

เรื่อง

ปัญหาการคุ้มครองสิทธิของผู้ซื้อทรัพย์สิน
กรณีศาลมีคำสั่งให้เพิกถอนการขายทอดตลาด

โครงการพัฒนาระบบงานกฎหมายนี้เป็นส่วนหนึ่งของการอบรมตามหลักสูตร

การพัฒนานักกฎหมายภาครัฐระดับต้น

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

พ.ศ. 2549

ปัญหาการคุ้มครองสิทธิของผู้ซื้อทรัพย์สิน
กรณีศาลมีคำสั่งให้เพิกถอนการขายทอดตลาด

โดย

ส.ต.ท. สอนองชาติ โคจิจูน

นางจิรา เกศมี

นางสาวปญญชิตา กวมทรัพย์

นางเยาวลักษณ์ เจนกิจรุ่งเรือง

นายกิตติศักดิ์ ศิลานิล

นางสาววันทนี รอดงาม

ว่าที่ร้อยตรี สุวิทย์ นาคะวังนะ

นายวีรศักดิ์ คุ้มไพรัตน์

นางนาฏนภา ป้อมสกุล

นายทัยวรรณ ไกรทอง

โครงการพัฒนาระบบงานกฎหมาย เรื่อง ปัญหาการคุ้มครองสิทธิของผู้ซื้อทรัพย์สิน
กรณีศาลมีคำสั่งให้เพิกถอนการขายทอดตลาด

อาจารย์ที่ปรึกษา

นางภาวดี ศิริเมธารักษ์

อนุมัติให้เป็นส่วนหนึ่งของการอบรมหลักสูตรการพัฒนานักกฎหมายภาครัฐระดับต้น

(นางภาวดี ศิริเมธารักษ์)

อาจารย์ที่ปรึกษา

(นายบุญธรรม ทองขลิบ)

กรรมการ

(นายสมชาย เทพรักษ์)

กรรมการ

เลขานุการคณะกรรมการบริหารหลักสูตร
เพื่อการพัฒนา นักกฎหมายภาครัฐ

บทคัดย่อ

การจัดทำโครงการพัฒนาระบบงานกฎหมาย เป็นส่วนหนึ่งของการฝึกอบรมหลักสูตรการพัฒนาพนักงานกฎหมายภาครัฐระดับต้น (ระดับ5-6) โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อให้ผู้เข้ารับการอบรมได้พัฒนาและเสริมสร้างวิสัยทัศน์ต่อการเปลี่ยนแปลงของโลกและสังคมไทย มีทัศนคติที่สร้างสรรค์ สอดคล้องกับหลักนิติธรรม (RULE OF LAW) และปฏิบัติหน้าที่ได้อย่างมีประสิทธิภาพตามแนวทางหลักสูตรของสำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

โครงการฉบับนี้เป็นการศึกษาเชิงการวิจัยเอกสารจากตัวบทกฎหมาย บทความ หนังสือ คำอธิบาย คำพิพากษาศาลฎีกา และเอกสารต่างๆที่เกี่ยวข้อง ตลอดจนสภาพปัญหาที่เกิดขึ้นจริงในการปฏิบัติงานของเจ้าพนักงานบังคับคดี

จากการศึกษาจะเห็นได้ว่าปัญหาการให้ความคุ้มครองสิทธิแก่ผู้ซื้อทรัพย์สิน กรณีศาลมีคำสั่งให้เพิกถอนการขายทอดตลาด เป็นปัญหาที่สำคัญอย่างมากประการหนึ่งในกระบวนการบังคับคดี อันกระทบต่อสิทธิของผู้ซื้อทรัพย์สินจากการขายทอดตลาด ซึ่งสามารถแยกเป็นสภาพปัญหาได้ดังนี้

1. ปัญหาเงินค่าธรรมเนียมนื่องจากการโอน ค่าอากรแสตมป์ ภาษีธุรกิจเฉพาะ และค่าใช้จ่ายอันจำเป็นในการดูแลรักษา ปรับปรุงซ่อมแซมตัวทรัพย์สินซึ่งซื้อได้จากการขายทอดตลาด ซึ่งไม่สามารถเรียกคืน หรือให้ผู้ใดชดเชยแทนความเสียหายแก่ผู้ซื้อทรัพย์สิน หากภายหลังศาลมีคำสั่งให้เพิกถอนการขายทอดตลาด

2. ปัญหาการเข้าครอบครอง ดูแลรักษา และใช้ประโยชน์ในทรัพย์สิน ระหว่างศาลมีคำสั่งรับคำร้องจนถึงวันที่ศาลมีคำสั่งให้เพิกถอนการขายทอดตลาด

3. ปัญหาการที่ผู้ซื้อทรัพย์สินนำทรัพย์สินที่ซื้อได้ไปจดทะเบียน และต่อมาศาลมีคำสั่งให้เพิกถอนการขายทอดตลาด ผู้ซื้อทรัพย์สินจะต้องไปดำเนินการไถ่ถอนจำหน่ายและรับภาระในอัตราดอกเบี้ยจำหน่าย เพื่อกลับคืนสู่ฐานะเดิมตามคำสั่งศาล โดยไม่ได้รับการเยียวยาหรือชดเชยความเสียหายแต่อย่างใด

สาเหตุแห่งปัญหาดังกล่าวก็สืบเนื่องมาจากประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่งไม่มีความชัดเจนในเรื่องผู้มีส่วนได้เสียในการขายทอดตลาด และไม่มีบทบัญญัติหรือมาตรการคุ้มครองเพื่อบรรเทาและเยียวยาความเสียหาย อันอาจเกิดขึ้นจากการที่ศาลมีคำพิพากษาหรือคำสั่งให้เพิกถอนการขายทอดตลาด เช่น

1. ปัญหาจากคำจำกัดความหมายของคำว่า “คู่ความ” ในบทวิเคราะห์ศัพท์ มาตรา 1 (11) ไม่ได้มีความหมายรวมถึงผู้ซื้อทรัพย์สินจากการขายทอดตลาดของเจ้าพนักงานบังคับคดี จึงควรมีการแก้ไขบทบัญญัติกฎหมายในประเด็นผู้มีส่วนได้เสียใหม่โดยเพิ่มเติมว่า “คู่ความ” หมายรวมถึงผู้ซื้อทรัพย์สินกรณีศาลมีคำสั่งให้เพิกถอนการขายทอดตลาดด้วย

2. ปัญหากรณีอันเกิดจากกรณีผู้มีส่วนได้เสียในการขายทอดตลาด

ปัญหาผู้มีส่วนได้เสียในการขายทอดตลาดประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง มาตรา 280 นั้น บัญญัติแต่เพียงว่าผู้มีส่วนได้เสียในการบังคับคดีหมายถึงบุคคลผู้มีส่วนได้เสียในการบังคับคดีตามมาตรา 280 เท่านั้น

ดังนั้น จึงควรมีการแก้ไขบทบัญญัติกฎหมายในประเด็นผู้มีส่วนได้เสียใหม่ โดยเพิ่มเติมว่าผู้มีส่วนได้เสียหมายความรวมถึง ผู้ซื้อทรัพย์สินจากการขายทอดตลาดของเจ้าพนักงานบังคับคดีด้วย

3. สิทธิในการคัดค้านราคาสมควรขายตามมาตรา 309 ทวิ

จากบทบัญญัติมาตรา 309 ทวิ ผู้มีส่วนได้เสียในการขายทอดตลาด จะใช้สิทธิขอให้เพิกถอนการขายทอดตลาดได้เพียง 2 กรณี คือ กรณีแรกราคาต่ำเกินสมควรอันเกิดจากการคบคิดฉ้อฉลของผู้เกี่ยวข้องในการเข้าสู่ราคา กรณีที่สองราคาต่ำเพราะความไม่สุจริตหรือความประมาทเลินเล่ออย่างร้ายแรงของเจ้าพนักงานบังคับคดีในการปฏิบัติหน้าที่ นอกจากนั้นจะใช้สิทธิร้องเพิกถอนได้อีกหรือไม่ จึงทำให้เกิดความไม่ชัดเจนในการใช้สิทธิว่าผู้มีส่วนได้เสียสามารถใช้สิทธิทางศาลตามบทบัญญัติมาตราใด ระหว่างมาตรา 296 หรือมาตรา 309 ทวิ และไม่มีบทบัญญัติให้ผู้ซื้อทรัพย์สินกรณีศาลมีคำสั่งให้เพิกถอนการขายทอดตลาด ใช้สิทธิโต้แย้งหรือฟ้องเรียกให้ผู้มีส่วนต้องรับผิดชอบในกรณีศาลมีคำพิพากษาหรือคำสั่งให้เพิกถอนการขายทอดตลาด รับผิดชอบเพื่อเยียวยาความเสียหายจากการขายทอดตลาดแก่ตน

ดังนั้น จึงต้องมีการแก้ไขปรับปรุงกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่งภาคบังคับคดี เพื่อคุ้มครองเยียวยา ผู้มีส่วนได้เสียอื่นๆ ด้วย ซึ่งคณะผู้ศึกษาเห็นว่า การบัญญัติให้สิทธิเรียกหรือฟ้องเพิกถอนการขายทอดตลาดตามมาตรา 309 ทวิ เป็นการบัญญัติเพิ่มเติมรายละเอียดของมาตรา 296 เท่านั้นเอง และให้บัญญัติเพิ่มเติมว่า “ผู้มีส่วนได้เสีย” หมายรวมถึงผู้ซื้อทรัพย์สินกรณีศาลมีคำสั่งให้เพิกถอนการขายทอดตลาดด้วย เพื่อสามารถใช้สิทธิ โต้แย้งหรือฟ้องเรียกให้ผู้มีส่วนต้องรับผิดชอบในกรณีศาลมีคำพิพากษาหรือคำสั่งให้เพิกถอนการขายทอดตลาดรับผิดชอบเพื่อเยียวยาความเสียหายจากการขายทอดตลาดแก่ตนได้

4. ปัญหาจากประมวลกฎหมายที่ดิน เรื่องเงินค่าธรรมเนียมเนื่องจากการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครอง

คณะผู้ศึกษาเห็นว่าสมควรแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายที่ดินมาตรา 103 ให้ผู้ซื้อทอดตลาดสามารถเรียกคืนเงินค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมในการโอนที่ดิน หากศาลมีคำพิพากษาหรือคำสั่งให้เพิกถอนการขายทอดตลาด โดยไม่ถือว่าเงินดังกล่าวเป็นเงินที่รัฐเรียกเก็บจากรายการเป็นค่าตอบแทนที่รัฐให้บริการแก่ราษฎร ในการให้ราษฎรได้สิทธิหรือกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์ เพราะเหตุเมื่อศาลมีคำพิพากษาหรือคำสั่งให้เพิกถอนการขายทอดตลาดแล้ว

กฎหมายถือว่าไม่มีการขายทอดตลาดเกิดขึ้น คู่ความหรือผู้มีส่วนได้เสียในคดีทุกฝ่าย รวมทั้งผู้ซื้อ
ทอดตลาดต้องผูกพันตามผลแห่งคำพิพากษาและกลับคืนสู่ฐานะเดิมอันมีอาจหลีกเลี่ยงได้

กิตติกรรมประกาศ

การจัดทำโครงการพัฒนาระบบงานกฎหมาย เป็นส่วนหนึ่งของการฝึกอบรมหลักสูตรการพัฒนา นักกฎหมายภาครัฐระดับต้น (ระดับ5-6) โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อให้ผู้เข้ารับการอบรมได้พัฒนาและเสริมสร้างวิสัยทัศน์ต่อการเปลี่ยนแปลงของโลกและสังคมไทย มีทัศนคติที่สร้างสรรค์ สอดคล้องกับหลักนิติธรรม และปฏิบัติหน้าที่ได้อย่างมีประสิทธิภาพตามแนวทางหลักสูตรของสำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา โดยกำหนดให้ผู้เข้ารับการอบรมจัดทำโครงการพัฒนาระบบงานกฎหมาย เสนอต่อคณะกรรมการบริหารหลักสูตรการพัฒนา นักกฎหมายภาครัฐระดับต้น

โครงการฉบับนี้จึงสำเร็จลงได้ด้วยความร่วมมือของสมาชิกในกลุ่มที่ 12 ที่ได้ช่วยกันศึกษาและรวบรวมความรู้ทั้งที่เป็นสภาพปัญหาในทางข้อกฎหมายและปัญหาในทางปฏิบัติ พร้อมทั้งร่วมกันเสนอแนะแนวทางในการแก้ไขปัญหา เกี่ยวกับการคุ้มครองสิทธิของผู้ซื้อทรัพย์สิน กรณีศาลมีคำสั่งให้เพิกถอนการขายทอดตลาด จนสำเร็จลุล่วงได้ด้วยดี

คณะผู้ศึกษากลุ่มที่ 12 ขอขอบพระคุณ นางภาวดี ศิริเมธารักษ์ ผู้อำนวยการสำนักงานบังคับคดีและวางทรัพย์สินภูมิภาคที่ 9 ซึ่งเป็นอาจารย์ที่ปรึกษาประจำกลุ่มที่ 12 ที่กรุณาให้ข้อคิดเห็นและชี้แนะประเด็นปัญหาต่างๆ อันเป็นประโยชน์แก่การจัดทำโครงการฉบับนี้เป็นอย่างยิ่ง

คณะผู้ศึกษากลุ่มที่ 12 ขอขอบพระคุณ นายอนุช เอียดชูทอง เจ้าพนักงานพิทักษ์ทรัพย์นิติกร 6 ว. กรมบังคับคดี ที่สนับสนุนแหล่งข้อมูลรวมทั้งเอกสารอันเป็นประโยชน์แก่การทำโครงการฉบับนี้ นอกจากนี้ยังมีอีกหลายๆท่านที่ไม่ได้เอ่ยนามไว้ ณ ที่นี้ ซึ่งมีส่วนช่วยเหลือจนสำเร็จเป็นโครงการฉบับนี้ จึงขอแสดงความขอบคุณในโอกาสนี้เช่นกัน

สุดท้ายนี้ คณะผู้ศึกษากลุ่มที่ 12 หวังว่าโครงการฉบับนี้คงเป็นประโยชน์ในเชิงการเสนอแนะให้เห็นถึงสภาพปัญหาทั้งในข้อกฎหมายและในทางปฏิบัติ ตลอดจนเสนอแนะแนวทางในการแก้ไขปัญหาเกี่ยวกับการคุ้มครองสิทธิของผู้ซื้อทรัพย์สิน กรณีศาลมีคำสั่งให้เพิกถอนการขายทอดตลาดได้ไม่มากนักน้อย หากมีข้อบกพร่องประการใด คณะผู้ศึกษากลุ่มที่ 12 ขออ้อมรับเพื่อนำไปปรับปรุงแก้ไขให้เกิดผลสัมฤทธิ์ทางวิชาการต่อไปในโอกาสข้างหน้า

คณะผู้ศึกษากลุ่มที่ 12

กุมภาพันธ์ 2550

สารบัญ

	หน้า
บทคัดย่อ.....	ก
กิตติกรรมประกาศ.....	ค
สารบัญ.....	ง
บทที่	
1. บทนำ.....	1
1.1 ความเป็นมาและสภาพของปัญหา.....	1
1.2 สมมติฐานการศึกษา.....	5
1.3 วัตถุประสงค์การศึกษา.....	6
1.4 ขอบเขตของการศึกษา.....	6
1.5 วิธีการดำเนินการศึกษา.....	7
1.6 ประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับ.....	7
2. การบังคับคดีตามคำพิพากษาหรือคำสั่ง และวิธีการขายทอดตลาดของเจ้าพนักงานบังคับคดี.....	8
2.1 การบังคับคดีตามคำพิพากษาหรือคำสั่ง.....	8
2.2 อำนาจหน้าที่ของเจ้าพนักงานบังคับคดี.....	10
2.2.1 อำนาจหน้าที่เกี่ยวกับวิธีการชั่วคราวก่อนมีคำพิพากษา.....	10
2.2.2 อำนาจหน้าที่เกี่ยวกับการบังคับคดี.....	10
2.2.3 อำนาจหน้าที่ตามกฎหมายอื่น.....	10
2.3 ประเภทของการบังคับคดี.....	11
2.3.1 การยึดทรัพย์.....	11
2.3.2 การอายัดทรัพย์.....	12
2.3.3 การบังคับคดีในการฟ้องขับไล่หรือถอน.....	12
2.3.4 การจำหน่ายทรัพย์.....	12
2.4 การขายทอดตลาดของเจ้าพนักงานบังคับคดี.....	12
2.4.1 ลักษณะการขายทอดตลาด.....	12

บทที่	หน้า
2.4.2 ประเภทของการขายทอดตลาด.....	14
2.4.3 ทรัพย์สินที่ขายทอดตลาดในการบังคับคดี.....	16
2.4.4 หลักเกณฑ์การขายทอดตลาดทรัพย์สินของเจ้าพนักงานบังคับคดี.....	17
2.4.5 วิธีการขายทอดตลาด.....	20
2.4.6 การโอนและส่งมอบทรัพย์สินที่ได้จากการขายทอดตลาด.....	24
2.4.7 การปฏิบัติงานเกี่ยวกับการจำหน่ายทรัพย์สิน.....	24
3. ข้อกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับสภาพปัญหาการคุ้มครองสิทธิของผู้ซื้อทรัพย์สิน	
กรณีศาลมีคำสั่งให้เพิกถอนการขายทอดตลาด.....	28
3.1 การยื่นคำร้องขอให้ศาลมีคำสั่งเพิกถอนการขายทอดตลาด.....	28
3.1.1 กรณีตามประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง มาตรา 296.....	28
3.1.2 กรณีตามประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง มาตรา 309 ทวิ.....	29
3.2 ปัญหาเนื่องจากการเพิกถอนการขายทอดตลาด.....	30
3.2.1 ปัญหาเงินค่าธรรมเนียมนื่องจากการโอนและค่าใช้จ่าย.....	30
3.2.2 ปัญหาการเข้าครอบครอง ดูแลรักษา และใช้ประโยชน์ในตัวทรัพย์สิน.....	31
3.2.3 ปัญหาการนำทรัพย์สินที่ซื้อไปจดทะเบียน.....	32
3.3 ปัญหาข้อกฎหมายตามประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง.....	32
3.3.1 ปัญหาคำจำกัดความหมายของบทวิเคราะห์ศัพท์ มาตรา 1(11).....	32
3.3.2 ปัญหาผู้มีส่วนได้เสียตามมาตรา 280.....	33
3.3.3 ปัญหาผู้มีส่วนได้เสียตามมาตรา 309 ทวิ.....	33
4. บทสรุปและข้อเสนอแนะ.....	36
4.1 บทสรุป.....	36
4.2 ข้อเสนอแนะ.....	38
บรรณานุกรม.....	45
ประวัติผู้ศึกษา.....	47

บทที่ 1

บทนำ

1.1 ความเป็นมาและสภาพของปัญหา

ประเทศไทยเป็นประเทศที่ใช้ระบบประมวลกฎหมาย หรือระบบ Civil Law ดังนั้นประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่งภาคบังคับคดี จึงเป็นประมวลกฎหมายฉบับหนึ่งที่ทำให้อำนาจเจ้าพนักงานบังคับคดี ซึ่งเป็นเจ้าพนักงานในสังกัดกรมบังคับคดี หรือเจ้าพนักงานอื่นผู้มีอำนาจตามบทบัญญัติแห่งกฎหมายที่ใช้อยู่ ในอันที่จะปฏิบัติตามวิธีการที่จะบัญญัติไว้ในภาคบังคับคดีแพ่งประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง เพื่อคุ้มครองสิทธิของคู่ความในระหว่างพิจารณา หรือเพื่อบังคับตามคำพิพากษาหรือคำสั่ง และให้หมายความร่วมมือถึงบุคคลที่ได้รับมอบหมายจากเจ้าพนักงานบังคับคดีให้ปฏิบัติการแทน

การขายทอดตลาดในประเทศไทยนั้น ในสมัยรัชกาลที่ 5 แห่งกรุงรัตนโกสินทร์ได้มีชาติตะวันตกเข้ามาค้าขายกับประเทศไทยจำนวนมาก จึงได้เริ่มมีการขายทอดตลาดเกิดขึ้นในสมัยนั้น การขายทอดตลาดในสมัยนั้นมีบุคคลและห้างชาวต่างประเทศเป็นผู้ดำเนินการ เพราะคนไทยยังไม่คุ้นกับธุรกิจประเภทนี้ ต่อมาจึงเริ่มมีเอกชนและบริษัทคนไทยทำธุรกิจชนิดนี้จนมีมากรายในปัจจุบัน¹

สำหรับบทกฎหมายไทยที่ใช้บังคับแก่การขายทอดตลาด คือประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 509 ถึง 517 บทบัญญัติเหล่านี้มีที่มาจากกฎหมายของหลายประเทศ คือ พระราชบัญญัติว่าด้วยการซื้อขายสินค้า ค.ศ. 1893 มาตรา 53 ของอังกฤษ ประมวลกฎหมายแพ่งเยอรมัน มาตรา 156 ประมวลกฎหมายแพ่งญี่ปุ่น มาตรา 508 และประมวลกฎหมายแพ่งฝรั่งเศส มาตรา 711² กฎหมายไทยได้บัญญัติถึงการขายทอดตลาดโดยอนุโลมตามหลักทั่วไปของสัญญา³ ดังที่ได้กล่าวมาแล้วข้างต้น

นอกจากการขายทอดตลาดจะเป็นการขายประเภทซึ่งเปิดโอกาสให้บุคคลทั่วไปสามารถเข้าประมูลสู้ราคาแข่งขันกันได้ โดยกฎหมายกำหนดให้ต้องมีการประกาศโฆษณาบอกขายให้สาธารณชนได้รับรู้และให้ทำการขายโดยเปิดเผย มิใช่เป็นการเสนอขายต่อบุคคลใดหรือหมู่ชนใด

¹ วิจารณ์ เมลาณนท์, “ขายทอดตลาด” สารานุกรมไทยฉบับราชบัณฑิตยสถาน.

² วิษณุ เครืองาม, “ขายตามตัวอย่าง ขายตามคำพรรณนา ขายเพื่อชอบ ขายทอดตลาด”

สารานุกรมกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ 1 (2538) : 12-16.

โดยเฉพาะเจาะจง กฎหมายยังได้บัญญัติห้ามมิให้ผู้ทอดตลาดหรือตัวแทนเข้าสู่ราคาในการขายทอดตลาดที่ตนเป็นผู้ดำเนินการเอง (ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 511) ส่วนผู้ขายกฎหมายก็ห้ามมิให้เข้าสู่ราคาเองหรือใช้ให้ผู้อื่นเข้าสู่ราคาเช่นกัน เว้นแต่ผู้ขายจะได้สงวนสิทธิไว้โดยแถลงไว้ในคำโฆษณา บอกขายทอดตลาดว่าผู้ขายถือสิทธิในอันที่จะเข้าสู่ราคาด้วย (ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 512) หากฝ่าฝืนบทบัญญัติแห่งกฎหมายดังกล่าวผู้ทอดตลาดหรือผู้ขายอาจต้องรับผิดชอบทางอาญาในฐานะอั้งยี่ ทั้งผู้ซื้อทรัพย์สินจากการขายทอดตลาดอาจถือว่าการขายนั้นเกิดขึ้นเพราะกลฉ้อฉลได้ด้วย เหตุที่กฎหมายบัญญัติไว้เช่นนี้ก็เพื่อป้องกันมิให้มีการสมยอมกันรับเคาะไม้ให้แก่ตนหรือแก่พวกของตน³ หรืออาจทำให้ผู้ซื้อราคาคนอื่นหลงเข้าใจผิดคิดว่าทรัพย์สินที่ขายทอดตลาดนั้นมีคุณภาพดีสมราคา อันเป็นการไม่ยุติธรรม⁴ อีกทั้งในกรณีที่ผู้ซื้อราคาสูงสุดละเลยเสียไม่ซื้อราคา กฎหมายกำหนดให้ผู้ทอดตลาดเอาทรัพย์สินออกขายซ้ำอีกครั้งหนึ่ง ถ้าได้เงินเป็นจำนวนสุทธิไม่คุ้มราคาสูงสุดที่เสนอไว้รวมทั้งค่าขายทอดตลาดชั้นเดิม ผู้ซื้อราคาเดิมคนนั้นต้องรับผิดชอบในส่วนที่ขาด (ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 516) นอกจากนี้ผู้ทอดตลาดอาจแถลงข้อความอื่นๆ ก่อนเผดิมการซื้อราคาเป็นเงื่อนไขให้ผู้ซื้อต้องทำตามก็ได้ เช่น ในกรณีที่เจ้าพนักงานบังคับคดีขายทอดตลาดทรัพย์สินของลูกหนี้ตามคำพิพากษาตามอำนาจในกฎหมาย เจ้าพนักงานบังคับคดีจึงอาจกำหนดให้ผู้ซื้อราคาวางเงินสดเป็นประกันและจะรับหากผู้ซื้อราคาสูงสุดไม่ชำระราคาก็ได้

การที่กฎหมายได้กำหนดหลักเกณฑ์ในการขายทอดตลาดทรัพย์สินไว้เป็นพิเศษแตกต่างจากการซื้อขายธรรมดา ก็เพื่อให้บรรลุความมุ่งหมายของการขายทอดตลาด คือเพื่อให้ขายได้ในราคาสูงกว่าการขายโดยวิธีธรรมดาทั่วไป ดังนั้นในการบังคับคดีเพื่อชำระหนี้เงินจึงกำหนดให้จำหน่ายทรัพย์สินของลูกหนี้ตามคำพิพากษาที่เจ้าพนักงานบังคับคดีได้ยึดหรืออายัดไว้แล้วด้วยวิธีการขายทอดตลาด เพราะหากขายทอดตลาดทรัพย์สินได้ราคาสูงก็จะเป็นประโยชน์แก่เจ้าหนี้และลูกหนี้ตามคำพิพากษาดูด้วยกันทั้งสองฝ่าย และเพื่อให้การขายทอดตลาดทรัพย์สินตามคำสั่งศาลอันเนื่องมาจากการบังคับคดีเป็นผลได้จริงและเป็นที่ยุติ กฎหมายจึงได้บัญญัติให้ผลของการขายทอดตลาดทรัพย์สินตามคำสั่งศาลเป็นไปตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 1330 คือเป็นกรณีที่บุคคลหนึ่งได้กรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินของบุคคลอื่นที่เขามีกรรมสิทธิ์โดยเขามิได้ยินยอมโอนให้แก่กฎหมายบังคับให้เจ้าของเดิมสิ้นกรรมสิทธิ์ไปและกลับได้แก่บุคคลอื่นอีกคนหนึ่งแทน อันเป็นการได้ทรัพย์สินโดยสุจริตในพฤติการณ์พิเศษอย่างหนึ่ง จัดเป็นข้อยกเว้นหลักทั่วไปที่ว่า

³ ปรีชา สุมาวงศ์, กฎหมายแพ่งและพาณิชย์ว่าด้วยซื้อขาย แลกเปลี่ยน ให้, พิมพ์ครั้งที่ 6 แก้ไขเพิ่มเติม (กรุงเทพมหานคร : สำนักอบรมศึกษากฎหมายแห่งเนติบัณฑิตยสภา, 2532), น.665-666.

⁴ ประพนธ์ ศาตะมาน, ไพจิตร ปุญญพันธ์, คำอธิบายประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ลักษณะซื้อขาย, พิมพ์ครั้งที่ 11 แก้ไขเพิ่มเติม (กรุงเทพมหานคร : นิติบรรณาการ, 2539), น.136.

ผู้รับโอนไม่มีสิทธิดีกว่าผู้โอน⁵ เมื่อกฎหมายให้ความสำคัญสิทธิสำหรับการขายทอดตลาดตามคำสั่งศาล โดยกำหนดให้บุคคลผู้ซื้อทรัพย์สินโดยสุจริตในการขายทอดตลาดตามคำสั่งศาลไม่ต้องเสียสิทธิของตน แม้ภายหลังจะพิสูจน์ได้ว่าทรัพย์สินนั้นไม่ใช่ของลูกหนี้ตามคำพิพากษา ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 1330 การกำหนดเช่นนี้น่าจะเป็นส่วนหนึ่งที่ทำให้บุคคลเกิดความเชื่อมั่นในการซื้อทรัพย์สินจากการขายทอดตลาดตามคำสั่งศาล อันจะส่งผลให้ทรัพย์สินในการขายทอดตลาดขายได้ราคาสูงขึ้น

การขายทอดตลาดทรัพย์สินตามคำสั่งศาลนั้น เจ้าพนักงานบังคับคดีจะต้องดำเนินการขายทอดตลาดให้ได้ราคาที่สูงที่สุดและต้องไม่ต่ำกว่าราคาสมควรขาย ซึ่งถือเป็นราคาที่ยุติธรรมแก่คู่ความและผู้มีส่วนได้เสียทุกฝ่าย เว้นแต่กรณีคู่ความตกลงกันให้เจ้าพนักงานบังคับคดีขายทอดตลาดในราคาต่ำกว่าราคาสมควรขาย ดังนั้นจะเห็นได้ว่ากฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่งภาคบังคับคดีอันเกี่ยวกับการขายทอดตลาดในปัจจุบัน จะมุ่งให้ความสำคัญคุ้มครองคู่ความและผู้มีส่วนได้เสียในการบังคับคดีเป็นสำคัญ โดยไม่คำนึงถึงการให้ความสำคัญคุ้มครองสิทธิแก่ผู้ซื้อทรัพย์สิน ศาลมีคำสั่งให้เพิกถอนการขายทอดตลาด ซึ่งนับเป็นปัญหาสำคัญอย่างมากประการหนึ่งในกระบวนการบังคับคดี อันกระทบต่อสิทธิของผู้ซื้อทรัพย์สินจากการขายทอดตลาด ทั้งที่เป็นคู่ความหรือบุคคลภายนอก สามารถแยกเป็นสภาพปัญหาได้ ดังนี้

1. ปัญหาเงินค่าธรรมเนียมเนื่องจากการโอน ค่าอากรแสตมป์ ภาษีธุรกิจเฉพาะและ ค่าใช้จ่ายอันจำเป็นในการดูแลรักษา ปรับปรุงซ่อมแซมตัวทรัพย์สินซึ่งซื้อได้จากการขายทอดตลาด ซึ่งไม่สามารถเรียกคืน หรือให้ผู้ใดชดใช้แทนความเสียหายแก่ผู้ซื้อทรัพย์สิน หากภายหลังศาลมีคำสั่งให้เพิกถอนการขายทอดตลาด

2. ปัญหาการเข้าครอบครอง ดูแลรักษา และใช้ประโยชน์ในตัวทรัพย์สิน ระหว่างศาลมีคำสั่งรับคำร้องจนถึงวันที่ศาลมีคำสั่งให้เพิกถอนการขายทอดตลาด

3. ปัญหาการที่ผู้ซื้อทรัพย์สินนำทรัพย์สินที่ซื้อได้ไปจดจำนอง และต่อมาศาลมีคำสั่งให้เพิกถอนการขายทอดตลาด ผู้ซื้อทรัพย์สินจะต้องไปดำเนินการไถ่ถอนจำนองและรับภาระในอัตราดอกเบี้ยจำนอง เพื่อกลับคืนสู่ฐานะเดิมตามคำสั่งศาล โดยไม่ได้รับการเยียวยาหรือชดเชยความเสียหายแต่อย่างใด

⁵ ประมวล สุวรรณศร, คำอธิบายประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ว่าด้วยทรัพย์สิน (กรุงเทพมหานคร : นิติบรรณาการ, 2539), น. 155-156. – พิพัฒน์ จักรางกูร, “ซื้อทรัพย์สินในการขายทอดตลาดตามคำสั่งศาล,” บทบัญญัติ 31 (2517) : 270.

สภาพแห่งปัญหาดังกล่าวเกิดจากประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่งไม่ได้บัญญัติไว้ถึงเรื่องการให้ความคุ้มครองสิทธิแก่ผู้ซื้อทรัพย์สิน กรณีศาลมีคำสั่งให้เพิกถอนการขายทอดตลาดทั้งที่เป็นคู่ความ ผู้มีส่วนได้เสีย หรือบุคคลภายนอก ดังนี้

1. ปัญหาคำจำกัดความหมายของบทวิเคราะห์ศัพท์ มาตรา 1 (11) “คู่ความ” หมายความว่า บุคคลผู้ยื่นคำฟ้อง หรือถูกฟ้องต่อศาล และเพื่อประโยชน์แห่งการดำเนินกระบวนการพิจารณาให้รวมถึงบุคคลผู้มีสิทธิกระทำการแทนบุคคลนั้นๆ ตามกฎหมายหรือในฐานะทนายความ

จากคำจำกัดความหมายของคำว่า “คู่ความ” ในบทวิเคราะห์ศัพท์ มาตรา 1 (11) ไม่ได้มีความหมายรวมถึงผู้ซื้อทรัพย์สินจากการขายทอดตลาดของเจ้าพนักงานบังคับคดี ดังนั้นหากศาลมีคำสั่งให้เพิกถอนการขายทอดตลาด ผู้ซื้อทรัพย์สินจึงไม่อาจเป็นผู้ซึ่งถูกโต้แย้งสิทธิหรือเป็นผู้มีส่วนได้เสียอันอาจใช้สิทธิทางศาลได้และไม่อาจร้องสอดเข้าเป็นคู่ความหรือแทนที่คู่ความในคดีร้องเพิกถอนการขายทอดตลาดได้ ทำให้ผู้ซื้อทรัพย์สินซึ่งศาลมีคำสั่งให้เพิกถอนการขายจากการขายทอดตลาดไม่ได้รับการคุ้มครองตามกฎหมายแต่อย่างใด

2. ปัญหาผู้มีส่วนได้เสียตามประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่งมาตรา 280

มาตรา 280 บัญญัติว่า เพื่อประโยชน์แห่งบทบัญญัติในภาคนี้บุคคลต่อไปนี้ให้ถือว่ามีส่วนได้เสียในวิธีการบังคับคดีอันเกี่ยวกับทรัพย์สินอย่างใดอย่างหนึ่งหรือสิทธิเรียกร้องของลูกหนี้ตามคำพิพากษา (1) เจ้าหนี้ตามคำพิพากษา ลูกหนี้ตามคำพิพากษา และในกรณีที่มีการอายัดสิทธิเรียกร้องลูกหนี้แห่งสิทธิเรียกร้องนั้น (2) บุคคลอื่นใดซึ่งชอบที่จะใช้สิทธิอันได้จดทะเบียนไว้โดยชอบหรือที่ได้ยื่นคำร้องขอตามมาตรา 288 มาตรา 289 มาตรา 290 อันเกี่ยวกับทรัพย์สิน หรือสิทธิเรียกร้องเช่นว่ามานั้น เว้นแต่คำร้องขอเช่นว่านี้จะได้ถูกยกเลิกในชั้นที่สุด จะเห็นได้ว่ามาตรา 280 ยังมีปัญหาความเคลือบคลุมว่ามีบุคคลอื่นเป็นผู้มีส่วนได้เสียอีกหรือไม่ ทำให้บุคคลนอกเหนือจากที่บัญญัติไว้ในมาตราดังกล่าวเป็นบุคคลผู้มีส่วนได้เสียในการบังคับคดีด้วยหรือไม่ เช่น ไม่ได้หมายความว่ารวมถึงผู้ซื้อทรัพย์สินจากการขายทอดตลาดที่เป็นบุคคลภายนอก และหากผู้ซื้อทรัพย์สินเป็นคู่ความหรือผู้มีส่วนได้เสียในคดี จะได้รับความคุ้มครองหรือไม่เพียงใดหากศาลมีคำสั่งให้เพิกถอนการขายทอดตลาด ซึ่งเป็นปัญหาและส่งผลกระทบให้บุคคล ดังกล่าวได้

3. ปัญหาที่เกิดจากที่กฎหมายประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง ไม่ได้กำหนดสิทธิของผู้มีส่วนได้เสียในการขายทอดตลาดไว้ชัดเจน แต่กำหนดไว้เพียงบางประเด็น เช่น ประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง 309 ทวิ บัญญัติให้สิทธิร้องขอให้เพิกถอนการขายทรัพย์สินของเจ้าพนักงานบังคับคดีเท่านั้น ทำให้บุคคลผู้มีส่วนได้เสียไม่ได้รับความคุ้มครองและเป็นธรรมจากการบังคับคดี ผู้มีส่วนได้เสียจะใช้สิทธิอื่น ๆ นอกเหนือจากบทบัญญัติมาตราดังกล่าวได้หรือ

ไม่ และไม่ได้บัญญัติรวมถึงผู้ซื้อทรัพย์สินได้จากการขายทอดตลาด กรณีจดทะเบียนโอนโอนกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองแล้ว ต่อมาศาลมีคำสั่งให้เพิกถอนการขายทอดตลาดแต่อย่างใด

4. ปัญหาที่เกิดจากประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง มาตรา 309 ทวิ มิได้กำหนดถึงหลักเกณฑ์ วิธีการ การใช้สิทธิของผู้มีส่วนได้เสียไว้ แต่กำหนดเพียงให้บุคคลภายนอกผู้มีส่วนได้เสียในการบังคับคดี ซึ่งต้องเสียหายเพราะเหตุการขายทอดตลาดยื่นคำร้องต่อศาลให้ศาลมีอำนาจที่จะสั่งเพิกถอนได้ ซึ่งก่อให้เกิดปัญหาว่า บุคคลภายนอกที่มีส่วนได้เสียในการบังคับคดีต้องเสียหายอย่างไร อย่างไรที่จะเรียกได้ว่าเสียหายอาจจะทำให้มีการใช้สิทธิของผู้มีส่วนได้เสียในการขายทอดตลาดไม่สุจริต ส่งผลให้คู่ความในคดีต้องเสียหายได้หากการใช้สิทธิร้องศาลโดยไม่สุจริต และเป็นการประวิงคดี

5. ปัญหาที่เกิดจากการที่ประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง มิได้กำหนดมาตรการให้ความคุ้มครองหรือบรรเทาความเสียหาย บุคคลภายนอกผู้มีส่วนได้เสียในการขายทอดตลาดมิให้ต้องได้รับความเสียหายทั้งระยะสั้นและระยะยาว เช่น มาตรา 309 ทวิ วรรค 2 บัญญัติว่า ผู้มีส่วนได้เสียในการบังคับคดีเห็นว่าราคาที่ได้จากการขายทอดตลาดมีจำนวนต่ำเกินสมควร และการขายทอดตลาดทรัพย์สินในราคาต่ำเกินสมควรนั้นเกิดจากการคบคิดกันฉ้อฉลในระหว่างผู้ที่เกี่ยวข้องในการเข้าสู่ราคาหรือความไม่สุจริต หรือความประมาทเลินเล่ออย่างร้ายแรงของเจ้าพนักงานบังคับคดีในการปฏิบัติหน้าที่ บุคคลดังกล่าวอาจยื่นคำร้องต่อศาลขอให้มีการสั่งเพิกถอนการขายทอดตลาดทรัพย์สินตามบทบัญญัติแห่งลักษณะนี้ได้ แสดงให้เห็นว่าผู้มีส่วนได้เสียในการขายทอดตลาดจะใช้สิทธิทางศาลได้วิธีเดียวเท่านั้น ซึ่งเป็นที่ทราบแล้วว่ากระบวนการพิจารณาของศาลต้องใช้เวลาพิจารณาคดีมากพอสมควร โดยไม่มีวิธีการอื่นที่เป็นมาตรการคุ้มครองบุคคลภายนอกในระยะสั้น เช่น ให้สิทธิผู้มีส่วนได้เสียในการใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินนั้นๆ จึงเป็นปัญหาทำให้บุคคลภายนอกได้รับความเสียหายอาจสร้างความไม่เป็นธรรมให้แก่ผู้มีส่วนได้เสียจากการขายทอดตลาดทรัพย์สินได้

ดังนั้น จึงควรหาแนวทาง วิธีการ หรือหลักเกณฑ์มารองรับปัญหาให้ผู้ปฏิบัติงานทั้งกระบวนการผู้มีส่วนได้เสียในคดี ตลอดจนผู้ซื้อทรัพย์สินกรณีศาลมีคำสั่งให้เพิกถอนการขายทอดตลาดซึ่งเป็นบุคคลภายนอก เพื่อให้กฎหมายของประเทศไทยมีความทันสมัย อำนวยความยุติธรรมแก่ผู้ซึ่งเข้ามาผูกพันในกระบวนการบังคับคดีด้วยกันทุกฝ่าย ให้สอดคล้องกับสภาพปัญหาและความเป็นจริงในโลกปัจจุบัน

1.2 สมมติฐานของการศึกษา

ประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่งภาคบังคับคดีของไทย มีปัญหามากมายหลายประการ โดยเฉพาะในขั้นตอนกระบวนการบังคับคดีและการขายทอดตลาด เช่น ความหมายของ

ผู้มีส่วนได้เสีย ความล่าช้าของกระบวนการบังคับคดี การมิได้กำหนดหลักเกณฑ์วิธีการใช้สิทธิ มิได้กำหนดมาตรการคุ้มครอง หรือบรรเทาความเสียหายแก่ผู้ซื้อทรัพย์สินกรณีศาลมีคำสั่งให้เพิกถอน การขายทอดตลาดทั้งที่เป็นเป็นคู่ความในคดี หรือที่เป็นบุคคลภายนอก หากมีการบัญญัติความ หมายที่ชัดเจนเพียงพอ หรือมีหลักเกณฑ์ วิธีการใช้สิทธิ อำนาจหน้าที่ของผู้มีส่วนได้เสีย หรือบุคคล ภายนอกซึ่งเข้ามาเกี่ยวข้องกับด้อยในกระบวนการบังคับคดี ตลอดจนการมีมาตรการคุ้มครอง หรือ บรรเทาความเสียหายแก่บุคคลดังกล่าว ให้เหมาะสมชัดเจนยิ่งขึ้นและให้สอดคล้องกับข้อเท็จจริงใน คดีจะทำให้การบังคับคดีแฝงตามประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่งของไทยมีความรวดเร็ว เป็นธรรมกับคู่ความ และผู้มีส่วนได้เสียในการบังคับคดีได้อย่างทั่วถึง

1.3 วัตถุประสงค์ของการศึกษา

3.1 เพื่อศึกษาถึงประวัติความเป็นมา แนวคิด เจตนารมณ์ ลักษณะของกฎหมายวิธีพิจารณา ความแพ่งภาคบังคับคดี เรื่องการให้ความคุ้มครองสิทธิแก่ผู้ซื้อทรัพย์สิน กรณีศาลมีคำสั่งให้เพิกถอน การขายทอดตลาดทั้งที่เป็นคู่ความ ผู้มีส่วนได้เสีย หรือบุคคลภายนอก

3.2 เพื่อศึกษาถึงปัญหาข้อเท็จจริงและข้อกฎหมาย เรื่องการให้ความคุ้มครองสิทธิแก่ผู้ซื้อ ทรัพย์สิน กรณีศาลมีคำสั่งให้เพิกถอนการขายทอดตลาดทั้งที่เป็นคู่ความ ผู้มีส่วนได้เสีย หรือบุคคล ภายนอก

3.3 เพื่อศึกษา วิเคราะห์ปัญหา เรื่องการให้ความคุ้มครองสิทธิแก่ผู้ซื้อทรัพย์สิน กรณีศาลมี คำสั่งให้เพิกถอนการขายทอดตลาดทั้งที่เป็นคู่ความ ผู้มีส่วนได้เสีย หรือบุคคลภายนอก

3.4 เพื่อค้นหาแนวทางแก้ไขและข้อเสนอแนะในปัญหาเรื่องการให้ความคุ้มครองสิทธิ แก่ผู้ซื้อทรัพย์สิน กรณีศาลมีคำสั่งให้เพิกถอนการขายทอดตลาด ทั้งที่เป็นคู่ความ ผู้มีส่วนได้เสีย หรือบุคคลภายนอก ตลอดจนบุคคลซึ่งเกี่ยวข้องในกระบวนการบังคับคดี

1.4 ขอบเขตของการศึกษา

ในการศึกษาจัดทำโครงการนี้มีวัตถุประสงค์เพื่อเป็นการพัฒนาและเสริมสร้างวิสัยทัศน์ต่อ การเปลี่ยนแปลงของโลกและสังคมไทย ให้มีทัศนคติที่สร้างสรรค์สอดคล้องกับหลักนิติธรรม (RULE OF LAW) และปฏิบัติหน้าที่ได้อย่างมีประสิทธิภาพตามแนวทางหลักสูตรของสำนักงาน คณะกรรมการกฤษฎีกา โดยมุ่งศึกษาถึง ประวัติความเป็นมา แนวคิด เจตนารมณ์ ปัญหาข้อเท็จจริง ข้อกฎหมาย สภาพแห่งปัญหาและแนวทางในการแก้ไขปัญหา ในส่วนของกฎหมายวิธีพิจารณา ความแพ่งภาคบังคับคดี เรื่องการให้ความคุ้มครองสิทธิแก่ผู้ซื้อทรัพย์สิน กรณีศาลมีคำสั่งให้เพิกถอน การขายทอดตลาดทั้งที่เป็นคู่ความ ผู้มีส่วนได้เสีย หรือบุคคลภายนอก ให้ได้รับความคุ้มครอง เสียหายในความเสียหายอันเกิดจากกระบวนการทางกฎหมายดังกล่าว

1.5 วิธีการดำเนินการศึกษา

เป็นการศึกษาเชิงการวิจัยเอกสารจากตัวบทกฎหมาย บทความ หนังสือคำอธิบาย คำพิพากษาศาลฎีกา และเอกสารต่างๆที่เกี่ยวข้อง ตลอดจนสภาพปัญหาที่เกิดขึ้นจริงในการปฏิบัติงานของเจ้าพนักงานบังคับคดี เพื่อนำข้อมูลดังกล่าวมาพิจารณาเป็นแนวทางในการเสนอแนะถึงสภาพแห่งปัญหาที่แท้จริงและช่องทางการแก้ไขปัญหาดังกล่าวต่อไป

1.6 ประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับ

6.1 ทำให้ทราบถึงประวัติความเป็นมา แนวคิด เจตนารมณ์ ลักษณะของกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่งภาคบังคับคดี เรื่องการให้ความคุ้มครองสิทธิแก่ผู้ซื้อทรัพย์สิน ทรัพย์สินมีค่าสั่งให้เพิกถอนการขายทอดตลาดทั้งที่เป็นคู่ความ ผู้มีส่วนได้เสีย หรือบุคคลภายนอก

6.2 ทำให้ทราบถึงปัญหาข้อเท็จจริงและข้อกฎหมาย เรื่องการให้ความคุ้มครองสิทธิแก่ผู้ซื้อทรัพย์สิน ทรัพย์สินมีค่าสั่งให้เพิกถอนการขายทอดตลาดทั้งที่เป็นคู่ความ ผู้มีส่วนได้เสีย หรือบุคคลภายนอก

6.3 ทำให้ทราบถึงสภาพปัญหา เรื่องการให้ความคุ้มครองสิทธิแก่ผู้ซื้อทรัพย์สิน ทรัพย์สินมีค่าสั่งให้เพิกถอนการขายทอดตลาดทั้งที่เป็นคู่ความ ผู้มีส่วนได้เสีย หรือบุคคลภายนอก

6.4 ทำให้ทราบถึงแนวทางแก้ไขและข้อเสนอแนะในปัญหาเรื่องการให้ความคุ้มครองสิทธิแก่ผู้ซื้อทรัพย์สิน ทรัพย์สินมีค่าสั่งให้เพิกถอนการขายทอดตลาด ทั้งที่เป็นคู่ความ ผู้มีส่วนได้เสีย หรือบุคคลภายนอก ตลอดจนบุคคลซึ่งเกี่ยวข้องในกระบวนการบังคับคดี

บทที่ 2

การบังคับคดีตามคำพิพากษาหรือคำสั่ง และวิธีการขายทอดตลาดของเจ้าพนักงานบังคับคดี

2.1 การบังคับคดีตามคำพิพากษาหรือคำสั่ง

การบังคับคดีตามคำพิพากษาหรือคำสั่งนั้นถ้าผู้แพ้คดีหรือลูกหนี้ตามคำพิพากษาไม่ปฏิบัติตามคำพิพากษาหรือคำสั่ง ผู้ชนะคดีหรือเจ้าหนี้ตามคำพิพากษาสามารถขอให้ศาลบังคับคดีได้ แต่ถ้าตามคำพิพากษาหรือคำสั่งนั้นไม่ต้องบังคับอะไรอีก ผู้ชนะคดีหรือเจ้าหนี้ตามคำพิพากษาก็ไม่ต้องขอให้บังคับคดี แต่หากเป็นกรณีที่คำพิพากษาหรือคำสั่งนั้นได้ระบุให้คู่ความฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งหรือทั้งสองฝ่ายปฏิบัติตามการอย่างใดอย่างหนึ่งคู่ความนั้นต้องปฏิบัติตาม ถ้าคู่ความนั้นได้ปฏิบัติตามคำพิพากษาหรือคำสั่งครบถ้วนแล้วเรื่องก็เป็นอันยุติไม่ต้องดำเนินการอะไรต่อไปอีก แต่ถ้าไม่มีการปฏิบัติตามคำพิพากษาหรือคำสั่งนั้นทั้งหมดหรือแต่บางส่วนก็ต้องมีการบังคับคดีกันต่อไป โดยเมื่อลูกหนี้ตามคำพิพากษาได้ทราบถึงคำบังคับและครบกำหนดระยะเวลาตามคำบังคับแล้ว แต่ลูกหนี้ตามคำพิพากษายังมิได้ปฏิบัติตามคำพิพากษาหรือคำสั่งนั้น เจ้าหนี้ตามคำพิพากษาขอที่จะขอให้ศาลออกหมายบังคับคดีได้ ตามที่มาตรา 275 และมาตรา 276 บัญญัติไว้ การจะขอให้ศาลออกหมายบังคับคดีนั้นจำกัดเฉพาะกรณีที่จำเป็นจะต้องดำเนินการทางเจ้าพนักงานบังคับคดีเท่านั้น หากเป็นกรณีอื่นที่ไม่ต้องบังคับคดีโดยทางเจ้าพนักงานบังคับคดีก็ไม่จำเป็นต้องออกหมายบังคับคดีเสียก่อน⁶ ดังนั้นหมายบังคับคดีจะออกให้พนักงานบังคับคดีทำได้อยู่สองเรื่องเท่านั้น คือ กรณีบังคับคดีให้ชำระหนี้เงิน และกรณีบังคับคดีให้ขับไล่ หรือต้องออกไปหรือต้องรื้อถอนสิ่งปลูกสร้าง ส่วนการบังคับคดีในกรณีอื่นไม่จำเป็นต้องออกหมายบังคับคดีเพราะมิใช่กรณีที่จะต้องดำเนินการทางเจ้าพนักงานบังคับคดี

ดังนั้น ในกรณีของการบังคับคดีให้ส่งมอบทรัพย์สิน กระทบการหรืองดเว้นกระทบการ ก็อาจดำเนินการบังคับคดีด้วยวิธีอื่นเพื่อให้บรรลุผลตามคำพิพากษาหรือคำสั่งนั้น เช่น กรณีที่คำบังคับให้ลูกหนี้ตามคำพิพากษาโอนที่พิพาทมาให้เจ้าหนี้ สภาพแห่งหนี้ที่เปิดช่องให้ทำได้ก็คือ ให้ถือเอาคำพิพากษาแทนการแสดงเจตนาของลูกหนี้ หรือในกรณีที่สภาพแห่งหนี้ไม่เปิดช่องให้

⁶ ประพนธ์ ศาตะมาน, คำอธิบายประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง ภาค 4 วิธีการชั่วคราวก่อนพิพากษา และการบังคับคดีตามคำพิพากษาหรือคำสั่ง (กรุงเทพมหานคร : รุ่งศิลป์การพิมพ์, 2527), น. 116-117. มาโนช จรมาศ, คำอธิบายประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง ภาค 4 ว่าด้วยวิธีการชั่วคราวก่อนพิพากษาและการบังคับคดีตามคำพิพากษาหรือคำสั่ง, พิมพ์ครั้งที่ 3 (กรุงเทพมหานคร : โรงพิมพ์บรรณาคม, 2521), น.1301.

บังคับโดยเจ้าพนักงานบังคับคดี อีกทั้งไม่เปิดช่องให้ถือเอาคำพิพากษาแทนการแสดงเจตนาได้ กล่าวคือเป็นกรณีที่สภาพแห่งหนี้หรือสภาพแห่งการบังคับไม่เปิดช่องให้บังคับอย่างอื่นแล้ว เจ้าหนี้ตามคำพิพากษาจึงจะสามารถร้องขอต่อศาลให้ใช้วิธีการบังคับโดยจับกุมลูกหนี้ตามคำพิพากษามากักขังได้เฉพาะกรณีที่เป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่บัญญัติในมาตรา 297⁷ เช่น ในกรณีที่สามีต้องส่งมอบบุตรให้ภริยาตามคำพิพากษาที่บังคับให้บุตรอยู่ในอำนาจปกครองของภริยา สภาพแห่งการบังคับคดีไม่เปิดช่องให้ยึดตัวบุตรมาส่งได้จึงต้องจับบิดามาขังจนกว่าจะยอมส่งมอบ

ในกรณีที่หนี้ตามคำพิพากษานั้นบังคับให้ชำระหนี้เงิน สภาพแห่งหนี้ที่เปิดช่องให้ทำได้ก็คือ ลูกหนี้ตามคำพิพากษาจะต้องนำเงินมาชำระถ้าไม่มีก็ใช้วิธีบังคับโดยการยึดหรืออายัดและขายทอดตลาดทรัพย์สินของลูกหนี้ตามคำพิพากษาเพื่อใช้หนี้ และตามบทบัญญัติในมาตรา 282 ได้บัญญัติให้เจ้าพนักงานบังคับคดีรวบรวมเงินให้พอชำระหนี้ตามคำพิพากษาหรือคำสั่ง ซึ่งกระทำได้โดยวิธียึดหรืออายัดและขายทรัพย์สินของลูกหนี้ตามคำพิพากษา และเมื่อยึดทรัพย์สินของลูกหนี้ตามคำพิพากษามาได้แล้ว เจ้าพนักงานบังคับคดีจะต้องจัดการเกี่ยวกับทรัพย์สินที่ยึดนั้นเพื่อให้ได้เงินมาชำระหนี้ให้แก่เจ้าหนี้ตามคำพิพากษา การจัดการเกี่ยวกับทรัพย์สินที่ยึดโดยมากก็ดำเนินการขายทอดตลาด ส่วนในกรณีที่ลูกหนี้ตามคำพิพากษามีสิทธิเรียกร้องให้บุคคลภายนอกส่งมอบสิ่งของ ถ้าสิ่งของที่จะต้องส่งมอบตามสิทธิเรียกร้องที่ถูกอายัดนั้นเป็นสิ่งของ เช่น โต๊ะ เก้าอี้ เจ้าพนักงานบังคับคดีก็จะนำออกขายทอดตลาดเช่นเดียวกับทรัพย์สินที่ได้จากการยึดนั่นเอง ดังนั้นจึงเห็นได้ว่าการขายทอดตลาดเป็นวิธีการในการจำหน่ายทรัพย์สินของลูกหนี้ตามคำพิพากษา เพื่อรวบรวมเงินชำระหนี้ให้แก่เจ้าหนี้ตามคำพิพากษาหลังจากที่เจ้าพนักงานบังคับคดีได้ทำการยึดหรืออายัดไว้แล้ว โดยอาจกล่าวได้ว่าการขายทอดตลาดเป็นการขายทรัพย์สินโดยวิธีประมูลราคาแข่งขันกันระหว่างผู้ซื้อหลายคน ทั้งนี้เพื่อให้ได้ราคาสูงกว่าการขายโดยวิธีธรรมดาทั่วไป⁸ ด้วยเหตุนี้กฎหมายจึงบังคับให้ทรัพย์สินที่ได้จากการยึดหรือการอายัดในการบังคับคดีต้องขายด้วยวิธีการขาย

⁷ มาตรา 297 กำหนดหลักเกณฑ์ไว้ว่าจะดำเนินการจับกุมและกักขังลูกหนี้ตามคำพิพากษาได้ เฉพาะกรณีที่ครบเงื่อนไข 2 ประการ คือ

- 1) ลูกหนี้ตามคำพิพากษาสามารถที่จะปฏิบัติตามคำพิพากษาหรือคำสั่งนั้นได้ ถ้าได้กระทำการโดยสุจริต และ
- 2) ไม่มีวิธีบังคับอื่นใดที่เจ้าหนี้ตามคำพิพากษาจะใช้บังคับได้

⁸ โปรดดูคำพิพากษาศาลฎีกาที่ 3519/2535 คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 2656/2540 และคำพิพากษาศาลฎีกาที่ 7439/2540 วินิจฉัยในทำนองเดียวกันว่า การขายทอดตลาดทรัพย์สินของลูกหนี้ตามคำพิพากษาตามคำสั่งศาลนั้น กฎหมายมีเจตนารมณ์ว่าจะต้องขายให้ได้ราคาสูงที่สุดเท่าที่สามารถจะประมูลขายได้

ทอดตลาด เพื่อให้ขายทรัพย์สินนั้นได้ในราคาสูง อันจะเป็นประโยชน์แก่เจ้าหนี้และลูกหนี้ตามคำพิพากษาดังกล่าวทั้งสองฝ่าย⁹

2.2 อำนาจหน้าที่ของเจ้าพนักงานบังคับคดี

2.2.1 อำนาจหน้าที่เกี่ยวกับวิธีการชั่วคราวก่อนมีคำพิพากษา

ตามประมวลวิธีพิจารณาความแพ่งมาตรา 254 ซึ่งศาลมีคำสั่งให้ยึดหรืออายัดทรัพย์สินหรือกักเรือของจำเลยไว้ชั่วคราวก่อนศาลจะมีคำพิพากษา เช่น ศาลจะออกหมายยึดทรัพย์สินชั่วคราวหมายกักเรือ ตั้งเจ้าพนักงานบังคับคดีจัดการยึดทรัพย์สินหรือเรือของจำเลยไว้ เพื่อไม่ให้จำเลยยกย้าย ถ่ายทรัพย์สิน

2.2.2 อำนาจหน้าที่เกี่ยวกับการบังคับคดี

อำนาจหน้าที่เกี่ยวกับการบังคับคดีเป็นการบังคับคดีให้เป็นไปตามคำพิพากษาหรือคำสั่งตามประมวลวิธีพิจารณาความแพ่ง เมื่อศาลมีคำพิพากษาให้คู่ความฝ่ายใดแพ้คดี และให้ฝ่ายแพ้คดี (ลูกหนี้ตามคำพิพากษา) ปฏิบัติการชำระหนี้บางอย่างใดอย่างหนึ่งตามฟ้อง หากเป็นกรณีที่ต้องดำเนินการทางเจ้าพนักงานบังคับคดี โดยการบังคับคดีชำระหนี้เอาจากบรรดาทรัพย์สินของลูกหนี้ตาม คำพิพากษา คู่ความฝ่ายที่ชนะคดี (เจ้าหนี้ตามคำพิพากษา) ชอบที่จะร้องขอให้ศาลออกหมายบังคับคดีตั้งเจ้าพนักงานบังคับคดีเพื่อจัดการอายัดทรัพย์สิน ของลูกหนี้ตามคำพิพากษาออกขายทอดตลาด และเอาเงินชำระหนี้แก่เจ้าหนี้ตามคำพิพากษา หรือหากการชำระหนี้ตามคำพิพากษานั้นเป็นการส่งมอบทรัพย์สิน กระทำการ งดเว้นกระทำการ หรือขับไล่ลูกหนี้ตามคำพิพากษา ศาลจะออกหมายบังคับคดีได้โดยการกำหนดเงื่อนไขแห่งการบังคับคดีลงในหมายนั้น และกำหนดการบังคับคดีเพียงเท่าที่สภาพแห่งการบังคับคดีจะเปิดช่องให้ทำได้โดยทางศาลหรือโดยทางเจ้าพนักงานบังคับคดี ตามประมวลวิธีพิจารณาความแพ่ง มาตรา 276 วรรคท้าย

2.2.3 อำนาจหน้าที่ตามกฎหมายอื่น

กฎหมายอื่นนั้นๆ ให้นำประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่งไปบังคับใช้โดยอนุโลม

(ก) กฎหมายวิธีพิจารณาความอาญา เป็นกรณีศาลในคดีอาญามีคำสั่งให้ปรับนายประกันจำเลย ฐานผิดสัญญาประกันที่ทำไว้ต่อศาล โดยศาลจะออกหมายบังคับคดี

⁹ มาโนช จรมาศ, คำอธิบายประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่งภาค 4 ว่าด้วยวิธีการชั่วคราวก่อนพิพากษาและการบังคับคดีตามคำพิพากษาหรือคำสั่ง, น.1474.- โปรดดูคำพิพากษาศาลฎีกาที่ 5445/2539 วินิจฉัยว่า การขายทอดตลาดทรัพย์สินมีความมุ่งหมายที่จะนำเงินมาชำระหนี้ให้แก่เจ้าหนี้ตามคำพิพากษา พร้อมด้วยค่าฤชาธรรมเนียมในคดีและค่าธรรมเนียมในการบังคับคดี แต่ในขณะที่เดียวกันเจ้าพนักงานบังคับคดีก็ต้องให้ความคุ้มครองลูกหนี้ไม่ให้เกิดความเสียหายด้วย

ตั้งเจ้าพนักงานบังคับคดีของศาลจัดการยึดทรัพย์สินซึ่งนายประกันยื่นเป็นหลักประกันต่อศาล แล้วนำออกขายทอดตลาดนำเงินชำระค่าปรับ (ประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความอาญา มาตรา 119)

(ข) กฎหมายอาญา กรณีตามประมวลกฎหมายอาญา มาตรา 29 ผู้ใดต้องโทษปรับและไม่ชำระค่าปรับภายใน 30 วันนับแต่วันที่ศาลมีคำสั่งพิพากษา ผู้นั้นจะต้องถูกยึดทรัพย์สินใช้ค่าปรับ ดังนั้นศาลจะออกหมายบังคับคดีตั้งเจ้าพนักงานบังคับคดีของศาลจัดการยึดทรัพย์สินของจำเลยขายทอดตลาดนำเงินชำระค่าปรับ

(ค) พระราชบัญญัติล้มละลาย ในทางปฏิบัติและระเบียบกระทรวงยุติธรรมว่าด้วยการบังคับคดี เจ้าพนักงานพิทักษ์ทรัพย์จะบังคับคดีกับทรัพย์ของลูกหนี้ (จำเลย) ในคดีล้มละลายเองหรืออาจมีบันทึกเป็นหนังสือแจ้งให้เจ้าพนักงานบังคับคดีทำการยึดแทน

2.3 ประเภทของการบังคับคดี

ในการออกหมายบังคับคดี ศาลจะระบุเงื่อนไขแห่งการบังคับคดีตามที่ระบุไว้ในมาตรา 213 แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ และจะกำหนดสภาพแห่งการบังคับคดีเพียงเท่าที่เปิดช่องให้กระทำทางศาล หรือโดยทางเจ้าพนักงานบังคับคดี ดังนี้

2.3.1 การยึดทรัพย์

การยึดทรัพย์มีอยู่ 4 ลักษณะดังนี้คือ

(ก) การยึดทรัพย์ตามความหมายบังคับคดีรวมถึงการยึดทรัพย์ตามหมายยึดทรัพย์ชั่วคราว ทั้งนี้เจ้าพนักงานบังคับคดีมีหน้าที่ต้องดำเนินการตามที่ศาลสั่งมาโดยเฉพาะเจาะจง จะยึดทรัพย์อื่นไม่ได้

(ข) การยึดทรัพย์ข้ามเขตอำนาจศาล

(ค) การยึดทรัพย์ตามหมายบังคับคดีของศาลอื่น เป็นการบังคับคดีแทน

(ง) การยึดทรัพย์ซึ่งตั้งอยู่ในเขตกรุงเทพมหานครแทนศาลต่างจังหวัด

สังหาริมทรัพย์ที่ได้รับการยกเว้น ไม่อยู่ในอำนาจหน้าที่การบังคับคดี ได้แก่

1. เครื่องใช้สอยส่วนตัว เช่น ที่นอน เครื่องใช้ในครัวเรือน รวมกันเป็นเงินไม่เกิน 50,000 บาท หากลูกหนี้ตามคำพิพากษาประสงค์จะได้รับการยกเว้นเกินกว่าที่กำหนด ต้องไปร้องต่อศาล

2. ทรัพย์สินที่ลูกหนี้มีไว้ใช้ในการประกอบอาชีพ เช่น เครื่องใช้ต่าง ๆ ดังนี้ กฎหมายกำหนด ยกเว้นให้ในจำนวนเงิน 100,000 บาท หากลูกหนี้ตามคำพิพากษาประสงค์จะใช้เครื่องมือเครื่องใช้ใดที่มีจำนวนเงินเกินกว่าที่กำหนด ต้องไปร้องต่อศาล

3. ทรัพย์สินที่มีไว้ใช้แทนอวัยวะ ต่าง ๆ เช่น แขนขาเทียม

4. ทรัพย์สินที่เป็นของวงศ์ตระกูล เช่น สมุด หนังสือประจำตระกูล เป็นต้น

2.3.2 การอายัดทรัพย์

ตามลักษณะการปฏิบัติงานของเจ้าพนักงานบังคับคดี มีการอายัดสิทธิร้องขอให้ชำระเงิน จำนวนหนึ่งหรือเรียกว่าการอายัดเงิน

2.3.3 การบังคับคดีในการฟ้องขับไล่ รื้อถอน

เมื่อศาลมีคำสั่งให้ตั้งเจ้าพนักงานบังคับคดี จัดการให้เจ้าหนี้ตามคำพิพากษาได้ครอบครองทรัพย์สิน ดังกล่าว

(ก) กรณีที่ถูกหนีตามคำพิพากษาถูกศาลพิพากษาให้ขับไล่ หรือต้องออกไปจากที่อยู่อาศัย หรือทรัพย์สินที่ครอบครอง

(ข) กรณี ที่ถูกหนีตามคำพิพากษาต้องรื้อถอน สิ่งปลูกสร้างออกไปจากอสังหาริมทรัพย์ ที่อยู่อาศัย หรือทรัพย์สินที่ครอบครอง

2.3.4 การจำหน่ายทรัพย์สิน

การขายทอดตลาดทรัพย์สิน เจ้าพนักงานบังคับคดี ต้องตรวจสำนวนก่อนว่ามีการแจ้งการยึดทรัพย์นั้นให้ลูกหนีตามคำพิพากษา ผู้ครอบครองทรัพย์สิน หรือนายทะเบียน หรือเจ้าพนักงานที่ดินแล้วหรือไม่¹⁰

(ก) ได้มีการแจ้งการยึดทรัพย์ให้ลูกหนีตามคำพิพากษา และผู้ที่มีส่วนได้เสียอื่นๆ แล้วหรือไม่¹¹

(ข) ถ้าเป็นอสังหาริมทรัพย์ หรือทรัพย์สินที่ต้องมีการเปลี่ยนแปลงทางทะเบียน ได้มีการแจ้งให้นายทะเบียนทราบ ในการบังคับคดีนั้น เจ้าพนักงานบังคับคดีมีอำนาจตามหมายบังคับคดีของศาลที่มีเขตอำนาจที่สำนักงานบังคับคดีตั้งอยู่เท่านั้น อย่างไรก็ตามหากมีการร้องขอเจ้าพนักงานบังคับคดีขอยืมอำนาจในการบังคับคดีแทนตามหมายบังคับคดีที่ออกโดยศาลอื่นได้เช่นกัน

2.4 การขายทอดตลาดของเจ้าพนักงานบังคับคดี

เมื่อวิธีการในการรวบรวมเงินเพื่อให้พอชำระหนี้ตามคำพิพากษาในกรณีที่หนีตามคำพิพากษานั้นบังคับให้ชำระหนี้เงิน ต้องกระทำด้วยวิธีการขายทอดตลาดทรัพย์สินของลูกหนีตามคำพิพากษาที่ได้มาจากการยึดหรืออายัดโดยเจ้าพนักงานบังคับคดี การขายทอดตลาดจึงเป็นส่วนสำคัญประการหนึ่งอันจะทำให้กระบวนการบังคับคดีสำเร็จลุล่วงไปได้ด้วยดี

2.4.1 ลักษณะการขายทอดตลาด

การขายทอดตลาดเป็นการทำสัญญาซื้อขายที่ต่างจากสัญญาซื้อขายทั่วไป โดยมีลักษณะ เป็นสัญญาซื้อขายซึ่งประกอบไปด้วยบุคคลที่เกี่ยวข้องทั้งหมด 4 ฝ่าย คือ

(ก) ผู้ขาย (Seller) หมายถึง บุคคลที่เป็นเจ้าของทรัพย์สินที่ถูกนำออกทอดตลาด

¹⁰ ประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง มาตรา 303, 304

¹¹ ประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง มาตรา 280

(ข) ผู้ทอดตลาด (Auctioneer) หมายถึง คนกลางผู้มีหน้าที่ดำเนินการขาย โดยการนำเอาทรัพย์สินนั้นออกเสนอขายต่อประชาชน ซึ่งผู้ทอดตลาดมี 3 ประเภท¹² คือ

1. ผู้ทอดตลาดซึ่งเป็นเอกชนที่ประสงค์จะขายทรัพย์สินของตน หรือทรัพย์สินที่ตนมีสิทธิในการขายเป็นครั้งคราว เช่น การขายทรัพย์สินระหว่างเจ้าของรวมตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 1364 หรือ ผู้รับจำนำที่ประสงค์จะบังคับจำนำโดยการนำทรัพย์สินที่จำนำออกขายทอดตลาด ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 767 เป็นต้น

2. ผู้ทอดตลาดเป็นอาชีพ หมายถึง ผู้ทำการขายทอดตลาดโดยการถือว่าการขายทอดตลาดเป็นงานอย่างหนึ่งที่ตนกระทำเป็นประจำเพื่อเลี้ยงชีพผู้ที่จะดำเนินการขายทอดตลาดเป็นอาชีพจะต้องมีใบอนุญาตสำหรับประกอบกิจการตามพระราชบัญญัติควบคุมการขายทอดตลาดและค่าของเก่า¹³

3. ผู้ทอดตลาดที่เป็นเจ้าพนักงาน หมายถึง ผู้ทอดตลาดตามอำนาจหน้าที่ราชการเป็นเจ้าพนักงานของรัฐ ดำเนินการขายทอดตลาดตามคำสั่งศาล เช่น เจ้าพนักงานบังคับคดี เจ้าพนักงานพิทักษ์ทรัพย์ หรือ เจ้าพนักงานอื่นๆ ที่ได้รับมอบหมายเฉพาะ

(ค) ผู้สู้ราคา (Bidder) หมายถึง บุคคลที่เข้าร่วมประมูลสู้ราคาเพื่อเสนอซื้อทรัพย์สินที่ทอดตลาดนั้น โดยหวังที่จะได้กรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่นำออกทอดตลาด ผู้สู้ราคาจะเป็นบุคคลธรรมดา หรือนิติบุคคลก็ได้ แต่ต้องไม่ใช่ผู้ขายและผู้ทอดตลาด¹⁴

(ง) ผู้ซื้อ (Buyer) หมายถึง บุคคลผู้เข้าสู้ราคาที่สูงที่สุดจนผู้ทอดตลาดยอมเข้าทำสัญญาด้วยการแสดงเจตนายอมรับราคานั้น ด้วยวิธีการเคาะไม้ หรือวิธีการอื่นตามจารีต

¹² ชนาธิป สุรภักดิ์พิศิษฐ์, “สิทธิของผู้ซื้อที่คืนได้จากการขายทอดตลาดตามคำสั่งศาล : ศึกษาเฉพาะกรณีการขายทอดตลาดถูกเพิกถอน,” (วิทยานิพนธ์นิติศาสตร์มหาบัณฑิต, มหาวิทยาลัยธุรกิจบัณฑิต, 2543), หน้า 6.

¹³ พระราชบัญญัติควบคุมการขายทอดตลาดและค่าของเก่า (ฉบับที่ 2) พ.ศ. 2481 มาตรา 4 บัญญัติว่า “ห้ามบุคคลใดประกอบอาชีพดังต่อไปนี้ โดยมิได้รับอนุญาตสำหรับกิจการนั้นๆ จากเจ้าพนักงานผู้ออกใบอนุญาต

(1) การขายทอดตลาดนอกจากการขายทอดตลาดซึ่งเจ้าหน้าที่ของรัฐเป็นผู้ขายหรือการขายทอดตลาดเพื่อประโยชน์ของสมาคม หรือสาธารณประโยชน์ซึ่งรัฐมนตรีสั่งเป็นหนังสือให้ยกเว้นเฉพาะกรณี...”

¹⁴ ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 511 บัญญัติว่า ท่านห้ามมิให้ผู้ทอดตลาดเข้าสู้ราคาหรือใช้ให้ผู้อื่นผู้ใดเข้าสู้ราคาในการทอดตลาดซึ่งตนเป็นผู้ดำเนินการเอง และมาตรา 512 บัญญัติว่า ท่านห้ามมิให้ผู้ขายเข้าสู้ราคาเองหรือใช้ให้ ผู้หนึ่งผู้ใดเข้าสู้ราคา เว้นแต่จะได้แถลงไว้ โดยเฉพาะในคำโฆษณาบอกการทอดตลาดนั้น ว่าผู้ขายถือสิทธิที่เข้าสู้ราคาด้วย

ประเพณี การซื้อขายดังกล่าวเป็นการซื้อขายที่ต้องมีการนำเสนอต่อสาธารณชน หมายถึง ในการขายทอดตลาดนี้ผู้ขายหรือผู้ทอดตลาดจะต้องดำเนินการขายโดยการโฆษณาประกาศการขายอย่างเปิดเผยต่อสาธารณชนเพื่อให้บุคคลทั่วไป ที่สนใจสามารถเข้าทำการสู้ราคาได้ และ การซื้อขายจะบริบูรณ์ได้ต่อเมื่อต้องมีการแสดงเจตนาเฉพาะ หมายถึง ในการขายทอดตลาดนั้นเมื่อมีผู้ให้ราคาสูงสุดและไม่มีผู้อื่นสู้ราคาอีก การซื้อนั้นก็ยังไม่บริบูรณ์จนกว่า ผู้ขายจะแสดงเจตนายอมรับการขายด้วยวิธีการเคาะไม้ หรือด้วยกิริยาอาการอย่างใดก็ตามจารีตประเพณีในการขายทอดตลาดนั้น¹⁵

2.4.2 ประเภทของการขายทอดตลาด

จากลักษณะของการขายทอดตลาด จะเห็นได้ว่าบุคคลที่ทำหน้าที่ทอดตลาดนั้นมี 3 ประเภท จึงสามารถแบ่งลักษณะการขายทอดตลาดได้เป็น 3 ประเภทใหญ่ๆ ตามลักษณะของผู้ทอดตลาด ดังนี้

(ก) การขายทอดตลาดโดยผู้ทอดตลาดเป็นเอกชน

การขายทอดตลาดในลักษณะนี้เป็นการขายทอดตลาดอันเกิดจากสิทธิของผู้ขายโดยแท้และผู้ขายนั้นอาจดำเนินการขายเองหรือมอบหมายให้บุคคลหนึ่งบุคคลใดหรือนิติบุคคลทำการทอดตลาดให้ การขายประเภทนี้จึงเป็นการขายทอดตลาดที่ไม่จำเป็นต้องผ่านการพิจารณาคดีและมีคำพิพากษาให้ขายแต่ประการใด เช่น การขายทรัพย์สินของผู้มีกรรมสิทธิ์รวม หรือขายทรัพย์สินที่รับจํานำของผู้รับจํานำ เป็นต้น

(ข) การขายทอดตลาดโดยผู้ทอดตลาดทำเป็นอาชีพ

การขายทอดตลาดที่ผู้ทอดตลาดทำเป็นอาชีพนี้ ผู้ทอดตลาดจะต้องมีใบอนุญาตประกอบกิจการนั้นๆ ตามพระราชบัญญัติควบคุมการขายทอดตลาดและการค้าของเก่าๆ การขายทอดตลาดประเภทนี้เป็นการขายทอดตลาดอันเกิดจากความประสงค์ของผู้เป็นเจ้าของทรัพย์สินหรือผู้ที่มีอำนาจในการขายทรัพย์สินนั้น เป็นการขายที่ไม่จำเป็นต้องผ่านกระบวนการพิจารณาคดีของศาล ในปัจจุบันนี้มีผู้ประกอบอาชีพในการขายทอดตลาดเป็นจำนวนมาก ได้แก่ บริษัทสหการประมูล เป็นต้น

(ค) การขายทอดตลาดโดยผู้ทอดตลาดเป็นเจ้าพนักงานของรัฐ

¹⁵ ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 509 บัญญัติว่า การขายทอดตลาดย่อมบริบูรณ์เมื่อผู้ทอดตลาดแสดงความตกลงด้วยเคาะไม้ หรือด้วยกิริยาอื่นอย่างใดอย่างหนึ่งตามจารีตประเพณีในการขายทอดตลาด ถ้ายังมีได้แสดงเช่นนั้นอยู่ตราบใด ท่านว่าผู้สู้ราคาจะถอนคำสู้ราคาของตนเสียก็ยังถอนได้

การขายทอดตลาดโดยผู้ทอดตลาดเป็นเจ้าพนักงานของรัฐนี้เป็นการขายทอดตลาดที่เจ้าพนักงานของรัฐได้กระทำไปตามอำนาจหน้าที่ที่ตนมีอยู่ซึ่งเจ้าพนักงานของรัฐจะมีอำนาจทำการขายทอดตลาดทรัพย์สินได้ 2 วิธี คือ

1. การขายทอดตลาดกรณีกฎหมายให้อำนาจไว้โดยเฉพาะ¹⁶ เช่น กรณีการขายทรัพย์สินของสถาบันการเงินที่ทางราชการเข้าไปฟื้นฟูฐานะเพื่อชำระบัญชี และเก็บรวบรวมทรัพย์สินออกขายทอดตลาดนำเงินชำระหนี้แก่เจ้าหนี้และระดมเงินเพื่อเสริมสภาพคล่องทางเศรษฐกิจ หรือกรณีการขายทอดตลาดของทรัพย์สินที่ยึดจากผู้ค้างชำระค่าภาษีอากร การขายทอดตลาดเช่นนี้ถือว่าเป็นอำนาจของเจ้าพนักงานโดยแท้ที่ไม่ต้องฟ้องศาล เจ้าพนักงานมีอำนาจในการยึดและทำการขายทอดตลาดได้ทันทีเมื่อมีเหตุตามที่กฎหมายกำหนดไว้โดยเฉพาะ

2. การขายทอดตลาดของเจ้าพนักงานของรัฐที่กระทำตามคำสั่งศาล เป็นการขายทอดตลาดที่เกิดจากกระบวนการบังคับของเจ้าหนี้ที่ทำการฟ้องลูกหนี้ต่อศาล เพื่อขอคำสั่งศาลพิพากษาบังคับคดียึดทรัพย์สินของลูกหนี้ในกรณีที่ลูกหนี้ไม่ชำระหนี้ หรือการฟ้องร้องบังคับตามสัญญาจำนอง รวมตลอดถึงการฟ้องให้ลูกหนี้ล้มละลาย ซึ่งเมื่อศาลมีคำพิพากษาอนุญาตให้ดำเนินการขายทอดตลาดทรัพย์สินตามที่ร้องขอแล้ว เจ้าหนี้จะต้องยื่นคำร้องต่อเจ้าพนักงานของรัฐ เพื่อให้ดำเนินการขายทอดตลาดทรัพย์สินนั้นให้ การขายทอดตลาดโดยเจ้าพนักงานของรัฐกรณีนี้ ถือได้ว่าเป็นการขายที่เกิดจากคำสั่งศาลโดยตรง ปัจจุบันนี้เจ้าพนักงานของรัฐผู้ทำหน้าที่ขายทอดตลาดทรัพย์สินได้แก่เจ้าพนักงานบังคับคดี และเจ้าพนักงานพิทักษ์ทรัพย์

จากที่กล่าวมาเห็นได้ว่าการขายทอดตลาดทรัพย์สินนี้โดยหลักแล้วจะเกิดได้ 2 วิธี คือ การขายทอดตลาดที่ต้องผ่านกระบวนการพิจารณาคดีของศาลก่อน ผู้ทอดตลาดจึงมีอำนาจทำการขายได้ และการขายทอดตลาดที่ไม่ต้องผ่านกระบวนการพิจารณาคดีของศาลผู้ทอดตลาดก็สามารถดำเนินการขายได้ โดยเฉพาะอย่างยิ่งการขายทอดตลาดทรัพย์สินที่เป็นหลักประกันการชำระหนี้ตามสัญญาจำนองนั้น กฎหมายบัญญัติไว้โดยชัดแจ้งว่าต้องผ่านการพิจารณาคดีของศาลก่อนเจ้าหนี้จึงจะทำการบังคับขายทอดตลาดทรัพย์สินที่จำนองได้ ด้วยเหตุว่าทรัพย์สินที่จำนองนั้นส่วนมากเป็นทรัพย์สินที่มีราคาสูงอีกทั้งเป็นทรัพย์สินที่ต้องมีทะเบียนแสดงกรรมสิทธิ์ที่หากจะมีการเปลี่ยนแปลงสิทธิใดๆ เนื้อทรัพย์สินนั้น แล้วจะต้องทำการจดทะเบียน และเพื่อให้การขายทอดตลาดนั้นเป็นไปอย่างบริสุทธิ์ ยุติธรรม รัฐจึงได้กำหนดไว้ว่าการบังคับจำนองจะต้องทำการฟ้องร้องเป็นคดีต่อศาลและเมื่อจะทำการบังคับจำนองโดยการขายทอดตลาด และผู้ที่ดำเนินการขายทอดตลาดทรัพย์สินที่จำนองได้นั้นจะต้องเป็นเจ้าพนักงานของรัฐ ที่ปัจจุบันคือ เจ้าพนักงานบังคับคดี ซึ่งต้องดำเนินการ

¹⁶ ชนาธิป สุรภักดิ์พิศิษฐ์, “สิทธิของผู้ซื้อที่ดินได้จากการขายทอดตลาดตามคำสั่งศาล : ศึกษาเฉพาะกรณีการขายทอดตลาดถูกเพิกถอน,” (วิทยานิพนธ์นิติศาสตรมหาบัณฑิต, มหาวิทยาลัยธุรกิจบัณฑิต, 2543), หน้า 28.

ทอดตลาดไปตามระเบียบการขายทอดตลาดที่วางหลักเกณฑ์การขายทอดตลาดไว้โดยชัดแจ้ง เป็นที่ เชื่อถือและไว้วางใจของคู่ความทุกฝ่าย อันแตกต่างจากการขายทอดตลาดโดยเอกชนที่มีข้อบังคับ เพียงที่บัญญัติไว้ในประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ บรรพ 3 ลักษณะ 1 หมวด 4 ส่วนที่ 3 มาตรา 509 ถึง มาตรา 517

2.4.3 ทรัพย์สินที่ขายทอดตลาดในการบังคับคดี

ตามมาตรา 282 หากหนี้ตามคำพิพากษานั้นกำหนดให้ชำระเงินจำนวนหนึ่ง กฎหมาย บัญญัติให้เจ้าพนักงานบังคับคดีรวบรวมเงินให้พอชำระหนี้ตามคำพิพากษาซึ่งกระทำได้โดยวิธียึด หรืออายัดและขายทรัพย์สินของลูกหนี้ตามคำพิพากษาเพื่อนำเงินที่ได้มาชำระหนี้ให้แก่เจ้าหนี้ตาม คำพิพากษา ดังนั้น ทรัพย์สินที่นำมาขายทอดตลาดในการบังคับคดีจึงได้มาทั้งจากการยึดและการ อายัด นอกจากนี้ทรัพย์สินบางอย่างอาจได้มาโดยการที่ลูกหนี้ตามคำพิพากษานำมาส่งมอบต่อ เจ้าพนักงานบังคับคดี โดยไม่จำเป็นต้องมีการยึดหรืออายัดมาก่อนเลย อย่างไรก็ตามทรัพย์สินที่เข้ามาอยู่ ในอำนาจการจัดการของเจ้าพนักงานบังคับคดีนั้นมิใช่มีเฉพาะเพื่อการใช้นี้อย่างเดียวเท่านั้น แต่ยังมี ทรัพย์สินที่เข้ามาอยู่ในอำนาจการจัดการของเจ้าพนักงานบังคับคดีจากกรณีอื่นอีก เช่น การแบ่ง ทรัพย์สินระหว่างเจ้าของรวมในกรณีที่เจ้าของรวมไม่ตกลงกันในวิธีการแบ่ง ทรัพย์สินในกรณีเช่น ว่านี้ก็อาจต้องนำมาขายทอดตลาดโดยเจ้าพนักงานบังคับคดีได้เช่นกัน¹⁷

ถึงแม้ว่าการขายทอดตลาดทรัพย์สินในการบังคับคดี ทรัพย์สินที่จะเข้ามาสู่กระบวนการ การขายทอดตลาดอาจได้มาทั้งจากการยึดการอายัด หรือการส่งมอบจากลูกหนี้ตามคำพิพากษา รวมทั้งกรณีอื่นที่ทรัพย์สินบางอย่างต้องถูกนำมาขายทอดตลาดแต่ไม่ใช่เพื่อการชำระหนี้ตาม คำพิพากษา เช่น กรณีการแบ่งทรัพย์สินระหว่างเจ้าของรวมที่ตกลงกันไม่ได้ก็อาจต้องนำทรัพย์สินที่มี กรรมสิทธิ์ร่วมกันมาขายทอดตลาด แต่สำหรับปัญหาส่วนใหญ่ที่เกิดขึ้นในการขายทอดตลาดทรัพย์สิน ในการบังคับคดีไม่ว่าจะเป็นปัญหาในเรื่องของการขายทอดตลาดทรัพย์สินไม่ได้ เนื่องจากไม่มี ผู้เข้าสู้ราคาหรือราคาต่ำเกินสมควรหรือปัญหาในเรื่องราคาทรัพย์สินที่ประเมินไว้เดิมสูงกว่าราคา ตลาดในปัจจุบัน หรือปัญหาในเรื่องของการที่ผู้มีส่วนได้เสียในการบังคับคดีร้องขอให้มีการเพิก ถอนการขายทอดตลาดทรัพย์สินเป็นจำนวนมากซึ่งบางรายมีการยื่นคำร้องขอเข้ามาเพื่อเป็นการ ประวิงการบังคับคดี ส่วนใหญ่แล้วจะเป็นปัญหาในการขายทอดตลาดทรัพย์สินประเภท อสังหาริมทรัพย์ได้แก่ ที่ดิน ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง¹⁸ ซึ่งทรัพย์สินประเภทนี้จะเข้าสู่กระบวนการ บังคับคดีด้วยวิธีการยึดเสียดเป็นส่วนใหญ่ โครงการจึงมุ่งพิจารณาในกรณีการเพิกถอนการขาย

¹⁷ ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 1364 วรรคสอง

¹⁸ วิชัย ตัญศิริ, “คณะกรรมการกำหนดราคาทรัพย์สิน,” ใน รายงานประจำปี 2541, รวบรวม และจัดพิมพ์โดย กรมบังคับคดี กระทรวงยุติธรรม (กรุงเทพมหานคร : กรมบังคับคดี กระทรวง ยุติธรรม, 2541), น.58.

ทอดตลาดทรัพย์สินที่ได้มาโดยวิธีการยึดเป็นส่วนใหญ่ ดังนั้น เพื่อก่อให้เกิดความเข้าใจอันดีก่อนที่ จะไปพิจารณาถึงในเรื่องของการเพิกถอนการขายทอดตลาดทรัพย์สินที่ยึดจึงจะขอกกล่าวถึงประเภท ของทรัพย์สินที่จะนำมาขายทอดตลาดในการบังคับคดีโดยรวมทั้งหมดก่อน

2.4.4 หลักเกณฑ์การขายทอดตลาดทรัพย์สินของเจ้าพนักงานบังคับคดี

การขายทอดตลาดทรัพย์สินของเจ้าพนักงานบังคับคดีนั้นเป็นการขายทอดตลาดทรัพย์สินที่เกิด จากคำพิพากษาของศาล อันอาจเป็นคำพิพากษาในเรื่องการผิดสัญญาแห่งหนึ่งทั้งหลาย หรืออาจเป็น คำพิพากษาเพื่อบังคับจำนอง โดยเจ้าพนักงานบังคับคดีจะต้องดำเนินการขายทอดตลาดทรัพย์สินไป ตามหลักเกณฑ์ ในประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่งและระเบียบกระทรวงยุติธรรมว่าด้วย การบังคับคดีของเจ้าพนักงานบังคับคดี พ.ศ. 2522 โดยมีหลักเกณฑ์และขั้นตอนปฏิบัติ ดังนี้

(ก) เจ้าหนี้ตามคำพิพากษาจะต้องทำคำร้องขอให้ศาลออกหมายบังคับคดีและทำการ แต่งตั้งเจ้าพนักงานบังคับคดี ตามประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง¹⁹

(ข) เจ้าหนี้ตามคำพิพากษา นำเจ้าพนักงานบังคับคดี ทำการยึดทรัพย์สินของลูกหนี้ แล้วทำการ แจ้งการยึดทรัพย์สินนั้นให้ลูกหนี้และเจ้าของทรัพย์สิน อีกทั้งหากทรัพย์สินนั้นเป็นอสังหาริมทรัพย์ก็จะต้อง ทำการแจ้งให้นายทะเบียนที่ดินทราบ และเรียกเอกสาร เช่น โฉนดที่ดิน หนังสือรับรองการทำ ประโยชน์ จากลูกหนี้หรือผู้ครอบครองมาเพื่อมอบไว้แก่เจ้าพนักงาน

(ค) เจ้าพนักงานทำการประเมินราคาทรัพย์สิน

ในการประเมินราคาทรัพย์สินนี้ เจ้าพนักงานบังคับคดีจะต้องทำการประเมินราคาทรัพย์สินไป ตามระเบียบกระทรวงยุติธรรมว่าด้วยการบังคับคดีของเจ้าพนักงานบังคับคดี พ.ศ. 2522 ข้อ 37 ซึ่งมี หลักเกณฑ์ในการพิจารณากำหนดราคาประเมิน คือ

1. ราคาที่ซื้อขายกันในท้องตลาด โดยคำนึงถึงสภาพแห่งหนึ่งนั้นว่าเป็นอย่างไร เช่น ที่ปลูกตึกแถวให้เช่า หรือที่บ้าน ที่สวน ที่นา หรือที่ไร่ และที่นั้นอยู่ในทำเลอย่างไร เช่น ทำเลค้าขาย ที่ชุมชน หรือใกล้ทางบกทางน้ำ ท่าเรือ หรือมีประโยชน์รายได้มากน้อยอย่างไร

2. ราคาที่ดิน ตำบลนั้น หรือตำบลใกล้เคียงซึ่งเจ้าพนักงานบังคับคดีขายทอดตลาดไป แล้ว

3. ราคาซื้อหรือจำนองหรือขายฝากครั้งสุดท้ายของที่ดินที่ยึด และที่ข้างเคียง

4. ราคาประเมินปานกลางของสำนักงานที่ดิน

การประเมินราคาทรัพย์สินนี้ ถึงแม้จะได้กำหนดไว้ว่าเป็นอำนาจหน้าที่ของเจ้าพนักงาน บังคับคดีก็ตาม แต่เพื่อความเป็นธรรม กรมบังคับคดีได้แต่งตั้งคณะกรรมการเพื่อทำหน้าที่ในการ ประเมินราคาทรัพย์สินไว้โดยเฉพาะ โดยหากเจ้าพนักงาน ได้ทำการประเมินแล้ว ราคาทรัพย์สินนั้นถูกกว่า

¹⁹ ประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง มาตรา 275

ราคาประเมินของสำนักงานวางทรัพย์สินกลางเป็นเกณฑ์²⁰ ดังนั้นการประเมินราคาทรัพย์สินที่จะทำการขายทอดตลาดของเจ้าพนักงานบังคับคดีจึงเป็นการประเมินเพื่อให้ได้ราคานี้เหมาะสมอย่างแท้จริง และโปร่งใส เป็นธรรม เนื่องจากเจ้าพนักงานไม่อาจกำหนดราคาเอาได้ตามความพอใจแห่งตน จึงก่อให้เกิดความเชื่อถือแก่ทุกฝ่าย

(ง) เจ้าพนักงานทำการกำหนดวันและประกาศขายทอดตลาด

เมื่อเจ้าพนักงานทำการประเมินราคาทรัพย์สินแล้ว จะกำหนดวันขายทอดตลาด เพื่อให้คู่ความผู้มีส่วนได้เสียและประชาชนผู้สนใจทราบ และแสดงความจำนงเข้าฟังการประมูลผู้ราคา โดยประกาศนี้ต้องแสดงถึงรายละเอียด เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่ขาย เช่น เจ้าของทรัพย์สิน ประเภท ลักษณะทรัพย์สินจำนอง เนื้อที่ สถานที่ และทำการปิดประกาศขายทอดตลาดไว้โดยเปิดเผย ณ สถานที่ จะขาย สถานที่ที่ทรัพย์สินนั้นตั้งอยู่ โดยหากทรัพย์สินที่ขายนั้นเป็นที่ดิน ต้องปิดประกาศกำหนดวันขายทอดตลาดให้ทราบล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 1 เดือน และไม่เกิน 2 เดือน นับแต่วันประกาศขายทอดตลาด แต่หากเป็นโรงเรือน หรือสิ่งปลูกสร้าง และทรัพย์สินอื่น ต้องประกาศให้ทราบล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 20 วัน และไม่เกิน 1 เดือน นับแต่วันประกาศขายทอดตลาด

(จ) สถานที่ขายทอดตลาด

ในการขายทอดตลาดโดยเจ้าพนักงานบังคับคดีตามคำสั่งศาลนี้ หากทรัพย์สินที่ขายนั้นเป็นที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างที่อยู่เขตกรุงเทพมหานคร ให้ทำการขายทอดตลาด ณ ที่ทำการขายทอดตลาดของกรมบังคับคดี แต่หากทรัพย์สินนั้นอยู่นอกเขตกรุงเทพมหานครให้ร้องขอไปยังสำนักงานบังคับคดีจังหวัด ซึ่งทรัพย์สินนั้นตั้งอยู่เพื่อให้จัดการขายทอดตลาดแทน เว้นแต่ ผู้มีส่วนได้เสียจะร้องขอให้ขาย ณ ที่ทำการขายทอดตลาดของกรมบังคับคดี โดยมีเหตุอันสมควร ส่วนบ้านเรือน หรือสิ่งปลูกสร้างต่างๆ ซึ่งมีได้ยึดกับที่ดินให้ขาย ณ ที่ทรัพย์สินนั้นตั้งอยู่

(ฉ) วิธีการขายทอดตลาด

เมื่อเจ้าพนักงานได้ทำการประกาศขายทอดตลาด กำหนดวันขายทอดตลาดตามแล้ว บุคคลทั่วไปที่ประสงค์จะเข้าซื้อทรัพย์สินจะต้องมาลงนามแสดงความประสงค์เข้าร่วมในการเสนอซื้อ โดยวิธีการประมูลทรัพย์สิน ดังมีรายละเอียดพอสังเขปดังนี้

1. วิธีการประมูลราคาทรัพย์สิน

เจ้าพนักงานบังคับคดีจะทำการกำหนดราคาในการขายทอดตลาดเริ่มต้นเป็นจำนวนร้อยละ 80 ของราคาประเมินที่ตั้งไว้ โดยถ้ามีเศษหากทรัพย์สินนั้นมีราคาประเมินตั้งแต่ 50,000 บาท เป็นต้นไป ให้ปัดตัวเลขที่เป็นเศษขึ้นเป็นเรือนหมื่น หากทรัพย์สินนั้นมีราคาประเมินต่ำกว่า 50,000 บาท ให้ปัดตัวเลขที่เป็นเศษขึ้นเป็นเรือนพัน และทำการประกาศขายโดยให้ผู้ประมูลเสนอราคาแข่งกันทำการเสนอราคาโดยกำหนดราคาเพิ่มขึ้นในแต่ละครั้ง ดังนี้

²⁰ หลักเกณฑ์การประเมินราคาทรัพย์สินของสำนักงานวางทรัพย์สินกลาง กรมบังคับคดี

ตารางการเพิ่มราคาทรัพย์สินที่นำออกขายทอดตลาด

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

อนึ่ง อัตราการเพิ่มราคานี้ให้ใช้ในการขายทอดตลาดโดยตลอดจนเสร็จสิ้นไม่ว่าจะมีการเสนอราคาสูงเพิ่มขึ้นเพียงใดก็ตาม โดยในการขายทอดตลาดผู้ขายจะร้องขานจำนวนเงินที่มีผู้สู้ราคาในแต่ละครั้งๆ ละ 3-4 หน หากไม่มีผู้สู้ราคาที่สูงกว่านั้นและได้ราคาพอสมควร ผู้ขายจะทำการร้องขานราคาลงค่าสามพร้อมกับเคาะไม้ ผู้สู้ราคาดังกล่าวก็จะได้รับสิทธิในการซื้อทรัพย์สินนั้นทันที และผู้ซื้อจะต้องชำระเงินทั้งหมดทันที เว้นแต่ทรัพย์สินนั้นเป็นที่ดิน หรือทรัพย์สินที่มีราคาตั้งแต่ 1,000 บาทขึ้นไป เจ้าพนักงานอาจผ่อนผันให้ผู้ซื้อวางเงินมัดจำบางส่วนจากราคาซื้อและทำสัญญาให้ชำระเงินที่เหลือภายในเวลาไม่เกิน 15 วัน แต่ถ้ามีเหตุจำเป็นอาจขอขยายระยะเวลาชำระเงินได้ แต่ไม่เกินสามเดือน และหากผู้ซื้อไม่ทำตามเงื่อนไขเจ้าพนักงานบังคับคดีจะนำทรัพย์สินนั้นออกขายทอดตลาดใหม่หากได้ราคาไม่เท่าเดิม ส่วนที่ขาดอยู่ผู้ซื้อเดิมจะต้องรับผิดชอบในส่วนที่ขาดพร้อมทั้งค่าใช้จ่ายที่เพิ่มขึ้น

2. อำนาจในการขาย

ในการขายทรัพย์สินนี้ถ้าหากในการขายทอดตลาดครั้งแรกไม่สามารถขายได้ โดยอาจเกิดจากไม่มีผู้เสนอราคาเข้าซื้อ หรือราคาที่เจ้าพนักงานกำหนดไว้ถูกคัดค้านจากผู้มีส่วนได้เสีย เจ้าพนักงานจะต้องทำการขายใหม่ตามวันที่กำหนดไว้ในใบประกาศขายซึ่งจะมีการกำหนดวันขายไว้ถึง 4 ครั้ง โดยหากครั้งที่ 1 ขายไม่ได้ เจ้าพนักงานก็จะนำทรัพย์สินนั้นออกขายใหม่

ตามวันที่กำหนดไว้ในครั้งที่ 2 และหากครั้งที่ 2 ขายไม่ได้ก็จะทำการขายใหม่ในครั้งที่ 3 และครั้งที่ 4 ตามลำดับ การขายแต่ละครั้งจะกำหนดวันทำการขายห่างกันประมาณ 15-20 วัน

การขายทอดตลาดนี้ หากเป็นการขายครั้งที่ 1 เจ้าพนักงานผู้ดำเนินการขายจะทำการอนุมัติให้ขายได้ต้องได้ราคาที่เหมาะสมขายตามประมวลวิธีพิจารณาความแพ่ง มาตรา 309 และไม่น้อยกว่าร้อยละแปดสิบของราคาประเมิน ซึ่งเจ้าหนี้ ลูกหนี้ หรือผู้มีส่วนได้เสียสามารถคัดค้านราคาที่ขายนี้ได้ การคัดค้านนี้อาจเป็นการคัดค้านที่กำหนดราคาที่สมควรขายไว้หรือไม่กำหนดราคาก็ได้ ซึ่งหากมีการกำหนดราคาเจ้าพนักงานจะต้องทำการสอบถามผู้เข้าร่วมประมวลว่ามีผู้ใดจะให้ราคาตามที่มีการคัดค้านนี้หรือไม่ หากมีผู้รับราคาที่มีผู้คัดค้าน เจ้าพนักงานจะต้องดำเนินการขายต่อไป โดยเริ่มการประมวลจากราคาที่เสนอนั้นจนกว่าจะได้ราคาสูงสุด แต่หากไม่มีผู้เสนอราคาเจ้าพนักงานจะต้องทำการเลื่อนการขายออกไปพร้อมทั้งกำชับให้ผู้คัดค้านราคาจัดหาผู้ซื้อให้ได้ราคาตามที่ต้องการมาในการขายทอดตลาดครั้งหน้า หากจัดหามาไม่ได้เจ้าพนักงานจะทำการเคาะไม้ขายทอดตลาดตามราคาที่สมควรขายต่อไป หากกรณีผู้คัดค้านไม่ได้กำหนดราคาเจ้าพนักงานจะต้องทำการเลื่อนการขายออกไปเพื่อทำการขายครั้งหน้า โดยการขายครั้งนี้เจ้าพนักงานจะถือเอาราคาที่ผู้ให้สูงสุดจากครั้งก่อนเป็นราคาที่เหมาะสมขาย ซึ่งหากยังไม่มีผู้รับราคาอีก เจ้าพนักงานจะต้องทำการเลื่อนการขายออกไปครั้งหน้า โดยในการขายครั้งนี้เจ้าพนักงานจะกำหนดราคาที่สมควรขาย คือจำนวนไม่น้อยกว่าร้อยละห้าสิบของราคาประเมิน ทั้งนี้ ที่สำคัญที่สุดในการขายทอดตลาดนั้นคือ กระบวนการดำเนินการขายนั้นจะต้องถูกต้องตามกฎหมายนั้น อีกทั้งหากการขายนั้นเจ้าพนักงานเห็นโดยชัดแจ้งว่าราคาที่เสนอสูงสุคนั้นต่ำกว่ามูลค่าที่แท้จริงแห่งทรัพย์สินนั้นมากหรือผู้มีส่วนได้เสียคัดค้านราคาเจ้าพนักงานอาจงดขายทอดตลาดไว้ได้

2.4.5 วิธีขายทอดตลาด²¹

(ก) การขายทอดตลาดให้เจ้าพนักงานบังคับคดีจัดการทำประกาศโดยแสดงรายละเอียดเกี่ยวกับ ทรัพย์สินที่จะขาย เช่น ชื่อเจ้าของทรัพย์สินโดยเกี่ยวข้องกับคดีอย่างไร ผู้สั่งให้ขาย วัน เวลา และสถานที่ที่จะขาย ชื่อประเภท ลักษณะ จำนวน ขนาด และน้ำหนักแห่งทรัพย์สินนั้น ๆ เป็นต้น ถ้าเป็นที่ดิน ให้แจ้งเนื้อที่เขตกว้างยาว และ อยู่ตำบลอำเภอจังหวัดใดด้วย ถ้ามีข้อสัญญาและคำเตือนอย่างไร ก็ให้ระบุไว้โดยชัดเจน ตามแบบของกรมบังคับคดี กบปให้กำหนดเงื่อนไขและเงื่อนไขแห่งการชำระเงินไว้ตามนัยแห่งระเบียบข้อ 85 ด้วย

อนึ่ง ถ้าศาลกำหนดวิธีขาย หรือเงื่อนไขเฉพาะเรื่องเป็นพิเศษอย่างไร ก็ให้ปฏิบัติตามนั้น

²¹ ระเบียบกระทรวงยุติธรรม ว่าด้วยการบังคับคดีของเจ้าพนักงานบังคับคดี พ.ศ. 2522 เรื่อง การขายทรัพย์สิน บทที่ 1 ข้อ 67-69

(ข) ให้เจ้าพนักงานบังคับคดีจัดการส่งประกาศขายทอดตลาดแก่บุคคลผู้มีส่วนได้เสียตามที่ระบุไว้ในประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง มาตรา 280 และให้ปิดประกาศขายทอดตลาดไว้โดยเปิดเผย ณ สถานที่ที่จะขาย สถานที่ที่ทรัพย์สินนั้นตั้งอยู่ ที่ชุมนุมชนและสถานที่ราชการ อันสมควรจะปิดไว้ ก่อนวันขายไม่น้อยกว่า 3 วัน

อนึ่ง ถ้าเจ้าพนักงานบังคับคดีเห็นสมควรที่จะแจ้งความการขายทอดตลาดในหนังสือพิมพ์รายวันฉบับที่แพร่หลาย หรือโดยวิธีอื่นใดก่อนวันกำหนดวันขายก็ได้

(ค) การกำหนดวันขายทอดตลาดทรัพย์สินตามปกติให้ถือเกณฑ์ดังนี้

1. ที่ดิน กำหนดไม่น้อยกว่า 1 เดือน และไม่เกิน 2 เดือน
2. เรือ โรง สิ่งปลูกสร้างต่าง ๆ และทรัพย์สินอื่น ๆ ไม่น้อยกว่า 20 วัน และไม่เกิน 1 เดือน

ทั้งนี้ ให้นับตั้งแต่วันลงประกาศขายทอดตลาดเป็นต้นไป

(ง) ในการขายทรัพย์สินที่มีดอกผลเกิดในระหว่างยึดทรัพย์ หรือ ทรัพย์สินที่มีสัญญาผูกพันอันเป็นคุณแก่ทรัพย์สินนั้น หรือ มีภาระติดพันเกี่ยวค้ำอยู่ ให้เจ้าพนักงานบังคับคดีกล่าวไว้ในประกาศขายทอดตลาดให้ชัดเจน

การขายทรัพย์สินที่มีสัญญาผูกพันอยู่อันเป็นคุณแก่ทรัพย์สินนั้น ถ้าเจ้าพนักงานบังคับคดีสามารถทำได้ ก็ให้จัดการให้ผู้ซื้อได้รับช่วงสิทธิและหน้าที่ตามสัญญานั้นด้วย

(จ) การขายทอดตลาดสุรามีน้ำสุราตั้งแต่ว่า 10 ลิตรขึ้นไป ให้เจ้าพนักงานบังคับคดีแจ้งให้ กรมสรรพสามิตทราบล่วงหน้าก่อนวันขายตามปกติไม่น้อยกว่า 7 วัน เพื่อกรมสรรพสามิตจะได้จัดเจ้าพนักงาน มากำกับออกใบขนสุราให้แก่ผู้ซื้อ

(ฉ) ถ้าทรัพย์สินที่จะขายทอดตลาดเป็นโบราณวัตถุ เช่น พระพุทธรูป หรือ หนังสือฉบับเขียน โบราณเป็นต้น ให้เจ้าพนักงานบังคับคดีส่งประกาศขายทอดตลาดทรัพย์สินนั้น ไปยังเจ้าหน้าที่พิพิธภัณฑสถาน สำหรับกรุงเทพมหานคร 1 ฉบับ

(ช) ถ้าทรัพย์สินที่จะขายเป็นตู้ไม้ หนีบ หรือกำปั้นเหล็กเก็บทรัพย์ และปรากฏว่ายังเปิดไม่ได้ ให้จัดการเปิดเสียก่อน จึงจะขายทอดตลาดได้

(ซ) การขายทอดตลาดทรัพย์สินที่มีการจำนองติด ให้ขายโดยวิธีการตามที่ศาลสั่งกำหนด ถ้าศาลมิได้กำหนดอย่างไร ให้ขายอย่างบังคับจำนอง หรือจำนองติดไป หรือตั้งราคาขั้นต่ำ โดยความยินยอมของคู่กรณีทุกฝ่ายแล้วแต่เจ้าพนักงานบังคับคดีจะเห็นสมควร

ในการขายทรัพย์สินที่มีการจำนองติด ให้ปฏิบัติอย่างวิธีการขายทรัพย์สินที่มีการจำนองติดโดยอนุโลม

(ณ) การขายทรัพย์สินอย่างบังคับจำนอง ให้เจ้าพนักงานบังคับคดีดำเนินการขายอย่างการขายทรัพย์สินธรรมดา โดยไม่คำนึงถึงการจำนอง(1)

(ญ) การขายทรัพย์สินอย่างการจำนองติดไป ให้ประกาศแสดงชื่อผู้รับจำนองพร้อมทั้งต้นเงินและดอกเบี้ยที่ยังค้างชำระจนถึงวันขาย และข้อความว่าผู้ใดซื้อทรัพย์สินนั้น ต้องรับภาระจำนองติดไปด้วยโดยชัดเจน

(ฉ) การขายทรัพย์สินจำนองโดยวิธีตั้งราคาขั้นต่ำ ให้เจ้าพนักงานบังคับคดีกำหนดราคาขั้นต่ำที่จะขายลงไว้ในประกาศ โดยคำนวณต้นเงินและดอกเบี้ยจำนองซึ่งยังค้างชำระแก่ผู้รับจำนองจนถึงวันขาย กับค่าธรรมเนียมในการบังคับคดีอันเกี่ยวแก่ทรัพย์สินนั้น

(ง) การขายที่ดินที่มีชื่อผู้อื่นนอกจากลูกหนี้ตามคำพิพากษาเป็นเจ้าของร่วมอยู่ด้วยในหนังสือสำคัญแสดงกรรมสิทธิ์ ให้เจ้าพนักงานบังคับคดีกันเงินส่วนได้ของผู้นั้นไว้เพื่อจ่ายแก่ผู้ควรจะได้รับต่อไป

(จ) ผู้ซื้อที่ดินซึ่งจะขอหักส่วนได้ใช้แทนราคาซื้อได้ คือ

1. ผู้มีชื่อในโฉนดร่วมกับลูกหนี้ตามคำพิพากษา หรือผู้มีส่วนได้จากกองมรดกตาม คำพิพากษาในคดีนั้นด้วย

2. เจ้าหนี้บริวารสิทธิเหนือที่ดินที่ขายตามคำชี้ขาดของศาล

(ช) การขายทอดตลาดทรัพย์สิน ณ สถานที่ใดนั้น ตามปกติให้ปฏิบัติตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้

1. ที่ดิน หรือที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างซึ่งอยู่ในเขตกรุงเทพมหานคร ให้ขายทอดตลาด ณ ที่ทำการขายทอดตลาดของกรมบังคับคดี

2. ที่ดินและทรัพย์สินอื่น ๆ ที่อยู่นอกเขตกรุงเทพมหานครให้ขอร้องไปยังสำนักงานบังคับคดีจังหวัด ซึ่งทรัพย์สินนั้นตั้งอยู่เพื่อให้จัดการขายทอดตลาดแทน เว้นแต่ผู้มีส่วนได้ส่วนเสียจะร้องขอให้ขาย ณ ที่ทำการขายทอดตลาดของกรมบังคับคดีโดยมีเหตุอันสมควร

3. บ้าน เรือน โรง สิ่งปลูกสร้างต่าง ๆ ซึ่งมีได้ยึดรวมกับที่ดินด้วยให้ขาย ณ ที่ซึ่งทรัพย์สินนั้นตั้งอยู่

4. ทรัพย์สินอื่น ๆ ให้ขาย ณ ที่ทำการขายทอดตลาดของกรมบังคับคดี หรือสถานที่ซึ่งเก็บทรัพย์สิน หรือสถานที่อื่นที่อธิบดีกรมบังคับคดีเห็นสมควร

(ซ) ก่อนตั้งต้นขายทอดตลาด ให้เจ้าพนักงานผู้ขายป้กขงเครื่องหมายการขายทอดตลาดของกรมบังคับคดี และอ่านประกาศโฆษณาการขายทอดตลาด ณ สถานที่ขายทรัพย์สินโดยเปิดเผย

(ค) การขายทอดตลาดทรัพย์สิน ตามปกติให้เจ้าพนักงานแสดงความตกลงขายด้วยวิธีเคาะไม้

(ข) ตามปกติให้ผู้ขายร้องขานจำนวนเงินที่มีผู้สู้ราคาครั้งที่หนึ่ง 3-4 คน ถ้าไม่มีผู้สู้ราคาสูงขึ้นให้เปลี่ยนร้องขานเป็นครั้งที่สองอีก 3-4 คน เมื่อไม่มีผู้สู้ราคาสูงกว่านั้นและได้ราคาพอสมควรก็ให้ลงคำสามพร้อมทั้งเคาะไม้ แต่ถ้าก่อนเคาะไม้มีผู้สู้ราคาสูงขึ้นไปอีกให้ร้องขานราคนั้นตั้งต้นใหม่ตามลำดับดังกล่าวแล้ว

(ค) ถ้าผู้ซื้อราคาถอนคำสัญญาของตนเสียก่อนเจ้าพนักงานเคาะไม้ ให้เจ้าพนักงานผู้ขายตั้งต้นร้องขายใหม่

(ก) การขายทอดตลาดทรัพย์สินตามปกติ เมื่อเจ้าพนักงานผู้ขายเคาะไม้ตกลงขายแล้ว ผู้ซื้อต้องชำระเงินทันที เว้นแต่ที่ดิน หรือ ทรัพย์อย่างอื่น ซึ่งมีราคาตั้งแต่ 1,000 บาท ขึ้นไป เจ้าพนักงานอาจผ่อนผันให้ผู้ซื้อวางเงินมัดจำไม่เกินร้อยละ 25 ของราคาซื้อและทำสัญญาให้เงินที่ค้างชำระภายในเวลาไม่เกิน 15 วันก็ได้ เมื่อได้ชำระเงินครบถ้วนแล้วจึงให้โอนมอบทรัพย์สินนั้นแก่ผู้ซื้อไป

หากทรัพย์สินที่ขายมีราคาสูงมากหรือมีเหตุผลพิเศษประการอื่น อธิบดีกรมบังคับคดีอาจขยายกำหนดเวลาชำระเงินดังกล่าวข้างต้นได้ตามที่เห็นสมควร ในกรณีที่เจ้าพนักงานขายมีเหตุสงสัยว่าผู้ใดจะไม่ผู้ราคาโดยสุจริตก็ดี หรือไม่สามารถจะชำระราคาได้ก็ดี ให้เจ้าพนักงานจัดการสอบถามผู้นั้นเสียก่อนจึงเคาะไม้ก็ได้

(ข) การขายทอดตลาดทรัพย์สินประเภทซึ่งผู้ยึดถือครอบครอง จะต้องได้รับอนุญาตจากเจ้าพนักงานตามกฎหมายเสียก่อน เช่น อาวุธปืน เป็นต้น ให้ผู้ซื้อวางเงินมัดจำไว้ไม่เกินร้อยละ 25 ของราคาซื้อ และจัดการนำใบอนุญาตมาแสดงภายใน 1 เดือนพร้อมทั้งใช้เงินที่ค้างชำระให้ครบถ้วนกำหนดนี้แล้วผู้ซื้อนำใบอนุญาตมาแสดง ไม่ได้เจ้าพนักงานบังคับคดีอาจสั่งให้ขายทอดตลาดใหม่ได้

(ง) ให้เจ้าพนักงานผู้ขายรายงานเหตุการณ์อันเกี่ยวกับการขายทอดตลาดทรัพย์สินไว้ในสำนวนทุกครั้ง ถ้าขายที่ดินหรือทรัพย์สินที่มีราคามาก ให้เจ้าพนักงานผู้ขายบันทึกไว้ในสมุดขายทอดตลาดให้ปรากฏ วัน เดือน ปีที่ขาย จำนวนบุคคลซึ่งมาฟังการขายและผู้ราคาตลอดจนจำนวนเงินที่ผู้ราคากันเป็นลำดับด้วย

(ฉ) เมื่อการขายทอดตลาดบริบูรณ์โดยเจ้าพนักงานผู้ขายได้เคาะไม้แล้ว ถ้าผู้ซื้อไม่ชำระเงินหรือไม่วางเงินมัดจำตามข้อสัญญา ให้เจ้าพนักงานบังคับคดีเอาทรัพย์สินนั้นออกขายทอดตลาดซ้ำอีก และแจ้งให้ผู้ซื้อทราบกำหนดวัน เวลาขายด้วย ได้เงินเท่าใดเมื่อหักค่าใช้จ่ายและค่าธรรมเนียมแล้วยังไม่คุ้มราคาค่าขายทอดตลาดครั้งก่อน ให้เจ้าพนักงานบังคับคดีจัดการเรียกร้องให้ผู้ซื้อเดิมชำระเงินส่วนที่ยังขาดนั้น ตลอดจนเสนอคดีต่อศาลหากจำเป็น

(ช) เมื่อใดเจ้าพนักงานผู้ขายเห็นว่า ราคาซึ่งมีผู้ให้ สูงสุดนั้นยังไม่เพียงพอ เจ้าพนักงานผู้ขายอาจถอนทรัพย์จากการขายทอดตลาดได้ แต่ถ้าผู้มีส่วนได้เสียในการบังคับคดีทุกคนยินยอมให้ขายก็อาจขายไปได้

2.4.6 การโอนและส่งมอบทรัพย์สินที่ได้จากการขายทอดตลาด²²

เมื่อผู้ซื้อชำระเงินครบถ้วนแล้วให้เจ้าพนักงานบังคับคดีส่งมอบทรัพย์สินนั้นให้ผู้ซื้อไปได้ ถ้าเป็นทรัพย์สินที่จะแจ้งแก่พนักงานเจ้าหน้าที่นั้น ๆ จัดการแก้ไขทะเบียนให้ด้วย

ส่วนที่ดินหรือโรงเรือนซึ่งปลูกอยู่ในที่ดินที่มีโฉนดหรือหนังสือสำคัญสำหรับที่ดินให้แจ้งเจ้าพนักงาน ที่ดินจัดการ โอน

2.4.7 การปฏิบัติงานเกี่ยวกับการจำหน่ายทรัพย์สิน²³

(ก) ประกาศขายทอดตลาดทรัพย์สินให้เป็นไปตามที่กรมบังคับคดีกำหนด

(ข) การประกาศขายทอดตลาดทรัพย์สินตามประกาศขายมีราคาประเมินของเจ้าพนักงานบังคับคดีตั้งแต่ 20 ล้านบาทขึ้นไป หรือคาดว่าจะขายได้ราคาตั้งแต่ 20 ล้านบาทขึ้นไป หรือเป็นทรัพย์สินของบุคคลที่มีฐานะในทางสังคม หรือเป็นที่สนใจของประชาชน ให้รายงานพร้อมเสนอประกาศขายทอดตลาดให้อธิบดี หรือรองอธิบดีผู้ได้รับมอบหมายทราบ

(ค) การประกาศขายทอดตลาดอสังหาริมทรัพย์ที่ยึดไว้ให้เจ้าพนักงานบังคับคดีกำหนดเงื่อนไขให้ผู้ที่จะประสงค์จะเสนอราคาต้องนำเงินสด หรือแคชเชียร์เช็ค หรือหนังสือค้ำประกันของธนาคาร โดยมีเงื่อนไขมาวางเป็นประกันในการเสนอราคาต่อเจ้าพนักงานบังคับคดีเป็นจำนวน 50,000 บาท (ห้าหมื่นบาทถ้วน) ทุกรายการ เว้นแต่ทรัพย์สินที่ยึดมีราคาประเมินไม่เกิน 500,000 บาท (ห้าแสนบาทถ้วน) ให้ผู้อำนวยการกอง ผู้อำนวยการสำนักงานบังคับคดีจังหวัดหรือสาขาใช้ดุลพินิจกำหนดหลักประกันตามที่เห็นสมควร

หากเจ้าพนักงานบังคับคดีพิจารณาเห็นสมควรกำหนดเงื่อนไขให้ผู้ที่จะประสงค์จะเสนอราคาวางหลักประกันนอกเหนือจากที่กำหนดไว้ตามวรรคหนึ่ง ให้เสนออธิบดีหรือรองอธิบดีผู้ได้รับมอบหมายเป็นผู้พิจารณากำหนด

เงินสด หรือ แคชเชียร์เช็คดังกล่าว ให้ถือเป็นส่วนหนึ่งของการชำระราคาในกรณีที่ผู้วางเป็นผู้ซื้อได้ ส่วนหนังสือค้ำประกันของธนาคารจะถือว่าเป็นส่วนหนึ่งของการชำระราคาเมื่อเรียกเก็บเงินได้แล้ว การชำระราคาส่วนที่เหลือให้ชำระภายใน 15 วัน นับแต่ซื้อทอดตลาดทรัพย์สิน

ความในวรรคก่อนมิให้ใช้บังคับในกรณีที่ผู้ประสงค์เสนอราคาเป็นบุคคลดังต่อไปนี้

ผู้มีสิทธิขอหักส่วนได้ใช้แทนราคาซื้อตามระเบียบกระทรวงยุติธรรมว่าด้วยการบังคับคดีของเจ้าพนักงานบังคับคดี พ.ศ. 2522 ข้อ 79

คู่สมรสที่ศาลมีคำสั่งอนุญาตให้กันส่วนแล้ว

²² คำสั่งกรมบังคับคดีที่ 453/2548 เรื่อง การปฏิบัติงานเกี่ยวกับการจำหน่ายทรัพย์สิน

²³ ระเบียบกระทรวงยุติธรรมว่าด้วยการบังคับคดีของเจ้าพนักงานบังคับคดี พ.ศ. 2522 เรื่อง การโอนและส่งมอบ บทที่ 3 ข้อ 92

(ง) การขายทอดตลาดทรัพย์สินให้เป็นไปตามกฎหมาย และตามที่กรมบังคับคดีกำหนด

(จ) เมื่อเจ้าพนักงานบังคับคดีได้กำหนดนัดขายทอดตลาดทรัพย์สินแล้ว ก่อนถึงวันนัดไม่น้อยกว่า 20 วัน ให้เจ้าพนักงานบังคับคดีเจ้าของสำนวนตรวจสอบสำนวนคดีดังกล่าวว่าได้มีการจัดส่งประกาศขายทอดตลาดทรัพย์สินให้แก่ผู้มีส่วนได้เสียครบถ้วนถูกต้องตามกฎหมายแล้วหรือไม่ และรายงานผลการตรวจสอบแบบต่อผู้บังคับบัญชาตามลำดับชั้นจนถึงผู้อำนวยการกอง ผู้อำนวยการสำนักงานบังคับคดีจังหวัดหรือสาขาแล้วแต่กรณี

(ฉ) ก่อนทำการขายทอดตลาดทรัพย์สินให้เจ้าพนักงานบังคับคดีแจ้งให้ผู้สนใจเข้าสู้ราคา ซึ่งจะเข้าสู้ราคาในนามของบุคคลอื่นแสดงใบมอบอำนาจก่อนเข้าสู้ราคา และแจ้งด้วยว่าหากผู้เข้าสู้ราคาผู้ใดเข้าสู้ราคาแทนบุคคลอื่น โดยมีได้แสดงใบมอบอำนาจก่อน จะถือว่าผู้เข้าสู้ราคาผู้นั้นกระทำการในนามของตนเอง และในการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ผู้เข้าสู้ราคาผู้นั้นจะขอให้จดทะเบียนใส่ชื่อบุคคลอื่นเป็นผู้ซื้อโดยอ้างว่าตนเป็นเพียงตัวแทนมิได้

(ช) ในการขายทอดตลาดทรัพย์สินทุกครั้ง เมื่อเจ้าพนักงานบังคับคดีประกาศกำหนดราคาสมควรขายแล้ว ให้ประกาศกำหนดจำนวนเงินขั้นต่ำที่ผู้เข้าสู้ราคาอาจเสนอเพิ่มให้สูงกว่าราคาที่มีผู้เสนอก่อนตนได้ดังนี้

อัตราการเพิ่มราคาที่กำหนดดังกล่าวให้ใช้ในการขายทอดตลาดทรัพย์สินแต่ละรายโดยตลอดตั้งแต่ต้นจนเสร็จสิ้นไม่ว่าจะมีการเสนอราคาสูงขึ้นเพียงใดก็ตาม

ความในวรรคก่อนมิให้ใช้บังคับกับการขายทอดตลาดสังหาริมทรัพย์ที่มีราคาประเมินต่ำกว่า 50,000 บาท

(ซ) ในการขายทอดตลาดอสังหาริมทรัพย์ที่มีผู้เสนอราคาสูงสุดไม่เกิน 50 ล้านบาท หากเจ้าพนักงานบังคับคดีเห็นสมควรขายให้รายงานผู้อำนวยการกอง ผู้อำนวยการสำนักงานบังคับคดีจังหวัดหรือสาขาแล้วแต่กรณี เพื่อขออนุมัติก่อนเคาะไม้ขาย ถ้าเป็นทรัพย์ที่มีผู้เสนอราคาสูงสุด เกินกว่า 50 ล้านบาทขึ้นไป หากเจ้าพนักงานบังคับคดีเห็นสมควรขายให้รายงานตามลำดับชั้น เพื่อขออนุมัติอธิบดีหรือรองอธิบดีผู้ได้รับมอบหมายก่อนเคาะไม้ขาย ทั้งนี้การรายงานในส่วนภูมิภาคให้ใช้วิธีโทรสาร

ส่วนการขายทอดตลาดสังหาริมทรัพย์ให้เจ้าพนักงานบังคับคดีผู้ที่ออกไปทำการขายเป็นผู้พิจารณาอนุมัติและเคาะไม้ขาย

(ฅ) เมื่อได้รับคำร้องขอขยายระยะเวลาในการชำระราคาทรัพย์สินที่ค้างชำระ ซึ่งมีใช้กรณีที่เป็นผลมาจากกรายกเลิกหรือเพิกถอนการขายทอดตลาดทรัพย์สินหรือศาลมีคำสั่งให้งดการบังคับคดี โดยมีหนังสือขอขยายระยะเวลาการพิจารณาให้สินเชื่อกองสถาบันการเงินมาแสดงหรือมีเหตุอันอันสมควร ให้เจ้าพนักงานบังคับคดีรายงานข้อเท็จจริงตลอดจนพิเคราะห์พฤติการณ์แห่งคดีของผู้ร้องว่าผู้ร้องได้ยื่นคำร้องโดยสุจริตหรือไม่แล้วเสนอผู้อำนวยการกอง ผู้อำนวยการสำนักงานบังคับคดีจังหวัดหรือสาขาแล้วแต่กรณีพิจารณาอนุญาตให้ขยายระยะเวลาชำระราคาได้อีกไม่เกิน

3 เดือนนับแต่วันครบกำหนดชำระราคา 15 วัน และไม่ว่ากรณีใดๆ ไม่ให้มีการขยายระยะเวลาชำระ
อีก

(ญ) เมื่อผู้ซื้อทรัพย์สินชำระเงินค่าซื้อทรัพย์สินต่อเจ้าพนักงานบังคับคดีครบถ้วนแล้ว ให้เจ้า
พนักงานบังคับคดีจัดทำหนังสือแจ้งเจ้าพนักงานที่ดิน โอนกรรมสิทธิ์ให้แก่ผู้ซื้อทรัพย์สินในวันนั้น
หรืออย่างช้าในวันทำการถัดไป หนังสือแจ้งเจ้าพนักงานที่ดินให้ผู้อำนวยความสะดวก ผู้อำนวยการ
สำนักงานบังคับคดีจังหวัดหรือสาขา หรือผู้ได้รับมอบหมายเป็นผู้ลงนามและแจ้งให้ผู้ซื้อทรัพย์สิน
ทราบว่าจะตามสัญญา ผู้ซื้อทรัพย์สินต้องขอรับหนังสือโอนกรรมสิทธิ์ และมีสิทธินำไปเสร็จรับเงินที่มี
รายการชำระค่าภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่ายมาขอรับคืนภาษีภายใน 20 วันนับแต่วันชำระราคาครบถ้วน
แล้ว หากไม่มารับหนังสือโอนกรรมสิทธิ์ หรือขอรับคืนภาษีภายในกำหนดข้างต้น จะถือว่าผู้ซื้อ
ทรัพย์สินไม่ตั้งใจขอรับคืนภาษีดังกล่าว

กรณีดังต่อไปนี้ผู้ซื้อ ไม่มีสิทธิขอรับเงินภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่ายคืน

1. การขายโดยวิธีจำนองติดไป หรือการขายทอดตลาดห้องชุดที่มีค่าใช้จ่ายส่วนกลาง
ค้างชำระเกินกว่าราคาสมควรขาย
2. การขายในราคาต่ำกว่าร้อยละ 50 ของราคาประเมินตามนโยบายขายทอดตลาด
ทรัพย์สิน

กรณีหักส่วนได้ใช้แทนให้ถือวันที่ผู้ซื้อวางเงินค่าซื้อทรัพย์สินเพิ่มเป็นวันชำระเงินครบถ้วน
หากไม่ต้องวางเงินค่าซื้อทรัพย์สินเพิ่มให้ถือวันที่ครบกำหนดตามหมายแจ้งให้มารับหนังสือ โอน
กรรมสิทธิ์

เมื่อพ้นกำหนดเวลาตามวรรคหนึ่งหรือวรรคสามแล้วแต่กรณี ให้ส่งสำนวนให้
นักบัญชีแสดงบัญชีรับ-จ่ายต่อไป

(ฉ) กรณีที่เจ้าพนักงานบังคับคดีเคาะไม้ขายให้แก่ผู้เสนอราคาสูงสุดแล้ว ต่อมา
ผู้ซื้อไม่ชำระราคาทรัพย์สินส่วนที่เหลือภายในระยะเวลาที่กำหนด ให้เจ้าพนักงานบังคับคดีมี
คำสั่งริบเงินมัดจำทันทีในวันทำการถัดไปนับจากวันครบกำหนด และให้นำทรัพย์สินดังกล่าวออกทำ
การขายใหม่

ในการประกาศขายทอดตลาดใหม่ให้เจ้าพนักงานบังคับคดีกำหนดเงื่อนไขในการวางเงิน
ประกันการเข้าสู่ราคาเป็นจำนวนเงินในอัตราร้อยละ 5 ของราคาที่เคยมีผู้เสนอสูงสุด (หากมีเศษให้
ปัดขึ้นเป็นเรื้องหมื่น) หากเห็นสมควรกำหนดเงื่อนไขการวางเงินประกันการเข้าสู่ราคาสูงกว่าอัตราร้อย
ละ 5 ให้เสนออธิบดีหรือรองอธิบดีผู้ได้รับมอบหมายเป็นผู้พิจารณากำหนด

(ง) ในกรณีที่เจ้าพนักงานบังคับคดีได้ทำการขายทอดตลาดทรัพย์สินได้แต่เพียงบางส่วนให้
เจ้าพนักงานบังคับคดีจัดทำบัญชีเพื่อจ่ายเงินได้จากการขายทรัพย์สินดังกล่าวให้เจ้าหนี้โดยกันเงินไว้
สำหรับค่าใช้จ่ายต่างๆ ที่จะมีในการบังคับคดีต่อไป

(จ) ในกรณีที่มีการร้องขอให้เพิกถอนการขายทอดตลาดทรัพย์สิน หากผู้ซื้อประสงค์ที่จะได้รับเงินคืน และผู้อำนวยการกอง ผู้อำนวยการสำนักงานบังคับคดีจังหวัดหรือสาขาแล้วแต่กรณี มีคำสั่งให้คืนเงินให้ผู้ซื้อ ให้เจ้าพนักงานบังคับคดีคืนเงินให้แก่ผู้ซื้อ โดยเหลือไว้ร้อยละ 5.5 ของราคาที่ซื้อขาย

บทที่ 3

ข้อกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับสภาพปัญหาการคุ้มครองสิทธิของผู้ซื้อทรัพย์สิน กรณีศาลมีคำสั่งให้เพิกถอนการขายทอดตลาด

การขายทอดตลาดเจ้าพนักงานบังคับคดี จะต้องดำเนินการขายทอดตลาดทรัพย์สินตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ และกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่งภาคบังคับคดี ระเบียบกระทรวงยุติธรรม คำสั่งกรมบังคับคดี นโยบายกรมบังคับคดี และแนวปฏิบัติในการขายทอดตลาดกรมบังคับคดี การบังคับคดีแพ่งมีเจตนารมณ์เพื่อให้เจ้าหนี้ตามคำพิพากษาได้รับชำระหนี้โดยเร็วที่สุดและผู้มีส่วนได้เสียในการบังคับคดีต้องได้รับความยุติธรรมอย่างเหมาะสม แต่ประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่งไม่ได้บัญญัติไว้ถึงเรื่องการให้ความคุ้มครองสิทธิแก่ผู้ซื้อทรัพย์สิน กรณีศาลมีคำสั่งให้เพิกถอนการขายทอดตลาด ทั้งที่เป็นคู่ความ ผู้มีส่วนได้เสีย หรือบุคคลภายนอก

เนื่องจากในปัจจุบันเมื่อศาลมีคำสั่งให้เพิกถอนการขายทอดตลาด ผู้ซื้อทรัพย์สินจะได้รับความเสียหายทันที โดยไม่มีมาตรการคุ้มครองเยียวยาความเสียหายเบื้องต้นหรือระยะสั้น เช่น กฎหมายไม่ถือว่าผู้ซื้อทรัพย์สินได้จากการขายทอดตลาดของเจ้าพนักงานบังคับคดีเป็นผู้มีส่วนได้เสีย หากมีการร้องเพิกถอนการขายจนกว่าจะมีคำพิพากษาหรือคำสั่ง ผู้ซื้อทรัพย์สินก็ไม่สามารถนำทรัพย์สินนั้นไปใช้ประโยชน์ได้อย่างเต็มที่ตามความน่าจะเป็น ธนาคารไม่รับจำนองเนื่องจากอยู่ระหว่างร้องเพิกถอนการขายทอดตลาด หรือหากผู้ซื้อทรัพย์สินได้เสียค่าใช้จ่ายในการจดทะเบียน โอนกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครอง และศาลมีคำสั่งให้เพิกถอนการขายทอดตลาด ความเสียหายจากค่าใช้จ่ายดังกล่าวกฎหมายมิได้กำหนดไว้ให้ผู้ซื้อทอดตลาดสามารถขอคืนจากกรมที่ดินได้ ทำให้เกิดความเสียหายหากผู้ซื้อทรัพย์สินกู้ยืมเงินมาซื้อทอดตลาดทรัพย์สินดังกล่าว ผู้ซื้อทรัพย์สินจะมีภาระดอกเบี้ยที่เกิดขึ้นทันทีแต่ไม่อาจได้รับคืนเมื่อมีการเพิกถอนการขายทอดตลาด

ดังนั้น จากการที่กฎหมายมิได้บัญญัติมาตรการคุ้มครองเยียวยาให้แก่ผู้ซื้อทอดตลาดไว้ ทำให้ผู้ซื้อทอดตลาดตามกฎหมายมิได้เป็นผู้มีส่วนได้เสีย จึงไม่ได้รับความเป็นธรรมอย่างเหมาะสม การเพิกถอนการขายทอดตลาดทำให้เจ้าหนี้ตามคำพิพากษาไม่ได้รับชำระหนี้โดยเร็วตามเจตนารมณ์ของการบังคับคดี

3.1 การยื่นคำร้องขอให้ศาลมีคำสั่งเพิกถอนการขายทอดตลาดนั้นมีได้ 2 กรณี คือ

3.1.1 กรณียื่นคำร้องขอให้ศาลมีคำสั่งเพิกถอนการขายทอดตลาด ตามประมวลกฎหมายวิธี

พิจารณาความแพ่ง มาตรา 296 วรรคสอง บัญญัติว่า ภายใต้บังคับมาตรา 309 ทวิ วรรคสอง ถ้าเจ้าพนักงานบังคับคดีดำเนินการบังคับคดีฝ่าฝืนต่อบัญญัติแห่งลักษณะนี้ เมื่อศาลเห็นสมควรไม่ว่าเวลาใดก่อนการบังคับคดีได้เสร็จลงหรือเมื่อเจ้าหน้าที่ตามคำพิพากษา ลูกหนี้ตามคำพิพากษา หรือบุคคลภายนอกผู้มีส่วนได้เสียในการบังคับคดีซึ่งต้องเสียหายเพราะเหตุดังกล่าวยื่นคำร้องต่อศาลให้ศาลมีอำนาจที่จะสั่งเพิกถอนหรือแก้ไขกระบวนการบังคับคดีทั้งปวง หรือวิธีการบังคับใด ๆ โดยเฉพาะ หรือมีคำสั่งกำหนดวิธีการอย่างใดตามที่ศาลเห็นสมควร

จะเห็นได้ว่าการยื่นคำร้องขอให้ศาลมีคำสั่งเพิกถอนการขายทอดตลาดตามประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง มาตรา 296 ไม่มีกฎหมายบัญญัติให้คำพิพากษาหรือคำสั่งของศาลในกรณีนี้เป็นที่สุด จึงสามารถอุทธรณ์และฎีกาได้ ส่วนการขายทอดตลาดในคดีล้มละลายก็ไม่อยู่ในบังคับแห่งมาตรา 296 แต่อย่างใด ตามแนวคำพิพากษาศาลฎีกาที่ 1859/2538²⁴

3.1.2 กรณียื่นคำร้องขอให้ศาลมีคำสั่งเพิกถอนการขายทอดตลาด ตามประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง มาตรา 309 ทวิ วรรคสอง บัญญัติว่า ในกรณีที่เจ้าหน้าที่ตามคำพิพากษา ลูกหนี้ตามคำพิพากษา หรือบุคคลผู้มีส่วนได้เสียในการบังคับคดี เห็นว่าราคาที่ได้จากการขายทอดตลาดมีจำนวนต่ำเกินสมควร และการขายทอดตลาดทรัพย์สินในราคาต่ำเกินสมควรนั้นเกิดจากการคบคิดกันฉ้อฉลระหว่างผู้ที่เกี่ยวข้องในการเข้าสู่ราคาหรือความไม่สุจริต หรือความประมาทเลินเล่ออย่างร้ายแรงของเจ้าพนักงานบังคับคดีในการปฏิบัติหน้าที่ บุคคลดังกล่าวอาจยื่นคำร้องต่อศาลเพื่อขอให้มีการเพิกถอนการขายทอดตลาดทรัพย์สินตามบทบัญญัติแห่งลักษณะนี้ได้ และเมื่อศาลได้สวนแล้วเห็นว่าคำร้องรับฟังได้ให้ศาลมีคำสั่งอนุญาตตามคำร้อง หรือแก้ไข หรือมีคำสั่งกำหนดวิธีการอย่างใดตามที่ศาลเห็นสมควรให้เสร็จภายในกำหนดเก้าสิบวันนับแต่วันได้รับคำร้องนั้น

ให้นำบทบัญญัติในวรรคสาม วรรคสี่ วรรคห้า และวรรคหก ของมาตรา 296 มาใช้บังคับแก่การยื่นคำร้องตามวรรคสองโดยอนุโลม

คำสั่งศาลตามวรรคสองให้เป็นที่สุด

²⁴ คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 1859/2538 เจ้าพนักงานบังคับคดีซึ่งได้รับมอบหมายจากเจ้าพนักงานพิทักษ์ทรัพย์ให้ทำการขายทอดตลาดแทนมีฐานะเป็นเจ้าพนักงานพิทักษ์ทรัพย์ เมื่อเจ้าพนักงานบังคับคดีขายทอดตลาดทรัพย์สินของจำเลยในราคาต่ำทำให้จำเลยได้รับความเสียหาย จำเลยจึงมีสิทธิยื่นคำขอโดยทำเป็นคำร้องต่อศาลภายใน 14 วัน ตามพระราชบัญญัติล้มละลาย พุทธศักราช 2483 มาตรา 146 ขอให้ศาลเพิกถอนการขายและประกาศขายทอดตลาดใหม่ กรณีจึงไม่อยู่ในบังคับของมาตรา 296 วรรคสอง ที่จะอนุโลมมาใช้ได้ เพราะพระราชบัญญัติล้มละลายบัญญัติไว้โดยเฉพาะแล้ว

3.2 ปัญหาเนื่องจากการเพิกถอนการขายทอดตลาด

เมื่อศาลมีคำสั่งให้เพิกถอนการขายทอดตลาดตามบทบัญญัติแห่งประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง มาตรา 296 และ มาตรา 309 ทวิ แล้ว จะทำให้กระทบถึงสิทธิของผู้ซื้อทรัพย์สินจากการขายทอดตลาด และก่อให้เกิดปัญหาดังต่อไปนี้

3.2.1 ปัญหาเงินค่าธรรมเนียมเนื่องจากการโอน ค่าอากรแสตมป์ ภาษีธุรกิจเฉพาะ และค่าใช้จ่ายอันจำเป็นในการดูแลรักษา ปรับปรุงซ่อมแซมตัวทรัพย์สินซึ่งซื้อ ได้จากการขายทอดตลาด ซึ่งไม่สามารถเรียกคืน หรือให้ผู้ใดชดใช้แทนความเสียหายแก่ผู้ซื้อทรัพย์สิน หากภายหลังศาลมีคำสั่งให้เพิกถอนการขายทอดตลาด

การที่ศาลมีคำสั่งให้เพิกถอนการขายทอดตลาดไม่ว่าจะเป็นไปตามกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่งมาตรา 296 หรือมาตรา 309 ทวิ ย่อมทำให้กระทบถึงสิทธิของผู้ซื้อทรัพย์สิน ในเรื่องเงินค่าธรรมเนียมเนื่องจากการโอน ค่าอากรแสตมป์ ภาษีธุรกิจเฉพาะ และค่าใช้จ่ายอันจำเป็นในการดูแลรักษา ปรับปรุงซ่อมแซมตัวทรัพย์สินซึ่งซื้อ ได้จากการขายทอดตลาด ซึ่งไม่สามารถเรียกคืน หรือให้ผู้ใดชดใช้แทนความเสียหายแก่ผู้ซื้อทรัพย์สิน

ตามประมวลกฎหมายที่ดินมาตรา 103 บัญญัติว่า ในการดำเนินการออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน การรังวัด การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม หรือการทำธุระอื่น ๆ เกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ ให้เรียกเก็บค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายตามที่กำหนดในกฎกระทรวง แต่ต้องไม่เกินอัตราตามบัญชีท้ายประมวลกฎหมายนี้ จากบทบัญญัติดังกล่าวจะเห็นได้ว่าเงินค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมในการโอนที่ดิน เป็นเงินที่รัฐเรียกเก็บจากรายการเป็นค่าตอบแทนที่รัฐให้บริการแก่ราษฎร ในการให้ราษฎรได้สิทธิหรือกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์ อันเป็นค่าธรรมเนียมตามประมวลกฎหมายที่ดินมาตรา 103 ที่กรมที่ดินสามารถเรียกเก็บได้โดยชอบด้วยกฎหมาย และไม่มีบทบัญญัติใดให้คืนเงินค่าธรรมเนียมการโอนดังกล่าว ด้วยเหตุผลดังกล่าวจึงทำให้ผู้ซื้อทรัพย์สินจากการขายทอดตลาดซึ่งไปจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองในอสังหาริมทรัพย์ที่ซื้อได้แล้ว ไม่สามารถเรียกคืนได้ หากภายหลังศาลมีคำสั่งให้เพิกถอนการขายทอดตลาด

ส่วนกรณีเงินค่าใช้จ่ายอันจำเป็นในการดูแลรักษา ปรับปรุงซ่อมแซมตัวทรัพย์สินซึ่งซื้อ ได้จากการขายทอดตลาดนั้นก็เช่นเดียวกัน เมื่อผู้ซื้อทรัพย์สินได้จากการขายทอดตลาดและจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองในอสังหาริมทรัพย์นั้นแล้ว ผู้ซื้อย่อมเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองในทรัพย์สินนั้นโดยสมบูรณ์ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์มาตรา 1330 บัญญัติว่า สิทธิของบุคคลผู้ซื้อทรัพย์สินโดยสุจริตในการขายทอดตลาดตามคำสั่งศาล หรือคำสั่งเจ้าพนักงานรักษาทรัพย์สิน

ในคดี ล้มละลายท่านว่ามีเสียไป ถึงแม้ภายหลังจะพิสูจน์ได้ว่าทรัพย์สินนั้นไม่ใช่ของจำเลย หรือลูกหนี้ โดย คำพิพากษาหรือผู้ล้มละลาย ดังนั้นจากบทบัญญัติดังกล่าว ถือว่านับแต่เจ้าพนักงานบังคับคดี ผู้ทอดตลาดแสดงความตกลงด้วยการนับสามและเคาะไม้ ผู้ซื้อทรัพย์สินยอมสิทธิในทรัพย์สินนั้น โดยสมบูรณ์ จึงยอมมีสิทธิที่จะเข้าครอบครอง ดูแลรักษา และใช้ประโยชน์กับตัวทรัพย์สินนั้น และมีอำนาจฟ้องขับไล่ และเรียกค่าเสียหายได้ トラบไคที่ศาลยังไม่มีคำพิพากษาหรือคำสั่งให้เพิกถอนการขายทอดตลาด แต่หากเมื่อศาลมีพิพากษาหรือคำสั่งให้เพิกถอนการขายทอดตลาด คำพิพากษาของศาลผูกพันคู่ความและผู้มีส่วนได้เสียในคดี รวมทั้งผู้ซื้อทรัพย์สินซึ่งเป็นบุคคลภายนอก ในอันที่จะต้องปฏิบัติตามคำสั่งศาล ทรัพย์สินดังกล่าวยอมตกมาเป็นของผู้มีชื่อถือกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองดั้งเดิม แล้วค่าใช้จ่ายอันจำเป็นในการดูแลรักษา ปรับปรุงซ่อมแซมตัวทรัพย์สินซึ่งซื้อได้จากการขายทอดตลาด ก็ไม่มีบทบัญญัติแห่งประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่งบัญญัติให้สามารถเรียกคืน หรือให้ผู้ใดชดใช้แทนความเสียหายแก่ผู้ซื้อทรัพย์สิน จึงเป็นความเสียหายของผู้ซื้อที่สุจริต อันไม่ได้รับการเยียวยาทางกฎหมาย

3.2.2 ปัญหาการเข้าครอบครอง ดูแลรักษา และใช้ประโยชน์ในตัวทรัพย์สิน ระหว่างศาลมีคำสั่งรับคำร้องจนถึงวันที่ศาลมีคำสั่งให้เพิกถอนการขายทอดตลาด

ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์มาตรา 1330 ดังที่กล่าวมาแล้วนั้น สิทธิของบุคคลผู้ซื้อทรัพย์สิน โดยสุจริตในการขายทอดตลาดตามคำสั่งศาล หรือคำสั่งเจ้าพนักงานรักษาทรัพย์สินในคดีล้มละลาย ท่านว่ามีเสียไป ถึงแม้ภายหลังจะพิสูจน์ได้ว่าทรัพย์สินนั้นไม่ใช่ของจำเลย หรือลูกหนี้โดย คำพิพากษาหรือผู้ล้มละลาย ดังนั้นจากบทบัญญัติดังกล่าว ถือว่านับแต่เจ้าพนักงานบังคับคดีผู้ทอดตลาดแสดงความตกลงด้วยการนับสามและเคาะไม้ ผู้ซื้อทรัพย์สินยอมมีสิทธิในทรัพย์สินนั้น โดยสมบูรณ์ และยอมมีสิทธิที่จะเข้าครอบครอง ดูแลรักษา และใช้ประโยชน์กับตัวทรัพย์สินนั้น และมีอำนาจฟ้องขับไล่และเรียกค่าเสียหายได้ トラบไคที่ศาลยังไม่มีคำพิพากษาหรือคำสั่งให้เพิกถอนการขายทอดตลาด แต่ก็เป็นเพียงหลักกฎหมายทั่วไปซึ่งบัญญัติในเรื่องสิทธิตามกฎหมายของผู้ซื้อทรัพย์สินได้จากการขายทอดตลาด ให้การรับรองไว้ หากเป็นกรณีศาลมีคำสั่งรับคำร้องจนถึงวันที่ศาลมีคำสั่งให้เพิกถอนการขายทอดตลาด ซึ่งเป็นช่วงระยะเวลาที่มีการโต้แย้งเรื่องกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองด้วยการฟ้องให้เพิกถอนการขายทอดตลาด แม้ว่าตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์มาตรา 1330 จะถือว่าสิทธิของบุคคลผู้ซื้อทรัพย์สิน โดยสุจริตในการขายทอดตลาดตามคำสั่งศาล หรือคำสั่งเจ้าพนักงานรักษาทรัพย์สินในคดีล้มละลายไม่เสียไปในขณะนั้นก็ตาม แต่ผู้ซื้อก็ไม่สามารถดำเนินการให้ทรัพย์สินดังกล่าวเกิดผลออกเวยทางธุรกิจได้อย่างเต็มที่ เนื่องจากยังมีความเสี่ยงจากการที่ศาลอาจมีคำสั่งให้เพิกถอนการขายทอดตลาดในอนาคตก็ได้ โดยไม่มีบทบัญญัติใดแห่งประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่งบัญญัติให้สามารถเรียกคืน หรือให้ผู้ใดชดใช้แทนความเสียหายแก่ผู้ซื้อทรัพย์สิน จึงเป็นความเสียหายของผู้ซื้อที่

สุจริตอันไม่มีกฎหมายคุ้มครองถึง เช่นเดียวกับเงินค่าธรรมเนียมเนื่องจากการโอน ค่าอากรแสตมป์ ภาษีธุรกิจเฉพาะ และค่าใช้จ่ายอันจำเป็นในการดูแลรักษา ปรับปรุงซ่อมแซมตัวทรัพย์สิน ซึ่งซื้อมาจากการขายทอดตลาด ไม่มีกฎหมายฉบับใดกำหนดให้ผู้ซื้อทอดตลาดได้รับชดเชยจากค่าเสียหายเหล่านี้

3.2.3 ปัญหาการที่ผู้ซื้อทรัพย์สินนำทรัพย์สินที่ซื้อได้ไปจดจำนอง และต่อมาศาลมีคำสั่งให้เพิกถอนการขายทอดตลาด ผู้ซื้อทรัพย์สินจะต้องไปดำเนินการไถ่ถอนจำนองและรับภาระในอัตราดอกเบี้ยจำนอง เพื่อกลับคืนสู่ฐานะเดิมตามคำสั่งศาล โดยไม่ได้รับการเยียวยาหรือชดเชยความเสียหายแต่อย่างใด

ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 205 การจำนองทรัพย์สินนั้น นอกจากผู้เป็นเจ้าของในขณะนั้นแล้ว ท่านว่าใครอื่นจะจำนองหาได้ไม่ จากบทบัญญัติดังกล่าวจะเห็นได้ว่า หากศาลมีคำพิพากษาหรือคำสั่งให้เพิกถอนการขายทอดตลาด ต้องถือเสมือนว่าไม่มีการขายทอดตลาด และไม่มี การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมใดๆ แก่ผู้ซื้อทรัพย์สิน ผู้ซื้อทรัพย์สินจึงไม่มีสิทธิครอบครองในที่ดินและ ไม่ใช่เจ้าของกรรมสิทธิ์ที่ดิน จึงไม่อาจนำมาจดทะเบียนจำนองได้ ผู้ซื้อทรัพย์สินต้องไปดำเนินการจดทะเบียนไถ่ถอนจำนอง และรับภาระในอัตราดอกเบี้ยจำนองดังกล่าว กรณีนี้ก็เช่นกัน ผู้ซื้อทรัพย์สินโดย สุจริตจากการขายทอดตลาดก็ไม่ได้รับความคุ้มครองทางกฎหมายแต่อย่างใด

3.3 ปัญหาข้อกฎหมายตามประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง

ปัญหาจากการไม่มีบทบัญญัติแห่งกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง ให้ความคุ้มครองสิทธิของ ผู้ซื้อทรัพย์สิน กรณีศาลมีคำสั่งให้เพิกถอนการขายทอดตลาดไว้อย่างชัดเจน จึงก่อให้เกิดผลกระทบต่อ สิทธิของผู้ซื้อทรัพย์สินจากการขายทอดตลาด ทั้งที่เป็นคู่ความ หรือบุคคลภายนอก โดยพิจารณาจากสภาพ แห่งปัญหาได้ดังต่อไปนี้

3.3.1 ปัญหาคำจำกัดความหมายของบทวิเคราะห์ศัพท์ มาตรา 1 (11) “คู่ความ” หมายความว่า บุคคลผู้ยื่นคำฟ้อง หรือถูกฟ้องต่อศาล และเพื่อประโยชน์แห่งการดำเนินกระบวนการพิจารณาให้รวมถึง บุคคลผู้มีสิทธิกระทำการแทนบุคคลนั้นๆ ตามกฎหมายหรือในฐานะทนายความ

จากคำจำกัดความหมายของคำว่า “คู่ความ” ในบทวิเคราะห์ศัพท์ มาตรา 1 (11) ไม่ได้มีความ หมายรวมถึงผู้ซื้อทรัพย์สินจากการขายทอดตลาดของเจ้าพนักงานบังคับคดี ดังนั้น หากศาลมีคำสั่งให้เพิก ถอนการขายทอดตลาด ผู้ซื้อทรัพย์สินจึงไม่อาจเป็นผู้ซึ่งถูกโต้แย้งสิทธิหรือเป็นผู้มีส่วนได้เสียอันอาจใช้ สิทธิทางศาลได้ และไม่อาจร้องสอดเข้าเป็นคู่ความหรือแทนที่คู่ความในคดีร้องเพิกถอนการขายทอด ตลาดได้ ทำให้ผู้ซื้อทรัพย์สินซึ่งศาลมีคำสั่งให้เพิกถอนการขายทอดตลาดไม่ได้รับการคุ้มครองตาม กฎหมายแต่อย่างใด

3.3.2 ปัญหาผู้มีส่วนได้เสียตามประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่งมาตรา 280

มาตรา 280 บัญญัติว่า เพื่อประโยชน์แห่งบทบัญญัติในภาคนี้บุคคลต่อไปนี้ให้ถือว่ามีส่วนได้เสียในวิธีการบังคับคดีอันเกี่ยวข้องกับทรัพย์สินอย่างใดอย่างหนึ่งหรือสิทธิเรียกร้องของลูกหนี้ตามคำพิพากษา

(ก) เจ้าหนี้ตามคำพิพากษา ลูกหนี้ตามคำพิพากษา และในกรณีที่มีการอายัดสิทธิเรียกร้อง ลูกหนี้แห่งสิทธิเรียกร้องนั้น

(ข) บุคคลอื่นใดซึ่งชอบที่จะใช้สิทธิอันได้จดทะเบียนไว้ โดยชอบหรือที่ได้ยื่นคำร้องขอตามมาตรา 288 มาตรา 289 มาตรา 290 อันเกี่ยวกับทรัพย์สิน หรือสิทธิเรียกร้องเช่นว่ามานั้น เว้นแต่คำร้องขอเช่นว่านี้จะได้ถูกยกเลิกในชั้นที่สุด

จะเห็นได้ว่ามาตรา 280 ยังมีปัญหาความเคลือบคลุมว่ามีบุคคลอื่นเป็นผู้มีส่วนได้เสียอีกหรือไม่ ทำให้บุคคลนอกเหนือจากที่บัญญัติไว้ในมาตราดังกล่าวเป็นบุคคลผู้มีส่วนได้เสียในการบังคับคดีด้วยหรือไม่ เช่น ไม่ได้หมายความรวมถึงผู้ซื้อทรัพย์สินจากการขายทอดตลาดที่เป็นบุคคลภายนอก และหาก ผู้ซื้อทรัพย์สินเป็นคู่ความหรือผู้มีส่วนได้เสียในคดี จะได้รับความคุ้มครองหรือไม่เพียงใดหากศาลมีคำสั่งให้เพิกถอนการขายทอดตลาด ซึ่งเป็นปัญหาและส่งผลกระทบต่อผู้บุคคล ดังกล่าวได้

3.3.3 ปัญหาผู้มีส่วนได้เสียตามประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่งมาตรา 309 ทวิ

(ก) ปัญหาที่เกิดจากที่กฎหมายประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง ไม่ได้กำหนดสิทธิของ ผู้มีส่วนได้เสียในการขายทอดตลาดไว้ชัดเจน แต่กำหนดไว้เพียงบางประเด็น เช่น ประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง 309 ทวิ บัญญัติให้สิทธิร้องขอให้เพิกถอนการขายทรัพย์สินของเจ้าพนักงานบังคับคดีเท่านั้น ทำให้บุคคลผู้มีส่วนได้เสียไม่ได้รับความคุ้มครองและเป็นธรรมจากการบังคับคดี ผู้มีส่วนได้เสียจะใช้สิทธิอื่นๆ นอกเหนือจากบทบัญญัติมาตราดังกล่าวได้หรือไม่ และไม่ได้บัญญัติ รวมถึงผู้ซื้อทรัพย์สินได้จากการขายทอดตลาด กรณีจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองแล้ว ต่อมาศาลมีคำสั่งให้เพิกถอนการขายทอดตลาดแต่อย่างใดซึ่งในกรณีมีการร้องเพิกถอนการขายทอดตลาดตามมาตรา 309 ทวิ วรรค 2 แล้วศาลรับคำร้อง ผู้มีส่วนได้เสียจะต้องดำเนินการอย่างไรทรัพย์สินที่เจ้าพนักงานบังคับคดีขายไปแล้วจะดำเนินการอย่างไร ให้เจ้าพนักงานบังคับคดีงดดำเนินการหรือไม่ ไม่มีการบัญญัติกฎหมายไว้ให้ชัดเจน ซึ่งในทางปฏิบัติของเจ้าพนักงานบังคับคดีมีแนวปฏิบัติงานดังนี้

1. ตรวจสอบว่าศาลมีคำสั่งให้เจ้าพนักงานบังคับคดีงดการดำเนินการหรือไม่ หากมีคำสั่งศาลให้งดการบังคับคดีเจ้าพนักงานบังคับคดีจะงดไว้จนกว่าจะมีคำสั่งศาลเปลี่ยนแปลงอย่างอื่น

2. กรณีไม่มีคำสั่งศาลให้งดการดำเนินการจะสอบถามว่าผู้ซื้อทรัพย์สินว่าประสงค์จะรับโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่ซื้อหรือไม่ หากประสงค์ให้ผู้ซื้อวางชำระเงินค่าซื้อทรัพย์สินให้ครบแล้ว เจ้าพนักงานบังคับคดีจะโอนกรรมสิทธิ์ให้แก่หากศาลเพิกถอนการขายภายหลัง ผู้ซื้อจะต้องรับภาระการรอนสิทธิหรือความเสียหายที่จะเกิดขึ้นในอนาคตทั้งหมดเอง เป็นต้น

จากแนวการปฏิบัติงานของเจ้าพนักงานบังคับคดีมิใช่เป็นกฎหมายจึงอาจมีการโต้แย้งในระหว่างผู้มีส่วนได้เสียเองว่า หลักเกณฑ์ที่เจ้าพนักงานบังคับคดีกำหนดเป็นแนวปฏิบัติในการปฏิบัติงานไม่ชอบด้วยกฎหมาย เป็นต้น ซึ่งเป็นประเด็นข้อพิพาทเพื่อให้ศาลวินิจฉัยตามข้อเท็จจริง ทำให้กระบวนการบังคับคดีล่าช้า ติดขัด ไม่สัมฤทธิ์ผลอีกเช่นกัน ทำให้ผู้มีส่วนได้เสียในการขายทอดตลาดต้องเสียหายจากภาระค่าใช้จ่ายที่จะเกิดขึ้นในกรณีมีการโต้แย้งในชั้นศาล จึงเห็นได้ว่าผู้มีส่วนได้เสียมีแต่ความเสียหายจากการที่กฎหมายไม่กำหนดหลักเกณฑ์วิธีการใช้สิทธิในการร้องเพิกถอนการขายทอดตลาด

จึงมีความจำเป็นอย่างยิ่งที่ต้องมีการแก้ไขกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง กฎหมายที่ดิน หรือประมวลรัษฎากร กรณีศาลมีคำสั่งหรือพิพากษาให้เพิกถอนการขายทอดตลาด ให้ผู้ซื้อทอดตลาดสามารถเรียกคืนเงินค่าธรรมเนียมอันเกี่ยวกับการโอนกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครอง และค่าใช้จ่ายอื่นใดซึ่งได้จ่ายไปแล้วตามความจำเป็นและสมควรแก่กรณีแห่งความเสียหาย หากเหตุแห่งการเพิกถอนการขายทอดตลาดไม่ได้เกิดจากความผิดของผู้ซื้อทรัพย์สิน เป็นต้น

(ข) ปัญหาที่เกิดจากประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง มาตรา 309 ทวิ มิได้กำหนดถึงหลักเกณฑ์ วิธีการ การใช้สิทธิของผู้มีส่วนได้เสียไว้ แต่กำหนดเพียงให้บุคคลภายนอกผู้มีส่วนได้เสียในการบังคับคดี ซึ่งต้องเสียหายเพราะเหตุการขายทอดตลาดยื่นคำร้องต่อศาลให้ศาลมีอำนาจที่จะสั่งเพิกถอนได้ ซึ่งก่อให้เกิดปัญหาว่าบุคคลภายนอกที่มีส่วนได้เสียในการบังคับคดีจะหาความรวมถึงผู้ซื้อทรัพย์สินจากการขายทอดตลาดหรือไม่ และต้องเสียหายอย่างไรถึงขนาดไหนที่จะเรียกได้ว่าเสียหายซึ่งได้จ่ายไปแล้วจากความเคลือบคลุมของบทบัญญัติแห่งกฎหมายดังกล่าว อาจจะทำให้มีการใช้สิทธิของผู้มีส่วนได้เสียในการขายทอดตลาดโดยไม่สุจริต ส่งผลให้คู่ความในคดีต้องเสียหายได้ หากการใช้สิทธิร้องศาลโดยไม่สุจริตและเพื่อเป็นการประวิงคดี

(ค) ปัญหาที่เกิดจากการที่ประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง มิได้กำหนดมาตรการให้ความคุ้มครองหรือบรรเทาความเสียหาย บุคคลภายนอกผู้มีส่วนได้เสียในการขายทอดตลาดมิให้ต้องได้รับความเสียหายทั้งระยะสั้นและระยะยาว เช่น มาตรา 309 ทวิ วรรค 2 บัญญัติว่า ผู้มีส่วนได้เสียในการบังคับคดีเห็นว่าราคาที่ได้จากการขายทอดตลาดมีจำนวนต่ำเกินสมควร และการขายทอดตลาดทรัพย์สินในราคาต่ำเกินสมควรนั้นเกิดจากการคบคิดกันหรือฉลในระหว่างผู้ที่เกี่ยวข้องในการเข้าสู่ราคา

หรือความไม่สุจริต หรือความประมาทเลินเล่ออย่างร้ายแรงของเจ้าพนักงานบังคับคดีในการปฏิบัติหน้าที่ บุคคลดังกล่าวอาจยื่นคำร้องต่อศาลขอให้มีการสั่งเพิกถอนการขายทอดตลาดทรัพย์สินตามบทบัญญัติแห่งลักษณะนี้ได้

จากบทบัญญัตินี้ดังกล่าวแสดงให้เห็นว่า ผู้มีส่วนได้เสียในการขายทอดตลาดจะใช้สิทธิทางศาลได้วิธีเดียวเท่านั้น ซึ่งเป็นที่ทราบแล้วว่ากระบวนการพิจารณาของศาลต้องใช้เวลาพิจารณาคดีมากพอสมควร โดยไม่มีวิธีการอื่นที่เป็นมาตรการคุ้มครองบุคคลภายนอกในระยะสั้น เช่น ให้สิทธิผู้มีส่วนได้เสียในการใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินนั้นๆ ไปก่อนจนกว่าศาลจะมีคำสั่ง หรือเมื่อมีการยื่นคำร้องขอให้เพิกถอนการขายทอดตลาดต่อศาล ก่อนวันไต่สวนคำร้องดังกล่าวหากผู้ซื้อทอดตลาดมีพยานหลักฐานเบื้องต้นแสดงว่าคำร้องนั้นไม่มีมูล และยื่นเข้ามาเพื่อประวิงคดีให้ชักช้า ให้ศาลมีอำนาจที่จะมีคำสั่งให้ผู้กล่าวอ้างวางเงินต่อศาลภายในระยะเวลาที่ศาลกำหนดไว้ในคำสั่ง ตามจำนวนที่ศาลเห็นสมควร เพื่อเป็นประกันการชำระค่าสินไหมทดแทนแก่ผู้ซื้อทอดตลาด สำหรับความเสียหายที่อาจได้รับเนื่องจากเหตุร้องขอให้เพิกถอนการขายทอดตลาด หากผู้ร้องเพิกถอนการขายทอดตลาดไม่ปฏิบัติตามคำสั่งศาลดังกล่าว ให้ศาลมีคำสั่งจำหน่ายคดีเสียจากสารบบความ เป็นต้น

บทที่ 4

บทสรุปและข้อเสนอแนะ

4.1 บทสรุป

กระบวนการบังคับคดีแพ่งเป็นกระบวนการที่สำคัญที่ต้องดำเนินการให้ได้ผลเต็มตามคำพิพากษามากที่สุด และรวดเร็วที่สุดเท่าที่จะเป็นไปได้ เพื่อให้คำพิพากษาหรือคำสั่งที่จะบังคับตามนั้นมีความศักดิ์สิทธิ์และมีประสิทธิภาพ กระบวนการบังคับคดีนั้นจึงจำเป็นต้องมีการกำหนดและวางระบบของการบังคับคดีให้สอดคล้องต้องกัน ทั้งในด้านองค์กร และบุคลากรที่ดำเนินการบังคับคดี และขั้นตอนวิธีการต่างๆ ของการบังคับคดี ซึ่งถ้าหากมีการวางระบบที่ดีมีความสัมพันธ์และสอดคล้องกันเป็นอย่างดีแล้ว ย่อมจะก่อให้เกิดความคล่องตัวและความมีประสิทธิภาพและประสิทธิผลในการดำเนินกระบวนการได้ต่อไป

การขายทอดตลาดทรัพย์สินนับเป็นขั้นตอนหนึ่งของกระบวนการบังคับคดีแพ่งตามประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง ดังนั้น การไม่มีบทบัญญัติแห่งกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่งให้ความคุ้มครองสิทธิของผู้ซื้อทรัพย์สิน กรณีศาลมีคำสั่งให้เพิกถอนการขายทอดตลาดไว้อย่างชัดเจน จึงก่อให้เกิดปัญหาตามมากระทบต่อสิทธิของผู้ซื้อทรัพย์สินจากการขายทอดตลาด ทั้งที่เป็นคู่ความหรือบุคคลภายนอก ปัญหาของผู้มีส่วนได้เสียในการขายทอดตลาด แยกเป็น 3 สภาพปัญหา ดังนี้

4.1.1 ปัญหาการที่ศาลมีคำสั่งให้เพิกถอนการขายทอดตลาดไม่ว่าจะเป็นไปตามกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่งมาตรา 296 หรือมาตรา 309 ทวิ ย่อมทำให้กระทบถึงสิทธิของผู้ซื้อทรัพย์สิน ในเรื่องเงินค่าธรรมเนียมเนื่องจากการโอน ค่าอากรแสตมป์ ภาษีธุรกิจเฉพาะ ซึ่งตามประมวลกฎหมายที่ดินมาตรา 103 ถือว่าเงินค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมในการ โอนที่ดิน เป็นเงินที่รัฐเรียกเก็บจากรายธุรเป็นค่าตอบแทนที่รัฐให้บริการแก่รายธุรในการให้รายธุรได้สิทธิหรือกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์ อันเป็นค่าธรรมเนียมที่กรมที่ดินสามารถเรียกเก็บได้โดยชอบด้วยกฎหมาย และไม่มีบทบัญญัติใดให้คืนเงินค่าธรรมเนียมการ โอนดังกล่าวให้แก่ผู้ซื้อทรัพย์สิน จึงทำให้ผู้ซื้อทรัพย์สินจากการขายทอดตลาดซึ่งไปจดทะเบียน โอนกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองในอสังหาริมทรัพย์ที่ซื้อได้แล้วไม่สามารถเรียกคืนได้หากภายหลังศาลมีคำสั่งให้เพิกถอนการขายทอดตลาด

ส่วนกรณีเงินค่าใช้จ่ายอันจำเป็นในการดูแลรักษา ปรับปรุงซ่อมแซมตัวทรัพย์สินซึ่งซื้อ ได้จากการขายทอดตลาดนั้น ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์มาตรา 1330 ก็ถือว่านับแต่เจ้าพนักงาน

บังคับคดีผู้ทอดตลาดแสดงความตกลงด้วยการนับสามและเคาะไม้ ผู้ซื้อทรัพย์สินจะได้สิทธิในทรัพย์สินนั้น โดยสมบูรณ์ จึงมีสิทธิที่จะเข้าครอบครอง ดูแลรักษา และใช้ประโยชน์กับตัวทรัพย์สิน และมีอำนาจฟ้องขับไล่และเรียกค่าเสียหายได้ トラバドที่ศาลยังไม่มีคำพิพากษาหรือคำสั่งให้เพิกถอนการขายทอดตลาด แต่หากต่อมาศาลมีคำพิพากษาหรือคำสั่งให้เพิกถอนการขายทอดตลาด คำพิพากษาของศาลย่อมผูกพันคู่ความและผู้มีส่วนได้เสียในคดี รวมทั้งผู้ซื้อทรัพย์สินซึ่งเป็นบุคคลภายนอกในการบังคับคดี ซึ่งจะต้องปฏิบัติตามคำสั่งศาล และทรัพย์สินดังกล่าวก็จะตกไปเป็นของผู้ซื้อถือกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองเดิม ส่วนค่าใช้จ่ายอันจำเป็นในการดูแลรักษา ปรับปรุงซ่อมแซมทรัพย์สินซึ่งซื้อได้จากการขายทอดตลาด โดยสุจริต ได้ออกใช้ไปแล้วโดยคิดว่าตนได้ทรัพย์สินนั้นมาจากการขายทอดตลาด ก็ไม่มีบทบัญญัติแห่งประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่งบัญญัติให้สามารถเรียกคืนหรือให้ผู้ใดชดเชยแทนความเสียหายแก่ผู้ซื้อทรัพย์สิน จึงเป็นความเสียหายของผู้ซื้อทรัพย์สินอันไม่อาจหลีกเลี่ยงได้แม้การเพิกถอนการขายทอดตลาดจะไม่ใช้ความผิดของผู้ซื้อทรัพย์สินเองก็ตาม

4.1.2 ปัญหาการเข้าครอบครอง ดูแลรักษา และใช้ประโยชน์ในตัวทรัพย์สิน ระหว่างศาลมีคำสั่งรับคำร้องจนถึงวันที่ศาลมีคำสั่งให้เพิกถอนการขายทอดตลาด ซึ่งตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 1330 นั้น บัญญัติให้ความคุ้มครองสิทธิของบุคคลผู้ซื้อทรัพย์สินโดยสุจริตในการขายทอดตลาดตามคำสั่งศาล หรือคำสั่งเจ้าพนักงานรักษาทรัพย์สินในคดีล้มละลาย โดยผู้ซื้อทรัพย์สินจะมีสิทธิในตัวทรัพย์สินนั้นโดยสมบูรณ์ สามารถเข้าครอบครอง ดูแลรักษา และใช้ประโยชน์กับตัวทรัพย์สินได้ รวมทั้งมีอำนาจฟ้องขับไล่และเรียกค่าเสียหายจากบุคคลอื่นซึ่งเข้าไปปรบกวณการครอบครองทรัพย์สินดังกล่าวโดยปกติสุขได้ トラバドที่ศาลยังไม่มีคำพิพากษาหรือคำสั่งให้เพิกถอนการขายทอดตลาด

จะเห็นได้ว่าบัญญัติแห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์มาตรา 1330 เป็นเพียงหลักกฎหมายทั่วไป ซึ่งบัญญัติให้ความคุ้มครองในเรื่องสิทธิตามกฎหมายของผู้ซื้อทรัพย์สินได้จากการขายทอดตลาด และสามารถฟ้องร้องต่อศาลได้หากถูกรบกวนโดยบุคคลอื่นโต้แย้งสิทธิ แต่ช่วงระยะเวลาที่ศาลมีคำสั่งรับคำร้องจนถึงวันที่ศาลมีคำสั่งให้เพิกถอนการขายทอดตลาด เป็นช่วงระยะเวลาที่มีการโต้แย้งเรื่องกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองด้วยการฟ้องให้เพิกถอนการขายทอดตลาด แม้ว่ามาตรา 1330 แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ จะถือว่าสิทธิของบุคคลผู้ซื้อทรัพย์สินโดยสุจริตในการขายทอดตลาดตามคำสั่งศาล หรือคำสั่งเจ้าพนักงานรักษาทรัพย์สินในคดีล้มละลาย ไม่เสียไปในขณะนั้นก็ตาม แต่ผู้ซื้อทรัพย์สินก็ไม่สามารถดำเนินการให้ทรัพย์สินดังกล่าวเกิดผลออกกฎหมายธุรกิจได้อย่างเต็มที่ดังตั้งใจไว้ก่อนการเข้าซื้อทรัพย์สิน เนื่องจากปัจจัยแห่งความเสี่ยงจากการที่ศาลอาจมีคำสั่งให้เพิกถอนการขายทอดตลาดในอนาคตก็ได้ โดยไม่มีบทบัญญัติใดแห่งประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่งบัญญัติให้สามารถเรียกคืน

หรือให้ผู้ใดชดเชยแทนความเสียหายแก่ผู้ซื้อทรัพย์สิน จึงเป็นความเสียหายของผู้ซื้อทรัพย์สินที่สุจริตอันไม่ได้รับการเหลียวแลและเยียวยาทางกฎหมาย เช่นกัน

4.1.3 ปัญหาการที่ผู้ซื้อทรัพย์สินนำทรัพย์สินที่ซื้อไปจดทะเบียน และต่อมาศาลมีคำสั่งให้เพิกถอนการขายทอดตลาด ผู้ซื้อทรัพย์สินจะต้องไปดำเนินการไถ่ถอนจำนองและรับภาระในอัตราดอกเบี้ยจำนองเพื่อกลับคืนสู่ฐานะเดิมตามคำสั่งศาล โดยไม่ได้รับการเยียวยาหรือชดเชยความเสียหายแต่อย่างใด

แม้ว่าประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 705 นั้น จะบัญญัติให้ผู้เป็นเจ้าของทรัพย์สินเท่านั้นที่จะนำทรัพย์สินของตนเองไปจดทะเบียนจำนองได้ก็ตาม แต่หากศาลมีคำพิพากษาหรือคำสั่งให้เพิกถอนการขายทอดตลาด กฎหมายถือเสมือนว่าไม่มีการขายทอดตลาดเกิดขึ้นเลย ผู้ซื้อทรัพย์สินได้จากการขายทอดตลาดจึงไม่ใช่เจ้าของทรัพย์สินอีกต่อไป จึงไม่อยู่ในฐานะอันอาจนำทรัพย์สินนั้นมาจดทะเบียนจำนองได้ แต่ผู้ซื้อทรัพย์สินต้องมีหน้าที่ไปดำเนินการจดทะเบียนไถ่ถอนจำนอง และรับภาระในอัตราดอกเบี้ยจำนองซึ่งเกิดขึ้นแล้วก่อนศาลมีคำพิพากษาหรือคำสั่งให้เพิกถอนการขายทอดตลาด กรณีดังกล่าวผู้ซื้อทรัพย์สินโดยสุจริตจากการขายทอดตลาดก็ไม่ได้รับความคุ้มครองเยียวยาความเสียหายที่เกิดขึ้นแต่อย่างใด

4.2 ข้อเสนอแนะ

จากสภาพปัญหาข้อกฎหมายแห่งประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่งซึ่งไม่มีความชัดเจนในเรื่องผู้มีส่วนได้เสียในการขายทอดตลาด และไม่มิตบบัญญัติหรือมาตรการคุ้มครอง เพื่อบรรเทาและเยียวยาความเสียหาย อันอาจเกิดขึ้นจากการที่ศาลมีคำพิพากษาหรือคำสั่งให้เพิกถอนการขายทอดตลาดนั้น คณะผู้ศึกษามีข้อเสนอแนะดังนี้

4.2.1 ปัญหาจากคำจำกัดความของคำว่า “คู่ความ” ในบทวิเคราะห์ศัพท์ มาตรา 1 (11)

คำจำกัดความของคำว่า “คู่ความ” ในบทวิเคราะห์ศัพท์ มาตรา 1 (11) ไม่ได้มีความหมายรวมถึงผู้ซื้อทรัพย์สินจากการขายทอดตลาดของเจ้าพนักงานบังคับคดี อันเป็นบททั่วไปหรือช่องทางแห่งการใช้สิทธิทางศาลได้ในฐานะคู่ความ ก็ไม่ได้บัญญัติให้สิทธิแก่ผู้ซื้อทรัพย์สินตั้งแต่เริ่มแรกแล้ว ดังนั้น หากศาลมีคำสั่งให้เพิกถอนการขายทอดตลาด ผู้ซื้อทรัพย์สินก็ไม่อาจเป็นผู้ซึ่งถูกโต้แย้งสิทธิหรือเป็นผู้มีส่วนได้เสียในคดี และไม่อาจร้องสอดเข้าเป็นคู่ความหรือแทนที่คู่ความในคดีร้องเพิกถอนการขายทอดตลาดได้ ทำให้ผู้ซื้อทรัพย์สินซึ่งศาลมีคำสั่งให้เพิกถอนการขายทอดตลาดไม่ได้รับการคุ้มครอง เพื่อบรรเทาและเยียวยาความเสียหาย อันอาจเกิดขึ้นจากการที่ศาลมีคำพิพากษาหรือคำสั่งให้เพิกถอนการขายทอดตลาด

จากเหตุผลดังกล่าวเพื่อให้ผู้ซื้อทรัพย์สินซึ่งศาลมีคำสั่งให้เพิกถอนการขายทอดตลาดได้รับการคุ้มครอง เพื่อบรรเทาและเยียวยาความเสียหาย อันอาจเกิดขึ้นจากกรณีศาลมีคำพิพากษาหรือคำสั่งให้เพิกถอนการขายทอดตลาด จึงควรมีการแก้ไขบทบัญญัติกฎหมายในประเด็นผู้มีส่วนได้เสียใหม่โดยเพิ่มเติมว่า “คู่ความ” หมายถึงผู้ซื้อทรัพย์สินซึ่งศาลมีคำสั่งให้เพิกถอนการขายทอดตลาดด้วย

4.2.2 ปัญหาคำพิพากษาอันเกิดจากกรณีผู้มีส่วนได้เสียในการขายทอดตลาด

ปัญหาผู้มีส่วนได้เสียในการขายทอดตลาดประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง มาตรา 280 นั้น บัญญัติแต่เพียงว่าผู้มีส่วนได้เสียในการบังคับคดีหมายถึงบุคคลผู้มีส่วนได้เสียในการบังคับคดีตามมาตรา 280 เท่านั้น แต่ในทางปฏิบัติของเจ้าพนักงานบังคับคดีแล้ว ผู้มีส่วนได้เสียในการบังคับคดียังมีนอกเหนือจากมาตรา 280 อีกมากซึ่งปรากฏตามคำพิพากษาศาลฎีกาดังนี้

แนวคำพิพากษาที่แสดงว่าเป็นผู้มีส่วนได้เสียในการบังคับคดี

คำพิพากษาฎีกาที่ 810/2487 ยึดที่ดินนำไปขายฝากไว้ ผู้ขายฝากมีส่วนได้เสียในการบังคับคดี

คำพิพากษาฎีกาที่ 350/2503 ภริยามีชื่อถือกรรมสิทธิ์ร่วมกับสามีซึ่งเป็นจำเลย ถือว่าภริยามีส่วนได้เสียตามมาตรา 280(2)

คำพิพากษาฎีกาที่ 283/2513 ผู้ได้รับอนุญาตให้ได้รับชำระหนี้จากรองจากเงินที่ได้จากการขายทอดตลาดที่ดินของจำเลยก่อนเจ้าหนี้อื่น ย่อมเป็นผู้มีส่วนได้เสียในวิธีการบังคับคดี ชอบที่จะร้องขอต่อศาลให้ขายที่ดินทั้งแปลงได้

คำพิพากษาฎีกาที่ 2690/2524 จำเลยทั้งสองต่างเป็นผู้จัดการมรดกและต่างอยู่ในฐานะของลูกหนี้ตามคำพิพากษายอมเป็นผู้มีส่วนได้เสียทั้งสองคน ในการบังคับคดีแก่ทรัพย์มรดกที่จะขายทอดตลาด การที่เจ้าพนักงานบังคับคดีแจ้งประกาศขายทอดตลาดแก่จำเลยคนเดียว ไม่แจ้งแก่จำเลย ทั้งสองคน จึงขัดต่อบทกฎหมาย มาตรา 306 การขายทอดตลาดจึงไม่ชอบ

คำพิพากษาฎีกาที่ 3887/2527 ผู้เช่าตึกขอให้ศาลมีคำสั่งปิดกุญแจตึกแถวที่เช่าไว้และถูกยึดเพื่อขายทอดตลาด เพื่อผู้ร้องจะได้ใช้สิทธิตามปกติ เพราะมีส่วนได้เสียในการบังคับคดีอันเกี่ยวกับทรัพย์สินที่ได้จดทะเบียนไว้โดยชอบ ผู้ร้องจึงมีสิทธิยื่นคำร้องขอให้ศาลคุ้มครองสิทธิของตนได้ตามกฎหมาย

คำพิพากษาฎีกาที่ 406/2525 ผู้ร้องซื้อที่พิพาทจากจำเลยโดยสุจริตและเสียค่าตอบแทนแล้วฝากไว้กับบริษัท ก. ก่อนที่โจทก์นำยึด ต่อมาผู้ร้องได้ชำระเงินค่าไถ่ถอนการขายฝากให้แก่ผู้รับซื้อฝาก

แม้ยังไม่ได้จดทะเบียนการไถ่ถอนการขายฝาก เนื่องจากโจทก์อาศัยที่พิพาทไว้ ก็ถือว่าผู้ร้องมีส่วนได้เสียในที่พิพาทย่อมร้องขาดทรัพย์ได้

คำพิพากษาฎีกาที่ 602/2536 โจทก์นำเจ้าพนักงานบังคับคดียึดที่ดินพร้อมตึกแถวพิพาท อันเป็นทรัพย์สินที่จำเลยจำนองไว้กับโจทก์ ออกขายทอดตลาดเพื่อชำระหนี้จำนอง ผู้ร้องเป็นเจ้าของที่ดินตามคำพิพากษาในอีกคดีหนึ่งที่ฟ้องบังคับให้จำเลยโอนที่ดินและตึกแถวให้แก่ผู้ร้อง ถือว่าผู้ร้องมีส่วนได้เสียในการบังคับคดีตามมาตรา 280(2) จึงมีสิทธิยื่นคำร้องขอให้ศาลงดการขายทอดตลาดทรัพย์สินดังกล่าวไว้จนกว่าคดีระหว่างผู้ร้องกับจำเลยจะถึงที่สุดได้ตามมาตรา 292(2)

จะเห็นได้ว่ามาตรา 280 มุ่งกล่าวถึงเฉพาะบุคคลผู้มีส่วนได้เสียในการบังคับคดี อันเกี่ยวข้องกับทรัพย์สินอย่างใดอย่างหนึ่ง หรือสิทธิเรียกร้องของลูกหนี้ตามคำพิพากษาเท่านั้น จึงได้บัญญัติต่อไปใน (1) ว่าเจ้าหนี้ตามคำพิพากษา ลูกหนี้ตามคำพิพากษา และในกรณีที่มีการอาศัยสิทธิเรียกร้อง ผู้มีส่วนได้เสีย คือ ลูกหนี้แห่งสิทธิเรียกร้องนั้น แต่ไม่รวมถึงผู้ซื้อทรัพย์สินกรณีศาลมีคำสั่งให้เพิกถอนการขายทอดตลาดแต่อย่างใด

ตามแนวคำพิพากษาฎีกาข้างต้นสามารถแยกผู้มีส่วนได้เสียในการบังคับคดีเป็นประเภท ดังนี้

1. กรณีคู่สมรสอ้างว่าเป็นสินสมรส
2. กรณีผู้รับจำนอง
3. กรณีผู้ซื้อทรัพย์สิน
4. กรณีขายฝากทรัพย์สินที่ถูกยึด
5. กรณีเป็นผู้จัดการมรดกร่วมกัน
6. กรณีอื่นๆ

ดังนั้น ตามบทบัญญัติมาตรา 280 กำหนดบุคคลบางประเภทให้เป็นผู้มีส่วนได้เสีย แต่เป็นการกำหนดไม่ครอบคลุม ทำให้เกิดปัญหาในการปฏิบัติของเจ้าพนักงานบังคับคดีเป็นอย่างมาก และเป็นปัญหาทำให้กระบวนการบังคับคดีล่าช้า เนื่องจากหากบุคคลใดอ้างว่าเป็นผู้มีส่วนได้เสียในการบังคับคดีโดยการใช้สิทธิร้องศาล แต่มิได้เป็นบุคคลที่บัญญัติในมาตรา 280 จะถูกโต้แย้งคัดค้านในประเด็นว่าบุคคลนั้นมีได้เป็นผู้มีส่วนได้เสียในการบังคับคดี ซึ่งการเป็นผู้มีส่วนได้เสียหรือไม่เป็นปัญหาข้อกฎหมาย ผู้คัดค้านสามารถโต้แย้งคัดค้านได้จนถึงที่สุดในชั้นศาลฎีกา ซึ่งต้องใช้เวลาในการพิจารณาคดีเป็นเวลานาน และเมื่อประเด็นว่าเป็นผู้มีส่วนได้เสียถึงที่สุดแล้ว ศาลจึงจะพิจารณาประเด็นตามที่ผู้ร้องขอใช้สิทธิในฐานะผู้มีส่วนได้เสียอีกครั้ง จึงทำให้กระบวนการบังคับคดีล่าช้าไม่เป็นไปตามเจตนารมณ์ของกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่งที่ว่ามีจุดมุ่งหมายให้เจ้าหนี้ได้รับชำระหนี้โดยเร็วที่สุด

บุคคลอื่นนอกจากที่บัญญัติไว้ในมาตรา 280 แม้มีแนวคำพิพากษาศาลฎีกาวินิจฉัยให้เป็นผู้มีส่วนได้เสียในการบังคับคดี ไว้เป็นแนวทางการปฏิบัติงาน แต่อย่างไรก็ตาม ประเทศไทยใช้ระบบกฎหมายลายลักษณ์อักษร (Civil Law) มิใช่ระบบคอมมอนลอว์ (Common Law) ดังนั้น คำพิพากษาของศาลมิใช่กฎหมาย จึงนำมาใช้เป็นหลักกฎหมายเพื่ออ้างเป็นประเด็นที่ยุติแล้วไม่ได้ หากมีการโต้แย้ง ศาลจึงต้องวินิจฉัยประเด็นนั้นใหม่ แม้ว่าข้อเท็จจริงจะเหมือนเดิมทุกประการก็ตาม

จากเหตุผลดังกล่าวเพื่อให้กระบวนการบังคับคดีมีความรวดเร็ว คล่องตัว ทำให้เจ้าหนี้ได้รับชำระหนี้โดยเร็วที่สุด และป้องกันมิให้มีการโต้แย้งประเด็นที่ศาลเคยวินิจฉัยไว้แล้วซ้ำอีก จึงควรมีการแก้ไขบทบัญญัติกฎหมายในประเด็นผู้มีส่วนได้เสียใหม่ โดยเพิ่มเติมว่าผู้มีส่วนได้เสียหมายถึง คู่สมรส หากมีการยึดสินสมรส, ผู้ซื้อทรัพย์สิน, ผู้ซื้อฝาก, ผู้จัดการมรดก และรวมถึงผู้ซื้อทรัพย์สินกรณีศาลมีคำสั่งให้เพิกถอนการขายทอดตลาด เป็นต้น

4.2.3 สิทธิในการคัดค้านราคาสมควรขายตามมาตรา 309 ทวิ

มาตรา 309 ทวิ บัญญัติให้ผู้มีส่วนได้เสียในการบังคับคดียื่นคำร้องต่อศาลเพื่อขอให้มีการเพิกถอนการขายทอดตลาดทรัพย์สินตามบทบัญญัตินี้ได้ หากเห็นว่าราคาที่ได้จากการขายทอดตลาดทรัพย์สินมีจำนวนต่ำกว่าเงินสมควร และการขายทอดตลาดทรัพย์สินในราคาต่ำกว่าเงินสมควรนั้นเกิดจากการคบคิดกันฉ้อฉลในระหว่างผู้ที่เกี่ยวข้องในการเข้าสู่ราคา หรือความไม่สุจริตหรือความประมาทเลินเล่ออย่างร้ายแรงของเจ้าพนักงานบังคับคดีในการปฏิบัติหน้าที่

จากบทบัญญัติดังกล่าวผู้มีส่วนได้เสียในการขายทอดตลาด จะใช้สิทธิขอให้เพิกถอนการขายทอดตลาดได้เพียง 2 กรณี คือ กรณีแรกราคาต่ำกว่าเงินสมควรอันเกิดจากการคบคิดฉ้อฉลของผู้เกี่ยวข้องในการเข้าสู่ราคา กรณีที่สองราคาต่ำเพราะความไม่สุจริตหรือความประมาทเลินเล่ออย่างร้ายแรงของเจ้าพนักงานบังคับคดีในการปฏิบัติหน้าที่ นอกจากนั้นจะใช้สิทธิร้องเพิกถอนได้อีกหรือไม่ เช่นกรณีการขายทอดตลาดไม่ชอบด้วยกฎหมายเพราะเจ้าพนักงานบังคับคดีแจ้งกำหนดวันขายทอดตลาดให้ผู้มีส่วนได้เสียไม่ชอบด้วยกฎหมาย มิได้มีบทบัญญัติใดห้ามมิให้ร้องเพิกถอนการขาย จึงทำให้เกิดความไม่ชัดเจนในการใช้สิทธิว่าผู้มีส่วนได้เสียสามารถใช้สิทธิทางศาลตามบทบัญญัติมาตราใด ระหว่างมาตรา 296 หรือมาตรา 309 ทวิ และไม่มีบทบัญญัติให้ผู้ซื้อทรัพย์สินกรณีศาลมีคำสั่งให้เพิกถอนการขายทอดตลาด ใช้สิทธิโต้แย้งหรือฟ้องเรียกให้ผู้มีส่วนต้องรับผิดชอบในกรณีศาลมีคำพิพากษาหรือคำสั่งให้เพิกถอนการขายทอดตลาดรับผิดชอบเพื่อเยียวยาความเสียหายจากการขายทอดตลาดแก่ตน

ตามมาตรา 309 ทวิ ให้สิทธิบุคคลผู้มีส่วนได้เสียร้องคัดค้านการขายทอดตลาดทรัพย์สินของเจ้าพนักงานบังคับคดีเท่านั้น แต่มิได้กำหนดหรือบัญญัติให้สิทธิอื่นๆ อันเป็นมาตรการคุ้มครองหรือบรรเทา หรือเยียวยา ความเสียหายเบื้องต้น ให้กับผู้มีส่วนได้เสียอื่นๆ ด้วย จึงต้องมีการแก้ไขปรับปรุงกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่งภาคบังคับคดี คุ้มครอง เยียวยา ผู้มีส่วนได้เสียอื่นๆ ด้วย เช่น หากผู้ซื้อทอดตลาดเห็นว่าการร้องให้เพิกถอนการขายทอดตลาดนั้น ไม่มีมูล และยื่นเข้ามาเพื่อประวิงคดีให้ชักช้าก็สามารถร้องต่อศาลให้ไต่สวนความเสียหายโดยฉุกเฉิน เพื่อให้ผู้ร้องเพิกถอนการขายทอดตลาดวางเงินเป็นประกันความเสียหายต่อศาลได้ หรือบัญญัติให้ในระหว่างการพิจารณาคดีของศาลผู้ซื้อทอดตลาดสามารถใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินที่พิพาทได้ เป็นต้น

จากเหตุผลกรณีกฎหมายบัญญัติให้ผู้มีส่วนได้เสียใช้สิทธิร้องเพิกถอนการขายทอดตลาดไม่ชัดเจน ทำให้มีการนำประเด็นความไม่ชัดเจนโต้แย้งในชั้นศาล และเนื่องจากประเด็นดังกล่าวเป็นประเด็นปัญหาข้อกฎหมายสามารถโต้แย้งจนถึงที่สุดชั้นศาลฎีกา อันเป็นสาเหตุหนึ่งทำให้กระบวนการบังคับคดีล่าช้า จึงควรยกเลิกสิทธิการร้องเพิกถอนการขายทอดตลาดตามมาตรา 309 ทวิ เฉพาะในประเด็นให้สิทธิผู้มีส่วนได้เสียร้องขอต่อศาลเพื่อให้เพิกถอนการขาย แต่ให้ใช้ข้อความว่า “ให้ผู้มีส่วนได้เสียใช้สิทธิร้องเพิกถอนตามมาตรา 296” แทน ซึ่งก่อนจะมีการบัญญัติมาตรา 309 ทวิ หากมีการร้องเพิกถอนการขายทอดตลาด ผู้ร้องสามารถใช้สิทธิตามมาตรา 296 ได้อยู่แล้ว ซึ่งคณะผู้ศึกษาเห็นว่าการบัญญัติให้สิทธิเรียกร้องเพิกถอนการขายทอดตลาดตามมาตรา 309 ทวิ เป็นการบัญญัติเพิ่มเติมรายละเอียดของมาตรา 296 เท่านั้นเอง และให้บัญญัติเพิ่มเติมว่า “ผู้มีส่วนได้เสีย” หมายรวมถึงผู้ซื้อทรัพย์สินกรณีศาลมีคำสั่งให้เพิกถอนการขายทอดตลาดด้วย เพื่อสามารถใช้สิทธิโต้แย้งหรือฟ้องเรียกให้ผู้มีส่วนต้องรับผิดชอบในกรณีศาลมีคำพิพากษาหรือคำสั่งให้เพิกถอนการขายทอดตลาดรับผิดชอบเพื่อเยียวยาความเสียหายจากการขายทอดตลาดแก่ตนได้

สำหรับมาตรการเร่งด่วนในการคุ้มครอง เยียวยา ผู้ซื้อทรัพย์สินจากการขายทอดตลาดกรณีศาลมีคำสั่งให้เพิกถอนการขายทอดตลาด เห็นควรบัญญัติกฎหมายให้ผู้ซื้อทอดตลาดสามารถร้องศาลไต่สวนความเสียหายโดยฉุกเฉินก่อนศาลมีคำพิพากษาหรือคำสั่งได้ ดังนี้ “ก่อนวันไต่สวนคำร้องขอให้เพิกถอนการขายทอดตลาด หากผู้ซื้อทอดตลาดมีพยานหลักฐานเบื้องต้นแสดงว่าคำร้องนั้นไม่มีมูล และยื่นเข้ามาเพื่อประวิงคดีให้ชักช้า ให้ศาลมีอำนาจที่จะมีคำสั่งให้ผู้กล่าวอ้างวางเงินต่อศาลภายในระยะเวลาที่ศาลกำหนดไว้ในคำสั่ง ตามจำนวนที่ศาลเห็นสมควร เพื่อเป็นประกันการชำระค่าสินไหมทดแทนแก่ผู้ซื้อทอดตลาด สำหรับความเสียหายที่อาจได้รับเนื่องจากเหตุร้องให้เพิกถอนการขายทอดตลาด หากผู้ร้องเพิกถอนการขายทอดตลาดไม่ปฏิบัติตามคำสั่งศาลดังกล่าว ให้ศาลมีคำสั่งจำหน่ายคดีเสียจากสารบบความ” เพื่อเป็นหลักประกันความเสียหายแก่ผู้ซื้อทอดตลาดระหว่างการ

พิจารณาคดีของศาล และหากต่อมาเมื่อผลคดีถึงที่สุดศาลมีคำพิพากษาหรือคำสั่งให้เพิกถอนการขายทอดตลาด ก็ให้ศาลมีคำสั่งจ่ายเงินเพื่อชดเชยค่าเสียหายตามจริงหรือตามสัดส่วนแห่งความเสียหายแก่ผู้ซื้อทอดตลาด หากเหตุแห่งการเพิกถอนการขายทอดตลาดนั้นไม่ใช่เป็นความผิดของผู้ซื้อทอดตลาด หรือบัญญัติให้ในระหว่างการพิจารณาคดีของศาลผู้ซื้อทอดตลาดสามารถใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินที่พิพาทได้ เพื่อบรรเทาความเสียหาย เป็นต้น

4.2.4 ปัญหาจากประมวลกฎหมายที่ดิน เรื่องเงินค่าธรรมเนียมเนื่องจากการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครอง

ประมวลกฎหมายที่ดิน มาตรา 103 บัญญัติให้เงินค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมในการโอนที่ดิน เป็นเงินที่รัฐเรียกเก็บจากรายการเป็นค่าตอบแทนที่รัฐให้บริการแก่รายการในการให้รายการได้สิทธิหรือกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์ อันเป็นค่าธรรมเนียมที่กรมที่ดินสามารถเรียกเก็บได้โดยชอบด้วยกฎหมาย และไม่มีบทบัญญัติใดให้คืนเงินค่าธรรมเนียมการโอนดังกล่าว จึงทำให้ผู้ซื้อทรัพย์สินจากการขายทอดตลาดซึ่งไปจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองในอสังหาริมทรัพย์ที่ซื้อได้แล้ว ไม่สามารถเรียกคืนได้หากภายหลังศาลมีคำสั่งให้เพิกถอนการขายทอดตลาดทรัพย์สิน

คณะผู้ศึกษาเห็นว่าสมควรแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายที่ดินมาตรา 103 ให้ผู้ซื้อทอดตลาดสามารถเรียกคืนเงินค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมในการโอนที่ดิน หากศาลมีคำพิพากษาหรือคำสั่งให้เพิกถอนการขายทอดตลาด โดยไม่ถือว่าเงินดังกล่าวเป็นเงินที่รัฐเรียกเก็บจากรายการเป็นค่าตอบแทนที่รัฐให้บริการแก่รายการ ในการให้รายการได้สิทธิหรือกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์ เพราะเหตุเมื่อศาลมีคำพิพากษาหรือคำสั่งให้เพิกถอนการขายทอดตลาดแล้ว กฎหมายถือว่าไม่มีการขายทอดตลาดเกิดขึ้น คู่ความหรือผู้มีส่วนได้เสียในคดีทุกฝ่าย รวมทั้งผู้ซื้อทอดตลาดต้องผูกพันตามผลแห่งคำพิพากษาและกลับคืนสู่ฐานะเดิมอันมิอาจหลีกเลี่ยงได้ โดยให้ถือเอาคำสั่งศาลแทนการแสดงเจตนาของคู่ความ หรือผู้มีส่วนได้เสีย อันทำให้ผู้ซื้อทอดตลาดสามารถยื่นคำร้องพร้อมแนบคำสั่งศาลขอรับคืนเงินค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมในการโอนที่ดินได้เลย

ดังนั้น จากสภาพปัญหาและข้อเสนอแนะดังกล่าวข้างต้น ล้วนแต่เป็นปัญหาข้อกฎหมายอันเป็นเหตุขัดข้องให้การบังคับคดีตามคำพิพากษาหรือคำสั่งศาล ไม่เป็นไปตามเจตนารมณ์เพื่อให้เจ้าหน้าที่ตามคำพิพากษาได้รับชำระหนี้โดยเร็ว และคู่ความ ตลอดจนผู้มีส่วนได้เสียทุกฝ่าย ได้รับการคุ้มครองสิทธิตามกฎหมาย เพื่อให้เกิดความยุติธรรมอย่างเหมาะสมที่สุด คณะผู้ศึกษาเห็นว่าหากต้องแก้ไข

กฎหมายดังกล่าวข้างต้นอาจต้องใช้เวลาในการแก้ไขเป็นระยะเวลาที่นานพอสมควร ดังนั้นเพื่อเป็นการแก้ไขปัญหาและบรรเทาความเสียหายในเบื้องต้น กรมบังคับคดีควรแก้ไขคำสั่งและระเบียบ แนวปฏิบัติเกี่ยวกับการขายทอดตลาด โดยให้ผู้ซื้อทรัพย์สินได้จากการขายทอดตลาดสามารถชำระราคาค่าซื้อทรัพย์สินส่วนที่เหลือจากการวางเงินมัดจำค่าซื้อทรัพย์สิน จากเดิมกำหนดให้ชำระภายใน 15 วัน นับแต่วันที่ซื้อทรัพย์สินได้ เป็นภายใน 30 วัน

คณะผู้ศึกษาเห็นว่าระยะเวลา 30 วันดังกล่าว เป็นเวลาที่เหมาะสมสำหรับการตรวจสอบว่าคดีมีการร้องขอให้เพิกถอนการขายทอดตลาดหรือไม่ และไม่กระชั้นชิดเกินไปสำหรับผู้ซื้อทรัพย์สินซึ่งจะต้องไปยื่นขอคืนเงินเชื่อจากสถาบันการเงินเพื่อมาชำระราคาค่าซื้อทรัพย์สินส่วนที่เหลือทั้งหมด โดยมีระยะเวลาเหลืออีก 15 วัน หลังจากพ้นกำหนดระยะเวลาในการให้สิทธิแก่ผู้มีส่วนได้เสียที่จะยื่นคำร้องขอให้เพิกถอนการขายทอดตลาด อันเป็นมาตรการเพื่อป้องกันความเสียหายเบื้องต้นที่ง่ายและรวดเร็วก่อนการแก้ไขกฎหมายให้สมบูรณ์ต่อไปในอนาคต

บรรณานุกรม

หนังสือ

กรมบังคับคดี. กระทรวงยุติธรรม. คู่มือปฏิบัติราชการกรมบังคับคดี. กรุงเทพมหานคร:
กรุงสยามพรินติ้ง กรุ๊ป , 2540.

กรมบังคับคดี. ประมวลระเบียบราชการ คำสั่ง และข้อบังคับคดี กระทรวงยุติธรรม .
พิมพ์ครั้งที่ 4. กรุงเทพมหานคร : กรุงสยามพรินติ้ง กรุ๊ป , 2540.

ประพนธ์ ศาตะมาน. คำอธิบายประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง ภาค 4 วิธีการชั่วคราวก่อน
พิจารณาและการบังคับคดีตามคำพิพากษาหรือคำสั่ง . กรุงเทพมหานคร.

ประพนธ์ ศาตะมาน และศาสตราจารย์ไพจิตร บุญญพันธุ์. คำอธิบายประมวลกฎหมาย
แพ่งและพาณิชย์ลักษณะซื้อขาย . พิมพ์ครั้งที่ 11 แก้ไขเพิ่มเติม.กรุงเทพมหานคร :
สำนักพิมพ์นิติบรรณาการ, 2539.

ปรีชา สุมาวงศ์. คำบรรยายลักษณะวิชากฎหมายแพ่งและพาณิชย์ว่าด้วย ซื้อขาย แลกเปลี่ยน ให้ .
กรุงเทพมหานคร: กรุงสยามการพิมพ์, 2532.

พิพัฒน์ จักรางกูร. คำอธิบายประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่งวิธีการชั่วคราว
ก่อนพิพากษาและการบังคับคดีตามคำพิพากษาหรือคำสั่ง . กรุงเทพมหานคร :
นิติบรรณาการ , 2543.

มาโนช จรมาศ. คำอธิบายประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง ภาค 4 ว่าด้วยวิธีการ
ชั่วคราวก่อนพิพากษาและการบังคับคดีตามคำพิพากษาหรือคำสั่ง . พิมพ์ครั้งที่ 3.
กรุงเทพมหานคร : โรงพิมพ์บรรณาคม , 2521.

วิษณุ เครื่องงาม. คำบรรยายกฎหมายว่าด้วย ซื้อขาย แลกเปลี่ยน ให้ . กรุงเทพมหานคร :
โรงพิมพ์แสงสุทธิการพิมพ์, 2538.

กฎหมาย

ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ บรรพ 3 ลักษณะ 1 เรื่อง ซื้อขาย
ประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง ภาค 4 ลักษณะ 2 เรื่องการบังคับคดีตาม
คำพิพากษาหรือคำสั่ง

สารสนเทศทางอิเล็กทรอนิกส์

ทรัพย์สินขายทอดตลาด (Online) : <http://www.led.go.th/>

มหาวิทยาลัยรามคำแหง, หอสมุด. <http://www.ru.ac.th/>

ชื่อ – สกุล นางเยาวลักษณ์ เจนกิจรุ่งเรือง
ตำแหน่งปัจจุบัน นิตกร 5 สำนักงานบังคับคดีจังหวัดภูเก็ต
คุณวุฒิการศึกษา นิติศาสตรบัณฑิต มหาวิทยาลัยรามคำแหง
สถานที่ติดต่อ 74/168-169 ถนนพุนผล ตำบลตลาดเหนือ อำเภอเมือง
จังหวัดภูเก็ต
หมายเลขโทรศัพท์ ที่ทำงาน 0-7621-7090 , 0-7621-7091 มือถือ 08-9645-8578

ชื่อ – สกุล นายกิตติศักดิ์ ศิลาณิล
ตำแหน่งปัจจุบัน นิตกร 5 สำนักงานบังคับคดีจังหวัดชุมพร
สาขาหลังสวน
คุณวุฒิการศึกษา นิติศาสตรบัณฑิต มหาวิทยาลัยสุโขทัยธรรมาธิราช
สถานที่ติดต่อ 34/7-9 ถนนเขาเงิน อำเภอหลังสวน จังหวัดชุมพร
หมายเลขโทรศัพท์ ที่ทำงาน 0-7754-4264 , 0-7754-1107 มือถือ 08-4848-1816

ชื่อ – สกุล นางสาววันทนีย์ รอดงาม
ตำแหน่งปัจจุบัน นิตกร 5 สำนักงานบังคับคดีจังหวัดสุราษฎร์ธานี
สาขาไชยา
คุณวุฒิการศึกษา นิติศาสตรบัณฑิต มหาวิทยาลัยสุโขทัยธรรมาธิราช
สถานที่ติดต่อ 326-327 ถนนรักษันรกิจ ตำบลตลาดไชยา อำเภอไชยา
จังหวัดสุราษฎร์ธานี
หมายเลขโทรศัพท์ ที่ทำงาน 0-7743-5576 , 0-7743-5577 มือถือ 08-1300-1650

ชื่อ – สกุล ว่าที่ร้อยตรีสุวิทย์ นาคะวงษ์
ตำแหน่งปัจจุบัน นิตกร 5 สำนักงานบังคับคดีจังหวัดสงขลา
คุณวุฒิการศึกษา นิติศาสตรบัณฑิต มหาวิทยาลัยรามคำแหง
สถานที่ติดต่อ 15/3-4 ถนนเตาหลวง ตำบลบ่อยาง อำเภอเมือง
จังหวัดสงขลา
หมายเลขโทรศัพท์ ที่ทำงาน 0-7432-4569 , 0-7431-1292 มือถือ 08-1611-0749

ชื่อ – สกุล นายวีรศักดิ์ คุ้มไพรัตน์
ตำแหน่งปัจจุบัน นิตกร 5 สำนักงานบังคับคดีจังหวัดนครศรีธรรมราช
สาขาปากพนัง
คุณวุฒิการศึกษา นิติศาสตรบัณฑิต มหาวิทยาลัยรามคำแหง
สถานที่ติดต่อ ที่ว่าการอำเภอปากพนัง (หลังเก่า) ถนนชายทะเล
อำเภอปากพนัง จังหวัดนครศรีธรรมราช
หมายเลขโทรศัพท์ ที่ทำงาน 0-7535-4258 , 0-7551-8626 มือถือ 08-6528-6970

ชื่อ – สกุล นางนาฏนภา ป้อมสกุล
ตำแหน่งปัจจุบัน นิตกร 5 สำนักงานบังคับคดีจังหวัดตรัง
คุณวุฒิการศึกษา นิติศาสตรบัณฑิต มหาวิทยาลัยสุโขทัยธรรมมาธิราช
สถานที่ติดต่อ 290/2-4 ถนนกันตัง ตำบลทับเที่ยง อำเภอเมือง
จังหวัดตรัง
หมายเลขโทรศัพท์ ที่ทำงาน 0-7521-1771 , 0-7521-1772 มือถือ 08-6593-4945

ชื่อ – สกุล	นายทัยวรรณ ไกรทอง
ตำแหน่งปัจจุบัน	นิติกร 5 สำนักงานบังคับคดีจังหวัดพังงา สาขาตะกั่วป่า
คุณวุฒิการศึกษา	นิติศาสตรบัณฑิต มหาวิทยาลัยรามคำแหง เนติบัณฑิตไทย สำนักอบรมศึกษากฎหมายแห่งเนติบัณฑิตยสภา
สถานที่ติดต่อ	40/4-5 ถนนเพชรเกษม อำเภอตะกั่วป่า จังหวัดพังงา
หมายเลขโทรศัพท์	ที่ทำงาน 0-7642-4628 มือถือ 08-1363-1658