

ปัญหาทางกฎหมายภายหลังการขายทอดตลาดทรัพย์สิน
โดยเจ้าพนักงานบังคับคดี

กิตติศักดิ์ สงวนวงษ์

วิทยานิพนธ์นี้เป็นส่วนหนึ่งของการศึกษาตามหลักสูตรนิติศาสตรมหาบัณฑิต
สาขาวิชานิติศาสตร์ คณะนิติศาสตร์ปรีดี พนมยงค์
มหาวิทยาลัยธุรกิจบัณฑิตย์

พ.ศ. 2559

**Legal Problems After The Auction of The Property by The Executing
Officer**

Kittisak Sanguanwong

A Thesis Submitted in Partial Fulfillment of the Requirements

For the Degree of Master of Laws

Department of Law

Pridi Banomyong Faculty of Law, Dhurakij Pundit University

2016

หัวข้อวิทยานิพนธ์	ปัญหาทางกฎหมายภายหลังการขายทอดตลาดทรัพย์สิน โดยเจ้าพนักงานบังคับคดี
ชื่อผู้เขียน	กิตติศักดิ์ สงวนวงษ์
อาจารย์ที่ปรึกษา	รองศาสตราจารย์พินิจ ทิพย์มณี
สาขาวิชา	นิติศาสตร์
ปีการศึกษา	2558

บทคัดย่อ

การขายทอดตลาดทรัพย์สิน โดยเจ้าพนักงานบังคับคดีเป็นวิธีการเพื่อให้เจ้าหนี้ตามคำพิพากษาของศาลได้รับชำระหนี้หนึ่งและถือเป็นสัญญาซื้อขายที่พิเศษไปกว่าสัญญาซื้อขายธรรมดาทั่วไป โดยการใช้อำนาจรัฐเข้ามามีบทบาทที่สำคัญต่อกระบวนการยุติธรรมในชั้นบังคับคดีภายหลังศาลมีคำพิพากษาให้ลูกหนี้ตามคำพิพากษาชำระหนี้แล้วลูกหนี้ตามคำพิพากษาไม่ชำระหนี้ นั่นเมื่อสถิติของกรมบังคับคดีตั้งแต่ปี พ.ศ. 2548 ถึงปัจจุบันการขายทอดตลาดทรัพย์สิน โดยเจ้าพนักงานบังคับคดีมีความนิยมลดลงอย่างเห็นได้ชัดอันเนื่องมาจากความไม่เชื่อมั่นในกระบวนการขายทอดตลาด และปัญหาที่เกิดขึ้นภายหลังการขายทอดตลาดทรัพย์สิน โดยเจ้าพนักงานบังคับคดีหลายประการ

จากการศึกษาพบว่าปัญหาทางกฎหมายภายหลังการขายทอดตลาดทรัพย์สิน โดยเจ้าพนักงานบังคับคดีปัจจุบันเป็นปัญหาสำคัญอย่างยิ่งเมื่อดูจากสถิติกรมบังคับคดีจะเห็นได้ว่ามีแนวโน้มลดลงซึ่งแสดงให้เห็นว่าเกิดปัญหาจนผู้ที่เคยสนใจเข้าสู่ราคาเพื่อประมูลซื้อทรัพย์สินจากการขายทอดตลาดโดยเจ้าพนักงานเกิดความไม่มั่นใจเนื่องจากปัญหาที่เกิดขึ้นหลังจากการซื้อทรัพย์สินจากการขายทอดตลาดเพราะในปัจจุบันตามบทบัญญัติแห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ และประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง กฎกระทรวง รวมทั้งระเบียบปฏิบัติและประกาศของกรมบังคับคดียังไม่เพียงพอในการแก้ไขปัญหาที่เกิดขึ้นหลังจากการขายทอดตลาดทรัพย์สินได้อย่างบูรณาการ เพราะจากปัญหาที่พบส่วนมากผู้มีส่วนได้เสีย เจ้าหนี้ ลูกหนี้ หรือผู้ซื้อทรัพย์สินก็ไม่อาจได้รับการเยียวยาเพื่อให้เกิดความเป็นธรรมได้อย่างเต็มที่

ผู้วิจัยจึงมีข้อเสนอแนะ โดยเห็นควรให้มีการตรากฎหมายเพื่อกำหนดหลักเกณฑ์และระยะเวลาการร้องขอเพิกถอนการขายทอดตลาดเพิ่มเติมในประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่งให้ชัดเจนยิ่งขึ้น โดย กำหนดหลักเกณฑ์ และวิธีการปฏิบัติ ขั้นตอนการบังคับขับไล่ลูกหนี้หรือบริวาร พร้อมทั้งแก้ไขเพิ่มเติมคำสั่งของกรมบังคับคดี ประมวลกฎหมายที่ดิน และตามประมวล

รัชฎากรเกี่ยวกับอัตรากาษี ค่าธรรมเนียม อากรแสดมปีให้เหมาะสม และเป็นธรรมเนียมชื้อทรัพย์สินจากการขายทอดตลาดทรัพย์สิน โดยเจ้าพนักงานบังคับคดี รวมถึงแก้ไขคำสั่งกรมบังคับคดีสำหรับเป็นแนวทางในการปฏิบัติของเจ้าพนักงานบังคับคดีในการยึดทรัพย์สิน และการส่งมอบทรัพย์สินแก่ผู้ชื้อทรัพย์สินให้ชัดเจน รัศกุมมากขึ้น นอกจากนั้นควรกำหนดความรับผิดชอบของบุคคลที่เกี่ยวข้องไว้ในประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่งให้ชัดเจน เพื่อให้ปัญหาภายหลังการขายทอดตลาดทรัพย์สินโดยเจ้าพนักงานบังคับคดีลดน้อยลง และเกิดความเป็นธรรมแก่ทุกฝ่าย



Thesis Title	Legal problems after The Auction of The Property by The Executing officer
Author	Kittisak Sanguanwong
Thesis Advisor	Associate Professor Pinit Tipmanee
Department	Law
Academic Year	2015

ABSTRACT

The Auction of property by the executing officer is after procedures. judgment creditor receive payment and a general over contracts by using the power of the state to play an active role in the execution of justice. After the judgment debtor to pay the debt. When the debtor does not pay. Statistics of the ministry of justice since 2005 to the present, the auction are on the decline and do not believe in the auction process and many of the problems that arise after the auction of the property by the executing officer.

From the study, at present, the auction of the property by the executing officer are the problems is important the people interests in bidding for the auction of uncertainty because of problems that occurred after the auction. When observed from the statistics of the Ministry of justice will likely decrease. Civil and Commercial Code and Code of civil procedure. And the rules and regulations, and orders of the Ministry of justice is not enough to resolve the problems. By judgment debtor or creditor to purchase the property from the auction. Has not been justified.

From the abovementioned reason, this Researchers have suggested the there should be amendments legislation by Code of Civil Procedure. Establish rules a request to revocation of the auction to more clearly. Recommendations to overcome the problems. Establish rules and procedures the process of forced eviction debtor or dependents. The amended order of the Ministry of Justice. Land Code Based on tax rates and tax fees, stamp duty accordingly. And justified the purchase of property from the auction of assets by the official the correct order of

execution for the guidelines of the official detention. And delivering the property to the buyer agents to clear. Tighten In addition, should the liability of individuals involved in The Civil Procedure Code clearly. The issue of property by public auction after seeing the official cover diminished. And be fair to all parties.



กิตติกรรมประกาศ

งานวิทยานิพนธ์ฉบับนี้ สำเร็จลุล่วงไปได้ด้วยดีอันเนื่องมาจากความเมตตากรุณาของท่านอาจารย์ที่ปรึกษา รองศาสตราจารย์พินิจ ทิพย์มณี ซึ่งได้สละเวลาอันมีค่าให้คำปรึกษาชี้แนะการจัดทำวิทยานิพนธ์ฉบับนี้ ผู้วิจัยขอขอบพระคุณท่านศาสตราจารย์ ดร.ธีระ ศรีธรรมรักษ์ ซึ่งกรุณาเป็นประธานกรรมการในการสอบวิทยานิพนธ์ รองศาสตราจารย์ ดร.ภูมิ โชคเหมาะ และตลอดจนรองศาสตราจารย์ ดร.โกเมศ ขวัญเมือง ซึ่งต่างได้กรุณาเป็นกรรมการสอบวิทยานิพนธ์ ตลอดจนได้ให้คำชี้แนะต่างๆเพื่อการปรับปรุงแก้ไขวิทยานิพนธ์ฉบับนี้ให้ดียิ่งขึ้น

ที่สำคัญผู้วิจัยขอขอบพระคุณ คุณพ่อจกกล สวงนวนงษ์ คุณแม่รุจิรา การภักดี นางปวีรีสา สวงนวนงษ์ ภรรยาซึ่งคอยเป็นแรงผลักดันและเป็นกำลังใจให้ผู้วิจัยก้าวไปสู่ความสำเร็จในการศึกษาและจัดทำวิทยานิพนธ์ ตลอดจนเพื่อนมหาดัฒฑิตซึ่งช่วยให้ข้อมูลความรู้ต่างๆเพื่อมาประกอบวิทยานิพนธ์ฉบับนี้ขึ้นมาได้

อนึ่ง หากวิทยานิพนธ์ฉบับนี้มีคุณประโยชน์ต่อการศึกษาแก่ผู้อ่าน ผู้วิจัยขออุทิศแต่บิดามารดา ตลอดจนครูบาอาจารย์ ผู้ประสิทธิ์ประสาทวิชา และผู้วิจัยตำราวิชาการ บทความเพื่อให้ผู้วิจัยนำมาวิเคราะห์ศึกษา หากมีข้อผิดพลาดประการใด ผู้วิจัยขอน้อมรับไว้แต่เพียงผู้เดียว

กิตติศักดิ์ สวงนวนงษ์

สารบัญ

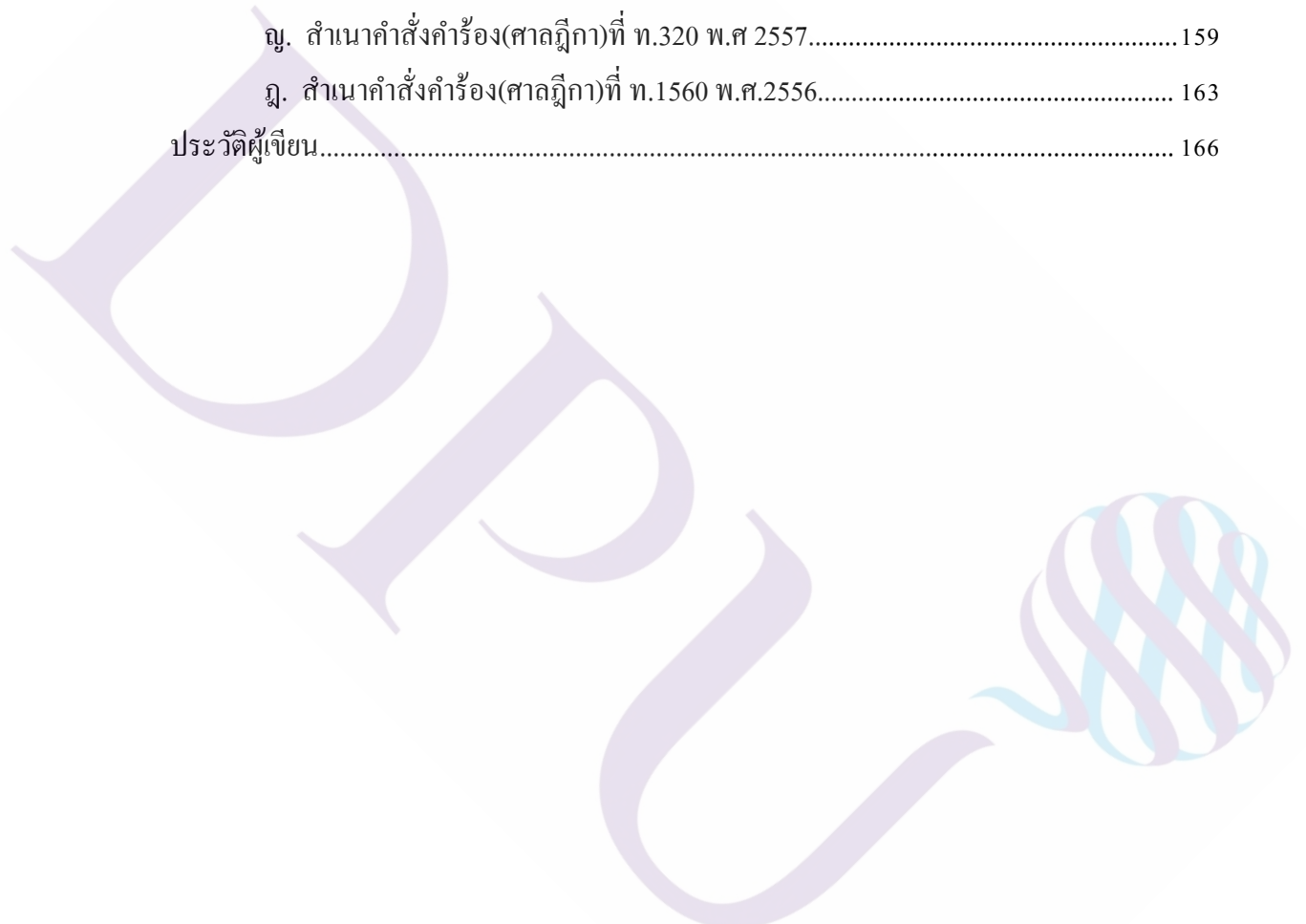
	หน้า
บทคัดย่อภาษาไทย.....	๗
บทคัดย่อภาษาอังกฤษ.....	๖
กิตติกรรมประกาศ.....	๗
สารบัญ.....	๗
สารบัญตาราง.....	๘
บทที่	
1. บทนำ.....	1
1.1 ความเป็นมาและความสำคัญของปัญหา.....	1
1.2 วัตถุประสงค์ของการศึกษาวิจัย.....	10
1.3 สมมุติฐานของการศึกษาวิจัย.....	10
1.4 ขอบเขตของการศึกษาวิจัย.....	10
1.5 วิธีการศึกษาวิจัย.....	11
1.6 ประโยชน์ที่จะได้รับจากการศึกษาวิจัย.....	11
2. ความเป็นมา แนวความคิด ความหมาย และทฤษฎีเกี่ยวกับการขายทอดตลาด ทรัพย์สิน โดยเจ้าพนักงานบังคับคดี.....	12
2.1 ความเป็นมา แนวความคิด และความหมายของการขายทอดตลาด.....	12
2.2 แนวคิดที่จะถ่ายโอนงานด้านการบังคับคดีแฟงสู่ภาคเอกชน.....	17
2.3 ทฤษฎีที่เกี่ยวกับการขายทอดตลาด.....	18
3. มาตรการตามกฎหมายเกี่ยวกับการขายทอดตลาดทรัพย์สินของประเทศไทยและ ต่างประเทศ.....	23
3.1 มาตรการตามกฎหมายไทย.....	23
3.2 มาตรการตามกฎหมายต่างประเทศ.....	65
4. ปัญหาและวิเคราะห์ปัญหาทางกฎหมายภายหลังการขายทอดตลาดทรัพย์สิน โดยเจ้า พนักงานบังคับคดี.....	80

สารบัญ(ต่อ)

บทที่	หน้า
4.1 ปัญหาเรื่องการเพิกถอนการขายทอดตลาดตามคำสั่งศาล.....	81
4.2 ปัญหาเรื่องการได้กรรมสิทธิ์ของผู้ซื้อทรัพย์สินจากการขายทอดตลาดทรัพย์สิน โดยเจ้าพนักงานบังคับคดี.....	90
4.3 ปัญหาเรื่องภาระค่าภาษี ค่าอากรแสตมป์ และค่าธรรมเนียมต่างๆ.....	97
4.4 ปัญหาเกี่ยวกับการบังคับคดีขับไล่ผู้อยู่อาศัยและบริวาร.....	104
4.5 ปัญหาความรับผิดชอบของบุคคลต่างๆกรณีเกิดความเสียหายหลังจากการขาย ทอดตลาดทรัพย์สินโดยเจ้าพนักงานบังคับคดี.....	106
5. บทสรุปและข้อเสนอแนะ.....	111
5.1 บทสรุป.....	111
5.2 ข้อเสนอแนะ.....	117
บรรณานุกรม.....	120
ภาคผนวก.....	126
ก. พระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง (ฉบับที่29) พ.ศ.2558	128
ข. กฎกระทรวง กำหนดหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขในการขายทอดตลาด พ.ศ.2554.....	132
ค. กฎกระทรวง กำหนดหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขในการขายทอดตลาด พ.ศ.2555(ฉบับที่ 2).....	138
ง. กฎกระทรวง กำหนดหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขในการขายทอดตลาด พ.ศ.2557(ฉบับที่ 3).....	141
จ. คำสั่งกรมบังคับคดีที่ 333/2551 เรื่อง การปฏิบัติงานเกี่ยวกับการจำหน่าย ทรัพย์สิน.....	144
ฉ. คำสั่งกรมบังคับคดีที่ 503/2554 เรื่อง การปฏิบัติงานเกี่ยวกับการจำหน่าย ทรัพย์สิน.....	150

สารบัญ(ต่อ)

บทที่	หน้า
ข. คำสั่งกรมบังคับคดีที่ 801/2556 เรื่อง การปฏิบัติงานเกี่ยวกับการจำหน่ายทรัพย์สิน.....	152
ช. ตารางอัตราค่าธรรมเนียมการจดทะเบียน.....	154
ฌ. สำเนาใบเสร็จรับเงินในราชการกรมที่ดิน.....	157
ญ. สำเนาคำสั่งคำร้อง(ศาลฎีกา)ที่ ท.320 พ.ศ 2557.....	159
ฎ. สำเนาคำสั่งคำร้อง(ศาลฎีกา)ที่ ท.1560 พ.ศ.2556.....	163
ประวัติผู้เขียน.....	166



สารบัญตาราง

ตารางที่	หน้า
3.1 การหักค่าใช้จ่ายเป็นการเหมา.....	54



บทที่ 1

บทนำ

1.1 ความเป็นมาและความสำคัญของปัญหา

การขายทอดตลาด (Auction) หรือ (Public Sale) หมายถึง การขายทรัพย์สินที่กระทำโดยเปิดเผยแก่บุคคลทั่วไปด้วยวิธีเปิดโอกาสให้ผู้ซื้อสู้ราคากัน ผู้ใดให้ราคาสูงสุดและผู้ทอดตลาดแสดงความตกลงด้วยเคาะไม้หรือด้วยกริยาอย่างอื่นตามจารีตประเพณีในการขายทอดตลาด ผู้นั้นเป็นผู้ซื้อทรัพย์สินนั้น¹ นอกจากนี้ การขายทอดตลาดทรัพย์สินของลูกหนี้ตามคำพิพากษาคำสั่งศาลนั้น กฎหมายมีเจตนารมณ์ว่าจะต้องขายให้ได้ราคาสูงที่สุดเท่าที่จะสามารถประมูลขายได้² และอาจมีความหมายในทำนองเดียวกันกับธุรกิจการขายเลหลังดังที่พจนานุกรมราชบัณฑิตยสถาน พ.ศ. 2542 ได้ให้ความหมายคำว่า “เลหลัง” หมายความว่า ขายสิ่งของโดยวิธีที่ผู้ต้องการประมูลราคากันให้สูงขึ้นโดยลำดับใครให้ราคาสูงที่สุดก็เป็นผู้ซื้อได้ นอกจากนั้นผู้ซื้อทรัพย์สินโดยสุจริตจากการขายทอดตลาดตามคำสั่งศาลหรือการขายทอดตลาดทั่วไปย่อมได้รับความคุ้มครองแม้ว่าผู้โอนจะไม่มีสิทธิโอนตามข้อยกเว้นจากหลักที่ว่า “ผู้รับโอนไม่มีสิทธิดีกว่าผู้โอน”³

กระบวนการขายทอดตลาดถูกนำมาเป็นเครื่องมือในการบังคับเพื่อให้เจ้าหนี้ได้รับชำระหนี้จนครบถ้วนตามคำพิพากษาของศาล จำนวนขั้นตอนและระยะเวลาในการดำเนินการบังคับคดีอันเป็นปัจจัยหลักต่อการตัดสินใจของนักลงทุนต่างชาติ และในแง่ของการบริหารจัดการทรัพย์สินคงค้างในการบังคับคดีซึ่งมีอยู่ประมาณ 250,000 คดี (คิดเป็นทุนทรัพย์ประมาณ 300,000 ล้านบาท และมีทุนทรัพย์เพิ่มขึ้นอีกประมาณเดือนละ 12,000 ล้านบาท) ให้กลับคืนสู่ระบบตลาดตามปกติ อันจะช่วยให้เกิดการหมุนเวียนของเม็ดเงินในระบบการเงินการคลัง⁴ แต่หากกระบวนการขาย

¹ พจนานุกรม ราชบัณฑิตยสถาน พ.ศ.2554.

² คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 3519/2535 ,คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 2656/2540 ,คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 7439/2540.

³ “ธุรกิจการขายทอดตลาดและค่าของเก่า,” บทความ, จาก 61.19.241.70/rkj/uploadword/691342.doc.

⁴ “บทบาทของกรมบังคับคดีต่อสถาบันการเงิน,” วารสารกรมบังคับคดี, ปีที่ 17, ฉบับที่ 87, (มีนาคม-เมษายน 2556).

ทอดตลาดที่ไม่ถูกต้องอาจนำมาสู่ปัญหาการเอาผิดเอาเปรียบและไม่เป็นธรรมแก่ทั้งเจ้าหน้าที่และลูกหนี้ได้โดยไม่เป็นไปตามเจตนารมณ์ของกฎหมายที่มุ่งหมายให้การบังคับคดีเป็นไปโดยถูกต้องรวดเร็วและเป็นธรรม ดังนั้น การขายทอดตลาดโดยเจ้าพนักงานจึงเป็นวิธีการเพื่อให้เจ้าหน้าที่ได้รับชำระหนี้อย่างหนึ่งและถือว่าเป็นการซื้อขายที่พิเศษไปกว่าการขายธรรมดาทั่วไปโดยการใช้อำนาจรัฐเข้ามามีบทบาทที่สำคัญต่อกระบวนการยุติธรรมในชั้นบังคับคดีภายหลังศาลมีคำพิพากษาให้ลูกหนี้ตามคำพิพากษาชำระหนี้แล้วลูกหนี้ตามคำพิพากษาไม่ชำระหนี้โดยเจ้าหน้าที่ตามคำพิพากษาร้องขอต่อศาลให้ศาลตั้งเจ้าพนักงานบังคับคดีดำเนินการ ยึด อายัดทรัพย์สินของลูกหนี้ ออกขายทอดตลาด และหลังจากที่มีการขายทอดตลาดตามคำสั่งศาลแล้วต่อมาเมื่อผู้ซื้อทรัพย์สินได้ประมูลผู้ราคาในการขายทอดตลาด จนเจ้าพนักงานบังคับคดีผู้ทอดตลาดเคาะไม้ขายทอดตลาดตามวิธีการโดยผลของกฎหมายการขายทอดตลาดย่อมบริบูรณ์ เมื่อผู้ทอดตลาดแสดงความตกลงด้วยการเคาะไม้ หรือด้วยกริยาอื่นอย่างใดอย่างหนึ่งตามจารีตประเพณีในการขายทอดตลาด ถ้ายังมีได้แสดงเช่นนั้นอยู่ตราบใด ท่านว่าผู้ผู้ราคาจะถอนคำผู้ราคาของตนเสียก็ยังถอนได้⁵ ผู้ซื้อทรัพย์สินในการขายทอดตลาดโดยสุจริตย่อมสมควรที่จะได้รับความคุ้มครองตามกฎหมายในการรับโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินด้วยความมั่นใจในการเข้าประมูลซื้อทรัพย์สินจากการขายทอดตลาดโดยเจ้าพนักงาน แต่ปัจจุบันผู้ซื้อทรัพย์สินจากการขายทอดตลาดโดยเจ้าพนักงานมีความนิยมลดลงตามลำดับ โดยข้อมูลสถิติของกรมบังคับคดีล่าสุดตามรายงานสถิติการขายทอดตลาดทรัพย์สินคดีแพ่ง กรมบังคับคดี ปีงบประมาณ พ.ศ. 2558 รอบ 6 เดือน (ตุลาคม 2557- มีนาคม 2558) ประกาศขายทอดตลาด จำนวน 30,195 คดี มีมูลค่าราคาประเมินจำนวน 49,713,615.145 บาท ขายได้จำนวน 10,932 คดี มูลค่าราคาประเมิน 16,974,849.827 บาท มีราคาขายจำนวน 17,527,306,203 บาท⁶ กรมบังคับคดีขายทอดตลาดได้ไม่ถึง 40 เปอร์เซ็นต์ของยอดประกาศขายทั้งหมด และเมื่อย้อนกลับไปดูข้อมูลสถิติการขายทอดตลาดตามลำดับปีงบประมาณของกรมบังคับคดีระหว่างเดือน สิงหาคม 2553 ถึงเดือน มิถุนายน 2554 กรมบังคับคดีมีประกาศขายทรัพย์สิน 79,314 คดี ราคาประเมิน 131,645,667,922 บาท ขายได้ 27,581 คดี ราคาประเมิน 41,245,173,420 บาท ราคาขาย 36,034,611,714 บาท สามารถจำหน่ายทรัพย์สินได้จำนวนคิดเป็นสัดส่วน 30.81 เปอร์เซ็นต์ และ เดือน สิงหาคม 2554 ถึงเดือน มิถุนายน 2555 กรมบังคับคดีมีประกาศขายทรัพย์สิน 24,039 คดี ราคาประเมิน 26,554,471,043 บาท ขายได้(คดี) 2,388 คดี ราคาประเมิน 2,557,767,966 บาท ราคาขาย 2,943,293,030 บาท สามารถจำหน่ายทรัพย์สินได้จำนวนคิดเป็นสัดส่วนเพียง 10.5 เปอร์เซ็นต์⁷ ซึ่ง

⁵ ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 509.

⁶ รายงานสถิติการขายทอดตลาดทรัพย์สินคดีแพ่งกรมบังคับคดีปีงบประมาณ พ.ศ.2558.

⁷ วารสารกรมบังคับคดี ปีที่ 17 ฉบับที่ 87 ประจำเดือนมีนาคม-เมษายน 2556.

มีจำนวนลดน้อยลงอย่างมีนัยสำคัญอันเป็นผลสืบเนื่องมาจากปัญหาต่างๆภายหลังการขายทอดตลาดโดยพลเอกไพบูลย์ คุ้มฉายา รัฐมนตรีว่าการกระทรวงยุติธรรมได้สัมภาษณ์ต่อสื่อมวลชน เมื่อวันที่ 22 เมษายน 2558 ว่า “กรณีศิริมาयरิสอร์ทได้ระบุว่าซื้อที่ดินมาอย่างถูกต้องจากการขายทอดตลาดของกรมบังคับคดี ซึ่งหากผู้ซื้อที่ดินดังกล่าวเป็นผู้เสียหายโดยส่วนตัวเห็นว่าตามหลักความเป็นธรรมจะต้องมีการเยียวยาให้กับผู้เสียหายเนื่องจากรัฐได้เงินไปแล้ว และสำหรับการแก้ปัญหาการออกเอกสารสิทธิ์ที่ดินโดยมิชอบ นายกรัฐมนตรีได้สั่งการให้หน่วยงานที่เกี่ยวข้องไปดูแลปัญหาทั้งระบบ ซึ่งมีกระทรวงทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม กระทรวงเกษตรและสหกรณ์ กระทรวงมหาดไทย กระทรวงการคลัง และกระทรวงพัฒนาสังคมและความมั่นคงของมนุษย์พร้อมทั้งสั่งการให้ศูนย์อำนวยการต่อต้านการทุจริตแห่งชาติ(ศอตช.)หารือและทำแผนการแก้ไขทั้งระบบพร้อมทั้งพิจารณาความซับซ้อนของปัญหา...”

ผู้วิจัยพบว่า ปัญหาทางกฎหมายภายหลังจากการขายทอดตลาดทรัพย์สิน โดยเจ้าพนักงานบังคับคดีปัจจุบันเป็นปัญหาสำคัญอย่างยิ่งเมื่อดูจากสถิติจากกรมบังคับคดีจะเห็นได้ว่ามีแนวโน้มลดลงซึ่งแสดงให้เห็นว่าเกิดปัญหาจนผู้ที่เคยสนใจเข้าสู่ราคาเพื่อประมูลซื้อทรัพย์สินจากการขายทอดตลาดโดยเจ้าพนักงานเกิดความไม่มั่นใจเนื่องจากปัญหาที่เกิดขึ้นภายหลังจากการซื้อทรัพย์สินจากการขายทอดตลาดเพราะในปัจจุบันตามบทบัญญัติแห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ และตามประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง กฎกระทรวง รวมทั้งระเบียบปฏิบัติและประกาศของกรมบังคับคดียังไม่เพียงพอ ในการแก้ไขปัญหาที่เกิดขึ้นภายหลังจากการขายทอดตลาดได้อย่างบูรณาการเพราะจากปัญหาที่พบส่วนมากผู้มีส่วนได้เสียเจ้าหนี้ ลูกหนี้ หรือผู้ซื้อทรัพย์สินก็ไม่สามารถได้รับการเยียวยาเพื่อให้เกิดความเป็นธรรมได้อย่างเต็มที่ ถึงแม้ตามมาตรา 1330 แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์บัญญัติให้ผู้ที่ได้รับผลกระทบจะมีสิทธิไต่เบี่ยงได้ก็ตามแต่ผู้ที่ได้รับผลกระทบก็อาจไม่ได้รับการชดเชยเงินเต็มจำนวนดังเช่นกรณีปัญหาที่สำคัญตามตัวอย่าง 5 ปัญหาต่อไปนี้

ประเด็นแรก ปัญหาเรื่องการร้องขอเพิกถอนการขายทอดตลาด

การซื้อทรัพย์สินจากการขายทอดตลาด ไม่ใช่เป็นการได้ของดีราคาถูกเสมอไปบางครั้งกลับเป็นสถานการณ์ที่ค่อนข้างอ่อนแอ(Vulnerable) คืออาจถูกเพิกถอนได้สาเหตุส่วนใหญ่มักจะเป็นเรื่องราคาต่ำ ถ้าขายแล้วได้ราคาดีปัญหามักจะไม่เกิด เพราะเมื่อมีเงินเหลือต้องคืนลูกหนี้ เท่ากลับลูกหนี้ได้เงินด้วยกลับไปตั้งตัวใหม่การที่จะอ้างว่าเจ้าพนักงานบังคับคดีขายทอดตลาดทรัพย์สินโดยไม่ชอบนั้น จะต้องปรากฏว่าการขายทอดตลาดทรัพย์สินนั้นขัดต่อประมวลกฎหมาย

แพ่งและพาณิชย์ และกฎกระทรวงว่าด้วยเรื่องการขายทอดตลาดทรัพย์สิน⁸ เช่น จำเลยเป็นลูกหนี้ ตามคำพิพากษา 5,581,000.90 บาท พร้อมดอกเบี้ยอัตราร้อยละ 15 ต่อปี ของต้นเงิน 4,829,118.19 บาท นับถัดจากวันฟ้องจนกว่าจะชำระเสร็จ จำเลยมีทรัพย์สินที่จำนองเพียงรายเดียว เป็นที่ดินมีเนื้อ ที่ถึง 1 งาน 22 ตารางวา พร้อมบ้านเดี่ยวสองชั้น ตั้งอยู่ในโครงการจัดสรรที่ดินซึ่งมีระบบ สาธารณูปโภค และอยู่ในเขตคลังชั้น กรุงเทพมหานคร ซึ่งเป็นทำเลที่ดี เจ้าพนักงานบังคับคดี ประเมินราคาที่ดินตารางวาละ 20,000 บาท รวมราคาที่ดิน 2,440,000 บาท และประเมินราคาบ้าน เดี่ยวสองชั้น 800,000 บาท การที่เจ้าพนักงานบังคับคดีขายทอดตลาดในราคา 1,620,000 บาท โดยมี ผู้เข้าสู้ราคาเพียงรายเดียว แม้จะไม่ปรากฏว่ามีการคบคิดกันฉ้อฉลในระหว่างผู้ที่เกี่ยวข้องในการเข้า สู้ราคาหรือความไม่สุจริตหรือความประมาทเลินเล่ออย่างร้ายแรงของเจ้าพนักงานบังคับคดีในการ ปฏิบัติหน้าที่ดังที่ผู้ซื้อทรัพย์สินอ้างในฎีกา แต่ก็ถือได้ว่าเป็นการไม่รักษาผลประโยชน์ให้แก่ลูกหนี้ และเจ้าหนี้ตามคำพิพากษา เพราะการขายทอดตลาดทรัพย์สินที่จำนองในราคาที่ต่ำเกินสมควร โดย ไม่ให้โอกาสผู้ร้องซึ่งสังเกตเห็น ได้ว่าจะเข้าสวมสิทธิเป็นเจ้าหนี้ตามคำพิพากษาเข้ามารักษาประโยชน์ ของตน และเห็นได้ว่าต้องเสียหายเพราะเหตุดังกล่าว เป็นการปฏิบัติหน้าที่ไม่ต้องตามเจตนารมณ์ ของบทบัญญัติตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 513 และประมวลกฎหมายวิธี พิจารณาความแพ่ง มาตรา 308 เป็นการไม่ชอบด้วยกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง มาตรา 296 วรรค สอง⁹ และเมื่อมีการขายทอดตลาดแล้วภายหลังมีการร้องขอเพิกถอนการขายทอดตลาดนั้นเมื่อศาล ได้มีคำพิพากษาให้เพิกถอนการขายทอดตลาดดังกล่าวแล้วแต่คดียังอยู่ระหว่างการพิจารณาของศาล อุทธรณ์หรือศาลฎีกาก็ตาม ถึงแม้คู่ความ หรือผู้มีส่วนได้เสีย หรือเจ้าหนี้ และลูกหนี้ จะสามารถ เจริญตกลงกันได้กรณีเช่นนี้ก็ไม้อาจถอนคำร้องขอให้เพิกถอนการขายทอดตลาดดังกล่าวได้เพราะ ถือว่าได้ล่วงเลยเวลาที่จะขอถอนคำร้องขอให้เพิกถอนการขายทอดตลาดได้¹⁰

ดังนั้น ประเด็นปัญหาดังกล่าวจะเห็นได้ว่าเมื่อผู้เข้าสู่ประมูลในราคาสูงสุดเป็นผู้ซื้อ ทรัพย์สินได้จากการขายทอดตลาดแล้ว แต่มีผู้ร้องขอให้เพิกถอนการขายทอดตลาดครั้งนั้นอัน เนื่องมาจากผู้ทอดตลาดปฏิบัติการฝ่าฝืนตามบทบัญญัติของประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ และ ตามประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง โดยที่ผู้ซื้อทรัพย์สินไม่มีส่วนผิดด้วย และไม่ปรากฏว่ามี

⁸ ประทีป อ่าววิจิตรกุล, ประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่งภาค 4 การบังคับคดี ฉบับ Concise ตอน 2 การค้าประกันในศาลเจ้าพนักงานบังคับคดี การยึดและอายัดทรัพย์สิน การขายทอดตลาด หนี้บังคับให้ กระทำการ การบังคับคดีขั้นไต่ และบริวาร พร้อมตัวอย่างภาคปฏิบัติ, (กรุงเทพมหานคร : ร้านสวัสดิการหนังสือ กฎหมาย “ปณรัชช”, ม.ป.ป.), น. 376-377.

⁹ คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 1025/2558.

¹⁰ คำสั่งคำร้องศาลฎีกาที่ ท.320 พ.ศ 2557.

การคบคิดกันฉ้อฉลในระหว่างผู้ที่เกี่ยวข้องในการเข้าสู่ราคาหรือความไม่สุจริต หรือความประมาท เลินเล่ออย่างร้ายแรงของเจ้าพนักงานบังคับคดีก็ตาม แต่ก็ถือได้ว่าเป็นการไม่รักษาผลประโยชน์ ให้แก่ลูกหนี้และเจ้าหนี้ตามคำพิพากษา ดังตัวอย่างทำให้ต้องมีการเพิกถอนการขายทอดตลาด ทรัพย์สินดังกล่าวเสียและขายทอดตลาดใหม่ ด้วยสาเหตุของปัญหาดังกล่าวทำให้ผู้เข้าสู่ราคา หรือผู้ ที่ต้องการซื้อทรัพย์สินจากการขายทอดตลาดจะต้องมาเสียเวลา เสียค่าใช้จ่ายและขาดประโยชน์ในการ ใช้สอยทรัพย์สินที่ซื้อมาเป็นเวลานาน

ประเด็นที่สอง ปัญหาเรื่องการได้กรรมสิทธิ์ของผู้ซื้อทรัพย์สินจากการขายทอดตลาด โดยเจ้าพนักงานบังคับคดี

กรณีผู้ซื้อทรัพย์สินจากการขายทอดตลาดทรัพย์สิน โดยเจ้าพนักงานบังคับคดีที่เป็น อสังหาริมทรัพย์ประเภทสิทธิครอบครองครอบครอง เช่น ที่ดินตามหนังสือรับรองการทำประโยชน์ (น.ส. 3) หรือ (น.ส.3.ก) ซึ่งเป็นที่ดินที่มีเพียงสิทธิครอบครองตามกฎหมายเท่านั้น ไม่มีบทบัญญัติ ใดที่บัญญัติให้ผู้ซื้อทรัพย์สินมีสิทธิครอบครองในที่ดิน ได้ทันทีซึ่งผู้ซื้อทรัพย์สินจะต้องเข้า ครอบครองอย่างแท้จริงต่างกับที่ดินที่มีโฉนดที่ดินซึ่งเมื่อผู้ซื้อทรัพย์สินจากการขายทอดตลาดโดยเจ้า พนักงานบังคับคดีทำการจดทะเบียน โอนกรรมสิทธิ์แล้วผู้ซื้อทรัพย์สินดังกล่าวย่อมได้กรรมสิทธิ์ ตามหลักข้อสันนิษฐานของกฎหมายทันที ส่วนผู้ซื้อทรัพย์สินจากการขายทอดตลาดโดยทรัพย์สินที่ ขายนั้นเป็นทรัพย์สินนอกพาณิชย์ เช่น เป็นที่ธรณีสงฆ์ หรือสาธารณะสมบัติของแผ่นดิน ผู้ซื้อ ทรัพย์สินจากการขายทอดตลาดจะเรียกร้องเงินคืนจากจำเลยหรือลูกหนี้ตามลักษณะลามิกควร ได้ ไม่ได้ แต่เป็นเรื่องของเจ้าหนี้ตามคำพิพากษาซึ่งนำเจ้าพนักงานบังคับคดีไปยึดทรัพย์สินต้องรับผิดชอบ ต่อผู้ซื้อทรัพย์สินแทนทำให้ผู้ซื้อทรัพย์สินต้องนำคดีไปฟ้องร้องเจ้าหนี้ตามคำพิพากษาผู้นำยึดแทน เช่น “โจทก์ซื้อที่ดินจากการขายทอดตลาดของศาล เจ้าพนักงานได้จ่ายเงินแก่เจ้าหนี้ตามคำพิพากษาของ จำเลยไปหมดแล้ว ภายหลังปรากฏว่าที่ดินที่ขายทอดตลาดเป็นที่ธรณีสงฆ์โอนกรรมสิทธิ์ไม่ได้โดย มิใช่ความผิดของจำเลย เจ้าหนี้ตามคำพิพากษาเป็นฝ่ายนำยึดและศาลสั่งขาย จำเลยหาเกี่ยวข้องกับ ings จำเลยไม่ได้มาซึ่งสิ่งใดคดีไม่เข้าลักษณะลามิกควร ได้ โจทก์จะเรียกเงินคืนจากจำเลยไม่ได้”¹¹ ใน ฐานะผู้รับ โอนไม่มีสิทธิดีกว่าผู้โอน โดยสิทธิของผู้ซื้อทรัพย์สินโดยสุจริตในการขายทอดตลาดตาม คำสั่งศาล หรือคำสั่งเจ้าพนักงานรักษาทรัพย์ในคดีล้มละลายนั้น ท่านว่ามีเสียไป ถึงแม้ภายหลังจะ พิสูจน์ได้ว่าทรัพย์สินนั้นมีเจ้าของจำเลย หรือลูกหนี้โดยคำพิพากษาหรือผู้ล้มละลาย¹²

ดังนั้น ประเด็นปัญหาดังกล่าวประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่งยังไม่มียกเว้นบทบัญญัติ เกี่ยวกับกรณีที่มีส่วนได้เสีย เช่นผู้ซื้อทรัพย์สิน รวมทั้งผู้รับโอนทอดต่อมาให้ได้รับความคุ้มครอง

¹¹ คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 433/2503 (ประชุมใหญ่).

¹² ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 1330.

ตามเจตนารมณ์ของกฎหมายจากการขายทอดตลาดอย่างแท้จริง หากเกิดความเสียหายในกรณีที่ต้องคืนทรัพย์สินตามคำสั่งศาลให้เพิกถอนการขายทอดตลาดในฐานะผู้รับ โอนไม่มีสิทธิดีกว่าผู้โอน

ประเด็นที่สาม ปัญหาเรื่องภาระค่าภาษีเงินได้ ค่าอากรแสตมป์ และค่าธรรมเนียมต่างๆ หลังจากวันที่ 1 เมษายน 2557 เป็นต้น ไปกรมบังคับคดีมีการปรับปรุงแนวปฏิบัติเกี่ยวกับการขายทอดตลาด ซึ่งเจ้าพนักงานบังคับคดีและเจ้าพนักงานพิทักษ์ทรัพย์จะต้องถือเอาเป็นแนวทางในการปฏิบัติต่อไป การปรับปรุงเปลี่ยนแปลงสำหรับแนวทางปฏิบัติดังกล่าวอาจส่งผลกระทบต่อคู่ความในคดี ไม่ว่าจะเป็นเจ้าหนี้ตามคำพิพากษาถูกหนี้ตามคำพิพากษา หรือผู้ซื้อทรัพย์สินจากการขายทอดตลาดโดยเจ้าพนักงานบังคับคดี กล่าวคือ การขายทอดตลาดตามประกาศขายทอดตลาดกรมบังคับคดี สำหรับการขายทอดตลาดในนัดแรก ตั้งแต่ผู้ซื้อทรัพย์สินได้จากการขายทอดตลาดจะต้องเป็นผู้เสียภาษีเงินได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ และเป็นผู้เสียภาษีอากรแสตมป์ตามประมวลรัษฎากรเองผู้ซื้อทรัพย์สินจะนำไปเสร็จรับเงินค่าภาษีเงินได้จากการขายทอดตลาดอสังหาริมทรัพย์และค่าอากรแสตมป์มาขอรับคืนจากเจ้าพนักงานบังคับคดีหรือเจ้าพนักงานพิทักษ์ทรัพย์ไม่ได้อีกต่อไป ดังนั้น ผู้ซื้อทรัพย์สินจากการขายทอดตลาดโดยเจ้าพนักงานบังคับคดีจะต้องเป็นผู้รับภาระค่าใช้จ่ายดังกล่าวเองทั้งหมด¹³ ปัญหาภาระทางภาษี และค่าธรรมเนียมในการจดทะเบียนรับโอนกรรมสิทธิ์ซึ่งแต่เดิมผู้ซื้อทรัพย์สินมีสิทธินำไปเสร็จรับเงินที่มีรายการชำระค่าภาษีหัก ณ ที่จ่ายมาขอรับคืนภาษีภายใน 20 วัน นับแต่วันที่ชำระครบถ้วนแล้ว ตามคำสั่งของกรมบังคับคดีที่ 333/2551 เรื่อง การปฏิบัติการเกี่ยวกับการจำหน่ายทรัพย์สิน ตามข้อ 11.แต่ปัจจุบันผู้ต้องรับภาระในการเสียภาษี ค่าอากรแสตมป์การจดทะเบียนเมื่อผู้ซื้อทรัพย์สินจากการขายทอดตลาดได้ไปจดรับโอนทางทะเบียนต่อหน่วยงานสำนักงานที่ดิน ผู้ซื้อทรัพย์สินมีหน้าที่ต้องชำระภาษี ค่าธรรมเนียมในการโอนที่ดินเองทั้งหมดโดยไม่สามารถเรียกเงินดังกล่าวคืนจากกรมบังคับคดีได้ ทำให้เป็นภาระเกินสมควรแก่ผู้ซื้อทรัพย์สินดังกล่าว

เรื่องภาษีและค่าธรรมเนียมยังมีปัญหาตามมาอีกประการหนึ่งว่าหากมีการเพิกถอนการขายทอดตลาดตามคำสั่งของศาลให้กลับคืนสู่ฐานะเดิมและขายทอดตลาดทรัพย์สินใหม่ ค่าภาษีและค่าธรรมเนียมที่ผู้ซื้อทรัพย์สินได้เสียไปแล้วในการจดทะเบียนจะเรียกคืนได้หรือไม่ กรมที่ดินจะต้องคืนเงินค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมในการโอนที่ดินแก่ผู้ซื้อที่ดินที่เสียหายจากการถูกเพิกถอนรายการจดทะเบียนที่ดินที่ซื้อจากการขายทอดตลาดทรัพย์สินหรือไม่¹⁴ ได้มีแนวคำพิพากษาของศาลปกครองสูงสุดที่ อ.841/2556 ว่า “ในการเรียกเก็บค่าธรรมเนียมในการ

¹³ บุญธรรม ทองชลธิช, “การขายทอดตลาดกับภาระค่าภาษีและค่าอากรแสตมป์,” วารสารกรมบังคับคดี, ปีที่ 17, ฉบับที่ 88, (พฤษภาคม-มิถุนายน 2556).

¹⁴ นายปกครอง, “คอลัมน์คดีปกครอง,” หนังสือพิมพ์บ้านเมือง, ฉบับวันเสาร์ที่ 27 กันยายน 2557.

จดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ กฎหมายบัญญัติให้ผู้ที่มาดำเนินการจดทะเบียนต้องเสียค่าธรรมเนียมให้กับรัฐเป็นค่าตอบแทนที่รัฐให้บริการในการรับรองสิทธิหรือกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์ทางทะเบียน ส่วนการคืนค่าธรรมเนียมที่จัดเก็บไว้แล้วจะกระทำได้อีกเมื่อมีกฎหมายกำหนดไว้เมื่อผู้ฟ้องคดีซื้อที่ดินของนาย ช.เจ้าของเดิมเป็นผู้ฟ้องคดีกรณีจึงเป็นการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับที่ดินซึ่งมาตรา 103 วรรคหนึ่ง ประกอบกับมาตรา 104 วรรคหนึ่งแห่งประมวลกฎหมายที่ดิน บัญญัติให้มีการเรียกเก็บค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายตามราคาประเมินทุนทรัพย์โดยผู้ถูกฟ้องคดีที่ 1 มีหน้าที่ต้องเรียกเก็บค่าธรรมเนียมในอัตราที่กำหนดไว้ในข้อ 2(7)(ก)ของกฎกระทรวงฉบับที่ 47(พ.ศ.2541)ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. 2497 ซึ่งในการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินครั้งนี้มีการเรียกเก็บค่าธรรมเนียมไว้เป็นเงิน 20,266.บาท จึงเป็นการจัดเก็บค่าธรรมเนียมโดยชอบตามกฎหมายการที่ต่อมาศาลจังหวัดมีคำพิพากษาให้เพิกถอนการขายทอดตลาดที่ดินของผู้ฟ้องคดีและผู้ถูกฟ้องคดีที่ 1 จดทะเบียนเพิกถอนรายการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินดังกล่าวเป็นการดำเนินการตามคำพิพากษาของศาลจังหวัด โดยมีได้เกิดขึ้นจากความผิดพลาดคลาดเคลื่อนในการจดทะเบียนหรือการกระทำอื่นใดที่มีชอบด้วยกฎหมายแต่อย่างใด การจดทะเบียนเพิกถอนการโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินดังกล่าวของผู้ฟ้องที่ 1 จึงเป็นการจดทะเบียนที่ชอบด้วยกฎหมาย ส่วนความเสียหายของผู้ฟ้องคดีเกิดจากความผิดพลาดในกระบวนการขายทอดตลาดอันเป็นขั้นตอนการบังคับคดีของกรมบังคับคดีมิใช่เกิดจากการกระทำของผู้ถูกฟ้องคดีที่ 1 โดยตรง ประกอบกับไม่มีบทบัญญัติแห่งกฎหมายใดบัญญัติให้อำนาจคืนค่าธรรมเนียมที่เรียกเก็บโดยชอบจากการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมแก่ผู้ฟ้องคดี ผู้ถูกฟ้องคดีทั้งสองจึงไม่อาจคืนค่าธรรมเนียม หรือเยียวยาความเสียหายให้กับผู้ฟ้องคดีตามที่ผู้ฟ้องคดีอุทธรณ์ได้ ดังนั้นการออกคำสั่งไม่คืนเงินค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินแก่ผู้ฟ้องคดีจึงชอบด้วยกฎหมายแล้ว และไม่เป็นการกระทำละเมิดต่อผู้ฟ้องคดี”

ดังนั้น ประเด็นปัญหาเรื่องค่าภาษีและค่าธรรมเนียมและค่าอากรแสตมป์ในการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์เป็นปัญหาทางกฎหมายและทางปฏิบัติที่เกิดขึ้นหลังจากการขายทอดตลาดทรัพย์สินโดยเจ้าพนักงานบังคับคดีและก่อให้เกิดความไม่มั่นใจในการซื้อทรัพย์สินจากกรมบังคับคดี นอกจากนี้ยังเป็นการลดความต้องการในการเข้าสู่ราคาหรือประมูลทรัพย์สินจากการขายทอดตลาดของกรมบังคับคดีอย่างมีนัยสำคัญ

ประเด็นที่สี่ ปัญหาเรื่องการบังคับคดีขบไล่ผู้อยู่อาศัยและบริวารในทรัพย์สินที่ขายทอดตลาดโดยเจ้าพนักงานบังคับคดี

การที่ผู้ซื้อทรัพย์สินได้ซื้อที่ดินจากการขายทอดตลาดที่มีเพียงสิทธิครอบครองตามกฎหมายจึงเกิดปัญหาตามมาแม้ผู้ซื้อทรัพย์สินจะได้รับโอนทางทะเบียนแล้วก็ตาม แต่ปัญหาซึ่งมัก

พบบ่อยครั้ง ได้แก่กรณีที่ทรัพย์สินดังกล่าวมีผู้อาศัยอยู่ก่อนการขายทอดตลาดซึ่งอาจเป็นเจ้าของเดิมซึ่งเป็นลูกหนี้หรือบริวารของลูกหนี้หรือบุคคลอื่นซึ่งมิใช่เจ้าของเดิมหรือบริวารของลูกหนี้กรณีเช่น ผู้เช่าตามสัญญาเช่าเดิมผู้ซื้อทรัพย์สินก็ไม้อาจเข้าครอบครองทำประโยชน์ในที่ดินดังกล่าวได้โดยทันที และก็ทำให้ผู้ซื้อทรัพย์สินยังไม่ได้สิทธิครอบครองตามมาด้วย หากผู้ซื้อทรัพย์สินเข้าไปกระทำการใดๆอันเป็นการรบกวนการครอบครองที่ดินโดยปกติสุขของเจ้าของเดิมซึ่งเป็นลูกหนี้หรือบริวารของลูกหนี้ที่ยังคงอาศัยหรือครอบครองที่ดินอยู่ก็อาจทำให้มีความผิดตามกฎหมายข้อหาบุกรุกได้โดยง่าย

ดังนั้น ประเด็นปัญหากรณีที่ทรัพย์สินที่ขายทอดตลาดนั้นยังมีบุคคลอื่นหรือบริวารของลูกหนี้อาศัยอยู่ทำให้ต้องมีค่าใช้จ่ายและค่าดำเนินการร้องต่อศาลเพื่อบังคับขับไล่กันต่อไป และมีการโต้แย้งสิทธิต่อมาในการครอบครองและใช้ประโยชน์โดยสามารถเปิดโอกาสให้บุคคลอื่นแสดงอำนาจพิเศษตามกฎหมายเพื่อพิสูจน์สิทธิโต้แย้งกับผู้ซื้อทรัพย์สินที่ให้เวลา 8 วันนับแต่วันปิดประกาศของเจ้าพนักงานบังคับคดีเช่น “ประกาศของเจ้าพนักงานบังคับคดีที่กำหนดเวลาให้ผู้ที่ยังอ้างว่าไม่ใช่บริวารของลูกหนี้ตามคำพิพากษายื่นคำร้องแสดงอำนาจพิเศษต่อศาลภายในกำหนดเวลา 8 วัน ตามประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง มาตรา 296 จัตวา(3) นั้น ไม่ใช่เอกสารที่จะต้องส่งให้แก่ฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งหรือบุคคลที่เกี่ยวข้องตามมาตรา 67 และไม่ใช่บรรดาคำฟ้อง หมายถึง และหมายอื่น ๆ คำสั่งคำบังคับของศาลตามมาตรา 70 ที่จะต้องส่งให้แก่คู่ความฝ่ายใดฝ่ายหนึ่ง ฉะนั้น กำหนดให้ผู้ที่ยังอ้างว่าไม่ใช่บริวารของลูกหนี้ตามคำพิพากษายื่นคำร้องแสดงอำนาจพิเศษต่อศาลภายในกำหนดเวลา 8 วันนับแต่วันปิดประกาศของเจ้าพนักงานบังคับคดีจึงเริ่มนับแต่วันที่มีการปิดประกาศโดยไม่ต้องรอให้พ้นระยะเวลา 15 วัน ไปเสียก่อน ตามประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง มาตรา 296 จัตวา(3) มิได้บัญญัติบังคับไว้เด็ดขาดว่าถ้าผู้ร้องไม่ยื่นคำร้องแสดงอำนาจพิเศษต่อศาลภายในกำหนด 8 วันนับแต่วันที่เจ้าพนักงานบังคับคดีปิดประกาศแล้ว ผู้ร้องจะต้องเป็นบริวารของจำเลยสถานเดียว เพราะระยะเวลาดังกล่าวเป็นเพียงระยะเวลาที่กฎหมายสันนิษฐานถึงสถานภาพของบุคคลว่าใช่หรือไม่ใช่บริวารของลูกหนี้ตามคำพิพากษาเท่านั้น มิใช่ระยะเวลาสิ้นสุดแห่งการดำเนินกระบวนการพิจารณาแต่อย่างใด ดังนั้น แม้ล่วงเลยกำหนดเวลา 8 วัน นับแต่วันที่เจ้าพนักงานบังคับคดีปิดประกาศแล้ว ผู้ร้องก็ชอบที่จะยื่นคำร้องแสดงอำนาจพิเศษได้ แม้ว่าบ้านและที่ดินจะเป็นสินสมรสระหว่างผู้ร้องกับจำเลยก็ตามแต่เมื่อศาลยังไม่ได้เพิกถอนนิติกรรมการขายบ้านและที่ดินระหว่างโจทก์กับจำเลยบ้านและที่ดินยังเป็นของโจทก์อยู่ กรณีถือไม่ได้ว่าผู้ร้องซึ่งเป็นสามีของจำเลยเป็นผู้มีอำนาจพิเศษตามประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง มาตรา 296 จัตวา(3) ผู้ร้องจึงเป็นบริวารของจำเลย ไม่อาจร้องขอให้ยกคำขอบังคับคดีของโจทก์ได้”¹⁵

¹⁵ คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 5393/2542.

ประเด็นที่ห้า ปัญหาอื่นๆเกี่ยวกับความรับผิดชอบของบุคคลต่างๆกรณีเกิดความเสียหาย ภายหลังจากการขายทอดตลาดทรัพย์สิน โดยเจ้าพนักงานบังคับคดี

สภาพปัญหาต่างๆที่เกิดขึ้นภายหลังจากการขายทอดตลาดทรัพย์สินโดยเจ้าพนักงาน บังคับคดีนั้นปัญหาที่สำคัญอีกประการหนึ่งคือปัญหาเกี่ยวกับความรับผิดชอบของบุคคลต่างๆที่ ก่อให้เกิดความเสียหาย เช่น กรณีที่เจ้าหน้าที่บังคับคดีกับเจ้าพนักงานบังคับคดีในการขาย ทอดตลาดทำให้ภายหลังจากการขายทอดตลาดทรัพย์สินมีการร้องขอเพิกถอนการขายทอดตลาด ดังกล่าว และเมื่อศาลมีคำสั่งให้เพิกถอนการขายทอดตลาด เจ้าหน้าที่ตามคำพิพากษาและเจ้าพนักงาน บังคับคดีจะต้องเป็นผู้รับผิดชอบในความเสียหายที่เกิดขึ้นด้วยตามหลักกฎหมายละเมิดและความ รับผิดชอบละเมิดของเจ้าหน้าที่ ตามแต่พฤติการณ์หรือกรณีหากก่อนการร้องขอเพิกถอนการขาย ทอดตลาดผู้ซื้อทรัพย์สินจากการขายทอดตลาด โดยเจ้าพนักงานบังคับคดีกระทำการ โดยสุจริตได้มี การโอนทรัพย์สินนั้น ไปยังบุคคลภายนอกไปอีกหลายทอด จะทำให้ผู้ซื้อทรัพย์สินรายต่อๆมาจนถึง รายสุดท้ายได้รับผลกระทบจากการร้องขอเพิกถอนการขายทอดตลาดดังกล่าวเช่นกัน โดยมีผลตาม กฎหมายคือต้องโอนคืนทรัพย์สินที่ได้มาโดยการถูกเพิกถอนรายการจดทะเบียนทั้งหมดถึงแม้กรณี เช่นนี้ผู้ที่ได้รับความเสียหายจะมีสิทธิไล่เบี้ยเอาากับผู้ที่กระทำละเมิดได้ตามบทบัญญัติแห่งประมวล กฎหมายแพ่งและพาณิชย์ หรือมีสิทธิติดตามเอาทรัพย์สินคืนจากผู้ไม่มีสิทธิยึดถือไว้โดยชอบด้วย กฎหมายในฐานะลาภมิควรได้ก็ตามหากผู้ต้องรับผิดชอบไม่มีทรัพย์สินเพียงพอหรือไม่มีทรัพย์สินให้ บังคับคดีผู้ซื้อทรัพย์สินรายต่อๆมาก็อาจไม่ได้รับการชดเชยเต็มจำนวน ดังนั้นเหตุดังกล่าวเป็นการ สร้างความกังวล และความไม่มั่นใจให้กับผู้เข้าประมูลซื้อทรัพย์สินจากการขายทอดตลาด โดยเจ้า พนักงานบังคับคดีซึ่งได้รับผลกระทบดังที่กล่าวมาแล้ว

ดังนั้น ประเด็นปัญหาดังกล่าวนั้นจะเห็นได้ว่าเกิดปัญหาทั้งในบทบัญญัติของกฎหมาย ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ หรือตามประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง รวมทั้ง กฎกระทรวงและคำสั่งในทางปฏิบัติของกรมบังคับคดียังไม่เพียงพอต่อการแก้ไขปัญหาที่เกิดขึ้น ภายหลังจากการขายทอดตลาดทรัพย์สิน โดยเจ้าพนักงานบังคับคดีได้อย่างเต็มที่ ปัญหาภายหลังจาก การขายทอดตลาดทรัพย์สิน โดยเจ้าพนักงานบังคับคดีจึงเป็นปัญหาสำคัญและส่งผลกระทบต่อความ เชื่อมั่นในกระบวนการยุติธรรมชั้นบังคับคดี และเพื่อให้การบังคับคดีมีประสิทธิภาพและเป็นไปได้อ อย่างสมบูรณ์ยิ่งขึ้น อีกทั้งจะช่วยในการกระตุ้นและสร้างความคล่องตัวทางเศรษฐกิจ อันจะทำให้ เจ้าหน้าที่ได้รับชำระหนี้ได้อย่างรวดเร็วขึ้นผู้วิจัยจึงเห็นสมควรจะได้มีการปรับปรุงแก้ไขกฎหมาย เพื่อให้เหมาะสมกับสภาพปัญหาและแก้ไขปัญหาที่เกิดขึ้นได้

1.2 วัตถุประสงค์ของการศึกษา

1. เพื่อศึกษาถึงความเป็นมา แนวคิด และทฤษฎีที่เกี่ยวข้องกับการขายทอดตลาดทรัพย์สิน โดยเจ้าพนักงานบังคับคดี
2. เพื่อศึกษามาตรการทางกฎหมายหลังจากการขายทอดตลาดทรัพย์สิน โดยเจ้าพนักงานบังคับคดีของประเทศไทยเปรียบเทียบกับกฎหมายของต่างประเทศ
3. เพื่อศึกษาปัญหาและวิเคราะห์ปัญหาทางกฎหมายหลังจากการขายทอดตลาดทรัพย์สิน โดยเจ้าพนักงานบังคับคดี
4. เพื่อเสนอแนะแนวทางแก้ไขปัญหาทางกฎหมายที่เกี่ยวข้องหลังจากการขายทอดตลาดทรัพย์สิน โดยเจ้าพนักงานบังคับคดี

1.3 สมมุติฐานของการศึกษา

ปัจจุบันกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับปัญหาทางกฎหมายหลังจากการขายทอดตลาดทรัพย์สิน โดยเจ้าพนักงานบังคับคดีของประเทศไทยยังไม่มี ความชัดเจน มีการปรับปรุงเปลี่ยนแปลงอยู่อย่างต่อเนื่องในเรื่องวิธีปฏิบัติและการรับรองสิทธิของผู้มีส่วนได้เสียจึงส่งผลกระทบต่อกระบวนการขายทอดตลาดทรัพย์สินอย่างยิ่งและกฎหมายในปัจจุบันยังไม่สามารถสร้างความมั่นใจให้กับผู้ที่ต้องการเข้าสู่ราคาประมูลซื้อทรัพย์สินจากการขายทอดตลาด โดยเจ้าพนักงานบังคับคดีได้ จึงมีความจำเป็นต้องศึกษาเกี่ยวกับปัญหาทางกฎหมายที่เกิดขึ้นหลังจากการขายทอดตลาดทรัพย์สิน โดยเจ้าพนักงานบังคับคดีเพื่อให้รู้ถึงสภาพปัญหาต่างๆ และสร้างความ เป็นธรรมกับผู้ได้รับผลกระทบและโดยที่กฎหมายที่มีอยู่ยังไม่มามีประสิทธิภาพที่จะรองรับปัญหา หรือเพื่อแก้ไขปัญหาต่างๆ ได้อย่างชัดเจน

1.4 ขอบเขตของการศึกษา

วิทยานิพนธ์ฉบับนี้ มุ่งเน้นที่จะศึกษาวิวัฒนาการ และการพัฒนาของกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับปัญหาหลังจากการขายทอดตลาดทรัพย์สิน โดยเจ้าพนักงานบังคับคดี รวมไปถึง การศึกษาปัญหาและวิเคราะห์ปัญหา อุปสรรคต่างๆ ที่เกิดขึ้นหลังจากการขายทอดตลาดทรัพย์สิน โดยเจ้าพนักงานบังคับคดีตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง และระเบียบ ข้อบังคับของกรมบังคับคดีว่าด้วยการขายทอดตลาด โดยเจ้าพนักงานบังคับคดี ตลอดจนกฎหมายที่เกี่ยวข้องด้วย

1.5 วิธีการศึกษาวิจัย

วิทยานิพนธ์นี้เป็นการค้นคว้าวิจัยจากเอกสาร(Documentary Research) โดยจะศึกษาค้นคว้า และวิเคราะห์ข้อมูลจากตัวบทกฎหมาย อันได้แก่ ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง กฎหมายที่เกี่ยวข้อง คำพิพากษาศาลฎีกา รวมทั้งกฎระเบียบ คำสั่งและข้อบังคับต่างๆ นอกจากนี้จะได้ศึกษาจากหนังสือ วารสาร บทความ วิทยานิพนธ์ สารนิพนธ์ รายงานทางวิชาการ ตลอดจนข้อมูลทางอินเทอร์เน็ตที่เกี่ยวข้องและศึกษาถึงสภาพปัญหาของผู้มีส่วนได้เสีย เจ้าพนักงานบังคับคดีเกี่ยวกับปัญหาในทางปฏิบัติงานจริงเพื่อประมวลผล และจัดทำเป็นบทสรุปประเด็นทางกฎหมายที่เกี่ยวกับปัญหาและวิเคราะห์ปัญหาหลังจากการขายทอดตลาดทรัพย์สินโดยเจ้าพนักงานบังคับคดีต่อไป

1.6 ประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับจากการศึกษา

1. ทำให้ทราบถึงความเป็นมา แนวคิด และทฤษฎีของปัญหาทางกฎหมายภายหลังการขายทอดตลาดทรัพย์สิน โดยเจ้าพนักงานบังคับคดี
2. ทำให้ทราบถึงมาตรการทางกฎหมายภายหลังการขายทอดตลาดทรัพย์สิน โดยเจ้าพนักงานบังคับคดีของประเทศไทยและกฎหมายต่างประเทศ
3. ทำให้ทราบถึงปัญหาและวิเคราะห์ปัญหาทางกฎหมายหลังจากการขายทอดตลาดทรัพย์สิน โดยเจ้าพนักงานบังคับคดีได้
4. ทำให้ทราบแนวทางปรับปรุงกฎหมาย เสนอแนะแนวทางแก้ไขปัญหาทางกฎหมายที่เกี่ยวข้องภายหลังการขายทอดตลาดทรัพย์สิน โดยเจ้าพนักงานบังคับคดี

บทที่ 2

ความเป็นมา แนวความคิด ความหมาย และทฤษฎีเกี่ยวกับ การขายทอดตลาดทรัพย์สินโดยเจ้าพนักงานบังคับคดี

แต่เดิมการขายทอดตลาดทรัพย์สินที่ใช้กันนั้นมีที่มาจากตั้งแต่สมัยกฎหมายโรมัน และมีการนำมาใช้เพื่อจัดการให้เจ้าหนี้ได้รับเงินที่ได้จากการขายทอดตลาดมาชำระหนี้แก่ตนเอง โดยเอกชนเป็นผู้จัดทำขึ้นเลียนแบบรัฐซึ่งการขายทอดตลาดในกฎหมายไทยแต่เดิมเรียกว่าการขาย “เลหลัง”¹⁶ ปัจจุบันกฎหมายไทยได้บัญญัติเกี่ยวกับการขายทอดตลาดทรัพย์สินไว้ในประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ลักษณะซื้อขายตามมาตรา 519 ถึง มาตรา 527¹⁷

การขายทอดตลาดทรัพย์สินตามกฎหมายไทยได้แบ่งออกเป็น 3 ประเภท คือ การขายทอดตลาดโดยเอกชน การขายทอดตลาดตามคำสั่งศาลโดยกรมบังคับคดี และการขายทอดตลาดโดยหน่วยงานของรัฐ ซึ่งการขายทอดตลาดทั้งสามประเภทนี้ต้องนำหลักเกณฑ์ในการขายทอดตลาดตามที่ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์บัญญัติไว้มาใช้บังคับด้วย¹⁸

2.1 ความเป็นมา แนวความคิด ความหมายของการขายทอดตลาด (Auction) หรือ (Public Sale)

การขายทอดตลาดเป็นวิธีการขายทรัพย์สินแบบหนึ่งที่ใช้กันมาแต่ครั้งโบราณก่อนคริสตกาลปรากฏหลักฐานตามกฎหมายโรมันว่าด้วยการขายทรัพย์สินของลูกหนี้เพื่อนำเงินมาใช้หนี้ให้แก่เจ้าหนี้ ซึ่งธุรกิจการขายทอดตลาดในประเทศไทยนั้น กล่าวกันว่าในสมัยรัชกาลที่ 5 กรุงรัตนโกสินทร์มีชาวต่างประเทศฝ้ายตะวันตกเข้ามาค้าขายมากขึ้นจึงได้เริ่มมีธุรกิจการขายทอดตลาด

¹⁶ อัมพร จันทรวิจิตร, คำบรรยายประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ว่าด้วย ซื้อขาย แลกเปลี่ยน ให้กู้ยืม จำนอง จำน่า ตัวแทน นายหน้า ประกันภัย รับขนและเก็บของในคลังสินค้า, (ม.ป.ท. : ม.ป.พ., 2517), น. 85.

¹⁷ ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์มาตรา 509 ถึง มาตรา 517.

¹⁸ สายพิรุณ วัฒนวงศ์สันติ, “ปัญหาความรับผิดชอบของผู้ซื้อทรัพย์สินจากการขายทอดตลาดกรณีไม่ชำระราคาส่วนที่ขาด,” (วิทยานิพนธ์มหาบัณฑิต คณะนิติศาสตร์ปริทัศน์ พนมยงค์ มหาวิทยาลัยธุรกิจบัณฑิต, 2552), น. 8.

ในธุรกิจการขายทอดตลาดนั้นจะมีบุคคลและห้างชาวต่างประเทศเป็นผู้ดำเนินการเพราะคนไทยในสมัยนั้นยังไม่คุ้นเคยกับธุรกิจประเภทนี้ต่อมาจึงเริ่มมีเอกชนและบริษัทคนไทยทำธุรกิจชนิดนี้จนมีมากมายในปัจจุบัน และหมายถึงการจัดให้มีการขายทอดตลาดทรัพย์สินของลูกหนี้เพื่อนำเงินที่ได้จากการขายทอดตลาดมาชำระหนี้ให้แก่เจ้าหนี้¹⁹

การขายทอดตลาดสามารถอธิบายความหมายได้ดังนี้

ขายทอดตลาด (กฎ) น. “การขายทรัพย์สินที่กระทำโดยเปิดเผยแก่บุคคลทั่วไปไปด้วยวิธีเปิดโอกาสให้ผู้ซื้อสู้ราคากัน ผู้ใดให้ราคาสูงสุดและผู้ทอดตลาดแสดงความตกลงด้วยเคาะไม้หรือด้วยกริยาอย่างอื่นตามจารีตประเพณีในการขายทอดตลาด ผู้นั้นเป็นผู้ซื้อทรัพย์สินนั้น”²⁰

ตาม Black’s law Dictionary ได้ให้ความหมายไว้ว่า Auction “An auction is a process of buying and selling goods or services by offering them up for bid, taking bids, and then selling the item to ...”

การขายทอดตลาด คือ การขายทรัพย์สินต่อสาธารณะ (Public Sale) โดยจะขายทรัพย์สินให้แก่ผู้เสนอราคาสูงสุดในการดำเนินการขายทอดตลาดจะกระทำโดยผู้ที่ได้รับอนุญาตและมีอำนาจตามวัตถุประสงค์ ในการขายนั้นผู้ทอดตลาด (Auctioneer) อาจเป็นบุคคลซึ่งผู้ขาย (Seller) จ้างมาและมีฐานะเป็นตัวแทนของผู้ขาย อย่างไรก็ตามเมื่อทรัพย์สินถูกนำเข้าสู่กระบวนการขายทอดตลาดผู้ทอดตลาดก็มีฐานะเสมือนตัวแทนของผู้ซื้อ (Buyer) ด้วยการขายทอดตลาดจะบริบูรณ์เมื่อผู้ทอดตลาดได้แสดงความตกลงด้วยการเคาะไม้หรือวิธีอื่นใดตามจารีตประเพณีในการขายทอดตลาดโดยปกติการขายทอดตลาดจะต้องกำหนดราคาขั้นต่ำไว้เสียแต่ว่าทรัพย์สินนั้นไม่จำเป็นต้องกำหนดราคาขั้นต่ำ นอกจากนี้การขายทอดตลาดยังมีอีกวิธีหนึ่งเรียกว่า “Dutch Auction” ซึ่งผู้ทอดตลาดจะเสนอหรือกำหนดราคาสูงสุดของทรัพย์สินที่จะขายไว้เมื่อไม่มีผู้ใดรับซื้อผู้ทอดตลาดก็จะลดราคาให้ต่ำลงทีละขั้นเรื่อยไปจนกระทั่งมีผู้เสนอรับซื้อตามราคาที่ลดลงมา²¹

การขายทอดตลาดได้แก่การที่ผู้ขายนำทรัพย์สินออกเสนอขายโดยให้ผู้ซื้อสู้ราคากัน การขายทอดตลาดเป็นการขายโดยเปิดเผยคือคนขายไม่ได้ติดต่อกับคนซื้อเป็นรายตัวอย่างไรในสัญญา

¹⁹ วิกรม เมฆานนท์. สารานุกรมไทยฉบับราชบัณฑิตยสถาน 13, น. 8453-8460 (2516-17).

²⁰ พจนานุกรม ราชบัณฑิตยสถาน พ.ศ.2554.

²¹ นิรุช วรรณินทร, การเพิกถอนการขายทอดตลาดทรัพย์สินที่ยึดโดยเจ้าพนักงานบังคับคดี, (ม.ป.พ. : ม.ป.พ., 2543), น 18. อ้างไว้ใน Henry Campbell, Black’s Law Dictionary, (1990), p.119.

ธรรมดา แต่ได้เปิดการขายโดยให้คนซื้อหลายคนแข่งขันประมูลให้ราคา ถ้าใครให้ราคาสูงก็ขายให้ผู้นั้น²²

จากที่กล่าวมาข้างต้นจะเห็นได้ว่าการขายทอดตลาดนี้อาจมีความหมายในการทำงานเดียวกันกับธุรกิจการขายเลหลังดังที่พจนานุกรมราชบัณฑิตยสถาน พ.ศ. 2542 ได้ให้ความหมายคำว่า “เลหลัง” หมายความว่า ขายสิ่งของโดยวิธีที่ผู้ต้องการประมูลราคากันให้สูงขึ้นโดยลำดับ ใครให้ราคาสูงที่สุดก็เป็นผู้ซื้อได้ส่วนสาระสำคัญของธุรกิจการขายทอดตลาดก็คือเป็นการขายทรัพย์สินโดยเปิดเผยสาธารณชนทั่วไปมีโอกาสเสนอซื้อผู้ใดให้ราคาสูงที่สุดก็ได้ทรัพย์สินนั้นไป ดังนั้นจึงมีการแข่งขันกันในการสู้ราคา คือ บรรดาผู้ที่อยากได้ทรัพย์สินจากการขายทอดตลาดต่างแย่งกันเขียนราคาที่เสนอให้สูงขึ้นไปเรื่อย ๆ การสู้ราคากันในการขายทอดตลาดจะสิ้นสุดลงเมื่อผู้ขายทอดตลาดสนองรับตกลงขายตามราคาสูงสุดที่มีผู้เสนอด้วยการเคาะไม้ หรือด้วยวิธีอื่นใดตามจารีตประเพณีในการขายทอดตลาดซึ่งการขายทอดตลาดนับว่ามีความสำคัญมากเพราะการบังคับจำหน่ายก็คือการแบ่งทรัพย์สินระหว่างเจ้าของรวมก็ดี หรือการบังคับคดีแพ่งเพื่อนำเงินมาใช้หนี้ที่ค้างชำระก็ดี ล้วนแต่กระทำด้วยการขายทอดตลาด นอกจากนี้ ผู้ซื้อทรัพย์สินโดยสุจริตจากการขายทอดตลาดตามคำสั่งศาลหรือการขายทอดตลาดทั่วไปย่อมได้รับความคุ้มครอง แม้ว่าผู้โอนจะไม่มีสิทธิโอนตามข้อยกเว้นจากหลักที่ว่า “ผู้รับโอนไม่มีสิทธิดีกว่าผู้โอน”

สำหรับบทบัญญัติกฎหมายไทยที่ใช้บังคับแก่การขายทอดตลาดก็คือพระราชบัญญัติควบคุมการขายทอดตลาดและค่าของเก่า พุทธศักราช 2474 โดยพระราชบัญญัติฉบับนี้มีเจตนารมณ์ที่มุ่งประสงค์ควบคุมกิจการขายทอดตลาดและค่าของเก่าของเอกชน ให้อยู่ในความควบคุมของเจ้าหน้าที่โดยใกล้ชิดและต่อเนื่องกัน ส่วนประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ที่ใช้บังคับการขายทอดตลาดจะเป็นการกำหนดวิธีการขายทอดตลาดและผลของการขายทอดตลาด ไม่ว่าจะเป็นเรื่องของความบริบูรณ์ของการขายทอดตลาด หน้าที่และความรับผิดชอบของผู้ทอดตลาด หน้าที่ของผู้สู้ราคา เป็นต้นในกรณีที่เจ้าหน้าที่ของรัฐเป็นผู้ขายทอดตลาดตามที่กฎหมายให้อำนาจไว้ เช่น การขายทอดตลาดของเจ้าพนักงานบังคับคดีตามประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง การขายทอดตลาดของเจ้าพนักงานพิทักษ์ทรัพย์ตามกฎหมายว่าด้วยล้มละลาย เป็นต้น หรือการขายทอดตลาดเพื่อประโยชน์ของสมาคมหรือสาธารณประโยชน์ซึ่งรัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทยสั่งเป็นหนังสือให้ยกเว้นเฉพาะกรณียอมกระทำได้โดยไม่ต้องขออนุญาต

แนวความคิดในการขายทอดตลาดก็เพื่อต้องการขายทรัพย์สินให้ได้ราคาสูงสุด และนำเงินมาชำระหนี้แก่เจ้าหนี้เมื่อลูกหนี้ไม่ชำระหนี้โดยสามารถอธิบายได้ว่า

²² โศภิต เอกจริยกร, คำอธิบาย ป.พ.พ. เรียงมาตรา ว่าด้วย ซื้อขาย แลกเปลี่ยน ให้ บรรพ 3 มาตรา 453-536, (ม.ป.พ. : ม.ป.พ., 2536), น. 128.

การขายทอดตลาดในประเทศไทยนั้นเริ่มปรากฏชัดเจนตั้งแต่สมัยรัชกาลที่ 5 ซึ่งผู้ดำเนินกรขายทอดตลาดในสมัยนั้นจะเป็นชาวต่างประเทศที่เข้ามาทำการค้าขายในประเทศไทย ต่อมาในช่วงปี พ.ศ.2439 ประเทศไทยเริ่มใช้การขายทอดตลาดเป็นขั้นตอนหนึ่งของการบังคับคดี ตามคำพิพากษาโดยพระราชบัญญัติกระบวนการพิจารณาความแพ่งรัตน โกสินทรศก 115 หมวดที่ 16 ว่าด้วยการบังคับเร่งให้สำเร็จตามคำพิพากษา มาตรา 96 ถึงมาตรา 107 ได้บัญญัติเกี่ยวกับการขายทอดตลาดทรัพย์สินเพื่อเอาเงินมาชำระหนี้ตามคำพิพากษาไว้²³

การขายทอดตลาดทรัพย์สินนั้นสามารถแบ่งได้เป็น 3 ประเภท คือ²⁴

(1) การขายทอดตลาดโดยเอกชน

การขายทอดตลาดประเภทนี้เป็นกรณีที่บุคคลหรือนิติบุคคลประสงค์จะนำทรัพย์สินออกขายทอดตลาดโดยมีเหตุตามที่บัญญัติไว้ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ เช่น กรณีผู้รับจำนำทรัพย์สินที่ตนรับจำนำไว้ ออกขายทอดตลาดตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์มาตรา 764 หรือกรณีผู้รับจำนำประหวอนสินค้าที่จำนำตามใบประหวอนสินค้าออกขายทอดตลาดตามมาตรา 790 หรือกรณีเจ้าของรวมเอาทรัพย์สินรวมออกขายทอดตลาดตามมาตรา 1364 เป็นต้น โดยบุคคลดังกล่าวเป็นผู้ทอดตลาดทรัพย์สินเหล่านั้นเองหรือให้บุคคลอื่นดำเนินการแทน

(2) การขายทอดตลาดโดยเจ้าพนักงานของรัฐ

การขายทอดตลาดประเภทนี้ กฎหมายได้ให้อำนาจเจ้าพนักงานของรัฐไว้โดยเฉพาะ เช่น กรณีที่ทางราชการต้องเข้าไปแก้ปัญหาของสถาบันการเงินที่ถูกสั่งปิดกิจการ โดยรัฐโดยการที่รัฐได้ออกพระราชกำหนดเพื่อจัดตั้งองค์การปฏิรูประบบสถาบันการเงิน(ป.ร.ส.)เพื่อให้ดำเนินการชำระบัญชีโดยการรวบรวมและขายทรัพย์สินของสถาบันการเงินดังกล่าวออกขายทอดตลาดนำเงินมาชำระหนี้ให้แก่เจ้าหนี้และระดมเงินเพื่อเสริมสภาพคล่องทางเศรษฐกิจ เป็นต้น หรือกรณีตามพระราชบัญญัติรักษาช้างป่า พ.ศ. 2464 ให้ผู้ว่าราชการจังหวัดมีอำนาจนำช้างป่าที่จับได้ ออกขายทอดตลาดได้ หรือกรณีอธิบดีกรมสรรพากรยึดทรัพย์สินของผู้ค้างชำระค่าภาษีอากรออกขายทอดตลาดได้โดยไม่ต้องฟ้องศาลตามประมวลรัษฎากร พ.ศ.2540 มาตรา 12 เป็นต้น

(3) การขายทอดตลาดตามคำสั่งศาล

การขายทอดตลาดตามคำสั่งศาล เป็นวิธีหนึ่งในการดำเนินการเพื่อบังคับให้เป็นไปตามคำพิพากษาหรือคำสั่งอันเป็นกระบวนการพิจารณาซึ่งดำเนินภายหลังจากที่มีคำพิพากษาของศาลหรือมี

²³ วันดี เอื้อสกุลพิพัฒน์, การขายทอดตลาด, (ม.ป.ท. : ม.ป.พ., 2550), น. 8.

²⁴ บุญกร ตั้งจิตพัฒนกุล, “ปัญหาทางกฎหมายของผู้ซื้อห้องชุดจากการขายทอดตลาดโดยเจ้าพนักงานบังคับคดี,” (วิทยานิพนธ์มหาบัณฑิต คณะนิติศาสตร์ปริติ ปณมยงค์ มหาวิทยาลัยธุรกิจบัณฑิต, 2551), น. 21.

คำสั่งชี้ขาดคดีแล้ว โดยเฉพาะการบังคับคดีแพ่งกระบวนการส่วนมากและอาจจะถือได้ว่าเป็นเรื่องหลักสำคัญ คือการยึดหรืออายัดทรัพย์สินของลูกหนี้ตามคำพิพากษาออกขายทอดตลาดเพื่อชำระหนี้ให้แก่เจ้าหนี้ตามคำพิพากษาดำเนินการตามกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่งมาตรา 271 การขายทอดตลาดส่วนมากจึงเป็นกระบวนการที่มีได้กระทำโดยศาลแต่จะกระทำโดยเจ้าพนักงานบังคับคดี หรือเจ้าพนักงานอื่นผู้มีอำนาจตามบทบัญญัติแห่งกฎหมายที่ใช้อยู่ในอันที่จะปฏิบัติตามวิธีการที่บัญญัติไว้ในภาค 4 แห่งประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง

การขายทอดตลาดทรัพย์สินที่ยึด โดยเจ้าพนักงานบังคับคดีนอกจากจะต้องอาศัยบทบัญญัติในประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์แล้วยังต้องปฏิบัติตามวิธีการขายทอดตลาดที่กำหนดไว้ในประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่งอีกด้วย

เมื่อศาลได้มีคำพิพากษาหรือมีคำสั่งอย่างใดอย่างหนึ่งอันเป็นการชี้ขาดในคดีแล้วหากคำพิพากษาหรือคำสั่งนั้นมีลักษณะที่กำหนดให้คู่ความฝ่ายหนึ่งฝ่ายใด หรือทั้งสองฝ่ายต้องมีการปฏิบัติอย่างหนึ่งอย่างใดให้แก่อีกฝ่ายหนึ่งแล้ว คู่ความที่ชนะคดี(เจ้าหนี้ตามคำพิพากษา)ย่อมมีสิทธิขอให้ศาลออกหมายบังคับคดีตั้งเจ้าพนักงานบังคับคดียึดและขายทอดตลาดทรัพย์สินของคู่ความฝ่ายแพ้คดี(ลูกหนี้ตามคำพิพากษา)ตามที่บัญญัติไว้ในประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่งมาตรา 278 วรรคหนึ่ง นอกจากนี้ในคดีที่ศาลมีคำสั่งคุ้มครองโจทก์ชั่วคราวก่อนพิพากษาเจ้าพนักงานบังคับคดีก็มีอำนาจยึดหรืออายัดทรัพย์สินของจำเลยทั้งหมดหรือบางส่วนไว้ก่อนได้ตามประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่งมาตรา 254(1)ซึ่งเจ้าพนักงานบังคับคดีอาจนำทรัพย์สินที่ยึดออกขายทอดตลาดหากทรัพย์สินนั้นมีสภาพเป็นของสดของเสียได้ เจ้าพนักงานบังคับคดีมีหน้าที่แจ้งการยึดและส่งประกาศขายทอดตลาดทรัพย์สินให้แก่บุคคลผู้มีส่วนได้เสียในการบังคับคดีทราบ ตามที่ประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่งมาตรา 306 จะเห็นได้ว่าก่อนที่เจ้าพนักงานบังคับคดีจะทำการขายทอดตลาดได้นั้นจะต้องรายงานศาลให้ทราบถึงบัญชีทรัพย์สินที่ยึดมาในคดีนั้น และต้องขออนุญาตให้ศาลสั่งให้ขายทอดตลาดทรัพย์สินที่ยึดมาตามมาตรา 306 ซึ่งศาลจะอนุญาตให้ขายหรือไม่นั้นต้องดูว่ามีผู้คัดค้านการขายทอดตลาดว่ามีเหตุให้งดการบังคับคดี หรือมีเหตุให้ถอนการบังคับคดีหรือไม่ หรือลูกหนี้ตามคำพิพากษาได้ร้องขอให้ศาลมีคำสั่งตั้งผู้จัดการอสังหาริมทรัพย์ หรือการประกอบกิจการแทนการสั่งขายทอดตลาดทรัพย์สินตามมาตรา 307 หรือไม่ ถ้าไม่มีเหตุดังกล่าวข้างต้นศาลจะอนุญาตให้ขายทอดตลาดทรัพย์สินได้เมื่อศาลอนุญาตให้ขายทอดตลาดทรัพย์สินที่ยึดได้แล้ว เจ้าพนักงานบังคับคดีต้องแจ้งให้บุคคลผู้มีส่วนได้เสียในการบังคับคดีทราบถึงกำหนดวัน เวลา ที่จะประกาศขายทอดตลาดทรัพย์สินด้วย หากเจ้าพนักงานบังคับคดีไม่แจ้งกำหนดวันขายทอดตลาดให้แก่บุคคลผู้มีส่วนได้เสียทราบ เป็นเหตุให้เพิกถอนการขายทอดตลาดได้ เพราะถือเป็นการดำเนินการบังคับคดีฝ่าฝืนต่อมาตรา 296 วรรคสอง ในการส่งประกาศขายทอดตลาดทรัพย์สินให้

บุคคลผู้มีส่วนได้เสียในการบังคับคดีทรานนั้น ต้องส่งประกาศขายทอดตลาดทรัพย์สินตาม ฎมิลำเนาของบุคคลผู้มีส่วนได้เสีย การปิดประกาศขายทอดตลาดทรัพย์สินก็ต้องปิด ณ ฎมิลำเนา ของบุคคลผู้มีส่วนได้เสียในการส่งประกาศขายทอดตลาดทรัพย์สินนั้นต้องปฏิบัติตามบทบัญญัติใน ประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่งในเรื่องการส่งคำคู่ความหรือเอกสารอื่นใดที่ต้องส่งโดยเจ้า พนักงานศาลด้วยเช่นกัน หากปฏิบัติไม่ถูกต้องจะเป็นเหตุให้เพิกถอนการขายทอดตลาดได้ หลักการดังกล่าวเป็นไปในแนวทางเดียวกันกับกระบวนการยึด อายัด ประเมินราคา และขาย ทอดตลาดทรัพย์สินในมลรัฐนิวเซาท์เวลส์เครือรัฐออสเตรเลียซึ่งกำหนดให้การขายทอดตลาด ทรัพย์สินกระทำโดย Sheriff จะต้องแจ้งกำหนดวันขายทอดตลาดและสถานที่ขายให้แก่ผู้ที่มีส่วน ได้เสียทราบทั้งหมด เช่น ลูกหนี้ ผู้รับจ้าง นายทะเบียนกรณีเป็นทรัพย์สินที่ต้องจดทะเบียน(Party Involve)หาก Sheriff ไม่ประกาศแจ้งหรือแจ้งไม่ชอบการขายทอดตลาดนั้นก็จะไม่ชอบ และ Sheriff อาจถูกฟ้องร้องให้รับผิดชอบได้หากเป็นการขายทอดตลาดอสังหาริมทรัพย์ Sheriff ต้องประกาศ โฆษณากำหนดวันขายและสถานที่ขายลงในหนังสือพิมพ์ด้วย²⁵

2.2 แนวคิดในการถ่ายโอนงานด้านการบังคับคดีแพ่งสู่ภาคเอกชน²⁶

เนื่องจากสภาพเศรษฐกิจในปัจจุบันทำให้สถิติจำนวนคดีที่อยู่ระหว่างการบังคับคดี หรือ อยู่ระหว่างรอการบังคับคดีมีปริมาณเพิ่มมากขึ้นในขณะที่บุคลากรของกรมบังคับคดีมีจำนวนเท่า เดิมและถูกจำกัดอัตรากำลังในภาครัฐทำให้การบังคับคดีล่าช้าเป็นผลให้คู่ความและผู้มีส่วนได้เสีย ในการบังคับคดีได้รับความเสียหายและไม่ได้รับความเป็นธรรมจึงเป็นอุปสรรคสำคัญในการเข้าถึง กระบวนการยุติธรรมของรัฐส่งผลให้ประชาชนขาดความเชื่อมั่นในกระบวนการยุติธรรมของรัฐจึง มีความจำเป็นต้องพัฒนาระบบการบังคับคดีแพ่งเพื่อให้สอดคล้องกับสภาพเศรษฐกิจสามารถ รองรับ และตอบสนองความเปลี่ยนแปลงในสถานการณ์ปัจจุบันเป็นการเพิ่มประสิทธิภาพในการ ปฏิบัติงานและสามารถอำนวยความสะดวกให้แก่คู่ความ และผู้มีส่วนได้เสียได้อย่างทั่วถึงกรม บังคับคดีจึงได้กำหนดในแผนปฏิบัติการ 5 พ.ศ.2547-2551 ให้มีโครงการส่งเสริมให้ภาคเอกชนมี ส่วนร่วมในการบังคับคดีโดยมีการแก้ไขกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการบังคับคดีกล่าวคือมาตรา 278 วรรคสี่แห่งประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติ แก้ไข เพิ่มเติมประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง(ฉบับที่ 22) พ.ศ.2548 บัญญัติว่าในการปฏิบัติหน้าที่

²⁵ บุญกร ตั้งจิตพัฒนกุล, “ปัญหาทางกฎหมายของผู้ซื้อห้องชุดจากการขายทอดตลาดโดยเจ้าพนักงาน บังคับคดี,” (วิทยานิพนธ์มหาบัณฑิต คณะนิติศาสตร์ปริทัศน์ มหาวิทยาลัยธุรกิจบัณฑิตย์, 2551), น. 23-24.

²⁶ พิรยา พรหมพาร์กย์, แนวทางการถ่ายโอนงานด้านการบังคับคดีแพ่งสู่ภาคเอกชน, (ม.ป.ท. : ม.ป.พ., 2553), น. 1-3.

ของเจ้าพนักงานบังคับคดี เจ้าพนักงานบังคับคดีจะมอบหมายให้บุคคลอื่นปฏิบัติแทนก็ได้ทั้งนี้ตามคุณสมบัติ หลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขที่กำหนดไว้ในกฎกระทรวงและมาตรา 1(14)แห่งพระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง (ฉบับที่ 22)พ.ศ.2548ได้แก้ไขบทนิยามของเจ้าพนักงานบังคับคดีว่าให้หมายความรวมถึงบุคคลที่ได้รับมอบหมายจากเจ้าพนักงานบังคับคดีให้ปฏิบัติกรแทน ประกอบกับนโยบายของรัฐที่ต้องการให้ภาคเอกชนเข้ามามีส่วนร่วมในการกิจของภาครัฐเพื่อเป็นการลดภาระและจำกัดขนาดขององค์กรการมอบหมายภารกิจด้านการบังคับคดีแพ่งให้ภาคเอกชนดำเนินการ ในขณะที่เจ้าพนักงานของรัฐมีหน้าที่กำกับดูแลการปฏิบัติงานของภาคเอกชนให้อยู่ในกรอบของกฎหมาย

2.3 ทฤษฎีที่เกี่ยวกับการขายทอดตลาด

เพื่อให้เกิดความเข้าใจในความหมายของการขายทอดตลาดทรัพย์สินมากยิ่งขึ้นจึงจำเป็นต้องศึกษาถึงทฤษฎีที่นำมาใช้ในการขายทอดตลาดทรัพย์สินซึ่งเกี่ยวข้องกับศาสตร์หลายด้าน เช่น เศรษฐศาสตร์และนิติศาสตร์ โดยมีทฤษฎีที่เกี่ยวข้องดังนี้

2.3.1 ทฤษฎีพื้นฐานในทางเศรษฐศาสตร์

เนื่องจากทฤษฎีในการขายทอดตลาดนั้นคล้ายกับทฤษฎีพื้นฐานในทางเศรษฐศาสตร์ซึ่งจะยึดถือการพิจารณาการดำเนินไปของตลาด(Market Process) ไม่ใช่พิจารณาถึงมูลค่าหรือราคา (Cost)เท่านั้น²⁷ เป็นต้นว่าในการขายทอดตลาดที่ดิน ราคาที่ตกลงขายต้องเป็นราคาที่เป็นไปได้คือเป็นราคาที่สามารถขายได้ และเป็นราคาที่อยู่ในระดับความเหมาะสม²⁸ หลักพื้นฐานในทางเศรษฐศาสตร์ที่จะนำมาพิจารณาประกอบการขายทอดตลาดได้เป็นอย่างดี ได้แก่

2.3.1.1 หลักอุปสงค์และอุปทาน (Demand and Supply)

โดยคุณลักษณะของอุปสงค์คือ ความต้องการของมนุษย์ไม่มีขอบเขตจำกัด แต่กำลังซื้อจะเป็นตัวดึงไม่ให้ความต้องการนั้นสำเร็จลงตามความประสงค์ หรืออีกนัยหนึ่งอุปสงค์ก็คือ ความต้องการบวกด้วยกำลังซื้อสำหรับคุณลักษณะของอุปทานก็คือลักษณะแตกต่างกันไปของที่ดินไม่มีที่ดินแปลงใดๆสองแปลงที่จะเหมือนกันทุกอย่าง ดังนั้นความสัมพันธ์ต่างๆเหล่านี้จะเป็นตัวกำหนดระดับราคาหรือมูลค่าของทรัพย์สินนั้น ถ้าอุปสงค์มากอุปทานลดลงราคาก็จะเพิ่มขึ้น และในทางกลับกันถ้าอุปสงค์ลดลงอุปทานเพิ่มขึ้นราคาก็จะต้องลดลงอย่างแน่นอน กรณีตัวอย่างเช่น ในภาวะอุปสงค์สูงราคาบ้านหลังสุดท้ายที่ขายได้ในโครงการหนึ่งจะสูงกว่าราคาบ้านหลังแรกที่ขายในทาง

²⁷ สายพิรุณ วัฒนวงศ์สันติ, เพิ่งอ้าง.

²⁸ สายพิรุณ วัฒนวงศ์สันติ, เพิ่งอ้าง.

กลับกันหากอุปทานสูงกว่าก็จะต้องมีการขายลดราคาบ้านหลังแรกที่ขายการทราบสถานการณ์ของตลาดจึงเป็นสิ่งสำคัญ

2.3.1.2 หลักความเปลี่ยนแปลง (Change)

เนื่องจากมูลค่าของสิ่งใดๆย่อมมีการเปลี่ยนแปลงไม่หยุดนิ่งหรือคงที่ซึ่งการเปลี่ยนแปลงนี้จะเป็นการลดหรือเพิ่มค่าก็ได้แรงผลักดันทางเศรษฐกิจ สังคม และการเมืองรวมทั้งความเปลี่ยนแปลงทางกายภาพ เช่น ความผูกพัน ภัยธรรมชาติ พฤติกรรมความต้องการ สถานการณ์ตลาด และวัฒนธรรม ล้วนมีผลกระทบต่อมูลค่าของทรัพย์สินทั้งสิ้น โดยเฉพาะอย่างยิ่งสภาพเศรษฐกิจจะมีผลกระทบต่อมูลค่าของทรัพย์สินอย่างมาก²⁹ในการขายทอดตลาดทรัพย์สินจึงต้องวิเคราะห์ถึงผลกระทบต่างๆเหล่านี้ และนำมาใช้ประกอบในการพิจารณาอนุมัติให้ขายทอดตลาดทรัพย์สิน ทั้งนี้เพื่อให้ราคาที่ย่างทอดตลาดไปนั้นสอดคล้องกับความเป็นจริงกับสถานะตลาดในขณะนั้นๆ³⁰

2.3.2 ทฤษฎีกระบวนการตัดสินใจซื้อ (Decision Process)

กระบวนการตัดสินใจซื้อหมายความว่าถึงขั้นตอนในการเลือกซื้อผลิตภัณฑ์จากสองทางเลือกขึ้นไป³¹พฤติกรรมผู้บริโภคจะพิจารณาในส่วนที่เกี่ยวข้องกับกระบวนการตัดสินใจทั้งด้านจิตใจ(ความรู้สึกนึกคิด)และพฤติกรรมทางกายภาพการซื้อเป็นกิจกรรมด้านจิตใจและทางกายภาพซึ่งเกิดขึ้นในช่วงระยะเวลาหนึ่ง กิจกรรมเหล่านี้ทำให้เกิดการซื้อและเกิดพฤติกรรมการซื้อตามบุคคลอื่น กระบวนการตัดสินใจซื้อประกอบด้วย 5 ขั้นตอน คือ (1) การรับรู้ถึงความต้องการ(Need Recognition)หรือการรับรู้ปัญหา(Problem Recognition)การรับรู้ถึงความแตกต่างระหว่างสภาพที่ต้องการและสภาพปัจจุบัน ซึ่งมากพอที่จะกระตุ้นให้เกิดกระบวนการตัดสินใจหรืออาจหมายถึงความถึงความจริงที่ผู้บริโภคทราบความแตกต่างระหว่างสิ่งที่มีอยู่และสิ่งที่ดีควรจะเป็น (2) การค้นหาข้อมูล(Search for Information)หรือการค้นหาข้อมูลก่อนการซื้อ (Pre purchase Search) ขั้นตอนนี้เริ่มจากขั้นที่หนึ่ง เมื่อผู้บริโภครับรู้ถึงความจำเป็นต้องค้นหาข้อมูลด้วยวิธีการต่างๆแหล่งข้อมูลที่สำคัญ คือ แหล่งข้อมูลภายใน (Internal Search) เป็นข้อมูลจากสื่อมวลชน หรือการโฆษณาฯลฯ (3) การประเมินผลทางเลือก (Alternative Evaluation) หมายถึงทางเลือกต่างๆที่มีการประเมินและเลือกเพื่อตอบสนองความต้องการของผู้บริโภค (4) การตัดสินใจซื้อ (Purchase Decision) เป็นขั้นตอนที่

²⁹ ไพโรจน์ ซึ่งศิลป์, หลักการประเมินราคาทรัพย์สิน, (ม.ป.ท. : ม.ป.พ., 2538), น. 23 – 28.

³⁰ โสภณ พรโชคชัย, ความรู้พื้นฐานการประเมินค่าทรัพย์สิน, (ม.ป.ท. : ม.ป.พ., 2540), น. 2-3.

³¹ พชรารวรรณ เพ็ชรกุล, “ปัจจัยที่มีผลต่อการตัดสินใจของผู้ซื้อทรัพย์สินจากการขายทอดตลาดของกรมบังคับคดี,” (ภาคนิพนธ์ตามหลักสูตรรัฐศาสตรมหาบัณฑิต คณะรัฐศาสตร์ มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์, 2552), น. 16.

ผู้บริโภคตัดสินใจซื้อ การซื้อทั่วไปเกิดขึ้นในร้านค้าปลีก แต่อย่างไรก็ตามอาจเกิดขึ้นบ้านหรือสำนักงานของลูกค้าก็ได้ และ (5) การประเมินภายหลังการซื้อ (Post purchase Evaluation) เกิดขึ้นหลังจากซื้อหรือใช้ผลิตภัณฑ์ไปแล้ว³²

2.3.3 ทฤษฎีพื้นฐานในทางนิติศาสตร์

ทฤษฎีพื้นฐานทางนิติศาสตร์ซึ่งเกี่ยวข้องกับการขายทอดตลาดตามคำสั่งศาลโดยเจ้าพนักงานบังคับคดีมีหลายทฤษฎีที่น่าสนใจ ได้แก่

2.3.3.1 หลักการบังคับชำระหนี้

ทฤษฎีว่าด้วยสภาพบังคับ (The Sanction Theory) เป็นทฤษฎีของสำนักความคิดทางกฎหมายฝ่ายบ้านเมือง (Positive Law School)³³ ถือหลักว่ากฎหมายประกาศใช้แล้วผู้ใดไม่ปฏิบัติตามคือฝ่าฝืนและถือว่าเป็นการละเมิดต่อกฎหมายแล้วผู้นั้นจะต้องได้รับผลตามกฎหมายได้บัญญัติไว้ซึ่งมีทั้งสภาพบังคับในทางอาญาและสภาพบังคับในทางแพ่งโดยในที่นี้จะกล่าวไว้เพียงสภาพบังคับในทางแพ่งในกรณีที่บุคคลหนึ่งเป็นหนี้บุคคลหนึ่งเจ้าหนี้นี้ย่อมมีสิทธิเรียกร้องให้ชำระหนี้ นั้นได้เมื่อถึงกำหนดในการบังคับชำระหนี้ซึ่งการบังคับชำระหนี้มี 2 วิธีคือ การเรียกให้ชำระหนี้ และเรียกให้งดเว้นการกระทำการซึ่งอำนาจในการบังคับชำระหนี้ดังกล่าวเจ้าหนี้ไม่อาจบังคับขอให้มีการชำระหนี้หรือบังคับคดีได้เองจำเป็นต้องอาศัยอำนาจของรัฐเข้ามาเป็นผู้ดำเนินการแทนโดยศาลจะเป็นองค์กรของรัฐที่มีอำนาจหน้าที่บังคับคดีและแก้ไขเยียวยาความเสียหายไม่ให้บุคคลหรือบรรดาเจ้าหนี้ทั้งหลายใช้อำนาจบังคับกันเองอันจะเป็นการเปิดโอกาสให้มีการฝ่าฝืนบทบัญญัติแห่งกฎหมายอันจะนำมาซึ่งความไม่ศักดิ์สิทธิ์และความไม่สงบสุขของสังคมที่จะตามได้ซึ่งไม่ใช่วัตถุประสงค์หรือเจตนารมณ์ของการบังคับใช้กฎหมายโดยหลักการบังคับชำระหนี้ นั้นเป็นหลักการที่มีอยู่ในกฎหมายทุกระบบแต่อาจแตกต่างกันบ้างในรายละเอียดเพราะความเป็นมาของระบบกฎหมายและนิติวิธีที่แตกต่างกันแต่มีวัตถุประสงค์เจตนารมณ์เดียวกันคือต้องการบังคับให้ลูกหนี้ปฏิบัติตามชำระหนี้ให้ถูกต้องครบถ้วนตามความประสงค์อันแท้จริงแห่งมูลหนี้ นั้นอย่างถูกต้องตามบทบัญญัติแห่งกฎหมายด้วย³⁴

2.3.3.2 หลักสุจริต

หลักสุจริต (The Principle of Good Faith) เป็นแนวคิดที่มีความสำคัญต่อระบบกฎหมาย Civil Law เพื่อลดความเคร่งครัดของกฎหมายลายลักษณ์อักษรเป็นรากฐานของระบบกฎหมายแพ่ง

³² ศิริวรรณ เสรีรัตน์, พฤติกรรมผู้บริโภค, (ม.ป.ท. : ม.ป.พ., 2538), น. 18-19.

³³ สุบิน ส่งแสง, ความหมายและลักษณะของกฎหมาย, (ม.ป.ท. : ม.ป.พ., 2553)

จาก <http://www.slideshare.net/billy2005/ss-4816726>.

³⁴ สายพิรุณ วัฒนาวงศ์สันติ, เพ็งอ้าง.

ทำให้การใช้กฎหมายมีความเป็นธรรมสอดคล้องกับความเปลี่ยนแปลงของสังคมอยู่เสมอจึงเป็นลักษณะของกฎหมายที่พิจารณาถึงเจตนารมณ์เป็นตัวสำคัญไม่ได้ยึดติดถึงตัวอักษรมากเกินไป³⁵ ซึ่งหลักการนี้สามารถจะนำมาปรับใช้ในขั้นตอนก่อนสัญญาเกิดขึ้นหรือขั้นตอนก่อให้เกิดสัญญาด้วย³⁶ และตามบทบัญญัติแห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์มาตรา 5 บัญญัติว่า “ในการใช้สิทธิแห่งตนก็ดี ในการชำระหนี้ก็ดีบุคคลทุกคนต้องกระทำโดยสุจริต”³⁷ เป็นหลักกฎหมายทั่วไปที่ทั่วโลกยอมรับเพราะหลักสุจริตเป็นหลักที่ใช้เพื่อกำหนดหน้าที่ความสัมพันธ์ระหว่างบุคคลทุกคนว่า จะต้องกระทำด้วยความสุจริตและมีลักษณะเป็นกรอบแห่งพฤติกรรมของบุคคลให้กระทำในสิ่งที่ถูกต้อง และยังเป็นหลักกฎหมายที่สำคัญของกระบวนการยุติธรรมต่างๆ ไม่ว่าจะเป็นการใช้สิทธิแห่งตน การชำระหนี้ หรือการรับชำระหนี้ก็ดีย่อมใช้หลักสุจริตมาบังคับใช้อยู่ในตัวเอง กฎหมายจึงจะยอมรับการกระทำดังกล่าว

คำว่า “สุจริต” เป็นคำที่มีมาตั้งแต่กฎหมายโรมันที่เขียนเป็นภาษาละติน ว่า Bona Fides แปลว่า ความซื่อสัตย์ ซึ่งตรงกับภาษาอังกฤษว่า Good Faith และตรงกับภาษาเยอรมันว่า True Und Glauben (แปลว่า ความซื่อสัตย์และความไว้วางใจ) เป็นหลักที่ใช้บังคับการใช้สิทธิและการชำระหนี้ทางแพ่งโดยทั่วไป เป็นหลักธรรมคาสามัญในสังคมของประเทศที่เจริญแล้วโดยถือว่าในนิติสัมพันธ์ที่มีอยู่ทุกคนต้องซื่อสัตย์และไว้วางใจต่อกัน เป็นหลักทั่วไปสำหรับผลของความยุติธรรมในการที่คู่กรณีจะต้องปฏิบัติต่อกันหรือในกรณีที่บุคคลจะใช้สิทธิหรือชำระหนี้ของตนในเมื่อกฎหมายหรือข้อตกลงระหว่างกันมิได้ แสดงโดยละเอียดถึงการปฏิบัติหรือทำการใด ๆ ให้ถือเอาความสุจริตเป็นที่ตั้ง ซึ่งมีที่มาจากหลักที่ว่า “บุคคลผู้มาศาลต้องมาด้วยมือสะอาด” (He who comes to the court must come with clean hands) หมายถึง การที่บุคคลใช้สิทธิของตนที่เกิดขึ้นมาแล้วนั้นจะต้องใช้โดยสุจริตฉะนั้นศาลจะไม่รับรองสิทธินั้นหรือไม่รับบังคับให้

การใช้สิทธิโดยสุจริตแบ่งได้ 2 กรณี คือ

1) การใช้สิทธิโดยสุจริตเฉพาะเรื่อง หมายถึง “ความไม่รู้ข้อเท็จจริงเกี่ยวกับความสัมพันธ์ของคู่กรณีที่เกี่ยวข้องหรือความรู้เท่าไม่ถึงการณ์ เช่นการรับโอนทรัพย์สินไว้โดยไม่ทราบข้อเท็จจริงอย่างใดอย่างหนึ่ง หรือไม่ทราบว่าเป็นทรัพย์สินที่ขโมยมาก็ดีหรือรับโอนทรัพย์สินไว้โดยไม่ทราบว่าเป็นทรัพย์สินนั้นมีการคบกคิน้อลหรือแสดงเจตนาหลอกลวงกัน ในระหว่างคู่สัญญาคนก่อนๆ ก็ถือเป็นการกระทำโดยสุจริต

2) การใช้สิทธิโดยสุจริตทั่วไป ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ซึ่งมี

³⁵ สุจิต บัญญาพฤกษ์, การใช้สิทธิโดยสุจริต, (ม.ป.ท. : ม.ป.พ., 2541), น. 211-212.

³⁶ ศนันท์กรณ โสทธิพันธ์, คำอธิบายหลักกฎหมายนิติกรรมสัญญา, (ม.ป.ท. : ม.ป.พ., 2553), น. 272.

³⁷ ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 5.

ความหมายกว้างกว่าในกรณีความสุจริตเฉพาะเรื่องโดยหมายถึง “ความซื่อสัตย์และความไว้วางใจ” ซึ่งบุคคลจะต้องมีต่อกันในกรณีต่างๆ บทบัญญัตินี้เป็นบทครอบจักรวาลที่ทำหน้าที่เป็นมาตรฐานควบคุมความประพฤติของบุคคลที่มีต่อกันในทางกฎหมายเป็นการกำหนดให้บุคคลต้องประพฤติปฏิบัติต่อกันด้วยความซื่อสัตย์และความไว้วางใจ การกระทำใดที่เป็นปฏิปักษ์ต่อความซื่อสัตย์และความไว้วางใจย่อมถือว่าเป็นการกระทำที่ไม่สุจริต³⁸

2.3.3.3 หลักผู้รับโอนไม่มีสิทธิดีกว่าผู้โอน

ผู้รับโอนไม่มีสิทธิดีกว่าผู้โอน(มีที่มาจากภาษิตภาษาละตินทางกฎหมายที่ว่า ”Nemo Dat Qui Non Habet” หมายความว่าบุคคลย่อมไม่อาจให้ในสิ่งที่ตนไม่มี) หมายความว่า การซื้อกรรมสิทธิ์ทรัพย์สินจากผู้ซึ่งไม่ได้มีสิทธิครอบครองทรัพย์สินนั้นทำไม่ได้ และหากมีผู้ที่ซื้อไปก็ไม่ได้กรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินอันนั้นเช่นกัน กฎเกณฑ์ตรงนี้ทำให้ผู้ที่ซื้อไม่สามารถทราบได้ว่าผู้ที่ขายมีกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินนั้นโดยสุจริต(Bona Fide)หรือไม่แต่ในประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ของไทยไม่ได้บัญญัติหลักนี้ไว้โดยเฉพาะเจาะจงแต่ถือได้ว่าเป็นหลักกฎหมายทั่วไปตามมาตรา 4 แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์เท่านั้น

อย่างไรก็ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 1336 ได้บัญญัติถึงอำนาจของเจ้าของกรรมสิทธิ์ไว้ซึ่งเจ้าของกรรมสิทธิ์มีอำนาจจำหน่ายทรัพย์สินของตน ย่อมหมายถึงการโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สิน ไม่ว่าจะด้วยประการใดๆ³⁹ ในกรณีที่ผู้จำหน่ายไม่มีสิทธิหรือไม่มีสิทธิขายทรัพย์สิน ผู้ซื้อจะยกสัญญาซื้อขายมาชี้ยันต่อเจ้าของกรรมสิทธิ์ที่แท้จริงไม่ได้เพราะผู้ซื้อจะได้สิทธิอย่างดีก็เพียงเท่าที่ผู้ขายมีอยู่เท่านั้น แม้ผู้ซื้อจะซื้อโดยสุจริตและไม่ทราบถึงความบกพร่องของผู้ขายก็ตามไม่ทำให้ผู้ซื้อได้กรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินและจะหยิบยกเอาข้อสุจริตและค่าตอบแทนในการใช้ราคาของตนมาต่อสู้กับบุคคลผู้เป็นเจ้าของทรัพย์สินอันแท้จริงไม่ได้แต่หากปล่อยให้ผู้รับโอนต้องเสียสิทธิไปโดยไม่ใช้ความผิดของผู้รับโอนก็ไม่สมควรและอาจกระทบกระเทือนถึงเศรษฐกิจของรัฐ การปฏิบัติหน้าที่ของเจ้าหน้าที่ฝ่ายยุติธรรมหรือการค้าหรือผู้ที่ทำหน้าที่เกี่ยวข้องกับกฎหมายจึงต้องให้ความคุ้มครองระหว่างเจ้าของผู้มกรรมสิทธิ์กับผู้ซื้อทรัพย์สินซึ่งรับโอนไว้บางกรณีไม่ให้เสียไป ซึ่งรวมถึงการรับโอนทรัพย์สินจากการขายทอดตลาดตามคำสั่งศาล⁴⁰

³⁸ เกรียงศักดิ์ สุวรรณศรี, เอกสารประกอบแนวการศึกษาวิชา LA702 เรื่องระบบกฎหมายสำคัญของโลกและสัญญา.

³⁹ วิษณุ เครืองาม, คำอธิบายประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ซื้อขาย แลกเปลี่ยน ให้, (ม.ป.ท. : ม.ป.พ., 2545), น. 29.

⁴⁰ พรรณทิพย์ ฉันทะดำรงรัตน์, ปัญหากฎหมายเกี่ยวกับการคุ้มครองผู้บริโภคด้านการโฆษณาขายทอดตลาดอสังหาริมทรัพย์ตามคำสั่งศาลโดยเจ้าพนักงานบังคับคดี, (ม.ป.ท. : ม.ป.พ., 2554), น. 16.

บทที่ 3

มาตรการตามกฎหมายเกี่ยวกับการขายทอดตลาดทรัพย์สินของ ประเทศไทย และต่างประเทศ

การขายทอดตลาดเป็นกระบวนการในชั้นบังคับคดีเพื่อให้เจ้าหนี้ได้รับชำระหนี้จากการขายทอดตลาดซึ่งเป็นวิธีที่นิยมใช้กันในหลายประเทศรวมทั้งในประเทศไทยด้วย ดังนั้น ในการศึกษากฎหมายที่ใช้บังคับเกี่ยวกับการขายทอดตลาด ควรพิจารณาถึงรากฐานลักษณะของการขายทอดตลาดซึ่งมีรากฐานมาจากนิติกรรมสัญญาประเภทหนึ่งหรือเอกเทศสัญญา ดังจะได้ศึกษาต่อไป

3.1 มาตรการตามกฎหมายไทย

3.1.1 ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์

3.1.1.1 นิติกรรมสัญญาและสัญญาซื้อขาย

ในประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์มิได้บัญญัติคำนิยามหรือคำจำกัดความไว้ว่าหมายถึงอะไรอย่างชัดเจน แต่มีนักกฎหมายหลายท่านและตำรากฎหมายหลายเล่มได้อธิบายโดยอาจกล่าวได้ว่า “สัญญาเป็นนิติกรรมหลายฝ่ายเกิดจากการแสดงเจตนาของบุคคลตั้งแต่สองฝ่ายขึ้นไปซึ่งแต่ละฝ่ายนั้นอาจจะเป็นบุคคลคนเดียวหรือหลายคนก็ได้ โดยที่สัญญาเป็นนิติกรรมอย่างหนึ่งจะนั้นหลักเกณฑ์เกี่ยวกับความสมบูรณ์ของนิติกรรมก็นำมาใช้บังคับแก่สัญญาด้วย”⁴¹

“สัญญา หมายถึงนิติกรรมสองฝ่ายหรือหลายฝ่ายที่เกิดจากการแสดงเจตนาเสนอ สนอง ต้องตรงกันของบุคคลตั้งแต่สองฝ่ายขึ้นไปซึ่งจะก่อให้เกิดเปลี่ยนแปลงหรือระงับนิติสัมพันธ์โดยฝ่ายหนึ่งเป็นผู้เสนอ และอีกฝ่ายหนึ่งเป็นผู้สนองรับเมื่อคำเสนอ คำสนองถูกต้องตรงกันสัญญาก็เกิดขึ้นมา และมีผลผูกพันคู่สัญญา”⁴²

⁴¹ อัครวิทย์ สุมาวงศ์, คำอธิบายประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ว่าด้วยนิติกรรมสัญญา, (กรุงเทพมหานคร : สำนักอบรมศึกษากฎหมายแห่งเนติบัณฑิตยสภา, 2554), น. 228.

⁴² ศนันทกรรณ์(จำปี) โสทธิพันธุ์, คำอธิบายนิติกรรมสัญญา, พิมพ์ครั้งที่ 18 แก้ไขเพิ่มเติม (กรุงเทพมหานคร : สำนักพิมพ์วิญญูชน, 2557).น. 285.

“สัญญาคือนิติกรรมสองฝ่าย ซึ่งนิติกรรมสองฝ่ายก็คือนิติกรรมซึ่งมีผู้แสดงเจตนาฝ่ายหนึ่งและผู้รับการแสดงเจตนาอีกฝ่ายหนึ่ง หากมีเพียงผู้แสดงเจตนาแต่ฝ่ายเดียวไม่เป็นสัญญา ฉะนั้นนิติกรรมจึงไม่จำเป็นต้องเป็นสัญญาแต่สัญญาจำเป็นต้องเป็นนิติกรรมเสมอไป”⁴³

“สัญญาจึงเป็นนิติกรรมชนิดหนึ่งซึ่งเกิดจากการแสดงเจตนาของบุคคลตั้งแต่สองคนขึ้นไป หลักสำคัญในการทำสัญญาต้องอาศัยหลักเสรีภาพในการแสดงเจตนา ซึ่งทุกคนมีเสรีภาพในการที่จะทำสัญญาเพื่อผูกมัดตนเองได้ สัญญาที่จะทำนั้นไม่จำกัดอยู่แต่ในประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ที่เรียกว่า “เอกเทศสัญญา” เท่านั้น เช่น สัญญาซื้อขาย เช่าซื้อ เช่าทรัพย์ จำนอง ขายฝาก ค้ำประกัน หรือหุ้นส่วนบริษัท เป็นต้น แต่รวมถึงสัญญาอื่นๆที่ไม่ปรากฏอยู่ในเอกเทศสัญญาซึ่งไม่ขัดต่อความสงบเรียบร้อยและศีลธรรมอันดีของประชาชนก็ได้ เช่น สัญญาเล่นแร่ หรือสัญญาต่างตอบแทนยิ่งกว่าการเช่า เป็นต้น”⁴⁴

ดังนั้น สัญญาจึงเป็นนิติกรรมที่มีการแสดงเจตนาสองฝ่ายเพื่อที่จะทำสัญญาผูกมัดตนเอง โดยมุ่งจะก่อให้เกิด เปลี่ยนแปลง โอน สงวนหรือระงับนิติสัมพันธ์ไม่จำกัดอยู่แต่ในประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ที่เรียกว่า “เอกเทศสัญญา” เท่านั้น เช่น สัญญาซื้อขาย เช่าซื้อ เช่าทรัพย์ จำนอง ขายฝาก ค้ำประกัน หรือหุ้นส่วนบริษัท เป็นต้น แต่รวมถึงสัญญาอื่นๆที่ไม่ปรากฏอยู่ในเอกเทศสัญญาซึ่งไม่ขัดต่อความสงบเรียบร้อยและศีลธรรมอันดีของประชาชน เช่น สัญญาเล่นแร่ สัญญาต่างตอบแทนยิ่งกว่าการเช่า

สัญญาซื้อขาย

ความหมายของสัญญาซื้อขาย คือสัญญาซึ่งบุคคลฝ่ายหนึ่งเรียกว่าผู้ขายโอนกรรมสิทธิ์แห่งทรัพย์สินให้แก่บุคคลอีกฝ่ายคนหนึ่งเรียกว่าผู้ซื้อและผู้ซื้อตกลงว่าจะใช้ราคาทรัพย์สินนั้นให้แก่ผู้ขาย⁴⁵ มีลักษณะสำคัญของสัญญาซื้อขายสัญญาซื้อขายมีลักษณะสำคัญดังนี้⁴⁶

ก. เป็นสัญญาสองฝ่าย คือเป็นข้อตกลงระหว่างผู้ซื้อ (Buyer) ฝ่ายหนึ่ง กับผู้ขาย (Seller) อีกฝ่ายหนึ่ง

⁴³ อธิราช มณีภาค, คำอธิบายนิติกรรมและสัญญา, (กรุงเทพมหานคร : สำนักพิมพ์นิติบรรณการ, 2541), น. 224.

⁴⁴ พินิจ ทิพย์มณี, หลักกฎหมายธุรกิจ, พิมพ์ครั้งที่ 2 แก้ไขเพิ่มเติม (กรุงเทพมหานคร : สำนักพิมพ์วิญญูชน, 2550), น. 62.

⁴⁵ ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 453.

⁴⁶ สติชัย เล็งไธสง, คำสอนชุดวิชากฎหมายพาณิชย์ 1 ว่าด้วยการซื้อขาย แลกเปลี่ยน ให้เช่าทรัพย์ เช่าซื้อ และขายฝาก พร้อมด้วยพระราชบัญญัติการเช่าที่ดินเพื่อเกษตรกรรม, (กรุงเทพมหานคร : ห้างหุ้นส่วนจำกัด พิมพ์อักษร, 2550), น. 7.

ข. เป็นสัญญาต่างตอบแทน เป็นสัญญาที่ต่างตอบแทนกัน ผูกมัดทั้งสองฝ่าย (Bilateral)⁴⁷

ประเภทของสัญญาซื้อขาย

สัญญาซื้อขายเสร็จเด็ดขาดสัญญาซื้อขายเสร็จเด็ดขาด คือ สัญญาซื้อขายที่ผู้ซื้อและผู้ขายได้ตกลงกันเป็นที่เสร็จสิ้นไม่มีแบบพิธีอันใดที่จะต้องไปทำเพิ่มเติมกันอีก เช่น นายเอทำสัญญาซื้อขายโทรศัพท์มือถือจากนายบี ในราคา 6,000 บาท เช่นนี้เป็นสัญญาซื้อขายเสร็จเด็ดขาดเพราะได้ตกลงซื้อขายกันจนกรรมสิทธิ์โอนไปเป็นของนายเอแล้ว ส่วนปัญหาว่าจะส่งมอบโทรศัพท์ที่กันเมื่อไหร่เป็นเรื่องของการชำระหนี้

สาระสำคัญของสัญญาซื้อขายเสร็จเด็ดขาด

1. ทรัพย์สินต้องมีตัวตนที่แน่นอน (Existing goods) เช่น นายทองคำทำสัญญาซื้อปลาทองจากนายเขียวในขณะที่ทำสัญญาต้องมีปลาทองตัวที่จะซื้ออยู่แน่นอนแล้ว ไม่ใช่รอให้ปลาเกิดก่อน

2. ผู้ขายมีสิทธิโอนกรรมสิทธิ์นั้นไปยังผู้ซื้อได้ทันทีที่มีการตกลงทำสัญญากันโดยถูกต้องตามหลักกฎหมาย ส่วนกรณีตามแบบเป็นคนละส่วนกัน

3. ผู้ซื้อและผู้ขายได้ตกลงทำสัญญาซื้อขายเป็นที่แน่นอนแล้ว

4. แม้ว่าผู้ซื้อจะยังไม่ได้ชำระราคาหรือชำระไม่ครบถ้วน หรือแม้ผู้ขายจะยังไม่ส่งมอบทรัพย์สินให้ผู้ซื้อ ก็เป็นสัญญาซื้อขายเสร็จเด็ดขาดแล้ว ส่วนการจะชำระหรือส่งมอบกันอย่างไรเป็นเรื่องการชำระหนี้ต่างตอบแทน

5. มีการตกลงกันเสร็จเด็ดขาด โดยที่ไม่ต้องไปทำอะไรเพิ่มเติมกันอีก แม้กฎหมายจะกำหนดให้ทำตามแบบที่กำหนดไว้ก็ตาม แต่กรณีถ้าคู่สัญญาตกลงจะไปโอนกรรมสิทธิ์กันในภายหน้าก็ไม่ใช่เป็นสัญญาซื้อขายเสร็จเด็ดขาด แต่จะเป็นสัญญาจะซื้อจะขายเท่านั้น

สัญญาซื้อขายมีเงื่อนไข หรือเงื่อนไขหมายถึง สัญญาซื้อขายเสร็จเด็ดขาด ซึ่งนำเอาเหตุการณ์ในอนาคตที่ไม่แน่นอนว่าจะเกิดขึ้นหรือไม่ มาเป็นตัวกำหนดว่ากรรมสิทธิ์จะยังไม่โอนกรรมสิทธิ์ไปยังผู้ซื้อจนกว่าจะได้เป็นไปตามเงื่อนไข

มาตรา 459 “ถ้าสัญญาซื้อขายมีเงื่อนไข... ท่านว่ากรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินยังไม่โอนไปจนกว่าจะได้เป็นไปตามเงื่อนไข...”

⁴⁷ พินิจ ทิพย์มณี, หลักกฎหมายธุรกิจ, พิมพ์ครั้งที่ 2 แก้ไขเพิ่มเติม (กรุงเทพมหานคร : สำนักพิมพ์วิญญูชน, 2550), น. 133.

สัญญาจะซื้อจะขาย

มาตรา 456 วรรคสอง “อนึ่ง สัญญาจะขายหรือจะซื้อทรัพย์สินอย่างใด ๆ ถ้ามิได้มีหลักฐานเป็นหนังสืออย่างหนึ่งอย่างใดลงลายมือชื่อฝ่ายผู้ต้องรับผิดชอบเป็นสำคัญ หรือได้วางประจำไว้ หรือได้ชำระหนี้บางส่วนแล้ว ท่านว่าจะฟ้องร้องบังคับคดีหาได้ไม่”

แบบของสัญญาซื้อขาย

มาตรา 151 “การใดมิได้ทำให้ถูกต้องตามแบบที่กฎหมายบังคับไว้การนั้นเป็นโมฆะ”

แบบของสัญญาซื้อขาย หมายถึง แบบพิธีการที่กฎหมายกำหนดไว้ว่าให้สัญญาซื้อขายต้องปฏิบัติตามเพื่อให้การทำสัญญาซื้อขายสมบูรณ์มีผลใช้บังคับกันได้ และหากผู้แสดงเจตนามิได้ทำให้ถูกต้องตามแบบพิธีการตามที่กฎหมายกำหนดไว้แล้ว สัญญาซื้อขายนั้นก็จะเป็น โมฆะ

มาตรา 456 “การ ซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ ถ้ามิได้ทำเป็นหนังสือ และจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ไซ้ ท่านว่าเป็นโมฆะ วิธีการนี้ให้ใช้ถึงซื้อขายเรือกำปั่น หรือเรือที่มีระวางตั้งแต่หกตันขึ้นไป เรือกลไฟ หรือเรือยนต์มีระวางตั้งแต่ห้าตันขึ้นไป ทั้งซื้อขายแพและสัตว์พาหนะด้วย”

การโอนกรรมสิทธิตามสัญญาซื้อขายเสร็จเด็ดขาด

มาตรา 458 “กรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่ขายนั้น ย่อมโอนไปยังผู้ซื้อตั้งแต่ขณะเมื่อได้ทำสัญญาซื้อขายกัน” จากมาตรา 458 จะเห็นได้ว่าในสัญญาซื้อขายเสร็จเด็ดขาดซึ่งผู้ซื้อกับผู้ขายไม่ต้องไปทำอะไรกันต่อไปอีกนั้น ถ้าได้ทำถูกต้องตามแบบที่กฎหมายกำหนด ก็ย่อมเป็นผลให้กรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่ซื้อขายกันนั้น โอนไปยังผู้ซื้อใน “ขณะเมื่อได้ทำสัญญาซื้อขายกันสำเร็จบริบูรณ์”

การโอนกรรมสิทธิ์ในสัญญาซื้อขายมีเงื่อนไข หรือเงื่อนไขเป็นสัญญาที่คู่สัญญาได้ตกลงกันว่าจะไปโอนกรรมสิทธิ์กันในภายภาคหน้า ดังนั้นกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินตามสัญญาจะซื้อจะขายจึงยังไม่โอนไปยังผู้ซื้อ จนกว่าจะได้ทำตามแบบที่กฎหมายกำหนดไว้

มาตรา 459 “ถ้าสัญญาซื้อขายมีเงื่อนไข หรือเงื่อนไขบังคับไว้ ท่านว่ากรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินจะยังไม่โอนไปจนกว่าการจะได้เป็นไปตามเงื่อนไข หรือถึงกำหนดเวลานั้น” ถ้าเป็นสัญญาซื้อขายที่มีเงื่อนไขหรือสัญญาซื้อขายที่กรรมสิทธิ์จะยังไม่โอนไปจนกว่าจะเกิดเหตุการณ์อย่างหนึ่งอย่างใดขึ้นหรือเมื่อถึงกำหนดเงื่อนไข นั้นกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่ซื้อขายนั้นจะยังไม่โอนไปจนกว่าจะได้เป็นไปตามเงื่อนไข หรือเงื่อนไข

3.1.1.2 การขายทอดตลาด

การขายทอดตลาดในกฎหมายไทยได้มีการบัญญัติไว้ในประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์มาตรา 509 ถึง 517 ดังนี้

“การขายทอดตลาดย่อมบริบูรณ์ เมื่อผู้ทอดตลาดแสดงความตกลงด้วยเคาะไม้ หรือด้วยกิริยาอื่นอย่างใดอย่างหนึ่งตามจารีตประเพณีในการขายทอดตลาด ถ้ายังมีได้แสดงเช่นนั้นอยู่ตราบ

ใดท่านว่าผู้ซื้อราคาจะถอนคำสั่งราคาของตนเสียก็ยังถอนได้⁴⁸ การขายทอดตลาดได้แก่ การที่ผู้ขายนำทรัพย์สินออกเสนอขายโดยให้ผู้ซื้อผู้ราคากัน การขายทอดตลาดเป็นการขายโดยเปิดเผย คือคนขายไม่ได้ติดต่อกับคนซื้อเป็นรายตัวภายในสัญญาธรรมดา แต่ได้เปิดการขายโดยให้คนซื้อหลายคนแข่งขันประมูลราคา ถ้าใครให้ราคาสูงก็ขายให้ผู้นั้น ดังนั้นการขายทอดตลาดอาจเกิดขึ้นได้ด้วยกัน 2 วิธีคือการขายทอดตลาดตามคำสั่งศาล หรือตามคำพิพากษาของศาลหลังจากที่มีการดำเนินการฟ้องร้องคดีต่อศาล และการขายทอดตลาดจะบริบูรณ์เมื่อผู้ทอดตลาดกระทำอย่างหนึ่งอย่างใดดังต่อไปนี้คือ ผู้ทอดตลาดแสดงความตกลงด้วยเคาะไม้ และการเคาะไม้ทำให้การขายทอดตลาดบริบูรณ์แล้วโดยไม่ต้องให้ศาลอนุญาตอีก หรือ ผู้ทอดตลาดแสดงความตกลงด้วยกิริยาอื่นอย่างใดอย่างหนึ่งตามจารีตประเพณีในการขายทอดตลาด⁴⁹

นอกจากนี้ในการเข้าผู้ราคานั้นแม้มีผู้เข้าผู้ราคา 1 ราย หรือมีจำนวนไม่มากการขายทอดตลาดก็ชอบด้วยกฎหมาย⁵⁰ ผู้ซื้อในการขายทอดตลาดจะต้องทำตามคำโฆษณาบอกขาย และตามความข้ออื่น ๆ ซึ่งผู้ทอดตลาดได้แถลงก่อนประเดิมการผู้ราคาทรัพย์สินเฉพาะรายไป⁵¹ ในการขายทอดตลาดนั้น ผู้ทอดตลาดอาจจะกำหนดเงื่อนไขหรือกฎเกณฑ์บางอย่างให้ผู้ซื้อต้องปฏิบัติตามได้ โดยการกำหนดดังกล่าวนั้น ผู้ทอดตลาดอาจกำหนดไว้ในคำโฆษณาซึ่งจะเป็นประกาศหรือเอกสารที่แจก เมื่อเป็นเช่นนี้มาตรานี้จึงกำหนดให้ผู้ซื้อต้องทำตามคำโฆษณาบอกขายและตามข้ออื่น ๆ ซึ่งผู้ทอดตลาดได้แถลงก่อนประเดิมการผู้ราคาทรัพย์สินเฉพาะรายไป การโฆษณาบอกขายนั้น ไม่เป็นคำเสนอหรือคำสนองแต่อย่างใดหากเป็นแต่เพียงความตั้งใจจะขายและเป็นคำเชื้อเชิญหรือชักชวนให้มาซื้อเท่านั้น ไม่ผูกพันผู้ทอดตลาดให้ต้องทำการขายตามวันเวลาที่ได้กำหนดไว้⁵² ผู้ทอดตลาดจะเลื่อนหรืองดการขายที่ได้โฆษณาไปแล้วก็ได้ ผู้ที่ได้รับความเสียหายจากการนี้จะฟ้องร้องว่ากล่าวเอาแก่ผู้ทอดตลาดในทางสัญญาไม่ได้⁵³

ผู้ทอดตลาด (Auctioneer) คือบุคคลที่จัดและดำเนินการให้มีการขายทอดตลาดผู้ทอดตลาดนี้อาจจะเป็นเจ้าของทรัพย์สินนั้นเองหรืออาจจะไม่ใช่เจ้าของทรัพย์สินนั้น เช่น ในกรณีที่

⁴⁸ ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 509.

⁴⁹ ไพทิต เอกจริยกร. คำอธิบาย ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ว่าด้วย ซื้อขาย แลกเปลี่ยน ให้ บรรพ 3 มาตรา 453-536 , พิมพ์ พฤศจิกายน 2548.

⁵⁰ คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 142/2520, 2792/2532, 3524/2525.

⁵¹ ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 510.

⁵² ปรีชา สุมาวงศ์. (2532). คำบรรยายลักษณะวิชากฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ว่าด้วย ซื้อขาย แลกเปลี่ยน ให้. กรุงเทพฯ: สำนักอบรมศึกษากฎหมายแห่งเนติบัณฑิตยสภา. น.299.

⁵³ โปยม เลขยานนท์, (2494) กฎหมายแพ่งและพาณิชย์ว่าด้วย ซื้อขาย แลกเปลี่ยน ให้. พิมพ์ครั้งที่ 2. (พระนคร : มหาวิทยาลัยวิชาธรรมศาสตร์และการเมือง, 2494), น.83.

มีการบังคับยึดทรัพย์ขายทอดตลาดก็คือเจ้าพนักงานบังคับคดี แต่ถ้าเป็นการขายทอดตลาดที่ไม่ใช่ตามคำสั่งศาลก็อาจจะเป็นใครก็ได้ที่ได้รับมอบหมายจากผู้ขายให้ดำเนินการแทน โดยอาจจะเป็นบริษัทที่มีอาชีพในการทำการดังกล่าว เมื่อเป็นผู้ทอดตลาดห้ามมิให้ผู้ทอดตลาดเข้าสู่ราคาหรือใช้ให้ผู้อื่นผู้ใดเข้าสู่ราคาในการขายทอดตลาดซึ่งตนเป็นผู้ดำเนินการเอง ซึ่งการที่กฎหมายห้ามไว้เช่นนี้ เพราะผู้ทอดตลาดอาจสร้างภาพหลอกลวงในการขายทอดตลาด หรือเข้าสู่ราคาด้วยการตั้งราคาสูงๆ เพื่อให้มีผู้สู่ราคาสูงขึ้น ไปมากๆจะได้ราคาดี และการที่กฎหมายห้ามมิให้ผู้ทอดตลาดคนอื่นเข้าสู่ราคาในการขายทอดตลาด ซึ่งตนเป็นผู้ดำเนินการเองไม่ได้ทั้งนี้เพื่อเป็นการป้องกันมิให้มีการสมยอมกัน มิฉะนั้นแล้วผู้ทอดตลาดก็จะรีบเอาไม่ขายให้แก่ตัวเองหรือพวกของตนได้ซื้อในราคาถูก เป็นการอยุติธรรมแก่ผู้อื่น ซึ่งอาจขึ้นราคาสูงต่อไปอีก กรณีที่ผู้เข้าสู่ราคาเป็นนิติบุคคลที่เป็นผู้ถือหุ้นใหญ่ในนิติบุคคลที่ขายทอดตลาดทรัพย์สินก็ตาม นิติบุคคลนี้ก็ไม่ต้องห้ามที่จะเป็นผู้สู่ราคา เพราะเป็นนิติบุคคลคนละรายกัน⁵⁴ อย่างไรก็ตามกฎหมายยังเปิดโอกาสให้ผู้ขายเข้าสู่ราคาได้เช่นกัน เพราะผู้ขายมีส่วนได้เสียในทรัพย์สินของตนที่ถูกนำออกขายทอดตลาด ถ้าหากมีผู้ประมูลสู่ราคากันในราคาต่ำ ผู้ขายอาจจะต้องขาดทุนกฎหมายจึงอนุญาตให้แต่ทั้งนี้ผู้ขายจะต้องได้แถลงไว้ในคำโฆษณาเพื่อให้บุคคลผู้เข้าสู่ราคาได้รู้และจะได้ใช้ความระมัดระวัง ดังนั้นกฎหมายห้ามมิให้เฉพาะผู้ขายหรือบุคคลที่ผู้ขายใช้ให้เข้าสู่ราคากระทำการดังกล่าว หากบุคคลอื่นที่ไม่ใช่ผู้ขาย เช่นเจ้าของผู้ขาย บุคคลดังกล่าวก็ไม่ต้องห้ามในการเข้าสู่ราคา⁵⁵

3.1.1.3 ขั้นตอนการขายทอดตลาด

บุคคลผู้มีส่วนเกี่ยวข้องกับการขายทอดตลาด⁵⁶ ประกอบด้วย ผู้ทอดตลาด (Auctioneer) ผู้เข้าสู่ราคา (Bidder) และผู้ซื้อ (Buyer) โดยผู้มีส่วนเกี่ยวข้องกันจะเริ่มดำเนินการที่ โจทก์หรือเจ้าหนี้ตามคำพิพากษาของศาลเมื่อขณะคดีแล้วปรากฏว่าลูกหนี้ตามคำพิพากษาของศาลไม่ปฏิบัติตามชำระหนี้ให้ถูกต้องครบถ้วนตามคำพิพากษาและคำบังคับของศาลไม่ว่าทั้งหมดหรือบางส่วน โจทก์หรือเจ้าหนี้ตามคำพิพากษาจะขออนุญาตศาลขอให้ตั้งเจ้าพนักงานบังคับคดีเพื่อดำเนินการบังคับคดีกับลูกหนี้ตามคำพิพากษาโดยวิธียึด หรืออายัดทรัพย์สินของลูกหนี้ ออกขายทอดตลาดเพื่อนำมาชำระหนี้ให้แก่โจทก์หรือเจ้าหนี้ตามคำพิพากษาจนครบถ้วน ดังนั้น บุคคลที่มีส่วนในการเริ่มต้นการบังคับคดีจะมาจากโจทก์หรือเจ้าหนี้ตามคำพิพากษาของศาล โดยตามบทบัญญัติแห่งประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่งมาตรา 280 (1) ได้แก่ “เจ้าหนี้ตามคำ

⁵⁴ คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 2837/2537.

⁵⁵ คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 3188/2531, คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 337/2532.

⁵⁶ วิษณุ เกรืองาม, คำอธิบาย วิชา ซื้อขาย เช่าทรัพย์ เช่าซื้อ, พิมพ์ครั้งที่ 9 (กรุงเทพมหานคร :

พิพากษา”ซึ่งเป็นบุคคลที่จะได้รับสิทธิตามกฎหมายให้ได้รับชำระหนี้จากลูกหนี้ซึ่งการชำระหนี้ของลูกหนี้อาจมีหลายวิธีตามคำพิพากษา เช่น การชำระหนี้เงิน การงดเว้นกระทำการ หรือการให้ส่งมอบทรัพย์สิน และผู้ร้องสอดตามบทบัญญัติแห่งประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่งมาตรา 57 ที่เข้ามาในคดีก็อาจมีสิทธิเช่นเดียวกับโจทก์หรือเจ้าหนี้ตามคำพิพากษาที่ชนะคดี “ลูกหนี้ตามคำพิพากษา”ซึ่งเป็นบุคคลที่จะต้องปฏิบัติตามการชำระหนี้ให้แก่เจ้าหนี้ตามคำพิพากษาของศาลให้ถูกต้องครบถ้วนตามคำพิพากษาหรือคำบังคับหรือหมายบังคับคดีแล้วแต่กรณี และรวมถึงลูกหนี้แห่งสิทธิเรียกร้องซึ่งเป็นบุคคลภายนอกที่กฎหมายจัดให้เป็นบุคคลประเภทเดียวกันกับลูกหนี้ตามคำพิพากษา⁵⁷ “ผู้ร้องขจัดทรัพย์” ตามบทบัญญัติแห่งประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่งมาตรา 288 โดยผู้ร้องขจัดทรัพย์ไม่จำเป็นต้องเป็นผู้มีกรรมสิทธิ์ หรือทรัพย์สินในทรัพย์สินที่ถูกยึด เพียงแต่มีส่วนได้เสียก็สามารถเป็นผู้ร้องขจัดทรัพย์ได้ และการร้องขจัดทรัพย์แสดงว่ามีข้อโต้แย้งเกิดขึ้นเกี่ยวกับสิทธิ แลหน้าที่ตามกฎหมายแพ่งด้วย เช่น คำพิพากษาฎีกาที่ 5562/2531 กรณีผู้ร้องได้ชำระเงินค่าไถ่ถอนการขายฝากแก่ผู้ซื้อฝากแล้ว แม้ยังไม่จดทะเบียนไถ่ถอนเนื่องจากโจทก์อาศัยไว้ถือว่าผู้ร้องมีส่วนได้เสีย⁵⁸ “ผู้รับจ้างของทรัพย์ของลูกหนี้ตามคำพิพากษา”ตามบทบัญญัติแห่งประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่งมาตรา 289 กล่าวถึงสิทธิของเจ้าหนี้ผู้รับจ้าง และเจ้าหนี้อบรมสิทธิ์ที่จะบังคับชำระหนี้เอาจากทรัพย์สินของลูกหนี้ของตน แต่ได้ตกเป็นลูกหนี้ตามคำพิพากษาและถูกเจ้าพนักงานบังคับคดียึดทรัพย์อันเป็นหลักประกันของหนี้เพื่อการชำระหนี้ให้แก่เจ้าหนี้ตามคำพิพากษา แต่เนื่องจากเจ้าหนี้จ้าง หรือเจ้าหนี้อบรมสิทธิ์เป็นผู้ทรงไว้ซึ่งสิทธิเหนือทรัพย์สินของลูกหนี้ในการที่จะได้รับชำระหนี้อันค้างชำระแก่ตนจากทรัพย์สินนั้นก่อนเจ้าหนี้รายอื่นๆ ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์มาตรา 251 ที่บัญญัติว่า “ผู้ทรงบูรณสิทธิ์ย่อมทรงไว้ซึ่งสิทธิเหนือทรัพย์สินของลูกหนี้ในการที่จะได้รับชำระหนี้อันค้างชำระแก่ตนจากทรัพย์สินนั้นก่อนเจ้าหนี้อื่นๆ ดังบัญญัติไว้ในประมวลกฎหมายนี้ หรือบทกฎหมายอื่น” ส่วนเจ้าหนี้จ้างก็ชอบที่จะได้รับชำระจากทรัพย์สินที่จ้างก่อนเจ้าหนี้สามัญ โดยไม่ต้องคำนึงว่ากรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินจะได้โอนไปยังบุคคลภายนอกแล้วหรือไม่ ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์มาตรา 702 วรรคสอง อย่างก็ตามมีข้อสังเกตประการหนึ่ง คือในกรณีที่มิทั้งเจ้าหนี้จ้าง และเจ้าหนี้อบรมสิทธิ์ในคดีเดียวกัน ผู้ใดจะมีสิทธิได้รับชำระหนี้ก่อนกันนั้น อาจารย์มานิช จรมาศมีความเห็นว่าต้องพิจารณาตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์มาตรา 284, 285, 286 และ 287 คือบูรณสิทธิ์ในมูลรักษาอสังหาริมทรัพย์ตามมาตรา 285 และบูรณสิทธิ์ในมูลจ้างทำของเป็นการงานขึ้นบนอสังหาริมทรัพย์ตามมาตรา

⁵⁷ พิพัฒน์ จักรางกูร, คำอธิบายกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง : การบังคับคดี, (ม.ป.ท. : ม.ป.พ., 2553), น. 209.

⁵⁸ บุญกร ตั้งจิตพัฒนกุล, เพ็ญอ่าว.

286 อันได้จดทะเบียนไว้แล้ว ย่อมมีสิทธิได้รับชำระหนี้ก่อนสิทธิจำนองตามมาตรา 287 โดยไม่ต้องคำนึงถึงว่าสิทธิอันใดได้จดทะเบียนไว้ก่อนหลัง ฉะนั้น ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 284 เจ้าหนี้บุริมสิทธิสามัญได้จดทะเบียนเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ มีสิทธิยกขึ้นต่อเจ้าหนี้รายใดๆที่ไม่มีหลักประกันพิเศษเท่านั้น ในทางกลับกันเจ้าหนี้บุริมสิทธิสามัญก็ไม่มีสิทธิจะยกขึ้นต่อเจ้าหนี้ผู้รับจำนองซึ่งเป็นเจ้าหนี้มีหลักประกันพิเศษ และตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์มาตรา 287 บุริมสิทธิที่อาจใช้ได้ก่อนสิทธิจำนองนั้นจะต้องเป็นบุริมสิทธิที่ได้จดทะเบียนแล้วตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์มาตรา 285 และ มาตรา 286 เท่านั้น เจ้าหนี้บุริมสิทธิสามัญเกี่ยวกับหนี้ค่าภาษีอากร ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์มาตรา 253(3) จึงมาขอรับชำระหนี้ก่อนเจ้าหนี้ผู้รับจำนองมิได้⁵⁹ บุริมสิทธิในมูลจ้างทำของเป็นการงานทำขึ้นบนอสังหาริมทรัพย์ของลูกหนี้ตามประมวลกฎหมายแพ่ง และพาณิชย์มาตรา 286 นั้นถ้าได้ทำรายการประเมินชั่วคราวไปบอกลงทะเบียนไว้ก่อนเริ่มลงมือทำการแล้วบุริมสิทธินั้นก็จะใช้ได้ก่อนสิทธิจำนองมิฉะนั้นบุริมสิทธิในมูลจ้างทำของต้องตกอยู่ในลำดับหลังสิทธิจำนอง⁶⁰ บุริมสิทธิในมูลจ้างทำของเป็นการงานทำขึ้นบนอสังหาริมทรัพย์ของลูกหนี้ตามประมวลกฎหมายแพ่ง และพาณิชย์ มาตรา 286 นั้นเมื่อปรากฏว่าที่ดินที่ลูกหนี้จ้างผู้รับจ้างปลูกห้องแถวขึ้นนั้นเป็นของผู้อื่นมิใช่ทรัพย์ของลูกหนี้แล้วก็ไม่อาจมีบุริมสิทธิเกิดขึ้นได้⁶¹ “เจ้าพนักงานบังคับคดี” เป็นเจ้าพนักงานซึ่งทำหน้าที่ผู้ทอดตลาด(Auctioneer) มีหน้าที่ดำเนินการขายทอดตลาดตามคำสั่งศาลและบทบัญญัติแห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง ประกาศของกระทรวงยุติธรรมระเบียบของกรมบังคับคดีต่างๆให้เป็นไปโดยถูกต้องรวดเร็วและเป็นธรรม “ผู้เข้าสู่อราคา” (Bidder) คือบุคคลที่เข้าร่วมประมูลทั้งบุคคลหรือนิติบุคคล ผู้สู่อราคาอาจไม่ใช่ผู้ซื้อก็ได้แต่ต้องมีความเกี่ยวข้องกัน เช่น เป็นผู้แทนผู้ซื้อ แต่กฎหมายห้ามผู้ทอดตลาดและผู้ขายเข้าสู่อราคา ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์มาตรา 511 บัญญัติว่า “ท่านห้ามมิให้ผู้ทอดตลาดเข้าสู่อราคา หรือใช้ให้ผู้อื่นผู้ใดเข้าสู่อราคา ในการทอดตลาดซึ่งตนเป็นผู้อำนวยความสะดวกเอง” บทบัญญัตินี้เป็นเรื่องเกี่ยวกับ

⁵⁹ คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 1482/2509.

⁶⁰ คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 1146/2473.

⁶¹ มาโนช จรมาศ, คำอธิบายประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง ภาค 4, (ม.ป.ท. : ม.ป.พ., 2523),

ความสงบเรียบร้อย และศีลธรรมอันดีของประชาชน⁶²“ผู้ซื้อ”(Buyer) คือบุคคลผู้เข้าสู่ราคาและเสนอราคาสูงสุดจนผู้ทอดตลาดยอมรับเข้าทำสัญญาด้วย⁶³

ขั้นตอนการขายทอดตลาดทรัพย์สินโดยเจ้าพนักงานบังคับคดีตามบทบัญญัติแห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์และประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่งและพาณิชย์ ดังนี้

เมื่อศาลได้มีคำสั่งอนุญาตให้ขายแล้วเจ้าพนักงานบังคับคดีอาจขายทอดตลาดทรัพย์สินที่ยึดได้เมื่อพ้นระยะเวลาอย่างน้อยห้าวันนับแต่วันที่ยึด การขายนั้นให้ดำเนินตามบทบัญญัติแห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์และกฎกระทรวงว่าด้วยการนั้น และตามข้อกำหนดของศาลซึ่งระบุไว้ในคำสั่งอนุญาตให้ขายทรัพย์สินนั้น ถ้าหากมี

บทบัญญัติแห่งมาตรานี้ ไม่ให้ใช้บังคับแก่ทรัพย์สินที่มีสภาพเป็นของสดของเสียได้ซึ่งเจ้าพนักงานบังคับคดียอมมีอำนาจที่จะขายได้ทันที โดยวิธีขายทอดตลาด หรือวิธีอื่นที่สมควร⁶⁴

ในการขายทอดตลาดทรัพย์สินของลูกหนี้ตามคำพิพากษานั้นให้เจ้าพนักงานบังคับคดีปฏิบัติตามข้อบังคับต่อไปนี้

- (1) ในการขายทรัพย์สินที่มีหลายสิ่งด้วยกัน ให้แยกขายทีละสิ่งต่อเนื่องกันไป แต่
- (ก) เจ้าพนักงานบังคับคดีมีอำนาจจัดตั้งहारिमทรัพย์สินซึ่งมีราคาเล็กน้อยรวมขายเป็นกองๆ ได้เสมอ และ
- (ข) เจ้าพนักงานบังคับคดีมีอำนาจจัดตั้งहारिमทรัพย์สินหรือสังหาริมทรัพย์สินสองสิ่งหรือกว่านั้นขึ้นไป รวมขายไปด้วยกันได้ ในเมื่อเป็นที่คาดหมายได้ว่า เงินรายได้ในการขายจะเพิ่มขึ้นเพราะเหตุนั้น
- (2) ในการขายสังหาริมทรัพย์สินรายใหญ่ และทรัพย์สินนั้นอาจแบ่งแยกออกได้เป็นตอนๆ เจ้าพนักงานบังคับคดีมีอำนาจขายทรัพย์สินนั้นเป็นตอนๆ ได้ ในเมื่อเป็นที่คาดหมายได้ว่าเงินรายได้ในการขายทรัพย์สินบางตอนจะเพียงพอแก่พอแก่การบังคับคดี หรือว่าเงินรายได้ทั้งหมดจะเพิ่มขึ้นเพราะเหตุนั้น
- (3) ในการขายทรัพย์สินหลายสิ่งด้วยกัน เจ้าพนักงานบังคับคดีมีอำนาจกำหนดลำดับที่จะขายทรัพย์สินนั้น

⁶² พิพัฒน์ จักรางกูร, “ซื้อขายในการขายทอดตลาดตามคำสั่งศาล,” บทบัญญัติ, (2515)

⁶³ ชนาธิป สุรภักดิ์พิศิษฐ์, “สิทธิของผู้ซื้อที่ดินที่ได้จากการขายทอดตลาดตามคำสั่งศาล : ศึกษาเฉพาะกรณีการขายทอดตลาดถูกเพิกถอน,” (วิทยานิพนธ์มหาบัณฑิต คณะนิติศาสตร์ มหาวิทยาลัยธุรกิจบัณฑิต, 2544), น. 8.

⁶⁴ ประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง มาตรา 308.

บุคคลผู้มีส่วนได้เสียในการบังคับคดีแก่ทรัพย์สินซึ่งจะต้องขาย อาจร้องขอให้เจ้าพนักงานบังคับคดีรวมหรือแยกทรัพย์สิน หรือขอให้ขายทรัพย์สินนั้นตามลำดับที่กำหนดไว้ หรือจะร้องคัดค้านคำสั่งของเจ้าพนักงานบังคับคดีที่ตั้งตามสามอนุมาตราก่อนนั้นก็ได้ในกรณีที่เจ้าพนักงานบังคับคดีไม่ยอมปฏิบัติตามคำร้องขอหรือคำสั่งค้านเช่นนั้น ผู้ร้องจะยื่นคำขอต่อศาลโดยทำเป็นคำร้องภายในสองวันนับตั้งแต่วันปฏิเสขเพื่อขอให้มีการสั่งชี้ขาดในเรื่องนั้นก็ได้อีก คำสั่งของศาลให้เป็นที่สุด และให้เจ้าพนักงานบังคับคดีเลื่อนการขายไปจนกว่าศาลจะได้มีคำสั่ง หรือจนกว่าจะได้พ้นระยะเวลาซึ่งให้นำเรื่องขึ้นสู่ศาลได้⁶⁵

ในการขายทอดตลาดทรัพย์สินของลูกหนี้ตามคำพิพากษานั้นก่อนที่เจ้าพนักงานบังคับคดีจะเคาะไม้ขายให้แก่ผู้เสนอราคาสูงสุดที่เจ้าพนักงานบังคับคดีเห็นว่าเป็นราคาที่สมควรขายได้ เจ้าหนี้ตามคำพิพากษา ลูกหนี้ตามคำพิพากษา หรือบุคคลผู้มีส่วนได้เสียในการบังคับคดีอาจคัดค้านว่าราคาดังกล่าวมีจำนวนต่ำเกินสมควร ในกรณีเช่นนี้ ให้เจ้าพนักงานบังคับคดีเลื่อนการขายทอดตลาดทรัพย์สินไป เพื่อให้เจ้าหนี้ตามคำพิพากษา ลูกหนี้ตามคำพิพากษา หรือบุคคลผู้มีส่วนได้เสียในการบังคับคดี ไม่ว่าจะเป็นผู้คัดค้านหรือไม่ก็ตาม หาผู้ซื้อที่จะเสนอซื้อในราคาที่บุคคลดังกล่าวต้องการมาเสนอซื้อในการขายทอดตลาดทรัพย์สินครั้งต่อไป โดยให้ผู้เสนอราคาสูงสุดต้องผูกพันกับการเสนอราคาดังกล่าวเป็นระยะสามสิบวันนับแต่วันที่เสนอราคาดังกล่าว และในการขายทอดตลาดทรัพย์สินครั้งต่อไป หากมีผู้เสนอราคาสูงสุดในจำนวนไม่สูงกว่าจำนวนที่ผู้เสนอราคาสูงสุดได้เสนอในการขายทอดตลาดทรัพย์สินครั้งก่อน หรือไม่มีผู้ใดเสนอราคาเลย ให้เจ้าพนักงานบังคับคดีเคาะไม้ขายให้แก่ผู้เสนอราคาสูงสุดในการขายทอดตลาดทรัพย์สินครั้งก่อน แต่หากมีผู้เสนอราคาสูงสุดในการขายทอดตลาดทรัพย์สินครั้งต่อไปในจำนวนสูงกว่าจำนวนที่ผู้เสนอราคาสูงสุดได้เสนอในการขายทอดตลาดทรัพย์สินครั้งก่อน ให้เจ้าพนักงานบังคับคดีเคาะไม้ขายให้แก่ผู้เสนอราคาสูงสุดในการขายทอดตลาดทรัพย์สินนั้น

ในกรณีที่เจ้าหนี้ตามคำพิพากษา ลูกหนี้ตามคำพิพากษา หรือบุคคลผู้มีส่วนได้เสียในการบังคับคดีเห็นว่าราคาที่ได้จากการขายทอดตลาดทรัพย์สินมีจำนวนต่ำเกินสมควร และการขายทอดตลาดทรัพย์สินในราคาต่ำเกินสมควรนั้นเกิดจากการคบคิดกันฉ้อฉลในระหว่างผู้ที่เกี่ยวข้องในการเข้าสู่ราคาหรือความไม่สุจริตหรือความประมาทเลินเล่ออย่างร้ายแรงของเจ้าพนักงานบังคับคดีในการปฏิบัติหน้าที่ บุคคลดังกล่าวอาจยื่นคำร้องต่อศาลเพื่อขอให้มีการเพิกถอนการขายทอดตลาดทรัพย์สินตามบทบัญญัติแห่งลักษณะนี้ได้ และเมื่อศาลได้สอบสวนแล้วเห็นว่าคำร้องรับฟังได้ ให้ศาลมีคำสั่งอนุญาตตามคำร้องหรือแก้ไขหรือมีคำสั่งกำหนดวิธีการอย่างใดตามที่ศาลเห็นสมควรให้เสร็จภายในกำหนดเก้าสิบวันนับแต่วันได้รับคำร้องนั้น

⁶⁵ ประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่งมาตรา 309.

ให้นำบทบัญญัติในวรรคสาม วรรคสี่ วรรคห้า และวรรคหกของมาตรา 296 มาใช้บังคับแก่การยื่นคำร้องตามวรรคสองโดยอนุโลมคำสั่งศาลตามวรรคสองให้เป็นที่สุด⁶⁶

เมื่อเจ้าพนักงานบังคับคดีโอนอสังหาริมทรัพย์ที่ขายให้แก่ผู้ซื้อ หากทรัพย์สินที่โอนนั้นมีลูกหนี้ตามคำพิพากษาหรือบริวารอยู่อาศัย และลูกหนี้ตามคำพิพากษาหรือบริวารไม่ยอมออกไปจากอสังหาริมทรัพย์นั้น ผู้ซื้อชอบที่จะยื่นคำขอฝ่ายเดียวต่อศาลที่อสังหาริมทรัพย์นั้น ตั้งอยู่ในเขตศาลให้ออกคำสั่งบังคับให้ลูกหนี้ตามคำพิพากษา หรือบริวาร ออกจากอสังหาริมทรัพย์นั้นภายในระยะเวลาที่ศาลเห็นสมควรกำหนด แต่ไม่น้อยกว่าสามสิบวัน ถ้าลูกหนี้ตามคำพิพากษาหรือบริวารไม่ปฏิบัติตามคำสั่ง ให้บังคับตาม มาตรา 296 ทวิ มาตรา 296 ตรี มาตรา 296 จัตวา มาตรา 296 ฉ มาตรา 296 สัตต มาตรา 299 มาตรา 300 มาตรา 301 และ มาตรา 302 โดยอนุโลม ทั้งนี้ ให้เจ้าพนักงานศาลเป็นผู้ส่งคำสั่ง โดยผู้ซื้อมีหน้าที่จัดการนำส่ง และให้ถือว่าผู้ซื้อเป็นเจ้าของหนี้ตามคำพิพากษาและลูกหนี้ตามคำพิพากษา หรือบริวารที่อยู่อาศัยในอสังหาริมทรัพย์นั้นเป็นลูกหนี้ตามคำพิพากษตามบทบัญญัติดังกล่าว⁶⁷

กรณีที่เจ้าหนี้ตามคำพิพากษาของศาลได้ทำการยึดทรัพย์สินเจ้าพนักงาน

บังคับคดีจะขายทอดตลาดทรัพย์สินที่ยึดได้ต่อเมื่อพ้นกำหนดระยะเวลา 5 วันนับแต่วันที่ยึดวันแต่การบังคับแก่ทรัพย์สินมีสภาพเป็นของสดของเสียได้ซึ่งเจ้าพนักงานบังคับคดียอมมีอำนาจที่จะขายได้ทันที โดยวิธีการขายทอดตลาด หรือวิธีอื่นที่สมควร⁶⁸

กรณีที่เจ้าพนักงานบังคับคดีจะทำการขายทอดตลาดทรัพย์สินที่ยึดมานั้น

เจ้าพนักงานบังคับคดีจะต้องทำการส่งประกาศขายทอดตลาดให้และแจ้งให้ทราบซึ่งคำสั่งของศาลและวันขายทอดตลาดแก่บรรดาบุคคลผู้มีส่วนได้เสียในการบังคับคดีแก่ทรัพย์สินที่จะขายทอดตลาดซึ่งทราบได้ตามทะเบียนหรือโดยประการอื่น⁶⁹

3.1.1.4 ทรัพย์สินที่จะนำมาขายทอดตลาด

ทรัพย์สินที่จะนำมาขายทอดตลาดจะเป็นสังหาริมทรัพย์หรืออสังหาริมทรัพย์ก็ได้โดยต้องนำมาออกแสดงให้ผู้เข้าร่วมประมูลตรวจดูและต้องระบุไว้ในประกาศขายทอดตลาดอย่างชัดเจนแต่ไม่ถือว่าเป็นคำเสนอขาย ดังนั้น แม้จะได้ประกาศไว้แล้วต่อมาไม่ต้องการนำทรัพย์สินออกขายไม่ว่าด้วยเหตุใดผู้ทอดตลาดไม่ต้องรับผิดชอบค่าใช้จ่ายแต่อย่างใด

⁶⁶ ประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่งมาตรา มาตรา 309 ทวิ.

⁶⁷ ประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่งมาตรา มาตรา 309 ตรี.

⁶⁸ ประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่งมาตรา 308.

⁶⁹ ประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่งมาตรา 306.

ที่ดินตามประมวลกฎหมายที่ดิน “ที่ดิน” หมายความว่า พื้นที่ดินทั่วไปและให้หมายความรวมถึงภูเขา ห้วย หนอง คลอง บึง บาง ลำน้ำ ทะเลสาบ เกาะ และที่ชายทะเลด้วย⁷⁰ ซึ่งที่ดินถือเป็นอสังหาริมทรัพย์ประเภทหนึ่งตามประมวลกฎหมายแพ่ง และพาณิชย์มาตรา 139 และเป็นวัตถุที่มีราคา และถือเอาได้จึงสามารถโอนให้กันได้ตามกฎหมายตามประมวลกฎหมายที่ดิน แบ่งออกได้สองประเภท คือ

ก. ที่ดินประเภทที่ไม่มีเอกสารสิทธิ ได้แก่ที่ดินมือเปล่า เป็นที่ดินที่ไม่มีโฉนดที่ดิน โฉนดแผนที่ดิน โฉนดตราจองหรือตราจองที่ตราว่า “ได้ทำประโยชน์แล้ว” แต่ได้มีการเข้าครอบครองและทำประโยชน์จริงๆในที่ดินนั้นในฐานะที่เป็นเจ้าของ เช่น ที่เรียกสวน ไร่นา ส่วนใหญ่จะเป็นที่ดินที่ครอบครองก่อนใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ.2497

ข. ที่ดินประเภทที่มีเอกสารสิทธิแบ่งออกเป็น 10 ชนิด คือ

(1) โฉนดที่ดิน คือหนังสือสำคัญแสดงกรรมสิทธิ์ออกโดยอาศัย

อำนาจตามพระราชบัญญัติออกโฉนดที่ดิน ร.ศ.127 ท้องที่ที่จะออกโฉนดแผนที่ดินนั้นจะต้องเป็นท้องที่ซึ่งได้มีการรังวัดอย่างกะแดศตรัลลี (Cadastrally) โดยโยงยีดจากหมุดหลักฐานโครงการแผนที่ย่อยละเอียดโฉนดแผนที่มีระวางหลักฐานคือโฉนดตราจอง⁷¹

(2) โฉนดตราจอง เป็นหนังสือสำคัญแสดงกรรมสิทธิ์ โดยออกให้ในท้องที่ซึ่งทำประโยชน์แล้วแต่ยังไม่สามารถออกโฉนดแผนที่ได้ จึงออกตราจองให้ก่อนเป็นการชั่วคราว ตามพระราชบัญญัติออกโฉนดตราจอง ร.ศ.124(พ.ศ.2445)

(3) ตราจองที่ตราว่า “ได้ทำประโยชน์แล้ว” ออกให้เมื่อผู้ครอบครองได้ทำประโยชน์ในที่ดินนั้นแล้วและอยู่ในหลักเกณฑ์ที่จะออกโฉนดได้แต่ทางราชการยังไม่พร้อมที่จะดำเนินการให้โดยออกตามพระราชบัญญัติออกโฉนดที่ดิน ฉบับที่ 6 พ.ศ.2479

(4) ใบจอง เป็นหนังสือแสดงการยอมรับให้เข้าครอบครองที่ดินชั่วคราว ออกให้ตามประมวลกฎหมายที่ดินเดิมเรียกว่าใบเหยียบย่ำหรือตราจองมีอายุในการทำประโยชน์ในที่ดิน 3 ปี โดยต้องเริ่มทำประโยชน์ภายใน 6 เดือนนับแต่วันที่รับใบจอง

(5) หนังสือรับรองการทำประโยชน์ คือหนังสือรับรองจากพนักงานเจ้าหน้าที่ว่าได้ทำประโยชน์แล้วมีเพียงสิทธิครอบครองเท่านั้นไม่มีกรรมสิทธิ์แต่อย่างใดปัจจุบันมีอยู่ 3 ชนิด คือ 1. แบบ น.ส.3 เป็นหนังสือที่ออกให้แก่ผู้ครอบครองที่ดินทั่วไปปกติออกเป็นเฉพาะรายไม่มีระวางโยงยีดมีรูปแผนที่ลอยๆ 2. แบบ น.ส.3ก. เป็นหนังสือที่ออกให้แก่ผู้ครอบครองที่ดินทั่วไป

⁷⁰ ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. 2497 มาตรา 1.

⁷¹ บรรจง ศ.นาคประดา, วิทยุทธิ์ที่ดิน สรุปลกฎหมายและระเบียบ, (กรุงเทพมหานคร : ชวนพิมพ์, 2533), น. 11.

เหมือนกันแต่จำกัดเฉพาะที่ดินบริเวณที่ได้มีการทำระวางรูปถ่ายทางอากาศแล้ว 3. แบบหมายเลข 3 เป็นหนังสือที่ออกตามกฎกระทรวงเกษตรราชการที่ออกตามความในพระราชบัญญัติออกโฉนดที่ดิน (ฉบับที่ 6) พ.ศ.2479 กรณีผู้รับจองที่ได้รับใบเหยียบย่ำหรือผู้ที่ครอบครองทำประโยชน์ที่ดินอยู่ก่อนวันที่ออกพระราชบัญญัติออกโฉนดที่ดิน (ฉบับที่ 6) พ.ศ.2479 มาขอให้เจ้าพนักงานที่ดินนำขึ้นทะเบียนและออกใบสำคัญให้ เจ้าพนักงานจะออกเอกสารแบบหมายเลข 3 ให้ ผู้เป็นเจ้าของที่ดินยังไม่มีกรรมสิทธิ์เช่นกันจึงต้องแจ้งการครอบครองที่ดิน (ส.ค.1) ตามมาตรา 5 แห่งพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ.2497 ถ้าไม่แจ้งกฎหมายถือว่าสลละสิทธิและไม่ถือว่า แบบหมายเลข 3 นี้เป็นหนังสือรับรองการทำประโยชน์อีกต่อไป

(6) ใบไต่สวน คือหนังสือแสดงการสอบสวนเพื่อออกโฉนดที่ดินและให้หมายความรวมถึงด้วยใช้ในการขออนุญาตโฉนดที่ดิน โฉนดการเดินสำรวจ ตามประมวลกฎหมายที่ดินมาตรา 58 และ มาตรา 58 ทวิ หรือโดยการออกโฉนดที่ดินเฉพาะรายตามมาตรา 59 และมาตรา 59 ทวิ ศาสตราจารย์ศิริ เกวลินสฤยดี เห็นว่าเมื่อพิจารณาตรมมาตรา 56 และมาตรา 72 แล้ว ใบไต่สวน น่าจะเป็นหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินอย่างหนึ่งเพราะกฎหมายรับรองสิทธิของเจ้าของที่ดินนั้นให้มีการจดทะเบียนเปลี่ยนมือกันได้ นอกจากนี้ที่ดินที่มีใบไต่สวนแล้วนั้นพนักงานเจ้าหน้าที่ได้ออกไปตรวจพิสูจน์รังวัดปักเขตที่ดินเรียบร้อยแล้วย่อมมีหลักฐานแน่นอนกว่าที่ดินที่ออก น.ส.3 ซึ่งออกโดยเจ้าหน้าที่อำเภอและแผนที่ก็เป็นรูปถ่ายแต่กลับยอมรับว่า น.ส.3 เป็นหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินอย่างไรก็ตาม ใบไต่สวนไม่ใช่หนังสือออกแสดงกรรมสิทธิ์ ทั้งนี้ตารมนัยคำพิพากษาฎีกาที่ 186/2508

(7) ส.ค.1 เป็นเอกสารที่ออกให้แก่ผู้ที่ครอบครองทำประโยชน์ในที่ดินที่มีอยู่ก่อนวันที่ประมวลกฎหมายที่ดินใช้บังคับคือวันที่ 1 ธันวาคม 2497 โดยไม่มีหนังสือสำคัญแสดงกรรมสิทธิ์ที่ดิน โดยต้องแจ้งต่อนายอำเภอท้องที่ภายใน 180 วัน ตามพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ.2497 มาตรา 5 วรรคหนึ่ง

(8) โฉนดที่ดิน เป็นหนังสือสำคัญแสดงกรรมสิทธิ์ที่ดิน และให้หมายความรวมถึงโฉนดแผนที่ โฉนดตราจอง และตราจองที่ตราว่า “ได้ทำประโยชน์แล้ว”

(9) น.ค.3 เป็นเอกสารที่ออกให้ตามพระราชบัญญัติจัดที่ดินเพื่อการครองชีพ พ.ศ.2511 โดยให้อำนาจแก่กรมประชาสงเคราะห์และกรมส่งเสริมสหกรณ์เป็นผู้ดำเนินการจัดที่ดินของรัฐให้กับบุคคลบางประเภทในรูปของนิคมสร้างตนเองเมื่อบุคคลนั้นทำประโยชน์ในที่ดินครบถ้วนตามหลักเกณฑ์และเงื่อนไขตามกฎหมายแล้วเจ้าหน้าที่จะออกหนังสือสำคัญ น.ค.3 ให้เป็นหลักฐาน

(10) ส.ป.ก. เป็นเอกสารที่ออกให้แก่ที่ดินที่ได้มาโดยพระราชบัญญัติปฏิรูปที่ดินเพื่อการเกษตรกรรม พ.ศ. 2518 มาตรา 30 มีใจความสำคัญว่า ที่ดินที่ได้มาโดยการจัดซื้อหรือเวนคืน คณะกรรมการจะให้เกษตรกรเช่าในระยะยาวหรือเช่าซื้อตามเงื่อนไขที่กำหนด

ที่ดินที่มีหนังสือสำคัญทั้ง 10 ประเภททั้งที่มีเพียงสิทธิครอบครองและมีกรรมสิทธิ์สามารถโอนกันได้จึงสามารถนำมาขายทอดตลาดได้ด้วยเช่นกัน

3.1.1.5 ทรัพย์สินที่ไม่สามารถนำมาขายทอดตลาดได้

ทรัพย์สินบางประเภทที่ไม่สามารถนำมาขายทอดตลาดได้สามารถแบ่งออกได้ 2 ประเภท คือ ทรัพย์สินนอกพาณิชย์ และทรัพย์สินทางปัญญา⁷²

ทรัพย์สินนอกพาณิชย์ (Things outside of property)

กฎหมายของไทยตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์มาตรา 143 บัญญัติว่า “ทรัพย์สินนอกพาณิชย์ หมายความว่าทรัพย์สินที่ไม่สามารถถือเอาได้ และทรัพย์สินที่โอนแก่กันมิได้โดยชอบด้วยกฎหมาย” เช่น สายลม แสงแดด อากาศ มหาสมุทร น้ำทะเล ดวงดาว เป็นต้น ส่วนกรณีที่กฎหมายบัญญัติว่าห้ามโอน เช่น ทรัพย์สินที่เป็นสาธารณะสมบัติของแผ่นดิน หรือทรัพย์สินที่ประชาชนทั่วไปใช้ร่วมกัน ที่ดินซึ่งเป็นที่ธรณีสงฆ์ตามพระราชบัญญัติคณะสงฆ์ เป็นต้น

ทรัพย์สินทางปัญญา (Intellectual property)

ทรัพย์สินทางปัญญา หมายถึง “สิทธิที่เกี่ยวกับผลงานสร้างสรรค์อันเกิดจากความคิดของมนุษย์ซึ่งรวมถึงการประดิษฐ์ การออกแบบผลิตภัณฑ์ การออกแบบวงจรรวม การค้นพบทางวิทยาศาสตร์ เครื่องหมายการค้า เครื่องหมายบริการ เครื่องหมายร่วม เครื่องหมายรับรอง ชื่อทางการค้า ชื่อทางภูมิศาสตร์ที่แสดงถึงคุณลักษณะของสินค้า ความลับทางการค้า งานด้านวรรณกรรมและศิลปกรรมและสิทธิของนักแสดงและสิทธิของผู้บันทึกเสียงและสิทธิของผู้แพร่เสียงแพร่ภาพ”

3.1.1.6 สถานที่ดำเนินการขายทอดตลาด

สถานที่ดำเนินการขายทอดตลาดจะเป็นสถานที่ใดก็ได้แต่ต้องเป็นสถานที่เปิดเผยและกำหนดไว้ในประกาศแจ้งการขายทอดตลาดด้วยตามพระราชบัญญัติควบคุมการขายทอดตลาดและการค้าของเก่า พ.ศ.2474 มาตรา 7 (1) โดยทั่วไปสามารถแบ่งได้ 2 ประเภท คือ การขายทอดตลาดของเอกชน และการขายทอดตลาดโดยเจ้าพนักงาน

การขายทอดตลาดของเอกชน สถานที่ดำเนินการขายทอดตลาดได้แก่สถานที่ประกอบกิจการของเอกชน โดยต้องเป็นสถานที่เปิดเผย

⁷² ชนาธิป สุรภักดิ์พิศิษฐ์, เพิ่งอ้าง, น. 18-21.

การขายทอดตลาดโดยเจ้าพนักงาน สถานที่ดำเนินการขายทอดตลาด ได้แก่ สถานที่ตั้งของเจ้าพนักงานหรือสำนักงานบังคับคดี เว้นแต่มีการร้องขอให้มีการขายทอดตลาด ณ ที่ตั้งของทรัพย์สิน

3.1.2 ประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง

3.1.2.1 การบังคับคดี

การบังคับคดีเป็นวิธีการที่เจ้าหน้าที่ตามคำพิพากษาของศาลดำเนินการบังคับกับลูกหนี้ตามคำพิพากษา และจะต้องร้องขอให้เจ้าพนักงานบังคับคดีทำการบังคับคดีแก่ลูกหนี้ตามคำพิพากษาของศาลภายในกำหนดเวลา 10 ปี นับแต่วันที่มีคำพิพากษาเพื่อให้ลูกหนี้ฝ่ายที่แพ้คดีปฏิบัติตามคำพิพากษาของศาลโดยการออกคำบังคับเป็นหน้าที่ของศาลเมื่อศาลได้พิพากษาหรือมีคำสั่งอย่างใดซึ่งจะต้องมีการบังคับคดี ศาลต้องมีคำบังคับถ้าศาลมิได้มีคำบังคับไว้ เจ้าหน้าที่ตามคำพิพากษาก็ขอให้ศาลมีคำบังคับได้⁷³ หรือกรณีเมื่อศาลได้พิพากษาตามยอมและมีคำสั่งท้ายคำพิพากษาให้จำเลยปฏิบัติตามสัญญาประนีประนอมไม่ปฏิบัติตามจะถูกยึดทรัพย์ จำขัง ฯลฯ นั้น ถือว่าได้มีคำบังคับไว้แล้ว ศาลจึงไม่ออกคำบังคับซ้ำให้อีก⁷⁴ ซึ่งในการออกคำบังคับศาลจะต้องกำหนดกรอบเวลาและเงื่อนไขในการปฏิบัติให้ชัดเจนตามที่เห็นสมควร และศาลจะต้องระบุให้ชัดเจนในคำบังคับว่าหากลูกหนี้ตามคำพิพากษาฝ่าฝืนคำบังคับ จะต้องถูกยึดทรัพย์ หรือถูกจำขังได้ด้วย⁷⁵ แต่ถ้าลูกหนี้ตามคำพิพากษาไม่ได้มาฟังคำพิพากษา ศาลก็สามารถออกคำบังคับไว้และเป็นหน้าที่ของเจ้าหน้าที่ตามคำพิพากษาจะต้องดำเนินการร้องขอให้ศาลส่งคำบังคับนั้นให้แก่ลูกหนี้ตามคำพิพากษา “ถ้าศาลได้พิพากษาหรือมีคำพิพากษาหรือมีคำสั่งอย่างใดซึ่งจะต้องมีการบังคับคดี ก็ให้ศาลมีคำบังคับกำหนดวิธีที่จะปฏิบัติตามคำบังคับในวันที่อ่านคำพิพากษาหรือคำสั่ง และให้เจ้าพนักงานศาลส่งคำบังคับนั้นไปยังลูกหนี้ตามคำพิพากษา เว้นแต่ลูกหนี้ตามคำพิพากษาได้อยู่ในศาลในเวลาที่ศาลมีคำบังคับนั้น และศาลได้สั่งให้ลงลายมือชื่อไว้เป็นสำคัญ”⁷⁶

3.1.2.2 การออกหมายบังคับคดี

การออกหมายบังคับคดี เป็นกรณีเมื่อลูกหนี้ตามคำพิพากษาฝ่าฝืนคำบังคับไม่ปฏิบัติตามคำบังคับของศาลที่มีคำพิพากษาหรือคำสั่ง และการออกหมายบังคับคดีจะกระทำได้อต่อเมื่อลูกหนี้ตามคำพิพากษาได้รับคำบังคับโดยชอบด้วยกฎหมายแล้วแต่ไม่ปฏิบัติตามคำบังคับนั้นภายใน

⁷³ คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 184/2508.

⁷⁴ คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 3229/2550.

⁷⁵ ประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง มาตรา 273 วรรคท้าย.

⁷⁶ ประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง มาตรา 272.

เวลาและเงื่อนไขที่ศาลระบุไว้ในคำบังคับ⁷⁷ เช่นกรณีที่ คำร้องขอให้ศาลออกหมายตั้งเจ้าพนักงานบังคับคดีมิได้ระบุโดยชัดแจ้งถึงคำพิพากษาหรือคำสั่งซึ่งจะขอให้มีการบังคับคดีและวิธีการบังคับคดีซึ่งขอให้ออกหมายตามประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่งมาตรา 275(1)(3) การที่ศาลชั้นต้นออกหมายตั้งเจ้าพนักงานบังคับคดีจึงไม่ชอบ ส่วนมาตรา 272 เป็นเรื่องขอให้ศาลมีคำบังคับกำหนดวิธีที่จะปฏิบัติตามคำบังคับเป็นคนละขั้นตอนกับการขอให้ออกหมายบังคับคดีในคดีนี้ ซึ่งศาลได้มีคำพิพากษาตามยอมและมีคำบังคับกับกำหนดวิธีที่จะต้องปฏิบัติตามคำบังคับไว้แล้ว⁷⁸ การออกหมายบังคับคดีสามารถแบ่งออกได้ 3 กรณี คือ

1. กรณีหนี้เงิน

หนี้และหนี้หนี้เป็นหนี้เงิน เมื่อศาลออกคำบังคับแล้วและการส่งคำบังคับ การออกหมายบังคับคดีนั้นกระทำโดยชอบ เจ้าหนี้ตามคำพิพากษาของศาลจะต้องกระทำการยึด หรืออายัดทรัพย์สินใดๆ ของลูกหนี้มาแล้วจะต้องดำเนินการนำออกขายทอดตลาดโดยเจ้าพนักงานบังคับคดีเป็นผู้ทอดตลาดหรือจำหน่ายโดยวิธีอื่นเพื่อนำเงินมาชำระหนี้แก่เจ้าหนี้ตามคำพิพากษาของศาลตามกระบวนการ การยึดทรัพย์ที่เป็นสังหาริมทรัพย์จะต้องเป็นไปตามประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่งมาตรา 303 และการยึดทรัพย์ที่เป็นอสังหาริมทรัพย์จะต้องเป็นไปตามประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่งมาตรา 304 ซึ่งตามกฎหมายการบังคับคดีเป็นอำนาจเฉพาะของเจ้าพนักงานบังคับคดีในฐานะเป็นเจ้าพนักงานของศาลแม้ไม่มีเจ้าหนี้ตามคำพิพากษามานำยึด หรือการรับมอบอำนาจจากเจ้าหนี้ตามคำพิพากษาของศาลจะไม่ใช้ผู้แทน โจทก์ก็ตาม เช่น การที่เจ้าพนักงานบังคับคดีไปทำการยึดทรัพย์สินของลูกหนี้ตามคำพิพากษาไม่มีบทบัญญัติแห่งลักษณะการบังคับคดีตามคำพิพากษาหรือคำสั่งตามประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่งบทใดบังคับว่า หากโจทก์ไม่นำยึดหรือผู้ที่นำยึดมิใช่ผู้แทน โจทก์แล้วจะทำให้การยึดนั้นเป็นอันเสียไป⁷⁹

2. กรณีขับไล่ลูกหนี้ตามคำพิพากษา

เมื่อเจ้าพนักงานบังคับคดีโอนอสังหาริมทรัพย์ที่ขายให้แก่ผู้ซื้อ หากทรัพย์สินที่โอนนั้นมีลูกหนี้ตามคำพิพากษาหรือบริวารอยู่อาศัย และลูกหนี้ตามคำพิพากษาหรือบริวารไม่ยอมออกไปจากอสังหาริมทรัพย์นั้น ผู้ซื้อชอบที่จะยื่นคำขอฝ่ายเดียวต่อศาลที่อสังหาริมทรัพย์นั้น ตั้งอยู่ในเขตศาลให้ออกคำบังคับให้ลูกหนี้ตามคำพิพากษา หรือบริวาร ออกไปจากอสังหาริมทรัพย์นั้นภายในระยะเวลาที่ศาลเห็นสมควรกำหนด แต่ไม่น้อยกว่าสามสิบวัน ถ้าลูกหนี้ตามคำพิพากษาหรือบริวารไม่ปฏิบัติตามคำบังคับ ให้บังคับตาม มาตรา 296 ทวิ มาตรา 296 ตริ มาตรา 296 จัตวา มาตรา 296 ฉ

⁷⁷ ประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง มาตรา 276.

⁷⁸ คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 31153-3118/2538.

⁷⁹ คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 5493/2536.

มาตรา 296 สัตต มาตรา 299 มาตรา 300 มาตรา 301 และ มาตรา 302 โดยอนุโลม ทั้งนี้ ให้เจ้าพนักงานศาลเป็นผู้ส่งคำบังคับโดยผู้ซึ่งมีหน้าที่จัดการนำส่ง และให้ถือว่าผู้ซึ่งเป็นเจ้าหนี้ตามคำพิพากษาและลูกหนี้ตามคำพิพากษาหรือบริวารที่อยู่อาศัยในอสังหาริมทรัพย์นั้นเป็นลูกหนี้ตามคำพิพากษิตามบทบัญญัติดังกล่าว⁸⁰

ในกรณีที่ลูกหนี้ตามคำพิพากษาต้องรื้อถอนสิ่งปลูกสร้างออกไปจากทรัพย์สินด้วย เจ้าพนักงานบังคับคดีมีอำนาจจัดการรื้อถอนสิ่งปลูกสร้างนั้น และให้มีอำนาจขนย้ายสิ่งของออกจากสิ่งปลูกสร้างที่มีการรื้อถอนนั้นด้วย ค่าใช้จ่ายในการรื้อถอน และขนย้ายสิ่งของ ให้ลูกหนี้ตามคำพิพากษาเป็นผู้เสียทั้งนี้ในการปฏิบัติของเจ้าพนักงานบังคับคดีในการรื้อถอน⁸¹

3. กรณีขอให้ศาลมีคำสั่งจับกุมและกักขังลูกหนี้ตามคำพิพากษา

เจ้าหนี้ตามคำพิพากษามีหน้าที่ช่วยเจ้าพนักงาน บังคับคดีในการดำเนินการบังคับคดีดังกล่าวและทดรองค่าใช้จ่าย ในการนั้น⁸²

ในการปฏิบัติหน้าที่ของเจ้าพนักงานบังคับคดี ตาม มาตรา 296ตรี มาตรา 296จัตวา (3) และ มาตรา 296เบญจ เจ้าพนักงานบังคับคดีอาจร้องขอความช่วยเหลือจากพนักงานฝ่าย ปกครองหรือตำรวจเพื่อให้สามารถดำเนินการตาม มาตรา 296ตรี มาตรา 296จัตวา (3) และ มาตรา 296เบญจได้ และในการนี้ ให้ พนักงานฝ่ายปกครองหรือตำรวจมีอำนาจจับกุมและควบคุมตัวผู้ ชัดขวางไว้เท่าที่จำเป็นในการปฏิบัติหน้าที่ ของเจ้าพนักงานบังคับคดี⁸³

ภายใต้บังคับ มาตรา 296ทวิ เจ้าหนี้ตามคำพิพากษา ชอบที่จะยื่นคำขอฝ่ายเดียว โดยทำเป็นคำร้องต่อศาลไม่ว่าเวลา ใด ๆ นับแต่ระยะเวลาที่กำหนดไว้เพื่อการปฏิบัติตามคำพิพากษา หรือ คำสั่งขอให้มีการบังคับได้ล่วงพ้นไปจนถึงเวลาที่การบังคับคดี ได้เสร็จสิ้นลง ขอให้ศาลมีคำสั่งจับกุมและกักขังลูกหนี้ตาม คำพิพากษาซึ่งจงใจไม่ปฏิบัติตามหมายบังคับคดีห้ามไม่ให้ศาลอนุญาตตามคำขอนั้น เว้นแต่จะเป็นที่พอใจจาก พยานหลักฐานซึ่งผู้ร้องนำมาสืบที่ศาลเรียกมาสืบว่า

(1) ลูกหนี้ตามคำพิพากษาสามารถที่จะปฏิบัติตามคำพิพากษา หรือคำสั่งนั้น ได้ ถ้าได้กระทำการโดยสุจริต และ

(2) ไม่มีวิธีบังคับอื่นใดที่เจ้าหนี้ตามคำพิพากษาจะใช้บังคับได้เมื่อมีคำขอให้จับตัวลูกหนี้ตามคำพิพากษาโดยเหตุ จงใจชัดเจนไม่ปฏิบัติตามคำบังคับ ให้ศาลออกหมายเรียกลูกหนี้ตามคำพิพากษามาศาลถ้าได้ออกหมายเรียกตามวรรคหนึ่งแล้ว ลูกหนี้นั้น ไม่มาศาล และมีได้แจ้งเหตุอัน

⁸⁰ ประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง มาตรา 309 ตรี.

⁸¹ ประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง มาตรา 296 เบญจ.

⁸² ประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง มาตรา 296 ฉ.

⁸³ ประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง มาตรา 296 สัตต.

สมควรในการที่ไม่มาให้ศาลทราบ หากศาล เห็นว่าลูกหนี้ตามคำพิพากษาได้รับหมายเรียกแล้ว ศาล จะออกหมาย จับลูกหนี้ตามคำพิพากษาก็ได้หรือถ้าลูกหนี้ตามคำพิพากษามาศาล แต่แสดงเหตุอัน สมควรในการปฏิบัติตามคำบังคับมิได้ ศาลมีอำนาจ สั่งกักขังลูกหนี้ตามคำพิพากษานั้นทันที หรือ ตั้งแต่วัน ใดวันหนึ่งที่ ศาลเห็นสมควรกำหนดก็ได้ ถ้าลูกหนี้ตามคำพิพากษายังคงขัดขืนอยู่ จนถึงวัน นั้น

ถ้าลูกหนี้ตามคำพิพากษาไม่ได้รับหมายเรียก หรือได้แจ้งเหตุ อันสมควรต่อศาลในการ ที่ไม่มานั้น ให้ศาลเลื่อนการนั่งพิจารณา คำขอนั้น ไปแต่ถ้าศาลเห็นว่าลูกหนี้ตามคำพิพากษา หลีกเลียงไม่ รับหมาย ศาลจะออกหมายจับตามที่ขอทันทีก็ได้

ถ้าลูกหนี้ตามคำพิพากษามาศาลและแสดงเหตุอันสมควร ได้ศาลจะมีคำสั่งให้ยกคำขอ หรือมีคำสั่งเป็นอย่างอื่นก็ได้ในกรณีเหล่านี้ ศาลมีอำนาจที่จะทำการไต่สวนตามที่เห็นสมควร และ ลูกหนี้ตามคำพิพากษาย่อมนำพยานมาสืบแก้ได้⁸⁴

การจับและกักขังลูกหนี้ตามคำพิพากษามาตาม มาตรา 296 จัตวา และ มาตรา 298 และการ จับกุมและควบคุมตัวผู้ขัดขวาง ตาม มาตรา 296 สัตต ไม่ตัดสิทธิที่จะดำเนินคดีในความผิดอาญา

ลูกหนี้ตามคำพิพากษาที่ถูกจับกุม โดยเหตุจงใจ ขัดขืนคำบังคับจะต้องถูกกักขังไว้ จนกว่าจะมีประกัน หรือประกัน และหลักประกันตามจำนวนที่ศาลเห็นสมควรกำหนดว่าตน ยินยอม ที่จะปฏิบัติตามคำบังคับทุกประการ แต่ทั้งนี้ ห้ามไม่ให้กักขังลูกหนี้ ตามคำพิพากษาแต่ละ ครั้ง เกินกว่าหกเดือนนับแต่วันจับหรือกักขัง แล้วแต่กรณี

ในกรณีที่ผิดสัญญาประกัน ศาลมีอำนาจสั่งบังคับตามสัญญาประกัน หรือตามจำนวน เงินที่ศาลเห็นสมควร โดยมีต้องฟ้องผู้ทำสัญญาประกัน⁸⁵

ในกรณีที่ศาลยอมรับบุคคลเป็นประกัน และบุคคล นั้นจงใจขัดขวางการบังคับคดีหรือ ร่วมกับลูกหนี้ตามคำพิพากษา ขัดขืนไม่ปฏิบัติตามคำบังคับให้นำบทบัญญัติแห่ง มาตรา 297 มาตรา 298 มาตรา 299 และ มาตรา 300 มาใช้บังคับ โดยอนุโลม⁸⁶

ศาลที่มีอำนาจออกหมายบังคับคดีหรือหมายจับ ลูกหนี้ตามคำพิพากษา หรือมีอำนาจทำ คำวินิจฉัยชี้ขาดในเรื่อง ใด ๆ อันเกี่ยวข้องกับการบังคับคดีตามคำพิพากษาหรือคำสั่ง ซึ่ง ได้เสนอต่อ ศาลตามบทบัญญัติแห่งลักษณะนี้คือศาลที่ได้พิจารณา และชี้ขาดตัดสินคดีในชั้นต้น

ถ้าศาลอุทธรณ์ได้ส่งคดีไปยังศาลชั้นต้นแห่งอื่นที่มีคำพิพากษา หรือคำสั่งที่ อุทธรณ์นั้นเพื่อการพิจารณาและพิพากษา ใหม่ตาม มาตรา 243 (2) และ(3) ให้ศาลที่มีคำพิพากษา

⁸⁴ ประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง มาตรา 298.

⁸⁵ ประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง มาตรา 300.

⁸⁶ ประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง มาตรา 301.

หรือ คำสั่งใหม่นั้นเป็นศาลที่มีอำนาจในการบังคับคดีเว้นแต่ศาลอุทธรณ์ จะได้กำหนดไว้เป็นอย่างอื่น

ในกรณีที่ศาลได้ออกหมายบังคับคดีส่งไปให้อีกศาลหนึ่งบังคับ คดีแทนให้ส่งทรัพย์ที่ยึดได้หรือเงินที่ได้จากการขายทรัพย์นั้น แล้วแต่กรณี ไปยังศาลที่ออกหมาย เพื่อดำเนินการ ไปตามกฎหมาย⁸⁷

กรมบังคับคดีได้ยึดถือแนวทางในการปฏิบัติในการบังคับคดีการยึด การขายทรัพย์สิน และการจำหน่ายทรัพย์สิน ตามกฎกระทรวง ระเบียบ คำสั่ง ข้อบังคับ ต่างๆ กรณีเจ้าหน้าที่ตามคำพิพากษาของศาลซึ่งลูกหนี้ไม่ปฏิบัติตามคำพิพากษาของศาลทั้งหมดหรือแต่บางส่วนให้ครบถ้วน ถูกต้องตามคำพิพากษาของศาล เจ้าหน้าที่ตามคำพิพากษาของศาลมีสิทธิที่จะขอให้ศาลตั้งเจ้าพนักงานบังคับคดีเพื่อดำเนินการบังคับคดีกับลูกหนี้ตามคำพิพากษาของศาลโดยวิธีการยึดและอายัดทรัพย์สินของลูกหนี้ นำออกขายทอดตลาดเพื่อนำเงินมาชำระให้แก่เจ้าหน้าที่จนกว่าจะครบถ้วน เจ้าพนักงานบังคับคดีจึงเป็นเจ้าหน้าที่ของศาล โดยมีหน้าที่ปฏิบัติตามคำสั่งหรือหมายบังคับคดีของศาลเท่านั้น การตั้งเจ้าพนักงานบังคับคดีเพื่อทำการยึดและอายัดทรัพย์สินของลูกหนี้ นั้น เจ้าหน้าที่จะต้องดำเนินการภายในกำหนดเวลา 10 ปี กรณีที่ทรัพย์สินของลูกหนี้เป็นอสังหาริมทรัพย์เจ้าพนักงานบังคับคดีต้องทำการแจ้งให้แก่ นายเจ้าพนักงานที่ดินหรือนายทะเบียนที่ดินทราบ หากกรณีเป็นสังหาริมทรัพย์เจ้าหน้าที่หรือผู้แทนเจ้าหน้าที่จะนำเจ้าพนักงานบังคับคดีทำการนำยึดทรัพย์สินนั้นเจ้าพนักงานบังคับคดีมีหน้าที่ต้องแจ้งการยึดทรัพย์ให้แก่ลูกหนี้ที่เป็นเจ้าของทรัพย์ที่ทำการยึดทราบต่อจากนั้นเจ้าพนักงานบังคับคดีจะต้องทำการประเมินราคาทรัพย์ที่ยึดตามระเบียบของกรมบังคับคดี และกำหนดวันขายทอดตลาดแล้วประกาศแจ้งผู้มีส่วนได้เสียทั้งหมดให้ทราบโดยประกาศวันขายทอดตลาดภายหลังจากวันที่นำยึดได้ล่วงหน้าไปแล้วเป็นเวลา 5 วัน

3.1.2.3 สิทธิของผู้ซื้อทรัพย์สินจากการขายทอดตลาดโดยเจ้าพนักงานบังคับคดี

การซื้อทรัพย์สินจากการขายทอดตลาดโดยเจ้าพนักงานบังคับคดีเป็นการได้มาโดยทางนิติกรรมและเป็นไปตามหลักกฎหมายว่าด้วยการซื้อขาย และการได้กรรมสิทธิ์โดยทางนิติกรรมสัญญา หมายความว่า “การใดๆอันทำลงโดยชอบด้วยกฎหมายและด้วยใจสมัครมุ่งโดยตรงต่อการผูกนิติสัมพันธ์ขึ้นระหว่างบุคคลเพื่อจะก่อ เปลี่ยนแปลง โอน สงวน หรือระงับซึ่งสิทธิ⁸⁸

สิทธิของผู้ซื้อทรัพย์สินจากการขายทอดตลาดโดยเจ้าพนักงานบังคับคดีอีกประการหนึ่งคือตามบทบัญญัติแห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 1330 ซึ่งบัญญัติว่า “สิทธิของบุคคลผู้ซื้อทรัพย์สินโดยสุจริตในการขายทอดตลาดตามคำสั่งศาลหรือคำสั่งของเจ้าพนักงานรักษา

⁸⁷ ประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง มาตรา 302.

⁸⁸ ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 149.

ทรัพย์สินในคดีล้มละลายนั้น ท่านว่ามิเสียไปถึงแม้ภายหลังจะพิสูจน์ได้ว่าทรัพย์สินนั้นไม่ใช่ของจำเลย หรือลูกหนี้ตามคำพิพากษาหรือผู้ล้มละลาย”

สิทธิดังกล่าวเป็นการได้มาโดยพฤติการณ์พิเศษเป็นข้อยกเว้นหลัก “ผู้รับโอนไม่มีสิทธิดีกว่าผู้โอน” (nemo dat rule) ซึ่งเป็นหลักกฎหมายทั่วไปที่สืบทอดมาจากหลักกฎหมายโรมัน และเป็นหลักทั่วไปของกฎหมายอังกฤษซึ่งเป็นระบบคอมมอนลอว์

3.1.2.4 การเพิกถอนการขายทอดตลาดตามคำสั่งของศาล

การเพิกถอนการขายทอดตลาดตามคำสั่งของศาลอาจแบ่งได้ เป็น 2 ประเภท คือ⁸⁹

1. การเพิกถอนในกรณีการขายทอดตลาดชอบด้วยกฎหมาย เช่น กรณีจำเลยขาดนัดยื่นคำให้การ และมีการขอให้พิจารณาคดีใหม่ภายใน 15 วันนับจากวันที่ได้ส่งคำบังคับตามคำพิพากษา หรือคำสั่งให้แก่จำเลยกรณีที่มีคำสั่งให้ส่งคำบังคับโดยวิธีอื่น จำเลยต้องยื่นคำขอภายใน 15 วันนับแต่วันที่ได้รับหรือถือว่าได้รับ ซึ่งตามขั้นตอนนี้ยังไม่มีการบังคับคดีและการขายทอดตลาด หรือกรณีที่ไม่สามารถยื่นคำขอได้ภายใน 15 วันดังกล่าวเพราะพฤติการณ์นอกเหนือไม่อาจบังคับได้ให้ยื่นได้ภายใน 15 วันนับแต่พฤติการณ์นั้นได้สิ้นสุดลง กรณีนี้อาจมีหรือไม่มี การบังคับคดีหรือขายทอดตลาดก็ได้ หรือกรณีจะเป็นประการใดก็ตามห้ามมิให้ยื่นคำขอเมื่อพ้นกำหนด 6 เดือน นับแต่วันที่ได้ยึดทรัพย์หรือมีการบังคับตามคำพิพากษาหรือคำสั่งโดยวิธีอื่น ซึ่งกรณีนี้อาจจะมีการขายทอดตลาดไปแล้ว ตามที่กล่าวมาแล้วนั้น หากศาลเห็นว่าคำขอพิจารณาคดีใหม่นั้นมีเหตุอันสมควร ศาลก็จะอนุญาตให้พิจารณาคดีใหม่ได้ซึ่งผลก็เป็นไปตามมาตรา 199 เบญจวรรคสามโดยศาลไม่จำเป็นต้องสั่งเพิกถอนการบังคับคดีเพียงแต่สั่งว่าอนุญาตให้พิจารณาคดีใหม่เท่านั้นก็จะมีผลเป็นการเพิกถอนไปในตัว⁹⁰ ดังนั้นหากมีการขายทอดตลาดไปแล้วก็ต้องถูกเพิกถอนด้วยวันแต่จะเป็นการพ้นวิสัยที่จะให้คู่ความกลับคืนสู่ฐานะเดิมดังเช่นก่อนบังคับคดีได้หรือเมื่อศาลเห็นว่าไม่จำเป็นต้องบังคับเช่นนั้นเพื่อประโยชน์แก่คู่ความหรือบุคคลภายนอกให้ศาลมีอำนาจสั่งอย่างใดๆตามที่เห็นสมควร⁹¹ เช่นเมื่อขายทอดตลาดเสร็จสิ้นไปแล้วศาลจะสั่งเพิกถอนการขายทอดตลาดไม่ได้ เพราะจะมีผลกระทบต่อสิทธิของผู้ซื้อทรัพย์ตามมาตรา 1330 แต่ศาลชอบที่จะสั่งให้กักเงินที่ได้จากการขายทอดตลาดไว้ก่อนจนกว่าการพิจารณาคดีใหม่จะเสร็จสิ้น หรือกรณีศาลเพิกถอนการบังคับคดี ในกรณีที่มีได้ปฏิบัติตามบทบัญญัติแห่งประมวลกฎหมายนี้ในข้อที่มุ่งหมายจะยังให้การเป็นไปด้วยความยุติธรรมหรือที่เกี่ยวข้องด้วยความสงบเรียบร้อยของประชาชนในเรื่องการเขียนและการยื่น

⁸⁹ ชนาธิป สุรภักดิ์พิศิษฐ์, เพิ่งอ้าง.

⁹⁰ มาโนช จรมาศ, คำอธิบายประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง ภาค 1 และ 2, (กรุงเทพมหานคร : โรงพิมพ์อักษรสาส์น, 2526), น. 1197.

⁹¹ ประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง มาตรา 199 เบญจจ.

หรือส่งคำคู่ความหรือเอกสารอื่นๆหรือในการพิจารณาคดี การพิจารณาพยานหลักฐาน หรือการบังคับคดี เมื่อศาลเห็นสมควรหรือเมื่อคู่ความฝ่ายที่เสียหายเนื่องจากการที่มีได้ปฏิบัติเช่นว่านั้นยื่นคำขอโดยทำเป็นคำร้องให้ศาลมีอำนาจที่จะสั่งให้เพิกถอนการพิจารณาผิดระเบียบนั้นเสียทั้งหมดหรือบางส่วน หรือสั่งแก้ไขหรือมีคำสั่งในเรื่องนั้นอย่างใดอย่างหนึ่งตามที่เห็นสมควร⁹² เช่นบทบัญญัติแห่งประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่งมาตรา 27 วรรคสอง บัญญัติขึ้นใช้กับกรณีที่คู่ความฝ่ายที่เสียหายได้ทราบข้อความหรือพฤติการณ์อันเป็นมูลแห่งข้ออ้างของการผิดระเบียบนั้นก่อนศาลชั้นต้นมีคำพิพากษาเท่านั้น จะนำมาใช้กับกรณีที่คู่ความฝ่ายที่เสียหายเพิ่งทราบข้อความหรือพฤติการณ์อันเป็นมูลแห่งข้ออ้างของการผิดระเบียบนั้นภายหลังจากศาลชั้นต้นมีคำพิพากษาแล้วหาได้ไม่เพราะเป็นการขัดต่อเหตุผลและความเป็นจริงที่จะบังคับให้ยื่นคำร้องขอให้เพิกถอนกระบวนการพิจารณาเสียก่อนที่ศาลชั้นต้นจะมีคำพิพากษาโดยที่ตนยังไม่ทราบข้อความหรือพฤติการณ์อันเป็นมูลแห่งข้ออ้างนั้นได้ ฉะนั้น กรณีเพิ่งทราบภายหลังศาลชั้นต้นมีคำพิพากษาดังกล่าว คู่ความที่เสียหายจึงชอบที่จะยื่นคำร้องขอให้เพิกถอนการพิจารณาที่ผิดระเบียบได้ตามมาตรา 27 วรรคแรก

2. การเพิกถอนในกรณีการขายทอดตลาดไม่ชอบด้วยกฎหมายเช่น การร้องขอเพิกถอนคำสั่งเจ้าพนักงานบังคับคดีตามบทบัญญัติแห่งประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง มาตรา 296 วรรคสอง “ ภายได้บังคับมาตรา 309 ทวิ วรรคสอง ถ้าเจ้าพนักงานบังคับคดีดำเนินการบังคับคดีฝ่าฝืนต่อบทบัญญัติแห่งลักษณะนี้เมื่อศาลเห็นสมควร ไม่ว่าเวลาใดก่อนการบังคับคดีได้เสร็จลงหรือเมื่อเจ้าหน้าที่ตามคำพิพากษา ลูกหนี้ตามคำพิพากษาหรือบุคคลภายนอกผู้มีส่วนได้เสียในการบังคับคดีซึ่งต้องเสียหายเพราะเหตุดังกล่าวยื่นคำร้องต่อศาลให้ศาลมีอำนาจที่จะสั่งเพิกถอนหรือแก้ไขกระบวนการวิธีการบังคับคดีทั้งปวงหรือวิธีการบังคับใดๆ โดยเฉพาะหรือมีคำสั่งกำหนดวิธีการอย่างใดตามที่ศาลเห็นสมควร”เช่นกรณีเจ้าพนักงานบังคับคดีไม่ส่งหมายแจ้งวันนัดขายทอดตลาดให้ทราบล่วงหน้า หรือส่งไม่ถูกต้อง หรือ กรณีเจ้าพนักงานบังคับคดีผู้ทอดตลาดสั่งขายโดยเคาะไม้ไม่ครบสามครั้ง หรือกรณีเจ้าพนักงานบังคับคดีผู้ทอดตลาดขายทรัพย์สินในราคาต่ำกว่าราคาท้องตลาด หรือกรณีเจ้าพนักงานบังคับคดีคบคิดฉ้อฉลกับผู้ซื้อทรัพย์สินโดยผู้ทอดตลาดขายในราคาที่ต่ำกว่าเงินสมควรกรณีดังกล่าวมาแล้วจึงเป็นสาเหตุให้ผู้มีส่วนได้เสียร้องขอเพิกถอนการขายทอดตลาดได้การเพิกถอนการขายทอดตลาดที่มีสาเหตุมาจากเจ้าพนักงานบังคับคดีดำเนินการบังคับคดีฝ่าฝืนต่อกฎหมาย เช่น การที่เจ้าพนักงานบังคับคดีเป็นผู้ทอดตลาดเห็นว่าราคาซึ่งมีผู้เข้าสู่สูงสุดนั้นยังไม่เพียงพอ ผู้ทอดตลาดอาจถอนทรัพย์สินจากการขายทอดตลาดได้⁹³ โดยเจ้าพนักงานบังคับคดีจะต้องทำการเลื่อนการขายทอดตลาดในครั้งนั้นออกไปโดยการถอนทรัพย์สินจากการขายทอดตลาดในครั้งนั้น

⁹² ประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง มาตรา 27.

⁹³ ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์มาตรา 513.

เสียและประกาศขายใหม่เพื่อให้เป็นไปตามเจตนารมณ์ของกฎหมาย หากเจ้าพนักงานบังคับคดีไม่ยอมเลื่อนการขายครั้งนั้นออกไป จะทำให้การขายทอดตลาดไม่ชอบด้วยกฎหมาย เป็นสาเหตุให้ผู้มีส่วนได้เสียสามารถร้องขอให้ศาลเพิกถอนการขายทอดตลาดได้ ดังนั้นสรุปได้ว่าการเพิกถอนการขายทอดตลาดจึงมีสาเหตุมาจากการที่ศาลออกคำสั่งห้ามขายบังคับคดี หรือคำสั่งฝ่าฝืนต่อกฎหมาย หรือเจ้าพนักงานบังคับคดีดำเนินการบังคับคดีฝ่าฝืนต่อกฎหมาย หรือเจ้าพนักงานบังคับคดีนำทรัพย์สินออกขายทอดตลาดในระหว่างคู่ความ หรือเจ้าพนักงานบังคับคดียึดทรัพย์สินไม่ชอบด้วยกฎหมาย

3.1.2.5 ความรับผิดชอบในการบังคับคดีตามกฎหมายไทย

ความรับผิดชอบในความเสียหายที่เกิดขึ้นจากการบังคับคดีนั้น สามารถอธิบายได้ตามลักษณะของกฎหมายหลายฉบับ เช่น ความรับผิดชอบเพื่อละเมิด ความรับผิดชอบทางละเมิดของเจ้าหน้าที่ เป็นต้น

ในประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มีบทบัญญัติ เกี่ยวกับความรับผิดชอบทางละเมิดเช่น “ผู้ใดกระทำต่อผู้อื่นโดยผิดกฎหมาย ทำให้เขาเสียหาย ต่อทรัพย์สินก็ดี ต่อร่างกายก็ดี อนามัยก็ดี ชื่อเสียง สิทธิและเสรีภาพก็ดี ผู้นั้นกระทำละเมิด จำต้องชดเชยค่าสินไหมทดแทนเพื่อการนั้น”⁹⁴

ส่วนในกฎหมายที่เกี่ยวกับการขายทอดตลาด จะมีบทบัญญัติเรื่องความรับผิดชอบของผู้ทอดตลาดไว้ว่า “ท่านห้ามมิให้ผู้ทอดตลาดเข้าสู้อราคา หรือใช้ให้ผู้อื่นผู้ใดเข้าสู้อราคาในการทอดตลาดซึ่งตนเป็นผู้ดำเนินการเอง”⁹⁵ “เมื่อใดผู้ทอดตลาดเห็นว่าราคาซึ่งมีผู้สู้อสูงสุดนั้นยังไม่เพียงพอผู้ทอดตลาดอาจถอนทรัพย์สินจากการทอดตลาดได้”⁹⁶ และ “ถ้าเงินรายได้ในการขายทอดตลาดส่วนหนึ่งส่วนใดค้างชำระอยู่ เพราะเหตุผู้ทอดตลาดละเลยไม่บังคับตามบทในมาตรา 515 หรือมาตรา 516 ไซ้ ท่านว่าผู้ทอดตลาดจะต้องรับผิดชอบ”⁹⁷ และประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่งได้มีบทบัญญัติในเรื่องของความรับผิดชอบเกี่ยวกับการบังคับคดี สามารถแยกได้ดังนี้

(ก) กรณีเจ้าหน้าที่ตามคำพิพากษา จะต้องปฏิบัติตามกฎหมาย และยึดทรัพย์สินไม่ให้เกินจำนวนหนี้ หรือยึดทรัพย์สินเกินกว่าที่จำเป็นแก่การบังคับคดีนั้น หากฝ่าฝืนจะต้องรับผิดชอบต่อลูกหนี้ตามคำพิพากษาหรือบุคคลภายนอกเพื่อความเสียหายที่เกิดขึ้นนั้น “เว้นแต่จะได้มีกฎหมายบัญญัติไว้ หรือศาลจะได้มีคำสั่งเป็นอย่างอื่น ห้ามไม่ให้ยึดหรืออายัดทรัพย์สินของลูกหนี้ตามคำพิพากษาเกินกว่าที่พอจะชำระให้แก่เจ้าหน้าที่ตามคำพิพากษาพร้อมทั้งค่าฤชาธรรมเนียมในคดีและค่าธรรมเนียมใน

⁹⁴ ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 420.

⁹⁵ ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 511.

⁹⁶ ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 513.

⁹⁷ ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 517.

การบังคับคดี หนึ่งถ้าได้เงินมาพอจำนวนที่จะชำระหนี้แล้ว ห้ามไม่ให้เอาทรัพย์สินที่ยึดหรืออายัด ออกขายทอดตลาดหรือจำหน่ายด้วยวิธีอื่นเว้นแต่การบังคับคดีเจ้าหนี้ตามคำพิพากษาที่จะต้อง กระทำโดยสุจริตด้วยหากเจ้าหนี้แกล้งบังคับคดียึดทรัพย์มากกว่าจำนวนหนี้ที่จะพอใช้หนี้ตามคำ พิพากษาแล้วเจ้าหนี้นยอมกระทำการ โดยไม่สุจริตจึงต้องรับผิดชอบหนี้

ความรับผิดชอบหนี้ตามคำพิพากษาหรือต่อบุคคลภายนอกเพื่อความเสียหาย ถ้าหากมี อันเกิดจากการยึดและขายทรัพย์สิน โดยมีชอบหรือยึดทรัพย์เกินกว่าที่จำเป็นแก่การบังคับคดีนั้น ย่อมไม่ตกแก่เจ้าพนักงานบังคับคดี แต่ตกอยู่กับเจ้าหนี้ตามคำพิพากษาเว้นแต่ในกรณีที่เจ้าพนักงาน บังคับคดีได้กระทำการฝ่าฝืนต่อบทบัญญัติแห่งประมวลกฎหมายนี้⁹⁸

(ข) กรณีเจ้าพนักงานบังคับคดี การบังคับคดีนั้นจะต้องเป็น ไปโดยชอบด้วยกฎหมาย ตามระเบียบ คำสั่ง ข้อบังคับของกรมบังคับคดี การยึดและขายทรัพย์สิน โดยมีชอบหรือยึดทรัพย์ เกินกว่าที่จำเป็นแก่การบังคับคดีนั้น หากไม่เป็นไปตามกฎหมายและวิธีปฏิบัติโดยถูกต้องครบถ้วน แล้ว ก็ถือว่าเป็นการฝ่าฝืนต่อกฎหมายเจ้าพนักงานบังคับคดีจะต้องรับผิดชอบหนี้ตามคำพิพากษา หรือต่อบุคคลภายนอกเพื่อความเสียหาย ได้กระทำการฝ่าฝืนต่อบทบัญญัติแห่งประมวลกฎหมายนี้ ซึ่งถ้าเป็นการกระทำละเมิดของเจ้าพนักงานบังคับคดีโดยทั่วไปลูกหนี้ตามคำพิพากษาหรือ บุคคลภายนอกที่ได้รับความเสียหายสามารถใช้สิทธิได้เช่นกฎหมายความรับผิดชอบทางละเมิดของ เจ้าหนี้ที่กรณี “หน่วยงานของรัฐต้องรับผิดชอบต่อผู้เสียหายในผลแห่งละเมิดที่เจ้าหน้าที่ของตนได้ กระทำในการปฏิบัติหน้าที่ในกรณีนี้ผู้เสียหายอาจฟ้องหน่วยงานของรัฐดังกล่าวได้โดยตรง แต่จะ ฟ้องเจ้าหน้าที่ไม่ได้

ถ้าการละเมิดเกิดจากเจ้าหน้าที่ซึ่งไม่ได้สังกัดหน่วยงานของรัฐแห่งใดให้ถือว่า กระทรวงการคลังเป็นหน่วยงานของรัฐที่ต้องรับผิดชอบตามวรรคหนึ่ง”⁹⁹

หากเป็นกรณีเจ้าพนักงานบังคับคดีจะมีความรับผิดชอบเป็นการส่วนตัว “ถ้าการกระทำ ละเมิดของเจ้าหน้าที่มิใช่การกระทำในการปฏิบัติหน้าที่ เจ้าหน้าที่ต้องรับผิดชอบในการนั้นเป็นการ เฉพาะตัว ในกรณีนี้ผู้เสียหายอาจฟ้องเจ้าหน้าที่ได้โดยตรง แต่จะฟ้องหน่วยงานของรัฐไม่ได้”¹⁰⁰ หรือเป็นการกระทำของเจ้าพนักงานบังคับคดีโดยประมาทเลินเล่ออย่างร้ายแรงให้เกิดความเสียหาย ต่อลูกหนี้ตามคำพิพากษาหรือบุคคลภายนอก

3.1.3 ประมวลกฎหมายที่ดิน

3.1.3.1 การออกเอกสารสิทธิในที่ดิน

⁹⁸ ประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง มาตรา 284.

⁹⁹ พระราชบัญญัติว่าด้วยความผิดทางละเมิดของเจ้าหน้าที่ พ.ศ. 2539 มาตรา 5.

¹⁰⁰ พระราชบัญญัติว่าด้วยความผิดทางละเมิดของเจ้าหน้าที่ พ.ศ. 2539 มาตรา 6.

การออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินที่ชอบด้วยกฎหมายมีผลกับการยึดทรัพย์บังคับคดี และการขายทอดตลาดทรัพย์สิน โดยเจ้าหน้าที่ตามคำพิพากษาจะต้องนำเจ้าพนักงานบังคับคดียึดทรัพย์สินนั้นออกขายทอดตลาด การศึกษาถึงการออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินตามประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ.2497 ซึ่งมีหลักเกณฑ์ และวิธีการออกไปจง หนังสือรับรองการทำประโยชน์ ใบไต่สวนหรือโฉนดที่ดิน รวมถึงการออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ หรือได้จดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ หรือจดทะเบียนอสังหาริมทรัพย์ให้แก่ผู้ใด โดยคลาดเคลื่อนหรือไม่ชอบด้วยกฎหมาย ให้อธิบดีหรือผู้ซึ่งอธิบดีมอบหมายซึ่งดำรงตำแหน่งรองอธิบดีหรือผู้ตรวจราชการกรมที่ดินมีอำนาจหน้าที่สั่งเพิกถอนหรือแก้ไขได้ไว้ใน หมวด 4 เรื่องการออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน โฉนดที่ดินและหนังสือรับรองการทำประโยชน์ ให้มีข้อความสำคัญดังต่อไปนี้ ชื่อตัว ชื่อสกุล ที่อยู่ของผู้มีสิทธิในที่ดิน ตำแหน่งที่ดิน จำนวนเนื้อที่ รูปแผนที่ของที่ดินแปลงนั้นซึ่งแสดงเขตข้างเคียงทั้งสี่ทิศ ให้เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัด เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขา หรือเจ้าพนักงานที่ดินซึ่งอธิบดีมอบหมาย เป็นผู้ลงลายมือชื่อ และประทับตราประจำตำแหน่งของเจ้าพนักงานที่ดินเป็นสำคัญ กับให้มีสารบัญสำหรับจดทะเบียนไว้ด้วยโฉนดที่ดินและหนังสือรับรองการทำประโยชน์ให้ทำเป็นคู่ฉบับรวมสองฉบับมอบให้ผู้มีสิทธิในที่ดินฉบับหนึ่ง อีกฉบับหนึ่งเก็บไว้ ณ สำนักงานที่ดิน สำหรับฉบับที่เก็บไว้ ณ สำนักงานที่ดินนั้น จะจำลองเป็นรูปถ่ายหรือจัดเก็บโดยระบบเทคโนโลยีสารสนเทศและการสื่อสารก็ได้ ในกรณีเช่นนี้ให้ถือเสมือนเป็นต้นฉบับ¹⁰¹

กรณีเมื่อรัฐมนตรีเห็นสมควรจะให้มีการออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ในจังหวัดใดในปีใด ให้รัฐมนตรีประกาศในราชกิจจานุเบกษากำหนดจังหวัดที่จะทำการสำรวจรังวัดทำแผนที่หรือพิสูจน์สอบสวนการทำประโยชน์สำหรับปีนั้น เขตจังหวัดที่รัฐมนตรีประกาศกำหนดไม่รวมท้องที่ที่ทางราชการได้จำแนกให้เป็นเขตป่าไม้ถาวรเมื่อได้มีประกาศของรัฐมนตรีตามวรรคหนึ่ง ให้ผู้ว่าราชการจังหวัดกำหนดท้องที่และวันเริ่มต้นของการเดินสำรวจรังวัดในท้องที่นั้นโดยปิดประกาศไว้ ณ สำนักงานที่ดิน ที่ว่าการอำเภอ ที่ว่าการกิ่งอำเภอ ที่ทำการกำนัน และที่ทำการผู้ใหญ่บ้านแห่งท้องที่ก่อนวันเริ่มต้นสำรวจไม่น้อยกว่าสามสิบวัน

เมื่อได้มีประกาศของผู้ว่าราชการจังหวัดตามวรรคสอง ให้บุคคลตามมาตรา 58 วรรคสอง หรือตัวแทนของบุคคลดังกล่าว นำพนักงานเจ้าหน้าที่หรือผู้ซึ่งพนักงานเจ้าหน้าที่มอบหมายเพื่อทำการสำรวจรังวัดทำแผนที่หรือพิสูจน์สอบสวนการทำประโยชน์ในที่ดินของตนตามวันและเวลาที่พนักงานเจ้าหน้าที่ได้นัดหมาย

¹⁰¹ ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ.2497 มาตรา 57.

ในการเดินสำรวจพิสูจน์สอบสวนการทำประโยชน์เพื่อออกหนังสือรับรองการทำประโยชน์ เจ้าพนักงานที่ดินมีอำนาจแต่งตั้งผู้ซึ่งได้รับการอบรมในการพิสูจน์สอบสวนการทำประโยชน์ เป็นเจ้าหน้าที่ออกไปพิสูจน์สอบสวนการทำประโยชน์แทนตนได้

ในการปฏิบัติหน้าที่ตามวรรคสี่ ให้เจ้าหน้าที่เป็นเจ้าพนักงานตามประมวลกฎหมายอาญา¹⁰²

เมื่อได้สำรวจรังวัดทำแผนที่หรือพิสูจน์สอบสวนการทำประโยชน์ในที่ดินตามมาตรา 58 แล้ว ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ แล้วแต่กรณี ให้แก่บุคคลตามที่ระบุไว้ในวรรคสอง เมื่อปรากฏว่าที่ดินที่บุคคลนั้นครอบครองเป็นที่ดินที่อาจออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ได้ตามประมวลกฎหมายนี้บุคคลซึ่งพนักงานเจ้าหน้าที่อาจออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ตามวรรคหนึ่งให้ได้ คือ

ผู้ซึ่งมีหลักฐานการแจ้งการครอบครองที่ดิน มีใบจอง ใบเหี้ยบย่ำ หนังสือรับรองการทำประโยชน์ โฉนดตราจอง ตราจองที่ตราว่า “ได้ทำประโยชน์แล้ว” หรือเป็นผู้มีสิทธิตามกฎหมายว่าด้วยการจัดที่ดินเพื่อการครองชีพ

(2) ผู้ซึ่งได้ปฏิบัติตามมาตรา 27 ตริ

(3) ผู้ซึ่งครอบครองที่ดินและทำประโยชน์ในที่ดิน ภายหลังจากวันที่ประมวลกฎหมายนี้ใช้บังคับ และไม่มีใบจอง ใบเหี้ยบย่ำ หรือไม่มีหลักฐานว่าเป็นผู้มีสิทธิตามกฎหมายว่าด้วยการจัดที่ดินเพื่อการครองชีพ

เพื่อประโยชน์แห่งมาตรานี้ ผู้ซึ่งมีหลักฐานการแจ้งการครอบครองที่ดินตามวรรคสอง

(1) ให้หมายความรวมถึงผู้ซึ่งได้ครอบครองและทำประโยชน์ในที่ดินต่อเนื่องมาจากบุคคลดังกล่าวด้วย

สำหรับบุคคลตามวรรคสอง (2) และ (3) ให้ออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ แล้วแต่กรณี ได้ไม่เกินห้าสิบไร่ ถ้าเกินห้าสิบไร่ จะต้องได้รับอนุมัติจากผู้ว่าราชการจังหวัดเป็นการเฉพาะราย ทั้งนี้ ตามระเบียบที่คณะกรรมการกำหนด

ภายในสิบปีนับแต่วันที่ได้รับโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ตามวรรคหนึ่ง ห้ามมิให้บุคคลตามวรรคสอง (3) ผู้ได้มาซึ่งสิทธิในที่ดินดังกล่าวโอนที่ดินนั้นให้แก่ผู้อื่น เว้นแต่เป็นการตกทอดทางมรดก หรือโอนให้แก่ทบวงการเมือง องค์กรของรัฐบาลตามกฎหมายว่าด้วยการจัดตั้งองค์การของรัฐบาล รัฐวิสาหกิจที่จัดตั้งขึ้นโดยพระราชบัญญัติ หรือ โอนให้แก่สหกรณ์เพื่อชำระหนี้โดยได้รับอนุมัติจากนายทะเบียนสหกรณ์

¹⁰² ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ.2497 มาตรา 58.

ภายในกำหนดระยะเวลาห้ามโอนตามวรรคห้า ที่ดินนั้นไม่อยู่ในข่ายแห่งการบังคับคดี¹⁰³

เมื่อรัฐมนตรีเห็นสมควรจะให้มีการออกโฉนดที่ดินสำหรับที่ดินที่มีหนังสือรับรองการทำประโยชน์ซึ่งใช้ระวางรูปถ่ายทางอากาศในท้องที่ใด ให้รัฐมนตรีประกาศในราชกิจจานุเบกษา กำหนดท้องที่นั้นและวันที่เริ่มดำเนินการออกโฉนดที่ดินให้ทราบล่วงหน้าไม่น้อยกว่าสามสิบวัน

การทำแผนที่เพื่อออกโฉนดที่ดินตามวรรคหนึ่ง ให้นำหลักฐานเกี่ยวกับระวางรูปถ่ายทางอากาศที่ใช้กับหนังสือรับรองการทำประโยชน์มาปรับแก้ตามหลักวิชาการแผนที่รูปถ่ายทางอากาศโดยไม่ต้องทำการสำรวจรังวัด เว้นแต่กรณีจำเป็นให้เจ้าพนักงานที่ดินทำการสำรวจรังวัด

เมื่อถึงกำหนดวันที่เริ่มดำเนินการออกโฉนดที่ดินตามประกาศของรัฐมนตรีตามวรรคหนึ่งแล้ว ให้ระงับการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมใดๆ ที่ต้องมีการรังวัดสำหรับที่ดินที่มีหนังสือรับรองการทำประโยชน์โดยใช้ระวางรูปถ่ายทางอากาศในท้องที่ดังกล่าว เว้นแต่ในกรณีจำเป็นเจ้าพนักงานที่ดินจะอนุญาตเฉพาะรายก็ได้ ทั้งนี้ ตามระเบียบที่คณะกรรมการกำหนด

การออกโฉนดที่ดินตามมาตรา นี้ ให้ออกแก่ผู้มีชื่อซึ่งเป็นผู้มีสิทธิในหนังสือรับรองการทำประโยชน์

เมื่อได้จัดทำโฉนดที่ดินแปลงใดพร้อมที่จะแจกแล้ว ให้เจ้าพนักงานที่ดินประกาศกำหนดวันแจกโฉนดที่ดินแปลงนั้นแก่ผู้มีสิทธิ และให้ถือว่าหนังสือรับรองการทำประโยชน์สำหรับที่ดินแปลงนั้นได้ยกเลิกตั้งแต่วันที่กำหนดแจกโฉนดที่ดินตามประกาศดังกล่าว และให้ส่งหนังสือรับรองการทำประโยชน์ที่ยกเลิกแล้วนั้นคืนแก่เจ้าพนักงานที่ดิน เว้นแต่กรณีสูญหาย¹⁰⁴

ในกรณีที่ผู้มีสิทธิครอบครองที่ดินมาขอออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์เป็นการเฉพาะรายไม่ว่าจะได้มีประกาศของรัฐมนตรีตามมาตรา 58 แล้วหรือไม่ก็ตาม เมื่อพนักงานเจ้าหน้าที่พิจารณาเห็นสมควร ให้ดำเนินการออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ แล้วแต่กรณี ได้ตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่ประมวลกฎหมายนี้กำหนด

เพื่อประโยชน์แห่งมาตรานี้ ผู้มีสิทธิครอบครองที่ดินตามวรรคหนึ่งให้หมายความรวมถึงผู้ซึ่งได้ครอบครองและทำประโยชน์ในที่ดินต่อเนื่องมาจากผู้ซึ่งมีหลักฐานการแจ้งการครอบครองด้วย¹⁰⁵

ผู้ซึ่งครอบครองและทำประโยชน์ในที่ดินอยู่ก่อนวันที่ประมวลกฎหมายนี้ใช้บังคับโดยไม่มีหนังสือสำคัญแสดงกรรมสิทธิ์ที่ดิน และมีได้แจ้งการครอบครองตามมาตรา 5 แห่ง

¹⁰³ ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ.2497 มาตรา 58 ทวิ.

¹⁰⁴ ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ.2497 มาตรา 58 ตร.

¹⁰⁵ ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ.2497 มาตรา 59.

พระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. 2497 แต่ไม่รวมถึงผู้ซึ่งมิได้ปฏิบัติตามมาตรา 27 ตรี ถ้ามีความจำเป็นจะขออนุญาตที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์เป็นการเฉพาะราย เมื่อพนักงานเจ้าหน้าที่พิจารณาเห็นสมควรให้ดำเนินการออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ แล้วแต่กรณี ได้ตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่ประมวลกฎหมายนี้กำหนด แต่ต้องไม่เกินห้าสิบไร่ ถ้าเกินห้าสิบไร่จะต้องได้รับอนุมัติจากผู้ว่าราชการจังหวัด ทั้งนี้ตามระเบียบที่คณะกรรมการกำหนด

เพื่อประโยชน์แห่งมาตรานี้ ผู้ครอบครองและทำประโยชน์ในที่ดินตามวรรคหนึ่งให้หมายความรวมถึงผู้ซึ่งได้ครอบครองและทำประโยชน์ในที่ดินต่อเนื่องมาจากบุคคลดังกล่าวด้วย¹⁰⁶

ในการออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ ถ้าปรากฏว่าเนื้อที่ที่ทำการรังวัดใหม่แตกต่างไปจากเนื้อที่ตามใบแจ้งการครอบครองตามมาตรา 5 แห่งพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. 2497 ให้พนักงานเจ้าหน้าที่พิจารณาออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินให้ได้เท่าจำนวนเนื้อที่ที่ได้ทำประโยชน์ ทั้งนี้ตามระเบียบที่คณะกรรมการกำหนด¹⁰⁷

การออกโฉนดที่ดินตามมาตรา 58 ทวิ มาตรา 58 ตรี และมาตรา 59 ถ้าหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินเดิมมีรายการภาระผูกพัน หรือมีรายการเปลี่ยนแปลงผู้มีสิทธิในที่ดิน ในระหว่างดำเนินการออกโฉนดที่ดิน ให้ยกการดังกล่าวมาจดแจ้งไว้ในโฉนดที่ดินด้วย¹⁰⁸

การออกโฉนดที่ดินตามมาตรา 58 ทวิ และมาตรา 59 ให้ถือว่าหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินเดิมเป็นอันยกเลิก และให้ส่งหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินที่ยกเลิกแล้วนั้นคืนแก่เจ้าพนักงานที่ดิน เว้นแต่กรณีสูญหาย¹⁰⁹

ดังนั้น ตามหลักกฎหมายประมวลกฎหมายที่ดินหากมีกรณีที่ในการออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ ถ้ามีผู้ได้แย้งสิทธิกัน ให้พนักงานเจ้าหน้าที่หรือเจ้าพนักงานที่ดิน แล้วแต่กรณี มีอำนาจทำการสอบสวนเปรียบเทียบ ถ้าตกลงกันได้ก็ให้ดำเนินการไปตามที่ตกลง หากตกลงกันไม่ได้ให้เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดหรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขา มีอำนาจพิจารณาสั่งการไปตามที่เห็นสมควรเมื่อเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดหรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขา สั่งประการใดแล้วให้แจ้งเป็นหนังสือต่อคู่กรณีเพื่อทราบ และให้ฝ่ายที่ไม่พอใจไปดำเนินการฟ้องต่อศาลภายในกำหนดหกสิบวันนับแต่วันทราบคำสั่งในกรณีที่ได้ฟ้องต่อศาลแล้ว ให้รอเรื่องไว้เมื่อศาลได้พิพากษาหรือมีคำสั่งถึงที่สุดประการใด จึงให้ดำเนินการไปตามกรณี ถ้าไม่ฟ้องภายใน

¹⁰⁶ ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ.2497 มาตรา 59 ทวิ

¹⁰⁷ ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ.2497 มาตรา 59 ตรี

¹⁰⁸ ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ.2497 มาตรา 59 จัตวา.

¹⁰⁹ ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ.2497 มาตรา 59 เบญจ.

กำหนด ก็ให้ดำเนินการไปตามที่เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดหรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขาสั่งแล้วแต่กรณี¹¹⁰ หรือเมื่อความปรากฏว่าได้ออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ หรือได้จดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ หรือจดทะเบียนอสังหาริมทรัพย์ให้แก่ผู้ใด โดยคลาดเคลื่อนหรือไม่ชอบด้วยกฎหมาย ให้อธิบดีหรือผู้ซึ่งอธิบดีมอบหมายซึ่งดำรงตำแหน่งรองอธิบดีหรือผู้ตรวจราชการกรมที่ดินมีอำนาจหน้าที่สั่งเพิกถอนหรือแก้ไขได้ ก่อนที่จะดำเนินการตามวรรคหนึ่ง ให้อธิบดีหรือผู้ซึ่งอธิบดีมอบหมายตามวรรคหนึ่งตั้งคณะกรรมการสอบสวนขึ้นคณะหนึ่ง โดยมีอำนาจเรียกโฉนดที่ดิน หนังสือรับรองการทำประโยชน์ เอกสารที่ได้จดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม เอกสารที่ได้จดทะเบียนรายการทะเบียนอสังหาริมทรัพย์ หรือเอกสารอื่นที่เกี่ยวข้องมาพิจารณา พร้อมทั้งแจ้งให้ผู้มีส่วนได้เสียทราบเพื่อให้โอกาสคัดค้าน ถ้าไม่คัดค้านภายในกำหนดสามสิบวันนับแต่วันที่ได้รับแจ้ง ให้ถือว่าไม่มีการคัดค้านคณะกรรมการสอบสวนการออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ที่ออกโดยคลาดเคลื่อนหรือไม่ชอบด้วยกฎหมาย อย่างน้อยต้องมีเจ้าพนักงานฝ่ายปกครองและตัวแทนคณะผู้บริหารท้องถิ่นหรือผู้บริหารท้องถิ่นที่ที่ดินนั้นตั้งอยู่เป็นกรรมการการสอบสวนตามวรรคสองต้องดำเนินการให้แล้วเสร็จและส่งให้อธิบดีหรือผู้ซึ่งอธิบดีมอบหมายตามวรรคหนึ่งภายในกำหนดหกสิบวันนับแต่วันที่ ได้มีคำสั่งให้ทำการสอบสวน...เมื่ออธิบดีหรือผู้ซึ่งอธิบดีมอบหมายตามวรรคหนึ่งพิจารณาประการใดแล้ว ก็ให้ดำเนินการไปตามนั้นการดำเนินการเพิกถอนหรือแก้ไขตามความในมาตรานี้ ถ้าไม่ได้โฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์มา ให้ถือว่าโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์นั้นสูญหาย และให้เจ้าพนักงานที่ดินออกใบแทนหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินเพื่อดำเนินการต่อไปถ้ามีการคลาดเคลื่อนเนื่องจากเขียนหรือพิมพ์ข้อความผิดพลาดโดยมีหลักฐานชัดเจนและผู้มีส่วนได้เสียยินยอมเป็นลายลักษณ์อักษรแล้ว ให้เจ้าพนักงานที่ดินมีอำนาจหน้าที่แก้ไขให้ถูกต้องได้

ส่วนในกรณีที่ศาลมีคำพิพากษาหรือคำสั่งถึงที่สุดให้เพิกถอนหรือแก้ไขอย่างไรแล้ว ให้เจ้าพนักงานที่ดินดำเนินการตามคำพิพากษาหรือคำสั่งนั้นตามวิธีการที่อธิบดีกำหนดการตั้งคณะกรรมการสอบสวน การสอบสวน การแจ้งผู้มีส่วนได้เสียเพื่อให้โอกาสคัดค้านและการพิจารณาเพิกถอนหรือแก้ไข ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่กำหนดในกฎกระทรวง¹¹¹ หรือเป็นกรณีบรรดาคดีที่เกิดขึ้นเกี่ยวกับเรื่องกรรมสิทธิ์ที่ดินที่ได้ออกโฉนดที่ดินแล้ว เมื่อศาลพิพากษาพิพากษาคดีถึงที่สุดแล้ว ให้ศาลแจ้งผลของคำพิพากษาอันถึงที่สุดหรือคำสั่งนั้นต่อเจ้าพนักงานที่ดิน

¹¹⁰ ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ.2497 มาตรา 60 .

¹¹¹ ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ.2497 มาตรา 61.

แห่งท้องที่ซึ่งที่ดินนั้นตั้งอยู่ด้วย¹¹² โฉนดที่ดินของผู้ใดเป็นอันตราย ชำรุด สูญหายด้วยประการใดให้เจ้าของมาขอรับใบแทนโฉนดที่ดินนั้นได้เมื่อได้ออกใบแทนไปแล้ว โฉนดที่ดินเดิมเป็นอันยกเลิก เว้นแต่ศาลจะสั่งเป็นอย่างอื่นสำหรับการขอใบแทนใบจอง หนังสือรับรองการทำประโยชน์หรือใบไต่สวน ให้นำความดังกล่าวข้างต้นมาใช้บังคับโดยอนุโลม¹¹³ และถ้าโฉนดที่ดิน ใบไต่สวน หนังสือรับรองการทำประโยชน์ หรือใบจอง ฉบับสำนักงานที่ดินเป็นอันตราย ชำรุด สูญหาย ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ตามมาตรา 71 มีอำนาจเรียกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินดังกล่าวจากผู้มีสิทธิในที่ดินมาพิจารณาแล้วจัดทำขึ้นใหม่โดยอาศัยหลักฐานเดิมได้¹¹⁴ หากมีการออกเอกสารสิทธิไม่ชอบด้วยกฎหมาย เช่น มีการออกเอกสารสิทธิซ้ำซ้อนกัน หรือเอกสารสิทธิเป็นที่ดินซึ่งเป็นสาธารณะสมบัติ และไม่อยู่ในข่ายบังคับคดีสามารถดำเนินการได้ เมื่อความปรากฏว่าได้ออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ หรือได้จดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ หรือจดทะเบียนเอกสารรายการจดทะเบียนอสังหาริมทรัพย์ให้แก่ผู้ใด โดยคลาดเคลื่อนหรือไม่ชอบด้วยกฎหมาย ให้อธิบดีหรือผู้ซึ่งอธิบดีมอบหมายซึ่งดำรงตำแหน่งรองอธิบดีหรือผู้ตรวจราชการกรมที่ดินมีอำนาจหน้าที่สั่งเพิกถอนหรือแก้ไขได้¹¹⁵

3.1.3.2 การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม

กรณีการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเมื่อมีการขายทอดตลาดทรัพย์สิน โดยเจ้าพนักงานบังคับคดีหากเป็นที่ดินที่มีเอกสารสิทธิ์ตามประมวลกฎหมายที่ดินบัญญัติไว้ใน หมวด ๖ การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม ให้นำเจ้าพนักงานที่ดิน เป็นพนักงานเจ้าหน้าที่จดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ สำหรับอสังหาริมทรัพย์ที่อยู่ในเขตท้องที่สำนักงานที่ดินจังหวัดหรือสำนักงานที่ดินสาขานั้น ในกรณีที่สำนักงานที่ดินจังหวัดหรือสำนักงานที่ดินสาขาได้นำระบบเทคโนโลยีสารสนเทศและการสื่อสารมาใช้ในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมแล้ว ให้เจ้าพนักงานที่ดิน เป็นพนักงานเจ้าหน้าที่จดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์โดยระบบเทคโนโลยีสารสนเทศและการสื่อสารสำหรับอสังหาริมทรัพย์ที่อยู่ในเขตท้องที่สำนักงานที่ดินจังหวัดหรือสำนักงานที่ดินสาขาอื่นได้ด้วย เว้นแต่การจดทะเบียนที่ต้องมีการประกาศหรือต้องมีการรังวัด ทั้งนี้ ตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่อธิบดีประกาศกำหนดในราชกิจจานุเบกษา¹¹⁶

¹¹² ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ.2497 มาตรา 62.

¹¹³ ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ.2497 มาตรา 63.

¹¹⁴ ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ.2497 มาตรา 64.

¹¹⁵ ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. 2497 มาตรา 61.

¹¹⁶ ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. 2497 มาตรา 71.

เมื่อผู้ใดประสงค์จะจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ให้คู่กรณีนำหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินมาขอจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ตามมาตรา 71

การขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมตามวรรคหนึ่ง สำหรับที่ดินที่มีโฉนด ที่ดิน ไร่ไต่สวนหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ คู่กรณีอาจยื่นคำขอต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ ณ กรมที่ดิน หรือสำนักงานที่ดินแห่งใดแห่งหนึ่ง เพื่อให้พนักงานเจ้าหน้าที่ตามมาตรา 71 ดำเนินการจดทะเบียนให้ เว้นแต่การจดทะเบียนที่ต้องมีการประกาศหรือต้องมีการรังวัด¹¹⁷

เมื่อปรากฏต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ว่านิติกรรมที่คู่กรณีนำมาขอจดทะเบียนนั้นเป็น โฉมฉกรรรม พนักงานเจ้าหน้าที่ไม่ต้องจดทะเบียนให้หากนิติกรรมที่คู่กรณีนำมาขอจดทะเบียนนั้นปรากฏว่าเป็น โฉมฉกรรรมให้พนักงานเจ้าหน้าที่รับจดทะเบียนในเมื่อคู่กรณีฝ่ายที่อาจเสียหายยืนยันให้ จด¹¹⁸

กรณีที่ดินมีการ โต้แย้งสิทธิหรือมีการดำเนินคดีใดผู้ใดมีส่วนได้เสียในที่ดินใดอัน อาจจะมีข้อพิพาทให้มีการจดทะเบียน หรือให้มีการเปลี่ยนแปลงทางทะเบียนได้ มีความประสงค์จะ ขออายุที่ดิน ให้ยื่นคำขอต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ตามมาตรา 71 เมื่อพนักงานเจ้าหน้าที่สอบสวน เอกสารหลักฐานที่ผู้ขอได้นำมาแสดงแล้ว ถ้าเห็นสมควรเชื่อถือก็ให้รับอายุไว้มีกำหนดสามสิบวัน นับแต่วันที่ตั้งรับอายุ เมื่อพ้นกำหนดระยะเวลาดังกล่าว ให้ถือว่าอายุสิ้นสุดลงและผู้นั้นจะขอ อายุซ้ำในกรณีเดียวกันอีกไม่ได้ถ้าผู้มีส่วนได้เสียคัดค้านว่าการอายุดังนั้นไม่ชอบด้วยกฎหมาย ให้ พนักงานเจ้าหน้าที่มีอำนาจสอบสวนพยานหลักฐานเท่าที่จำเป็น เมื่อเป็นที่เชื่อได้ว่าได้รับอายุไว้ โดยไม่ชอบด้วยกฎหมาย ให้พนักงานเจ้าหน้าที่มีอำนาจสั่งยกเลิกการอายุดังนั้น และแจ้งให้ผู้ขอ อายุทราบ¹¹⁹

3.1.3.3 การเรียกเก็บภาษีและค่าอากรแสตมป์

เงินได้จากการขายหรือโอนกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองในอสังหาริมทรัพย์ ดังต่อไปนี้ไม่อยู่ในบังคับต้องเสียภาษีเงินได้บุคคลธรรมดา

1. เงินได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์อันเป็นมรดกหรืออสังหาริมทรัพย์ที่ได้รับจากการ ให้โดยเสนาหา ที่ตั้งอยู่นอกเขตกรุงเทพมหานคร เทศบาล สุขาภิบาล หรือเมืองพัทยาหรือกาปกครอง ท้องถิ่นอื่นที่มีกฎหมายจัดตั้งขึ้นโดยเฉพาะ ทั้งนี้ เฉพาะเงินได้จากการขายในส่วนที่ไม่เกิน 200,000

¹¹⁷ ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. 2497 มาตรา 72.

¹¹⁸ ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. 2497 มาตรา 73.

¹¹⁹ ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. 2497 มาตรา 83.

บาท ตลอดปีภาษีนั้น

2. เงินได้จากการโอนกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองในอสังหาริมทรัพย์ให้แก่บุตรโดยชอบด้วยกฎหมายของตน โดยไม่มีค่าตอบแทน บุตรชอบด้วยกฎหมายดังกล่าวไม่รวมถึงบุตรบุญธรรม

3. เงินค่าทดแทนตามกฎหมายว่าด้วยการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ ทั้งนี้เฉพาะที่ดินที่ต้องเวนคืนและอสังหาริมทรัพย์อื่นบนที่ดินที่ต้องเวนคืนกรณีบุคคลธรรมดา ห้างหุ้นส่วนสามัญ คณะบุคคลที่มีโชติบุคคลหรือกองมรดกที่ยังมิได้แบ่งเป็นผู้ขายหรือผู้โอนจะต้องเสียภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่าย ตามราคาประเมินทุนทรัพย์ในการเรียกเก็บ ค่าธรรมเนียมจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมตามประมวลกฎหมายที่ดิน ดังต่อไปนี้สำหรับการขายหรือโอนอสังหาริมทรัพย์อันเป็นมรดกหรืออสังหาริมทรัพย์ที่ได้รับจากการให้โดยเสนหา ให้หักค่าใช้จ่ายร้อยละ 50 ของเงินได้ เหลือเท่าใด ถือเป็นเงินได้สุทธิ แล้วหาร ด้วยจำนวนปีที่ถือครอง ได้ผลลัพธ์เป็นเงินเท่าใด ให้คำนวณภาษีตามอัตราภาษีเงินได้ ได้เท่าใดให้คูณด้วยจำนวนปีที่ถือครองเป็นเงินภาษีทั้งสิ้นเท่าใด ให้หักเป็นเงินภาษีไว้เท่านั้น

ในกรณีการขายหรือโอนอสังหาริมทรัพย์ตามวรรคหนึ่งซึ่งตั้งอยู่นอกเขตกรุงเทพมหานคร เทศบาล สุขาภิบาล หรือเมืองพัทยา หรือการปกครองท้องถิ่นอื่นที่มีกฎหมายจัดตั้งขึ้นโดยเฉพาะ ให้คำนวณภาษี ณ ที่จ่ายตามเกณฑ์ในวรรคหนึ่งเฉพาะเงินได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ในส่วนที่เกิน 200,000 บาท ตลอดปีภาษีนั้นซึ่งพนักงานเจ้าหน้าที่ได้คำนวณแล้ว

สำหรับคำว่า "จำนวนปีที่ถือครอง" หมายถึงจำนวนปีนับตั้งแต่ปีที่ได้กรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองในอสังหาริมทรัพย์ถึงปีที่โอนกรรมสิทธิ์ หรือสิทธิครอบครองในอสังหาริมทรัพย์นั้น ถ้าเกินสิบปีให้นับเพียงสิบปี เศษของปีให้นับเป็นหนึ่งปี กรณีบริษัทหรือห้างหุ้นส่วนนิติบุคคลเป็นผู้ขายหรือผู้โอน ให้หักและหรือนำส่งภาษีเงินได้ในอัตราร้อยละ 1 ของราคาขาย (ทุนทรัพย์ในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม) กับราคาประเมินทุนทรัพย์ ในการเรียกเก็บค่าธรรมเนียมตามประมวลกฎหมายที่ดิน จำนวนใดสูงกว่าให้ถือจำนวนนั้นเป็นราคาขาย

ตารางที่ 3.1 การหักค่าใช้จ่ายให้หักค่าใช้จ่ายเป็นการเหมา ดังต่อไปนี้

จำนวนปีที่ถือครอง	ร้อยละของเงินได้
1 ปี	92
2 ปี	84
3 ปี	77
4 ปี	71
5 ปี	65
6 ปี	60
7 ปี	55
8 ปีขึ้นไป	50

ที่มา : <http://www.land.co.th/land-info-top-3-1.asp>

การขอสืบภาษีเป็นกระบวนการหนึ่งของจัดเก็บภาษีอากรของรัฐ แม้ว่าจะเป็นขั้นตอนภายหลังการเสียภาษีก็ตาม ถือเป็นส่วนที่มีสาระสำคัญที่กฎหมายต้องกำหนดหลักเกณฑ์การขอสืบภาษีอากรให้มีขั้นตอนการดำเนินการขอสืบภาษีให้ชัดเจนสอดคล้องกับหลักการภาษีอากร และการขอสืบภาษีเป็นสิทธิของผู้เสีย ภาษีอากรที่เกิดจากการเสียภาษีเกินกว่าที่ควรต้องเสียหรือเสียภาษีโดยไม่มีหน้าที่ต้องเสีย แต่เนื่องจากมีกรณีที่ประกาศขายทอดตลาดของเจ้าพนักงานบังคับคดีที่ได้รับอนุญาตให้ผู้ซื้อทรัพย์สิน เป็นผู้เสียค่าธรรมเนียมและค่าภาษีอากรจากการขายที่ดินตามประมวลรัษฎากร จึงเป็นกรณีที่ ผู้ซื้อทรัพย์สินได้จากการขายทอดตลาดตกลงกับ เจ้าพนักงานบังคับคดีตามข้อสัญญา ดังกล่าว ผู้ซื้อทรัพย์สินได้จากการขายทอดตลาดจึงเป็นผู้เสียค่าธรรมเนียมและค่าภาษีอากรจากการซื้อที่ดินแทนเจ้าของที่ดิน แต่ต่อมาศาลมีคำสั่งให้เพิกถอนการขายทอดตลาดดังกล่าวและคดีถึงที่สุดแล้ว มีผลเท่ากับไม่มีการขายทอดตลาดเกิดขึ้น ซึ่งทำให้ไม่มีการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ ดังนั้น

เมื่อบุคคลที่เป็นผู้ชำระภาษีอากรจะมีสิทธิขอคืนภาษีอากรที่ได้เสียไปได้หรือไม่ จึงทำให้มีประเด็นที่น่าสนใจว่า

ประเด็นที่ 1 การที่ศาลมีคำสั่งเพิกถอนการขายทอดตลาดทรัพย์สินที่มีบุคคลประมุขซื้อได้และได้จดทะเบียนรับโอนและชำระภาษีเงินได้แล้ว มีผลเท่ากับไม่มีการขายทอดตลาดเกิดขึ้นและไม่มีการจดทะเบียนรับโอน บุคคลดังกล่าวจึงไม่มีหน้าที่ต้องชำระภาษี และมีสิทธิขอคืนภาษีอากรจากการขายทอดตลาดดังกล่าว ใช่หรือไม่

ประเด็นที่ 2 การขอคืนภาษีอากร บุคคลผู้มีสิทธิขอคืนได้ตามมาตรา 27 ตรี (2) แห่งประมวลรัษฎากร ซึ่งกำหนดว่า ในกรณีผู้มีสิทธิขอคืนเป็นคดีในศาลให้ยื่นคำร้องขอคืนภายใน 3 ปี นับแต่วันที่คำพิพากษาถึงที่สุด ดังนั้น จึงสามารถขอคืนภาษีได้ภายใน 3 ปี นับแต่วันที่ คำพิพากษาถึงที่สุด และหากไม่เข้าลักษณะ ที่จะขอคืนภาษีได้ ตามมาตรา 27 ตรี (2) แห่งประมวลรัษฎากร ย่อมมีสิทธิขอคืนภาษีได้ภายในอายุความทั่วไป คือ 10 ปี นับแต่วันที่ มี คำพิพากษาถึงที่สุดตามมาตรา 193/30 แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์เนื่องจาก เป็นกรณีที่ถูกกฎหมายภาษีอากรมิได้บัญญัติไว้ โดยเฉพาะ ใช่หรือไม่

ประเด็นดังกล่าว กรมสรรพากร ได้มี แนววินิจฉัยสรุปความได้ว่า กรณีประกาศขายทอดตลาดของเจ้าพนักงานบังคับคดีระบุให้ผู้ซื้อทรัพย์สินเป็นผู้เสียค่าธรรมเนียมและค่าภาษีอากรจากการขายที่ดินตามประมวลรัษฎากร จึงเป็นกรณีที่ผู้ซื้อทรัพย์สินได้จากการขายทอดตลาดตกลงกับเจ้าพนักงานบังคับคดีตามข้อสัญญาดังกล่าว ผู้ซื้อทรัพย์สินได้จากการขายทอดตลาดจึงเป็นผู้เสียค่าธรรมเนียมและค่าภาษีอากรจากการซื้อที่ดินแทนเจ้าของที่ดิน และเจ้าพนักงานที่ดินฯ ได้เรียกเก็บภาษีเงินได้บุคคลธรรมดาจากธนาคารฯ แต่ใบเสร็จรับเงินของกรมที่ดินระบุว่า ได้รับเงินค่าภาษีเงินได้บุคคลธรรมดาจากนาย ป. กับธนาคารฯ ต่อมาศาลมีคำสั่งให้เพิกถอนการขายทอดตลาดดังกล่าวและคดีถึงที่สุดแล้ว มีผลเท่ากับไม่มีการขายทอดตลาดเกิดขึ้น ซึ่งทำให้ไม่มีการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ ดังนั้น เมื่อธนาคารฯ เป็นผู้ชำระภาษีอากร ย่อมมีสิทธิขอคืนภาษีอากรที่ได้เสียไปแล้ว เพราะเข้าลักษณะเป็นผู้เสียประโยชน์จากการชำระภาษี โดยไม่มีหน้าที่ต้องเสีย โดยต้องยื่นคำร้องขอคืนภาษีอากรตามแบบ ค.10 ณ สำนักงานสรรพากรพื้นที่ที่ ผู้ขอคืนภาษีอากรมีภูมิลำเนาในพื้นที่นั้นภายใน 3 ปี นับแต่วันสุดท้ายแห่งกำหนดเวลายื่นรายการภาษีตามที่กฎหมายกำหนด ทั้งนี้ ตามมาตรา 27 ตรี แห่งประมวลรัษฎากร

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 5338/2551 เงินได้จากการขายทอดตลาดอสังหาริมทรัพย์เป็นเงินได้พึงประเมินตามประมวลรัษฎากรมาตรา 40(8) และผู้ซื้อทรัพย์สินซึ่งเป็นผู้จ่ายเงินได้พึงประเมินมีหน้าที่ หักภาษีเงินได้ตามประมวลรัษฎากร มาตรา 50(5)(ข) และนำส่งต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ผู้รับจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม ขณะที่มีการ จดทะเบียนตามประมวลรัษฎากร มาตรา 52 วรรคสอง

เมื่อผู้ซื้อทรัพย์สินได้ชำระราคาเต็มจำนวนตามราคาขายทอดตลาดโดยยังมีได้หักภาษี ณ ที่จ่าย เท่ากับผู้ซื้อทรัพย์สินได้มอบเงินส่วนที่เป็นภาษีเงินได้ให้เจ้าพนักงานบังคับคดีไปด้วย ผู้ซื้อทรัพย์สินจึงมีสิทธิขอรับเงินส่วนที่เป็นภาษีเงินได้คืนจากเจ้าพนักงานบังคับคดีเพื่อนำส่งตามที่บัญญัติไว้ในกฎหมายต่อไป ที่โจทก์อุทธรณ์อ้างว่าเงินที่ได้จากการขายทอดตลาดต้องถูกนำไปชำระหนี้ ไม่มีเงินเหลือคืนให้จำเลย จำเลยจึงมิใช่ผู้มีเงินได้พึงประเมินที่จะต้องเสียภาษีนั้นเห็นว่า เมื่อทรัพย์สินที่ขายทอดตลาดมีชื่อจำเลยเป็นเจ้าของ จำเลยก็ย่อมได้ชื่อว่าเป็นผู้มีเงินได้จากการขายทรัพย์สิน ดังกล่าว แม้เงินดังกล่าวจะต้องถูกนำไปชำระหนี้ก็เป็นผลให้จำเลยหลุดพ้นจากหนี้อันเป็นประโยชน์แก่จำเลย จึงถือได้ว่าจำเลยเป็นผู้มีเงินได้พึงประเมินที่จะต้องเสียภาษีโดยการให้ผู้ซื้อทรัพย์สินหัก ณ ที่จ่ายและนำส่งต่อไป และที่โจทก์อุทธรณ์ต่อไปอีกว่า หลังจากเจ้าพนักงานบังคับคดี ได้จำหน่ายทรัพย์สินเสร็จและได้หักค่าค่าธรรมเนียมในการบังคับคดีไว้แล้ว เจ้าพนักงานบังคับคดีต้องทำบัญชีส่วนเฉลี่ยแสดงจำนวนเงินที่จ่ายให้แก่เจ้าหนี้ตามคำพิพากษาหรือเจ้าหนี้บุริมสิทธิแต่ละคนจากเงินรายได้จำนวนสุทธิ ที่พอแก่การที่จะจ่ายให้ตามสิทธิเรียกร้องของ เจ้าหนี้เหล่านั้น ไม่มีกฎหมายกำหนดให้จ่ายเงินแก่ผู้ซื้อทรัพย์สิน เห็นว่า ในเรื่องการคืนเงินค่าภาษีนี้นี้มีคำสั่งกรมบังคับคดีที่ 169/2546 กำหนดให้ ผู้ซื้อทรัพย์สินมีสิทธิขอรับคืนภาษีเงินได้ซึ่งต้องจ่ายไปในการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์โดยจะต้องไปยื่นคำร้องต่อเจ้าพนักงานบังคับคดีภายใน 15 วัน นับแต่วันรับหนังสือโอนกรรมสิทธิ์ไปดำเนินการซึ่งในการขายทอดตลาดรายนี้เจ้าพนักงานบังคับคดีได้โฆษณาคำสั่งดังกล่าวข้างต้นลงในประกาศขายทอดตลาดด้วย ปรากฏตามหนังสือรายงานข้อเท็จจริงของเจ้าพนักงานบังคับคดีลงวันที่ 28 มิถุนายน 2547 จึงถือว่าเจ้าพนักงานบังคับคดีได้ดำเนินการถูกต้องตามเงื่อนไขในประกาศขายทอดตลาด ดังนั้น ที่เจ้าพนักงานบังคับคดี ได้จัดทำบัญชีโดยให้คืนภาษีแก่ผู้ซื้อทรัพย์สินปรากฏตามบัญชีแสดงรายการรับ - จ่ายเงิน ครั้งที่ 1 ลงวันที่ 22 ธันวาคม 2546 เพื่อให้ผู้ซื้อทรัพย์สิน นำส่งแก่เจ้าพนักงานผู้จัดเก็บต่อไป นั้นย่อมเป็นการชอบแล้ว¹²⁰

ตามประมวลกฎหมายที่ดินเป็นไปตามกฎกระทรวง ฉบับที่ 47 (พ.ศ. 2541) ออกตามความในพระราชบัญญัติ ให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. 2497 ข้อ 2(7) ดังนี้

ข้อ 2 ให้เรียกเก็บค่าธรรมเนียมดังนี้

(7) ค่าธรรมเนียมจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม

(ก) ค่าจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมมีทุนทรัพย์ เรียกตามราคาประเมินทุนทรัพย์ตามที่คณะกรรมการ กำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์กำหนด ร้อยละ 2

¹²⁰ สืบค้นเมื่อวันที่ 19 ธันวาคม 2558,

(ข) ค่าจดทะเบียนโอนอสังหาริมทรัพย์ เฉพาะในกรณีที่ องค์การบริหารสินเชื่ออสังหาริมทรัพย์ หรือบริษัทจำกัด ที่สถาบันการเงินตามพระราชกฤษฎีกาจัดตั้งองค์การบริหารสินเชื่ออสังหาริมทรัพย์ พ.ศ.2540 จัดตั้งขึ้น เพื่อดำเนินการบริหารสินเชื่ออสังหาริมทรัพย์ โดยความเห็นชอบ ของธนาคารแห่งประเทศไทย เป็นผู้รับโอนหรือโอนคืน หรือกรณีที่กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ที่ได้รับความเห็นชอบจาก คณะกรรมการ ก.ล.ต.เป็นผู้รับโอน ให้เรียกตาม ราคาประเมินทุนทรัพย์ตามที่คณะกรรมการกำหนด ราคาประเมินทุน ทรัพย์กำหนดร้อยละ 0.01 แต่อย่างสูงไม่เกิน 100,000 บาท

(ค) ค่าจดทะเบียนโอนอสังหาริมทรัพย์เฉพาะในกรณีที่ มูลนิธิชัยพัฒนา มูลนิธิส่งเสริมศิลปาชีพในสมเด็จพระนางเจ้าสิริกิติ์พระบรมราชินีนาถ หรือมูลนิธิสายใจไทยในพระบรมราชูปถัมภ์เป็นผู้รับโอน หรือผู้โอน เรียกตามราคาประเมินทุนทรัพย์ตามที่ คณะกรรมการกำหนด ราคาประเมินทุนทรัพย์กำหนด ร้อยละ 0.001

(ง) ค่าจดทะเบียนโอนมรดกหรือให้ ทั้งนี้ เฉพาะใน ระหว่างผู้บุพการีกับผู้สืบสันดาน หรือระหว่างคู่สมรส เรียกตามราคาประเมินทุนทรัพย์ตามที่ คณะกรรมการกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์กำหนดร้อยละ 0.5

(จ) ค่าจดทะเบียนเฉพาะในกรณีที่วัดวาอารามวัดบาทหลวงโรมันคาทอลิก หรือมัสยิดอิสลามเป็นผู้รับให้เพื่อใช้เป็นที่ตั้งศาสนสถาน ทั้งนี้ในส่วนที่ได้มารวมกับที่ดินที่มีอยู่ก่อนแล้วไม่เกิน 50 ไร่เรียกตามราคาประเมินทุนทรัพย์ตามที่คณะกรรมการกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ กำหนดร้อยละ 0.01

(ฉ) ค่าจดทะเบียนการจ้างหรือบุริมสิทธิร้อยละ1 แต่อย่างสูงไม่เกิน 200,000 บาท

(ช) ค่าจดทะเบียนการจ้างหรือบุริมสิทธิสำหรับการให้สินเชื่อเพื่อการเกษตรของสถาบันการเงินที่รัฐมนตรีกำหนดร้อยละ 0.5 แต่อย่างสูงไม่เกิน 100,000 บาท

(ซ) ค่าจดทะเบียนการจ้างหรือบุริมสิทธิ เฉพาะในกรณีที่องค์การบริหารสินเชื่ออสังหาริมทรัพย์ หรือบริษัทจำกัดที่สถาบันการเงินตามพระราช กฤษฎีกาจัดตั้งองค์การบริหารสินเชื่ออสังหาริมทรัพย์ พ.ศ.2540 จัดตั้งขึ้นเพื่อดำเนินการบริหารสินเชื่อ อสังหาริมทรัพย์โดยความเห็นชอบของธนาคารแห่งประเทศไทยเป็นผู้จดทะเบียนร้อยละ 0.01แต่อย่างสูงไม่เกิน 100,000 บาท

(ฅ) ค่าจดทะเบียนโอนสิทธิการรับจ้าง เฉพาะในกรณีที่สถาบันการเงินรับ โอนสิทธิ เรียกร้อง จากการขายทรัพย์สินเพื่อชำระบัญชีของบริษัท ที่ถูกระงับการดำเนิน กิจการตามมาตรา 30 แห่งพระราชกำหนดการปฏิรูประบบสถาบันการเงิน พ.ศ. 2540 เป็นผู้จดทะเบียนร้อยละ0.01แต่อย่างสูงไม่เกิน 100,000 บาท

(ณ) ค่าจดทะเบียนการจ้างงานสำหรับการให้สินเชื่อเพื่อฟื้นฟูความเสียหายจากอุทกภัย อัคคีภัย วาดภัย หรือมหันตภัยอื่นทั้งนี้ตามหลักเกณฑ์ที่รัฐมนตรีกำหนดร้อยละ 0.01

(ญ) ค่าจดทะเบียนโอนอสังหาริมทรัพย์ และค่าจดทะเบียนการจ้างงานเฉพาะในกรณีที่ คณะรัฐมนตรีมีมติให้ลดหย่อนค่าธรรมเนียมเป็นพิเศษเพื่อประโยชน์สาธารณะ หรือความมั่นคง ในทางเศรษฐกิจของประเทศ ทั้งนี้ตามหลักเกณฑ์ ที่คณะรัฐมนตรีกำหนดร้อยละ 0.01

(ฎ) ค่าจดทะเบียนทรัพย์สินที่มีค่าตอบแทน ยกเว้นการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม ที่มีทุนทรัพย์ตาม (ก) (ข) (ค) (ง) (จ) และ (ฉ) ร้อยละ 1

(ฐ) ค่าจดทะเบียนการเช่าร้อยละ 1

(ฑ) ค่าจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมไม่มีทุนทรัพย์แปลงละ 50 บาท”

การเรียกเก็บค่าธรรมเนียมจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522

ค่าธรรมเนียมเรียกเก็บตามกฎหมายกระทรวงออกตามความในพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.2522 ข้อ 16 (6) ดังนี้

"ข้อ 16 ... (6) ค่าจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม

ก. ค่าจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมมีทุนทรัพย์ เรียกตามราคาประเมินทุนทรัพย์ตามที่ คณะกรรมการกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ตามประมวลกฎหมายที่ดินกำหนด ร้อยละ 2 แต่อย่างต่ำต้องไม่น้อยกว่า 20.00 บาท

ข. ค่าจดทะเบียนโอนห้องชุดเฉพาะในกรณีที่อยู่อาศัย การบริหารสินเชื่ออสังหาริมทรัพย์ หรือบริษัทจำกัด ที่สถาบันการเงินตามพระราชกฤษฎีกาจัดตั้งองค์การ บริหาร สินเชื่อ อสังหาริมทรัพย์ พ.ศ. 2540 จัดตั้งขึ้น เพื่อดำเนินการบริหารสินเชื่ออสังหาริมทรัพย์ โดยความเห็นชอบ ของธนาคารแห่งประเทศไทย เป็นผู้รับโอนหรือโอนคืน หรือกรณีที่กองทุนรวม อสังหาริมทรัพย์ที่ได้รับความเห็นชอบจากคณะกรรมการ ก.ล.ต. เป็นผู้รับโอน ให้เรียกตามราคา ประเมินทุนทรัพย์ตามที่คณะกรรมการกำหนดราคาประเมินทุน ทรัพย์ตามประมวลกฎหมายที่ดิน กำหนดร้อยละ 0.01 แต่อย่างสูงไม่เกิน 100,000 บาท

ค. ค่าจดทะเบียน โอนมรดกหรือให้ ทั้งนี้ เฉพาะในระหว่างผู้บุพการีกับ ผู้สืบสันดาน หรือระหว่างคู่สมรส เรียกตามราคาประเมินทุนทรัพย์ตามที่คณะกรรมการกำหนด ราคาประเมินทุนทรัพย์ตามประมวลกฎหมายที่ดินกำหนดร้อยละ 0.5

ง. ค่าจดทะเบียนการจ้างงาน หรือบูรณสิทธิ คิดตามราคาที่จ้างงาน หรือบูรณสิทธิที่จดทะเบียนร้อยละ 1

จ. ค่าจดทะเบียนการจ้างงาน หรือบุริมสิทธิ เฉพาะในกรณีที่ต้องจัดการบริหารสินเชื่อ สังกัดกรมทรัพย์ หรือบริษัทจำกัดที่สถาบันการเงินตามพระราชกฤษฎีกาจัดตั้งองค์การบริหาร สินเชื่อ สังกัดกรมทรัพย์ พ.ศ.2540 จัดตั้งขึ้นเพื่อบริหารสินเชื่อ สังกัดกรมทรัพย์ โดยความ เห็นชอบของธนาคารแห่งประเทศไทย เป็นผู้จดทะเบียนร้อยละ 0.01 แต่อย่างสูงไม่เกิน 100,000 บาท

ฉ. ค่าจดทะเบียนการเช่า คิดตามค่าเช่า ตลอดเวลาที่เช่า หรือเงินกินเปล่า หรือทั้งสอง อย่างรวมกัน ในกรณีเช่าตลอดชีวิต ให้คำนวณค่าเช่า เท่ากับระยะเวลาการเช่าสามสิบปีเศษของร้อยละ ตาม ก.ข.ค.ง.จ. และ ฉ. ให้คิด เป็นหนึ่งร้อยละร้อยละ 1

ช. ค่าจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมไม่มีทุนทรัพย์ ห้องชุดละ 20.00 บาท

ซ. ค่าจดทะเบียนการ โอนและค่าจดทะเบียนการจ้างงานห้องชุด เฉพาะในกรณีที่ คณะรัฐมนตรีมีมติให้ลดหย่อน ค่าธรรมเนียมเป็นพิเศษเพื่อ ประโยชน์สาธารณะ หรือความมั่นคง ในทางเศรษฐกิจของประเทศ ทั้งนี้ ตามหลักเกณฑ์ที่คณะรัฐมนตรี กำหนด” ร้อยละ 0.01

ภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่าย ภาษีธุรกิจเฉพาะ และอากรแสตมป์ กรณีโอน กรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองในอสังหาริมทรัพย์ให้แก่ผู้ซื้อทอดตลาด

(1) ภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่ายผู้ถูกขายทอดตลาดเป็นบุคคลธรรมดา ไม่ว่าผู้ ซื้อจะเป็นใคร เรียกเก็บภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่ายโดยคำนวณจากราคาประเมินทุนทรัพย์ ซึ่งเป็นราคา ที่อยู่ในวันที่มีการ โอน (วันที่มีการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม) ตามมาตรา 49 ทวิ แห่ง ประมวลรัษฎากร ประกอบกับข้อ 5 ของคำสั่งกรมสรรพากร ที่ ป.100/2543 ลงวันที่ 24 พฤศจิกายน พ.ศ. 2543 และหนังสือกรมสรรพากร ที่ ก.ค. 0811/3245 ลงวันที่ 25 มีนาคม 2540 เว้นโดยหนังสือ กรมที่ดิน ที่ มท 0710/ว 12179 ลงวันที่ 24 เมษายน 2540

ผู้ถูกขายทอดตลาดเป็นนิติบุคคล และผู้ซื้อได้มีใ้ราชการหรือองค์การของรัฐบาล เรียก เก็บภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่าย โดยคำนวณจากจำนวนเงินที่จ่ายจากการขายทอดตลาดหรือราคา ประเมินทุนทรัพย์แล้วแต่ราคาใดมากกว่า โดยผู้จ่ายเงินได้มีหน้าที่ต้องหักภาษี ณ ที่จ่าย นำส่งต่อ พนักงานเจ้าหน้าที่ในขณะจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม ในอัตราร้อยละ 1.0 ตามมาตรา 69 ตรี แห่ง ประมวลรัษฎากร และระเบียบกระทรวงการคลังว่าด้วยการรับชำระและนำส่งภาษีอากรจากการขาย อสังหาริมทรัพย์ พ.ศ. 2542 ลงวันที่ 23 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2542 ข้อ 8 (8.2)

ผู้ถูกขายทอดตลาดเป็นนิติบุคคล และผู้ซื้อได้เป็นราชการหรือองค์การของรัฐบาล พนักงานเจ้าหน้าที่ผู้รับจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมไม่ต้องเรียกเก็บภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่าย เป็น หน้าที่ของราชการองค์การของรัฐบาลฯ ผู้ซื้อได้ที่ต้องคำนวณหักภาษีเงินได้ ณ ที่จ่าย และนำส่ง ณ ที่ว่าการอำเภอในอัตราร้อยละ 1 ของจำนวนเงินที่จ่ายจากการขายทอดตลาด(ศึกษารายละเอียดได้

จากหนังสือกรมสรรพากร ที่ ก.ค. 0811/3245 ลงวันที่ 25 มีนาคม 2540 เวียนโดยหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท 0710/ว 12179 ลงวันที่ 24 เมษายน 2540 ประกอบกับหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท 0515/ว 21928 ลงวันที่ 19 กรกฎาคม 2548 หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท 0728/ว 23462 ลงวันที่ 8 สิงหาคม 2545)

(2) ภาษีธุรกิจเฉพาะ ไม่ว่าจะผู้ขายทอดตลาดจะเป็นบุคคลธรรมดา หรือนิติบุคคล และไม่ว่าผู้ซื้อจะเป็นใคร ถ้ากรณีอยู่ในหลักเกณฑ์ที่ต้องเสียภาษีธุรกิจเฉพาะ พนักงานเจ้าหน้าที่ต้องเรียกเก็บภาษีธุรกิจเฉพาะเพื่อกรมสรรพากรในขณะที่มีการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม ในอัตราร้อยละ 3.3 จากจำนวนเงินที่จ่ายจากการขายทอดตลาดหรือราคาประเมินทุนทรัพย์ แล้วแต่ราคาใดมากกว่า

(3) อาคารแสดมภ์สำนักงานบังคับคดีจะเป็นผู้เรียกเก็บอาคารแสดมภ์โดยหักจากราคาขายทอดตลาด ในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมให้พนักงานเจ้าหน้าที่ผู้รับจดทะเบียนใช้หนังสือของศาลซึ่งมีรายละเอียดแสดงว่าการขายอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวนั้น “ได้ชำระค่าอาคารแสดมภ์เป็นตัวเงินบาท ไว้แล้ว ตามใบสลักหลังตราสาร(อ.ส.5) เลขที่... วันที่...” ที่มีถึงพนักงานเจ้าหน้าที่ผู้รับจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเป็นหลักฐานการเรียกเก็บอาคารแสดมภ์ในขณะจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม พนักงานเจ้าหน้าที่จึงไม่ต้องเรียกเก็บอาคารแสดมภ์อีกแต่ประการใด แม้จะปรากฏว่าราคาประเมินทุนทรัพย์สูงกว่าราคาขายทอดตลาดก็ตาม เพราะกรณีเสียอากรไม่ครบถ้วนถูกต้อง เป็นหน้าที่ของกรมสรรพากรจะสั่งเรียกเก็บเพิ่มเติมตามบทบัญญัติแห่งประมวลรัษฎากร(ศึกษารายละเอียดเพิ่มเติมได้จากหนังสือกรมสรรพากร ค่วนมาก ที่ กค 0811/02845 ลงวันที่ 5 มีนาคม 2541 เวียนโดยหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท 0710/ว 09923 ลงวันที่ 2 เมษายน 2541)

ในทางภาษีอากร โดยเฉพาะกรณีภาษีเงินได้บุคคลธรรมดาแบ่งการ ได้มา ซึ่งอสังหาริมทรัพย์ออกเป็น 2 กรณี คือ

การ ได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์โดยมุ่งในทางค้าหรือหากำไร ได้แก่ กรณีที่ได้ซื้ออสังหาริมทรัพย์มาโดยการซื้อ แลกเปลี่ยน หรือทำการปลูกสร้างอสังหาริมทรัพย์ และผู้ที่ ได้มามีเจตจำนงหรือ มุ่งที่จะค้าหรือหากำไรจากอสังหาริมทรัพย์ มาเพื่อการจัดสรรจำหน่าย การปลูกสร้างอาคาร โรงเรือน อาคารชุด ทาวน์เฮาส์ อาคารโรงงาน หรือสิ่งปลูกสร้างอื่นใดเพื่อจำหน่าย เป็นต้น

(ก) การ ได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์โดยมิได้มุ่งในทางการค้าหรือหากำไร ได้แก่ กรณี ได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์โดยมิได้มีเจตจำนงแต่แรกว่าจะค้าหรือหากำไร จากอสังหาริมทรัพย์นั้น แบ่งเป็น

1. อสังหาริมทรัพย์ที่ได้รับมาโดยทางมรดก หรือได้รับจากการให้โดยเสน่หา
2. อสังหาริมทรัพย์ที่ได้มาโดยมิได้มุ่งในทางการค้าหรือหากำไรโดยทาง

อื่นใด นอกจากกรณีรับมรดกหรือการรับให้โดยเสน่หา เช่น การซื้อ หรือแลกเปลี่ยน อสังหาริมทรัพย์มาเพื่อใช้เป็นที่อยู่อาศัย หรือเพื่อทำการเกษตรกรรม หรือเพื่อใช้เป็นสถานประกอบการหรือใช้ในการประกอบกิจการ หรือได้มาโดยการครอบครองปรปักษ์ เป็นต้น¹²¹

การคืนเงินค่าธรรมเนียม ภาษีอากรการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม

การขอคืนค่าธรรมเนียม

(1) กรณีพนักงานเจ้าหน้าที่เรียกเก็บค่าธรรมเนียมไว้เกินกว่าที่กฎหมาย

กำหนด เป็นเหตุให้ต้องคืนเงินค่าธรรมเนียมในส่วนที่เรียกเก็บไว้เกินให้แก่ผู้ขอ กระทรวงการคลัง ได้กำหนดทางปฏิบัติไว้ตามหนังสือกระทรวงการคลัง ที่ กค 0526.5/ว 53 ลงวันที่ 16 เมษายน 2539 (เวียนโดยหนังสือกรมที่ดิน ค่วนมาก ที่ มท0602/ว 20878 ลงวันที่ 13 สิงหาคม 2539) และระเบียบ กระทรวงการคลัง ว่าด้วยการหักรายรับจ่ายขาดและการถอนคืนเงินรายรับ พ.ศ. 2545 (เวียนโดย หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท 0702/ว 27 ลงวันที่ 20 มีนาคม 2545) ว่าจะต้องทำความตกลงกับ กระทรวงการคลังก่อน และเมื่อได้รับอนุมัติแล้ว จึงดำเนินการคืนเงินให้แก่ผู้ขอได้ตามหนังสือสั่ง การของกระทรวงการคลัง

(2) คำสั่งคืนหรือไม่คืนเงินค่าธรรมเนียม ถือเป็นการใช้อำนาจสั่งการตามกฎหมายของ เจ้าหน้าที่ที่มีผลกระทบต่อสิทธิของบุคคล จึงเป็นคำสั่งทางปกครอง ตามมาตรา 5 แห่ง พระราชบัญญัติวิธีปฏิบัติราชการทางปกครอง พ.ศ. 2539 ซึ่งคู่กรณีสามารถอุทธรณ์หรือโต้แย้ง คำสั่งได้ ฉะนั้น เมื่อมีผู้ขอคืนเงินค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม และพนักงาน เจ้าหน้าที่พิจารณาแล้วเห็นว่าไม่มีกรณีต้องคืนค่าธรรมเนียม ในการจัดทำคำสั่งไม่คืนค่าธรรมเนียม ดังกล่าวพนักงานเจ้าหน้าที่ต้องปฏิบัติตามแนวทางในหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท 0712/ว 20094 ลง วันที่ 17 สิงหาคม 2544 ซึ่งได้แจ้งกำชับมาตามหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท 0505.2/ว05441 ลงวันที่ 21 กุมภาพันธ์ 2549 กล่าวคือ ต้องแจ้งคำสั่งพร้อมด้วยเหตุผล และสิทธิในการอุทธรณ์ให้คู่กรณีที่ถูก กระทบสิทธิได้ทราบด้วยว่า หากมีความประสงค์จะอุทธรณ์หรือโต้แย้งคำสั่ง ให้ยื่นอุทธรณ์หรือ โต้แย้งคำสั่งต่อเจ้าหน้าที่ผู้ทำคำสั่งภายใน 15 วัน นับแต่วันที่ได้รับแจ้งคำสั่งตามนัยมาตรา 44 แห่ง พระราชบัญญัติวิธีปฏิบัติราชการทางปกครอง พ.ศ. 2539 ในกรณีที่มีการอุทธรณ์ หากครบกำหนด ระยะเวลาในการพิจารณาของผู้มีอำนาจพิจารณาอุทธรณ์ ตามมาตรา 45 แห่งพระราชบัญญัติวิธี ปฏิบัติราชการทางปกครอง พ.ศ. 2539 ประกอบกับกฎกระทรวง ฉบับที่ 4 (พ.ศ. 2540) ออกตาม ความในพระราชบัญญัติดังกล่าวแล้ว ไม่ว่าจะมีความวินิจฉัยของผู้มีอำนาจพิจารณาอุทธรณ์หรือไม่ก็ ตาม ผู้อุทธรณ์สามารถทำคำฟ้องเป็นหนังสือยื่นต่อศาลปกครองหรือส่งคำฟ้องทางไปรษณีย์

¹²¹ จาก <http://rdsrv2.rd.go.th/landwht/landwht03.asp>

ลงทะเบียนไปยังศาลปกครองได้ภายในระยะเวลา 90 วัน นับแต่วันที่รู้หรือควรรู้ถึงเหตุแห่งการฟ้องคดี ตามมาตรา 49 แห่ง พระราชบัญญัติจัดตั้งศาลปกครองและวิธีพิจารณาคดีปกครอง พ.ศ. 2542 ตัวอย่างเช่นกรณีโจทก์เป็นผู้ประมูลซื้อที่ดินได้จากการขายทอดตลาดและจดทะเบียนรับโอนที่ดินตามคำสั่งของศาล เงินค่าธรรมเนียมการโอนที่ดินที่ซื้อเป็นเงินค่าธรรมเนียมตามประมวลกฎหมายที่ดินมาตรา 103 ที่กรมที่ดินจำเลยเรียกเก็บจากโจทก์ได้โดยชอบด้วยกฎหมาย แม้ต่อมาศาลฎีกาได้มีคำสั่งเพิกถอนการขายทอดตลาดและให้จดทะเบียนใส่ชื่อ ล. เป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์เหมือนเดิมแล้ว ให้ประกาศขายทอดตลาดใหม่ การเพิกถอนดังกล่าวก็ไม่ใช่เกิดจากการกระทำของจำเลยซึ่งตามประมวลกฎหมายที่ดินก็ไม่มียกเว้นให้จำเลยคืนเงินค่าธรรมเนียมแก่โจทก์ทั้งได้ส่งเป็นรายได้แผ่นดินไปแล้ว โจทก์จึงไม่มีสิทธิฟ้องเรียกเงินค่าธรรมเนียมคืนจากจำเลย¹²²

กรณีการขอคืนภาษีอากรและการจัดเก็บภาษีอากรเพิ่มเติม

พนักงานเจ้าหน้าที่ตามประมวลกฎหมายที่ดินมีหน้าที่จัดเก็บภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่าย ภาษีธุรกิจเฉพาะ และอากรแสตมป์ ในขณะที่มีการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเท่านั้น หากมีกรณีเรียกเก็บภาษีอากรไว้เป็นจำนวนเงินเกินกว่าที่ผู้ขอควรต้องเสีย หรือเรียกเก็บไว้ไม่ครบถ้วน หน้าที่ในการคืนเงินภาษีอากรที่เรียกเก็บไว้เกิน และหน้าที่ในการติดตามจัดเก็บภาษีอากรเพิ่มเติมให้เป็นการครบถ้วน เป็นหน้าที่ของเจ้าพนักงานประเมินและเจ้าหน้าที่อากรแสตมป์สังกัดกรมสรรพากร ที่จะทำการประเมิน หรือสั่งเรียกเก็บเพิ่มเติมตามบทบัญญัติแห่งประมวลรัษฎากร มิใช่หน้าที่ของพนักงานเจ้าหน้าที่ผู้รับจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมตามประมวลกฎหมายที่ดิน (หนังสือกรมสรรพากร ที่ กค 0802/19989 ลงวันที่ 6 ตุลาคม 2536 เวียนโดยหนังสือกรมที่ดินด่วนมาก ที่ มท 0612/ว 28770 ลงวันที่ 28 ตุลาคม 2536) ดังนั้น หากมีกรณีขอคืนเงินค่าภาษีอากรต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ตามประมวลกฎหมายที่ดิน ให้แนะนำผู้ขอไปยื่นคำร้องขอคืน ณ สำนักงานสรรพากรพื้นที่ภายในกำหนดระยะเวลาที่กฎหมายกำหนดไว้ ดังนี้

1. ภาษีเงินได้บุคคลธรรมดาหัก ณ ที่จ่าย ต้องยื่นคำร้องขอคืนภายใน 3 ปีนับแต่วันสุดท้ายแห่งปีซึ่งถูกหักภาษีเกินไป (มาตรา 63 แห่งประมวลรัษฎากร)
2. ภาษีธุรกิจเฉพาะต้องยื่นคำร้องขอคืนภายใน 3 ปีนับแต่วันพ้นกำหนดเวลาขึ้นแบบแสดงรายการภาษี (มาตรา 91/11(1) แห่งประมวลรัษฎากร)
3. อากรแสตมป์ต้องยื่นคำร้องขอคืนภายใน 6 เดือนนับแต่วันเสียอากร (มาตรา 122 แห่งประมวลรัษฎากร) ส่วนกรณีพนักงานเจ้าหน้าที่ตามประมวลกฎหมายที่ดินเรียกเก็บภาษีอากร

¹²² คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 933/2537.

ไว้ไม่ครบถ้วน ให้แจ้งกรมสรรพากรหรือสรรพากรจังหวัดท้องที่ที่มีหน้าที่หักภาษีมีภูมิลำเนาอยู่
ทราบเพื่อติดตามจัดเก็บตามอำนาจหน้าที่ต่อไป¹²³

3.1.4 พระราชบัญญัติว่าด้วยความรับผิดทางละเมิดของเจ้าหน้าที่ พ.ศ.2539

ความรับผิดของเจ้าหน้าที่หรือความรับผิดของหน่วยงานที่มีต่อผู้เสียหายกฎหมายฉบับ
นี้ได้กำหนดให้เกิดความรับผิดขึ้นเมื่อได้มีการทำละเมิดต่อผู้เสียหายโดยเจ้าหน้าที่ซึ่งเกิดจากการ
ปฏิบัติหน้าที่ราชการ และผลของการละเมิดดังกล่าวเป็นผลให้เจ้าหน้าที่ผู้ทำละเมิดกับหน่วยงาน
ของรัฐมีความรับผิดในมูลละเมิดดังกล่าว โดยที่กฎหมายฉบับนี้ได้กำหนดเงื่อนไขการใช้สิทธิใน
การฟ้องคดีเพื่อเรียกร้องสินไหมทดแทนไว้คือให้ผู้เสียหายฟ้องคดีได้เฉพาะหน่วยงานของรัฐ
เท่านั้นโดยไม่อาจฟ้องตัวเจ้าหน้าที่ผู้ทำละเมิดนั้นได้ แต่ถึงแม้ว่าจะฟ้องคดีละเมิดต่อเจ้าหน้าที่ผู้ทำ
ละเมิดไม่ได้ แต่หากหน่วยงานของรัฐที่ร่วมรับผิดนั้นอาจใช้สิทธิขอให้ศาลที่พิจารณาคดีเรียก
เจ้าหน้าที่ผู้ทำละเมิดนั้นมาเป็นคู่ความในคดีก็ได้ แต่ถ้าในการทำละเมิดดังกล่าว หากเป็นการทำ
ละเมิดไปโดยไม่ได้เกิดจากการปฏิบัติหน้าที่ ในกรณีเช่นนี้ผู้ที่ต้องรับผิดในมูลละเมิดนั้นก็คือ
เจ้าหน้าที่ผู้ทำละเมิดเท่านั้นหน่วยงานของรัฐไม่ได้ร่วมรับผิดด้วย

ความรับผิดทางละเมิดของเจ้าหน้าที่ตามพระราชบัญญัติว่าด้วยความรับผิดทางละเมิด
ของเจ้าหน้าที่ พ.ศ.2539 ได้กำหนดหลักเกณฑ์ไว้ 2 กรณีดังนี้

1. กรณีเจ้าหน้าที่กระทำละเมิดต่อหน่วยงานของรัฐถ้าเจ้าหน้าที่ของหน่วยงานของรัฐ
แห่งหนึ่งทำให้เกิดความเสียหายแก่หน่วยงานของรัฐอีกแห่งหนึ่งให้เจ้าหน้าที่ผู้ทำให้เกิดความ
เสียหายแจ้งต่อผู้บังคับบัญชาและให้มีการรายงานตามลำดับชั้นจนถึงหัวหน้าหน่วยงานของรัฐที่ตน
สังกัดเว้นแต่

- (1) ถ้าเจ้าหน้าที่ผู้ทำให้เกิดความเสียหายเป็นรัฐมนตรีให้แจ้งต่อนายกรัฐมนตรี
- (2) ถ้าเจ้าหน้าที่ผู้ทำให้เกิดความเสียหายเป็นกรรมการที่ตั้งขึ้นเพื่อปฏิบัติงานใน
หน่วยงานของรัฐแห่งใดให้แจ้งต่อหัวหน้าหน่วยงานของรัฐแห่งนั้น
- (3) ถ้าเจ้าหน้าที่ผู้ทำให้เกิดความเสียหายเป็นผู้ซึ่งไม่ได้สังกัดหน่วยงานของรัฐแห่งใด
ให้แจ้งต่อกระทรวงการคลัง
- (4) ถ้าเจ้าหน้าที่ผู้ทำให้เกิดความเสียหายเป็นผู้ซึ่งไม่มีผู้บังคับบัญชาและมิใช่ปฏิบัติ
งานในราชการส่วนท้องถิ่น รัฐวิสาหกิจที่จัดตั้งขึ้นโดยพระราชบัญญัติหรือพระราชกฤษฎีกา
หรือหน่วยงานของรัฐตามกฎหมายว่าด้วยความรับผิดทางละเมิดของเจ้าหน้าที่ ให้แจ้งต่อผู้มีอำนาจ
กำกับดูแล ผู้แต่งตั้งตน หรือผู้ซึ่งสั่งให้ตนปฏิบัติงานให้แก่หน่วยงานของรัฐ¹²⁴ ซึ่งตาม

¹²³ คู่มือการเรียกเก็บค่าธรรมเนียมนิติและภาษีอากรการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับ
อสังหาริมทรัพย์ตามประมวลกฎหมายที่ดินสำนักมาตรฐานการทะเบียนที่ดินกรมที่ดิน,(ม.ป.ท. : ม.ป.พ.,2549).

พระราชบัญญัติว่าด้วยความรับผิดชอบทางละเมิดของเจ้าหน้าที่พ.ศ.2539 โดยมีคำนิยามไว้ว่า "หน่วยงานของรัฐ" หมายความว่า กระทรวง ทบวง กรมหรือส่วนราชการที่เรียกชื่ออย่างอื่นและมีฐานะเป็นกรม ราชการส่วนภูมิภาค ราชการส่วนท้องถิ่น รัฐวิสาหกิจที่จัดตั้งขึ้น โดยพระราชบัญญัติ หรือพระราชกฤษฎีกาหรือหน่วยงานอื่นของรัฐตามกฎหมายว่าด้วยความรับผิดชอบทางละเมิดของเจ้าหน้าที่¹²⁵ และเมื่อเกิดความเสียหายแก่หน่วยงานของรัฐให้เจ้าหน้าที่ที่เกี่ยวข้องแจ้งต่อผู้บังคับบัญชาโดยไม่ชักช้าและให้มีการรายงานตามลำดับชั้นถึงหัวหน้าหน่วยงานของรัฐแห่งนั้น¹²⁶

2. กรณีเจ้าหน้าที่ของรัฐกระทำละเมิดต่อบุคคลภายนอกถ้าเจ้าหน้าที่ผู้นั้นเห็นว่าความเสียหายเกิดขึ้นเนื่องในการที่ตนได้กระทำการปฏิบัติหน้าที่ ให้เจ้าหน้าที่ผู้นั้นแจ้งต่อผู้บังคับบัญชาโดยไม่ชักช้า และให้มีการรายงานตามลำดับชั้นถึงหัวหน้าหน่วยงานของรัฐแห่งนั้น แต่ในกรณีที่เจ้าหน้าที่เป็นรัฐมนตรีหรือกรรมการที่ตั้งขึ้นเพื่อปฏิบัติงานในหน่วยงานของรัฐ หรือผู้ซึ่งไม่สังกัดหน่วยงานของรัฐแห่งใด หรือผู้ซึ่งไม่มีผู้บังคับบัญชา ให้ดำเนินการตามข้อ 9 (1) (2) (3) หรือ (4) และให้นำข้อ 8 ถึงข้อ 20 มาใช้บังคับโดยอนุโลม¹²⁷

3.1.5 ประมวลรัษฎากร

ตามประมวลรัษฎากร ได้มีบทบัญญัติเกี่ยวกับเรื่องการขอคืนภาษีอากรไว้ซึ่งเมื่อผู้ซื้อทรัพย์สินจากการขายทอดตลาดได้ดำเนินการขอให้เจ้าพนักงานที่ดินทำการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่ซื้อจากการขายทอดตลาดแล้วจะต้องนำใบเสร็จรับเงินที่ได้เสียไปมาขอรับคืนได้ตามกฎหมายว่าเว้นแต่จะมีบทบัญญัติไว้เป็นอย่างอื่น การขอคืนภาษีอากรและภาษีที่ถูกหักไว้ ณ ที่จ่าย และนำส่งแล้วเป็นจำนวนเงินเกินกว่าที่ควรต้องเสียภาษี หรือที่ไม่มีหน้าที่ต้องเสีย ให้ผู้มีสิทธิขอคืนยื่นคำร้องขอคืนภายในสามปี นับแต่วันสุดท้ายแห่งกำหนดเวลายื่นรายการภาษีตามที่กฎหมายกำหนด เว้นแต่

(1) ในกรณีผู้มีสิทธิขอคืนได้ยื่นรายการ เมื่อพ้นเวลาที่กฎหมายกำหนดหรือได้ยื่นรายการภายในเวลาที่รัฐมนตรีหรืออธิบดีขยายหรือเลื่อนออกไป ให้ผู้มีสิทธิขอคืนยื่นคำร้องขอคืนภายในสามปีนับแต่วันที่ได้ยื่นรายการ

(2) ในกรณีผู้มีสิทธิขอคืนอุทธรณ์การประเมินตามหมวดนี้ หรือเป็นคดีในศาล ให้ผู้มีสิทธิขอคืนยื่นคำร้องขอคืนภายในสามปีนับแต่วันที่ได้รับแจ้งคำวินิจฉัยอุทธรณ์การประเมินเป็นหนังสือหรือนับแต่วันที่มิคำพิพากษาถึงที่สุด แล้วแต่กรณี

¹²⁴ พระราชบัญญัติว่าด้วยความรับผิดชอบทางละเมิดของเจ้าหน้าที่พ.ศ.2539 ข้อ 9.

¹²⁵ พระราชบัญญัติว่าด้วยความรับผิดชอบทางละเมิดของเจ้าหน้าที่ พ.ศ.2539 ข้อ 6.

¹²⁶ พระราชบัญญัติว่าด้วยความรับผิดชอบทางละเมิดของเจ้าหน้าที่ พ.ศ.2539 ข้อ 7.

¹²⁷ พระราชบัญญัติว่าด้วยความรับผิดชอบทางละเมิดของเจ้าหน้าที่ พ.ศ.2539 ข้อ 31.

คำร้องขอคืนตามมาตรา¹²⁸ ให้เป็นไปตามแบบที่อธิบดีกำหนด และให้ผู้มีสิทธิขอคืนยื่นคำร้องขอคืน ณ ที่ว่าการอำเภอท้องที่ที่มีสิทธิขอคืนมีภูมิลำเนาหรือ ณ สถานที่อื่นตามที่อธิบดีกำหนด¹²⁸

ในกรณีที่ผู้ขอคืนภาษีเป็นผู้ประกอบการจดทะเบียนให้ยื่นคำร้องขอคืนภาษี ณ ที่ว่าการอำเภอท้องที่ที่สถานประกอบการตั้งอยู่ และถ้าผู้ประกอบการจดทะเบียนมีสถานประกอบการหลายแห่ง ให้ยื่นคำร้องขอคืนภาษีเป็นรายสถานประกอบการ ทั้งนี้ เว้นแต่ผู้ประกอบการจดทะเบียนดังกล่าวได้รับอนุมัติจากอธิบดีให้ยื่นแบบแสดงรายการภาษีและชำระภาษีรวมกันก็ให้ยื่นคำร้องขอคืนภาษีรวมกัน ณ ที่ว่าการอำเภอท้องที่ หรือ ณ สถานที่ที่อธิบดีกำหนดตามมาตรา 83 วรรคสี่ และในกรณีที่ผู้ขอคืนภาษีมิใช่ผู้ประกอบการจดทะเบียน ให้ยื่นคำร้องขอคืน ณ ที่ว่าการอำเภอท้องที่ที่ผู้ขอคืนมีภูมิลำเนา¹²⁹

นอกจากตามบทบัญญัติแห่งประมวลรัษฎากรแล้วยังมีวิธีการตามคำวินิจฉัยของกรมสรรพากรดังนี้

สำหรับกรณีเรื่องการขอคืนภาษีอากรนั้น ได้มีคำสั่งของกรมสรรพากรวินิจฉัยไว้ดังนี้

ให้สำนักงานสรรพากรพื้นที่หรือสำนักงานสรรพากรพื้นที่สาขาเป็นสถานที่ยื่นคำร้องขอคืนภาษีอากรตามประมวลรัษฎากร สำหรับผู้มีสิทธิขอคืนภาษีอากรในเขตท้องที่ สำนักงานสรรพากรพื้นที่หรือสำนักงานสรรพากรพื้นที่สาขานั้น คำสั่งนี้ให้ใช้บังคับตั้งแต่วันที่ 11 ตุลาคม พ.ศ. 2545 เป็นต้นไป¹³⁰

3.2 มาตรการตามกฎหมายต่างประเทศ

นอกจากกฎหมายของประเทศไทยแล้วผู้วิจัยเห็นว่าควรนำมาตราการทางกฎหมายเกี่ยวกับการขายทอดตลาดทรัพย์สินของต่างประเทศมาวิเคราะห์ห้รู้ถึงสภาพปัญหาได้อย่างลึกซึ้ง และรอบด้าน ในการศึกษาเปรียบเทียบระหว่างมาตรการทางกฎหมายเกี่ยวกับการขายทอดตลาดทรัพย์สินของต่างประเทศ และมาตรการกฎหมายเกี่ยวกับการขายทอดตลาดทรัพย์สินของประเทศไทย รวมถึงการศึกษาวิธีการบังคับคดีแพ่งของประเทศสมาชิกสหภาพยุโรปด้วยซึ่งถือได้ว่ามีประสิทธิภาพสูงอีกด้วย

¹²⁸ ประมวลรัษฎากรพุทธศักราช 2481 มาตรา 27 ศรี.

¹²⁹ ประมวลรัษฎากรพุทธศักราช 2481 มาตรา 84/1.

¹³⁰ คำสั่งกรมสรรพากรที่ ท.ป. 113/2545 เรื่อง กำหนดสถานที่ยื่นคำร้องขอคืนภาษีอากรตามประมวลรัษฎากรพุทธศักราช 2481.

จากการจัดอันดับประสิทธิภาพด้านการบังคับให้เป็นไปตามสัญญา (Enforcing Contracts) ของธนาคารโลก ภายใต้โครงการจัดอันดับความยากง่ายในการทำธุรกิจ (Ease of Doing Business) พ.ศ.2557 ซึ่งเป็นการวัดประสิทธิภาพด้านการบังคับคดีแพ่ง โดยมีประเทศสมาชิกสหภาพยุโรป จำนวน 5 ประเทศ ถูกจัดอยู่ใน 10 อันดับแรกภายใต้โครงการดังกล่าว ได้แก่ ลักเซมเบิร์ก (อันดับ 1) เยอรมนี (อันดับ 5) ออสเตรีย (อันดับ 6) ฝรั่งเศส (อันดับ 7) ฟินแลนด์ (อันดับ 8) ทั้งนี้แม้ประเทศสมาชิกสหภาพยุโรปดังกล่าวจะมีกฎหมายด้านการบังคับคดีที่แตกต่างกัน แต่ทุกประเทศก็ยึดหลักการพื้นฐานสำคัญว่าด้วยการบังคับคดีแพ่งซึ่งกลไกภายใต้สหภาพยุโรปได้รับรอง และประเทศสมาชิกได้ยึดถือปฏิบัติร่วมกันโดยปรากฏอยู่ในเอกสารสำคัญ 2 ฉบับ ได้แก่ 1) ข้อเสนอแนะที่ 2003/17 ของคณะกรรมการรัฐมนตรีของรัฐสมาชิกว่าด้วยการบังคับคดี 2) แนวทางสำหรับการนำข้อเสนอแนะว่าด้วยการบังคับคดีของสหภาพยุโรปที่มีอยู่ไปปฏิบัติให้ดียิ่งขึ้น หลักการพื้นฐานสำคัญว่าด้วยการบังคับคดีแพ่งซึ่งถูกระบุไว้ในเอกสารทั้ง 2 ฉบับ สามารถสรุปสาระสำคัญ แบ่งเป็น 5 หัวข้อหลัก ดังต่อไปนี้

1) หลักการพื้นฐานด้านการบังคับคดี

การบังคับคดีต้องเป็นไปตามหลักนิติรัฐ คือประเทศต่างๆต้องมีกฎหมาย และกฎระเบียบระบุให้อำนาจเจ้าพนักงานบังคับคดีไว้อย่างชัดเจน โดยกฎหมายต้องวางหลักเกณฑ์และแนวทางการดำเนินการที่มีความโปร่งใสและมีความแน่นอน ต้องกำหนดสิทธิหน้าที่และความรับผิดชอบของบุคคลที่เกี่ยวข้องกับการบังคับคดี ตลอดจนมาตรการในการตรวจสอบ ระงับ ยับยั้ง หรือเพิกถอนการบังคับคดีที่มีชอบรวมถึงบทลงโทษการบังคับคดีโดยมิชอบเพื่อป้องกันมิให้มีการบังคับคดีเกิดความเสียหายแก่บุคคลที่เกี่ยวข้อง ทั้งนี้ การบังคับคดีต้องคำนึงถึงความสมดุลระหว่างสิทธิของเจ้าหนี้และลูกหนี้ตามคำพิพากษา ตลอดจนบุคคลอื่นที่เกี่ยวข้อง อาทิ สิทธิของเด็กและผู้เยาว์ในคดีครอบครัวหรือคดีเด็กและเยาวชน

กฎหมายด้านการบังคับคดีต้องกำหนดนิยามและทรัพย์สินที่อยู่ในข่ายการบังคับคดี ตลอดจนวิธีการบังคับคดีกับทรัพย์สินแต่ละประเภท ค่าธรรมเนียมต้องระบุไว้อย่างชัดเจนและมีความเหมาะสม และต้องกำหนดวิธีส่งหมายหรือเอกสารต่างๆที่มีประสิทธิผลและเหมาะสมที่สุด กระบวนการสืบหาทรัพย์สินของลูกหนี้ตามคำพิพากษาต้องมีประสิทธิผลในขณะเดียวกันต้องคำนึงถึงหลักสิทธิมนุษยชนและกฎหมายว่าด้วยการคุ้มครองข้อมูลส่วนบุคคล ทั้งนี้ทรัพย์สินที่ยึดได้ของลูกหนี้ควรถูกจำหน่ายโดยเร็วที่สุดควรขายให้ได้ราคาสูงที่สุด และหลีกเลี่ยงการเสื่อมมูลค่าที่เกิดขึ้นอย่างรวดเร็วและไม่จำเป็น

การบังคับคดีต้องมีความสมดุลระหว่างการบังคับให้เป็นไปตามสิทธิของเจ้าหนี้ตามคำพิพากษาและการคุ้มครองสิทธิของลูกหนี้ตามคำพิพากษาโดยกระบวนการบังคับคดีควรมีความ

ยืดหยุ่นเพื่อให้เจ้าพนักงานบังคับคดีสามารถเลือกแนวทางที่เหมาะสมรวมถึงการนัดให้คู่ความตกลงไกล่เกลี่ยเพื่อทำสัญญาประนีประนอมยอมความระหว่างกัน บทบาทและอำนาจหน้าที่ของเจ้าพนักงานบังคับคดีควรระบุชัดเจนในกฎหมาย ซึ่งอาจรวมถึงบทบาทในฐานะผู้ไกล่เกลี่ยในชั้นบังคับคดี

2) วิธีการในการส่งหมายหรือเอกสารให้แก่บุคคลผู้เกี่ยวข้องกับการบังคับคดี

กระบวนการส่งหมายหรือเอกสารใดๆ ให้คู่ความหรือบุคคลผู้เกี่ยวข้องกับการบังคับคดีต้องมีประสิทธิผลและมีความปลอดภัย ไม่ว่าจะส่งโดยเจ้าพนักงาน โดยการเดินหมาย ทางอิเล็กทรอนิกส์ หรือทางไปรษณีย์ นอกจากนั้น โดยที่การส่งเอกสารให้บุคคลที่เกี่ยวข้องในคดีเป็นองค์ประกอบสำคัญสำหรับการดำเนินกระบวนการพิจารณาที่เป็นธรรม ดังนั้น เอกสารที่เกี่ยวข้องกับการบังคับคดีในขั้นตอนต่างๆ ต้องเปิดโอกาสให้คู่ความโต้แย้ง ได้ อีกทั้งควรส่งเสริมให้ลูกหนี้ตามคำพิพากษาดำเนินการให้เป็นไปตามวัตถุประสงค์อย่างเต็มที่ แต่ทั้งนี้จำเป็นต้องระบุนาตราการลงโทษรวมถึงค่าปรับหากไม่ปฏิบัติตามทั้งนี้ในกรณีที่เอกสารหรือหมายใด ก่อให้เกิดสิทธิหรือหน้าที่แก่บุคคลใด เจ้าพนักงานบังคับคดีต้องส่งหรือแจ้งให้กับบุคคลนั้นทราบภายในระยะเวลาที่เหมาะสมด้วย

3) สถานะของหน่วยงานและเจ้าพนักงานบังคับคดี

สถานะ บทบาท และหน้าที่ของหน่วยงานและของเจ้าพนักงานบังคับคดีจำเป็นต้องกำหนดให้ชัดเจนในกฎหมาย เพื่อให้เกิดความแน่นอนและความโปร่งใสซึ่งรัฐอาจกำหนดให้หน่วยงานบังคับคดีเป็นหน่วยงานภาครัฐหรือภาคเอกชนก็ได้ ทั้งนี้ ในประเทศที่มีทั้งหน่วยงานบังคับคดีของภาครัฐและเอกชนทำงานร่วมกันจะต้องไม่มีการเลือกปฏิบัติหรือแบ่งชนชั้นระหว่างกันในการทำงาน เจ้าพนักงานบังคับคดีของรัฐต้องมีเครื่องมือและอุปกรณ์ในการทำงานที่เพียงพอ มีสถานที่ทำงานที่ดี มียานพาหนะที่ช่วยอำนวยความสะดวกในการปฏิบัติหน้าที่ที่ได้รับค่าตอบแทนที่เหมาะสมมีเจ้าหน้าที่สนับสนุนที่เพียงพอและได้รับการฝึกอบรมเพื่อพัฒนาความรู้ความสามารถก่อนและระหว่างปฏิบัติหน้าที่อย่างต่อเนื่อง

4) ภารกิจของเจ้าพนักงานบังคับคดี

ภารกิจของเจ้าพนักงานบังคับคดีต้องระบุไว้ในกฎหมายระดับชาติให้ชัดเจน โดยเฉพาะการบังคับให้เป็นไปตามคำพิพากษาหรือคำสั่งของศาล ตลอดจนดำเนินกระบวนการที่เกี่ยวข้องกับการบังคับคดีตามที่กฎหมายกำหนดอย่างไรก็ตามกฎหมายอาจกำหนดให้เจ้าพนักงานบังคับคดีดำเนินภารกิจรองที่สอดคล้องกับภารกิจหลักเพื่อรับรองและคุ้มครองสิทธิของบุคคลที่เกี่ยวข้องกับการบังคับคดีและเร่งรัดกระบวนการยุติธรรมทางแพ่งให้มีความรวดเร็วควบคู่ไปกับการลดภารกิจของศาล เจ้าพนักงานบังคับคดีต้องไม่เป็นผู้มีส่วนได้เสียกับการบังคับคดี อาทิ เจ้าพนักงานต้องไม่เป็นผู้

มีความสัมพันธ์ทางสายโลหิต หรือไม่เป็นคู่สมรสกับเจ้าหนี้หรือลูกหนี้ตามคำพิพากษาดลอคจนไม่เข้าไปเกี่ยวข้องกับสิทธิที่ยังโต้แย้งกันหรือคดีที่อยู่ในระหว่างการพิจารณาของศาล

5) มาตรการในการบังคับคดี

การบังคับคดีของเจ้าพนักงานบังคับคดีนอกจากจะต้องดำเนินการไปตามหลักการพื้นฐานด้านการบังคับคดีแล้วทุกประเทศต้องมุ่งมั่นในการแสวงหาและพัฒนากระบวนการบังคับคดีให้เกิดประสิทธิผลและเหมาะสมกับจำนวนของมูลหนี้ที่ต้องกำหนดค่าใช้จ่ายและค่าธรรมเนียมในการบังคับคดีต้องเป็นสัดส่วนที่เหมาะสมกับวิธีการเยียวยาความเสียหายที่เกิดขึ้นซึ่งโดยหลักลูกหนี้ตามคำพิพากษาต้องเป็นผู้รับผิดชอบค่าใช้จ่ายในการบังคับคดี ในกรณีที่เจ้าหนี้ตามคำพิพากษาเป็นผู้ขาดทุนไม่สามารถชำระค่าธรรมเนียมในการบังคับคดีได้รัฐอาจกำหนดมาตรการให้ความช่วยเหลือไว้ในกฎหมายเพื่อเป็นหลักประกันในการเข้าถึงความยุติธรรม¹³¹

นอกจากหลักการพื้นฐานการบังคับคดีแห่งของสมาชิกสหภาพยุโรปแล้วนั้นยังมีประเทศที่มีกฎหมายเกี่ยวกับการบังคับคดีที่สำคัญควรศึกษาอีกดังต่อไปนี้

3.2.1 กลุ่มประเทศที่ใช้ระบบกฎหมายลายลักษณ์อักษร (Civil Law System)

3.2.1.1 ประเทศญี่ปุ่น¹³²

การบังคับคดีของประเทศญี่ปุ่นเริ่มมีขึ้นเมื่อปี ค.ศ.1883 โดยวิธีการยึดตราสารหนี้ซึ่งคืบวินวิธีการตามกฎหมายที่ร่างขึ้น โดยผู้เชี่ยวชาญด้านกฎหมายของสาธารณรัฐฝรั่งเศส

การบังคับคดีทางแพ่งของญี่ปุ่นแบ่งออกเป็น 2 ประเภท

1. การบังคับคดีจากหนี้ที่ไม่มีประกัน แบ่งออกเป็น 2 ส่วน ได้แก่ การบังคับเอาค้ำทรัพย์สินที่อาจคำนวณเป็นเงินได้ และการบังคับคดีด้วยวิธีการอื่นที่ไม่อาจคำนวณเป็นเงินได้
2. การบังคับคดีแบบไม่มีประกัน เป็นการแตกต่างจากการบังคับคดีที่มีหลักประกันซึ่งขึ้นอยู่กับประเภทของสิทธิเรียกร้อง และมีขั้นตอนการร้องขอให้มีการบังคับคดี เจ้าหนี้ต้องร้องขอต่อศาลให้ออกหมายบังคับคดี จากนั้นจึงนำหมายบังคับคดีไปร้องขอต่อเจ้าหน้าที่ให้ทำการยึดทรัพย์สินซึ่งแตกต่างกับกรณีการบังคับคดีแบบหนี้มีประกัน

The Code of Civil Procedure 1950 ของประเทศญี่ปุ่น บัญญัติเรื่องการบังคับคดีว่าคำสั่งในเรื่องการบังคับคดีต้องกระทำลงโดยปราศจากข้อสงสัยว่าคำพิพากษานั้นถูกต้องหรือไม่การ

¹³¹ สุภากร เสาวภา, “แนวปฏิบัติที่ดีเลิศเกี่ยวกับการบังคับคดีแห่งของสหภาพยุโรป,” วารสารกรมบังคับคดี, ปีที่ 18, ฉบับที่ 89, (มกราคม-กุมภาพันธ์ 2557).

¹³² โชติ ชัยหนองบัว, “กระบวนการบังคับคดีหุ้นที่ยึดโดยเจ้าพนักงานบังคับคดี,” (วิทยานิพนธ์มหาบัณฑิต คณะนิติศาสตร์ปริธี พนมยงค์ มหาวิทยาลัยธุรกิจบัณฑิต, 2558), น. 95.

บังคับคดีดำเนินการโดยนายอำเภอหรือเสมียนศาล ทั้งนี้ลูกหนี้ตามคำพิพากษาต้องรับทราบคำบังคับตามคำพิพากษาแล้ว เว้นแต่กรณี ดังต่อไปนี้

1. กรณีที่ศาลมีคำพิพากษาด้วยวาจา และลูกหนี้มิได้ต่อสู้คดี
2. คำพิพากษานั้นเป็นการให้ชำระหนี้ที่เป็นตัวเงิน
3. กรณีที่เป็นหนี้ในต่างประเทศที่พิพากษาให้ชำระหนี้เป็นจำนวนแน่นอน และมี

เอกสารที่รับรองหรือกระทำโดย Notary Public

ในการบังคับคดีโดยการยึดทรัพย์นั้น ให้ขายโดยวิธี Public Auction โดยการขายต้องห่างจากวันยึดทรัพย์นั้นอย่างน้อย 7 วัน เว้นแต่เจ้าหนี้ตามคำพิพากษา และลูกหนี้ตามคำพิพากษาได้ตกลงกันให้ขายก่อนได้หรือเป็นกรณีทรัพย์ที่จะขายนั้นเป็นของเสียดง่ายหรือเสื่อมสภาพเร็วหรือราคาเปลี่ยนแปลงอย่างรวดเร็ว

ตามมาตรา 570 ทรัพย์สินต่อไปนี้ไม่สามารถยึดมาขายทอดตลาดได้ เช่น เสื้อผ้า เครื่องใช้ ในครัวเรือนที่จำเป็นของลูกหนี้ และคนในครอบครัว น้ำมันจำนวนเพียงพอที่ลูกหนี้ และคนในครอบครัวจะใช้ได้ใน 3 เดือน เครื่องมือเครื่องใช้ของ ศิลปิน ช่างเทคนิค กรรมกร เกษตรกร เครื่องมือยา เคมีภัณฑ์ที่ใช้เตรียมยา ตราประทับของนักธุรกิจ สิ่งของที่เกี่ยวข้องกับเครื่องประดิษฐ์ของลูกหนี้หรือบุคคลที่อยู่กับลูกหนี้ที่ยังไม่ได้ออกสู่สาธารณชน และในมาตรา 618 บัญญัติถึงทรัพย์สินที่ไม่สามารถอายัดได้ เช่น รายได้ที่เกิดขึ้นเป็นครั้งคราวของลูกหนี้ที่ได้รับจากองค์กรช่วยเหลือสภาพหรือเงินที่จำเป็นในการครองชีพ เงินที่ได้รับจากรัฐ บำเหน็จ บำนาญ เงินที่ได้รับการช่วยเหลือจากสังคม เป็นต้น

ในการขายทอดตลาดอสังหาริมทรัพย์นั้น มาตรา 640 บัญญัติว่า ดำเนินการได้ 2 วิธีคือการขายทอดตลาดหรือ การบริหารจัดการ โดยเจ้าหนี้จะเป็นผู้เลือกหรือจะใช้ทั้งสองวิธีก็ได้ ทั้งสองกรณีนี้ศาลต้องแจ้งให้ผู้มีส่วนได้เสียทราบ โดยมาตรา 648 บัญญัติว่า ผู้มีส่วนได้เสียหมายถึง เจ้าหนี้ตามคำพิพากษา ลูกหนี้ตามคำพิพากษา บุคคลที่มีชื่อในที่ดิน และบุคคลที่ครอบครอง และโอนทรัพย์จำนอง และต้องมีการประกาศขายทอดตลาดทรัพย์นั้นด้วย ในการประกาศต้องมีข้อความดังต่อไปนี้

1. ทรัพย์สินที่จะขาย
2. ภาระภาษี
3. ถ้ามีการเช่าต้องระบุระยะเวลาเช่า จำนวนค่าเช่าที่ได้รับชำระมาแล้วหรือเงินจำนวนอื่นๆที่จะต้องจ่าย
4. สถานที่ขาย
5. วัน เวลา ชื่อที่อยู่ของนายอำเภอ หรือเจ้าหน้าที่ศาลที่จะเป็นผู้ทอดตลาด

6. ราคาขั้นต่ำ
7. วันพิพากษา
8. รายงานการตรวจสภาพทรัพย์สิน
9. หมายถึงถึงบุคคลที่มีสิทธิเหนืออสังหาริมทรัพย์นั้นแต่ไม่มีชื่ออยู่ในทะเบียน
10. หมายถึงบุคคลที่มีส่วนได้เสียตามมาตรา 648 ให้มาอยู่ด้วยในการขายทอดตลาด การขายทอดตลาดจะกระทำได้เมื่อพ้นกำหนด 14 วันหลังจากมีการประกาศเป็นอย่างน้อย มาตรา 659

เมื่อการขายทอดตลาดแล้วให้เจ้าพนักงานดำเนินการโอนทรัพย์สินให้แก่ผู้ที่ซื้อทรัพย์สินได้บุคคลใดจะขอเพิกถอนการขายทอดตลาดไม่ได้เว้นแต่กรณีดังต่อไปนี้

1. การบังคับคดีไม่สามารถดำเนินการต่อไปได้ด้วยความยุติธรรม
2. ผู้ที่ประมูลให้ราคาสูงสุดไม่สามารถชำระเงินได้
3. การบังคับคดีทำโดยขัดแย้งกับเงื่อนไขของกฎหมายว่าด้วยการขาย หรือได้มีการแก้ไขเงื่อนไขการขายโดยปราศจากการยินยอมของผู้มีส่วนได้เสีย
4. การประกาศต่อสาธารณะมีระยะเวลาไม่ถูกต้องตามมาตรา 658
5. การประกาศระยะเวลาการขายไม่เป็นไปตามที่กฎหมายกำหนด
6. ระยะเวลาที่กำหนดไว้ในมาตรา 659 ไม่ถูกต้อง
7. ผู้ขายทอดตลาดไม่ปฏิบัติตามบทบัญญัติในมาตรา 665 วรรคสองบัญญัติว่า “การขายทอดตลาดจะต้องดำเนินการไปจนครบกำหนดเวลาที่กำหนดไว้” และมาตรา 666 วรรคแรก “นายอำเภอต้องประกาศปิดการประมูลเมื่อมีผู้ประมูลสูงสุด
8. ผู้ที่ประมูลได้ในราคาสูงสุดไม่ปฏิบัติตามมาตรา 664 บัญญัติว่า “ผู้ประมูลได้ต้องชำระเงินประกันเป็นเงินสดหรือมีหนังสือค้ำประกัน

ในเรื่องของการเพิกถอนการขายทอดตลาด กฎหมายบังคับคดีของญี่ปุ่น The Civil Execution Law บัญญัติในเรื่องการการเพิกถอนการขายทอดตลาดว่า ถ้าจำนวนเงินที่ได้จากการขายทอดตลาดทรัพย์สินมีค่าไม่ครอบคลุมค่าฤชาธรรมเนียมในการบังคับคดีกับผลประโยชน์ของทรัพย์สินที่เป็นหลักประกัน ศาลจะยกเลิกการขายทอดตลาด หรือในกรณีที่ผู้เข้าร่วมประมูลกระทำโดยทุจริต หรือคบคิดกันซื้อในราคาต่ำ นอกจากนี้กฎหมายยังให้อำนาจศาลว่าจะขายทรัพย์สินที่ยึดมาโดยวิธีขายทอดตลาดหรือวิธีอื่นใดก็ได้หรือเมื่อพิจารณาถึงสถานการณ์ที่เกิดขึ้นในการขายทอดตลาดนั้นๆแล้วศาลสามารถเปลี่ยนแปลงการยึดทรัพย์สินได้หากทรัพย์สินนั้นยึดได้ยาก

การบังคับคดีของประเทศญี่ปุ่น มีหลักทั่วไปของการบังคับคดีที่รวดเร็ว เห็นได้จากคดีที่เกี่ยวข้องกับกระบวนการตัดสินให้มีการยึดทรัพย์สินไม่จำเป็นต้องเริ่มกระบวนการพิจารณาคดีใหม่

และการบังคับคดีแพ่งญี่ปุ่นเมื่อรวมระยะเวลาการดำเนินการทุกขั้นตอนจะใช้เวลาเพียง 8 เดือนถึง 1 ปี¹³³

3.2.1.2 สาธารณรัฐฝรั่งเศส

สาธารณรัฐฝรั่งเศสมีการแยกกฎหมายบังคับคดีออกจากกฎหมายวิธีพิจารณาความเริ่มตั้งแต่ในกฎหมายลงวันที่ 9 กรกฎาคม 1991 เรียกว่าประมวลกฎหมายบังคับคดี (The Code of Execution) ซึ่งมีหน้าที่แก้ปัญหาที่เกี่ยวกับการบังคับคดี และเป็นการพัฒนาที่สำคัญของการบังคับคดีที่สามารถนำมาใช้กับคดีหลายประเภท เช่น คดีล้มละลาย เป็นต้น

การปฏิรูปกระบวนการพิจารณาคดีแพ่งบนพื้นฐานของหลักความเร็ว แต่ความเร็วต้องไม่เสียสมดุลของอำนาจในการพิจารณาคดีหรือปฏิเสธความเป็นธรรม คือความเร็วต้องไม่ทำให้สูญเสียคุณภาพในคำตัดสิน ต้องไม่ใช่ความเร็วอย่างเคร่งครัด คอความเร็วเป็นเพียงหนึ่งในเป้าหมายที่พยายามจะลดเวลาที่เปล่าประโยชน์ มันเป็นสิ่งจำเป็นที่จะต้องได้รับความยุติธรรมก่อนเวลาผ่านไป คือยิ่งเวลาผ่านไป ความยุติธรรมก็จะน้อยลงแต่ต้องมีความสมดุลระหว่างความเร็วและคุณภาพการตัดสินที่ได้รับ โดยเวลาใดเป็นเวลาที่เหมาะสมนั้นไม่สามารถกำหนดได้ขึ้นอยู่กับกรณีๆ ไป

นอกจากนี้สาธารณรัฐฝรั่งเศสมีเรื่องการบริหารจัดการคดีโดยความร่วมมือระหว่างศาลและคู่ความเพื่อให้มีประสิทธิภาพ ยุติธรรม และรวดเร็ว โดยการประนีประนอมกันเป็นสิ่งที่คู่ความต้องการ¹³⁴

ขั้นตอนการยึดทรัพย์และขายทอดตลาด

การบังคับคดีของสาธารณรัฐฝรั่งเศสเจ้าหน้าที่ต้องบังคับคดีภายใน 10 ปี โดยการยึดสามารถครอบคลุมทรัพย์สินของลูกหนี้ทั้งหมด แม้ว่าจะยึดถือโดยบุคคลภายนอกและรวมถึงสิทธิเรียกร้องที่ลูกหนี้ที่ลูกหนี้ของลูกหนี้ด้วย

ส่วนการขายทอดตลาดสังหาริมทรัพย์นั้นเจ้าพนักงานบังคับคดีจะแจ้งการยึดให้ลูกหนี้ตามคำพิพากษาทราบไม่น้อยกว่า 1 เดือน เพื่อให้ลูกหนี้ตามคำพิพากษามีเวลาที่จะดำเนินการขายทรัพย์สินที่ถูกยึดได้เองในราคาที่ลูกหนี้ตามคำพิพากษาเห็นว่าเหมาะสมที่สุด ซึ่งลูกหนี้ตามคำพิพากษาจะต้องดำเนินการยื่นคำร้องขอต่อเจ้าพนักงานบังคับคดี เจ้าพนักงานบังคับคดีจะสอบถามไปที่เจ้าหน้าที่ตามคำพิพากษาเพื่อพิจารณาก่อน หากเจ้าหน้าที่ตามคำพิพากษาและเจ้าพนักงานบังคับคดีไม่เห็นชอบด้วย เจ้าพนักงานบังคับคดีจะนำทรัพย์สินนั้นออกขายทอดตลาดต่อไป

¹³³ วิศิษฐ์ วิศิษฐ์สรอรรถ และคณะ, โครงการวิจัยเพื่อพัฒนาระบบเพื่อการบังคับชำระหนี้จากทรัพย์สินของลูกหนี้, (ม.ป.ท. : ม.ป.พ., 2549), น. 52.

¹³⁴ โชาติ จ้ายหนองบัว, เพิ่งอ้าง.

ส่วนการขายทอดตลาดอสังหาริมทรัพย์เริ่มจากเจ้าหนี้ตามคำพิพากษามีหมายแจ้งให้ลูกหนี้ตามคำพิพากษาชำระหนี้ภายในกำหนดเวลาในหมายบังคับคดีของศาล หากลูกหนี้ตามคำพิพากษาไม่ชำระหนี้ภายในกำหนด เจ้าหนี้ตามคำพิพากษาจะจดทะเบียนหมายแจ้งให้ลูกหนี้ตามคำพิพากษาชำระหนี้ ณ สำนักงานทะเบียนอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งมีผลเป็นการยึดทรัพย์สินของลูกหนี้ตามคำพิพากษานับแต่วันที่มีการจดทะเบียน หลังจากนั้นจะต้องแจ้งให้ลูกหนี้ตามคำพิพากษาทราบการยึดเมื่อพ้น 14 วันแล้วเจ้าหนี้ตามคำพิพากษาสามารถยื่นคำร้องขอต่อศาลให้มีการขายทอดตลาดได้ หลังจากนั้นจะมีการประกาศแจ้งการขายทอดตลาดทรัพย์เพื่อให้ผู้สนใจได้ทราบทั่วกัน และคำพิพากษาที่เป็นหลักฐานการแสดงการโอนกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์จะใช้ยื่นต่อบุคคลภายนอกได้ต่อเมื่อได้มีการจดทะเบียนการโอนกรรมสิทธิ์ ณ สำนักงานทะเบียนอสังหาริมทรัพย์โดยต้องดำเนินการภายใน 2 เดือน นับแต่วันที่มิคำพิพากษา มิฉะนั้นจะต้องดำเนินการขายทอดตลาดทรัพย์สินนั้นใหม่โดยผู้ซื้อทรัพย์ได้ครั้งแรกจะต้องรับผิดชอบส่วนต่างในกรณีที่ขายทรัพย์ได้ราคาน้อยกว่าครั้งแรกโดยกฎหมายสาธารณรัฐฝรั่งเศสไม่มีบทบัญญัติให้สิทธิแก่ผู้ที่เกี่ยวข้องคัดค้านการขายทอดตลาดต่อศาลได้แต่ได้ให้สิทธิตามกฎหมายแก่บุคคลที่เกี่ยวข้องที่จะร้องคัดค้านการยึดทรัพย์ได้หลายกรณี เช่น กรณีที่ลูกหนี้ร้องคัดค้านว่า การยึดทรัพย์นั้นเป็นโมฆะเนื่องจากทำการยึดทรัพย์สินโดยไม่ถูกต้องตามกฎหมาย หรือกรณีที่บุคคลภายนอกที่ร้องขอให้ปล่อยทรัพย์ที่ยึดเนื่องจากทรัพย์ที่ถูกยึดเป็นกรรมสิทธิ์ของตนหรือตนมีสิทธิอื่นๆที่เกี่ยวข้องกับกรรมสิทธิ์เหลือทรัพย์นั้น เช่น สิทธิในการใช้สอยและเก็บกิน เป็นต้น

3.2.2 กลุ่มประเทศที่ใช้ระบบกฎหมายจารีตประเพณี (Common Law System)

3.2.2.1 เครือรัฐออสเตรเลีย¹³⁵

การบังคับคดีของเครือรัฐออสเตรเลีย

การบังคับคดีของเครือรัฐออสเตรเลียนั้นจะดำเนินการ โดยหน่วยงานที่เรียกว่า “Sheriff Office” ซึ่งได้จัดตั้งขึ้นเมื่อปี ค.ศ. 1829 (พ.ศ. 2372) โดยมีพื้นฐานมาจากประเทศอังกฤษ เนื่องจากประเทศออสเตรเลียเป็นหนึ่งในอาณานิคมของประเทศอังกฤษ จึงได้รับอิทธิพล และแนวความคิดทางกฎหมายมาจากประเทศอังกฤษด้วย โดย sheriff เป็นเจ้าหน้าที่ของศาลและเป็นตัวแทนของศาลในการบังคับคดีดังต่อไปนี้

1. คดีแพ่งทุกประเภท ไม่ว่าจะมาจาก District Court (ศาลมลรัฐ) หรือ Plain Court (ศาลท้องถิ่น)

¹³⁵ ขวัญระพี จุฬารัตน์ และคณะ. “ระบบการบังคับคดีแพ่งของประเทศออสเตรเลีย,” ในรายงานการศึกษาดูงาน, (กรุงเทพมหานคร : กรมบังคับคดี กระทรวงยุติธรรม, 2547), น. 26.

2. บังคับชำระค่าปรับในคดีอาญา ไม่ว่าจะเป็นค่าปรับในคดีจราจร หรือค่าปรับในคดี
 ลหุโทษ

3. บังคับคดีกับนายประกันในคดีอาญา

4. บังคับชำระหนี้ของรัฐทั้งหมด เช่น ค่าธรรมเนียมศาล ยกเว้นในคดี
 เกี่ยวกับภาษีอากรที่จะมีหน่วยดำเนินการโดยเฉพาะ

กระบวนการบังคับคดีแพ่ง (civil case) เมื่อศาลมีคำพิพากษาให้ลูกหนี้ตามคำพิพากษา
 ให้แก่เจ้าหนี้ ศาลจะเป็นผู้ออกคำสั่งให้ลูกหนี้ตามคำพิพากษาชำระหนี้ให้แก่เจ้าหนี้โดยปกติแล้ว
 จะกำหนดระยะเวลาให้ชำระหนี้ภายใน ๒๘ วัน หากครบกำหนดแล้วลูกหนี้ยังไม่ชำระหนี้เจ้าหนี้
 จะต้องยื่นคำร้องขอต่อศาลเพื่อให้ศาลออกหมายบังคับคดีเพื่อยึดทรัพย์สินของลูกหนี้ (write of
 execution) หรือทำการอายัดทรัพย์สินของลูกหนี้ (garnishee) โดยมีข้อจำกัดว่าหนี้ตามคำพิพากษา
 จะต้องมีจำนวนหนี้ตั้งแต่ 3,000 เหรียญออสเตรเลียขึ้นไปเท่านั้นจึงจะทำการยึดอสังหาริมทรัพย์ได้
 เมื่อศาลออกหมายบังคับคดีแล้ว เจ้าหนี้จะต้องหมายบังคับคดีนั้นมาให้แก่ sheriff เพื่อให้ sheriff ไป
 ทำการยึดอายัดทรัพย์สินของลูกหนี้ ซึ่งขั้นตอนในการยึดทรัพย์สินของลูกหนี้ก็จะเหมือนกับหนี้
 ของรัฐ ทรัพย์สินที่ยึดอายัดมาให้ sheriff จะทำการจำหน่ายโดยวิธีขายทอดตลาดหมายบังคับคดีจะมี
 ระยะเวลาที่เจ้าหนี้จะบังคับคดีได้ 12 ปีนับแต่วันออกหมายบังคับคดีค่าธรรมเนียมของ sheriff หาก
 เป็นการบังคับคดีตามคำพิพากษาของศาลชั้นตอน จะคิดค่าธรรมเนียมในการดำเนินการเป็นเงิน 100
 เหรียญออสเตรเลีย โดยเป็นรายได้ที่เข้ารัฐส่วน Sheriff จะได้รับเงินส่วนแบ่งจำนวนร้อยละ 3 ของ
 เงินที่ได้จากการบังคับคดีทั้งหมด เป็นค่าตอบแทนในการดำเนินการ

การขายทอดตลาดนั้น ทรัพย์สินส่วนใหญ่ที่ sheriff มักจะยึดมามากจะเป็น
 เครื่องใช้ในครัวเรือน ดังนั้นเมื่อ sheriff จะทำการขายทอดตลาดทรัพย์สินดังกล่าว sheriff จะต้องแจ้ง
 กำหนดวันขายและสถานที่เป็นทรัพย์สินที่ต้องจดทะเบียน (party involve) หาก sheriff ไม่ประกาศแจ้ง
 หรือแจ้งไม่ชอบ การขายทอดตลาดนั้นก็จะไม่ชอบและ sheriff อาจถูกฟ้องร้องให้รับผิดชอบได้หากเป็น
 การขายทอดตลาดอสังหาริมทรัพย์ sheriff จะต้องประกาศโฆษณากำหนดวันขายและสถานที่ขายลง
 ในหนังสือพิมพ์ด้วย โดยปกติแล้ว sheriff จะทำการขายทอดตลาด ณ โกดังเก็บทรัพย์สินนั้น จะไม่
 ไปขาย ณ สถานที่ยึด การขายทอดตลาดของเครือรัฐออสเตรเลียนอกจากกระทำการขายโดย sheriff
 แล้วยังมีการดำเนินการขายทอดตลาดทรัพย์สินโดยผู้ทอดตลาดเอกชน (The Auctioneer) โดยแยก
 ออกเป็นการขายทอดตลาดอสังหาริมทรัพย์ และการขายทอดตลาดอสังหาริมทรัพย์ การขาย
 ทอดตลาดอสังหาริมทรัพย์ (บริษัท Haymans PTY จำกัด) บริษัทจะรับขายทอดตลาดทรัพย์สินให้แก่
 บริษัทที่ทำการชำระบัญชีเพื่อเลิกกิจการซึ่งผู้ชำระบัญชีจะเป็นคนติดต่อ ผู้ทอดตลาด (Auctioneer)
 ให้ไปตรวจทรัพย์สินที่บริษัทโดยอาจเก็บทรัพย์สินไว้ที่บริษัทหรืออาจขนย้ายมาเก็บที่โกดังของผู้

ทอดตลาดก็ได้ ดังนั้นงานของผู้ทอดตลาดเอกชนจะแยกโดยเด็ดขาดกับงาน sheriff และโดยปกติแล้วผู้ทอดตลาดเอกชนจะไม่รับทำการขายทอดตลาดทรัพย์สินให้กับบุคคลธรรมดา เพราะยากแก่การตรวจสอบว่า ทรัพย์สินนั้นมีที่มาอย่างไรซึ่งมีความเสี่ยงว่าอาจเป็นทรัพย์สินที่ถูกขโมยมาได้ ทรัพย์สินที่จะนำมาขายทอดตลาดนั้นผู้ทอดตลาดจะเป็นผู้ไปขนย้ายมาจากบริษัทเองและต้องมาลงสารบบจัดเก็บอย่างดี มีการทำบาร์โค้ด และมีการรักษาความปลอดภัยที่ดี และต้องทำการตรวจสอบทรัพย์สินแต่ละชิ้นด้วยว่าเป็นทรัพย์สินของลูกหนี้หรือไม่หรือลูกหนี้เช่าหรือเช่าซื้อมาซึ่งอาจต้องทำการขายอย่างมีเงื่อนไขในการโอนกรรมสิทธิ์การประเมินราคาทรัพย์สินที่จะทำการขายนี้จะให้บริษัทที่รับประเมินราคาโดยเฉพาะเป็นผู้ประเมินราคาให้ ซึ่งโดยปกติแล้วจะอิงกับราคาตลาด แต่หากต้องการขายได้ง่ายขึ้นก็ต้องประเมินโดยใช้ auction value ซึ่งจะได้ราคาที่ต่ำกว่าราคาตลาด

การขายทอดตลาดผู้ทอดตลาดอาจทำการขาย ณ บริษัทเจ้าของทรัพย์สิน(on-site) หรืออาจทำการขายที่โกดังของผู้ทอดตลาดก็ได้ซึ่งมีข้อได้เปรียบเสียเปรียบที่แตกต่างกัน โดยหากทำการขาย ณ ที่บริษัทเจ้าของทรัพย์สินจะได้ราคาดีกว่า เนื่องจากสามารถตรวจสอบว่าทรัพย์สินสามารถใช้งานได้ และทำให้ลดค่าใช้จ่ายในการขนทรัพย์สินมาที่โกดังด้วย ก่อนทำการขายผู้ทอดตลาดจะแจ้งให้แก่ผู้เช่าผู้ราคาทราบทรัพย์สินที่ทำการขายนี้มีเงื่อนไขอย่างไรหรือไม่ เช่น ลูกหนี้เช่าซื้อมาแต่ยังชำระค่าเช่าซื้อไม่ครบ หรือลูกหนี้ซื้อมาโดยเป็นการซื้อขายแบบมีเงื่อนไขในการโอนกรรมสิทธิ์ เพื่อผู้ซื้อจะได้ทราบว่าต้องดำเนินการอย่างไรต่อไป กระบวนการจำหน่ายทรัพย์สินตั้งแต่ไปรวบรวมทรัพย์สินจนถึงขายได้และจ่ายเงินให้แก่ลูกค้า จะใช้เวลาไม่เกิน 45 วัน เมื่อขายได้ผู้ทอดตลาดจะทำบัญชีรับ-จ่ายเงินให้แก่ลูกค้า(consignment payment summary) ผู้ทอดตลาดจะคิดค่าใช้จ่ายในการดำเนินการ (commission) ร้อยละ 16.5 ของเงินที่ได้จากการขาย บวกกับภาษีของรัฐค่าประกันภัยค่าธรรมเนียมบัตรเครดิตค่าธรรมเนียมทางเทคนิคและค่าบริการ และค่าทิป นอกจากนี้ยังมีค่าขนส่งด้วย ผู้ทอดตลาดจะเก็บข้อมูลในการขายทอดตลาดทั้งหมดไว้เป็นฐานข้อมูลเพื่อใช้ในการวิเคราะห์ถึงการขึ้นลงของราคาสินค้าและสภาวะตลาดในแต่ละช่วงเวลา

การขายทอดตลาดอสังหาริมทรัพย์ ผู้ทอดตลาดอสังหาริมทรัพย์ส่วนใหญ่จะเป็นบริษัทที่ทำธุรกิจเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ครบวงจร ตั้งแต่เป็นผู้จัดการ โครงการขายอสังหาริมทรัพย์ ให้บริการจัดหาสินเชื่อให้ผู้ที่ต้องการซื้อ ทำประกันภัยให้แก่อสังหาริมทรัพย์และผู้ทอดตลาด ผู้ที่จะประกอบกิจการเป็นผู้ทอดตลาดอสังหาริมทรัพย์จะต้องได้รับอนุญาตจากรัฐ ผู้ที่ขึ้นทอดตลาดอสังหาริมทรัพย์จะต้องได้รับการอบรมทักษะในด้านต่าง ๆ ไม่ว่าจะเป็นการแนะนำ การบรรยาย ลักษณะของทรัพย์สินที่จะทำการขาย การตอบคำถาม การดำเนินการประมวลการ ออกเสียและกิริยา

ท่าทางรวมตลอดถึงการแต่งกาย ซึ่งจะมีแบบสอบถามผู้เข้าร่วมในการประกวดขายเพื่อประเมินผู้ทอดตลาดในด้านต่าง ๆ¹³⁶

3.2.2.2 สหรัฐอเมริกา¹³⁷

การบังคับคดีของสหรัฐอเมริการะบบการบังคับคดีทางแพ่งในสหรัฐอเมริกา ได้มีการพัฒนากระบวนการมากขึ้นทั้งในด้านรูปแบบของการทำคำพิพากษาการบังคับใช้กฎหมายตลอดจนวิธีการบังคับต่าง ๆ ก็เพื่อที่จะทำให้การร้องขอให้บังคับคดีของโจทก์นั้นมีความเป็นผลสำเร็จมากที่สุดอย่างไรก็ดีเนื่องจากสหรัฐอเมริกาคือประเทศที่มีการปกครองแบบสหพันธรัฐ (the federal system) ซึ่งแต่ละรัฐสามารถออกกฎหมายใช้บังคับภายในรัฐได้เองภายใต้รัฐธรรมนูญของสหรัฐอเมริกาและประเทศที่มีระบบกฎหมายแบบคอมมอนลอว์ซึ่งได้มีรูปแบบของระบบกฎหมายแบบประมวลกฎหมายเอาไว้ด้วยในภายหลังจึงทำให้สหรัฐอเมริกาไม่มีการตัดสินบังคับตามหลักความยุติธรรมและการตัดสินบังคับตามกฎหมาย ในการบังคับคดีตามหลักเกณฑ์ทั่วไปปรากฏว่ากฎหมายของสหพันธรัฐได้บัญญัติให้ศาลของสหพันธรัฐเป็นผู้ดำเนินการบังคับคดีตามคำพิพากษาเองและกฎหมายของมลรัฐ ก็ได้บัญญัติให้ศาลประจำมลรัฐนั้น ๆ เป็นผู้ดำเนินการบังคับคดีตามคำพิพากษาเองและรัฐธรรมนูญแห่งสหรัฐอเมริกาก็ได้กำหนดหลักการให้ความศรัทธาและไว้วางใจอย่างเต็มที่ (the full faith and credit clause) ไว้ในมาตรา 4 ว่า มลรัฐต่าง ๆ จะต้องให้ความศรัทธาเชื่อถือและไว้วางใจอย่างเต็มที่ต่อการกระทำแห่งรัฐ (public acts) การบันทึกทางทะเบียนและการพิจารณาคดีในศาลของมลรัฐอื่น ๆ ทุก ๆ มลรัฐแต่ทั้งบทบัญญัติแห่งกฎหมายและสหพันธรัฐที่มีลักษณะเดียวกันนี้ต่างก็จะไม่ตีความเพื่อกำหนด 33 ให้รัฐหนึ่งรัฐใดต้องพิจารณาคดีหรือบังคับคดีตามคำพิพากษาของรัฐอื่นด้วยวิธีการเดียวกันกับที่บังคับในรัฐของตนเอง นอกจากนี้รัฐอื่น ๆ ก็ยังอาจจะนำเอากฎหมายใหม่ที่เกิดจากคำพิพากษาของรัฐอื่นมาใช้ในการพิจารณาคดีใหม่ได้อีกด้วย สหรัฐอเมริกาการตัดสินของศาลในข้อพิพาททางแพ่งจะยุติลงนั้น โดยทั่วไปมีการดำเนินการอยู่ 2 ชนิดคือ

¹³⁶ วรรชิต ทิพผล และคณะ, “โครงการพัฒนาระบบงานกฎหมายเรื่อง โครงการพัฒนาการบังคับคดีแพ่งกรณีศึกษาเฉพาะการขายทอดตลาดอสังหาริมทรัพย์ตามประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง มาตรา 309 ทวิ,” โครงการพัฒนาระบบงานกฎหมายของการอบรมตามหลักสูตรการพัฒนากฎหมายภาครัฐระดับกลาง (ระดับ 7 – 8) ของกรมบังคับคดี 2550,” สืบค้นเมื่อวันที่ 1 พฤษภาคม 2559, จาก <http://www.led.go.th/project78/project04.pdf>.

¹³⁷ นิรัชชา วรมนินทร, “การเพิกถอนการขายทอดตลาดที่ยึดโดยเจ้าพนักงานบังคับคดี,” (วิทยานิพนธ์มหาบัณฑิต คณะนิติศาสตร์ มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์, 2543), น. 34.

1) การตัดสินที่เกิดขึ้นจากการพิจารณาตามกฎหมาย (Judgements at law)

2) การตัดสินที่เกิดขึ้นจากการพิจารณาตามหลักความยุติธรรม (decree in equity) ซึ่งศาลของสหรัฐอเมริกายังคงใช้หลักกฎหมาย (law) เพื่อทำคำพิพากษาตามกฎหมาย หรือใช้หลักความยุติธรรมเพื่อทำคำบังคับตามหลักความยุติธรรมนั้นก็ตามแต่ความเหมาะสมที่เป็นไปได้ในคดี ส่วนเรื่องการบังคับคดีตามคำพิพากษาที่ตัดสินตามกฎหมายนั้นจะถูกบังคับ โดยการสั่งให้เจ้าพนักงานของศาลเป็นผู้ไปจัดการทำคำพิพากษานั้น ให้มีผลบังคับใช้ซึ่งถ้าคำพิพากษานั้นสั่งให้ลูกหนี้ตามคำพิพากษาชำระเงินจำนวนหนึ่งให้แก่เจ้าหนี้ตามคำพิพากษาและถ้าลูกหนี้ไม่สามารถจ่ายชำระได้การบังคับคดีก็จะบังคับเอาทรัพย์สินของลูกหนี้นั้น โดยทรัพย์สินนั้นอาจถูกนำออกขายทอดตลาดและเจ้าหนี้ก็จะได้รับการชำระหนี้จากเจ้าพนักงานที่ทำการบังคับคดีขายทอดตลาดทรัพย์สินนั้น ถ้าเป็นกรณีที่มีคำพิพากษาตามกฎหมายนั้นเป็นการสั่งในเรื่องการฟ้องขับไล่ออกจากอสังหาริมทรัพย์ (ejectment) หรือการฟ้องเรียกเอาตัวทรัพย์สิน (replevin) ซึ่งศาลได้สั่งว่าลูกหนี้จะต้องส่งคืนที่ดินหรือทรัพย์สินนั้นให้แก่เจ้าหนี้ตามคำพิพากษาแต่ถ้าลูกหนี้ไม่ได้ปฏิบัติตามเจ้าพนักงานบังคับคดีของศาลนั้นก็จะยึดที่ดิน หรือทรัพย์สินนั้นและนำไปให้แก่เจ้าหนี้ตามคำพิพากษา

การบังคับคดีตามคำพิพากษาสสามารถกระทำได้หลายวิธีขึ้นอยู่กับที่มาและลักษณะของคำพิพากษานั้น ๆ ถ้าเป็นคำพิพากษาที่ได้มาจากการพิจารณาตามกฎหมายก็จะถูกบังคับอย่างปกติโดยเจ้าพนักงานบังคับคดีที่มีอำนาจบังคับตามมาตรการที่เหมาะสมกับคำพิพากษานั้น ๆ ส่วนคำพิพากษาที่ได้มาตามหลักความยุติธรรม (equitable decree) ก็จะถูกบังคับอย่างปกติโดยการปรับหรือจำคุกต่อบุคคลที่ถูกระบุชื่อในคำพิพากษานั้น แต่อย่างไรก็ตาม ถ้าคำพิพากษานั้นมีลักษณะที่มีผลบังคับอย่างเต็มที่ในตัวของคำพิพากษานั้นเองแล้วก็ไม่จำเป็นต้องใช้มาตรการในการบังคับคดีแต่อย่างใดเช่น คำพิพากษาที่เป็นการประกาศก็จะมีข้อความที่ชัดเจนในตัวอยู่แล้ว หรือในการตัดสินของศาลในเรื่องหย่าก็สามารถมีผลบังคับอย่างเต็มที่เมื่อคู่ความฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งยื่นคำพิพากษานั้นในบันทึกในทะเบียน (public records) และในคำพิพากษาที่ให้ถอดถอนสิทธิในการยึดทรัพย์สินของลูกหนี้หรือสิทธิในการคิดวางอย่างใด ๆ ในที่ดินนั้น ก็จะเป็นไปได้เช่นเดียวกันหน่วยงานและเจ้าหน้าที่ในการดำเนินการบังคับคดีทางแพ่งตามกฎหมายของสหรัฐอเมริกาคำหนดให้ผู้นำการบังคับคดีตามคำพิพากษาหรือคำสั่งของศาลคือ sheriff ซึ่งหมายถึง หัวหน้าเจ้าพนักงานบังคับคดี และเจ้าพนักงานปกครองของท้องถิ่นในศาลอนุญาตและศาลแพ่งอาทิเช่น ส่งหมายการดำเนินงานหมายลูกขุนบังคับตามคำพิพากษาทำการขายตามกฎหมาย เป็นต้น Sheriff และผู้แทนเชอริฟ (deputy sheriffs) มีลักษณะร่วมกันกับ constables และ United States Marshals ซึ่งเป็นเจ้าพนักงานรักษาความสงบเรียบร้อยโดยอยู่ในฐานะเป็นเจ้าพนักงานรัฐ (public officers) สำหรับ deputy sheriff นั้นก็เป็นเจ้าพนักงานของรัฐตามกฎหมายที่ได้รับการแต่งตั้ง โดย sheriff ตามความเห็นชอบของผู้

พิพากษาและ deputy นั้นก็จะต้องสาบานตนต่อสำนักงานและมีอำนาจหน้าที่เท่ากับ sheriff คือ สำนักงานรักษาความสงบของประเทศ (national peace officer) ส่วนสำนักงานของ sheriff ตามรัฐธรรมนูญจะมีลักษณะเป็นกระทรวงที่มีโครงสร้างและขอบเขตของการบังคับคดีตามที่ที่กำหนดโดยกฎหมาย สำนักงานนี้ยังคงมีอำนาจและหน้าที่ที่เป็นไปตามกฎหมายจารีตประเพณี ยกเว้นแต่จะมีการเปลี่ยนแปลงแก้ไขโดยกฎหมายลายลักษณ์อักษร ฉะนั้น sheriff จึงเป็นเจ้าพนักงานที่บังคับตามกฎหมายที่สำคัญที่สุดของท้องถิ่น (county) และในบางคดี sheriff นี้อาจจะถูกกล่าวถึงว่ากระทำการเสมือนผู้พิพากษาหัวหน้า (chief magistrate) ของท้องถิ่นของเขา ใช้อำนาจบังคับเพื่อความสงบของสาธารณะ ในเมื่อกฎหมายลายลักษณ์อักษรนั้นไม่ได้ถูกเปลี่ยนแปลงไปตามการเติบโตของการตำรวจท้องถิ่น โดยปกติ sheriff จะเปเจ้าพนักงานท้องถิ่นที่แสดงอำนาจการบังคับหรือปกครองได้เฉพาะภายในท้องถิ่นของเขาเท่านั้น แต่อย่างไรก็ตาม ทั้งสำนักงานและการให้คำจำกัดความของ sheriff ก็เกิดขึ้นและถูกกำหนดโดยรัฐธรรมนูญว่า เป็นเจ้าพนักงานสาธารณะในรัฐบาลของรัฐแม้ว่าจะได้รับการเลือกตั้งจากการออกเสียงของผู้ออกเสียงเฉพาะในท้องถิ่นนั้น ๆ เองก็ตาม และอำนาจในการปกครองและบังคับบัญชาและก่อตั้ง sheriff ที่กระทำการในสำนักงานนั้น ก็จะถูกบังคับตามผลของกฎหมายนั้นด้วย sheriff จะไม่สิ้นสุดจากการเป็นเจ้าพนักงานแห่งท้องถิ่นที่ปกครองตนเอง เพียงเพราะเหตุแห่งการแบ่งการปกครองรัฐให้แยกย่อยลงเป็นเมืองแทนจังหวัด อย่างไรก็ตาม sheriff และผู้แทนของเขามักจะถูกกล่าวถึงเสมอว่าเป็นเจ้าพนักงานของศาลตามหน้าที่ที่จะบังคับตามหมายทั้งหมดที่ออกโดยศาล

อำนาจหน้าที่และความรับผิดชอบของ sheriff คือ

1) อำนาจหน้าที่ในฐานะที่เป็นเจ้าพนักงานบังคับตามกฎหมาย สำนักงานของ sheriff ที่ตั้งอยู่ในสหรัฐอเมริกาจะมีอำนาจและหน้าที่ตามกฎหมายจารีตประเพณีทั้งหมดยกเว้นเฉพาะที่ได้ถูกเปลี่ยนแปลงแก้ไขโดยกฎหมายลายลักษณ์อักษร ดังนั้น sheriff จึงเป็นหัวหน้าเจ้าพนักงาน ผู้บังคับบัญชาตามกฎหมายของท้องถิ่นนั้น และภายในขอบเขตของการจัดลำดับชั้นตามกฎหมาย sheriff ก็มีอำนาจและหน้าที่โดยทั่วไปในการที่จะรักษาความสงบบังคับตามกฎหมาย อาญาจับและจำคุกผู้กระทำความผิดอาญาที่ร้ายแรง ผู้คนทรยศและผู้กระทำผิดอื่น ๆ

2) อำนาจหน้าที่โดยเฉพาะของ sheriff ในการบังคับคดีต่อทรัพย์สิน โดยทั่วไป sheriff จะเป็นเจ้าพนักงานที่จะทำการบังคับคดีตามหมายทั้งหมดของศาล เว้นแต่จะระบุให้บุคคลอื่นกระทำโดยทำคำสั่งพิเศษ โดยเฉพาะ sheriff มีหน้าที่ที่จะต้องทำการบังคับตามหมายที่ถูกส่งมายังเขาอย่างทันที และไม่รีรอ โดยไม่ต้องรู้อะไรเกี่ยวกับสาเหตุของการเกิดคดีความเรื่องนั้น ว่ายังคงมีอยู่หรือไม่อย่างไรเลย หน้าที่ของ sheriff คือ การเชื่อฟังและปฏิบัติตามกระบวนการไม่ใช้การตัดสินถึงความมีคุณค่าของกระบวนการนั้น และการปฏิบัติตามด้วยความสุจริตก็จะทำให้ sheriff นั้นไม่ต้อง

รับผิดชอบต่อบุคคลอื่นด้วยหน้าที่ของ sheriff จะเริ่มต้นขึ้นเมื่อหมายได้มาถึง จากนั้น sheriff จะต้องดำเนินกระบวนการต่อไปด้วยความฉับไวและทันที ในการบังคับคดี เจ้าพนักงานจะต้องกระทำการตามหมายโดยปราศจากการออกกำลังอย่างพลการ หรือรุนแรงโดยไม่จำเป็น หรือโดยคุณหมั่นต่อบุคคลที่เป็นเจ้าของโรงเรือนที่เขาจะเข้าไป ในการยึดทรัพย์สินนั้นอาจจะถูกปล่อยจากการอายัดไว้ ถ้าลูกหนี้ได้ให้หลักประกันสำหรับการส่งมอบทรัพย์สินให้แก่ sheriff อย่างเพียงพอตามคำพิพากษาที่ออกหมายนั้น กรณีที่กฎหมายกำหนดให้อำนาจแก่ sheriff ในการที่จะปล่อยทรัพย์นี้ เขาก็จะไม่สามารถก่อกวนใด ๆ บนทรัพย์สินนั้น นอกเหนือจากที่กฎหมายระบุไว้ได้ ไม่ว่าจะมีความเสียหายจากความล้มเหลวในการเก็บรวบรวมทรัพย์สินหรือการชำระหนี้ตามคำพิพากษตามหมายนั้นเกิดขึ้นหรือไม่ก็ตาม

3) การใช้ดุลพินิจในการบังคับคดีของ sheriff การใช้ดุลพินิจของ sheriff นั้นไม่จำเป็นต้องรับอนุญาตให้ใช้ได้ในทุกกรณีจากศาล หรือรัฐ เนื่องจากกฎหมายกำหนดว่า sheriff มีความรับผิดชอบต่อบุคคลที่ต้องบังคับคดีทั้งหมด

4) อำนาจของตัวแทน (deputy) ในการบังคับตามหมาย อำนาจของตัวแทนในการที่จะบริการและบังคับตามหมายและคำสั่งที่สั่ง โดยตรงให้แก่ sheriff นั้นจะเป็นไปตามบทบัญญัติของกฎหมาย

5) อำนาจหน้าที่ในการดูแลรักษาทรัพย์สินที่ยึดทรัพย์มาแล้ว

6) การปกป้องรักษาทรัพย์สินจากการเสียหายหรือสูญหายของทรัพย์สินที่อยู่ในการควบคุมหรือรักษาของเจ้าพนักงาน

7) หน้าที่ในการดูแลลักษณะของทรัพย์สินนั้น นั่นคือการจะต้องรับผิดชอบดูแลในผลผลิตต่าง ๆ ที่เกิดจากทรัพย์สินที่ยึดมาได้

8) หน้าที่ในการเอากลับคืนมาซึ่งทรัพย์สินที่สูญหาย เจ้าพนักงานจะต้องใช้วิธีทั้งหมดที่เหมาะสมในการที่เอาทรัพย์นั้นกลับคืนมา หรือแทนที่โดยการกระทำที่ชอบและเหมาะสมตามกฎหมาย อย่างไรก็ตาม ตามกฎหมายของบางรัฐ sheriff ที่กำลังอารักขาทรัพย์สินอยู่ก็อาจจะปล่อยให้มันผ่านมือจากเจ้าพนักงานไปได้ ตามเงื่อนไขที่กำหนดโดยกฎหมาย หรือด้วยความยินยอมของเจ้าหนี้ผู้อายัดนั่นเอง ความรับผิดชอบของ sheriff ในการขายทอดตลาดตามกระบวนการบังคับคดีนั้น sheriff นั้น ๆ หรือตัวแทน sheriff ก็ไม่อาจที่จะเป็นผู้ซื้อทรัพย์สินนั้นได้ไม่ว่าจะด้วยตนเองหรือผู้อื่น และถ้า sheriff ได้ซื้อเช่นนั้น การขายนั้นก็จะเป็นโมฆะ และนอกจากนี้ตามกฎหมายทั่วๆ ไปซึ่งไม่ประสงค์ให้เจ้าพนักงานบังคับคดีไม่ยอมรับสิ่งใดนอกจากเงินในการจ่ายชำระหนี้เท่านั้น ก็ได้กำหนดว่า sheriff ผู้บังคับคดีนั้น ถ้ายอมรับเอาเช็คแทนเงินสดเขาจะต้องรับผิดชอบสำหรับ

เงินจำนวนที่คู่ความมีสิทธิรับนั้น เว้นแต่เจ้าหนี้ตามคำพิพากษาจะไดยินยอมให้ sheriff นั้น รับการชำระเป็นแบบอื่นนอกเหนือไปจากตัวเงินสดอีกด้วย¹³⁸



¹³⁸ วรรชิต ทิพผล และคณะ, “โครงการพัฒนาระบบงานกฎหมายเรื่อง โครงการพัฒนาการบังคับคดี
แห่งกรณีศึกษาเฉพาะการขายทอดตลาดอสังหาริมทรัพย์ตามประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง มาตรา 309
ทวิ,” โครงการพัฒนาระบบงานกฎหมายของการอบรมตามหลักสูตรการพัฒนากฎหมายภาครัฐระดับกลาง (ระดับ
7 – 8) ของกรมบังคับคดี,” (ม.ป.ท. : ม.ป.พ., 2550) สืบค้นเมื่อวันที่ 1 พฤษภาคม 2559,
จาก <http://www.led.go.th/project78/project04.pdf>.

บทที่ 4

ปัญหาและวิเคราะห์ปัญหาทางกฎหมายภายหลังการขายทอดตลาดทรัพย์สิน โดยเจ้าพนักงานบังคับคดี

ปัญหาภายหลังจากการขายทอดตลาดทรัพย์สิน โดยเจ้าพนักงานบังคับคดีเป็นปัจจัยที่มีความสำคัญต่อกระบวนการยุติธรรมในการบังคับคดี และมีผลกระทบต่อความเชื่อมั่นของผู้ที่จะเข้าสู่ราคาการขายทอดตลาดทรัพย์สิน โดยเจ้าพนักงานบังคับคดี หากภายหลังจากการขายทอดตลาดตามคำสั่งศาลแล้ว ไม่สามารถดำเนินการต่อไปได้อันเนื่องมาจากผู้มีส่วนได้เสียคัดค้านการขายทอดตลาดดังกล่าวและร้องขอเพิกถอนการขายทอดตลาดต่อศาล หรือปัญหาเกี่ยวกับการจดทะเบียนเมื่อผู้ซื้อทรัพย์สิน ไม่สามารถรับโอนทางทะเบียนได้เนื่องจากการเป็นการขายทอดตลาดตามสำเนาเอกสารสิทธิ์ และภายหลังปรากฏว่าเอกสารดังกล่าวได้ถูกเพิกถอนหรือมีการ โอนกรรมสิทธิ์ทรัพย์สินที่ขายทอดตลาดไปยังบุคคลอื่นแล้วซึ่งก่อให้เกิดความเสียหายต่อผู้มีส่วนได้เสีย เช่น เจ้าหนี้ตามคำพิพากษาตลอดจนผู้ซื้อทรัพย์สิน ได้จากการขายทอดตลาดนั้นหรือปัญหาที่เกิดจากการขายทอดตลาดทรัพย์สิน โดยเจ้าพนักงานบังคับคดีไม่ชอบด้วยกฎหมายหรือฝ่าฝืนต่อบทบัญญัติของกฎหมายเมื่อกระบวนการในการขายทอดตลาดทรัพย์สิน โดยเจ้าพนักงานบังคับคดีได้ดำเนินไปแล้วจนเสร็จสิ้นหากเกิดความเสียหายขึ้นภายหลังก็ไม่สามารถเรียกร้องหรือได้รับการเยียวยาเนื่องจากกฎหมายที่มีอยู่ในปัจจุบัน ไม่มีบทบัญญัติคุ้มครองสิทธิของผู้มีส่วนได้เสียที่ได้รับความเสียหายอันเกิดขึ้นภายหลังจากการขายทอดตลาดได้เสร็จสิ้นลงแล้ว ทำให้ผลกระทบที่ตามมาคือสถิติจำนวนการขายทอดตลาดทรัพย์สินมีจำนวนลดลงอย่างเห็นได้ชัดจากสถิติของกรมบังคับคดี ตั้งแต่ปี พ.ศ. 2548 ถึงปัจจุบันอันเนื่องมาจากความไม่เชื่อมั่นในกระบวนการขายทอดตลาด แม้จะมีการปรับปรุงแก้ไขกฎหมายหรือประกาศของกรมบังคับคดีบางส่วนก็ยังไม่สามารถแก้ไขปัญหาที่เกิดขึ้นได้อย่างครบถ้วน

นอกจากนั้นมาตรการทางกฎหมายในการบังคับคดีของสหภาพยุโรปเจ้าพนักงานบังคับคดีนอกจากจะต้องดำเนินการไปตามหลักการพื้นฐานด้านการบังคับคดีแล้วทุกประเทศต้องมุ่งมั่นในการแสวงหาและพัฒนากระบวนการบังคับคดีให้เกิดประสิทธิผลและเหมาะสมกับจำนวนของมูลหนี้ต้องกำหนดค่าใช้จ่ายและค่าธรรมเนียมในการบังคับคดีต้องเป็นสัดส่วนที่เหมาะสมกับวิธีการเยียวยาความเสียหายที่เกิดขึ้นซึ่งโดยหลักกฎหมายนี้ตามคำพิพากษาต้องเป็นผู้รับผิดชอบ

ค่าใช้จ่ายในการบังคับคดี ในกรณีที่เจ้าหน้าที่ตามคำพิพากษาเป็นผู้จัดสรรไม่สามารถชำระค่าธรรมเนียมในการบังคับคดีได้รัฐอาจกำหนดมาตรการให้ความช่วยเหลือไว้ในกฎหมายเพื่อเป็นหลักประกันในการเข้าถึงความยุติธรรม

ดังนั้นปัญหาภายหลังการขายทอดตลาดทรัพย์สินโดยเจ้าพนักงานบังคับคดีจึงมีความสำคัญที่น่านศึกษาเพื่อให้เกิดความชัดเจนเกี่ยวกับปัญหาต่างๆและนำมาปรับปรุงแก้ไขให้ทันต่อสภาพปัญหาในปัจจุบัน

4.1 ปัญหาและวิเคราะห์ปัญหาเรื่องการร้องขอเพิกถอนการขายทอดตลาด

ปัญหาการร้องขอเพิกถอนการขายทอดตลาดมักจะพบอยู่บ่อยครั้งและเป็นปัญหาสำคัญอันดับต้นๆภายหลังจากการขายทอดตลาดทรัพย์สินโดยเจ้าพนักงานบังคับคดีแม้ประเทศไทยจะมีหลักเรื่องการใช้สิทธิโดยสุจริตตามบทบัญญัติแห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 5 บัญญัติว่า “ในการใช้สิทธิแห่งตนก็ดี ในการชำระหนี้ก็ดีบุคคลทุกคนต้องกระทำโดยสุจริต”¹³⁹ เป็นหลักกฎหมายทั่วไปที่ทั่วโลกยอมรับเพราะหลักสุจริตเป็นหลักที่ใช้เพื่อกำหนดหน้าที่ความสัมพันธ์ระหว่างบุคคลทุกคนว่าจะต้องกระทำด้วยความสุจริตและมีลักษณะเป็นกรอบแห่งพฤติกรรมของบุคคลให้กระทำในสิ่งที่ถูกต้อง และยังเป็นหลักกฎหมายที่สำคัญของกระบวนการยุติธรรมต่างๆไม่ว่าจะการใช้สิทธิแห่งตน การชำระหนี้ หรือการรับชำระหนี้ก็ดีย่อมใช้หลักสุจริตมาบังคับใช้อยู่ในตัวเอง กฎหมายจึงจะยอมรับการกระทำดังกล่าวก็ตามแต่ยังเป็นช่องว่างให้ผู้ร้องยื่นคำร้องขอเพิกถอนการขายทอดตลาดได้ง่ายซึ่งตามบทบัญญัติแห่งประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง มาตรา 296 วรรคสอง “ภายใต้บังคับมาตรา 309 ทวิ วรรคสอง ถ้าเจ้าพนักงานบังคับคดีดำเนินการบังคับคดีฝ่าฝืนต่อบทบัญญัติแห่งลักษณะนี้เมื่อศาลเห็นสมควรไม่ว่าเวลาใดก่อนการบังคับคดีได้เสร็จลงหรือเมื่อเจ้าหน้าที่ตามคำพิพากษา ถูกหนีตามคำพิพากษาหรือบุคคลภายนอกผู้มีส่วนได้เสียในการบังคับคดีซึ่งต้องเสียหายเพราะเหตุดังกล่าวยื่นคำร้องต่อศาลให้ศาลมีอำนาจที่จะสั่งเพิกถอนหรือแก้ไขกระบวนการวิธีการบังคับคดีทั้งปวงหรือวิธีการบังคับใดๆโดยเฉพาะหรือมีคำสั่งกำหนดวิธีการอย่างใดตามที่ศาลเห็นสมควร”

การขายทอดตลาดก็เพื่อต้องการขายทรัพย์สินให้ได้ราคาสูงสุด และนำเงินมาชำระหนี้แก่เจ้าหน้าที่เมื่อลูกหนี้ไม่ชำระหนี้คำพิพากษา แต่เมื่อขายทอดตลาดแล้วมักจะพบว่ามีปัญหาที่สำคัญตามมาภายหลังจากการขายทอดตลาดคือการเพิกถอนการขายทอดตลาดซึ่งจะแบ่งออกได้ 2 กรณีคือ

¹³⁹ ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 5.

1. ในกรณีการเพิกถอนการขายทอดตลาดชอบด้วยกฎหมาย เช่น กรณีจำเลยขาดนัดยื่นคำให้การ และมีการขอให้พิจารณาคดีใหม่ภายใน 15 วันนับจากวันที่ได้ส่งคำบังคับตามคำพิพากษาหรือคำสั่งให้แก่จำเลย

2. การเพิกถอนการขายทอดตลาดในกรณีการขายทอดตลาดที่ไม่ชอบด้วยกฎหมาย เช่นกรณีที่เจ้าพนักงานบังคับคดีโดยฝ่าฝืนต่อบทบัญญัติของกฎหมายหรือการดำเนินการบังคับคดีฝ่าฝืนต่อบทบัญญัติแห่งประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่งมาตรา 296 หรือการบังคับคดีฝ่าฝืนต่อบทบัญญัติแห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ว่าด้วยการขายทอดตลาด การขายทอดตลาดทรัพย์สินได้ราคาต่ำเกินสมควรและมีการคบคิดกันฉ้อฉลระหว่างผู้ซื้อทรัพย์สินกับเจ้าพนักงานบังคับคดี

การร้องขอเพิกถอนการขายทอดตลาดนั้นจึงเป็นปัญหาใหญ่ที่มักจะเกิดขึ้นอยู่บ่อยครั้งทั้งในการบังคับใช้กฎหมายและวิธีปฏิบัติสืบเนื่องมาจากเมื่อเจ้าพนักงานบังคับคดีขายทอดตลาดเกาะไม้ขายให้แก่ผู้ประมูลสุ้ราคาที่ทำให้ราคาสูงที่สุดแล้ว ต่อมา เจ้าหนี้ หรือลูกหนี้ หรือผู้มีส่วนได้เสียในอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวมายื่นคำร้องต่อศาลขอให้มีการตั้งเพิกถอนการขายทอดตลาดในครั้งนั้นเสียด้วยเหตุต่างๆ เช่น เจ้าพนักงานบังคับคดีขายทอดตลาดในราคาที่ต่ำเกินควรและเกิดการคบคิดฉ้อฉลกันหรือด้วยความประมาทเลินเล่อของเจ้าพนักงานบังคับคดีในการขายทอดตลาด หรือกรณีที่เจ้าพนักงานบังคับคดีไม่ได้ประกาศการขายทอดตลาดตามกฎหมาย เป็นต้น การซื้อทรัพย์สินจากการขายทอดตลาด ไม่ใช่เป็นการได้ของดีราคาถูกเสมอไป บางครั้งกลับเป็นสถานการณ์ที่ค่อนข้างอ่อนแอ (Vulnerable) คืออาจถูกเพิกถอนได้สาเหตุส่วนใหญ่มักจะเป็นเรื่องราคาต่ำ ถ้าขายแล้วได้ราคาดีปัญหามักจะไม่เกิด เพราะเมื่อมีเงินเหลือต้องคืนลูกหนี้ เท่ากลับลูกหนี้ได้เงินด้วยกลับไปตั้งตัวใหม่ การที่จะอ้างว่าเจ้าพนักงานบังคับคดีขายทอดตลาดทรัพย์สินโดยไม่ชอบนั้น จะต้องปรากฏว่าการขายทอดตลาดนั้นขัดต่อประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ และกฎกระทรวงว่าด้วยเรื่องการขายทอดตลาดทรัพย์สิน¹⁴⁰ ปัญหาเหล่านี้แล้วแล้วแต่ก่อให้เกิดความไม่เชื่อมั่นในกระบวนการขายทอดตลาดทำให้แรงจูงใจในการเข้าประมูลซื้อทรัพย์สินจากการขายทอดตลาดลดน้อยลง รวมทั้งก่อให้เกิดความเบื่อกหน้าจนเกิดผลกระทบในเชิงลบต่อการขายทอดตลาด ดังจะมีอยู่หลายกรณีด้วยกัน แต่กรณีที่มีมักจะถูกร้องขอต่อศาลเพื่อขอให้เพิกถอนการขายทอดตลาดส่วนใหญ่เกิดจากการขาดทอดตลาดได้ราคาต่ำ และเกิดจากการทุจริตฉ้อฉล หรือกรณี การร้องขอให้เพิกถอนการขายทอดตลาดอันเนื่องมาจากมีการฝ่าฝืนต่อบทบัญญัติแห่งกฎหมาย เมื่อผู้เข้าสู่ประมูลในราคาสูงสุดเป็นผู้ซื้อทรัพย์สินได้จากการขายทอดตลาดแล้ว แต่มีผู้ร้องขอให้เพิกถอนการขายทอดตลาดครั้งนั้น

¹⁴⁰ ประทีป อ่าวจิตรกุล, ประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่งภาค 4 การบังคับคดี ฉบับ Concise ตอน 2, (ม.ป.ท. : ม.ป.พ., ม.ป.ป.), น. 376-377.

อันเนื่องมาจากผู้ทอดตลาดปฏิบัติการฝ่าฝืนตามบทบัญญัติของประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ และประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง โดยที่ผู้ซื้อทรัพย์สินไม่มีส่วนผิดด้วย และไม่ปรากฏว่า มีการคบคิดกันฉ้อฉลในระหว่างผู้ซึ่งเกี่ยวข้องในการเข้าสู่อำนาจหรือความไม่สุจริต หรือความ ประมาทเลินเล่ออย่างร้ายแรงของเจ้าพนักงานบังคับคดีก็ตาม แต่ก็ถือได้ว่าเป็นการไม่รักษา ผลประโยชน์ให้แก่ลูกหนี้และเจ้าหนี้ตามคำพิพากษา

แต่ปัญหาในการร้องขอเพิกถอนการขายทอดตลาดทรัพย์สินโดยเจ้าพนักงานบังคับคดีก็ เกิดขึ้นตัวอย่างเช่น “จำเลยเป็นลูกหนี้ตามคำพิพากษา 5,581,000.90 บาท พร้อมดอกเบี้ยอัตราร้อย ละ 15 ต่อปี ของต้นเงิน 4,829,118.19 บาท นับถัดจากวันฟ้องจนกว่าจะชำระเสร็จ จำเลยมีทรัพย์สิน ที่จำนองเพียงรายเดียว เป็นที่ดินมีเนื้อที่ถึง 1 งาน 22 ตารางวา พร้อมบ้านเดี่ยวสองชั้น ตั้งอยู่ใน โครงการจัดสรรที่ดินซึ่งมีระบบสาธารณูปโภค และอยู่ในเขตดลิ่งชั้น กรุงเทพมหานคร ซึ่งเป็นทำเล ที่ดี เจ้าพนักงานบังคับคดีประเมินราคาที่ดินตารางวาละ 20,000 บาท รวมราคาที่ดิน 2,440,000 บาท และประเมินราคาบ้านเดี่ยวสองชั้น 800,000 บาท การที่เจ้าพนักงานบังคับคดีขายทอดตลาดในราคา 1,620,000 บาท โดยมีผู้เข้าสู่อำนาจเพียงรายเดียว แม้จะไม่ปรากฏว่ามีการคบคิดกันฉ้อฉลในระหว่าง ผู้ที่เกี่ยวข้องในการเข้าสู่อำนาจหรือความไม่สุจริตหรือความประมาทเลินเล่ออย่างร้ายแรงของเจ้า พนักงานบังคับคดีในการปฏิบัติหน้าที่ดังที่ผู้ซื้อทรัพย์สินอ้างในฎีกา แต่ก็ถือได้ว่าเป็นการไม่รักษา ผลประโยชน์ให้แก่ลูกหนี้และเจ้าหนี้ตามคำพิพากษา เพราะการขายทอดตลาดทรัพย์สินที่จำนองใน ราคาที่ต่ำเกินสมควร โดยไม่ให้โอกาสผู้ร้องซึ่งสังเกตเห็นได้ว่าจะเข้าสวมสิทธิเป็นเจ้าหนี้ตามคำ พิพากษาเข้ามารักษาประโยชน์ของตน และเห็นได้ว่าต้องเสียหายเพราะเหตุดังกล่าว เป็นการปฏิบัติ หน้าที่ไม่ต้องตามเจตนารมณ์ของบทบัญญัติตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 513 และ ประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง มาตรา 308 เป็นการไม่ชอบด้วยตามประมวลกฎหมายวิธี พิจารณาความแพ่ง มาตรา 296 วรรคสอง ที่ศาลอุทธรณ์พิพากษามานั้นชอบแล้ว ฎีกาของผู้ซื้อ ทรัพย์สินฟังไม่ขึ้น พิพากษายืน ค่าฤชาธรรมเนียมชั้นฎีกาให้เป็นพับ”¹⁴¹

หรือกรณีสำนักงานบังคับคดีจังหวัดพังงาประกาศขายทอดตลาดที่ดินเปล่ารวม 2 แปลง แปลงแรกเป็น โฉนดที่ดินเลขที่ 2376 ตำบลโคกกลอย อำเภอตะกั่วทุ่ง จังหวัดพังงา เนื้อที่ 3 ไร่ 1 งาน 55.7 ตารางวา แปลงที่สอง โฉนดที่ดินเลขที่ 4479 ตำบลโคกกลอย อำเภอตะกั่วทุ่ง จังหวัด พังงา เนื้อที่ 1 ไร่ 2 งาน 4.3 ตารางวา โดยธนาคารกรุงเทพ จำกัด (มหาชน) เป็นโจทก์ฟ้องคดีและยึด ที่ดินจากห้างหุ้นส่วนจำกัดพันธุ์ตุ๊กตารุทริจ ซึ่งเป็นลูกหนี้ ออกขายทอดตลาด ในการขาย ทอดตลาดครั้งที่ 15 เมื่อวันที่ 25 มีนาคม 2545 แต่ไม่มีผู้เสนอราคาเข้าซื้อทรัพย์สินดังกล่าว ต่อมา เจ้าพนักงานบังคับคดีจึงนำทรัพย์สินที่ดินดังกล่าวออกขายทอดตลาดอีกเป็นครั้งที่ 16 เมื่อวันที่ 22

¹⁴¹ คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 1025/2558.

เมษายน 2546 ผลปรากฏว่านายสำเร็จ ไอยรา กับพวกเสนอราคาและเป็นผู้ประมูลซื้อทรัพย์สินได้ทั้งสองแปลงในราคา 509,000 บาท และ 227,000 บาท ตามลำดับภายหลังได้จดทะเบียนรับโอนกรรมสิทธิ์ทั้งสองในฐานะผู้ซื้อทรัพย์สินได้จากการขายทอดตลาดแล้ว ต่อมาธนาคารกรุงเทพ จำกัด (มหาชน) ได้ให้ทนายความยื่นคำร้องขอให้เพิกถอนการขายทอดตลาดดังกล่าว โดยอ้างว่าการขายทอดตลาดครั้งนี้เป็นการใช้ดุลยพินิจในการขายทรัพย์สินโดยไม่สุจริตหรือประมาทเลินเล่อของเจ้าพนักงานบังคับคดีเนื่องจากขายในราคาที่ต่ำกว่าราคาที่ตั้งไว้มาก ศาลจังหวัดพังงาได้พิจารณาคำร้องแล้วมีคำสั่งยกคำร้องของธนาคารกรุงเทพ จำกัด (มหาชน) เนื่องจากเห็นว่าผู้ซื้อและเจ้าพนักงานบังคับคดีไม่ได้มีเจตนาไม่สุจริตตามคำร้อง

ส่วนกรณีตามคำสั่งคำร้องของศาลฎีกาตามคำร้องที่ ท.320 พ.ศ. 2557 “เมื่อมีการขายทอดตลาดแล้วภายหลังมีการร้องขอเพิกถอนการขายทอดตลาดนั้นเมื่อศาลได้มีคำพิพากษาให้เพิกถอนการขายทอดตลาด แล้วแต่คดียังอยู่ระหว่างการพิจารณาของศาลอุทธรณ์หรือศาลฎีกาก็ตามถึงแม้คู่ความ หรือผู้มีส่วนได้เสีย หรือเจ้าหนี้ และลูกหนี้ จะสามารถเจรจาตกลงกันได้กรณีเช่นนี้ก็ไม้อาจถอนคำร้องขอให้เพิกถอนการขายทอดตลาดดังกล่าวได้เพราะถือว่าได้ล่วงเลยเวลาที่จะขอถอนคำร้องขอให้เพิกถอนการขายทอดตลาดได้” มีปัญหาว่าหากคู่ความสามารถเจรจาตกลงกันได้ภายหลังจากมีคำสั่งของศาลให้เพิกถอนการขายทอดตลาดแล้วก็ไม่สามารถที่จะถอนคำร้องขอให้เพิกถอนการขายทอดตลาดได้ และไม่สามารถทำสัญญาประนีประนอมยอมความต่อศาลได้เพราะเป็นการขัดต่อความสงบเรียบร้อยของประชาชน เนื่องจากข้อเท็จจริงธนาคารกรุงศรีอยุธยา จำกัด (มหาชน) เป็นโจทก์ฟ้องคดี นางภัทรทรากร หรืออุไร อัครวิลาส ซึ่งเป็นลูกหนี้ ต่อศาลแพ่งกรุงเทพใต้ โดยเจ้าพนักงานบังคับคดียึดที่ดิน โฉนดเลขที่ 84259 ตำบลบางระมาด อำเภอตลิ่งชัน กรุงเทพมหานคร เนื้อที่ 1 งาน 22 ตารางวา พร้อมสิ่งปลูกสร้างบ้านพักอาศัย 2 ชั้นหนึ่งหลัง เจ้าพนักงานบังคับคดีประเมินราคารวมไว้ 3,240,000 บาท ออกขายทอดตลาด ต่อมาเจ้าพนักงานบังคับคดีขายทรัพย์สินให้กับนายอนุพงษ์ ทวีสิทธิกุลลาก ผู้ซื้อทรัพย์สินในราคา 1,620,000 บาท ต่อมา ผู้ซื้อทรัพย์สินได้ขายทรัพย์สินดังกล่าวให้แก่นายสมชาย ทัพย์ไกรสร และมีการโอนกรรมสิทธิ์ขายต่ออีกทอดหนึ่งให้แก่นายฉกรรจ์ พานิชยิ่ง และนางนวันต์ พานิชยิ่ง ในราคา 4,200,000 บาท ภายหลังบริษัทบริหารสินทรัพย์กรุงศรีอยุธยา จำกัด สวมสิทธิ์แทนโจทก์เดิมร้องขอให้เพิกถอนการขายทอดตลาดศาลชั้นต้นได้สวนมีคำสั่งให้เพิกถอนการขายทอดตลาดเนื่องจากขายในราคาต่ำและเจ้าพนักงานบังคับคดีฝ่าฝืนต่อบทบัญญัติของกฎหมาย คดีขึ้นสู่ศาลอุทธรณ์ ศาลอุทธรณ์พิจารณาแล้วพิพากษายืนตามศาลชั้นต้น คดีขึ้นสู่ศาลฎีกา ระหว่างพิจารณาของศาลฎีกา คู่ความทุกฝ่ายสามารถเจรจา และตกลงกันได้แต่คดีปัญหาว่าไม่สามารถทำสัญญาประนีประนอมยอมความกันได้เนื่องจากเป็นกรณีที่

เกี่ยวกับความสงบเรียบร้อยของประชาชน และไม่สามารถถอนคำร้องที่ขอให้เพิกถอนการขายทอดตลาดทรัพย์สินดังกล่าวได้

ตามแนวคำพิพากษาศาลฎีกา การที่จะอ้างว่าเจ้าพนักงานบังคับคดีขายทอดตลาดทรัพย์สินโดยไม่ชอบนั้นจะต้อง ปรากฏว่าการขายทอดตลาดนั้นขัดต่อประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ และกฎกระทรวงที่ว่าด้วยเรื่องการขายทอดตลาดทรัพย์สิน เมื่อผู้แทนโจทก์ค้านเฉพาะราคาทรัพย์สินพิพาทว่าผู้เข้าประมูลสู้ราคาประมูลราคาต่ำ ไป และโจทก์นำสืบแต่ เพียงว่าราคาประมูลต่ำกว่าราคาที่เป็นงานวางทรัพย์กลางประเมินไว้โดย ไม่มีหลักฐานอื่นประกอบให้เห็นว่าราคาทรัพย์สินพิพาทที่แท้จริงควรจะเป็นจำนวนเท่าใด และในการขายทอดตลาดดังกล่าวไม่ปรากฏว่ามีพฤติการณ์สื่อให้เห็นว่าการประมูลซึ่งทรัพย์สินพิพาทที่ขายทอดตลาดเป็นการสมรู้กันกดราคาซื้อ หรือไม่สุจริต การขายทอดตลาดทรัพย์สินพิพาทจึงชอบด้วย กฎหมาย¹⁴²

ทรัพย์สินพิพาทได้ประกาศขายทอดตลาด 6 ครั้ง โดยครั้งแรกและครั้งที่หกเป็นเวลานานห่างกัน 7 เดือน ครั้งสุดท้ายจำเลยคัดค้านว่าเป็นราคาต่ำ เมื่อผู้ที่ให้ราคาสูงสุดตลอดมาคือโจทก์ และเป็นเวลาที่ นาน พอที่ผู้ซื้อมีโอกาสเข้าสู้ราคา แต่ไม่มีบุคคลอื่นสนใจสู้ราคา ถึงแม้จะเลื่อนการขายทอดตลาดต่อไปอีก ก็ไม่แน่ว่าจะมีผู้ให้ราคาสูงกว่าโจทก์ ทั้งราคาที่โจทก์ให้สูงสุดไว้ในครั้งสุดท้ายต่ำกว่าราคาที่เป็นงานบังคับคดีราคาไว้ในครั้งแรกไม่มากแม้จะต่ำกว่าราคาประเมินครั้งหลังเกือบเท่าตัว ก็ถือไม่ได้ว่าเป็นราคาต่ำที่ผิดปกติ เพราะราคาดังกล่าวเพียงแต่กะประมาณไว้เท่านั้นและไม่มีพฤติการณ์ใดที่จะแสดงว่า เจ้าพนักงานบังคับคดีไม่สุจริต เมื่อการขายทอดตลาดทรัพย์สินสมบูรณ์แล้ว จำเลยจึงไม่มีสิทธิขอให้ยกเลิกการขายทอดตลาดครั้งที่หกและขอให้ขายทอดตลาดทรัพย์สินดังกล่าวใหม่¹⁴³

ในการขายทอดตลาดทรัพย์สินพิพาท เมื่อผู้ซื้อทรัพย์สินให้ราคาสูงสุด 3,000,000 บาท ข.เจ้าพนักงานบังคับคดีไม่ได้เคาะไม้ขายไปในราคาดังกล่าว แต่ได้ปรึกษาปล.รักษาราชการแทนผู้อำนวยการสำนักงานบังคับคดีและวางทรัพย์ภูมิภาคที่ 3 แล้ว ป.เห็นว่า เพื่อรักษาประโยชน์ของคู่ความให้ได้ราคาสูงสุดจึงให้ ข.ออกมามีถามว่าจะมีใครให้ราคาสูงกว่าที่ผู้ซื้อทรัพย์สินเสนอไว้หรือไม่ ปรากฏว่าผู้ซื้อทรัพย์สินเสนอเพิ่มราคาเป็น 3,500,000 บาท ป.จึงอนุมัติให้ ข.เคาะไม้ขายให้แก่ผู้ซื้อทรัพย์สินไปในราคาดังกล่าว ถือได้ว่า ข. ได้กระทำต่อเนื่องตามระเบียบและเปิดโอกาสให้ผู้อื่นเข้าสู้ราคากันอย่างเต็มที่เป็นการขายทอดตลาดที่ชอบด้วยกฎหมาย เมื่อผู้ซื้อทรัพย์สินให้ราคาสูงสุด 3,000,000 บาท ข.เจ้าพนักงานบังคับคดี มิได้เพียงแต่แจ้งแก่ผู้สู้ราคาว่าราคาที่ผู้ซื้อทรัพย์สินเสนอไว้สูงสุดนั้นต่ำไปเท่านั้น หากแต่ได้ถามผู้สู้ราคาซึ่งอยู่ในขณะนั้นประมาณ 20 คนว่าจะมีใครให้ราคา

¹⁴² คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 1631/2532.

¹⁴³ คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 2135/2532.

สูงกว่าที่ผู้ซื้อทรัพย์สินอีกหรือไม่ และดำเนินการขายทอดตลาดต่อไปจนในที่สุดได้เคาะไม้ขายให้แก่ผู้ซื้อทรัพย์สินซึ่งได้เพิ่มราคาสูงสุดเป็น 3,500,000 บาท การที่ ช.ผู้ทอดตลาดแจ้งแก่ผู้สุ่ราคาว่าราคารันั้นต่ำไปจะมีใครให้ราคาสูงกว่านี้อีกหรือไม่ จึงยังอยู่ในขั้นตอนของการดำเนินการขายทอดตลาดเพื่อรักษาประโยชน์ของคู่ความให้ได้ราคาสูงสุด มิใช่เป็นการที่ผู้ทอดตลาดถนนทรัพย์สินจากการขายทอดตลาดโดยปริยาย การขายทอดตลาดทรัพย์สินเพื่อนำเงินที่ขายได้มาชำระหนี้ให้เจ้าหนี้ตามคำพิพากษามีข้อที่จะต้องพิจารณาว่าสมควรจะอนุมัติให้ขายแก่ผู้ให้ราคาสูงสุดหรือไม่อยู่ 2 ประการ ประการแรกราคาทรัพย์สินที่แท้จริงประมาณเท่าใด ประการที่สอง สมควรจะขายได้แล้วหรือไม่ปรากฏว่าตั้งแต่โจทก์เริ่มฟ้องคดีจนถึงวันขายทอดตลาดได้เป็นเวลาเกือบ 3 ปี ได้ทำการขายทอดตลาดมาเป็นครั้งที่ 11 และราคาของผู้ซื้อทรัพย์สินประมูลได้ก็สูงกว่าราคาปานกลางที่เจ้าพนักงานบังคับคดีได้ประเมินไว้ อีกทั้งยังสูงกว่าราคาของผู้แทนโจทก์เคยกำหนดว่าควรขายได้ เจ้าพนักงานบังคับคดีจึงสมควรอนุมัติขายได้แล้ว การปฏิบัติของเจ้าพนักงานบังคับคดีจึงชอบแล้ว¹⁴⁴

กรณีที่จะสั่งเพิกถอนการขายทอดตลาดได้นั้นต้องเป็นกรณีต้องด้วยมาตรา 296 วรรคสอง แห่งประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง คือเจ้าพนักงานบังคับคดีดำเนินการบังคับคดีฝ่าฝืนต่อบทบัญญัติแห่งลักษณะการบังคับคดีตามคำพิพากษาหรือคำสั่ง และเกิดการเสียหายแก่เจ้าหนี้ตามคำพิพากษาลูกหนี้ตามคำพิพากษาหรือบุคคลอื่นที่มีส่วนได้เสียในการบังคับคดีบุคคลดังกล่าวจึงจะมีสิทธิยื่นคำขอโดยทำเป็นคำร้องต่อศาลก่อนการบังคับคดีเสร็จลง ขอให้งดการบังคับคดีไว้ก่อน แต่ตามคำร้องของจำเลยที่ 2 ซึ่งยื่นภายหลังที่มีการขายทอดตลาดทรัพย์สินพิพาทเพื่อให้เกิดการขายทอดตลาด มิได้กล่าวอ้างเลยว่เจ้าพนักงานบังคับคดีดำเนินการบังคับคดีฝ่าฝืนต่อบทบัญญัติแห่งลักษณะการบังคับคดีตามคำพิพากษาหรือคำสั่งตามประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่งแต่อย่างใด เพียงแต่กล่าวอ้างว่ราคาทรัพย์สินพิพาทที่ผู้เข้าประมูลสุ่ราคาประมูลต่ำไป จำเลยที่ 2 จึงไม่มีสิทธิขอให้ศาลสั่งเพิกถอนการขายทอดตลาดได้¹⁴⁵

การขายทอดตลาดทรัพย์สินของลูกหนี้ตามคำพิพากษตามคำสั่งของศาล กฎหมายมีเจตนารมณ์ว่า จะต้องขายให้ได้ราคาสูงที่สุดเท่าที่สามารถจะประมูลขายได้ เพราะหากเจ้าพนักงานบังคับคดีผู้ทอดตลาดหรือศาลเห็นว่าราคาของผู้ประมูลสูงสุดครั้งนั้นต่ำไปเป็นราคาที่ไม่สมควรหรือควรจะได้ราคาที่สูงกว่านั้นเจ้าพนักงานบังคับคดีหรือศาลอาจไม่อนุญาตให้ขายแล้วเลื่อนไปประกาศขายใหม่คดีนี้เจ้าพนักงานบังคับคดีอนุญาตให้ขายแก่ผู้ประมูลที่ให้ราคาสูงสุด ซึ่งต่ำกว่าวงเงินที่ธนาคารเคยรับจำนองเมื่อ 5 ปีก่อนแม้ราคาประมูลสูงสุดนั้นจะสูงกว่าราคาประเมินของเจ้าพนักงานบังคับคดี แต่การประเมินดังกล่าวเป็นเพียงการประมาณราคาเพื่อคำนวณค่าธรรมเนียมใน

¹⁴⁴ คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 262/2535.

¹⁴⁵ คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 2122/2535.

กรณียึดแล้วไม่มีการขาย และเพื่อดูว่าทรัพย์สินที่ยึดเพียงพอที่จะบังคับชำระหนี้ตามคำพิพากษาหรือไม่เป็นการประมาณราคาแบบคร่าว ๆ มิใช่ประเมินตามราคาท้องตลาดที่แท้จริง และการขายทอดตลาดนั้น ผู้ทอดตลาดอาจคำนวณราคาท้องตลาดโดยอาศัยวงเงินที่ธนาคารรับจำนอง ประกอบกับประเพณีของธนาคารที่จะรับจำนองในวงเงินต่ำกว่าราคาทรัพย์สินที่แท้จริง อีกทั้งการขายทอดตลาดคดีนี้ก็กระทำภายหลังการจำนองเกินกว่า 5 ปีทรัพย์สินที่ขายทอดตลาดเป็นอาคารพาณิชย์พร้อมที่ดินอยู่ในย่าน ทำเลการค้า ราคาน่าจะต้องสูงขึ้น ไปอีกมาก และเป็นการขายทอดตลาดครั้งแรก ผู้ทอดตลาดพอจะเห็นได้ว่าราคาซึ่งผู้ซื้อสูงสุดนั้นยังไม่เพียงพอ หากมีการประกาศขายใหม่จะมีผู้ซื้อราคาสูงกว่าในครั้งนี้นี้ ดังนั้น การอนุญาตให้ขายของเจ้าพนักงานบังคับคดีดังกล่าวจึงไม่เป็นไปตามเจตนารมณ์ของการขายทอดตลาด ฝ่าฝืนต่อประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 513 ประกอบประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง มาตรา 308 ซึ่งตามประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง มาตรา 296 วรรคสอง ให้ศาลสั่งเพิกถอนการขายทอดตลาดของเจ้าพนักงานบังคับคดีในกรณีเช่นนี้ได้¹⁴⁶

ในการขายทอดตลาดทรัพย์สินตามคำพิพากษาหรือคำสั่งของศาลนั้น กฎหมายมีเจตนารมณ์ว่าจะต้องขายให้ได้ราคาสูงสุดเท่าที่สามารถจะประมูลขายได้ เพราะหากเจ้าพนักงานบังคับคดีผู้ทอดตลาดหรือศาลเห็นว่าราคาของผู้ประมูลในครั้งนั้นต่ำไปเป็นราคาที่ไม่สมควรหรือควรได้ราคาสูงกวานั้น เจ้าพนักงานบังคับคดีหรือศาลอาจไม่อนุญาตให้ขายแล้วเลื่อนไปประกาศขายใหม่ คดีนี้เจ้าพนักงานบังคับคดีอนุญาตให้ขายที่ดินพิพาทสองแปลงแก่ผู้ร้องที่ให้ราคาสูงสุดจำนวนเงิน 650,000 บาท ซึ่งต่ำกว่าวงเงินที่ผู้ร้องเคยรับจำนองและรับผลประโยชน์จากการประกันภัยในวงเงินรวมกัน 1,000,000 บาท แม้ราคาประมูลสูงสุดนั้นจะสูงกว่าราคาประเมินของเจ้าพนักงานบังคับคดีซึ่งนอกจากเป็นการประเมินเพื่อประโยชน์ของโจทก์และทำให้ผู้คัดค้านเสียหายแล้ว การประเมินดังกล่าวเป็นเพียงการประเมินราคาเพื่อคำนวณค่าธรรมเนียมในกรณียึดแล้วไม่มีการขายและเพื่อดูว่าทรัพย์สินที่ยึดเพียงพอที่จะบังคับชำระหนี้ตามคำพิพากษาหรือไม่ เป็นการประมาณราคาแบบคร่าว ๆ มิใช่ประเมินตามราคาท้องตลาดที่แท้จริง และการขายทอดตลาดนั้นผู้ทอดตลาดอาจคำนวณราคาท้องตลาดโดยอาศัยวงเงินที่ผู้ร้องรับจำนองประกอบกับประเพณีของธนาคารที่จะรับจำนองในวงเงินต่ำกว่าราคาทรัพย์สินที่แท้จริง อีกทั้งการขายทอดตลาดคดีนี้ก็กระทำภายหลังการจำนองถึง 5 ปี ราคาน่าจะสูงขึ้น ไปอีกมาก และแม้จะมีการอนุญาตให้ขายทอดตลาดมาหลายครั้งแต่การขายทอดตลาดคดีนี้เป็นการขายทอดตลาดอย่างแท้จริงเป็นครั้งแรก ผู้ทอดตลาดพอจะเห็นได้ว่าราคาซึ่งผู้ซื้อราคาสูงสุดนั้นยังไม่เพียงพอหากมีการขายใหม่จะมีผู้ซื้อราคาสูงกว่าในครั้งนี้นี้ ดังนั้น การอนุญาตให้ขายของเจ้าพนักงานบังคับคดีดังกล่าวจึงไม่เป็นไปตามเจตนารมณ์ของ

¹⁴⁶ คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 3519/2535.

การขายทอดตลาด เป็นการฝ่าฝืนต่อประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 513 ประกอบประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง มาตรา 308¹⁴⁷

ที่ดินของจำเลยที่โจทก์นำยึดมาขายทอดตลาดเพื่อชำระหนี้ตามคำพิพากษานั้น สำนักงานที่ดินจังหวัดได้ประเมินราคาไว้เพื่อเป็นทุนทรัพย์ในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับที่ดินรวมทั้งแปลงราคา 493,400 บาท การที่เจ้าพนักงานบังคับคดีประเมินราคาที่ดินไว้ในขณะยึดเพียง 30,837.50 บาท เป็นการประเมินที่ต่ำกว่าราคาจริงมากเมื่อผู้ซื้อทรัพย์ให้ราคาสูงสุด 38,000 บาท ถือว่าเป็นราคาที่ยังไม่เพียงพอกับราคาทรัพย์ที่ขายอีกมาก ชอบที่ เจ้าพนักงานบังคับคดีจะถอนทรัพย์สินนั้นออกจากการขายทอดตลาด ตามบทบัญญัติของประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 513 การที่เจ้าพนักงานบังคับคดีกลับอนุมัติให้ขายในราคาที่ไม่ถูกต้องแก่ผู้ซื้อ จึงเป็นกรณีที่เจ้าพนักงานบังคับคดีดำเนินการ บังคับคดีฝ่าฝืนต่อบทบัญญัติแห่งประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่งมาตรา 308 วรรคหนึ่ง ประกอบด้วยประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์มาตรา 513 โจทก์ซึ่งเป็นเจ้าหนี้ตามคำพิพากษาชอบที่จะคัดค้านราคาขายและขอให้เพิกถอนการอนุมัติขายนั้นได้ตามประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง มาตรา 296 วรรคสอง ที่ดินที่ขายทอดตลาดสำนักงานที่ดินจังหวัดประเมินราคากลางไว้ถึง 493,400 บาท เจ้าพนักงานบังคับคดีขายไปในราคาเพียง 38,000 บาท โดยมีผู้ซื้อทรัพย์ที่เข้าประมูลเพียงรายเดียวทั้งเป็น ในการขายทอดตลาดครั้งแรก ซึ่งเป็นการขายในราคาที่ต่ำกว่าราคาประเมินของทางราชการประมาณ 13 เท่า เห็นได้ชัดแจ้งว่าราคาที่ยขายนั้นจะต้องสมควรไปมิได้ ชอบที่ศาลจะมีคำสั่งให้เพิกถอนเสีย แล้วให้ดำเนินการขายใหม่¹⁴⁸

สรุปแล้วผู้วิจัยเห็นว่ากฎหมายสาธารณรัฐฝรั่งเศสไม่มีบทบัญญัติให้สิทธิแก่ผู้ที่เกี่ยวข้องคัดค้านการขายทอดตลาดต่อศาลได้แต่ได้ให้สิทธิตามกฎหมายแก่บุคคลที่เกี่ยวข้องที่จะร้องคัดค้านการยึดทรัพย์ได้หลายกรณี เช่น กรณีที่ลูกหนี้ร้องคัดค้านว่า การยึดทรัพย์นั้นเป็นโมฆะเนื่องจากทำการยึดทรัพย์สิน โดยไม่ถูกต้องตามกฎหมาย หรือกรณีที่บุคคลภายนอกที่ร้องขอให้ปล่อยทรัพย์ที่ยึดเนื่องจากทรัพย์ที่ถูกยึดเป็นกรรมสิทธิ์ของตนหรือตนมีสิทธิอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องกับกรรมสิทธิ์เหลือทรัพย์นั้น เช่น สิทธิในการใช้สอยและเก็บกิน เป็นต้น ดังนั้นบทบัญญัติของกฎหมายไทยเรื่องการร้องขอเพิกถอนการขายทอดตลาดเมื่อวิเคราะห์แล้วมีช่องว่างให้ผู้ร้องกระทำการโดยไม่สุจริตได้หากเปรียบเทียบกับกฎหมายของประเทศญี่ปุ่นซึ่งบัญญัติไว้ว่า เมื่อการขายทอดตลาดแล้วให้เจ้าพนักงานดำเนินการ โอนทรัพย์สินให้แก่ผู้ซื้อทรัพย์ได้บุคคลใดจะขอเพิกถอนการขายทอดตลาดไม่ได้เว้นแต่กรณีดังต่อไปนี้

¹⁴⁷ คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 2656/2540.

¹⁴⁸ คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 3775/2541.

1. การบังคับคดีไม่สามารถดำเนินการต่อไปได้ด้วยความยุติธรรม
2. ผู้ที่ประมูลให้ราคาสูงสุดไม่สามารถชำระเงินได้
3. การบังคับคดีทำโดยขัดแย้งกับเงื่อนไขของกฎหมายว่าด้วยการขาย หรือได้มีการแก้ไขเงื่อนไขการขายโดยปราศจากการยินยอมของผู้มีส่วนได้เสีย
4. การประกาศต่อสาธารณะมีระยะเวลาไม่ถูกต้องตามมาตรา 658
5. การประกาศระยะเวลาการขายไม่เป็นไปตามที่กฎหมายกำหนด
6. ระยะเวลาที่กำหนดไว้ในมาตรา 659 ไม่ถูกต้อง
7. ผู้ขายทอดตลาดไม่ปฏิบัติตามบทบัญญัติในมาตรา 665 วรรคสองบัญญัติว่า “การขายทอดตลาดจะต้องดำเนินการไปจนครบกำหนดเวลาที่กำหนดไว้” และมาตรา 666 วรรคแรก “นายอำเภอต้องประกาศปิดการประมูลเมื่อมีผู้ประมูลสูงสุด
8. ผู้ที่ประมูลได้ในราคาสูงสุดไม่ปฏิบัติตามมาตรา 664 บัญญัติว่า “ผู้ประมูลได้ต้องชำระเงินประกันเป็นเงินสดหรือมีหนังสือค้ำประกัน

ในเรื่องของการเพิกถอนการขายทอดตลาด กฎหมายบังคับคดีของประเทศญี่ปุ่น The Civil Execution Law บัญญัติในเรื่องการการเพิกถอนการขายทอดตลาดว่า ถ้าจำนวนเงินที่ได้จากการขายทอดตลาดทรัพย์สินมีค่าไม่ครอบคลุมค่าฤชาธรรมเนียมในการบังคับคดีกับผลประโยชน์ของทรัพย์สินที่เป็นหลักประกัน ศาลจะยกเลิกการขายทอดตลาด หรือในกรณีที่ผู้เข้าร่วมประมูลกระทำโดยทุจริต หรือคบคิดกันซื้อในราคาต่ำ นอกจากนี้กฎหมายยังให้อำนาจศาลว่าจะขายทรัพย์สินที่ยึดมาโดยวิธีขายทอดตลาดหรือวิธีอื่นใดก็ได้หรือเมื่อพิจารณาถึงสถานการณ์ที่เกิดขึ้นในการขายทอดตลาดนั้นๆ แล้วศาลสามารถเปลี่ยนแปลงการยึดทรัพย์สินได้หากทรัพย์สินนั้นยึดได้ยาก

ทำให้การร้องขอเพิกถอนเกิดขึ้นได้ยากปัญหาการร้องขอเพิกถอนการขายทอดตลาดของประเทศญี่ปุ่นจึงมีน้อยเมื่อพิจารณาตามกรณีตัวอย่างดังกล่าวข้างต้นเมื่อผู้เข้าสู่ประมูลในราคาสูงสุดเป็นผู้ซื้อทรัพย์สินได้จากการขายทอดตลาดโดยเจ้าพนักงานบังคับคดีแล้ว แต่มีผู้ร้องขอให้เพิกถอนการขายทอดตลาดครั้งนั้นอันเนื่องมาจากผู้ทอดตลาดปฏิบัติการฝ่าฝืนตามบทบัญญัติของประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์และประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง โดยที่ผู้ซื้อทรัพย์สินไม่มีส่วนผิดด้วย และไม่ปรากฏว่ามีการคบคิดกันฉ้อฉลในระหว่างผู้ที่เกี่ยวข้องในการเข้าสู่ราคา หรือความไม่สุจริต หรือความประมาทเลินเล่ออย่างร้ายแรงของเจ้าพนักงานบังคับคดีก็ตาม แต่ก็ถือได้ว่าเป็นการไม่รักษาผลประโยชน์ให้แก่ลูกหนี้และเจ้าหนี้ตามคำพิพากษา ดังตัวอย่างทำให้ต้องมีการเพิกถอนการขายทอดตลาดทรัพย์สินดังกล่าวเสียและขายทอดตลาดใหม่ ด้วยสาเหตุของปัญหาดังกล่าวทำให้ผู้เข้าสู่ราคา หรือผู้ที่ต้องการซื้อทรัพย์สินจากการขายทอดตลาดโดยเจ้าพนักงานบังคับคดีจะต้องมาเสียเวลา เสียค่าใช้จ่ายและขาดประโยชน์ในการใช้สอยทรัพย์สินที่ซื้อมาเป็น

เวลานาน ถึงแม้ว่ากฎหมายจะบัญญัติคุ้มครองผู้ซื้อทรัพย์สินไว้ก็ตามแต่ก็ยังไม่สามารถสร้างความเชื่อมั่นได้มากขึ้นเท่าที่ควร และหากคู่ความสามารถเจรจาตกลงกันได้ภายหลังจากมีคำสั่งของศาลให้เพิกถอนการขายทอดตลาดแล้วก็ไม่สามารถที่จะถอนคำร้องขอให้เพิกถอนการขายทอดตลาดได้ และไม่สามารถทำสัญญาประนีประนอมยอมความต่อศาลได้เพราะเป็นการขัดต่อความสงบเรียบร้อยของประชาชนอีกด้วย

4.2 ปัญหาและวิเคราะห์ปัญหาเรื่องการได้กรรมสิทธิ์ของผู้ซื้อทรัพย์สินจากการขายทอดตลาดทรัพย์สินโดยเจ้าพนักงานบังคับคดี

กรณีผู้ซื้อทรัพย์สินจากการขายทอดตลาดที่เป็นอสังหาริมทรัพย์ประเภทสิทธิครอบครองครอบครอง เช่น หนังสือรับรองการทำประโยชน์ (น.ส. 3) หรือ (น.ส.3.ก) ซึ่งเป็นที่ดินมีเพียงสิทธิครอบครองตามกฎหมายเท่านั้น ไม่มีบทบัญญัติใดที่บัญญัติให้ผู้ซื้อทรัพย์สินมีสิทธิครอบครองในที่ดินได้ทันทีต่างกับที่ดินที่มีโฉนดที่ดินซึ่งเมื่อผู้ซื้อทรัพย์สินจากการขายทอดตลาดโอนกรรมสิทธิ์แล้วผู้ซื้อทรัพย์สินย่อมได้กรรมสิทธิ์ตามหลักของกฎหมายว่าด้วยซื้อขายตามข้อสันนิษฐานของกฎหมายทันทีตามหลักเรื่องของสัญญาซื้อขายและหลักกรรมสิทธิ์โอนเมื่อได้มีการตกลงและชำระราคากันครบถ้วนตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์มาตรา 456 บัญญัติว่า “การซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ ถ้ามิได้ทำเป็นหนังสือ และจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ไว้ ท่านว่าเป็นโมฆะ วิธีการนี้ให้ใช้ได้ถึงซื้อขายเรือกำปั่น หรือเรือที่มีระวางตั้งแต่หกตันขึ้นไป เรือกลไฟ หรือเรือยนต์มีระวางตั้งแต่ห้าตันขึ้นไป ทั้งซื้อขายแพและสัตว์พาหนะด้วย” โดยหลักการโอนกรรมสิทธิ์ตามสัญญาซื้อขายเสร็จเด็ดขาดตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์มาตรา 458 บัญญัติว่า “กรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่ขายนั้น ย่อมโอนไปยังผู้ซื้อตั้งแต่วันที่ได้ทำสัญญาซื้อขายกัน” จากมาตรา 458 จะเห็นได้ว่าในสัญญาซื้อขายเสร็จเด็ดขาดซึ่งผู้ซื้อและผู้ขายไม่ต้องไปทำอะไรกันต่อไปอีกนั้น ถ้าได้ทำถูกต้องตามแบบที่กฎหมายกำหนด ก็ย่อมเป็นผลให้กรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่ซื้อขายกันนั้น โอนไปยังผู้ซื้อใน “ขณะเมื่อได้ทำสัญญาซื้อขายกันสำเร็จบริบูรณ์” แม้การขายทอดตลาดจะเป็นการซื้อขายซึ่งมีกฎหมายบัญญัติไว้เป็นการเฉพาะเรื่องแต่ก็นำหลักเรื่องการโอนกรรมสิทธิ์ในสัญญาซื้อขายมีเงื่อนไข หรือเงื่อนไขเวลามาใช้บังคับตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 459 บัญญัติว่า “ถ้าสัญญาซื้อขายมีเงื่อนไข หรือเงื่อนไขเวลาบังคับไว้ ท่านว่ากรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินจะยังไม่โอนไปจนกว่าการจะได้เป็นไปตามเงื่อนไข หรือถึงกำหนดเงื่อนไขนั้น” ถ้าเป็นสัญญาซื้อขายที่มีเงื่อนไขหรือสัญญาซื้อขายที่กรรมสิทธิ์จะยังไม่โอนไปจนกว่าจะเกิดเหตุการณ์อย่างหนึ่งอย่างใดขึ้นหรือเมื่อถึงกำหนดเงื่อนไขนั้น กรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่ขายนั้นจะยังไม่โอนไปจนกว่าจะได้เป็นไปตามเงื่อนไข หรือเงื่อนไข

โดยสิทธิของผู้ซื้อทรัพย์สินจากการขายทอดตลาดโดยเจ้าพนักงานบังคับคดีอีกประการหนึ่งได้แก่ตามบทบัญญัติของประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 1330 ซึ่งบัญญัติว่า “สิทธิของบุคคลผู้ซื้อทรัพย์สินโดยสุจริตในการขายทอดตลาดตามคำสั่งศาลหรือคำสั่งของเจ้าพนักงานรักษาทรัพย์ในคดีล้มละลายนั้น ท่านว่ามีเสียไปถึงแม้ภายหลังจะพิสูจน์ได้ว่าทรัพย์สินนั้นไม่ใช่ของจำเลยหรือลูกหนี้ตามคำพิพากษาหรือผู้ล้มละลาย” ทรัพย์สินที่จะนำมาขายทอดตลาดจะเป็นสังหาริมทรัพย์หรืออสังหาริมทรัพย์ก็ได้โดยต้องนำมาออกแสดงให้ผู้เข้าร่วมประมูลตรวจดูและต้องระบุไว้ในประกาศขายทอดตลาดอย่างชัดเจนแต่ไม่ถือว่าเป็นคำเสนอขาย ดังนั้น แม้จะได้ประกาศไว้แล้วต่อมาไม่ต้องการนำทรัพย์สินออกขายไม่ว่าด้วยเหตุใดผู้ทอดตลาดไม่ต้องรับผิดชอบใช้ค่าเสียหายแต่อย่างใด

ตามความในกฎกระทรวงกำหนดหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขในการขายทอดตลาด (ฉบับที่ 3) พ.ศ. 2557 ข้อ 2 ให้ยกเลิกความในข้อ 20 แห่งกฎกระทรวงกำหนดหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขในการขายทอดตลาด พ.ศ. 2554 และให้ใช้ข้อความต่อไปนี้แทน “ข้อ 20 ในกรณีที่ทรัพย์สินที่จะขายทอดตลาดเป็นอสังหาริมทรัพย์หรือเป็นสังหาริมทรัพย์ที่มีทะเบียน ให้เจ้าพนักงานบังคับคดีตรวจสอบสำนวนคดีว่าเจ้าหน้าที่ตามคำพิพากษาได้มีการตรวจสอบความถูกต้องตามกฎหมายของทะเบียน หรือเอกสารแสดงกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครอง และภาระคิดค้นของทรัพย์สินนั้น ในขั้นตอนการยึดทรัพย์สินแล้วหรือไม่ หากปรากฏว่ายังไม่ได้ดำเนินการ ให้เจ้าพนักงานบังคับคดีจัดให้เจ้าหน้าที่ตามคำพิพากษาดำเนินการดังกล่าว แล้วให้ทำข้อตกลงหรือสัญญารับรองความถูกต้องนั้นไว้ หากเจ้าหน้าที่ตามคำพิพากษาไม่ยอมตรวจสอบหรือไม่ทำข้อตกลงหรือสัญญารับรองความถูกต้อง ให้เจ้าพนักงานบังคับคดีปิดประกาศแจ้งในที่เปิดเผย ณ สถานที่ขายทอดตลาด เพื่อให้ผู้เข้าเสนอราคาทราบก่อนเริ่มการขายทอดตลาดถึงกรณีที่เจ้าหน้าที่ตามคำพิพากษาไม่ยอมตรวจสอบหรือไม่ยอมทำข้อตกลงหรือสัญญารับรองความถูกต้องนั้น”

ที่ดินตามประมวลกฎหมายที่ดิน “ที่ดิน” หมายความว่า พื้นที่ดินทั่วไปและให้หมายความรวมถึงภูเขา ห้วย หนอง คลอง บึง บาง ลำน้ำ ทะเลสาบ เกาะ และที่ชายทะเลด้วย¹⁴⁹ ซึ่งที่ดินถือเป็นอสังหาริมทรัพย์ประเภทหนึ่งตามประมวลกฎหมายแพ่ง และพาณิชย์ มาตรา 139 และเป็นวัตถุที่มีราคา และถือเอาได้จึงสามารถโอนให้กันได้ตามกฎหมายตามประมวลกฎหมายที่ดิน แบ่งออกได้สองประเภท คือ

ก. ที่ดินประเภทที่ไม่มีเอกสารสิทธิ ได้แก่ ที่ดินมือเปล่า เป็นที่ดินที่ไม่มีโฉนดที่ดิน

¹⁴⁹ ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. 2497 มาตรา 1.

โฉนดแผนที่ดิน โฉนดตราจองหรือตราจองที่ตราว่า “ได้ทำประโยชน์แล้ว” แต่ได้มีการเข้าครอบครองและทำประโยชน์จริงๆในที่ดินนั้นในฐานะที่เป็นเจ้าของ เช่น ที่เรียกสวน ไร่ นา ส่วนใหญ่จะเป็นที่ดินที่ครอบครองก่อนใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ.2497

ข. ที่ดินประเภทที่มีเอกสารสิทธิแบ่งออกเป็น 10 ชนิด คือ

(1) โฉนดที่ดิน คือหนังสือสำคัญแสดงกรรมสิทธิ์ออกโดยอาศัยอำนาจตามพระราชบัญญัติออกโฉนดที่ดิน ร.ศ.127 ท้องที่ที่จะออกโฉนดแผนที่ได้นั้นจะต้องเป็นท้องที่ซึ่งได้มีการรังวัดอย่างกะแดศตรัลลี (Cadastrally) โดยโยงยึดจากหมุดหลักฐานโครงการแผนที่อย่างละเอียด โฉนดแผนที่มีระวางหลักฐานดีกว่าโฉนดตราจอง¹⁵⁰

(2) โฉนดตราจอง เป็นหนังสือสำคัญแสดงกรรมสิทธิ์ โดยออกให้ในท้องที่ซึ่งทำประโยชน์แล้วแต่ยังไม่สามารถออกโฉนดแผนที่ได้ จึงออกตราจองไว้ก่อนเป็นการชั่วคราว ตามพระราชบัญญัติออกโฉนดตราจอง ร.ศ.124(พ.ศ.2445)

(3) ตราจองที่ตราว่า “ได้ทำประโยชน์แล้ว” ออกให้เมื่อผู้ครอบครองได้ทำประโยชน์ในที่ดินนั้นแล้วและอยู่ในหลักเกณฑ์ที่จะออกโฉนดได้แต่ทางราชการยังไม่พร้อมที่จะดำเนินการให้โดยออกตามพระราชบัญญัติออกโฉนดที่ดิน ฉบับที่ 6 พ.ศ.2479

(4) ใบจอง เป็นหนังสือแสดงการยอมรับให้เข้าครอบครองที่ดินชั่วคราว ออกให้ตามประมวลกฎหมายที่ดินเดิมเรียกว่าใบเหยียบย่ำหรือตราจองมีอายุในการทำประโยชน์ในที่ดิน 3 ปี โดยต้องเริ่มทำประโยชน์ภายใน 6 เดือนนับแต่วันที่รับใบจอง

(5) หนังสือรับรองการทำประโยชน์ คือหนังสือรับรองจากพนักงานเจ้าหน้าที่ว่าได้ทำประโยชน์แล้วมีเพียงสิทธิครอบครองเท่านั้น ไม่มีกรรมสิทธิ์แต่อย่างใดปัจจุบันมีอยู่ 3 ชนิด คือ 1. แบบ น.ส.3 เป็นหนังสือที่ออกให้แก่ผู้ครอบครองที่ดินทุกๆ ไปปกติออกเป็นเฉพาะรายไม่มีระวางโยงยึดมีรูปแผนที่ลอยๆ 2. แบบ น.ส.3ก. เป็นหนังสือที่ออกให้แก่ผู้ครอบครองที่ดินทุกๆ ไปเหมือนกันแต่จำกัดเฉพาะที่ดินบริเวณที่ได้มีการทำระวางรูปถ่ายทางอากาศแล้ว 3. แบบหมายเลข 3 เป็นหนังสือที่ออกตามกฎกระทรวงเกษตรธิการที่ออกตามความในพระราชบัญญัติออกโฉนดที่ดิน (ฉบับที่ 6) พ.ศ.2479 กรณีผู้รับจองที่ได้รับใบเหยียบย่ำหรือผู้ที่ครอบครองทำประโยชน์ที่ดินอยู่ก่อนวันที่ออกพระราชบัญญัติออกโฉนดที่ดิน(ฉบับที่ 6) พ.ศ.2479 มาขอให้เจ้าพนักงานที่ดินนำขึ้นทะเบียนและออกใบสำคัญให้ เจ้าพนักงานจะออกเอกสารแบบหมายเลข 3 ให้ ผู้เป็นเจ้าของที่ดินซึ่งไม่มีกรรมสิทธิ์เช่นกันจึงต้องแจ้งการครอบครองที่ดิน (ส.ค.1) ตามมาตรา 5 แห่งพระราชบัญญัติให้

¹⁵⁰ บรรจง ศ.นาคประดา, วิทยายุทธ์ที่ดิน สรุปลักษณะและระเบียบ, (กรุงเทพมหานคร : ชวนพิมพ์, 2533), น. 11.

ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ.2497ถ้าไม่แจ้งกฎหมายถือว่าสละสิทธิและไม่ถือว่า แบบหมายเลข 3 นี้เป็นหนังสือรับรองการทำประโยชน์อีกต่อไป

(6) ใบไต่สวน คือหนังสือแสดงการสอบสวนเพื่อออก โฉนดที่ดินและให้หมายความรวมถึงคำใช้ในการขออนุญาตออกโฉนดที่ดิน โฉนดการเดินสำรวจ ตามประมวลกฎหมายที่ดินมาตรา 58 และ มาตรา 58 ทวิ หรือโดยการออกโฉนดที่ดินเฉพาะรายตามมาตรา 59 และมาตรา 59 ทวิ ศาสตราจารย์ศิริ เกวลินสฤทธ์ เห็นว่าเมื่อพิจารณาตรมาตรา 56 และมาตรา 72 แล้ว ใบไต่สวน น่าจะเป็นหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินอย่างหนึ่งเพราะกฎหมายรับรองสิทธิของเจ้าของที่ดินนั้นให้มีการจดทะเบียนเปลี่ยนมือกันได้ นอกจากนี้ที่ดินที่มีใบไต่สวนแล้วนั้นพนักงานเจ้าหน้าที่ได้ออกไปตรวจพิสูจน์รังวัดปักเขตที่ดินเรียบร้อยแล้วย่อมมีหลักฐานแน่นอนหนากว่าที่ดินที่ออก น.ส.3 ซึ่งออกโดยเจ้าหน้าที่อำเภอและแผนที่ก็เป็นรูปถ่ายแต่กลับยอมรับว่า น.ส.3 เป็นหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินอย่างไรก็ตาม ใบไต่สวนไม่ใช่หนังสือออกแสดงกรรมสิทธิ์ ทั้งนี้ตารมนัยคำพิพากษาฎีกาที่ 186/2508

(7) ส.ค.1 เป็นเอกสารที่ออกให้แก่ผู้ที่ครอบครองทำประโยชน์ในที่ดินที่มีอยู่ก่อนวันที่ประมวลกฎหมายที่ดินใช้บังคับคือวันที่ 1 ธันวาคม 2497 โดยไม่มีหนังสือสำคัญแสดงกรรมสิทธิ์ที่ดิน โดยต้องแจ้งต่อนายอำเภอท้องที่ภายใน 180 วัน ตามพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ.2497 มาตรา 5 วรรคหนึ่ง

(8) โฉนดที่ดิน เป็นหนังสือสำคัญแสดงกรรมสิทธิ์ที่ดิน และให้หมายความรวมถึงโฉนดแผนที่ โฉนดตราจอง และตราจองที่ตราว่า “ได้ทำประโยชน์แล้ว”

(9) น.ค.3 เป็นเอกสารที่ออกให้ตามพระราชบัญญัติจัดที่ดินเพื่อการครองชีพ พ.ศ.2511 โดยให้อำนาจแก่กรมประชาสงเคราะห์และกรมส่งเสริมสหกรณ์เป็นผู้ดำเนินการจัดที่ดินของรัฐให้กับบุคคลบางประเภทในรูปของนิคมสร้างตนเองเมื่อบุคคลนั้นทำประโยชน์ในที่ดินครบถ้วนตามหลักเกณฑ์และเงื่อนไขตามกฎหมายแล้วเจ้าหน้าที่จะออกหนังสือสำคัญ น.ค.3 ให้เป็นหลักฐาน

(10) ส.ป.ก. เป็นเอกสารที่ออกให้แก่ที่ดินที่ได้มาโดยพระราชบัญญัติปฏิรูปที่ดินเพื่อการเกษตรกรรม พ.ศ. 2518 มาตรา 30 มีใจความสำคัญว่า ที่ดินที่ได้มาโดยการจัดซื้อหรือเวนคืน คณะกรรมการจะให้เกษตรกรเช่าในระยะยาวหรือเช่าซื้อตามเงื่อนไขที่กำหนด

ที่ดินที่มีหนังสือสำคัญทั้ง 10 ประเภททั้งที่มีเพียงสิทธิครอบครองและมีกรรมสิทธิ์สามารถโอนกันได้จึงสามารถนำมาขายทอดตลาดได้ด้วยเช่นกัน

แต่การที่ผู้ซื้อทรัพย์สินซื้อที่ดินที่มีเพียงสิทธิครอบครองตามกฎหมายได้จึงเกิดปัญหาตามมาภายหลังจากการขายทอดตลาดแม้ผู้ซื้อทรัพย์สินจะโอนชื่อในที่ดินทางทะเบียนแล้ว แต่ปัญหาที่มักพบบ่อยครั้งคือเมื่อที่ดินดังกล่าวมีผู้อาศัยอยู่ก่อนการขายทอดตลาดซึ่งอาจเป็นเจ้า

ของเดิมซึ่งเป็นลูกหนี้หรือบริวารของลูกหนี้หรือบุคคลอื่นซึ่งมิใช่เจ้าของเดิมหรือบริวารของลูกหนี้ เช่นผู้เช่าตามสัญญาเช่าเดิมผู้ซื้อทรัพย์สินก็ไม่อาจเข้าครอบครองทำประโยชน์ในที่ดินดังกล่าวได้ โดยทันที และก็ทำให้ผู้ซื้อทรัพย์สินยังไม่ได้สิทธิครอบครองตามมาด้วยหากผู้ซื้อทรัพย์สินเข้าไปกระทำการใดๆอันเป็นการรบกวนการครอบครองที่ดินโดยปกติสุขของเจ้าของเดิมซึ่งเป็นลูกหนี้หรือบริวารของลูกหนี้ที่ยังคงอาศัยหรือครอบครองที่ดินอยู่ก็อาจทำให้มีความผิดทางอาญฐานบุกรุกได้โดยง่าย

ปัญหาการออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินที่ขอบด้วยกฎหมายมีผลกับการยึดทรัพย์ บังคับคดีและการขายทอดตลาดทรัพย์สินโดยเจ้าหน้าที่ตามคำพิพากษาจะต้องนำเจ้าพนักงานบังคับคดี ยึดทรัพย์สินนั้นออกขายทอดตลาด การศึกษาถึงการออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินตามประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ.2497 ซึ่งมีหลักเกณฑ์ และวิธีการออกใบจอง หนังสือรับรองการทำประโยชน์ ใบไต่สวนหรือโฉนดที่ดิน รวมถึงการออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ หรือได้จดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ หรือจดทะเบียนเอกสารรายการจดทะเบียน อสังหาริมทรัพย์ให้แก่ผู้ใด โดยตลาดเคลื่อนหรือไม่ชอบด้วยกฎหมาย ให้อธิบดีหรือผู้ซึ่งอธิบดี มอบหมายซึ่งดำรงตำแหน่งรองอธิบดีหรือผู้ตรวจราชการกรมที่ดินมีอำนาจหน้าที่สั่งเพิกถอนหรือ แก้ไขได้ไว้ใน หมวด 4 เรื่องการออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน

โฉนดที่ดินและหนังสือรับรองการทำประโยชน์ ให้มีข้อความสำคัญดังต่อไปนี้ ชื่อตัว ชื่อสกุล ที่อยู่ของผู้มีสิทธิในที่ดิน ตำแหน่งที่ดิน จำนวนเนื้อที่ รูปแผนที่ของที่ดินแปลงนั้นซึ่งแสดง เขตข้างเคียงทั้งสี่ทิศ ให้เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัด เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขา หรือเจ้าพนักงาน ที่ดินซึ่งอธิบดีมอบหมาย เป็นผู้ลงลายมือชื่อ และประทับตราประจำตำแหน่งของเจ้าพนักงานที่ดิน เป็นสำคัญ กับให้มีสารบัญสำหรับจดทะเบียนไว้ด้วยโฉนดที่ดินและหนังสือรับรองการทำ ประโยชน์ให้ทำเป็นคู่ฉบับรวมสองฉบับมอบให้ผู้มีสิทธิในที่ดินฉบับหนึ่ง อีกฉบับหนึ่งเก็บไว้ ณ สำนักงานที่ดิน สำหรับฉบับที่เก็บไว้ ณ สำนักงานที่ดิน นั้น จะจำลองเป็นรูปถ่ายหรือจัดเก็บโดย ระบบเทคโนโลยีสารสนเทศและการสื่อสารก็ได้ ในกรณีเช่นนี้ให้ถือเสมือนเป็นต้นฉบับ¹⁵¹

ดังนั้น ตามหลักกฎหมายประมวลกฎหมายที่ดินหากมีกรณีที่ในการออกโฉนดที่ดิน หรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ ถ้ามีผู้ได้แย้งสิทธิกัน ให้พนักงานเจ้าหน้าที่หรือเจ้าพนักงาน ที่ดิน แล้วแต่กรณี มีอำนาจทำการสอบสวนเปรียบเทียบ ถ้าตกลงกันได้ก็ให้ดำเนินการไปตามที่ตกลง หากตกลงกันไม่ได้ให้เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดหรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขามีอำนาจ พิจารณาสั่งการไปตามที่เห็นสมควรเมื่อเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดหรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขา สั่งประการใดแล้วให้แจ้งเป็นหนังสือต่อคู่กรณีเพื่อทราบ และให้ฝ่ายที่ไม่พอใจไปดำเนินการฟ้อง

¹⁵¹ ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ.2497 มาตรา 57.

ต่อศาลภายในกำหนดหกสิบวันนับแต่วันทราบคำสั่งในกรณีที่ได้ฟ้องต่อศาลแล้ว ให้หรือเรื่องไว้ เมื่อศาลได้พิพากษาหรือมีคำสั่งถึงที่สุดประการใด จึงให้ดำเนินการไปตามกรณี ถ้าไม่ฟ้องภายในกำหนด ก็ให้ดำเนินการไปตามที่เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดหรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขาตั้งแล้วแต่กรณี¹⁵² หรือเมื่อความปรากฏว่าได้ออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ หรือได้จดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ หรือจดทะเบียนอสังหาริมทรัพย์ให้แก่ผู้ใด โดยคลาดเคลื่อนหรือไม่ชอบด้วยกฎหมาย ให้อธิบดีหรือผู้ซึ่งอธิบดีมอบหมายซึ่งดำรงตำแหน่งรองอธิบดีหรือผู้ตรวจราชการกรมที่ดินมีอำนาจหน้าที่สั่งเพิกถอนหรือแก้ไขได้ ก่อนที่จะดำเนินการตามวรรคหนึ่ง ให้อธิบดีหรือผู้ซึ่งอธิบดีมอบหมายตามวรรคหนึ่งตั้งคณะกรรมการสอบสวนขึ้นคณะหนึ่ง โดยมีอำนาจเรียกโฉนดที่ดิน หนังสือรับรองการทำประโยชน์ เอกสารที่ได้จดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม เอกสารที่ได้จดทะเบียนรายการทะเบียนอสังหาริมทรัพย์ หรือเอกสารอื่นที่เกี่ยวข้องมาพิจารณา พร้อมทั้งแจ้งให้ผู้มีส่วนได้เสียทราบเพื่อให้โอกาสคัดค้าน ถ้าไม่คัดค้านภายในกำหนดสามสิบวันนับแต่วันที่ได้รับแจ้ง ให้ถือว่าไม่มีการคัดค้านคณะกรรมการสอบสวนการออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ที่ออกโดยคลาดเคลื่อนหรือไม่ชอบด้วยกฎหมาย อย่างน้อยต้องมีเจ้าพนักงานฝ่ายปกครองและตัวแทนคณะผู้บริหารท้องถิ่นหรือผู้บริหารท้องถิ่นที่ที่ดินนั้นตั้งอยู่เป็นกรรมการการสอบสวนตามวรรคสองต้องดำเนินการให้แล้วเสร็จและส่งให้อธิบดีหรือผู้ซึ่งอธิบดีมอบหมายตามวรรคหนึ่งภายในกำหนดหกสิบวันนับแต่วันที่ให้มีคำสั่งให้ทำการสอบสวน...เมื่ออธิบดีหรือผู้ซึ่งอธิบดีมอบหมายตามวรรคหนึ่งพิจารณาประการใดแล้ว ก็ให้ดำเนินการไปตามนั้นการดำเนินการเพิกถอนหรือแก้ไขตามความในมาตรานี้ ถ้าไม่ได้โฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์มา ให้ถือว่าโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์นั้นสูญหาย และให้เจ้าพนักงานที่ดินออกใบแทนหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินเพื่อดำเนินการต่อไปถ้ามีการคลาดเคลื่อนเนื่องจากเขียนหรือพิมพ์ข้อความผิดพลาดโดยมีหลักฐานชัดเจนและผู้มีส่วนได้เสียยินยอมเป็นลายลักษณ์อักษรแล้ว ให้เจ้าพนักงานที่ดินมีอำนาจหน้าที่แก้ไขให้ถูกต้องได้

ส่วนในกรณีที่ศาลมีคำพิพากษาหรือคำสั่งถึงที่สุดให้เพิกถอนหรือแก้ไขอย่างไรแล้วให้เจ้าพนักงานที่ดินดำเนินการตามคำพิพากษาหรือคำสั่งนั้นตามวิธีการที่อธิบดีกำหนด

ส่วนผู้ซื้อทรัพย์สินจากการขายทอดตลาดโดยทรัพย์สินที่ขายนั้นเป็นทรัพย์สินนอกพาณิชย์ เช่น เป็นที่ธรณีสงฆ์ หรือสาธารณสมบัติของแผ่นดิน ผู้ซื้อทรัพย์สินจากการขายทอดตลาดโดยเจ้าพนักงานบังคับคดีจะเรียกร้องเงินคืนจากจำเลยหรือลูกหนี้ตามลักษณะลามิกควรได้ไม่ได้ แต่เป็นเรื่องของเจ้าหน้าที่ตามคำพิพากษาซึ่งนำเจ้าพนักงานบังคับคดีไปยึดทรัพย์สินดังกล่าวมาต้องรับผิดชอบผู้

¹⁵² ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ.2497 มาตรา 60 .

ซื้อทรัพย์สินจากการขายทอดตลาดโดยพนักงานบังคับคดีแทนทำให้ผู้ซื้อทรัพย์สินต้องนำคดีไปฟ้องร้องต่อเจ้าหน้าที่ผู้นำยึดแทน เช่น ตามคำพิพากษาศาลฎีกาเรื่องหนึ่งว่า “โจทก์ซื้อที่ดินจากการขายทอดตลาดของศาล เจ้าพนักงานได้จ่ายเงินแก่เจ้าหน้าที่ตามคำพิพากษาของจำเลยไปหมดแล้ว ภายหลังปรากฏว่าที่ดินที่ขายทอดตลาดเป็นที่ธรณีสงฆ์โอนกรรมสิทธิ์ไม่ได้โดยมิใช่ความผิดของจำเลย เจ้าหน้าที่ตามคำพิพากษาเป็นฝ่ายนำยึดและศาลสั่งขาย จำเลยหาเกี่ยวข้องกับไม่ทั้งจำเลยไม่ได้มาซึ่งสิ่งใดคดีไม่เข้าลักษณะลางมิควรได้ โจทก์จะเรียกเงินคืนจากจำเลยมิได้”¹⁵³ ทรัพย์สินบางประเภทที่ไม่สามารถนำมาขายทอดตลาดได้สามารถแบ่งออกได้ 2 ประเภท คือ ทรัพย์สินนอกพาณิชย์ และ ทรัพย์สินทางปัญญา¹⁵⁴

ทรัพย์สินนอกพาณิชย์ (Things outside of property)

กฎหมายของไทยตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์มาตรา 143 บัญญัติว่า “ทรัพย์สินนอกพาณิชย์ หมายความว่าทรัพย์สินที่ไม่สามารถถือเอาได้ และทรัพย์สินที่โอนแก่กันมิได้โดยชอบด้วยกฎหมาย” เช่น สายลม แสงแดด อากาศ มหาสมุทร น้ำทะเล ดวงดาว เป็นต้น ส่วนกรณีที่ถูกกฎหมายบัญญัติว่าห้ามโอน เช่น ทรัพย์สินที่เป็นสาธารณสมบัติของแผ่นดิน หรือทรัพย์สินที่ประชาชนทั่วไปใช้ร่วมกัน ที่ดินซึ่งเป็นที่ธรณีสงฆ์ตามพระราชบัญญัติลักษณะสงฆ์ เป็นต้น

ทรัพย์สินทางปัญญา (Intellectual property)

ทรัพย์สินทางปัญญา หมายถึง “สิทธิที่เกี่ยวกับผลงานสร้างสรรค์อันเกิดจากความคิดของมนุษย์ซึ่งรวมถึงการประดิษฐ์ การออกแบบผลิตภัณฑ์ การออกแบบวงจรรวม การค้นพบทางวิทยาศาสตร์ เครื่องหมายการค้า เครื่องหมายบริการ เครื่องหมายร่วม เครื่องหมายรับรอง ชื่อทางการค้า ชื่อทางภูมิศาสตร์ที่แสดงถึงคุณลักษณะของสินค้า ความลับทางการค้า งานด้านวรรณกรรมและศิลปกรรมและสิทธิของนักแสดงและสิทธิของผู้บันทึกเสียงและสิทธิของผู้แพร่เสียงแพร่ภาพ”

ผู้วิจัยเห็นว่า ผู้ซื้อทรัพย์สินจากการขายทอดตลาดทรัพย์สินโดยเจ้าพนักงานบังคับคดีมีสภาพปัญหาที่สำคัญหลายประการดังที่กล่าวมาจนเกิดความเสียหายในกรณีที่ต้องคืนทรัพย์สินตามคำสั่งศาลให้เพิกถอนการขายทอดตลาดในกรณีที่การขายทอดตลาดฝ่าฝืนต่อประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ทำให้ต้องมีการขายทอดตลาดใหม่หรือมีคำสั่งศาลให้เพิกถอนการขายทอดตลาดอันเนื่องมาจากการฉ้อฉลของผู้ซื้อทรัพย์สินหรือผู้ทอดตลาดคบคิดกันฉ้อฉลทำให้การขายทอดตลาดไม่ชอบด้วยกฎหมายเป็นโมฆะ ซึ่งผู้ซื้อทรัพย์สินจะไม่สามารถคุ้มครองตามกฎหมายในฐานะ

¹⁵³ คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 433/2503 (ประชุมใหญ่)

¹⁵⁴ ชนาริพ สุรภักดิ์พิชัย, “สิทธิของผู้ซื้อที่ดินได้จากการขายทอดตลาดตามคำสั่งศาล : ศึกษาเฉพาะกรณีการขายทอดตลาดถูกเพิกถอน,” (วิทยานิพนธ์มหาบัณฑิต คณะนิติศาสตร์ปริทัศน์ พนมยงค์ มหาวิทยาลัยธุรกิจบัณฑิต, 2544), น. 18-21.

ผู้รับโอน ไม่มีสิทธิดีกว่าผู้โอนทั้งที่โดยสิทธิของผู้ซื้อทรัพย์สินโดยสุจริตในการขายทอดตลาดตามคำสั่งศาล หรือคำสั่งเจ้าพนักงานรักษาทรัพย์ในคดีล้มละลายนั้น ท่านว่ามีเสียไป ถึงแม้ภายหลังจะพิสูจน์ได้ว่าทรัพย์สินนั้นมีเจ้าของจำเลย หรือลูกหนี้ โดยคำพิพากษาหรือผู้ล้มละลาย¹⁵⁵ ส่วนประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง มาตรา 296 หรือมาตรา 309 ทวิ กฎหมายยังไม่ได้ให้ความคุ้มครองแก่ผู้ซื้อทรัพย์สินในการขายทอดตลาดอย่างเต็มที่ เพราะหากเกิดกรณีมีการร้องขอเพิกถอนการขายทอดตลาดภายหลังการขายทอดตลาดแล้วผู้ซื้อทรัพย์สินจะได้รับผลกระทบดังกล่าวได้หลายกรณี เช่นหากก่อนการร้องขอเพิกถอนการขายทอดตลาดได้มีการโอนทรัพย์สินนั้นให้แก่บุคคลภายนอกไปอีกหลายทอด จะทำให้ผู้ซื้อทรัพย์สินรายต่อมาจนถึงรายสุดท้ายได้รับผลกระทบจากการร้องขอเพิกถอนการขายทอดตลาดโดยต้องโอนคืนทรัพย์สินและถูกเพิกถอนรายการจดทะเบียนถึงแม้จะมีสิทธิไต่เบียดตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ หรือมีสิทธิติดตามเอาทรัพย์สินคืนจากผู้ไม่มีสิทธิยึดถือไว้โดยชอบในฐานะลามิกควร ได้ก็ตามหากผู้ต้องรับผิดชอบไม่มีทรัพย์สินเพียงพอหรือไม่มีทรัพย์สินให้บังคับคดีผู้ซื้อทรัพย์สินรายต่อๆมาก็อาจไม่ได้รับการชดใช้เต็มจำนวน

4.3 ปัญหาและวิเคราะห์ปัญหาเรื่องภาระค่าภาษีเงินได้ ค่าอากรแสตมป์ และค่าธรรมเนียมต่างๆ

ปัญหาเรื่องภาระค่าภาษีเงินได้เป็นปัญหาซึ่งเกิดขึ้นเมื่อผู้ซื้อทรัพย์สินจากการขายทอดตลาดไปดำเนินการยื่นคำขอจดทะเบียนรับโอนกรรมสิทธิ์ทางทะเบียนต่อเจ้าพนักงานที่ดินตามกฎหมายการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับที่ดินตามประมวลกฎหมายที่ดิน ซึ่งภายหลังจากมีการขายทอดตลาดทรัพย์สินของลูกหนี้โดยเจ้าพนักงานแล้วผู้ซื้อทรัพย์สินได้จะต้องทำสัญญาตามแบบและเงื่อนไขโดยผูกพันตนเองไว้ ตามคำสั่งของกรมบังคับคดี ซึ่งได้กำหนดแบบหนังสือการซื้อขายเอาไว้ โดยมีข้อกำหนดว่า ผู้ซื้อทรัพย์สินจะต้องเป็นผู้รับผิดชอบในค่าธรรมเนียมการโอน ค่าภาษีต่างๆจากการขายทรัพย์สินและค่าอากรตามประมวลรัษฎากรด้วย นอกจากนี้ยังมีกฎหมายเกี่ยวกับการเสียค่าธรรมเนียมในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมของกรมที่ดิน

มาตรา 103 วรรคหนึ่ง บัญญัติว่า “ในการดำเนินการออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน การรังวัดการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมหรือการทำธุระอื่นๆ เกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ให้เรียกเก็บค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายตามที่กำหนด ในกฎกระทรวง แต่ต้องไม่เกินอัตราตามบัญชีท้ายประมวลกฎหมายนี้”

มาตรา 104 วรรคหนึ่ง บัญญัติว่า “ในกรณีการขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม โอนกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองในที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์ให้ ผู้ขอจดทะเบียนเสียค่าธรรมเนียมจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมโดย คำนวณตามราคาประเมินทุนทรัพย์ตาม มาตรา 105 เบื้อง”

¹⁵⁵ ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 1330.

และกฎกระทรวงฉบับที่ 47(พ.ศ.2541)ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. 2497 บัญญัติว่า

“ข้อ 2 ให้เรียกเก็บค่าธรรมเนียมดังนี้

(7) ค่าธรรมเนียมจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม

(ก) ค่าจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมมีทุนทรัพย์เรียกตามราคาประเมินทุนทรัพย์ตามที่คณะกรรมการกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์กำหนด”

เนื่องจากวิธีปฏิบัติในการขายทอดตลาด มีการปรับปรุง เปลี่ยนแปลง ไปตามสภาพของปัญหาที่เกิดขึ้น ภายใต้การพัฒนาของกฎหมายเกี่ยวกับการบังคับคดีจึงมีการประกาศกฎกระทรวงการกำหนดหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขการขายทอดตลาด ออกมาแล้วแก้ไขอย่างต่อเนื่องหลายฉบับเช่น ปี 2554 “เหตุผลในการประกาศใช้กฎกระทรวงฉบับนี้ คือ เนื่องจากกฎกระทรวงกำหนดหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขในการขายทอดตลาด พ.ศ.2554 ได้กำหนดหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขในการขายทอดตลาดบางประการที่เป็นอุปสรรคต่อการขายทอดตลาด เช่น รายการที่ระบุในประกาศขายทอดตลาดการกำหนดราคาเริ่มต้นที่ใช้ในการขายทอดตลาด หรือการถอนทรัพย์ ออกจากการขายทอดตลาด ประกอบกับสมควรปรับปรุงองค์ประกอบและอำนาจของคณะกรรมการกำหนดราคาทรัพย์ให้เป็นไปอย่างเหมาะสมจึงจำเป็นต้องออกกฎกระทรวงนี้”

ต่อมาได้มีการแก้ไขกฎกระทรวงการกำหนดหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขการขายทอดตลาด (ฉบับที่ 2) พ.ศ.2555 “เหตุผลในการประกาศใช้กฎกระทรวงฉบับนี้ คือ เนื่องจากกฎกระทรวงกำหนดหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขในการขายทอดตลาด พ.ศ.2554 ได้กำหนดหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขในการขายทอดตลาดบางประการที่เป็นอุปสรรคต่อการขายทอดตลาด เช่น รายการที่ระบุในประกาศขายทอดตลาดการกำหนดราคาเริ่มต้นที่ใช้ในการขายทอดตลาด หรือการถอนทรัพย์ออกจากการขายทอดตลาด ประกอบกับสมควรปรับปรุงองค์ประกอบและอำนาจของคณะกรรมการกำหนดราคาทรัพย์ให้เป็นไปอย่างเหมาะสมจึงจำเป็นต้องออกกฎกระทรวงนี้”

และปี พ.ศ.2557ได้มีการแก้ไขกฎกระทรวงการกำหนดหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขการขายทอดตลาด (ฉบับที่ 3) พ.ศ.2557 “เหตุผลในการประกาศใช้กฎกระทรวงฉบับนี้ คือ เนื่องจากกฎกระทรวงกำหนดหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขในการขายทอดตลาด พ.ศ.2554 ได้กำหนดหลักเกณฑ์ การวางหลักประกันก่อนเข้าเสนอราคาไม่เหมาะสม ประกอบกับไม่มีมาตรการสำหรับผู้เสนอราคาสูงสุดที่ไม่ชำระราคาส่วนที่เหลือซึ่งประสงค์จะเข้าเสนอราคาในการขายทอดตลาด จึงทำให้เกิดปัญหาและอุปสรรคต่อการขายทอดตลาด สมควรปรับปรุงหลักเกณฑ์ การ

วางหลักประกันก่อนเข้าเสนอราคา และกำหนดมาตรการสำหรับผู้เสนอราคาสูงสุดที่ไม่ชำระราคา ส่วนที่เหลือ จึงจำเป็นต้องออกกฎกระทรวงนี้”

กฎกระทรวงที่มีการแก้ไขดังกล่าวทำให้กรมบังคับคดีต้องแก้ไขคำสั่งอย่างต่อเนื่องเพื่อรองรับวิธีปฏิบัติงานเกี่ยวกับการจำหน่ายทรัพย์สินซึ่งมีความสำคัญต่อภาระค่าภาษีเงินได้ และค่าอากรแสตมป์ ของผู้ซื้อทรัพย์สินจากการขายทอดตลาด เช่น

ตามคำสั่งที่ 333/2551 เรื่อง การปฏิบัติการเกี่ยวกับการจำหน่ายทรัพย์สิน

“ข้อ 11. เมื่อผู้ซื้อทรัพย์สินชำระเงินค่าซื้อทรัพย์สินต่อเจ้าพนักงานบังคับคดีครบถ้วนแล้ว ให้เจ้าพนักงานบังคับคดีทำหนังสือแจ้งเจ้าพนักงานที่ดินโอนกรรมสิทธิ์ให้แก่ผู้ซื้อในวันนั้น หรืออย่างช้าในวันทำการถัดไป หนังสือแจ้งเจ้าพนักงานที่ดินให้ผู้อำนวยความสะดวก ผู้อำนวยการสำนักงานบังคับคดีจังหวัดหรือสาขาหรือผู้ที่ได้รับมอบหมายเป็นผู้ลงนาม และแจ้งให้ผู้ซื้อทราบว่าตามสัญญาผู้ซื้อทรัพย์สินต้องขอรับหนังสือโอนกรรมสิทธิ์ และมีสิทธินำไปเสร็จรับเงินที่มีรายการชำระค่าภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่ายมาขอรับคืนภาษีภายใน 20 วันนับแต่วันชำระราคาครบถ้วนแล้ว หากไม่มารับหนังสือโอนกรรมสิทธิ์ หรือขอรับคืนภาษีภายในกำหนดข้างต้นจะถือว่าผู้ซื้อทรัพย์สินไม่ตั้งใจขอรับคืนภาษีดังกล่าว

กรณีขายทอดตลาดตามสำเนาเอกสารสิทธิให้เจ้าพนักงานบังคับคดีแจ้งให้ผู้ซื้อทราบข้อความตามวรรคแรก และหากไม่สามารถดำเนินการได้ภายในกำหนด ผู้ซื้อที่มีสิทธิขอขยายระยะเวลาการขอคืนภาษีต่อเจ้าพนักงานบังคับคดีภายใน 20 วัน นับแต่วันชำระราคาครบถ้วน และให้เจ้าพนักงานบังคับคดีเสนอผู้อำนวยการกอง ผู้อำนวยการสำนักงานบังคับคดีจังหวัดหรือสาขาแล้วแต่กรณี พิจารณานุญาตให้ขยายระยะเวลาการขอคืนภาษีได้อีกไม่เกิน 2 เดือน นับแต่วันครบกำหนดตามวรรคแรก

กรณีดังต่อไปนี้ผู้ซื้อไม่มีสิทธิขอรับเงินภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่ายคืน

(1) การขายโดยวิธีจําเองคิดไป หรือการขายทอดตลาดห้องชุดที่มีค่าใช้จ่ายส่วนกลาง ค้างชำระเกินกว่าราคาสมควรขาย

(2) การขายในราคาต่ำกว่าร้อยละ 50 ของราคาประเมินตามประกาศของกรมบังคับคดีเรื่องนโยบายขายทอดตลาดทรัพย์สิน

กรณีหักส่วนได้ใช้แทนให้ถือว่าวันที่ผู้ซื้อวางเงินค่าซื้อทรัพย์สินเพิ่มเป็นวันชำระเงินครบถ้วนหากไม่ต้องวางเงินเพิ่มให้ถือว่าวันที่ครบกำหนดตามหมายแจ้งให้มารับหนังสือโอนกรรมสิทธิ์

เมื่อพ้นกำหนดเวลาตามวรรคหนึ่งหรือวรรคสอง หรือวรรคสี่แล้วแต่กรณี ให้ส่งสำนวนให้นักบัญชีแสดงรับ-จ่ายต่อไป”

ตามคำสั่งที่ 503/2554 เรื่อง การปฏิบัติการเกี่ยวกับการจำหน่ายทรัพย์สิน

“ข้อ 11. เมื่อเมื่อผู้ซื้อทรัพย์สินชำระเงินค่าซื้อทรัพย์สินต่อเจ้าพนักงานบังคับคดีครบถ้วนแล้ว ให้เจ้าพนักงานบังคับคดีทำหน้าที่ถือแจ้งเจ้าพนักงานที่ดิน โอนกรรมสิทธิ์ให้แก่ผู้ซื้อในวันนั้น หรืออย่างช้าในวันทำการถัดไป หนังสือแจ้งเจ้าพนักงานที่ดินให้ผู้อำนวยความสะดวก ผู้อำนวยการสำนักงานบังคับคดีจังหวัดหรือสาขาหรือผู้ที่ได้รับมอบหมายเป็นผู้ลงนาม และแจ้งให้ผู้ซื้อทราบว่าตามสัญญาผู้ซื้อทรัพย์สินต้องขอรับหนังสือโอนกรรมสิทธิ์ และมีสิทธินำไปเสร็จรับเงินที่มีรายการชำระค่าภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่ายมาขอรับคืนภาษีภายใน 20 วันนับแต่วันชำระราคาครบถ้วน กรณีการขายตามสำเนาเอกสารสิทธิให้เจ้าพนักงานบังคับคดีแจ้งให้ผู้ซื้อทรัพย์สินยื่นคำร้องขอขยายระยะเวลาในการขอคืนภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่ายไว้ในวันรับหนังสือโอนกรรมสิทธิ์ทุกครั้ง โดยให้เจ้าพนักงานบังคับคดีเสนอผู้อำนวยการกอง ผู้อำนวยการสำนักงานบังคับคดีจังหวัดหรือสาขา พิจารณาอนุญาตให้ขยายระยะเวลาการขอคืนภาษีได้อีกไม่เกิน 2 เดือน นับแต่วันครบกำหนดการขอรับคืนภาษี 20 วัน เมื่อครบกำหนดดังกล่าวข้างต้นไม่ปรากฏการขอคืนภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่ายของผู้ซื้อทรัพย์สินให้ เจ้าพนักงานบังคับคดีดำเนินการส่งสำนวนจัดทำบัญชีแสดงรายการรับ-จ่าย

หากผู้ซื้อทรัพย์สินยื่นคำร้องและนำไปเสร็จรับเงินที่มีรายการชำระค่าภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่ายขอรับคืนภาษีภายหลังจากกำหนดระยะเวลาวรรคแรกสิ้นสุดลง ผู้ซื้อทรัพย์สินยังมีสิทธิได้รับเงินคืนภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่ายนั้นได้ตามประมวลรัษฎากร เจ้าพนักงานบังคับคดีต้องกันภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่ายให้แก่ผู้ซื้อทรัพย์สินเมื่อส่งสำนวนจัดทำบัญชีแสดงรายการรับ-จ่าย หากปรากฏว่าเจ้าพนักงานบังคับคดีได้จัดทำบัญชีแสดงรายการรับ-จ่าย เสร็จสิ้นแล้วแต่ยังไม่ได้จ่ายเงินให้แก่ผู้มีส่วนได้เสีย ให้เจ้าพนักงานบังคับคดีดำเนินการปรับปรุงบัญชีแสดงรายการรับ-จ่าย คืนภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่ายให้แก่ผู้ซื้อทรัพย์สิน”

ตามคำสั่งที่ 801/2556 เรื่อง การปฏิบัติการเกี่ยวกับการจำหน่ายทรัพย์สิน

ข้อ 1. ให้ยกเลิกคำสั่งกรมบังคับคดีที่ 503/2554 ลงวันที่ 22 กันยายน 2554 เรื่อง การปฏิบัติการเกี่ยวกับการจำหน่ายทรัพย์สิน

ข้อ 2. ในการขายทอดตลาดทรัพย์สินของเจ้าพนักงานบังคับคดีผู้ซื้อทรัพย์สินได้จากการขายทอดตลาดจะต้องเป็นผู้เสียค่าธรรมเนียมในการโอน ค่าภาษีต่างๆจากการขายอสังหาริมทรัพย์และค่าอากรตามประมวลรัษฎากรเองทั้งหมด โดยผู้ซื้อทรัพย์สินไม่สามารถนำไปเสร็จรับเงินค่าภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่าย หรือค่าอากรแสดมป้มาขอรับเงินคืนจากเจ้าพนักงานบังคับคดีได้

ข้อ 3. คำสั่งนี้ให้มีผลใช้บังคับสำหรับการขายทอดตลาดตามประกาศขายทอดตลาดที่มีกำหนดนัดที่ 1 ตั้งแต่วันที่ 1 เมษายน 2557 เป็นต้นไป

ข้อ 4. ให้เจ้าพนักงานพิทักษ์ทรัพย์ถือปฏิบัติตามคำสั่งนี้โดยอนุโลม”

ซึ่งปัจจุบันการจดทะเบียนรับโอนกรรมสิทธิ์ทางทะเบียนผู้ซื้อทรัพย์สินจากการขายทอดตลาดจะต้องเป็นผู้รับหนังสือแจ้งการโอนที่ดินจากเจ้าพนักงานบังคับคดีเพื่อนำไปแสดงต่อเจ้าพนักงานที่ดินเพื่อทำการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ให้แก่ผู้ซื้อทรัพย์สิน แต่ปัญหาเรื่องค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้และค่าธรรมเนียมต่างๆเช่น ค่าอากรแสตมป์ได้มีประกาศของกรมบังคับคดีเกี่ยวกับภาษีเงินได้ อากรแสตมป์ซึ่งผู้ซื้อทรัพย์สินจะต้องรับภาระเป็นผู้ออกค่าใช้จ่ายเองทั้งสิ้นไม่สามารถเรียกคืนจากกรมบังคับคดีได้ดังเช่นเดิม ทำให้ภาระเกิดแก่ผู้รับโอนโดยตรงและเป็นการเพิ่มค่าใช้จ่ายหรือต้นทุนในการซื้อทรัพย์สินจากการขายทอดตลาดเพิ่มมากขึ้นจนบางครั้งราคาทรัพย์สินที่ประมูลผู้ราคาได้มานั้น เมื่อรวมเข้ากับค่าใช้จ่ายค่าภาษีเงินได้ ค่าอากรแสตมป์ที่ต้องเสียไป รวมทั้งหากบางกรณีมีค่าส่วนกลางค้างชำระกับทางนิติบุคคลไม่ว่าจะเป็นหมู่บ้านจัดสรร หรือนิติบุคคลอาคารชุดภาระดังกล่าวก็จะตกแก่ผู้ซื้อทรัพย์สินทั้งหมด ปัญหาเช่นนี้ทำให้สถิติการขายทอดตลาดลดลงอย่างเห็นได้ชัดเจน เพราะเมื่อคำนวณค่าใช้จ่ายทั้งสิ้นแล้วอาจไม่คุ้มค่าเมื่อเทียบกับซื้อกับโครงการหมู่บ้านหรือนิติบุคคลอาคารชุดโดยตรง

การปรับปรุงแนวปฏิบัติเกี่ยวกับการขายทอดตลาด ซึ่งเจ้าพนักงานบังคับคดีและเจ้าพนักงานพิทักษ์ทรัพย์จะต้องถือเอาเป็นแนวทางในการปฏิบัติต่อไป การปรับปรุงเปลี่ยนแปลงแนวทางปฏิบัติดังกล่าวอาจส่งผลกระทบต่อคู่ความในคดี ไม่ว่าจะเป็นเจ้าหนี้ตามคำพิพากษาถูกหนี้ตามคำพิพากษา หรือผู้ซื้อทรัพย์สินจากการขายทอดตลาด กล่าวคือ การขายทอดตลาดตามประกาศขายทอดตลาด กรมบังคับคดี สำหรับการขายทอดตลาดในนัดแรก ตั้งแต่วันที่ 1 เมษายน 2557 เป็นต้นไป ผู้ซื้อทรัพย์สินได้จากการขายทอดตลาดจะต้องเป็นผู้เสียภาษีเงินได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ และเป็นผู้เสียภาษีอากรแสตมป์ตามประมวลรัษฎากรเองผู้ซื้อทรัพย์สินจะนำไปเสร็จรับเงินค่าภาษีเงินได้จากการขายทอดตลาดอสังหาริมทรัพย์และค่าอากรแสตมป์มาขอรับคืนจากเจ้าพนักงานบังคับคดีหรือเจ้าพนักงานพิทักษ์ทรัพย์ไม่ได้อีกต่อไป ดังนั้น ผู้ซื้อทรัพย์สินจากการขายทอดตลาดทรัพย์สินของกรมบังคับคดีจะต้องเป็นผู้รับภาระค่าใช้จ่ายดังกล่าวเองทั้งหมด¹⁵⁶

กรณีตัวอย่างปัญหา การจดทะเบียนรับโอนกรรมสิทธิ์ในที่ดินของผู้ซื้อทรัพย์สินจากการขายทอดตลาดตามคำสั่งศาลนั้น นายพินิจ ทิพย์มณี ซึ่งเป็นผู้ซื้อทรัพย์สินจากการขายทอดตลาดโดยคำสั่งศาลได้ไปดำเนินการยื่นคำขอจดทะเบียนรับโอนกรรมสิทธิ์ในที่ดินที่สำนักงานที่ดินกรุงเทพมหานคร สาขาดอนเมือง เมื่อวันที่ 27 ตุลาคม 2557 โดยซื้อได้ในราคา 1,500,000 บาท มีราคาประเมินทุนทรัพย์ของกรมธนารักษ์ 1,174,820 บาท จะต้องเสียค่าธรรมเนียมโอนจำนวน 23,498 บาท ค่าคำขอ 5 บาท ค่าพยาน 20 บาท ค่าภาษีเงินได้บุคคลธรรมดาเป็นจำนวนเงิน 29,371

¹⁵⁶ บุญธรรม ทองขลิบ, “การขายทอดตลาดกับภาระค่าภาษีและค่าอากรแสตมป์,” วารสารกรมบังคับคดี, ปีที่ 17, ฉบับที่ 88, (พฤษภาคม-มิถุนายน 2556).

บาท รวมเป็นเงินจำนวน 57,874 บาท โดยมีรายการระงับอายุเกษียณอายุราชการ 7,500 บาท¹⁵⁷ ต่อมาภายหลังจากรับโอนเรียบริ้อยแล้วผู้ซื้อทรัพย์สินได้รับการแจ้งจากเจ้าพนักงานบังคับคดีให้ไปดำเนินการชำระค่าอากรแสตมป์เพิ่มเติมจำนวน 7,500 บาทเนื่องจากการเปลี่ยนแปลงแนวทางปฏิบัติของกรมบังคับคดี โดยมีประกาศของกรมบังคับคดีให้ผู้ซื้อทรัพย์สินเป็นผู้ออกเองทั้งหมด รวมถึงค่าอากรแสตมป์ด้วยทำให้ต้องเสียเวลาและเสียค่าใช้จ่ายเพิ่มเติมและหากผู้ซื้อทรัพย์สินไม่ทราบและไม่ไปดำเนินการชำระให้ครบถ้วนถูกต้องจะต้องมีความรับผิดชอบตามคำสั่งของกรมบังคับคดีและประมวลกฎหมายที่ดินมาตรา 103 วรรคหนึ่ง ประกอบกับมาตรา 104 วรรคหนึ่ง และประมวลรัษฎากรอีกด้วย

นอกจากนั้นเรื่องค่าภาษีและค่าธรรมเนียมยังมีปัญหาอีกประการว่าหากมีการเพิกถอนการขายทอดตลาดตามคำสั่งของศาลให้กลับคืนสู่ฐานะเดิมและขายทอดตลาดใหม่ ค่าภาษีและค่าธรรมเนียมที่ผู้ซื้อทรัพย์สินได้เสียไปแล้วในการจดทะเบียนจะเรียกคืนได้หรือไม่ มีตัวอย่างแนวคำพิพากษาของศาลปกครองสูงสุดที่ อ.841/2556 ว่า “ในการเรียกเก็บค่าธรรมเนียมในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ กฎหมายบัญญัติให้ผู้ที่มาดำเนินการจดทะเบียนต้องเสียค่าธรรมเนียมให้กับรัฐเป็นค่าตอบแทนที่รัฐให้บริการในการรับรองสิทธิหรือกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์ทางทะเบียน ส่วนการคืนค่าธรรมเนียมที่จัดเก็บไว้แล้วจะกระทำได้เมื่อมีกฎหมายกำหนดไว้เมื่อผู้ฟ้องคดีซื้อที่ดินของนาย ช.เจ้าของเดิมเป็นผู้ฟ้องคดีกรณีจึงเป็นการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับที่ดินซึ่งมาตรา 103 วรรคหนึ่ง ประกอบกับมาตรา 104 วรรคหนึ่งแห่งประมวลกฎหมายที่ดิน บัญญัติให้มีการเรียกเก็บค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายตามราคาประเมินทุนทรัพย์โดยผู้ถูกฟ้องคดีที่ 1 มีหน้าที่ต้องเรียกเก็บค่าธรรมเนียมในอัตราที่กำหนดไว้ในข้อ 2(7)(ก) ของกฎกระทรวงฉบับที่ 47(พ.ศ.2541)ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. 2497 ซึ่งในการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินครั้งนี้มีการเรียกเก็บค่าธรรมเนียมไว้เป็นเงิน 20,266.บาท จึงเป็นการจัดเก็บค่าธรรมเนียมโดยชอบตามกฎหมายการที่ต่อมาศาลจังหวัดมีคำพิพากษาให้เพิกถอนการขายทอดตลาดที่ดินของผู้ฟ้องคดีและผู้ถูกฟ้องคดีที่ 1 จดทะเบียนเพิกถอนรายการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินดังกล่าวเป็นการดำเนินการตามคำพิพากษาของศาลจังหวัด โดยมีได้เกิดขึ้นจากความผิดพลาดคลาดเคลื่อนในการจดทะเบียนหรือการกระทำอื่นใดที่มีชอบด้วยกฎหมายแต่อย่างใด การจดทะเบียนเพิกถอนการโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินดังกล่าวของผู้ฟ้องที่ 1 จึงเป็นการจดทะเบียนที่ชอบด้วยกฎหมายส่วนความเสียหายของผู้ฟ้องคดีเกิดจากความผิดพลาดในกระบวนการขายทอดตลาดอันเป็นขั้นตอนการบังคับคดีของกรมบังคับคดีมิใช่เกิดจากการกระทำของผู้ถูกฟ้องคดีที่ 1 โดยตรงประกอบกับไม่มีบทบัญญัติแห่งกฎหมายใดบัญญัติให้อำนาจคืน

¹⁵⁷ สำเนาใบเสร็จรับเงินในราชการกรมที่ดิน เลขที่ 57-2440279 ลงวันที่ 27 ตุลาคม 2557.

ค่าธรรมเนียมที่เรียกเก็บโดยชอบจากการจดทะเบียนสิทธิ และนิติกรรมแก่ผู้ฟ้องคดี ผู้ถูกฟ้องคดีทั้งสองจึงไม่อาจคืนค่าธรรมเนียมหรือเสียหายความเสียหายให้กับผู้ฟ้องคดีตามที่ผู้ฟ้องคดีอุทธรณ์ได้ ดังนั้น การออกคำสั่งไม่คืนเงินค่าธรรมเนียมการจดทะเบียน โอนกรรมสิทธิ์ที่ดินแก่ผู้ฟ้องคดีจึงชอบด้วยกฎหมายแล้ว และไม่เป็นการกระทำละเมิดต่อผู้ฟ้องคดี”

สำหรับกรณีภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่าย ภาษีธุรกิจเฉพาะ และอากรแสตมป์ กรณีโอนกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองในอสังหาริมทรัพย์ให้แก่ผู้ซื้อทอดตลาด

(1) ภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่าย ผู้ถูกขายทอดตลาดเป็นบุคคลธรรมดา ไม่ว่าผู้ซื้อจะเป็นใคร เรียกเก็บภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่ายโดยคำนวณจากราคาประเมินทุนทรัพย์ ซึ่งเป็นราคาที่ให้อยู่ในวันที่มีการโอน (วันที่มีการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม) ตามมาตรา 49 ทวิ แห่งประมวลรัษฎากร ประกอบกับข้อ 5 ของคำสั่งกรมสรรพากร ที่ ป.100/2543 ลงวันที่ 24 พฤศจิกายน พ.ศ. 2543 และหนังสือกรมสรรพากร ที่ ก.ค. 0811/3245 ลงวันที่ 25 มีนาคม 2540 เวียนโดยหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท 0710/ว 12179 ลงวันที่ 24 เมษายน 2540

ผู้ถูกขายทอดตลาดเป็นนิติบุคคล และผู้ซื้อได้มีไชราชการหรือองค์การของรัฐบาล เรียกเก็บภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่าย โดยคำนวณจากจำนวนเงินที่จ่ายจากการขายทอดตลาดหรือราคาประเมินทุนทรัพย์แล้วแต่ราคาใดมากกว่า โดยผู้จ่ายเงินได้มีหน้าที่ต้องหักภาษี ณ ที่จ่าย นำส่งต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ในขณะจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม ในอัตราร้อยละ 1.0 ตามมาตรา 69 ตรี แห่งประมวลรัษฎากร และระเบียบกระทรวงการคลังว่าด้วยการรับชำระและนำส่งภาษีอากรจากการขายอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ. 2542 ลงวันที่ 23 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2542 ข้อ 8 (8.2)

ผู้ถูกขายทอดตลาดเป็นนิติบุคคล และผู้ซื้อได้เป็นราชการหรือองค์การของรัฐบาล พนักงานเจ้าหน้าที่ผู้รับจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมไม่ต้องเรียกเก็บภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่าย เป็นหน้าที่ของราชการองค์การของรัฐบาลฯ ผู้ซื้อได้ที่ต้องคำนวณหักภาษีเงินได้ ณ ที่จ่าย และนำส่ง ณ ที่ว่าการอำเภอในอัตราร้อยละ 1 ของจำนวนเงินที่จ่ายจากการขายทอดตลาด(ศึกษารายละเอียดได้จากหนังสือกรมสรรพากร ที่ ก.ค. 0811/3245 ลงวันที่ 25 มีนาคม 2540 เวียนโดยหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท 0710/ว 12179 ลงวันที่ 24 เมษายน 2540 ประกอบกับหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท 0515/ว 21928 ลงวันที่ 19 กรกฎาคม 2548 หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท 0728/ว 23462 ลงวันที่ 8 สิงหาคม 2545)

(2) ภาษีธุรกิจเฉพาะ ไม่ว่าผู้ถูกขายทอดตลาดจะเป็นบุคคลธรรมดา หรือนิติบุคคล และ ไม่ว่าผู้ซื้อจะเป็นใคร ถ้ากรณีอยู่ในหลักเกณฑ์ที่ต้องเสียภาษีธุรกิจเฉพาะ พนักงานเจ้าหน้าที่ต้องเรียกเก็บภาษีธุรกิจเฉพาะเพื่อกรมสรรพากรในขณะที่มีการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม ในอัตราร้อยละ 3.3 จากจำนวนเงินที่จ่ายจากการขายทอดตลาดหรือราคาประเมินทุนทรัพย์ แล้วแต่ราคาใดมากกว่า

(3) อากรแสดมปีสำนักงานบังคับคดีจะเป็นผู้เรียกเก็บอากรแสดมปีโดยหักจากราคาขายทอดตลาด ในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมให้พนักงานเจ้าหน้าที่ผู้รับจดทะเบียนใช้หนังสือของศาลซึ่งมีรายละเอียดแสดงว่าการขายอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวนั้น “ได้ชำระค่าอากรแสดมปีเป็นตัวเงินบาท ไว้แล้ว ตามใบสลักหลังตราสาร(อ.ส.5) เลขที่... วันที่...” ที่มีถึงพนักงานเจ้าหน้าที่ผู้รับจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเป็นหลักฐานการเรียกเก็บอากรแสดมปีในขณะจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม พนักงานเจ้าหน้าที่จึงไม่ต้องเรียกเก็บอากรแสดมปีอีกแต่ประการใด แม้จะปรากฏว่าราคาประเมินทุนทรัพย์สูงกว่าราคาขายทอดตลาดก็ตาม เพราะกรณีเสียอากรไม่ครบถ้วนถูกต้อง เป็นหน้าที่ของกรมสรรพากรจะสั่งเรียกเก็บเพิ่มเติมตามบทบัญญัติแห่งประมวลรัษฎากร(ศึกษารายละเอียดเพิ่มเติมได้จากหนังสือกรมสรรพากร ด่วนมาก ที่ ก.ค. 0811/02845 ลงวันที่ 5 มีนาคม 2541 เวียนโดยหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท 0710/ว 09923 ลงวันที่ 2 เมษายน 2541)

สรุปแล้วผู้วิจัยเห็นว่า ปัญหาเรื่องค่าภาษี ค่าอากรแสดมปี และค่าธรรมเนียมในการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์หากผู้ซื้อทรัพย์สินต้องรับภาระค่าภาษี ค่าอากรแสดมปี และค่าธรรมเนียมต่างๆในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม โดยไม่มีบทบัญญัติให้ขอคืนได้นั้นเป็นการเพิ่มภาระทางภาษีและเพิ่มค่าใช้จ่ายในการเข้าสู่ประมวลทรัพย์สินจากการขายทอดตลาด และยังส่งผลกระทบต่อ การจดทะเบียนรับโอนกรรมสิทธิ์ของผู้ซื้อทรัพย์สินด้วย เพราะค่าภาษีเงินบุคคลธรรมดาที่ผู้ขายคือเจ้าพนักงานของรัฐ และผู้มีชื่อถือกรรมสิทธิ์เดิมคือลูกหนี้ตามคำพิพากษา แต่ผู้ซื้อทรัพย์สินจะต้องรับภาระส่วนนี้จึงเป็นการผลักภาระทางภาษีและค่าธรรมเนียมให้แก่ผู้ซื้อทรัพย์สินอย่างมากและไม่เป็นธรรมจึงปัญหาสำคัญโดยไม่ช่วยกระตุ้นความต้องการในการตัดสินใจซื้อทรัพย์สินจากการขายทอดตลาดและทำให้สถิติในการจำหน่ายทรัพย์สินของกรมบังคับคดีลดน้อยลงตามลำดับซึ่งก่อให้เกิดปัญหาทางด้านเศรษฐกิจ และเป็นการลดความต้องการในการเข้าสู่ราคาหรือประมวลทรัพย์สินจากการขายทอดตลาดของกรมบังคับคดี

4.4 ปัญหาและวิเคราะห์ปัญหาเรื่องการบังคับคดีขบไล่ผู้อยู่อาศัย และบริวารในทรัพย์สินที่ขายทอดตลาดโดยเจ้าพนักงานบังคับคดี

เมื่อภายหลังจากการขายทอดตลาดแล้วทรัพย์สินที่ขายทอดตลาดนั้นยังมีบุคคลอื่นหรือบริวารของลูกหนี้อาศัยอยู่ กระบวนการบังคับคดีขบไล่ผู้อยู่อาศัย และบริวารในทรัพย์สินที่ขายทอดตลาดนั้นเป็นปัญหาที่สำคัญที่ทำให้ผู้ซื้อทรัพย์สินได้จากการขายทอดตลาดต้องเดือดร้อน และไม่ใช่ว่าเรื่องง่ายที่จะจัดการกับปัญหาดังกล่าวได้ ในปัจจุบันกฎหมายมีวิธีพิเศษสำหรับผู้ซื้อทรัพย์สินจากการขายทอดตลาดของเจ้าพนักงานเพื่อช่วยแก้ไขปัญหาคือผู้ซื้อชอบที่จะยื่นคำขอฝ่ายเดียวต่อศาลที่อสังหาริมทรัพย์นั้นตั้งอยู่ในเขตศาลให้ออกคำบังคับให้ลูกหนี้ตามคำพิพากษาหรือบริวาร

ออกไปจากอสังหาริมทรัพย์นั้นภายในกำหนดระยะเวลาที่ศาลเห็นสมควรกำหนด แต่ไม่น้อยกว่าสามสิบวัน ถ้าลูกหนี้ตามคำพิพากษาหรือบริวารไม่ปฏิบัติตามคำสั่งให้บังคับตามมาตรา 296 ทวิ มาตรา 296 ตริ มาตรา 296 ศรี มาตรา 296 จัตวา มาตรา 296 ฉ มาตรา 296 สัตต มาตรา 299 มาตรา 300 มาตรา 301 และ มาตรา 302 โดยอนุโลมทั้งนี้ให้เจ้าพนักงานศาลเป็นผู้ส่งคำสั่งโดยผู้ซื้อที่มีหน้าที่จัดการนำส่งและให้ถือว่าผู้ซื้อเป็นเจ้าหนี้ตามคำพิพากษา”¹⁵⁸ ในการปฏิบัติหน้าที่ของเจ้าพนักงานบังคับคดีตามมาตรา 296 ตริ 296 จัตวา(3) เจ้าพนักงานบังคับคดีอาจร้องขอความช่วยเหลือจากเจ้าพนักงานปกครองหรือตำรวจเพื่อให้สามารถดำเนินการตามมาตรา 296 ตริ 296 จัตวา (3) และในการนี้ ให้เจ้าพนักงานฝ่ายปกครองหรือตำรวจมีอำนาจจับกุมและควบคุมตัวผู้ขัดขวางไว้เท่าที่จำเป็นในการปฏิบัติหน้าที่ของเจ้าพนักงานบังคับคดี

กรณีตามประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่งมาตรา 296 เบญจ “ในกรณีที่ลูกหนี้ตามคำพิพากษาต้องรื้อถอนสิ่งปลูกสร้างออกไปจากทรัพย์สินนั้นด้วย เจ้าพนักงานบังคับคดีมีอำนาจจัดการรื้อถอนสิ่งปลูกสร้างนั้น และให้มีอำนาจขนย้ายสิ่งของออกจากสิ่งปลูกสร้างที่มีการรื้อถอนนั้นด้วย ค่าใช้จ่ายในการรื้อถอน และขนย้ายสิ่งของ ให้ลูกหนี้ตามคำพิพากษาเป็นผู้เสียทั้งนี้ในการปฏิบัติของเจ้าพนักงานบังคับคดีในการรื้อถอน”ภายหลังจากการขายทอดตลาดทรัพย์สิน โดยเจ้าพนักงานบังคับคดีแล้วปัญหาที่ตามมาที่สำคัญคือมีลูกหนี้ตามคำพิพากษาหรือบริวารของลูกหนี้อาศัยอยู่และไม่ยอมขนย้ายทรัพย์สินออกไปโดยง่าย แม้กฎหมายจะมีการบทบัญญัติให้ผู้ซื้อทรัพย์สินเป็นเจ้าหนี้ตามคำพิพากษา โดยมีสิทธิร้องขอต่อศาลให้บังคับขับไล่รื้อถอนได้ก็ตามแต่กระบวนการบังคับคดีเรื่องขับไล่ รื้อถอน บริวาร ค่อนข้างยุ่งยากและกินเวลานาน ทำให้ต้องมีค่าใช้จ่ายค่าทนายความดำเนินการร้องต่อศาลเพื่อบังคับขับไล่กันต่อดังกล่าวจึงทำให้กระทบต่อความมั่นใจของผู้ซื้อทรัพย์สินที่จะเข้าไปครอบครองหรือใช้ประโยชน์ซึ่งบางกรณีผู้ซื้อทรัพย์สินจำยอมต้องจ่ายค่ารื้อถอนแก่ลูกหนี้หรือบริวารเป็นเงินอีกจำนวนหนึ่งเพื่อแก้ไขปัญหาที่เกิดขึ้นภายหลังจากการขายทอดตลาด ทำให้เกิดภาระค่าใช้จ่ายตามมา ถึงแม้หากดำเนินการตามขั้นตอนแล้ว ลูกหนี้หรือบริวารไม่ยอมออกไปก็สามารถดำเนินการร้องขอให้ศาลมีคำสั่งจับกุมและกักขังลูกหนี้หรือบริวารได้และมีการโต้แย้งสิทธิหรือมีการใช้วิธีรื้อถอน เข้ากระทำการเองก็จะทำให้เกิดปัญหาบานปลายเป็นคดีอื่นอีกได้ เช่น บุกรุก ลักทรัพย์ และทำให้เสียทรัพย์สินตามมาได้

ในสหรัฐอเมริกาเรื่องการฟ้องขับไล่ออกจากอสังหาริมทรัพย์ (ejectment) หรือการฟ้องเรียกเอาตัวทรัพย์สิน (replevin) ซึ่งศาลได้สั่งว่าลูกหนี้จะต้องส่งคืนที่ดินหรือทรัพย์สินนั้นให้แก่เจ้าหนี้ตามคำพิพากษา แต่ถ้าลูกหนี้ไม่ได้ปฏิบัติตามเจ้าพนักงานบังคับคดีของศาลนั้นก็ยึดที่ดิน

¹⁵⁸ ประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง มาตรา 309 ตริ.

หรือทรัพย์สินนั้นและนำไปให้แก่เจ้าหนี้ตามคำพิพากษา ซึ่งเป็นบทลงโทษกับลูกหนี้ที่ไม่ยอมออก จากทรัพย์ที่ศาลมีคำพิพากษาแล้ว

ผู้วิจัยเห็นว่าเมื่อการบังคับคดีตามประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่งมีข้อจำกัดใน เรื่องของการลงโทษกับตัวลูกหนี้หรือบริวารที่อยู่อาศัยในทรัพย์ที่ศาลได้มีคำพิพากษาแล้วและ ต่อมามีการขายทอดตลาดทรัพย์สินโดยเจ้าพนักงานบังคับคดีแล้ว ลูกหนี้หรือบริวารยังไม่ยอมออก จากทรัพย์ดังกล่าวจึงเป็นปัญหาสำคัญอีกประการที่ทำให้กระบวนการบังคับคดีเกิดความล่าช้าและ เกิดความเสียหายต่อเจ้าหนี้ตามคำพิพากษาหรือผู้ซื้อทรัพย์สินได้จากการขายทอดตลาด โดยเจ้า พนักงานบังคับคดีนั้น

4.5 ปัญหาและวิเคราะห์ปัญหาที่เกี่ยวกับความรับผิดชอบของบุคคลต่างๆกรณีเกิดความเสียหายภาย หลังจากการขายทอดตลาดโดยเจ้าพนักงานบังคับคดี

ความรับผิดชอบของบุคคลต่างๆเป็นหาสำคัญที่กระทบต่อกระบวนการยุติธรรม อย่าง กว้างขวางทั้งการบังคับคดี การปฏิบัติของเจ้าพนักงานบังคับคดี หรือเจ้าพนักงานพิทักษ์ทรัพย์ หรือ แนวทางปฏิบัติของผู้ซื้อทรัพย์สิน ได้จากการขายทอดตลาดซึ่งกฎหมายเรื่องหลักการกระทำโดย สุจริตตามบทบัญญัติแห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์มาตรา 5 บัญญัติว่า “ในการใช้สิทธิแห่ง ตนก็ดี ในการชำระหนี้ก็ดีบุคคลทุกคนต้องกระทำโดยสุจริต”สามารถอธิบายได้ดังนี้

ปัญหาความรับผิดชอบของเจ้าหนี้ตามคำพิพากษา

เจ้าหนี้ตามคำพิพากษา จะต้องปฏิบัติตามกฎหมาย และยึดทรัพย์ไม่ให้เกินจำนวนหนี้ หรือยึดทรัพย์เกินกว่าที่จำเป็นแก่การบังคับคดีนั้น หากฝ่าฝืนจะต้องรับผิดชอบต่อลูกหนี้ตามคำพิพากษา หรือบุคคลภายนอกเพื่อความเสียหายที่เกิดขึ้นนั้น “เว้นแต่จะได้มีกฎหมายบัญญัติไว้หรือศาลจะได้ มีคำสั่งเป็นอย่างอื่น ห้ามไม่ให้ยึดหรืออายัดทรัพย์สินของลูกหนี้ตามคำพิพากษาเกินกว่าที่พอจะ ชำระให้แก่เจ้าหนี้ตามคำพิพากษาพร้อมทั้งค่าฤชาธรรมเนียมในคดีและค่าธรรมเนียมในการบังคับ คดี อนึ่งถ้าได้เงินมาพอจำนวนที่จะชำระหนี้แล้ว ห้ามไม่ให้เอาทรัพย์สินที่ยึดหรืออายัดออกขาย ทอดตลาดหรือจำหน่ายด้วยวิธีอื่นเว้นแต่การบังคับคดีเจ้าหนี้ตามคำพิพากษาก็จะต้องกระทำโดย สุจริตด้วยหากเจ้าหนี้แกล้งบังคับคดียึดทรัพย์มากกว่าจำนวนหนี้ที่จะพอใช้หนี้ตามคำพิพากษาแล้ว เจ้าหนี้อ่อมกระทำการโดยไม่สุจริตจึงต้องรับผิดชอบต่อลูกหนี้

ความรับผิดชอบต่อลูกหนี้ตามคำพิพากษาหรือต่อบุคคลภายนอกเพื่อความเสียหาย ถ้าหากมี อันเกิดจากการยึดและขายทรัพย์สิน โดยมีขอบหรือยึดทรัพย์เกินกว่าที่จำเป็นแก่การบังคับคดีนั้น

ยอมไม่ตกแก่เจ้าพนักงานบังคับคดี แต่ตกอยู่แก่เจ้าหนี้ตามคำพิพากษาวันแต่ในกรณีที่เจ้าพนักงานบังคับคดีได้กระทำการฝ่าฝืนต่อบทบัญญัติแห่งประมวลกฎหมายนี้”¹⁵⁹

ดังนั้น หากเจ้าหนี้กระทำการฝ่าฝืนต่อกฎหมายในการยึด อายัด หรือการขายทรัพย์สินของลูกหนี้ เจ้าหนี้ตามคำพิพากษาจะต้องรับผิดชอบเพราะกระทำโดยไม่ชอบด้วยกฎหมาย และบางกรณีเป็นการก่อกวนแก่งลูกหนี้ให้ได้รับความเดือดร้อนเช่นการแกล้งยึดทรัพย์ที่มีราคามากกว่าจำนวนหนี้เพื่อนำออกขายทอดตลาด เมื่อมีการขายทอดตลาดแล้วจะทำให้ลูกหนี้ได้รับความเสียหายไม่สามารถได้รับทรัพย์สินกลับคืนมาได้โดยง่ายเนื่องจากผู้ซื้อทรัพย์สินจากการขายทอดตลาดยอมได้รับความคุ้มครองตามกฎหมายการขายทอดตลาด

ปัญหาความรับผิดของเจ้าพนักงานบังคับคดี

สำหรับการบังคับคดีนั้นจะต้องเป็นไป โดยชอบด้วยกฎหมาย ตามระเบียบ คำสั่ง ข้อบังคับของกรมบังคับคดี การยึดและขายทรัพย์สิน โดยมีชอบหรือยึดทรัพย์เกินกว่าที่จำเป็นแก่การบังคับคดีนั้น หากไม่เป็นไปตามกฎหมายและวิधिปฏิบัติโดยถูกต้องครบถ้วนแล้ว ก็ถือว่าเป็นการฝ่าฝืนต่อกฎหมายเจ้าพนักงานบังคับคดีจะต้องรับผิดชอบต่อลูกหนี้ตามคำพิพากษาหรือต่อบุคคลภายนอกเพื่อความเสียหายได้กระทำการฝ่าฝืนต่อบทบัญญัติแห่งประมวลกฎหมายนี้ ซึ่งถ้าเป็นการกระทำละเมิดของเจ้าพนักงานบังคับคดีโดยทั่วไปลูกหนี้ตามคำพิพากษาหรือบุคคลภายนอกที่ได้รับความเสียหายสามารถใช้สิทธิได้เช่นกฎหมายความรับผิดทางละเมิดของเจ้าหน้าที่ในกรณีที่“หน่วยงานของรัฐต้องรับผิดชอบต่อผู้เสียหายในผลแห่งละเมิดที่เจ้าหน้าที่ของตนได้กระทำในการปฏิบัติหน้าที่ในกรณีนี้ผู้เสียหายอาจฟ้องหน่วยงานของรัฐดังกล่าวได้โดยตรง แต่จะฟ้องเจ้าหน้าที่ไม่ได้ ถ้าการละเมิดเกิดจากเจ้าหน้าที่ซึ่งไม่ได้สังกัดหน่วยงานของรัฐแห่งใดให้ถือว่ากระทรวงการคลังเป็นหน่วยงานของรัฐที่ต้องรับผิดตามวรรคหนึ่ง”¹⁶⁰

ที่ดินของจำเลยที่ โจทก์นำยึดมาขายทอดตลาดเพื่อชำระหนี้ตามคำพิพากษานั้น สำนักงานที่ดินจังหวัดได้ประเมินราคาไว้เพื่อเป็นทุนทรัพย์ในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับที่ดินรวมทั้งแปลงราคา 493,400 บาท การที่เจ้าพนักงานบังคับคดีประเมินราคาที่ดินไว้ในขณะยึดเพียง 30,837.50 บาท เป็นการประเมินที่ต่ำกว่าราคาจริงมาก เมื่อผู้ซื้อทรัพย์ให้ราคาสูงสุด 38,000 บาท ถือว่าเป็นราคาที่ยังไม่เพียงพอกับราคาทรัพย์ที่ขายอีกมาก ชอบที่ เจ้าพนักงานบังคับคดีจะถอนทรัพย์สินนี้ออกจากการขายทอดตลาด ตามบทบัญญัติของประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 513 การที่เจ้าพนักงานบังคับคดีกลับอนุมัติให้ขายในราคาที่ไม่ถูกต้องแก่ผู้ซื้อ จึงเป็นกรณีที่เจ้าพนักงานบังคับคดีดำเนินการ บังคับคดีฝ่าฝืนต่อบทบัญญัติแห่งประมวลกฎหมายวิธี

¹⁵⁹ ประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง มาตรา 284.

¹⁶⁰ พระราชบัญญัติว่าด้วยความผิดทางละเมิดของเจ้าหน้าที่ พ.ศ. 2539 มาตรา 5.

พิจารณาความแพ่งมาตรา 308 วรรคหนึ่ง ประกอบด้วยประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์มาตรา 513 โจทก์ซึ่งเป็นเจ้าหนี้ตามคำพิพากษาชอบที่จะคัดค้านราคาขายและขอให้เพิกถอนการอนุมัติขายนั้นได้ตามประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง มาตรา 296 วรรคสอง ที่ดินที่ขายทอดตลาดสำนักงานที่ดินจังหวัดประเม็นราคากลางไว้ถึง 493,400 บาท เจ้าพนักงานบังคับคดีขายไปในราคาเพียง 38,000 บาท โดยมีผู้ซื้อทรัพย์ที่เข้าประมูลเพียงรายเดียวทั้งเป็น ในการขายทอดตลาดครั้งแรก ซึ่งเป็นการขายในราคาที่ต่ำกว่าราคาประเมินของทางราชการประมาณ 13 เท่า เห็นได้ชัดแจ้งว่าราคาที่ขายนั้นจะต้องสมควรไปมิได้ ชอบที่ศาลจะมีคำสั่งให้เพิกถอนเสียแล้วให้ดำเนินการขายใหม่¹⁶¹

หากเป็นกรณีเจ้าพนักงานบังคับคดีจะมีความรับผิดชอบเป็นการส่วนตัว “ถ้าการกระทำละเมิดของเจ้าหน้าที่มิใช่การกระทำในการปฏิบัติหน้าที่ เจ้าหน้าที่ต้องรับผิดชอบในการนั้นเป็นการเฉพาะตัว ในกรณีนี้ผู้เสียหายอาจฟ้องเจ้าหน้าที่ได้โดยตรง แต่จะฟ้องหน่วยงานของรัฐไม่ได้”¹⁶² หรือเป็นการกระทำของเจ้าพนักงานบังคับคดีโดยประมาทเลินเล่ออย่างร้ายแรงให้เกิดความเสียหายต่อลูกหนี้ตามคำพิพากษาหรือบุคคลภายนอกกรณีเจ้าหน้าที่แกล้งบังคับคดีโดยไม่สุจริต เช่น บังคับคดีเกินกว่าจำนวนหนี้ ซึ่งกฎหมายบัญญัติว่า “เว้นแต่จะได้มีกฎหมายบัญญัติไว้ หรือศาลจะได้มีคำสั่งเป็นอย่างอื่นห้ามไม่ให้ยึดหรืออายัดทรัพย์สินของลูกหนี้ตามคำพิพากษาเกินกว่าที่พอจะชำระหนี้ให้แก่เจ้าหนี้ตามคำพิพากษาพร้อมทั้งค่าฤชาธรรมเนียมในคดีและค่าธรรมเนียมในการบังคับคดี อนึ่งถ้าได้เงินมาพอจำนวนที่จะชำระหนี้แล้วห้ามไม่ให้เอาทรัพย์สินที่ยึดหรืออายัดออกขายทอดตลาดหรือจำหน่ายด้วยวิธีอื่นหากเป็นในกรณีเจ้าพนักงานบังคับคดีได้กระทำการฝ่าฝืนต่อบทบัญญัติแห่งประมวลกฎหมายเรื่องการขายทอดตลาด หรือวิธีปฏิบัติตามกฎระเบียบ คำสั่งประกาศของกรมบังคับคดี เจ้าพนักงานบังคับคดีจะต้องเป็นผู้รับผิดชอบต่อความเสียหายที่เกิดขึ้น และหากเป็นการกระทำละเมิดอย่างร้ายแรงในหน้าที่เจ้าพนักงานบังคับคดีจะต้องรับผิดชอบตามกฎหมายเฉพาะอีกส่วนหนึ่งเป็นการส่วนตัวด้วย

ปัญหานี้กระทบถึงการปฏิบัติหน้าที่ของเจ้าพนักงานเนื่องจากการขายทอดตลาดเจ้าพนักงานบังคับคดีจะทำการขายทรัพย์สินของลูกหนี้ตามคำพิพากษาจะต้องกระทำโดยชอบด้วยกฎหมายตามขั้นตอนที่กำหนดไว้ เมื่อการบังคับคดีมีเป็นจำนวนมาก และการบังคับคดีหรือการขายทอดตลาดเป็นไปด้วยความรวดเร็วต่อเนื่อง ทำให้เจ้าพนักงานบังคับคดีมีโอกาสเกิดความผิดพลาดได้โดยง่ายและก่อให้เกิดความเสียหายแก่เจ้าหนี้ตามคำพิพากษา ลูกหนี้ตามคำพิพากษาบุคคลภายนอก และผู้มีส่วนได้เสียด้วยแม้หลังจากการขายทอดตลาดไปแล้วความรับผิดชอบของเจ้า

¹⁶¹ คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 3775/2541.

¹⁶² พระราชบัญญัติว่าด้วยความผิดทางละเมิดของเจ้าหน้าที่ พ.ศ. 2539 มาตรา 6.

พนักงานบังคับคดีก็ยังคงต้องรับผิดชอบกับการกระทำของตนเองอยู่ตามกฎหมาย ทำให้เกิดปัญหาการฟ้องร้องเรียกเรื่องความเสียหาย หรือการร้องขอเพิกถอนการขายทอดตลาดตามมา

จากปัญหาที่เกิดขึ้นภายหลังจากการขายทอดตลาดสร้างความกังวลไม่มั่นใจให้กับผู้ประมูลซื้อทรัพย์สินและลูกหนี้ เจ้าหนี้ หรือผู้มีส่วนได้เสียหายท้ายที่สุดแล้วมีการดำเนินการร้องขอเพิกถอนการขายทอดตลาด และหากศาลมีคำสั่งให้เพิกถอนตามคำร้องของผู้ซื้อทรัพย์สินได้ต้องคืนทรัพย์สินตามคำสั่งศาลให้เพิกถอนการขายทอดตลาด ในฐานะผู้รับโอนไม่มีสิทธิคิดว่าผู้โอนทั้งที่โดยสิทธิของผู้ซื้อทรัพย์สินโดยสุจริตในการขายทอดตลาดตามคำสั่งศาล หรือคำสั่งเจ้าพนักงานรักษาทรัพย์ในคดีล้มละลายนั้น ท่านว่ามีเสียไป ถึงแม้ภายหลังจะพิสูจน์ได้ว่าทรัพย์สินนั้นมีเจ้าของจำเลย หรือลูกหนี้ โดยคำพิพากษาหรือผู้ล้มละลาย¹⁶³ ส่วนประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง มาตรา 296 หรือมาตรา 309 ทวิ กฎหมายยังไม่ได้ให้ความคุ้มครองแก่ผู้ซื้อทรัพย์สินในการขายทอดตลาดอย่างเต็มที่ เพราะหากเกิดกรณีมีการร้องขอเพิกถอนการขายทอดตลาดภายหลังการขายทอดตลาดแล้วผู้ซื้อทรัพย์สินจะได้รับผลกระทบดังกล่าวได้หลายกรณี เช่นหากก่อนการร้องขอเพิกถอนการขายทอดตลาดได้มีการโอนทรัพย์สินนั้นให้แก่บุคคลภายนอกไปอีกหลายทอด จะทำให้ผู้ซื้อทรัพย์สินรายต่อมาจนถึงรายสุดท้ายได้รับผลกระทบจากการร้องขอเพิกถอนการขายทอดตลาดโดยต้องโอนคืนทรัพย์สินและถูกเพิกถอนรายการจดทะเบียนถึงแม้จะมีสิทธิไต่เบี่ยงตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ หรือมีสิทธิติดตามเอาทรัพย์สินคืนจากผู้ไม่มีสิทธิยึดถือไว้โดยชอบในฐานะลามิควรได้ก็ตามหากผู้ต้องรับผิดชอบไม่มีทรัพย์สินเพียงพอหรือไม่มีทรัพย์สินให้บังคับคดีผู้ซื้อทรัพย์สินรายต่อๆมาก็อาจไม่ได้รับการชดเชยเต็มจำนวน

กรณีความรับผิดชอบของเจ้าพนักงานบังคับคดีต่อลูกหนี้ตามคำพิพากษาหรือบุคคลภายนอก ตัวอย่างปัญหาเช่น“เมื่อเจ้าพนักงานบังคับคดีมิได้ปฏิบัติตามคำสั่งกรมบังคับคดีที่ 110/2523 ข้อ 3 ในเรื่องการแสดงใบมอบอำนาจก่อนเข้าผู้ราคา ประกอบกับราคาสูงสุดที่ผู้ซื้อทรัพย์สินประมูลได้ต่ำกว่าราคาประเมินของเจ้าพนักงานบังคับคดีและต่ำกว่าราคาประเมินของสำนักงานวางทรัพย์กลางมาก และหนี้ที่จำเลยเป็นหนี้โจทก์มีจำนวนไม่มากเมื่อเปรียบเทียบกับราคาที่ดินและบ้านที่ประเมินไว้ จำเลยซึ่งเป็นลูกหนี้ตามคำพิพากษาซึ่งเสียหายจากการขายทอดตลาดยอมขอให้ศาลสั่งเพิกถอนการขายและขอให้ขายทอดตลาดใหม่ได้”¹⁶⁴

ดังนั้นจากกรณีตัวอย่างที่ได้ยกมากล่าวข้างต้นนั้นจะเห็นได้ว่าจากสภาพปัญหาต่างๆทั้งในทางปฏิบัติและในข้อกฎหมายตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ และตามประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง รวมทั้งกฎกระทรวงและคำสั่งในทางปฏิบัติของกรมบังคับคดียังไม่เพียงพอ

¹⁶³ ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 1330.

¹⁶⁴ คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 3676/2534.

ต่อการแก้ไขปัญหาที่เกิดขึ้นภายหลังจากการขายทอดตลาดทรัพย์สิน โดยเจ้าพนักงานบังคับคดีได้อย่างเต็มที่ ดังนั้น ปัญหาภายหลังจากการขายทอดตลาดทรัพย์สิน โดยเจ้าพนักงานจึงเป็นปัญหาสำคัญและมีผลกระทบต่อความเชื่อมั่นต่อกระบวนการยุติธรรมในการบังคับคดีให้มีประสิทธิภาพและเป็นไปได้อย่างสมบูรณ์ยิ่งขึ้น อีกทั้งจะช่วยในการกระตุ้นเศรษฐกิจและสร้างความคล่องตัวทางเศรษฐกิจ ให้เจ้าหน้าที่ได้รับชำระหนี้ได้อย่างรวดเร็วมากขึ้น จึงสมควรมีการปรับปรุงแก้ไขกฎหมาย เพื่อให้สามารถแก้ไขปัญหาที่เกิดขึ้นได้



บทที่ 5

บทสรุปและข้อเสนอแนะ

5.1 บทสรุป

วิทยานิพนธ์ฉบับนี้มุ่งเน้นในการศึกษาปัญหาภายหลังจากการขายทอดตลาดทรัพย์สิน โดยเจ้าพนักงานบังคับคดีซึ่งมีความเกี่ยวพันกันระหว่างกระบวนการยุติธรรมในการบังคับคดีและวิธีปฏิบัติรวมทั้งสภาพปัญหาต่างๆที่พบในปัจจุบันซึ่งมีความสำคัญอย่างยิ่งในการสร้างความเชื่อมั่นในการบังคับคดีและการขายทอดตลาดทรัพย์สิน โดยเจ้าพนักงานบังคับคดีให้บรรลุเป้าหมายในการนำเงินมาชำระหนี้ให้แก่เจ้าหนี้ตามคำพิพากษา

ปัญหาที่เกิดขึ้นภายหลังจากการขายทอดตลาดทรัพย์สิน โดยเจ้าพนักงานบังคับคดีนั้น เป็นปัญหาที่เรื้อรังมายาวนานการบังคับคดีเป็นวิธีการที่เจ้าหนี้ตามคำพิพากษาของศาลดำเนินการบังคับกับลูกหนี้ตามคำพิพากษา และจะต้องร้องขอให้เจ้าพนักงานบังคับคดีทำการบังคับคดีแก่ลูกหนี้ตามคำพิพากษาของศาลภายในกำหนดเวลา 10 ปี นับแต่วันที่คำพิพากษาเพื่อให้ลูกหนี้ฝ่ายที่แพ้คดีปฏิบัติตามคำพิพากษาของศาลโดยการออกคำบังคับเป็นหน้าที่ของศาลเมื่อศาลได้พิพากษาหรือมีคำสั่งอย่างใดซึ่งจะต้องมีการบังคับคดี ศาลต้องมีคำบังคับถ้าศาลมิได้มีคำบังคับไว้ เจ้าหนี้ตามคำพิพากษาก็ขอให้ศาลมีคำบังคับได้นับแต่มีการบังคับคดีโดยเจ้าพนักงานบังคับคดีทำการยึดทรัพย์สินของลูกหนี้มาขายทอดตลาด แม้ภายหลังจากการขายทอดตลาดไปแล้วปัญหาที่เกิดขึ้นยังไม่ได้รับความสนใจและมีวิธีการแก้ไขที่ครบถ้วน ซึ่งในกระบวนการยุติธรรมหากการดำเนินการล่าช้า ไม่สะดวก และไม่เป็นธรรม ก็หมายถึงความไม่ยุติธรรมเกิดขึ้นในกระบวนการยุติธรรมแล้วสร้างผลเสียให้กับภาพลักษณ์ ความเชื่อมั่น และสภาพเศรษฐกิจของสังคม

ปัจจุบันผู้ซื้อทรัพย์สินจากการขายทอดตลาดทรัพย์สิน โดยเจ้าพนักงานบังคับคดีมีความนิยมลดลงตามลำดับสถิติจำนวนการขายทอดตลาดทรัพย์สินมีจำนวนลดลงอย่างเห็นได้ชัดจากสถิติของกรมบังคับคดีตั้งแต่ปี พ.ศ. 2548 ถึงปัจจุบันอันเนื่องมาจากความไม่เชื่อมั่นในกระบวนการขายทอดตลาด แม้จะมีการปรับปรุงแก้ไขกฎหมายหรือประกาศของกรมบังคับคดีบางส่วนก็ยังไม่สามารถแก้ไขปัญหาที่เกิดขึ้นได้อย่างครบถ้วน ดังนั้นปัญหาภายหลังจากการขายทอดตลาดทรัพย์สิน โดยเจ้าพนักงานบังคับคดีจึงมีความสำคัญที่น่าศึกษาเพื่อให้เกิดความชัดเจนเกี่ยวกับปัญหาต่างๆ และนำมาปรับปรุงแก้ไขให้ทันต่อสภาพปัญหาในปัจจุบัน โดยข้อมูลสถิติของกรมบังคับคดีล่าสุด

ตามรายงานสถิติการขายทอดตลาดทรัพย์สินคดีแพ่ง กรมบังคับคดีปีงบประมาณ พ.ศ. 2558 รอบ 6 เดือน (ตุลาคม 2557- มีนาคม 2558) ประกาศขายทอดตลาด จำนวน 30,195 คดี มีมูลค่าราคาประเมินจำนวน 49,713,615.145 บาท ขายได้จำนวน 10,932 คดี มูลค่าราคาประเมิน 16,974,849.827 บาท มีราคาขายจำนวน 17,527,306,203 บาท¹⁶⁵ กรมบังคับคดีขายทอดตลาดได้ไม่ถึง 40 เปอร์เซ็นต์ของยอดประกาศขายทั้งหมด และเมื่อย้อนกลับไปดูข้อมูลสถิติการขายทอดตลาดตามลำดับปีงบประมาณของกรมบังคับคดีระหว่างเดือน สิงหาคม 2553 ถึงเดือนมิถุนายน 2554 กรมบังคับคดีมีประกาศขายทรัพย์สิน 79,314 คดี ราคาประเมิน 131,645,667,922 บาท ขายได้ 27,581 คดี ราคาประเมิน 41,245,173,420 บาท ราคาขาย 36,034,611,714 บาท สามารถจำหน่ายทรัพย์สินได้จำนวนคิดเป็นสัดส่วน 30.81 เปอร์เซ็นต์ และ เดือน สิงหาคม 2554 ถึงเดือนมิถุนายน 2555 กรมบังคับคดีมีประกาศขายทรัพย์สิน 24,039 คดี ราคาประเมิน 26,554,471,043 บาท ขายได้(คดี) 2,388 คดี ราคาประเมิน 2,557,767,966 บาท ราคาขาย 2,943,293,030 บาท สามารถจำหน่ายทรัพย์สินได้จำนวนคิดเป็นสัดส่วนเพียง 10.5 เปอร์เซ็นต์¹⁶⁶ ซึ่งมีจำนวนลดน้อยลงอย่างมีนัยสำคัญ

5.1.1 ปัญหาเรื่องการร้องขอเพิกถอนการขายทอดตลาด

การร้องขอเพิกถอนคำสั่งเจ้าพนักงานบังคับคดีตามบทบัญญัติแห่งประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง มาตรา 296 "... ภายใต้บังคับมาตรา 309 ทวิ วรรคสอง ถ้าเจ้าพนักงานบังคับคดีดำเนินการบังคับคดีฝ่าฝืนต่อบทบัญญัติแห่งลักษณะนี้เมื่อศาลเห็นสมควรไม่ว่าเวลาใดก่อนการบังคับคดีได้เสร็จลงหรือเมื่อเจ้าหน้าที่ตามคำพิพากษา ถูกหนีตามคำพิพากษาหรือบุคคลภายนอกผู้มีส่วนได้เสียในการบังคับคดีซึ่งต้องเสียหายเพราะเหตุดังกล่าวยื่นคำร้องต่อศาลให้ศาลมีอำนาจที่จะสั่งเพิกถอนหรือแก้ไขกระบวนการบังคับคดีทั้งปวงหรือวิธีการบังคับใดๆ โดยเฉพาะหรือมีคำสั่งกำหนดวิธีการอย่างใดตามที่ศาลเห็นสมควร

การยื่นคำร้องตามมาตรานี้อาจกระทำได้ไม่ว่าในเวลาใดก่อนการบังคับคดีได้เสร็จลงแต่ต้องไม่ช้ากว่าสิบห้าวันนับแต่วันที่ทราบข้อความหรือพฤติการณ์อันเป็นมูลแห่งข้ออ้างนั้น แต่ทั้งนี้ผู้ยื่นคำร้องต้องมีได้ดำเนินการอันใดขึ้นใหม่หลังจากได้ทราบเรื่องฝ่าฝืนต่อบทบัญญัติแห่งลักษณะนี้แล้ว หรือต้องมีได้ให้สัตยาบรรณแก่การกระทำนั้น และในกรณีเช่นว่านี้ ผู้ยื่นคำร้องจะขอต่อศาลในขณะเดียวกันนั้นให้มีคำสั่งงดการบังคับคดีไว้ในระหว่างวินิจฉัยชี้ขาดก็ได้" ดังจะเห็นได้ว่ากรณีมีการร้องขอให้เพิกถอนการขายทอดตลาดเมื่อผู้เข้าสู่ประมูลในราคาสูงสุดเป็นผู้ซื้อทรัพย์สินได้จากการขายทอดตลาดโดยเจ้าพนักงานบังคับคดีแล้ว เมื่อมีผู้ร้องขอให้เพิกถอนการขายทอดตลาดครั้งนั้นอันเนื่องมาจากผู้ทอดตลาดปฏิบัติการฝ่าฝืนตามบทบัญญัติของประมวลกฎหมายแพ่งและ

¹⁶⁵ รายงานสถิติการขายทอดตลาดทรัพย์สินคดีแพ่งกรมบังคับคดีปีงบประมาณพ.ศ.2558.

¹⁶⁶ วารสารกรมบังคับคดี ปีที่ 17 ฉบับที่ 87 ประจำเดือนมีนาคม-เมษายน 2556.

พาณิชย์และประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง โดยที่ผู้ซื้อทรัพย์สินไม่มีส่วนผิดด้วย และไม่ปรากฏว่ามีการคบคิดกันนอกลนในระหว่างผู้ที่เกี่ยวข้องในการเข้าสู่ราคาหรือความไม่สุจริต หรือความประมาทเลินเล่ออย่างร้ายแรงของเจ้าพนักงานบังคับคดีก็ตาม แต่ก็ถือได้ว่าเป็นการไม่รักษาผลประโยชน์ให้แก่ลูกหนี้และเจ้าหนี้ตามคำพิพากษา ทำให้ต้องมีการเพิกถอนการขายทอดตลาดทรัพย์สินดังกล่าวเสียและขายทอดตลาดใหม่ ด้วยสาเหตุของปัญหาดังกล่าวทำให้ผู้เข้าสู่ราคา หรือผู้ที่ต้องการซื้อทรัพย์สินจากการขายทอดตลาดทรัพย์สินโดยเจ้าพนักงานบังคับคดีจะต้องมาเสียเวลา เสียค่าใช้จ่ายและขาดประโยชน์ในการใช้สอยทรัพย์สินที่ซื้อมาเป็นเวลานาน ถึงแม้ว่ากฎหมายจะบัญญัติคุ้มครองผู้ซื้อทรัพย์สินไว้ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 1330 ก็ตามแต่ก็ยังไม่สามารถสร้างความเชื่อมั่นได้เท่าที่ควร และนอกจากนั้นปัญหาที่เกิดขึ้นหากคู่ความสามารถเจรจาดกกลงกันได้ภายหลังจากมีคำสั่งของศาลให้เพิกถอนการขายทอดตลาดแล้วก็ไม่สามารถที่จะถอนคำร้องขอให้เพิกถอนการขายทอดตลาดได้ และไม่สามารถทำสัญญาประนีประนอมยอมความต่อศาลได้เพราะเป็นการขัดต่อความสงบเรียบร้อยของประชาชน

ผู้ซื้อทรัพย์สินจากการขายทอดตลาดมีสภาพปัญหาที่สำคัญหลายประการดังที่กล่าวมาจนเกิดความเสียหายในกรณีที่ต้องคืนทรัพย์สินตามคำสั่งศาลให้เพิกถอนการขายทอดตลาดในกรณีที่การขายทอดตลาดฝ่าฝืนต่อประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ทำให้ต้องมีการขายทอดตลาดใหม่หรือมีคำสั่งศาลให้เพิกถอนการขายทอดตลาดอันเนื่องมาจากการการขายในราคาที่ต่ำเกินสมควรแต่ไม่ปรากฏว่าผู้ซื้อทรัพย์สินและผู้ทอดตลาดคบคิดกันนอกลนก็ทำให้การขายทอดตลาดไม่ชอบด้วยกฎหมายเป็นโมฆะได้ ซึ่งผู้ซื้อทรัพย์สินจะไม่ได้ได้รับความคุ้มครองตามกฎหมายในฐานะผู้รับโอนไม่มีสิทธิคิดว่าผู้โอนทั้งที่โดยสิทธิของผู้ซื้อทรัพย์สินโดยสุจริตในการขายทอดตลาดตามคำสั่งศาลหรือคำสั่งเจ้าพนักงานรักษาทรัพย์ในคดีล้มละลายนั้น ท่านว่ามีเสียไป ถึงแม้ภายหลังจะพิสูจน์ได้ว่าทรัพย์สินนั้นมีเจ้าของจำเลย หรือลูกหนี้โดยคำพิพากษาหรือผู้ล้มละลาย¹⁶⁷ ส่วนประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง มาตรา 296 หรือมาตรา 309 ทวิ ทั้งนี้ยังไม่มียกเว้นของกฎหมายได้ให้ความคุ้มครองแก่ผู้ซื้อทรัพย์สินจากการขายทอดตลาดทรัพย์สินโดยเจ้าพนักงานบังคับคดีอย่างเต็มที่ เพราะหากเกิดกรณีมีการร้องขอเพิกถอนการขายทอดตลาดแล้วผู้ซื้อทรัพย์สินจะได้รับผลกระทบ เช่นหากก่อนการร้องขอเพิกถอนการขายทอดตลาดได้มีการโอนทรัพย์สินนั้นให้แก่บุคคลภายนอกไปอีกหลายทอด จะทำให้ผู้ซื้อทรัพย์สินรายต่อๆมาจนถึงรายสุดท้ายได้รับผลกระทบจากการร้องขอเพิกถอนการขายทอดตลาดโดยต้องโอนคืนทรัพย์สินและถูกเพิกถอนรายการจดทะเบียนถึงแม้จะมีสิทธิไล่เบียดตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ หรือมีสิทธิติดตามเอาทรัพย์สินคืนจากผู้ไม่มีสิทธิ

¹⁶⁷ ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 1330.

ยึดถือไว้โดยชอบในฐานะลามกฉาว ได้ก็ตามหากขณะนั้นผู้ต้องรับผิดชอบไม่มีทรัพย์สินเพียงพอหรือไม่ มีทรัพย์สินให้บังคับคดีผู้ซื้อทรัพย์สินรายต่อๆมาก็อาจไม่ได้รับการชดใช้เต็มจำนวน

5.1.2 ปัญหาเรื่องการได้กรรมสิทธิ์ของผู้ซื้อทรัพย์สินจากการขายทอดตลาดทรัพย์สิน โดยเจ้าพนักงานบังคับคดี

เมื่อผู้ซื้อทรัพย์สินจากการขายทอดตลาดทรัพย์สิน โดยเจ้าพนักงานบังคับคดีไม่ได้ กรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่ซื้อเนื่องจากการขายทอดตลาดทรัพย์สิน โดยเจ้าพนักงานบังคับคดีเจ้าหนี้ นำยึดที่ดินซึ่งเป็นอสังหาริมทรัพย์ตามสำเนาเอกสารเท่านั้นมิได้มีการนำเจ้าพนักงานบังคับคดีไปทำการตรวจสอบสภาพที่ดินที่ตั้งอยู่ว่ามีอยู่จริงหรือไม่ทำให้เป็นช่องว่างให้เจ้าหนี้นำยึดที่ดินตาม เอกสารที่ไม่มีอยู่จริงหรือมีอยู่แต่ไม่ตรงกับเอกสารสิทธิ์ที่นำยึดออกขายทอดตลาดหรือทรัพย์สินที่ เจ้าหนี้ตามคำพิพากษานำยึดไม่ใช่ของลูกหนี้ มีการร้องจัดทรัพย์ตามมาหรือมีการร้องขอให้เพิก ถอนการขายทอดตลาดที่ไม่ชอบด้วยกฎหมายทำให้ศาลมีคำสั่งเพิกถอนการขายทอดตลาดนั้นซึ่งผู้ ซื้อทรัพย์สินจะไม่ได้รับความคุ้มครองตามกฎหมายในฐานะผู้รับโอนไม่มีสิทธิคิดว่าผู้โอนทั้งที่โดย สิทธิของผู้ซื้อทรัพย์สินโดยสุจริตในการขายทอดตลาดตามคำสั่งศาล หรือคำสั่งเจ้าพนักงานรักษา ทรัพย์ในคดีล้มละลายนั้น ท่านว่ามีเสียไป ถึงแม้ภายหลังจะพิสูจน์ได้ว่าทรัพย์สินนั้นมีเจ้าของจำเลย หรือลูกหนี้โดยคำพิพากษาหรือผู้ล้มละลาย¹⁶⁸

ซึ่งตามความในกฎกระทรวงกำหนดหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขในการขาย ทอดตลาด(ฉบับที่ 3)พ.ศ.2557 ข้อ 2 ให้ยกเลิกความในข้อ 20 แห่งกฎกระทรวงกำหนดหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขในการขายทอดตลาดพ.ศ. 2554 และให้ใช้ข้อความต่อไปนี้แทน “ข้อ 20 ใน กรณีที่ทรัพย์ที่จะขายทอดตลาดเป็นอสังหาริมทรัพย์หรือเป็นสังหาริมทรัพย์ที่มีทะเบียน ให้เจ้า พนักงานบังคับคดีตรวจสอบสำนวนคดีว่าเจ้าหนี้ตามคำพิพากษาได้มีการตรวจสอบความถูกต้องตาม กฎหมายของทะเบียน หรือเอกสารแสดงกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครอง และภาระติดพันของ ทรัพย์นั้น ในขั้นตอนการยึดทรัพย์สินแล้วหรือไม่ หากปรากฏว่ายังไม่ได้ดำเนินการ ให้เจ้าพนักงาน บังคับคดีจัดให้เจ้าหนี้ตามคำพิพากษาดำเนินการดังกล่าว แล้วให้ทำข้อตกลงหรือสัญญารับรอง ความถูกต้องนั้นไว้ หากเจ้าหนี้ตามคำพิพากษาไม่ยอมตรวจสอบหรือไม่ทำข้อตกลงหรือสัญญา รับรองความถูกต้องให้เจ้าพนักงานบังคับคดีปิดประกาศแจ้งในที่เปิดเผย ณ สถานที่ขายทอดตลาด เพื่อให้ผู้เข้าเสนอราคาทราบก่อนเริ่มการขายทอดตลาดถึงกรณีที่เจ้าหนี้ตามคำพิพากษาไม่ยอม ตรวจสอบหรือไม่ยอมทำข้อตกลงหรือสัญญารับรองความถูกต้องนั้น”

5.1.3 ปัญหาเรื่องภาระค่าภาษีเงินได้ ค่าอากรแสตมป์ และค่าธรรมเนียมต่างๆ

ภาระค่าภาษีเงินได้ ค่าอากรแสตมป์ และค่าธรรมเนียมต่างๆในการจดทะเบียนนิติกรรม

¹⁶⁸ ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 1330.

อสังหาริมทรัพย์ที่ซื้อได้จากการขายทอดตลาดเป็นปัญหาสำคัญซึ่งเกิดขึ้นเมื่อผู้ซื้อทรัพย์สินจากการขายทอดตลาดไปดำเนินการยื่นคำขอจดทะเบียนรับโอนกรรมสิทธิ์ทางทะเบียนต่อเจ้าพนักงานที่ดินตามกฎหมายการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับที่ดินตามประมวลกฎหมายที่ดิน ซึ่งภายหลังจากมีการขายทอดตลาดทรัพย์สินของลูกหนี้โดยเจ้าพนักงานบังคับคดีแล้วผู้ซื้อทรัพย์สินได้จะต้องทำสัญญาตามแบบและเงื่อนไขโดยผูกพันตนเองไว้ ตามคำสั่งของกรมบังคับคดีที่ 810/2556 ซึ่งได้กำหนดแบบหนังสือการซื้อขายเอาไว้ โดยมีการกำหนดว่า ผู้ซื้อทรัพย์สินจะต้องเป็นผู้รับผิดชอบในค่าธรรมเนียมการโอน ค่าภาษีต่างๆจากการขายทรัพย์สินและค่าอากรตามประมวลรัษฎากรด้วย นอกจากนี้ยังมีกฎหมายเกี่ยวกับการเสียค่าธรรมเนียมในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมของกรมที่ดินปัญหาเรื่องค่าภาษีและค่าธรรมเนียมในการจดทะเบียน โอนกรรมสิทธิ์หากผู้ซื้อทรัพย์สินต้องรับภาระค่าภาษี ค่าอากรแสตมป์ และค่าธรรมเนียมต่างๆในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม โดยไม่มีบทบัญญัติให้ข้อสันนิษฐานได้ว่าเป็นการเพิ่มภาระทางภาษีและเพิ่มค่าใช้จ่ายในการเข้าสู่ราคาและประมวลทรัพย์สินจากการขายทอดตลาด นอกจากนี้ยังส่งผลกระทบต่อกรจดทะเบียนรับโอนกรรมสิทธิ์ของผู้ซื้อทรัพย์สินด้วย เพราะค่าภาษีเงินบุคคลธรรมดาที่ผู้ขายคือเจ้าพนักงานของรัฐและผู้มีชื่อถือกรรมสิทธิ์เดิมคือลูกหนี้ตามคำพิพากษา แต่ผู้ซื้อทรัพย์สินจะต้องรับภาระส่วนนี้จึงเป็นการผลักภาระทางภาษีและค่าธรรมเนียมให้แก่ผู้ซื้อทรัพย์สินอย่างมาก และไม่ใช่ว่าจะเป็นปัญหาสำคัญโดยไม่ช่วยกระตุ้นความต้องการในการตัดสินใจซื้อทรัพย์สินจากการขายทอดตลาดและทำให้สถิติในการจำหน่ายทรัพย์สินของกรมบังคับคดีลดน้อยลงตามลำดับซึ่งก่อให้เกิดปัญหาทางด้านเศรษฐกิจ และเป็นการลดความต้องการในการเข้าสู่ราคาหรือประมวลทรัพย์สินจากการขายทอดตลาดของกรมบังคับคดี

5.1.4 ปัญหาเรื่องการบังคับคดีขังไว้ผู้อยู่อาศัย และบริวารในทรัพย์สินที่ขายทอดตลาดโดยเจ้าพนักงานบังคับคดี

ภายหลังจากการขายทอดตลาดทรัพย์สินโดยเจ้าพนักงานบังคับคดีแล้วทรัพย์สินที่เป็นอสังหาริมทรัพย์ยังมีบุคคลอื่นเช่นลูกหนี้หรือบริวารของลูกหนี้อาศัยอยู่ กระบวนการบังคับคดีขังไว้ผู้อยู่อาศัย และบริวารในทรัพย์สินที่ขายทอดตลาดนั้นเป็นปัญหาที่สำคัญที่ทำให้ผู้ซื้อทรัพย์สินต้องเดือดร้อน และไม่ใช่ว่าเรื่องง่ายที่จะจัดการกับปัญหาดังกล่าวได้ แม้ในปัจจุบันกฎหมายมีวิธีพิเศษสำหรับผู้ซื้อทรัพย์สินจากการขายทอดตลาดทรัพย์สินโดยเจ้าพนักงานบังคับคดีเพื่อช่วยแก้ไขปัญหาก็ตามแต่ก็ยังไม่เกิดประสิทธิผลภายหลังจากการขายทอดตลาดทรัพย์สินโดยเจ้าพนักงานบังคับคดีแล้วปัญหาที่ตามมาที่สำคัญคือมีลูกหนี้ตามคำพิพากษาหรือบริวารของลูกหนี้อาศัยอยู่และไม่ยอมขนย้ายทรัพย์สินออกไปโดยง่าย แม้กฎหมายจะมีการบัญญัติให้ผู้ซื้อทรัพย์สินเป็นเจ้าของหนี้ตามคำพิพากษา โดยมีสิทธิร้องขอต่อศาลให้บังคับขังไว้หรือถอนได้ก็ตามแต่กระบวนการบังคับคดี

เรื่องขับไล่ รื้อถอน บริวาร ค่อนข้างยุ่งยากและกินเวลานาน ทำให้ต้องมีค่าใช้จ่ายค่าทนายความ ดำเนินการร้องต่อศาลเพื่อบังคับขับไล่กันต่อปึงกล่าวจึงทำให้กระทบต่อความมั่นใจของผู้ซื้อ ทรัพย์สินที่จะเข้าไปครอบครองหรือใช้ประโยชน์ซึ่งบางกรณีผู้ซื้อทรัพย์สินจำยอมต้องจ่ายค่ารื้อถอนแก่ลูกหนี้หรือบริวารเป็นเงินอีกจำนวนหนึ่งเพื่อแก้ไขปัญหาที่เกิดขึ้นภายหลังจากการขายทอดตลาด ทำให้เกิดภาระค่าใช้จ่ายตามมา ถึงแม้หากดำเนินการตามขั้นตอนแล้ว ลูกหนี้หรือบริวารไม่ยอมออกไปก็สามารถดำเนินการร้องขอให้ศาลมีคำสั่งจับกุมและกักขังลูกหนี้หรือบริวารได้และมีการโต้แย้งสิทธิหรือมีการใช้วิธีรื้อถอน เข้ากระทำการเองก็จะทำให้เกิดปัญหาบานปลายเป็นคดีอื่นอีกได้ เช่น บุกรุก ลักทรัพย์ และทำให้เสียทรัพย์

5.1.5 ปัญหาที่เกี่ยวกับความรับผิดชอบของบุคคลต่างๆกรณีเกิดความเสียหายภายหลังจากการขายทอดตลาดโดยเจ้าพนักงานบังคับคดี

ปัญหาความรับผิดชอบของบุคคลต่างๆเป็นปัญหาสำคัญที่กระทบต่อกระบวนการยุติธรรมอย่างกว้างขวางทั้งการบังคับคดี การปฏิบัติของเจ้าพนักงานบังคับคดี หรือเจ้าพนักงานพิทักษ์ทรัพย์ หรือแนวทางปฏิบัติของผู้ซื้อทรัพย์สินได้จากการขายทอดตลาดซึ่งกฎหมายเรื่องหลักการกระทำโดยสุจริตตามบทบัญญัติแห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์มาตรา 5 บัญญัติว่า “ในการใช้สิทธิแห่งตนก็ดี ในการชำระหนี้ก็ดีบุคคลทุกคนต้องกระทำโดยสุจริต”

ดังนั้นตามปัญหาดังกล่าวกรณีนี้ที่เจ้าหน้าที่ตามคำพิพากษากระทำละเมิดหรือกรณีเจ้าพนักงานบังคับคดีกระทำละเมิด รวมทั้งผู้ที่มีส่วนได้เสียก่อให้เกิดความเสียหายให้แก่เจ้าหน้าที่ตามคำพิพากษา ลูกหนี้ตามคำพิพากษา หรือผู้ซื้อทรัพย์สินจากการขายทอดตลาดโดยเจ้าพนักงานบังคับคดีได้รับความเสียหาย ผู้เขียนเห็นว่าจากสภาพปัญหาต่างๆทั้งในทางปฏิบัติและในข้อกฎหมายตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง รวมทั้งกฎกระทรวงและคำสั่งในทางปฏิบัติของกรมบังคับคดียังไม่เพียงพอต่อการแก้ไขปัญหาที่เกิดขึ้นภายหลังจากการขายทอดตลาดทรัพย์สิน โดยเจ้าพนักงานบังคับคดีได้อย่างเต็มที่ ดังนั้น ปัญหาภายหลังจากการขายทอดตลาดทรัพย์สิน โดยเจ้าพนักงานจึงเป็นปัญหาสำคัญและมีผลกระทบต่อความเชื่อมั่นต่อกระบวนการยุติธรรมในการบังคับคดีให้มีประสิทธิภาพและเป็นไปได้อย่างสมบูรณ์ยิ่งขึ้น อีกทั้งจะช่วยในการกระตุ้นเศรษฐกิจและสร้างความคล่องตัวทางเศรษฐกิจ ให้เจ้าหน้าที่ได้รับชำระหนี้ได้อย่างรวดเร็วมากขึ้น

5.2 ข้อเสนอแนะ

จากสภาพปัญหาภายหลังการขายทอดตลาดทรัพย์สินโดยเจ้าพนักงานบังคับคดี ผู้วิจัยมีข้อเสนอแนะดังต่อไปนี้

5.2.1 ผู้วิจัยขอเสนอแนะให้มีการแก้ไขเพิ่มเติมบทบัญญัติประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง เพื่อกำหนดสิทธิและระยะเวลาในการยื่นคำร้องขอเพิกถอนการขายทอดตลาดให้ชัดเจนและเป็นกรณีที่มีความจำเป็นอย่างยิ่งเท่านั้น ดังนี้

“มาตรา 296 การยื่นคำร้องตามมาตรา ๒๙๖ ห้ามมิให้ร้องขอเพิกถอนการขายทอดตลาดเว้นแต่ในกรณีที่จำเลยขาดนัดยื่นคำให้การ และมีการขอให้พิจารณาคดีใหม่ภายใน 15 วันนับจากวันที่ได้ส่งคำบังคับตามคำพิพากษาหรือคำสั่งให้แก่จำเลย หรือการบังคับคดีไม่สามารถดำเนินการต่อไปได้ด้วยความยุติธรรมในกรณีดังต่อไปนี้

(1) ผู้ที่ประมูลให้ราคาสูงสุดไม่สามารถชำระเงินได้ครบถ้วนตามระยะเวลาที่เจ้าพนักงานบังคับคดีกำหนด

(2) การบังคับคดีทำโดยฝ่าฝืนบทบัญญัติแห่งกฎหมายว่าด้วยการขายทอดตลาด ประกาศ คำสั่งใดๆ ที่เกี่ยวกับการขายทอดตลาด หรือได้มีการแก้ไขเงื่อนไขการขายโดยปราศจากการยินยอมของผู้มีส่วนได้เสีย

(3) การประกาศขายทอดตลาดมีระยะเวลาไม่ถูกต้องตามกฎหมาย หรือไม่ปฏิบัติตามที่กฎหมายกำหนด

(4) ผู้ขายทอดตลาดไม่ปฏิบัติตามบทบัญญัติแห่งกฎหมายว่าด้วยการขายทอดตลาด หรือ

(5) ในกรณีที่ผู้เข้าร่วมประมูลซื้อทรัพย์สินกระทำโดยทุจริตด้วยประการใดๆ หรือคบคิดฉ้อฉลกันซื้อในราคาต่ำกว่าที่ศาลอนุญาต

การยื่นคำร้องตามมาตรา ๒๙๖ อาจกระทำได้ไม่ว่าในเวลาใดก่อนการบังคับคดีได้เสร็จลงแต่ต้องไม่ช้ากว่าสิบห้าวันนับแต่วันที่เจ้าพนักงานบังคับคดีขายทอดตลาดเสร็จสิ้น”

5.2.2 ผู้วิจัยขอเสนอแนะให้มีการออกคำสั่งของกรมบังคับคดีเพิ่มเติมเรื่องวิธีปฏิบัติของเจ้าพนักงานบังคับคดีให้มีความรัดกุมมากขึ้นดังนี้

“ก่อนการขายทอดตลาดเจ้าพนักงานบังคับคดีจะต้องให้เจ้าหน้าที่นำเจ้าพนักงานบังคับคดีไปตรวจสอบทรัพย์สิน กรณีเป็นอสังหาริมทรัพย์ ให้ตรวจสอบ ณ ที่ตั้งทรัพย์สินเพื่อยืนยันความถูกต้องของเอกสารสิทธิ์หรือหนังสือแสดงสิทธิ์ กรณีเป็นสังหาริมทรัพย์ ให้ตรวจสอบสภาพและแหล่งที่มาของทรัพย์สินนั้นพร้อมทั้งหลักฐานทางทะเบียนให้ถูกต้องก่อนการขายทอดตลาด หากกรณีเจ้าหน้าที่ไม่ดำเนินการตามคำสั่งของเจ้าพนักงานบังคับคดีดังกล่าวภายในระยะเวลาอันควรให้เจ้า

พนักงานบังคับคดีมีอำนาจสั่งให้เจ้าหน้าที่ตามคำพิพากษาวางเงินประกันความเสียหายไว้ตามจำนวนราคาทรัพย์สินที่จะขายทอดตลาดมิเช่นนั้นให้เจ้าพนักงานบังคับคดีจัดการขายทอดตลาดไว้ก่อนแล้วรายงานให้ศาลทราบเพื่อให้กำหนดวิธีการต่อไป”

5.2.3 ผู้วิชัยเสนอแนะให้มีการแก้ไขหรือยกเลิกคำสั่งของกรมบังคับคดีที่ 810/2556 เพื่อลดภาระค่าใช้จ่ายในการซื้อทรัพย์สินและกระตุ้นความต้องการในการเข้าร่วมประมูลซื้อทรัพย์สินจากการขายทอดตลาด ดังนี้

“คำสั่ง เรื่องการปฏิบัติงานเกี่ยวกับการจำหน่ายทรัพย์สิน

ให้ผู้ซื้อทรัพย์สินมีสิทธินำใบเสร็จรับเงินที่มีรายการชำระค่าภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่ายมาขอคืนเงินภายใน 20 วัน นับแต่วันชำระราคาครบถ้วน และให้ยกเว้นค่าอากรแสตมป์สำหรับกรณีที่เป็นการขายทอดตลาดตามคำสั่งศาล

กรณีดังต่อไปนี้ผู้ซื้อไม่มีสิทธิขอรับเงินภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่ายคืน

(1) การขายโดยวิธีจำนองติดไป หรือการขายทอดตลาดที่มีค่าใช้จ่ายส่วนกลางค้างชำระเกินกว่าราคาสมควรขาย

(2) การขายในราคาต่ำกว่าร้อยละ 50 ของราคาประเมินตามประกาศของกรมบังคับคดีเรื่องนโยบายขายทอดตลาดทรัพย์สิน

เมื่อผู้ซื้อทรัพย์สินชำระเงินค่าซื้อทรัพย์สินต่อเจ้าพนักงานบังคับคดีครบถ้วนแล้ว ให้เจ้าพนักงานบังคับคดีทำหนังสือแจ้งเจ้าพนักงานที่ดิน โอนกรรมสิทธิ์ให้แก่ผู้ซื้อในวันนั้น หรืออย่างช้าในวันทำการถัดไป หนังสือแจ้งเจ้าพนักงานที่ดินให้ผู้อำนวยความสะดวก ผู้อำนวยการสำนักงานบังคับคดีจังหวัดหรือสาขาหรือผู้ที่ได้รับมอบหมายเป็นผู้ลงนาม และแจ้งให้ผู้ซื้อทราบว่าจะตามสัญญาผู้ซื้อทรัพย์สินต้องขอรับหนังสือโอนกรรมสิทธิ์ และมีสิทธินำใบเสร็จรับเงินที่มีรายการชำระค่าภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่ายมาขอรับคืนภาษีภายใน 20 วันนับแต่วันชำระราคาครบถ้วน กรณีการขายตามสำเนาเอกสารสิทธิให้เจ้าพนักงานบังคับคดีแจ้งให้ผู้ซื้อทรัพย์สินยื่นคำร้องขอขยายระยะเวลาในการขอคืนภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่ายไว้ในวันรับหนังสือโอนกรรมสิทธิ์ทุกครั้ง โดยให้เจ้าพนักงานบังคับคดีเสนอผู้อำนวยการกอง ผู้อำนวยการสำนักงานบังคับคดีจังหวัดหรือสาขา พิจารณาอนุญาตให้ขยายระยะเวลาการขอคืนภาษีได้อีกไม่เกิน 2 เดือน นับแต่วันครบกำหนดการขอรับคืนภาษี 20 วัน เมื่อครบกำหนดดังกล่าวข้างต้นไม่ปรากฏการขอคืนภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่ายของผู้ซื้อทรัพย์สินให้เจ้าพนักงานบังคับคดีดำเนินการส่งสำนวนจัดทำบัญชีแสดงรายการรับ-จ่าย

หากผู้ซื้อทรัพย์สินยื่นคำร้องและนำใบเสร็จรับเงินที่มีรายการชำระค่าภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่ายขอรับคืนภาษีภายหลังจากกำหนดระยะเวลาวรรคแรกสิ้นสุดลง ผู้ซื้อทรัพย์สินยังมีสิทธิได้รับเงินคืนภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่ายนั้นได้ตามประมวลรัษฎากร เจ้าพนักงานบังคับคดีต้องกันภาษีเงินได้หัก

ณ ที่จ่ายให้แก่ผู้ซื้อทรัพย์สินเมื่อส่งสำนวนจัดทำบัญชีแสดงรายการรับ-จ่าย หากปรากฏว่าเจ้าพนักงานบังคับคดีได้จัดทำบัญชีแสดงรายการรับ-จ่าย เสร็จสิ้นแล้วแต่ยังไม่ได้จ่ายเงินให้แก่ผู้มีส่วนได้เสีย ให้เจ้าพนักงานบังคับคดีดำเนินการปรับปรุงบัญชีแสดงรายการรับ-จ่าย คืนภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่ายให้แก่ผู้ซื้อทรัพย์สิน”

5.2.4 ผู้วิจยขอเสนอแนะให้มีการแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่งเพื่อเป็นมาตรการลดปัญหาเรื่องการฟ้องขับไล่บุคคล หรือลูกหนี้ให้ออกจากอสังหาริมทรัพย์ และลดปัญหาข้อจำกัดกรณีลูกหนี้ไม่ยอมออกจากอสังหาริมทรัพย์ ดังนี้

“มาตรา 309 ตรี ให้บังคับตามมาตรา 296 ทวิ มาตรา 296 ตรี มาตรา 296 ตรี มาตรา 296 จัตวา มาตรา 296 ฉ มาตรา 296 สัตต มาตรา 299 มาตรา 300 มาตรา 301 และ มาตรา 302 โดยอนุโลมทั้งนี้ให้เจ้าพนักงานศาลเป็นผู้ส่งคำบังคับโดยผู้ซื้อที่มีหน้าที่จัดการนำส่งและให้ถือว่าผู้ซื้อเป็นเจ้าหนี้ตามคำพิพากษา”

ในการปฏิบัติหน้าที่ของเจ้าพนักงานบังคับคดีตามมาตรา 296 ตรี 296 จัตวา(3) เจ้าพนักงานบังคับคดีอาจร้องขอความช่วยเหลือจากเจ้าพนักงานปกครองหรือตำรวจเพื่อให้สามารถดำเนินการตามมาตรา 296 ตรี 296 จัตวา (3) และในการนี้ ให้เจ้าพนักงานฝ่ายปกครองหรือตำรวจมีอำนาจจับกุมและควบคุมตัวผู้ขัดขวางในการปฏิบัติหน้าที่ของเจ้าพนักงานบังคับคดีและให้เจ้าหนี้มีสิทธิเรียกร้องค่าเสียหายได้วันละ 10,000 บาท จนกว่าลูกหนี้ตามคำพิพากษาหรือบริวารของลูกหนี้จะส่งมอบทรัพย์สินให้กับเจ้าหนี้ตามคำพิพากษาหรือเจ้าพนักงานบังคับคดีแล้วแต่กรณี

ให้เจ้าพนักงานบังคับคดียึดทรัพย์สินหรือที่ดินที่ขายทอดตลาดแล้วส่งมอบให้แก่ผู้ซื้อทรัพย์สินโดยกำหนดให้บุคคลหรือลูกหนี้ที่ไม่ยอมออกจากอสังหาริมทรัพย์มีความรับผิดชอบค่าใช้จ่ายในเชิงลงโทษด้วย”

5.2.5 ผู้วิจยขอเสนอแนะให้มีการแก้ไขเพิ่มเติมบทบัญญัติประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง ดังนี้

“ให้ลูกหนี้มีสิทธิในการเรียกค่าเสียหายในเชิงลงโทษหากเจ้าหนี้ตามคำพิพากษากระทำการฝ่าฝืนต่อกฎหมายในการยึด อายัด หรือการขายทรัพย์สินของลูกหนี้ตามคำพิพากษา จะต้องรับผิดชอบในความเสียหายต่อลูกหนี้จนสิ้นเชิงและนอกจากนั้นให้ลูกหนี้มีสิทธิเรียกค่าเสียหายในเชิงลงโทษได้ด้วย”

กรณีเป็นการกระทำของเจ้าพนักงานบังคับคดีควรกำหนดให้ลูกหนี้มีสิทธิพิเศษเพื่อความสะดวกรวดเร็วในการพิจารณาในชั้นบังคับคดีโดยการยื่นคำร้องขอให้ศาลในคดีเดิมไต่สวนคำร้องเพื่อให้เจ้าพนักงานบังคับคดีชดใช้ความเสียหายอันเกิดจากความรับผิดชอบละเมิดของเจ้าหน้าที่ได้อีกทางหนึ่ง



บรรณานุกรม

บรรณานุกรม

ภาษาไทย

กลุ่มงานวิชาการกองวิชาการและกฎหมายกรมบังคับคดี. “บทบาทของกรมบังคับคดีต่อสถาบันการเงิน.” วารสารกรมบังคับคดี. ปีที่ 17. ฉบับที่ 87. (มีนาคม-เมษายน 2556).

(อัครสำเนา)

เกรียงศักดิ์ สุวรรณศรี. เอกสารประกอบแนวการศึกษาวิชา LA702 เรื่องระบบกฎหมายสำคัญของโลกและสัญญา. (อัครสำเนา).

ขวัญระพี จุฬาทิมพ์พันธุ์ และคณะ. “ระบบการบังคับคดีแห่งประเทศออสเตรเลีย.”

ในรายงานการศึกษาคุณงาน. กรุงเทพมหานคร :กรมบังคับคดี กระทรวงยุติธรรม, 2547.

ครรชิต ทิพผล และคณะ. “โครงการพัฒนาการระบบงานกฎหมายเรื่อง โครงการพัฒนาการบังคับคดีแห่งกรณีศึกษาเฉพาะการขายทอดตลาดอสังหาริมทรัพย์ตามประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง มาตรา 309 ทวิ”, โครงการพัฒนาระบบงานกฎหมายของกอบรมตามหลักสูตรการพัฒนากฎหมายภาครัฐระดับกลาง(ระดับ 7-8) ของกรมบังคับคดี.”

<http://www.led.go.th/project78/project04.pdf>, 1 พฤษภาคม 2559.

คอลัมน์พิเศษ. “6 เดือนกับผลการดำเนินงานขับเคลื่อนกรมบังคับคดี.” วารสารกรมบังคับคดี.

ปีที่ 19. ฉบับที่ 95. (มีนาคม-เมษายน 2558). (อัครสำเนา)

คู่มือการเรียกเก็บค่าธรรมเนียมและภาษีอากรการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ตามประมวลกฎหมายที่ดินสำนักมาตรฐานการทะเบียนที่ดินกรมที่ดิน 2549. (อัครสำเนา).

ชนาธิป สุรภักดิ์พิศิษฐ์. “สิทธิของผู้ซื้อที่ดินได้จากการขายทอดตลาดตามคำสั่งศาล : ศึกษาเฉพาะกรณีการขายทอดตลาดถูกเพิกถอน.” วิทยานิพนธ์มหาบัณฑิต คณะนิติศาสตร์ปริดิพนมยงค์ มหาวิทยาลัยธุรกิจบัณฑิต, 2544.

โชติ จ้ายหนองบัว. “กระบวนการบังคับคดีหุ้นที่ยึดโดยเจ้าพนักงานบังคับคดี.”

วิทยานิพนธ์มหาบัณฑิต คณะนิติศาสตร์ปริดิพนมยงค์ มหาวิทยาลัยธุรกิจบัณฑิต, 2558.

ฐาตุร เสาวภา. “แนวปฏิบัติที่ดีเลิศเกี่ยวกับการบังคับคดีแห่งของสหภาพยุโรป.”

วารสารกรมบังคับคดี. ปีที่ 18. ฉบับที่ 89. (มกราคม-กุมภาพันธ์ 2557).

ณัฐนันท์ วิจิตรอักษร. “แรงจูงใจ : ปัญหาหนึ่งในการขายบ้านมือสองของธนาคาร.”

<http://www.tdri.or.th/research/d2004024/>, 8 ตุลาคม 2558.

ณัฐภา มากขุน. การซื้อทรัพย์สินประเภทสาธารณสมบัติของแผ่นดินจากการขายทอดตลาด.”

บทความวิชาการ.

http://landinfo.mnre.go.th/landinfo/Knowledge/knowledge_data/public%20land2.pdf,
3 ธันวาคม 2558.

ณัฐภา มากขุน. “ธุรกิจการขายทอดตลาดและค่าของเก่า.”

<http://61.19.241.70/rkj/uploadword/691342.doc>, 7 ธันวาคม 2558.

นายปกครอง. “คอลัมน์คดีปกครอง. หนังสือพิมพ์บ้านเมือง.”

<http://www.banmuang.co.th/oldweb/2014/09/%e0%b8%84%e0%b8%ad%e0%b8%a5%e0%b8%b1%e0%b8%a1%e0%b8%99%e0%b9%8c%e0%b8%84%e0%b8%94%e0%b8%b5%e0%b8%9b%e0%b8%81%e0%b8%84%e0%b8%a3%e0%b8%ad%e0%b8%87-15/>, 27 กันยายน 2558.

นیرชา วรมุนินทร์. “การเพิกถอนการขายทอดตลาดทรัพย์สินที่ยึดโดยเจ้าพนักงานบังคับคดี.”

วิทยานิพนธ์มหาบัณฑิต คณะนิติศาสตร์ มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์, 2543.

บุญธรรม ทองขลิบ. “การขายทอดตลาดกับภาระค่าภาษีและค่าอากรแสตมป์.”

วารสารกรมบังคับคดี. ปีที่ 17. ฉบับที่ 88. (พฤษภาคม-มิถุนายน 2556). (อัดสำเนา)

“กฎกระทรวงกำหนดหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขในการขายทอดตลาด พ.ศ.2554 กับการแก้ไข

ฉบับที่ 3.” วารสารกรมบังคับคดี. ปีที่ 18. ฉบับที่ 91. (พฤษภาคม-มิถุนายน 2557).

(อัดสำเนา)

บุญเลิศ ศิลปกิจวงษ์สกุล. “ปัญหาการบังคับคดีตามคำพิพากษาหรือคำสั่งในส่วนของการ

ขายทอดตลาดอสังหาริมทรัพย์. สถาบันพัฒนาข้าราชการฝ่ายตุลาการศาลยุติธรรม.”

ในเอกสารวิชาการวิทยาลัยข้าราชการตุลาการศาลยุติธรรม, 2558.

http://elib.coj.go.th/Ebook/data/judge_report/2547-86.pdf, 12 กันยายน 2558.

บุษกร ตั้งจิตพัฒนกุล. “ปัญหาทางกฎหมายของผู้ซื้อห้องชุดจากการขายทอดตลาดโดยเจ้าพนักงาน

บังคับคดี.” วิทยานิพนธ์มหาบัณฑิต คณะนิติศาสตร์ปริธี พนมยงค์ มหาวิทยาลัยธุรกิจ

บัณฑิตย์, 2551.

บรรจง ศ.นาคประดา. วิทยายุทธที่ดิน สรุปลกฎหมายและระเบียบ. กรุงเทพมหานคร : ชวนพิมพ์,

2533.

ประดิษฐ์ เอกมณี. “การบังคับคดีแพ่ง.” คุณพาน. ห้องสมุดอิเล็กทรอนิกส์ศาลยุติธรรม.

<http://www.library.coj.go.th/>, 18 พฤศจิกายน 2558.

ประทีป อ่าววิจิตรกุล. ประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่งภาค 4 การบังคับคดี ฉบับ

Concise ตอน 2. กรุงเทพมหานคร : ร้านสวัสดิการหนังสือกฎหมาย “ปณรัชช”. ม.ป.ป.

ปรีชา สุมาวงศ์. คำบรรยายลักษณะวิชากฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ว่าด้วยซื้อขาย แลกเปลี่ยน ให้

กรุงเทพมหานคร : สำนักอบรมศึกษากฎหมายแห่งเนติบัณฑิตยสภา, 2532.

ไพฑูริศ เอกจริยกร. คำอธิบายประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ว่าด้วยซื้อขาย แลกเปลี่ยน

ให้บรรพ 3 มาตรา 453-536. กรุงเทพมหานคร : โรงพิมพ์เดือนตุลา, 2548.

พรรณทิพย์ ฉันทะดำรงรัตน์. “ปัญหากฎหมายเกี่ยวกับการคุ้มครองผู้บริโภคด้านการ

โฆษณาขายทอดตลาดอสังหาริมทรัพย์ตามคำสั่งศาลโดยเจ้าพนักงานบังคับคดี.”

วิทยานิพนธ์มหาบัณฑิต คณะนิติศาสตร์ มหาวิทยาลัยธุรกิจบัณฑิต, 2554.

พินิจ ทิพย์มณี. หลักกฎหมายธุรกิจ. พิมพ์ครั้งที่ 2. แก้ไขเพิ่มเติม. กรุงเทพมหานคร : สำนักพิมพ์

วิญญูชน, 2550.

พิพัฒน์ จักรางกูร. คำอธิบายกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง : การบังคับคดี. กรุงเทพมหานคร :

รุ่งเรืองธรรม, 2553.

พิพัฒน์ จักรางกูร. “ซื้อขายในการขายทอดตลาดตามคำสั่งศาล.” บทบัณฑิตย. เล่ม 31. ปีที่ 2.

(2517). (อัคราเนนา)

พิริยา พรหมพารักษ์. แนวทางการถ่ายโอนงานด้านการบังคับคดีแพ่งสู่ภาคเอกชน.

ม.ป.ท. : ม.ป.พ., 2553. (อัคราเนนา).

พัชรารวรรณ เพ็ชรกุล. “ปัจจัยที่มีผลต่อการตัดสินใจของผู้ซื้อทรัพย์สินจากการขายทอดตลาดของ

กรมบังคับคดี.” ภาคนิพนธ์ตามหลักสูตรรัฐศาสตรมหาบัณฑิต สาขาการบริการจัด

การสาธารณะ คณะรัฐศาสตร์ มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์, 2552. (อัคราเนนา)

พัฒน์พงศ์ คงศักดิ์. “การแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง(ฉบับที่..)พ.ศ. ..

(ร่างมาตรา 309 จดวา)เพื่อแก้ไขปัญหาในการโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุด.”

วารสารกรมบังคับคดี. ปีที่ 18. ฉบับที่ 93. (พฤศจิกายน-ธันวาคม 2557). (อัคราเนนา)

ไพโรจน์ ซึ่งศิลป์. หลักการประเมินราคาทรัพย์สิน. กรุงเทพมหานคร : โรงพิมพ์เดือนตุลา, 2538.

ไพยม เลขยานนท์. กฎหมายแพ่งและพาณิชย์ว่าด้วยซื้อขาย แลกเปลี่ยน ให้. พิมพ์ครั้งที่ 2.

พระนคร : มหาวิทยาลัยวิชาธรรมศาสตร์และการเมือง, 2494.

ภัทรธะ วัฒนชัย. “ท่านถาม เราตอบ.” วารสารกรมบังคับคดี. ปีที่ 18. ฉบับที่ 90.

(มีนาคม-เมษายน 2557). (อัคราเนนา)

มาโนช จรมาศ. คำอธิบายประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง ภาค 1 และ 2.

กรุงเทพมหานคร : โรงพิมพ์อักษรสาสน์, 2526.

มาโนช จรมาศ. คำอธิบายประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง ภาค 4.

กรุงเทพมหานคร : โรงพิมพ์อักษรสาสน์, 2523.

มาโนช จรมาศ. “รายงานพิเศษ : การขายหนี้คือคุณภาพกับกฎหมายและความเป็นธรรมในระบบศาลไทย.”

<http://www.manager.co.th/iBiczchannel/ViewNews.aspx?NewsID=9550000078763.>,

27 มิถุนายน 2555.

วิกรม เมาลานนท์. “ทอดตลาด.” สารานุกรมไทยฉบับราชบัณฑิตยสถาน. เล่ม 13.

(2516-17) : 8453-8460.

วิญญู เครื่องงาม. คำอธิบาย วิชา ซื้อขาย เช่าทรัพย์ เช่าซื้อ. พิมพ์ครั้งที่ 9. กรุงเทพมหานคร :

เนติบัณฑิตยสภา, วันที่ 13 กรกฎาคม 2543, 2543.

วิญญู เครื่องงาม. คำอธิบายประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ซื้อขาย แลกเปลี่ยน ให้, 2545.

กรุงเทพมหานคร : เนติบัณฑิตยสภา, 2545.

วันดี เอื้อสกุลพิพัฒน์. “การขายทอดตลาด.” สารนิพนธ์มหาบัณฑิต คณะนิติศาสตร์

มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์, 2550.

ศนันท์กรณ์(จำปี) โสทธิพันธุ์. คำอธิบายนิติกรรมสัญญา. พิมพ์ครั้งที่ 18. แก้ไขเพิ่มเติม.

กรุงเทพมหานคร : สำนักพิมพ์วิญญูชน, 2557.

ศิริวรรณ เสรีรัตน์. พฤติกรรมผู้บริโภค. กรุงเทพมหานคร : ม.ป.พ., 2538.

สายพิรุณ วัฒนวงศ์สันติ. “ปัญหาความรับผิดชอบของผู้ซื้อทรัพย์จากการขายทอดตลาดกรณีไม่ชำระ

ราคาส่วนที่ขาด.” วิทยานิพนธ์มหาบัณฑิต คณะนิติศาสตร์ปริธี พนมยงค์

มหาวิทยาลัยธุรกิจบัณฑิตย์, 2552.

สถิตย์ เล็งไธสง. คำสอนชุดวิชากฎหมายพาณิชย์ 1 ว่าด้วยการซื้อขาย แลกเปลี่ยน ให้เช่า

ทรัพย์ เช่าซื้อ และขายฝาก พร้อมด้วยพระราชบัญญัติการเช่าที่ดินเพื่อเกษตรกรรม.

พิมพ์ครั้งที่ 3. กรุงเทพมหานคร : ห้างหุ้นส่วนจำกัดพิมพ์อักษร, 2550.

สถิติรายงานการขายทอดตลาดกรมบังคับคดีปี. (อัดสำเนา)

สุจิต ปัญญาพุกฤษ. การใช้สิทธิโดยสุจริต. กรุงเทพมหานคร : ม.ป.พ., 2541.

สุนัย มโนมัยอุดม. ระบบกฎหมายอังกฤษ. กรุงเทพมหานคร : บริษัท ประยูรวงศ์ จำกัด.

สรุปผลการ, 2535.

“ประชุมคณะกรรมการแก้ไขปัญหาหนี้สินแห่งชาติสภาผู้แทนราษฎร ครั้งที่ 20.”

http://www.parliament.go.th/ewtcommittee/ew/debt/doenload/article_20120423143027.pdf, 12 ตุลาคม 2558.

สุบิน ส่องแสง. “ความหมายและลักษณะของกฎหมาย.”

<http://www.slideshare.net/billy2005/ss-4816726>, 1 กันยายน 2558.

โสภณ พรโชคชัย. ความรู้พื้นฐานการประเมินค่าทรัพย์สิน. กรุงเทพมหานคร : มูลนิธิประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทย, 2540.

อธีราช มณีภาค. คำอธิบายนิติกรรมและสัญญา. กรุงเทพมหานคร : สำนักพิมพ์นิติบรรณการ, 2541.

อนันต์ วงษ์ประภารัตน์. “สิทธิของผู้ซื้อทรัพย์สินโดยสุจริต ตามมาตรา 1332.”

วิทยานิพนธ์มหาบัณฑิต คณะนิติศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2527.

อัศววิทย์ สุมาวงศ์. คำอธิบายประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ว่าด้วยนิติกรรมสัญญา.

กรุงเทพมหานคร : สำนักอบรมศึกษากฎหมายแห่งเนติบัณฑิตยสภา, 2554.

อัตราการใช้ค่าธรรมเนียมในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม (อัตราค่า)

ภาษาต่างประเทศ

Halsbury Laws of England. Vol. 35A, 2000.

Henry Campbell. Black's Law Dictionary, 1990.

Takaaki Hattori and Fenno Henderson. Civil Procedure in Japan, 1993.

<http://www.library.coj.go.th/>

<http://www.dol.go.th/dol/images/medias/dol/dol/pdf/news35.pdf>

<http://www.led.go.th/bill58.asp>

<http://www.led.go.th/Policy/stat2.asp>



ภาคผนวก ก

พระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง

(ฉบับที่29) พ.ศ.2558



พระราชบัญญัติ

แก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง (ฉบับที่ ๒๕)

พ.ศ. ๒๕๕๘

ภูมิพลอดุลยเดช ป.ร.

ให้ไว้ ณ วันที่ ๑๖ พฤศจิกายน พ.ศ. ๒๕๕๘

เป็นปีที่ ๓๐ ในรัชกาลปัจจุบัน

พระบาทสมเด็จพระปรมินทรมหาภูมิพลอดุลยเดช มีพระบรมราชโองการโปรดเกล้าฯ ให้ประกาศว่า โดยที่เป็นการสมควรแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง จึงทรงพระกรุณาโปรดเกล้าฯ ให้ตราพระราชบัญญัติขึ้นไว้โดยคำแนะนำและยินยอมของสภานิติบัญญัติแห่งชาติ ดังต่อไปนี้

มาตรา ๑ พระราชบัญญัตินี้เรียกว่า “พระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง (ฉบับที่ ๒๕) พ.ศ. ๒๕๕๘”

มาตรา ๒ พระราชบัญญัตินี้ให้ใช้บังคับตั้งแต่วันถัดจากวันประกาศในราชกิจจานุเบกษาเป็นต้นไป

มาตรา ๓ ให้เพิ่มความต่อไปนี้เป็นมาตรา ๓๐๕ จัตวา แห่งประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง

“มาตรา ๓๐๕ จัตวา เมื่อทำการขายทอดตลาดทรัพย์สินที่มีกฎหมายกำหนดไว้ให้จดทะเบียนให้เจ้าพนักงานบังคับคดีแจ้งนายทะเบียน พนักงานเจ้าหน้าที่ หรือบุคคลอื่นผู้มีอำนาจหน้าที่ตามกฎหมายให้ดำเนินการแก้ไขเปลี่ยนแปลงทางทะเบียนทรัพย์สินนั้นแก่ผู้ซื้อ

ถ้าทรัพย์สินที่จะขายทอดตลาดเป็นห้องชุดตามกฎหมายว่าด้วยอาคารชุด ก่อนทำการขายทอดตลาด ให้เจ้าพนักงานบังคับคดีบอกกล่าวให้นิติบุคคลอาคารชุดแจ้งรายการหนี้ค่าใช้จ่ายที่ต้องชำระเพื่อการออกหนังสือรับรองการปลดหนี้ตามกฎหมายว่าด้วยอาคารชุดต่อเจ้าพนักงานบังคับคดีภายในสามสิบวันนับแต่วันที่ได้รับคำบอกกล่าว เมื่อขายทอดตลาดแล้วให้เจ้าพนักงานบังคับคดีกันเงินที่ได้จากการขายทอดตลาดไว้เพื่อชำระหนี้ที่ค้างชำระดังกล่าวจนถึงวันขายทอดตลาดแก่นิติบุคคลอาคารชุดก่อนเจ้าหนี้จำนอง และให้พนักงานเจ้าหน้าที่จดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ให้แก่ผู้ซื้อ โดยไม่ต้องใช้หนังสือรับรองการปลดหนี้

หากนิติบุคคลอาคารชุดไม่แจ้งรายการหนี้ที่ค้างชำระดังกล่าวต่อเจ้าพนักงานบังคับคดีภายในกำหนดเวลาตามวรรคสองหรือแจ้งว่าไม่มีหนี้ที่ค้างชำระ ให้พนักงานเจ้าหน้าที่จดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ให้แก่ผู้ซื้อ โดยไม่ต้องใช้หนังสือรับรองการปลดหนี้

ถ้าทรัพย์สินที่จะขายทอดตลาดเป็นที่ดินจัดสรรตามกฎหมายว่าด้วยการจัดสรรที่ดิน ก่อนทำการขายทอดตลาด ให้เจ้าพนักงานบังคับคดีบอกกล่าวให้นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรแจ้งรายการหนี้ค่าบำรุงรักษาและการจัดการสาธารณูปโภคพร้อมค่าปรับตามกฎหมายว่าด้วยการจัดสรรที่ดินต่อเจ้าพนักงานบังคับคดีภายในสามสิบวันนับแต่วันที่รับคำบอกกล่าว เมื่อขายทอดตลาดแล้วให้เจ้าพนักงานบังคับคดีกันเงินที่ได้จากการขายทอดตลาดไว้เพื่อชำระหนี้ที่ค้างชำระดังกล่าวจนถึงวันขายทอดตลาดแก่นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรก่อนเจ้าหนี้จำนอง และให้พนักงานเจ้าหน้าที่จดทะเบียนโอนสิทธิในที่ดินให้แก่ผู้ซื้อ ทั้งนี้ หากมีการระงับการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมไว้ ให้การระงับการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมนั้นเป็นอันยกเลิกไป

หากนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรไม่แจ้งรายการหนี้ที่ค้างชำระดังกล่าวต่อเจ้าพนักงานบังคับคดีภายในกำหนดเวลาตามวรรคสี่หรือแจ้งว่าไม่มีหนี้ที่ค้างชำระ หรือในกรณีที่ยังมิได้จัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรให้พนักงานเจ้าหน้าที่จดทะเบียนโอนสิทธิในที่ดินให้แก่ผู้ซื้อ ทั้งนี้ หากมีการระงับการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมไว้ ให้การระงับการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมนั้นเป็นอันยกเลิกไป

การจ่ายเงินที่กันไว้ตามวรรคสองและวรรคสี่ ให้เป็นไปตามบทบัญญัติในหมวดนี้”

ผู้รับสนองพระบรมราชโองการ

พลเอก ประยุทธ์ จันทร์โอชา

นายกรัฐมนตรี



หมายเหตุ : เหตุผลในการประกาศใช้พระราชบัญญัติฉบับนี้ คือ โดยปัจจุบันการขายทอดตลาดห้องชุดในอาคารชุดตามกฎหมายว่าด้วยอาคารชุดและที่ดินจัดสรรตามกฎหมายว่าด้วยการจัดสรรที่ดิน ซึ่งมีการค้างชำระค่าใช้จ่ายส่วนกลาง ไม่เป็นที่น่าสนใจของตลาดเท่าที่ควร เพราะผู้ซื้อได้จะต้องรับผิดชอบภาระค่าใช้จ่ายส่วนกลางที่ค้างชำระแทนลูกหนี้ตามคำพิพากษา สมควรเพิ่มมาตรา ๓๐๕ จัตวา เพื่อให้ผู้ซื้อห้องชุดในอาคารชุดและที่ดินจัดสรรจากการขายทอดตลาดของเจ้าพนักงานบังคับคดีได้รับความเป็นธรรมยิ่งขึ้น และเพื่อลดอุปสรรคในการขายทอดตลาดห้องชุดและที่ดินจัดสรรให้สามารถจำหน่ายออกไปได้ภายในระยะเวลาที่รวดเร็ว ส่งผลดีต่อผู้มีส่วนได้เสียในการบังคับคดีและระบบเศรษฐกิจของประเทศในภาพรวม จึงจำเป็นต้องตราพระราชบัญญัตินี้



ภาคผนวก ข

กฎกระทรวง

กำหนดหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขในการขายทอดตลาด

พ.ศ. 2554



(ฉบับสมบูรณ์)



กฎกระทรวง

กำหนดหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขในการขายทอดตลาด

พ.ศ. ๒๕๕๔

อาศัยอำนาจตามความในมาตรา ๕ (๒) แห่งพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่งพุทธศักราช ๒๔๗๗ ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง (ฉบับที่ ๒) พ.ศ. ๒๕๔๓ ประกอบกับมาตรา ๓๐๘ แห่งประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่งอันเป็นกฎหมายที่มีบทบัญญัติบางประการเกี่ยวกับการจำกัดสิทธิและเสรีภาพของบุคคลซึ่งมาตรา ๒๕ ประกอบกับมาตรา ๓๑ มาตรา ๓๒ มาตรา ๓๓ มาตรา ๓๔ มาตรา ๔๑ และมาตรา ๔๘ ของรัฐธรรมนูญแห่งราชอาณาจักรไทยบัญญัติให้กระทำได้โดยอาศัยอำนาจตามบทบัญญัติแห่งกฎหมายรัฐมนตรีว่าการกระทรวงยุติธรรมออกกฎกระทรวงไว้ดังต่อไปนี้

ข้อ ๑^๑ กฎกระทรวงนี้ให้ใช้บังคับเมื่อพ้นกำหนดหกสิบวันนับแต่วันประกาศในราชกิจจานุเบกษา เป็นต้นไป

ข้อ ๒ ประกาศของอธิบดีที่ออกตามกฎกระทรวงนี้เมื่อได้ประกาศในราชกิจจานุเบกษาแล้วให้ใช้บังคับได้

ข้อ ๓ ในกฎกระทรวงนี้

“เจ้าของทรัพย์” หมายความว่า เจ้าของกรรมสิทธิ์หรือผู้มีสิทธิครอบครองทรัพย์ที่จะขายทอดตลาด และให้หมายความรวมถึงเจ้าของกรรมสิทธิ์ร่วมหรือผู้มีสิทธิครอบครองร่วมด้วย

“ผู้มีส่วนได้เสีย” หมายความว่า เจ้าหนี้ตามคำพิพากษา ลูกหนี้ตามคำพิพากษา เจ้าของทรัพย์ ผู้รับจํา นำ ผู้รับจํา นอง ผู้ร้องขอเฉลี่ยทรัพย์ ผู้มีส่วนได้เสียเกี่ยวกับทรัพย์ตามที่ปรากฏทางทะเบียนหรือผู้มีส่วนได้เสียในการบังคับคดีแก่ทรัพย์ที่ขายทอดตลาด

“อธิบดี” หมายความว่า อธิบดีกรมบังคับคดี

“รัฐมนตรี” หมายความว่า รัฐมนตรีว่าการกระทรวงยุติธรรม^๑

^๑ราชกิจจานุเบกษา เล่ม ๑๒๘/ตอนที่ ๓๕ ก/หน้า ๔๘/๑๒ พฤษภาคม ๒๕๕๔

หมวดที่ ๒

การกำหนดราคาเริ่มต้นและการประกาศขายทอดตลาด

ข้อ ๘^๓ ให้มีคณะกรรมการกำหนดหลักเกณฑ์ในการกำหนดราคาเริ่มต้นและราคาที่เหมาะสมในการขายทอดตลาด ประกอบด้วย ปลัดกระทรวงยุติธรรมเป็นประธาน อธิบดีกรมบังคับคดี ผู้แทนกระทรวงการคลัง ผู้แทนกรมที่ดิน ผู้แทนสำนักงานคณะกรรมการคุ้มครองผู้บริโภค ผู้แทนสำนักงานศาลยุติธรรม ผู้แทนสำนักประเมินราคาทรัพย์สิน กรมธนารักษ์ ผู้แทนธนาคารแห่งประเทศไทย ผู้แทนสำนักงานกองทุนฟื้นฟูและพัฒนาเกษตรกร ผู้แทนสภาหอการค้าแห่งประเทศไทย ผู้แทนสภาอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทยและผู้แทนสมาคมผู้ประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทย เป็นกรรมการ

ให้ผู้อำนวยการสำนักกฎหมาย สำนักงานปลัดกระทรวงยุติธรรม เป็นกรรมการและเลขานุการ ปลัดผู้อำนวยการสำนักงานวางทรัพย์กลาง เป็นกรรมการและผู้ช่วยเลขานุการ

คณะกรรมการกำหนดหลักเกณฑ์ในการกำหนดราคาเริ่มต้นและราคาที่เหมาะสมในการขายทอดตลาดมีอำนาจประกาศกำหนดหลักเกณฑ์ในการกำหนดราคาเริ่มต้นและราคาที่เหมาะสมในการขายทอดตลาดโดยประกาศในราชกิจจานุเบกษา

ข้อ ๙ ในการประกาศขายทอดตลาดให้เจ้าพนักงานบังคับคดีดำเนินการดังต่อไปนี้

(๑)^๔ ส่งประกาศขายทอดตลาดให้แก่ผู้มีส่วนได้เสียในการบังคับคดีแก่ทรัพย์สินที่ขายทอดตลาดทราบก่อนวันขายทอดตลาดตามกฎหมายกำหนดในกรณีที่ต้องปิดประกาศขายทอดตลาดให้เจ้าพนักงานบังคับคดีปิดประกาศให้แน่นอนหาในที่ที่สามารถมองเห็นหรือสังเกตได้ชัดเจน ณ ตัวอาคารหรือที่อยู่อาศัยหรือสำนักทำการงาน รั้ว หรือสิ่งปลูกสร้างอันเป็นส่วนหนึ่งของตัวอาคารหรือที่อยู่อาศัยหรือสำนักทำการงานของบุคคลตามวรรคหนึ่ง

ในกรณีที่ต้องปิดประกาศขายทอดตลาด ให้เจ้าพนักงานบังคับคดีปิดประกาศนั้นให้แน่นอนหาในที่ที่สามารถมองเห็นหรือสังเกตได้ชัดเจนได้ชัดเจน ณ ตัวอาคารหรือที่อยู่อาศัยหรือสำนักทำการงาน รั้ว หรือสิ่งปลูกสร้างอันเป็นส่วนหนึ่งของตัวอาคารหรือที่อยู่อาศัยหรือสำนักทำการงานนั้น

(๒) ให้เจ้าพนักงานบังคับคดีโฆษณาประกาศขายทอดตลาดในเว็บไซต์ต่างๆ ที่เป็นที่ยู่อัจหรือเป็นที่แพร่หลายกันโดยทั่วไปก่อนวันขายทอดตลาดไม่น้อยกว่าสิบห้าวัน โดยให้อธิบดีประกาศกำหนดเว็บไซต์ดังกล่าวภายในสามสิบวันนับแต่วันที่กฎกระทรวงนี้ใช้บังคับ

(๓) ในกรณีที่เห็นสมควร เจ้าพนักงานบังคับคดีอาจให้โฆษณาประกาศขายทอดตลาดในหนังสือพิมพ์รายวันที่แพร่หลายก่อนวันขายทอดตลาดไม่น้อยกว่าห้าวันด้วยก็ได้

^๓ข้อ ๘ แก้ไขเพิ่มเติมโดยข้อ ๒ แห่งกฎกระทรวงกำหนดหลักเกณฑ์ วิธี และเงื่อนไขในการขายทอดตลาด (ฉบับที่ ๒) พ.ศ. ๒๕๕๕

^๔ข้อ ๙ (๑) แก้ไขเพิ่มเติมโดยข้อ ๑ แห่งกฎกระทรวงกำหนดหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขในการขายทอดตลาด (ฉบับที่ ๒) พ.ศ. ๒๕๕๕

ข้อ ๑๒^๖ คณะกรรมการกำหนดราคาทรัพย์สินมีอำนาจกำหนดราคาทรัพย์สินในเขตจังหวัดของตนในกรณีดังต่อไปนี้

(๑) กรณีที่ราคาประเมินของเจ้าพนักงานบังคับคดีในขณะยึดทรัพย์หรือราคาประเมินของสำนักงานวางทรัพย์กลางมีราคาตั้งแต่ห้าสิบล้านบาทขึ้นไป

(๒) กรณีที่ไม่มีผู้เสนอราคาในการขายทอดตลาด และผู้ได้รับมอบหมายจากอธิบดีให้ดูแลการขายทอดตลาด ผู้อำนวยการกองจำหน่ายทรัพย์สิน ผู้อำนวยการสำนักงานบังคับคดีจังหวัดหรือสาขา หรือหัวหน้าสำนักงานบังคับคดีส่วนย่อย แล้วแต่กรณี เห็นสมควรเสนอเรื่องให้คณะกรรมการกำหนดราคาทรัพย์สินพิจารณา กำหนดราคาทรัพย์สินใหม่

(๓) กรณีที่มีการโต้แย้งหรือมีคำคัดค้านจากผู้มีส่วนได้เสียในราคาประเมินของเจ้าพนักงานบังคับคดีซึ่งไม่สามารถหาข้อยุติได้ และผู้อำนวยการกองจำหน่ายทรัพย์สิน ผู้อำนวยการสำนักงานบังคับคดีจังหวัดหรือสาขา หรือหัวหน้าสำนักงานบังคับคดีส่วนย่อย แล้วแต่กรณี พิจารณาเห็นสมควรเสนอเรื่องให้คณะกรรมการกำหนดราคาทรัพย์สินกำหนดราคาทรัพย์สินใหม่

ข้อ ๑๓^๗ (ยกเลิก)

ข้อ ๑๔^๘ ให้กรรมการกำหนดหลักเกณฑ์ในการกำหนดราคาเริ่มต้นและราคาที่สมควรขายในการขายทอดตลาดและกรรมการกำหนดราคาทรัพย์สินได้รับคำตอบแทนตามระเบียบที่รัฐมนตรีกำหนด โดยความเห็นชอบของกระทรวงการคลังให้กรรมการและอนุกรมได้รับคำตอบแทนตามระเบียบที่รัฐมนตรีกำหนด โดยความเห็นชอบของกระทรวงการคลัง

หมวด ๔

การเสนอราคา

ข้อ ๑๕ ผู้เข้าเสนอราคาต้องแสดงความจำนงเข้าเสนอราคา โดยยื่นหลักฐานต่อเจ้าพนักงานบังคับคดีก่อนหรือในวันขายทอดตลาด ดังต่อไปนี้

- (๑) สำเนาบัตรประชาชนหรือสำเนาหนังสือเดินทาง
- (๒) สำเนาหนังสือรับรองนิติบุคคลในกรณีที่เป็นนิติบุคคล
- (๓) หนังสือมอบอำนาจในกรณีที่เข้าเสนอราคาแทนบุคคลอื่น^๓

ข้อ ๒๐ ในกรณีที่ทรัพย์สินที่จะขายทอดตลาดเป็นอสังหาริมทรัพย์หรือเป็นสังหาริมทรัพย์ที่มีทะเบียน ให้เจ้าพนักงานบังคับคดีจัดให้เจ้าหน้าที่ตามคำพิพากษาตรวจสอบความถูกต้องตามกฎหมายของทะเบียน หรือ

^๖ข้อ ๑๒ แก้ไขเพิ่มเติมโดยข้อ ๔ แห่งกฎกระทรวงกำหนดหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขในการขายทอดตลาด (ฉบับที่ ๒) พ.ศ. ๒๕๕๕

^๗ข้อ ๑๓ ถูกยกเลิกโดยข้อ ๕ แห่งกฎกระทรวงกำหนดหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขในการขายทอดตลาด (ฉบับที่ ๒) พ.ศ. ๒๕๕๕

^๘ข้อ ๑๔ แก้ไขเพิ่มเติมโดยข้อ ๖ แห่งกฎกระทรวงกำหนดหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขในการขายทอดตลาด (ฉบับที่ ๒) พ.ศ. ๒๕๕๕

เอกสารแสดงกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครอง และภาระติดพันของทรัพย์สินนั้นก่อนแล้วให้เจ้าหน้าที่ตามคำพิพากษาทำข้อตกลงหรือสัญญารับรองความถูกต้องนั้นไว้ หากเจ้าหน้าที่ตามคำพิพากษาไม่ยอมตรวจสอบหรือไม่ยอมทำข้อตกลงหรือสัญญารับรองความถูกต้อง ให้เจ้าพนักงานบังคับคดีปิดประกาศแจ้งในที่เปิดเผย สถานที่ขายทอดตลาดเพื่อให้ผู้เข้าเสนอราคาทราบก่อนเริ่มการขายทอดตลาดถึงวันที่เจ้าหน้าที่ตามคำพิพากษาไม่ยอมตรวจสอบหรือไม่ยอมทำข้อตกลงหรือสัญญารับรองความถูกต้องนั้น

ข้อ ๒๑ ให้เจ้าพนักงานบังคับคดีเริ่มการขายทอดตลาดจากราคาเริ่มต้นที่แจ้งในประกาศขายทอดตลาด ทั้งนี้ เจ้าพนักงานบังคับคดีอาจกำหนดอัตราการเพิ่มของการเสนอราคาแต่ละครั้งด้วยก็ได้

ข้อ ๒๒^๕ (ยกเลิก)

ข้อ ๒๓ เมื่อเจ้าพนักงานบังคับคดีเคาะไม้ขายให้แก่ผู้เสนอราคาสูงสุดแล้ว ให้เจ้าพนักงานบังคับคดีดำเนินการให้เสนอราคาสูงสุดนั้นชำระราคาส่วนที่เหลือแก่เจ้าพนักงานบังคับคดีตามเงื่อนไขและข้อสัญญาที่ทำสัญญาหรือทำข้อตกลงผูกพันไว้

ในกรณีที่ผู้เสนอราคาสูงสุดจะต้องหาแหล่งเงินกู้ที่เป็นสถาบันการเงินหรือแหล่งเงินกู้อื่นให้สถาบันการเงินหรือแหล่งเงินกู้อื่นนั้นสามารถเข้าถึงตัวทรัพย์สินเพื่อประเมินราคาทรัพย์สินสำหรับใช้ประกอบการพิจารณาการกู้ยืมของผู้เสนอราคาสูงสุดได้ โดยให้ผู้เสนอราคาสูงสุดยื่นคำร้องต่ออธิบดีและหากมีความเสียหายเกิดขึ้นแก่ทรัพย์สินนั้นอันเนื่องมาจากการเข้าถึงตัวทรัพย์สิน ให้ผู้เสนอราคาสูงสุดเป็นผู้รับผิดชอบ

เจ้าพนักงานบังคับคดีอาจอนุญาตให้เลื่อนการชำระราคาส่วนที่เหลือได้ ตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่อธิบดีประกาศกกำหนดแต่ไม่เกินสองครั้งๆ ละไม่เกินสามเดือน

ข้อ ๒๔ ในกรณีที่ผู้เสนอราคาสูงสุดไม่ชำระราคาส่วนที่เหลือตามข้อ ๒๓ ให้เจ้าพนักงานบังคับคดีมีคำสั่งให้นำทรัพย์สินนั้นออกขายทอดตลาดใหม่และให้รับหลักประกันที่ผู้เสนอราคาสูงสุดนั้นวางไว้ตามข้อ ๑๖

ในการขายทอดตลาดครั้งใหม่ หากได้ราคาสูงสุดต่ำกว่าราคาสูงสุดที่ผู้เสนอราคาสูงสุดเดิมเสนอไว้ในการขายทอดตลาดครั้งก่อน ให้เจ้าพนักงานบังคับคดีดำเนินการให้ผู้เสนอราคาสูงสุดเดิมนั้นชำระราคาส่วนต่างที่ขาดอยู่ภายในหนึ่งเดือนนับแต่วันที่ขายทอดตลาดครั้งใหม่เสร็จสิ้น และให้เจ้าพนักงานบังคับคดีเรียกให้ผู้เสนอราคาสูงสุดเดิมชำระค่าปรับเนื่องจากการไม่ชำระราคาส่วนที่เหลือตามวรรคหนึ่งในอัตราร้อยละสิบห้าต่อปีภายในสามเดือนนับแต่วันที่ผู้เสนอราคาสูงสุดในการขายทอดตลาดครั้งใหม่นั้นชำระราคาเสร็จ

ให้เจ้าพนักงานบังคับคดีจัดให้ผู้เข้าเสนอราคาทุกรายการทำสัญญาหรือข้อตกลงผูกพันเกี่ยวกับเงื่อนไขตามวรรคหนึ่งและวรรคสองก่อนการเข้าเสนอราคาทุกครั้ง^๔

^๕ข้อ ๒๒ ถูกยกเลิกโดยข้อ ๗ แห่งกฎกระทรวงกำหนดหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขในการขายทอดตลาด (ฉบับที่ ๒) พ.ศ. ๒๕๕๕

หมายเหตุ : เหตุผลในการประกาศใช้กฎกระทรวงฉบับนี้ คือ โดยที่มาตรา ๓๐๘ แห่งประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง ได้กำหนดว่า เมื่อศาลได้มีคำสั่งอนุญาตให้เจ้าพนักงานบังคับคดีขายทอดตลาดทรัพย์สินที่ยึดได้แล้ว การขายทอดตลาดนั้นให้เจ้าพนักงานบังคับคดีดำเนินการตามบทบัญญัติแห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ และกฎกระทรวงว่าด้วยนั้น แต่ปัจจุบันยังไม่มีการออกกฎกระทรวงกำหนดหลักเกณฑ์การขายทอดตลาดบังคับใช้ สมควรออกกฎกระทรวงกำหนดหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขในการขายทอดตลาดโดยเจ้าพนักงานบังคับคดี เพื่อให้การขายทอดตลาดทรัพย์สินเป็นไปอย่างถูกต้อง รวดเร็วมีประสิทธิภาพและเป็นธรรมแก่ทุกฝ่าย จึงจำเป็นต้องออกกฎกระทรวงนี้

กฎกระทรวงกำหนดหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขในการขายทอดตลาด (ฉบับที่ ๒) พ.ศ. ๒๕๕๕^{๑๑}

ข้อ ๘ ประกาศขายทอดตลาดตามกฎกระทรวงกำหนดหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขในการขายทอดตลาด พ.ศ. ๒๕๕๕ ซึ่งเจ้าพนักงานบังคับคดีได้ประกาศแล้วก่อนวันที่กฎกระทรวงนี้ใช้บังคับให้ถือเป็นประกาศขายทอดตลาดตามกฎกระทรวงกำหนดหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขในการขายทอดตลาด พ.ศ. ๒๕๕๕ ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยกฎกระทรวงนี้ และให้เจ้าพนักงานบังคับคดีแจ้งราคาเริ่มต้นที่ใช้ในการขายทอดตลาดและราคาประเมินของเจ้าพนักงานบังคับคดีตามกฎกระทรวงกำหนดหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขในการขายทอดตลาด พ.ศ. ๒๕๕๔ ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยกฎกระทรวงนี้ในวันขายทอดตลาด

หมายเหตุ : เหตุผลในการประกาศใช้กฎกระทรวงฉบับนี้ คือ เนื่องจากกฎกระทรวงกำหนดหลักเกณฑ์วิธีการ และเงื่อนไขในการขายทอดตลาด พ.ศ. ๒๕๕๔ ได้กำหนดหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขในการขายทอดตลาดบางประการที่เป็นอุปสรรคต่อการขายทอดตลาด เช่น รายการที่ระบุในประกาศขายทอดตลาดการกำหนดราคาเริ่มต้นที่ใช้ในการขายทอดตลาด หรือการถอนทรัพย์ออกจากการขายทอดตลาด ประกอบกับสมควรปรับปรุงองค์ประกอบและอำนาจของคณะกรรมการกำหนดราคาทรัพย์สินให้เป็นไปอย่างเหมาะสมจึงจำเป็นต้องออกกฎกระทรวงนี้^{๑๕}

ภาคผนวก ค

กฎกระทรวง

กำหนดหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขในการขายทอดตลาด (ฉบับที่ 2)

พ.ศ. 2555





กฎกระทรวง

กำหนดหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขในการขายทอดตลาด (ฉบับที่ ๒)

พ.ศ. ๒๕๕๕

อาศัยอำนาจตามความในมาตรา ๕ (๒) แห่งพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง พุทธศักราช ๒๔๗๗ ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง (ฉบับที่ ๒) พ.ศ. ๒๕๔๓ ประกอบกับมาตรา ๓๐๘ แห่งประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง อันเป็นกฎหมายที่มีบทบัญญัติบางประการเกี่ยวกับการจำกัดสิทธิและเสรีภาพของบุคคล ซึ่ง ๒๕ ประกอบกับมาตรา ๓๑ มาตรา ๓๒ มาตรา ๓๓ มาตรา ๓๔ มาตรา ๔๑ และมาตรา ๔๘ ของรัฐธรรมนูญแห่งราชอาณาจักรไทย บัญญัติให้กระทำได้โดยอาศัยอำนาจตามบทบัญญัติแห่งกฎหมาย รัฐมนตรีว่าการกระทรวงยุติธรรมออกกฎกระทรวงไว้ดังต่อไปนี้

ข้อ ๑ ให้ยกเลิกความในวรรคสองของข้อ ๖ แห่งกฎกระทรวงกำหนดหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขในการขายทอดตลาด พ.ศ. ๒๕๕๔ และให้ใช้ความต่อไปนี้แทน

“หากมีรายการดังต่อไปนี้ ก็ให้ระบุไว้ในประกาศขายทอดตลาดด้วย

- (๑) ราคาประเมินของสำนักประเมินราคาทรัพย์สิน กรมธนารักษ์
- (๒) ราคาประเมินของผู้เชี่ยวชาญการประเมินราคา
- (๓) ราคาประเมินของเจ้าพนักงานบังคับคดี
- (๔) ราคาที่กำหนดโดยคณะกรรมการกำหนดราคาทรัพย์สิน
- (๕) ราคาประเมินของสำนักงานวางทรัพย์สินกลาง
- (๖) ราคาที่จําหน่าย จดทะเบียนจํานอง หรือจดทะเบียนสิทธิหรือนิติกรรมครั้งสุดท้าย
- (๗) ราคาหรือมูลค่าที่เจ้าหน้าที่ตามคำพิพากษาซึ่งเป็นสถาบันการเงินแจ้งต่อธนาคารแห่งประเทศไทย หรือหน่วยงานราชการอื่นของปีที่จะขายทอดตลาดหรือของปีที่แจ้งครั้งสุดท้าย”

ข้อ ๒ ให้ยกเลิกความในข้อ ๘ แห่งกฎกระทรวงกำหนดหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขในการขายทอดตลาด พ.ศ. ๒๕๕๔ และให้ใช้ความต่อไปนี้แทน

ให้เจ้าหน้าที่สำนักงานบังคับคดีจังหวัด เป็นกรรมการและเลขานุการฯ และหัวหน้าธุรการสำนักงานบังคับคดีจังหวัด เป็นกรรมการและผู้ช่วยเลขานุการ

ข้อ ๑๒ คณะกรรมการกำหนดราคาทรัพย์สินมีอำนาจกำหนดราคาทรัพย์สินในเขตจังหวัดของตนในกรณีดังต่อไปนี้

(๑) กรณีที่ราคาประเมินของเจ้าพนักงานบังคับคดีในขณะยึดทรัพย์หรือราคาประเมินของสำนักงานวางทรัพย์กลางมีราคาตั้งแต่ห้าสิบล้านบาทขึ้นไป

(๒) กรณีที่ไม่มีผู้เสนอราคาในการขายทอดตลาด และผู้ได้รับมอบหมายจากอธิบดี ให้ดูแลการขายทอดตลาด ผู้อำนวยการกองจำหน่ายทรัพย์สิน ผู้อำนวยการสำนักงานบังคับคดีจังหวัดหรือสาขา หรือหัวหน้าสำนักงานบังคับคดีส่วนย่อย แล้วแต่กรณี เห็นสมควรเสนอเรื่องให้คณะกรรมการกำหนดราคาทรัพย์พิจารณา กำหนดราคาใหม่

(๓) กรณีที่มีการโต้แย้งหรือมีคำคัดค้านจากผู้มีส่วนได้เสียในราคาประเมินของเจ้าพนักงานบังคับคดี ซึ่งไม่สามารถหาข้อยุติได้ และผู้อำนวยการกองจำหน่ายทรัพย์สิน ผู้อำนวยการสำนักงานบังคับคดีจังหวัดหรือสาขา หรือหัวหน้าสำนักงานบังคับคดีส่วนย่อย แล้วแต่กรณี พิจารณาเห็นสมควรเสนอเรื่องให้คณะกรรมการกำหนดราคาทรัพย์กำหนดราคาทรัพย์ใหม่

ข้อ ๕ ให้ยกเลิกข้อ ๑๓ แห่งกฎกระทรวงกำหนดหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขในการขายทอดตลาด พ.ศ. ๒๕๕๔

ข้อ ๖ ให้ยกเลิกความในข้อ ๑๔ แห่งกฎกระทรวงกำหนดหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขในการขายทอดตลาด พ.ศ. ๒๕๕๔ และให้ใช้ความต่อไปนี้แทน

ข้อ ๑๔ ให้กรรมการกำหนดหลักเกณฑ์ในการกำหนดราคาเริ่มต้นและราคาที่สมควรขายในการขายทอดตลาดและกรรมการกำหนดราคาทรัพย์ได้รับคำตอบแทนตามระเบียบที่รัฐมนตรีกำหนดโดยความเห็นชอบของกระทรวงการคลัง

ข้อ ๗ ให้ยกเลิกข้อ ๒๒ แห่งกฎกระทรวงกำหนดหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขในการขายทอดตลาด พ.ศ. ๒๕๕๔

ข้อ ๘ ประกาศขายทอดตลาดตามกฎกระทรวงกำหนดหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขในการขายทอดตลาด พ.ศ. ๒๕๕๔ ซึ่งเจ้าพนักงานบังคับคดีได้ประกาศแล้วก่อนวันที่กฎกระทรวงนี้ใช้บังคับให้ถือเป็นประกาศขายทอดตลาดตามกฎกระทรวงกำหนดหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขในการขายทอดตลาด พ.ศ. ๒๕๕๔ ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยกฎกระทรวงนี้ และให้เจ้าพนักงานบังคับคดีแจ้งราคาเริ่มต้นที่ใช้ในการขายทอดตลาดและราคาประเมินของเจ้าพนักงานบังคับคดีตามกฎกระทรวงกำหนดหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขในการขายทอดตลาด พ.ศ. ๒๕๕๔ ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยกระทรวงนี้ในวันขายทอดตลาด

ให้ไว้ ณ วันที่ ๖ มิถุนายน พ.ศ. ๒๕๕๕

พลตำรวจเอก ประชา พรหมนอก

รัฐมนตรีว่าการกระทรวงยุติธรรม

ภาคผนวก ง

กฎกระทรวง

กำหนดหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขในการขายทอดตลาด (ฉบับที่ 3)

พ.ศ. 2557





กฎกระทรวง

กำหนดหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขในการขายทอดตลาด (ฉบับที่ ๓)

พ.ศ. ๒๕๕๗

อาศัยอำนาจตามความในมาตรา ๕ วรรคหนึ่ง (๒) แห่งพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง พุทธศักราช ๒๔๗๗ ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง (ฉบับที่ ๒) พ.ศ. ๒๕๕๓ ประกอบกับมาตรา ๓๐๘ วรรคหนึ่ง แห่งประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง อันเป็นกฎหมายที่มีบทบัญญัติบางประการเกี่ยวกับการจำกัดสิทธิและเสรีภาพของบุคคล ซึ่งมาตรา ๒๕ ประกอบมาตรา ๓๑ มาตรา ๓๒ มาตรา ๓๓ มาตรา ๓๔ มาตรา ๔๑ และมาตรา ๔๘ ของรัฐธรรมนูญแห่งราชอาณาจักรไทย บัญญัติให้กระทำได้โดยอาศัยอำนาจตามบทบัญญัติแห่งกฎหมาย รัฐมนตรีว่าการกระทรวงยุติธรรมออกกฎกระทรวงไว้ดังต่อไปนี้

ข้อ ๑ ให้ยกเลิกความในข้อ ๑๖ แห่งกฎกระทรวงกำหนดหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขในการขายทอดตลาด พ.ศ. ๒๕๕๔ และให้ใช้ความต่อไปนี้แทน

“ข้อ ๑๖ เจ้าพนักงานบังคับคดีต้องกำหนดให้ผู้เข้าเสนอราคาวางหลักประกันก่อนเข้าเสนอราคาโดยพิจารณาจากราคาประเมินทรัพย์สินซึ่งจะต้องนำไปกำหนดเป็นราคาเริ่มต้นในการขายทอดตลาดตามประกาศคณะกรรมการกำหนดหลักเกณฑ์ในการกำหนดราคาเริ่มต้นและราคาที่สมควรขายในการขายทอดตลาด ดังนี้

(๑) ทรัพย์สินที่มีราคาประเมินไม่เกินห้าแสนบาท ให้ผู้อำนวยการสำนักงานบังคับคดีหรือหัวหน้าสำนักงานบังคับคดีส่วนย่อยให้ดุลพินิจกำหนดให้วางหลักประกันตามที่เห็นสมควร โดยหลักประกันที่พึงกำหนดนั้นควรมีจำนวนไม่น้อยกว่าร้อยละห้าของราคาประเมิน

(๒) ทรัพย์สินที่มีราคาประเมินเกินห้าแสนบาทแต่ไม่เกินหนึ่งล้านบาท ให้วางหลักประกันจำนวนห้าหมื่นบาท

(๓) ทรัพย์สินที่มีราคาประเมินเกินหนึ่งล้านบาทแต่ไม่เกินห้าล้านบาท ให้วางหลักประกันจำนวนสองแสนห้าหมื่นบาท

ของทรัพย์สินนั้น ในขั้นตอนการยึดทรัพย์สินแล้วหรือไม่ หากปรากฏว่ายังไม่ได้ดำเนินการ ให้เจ้าพนักงานบังคับคดีจัดให้เจ้าหน้าที่ตามคำพิพากษาดำเนินการดังกล่าว แล้วให้ทำข้อตกลงหรือสัญญารับรองความถูกต้องนั้นไว้ หากเจ้าหน้าที่ตามคำพิพากษาไม่ยอมตรวจสอบหรือไม่ทำข้อตกลงหรือสัญญารับรองความถูกต้อง ให้เจ้าพนักงานบังคับคดีปิดประกาศแจ้งในที่เปิดเผย ณ สถานที่ขายทอดตลาด เพื่อให้ผู้เข้าเสนอราคาทราบก่อนเริ่มการขายทอดตลาดถึงการที่เจ้าหน้าที่ตามคำพิพากษาไม่ยอมตรวจสอบหรือไม่ยอมทำข้อตกลงหรือสัญญารับรองความถูกต้องนั้น”

ข้อ ๓ ให้ยกเลิกความในวรรคสามของข้อ ๒๓ แห่งกฎกระทรวงกำหนดหลักเกณฑ์ วิธีการและเงื่อนไขในการขายทอดตลาด พ.ศ. ๒๕๕๔ และให้ใช้ความต่อไปนี้แทน

“เจ้าพนักงานบังคับคดีอาจอนุญาตให้เลื่อนการชำระราคาส่วนที่เหลือได้ตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่อธิบดีประกาศกำหนดแต่ไม่เกินสามเดือนนับแต่วันที่ต้องชำระราคาส่วนที่เหลือตามวรรคหนึ่ง”

ข้อ ๔ ให้ยกเลิกความในวรรคสองของข้อ ๒๔ แห่งกฎกระทรวงกำหนดหลักเกณฑ์ วิธีการและเงื่อนไขในการขายทอดตลาด พ.ศ. ๒๕๕๔ และให้ใช้ความต่อไปนี้แทน

“ในการขายทอดตลาดครั้งใหม่ หากราคาสูงสุดซึ่งรวมค่าใช้จ่ายในการขายทอดตลาดครั้งใหม่มีจำนวนต่ำกว่าราคาสูงสุดที่ผู้เสนอราคาสูงสุดที่ผู้เสนอราคาสูงสุดเดิมเสนอไว้ ให้เจ้าพนักงานบังคับคดีดำเนินการให้ผู้เสนอราคาสูงสุดเดิมชำระราคาส่วนต่างที่ขาดอยู่ในหนึ่งเดือนนับแต่วันที่ได้รับแจ้ง หากไม่ชำระภายในกำหนด ต้องชำระค่าปรับของราคาส่วนต่างที่ขาดอยู่ในอัตราร้อยละสิบห้าต่อปี”

ให้ไว้ ณ วันที่ ๑๓ กุมภาพันธ์ พ.ศ. ๒๕๕๗

ชัยเกษม นิติสิริ

รัฐมนตรีว่าการกระทรวงยุติธรรม

ภาคผนวก จ

คำสั่งกรมบังคับคดี

ที่ 333/2551

เรื่อง การปฏิบัติงานเกี่ยวกับการจำหน่ายทรัพย์สิน



(สำเนา)

คำสั่งกรมบังคับคดี

ที่ 333/2551

เรื่อง การปฏิบัติงานเกี่ยวกับการจำหน่ายทรัพย์สิน

เพื่อให้การปฏิบัติหน้าที่ของเจ้าพนักงานบังคับคดีเกี่ยวกับการจำหน่ายทรัพย์สินของลูกหนี้ตามคำพิพากษาและคดีนายประกันเป็นไปโดยเรียบร้อย เหมาะสม มีประสิทธิภาพ และเป็นแนวทางเดียวกันจึงให้มีคำสั่งดังต่อไปนี้

1. ให้ยกเลิกคำสั่งกรมบังคับคดีที่ 453 / 2548 ลงวันที่ 8 กันยายน 2548 เรื่อง การปฏิบัติงานเกี่ยวกับการจำหน่ายทรัพย์สิน

2. ประกาศขายทอดตลาดทรัพย์สินให้เป็นไปตามที่กรมบังคับคดีกำหนด

3. การประกาศขายทอดตลาดทรัพย์สินซึ่งทรัพย์ตามประกาศขายมีราคาประเมินของเจ้าพนักงานบังคับคดีตั้งแต่ 20 ล้านบาทขึ้นไป หรือคาดหมายว่าจะขายได้ราคาตั้งแต่ 20 ล้านบาทขึ้นไป หรือเป็นทรัพย์สินของบุคคลที่มีฐานะในทางสังคม หรือเป็นที่สนใจของประชาชน ให้รายงานพร้อมเสนอประกาศขายทอดตลาดให้อธิบดี หรือรองอธิบดีผู้ได้รับมอบหมายทราบ

4. การประกาศขายทอดตลาดอสังหาริมทรัพย์ที่ยึดไว้ให้เจ้าพนักงานบังคับคดีกำหนดเงื่อนไขให้ผู้ประสงค์จะเสนอราคาต้องนำเงินสด หรือเช็คเชียร์เช็ค หรือหนังสือค้ำประกันของธนาคาร โดยไม่มีเงื่อนไขมาวางเป็นประกันในการเสนอราคาต่อเจ้าพนักงานบังคับคดีเป็นจำนวน 50,000 บาท (ห้าหมื่นบาทถ้วน) ทุกรายการ เว้นแต่ ทรัพย์ที่ยึดมีราคาประเมินไม่เกิน 500,000 บาท ให้ผู้อำนวยการกอง ผู้อำนวยการสำนักงานบังคับคดีจังหวัดหรือสาขาใช้ดุลพินิจกำหนดหลักประกันตามที่เห็นสมควร

หากเจ้าพนักงานบังคับคดีพิจารณาเห็นสมควรกำหนดเงื่อนไขให้ผู้ประสงค์จะเสนอราคาวางหลักประกันนอกเหนือจากที่กำหนดไว้ตามวรรคหนึ่ง ให้เสนออธิบดีหรือรองอธิบดีผู้ได้รับมอบหมายเป็นผู้พิจารณากำหนด

เงินสด หรือเช็คเชียร์เช็คดังกล่าว ให้ถือเป็นส่วนหนึ่งของการชำระราคาในกรณีที่ผู้วางเป็นผู้ซื้อได้ ส่วนหนังสือค้ำประกันของธนาคารจะถือว่าเป็นส่วนหนึ่งของการชำระราคาเมื่อเรียกเก็บเงินได้แล้วการชำระราคาส่วนที่เหลือให้ชำระภายใน 15 วัน นับแต่ซื้อทอดตลาดทรัพย์

/ความในวรรคก่อน...

ความในวรรคก่อน มิให้ใช้บังคับในกรณีที่ผู้ประสงค์เสนอราคาเป็นบุคคลดังต่อไปนี้

(1)ผู้มีสิทธิขอหักส่วนลดได้ใช้แทนราคาซื้อตามระเบียบกระทรวงยุติธรรมว่าด้วย การบังคับคดีของเจ้าพนักงานบังคับคดี พ.ศ. 2522 ข้อ 29

(2)คู่สมรสที่ศาลมีคำสั่งอนุญาตให้กันส่วนแล้ว

5. การขายทอดตลาดทรัพย์สินให้เป็นไปตามกฎหมาย และตามที่กรมบังคับคดีกำหนด

6. เมื่อเจ้าพนักงานบังคับคดีให้กำหนดนัดขายทอดตลาดทรัพย์สินแล้ว ก่อนถึงวันนัดไม่น้อยกว่า 20 วัน ให้เจ้าพนักงานบังคับคดีเจ้าของสำนวนตรวจสอบสำนวนคดีดังกล่าวว่าได้มีการจัดส่งประกาศขายทอดตลาดทรัพย์สินให้แก่ผู้มีส่วนได้เสียครบถ้วนถูกต้องตามกฎหมายแล้วหรือไม่ และรายงานผลการตรวจสอบ ตามแบบต่อผู้บังคับบัญชาตามลำดับชั้นจนถึงผู้อำนวยการกอง ผู้อำนวยการสำนักงานบังคับคดีจังหวัดหรือสาขาแล้วแต่กรณี

7. ก่อนทำการขายทอดตลาดทรัพย์สินให้เจ้าพนักงานบังคับคดีแจ้งให้ผู้สนใจเข้าสู่ราคาซึ่งจะเข้าสู่ราคาในนามของบุคคลอื่นแสดงใบมอบอำนาจก่อนเข้าสู่ราคา และแจ้งด้วยว่าหากผู้เข้าสู่ราคาผู้ใดเข้าสู่ราคาแทนบุคคลอื่น โดยมีได้แสดงใบมอบอำนาจก่อนจะถือว่าผู้เข้าราคาผู้นั้นกระทำการในนามของตนเอง และในการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ผู้เข้าสู่ราคาผู้นั้นจะขอให้จดทะเบียนใส่ชื่อบุคคลอื่นเป็นผู้ซื้อ โดยอ้างว่า ตนเป็นเพียงตัวแทนมิได้

8. ในการขายทอดตลาดทรัพย์สินทุกครั้ง เมื่อเจ้าพนักงานบังคับคดีประกาศกำหนดราคาสมควรขายแล้ว ให้ประกาศกำหนดจำนวนเงินขั้นต่ำที่ผู้เข้าสู่ราคาอาจเสนอเพิ่มให้สูงกว่าราคาที่มีผู้เสนอ ก่อนตนได้ ดังนี้

	ราคาสมควรขาย			เพิ่มราคาไม่น้อยกว่าครั้งละ	
ต่ำกว่า	50,000			บาท	1,000 บาท
ตั้งแต่	50,000	-	100,000	บาท	2,000 บาท
เกิน	100,000	-	300,000	บาท	5,000 บาท
เกิน	300,000	-	500,000	บาท	10,000 บาท
เกิน	500,000	-	700,000	บาท	20,000 บาท
เกิน	700,000	-	1,000,000	บาท	30,000 บาท
เกิน	1,000,000	-	5,000,000	บาท	50,000 บาท
เกิน	5,000,000	-	20,000,000	บาท	100,000 บาท
เกิน	20,000,000	-	50,000,000	บาท	200,000 บาท
เกิน	50,000,000	-	80,000,000	บาท	500,000 บาท
เกิน	80,000,000	-	ขึ้นไป		1,000,000 บาท

อัตราค่าเพิ่มราคาที่กำหนดดังกล่าวให้ใช้ในการขายทอดตลาดทรัพย์สินแต่ละรายโดยตลอด ตั้งแต่ต้นจนเสร็จสิ้นไม่ว่าจะมีการเสนอราคาสูงขึ้นเพียงใดก็ตาม

ความในวรรคก่อนมิให้ใช้บังคับกับการขายทอดตลาดสังหาริมทรัพย์ที่มีราคาประเมินต่ำกว่า 50,000 บาท

9. ในการขายทอดตลาดสังหาริมทรัพย์ ที่มีผู้เสนอราคาสูงสุดไม่เกิน 50 ล้านบาท หากเจ้าพนักงานบังคับคดีเห็นสมควรขายให้รายงานผู้อำนวยการกอง ผู้อำนวยการสำนักงานบังคับคดีจังหวัด หรือสาขาแล้วแต่กรณี เพื่อขออนุมัติก่อนเคาะไม่ขาย ถ้าเป็นทรัพย์ที่มีผู้เสนอราคาสูงสุดเกินกว่า 50 ล้านบาท ขึ้นไปหากเจ้าพนักงานบังคับคดีเห็นสมควรขายให้รายงานตามลำดับชั้นเพื่อขออนุมัติอธิบดีหรือรองอธิบดี ผู้ได้รับมอบหมายก่อนเคาะไม่ขาย ทั้งนี้การรายงานในส่วนภูมิภาคให้ใช้วิธีโทรสาร

ส่วนการขายทอดตลาดสังหาริมทรัพย์ให้เจ้าพนักงานบังคับคดีผู้ออกไปทำการขายเป็นผู้พิจารณาอนุมัติและเคาะไม่ขาย

10. เมื่อได้รับการร้องขอขยายเวลาในการชำระราคาทรัพย์สินส่วนที่ค้างชำระ ซึ่งมีใช้กรณีที่เป็นผลมาจากการยกเลิกหรือเพิกถอนการขายทอดทรัพย์สินหรือศาลมีคำสั่งให้งดการบังคับคดี โดยมีหนังสือขอขยายระยะเวลาการพิจารณาให้สินเชื่อของสถาบันการเงินมาแสดงหรือมีเหตุอันสมควร ให้เจ้าพนักงานบังคับคดีรายงานข้อเท็จจริงตลอดจนพิเคราะห์พฤติการณ์แห่งคดีของผู้ร้องว่าผู้ร้องได้ยื่นคำร้องโดยสุจริตหรือไม่แล้วแต่เสนอผู้อำนวยการกอง ผู้อำนวยการสำนักงานบังคับคดีจังหวัดหรือสาขาแล้วแต่กรณีพิจารณาอนุญาตให้ขยายระยะเวลาได้อีกไม่เกิน 3 เดือน นับแต่วันครบกำหนดชำระราคา 15 วัน และไม่ว่ากรณีใดๆ ไม่ให้มีการขยายระยะเวลาอีก

11. เมื่อผู้ซื้อทรัพย์สินชำระเงินค่าซื้อทรัพย์สินต่อเจ้าพนักงานบังคับคดีครบถ้วนแล้ว ให้เจ้าพนักงานบังคับคดีจัดทำหนังสือแจ้งเจ้าพนักงานที่ดิน โอนกรรมสิทธิ์ให้แก่ผู้ซื้อในวันนั้นหรืออย่างช้าในวันทำการถัดไป หนังสือแจ้งเจ้าพนักงานที่ดินให้ผู้ว่าการกอง ผู้อำนวยการสำนักงานบังคับคดีจังหวัดหรือสาขา หรือผู้ได้รับมอบหมายเป็นผู้ลงนามและแจ้งให้ผู้ซื้อทราบว่าจะตามสัญญาผู้ซื้อทรัพย์สินต้องขอรับหนังสือโอนกรรมสิทธิ์ และมีสิทธินำไปเสร็จรับเงินที่มีรายการชำระค่าภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่ายมาขอรับคืนภาษีภายใน 20 วัน นับแต่วันชำระราคาครบถ้วนแล้ว หากไม่มารับหนังสือโอนกรรมสิทธิ์ หรือขอรับคืนภาษีภายในกำหนดข้างต้น จะถือว่าผู้ซื้อทรัพย์สินไม่ตั้งใจขอรับคืนภาษีดังกล่าว

กรณีขายทอดตลาดตามสำเนาเอกสารสิทธิ ให้เจ้าพนักงานบังคับคดีแจ้งให้ผู้ซื้อทราบข้อความตามวรรคแรก และหากไม่สามารถดำเนินการได้ภายในกำหนด ผู้ซื้อที่มีสิทธิขอขยายระยะเวลาการขอคืนภาษีต่อเจ้าพนักงานบังคับคดีภายใน 20 วัน นับแต่วันชำระราคาครบถ้วน และให้เจ้าพนักงานบังคับคดีเสนอผู้อำนวยการกอง ผู้อำนวยการสำนักงานบังคับคดีจังหวัดหรือสาขาแล้วแต่กรณีพิจารณาอนุญาตให้ขยายระยะเวลาการขอคืนภาษีได้อีกไม่เกิน 2 เดือน นับแต่วันครบกำหนดตามวรรคแรก

กรณีดังต่อไปนี้ผู้ซื้อ ไม่มีสิทธิขอรับเงินภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่ายคืน

(1) การขายโดยวิธีจํานองติดไป หรือการขายทอดตลาดห้องชุดที่มีค่าใช้จําายส่วนกลาง ค้างชำระเกินกว่าราคาสมควรขาย

(2) การขายในราคาต่ำกว่าร้อยละ 50 ของราคาประเมินตามประกาศกรมบังคับคดี เรื่องนโยบายขายทอดตลาดทรัพย์สิน

กรณีหักส่วน ได้ใช้แทนให้ถือวันที่ผู้ซื้อทรัพย์สินเพิ่มเป็นวันชำระเงินครบถ้วนหากไม่ต้องวางเงินเพิ่มให้ถือวันที่ครบกำหนดตามหมายแจ้งให้มารับหนังสือโอนกรรมสิทธิ์

เมื่อพ้นกำหนดเวลาตามวรรคหนึ่งหรือวรรคสอง หรือวรรคสี่แล้วแต่กรณี ให้ส่งสำนวนให้นักบัญชีแสดงบัญชีรับ – จ่าย ต่อไป

12. กรณีที่เจ้าพนักงานบังคับคดีเคาะไม้ขายให้แก่ผู้เสนอราคาสูงสุดแล้ว ต่อมาผู้ซื้อไม่ชำระราคาทรัพย์สินที่เหลือภายในระยะเวลาที่กำหนด ให้เจ้าพนักงานบังคับคดีมีคำสั่งริบเงินมัดจําที่ในวันทำการถัดไปนับจากวันครบกำหนด และให้นำทรัพย์สินดังกล่าวออกทำการขายใหม่

13. ในกรณีที่เจ้าพนักงานบังคับคดีได้ทำการขายทอดตลาดทรัพย์สินได้แต่เพียงบางส่วนให้เจ้าพนักงานบังคับคดีจัดทำบัญชีเพื่อจ่ายเงินได้จากการขายทรัพย์สินดังกล่าวให้เจ้าหนี้โดยกันเงินไว้สำหรับค่าใช้จ่ายต่างๆ ที่จะมีในการบังคับคดีต่อไป

14. ในกรณีที่มีการร้องขอเพิกถอนการขายทอดตลาดทรัพย์สิน หากผู้ซื้อประสงค์ที่จะได้รับเงินคืน และผู้อำนวยการกอง ผู้อำนวยการสำนักงานบังคับคดีจังหวัดหรือสาขาแล้วแต่กรณี มีคำสั่งให้คืนเงินให้ผู้ซื้อให้เจ้าพนักงานบังคับคดีคืนเงินให้แก่ผู้ซื้อ โดยเหลือไว้ร้อยละ 5.5 ของราคาที่ซื้อขาย

หากศาลมีคำสั่งถึงที่สุดให้ยกคำร้องขอเพิกถอนการขายทอดตลาด ให้พนักงานบังคับคดีแจ้งผู้ให้ซื้อชำระราคาส่วนที่เหลือภายใน 15 วัน นับแต่ได้รับแจ้ง

การขอขยายระยะเวลาตามวรรคสองให้ปฏิบัติตามข้อ 10

1.5 ให้เจ้าพนักงานพิทักษ์ทรัพย์ถือปฏิบัติโดยอนุโลม

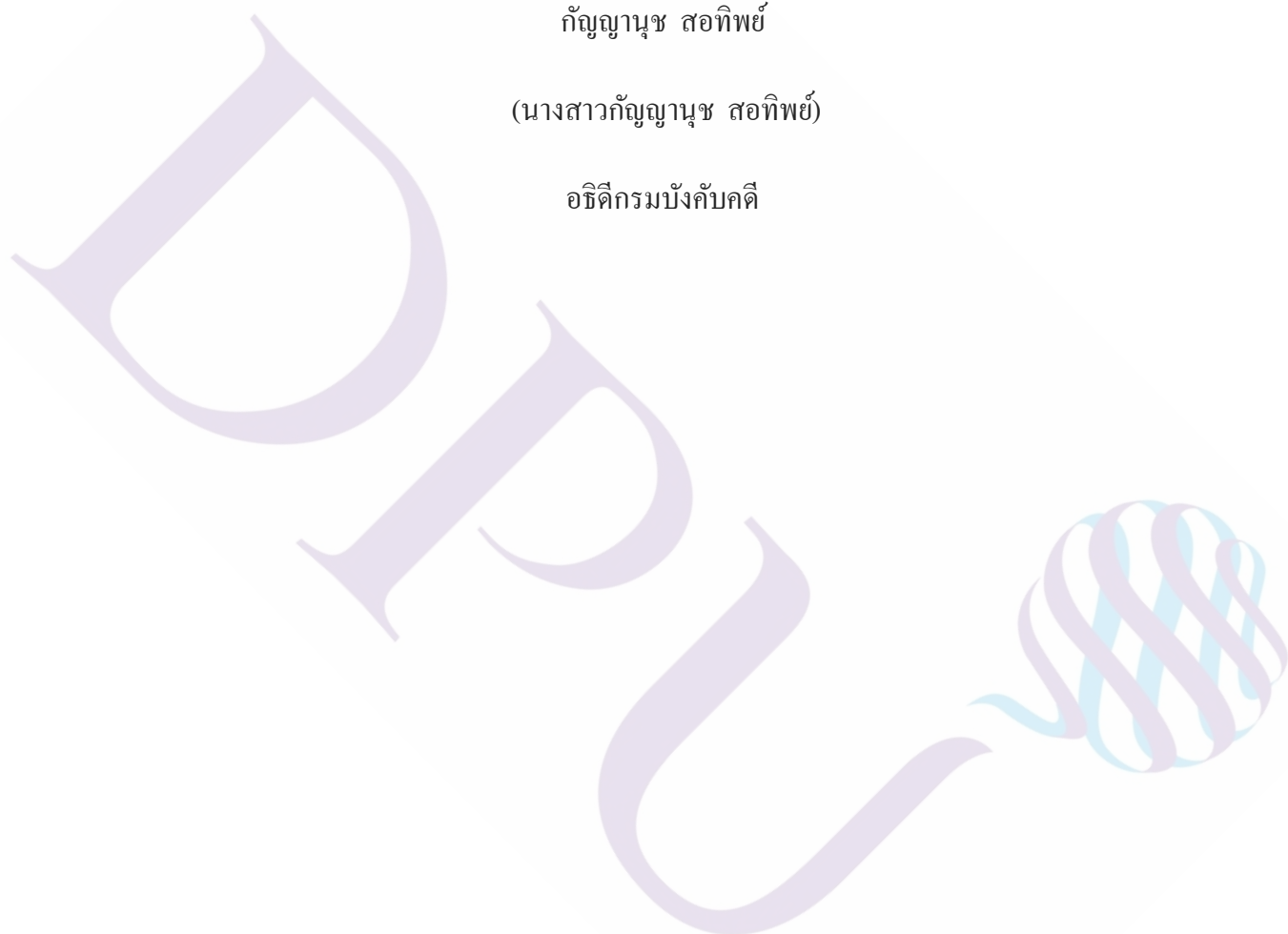
คำสั่งหรือบันทึกข้อความใดที่ขัดหรือแย้งกับคำสั่งนี้ ให้ถือปฏิบัติตามคำสั่งนี้
ทั้งนี้ ตั้งแต่บัดนี้เป็นต้นไป

สั่ง ณ วันที่ 25 กรกฎาคม พ.ศ. 2551

กัญญานุช สอทิพย์

(นางสาวกัญญานุช สอทิพย์)

อธิบดีกรมบังคับคดี



ภาคผนวก ฉ

(สำเนา)

คำสั่งกรมบังคับคดี

ที่ 503 / 2554

เรื่อง การปฏิบัติงานเกี่ยวกับการจำหน่ายทรัพย์สิน



(สำเนา)

คำสั่งกรมบังคับคดี

ที่ 503 / 2554

เรื่อง การปฏิบัติงานเกี่ยวกับการจำหน่ายทรัพย์สิน

ตามที่กรมบังคับคดีได้มีคำสั่งกรมบังคับคดีที่ 333-2551 ลงวันที่ 23 กรกฎาคม 2551 เรื่อง การปฏิบัติงานเกี่ยวกับการจำหน่ายทรัพย์สิน กำหนดแนวทางการปฏิบัติหน้าที่ของเจ้าพนักงานบังคับคดีเกี่ยวกับการคืนภาษีเงินได้ หัก ณ ที่จ่าย โดยที่มีความจำเป็นต้องปรับปรุงคำสั่งดังกล่าว เพื่อให้การปฏิบัติหน้าที่ของเจ้าพนักงานบังคับคดี เป็นไปในแนวทางเดียวกัน อาศัยอำนาจตามความในมาตรา 32 แห่งพระราชบัญญัติระเบียบบริหารราชการแผ่นดิน พ.ศ. 2534 จึงมีคำสั่งดังต่อไปนี้

ให้ยกเลิกความในข้อ 11 แห่งคำสั่งกรมบังคับคดีที่ 333/2551 ลงวันที่ 23 กรกฎาคม 2551 เรื่อง การปฏิบัติงานเกี่ยวกับการจำหน่ายทรัพย์สิน และให้ใช้ความต่อไปนี้แทน

“ข้อ 11 เมื่อผู้ซื้อทรัพย์สินชำระเงินค่าซื้อทรัพย์สินต่อเจ้าพนักงานบังคับคดีครบถ้วนแล้ว ให้เจ้าพนักงานบังคับคดีจัดทำหนังสือแจ้งเจ้าพนักงานที่ดิน โอนกรรมสิทธิ์ให้แก่ผู้ซื้อในวันนั้น หรืออย่างช้าในวันทำการถัดไป หนังสือแจ้งพนักงานที่ดินให้ผู้อำนวยการกอง ผู้อำนวยการสำนักงานบังคับคดีจังหวัด หรือสาขาหรือผู้ได้รับมอบหมายเป็นผู้ลงนาม และแจ้งสิทธิให้ผู้ซื้อทรัพย์สินทราบว่าตามสัญญาผู้ซื้อทรัพย์สินต้องขอรับหนังสือโอนกรรมสิทธิ์ และมีสิทธินำใบเสร็จรับเงินที่มีรายการชำระค่าภาษีได้หัก ณ ที่จ่ายมาขอรับคืนภายใน 20 วัน นับแต่วันชำระราคาครบถ้วน กรณีการขายตามสำเนาเอกสิทธิให้เจ้าพนักงานบังคับคดีแจ้งให้ผู้ซื้อทรัพย์สินยื่นคำร้องขอขยายระยะเวลาในการขอคืนภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่ายไว้ในวันรับหนังสือโอนกรรมสิทธิ์ทุกครั้ง โดยให้เจ้าพนักงานบังคับคดีเสนอผู้อำนวยการกอง ผู้อำนวยการสำนักงานบังคับคดีจังหวัดหรือสาขา พิจารณาอนุญาตให้ขยายระยะเวลาการขอคืนภาษีได้อีกไม่เกิน 2 เดือน นับแต่วันครบกำหนดการขอรับคืนภาษี 20 วัน เมื่อครบกำหนดดังกล่าวข้างต้นไม่ปรากฏการขอคืนภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่ายของผู้ซื้อทรัพย์สิน ให้เจ้าพนักงานบังคับคดีดำเนินการส่งสำนวนจัดทำบัญชีแสดงรายรับ – จ่าย

หากผู้ซื้อทรัพย์สินยื่นคำร้องและนำใบเสร็จรับเงินที่มีรายการชำระค่าภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่ายขอรับคืนภาษีภายหลังจากกำหนดระยะเวลาวรรคแรกสิ้นสุดลง ผู้ซื้อทรัพย์สินยังมีสิทธิได้รับคืนภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่ายนั้นได้ตามประมวลรัษฎากร เจ้าพนักงานบังคับคดีต้องคืนภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่ายให้แก่ผู้ซื้อทรัพย์สินเมื่อส่งสำนวนจัดทำบัญชีแสดงรายการรับ – จ่าย หากปรากฏว่าเจ้าพนักงานบังคับคดีได้จัดทำบัญชีแสดงรายรับ – จ่าย เสร็จสิ้นแล้วแต่ยังไม่ได้จ่ายเงินให้แก่ผู้มีส่วนได้เสีย ให้เจ้าพนักงานบังคับคดีดำเนินการปรับปรุงบัญชีแสดงรายการรับ – จ่าย คืนภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่ายให้แก่ผู้ซื้อทรัพย์สิน”

ทั้งนี้ ให้ถือปฏิบัติตั้งแต่บัดนี้เป็นต้นไป

สั่ง ณ วันที่ 22 เดือน กันยายน พ.ศ. 2554

(ลงชื่อ) วิศิษฐ์ วิศิษฐ์สรอรรถ

(ศาสตราจารย์พิเศษวิศิษฐ์ วิศิษฐ์สรอรรถ)

อธิบดีกรมบังคับคดี

ภาคผนวก ข
คำสั่งกรมบังคับคดี
ที่ 801 / 2556

เรื่อง การปฏิบัติงานเกี่ยวกับการจำหน่ายทรัพย์สิน



(สำเนา)

คำสั่งกรมบังคับคดี

ที่ ๘๐๑ / ๒๕๕๖

เรื่อง การปฏิบัติงานเกี่ยวกับการจำหน่ายทรัพย์สิน

ตามที่กรมบังคับคดีได้มีคำสั่งกรมบังคับคดีที่ ๘๐๑ / ๒๕๕๖ ลงวันที่ ๒๒ กันยายน ๒๕๕๔ เรื่อง การปฏิบัติงานเกี่ยวกับการจำหน่ายทรัพย์สิน กำหนดแนวทางการปฏิบัติหน้าที่ของเจ้าพนักงานบังคับคดี เกี่ยวกับการคืนเงินภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่าย นั้น

โดยที่มีความจำเป็นต้องปรับปรุงคำสั่งดังกล่าว เพื่อให้การปฏิบัติหน้าที่ของเจ้าพนักงานบังคับคดี เป็นไปด้วยความเรียบร้อยและมีประสิทธิภาพยิ่งขึ้น อาศัยอำนาจตามความในมาตรา ๓๒ แห่งพระราชบัญญัติ ระเบียบบริหารราชการแผ่นดิน พ.ศ. ๒๕๓๔ แก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติระเบียบบริหารราชการ แผ่นดิน (ฉบับที่ ๕) พ.ศ. ๒๕๔๕ จึงมีคำสั่งดังต่อไปนี้

๑. ให้ยกเลิกคำสั่งกรมบังคับคดีที่ ๕๐๓/๒๕๕๔ ลงวันที่ ๒๒ กันยายน ๒๕๕๔ เรื่องการปฏิบัติงาน เกี่ยวกับการจำหน่ายทรัพย์สิน

๒. ในการขายทอดตลาดทรัพย์สินของเจ้าพนักงานบังคับคดี ผู้ซื้อทรัพย์สินได้จากการขายทอดตลาดจะต้อง เป็นผู้เสียค่าธรรมเนียมในการโอน ค่าภาษีต่างๆจากการขายอสังหาริมทรัพย์และค่าอากรตามประมวลรัษฎากร เองทั้งหมด โดยผู้ซื้อทรัพย์สินไม่สามารถนำใบเสร็จรับเงินค่าภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่าย หรือค่าอากรแสตมป์มา ขอรับคืนจากเจ้าพนักงานบังคับคดีได้

๓. คำสั่งนี้ให้มีผลใช้บังคับสำหรับการขายทอดตลาดตามประกาศขายทอดตลาดที่มีกำหนดวันที่ ๑ ตั้งแต่วันที่ ๑ เมษายน ๒๕๕๖ เป็นต้นไป

๔. ให้เจ้าพนักงานพิทักษ์ทรัพย์สินถือปฏิบัติตามคำสั่งนี้โดยอนุโลม

สั่ง ณ วันที่ ๒๕ พฤศจิกายน พ.ศ. ๒๕๕๖

(ลงชื่อ) วิศิษฐ์ วิศิษฐ์สรอรรถ

(ศาสตราจารย์พิเศษวิศิษฐ์ วิศิษฐ์สรอรรถ)

อธิบดีกรมบังคับคดี

ภาคผนวก ซ

ตารางอัตราค่าธรรมเนียมการจดทะเบียน



ลำดับ ที่	ประเภท การจดทะเบียน	ค่าธรรมเนียม			ภาษีเงิน ได้ หัก ณ ที่จ่าย (1)	อากร (2)	ภาษีธุรกิจเฉพาะ
		มีทุนทรัพย์จำนวนมาก		ไม่มี ทุนทรัพย์ แปลงละ			
		ราคา ประเมิน	ทุนทรัพย์ ที่ผู้ขอแสดง				
1	ขาย 1.1 ขาย ขายเฉพาะส่วน แบ่งขาย 1.2 ขายทอดตลาด (3/1)	ร้อยละ 2	-	-	เสีย	เสีย	เสีย เว้นแต่จะอยู่ใน หลักเกณฑ์ที่ ไม่ต้องเสีย
2	ขายฝาก 2.1ขายฝาก,ขายฝาก เฉพาะส่วน 2.2 โอนสิทธิการไถ่จาก ขายฝาก,โอนสิทธิการไถ่ จากการขายฝากเฉพาะ ส่วน 2.2.1กรณีมีค่าตอบแทน 2.2.1 กรณีไม่มี ค่าตอบแทน เว้นแต่ เป็นการโอนโดย เสนหาไม่มีค่าตอบแทน ระหว่างผู้บุพการีกับ ผู้สืบสันดาน หรือระหว่าง คู่สมรส 2.3 ไถ่ถอนจากการขายฝาก เฉพาะส่วน,แบ่งไถ่ถอน จากขายฝาก(3/1)	ร้อยละ 2	-	-	เสีย	เสีย	เสีย เว้นแต่จะอยู่ใน หลักเกณฑ์ที่ ไม่ต้องเสีย
		ร้อยละ 2	-	-	ไม่เสีย	เสีย	ไม่เสีย
		ร้อยละ 2	-	-	ไม่เสีย	เสีย	ไม่เสีย
		ร้อยละ 0.5	-	-	ไม่เสีย	เสีย	ไม่เสีย
		-	-	50 บาท	เสีย(ดู ภาคผนวก เพิ่มเติม)	เสีย-ไม่เสีย (ดู ภาคผนวก เพิ่มเติม)	ไม่เสีย (ดูภาคผนวก เพิ่มเติม)

ลำดับ ที่	ประเภท การจดทะเบียน	ค่าธรรมเนียม			ภาษีเงินได้ หัก ณ ที่ จ่าย (1)	อากร (2)	ภาษีธุรกิจเฉพาะ
		มีทุนทรัพย์จำนวนมาก		ไม่มี ทุนทรัพย์ แปลงละ			
		ราคา ประเมิน	ทุนทรัพย์ ที่ ผู้ขอแสดง				
20	แบ่งทรัพย์สินระหว่าง คู่สมรส	-	-	50 บาท	เสียในส่วน ที่แบ่งเกิน กว่ากึ่งหนึ่ง	เสียในส่วน ที่แบ่งเกิน กว่ากึ่งหนึ่ง	เสียในส่วนที่แบ่ง เกินกว่ากึ่งหนึ่ง เว้นแต่จะอยู่ใน หลักเกณฑ์ที่ ไม่ต้องเสีย
21	แบ่งคืนทรัพย์สินของ ห้างหุ้นส่วนหรือบริษัท ให้ผู้เป็นหุ้นส่วนหรือผู้ ถือหุ้น แบ่งคืนให้ผู้เป็นหุ้นส่วน แบ่งคืนให้ผู้ถือหุ้น,แบ่ง แยกคืนให้ผู้เป็นหุ้นส่วน แบ่งแยกคืนให้ผู้ถือหุ้น	ร้อยละ 2	-	-	เสีย	เสีย	เสีย เว้นแต่จะอยู่ ในหลักเกณฑ์ที่ ไม่ต้องเสีย
22	โอนตามคำสั่งศาล ขายหรือให้ตามคำสั่งศาล โอนตามคำสั่งศาล						
	22.1.1 กรณีมีทุนทรัพย์	ร้อยละ 2 หรือ 0.5	-	-	เสีย	เสีย	เสียเว้นแต่จะอยู่ ในหลักเกณฑ์ที่ ไม่ต้องเสีย
	22.1.2 กรณีไม่มีทุน ทรัพย์ เช่น โอนให้ตัวการ (ตามคำพิพากษาศาล...)	-	-	50 บาท	เสีย-ไม่เสีย ดูข้อเท็จจริง เป็นกรณี ไป	เสีย-ไม่เสีย ดู ข้อเท็จจริง เป็นกรณี ไป	เสีย-ไม่เสียดู ข้อเท็จจริง เป็นกรณีไป

ภาคผนวก ฅ
สำเนาใบเสร็จรับเงินในราชการกรมที่ดิน





ใบเสร็จรับเงิน

เลขที่ 57-2440279

ในราชการกรมที่ดิน

R0059(RD66)/60

อปท.รูปแบบที่ดิน กรุงเทพมหานคร

สำนักงานที่ดิน กรุงเทพมหานคร สาขาดอนเมือง

ขายตามคำสั่งศาล

วันที่ 27 เดือน ตุลาคม พ.ศ.2557

หนังสือสำหรับอสังหาริมทรัพย์ โฉนดที่ดิน เลขที่ 122713 ระวาง 5136IV6832-05

เลขที่ดิน 2017 หน้าสำรวจ 16403 หมู่ที่ - ตำบล/แขวง ลาดโตนด จังหวัด กรุงเทพมหานคร

ราคาทุนทรัพย์ 1,500,000.00 บาท

ราคาประเมิน 1,174,820.00 บาท

ได้รับเงินจาก นายสุวัฒน์ ไวยพัฒน์ (คู่สัญญา นายพินิจ ทิพย์มณี)

ตามรายละเอียดดังนี้

รายการ	ค่าธรรมเนียม		รายการ	ค่าบริการ		หมายเหตุ
	บาท	สต.		บาท	สต.	
ค่าคำขอ	5	00	ภาษีเงินได้บุคคลธรรมดา	29,371	00	ค่าพยาน 20.00 บาท
ค่าธรรมเนียม อปท.	23,498	00	ภาษีเงินได้นิติบุคคล อากรแสตมป์ ภาษีธุรกิจเฉพาะ รายได้ส่วนท้องถิ่น			
รวม	23,503	00	รวม	29,371	00	

รวมทั้งสิ้น 52,874.00 บาท

(ตัวอักษร)

ห้าหมื่นสองพันแปดร้อยเจ็ดสิบบาทถ้วน

ไว้เป็นการถูกต้องแล้ว

(ลงชื่อ).....ผู้รับเงิน

สำหรับเจ้าของที่ดิน

ตำแหน่งเจ้าหน้าที่การเงินและบัญชี

การชำระเงินเป็นเช็ค ใบเสร็จรับเงินจะสมบูรณ์ก็ต่อเมื่อเจ้าหน้าที่ได้เรียกเก็บเงินตามเช็คได้ครบถ้วนแล้ว โปรดเก็บไว้เป็นหลักฐานในการเสียภาษีเงินได้ประจำปี

ภาคผนวก ๑

คำร้องที่ ท. 320 พ.ศ. 2557





คำร้องที่ ท. 320 พ.ศ. 2557

ศาลฎีกา

วันที่ 20 เดือน กุมภาพันธ์ พุทธศักราช 2557

ได้รับคำร้อง บริษัทบริหารสินทรัพย์กรุงศรีอยุธยา จำกัด
ลงวันที่ 10 เดือน กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2557

ผู้เข้าสวมสิทธิ์

ในคดีแพ่ง ระหว่าง	}	ธนาคารกรุงศรีอยุธยา จำกัด (มหาชน)	โจทก์
		โดยบริษัทบริหารสินทรัพย์กรุงศรีอยุธยา จำกัด ผู้เข้าสวมสิทธิ์	
		นางอนุพงษ์ ทวีสิทธิกุลลาภ	ผู้คัดค้าน
		นางภัทรพรภรหรืออุไร อัครวิลาศ	จำเลย

ความว่า ผู้สวมสิทธิ์มีความประสงค์ขอลอนคำร้องขอให้เพิกถอนการขายทอดตลาด
เพื่อดำเนินการขอรับเงินที่ได้จากการขายทอดตลาดหลักทรัพย์ดังกล่าว โปรดอนุญาต

หมายเหตุ จำเลยไม่ได้รับสำเนาคำร้อง ส่วนผู้คัดค้านยื่นคำร้องไม่คัดค้าน

คดีสืบเนื่องมาจากศาลชั้นต้นพิพากษาตามยอมให้จำเลยชำระหนี้เป็นเงิน 5,581,009.90 บาท
พร้อมดอกเบี้ยแก่โจทก์ จำเลยไม่ชำระ เจ้าพนักงานบังคับคดีได้ยึดที่ดิน โฉนดเลขที่ 84259 ตำบล
บางระมาด อำเภอดงสิงห์ จังหวัดกรุงเทพมหานคร ซึ่งเป็นทรัพย์จำนอง ออกขายทอดตลาด ผู้คัดค้าน
เป็นผู้ซื้อทรัพย์ได้ในราคา 1,620,000 บาท

ระหว่างบังคับคดี บริษัทบริหารสินทรัพย์กรุงศรีอยุธยา จำกัด ยื่นคำร้องขอสวมสิทธิ์
เข้าเป็นคู่ความแทนโจทก์ ศาลชั้นต้นอนุญาต

ผู้เข้าสวมสิทธิ์ยื่นคำร้องขอให้เพิกถอนการขายทอดตลาดและให้เจ้าพนักงานบังคับคดี
ดำเนินการขายทอดตลาดใหม่
/ ผู้คัดค้าน

ท. 320/2557

ผู้คัดค้านอุทธรณ์

ศาลอุทธรณ์พิพากษายืน

ผู้คัดค้านฎีกา ศาลชั้นต้นมีคำสั่งไม่รับฎีกา (อันดับ 34)

ผู้คัดค้านยื่นคำร้องอุทธรณ์คำสั่งไม่รับฎีกา (อันดับ 35)

คดีอยู่ระหว่างพิจารณาของศาลฎีกา

ผู้เข้าสวมสิทธิยื่นคำร้องนี้



ท. 320/2557

คำสั่ง

วันที่ 7 เดือน พฤษภาคม พุทธศักราช 2557

พิจารณาแล้ว เมื่อศาลอุทธรณ์ได้วินิจฉัยและมีคำสั่งชี้ขาดตัดสินคดีเกี่ยวกับคำร้องขอให้เพิกถอนการขายทอดตลาดไปแล้วเช่นนี้ จึงล่วงเลยเวลาที่ผู้เข้าสวมสิทธิจะขอถอนคำร้องขอให้เพิกถอนการขายทอดตลาดได้ ให้ยกคำร้อง.

นายทรงศิลป์ ธรรมรัตน์

นายประทีป คุณพินิจธรรมา

นายอิสระ นิ่มละมัย





ภาคผนวก ฎ

คำร้องที่ ท. 1560 พ.ศ. 2556



คำร้องที่ ท. 1560 พ.ศ. 2556

ศาลฎีกา

วันที่ 5 เดือน สิงหาคม พุทธศักราช 2556

ได้รับคำร้องของ นายอนุพงษ์ ทวีสิทธิกุลลาภ

ผู้คัดค้าน

ลงวันที่ 5 เดือน กันยายน พ.ศ. 2557

ในคดีแพ่ง ระหว่าง	}	ธนาคารกรุงศรีอยุธยา จำกัด (มหาชน)	โจทก์
		โดยบริษัทบริหารสินทรัพย์กรุงศรีอยุธยา จำกัด ผู้เข้าสวมสิทธิ	
		นางอนุพงษ์ ทวีสิทธิกุลลาภ	ผู้คัดค้าน
		นางภัทรพรภกรหรืออุไร อัครวิลาส	จำเลย

ความว่า ผู้คัดค้านฎีกา ศาลชั้นต้นมีคำสั่งว่า คำสั่งของศาลอุทธรณ์เป็นที่สุดแล้ว ตามประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง มาตรา 309 ทวิ วรรคสี่ ของพระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง (ฉบับที่ 18) พ.ศ. 2542 จึงไม่รับฎีกา

ผู้คัดค้านเห็นว่า ฎีกาของผู้คัดค้านข้อ 2.1 และข้อ 2.2 เป็นฎีกาเรื่องระยะเวลาที่ผู้เข้าสวมสิทธิได้ยื่นคำร้องต่อศาลเกินกำหนดระยะเวลาที่กฎหมายบัญญัติไว้ และระยะเวลาดังกล่าวเป็นภาระการพิสูจน์ของผู้เข้าสวมสิทธิที่จะต้องได้สวนให้ศาลเชื่อได้ว่าผู้ร้องได้ยื่นคำร้องต่อศาลภายในกำหนดระยะเวลาที่กำหนดไว้ จึงไม่อยู่ในบทบัญญัติของประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง มาตรา 309 ทวิ วรรคสองและวรรคสี่ ที่ให้เป็นที่สุด ขอศาลฎีกาได้โปรดพิจารณาและมีคำสั่งรับฎีกาของผู้คัดค้านไว้เพื่อพิจารณาต่อไป

หมายเหตุ ผู้เข้าสวมสิทธิลงลายมือชื่อรับสำเนาในคำร้อง

คดีสืบเนื่องมาจากศาลชั้นต้นพิพากษาตามยอมให้จำเลยชำระหนี้เป็นเงิน 5,581,000.90 บาท พร้อมดอกเบี้ยแก่โจทก์ จำเลยไม่ชำระ เจ้าพนักงานบังคับคดีได้ยึดที่ดิน โฉนดเลขที่ 84259 ตำบลบางระมาด อำเภอตลิ่งชัน จังหวัดกรุงเทพมหานคร ซึ่งเป็นทรัพย์สินของออกขายทอดตลาด ผู้คัดค้านเป็นผู้ซื้อทรัพย์สินได้ในราคา 1,620,000 บาท

ท. 1560/2556

ระหว่างบังคับคดี บริษัทรักษาพยาบาลกรุงเทพ จำกัด ยื่นคำร้องขอสวมสิทธิ
เข้าเป็นคู่ความแทนโจทก์ ศาลชั้นต้นอนุญาต

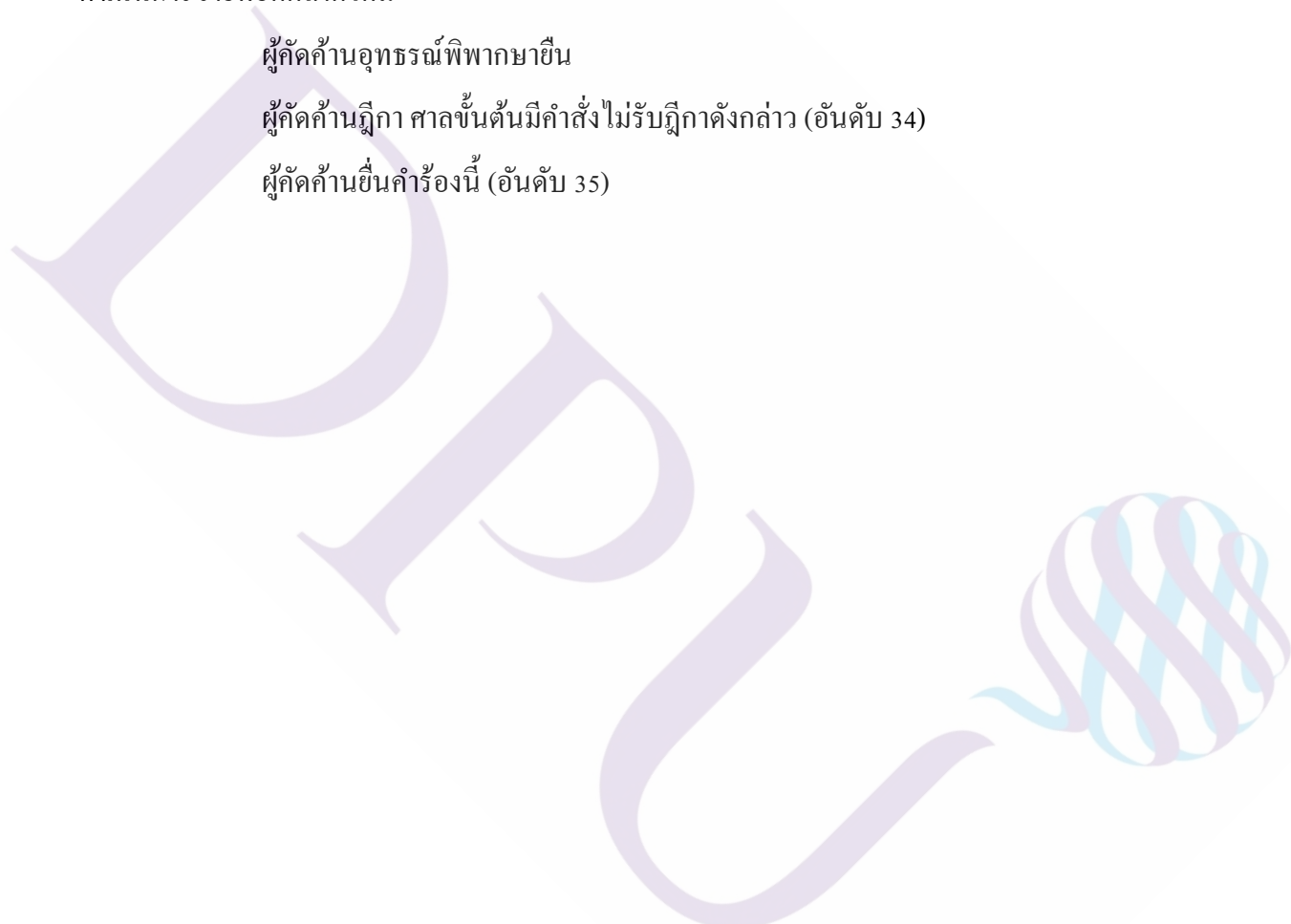
ผู้เข้าสวมสิทธิยื่นคำร้องขอให้เพิกถอนการขายทอดตลาด

ศาลชั้นต้นมีคำสั่งให้เพิกถอนการขายทอดตลาดและให้เจ้าพนักงานบังคับคดี
ดำเนินการขายทอดตลาดใหม่

ผู้คัดค้านอุทธรณ์พิพากษายืน

ผู้คัดค้านฎีกา ศาลชั้นต้นมีคำสั่งไม่รับฎีกาดังกล่าว (อันดับ 34)

ผู้คัดค้านยื่นคำร้องนี้ (อันดับ 35)



ท. 1560/2556

คำสั่ง

วันที่ 30 เดือน มกราคม พุทธศักราช 2557

พิเคราะห์แล้ว ที่ผู้คัดค้านฎีกาข้อ 2.1 และข้อ 2.2 อ้างว่า ผู้เข้าสวมสิทธิยื่นคำร้องขอให้เพิกถอนการขายทอดตลาดเกินกว่าสิบห้าวันนับแต่วันที่ทราบข้อความหรือพฤติการณ์อันเป็นมูลแห่งอ้างนั้นตามประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง มาตรา 309 ทวิ วรรคสาม ประกอบมาตรา 296 วรรคสาม เป็นฎีกาในปัญหาอันเกี่ยวข้องด้วยความสงบเรียบร้อยของประชาชน ผู้คัดค้านจึงมีสิทธิฎีกาต่อไปได้ ส่วนฎีกาของผู้คัดค้านข้อ 2.3 ที่ว่า เจ้าพนักงานบังคับคดีปฏิบัติหน้าที่ขายทอดตลาดทรัพย์พิพาทเกี่ยวกับกระบวนการบังคับคดีว่าเจ้าพนักงานบังคับคดีดำเนินการบังคับคดี ผ่าฝืนต่อกฎหมายตามประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง มาตรา 296 วรรคสอง หรือไม่ มิใช่โต้แย้งกันในเรื่องที่ว่าราคาที่ได้จากการขายทอดตลาดทรัพย์สินมีจำนวนต่ำกว่าสมควรนั้น เกิดจากการคบคิดกันฉ้อฉลในระหว่างผู้ที่เกี่ยวข้องในการเข้าสู่ราคาหรือความไม่สุจริตหรือความประมาทเลินเล่ออย่างร้ายแรงของเจ้าพนักงานบังคับคดีในการปฏิบัติหน้าที่ตามประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง มาตรา 309 ทวิ วรรคสอง อันจะทำให้คำสั่งศาลชั้นต้นเป็นที่สุดได้ตามประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง มาตรา 309 ทวิ วรรคสี่ ผู้คัดค้านจึงสิทธิฎีกาได้เช่นกัน ให้รับฎีกาของผู้คัดค้าน และให้ศาลชั้นต้นดำเนินการต่อไป

นายทรงศิลป์ ธรรมรัตน์

นายประทีป คุณพินิจธรรมา

นายอิสระ นิ่มละมัย

ประวัติผู้เขียน

ชื่อ - นามสกุล

กิตติศักดิ์ สงวนวงษ์

ประวัติการศึกษา

พ.ศ. 2544 นิติศาสตร์บัณฑิต มหาวิทยาลัยรามคำแหง

ตำแหน่งและสถานที่ทำงานปัจจุบัน

ทนายความและที่ปรึกษากฎหมาย

