

เรื่อง

การพัฒนากฎหมายเพื่อส่งเสริมการขายทอดตลาดห้องชุด

โครงการพัฒนาระบบงานกฎหมายนี้เป็นส่วนหนึ่งของการอบรมตามหลักสูตร

การพัฒนานักกฎหมายภาครัฐระดับต้น

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

พ.ศ. 2549

การพัฒนากฎหมายเพื่อส่งเสริมการขายทอดตลาดห้องชุด

โดย

- | | |
|---------------------|------------------|
| 1. นางศิริพร | อัครกษัตริย์ธรรม |
| 2. นางสาวจันทร์จิรา | เฉลิมวุฒิสักดิ์ |
| 3. นายวงศ์ | วงศ์วิวัฒน์ |
| 4. นายชย | ต่ายชานา |
| 5. นายพจนกรณ์ | วงศ์ปักษา |
| 6. นางพรรณพิมล | สุดไพเราะ |
| 7. นายพูนพล | ถามศรีจันทร์ |
| 8. นายทวี | สุจริตจิตร |
| 9. นางสาววันวิสาข์ | สมมะลวน |
| 10. นายสุรพล | จินต์วิไลรัตน์ |
| 11. นางสาวธิดารัตน์ | ทักษ์แก้ว |
| 12. นายลิขิต | สุครักษ์ |
| 13. นายธีรพงศ์ | คงขาว |
| 14. นางกัลยาณี | ชาวเหนือ |

โครงการพัฒนาระบบงานกฎหมาย เรื่อง การพัฒนากฎหมายเพื่อส่งเสริมการขายทอดตลาด.....
.....
ห้องชุด.....
อาจารย์ที่ปรึกษา นางสาววิณา จันทร์อารักษ์.....
อาจารย์ที่ปรึกษาร่วม (ถ้ามี) ----.....

อนุมัติให้เป็นส่วนหนึ่งของการอบรมหลักสูตรการพัฒนานักกฎหมายภาครัฐระดับต้น

.....
(นางสาววิณา จันทร์อารักษ์)
อาจารย์ที่ปรึกษา

.....
(นายกิตติ กิจโกศล)
กรรมการ

.....
(นางสาววรรณศิริ ทองวรรณ)
กรรมการ

.....
()
เลขานุการคณะกรรมการบริหารหลักสูตร
เพื่อการพัฒนาฯนักกฎหมายภาครัฐ

บทคัดย่อ

ปัจจุบันกรมบังคับคดี เป็นหน่วยงานหลักในการบังคับคดีตามคำพิพากษาหรือคำสั่งของศาล โดยทางเจ้าพนักงานบังคับคดี ไม่ว่าจะเป็นการยึด อายัด หรือขายทอดตลาดทรัพย์สิน ซึ่งในการปฏิบัติงานต้องปฏิบัติตามบทบัญญัติแห่งประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง แต่ก็ยังมีช่องว่างของบทบัญญัติแห่งกฎหมายดังกล่าวที่ไม่สามารถปฏิบัติงานได้ครอบคลุมและตรงกับข้อเท็จจริงที่เกิดขึ้น ในการนำกฎหมายมาปรับใช้กับข้อเท็จจริงที่เกิดขึ้นก็อาจก่อให้เกิดปัญหาหลาย ๆ ด้านตามมา ดังนั้น การแก้ไขประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่งก็เป็นเหตุผลสำคัญที่จะทำให้การปฏิบัติงานเป็นไปอย่างครอบคลุมและตรงกับข้อเท็จจริงที่เกิดขึ้น ยังผลให้เจ้าพนักงานบังคับคดีปฏิบัติงานได้อย่างมีประสิทธิภาพและเหมาะสมกับสภาวะการณ์ทางเศรษฐกิจและสังคมของประเทศในปัจจุบันที่มีการเปลี่ยนแปลงไปอย่างรวดเร็ว ซึ่งปัญหาที่พบอยู่บ่อย ๆ ในการขายทอดตลาดทรัพย์สินของกรมบังคับคดีก็มีอยู่หลายอย่าง อาทิเช่น การขายทอดตลาดห้องชุดนับว่าเป็นปัญหาสำคัญในอันดับต้น ๆ ของกรมบังคับคดี เพราะนอกจากจะไม่มีผู้สนใจเข้าสู้ราคาในการขายทอดตลาดแล้ว ยังพบว่าผู้ประมูลซื้อห้องชุดได้เกิดความเบื่อหน่าย ที่จะต้องรับภาระค่าใช้จ่ายส่วนกลางอันเกิดจากเจ้าของเดิมที่ค้างชำระต่อนิติบุคคลอาคารชุด หรือนิติบุคคลอาคารชุดเลิกไปแล้วไม่มีการตั้งนิติบุคคลอาคารชุดขึ้นมาใหม่ ทำให้ผู้ประมูลซื้อห้องชุดได้ไม่สามารถนำหนังสือรับรองรายการหนี้มาจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ได้ ทั้งนี้ เพราะการโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดมีพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 แก้ไขเพิ่มเติม พ.ศ. 2542 เข้ามาเกี่ยวข้อง เป็นเหตุให้การโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดเป็นไปได้อย่างยากเพราะต้องนำหนังสือรับรองจากผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดมาแสดงว่ามีได้เป็นหนี้ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับทรัพย์สินส่วนกลาง จึงจะทำการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ได้ ซึ่งปัญหาเหล่านี้ กรมบังคับคดีได้มีการออกระเบียบและคำสั่งต่าง ๆ มากมายมาตลอดเพื่อจะแก้ไขปัญหา และได้มีการเผยแพร่ตามสื่อต่าง ๆ โดยหวังว่าจะทำให้การขายทอดตลาดห้องชุดมีผู้สนใจมากขึ้น อันเป็นส่วนหนึ่งของการกระตุ้นเศรษฐกิจของประเทศ แต่ก็ยังไม่สามารถแก้ไขปัญหาให้มีผลในทางปฏิบัติได้อย่างเต็มที่ เพราะถูกจำกัดด้วยบทบัญญัติแห่งกฎหมาย

โครงการนี้ ได้มุ่งศึกษาและชี้ให้เห็นถึงสาเหตุที่แท้จริงของปัญหาการขายทอดตลาดอาคารชุดที่เกิดขึ้น พร้อมทั้งยกตัวอย่างคดีที่เกิดขึ้นจริงและทำการศึกษาเพื่อจะให้เห็นข้อเท็จจริงที่ชัดเจนขึ้น โดยหวังเป็นอย่างยิ่งว่าข้อมูลที่ได้อาจการศึกษาเกี่ยวกับการขายทอดตลาดห้องชุดดังกล่าว จะช่วยแก้ไขปัญหาการขายทอดตลาดห้องชุดได้บ้างไม่มากนักน้อย และเป็นประโยชน์แก่เจ้าพนักงานบังคับคดี อันจะทำให้การขายทอดตลาดห้องชุดเป็นไปอย่างมีประสิทธิภาพ เกิดความเป็นธรรมแก่คู่ความทุกฝ่าย สอดคล้องกับนโยบายเร่งรัดการขายทอดตลาดของกรมบังคับคดี ทั้งนี้รวมถึงผู้ใช้กฎหมายในหน่วยงานต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้อง และบุคคลทั่วไปด้วย แต่ทั้งนี้การแก้ไข

ปรับปรุงตัวบทกฎหมายอย่างเดียวกันไม่อาจแก้ไขปัญหาการขายทอดตลาดห้องชุดได้ทั้งหมด
สิ่งสำคัญที่สุด คือ ต้องอาศัยความร่วมมือร่วมใจในการแก้ไขปัญหาด้วยองค์ความรู้ที่เป็นระบบ
ของเจ้าหน้าที่ในหน่วยงานราชการทุกฝ่ายที่เกี่ยวข้อง ก็จะเป็นพลังสำคัญในการแก้ไขปัญหและ
อุปสรรคต่าง ๆ อันจะเป็นแนวทางที่จะนำไปสู่การพัฒนากฎหมายต่อไป

กิตติกรรมประกาศ

โครงการพัฒนาระบบกฎหมายฉบับนี้ สำเร็จลงได้ด้วยความกรุณาอิงของท่านวราภรณ์ ยิ้มพานิชย์ รองอธิบดีกรมบังคับคดี ฝ่ายพัฒนา ท่านสมภพ เจริญรักษ์ ผู้เชี่ยวชาญด้านการบังคับคดีแพ่ง นางพิมพ์ประไพ วิบูลย์ นิติกร 8 ว หัวหน้าฝ่าย กองจำหน่ายทรัพย์สิน และนางสาววิณา จันทร์อารักษ์ นิติกร 8 ว. หัวหน้าฝ่าย 2 กองบังคับคดีล้มละลาย 3 ที่ปรึกษากลุ่ม อีกทั้งยังได้ให้คำแนะนำ คำปรึกษา และสละเวลาอันมีค่าในการตรวจทาน แก้ไขข้อบกพร่องต่าง ๆ มาโดยตลอด

และขอขอบคุณกลุ่มงานวิชาการ สำนักงานวางทรัพย์สิน ที่เอื้อเฟื้อข้อมูล ตลอดจนพี่ ๆ เพื่อน ๆ และน้อง ๆ ชาวกรมบังคับคดีที่ทำให้กำลังใจและให้ความช่วยเหลือในด้านต่าง ๆ ทำให้โครงการพัฒนาระบบกฎหมายนี้สำเร็จลุล่วงไปด้วยดี

โครงการพัฒนาระบบกฎหมายฉบับนี้คงไม่อาจสำเร็จลงได้หากปราศจากความร่วมมือร่วมใจ และการเสียสละเวลาของคณะผู้จัดทำในกลุ่มทุกคน หากโครงการพัฒนาระบบกฎหมายฉบับนี้มีข้อบกพร่องประการใดหรือไม่สมบูรณ์ในเนื้อหาประการใด คณะผู้จัดทำขอน้อมรับคำติชม และขออภัยไว้ ณ โอกาสนี้ด้วย

สารบัญ

เรื่อง	หน้า
1. บทคัดย่อ -----	ก
2. กิตติกรรมประกาศ -----	ค
3. สารบัญ -----	ง
4. บทที่ 1 บทนำ -----	1
1.1 ความเป็นมา -----	1
1.2 วัตถุประสงค์และขอบเขตการศึกษา -----	2
1.3 ประโยชน์ที่ได้รับจากการศึกษา -----	3
5. บทที่ 2 หลักเกณฑ์และวิธีการขายทอดตลาดทรัพย์สินของเจ้าพนักงานบังคับคดี -----	4
2.1 การคำนวณและกำหนดราคาเริ่มต้นในการขายทอดตลาดห้องชุด -----	4
2.2 ข้อเท็จจริงจากคดีที่ส่งผลกระทบต่อการขายทอดตลาดห้องชุด -----	6
2.3 สภาพปัญหาที่เกิดขึ้นหลังจากศึกษาคดีตัวอย่าง -----	9
2.4 หลักการและเหตุผลของการประกาศใช้พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 -----	11
6. บทที่ 3 บทสรุป -----	20
31. สรุปผลการศึกษา -----	21
32. ข้อเสนอแนะ -----	23
7. บรรณานุกรม -----	24
8. ภาคผนวก -----	25
9. ประวัติผู้ศึกษา -----	26

บทที่ 1

บทนำ

1.1 ความเป็นมา

กรมบังคับคดีเป็นหน่วยงานที่อยู่ในสังกัดกระทรวงยุติธรรม มีอำนาจหน้าที่บังคับคดีแพ่งและคดีล้มละลาย ตลอดจนการวางทรัพย์ทั่วประเทศ ในการบังคับคดีตามคำพิพากษาหรือคำสั่งของศาล กรมบังคับคดีได้มีการปฏิบัติงานโดยอาศัยบทบัญญัติแห่งประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง แต่การปฏิบัติงานในบางครั้งก็ยังประสบกับปัญหาไม่สามารถดำเนินการให้สำเร็จลุล่วงได้ในเวลาอันรวดเร็ว เนื่องจากบทกฎหมายดังกล่าวไม่ครอบคลุมถึงข้อเท็จจริงที่เกิดขึ้นในปัจจุบัน อาทิเช่น ในการขายทอดตลาดห้องชุด แต่เดิมมีการดำเนินการยึดและขายทอดตลาดเหมือนกับการขายทอดตลาดอสังหาริมทรัพย์อื่นทั่ว ๆ ไป เมื่อมีการยึดห้องชุดแล้วเจ้าพนักงานบังคับคดีก็จะทำการแจ้งให้ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดทราบถึงการยึดห้องชุดเท่านั้น โดยมีได้แจ้งให้ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดแจ้งค่าภาระส่วนกลางให้ทราบแต่อย่างใด ซึ่งตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 ได้กำหนดให้นิติบุคคลอาคารชุดมีบุริมสิทธิพิเศษในภาระหนี้สินอันเกิดจากค่าใช้จ่ายส่วนกลางเหนือห้องชุด ซึ่งอยู่ในลำดับเดียวกันกับบุริมสิทธิเหนืออสังหาริมทรัพย์ในมรดกของอสังหาริมทรัพย์ ตามมาตรา 273 (1) แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ดังนี้ นิติบุคคลอาคารชุด จึงอยู่ในฐานะเจ้าหนี้อุบัติบุริมสิทธิ ซึ่งตามมาตรา 289 แห่งประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่งได้กำหนดให้เจ้าหนี้อุบัติบุริมสิทธิยื่นคำร้องต่อศาลเพื่อขอรับชำระหนี้ก่อนเจ้าหนี้อื่นได้จากมาตราดังกล่าวจะเห็นว่า หากนิติบุคคลอาคารชุดต้องการที่จะได้รับชำระหนี้ในภาระหนี้สินอันเกิดจากค่าใช้จ่ายส่วนกลางเหนือห้องชุด นิติบุคคลอาคารชุดก็ต้องยื่นคำร้องขอต่อศาล แต่ตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.2522 มาตรา 29 วรรค 2 ได้บัญญัติให้ผู้ขอต้องนำหนังสือรับรองจากผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดมาแสดงต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ว่ามีหนี้ค้างชำระค่าใช้จ่ายส่วนกลาง หากปรากฏว่ายังมีหนี้ค้างชำระค่าใช้จ่ายส่วนกลางก็ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ปฏิเสธไม่รับจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมให้ ตามมาตราดังกล่าวจึงเป็นช่องว่างให้นิติบุคคลอาคารชุดไม่ยื่นขอรับชำระหนี้ต่อศาลในฐานะเจ้าหนี้อุบัติบุริมสิทธิ และไม่ออกหนังสือรับรองรายการหนี้ให้ผู้ซื้อทรัพย์จากการขายทอดตลาดได้จนกว่าจะได้รับชำระหนี้ค่าใช้จ่ายส่วนกลางที่ค้างจ่ายเสียก่อน จึงเป็นการบังคับผู้ซื้อทรัพย์โดยปริยายให้ต้องชำระค่าใช้จ่ายส่วนกลางที่ผู้ถือกรรมสิทธิ์เดิมหรือจำเลยค้างชำระต่อนิติบุคคลอาคารชุดทั้งหมดก่อน จึงจะดำเนินการโอนกรรมสิทธิ์ได้ จากปัญหาดังกล่าวเป็นเหตุให้ผู้ซื้อห้องชุดต้องรับภาระในหนี้ค้างชำระค่าใช้จ่ายส่วนกลาง ซึ่งผิดวัตถุประสงค์ของการขายทอดตลาดทรัพย์ของกรมบังคับคดี ต่อมากรมบังคับคดีจึงได้มีคำสั่งออกมาเพื่อเป็นแนวทางให้เจ้าพนักงานบังคับคดีปฏิบัติและให้ผู้ซื้อทราบถึงภาระหนี้ก่อนที่จะขายทอดตลาดห้องชุด โดยในการยึดอาคารชุดให้เจ้าพนักงาน

บังคับคดีแจ้งให้ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดทราบ พร้อมทั้งสอบถามนิติบุคคลอาคารชุดว่าห้องชุดที่ยึดนั้นมีหนี้สินที่จะต้องรับผิดชอบหรือไม่ จำนวนเท่าใด เพื่อจะได้แจ้งไว้ในประกาศขายทอดตลาดทรัพย์สิน¹ ต่อมาก็ได้มีการนำมาหักกับราคาเริ่มต้นก่อนการขายทอดตลาด อันเป็นการช่วยเหลือภาระให้แก่ผู้ซื้อห้องชุดได้บ้าง ในกรณีที่ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดไม่แจ้งค่าภาระส่วนกลาง เจ้าพนักงานบังคับคดีก็จะให้เจ้าหนี้ผู้เป็น โจทก์หรือผู้แทนยื่นยันว่ามีค่าภาระส่วนกลางเท่าใด ในบางครั้งก็มีค่าภาระส่วนกลางเกินกว่าที่เจ้าหนี้ผู้เป็น โจทก์หรือผู้แทนยื่นยันมา หรือพบว่าค่าภาระส่วนกลางที่ได้รับแจ้งมีมากกว่าราคาประเมินของเจ้าพนักงานบังคับคดีที่ได้ประเมินไว้ ซึ่งปัญหาเหล่านี้กรมบังคับคดีได้ออกคำสั่งและระเบียบปฏิบัติออกมาเพื่อช่วยเหลือภาระของผู้ซื้ออันเกิดจากค่าส่วนกลาง และเป็นการจูงใจให้ผู้ซื้อสนใจที่จะซื้อห้องชุดมากขึ้น แต่ก็ยังพบปัญหาอยู่เนื่อง ๆ เพราะไม่สามารถทำได้เต็มที่ด้วยขีดจำกัดในข้อกฎหมาย

1.2 วัตถุประสงค์และขอบเขตการศึกษา

จากปัญหาเหล่านี้ จึงได้มีการศึกษากฎหมายและระเบียบคำสั่งที่เกี่ยวข้องเพื่อหาทางแก้ไขปัญหาและอุปสรรคต่าง ๆ ให้ลุล่วง โดยมุ่งหวังที่จะแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง ในส่วนที่เกี่ยวกับการขายทอดตลาดห้องชุด เพื่อแก้ไขปัญหาข้างต้น เป็นการลดขั้นตอนในการบังคับคดีเพื่อมิให้ส่งผลกระทบต่อความยุติธรรม เป็นการส่งเสริมหรือจูงใจแก่ผู้ที่มีความสนใจในการซื้อทรัพย์สินจากการขายทอดตลาด และเป็นการลดภาระความเสี่ยงของผู้ซื้อในอันที่จะต้องรับภาระค่าส่วนกลางค้างจ่าย ซึ่งเป็นหนี้ที่ผู้ซื้อทรัพย์สินไม่ได้ก่อขึ้น ส่งผลให้การขายทอดตลาดห้องชุดเป็นไปด้วยความสะดวก รวดเร็ว และเป็นธรรมแก่คู่ความทุกฝ่าย รวมทั้งคุ้มครองสิทธิในทรัพย์สินของบุคคลภายนอกคดีด้วย

โครงการนี้มุ่งที่จะชี้ให้เห็นสาเหตุที่แท้จริงของปัญหาอาคารชุดในภาพรวมที่เกิดขึ้น เพื่อพัฒนากฎหมายและส่งเสริมการขายทอดตลาดห้องชุด มีวัตถุประสงค์เพื่อหาทางแก้ไขปรับปรุงกฎหมายที่เป็นอุปสรรคต่อการขายทอดตลาดห้องชุดของกรมบังคับคดี มุ่งศึกษาประเด็นปัญหาข้อเท็จจริงจากกรณีศึกษาต่าง ๆ ตลอดจนระเบียบคำสั่งที่เกี่ยวข้อง รวมทั้งวิธีการแก้ไขปัญหาและผลกระทบที่เกิดจากการแก้ไขปัญหา สรุปผลการศึกษา เพื่อนำไปสู่การแก้ไขปรับปรุงกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการขายทอดตลาดห้องชุดของกรมบังคับคดี อันจะส่งผลให้การขายทอดตลาดห้องชุดเป็นที่สนใจของประชาชน และสัมฤทธิ์ผลตามนโยบายเร่งรัดการขายทอดตลาดทรัพย์สินของกรมบังคับคดี

¹ คำสั่งกรมบังคับคดีที่ 433/2537 เรื่อง การแจ้งการยึดห้องชุดต่อผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด

1.3 ประโยชน์ที่ได้รับจากการศึกษา

1.3.1 ให้ผู้ซื้อห้องชุดจากการขายทอดตลาดของกรมบังคับคดี ได้รับความคุ้มครองไม่ต้องถูกบังคับให้ชำระค่าใช้จ่ายส่วนกลางก่อนการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ เนื่องจากความรับผิดชอบในค่าใช้จ่ายดังกล่าวเป็นความรับผิดชอบของผู้ถือกรรมสิทธิ์เดิมหรือลูกหนี้

1.3.2 เมื่อผู้ซื้อห้องชุดชำระราคาครบถ้วนแล้ว สามารถดำเนินการโอนกรรมสิทธิ์และเข้าไปใช้ประโยชน์ในห้องชุดที่ซื้อได้ทันที

1.3.3 เจ้าหนี้ได้รับชำระหนี้มากขึ้น ในขณะที่ยอดหนี้ของลูกหนี้ก็ลดลงจากการที่ไม่ต้องนำค่าใช้จ่ายส่วนกลางค้างชำระมาหักจากราคาสมควรขาย

1.3.4 ผู้ซื้อสามารถโอนกรรมสิทธิ์ได้เร็วขึ้นส่งผลให้เจ้าหนี้ได้รับชำระหนี้เร็วขึ้น

1.3.5 จำนวนขายทอดตลาดห้องชุดของกรมบังคับคดีมีปริมาณลดลง

1.3.6 ลดประเด็นข้อโต้แย้งอันเป็นผลทำให้คดีไปสู่ศาลน้อยลง

1.3.7 มีผู้สนใจเข้าประมูลซื้อห้องชุดจากการขายทอดตลาดของกรมบังคับคดีมากขึ้น สถาบันการเงินมีความมั่นใจในการปล่อยสินเชื่อ ทำให้เกิดสภาพคล่องทางการเงินลดปัญหาหนี้ที่ไม่ก่อให้เกิดรายได้ ส่งผลให้เศรษฐกิจโดยรวมของประเทศดีขึ้น

1.3.8 เป็นการบังคับให้นิติบุคคลอาคารชุด ต้องใช้สิทธิเรียกร้องในค่าใช้จ่ายส่วนกลางตามกฎหมาย โดยในคดีแพ่งต้องยื่นคำร้องขอรับชำระหนี้บุริมสิทธิ ตามมาตรา 289 แห่งประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง สำหรับคดีล้มละลายต้องยื่นคำขอรับชำระหนี้ตามมาตรา 91 แห่งพระราชบัญญัติล้มละลาย พุทธศักราช 2483 เป็นผลให้ไม่เกิดการได้เปรียบเสียเปรียบในระหว่างบรรดาเจ้าหนี้ด้วยกัน

บทที่ 2

หลักเกณฑ์และวิธีการขายทอดตลาดทรัพย์สินของเจ้าพนักงานบังคับคดี

2.1 การคำนวณและกำหนดราคาเริ่มต้นในการขายทอดตลาดห้องชุด

เมื่อเจ้าหนี้ตามคำพิพากษานำเจ้าพนักงานบังคับคดียึดทรัพย์สินตามหมายบังคับคดีหรือคำสั่งของศาลเพื่อขายทอดตลาดนำเงินมาชำระหนี้ให้แก่เจ้าหนี้ตามคำพิพากษา กรมบังคับคดีจึงได้ออกคำสั่งและแนวปฏิบัติเพื่อให้การบังคับคดีเป็นไปด้วยความเรียบร้อย รวดเร็ว และมีประสิทธิภาพ ซึ่งในการขายห้องชุดมีหลักเกณฑ์ในการกำหนดราคาเริ่มต้นในการขายทอดตลาด ดังนี้ คือ การคำนวณและกำหนดราคาเริ่มต้นในการขายทอดตลาดห้องชุดของเจ้าพนักงานบังคับคดีนั้น เจ้าพนักงานบังคับคดีคำนวณราคาเริ่มต้นห้องชุด โดย

2.1.1 ปฏิบัติตามแนวปฏิบัติเกี่ยวกับการยึดทรัพย์ ชับไล่ รื้อถอน และจำหน่ายทรัพย์สิน ข้อ 18.4 ซึ่งมีข้อความว่า กรณีขายทอดตลาดห้องชุด

(1) ในการคำนวณราคาสมควรขายให้คำนวณร้อยละของราคาประเมินตามนโยบายการขายทอดตลาดทรัพย์สิน หักด้วยค่าใช้จ่ายส่วนกลางที่ค้างชำระ(หากมี)ตามที่เจ้าหนี้ตามคำพิพากษาหรือผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดแจ้งมา คงเหลือเท่าใดปัดเศษขึ้นเป็นเรือนหมื่น

(2) หากค่าใช้จ่ายส่วนกลางที่ค้างชำระเกินราคาสมควรขายให้เจ้าพนักงานบังคับคดีนโยบายการขายทอดตลาดสังหาริมทรัพย์มาใช้โดยอนุโลม²

2.1.2 นโยบายการขายทอดตลาดของกรมบังคับคดี

(1) การประกาศขายทอดตลาดอสังหาริมทรัพย์

1.1 ให้เจ้าพนักงานบังคับคดีแจ้งราคาประเมินขณะยึดหรือราคาประเมินของฝ่ายประเมินราคา สำนักงานวางทรัพย์กลาง หรือราคาของคณะกรรมการ หรือคณะกรรมการกำหนดราคาทรัพย์สิน แล้วแต่จำนวนใดจะสูงกว่ากันในประกาศขายทอดตลาดทรัพย์สิน เพื่อให้คู่ความ ผู้มีส่วนได้เสีย และประชาชนผู้สนใจได้ทราบ

1.2 การขายทอดตลาดทรัพย์สิน เจ้าพนักงานบังคับคดีจะกำหนดราคาเริ่มต้นเป็นจำนวนร้อยละแปดสิบของราคาข้อ 1.1 โดยจะปัดตัวเลขที่เป็นเศษขึ้นเป็นเรือนหมื่น และถือเป็นราคาสมควรขาย

² แนวทางปฏิบัติเกี่ยวกับการยึด ชับไล่ รื้อถอน และจำหน่ายทรัพย์สิน ฉบับลงวันที่ 8 กันยายน 2548

1.3 หากในครั้งก่อนเจ้าพนักงานบังคับคดีได้เลื่อนการขายทอดตลาดทรัพย์สินไป เนื่องจากผู้มีส่วนได้เสียคัดค้านราคาในการขายทอดตลาด ครั้งต่อมาเจ้าพนักงานบังคับคดีจะถือเอา ราคาที่เคยมีผู้เสนอราคาไว้สูงสุดในครั้งนั้นเป็นราคาสมควรขาย หากมีผู้เสนอราคาสูงสุด เป็นจำนวนไม่น้อยกว่าราคาที่เคยมีผู้เสนอในครั้งก่อนและเป็นจำนวนไม่น้อยกว่าร้อยละห้าสิบ ของราคาประเมินตามข้อ 1.1 กับทั้งผู้มีส่วนได้เสียฝ่ายที่ไม่เคยคัดค้านราคา ไม่คัดค้านราคาในการ ขายทอดตลาดทรัพย์สินครั้งหลังนี้ ให้เจ้าพนักงานบังคับคดีเกาะไม้ขายให้แก่ผู้เสนอราคาสูงสุด หากในการขายครั้งก่อนเจ้าพนักงานบังคับคดีได้เลื่อนการขายทอดตลาดทรัพย์สิน เนื่องจาก ไม่มีผู้เข้าสู่ราคา หรือมีผู้เสนอราคาแต่ราคาที่เสนอต่ำกว่าราคาที่เสนอตามข้อ 1.2 ในการประกาศ ขายทอดตลาดทรัพย์สินครั้งที่ 2 เป็นต้นไป เจ้าพนักงานบังคับคดีจะถือเอาราคาที่สมควรขาย เป็นจำนวนไม่น้อยกว่าร้อยละห้าสิบของราคาประเมินตามข้อ 1.1 โดยปิดตัวเลขที่เป็นเศษขึ้น เป็นเรือนหมื่น

2.1.3 ในการขายทอดตลาดหรือจำหน่ายทรัพย์สิน โดยวิธีอื่นสำหรับห้องชุด ซึ่งมีราคาประเมินที่ยึดไว้ไม่ถึง 1,500,000.- บาท (หนึ่งล้านห้าแสนบาท) ให้ใช้ราคาประเมินของ กรมที่ดินประกอบดุลพินิจในการขายด้วย³

2.1.4 บันทึกข้อความกลุ่มวิชาการ สำนักงานวางทรัพย์กลาง ที่ ยช 0521.01/959 ลงวันที่ 21 สิงหาคม 2549 ในการคำนวณราคาสมควรขาย เจ้าพนักงานบังคับคดีจึงควรรนำค่าปรับ ไปหักออกจากราคาสมควรขายด้วย เนื่องจากถือเป็นค่าใช้จ่ายตามมาตรา 18 แห่งพระราชบัญญัติ อาคารชุด พ.ศ. 2522 ซึ่งในการคำนวณและคิดราคาเริ่มต้นของเจ้าพนักงานบังคับคดีนั้น เจ้าพนักงานบังคับคดีปฏิบัติดังนี้ คือ

(1) ในกรณีมีการจัดส่งสำนักงานวางทรัพย์กลางประเมินราคา ให้เจ้าพนักงาน บังคับคดีนำเอาราคาประเมินของเจ้าพนักงานบังคับคดีมาเปรียบเทียบกับราคาของสำนักงาน วางทรัพย์กลางว่าราคาใดสูงกว่ากัน ให้ใช้ราคาที่สูงกว่ามาเป็นฐานในการคิดราคาสมควรขาย โดยการขายทอดตลาดครั้งที่ 1 ให้นำราคาดังกล่าวมาคูณด้วยร้อยละแปดสิบและหักลบด้วย ค่าส่วนกลางที่ค้างชำระ แล้วปิดเศษให้เป็นหลักหมื่น เช่น ราคาเจ้าพนักงานบังคับคดีหรือ ราคาสำนักงานวางทรัพย์กลาง x ร้อยละ 80 - ค่าส่วนกลางค้างชำระ = ราคาสมควรขาย (ปิดเศษเป็นหลักหมื่น) หากขายครั้งที่ 1 ไม่มีผู้สนใจเข้าสู่ราคา การขายครั้งที่ 2 เจ้าพนักงาน- บังคับคดีจะกำหนดราคาเริ่มต้นที่ 50% ของราคาเจ้าพนักงานบังคับคดีหรือราคาสำนักงาน- วางทรัพย์กลาง เช่น ราคาเจ้าพนักงานบังคับคดีหรือราคาสำนักงานวางทรัพย์กลาง x ร้อยละ 50 - ค่าส่วนกลางค้างชำระ = ราคาสมควรขาย (ปิดเศษเป็นหลักหมื่น)

³ คำสั่งกรมบังคับคดีที่ 782/2545 เรื่อง การประเมินราคาเพื่อประกอบการขายทอดตลาดทรัพย์สินในส่วนกลาง

(2) กรณีไม่มีราคาของสำนักงานวางทรัพย์สินกลางให้เจ้าพนักงานบังคับคดีนำราคาของกรมที่ดินมาเปรียบเทียบกับราคาเจ้าพนักงานบังคับคดี หากราคาใดสูงกว่ากันให้นำมาใช้เป็นฐานในการคิดราคาสมควรขาย เช่น ราคาเจ้าพนักงานบังคับคดีหรือราคาเจ้าพนักงานที่ดินแล้วแต่ราคาใดสูงกว่า \times ร้อยละ 80 – ค่าใช้จ่ายส่วนกลาง = ราคาสมควรขาย (พิเศษเป็นหลักหมื่น) โดยการขายครั้งที่ 1 หากไม่มีผู้ใดสนใจเสนอราคา การขายครั้งที่ 2 ใช้เริ่มต้นราคาที่ 50% ของราคาดังกล่าว

2.2 ข้อเท็จจริงจากคดีที่ส่งผลกระทบต่อการขายทอดตลาดห้องชุด

จากนโยบายและวิธีการขายทอดตลาดห้องชุดเพื่อเร่งรัดการขายทอดตลาดของกรมบังคับคดีและเพื่อให้ประชาชนสนใจเข้าประมูล จึงนำตัวอย่างข้อเท็จจริงของคดีที่เกิดผลกระทบต่อกรมบังคับคดีและเกิดปัญหาจากบทบัญญัติของมาตรา 29 แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 แก้ไขเพิ่มเติม พ.ศ. 2542 ดังกล่าว มาศึกษาเพื่อชี้ให้เห็นถึงผลกระทบ ดังนี้

คดีแรก คดีของศาลทรัพย์สินทางปัญญาและการค้าระหว่างประเทศกลาง หมายเลขแดงที่ กค.205/2543 ระหว่าง ธนาคารกรุงไทย จำกัด (มหาชน) โจทก์ บริษัท เอมสตาร์ส เทรดิง จำกัด ที่ 1 กับพวก จำเลย

เมื่อวันที่ 16 ตุลาคม 2544 ผู้แทน โจทก์ ได้แถลงขอนำยึดห้องชุดเลขที่ 3726/152(466/127) ชั้นที่ 21, 22 อาคารเลขที่ 1 ชื่ออาคารชุดริเวอร์ไซด์ทาวเวอร์ 2 ทะเบียนอาคารชุดเลขที่ 7/2535 แขวงบางโคล่ (บางขวาง) เขตยานนาวา (บางรัก) กรุงเทพมหานคร โดยเจ้าพนักงานบังคับคดีได้ประเมินราคา 10,500,000 บาท และสำนักงานวางทรัพย์สินกลางประเมินราคา 15,000,000 บาท

ต่อมาวันที่ 19 ธันวาคม 2547 เจ้าพนักงานบังคับคดีได้ทำการขายทอดตลาดห้องชุดเลขที่ดังกล่าว โดยผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดริเวอร์ไซด์ทาวเวอร์ 2 ได้แจ้งต่อเจ้าพนักงานบังคับคดีว่าห้องชุดเลขที่ดังกล่าวมีค่าใช้จ่ายส่วนกลางค้างชำระตั้งแต่เดือนตุลาคม 2542 ถึงเดือนพฤศจิกายน 2547 ดังนี้คือ

1) ค่าใช้จ่ายส่วนกลาง	1,236,250.00 บาท
2) ค่าปรับค้างชำระล่าช้า	49,028,930.55 บาท
3) ภาษี	1,881.26 บาท
4) ดอกเบี้ย	129,600.54 บาท
รวมยอดหนี้ค้างชำระทั้งสิ้น	50,396,262.35 บาท

เจ้าพนักงานบังคับคดีจึงได้นำภาระหนี้สินค้างชำระจำนวน 50,396,262.35 บาท ไปคำนวณในการกำหนดราคาเริ่มต้น ซึ่งปรากฏว่าภาระหนี้สินดังกล่าวสูงกว่าราคาประเมินของ

เจ้าพนักงานบังคับคดีและสำนักงานวางทรัพย์กลาง เจ้าพนักงานบังคับคดีจึงไม่กำหนดราคาเริ่มต้นปรากฏว่ามีผู้เสนอราคาสูงสุด เจ้าพนักงานบังคับคดีเห็นว่าราคาที่มีผู้เสนอราคาสูงสุดเป็นราคาที่สมควรขายแล้ว จึงได้นับสามพร้อมเคาะไม้ขายไปในราคา 20,502,000 บาท

ต่อมาวันที่ 23 ธันวาคม 2547 ผู้ซื้อได้แถลงต่อเจ้าพนักงานบังคับคดีว่าได้รับแจ้งจากนิติบุคคลอาคารชุดว่า ภาระหนี้ส่วนกลางของห้องชุดที่ซื้อได้ดังกล่าวมีจำนวน 70 ล้านบาท แต่ขณะที่เจ้าพนักงานบังคับคดีประกาศขายทอดตลาดทรัพย์ นิติบุคคลอาคารชุดได้แจ้งยอดภาระหนี้ส่วนกลางค้างชำระคิดถึงเดือนพฤศจิกายน 2547 เป็นจำนวน 50,396,262.35 บาท ซึ่งยอดภาระหนี้ส่วนกลางค้างชำระดังกล่าว เจ้าพนักงานบังคับคดีได้รับแจ้งจากนิติบุคคลอาคารชุดโดยตรงเป็นหนังสือแล้ว การที่นิติบุคคลอาคารชุดเรียกเก็บเงินภาระหนี้ส่วนกลางค้างชำระจากผู้ซื้อเป็นจำนวนถึง 70 ล้านบาท จึงไม่เป็นธรรมกับผู้ซื้อ ขอให้เจ้าพนักงานบังคับคดีหมายเรียกตัวแทนนิติบุคคลอาคารชุดมาสอบถามและตกลงในเรื่องภาระหนี้ส่วนกลางค้างชำระดังกล่าวและขอขยายระยะเวลาชำระเงินส่วนที่เหลือออกไปจนกว่าศาลจะมีคำสั่งถึงที่สุดในเรื่องดังกล่าว โดยเจ้าพนักงานบังคับคดีได้นัดพร้อมนิติบุคคลอาคารชุดและผู้ซื้อทรัพย์มาสอบถามและตกลงกันในเรื่องภาระหนี้ส่วนกลางค้างชำระ ซึ่งต่อมาปรากฏว่านิติบุคคลอาคารชุดและผู้ซื้อไม่สามารถตกลงกันในเรื่องภาระหนี้ส่วนกลางได้ เมื่อวันที่ 24 มิถุนายน 2548 ผู้ซื้อทรัพย์จึงได้ยื่นฟ้องนิติบุคคลอาคารชุดริเวอร์ไซด์ ทาวเวอร์ 2 เป็นจำเลยต่อศาลแพ่งกรุงเทพใต้ขอให้ศาลมีคำพิพากษาให้จำเลยรับเงินค่าใช้จ่ายส่วนกลางค้างชำระจำนวน 1,530,103.11 บาท จากโจทก์และให้จำเลย ออกหนังสือรับรองรายการหนี้อันเกิดจากค่าใช้จ่ายส่วนกลางตามพระราชบัญญัติอาคารชุดของบริษัทชาการ์ (โฮลดิ้ง) จำกัด ให้โจทก์ โดยขณะนี้คดีอยู่ระหว่างการพิจารณาของศาล

คดีที่สอง คดีของศาลแพ่ง หมายเลขแดงที่ ช.06690/2542 ระหว่าง ธนาคารกรุงเทพ จำกัด (มหาชน) โจทก์ นายสุทธิชัย แซ่ตั้ง ที่ 1 กับพวก จำเลย เจ้าพนักงานบังคับคดีทำการยึดห้องชุดเลขที่ 160/248 , 160/249 ชั้น 5 ซึ่งอาคารชุดเวียงเทพคอนโดมิเนียม แขวงสีกัน (สองห้อง) เขตดอนเมือง (ตลาดขวัญ) กรุงเทพมหานคร ไว้ โดยประเมินราคาไว้ห้องละ 236,250 บาท หลังจากศาลมีคำสั่งอนุญาตขายทอดตลาด เจ้าพนักงานบังคับคดีได้นำทรัพย์ดังกล่าวออกขายทอดตลาดจำนวน 2 ครั้ง ครั้งที่ 1 ในวันที่ 13 พฤศจิกายน 2547 ไม่มีผู้ใดสนใจลงชื่อเข้าสู้ราคาทั้งสองห้อง ครั้งที่ 2 ในวันที่ 4 ธันวาคม 2547 มีผู้เสนอราคาสูงสุดห้องละ 120,000 บาท เจ้าพนักงานบังคับคดีได้นับสามและเคาะไม้ขายให้แก่ผู้เสนอราคาสูงสุดไปในวันดังกล่าว หลังจากผู้ซื้อทรัพย์ได้จากการขายทอดตลาดแจ้งต่อเจ้าพนักงานบังคับคดีว่าไม่สามารถโอนกรรมสิทธิ์ได้ เนื่องจากไม่มีหนังสือแจ้งการชำระหนี้จากนิติบุคคลอาคารชุด สาเหตุเกิดจากไม่มีนิติบุคคลอาคารชุดออกไปรับรองการชำระหนี้ให้แก่ผู้ซื้อทรัพย์ โดยผู้ซื้อทรัพย์ได้จาก

การขายทอดตลาดได้ไปดำเนินการยื่นคำฟ้องต่อศาล ขอให้ศาลมีคำสั่งให้นิติบุคคลอาคารชุด ออกใบปลอดหนี้ให้แก่ตน ขณะนี้คืออยู่ระหว่างการพิจารณาของศาล

จากข้อเท็จจริงในคดีดังกล่าวข้างต้น จะเห็นได้ว่ามาตรา 29 แห่งพระราชบัญญัติ อาคารชุด พ.ศ. 2522 แก้ไขเพิ่มเติม พ.ศ. 2542 นั้น ก่อให้เกิดปัญหาแก่ผู้มีส่วนได้เสียหรือผู้ที่เกี่ยวข้อง กับการบังคับคดี ดังนี้

2.2.1 ผู้ซื้อทรัพย์สิน

(1) ในกรณีที่ผู้ซื้อทรัพย์สินประสงค์ที่จะโอนกรรมสิทธิ์หรือใช้ประโยชน์ในห้องชุด ที่ประมูลซื้อได้จากการขายทอดตลาด นอกจากค่าซื้อทรัพย์สินจากการขายทอดตลาดแล้วผู้ซื้อทรัพย์สิน ยังต้องแบกรับภาระค่าใช้จ่ายส่วนกลางซึ่งผู้ถือกรรมสิทธิ์เดิมหรือจำเลยค้างชำระเพิ่มขึ้นอีก เนื่องจากมาตรา 29 แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 แก้ไขเพิ่มเติม พ.ศ. 2542 บังคับให้ ผู้ประสงค์จะโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดต้องนำหนังสือรับรองจากผู้จัดการของนิติบุคคลอาคารชุด ซึ่งแสดงว่ามีได้เป็นหนี้ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับทรัพย์สินส่วนกลางตามมาตรา 18 แห่งพระราชบัญญัติ ดังกล่าวมาแนบพร้อมเอกสารหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุด⁴ ต่อเจ้าพนักงานที่ดินในการโอน กรรมสิทธิ์ จึงเป็นการบังคับผู้ซื้อทรัพย์สินโดยปริยายให้ต้องชำระค่าใช้จ่ายส่วนกลางที่ผู้ถือกรรมสิทธิ์ เดิมหรือจำเลยค้างชำระต่อนิติบุคคลอาคารชุดก่อนทั้งหมด จึงจะได้รับใบปลอดหนี้เพื่อไปดำเนินการ โอนกรรมสิทธิ์ได้

(2) ในกรณีที่ผู้ซื้อทรัพย์สินไม่ประสงค์ที่จะโอนกรรมสิทธิ์หรือใช้ประโยชน์ใน ห้องชุดที่ประมูลซื้อได้จากการขายทอดตลาด เนื่องจากไม่สามารถแบกรับภาระค่าใช้จ่ายส่วน กลางค้างชำระต่อนิติบุคคลอาคารชุดได้ ส่งผลให้ผู้ซื้อทรัพย์สินต้องถูกริบมัดจำค่าซื้อทรัพย์สินและต้อง ผูกพันในความรับผิดชอบอันเกิดจากส่วนต่างตามบทบัญญัติของมาตรา 516 แห่งประมวลกฎหมาย แพ่งและพาณิชย์ หรือหากผู้ซื้อทรัพย์สินไม่ต้องการถูกริบมัดจำค่าซื้อทรัพย์สิน ผู้ซื้อทรัพย์สินต้องไปดำเนินการ ใช้สิทธิทางศาลเพื่อขอให้ศาลมีคำสั่งเพิกถอนการขายทอดตลาดตามบทบัญญัติของมาตรา 296 แห่งประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง ทำให้ผู้ซื้อทรัพย์สินต้องเสียค่าใช้จ่าย และเสียเวลาในการ ดำเนินคดีเพิ่มขึ้น

(3) ในกรณีที่ผู้ซื้อทรัพย์สินประสงค์ที่จะโอนกรรมสิทธิ์หรือใช้ประโยชน์ในห้องชุด ที่ประมูลซื้อได้จากการขายทอดตลาด แต่ไม่ประสงค์ที่จะรับผิดชอบในค่าใช้จ่ายส่วนกลาง ค้างชำระ ผู้ซื้อทรัพย์สินต้องไปใช้สิทธิทางศาลเพื่อขอให้ศาลมีคำสั่งกำหนดค่าใช้จ่ายส่วนกลาง

⁴ ในการบังคับคดี เจ้าพนักงานบังคับคดีจะจัดทำหนังสือแจ้งเจ้าพนักงานที่ดินขอให้โอนกรรมสิทธิ์ห้องชุด พร้อมทั้งต้นฉบับหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุดและสัญญาจำนอง (หากมี) ให้แก่ผู้ซื้อทรัพย์สินนำไปแสดงต่อ เจ้าพนักงานที่ดินเพื่อโอนกรรมสิทธิ์ให้แก่ผู้ซื้อต่อไป

ค้ำชำระที่ถูกต้องและเป็นธรรมเนียมแก่ตน ทำให้ผู้ซื้อทรัพย์สินต้องเสียค่าใช้จ่ายและเสียเวลา ในการดำเนินคดีเพิ่มขึ้น อีกทั้งยังทำให้ผู้ซื้อทรัพย์สินเข้าใช้ประโยชน์ในห้องชุดที่ประมูลได้ช้าลง

2.2.2 คู่ความในคดี

ในกรณีที่ผู้ซื้อทรัพย์สินใช้สิทธิทางศาลเพื่อขอให้ศาลมีคำสั่งเพิกถอนการขายทอดตลาด ตามบทบัญญัติของมาตรา 296 แห่งประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง หรือกรณีที่ผู้ซื้อทรัพย์สิน ใช้สิทธิทางศาลเพื่อขอให้ศาลมีคำสั่งกำหนดค่าใช้จ่ายส่วนกลางค้ำชำระที่ถูกต้องและเป็นธรรมเนียม แก่ตนนั้น ส่งผลให้เจ้าพนักงานบังคับคดีไม่อาจจัดทำบัญชีแสดงรายการรับ-จ่ายเงิน เป็นเหตุให้ เจ้าหนี้ตามคำพิพากษาไม่ได้รับชำระหนี้ หรือได้รับชำระหนี้ช้าลงซึ่งรวมถึงผู้มีส่วนได้เสียอื่น เช่น ผู้ถือกรรมสิทธิ์ร่วม, ผู้ร้องเจดีย์ และเจ้าหนี้บริมสิทธิ ย่อมได้รับผลในความล่าช้านั้นด้วยเช่นกัน ส่วนจำเลยหรือลูกหนี้ตามคำพิพากษาต้องรับภาระในส่วนของดอกเบี้ยอันเกิดจากหนี้ นี้ตามคำพิพากษาเพิ่มมากขึ้นหากศาลมีคำสั่งให้เพิกถอนการขายทอดตลาด (โดยหลักดอกเบี้ยที่เกิดขึ้น ภายหลังจากวันฟ้อง เจ้าหนีหมีสิทธิคิดดอกเบี้ยถึงวันขายทอดตลาด)

2.2.3 เจ้าพนักงานบังคับคดี

จากปัญหาที่ผู้ซื้อทรัพย์สินไม่อาจดำเนินการโอนกรรมสิทธิ์ได้ภายในระยะเวลาที่ เจ้าพนักงานบังคับคดีกำหนดไว้ เพราะเหตุผู้ซื้อต้องไปดำเนินการใช้สิทธิทางศาลอันเนื่องมาจาก ภาระส่วนกลางค้ำชำระดังกล่าว ส่งผลให้การดำเนินการบังคับคดีของเจ้าพนักงานบังคับคดี เป็นไปด้วยความล่าช้า ทำให้มีปริมาณคดีที่ค้างดำเนินการในชั้นบังคับคดีเพิ่มมากขึ้น เป็นเหตุให้ ไม่สามารถบรรลุผลให้เป็นไปตามคำพิพากษาหรือคำสั่งของศาลได้

2.3 สภาพปัญหาที่เกิดขึ้นหลังจากศึกษาคดีตัวอย่าง

จากการศึกษาตัวอย่างคดีดังกล่าว ปรากฏสาเหตุของปัญหาที่เกิดขึ้นจากบทบัญญัติ มาตรา 29 แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 แก้ไขเพิ่มเติม พ.ศ. 2542 พอสรุปได้ ดังนี้

2.3.1 กรณีค่าภาระส่วนกลางสูง

เมื่อผู้ซื้อประมูลซื้อทรัพย์สินได้จากการขายทอดตลาดของเจ้าพนักงานบังคับคดี ก่อนดำเนินการโอนกรรมสิทธิ์ ผู้ซื้อจะต้องไปติดต่อบริษัทอาคารชุดเพื่อขอรับหนังสือรับรอง รายการหนี้ บางกรณีหากห้องชุดนั้นมีค่าใช้จ่ายส่วนกลางซึ่งผู้ถือกรรมสิทธิ์เดิมหรือจำเลย ค้ำชำระต่อบริษัทอาคารชุดอยู่เป็นจำนวนมาก ทำให้ผู้ซื้อไม่อาจรับภาระค่าใช้จ่ายส่วนกลาง ดังกล่าวได้เป็นเหตุให้ไม่ได้รับหนังสือรับรองรายการหนี้และไม่สามารถดำเนินการ โอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดได้

2.3.2 กรณีนิติบุคคลอาคารชุดร้าง

ตามมาตรา 29 แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 แก้ไขเพิ่มเติม พ.ศ. 2542 ได้บัญญัติให้นำหนังสือรับรองรายการหนี้ตามมาตรา 18 จากผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดที่เกี่ยวข้องมาแสดงต่อพนักงานเจ้าหน้าที่เพื่อดำเนินการโอนกรรมสิทธิ์นั้น หากอาคารชุดบางแห่งไม่มีนิติบุคคลอาคารชุด หรือนิติบุคคลอาคารชุดเดิมได้เลิกไปแล้ว ไม่มีการตั้งนิติบุคคลอาคารชุดใหม่ ทำให้ผู้ซื้อไม่สามารถนำหนังสือรับรองรายการหนี้มาแสดงต่อพนักงานเจ้าหน้าที่เพื่อดำเนินการโอนกรรมสิทธิ์ได้

จากสาเหตุดังกล่าวก่อให้เกิดปัญหาในการบังคับคดี ดังนี้

ก. ผู้สนใจซื้อทรัพย์สินไม่ยอมแบกรับภาระค่าใช้จ่ายส่วนกลางที่ผู้ถือกรรมสิทธิ์เดิมหรือจำเลย ค้างชำระ เป็นเหตุให้ต้องมีการประกาศขายทอดตลาดห้องชุดหลายครั้งหลายหน หรืออาจไม่สามารถทำการขายทอดตลาดห้องชุดได้เลยเนื่องจากภาระหนี้ค่าใช้จ่ายส่วนกลางมีจำนวนสูงมากจนไม่มีผู้สนใจเข้าประมูล ทำให้ปริมาณอาคารชุดที่เจ้าพนักงานบังคับคดีดำเนินการยึดไว้แต่ละคดีนั้นไม่สามารถขายทอดตลาดได้ เป็นเหตุให้มีคดีค้างในชั้นบังคับคดีเป็นจำนวนมาก

ข. ผู้ซื้อไม่สามารถรับโอนกรรมสิทธิ์และเข้าใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินที่ซื้อได้ แม้จะได้ชำระราคาทรัพย์สินครบถ้วน และเจ้าพนักงานบังคับคดีมีหนังสือแจ้งเจ้าพนักงานที่ดินให้โอนกรรมสิทธิ์แล้วก็ตาม เนื่องจากเจ้าพนักงานที่ดินยังไม่สามารถโอนกรรมสิทธิ์ให้ได้จนกว่าผู้ซื้อจะได้นำหนังสือรับรองรายการหนี้ของนิติบุคคลอาคารชุดมาแสดงว่าไม่มีภาระค่าใช้จ่ายค้างชำระ ซึ่งหากนิติบุคคลอาคารชุดนั้นได้เลิกประกอบกิจการ หรือนิติบุคคลร้าง ผู้ซื้อก็ไม่สามารถติดต่อนิติบุคคลอาคารชุดได้ เป็นเหตุให้ไม่สามารถโอนกรรมสิทธิ์ในห้องชุดดังกล่าวได้ การบังคับคดีของเจ้าพนักงานบังคับคดีจึงไม่เป็นผล อันอาจเป็นเหตุให้ประชาชนขาดความเชื่อมั่นในการบังคับคดี

ค. มีการร้องเพิกถอนการขายทอดตลาดทรัพย์สินเป็นจำนวนมาก เนื่องจากอาคารชุดบางแห่งไม่มีนิติบุคคลอาคารชุด หรือนิติบุคคลอาคารชุดเดิมได้เลิกไปแล้ว ไม่มีการตั้งนิติบุคคลอาคารชุดใหม่ทำให้ผู้ซื้อไม่สามารถนำหนังสือรับรองรายการหนี้อันเกิดจากค่าใช้จ่ายส่วนกลาง (ใบปลอดหนี้) มาแสดงต่อพนักงานเจ้าหน้าที่เพื่อดำเนินการโอนกรรมสิทธิ์ได้ กรณีที่ผู้ซื้อได้ซื้อห้องชุดจากการขายทอดตลาดไปแล้ว ต่อมาภายหลังได้ทราบว่าห้องชุดดังกล่าวมีค่าภาระหนี้ค่าใช้จ่ายส่วนกลางเป็นจำนวนมากเป็นเหตุให้ผู้ซื้อไม่ประสงค์ที่จะซื้อห้องชุดนั้นอีก จึงต้องดำเนินการร้องขอเพิกถอนการขายทอดตลาด เป็นเหตุให้การบังคับคดีล่าช้า

ง. เมื่อมีการร้องขอเพิกถอนการขายทอดตลาดห้องชุดอันเนื่องจากผู้ซื้อทรัพย์ไม่สามารถดำเนินการโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดได้ เจ้าพนักงานบังคับคดีจึงต้องงดการจัดทำบัญชีแสดงรายการรับ-จ่ายเงิน เพื่อรอฟังคำพิพากษาของศาลในส่วนของคำร้องขอเพิกถอนการขายทอดตลาดห้องชุด ในบางครั้งการดำเนินกระบวนการพิจารณาในชั้นศาลอาจใช้เวลานาน ส่งผลให้คู่ความในคดีได้รับชำระหนี้ล่าช้า

จ. ในกรณีที่เจ้าหนี้ตามคำพิพากษา ซึ่งส่วนใหญ่เป็นสถาบันการเงินได้รับชำระหนี้ล่าช้าจากการร้องขอเพิกถอนการขายทอดตลาดห้องชุด ทำให้สถาบันการเงินไม่อนุญาติสินเชื่อให้แก่ประชาชนผู้สนใจซื้อห้องชุด ซึ่งส่งผลกระทบต่อเศรษฐกิจโดยรวมของประเทศ ทำให้ไม่เกิดสภาพคล่องทางการเงิน ปริมาณการซื้อห้องชุดลดลง ไม่ตรงตามเจตนารมณ์ของพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 แก้ไขเพิ่มเติม พ.ศ. 2542 ที่มีวัตถุประสงค์เพื่อแก้ปัญหาในเรื่องที่อยู่อาศัยของประชาชน

ฉ. เกิดความไม่เป็นธรรมและได้เปรียบเทียบเปรียบเทียบกันระหว่างบรรดาเจ้าหนี้ด้วยกัน คือ เจ้าหนี้รายอื่นที่ได้ดำเนินการทางศาล เช่น เจ้าหนี้ตามคำพิพากษา ผู้รับจำนอง ผู้ร้องขอเฉลี่ยทรัพย์ เป็นต้น ต้องเสียค่าใช้จ่ายในการติดตามหนี้ ค่าธรรมเนียมศาล และค่าใช้จ่ายอื่น ๆ แต่เจ้าหนี้ที่เป็นนิติบุคคลอาคารชุดไม่ต้องดำเนินการทางศาลและเสียค่าใช้จ่ายแต่อย่างใดแต่กลับได้รับชำระหนี้ค่าใช้จ่ายส่วนกลางก่อนเจ้าหนี้รายอื่น ตามที่พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 แก้ไขเพิ่มเติม พ.ศ. 2542 ได้บัญญัติไว้

2.4 หลักการและเหตุผลของการประกาศใช้พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522

เนื่องจากประชากรทั่วทุกประเทศมีจำนวนเพิ่มขึ้นมาอย่างรวดเร็ว เป็นเหตุให้ขาดแคลนที่ดินเพื่อการอยู่อาศัยและการตั้งสำนักงานหรือสถานที่ประกอบธุรกิจทางการค้า เพราะที่ดินมีเท่าเดิมแต่พลเมืองมีเพิ่มมากขึ้น จึงจำเป็นต้องขยายบ้านเมืองที่อยู่อาศัยและสำนักงานออกไปในทางสูงขึ้นเหนือพื้นดิน (High Rise) โดยวิธีการก่อสร้างอาคารสูงมากขึ้นหลาย ๆ ชั้น บนเนื้อที่ดินเล็กน้อยเท่าเดิมแต่ได้ประโยชน์มากขึ้นหลายสิบเท่า และถือว่าเจ้าของห้องแต่ละห้องที่อยู่ในตึกหรืออาคารนั้นมีกรรมสิทธิ์ในห้องของตนและยังมีกรรมสิทธิ์ในทรัพย์ซึ่งเป็นส่วนกลาง อันถือว่าเป็นทรัพย์สินร่วมกันด้วย และได้รับบริการด้านสาธารณูปโภคเท่าเทียมกันจึงจำเป็นต้องออกกฎหมายเพื่อรับรองและคุ้มครองสิทธิของเจ้าของห้องแต่ละห้องซึ่งรวมอยู่ในอาคารเดียวกัน นั้น กฎหมายที่ใช้ในปัจจุบันคือ “พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522” หรือที่เรียกกันง่าย ๆ ว่า กฎหมายอาคารชุด หรือกฎหมายคอนโดมิเนียม กฎหมายดังกล่าวมีจุดมุ่งหมายที่จะคุ้มครองสิทธิและรักษาความสงบสุขของประชากรที่อยู่อาศัยในอาคารชุดหลังเดียวกัน โดยถือว่าอาคารชุดเป็นของฉัน ของท่าน และของเรา (mine, yours, and ours.)

จากหลักการดังกล่าวข้างต้นเหตุผลและความจำเป็นที่ต้องออกกฎหมายนั้นเกิดจากปัญหาที่สำคัญ 2 ประการคือ

ประการแรก ปัญหาความขาดแคลนในด้านที่อยู่อาศัยภายในเมือง ซึ่งนับวันยังมีราคาสูงและเพิ่มมากขึ้น เป็นปัญหากฎหมายในเชิงสังคมวิทยา ซึ่งตั้งอยู่บนสมมติฐานว่าการออกกฎหมายฉบับนี้จะช่วยแก้ปัญหาดังกล่าวได้

ประการที่สอง ปัญหาระบบกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ไม่อาจสนองความต้องการของประชาชน ซึ่งเป็นปัญหาทางนิติศาสตร์โดยแท้⁵

บทบัญญัติของพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.2522 แก้ไขเพิ่มเติม พ.ศ. 2542 ที่เกี่ยวข้องกับ การบังคับคดีแพ่ง

บริบทสิทธิตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 แก้ไขเพิ่มเติม พ.ศ. 2542 มาตรา 18 บัญญัติว่า “เจ้าของร่วมต้องช่วยกันออกค่าใช้จ่ายที่เกิดจากบริการส่วนรวมและที่เกิดจากเครื่องมือเครื่องใช้ที่มีไว้เพื่อประโยชน์อันร่วมกันตามส่วนแห่งประโยชน์ที่มีต่อห้องชุดทั้งนี้ตามที่กำหนดไว้ในข้อบังคับ

เจ้าของร่วมต้องร่วมกันออกค่าภาษีอากรและค่าใช้จ่ายที่เกิดจากการดูแลรักษาและการดำเนินการเกี่ยวกับทรัพย์สินส่วนกลางตามอัตราส่วนที่เจ้าของร่วมแต่ละคนมีกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนกลางตามมาตรา 14”

เจ้าของร่วมหรือเจ้าของห้องชุดแต่ละห้องจะต้องร่วมกันออกค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับทรัพย์สินส่วนกลางรวม 5 ชนิดด้วยกัน คือ

1. ค่าใช้จ่ายที่เกิดจากบริการส่วนรวม การบริการส่วนรวมหมายความว่าบริการเพื่อประโยชน์ของเจ้าของห้องชุดทุกห้องคือ ทุกห้องชุดจะได้รับประโยชน์จากบริการนี้เท่ากัน เช่น ค่าใช้จ่ายในการเก็บขยะมูลฝอย ค่าใช้จ่ายการใช้ไฟฟ้าส่วนที่ให้ความสว่างแก่ตัวอาคารชุด (นอกห้องชุด) เช่น ระเบียง บันได โรงจอดรถ ซึ่งเป็นทรัพย์สินส่วนกลางค่าจ้างหน่วยรักษาความปลอดภัยสำหรับตรวจดูแลรักษาความปลอดภัยที่เกี่ยวกับทรัพย์สินและบุคคลที่อาศัยอยู่ในอาคารชุด ตลอดจนตรวจตราบุคคลภายนอกซึ่งจะเข้าออกในอาคารชุดด้วย ค่าจ้างดูแลรักษาความสะอาดอาคารชุดส่วนที่อยู่นอกห้องชุดทั้งหมด ค่าจ้างที่เกิดจากบริการส่วนรวมนี้เจ้าของห้องชุดจะต้องออกค่าใช้จ่ายนี้ตามส่วนแห่งประโยชน์ที่มีห้องชุดและตามที่กำหนดไว้ในข้อบังคับ กล่าวคือห้องชุดแต่ละห้องจะต้องออกค่าใช้จ่ายส่วนนี้เท่าเทียมกันโดยไม่คำนึงถึง

⁵ รัชชัย ชูสุวรรณประทีป วารสารกฎหมายปกครอง เรื่อง สภาพปัญหาและแนวทางแก้ไขพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522

ราคาห้องชุดแต่ละห้องว่ามีราคาแตกต่างกันหรือไม่ และทั้งนี้ต้องเป็นค่าใช้จ่ายตามที่กำหนดไว้ในข้อบังคับของนิติบุคคลอาคารชุดด้วย

2. ค่าใช้จ่ายที่เกิดจากเครื่องมือ เครื่องใช้ที่มีไว้เพื่อประโยชน์ร่วมกัน เช่น ค่ากระแสไฟฟ้า สำหรับเครื่องปรับอากาศอาคารชุดส่วนที่อยู่นอกห้องชุดทั้งหมด ค่าตู้เย็น โทรทัศน์ โทรศัพท เฉพาะส่วนที่เป็นทรัพย์สินส่วนกลาง ค่าเครื่องมือเครื่องใช้ในการทำความสะอาดทรัพย์สินส่วนกลาง ค่าใช้จ่ายที่เกิดจากเครื่องมือเครื่องใช้ที่มีไว้เพื่อประโยชน์ร่วมกันนี้เจ้าของห้องชุดทุกห้องต้องออกตามส่วนแห่งประโยชน์ที่มีห้องชุด และตามที่กำหนดไว้ในข้อบังคับของนิติบุคคลอาคารชุด คือออกเท่ากันทุกห้องชุด เพราะทุกห้องชุดได้รับประโยชน์เท่ากันเช่นเดียวกับข้อ 1

3. ค่าภาษีอากร หมายถึงเฉพาะภาษีอากรที่จะต้องจ่ายในนามของอาคารชุดและเกิดจากการดูแลรักษาและการดำเนินการเกี่ยวกับทรัพย์สินส่วนกลางเท่านั้น โดยเจ้าของห้องชุดจะต้องออกค่าใช้จ่ายนี้ตามอัตราส่วนที่เจ้าของร่วมแต่ละคนมีกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนกลางตามมาตรา 14 กล่าวคือ ห้องชุดที่มีราคาแพงจะต้องออกส่วนมากกว่าห้องชุดที่มีราคาถูกตามอัตราส่วน

4. ค่าใช้จ่ายที่เกิดจากการดูแลรักษาทรัพย์สินส่วนกลาง ได้แก่ค่าจ้างดูแลรักษาทรัพย์สินส่วนกลาง เช่น ค่าซ่อมไฟฟ้าอาคารชุดส่วนที่อยู่นอกห้องชุด ค่าซ่อมเครื่องปั้มน้ำ ค่าจ้างคนงานทำความสะอาดอาคารชุดส่วนที่อยู่นอกห้องชุด ค่าจ้างส่วนนี้เจ้าของห้องชุดต้องออกตามอัตราส่วนของราคาห้องชุดตามมาตรา 14 เช่นเดียวกับข้อ 3

5. ค่าใช้จ่ายที่เกิดจากการดำเนินการเกี่ยวกับทรัพย์สินส่วนกลาง ได้แก่ ค่าใช้จ่ายต่าง ๆ ในการดำเนินกิจการต่าง ๆ ของนิติบุคคลอาคารชุดดังที่ได้กล่าวมาแล้วในบทวิเคราะห์ศัพท์ คำว่า “นิติบุคคลอาคารชุด” ซึ่งเป็นบุคคลตามกฎหมายและพระราชบัญญัติบังคับว่าเมื่อจดทะเบียนเป็นอาคารชุดแล้วต้องจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุดเพื่อทำหน้าที่จัดการดูแลทรัพย์สินส่วนกลางของอาคารชุดเมื่อเป็นนิติบุคคลมีหน้าที่ดูแลรักษาอาคารชุดแล้วก็จำเป็นต้องมีค่าใช้จ่าย เช่น เงินเดือนผู้จัดการ เสมียน พนักงาน เครื่องใช้และอุปกรณ์ต่าง ๆ ในสำนักงานหรือห้องทำงานของนิติบุคคลอาคารชุดค่าใช้จ่ายส่วนนี้เจ้าของห้องชุดแต่ละห้องจะต้องออกตามอัตราส่วนของราคาห้องชุดคือห้องชุดที่มีราคาแพงต้องจ่ายมากกว่าห้องชุดที่มีราคาถูกตามอัตราส่วนที่กล่าวมาแล้วในมาตรา 14

กล่าวโดยสรุปค่าใช้จ่ายตามข้อ 1 และข้อ 2 นั้น เจ้าของห้องชุดแต่ละห้องชุดจะต้องออกเท่ากัน โดยไม่คำนึงถึงราคาห้องชุดว่าแตกต่างกันหรือไม่ สำหรับค่าใช้จ่ายในข้อ 3, 4 และ 5 นั้นเจ้าของห้องชุดแต่ละห้องชุดจะต้องออกตามอัตราส่วนที่เจ้าของห้องชุดแต่ละห้องมีกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนกลางตามมาตรา 14 คือ ห้องชุดที่แพงจะต้องจ่ายมากกว่าห้องชุดที่ถูก ทั้งนี้เพราะเป็นค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับการดูแลรักษาทรัพย์สินส่วนกลางโดยตรง ต่างกับค่าใช้จ่ายตามข้อ 1 และข้อ 2

ซึ่งเป็นค่าใช้จ่ายเพื่อประโยชน์ร่วมกันของห้องชุดทุกห้องเท่ากัน จึงต้องออกค่าใช้จ่ายเท่ากันทุกห้อง โดยไม่คำนึงถึงราคาห้องชุดแต่ละห้องว่ามีราคาต่างกันหรือไม่เท่าใด เพราะทุกห้องได้รับประโยชน์เท่ากันหมด

นอกจากค่าใช้จ่ายดังกล่าวในมาตรา 18 แล้ว ยังมีค่าใช้จ่ายที่เกิดจากการก่อสร้างหรือซ่อมแซมอาคารที่เสียหายตามมาตรา 50 วรรคสาม ถ้าเป็นการซ่อมแซมทรัพย์สินส่วนกลางที่เสียหายเจ้าของห้องชุดทุกห้องจะเฉลี่ยกันออกตามอัตราส่วนที่แต่ละคนมีกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนกลางตามที่กล่าวมาแล้ว ในมาตรา 14 คือ ห้องชุดที่มีราคาแพงจะต้องออกค่าใช้จ่ายนี้มากกว่าห้องชุดที่มีราคาถูกกว่า ถ้าเป็นการซ่อมแซมหรือก่อสร้างอาคารที่เสียหายซึ่งเป็นทรัพย์สินส่วนบุคคล ค่าใช้จ่ายส่วนนี้ก็เป็นหน้าที่ของเจ้าของห้องชุดที่จะต้องจ่ายแต่ผู้เดียว

ข้อสังเกต ค่าใช้จ่ายต่าง ๆ ซึ่งเจ้าของห้องชุดแต่ละห้องจะต้องชำระตามมาตรา 18 นี้ ต้องชำระให้แก่นิติบุคคลอาคารชุดตามมาตรา 40 และถ้าไม่ชำระผลก็คือนิติบุคคลอาคารชุดมีบุริมสิทธิเหนือทรัพย์สินต่าง ๆ ของเจ้าของห้องชุดตามมาตรา 41⁶

หากเจ้าของห้องชุดไม่จ่ายเงินค่าใช้จ่ายตามมาตรา 18 นิติบุคคลอาคารชุดมีบุริมสิทธิเหนือทรัพย์สินของเจ้าของห้องชุด ตามบทบัญญัติแห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 แก้ไขเพิ่มเติม พ.ศ. 2542 มาตรา 41 ซึ่งบัญญัติว่า “เพื่อประโยชน์ในการบังคับชำระหนี้ อันเกิดจากค่าใช้จ่าย ตามมาตรา 18 ให้นิติบุคคลอาคารชุดมีบุริมสิทธิ ดังนี้

(1) บุริมสิทธิเกี่ยวกับค่าใช้จ่ายตามมาตรา 18 วรรคหนึ่งให้ถือว่าเป็นบุริมสิทธิในลำดับเดียวกับบุริมสิทธิตามมาตรา 259(1) แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์และมีอยู่เหนือสังหาริมทรัพย์ที่เจ้าของห้องชุดนั้นนำมาไว้ในห้องชุดของตน

(2) บุริมสิทธิเกี่ยวกับค่าใช้จ่ายตามมาตรา 18 วรรคสอง ให้ถือว่าเป็นบุริมสิทธิลำดับเดียวกับบุริมสิทธิตามมาตรา 273 (1) แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ และมีอยู่เหนือทรัพย์สินส่วนบุคคลของแต่ละเจ้าของห้องชุด

บุริมสิทธิตาม(2) ถ้าผู้จัดการได้ส่งรายการหนี้ต่อพนักงานเจ้าหน้าที่แล้วให้ถือว่าอยู่ลำดับก่อนเจ้าหน้าที่จ้าง”

ตามที่ได้กล่าวมาแล้วตามมาตรา 18 ว่าค่าใช้จ่ายที่เกิดจากการบริการส่วนรวม เช่น ค่าใช้จ่ายในการเก็บขยะมูลฝอย ค่าใช้จ่ายกระแสไฟฟ้าสำหรับให้แสงสว่างแก่ระเบียง ราวบันได อาคาร โรงจอดรถส่วนรวม ค่าใช้จ่ายที่เกิดจากเครื่องมือ เครื่องใช้ที่มีไว้เพื่อประโยชน์ร่วมกัน เช่น ตู้เย็น โทรทัศน์ โทรศัพท ซึ่งจัดไว้สำหรับทรัพย์สินส่วนกลาง ค่าใช้จ่ายเหล่านี้ผู้เป็นเจ้าของห้องชุดแต่ละห้องชุดต้องออกเท่ากัน และยังมีค่าใช้จ่ายอีกส่วนหนึ่งได้แก่ค่าภาษีอากรซึ่งจะต้องจ่าย

⁶ วิชัย ตันติกุลานันท์ : คำอธิบายกฎหมายเกี่ยวกับอาคารชุด (กฎหมายคอนโดมิเนียม)

ในนามของอาคารชุด ค่าใช้จ่ายที่เกิดจากการดูแลทรัพย์สินส่วนกลาง เช่น เงินเดือน ค่าจ้าง ผู้จัดการ หรือ เสมียน พนักงานของนิติบุคคลอาคารชุด เครื่องใช้และอุปกรณ์ต่าง ๆ ในสำนักงาน ห้องทำงาน นิติบุคคลอาคารชุด ค่าใช้จ่ายส่วนหลังนี้ผู้เป็นเจ้าของห้องชุดจะต้องออกตามอัตราส่วนที่มีกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนกลาง ตามมาตรา 18 ค่าใช้จ่ายทั้งหมดตามมาตรา 18 นี้ ผู้เป็นเจ้าของห้องชุดจะต้องจ่ายตามข้อบังคับและตามมติของที่ประชุมใหญ่ หากค้างชำระ มาตรา 41 บัญญัติให้นิติบุคคลอาคารชุดเป็นเจ้าหนี้ผู้มีบุริมสิทธิเหนืออสังหาริมทรัพย์ของลูกหนี้ซึ่งลูกหนี้เป็นเจ้าของห้องชุดนั้น

บุริมสิทธิ คือ สิทธิของเจ้าหนี้ซึ่งโดยสภาพหรือลักษณะแห่งหนี้นั้นกฎหมายให้สิทธิแก่เจ้าหนี้บางประเภทในอันที่จะได้รับชำระหนี้ของตนโดยสันติจากทรัพย์สินของลูกหนี้ทั้งหมด เฉพาะบางส่วนบางอย่างได้ก่อนเจ้าหนี้อื่น ๆ ปกติทรัพย์สินทั้งหลายของลูกหนี้นิยมเป็นประกันสิทธิของเจ้าหนี้ ในการชำระหนี้แก่เจ้าหนี้ทั้งหลายตามส่วนเท่ากัน หากลูกหนี้มีทรัพย์สินมาก เมื่อขายแล้วก็พอชำระหนี้แก่เจ้าหนี้ได้ทุกคน แต่ถ้าลูกหนี้มีทรัพย์สินน้อยมีเจ้าหนี้มาก หากขายทรัพย์สินแล้วก็จะไม่พอชำระหนี้แก่เจ้าหนี้ทุกคน แต่ถ้าเป็นเจ้าหนี้มีบุริมสิทธิก็ย่อมมีสิทธิจะได้รับชำระหนี้อันค้างชำระแก่ตนจากทรัพย์สินของลูกหนี้ทั้งหมดหรือเฉพาะบางส่วนได้ก่อนเจ้าหนี้อื่น

บุริมสิทธิตามประมวลกฎหมายแพ่ง มี 3 ชนิด คือ 1) บุริมสิทธิสามัญ 2) บุริมสิทธิพิเศษเหนืออสังหาริมทรัพย์ 3) บุริมสิทธิพิเศษเหนืออสังหาริมทรัพย์

บุริมสิทธิตามมาตรา 41 มี 2 ชนิด คือบุริมสิทธิเหนืออสังหาริมทรัพย์ของเจ้าของห้องชุด และบุริมสิทธิเหนือทรัพย์สินส่วนบุคคลของเจ้าของห้องชุดแต่ละห้องแต่แยกได้เป็น 3 กรณี ดังนี้

1. นิติบุคคลอาคารชุดมีบุริมสิทธิเหนืออสังหาริมทรัพย์ของเจ้าของห้องชุดในหนี้ค่าใช้จ่ายตามมาตรา 18 วรรคแรก

ค่าใช้จ่ายตามมาตรา 18 วรรคแรก ได้แก่

1.1 ค่าใช้จ่ายที่เกิดจากบริการส่วนรวม เช่น ค่าจ้างเก็บขยะมูลฝอย ค่าแสงไฟฟ้าในบริเวณอาคารชุด

1.2 ค่าใช้จ่ายที่เกิดจากเครื่องมือ เครื่องใช้ที่มีไว้เพื่อประโยชน์ร่วมกัน เช่น ค่าใช้จ่ายที่เกิดจากการติดตั้งเครื่องปรับอากาศ ท่อแก๊สส่วนรวม

ค่าใช้จ่ายส่วนนี้เจ้าของห้องชุดจะต้องออกตามส่วนแห่งประโยชน์ที่มีในอาคารชุด กล่าวคือ ทุกห้องชุดจะต้องออกเท่ากันหมด ผู้ใดมีห้องชุด 1 ห้องก็ต้องจ่าย 1 ส่วน ถ้ามี 2 ห้องก็ต้องจ่าย 2 ส่วน หากเจ้าของห้องชุดค้างชำระค่าใช้จ่ายส่วนนี้ มาตรา 41(1) กำหนดให้นิติบุคคลอาคารชุดมีบุริมสิทธิเหนืออสังหาริมทรัพย์ที่เจ้าของห้องชุดนั้นนำมาไว้ในห้องชุดของตน โดยกำหนดให้ถือว่าเป็นบุริมสิทธิในลำดับเดียวกับบุริมสิทธิตามมาตรา 259(1) แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ กล่าวคือ บุริมสิทธิตามมาตรา 259 นั้นมีทั้งหมด 7 ลำดับด้วยกัน

เจ้าหน้าที่ในบุรีมสิทธิลำดับแรกย่อมมีสิทธิได้รับชำระหนี้ก่อนเจ้าหน้าที่ลำดับต่อ ๆ มา ดังนั้นนิติบุคคลอาคารชุดจึงมีสิทธิที่จะบังคับคดีฟ้องให้เจ้าของห้องชุดชำระหนี้ที่ค้างชำระตามมาตรา 18 วรรคแรก โดยฟ้องร้องศาล และบังคับคดีขายทอดตลาดทรัพย์สินต่าง ๆ ซึ่งเจ้าของห้องชุดนำมาไว้ในห้องชุด ได้แก่ ทรัพย์สินต่าง ๆ เช่น โຕ้ะ เก้าอี้ ทีวี วิทยุ ฯลฯ โดยให้ได้รับชำระหนี้ในอันดับ 1 ก่อนเจ้าหน้าที่บริหารรายอื่น ๆ ในมาตรา 259

2. นิติบุคคลอาคารชุดมีบุรีมสิทธิเหนือทรัพย์สินส่วนบุคคลของเจ้าของห้องชุดในหนี้ ค้างค่าใช้จ่ายตามมาตรา 18 วรรคสอง

ค่าใช้จ่ายตามมาตรา 18 วรรคสอง ได้แก่

- 1) ค่าภาษีอากร
- 2) ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับการดูแลรักษาทรัพย์สินส่วนกลาง เช่น ค่าจ้างคนงานทำความสะอาด
- 3) ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับการดำเนินการเกี่ยวกับทรัพย์สินส่วนกลาง เช่น เงินเดือนผู้จัดการ

เสมียนพนักงาน และอุปกรณ์ใช้จ่ายในสำนักงานนิติบุคคลอาคารชุด

ค่าใช้จ่ายทั้ง 3 ประการดังกล่าวนี้เจ้าของห้องชุดแต่ละห้องชุดจะต้องออกตามอัตราส่วนที่เจ้าของห้องชุดแต่ละคนมีกรรมสิทธิในทรัพย์สินส่วนกลาง ตามมาตรา 14 กล่าวคือ ผู้ใดมีทรัพย์สินส่วนกลางมาก ก็ต้องออกมากดังกล่าวมาแล้ว หากไม่ชำระค่าใช้จ่ายส่วนนี้ มาตรา 41(2) กำหนดให้นิติบุคคลอาคารชุดมีบุรีมสิทธิเหนือทรัพย์สินส่วนบุคคลของเจ้าของห้องชุดนั้น โดยจัดให้เป็นผู้ทรงบุรีมสิทธิในลำดับเดียวกับบุรีมสิทธิตามมาตรา 273(1) แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ กล่าวคือ มีสิทธิฟ้องร้องบังคับคดีและขอให้ยึดทรัพย์สินส่วนบุคคลของเจ้าของห้องชุดเพื่อขายทอดตลาดแล้วนำเงินมาชำระหนี้สำหรับค่าใช้จ่ายที่ค้างชำระส่วนนี้โดยนิติบุคคลอาคารชุดมีสิทธิได้รับชำระหนี้ในลำดับที่ 1 เช่นเดียวกับเจ้าหน้าที่รักษาสังหาริมทรัพย์ตามมาตรา 273 แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์

ข้อสังเกต บุรีมสิทธิเหนือทรัพย์สินส่วนบุคคลของเจ้าของห้องชุดก็คือมีบุรีมสิทธิเหนือทรัพย์สินที่เป็นห้องชุด และสิ่งปลูกสร้างหรือที่ดินที่จัดไว้เป็นของเจ้าของห้องชุดแต่ละราย บุรีมสิทธิตามมาตรา 41วรรคสองนี้ จึงเป็นบุรีมสิทธิพิเศษเหนือสังหาริมทรัพย์ ดังนั้นหากอสังหาริมทรัพย์ในที่นี้คือห้องชุดนั้นถูกรื้อถอนไป หรือเปลี่ยนแปลงสภาพไปแล้ว บุรีมสิทธินั้นก็หายไปโดยปริยาย

3. นิติบุคคลอาคารชุดมีบุรีมสิทธิเหนือทรัพย์สินส่วนบุคคลของเจ้าของห้องชุดโดยอยู่ในลำดับก่อนเจ้าหน้าที่จ้าง

นอกจากนี้ตามมาตรา 41 วรรคท้ายมีบทบัญญัติพิเศษว่า กรณีบุรีมสิทธิตามมาตรา 41(2) หากผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดได้ส่งรายการหนี้ที่เจ้าของห้องชุดค้างชำระตามมาตรา 18 วรรคสองไปให้พนักงานเจ้าหน้าที่แล้ว ก็ให้ถือว่านิติบุคคลอาคารชุดมีบุรีมสิทธิเหนือทรัพย์สินส่วนบุคคลของเจ้าของห้องชุดโดยจัดอยู่ในลำดับก่อนเจ้าหน้าที่จ้างเอง ผลคือนิติบุคคลอาคารชุดสามารถฟ้องร้อง

บังคับเอาชำระหนี้จากทรัพย์สินส่วนบุคคลของเจ้าของห้องชุดผู้เป็นลูกหนี้ได้เช่นเดียวกับเจ้าหนี้
 จำนองตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ กล่าวคือรับชำระหนี้ก่อนเจ้าหนี้จำนองหมายความว่า
 ในกรณีเช่นนี้นิติบุคคลอาคารชุดจะได้รับชำระหนี้ค่าใช้จ่ายค้างชำระ ตามมาตรา 18 ก่อนเจ้าหนี้อื่น
 ๆ และหากเจ้าหนี้อื่น ๆ ได้ฟ้องร้องบังคับคดียึดทรัพย์สินห้องชุดของเจ้าของห้องชุด เพื่อขายทอดตลาด
 ชำระหนี้นิติบุคคลอาคารชุดในฐานะผู้ใช้สิทธิแทนเจ้าของร่วม (เจ้าของห้องชุดทั้งหมด) ก็สามารถ
 ร้องขอต่อศาล เพื่อขอรับชำระหนี้ค้างชำระได้ก่อนเจ้าหนี้อื่น ๆ ทั้งนี้ตามประมวลกฎหมาย
 วิธีพิจารณาความแพ่ง มาตรา 289

บุริมสิทธิตามบทบัญญัติประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ภาค 2 หมวด 2 ส่วนที่ 6
 มาตรา 251 บัญญัติว่าผู้ทรงบุริมสิทธิย่อมทรงไว้ซึ่งสิทธิเหนือทรัพย์สินของลูกหนี้ในการที่จะ
 ได้รับชำระหนี้อันค้างชำระแก่ตนจากทรัพย์สินนั้นก่อนเจ้าหนี้อื่น

บุริมสิทธิ⁷ เป็นสิทธิเหนือทรัพย์สินใกล้เคียงกับทรัพย์สินและเป็นสิทธิประเภท
 อุปกรณ์แห่งหนึ่งทำนองเดียวกับจำนำ จำนอง และสิทธิยึดหน่วงแต่เป็นสิทธิที่จะได้รับชำระหนี้จาก
 ทรัพย์สินของลูกหนี้เท่านั้น โดยหลักใหญ่แล้วหาเป็นสิทธิเหนือทรัพย์สินอื่นซึ่งมิใช่ของลูกหนี้ไม่
 เว้นแต่ในบางกรณีซึ่งเป็นข้อยกเว้นเท่านั้น และเป็นสิทธิที่จะอาจได้รับชำระหนี้ก่อนจากทรัพย์สิน
 โดยทั่วไปในกรณีบุริมสิทธิสามัญ หรืออาจได้รับชำระหนี้ก่อนจากทรัพย์สินเฉพาะอย่างของลูกหนี้
 ในกรณีบุริมสิทธิพิเศษ แม้โดยบุริมสิทธินี้เจ้าหนี้ไม่อาจบังคับได้ หรือไม่อาจบังคับชำระหนี้
 ได้ครบถ้วนเจ้าหนี้ก็ยังสามารถบังคับชำระหนี้ได้ในฐานะเจ้าหนี้สามัญอีก

บุริมสิทธิมีลักษณะพิเศษดังนี้คือ

1. เป็นสิทธิอันเป็นอุปกรณ์แห่งหนึ่งทำนองเดียวกับจำนำ จำนอง สิทธิยึดหน่วง
 อย่างไรก็ดีบุริมสิทธิมีลักษณะแตกต่างจาก จำนำ จำนองและสิทธิยึดหน่วงอยู่หลายประการ เช่น

1.1 บุริมสิทธิเกิดขึ้นตามลักษณะหรือสภาพของมูลหนี้เป็นสำคัญมิได้เกิดเพราะ
 นิติกรรมหรือหนี้ที่เกี่ยวกับทรัพย์สินที่เป็นประกัน เช่น จำนำ จำนอง หรือสิทธิยึดหน่วง

1.2 บุริมสิทธิเกิดขึ้นโดยผลของกฎหมายและมีอยู่ตามที่กฎหมายบัญญัติเท่านั้น

2. บุริมสิทธิเป็นสิทธิที่มีอยู่เหนือทรัพย์สินซึ่งเป็นของลูกหนี้เท่านั้น ดังที่มาตรา 251
 บัญญัติว่า “ผู้ทรงบุริมสิทธิย่อมทรงไว้ซึ่งสิทธิเหนือทรัพย์สินของลูกหนี้ในการที่จะได้รับชำระหนี้
 อันค้างชำระแก่ตนจากทรัพย์สินนั้นก่อนเจ้าหนี้อื่น...”

หลักเดียวกันนี้ก็ได้บัญญัติไว้ในมาตรา 281 ด้วยว่า “บุริมสิทธิอันมีอยู่เหนือ
 สหกรรมทรัพย์สินนั้น ท่านห้ามมิให้ใช้เมื่อบุคคลภายนอกได้ทรัพย์สินนั้นจากลูกหนี้และได้ส่งมอบทรัพย์สิน
 ให้กันไปเสร็จแล้ว”

⁷ ศาสตราจารย์พิเศษ โสภณ รัตนาร : คำอธิบายกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ว่าด้วยหนี้ (จัดพิมพ์ครั้งที่ 7)

บุริมสิทธิแบ่งเป็น 2 ประเภทใหญ่ คือ บุริมสิทธิสามัญ และบุริมสิทธิพิเศษ บุริมสิทธิสามัญเป็นบุริมสิทธิเหนือทรัพย์สินทั้งหลายของลูกหนี้เป็นการทั่วไป รวมทั้งที่เป็นสังหาริมทรัพย์และอสังหาริมทรัพย์ก็ได้เจาะจงเป็นเฉพาะว่ามีอยู่เหนือทรัพย์สินอันใดอย่างบุริมสิทธิพิเศษ

ส่วนบุริมสิทธิพิเศษ เป็นบุริมสิทธิที่มีอยู่เหนือทรัพย์สินเฉพาะอย่างของลูกหนี้ ซึ่งอาจเป็นบุริมสิทธิพิเศษเหนือสังหาริมทรัพย์ หรือเป็นบุริมสิทธิพิเศษเหนืออสังหาริมทรัพย์ก็ได้ บุริมสิทธิพิเศษเหนืออสังหาริมทรัพย์เมื่อมีการจดทะเบียนแล้ว จะมีผลเช่นเดียวกับจำนอง ย่อมใช้ยื่นบุคคลใด ๆ ก็ได้ หากมิได้จดทะเบียนไว้บุคคลภายนอกย่อมไม่ทราบได้ว่ามีบุริมสิทธิกันหรือไม่อย่างไร ทั้งเมื่อทรัพย์สินนั้นโอนไปจากลูกหนี้แล้วบุริมสิทธินั้นก็ไม้อาจมีอยู่ต่อไปได้

มาตรา 29 เป็นบทบัญญัติว่าด้วยผู้ขอหรือเจ้าของห้องชุดจะไปจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับห้องชุด จะต้องนำเอาเอกสารไปแสดงต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ ข้อสังเกตคือกรณีการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับห้องชุดตามมาตรา 29 นี้ จะต้องผ่านขั้นตอนต่างๆของการก่อตั้งอาคารชุดเรียบร้อยแล้วดังนี้คือ

(1) ต้องเป็นกรณีที่ที่ดินและอาคารนั้นได้รับการจดทะเบียนเป็นอาคารชุดตามมาตรา 7 เรียบร้อยแล้ว

(2) พนักงานเจ้าหน้าที่ได้ออกหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุดให้แก่ผู้ขอจดทะเบียนอาคารชุด (เจ้าของโครงการ) แล้ว ตามมาตรา 20

(3) ผู้ขอจดทะเบียนอาคารชุดได้ดำเนินการและได้รับอนุญาตให้จดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุดตามมาตรา 31 แล้ว

(4) ถ้าเป็นกรณีผู้ขอจดทะเบียนอาคารชุดขอโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดเป็นครั้งแรก นับแต่ได้รับอนุญาตจดทะเบียนอาคารชุดแล้ว จะต้องโอน โดยปราศจากการจำนองตามมาตรา 23 ด้วย เว้นแต่การขอจดทะเบียน โถ่ถอนการจำนองตามมาตรา 22 หรือการ โอนกรรมสิทธิ์ในห้องชุดทั้งหมดให้แก่บุคคลเดียวหรือหลายคน โดยถือกรรมสิทธิ์ร่วมตามมาตรา 22

หลักเกณฑ์ที่จะขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับห้องชุดตามมาตรา 29 คือ

1. ผู้ขอหรือเจ้าของห้องชุด จะต้องนำเอกสารหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุดมาแสดงต่อพนักงานเจ้าหน้าที่

2. กรณีเป็นการจดทะเบียนนิติกรรมโอนกรรมสิทธิ์ในห้องชุด ผู้ขอต้องนำหนังสือรับรองจากผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดมาแสดงว่า มิได้เป็นหนี้ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับทรัพย์สินส่วนกลางตามมาตรา 18 แนบมาด้วย

ตามหลักเกณฑ์ข้อ 1. หมายความว่า กรณีขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับห้องชุดในเรื่องอื่น ๆ ที่ไม่ใช่เกี่ยวกับการ โอนกรรมสิทธิ์ เช่น การจำนอง การเช่า หรือการ โถ่ถอนจำนอง ในกรณีเช่นนั้นเพียงแต่นำหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุดมาแสดงต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ก็พอ

แต่ถ้าเป็นการขอจดทะเบียนนิติกรรมเพื่อโอนกรรมสิทธิ์ในห้องชุด ผู้ขอต้องปฏิบัติตามข้อ 2. คือต้องมีหนังสือรับรองจากผู้จัดการของนิติบุคคลอาคารชุดมาแสดงประกอบด้วยว่าตนไม่ได้เป็นหนี้ค้ำชำระค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับทรัพย์สินส่วนกลาง ตามมาตรา 18 เจ้าของห้องชุดจะขอจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดให้แก่ผู้ใดก็ตามจะต้องปรากฏว่าตนมิได้ค้ำชำระค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับทรัพย์สินส่วนกลาง โดยขอหนังสือรับรองจากผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดไปแสดงต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ หากปรากฏว่ายังมีหนี้ค้ำชำระค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับทรัพย์สินส่วนกลางตามมาตรา 18 อยู่ มาตรา 29 วรรคสอง บังคับว่าพนักงานเจ้าหน้าที่ต้องปฏิเสธไม่รับจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมในกรณีเช่นนี้จะจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดให้ต่อเมื่อผู้นั้นได้ชำระหนี้ค้ำชำระค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับทรัพย์สินส่วนกลางเรียบร้อยแล้ว

เหตุที่กฎหมายบัญญัติไว้เช่นนี้ เพราะในระบบอาคารชุดนั้น ทรัพย์สินส่วนกลางเป็นกรรมสิทธิ์ร่วมของเจ้าของห้องชุดทุกห้อง จึงจำเป็นต้องออกค่าใช้จ่ายร่วมกัน หากเจ้าของห้องชุดใดไม่ยอมชำระหรือค้ำชำระค่าใช้จ่ายส่วนนี้ ก็จะเกิดความเสียหายแก่เจ้าของห้องชุดอื่นๆ ตามมาตรา 29 จึงเป็นบทลงโทษเจ้าของห้องชุดที่ค้ำชำระค่าใช้จ่ายส่วนกลางโดยปริยาย กล่าวคือ เจ้าของห้องชุดที่ค้ำชำระค่าใช้จ่ายส่วนกลางไม่สามารถโอนกรรมสิทธิ์ในห้องชุดนั้นไปให้แก่ผู้อื่นจนกว่าจะได้ชำระหนี้ดังกล่าวเรียบร้อยแล้ว

บทที่ 3

บทสรุป

3.1. สรุปผลการศึกษา

จากกรณีที่กรมบังคับคดี ได้มีแนวปฏิบัติเกี่ยวกับการขายทอดตลาดห้องชุดโดยระบุให้ผู้สนใจเข้าสู่ราคามีหน้าที่ตรวจสอบค่าภาระหนี้ส่วนกลางจากนิติบุคคลอาคารชุด หากมีหนี้ค้างชำระ ผู้ซื้อห้องชุดได้จากการขายทอดตลาดมีหน้าที่ต้องชำระหนี้ส่วนกลางต่อนิติบุคคลอาคารชุดก่อน ตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 แก้ไขเพิ่มเติม พ.ศ. 2542 มาตรา 29 ต่อมาเพื่อเร่งรัดการขายทอดตลาดห้องชุดซึ่งมีคดีค้างอยู่เป็นจำนวนมาก กรมบังคับคดีจึงได้มีคำสั่งและแนวปฏิบัติโดยให้นำภาระหนี้ส่วนกลางที่นิติบุคคลอาคารชุดแจ้งต่อเจ้าพนักงานบังคับคดีหรือจากที่โจทก์ตรวจสอบได้ มาหักออกจากราคาซึ่งเห็นว่าสมควรขายก่อน แต่ก็ไม่ได้ผลเป็นที่น่าพอใจ เนื่องจากค่าภาระหนี้ส่วนกลางที่นิติบุคคลอาคารชุด หรือโจทก์แจ้งต่อเจ้าพนักงานบังคับคดีไม่เป็นปัจจุบัน ส่งผลให้ผู้ซื้อก็ยังมียุทธศาสตร์ที่จะต้องไปตรวจสอบค่าภาระหนี้ดังกล่าวต่อนิติบุคคลอาคารชุด หรือหากกรณีเจ้าพนักงานบังคับคดี ได้แจ้งค่าภาระหนี้ดังกล่าวให้แก่ผู้ซื้อทราบเป็นจำนวนที่น้อย แต่เมื่อผู้ซื้อ ไปชำระกลับเป็นอีกจำนวนหนึ่งซึ่งสูงกว่าที่แจ้ง จึงไม่เป็นธรรมแก่ผู้ซื้อและเป็นผลเสียต่อภาพลักษณ์ของกรมบังคับคดี หรือหากเป็นกรณีที่ภาระหนี้ส่วนกลางได้ชำระหมดแล้วหรือเหลือเป็นจำนวนน้อยกว่าที่เจ้าพนักงานบังคับคดีได้รับแจ้ง แต่เจ้าพนักงานบังคับคดีได้นำจำนวนภาระหนี้ส่วนกลางตามที่ได้รับแจ้งมาหักออกจากราคาสมควรขาย ก็จะทำให้ราคาสมควรขาย หรือเงินที่ได้จากการขายทอดตลาดลดน้อยถอยลงโดยไม่สมควร ซึ่งไม่เป็นธรรมทั้งต่อลูกหนี้และเจ้าหนี้ตามคำพิพากษา เพราะทำให้ลูกหนี้ชำระหนี้ได้น้อย และเจ้าหนี้ได้รับชำระหนี้ที่น้อย ดังนั้นการขายทอดตลาดดังกล่าวจึงไม่สามารถแก้ไขปัญหาให้เกิดความเป็นธรรมได้อย่างแท้จริง อีกประการหนึ่งเมื่อพิจารณาหลักในเรื่องบุริมสิทธิตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์แล้วเห็นว่าเจ้าหนี้บุริมสิทธิสามารถบังคับชำระหนี้จากทรัพย์สินของลูกหนี้ตามลำดับแห่งบุริมสิทธิ ซึ่งตามพระราชบัญญัติอาคารชุด มาตรา 41(1) ได้บัญญัติให้นิติบุคคลอาคารชุดมีบุริมสิทธิเกี่ยวกับค่าใช้จ่ายตามมาตรา 18 วรรคหนึ่ง ในลำดับเดียวกันกับเจ้าหนี้บุริมสิทธิตามมาตรา 259 (1) แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ คือ เป็นบุริมสิทธิเหนือสังหาริมทรัพย์ทรัพย์ที่เจ้าของห้องชุดนำมาไว้ในห้องชุดของตน บุริมสิทธิตามมาตรา 259(1) นี้เป็นบุริมสิทธิพิเศษเหนือสังหาริมทรัพย์เฉพาะอย่างของลูกหนี้ ในมูลหนี้เช่าอสังหาริมทรัพย์ ส่วนบุริมสิทธิตามมาตรา 41(2) แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 แก้ไขเพิ่มเติม พ.ศ. 2542 ได้บัญญัติให้นิติบุคคลอาคารชุดมีบุริมสิทธิเกี่ยวกับค่าใช้จ่ายตามมาตรา 18 วรรคสองเหนือทรัพย์สินส่วนบุคคลของเจ้าของห้องชุด คือตัวห้องชุดและรวมถึงสิ่งปลูกสร้างหรือที่ดินที่จัดไว้ให้เป็นของเจ้าของห้องชุดแต่ละราย บุริมสิทธิตามมาตรา 18 วรรคสองนี้

กฎหมายได้บัญญัติให้เป็นบุริมสิทธิในลำดับเดียวกันกับบุริมสิทธิตามมาตรา 273 (1) แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ซึ่งเป็นบุริมสิทธิพิเศษเหนืออสังหาริมทรัพย์ในมูลหนี้รักษาอสังหาริมทรัพย์ บุริมสิทธิของนิติบุคคลอาคารชุดตามมาตรา 18 วรรคสองนี้ หากนิติบุคคลอาคารชุดได้ส่งรายการหนี้ต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ ถือว่าอยู่ในลำดับก่อนเจ้าหนี้จำนอง ซึ่งหากมีการบังคับคดียึดห้องชุดของลูกหนี้ออกขายทอดตลาด นิติบุคคลอาคารชุดสามารถที่จะยื่นคำร้องขอรับชำระหนี้บุริมสิทธิได้ ตามประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง มาตรา 289

จากกรณีดังกล่าวมานั้นทำให้เกิดปัญหาในทางปฏิบัติว่า เมื่อเจ้าพนักงานบังคับคดีได้มีการแจ้งการยึดห้องชุดให้นิติบุคคลอาคารชุดทราบ โดยนิติบุคคลอาคารชุดได้แจ้งค่าภาระหนี้ส่วนกลาง ตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 มาตรา 18 ให้เจ้าพนักงานบังคับคดีทราบ ค่าภาระหนี้ส่วนกลางที่แจ้งมานั้นจะเป็นค่าภาระหนี้ส่วนกลางตามพระราชบัญญัติอาคารชุด มาตรา 18 วรรคหนึ่ง และมาตรา 18 วรรคสอง ซึ่งเป็นบุริมสิทธิเหนืออสังหาริมทรัพย์และอสังหาริมทรัพย์ คือห้องชุดที่ได้ทำการยึดไว้ และบางกรณีค่าภาระหนี้ส่วนกลางนั้นได้รวมเอาเบี้ยปรับซึ่งเจ้าของห้องชุดเดิมค้างชำระต่อบุคคลอาคารชุดมารวมกับค่าภาระหนี้ส่วนกลาง จากกรณีดังกล่าว แม้จะได้มีคำพิพากษาของศาลฎีกาตัดสินว่าค่าใช้จ่ายส่วนกลางเป็นการกำหนดตามข้อบังคับของนิติบุคคลอาคารชุด และลูกหนี้มีหน้าที่ตามกฎหมายต้องชำระค่าใช้จ่ายส่วนกลาง แต่ก็ไม่ได้มีประเด็นโต้แย้งในเรื่องของเบี้ยปรับ ซึ่งหากเห็นว่าสูงเกินส่วนศาลอาจจะปรับลดลงได้⁸ แต่แนวปฏิบัติของกรมบังคับคดีให้นำเบี้ยปรับมาหักจากราคาสมควรขายโดยเห็นว่าค่าปรับเป็นเงินอันเนื่องมาจากการไม่จ่ายค่าใช้จ่ายส่วนกลางภายในระยะเวลาที่กำหนด ค่าปรับจึงถือว่าเป็นค่าใช้จ่ายตามมาตรา 18 แต่พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 แก้ไขเพิ่มเติม พ.ศ. 2542⁹ โดยระบุเงื่อนไขในประกาศขายทอดตลาดให้ผู้ซื้อมีหน้าที่ต้องไปดำเนินการชำระค่าภาระหนี้ส่วนกลางต่อบุคคลอาคารชุด (ถ้าหากมี) เพื่อผู้ซื้อจะได้นำหนังสือรับรองรายการหนี้ต่อบุคคลอาคารชุดไปแสดงต่อเจ้าพนักงานเพื่อขอจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ตามพระราชบัญญัติอาคารชุดมาตรา 29 วรรคสอง เพื่อเร่งรัดการขายทอดตลาดห้องชุดซึ่งมีเป็นจำนวนมาก แต่ก็ไม่ได้ผลสัมฤทธิ์เท่าที่ควร เนื่องจากผู้ซื้อต้องดำเนินการตามกฎหมายหลายขั้นตอน เพื่อขอโอนกรรมสิทธิ์ในห้องชุดและการตรวจสอบค่าภาระหนี้ของผู้ซื้ออาจไม่ได้รับความร่วมมือของนิติบุคคลอาคารชุด

จากกรณีดังกล่าวกลุ่มผู้จัดทำโครงการนี้จึงเห็นว่า การที่ผู้ซื้อห้องชุดจากการขายทอดตลาดจะต้องไปดำเนินการทางกฎหมายเพื่อขอโอนกรรมสิทธิ์ในห้องชุด โดยต้องไปดำเนินการตามพระราชบัญญัติอาคารชุด มาตรา 29 วรรคสองก่อน จึงน่าจะ

⁸ นคร มุขศรี : หนังสือคู่มือสำหรับนักบริหารอาคารและหมู่บ้านจัดสรร

⁹ บันทึกข้อความกลุ่มวิชาการ สำนักงานวางทรัพย์ ที่ ยช 0521.01/959 ลงวันที่ 21 สิงหาคม 2547

เป็นการสร้างภาระให้แก่ผู้ซื้อ แม้เจ้าพนักงานบังคับคดีจะได้นำค่าภาระนี้ส่วนกลางที่ตรวจสอบได้ มาหักออกจากราคาเห็นว่าสมควรขายตามนโยบายการขายทอดตลาด แต่ก็ไม่ได้ทำให้การขายทอดตลาดห้องชุดมีปริมาณลดลงแต่ประการใด ประกอบกับประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง มาตรา 280 (2) ได้บัญญัติถึงบุคคลผู้มีส่วนได้เสียในวิธีการบังคับคดีเกี่ยวกับทรัพย์สินของลูกหนี้ว่า “บุคคลอื่นใดซึ่งชอบที่จะใช้สิทธิอันได้จดทะเบียนไว้โดยชอบ หรือที่ได้ยื่นคำร้องขอตามที่บัญญัติไว้ในมาตรา 288 , 289 และ 290 อันเกี่ยวกับทรัพย์สินหรือสิทธิเรียกร้องเช่นว่ามานั้น เว้นแต่คำร้องขอเช่นว่านี้จะได้ถูกยกในชั้นที่สุด” เมื่อเจ้าของห้องชุดหรือลูกหนี้ผู้ถูกยึดมีหนี้อันเกิดจากค่าใช้จ่าย ตามมาตรา 18 แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 นิติบุคคลอาคารชุดจึงมีสิทธิที่จะเข้ามาในคดี โดยยื่นคำร้องขอรับชำระหนี้อันเกิดจากค่าใช้จ่ายตามบทบัญญัติแห่งประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง มาตรา 289 ได้ หากนิติบุคคลอาคารชุดมิได้ยื่นคำร้องขอรับชำระหนี้จะถือว่านิติบุคคลอาคารชุดเป็นผู้มีส่วนได้เสียในวิธีการบังคับคดีไม่ได้ และหากห้องชุดดังกล่าวได้ถูกบังคับคดีขายทอดตลาดให้แก่ผู้ซื้อไปแล้ว จะถือว่าบุริมสิทธิในค่าภาระนี้ส่วนกลางตกติดไปกับตัวทรัพย์สินอย่างทรัพย์สินไม่ได้ หากนิติบุคคลอาคารชุดไม่ได้นำรายการนี้ไปจดทะเบียนไว้ จะถือว่าค่าภาระนี้ตามพระราชบัญญัติอาคารชุดมาตรา 18 มีผลผูกพันผู้ซื้อทรัพย์สินจากการขายทอดตลาดที่จะต้องชำระไม่ได้เช่นเดียวกัน ทั้งนี้เป็นไปตามหลักเรื่องบุริมสิทธิตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ บทบัญญัติตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 มาตรา 29 วรรคสอง จึงน่าจะใช้บังคับเฉพาะกรณีที่เจ้าของห้องชุด ทำนิติกรรมโอนกรรมสิทธิ์ในห้องชุดให้แก่บุคคลใดตามสัญญาเท่านั้น และน่าจะไม่วมถึงการบังคับคดี ขายทอดตลาดตามคำสั่งศาล หรือคำสั่งเจ้าพนักงานพิทักษ์ทรัพย์

จากเหตุผลที่กล่าวมาข้างต้นบทบัญญัติในมาตรา 29 แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 แก้ไขเพิ่มเติม พ.ศ. 2542 ว่าด้วยการโอนกรรมสิทธิ์ในห้องชุดซึ่งบัญญัติว่า “...ให้ผู้ขอนำหนังสือรับรองรายการหนี้อันเกิดจากค่าใช้จ่ายตามมาตรา 18 จากผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดที่เกี่ยวข้องมาแสดงต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ด้วย...” คำว่า “ผู้ขอ” ในที่นี้จะหมายถึงเจ้าของห้องชุดหรือหมายความรวมถึงผู้ขอโอนกรรมสิทธิ์จากการขายทอดตลาดของเจ้าพนักงานบังคับคดีตามคำสั่งศาลหรือคำสั่งเจ้าพนักงานพิทักษ์ทรัพย์ด้วยหรือไม่ ซึ่งบทบัญญัตินี้ดังกล่าวไม่ได้ระบุไว้โดยชัดแจ้ง กรณีดังกล่าวจึงเป็นเหตุขัดข้องในแนวทางการปฏิบัติของกรมบังคับคดี เพื่อประโยชน์ของบุคคลผู้ซื้อทรัพย์สินจากการขายทอดตลาดของกรมบังคับคดี เพื่อมิให้ต้องรับภาระหนี้ซึ่งมิได้ก่อขึ้น และเป็นการแก้ไขปัญหาคณะนิติบุคคลอาคารชุดร้างไม่สามารถนำหนังสือรับรองรายการหนี้มาแสดงต่อพนักงานเจ้าหน้าที่เพื่อขอจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ในห้องชุดได้

3.2 ข้อเสนอแนะ

กลุ่มผู้จัดทำโครงการนี้จึงขอเสนอให้มีการแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง เพื่อเป็นการขจัดปัญหาตลอดจนข้อขัดข้องในการดำเนินงานบังคับคดี โดยเพิ่มเติมบทบัญญัติแห่งประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง ภาค 4 ลักษณะ 2 มาตรา 309 จัตวา ดังนี้

“เมื่อทำการขายทอดตลาดทรัพย์สินที่มีทะเบียน หรือเอกสารแสดงกรรมสิทธิ์ หรือควบคุมทรัพย์สินนั้นแล้ว ให้เจ้าพนักงานบังคับคดีแจ้งนายทะเบียน พนักงานเจ้าหน้าที่ หรือบุคคลอื่นผู้มีอำนาจหน้าที่ตามกฎหมายเพื่อ โอนกรรมสิทธิ์หรือแก้ไขทางทะเบียนนั้นให้แก่ผู้ซื้อ พร้อมทั้งส่งมอบต้นฉบับเอกสารให้แก่ผู้ซื้อด้วย ในกรณีที่เจ้าพนักงานบังคับคดีไม่อาจได้มาซึ่งเอกสารดังกล่าวข้างต้น ให้เจ้าพนักงานบังคับคดีแจ้งนายทะเบียน พนักงานเจ้าหน้าที่ หรือบุคคลอื่นผู้มีอำนาจหน้าที่ตามกฎหมายดำเนินการออกใบแทนทะเบียนหรือเอกสารนั้นให้แก่ผู้ซื้อต่อไป

การโอนกรรมสิทธิ์ในห้องชุดที่ซื้อจากการขายทอดตลาดของเจ้าพนักงานบังคับคดี ให้พนักงานเจ้าหน้าที่จดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ให้โดยมิให้นำบทบัญญัติมาตรา 29 วรรคสอง แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 มาใช้บังคับ”

และเพื่อให้สอดคล้องกับการเสนอขอแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง กลุ่มผู้จัดทำจึงเห็นว่าควรให้มีการแก้ไขเพิ่มเติมมาตรา 29 วรรคสี่ตอนท้าย แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 ดังนี้ “ความในวรรคสองมิให้ใช้บังคับแก่กรณีการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมโอนกรรมสิทธิ์ในห้องชุดก่อนจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุด รวมทั้งกรณีการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมโอนกรรมสิทธิ์ในห้องชุดจากการขายทอดตลาดตามคำสั่งศาล”

บรรณานุกรม

หนังสือ บทความ และคำสั่ง

นคร มุรุษี. หนังสือคู่มือสำหรับนักบริหารอาคารและหมู่บ้านจัดสรร

วิชัย ตันติกุลานันท์. คำอธิบายกฎหมายเกี่ยวกับอาคารชุด (กฎหมายคอนโดมิเนียม) ศค, 2532

โสภณ รัตนกร. คำอธิบายประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ว่าด้วยหนี้ (จัดพิมพ์ครั้งที่ 7)
ศาสตราจารย์ พิเศษ, สำนักนิติบรรณาการ, 2547

มงคล วุฒินากุล. บทบัญญัติ

รณชัย ชูสุวรรณประทีป. วารสารกฎหมาย

กรมบังคับคดี กระทรวงยุติธรรม. คำสั่งกรมบังคับคดีที่ 433/2537 เรื่อง การแจ้งการยึดห้องชุด
ต่อผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด ลงวันที่ 17 พฤษภาคม 2537

กรมบังคับคดี กระทรวงยุติธรรม. คำสั่งกรมบังคับคดีที่ 488/2544 เรื่อง การขายทอดตลาดห้องชุด
ลงวันที่ 2 ตุลาคม 2544

กรมบังคับคดี กระทรวงยุติธรรม. คำสั่งกรมบังคับคดีที่ 530/2544 เรื่อง การขายทอดตลาดห้องชุด
ลงวันที่ 25 ตุลาคม 2544

กรมบังคับคดี กระทรวงยุติธรรม. คำสั่งกรมบังคับคดีที่ 782/2545 เรื่อง การประเมินราคาเพื่อ
ประกอบการขายทอดตลาดทรัพย์สินในส่วนกลาง
ลงวันที่ 27 ธันวาคม 2545

กรมบังคับคดี กระทรวงยุติธรรม. คำสั่งกรมบังคับคดีที่ 458/2548 เรื่อง การประเมินราคาเพื่อ
ประกอบการขายทอดตลาดทรัพย์สินในส่วนกลาง
ลงวันที่ 8 กันยายน 2548

กรมบังคับคดี กระทรวงยุติธรรม. บันทึกข้อความ เรื่อง แก้ไขเพิ่มเติมเกี่ยวกับการยึดทรัพย์ จับไล่
รื้อถอน และจำหน่ายทรัพย์สิน ลงวันที่ 20 ธันวาคม 2548

ภาคผนวก

5. ชื่อ-สกุล นายพจกรณ์ วงศ์ปึกษา
ตำแหน่งปัจจุบัน นิตกร 5 กองบังคับคดีล้มละลาย 1
คุณวุฒิการศึกษา นิติศาสตรบัณฑิต มหาวิทยาลัยรามคำแหง , เนติบัณฑิตไทย
สถานที่ติดต่อ 148/6 เค.เอส.อพาร์ทเมนท์ ซอยวัดใหม่ภาวนา
แขวงบางขุนนนท์ เขตบางกอกน้อย กรุงเทพฯ 10700
หมายเลขโทรศัพท์ ที่ทำงาน : 0-2887-5063
ที่บ้าน : 0-2881-3122 ต่อ 410
มือถือ : 089-681-4273
6. ชื่อ-สกุล นางพรรณพิมล สุคไพเราะห์
ตำแหน่งปัจจุบัน นิตกร 5 กองบังคับคดีล้มละลาย
คุณวุฒิการศึกษา นิติศาสตรบัณฑิต มหาวิทยาลัยรามคำแหง
สถานที่ติดต่อ 253/783 ถนนราษฎร์พัฒนา แขวงคลองสองต้นนุ่น
เขตลาดกระบัง กรุงเทพฯ
หมายเลขโทรศัพท์ ที่ทำงาน : 0-2881-4377 -8
มือถือ : 085-604-2814
7. ชื่อ-สกุล นายพูนพล สามศรีจันทร์
ตำแหน่งปัจจุบัน นิตกร 5 กองบังคับคดีล้มละลาย 2
คุณวุฒิการศึกษา นิติศาสตรบัณฑิต มหาวิทยาลัยรามคำแหง
สถานที่ติดต่อ 104/190 หมู่บ้านบูรพาวิลล่า ถนนทุ่งมังกร 22
แขวงฉิมพลี เขตตลิ่งชัน กรุงเทพฯ 10710
หมายเลขโทรศัพท์ ที่ทำงาน : 0-2887-5084
มือถือ : 081-799-8715
8. ชื่อ-สกุล นายทวี สุจริตจิต
ตำแหน่งปัจจุบัน นิตกร 5 กองบังคับคดีล้มละลาย 3
คุณวุฒิการศึกษา นิติศาสตรบัณฑิต มหาวิทยาลัยรามคำแหง
สถานที่ติดต่อ 83/1 ถนนเพชรเกษม แขวงปากคลอง
เขตภาษีเจริญ กรุงเทพฯ
หมายเลขโทรศัพท์ ที่ทำงาน : 0-2881-4380
มือถือ : 085-045-9058

9. ชื่อ-สกุล นางสาววันวิสาข์ สมมะลวน
ตำแหน่งปัจจุบัน นักิกร 6 ว. กองบังคับคดีล้มละลาย 4
คุณวุฒิการศึกษา นิติศาสตรบัณฑิต มหาวิทยาลัยสยาม
สถานที่ติดต่อ 33/163 แพลตกระทรวงยุติธรรม ซอยวัดกระจิง
แขวงฉิมพลี เขตตลิ่งชัน กรุงเทพฯ 10710
หมายเลขโทรศัพท์ ที่ทำงาน : 0-2881-4384
มือถือ : 089-681-4273
10. ชื่อ-สกุล นายสุรพล จินต์วิไลนันท์
ตำแหน่งปัจจุบัน นักิกร 5 กองบังคับคดีล้มละลาย 4
คุณวุฒิการศึกษา นิติศาสตรบัณฑิต มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์
สถานที่ติดต่อ 181/237 พรานนกคอนโด ซอยอิสรภาพ 43
แขวงบ้านช่างหล่อ เขตบางกอกน้อย กรุงเทพฯ 10700
หมายเลขโทรศัพท์ ที่ทำงาน : 0-2881-4385
มือถือ : 085-163-7026
11. ชื่อ-สกุล นางสาวธิดารัตน์ ทักษ์แก้ว
ตำแหน่งปัจจุบัน นักิกร 5 กองบังคับคดีล้มละลาย 5
คุณวุฒิการศึกษา นิติศาสตรบัณฑิต มหาวิทยาลัยรามคำแหง
สถานที่ติดต่อ 189/1 ถนนบางขุนนนท์ แขวงบางขุนนนท์
เขตบางกอกน้อย กรุงเทพฯ 10700
หมายเลขโทรศัพท์ ที่ทำงาน : 0-2881-4379
มือถือ : 081-348-4450
12. ชื่อ-สกุล นายลิขิต สุศรีรักษ์
ตำแหน่งปัจจุบัน นักิกร 5 กองบังคับคดีล้มละลาย 5
คุณวุฒิการศึกษา นิติศาสตรบัณฑิต มหาวิทยาลัยรามคำแหง
สถานที่ติดต่อ 248 ซอยลาดพร้าว 134 แขวงคลองจั่น
เขตบางกะปิ กรุงเทพฯ 10240
หมายเลขโทรศัพท์ ที่ทำงาน : 0-2881-4387
มือถือ : 081-483-5774

13. ชื่อ-สกุล นายธีรพงศ์ คงขาว
ตำแหน่งปัจจุบัน นิตกร 5 กองยึดทรัพย์สิน
คุณวุฒิการศึกษา นิตศาสตรบัณฑิต มหาวิทยาลัยรามคำแหง , เนติบัณฑิตไทย
สถานที่ติดต่อ 42/11 หมู่ที่ 3 แขวงฉิมพลี เขตตลิ่งชัน กรุงเทพฯ 10710
หมายเลขโทรศัพท์ ทำงาน : 0-2881-4365
มือถือ : 081-747-5227
14. ชื่อ-สกุล นางกัลยาณี ชาวเหนือ
ตำแหน่งปัจจุบัน นิตกร 5 กองบังคับคดีล้มละลาย 3
คุณวุฒิการศึกษา นิตศาสตรบัณฑิต มหาวิทยาลัยเชียงใหม่
สถานที่ติดต่อ 189/1 ถนนบางขุนนนท์ แขวงบางขุนนนท์
เขตบางกอกน้อย กรุงเทพฯ 10700
หมายเลขโทรศัพท์ ที่ทำงาน : 0-2881-4380-2
มือถือ : 081-935-4408