

ประกาศคณะกรรมการกำหนดหลักเกณฑ์ในการกำหนดราคาเริ่มต้น และราคาที่เหมาะสมขายในการขายทอดตลาด

เรื่อง หลักเกณฑ์ในการกำหนดราคาเริ่มต้นและราคาที่เหมาะสมขายในการขายทอดตลาด

เพื่อให้การปฏิบัติหน้าที่ของเจ้าพนักงานบังคับคดีเป็นไปโดยความเรียบร้อย เหมาะสม และมีประสิทธิภาพ อาศัยอำนาจตามความในข้อ ๘ แห่งกฎกระทรวงกำหนดหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขในการขายทอดตลาด พ.ศ. ๒๕๕๔ แก้ไขเพิ่มเติมโดยข้อ ๒ แห่งกฎกระทรวงกำหนดหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขในการขายทอดตลาด (ฉบับที่ ๒) พ.ศ. ๒๕๕๕ คณะกรรมการกำหนดหลักเกณฑ์ในการกำหนดราคาเริ่มต้นและราคาที่เหมาะสมขายในการขายทอดตลาดจึงประกาศกำหนดหลักเกณฑ์ในการกำหนดราคาเริ่มต้นและราคาที่เหมาะสมขายในการขายทอดตลาดไว้ดังต่อไปนี้

ข้อ ๑ การขายทอดตลาดแต่ละครั้ง ให้เจ้าพนักงานบังคับคดีถือว่าราคาเริ่มต้นเป็นราคาที่เหมาะสมขายได้ตามมาตรา ๓๐๙ ทวิ แห่งประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง

ข้อ ๒ ในการกำหนดราคาเริ่มต้นในการขายทอดตลาด

ในกรณีที่มีราคาของคณะกรรมการกำหนดราคาทรัพย์สิน ให้เจ้าพนักงานบังคับคดีพิจารณาจากราคาประเมินของคณะกรรมการกำหนดราคาทรัพย์สิน

ในกรณีที่ไม่มีราคาของคณะกรรมการกำหนดราคาทรัพย์สิน แต่มีราคาประเมินของฝ่ายประเมินราคาทรัพย์สิน สำนักงานวางทรัพย์สินกลางและราคาประเมินของเจ้าพนักงานบังคับคดีให้เจ้าพนักงานบังคับคดีพิจารณาจากราคาประเมินของฝ่ายประเมินราคาทรัพย์สิน สำนักงานวางทรัพย์สินกลาง

ในกรณีที่ไม่มีราคาของคณะกรรมการกำหนดราคาทรัพย์สินและราคาประเมินของฝ่ายประเมินราคาทรัพย์สิน สำนักงานวางทรัพย์สินกลาง ให้เจ้าพนักงานบังคับคดีพิจารณาจากราคาประเมินของ เจ้าพนักงานบังคับคดี

ข้อ ๓ การขายทอดตลาดอสังหาริมทรัพย์โดยปลดการจำนองหรือปลดภาระผูกพันในทางจำนอง ให้เจ้าพนักงานบังคับคดีกำหนดราคาเริ่มต้นสำหรับการขายทอดตลาดแต่ละครั้งดังนี้

๓.๑ ในการขายทอดตลาดครั้งที่หนึ่ง ให้เจ้าพนักงานบังคับคดีกำหนดราคาเริ่มต้นตามราคาประเมินในข้อ ๒ โดยปัดตัวเลขที่เป็นเศษขึ้นเป็นเรื่อนหมื่น

๓.๒ ในการขายทอดตลาดครั้งที่สอง หากการขายทอดตลาดครั้งที่หนึ่ง เจ้าพนักงานบังคับคดีได้งดการขายทอดตลาดไว้เนื่องจากไม่มีผู้เข้าสู่ราคา ให้เจ้าพนักงานบังคับคดีกำหนดราคาเริ่มต้นเป็นจำนวนร้อยละเก้าสิบของราคาประเมินในข้อ ๒ โดยปัดตัวเลขที่เป็นเศษขึ้นเป็นเรื่อนหมื่น

๓.๓ ในการขายทอดตลาดครั้งที่สาม หากการขายทอดตลาดครั้งที่สอง เจ้าพนักงานบังคับคดีได้งดการขายทอดตลาดไว้เนื่องจากไม่มีผู้เข้าสู้ราคา ให้เจ้าพนักงานบังคับคดีกำหนดราคาเริ่มต้นเป็นจำนวนร้อยละแปดสิบของราคาประเมินในข้อ ๒ โดยปิดตัวเลขที่เป็นเศษขึ้นเป็นเรื่อนหมื่น

๓.๔ ในการขายทอดตลาดครั้งที่สี่เป็นต้นไป หากการขายทอดตลาดครั้งที่สาม เจ้าพนักงานบังคับคดีได้งดการขายทอดตลาดไว้เนื่องจากไม่มีผู้เข้าสู้ราคา ให้เจ้าพนักงานบังคับคดีกำหนดราคาเริ่มต้นเป็นจำนวนร้อยละเจ็ดสิบของราคาประเมินในข้อ ๒ โดยปิดตัวเลขที่เป็นเศษขึ้นเป็นเรื่อนหมื่น

ข้อ ๔ การขายทอดตลาดอสังหาริมทรัพย์โดยการจำนองติดไป ให้เจ้าพนักงานบังคับคดีคำนวณร้อยละตามหลักเกณฑ์ในข้อ ๓ โดยไม่ต้องปิดเศษขึ้นเป็นเรื่อนหมื่น หักด้วยยอดหนี้จำนองที่เป็นปัจจุบันตามที่ผู้รับจำนองแจ้งมา คงเหลือเท่าใดให้ปิดเศษขึ้นเป็นเรื่อนหมื่น

หากยอดหนี้จำนองดังกล่าวเกินราคาที่ได้คำนวณไว้ ให้เจ้าพนักงานบังคับคดีกำหนดราคาเริ่มต้นตามที่เห็นสมควร ทั้งนี้ ให้คำนึงถึงค่าใช้จ่ายและค่าฤชาธรรมเนียมในการบังคับคดี รวมถึงความเหมาะสมประการอื่นประกอบด้วย

ข้อ ๕ ในกรณีการขายทอดตลาดอสังหาริมทรัพย์ประเภทห้องชุด นอกจากจะต้องปฏิบัติตามข้อ ๓ และข้อ ๔ ตามแต่กรณีแล้ว ให้เจ้าพนักงานบังคับคดีหักค่าใช้จ่ายส่วนกลางที่ค้างชำระ (หากมี) โดยไม่รวมเบี้ยปรับตามที่เจ้าหน้าที่ตามคำพิพากษาหรือผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดแจ้งมาด้วย คงเหลือเท่าใดให้ปิดเศษขึ้นเป็นเรื่อนหมื่น หากเกินราคาที่ได้คำนวณไว้ให้เจ้าพนักงานบังคับคดีนำความในข้อ ๔ มาบังคับใช้โดยอนุโลม

ข้อ ๖ ในกรณีที่ราคาประเมินตามข้อ ๒ ต่ำกว่าหนึ่งแสนบาทถ้วน เมื่อเจ้าพนักงานบังคับคดีคำนวณราคาตามแต่กรณีแล้ว ให้ปิดตัวเลขที่เป็นเศษขึ้นเป็นเรื่อนพัน

ข้อ ๗ การขายทอดตลาดอสังหาริมทรัพย์ ให้เจ้าพนักงานบังคับคดีกำหนดราคาเริ่มต้นสำหรับการขายทอดตลาดแต่ละครั้งตามที่เห็นสมควร ทั้งนี้ ให้คำนึงถึงสภาพของทรัพย์สินในปัจจุบัน ราคาซื้อขายในท้องตลาด รวมถึงความเหมาะสมประการอื่น ๆ ประกอบด้วย ในกรณีที่อสังหาริมทรัพย์นั้นมีราคาประเมินในข้อ ๒ ตั้งแต่ห้าล้านบาทขึ้นไป ให้ผู้อำนวยการกองหรือผู้อำนวยการสำนักงานบังคับคดีจังหวัดหรือสาขาหรือส่วนย่อย พิจารณาเห็นชอบก่อนทำการขายทอดตลาดแต่ละครั้ง

ข้อ ๘ ในกรณีที่เจ้าพนักงานบังคับคดีต้องดำเนินการขายทอดตลาดใหม่หลังจากที่เคยเคาะไม้ขายทอดตลาดไปแล้ว ให้เจ้าพนักงานบังคับคดีกำหนดราคาเริ่มต้นสำหรับการขายทอดตลาดดังนี้

๘.๑ ในกรณีที่การขายทอดตลาดครั้งก่อนกำหนดราคาเริ่มต้นตามความในข้อ ๓.๑ ในการขายทอดตลาดครั้งใหม่ ให้เจ้าพนักงานบังคับคดีนำความในข้อ ๓.๑ ถึง ๓.๔ มาบังคับใช้โดยอนุโลม

๘.๒ ในกรณีที่การขายทอดตลาดครั้งก่อนกำหนดราคาเริ่มต้นตามความในข้อ ๓.๒ ในการขายทอดตลาดครั้งใหม่ ให้เจ้าพนักงานบังคับคดีนำความในข้อ ๓.๒ ถึง ๓.๔ มาบังคับใช้โดยอนุโลม

๘.๓ ในกรณีที่การขายทอดตลาดครั้งก่อนกำหนดราคาเริ่มต้นตามความในข้อ ๓.๓ ในการขายทอดตลาดครั้งใหม่ ให้เจ้าพนักงานบังคับคดีนำความในข้อ ๓.๓ ถึง ๓.๔ มาบังคับใช้โดยอนุโลม

๘.๔ ในกรณีที่การขายทอดตลาดครั้งก่อนกำหนดราคาเริ่มต้นตามความในข้อ ๓.๔ ในการขายทอดตลาดครั้งใหม่ ให้เจ้าพนักงานบังคับคดีนำความในข้อ ๓.๔ มาบังคับใช้โดยอนุโลม

ทั้งนี้ หากราคาเริ่มต้นต่ำกว่าหนึ่งแสนบาท ให้เจ้าพนักงานบังคับคดีปิดตัวเลขที่เป็นเศษขึ้น เป็นเรือนพัน

ในกรณีที่เป็นสังหาริมทรัพย์ ให้เจ้าพนักงานบังคับคดีนำความในข้อ ๗ มาบังคับใช้

ประกาศ ณ วันที่ ๑๑ มิถุนายน พ.ศ. ๒๕๕๕

กิตติพงษ์ กิตยารักษ์

ปลัดกระทรวงยุติธรรม

ประธานคณะกรรมการกำหนดหลักเกณฑ์ในการกำหนดราคาเริ่มต้น

และราคาที่สมควรขายในการขายทอดตลาด