

การวิจัยเรื่อง “การบังคับหลักประกันโดยไม่ผ่านศาล : ศึกษากรณีการจำหน่ายสินทรัพย์ของบรรษัทบริหารสินทรัพย์ไทย” มีวัตถุประสงค์หลักเพื่อศึกษาวิเคราะห์กฎหมายที่เกี่ยวกับการบังคับหลักประกัน ตลอดจนวิธีการจำหน่ายหลักประกันต่างๆ ทั้งกฎหมายไทยและกฎหมายต่างประเทศ และศึกษาปัญหาที่เกิดจากการบังคับหลักประกันของบรรษัทบริหารสินทรัพย์ไทย กรณีการใช้วิธีการบังคับหลักประกันแบบไม่ผ่านศาล (Non- Judicial Foreclosure) เพื่อหาแนวทางแก้ไขปัญหาค้ำประกันที่เกิดจากการกระทำความผิด และทำการเสนอแนวทางการแก้ไขปัญหานั้น เพื่อให้การขายทอดตลาดแบบไม่ผ่านศาล สามารถดำเนินการไปอย่างมีประสิทธิภาพ และเป็นธรรม เป็นที่ยอมรับแก่ประชาชนทั่วไป การศึกษาวิจัยในเรื่องนี้เป็นการศึกษาจากเอกสารต่างๆ ที่เกี่ยวข้อง และพบว่าปัจจุบันการบังคับชำระหนี้จากหลักประกันที่เป็นทรัพย์สินสามารถกระทำได้ 2 ประการ คือ การนำทรัพย์สินที่เป็นหลักประกันออกขายทอดตลาดประการหนึ่ง และการยึดกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินนั้นหลุดเป็นสิทธิแก่เจ้าหนี้อีกประการหนึ่ง ซึ่งวิธีการที่เจ้าหนี้นิยมปฏิบัติมากคือ วิธีการนำทรัพย์สินที่เป็นหลักประกันออกขายทอดตลาด เนื่องจากการขายทอดตลาดทรัพย์สินเจ้าหนี้สามารถได้รับ

ชำระหนี้ที่ลูกหนี้ค้างชำระอยู่เต็มจำนวน แต่อย่างไรก็ตามการขายทอดตลาดทรัพย์สินที่เป็นหลักประกันนี้ เจ้าหนี้จะต้องดำเนินการขายทอดตลาดตามลักษณะของสัญญาประกันการชำระหนี้ นั่นคือ หากเป็นสัญญาจำนองกฎหมายบังคับให้ทำการชำระหนี้ด้วยการขายทอดตลาดทรัพย์สินที่เป็นหลักประกัน โดยการฟ้องร้องบังคับคดีต่อศาล หากเป็นสัญญาจำนำกฎหมายให้สิทธิแก่เจ้าหนี้สามารถบังคับจำนำได้โดยการนำเอาทรัพย์สินที่จำนำออกขายทอดตลาดโดยไม่ต้องฟ้องร้องต่อศาล แต่เนื่องจากในปีพุทธศักราช 2540 ประเทศไทยได้ประสบปัญหาวิกฤตทางเศรษฐกิจครั้งใหญ่ อันเป็นเหตุให้เกิดหนี้สูญมากมายในสถาบันการเงิน ส่งผลกระทบโดยตรงต่อการพัฒนาและฟื้นตัวทางเศรษฐกิจรัฐบาลโดย ฯพณฯ ดร.ทักษิณ ชินวัตร ได้ทำการจัดตั้งบรรษัทบริหารสินทรัพย์ไทยขึ้นเพื่อแก้ไขปัญหาดังกล่าว โดยการรับโอนหนี้เสียจากสถาบันการเงินมาพัฒนา แต่หากหนี้ใดที่พิจารณาแล้วเห็นว่าไม่สามารถพัฒนาได้ หรือลูกหนี้ไม่ให้ความร่วมมือในการพัฒนา บรรษัทบริหารสินทรัพย์ไทยก็จะทำการจำหน่ายหนี้หนี้นั้นออกไป โดยการเรียกให้ลูกหนี้ชำระหนี้ทั้งหมด รวมถึงการบังคับหลักประกันแห่งหนี้หนี้ นั้น เพื่อนำมาชำระหนี้ด้วย ซึ่งการบังคับหลักประกันตามกฎหมายจัดตั้งบรรษัทบริหารสินทรัพย์ไทยได้กำหนดให้อำนาจแก่บรรษัทบริหารสินทรัพย์ไทยเป็นพิเศษ คือบรรษัทบริหารสินทรัพย์ไทยสามารถทำการบังคับชำระหนี้เอาจากหลักประกันด้วยทรัพย์สินต่างๆ ได้ทันทีโดยไม่ต้องฟ้องร้องบังคับคดีต่อศาล ไม่ว่าหลักประกันนั้นจะเกิดจากสัญญาจำนองหรือสัญญาจำนำ ทั้งนี้เพื่อให้เกิดความคล่องตัว สะดวก รวดเร็ว และ หนี้เหล่านี้จะได้ถูกจำหน่ายไปเป็นการลดภาระทั้งของรัฐบาล และเอกชน

การขายทอดตลาดทรัพย์สินของบรรษัทบริหารสินทรัพย์ไทยนี้ เจ้าหนี้เพียงแต่แจ้งจำนวนหนี้ที่ลูกหนี้ยังค้างชำระอยู่ให้ลูกหนี้ทราบ และเรียกให้ลูกหนี้ทำการชำระหนี้หนี้ หากลูกหนี้ไม่ทำการชำระหนี้ให้เสร็จสิ้นภายในเวลา 1 เดือนนับแต่วันที่ได้รับคำบอกกล่าวนั้น เจ้าหนี้ (บรรษัทบริหารสินทรัพย์ไทย) สามารถนำเอาหลักประกันออก ขายทอดตลาดได้ทันที ตามวิธีการที่บรรษัทบริหารสินทรัพย์ไทยกำหนด อีกทั้งเมื่อได้ทำการขายทอดตลาดทรัพย์สินแล้ว ไม่ว่าด้วยเหตุใดลูกหนี้จะร้องขอให้เพิกถอน การขายทอดตลาดทรัพย์สินนั้น ไม่ได้ ถึงแม้การขายนั้นเจ้าหนี้จะไม่มีอำนาจในการขายหรือการ

ดำเนินการขายนั้นไม่ชอบก็ตาม วิธีการขายทอดตลาดทรัพย์สินของบรรษัทบริหารสินทรัพย์ไทย จึงถือว่าเป็นการพัฒนาการบังคับหลักประกันตามสัญญาจำนองอีกประการหนึ่งของกฎหมายไทย ที่ให้สิทธิเจ้าหนี้จำนองสามารถบังคับจำนองได้โดยไม่ต้องฟ้องร้องบังคับคดีต่อศาล

การนำทรัพย์สินที่จำนองออกขายทอดตลาดของบรรษัทบริหารสินทรัพย์ไทย จึงถือว่าการขายทอดตลาดทรัพย์สินโดยไม่ต้องผ่านการพิจารณาตัดสินของศาล ที่กฎหมายได้ให้อำนาจไว้โดยเฉพาะ เพื่อความสะดวกรวดเร็วในการบังคับชำระหนี้อันจะนำมาสู่ประโยชน์แก่เจ้าหนี้และลูกหนี้ เนื่องจากหนี้นี้จะระงับลงในเวลาไม่ช้า แต่การขายทอดตลาดทรัพย์สินด้วยวิธีการนี้ก็ยังมีข้อบกพร่องหลายประการ เนื่องจากการขายทอดตลาดที่เกิดจากการดำเนินการในลักษณะอำนาจเบ็ดเสร็จของฝ่ายเจ้าหนี้ฝ่ายเดียว ดังนั้นจึงทำให้อาจไม่เป็นธรรมแก่ลูกหนี้ได้ เนื่องจากการดำเนินการนั้นยังขาดหลักเกณฑ์ แนวทางปฏิบัติที่แน่นอน อันมีสภาพบังคับ เพื่อให้ทุกฝ่ายทราบและปฏิบัติตาม อีกทั้งหากลูกหนี้ไม่เห็นชอบด้วยกับกระบวนการใดกระบวนการหนึ่ง เช่น เรื่องการกำหนดจำนวนหนี้ที่เจ้าหนี้ทำการแจ้งให้ลูกหนี้ชำระหนี้ก่อนบังคับจำนองนั้นว่าเป็นจำนวนที่ไม่ถูกต้อง และทำการคัดค้าน การคัดค้านของลูกหนี้ก็จะได้รับการพิจารณาที่เป็นธรรมหรือไม่เพียงไร หรือขั้นตอนวิธีการขาย ผู้ดำเนินการขาย ในการดำเนินการขายลูกหนี้มีสิทธิโต้แย้งได้หรือไม่ หรือการเรียกร้องค่าเสียหายของผู้เสียหายอันเกิดจากการขายทอดตลาดทรัพย์สินที่ผิดพลาด จะเรียกร้องเพิกถอนการขายทอดตลาดทรัพย์สินนั้นอย่างไร ซึ่งต่างกับการขายทอดตลาดที่ผ่านกระบวนการศาลที่ได้รับการคุ้มครองและควบคุมการดำเนินการต่างๆ ไว้อย่างชัดเจน

อนึ่งวิธีการขายทอดตลาดทรัพย์สินที่จำนองโดยไม่ต้องผ่านศาลนี้ ก็มีแนวทางปฏิบัติในต่างประเทศที่ประสบผลสำเร็จ และสามารถดำเนินการได้อย่างเป็นที่ยอมรับของประชาชนทั่วไป เช่น ในประเทศสหรัฐอเมริกา มลรัฐแคลิฟอร์เนีย และมลรัฐโอเรกอน ซึ่งประเทศและมลรัฐเหล่านี้ได้กำหนดแนวทาง ขั้นตอนการปฏิบัติ ในการบังคับจำนองโดยการขายทอดตลาดไม่ผ่านศาลไว้ อีกทั้งยังให้สิทธิแก่ลูกหนี้เจ้าหนี้สามารถเลือกใช้วิธีการที่จะปฏิบัติตามที่ตนเห็นว่าจะเกิดประโยชน์แก่ตนมากที่สุด โดยหากเลือกวิธี

การใดแล้วให้วิธีการนั้นเป็นที่สุด และคู่สัญญาจะต้องปฏิบัติตามขั้นตอนที่กฎหมายกำหนดไว้ทุกประการ การขายทอดตลาดนั้นก็จะได้รับการคุ้มครองสิทธิตามกฎหมาย

ดังนั้นจากการศึกษาวิเคราะห์การขายทอดตลาด ตลอดจนศึกษากรณีการขายทอดตลาดทรัพย์สินของบรรษัทบริหารสินทรัพย์ไทยแล้ว พบว่าการขายทอดตลาดทรัพย์สินตามสัญญาจ้างแบบไม่ผ่านศาลนี้เป็นประโยชน์ต่อการพัฒนาทางเศรษฐกิจของประเทศ และเป็นวิธีการที่สะดวก รวดเร็ว เป็นประโยชน์ต่อทั้งเจ้าหนี้และลูกหนี้ แต่เนื่องจากว่าการขายทอดตลาดทรัพย์สินที่จ้างแบบไม่ผ่านศาล ยังไม่มีการกำหนดถึงหลักเกณฑ์ที่แน่นอนไว้อย่างชัดเจน จึงทำให้เกิดปัญหาในเรื่องของการใช้อำนาจเบ็ดเสร็จของเจ้าหนี้แต่ฝ่ายเดียว ซึ่งอาจนำมาสู่ความไม่เป็นธรรมแก่ลูกหนี้ได้ รัฐจึงควรกำหนดแนวทางการปฏิบัติการขายทอดตลาดแบบนี้ไว้ โดยอาจตราเป็นระเบียบแนวทางปฏิบัติที่ให้สิทธิแก่คู่ความในการเลือกวิธีการบังคับหลักประกันว่าตนประสงค์จะใช้วิธีการบังคับหลักประกันแบบใด และหากประสงค์จะบังคับหลักประกันโดยการขายทอดตลาดทรัพย์สิน การขายทอดตลาดนั้นจะเลือกวิธีการขายแบบใด โดยหากเป็นการขายทอดตลาดแบบไม่ผ่านศาล กฎหมายก็ต้องกำหนดวิธีการดำเนินการขายไว้เพื่อเป็นแนวทางปฏิบัติให้แก่เจ้าหนี้ในการดำเนินการ อันจะก่อให้เกิดความสะดวกรวดเร็วในการบังคับชำระหนี้และยังเป็นการช่วยลดจำนวนคดีความที่ต้องนำมาสู่ศาลเพื่อรอการวินิจฉัย อีกทั้งการดำเนินการขายทอดตลาดแบบไม่ผ่านศาลก็จะได้รับการยอมรับและเชื่อถือว่าเป็นการดำเนินการที่เป็นธรรมแก่ทุกฝ่าย

The objectives of the thesis title “Non-Judicial Procedure Foreclosure : Study of the auction off properties by The Thai Asset Management Corporation (TAMC)” are to study and scrutinize the laws of Thailand comparable with the laws of foreign countries in relation to the foreclosure and the method for auction off foreclosed property as well as study of the problem against the non-judicial foreclosure by TAMC in order to seek and present the most efficient resolution to resolve the defect of such non-judicial foreclosure to be acceptable to any relevant party.

In pursuant to the above-mentioned study on documentary basis, the writer has found that, presently, the enforcement of debt repayment on the property is able to be made in 2 methods, *i.e.* the auction off the collateral as one method and the foreclosure as another method, which the most method

practicable to the creditor is the auction off the collateral until all outstanding amount shall be fully repayable to the creditor. However, for the auction off the collateral, the creditor has to process such auction in accordance with the nature of the relevant collateral agreement; *i.e.* should such collateral agreement be the mortgage agreement, the enforcement of the collateral in order to repay all the debts shall be made by auction off the collateral in compliance with the order of the competent court of jurisdiction; or should such collateral agreement be the pledge agreement, the enforcement of the collateral in order to repay all the debts is able to be made by the creditor – at the creditor's sole discretion and without any order of the competent court of jurisdiction.

In pursuant to the severe economic crisis of Thailand in B.E. 2540 which caused the Non - Performing - Loan crisis to many financial institutions and caused a direct affect and obstacle to the economic development and rehabilitation. Therefore, in order to solve the aforesaid problem, the government - by The Prime Minister 'Lieutenant Colonel Police Dr. Taksin Shinawatre' has established Thai Asset Management Corporation as the entity where will accept the transferred Non-Performing-Loan from the financial institutions in order to rearrange and manage thereby. Nonetheless, should there be any debt which may not be rearranged and managed or should there be no cooperation from the debtor, Thai Asset Management Corporation will sell such Non-Performing-Loan by demand effect repayment from the debtor in full outstanding amount, including the enforcement of the collateral in order to repay all the debts. For the method of such collateral enforcement by

TE 150605

Thai Asset Management Corporation is subject to the specific law relating to the law for establishment of Thai Asset Management Corporation which such law entitles Thai Asset Management Corporation to be able to enforce the collateral without any order of the competent court of jurisdiction and regardless of the nature of the relevant collateral agreement - whether it is the mortgage agreement or pledge agreement. The purpose of such law is to facilitate the way to enforce the collateral and to reduce the burdens of the government and the person.

The method of the auction off the collateral by Thai Asset Management Corporation, Thai Asset Management Corporation is required by the specific law to notify the outstanding balance to the debtor. Should the debtor not completely repay such outstanding debt within one month following the receiving date of such notification, Thai Asset Management Corporation- as the creditor - shall be able to promptly sell and enforce the collateral of such debt by auction off such collateral, in accordance with the method of auction determined by Thai Asset Management Corporation. In addition, the complete auction off the collateral shall be irrevocable for whatsoever reason and by whosoever as well as regardless of the right of Thai Asset Management Corporation to process such auction. The method for auction off the collateral determined for Thai Asset Management Corporation is deemed as another step to develop the method of enforcement the collateral mortgaged under the mortgage agreement, especially for the provision which is determined about the method to enforce the mortgaged collateral regardless of the judicial procedure and without any order of the competent court of jurisdiction.

Such new method of collateral enforcement is determined to facilitate the collateral enforcement that shall bring out the better benefit to the debtor and the creditor since the debt shall cease and terminate at the soonest

Nonetheless, the auction off the collateral by the way of Thai Asset Management Corporation still has some defects in pursuant that such auction is solely and absolutely proceeded by Thai Asset Management Corporation as the absolute creditor which may be unfair for the debtor and such process still lacks off the clearly practical regulation which is enforceable. In addition, should the debtor not agree to one of the process and the debtor may object to such process such as the objection by the debtor for the outstanding debt which is determined by the creditor and informed the debtor prior to the enforcement of the mortgage - if such determination of outstanding debt is inaccurate, the debtor is able to object or not ; if being able to do - how the benefit or outcome thereof should be . Other than such problem, there may be some problem about the process, method of auction, the designation of the seller by auction as well as the auction process, those has entitled the debtor to make an objection or not; or the right to demand for any damages suffered by the damaged person in pursuant to the miss-auction, such miss-auction is able to be revoked or not and if it is revocable; how to proceed in order to revoke - this process is different from the auction with the judicial order which the damaged person shall be protected by the law and there have been a clearly control process.

The method of auction off the mortgaged collateral by the way of non - judicial foreclosure is acceptable and successfully practicable in many

foreign countries *e.g.* in California State and Oregon State of the United States of America. The process of non-judicial foreclosure in both States entitles the creditor and debtor to select the most efficiency practicable method for auction off the mortgaged collateral which such method is selectable by the debtor and the creditor by the way of the most beneficial and the selected method shall be finally effective. The creditor and the debtor shall respect to all the process lawfully determined and such auction shall be legally protected.

Therefore, from the study and scrutinize of the auction off mortgaged collateral by Thai Asset Management Corporation, the writer has found that the auction off the mortgaged collateral without the judicial process should be able to support the national economic development and it facilitates method of auction. Nonetheless, such the method is one of the better method of auction off the mortgaged collateral but there still have been some defect on such method and there have no the regulation clearly enough for enforcement that may cause the unfairness to the debtor. Thus, the government should clearly determine the regulation for practice on the auction off the mortgaged collateral by the way of non-judicial procedure, by enacting of the regulations therefor and entitling the relevant party to select the method of collateral enforcement. Should the relevant party selects the method of auction with judicial procedure - how is the method of auction and should the relevant party selects the method of auction without judicial procedure - how the relevant party should do and what is the legal practice for such process that shall cause the faster and better way for enforcement of the mortgaged collateral in order to repay the outstanding debt and also being able to reduce the quantity of the court cases; if such process is publicly acceptable, it should facilitate and be fair as well as satisfactory to all the relevant parties.