

สารบัญ

	หน้า
บทคัดย่อ.....	(1)
กิตติกรรมประกาศ.....	(8)
บทที่	
1. บทนำ	1
1. ที่มาและความสำคัญของปัญหา.....	1
2. วัตถุประสงค์ของการศึกษา	5
3. ขอบเขตของการศึกษา	5
4. วิธีการศึกษา	6
5. ประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับ	6
2. หลักการซื้อขายอสังหาริมทรัพย์จากการบังคับคดี	7
1. ลักษณะของสัญญาซื้อขายอสังหาริมทรัพย์จากการบังคับคดี	7
2. องค์ประกอบของสัญญาซื้อขายอสังหาริมทรัพย์จากการบังคับคดี	11
2.1 คู่สัญญา	11
2.2 วัตถุประสงค์	15
2.3 วัตถุประสงค์ของสัญญา	16
2.4 วิธีการแสดงเจตนา	21
3. ความแตกต่างระหว่างสัญญาซื้อขายอสังหาริมทรัพย์จากการบังคับคดีกับสัญญาซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ทั่วไป	40
4. สิทธิหน้าที่และความรับผิดชอบของผู้ทอดตลาด	42
4.1 สิทธิของผู้ทอดตลาด	42
4.2 หน้าที่ของผู้ทอดตลาด	43
4.3 ความรับผิดชอบของผู้ทอดตลาด	44

5. สิทธิหน้าที่และความรับผิดชอบของผู้ซื้อทรัพย์สิน	47
5.1 สิทธิของผู้ซื้อทรัพย์สิน	47
5.2 หน้าที่ของผู้ซื้อทรัพย์สิน	53
5.3 ความรับผิดชอบของผู้ซื้อทรัพย์สิน	55
3. ปัญหาเกี่ยวกับการซื้อสังหาริมทรัพย์จากการบังคับคดี	57
1. ปัญหาที่เกิดขึ้นก่อนการเกิดสัญญา	57
1.1 การโฆษณาขายทอดตลาด	58
1.1.1 ประกาศของเจ้าพนักงานบังคับคดี	60
1.1.2 สื่ออิเล็กทรอนิกส์	62
1.2.3 สื่อสิ่งพิมพ์อื่น	64
2. ปัญหาที่เกิดขึ้นขณะเกิดสัญญา	65
2.1 แบบของสัญญา	68
2.2 สิทธิของลูกหนี้ตามคำพิพากษาผู้เป็นเจ้าของทรัพย์สินในการเข้าสู่ ราคา	71
2.3 สิทธิของผู้ผูกพันราคาในการถอนคำเสนอราคา	72
3. ปัญหาการเพิกถอนการขายทอดตลาด	75
3.1 เหตุของการยื่นคำร้องขอเพิกถอนการขายทอดตลาด	76
3.1.1 เจ้าพนักงานบังคับคดีดำเนินการบังคับคดีฝ่าฝืน กฎหมาย	76
3.1.2 ราคาขายทอดตลาดทรัพย์สินต่ำเกินสมควร	78
3.1.3 เหตุอื่นๆ	85
3.2 ผลของคำสั่งศาล	92
3.2.1 ศาลมีคำสั่งยกคำร้องขอเพิกถอนการขายทอดตลาด	92
3.2.2 ศาลมีคำสั่งเพิกถอนการขายทอดตลาด	93
4. ปัญหาการบังคับตามสัญญา	94
4.1 การส่งมอบสังหาริมทรัพย์ให้แก่ผู้ซื้อ	94
4.1.1 ที่ดินและที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง	95
4.2.2 ห้องชุด	97

4. กฎหมายต่างประเทศและบทวิเคราะห์	104
1. กฎหมายต่างประเทศ.....	104
1.1 ประเทศญี่ปุ่น.....	104
1.1.1 หลักการยึดอสังหาริมทรัพย์	107
1.1.2 ประกาศขายทอดตลาด	107
1.1.3 หลักการขายทอดตลาดอสังหาริมทรัพย์จากการบังคับคดี	108
1.1.4 การโอนกรรมสิทธิ์อสังหาริมทรัพย์จากการบังคับคดี	109
1.1.5 สิทธิของผู้ซื้ออสังหาริมทรัพย์จากการบังคับคดี.....	109
1.2 ประเทศออสเตรเลีย (มลรัฐควีนส์แลนด์).....	109
1.2.1 หลักการยึดอสังหาริมทรัพย์	111
1.2.2 ประกาศขายทอดตลาด	112
1.2.3 หลักการขายทอดตลาดอสังหาริมทรัพย์จากการบังคับคดี	113
1.2.4 การโอนกรรมสิทธิ์อสังหาริมทรัพย์จากการบังคับคดี	115
1.2.5 สิทธิของผู้ซื้ออสังหาริมทรัพย์จากการบังคับคดี.....	117
1.3 ประเทศสหรัฐอเมริกา (มลรัฐอินเดียน่า)	117
1.3.1 หลักการยึดอสังหาริมทรัพย์	118
1.3.2 ประกาศขายทอดตลาด	119
1.3.3 หลักการขายทอดตลาดอสังหาริมทรัพย์จากการบังคับคดี	120
1.3.4 การโอนกรรมสิทธิ์อสังหาริมทรัพย์จากการบังคับคดี	121
1.3.5 สิทธิของผู้ซื้ออสังหาริมทรัพย์จากการบังคับคดี.....	122
2. บทวิเคราะห์.....	122
5. บทสรุปและข้อเสนอแนะ	146
1. บทสรุป.....	146
2. ข้อเสนอแนะ.....	149
บรรณานุกรม	155

ภาคผนวก

ก หนังสือกรรมที่ดิน ที่ มท 0515/ว 22235 ลงวันที่ 8 สิงหาคม 2549.....	163
ข ตัวอย่างประกาศเจ้าพนักงานบังคับคดี กรมบังคับคดี เรื่องขายทอดตลาดที่ดิน.....	165
ค ตัวอย่างประกาศเจ้าพนักงานบังคับคดี กรมบังคับคดี เรื่องขายทอดตลาดที่ดิน พร้อมสิ่งปลูกสร้าง.....	169
ง ตัวอย่างประกาศเจ้าพนักงานบังคับคดี กรมบังคับคดี เรื่องขายทอดตลาดห้องชุด..	173
จ ตัวอย่างหนังสือสัญญาซื้อขาย.....	177
ประวัติการศึกษา.....	181