

บทคัดย่อ

การซื้อขายอสังหาริมทรัพย์จากการบังคับคดี เป็นรูปแบบหนึ่งของสัญญาซื้อขายที่มีลักษณะพิเศษแตกต่างจากสัญญาซื้อขายทั่วไป เนื่องจากสัญญาซื้อขายอสังหาริมทรัพย์จากการบังคับคดีต้องกระทำด้วยวิธีขายทอดตลาดโดยเจ้าพนักงานบังคับคดีเท่านั้น และเป็นส่วนหนึ่งของการบังคับคดีทางแพ่งเพื่อนำเงินที่ได้จากการขายทอดตลาดชำระหนี้ตามหมายบังคับคดีให้แก่เจ้าหนี้ตามคำพิพากษา การขายทอดตลาดต้องดำเนินการตามประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ว่าด้วยขายทอดตลาด มาตรา 509-517 กฎกระทรวง ซึ่งปัจจุบันยังไม่มีกฎกระทรวงว่าด้วยการขายทอดตลาดจากการบังคับคดี และข้อกำหนดของศาลซึ่งระบุไว้ในคำสั่งอนุญาตให้ขายทรัพย์สิน เนื่องจากกฎหมายที่บัญญัติอยู่ยังไม่มียกเว้นแต่เพียงพอที่เจ้าพนักงานบังคับคดีใช้ในทางปฏิบัติ จึงมีระเบียบภายในของทางราชการ อันได้แก่ ระเบียบกระทรวงยุติธรรมว่าด้วยการบังคับคดีของเจ้าพนักงานบังคับคดี พ.ศ. 2522 คำสั่งกรมบังคับคดี เพื่อให้การขายทอดตลาดจากการบังคับคดีเป็นไปด้วยความเรียบร้อยและมีประสิทธิภาพ ดังนั้นเจ้าหนี้ตามคำพิพากษา ลูกหนี้ตามคำพิพากษา ผู้มีส่วนได้เสียในวิธีการบังคับคดีและการขายทอดตลาด ผู้เข้าผู้ราคา หรือบุคคลอื่นใดที่เกี่ยวข้องจำต้องศึกษาทั้งกฎหมายที่เกี่ยวข้องและระเบียบภายในดังกล่าวเพื่อให้ทราบสิทธิและภาระหน้าที่ของตนตามกฎหมาย อย่างไรก็ตามเนื่องจากบทบัญญัติแห่งกฎหมายที่มีอยู่ยังไม่มียกเว้นแต่เพียงพอที่ใช้กับการขายทอดตลาดจากการบังคับคดีเป็นการเฉพาะ จึงมีการนำคดีสู่ศาลเพื่อให้ศาลชี้ขาดและก่อให้เกิดแนวคำพิพากษาฎีกาที่ใช้เป็นบรรทัดฐานเรื่อยมาจนถึงปัจจุบัน

วิทยานิพนธ์ฉบับนี้มุ่งศึกษาถึงปัญหาที่เกิดจากการซื้อขายอสังหาริมทรัพย์จากการบังคับคดีตามลำดับขั้นตอนของการขายทอดตลาดดังนี้

(1) ปัญหาที่เกิดขึ้นก่อนการเกิดสัญญา

เนื่องจากการขายทอดตลาดเป็นการขายต่อสาธารณชนทั่วไป จึงจำเป็นต้องมีคำโฆษณาบอกขายเพื่อประกาศให้รับทราบถึงกำหนดวันเวลา ข้อมูลของอสังหาริมทรัพย์ที่จะทำการขาย เงื่อนไขในการเข้าผู้ราคา ซึ่งเจ้าพนักงานบังคับคดีได้จัดทำคำโฆษณาบอกขายในรูปแบบ “ประกาศเจ้าพนักงานบังคับคดี กรมบังคับคดี เรื่อง ขายทอดตลาด...” เพื่อเผยแพร่ให้บุคคลทั่วไปรับทราบข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ของลูกหนี้ตามคำพิพากษาที่จะทำการขายทอดตลาด ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ได้กำหนดให้ผู้ซื้อต้องทำตามคำโฆษณาบอกขาย และตามความข้ออื่นๆ ที่ผู้ทอดตลาดได้แถลงก่อนการเข้าผู้ราคาแต่ละรายการ กรณีมีปัญหาว่าคำโฆษณาบอกขาย และ

ข้อความผู้ทอดตลาดได้แถลงก่อนการเข้าสู่ราคาให้ผู้ซื้อปฏิบัติตามนั้นเป็นส่วนหนึ่งของสัญญาซื้อขายอสังหาริมทรัพย์จากการบังคับคดีด้วยหรือไม่ ซึ่งผู้เขียนเห็นว่าทั้งคำโฆษณาบอกขาย และข้อความผู้ทอดตลาดได้แถลงก่อนการเข้าสู่ราคาเป็นส่วนหนึ่งของสัญญา มีผลผูกพันเจ้าพนักงานบังคับคดีในฐานะผู้ทอดตลาดและผู้ขายอสังหาริมทรัพย์แทนลูกหนี้ตามคำพิพากษาและผู้พ้นผู้ซื้อในขณะเดียวกัน

(2) ปัญหาที่เกิดขึ้นขณะเกิดสัญญา

การซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ทั่วไปต้องทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ มิฉะนั้นตกเป็นโมฆะ แต่การซื้อขายอสังหาริมทรัพย์จากการบังคับคดีเป็นการซื้อขายที่มีลักษณะพิเศษยิ่งกว่าอสังหาริมทรัพย์ทั่วไป เพื่อให้การขายทอดตลาดโดยเจ้าพนักงานบังคับคดีเป็นไปด้วยความศักดิ์สิทธิ์ แสดงออกซึ่งอำนาจแห่งรัฐในการโอนกรรมสิทธิ์ให้แก่ผู้ซื้อ และคุ้มครองผู้ซื้อจากการขายทอดตลาดตามคำสั่งศาล ผู้เขียนเห็นว่าไม่จำเป็นต้องทำตามแบบที่กำหนดไว้ในมาตรา 456 แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์แต่ประการใด เมื่อการขายทอดตลาดบริบูรณ์กรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์โอนไปยังผู้ซื้อทันที

ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 512 ได้กำหนดห้ามผู้ขายเข้าสู่ราคาหรือใช้ให้ผู้หนึ่งผู้ใดเข้าสู่ราคา เว้นแต่จะได้แถลงไว้โดยเฉพาะในคำโฆษณาบอกขายว่าผู้ขายจะเข้าสู่ราคา ลูกหนี้ตามคำพิพากษาผู้เป็นเจ้าของอสังหาริมทรัพย์ที่ขายจะแถลงไว้โดยเฉพาะในคำโฆษณาบอกขายเพื่อเข้าสู่ราคาตามหลักกฎหมายดังกล่าวได้หรือไม่นั้นยังคงมีความเห็นที่แตกต่างในทางวิชาการ ผู้เขียนเห็นว่าบทบัญญัติดังกล่าวมุ่งใช้บังคับเฉพาะการขายทอดตลาดโดยผู้ขายสมัครใจที่จะขายเท่านั้น ในกรณีการขายทอดตลาดแบบบังคับให้ผู้ขายขายทรัพย์สินเพื่อชำระหนี้ นั้น ไม่ควรให้สิทธิผู้ขายเข้าสู่ราคาในอสังหาริมทรัพย์ของตนเอง

กรณีเจ้าพนักงานบังคับคดีเลื่อนการขายทอดตลาดเนื่องจากผู้ส่วนได้เสียในการขายทอดตลาดคัดค้านราคาที่สมควรขายว่ามีจำนวนต่ำเกินไปสมควร ทำให้ผู้เสนอราคาสูงสุดต้องผูกพันกับราคาที่เสนอเป็นเวลา 30 วันตามมาตรา 309 ทวิแห่งประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง แต่มาตรา 509 แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์กำหนดให้ ผู้เข้าสู่ราคาจะถอนคำสู่ราคาในเวลาใดก็ได้ก่อนผู้ทอดตลาดแสดงความตกลงด้วยการเคาะไม้ขายทอดตลาด ผู้เขียนเห็นว่าเมื่อมีบทบัญญัติเรื่องการผูกพันราคาอันเนื่องจากการขายทอดตลาดจากการบังคับคดีไว้เป็นการเฉพาะแล้ว ผู้ผูกพันราคาจะถอนคำเสนอราคาในระยะเวลาที่ตนผูกพันอยู่ไม่ได้

(3) ปัญหาการเพิกถอนการขายทอดตลาด

การเพิกถอนการขายทอดตลาดเกิดได้ทั้งจากเหตุเจ้าพนักงานบังคับคดีดำเนินการบังคับคดีฝ่าฝืนกฎหมาย หรือขายทอดตลาดในราคาต่ำเกินสมควร เป็นเหตุให้มีการยื่นคำร้องต่อศาลเพื่อเพิกถอนการขายทอดตลาดได้ ซึ่งกำหนดเวลาตามกฎหมายที่ใช้ในการเพิกถอนการขายทอดตลาดนั้นไม่มีกำหนดเวลาที่ระบุได้แน่นอนชัดเจน ผู้เขียนว่าควรกำหนดระยะเวลาอย่างชัดเจนเพื่อให้ผู้ซื้อมั่นใจได้ว่าอสังหาริมทรัพย์ที่ตนซื้อได้จะไม่มี การเพิกถอนการขายทอดตลาดในภายหลังและส่งผลให้ประชาชนสนใจซื้ออสังหาริมทรัพย์จากการบังคับคดีมากขึ้นด้วย นอกจากนี้เหตุแห่งการเพิกถอนการขายทอดตลาดอาจเกิดจากความสำคัญผิดของผู้ซื้อได้

(4) ปัญหาการบังคับตามสัญญา

ปัจจุบันการซื้อขายอสังหาริมทรัพย์จากการบังคับคดีกำหนดให้เป็นหน้าที่ของผู้ซื้อในการขับไล่ลูกหนี้ตามคำพิพากษาและบริวารที่อยู่อาศัยออกจากอสังหาริมทรัพย์เองโดยยื่นคำร้องต่อศาลเพื่อขอออกคำบังคับโดยไม่ต้องฟ้องเป็นคดีใหม่ ซึ่งผู้เขียนเห็นว่าเจ้าพนักงานบังคับคดีมีหน้าที่ในการส่งมอบการครอบครองและสามารถใช้อำนาจตามกฎหมายส่งมอบการครอบครองให้แก่ผู้ซื้อได้

ปัญหาในการจดทะเบียนสิทธินิติกรรมโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุด ณ สำนักงานที่ดินจำต้อง มีหนังสือรับรองการปลดหนี้ที่เกิดจากค่าใช้จ่ายตามมาตรา 18 พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 ซึ่งเป็นค่าภาระส่วนกลาง พนักงานเจ้าหน้าที่จึงจะดำเนินการจดทะเบียนให้ตามมาตรา 29 วรรคสองแห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 ทำให้นิติบุคคลอาคารชุดใช้ช่องทางดังกล่าวเรียกเก็บค่าใช้จ่ายดังกล่าวจากผู้ซื้ออสังหาริมทรัพย์จากการบังคับคดีแทนที่จะฟ้องบังคับคดีเอา กับลูกหนี้ตามคำพิพากษาหรือยื่นขอบูรณสิทธิเข้ามาในคดีที่เจ้าพนักงานบังคับคดีทำการขายทอดตลาด ซึ่งไม่เป็นไปตามเจตนารมณ์ของกฎหมายและไม่เป็นธรรมแก่ผู้ซื้อ ดังนั้นผู้เขียนว่าไม่ควรนำหลักการในมาตรา 29 วรรคสองแห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 มาใช้กับการซื้อขายอสังหาริมทรัพย์จากการบังคับคดี