความที่จะก่อให้เกิดความเข้าใจผิดในสาระสำคัญเกี่ยวกับสินค้าหรือบริการ ไม่ว่าจะกระทำโดยใช้หรืออ้างอิงรายงานทางวิชาการ สถิติ หรือสิ่งใดสิ่งหนึ่งอันไม่เป็นความจริงหรือเกินความจริงหรือไม่ก็ตาม
- (3) ข้อความที่เป็นการสนับสนุนโดยตรงหรือโดยอ้อมให้มีการกระทำผิดกฎหมายหรือศีลธรรม หรือนำไปสู่ความเสื่อมเสียในวัฒนธรรมของชาติ
- (4) ข้อความที่จะทำให้เกิดความแตกแยกหรือเสื่อมเสียความสามัคคีในหมู่ประชาชน
- (5) ข้อความอย่างอื่นตามที่กำหนดในกฎกระทรวงข้อความที่ใช้ในการโฆษณาที่บุคคลทั่วไปสามารถรู้ได้ว่าเป็นข้อความที่ไม่อาจเป็นความจริงได้โดยแน่แท้ ไม่เป็นข้อความที่ต้องห้ามในการโฆษณาตาม (1)”

หลักการสำคัญอยู่ที่ข้อเท็จจริงเกี่ยวกับสินค้าและบริการ โดยกฎหมายใช้คำว่า “ข้อความที่ไม่เป็นธรรม” หรือ “ข้อความที่อาจก่อให้เกิดผลเสียต่อสังคมเป็นส่วนรวม” ซึ่งสามารถ

⁸⁵ พระราชบัญญัติคุ้มครองผู้บริโภค พ.ศ. 2522 ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติคุ้มครองผู้บริโภค (ฉบับที่ 2) พ.ศ. 2541, มาตรา 3.

⁸⁶ ไพโรจน์ อารักษา. (2544). กฎหมายสำหรับการโฆษณา: โฆษณาอย่างไรให้ถูกใจและถูกต้อง. หน้า

อธิบายได้ดังนี้⁸⁷

1) ข้อความที่เป็นเท็จหรือเกินความจริง

“เท็จ” หมายความว่า ข้อความโฆษณาไม่มีความจริง หรือเป็นความไม่จริง อะไรจะเป็นเท็จหรือไม่จะต้องนำสืบพิสูจน์ความจริงได้ ดังนั้นสิ่งที่ไม่อาจพิสูจน์ความเป็นหรือไม่เป็นดังที่อ้างได้ไม่ถือว่าเป็นเท็จ เช่น ข้อความที่อ้างถึงความรู้สึกที่เป็นอัตวิสัย หรือ Subjective ซึ่งขึ้นอยู่กับแต่ละบุคคลไม่มีเกณฑ์พิสูจน์แน่นอน เช่น สวย รวย อร่อย สดชื่น ทันสมัย ไม่ถือว่าเป็นข้อความเท็จ

“เกินความจริง” หมายความว่า มีทั้งเท็จและจริงอยู่ในข้อความโฆษณาไม่ถึงขนาดเป็นเท็จทั้งหมดแต่ก็ไม่จริงทั้งหมด กล่าวอีกนัยหนึ่งคือการใช้ข้อความที่มีความจริงอยู่แต่ก็ไม่จริงปะปนอยู่ด้วย เช่น ข้อความโฆษณาสรรพคุณผลิตภัณฑ์เสริมอาหารที่ว่าเหมาะสำหรับผู้ต้องการเสริมธาตุแคลเซียมเพื่อให้มีส่วนสูงเพิ่มขึ้น ความจริงก็คือแคลเซียมไม่ใช่ปัจจัยเพียงอย่างเดียวที่ทำให้ส่วนสูงเพิ่มขึ้นได้แต่ยังมีปัจจัยอื่นๆ อีกหลายปัจจัยที่เกี่ยวข้องกับความสูง เป็นข้อความที่มีทั้งจริงและไม่จริง หรือเรียกว่าเกินความจริงอยู่ในตัวเอง ถือว่าไม่เป็นธรรมต่อผู้บริโภค

2) ข้อความที่จะก่อให้เกิดความเข้าใจผิดในสาระสำคัญเกี่ยวกับสินค้าหรือบริการ

สาระสำคัญของสินค้าหรือบริการขึ้นอยู่กับสินค้าหรือบริการแต่ละชนิดซึ่งผู้บริโภคทั่วไปคาดว่าสินค้าหรือบริการนั้นๆ ควรมี การกล่าวอ้างถึงสาระสำคัญของสินค้าหรือบริการโดยให้เกิดความเข้าใจผิดในสาระสำคัญ ถือว่าไม่เป็นธรรมต่อผู้บริโภค มีข้อพิจารณาดังนี้⁸⁸

(1) การโฆษณาที่ก่อให้เกิดความเข้าใจผิด หมายถึง การโฆษณาโดยใช้ข้อความซึ่งก่อให้เกิดผู้บริโภคเข้าใจผิด ซึ่งความจริงแล้ว ข้อความในโฆษณานั้นไม่มีข้อความอันเป็นเท็จแต่โฆษณาดังกล่าวมุ่งหมายที่จะเน้นความสำคัญในบางจุด หรือมีจุดมุ่งหมายที่จะปกปิดไม่แสดงข้อความบางส่วน การกระทำในลักษณะดังกล่าวทำให้ผู้บริโภคเกิดความเข้าใจไม่ถูกต้อง และทำให้เกิดความเข้าใจด้วยตนเองว่าสินค้าและบริการที่ตนซื้อมีลักษณะเช่นนั้น ซึ่งความจริงแล้วสินค้าหรือบริการดังกล่าวมิได้เป็นหรือมีคุณลักษณะตามที่เข้าใจแต่อย่างใด

(2) การโฆษณาที่ก่อให้เกิดความเข้าใจผิดซึ่งต้องห้ามตามกฎหมายนั้นต้องเป็นการโฆษณาที่ได้กระทำโดยมีเจตนามุ่งต่อผลให้เกิดความเข้าใจผิดแก่ผู้บริโภคโดยตรง

(3) การโฆษณาที่ใช้ถ้อยคำเคลือบคลุมไม่แน่นอนว่าจะมีความหมายไปในทางใดแน่จะถือว่าเป็นโฆษณาที่ทำให้เกิดความเข้าใจผิดซึ่งต้องห้ามตามกฎหมายหรือไม่นั้นเป็นการให้ผู้บริโภคมีหน้าที่ค้นหาความจริงเอง เช่นนี้ จึงเป็นการเพิ่มภาระให้แก่ผู้บริโภคมากเกินไป การโฆษณาโดยใช้ถ้อยคำที่เคลือบคลุมจึงเท่ากับเป็นการโฆษณาที่มีได้ทำหน้าที่ให้ข่าวสารตามหลักที่

⁸⁷ สุขุม ศุภนิษฐ์ ข (2550). คำอธิบายกฎหมายเกี่ยวกับการโฆษณา. หน้า 23-31.

⁸⁸ วิษซ์ จีระแพทย์. (2523). กฎหมายคุ้มครองผู้บริโภคด้านการโฆษณา. หน้า 94.

ควรจะเป็น และก่อให้เกิดผลเสียแก่ผู้บริโภค ที่จะต้องเสี่ยงมากขึ้นจากข่าวสารที่ไม่แน่นอน ดังนี้
 โฆษณาดังกล่าวจึงต้องห้ามตามกฎหมาย

(4) การโฆษณาที่อาจทำให้เกิดความเข้าใจผิดนี้ ไม่จำเป็นต้องมีผู้หลงผิดแล้ว หรือต้องมีผู้หลงผิดเป็นจำนวนมาก เพียงแต่มีแนวโน้มว่าจะเกิดมีผู้เข้าใจผิดขึ้น ได้จำนวนหนึ่งก็พอแล้ว

3) ข้อความที่เป็นการสนับสนุนโดยตรงหรือโดยอ้อมให้มีการกระทำผิดกฎหมาย หรือศีลธรรม หรือนำไปสู่ความเสื่อมเสียในวัฒนธรรมของชาติ

ในเรื่องนี้รองศาสตราจารย์สุขุม ศุภนิษฐ์มีความเห็นว่า โฆษณาที่ขัดต่ออนุมาตรา (3) นี้ต้องพิจารณาว่ามีการเสนอในแนวทางที่ก่อให้เกิดความเสียหายในสิ่งที่ยังดำรงความเป็นวัฒนธรรมหรือศีลธรรมที่สังคมยอมรับหรือไม่ ถ้าไม่ใช่สิ่งที่ยอมรับปฏิบัติกันในสังคมแล้วไม่ควรนำเสนอในโฆษณา โดยสังคมจะเป็นผู้วินิจฉัยได้ว่าจะคล้อยตามโฆษณานั้นๆ หรือไม่

4) ข้อความที่จะทำให้เกิดความแตกแยกหรือเสื่อมเสียความสามัคคีในหมู่ประชาชน
 บทบัญญัติในอนุมาตรานี้ ออกจะเป็นข้อห้ามในเรื่องโฆษณาชวนเชื่อที่หวังผลในทางการเมืองมากกว่าธุรกิจ ตัวอย่างโฆษณาที่ขัดต่ออนุมาตรานี้ไม่เคยเกิดขึ้น

5) ข้อความอย่างอื่นที่กำหนดในกฎกระทรวง
 ข้อความอื่นที่กำหนดเป็นข้อความที่ถือว่าไม่เป็นธรรมในอนุมาตรานี้เป็นกรณีที่อาจจำเป็นต้องกำหนดในอนาคต เพราะการโฆษณาเป็นวิธีการที่เปลี่ยนแปลงรวดเร็ว กฎหมายอาจมีช่องว่างไม่สามารถควบคุมการโฆษณาที่กระทบต่อสิทธิของผู้บริโภคได้ในบางสถานการณ์ กฎกระทรวงที่ออกตามความในอนุมาตรา (5) นี้มีหลายฉบับมีการแก้ไขปรับปรุงโดยตลอด ปัจจุบันมีกฎกระทรวงที่เกี่ยวข้องกับการโฆษณาขายอสังหาริมทรัพย์อยู่ด้วยกันสี่ฉบับคือ กฎกระทรวง ฉบับที่ 3 (พ.ศ. 2526) กฎกระทรวง ฉบับที่ 5 (พ.ศ. 2534) กฎกระทรวง ฉบับที่ 6 (พ.ศ. 2538) และกฎกระทรวง ฉบับที่ 7 (พ.ศ. 2538) ซึ่งผู้เขียนจะกล่าวโดยละเอียดแบ่งตามประเภทของอสังหาริมทรัพย์ในหัวข้อต่อไป

3.3.3 การคุ้มครองผู้บริโภคในด้านการโฆษณาการขายอสังหาริมทรัพย์

กฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการโฆษณาขายอสังหาริมทรัพย์นั้น นอกจากจะมีกำหนดไว้ในพระราชบัญญัติคุ้มครองผู้บริโภค พ.ศ. 2522 ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติคุ้มครองผู้บริโภค (ฉบับที่ 2) พ.ศ. 2541 แล้ว ยังมีกำหนดอยู่ในกฎหมายอื่นด้วย ได้แก่ พระราชบัญญัติจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 และพระราชบัญญัติว่าด้วยข้อสัญญาที่ไม่เป็นธรรม พ.ศ. 2540 เป็นต้น ซึ่งผู้เขียนจะขออธิบายตามประเภทของอสังหาริมทรัพย์ ดังนี้

3.3.3.1 การโฆษณาขายที่ดิน

การโฆษณาขายที่ดินมีการควบคุมโฆษณาตามพระราชบัญญัติคุ้มครองผู้บริโภค พ.ศ. 2522 โดยออกเป็นกฎกระทรวงกำหนดให้การโฆษณาขายที่ดินในปัจจุบันจะต้องมีรายละเอียดของข้อความโฆษณาตามที่ระบุไว้ในกฎกระทรวง ฉบับที่ 7 (พ.ศ. 2538) ซึ่งยกเลิกข้อความเดิมที่เคยกำหนดไว้ในกฎกระทรวง ฉบับที่ 3 (พ.ศ. 2526) กฎกระทรวง ฉบับที่ 5 (พ.ศ. 2534) และกฎกระทรวง ฉบับที่ 6 (พ.ศ. 2538) โดยให้ถือว่าข้อความดังต่อไปนี้เป็นข้อความที่เข้าลักษณะตามมาตรา 22 วรรคสอง (5) กล่าวคือ กำหนดให้การโฆษณาขายที่ดินจะต้องมีรายละเอียดของข้อความโฆษณาดังต่อไปนี้ มิฉะนั้นจะถือว่าเป็นข้อความที่เป็นการไม่เป็นธรรมต่อผู้บริโภคหรือเป็นข้อความที่อาจก่อให้เกิดผลเสียต่อสังคมเป็นส่วนรวม

1) ข้อความโฆษณาขายที่ดินโดยการแบ่งขายเป็นแปลงย่อย ไม่ว่าจะเป็นการขายเฉพาะที่ดิน หรือขายที่ดินพร้อมทั้งอาคารจะต้องมีข้อความดังนี้

(1) ทางหนังสือพิมพ์หรือสิ่งพิมพ์ โดยข้อความโฆษณาดังกล่าวไม่ได้ระบุรายละเอียด ดังต่อไปนี้

ก. ตำแหน่งที่ดิน เลขที่ของหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน จำนวนเนื้อที่ของที่ดินจัดสรร และเลขที่ของใบอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดินตามกฎหมายว่าด้วยการจัดสรรที่ดินในกรณีที่ต้องได้รับอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดิน

ข. ข้อความที่แสดงว่าที่ดินและอาคารไม่มีหรือมีภาระผูกพันกับสถาบันการเงิน บุคคลหรือนิติบุคคลใด

ค. เดือนปีที่เริ่มต้นก่อสร้างและที่กำหนดว่าจะก่อสร้างอาคารแล้วเสร็จในกรณีที่ขายที่ดินพร้อมทั้งอาคาร

ง. ข้อความที่แสดงว่าเมื่อชำระเงินครบถ้วนตามสัญญาแล้วจะโอนสิทธิในที่ดินให้ได้เมื่อใด

จ. รายการและขนาดของทรัพย์สินที่เป็นสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะ นอกจากที่กำหนดในข้อกำหนดเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดิน

ฉ. ชื่อและที่อยู่ของผู้จัดสรรที่ดิน ผู้มีสิทธิในที่ดิน และผู้ประกอบการขายที่ดิน และในกรณีที่เป็นนิติบุคคลต้องระบุทุนจดทะเบียน ทุนชำระแล้ว ชื่อกรรมการผู้จัดการ หรือหุ้นส่วนผู้จัดการ หรือกรรมการผู้มีอำนาจลงนามผูกพันนิติบุคคล

ช. ข้อความที่แสดงว่าภาพโฆษณาเป็นภาพของจริง หรือภาพจำลองจากของจริง แล้วแต่กรณี

ทั้งนี้ เว้นแต่การโฆษณาทางหนังสือพิมพ์ จะไม่ระบุข้อความ จ. ก็ได้

(2) ทางวิทยุกระจายเสียง โดยการโฆษณาดังกล่าวไม่ได้ระบุรายละเอียดเกี่ยวกับเดือนปีที่เริ่มต้นก่อสร้างและที่กำหนดว่าจะก่อสร้างแล้วเสร็จ ในกรณีที่ขายที่ดินพร้อมทั้งอาคาร

(3) ทางวิทยุโทรทัศน์ โดยการโฆษณาดังกล่าวไม่ได้ระบุรายละเอียด ดังต่อไปนี้
ก. เดือนปีที่เริ่มต้นก่อสร้างและที่กำหนดว่าจะก่อสร้างอาคารแล้วเสร็จ
ในกรณีที่ขายที่ดินพร้อมทั้งอาคาร

ข. ข้อความที่แสดงว่าภาพโฆษณาเป็นภาพของจริง หรือภาพจำลองจากของจริง แล้วแต่กรณี

2) ข้อความโฆษณาที่ไม่ชัดเจนหรือมีขนาดเล็กกว่าที่กฎหมายกำหนด

ข้อความโฆษณาตาม 1) ที่ไม่ได้แสดงให้เห็นและอ่านได้ชัดเจน หรือมีขนาดความสูงของตัวหนังสือเล็กกว่าสองมิลลิเมตรสำหรับข้อความโฆษณาทางหนังสือพิมพ์และสิ่งพิมพ์ หรือเล็กกว่าหนึ่งในสามของขนาดของตัวหนังสือสูงสุดที่ใช้สำหรับป้ายโฆษณาหรือสื่อโฆษณาอื่นที่มีลักษณะคล้ายคลึงกัน หรือที่ไม่ได้ระบุข้อความที่แสดงว่าผู้บริโภคมองรับรายละเอียดของการโฆษณาได้เท่าใด ให้ถือว่าเป็นข้อความที่เป็นการไม่เป็นธรรมต่อผู้บริโภค หรือเป็นข้อความที่อาจก่อให้เกิดผลเสียต่อสังคมเป็นส่วนรวม

3.3.3.2 การโฆษณาขายบ้านจัดสรร

ในการโฆษณาโครงการจัดสรรที่ดินในส่วนที่เกี่ยวกับรายการที่กำหนดไว้ในมาตรา 23 แห่งพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 ข้อความโฆษณาจะต้องตรงกับหลักฐานและรายละเอียดที่กำหนดไว้ในคำขออนุญาตตามมาตรา 29⁸⁹ แห่งพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 ด้วย เพื่อป้องกันมิให้ผู้จัดสรรที่ดินทำการโฆษณาโครงการจัดสรรที่ดินในลักษณะอวดโอ้ทำให้ผู้บริโภคหลงเชื่อ และในที่สุดการพัฒนาที่ดินไม่ได้ทำตามที่ได้โฆษณาไว้ ดังนั้นในการโฆษณาเกี่ยวกับโครงการจัดสรรที่ดินในส่วนที่เกี่ยวกับรายการที่กำหนดไว้ในมาตรา 23 แห่งพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 ซึ่งเป็นสาระสำคัญที่ผู้บริโภคจะใช้เป็นหลักเกณฑ์ในการตัดสินใจซื้อที่ดินจัดสรรโดยจะต้องโฆษณาให้ตรงกับที่ได้แจ้งไว้ในคำขออนุญาตจัดสรรที่ดินที่ได้รับอนุญาตจากคณะกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัด ได้แก่ข้อความดังต่อไปนี้⁹⁰

⁸⁹ มาตรา 29 บัญญัติว่า “การโฆษณาโครงการจัดสรรที่ดินในส่วนที่เกี่ยวกับรายการที่กำหนดไว้ในมาตรา 23 ข้อความในโฆษณาจะต้องกับหลักฐานและรายละเอียดที่กำหนดไว้ในคำขออนุญาตด้วย.”

⁹⁰ พระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543, มาตรา 23.

(1) โฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ที่มีชื่อผู้ขอใบอนุญาตทำการจัดสรรที่ดินเป็นผู้มีสิทธิในที่ดิน โดยที่ดินนั้นต้องปลอดจากบุริมสิทธิใดๆ เว้นแต่บุริมสิทธิในมูลซื้อขายอสังหาริมทรัพย์

(2) ในกรณีที่ที่ดินที่ขอทำการจัดสรรที่ดินมีบุริมสิทธิในมูลซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ หรือภาระการจำนอง ให้แสดงบันทึกความยินยอมให้ทำการจัดสรรที่ดินของผู้ทรงบุริมสิทธิหรือผู้รับจำนองและจำนวนเงินที่ผู้ทรงบุริมสิทธิหรือผู้รับจำนองจะได้รับชำระหนี้ จากที่ดินแปลงย่อยแต่ละแปลง และต้องระบุว่าที่ดินที่เป็นสาธารณูปโภคหรือที่ดินที่ใช้เพื่อ บริการสาธารณะไม่ต้องรับภาระหนี้บุริมสิทธิหรือจำนองดังกล่าว

(3) แผนผังแสดงจำนวนที่ดินแปลงย่อยที่จะขอจัดสรรและเนื้อที่โดยประมาณของแต่ละแปลง

(4) โครงการปรับปรุงที่ดินที่ขอจัดสรร การจัดทำมีสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะ รวมทั้งการปรับปรุงอื่นตามควรแก่สภาพของท้องถิ่น โดยแสดงแผนผัง รายละเอียด และรายการก่อสร้างประมาณการค่าก่อสร้าง และกำหนดเวลาที่จะจัดทำให้แล้วเสร็จ ในกรณีที่ได้มีการปรับปรุงที่ดินที่ขอจัดสรรหรือได้จัดทำสาธารณูปโภคหรือบริการสาธารณะแล้วเสร็จทั้งหมดหรือบางส่วนก่อนขอทำการจัดสรรที่ดิน ให้แสดงแผนผังรายละเอียดและรายการก่อสร้างที่ได้จัดทำแล้วเสร็จนั้นด้วย

(5) แผนงาน โครงการ และระยะเวลาการบำรุงรักษาสาธารณูปโภค

(6) วิธีการจำหน่ายที่ดินจัดสรรและการชำระราคาหรือค่าตอบแทน

(7) ภาระผูกพันต่างๆ ที่บุคคลอื่นมีส่วนได้เสียเกี่ยวกับที่ดินที่ขอจัดสรรนั้น

(8) แบบสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินจัดสรร

(9) ที่ตั้งสำนักงานของผู้ขอใบอนุญาตทำการจัดสรรที่ดิน

(10) ชื่อธนาคาร หรือสถาบันการเงินที่คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางกำหนด ซึ่งจะเป็นผู้ค้ำประกันการจัดให้มีสาธารณูปโภคหรือบริการสาธารณะหรือการปรับปรุงที่ดิน และค้ำประกันการบำรุงรักษาสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะ

หากฝ่าฝืนบทบัญญัติมาตรา 29 ต้องระวางโทษปรับตั้งแต่ห้าหมื่นบาทถึงหนึ่งแสนบาทตามมาตรา 61 แห่งพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543

ทั้งนี้บทบัญญัติตามมาตรา 23 แห่งพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 นี้เป็นกฎหมายพิเศษที่ได้รับการยกเว้นไม่นำกฎหมายว่าด้วยการคุ้มครองผู้บริโภคมาบังคับใช้ตามมาตรา 21 แห่งพระราชบัญญัติคุ้มครองผู้บริโภค พ.ศ. 2522

อย่างไรก็ตาม ในการโฆษณาขายบ้านจัดสรรจะต้องอยู่ในบังคับพระราชบัญญัติคุ้มครองผู้บริโภค พ.ศ. 2522 ด้วยโดยกฎกระทรวง ฉบับที่ 7 (พ.ศ. 2538) ซึ่งได้อธิบายไว้ใน การโฆษณาขายที่ดินตามหัวข้อที่ 3.3.1.1 แล้วข้างต้น

3.3.3.3 การโฆษณาขายห้องชุด

การโฆษณาขายห้องชุดมีการควบคุมโฆษณาตามพระราชบัญญัติคุ้มครองผู้บริโภค พ.ศ. 2522 โดยออกเป็นกฎกระทรวงกำหนดให้การโฆษณาขายห้องชุดในปัจจุบันจะต้องมีรายละเอียดของข้อความโฆษณาตามที่ระบุไว้ในกฎกระทรวง ฉบับที่ 7 (พ.ศ. 2538) ซึ่งยกเลิกข้อความเดิมที่เคยกำหนดไว้ในกฎกระทรวง ฉบับที่ 3 (พ.ศ. 2526) กฎกระทรวง ฉบับที่ 5 (พ.ศ. 2534) และกฎกระทรวง ฉบับที่ 6 (พ.ศ. 2538) มิฉะนั้นจะถือว่าเป็นข้อความที่เป็นการไม่เป็นธรรมต่อผู้บริโภคหรือเป็นข้อความที่อาจก่อให้เกิดผลเสียต่อสังคมเป็นส่วนรวมซึ่งมีรายละเอียดดังนี้

1) ข้อความโฆษณาขายห้องชุดในอาคารชุดที่ยังไม่ได้จดทะเบียนเป็นอาคารชุดตามกฎหมายว่าด้วยอาคารชุด

(1) ทางหนังสือพิมพ์หรือสิ่งพิมพ์ โดยข้อความโฆษณาดังกล่าวไม่ได้ระบุรายละเอียดดังต่อไปนี้

ก. ข้อความที่แสดงว่ายังไม่ได้รับหรือได้รับอนุญาตก่อสร้างอาคารจากเจ้าพนักงานท้องถิ่นตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคารแล้ว

ข. เดือนปีที่เริ่มต้นก่อสร้างและที่กำหนดว่าจะก่อสร้างอาคารชุดแล้วเสร็จ

ค. ข้อความที่แสดงว่าจะไปจดทะเบียนอาคารชุดตามกฎหมายว่าด้วยอาคารชุดเมื่อการก่อสร้างแล้วเสร็จ

ง. ตำแหน่งที่ดิน เลขที่ของโฉนดที่ดิน จำนวนเนื้อที่ของที่ดินของโครงการ และแผนผังแสดงเขตที่ดินและที่ตั้งของอาคารชุด

จ. ข้อความที่แสดงว่าที่ดินและอาคารชุดไม่มีหรือมีภาระผูกพันกับสถาบันการเงิน บุคคลหรือนิติบุคคลใด

ฉ. จำนวนชั้นและจำนวนห้องชุดของอาคารชุดนั้น

ช. ข้อความที่แสดงว่าในอาคารชุดหลังเดียวกันมีห้องชุดเพื่อใช้เป็นที่อยู่อาศัยหรือสำนักงาน หรือที่อยู่อาศัยและสำนักงาน

ซ. ข้อความที่แสดงเกี่ยวกับค่าใช้จ่ายและค่าภาษีอากรที่ผู้มีกรรมสิทธิ์ในห้องชุดมีหน้าที่ต้องชำระตามกฎหมายว่าด้วยอาคารชุด

ฉ. รายการและขนาดของทรัพย์สินที่เป็นทรัพย์สินส่วนบุคคลและทรัพย์สินส่วนกลางในกรณีที่มีการโฆษณาว่าจะจัดให้มีทรัพย์สินส่วนบุคคลภายนอกห้องชุด หรือทรัพย์สินส่วนกลางนอกจากที่กำหนดในกฎหมายว่าด้วยอาคารชุด รวมทั้งเดือน และปีที่เริ่มต้นก่อสร้างหรือจัดหาและที่กำหนดว่า จะก่อสร้างหรือติดตั้งทรัพย์สินนั้นแล้วเสร็จ

ญ. ชื่อและที่อยู่ของผู้ประกอบธุรกิจอาคารชุด และในกรณีที่เป็นนิติบุคคลต้องระบุทุนจดทะเบียน ทุนชำระแล้ว ชื่อกรรมการผู้จัดการหรือหุ้นส่วนผู้จัดการ หรือกรรมการผู้มีอำนาจลงลายมือชื่อผูกพันนิติบุคคล

ฎ. ข้อความที่แสดงว่าภาพโฆษณาเป็นภาพของจริง หรือภาพจำลองจากของจริงแล้วแต่กรณี

ทั้งนี้ เว้นแต่การโฆษณาทางหนังสือพิมพ์ จะไม่ระบุข้อความ ช. ซ. และ ฉ. ก็ได้

(2) ทางวิทยุกระจายเสียง โดยการโฆษณาดังกล่าวไม่ได้ระบุรายละเอียดเกี่ยวกับเดือนปีที่เริ่มต้นก่อสร้าง และที่กำหนดว่าจะก่อสร้างอาคารชุดแล้วเสร็จ

(3) ทางวิทยุโทรทัศน์ โดยการโฆษณาดังกล่าวไม่ได้ระบุรายละเอียดดังต่อไปนี้

ก. เดือนปีที่เริ่มต้นก่อสร้างและที่กำหนดว่าจะก่อสร้างอาคารชุดแล้วเสร็จ

ข. ข้อความที่แสดงว่าภาพโฆษณาเป็นภาพของจริง หรือภาพจำลองจากของจริง แล้วแต่กรณี

(4) ทางป้ายโฆษณาหรือสื่อโฆษณาอื่นที่มีลักษณะคล้ายคลึงกัน โดยข้อความโฆษณาดังกล่าวไม่ได้ระบุรายละเอียดดังต่อไปนี้

ก. เดือนปีที่เริ่มต้นก่อสร้างและที่กำหนดว่าจะก่อสร้างอาคารชุดแล้วเสร็จ

ข. ตำแหน่งที่ดิน เลขที่ของโฉนดที่ดิน จำนวนเนื้อที่ของที่ดินของโครงการ และแผนผังแสดงเขตที่ดินและที่ตั้งของอาคารชุด

ค. ข้อความที่แสดงว่าภาพโฆษณาเป็นภาพของจริง หรือภาพจำลองจากของจริง แล้วแต่กรณี

2) ข้อความโฆษณาห้องชุดในอาคารชุดที่ได้จดทะเบียนเป็นอาคารชุดตามกฎหมายว่าด้วยอาคารชุดแล้ว

(1) ทางหนังสือพิมพ์หรือสิ่งพิมพ์ โดยข้อความโฆษณาดังกล่าวไม่ได้ระบุรายละเอียด ดังต่อไปนี้

- ก. เลขที่ของทะเบียนอาคารชุด
 - ข. ตำแหน่งที่ดิน เลขที่ของโฉนดที่ดิน จำนวนเนื้อที่ของที่ดินของโครงการ และแผนผังแสดงเขตที่ดินและที่ตั้งของอาคารชุด
 - ค. จำนวนชั้นและจำนวนห้องชุดของอาคารชุดนั้น
 - ง. ข้อความที่แสดงว่าในอาคารชุดหลังเดียวกันมีห้องชุดเพื่อใช้เป็นที่อยู่อาศัยหรือสำนักงาน หรือที่อยู่อาศัยและสำนักงาน
 - จ. ข้อความที่แสดงว่าห้องชุดไม่มีหรือมีภาระผูกพันกับสถาบันการเงิน บุคคลหรือนิติบุคคลใด
 - ฉ. ข้อความที่แสดงเกี่ยวกับค่าใช้จ่ายและค่าภาษีอากรที่ผู้มีกรรมสิทธิ์ในห้องชุดมีหน้าที่ต้องชำระตามกฎหมายว่าด้วยอาคารชุด
 - ช. รายการและขนาดของทรัพย์สินที่เป็นทรัพย์สินส่วนบุคคลและทรัพย์สินส่วนกลาง นอกจากที่กำหนดในกฎหมายว่าด้วยอาคารชุด
 - ซ. ชื่อและที่อยู่ของผู้จดทะเบียนอาคารชุด และในกรณีที่เป็นิติบุคคล ต้องระบุทุนจดทะเบียน ทุนชำระแล้ว ชื่อกรรมการผู้จัดการหรือหุ้นส่วนผู้จัดการ หรือกรรมการผู้มีอำนาจลงนามผูกพันนิติบุคคล
 - ฅ. ข้อความที่แสดงว่าภาพโฆษณาเป็นภาพของจริง หรือภาพจำลองจากของจริง แล้วแต่กรณี
- ทั้งนี้ เว้นแต่การโฆษณาทางหนังสือพิมพ์ จะไม่ระบุข้อความตามข้อ ง. ฉ. และ ช. ก็ได้

(2) ทางวิทยุกระจายเสียง โดยการ โฆษณาดังกล่าวไม่ได้ระบุรายละเอียดเกี่ยวกับเลขที่ของทะเบียนอาคารชุด และชื่อที่อยู่ของผู้จดทะเบียนอาคารชุด

(3) ทางวิทยุโทรทัศน์ โดยการ โฆษณาดังกล่าวไม่ได้ระบุรายละเอียดดังต่อไปนี้

- ก. เลขที่ของทะเบียนอาคารชุด และชื่อที่อยู่ของผู้จดทะเบียนอาคารชุด
- ข. ข้อความที่แสดงว่าภาพโฆษณาเป็นภาพของจริง หรือภาพจำลองจากของจริง แล้วแต่กรณี

(4) ทางป้ายโฆษณาหรือสื่อโฆษณาอื่นที่มีลักษณะคล้ายคลึงกัน โดยข้อความ โฆษณาดังกล่าวไม่ได้ระบุรายละเอียดดังต่อไปนี้

- ก. เลขที่ของทะเบียนอาคารชุด และชื่อที่อยู่ของผู้จดทะเบียนอาคารชุด
- ข. ตำแหน่งที่ดิน เลขที่ของโฉนดที่ดิน จำนวนเนื้อที่ของที่ดินของโครงการ และแผนผังแสดงเขตที่ดินและที่ตั้งของอาคารชุด
- ค. ข้อความที่แสดงว่าภาพโฆษณาเป็นภาพของจริง หรือภาพจำลองจากของจริง แล้วแต่กรณี

3) ข้อความโฆษณาที่ไม่ชัดเจนหรือมีขนาดเล็กกว่าที่กฎหมายกำหนด

ข้อความโฆษณาตาม 1) และ 2) ที่ไม่ได้แสดงให้เห็นและอ่านได้ชัดเจน หรือมีขนาดความสูงของตัวหนังสือเล็กกว่าสองมิลลิเมตรสำหรับข้อความโฆษณาทางหนังสือพิมพ์และสิ่งพิมพ์หรือเล็กกว่าหนึ่งในสามของขนาดของตัวหนังสือสูงสุดที่ใช้สำหรับป้ายโฆษณาหรือสื่อโฆษณาอื่นที่มีลักษณะคล้ายคลึงกัน หรือที่มิได้ระบุข้อความที่แสดงว่าผู้บริโภคอาจได้รับรายละเอียดของของการโฆษณาได้ที่ใด ให้ถือว่าเป็นข้อความที่เป็นการไม่เป็นธรรมต่อผู้บริโภค หรือเป็นข้อความที่อาจก่อให้เกิดผลเสียต่อสังคมเป็นส่วนรวม

3.3.3.4 การประกาศเพื่อยกเว้นหรือจำกัดความรับผิดในการขายอสังหาริมทรัพย์

เนื่องจากในปัจจุบันได้มีการตราพระราชบัญญัติว่าด้วยข้อสัญญาที่ไม่เป็นธรรม พ.ศ. 2540 ซึ่งใช้บังคับกับ “ข้อสัญญา” หมายความว่า ข้อตกลง ความตกลง และความยินยอม รวมทั้งประกาศ และคำแจ้งความเพื่อยกเว้นหรือจำกัดความรับผิดด้วย⁹¹ อันเป็นการยกเว้นหลักนิติกรรมตามมาตรา 149 แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ โดยในมาตรา 4 แห่งพระราชบัญญัติว่าด้วยข้อสัญญาที่ไม่เป็นธรรม พ.ศ. 2540 กำหนดให้ข้อตกลงในสัญญาระหว่างผู้บริโภคกับผู้ประกอบธุรกิจการค้าหรือวิชาชีพ หรือในสัญญาสำเร็จรูป หรือในสัญญาขายฝากที่ทำให้ผู้ประกอบธุรกิจการค้าหรือวิชาชีพ หรือผู้กำหนดสัญญาสำเร็จรูป หรือผู้ซื้อฝากได้เปรียบคู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งเกินสมควร เป็นข้อสัญญาที่ไม่เป็นธรรม โดยศาลเป็นผู้มีอำนาจปรับลดข้อสัญญานั้นให้มีผลบังคับได้เพียงเท่าที่เป็นธรรมและพอสมควรแก่กรณีเท่านั้น และในกรณีที่มีข้อสงสัยให้ตีความสำเร็จรูปไปในทางที่เป็นคุณแก่ฝ่าย ซึ่งมีได้เป็นผู้กำหนดสัญญาสำเร็จรูปนั้น

ข้อตกลงที่มีลักษณะหรือมีผลให้คู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งปฏิบัติหรือรับภาระเกินกว่าที่วิญญูชนจะพึงคาดหมายได้ตามปกติ อาจถือได้ว่าทำให้ได้เปรียบคู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่ง เช่น

- (1) ข้อตกลงยกเว้นหรือจำกัดความรับผิดที่เกิดจากการผิดสัญญา
- (2) ข้อตกลงให้ต้องรับผิดหรือรับภาระมากกว่าที่กฎหมายกำหนด

⁹¹ พระราชบัญญัติว่าด้วยข้อสัญญาที่ไม่เป็นธรรม พ.ศ. 2543, มาตรา 3.

(3) ข้อตกลงให้สัญญาสิ้นสุดลงโดยไม่มีเหตุผลอันสมควร หรือให้ สิทธิบอกเลิกสัญญาได้โดยอีกฝ่ายหนึ่งมิได้ผิดสัญญาในข้อสาระสำคัญ

(4) ข้อตกลงให้สิทธิที่จะไม่ปฏิบัติตามสัญญาข้อหนึ่งข้อใด หรือปฏิบัติตามสัญญาในระยะเวลาที่ล่าช้าได้โดยไม่มีเหตุผลอันสมควร

(5) ข้อตกลงให้สิทธิคู่สัญญาฝ่ายหนึ่งเรียกร้องหรือกำหนดให้อีก ฝ่ายหนึ่งต้องรับภาระเพิ่มขึ้นมากกว่าภาระที่เป็นอยู่ในเวลาทำสัญญา

ในการพิจารณาข้อตกลงที่ทำให้ได้เปรียบคู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งได้เปรียบเกินสมควรหรือไม่ให้พิจารณาถึงพฤติการณ์ทั้งปวง รวมทั้ง

(1) ความสุจริต อำนาจต่อรอง ฐานะทางเศรษฐกิจ ความรู้ ความเข้าใจ ความสันทัดชัดเจน ความคาดหมาย แนวทางที่เคยปฏิบัติ ทางเลือก อย่างอื่น และทางได้เสียทุกอย่างของคู่สัญญาตามสภาพที่เป็นจริง

(2) ปกติประเพณีของสัญญาชนิดนั้น

(3) เวลาและสถานที่ในการทำสัญญาหรือในการปฏิบัติตามสัญญา

(4) การรับภาระที่หนักกว่ามากของคู่สัญญาฝ่ายหนึ่งเมื่อเปรียบเทียบกับคู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่ง⁹²

3.3.4 หน่วยงานที่เกี่ยวข้องกับการควบคุมการโฆษณาการขายอสังหาริมทรัพย์

หน่วยงานที่เกี่ยวข้องกับการควบคุมการโฆษณาแบ่งเป็นหน่วยงานของรัฐและของเอกชน

3.3.4.1 หน่วยงานของรัฐที่ควบคุมการโฆษณาการขายอสังหาริมทรัพย์

หน่วยงานของรัฐที่ควบคุมการโฆษณาการขายอสังหาริมทรัพย์ คือ คณะกรรมการคุ้มครองผู้บริโภค และคณะกรรมการว่าด้วยโฆษณา

1) คณะกรรมการคุ้มครองผู้บริโภค

ตามพระราชบัญญัติคุ้มครองผู้บริโภค พ.ศ. 2522 ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติคุ้มครองผู้บริโภค (ฉบับที่ 2) พ.ศ. 2541 ในมาตรา 20 ได้กำหนดอำนาจหน้าที่ของสำนักงานคุ้มครองผู้บริโภคไว้ดังนี้

1) รับเรื่องราวร้องทุกข์จากผู้บริโภคที่ได้รับความเดือดร้อนหรือเสียหายอันเนื่องมาจากการกระทำของผู้ประกอบธุรกิจ เพื่อเสนอต่อคณะกรรมการ

⁹² พระราชบัญญัติว่าด้วยข้อสัญญาที่ไม่เป็นธรรม พ.ศ. 2540, มาตรา 10.

2) ติดตามและสอดส่องพฤติการณ์ของผู้ประกอบธุรกิจ ซึ่งกระทำการใดๆ อันมีลักษณะเป็นการละเมิดสิทธิของผู้บริโภค และจัดให้มีการทดสอบหรือพิสูจน์สินค้าหรือบริการใดๆ ตามที่เห็นสมควรและจำเป็นเพื่อคุ้มครองสิทธิของผู้บริโภค

3) สนับสนุนหรือทำการศึกษาและวิจัยปัญหาเกี่ยวกับการคุ้มครองผู้บริโภค ร่วมกับสถาบันการศึกษาและหน่วยงานอื่น

4) ส่งเสริมและสนับสนุนให้มีการศึกษาแก่ผู้บริโภคในทุกระดับ การศึกษาเกี่ยวกับความปลอดภัยและอันตรายที่อาจได้รับจากสินค้าหรือบริการ

5) ดำเนินการเผยแพร่วิชาการ และให้ความรู้และการศึกษาแก่ผู้บริโภคเพื่อสร้างนิสัยในการบริโภคที่เป็นการส่งเสริมพละทานามัย ประหยัด และใช้ทรัพยากรของชาติให้เป็นประโยชน์

6) ประสานงานกับส่วนราชการหรือหน่วยงานของรัฐที่มีอำนาจหน้าที่เกี่ยวกับการควบคุม ส่งเสริม หรือกำหนดมาตรฐานของสินค้าหรือบริการ

(7) ปฏิบัติการอื่นตามที่คณะกรรมการหรือคณะกรรมการเฉพาะเรื่องมอบหมาย

2) คณะกรรมการว่าด้วยการโฆษณา

การดำเนินงานให้การคุ้มครองผู้บริโภคในด้านการโฆษณานั้น ตามพระราชบัญญัติคุ้มครองผู้บริโภค พ.ศ. 2522 ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติคุ้มครองผู้บริโภค (ฉบับที่ 2) พ.ศ. 2541 มีคณะกรรมการเฉพาะเรื่องคือคณะกรรมการว่าด้วยการโฆษณา ดำเนินการโดยมีอำนาจหน้าที่ตามที่กำหนดไว้ในมาตรา 22 ถึงมาตรา 29 ดังนี้⁹³

(1) หน้าที่โดยทั่วไปในการควบคุมดูแลการโฆษณาสินค้าหรือบริการที่ยังมิได้ถูกควบคุมการโฆษณาโดยกฎหมายอื่น ซึ่งในมาตรา 22 ได้กำหนดลักษณะของข้อความที่จะใช้โฆษณาไว้ ดังที่ได้อธิบายไว้ในหัวข้อที่ 3.3.1 เรื่องการคุ้มครองผู้บริโภคในด้านการโฆษณาแล้ว

(2) หน้าที่ในการป้องกันหรือระงับยับยั้งความเสียหายหรืออันตรายอันจะเกิดขึ้นแก่ผู้บริโภค เนื่องจากการโฆษณาสินค้าหรือบริการบางประการเป็นการล่วงหน้า โดยกำหนดเงื่อนไขเกี่ยวกับการโฆษณาสินค้าหรือบริการนั้น

(3) หน้าที่ในการตรวจข้อความโฆษณาที่ผู้ประกอบธุรกิจขอให้พิจารณาให้ความเห็นก่อนการทำโฆษณา

ในการดำเนินการตามอำนาจหน้าที่ของคณะกรรมการว่าด้วยการโฆษณา ดังกล่าว เมื่อคณะกรรมการว่าด้วยการโฆษณาได้พิจารณาข้อความโฆษณาใดแล้วสงสัยว่าข้อความโฆษณาดังกล่าวจะฝ่าฝืนต่อพระราชบัญญัติคุ้มครองผู้บริโภค พ.ศ. 2522 ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดย

⁹³ สหประชากรมติสาร. (2545). *ครบเครื่องเรื่องกฎหมายโฆษณา*. หน้า 105-108.

พระราชบัญญัติคุ้มครองผู้บริโภค (ฉบับที่ 2) พ.ศ. 2541 คณะกรรมการว่าด้วยการโฆษณาต้องให้โอกาสแก่ผู้กระทำการโฆษณาได้ชี้แจงข้อเท็จจริงหรือนำพินิจชี้แจงแสดงความจริง ว่าข้อความโฆษณาดังกล่าวมิได้มีลักษณะอันเป็นการฝ่าฝืนกฎหมายคุ้มครองผู้บริโภค แต่เมื่อคณะกรรมการว่าด้วยการโฆษณาพิจารณาแล้วเห็นว่าข้อความโฆษณานั้นมีลักษณะอันเป็นการฝ่าฝืนต่อกฎหมายคุ้มครองผู้บริโภคแล้ว คณะกรรมการว่าด้วยการโฆษณามีอำนาจที่จะออกคำสั่งอย่างใดอย่างหนึ่งหรือหลายอย่าง อันได้แก่⁹⁴ (1) ให้แก้ไขข้อความหรือวิธีการในการโฆษณา (2) ห้ามการใช้ข้อความบางอย่างที่ปรากฏในการโฆษณา (3) ห้ามการโฆษณาหรือห้ามใช้วิธีการนั้นในการโฆษณา และ(4) ให้โฆษณาเพื่อแก้ไขความเข้าใจผิดของผู้บริโภคที่อาจเกิดขึ้นแล้วตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่คณะกรรมการว่าด้วยการโฆษณากำหนด โดยในการออกคำสั่งตามข้อ (4) ให้คณะกรรมการว่าด้วยการโฆษณา กำหนดหลักเกณฑ์และวิธีการ โดยคำนึงถึงประโยชน์ของผู้บริโภคประกอบกับความสุจริตใจในการกระทำของผู้กระทำการโฆษณา ผู้ใดไม่ปฏิบัติตามคำสั่งของคณะกรรมการว่าด้วยการโฆษณา ต้องระวางโทษจำคุกไม่เกินหกเดือน หรือปรับไม่เกินห้าหมื่นบาท หรือทั้งจำทั้งปรับ⁹⁵

การดำเนินการของคณะกรรมการว่าด้วยการโฆษณาที่ผ่านมา ได้ออกกฎกระทรวงที่สำคัญซึ่งเกี่ยวข้องกับกรโฆษณาขายอสังหาริมทรัพย์ คือ กฎกระทรวง ฉบับที่ 3 (พ.ศ. 2526) กฎกระทรวง ฉบับที่ 5 (พ.ศ. 2534) กฎกระทรวง ฉบับที่ 6 (พ.ศ. 2538) และกฎกระทรวง ฉบับที่ 7 (พ.ศ. 2538) เกี่ยวกับการโฆษณาขายที่ดินจัดสรรและอาคารชุดทางสื่อโฆษณา เช่น หนังสือพิมพ์ สิ่งพิมพ์ หรือป้ายโฆษณา

3.3.4.2 หน่วยงานคุ้มครองผู้บริโภคภาคเอกชน

เมื่อปี พ.ศ. 2540 มีรัฐธรรมนูญไทยที่ได้รับการเรียกขานว่าเป็นรัฐธรรมนูญฉบับประชาชน ทำให้เกิดการตื่นตัวและตระหนักถึงสิทธิเสรีภาพของตนเองมากขึ้น และเป็นถือเป็นครั้งแรกประเด็นการคุ้มครองผู้บริโภคถูกกำหนดไว้ในรัฐธรรมนูญ ในมาตรา 57 “องค์การอิสระคุ้มครองผู้บริโภค” ทำหน้าที่ให้ความเห็นต่อนโยบาย มาตรการในการคุ้มครองผู้บริโภคอย่างอิสระ และด้วยการเปิดกว้างให้ภาคประชาชนเข้ามามีส่วนร่วมโดยเข้าชื่อ 50,000 รายชื่อเพื่อเสนอกฎหมายองค์การอิสระเพื่อผู้บริโภค แต่แล้วก็เกิดการรัฐประหาร รัฐธรรมนูญฉบับนี้จึงถูกยกเลิกไป จนปี พ.ศ. 2550 เรื่องการคุ้มครองผู้บริโภคถูกบัญญัติไว้อีกครั้งในมาตรา 61 ของรัฐธรรมนูญแห่งราชอาณาจักรไทย พ.ศ. 2550 โดยเน้นย้ำความอิสระของ “องค์การอิสระเพื่อผู้บริโภค” อย่างชัดเจน

⁹⁴ พระราชบัญญัติคุ้มครองผู้บริโภค พ.ศ. 2522 ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติคุ้มครองผู้บริโภค (ฉบับที่ 2) พ.ศ. 2541, มาตรา 27.

⁹⁵ พระราชบัญญัติคุ้มครองผู้บริโภค พ.ศ. 2522 ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติคุ้มครองผู้บริโภค (ฉบับที่ 2) พ.ศ. 2541, มาตรา 49.

ว่าต้องเป็นองค์กรที่เป็น “อิสระ” จากหน่วยงานรัฐจริงๆ โดยไม่อยู่ใต้ฝ่ายบริหารหรือฝ่ายการเมือง ซึ่งต่างจาก สำนักงานคณะกรรมการคุ้มครองผู้บริโภคหรือที่ยังอยู่ภายใต้สำนักนายกรัฐมนตรี

อย่างไรก็ตามในปัจจุบันยังไม่มีองค์กรอิสระเพื่อผู้บริโภคในประเทศไทย เนื่องจาก (ร่าง) พระราชบัญญัติองค์การอิสระผู้บริโภค เพิ่งผ่านการพิจารณาของสภาผู้แทนราษฎร เมื่อวันที่ 6 ตุลาคม พ.ศ. 2553 ซึ่งขณะนี้อยู่ในชั้นการพิจารณาของคณะกรรมการ⁹⁶

3.3.5 การอุทธรณ์คำสั่งของคณะกรรมการโฆษณา⁹⁷

การอุทธรณ์ของคณะกรรมการโฆษณาเป็นเรื่องที่พระราชบัญญัติคุ้มครองผู้บริโภค พ.ศ. 2522 มาตรา 43 ได้บัญญัติให้สิทธิแก่ผู้ประกอบการธุรกิจหรือเจ้าของสื่อโฆษณาไว้ในกรณีที่เห็นว่าตนเองไม่ได้รับความเป็นธรรม คือไม่พอใจในคำสั่งของคณะกรรมการเฉพาะเรื่อง ตามมาตรา 27 หรือมาตรา 28 วรรคสอง ซึ่งเป็นคำสั่งของคณะกรรมการว่าด้วยการโฆษณา โดยผู้ได้รับคำสั่ง เช่น ผู้กระทำการโฆษณา ผู้ประกอบกิจการโฆษณา หรือเจ้าของสื่อโฆษณา มีสิทธิอุทธรณ์ต่อคณะกรรมการคุ้มครองผู้บริโภคได้

การอุทธรณ์คำสั่งดังกล่าวผู้ที่ได้รับคำสั่งจะต้องยื่นต่อคณะกรรมการคุ้มครองผู้บริโภค ภายใน 10 วัน นับตั้งแต่ผู้อุทธรณ์ได้รับทราบคำสั่ง และผู้อุทธรณ์จะต้องปฏิบัติตามหลักเกณฑ์และวิธีการยื่นอุทธรณ์ตามกฎหมายกระทรวง ฉบับที่ 2 (พ.ศ. 2524)

อย่างไรก็ตาม การอุทธรณ์คำสั่งดังกล่าวไม่เป็นการทุเลาการบังคับตามคำสั่งของคณะกรรมการว่าด้วยการโฆษณา เว้นแต่คณะกรรมการคุ้มครองผู้บริโภคจะสั่งเป็นอย่างอื่นเป็นการชั่วคราวก่อนวินิจฉัยอุทธรณ์ของคณะกรรมการคุ้มครองผู้บริโภคถือเป็นที่สุด ทั้งนี้ตามมาตรา 44 แห่งพระราชบัญญัติคุ้มครองผู้บริโภค พ.ศ. 2522 ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติคุ้มครองผู้บริโภค (ฉบับที่ 2) พ.ศ. 2541

3.3.6 บทกำหนดโทษ⁹⁸

คณะกรรมการคุ้มครองผู้บริโภคมีอำนาจเปรียบเทียบความผิดตามพระราชบัญญัติคุ้มครองผู้บริโภค พ.ศ. 2522 ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติคุ้มครองผู้บริโภค (ฉบับที่ 2) พ.ศ. 2541 ได้ เช่นกรณีการโฆษณาโดยใช้ข้อความตามมาตรา 22 (3) หรือ (4) หรือข้อความตามที่กำหนดในกฎกระทรวงที่ออกตามมาตรา 22 (5) หรือฝ่าฝืนหรือไม่ปฏิบัติตามมาตรา 23 มาตรา 24 มาตรา 25 หรือมาตรา 26 ต้องระวางโทษจำคุกไม่เกินสามเดือน หรือปรับไม่เกินสามหมื่นบาท หรือทั้งจำ

⁹⁶ ดำรง พุฒตาล. (2553, ธันวาคม). “ทุกคนมีสิทธิ: ชีวิตนี้ผมอยากเห็นองค์กรคุ้มครองผู้บริโภค.” วารสารฉลาดซื้อ, 17, 118. หน้า 37-42.

⁹⁷ สมาคมโฆษณาธุรกิจแห่งประเทศไทย. เล่มเดิม. หน้า 110-111.

⁹⁸ แหล่งเดิม. หน้า 111-112.

ทั้งปรับตามมาตรา 48 โดยคณะกรรมการคุ้มครองผู้บริโภค มอบหมายให้คณะกรรมการเฉพาะเรื่อง คณะอนุกรรมการ หรือ พนักงานสอบสวน หรือพนักงานเจ้าหน้าที่ดำเนินการเปรียบเทียบปรับได้

3.4 หลักเกณฑ์ที่เกี่ยวกับการโฆษณาตามกฎหมายคุ้มครองผู้บริโภคของต่างประเทศ

ในหัวข้อนี้ผู้เขียนจะขอศึกษาเฉพาะหลักเกณฑ์ที่เกี่ยวกับการการคุ้มครองผู้บริโภคด้านการโฆษณาโดยทั่วไปของประเทศสหพันธรัฐเยอรมันและออสเตรเลีย

3.4.1 กฎหมายคุ้มครองผู้บริโภคด้านโฆษณาของประเทศสหพันธรัฐเยอรมัน

ประเทศสหพันธรัฐเยอรมันได้นำเอาการคุ้มครองผู้บริโภคทางการโฆษณาและมาตรการแก้ไขเยียวยาความเสียหายอันเกิดจากการโฆษณาที่ไม่เป็นธรรมของสหรัฐอเมริกามาใช้ แต่ไม่ประสบผลสำเร็จเพราะระบบกฎหมายที่แตกต่างกัน ประกอบกับสาเหตุสำคัญที่เป็นอุปสรรคคือ ศาลของประเทศสหพันธรัฐเยอรมันมีความเห็นว่า บุคคลทุกคนมีสิทธิเสรีภาพในการที่จะพูดเขียน คิด นอกจากสิทธิขั้นมูลฐานแล้วยังมีสิทธิเสรีภาพในการประกอบธุรกิจการค้าด้วย ซึ่งการโฆษณามีบทบาทสำคัญในการประกอบธุรกิจ ดังนั้น ศาลของประเทศสหพันธรัฐเยอรมันจึงเห็นว่า รัฐไม่ควรเข้าไปแทรกแซงเสรีภาพในการประกอบธุรกิจการค้าของเอกชน” อย่างไรก็ตามแนวคิดในการคุ้มครองผู้บริโภคนี้ยังคงปรากฏอยู่ในประเทศเยอรมัน จนปี ค.ศ.1896 ได้ยอมรับหลักการให้รัฐเข้ามาแทรกแซงการประกอบธุรกิจได้ ดังจะเห็นได้จากการตรากฎหมายป้องกันการแข่งขันอันไม่เป็นธรรมทางการค้า เรียกว่า Law Against Unfair Competition of 1909 หรือ Gesetz Gegen Den Unlauterem Wettbewerb เรียกโดยย่อว่า UWG ซึ่งเป็นกฎหมายสำหรับห้ามการกระทำที่ขัดต่อการปฏิบัติอันสุจริต (Gute Sitten) ทางการค้า โดยมีหลักการทั่วไปคือ ควบคุมการแข่งขันทางการค้าอันไม่เป็นธรรมในลักษณะทั่วไป คือควบคุมการแข่งขันทางการค้าอันไม่เป็นธรรมในลักษณะทั่วไป ควบคุมการกระทำที่อาจเป็นอันตรายแก่ผู้บริโภค โดยมีวัตถุประสงค์ที่ต้องการสร้างมาตรฐานทางการผลิตและจำหน่ายสินค้า ตลอดจนมาตรฐานทางการโฆษณาและจรรยาบรรณของผู้ประกอบธุรกิจ

3.4.1.1 การโฆษณาที่ไม่ชอบด้วยกฎหมาย

การโฆษณาที่ไม่ชอบด้วยกฎหมายตามกฎหมาย UWG¹⁰⁰ มีดังนี้

⁹⁹ เคือนเพ็ญ ภิญญานิธิเกษม. (2546). มาตรการควบคุมกำกับและการบังคับใช้กฎหมายด้านการโฆษณาผลิตภัณฑ์สุขภาพ. หน้า 77. อ้างถึงใน Warren S. Grimes. (1971, March). “Control of Advertising in the United States and Germany.” Volkswagen Has a Better Idea. **Harvard Law, Review** 84. pp. 1778-1800.

¹⁰⁰ วิษซ์ จีระแพทย์. เล่มเดิม. หน้า 91-92.

1) การโฆษณาที่เป็นเท็จ (False Advertising) เป็นถ้อยคำกว้างๆ เพื่อให้ศาลได้ใช้ดุลพินิจตีความได้ตามความเหมาะสมของสภาพสังคมและเศรษฐกิจในขณะที่มีการดำเนินคดี

2) การโฆษณาที่ทำให้เกิดการเข้าใจผิด (Misleading Advertising) คือการโฆษณาที่ใช้ข้อความที่อาจตีความหมายได้หลายอย่างจนเป็นเหตุให้ผู้บริโภคซึ่งอยู่ในฐานะที่เสียเปรียบผู้ผลิตเพราะไม่มีความรู้ที่จะพิสูจน์สินค้าได้เข้าใจข้อความนั้นไปอีกอย่างหนึ่ง จนเป็นเหตุให้ได้รับความเสียหายจากโฆษณานั้น

3) การโฆษณาที่ไม่เป็นธรรม (Unfair Advertising) ได้แก่การโฆษณาเปรียบเทียบสินค้าโดยหลอกลวงและการโฆษณาที่ไม่เปิดเผยข้อเท็จจริงที่ต้องเปิดเผย

3.4.1.2 องค์การของรัฐที่เกี่ยวข้องกับการควบคุมการโฆษณา

สำหรับหน่วยงานหรือองค์การของรัฐที่มีหน้าที่ในการควบคุมการโฆษณาคือ The Federal Cartel Office (Zhbunderkartellamt) ทำหน้าที่แต่เพียงให้คำปรึกษาและควบคุมการโฆษณาให้อยู่ในกรอบระเบียบที่วางไว้เท่านั้น หากมีความเสียหายเกิดขึ้นแก่ผู้บริโภคอันเนื่องมาจากการโฆษณาที่ไม่ชอบด้วยกฎหมายแล้ว The Federal Cartel Office ไม่มีอำนาจที่จะมีคำสั่งให้แก้ไขหรือระงับการโฆษณานั้นได้ ส่วนใหญ่ให้องค์กรเอกชนควบคุมกันเอง โดยที่ The Federal Cartel Office เป็นองค์กรที่แยกต่างหากจากกฎหมาย UWG

3.4.1.3 บทบาทขององค์กรเอกชน

กฎหมาย UWG มีความมุ่งหมายที่จะให้เอกชนหรือองค์กรของเอกชนควบคุมเอกชนผู้ประกอบการกันเอง โดยในปีค.ศ. 1965 ได้มีการแก้ไขกฎหมาย UWG ให้อำนาจองค์กรเอกชนซึ่งเป็นสมาคมที่มีวัตถุประสงค์ในการคุ้มครองผู้บริโภคที่ได้จดทะเบียนเป็นนิติบุคคลมีอำนาจร้องขอต่อศาลให้มีคำสั่งห้ามการกระทำผิดต่อทางปฏิบัติอันสุจริตในทางการค้า (Gute Sitten) ได้ และสามารถที่จะฟ้องคดีที่เกี่ยวกับการแข่งขันอันไม่เป็นธรรมทางการค้า (Unfair Competition) ได้ด้วย แต่ทั้งนี้จะต้องปรากฏว่าผลประโยชน์ที่จะเกิดขึ้นจากการฟ้องคดีที่เกี่ยวกับการแข่งขันอันไม่เป็นธรรมนั้นต้องเป็นประโยชน์แก่ผู้บริโภคด้วย และศาลเยอรมันได้วินิจฉัยเป็นบรรทัดฐานว่า¹⁰¹ หากสามารถแก้ปัญหามาโดยดำเนินการด้านอื่นๆ เพื่อคุ้มครองผู้บริโภคได้ก็ควรดำเนินการตามวิธีนั้นๆ ก่อน เมื่อหมดหนทางหรือจำเป็นจริงๆ แล้ว จึงจะฟ้องร้องดำเนินคดีในขั้นต่อไป

¹⁰¹ ชัยวัฒน์ วงศ์วัฒนสานต์. (2521, มิถุนายน). “การควบคุมโฆษณาเพื่อควบคุมผู้บริโภค.” วารสารนิติศาสตร์, 10, 2. หน้า 291-293.

3.4.2 กฎหมายคุ้มครองผู้บริโภคด้านโฆษณาของประเทศออสเตรเลีย

ในประเทศออสเตรเลียกฎหมายที่ควบคุมว่าด้วยการโฆษณาเป็นการผสมผสานระหว่างกฎหมายที่ตราโดยฝ่ายนิติบัญญัติและกฎระเบียบที่ออกโดยฝ่ายบริหาร กฎหมายหลักว่าด้วยการคุ้มครองผู้บริโภคด้านการโฆษณา ได้แก่ กฎหมายแห่งสหพันธรัฐว่าด้วยการปฏิบัติทางการค้า ค.ศ. 1974 (The Trade Practices Act 1974 (Commonwealth)) ส่วนเครื่องมือที่ฝ่ายบริหารใช้ในการคุ้มครองผู้บริโภคด้านการโฆษณา ได้แก่ ประมวลว่าด้วยจริยธรรมในการประกอบกิจการของสมาคม ผู้โฆษณาแห่งชาติออสเตรเลีย (The Code of Ethic of Australian Association of National Advertisers (ANNA))¹⁰²

การคุ้มครองผู้บริโภคทางการโฆษณาภายใต้พระราชบัญญัติการปฏิบัติทางการค้าปี ค.ศ. 1974 (TPA) ซึ่งเป็นกฎหมายของสหพันธรัฐนั้น ถือเป็นการคุ้มครองผู้บริโภคที่อาจนับได้ว่ามีประสิทธิภาพมากอีกประเภทหนึ่งเพราะภายใต้หมวด 5 ของพระราชบัญญัตินี้ การคุ้มครองผู้บริโภคสามารถแบ่งย่อยออกเป็น 6 ส่วน โดยส่วนที่ 2A ว่าด้วยข้อต่อผู้ซึ่งมีต่อผู้ผลิตและผู้นำสินค้าเข้าสินค้า (Misleading Conduct in Advertising) ได้แก่ มาตรา 52, 53, 53A, 55, 55A, 56 และ 59 ซึ่งในมาตรา 52 ถือเป็นหลักในเรื่องข้อความโฆษณาที่จะก่อให้เกิดความเข้าใจผิด ส่วนมาตราอื่นๆ เป็นบทกำหนดความผิดเฉพาะกรณี

3.4.2.1 บุคคลที่กฎหมายให้ความคุ้มครอง¹⁰³

แนวความคิดในเรื่องการให้คำจำกัดความของคำว่า “บริโภค” ตามกฎหมายของประเทศออสเตรเลียที่เรียกว่า The Trade Practices Act 1994 กำหนดให้ผู้บริโภคหมายความว่าบุคคลผู้ซึ่งได้มาซึ่งสินค้า ถ้าสินค้านั้นเป็นสินค้าที่ใช้เพื่อการบริโภคของบุคคลตามปกติและบุคคลนั้นจะต้องมิใช่ผู้ได้มาซึ่งสินค้าหรือครอบครองซึ่งสินค้านั้นไว้เพื่อวัตถุประสงค์ในการขายต่อ (Re-supply) และหมายความรวมถึง บุคคลซึ่งได้รับบริการ หากบริการดังกล่าวเป็นบริการที่มีไว้เพื่อการบริโภคของบุคคลตามปกติและบุคคลนั้นจะต้องมิใช่ผู้รับหรือมีบริการไว้เพื่อวัตถุประสงค์ของการประกอบวิชาชีพ ประกอบธุรกิจ การค้า หรือเพื่อประโยชน์จากสาธารณชน

ต่อมาได้มีการแก้ไขใหม่ตาม The Trade Practices Act 1977 (Amendment) กำหนดว่า ผู้บริโภคหมายความว่า ผู้ที่ได้มาซึ่งสินค้าในราคาที่ไม่เกินกว่า \$ 15,000 เหรียญ หรือมากกว่านั้น ถ้าหากว่าเป็นการได้มาเพื่อวัตถุประสงค์ในการขายต่อจะเห็นได้ว่าบทนิยามคำว่า

¹⁰² จุมพล นันทศิริพล. (2547, มิถุนายน). “การโฆษณาที่ก่อให้เกิดความเข้าใจผิดภายใต้กฎหมายคุ้มครองผู้บริโภคของประเทศออสเตรเลีย.” วารสารกฎหมายสุโขทัยธรรมมาธิราช, 16, 1. หน้า 117. อ้างถึงใน Bruce Clarke and Brendan Sweeny. (2000). *Advertising Marketing and the Law*. p. 282.

¹⁰³ สุขุม สุภณิตย์ ข เถมเดิม. หน้า 146-149.

“ผู้บริโภคร” ตามกฎหมายของประเทศออสเตรเลียไม่ครอบคลุมถึงการซื้อเพื่อขายต่อ (Re-supply) และเน้นที่ราคาสินค้าและบริการโดยไม่ได้จะกัคว่าผู้บริโภครจะเป็นบุคคลธรรมดาหรือนิติบุคคล

3.4.2.2 การโฆษณาที่ไม่ชอบด้วยกฎหมาย¹⁰⁴

มาตรา 52 แห่งพระราชบัญญัติทางการค้าปี ค.ศ.1974 ได้บัญญัติไว้ก่อนข้างกว้างหลายกรณีที่ข้อเท็จจริงบางเรื่องอาจต้องด้วยบัญญัติแห่งมาตราอื่นๆ ดังกล่าวข้างต้น และข้อเท็จจริงเดียวกันนี้อาจมีอยู่ในบังคับมาตรา 52 ด้วยเช่นกัน ทั้งนี้ มาตรา 52 บัญญัติว่า “ผู้ประกอบการจะต้องไม่ดำเนินการในทางการค้าหรือการพาณิชย์ซึ่งการกระทำดังกล่าวเกี่ยวข้องกับหรือก่อให้เกิดความเข้าใจผิดหรือหลอกลวง หรือซึ่งอาจก่อให้เกิดความเข้าใจผิดหรือการหลอกลวง”

ภายใต้พระราชบัญญัติทางการค้าปี ค.ศ.1974 คำว่า “ผู้ประกอบการ” (Corporation) หมายถึง ผู้ประกอบการซึ่งเป็น (ก) ผู้ประกอบการต่างประเทศ (ข) ผู้ประกอบการค้าพาณิชย์ภายในประเทศออสเตรเลีย หรือผู้ประกอบการทางด้านการเงินเช่นว่านั้น (ค) ผู้ประกอบการที่จดทะเบียนในดินแดนแห่งสหพันธรัฐ (Territory) หรือ (ง) ผู้ประกอบการที่เป็นบริษัทผู้ถือหุ้นในกิจการของผู้ประกอบการตาม (ก) (ข) หรือ (ค) ส่วนคำว่า “การค้าหรือการพาณิชย์” (Trade or Commerce) หมายถึง การค้าหรือการพาณิชย์ในออสเตรเลีย หรือระหว่างออสเตรเลียกับภายนอกออสเตรเลีย นอกจากนี้ ยังได้นิยามคำว่า “การกระทำที่เกี่ยวข้อง” (Engage in Conduct) ว่า หมายความว่ารวมถึงกระทำการหรือละเว้นกระทำการใดๆ หรือก่อให้เกิดผลต่อข้อกำหนดในสัญญา การจัดการ หรือข้อตกลง

ดังนั้น อาจกล่าวได้ว่าการโฆษณาที่จะเป็นความผิดตามมาตรา 52 นี้จะต้องเป็นการโฆษณาโดยมีวัตถุประสงค์ในเชิงพาณิชย์เท่านั้น หากผู้ประกอบการโฆษณาข้อความเพื่อการสาธารณกุศล แม้ข้อความโฆษณาอาจก่อให้เกิดความเข้าใจผิดแก่ผู้บริโภคร ผู้ประกอบการไม่มีความผิดตามมาตรา 52 ทั้งนี้¹⁰⁵

1) การกระทำที่เกี่ยวข้องหรือก่อให้เกิดความเข้าใจผิดหรือหลอกลวง

โดยที่มาตรา 52 ไม่ได้นิยามคำว่า “การกระทำที่ทำให้เข้าใจผิดหรือหลอกลวง” (Misleading or Deceptive Conduct) ไว้แต่อย่างใด ข้อโต้เถียงเกี่ยวกับความหมายที่แท้จริงของคำต่างๆ เหล่านี้จึงมีอยู่อย่างกว้างขวาง ต่อมาปี ค.ศ. 1988 ในคดี Henjo Investment Pty Ltd v Collins Marrickville Pty Ltd ศาลได้วินิจฉัยในคดีนี้ว่า “ทำให้เข้าใจผิด” หมายถึง ชักจูงให้

¹⁰⁴ จุมพล นันทศิริพล. เล่มเดิม. หน้า 116-134.

¹⁰⁵ ไพโรจน์ อารักษา. (2543). “การคุ้มครองผู้บริโภคร” ในกฎหมายคุ้มครองผู้บริโภครฉบับชาวบ้าน. หน้า 33.

เบี่ยงเบนซึ่งเหตุการณ์หรือการกระทำ ชักจูงให้ไปสู่ความเข้าใจที่ผิดพลาดบกพร่อง ส่วนคำว่า “หลอกลวง” หมายถึง น้อฉล โกง ครอบงำ เอาไปซึ่งประโยชน์โดยการชักลอบบายล่อลวงหรือหลอกลวงไปสู่การกระทำที่ก่อให้เกิดอันตรายหรือความยากลำบาก ซึ่งเป็นการตีความไปตามความหมายธรรมดาๆ ที่ใช้กันในชีวิตประจำวัน หรือตามความหมายที่ปรากฏในพจนานุกรม

2) การนิ่งเงียบ (Silence) อาจถือเป็นการกระทำที่ก่อให้เกิดความเข้าใจผิด

การนิ่งเงียบ (Silence) อาจถือเป็นการกระทำที่ก่อให้เกิดความเข้าใจผิดหรือหลอกลวงได้ในบางสถานการณ์หากว่ามีหน้าที่ต้องเปิดเผยข้อความที่เกี่ยวข้อง ในมาตรา 4 (2) (a) ได้นิยามว่า “การเกี่ยวข้องกับการกระทำอาจนับรวมถึงกำลังกระทำและปฏิเสธที่จะกระทำการเช่นนั้น” อย่างไรก็ตาม เงื่อนไขที่นิ่งเงียบในสถานการณ์ที่ตนไม่มีหน้าที่ต้องพูดออกไปไม่เป็นการกระทำที่ก่อให้เกิดความเข้าใจผิดหรือหลอกลวง กรณีจะต้องมีหน้าที่ที่จะเปิดเผยด้วยผู้นั้นจึงจะมีความผิด และแม้ว่าผู้โฆษณาจะมีเจตนาทำให้ผู้บริโภคเข้าใจผิดในข้อความโฆษณาก็ตาม ผู้โฆษณาก็ผิดมาตรา 52 ได้

3) การนำเสนอซึ่งข้อความเท็จหรือข้อความที่ก่อให้เกิดความเข้าใจผิด

มาตรา 53 แห่งพระราชบัญญัติทางการค้าฯ เป็นบทบัญญัติเกี่ยวกับการแสดงออกหรือนำเสนอซึ่งข้อความที่ก่อให้เกิดความเข้าใจผิด (False or Misleading Representations) ซึ่งเป็นกรณีที่กำหนดห้ามผู้ประกอบการนำเสนอหรือแสดงออกในทางการค้าการพาณิชย์ซึ่งข้อความอันเป็นเท็จ หรือก่อให้เกิดความเข้าใจผิดแก่ผู้บริโภค มิใช่เพียงข้อความที่ก่อให้เกิดความเข้าใจผิดหรือหลอกลวงต่อผู้บริโภค ฉะนั้นการกระทำเดียวกันอาจผิดได้ทั้งมาตรา 52 และมาตรา 53 ได้ หากผู้ประกอบการนำเสนอข้อความที่ก่อให้เกิดความเข้าใจผิดแก่ผู้บริโภค ผู้ประกอบการจะต้องรับผิดชอบมาตรา 52 โดยต้องรับทางแพ่ง และอาจต้องรับผิดชอบในบางข้อหาตามมาตรา 53 ที่มีโทษทางอาญาอีกด้วย

3.4.2.3 การชดเชยเยียวยาความเสียหายอันเนื่องมาจากการโฆษณา

การชดเชยเยียวยาความเสียหายอันเนื่องมาจากการโฆษณาของประเทศออสเตรเลียแบ่งเป็นการเยียวยาในทางแพ่งและโทษทางอาญา

1) การเยียวยาในทางแพ่ง

ตามพระราชบัญญัติการปฏิบัติทางการค้าฯ โทษทางแพ่งอันเนื่องจากการประพฤติฝ่าฝืนมาตรา 52 ได้แก่ (1) ศาลอาจมีคำสั่งห้ามชั่วคราว โดยมีคำสั่งตรงไปยังผู้ประกอบการที่โฆษณาด้วยการกำหนดให้ดำเนินการใดๆ ที่เหมาะสม (2) การชดเชยเยียวยาอันเนื่องมาจากการโฆษณา หากพิสูจน์ได้ว่าการประพฤติฝ่าฝืนข้อกฎหมายที่เกี่ยวข้องนั้นก่อให้เกิดความเสียหายและตนได้รับความเสียหายดังกล่าวจริง (3) ศาลอาจมีคำสั่งเพิ่มเติมอื่นๆ เช่น ประกาศ

ให้ข้อสัญญาหรือข้อความโฆษณาเป็นโมฆะนับแต่วันที่สัญญาหรือข้อความโฆษณามีผลบังคับใช้ หรือสั่งให้มีการดำเนินการหรือประพฤติปฏิบัติอย่างไรๆ ที่แตกต่างไปจากข้อตกลงหรือข้อความโฆษณาในอันที่จะทำให้ข้อตกลงหรือข้อความโฆษณานั้นมีผลบังคับใช้ระหว่างคู่กรณีต่อไป หรือสั่งให้มีการคืนเงิน (4) การแก้ไขข้อความโฆษณาโดยคณะกรรมการผู้บริโภคและการแข่งขันทางการค้าแห่งออสเตรเลีย มีอำนาจที่จะยอมรับข้อเรียกร้องเป็นลายลักษณ์อักษรจากผู้ประกอบการซึ่งประพฤติฝ่าฝืนบทบัญญัติแห่งพระราชบัญญัติปฏิบัติทางการค้าฯ ซึ่งอาจรวมถึงการยินยอมชดใช้เงินคืนแก่ผู้บริโภค หรือการประกาศแก้ไขข้อความโฆษณาต่อสาธารณชน

2) โทษทางอาญา

แม้ผู้ประพฤติฝ่าฝืนมาตรา 52 จะไม่ต้องรับโทษทางอาญา แต่หากการกระทำเดียวกันนั้นต้องด้วยกรณีความผิดตามที่บัญญัติไว้ในมาตรา 53 ผู้กระทำยังต้องรับโทษทางอาญาตามมาตรา 79 โดยโทษปรับสูงสุดทางอาญาในกรณีบุคคลธรรมดา คือปรับไม่เกิน 40,000 ดอลลาร์ออสเตรเลีย และไม่เกิน 200,000 ดอลลาร์ออสเตรเลียในกรณีนิติบุคคล นอกจากนี้ ศาลอาจกำหนดโทษจำคุกแทนค่าปรับก็ได้ตามมาตรา 79A

ตาราง 3.5 เปรียบเทียบการบังคับคดีขายทอดตลาดอสังหาริมทรัพย์ตามคำสั่งศาลของต่างประเทศกับประเทศไทย

กระบวนการบังคับคดีขายทอดตลาดอสังหาริมทรัพย์ตามคำสั่งศาล	ประเทศฝรั่งเศส	ประเทศสหพันธรัฐเยอรมัน	ประเทศออสเตรเลีย	ประเทศไทย
1. ขั้นตอนการยึด	- เป็นการยึดทางทะเบียนโดยแจ้งการยึดไปยังสำนักงานจดทะเบียนอสังหาริมทรัพย์ - ประเมินราคาโดยเจ้าพนักงานบังคับคดีเอกชนซึ่งเป็นวิชาชีพอิสระ	- เป็นการยึดทางทะเบียนโดยแจ้งไปยังสำนักงานที่ดิน - ทรัพย์จะถูกประเมินราคาอีกครั้งหนึ่งโดยผู้เชี่ยวชาญ	- การบังคับคดีแพ่งกระทำโดยเจ้าหน้าที่ของรัฐ (Sheriff) เมื่อศาลออกหมายบังคับคดีแล้ว Sheriff จะไปทำการยึดทรัพย์สินของลูกหนี้ โดย Sheriff จะได้รับเงินส่วนแบ่งในอัตราร้อยละ 3 ของเงินที่ขายอสังหาริมทรัพย์ได้เป็นค่าตอบแทนการดำเนินการ และจะเรียกเก็บค่าธรรมเนียมการขาย 100 เหรียญเป็นรายได้ของรัฐ	- เป็นการยึดทางทะเบียนโดยแจ้งการยึดไปยังสำนักงานที่ดิน - ประเมินราคาโดยเจ้าพนักงานบังคับคดีซึ่งเป็นเจ้าหน้าที่ของรัฐ โดยพิจารณาจากเอกสารและภาพถ่ายทรัพย์โดยส่วนใหญ่ เจ้าพนักงานบังคับคดีต้องประเมินตามราคาของกรมที่ดินไม่มีดุลพินิจในการกำหนดราคาประเมินให้ตรงกับราคาตลาด

กระบวนการ บังคับคดี ขายทอดตลาด อสังหาริมทรัพย์ ตามคำสั่งศาล	ประเทศฝรั่งเศส	ประเทศ สหพันธรัฐเยอรมัน	ประเทศออสเตรเลีย	ประเทศไทย
2. ขั้นตอนการขาย	-ใช้วิธีการขายทอดตลาดโดยประกาศขายทอดตลาดต้องเป็นไปตามรัฐกฤษฎีกาที่กำหนดขึ้นโดยสภาแห่งรัฐซึ่งมีสภาพบังคับเป็นกฎหมาย -มีการแจ้งประกาศขายทอดตลาดแก่ประชาชนโดยทั่วปหากเป็นทรัพย์รายการสำคัญก็จะลงประกาศในหนังสือพิมพ์	-ใช้วิธีการขายทอดตลาดโดยประกาศขายทอดตลาดจะต้องระบเวลาสถานที่และรายละเอียดเกี่ยวกับทรัพย์ที่จะขาย -เจ้าพนักงานบังคับคดีมีหน้าที่ต้องแจ้งให้ผู้ที่สนใจเข้าสู่ราคาทราบก่อนที่จะนำทรัพย์ออกขายทอดตลาด	-ใช้วิธีการขายทอดตลาดโดยกำหนดให้เป็นอำนาจของภาคเอกชน	-ใช้วิธีการขายทอดตลาดโดยรายละเอียดของประกาศขายทอดตลาดเป็นไปตามคำสั่งและแผนปฏิบัติการบังคับคดีซึ่งไม่มีสภาพบังคับเป็นกฎหมาย
3. ผู้ขายและผู้ทอดตลาด	-ผู้ขายและผู้ทอดตลาดคือเจ้าพนักงานบังคับคดีซึ่งมีฐานะเป็นเอกชนผู้ประกอบวิชาชีพอิสระภายใต้การกำกับดูแลของศาล -บางครั้งจะกำหนดให้มีเจ้าพนักงานผู้ทอดตลาดทรัพย์ซึ่งเป็นเอกชนผู้ประกอบวิชาชีพอิสระดำเนินการทอดตลาดแทนเจ้าพนักงานบังคับคดี	-ผู้ขายและผู้ทอดตลาดคือเจ้าพนักงานบังคับคดีซึ่งมีฐานะเป็นเจ้าหน้าที่ของรัฐ -ศาลอาจจะมีคำสั่งให้ขายทอดตลาด ณ สถานที่แห่งอื่นหรืออาจให้บุคคลอื่นนอกจากเจ้าพนักงานบังคับคดีเป็นผู้ทำการขายทอดตลาดก็ได้	-Sheriff มีฐานะเป็นผู้ขายและดำเนินการขายทอดตลาดโดยผู้ทอดตลาดเอกชนซึ่งเป็นบริษัทที่ประกอบธุรกิจเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ครบวงจรซึ่งอยู่ภายใต้การควบคุมและต้องได้รับอนุญาตจากรัฐ	-ผู้ขายและผู้ทอดตลาดคือเจ้าพนักงานบังคับคดีซึ่งมีฐานะเป็นเจ้าหน้าที่ของรัฐ -ตามกฎหมายกระทรวงว่าด้วยคุณสมบัติ หลักเกณฑ์วิธีการและเงื่อนไขของบุคคลที่ได้รับมอบหมายให้ปฏิบัติการแทนเจ้าพนักงานบังคับคดี พ.ศ. 2551 ให้อำนาจเจ้าพนักงานบังคับคดีมอบหมายให้ผู้รับมอบหมายปฏิบัติการการขายทอดตลาดทรัพย์สินในคดีที่ราคาประเมินโดยเจ้าพนักงานบังคับคดีไม่เกินห้าล้านบาท โดยผู้รับมอบหมายจะได้รับค่าธรรมเนียมเจ้าพนักงานบังคับคดีตามตาราง 5 ท้ายประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง

กระบวนการ บังคับคดี ขายทอดตลาด อสังหาริมทรัพย์ ตามคำสั่งศาล	ประเทศฝรั่งเศส	ประเทศ สหพันธรัฐเยอรมัน	ประเทศออสเตรเลีย	ประเทศไทย
4. การคุ้มครอง ผู้เข้าสู่ราคา	-ผู้สนใจเข้าซื้อทรัพย์ จะต้องมีนายความ เป็นตัวแทนและ นายความจะต้อง รับรองสถานะ การเงินของผู้ซื้อว่า สามารถชำระราคา ทรัพย์ได้	-ไม่มีกฎหมายเฉพาะ บังคับให้ผู้สนใจเข้าสู่ ราคาต้องมีตัวแทนใน การประมูลซื้อ อสังหาริมทรัพย์	-อยู่ภายใต้กฎหมาย คุ้มครองผู้บริโภคเพราะ เป็นการซื้อจาก “ผู้ประกอบการ” ดังนั้น การโฆษณาจึงถูกควบคุม โดย The Trade Practice Act 1974	-ไม่มีกฎหมายเฉพาะบังคับ ให้ผู้สนใจเข้าสู่ราคาต้องมี ตัวแทนในการประมูลซื้อ อสังหาริมทรัพย์ -ไม่อยู่ภายใต้พระราชบัญญัติ คุ้มครองผู้บริโภค พ.ศ. 2522 แต่อยู่ภายใต้ พระราชบัญญัติว่าด้วยข้อ สัญญาที่ไม่เป็นธรรม พ.ศ. 2540
5. การส่งมอบ อสังหาริมทรัพย์	-ก่อนประกาศขาย ทอดตลาดจะต้องมี การมอบการ ครอบครอง อสังหาริมทรัพย์ ให้แก่เจ้าหนี้ตามคำ พิพากษาโดยเจ้า พนักงานบังคับคดี เอกชนเป็นผู้ส่งมอบ -หากยังมีผู้อาศัยอยู่ ให้เป็นหน้าที่ของ เจ้าหนี้ตามคำ พิพากษาที่จะต้อง ฟ้องขับไล่เป็นอีกคดี หนึ่ง	-เจ้าพนักงานบังคับคดี มีหน้าที่ส่งมอบทรัพย์ ให้แก่ผู้ที่ชนะการ ประมูลต่อเมื่อผู้ชนะ ประมูลได้ชำระราคา ครบถ้วนเป็นเงินสด เว้นแต่ผู้ชนะประมูล เป็นเจ้าหนี้ตามคำ พิพากษา เจ้าเพราะขอ หักชำระหนี้เอาจาก จำนวนที่ถูกหนี้ตาม คำพิพากษาเป็นหนี้ ตนได้	-การส่งมอบและจดทะเบียน โอนกรรมสิทธิ์ อสังหาริมทรัพย์กระทำโดยผู้ ทอดตลาดเอกชนซึ่งเป็น บริษัทจำกัดการ อสังหาริมทรัพย์ที่ได้รับ อนุญาตจากรัฐซึ่งให้บริการ ครบวงจร ได้แก่ การจัดหา สินเชื่อ จดทะเบียน จำนอง ตลอดจนจัดทำประกันภัยให้แก่ อสังหาริมทรัพย์	-เป็นเพียงการยึดทาง ทะเบียนโดยให้ลูกหนี้ตามคำ พิพากษาซึ่งมีชื่อในทาง ทะเบียนอสังหาริมทรัพย์ ได้ครอบครองและใช้สอย อสังหาริมทรัพย์ได้จนกว่า ผู้ซื้อได้ชำระราคาค่าซื้อ ทรัพย์ครบถ้วนและดำเนิน เปลี่ยนแปลงทางทะเบียน แล้วเสร็จ -หากยังมีผู้อาศัยอยู่ใน ทรัพย์นั้น ให้ผู้ซื้อร้องขอ ขับไล่ต่อศาลที่ทรัพย์นั้น ตั้งอยู่เป็นคดีใหม่
6. การจดทะเบียน โอนกรรมสิทธิ์	-เมื่อมีผู้เสนอราคา สูงสุดศาลจะมีคำ พิพากษาว่าผู้ซื้อเป็น ผู้มีกรรมสิทธิ์ โดย คำพิพากษานี้เป็น ที่สุด -มีกระบวนการ บังคับทางทะเบียน ชัดเจน หากผู้ซื้อไม่	-เมื่อมีผู้ซื้อทรัพย์ได้ จะต้องได้รับอนุญาต จากศาลให้สามารถ โอนใส่ชื่อผู้ซื้อใน ทะเบียนแทนชื่อลูกหนี้ ตามคำพิพากษาก่อนจึง จะดำเนินการได้ -หากผู้ชนะการประมูล ไม่ชำระราคาทรัพย์ให้	-การส่งมอบและจดทะเบียน โอนกรรมสิทธิ์ อสังหาริมทรัพย์กระทำโดยผู้ ทอดตลาดเอกชนที่เป็น บริษัทจำกัดการ อสังหาริมทรัพย์ที่ได้รับ อนุญาตจากรัฐซึ่งให้บริการ ครบวงจร ได้แก่ การจัดหา สินเชื่อ	-ไม่มีกระบวนการบังคับ ให้จดทะเบียนโอน กรรมสิทธิ์ มีแต่เพียง ข้อกำหนดในสัญญาซื้อ ขายมาตรฐานของเจ้า พนักงานบังคับคดีว่า หาก ผู้ซื้อไม่แจ้งเหตุขัดข้องใน การโอนกรรมสิทธิ์ทราบ ภายใน 20 วัน นับแต่วันรับ

กระบวนการ บังคับคดี ขายทอดตลาด อสังหาริมทรัพย์ ตามคำสั่งศาล	ประเทศฝรั่งเศส	ประเทศ สหพันธรัฐเยอรมัน	ประเทศออสเตรเลีย	ประเทศไทย
6. การจดทะเบียน โอนกรรมสิทธิ์ (ต่อ)	ไปดำเนินการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ภายใน 2 เดือน จะต้องนำทรัพย์สินกลับมาขายทอดตลาดใหม่ และผู้ซื้อเดิมต้องรับผิดชอบในเงินส่วนต่างหากขายทอดตลาดครั้งใหม่ได้ราคาต่ำกว่าครั้งก่อน	เจ้าพนักงานบังคับคดีนำทรัพย์สินออกขายทอดตลาดใหม่ หากได้ราคาน้อยกว่าการขายทอดตลาดในครั้งก่อน ผู้ซื้อเดิมต้องชดใช้ราคาส่วนที่ขาด	จดทะเบียนจำนองตลอดจนจัดทำประกันภัยให้แก่อสังหาริมทรัพย์	หนังสือโอนกรรมสิทธิ์สำนักงานบังคับคดีเป็นอันพ้นจากความรับผิดชอบในการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครอง -หากผู้ชนะการประมูลไม่ชำระราคาทรัพย์สินให้เจ้าพนักงานบังคับคดีนำทรัพย์สินออกขายทอดตลาดใหม่ หากได้ราคาน้อยกว่าการขายทอดตลาดในครั้งก่อน ผู้ซื้อเดิมต้องชดใช้ราคาส่วนที่ขาด
7. ความรับผิดชอบ การรอนสิทธิ และความชำรุด บกพร่อง	-ผู้ซื้อทรัพย์สินได้ไม่มีสิทธิในทรัพย์สินนั้นคิดไปกว่าผู้ที่ถูกยึดทรัพย์สิน	-ผู้ซื้อทรัพย์สินไม่ได้รับความคุ้มครองในความชำรุดบกพร่องของทรัพย์สินที่ยึดนั้น	-ผู้ซื้อทรัพย์สินได้รับความคุ้มครองในฐานะ “ผู้บริโภค”	-มีข้อกำหนดในประกาศขายทอดตลาดยกเว้นความรับผิดชอบในเรื่องการรอนสิทธิ -ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 473 (3) สำนักงานบังคับคดีไม่ต้องรับผิดชอบในความชำรุดบกพร่องของทรัพย์สินที่ขายทอดตลาด

บทที่ 4

ปัญหาและวิเคราะห์ปัญหาเกี่ยวกับการคุ้มครองผู้บริโภคด้านการโฆษณา

ขายทอดตลาดอสังหาริมทรัพย์ตามคำสั่งศาล

โดยเจ้าพนักงานบังคับคดี

จากการศึกษาความเป็นมา แนวคิด ทฤษฎีเกี่ยวกับการบังคับคดีขายทอดตลาดทรัพย์สินตามคำสั่งศาล โดยเจ้าพนักงานบังคับคดี การคุ้มครองผู้บริโภคด้านการโฆษณาการขายอสังหาริมทรัพย์ กฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการขายทอดตลาดตามคำสั่งศาลและกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการคุ้มครองผู้บริโภคด้านการโฆษณาการขายอสังหาริมทรัพย์จะเห็นได้ว่า การซื้ออสังหาริมทรัพย์มีสองจากการขายทอดตลาดตามคำสั่งศาล โดยเจ้าพนักงานบังคับคดีก็เป็นอีกทางเลือกหนึ่งของผู้สนใจซื้ออสังหาริมทรัพย์เช่นกัน แต่กรณีดังกล่าวยังไม่มีความชัดเจนในการบังคับใช้กฎหมายคุ้มครองผู้บริโภคกับกรณีนี้ และยังไม่มีความหมายเฉพาะเพื่อควบคุมในด้านการโฆษณาแต่อย่างใด

เจ้าพนักงานบังคับคดีแม้เป็นเจ้าหน้าที่ของรัฐที่มีอำนาจในการยึดและขายทอดตลาดทรัพย์สินของลูกหนี้ตามคำพิพากษาเพื่อนำเงินมาชำระหนี้ให้แก่เจ้าหนี้ตามคำพิพากษา แต่ก็ใช้วิธีการขายทอดตลาดซึ่งเป็นการขายแบบหนึ่งที่มีวัตถุประสงค์เพื่อให้ได้ราคาทรัพย์สินสูงสุดอันอาจถือได้ว่ามีลักษณะเพื่อประโยชน์ในทางการค้า และแม้ว่าในประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 1330 จะได้บัญญัติรับรองสิทธิของผู้ซื้อทรัพย์สินโดยสุจริตไว้เพราะมีนโยบายเพื่อรักษาความศักดิ์สิทธิ์ในกระบวนการทางศาลและคุ้มครองสิทธิของผู้ซื้อทรัพย์สินด้วย แต่ในทางปฏิบัติกลับมีปัญหาเกี่ยวกับสิทธิของผู้ซื้ออสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว โดยเฉพาะในเรื่องเกี่ยวกับการรับรู้ข้อมูลข่าวสารของทรัพย์สินที่ขายทอดตลาดอันส่งผลให้เกิดปัญหาในทางกฎหมายต่างๆ ติดตามมา ดังนี้

4.1 ปัญหาเกี่ยวกับสิทธิของผู้ซื้ออสังหาริมทรัพย์จากการขายทอดตลาดตามคำสั่งศาลโดย

เจ้าพนักงานบังคับคดีในฐานะ “ผู้บริโภค” ตามกฎหมายคุ้มครองผู้บริโภค

ปัญหาในข้อนี้มีสาเหตุจากความไม่ชัดเจนเกี่ยวกับสิทธิของผู้ซื้ออสังหาริมทรัพย์จากการขายทอดตลาดของเจ้าพนักงานบังคับคดีว่าผู้ซื้อจะได้รับความคุ้มครองตามกฎหมายคุ้มครองผู้บริโภคหรือไม่ ซึ่งในเรื่องนี้มีกฎหมายที่เกี่ยวข้อง คือ พระราชบัญญัติคุ้มครองผู้บริโภค พ.ศ. 2522

ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติคุ้มครองผู้บริโภค (ฉบับที่ 2) พ.ศ. 2541 และพระราชบัญญัติว่าด้วยข้อสัญญาที่ไม่เป็นธรรม พ.ศ. 2540

4.1.1 ตามพระราชบัญญัติคุ้มครองผู้บริโภค พ.ศ. 2522 ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติคุ้มครองผู้บริโภค (ฉบับที่ 2) พ.ศ. 2541

ตามพระราชบัญญัติคุ้มครองผู้บริโภค พ.ศ. 2522 ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติคุ้มครองผู้บริโภค (ฉบับที่ 2) พ.ศ. 2541 ในมาตรา 4 ได้บัญญัติคุ้มครองสิทธิของผู้บริโภคไว้ ซึ่งในการจะบังคับตามบทบัญญัตินี้ได้จะต้องพิจารณาเสียก่อนว่าใครบ้างที่ได้รับความคุ้มครองตามสิทธิเหล่านั้น ในหัวข้อนี้ผู้เขียนจึงขอวิเคราะห์ว่าผู้ซื้ออสังหาริมทรัพย์จากการขายทอดตลาดตามคำสั่งศาลโดยเจ้าพนักงานบังคับคดีนั้นมีฐานะเป็น “ผู้บริโภค” ตามพระราชบัญญัติคุ้มครองผู้บริโภค พ.ศ. 2522 ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติคุ้มครองผู้บริโภค (ฉบับที่ 2) พ.ศ. 2541 หรือไม่เสียก่อน

ตามมาตรา 3 “ผู้บริโภค” หมายความว่า ผู้ซื้อหรือได้รับบริการจากผู้ประกอบธุรกิจหรือผู้ซึ่งได้รับการเสนอหรือการชักชวนจากผู้ประกอบธุรกิจเพื่อให้ซื้อสินค้าหรือรับบริการ และหมายความรวมถึงผู้ใช้สินค้าหรือผู้ได้รับบริการจากผู้ประกอบธุรกิจโดยชอบ แม้มิได้เป็นผู้เสียค่าตอบแทนก็ตามทำให้มองเห็นจุดประสงค์ของกฎหมายในการคุ้มครองผู้บริโภคว่ากฎหมายมิได้คุ้มครองผู้ซื้อเท่านั้น แต่คุ้มครองรวมตลอดไปถึงผู้รับบริการโดยเสียค่าตอบแทนในเรื่องอื่นๆ เป็นต้นว่า เช่าซื้อ จ้างทำของ หรือเช่าด้วย และผู้บริโภคจะเป็นบุคคลธรรมดาหรือนิติบุคคลก็ได้ แต่ไม่หมายความรวมถึงผู้ซื้อมาเพื่อผู้อื่นบริโภค (Re-supply) เพราะผู้ซื้อในกรณีดังกล่าวถือเป็นผู้ประกอบธุรกิจ

ตามบทนิยามในมาตรา 3 คำว่า “ผู้ประกอบธุรกิจ” หมายความว่า ผู้ขาย ผู้ผลิตเพื่อขาย ผู้ส่งหรือนำเข้ามาในราชอาณาจักรเพื่อขาย หรือผู้ซื้อเพื่อขายต่อซึ่งสินค้า หรือ ผู้ให้บริการและหมายความรวมถึงผู้ประกอบกิจการโฆษณาด้วย และคำว่า “ขาย” หมายความรวมถึง ให้เช่า ให้เช่าซื้อ หรือจัดหาให้ไม่ว่าด้วยประการใดๆ โดยเรียกค่าตอบแทนเป็นเงินหรือผลประโยชน์อย่างอื่นตลอดจนการเสนอหรือการชักชวนเพื่อการดังกล่าวด้วย ฉะนั้นเมื่อการบังคับคดีขายทอดตลาดอสังหาริมทรัพย์ตามคำสั่งศาลตามประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง มาตรา 308 วรรคหนึ่งได้กำหนดให้การขายนั้นดำเนินตามบทบัญญัติแห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ และกฎกระทรวงว่าด้วยการนั้น และข้อกำหนดของศาลซึ่งระบุไว้ในคำสั่งอนุญาตให้ขายซึ่งทรัพย์สินนั้น ถ้าหากมี ดังนั้นวิธีการขายทอดตลาดจะต้องเป็นไปตามบทบัญญัติมาตรา 509-517 แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ซึ่งเป็นวิธีการขายแบบหนึ่ง โดยมีเจตนารมณ์ว่าจะต้องขายทรัพย์สินให้ได้ราคาสูงที่สุดเท่าที่สามารถจะประมูลขายได้ จึงเป็นการขายโดยเรียกค่าตอบแทนเป็น

เงิน และการประกาศขายทอดตลาดอสังหาริมทรัพย์ของเจ้าพนักงานบังคับคดีก็เพื่อให้ประชาชนทราบเป็นการทั่วไป อันจะทำให้มีผู้สนใจประมูลราคามากขึ้น จึงมีลักษณะเป็นการเสนอหรือชักชวนเพื่อการขายทอดตลาดด้วย เจ้าพนักงานบังคับคดีจึงมีฐานะเป็น “ผู้ขาย” และ “ผู้ทอดตลาด” ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ แต่เนื่องจากการขายทอดตลาดของเจ้าพนักงานบังคับคดีนั้นเป็นการปฏิบัติหน้าที่ในฐานะเจ้าหน้าที่ของรัฐ โดยเจ้าพนักงานบังคับคดีมิได้เป็นผู้ได้รับค่าตอบแทนแทนเป็นเงินหรือผลประโยชน์อย่างอื่นโดยตรง เพราะเงินที่ได้จากการขายทอดตลาดอสังหาริมทรัพย์นั้นเป็นเงินของลูกหนี้ตามคำพิพากษาที่จะต้องนำไปจัดสรรให้แก่เจ้าหนี้ตามคำพิพากษาและผู้มีส่วนได้เสียในคดี เช่น ผู้ร้องขอเฉลี่ยทรัพย์ หรือผู้รับจำนอง เป็นต้น ในส่วนเจ้าพนักงานบังคับคดีจะหักเงินในอัตราร้อยละ 3 ของจำนวนเงินที่ขายหรือจำหน่ายทรัพย์ได้ตามตาราง 5 ท้ายประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง และค่าอากรในอัตราร้อยละ 0.5 ตามประมวลรัษฎากร ข้อ 28 แห่งบัญชีอัตราอากรแสตมป์แล้วนำส่งเข้าเป็นรายได้แผ่นดินเท่านั้น หากมีเงินส่วนได้จากการขายทอดตลาดทรัพย์อยู่อีกก็จะจ่ายคืนให้แก่ลูกหนี้ตามคำพิพากษา ดังนั้นค่าตอบแทนที่เจ้าพนักงานบังคับคดีได้รับนั้นเป็นเงินรายได้ของแผ่นดิน และในการปฏิบัติหน้าที่ขายทอดตลาดอสังหาริมทรัพย์ของเจ้าพนักงานบังคับคดีเป็นการใช้อำนาจของรัฐเพื่อให้การบังคับชำระหนี้ของเอกชนให้เป็นไปโดยสงบเรียบร้อยจึงไม่อาจกล่าวได้ว่าเจ้าพนักงานบังคับคดีมีฐานะเป็น “ผู้ประกอบการธุรกิจ” ตามพระราชบัญญัติคุ้มครองผู้บริโภค พ.ศ. 2522 ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติคุ้มครองผู้บริโภค (ฉบับที่ 2) พ.ศ. 2541 ดังนั้น ผู้ซื้ออสังหาริมทรัพย์รวมตลอดถึงผู้สนใจเข้าซื้ออสังหาริมทรัพย์ซึ่งได้รับการเสนอหรือการชักชวนจากเจ้าพนักงานบังคับคดีโดยการประกาศขายทอดตลาดอสังหาริมทรัพย์ให้แก่ประชาชนทั่วไปได้ทราบนั้น จึงไม่ได้รับความคุ้มครองในฐานะ “ผู้บริโภค” ตามพระราชบัญญัติคุ้มครองผู้บริโภค พ.ศ. 2522 ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติคุ้มครองผู้บริโภค (ฉบับที่ 2) พ.ศ. 2541

เมื่อมีข้อโต้แย้งระหว่างผู้ซื้อทรัพย์จากการขายทอดตลาดอสังหาริมทรัพย์กับเจ้าพนักงานบังคับคดี หากเป็นการกระทำที่เกิดจากการฝ่าฝืนประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่งภาค 4 เช่น เจ้าพนักงานบังคับคดีไม่ได้ส่งประกาศขายทอดตลาดให้แก่ผู้มีส่วนได้เสียทราบหรือเจ้าพนักงานบังคับคดีพิมพ์ประกาศขายทอดตลาดทรัพย์ผิดพลาด เช่น พิมพ์เลขที่โฉนดผิดแปลง เป็นต้น ผู้ซื้อทรัพย์ก็สามารถร้องเพิกถอนการขายทอดตลาดทรัพย์ได้ตามประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง มาตรา 296 แต่ผลแห่งการเพิกถอนการขายไม่ได้มีกระบวนการเยียวยาความเสียหายให้แก่ผู้ซื้อ กล่าวคือผู้ซื้อจะได้รับเพียงเงินค่าซื้อทรัพย์ในจำนวนที่ตนประมูลได้คืน แต่ค่าเสียหายอื่น เช่น ค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ ค่าภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่ายที่ชำระไปแล้วยังสำนักงานที่ดินผู้ซื้อไม่อาจขอรับคืนได้ ทั้งค่าเสียหายในการปรับปรุงก่อสร้างสิ่งปลูกสร้าง

ในอสังหาริมทรัพย์ทั้งหลายก็ตกเป็นพับแก่ผู้ซื้อ แต่หากการขายทอดตลาดเป็นไปโดยจงใจหรือประมาทเลินเล่อของเจ้าพนักงานบังคับคดีจะต้องว่ากันตามพระราชบัญญัติความรับผิดชอบทางละเมิดของเจ้าหน้าที่ พ.ศ. 2539 มาตรา 5 ต่อไป ผู้เขียนจึงเห็นว่ายังไม่มียกกฎหมายที่จะนำมาเยียวยาความเสียหายให้แก่ผู้ซื้ออสังหาริมทรัพย์จากการขายทอดตลาดโดยเจ้าพนักงานบังคับคดีได้โดยตรง ทั้งควรมีมาตรการทางกฎหมายโดยเฉพาะเพื่อคุ้มครองสิทธิของผู้สนใจเข้าซื้อทรัพย์ในด้านการโฆษณาประกาศขายทอดตลาดอสังหาริมทรัพย์โดยเจ้าพนักงานบังคับคดี มิให้ยิ่งหย่อนกว่ากรณีเอกชนเป็นผู้โฆษณาขายอสังหาริมทรัพย์

อย่างไรก็ตามในปัจจุบันได้มีการจัดทำกฎกระทรวงว่าด้วยคุณสมบัติ หลักเกณฑ์วิธีการและเงื่อนไขของบุคคลที่ได้รับมอบหมายให้ปฏิบัติการแทนเจ้าพนักงานบังคับคดี พ.ศ. 2551 ให้อำนาจเจ้าพนักงานบังคับคดีมอบหมายให้ผู้รับมอบหมายปฏิบัติการแทนเจ้าพนักงานบังคับคดีได้ตามที่กำหนดไว้ในข้อ 6 อันได้แก่การขายทอดตลาดทรัพย์สินในคดีที่ราคาประเมินโดยเจ้าพนักงานบังคับคดีไม่เกินห้าล้านบาท และการจัดทำบัญชีรับจ่ายให้แก่ผู้มีส่วนได้ และในมาตรา 278 วรรคห้า แห่งประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง บัญญัติว่า ให้หักค่าธรรมเนียมเจ้าพนักงานบังคับคดีตามตาราง 5 ท้ายประมวลกฎหมายนี้เพื่อให้จ่ายเป็นค่าตอบแทนแก่ผู้ที่ได้รับมอบหมายตามวรรคสี่ โดยไม่ต้องนำส่งกระทรวงการคลัง แต่จากการศึกษาค้นคว้าไม่พบว่ามีข้อกำหนดหลักสูตรการอบรมเกี่ยวกับงานบังคับคดี ของกรมบังคับคดี ซึ่งเป็นคุณสมบัติประการสำคัญที่ผู้รับมอบหมายให้ปฏิบัติการแทนเจ้าพนักงานบังคับคดีจะต้องสำเร็จหลักสูตรดังกล่าว ทั้งยังไม่มีคำสั่งอธิบดีกรมบังคับคดี หรือกฎ ระเบียบภายในของกรมบังคับคดีที่ออกมารองรับกฎกระทรวงฉบับนี้ ปัจจุบันการดำเนินการขายทอดตลาดทรัพย์สินในคดีแพ่งของกรมบังคับคดีทุกเรื่องยังคงดำเนินการโดยเจ้าพนักงานบังคับคดี สังกัดกรมบังคับคดี ดังนั้นหากในอนาคตประเทศไทยได้มีการถ่ายโอนอำนาจในการขายทอดตลาดทรัพย์สินดังกล่าวสู่ภาคเอกชนอย่างแท้จริงแล้วก็จะส่งผลให้ผู้รับมอบหมายให้ปฏิบัติการแทนเจ้าพนักงานตามกฎกระทรวงฉบับนี้มีฐานะเป็น “ผู้ประกอบการธุรกิจ” ตามพระราชบัญญัติคุ้มครองผู้บริโภค พ.ศ. 2522 ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติคุ้มครองผู้บริโภค (ฉบับที่ 2) พ.ศ. 2541 ซึ่งจะเกิดผลประโยชน์โดยตรงแก่ผู้ซื้ออสังหาริมทรัพย์และผู้สนใจเข้าซื้ออสังหาริมทรัพย์จากการขายทอดตลาดตามคำสั่งศาลโดยเจ้าพนักงานบังคับคดีเอกชนที่จะได้รับความคุ้มครองในสิทธิของ “ผู้บริโภค” อย่างแท้จริง

4.1.2 ตามพระราชบัญญัติว่าด้วยข้อสัญญาที่ไม่เป็นธรรม พ.ศ. 2540

ตามพระราชบัญญัติว่าด้วยข้อสัญญาที่ไม่เป็นธรรม พ.ศ. 2540 เป็นกฎหมายอีกฉบับหนึ่งที่คุ้มครองผู้บริโภค ซึ่งในมาตรา 4 มีบทบัญญัติคุ้มครองสิทธิของผู้บริโภคที่ได้ทำสัญญากับผู้ประกอบการ การค้าหรือวิชาชีพ หรือในสัญญาสำเร็จรูป ที่ทำให้ผู้ประกอบการการค้าหรือ

วิชาชีพ หรือผู้กำหนดสัญญาสำเร็จรูปได้เปรียบคู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งเกินสมควร เป็นข้อสัญญาที่ไม่เป็นธรรม และให้มีผลบังคับได้เพียงเท่าที่เป็นธรรมและพอสมควรแก่กรณีเท่านั้น ดังนั้นการจะพิจารณาสีทธิของผู้บริโภคตามพระราชบัญญัตินี้จะต้องวิเคราะห์เสียก่อนว่า “ผู้บริโภค” ตามพระราชบัญญัตินี้ครอบคลุมถึงบุคคลใดบ้างโดยในมาตรา 3 ได้ให้ความหมายไว้ดังนี้

“**ผู้บริโภค**” หมายความว่า หมายความว่า ผู้เข้าทำสัญญาในฐานะผู้ซื้อ ผู้เช่า ผู้เช่าซื้อ ผู้กู้ ผู้เอาประกันภัย หรือผู้เข้าทำสัญญาอื่นใดเพื่อให้ได้มา ซึ่งทรัพย์สิน บริการ หรือ ประโยชน์อื่นใด โดยมีค่าตอบแทน ทั้งนี้ การเข้าทำสัญญานั้นต้องเป็นไปโดยมิใช่เพื่อการค้า ทรัพย์สิน บริการ หรือ ประโยชน์อื่นใดนั้น และให้หมายความรวมถึงผู้เข้าทำสัญญาในฐานะผู้ค้าประกันของบุคคลดังกล่าว ซึ่งมีได้กระทำเพื่อการค้าด้วย

“**ผู้ประกอบการการค้าหรือวิชาชีพ**” หมายความว่า ผู้เข้าทำสัญญาในฐานะผู้ขาย ผู้ให้เช่า ผู้ให้เช่าซื้อ ผู้ให้กู้ ผู้รับประกันภัย หรือผู้เข้าทำสัญญาอื่นใด เพื่อจัดให้ซึ่งทรัพย์สิน บริการ หรือ ประโยชน์อื่นใด ทั้งนี้ การเข้าทำสัญญานั้นต้องเป็นไปเพื่อการค้า ทรัพย์สิน บริการ หรือประโยชน์อื่นใดนั้นเป็นทางค้าปกติของตน

“**ข้อสัญญา**” หมายความว่า ข้อตกลง ความตกลง และความยินยอม รวมทั้งประกาศ และคำแจ้งความเพื่อยกเว้นหรือจำกัดความรับผิดชอบด้วย ดังนั้น ศาลจึงมีอำนาจเข้าไปตรวจสอบความไม่เป็นธรรมในนิติกรรมอื่นที่ใกล้เคียงกับสัญญาได้ด้วย ได้แก่ ประกาศ หรือคำแจ้งความ ฯลฯ

อย่างไรก็ตามกฎหมายมิได้นิยามคำว่าเพื่อการค้าไว้ ซึ่งในเรื่องนี้โดยความเห็นของผู้เขียน “เพื่อการค้า” น่าจะมีความหมายโดยทั่วไปว่าจะต้องมีวัตถุประสงค์เพื่อขายสินค้าหรือบริการได้มากขึ้น โดยมีเจตนาจะเชิญชวนให้ผู้บริโภคสนใจมาซื้อสินค้าหรือรับบริการ นอกจากนั้นขอบเขตการใช้บังคับของพระราชบัญญัตินี้มุ่งหมายจะใช้กับสัญญาที่ไม่เป็นธรรมไม่ว่าคู่สัญญาจะเป็นเอกชนด้วยกันเองหรือระหว่างหน่วยงานของรัฐกับเอกชน¹ ฉะนั้น เจ้าพนักงานบังคับคดีแม้เป็นเจ้าหน้าที่ของรัฐแต่มีฐานะเป็นผู้ขายอสังหาริมทรัพย์ตามคำสั่งศาลจึงเป็นผู้ประกอบการการค้าหรือวิชาชีพ เมื่อมีผู้ซื้อทรัพย์จากการขายทอดตลาดอสังหาริมทรัพย์จากเจ้าพนักงานบังคับคดีบุคคลเหล่านั้นจะเป็น “ผู้บริโภค” ตามพระราชบัญญัติว่าด้วยข้อสัญญาที่ไม่เป็นธรรม พ.ศ. 2540 หรือไม่นั้น อาจพิจารณาแยกตามกลุ่มของผู้ซื้อได้ดังนี้

4.1.2.1 กรณีประชาชนทั่วไปซึ่งไม่ได้มีส่วนได้เสียในคดีเป็นผู้ซื้อทรัพย์

โดยหลักการแล้วประชาชนทั่วไปไม่ว่าจะเป็นบุคคลธรรมดาหรือนิติบุคคลซึ่งไม่ได้มีส่วนได้เสียในคดีเป็นผู้ซื้อ หากเป็นการซื้อเพื่อใช้ประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์เอง ไม่ว่าจะ

¹ ศนันท์กรณ โสทธิพันธุ์. (2553). คำอธิบายหลักกฎหมายนิติกรรมสัญญา. หน้า 467.

ในด้านการอยู่อาศัยเองหรือให้ผู้อื่นอยู่อาศัยโดยไม่ได้เสียค่าตอบแทนย่อมเป็น “ผู้บริโภคร” แต่หากเป็นการซื้อเพื่อนำไปขายต่อ (Re-supply) หรือเป็นหรือซื้อเพื่อปรับปรุงแล้วขายต่อ หรือซื้อเพื่อให้ผู้อื่นเช่า อันเป็นการซื้อมาเพื่อผู้อื่นบริโภคจะไม่ถือเป็นผู้บริโภคร

4.1.2.2 กรณีลูกหนี้ตามคำพิพากษาซึ่งเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์เป็นผู้ซื้อทรัพย์สิน

ลูกหนี้ตามคำพิพากษาแม้เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินอยู่แล้ว ก็อาจเข้าประมวลซื้อทรัพย์สินที่ขายทอดตลาดได้เพราะลูกหนี้ตามคำพิพากษาไม่ใช่ “ผู้ขาย” จึงไม่ถูกต้องห้ามมิให้เข้าสู่ราคาตามมาตรา 512 แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ดังนั้น หากเป็นการซื้อเพื่อใช้ประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์เอง เช่น เพื่อให้ได้อยู่อาศัยต่อไป ย่อมเป็นผู้บริโภคร

4.1.2.3 กรณีเจ้าหนี้จำนองเป็นผู้ซื้อทรัพย์สิน

ผู้เขียนจะขอวิเคราะห์แยกเป็น 2 กรณี คือ

1) ผู้รับจำนองที่มีได้เป็นสถาบันการเงินหรือบริษัทบริหารสินทรัพย์

หากผู้รับจำนองที่มีได้เป็นสถาบันการเงินหรือบริษัทบริหารสินทรัพย์เป็นผู้ซื้อเพื่อใช้ประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์นั้นเอง ย่อมเป็นผู้บริโภคร

2) ผู้รับจำนองที่เป็นสถาบันการเงินหรือบริษัทบริหารสินทรัพย์

หากผู้รับจำนองที่เป็นสถาบันการเงินหรือบริษัทบริหารสินทรัพย์เป็นผู้ซื้ออสังหาริมทรัพย์ที่จำนองไว้กับตนเพื่อหักกลบลบหนี้กับหนี้จำนองของลูกหนี้ตามคำพิพากษาซึ่งตามระเบียบกระทรวงยุติธรรมว่าด้วยการบังคับคดีของเจ้าพนักงานบังคับคดี พ.ศ. 2522 ข้อ 79 กำหนดให้ เจ้าหนี้จำนองซึ่งเป็นผู้ซื้อที่ดินได้มีสิทธิขอหักส่วนได้ใช้แทนราคาที่ซื้อได้ จะเห็นได้ว่าผู้ซื้อในกรณีนี้มีสถานะเป็นนิติบุคคลที่มีวัตถุประสงค์ในทางการเงินและมีกฎหมายเฉพาะควบคุมกล่าวคือ ตามพระราชบัญญัติธุรกิจสถาบันการเงิน พ.ศ. 2551 มาตรา 80 (2) ได้บัญญัติเกี่ยวกับการกำกับดูแลในเรื่องการถือครองอสังหาริมทรัพย์ของสถาบันการเงิน โดยห้ามมิให้สถาบันการเงินซื้อหรือมีไว้ซึ่งอสังหาริมทรัพย์ เว้นแต่เป็นการได้มาจากการชำระหนี้การประกันการให้สินเชื่อการซื้ออสังหาริมทรัพย์ที่สถาบันการเงินนั้นรับจำนองไว้จากการขายทอดตลาดโดยคำสั่งศาลหรือเจ้าพนักงานพิทักษ์ทรัพย์แต่ต้องจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวภายในห้าปีนับแต่วันที่อสังหาริมทรัพย์นั้นตกเป็นของสถาบันการเงิน เว้นแต่ในกรณีที่มีเหตุจำเป็นธนาคารแห่งประเทศไทยจะขยายเวลาการจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว และตามพระกำหนดบริษัทบริหารสินทรัพย์ พ.ศ. 2541 มาตรา 3 กำหนดให้บริษัทบริหารสินทรัพย์เป็นนิติบุคคลที่มีวัตถุประสงค์เพื่อทำหน้าที่บริหารสินทรัพย์คือคุณภาพของสถาบันการเงินโดยรับซื้อหรือรับโอนสินทรัพย์คือคุณภาพของสถาบันการเงิน รวมตลอดจนหลักประกันของสินทรัพย์นั้นเพื่อนำมาบริหารหรือจำหน่ายจ่ายโอนต่อไป ดังนั้นเมื่อสถาบันการเงินและบริษัทบริหารสินทรัพย์เป็นผู้ซื้อทรัพย์สินในกรณีเช่นนี้ย่อมไม่ถือเป็น

เป็นผู้บริโภครเพราะเป็นการซื้อเพื่อนำไปขายต่อเสมอ แต่เป็นการกระทำเพื่อการค้าจึงมีฐานะเป็น “ผู้ประกอบการธุรกิจ”

4.1.2.4 กรณีบุคคลทั่วไปที่สนใจเข้าซื้อทรัพย์สิน

แม้ว่าตามบทนิยามมาตรา 3 แห่งพระราชบัญญัติคุ้มครองผู้บริโภค พ.ศ. 2522 ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติคุ้มครองผู้บริโภค (ฉบับที่ 2) พ.ศ. 2541 บัญญัติไว้ชัดเจนว่า “ผู้บริโภค” ให้หมายความรวมถึงผู้ซึ่งได้รับการเสนอหรือการชักชวนจากผู้ประกอบการธุรกิจเพื่อให้ซื้อสินค้าหรือรับบริการด้วย แต่ในพระราชบัญญัติว่าด้วยข้อสัญญาที่ไม่เป็นธรรม พ.ศ. 2540 มิได้มีบทบัญญัติเช่นนั้น ด้วยเหตุเพราะพระราชบัญญัติว่าด้วยข้อสัญญาที่ไม่เป็นธรรม พ.ศ. 2540 มุ่งคุ้มครองผู้บริโภคซึ่งได้เข้าทำสัญญากับผู้ประกอบการหรือวิชาชีพแล้วเท่านั้น ฉะนั้นเมื่อประชาชนทั่วไปที่ได้ทราบการประกาศขายทอดตลาดอสังหาริมทรัพย์จากเจ้าพนักงานบังคับคดีจึงยังไม่ถือเป็น “ผู้บริโภค” ตามความหมายในพระราชบัญญัตินี้

จากที่กล่าวมาข้างต้น จะเห็นได้ว่าผู้ซื้ออสังหาริมทรัพย์จากการขายทอดตลาดตามคำสั่งศาลโดยเจ้าพนักงานบังคับคดีหากเป็นการซื้อไปเพื่อใช้ประโยชน์ในอสังหาริมทรัพย์นั่นเอง หรือให้ผู้อื่นใช้ประโยชน์โดยไม่ต้องเสียค่าตอบแทน ย่อมถือได้ว่าบุคคลเหล่านั้นเป็น “ผู้บริโภค” ตามพระราชบัญญัติว่าด้วยข้อสัญญาที่ไม่เป็นธรรม พ.ศ. 2540 แล้ว แต่บุคคลทั่วไปที่ได้รับทราบการประกาศขายทอดตลาดของเจ้าพนักงานบังคับคดีแล้วสนใจเข้าซื้อทรัพย์สินยังไม่ได้รับความคุ้มครองตามพระราชบัญญัติว่าด้วยข้อสัญญาที่ไม่เป็นธรรม พ.ศ. 2540

เนื่องจาก ฐานะของเจ้าพนักงานบังคับคดีในปัจจุบันเป็นเจ้าหน้าที่ของรัฐในการประกาศขายทอดตลาดอสังหาริมทรัพย์ตามคำสั่งศาลจึงไม่ใช่ “ผู้ประกอบการธุรกิจ” ตามพระราชบัญญัติคุ้มครองผู้บริโภค พ.ศ. 2522 ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติคุ้มครองผู้บริโภค (ฉบับที่ 2) พ.ศ. 2541 ผู้ซื้ออสังหาริมทรัพย์จึงไม่ได้รับความคุ้มครองในฐานะผู้บริโภคตามพระราชบัญญัติคุ้มครองผู้บริโภค พ.ศ. 2522 ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติคุ้มครองผู้บริโภค (ฉบับที่ 2) พ.ศ. 2541 แต่ผู้ซื้ออสังหาริมทรัพย์เป็น “ผู้บริโภค” ตามพระราชบัญญัติว่าด้วยข้อสัญญาที่ไม่เป็นธรรม พ.ศ. 2540 เพราะผู้ซื้อได้เข้าทำสัญญากับเจ้าพนักงานบังคับคดีซึ่งเป็น “ผู้ประกอบการการค้าหรือวิชาชีพ” แต่เนื่องจากในพระราชบัญญัติว่าด้วยข้อสัญญาที่ไม่เป็นธรรม พ.ศ. 2540 นั้นมุ่งหมายที่จะเยียวยาผู้บริโภคซึ่งได้รับความไม่เป็นธรรมหลังจากการเข้าทำสัญญาเท่านั้น มิได้มีบทบัญญัติในการคุ้มครองผู้บริโภคในขั้นตอนก่อนเข้าทำสัญญาด้วยแต่อย่างใด อีกทั้งในกฎกระทรวงว่าด้วยคุณสมบัติ หลักเกณฑ์ วิธีการและเงื่อนไขของบุคคลที่ได้รับมอบหมายให้ปฏิบัติการแทนเจ้าพนักงานบังคับคดี พ.ศ. 2551 ก็มีข้อกำหนดเกี่ยวกับกระบวนการในการโฆษณาประกาศขายทอดตลาดทรัพย์สิน โดยบุคคลที่ได้รับมอบหมายให้ปฏิบัติการแทน

เจ้าพนักงานบังคับคดีที่เป็นภาคเอกชนว่าจะต้องแสดงข้อความอย่างไรบ้าง จึงเห็นได้ว่า ผู้ซื้ออสังหาริมทรัพย์จากเจ้าพนักงานบังคับคดียังไม่ได้รับการคุ้มครองในสิทธิที่จะได้รับข่าวสารรวมทั้งคำพรรณนาคุณภาพที่ถูกต้องและเพียงพอเกี่ยวกับสินค้าและบริการดังเช่น “ผู้บริโภคร” ซึ่งซื้ออสังหาริมทรัพย์จากผู้ประกอบธุรกิจตามพระราชบัญญัติคุ้มครองผู้บริโภค พ.ศ. 2522 ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติคุ้มครองผู้บริโภค (ฉบับที่ 2) พ.ศ. 2541 จึงเป็นช่องโหว่ของกฎหมายอันก่อให้เกิดความไม่เป็นธรรมแก่ผู้ซื้อ และผู้สนใจเข้าซื้ออสังหาริมทรัพย์จากการขายทอดตลาดอสังหาริมทรัพย์ของเจ้าพนักงานบังคับคดี

หากเปรียบเทียบกับกฎหมายต่างประเทศ เช่น ในประเทศออสเตรเลีย บุคคลที่จะได้รับความคุ้มครองในฐานะผู้บริโภคหมายถึงบุคคลผู้ซึ่งได้มาซึ่งสินค้าที่ใช้เพื่อการบริโภคของบุคคลตามปกติโดยจะไม่ครอบคลุมถึงการซื้อมาโดยมุ่งหมายเพื่อขายต่อ (Re-supply) และหมายความรวมถึงบุคคลซึ่งได้รับบริการ หากบริการดังกล่าวเป็นบริการที่มีไว้เพื่อการบริโภคของบุคคลตามปกติเช่นเดียวกันกับประเทศไทย แต่กฎหมายของประเทศออสเตรเลียจะเน้นที่ราคาสินค้าและบริการ โดยไม่จำกัดว่าผู้บริโภคจะเป็นนิติบุคคลหรือนุคคลธรรมดาเช่นกัน และในการบังคับคดีขายทอดตลาดอสังหาริมทรัพย์ของประเทศออสเตรเลียจะดำเนินการขายทอดตลาดทรัพย์สินโดยผู้ทอดตลาดเอกชน (The Auctioneer) ซึ่งส่วนใหญ่จะเป็นบริษัทที่ทำธุรกิจเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ครบวงจร ตั้งแต่เป็นผู้จัดการโครงการขายอสังหาริมทรัพย์ ให้บริการจัดหาสินเชื่อให้ผู้ที่ต้องการซื้อทำประกันภัยให้แก่อสังหาริมทรัพย์ และเป็นผู้ทอดตลาด ผู้ที่จะประกอบกิจการเป็นผู้ทอดตลาดอสังหาริมทรัพย์จะต้องได้รับอนุญาตจากรัฐ จึงเห็นได้ว่าผู้ขายอสังหาริมทรัพย์ตามคำสั่งศาลในประเทศออสเตรเลียมีฐานะเป็นผู้ประกอบธุรกิจ ผู้ซื้ออสังหาริมทรัพย์จากการขายทอดตลาดตามคำสั่งศาลในประเทศออสเตรเลียจึงได้รับความคุ้มครองในฐานะผู้บริโภค

ส่วนกฎหมายของประเทศฝรั่งเศสการขายทอดตลาดอสังหาริมทรัพย์ตามคำสั่งศาลกระทำโดยเจ้าพนักงานบังคับคดีที่เป็นผู้ประกอบวิชาชีพเอกชน (Hussier de Justice) โดยเจ้าพนักงานบังคับคดีมีฐานะเป็นเจ้าหน้าที่ของรัฐ (Officier Ministériel) ด้วย ซึ่งขึ้นอยู่กับว่าใช้อำนาจหน้าที่ในส่วนใด ดังนั้นในส่วนของการประกาศขายทอดตลาดเจ้าพนักงานบังคับคดีจึงมีฐานะเป็นเอกชน และมีองค์กรวิชาชีพเข้ามาควบคุมและกำกับดูแลการปฏิบัติหน้าที่ของเจ้าพนักงานบังคับคดี ในการขายทอดตลาดกระทำโดยความควบคุมของศาล ทั้งยังมีเอกชนผู้ประกอบวิชาชีพอิสระเข้ามาเกี่ยวข้องด้วย คือ เจ้าพนักงานผู้ขายทอดตลาดทรัพย์สิน (Commissaire-priseur) และ โนตารี (Notaire) เช่นเดียวกับการขายทอดตลาดอสังหาริมทรัพย์ตามคำสั่งศาลของประเทศสหพันธรัฐเยอรมัน ที่ศาลอาจจะมีคำสั่งให้บุคคลอื่นนอกจากเจ้าพนักงานบังคับคดีเป็นผู้ทำการทอดตลาดก็ได้

จากที่กล่าวมาข้างต้น จะเห็นได้ว่ากฎหมายของประเทศออสเตรเลีย ประเทศฝรั่งเศส และประเทศสหพันธรัฐเยอรมันจึงมีความชัดเจนในสิทธิของผู้ซื้ออสังหาริมทรัพย์จากการบังคับคดีขายทอดตลาดอสังหาริมทรัพย์ตามคำสั่งศาลมากกว่าของประเทศไทย

4.2 ปัญหาเกี่ยวกับความรับผิดชอบจากการโฆษณาขายทอดตลาดของเจ้าพนักงานบังคับคดีกับการคุ้มครองผู้บริโภคด้านโฆษณา

ในกรณีการ โฆษณาของผู้ประกอบธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ฝ่าฝืนต่อกฎหมาย เช่น การโฆษณาขายห้องชุดในอาคารชุดและการโฆษณาขายที่ดินที่แบ่งขายเป็นแปลงย่อยไม่แสดงรายการตามที่กฎกระทรวงกำหนด² อันเป็นการโฆษณาที่ฝ่าฝืนต่อพระราชบัญญัติคุ้มครองผู้บริโภค พ.ศ. 2522 ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติคุ้มครองผู้บริโภค (ฉบับที่ 2) พ.ศ. 2541 มาตรา 22 วรรคสอง (5) ผู้กระทำการโฆษณาจะต้องระวางโทษจำคุกไม่เกินสามเดือน หรือปรับไม่เกินสามหมื่นบาท หรือทั้งจำทั้งปรับตามมาตรา 48 หรือการโฆษณาขายบ้านจัดสรรที่ไม่ได้แสดงข้อความตามมาตรา 29 พระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 ต้องระวางโทษปรับตั้งแต่ห้าหมื่นบาทถึงหนึ่งแสนบาทตามมาตรา 61 เป็นต้น แต่หลักเกณฑ์ทางกฎหมายดังกล่าวยังไม่ได้ถูกนำมาใช้บังคับกับการ โฆษณาการขายทอดตลาดของเจ้าพนักงานบังคับคดีด้วย อย่างไรก็ตามหากพิจารณาไปถึงเจตนารมณ์ของกฎหมายในเรื่องนี้มุ่งหมายที่จะคุ้มครองผู้ซื้ออสังหาริมทรัพย์ เพื่อแก้ไขปรับปรุงลักษณะของข้อความโฆษณาที่ถือว่าการไม่เป็นธรรมต่อผู้บริโภคแล้วจะเห็นว่าผู้บริโภคซึ่งซื้ออสังหาริมทรัพย์จากการขายทอดตลาดของเจ้าพนักงานบังคับคดีจึงควรได้รับความคุ้มครองในมาตรฐานเดียวกันด้วย ฉะนั้น จึงต้องวิเคราะห์เสียก่อนว่าในการประกาศขายทอดตลาดอสังหาริมทรัพย์ของเจ้าพนักงานบังคับคดีมีลักษณะเป็นการ โฆษณาตามพระราชบัญญัติคุ้มครองผู้บริโภค พ.ศ. 2522 ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติคุ้มครองผู้บริโภค (ฉบับที่ 2) พ.ศ. 2541 หรือไม่

ตามมาตรา 3 แห่งพระราชบัญญัติคุ้มครองผู้บริโภค พ.ศ. 2522 ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติคุ้มครองผู้บริโภค (ฉบับที่ 2) พ.ศ. 2541 “**โฆษณา**” หมายความว่า การกระทำไม่ว่าโดยวิธีใดๆ ให้ประชาชนเห็นหรือทราบข้อความเพื่อประโยชน์ในการค้า ดังนั้น ข้อความที่จะเป็นการโฆษณาได้จะต้องเข้าองค์ประกอบ 2 ข้อคือ (1) การกระทำไม่ว่าโดยวิธีใดๆ ให้ประชาชนเห็นหรือทราบข้อความ และ (2) ต้องกระทำเพื่อประโยชน์ในการค้า

² กฎกระทรวง ฉบับที่ 5 (พ.ศ. 2534), กฎกระทรวง ฉบับที่ 6 (พ.ศ. 2538) และ กฎกระทรวง ฉบับที่ 7 (พ.ศ. 2538) ออกตามความในพระราชบัญญัติคุ้มครองผู้บริโภค พ.ศ. 2522.

“การกระทำ” กฎหมายมิได้กำหนดวิธีการไว้ ดังนั้น จะกระทำในรูปแบบใดหรือสื่อโฆษณาใดก็ได้ เพราะคำว่า “สื่อโฆษณา” หมายความว่า สิ่งที่ใช้เป็นสื่อในการโฆษณา เช่น หนังสือพิมพ์ สิ่งพิมพ์ วิทยุกระจายเสียง วิทยุโทรทัศน์ ไปรษณีย์ โทรเลข โทรศัพท์ หรือป้าย การกระทำดังกล่าวแม้จะไม่จำกัดวิธีการในการกระทำก็ตาม แต่มีเงื่อนไขว่าต้องให้ประชาชนเห็นหรือทราบข้อความ ส่วน คำว่า “ข้อความ” หมายความว่า รวมถึงการกระทำที่ปรากฏด้วยตัวอักษร ภาพ ภาพยนตร์ แสงเสียง เครื่องหมาย หรือกระทำอย่างใดๆ ที่ทำให้บุคคลทั่วไปสามารถเข้าใจความหมายได้ นอกจากนั้น การกระทำจะต้องมีวัตถุประสงค์เพื่อประโยชน์ในทางการค้าด้วย หมายความว่าต้องมีวัตถุประสงค์เพื่อขายสินค้าหรือบริการได้มากขึ้น โดยมีเจตนาจะเชิญชวนให้ผู้บริโภคสนใจมาซื้อสินค้าหรือรับบริการ

เมื่อพิจารณาประกอบกับหลักกฎหมายแล้วผู้เขียนมีความเห็นว่า การจัดพิมพ์ประกาศขายทอดตลาดโดยลงข้อความโฆษณาในประกาศขายทอดตลาดซึ่งได้กระทำโดยใช้สิ่งพิมพ์ด้วยการปิดประกาศขายทอดตลาดยังสถานที่ต่างๆ หรือลงหนังสือพิมพ์ในกรณีไม่สามารถส่งประกาศขายทอดตลาดให้แก่ผู้มีส่วนได้เสียได้³ หรือการลงอินเทอร์เน็ตในเว็บไซต์ของกรมบังคับคดี การประกาศเหล่านี้ล้วนเป็นสื่อโฆษณา ซึ่งทำให้ประชาชนเห็นหรือทราบข้อความ อีกทั้งการขายทอดตลาดของเจ้าพนักงานบังคับคดีก็มีวัตถุประสงค์ให้ขายทรัพย์สินได้ในราคาสูงที่สุด แต่เนื่องจากการประกาศขายทอดตลาดของเจ้าพนักงานบังคับคดีนั้น ผลตอบแทนที่เจ้าพนักงานบังคับคดีได้รับมีเพียงค่าธรรมเนียมการขายอสังหาริมทรัพย์ซึ่งต้องนำส่งเป็นรายได้แผ่นดิน เพราะค่าซื้อทรัพย์สินที่ผู้ประมูลได้ชำระแก่เจ้าพนักงานบังคับคดีนั้นเป็นเงินของลูกหนี้ตามคำพิพากษาที่ต้องจัดสรรชำระหนี้ให้แก่บรรดาเจ้าหนี้ในคดีเท่านั้น ทั้งวัตถุประสงค์ในการประกาศขายทอดตลาดทรัพย์สินอีกประการหนึ่งก็คือ การแจ้งการขายทอดตลาดให้แก่ผู้มีส่วนได้เสียทราบเพื่อให้มาดูแลการขายตามประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง มาตรา 306 เท่านั้น จึงไม่อาจกล่าวได้ว่าการประกาศขายทอดตลาดอสังหาริมทรัพย์ของเจ้าพนักงานบังคับคดีเป็นการกระทำเพื่อประโยชน์ในทางการค้า จึงไม่ถือเป็นการ “โฆษณา” ตามพระราชบัญญัติคุ้มครองผู้บริโภค พ.ศ. 2522 ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติคุ้มครองผู้บริโภค (ฉบับที่ 2) พ.ศ. 2541 ผู้สนใจซื้ออสังหาริมทรัพย์จากการขายทอดตลาดของเจ้าพนักงานบังคับคดีจึงไม่ได้รับความคุ้มครองและคณะกรรมการโฆษณาจึงไม่มีอำนาจออกคำสั่งเกี่ยวกับข้อความในการโฆษณาตามมาตรา 22 ได้ เจ้าพนักงานบังคับคดีจึงไม่มีความรับผิดชอบตามพระราชบัญญัตินี้ เมื่อในการประกาศขายทอดตลาดอสังหาริมทรัพย์ของ

³ ระเบียบกระทรวงยุติธรรม พ.ศ. 2522, ข้อ 68 ได้กำหนดว่า “...ถ้าเจ้าพนักงานบังคับคดีเห็นสมควรที่จะแจ้งความการขายทอดตลาดในหนังสือพิมพ์รายวันฉบับที่แพร่หลาย หรือโดยวิธีอื่นใดก่อนกำหนดวันขายก็ได้.”

เจ้าพนักงานบังคับคดีมีเพียงระเบียบ คำสั่งและประกาศกรมบังคับคดี เท่านั้นที่กำหนดว่าในการประกาศขายที่ดิน ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง และห้องชุด นั้น จะต้องแสดงข้อความอย่างไรบ้าง ซึ่งมิได้มีข้อความที่ครบถ้วนอันส่งผลกระทบต่อการตัดสินใจเข้าซื้อทรัพย์สินของประชาชน ทั้งระเบียบ คำสั่ง และประกาศเหล่านั้นมิได้มีสภาพบังคับเป็นกฎหมาย จึงกล่าวได้ว่าผู้สนใจเข้าซื้ออสังหาริมทรัพย์จากการขายทอดตลาดจากเจ้าพนักงานบังคับคดีได้รับความคุ้มครองในสิทธิที่จะได้ทราบข้อมูลข่าวสารที่เพียงพอต่อการตัดสินใจเข้าซื้ออสังหาริมทรัพย์ที่น้อยกว่าการซื้ออสังหาริมทรัพย์จากผู้ประกอบธุรกิจในตลาดเอกชน ทั้งที่เป็นการบริโภคอสังหาริมทรัพย์ซึ่งเป็นเรื่องที่สลับซับซ้อนเช่นเดียวกัน

4.3 ปัญหาเกี่ยวกับความรับผิดชอบจากการโฆษณาขายทอดตลาดของสถาบันการเงินหรือบริษัทบริหารสินทรัพย์ซึ่งเป็นผู้รับจ้างองค์การคุ้มครองผู้บริโภคด้านโฆษณา

ในการประกาศขายทอดตลาดอสังหาริมทรัพย์ของเจ้าพนักงานบังคับคดีนั้น มักจะมีการโฆษณาประชาสัมพันธ์การขายทอดตลาดอสังหาริมทรัพย์ที่ถูกต้องเพื่อบังคับคดีโดยสถาบันการเงินและบริษัทบริหารสินทรัพย์ด้วย ในหัวข้อนี้ผู้เขียนจะขอวิเคราะห์ถึงการจัดพิมพ์หนังสือแสดงรายละเอียดของอสังหาริมทรัพย์ที่จะถูกขายทอดตลาดโดยเจ้าพนักงานบังคับคดี โดยสถาบันการเงินหรือบริษัทบริหารสินทรัพย์ซึ่งเป็นผู้รับจ้างองค์การคุ้มครองผู้บริโภค โดยนำข้อมูลจากประกาศขายทอดตลาดอสังหาริมทรัพย์ของเจ้าพนักงานบังคับคดีมาลงพิมพ์โดยย่อ การกระทำดังกล่าวจะถือว่าเป็นการโฆษณาตามพระราชบัญญัติคุ้มครองผู้บริโภค พ.ศ. 2522 ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติคุ้มครองผู้บริโภค (ฉบับที่ 2) พ.ศ. 2541 หรือไม่

ตามที่ได้กล่าวไว้ในหัวข้อก่อนว่าการโฆษณาจะต้องประกอบไปด้วยองค์ประกอบ 2 ข้อ คือ (1) กระทำไม่ว่าโดยวิธีใดๆ ให้ประชาชนเห็นหรือทราบข้อความ และ (2) เพื่อประโยชน์ในการค้า ดังนั้น แม้ว่าบรรดาสถาบันการเงินและบริษัทบริหารสินทรัพย์จะนิยมจัดพิมพ์หนังสือเพื่อประชาสัมพันธ์การขายทอดตลาดอสังหาริมทรัพย์ของเจ้าพนักงานบังคับคดี แต่ก็ด้วยเหตุว่าเพื่อให้มีผู้ซื้อทรัพย์สินที่ตนเป็นเจ้าของ อันจะส่งผลให้ตนจะได้รับชำระหนี้เท่านั้น มิได้กระทำไปเพื่อขายสินค้าหรือบริการได้มากขึ้น แม้จะกระทำโดยมีเจตนาจะเชิญชวนให้ผู้บริโภคสนใจมาซื้ออสังหาริมทรัพย์ที่เจ้าพนักงานบังคับคดีเป็นผู้ขายก็ตาม อีกทั้งเจ้าหนี้จำนองเหล่านี้ก็มิได้มีสถานะเป็นผู้ขายในการขายทอดตลาดอสังหาริมทรัพย์ เพราะผู้ขายคือเจ้าพนักงานบังคับคดีโดยอาศัยอำนาจรัฐ มิใช่เจ้าหนี้ตามคำพิพากษาหรือผู้รับจ้าง และเมื่อเจ้าหนี้จำนองมิใช่ผู้ขายจึงไม่ถูกต้องห้ามมิให้เข้าสู่ราคาในการขายทอดตลาดตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 512

ในปัญหาตามหัวข้อนี้ผู้เขียนมีความเห็นว่า สถาบันการเงินและบริษัทบริหารสินทรัพย์ไม่ถึงเป็นผู้ประกอบธุรกิจในการขายทอดตลาดอสังหาริมทรัพย์ตามคำสั่งศาลโดยเจ้าพนักงานบังคับคดี การกระทำดังกล่าวจึงไม่ใช่การ “โฆษณา” ตามพระราชบัญญัติคุ้มครองผู้บริโภค พ.ศ. 2522 ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติคุ้มครองผู้บริโภค (ฉบับที่ 2) พ.ศ. 2541 แต่เป็นเพียงการประชาสัมพันธ์การขายทอดตลาดของเจ้าพนักงานบังคับคดีให้บุคคลทั่วไปได้ทราบ เพื่อประโยชน์ในอันที่ตนจะได้รับชำระหนี้จำนองเท่านั้น ไม่ได้กระทำเพื่อประโยชน์ในทางการค้า การประชาสัมพันธ์เช่นนี้จึงไม่อาจถูกควบคุมโดยคณะกรรมการว่าด้วยการโฆษณาและไม่ต้องรับผิดชอบตามพระราชบัญญัตินี้

4.4 ปัญหาความรับผิดในเหตุรอนสิทธิหรือชำรุดบกพร่องในอสังหาริมทรัพย์ที่ขายทอดตลาดตามคำสั่งศาลโดยเจ้าพนักงานบังคับคดี

แม้ตามกฎหมายวิธีสบัญญัติได้กำหนดเกี่ยวกับเรื่องความรับผิดในชั้นบังคับคดีไว้ โดยเฉพาะแล้วตามประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง มาตรา 284 วรรคสอง ว่าความรับผิดต่อลูกหนี้ตามคำพิพากษาหรือต่อบุคคลภายนอกเพื่อความเสียหาย อันเกิดจากการยึดและขายทรัพย์สินโดยมิชอบหรือยึดทรัพย์สินเกินกว่าที่จำเป็นแก่การบังคับคดีนั้น ย่อมไม่ตกแก่เจ้าพนักงานบังคับคดี แต่ตกอยู่กับเจ้าหนี้ตามคำพิพากษา เว้นแต่ในกรณีที่เจ้าพนักงานบังคับคดีกระทำการฝ่าฝืนต่อบทบัญญัติแห่งประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่งนี้

อย่างไรก็ตามหากพิจารณาในแง่ของกฎหมายสารบัญญัติแล้วผู้ซื้ออสังหาริมทรัพย์ในกรณีที่ได้รับความเสียหายจากการเข้าซื้อทรัพย์สิน หรือจากข้อกำหนดในสัญญาซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ของเจ้าพนักงานบังคับคดี ความเสียหายจึงไม่ได้เกิดจากการยึดและขายทรัพย์สินที่ไม่ชอบด้วยกฎหมาย จึงมีปัญหาว่าใครจะเป็นผู้รับผิดชอบในความเสียหายจากการรอนสิทธิหรือจากความชำรุดบกพร่องหรือความเสียหายจะตกเป็นพับแก่ผู้ซื้อ

เนื่องจากการบังคับคดีขายทอดตลาดอสังหาริมทรัพย์ตามคำสั่งศาลในประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง มาตรา 308 วรรคแรก ได้กำหนดให้การขายนั้นต้องดำเนินตามบทบัญญัติแห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ และกฎกระทรวงว่าด้วยการนั้น ดังนั้นวิธีการขายทอดตลาดจะต้องเป็นไปตามบทบัญญัติมาตรา 509-517 แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ เมื่อการขายทอดตลาดเป็นการขายแบบหนึ่ง ผู้ขายจึงต้องรับผิดชอบเพื่อการชำรุดบกพร่องและการรอนสิทธิ มาตรา 472-482 ด้วย

อย่างไรก็ตาม ตามบทบัญญัติมาตรา 483 แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ กำหนดให้ผู้สัญญาซื้อขายอาจจะตกลงกันว่าผู้ขายจะไม่ต้องรับผิดชอบเพื่อความชำรุดบกพร่องหรือเพื่อการรอนสิทธิก็ได้ เนื่องจากผู้บัญญัติกฎหมายเห็นว่าเป็นการตกลงยกเว้นความรับผิดได้ตามหลัก

เสรีภาพในการทำสัญญา (Freedom of Contract) เพราะเรื่องดังกล่าวมิได้กระทบต่อความสงบเรียบร้อยหรือศีลธรรมอันดีของประชาชน

ในประกาศขายทอดตลาดของเจ้าพนักงานบังคับคดีจะมีแบบข้อความมาตรฐานซึ่งในส่วนของข้อสัญญาว่า “การรอนสิทธิ ค่าภาษีอากรต่างๆ เรื่องเนื้อที่ การบอกประเภทและสภาพของทรัพย์สิน เจ้าพนักงานบังคับคดีไม่รับรองและไม่รับผิดชอบ” และ “ก่อนเข้าสู่ราคา ผู้ซื้อมีหน้าที่ตรวจสอบรายละเอียดเกี่ยวกับทรัพย์สินที่จะซื้อตามสถานที่ และแผนที่การไปที่ปรากฏในประกาศ และถือว่าผู้ซื้อได้ทราบถึงสภาพทรัพย์สินนั้นโดยละเอียดครบถ้วนแล้ว” และในหนังสือสัญญาซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ซึ่งเป็นสัญญามาตรฐานที่ทางกรมบังคับคดีจัดขึ้นมีข้อสัญญาบางข้อได้กำหนดข้อยกเว้นความรับผิดไว้ดังนี้ “ข้อ 4 ข้าพเจ้าเข้าใจโดยชัดเจนว่ากรรมสิทธิ์ในที่ดินหรือห้องชุดรายนี้ เจ้าพนักงานบังคับคดีมีอำนาจขายได้มากน้อยเท่าใดก็รับซื้อไว้ การกำหนดเขตที่ดินหรือเนื้อที่ห้องชุดโดยกว้างยาวและการบอกประเภทที่ดินหรือห้องชุดตามประกาศขายทอดตลาดนั้นเป็นแต่กล่าวโดยประมาณ ถึงแม้ว่าเนื้อที่ดินหรือห้องชุดจะขาดหรือเกินไป หรือการบอกประเภทของที่ดินหรือห้องชุดจะผิดไปประการใดก็ดี ไม่ถือว่าเป็นเหตุให้เลิกสัญญาได้” และ “ข้อ 7 ในกรณีที่ข้าพเจ้าเพิกเฉยไม่ติดต่อขอรับหนังสือและเอกสารเกี่ยวกับการโอนกรรมสิทธิ์จากเจ้าพนักงานบังคับคดีหรือรับโอนกรรมสิทธิ์แล้วไม่ติดต่อดำเนินการ หรือไปติดต่อดำเนินการแล้วไม่ได้ผลโดยไม่แจ้งเหตุขัดข้องให้เจ้าพนักงานบังคับคดีทราบภายใน 20 วัน นับแต่วันได้รับหนังสือโอนกรรมสิทธิ์ เจ้าพนักงานบังคับคดีเป็นอันพ้นจากความรับผิดชอบในการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองที่ดินแก่ข้าพเจ้า”

จึงมีข้อนำพิจารณาว่าประกาศโฆษณาและข้อสัญญาขกเว้นความรับผิดดังกล่าวเป็นข้อสัญญาขกเว้นความรับผิดในเรื่องรอนสิทธิและชำรุดบกพร่องหรือไม่ และสามารถบังคับใช้ได้หรือไม่

คำว่า “ชำรุดบกพร่อง” ตรงกับคำในศัพท์ภาษาอังกฤษว่า “Defect” ซึ่งหมายความถึงการที่ทรัพย์สินชำรุดเสียหายจนเป็นเหตุให้เสื่อมราคาหรือเสื่อมความเหมาะสมแก่ประโยชน์อันมุ่งจะใช้ตามปกติ ตามวิสัยของการใช้ทรัพย์สินหรือตามข้อกำหนดในสัญญา กล่าวอีกนัยหนึ่งต้องเป็นความเสียหายในเนื้อหาของวัตถุ ความชำรุดบกพร่อง (Defect) ซึ่งเป็นเรื่องของคุณภาพ⁴ เช่น แตกร้าว เสื่อมคุณภาพ ขาดวัน ไปบางส่วนจึงต่างจากการขาดตกบกพร่อง (Deficiency) ซึ่งเป็นเรื่องที่เกิดจากการที่ผู้ขายส่งมอบทรัพย์สินน้อยกว่าที่กำหนด⁵ ผู้เขียนจึงเห็นว่าข้อสัญญาข้อ 4 ตามสัญญามาตรฐานไม่ใช่ข้อตกลงขกเว้นความรับผิดในเรื่องความชำรุดบกพร่องแต่เป็นเรื่องข้อตกลงขกเว้นความรับผิดในเรื่องการส่งมอบขาดตกบกพร่องที่สามารถตกลงขกเว้นได้ตามหลักนิติกรรม

⁴ ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์, มาตรา 472 และ 473.

⁵ ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์, มาตรา 465 และ 466.

สัญญาและสัญญาตีความหมายที่ว่า “ผู้ซื้อต้องระวัง” (Caveat Emptor) และตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 150

ส่วนข้อสัญญาที่เจ้าพนักงานบังคับคดีกำหนดไว้ในประกาศขายทอดตลาดระบุว่า “ก่อนเข้าสู่ราคา ผู้ซื้อมีหน้าที่ตรวจสอบรายละเอียดเกี่ยวกับทรัพย์สินที่จะซื้อตามสถานที่ และแผนที่การไปที่ปรากฏในประกาศ และถือว่าผู้ซื้อได้ทราบถึงสภาพทรัพย์สินนั้นโดยละเอียดครบถ้วนแล้ว” ทำให้การขายอสังหาริมทรัพย์ของเจ้าพนักงานบังคับคดีจึงเป็นการขายตามสภาพทรัพย์สิน ซึ่งผู้ซื้อมีหน้าที่ระมัดระวังรักษาประโยชน์ในเรื่องทรัพย์สินชำรุดเสียหายจนเป็นเหตุให้เสื่อมราคาหรือเสื่อมความเหมาะสมแก่ประโยชน์อันมุ่งจะใช้ตามปกติหรือตามวิสัยของการใช้ทรัพย์สินเอง จึงมีลักษณะเป็นข้อตกลงยกเว้นความรับผิดชอบในเรื่องความชำรุดบกพร่อง ซึ่งตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 473 (3) กำหนดให้ผู้ขายไม่ต้องรับผิดชอบในเหตุชำรุดบกพร่องถ้าทรัพย์สินนั้นได้ขายทอดตลาด ดังนั้นแม้เจ้าพนักงานบังคับคดีจะมีได้กำหนดประกาศยกเว้นความรับผิดชอบในเรื่องชำรุดบกพร่องไว้ เจ้าพนักงานบังคับคดีก็ไม่จำเป็นต้องรับผิดชอบเพื่อความชำรุดบกพร่องในทรัพย์สินที่ขายอยู่แล้ว

ส่วนคำว่า “การรอนสิทธิ” (eviction) หมายถึง การที่ผู้ซื้อทรัพย์สินถูกบุคคลภายนอกมาถือกรรมสิทธิ์ในอันที่จะครองทรัพย์สินโดยปกติสุข การรอนสิทธินั้นเป็นความรับผิดชอบของผู้ขาย เพราะผู้ขายมีหน้าที่ที่จะต้องส่งมอบทรัพย์สินซึ่งผู้ซื้อสามารถเข้าครอบครองทรัพย์สินนั้นได้โดยปกติสุขตามวิสัยของการซื้อทรัพย์สินทั่วไป

ในการซื้ออสังหาริมทรัพย์ตามคำสั่งศาลจากการขายทอดตลาดโดยเจ้าพนักงานบังคับคดีนี้มีบทบัญญัติมาตรา 1330 คู่ครองสิทธิของผู้ซื้อทรัพย์สินโดยสุจริตว่าไม่เสียไป ถึงแม้ว่าภายหลังจะพิสูจน์ได้ว่าทรัพย์สินนั้นมีเจ้าของหรือลูกหนี้ตามคำพิพากษา อย่างไรก็ตามการรอนสิทธิเป็นเรื่องที่ “บุคคลภายนอก” ซึ่งหมายถึงบุคคลอื่นที่ไม่ใช่ผู้ขายมารบกวนขัดสิทธิของผู้ซื้อโดยอ้างว่าตนมีสิทธิดีกว่าผู้ซื้อ ซึ่งคำว่า “มีสิทธิดีกว่า” ในที่นี้หมายถึงสิทธิตามกฎหมายเหนือทรัพย์สินนั้น ไม่ว่าจะเป็นทรัพย์สินหรือบุคคลสิทธิก็ตาม ดังนั้นบทคุ้มครอง ผู้ซื้อตามมาตรา 1330 จึงไม่ครอบคลุมถึงกรณีที่บุคคลภายนอกอ้างว่าตนมีสิทธิดีกว่าผู้ซื้อในกรณีอื่นนอกจากการอ้างกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครอง เช่น การที่ผู้ซื้อซื้อห้องชุดหรือบ้านจัดสรรจากเจ้าพนักงานบังคับคดีแม้ชำระค่าซื้อทรัพย์สินครบถ้วนแล้วก็ไม่อาจโอนกรรมสิทธิ์หากไม่มีหนังสือรับรองการปลอดหนี้ หรือผู้ซื้ออสังหาริมทรัพย์โดยการจำนองติดไปแม้ชำระค่าซื้อทรัพย์สินให้แก่เจ้าพนักงานบังคับคดีจนครบถ้วนแล้วแต่ไม่อาจจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ได้หากไม่ชำระหนี้จำนองให้แก่ผู้รับจำนองเสียก่อน หรือกรณีที่ผู้ซื้อได้จดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์เป็นชื่อของตนแล้วแต่ปรากฏว่ามีภาระจำยอมเหนืออสังหาริมทรัพย์บางประการซึ่งไม่ได้มีการระบุไว้ทางทะเบียน เช่น มีการปักเสาไฟฟ้าไว้เหนือที่ดินหรือมีสายไฟฟ้าแรงสูงพาดผ่านทำให้ผู้ซื้อใช้ประโยชน์จาก

ที่ดินไม่ได้เต็มพื้นที่ อันถือได้ว่าผู้ซื้อถูกรอนสิทธิบางส่วน⁶ และเป็นกรณีทรัพย์สินที่ซื้อขายชำระค
 บกพร้อมอีกด้วย เป็นต้น ดังนั้นประกาศซึ่งกำหนดยกเว้นความรับผิดในเรื่องรอนสิทธิตามข้อ
 สัญญามาตรฐานของเจ้าพนักงานบังคับคดีในข้อ 7 ซึ่งกำหนดให้เจ้าพนักงานบังคับคดีเป็นอันพ้น
 จากความรับผิดในการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์หากผู้ซื้อจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ไม่ได้แล้ว
 ไม่ได้แจ้งให้เจ้าพนักงานบังคับคดีทราบภายใน 20 วัน จึงเป็นข้อตกลงยกเว้นความรับผิดในการ
 รอนสิทธิ

ในกรณีเหล่านี้ ผู้เขียนเห็นว่าการประกาศและกำหนดข้อสัญญาในลักษณะนี้แม้จะมี
 กฎหมายรับรองให้กระทำได้อีกก็ตาม แต่ก็น่าจะตกอยู่ในบังคับแห่งพระราชบัญญัติว่าด้วยข้อสัญญาที่
 ไม่เป็นธรรม พ.ศ. 2540 ตามมาตรา 4 เพราะทั้งประกาศและข้อสัญญามาตรฐานเหล่านี้เป็น
 “ข้อสัญญา” ตามบทนิยามในมาตรา 3 ศาลจึงมีอำนาจวินิจฉัยให้มีผลบังคับเท่าที่เป็นธรรมและ
 พอสมควรแก่กรณีได้

4.4.1 ปัญหาความรับผิดในทรัพย์สินส่วนกลางของห้องชุดและบ้านจัดสรร

แม้ว่ากฎหมายจะบัญญัติว่าเมื่อศาลมีคำสั่งอนุญาตให้ขายทอดตลาดทรัพย์สินที่ยึดแล้ว
 เจ้าพนักงานบังคับคดีอาจทำการขายทอดตลาดทรัพย์สินที่ยึดได้เมื่อพ้นระยะเวลาอย่างน้อยห้าวัน
 นับแต่ยึด⁷ แต่ในความเป็นจริงในทางปฏิบัติว่าจะถึงขั้นตอนของกระบวนการขายทอดตลาดทรัพย์สิน
 มักจะใช้ระยะเวลาประมาณ 4-5 เดือน เมื่อทรัพย์สินที่ยึดเป็นห้องชุดหรือบ้านจัดสรร และลูกหนี้
 ตามคำพิพากษาซึ่งมีสถานะทางการเงินไม่ค่อยจะดีอยู่แล้วก็มักจะค้างชำระหนี้ในทรัพย์สินส่วนกลาง
 ของห้องชุดหรือบ้านจัดสรรนั้น⁸ และห้องชุดหรือบ้านจัดสรรบางรายการยังมีสภาพค้างการขาย

⁶ การรอนสิทธินั้น แม้จะเกิดขึ้นเพียงบางส่วน ผู้ขายก็คงต้องรับผิดชอบอยู่นั่นเอง ทั้งนี้เป็นไปตามประมวล
 กฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 479.

⁷ ประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง, มาตรา 308 วรรคหนึ่ง.

⁸ ในการบริหารจัดการห้องชุดและบ้านจัดสรร เจ้าของกรรมสิทธิ์จะต้องเสียค่าใช้จ่ายส่วนกลาง เพื่อใช้
 ในการบำรุงรักษาสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะ โดยนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร สามารถกำหนด
 “บทลงโทษ” กับสมาชิกผู้ซื้อที่ดินจัดสรร ซึ่งค้างชำระค่าบำรุงรักษาสาธารณูปโภค และบริการสาธารณะได้
 เช่นเดียวกับกับผู้จัดการ นิติบุคคลอาคารชุดอาจกำหนด “บทลงโทษ” กับเจ้าของร่วม หรือผู้พักอาศัย เช่น สมาชิก
 ค้างชำระเป็นเวลา 1 เดือน จะต้องชำระค่าปรับ ค้างชำระเป็นเวลา 3 เดือน สมาชิกอาจถูกระงับการใช้
 สาธารณูปโภค และค้างชำระเป็นเวลา 6 เดือน อาจถูกประกาศรายชื่อค้างชำระให้บรรดาสมาชิกภายในนิติบุคคล
 หมู่บ้านจัดสรรหรือในอาคารชุดได้ทราบ และอาจถูกอายัดโฉนดที่ดินหรือหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุดโดย
 พนักงานเจ้าหน้าที่ “กรมที่ดิน” เป็นต้น ทั้งนี้ตามพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 มาตรา 48 ถึง 50
 และพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ 4) พ.ศ. 2551
 มาตรา 18, 18/1 และ 29.

ทอดตลาดเป็นระยะเวลาานเนื่องจากไม่มีผู้สนใจเข้าสู่ราคา หรือเจ้าพนักงานบังคับคดีหลงลืมนำสำนวนมาประกาศขาย หรือสำนวนมีค่าใช้จ่ายไม่เพียงพอที่จะประกาศขาย⁹ หรือในบางสำนวนเจ้าพนักงานบังคับคดีหาสำนวนไม่พบ เมื่อนำมาประกาศขายจนกระทั่งมีผู้ซื้อทรัพย์สินนั้น ได้ก็มักจะมีปัญหาในเรื่องการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ เพราะการจะ โอนกรรมสิทธิ์ยังสำนักงานที่ดินได้นั้นจะต้องมีหนังสือรับรองการปลอดหนี้จากผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดหรือนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรตามมาตรา 29 แห่ง พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ 4) พ.ศ. 2551 และตามมาตรา 50 แห่งพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 มิฉะนั้นเจ้าพนักงานที่ดินจะไม่จดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ให้

นอกจากนี้ในทรัพย์สินส่วนกลางแล้ว ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดหรือนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรมักจะเรียกเก็บเงินเพิ่มหรือเบี้ยปรับด้วย ซึ่งในบางครั้งอัตราการคำนวณเงินเพิ่มหรือเบี้ยปรับซึ่งเป็นส่วนหนึ่งของค่าเสียหายในการชำระค่าใช้จ่ายในทรัพย์สินส่วนกลางล่าช้ามักจะกำหนดไว้สูงมาก จากการศึกษาพบว่าผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดบางแห่งเรียกเก็บค่าปรับตามข้อบังคับไว้ในอัตราร้อยละ 10 ต่อเดือน¹⁰ ซึ่งสูงกว่าอัตราดอกเบี้ยที่กฎหมายกำหนดไว้มาก¹¹ มีคำพิพากษาศาลฎีกาที่ 4341/2552 วินิจฉัยว่าหนี้อันเกิดจากค่าใช้จ่ายแม้เจ้าของร่วมผู้เป็นเจ้าของห้องชุดในอาคารชุดมีหน้าที่ต้องร่วมกันชำระตามที่มาตรา 18 แต่บทบัญญัติดังกล่าวหรือกฎหมายอื่นมิได้ห้ามบุคคลอื่นชำระหนี้ดังกล่าวแทนเจ้าของห้องชุด ดังนั้น ข้อกำหนดเงื่อนไขของเจ้าพนักงานบังคับคดีในการขายทอดตลาดห้องชุดที่ให้ผู้ซื้อต้องรับภาระหนี้ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับทรัพย์สินส่วนกลางต่อนิติบุคคลอาคารชุด จึงไม่ขัดต่อกฎหมายหรือขัดต่อความสงบเรียบร้อยหรือศีลธรรมอันดีของประชาชน ไม่ตกเป็นโมฆะตาม ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 150 เจ้าพนักงานบังคับคดีมีอำนาจกำหนดเงื่อนไขดังกล่าวในประกาศขายทอดตลาดเพื่อให้การขายทอดตลาดและการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดสำเร็จคล่องไปได้ เมื่อผู้ร้องเข้าร่วมประมูลซื้อห้องชุดก็เท่ากับเป็นการตกลงยอมรับข้อกำหนดเงื่อนไขดังกล่าวกับเจ้าพนักงานบังคับคดี

อย่างไรก็ตามคำพิพากษาในคดีนี้เป็นการขายทอดตลาดห้องชุดซึ่งเจ้าพนักงานบังคับคดีจะประกาศข้อกำหนดในคำเตือนผู้ซื้อว่า “ผู้ซื้อจะต้องตรวจสอบภาระหนี้สินก่อน และผู้ซื้อได้

⁹ ประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง, มาตรา 155 วรรคสาม.

¹⁰ Bangkok Management Realty Co.,Ltd. (2551). รวมกฎหมายอาคารชุด เล่ม 3 ฉบับ 2551. หน้า 127.

¹¹ พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ 4) พ.ศ. 2551, มาตรา 18/1 ได้กำหนดว่า “...นิติบุคคลอาคารชุดเรียกเก็บเงินเพิ่มในกรณีที่เจ้าของร่วมค้างชำระหนี้ทรัพย์สินส่วนกลางในอัตราไม่เกินร้อยละ 12 ต่อปีโดยไม่คิดทบต้นแต่หากค้างชำระหนี้ทรัพย์สินส่วนกลางเกินหกเดือนให้เสียเงินเพิ่มในอัตราร้อยละ 20 ต่อปี.”

จะต้องเป็นผู้ชำระหนี้สินค้างชำระต่อนิติบุคคลอาคารชุดก่อนจึงจะ โอนกรรมสิทธิ์ได้ตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 มาตรา 18, 29 และ 41” ศาลจึงมีคำวินิจฉัยว่าข้อสัญญาที่ใช้บังคับได้ตามหลักนิติกรรมสัญญาทั่วไปโดยไม่ถือว่าเป็นข้อสัญญาที่ไม่เป็นธรรมตามพระราชบัญญัติว่าด้วยข้อสัญญาที่ไม่เป็นธรรม พ.ศ. 2540 หรือไม่แต่อย่างใด แต่ผู้เขียนมีความสงสัยว่าหากข้อเท็จจริงเป็นการขายทอดตลาดบ้านจัดสรร ซึ่งในการดำเนินการขายเจ้าพนักงานบังคับคดีจะดำเนินการเช่นเดียวกับการยึดและขายที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างทั่วไป โดยไม่มีการแจ้งการยึดให้นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรทราบ ไม่มีการสอบถามค่าใช้จ่ายส่วนกลางที่ค้างชำระ และไม่มีข้อกำหนดให้ผู้ซื้อต้องตรวจสอบภาระหนี้สินเองก่อนเข้าสู่ราคา จึงไม่มีข้อสัญญาตกลงในเรื่องภาระหนี้ในทรัพย์สินส่วนกลางไว้ดังเช่นการขายทอดตลาดห้องชุด ย่อมไม่อาจนำบทบัญญัติมาตรา 150 แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์มาปรับกับข้อเท็จจริงเช่นนี้ได้ คำวินิจฉัยของศาลจะเปลี่ยนแปลงไปหรือไม่

นอกจากนั้น ผู้ซื้อบางรายก็ไปร้องขอต่อศาลให้ปรับลดหรือยกเว้นให้ไม่ต้องชำระภาระหนี้ในทรัพย์สินส่วนกลางเหล่านั้นเพราะเห็นว่าตนไม่ได้รับความเป็นธรรมซึ่งในเรื่องนี้มีคำพิพากษาศาลฎีกาที่ 6541/2548 วินิจฉัยว่า การที่โจทก์ซึ่งเป็นผู้ซื้อทรัพย์สินประมูลซื้อห้องชุดได้ในราคา 1,600,000 บาททราบคืออยู่แล้วว่าห้องชุดที่ขายทอดตลาดมีภาระหนี้ทรัพย์สินส่วนกลาง และจะต้องเสียค่าปรับกรณีชำระล่าช้าในอัตราร้อยละ 10 ต่อเดือนของค่าใช้จ่ายส่วนกลางที่ค้างชำระตั้งแต่เดือนเมษายน 2541 รวมเป็นเงิน หนี้ทรัพย์สินส่วนกลาง 207,500 บาท และค่าปรับ 1,159,510.04 บาท¹² และทราบเงื่อนไขการชำระหนี้ที่ผู้ซื้อทรัพย์สินจะต้องเป็นผู้ชำระหนี้ค่าใช้จ่ายส่วนกลางและค่าปรับค้างชำระแก่ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดก่อน จึงจะโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดได้ จึงเป็นกรณีที่โจทก์ยอมผูกพันตนที่จะชำระหนี้แทนลูกหนี้เดิม อันเป็นผลให้โจทก์ไม่อาจปฏิเสธความรับผิดชอบดังกล่าวได้ ผู้เขียนเห็นว่าค่าปรับดังกล่าวสร้างภาระให้ผู้ซื้อเกินสมควรเพราะมีจำนวนสูงกว่าเงินต้นถึง 5 เท่า ทั้งยังเกินอัตราที่กฎหมายกำหนด ผู้ซื้อจึงไม่น่าจะต้องผูกพันชำระตามประกาศขายทอดตลาดของเจ้าพนักงานบังคับคดี ศาลน่าจะมีความสามารถปรับลดได้ตามพระราชบัญญัติว่าด้วยข้อสัญญาที่ไม่เป็นธรรม พ.ศ. 2540 มาตรา 4

นอกจากนี้เจ้าพนักงานบังคับคดีจะประกาศขาย โดยไม่ได้ตรวจสอบสถานะของผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดก่อนนำทรัพย์สินออกขาย ดังนั้นในบางกรณีจึงไม่มีตัวผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดหรือไม่อาจหาตัวผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดได้ทำให้ไม่มีหนังสือรับรองการปลอดหนี้

¹² ในการขายทอดตลาดห้องชุดเจ้าพนักงานบังคับคดีจะนำ (เฉพาะ) ค่าส่วนกลางเท่าที่ตรวจสอบได้ไปหักจากราคาสมควรขายตามแนวปฏิบัติเกี่ยวกับการยึดทรัพย์ จับไล่ รื้อถอน และจำหน่ายทรัพย์สิน ของกรมบังคับคดี ข้อ 21.4 ลงวันที่ 23 กรกฎาคม 2551.

เพื่อนำไปแสดงต่อเจ้าพนักงานที่ดินเพื่อจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ แม้ว่าผู้ซื้อจะได้ชำระค่าซื้อทรัพย์สินครบถ้วนและรับหนังสือแจ้งให้เจ้าพนักงานที่ดินโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดแล้ว แต่ไม่อาจเปลี่ยนแปลงทางทะเบียนและเข้าครอบครองทรัพย์สินได้ ทั้งยังไม่มีความชัดเจนว่าค่าทรัพย์สินส่วนกลางดังกล่าวหลังจากที่เจ้าพนักงานบังคับคดีขายทรัพย์สินได้แล้ว ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดหรือนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรจะเรียกร้องเอาจากผู้ซื้อรายใหม่หรือลูกหนี้ตามคำพิพากษาเจ้าของกรรมสิทธิ์เดิมซึ่งยังคงมีชื่อถือกรรมสิทธิ์อยู่ทางทะเบียน

ปัญหาต่างๆ เหล่านี้ทำให้ผู้ซื้อห้องชุดและบ้านจัดสรรรู้สึกว่าจะไม่ได้รับความเป็นธรรมซึ่งในเรื่องนี้ผู้เขียนมีความเห็นด้วย เพราะหากผู้ซื้อยินยอมชำระหนี้ในทรัพย์สินส่วนกลาง เงินเพิ่มและเบี้ยปรับเหล่านั้นก็ไม่มีกฎหมายให้ผู้ซื้อรับช่วงสิทธิจากผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดหรือนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรไปเรียกเก็บจากลูกหนี้ตามคำพิพากษาได้ เพราะผู้ซื้อไม่มีหนี้ที่จะต้องชำระต่อผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดหรือนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร แต่เหตุที่ผู้ซื้อจะต้องชำระเกิดจากข้อกำหนดในประกาศขายทอดตลาดซึ่งถือว่าเป็นกรณีผู้ซื้อซึ่งเป็นบุคคลภายนอกสมัครใจชำระหนี้แทนลูกหนี้ตามคำพิพากษาเอง

ผู้เขียนเห็นว่าหนี้ค่าบำรุงรักษาและการจัดการสาธารณูปโภคเป็นหนี้บุริมสิทธิในมูลรักษาสังหาริมทรัพย์เหนือที่ดินของผู้ค้างชำระ¹³ จึงเป็นหนี้บุริมสิทธิเหนืออสังหาริมทรัพย์ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 273 (3) เมื่อได้บอกลงทะเบียนแล้ว ย่อมใช้ได้ก่อนสิทธิจำนองตามมาตรา 287 อีกทั้งเมื่อห้องชุดและบ้านจัดสรรที่ถูกเจ้าพนักงานบังคับคดียึดเป็นอสังหาริมทรัพย์ที่ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดหรือนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรมีบุริมสิทธิอยู่เหนืออสังหาริมทรัพย์เหล่านั้นอยู่แล้ว การที่ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดหรือนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรจะได้รับชำระหนี้บุริมสิทธินั้นก็ควรจะต้องปฏิบัติตามกระบวนการในวิธีพิจารณาความแพ่งอันเป็นกฎหมายวิธีสบัญญัติ คือ จะต้องยื่นคำร้องขอรับชำระหนี้บุริมสิทธิซึ่งจะได้รับชำระหนี้ก่อนเจ้าหนี้อื่นรวมทั้งเจ้าหนี้จำนองด้วย โดยเจ้าหนี้ที่อาศัยอำนาจแห่งบุริมสิทธิเหนืออสังหาริมทรัพย์อันได้ไปจดทะเบียนไว้แล้วจะต้องยื่นคำร้องก่อนเอาทรัพย์สินนั้นออกขายทอดตลาด ทั้งนี้ตามบทบัญญัติมาตรา 289 แห่งประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง เพราะอย่างไรก็ตามเจ้าพนักงานบังคับคดีจะต้องแจ้งการยึดให้แก่ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดทราบอยู่แล้ว จึงควรต้องเข้ามารับชำระหนี้ในคดีโดยหักชำระเอาจากค่าขายอสังหาริมทรัพย์ซึ่งถือว่าเป็นเงินของลูกหนี้ตามคำพิพากษานั้นเอง เพราะเป็นหนี้ที่ลูกหนี้ตามคำพิพากษาเป็นผู้ก่อมิใช่ผลภาระค่าใช้จ่ายที่ไม่แน่นอนและมีจำนวนมากเช่นนี้ให้แก่ผู้ซื้อ แต่ในการยึดและขายบ้านจัดสรรเจ้าพนักงานบังคับคดีไม่ได้แจ้งการยึดให้นิติบุคคล

¹³ ในกรณีของบ้านจัดสรรมีบัญญัติไว้ในพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543, มาตรา 50 วรรคท้าย.

หมู่บ้านจัดสรรทราบจึงทำให้นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรไม่อาจทราบได้ว่าบ้านในหมู่บ้านจัดสรรถูกยึดหรือไม่และควรดำเนินการอย่างไร

4.4.2 ปัญหาเกี่ยวกับการขายทอดตลาดอสังหาริมทรัพย์โดยการจำนองติดไป

ในการขายทอดตลาดอสังหาริมทรัพย์โดยการจำนองติดไป ผู้ซื้อทรัพย์สินได้จะต้องรับภาระหนี้จำนอง ณ วันขายทอดตลาดไปด้วย แต่ในการประกาศขายทอดตลาดกลับไม่ได้ระบุแสดงยอดหนี้จำนองหรือไม่ได้ระบุจำนวนหนี้ปัจจุบันที่คำนวณจนถึงวันขาย เพราะผู้รับจำนองแถลงให้เจ้าพนักงานบังคับคดีประกาศขายโดยการจำนองติดไปแต่ไม่ได้แจ้งจำนวนหนี้ให้เจ้าพนักงานบังคับคดีทราบและไม่มีความหมายบังคับผู้รับจำนองให้แจ้งได้ ทำให้ผู้สนใจซื้อทรัพย์สินไม่อาจคำนวณราคาเริ่มต้นประมูลได้ และไม่อาจทราบได้ว่าเมื่อประมูลได้แล้วจะต้องไปชำระให้แก่ผู้รับจำนองอีกเท่าใด

นอกจากนั้นกระบวนการขายโดยการจำนองติดไปดังกล่าวทำให้ผู้ซื้อหลายรายเข้าใจว่าซื้อได้แล้วต้องไปสวมสิทธิแทนลูกหนี้ตามคำพิพากษาในอันที่จะผ่อนชำระหนี้จำนองต่อไป เพราะข้อความในประกาศขายระบุว่า “ผู้ซื้อได้จะต้องรับภาระหนี้จำนองติดไปด้วย” ทำให้ผู้สนใจซื้อทรัพย์สินแต่ไม่มีเงินสดจึงหลงเข้าประมูลเพราะการขายโดยการจำนองติดไปมักกำหนดราคาเริ่มต้นในการประมูลต่ำเนื่องจากต้องนำยอดหนี้จำนองมาหักออกจากราคาสมควรขายก่อน บางคดีที่ยอดหนี้จำนองตามผู้รับจำนองแถลงมีจำนวนสูงกว่าราคาสมควรขายเจ้าพนักงานบังคับจะไม่กำหนดราคาเริ่มต้น แม้มีเงินสดเพียง 5,000-10,000 บาท ก็อาจเป็นผู้ประมูลทรัพย์สินได้ เมื่อชำระค่าซื้อทรัพย์สินตามที่ประมูลได้ครบถ้วนแล้วก็เข้าใจว่าธนาคารจะต้องให้ตนผ่อนชำระแทนลูกหนี้ตามคำพิพากษาต่อไป เมื่อผู้ซื้อไปขอจดทะเบียนจำนองกับผู้รับจำนองซึ่งส่วนใหญ่เป็นธนาคาร ธนาคารก็จะปฏิเสธหากว่าผู้ซื้อไม่มีสถานะการเงินที่มั่นคงเพียงพอที่จะขอสินเชื่อจากธนาคารได้ ทำให้ผู้ซื้อที่ไม่มีเงินสดมาไถ่จำนอง ไม่อาจจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์นั้นได้ ผู้รับจำนองเองก็ไม่ได้รับชำระหนี้ ทั้งยังไม่มีความชัดเจนว่าจะบังคับชำระหนี้จำนองนี้ได้อย่างไร เพราะหากผู้ซื้อยังคงผ่อนชำระต่อไปตามสัญญาจำนอง หนี้จำนองก็จะยังไม่ถึงกำหนดชำระ จึงไม่อาจฟ้องบังคับจำนองได้¹⁴ ลูกหนี้ตามคำพิพากษาก็ไม่แน่ใจในสถานะของตนว่าจะต้องผ่อนชำระหนี้จำนองต่อไปหรือต้องย้ายออกจากบ้านเมื่อใดหรือไม่ ผู้ซื้อซึ่งไม่มีเงินมาไถ่จำนองก็ต้องการเพิกถอนการขายแต่ก็ไม่มีเหตุที่จะเพิกถอนตามกฎหมายได้อีกส่วนเจ้าพนักงานบังคับคดีก็จะหมายเรียกผู้รับจำนองมารับโฉนดและให้ไปดำเนินการตามกฎหมายกับผู้ซื้อเองต่อไป โดยเจ้าพนักงานบังคับคดีก็จะทำบัญชีรับ-จ่ายและเก็บสำนวนคดีนั้นไป ทำให้ผู้ซื้อถูกฟ้องบังคับจำนองกลายเป็นจำเลยในอีกคดีหนึ่ง ทั้งๆ ที่ยังไม่เข้าครอบครองหรือใช้ประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์นั้นเลย

¹⁴ ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์, มาตรา 728 และ 729.

หากวิเคราะห์ตามคำพิพากษาศาลฎีกาที่ 4105/2548 ซึ่งวินิจฉัยว่า การขายทอดตลาดโดยจำนองคิดไป ผู้รับจำนองยังมีสิทธิได้รับชำระหนี้จากทรัพย์สินที่จำนอง โดยบังคับจำนองเอาแก่ผู้รับโอนทรัพย์สินที่จำนองตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 735 เมื่อจำเลยผู้ประมูลซื้อทรัพย์สินได้จากการขายทอดตลาดโดยการจำนองคิดไปเป็นเพียงผู้รับโอนทรัพย์สินที่จำนองโดยการซื้อทรัพย์สินที่จำนองจากการขายทอดตลาด มิใช่คู่สัญญาตามสัญญาจำนอง จำเลยจึงเป็นบุคคลภายนอก ย่อมไม่ต้องรับผิดชอบตามสัญญาจำนองและสัญญาต่อท้ายสัญญาจำนองที่ยอมให้บังคับชำระหนี้จากทรัพย์สินอื่นที่มีใช้ทรัพย์สินที่จำนอง แม้โจทก์ผู้รับจำนองชอบที่จะได้รับชำระหนี้จากทรัพย์สินที่จำนองโดยมิพักต้องพิจารณาว่ากรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินจะได้โอนไปยังบุคคลภายนอกแล้วหรือไม่ ตามมาตรา 702 วรรคสอง แต่จำเลยผู้รับโอนทรัพย์สินที่จำนองก็มีหน้าที่เพียงปลดเปลื้องภาระจำนองด้วยการไถ่ถอนจำนอง ตามบทบัญญัติในบรรพ 3 ลักษณะ 12 หมวด 5 แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์เท่านั้น ดังนั้น จำเลยจึงไม่ต้องชำระหนี้ตามสัญญาจำนองแก่โจทก์ และหากการขายทอดตลาดทรัพย์สินที่จำนองได้เงินสุทธิไม่พอ จำเลยก็ไม่ต้องรับผิดชอบแก่โจทก์อีก จากคำพิพากษาศาลฎีกาในคดีนี้อาจวิเคราะห์ได้ว่าศาลถือว่าผู้ซื้อทรัพย์สินมีหน้าที่เพียงชำระหนี้จำนองที่คงเหลือในวันขายทอดตลาดทรัพย์สินได้เท่านั้น ผู้ซื้อเป็นเพียงผู้รับโอนทรัพย์สินที่จำนอง มิใช่คู่สัญญาจำนองเดิม ดังนั้นเมื่อผู้ซื้อไม่สามารถไถ่ถอนจำนองได้ ผู้รับจำนองจึงมีสิทธิบังคับจำนองเพียงอสังหาริมทรัพย์ที่จำนองเท่านั้น หากบังคับแล้วไม่คุ้มหนี้จำนองผู้รับจำนองไม่อาจไปบังคับเอากับทรัพย์สินอื่นจากผู้ซื้อได้ตามมาตรา 733 แม้ถึงว่าในสัญญาจำนองจะมีข้อตกลงยกเว้นมาตรา 733 ไว้ก็ตาม ผู้รับจำนองต้องไปบังคับเอาจากลูกหนี้ตามคำพิพากษาคู่สัญญาเดิมในฐานะอย่างเจ้าหนี้สามัญ ฉะนั้นผู้รับจำนองอาจเสียหาย หากปล่อยให้มีการขายทอดตลาดโดยการจำนองคิดไปเพราะหากผู้ซื้อไม่มีสถานะทางการเงินไม่ดีพอ จะทำให้ผู้รับจำนองเสียประโยชน์จากข้อตกลงยกเว้นมาตรา 733 นอกจากนี้ยังมีกลุ่มบุคคลที่ไม่สุจริตใช้ช่องทางนี้เข้าซื้ออสังหาริมทรัพย์ที่ขายโดยการจำนองคิดไปซึ่งมีราคาต่ำกว่ารายซื้ออสังหาริมทรัพย์ไปในราคาเพียง 10,000 บาท แล้วไม่ยอมไปดำเนินการติดต่อเพื่อไถ่ถอนจำนอง แต่จะนำสำเนาสัญญาซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ที่ทำกับเจ้าพนักงานบังคับคดีไปแจ้งกับลูกหนี้ตามคำพิพากษาว่าตนเป็นผู้ซื้อทรัพย์สินได้แต่ยังไม่ได้เปลี่ยนแปลงทางทะเบียนเท่านั้น และจะอนุญาตให้ลูกหนี้ตามคำพิพากษาและบริวารอยู่ในอสังหาริมทรัพย์ต่อไปได้โดยเสียค่าเช่าให้แก่ผู้ซื้อเป็นการตอบแทน ลูกหนี้ตามพิพากษารายที่หลงเชื่อก็จะเสียหาย

ช่องโหว่ทางกฎหมายนี้เองทำให้ลูกหนี้ตามคำพิพากษาซึ่งถูกยึดทรัพย์สินจำนองร่วมกับทางธนาคารผู้รับจำนองเพื่อไม่ให้มีการขายทรัพย์สินที่ถูกยึด โดยจะขอผ่อนชำระหนี้จำนองกับธนาคารต่อไป และตกลงมิให้ธนาคารแถลงยอดหนี้จำนองค้างชำระให้แก่เจ้าพนักงานบังคับคดีทราบ เพื่อที่

เจ้าพนักงานบังคับคดีจะไต่ถามการขายทรัพย์สินเนื่องจากไม่ทราบยอดหนี้จำนองจึงไม่อาจคำนวณราคาเริ่มต้นขายที่ชอบด้วยกฎหมายได้ ส่งผลให้เจ้าหนี้ตามคำพิพากษาและผู้สนใจซื้อทรัพย์สินได้รับความเดือดร้อน เพราะเจ้าหนี้ตามคำพิพากษาเป็นผู้มีภาระในการรับผิดชอบค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายในชั้นบังคับคดีทั้งหมด ซึ่งการประกาศขายทอดตลาดแต่ละครั้งเสียค่าใช้จ่ายประมาณ 2,000-3,000 บาท ส่วนผู้ที่สนใจซื้อทรัพย์สินที่สุจริตและมีสถานะทางการเงินที่ดีพอไม่อาจเข้าสู่ราคาได้ ส่งผลโดยตรงต่อประสิทธิภาพของการบังคับคดีประเภทนี้

หากเปรียบเทียบกับการขายทอดตลาดอสังหาริมทรัพย์ของประเทศฝรั่งเศส การขายทอดตลาดอสังหาริมทรัพย์จะกระทำอย่างเปิดเผย ณ ศาลจังหวัดภายใต้การควบคุมของศาล บุคคลที่ให้ราคาสูงสุดเป็นผู้ที่ได้ทรัพย์สินไปจากการขายทอดตลาด โดยมีการกำหนดเงื่อนไขสำคัญในการสู่ราคาว่า บุคคลที่จะเข้าสู่ราคาทรัพย์สินต้องมีนายความ (Maitre) เป็นตัวแทนในการเข้าสู่ราคาทรัพย์สิน มิฉะนั้น ถือว่าการขายทอดตลาดนั้นเป็นโมฆะ เพราะต้องการให้นายความเป็นผู้ตรวจสอบและรับรองฐานะการเงินของลูกความของตน หากลูกความของตนเป็นผู้เสนอซื้อทรัพย์สินจากการขายทอดตลาดสามารถชำระราคาได้ นายความต้องเป็นผู้รับผิดชอบ เมื่อมีผู้ซื้อทรัพย์สินได้จากการขายทอดตลาดแล้ว ศาลจะมีคำพิพากษาแสดงว่าผู้ซื้อทรัพย์สินได้เป็นผู้มีกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินนั้นและจะอุทธรณ์คำพิพากษาศาลไม่ได้ โดยถือว่าผู้ซื้อทรัพย์สินจากการขายทอดตลาดได้ไปซึ่งกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินนั้นนับแต่ที่ศาลมีคำพิพากษาแจ้งการยึดทรัพย์สิน ผู้เขียนจึงเห็นว่ากระบวนการขายทอดตลาดอสังหาริมทรัพย์ของประเทศฝรั่งเศสจึงมีประสิทธิภาพมากกว่าของประเทศไทย

4.4.3 ปัญหาอสังหาริมทรัพย์ที่ซื้อขายตกอยู่ในภาระจำยอม

ภาระจำยอม (Servitudes) เป็นทรัพย์สินประเภทหนึ่งที่ตัดทอนกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์ของบุคคลอื่นอันทำให้เจ้าทรัพย์นั้นต้องยอมรับกรรมบางอย่างซึ่งกระทบกระเทือนอำนาจกรรมสิทธิ์ เพื่อประโยชน์แก่อสังหาริมทรัพย์อื่น ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 1387 เช่น ต้องยอมให้ผู้อื่นเดินผ่านที่ดินของตนหรือใช้เป็นทางรถยนต์ผ่าน ต้องยกเว้นห้ามปลูกสร้างตึกสูงในที่ดิน ต้องยอมให้ที่ดินบางส่วนถูกปักเสาไฟฟ้า หรือที่ดินบางส่วนมีสายไฟฟ้าแรงสูงพาดผ่าน ดังนั้นเมื่อทรัพย์สินที่ซื้อขายกันต้องตกอยู่ในภาระจำยอม จึงเรียกได้ว่าผู้ซื้อถูกรอนสิทธิ

อย่างไรก็ตาม หากพิจารณาในแง่ของกฎหมายคุ้มครองผู้บริโภคจะเห็นได้ว่า ผู้ซื้อเป็นผู้บริโภคที่ได้รับความเสียหายจากการซื้ออสังหาริมทรัพย์ที่เจ้าพนักงานบังคับคดีขายทอดตลาด เช่น ผู้ที่ซื้อบ้านพร้อมที่ดินขนาดใหญ่โดยต้องการจะใช้ประโยชน์ในที่ดินนั้นจึงสมควรเข้าประมวลแต่พอรับจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์แล้วกลับพบว่ามีการปักเสาไฟฟ้าแรงสูงไว้ในที่ดินด้วย ซึ่งตามความจริงหรือตามราคาตลาดของอสังหาริมทรัพย์ย่อมต้องถูกลง ผู้ซื้อย่อมเสียเปรียบเพราะไม่

สามารถเข้าอยู่ใช้ประโยชน์ได้ตามความมุ่งหมายจึงเป็นเรื่องผู้ซื้อถูกรอนสิทธิและสินค้าที่ซื้อก็มีความชำรุดบกพร่อง แต่เมื่อมีข้อตกลงยกเว้นซึ่งบังคับได้ตามกฎหมาย และศาลก็มีแนวคำวินิจฉัยโดยถือว่าเป็นกรณีผู้ซื้อทราบข้อกำหนดยกเว้นความรับผิดชอบเหล่านั้นแล้ว แต่ผู้ซื้อที่สมัครใจประมูลซื้อทรัพย์สินนั้นเอง นิติกรรมจึงสมบูรณ์ไม่อาจเรียกให้เจ้าพนักงานบังคับคดีรับผิดชอบได้และไม่มีเหตุเพิกถอนการขายทอดตลาด ค่าเสียหายจากราคาทรัพย์สินที่สูงกว่าราคาตลาดจึงเป็นพับแก่ผู้ซื้อหรือค่าเสียหายจากการที่ผู้ซื้อถูกริบเงินมัดจำเพราะเห็นว่าทรัพย์สินที่ซื้อหากรับโอนกรรมสิทธิ์ไปตนจะถูกรอนสิทธิเพราะมีภาระจำยอมที่ไม่ได้ปรากฏทางทะเบียนอยู่เหนืออสังหาริมทรัพย์ที่ซื้อ แต่ผู้เขียนเห็นว่าทั้งข้อสัญญาและประกาศกำหนดยกเว้นความรับผิดชอบเหล่านั้นเป็นข้อสัญญาที่กรมบังคับคดีร่างขึ้นโดยลำพังแต่ฝ่ายเดียว เพื่อให้ความสะดวกและลดภาระความรับผิดชอบในชั้นบังคับคดีอันจะเกิดแก่เจ้าพนักงานบังคับคดีลง จึงนำพิเคราะห์ว่ามีลักษณะเป็นข้อสัญญามาตรฐานที่ผลกระทมาให้แก่ผู้ซื้อจนเกินสมควรหรือไม่ เพราะตามประกาศขายทอดตลาดของเจ้าพนักงานบังคับคดีกำหนดให้ผู้ซื้อต้องตรวจสอบสภาพทรัพย์สินเอง ซึ่งในความเป็นจริง ผู้ซื้อย่อมกระทำได้เพียงตรวจสอบเอกสารทางทะเบียนหรือภาพถ่ายทรัพย์สิน และตรวจสอบสภาพทรัพย์สินภายนอกที่รื้อบ้านเท่านั้น ผู้ซื้อไม่อาจตรวจสอบสภาพภายในรั้วได้เลย เมื่อเป็นเช่นนี้แล้วข้อสัญญาเหล่านั้นย่อม ตกอยู่ในบังคับแห่งพระราชบัญญัติว่าด้วยข้อสัญญาที่ไม่เป็นธรรม พ.ศ. 2540 มาตรา 4 ซึ่งศาลอาจกำหนดให้บังคับได้เท่าที่เป็นธรรมและสมควร

4.4.4 ปัญหาที่เกิดจากลูกหนี้ตามคำพิพากษาทำให้อสังหาริมทรัพย์ที่ตนครอบครองอยู่เสียหายหรือเกือบจะเสียหาย

ตามประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง มาตรา 304 วิธีการยึดอสังหาริมทรัพย์เป็นการยึด ณ ที่ทำการของเจ้าพนักงานบังคับคดีโดยใช้เอกสารทางทะเบียน เมื่อเจ้าพนักงานบังคับคดีแจ้งการยึดโดยชอบด้วยกฎหมายแล้ว จะเกิดผลตามมาตรา 305 คือ (1) แม้ลูกหนี้ตามคำพิพากษาจะก่อให้เกิด โอน หรือเปลี่ยนแปลงซึ่งสิทธิในทรัพย์สินที่ถูกยึดภายหลังที่ได้ทำการยึดไว้แล้ว หากจะใช้ยื่นเจ้าหนี้ตามคำพิพากษาหรือเจ้าพนักงานบังคับคดีได้ เช่น ภายหลังการยึดลูกหนี้ตามคำพิพากษานำอสังหาริมทรัพย์ไปให้บุคคลอื่นเช่า เมื่อมีผู้ซื้อ ได้ผู้เช่าจะอ้างสิทธิการเช่ายื่นผู้ซื้อหรือเจ้าพนักงานบังคับคดีไม่ได้¹⁵ เป็นต้น (2) เมื่อลูกหนี้ตามคำพิพากษาเป็นผู้ครอบครองอสังหาริมทรัพย์ที่ถูกยึด ลูกหนี้ตามคำพิพากษามีสิทธิใช้ทรัพย์สินเช่นที่วานี้ได้ตามสมควร แต่ถ้าเจ้าพนักงานบังคับคดีเห็นว่าลูกหนี้ตามคำพิพากษาจะทำให้ทรัพย์สินที่ได้รับมอบไว้ในอารักขาหรือ

¹⁵ หากเปรียบเทียบกับการโอนทรัพย์สินที่เช่าในกรณีทั่วไปนั้น ไม่เป็นเหตุให้สัญญาเช่าระงับไป ผู้รับโอนย่อมต้องรับไปทั้งสิทธิและหน้าที่ของผู้โอนซึ่งมีต่อผู้เช่านั้นด้วย ตามมาตรา 596 ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์.

ทรัพย์ที่อยู่ในความครอบครองเสียหาย หรือเกือบจะเสียหาย โดยเจ้าพนักงานบังคับคดีเห็นเอง หรือเมื่อเจ้าหนี้ตามคำพิพากษาหรือบุคคลผู้มีส่วนได้เสียในการบังคับคดีแก่ทรัพย์สินนั้นร้องขอ เจ้าพนักงานบังคับคดีจะระวางรักษาทรัพย์สินนั้นเสียเอง หรือตั้งให้ผู้อื่นเป็นผู้จัดการทรัพย์นั้นก็ได้

หากเปรียบเทียบกับการยึดสังหาริมทรัพย์ ตามประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง มาตรา 303 (2) เจ้าพนักงานบังคับคดีอาจมอบทรัพย์สินไว้ให้อยู่ในความอารักขาของลูกหนี้ตามคำพิพากษา โดยความยินยอมของเจ้าหนี้ตามคำพิพากษาก็ได้ ซึ่งหากทรัพย์ที่ขีดยึดนั้นสูญหาย หรือเสียหายซึ่งเกิดจากมีผู้กระทำความผิดอาญา เช่น มีผู้นำทรัพย์ไปขายโดยลูกหนี้ตามคำพิพากษา ยินยอมหรือลูกหนี้ตามคำพิพากษาเป็นผู้นำทรัพย์นั้นไปเอง เจ้าพนักงานบังคับคดีจะต้องทำรายงานตรวจสอบต่อผู้อำนวยการกองหรือผู้อำนวยการสำนักงานบังคับคดีจังหวัดหรือสาขาแล้วเสนอความเห็นต่ออธิบดีกรมบังคับคดี เพื่อดำเนินการร้องทุกข์ต่อพนักงานสอบสวนต่อไป¹⁶ ซึ่งแตกต่างจากกฎหมายของประเทศสหพันธรัฐเยอรมันที่ห้ามมิให้ลูกหนี้ตามคำพิพากษาคดแลสังหาริมทรัพย์ที่ถูกยึด แต่ให้เป็นหน้าที่เจ้าพนักงานบังคับคดีโดยให้เก็บรักษาไว้ที่สถานที่ที่จะไม่เป็นอันตราย

แต่ในกรณีทรัพย์ที่ขีดยึดเป็นอสังหาริมทรัพย์ หากลูกหนี้ตามคำพิพากษาเป็นผู้ทำให้ทรัพย์ที่อยู่ในครอบครองเสียหายหรือเกือบจะเสียหายหรือมีบุคคลภายนอกมากระทำ เช่น รื้อเฟอร์นิเจอร์ บิวท์อินหรือหน้าต่างหรือสายไฟฟ้าในบ้านไป หรือขุดดินเพื่อนำออกไปขาย แม้เป็นกรณีต้องตามบทบัญญัติมาตรา 305 (2) ซึ่งกฎหมายให้อำนาจเจ้าพนักงานบังคับคดีระวางรักษาทรัพย์สินนั้นหรือตั้งให้ผู้อื่นเป็นผู้จัดการทรัพย์สินนั้นก็ได้ แต่ในทางปฏิบัติเจ้าพนักงานบังคับคดีจะให้เจ้าหนี้ตามคำพิพากษาเป็นผู้ตรวจสอบสภาพทรัพย์และดำเนินการร้องทุกข์กับตำรวจเอง ซึ่งในบางครั้งตำรวจมักจะไม่นับแจ้งความเพราะไม่ถือว่าเป็น “ผู้เสียหาย” ตามกฎหมาย¹⁷

ในกรณีที่เจ้าพนักงานบังคับคดีเคาะไม้ขายอสังหาริมทรัพย์ให้แก่ผู้ซื้อแล้ว แต่ยังคงอยู่ในระหว่างผู้ซื้อชยาระยะเวลาวางเงินค่าซื้อทรัพย์ส่วนที่เหลือ เมื่อผู้ซื้อไปตรวจสอบสภาพทรัพย์และแจ้งแก่ลูกหนี้ตามคำพิพากษาว่าเป็นผู้ซื้อทรัพย์ได้โดยวางมัดจำไว้และกำลังจะจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ ลูกหนี้ตามคำพิพากษาก็มักจะทำลายอสังหาริมทรัพย์ให้เสียหาย เมื่อผู้ซื้อไปแจ้งความตำรวจก็มักปฏิเสธและบ่ายเบี่ยงให้เจ้าพนักงานบังคับคดีเป็นผู้ดำเนินการ เมื่อผู้ซื้อแจ้งให้เจ้าพนักงานบังคับคดีทราบเพื่อให้จัดการหรือให้ดำเนินการร้องทุกข์ภายในอายุความ¹⁸ เจ้าพนักงานบังคับคดีก็มักจะอ้างว่าเป็นหน้าที่ของเจ้าหนี้ตามคำพิพากษา ก่อให้เกิดความล่าช้า ผู้ซื้อจึงขาดความมั่นใจที่จะชำระเงินค่าซื้อทรัพย์ให้ครบเพราะไม่ต้องการอสังหาริมทรัพย์นั้นแล้ว หรือบางราย

¹⁶ คำสั่งกรมบังคับคดีที่ 452/2548, ข้อ 8 ลงวันที่ 8 กันยายน พ.ศ. 2548.

¹⁷ ประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความอาญา, มาตรา 2 (4).

¹⁸ ประมวลกฎหมายอาญา, มาตรา 95 และ 96.

จำต้องยอมรับ โอนกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์ที่เสียหายเหล่านั้นต่อไป โดยที่ไม่ทราบว่าจะต้องไปเรียกร้องค่าเสียหายเอาจากใคร

ผู้เขียนเห็นว่าเหตุที่เป็นเช่นนี้เนื่องจากเจ้าพนักงานบังคับคดีไม่กำหนดให้ชัดเจนว่า ภายหลังการยึดอสังหาริมทรัพย์แล้วใครเป็นผู้ดูแลรักษาอสังหาริมทรัพย์นั้น ทั้งที่บทบัญญัติมาตรา 305 (2) แห่งประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง ได้บัญญัติไว้ชัดเจนแล้วว่าให้เป็นอำนาจของเจ้าพนักงานบังคับคดี จึงกล่าวได้ว่าการบังคับใช้กฎหมายตามมาตรา 305 (2) ยังไม่มีประสิทธิภาพที่เพียงพอ

หากเปรียบเทียบกับผลแห่งการยึดอสังหาริมทรัพย์ของประเทศฝรั่งเศสซึ่งกำหนดให้ การส่งมอบอสังหาริมทรัพย์ให้แก่เจ้าหนี้ตามคำพิพากษาเพื่อจะยื่นคำร้องขอให้ขายทอดตลาดทรัพย์สิน ต่อศาล ต้องพิจารณาว่ามีบุคคลใดอยู่ในอสังหาริมทรัพย์นั้นหรือไม่ หากไม่มีบุคคลใดอาศัยอยู่ให้ เจ้าพนักงานบังคับคดีเอกชนยึดทรัพย์สินเพื่อส่งมอบให้แก่เจ้าหนี้ตามคำพิพากษา หากมีบุคคลอาศัย อยู่ในทรัพย์สินนั้น เจ้าหนี้ตามคำพิพากษาจะต้องฟ้องขับไล่บุคคลนั้นออกจากทรัพย์สินนั้นเป็นอีกคดี ผู้ซื้อทรัพย์สินอสังหาริมทรัพย์จึงได้รับความคุ้มครองในเรื่องการรอนสิทธิหรือความชำรุดบกพร่อง

4.5 ปัญหาเกี่ยวกับการแสดงข้อความในการโฆษณาขายทอดตลาดอสังหาริมทรัพย์ตามคำสั่งศาล โดยเจ้าพนักงานบังคับคดี

ตามที่ผู้เขียนได้วิเคราะห์ไว้ว่าผู้ซื้อทรัพย์สินจากการขายทอดตลาดของเจ้าพนักงาน บังคับคดีไม่ได้รับความคุ้มครองในฐานะเป็นผู้บริโภคตามพระราชบัญญัติคุ้มครองผู้บริโภค พ.ศ. 2522 ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติคุ้มครองผู้บริโภค (ฉบับที่ 2) พ.ศ. 2541 ผู้ซื้อจึงไม่มีสิทธิ ที่จะได้รับข่าวสารรวมทั้งคำพรรณานคุณภาพที่ถูกต้องและเพียงพอเกี่ยวกับสินค้าและบริการตาม มาตรา 4 (1) และการโฆษณาของเจ้าพนักงานบังคับคดีไม่ถูกควบคุมตามมาตรา 22 ที่จะต้องไม่ใช่ ข้อความที่เป็นการไม่เป็นธรรมต่อผู้บริโภค หรือข้อความที่เป็นเท็จหรือเกินความจริง หรือข้อความ ที่จะก่อให้เกิดความเข้าใจผิดในสาระสำคัญเกี่ยวกับสินค้าหรือบริการ เป็นต้น

หากเปรียบเทียบกับ การควบคุมการโฆษณาของต่างประเทศ เช่น ในประเทศ สหพันธรัฐเยอรมันนั้น การโฆษณาที่ไม่ชอบด้วยกฎหมาย ได้แก่ การโฆษณาที่เป็นเท็จ การโฆษณา ที่ทำให้เกิดการเข้าใจผิด และการโฆษณาที่ไม่เป็นธรรม ส่วนในประเทศออสเตรเลียผู้ประกอบการ จะต้องไม่ใช่ข้อความที่ก่อให้เกิดความเข้าใจผิดหรือหลอกลวง หรือซึ่งก่อให้เกิดความเข้าใจผิดหรือ การหลอกลวง และแม้ว่าผู้โฆษณาจะมีได้มีเจตนาทำให้ผู้บริโภคเข้าใจผิดก็ตาม ผู้โฆษณาก็มี ความผิดตามกฎหมายของประเทศออสเตรเลียแล้ว จะเห็นได้ว่าการคุ้มครองผู้บริโภคทั้งของ ต่างประเทศและของประเทศไทยล้วนมีจุดมุ่งหมายในการคุ้มครองผู้บริโภคเป็นอย่างดีเหมือนกันคือ

การโฆษณาต้องไม่ใช่ข้อความที่เป็นเท็จ หลอกลวงหรือก่อให้เกิดความเข้าใจผิด หรือใช้ข้อความที่ไม่เป็นธรรมแก่ผู้บริโภค

ผู้เขียนจึงได้วิเคราะห์การโฆษณาการขายทอดตลาดอสังหาริมทรัพย์ของเจ้าพนักงานบังคับคดีว่ามีข้อมูลที่เพียงพอแก่การตัดสินใจของผู้สนใจเข้าประมูลซื้อทรัพย์สินหรือไม่ และมีผลทางกฎหมายอย่างไร ดังนี้

1) กรณีที่การโฆษณาเป็นการแสดงข้อความที่ก่อให้เกิดความเข้าใจผิดในสาระสำคัญของการขายทอดตลาดหรือเป็นข้อความเท็จ เช่น พิมพ์เลขที่สิ่งปลูกสร้างคลาดเคลื่อนไป แสดงแผนที่บ้านผิดพลาดไปโดยไปนำแผนที่อื่นมาแสดง บรรยายสภาพสิ่งปลูกสร้างผิดพลาดเช่น อสังหาริมทรัพย์เป็นทาวน์เฮาส์แต่บรรยายว่าเป็นบ้านแฝด หรือระบุราคาประเมินทรัพย์สินผิดพลาด เป็นต้น ความผิดพลาดเหล่านั้นหากเจ้าพนักงานบังคับคดีพบเห็นก่อนถึงวันขาย เจ้าพนักงานบังคับคดีก็จะงดการขายไว้ หรือหากเจ้าพนักงานบังคับคดีทราบภายหลังก็จะรายงานศาลขอให้เพิกถอนการขาย และผู้ซื้อเองก็สามารถร้องเพิกถอนการขายทอดตลาดทรัพย์สินได้ ซึ่งในเรื่องนี้มีคำพิพากษาศาลฎีกาที่ 2579/2551 วินิจฉัยว่าเจ้าหน้าที่ตามคำพิพากษาจัดทำแผนที่ที่ตั้งของที่ดินและมอบรูปภาพแก่เจ้าพนักงานบังคับคดีว่าที่ดินที่จะขายทอดตลาดอยู่ติดทางสาธารณะ โดยไม่ได้แจ้งแก่เจ้าพนักงานบังคับคดีว่าที่ดินที่ตั้งทรัพย์สินเป็นที่ตาบอดทำให้รถยนต์และบุคคลไม่สามารถเข้าไปสู่ที่ดินได้ เป็นการจงใจปกปิดข้อเท็จจริงเกี่ยวกับทรัพย์สินเป็นการฉ้อลผู้ซื้อทรัพย์สิน และการที่เจ้าพนักงานบังคับคดีไม่ได้ใช้ความระมัดระวังตรวจสอบข้อเท็จจริงที่ปรากฏอย่างชัดเจนในสำเนาโฉนดที่ดินที่จะขายเป็นผลทำให้ประกาศขายทอดตลาดทรัพย์สินที่จะขายไม่ตรงกับความจริง การกระทำของเจ้าหน้าที่ตามคำพิพากษาและเจ้าพนักงานบังคับคดีทำให้ผู้ซื้อสำคัญผิดในคุณสมบัติของทรัพย์สิน จึงเป็นการขายทอดตลาดทรัพย์สินที่ไม่ชอบ ผู้ซื้อชอบที่จะร้องเพิกถอนการขายได้ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 296 วรรคสอง และแม้ว่าเมื่อศาลมีคำสั่งให้เพิกถอนการขายทำให้การขายทอดตลาดนั้นสิ้นผลไป โดยถือเสมือนว่าไม่มีการขายทอดตลาดนั้นและผู้ซื้อจึงได้รับเงินค่าซื้อทรัพย์สินคืนก็ตาม แต่หากผู้ซื้อได้จดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ไปแล้วซึ่งจะต้องมีการเพิกถอนทางทะเบียนด้วย ในกรณีเช่นนี้ผู้ซื้อไม่มีสิทธิได้รับเงินค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนคืนนี้ตามคำพิพากษาศาลฎีกาที่ 933/2537 จึงเห็นได้ว่าผู้ซื้อจะไม่ได้รับเยียวยาความเสียหายอย่างแท้จริง

2) เนื่องจากยึดอสังหาริมทรัพย์นั้น ในปัจจุบันตามระเบียบกระทรวงยุติธรรมว่าด้วยการบังคับคดี พ.ศ. 2522 ได้กำหนดให้ทำการยึดอสังหาริมทรัพย์ ณ ที่ทำการหรือที่เรียกว่า “ยึดบน

โต๊ะ”¹⁹ เพราะจำนวนเจ้าพนักงานบังคับคดีที่มีไม่เพียงพอ เช่นนี้หากให้ภาคเอกชนเข้ามาดำเนินการ โดยยึดอสังหาริมทรัพย์ ที่ที่ทรัพย์ตั้งอยู่ เช่นนี้จะมีผลดีมากกว่า แต่ในปัจจุบันประเทศไทยยังไม่มีกฎหมายรองรับในเรื่องการบังคับคดีแพ่งโดยภาคเอกชนที่ชัดเจนการแสดงข้อความในประกาศขายทอดตลาดอสังหาริมทรัพย์ของเจ้าพนักงานบังคับคดีในปัจจุบัน เจ้าพนักงานบังคับคดีจึงต้องกระทำตามแบบ12-16 ตามแนวปฏิบัติเกี่ยวกับการยึดทรัพย์ จับ ไล่ รื้อถอน และจำหน่ายทรัพย์สินของกรมบังคับคดี ดังนั้นข้อความที่เจ้าพนักงานบังคับคดีจะต้องระบุในประกาศขายทอดตลาดอสังหาริมทรัพย์ส่วนใหญ่จึงเป็นไปตามแบบพิมพ์ เว้นแต่การบรรยายสภาพทรัพย์เจ้าพนักงานบังคับคดีจะบรรยายตามดุลพินิจซึ่งพิจารณาจากภาพถ่ายที่เจ้าหน้าที่ตามคำพิพากษาส่งไว้ในวันยึดทรัพย์ หากเจ้าพนักงานบังคับคดีปฏิบัติถูกต้องตามคำสั่งและระเบียบภายในของกรมบังคับคดีที่เกี่ยวข้องแล้วเกิดความเสียหายแก่ผู้ซื้อทรัพย์ จะไม่ถือว่าเจ้าพนักงานบังคับคดีกระทำการฝ่าฝืนกฎหมาย จึงไม่มีเหตุที่จะร้องเพิกถอนการขายได้ ปัญหาจึงเกิดขึ้นจากการแสดงข้อความในประกาศขายทอดตลาดที่ยังไม่เพียงพอต่อการตัดสินใจเข้าซื้อทรัพย์ของผู้บริโภค ทำให้ผู้บริโภคมีภาระเกินสมควร ไม่เป็นธรรมกับผู้บริโภคและเป็นข้อความที่อาจจะก่อให้เกิดความเข้าใจผิดในสาระสำคัญของการเข้าประมูลซื้ออสังหาริมทรัพย์ด้วย ได้แก่

(1) ข้อความในการโฆษณาที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างในหมู่บ้านจัดสรร ไม่มีข้อความแสดงว่าทรัพย์ที่ขายอยู่ในหมู่บ้านจัดสรร ไม่มีรายละเอียดของหนี้ทรัพย์ส่วนกลาง เงินเพิ่ม และเบี้ยปรับ ไม่มีข้อกำหนดว่าฝ่ายใดเป็นผู้ชำระหนี้ในทรัพย์ส่วนกลางเหล่านั้น และไม่แสดงจำนวนหนี้ในทรัพย์ส่วนกลางดังกล่าว ทั้งยังไม่มีชื่อและที่อยู่ของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร จึงเป็นการพรรณาสภาพทรัพย์ที่ไม่ชัดเจน เป็นภาระแก่ผู้ซื้อในการติดต่อเพื่อหาข้อมูลเรื่องค่าใช้จ่ายในการเข้าซื้อทรัพย์ และเมื่อซื้อได้ก็จะมีภาระในการดำเนินการโอนกรรมสิทธิ์

(2) ข้อความในการโฆษณาห้องชุดไม่มีข้อความแสดงจำนวนหนี้ทรัพย์ส่วนกลาง เงินเพิ่ม และ เบี้ยปรับ ไม่ระบุข้อความให้ชัดเจนว่าเฉพาะหนี้ทรัพย์ส่วนกลางเท่านั้นที่เจ้าพนักงานบังคับคดีจะนำมาหักออกจากราคาสมควรขาย ทำให้ผู้ซื้อเข้าใจว่าตนไม่ต้องชำระเงินเพิ่มหรือเบี้ยปรับอีกในการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ ทั้งไม่มีชื่อและที่อยู่ของผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดสร้างภาระในการติดต่อสอบถามค่าใช้จ่ายในหนี้ทรัพย์ส่วนกลางเพื่อ โอนกรรมสิทธิ์และเป็นอุปสรรคต่อการตัดสินใจเข้าสู่ราคา

หากเปรียบเทียบกับ การโฆษณาขายห้องชุดตามกฎหมายว่าด้วย กฎกระทรวง ฉบับที่ 3 (พ.ศ. 2526) กฎกระทรวง ฉบับที่ 5 (พ.ศ. 2534) กฎกระทรวง ฉบับที่ 6 (พ.ศ. 2538) และ กฎกระทรวง

¹⁹ วิศิษฐ์ วิศิษฐ์สรอรรถ และคณะ. (2549). การพัฒนาระบบเพื่อการบังคับชำระหนี้จากทรัพย์สินของลูกหนี้. หน้า 117.

ฉบับที่ 7 (พ.ศ.2538) ออกตามความในพระราชบัญญัติคุ้มครองผู้บริโภค พ.ศ. 2522 กำหนดให้ข้อความโฆษณาขายห้องชุด และที่ดินหรือที่ดินพร้อมทั้งอาคารทางหนังสือพิมพ์ สิ่งพิมพ์หรือป้ายโฆษณาต้องระบุข้อความต่างๆ เช่น ข้อความที่แสดงว่ายังไม่ได้รับหรือได้รับใบอนุญาตก่อสร้างอาคารจากเจ้าพนักงานท้องถิ่น ข้อความที่แสดงว่าที่ดินและอาคารไม่มีหรือมีภาระผูกพันกับสถาบันการเงิน บุคคล และนิติบุคคลใด หรือข้อความที่แสดงเกี่ยวกับค่าใช้จ่ายและค่าภาษีอากรที่ผู้มีการสิทธิในห้องชุดมีหน้าที่ต้องชำระตามกฎหมายว่าด้วยอาคารชุด ส่วนในการขายบ้านจัดสรรตามพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 มาตรา 29 การโฆษณาขายบ้านจัดสรรจะต้องมีข้อความว่าที่ดินนั้นปลอดจากบุริมสิทธิใดๆ เว้นแต่บุริมสิทธิในมูลซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ และหากมีบุริมสิทธิในมูลซื้อขายอสังหาริมทรัพย์หรือมีภาระจำนองให้ระบุจำนวนเงินที่ผู้ทรงบุริมสิทธิหรือผู้รับจำนองจะได้รับชำระหนี้จากที่ดินแปลงย่อยนั้นด้วย เป็นต้น จะเห็นได้ว่าการโฆษณาขายอสังหาริมทรัพย์โดยภาคเอกชนกฎหมายได้กำหนดให้มีข้อมูลที่จะต้องโฆษณาให้ผู้บริโภคทราบมากกว่าการประกาศขายทอดตลาดอสังหาริมทรัพย์โดยเจ้าพนักงานบังคับคดีที่เป็นเจ้าหน้าที่ของรัฐ

(3) ข้อความในการโฆษณาการขายอสังหาริมทรัพย์โดยการจำนองคิดไปไม่แสดงยอดหนี้จำนองที่เป็นปัจจุบัน ชื่อและที่อยู่เพื่อใช้ในการติดต่อกับผู้รับจำนอง แต่ระบุเพียงว่า “ผู้ซื้อทรัพย์จะต้องรับภาระหนี้จำนองคิดไปด้วย” ทำให้ผู้ซื้อเข้าใจว่าตนจะได้สิทธิในการผ่อนชำระหนี้จำนองตามที่ลูกหนี้เดิมได้ผ่อนไว้หรือตนสามารถขอสินเชื่อและจดทะเบียนจำนองต่อไปได้ทันที นอกจากนั้นโดยส่วนใหญ่การขายทอดตลาดอสังหาริมทรัพย์โดยการจำนองคิดไปมักจะถูกงดการขาย เนื่องจากผู้รับจำนองไม่แจ้งยอดหนี้จำนองที่เป็นปัจจุบัน ทำให้ผู้ที่ต้องการรู้ราคาผิดหวังและเสียเวลาในการติดตามเพื่อเข้าประมูลในแต่ละครั้ง

(4) ประกาศขายทอดตลาดอสังหาริมทรัพย์ในปัจจุบันยังไม่แสดงราคาเริ่มต้นประมูลและไม่แจ้งว่าเป็นการขายครั้งที่เท่าใด ทั้งที่ตามแนวปฏิบัติเดิมในการประกาศขายแต่ละครั้งได้กำหนดให้ระบุว่าเป็นการขายครั้งที่เท่าใดด้วย²⁰ คงระบุแต่เพียงราคาประเมินของเจ้าพนักงานบังคับคดีในขณะยึดทรัพย์ หรือในบางกรณีมีการแสดงราคาประเมินหลายราคาเช่นราคาสำนักงานวางทรัพย์กลางและราคาของคณะกรรมการหรือคณะอนุกรรมการกำหนดราคาทรัพย์ จึงไม่ชัดเจนว่าเจ้าพนักงานบังคับคดีจะคำนวณราคาเริ่มต้นจากราคาประเมินใด ทำให้ผู้สนใจซื้อทรัพย์ไม่ทราบราคาเริ่มต้นประมูล ทั้งที่ประกาศกรมบังคับคดีเรื่องนโยบายการขายทอดตลาดทรัพย์สิน ข้อ 1.1 ลงวันที่ 15 สิงหาคม พ.ศ. 2551 กำหนดให้เจ้าพนักงานบังคับคดีแจ้งราคาประเมินที่**สูงที่สุด**ไว้ในประกาศขายทอดตลาดอสังหาริมทรัพย์**ไว้เพียงราคาเดียว** เนื่องจากเป็นราคาที่ใช้เป็นฐานในการ

²⁰ แนวปฏิบัติเกี่ยวกับการยึดทรัพย์ จับไล่ รื้อถอน และจำหน่ายทรัพย์สิน ลงวันที่ 23 กรกฎาคม พ.ศ. 2551 (ข้อ 17) ให้ยกเลิกแนวปฏิบัติฯลงวันที่ 23 พฤษภาคม พ.ศ. 2549 (ข้อ 14).

คำนวณราคาสมควรขาย เว้นแต่เป็นกรณีที่ราคาประเมินอื่นเข้ามาในภายหลังการประกาศขายทอดตลาดจึงใช้ราคาประเมินที่ได้รับแจ้งในการขายครั้งนั้น หรือในบางกรณีในการคำนวณราคาเริ่มต้นประมูลเจ้าพนักงานบังคับคดีก็ใช้ราคาประกอบการขายเป็นฐานในการคำนวณราคาเริ่มต้นประมูลโดยมิได้โฆษณาหรือประกาศให้คู่ความหรือประชาชนทั่วไปทราบ ทำให้ผู้สนใจเข้าซื้อทรัพย์สินไม่สามารถคำนวณราคาเริ่มต้นได้ อันมีผลกระทบโดยตรงต่อการตัดสินใจของผู้ซื้อ

3) ในการโฆษณาทางอินเทอร์เน็ต เจ้าพนักงานบังคับคดีจะนำข้อมูลโดยย่อจากในประกาศขายทอดตลาดมาโฆษณาในเว็บไซต์ของกรมบังคับคดี โดยภาพถ่ายทรัพย์สินด้วย ซึ่งตามพระราชบัญญัติคุ้มครองผู้บริโภค พ.ศ. 2522 ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติคุ้มครองผู้บริโภค (ฉบับที่ 2) พ.ศ. 2541 ให้นิยามคำว่า “ข้อความ” หมายความว่ารวมถึงภาพด้วย ดังนั้นภาพถ่ายทรัพย์สินจึงเป็นข้อความที่คณะกรรมการว่าด้วยการโฆษณามีอำนาจควบคุม และเนื่องจากภาพถ่ายที่แสดงไว้เป็นภาพถ่ายในวันยึดทรัพย์สิน ซึ่งเป็นภาพเก่ามากบางคดีนานถึง 5-6 ปี ภาพจึงไม่ค่อยจะตรงกับความเป็นจริงหรือภาพถ่ายที่เจ้าหน้าที่ตามคำพิพากษานำส่งบางคดีก็เป็นภาพถ่ายสิ่งปลูกสร้างผิดหลังหรือที่ดินคนละแปลง โดยเฉพาะในกรณีของที่ดินว่างเปล่ามักจะมีสภาพผิดพลาดบ่อยมาก เพราะเจ้าหน้าที่ตามคำพิพากษาจะดำเนินการเองโดยไม่มีเจ้าพนักงานที่ดินไปนำชี้ อีกทั้งเจ้าพนักงานบังคับคดีดำเนินการยึด ณ ที่ทำการจึงไม่เห็นสภาพแท้จริงของทรัพย์สินทำให้ผู้ซื้อเข้าใจสภาพทรัพย์สินผิดไปจากความจริง

บทที่ 5

บทสรุปและข้อเสนอแนะ

5.1 บทสรุป

การขายทอดตลาดตามคำสั่งศาลโดยเจ้าพนักงานบังคับคดีจะมีกระบวนการประกาศขายทอดตลาดเสนอต่อประชาชนเป็นการทั่วไป เพื่อเชิญชวนให้มาประมูลซื้ออสังหาริมทรัพย์ โดยเจ้าพนักงานบังคับคดีจะทำการขายทอดตลาดให้แก่ผู้เสนอราคาสูงสุด อันจะก่อให้เกิดประโยชน์สูงสุดแก่กระบวนการบังคับคดีของศาล เมื่อพิจารณาในวิธีการขายทอดตลาดจะเห็นได้ว่าเจ้าพนักงานบังคับคดีมีฐานะเป็นผู้ขายและผู้ทอดตลาด แต่หากพิจารณาในวิธีการบังคับคดีแล้วเจ้าพนักงานบังคับคดีก็มีฐานะเป็นเพียงเจ้าหน้าที่ของรัฐที่ปฏิบัติหน้าที่ตามประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่งภาค 4 ในการบังคับคดีตามคำสั่งศาลเพื่อให้บ้านเมืองสงบเรียบร้อย มิให้เอกชนบังคับชำระหนี้กันเองเท่านั้น ประโยชน์หรือค่าตอบแทนที่เจ้าพนักงานบังคับคดีได้รับก็มีเพียงค่าธรรมเนียมการขายตามที่กำหนดไว้ในตาราง 5 ท้ายประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่งในอัตราร้อยละ 3 ของราคาอสังหาริมทรัพย์ที่มีผู้ประมูลได้ และเรียกเก็บค่าอากรตามประมวลรัษฎากรข้อ 28 แห่งบัญชีอัตราอากรแสดมภ์ ในอัตราร้อยละ 0.5 ของราคาซื้อขายได้ดังกล่าวเพื่อนำส่งเป็นรายได้แผ่นดินเท่านั้น ส่วนเงินค่าซื้อทรัพย์สินเป็นเงินรายได้ของลูกหนี้ตามคำพิพากษาซึ่งต้องจัดสรรชำระหนี้ให้แก่บรรดาเจ้าหนี้ตามคำพิพากษาเท่านั้น หากมีเหลือจะต้องคืนให้แก่ลูกหนี้ตามคำพิพากษาเจ้าพนักงานบังคับคดีจึงไม่ได้รับค่าตอบแทนเป็นเงินหรือผลประโยชน์อย่างอื่น จึงไม่อาจถือได้ว่าเจ้าพนักงานบังคับคดีเป็น “ผู้ประกอบการธุรกิจ” ตามพระราชบัญญัติคุ้มครองผู้บริโภค พ.ศ. 2522 ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติคุ้มครองผู้บริโภค (ฉบับที่ 2) พ.ศ. 2541 อีกทั้งการประกาศขายทอดตลาดดังกล่าวก็มีใจ “โฆษณา” เพราะมิได้ทำเพื่อประโยชน์ในทางการค้า จึงไม่อาจกล่าวได้ว่าเจ้าพนักงานบังคับคดีเป็นผู้กระทำการ โฆษณาที่จะต้องถูกควบคุมตามพระราชบัญญัติคุ้มครองผู้บริโภค พ.ศ. 2522 ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติคุ้มครองผู้บริโภค (ฉบับที่ 2) พ.ศ. 2541 ผู้ซื้ออสังหาริมทรัพย์และผู้ได้รับทราบประกาศขายซึ่งสนใจเข้าซื้อทรัพย์สินจึงไม่ใช่ “ผู้บริโภค” ที่รับความคุ้มครองตามพระราชบัญญัติคุ้มครองผู้บริโภค พ.ศ. 2522 ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติคุ้มครองผู้บริโภค (ฉบับที่ 2) พ.ศ. 2541

ในการประกาศขายทอดตลาดอสังหาริมทรัพย์ตามคำสั่งศาลนั้น นอกจากเจ้าพนักงานบังคับคดีจะเป็นผู้ประกาศโฆษณาแล้ว ยังมีสถาบันการเงินที่เป็นเจ้าหนี้จำนองเหนืออสังหาริมทรัพย์ที่ถูกยึด เช่น ธนาคาร และบริษัทบริหารสินทรัพย์ต่างๆ ซึ่งนิยมนำประกาศขายทอดตลาดของเจ้าพนักงานบังคับคดีไปลงพิมพ์โฆษณาในรูปของหนังสือ และลงโฆษณาในสื่ออินเทอร์เน็ต ด้วยเช่นกัน เมื่อพิจารณาในวิธีการขายทอดตลาดก็จะเห็นได้ว่าฐานะของสถาบันการเงินเหล่านั้นมิใช่ “ผู้ขาย” หรือ “ผู้ประกอบการธุรกิจ” ตามพระราชบัญญัติคุ้มครองผู้บริโภค พ.ศ. 2522 ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติคุ้มครองผู้บริโภค (ฉบับที่ 2) พ.ศ. 2541 เพราะมิได้รับค่าตอบแทนเป็นเงินหรือผลประโยชน์อย่างอื่น แต่สถาบันการเงินเหล่านั้นได้ประโยชน์เพียงเพื่อตนจะได้รับชำระหนี้ตามคำพิพากษาเท่านั้น การประกาศขายทอดตลาดดังกล่าวมิใช่การ “โฆษณา” การประชาสัมพันธ์ของสถาบันการเงินดังกล่าวจึงไม่ถูกควบคุมภายใต้พระราชบัญญัติคุ้มครองผู้บริโภค พ.ศ. 2522 ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติคุ้มครองผู้บริโภค (ฉบับที่ 2) พ.ศ. 2541

อย่างไรก็ตาม แม้ว่าในพระราชบัญญัติธุรกิจสถาบันการเงิน พ.ศ. 2551 มาตรา 39 และมาตรา 40 จะมีบทบัญญัติเพื่อคุ้มครองผู้บริโภค โดยกำหนดให้สถาบันการเงินแจ้งและแสดงวิธีการและรายละเอียดในการคำนวณอัตราค่าบริการรายปีให้ประชาชนและลูกค้าผู้มาขอสินเชื่อทราบ อัตราค่าบริการรายปี ได้แก่ ค่าใช้จ่ายทั้งสิ้นที่สถาบันการเงินเรียกเก็บจากประชาชนและลูกค้าต่อปีในการให้สินเชื่อ ซึ่งรวมถึงดอกเบี้ย ส่วนลด และค่าบริการซึ่งธนาคารแห่งประเทศไทยมีอำนาจประกาศกำหนดวิธีการคำนวณอัตราค่าบริการรายปีให้สถาบันการเงินถือปฏิบัติได้ก็ตาม แต่ในมาตรา 80 (2) ก็ได้บัญญัติเกี่ยวกับการกำกับดูแลในเรื่องการถือครองอสังหาริมทรัพย์ของสถาบันการเงิน โดยห้ามมิให้สถาบันการเงินซื้อหรือมีไว้ซึ่งอสังหาริมทรัพย์ เว้นแต่เป็นการได้มาจากการชำระหนี้การประกันการให้สินเชื่อการซื้ออสังหาริมทรัพย์ที่สถาบันการเงินนั้นรับจำนองไว้จากการขายทอดตลาดโดยคำสั่งศาลหรือคำสั่งของเจ้าพนักงานพิทักษ์ทรัพย์แต่ต้องจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวภายในห้าปีนับแต่วันที่อสังหาริมทรัพย์นั้นตกเป็นของสถาบันการเงิน เว้นแต่ในกรณีที่มีเหตุจำเป็นธนาคารแห่งประเทศไทยจะขยายเวลาการจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวโดยธนาคารแห่งประเทศไทยอาจกำหนดหลักเกณฑ์ไว้ด้วยก็ได้ นั้น ก็ถือได้แต่เพียงว่าสถาบันการเงินเหล่านั้นมีฐานะเป็นผู้ประกอบการธุรกิจเฉพาะในเรื่องของ “ธุรกิจสถาบันการเงิน” อันได้แก่การรับฝากเงินและการให้สินเชื่อแก่ลูกค้าสถาบันการเงินเท่านั้น แต่บทบัญญัติดังกล่าวก็ยังมิได้กล่าวถึงสิทธิของผู้ซื้ออสังหาริมทรัพย์จากการขายทอดตลาดตามคำสั่งศาลโดยเจ้าพนักงานบังคับคดีไว้ว่าจะได้รับการคุ้มครองในฐานะ “ผู้บริโภค” หรือไม่ จึงเห็นได้ว่าการโฆษณาของสถาบันการเงินในกรณีนี้ยังไม่มีความหมายเฉพาะมาควบคุมเช่นกัน

จากการศึกษาพบว่าปัญหาที่เกิดจากการขายทอดตลาดอสังหาริมทรัพย์ของเจ้าพนักงาน บังคับคดีในส่วนใหญ่มีสาเหตุมาจากผู้ซื้ออสังหาริมทรัพย์ ตลอดจนผู้สนใจซื้ออสังหาริมทรัพย์ ไม่ได้รับทราบข้อมูลข่าวสารที่เพียงพอต่อการตัดสินใจเข้าประมูล เช่น ภาพถ่ายทรัพย์สินที่ลงโฆษณา ถ้าไม่ตรงกับความจริง เป็นภาพถ่ายสิ่งปลูกสร้างผิดหลัง หรือเป็นภาพถ่ายที่ดินว่างเปล่าผิดแปลง การประกาศขายทอดตลาดอสังหาริมทรัพย์ไม่มีการระบุราคาเริ่มต้นขาย การประกาศขายห้องชุด หรือบ้านจัดสรรไม่ระบุค่าใช้จ่ายทรัพย์สินส่วนกลางที่เป็นปัจจุบัน ไม่ระบุเงินเพิ่ม หรือเบี้ยปรับที่จะต้องชำระเมื่อไปจดทะเบียน โอนกรรมสิทธิ์ที่สำนักงานที่ดิน อีกทั้งไม่ระบุชื่อที่อยู่ของผู้จัดการ นิติบุคคลอาคารชุดหรือนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรเพื่อให้ผู้สนใจซื้อทรัพย์สินได้ติดต่อสอบถาม ค่าใช้จ่ายได้สะดวก การขายทอดตลาดอสังหาริมทรัพย์โดยการจำนองติดไปก็มีได้มีข้อความแจ้งให้ผู้ซื้อทราบถึงขั้นตอนการไถ่ถอนจำนอง หรือชื่อที่อยู่ของผู้รับจำนอง อีกทั้งยังไม่ได้แสดงยอดหนี้จำนองที่เป็นปัจจุบัน แต่กลับแสดงข้อความเพียงว่า “ผู้ซื้อได้ต้องรับภาระหนี้จำนองติดไปด้วย” ซึ่งทำให้ผู้ซื้อเข้าใจผิดว่าเมื่อตนซื้ออสังหาริมทรัพย์ได้แล้วจะสามารถผ่อนชำระเป็นลูกหนี้จำนองต่อไปได้ทันที ทำให้ผู้ซื้อที่มีเงินสดไม่พอไถ่ถอนจำนองได้รับความเสียหาย บางรายต้องถูกฟ้อง บังคับจำนองเป็นคดีใหม่

ปัญหาเหล่านี้ทำให้ผู้ซื้ออสังหาริมทรัพย์ ตลอดจนผู้สนใจซื้ออสังหาริมทรัพย์เห็นว่า ตนไม่ได้รับความเป็นธรรม บางรายไม่สามารถจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ได้ บางรายไม่สามารถใช้ ทรัพย์สินได้ตามที่ตนตั้งใจไว้ ทำให้ต้องมีการฟ้องร้องต่อศาลเป็นคดีใหม่ การบังคับคดีเดิมต้องล่าช้า ออกไป ผู้ซื้ออสังหาริมทรัพย์ ตลอดจนผู้สนใจเข้าประมูลซื้ออสังหาริมทรัพย์จากเจ้าพนักงานบังคับ คดีก็ขาดความมั่นใจในการบังคับคดีขายทอดตลาดอสังหาริมทรัพย์ของเจ้าพนักงานบังคับคดี ส่งผล ให้มีผู้ซื้ออสังหาริมทรัพย์จากการขายของเจ้าพนักงานบังคับคดีเพียงบางกลุ่ม คือ สถาบันการเงิน ผู้ประกอบธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ และผู้มีความรู้เชี่ยวชาญในกระบวนการขายทอดตลาดของ เจ้าพนักงานบังคับคดีเท่านั้น ซึ่งทำให้กระบวนการบังคับคดีของศาลขาดความศักดิ์สิทธิ์

จากการศึกษาค้นคว้าพบว่ากระบวนการขายทอดตลาดอสังหาริมทรัพย์ตามคำสั่งศาล โดยเจ้าพนักงานบังคับคดียังไม่มีกฎหมายเฉพาะมาควบคุม กฎหมายที่เกี่ยวข้องในปัจจุบันก็มีเพียง ประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง มาตรา 308 กำหนดให้วิธีการขายทอดตลาดนั้นต้อง ดำเนินการตามบทบัญญัติแห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ และกฎกระทรวงว่าด้วยการนั้น ดังนั้น วิธีการขายทอดตลาดต้องเป็นไปตามประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง มาตรา 509-517 ซึ่งในประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ได้กำหนดเรื่องหน้าที่ของผู้ซื้อไว้ใน มาตรา 510 โดย กำหนดให้ผู้ซื้อจะต้องทำตามคำโฆษณาบอกขายและข้อความอื่นๆ ซึ่งผู้ทอดตลาดได้แถลงไว้ก่อน เติมนการสู้ราคา และในมาตรา 474 (3) ก็กำหนดให้ผู้ขายไม่ต้องรับผิดชอบในความชำรุดบกพร่องของ

ทรัพย์สินที่ขายทอดตลาด ส่วนในบทบัญญัติที่คุ้มครองสิทธิผู้ซื้อสังหาริมทรัพย์ก็มีเพียงมาตรา 1330 แต่ที่คุ้มครองเพียงในเรื่องสิทธิของผู้ซื้อสังหาริมทรัพย์จากการขายทอดตลาดตามคำสั่งศาลจะไม่เสียไป แม้หากภายหลังจะพิสูจน์ได้ว่าทรัพย์สินที่ขายทอดตลาดนั้นไม่ใช่ของลูกหนี้ตามคำพิพากษา ซึ่งก็ยังมิได้ครอบคลุมถึงปัญหาที่ผู้ศึกษาได้กล่าวถึง เฉพาะการขายทอดตลาดที่กระทำโดยฝ่าฝืนต่อบทบัญญัติแห่งกฎหมายเท่านั้นที่ผู้มีส่วนได้เสียจะร้องขอเพิกถอนการขายทอดตลาดได้ ตามประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง มาตรา 296 และมาตรา 309 ทวิ แต่บทบัญญัตินี้ดังกล่าวก็มิได้กล่าวถึงการเยียวยาในเรื่องค่าเสียหายที่เกิดขึ้น เพราะผลของการเพิกถอนการขายทอดตลาด คือเพิกถอนในทางทะเบียนให้กลับมาเป็นชื่อของลูกหนี้ตามคำพิพากษาและให้เจ้าพนักงานบังคับคดีดำเนินการบังคับคดีประกาศขายทอดตลาดทรัพย์สินต่อไปเท่านั้น ในส่วนของค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ ค่าภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่าย และค่าใช้จ่ายในการก่อสร้างซ่อมแซมสิ่งปลูกสร้างที่ผู้ซื้อได้ชำระไปแล้ว ผู้ซื้อไม่มีสิทธิเรียกคืน ผู้ซื้อสามารถเรียกร้องค่าเสียหายได้ก็แต่เฉพาะในกรณีที่เจ้าพนักงานบังคับคดีซึ่งเป็นเจ้าหน้าที่ของรัฐกระทำให้เกิดความเสียหายแก่ผู้ซื้อสังหาริมทรัพย์โดยจงใจหรือประมาทเลินเล่อในการปฏิบัติหน้าที่ตามพระราชบัญญัติความรับผิดชอบในละเมิดของเจ้าหน้าที่ พ.ศ. 2539 มาตรา 5 เท่านั้น ส่วนกฎหมายที่เข้ามาคุ้มครองสิทธิของผู้ซื้อสังหาริมทรัพย์จากการขายทอดตลาดตามคำสั่งศาล โดยเจ้าพนักงานบังคับคดีก็มีเพียงพระราชบัญญัติว่าด้วยข้อสัญญาที่ไม่เป็นธรรม พ.ศ. 2540 ที่อาจถือได้ว่าเจ้าพนักงานบังคับคดีเป็น “ผู้ประกอบการกิจการค้าหรือวิชาชีพ” ดังนั้น ประกาศยกเว้นความรับผิดชอบหรือข้อสัญญาในสัญญาซื้อขายสังหาริมทรัพย์ของเจ้าพนักงานบังคับคดีจึงใช้บังคับได้เท่าที่ธรรมและพอสมควร ตามพระราชบัญญัติว่าด้วยข้อสัญญาที่ไม่เป็นธรรม พ.ศ. 2540 มาตรา 4 แต่กฎหมายดังกล่าวก็เป็นเพียงการคุ้มครองเยียวยาภายหลังจากที่ผู้ซื้อได้เข้าทำสัญญากับเจ้าพนักงานบังคับคดีแล้วเท่านั้น และแม้ว่าจะได้มีการจัดทำกฎกระทรวงว่าด้วยคุณสมบัติ หลักเกณฑ์ วิธีการและเงื่อนไขของบุคคลที่ได้รับมอบหมายให้ปฏิบัติการแทนเจ้าพนักงานบังคับคดี พ.ศ. 2551 ให้อำนาจเจ้าพนักงานบังคับคดีมอบหมายให้ผู้รับมอบหมายปฏิบัติการขายทอดตลาดทรัพย์สินในคดีที่ราคาประเมินโดยเจ้าพนักงานบังคับคดีไม่เกินห้าล้านบาทแทนเจ้าพนักงานบังคับคดีได้ และในมาตรา 278 วรรคห้าแห่งประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง บัญญัติว่า ให้หักค่าธรรมเนียมเจ้าพนักงานบังคับคดีตามตาราง 5 ท้ายประมวลกฎหมายนี้เพื่อให้จ่ายเป็นค่าตอบแทนแก่ผู้ที่ได้รับมอบหมายดังกล่าว โดยไม่ต้องนำส่งกระทรวงการคลัง แต่จากการศึกษาค้นคว้าไม่พบว่ามีการกำหนดหลักสูตรการอบรมเกี่ยวกับงานบังคับคดี ของกรมบังคับคดี ซึ่งเป็นคุณสมบัติประการสำคัญของผู้รับมอบหมายให้ปฏิบัติการแทนเจ้าพนักงานบังคับคดีที่จะต้องสำเร็จหลักสูตรดังกล่าว ทั้งยังไม่มีคำสั่งอธิบดีกรมบังคับคดี หรือกฎ ระเบียบภายในของกรมบังคับคดีที่ออกมารองรับกฎกระทรวงฉบับนี้เนื่องจากยัง

ไม่ความชัดเจนว่าจะกำหนดสถานะ หน้าที่ และความรับผิดชอบของเอกชนดังกล่าวไปในแนวทางใดจึงจะเหมาะสมกับประเทศไทย ปัจจุบันการดำเนินการขายทอดตลาดทรัพย์สินในคดีแพ่งของกรมบังคับคดีทุกเรื่องยังคงดำเนินการโดยเจ้าพนักงานบังคับคดี สังกัดกรมบังคับคดี ดังนั้น จึงกล่าวได้ว่า ณ ปัจจุบันนี้ประเทศไทยจึงยังไม่มีกฎหมายเฉพาะมาคุ้มครองปกป้องสิทธิของผู้ซื้อสังหาริมทรัพย์ ตลอดจนผู้สนใจเข้าซื้อสังหาริมทรัพย์จากการขายทอดตลาดตามคำสั่งศาลโดยเจ้าพนักงานบังคับคดีแต่อย่างใด สิ่งที่ใช้บังคับอยู่ในปัจจุบัน คือ คำสั่งและแนวปฏิบัติของกรมบังคับคดีซึ่งเป็นเพียงระเบียบภายในมิได้มีสภาพบังคับเป็นกฎหมาย ต่างจากกรณีผู้บริโภคซึ่งซื้อสังหาริมทรัพย์ หรือสนใจซื้อสังหาริมทรัพย์จากการขายของผู้ประกอบธุรกิจซึ่งเป็นเอกชนที่ได้รับความคุ้มครองตามกฎหมายคุ้มครองผู้บริโภคอย่างเต็มที่ ผู้ศึกษาจึงเห็นว่ากรณีนี้จึงมิได้เป็นไปตามเจตนารมณ์ของกฎหมายคุ้มครองผู้บริโภค

5.2 ข้อเสนอแนะ

จากการศึกษาผู้ศึกษาเห็นว่ากรบบังคับคดีขายทอดตลาดสังหาริมทรัพย์ตามคำสั่งศาลโดยเจ้าพนักงานบังคับคดีของประเทศไทยในปัจจุบันยังไม่มีประสิทธิภาพที่เพียงพอ การบังคับคดีล่าช้าซึ่งก่อให้เกิดผลกระทบต่อทุกฝ่ายที่เกี่ยวข้อง ตลอดจนไม่มีบทบัญญัติคุ้มครองสิทธิผู้ซื้อสังหาริมทรัพย์และผู้สนใจเข้าซื้อสังหาริมทรัพย์ โดยเฉพาะอย่างยิ่งในเรื่องของสิทธิที่จะได้รับทราบข้อมูลข่าวสารเกี่ยวกับทรัพย์สินที่ตนเข้าประมูลซื้อสังหาริมทรัพย์ประสงค์จะซื้อที่ไม่สอดคล้องกับสิทธิของบุคคลซึ่งเป็นผู้บริโภคตามที่รัฐธรรมนูญแห่งราชอาณาจักรไทย มาตรา 61 ได้บัญญัติรับรองไว้ และเนื่องจากในปัจจุบันภาครัฐได้ตระหนักถึงปัญหาสำคัญในการบังคับคดีตามคำสั่งศาลจึงมีนโยบายที่จะถ่ายโอนอำนาจการบังคับคดีของเจ้าพนักงานบังคับคดีให้ภาคเอกชนมาดำเนินการแทนในบางส่วน โดยมีการจัดทำกฎกระทรวงว่าด้วยคุณสมบัติ หลักเกณฑ์ วิธีการและเงื่อนไขของบุคคลที่ได้รับมอบหมายให้ปฏิบัติการแทนเจ้าพนักงานบังคับคดี พ.ศ. 2551 ให้อำนาจเจ้าพนักงานบังคับคดีมอบหมายให้ผู้รับมอบหมายปฏิบัติการแทนเจ้าพนักงานบังคับคดีได้ อันได้แก่การขายทอดตลาดทรัพย์สินในคดีที่ราคาประเมินโดยเจ้าพนักงานบังคับคดีไม่เกินห้าล้านบาท และการจัดทำบัญชีรับจ่ายให้แก่ผู้มีส่วนได้ โดยให้หลักค่าธรรมเนียมเจ้าพนักงานบังคับคดีตามตาราง 5 ท้ายประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่งเป็นค่าตอบแทนแก่ผู้ที่ได้รับมอบหมายดังกล่าว โดยไม่ต้องนำส่งกระทรวงการคลัง แต่จากการศึกษาค้นคว้าไม่พบว่ามีคำสั่งอธิบดีกรมบังคับคดี หรือกฎ ระเบียบภายในของกรมบังคับคดีที่ออกมารองรับกฎกระทรวงฉบับนี้ ซึ่งผู้ศึกษาเห็นด้วยเป็นอย่างยิ่งหากจะมีการถ่ายโอนอำนาจในการบังคับคดีขายทอดตลาดสังหาริมทรัพย์ของเจ้าพนักงานบังคับคดีให้แก่ภาคเอกชนย่อมเกิดประโยชน์สูงสุดแก่กระบวนการบังคับคดีตามคำสั่งศาลของ

ประเทศไทยและผู้ซื้ออสังหาริมทรัพย์จากการบังคับคดีขายทอดตลาด ตลอดจนประชาชนทั่วไป ผู้สนใจเข้าซื้อ เพราะการถ่ายโอนอำนาจในส่วนของการขายทอดตลาดอสังหาริมทรัพย์ให้แก่ ภาคเอกชนจะส่งผลให้ เอกชนเป็นผู้ขายและเป็นผู้ทอดตลาดที่ได้รับประโยชน์ตอบแทนในรูปของ ตัวเงิน คือ ค่าธรรมเนียมการจำหน่ายทรัพย์สินที่ยึดหรืออายัดตามมาตรา 278 วรรคห้า ประกอบ ตาราง 5 ท้ายประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง ข้อ 1 ซึ่งเอกชนผู้ได้รับมอบหมายจาก เจ้าพนักงานบังคับคดีจะได้รับในอัตราร้อยละ 3 ของราคาทรัพย์สินที่มีผู้ประมูลซื้อ ได้ ซึ่งมีลักษณะของ การกระทำเพื่อประโยชน์ในทางการค้า อันจะส่งผลให้การประกาศขายทอดตลาดของภาคเอกชน เป็นการโฆษณาขายอสังหาริมทรัพย์ และแม้ว่าสถาบันการเงินต่างๆ และบริษัทบริหารสินทรัพย์ที่ เป็นเจ้าหน้าที่งานเหนืออสังหาริมทรัพย์ที่ถูกยึดซึ่งไม่ใช่ “ผู้ประกอบการธุรกิจ” ในการบังคับคดีขาย ทอดตลาดดังกล่าว หากได้นำประกาศขายทอดตลาดดังกล่าวไปโฆษณาอีกต่อหนึ่งก็ถือเป็น ผู้กระทำการโฆษณาที่จะถูกควบคุมภายใต้พระราชบัญญัติคุ้มครองผู้บริโภค พ.ศ. 2522 ซึ่งแก้ไข เพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติคุ้มครองผู้บริโภค (ฉบับที่ 2) พ.ศ. 2541 ได้ อันจะส่งผลให้ผู้ประมูลซื้อ อสังหาริมทรัพย์ ตลอดจนประชาชนผู้ที่ได้รับทราบการโฆษณาประกาศขายทอดตลาดดังกล่าวที่จะ ได้รับความคุ้มครองในสิทธิของ “ผู้บริโภค” ตามพระราชบัญญัติคุ้มครองผู้บริโภค พ.ศ. 2522 ซึ่ง แก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติคุ้มครองผู้บริโภค (ฉบับที่ 2) พ.ศ. 2541 อย่างเต็มที่

หากในอนาคตได้มีการแก้ไขกฎหมายหรือได้มีการกำหนดแนวทางในถ่ายโอนอำนาจ การบังคับคดีขายทอดตลาดอสังหาริมทรัพย์ตามคำสั่งศาลให้แก่ภาคเอกชนเป็นผู้ดำเนินการอย่าง ชัดเจนแล้ว ผู้ศึกษาขอเสนอแนะให้ปรับปรุงกฎหมายเกี่ยวกับการบังคับคดีขายทอดตลาด อสังหาริมทรัพย์และกำหนดให้มีการแสดงข้อความในการโฆษณาการประกาศขายทอดตลาด อสังหาริมทรัพย์ที่ถูกต้องและเพียงพอ และให้สอดคล้องกับหลักการสำคัญในการโฆษณา คือ การ โฆษณาจะต้องไม่ใช่ข้อความที่ไม่เป็นธรรม หรือข้อความที่อาจก่อให้เกิดผลเสียต่อสังคมเป็น ส่วนรวมดังที่บัญญัติไว้ในมาตรา 22 แห่งพระราชบัญญัติคุ้มครองผู้บริโภค พ.ศ. 2522 ซึ่งแก้ไข เพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติคุ้มครองผู้บริโภค (ฉบับที่ 2) พ.ศ. 2541 โดยคำนึงถึงผู้ประมูลซื้อ อสังหาริมทรัพย์ ตลอดจนประชาชนผู้ที่ได้รับทราบการโฆษณาซึ่งเป็นผู้บริโภค โดยควรกำหนดให้ มีสภาวิชาชีพเจ้าพนักงานบังคับคดีเอกชนหรือให้สำนักงานคณะกรรมการคุ้มครองผู้บริโภคโดย คณะกรรมการโฆษณาเป็นผู้อำนาจควบคุมดูแล โดยกำหนดให้เจ้าพนักงานบังคับคดีเอกชนซึ่งเป็นผู้ ขายและผู้ทอดตลาดมีความรับผิดชอบทั้งทางแพ่งและอาญา และมีประมวลจริยธรรมของผู้ทอดตลาด ตามความเหมาะสม โดยขอให้เสนอแนะให้มีการปรับปรุงกฎหมายที่เกี่ยวข้องดังนี้

5.2.1 การโฆษณาขายทอดตลาดอสังหาริมทรัพย์ทุกประเภท

1) เห็นควรกำหนดมิให้มีการแสดงข้อความซึ่งเป็นสาระสำคัญของอสังหาริมทรัพย์ที่จะถูกขายทอดตลาดด้วยข้อความที่ถูกต้องตรงต่อความเป็นจริงและไม่ใช้ข้อความที่จะทำให้เกิดความเข้าใจผิดในสาระสำคัญของสินค้า ได้แก่ เลขที่สิ่งปลูกสร้างที่ถูกต้องแท้จริง แผนที่การไปยังที่ตั้งทรัพย์สินที่ชัดเจน การบรรยายสภาพทรัพย์สินให้บรรยายตามความเป็นจริงโดยกำหนดให้เจ้าพนักงานบังคับคดีออกไปตรวจและบันทึกการยึดเป็นลายลักษณ์อักษร ณ สถานที่จริงทั้งภายนอกและภายในอสังหาริมทรัพย์ เช่น ต้องบันทึกด้วยว่าสภาพภายในเป็นอย่างไร มีกี่ชั้น มีชั้นลอยหรือไม่ มีกี่ห้องนอน กี่ห้องน้ำ ที่ดินมีภาระจำยอมบางประการที่ไม่ระบุไว้ในทะเบียนอสังหาริมทรัพย์หรือไม่ เป็นต้น และภาพถ่ายที่นำมาใช้ในการโฆษณาต้องเป็นภาพปัจจุบัน มีทั้งภาพภายนอกและภายในอสังหาริมทรัพย์ โดยเป็นภาพที่ถ่ายไว้ก่อนวันประกาศขายไม่น้อยกว่า 5-6 เดือน เป็นต้น ดังเช่นการโฆษณาขายทอดตลาดอสังหาริมทรัพย์ตามคำสั่งศาลโดยผู้ทอดตลาดในประเทศออสเตรเลีย และหากเป็นการโฆษณาขายทอดตลาดที่ดินว่างเปล่าเห็นควรจัดให้มีเจ้าพนักงานที่ดินเป็นผู้นำชี้ในการบันทึกการยึดเพื่อให้มีการถ่ายภาพที่ดินว่างเปล่าแปลงที่ถูกต้อง ทั้งนี้ เพื่อมิให้ผู้สนใจเข้าประมูลซื้อเข้าใจสภาพทรัพย์สินผิดไปจากความจริง เพราะผู้สนใจเข้าซื้อทรัพย์สินไม่สามารถเข้าไปตรวจสอบสภาพทรัพย์สินภายในสิ่งปลูกสร้างได้ ดังนั้นการตัดสินใจเข้าประมูลซื้ออสังหาริมทรัพย์จึงพิจารณาจากสภาพทรัพย์สินภายนอกและการโฆษณาในประกาศขายทอดตลาดที่เจ้าพนักงานบังคับคดีเป็นผู้ประกาศโฆษณา

2) เห็นควรกระทำการประเมินราคาอสังหาริมทรัพย์ที่ถูกยึดโดยผู้มีความรู้เชี่ยวชาญ และสำหรับทรัพย์สินที่ค้างการประกาศขายทอดตลาดนานเกิน 5 ปีควรกำหนดให้มีการประเมินราคาใหม่เพื่อให้สอดคล้องกับมูลค่าตามความเป็นจริง

3) เห็นควรแก้ไขประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง มาตรา 305 (2) ในส่วนที่กำหนดให้ลูกหนี้ตามคำพิพากษาครอบครองและใช้สอยทรัพย์สินนั้นได้ตามสมควร โดยให้มีกระบวนการส่งมอบอสังหาริมทรัพย์ก่อนประกาศขายทอดตลาดและจะต้องมีการมอบการครอบครองอสังหาริมทรัพย์ให้แก่เจ้าหนี้ตามคำพิพากษาโดยเจ้าพนักงานบังคับคดีเอกชนเป็นผู้ส่งมอบ หากยังมีผู้อาศัยอยู่ก็ให้เป็นหน้าที่ของเจ้าหนี้ตามคำพิพากษาที่จะต้องฟ้องขับไล่เป็นอีกคดีหนึ่ง ดังเช่นกฎหมายของประเทศฝรั่งเศส เว้นแต่ลูกหนี้ตามคำพิพากษาที่มีความจำเป็นต้องครอบครองใช้สอยทรัพย์สินจนกว่าจะขายทอดตลาดได้ ในกรณีนี้ก็กำหนดให้ครอบครองทรัพย์สินได้โดยให้มีการวางเงินประกันไว้ตามจำนวนที่กำหนด เป็นต้น ซึ่งจะช่วยป้องกันปัญหาอสังหาริมทรัพย์ที่ซื้อเสียหายหรือชำรุดบกพร่องได้เป็นอย่างดี และเกิดประโยชน์แก่ผู้ซื้ออสังหาริมทรัพย์ได้มากยิ่งขึ้น คำร้องขอขับไล่เป็นคดีใหม่อีกตามประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง มาตรา 309 ตรี แต่หากข้อเสนอแนะข้อนี้ของผู้ศึกษาไม่อาจเป็นไปได้ ผู้ศึกษาก็ขอให้กรมบังคับคดีกำหนดมาตรการ

ตามบทบัญญัติมาตรา 305 (2) ในส่วนที่ให้อำนาจเจ้าพนักงานบังคับคดีในการระวางรักษาทรัพย์สินนั้นเองหรือจะตั้งให้ผู้อื่นเป็นผู้จัดการทรัพย์สินนั้นก็ได้ เพื่อให้บทบัญญัติในมาตราดังกล่าวได้ถูกนำมาบังคับใช้อย่างแท้จริง

4) เห็นควรกำหนดราคาเริ่มต้นประมูล โดยให้แสดงไว้ในประกาศขายทอดตลาดเพียงราคาเดียวพร้อมกับอัตราการเพิ่มราคา เพื่อมิให้คลุมเครือ สร้างความยุ่งยากในการคั่นหาราคาเริ่มต้นประมูลดังเช่นในปัจจุบัน

5) เห็นควรนำกระบวนการจดทะเบียน โอนกรรมสิทธิ์อสังหาริมทรัพย์ที่ชัดเจนดังเช่นในประเทศฝรั่งเศสและประเทศสหพันธรัฐเยอรมันมาบังคับใช้ โดยเมื่อมีผู้เสนอราคาสูงสุด ศาลจะมีคำพิพากษาให้ผู้ซื้อเป็นผู้มีกรรมสิทธิ์ คำพิพากษานี้เป็นที่สุดไม่สามารถอุทธรณ์ได้ หากผู้ซื้อไม่ไปดำเนินการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ภายในสองเดือน จะต้องนำทรัพย์สินนั้นกลับมาขายทอดตลาดใหม่ โดยผู้ซื้อเดิมต้องรับผิดชอบในเงินส่วนต่าง หากการขายทอดตลาดครั้งใหม่ได้ราคาต่ำกว่าการขายในครั้งก่อน ซึ่งจะส่งผลให้กระบวนการเปลี่ยนแปลงทางทะเบียนอสังหาริมทรัพย์ภายหลังการขายทอดตลาดโดยเจ้าพนักงานบังคับคดีของประเทศไทยมีความชัดเจนมากยิ่งขึ้นและจะก่อให้เกิดประโยชน์โดยตรงแก่ผู้มีส่วนได้เสียและผู้เกี่ยวข้องทุกฝ่ายในคดี

6) เห็นควรมีนโยบายส่งเสริมให้ประชาชนได้เข้าร่วมประมูลซื้ออสังหาริมทรัพย์จากกรมบังคับคดี โดยภาครัฐควรยกเว้นการเรียกเก็บภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่ายจากการขายอสังหาริมทรัพย์ เพราะเป็นการเรียกเก็บภาษีที่ซ้ำซ้อนและไม่เป็นธรรมแก่ผู้มีภาระภาษีดังกล่าว ไม่ว่าจะเป็นลูกหนี้ตามคำพิพากษาซึ่งถือว่าเป็นผู้มีเงินได้ หรือผู้ซื้อทรัพย์สินจากการขายทอดตลาดนั้น และแม้ว่าจะทำให้รัฐขาดรายได้ในเงินส่วนนี้ไป แต่รัฐก็คงมีรายได้จากค่าธรรมเนียมเจ้าพนักงานบังคับคดีตามตาราง 5 ท้ายประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง และค่าอากรตามประมวลรัษฎากร ข้อ 28 แห่งบัญชีอัตราอากรแสตมป์ อยู่แล้ว

7) ควรจัดให้มีศูนย์ข้อมูลข่าวสารเกี่ยวกับการขายทอดตลาดอสังหาริมทรัพย์ตามคำสั่งศาลโดยเจ้าพนักงานบังคับคดีที่เป็นเอกชน โดยเป็นศูนย์รวบรวมข้อมูลเกี่ยวกับการโฆษณาขายทอดตลาดอสังหาริมทรัพย์ ขั้นตอนและเงื่อนไขการเข้าประมูลพร้อมคำแนะนำจากผู้เชี่ยวชาญ เช่นในเรื่องค่าใช้จ่ายที่ผู้ซื้ออสังหาริมทรัพย์ได้จะต้องชำระในวันจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ ค่าใช้จ่ายที่ต้องชำระภายหลังเมื่อซื้อทรัพย์สินได้แล้ว ประวัติการบังคับคดีเช่นแจ้งว่าทรัพย์สินรายการนี้ขายมากี่ครั้งแล้ว จะเริ่มต้นขายที่ราคาใด ทั้งนี้เพื่อประกอบการตัดสินใจเข้าประมูลของประชาชนผู้สนใจ

5.2.2 การโฆษณาขายทอดตลาดห้องชุด

1) เห็นควรมีข้อความแสดงว่าห้องชุดที่จะทำการขายมีค่าใช้จ่ายทรัพย์สินส่วนกลาง เงินเพิ่ม และเบี้ยปรับที่ค้างชำระอยู่เท่าใด โดยให้คำนวณอย่างน้อยไม่น้อยกว่าสามเดือนก่อนวันขาย

ทอดตลาด และแจ้งด้วยว่าผู้ซื้อห้องชุดอาจต้องรับภาระค่าใช้จ่ายทรัพย์สินส่วนกลาง เงินเพิ่ม และ เบี้ยปรับอีกเดือนละเท่าใด และแจ้งด้วยว่าผู้ซื้อห้องชุดได้จะต้องเป็นผู้ชำระค่าใช้จ่ายดังกล่าวเอง ทั้งหมด

2) เห็นควรกำหนดให้แสดงชื่อและที่อยู่ของผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดที่เป็นปัจจุบัน

3) เห็นควรตรวจสอบสถานะของผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดดังกล่าวก่อนทำการขาย หากเป็นห้องชุดที่ไม่มีตัวผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดอยู่จะต้องดำเนินการแก้ไขทางกฎหมายให้สามารถจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ได้เสียก่อนนำมาประกาศขายโดยอาจกำหนดให้เป็นหน้าที่ของเจ้าหน้าที่ ตามคำพิพากษาที่นำยึดเป็นผู้ดำเนินการ เพื่อให้ผู้ซื้อห้องชุดเกิดความสะดวก และไม่ให้เกิดความยุ่งยากในการที่จะเข้าครอบครองห้องชุดในภายหลังเมื่อตนซื้อทรัพย์สินได้ ซึ่งจะสอดคล้องเป็นไปในแนวทางเดียวกันกับการโฆษณาขายห้องชุดโดยผู้ประกอบการที่กำหนดไว้ในกฎกระทรวง ฉบับที่ 3 (พ.ศ. 2526) กฎกระทรวง ฉบับที่ 5 (พ.ศ. 2534) กฎกระทรวง ฉบับที่ 6 (พ.ศ. 2538) และ กฎกระทรวง ฉบับที่ 7 (พ.ศ. 2538) ออกตามความในมาตรา 22 วรรคสอง (5) แห่งพระราชบัญญัติคุ้มครองผู้บริโภค พ.ศ. 2522

4) เห็นควรแก้ไขข้อความในประกาศขายว่า “เจ้าพนักงานบังคับคดีจะนำเฉพาะ ค่าใช้จ่ายส่วนกลางที่ตรวจสอบได้เท่านั้น มาหักออกจากราคาเริ่มต้นขาย” ทั้งนี้เพื่อให้เกิดความชัดเจน มิให้ผู้ซื้อเข้าใจผิดว่าเจ้าพนักงานบังคับคดีจะนำเงินเพิ่มและเบี้ยปรับมาหักออกจากราคา เริ่มต้นขายด้วย

5.2.3 การโฆษณาขายทอดตลาดสิ่งปลูกสร้างและหรือที่ดินว่างเปล่าในหมู่บ้านจัดสรร

1) เห็นควรดำเนินการในทำนองเดียวกันกับการโฆษณาขายห้องชุดในข้อ 5.2.4 ซึ่งจะ สอดคล้องและเป็นไปในแนวทางเดียวกันกับการโฆษณาขายบ้านจัดสรรหรือที่ดินว่างเปล่าใน หมู่บ้านจัดสรรโดยผู้ประกอบการ ทั้งนี้ตามพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 มาตรา 23 และมาตรา 29

2) เห็นควรกำหนดให้มีการแจ้งยึดและส่งประกาศขายทอดตลาดให้นิติบุคคลหมู่บ้าน จัดสรรทราบพร้อมทั้งสอบถามค่าใช้จ่ายต่างๆ จากนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร และเห็นควรระบุใน ประกาศขายสิ่งปลูกสร้าง ที่ดินว่างเปล่าในหมู่บ้านจัดสรร และแผนที่การไปหมู่บ้านจัดสรร ดังกล่าวให้ชัดเจนว่าสิ่งปลูกสร้างหรือที่ดินว่างเปล่าที่จะทำการขายตั้งอยู่ที่ใดในหมู่บ้านจัดสรร เพื่อที่ผู้สนใจเข้าชมจะได้ทราบข้อมูลที่ถูกต้องและครบถ้วน

5.2.4 การโฆษณาขายทอดตลาดอสังหาริมทรัพย์โดยการจำนองคิดไป

1) เห็นควรยกเลิกข้อความในประกาศขายทอดตลาดที่ระบุว่า “ผู้ซื้อทรัพย์สินได้จะต้อง รับภาระหนี้จำนองคิดไปด้วย” เพราะเป็นข้อความที่อาจทำให้ผู้สนใจเข้าซื้อทรัพย์สินเข้าใจผิดว่าตน

สามารถจดทะเบียนจําเองเป็นลูกหนี้จําเองแทนลูกหนี้ตามคำพิพากษาโดยผ่อนชำระหนี้จําเองต่อไปได้ทันที ซึ่งอาจทำให้ผู้ซื้อทรัพย์สินที่ไม่มีเงินสดเพียงพอที่จะไถ่ถอนจําเองหรือขอสินเชื่อไม่ผ่านการอนุมัติได้รับความเสียหาย เพราะอาจถูกเจ้าหนี้จําเองฟ้องบังคับจําเองเป็นคดีใหม่ โดยควรใช้ข้อความว่า “ผู้ซื้อทรัพย์สินได้ต้องดำเนินการไถ่ถอนจําเองกับผู้รับจําเองเสียก่อนจึงจะจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ได้” ซึ่งจะสอดคล้องกับแนวคำวินิจฉัยในคำพิพากษาศาลฎีกาที่ 4105/2548 ที่ได้วินิจฉัยไว้ว่าผู้ซื้อสังหาริมทรัพย์จากการขายทอดตลาดตามคำสั่งศาลโดยเจ้าพนักงานบังคับคดีโดยการจําเองติดไปเป็นผู้รับโอนทรัพย์สินที่จําเองจึงมีหน้าที่เพียงปลดเปลื้องภาระจําเองด้วยการไถ่ถอนจําเองตามบทบัญญัติในบรรพ 3 ลักษณะ 12 หมวด 5 แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์เท่านั้น

2) เห็นควรนำระบบการเข้าสู่ราคาในการขายทอดตลาดอสังหาริมทรัพย์ตามคำสั่งศาลของประเทศฝรั่งเศสมาใช้ โดยกำหนดให้บุคคลที่จะเข้าสู่ราคาทรัพย์สินจะต้องมีนายความเป็นตัวแทนในการเข้าสู่ราคาทรัพย์สิน มิฉะนั้นจะถือว่าการขายทอดตลาดนั้นเป็นโมฆะ โดยให้นายความเป็นผู้ตรวจสอบและรับรองฐานะการเงินของลูกความของตน หากลูกความของตนเป็นผู้เสนอซื้อทรัพย์สินจากการขายทอดตลาดไม่สามารถชำระราคาได้ นายความต้องเป็นผู้รับผิดชอบ เพื่อป้องกันปัญหากรณีผู้ซื้ออสังหาริมทรัพย์ได้มีสถานะการเงินไม่ดีเพียงพอที่จะขอสินเชื่อ ทำให้ไม่มีเงินมาชำระราคาตามที่ตนประมูลได้ทำให้ผู้ประมูลซื้อทรัพย์สินได้จะต้องถูกเจ้าพนักงานบังคับคดีริบเงินมัดจำ และอาจต้องรับผิดชอบในเงินส่วนต่างหากการขายทอดตลาดครั้งใหม่ได้เงินค่าซื้อทรัพย์สินต่ำกว่าเดิม ทั้งนี้ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 516 ซึ่งจะทำให้ผู้ซื้ออสังหาริมทรัพย์ที่สุจริตได้รับความเสียหาย

3) เห็นควรระบุดอกหนี้จําเองที่เป็นปัจจุบัน ขั้นตอนการไถ่ถอนจําเอง ตลอดจนชื่อและที่อยู่ของผู้รับจําเองหรือผู้มีอำนาจดำเนินการแทนผู้รับจําเอง ทั้งนี้เพื่อประโยชน์ของผู้สนใจเข้าประมูลซื้ออสังหาริมทรัพย์ในอันที่จะได้ติดต่อสอบถามข้อมูลได้ถูกต้องและครบถ้วน ก่อนที่จะตัดสินใจเข้าประมูลซื้ออสังหาริมทรัพย์โดยวิธีการขายทอดตลาดโดยการจําเองติดไป



บรรณานุกรม

บรรณานุกรม

ภาษาไทย

หนังสือ

- ไชยยศ เหมะรัชตะ. (2535). **กฎหมายว่าด้วยสัญญา**. กรุงเทพฯ: จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย.
- คาราพร ธีระวัฒน์. (2538). **กฎหมายสัญญา: สถานะใหม่ของสัญญาปัจจุบันและปัญหาข้อสัญญาที่ไม่เป็นธรรม**. กรุงเทพฯ: มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์.
- ทิวา เงินยวง. (2527). **กฎหมายเศรษฐกิจ**. กรุงเทพฯ: มหาวิทยาลัยรามคำแหง.
- บัญญัติ สุชีวะ. (2548). **คำอธิบายกฎหมายลักษณะทรัพย์** (พิมพ์ครั้งที่ 9). กรุงเทพฯ: สำนักอบรมศึกษากฎหมายแห่งเนติบัณฑิตยสภา.
- ปรกรณ์ นิลประพันธ์. (2546). **สรุปกฎหมายต่างประเทศเกี่ยวกับการขายทอดตลาด**. กรุงเทพฯ: สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา.
- ประพนธ์ ศาตะมาน และไพจิตร ปุญญพันธ์. (2549). **คำอธิบายประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ลักษณะซื้อขาย: พร้อมด้วยภาคผนวกบทความพิเศษบทบัญญัติลักษณะขายฝากตามกฎหมายใหม่ที่ผิดพลาด**. กรุงเทพฯ: นิติบรรณาการ.
- ปรีชา สุมาวงศ์. (2532). **คำบรรยายลักษณะวิชากฎหมายแพ่งและพาณิชย์ว่าด้วยซื้อขาย แลกเปลี่ยน ให้** (พิมพ์ครั้งที่ 6). กรุงเทพฯ: กรุงเทพมหานครพิมพ์.
- พระมณูภณวิมลศาสตร์. (2522). **กฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ว่าด้วย ซื้อขาย แลกเปลี่ยน ให้**. กรุงเทพฯ: อักษรประเสริฐ.
- พระยาวิฑูรธรรมพินิต. (ม.ป.ป.). **คำอธิบายประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ซื้อขายแลกเปลี่ยน ให้**. พระนคร: สยามบรรณกิจ.
- พลประสิทธิ์ ฤทธิรักษา. (2538). **หลักกฎหมายจากคำพิพากษาศาลฎีกาเกี่ยวกับการบังคับคดีทางปฏิบัติ**. กรุงเทพฯ: วิญญูชน.
- โพยม เลขยานนท์. (2499). **กฎหมายแพ่งและพาณิชย์ว่าด้วย ซื้อขาย แลกเปลี่ยน ให้**. พระนคร: ธรรมศาสตร์.
- ไพโรจน์ ชั่งศิลป์. (2538). **หลักการประเมินราคาทรัพย์สิน**. กรุงเทพฯ: สุชาติ.

- ไพโรจน์ อารักษ์ยา. (2543). “การคุ้มครองผู้บริโภค” ในกฎหมายคุ้มครองผู้บริโภคฉบับชาวบ้าน.
กรุงเทพฯ: วิทยุชน.
- _____. (2544). กฎหมายสำหรับการโฆษณา: โฆษณาอย่างไรให้ถูกใจและถูกต้อง.
กรุงเทพฯ: วิทยุชน.
- มานิต จุมปา. (2543). คำอธิบายประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ว่าด้วยทรัพย์สิน (พิมพ์ครั้งที่ 1). กรุงเทพฯ: ด้านสุทธาการพิมพ์.
- วเรช จันทรร. (2531). รัฐประศาสนศาสตร์: ขอบข่ายในทศวรรษใหม่. กรุงเทพฯ: ปิ่นเกล้าการพิมพ์.
- วิกรม เมลานนท์. (2516-2517). สารานุกรมไทยฉบับราชบัณฑิตยสถาน 13. พระนคร: โรงพิมพ์รุ่งเรืองธรรม
- วิญญู เครื่องาม. (2545). คำอธิบายประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ซื้อขาย แลกเปลี่ยน ให้ (พิมพ์ครั้งที่ 9). กรุงเทพฯ: นิติบรรณาการ.
- ศนันท์กรณ โสคติพันธุ์. (2553). คำอธิบายหลักกฎหมายนิติกรรมสัญญา (พิมพ์ครั้งที่ 15).
กรุงเทพฯ: วิทยุชน.
- ศิริวรรณ เสรีรัตน์. (2538). พฤติกรรมผู้บริโภค. กรุงเทพฯ: พัฒนาศึกษา.
- สมชัย ทีฆาอุตมากร. (2552). ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ว่าด้วยทรัพย์สิน. กรุงเทพฯ: พลสยาม พรินติ้ง (ประเทศไทย).
- สมาคมโฆษณาธุรกิจแห่งประเทศไทย. (2545). ครบเครื่องเรื่องกฎหมายโฆษณา. กรุงเทพฯ: ซีเอ็ดยูเคชั่น.
- สุรชาติ สัตตบุศย์. (2522). คำอธิบายกฎหมายแพ่งและพาณิชย์เปรียบเทียบ. กรุงเทพฯ: จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย.
- สุขุม สุกนิตย์. (2548). คำอธิบายกฎหมายคุ้มครองผู้บริโภค (พิมพ์ครั้งที่ 5). กรุงเทพฯ: จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย.
- _____. (2550). คำอธิบายกฎหมายเกี่ยวกับการโฆษณา. กรุงเทพฯ: นิติบรรณาการ.
- เสนีย์ ปราโมช. (2521). กฎหมายลักษณะทรัพย์สิน. กรุงเทพฯ: ไทยวัฒนาพานิช.
- โสภณ พรโชคชัย. (2547). อสังหาริมทรัพย์เรื่องสำคัญของชีวิต. กรุงเทพฯ: ศ.วีรัชการพิมพ์ (1996).

บทความ

- กองบรรณาธิการ. (2546, ธันวาคม). “How to in business Law Varieties ^{ที่}ซื้อบ้านกับกรมบังคับคดี.” **หลากหลายกฎหมายหลายธุรกิจ, 12, 1.** หน้า 25-32.
- กองวิชาการ. (2548, มกราคม-มีนาคม). “การบังคับคดีแพ่งของประเทศฝรั่งเศส.” **วารสารกรมบังคับคดี, 10, 55.** หน้า 7-10
- จุมพล นันทศิริพล. (2547, มิถุนายน). “การโฆษณาที่ก่อให้เกิดความเข้าใจผิดภายใต้กฎหมายคุ้มครองผู้บริโภคของประเทศออสเตรเลีย.” **วารสารกฎหมายสุโขทัยธรรมมาธิราช, 16, 1.** หน้า 116-134.
- ชัช อชฌากุลกิจ. (2549, มกราคม). “เทคนิคล่าสุดที่ควรรู้เกี่ยวกับการยึดทรัพย์และขายทอดตลาด.” **หลากหลายกฎหมายหลายธุรกิจ, 37, 4.** หน้า 79-82.
- ชอุตม์ สวัสดิ์ทิพย์. (2498, เมษายน). “การขายทอดตลาดในคดีแพ่งต้องผ่านการยึดทรัพย์ทุกเรื่องหรือไม่.” **ดุลพາห, 2, 4.** หน้า 37-43.
- ชัยวัฒน์ วงศ์วัฒนสานต์. (2521, มิถุนายน). “การควบคุมโฆษณาเพื่อควบคุมผู้บริโภค.” **วารสารนิติศาสตร์, 10, 2.** หน้า 291-293.
- ดำรง พุฒตาล. (2553, ธันวาคม). “ทุกคนมีสิทธิ: ชีวิตนี้ผมอยากเห็นองค์กรคุ้มครองผู้บริโภค.” **วารสารฉลาดซื้อ, 17, 118.** หน้า 37-42.
- พิพัฒน์ จักรางกูร. (2517, มิถุนายน). “ซื้อทรัพย์สินในการขายทอดตลาดตามคำสั่งศาล.” **บทบัญญัติ, 31, 2.** หน้า 270-286.
- ไมตรี อึ้งภากรณ์. (2539, สิงหาคม). “การโฆษณาเป็นการสูญเปล่าหรือไม่.” **นิเทศสาร, 5.** หน้า 36.
- รชฎ เจริญกล้า. (2540, เมษายน). “ซื้อที่ดินที่สาธารณะในการที่ศาลขายทอดตลาด ไม่ได้สิทธิ.” **วารสารอัยการ, 20, 230.** หน้า 43-55.
- สมพงษ์ แพนเดช. (2546, กันยายน). “เพิกถอนการขายทอดตลาด.” **วารสารข่าวกฎหมายใหม่, 1, 11.** หน้า 45-49.
- สุวิชา เป้าอารีย์. (2553, มิถุนายน). “การแทรกแซงตลาดของรัฐบาล.” **วารสารพัฒนาสังคม, 12, 1.** หน้า 69-92.

วิทยานิพนธ์

- ดวงฤดี รัตนโอฬาร. (2535). **บทบาทของสำนักงานคณะกรรมการคุ้มครองผู้บริโภคในการควบคุมดูแลการโฆษณาสื่อสารมวลชน**. วิทยานิพนธ์ปริญญาโทมหาบัณฑิต สาขาวิชานิติศาสตร์. กรุงเทพฯ: จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย.
- เดือนเพ็ญ ภิญ โณนนิชเกษม. (2546). **มาตรการควบคุมกำกับและการบังคับใช้กฎหมายด้านการโฆษณาผลิตภัณฑ์สุขภาพ**. วิทยานิพนธ์ปริญญาโทมหาบัณฑิต สาขาวิชานิติศาสตร์. กรุงเทพฯ: มหาวิทยาลัยรามคำแหง.
- ทัศนีย์ วีระกันต์. (2541). **การดำเนินการคุ้มครองผู้บริโภค: ศึกษาเฉพาะกรณีศูนย์รับเรื่องราวร้องทุกข์มูลนิธิเพื่อผู้บริโภค**. วิทยานิพนธ์ปริญญาโทมหาบัณฑิต สาขาวิชาสังคมศาสตร์. กรุงเทพฯ: มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์.
- นیرชา วรมุนินทร์. (2543). **การเพิกถอนการขายทอดตลาดทรัพย์สินที่ยึดโดยเจ้าพนักงานบังคับคดี**. วิทยานิพนธ์ปริญญาโทมหาบัณฑิต สาขาวิชานิติศาสตร์. กรุงเทพฯ: มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์.
- ปวีณ กุมาร. (2550). **ผู้มีส่วนได้เสียในการบังคับคดี**. วิทยานิพนธ์ปริญญาโทมหาบัณฑิต สาขาวิชานิติศาสตร์. กรุงเทพฯ: มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์.
- เผ่าพันธุ์ ขอบน้ำตาล. (2543). **สิทธิของผู้ซื้อทรัพย์สินโดยสุจริตในการขายทอดตลาด: ศึกษากรณีตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 1330**. วิทยานิพนธ์ปริญญาโทมหาบัณฑิต สาขาวิชานิติศาสตร์. กรุงเทพฯ: มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์.
- พรชนิตว์ ศรีชู. (2552). **มาตรการทางกฎหมายในการคุ้มครองผู้บริโภค: ศึกษากรณีสถานบริการลดความอ้วน**. วิทยานิพนธ์ปริญญาโทมหาบัณฑิต สาขาวิชานิติศาสตร์. กรุงเทพฯ: มหาวิทยาลัยธุรกิจบัณฑิต.
- พัชรารวรรณ เพ็ชรกุล. (2552). **ปัจจัยที่มีผลต่อการตัดสินใจของผู้ซื้อทรัพย์สินจากการขายทอดตลาดของกรมบังคับคดี**. วิทยานิพนธ์ปริญญาโทมหาบัณฑิต สาขาวิชารัฐศาสตร์. กรุงเทพฯ: มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์.
- พีรยา พรหมพารักษ์. (2553). **แนวทางการถ่ายโอนงานด้านการบังคับคดีแก่ผู้ภาคเอกชน**. วิทยานิพนธ์ปริญญาโทมหาบัณฑิต สาขาวิชานิติศาสตร์. กรุงเทพฯ: มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์.

ไพบูรณ์ เมฆมานะ. (2548). **ปัญหาการขายทอดตลาดทรัพย์สินของเจ้าพนักงานบังคับคดี.**

วิทยานิพนธ์ปริญญาโทมหาบัณฑิต สาขาวิชานิติศาสตร์. กรุงเทพฯ: มหาวิทยาลัยรามคำแหง.

วิษย์ จีระแพทย์. (2523). **กฎหมายคุ้มครองผู้บริโภคด้านการโฆษณา.** วิทยานิพนธ์ปริญญาโทมหาบัณฑิต สาขาวิชานิติศาสตร์. กรุงเทพฯ: จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย.

สายพิรุณ วัฒนวงศ์สันติ. (2552). **ปัญหาความรับผิดของผู้ซื้อทรัพย์สินจากการขายทอดตลาดกรณีไม่ชำระราคาส่วนที่ขาด.** วิทยานิพนธ์ปริญญาโทมหาบัณฑิต สาขาวิชานิติศาสตร์. กรุงเทพฯ: มหาวิทยาลัยธุรกิจบัณฑิต.

สุจิต ปัญญาพฤษ. (2541). **การใช้สิทธิโดยสุจริต.** วิทยานิพนธ์ปริญญาโทมหาบัณฑิต สาขาวิชานิติศาสตร์. กรุงเทพฯ: จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย.

อมรรัตน์ รัตนกิจเจริญ. (2550). **การบังคับคดีโดยเอกชน.** วิทยานิพนธ์ปริญญาโทมหาบัณฑิต สาขาวิชานิติศาสตร์. กรุงเทพฯ: จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย.

เอกสารอื่นๆ

ขวัญระพี จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย และคณะ. (2547). **ระบบการบังคับคดีแพ่งของประเทศออสเตรเลีย.** กรุงเทพฯ: กระทรวงยุติธรรม.

เรอเน กียอง. (2462). **การตรวจและชำระร่างประมวลในกรุงสยาม.** แปลโดย วิษณุ วัลญญ. กรุงปารีส: โรงพิมพ์แห่งชาติกรุงปารีส. (อัดสำเนา).

วิศิษฐ์ วิศิษฐ์สรอรรถ และคณะ. (2549). **การพัฒนาาระบบเพื่อการบังคับชำระหนี้จากทรัพย์สินของลูกหนี้.** โครงการตามแผนพัฒนากฎหมายประจำปี 2548 เสนอคณะอนุกรรมการปรับปรุงกฎหมายเพื่อขยายโอกาสในการเข้าถึงกระบวนการยุติธรรมของรัฐและติดตามการบังคับใช้กฎหมาย. กรุงเทพฯ: กระทรวงยุติธรรม.

วิโรจน์ ก่อสกุล. (2550). **บทบาทภาครัฐและภาคเอกชนในการคุ้มครองผู้บริโภค.** วิทยานิพนธ์ดุษฎีบัณฑิต สาขาวิชารัฐประศาสนศาสตร์. กรุงเทพฯ: มหาวิทยาลัยรามคำแหง.

สำนักงานคณะกรรมการคุ้มครองผู้บริโภค. (2525). **เรื่องประวัติความเป็นมาของสำนักงานคณะกรรมการคุ้มครองผู้บริโภค และเรื่องการคุ้มครองผู้บริโภคในหนังสือวันคุ้มครองผู้บริโภค 30 เมษายน 2525.** จัดพิมพ์โดยสำนักงานคณะกรรมการคุ้มครองผู้บริโภค ทำเนียบรัฐบาล. (อัดสำเนา).

- สุขุม ศุภนิตย์. (2530). **กฎหมายคุ้มครองผู้บริโภคในประเทศไทย**. (รายงานการวิจัย). กรุงเทพฯ: สำนักงานคณะกรรมการวิจัยแห่งชาติ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย.
- โสภณ พรโชคชัย. (2540). **ความรู้พื้นฐานการประเมินค่าทรัพย์สิน**. เอกสารในการอบรมข้าราชการสายงานนิติกร กรมบังคับคดี เรื่องหลักเกณฑ์และวิธีประเมินราคาทรัพย์สิน รุ่นที่ 1 ที่โรงแรมโนโวเทล เจมส์ ชะอำ จังหวัดเพชรบุรี 9-11 พฤษภาคม 2540. (อัคราเนนา). กรุงเทพฯ: ม.ป.ท.
- หยุด แสงอุทัย และเสริม วินิจฉัยกุล. (2516). **กฎหมายเปรียบเทียบกฎหมายไทยกับประมวลกฎหมายนานาประเทศ**. คณะนิติศาสตร์: มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์. (อัคราเนนา).
- Bangkok Management Realty Co.,Ltd. (2551). **รวมกฎหมายอาคารชุด เล่ม 3 ฉบับ 2551**. กรุงเทพมหานคร: พิมพ์ดีการพิมพ์.

สารสนเทศจากสื่ออิเล็กทรอนิกส์

- ชนกร วรปรัชญากุล. (2551). เจ้าพนักงานบังคับคดีในประเทศฝรั่งเศส. สืบค้นเมื่อ 24 เมษายน 2554, จาก http://61.7.253.105/index.php?option=com_content&task=view&id=9315
- สุบิน ส่งแสง. (2548). ความหมายและลักษณะของกฎหมาย. สืบค้นเมื่อ 26 พฤศจิกายน 2553, จาก <http://www.slideshare.net/billy2005/ss-4816726>
- Webmaster Consumerthai. (2551). สิทธิผู้บริโภคไทย..ทำไมไม่เทียมเท่าสากล. สืบค้นเมื่อ 20 พฤศจิกายน 2553, จาก http://www.consumerthai.org/main/index.php?option=com_content&view=article&id=964:สิทธิผู้บริโภคไทย-ทำไมไม่เทียมเท่าสากล&catid=14:2008-12-15-07-02-32&Itemid=57
- Webmaster Consumerthai. (2551). สิทธิผู้บริโภค 5 ประการ. สืบค้นเมื่อ 20 พฤศจิกายน 2553, จาก http://www.consumerthai.org/main/index.php?option=com_content&view=article&id=832:-5-&catid=14:2008-12-15-07-02-32&Itemid=57
- ธนาคารแห่งประเทศไทย. (ม.ป.ป.). สืบค้นเมื่อ 26 ธันวาคม 2553, จาก <http://www.bot.or.th/Thai/FinancialInstitutions/BOTRole/Scope/Pages/Scope1.aspx>

กฎหมาย

- กฎกระทรวง ฉบับที่ 3 (พ.ศ. 2526) ออกตามความในพระราชบัญญัติคุ้มครองผู้บริโภค พ.ศ. 2522.

กฎกระทรวง ฉบับที่ 5 (พ.ศ. 2534) ออกตามความในพระราชบัญญัติคุ้มครองผู้บริโภค พ.ศ. 2522.
 กฎกระทรวง ฉบับที่ 6 (พ.ศ. 2538) ออกตามความในพระราชบัญญัติคุ้มครองผู้บริโภค พ.ศ. 2522.
 กฎกระทรวง ฉบับที่ 7 (พ.ศ. 2538) ออกตามความในพระราชบัญญัติคุ้มครองผู้บริโภค พ.ศ. 2522.
 กฎกระทรวงว่าด้วยคุณสมบัติ หลักเกณฑ์ วิธีการและเงื่อนไขของบุคคลที่ได้รับมอบหมายให้

ปฏิบัติการแทนเจ้าพนักงานบังคับคดี พ.ศ. 2551.

คำสั่งกรมบังคับคดีที่ 333/2551 เรื่องการปฏิบัติงานเกี่ยวกับการจำหน่ายทรัพย์สิน

ลงวันที่ 23 กรกฎาคม พ.ศ. 2551.

คำสั่งกรมบังคับคดีที่ 452/2548 เรื่องการปฏิบัติงานเกี่ยวกับการยึดทรัพย์ ลงวันที่ 8 กันยายน พ.ศ.

2548.

แนวปฏิบัติเกี่ยวกับการยึดทรัพย์ ขับไล่ รื้อถอน และจำหน่ายทรัพย์สินของกรมบังคับคดี

ลงวันที่ 23 กรกฎาคม พ.ศ. 2551.

ประกาศกรมบังคับคดี เรื่องนโยบายการขายทอดตลาดทรัพย์สิน ลงวันที่ 15 สิงหาคม พ.ศ. 2551.

ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์.

ประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง.

พระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543.

พระราชบัญญัติคุ้มครองผู้บริโภค พ.ศ. 2522 ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติคุ้มครองผู้บริโภค

(ฉบับที่ 2) พ.ศ. 2541.

พระราชบัญญัติว่าด้วยข้อสัญญาที่ไม่เป็นธรรม พ.ศ. 2543.

พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ 4)

พ.ศ. 2551.

ระเบียบกระทรวงยุติธรรมว่าด้วยการบังคับคดีของเจ้าพนักงานบังคับคดี พ.ศ. 2522.

ภาษาต่างประเทศ

BOOKS

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

Bruce Clarke and Brendan Sweeny. (2000). **Advertising Marketing and the Law**. Sydney:

Butterworths.

David Maxwell Walker. (1980). **The Oxford Companion to Law**. Oxford: Carendo Press.

Graham Mould. (1908). **The Law of Auctions. The Law of Auctions** (8th ed.). London: Sweet & Maxwell.

Henry Cambell. (1990). **Black's Law Dictionary**. ST. Paul Minn: West.

Leon G.Schiffman & Leslie L.Kanuk. (2000). **Consumer Behavior** (7th ed.). Englewood Cliffs, N.J.: Prentice-Hall.

Peters. (1996). **The Future of Governing: Four Emerging Models**. Lawrence: University Press of Kansas.

Philip Kotler. (1997). **Marketing Management** (9th ed.). Englewood Cliffs, N.J.: Prentice-Hall.

Roger D. Blackwell. (2001). **Paul W. Miniard & Engel. James F.** (9th ed.). New York: Harcourt.

Warren Pengilly. (1992). **Section B: An Overview of the Trade Practices Act**. Sydney: Legal Books

ARTICLES

Jonathan R. Macey and Geoffrey P. Miller. (1993). "Auctioning Class Action and Derivative Suits : A Rejionder." **87U. Northwestern L. Rev. ed.** p. 458, 468.

Randall S. Thomas and Robert G. Hansen. (1993). "Auctioning Class Action and Dervative Lawsuits : A Critical Analysis." **87U. Northwestern L. Rev. ed.** p.423 .

Warren S. Grimes. (1971, March). "Control of Advertising in the United States and Germany." Volkswagen Has a Better Ides. **Harvard Law Review, 84.** pp. 1778-1800.

ELECTRONIC SOURCES

European Judicial Network in Civil and Commercial Matters. Enforcement of Judgement-France. (n.d.). Retrieved May 2, 2005, from http://www.ec.europa.eu/civiljustice/enforce_judgement/enforce_judgement_fra_en.htm

European Judicial Network in civil and commercial matters. Enforcement of Judgement-

German. (n.d.). Retrieved May 23, 2006, from http://www.ec.europa.eu/civiljustice/enforce_judgement/enforce_judgement_ger_en.htm

Ostrom. (1964). Key Concepts and Terms. Retrieved March 29, 2007, from

<http://www2.chass.ncsu.edu/garson/pa765/publicchoice.htm>

ด
ร
ค

ภาคผนวก

ภาคผนวก ก

แนวปฏิบัติเกี่ยวกับการยึดทรัพย์ จับได้ รื้อถอน และจำหน่ายทรัพย์สิน

เพื่อให้การปฏิบัติหน้าที่ของเจ้าพนักงานบังคับคดีเป็นไปโดยเรียบร้อย เหมาะสม มีประสิทธิภาพ และเป็นแนวทางเดียวกัน จึงให้ยกเลิกแนวปฏิบัติเกี่ยวกับการยึดทรัพย์ จับได้ รื้อถอน และจำหน่ายทรัพย์สิน ฉบับลงวันที่ 23 พฤษภาคม 2549 และให้เจ้าพนักงานบังคับคดีปฏิบัติ ดังนี้

1. ในการแจ้งให้เจ้าหนี้ตามคำพิพากษาวางเงินค่าใช้จ่ายเพิ่มเติมในหมายแจ้งให้เจ้าพนักงานบังคับคดีระบุเหตุผลที่ต้องวางเงินค่าใช้จ่ายเพิ่มด้วย เช่น ค่าใช้จ่ายในการส่งประกาศขายไม่เพียงพอ หรือมีค่าใช้จ่ายในการส่งหมายหรือประกาศไปยังต่างจังหวัด เป็นต้น

2. รายงานการยึดสังหาริมทรัพย์ ที่ทำการ (ที่ดิน ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง และห้องชุด) ประกาศยึดทรัพย์ หนังสือแจ้งเจ้าพนักงานที่ดิน หนังสือแจ้งผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด หนังสือแจ้งผู้รับจ้างอสังหาริมทรัพย์ หนังสือแจ้งผู้มีส่วนได้เสีย ให้เป็นไปตามแบบ 1 - 10

ในกรณีลูกหนี้ตามคำพิพากษาผู้ถูกยึดทรัพย์ถึงแก่ความตาย ให้ถือว่าผู้จัดการมรดก หรือทายาท หรือผู้ปกครองทรัพย์ เป็นผู้มีส่วนได้เสียตามคำพิพากษานั้น

3. ในการยึดทรัพย์สินของลูกหนี้ตามคำพิพากษา เจ้าพนักงานบังคับคดีมีหน้าที่ตาม มาตรา 284 วรรคหนึ่ง แห่งประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง ซึ่งห้ามไม่ให้ยึดทรัพย์สินของลูกหนี้ตามคำพิพากษาเกินกว่าที่พอจะชำระหนี้ให้แก่เจ้าหนี้ตามคำพิพากษาพร้อมทั้งค่าค่าธรรมเนียมในคดีและค่าธรรมเนียมในการบังคับคดี เว้นแต่ กรณีที่ศาลมีคำสั่งเป็นอย่างอื่นหรือกฎหมายบัญญัติไว้ เช่น ลูกหนี้ตามคำพิพากษามีทรัพย์สินสิ่งเดียวและไม่สามารถแยกยึดมาได้ หรือลูกหนี้ตามคำพิพากษามีทรัพย์สินหลายสิ่งแต่มีทรัพย์สินเพียงสิ่งเดียวที่เพียงพอแก่การชำระหนี้หรือเกินกว่าหนี้

ในกรณีที่เจ้าพนักงานบังคับคดีไม่ยึดให้ตามที่เจ้าหนี้ตามคำพิพากษาอื่นยื่นไม่ว่าด้วยเหตุใด ๆ ให้เจ้าพนักงานบังคับคดีรายงานศาลเพื่อทราบเหตุแห่งการนั้น

4. กรณียึดสังหาริมทรัพย์ที่มีชื่อลูกหนี้ตามคำพิพากษาและบุคคลภายนอกถือกรรมสิทธิ์ร่วมกัน หากทรัพย์สินนั้นมีได้แบ่งแยกการครอบครองเป็นสัดส่วนให้อึดทั้งแปลง แต่หากหมายบังคับคดีระบุให้อึดเฉพาะส่วนของลูกหนี้ตามคำพิพากษาให้อึดเฉพาะส่วน

5. กรณีเจ้าหนี้ตามคำพิพากษานำเจ้าพนักงานบังคับคดีไปทำการยึดสังหาริมทรัพย์ หากเจ้าหนี้ตามคำพิพากษาแดงของคดีการยึดทรัพย์ดังกล่าว ให้เจ้าพนักงานบังคับคดีบันทึกในรายงานเจ้าหน้าที่ว่า เจ้าหนี้ตามคำพิพากษายังไม่ประสงค์ที่จะทำการบังคับคดี ในกรณีนี้ไม่ถือว่าเป็นการงดการบังคับคดี

6. ในกรณียึดสังหาริมทรัพย์ซึ่งมิได้นำทรัพย์มาเก็บรักษาไว้ ณ สถานที่ของกรมบังคับคดี ให้เจ้าพนักงานบังคับคดีผู้ทำการยึดบันทึกไว้ในรายงานการยึด โดยกำหนดให้เจ้าหน้าที่ตามคำพิพากษามีหน้าที่ขนย้ายทรัพย์มาส่งมอบให้เจ้าพนักงานบังคับคดีตามวัน เวลา และสถานที่ที่กำหนดไว้ในประกาศขาย หากไม่นำส่งจะถือว่าเจ้าหน้าที่ตามคำพิพากษาเพิกเฉยไม่ดำเนินการบังคับคดีภายในเวลาที่กำหนด และให้เจ้าพนักงานบังคับคดีขอให้ศาลตั้งอรรถนการบังคับคดีตาม มาตรา 295 ทวิ แห่งประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง

7. ในกรณีที่เจ้าหน้าที่ตามคำพิพากษาประสงค์จะยึดสังหาริมทรัพย์ที่เก็บอยู่ในบ้านซึ่งมีชื่อลูกหนี้ตามคำพิพากษาปรุ ทง ในทะเบียนบ้าน แต่มิได้เป็นเจ้าของบ้าน ให้เจ้าพนักงานบังคับคดีออกไปทำการยึดให้ถึงเจ้าของบ้านหรือบุคคลที่มีชื่อในทะเบียนบ้านนั้น ไม่ยอมให้เข้าไปในบ้านให้เจ้าพนักงานบังคับคดียึดทรัพย์ เนื่องจากไม่มีอำนาจดำเนินการได้ตาม มาตรา 279 วรรคสอง แห่งประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง แล้วรายงานข้อเท็จจริงให้ศาลทราบ เพื่อกำหนดการอย่างใด ๆ เพื่อมิให้เจ้าพนักงานบังคับคดีต้องรับผิดชอบเนื่องมาจากทรงดำเนินการ

หากเจ้าของบ้าน หรือบุคคลที่มีชื่อเป็นเจ้าของบ้านดังกล่าวยินยอมให้เข้าไปได้แต่มีการคัดค้าน หรือโต้แย้งจากบุคคลใดก็ตามว่าทรัพย์ที่เจ้าหน้าที่ตามคำพิพากษานำเข้าให้ยึดนั้นมิใช่เป็นของลูกหนี้ตามคำพิพากษา ให้เจ้าหน้าที่ตามคำพิพากษายินยอมที่จะให้เจ้าพนักงานบังคับคดีทำการยึด ให้เจ้าพนักงานบังคับคดีทำการยึดให้แล้วหาปรุ ทง ข้อเท็จจริงว่าสังหาริมทรัพย์ที่เจ้าหน้าที่ตามคำพิพากษานำเข้าให้ยึดนั้นมิใช่ของลูกหนี้เจ้าของในทะเบียนบ้าน เช่น ยารูบีน เครื่องจักร ฯลฯ เจ้าพนักงานบังคับคดีจึงขอที่จะงดการยึด แล้วรายงานข้อเท็จจริงให้ศาลทราบ เพื่อกำหนดการอย่างใด ๆ เพื่อมิให้เจ้าพนักงานบังคับคดีต้องรับผิดชอบเนื่องมาจากทรงดำเนินการ

8. ทรัพย์เงินที่ไม่อยู่ในความรับผิดชอบแห่งการบังคับคดีตาม มาตรา 285 (1) แห่งประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง คำว่า “เครื่องใช้ในครัวเรือน” ได้แก่ ของใช้สำหรับบุคคลทั้งหลายในครัวเรือนร่วมกัน เช่น โต๊ะเก้าอี้ชุดรับประทานอาหาร โต๊ะเก้าอี้ชุดรับประพบนอาหาร นาฬิกาติดผนัง เป็นต้น

9. การคิดค่าธรรมเนียมยึดแล้วไม่มีการขายในกรณีใช้ฐานจากหนี้คณกษาบังคับคดี ให้คิดกำหนดถึงวันถอนการยึดทรัพย์ หากมีการชำระหนี้ภายนอกเพื่อนำหักจากยอดหนี้ เจ้าหนี้ตามคำพิพากษาจะต้องแถลงไว้ตั้งแต่ในชั้นยื่นคำขอยึดทรัพย์ก่อนออกไปยึดทรัพย์ หรือบันทึกในรายงานการยึดทรัพย์ของเจ้าพนักงานบังคับคดี ให้ปรากฏชัดเจนว่าเจ้าหนี้ตามคำพิพากษาผู้นั้นยึดได้รับชำระหนี้จากลูกหนี้ตามคำพิพากษาไปก่อนแล้วเป็นจำนวนเท่าใดจึงจะนำมาคิดหักยอดหนี้ให้ ทั้งนี้ เพื่อให้เป็นการหลีกเลี่ยงค่าธรรมเนียมได้ กรณีมีการชำระหนี้ภายหลังจากที่ได้ดำเนินการบังคับคดีแล้ว ในการคิดค่าธรรมเนียมยึดแล้วไม่มีการขายไม่ให้นำเงินดังกล่าวมาหักออกจากจำนวนหนี้ตามหมายบังคับคดี

10. กรณีเจ้าหน้าที่ตามคำพิพากษาที่ทำการบังคับคดีขอลงการยึดทรัพย์ หรือศาลสั่งถอนการบังคับคดีตาม มาตรา 295 ทวิ แห่งประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง ให้เจ้าพนักงานบังคับคดีเรียกให้เจ้าหน้าที่ตามคำพิพากษาชำระค่าธรรมเนียมยึดแล้วไม่มีการขายและค่าใช้จ่ายชั้นบังคับคดี

หากมีผู้มีสิทธิ ตาม มาตรา 290 หรือ มาตรา 291 (2) แห่งประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง แลงงขอบังคับคดีต่อไป ต่อมาขอลงการยึดทรัพย์หรือศาลสั่งถอนการบังคับคดีตาม มาตรา 295 ทวิ แห่งประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง ให้เจ้าพนักงานบังคับคดีเรียกให้ผู้อยู่บังคับคดีต่อไปชำระค่าธรรมเนียมยึดแล้วไม่มีการขายและค่าใช้จ่ายชั้นบังคับคดีที่เกิดขึ้นครั้งหลังด้วย

11. ในกรณีเจ้าหน้าที่ตามคำพิพากษาขอให้เจ้าพนักงานบังคับคดียึดที่ดินหรือมรดกสิ่งปลูกสร้าง ต่อมาความปรากฏว่าเลขที่ของสิ่งปลูกสร้างผิดหรือบรรยายสภาพสิ่งปลูกสร้างผิดหรือแผนที่การไปไม่ถูกต้อง เมื่อเจ้าพนักงานบังคับคดีมีคำสั่งอนุญาตให้แก้ไขแล้ว ในกรณีเช่นนี้เป็นการยึดทรัพย์ที่ต้องถามค้ำทรัพย์แล้ว จึงเป็นกรณีที่ไม่ต้องลงการยึดสิ่งปลูกสร้างดังกล่าว และไม่ต้องเรียกเก็บค่าธรรมเนียมยึดแล้วไม่มีการขาย

กรณีความผิดพลาดตามวรรคหนึ่งเป็นเหตุให้การขายทอดตลาดต้องถูกเพิกถอนหรือยกเลิก ไม่ว่ากรณีใด ๆ ให้เจ้าหน้าที่ตามคำพิพากษาปรับลดขอบราคาค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับการบังคับคดี โดยให้เจ้าพนักงานบังคับคดีมีคำสั่งมีให้คำนวณคืนค่าใช้จ่ายเฉพาะในส่วนที่ดำเนินการผิดพลาดให้แก่เจ้าหน้าที่ตามคำพิพากษาในชั้นทำบัญชีรับ - จ่าย หรือในการคิดค่าธรรมเนียมยึดแล้วไม่มีการขายแล้วแต่กรณี

12. เมื่อเจ้าพนักงานบังคับคดีได้รับรายงานการปิดประกาศยึดทรัพย์จากพนักงานเดินหมายแล้ว ให้ตรวจสอบสภาพทรัพย์สินตามรายงานการปิดประกาศยึดทรัพย์เปรียบเทียบกับสภาพทรัพย์สินตามรายงานการยึดทรัพย์ ภาพถ่ายสิ่งปลูกสร้างและแผนที่การไปว่าถูกต้องตรงกันหรือไม่ หากเห็นว่าไม่ตรงกัน ให้จัดการให้พนักงานเดินหมายออกไปปิดประกาศยึดทรัพย์ใหม่หรือแจ้งเจ้าหน้าที่ตามคำพิพากษาเพื่อมาทำพนักงานเดินหมายไปปิดประกาศ หรือเพื่อตรวจสอบแก้ไขให้ถูกต้องก่อน แล้วดำเนินการรายงานศาลขออนุญาตขายทอดตลาดทรัพย์สิน

13. ให้เจ้าพนักงานบังคับคดีจัดทำแบบรายงานการตรวจสอบผลการยึดทรัพย์สืบตามแบบ 11 และรายงานศาลขออนุญาตขายตามแบบ 11/1 - 11/2

ทั้งนี้ ให้ใช้กับกรณีบังคับคดีแทนศาลอื่นด้วย

14. การบังคับคดีตามคำพิพากษากรณีขับไล่ รื้อถอน

14.1 เมื่อเจ้าพนักงานบังคับคดีได้ปิดประกาศขับไล่ รื้อถอนแล้ว หากถึงกำหนดที่ระบุในประกาศ เจ้าหน้าที่ตามคำพิพากษาไม่มาเจ้าพนักงานบังคับคดีไปดำเนินการขับไล่ รื้อถอน โดยไม่แจ้งเหตุขัดข้องต่อเจ้าพนักงานบังคับคดี ให้ถือว่าเจ้าหน้าที่ตามคำพิพากษาไม่ประสงค์จะทำการบังคับคดี ให้เจ้าพนักงานบังคับคดีหมายเรียกเจ้าหน้าที่ตามคำพิพากษามาแสดงความประสงค์ในการบังคับคดี โดยระบุตาม มาตรา 295 ทวิ แห่งประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง

14.2 กรณีที่มีการปิดประกาศหรือถอนแต่เจ้าหน้าที่ตามคำพิพากษามีได้นำเจ้าพนักงานบังคับคดีไปดำเนินการหรือถอนภายในกำหนดโดยแจ้งเหตุขัดข้องต่อเจ้าพนักงานบังคับคดีแล้ว หรือกรณีไม่มีการแจ้งเหตุขัดข้อง และเจ้าพนักงานบังคับคดียังไม่ได้จัดการตาม มาตรา 295 ทวิ แห่งประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง หากเจ้าหน้าที่ตามคำพิพากษาประสงค์ให้เจ้าพนักงานบังคับคดีออกไปหรือถอน ให้เจ้าพนักงานบังคับคดีออกไปตามอำนาจให้โดยไม่ต้องปิดประกาศใหม่

14.3 การรวบรวมทรัพย์สินจากการส่งมอบการครอบครองและหรือการรื้อถอน ให้ดำเนินการตาม มาตรา 296 ทวิ และ 296 เบญจ แห่งประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง

ในการยึดทรัพย์สินเพื่อชำระค่าเสียหาย ให้เจ้าพนักงานบังคับคดีนำวิธีปฏิบัติตามข้อ 7 มาปรับใช้โดยอนุโลม

14.4 กรณีที่ทรัพย์สินมีค่าตั้งค้างอยู่ในเหตุฉุกเฉิน ให้เจ้าพนักงานบังคับคดีดำเนินการตามคำสั่งศาลได้ทันทีโดยไม่ต้องปิดประกาศหรือถอน

14.5 เมื่อเจ้าหน้าที่ตามคำพิพากษาประสงค์ที่จะจัดการบังคับคดีจึงต้องปฏิบัติตาม มาตรา 292 (3) แห่งประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง

15. ในกรณีที่ศาลมีคำพิพากษาให้ขับไล่จำเลยและบริวารออกจากที่พิพาท เมื่อครบกำหนดระยะเวลาตามประกาศขับไล่แล้ว หากจำเลยและบริวารยังไม่ออกจากที่พิพาท เมื่อเจ้าหน้าที่ตามคำพิพากษาอื่นคำร้องประสงค์ให้เจ้าพนักงานบังคับคดีรายงานศาลออกหมายจับ ให้เจ้าพนักงานบังคับคดีดำเนินการให้เฉพาะผู้ที่มีได้ยื่นคำร้องแสดงอำนาจพิเศษต่อศาลภายในระยะเวลาที่กฎหมายกำหนด

16. ในกรณีที่มีความสงสัยหรือมีข้อขัดข้องเกี่ยวกับการขับไล่ รื้อถอน ให้เจ้าพนักงานบังคับคดีงดดำเนินการแล้วรายงานข้อเท็จจริงให้ศาลทราบ เพื่อกำหนดการอย่างใด ๆ เพื่อมิให้เจ้าพนักงานบังคับคดีต้องรับผิดชอบเนื่องมาจากการงดดำเนินการนั้น

17. ในการประกาศขายแต่ละครั้งให้กำหนดวันขายทอดตลาดทรัพย์สิน 4 นัดในประกาศขายฉบับเดียวกัน โดยมีระยะเวลาห่างกันแต่ละนัดไม่เกิน 25 วัน โดยระบุเป็นการประกาศขายนัดที่ 1 , นัดที่ 2 , นัดที่ 3 , นัดที่ 4 สถานที่ขาย..... เลขที่ ถนน..... ตำบล อำเภอ จังหวัด เวลา..... นาฬิกา โดยกำหนดข้อความว่า หากในการขายแต่ละนัดไม่มีการขาย หรือขายไม่ได้ หรือขายได้ไม่ครบทุกรายการ จะทำการขายนัดต่อไปจนกำหนดนัดดังกล่าว เว้นแต่ ทุกรายนัดที่ 3 ถ้าทรัพย์สินรายการใดได้มีการตกลงขายไม่ว่าด้วยเหตุใด ๆ เจ้าพนักงานบังคับคดีจะจัดการขายทรัพย์สินรายการนั้นในนัดที่ 4 ด้วย

ผู้มีส่วนได้เสียทุกคนต้องไปดูผลการขายทอดตลาดตามกำหนดนัดทุกครั้ง หากไม่ไปดูผลการขายจะถือว่าไม่คิดใจคิดค้นราคาที่มีผู้เสนอและไม่มีสิทธิคัดค้านราคาอีกต่อไป ทั้งนี้ว่าบุคคลนั้นทราบกำหนดนัดและสถานที่ขายในนัดต่อไปแล้วด้วย

ผู้มีส่วนได้เสียที่จะคัดค้านการคืนภาษีเงินได้ให้ผู้ซื้อจะฟ้องยื่นคำร้องคัดค้านต่อเจ้าพนักงานบังคับคดี ผู้ที่ทำการขายทอดตลาดทรัพย์สินนั้นภายใน 30 วัน นับแต่ผู้ซื้อชำระราคาครบถ้วน มิฉะนั้นถือว่าไม่คัดค้านคัดค้าน และยินยอมให้เจ้าพนักงานบังคับคดีจำนองเงินภาษีเงินได้ให้ผู้ซื้อ "

18. ประกาศขายทอดตลาดทรัพย์สินให้เป็นไปตามแบบ 12 - 16

19. ให้กำหนดหลักประกันในการซื้อทอดตลาดอสังหาริมทรัพย์ในประกาศขายทอดตลาดทุกฉบับ ตามจำนวนที่กำหนดไว้ในคำสั่งกรมบังคับคดี

20. แบบรายงานผลการตรวจสอบผลการส่งประกาศขายทอดตลาดทรัพย์สิน แบบรายงานการขอ (รายงานเจ้าหน้าที่) แบบรายชื่อผู้มีส่วนได้เสียในการบังคับคดีที่ศาลและการขาย และแบบรายงานประกอบ การขายอสังหาริมทรัพย์ ให้เป็นไปตามแบบ 17 - 20

21. การขายทอดตลาดทรัพย์สินให้ดำเนินการดังนี้

21.1 ก่อนทำการขายทอดตลาดทรัพย์สิน ให้เจ้าพนักงานบังคับคดีอ่านประกาศ เว้นใบ สัญญา ตลอดจนสำเนียง ให้ผู้เข้าร่วมฟังการขายทอดตลาด ณ สถานที่ทำการขายทอดตลาดทราบ

21.2 ให้ดำเนินการขายทอดตลาดทรัพย์สินเรียงตามลำดับที่เจ้าพนักงานบังคับคดีกำหนด ไว้โดยเคร่งครัด เว้นแต่ มีเหตุอันสมควรที่ในภายหลังจะได้ โดยให้เจ้าพนักงานบังคับคดีบันทึกเหตุที่ต้อง เลื่อนการขายไปในลำดับหลัง และให้ผู้มีส่วนได้เสียลงนามยินยอมและรับทราบด้วย

21.3 ในการคำนวณราคาทรัพย์สินที่สมควรขายตามประกาศกรมบังคับคดี เว้นใบ โยบาย การขายทอดตลาดทรัพย์สิน หากทรัพย์สินดังกล่าวมีราคาประเมินตั้งแต่ 50,000 บาทเป็นขึ้นไป ให้ปิดตัวเลข ที่เป็นเศษขึ้นเป็นเวรอนหมื่น หากทรัพย์สินมีราคาประเมินต่ำกว่า 50,000 บาท ให้ปิดตัวเลขที่เป็นเศษขึ้น เป็นเวรอนพัน

21.4 กรณีขายทอดตลาดห้องชุด ในการกำหนดราคารวมขึ้นซึ่งเป็นราคาสมควรขาย ให้คำนวณร้อยละของราคาประเมินตามประกาศกรมบังคับคดีเว้นใบ โยบายขายทอดตลาดทรัพย์สิน โดยยังไม่ ต้องปิดเศษขึ้นเป็นเวรอนหมื่น หักด้วยค่าใช้จ่ายส่วนกลางที่ค้างชำระ (หากมี) โดยไม่รวมค่าใช้จ่ายที่เจ้าหนี้ คมค่าพิทาษาหรือผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดแจ้งมา คณะผู้เช่าใดให้ปิดเศษขึ้นเป็นเวรอนหมื่น หากค่าใช้จ่ายส่วนกลางที่ค้างชำระเกินราคาสมควรขาย ให้เจ้าพนักงานบังคับคดีนำ ประกาศกรมบังคับคดีเว้นใบ โยบายขายทอดตลาดทรัพย์สิน ส่วนที่ว่างด้วยการขายอสังหาริมทรัพย์มาใช้ โดออนุโณ

21.5 กรณีขายทอดตลาดทรัพย์สินโดยการจำนองคดีไป ในการกำหนดราคารวมขึ้นซึ่งเป็นราคา สมควรขาย ให้คำนวณร้อยละของราคาประเมินตามประกาศกรมบังคับคดีเว้นใบ โยบายขายทอดตลาด ทรัพย์สิน โดยไม่ต้องปิดเศษขึ้นเป็นเวรอนหมื่น หักด้วยยอดหนี้จำนองที่เป็นปัจจุบันตามที่ผู้รับจำนอง แจ้งมา คณะผู้เช่าใดให้ปิดเศษขึ้นเป็นเวรอนหมื่น

หากออกหนังสือดังกล่าวเกินวาระสมควรถวาย ให้เจ้าพนักงานบังคับคดีนำประกาศกรมบังคับคดีเรื่องนโยบายขายทอดตลาดทรัพย์สิน ส่วนที่ห้าด้วยถาวรขายทอดตลาดสังหาริมทรัพย์มาใช้โดยอนุโลม

21.6 การที่คู่ความตลอดจนผู้มีส่วนได้เสียฝ่ายหนึ่งฝ่ายใดมาดูแลการขายทอดตลาด และในการขายทอดตลาดนั้น ไม่มีผู้สนใจเข้าซื้อราคา มิให้ถือว่าบุคคลดังกล่าวได้ใช้สิทธิคัดค้านราคาแล้ว

21.7 ในการขายทอดตลาด เมื่อมีผู้รับราคาสมควรขายเบื้องต้นและมีการซื้อราคาจนได้ราคาสูงสุดแล้ว ให้เจ้าพนักงานบังคับคดีสอบถามผู้มีส่วนได้เสียที่มาดูแลการขายว่าจะคัดค้านราคาหรือไม่ หากไม่มีผู้คัดค้านให้เจ้าพนักงานบังคับคดีเคาะไม้ขายให้แก่ผู้เสนอราคาสูงสุด หากมีผู้คัดค้านราคาดังกล่าวและได้กำหนดราคาที่คัดค้าน ให้เจ้าพนักงานบังคับคดีสอบถามว่ามีผู้ใดจะเสนอราคาตามที่คัดค้านหรือไม่ หากมีผู้เสนอราคาให้ทำการขายต่อไปจนกว่าจะได้ราคาสูงสุด และเคาะไม้ขายให้แก่ผู้เสนอราคาสูงสุด หากไม่มีผู้เสนอราคาที่คัดค้านหรือผู้คัดค้านไม่ได้กำหนดราคาที่คัดค้านให้เจ้าพนักงานบังคับคดีเลื่อนการขายไปนัดหมายและแจ้งผู้เสนอราคาสูงสุดทราบว่าจะต้องผูกพันกับการเสนอราคาดังกล่าวเป็นระยะเวลา 30 วัน นับแต่วันที่เสนอราคาตาม มาตรา 309 ทวิ แห่งประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง ในกรณีผู้ให้ราคาสูงสุดจะถอนราคาทั้งหมดไม่ได้ และให้ผู้เสนอราคาสูงสุดทำสัญญาผูกพันแก่พิมพ์ของกรมบังคับคดี โดยถือว่าเงินประกันการเข้าสู่อuction เป็นเงินมัดจำตามสัญญาดังกล่าว และให้เจ้าพนักงานบังคับคดีออกใบสั่งให้ผู้เสนอราคาเป็นหลักฐาน

ในการขายนัดต่อไปให้เจ้าพนักงานบังคับคดีแจ้งให้ผู้สนใจเข้าสู่อuctionทราบว่าเมื่อผูกพันราคา ในนัดก่อนเป็นจำนวนเงินเท่าใด และสอบถามว่ามีผู้ใดจะเสนอราคาสูงกว่าหรือไม่ หากไม่มีผู้เสนอราคาสูงกว่าให้เคาะไม้ขายให้แก่ผู้ผูกพันราคาโดยถือตามสัญญาซื้อขายฉบับเดิม หากมีผู้เสนอราคาสูงกว่าให้คืนเงินการขายต่อไปจนได้ราคาสูงสุดแล้วจึงเคาะไม้ขาย และให้ผู้ซื้อได้ทำสัญญาซื้อขายตามแบบพิมพ์ของกรมบังคับคดี โดยให้เงินมัดจำตามสัญญาซื้อขายเดิมหรือเงินประกันการเข้าสู่อuction แล้วแต่กรณี เป็นเงินมัดจำตามสัญญาซื้อขายฉบับใหม่ ในกรณีผู้ผูกพันราคาซื้อไม่ได้ให้เจ้าพนักงานบังคับคดีสั่งคืนเงินมัดจำโดยออกใบสั่งจ่ายและสั่งจ่ายเช็คให้ผู้ผูกพันราคานั้น

21.8 ในกรณีเจ้าหนี้ค้ำพิพากษา ถูกหนี้ค้ำพิพากษา และผู้มีส่วนได้เสียในกรมบังคับคดีแถลง โดยชี้แจงต่อเจ้าพนักงานบังคับคดีว่าไม่คัดค้านและยินยอมให้เจ้าพนักงานบังคับคดีทำการขายทอดตลาดในราคาที่ต่ำกว่าราคาสมควรขายตามประกาศกรมบังคับคดีเรื่องนโยบายขายทอดตลาดทรัพย์สิน ให้เจ้าพนักงานบังคับคดีดำเนินการตามเจตนารมณ์ของคู่ความและผู้มีส่วนได้เสีย

21.9 การขายทอดตลาดสังหาริมทรัพย์ เมื่อมีผู้เสนอราคาสูงสุดและเจ้าพนักงานบังคับคดีเห็นว่าเป็นราคาสมควรขายแต่มีผู้มีส่วนได้เสียคัดค้านราคาดังกล่าว เป็นเหตุให้เจ้าพนักงานบังคับคดีต้องเลื่อนการขายออกไป เจ้าพนักงานบังคับคดีไม่จำเป็นต้องให้ผู้เสนอราคาสูงสุดทำสัญญาดังเช่นกรณี

กรขายทอดตลาดอสังหาริมทรัพย์ แต่ให้เจ้าพนักงานบังคับคดีลงบันทึกในรายงานจำหน่ายที่ดินโดยเขียนถึงรายละเอียดตามที่ระบุไว้ในเงื่อนไขและข้อสัญญาซึ่งปรากฏในประกาศขายทอดตลาดทรัพย์สินแทน ทั้งนี้ผู้เสนอราคาสูงสุดต้องวางเงินมัดจำร้อยละ 25 ของราคาที่ได้เสนอไว้ต่อเจ้าพนักงานบังคับคดีทันที

กรณีทรัพย์สินที่ได้นำไปเก็บรักษาไว้ ณ สถานที่ของกรมบังคับคดี ในวันขายทอดตลาด เจ้าพนักงานคำพิพากษาที่มีหน้าที่ต้องขนย้ายทรัพย์สินที่จะขายไปส่งมอบให้เจ้าพนักงานบังคับคดีตามวัน เวลา และสถานที่ที่กำหนดไว้ในประกาศขาย หากไม่ส่งมอบจะถือว่าเจ้าพนักงานคำพิพากษาผิดเงื่อนไขดำเนินการบังคับคดีภายในเวลาที่กำหนด เจ้าพนักงานบังคับคดีจะรายงานศาลขอให้มีการสั่งถอนการบังคับคดีตามมาตรา 295 ทวิ แห่งประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง

กรณีขายทอดตลาดอสังหาริมทรัพย์ซึ่งมีการผูกพันราคาแล้ว ในการขายทอดตลาดครั้งถัดไป หากเจ้าพนักงานคำพิพากษาไม่มานำเจ้าพนักงานบังคับคดีไปทำการขายทอดตลาด ให้เจ้าพนักงานบังคับคดีบันทึกในรายงานจำหน่ายที่ดินว่าเจ้าพนักงานคำพิพากษาไม่มานำไปขายทอดตลาดถือว่าเจ้าพนักงานคำพิพากษาไม่ประสงค์ที่จะบังคับคดีให้เจ้าพนักงานบังคับคดีมีคำสั่งงดขายทอดตลาดทุกนัดและหมายเรียกเจ้าพนักงานคำพิพากษาเองความประสงค์ในการบังคับคดีภายในเวลาที่กำหนด พร้อมระบุตาม มาตรา 295 ทวิ แห่งประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง

21.10 กรณีที่เจ้าพนักงานบังคับคดีเกาะ ไม่ขายให้แก่ผู้เสนอราคาสูงสุดแล้ว ต่อมาผู้ซื้อไม่ชำระราคาทรัพย์สินส่วนที่เหลือภายในระยะเวลาที่กำหนด ให้เจ้าพนักงานบังคับคดีมีคำสั่งวินเงินมัดจำทันที ในวันทำการถัดไปเพียงแต่วันครบกำหนด และให้นำทรัพย์สินดังกล่าวออกทำการขายใหม่ โดยผู้มีส่วนได้เสีย มีสิทธิคัดค้านราคา ส่วนผู้ซื้อเดิม (ผู้ถูกรับมัดจำ) ไม่มีสิทธิคัดค้านราคา โดยให้ถือว่าราคาที่ได้เกาะ ไม่ขายไปในครั้งก่อนเป็นราคาเริ่มต้นที่สมควรขายในการขายทอดตลาดครั้งใหม่ หากไม่มีผู้ซื้อราคาให้เจ้าพนักงานบังคับคดีจัดการขายไว้ และในการขายทอดตลาดครั้งต่อ ๆ ไป การกำหนดราคารับซื้อให้เจ้าพนักงานบังคับคดีถือปฏิบัติตามประกาศกรมบังคับคดี เรื่องนโยบายการขายทอดตลาดทรัพย์สิน

21.11 ผู้ผูกพันราคาค่า 309 ทวิ แห่งประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง ไม่อาจถอนราคาคืนได้ให้ไว้ระหว่างระยะเวลา 30 วันนับแต่เสนอราคา เว้นแต่ศาลมีคำสั่งให้จัดการบังคับคดี เพราะมีการร้องคัดค้านต่าง ๆ ถือว่าผู้ผูกพันราคาหลุดพ้นให้เจ้าพนักงานบังคับคดีคืนเงินให้ผู้ผูกพันราคา

21.12 ในกรณีมีผู้ผูกพันราคาค่า 309 ทวิ แห่งประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่งแล้ว ก่อนถึงกำหนดนัดขายทอดตลาดครั้งถัดไป ถ้าเจ้าพนักงานคำพิพากษาได้แจ้งเป็นหนังสือไปยังเจ้าพนักงานบังคับคดีว่ามีความประสงค์ของการบังคับคดีโดยได้รับความยินยอมเป็นหนังสือจากลูกหนี้ตามคำพิพากษาและบุคคลภายนอกผู้มีส่วนได้เสียซึ่งไม่รวมถึงผู้ผูกพันราคา หรือขอถอนการบังคับคดีให้เจ้าพนักงานบังคับคดีจัดการบังคับคดีหรือถอนการบังคับคดีตามประสงค์ของเจ้าพนักงานคำพิพากษา พร้อมคืนเงินมัดจำผู้ผูกพันราคา

- 21.13 ให้ถือว่าบุคคลดังต่อไปนี้เป็นผู้มีส่วนได้เสียในการบังคับคดี
- ผู้ร้องขอรับชำระหนี้บุริมสิทธิหรือผู้ร้องขอเฉลี่ยทรัพย์สินที่ได้ยื่นคำร้องดังกล่าว และอยู่ระหว่างการพิจารณาของศาล
 - ผู้รับจ้างของซึ่งตกลงให้ขายทรัพย์สินที่ซื้อไว้โดยปลอดการจำนอง หากแต่มีได้ยื่น บุริมสิทธิต่อศาล
 - ผู้ถือกรรมสิทธิ์ร่วม

21.14 ผู้มีส่วนได้เสียตาม มาตรา 280 (2) แห่งประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง ที่เกิดขึ้นระหว่างระยะเวลาที่ผู้เสนอราคาสูงสุดต้องผูกพันกับการเสนอราคา ไม่มีสิทธิคัดค้านราคาในการขายทอดตลาดครั้งถัดไป

22. สัญญาซื้อขายให้เป็นไปตามแบบ 21

23. ในระหว่างที่มีผู้ผูกพันราคาตาม มาตรา 309 ทวิ แห่งประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง และเจ้าหน้าที่ตามคำพิพากษาผู้ยื่นข้อเสนอของอสังหาริมทรัพย์ หรือถอนการบังคับคดี ให้เจ้าพนักงานบังคับคดี มีหนังสือสอบถามไปยังผู้ร้องขอเฉลี่ย ผู้รับจ้าง และผู้มีส่วนได้เสีย ซึ่งอาจสามสิทธิบังคับคดีมีทุน เจ้าหนี้ตามคำพิพากษาได้ว่า จะสามสิทธิบังคับคดีต่อไปหรือไม่ ทั้งนี้โดยระยะเวลาให้ผู้ขอสามสิทธิ แสดงความประสงค์ก่อนที่พ้นกำหนดระยะเวลาฟ้องผูกพันราคา หากผู้ขอสามสิทธิเพิกเฉยหรือแสดงเมื่อ พ้นกำหนดระยะเวลาดังกล่าว ให้เจ้าพนักงานบังคับคดีคืนเงินมัดจำแก่ผู้ผูกพันราคา หากผู้ขอสามสิทธิ แสดงความประสงค์ที่จะบังคับคดี ให้เจ้าพนักงานบังคับคดีทำการขายทอดตลาดต่อไปตามกำหนดนัดเดิม หรือนัดที่เสื่อในประกาศขายทอดตลาดแล้วแต่กรณี โดยไม่ต้องทำการประณทขยใหม่

24. หนังสือแจ้งเจ้าพนักงานที่ดิน โอนกรรมสิทธิ์ให้เป็นไปตามแบบ 22-24

25. กรณีเจ้าหนี้ตามคำพิพากษาแดงของคการบังคับคดีตาม มาตรา 292 (3) แห่งประมวลกฎหมาย วิธีพิจารณาความแพ่ง และเจ้าพนักงานบังคับคดีได้งดการบังคับคดีไว้ ณ ระยะเวลาที่เจ้าหนี้ตามคำพิพากษา แแดงก่อนระยะเวลางดการบังคับคดีสิ้นสุดลง หากผู้มีส่วนได้เสียประสงค์ที่จะให้เจ้าพนักงานบังคับคดี ทำการบังคับคดีต่อไปก็สามารถที่จะกระทำได้โดยให้แดงความประสงค์ต่อเจ้าพนักงานบังคับคดี หากระยะเวลาในการงดการบังคับคดีดังกล่าวครบไปถึงการขยทอดตลาดทั้ง 4 นัด เมื่อเจ้าพนักงาน บังคับคดีมีคำสั่งงดการบังคับคดีตลอดจนงดการขยทอดตลาดทั้ง 4 นัดไว้แล้ว ก่อนระยะเวลาดังกล่าว สิ้นสุดลง แม้ผู้มีส่วนได้เสียจะแดงขอให้ทำการบังคับคดีต่อไป เจ้าพนักงานบังคับคดีก็ไม่อาจที่จะนำ นัดขยทอดตลาดที่ได้มีคำสั่งงดการขยไว้แล้วมาทำการขยต่อไปได้ แต่จึงต้องประกาศขยทอดตลาดใหม่

หนังสือแสดงความยินยอมในการงดการบังคับคดีที่เจ้าหน้าที่ตามคำพิพากษาต้องนำมาขึ้นต่อ
เจ้าพนักงานบังคับคดีตาม มาตรา 292 (3) แห่งประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง นั้น เนื้อหาในหนังสือจะ
ต้องแสดงโดยแจ้งชัดว่าถูกปรับตามคำพิพากษาคงออกจนผู้มีส่วนได้เสีย คกลงยินยอมในการงดการ
บังคับคดีนั้นและให้เจ้าพนักงานบังคับคดีใช้ความระมัดระวังในการตรวจสอบความถูกต้องของหนังสือดังกล่าว

26. กรณีนำทรัพย์สินออกจำหน่ายทอดตลาดใหม่เนื่องจากศาลมีคำสั่งให้เพิกถอนการขายทอดตลาด
ในการกำหนดราคาเริ่มต้นซึ่งเป็นราคาสมควรขาย ให้เจ้าพนักงานบังคับคดีพิจารณาตามเหตุเพิกถอน
การขายทอดตลาด ดังนี้

26.1. เนื่องจากกรบังคับคดีไม่สืบพบบัญชีที่กฎหมาย ออกเป็น

(1) ส่งหมายแจ้งการยึดมิชอบ : ให้เจ้าพนักงานบังคับคดีกำหนดราคาเริ่มต้นซึ่งเป็น
ราคาสมควรขาย คือราคาร้อยละ 80 ของราคาประเมินคนประกศกรมบังคับคดีเรื่องนโยบายขายทอดตลาด
ทรัพย์สิน แต่ไม่ต่ำกว่าครั้งที่ถูกเพิกถอน โดยผู้มีส่วนได้เสียมีสิทธิคัดค้านราคาได้

(2) ส่งประกาศขายทอดตลาดมิชอบ : ให้เจ้าพนักงานบังคับคดีพิจารณาว่าการส่ง
ประกาศขายทอดตลาดมิชอบหรือไม่ หากมิชอบในช่วงการขายทอดตลาดนัดที่ 1 ราคาเริ่มต้นซึ่งเป็นราคา
สมควรขาย คือ ราคาร้อยละ 80 ของราคาประเมินคนประกศกรมบังคับคดีเรื่องนโยบายขายทอดตลาด
ทรัพย์สิน แต่ไม่ต่ำกว่าครั้งที่ถูกเพิกถอน แต่หากส่งประกาศขายทอดตลาดมิชอบตั้งแต่การขายทอดตลาด
นัดที่ 2 เป็นต้นไป ราคาเริ่มต้นซึ่งเป็นราคาสมควรขาย คือ ราคาร้อยละ 50 ของราคาประเมินคนประกศ
กรมบังคับคดีเรื่องนโยบายขายทอดตลาดทรัพย์สิน แต่ไม่ต่ำกว่า ครั้งที่ถูกเพิกถอน โดยผู้มีส่วนได้เสีย
มีสิทธิคัดค้านราคาได้

26.2. เนื่องจากราคาที่ได้จากการขายทอดตลาดต่ำเกินสมควร ให้เจ้าพนักงานบังคับคดี
ส่งหมายราคาเริ่มต้นซึ่งเป็นราคาสมควรตามประกศกรมบังคับคดีเรื่องนโยบายขายทอดตลาดทรัพย์สิน
แต่ไม่ต่ำกว่าครั้งที่ถูกเพิกถอน เป็นราคาเริ่มต้นสำหรับขายทอดตลาดครั้งใหม่ โดยผู้มีส่วนได้เสียมีสิทธิ
คัดค้านราคาได้ และหากในการขายทอดตลาดครั้งใหม่ไม่มีผู้สนใจเข้าซื้อราคา กรมขายทอดตลาดครั้งต่อไป
ให้กำหนดราคาเริ่มต้นร้อยละ 50 ของราคาประเมินคนประกศกรมบังคับคดี เนื่องนโยบายการขายทอดตลาด
ทรัพย์สิน

27. ให้เจ้าพนักงานบังคับคดีใช้ความระมัดระวังในการพิจารณา คำร้องขอให้ศาลมีคำสั่งเพิกถอน
การขายทอดตลาดว่า ตามคำร้องดังกล่าวได้ยื่นเหตุตามกฎหมายยกเว้นหรือถอนมือไปจากตาม มาตรา 309 ทวิ แห่ง
ประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง หรือไม่ เมื่อศาลพิเคราะห์แล้วเห็นว่า มาตรา 309 ทวิ แห่งนี้ที่ศาลชั้นต้น
เป็นที่สุด ส่วนเหตุยกเว้นหรือถอนมือ อภิ เวตุตาม มาตรา 296 แห่งประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง
คู่ความยังคงใช้สิทธิอุทธรณ์ฎีกาได้ ทั้งนี้ เพื่อมิให้เกิดความเสียหายในกรณีที่เจ้าพนักงานบังคับคดีมีได้
งดการบังคับคดีไว้จนกว่าคำสั่งศาลเป็นที่สุด

28. ให้เจ้าพนักงานพิทักษ์ทรัพย์ถือปฏิบัติโดยอนุโลม

บันทึกหรือแนวปฏิบัติใดที่ขัดหรือแย้งกับแนวปฏิบัตินี้ ให้ใช้ตามแนวปฏิบัตินี้แทน

ทั้งนี้ ให้ถือปฏิบัติตั้งแต่บัดนี้เป็นต้นไป

ตั้ง ณ วันที่ 23 กรกฎาคม พ.ศ. 2551

(ลงชื่อ) กัญญาพร สอทิพย์
(นางสาวกัญญาพร สอทิพย์)
อธิบดีกรมบังคับคดี

ภาคผนวก ข

แบบ 12

ลำดับที่ (ใช้ตัวเลข)



ประกาศเจ้าพนักงานบังคับคดี

เรื่อง ขายทอดตลาดที่ดิน

คดีศาล..... หมายเลขคดี.....

ระหว่าง

โจทก์

จำเลย

เจ้าพนักงานบังคับคดีจะขายทอดตลาดที่ดินเลขที่..... ในคดีนี้ พบค่าตั้งศาลรวม ๔ บัด

- มัดที่ ๑ ในวันที่ (ขายครั้งที่)
- มัดที่ ๒ ในวันที่ (ขายครั้งที่)
- มัดที่ ๓ ในวันที่ (ขายครั้งที่)
- มัดที่ ๔ ในวันที่ (ขายครั้งที่)

ณ ตำบล/แขวง.....

อำเภอ/เขต.....จังหวัด.....เวลา ๕.๐๐ นาฬิกา หากในการขายแต่ละครั้ง ไม่มีการขายหรือขายไม่ได้หรือขายได้ในครบทุกรายการ จะทำการขายครั้งต่อไปตามกำหนดดังกล่าว เว้นแต่การขายมัดที่ ๓ ถ้าทรัพย์สินรายการใดได้มีการจัดการขายไปแล้วหมดทุกตัว เจ้าพนักงานบังคับคดี จะงดการขายทรัพย์สินรายการนั้นในมัดที่ ๔ ด้วย

ผู้มีส่วนได้เสียทุกตนต้องไปดูผลการขายทอดตลาดตามกำหนดนัดทุกครั้ง หากไม่ไปดูผลการขาย จะถือว่าไม่คิดใจคัดค้านราคาที่มีผู้เสนอและไม่มีสิทธิคัดค้านราคาอีกต่อไป ทั้งนี้ว่าบุคคลนั้นทราบ กำหนดนัดและสถานที่ขายในคดีข้อไปแล้วด้วย

ผู้มีส่วนได้เสียที่จะคัดค้านการประเมินเงินได้ให้ผู้ซื้อ จะต้องยื่นคำร้องคัดค้านต่อเจ้าพนักงาน บังคับคดีผู้ทำการขายทอดตลาดในวันนั้น ภายใน ๓๐ วัน นับจากผู้ซื้อชำระราคาครบถ้วน มิฉะนั้นถือว่า ไม่คิดใจคัดค้าน และยินยอมให้เจ้าพนักงานบังคับคดีช่วยกันเงินค่าภาษีเงินได้กับผู้ซื้อ

- ๒ -

ที่ดินที่จะขาย

ที่ดินโฉนดเลขที่..... เลขที่ถนน..... หมู่ที่..... ตำบล..... อำเภอ..... จังหวัด.....
 มีชื่อ..... กิ่งผู้ถือกรรมสิทธิ์..... เมื่อที่ตามโฉนด.....ไร่.....
 งาน..... ตารางวา
 สภาพที่ดิน.....
 ที่ดินที่จะขายติดจำนวน..... ไร่..... เพื่อบริหารงานกับที่ดินที่จะขายของครอบครัวตลอดการจำนองหรือจำนองที่ดินไป
 ราชการประจำหน่วยงาน..... บาท

เงื่อนไขการขาย

ผู้ประสงค์จะซื้อที่ดิน..... คือวงรพช.ที่ปรึกษาการเข้าสู่วางคำต่อเจ้าพนักงานบังคับคดีเป็นเงินสด หรือสหกรณ์เครดิต
 อัจฉริยะ..... เป็นผู้รับเงิน หรือหนังสือค้ำประกันของธนาคาร โดยไม่มีเงื่อนไข
 ราชการจะ..... บาท (.....) มิฉะนั้นจะไม่มีสิทธิ์ซื้อที่ดิน..... ไร่..... งาน..... ตารางวา
 เป็นผู้มีสิทธิขายติดส่วนได้ใช้โฉนด หรือผู้สมรสที่สามีมีคำตั้งอนุญาติให้ภรรยาแล้ว
 ผู้ที่ซื้อไม่ได้ เจ้าพนักงานบังคับคดีจะคืนหลักประกันให้ทันทีหลังการขายในวันนั้น
 ส่วนผู้ถือโฉนดราคาสูงจะขอต่อเจ้าพนักงานบังคับคดีขึ้นบัญชีราคาที่ดินที่ราคาต่อไร่..... บาท..... ไร่..... งาน..... ตารางวา
 จะเป็นการขอต่อศาลในกรณีที่คดีขึ้นบัญชีราคาที่ดิน..... บาท..... ไร่..... งาน..... ตารางวา
 และมีผู้ถือที่ดิน..... ไร่..... งาน..... ตารางวา..... บาท..... ไร่..... งาน..... ตารางวา
 และมีวันที่แนบราคาที่ดินต่อเจ้าพนักงานบังคับคดีเมื่อวันที่..... ๒๕๖๕ ปี..... และถือว่าราคาที่ดินต่อไร่..... บาท..... ไร่..... งาน..... ตารางวา
 ในเนื้อต่อไปนี้

ข้อสัญญา

๑. ราชการมีหน้าที่..... เจ้าพนักงานบังคับคดี
 ไม่รับรองและไม่รับผิดชอบ
 ๒. ผู้ซื้อที่ดิน..... และแผนที่การไป
 ที่ปรากฏในประกาศ..... และชื่อผู้ซื้อได้พร.....
 การวางเงินมัดจำและชำระส่วนที่เหลือคือวางชำระเป็นเงินสด..... บาท..... หรือ..... บาท.....
 กรณีผู้ซื้อติดพันกับการเวนคืนที่ดินของกรมที่ดิน..... ๒๕๖๕ ปี..... จะถือว่าสัญญาซื้อขาย
 ๓. โฉนดที่ดิน..... ไร่..... งาน..... ตารางวา..... บาท..... ไร่..... งาน..... ตารางวา
 ๔. ผู้ซื้อที่ดิน..... บาท..... ไร่..... งาน..... ตารางวา..... บาท..... ไร่..... งาน..... ตารางวา
 ๕. ผู้ซื้อที่ดิน..... บาท..... ไร่..... งาน..... ตารางวา..... บาท..... ไร่..... งาน..... ตารางวา

- ๓ -

ผู้ซื้อได้จะคือเงินผู้ถือการรวมเงินในกาโอน และค่าภาษีต่าง ๆ จากการขายอสังหาริมทรัพย์ตามประมวลรัษฎากร และกรณีที่ผู้ซื้อทรัพย์สินมีสิทธิในทรัพย์สินที่มีรายการชำระค่าภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่ายมาขอคืนภาษีภายใน ๒๐ วัน นับแต่วันชำระภาษีครบถ้วน หากไม่มาขอคืนภายในกำหนดจะถือว่าผู้ซื้อทรัพย์สินไม่สนใจขอคืนภาษีดังกล่าว เว้นแต่เป็นการซื้อโดยทางจำนองติดไป การขายหรือเช่าซื้อที่มีค่าใช้จ่ายส่วนกลางค้างชำระสูงกว่าราคามูลค่าของ และการขายทอดตลาดใน ราคาต่ำกว่าร้อยละ ๕๐ ของราคาประเมินราคาขายทอดตลาดทรัพย์สินจะไม่มีผลกระทบต่อผู้ซื้อก็ได้

ถ้าเป็นผู้ใช้

ผู้รับมอบอำนาจในการเข้าดูราคา คือส่งใบมอบอำนาจต่อเจ้าพนักงานบังคับคดีก่อนเข้าดูราคา มิฉะนั้นจะถือว่า เป็นการเข้าดูราคาในนามตนเอง ซึ่งจะไม่เป็นชื่อในภายหลังมิได้ และหากผู้เข้าดูราคาเป็นนิติบุคคลก็ต้องส่งหนังสือรับรอง ของสำนักงานทะเบียนหุ้นส่วนบริษัท และหนังสือมอบอำนาจของกรรมการ หรือผู้จัดการของนิติบุคคลผู้มีอำนาจ ต่อเจ้าพนักงานบังคับคดี ก่อนเข้าดูราคาด้วย

ขอทราบรายละเอียดได้ที่ โทร. ในวันและเวลาราชการ

ประกาศ ณ วันที่

เจ้าพนักงานบังคับคดี

ไปรษณีย์
หน้าบัญชี



แบบ 13

ลำดับที่ (ใส่ตัวเลข)

ประกาศเจ้าพนักงานบังคับคดี

เรื่อง ขายทอดตลาดที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง

คดีศาล หมายเลขคดีที่

โจทก์

ระหว่าง

จำเลย

เจ้าพนักงานบังคับคดีกระทรวงมหาดไทยพร้อมสิ่งปลูกสร้างของจำเลยที่..... ในคดีนี้ ศาลคำสั่งทวง ๔ ปี

- นัดที่ ๑ ในวันที่ (ขายครั้งที่)
- นัดที่ ๒ ในวันที่ (ขายครั้งที่)
- นัดที่ ๓ ในวันที่ (ขายครั้งที่)
- นัดที่ ๔ ในวันที่ (ขายครั้งที่)

ณ ตำบล/แขวง.....

อำเภอ/เขต.....จังหวัด.....เวลา ๕.๐๐ นาฬิกา หากในการขายแต่ละครั้ง ไม่มีการขายหรือขายไม่ได้หรือขายได้ไม่ครบทุกรายการ จะทำการขายครั้งต่อไปตามกำหนดนัดดังกล่าว เว้นแต่การขานนัดที่ ๓ ถ้าทรัพย์สินรายการใดได้มีการงดการขายไม่ว่าด้วยเหตุใด ๆ เจ้าพนักงานบังคับคดี จะงดการขายทรัพย์สินรายการนั้นไปถนัดที่ ๔ ด้วย

ผู้มีส่วนได้เสียทุกคนต้องไปดูแลการขายทอดตลาดตามกำหนดนัดทุกครั้ง หากไม่ไปดูแลการขาย จะถือว่าไม่คิดใจคัดค้านราคาที่มีผู้เสนอและไม่สิทธิคัดค้านราคาอีกต่อไป ทั้งนี้ว่าทุกคนนั้นทราบ กำหนดนัดและสถานที่ขายไปนัดต่อไปแล้วด้วย

ผู้มีส่วนได้เสียที่จะคัดค้านการคืนภาษีเงินได้ให้ผู้ซื้อ จะต้องยื่นคำร้องคัดค้านต่อเจ้าพนักงาน บังคับคดีผู้ทำการขายทอดตลาดทรัพย์สินนั้น ภายใน ๓๐ วัน นับแต่ผู้ซื้อชำระราคาครบถ้วน มิฉะนั้นถือว่า ไม่คิดใจคัดค้าน และยินยอมให้เจ้าพนักงานบังคับคดีจ่ายคืนภาษีเงินได้แก่ผู้ซื้อ

ที่ดินพร้อมเชิงปลูกสร้างที่จะขาย

ที่ดินโฉนดเลขที่..... เลขที่ดิน..... หน้าถ้ำราว..... ชาว/ ตำบล..... เขต/ อำเภอ.....
จังหวัด..... มีชื่อ..... เป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์ เมื่อที่ดินโฉนด.....ไว้
จาก..... ตำบล.....

สภาพที่ดิน มีเชิงปลูกสร้างที่จะทำการขายคือ
ที่ดินพร้อมเชิงปลูกสร้างที่จะขายติดจำนวน.....ไร่/ งาน..... มีเจ้าพนักงานบังคับคดีจะทำการขายโดยปลดภาระจำยอม
ภาระจำยอมติดไป ราชการเดิมเจ้าพนักงาน..... นาย

เงื่อนไขการเข้าผู้ว่าฯ

ผู้ประสงค์จะเข้าผู้ว่าฯ ต้องวางหลักประกันการเข้าผู้ว่าฯ ค่าต่อเจ้าพนักงานบังคับคดีเป็นเงินสด หรือเลขเช็ควีซี
ตั้งจำนวน..... เป็นผู้รับเงิน หรือหนังสือกำกับของธนาคารโดยไม่มีเงื่อนไข
วางภาระ..... บาท (.....) มิฉะนั้นจะไม่มีการซื้อผู้ว่าฯ เว้นแต่ผู้เข้าผู้ว่าฯ
นั้นเป็นผู้มีสิทธิของหลักส่วนได้ใช้โฉนด หรือคู่สมรสที่สามีทำสัญญาฝากให้กันส่วนแล้ว

ผู้ที่ซื้อไม่ได้ เจ้าพนักงานบังคับคดีจะคืนหลักประกันได้ทันทีถึงราชการในวันนั้น
ถ้าผู้ซื้อแล้ว ภายหลังจากได้เข้าโฉนดแล้วมีเหตุอันควรที่จะไม่รับราคาที่ดินที่เสนอขายได้ แต่มีผู้ซื้อที่กว่า เจ้าพนักงานบังคับคดี
จะเลื่อนการขายทอดตลาดไปในข้อต่อไป โดยผู้เสนอราคาจะถูกหักเงินกับการเสนอราคาหลังวันกำหนดเวลา ๓๐ วัน
นับแต่วันขึ้นราคาตามประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความอาชญา มาตรา ๓๑๕ ทวิ และถือว่าทราบกำหนดนัดและสถานที่ขาย
โดยมิชักช้าไป nữa

ข้อสัญญา

การโอนสิทธิ คำจำกัดความต่างๆ เนื่องมาแต่ที่ การบอกประเภทและสภาพของทรัพย์สิน เจ้าพนักงานบังคับคดี
ไม่รับรองและไม่รับผิดชอบ

ก่อนเข้าผู้ว่าฯ ผู้ซื้อมีหน้าที่ตรวจสอบรายละเอียดเกี่ยวกับทรัพย์สินที่จะซื้อตามสถานที่ และแผนที่การไป
ที่ปรากฏในประกาศ และชื่อผู้ซื้อได้ทราบถึงสภาพทรัพย์สินโดยละเอียดครบถ้วนแล้ว

การวางเงินมัดจำและชำระค่าส่วนที่เหลือคือวงจรร่วมเป็นเงินสด ถ้าเงินเช็คต้องเป็นเลขเช็ควีซี หรือ เช็ค
ของส่วนราชการ องค์กร หรือ รัฐวิสาหกิจ ซึ่งระบุ..... เป็นผู้รับเงิน

กรณีผู้ซื้อผูกพันกับการเสนอราคาตามประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความอาชญา มาตรา ๓๑๕ ทวิ จะต้องนำเงินเข้าผู้ว่าฯ
ตามแบบพิมพ์ของกรมบังคับคดี โดยที่เงินดังกล่าวจะหักเงินค่าธรรมเนียมการเข้าผู้ว่าฯ ให้เงินมัดจำและหากไม่เสนอราคาต่อต่อไป
เจ้าพนักงานบังคับคดีจะนำเงินไปให้แก่ผู้ซื้อผูกพันราคาติดแล้ว ให้ถือว่าเงินมัดจำดังกล่าวเป็นส่วนหนึ่งของวงจรร่วม
และจะคืนวงจรร่วมตามที่เสนอขายในกำหนด ๑๕ วัน นับแต่วันที่ได้ยื่นเงินไป หากผู้เสนอราคาสูงกว่าเจ้าพนักงานบังคับคดี
จะคืนเงินมัดจำให้แก่ผู้ซื้อผูกพันราคาติดแล้ว

ผู้ซื้อได้ต้องทำสัญญาซื้อขายตามแบบพิมพ์ของกรมบังคับคดี โดยให้ถือว่าหลักประกันตามเงื่อนไขการเข้าผู้ว่าฯ
ให้ถือเป็นส่วนหนึ่งของวงจรร่วม และผู้ซื้อจะต้องชำระเงินส่วนที่เหลือภายในกำหนด ๑๕ วัน นับแต่วันซึ่งเป็นต้นไป
ส่วนหนังสือกำกับของธนาคารจะถือเป็นส่วนหนึ่งของวงจรร่วมเมื่อเงินมัดจำได้แล้วเท่านั้น

- ๓ -

ผู้ซื้อได้จะต้องเป็นผู้ถือครองกรรมสิทธิ์ในการโอน และค่าภาษีต่าง ๆ จากการขายอสังหาริมทรัพย์ตามประมวลรัษฎากร และตามสัญญาซื้อขายทรัพย์สินซึ่งมีไว้ในกรณีวันวันที่มีรายการชำระค่าภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่ายมาขอคืนภาษีภายใน ๒๐ วัน นับแต่วันชำระราคาครบถ้วน หากไม่ขอคืนภาษีภายในกำหนดจะถือว่าผู้ซื้อทรัพย์สินไม่พึงพอใจขอคืนภาษีดังกล่าว รัฐบาล ผู้ซื้อได้เป็นการซื้อโดยกรณจําของคิดไป การขายอสังหาริมทรัพย์ที่มีค่าใช้จ่ายส่วนกลางทั้งชำระสูงส่งด้วยเหตุสมควรขาย และการขายทอดตลาดในราคาต่ำกว่าร้อยละ ๕๐ ของราคาประเมินราคาขายโดยนายทะเบียนอสังหาริมทรัพย์อื่นจะไม่มีภาษีคืนภาษีดังกล่าวให้

คำเตือนผู้ซื้อ

ผู้รับมอบอำนาจในการเข้าสู่วินาศ จะต้องไปขอรับมอบอำนาจต่อเจ้าพนักงานบังคับคดีก่อนเข้าสู่วินาศ มิฉะนั้นจะถือว่า เป็นการเข้าสู่วินาศในนามตนเอง ซึ่งจะเปลี่ยนชื่อในเลขทะเบียนที่ดิน และหากผู้เข้าสู่วินาศเป็นนิติบุคคลก็ต้องส่งงบการเงินรับรอง ของสำนักงานทะเบียนหุ้นส่วนบริษัท และหนังสือมอบอำนาจของกรรมการ หรือผู้จัดการของนิติบุคคลผู้รับมอบ อำนาจต่อเจ้าพนักงานบังคับคดี ก่อนเข้าสู่วินาศด้วย

ขอทราบรายละเอียดได้ที่ โทร. ในวันหยุดราชการ

ประกาศ ณ วันที่

เจ้าพนักงานบังคับคดี

โปรดติดต่อ
หน้าบัญชี



แบบ 14

ฉบับที่

ประกาศเจ้าพนักงานบังคับคดี

เรื่อง ขายทอดตลาดห้องชุด

คดีที่ หมายเลขคดีที่

โจทก์

ระหว่าง

จำเลย

เจ้าพนักงานบังคับคดีจะขายทอดตลาดห้องชุดของจำเลยที่..... ในคดีนี้ ตามคำสั่งศาลรวม ๕ นัด

นัดที่ ๑	ในวันที่	(ขายครั้งที่)
นัดที่ ๒	ในวันที่	(ขายครั้งที่)
นัดที่ ๓	ในวันที่	(ขายครั้งที่)
นัดที่ ๔	ในวันที่	(ขายครั้งที่)

ณ ตำบล/แขวง.....

อันเนื่องคดี..... จังหวัด..... เวลา ๕.๐๐ นาฬิกา หากในการขายแต่ละครั้ง
ไม่มีการขายหรือขายไม่ได้หรือขายได้ไม่ครบทุกรายการ จะทำการขายครั้งต่อไปตามกำหนดนัดดังกล่าว
เว้นแต่การขายนัดที่ ๓ ข้าพช้รยราชการได้มีกรงดการขานไม่ว่าด้วยเหตุใด ๆ เจ้าพนักงานบังคับคดี
จะลดการขายทรัพย์สินรายการนั้นในนัดที่ ๔ ด้วย

ผู้มีส่วนได้เสียทุกคนต้องไปดูเอกสารขายทอดตลาดตามกำหนดนัดทุกครั้ง หากไม่ไปดูเอกสารขาย
จะถือว่าไม่ติดใจกัคบ้านราคาที่มีผู้เสนอและไม่มีสิทธิคัดค้านราคาอีกต่อไป ทั้งนี้ว่าบุคคลนั้นทราบ
กำหนดนัดและสถานที่ขายในนัดต่อไปแล้วด้วย

ผู้มีส่วนได้เสียที่จะคัดค้านการคืนภาษีเงินได้ให้ผู้ซื้อ จะต้องยื่นคำร้องคัดค้านต่อเจ้าพนักงาน
บังคับคดีผู้ว่าการขายทอดตลาดทรัพย์สินนั้น ภายใน ๓๐ วัน นับจากผู้ซื้อชำระราคาครบถ้วน มิฉะนั้นถือว่า
ไม่ติดใจกัคบ้าน และยินยอมให้เจ้าพนักงานบังคับคดีจ่ายคืนเงินค่าภาษีเงินได้แก่ผู้ซื้อ

ฟ้องชุดที่จะขาย

ฟ้องชุดเลขที่ ชั้นที่ ศาลเลขที่ ชื่ออาคารชุด ทะเบียนอาคารชุด
 เลขที่ คือผู้รับที่ดินโฉนดเลขที่ ตำบลแขวง อำเภอเขต
 จังหวัด มีชื่อ เป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์ ก่อตั้งฟ้องชุดประมาณ ตาราง
 เมตร สูง เมตร คิดรวมแห่งกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินดังกล่าว จำนวน ชั้น ใน
 ส่วน

สภาพฟ้องชุด

ฟ้องชุดที่จะขายคดีจำนวน เจ้าพนักงานบังคับคดีจะฝากขาย เกือบออกตราจำหน่ายตราจำหน่ายคดีไป
 ราคาประเมินอีกคดีจำนวน บาท
 ฟ้องชุดที่จะขายเจ้าพนักงานบังคับคดีจะนำภาระหนี้สินที่ชำระดอกเบี้ยไปหักจากราคาตลาดขาย

เงื่อนไขขอขายฟ้องชุด

ผู้ประสงค์จะซื้อฟ้องชุด ต้องวางหลักประกันการซื้อฟ้องชุดก่อนเจ้าพนักงานบังคับคดีเป็นเงินสด หรือเช็คบริษัท
 ตั้งฝ่าย เป็นผู้รับเงิน หรือหนังสือรับประกันของธนาคาร โดยไม่มีเงื่อนไข
 รายละเอียด บาท (.....) มิฉะนั้นจะไม่มีสิทธิซื้อฟ้องชุด เว้นแต่ผู้ซื้อฟ้องชุดนั้นเป็นผู้มีสิทธิซื้อฟ้องชุดได้ไว้
 แทน หรือผู้สมควรที่ตามมีค่าตั้งอนุญาตให้เกินส่วนแล้ว

ผู้ที่ซื้อไม่ได้ เจ้าพนักงานบังคับคดีจะคืนหลักประกันให้ทันทีถึงกระนั้นในวัน

ส่วนผู้ซื้อแล้วจะขอคืนเงินประกันกับคดีในวันใดก็ตามที่สมควรขอคืน แต่ผู้ซื้อฟ้องชุด เจ้าพนักงานบังคับคดี
 จะเลือกการขายทอดตลาดไปในบัดดลไป โดยผู้เสนอราคาฟ้องชุดจะต้องผูกพันกับการเสนอราคาตั้งแต่วันที่ประกวดราคา ๑๐ วัน
 นับแต่วันที่เสนอราคาครบประมาณกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่งมาตรา ๑๑๕ ทวิ และถือว่าราคาทั้งหมดนั้นและต้นทุนที่ขาย
 ในคดีต่อไปแล้ว

ข้อสัญญา

การถอนสิทธิ ค่าธรรมเนียมต่างๆ เรื่องจดทะเบียนที่ การขอยกประเภทและสภาพของทรัพย์สิน เจ้าพนักงานบังคับคดี
 ไม่รับรองและไม่รับผิดชอบ

ก่อนซื้อฟ้องชุด ผู้ซื้อต้องมีหน้าที่ตรวจสอบรายละเอียดเกี่ยวกับทรัพย์สินที่จะซื้อตามแผนที่ และแผนที่การไป
 ที่ปรากฏในประกาศ และถือว่าผู้ซื้อได้ทราบถึงสภาพทรัพย์สินโดยละเอียดครบถ้วนแล้ว

การวางเงินมัดจำและชำระส่วนที่เหลือคือวงจรรอชำระเป็นเงินสด อันนี้เจ้าพนักงานบังคับคดีเช็ค หรือ บริษัท
 ของส่วนราชการ องค์การ หรือ รัฐวิสาหกิจ ซึ่งระบุ เป็นผู้รับเงิน

กรณีผู้ซื้อผูกพันกับขบวนการขายทอดตลาดประมาณกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่งมาตรา ๑๐๕ ทวิ จะตั้งทำสัญญาซื้อขาย
 ขณะยกพิมพ์ของกรมบังคับคดี โดยไม่ต้องวางมัดจำแต่ก่อนยื่นใบขอซื้อฟ้องชุดเป็นเงินสดจำนวนเท่าใดในการขายทอดตลาดไป
 แล้วพนักงานบังคับคดีก็จะไม่ขายให้แก่ผู้ซื้อผูกพันราคาตั้งกล่าว ให้ถือว่าเงินมัดจำดังกล่าวเป็นส่วนหนึ่งของวงจรรอชำระ
 และจะต้องชำระราคาส่วนที่เหลือภายในกำหนด ๑๕ วัน นับแต่วันซื้อได้ทันทีไป หากผู้ซื้อแล้ว ขอคืนว่าเจ้าพนักงานบังคับคดี
 จะคืนเงินมัดจำให้แก่ผู้ซื้อผูกพันราคาตั้งกล่าว

ผู้ซื้อได้คิดจะฟ้องผู้ขายตามบทพิมพ์ของกรมบังคับคดี โดยให้ถือว่าหนังสือประกันฉบับเงื่อนไขการเช่าผู้เช่าฯ ให้ถือเป็นส่วนหนึ่งของสัญญาเช่าระยะเวลา และผู้ซื้อจะต้องชำระเงินส่วนที่เหลือภายในกำหนด ๕๕ วัน นับแต่วันซื้อเป็นต้นไป ส่วนหนังสือค้ำประกันของธนาคารจะถือเป็นส่วนหนึ่งของระยะเวลาตั้งแต่ถือกรรมสิทธิ์แล้วเท่านั้น

ผู้ซื้อได้จะคิดจะฟ้องผู้ขายตามบทพิมพ์ในการโอน และค่าเช่าต่าง ๆ จากการขายอสังหาริมทรัพย์ฉบับประมวลวิธีพิจารณาและคดีอุทธรณ์คดีทรัพย์สินทางปัญญาในคดีที่โอนกรรมสิทธิ์ในที่ดินที่มีรายการชำระค่าเช่าเงินได้หัก ณ ที่จ่ายตามที่กำหนดใน ๒๐ วัน นับแต่วันชำระครบถ้วน หากโอนมาขอคืนกรรมสิทธิ์ในที่ดินจะถือว่าผู้ซื้อทรัพย์สินไม่คิดใจขอคืนกรรมสิทธิ์แล้ว เว้นแต่เป็นการซื้อโดยการจำนองคดีไปกรมขนาโอนบุคคลที่โอนให้จ่ายส่วนกลางทั้งชำระสูงกว่าราคาเช่ารวมขาย และภาระของบุคคลโอนโอนค่าเช่าหรือยก ๕๐ ของราคาประเมินดินแดนโอนมาขอคืนคดีทรัพย์สินจะไม่มีการคืนกรรมสิทธิ์แล้วให้

บันทึกของผู้ซื้อ

ผู้ซื้อจะต้องตรวจสอบภาระหนี้สินก่อน และผู้ซื้อได้จะต้องเป็นผู้ชำระหนี้สินค้างชำระก่อนนิติบุคคลก่อนจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ ให้ตามพระราชบัญญัติการจดทะเบียนที่ดิน พ.ศ. ๒๕๖๒ มาตรา ๔๕ มาตรา ๒๕ และ มาตรา ๔๑

ผู้รับมอบสัญญาเช่าผู้เช่าฯ ต้องส่งใบมอบอำนาจต่อเจ้าพนักงานบังคับคดีก่อนเช่าผู้เช่าฯ มิฉะนั้นจะถือว่าเป็นการเช่าผู้เช่าฯ ในนามตนเอง ซึ่งจะเปลี่ยนชื่อในภายหลังมิได้ และหากผู้เช่าฯ เป็นนิติบุคคลก็ต้องส่งหนังสือรับรองของเจ้าพนักงานทะเบียนหุ้นส่วนบริษัท และหนังสือมอบอำนาจของกรรมการ หรือผู้จัดการของนิติบุคคลผู้มีอำนาจต่อเจ้าพนักงานบังคับคดี ก่อนเช่าผู้เช่าฯ ด้วย

ขอทราบรายละเอียดได้ที่ โทร. ในวันและเวลาทำการ

ประกาศ ณ วันที่


เจ้าพนักงานบังคับคดี

ไปรษณีย์
หน้าบัญชี

ภาคผนวก ก

แบบ 21

๒๕๖๓
 ๒๕๖๓
 ๒๕๖๓


หนังสือสัญญาซื้อขาย

วันที่ เดือน พ.ศ.

ถึง { ใจหลัก
 จำนวน

จำนวนเงิน

ของ อายุ ปี สัญญาเลขที่
 เลขที่ โฉมที่ ถนน
 แขวง อำเภอ/เขต จังหวัด กรุงเทพมหานคร
 ซอย บังคับชำระค่าเช่าที่ ขอตั้งสัญญาไว้
 สนับสนุนบังคับคดีมีข้อความดังต่อไปนี้

๑. ข้าพเจ้าได้จัดเสนาอาคารชุดเลขที่ พ.ศ. ๒๕๖๓
 ที่ดินโฉนดเลขที่
 ที่ดินโฉนดเลขที่ หรือสิ่งปลูกสร้างเลขที่
 ห้องชุดเลขที่ ชั้นที่
 เลขที่ ชื่ออาคารชุด ทะเบียนอาคารชุดเลขที่
 เขต กรุงเทพมหานคร
 ๒. ข้าพเจ้าขอตั้งสัญญาซื้อขายไว้เป็นเงิน บาท

๒. ข้าพเจ้า

๒.๑ ได้วางเงิน บาท (.....)

ต่อเจ้าพนักงานบังคับคดีครบถ้วนในวันทำสัญญาแล้ว

๒.๒ ได้วางเงินร้อยละ ๕.๕ ของราคาที่จะประมูลได้เป็นเงิน บาท

(.....) ครบถ้วนในวันทำสัญญาแล้ว

ส่วนจำนวนเงินที่เหลือข้าพเจ้าขอหักส่วนได้จึ่งแทน

๒.๓ ขอวางเงินมัดจำไว้เป็นเงิน ๕๐,๐๐๐.-บาท (ห้าหมื่นบาทถ้วน) และทำสัญญาว่าจะนำเงิน

ซึ่งยังคงค้างชำระอยู่รวมเป็นเงิน บาท (.....)

ข้าพเจ้าจะต่อเจ้าพนักงานบังคับคดีให้เสร็จภายใน ๑๕ วันนับแต่วันซื้อเป็นต้นไป ในกรณีที่ข้าพเจ้าไม่สามารถชำระเงินส่วนที่ค้างชำระได้ภายในกำหนดเวลา ๑๕ วัน และได้ยื่นคำร้องขอขยายระยะเวลาเงิน ซึ่งต้องระบุเหตุผลและความเป็น เจ้าพนักงานบังคับคดีจะขยายให้อีกตามที่เห็นสมควร ทั้งนี้ไม่เกิน ๓ เดือนและไม่ว่ากรณีใด ๆ จะไม่มีการขยายเวลารวมเงินให้อีก ข้าพเจ้านำเงินที่เหลือมาชำระให้เสร็จภายในกำหนดดังกล่าว ข้าพเจ้ายินยอมให้เจ้าพนักงานบังคับคดีริบเงินมัดจำที่ค้างไว้และเมื่อเจ้าพนักงานบังคับคดีขายทอดตลาดค้ำไปได้ราคาสุทธิ ค่ากว่าครึ่งก่อนแต่ใด ข้าพเจ้ายอมรับผิดชอบใจให้เต็มจำนวนที่ข้าพเจ้าประมูลไว้ในวันก่อนและยอมรับค่าใช้จ่ายต่าง ๆ สำหรับการขายทอดตลาดครั้งดังนี้ด้วย

๓. กรณีการเลื่อนการขายตามประมวลฯ ๓๐๘ ทวิแห่งประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง ข้าพเจ้ายินยอมผูกพันตนกับการเสนอราคาดังกล่าวเป็นระยะเวลา ๓๐ วัน นับแต่วันที่เสนอราคนั้น และในการขายทอดตลาดทรัพย์สินครั้งต่อไป หากมีผู้เสนอราคาสูงสุดในจำนวนไม่สูงกว่าจำนวนที่ข้าพเจ้าได้เสนอในการขายทอดตลาดทรัพย์สินครั้งก่อน หรือไม่มีผู้ใดเสนอราคนเลย เจ้าพนักงานบังคับคดีจะเคาะไม้ขายให้แก่ข้าพเจ้า แต่หากมีผู้เสนอราคาสูงกว่าจำนวนที่ผู้เสนอราคาได้เสนอไว้ ข้าพเจ้ายินยอมให้เจ้าพนักงานบังคับคดีเคาะไม้ขายให้แก่ผู้เสนอราคาสูงสุดในการขายทอดตลาดทรัพย์สินนั้น โดยให้ถือว่าสัญญาฉบับนี้เป็นอันเลิกกัน หากข้าพเจ้าไม่มาดูแลการขายในนัดต่อไปให้ถือว่าข้าพเจ้าทราบผลการขาย และยินยอมผูกพันตนตามสัญญาฉบับนี้ โดยไม่ข้อสัญญาข้อ ๒.๒ หรือ ข้อ ๒.๓ แล้วแต่กรณีมาใช้บังคับโดยอนุโลม

๔. ข้าพเจ้าทราบเป็นอย่างดีว่าเป็นกรณีที่เจ้าพนักงานบังคับคดีไม่อนุญาตทรัพย์สินที่มีการผูกพันราคาแล้วตามวรรคก่อน ออกทำการขายทอดตลาดทรัพย์สินครั้งต่อไปภายในกำหนดเวลา ๓๐ วัน นับแต่วันที่เสนอราคา อันเนื่องมาจากเหตุต่าง ๆ อาทิ หากมีคำสั่งให้งดการบังคับคดีหรือเจ้าหน้าที่ตามคำพิพากษาได้แจ้งเป็นหนังสือของศาลบังคับคดี โดยได้รับความยินยอมเป็นหนังสือจากผู้แทนคำพิพากษาและบุคคลภายนอกผู้มีส่วนได้เสีย ซึ่งไม่รวมถึงผู้ผูกพันราคาตามประมวลฯ ๒๕๒ หรืออนุกรมการบังคับคดีตามประมวลฯ ๒๕๕ หรือมีการร้องจัดทรัพย์สินตามประมวลฯ ๒๔๘ แห่งประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง รวมไปถึงข้อขัดข้องประการอื่นใด สัญญาระหว่างข้าพเจ้าและเจ้าพนักงานบังคับคดีฉบับนี้เป็นอันเลิกกัน

๔. ข้าพเจ้าเข้าใจโดยชัดเจนว่ากรรมสิทธิ์ในที่ดินหรือห้องชุดรายนี้ เจ้าพนักงานบังคับคดี มีอำนาจขายได้มากกว่าข้อที่ได้อธิบายไว้เท่านั้น การกำหนดเขตที่ดินหรือเนื้อที่ห้องชุดโดยกว้างขวางและการบอกประเภทที่ดินหรือห้องชุดตามประกาศขายทอดคณนั้นเป็นแค่คำกว้างโดยประมาณ ถึงแม้ว่าเนื้อที่ดินหรือห้องชุดจะขาดหรือเกินไป หรือการบอกประเภทของที่ดินหรือห้องชุดจะผิดไปประการใดก็ดี ไม่ถือว่าเป็นเหตุให้เลิกสัญญาซื้อขายนี้ได้

๕. ในกรณีที่สัญญาซื้อขายถูกยกเลิกหรือศาลมีคำสั่งเพิกถอนด้วยเหตุใดก็ดี อันเป็นเหตุให้ข้าพเจ้าไม่ได้กรรมสิทธิ์หรือไม่อาจใช้ประโยชน์ที่ดินหรือห้องชุดที่ซื้อ ข้าพเจ้าไม่คิดใจเรียกร้องค่าเสียหายหรือเงินค่าชดเชยใดๆ ที่ข้าพเจ้าต้องชำระไปเกี่ยวกับการโอนกรรมสิทธิ์แล้วแต่อย่างใด

๖. เมื่อข้าพเจ้าชำระราคาครบถ้วนแล้ว ข้าพเจ้าต้องขอรับหนังสือและเอกสารเกี่ยวกับการโอนกรรมสิทธิ์จากเจ้าพนักงานบังคับคดีภายใน ๒๐ วันนับแต่วันชำระราคาครบถ้วน และจะนำใบเสร็จรับเงินที่มีรายการชำระค่าภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่ายของคืนภายใน ๒๐ วันนับแต่วันชำระราคาครบถ้วน หากข้าพเจ้าเพิกเฉยไม่ดำเนินการข้างต้นให้เสร็จสิ้นภายในกำหนดเวลาดังกล่าว ให้ถือว่าข้าพเจ้าไม่คิดใจขอรับเงินภาษีคืน

กรณีที่ข้าพเจ้าเป็นผู้มีสิทธิหักส่วนลดได้ใช้แทน ข้าพเจ้าจะดำเนินการข้างต้นให้เสร็จสิ้นภายในระยะเวลาที่กำหนดไว้ นับแต่วันที่ข้าพเจ้าได้รับเงินค่าซื้อทรัพย์สินเพิ่ม หรือหากไม่ชำระเพิ่มให้ทันแก่วันที่ครบกำหนดตามหมายสั่งให้ข้าพเจ้ามารับหนังสือโอนกรรมสิทธิ์

ข้าพเจ้าทราบเป็นอย่างดีแล้วว่าการขายโดยการจำนองคิดไป การขายทอดคณห้องชุดที่มีภาระหนี้สินค้างชำระสูงกว่าราคาสมควรขาย และการขายทอดคณในราคาต่ำกว่าร้อยละ ๕๐ ของราคาประเมินตามนโยบายการขายทอดคณทรัพย์สิน ข้าพเจ้าไม่มีสิทธิที่จะขอคืนเงินค่าภาษี

๗. ในกรณีที่ข้าพเจ้าเพิกเฉยไม่คิดใจขอรับหนังสือและเอกสารเกี่ยวกับการโอนกรรมสิทธิ์จากเจ้าพนักงานบังคับคดี หรือรับหนังสือโอนกรรมสิทธิ์แล้วไม่ไปติดต่อดำเนินการ หรือไปติดต่อดำเนินการแล้วไม่ได้ผลโดยไม่มีเหตุขัดข้องให้เจ้าพนักงานบังคับคดีทราบภายใน ๒๐ วัน นับแต่ได้รับหนังสือโอนกรรมสิทธิ์ เจ้าพนักงานบังคับคดีเป็นอันพ้นจากความรับผิดชอบในการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ หรือสิทธิครอบครองที่ดินแก่ข้าพเจ้า

๔

ข้าพเจ้าได้อ่านข้อความในสัญญาทั้งหมดเป็นที่เข้าใจแล้วจึงลงลายมือชื่อไว้เป็นสำคัญ

ลงชื่อ	ผู้ซื้อ
(.....)
ลงชื่อ	เจ้าพนักงานบังคับคดี
(.....)
ลงชื่อ	พยาน
(.....)
ลงชื่อ	พยาน
(.....)



ภาคผนวก ง



คำสั่งกรมบังคับคดี

ที่ 452 / 2548

เรื่อง การปฏิบัติงานเกี่ยวกับการยึดทรัพย์

เพื่อให้การปฏิบัติหน้าที่ของเจ้าพนักงานบังคับคดีเกี่ยวกับการยึดทรัพย์ที่ดินของลูกหนี้
คดีล้มละลายและคดีนายประกันเป็นไปโดยเรียบร้อยเหมาะสม มีประสิทธิภาพและเป็นแนวทาง
เดียวกันจึงให้มีคำสั่งดังต่อไปนี้

1. ให้ออกเลิกคำสั่งกรมบังคับคดี ที่ 261/2548 ลงวันที่ 8 มิถุนายน 2548 เรื่องการปฏิบัติ
งานเกี่ยวกับการยึดทรัพย์
2. เมื่อเจ้าพนักงานล้มละลายหรือเจ้าพนักงานบังคับคดีให้วางเงินคดรองค่าใช้จ่ายขึ้นบังคับคดี ดังนี้
 - 2.1 ยึดอสังหาริมทรัพย์จำนวนละ 2,500 บาท
 - 2.2 ยึดอสังหาริมทรัพย์บังคับคดีจับไล่ รื้อถอน จำนวนละ 1,500 บาท
 - 2.3 ขอให้บังคับคดีแทนไปยังศาลอื่นจำนวนละ 1,000 บาท

ในระหว่างการบังคับคดีหากค่าใช้จ่ายในวันบังคับคดีเหนือมือหรือไม่ต้องพอ เช่น ค่าใช้จ่ายใน
การส่งหมายในถิ่นทุรกันดาร ฯลฯ ให้เจ้าพนักงานบังคับคดีหมายแจ้งเจ้าพนักงานล้มละลาย
วางเงินค่าใช้จ่ายเพิ่มเติมตามจำนวนที่เห็นสมควร

3. การยึดอสังหาริมทรัพย์ เช่น ที่ดิน ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง หรือห้องชุด ให้
ดำเนินการยึด ณ ที่ทำการ โดยไม่ต้องออกไปดำเนินการยึด ณ ที่ทรัพย์สินตั้งอยู่ เว้นแต่ผู้ยื่นขอการกอง
ผู้ยื่นขอการสำนักงานบังคับคดีจังหวัดหรือสาขาไม่ประสงค์จะดำเนินการเนื่องจากสภาพทรัพย์สินมีรายละเอียดมาก
มีโครงสร้างซับซ้อน เช่น โรงแรม โรงงาน ฯลฯ เป็นต้น หรือมีราคาประเมินตั้งแต่ 20 ล้านบาท

3.1 ให้ผู้มีอำนาจออกสารประกอบการยึดอสังหาริมทรัพย์ ที่ทำการ ดังต่อไปนี้

3.1.1 เอกสารแสดงกรรมสิทธิ์ เช่น โฉนดที่ดิน หนังสือรับรองการ

ทำประ โยชน์ (น.ส.3 /น.ส. 3 ก.) หนังสือแสดงกรรมสิทธิ์ห้องชุด หรือเอกสารสำคัญที่ดินอื่น ๆ หรือ
ในกรณี ไม่มีต้นฉบับเอกสารสิทธิอยู่ในความครอบครองให้คัดสำเนาที่เป็นปัจจุบันซึ่งเจ้าพนักงาน
ที่ดินรับรองไม่เกิน 1 เดือน หรือเอกสารที่เกี่ยวข้อง(หากมี) เช่น หนังสือสัญญาซื้อขาย สัญญาเช่า เป็นต้น

3.1.2 สัมภาษณ์บุคคลที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินของลูกหนี้คดีล้มละลาย
หรือผู้ถือกรรมสิทธิ์ ทนายทู่สมรส ผู้รับจ้าง ฯลฯ ที่เกี่ยวข้องกันทรัพย์สินที่ยึดที่เป็นปัจจุบันซึ่ง
นายทะเบียนรับรองไม่เกิน 1 เดือน

รับรองไม่มีหนี้สิน

3.1.3 หนังสือสำคัญจากจดทะเบียนนิติบุคคลของทางธุรกิจที่ออกถึงวงที่คืน

3.1.4 แผนที่กรว ไปที่ตั้งทรัพย์สินที่ติด พร้อมเก็บมา

3.1.5 ภาพถ่ายปัจจุบันของทรัพย์สินที่จะยึด และแผนผังของทรัพย์สินที่จะยึดพร้อมแสดงรายละเอียดของทรัพย์สินที่ติดเช่น บ้านเลขที่ หมู่ที่ หมู่บ้าน ซอย ถนน ตำบลแขวง อำเภอจังหวัด สถานที่สำคัญซึ่งอยู่ใกล้เคียง

3.2 เมื่อเจ้าหนี้ค้ำประกันค้ำประกันหาอำนาจเอกสารประกอบการยึดทรัพย์สิน ณ ที่ที่เกาะครบถ้วนแล้ว ให้เจ้าพนักงานบังคับคดียื่นที่การขอจดทะเบียนทรัพย์สิน และข้อมูลต่าง ๆ เกี่ยวกับค้ำประกัน ๆ ลงในระบบสารสนเทศให้ครบถ้วน โดยให้จัดทำรายงานการยึดถึงทางทรัพย์สิน ณ ที่ที่ทำการประกาศยึดทรัพย์สิน หมายแจ้งการยึดพร้อมราคาประเมินและสำเนาหมายบังคับคดีให้แก่ลูกหนี้ค้ำประกันค้ำประกัน ผู้มีส่วนได้เสียรวมทั้งเจ้าพนักงานที่ดิน โดยให้ขอราคาประเมินไปในกรณีเดียวกัน หรือแจ้งผู้จัดการนิติบุคคลของทางธุรกิจ พร้อมขอแนบการระงับหนี้สินของทางธุรกิจที่ออกไว้ว่ามีภาระหนี้สินค้างชำระหรือไม่จำนวนเท่าใด การระงับหนี้สินต้องยื่นต่อคณะที่ใด โดยให้แจ้งภายใน 15 วันนับตั้งแต่วันหนังสือ หากไม่ได้รับแจ้งภายในกำหนดให้ผู้ยื่นคำขอเป็นผู้ตรวจสอบการระงับหนี้สินดังกล่าว และนำส่งพร้อมรับรองก่อนการขทอศาล

3.3 การยึดทรัพย์สินซึ่งมีเจ้าพนักงานออก ในการแจ้งการยึดให้ผู้รับจำนองทราบ ให้เจ้าพนักงานบังคับคดีระบุในหนังสือแจ้งการยึดด้วยว่าเจ้าพนักงานบังคับคดีจะทำการขทอศาลหาทรัพย์สินดังกล่าวโดยปลอดการจำนอง หากผู้รับจำนองจะคัดค้านใช้บังคับคดีกับทรัพย์สินที่มีค้ำประกันเจ้าพนักงานบังคับคดีภายใน เว้นแต่ในวันรับหนังสือแจ้งการยึด มิฉะนั้นจะถือว่าไม่คัดค้านและเจ้าพนักงานบังคับคดีจะขทอศาลโดยปลอดการจำนองและกันเงินในส่วนบุญพิเศษของผู้รับจำนองให้มีขึ้นตามศาลได้

ในกรณีที่ผู้รับจำนองยื่นหนังสือคัดค้านวิธีการขทอศาลคดีเมที่เจ้าพนักงานบังคับคดีแจ้งไปนั้น ให้เจ้าพนักงานบังคับคดีเสนอความเห็นพร้อมคำร้องต่อผู้ชำนาญการกองผู้ชำนาญการบังคับคดีจังหวัดหรือสาขาเพื่อมีคำสั่งต่อไป

3.4 การยึดค้ำประกันแบบขอสารสิทธิ์ที่เจ้าหนี้ค้ำประกัน เพื่หาค่าได้บางส่วนในกรณีที่เอกสารสิทธิ์ไม่อยู่ในความครอบครอง ก่อนเจ้าพนักงานบังคับคดีจะรายงานศาลขอขณุญาตขทอศาลให้เจ้าพนักงานบังคับคดีเรียกให้ผู้ที่ยึดถือเอกสารสิทธิ์ตั้งระบบเอกสารสิทธิ์ดังกล่าวต่อเจ้าพนักงานบังคับคดีเพื่อตรวจสอบการปัญหาขอจดทะเบียนของอสังหาริมทรัพย์ที่ถูกยึดเพื่อทราบถึงสิทธิโดยชอบของลูกหนี้ค้ำประกันค้ำประกันในกรณีที่เจ้าพนักงานบังคับคดีจะดำเนินการบังคับคดีตามส่วนที่เหลือที่ต่อไป หากเรียกเอกสารสิทธิ์จากผู้ยึดถือหรือครอบครองไม่ได้ ให้เจ้าพนักงานบังคับคดีรายงานศาลขอให้มีคำสั่งเรียกเอกสารสิทธิ์จากผู้ที่ยึดถือและหา หาไม่ได้มาไว้ของศาลอนุญาตคนก่อนเอกสารสิทธิ์ดังกล่าวไปในคราวเดียวกัน

4. ในกรณีศึกษารวมทรัพย์สิน บังคับคดีจับได้ รื้อถอน ให้ผู้ป้ายึดนำส่งเอกสารประกอบการยึดสังหาริมทรัพย์ให้ครบถ้วน เช่นอำนาจทะเบียนบ้าน หรือหนังสือรับรองนิติบุคคลของลูกหนี้ตามสำหราชอาณาจักรที่เป็นปัจจุบันซึ่งนายทะเบียนรับรองไม่เกิน 1 เดือน เป็นต้น

5. ก่อนออกไปทำการยึดสังหาริมทรัพย์ให้เจ้าพนักงานบังคับคดีแจ้งผู้นำยึด ให้จัดเตรียมยานพาหนะที่จะขนย้ายทรัพย์สินด้วยและบรรดาสังหาริมทรัพย์ที่เจ้าพนักงานบังคับคดีชี้ตัวให้นำมาเก็บรักษาไว้ที่สถานรักษาสงเคราะห์สัตว์ของกรมบังคับคดีหรือสำนักงานบังคับคดีจังหวัดหรือสาขาแล้วแต่กรณีเว้นแต่

5.1 ทรัพย์สินซึ่งมีลักษณะอาจก่อให้เกิดผลกระทบต่อสุขภาพหรือมีกลิ่น ซึ่งอาจรบกวนหรือก่อความรำคาญ

5.2 ทรัพย์สินซึ่งมีน้ำหนักมากหรือไม่สะดวกที่จะเคลื่อนย้ายหรือมีความสูงหรือมีความกว้างมาก หรือเปลี่ยนเนื้อที่ในการเก็บรักษา

5.3 ทรัพย์สินซึ่งโดยสภาพอาจมีอันตรายได้ง่าย เช่น สารไวไฟ ระเบิด หรือสิ่งที่เป็นเชื้อเพลิง

5.4 ทรัพย์สินซึ่งต้องเก็บรักษาไว้ในสถานที่โดยเฉพาะเพื่อรักษาคุณภาพของทรัพย์สิน

5.5 ทรัพย์สินซึ่งต้องเก็บรักษาไว้เป็นเวลานาน เช่น ทรัพย์สินที่ถูกยึดค้ำประกันซึ่งผู้ค้ำประกันชำระก่อนพิพากษา

5.6 ทรัพย์สินซึ่งมีสภาพชำรุดทรุดโทรมใช้ปะระโยชน์ไม่ได้ หรือไม่อยู่ในความสนใจของบุคคลที่จะซื้อ เช่นเครื่องจักรที่ใช้การไม่ได้โดยสภาพ หรือเครื่องจักรที่เมื่อชนชั้นแล้วจะทำให้ใช้การไม่ได้ วัตถุดิบที่มีสภาพชำรุดทรุดโทรมไม่สามารถขยับเคลื่อนได้ ไข่เห็บ ไข่ไก่ ที่มีสภาพชำรุดหรือจะใช้ไฟฟ้าที่มีสภาพใช้การไม่ได้ หรือเครื่องนุ่งห่มที่สกปรกจนผ่านการไว้มาแล้ว เป็นต้น

5.7 ทรัพย์สินซึ่งเจ้าหน้าที่ความสำหราชอาณาจักรมีความประสงค์หรือยินยอมมิให้นำมาเก็บรักษาไว้ที่สถานรักษาสงเคราะห์สัตว์ หรือสำนักงานบังคับคดีจังหวัดหรือสาขา

5.8 เจ้าพนักงานบังคับคดีเห็นสมควรว่าไม่ควรนำมาเก็บรักษาที่สถานรักษาสงเคราะห์สัตว์ของกรมบังคับคดี หรือสำนักงานบังคับคดีจังหวัดหรือสาขาโดยความเห็นชอบของผู้อำนวยการกอง ผู้อำนวยการสำนักงานบังคับคดีจังหวัดหรือสาขาแล้วแต่กรณี

6. การยึดทรัพย์สินมีค่า เช่น ัญมณีต่างๆ ทองรูปพรรณ หรือทรัพย์สินมีค่าอื่นๆ ให้เจ้าพนักงานบังคับคดีนำมากับรักษาไว้ในท้องที่ของกรมบังคับคดีหรือศูนย์นิรภัยของหน่วยงานนั้นๆ

7. ในส่วนกลางหากมีข้อโต้แย้งเกี่ยวกับการเก็บรักษาทรัพย์สินระหว่างเจ้าพนักงานบังคับคดีกับเจ้าหน้าที่ของรัฐหรือหน่วยงานอื่น หรือของอสังหาริมทรัพย์ที่ได้รับมอบหมายจาก

๘. ในกรณีทรัพย์สินที่ติดับสูญหาย หรือเสียหายซึ่งเกิดจากมีผู้กระทำความผิดอาญา ให้ผู้อำนวยการกอง ผู้อำนวยการสำนักงานบังคับคดีจังหวัดหรือสาขาเสนอรายงานการตรวจสอบ พร้อมกับเสนอความเห็นต่ออธิบดีกรมบังคับคดีเพื่อดำเนินการดังต่อไปนี้

๘.1 ในกรณีรู้ตัวผู้กระทำความผิดให้ร้องทุกข์ต่อพนักงานสอบสวนขอให้ดำเนินคดีแก่ผู้กระทำความผิดต่อไป

๘.2 ในกรณีไม่รู้ตัวผู้กระทำความผิดให้ร้องทุกข์ต่อพนักงานสอบสวนขอให้สืบสวนสอบสวน หากตัวผู้กระทำความผิดต่อไป

การเสนอรายงานความเห็นข้างต้น ให้เสนอหนังสือร้องทุกข์เพื่อให้อธิบดีกรมบังคับคดีลงนามไปพร้อมด้วย

๙. การเสนอรายงานการยึดทรัพย์สิน

๙.1 เมื่อเจ้าพนักงานบังคับคดีทำการยึดทรัพย์สินแล้วให้เจ้าพนักงานบังคับคดีรีบดำเนินการแจ้งการยึดเพื่อให้การยึดมีผลตามกฎหมาย แล้วจึงเสนอรายงานการยึดทรัพย์สินต่อหัวหน้ากลุ่ม ผู้อำนวยการกอง ผู้อำนวยการสำนักงานบังคับคดีจังหวัดหรือสาขาในวันนั้นหรือในวันทำการถัดไป หากมีเหตุขัดข้องจำเป็นไม่อาจเสนอได้ภายในกำหนดเวลาดังกล่าว ให้รายงานเหตุขัดข้องไปพร้อมด้วย

๙.2 ในกรณีที่ยึดทรัพย์สินซึ่งมีราคาตั้งแต่ 20,000,000 บาท ขึ้นไป หรือยึดทรัพย์สินของบุคคลสำคัญ หรือบุคคลที่มีฐานะในทางสังคม หรือเป็นที่สนใจของประชาชน/ เมื่อได้ดำเนินการยึดทรัพย์สินเสร็จแล้ว ให้รายงานอธิบดีหรือรองอธิบดีผู้ได้รับมอบหมายทราบ

๙.3 ให้เจ้าพนักงานบังคับคดีติดตามผลการแจ้งการยึดให้ถูกหน้คดีตามคำพิพากษา และผู้มีส่วนได้เสียที่เกี่ยวข้อง หรือดำเนินการเรียกคืนฉบับเอกสารสิทธิ์หรือการอื่นใดเพื่อให้การยึดมีผลสมบูรณ์ตามกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่งมาตรา 303 และ มาตรา 304 แล้วให้จัดทำแบบรายงานการตรวจสอบผลการยึดทรัพย์สิน เสนอต่อผู้บังคับบัญชาตามลำดับชั้นจนถึงผู้อำนวยการกอง ผู้อำนวยการสำนักงานบังคับคดีจังหวัดหรือสาขาตรวจสอบว่าดำเนินการถูกต้องครบถ้วนตามระเบียบหรือคำสั่งแล้วหรือไม่ หากไม่ถูกต้องให้มิมีคำสั่งแก้ไขแล้วให้ลงนามผลการตรวจสอบไว้ จากนั้นให้เจ้าพนักงานบังคับคดีรายงานการยึดพร้อมขอให้ศาลมีคำสั่งอนุญาตขายทรัพย์สินที่ติดับนั้นต่อไป

๑๐. เมื่อดำเนินการยึดทรัพย์สินแล้วมีกรณีที่จะต้องแก้ไขราคาประเมินขณะยึดใหม่ ให้เจ้าพนักงานบังคับคดีแจ้งราคาประเมินใหม่ดังกล่าวแก่ผู้มีส่วนได้เสียในการบังคับคดีโดยระบุในหมายแจ้งด้วยว่าหากไม่เห็นชอบด้วยกับราคาประเมินดังกล่าวให้ได้แจ้งคัดค้านภายในกำหนด ๘ วัน นับจากวันที่ได้รับแจ้ง มิฉะนั้นจะถือว่าผู้รับแจ้งเห็นชอบด้วยกับราคาประเมิน และเจ้าพนักงานบังคับคดีจะถือราคาประเมินดังกล่าวเป็นเกณฑ์ในการเรียกเก็บค่าธรรมเนียมแล้วไม่มีการขายหรือจำหน่าย

5

11. ให้เจ้าพนักงานพิทักษ์ทรัพย์ ดื้อปฏิบัติโดยอนุโลม

คำสั่งหรือบันทึกข้อความใดที่ขัดหรือแย้งกับคำสั่งนี้ ให้ดื้อปฏิบัติตามคำสั่งนี้

ทั้งนี้ ตั้งแต่บัดนี้เป็นต้นไป

ตั้ง ณ วันที่ * กันยายน 2548

(ลงชื่อ) ไกรสร บรมมีอวยชัย
(นายไกรสร บรมมีอวยชัย)
อธิบดีกรมบังคับคดี

ภาคผนวก จ



ประกาศกรมบังคับคดี

เรื่อง นโยบายการขายทอดตลาดทรัพย์สิน

ตามที่กรมบังคับคดีได้มีประกาศกรมบังคับคดีเรื่องการขายทอดตลาดทรัพย์สิน ฉบับลงวันที่ 27 มกราคม 2548 ใช้บังคับนั้น เพื่อให้นโยบายการขายทอดตลาดทรัพย์สินของกรมบังคับคดีมีความชัดเจน อันจะทำให้การขายทอดตลาดเป็นไปด้วยความรวดเร็ว มีประสิทธิภาพ เป็นธรรมแก่คู่ความทุกฝ่าย จึงให้กำหนดนโยบายการขายทอดตลาดทรัพย์สินของกรมบังคับคดีทั้งในส่วนกลางและส่วนภูมิภาคใหม่ ดังนี้

1. การประกาศขายทอดตลาดอสังหาริมทรัพย์

1.1 ให้เจ้าพนักงานบังคับคดีแจ้งราคาประเมินขณะยึดทรัพย์หรือราคาประเมินของฝ่ายประเมินราคาสำนักงานทรัพย์สินส่วนกลางหรือราคาของคณะกรรมการหรือคณะอนุกรรมการกำหนดราคาทรัพย์สินแล้วแต่จำนวนใดจะสูงกว่ากันในประกาศขายทอดตลาด เพื่อให้คู่ความ ผู้มีส่วนได้เสีย และประชาชนผู้สนใจได้ทราบ

1.2 ในการขายทอดตลาด เจ้าพนักงานบังคับคดีจะกำหนดราคาเริ่มต้นเป็นจำนวนร้อยละแปดสิบของราคาตามข้อ 1.1 โดยจะเปิดซองที่เป็นซองขึ้นเป็นเวียนหมุนและถือเงินราคาที่สมควรขาย

1.2.1 เมื่อไม่มีผู้ให้ราคาที่สมควรขายให้เจ้าพนักงานบังคับคดีจึงการขายไว้

1.2.2 กรณีมีผู้ให้ราคาที่สมควรขายให้เจ้าพนักงานบังคับคดีทำการขายทอดตลาดจนได้ราคาสูงสุดแล้วให้สอบถามเจ้าหนี้ตามคำพิพากษา ถูกหนี้ตามคำพิพากษา และผู้มีส่วนได้เสียในการบังคับคดีว่าจะคัดค้านราคาดังกล่าวหรือไม่ หากไม่มีผู้คัดค้านให้เจ้าพนักงานบังคับคดีประกาศ ไม้ขายให้แก่ผู้เสนอราคาสูงสุด

หากมีผู้คัดค้านราคาดังกล่าวและได้กำหนดราคาที่คัดค้านให้เจ้าพนักงานบังคับคดีสอบถามว่ามีผู้ใดจะเสนอราคาใหม่ที่คัดค้านหรือไม่ หากมีผู้เสนอราคาให้ทำการขายต่อไปจนกว่าจะได้ราคาสูงสุดและประกาศ ไม้ขายให้แก่ผู้เสนอราคาสูงสุด หากไม่มีผู้ใดเสนอราคาที่คัดค้านหรือผู้คัดค้านไม่ได้กำหนดราคาที่คัดค้าน ให้เจ้าพนักงานบังคับคดีเลื่อนการขายทอดตลาดไป โดยให้ผู้เสนอราคาสูงสุดต้องผูกพันกับการเสนอราคาดังกล่าวเป็นระยะเวลา 30 วัน นับแต่วันที่เสนอราคานั้น

1.2.3 ในการขายทอดตลาด...

- 2 -

1.2.3 ในการขายทอดตลาดครั้งต่อไป หากมีผู้เสนอราคาสูงสุดโดยจำนวนไม่สูงกว่าจำนวนที่ผู้เสนอราคาสูงสุดได้เสนอในการขายทอดตลาดครั้งก่อนหรือไม่มีผู้เสนอราคาเสนอให้เจ้าพนักงานบังคับคดีจะไม่ขายให้แก่ผู้เสนอราคาสูงสุดในการขายทอดตลาดครั้งก่อน แต่หากมีผู้เสนอราคาสูงสุดในการขายทอดตลาดครั้งต่อไปเป็นจำนวนสูงกว่าจำนวนที่ผู้เสนอราคาสูงสุดได้เสนอในการขายทอดตลาดครั้งก่อนให้เจ้าพนักงานบังคับคดีจะไม่ขายให้แก่ผู้เสนอราคาสูงสุดในการขายทอดตลาดนั้น

1.3 หากในการขายทอดตลาดครั้งก่อน เจ้าพนักงานบังคับคดีได้จัดการขายทอดตลาดไว้เนื่องจากไม่มีผู้เข้าสู่วราในการประกาศขายทอดตลาดครั้งที่ 2 เป็นต้นไป เจ้าพนักงานบังคับคดีจะยึดเอาราคาที่สมควรขายเป็นจำนวนไม่น้อยกว่าร้อยละห้าสิบของราคาประเมินตามข้อ 1.1 โดยปิดตัวเลขที่เป็นเศษขึ้นเป็นร้อยหมื่นและทำการขายทอดตลาดต่อไปตามข้อ 1.2.1 หรือข้อ 1.2.2 หรือ 1.2.3 แล้วแต่กรณี

1.4 ในกรณีคณะกรรมการหรือคณะอนุกรรมการกำหนดราคาทรัพย์สินได้กำหนดราคาทรัพย์สินในระหว่างการประกาศขายทอดตลาด ให้มีอัตราหรือระเบียบของราคาคณะกรรมการหรือคณะอนุกรรมการกำหนดราคาทรัพย์สินเป็นราคาเริ่มต้นและเป็นราคาที่สมควรขายในครั้งนั้นและหากเจ้าพนักงานบังคับคดีได้จัดการขายทอดตลาดไว้เนื่องจากไม่มีผู้เข้าสู่วรา ในการขายครั้งต่อไปให้ยึดเอาราคาหรือระเบียบของราคาคณะกรรมการหรือคณะอนุกรรมการกำหนดราคาทรัพย์สินเป็นราคาเริ่มต้นและเป็นราคาที่สมควรขายและทำการขายทอดตลาดต่อไปตามข้อ 1.2.1 หรือข้อ 1.2.2 หรือ 1.2.3 แล้วแต่กรณี

2. การประกาศขายทอดตลาดสิ่งพระนิเวศทรัพย์สิน

เมื่อมีผู้เสนอราคาสูงสุดและเจ้าพนักงานบังคับคดีเห็นว่าเงินเป็นราคาที่สมควรขายให้เจ้าพนักงานบังคับคดีดำเนินการตามข้อ 1.2.2 หรือ 1.2.3 แล้วแต่กรณี

ให้เจ้าพนักงานพิทักษ์ทรัพย์สินถือปฏิวัติโดยอนุ โฉม

ดังนี้ ตั้งแต่วันที่ เป็นต้นไป

ประกาศ ณ วันที่ 18 สิงหาคม พ.ศ. 2551

(ลงชื่อ) สิริวัช จันทรัฐ
(นายอัครวัช จันทรัฐ)
อธิบดีกรมบังคับคดี

ภาคผนวก จ

(ส่วนา)

คำสั่งกรมบังคับคดี

ที่ 333-/2551

เรื่อง การปฏิบัติงานเกี่ยวกับการจำหน่ายทรัพย์สิน

เพื่อให้การปฏิบัติหน้าที่ของเจ้าพนักงานบังคับคดีเกี่ยวกับการจำหน่ายทรัพย์สินของลูกหนี้
ตามคำพิพากษาและคดีนายประกันเป็นไปโดยเรียบร้อย เหมาะสม มีประสิทธิภาพ และเป็นแนวทางเดียวกัน
จึงให้มีคำสั่งดังต่อไปนี้

1. ให้ออกเลิกคำสั่งกรมบังคับคดีที่ 453/2548 ลงวันที่ 8 กันยายน 2548 เรื่อง การปฏิบัติงาน
เกี่ยวกับการจำหน่ายทรัพย์สิน
2. ประกาศขายทอดตลาดทรัพย์สินให้เป็นไปตามที่กรมบังคับคดีกำหนด
3. การประกาศขายทอดตลาดทรัพย์สินซึ่งทรัพย์สินประกอบด้วยทรัพย์สินประเมินของเจ้าพนักงาน
บังคับคดีตั้งแต่ 20 ล้านบาทขึ้นไป หรือคาดว่าจะขายได้ราคาตั้งแต่ 20 ล้านบาทขึ้นไป หรือเป็นทรัพย์สิน
ของบุคคลที่มีฐานะในทางสังคม หรือเป็นที่สนใจของประชาชน ให้รายงานพร้อมสำเนาประกาศขายทอดตลาด
ให้อธิบดี หรือรองอธิบดีผู้ได้รับมอบหมายทราบ
4. การประกาศขายทอดตลาดอสังหาริมทรัพย์ที่จัดไว้ให้เจ้าพนักงานบังคับคดีกำหนดเงื่อนไข
ให้ผู้ประสงค์จะเสนอราคาต้องนำเงินสด หรือเช็คเชิรซ์เช็ค หรือหนังสือที่ประกันของธนาคาร โดยมีเงื่อนไข
มาวางเป็นประกันในการเสนอราคาต่อเจ้าพนักงานบังคับคดีเป็นจำนวน 50,000 บาท (ห้าหมื่นบาทถ้วน)
ทุกรายการ เว้นแต่ ทรัพย์สินที่มีราคาประเมินไม่เกิน 500,000 บาท ให้ผู้อำนวยการกอง ผู้อำนวยการสำนักงาน
บังคับคดีจังหวัดหรือสาขาใช้ดุลพินิจกำหนดหลักประกันตามที่เห็นสมควร

หากเจ้าพนักงานบังคับคดีพิจารณาเห็นสมควรกำหนดเงื่อนไขให้ผู้ประสงค์จะเสนอราคา
วางหลักประกันนอกเหนือจากที่กำหนดไว้คราวละหนึ่ง ให้เสนออธิบดีหรือรองอธิบดีผู้ได้รับมอบหมาย
เป็นผู้พิจารณากำหนด

เงินสด หรือเช็คเชิรซ์เช็คดังกล่าว ให้ถือเป็นส่วนหนึ่งของการชำระราคาในกรณีที่ผู้วางเป็น
ผู้ซื้อได้ ส่วนหนังสือที่ประกันของธนาคาร จะถือว่าเป็นส่วนหนึ่งของการชำระราคาเมื่อเทียบเงินสดแล้ว
การชำระราคาส่วนที่เหลือให้ชำระภายใน 15 วัน นับแต่วันที่ซื้อทอดตลาดทรัพย์สิน

/ความในวรรคก่อน...

ความในวรรคก่อน มิให้ไว้บังคับในกรณีและผู้ประสงค์เสนอราคาเป็นบุคคลดังต่อไปนี้

- (1) ผู้มีสิทธิขอหักส่วนได้ใช้แทนราคาซื้อคละระเบียบกระทรวงมหาดไทยว่าด้วย การบังคับคดีของเจ้าพนักงานบังคับคดี พ.ศ. 2522 ข้อ 79
- (2) ผู้สมควรที่ศาลมีคำสั่งอนุญาตให้กันส่วนแล้ว

5. การขายทอดตลาดทรัพย์สินให้มันไปตามกฎหมาย และตามที่กรมบังคับคดีกำหนด

6. เมื่อเจ้าพนักงานบังคับคดีได้กำหนดขายทอดตลาดทรัพย์สินแล้ว ก่อนถึงวันนัดไม่น้อย กว่า 20 วัน ให้เจ้าพนักงานบังคับคดีเจ้าของส่วนหวงจอบยฮันวนคดีดังกล่าวว่าได้มีการจัดส่งประกาศขายทอดตลาดทรัพย์สินให้แก่ผู้มีส่วนได้เสียครบถ้วนถูกต้องตามกฎหมายแล้วหรือไม่ และรายงานผลการตรวจสอบตามแบบต่อผู้บังคับบัญชาตามลำดับชั้นจนถึงผู้อำนวยการกอง ผู้อำนวยการสำนักงานบังคับคดีจังหวัดหรือ สภามณฑลแล้วแต่กรณี

7. ก่อนทำการขายทอดตลาดทรัพย์สินให้เจ้าพนักงานบังคับคดีแจ้งให้ผู้สนใจเข้าสู่วราคาซึ่ง จะเข้าสู่วราคาในนามของบุคคลอื่นแสดงในมอบอำนาจก่อนเข้าสู่วราคา และแจ้งด้วยว่าหากผู้เข้าสู่วราคาผู้ใด เข้าสู่วราคาแทนบุคคลอื่นโดยมิได้แสดงในมอบอำนาจก่อนจะถือว่าผู้เข้าสู่วราคาผู้นั้นกระทำการในนามของตนเอง และในการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์เข้าสู่วราคาผู้นั้นจะขอให้จดทะเบียนไว้ชื่อบุคคลอื่นเป็นผู้ซื้อโดยอ้างว่า คนเป็นเพียงตัวแทนมิได้

8. ในการขายทอดตลาดทรัพย์สินทุกครั้ง เมื่อเจ้าพนักงานบังคับคดีประกาศกำหนดเวลา ขายทอดแล้ว ให้ประกาศกำหนดจำนวนเงินขั้นต่ำที่ผู้เข้าสู่วราคาอาจเสนอเพิ่มให้สูงกว่าราคาที่ผู้เสนอ ก่อนคนได้ ดังนี้

	ราคาเสนอขาย	เพิ่มราคาไม่น้อยกว่าร้อยละ
ต่ำกว่า	50,000 บาท	1,000 บาท
ตั้งแต่	50,000 - 100,000 บาท	2,000 บาท
ถึง	100,000 - 300,000 บาท	5,000 บาท
ถึง	300,000 - 500,000 บาท	10,000 บาท
ถึง	500,000 - 700,000 บาท	20,000 บาท
ถึง	700,000 - 1,000,000 บาท	30,000 บาท
ถึง	1,000,000 - 5,000,000 บาท	50,000 บาท
ถึง	5,000,000 - 20,000,000 บาท	100,000 บาท
ถึง	20,000,000 - 50,000,000 บาท	200,000 บาท
ถึง	50,000,000 - 80,000,000 บาท	500,000 บาท
ถึง	80,000,000 ขึ้นไป	1,000,000 บาท

วิธีการเพิ่มราคา...

อัตราค่าธรรมเนียมที่กำหนดดังกล่าวให้ใช้ในการขายทอดตลาดทรัพย์สินแต่ละรายการโดยตลอด
ตั้งแต่ต้นจนเสร็จสิ้น ไม่ว่าจะมีการเสนอราคาสูงขึ้นเพียงใดก็ตาม

ความในวรรคก่อนมีให้ใช้บังคับกับการขายทอดตลาดสิ่งหาปริมาณทรัพย์สินที่มีราคาประเมินต่ำกว่า
50,000 บาท

9. ในการขายทอดตลาดอสังหาริมทรัพย์ ที่มีผู้เสนอราคาสูงสุดไม่เกิน 50 ล้านบาท
หากเจ้าพนักงานบังคับคดีเห็นสมควรขอให้รายงานผู้ยื่นขอการกอง ผู้ยื่นขอการสำนักงานบังคับคดีจังหวัด
หรือสาขาแล้วแต่กรณี เพื่อขออนุมัติยกหนี้ภาษี ด้านเป็นทรัพย์สินที่มีผู้เสนอราคาสูงสุดเกินกว่า 50 ล้านบาทขึ้นไป
หากเจ้าพนักงานบังคับคดีเห็นสมควรขอให้รายงานตามลำดับขั้นเพื่อขออนุมัติอธิบดีหรืออธิบดี
ผู้ได้รับมอบหมายก่อนจะนำขึ้นฟ้องคดีในส่วนภูมิภาคให้วิธีวิธี โทธสาร

ส่วนการขายทอดตลาดอสังหาริมทรัพย์ให้เจ้าพนักงานบังคับคดีผู้ถือออกไปทำการขายเป็น
ผู้พิจารณาอนุมัติและจะนำขึ้นฟ้องคดี

10. เมื่อได้รับคำร้องขอขายระยะเวลาในการชำระราคาทรัพย์สินส่วนที่ค้างชำระ ซึ่งมีโฉนด
ที่เป็นผลมาจากการรื้อถอนหรือเพิกถอนการขายทอดตลาดทรัพย์สินหรือศาลมีคำสั่งให้คงการบังคับคดี
โดยมีหนังสือขอขายระยะเวลาการพิจารณาให้เงินเชื่อของสถาบันการเงินมรดกหรือมีเหตุอื่นอันสมควร
ให้เจ้าพนักงานบังคับคดีรายงานข้อเท็จจริงตลอดจนพิจารณาเหตุผลผู้ยื่นคำร้องว่าผู้ร้องได้ยื่นคำร้อง
โดยสุจริตหรือไม่แล้วเสนอผู้ยื่นขอการกอง ผู้ยื่นขอการสำนักงานบังคับคดีจังหวัดหรือสาขาแล้วแต่กรณี
พิจารณาอนุญาตให้ขายระยะเวลาได้อีกไม่เกิน 3 เดือน นับแต่วันครบกำหนดชำระราคา 15 วัน และไม่ว่ากรณีใด ๆ
ไม่ให้นำมาขายระยะเวลาอีก

11. เมื่อผู้ซื้อทรัพย์สินประเมินค่าซื้อทรัพย์สินแล้วเจ้าพนักงานบังคับคดีครบถ้วนแล้ว ให้เจ้าพนักงาน
บังคับคดีจัดทำหนังสือแจ้งเจ้าพนักงานที่ดินโอนกรรมสิทธิ์ให้แก่ผู้ซื้อในวันนั้นหรืออย่างช้าในวันทำการ
ถัดไป หนังสือแจ้งเจ้าพนักงานที่ดินให้ผู้ยื่นขอการกอง ผู้ยื่นขอการสำนักงานบังคับคดีจังหวัดหรือสาขา
หรือผู้ได้รับมอบหมายเป็นผู้ลงนามและแจ้งให้ผู้ซื้อทราบ ว่า ตามสัญญาผู้ซื้อทรัพย์สินต้องชำระหนังสือโอน
กรรมสิทธิ์ และมีสิทธินำใบเสร็จรับเงินที่มีราคาชำระค่าน้ำเงินได้หัก ๓ ที่จ่ายขอรับคืนภายใน 20 วัน
นับแต่วันชำระราคาครบถ้วนแล้ว หากไม่มารับหนังสือโอนกรรมสิทธิ์ หรือขอรับคืนภายในกำหนดข้างต้น
จะถือว่าผู้ซื้อทรัพย์สินไม่คิดใจขอรับคืนภายหลังดังกล่าว

กรณีขายทอดตลาดคานอำนาจเอกสารสิทธิ ให้เจ้าพนักงานบังคับคดีแจ้งให้ผู้ซื้อทราบข้อ
ความตามวรรคแรก และหากไม่สามารถดำเนินการได้ภายในกำหนด ผู้ซื้อที่มีสิทธิขอขายระยะเวลาขอ
คืนเงินค้ำประกันเจ้าพนักงานบังคับคดีภายใน 20 วัน นับแต่วันชำระราคาครบถ้วน และให้เจ้าพนักงานบังคับคดี
เสนอผู้ยื่นขอการกอง ผู้ยื่นขอการสำนักงานบังคับคดีจังหวัดหรือสาขาแล้วแต่กรณี พิจารณาอนุญาตให้ขาย
ระยะเวลาการขอคืนเงินได้หักไม่เกิน 2 เดือน นับแต่วันครบกำหนดตามวรรคแรก

/ กรณีดังกล่าวไปนี้

- 4 -

กรณีดังกล่าวไปนี้ผู้ซื้อ ไม่มีสิทธิขอรับเงินถดถอยคืนได้หาก ณ ที่จ่ายคืน

(1) การขายโดยวิธีจำนองคดีไป หรือการขายทอดตลาดห้องชุดที่มีค่าใช้จ่ายส่วนกลาง
ซึ่งชำระเกินกว่าราคาสมควรขาย

(2) การขายในราคาต่ำกว่าร้อยละ 50 ของราคาประเมินคนประภาศกรมบังคับคดี
เรื่องม โยขายทอดตลาดทรัพย์สิน

กรณีหักส่วน ได้ใช้แทนให้ถือวันที่ผู้ซื้อวางเงินค่าซื้อทรัพย์สินเพิ่มเป็นวันชำระเงินครบถ้วน
หากไม่คิดวางเงินเพิ่ม ให้ถือวันที่ครบกำหนดตามหมายแจ้งให้มารับหนังสือ โอนกรรมสิทธิ์

เมื่อพ้นกำหนดเวลาตามวรรคหนึ่งหรือวรรคสอง หรือวรรคสี่แล้วแต่กรณี ให้ส่งสำเนาให้
นักบัญชีแสดงบัญชีรับ - จ่าย ค่อยไป

12. กรณีที่เจ้าพนักงานบังคับคดีเคาะ มีขายให้แก่อุ้เสนอราคาสูงสุดแล้ว ค่อยมาผู้ซื้อไม่ชำระ
ราคาทรัพย์สินส่วนที่เหลือภายในระยะเวลาที่กำหนด ให้เจ้าพนักงานบังคับคดีมีคำสั่งริ่งเงินมัดจำทันทีในวันทำการ
ถัดไปนับจากวันครบกำหนด และให้นำทรัพย์สินดังกล่าวออกทำการขายใหม่

ในการประกาศขายทอดตลาดใหม่ให้เจ้าพนักงานบังคับคดีกำหนดเงื่อนไขในการวางเงินประกัน
การเข้าผู้แทนเป็นจำนองเงินในอัตราร้อยละ 5 ของราคาที่ยกมผู้เสนอสูงสุด (หากมีเศษให้ปัดขึ้นเป็นเลขหนึ่ง)
หากเห็นสมควรกำหนดเงื่อนไขการวางเงินประกันการเข้าผู้ราคาสูงกว่าอัตราร้อยละ 5 ให้เสนออธิบดีหรือ
รองอธิบดีผู้ได้รับมอบหมายเป็นผู้พิจารณากำหนด

13. ในกรณีที่เจ้าพนักงานบังคับคดีได้ทำการขายทอดตลาดทรัพย์สินได้แล้วเพียงบางส่วนให้
เจ้าพนักงานบังคับคดีจัดทำบัญชีเพื่อจ่ายเงินได้จากการขายทรัพย์สินดังกล่าวให้เจ้าหนี้โดยกันเงินไว้สำหรับค่า
ใช้จ่ายต่าง ๆ ที่จะมีในการบังคับคดีต่อไป

14. ในกรณีที่มีการร้องขอพิทอนการขายทอดตลาดทรัพย์สิน หากผู้ซื้อประสงค์ที่จะ
ได้รับเงินคืน และผู้อำนวยการกอง ผู้อำนวยการสำนักงานบังคับคดีจังหวัดหรือสาขมแล้วแต่กรณี มีคำสั่งให้คืน
เงินให้ผู้ซื้อให้เจ้าพนักงานบังคับคดีคืนเงินให้แก่ผู้ซื้อโดยเหลือไว้ร้อยละ 5.5 ของราคาซื้อขาย

หากศาลมีคำสั่งถึงที่สุดให้ยกคำร้องขอพิทอนการขายทอดตลาด ให้เจ้าพนักงานบังคับคดี
แจ้งให้ผู้ซื้อชำระราคาส่วนที่เหลือภายใน 15 วัน นับแต่ได้รับแจ้ง

การขอขยายระยะเวลาตามวรรคสอง ให้ปฏิบัติตามข้อ 10.

/ 15. ให้เจ้าพนักงาน

- 5 -

15. ให้เจ้าพนักงานพิทักษ์ทรัพย์ถือปฏิบัติโดยอนุโลม

คำสั่งหรือบันทึกข้อความใดที่ขัดหรือแย้งกับคำสั่งนี้ ให้ถือปฏิบัติตามคำสั่งนี้
ทั้งนี้ ตั้งแต่บัดนี้เป็นต้นไป

ตั้ง ณ วันที่ 23 กรกฎาคม พ.ศ. 2551

(ลงชื่อ) กัญญา นุช สอทธิชัย

(นางสาวกัญญา นุช สอทธิชัย)

อธิบดีกรมบังคับคดี

VOL. 11/53

ร่วมกับ  **ร่วมกับ** 

มหกรรมขายทอดตลาด ห้องชุด บ้าน ที่ดิน
ประจำเดือน พฤศจิกายน 2553

ราคาเริ่มต้นที่ 50-80%

สำนักงาน Bangkok City
สำนักงาน Bangkok City

เริ่ม 9.00 น. เป็นต้นไป

บริษัทบริหารสินทรัพย์กรุงธนพาณิชย์ จำกัด (มหาชน)
 เลขที่ 99 ถนนสุรศักดิ์ แขวงบางโพงอ้ง เขตบางกอกใหญ่ กรุงเทพมหานคร
 โทร. 0-2267-1900 www.bbam.com.th

สำนักงานที่ 10 ซอยสุขุมวิท 15

คำเตือนเบื้องต้น : ข้อมูลเบื้องต้นนี้ เป็นเพียงข้อมูลเท่านั้น กรุณาตรวจสอบข้อมูลก่อนตัดสินใจซื้อขาย และขอสงวนสิทธิ์ในข้อมูลที่มีอยู่เท่านั้น ไม่สามารถรับประกันความถูกต้องของข้อมูลได้

แผนผังที่ LOT U พุท 1

ห้องชุดอาศัย

สินทรัพย์คอมพิวเตอร์



ราคาประเมินจากงานเบื้องต้น 325,000 บาท

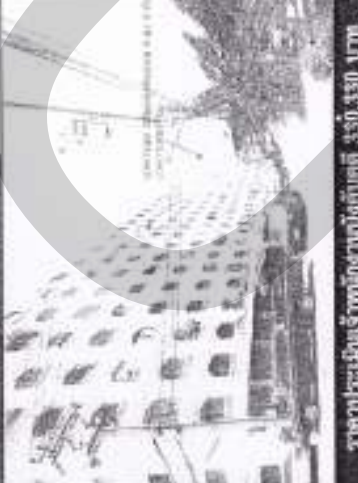
หมายเหตุ : ผู้สนใจจะซื้อหรือเช่าร่วมประชุมโปรดโทรหาเราตามวันคืน และเขียนใบขอหนังสือแจ้งคดี โดยบอก ไม่อาจเปิดเผยข้อมูลเกี่ยวกับราคาเสนอขายในหมู่โครงการได้

เรื่องที่ : 59
 คดีเลขที่ : 3438/2547
 ทวิคดีสืบเลขที่: อท.2328/716
 ชั้นที่ 5 อาศัย เลขที่ 1
 เบื้อง : 26 คน.
 วิจารณ์คดีกลาง
 นัดที่ 1 4 พฤศจิกายน 2553
 นัดที่ 2 18 พฤศจิกายน 2553
 นัดที่ 3 1 ธันวาคม 2553
 นัดที่ 4 17 ธันวาคม 2553



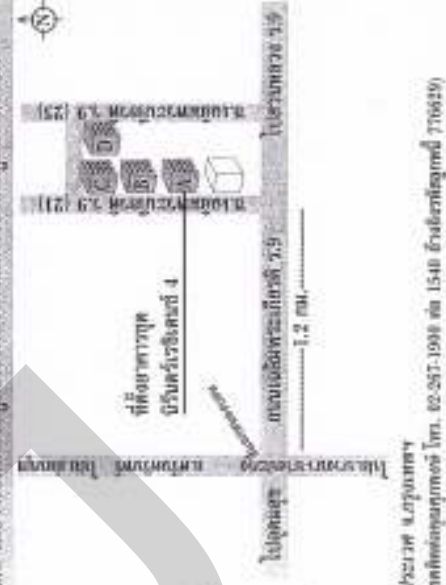
ห้องชุดอาศัย

นิติกรรมวิธีคดี 4



ราคาประเมินจากงานเบื้องต้น 330,330 บาท

เรื่องที่ : 131
 คดีเลขที่ : อ.2289/2544
 ทวิคดีสืบเลขที่: ขท.106/96
 ชั้นที่ 7 อาศัย เลขที่ 88
 เบื้อง : 25.41 คน.
 วิจารณ์คดีกลาง
 นัดที่ 1 4 พฤศจิกายน 2553
 นัดที่ 2 18 พฤศจิกายน 2553
 นัดที่ 3 1 ธันวาคม 2553
 นัดที่ 4 17 ธันวาคม 2553



ที่ตั้งอาคารชุด : แขวงหนองแขม เขตประเวศ กรุงเทพฯ
 กรณีซื้ออาคารชุดจะเป็นที่ดิน โฉนดที่ดินเลขที่ 716639

วิธีปฏิบัติในการเข้าประมวลข้อสังหาริมทรัพย์

1. การเตรียมเอกสารในการเข้าประมวลข้อ

- 1.1 ผู้ประมวลข้อต้องนำบัตรประชาชน หรือบัตรประจำตัวราชการไปด้วย พร้อมสำเนา 1 ชุด
- 1.2 ถ้าผู้ประมวลข้อถือกระทำการในฐานะบุคคลอื่น จะต้องยื่นหนังสือมอบอำนาจ และบัตรประชาชนของผู้มอบอำนาจ พร้อมสำเนา 1 ชุด
- 1.3 ถ้าผู้ประมวลข้อถือกระทำการในฐานะนิติบุคคล จะต้องยื่นหนังสือมอบอำนาจของนิติบุคคล และบัตรประชาชนของผู้มอบอำนาจพร้อมสำเนา 1 ชุด

2. การเตรียมเงินในการเข้าประมวลข้อ

- 2.1 ผู้ประมวลข้อต้องนำเงินสดหรือเช็คที่สั่งจ่าย "ยกหนึ่ง กรมเงินคลัง" เป็นจำนวนเงิน 50,000 บาท หรือตามที่ระบุไว้ในเงื่อนไขการสังหาริมทรัพย์ เพื่อเป็นประกันในการเข้าประมวลข้อที่สหพันธ์ในวันสังหาร และเมื่อประมวลข้อเรียบร้อยแล้วให้ส่งค่าประกันดังกล่าวเป็นเงินมัดจำในการประมวลข้อที่สหพันธ์จะประมวลข้อที่สหพันธ์ที่กรมการสืบ หรืออธิบดีอีก จะคือรางวัลของสหพันธ์ที่มีค่าไม่ต่ำกว่า 10 เท่า
- 2.2 กรณีผู้ประมวลข้อ ยื่นหลักฐานไม่ได้ที่สหพันธ์จะออกข้อสั่งออกไปทันที กรณีที่กล่าวถึงคือเงินกู้ กรณีที่มีการประมวลข้อที่สหพันธ์

3. การเข้าประมวลข้อ

- 3.1 ผู้ถือประมวลข้อต้องวางเงินประกันและเอกสารต่างๆ ตามข้อ 1 ของเงื่อนไขการสังหาริมทรัพย์ก่อนเข้าประมวล และของที่ไม่ได้ระบุราคาให้เจ้าพนักงานจัดไว้
- 3.2 ผู้ถือประมวลข้อต้องออกใบเสร็จรับเงินจากผู้รับประมวลข้อ หากผู้ถือประมวลข้อมีความประสงค์จะซื้อ
- 3.3 การเข้าสู่วาระของผู้ประมวลข้อคือถึงสหพันธ์แล้วแต่ยังไม่ถึงวาระที่ผู้ประมวลข้อมอบเงิน ผู้รับเข้าสู่วาระจำนวนเงินดังกล่าว สำหรับทรัพย์สินแต่ละรายการให้ผู้ถือประมวลข้อยื่นเอกสารตามลำดับในการขายทอดตลาด
- 3.4 เมื่อผู้เสนอราคาให้ทอดตลาด และเจ้าพนักงานจะรับฟังคดีเป็นร่างใบราคา สหพันธ์จะพิจารณาราคาพร้อมกันภายในเวลา 3 ชั่วโมง และรับทราบพร้อมกันภายในเวลา 3 ชั่วโมง
- 3.5 ผู้ประมวลข้อที่รับฟังคดี จะต้องวางเงินมัดจำตามข้อ 2.1 และต้องทำสัญญาซื้อขายกัน เจ้าพนักงานผู้รับฟังคดีในวันสังหาร ส่วนคำชี้แจงทรัพย์สินที่สังหาร ผู้ประมวลข้อที่รับฟังคดีได้จะได้ออกรายชื่อที่จะเข้ารับการขาย 15 วัน นับแต่วันที่ผู้ประมวลข้อขาย
- 3.6 เมื่อผู้ประมวลข้อที่รับฟังคดีสามารถเข้าประมูลราคาแล้วแต่ยังไม่ถึงวันสังหาร เจ้าพนักงานผู้รับฟังคดีจะออกหนังสือมอบหมายให้ผู้ถือประมวลข้อรับฟังคดีดำเนินการที่จะเข้าประมูลราคาต่อไป หากผู้รับฟังคดีไม่ไป หากผู้รับฟังคดีไม่ไป เจ้าพนักงานผู้รับฟังคดีจะดำเนินการออกหนังสือมอบหมายให้ผู้ถือประมวลข้อ

4. ก่อนเข้าประมวลข้อที่สหพันธ์

ผู้เข้าประมวลข้อที่สหพันธ์ต้องวางเงินมัดจำที่สหพันธ์ที่ระเบียบกระทรวงมหาดไทยกำหนด การมอบเงินมัดจำดังกล่าว เช่น การยกที่ดินในการจำนอง, สัญญาเช่า, การขายที่ดิน คำใช้จ่ายส่วนกลางที่มีต่อนิติบุคคล อาคารชุด ตลอดจนค่าธรรมเนียม ค่าภาษี ค่าภาษีโรงเรือน เป็นต้น

ข้อกฎหมาย ที่เกี่ยวข้องนโยบายการขายทอดตลาดของกรมบังคับคดี

มาตรา 222 (3) ถ้าเจ้าหนี้สามารถฟ้องร้องขอไปต่อเจ้าพนักงานบังคับคดีว่าคนของเจ้าพนักงานบังคับคดีผู้ว่าคดีละทิ้งทรัพย์สินหรือทรัพย์สินในเชิงอื่นโดยวิธีอื่นโดยมิได้ได้รับความยินยอมเป็นหนังสือจากบุคคลผู้มีส่วนได้ส่วนเสียในกิจการบังคับคดี

มาตรา 309 พ.1 นโยบายขายทอดตลาดทรัพย์สินของบุคคลที่มีส่วนได้เสียในกิจการบังคับคดีจะดำเนินโดยให้มีผู้เสนอราคาสูงสุดที่เจ้าพนักงานบังคับคดีเห็นว่าสมควรขายได้เจ้าหนี้มีส่วนสำคัญที่จะมีส่วนได้ส่วนเสียในการบังคับคดีว่าควรขายทอดตลาดทรัพย์สินส่วนได้เสียสมควร ในกรณีเช่นว่านี้ ได้เจ้าพนักงานบังคับคดีเมื่อพ้นกำหนดเวลาที่กำหนดไว้แล้ว เจ้าพนักงานบังคับคดีในส่วนแรก หรือบุคคลผู้มีส่วนได้ส่วนเสียในการบังคับคดี ไม่ว่าจะเป็นคนหรือไม่มีตัวตนก็ได้เวลาผู้ซื้อในราคาที่บุคคลหนึ่งต้องการเสนอชื่อในการขายทอดตลาดทรัพย์สินครั้งต่อไป โดยให้ผู้เสนอราคาสูงสุดที่ผู้เสนอราคาดังกล่าวเป็นระยะเวลาสามสิบวันนับตั้งแต่วันที่เสนอราคาขึ้น และในการขายทอดตลาดทรัพย์สินครั้งต่อไป หากมีผู้เสนอราคาสูงสุดจำนวนไม่มากกว่าจำนวนผู้เสนอราคาสูงสุดได้เสนอในการขายทอดตลาดทรัพย์สินครั้งก่อน หรือไม่มีผู้เสนอราคาเลย ให้เจ้าพนักงานบังคับคดีใคร่จะมิขายให้ผู้เสนอราคาสูงสุดในการขายทอดตลาดทรัพย์สินครั้งก่อน แต่หาว่ามีผู้เสนอราคาสูงสุดในการขายทอดตลาดทรัพย์สินครั้งก่อน ให้เจ้าพนักงานบังคับคดีใคร่จะมิขายให้ผู้เสนอราคาสูงสุดในการขายทอดตลาดทรัพย์สินนั้น

ในกรณีที่เจ้าหนี้ตามบังคับคดีฟ้องร้องขอไปต่อเจ้าพนักงานบังคับคดีผู้ว่าคดีว่าราคาที่ได้จากการขายทอดตลาดทรัพย์สินมีจำนวนต่ำกว่าสมควรและการขายทอดตลาดทรัพย์สินในราคาต่ำกว่าสมควรนั้นเกิดจากการคิดค่าเงินว่าราคาที่ได้จากการขายทอดตลาดทรัพย์สินมีจำนวนต่ำกว่าสมควรแล้วแต่อย่างร้ายแรงของเจ้าพนักงานบังคับคดีในการปฏิบัติหน้าที่ บุคคลดังกล่าวอาจยื่นข้อคัดค้านต่อศาล เพื่อให้ขอให้มีคำสั่งเพิกถอนการขายทอดตลาดทรัพย์สิน ตามบัญญัติแห่งกฎหมายว่าสืบเนื่องมาแต่ข้อนี้

ให้นำบทบัญญัติในวรรคสาม วรรคสี่ วรรคห้าและวรรคหก ของมาตรา 296 มาใช้บังคับแก่การยื่นคำร้องตามวรรคสองโดยอนุโลม
คำสั่งศาลตามวรรคสองให้เป็นที่สุด



กฎกระทรวง

ว่าด้วยคุณสมบัติ หลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขของบุคคลที่ได้รับมอบหมาย
ให้ปฏิบัติกรณแทนเจ้าพนักงานบังคับคดี

พ.ศ. ๒๕๕๑

อาศัยอำนาจตามความในมาตรา ๒๑๘ วรรคสี่ แห่งประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง
ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง
(ฉบับที่ ๒๒) พ.ศ. ๒๕๔๘ อันเป็นกฎหมายที่มีผลบังคับใช้ตั้งแต่วันที่ ๒๖ กรกฎาคม ๒๕๔๘
และมาตรา ๒๕๖ ของรัฐธรรมนูญแห่งราชอาณาจักรไทย มีบัญญัติให้คณะรัฐมนตรีได้โดยอาศัยอำนาจตามบทบัญญัติ
แห่งกฎหมาย รัฐมนตรีว่าการกระทรวงยุติธรรมออกกฎกระทรวงไว้ ดังต่อไปนี้

ข้อ ๑ ในกฎกระทรวงนี้

“ผู้รับมอบหมาย” หมายความว่า บุคคลที่ได้รับมอบหมายจากรัฐมนตรีว่าการกระทรวงยุติธรรม
ให้ปฏิบัติกรณแทนเจ้าพนักงานบังคับคดี

“เจ้าพนักงานบังคับคดีผู้รับมอบหมาย” หมายความว่า เจ้าพนักงานบังคับคดีผู้ซึ่งมีหน้าที่
รับผิดชอบในคดีโลกคดีหนึ่งซึ่งได้มอบหมายให้บุคคลอื่นปฏิบัติกรณแทน และให้หมายความรวมถึง
เจ้าพนักงานบังคับคดีที่ได้รับมอบหมายให้ปฏิบัติกรณแทน

“อธิบดี” หมายความว่า อธิบดีกรมบังคับคดี

“รัฐมนตรี” หมายความว่า รัฐมนตรีว่าการกระทรวงยุติธรรม

ข้อ ๒ บุคคลที่จะเป็นผู้รับมอบหมายต้องมีคุณสมบัติ ดังต่อไปนี้

(๑) มีสัญชาติไทย

- (๒) มีอายุไม่ต่ำกว่ายี่สิบห้าปีบริบูรณ์
- (๓) สำเร็จการศึกษาไม่ต่ำกว่าปริญญาตรีหรือเทียบเท่าในหลักสูตร กวดวิชา หรือการมีวุฒิ
- (๔) สำเร็จหลักสูตรการอบรมที่เกี่ยวกับงานบังคับคดี ของกรมบังคับคดี
- (๕) ไม่เป็นข้าราชการ พนักงาน ลูกจ้าง หรือผู้ปฏิบัติงานประเภทอื่นในหน่วยงานของรัฐ
- (๖) ไม่เป็นบุคคลซึ่งมีความประพฤติเสื่อมเสียหรือบกพร่องในศีลธรรมอันดี
- (๗) ไม่เป็นชนไร้ความสามารถ คนเสมือนไร้ความสามารถ หรือบุคคลวิกลจริตหรือ

จิตที่บกพร่อง ไม่สมบูรณ์

- (๘) ไม่เป็นบุคคลซึ่งถูกศาลบังคับล้มเลิกทรัพย์สิน
- (๙) ไม่เป็นบุคคลซึ่งเคยต้องจำคุก โทษจำคุกตลอดชีวิต คุกประหารชีวิต หรือจำคุกเกิน ๒ ปีติดต่อกันได้ระงับโทษประมาณหรือความดีของโทษ
- (๑๐) ไม่เป็นบุคคลซึ่งเคยถูกไล่ออก ไม่ออก ปลดออก หรือให้ออกจากราชการ รัฐวิสาหกิจ หรือหน่วยงานของรัฐ หรือไม่คงคุณสมบัติข้างอีกฝ่ายตามคุณสมบัติครบถ้วน

ข้อ ๓. ให้อธิบดีเป็นผู้รับแจ้งชื่อบุคคลในวรรคต้นและควบคุมดูแลบัญชีรายชื่อผู้มีคุณสมบัติ เป็นผู้รับมอบหมาย รวมทั้งตรวจสอบคุณสมบัติ หลักประวัติ และคำขอต่างๆ ที่ได้ยื่นตาม กฎกระทรวงนี้

ข้อ ๔. บุคคลใดประสงค์จะปฏิบัติกรเป็นผู้รับมอบหมาย ให้ยื่นคำขอต่ออธิบดีตามแบบที่ กิจบังคับคดีกำหนด

ข้อ ๕. ให้อธิบดีพิจารณาคำขอตามข้อ ๔. ให้แล้วเสร็จภายในหกสิบวันนับแต่วันรับคำขอ เมื่ออธิบดีพิจารณาแล้วเห็นว่าบุคคลนั้นมีคุณสมบัติตามข้อ ๓. ให้ประกาศรายชื่อผู้มีคุณสมบัติ เป็นผู้รับมอบหมายในราชกิจจานุเบกษา

ถ้ามีเหตุจำเป็นไม่อาจพิจารณา ให้ยื่นแล้วเสร็จภายในระยะเวลาเฉพาะคราวนี้ ให้อธิบดี มีอำนาจแจ้งไปยังผู้ยื่นคำขอทราบถึงข้อควรพิจารณาแล้วกล่าว ในคราวนี้ให้ขอระยะเวลาพิจารณา ออกไม่ได้ไว้ไม่เกินสามสิบวันนับแต่วันที่คำขอครบถ้วนแล้ว

ข้อ ๖. ให้พนักงานบังคับคดีของมอบหมายให้บุคคลตามข้อ ๕. ราวคราวนี้ ปฏิบัติการตาม เชื้อพนักงานบังคับคดีในเรื่องดังกล่าวนี้

(๑) กระทรวงมหาดไทยมีอำนาจในคดีที่มีวาระประเมิน โฆษณาชำระหนี้บังคับคดี ไม่มีการดำเนินการ

(๒) การจัดทำบัญชีรับจ้างเหมา ให้แก่ผู้มีส่วนได้

กรรณยานตามวรรคหนึ่งให้ดำเนินการตั้งชื่อและออกหนังสือต้องมีรายการดังต่อไปนี้

(๑) ชื่อผู้รับมอบหมาย

(๒) ชื่อเจ้าหน้าที่และสถานที่ตามคำพิพากษา และขนาดของคดีของศาล

(๓) เรื่องที่มอบหมาย

(๔) วัตถุประสงค์ที่พนักงานบังคับคดีผู้มอบหมาย

เมื่อเจ้าพนักงานบังคับคดีได้มอบหมายให้บุคคลลงชื่อ ๕ วรรคหนึ่ง ปฏิบัติกรรณยานในเรื่องใดแล้ว ให้เจ้าพนักงานบังคับคดีผู้มอบหมายซึ่งมีอำนาจให้เจ้าพนักงานปฏิบัติกรรณยานผู้รับมอบหมายไปปฏิบัติไปโดยเร็วหรือ

ข้อ ๑ บุคคลซึ่งจะไปปฏิบัติกรรณยานเป็นผู้รับมอบหมายลงชื่อ ๖ ไม่ได้

(๑) เป็นผู้มิใช่ผลประโยชน์ได้สิ่งใดหรืออยู่ในคดีนั้น

(๒) เป็นคู่กรณีหรือคู่สมรสของคู่ความฝ่ายใดฝ่ายหนึ่ง

(๓) เป็นคู่ เดี่ยวคู่ความฝ่ายใดฝ่ายหนึ่ง สืบ ว่าเป็นบุคคลหรือผู้สืบสันดานไม่ว่าชั้นใด ๆ และเป็นผู้ซึ่งมีอำนาจปกครองหรือมีอำนาจได้เพียงฝ่ายใดในศาลนั้น หรือเป็นผู้ซึ่งเกี่ยวพันทางผลประโยชน์ได้แก่สองฝ่าย

(๔) เป็นหรือเคยเป็นผู้แทน โจทก์ขอพระหรือผู้แทนหรือทนายความของคู่ความฝ่ายใดฝ่ายหนึ่ง

(๕) เป็นเจ้าหนี้หรือลูกหนี้ หรือเป็นทายาทหรือคู่สมรสของคู่ความฝ่ายใดฝ่ายหนึ่ง

ข้อ ๒ ผู้รับมอบหมายคดีที่บังคับคดีที่รับมอบหมายนั้น ศาลเป็นบุคคลที่ปฏิบัติกรรณยานเป็นผู้รับมอบหมายไม่ได้ลงชื่อ ๖ ให้ผู้รับมอบหมายซึ่งมีอำนาจมอบหมายบังคับคดีผู้มอบหมายทราบโดยทันที เพื่อให้เจ้าพนักงานบังคับคดีผู้มอบหมายพิจารณาแล้วนั้นแล้วคดีไปโดยเร็วที่เห็นสมควร

ข้อ ๓ ผู้รับมอบหมายจะต้องวางหลักประกันตัวไปและหลักประกันเฉพาะคดีที่ขอใช้ได้ลงชื่อหรือลงชื่อลงชื่อที่ขอกรรณยานผู้มอบหมายนั้นแล้วลงชื่อลงชื่อในข้อ ๑๓

ข้อ ๑๑ หลักประกันที่ผู้รับมอบหมายต้องวางก่อนลงชื่อผู้มอบหมายดังต่อไปนี้

(๑) เงินสด

(๒) หนังสือสั่งประกันจากราชการหรือบริษัทเอกชน ที่มีวงเงินประกันที่ประกันหรือประกันเงินประกัน

(๓) สภากอชอนฮิน หรือ

(๔) หลักประกันอื่นที่อธิบดีประกาศกำหนดในราชกิจจานุเบกษา

หลักประกันตาม (๒) (๓) และ (๔) ให้อธิบดีพิจารณาว่าเหมาะสมหรือไม่โดยคำนึงถึงสภาพ

ข้อ ๑๑ เมื่อได้ประกาศรายชื่อบุคคลตามข้อ ๕ วรรคหนึ่ง ให้บุคคลที่มีรายชื่อตามประกาศดังกล่าวรวมหลักประกันทั่วไปเป็นจำนวนไม่น้อยกว่าหนึ่งแสนบาทต่ออธิบดีภายในสามเดือนนับแต่วันประกาศรายชื่อผู้กู้ยืมเงินเป็นผู้นับถือนอนนั้น

ถ้าบุคคลที่มีรายชื่อตามประกาศดังกล่าวมีได้รวมหลักประกันทั่วไปภายในเวลาที่กำหนดตามวรรคหนึ่ง ให้ถือว่าผู้นั้นสะดวกในการเป็นผู้กู้ยืมเงินเป็นผู้นับถือนอน

ข้อ ๑๒ เมื่อได้รับมอบหมายจากเจ้าพนักงานบังคับคดีให้ไปปฏิบัติการแทนในเรื่องใดแล้ว ๑๐ วันนับตั้งแต่วันหลักประกันเฉพาะคดีคืออธิบดีโดยอัตโนมัติวันที่ได้รับมอบหมายจะปฏิบัติได้

ในกรณีที่ผู้รับมอบหมายได้รวมหลักประกันเฉพาะคดีภายในเวลาที่กำหนดตามวรรคหนึ่ง ให้ถือว่าผู้นั้นสะดวกในการไปกู้ยืมเงินเป็นผู้นับถือนอน

จำนวนหลักประกันเฉพาะคดี ให้เป็นไปตามอัตราที่อธิบดีประกาศกำหนดในราชกิจจานุเบกษา

ข้อ ๑๓ ผู้รับมอบหมายต้องปฏิบัติตามเงื่อนไขที่กำหนดในบังคับคดีของตนเองและต้องแสดงประวัติประจำตัวพร้อมเอกสารอื่นมอบหมายในขณะปฏิบัติการ เมื่อบุคคลที่ชื่อหรือชื่อจริงของ

ข้อ ๑๔ ในกรณีที่ความปรากฏต่ออธิบดีว่าการรวมของเจ้าพนักงานบังคับคดี หรือจากเรื่องของผู้มีส่วนได้เสียว่า ผู้รับมอบหมายโดยอัตโนมัติเป็นผู้สะดวกตามที่ข้อมข้อ ๒ หรือไปปฏิบัติการแทนเจ้าพนักงานบังคับคดีต่อคนข้อ ๑๓ ให้อธิบดีพิจารณาแล้วคัดลอกชื่อผู้นั้นจากบัญชีรายชื่อผู้กู้ยืมเงินเป็นผู้นับถือนอน

ข้อ ๑๕ ในกรณีที่ความปรากฏต่ออธิบดีถึงการรวมของเจ้าพนักงานบังคับคดีหรือจากเรื่องของผู้มีส่วนได้เสียว่า ผู้รับมอบหมายโดยอัตโนมัติแสดงประวัติประจำตัวพร้อมเอกสารมอบหมายตามข้อ ๑๓ ให้อธิบดีพิจารณาแล้วคัดลอกชื่อผู้นั้นจากบัญชีรายชื่อผู้กู้ยืมเงินเป็นผู้นับถือนอน

ในกรณีที่ผู้รับมอบหมายเคยถูกคัดค้านเป็นหนี้หรือค้างชำระหนี้แล้ว และไปปฏิบัติในวรรคหนึ่งอีก ให้อธิบดีพิจารณาแล้วคัดลอกชื่อผู้นั้นจากบัญชีรายชื่อผู้รับมอบหมายเป็นเวลาหนึ่งเดือนนับแต่วันมีคำสั่ง

เมื่อข้อเท็จจริงปรากฏว่าผู้รับมอบหมายเคยถูกสั่งพักการปฏิบัติการเป็นผู้รับมอบหมาย
ตามวรรคสองมาแล้วและไม่ปฏิบัติตามวรรคหนึ่งอีก ให้อธิบดีพิจารณาสั่งเพิกถอนชื่อผู้นั้นจากบัญชี
รายชื่อผู้คู่สัญญาบุคคลเป็นผู้รับมอบหมาย

ข้อ ๑๖ ในกรณีที่ผู้รับมอบหมายมิได้ปฏิบัติตามข้อ ๘ ด้านความประพฤติข้ออธิบดีจากการ
รายงานขอเจ้าพนักงานบังคับคดีหรือจากสำร้องของผูมีส่วนได้เสียว่า ผู้รับมอบหมายในคดีใดเป็น
บุคคลที่ปฏิบัติการเป็นผู้รับมอบหมายไม่ได้ตามข้อ ๘ ให้อธิบดีพิจารณาสั่งอภัยอย่างใด
ดังต่อไปนี้ ทั้งนี้ โดยให้คำนึงถึงความสุจริตของผู้รับมอบหมายและระดับความร้ายแรงแห่งการกระทำ
ประกอบกรณีพิจารณาด้วย

- (๑) เพิกถอนชื่อจากบัญชีรายชื่อผู้คู่สัญญาบุคคลเป็นผู้รับมอบหมาย
- (๑๑) สั่งการปฏิบัติการเป็นผู้รับมอบหมายเป็นเวลาหกเดือน
- (๑๒) ยกเลิกหนังสือมอบหมายในคดีนั้น

เมื่ออธิบดีมีคำสั่งยกเลิกหนังสือมอบหมายในคดีนี้ตาม (๑) ให้เจ้าพนักงานบังคับคดี
ผู้มอบหมายในคดีนั้นแจ้งปฏิบัติการต่อไปโดยไม่มีคำสั่ง

ข้อ ๑๗ นอกจากกรณีตามข้อ ๑๔ ข้อ ๑๕ และข้อ ๑๖ แล้ว ให้อธิบดีมีคำสั่งเพิกถอนชื่อ
ผู้รับมอบหมายตามบัญชีรายชื่อผู้คู่สัญญาบุคคลเป็นผู้รับมอบหมาย ถ้าผู้รับมอบหมาย

- (๑) ตม
- (๑๑) คดีล้มข้ออ้างข้อผูกพันผู้คู่สัญญาบุคคลเป็นผู้รับมอบหมาย

ข้อ ๑๘ ถ้าสั่งเพิกถอนชื่อผู้รับมอบหมายหรือพักการปฏิบัติการเป็นผู้รับมอบหมายตามข้อ ๑๔
ข้อ ๑๕ ข้อ ๑๖ และข้อ ๑๗ ให้ถือว่าอธิบดีได้มีคำสั่งยกเลิกหนังสือมอบหมายให้ปฏิบัติการพ้น
ทุกคดีที่อยู่ระหว่างการปฏิบัติการของผู้รับมอบหมายนั้น และให้เจ้าพนักงานบังคับคดีผู้มอบหมาย
ในแต่ละคดีแจ้งปฏิบัติการต่อไปโดยไม่มีคำสั่ง

กรณีเพิกถอนชื่อผู้รับมอบหมายตามวรรคหนึ่ง ให้มีประกาศในราชกิจจานุเบกษา

ข้อ ๑๙ ภายใต้บังคับข้อ ๒๐ ให้อธิบดีสั่งคืนหลักประกันแก่ผู้รับมอบหมายภายในสามสิบวัน
นับแต่วันที่ให้รับคำสั่ง สั่งต่อไปนี้

- (๑) หลักประกันทั่วไป เมื่อผู้รับมอบหมายถูกเพิกถอนชื่อจากบัญชีรายชื่อผู้คู่สัญญาบุคคล
เป็นผู้รับมอบหมาย
- (๑๑) หลักประกันเฉพาะคดี เมื่อ

- (ก) ผู้รับมอบหมายถูกพักถอนชื่อจากบัญชีรายชื่อผู้มีคุณสมบัติเป็นผู้รับมอบหมาย
- (ข) มีคำสั่งพักการปฏิบัติการเป็นผู้รับมอบหมาย
- (ค) มีคำสั่งยกเลิกหนังสือมอบหมายในคดีนั้น
- (ง) การบังคับคดีตามที่ได้รับมอบหมายได้เสร็จสิ้นลง

ข้อ ๒๑ คำขอไว้ที่เขตปกครองส่วนท้องถิ่นข้อ ๑๘ ให้พ้นเป็นหนังสือตามแบบที่อธิบดีกำหนด

ข้อ ๒๑ ในกรณีที่ความปรากฏข้อเท็จจริงจากการรายงานของเจ้าพนักงานบังคับคดี หรือจากสำเนาของผู้มีส่วนได้เสียว่า ได้มีการดำเนินการตามกฎหมายกับผู้รับมอบหมายเพื่อขอใช้ค่าเสียหายอันเกิดจากการปฏิบัติการที่ได้รับมอบหมายดังกล่าว และอาจนำหลักประกันทั่วไปหรือหลักประกันเฉพาะคดีไปชำระชดเชยแก่เขาได้ ให้อธิบดีพิจารณาสั่งพักการคืนหลักประกันไว้จนกว่าคดีจะยุติ

ข้อ ๒๒ ให้ผู้รับมอบหมายของกรมศาลปฏิบัติการคดียุติการบังคับคดีผู้มอบหมายตามข้อ ๑๗ วรรคแรก และนายที่ปรึกษาอธิบดี

ให้ไว้ ณ วันที่ ๑ สิงหาคม พ.ศ. ๒๕๕๑

สมพงษ์ อมรวิวัฒน์

รัฐมนตรีว่าการกระทรวงยุติธรรม

เล่ม ๑๒๕ ตอนที่ ๕๕ ก หน้า ๑๕
ราชกิจจานุเบกษา ๑๖ กันยายน ๒๕๕๑

หมายเหตุ :- เหตุผลในการประกาศใช้กฎกระทรวงฉบับนี้ คือ โดยที่มาตรา ๒๗๘ วรรคสี่ แห่งประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง (ฉบับที่ ๒๒) พ.ศ. ๒๕๔๘ บัญญัติว่า ในการปฏิบัติหน้าที่ของเจ้าพนักงานบังคับคดี เจ้าพนักงานบังคับคดีจะมอบหมายให้บุคคลอื่นปฏิบัติการแทนก็ได้ ทั้งนี้ ความคุณสมบัติ หลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขที่กำหนดในกฎกระทรวง และในปัจจุบันปริมาณงานด้านการบังคับคดีได้เพิ่มขึ้นอย่างรวดเร็ว ในขณะที่ภาคราชการมีข้อจำกัดด้านงบประมาณและอัตราค่าจ้าง เพื่อให้การมอบหมายงานบังคับคดีแก่ภาคเอกชนให้เป็นผู้ปฏิบัติการแทนสามารถดำเนินการไปโดยเรียบร้อยและมีระบบการควบคุม กำกับ ดูแล ที่มีประสิทธิภาพ และสอดคล้องกับเจตนารมณ์ของกฎหมาย สมควรกำหนดคุณสมบัติ หลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขของบุคคลที่ได้รับมอบหมายให้ปฏิบัติการแทนเจ้าพนักงานบังคับคดี จึงจำเป็นต้องออกกฎกระทรวงนี้

ประวัติผู้เขียน

ชื่อ-นามสกุล

พรรณทิพย์ ฉันทะคำรงค์รัตน์

วุฒิการศึกษา

นิติศาสตรบัณฑิต เกียรตินิยมอันดับ 2
 จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย ปีการศึกษา 2549
 เนติบัณฑิตไทย สมัย 59
 สำนักอบรมกฎหมายแห่งเนติบัณฑิตยสภา

ประวัติการทำงาน

ผู้ช่วยนักวิจัย
 สำนักกิจการงานยุติธรรม กระทรวงยุติธรรม
 มีนาคม – มิถุนายน 2549
 พนักงานราชการ ตำแหน่งนิติกร
 กรมบังคับคดี กระทรวงยุติธรรม
 มิถุนายน 2550 – กุมภาพันธ์ 2553
 พนักงาน ตำแหน่งนิติกร ระดับ 4
 ฝ่ายกฎหมาย กองคดีและวินัย
 การรถไฟฟ้ามหานครแห่งประเทศไทย
 สิงหาคม 2554 – ถึงปัจจุบัน