

## บทที่ 2

### หลักการซื้อขายอสังหาริมทรัพย์จากการบังคับคดี

การซื้อขายอสังหาริมทรัพย์จากการบังคับคดีมีรูปแบบที่แตกต่างจากการซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ทั่วไป เนื่องจากมีลักษณะเป็นทั้งนิติกรรมสัญญาขายทอดตลาดตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ และเป็นการบังคับคดีตามคำพิพากษาหรือคำสั่งตามประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่งในขณะเดียวกัน ดังนั้นผู้ซื้ออสังหาริมทรัพย์ในรูปแบบนี้จำเป็นต้องศึกษากฎหมายทั้งสองฉบับควบคู่กัน เพื่อทราบถึงสิทธิ หน้าที่ ภาระความรับผิดชอบ ความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้นได้จากการซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ประเภทนี้ เนื่องจากหากการซื้อขายอสังหาริมทรัพย์จากการบังคับคดีฝ่าฝืนต่อบทบัญญัติลักษณะใดลักษณะหนึ่ง ผู้มีส่วนได้เสียที่เกี่ยวข้องย่อมใช้สิทธิตามกฎหมายเพิกถอนการขายทอดตลาดนั้นได้ ไม่จำกัดเพียงเฉพาะผู้ซื้อและผู้ขายเท่านั้น ซึ่งย่อมส่งผลกระทบต่อผู้ซื้ออสังหาริมทรัพย์ไม่ทางใดก็ทางหนึ่ง

#### 1. ลักษณะของสัญญาซื้อขายอสังหาริมทรัพย์จากการบังคับคดี

สัญญาซื้อขายทอดตลาดอสังหาริมทรัพย์จากการบังคับคดีเป็นสัญญาซื้อขายประเภทหนึ่งที่เกิดขึ้นเนื่องจากกระบวนการบังคับคดีตามคำพิพากษาหรือคำสั่ง (Execution of Judgments or Orders) โดยศาลเป็นผู้ออกหมายบังคับคดีเพื่อบังคับเจ้าพนักงานบังคับคดีจัดการยึดอายัดทรัพย์สินของลูกหนี้ตามคำพิพากษา หรือทำการอื่นใดโดยอำนาจและหน้าที่ตามกฎหมายของเจ้าพนักงานบังคับคดีนี้มีบัญญัติในมาตรา 278 แห่งประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง ซึ่งให้เจ้าพนักงานบังคับคดีถือเสมือนเป็นเจ้าพนักงานศาลมีอำนาจดังนี้

1. มีอำนาจในฐานะเป็นผู้แทนเจ้าหนี้ตามคำพิพากษาในการรับชำระหนี้หรือทรัพย์สินที่ลูกหนี้นำมาวางและออกไปรับ
2. มีอำนาจยึดหรืออายัดและยึดถือทรัพย์สินของลูกหนี้ตามคำพิพากษาไว้ และนำออกขายทอดตลาด รวมทั้งมีอำนาจจำหน่ายทรัพย์สินหรือเงินรายได้จากการนั้น
3. อำนาจดำเนินวิธีการบังคับทั่วไปตามที่ศาลกำหนดไว้ในหมายบังคับคดี
4. มีอำนาจดำเนินการใดๆ ที่เกี่ยวข้องกับการบังคับคดี

ในการนำอสังหาริมทรัพย์ของลูกหนี้ตามคำพิพากษาออกขายเพื่อนำเงินที่ได้มาชำระหนี้ให้แก่เจ้าหนี้ตามคำพิพากษากระทำได้เพียงวิธีเดียวตามที่กำหนดไว้ในประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง คือ การขายทอดตลาด

ขายทอดตลาด หรือที่เรียกเป็นภาษาอังกฤษว่า Sale by Auction นั้น คำว่า Auction มีรากศัพท์มาจากภาษาละตินว่า Auctio แปลว่า เพิ่มขึ้น (to increase) ในประเทศไทยมีการแปลความหมายของคำว่า Auction ได้ 2 ความหมาย ความหมายแรกหมายถึง การประมูล ประมูล คือ การเสนอราคาแข่งขันในการซื้อหรือขายทรัพย์สิน<sup>1</sup> ความหมายที่สองหมายถึง การขายทอดตลาด ขายทอดตลาดเป็นคำศัพท์ทางกฎหมาย หมายถึง การขายทรัพย์สินที่กระทำโดยเปิดเผยแก่บุคคลทั่วไปด้วยวิธีเปิดโอกาสให้ผู้ซื้อผู้ราคู้กัน ผู้ใดให้ราคาสูงสุดและผู้ทอดตลาดแสดงความตกลงด้วยเคาะไม้หรือด้วยกิริยาอย่างอื่นตามจารีตประเพณีในการขายทอดตลาด ผู้นั้นเป็นผู้ซื้อทรัพย์สินนั้น<sup>2</sup> จากคำจำกัดความข้างต้นแสดงให้เห็นว่า การประมูลคือส่วนหนึ่งในความหมายของการขายทอดตลาดนั่นเอง ซึ่งในอดีตคนไทยเรียกการขายทอดตลาดว่า เลหลัง คำว่าเลหลังนี้เป็นคำไทยได้รับอิทธิพลมาจากโปรตุเกส ซึ่งภาษาโปรตุเกส เรียกว่า เลเลา (leilao)<sup>3</sup>

ในปัจจุบันรูปแบบของการประมูลหรือการขายทอดตลาดมีมากมายหลายรูปแบบ แต่โดยทั่วไปแล้วมีรูปแบบของการประมูลที่เป็นที่ยอมรับกันโดยทั่วไป 4 ประเภท คือ English Auction, Dutch Auction, First Price Sealed-Bid และ Vickrey Auction

English Auction เป็นรูปแบบการประมูลที่คุ้นเคยกันมากที่สุด ในรูปแบบนี้ผู้ขายเปิดโอกาสให้มีการซื้อสินค้าเพียงชิ้นเดียวในช่วงเวลาใดเวลาหนึ่ง โดยทั่วไปการประมูลอาจเริ่มขึ้นจากการตั้งราคาขั้นต่ำในการประมูล หลังจากนั้นผู้เข้าประมูลจะแข่งขันกันในการเสนอราคาที่พร้อมจะซื้อ การประมูลอาจจะสิ้นสุดเมื่อไม่มีผู้เสนอราคาที่สูงขึ้นแล้วหรือหมดเวลาในการประมูล ผู้ชนะการประมูลคือผู้เสนอราคาสูงสุด ผู้ขายสามารถตั้งราคาขั้นต่ำที่พร้อมขายได้ (Reserve Price) หากเมื่อสิ้นสุดการประมูลแล้ว ถ้าราคาของการประมูลสูงสุดยังคงต่ำกว่า Reserve Price ก็อาจจะไม่มีการซื้อขายเกิดขึ้น ราคา Reserve Price สามารถเปิดเผยหรือไม่เปิดเผยก็ได้ การปกปิดราคา Reserve Price เป็นวิธีหนึ่งในการป้องกันการฮั้วราคากันของผู้ประมูล นอกจากนี้

<sup>1</sup> ราชบัณฑิตยสถาน, พจนานุกรม ฉบับราชบัณฑิตยสถาน พ.ศ. 2542, (กรุงเทพมหานคร: บริษัทนานมีบุ๊คส์พับลิเคชั่นส์ จำกัด, 2546), น. 664.

<sup>2</sup> เพ็ญอ่าง, น. 183.

<sup>3</sup> สุขุม สมประสงค์, “การทูตเชิงวัฒนธรรมเบื้องต้น ฉบับปกิณกะ,” สืบค้นจาก [http:// news.thaieurope.net/content/view/578/141/](http://news.thaieurope.net/content/view/578/141/), 9 สิงหาคม 2552.

รูปแบบของ English Auction ยังมีรูปแบบย่อยที่แตกต่างจากรูปแบบโดยทั่วไป เช่น การประมูลในรูปแบบ Open-Bid นั้นคือการที่ราคาประมูลจะเพิ่มสูงขึ้นเรื่อยๆ ทีละน้อย โดยผู้ที่เข้าประมูลต้องแจ้งต่อผู้ดำเนินการว่าต้องการออกจากการประมูล ณ ขณะใดขณะหนึ่ง ผู้ที่ออกจากการประมูลจะไม่สามารถเข้าสู้การประมูลใหม่ได้ ราคาในการประมูลก็จะสูงขึ้นจนกระทั่งเหลือผู้เข้าประมูลคนสุดท้ายซึ่งเป็นผู้ชนะการประมูลไป

Dutch Auction มีจุดกำเนิดมาจากรูปแบบการประมูลดอกไม้ในประเทศฮอลแลนด์ โดยมักใช้กับการประมูลสินค้าที่มีจำนวนมากในครั้งเดียวเพื่อประหยัดเวลา สำหรับรูปแบบดั้งเดิมของการประมูลดอกไม้จะเริ่มจากการกำหนดราคาดอกไม้ที่ต้องการขายไว้ที่ราคาหนึ่งซึ่งมักเป็นราคาที่ค่อนข้างสูงมาก รวมทั้งกำหนดจำนวนดอกไม้ที่ต้องการประมูล เมื่อเริ่มการประมูลราคานี้จะลดต่ำลงเรื่อย ๆ เหมือนกับลักษณะการเดินของเข็มนาฬิกาแต่ทุกขณะที่เข็มนาฬิกาเดินไปหมายถึงราคาของดอกไม้ที่ต่ำลงไปด้วย ผู้เข้าประมูลจะระบุจำนวนดอกไม้ที่ต้องการซื้อ ณ ราคาใดราคาหนึ่งก็ได้ ดังนั้นผู้ที่ชนะการประมูลขณะใดขณะหนึ่งก็จะจ่ายเงินเฉพาะเท่ากับจำนวนที่ระบุ ในขณะที่ผู้ที่ชนะการประมูลภายหลัง ก็จะจ่ายเงินน้อยกว่า การประมูลสิ้นสุดเมื่อดอกไม้หมด นอกจากนี้การซื้อขายดอกไม้ในฮอลแลนด์แล้ว Dutch Auction ยังถูกนำมาใช้ในการซื้อขายหลักทรัพย์ในหลายประเทศหรือในบางประเทศได้มีการใช้ Dutch Auction ในการซื้อขายปลา เช่นที่ประเทศอังกฤษและอิสราเอล

First Price Sealed-Bid เป็นรูปแบบการประมูลแบบปิด ผู้ประมูลไม่สามารถทราบถึงราคาของผู้ร่วมประมูลรายอื่นได้ โดยทั่วไปผู้เข้าประมูลสามารถเสนอราคาได้เพียงครั้งเดียว วิธีประมูลนี้มีส่วนประกอบหลักสองส่วนคือ ระยะเวลาในการเปิดรับการประมูลและกฎเกณฑ์ในการพิจารณาหาผู้ชนะการประมูล ในกรณีที่มีการประมูลสิ่งของเพียงชิ้นเดียว ผู้ชนะการประมูลคือผู้เสนอราคาสูงสุดโดยจ่ายเงินเท่ากับราคาที่เสนอมา แต่ในกรณีที่เป็นการประมูลสิ่งของหลายชิ้นพร้อมกัน ราคาที่เสนอมาจะถูกนำมาเรียงลำดับจากสูงไปต่ำ สิ่งของประมูลจะถูกขายไปตามลำดับจนกระทั่งหมด ผู้ชนะการประมูลจึงไม่จำเป็นต้องจ่ายเงินเท่ากันเสมอไป ในกรณีหลังที่มีการประมูลสิ่งของหลายชิ้นพร้อมกันมีชื่อเรียกอีกอย่างหนึ่งว่า Discriminatory

Vickrey Auction เป็นการประมูลแบบปิดนั่นคือ ผู้เข้าประมูลเสนอราคาในซองประมูลปิด โดยที่ผู้เข้าประมูลแต่ละรายไม่ทราบราคาที่ผู้ประมูลอื่นเสนอมา ผู้ชนะการประมูลคือผู้ที่

เสนอราคาสูงสุด แต่จ่ายเงินจริงเท่ากับราคาที่ถูกเสนอสูงสุดโดยผู้ประมูลอื่น (ราคาสูงเป็นอันดับที่ 2)<sup>4</sup>

เมื่อพิจารณารูปแบบการประมูลหรือการขายทอดตลาดข้างต้น สรุปได้ว่ารูปแบบการประมูลหรือการขายทอดตลาดแบ่งออกได้เป็น 2 ลักษณะใหญ่ดังนี้

1. วิธีการเสนอราคา มี 2 ประเภท คือ การขายทอดตลาดแบบปิด (Sealed bid Auction) ซึ่งผู้เข้าสู่วางราคาแต่ละรายจะไม่สามารถทราบราคาที่เสนอของผู้เข้าสู่วางรายอื่น และการขายทอดตลาดแบบเปิด (Open Auction) วิธีนี้ผู้เข้าสู่วางราคาแต่ละรายสามารถทราบราคาที่เสนอของผู้เข้าสู่วางรายอื่นได้

2. การเพิ่มขึ้นหรือลดลงของราคาที่เสนอ แบ่งได้เป็น 2 ประเภท คือ การขายทอดตลาดแบบเพิ่มราคาขึ้น (English Auction) และการขายทอดตลาดแบบลดราคาลง (Dutch Auction) ซึ่งมักจะใช้กับของสดหรือเสียง่าย

การขายทอดตลาดอสังหาริมทรัพย์จากการบังคับคดีในประเทศไทยเป็นการขายทอดตลาดแบบเปิดด้วยวิธีการเพิ่มขึ้นของราคา ตามแบบของ English Auction ซึ่งเปิดโอกาสให้ผู้เข้าสู่วางราคาสามารถรับทราบราคาที่เพิ่มขึ้นของการเสนอได้ตลอดเวลา ผู้ที่เสนอราคาสูงที่สุดและผู้ทอดตลาดแสดงความตกลงด้วยการเคาะไม้แล้ว บุคคลดังกล่าวนั้นเป็นผู้ที่ซื้อทรัพย์สินได้

ดังนั้นสัญญาซื้อขายทอดตลาดอสังหาริมทรัพย์จากการบังคับคดี จึงมีลักษณะเป็นสัญญาต่างตอบแทน โดยเจ้าพนักงานบังคับคดีผู้มีอำนาจขายทอดตลาดตามประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง โอนกรรมสิทธิ์แห่งอสังหาริมทรัพย์ให้แก่ผู้ซื้อจากการขายทอดตลาด และผู้ซื้อจากการทอดตลาดตกลงว่าจะใช้ราคาอสังหาริมทรัพย์นั้นให้แก่เจ้าพนักงานบังคับคดี

---

<sup>4</sup>เฉลิมศักดิ์ เลิศวงศ์เสถียร, “ประมูลอิเล็กทรอนิกส์ กลยุทธ์ซื้อของตั้งใจ ราคาดังฝัน,” eLeader Thailand, ปีที่ 15, ฉบับที่ 170, น. 131-133 (เมษายน 2546).

## 2. องค์ประกอบของสัญญาซื้อขายอสังหาริมทรัพย์จากการบังคับคดี

องค์ประกอบที่เป็นสาระสำคัญของสัญญาซื้อขายทอดตลาดอสังหาริมทรัพย์จากการบังคับคดี แบ่งเป็น 4 องค์ประกอบหลัก ดังต่อไปนี้

1. คู่สัญญา
2. วัตถุประสงค์
3. วัตถุของสัญญา
4. วิธีการแสดงเจตนา

### 2.1 คู่สัญญา

สัญญาซื้อขายทอดตลาดอสังหาริมทรัพย์จากการบังคับคดีมีคู่สัญญาสองฝ่าย ฝ่ายหนึ่งคือ ผู้ขาย และอีกฝ่ายหนึ่งคือ ผู้ซื้อ

ในด้านของผู้ขาย โดยหลักแล้วผู้ขายต้องเป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์หรือเป็นเจ้าของในทรัพย์สินที่ขาย เนื่องจากเป็นผู้มีอำนาจในการจำหน่ายทรัพย์สินได้ ตามบทบัญญัติในมาตรา 1336 แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ เพื่อโอนกรรมสิทธิ์ให้แก่ผู้ซื้อได้ บุคคลที่ไม่ใช่ผู้ถือกรรมสิทธิ์ย่อมไม่มีอำนาจในการโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่ไม่ใช่ของตน อย่างไรก็ตาม มีเหตุบางกรณีที่สามารถให้อำนาจแก่บุคคลที่ไม่ใช่เจ้าของกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินดำเนินการเกี่ยวกับทรัพย์สินนั้นได้ เช่น การขายทอดตลาดจากการบังคับคดี บุคคลที่มีอำนาจในการขายคือ เจ้าพนักงานบังคับคดี แต่หากตีความในทางกฎหมายเรื่องสิทธิหน้าที่ ความรับผิดชอบ ในทรัพย์สินที่ขายแล้วผู้ขาย ได้แก่ ลูกหนี้ตามคำพิพากษา

เจ้าพนักงานบังคับคดี หมายถึง เจ้าพนักงานในสังกัดกรมบังคับคดีหรือพนักงานอื่นผู้มีอำนาจตามบทบัญญัติแห่งกฎหมายที่ใช้อยู่ในอันที่จะปฏิบัติตามวิธีการที่บัญญัติไว้ในภาค 4 แห่งประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง เพื่อคุ้มครองสิทธิของคู่ความในระหว่างการพิจารณาหรือเพื่อบังคับตามคำพิพากษาหรือคำสั่งและให้หมายความความรวมถึงบุคคลที่จะได้รับมอบหมายจากเจ้าพนักงานบังคับคดีให้ปฏิบัติการแทน ซึ่งเป็นผู้มีอำนาจขายทอดตลาดทรัพย์สินของลูกหนี้ตามคำพิพากษามาตรา 278 แห่งประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง และนอกจากเจ้าพนักงานบังคับคดีเป็นผู้มีอำนาจในการนำทรัพย์สินของลูกหนี้ตามคำพิพากษาออกขายแล้ว เจ้าพนักงานบังคับคดียังทำหน้าที่เป็นผู้ทอดตลาดอีกด้วย

ในด้านของผู้ซื้อ คือ ผู้เข้าสู่ราคาที่เสนอราคาสูงสุดในการขายทอดตลาดและเจ้าพนักงานบังคับคดีได้เคยไม่ขายให้แก่บุคคลนั้น ผู้ซื้อสังหาริมทรัพย์จากการบังคับคดีอาจเป็นบุคคลธรรมดาหรือนิติบุคคลก็ได้ที่มีความสามารถในการทำนิติกรรมตามกฎหมาย ยกเว้นบุคคลดังต่อไปนี้

1. ผู้ทอดตลาด มาตรา 511 แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์บัญญัติว่า “ท่านห้ามมิให้ผู้ทอดตลาดเข้าสู่ราคาเอง หรือใช้ให้ผู้อื่นใดเข้าสู่ราคา ในการทอดตลาดซึ่งตนเป็นผู้อำนวยการเอง” ผู้ทอดตลาดตามมาตรานี้ได้แก่เจ้าพนักงานบังคับคดี และถึงแม้ว่าผู้ทอดตลาดได้แถลงไว้โดยเฉพาะในคำโฆษณาบอกขายทอดตลาดว่าผู้ทอดตลาดถือสิทธิที่จะเข้าสู่ราคาก็ไม่สามารถทำได้เช่นกัน

2. ผู้ขาย มาตรา 512 แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์บัญญัติว่า “ท่านมิให้ผู้ขายเข้าสู่ราคาเอง หรือใช้ให้ผู้อื่นใดเข้าสู่ราคา เว้นแต่จะได้แถลงไว้โดยเฉพาะในคำโฆษณาบอกขายทอดตลาดนั้นว่าผู้ขายถือสิทธิที่จะเข้าสู่ราคาด้วย” คำว่าผู้ขายตามมาตรานี้หมายถึงลูกหนี้ตามคำพิพากษาผู้เป็นเจ้าของทรัพย์สินที่ขาย เมื่อพิจารณาจากลักษณะของสัญญาซื้อขาย ผู้ซื้อและผู้ขายเป็นบุคคลเดียวกันผลประโยชน์ที่เกิดขึ้นย่อมขัดแย้งกันเอง กล่าวคือ ในฝั่งผู้ขายย่อมต้องการขายทรัพย์สินในราคาสูง ในฝั่งผู้ซื้อก็ย่อมต้องการซื้อในราคาต่ำ กฎหมายมาตราดังกล่าวจึงกำหนดห้ามมิให้ผู้ขายเข้าสู่ราคา แต่หากได้แถลงไว้โดยเฉพาะในคำโฆษณาบอกขายทอดตลาดว่าผู้ขายประสงค์จะเข้าสู่ราคา ผู้ขายจึงมีสิทธิเข้าสู่ราคาได้

อย่างไรก็ตามกรณียังคงมีปัญหาว่าลูกหนี้ตามคำพิพากษาผู้เป็นเจ้าของทรัพย์สินที่ขายมีสิทธิเข้าสู่ราคาหรือไม่ หากได้แถลงไว้โดยเฉพาะในคำโฆษณาบอกขายทอดตลาด ซึ่งเป็นประเด็นศึกษาในวิทยานิพนธ์ฉบับนี้

กรณีผู้ถือกรรมสิทธิ์ร่วมในทรัพย์สินที่ถูกนำออกขายทอดตลาดแต่มิได้เป็นลูกหนี้ตามคำพิพากษาสสามารถเข้าสู่ราคาได้ เมื่อซื้อทรัพย์สินได้สามารถขอใช้สิทธิหักส่วนได้ใช้แทนเพื่อชำระเงินค่าซื้อทรัพย์สินในส่วนของผู้ถือกรรมสิทธิ์คนอื่น ส่วนเจ้าหนี้ตามคำพิพากษาไม่ใช่ผู้ขายเช่นเดียวกัน

ย่อมจะเข้าสู่ราคาเองหรือใช้ให้บุคคลอื่นเข้าสู่ราคาได้<sup>5</sup>

นอกจากผู้ซื้อและผู้ขายที่เป็นคู่สัญญากันในการซื้อขายแล้ว ยังมีบุคคลอื่นที่เกี่ยวข้องกับการเกิดของสัญญาซื้อขาย เนื่องจากเป็นการขายทอดตลาดและเป็นการบังคับคดีในขณะเดียวกัน ดังต่อไปนี้

1. ผู้ทอดตลาด (Auctioneer) คือคนกลางที่ผู้ขายได้เอาทรัพย์สินมาให้ทำการทอดตลาด<sup>6</sup> ในการซื้อขายอสังหาริมทรัพย์จากการบังคับคดี ผู้ทอดตลาดต้องเป็นเจ้าพนักงานบังคับคดี เจ้าพนักงานบังคับคดี หมายถึง เจ้าพนักงานในสังกัดกรมบังคับคดี หรือพนักงานอื่นผู้มีอำนาจตามบทบัญญัติแห่งกฎหมายที่ให้อยู่ในอันที่จะปฏิบัติตามวิธีการที่บัญญัติไว้ในภาค 4 แห่งประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง เพื่อคุ้มครองสิทธิของคู่ความในระหว่างการศึกษาหรือเพื่อบังคับตามคำพิพากษาหรือคำสั่ง และให้หมายรวมถึงบุคคลที่ได้รับมอบหมายจากเจ้าพนักงานบังคับคดีให้ปฏิบัติการแทน<sup>7</sup> แต่เดิมเจ้าพนักงานบังคับคดีเป็นเจ้าพนักงานศาล ต่อมาเมื่อมีการแยกศาลออกจากกระทรวงยุติธรรมโดยให้กรมบังคับคดีมาสังกัดในกระทรวงยุติธรรมไม่ได้สังกัดศาลยุติธรรมจึงทำให้ต้องมีการแก้ไขให้เป็นไปตามความหมายข้างต้น นอกจากนี้ได้มีการเพิ่มเติมให้ภาคเอกชนเข้ามาดำเนินการในฐานะเจ้าพนักงานบังคับคดีได้ในบางกระบวนการของการบังคับคดีอีกด้วย

2. ผู้เข้าสู่ราคา (Bidder) คือบุคคลที่เข้าเสนอราคาในการซื้อต่อผู้ทอดตลาด ผู้เข้าสู่ราคาไม่จำเป็นต้องมีจำนวนตั้งแต่ 2 รายขึ้นไป แม้มีผู้เข้าสู่ราคาเพียงรายเดียว เจ้าพนักงานบังคับ

---

<sup>5</sup> คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 3188/2531 “การขายทอดตลาดทรัพย์สินที่ยึดซึ่งเป็นของจำเลยผู้เป็นลูกหนี้ตามคำพิพากษานั้น เจ้าพนักงานบังคับคดีเป็นผู้ขายตามคำสั่งศาล โจทก์ซึ่งเป็นผู้ชนะคดีมิใช่เป็นผู้ขาย จึงไม่ต้องห้ามมิให้เข้าสู่ราคาตามมาตรา 512 แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์”.; คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 337/2532 “ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 512 ที่ห้ามมิให้ผู้ขายเข้าสู่ราคาเองหรือใช้ ให้ผู้หนึ่งผู้ใดเข้าสู่ราคานั้น หมายถึงผู้เป็นเจ้าของทรัพย์สินที่นำออกขายทอดตลาดจะเข้าสู่ราคาเอง หรือใช้ ให้ผู้หนึ่งผู้ใดเข้าสู่ราคามีได้ โจทก์มิได้เป็นเจ้าของทรัพย์สินที่ขายทอดตลาด แต่เป็นเพียงเจ้าหนี้ตามคำพิพากษา โจทก์ย่อมจะเข้าสู่ราคาเองหรือให้บุตรภริยาหรือญาติของตน เข้าสู่ราคาได้”.

<sup>6</sup> เดือน จิตรกร, คำบรรยายประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ว่าด้วยเอกเทศสัญญาซื้อขาย แลกเปลี่ยน ให้เช่าทรัพย์สิน เช่าซื้อ, (พระนคร: โรงพิมพ์มณฑลการพิมพ์, 2510), น. 91.

<sup>7</sup> มาตรา 1 (14) แห่งประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง.

คดีก็สามารถดำเนินการทอดตลาดได้<sup>๘</sup> ผู้เข้าสู่วราคารับเป็นบุคคลภายนอกที่มีส่วนได้เสียในการบังคับคดีซึ่งมีสิทธิร้องขอให้ศาลเพิกถอนการขายทอดตลาดได้ตามประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง มาตรา 296 (คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 2422/2545) เฉพาะกรณีที่ส่งผลกระทบต่อผู้เข้าสู่วราคารับ เช่น ผู้เข้าสู่วราคารับว่าเจ้าพนักงานบังคับคดีสมยอมกับโจทก์และผู้ซื้อโดยมีพฤติการณ์ที่ไม่สุจริตและฝ่าฝืนต่อประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่งลักษณะการบังคับคดีตามคำพิพากษาหรือคำสั่งเป็นเหตุให้ผู้เข้าสู่วราคารับต้องเสียหายเสียโอกาสในการเสนอราคาให้สูงขึ้น

3. ผู้มีส่วนได้เสียในการบังคับคดี (Interested Person) คือ บุคคลที่เกี่ยวข้องกับการบังคับคดีตามมาตรา 280 แห่งประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง และตามบทบัญญัติมาตราอื่น ๆ ในกฎหมายฉบับดังกล่าว ผู้มีส่วนได้เสียในการบังคับคดีตามมาตรา 280 แห่งประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง ได้แก่

เจ้าหนี้ตามคำพิพากษา คือ บุคคลผู้มีอำนาจร้องขอให้ทำการบังคับคดีเมื่อลูกหนี้ตามคำพิพากษามีได้ปฏิบัติตามคำพิพากษาหรือคำสั่งของศาลทั้งหมดหรือบางส่วน ทั้งนี้ตามบทบัญญัติมาตรา 271 แห่งประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง

ลูกหนี้ตามคำพิพากษา คือ บุคคลซึ่งเป็นฝ่ายแพ้คดีและต้องถูกบังคับคดีตามคำพิพากษาหรือคำสั่งของศาลเมื่อลูกหนี้ตามคำพิพากษาไม่ปฏิบัติตามคำพิพากษาหรือคำสั่งของศาลทั้งหมดหรือแต่บางส่วน ลูกหนี้ตามคำพิพากษาอาจถูกเจ้าหนี้ตามคำพิพากษาร้องขอต่อศาลเพื่อออกหมายบังคับคดีตั้งเจ้าพนักงานบังคับคดีดำเนินการบังคับคดีเอาทรัพย์สินของลูกหนี้ตามคำพิพากษา

บุคคลอื่นซึ่งชอบที่จะใช้สิทธิอันได้จดทะเบียนไว้โดยชอบ หรือที่ได้ยื่นคำร้องขอตามที่บัญญัติไว้ในมาตรา 288, 289 และ 290 แห่งประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง อันเกี่ยวกับทรัพย์สินหรือสิทธิเรียกร้องเช่นว่ามานั้น เว้นแต่คำร้องขอถูกยกในชั้นที่สุด ผู้ซึ่งจดทะเบียนสิทธิไว้โดยชอบได้แก่ บุคคลซึ่งมีสิทธิต่างๆ ที่เป็นทรัพย์สิน เช่น สิทธิเก็บกิน สิทธิอื่น ยกตัวอย่างเช่น ผู้เช่าอสังหาริมทรัพย์เกินกว่า 3 ปี และจดทะเบียนการเช่าไว้ ย่อมมีส่วนได้เสียในอสังหาริมทรัพย์ของลูกหนี้ตามคำพิพากษาถูกยึด แต่สิทธิและหน้าที่ตามมาตรา 281 แห่งประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่งนี้ ถูกจำกัดห้ามมิให้ป้องกันขัดขวางการบังคับคดี แต่ยอมใช้สิทธิของตนในการเก็บกิน

---

<sup>๘</sup> คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 3188/2531 “การขายทอดตลาดทรัพย์สินของลูกหนี้ตามคำพิพากษา กฎหมายมิได้บัญญัติให้ต้องมีผู้เข้าแข่งขันกันในการประมูลราคา แม้จะมีผู้ซื้อทรัพย์สินเข้าสู่วราคารับเพียงรายเดียว เจ้าพนักงานบังคับคดีก็ดำเนินการขายทอดตลาดต่อไปได้โดยชอบ ไม่จำเป็นต้องรอให้มีผู้ประมูลราคารายอื่นเข้ามาแข่งขันก่อน”.

หรืออยู่ในอสังหาริมทรัพย์ที่ถูกยึดเพราะอำนาจการเช่า<sup>9</sup> นอกจากนี้แนวปฏิบัติเกี่ยวกับการยึดทรัพย์ ชับไล่ รื้อถอน และจำหน่ายทรัพย์สิน ของกรมบังคับคดี ฉบับลงวันที่ 23 กรกฎาคม 2551 ข้อ 21.13 ได้กำหนดให้ บุคคลดังต่อไปนี้เป็นผู้มีส่วนได้เสียในการบังคับคดี (ก) ผู้ร้องขอชำระหนี้ บุริมสิทธิหรือผู้ร้องขอเฉลี่ยทรัพย์ที่ได้ยื่นคำร้องดังกล่าวและอยู่ระหว่างการพิจารณาของศาล (ข) ผู้รับจ้างของซึ่งแถลงให้ขายทรัพย์ที่ยึดไว้โดยปลอดการจำนอง หากแต่มีได้ยื่นบุริมสิทธิต่อศาล (ค) ผู้ถือกรรมสิทธิ์ร่วม

บุคคลตามมาตรา 57 (1) แห่งประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง ที่ยื่นคำร้อง สอดเข้าเป็นคู่ความในชั้นบังคับคดี เช่น ผู้รับโอนสิทธิเรียกร้องในหนี้ตามคำพิพากษาของเจ้าหนี้ ตามคำพิพากษา ผู้ซื้อสิทธิเรียกร้องตามคำพิพากษาในการขายทอดตลาด (คำพิพากษาฎีกาที่ 1654/2549, 1643/2549, 3044/2545) หรือบุคคลอื่นใดที่มีสิทธิเรียกร้องเกี่ยวเนื่องด้วยการบังคับคดีตามคำพิพากษาหรือคำสั่ง

บุคคลผู้เกี่ยวข้องในการบังคับคดีอีกบุคคลหนึ่งได้แก่ ศาล หมายถึงศาลที่มีอำนาจในการบังคับคดีตามมาตรา 302 แห่งประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง ได้แก่ ศาลชั้นต้นที่ได้พิจารณาและชี้ขาดตัดสินคดี และหมายความรวมถึง ศาลชั้นต้นที่ศาลอุทธรณ์หรือศาลฎีกาให้พิจารณาคดีใหม่ในกรณีที่ศาลอุทธรณ์หรือศาลฎีกาแล้วแต่กรณีมีคำสั่งให้ส่งคดีนั้นไปให้ศาลชั้นต้นอื่นที่มีได้มีคำพิพากษาหรือมีคำสั่งในครั้งแรก เพื่อให้การพิจารณาและพิพากษาใหม่ตามมาตรา 243 (2) และ (3) แห่งประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง

## 2.2 วัตถุประสงค์

วัตถุประสงค์หรือเป้าหมายของสัญญาซื้อขาย ได้บัญญัติไว้อย่างชัดเจนในบทบัญญัติของมาตรา 453 แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ นั่นก็คือ การโอนกรรมสิทธิ์ และการชำระราคา ซึ่งจากวัตถุประสงค์ดังกล่าวนี้ หากพิจารณาในทางทฤษฎีแล้วจะเห็นว่ามีลักษณะของวัตถุประสงค์ตามทฤษฎีภาวะวิสัย (objective theory) กล่าวคือ เป็นวัตถุประสงค์ที่มีได้ขึ้นอยู่กับตัวคู่สัญญาแต่ขึ้นอยู่กับตัวสัญญานั้นเอง ดังนั้น ไม่ว่าสัญญาซื้อขายจะเกิดขึ้นเพื่อซื้อขายทรัพย์สินใดๆ ก็ตาม เป้าหมายหรือวัตถุประสงค์นี้ก็คือการโอนกรรมสิทธิ์และการชำระราคา

<sup>9</sup> ประจักษ์ พุทธิสมบัติ, คำบรรยายประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่งภาคบังคับคดี, (กรุงเทพมหานคร: บริษัท มีสมบัติ จำกัด, 2551), น. 445.

เสมอไม่มีเปลี่ยนแปลง<sup>10</sup> และเมื่อพิจารณาวัตถุประสงค์ตามทฤษฎีอัตวิสัย (subjective theory) ที่มีส่วนร่วมของคู่สัญญาแล้ว วัตถุประสงค์ดังกล่าวคือ การซื้อขายจากการบังคับคดีนี้เกิดขึ้นเพื่อนำเงินที่ได้จากการขายทอดตลาดไปชำระหนี้ให้แก่เจ้าหนี้ตามคำพิพากษาในคดีนั่นเอง

## 2.3 วัตถุประสงค์ของสัญญา

วัตถุประสงค์ของสัญญาซื้อขาย ได้แก่ อสังหาริมทรัพย์ตามมาตรา 139 แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ซึ่งแยกออกได้ดังนี้

1. ที่ดิน ซึ่งเจ้าของมีกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครอง
2. ทรัพย์อันติดอยู่กับที่ดินมีลักษณะเป็นการถาวร
3. ทรัพย์อันประกอบเป็นอันเดียวกับที่ดิน
4. ทรัพย์สิทธิอันเกี่ยวกับทรัพย์ตาม 1-3

นอกจากนี้ แล้วยังมีอสังหาริมทรัพย์ประเภทห้องชุด ตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 ซึ่งมีรูปแบบการถือกรรมสิทธิ์ที่แตกต่างจากอสังหาริมทรัพย์อื่น คือ ผู้ที่มีกรรมสิทธิ์ในห้องชุดนั้น หรือที่เรียกว่ากรรมสิทธิ์ในทรัพย์ส่วนบุคคล จะมีกรรมสิทธิ์ร่วมในทรัพย์ส่วนกลางตามอัตราส่วนระหว่างราคาห้องชุดแต่ละห้องชุดกับราคารวมของห้องชุดทั้งหมดในอาคารชุดนั้นในขณะที่ยังจดทะเบียนอาคารชุด ตามมาตรา 14 พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 และบางอาคารชุดยังกำหนดให้มีกรรมสิทธิ์ในทรัพย์ส่วนบุคคลที่อยู่นอกห้องชุดอีกด้วย ตัวอย่างกรรมสิทธิ์ในทรัพย์ส่วนบุคคลที่อยู่นอกห้องชุด ได้แก่ พื้นที่ระเบียง พื้นที่จัดสวน พื้นที่จอดรถ เป็นต้น ทรัพย์ส่วนกลางที่เป็นอสังหาริมทรัพย์นี้ไม่อาจถูกฟ้องบังคับขายทอดตลาดแยกจากทรัพย์ส่วนบุคคลได้ตามมาตรา 16 พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 ซึ่งบัญญัติไว้ว่า “ทรัพย์ส่วนกลางที่เป็นอสังหาริมทรัพย์จะถูกฟ้องให้แบ่งแยกบังคับจำนอง หรือบังคับให้ขายทอดตลาด แยกจากทรัพย์ส่วนบุคคลมิได้”

อสังหาริมทรัพย์บางประเภทไม่อาจทำการซื้อขายจากการบังคับคดีได้เนื่องจากมีกฎหมายบัญญัติห้ามยึดหรือโอนไว้ ดังนั้นแม้เจ้าพนักงานบังคับคดีจะทำการขายทอดตลาดไป ผู้

---

<sup>10</sup> ศนันท์กรณ (จำปี) โสติพันธ์, คำอธิบายกฎหมายลักษณะซื้อขาย แลกเปลี่ยน ให้พร้อมคำอธิบายในส่วนพระราชบัญญัติว่าด้วยข้อสัญญาที่ไม่เป็นธรรม พ.ศ. 2540 และกฎหมายใหม่ที่เกี่ยวข้อง, พิมพ์ครั้งที่ 4 (กรุงเทพมหานคร: บริษัท สำนักพิมพ์วิญญูชน จำกัด, 2550), น. 58.

ซื้อก็ไม่ได้กรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์นั้น การซื้อขายที่เกิดขึ้นเป็นโมฆะเนื่องจากวัตถุประสงค์ของสัญญาต้องห้ามขัดแย้งโดยกฎหมาย ตามมาตรา 150 แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ และทรัพย์สินดังกล่าวมิได้อยู่ในความรับผิดชอบแห่งการบังคับคดี ตามมาตรา 285 (4) แห่งประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง ซึ่งมีหลักว่า ทรัพย์สินของลูกหนี้ตามคำพิพากษาดังต่อไปนี้ ย่อมไม่อยู่ในความรับผิดชอบแห่งการบังคับคดี ได้แก่ ทรัพย์สินของลูกหนี้ตามคำพิพากษาที่โอนกันไม่ได้ตามกฎหมาย หรือตามกฎหมายย่อมไม่อยู่ในความรับผิดชอบแห่งการบังคับคดี อสังหาริมทรัพย์ที่กฎหมายห้ามยึดหรือโอน เช่น

1. ทรัพย์สินนอกพาณิชย์ ตามมาตรา 143 แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ทรัพย์สินนอกพาณิชย์ หมายความว่า ทรัพย์สินที่ไม่สามารถถือเอาได้และทรัพย์สินที่โอนแก่กันมิได้โดยชอบด้วยกฎหมาย ทรัพย์สินที่โอนแก่กันมิได้โดยชอบด้วยกฎหมาย คือทรัพย์สินที่ไม่สามารถจำหน่ายจ่ายโอนได้โดยชอบด้วยกฎหมาย เช่น ที่วัด ที่ธรณีสงฆ์ ไม่อาจโอนกันได้ ตามมาตรา 34 แห่งพระราชบัญญัติคณะสงฆ์ พ.ศ. 2505

2. ทรัพย์สินของแผ่นดิน ได้แก่ ทรัพย์สินของแผ่นดินธรรมดาและสาธารณสมบัติของแผ่นดิน ตามมาตรา 1305, 1307 แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ทรัพย์สินของแผ่นดินธรรมดา คือทรัพย์สินที่แผ่นดินถือไว้ในฐานะความเป็นอยู่เสมือนเอกชนมีทรัพย์สินไว้จำหน่ายจ่ายโอน ทำผลประโยชน์หากำไรเข้ากระทรวงการคลัง ซึ่งไม่ถือว่าเป็นทรัพย์สินนอกพาณิชย์ เพียงแต่ต่างจากทรัพย์สินในพาณิชย์ของเอกชนโดยทั่วไป โดยมีกฎหมายห้ามมิให้ยึดทรัพย์สินของแผ่นดินเพื่อชำระหนี้ ตามมาตรา 1307 แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ แต่ทั้งนี้ทรัพย์สินของแผ่นดินนั้นสามารถโอนได้คู่จทรัพย์สินของเอกชนทั่วไป<sup>11</sup> ส่วนสาธารณสมบัติของแผ่นดิน คือ ทรัพย์สินของแผ่นดินทั้งที่เป็นสังหาริมทรัพย์หรืออสังหาริมทรัพย์ ซึ่งใช้เพื่อสาธารณประโยชน์ หรือสงวนไว้เพื่อประโยชน์ร่วมกัน<sup>12</sup> เช่น ที่ชายตลิ่ง ทางน้ำ ทางหลวง ทะเลสาบ พุ่งหญ้าสำหรับเลี้ยงสัตว์ สาธารณะ (คำพิพากษาฎีกาที่ 936/2530 และ 2311-2312/2536) หนองน้ำสาธารณะ ลำราง สาธารณะประโยชน์ (คำพิพากษาฎีกาที่ 1189/2535) ที่ดินที่เป็นที่ตั้งสถานขึ้นส่งผู้โดยสาร

<sup>11</sup> มานิตย์ จุมปา, คำอธิบายประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ว่าด้วยทรัพย์สิน, พิมพ์ครั้งที่ 4 (กรุงเทพมหานคร: สำนักพิมพ์แห่งจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2548), น. 48.

<sup>12</sup> บัญญัติ สุขีระ, แก้ไขเพิ่มเติมโดยไพโรจน์ วายุภาพ, คำอธิบายกฎหมายลักษณะทรัพย์สิน, พิมพ์ครั้งที่ 10 (กรุงเทพมหานคร: สำนักอบรมศึกษากฎหมายแห่งเนติบัณฑิตยสภา, 2550), น. 110.

สาธารณะ (คำพิพากษาฎีกาที่ 3226/2540)<sup>13</sup> มาตรา 1307 แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ได้บัญญัติไว้แจ้งชัดว่า ห้ามยึดทรัพย์สินทรัพย์ของแผ่นดินธรรมดา ไม่ว่าทรัพย์สินนั้นจะเป็นสาธารณสมบัติของแผ่นดินหรือไม่ ดังนั้นหากมีการยึดสาธารณะสมบัติแห่งแผ่นดินขายทอดตลาดแล้ว ก็ไม่ทำให้ทรัพย์สินนั้นหมดสภาพจากการเป็นสาธารณสมบัติของแผ่นดินไป และผู้ซื้อไม่ได้กรรมสิทธิ์ในทรัพย์นั้นเนื่องจากการบังคับคดีที่ฝ่าฝืนต่อกฎหมาย

กรณีที่ดินที่อยู่ระหว่างการดำเนินการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม ตามพระราชบัญญัติการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม พ.ศ. 2518 มาตรา 36 ทวิ (1) กำหนดให้ที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์ใดๆ ที่ ส.ป.ก.ได้มาตามพระราชบัญญัตินี้ หรือได้มาโดยประการอื่นที่มีวัตถุประสงค์เพื่อประโยชน์ในการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม ไม่ให้ถือว่าเป็นที่ราชพัสดุและให้ ส.ป.ก.เป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์เพื่อใช้ในการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม อีกทั้งมาตรา 39 แห่งพระราชบัญญัติการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม พ.ศ. 2518 กำหนดให้ที่ดินที่บุคคลได้รับสิทธิโดยการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรมจะทำการแบ่งแยก หรือโอนสิทธิในที่ดินนั้นไปยังผู้อื่นมิได้ เว้นแต่เป็นการตกทอดทางมรดกแก่ทายาทโดยธรรม หรือโอนไปยังสถาบันเกษตรกร หรือ ส.ป.ก.เพื่อประโยชน์ในการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม ทั้งนี้ ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์วิธีการและเงื่อนไขที่กำหนดในกฎกระทรวง ดังนั้นแม้ลูกหนี้ตามคำพิพากษาจะเป็นผู้ถือครอง ก็ได้กรรมสิทธิ์ในที่ดิน เพราะเป็นเรื่องในอนาคต เจ้าหนี้ตามคำพิพากษาจึงไม่มีสิทธิยึดที่ดินเพื่อนำมาบังคับชำระหนี้ขาย

---

<sup>13</sup> เพิ่งอ้าง, น. 113.

ทอดตลาด<sup>14</sup>

3. ที่ดินที่อยู่ภายใต้บังคับมาตรา 31 แห่งประมวลที่ดิน เป็นเรื่องโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ที่ได้ออกสืบเนื่องมาจากใบจอง ซึ่งกำหนดห้ามมิให้ผู้ได้มาซึ่งสิทธิในที่ดินดังกล่าวโอนที่ดินให้แก่ผู้อื่นในกรณีดังต่อไปนี้ (1) ถ้าเป็นกรณีที่ได้ออกใบจองในหรือหลังวันที่ 14 ธันวาคม พ.ศ. 2515 ห้ามโอนภายในกำหนด 10 ปี นับแต่วันที่ได้รับโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ (2) ถ้าเป็นกรณีที่ได้ออกใบจองก่อนวันที่ 14 ธันวาคม พ.ศ. 2515 เฉพาะที่รัฐให้การช่วยเหลือในด้านสาธารณูปโภคและอื่น ๆ เนื่องจากการจัดการที่ดิน ห้ามโอนภายในกำหนด 5 ปี นับแต่วันที่รับโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ ภายในกำหนดเวลาห้ามโอนตาม (1) และ (2) นี้ที่ดินไม่อยู่ในข่ายแห่งการบังคับคดี เจ้าพนักงานบังคับคดีไม่มีอำนาจยึดที่ดินไว้เพื่อบริการขายทอดตลาดเมื่อกำหนดเวลาห้ามโอนสิ้นสุดลง เนื่องจากที่ดินดังกล่าวไม่

---

<sup>14</sup> คำพิพากษาฎีกาที่ 1340/2546 “พระราชบัญญัติการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรมฯ มาตรา 36 ทวิ บัญญัติว่าบรรดาที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์ใดๆ ที่ ส.ป.ก. ได้มาตามพระราชบัญญัตินี้ หรือได้มาโดยประการอื่นที่มีวัตถุประสงค์เพื่อประโยชน์ในการปฏิรูปที่ดิน เพื่อเกษตรกรรมไม่ให้ถือว่าเป็นที่ราชพัสดุ และให้ ส.ป.ก. เป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์เพื่อใช้ในการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม แสดงว่าที่ดินใดอยู่ในเขตปฏิรูปที่ดินและผู้ครอบครองไม่สามารถแสดงสิทธิใดๆ ตามกฎหมายที่ดินเหล่านั้นย่อมตกเป็นกรรมสิทธิ์ของ ส.ป.ก. ที่ดินที่โจทก์นำยึดอยู่ในเขตปฏิรูปที่ดิน ที่ดินแปลงดังกล่าวจึงถือว่าเป็นของรัฐตามประมวลกฎหมายที่ดินฯ มาตรา 2 ซึ่งพระราชบัญญัติการปฏิรูปที่ดินฯ ให้อำนาจ ส.ป.ก. นำไปดำเนินการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรมได้ตามมาตรา 8 กรรมสิทธิ์ในที่ดินจึงเป็นของ ส.ป.ก. หาใช่ของจำเลยที่ 1 ที่โจทก์จะมีสิทธินำยึดไม่ ทั้งยังถือเป็นทรัพย์สินของแผ่นดินที่ห้ามยึดตามบทบัญญัติแห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 1307 อีกด้วย เมื่อที่ดินแปลงดังกล่าวยังอยู่ระหว่างการดำเนินการปฏิรูป แม้จำเลยที่ 1 จะเป็นผู้ถือครองแต่ก็หาใช่จำเลยที่ 1 จะได้สิทธิในที่ดินไม่ เพราะเป็นเรื่องในอนาคต โจทก์จึงไม่มีสิทธิที่จะร้องขอให้ยึดทรัพย์สินที่ดินแปลงดังกล่าวมาขายทอดตลาด เพื่อชำระหนี้โจทก์”.

อยู่ในข่ายการบังคับคดี<sup>15</sup>

อย่างไรก็ตามหากเจ้าหนี้ตามคำพิพากษาได้ร้องขอบังคับคดีกับที่ดินภายใน 10 ปีนับแต่ศาลมีคำพิพากษา แต่ทรัพย์สินดังกล่าวไม่อยู่ในข่ายแห่งการบังคับคดีเนื่องจากมีข้อกำหนดห้ามโอน ต่อมาภายหลังทรัพย์สินดังกล่าวเป็นทรัพย์สินที่อยู่ในข่ายบังคับคดีได้ เจ้าหนี้ตามคำพิพากษามีสิทธิขอให้เจ้าพนักงานบังคับคดียึดที่ดินแปลงเดิมได้แม้จะเกิน 10 ปีนับแต่มีคำพิพากษา เนื่องจากถือได้ว่าเจ้าหนี้ตามคำพิพากษาร้องขอให้บังคับคดีตามคำพิพากษภายใน 10 ปีตามมาตรา 271 แห่งประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง<sup>16</sup>

---

<sup>15</sup> คำพิพากษาฎีกาที่ 456/2537 “ประมวลที่ดิน มาตรา 31 วรรคท้าย บัญญัติว่า ภายในกำหนดเวลาห้ามโอนตามวรรคหนึ่ง ที่ดินนั้นไม่อยู่ในข่ายแห่งการบังคับคดี การที่โจทก์นำเจ้าพนักงานบังคับคดีไปยึดที่ดินไว้เพื่อบริการขายทอดตลาด เมื่อกำหนดเวลาห้ามโอนสิ้นสุดลงเป็นส่วนหนึ่งของการบังคับคดี แม้ผลการยึดทรัพย์จะมีได้ทำให้สิทธิแห่งการครอบครองที่ดินพิพาทของจำเลยเปลี่ยนไป แต่เมื่อที่ดินพิพาทไม่อยู่ในข่ายแห่งการบังคับคดี เจ้าพนักงานบังคับคดีก็ไม่มีอำนาจยึด”.

<sup>16</sup> คำพิพากษาฎีกาที่ 4728/2543 “โจทก์เคยนำเจ้าพนักงานบังคับคดียึดและขายที่ดินที่พิพาทในขณะเป็นใบจอง แต่จ่ายเงินจากการขายทอดตลาดให้โจทก์ไม่ได้ เพราะที่ดินพิพาทเป็นทรัพย์สินที่ไม่อยู่ในข่ายแห่งการบังคับคดี ต่อมาเมื่อจำเลยขอออกโฉนดแล้ว โจทก์ขอนำยึดที่พิพาทดังกล่าวใหม่อีกครั้งหนึ่งแม้จะเกินสิบปีนับแต่วันมีคำพิพากษา แต่ก็ถือได้ว่าโจทก์ร้องขอให้บังคับคดีตามคำพิพากษภายในสิบปีตามมาตรา 271 โจทก์จึงมีสิทธิขอให้เจ้าพนักงานบังคับคดียึดที่ดินซึ่งเป็นแปลงเดิมของจำเลยได้”.

## 2.4 วิธีการแสดงเจตนา

การซื้ออสังหาริมทรัพย์จากการบังคับคดีมีขั้นตอนการแสดงเจตนาที่แตกต่างจากการซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ทั่วไป เนื่องจากต้องดำเนินการผ่านกระบวนการขายทอดตลาด ต้องมีการโฆษณาการบอกขายต่อสาธารณชนทั่วไป มีวิธีการกำหนดและตกลงราคาอย่างเปิดเผย ตามหลักในประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 509-517 นอกจากนี้การขายทอดตลาดจะชอบด้วยกฎหมายได้จะต้องผ่านกระบวนการบังคับคดีที่ชอบด้วยกฎหมายในทุกขั้นตอนของการบังคับคดี มิฉะนั้นแล้วการขายทอดตลาดอาจถูกเพิกถอนได้ กล่าวคือ เจ้าพนักงานบังคับคดีต้องดำเนินการยึดทรัพย์โดยชอบด้วยกฎหมาย ตามมาตรา 304 แห่งประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง ดังนี้

- (1) เจ้าพนักงานบังคับคดีต้องนำหนังสือสำคัญสำหรับทรัพย์สินมาไว้
- (2) แจ้งการยึดให้ลูกหนี้ตามคำพิพากษาทราบ<sup>17</sup>
- (3) แจ้งการยึดให้เจ้าพนักงานที่ดินทราบเพื่อบันทึกการยึดไว้ในทะเบียน

หนังสือสำคัญสำหรับทรัพย์สินเกี่ยวกับที่ดิน ได้แก่ โฉนดที่ดิน โฉนดแผนที่ โฉนดตราจอง ตราจองที่ตราว่าได้ทำประโยชน์แล้วหรือหนังสือสำคัญอื่นที่อาจแสดงการครอบครอง เช่น ใบไต่สวน ใบ ส.ค. 1 เป็นต้น เป็นหน้าที่ของเจ้าพนักงานบังคับคดีจัดการให้ได้มา ถ้าไม่ได้มา เช่น เรียกจากจำเลยแล้วจำเลยบิดพลิ้วไม่นำมาให้หรือหาไม่ได้ หาไม่พบ เจ้าพนักงานบังคับคดีอาจขอสำเนาจากสำนักทะเบียนที่ดินมาและเมื่อขายทอดตลาดก็จะขายไปตามสำเนาหนังสือสำคัญนั้น เวลาโอนก็แจ้งให้เจ้าพนักงานที่ดินโอนให้แก่ผู้ซื้อและออกหนังสือสำคัญให้เป็นของผู้ซื้อ โดยการยกเลิกหนังสือสำคัญเดิม เช่น ยกเลิกโฉนดที่ดินเดิมและออกโฉนดให้ใหม่

กรณีอสังหาริมทรัพย์ไม่มีหนังสือสำคัญ หาไม่ได้หรือหาไม่พบ ให้ถือว่ากรณีที่เจ้าพนักงานบังคับคดีได้แจ้งการยึดต่อลูกหนี้ตามคำพิพากษาและเจ้าพนักงานที่ดินนั้นเป็นการยึดตามกฎหมายแล้ว เมื่อได้แจ้งการยึดอสังหาริมทรัพย์ให้ลูกหนี้ทราบและแจ้งเจ้าพนักงานที่ดินเพื่อบันทึกการยึดไว้ในทะเบียน ถือว่าการยึดสมบูรณ์ตามกฎหมาย<sup>18</sup> ซึ่งการที่มาตรา 304 แห่งประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง บัญญัติให้ต้องแจ้งการยึดแก่เจ้าพนักงานที่ดินผู้มีหน้าที่

<sup>17</sup> ในกรณีที่เจ้าพนักงานบังคับคดียึดอสังหาริมทรัพย์ที่เจ้าหนี้ตามคำพิพากษายืนยันว่าเป็นของลูกหนี้ตามคำพิพากษา แต่ไม่ปรากฏชื่อของลูกหนี้ตามคำพิพากษาทางทะเบียนแล้ว เจ้าพนักงานบังคับคดีต้องแจ้งการยึดให้ผู้ซื้อทางทะเบียนทราบด้วย

<sup>18</sup> ประจักษ์ พุทธิสมบัติ, อ้างแล้ว เชิงอรรถที่ 9, น. 242.

ทราบและให้เจ้าพนักงานที่ดินบันทึกการยึดไว้ในทะเบียนนั้นเป็นบทคุ้มครองบุคคลภายนอกผู้  
สุจริต<sup>19</sup>

กรมบังคับคดีได้มีคำสั่งกรมบังคับคดี ที่ 452/2548 เรื่องการปฏิบัติงานเกี่ยวกับการ  
ยึดอสังหาริมทรัพย์<sup>20</sup> เพื่อให้การยึดทรัพย์สินของลูกหนี้ตามคำพิพากษาการยึดอสังหาริมทรัพย์ให้  
มีประสิทธิภาพและเป็นไปแนวทางเดียวกัน โดยสรุปสาระสำคัญได้ดังนี้

เจ้าพนักงานบังคับคดีต้องดำเนินการยึดอสังหาริมทรัพย์ เช่น ที่ดิน ที่ดินพร้อมสิ่งปลูก  
สร้าง หรือห้องชุด ณ ที่ทำการ โดยไม่ต้องออกไปดำเนินการยึด ณ ที่ทรัพย์สินตั้งอยู่ เว้นแต่สภาพ  
ทรัพย์สินมีรายละเอียดมาก มีโครงสร้างซับซ้อน เช่น โรงแรม โรงงาน ฯลฯ เป็นต้น หรือมีราคา  
ประเมินตั้งแต่ 20 ล้านบาท โดยผู้นำยึดต้องนำส่งเอกสารประกอบการยึดอสังหาริมทรัพย์ ณ ที่ทำ  
การ ดังต่อไปนี้

(1) เอกสารแสดงกรรมสิทธิ์ เช่น โฉนดที่ดิน หนังสือรับรองการทำประโยชน์ (น.ส.3/  
น.ส. 3 ก.) หนังสือแสดงกรรมสิทธิ์ห้องชุด หรือเอกสารสำคัญที่ดินอื่นๆ หรือในกรณีไม่มีต้นฉบับ  
เอกสารสิทธิอยู่ในความครอบครองให้คัดสำเนาที่เป็นปัจจุบันซึ่งเจ้าพนักงานที่ดินรับรองไม่เกิน 1  
เดือน พร้อมเอกสารที่เกี่ยวข้อง (หากมี) เช่น หนังสือสัญญาจำนอง สัญญาเช่า เป็นต้น

(2) สำเนาทะเบียนบ้านหรือหนังสือรับรองนิติบุคคลของลูกหนี้ตามคำพิพากษาหรือผู้  
ถือกรรมสิทธิ์ ทายาท คู่สมรส ผู้รับจำนอง ฯลฯ ที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่ยึดที่เป็นปัจจุบันซึ่งนาย  
ทะเบียนรับรองไม่เกิน 1 เดือน

(3) หนังสือสำคัญการจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุดซึ่งเจ้าพนักงานที่ดินรับรองไม่  
เกิน 1 เดือน

(4) แผนที่การไปที่ตั้งทรัพย์สินที่ยึด พร้อมสำเนา

(5) ภาพถ่ายปัจจุบันของทรัพย์สินที่ยึด และแผนผังของทรัพย์สินที่จะยึดพร้อมแสดง  
รายละเอียดของทรัพย์สินที่จะยึด เช่น บ้านเลขที่ หมู่ที่ หมู่บ้าน ซอย ถนน ตำบล/แขวง อำเภอ/เขต  
สถานที่สำคัญซึ่งอยู่ใกล้เคียง

<sup>19</sup> สมชัย ศรีสาอุตมกร, ประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง ภาค 4 วิธีการ  
ชั่วคราวก่อนพิพากษาและการบังคับตามคำพิพากษาหรือคำสั่ง, (กรุงเทพมหานคร: พลสยาม  
พรินติ้ง (ประเทศไทย), 2551), น. 498.

<sup>20</sup> คำสั่งกรมบังคับคดี ที่ 452/2548 เรื่องการปฏิบัติงานเกี่ยวกับการยึด  
อสังหาริมทรัพย์ มีผลบังคับตั้งแต่วันที่ 8 กันยายน 2548.

เมื่อเจ้าหนี้ตามคำพิพากษาส่งเอกสารประกอบการยึดทรัพย์ ณ ที่ทำการครบถ้วน เจ้าพนักงานบังคับคดีจะจัดทำรายงานการยึดอสังหาริมทรัพย์ ณ ที่ทำการ ประเมินราคาอสังหาริมทรัพย์ที่ยึด ประกาศยึดทรัพย์ หมายแจ้งการยึดพร้อมราคาประเมินและสำเนาหมายบังคับคดีให้แก่ลูกหนี้ตามคำพิพากษาหรือผู้ถือกรรมสิทธิ์ทราบ และแจ้งเจ้าพนักงานที่ดินโดยเจ้าพนักงานบังคับคดีจะขอราคาประเมินที่ดินไปในคราวเดียวกัน กรณียึดห้องชุด ต้องแจ้งการยึดให้นิติบุคคลอาคารชุดทราบด้วยพร้อมสอบถามภาระหนี้สินของห้องชุดที่ยึดไว้ว่ามีภาระหนี้สินค้างชำระหรือไม่จำนวนเท่าใด และต้องปิดประกาศยึดทรัพย์ไว้ ณ ที่ทรัพย์ตั้งอยู่พร้อมรายงานสภาพของทรัพย์ที่ไปปิดประกาศด้วย<sup>21</sup> ในกรณีที่ยึดตามสำเนาเอกสารสิทธิที่เจ้าหนี้ตามคำพิพากษาได้นำส่งในกรณีที่เอกสารสิทธิไม่อยู่ในความครอบครอง เจ้าพนักงานบังคับคดีต้องเรียกให้ผู้ที่ยึดถือเอกสารสิทธิส่งมอบเอกสารสิทธิเพื่อตรวจสอบสารบัญญัตการจดทะเบียนของอสังหาริมทรัพย์ที่ถูกยึดเพื่อทราบสิทธิโดยชอบของลูกหนี้ตามคำพิพากษา หากไม่สามารถเรียกเอกสารสิทธิจากผู้ครอบครองได้ เจ้าพนักงานบังคับคดีต้องรายงานศาล ขอให้ศาลมีคำสั่งเรียกเอกสารสิทธิจากผู้ที่ยึดถือและหากไม่ได้มาให้ขอศาลอนุญาตขายตามสำเนาเอกสารสิทธิ

การประเมินราคาอสังหาริมทรัพย์ในขั้นตอนการยึดมีความสำคัญในแง่ที่ว่า ราคาประเมินดังกล่าวนำมาใช้เป็นเกณฑ์ในการกำหนดราคาสมควรขายในการขายทอดตลาดและเป็นเกณฑ์หนึ่งในการเรียกเก็บค่าธรรมเนียมยึดทรัพย์สินซึ่งไม่ใช่ตัวเงินแล้วไม่มีการขายหรือจำหน่าย<sup>22</sup> อีกทั้งเป็นเกณฑ์ในการพิจารณาด้วยการยึดดังกล่าวไม่ขัดต่อบทบัญญัติของประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง มาตรา 284 วรรคหนึ่ง ซึ่งมีหลักห้ามเจ้าพนักงานบังคับคดียึดหรืออายัดทรัพย์สินของลูกหนี้ตามคำพิพากษาเกินกว่าที่จะพอชำระหนี้ให้แก่เจ้าหนี้ตามคำพิพากษาเว้นแต่จะได้มีกฎหมายบัญญัติไว้หรือศาลมีคำสั่งเป็นอย่างอื่น และประการสำคัญที่สุด

<sup>21</sup> ข้อ 45/1 ระเบียบกระทรวงยุติธรรม ว่าด้วยการบังคับคดีของเจ้าพนักงานบังคับคดี พ.ศ. 2522

<sup>22</sup> การเรียกเก็บค่าธรรมเนียมยึดทรัพย์สินซึ่งไม่ใช่ตัวเงินแล้วไม่มีการขายหรือจำหน่ายตามประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง ตาราง 5 ข้อ 3 ให้เรียกเก็บในอัตราร้อยละ 2 ของราคาทรัพย์สินที่ยึด คำว่า ราคาทรัพย์สินที่ยึดตามบทบัญญัตินี้ดังกล่าว หมายถึงราคาทรัพย์สินที่ยึดซึ่งไม่เกินจำนวนหนี้ที่จะต้องรับผิดชอบในการบังคับคดี (คำพิพากษาฎีกาที่ 3939/2540, 7638/2540, 4660/2549) ดังนั้นหากยอดหนี้ตามหมายบังคับคดีมีจำนวนน้อยกว่าราคาทรัพย์สินที่ยึดซึ่งประเมินโดยเจ้าพนักงานบังคับคดีแล้วต้องเรียกเก็บในอัตราร้อยละ 2 ของยอดหนี้ตามหมายบังคับคดี

คือ การประเมินราคาอสังหาริมทรัพย์เป็นการใช้ดุลพินิจของเจ้าพนักงานบังคับคดีที่ส่งผลต่อความยุติธรรมในการบังคับคดีอย่างมาก

การประเมินราคา คือ ผลสรุปตามวิธีการและเทคนิคในการประเมินราคา ซึ่งผู้ประเมินได้นำข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญมาพิจารณาเปรียบเทียบตามขั้นตอนและกระบวนการในการประเมินราคาอย่างมีระบบเพื่อให้ได้ผลลัพธ์ของมูลค่าทรัพย์สินที่ประเมิน จากคำจำกัดความข้างต้นจะเห็นได้ว่าการประเมินราคานี้ต้องทำเป็นขั้นตอนและรูปแบบในการประเมินโดยวิเคราะห์จากข้อมูลต่างๆ ที่เกี่ยวข้องเกี่ยวกับทรัพย์สิน เพื่อให้ได้มาซึ่งมูลค่าของทรัพย์สินที่ประเมินราคาอย่างถูกต้องและใกล้เคียงกับความเป็นจริง<sup>23</sup>

หลักเกณฑ์ในการประเมินราคาทรัพย์สินตามหลักสากลที่นิยมใช้กันมี 3 วิธี ได้แก่ วิธีคิดจากต้นทุน วิธีเปรียบเทียบราคาตลาด วิธีคิดจากรายได้ทรัพย์สิน การประเมินราคาอสังหาริมทรัพย์ในขั้นตอนการยึด เจ้าพนักงานบังคับคดีต้องประเมินราคาโดยต้องเป็นไปตามหลักเกณฑ์การประเมินราคาอสังหาริมทรัพย์ที่กำหนดไว้ในระเบียบกระทรวงยุติธรรมว่าด้วยการบังคับคดีของเจ้าพนักงานบังคับคดี พ.ศ. 2522 ข้อ 37 ซึ่งกำหนดให้ การประมาณราคาที่ดินของเจ้าพนักงานบังคับคดีต้องพิจารณาหลักเกณฑ์ดังนี้ประกอบด้วย ได้แก่ (1) ราคาซื้อขายกันในห้องตลาดโดยคำนึงถึงสภาพแห่งที่นั้นว่าเป็นที่อะไร เช่น ที่ปลูกตึกแถว เรือนแถว ให้เช่า หรือที่บ้านที่สวนที่นาที่ไร่ และที่นั้นอยู่ในทำเลอย่างไร เช่น อยู่ในทำเลค้าขาย ที่ชุมชนชุมชน หรือใกล้ทางบก ทางน้ำ ทางเรือ หรือมีประโยชน์รายได้มากน้อยเพียงใด เป็นต้น (2) ราคาที่ดินนั้นตำบลนั้นหรือตำบลใกล้เคียง ซึ่งเจ้าพนักงานบังคับคดีเคยขายทอดตลาดไปแล้ว (3) ราคาซื้อขายหรือจำนองหรือขายฝากครั้งสุดท้ายของที่ดินที่ยึด และที่ดินข้างเคียง (4) ราคาประเมินปานกลางของสำนักงานที่ดิน การประเมินราคาโดยเปรียบเทียบราคาตลาดตามข้อ 37 (1) ของระเบียบดังกล่าวนี้ เจ้าพนักงานบังคับคดีต้องนำที่ดินที่ต้องการประเมินราคาไปเทียบเคียงกับที่ดินแปลงอื่นซึ่งคล้ายคลึงกัน แล้วนำข้อมูลที่สรุปได้มาเปรียบเทียบกับที่ดินที่จะประเมินราคา โดยต้องพิจารณาจากตัวแปรต่างๆ อันจะทำให้ราคาที่ดินที่ต้องการประเมินมีราคาสูงขึ้นหรือต่ำลง โดยตัวแปรที่มีผลทำให้ราคาที่ดินที่ต้องการประเมินเพิ่มขึ้นหรือต่ำลงนั้น อาจสรุปได้ดังนี้

(1) ทำเลที่ตั้งที่ดิน เช่น เป็นย่านเกษตรกรรม ย่านโรงงานอุตสาหกรรม ย่านที่อยู่อาศัย ย่านธุรกิจ ย่านการค้า และความหนาแน่นบริเวณใกล้เคียง

<sup>23</sup> คู่มือปฏิบัติราชการกรมบังคับคดี, จัดพิมพ์โดย กรมบังคับคดี กระทรวงยุติธรรม

(2) สาธารณูปโภค ความสะดวกในการใช้ประโยชน์ในที่ดินโดยสิ่งอำนวยความสะดวก เช่น ไฟฟ้า ประปา โทรศัพท์ สภาพถนน ท่อระบายน้ำ สโมสร สระว่ายน้ำ ยามรักษาการณ์

(3) รูปลักษณะที่ดิน เช่น รูปลักษณะที่ดินเป็นรูปสี่เหลี่ยม รูปสามเหลี่ยม หรือรูปหลายเหลี่ยม และความกว้างของที่ดินด้านติดถนน หน้ากว้างมาก หน้าแคบ หรือที่ดินติดถนนสองด้าน

(4) สภาพที่ดิน คือ ความพร้อมในการใช้ประโยชน์ เช่น สภาพที่ดินเป็นที่นาเดิม ที่สวน ที่ดินขุดเป็นบ่อ ที่ดินปรับปรุงแล้ว คำนึงถึงความพร้อมในการใช้ประโยชน์

(5) สภาพแวดล้อม เช่น เป็นที่ดินติดแม่น้ำ ที่ดินติดหาดทรายชายทะเล หรือที่ดินตั้งอยู่ใกล้วัด ศาลเจ้า ที่ดินใกล้กองขยะ ที่ดินใกล้ร้านรับซื้อของเก่า ที่ดินติดโรงงานซึ่งมีมลภาวะ ที่ดินตั้งอยู่บริเวณทางสามแพร่ง

(6) แนวโน้มความเจริญ เช่น เป็นย่านชุมชนหนาแน่น การขยายตัวของชุมชน การเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์จากทำเลที่อยู่อาศัยเป็นย่านการค้า การขยายตัวตามผังเมืองรวม การจำกัดการใช้ประโยชน์ตามผังเมืองรวม

(7) ผลกระทบต่อที่ดินในทางกฎหมาย เช่น อยู่ในแนวเวนคืน การห้ามเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ตามผังเมืองรวม การห้ามก่อสร้างอาคารสูง อาคารขนาดใหญ่พิเศษ หรือในทางกายภาพ เช่น ตั้งอยู่เชิงลาดของสะพาน การยกระดับถนนใหม่ หรือในทางสภาพจราจร เช่น การเปลี่ยนเส้นทางเดินรถ การย้ายที่จอดรถประจำทาง การห้ามจอดรถ<sup>24</sup>

อย่างไรก็ดี การประเมินราคาอสังหาริมทรัพย์ที่ยึดโดยเปรียบเทียบราคาตลาดนั้น เจ้าพนักงานบังคับคดีอาจประเมินราคาได้ไม่ใกล้เคียงกับราคาตลาดมากนัก เนื่องจากเป็นการยึดอสังหาริมทรัพย์ ณ ที่ทำการ เจ้าพนักงานบังคับคดีมิได้เห็นสภาพแวดล้อมของอสังหาริมทรัพย์ที่แท้จริงแต่ประการใด อาจทำให้ราคาประเมินนั้นสูงกว่าหรือต่ำกว่าราคาตลาดได้ ซึ่งส่งผลอย่างมากต่อการกำหนดราคาสมควรขายของเจ้าพนักงาน ซึ่งเจ้าพนักงานบังคับคดีกำหนดราคาสมควรขายนัดแรกที่ร้อยละ 80 ของราคาประเมินของเจ้าพนักงานบังคับคดี หากไม่มีผู้เข้าสู้ราคานัดที่สองจะกำหนดราคาสมควรขายอยู่ที่ร้อยละ 50 ของราคาประเมินของเจ้าพนักงานบังคับคดี ในกรณีเจ้าพนักงานบังคับคดีประเมินราคาอสังหาริมทรัพย์ที่ยึดต่ำหรือสูงเกินไป ผู้มีส่วนได้เสีย

<sup>24</sup> กรมบังคับคดี, กระทรวงยุติธรรม, “หลักเกณฑ์และวิธีการประเมินราคาและขายทอดตลาดอสังหาริมทรัพย์ ภาคเอกชน,” เอกสารการสัมมนา เรื่องการแก้ไขปัญหาการบังคับคดีในภาวะวิกฤตเศรษฐกิจของกรมบังคับคดี รุ่นที่ 5 กรมบังคับคดี วันที่ 27-28 สิงหาคม 2541. (ัดสำเนา)

ไม่เห็นพ้องด้วยก็ไม่อาจใช้สิทธิร้องขอต่อศาลเพื่อให้เจ้าพนักงานบังคับคดีประเมินใหม่ได้ เนื่องจากศาลเห็นว่าการประเมินราคาทรัพย์สินที่เจ้าพนักงานบังคับคดียึดเพื่อดำเนินการบังคับคดีต่อไปนั้น การที่จะประเมินราคาเท่าใดยังไม่มีข้อผูกมัดผู้ที่มีส่วนได้เสียในการบังคับคดี จึงยังไม่มีกรณีที่เป็นการโต้แย้งสิทธิของผู้มีส่วนได้เสียในการบังคับคดี ที่จะร้องขอต่อศาลตามประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง มาตรา 296 วรรคสอง (คำพิพากษาฎีกาที่ 971/2537) การประเมินราคาทรัพย์สินที่ยึดเป็นเพียงการประมาณราคาเพื่อนำมาคำนวณค่าธรรมเนียมในกรณียึดแล้วไม่มีการขาย และเพื่อดูว่าทรัพย์สินที่ยึดเพียงพอที่จะบังคับชำระหนี้ตามคำพิพากษาหรือไม่ เป็นการประเมินแบบคร่าวๆ มิใช่ประเมินตามราคาท้องตลาดที่แท้จริง (คำพิพากษาฎีกาที่ 3350/2541) ผู้เขียนเห็นด้วยกับคำวินิจฉัยดังกล่าวเนื่องจากหากศาลเปิดโอกาสให้มีการร้องคัดค้านในกรณีดังกล่าวได้ จะทำให้ลูกหนี้ตามคำพิพากษาใช้ช่องทางดังกล่าวเพื่อประวิงการบังคับคดีออกไปอีก อีกทั้งกฎหมายได้เปิดโอกาสให้ลูกหนี้ตามพิพากษาหาคนเข้าสู้ราคาในการขายทอดตลาดได้เพื่อได้ราคาตามที่ลูกหนี้ตามคำพิพากษาดำเนินการอยู่แล้วด้วย ด้วยเหตุนี้เจ้าพนักงานบังคับคดีต้องประเมินราคาด้วยหลักการพื้นฐานทางเศรษฐศาสตร์เพื่อให้การประเมินค่าของอสังหาริมทรัพย์ใกล้เคียงกับความเป็นจริงมากที่สุด เช่น หลักอุปสงค์และอุปทาน (Demand and Supply) หลักแห่งความเปลี่ยนแปลง (Change) หลักการใช้ประโยชน์สูงสุดและดีที่สุด (Highest and Supply) หรือหลักผลกระทบภายนอก โดยเฉพาะอย่างยิ่งสภาพเศรษฐกิจภายนอกตัวทรัพย์สินจะมีผลกระทบต่อมูลค่าของทรัพย์สินอย่างมาก ดังนั้นในการประเมินราคาจึงต้องวิเคราะห์ถึงผลกระทบต่างๆ เหล่านี้ด้วย ทั้งนี้เพื่อให้ราคาประเมินนั้นสอดคล้องกับสภาพของตลาดในขณะนั้น<sup>25</sup>

ด้วยเหตุดังกล่าวข้างต้น ก่อนการนำอสังหาริมทรัพย์ออกขายทอดตลาดในส่วนกลาง อสังหาริมทรัพย์ที่เจ้าพนักงานบังคับคดียึดไว้ซึ่งมีราคาประเมินขณะยึดตั้งแต่ 5,000,000 บาท ขึ้นไปหรือต่ำกว่า 5,000,000 บาท แต่เจ้าพนักงานบังคับคดีเห็นสมควร เช่น สภาพทรัพย์สินเปลี่ยนแปลงจากเดิมมาก เจ้าพนักงานบังคับคดีต้องขอให้พนักงานประเมินราคาทรัพย์สิน สำนักงานวางทรัพย์กลาง ประเมินราคาทรัพย์สินดังกล่าวและให้ใช้ราคาประกอบดุลพินิจในการขายด้วยทุกกรณี ซึ่งการประเมินราคาทรัพย์สินของสำนักงานวางทรัพย์กลางต้องเป็นไปตามระเบียบกระทรวงยุติธรรม ว่าด้วยการประเมินราคาทรัพย์สิน สำนักงานวางทรัพย์กลาง สำนักงานบังคับคดีและวางทรัพย์ภูมิภาค และสำนักงานบังคับคดีจังหวัด พ.ศ. 2540 ระเบียบดังกล่าวนี้ได้กำหนดให้นำ

<sup>25</sup> นีรชา วรมนินทร, “การเพิกถอนการขายทอดตลาดทรัพย์สินที่ยึดโดยเจ้าพนักงานบังคับคดี,” (วิทยานิพนธ์มหาบัณฑิต คณะนิติศาสตร์ มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์, 2543), น. 83.

ระเบียบกระทรวงยุติธรรม ว่าด้วยการบังคับคดีของเจ้าพนักงานบังคับคดี พ.ศ. 2522 ข้อ 37 มาใช้บังคับกับการประเมินราคาทรัพย์สินด้วยโดยอนุโลม<sup>26</sup> เจ้าพนักงานผู้มีหน้าที่ประเมินราคาทรัพย์สิน ได้แก่ อธิบดีกรมบังคับคดี รองอธิบดีกรมบังคับคดี เจ้าพนักงานในสำนักงานวางทรัพย์สินกลาง เจ้าพนักงานในสำนักงานบังคับคดีและวางทรัพย์สินภูมิภาคและเจ้าพนักงานในสำนักงานบังคับคดีจังหวัด การประเมินราคาทรัพย์สินบางประเภทจำเป็นต้องอาศัยผู้เชี่ยวชาญ ผู้ชำนาญพิเศษ หรือผู้มีความรู้เชี่ยวชาญเฉพาะเป็นผู้ตรวจสอบและทำการประเมินราคา ให้อธิบดีกรมบังคับคดี รองอธิบดีกรมบังคับคดี ผู้อำนวยการสำนักงานวางทรัพย์สินกลาง ผู้อำนวยการสำนักงานบังคับคดีและวางทรัพย์สินส่วนภูมิภาค หรือหัวหน้าสำนักงานบังคับคดีจังหวัด สั่งให้ดำเนินการได้<sup>27</sup>

การประเมินราคาทรัพย์สินของกรมบังคับคดีเป็นการตีราคาโดยมีวัตถุประสงค์ที่จะนำไปใช้ในการขายทอดตลาด ฉะนั้นราคาประเมินของทรัพย์สินที่จะทำการขายทอดตลาด ควรจะมีราคาต่ำกว่าราคาซื้อขายตามท้องตลาดในขณะที่ทำการประเมินและทำการขายทอดตลาดพอสมควรกับสภาพทรัพย์สิน เพื่อให้เกิดความเป็นธรรมแก่เจ้าของทรัพย์สินและผู้ซื้อทรัพย์สิน หลักเกณฑ์การประเมินราคาอสังหาริมทรัพย์ แบ่งออกเป็น 3 ประเภทหลัก ได้แก่ การประเมินราคาที่ดิน การประเมินราคาสินปลูกสร้าง และการประเมินราคาห้องชุด

ในการประเมินราคาที่ดินนั้นเจ้าพนักงานประเมินราคาทรัพย์สินต้องไปตรวจสอบสภาพที่ดินและรวบรวมข้อมูลต่างๆ ข้อมูลที่รวบรวมคือ (1) สภาพที่ดิน ต้องพิจารณาถึงลักษณะรูปร่าง การปรับปรุง ประโยชน์ใช้สอยในที่ดิน (2) ทำเลที่ตั้งและสภาพแวดล้อม ต้องพิจารณาว่าอสังหาริมทรัพย์อยู่ติดถนนใหญ่ ถนนซอย ใกล้ไกลจากถนนใหญ่มากน้อยเท่าใด หรืออยู่ในหมู่บ้าน ใกล้สถานที่ราชการ ศูนย์การค้า หรือสิ่งที่ยังบอกว่าเป็นย่านที่เจริญแล้ว หรือมีแนวโน้มว่าจะเจริญ (3) การสาธารณูปโภค ต้องพิจารณาถึงสิ่งอำนวยความสะดวก เช่น ไฟฟ้า น้ำประปา โทรศัพท์ ถนน ทางเท้า และท่อระบายน้ำ (4) การคมนาคม รถยนต์เข้าถึงสะดวกหรือไม่ (5) ราคาที่ดิน การพิจารณาราคาที่ดินต้องพิจารณาจากราคาประเมินของกรมที่ดิน และราคาซื้อขายตามท้องตลาดปัจจุบัน

การประเมินราคาที่ดินไม่อาจนำราคาใดราคาหนึ่งมาใช้เป็นราคาประเมินที่ดินที่จะทำการขายทอดตลาดได้โดยตรง เนื่องจากเหตุผลประการแรก ราคาประเมินของที่ดินที่ทำการขาย

<sup>26</sup> ข้อ 20 ระเบียบกระทรวงยุติธรรม ว่าด้วยการประเมินราคาทรัพย์สิน สำนักงานวางทรัพย์สินกลาง สำนักงานบังคับคดีและวางทรัพย์สินภูมิภาค และสำนักงานบังคับคดีจังหวัด พ.ศ. 2540

<sup>27</sup> ข้อ 8 ระเบียบกระทรวงยุติธรรม ว่าด้วยการประเมินราคาทรัพย์สิน สำนักงานวางทรัพย์สินกลาง สำนักงานบังคับคดีและวางทรัพย์สินภูมิภาค และสำนักงานบังคับคดีจังหวัด พ.ศ. 2540

ทอดตลาด ควรเป็นราคาซึ่งทำการประเมินในระยะเวลาที่ทำการขายทอดตลาดหรือในเวลาใกล้เคียงกัน แต่ราคาประเมินของกรมที่ดินมิใช่ราคาปัจจุบัน เนื่องจากกรมที่ดินทำการประเมินราคาใหม่ครั้งหนึ่งมีกำหนดระยะเวลาไม่เกิน 4 ปี และเป็นการประเมินเพื่อกำหนดจำนวนทุนทรัพย์ในการเรียกเก็บค่าธรรมเนียมในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม หากนำราคาประเมินของกรมที่ดินมาใช้เป็นราคาประเมินในการขายทอดตลาดที่ดินแล้วจะไม่เป็นธรรมกับเจ้าของที่ดินและผู้ที่เกี่ยวข้องในคดี ประการที่สอง การขายทอดตลาดที่ดินของกรมบังคับคดีนั้น ผู้ที่ซื้อที่ดินได้จะต้องเป็นผู้เสียค่าธรรมเนียมในการโอนและค่าภาษีเงินได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ตามประมวลรัษฎากร นอกจากนี้การรอนสิทธิ ค่าภาษีอากรต่างๆ เรื่องเขตเนื้อที่ การบอกประเภทและสภาพของทรัพย์ เจ้าพนักงานบังคับคดีไม่รับรองและไม่รับผิดชอบ ดังนั้นหากใช้ราคาซื้อขายตามท้องตลาดมาเป็นราคาที่ดินที่จะทำการขายทอดตลาดแล้วจะไม่เป็นธรรมแก่ผู้ซื้อ จากเหตุผลดังกล่าว จึงเห็นว่าราคาที่ดินที่จะทำการขายทอดตลาดควรเป็นราคากลางระหว่างราคาประเมินของกรมที่ดินกับราคาซื้อขายในท้องตลาดในขณะทำการประเมิน โดยนำราคาทั้งสองตัวเฉลี่ยกัน คือราคาประเมินของกรมที่ดินบวกกับราคาซื้อขายตามท้องตลาดปัจจุบัน แล้วหารด้วยสอง ผลลัพธ์คือราคาประเมิน วิธีการประเมินราคาอาจจะเปลี่ยนแปลงไปจากหลักเกณฑ์นี้ได้ตามสภาพและประโยชน์ใช้สอยในที่ดิน หรือลักษณะรูปร่างของที่ดิน เช่น ที่ดินเป็นรูปสามเหลี่ยม ชายธง ที่เป็นถนน เป็นบ่อน้ำ ที่ตาดบอด หรือที่รถยนต์เข้าไม่ถึง ก็อาจจะประเมินราคาโดยวิธีอื่นที่เหมาะสมกับที่ดิน เช่น ใช้ราคาประเมินของกรมที่ดินเป็นราคาประเมิน<sup>28</sup>

ในการประเมินราคาสิ่งปลูกสร้างเจ้าพนักงานประเมินราคาทรัพย์ต้องไปตรวจสอบสภาพสิ่งปลูกสร้าง และเก็บรวบรวมข้อมูลเกี่ยวกับสิ่งปลูกสร้างนั้นๆ เช่น ประเภทของอาคารเป็นบ้านตึก บ้านไม้ ทาวน์เฮ้าส์ หรืออาคารพาณิชย์ สำนวนโครงสร้าง วัสดุ การตกแต่ง สภาพ อายุการใช้งาน การดูแลรักษา เหล่านี้เป็นต้น สำหรับการประเมินราคาสิ่งปลูกสร้างนั้น เจ้าพนักงานประเมินราคาทรัพย์ไม่มีความรู้ทางด้านการก่อสร้าง จึงอาศัยข้อมูลราคาค่าก่อสร้างของที่ดินเป็นเกณฑ์ราคา ซึ่งสำนักงานกลางประเมินราคาทรัพย์สิน กรมที่ดิน ได้จัดทำบัญชีกำหนดจำนวนราคาอาคารและสิ่งปลูกสร้างแยกตามประเภทไว้ โดยเฉลี่ยราคาค่าก่อสร้างเป็นตารางเมตรและกำหนดค่าเสื่อมสภาพไว้ตามประเภทของสิ่งของสิ่งปลูกสร้างนั้นๆ โดยกำหนดเป็นเปอร์เซ็นต์ตามจำนวนปี แต่ราคาค่าก่อสร้างก็ต้องตรวจสอบจากราคาตลาดด้วย

<sup>28</sup> อ้างแล้ว เชิงอรรถที่ 23, น. 612.

ราคาประเมินสิ่งปลูกสร้าง = เนื้อที่อาคารทั้งหมด (ทุกชั้น) คูณด้วยราคาค่าก่อสร้างต่อตารางเมตร แล้วหักค่าเสื่อมราคาตามอายุการก่อสร้าง หรือตามสภาพของสิ่งปลูกสร้างนั้นๆ<sup>29</sup>

ส่วนการประเมินราคาห้องชุด เจ้าพนักงานประเมินราคาทรัพย์สินต้องไปตรวจสอบสภาพห้องชุดและเก็บรวบรวมข้อมูลต่างๆ เช่นกัน ราคาประเมินนั้นใช้ราคาประเมินของกรมที่ดินเป็นราคาประเมินเนื่องจากการซื้อขายห้องชุดแต่ละชั้นไม่เท่ากัน และห้องชุดของแต่ละโครงการก็มีราคาซื้อขายแตกต่างกัน ไม่ค่อยมีราคาให้เปรียบเทียบ<sup>30</sup>

นอกจากการประเมินราคาอสังหาริมทรัพย์ในขั้นตอนการยึดโดยเจ้าพนักงานบังคับคดี การประเมินราคาของพนักงานประเมินราคาทรัพย์สิน ตามระเบียบกระทรวงยุติธรรม ว่าด้วยการประเมินราคาทรัพย์สิน สำนักงานวางทรัพย์สินกลาง สำนักงานบังคับคดีและวางทรัพย์สินภูมิภาค และสำนักงานบังคับคดีจังหวัด พ.ศ. 2540 แล้ว กรมบังคับคดีได้เน้นการพัฒนาการประเมินราคาทรัพย์สินเพื่อประโยชน์ในการขายทอดตลาดในกรณีอสังหาริมทรัพย์มีมูลค่าสูงและแก้ไขปัญหที่เกิดขึ้นจากอสังหาริมทรัพย์ที่ทำการขายทอดตลาดไปแล้วหลายครั้งแต่ไม่มีผู้เสนอราคา ซึ่งทำให้เจ้าหน้าที่ตามคำพิพากษาเสียค่าใช้จ่ายในการประกาศขายทอดตลาดจำนวนมาก จึงได้กำหนดให้มีการกำหนดราคาทรัพย์สินโดยคณะกรรมการกำหนดราคาทรัพย์สิน และคณะกรรมการกำหนดราคาทรัพย์สินส่วนภูมิภาค ตามระเบียบกรมบังคับคดีว่าด้วยข้อปฏิบัติของคณะกรรมการกำหนดราคาทรัพย์สิน พ.ศ. 2551

คณะกรรมการกำหนดราคาทรัพย์สิน ประกอบด้วยบุคคล 13 คน ดังนี้ รองอธิบดีกรมบังคับคดี (ผู้ได้รับมอบหมายจากอธิบดีกรมบังคับคดีให้ดูแลการบังคับคดีแพ่ง) ผู้เชี่ยวชาญเฉพาะด้านการบังคับคดีล้มละลาย ผู้เชี่ยวชาญเฉพาะด้านการบังคับคดีแพ่ง ผู้อำนวยการสำนักฟื้นฟูกิจการของลูกหนี้ ผู้แทนกรมที่ดิน ผู้แทนสมาคมผู้ประเมินราคาทรัพย์สินแห่งประเทศไทย ผู้แทนสมาคมธนาคารไทย ผู้แทนสหภาพนายความ ผู้อำนวยการกองยึดทรัพย์สิน ผู้ผู้อำนวยการกองอายัดทรัพย์สิน ผู้ผู้อำนวยการกองจำหน่ายทรัพย์สิน ผู้อำนวยการสำนักงานวางทรัพย์สินกลาง หัวหน้าฝ่ายประเมินราคาทรัพย์สิน และคณะกรรมการกำหนดราคาทรัพย์สินส่วนภูมิภาค ประกอบด้วยบุคคล 7 คน ดังนี้ ผู้อำนวยการสำนักงานบังคับคดีจังหวัด เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดหรือผู้แทน ประธานชมรมธนาคารพาณิชย์จังหวัดหรือผู้แทน ประธานสหภาพนายความประจำจังหวัดหรือผู้แทน ผู้แทนองค์กรเอกชนในจังหวัดนั้นๆ เช่น ประธานหอการค้าจังหวัด เป็นต้น นิติกรอาวุโสสำนักงานบังคับ

<sup>29</sup> เพิ่งอ้าง, น. 614.

<sup>30</sup> เพิ่งอ้าง.

คดีจังหวัด หัวหน้าธุรการสำนักงานบังคับคดีจังหวัด<sup>31</sup> ทรัพย์สินที่จะเข้าสู่อำนาจการกำหนดราคาทรัพย์สินต้องเป็นทรัพย์สินภายใต้หลักเกณฑ์อย่างหนึ่งอย่างใด ดังนี้ (1) ทรัพย์สินที่ราคาประเมินขณะยึดหรือราคาประเมินของสำนักงานวางทรัพย์กลาง ตั้งแต่ 50,000,000 บาทขึ้นไป (2) ทรัพย์สินที่ขายทอดตลาดแล้วและไม่มีผู้เสนอราคา ซึ่งผู้ที่ได้รับมอบหมายจากอธิบดีกรมบังคับคดีให้ดูแลการขายทอดตลาด หรือผู้อำนวยการกอง หรือผู้อำนวยการสำนักงานบังคับคดีจังหวัดพิจารณาแล้วเห็นสมควรให้กำหนดราคาใหม่ (3) ทรัพย์สินซึ่งผู้ที่ได้รับมอบหมายจากอธิบดีกรมบังคับคดีให้ดูแลการขายทอดตลาด หรือผู้อำนวยการกอง หรือผู้อำนวยการสำนักงานบังคับคดีจังหวัดหรือสาขาแล้วแต่กรณีพิจารณาแล้วเห็นสมควรให้กำหนดราคาใหม่<sup>32</sup> คณะกรรมการกำหนดราคาทรัพย์สินและคณะกรรมการกำหนดราคาทรัพย์สินส่วนภูมิภาคมีอำนาจในเชิงบุคคลที่เกี่ยวข้องมาให้ความคิดเห็นเพื่อประกอบการพิจารณากำหนดราคาได้ โดยการพิจารณากำหนดราคาทรัพย์สินต้องพิจารณาจากหลักเกณฑ์เหล่านี้ประกอบกัน

(1) ราคาซื้อขายกันในห้องตลาด โดยคำนึงถึงสภาพแห่งที่นั้นว่าเป็นอะไร เช่น ที่ปลูกตึกแถว เรือนแถวให้เช่า หรือที่บ้าน ที่สวน ที่นา ที่ไร่ และที่นั้นอยู่ในทำเลอย่างไร เช่น อยู่ในทำเลค้าขาย ที่ชุมนุมชน หรือใกล้ทางบก ทางน้ำ ทางเรือ หรือมีประโยชน์รายได้มากน้อยเพียงใด เหล่านี้เป็นต้น

(2) ราคาที่ดินตำบลนั้นหรือตำบลใกล้เคียง ซึ่งเจ้าพนักงานบังคับคดีเคยขายทอดตลาดไปแล้ว

(3) ราคาซื้อขายหรือจำนองหรือขายฝากครั้งสุดท้ายของที่ดินที่ยึดและที่ดินข้างเคียง

(4) ราคาประเมินของกรมธนารักษ์

(5) ราคาประเมินของเจ้าพนักงาน สำนักงานวางทรัพย์กลาง (ถ้ามี)

(6) สภาพของทรัพย์สินที่ขาย

(7) สภาพเศรษฐกิจและสภาวะการตลาดในขณะทำการขาย

จะเห็นได้ว่าอสังหาริมทรัพย์ที่มีราคาประเมินขณะยึดตั้งแต่ 50,000,000 บาทขึ้นไปต้องผ่านการประเมินราคาจาก 3 ฝ่ายเพื่อนำราคาประเมินที่สูงสุดไปใช้ในการกำหนดราคาสมควรขายของเจ้าพนักงานบังคับคดี ซึ่งมีข้อดีในแง่ที่ว่าราคาดังกล่าวเป็นราคาที่ได้รับการพิจารณา

<sup>31</sup> ข้อ 4, ข้อ 5 ระเบียบกรมบังคับคดีว่าด้วยข้อปฏิบัติของคณะกรรมการกำหนดราคาทรัพย์สิน พ.ศ. 2551

<sup>32</sup> ข้อ 9 ระเบียบกรมบังคับคดีว่าด้วยข้อปฏิบัติของคณะกรรมการกำหนดราคาทรัพย์สิน พ.ศ. 2551

อย่างถ่วงจากเหตุปัจจัยหลายด้านประกอบกันและเป็นราคาที่ได้รับการยอมรับจากบุคคลหลายฝ่ายซึ่งจะลดปัญหาในการนำคดีขึ้นสู่ศาลด้วยเหตุราคาขายทอดตลาดต่ำตลาดเกินสมควร

เมื่อเจ้าพนักงานบังคับคดีได้ปฏิบัติตามตรา 304 แห่งประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่งอย่างครบถ้วนแล้ว เจ้าพนักงานบังคับคดีต้องรายงานศาลเพื่อขอให้ศาลมีคำสั่งอนุญาตให้ขายทอดตลาดอสังหาริมทรัพย์ เมื่อศาลมีคำสั่งอนุญาต ให้เจ้าพนักงานบังคับคดีแจ้งคำสั่งศาลและวันขายทอดตลาดต่อผู้มีส่วนได้เสียในการบังคับคดีแก่ทรัพย์สินที่จะขายทอดตลาดซึ่งทราบได้ทางทะเบียนหรือโดยประการอื่น คำสั่งศาลอนุญาตขายตามมาตรา 306 นี้ให้เป็นที่สุด ตามมาตรา 306 แห่งประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง การแจ้งคำสั่งศาลและวันขายทอดตลาดนั้นต่อผู้มีส่วนได้เสียกรณีลูกหนี้ตามคำพิพากษานั้น เจ้าพนักงานบังคับคดีดำเนินการแจ้งและส่งประกาศให้แก่ลูกหนี้ตามคำพิพากษาที่เป็นเจ้าของทรัพย์สินที่ถูกยึดเท่านั้น ส่วนลูกหนี้ตามคำพิพากษารายอื่นมิใช่ผู้มีส่วนได้เสียในการบังคับคดีแก่ทรัพย์สินที่จะขายทอดตลาด เจ้าพนักงานบังคับคดีจึงไม่ต้องส่งประกาศขายทอดตลาดให้ก็ได้<sup>33</sup> และต้องปิดประกาศขายทอดตลาดไว้โดยเปิดเผย ณ สถานที่ที่จะขาย สถานที่ที่ทรัพย์สินนั้นตั้งอยู่ ที่ชุมนุมชน และสถานที่ราชการอันสมควรจะปิดไว้ ก่อนวันขายไม่น้อยกว่า 3 วัน ถ้าเจ้าพนักงานบังคับคดีเห็นสมควรที่จะแจ้งความการขายทอดตลาดในหนังสือพิมพ์รายวันฉบับที่แพร่หลาย หรือโดยวิธีอื่นใดก่อนวันกำหนดขายก็ได้ ตามข้อ 68 ระเบียบกระทรวงยุติธรรม ว่าด้วยการบังคับคดีของเจ้าพนักงานบังคับคดี พ.ศ. 2522

การจัดทำประกาศขายทอดตลาดของเจ้าพนักงานบังคับคดีมีความสำคัญเป็นอย่างยิ่งเนื่องจากประกาศขายทอดตลาดนี้เป็นการเชื้อเชิญให้ประชาชนทั่วไปเข้าทำคำเสนอต่อผู้ทอดตลาด และเป้าหมายของวิธีการขายทอดตลาดคือมุ่งประสงค์ที่จะขายให้แก่ผู้เข้าสู้ราคาที่สูงที่สุด ดังนั้นรายละเอียดในการประกาศขายทอดตลาดจึงเป็นข้อมูลที่สำคัญในการตัดสินใจของประชาชนว่าประสงค์จะเข้าซื้ออสังหาริมทรัพย์หรือไม่ ด้วยเหตุนี้ระเบียบกระทรวงยุติธรรม ว่าด้วยการบังคับคดีของเจ้าพนักงานบังคับคดี พ.ศ. 2522 ข้อ 67 กำหนดให้เจ้าพนักงานบังคับคดีจัดทำประกาศโดยแสดงรายละเอียดเกี่ยวกับทรัพย์สินที่จะขาย เช่น ชื่อเจ้าของทรัพย์สินโดย

---

<sup>33</sup> คำพิพากษาฎีกาที่ 3231/2550 “ป.วิ.พ. มาตรา 306 บัญญัติให้เจ้าพนักงานบังคับคดีแจ้งวันขายทอดตลาดแก่บรรดาผู้มีส่วนได้เสียในการบังคับคดีแก่ทรัพย์สินที่ขายทอดตลาดซึ่งทราบได้ตามทะเบียนหรือโดยประการอื่น การที่เจ้าพนักงานบังคับคดีขายทอดตลาดทรัพย์สินของจำเลยที่ 2 มิใช่ทรัพย์สินของจำเลยที่ 1 จำเลยที่ 1 จึงมิใช่ผู้มีส่วนได้เสียในการบังคับคดีแก่ทรัพย์สินที่จะขายทอดตลาด เจ้าพนักงานบังคับคดีไม่แจ้งวันขายทอดตลาดให้จำเลยที่ 1 ทราบก็ได้”.

เกี่ยวข้องกับคดีอย่างไร ผู้สั่งให้ขาย วัน เวลา และสถานที่ที่จะขาย ชื่อ ประเภท ลักษณะ จำนวน ขนาด และน้ำหนักแห่งทรัพย์สินนั้นๆ เป็นต้น ถ้าเป็นที่ดิน ให้แจ้งเนื้อที่เขตกว้างยาว และอยู่ตำบล อำเภอ จังหวัดใดด้วย ถ้ามีข้อสัญญาและคำเตือนอย่างไรก็ให้ระบุไว้โดยชัดเจน ตามแบบของกรมบังคับคดีกับให้กำหนดเงื่อนไขและเงื่อนไขเวลาแห่งการชำระเงินไว้ตามนัยระเบียบข้อ 85 ด้วย และถ้าศาลกำหนดวิธีขาย หรือเงื่อนไขเฉพาะเรื่องเป็นพิเศษอย่างไร ให้เจ้าพนักงานบังคับคดีปฏิบัติตามนั้น และเจ้าพนักงานบังคับคดีต้องแจ้งราคาประเมินขณะยึดทรัพย์หรือราคาประเมินของฝ่ายประเมินราคาสำนักงานวางทรัพย์กลางหรือราคาของคณะกรรมการหรือคณะอนุกรรมการกำหนดราคาทรัพย์แล้วแต่จำนวนใดจะสูงกว่ากันในประกาศขายทอดตลาด เพื่อให้คู่ความ ผู้มีส่วนได้เสีย และประชาชนผู้สนใจได้ทราบ ตามประกาศกรมบังคับคดีเรื่องนโยบายการขายทอดตลาดทรัพย์สิน ฉบับลงวันที่ 15 สิงหาคม 2551 ในเรื่องกำหนดวันขายทอดตลาด เจ้าพนักงานบังคับคดีต้องกำหนดวันขายทอดตลาดตามหลักเกณฑ์ดังนี้ (1) ที่ดิน ไม่น้อยกว่า 1 เดือน และไม่เกิน 2 เดือน (2) เรือ โรง สิ่งปลูกสร้างต่างๆ และทรัพย์สินอื่นๆ ไม่น้อยกว่า 20 วัน และไม่เกิน 1 เดือน โดยให้นับตั้งแต่วันที่ลงประกาศขายทอดตลาดเป็นต้นไป ตามข้อ 69 ระเบียบกระทรวงยุติธรรม ว่าด้วยการบังคับคดีของเจ้าพนักงานบังคับคดี พ.ศ. 2522 เจ้าพนักงานบังคับคดีต้องใช้แบบประกาศขายทอดตลาดตามแบบ 12 - 16<sup>34</sup>

การประกาศขายทอดตลาดแต่ละครั้ง เจ้าพนักงานบังคับคดีต้องกำหนดวันขายทอดตลาดทรัพย์สินทั้งหมด 4 นัดในประกาศขายฉบับเดียวกัน โดยมีระยะเวลาห่างกันในแต่ละนัดไม่เกิน 25 วัน โดยระบุเป็นการประกาศขายนัดที่ 1, นัดที่ 2, นัดที่ 3, นัดที่ 4 สถานที่ขาย เลขที่ถนน ตำบล อำเภอ จังหวัด เวลาที่จะทำการขาย และต้องกำหนดข้อความว่า

“หากในการขายแต่ละนัดไม่มีการขาย หรือขายไม่ได้ หรือขายได้ไม่ครบทุกรายการ จะทำการขายนัดต่อไปตามกำหนดนัดดังกล่าว เว้นแต่การขายนัดที่ 3 ถ้าทรัพย์รายการใดได้มีการจัดการขายไม่ว่าด้วยเหตุใดๆ เจ้าพนักงานบังคับคดีจะงดการขายทรัพย์รายการนั้นในนัดที่ 4 ด้วย

ผู้มีส่วนได้เสียทุกคนต้องไปดูแลการขายทอดตลาดตามกำหนดนัดทุกครั้ง หากไม่ไปดูแลการขายจะถือว่าไม่ติดใจคัดค้านราคาที่มีผู้เสนอและไม่มีสิทธิคัดค้านราคาอีกต่อไป ทั้งถือว่าบุคคลนั้นทราบกำหนดนัดและสถานที่ขายในนัดต่อไปแล้วด้วย

<sup>34</sup> ดูตัวอย่างประกาศเจ้าพนักงานบังคับคดี กรมบังคับคดี เรื่องขายทอดตลาดที่ดิน ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง และห้องชุด ในภาคผนวก ข. ค. และง. ตามลำดับ

ผู้มีส่วนได้เสียที่จะคัดค้านการคืนภาษีเงินได้ให้ผู้ซื้อจะต้องยื่นคำร้องคัดค้านต่อเจ้าพนักงานบังคับคดีผู้ทำการขายทอดตลาดทรัพย์สินนั้นภายใน 30 วัน นับแต่ผู้ซื้อชำระราคาครบถ้วน มิฉะนั้นถือว่าไม่ติดใจคัดค้านและยินยอมให้เจ้าพนักงานบังคับคดีจ่ายคืนภาษีเงินได้ให้ผู้ซื้อ”<sup>35</sup>

เจ้าพนักงานบังคับคดีต้องขายทอดตลาดอสังหาริมทรัพย์ที่ยึดเมื่อพ้นระยะเวลาอย่างน้อย 5 วันนับจากวันที่ยึด โดยดำเนินการขายตามบทบัญญัติในประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์<sup>36</sup> และกฎกระทรวงที่เกี่ยวข้อง<sup>37</sup> และตามข้อกำหนดของศาลซึ่งระบุไว้ในคำสั่งอนุญาตให้ขายทรัพย์สิน ตามมาตรา 308 แห่งประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง กรณีที่อสังหาริมทรัพย์นั้นมีหลายสิ่ง กฎหมายกำหนดให้ขายทีละสิ่งต่อเนื่องกันไป แต่เจ้าพนักงานบังคับคดีมีอำนาจรวมขายได้เมื่อคาดหมายได้ว่าเงินรายได้ในการขายจะเพิ่มขึ้นเพราะการรวมขาย กรณีการขายอสังหาริมทรัพย์รายใหญ่ และสามารถแบ่งแยกออกได้เป็นตอนๆ เจ้าพนักงานบังคับคดีมีอำนาจขายทรัพย์สินเป็นตอนๆ ได้เมื่อคาดหมายได้ว่าเงินรายได้จากการขายทรัพย์สินบางตอนจะเพียงพอแก่การบังคับคดีหรือเงินรายได้ทั้งหมดจะเพิ่มขึ้นเพราะการแบ่งขายแบบเป็นตอนๆ นอกจากนี้ในการขายทรัพย์สินหลายสิ่งเจ้าพนักงานบังคับคดียังมีอำนาจในการกำหนดลำดับที่จะขายทรัพย์สิน ผู้มีส่วนได้เสียในการบังคับคดีสามารถใช้สิทธิร้องขอให้เจ้าพนักงานบังคับคดีรวมหรือแยกทรัพย์สิน หรือขอให้ขายทรัพย์สินตามลำดับที่กำหนดไว้ หรือร้องคัดค้านคำสั่งของเจ้าพนักงานบังคับคดี หากเจ้าพนักงานบังคับคดีปฏิเสธคำร้องขอหรือคำคัดค้านผู้มีส่วนได้เสียในการบังคับคดีต้องร้องขอศาลให้ชี้ขาดภายในสองวันนับแต่วันปฏิเสธ คำสั่งศาลให้เป็นที่สุด และในกรณีดังกล่าวเจ้าพนักงานบังคับคดีต้องเลื่อนการขายทอดตลาดออกไปจนกว่าศาลจะได้มีคำสั่งหรือจนกว่าพ้นระยะเวลาในการนำเรื่องขึ้นสู่ศาลตามมาตรา 309 แห่งประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง

#### ขั้นตอนการเข้าสู่ราคาอสังหาริมทรัพย์จากขายทอดตลาด

เนื่องจากการซื้อขายอสังหาริมทรัพย์จากเจ้าพนักงานบังคับคดี เป็นการบังคับคดีตามคำพิพากษา ดังนั้นจำเป็นต้องมีกฎหมาย ฎระเบียบภายในที่มีความชัดเจนแน่นอน เพื่อให้การ

<sup>35</sup> แนวปฏิบัติเกี่ยวกับการยึดทรัพย์ ชับไล่ รื้อถอน และจำหน่ายทรัพย์สิน ฉบับลงวันที่ 23 กรกฎาคม 2551, ข้อ 17.

<sup>36</sup> การขายทอดตลาดตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ได้แก่ มาตรา 509 ถึงมาตรา 517

<sup>37</sup> ปัจจุบันยังไม่มีกฎกระทรวงที่มีผลใช้บังคับกับการขายทอดตลาดของเจ้าพนักงานบังคับคดี

ขายทอดตลาดเป็นไปอย่างยุติธรรม โปร่งใส สามารถตรวจสอบได้ว่าการขายทอดตลาดนั้นชอบด้วยกฎหมายหรือไม่ กฎหมาย กฎระเบียบภายในที่กล่าวมานั้นได้แก่ (1) ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 509 - 517 ประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง มาตรา 309 ทวิ (2) ระเบียบกระทรวงยุติธรรม ว่าด้วยการบังคับคดีของเจ้าพนักงานบังคับคดี พ.ศ. 2522 (3) คำสั่งกรมบังคับคดีที่ 333/2551 ลงวันที่ 23 กรกฎาคม 2551 เรื่อง การปฏิบัติงานเกี่ยวกับการจำหน่ายทรัพย์สิน (4) คำสั่งกรมบังคับคดีที่ 165/2552 ลงวันที่ 1 ตุลาคม 2552 เรื่อง การปฏิบัติงานเกี่ยวกับการจำหน่ายทรัพย์สิน (5) แนวปฏิบัติเกี่ยวกับการยึดทรัพย์ ชับไล่ รื้อถอน และจำหน่ายทรัพย์สิน ฉบับลงวันที่ 23 กรกฎาคม 2551 ซึ่งสรุปสาระสำคัญได้ดังนี้

ในวันขายทอดตลาดผู้เข้าสุทธาตราต้องนำหลักฐานดังต่อไปนี้มา จึงจะมีสิทธิเข้าในการเข้าสุทธาตราอสังหาริมทรัพย์ได้

- (1) บัตรประจำตัวประชาชน หรือบัตรประจำตัวข้าราชการ หรือเจ้าหน้าที่ของรัฐหรือบัตรพนักงานรัฐวิสาหกิจ พร้อมสำเนารับรองถูกต้อง 1 ฉบับ
- (2) กรณีนิติบุคคลเป็นผู้ซื้อต้องส่งหนังสือรับรองนิติบุคคลที่นายทะเบียนรับรอง ไม่เกิน 1 เดือน สำเนาบัตรประชาชนของกรรมการผู้มีอำนาจลงลายมือชื่อผูกพันบริษัท พร้อมสำเนารับรองถูกต้อง 1 ฉบับ และสำเนาบัตรประชาชนของผู้รับมอบอำนาจ พร้อมสำเนารับรองถูกต้อง 1 ฉบับ
- (3) กรณีประสงค์ให้บุคคลอื่นเข้าสุทธาตราแทน ต้องมีใบมอบอำนาจ ปิดอากรแสตมป์ 30 บาท และมีหลักฐานตามข้อ (1) หากผู้เข้าสุทธาตราเข้าสุทธาตราแทนบุคคลอื่นโดยมิได้แสดงใบมอบอำนาจก่อนจะถือว่าผู้เข้าสุทธาตรากระทำการในนามตนเอง และในการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ผู้เข้าสุทธาตราจะขอให้จดทะเบียนในชื่อบุคคลอื่นเป็นผู้ซื้อโดยอ้างว่าตนเองเป็นตัวแทนมิได้
- (4) เงินสดหรือเช็คเช็คสั่งจ่ายกองคลัง กรมบังคับคดี เป็นผู้รับเงิน หรือหนังสือค้ำประกันของธนาคารโดยไม่มีเงื่อนไข เพื่อใช้เป็นหลักประกันการเข้าสุทธาตราตามที่เจ้าพนักงานบังคับคดีกำหนดในประกาศขายทอดตลาด หลักเกณฑ์การกำหนดเงื่อนไขวางหลักประกันในการเสนอราคาถูกกำหนดโดยอ้างอิงจากราคาประเมินอสังหาริมทรัพย์ของเจ้าพนักงานบังคับคดี ดังนี้ ทรัพย์ที่ยึดมีราคาประเมินประเมินต่ำกว่า 20,000,000 บาท วางหลักประกันจำนวน 50,000 บาท เว้นแต่ทรัพย์ที่ยึดมีราคาประเมินไม่เกิน 500,000 บาท ผู้อำนวยการกอง ผู้อำนวยการสำนักงานบังคับคดีจังหวัดหรือสาขาเป็นผู้ใช้ดุลพินิจกำหนดหลักประกันตามที่เห็นสมควร ส่วนในกรณีที่ทรัพย์ที่ยึดมีราคาประเมินตั้งแต่ 20,000,000 บาท วางหลักประกันจำนวน 1,000,000 บาท การกำหนดให้วางหลักประกันนอกเหนือจากกรณีดังกล่าวนี้อธิบดีหรือรองอธิบดีผู้ได้รับมอบหมายเป็น

ผู้พิจารณากำหนด<sup>38</sup> กรณีที่มีการริบมัดจำนำทรัพย์สินออกขายทอดตลาดซ้ำเงื่อนไขการวางเงินหลักประกันจะถูกกำหนดเป็นจำนวนเงินในอัตราร้อยละ 5 ของราคาที่เคยมีผู้เสนอสูงสุด (หากมีเศษให้ปัดขึ้นเป็นเรือนหมื่น) หรือสูงกว่าอัตราร้อยละ 5 โดยอธิบดีหรือรองอธิบดีเป็นผู้กำหนด<sup>39</sup> การวางหลักประกันที่สูงกว่าอัตราร้อยละ 5 มักจะเกิดขึ้นกรณีที่มีการริบมัดจำแล้วนำทรัพย์สินออกขายซ้ำตั้งแต่สองครั้งขึ้นไป ในกรณีที่ผู้ประสงค์เสนอราคาเป็นผู้มีสิทธิขอหักส่วนได้ใช้แทนราคาตามระเบียบกระทรวงยุติธรรม ว่าด้วยการบังคับคดีของเจ้าพนักงานบังคับคดี พ.ศ. 2522 ข้อ 79<sup>40</sup> หรือเป็นคู่สมรสที่ศาลมีคำสั่งอนุญาตให้กันส่วนแล้ว ไม่ต้องวางหลักหลักประกันการเข้าสู่ราคา<sup>41</sup>

ก่อนทำขายทอดตลาดทรัพย์สิน เจ้าพนักงานบังคับคดีต้องอ่านประกาศ เงื่อนไขสัญญา ตลอดจนคำเตือน ให้ผู้เข้าร่วมฟังการขายทอดตลาด ณ สถานที่ที่ทำการขายทอดตลาด ทราบ และเริ่มทำการขายโดยเรียงตามลำดับที่เจ้าพนักงานบังคับคดีกำหนดไว้โดยเคร่งครัด เว้นแต่มีเหตุสมควรที่ไม่อาจก้าวล่วงได้ เจ้าพนักงานบังคับคดีจะต้องบันทึกเหตุที่ต้องเลื่อนการขายไปในลำดับหลัง และให้ผู้มีส่วนได้เสียลงลายมือชื่อยินยอมและรับทราบด้วย อย่างไรก็ตามในบางกรณีเจ้าพนักงานบังคับคดีอาจงดการขายบางลำดับ เนื่องจากเหตุผลดังต่อไปนี้

---

<sup>38</sup> คำสั่งกรมบังคับคดีที่ 165/2552 ลงวันที่ 1 ตุลาคม 2552 เรื่อง การปฏิบัติงานเกี่ยวกับการจำหน่ายทรัพย์สิน โดยให้ถือปฏิบัติในสำนวนคดีที่กำหนดวันขายทอดตลาด ตั้งแต่วันที่ 1 ตุลาคม 2552 เป็นต้นไป

<sup>39</sup> คำสั่งกรมบังคับคดีที่ 333/2551 ลงวันที่ 23 กรกฎาคม 2551 เรื่อง การปฏิบัติงานเกี่ยวกับการจำหน่ายทรัพย์สิน. ข้อ 12.

<sup>40</sup> ข้อ 79 ระเบียบกระทรวงยุติธรรม ว่าด้วยการบังคับคดีของเจ้าพนักงานบังคับคดี พ.ศ. 2522 กำหนดให้ผู้ซื้อที่ดินซึ่งจะขอหักส่วนได้ใช้แทนราคาซื้อได้ คือ (1) ผู้มีชื่อในโฉนดร่วมกับลูกหนี้ตามคำพิพากษา หรือผู้มีส่วนได้เสียจากกองมรดกตามคำพิพากษาในคดีนั้นด้วย (2) เจ้าหนี้บุริมสิทธิเหนือที่ดินที่ขายตามคำชี้ขาดของศาล แม้บุคคลเหล่านี้ได้รับยกเว้นมิให้วางหลักประกันก่อนการเข้าสู่ราคา แต่หากเข้าสู่ราคาแล้วและเป็นผู้ซื้อทรัพย์สินได้ บุคคลเหล่านี้ต้องวางเงินสด หรือแคชเชียร์เช็คเป็นจำนวนร้อยละ 5.5 ของราคาที่ประมูลได้ในวันทำสัญญา ส่วนที่เหลือจึงใช้สิทธิหักส่วนได้ใช้แทน

<sup>41</sup> คำสั่งกรมบังคับคดีที่ 165/2552 ลงวันที่ 1 ตุลาคม 2552 เรื่อง การปฏิบัติงานเกี่ยวกับการจำหน่ายทรัพย์สิน, ข้อ 4.

(1) เจ้าหนี้ตามคำพิพากษาแจ้งเป็นหนังสือให้เจ้าพนักงานบังคับคดีจัดการบังคับคดีไว้ชั่วคราวตามประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง มาตรา 292(3)<sup>42</sup> โดยได้รับความยินยอมจากลูกหนี้ตามคำพิพากษา ผู้รับจ้างและผู้มีส่วนได้เสียในการบังคับคดีอื่นๆ

(2) การส่งประกาศขายทอดตลาดให้ผู้มีส่วนได้เสียในคดีด้วยวิธีปิดประกาศหรือลงโฆษณาในหนังสือพิมพ์ยังไม่มีผลใช้ได้ ตามประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง มาตรา 79 ซึ่งกำหนดให้การส่งประกาศด้วยวิธีนี้มีผลใช้ได้หลังจากล่วงพ้นไปแล้ว 15 วันนับแต่วันที่ปิดประกาศหรือลงโฆษณาในหนังสือพิมพ์ หรือเป็นกรณีที่เจ้าพนักงานบังคับคดียังมิได้รับผลรายงานการส่งประกาศขายทอดตลาด

(3) เจ้าพนักงานพิทักษ์ทรัพย์ของลูกหนี้ตามคำพิพากษามีคำสั่งให้จัดการขายทอดตลาดอสังหาริมทรัพย์

(4) การร้องขอทรัพย์ ตามประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง มาตรา 288<sup>43</sup>

(5) ผู้มีส่วนได้เสียในการบังคับคดีร้องคัดค้านวิธีการขายรวมหรือแยกทรัพย์สินของเจ้าพนักงานบังคับคดีและเจ้าพนักงานบังคับคดีปฏิเสธคำร้องขอหรือคำคัดค้านนั้น ตามประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง มาตรา 309 วรรค 2 กฎหมายกำหนดให้ผู้ร้องต้องยื่นคำร้องขอต่อศาลโดยทำเป็นคำร้องภายในสองวันนับแต่วันปฏิเสธ เพื่อขอให้มีการชี้ขาด คำสั่งศาลให้เป็นที่สุด และให้เจ้าพนักงานบังคับคดีต้องเลื่อนการขายจนกว่าศาลจะได้มีคำสั่งหรือจนกว่าจะได้พ้น

---

<sup>42</sup> ประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง มาตรา 292 (3) บัญญัติว่า “เจ้าพนักงานบังคับคดีต้องจัดการบังคับคดีไว้ในกรณีดังต่อไปนี้...

(3) ถ้าเจ้าหนี้ตามคำพิพากษาได้แจ้งเป็นหนังสือไปยังเจ้าพนักงานบังคับคดีว่าตนตกลงจัดการบังคับคดีไว้ชั่วคราวเวลาที่กำหนดไว้ หรือภายในเงื่อนไขอย่างใดอย่างหนึ่ง โดยได้รับความยินยอมเป็นหนังสือจากลูกหนี้ตามคำพิพากษาและผู้มีส่วนได้เสียในการบังคับคดี”

<sup>43</sup> ประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง มาตรา 288 วรรค 1 บัญญัติว่า “ภายใต้บังคับบทบัญญัติแห่งมาตรา 55 ถ้าบุคคลใดกล่าวอ้างว่าจำเลยหรือลูกหนี้ตามคำพิพากษาไม่ใช่เจ้าของทรัพย์สินที่เจ้าพนักงานบังคับคดีได้ยึดไว้ ก่อนที่ได้เอาทรัพย์สินเช่นว่านี้ออกขายทอดตลาด หรือจำหน่ายโดยวิธีอื่น บุคคลนั้นอาจยื่นคำร้องขอต่อศาลที่ออกหมายบังคับคดีให้ปล่อยทรัพย์สินเช่นว่านั้น ในกรณีเช่นนี้ ให้ผู้กล่าวอ้างนั้นนำส่งสำเนาคำร้องขอแก่โจทก์หรือเจ้าหนี้ตามคำพิพากษา และจำเลยหรือลูกหนี้ตามคำพิพากษา และเจ้าพนักงานบังคับคดีโดยลำดับ เมื่อเจ้าพนักงานบังคับคดีได้รับคำร้องขอเช่นว่านี้ ให้จัดการขายทอดตลาด หรือจำหน่ายทรัพย์สินที่พิพาทนั้นไว้ในระหว่างรอคำวินิจฉัยชี้ขาดของศาลดังที่บัญญัติไว้ต่อไป”

ระยะเวลาซึ่งให้นำเรื่องขึ้นสู่ศาล บทบัญญัตินี้เป็นเหตุให้เกิดการประวิงคดีเป็นจำนวนมากในกรณีอสังหาริมทรัพย์มากกว่าหนึ่งสิ่ง เนื่องจากลูกหนี้ตามคำพิพากษายื่นแถลงคัดค้านวิธีการขายโดยไม่มีเหตุผลก่อนวันขายเพียงหนึ่งวันเท่านั้น เพื่อใช้ประโยชน์จากมาตราดังกล่าวเพื่อให้เจ้าพนักงานบังคับคดีต้องทำการงดการขายโดยไม่มีดุลพินิจทันที แม้ว่าภายหลังลูกหนี้ตามคำพิพากษามีได้ยื่นคำร้องต่อศาลแต่อย่างใด

(6) ศาลมีคำสั่งงดการขายทอดตลาดหรืองดการบังคับคดีหรือเพิกถอนการบังคับคดี

(7) เจ้าพนักงานบังคับคดีมีคำสั่งงดการบังคับคดีด้วยเหตุประการอื่น เช่น ข้อมูลในประกาศขายทอดตลาดส่วนที่เป็นสาระสำคัญมีความผิดพลาดอย่างร้ายแรง

เมื่อเริ่มการขายเจ้าพนักงานบังคับจะอ่านรายละเอียดในประกาศขายทอดตลาด และประกาศราคาเริ่มต้นซึ่งถือเป็นราคาสมควรขาย (Reserve Price) การกำหนดราคาสมควรขายของเจ้าพนักงานบังคับคดี คำนวณจากร้อยละ 80 ของราคาประเมินขณะยึดทรัพย์หรือราคาประเมินของฝ่ายประเมินราคาสำนักงานวางทรัพย์กลางหรือราคาของคณะกรรมการหรือคณะอนุกรรมการกำหนดราคาทรัพย์แล้วแต่จำนวนใดจะสูงกว่า เป็นไปตามประกาศกรมบังคับคดี เรื่องนโยบายขายทอดตลาดทรัพย์สิน<sup>44</sup> ซึ่งเจ้าพนักงานบังคับคดีได้แจ้งราคาประเมินไว้ในประกาศขายทอดตลาดแล้ว โดยปิดเลขตัวเลขขึ้นเป็นเรื่อนหมื่น แต่ถ้าระหว่างการประกาศขายทอดตลาด คณะกรรมการหรือคณะอนุกรรมการกำหนดราคาทรัพย์ได้กำหนดราคาทรัพย์ให้ต่ำกว่าร้อยละ 80 ของราคาคณะกรรมการหรือคณะอนุกรรมการกำหนดราคาทรัพย์เป็นราคาเริ่มต้นและเป็นราคาสมควรขายในครั้งนั้น<sup>45</sup> กรณีการขายทอดตลาดห้องชุด การกำหนดราคาสมควรขายเมื่อคำนวณจากร้อยละ 80 ของราคาข้างต้นแล้ว ก่อนที่จะทำการปิดเลขขึ้นเป็นเรื่อนหมื่น ให้เจ้าพนักงานบังคับคดีหักค่าใช้จ่ายส่วนกลางที่ค้างชำระ (หากมี) โดยไม่รวมเบี้ยปรับตามที่เจ้าหนี้ตาม

<sup>44</sup> ในกรณีการขายทอดตลาดห้องชุดในส่วนกลางซึ่งมีราคาประเมินขณะยึดต่ำกว่า 5,000,000 บาท เจ้าพนักงานบังคับคดีต้องใช้ราคาประเมินของหน่วยงานรัฐที่มีหน้าที่ในการประเมินราคาที่ดินประกอบดุลพินิจในการขายทอดตลาดด้วย ตามคำสั่งกรมบังคับคดีที่ 458/2548 ลงวันที่ 8 กันยายน 2548 เรื่อง การประเมินราคาเพื่อประกอบการขายทอดตลาดทรัพย์สินในส่วนกลาง

<sup>45</sup> หากเจ้าพนักงานบังคับคดีได้งดการขายทอดตลาดไว้เนื่องจากไม่มีผู้เข้าสู้ราคา ในการขายครั้งต่อไปให้ถือเอาร้อยละ 50 ของราคาคณะกรรมการหรือคณะอนุกรรมการกำหนดราคาทรัพย์เป็นราคาเริ่มต้นและเป็นราคาสมควรขายและทำการขายทอดตลาดต่อไปตามหลักเกณฑ์ปกติ

คำพิพากษาหรือผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดแจ้งมา คงเหลือเท่าใดให้ปิดเศษขึ้นเป็นเรือนหมื่น ค่าใช้จ่ายส่วนกลางของห้องชุดเป็นค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นตามมาตรา 18 แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 ก่อนการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมโอนกรรมสิทธิ์ในห้องชุด ห้องชุดดังกล่าวต้องปลอดจากหนี้ตามมาตรา 18 นี้พนักงานเจ้าหน้าที่จึงจะรับจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมให้ ตามมาตรา 29 วรรค 2 แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 ส่วนการขายโดยการจำนองติดไป การกำหนดราคาสมควรขายเมื่อคำนวณจากร้อยละ 80 ของราคาประเมินตามประกาศนโยบาย ขายทอดตลาดทรัพย์สิน ก่อนที่จะทำการปิดเศษขึ้นเป็นเรือนหมื่น ให้เจ้าพนักงานบังคับคดีหัก ยอดหนี้จำนองที่เป็นปัจจุบันตามที่ผู้รับจำนองแจ้งมา คงเหลือเท่าใดให้ปิดเศษขึ้นเป็นเรือนหมื่น หากยอดหนี้จำนองดังกล่าวเกินราคาสมควรขาย เจ้าพนักงานบังคับคดีจะนํานโยบายการขาย ทอดตลาดสังหาริมทรัพย์มาใช้บังคับ กล่าวคือ เจ้าพนักงานบังคับคดีจะไม่กำหนดราคาเริ่มต้นใน การขาย ขึ้นกับการเสนอราคาของผู้เข้าสู้ราคา

เมื่อเริ่มการขายทอดตลาดผู้เสนอราคาต้องเสนอราคาซื้อเท่ากับหรือสูงกว่าเริ่มต้นซึ่ง ถือเป็นราคาสมควรขาย โดยต้องเพิ่มราคาไม่น้อยกว่าตามที่กำหนดดังต่อไปนี้

| ราคาสมควรขาย                         | เพิ่มราคาไม่น้อยกว่าครั้งละ |
|--------------------------------------|-----------------------------|
| ต่ำกว่า 50,000 บาท                   | 1,000 บาท                   |
| ตั้งแต่ 50,000 – 100,000 บาท         | 2,000 บาท                   |
| เกิน 100,000 บาท – 300,000 บาท       | 5,000 บาท                   |
| เกิน 300,000 บาท – 500,000 บาท       | 10,000 บาท                  |
| เกิน 500,000 บาท – 700,000 บาท       | 20,000 บาท                  |
| เกิน 700,000 บาท – 1,000,000 บาท     | 30,000 บาท                  |
| เกิน 1,000,000 บาท – 5,000,000 บาท   | 50,000 บาท                  |
| เกิน 5,000,000 บาท – 20,000,000 บาท  | 100,000 บาท                 |
| เกิน 20,000,000 บาท – 50,000,000 บาท | 200,000 บาท                 |
| เกิน 50,000,000 บาท – 80,000,000 บาท | 500,000 บาท                 |
| เกิน 80,000,000 บาท ขึ้นไป           | 1,000,000 บาท <sup>46</sup> |

เมื่อไม่มีผู้ให้ราคาที่สมควรขาย เจ้าพนักงานบังคับคดีต้องประกาศงดการขาย กรณีมี ผู้ให้ราคาที่สมควรขาย เจ้าพนักงานบังคับคดีต้องทำการขายทอดตลาดจนได้ราคาสูงสุดแล้ว จึง

<sup>46</sup> คำสั่งกรมบังคับคดีที่ 333/2551, ลงวันที่ 23 กรกฎาคม 2551 เรื่องการปฏิบัติงาน เกี่ยวกับการจำหน่ายทรัพย์สิน, ข้อ 8.

สอบถามเจ้าหน้าที่ตามคำพิพากษา ลูกหนี้ตามคำพิพากษา และผู้มีส่วนได้เสียในการบังคับคดีว่าจะคัดค้านราคาดังกล่าวหรือไม่ หากไม่มีผู้ใดคัดค้านเจ้าพนักงานบังคับคดีจะร้องขานำเงินที่มีผู้ชำระค่าครั้งที่หนึ่ง 3-4 หน ถ้าไม่มีผู้ให้ราคาสูงขึ้นอีก เจ้าพนักงานบังคับคดีจะร้องขานำเงินที่มีผู้ชำระค่าครั้งที่สอง 3-4 หน เมื่อไม่มีผู้ให้ราคาสูงกว่านั้นเจ้าพนักงานบังคับคดีจะลงสามพร้อม กับเคาะไม้ แต่ถ้าก่อนเคาะไม้มีผู้ชำระค่าสูงขึ้นไปอีกให้ร้องขานำราคานั้นตั้งต้นใหม่ตามลำดับ ดังกล่าวแล้ว<sup>47</sup>

ผู้เข้าชำระค่ามีสิทธิถอนคำเสนอราคาในเวลาใดๆ ก่อนที่เจ้าพนักงานบังคับคดีจะขาย ราคาเสนอสูงสุดครั้งที่สามและเคาะไม้เท่านั้น ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 509 เมื่อผู้เข้าชำระค่าถอนคำชำระค่า เจ้าพนักงานบังคับคดีต้องเริ่มต้นการขายทอดตลาดใหม่ แต่หากเจ้าพนักงานบังคับคดีสอบถามเจ้าหน้าที่ตามคำพิพากษา ลูกหนี้ตามคำพิพากษา และผู้มีส่วนได้เสียในการบังคับคดีแล้ว ปรากฏว่าผู้มีส่วนได้เสียบุคคลหนึ่งบุคคลใดหรือทั้งหมดคัดค้านราคาที่ ผู้เสนอมา โดยการคัดค้านราคาแบ่งออกเป็นสองประเภท คือ การคัดค้านแบบกำหนดราคาและ การคัดค้านแบบไม่กำหนดราคา

กรณีมีผู้มีส่วนได้เสียคัดค้านราคาแบบกำหนดราคา เจ้าพนักงานบังคับคดีจะทำการ สอบถามว่าจะเสนอราคาตามที่คัดค้านหรือไม่ หากมีผู้เสนอราคาตามที่ผู้มีส่วนได้เสียคัดค้านไว้ โดยพิจารณาจากราคาคัดค้านที่สูงที่สุด เจ้าพนักงานบังคับคดีจะทำการขายต่อไปจนกว่าจะได้ ราคาสูงสุดและเคาะไม้ขายให้แก่ผู้เสนอราคาสูงสุด แต่หากไม่มีผู้เสนอราคารายใดให้ราคาตามที่ ผู้คัดค้านกำหนดหรือผู้มีส่วนได้เสียรายใดรายหนึ่งไม่ได้กำหนดราคาที่คัดค้าน เจ้าพนักงานบังคับ คดีจะเลื่อนการขายทอดตลาดไปนัดหน้า โดยแจ้งให้ผู้คัดค้านหาผู้ชำระค่าให้ได้ราคาตามที่ผู้ คัดค้านต้องการ และแจ้งให้ผู้เสนอราคาสูงสุดทราบว่าจะต้องผูกพันกับการเสนอราคาดังกล่าว เป็นระยะเวลา 30 วันนับแต่วันที่เสนอราคานั้นตาม มาตรา 309 ทวิ วรรค 1 แห่งประมวลกฎหมาย วิธีพิจารณาความแพ่งและให้ผู้เสนอราคาสูงสุดทำสัญญาตามแบบพิมพ์กรมบังคับคดี โดยถือว่า เงินประกันการชำระค่าเป็นเงินมัดจำตามสัญญาดังกล่าว ในการขายทอดตลาดนัดต่อไป เจ้า พนักงานบังคับคดีจะแจ้งให้ผู้สนใจชำระค่าทราบว่ามีผู้ผูกพันราคาและจำนวนเงินที่ผูกพันราคา ไว้ และสอบถามว่ามีผู้ใดจะเสนอราคาสูงกว่าหรือไม่ หากไม่มีผู้เสนอราคาสูงกว่า เจ้าพนักงาน บังคับคดีจะทำการเคาะไม้ขายให้แก่ผู้ผูกพันราคาโดยถือตามสัญญาซื้อขายฉบับเดิม แต่หากมีผู้ เสนอราคาสูงกว่า เจ้าพนักงานบังคับคดีจะทำการขายทอดตลาดต่อไปจนกว่าจะได้ราคาที่สูงที่สุด

<sup>47</sup> แนวปฏิบัติเกี่ยวกับการยึดทรัพย์ ชับไล่ รื้อถอน และจำหน่ายทรัพย์สิน, ลงวันที่ 23 กรกฎาคม 2551, ข้อ 82.

แล้วจึงเคาะไม้ขาย และผู้ซื้อต้องทำสัญญาซื้อขายตามแบบพิมพ์ของกรมบังคับคดี โดยให้เงินมัดจำตามสัญญาซื้อขายเดิมหรือเงินประกันการเข้าสู่ราคาแล้วแต่กรณีเป็นเงินมัดจำตามสัญญาซื้อขายฉบับใหม่ ส่วนการดำเนินการจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ ณ สำนักงานที่ดินจะกระทำภายหลังผู้ซื้อชำระราคาค่าซื้อทรัพย์สินครบถ้วนแล้ว

ผู้ผูกพันราคาตามมาตรา 309 ทวิ วรรค 1 แห่งประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่งไม่อาจถอนราคาที่ให้ไว้ในระยะเวลา 30 วันนับแต่เสนอราคา เว้นแต่ศาลมีคำสั่งให้งดการบังคับคดีเพราะมีการร้องคัดค้านต่าง ๆ การร้องขัดทรัพย์ หรือเจ้าหน้าที่ตามคำพิพากษาแจ้งเป็นหนังสือต่อเจ้าพนักงานบังคับคดีว่ามีความประสงค์ของการบังคับคดีโดยได้รับความยินยอมเป็นหนังสือจากลูกหนี้ตามคำพิพากษาและผู้มีส่วนได้เสียในคดีซึ่งไม่รวมถึงผู้ผูกพันราคา หรือขอถอนการบังคับคดี ซึ่งเจ้าพนักงานบังคับคดีต้องงดการบังคับคดีหรือถอนการบังคับคดีตามความประสงค์ของเจ้าหน้าที่ตามคำพิพากษา ถือว่าผู้ผูกพันราคาหลุดพ้นพร้อมคืนเงินแก่ผู้ผูกพันราคา

ในกรณีไม่มีผู้ให้ราคาที่สมควรขาย เจ้าพนักงานบังคับคดีต้องประกาศงดการขาย เนื่องจากไม่มีผู้เข้าสู่ราคา ในการขายทอดตลาดครั้งที่สองเป็นต้นไป เจ้าพนักงานบังคับคดีจะถือเอาราคาสมควรขายไม่น้อยกว่าร้อยละ 50 ของราคาประเมินขณะยึดทรัพย์หรือราคาประเมินของฝ่ายประเมินราคาสำนักงานวางทรัพย์กลางหรือราคาของคณะกรรมการหรือคณะอนุกรรมการกำหนดราคาทรัพย์แล้วแต่จำนวนใดจะสูงกว่า โดยพิเศษขึ้นเป็นเงื่อนไข

### 3. ความแตกต่างระหว่างสัญญาซื้อขายทอดตลาดอสังหาริมทรัพย์จากการบังคับคดี กับสัญญาซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ทั่วไป

สัญญาซื้อขายทอดตลาดอสังหาริมทรัพย์จากการบังคับคดีสัญญาซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ทั่วไปมีความคล้ายคลึงกันอยู่มาก เนื่องจากการซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ที่กฎหมายได้กำหนดแบบของนิติกรรมไว้อย่างชัดเจนว่าต้องทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ ถ้าไม่ทำการซื้อขายตกเป็นโมฆะ ตามมาตรา 456 แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ อย่างไรก็ตามเนื่องจากการซื้อขายทอดตลาดจากการบังคับคดีได้มีกฎหมายบัญญัติหลักเกณฑ์ วิธีการ เพิ่มเติมเอาไว้ จึงก่อให้เกิดความแตกต่างในหลายๆ ด้าน ดังต่อไปนี้

1. วิธีการเข้าทำสัญญา การเข้าทำสัญญาในการซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ทั่วไปเกิดขึ้นตามความต้องการของผู้ซื้อและผู้ขาย โดยมีค่าเสนอเพื่อตอบรับคำเสนอของอีกฝ่ายจนเกิดเป็นสัญญา แต่การเข้าทำสัญญาซื้อขายทอดตลาดอสังหาริมทรัพย์จากการบังคับคดี เริ่มต้นขึ้นจากการโฆษณาบอกขายโดยเจ้าพนักงานบังคับคดี มีการกำหนดหลักเกณฑ์เงื่อนไขในการเข้าเสนอ

ซื้อและรายละเอียดของสัญญาไว้ล่วงหน้า และต้องทำการแข่งขันกับผู้เข้าสู่อำนาจรายอื่นเพื่อให้ได้ราคาที่สูงที่สุดในการขาย ผู้ซื้อราคาที่เสนอสูงสุดจึงจะกลายเป็นผู้ซื้อ นอกจากนี้ในการซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ทั่วไปผู้ขายไม่อาจถอนคำเสนอได้ภายในเวลาที่บ่งไว้หรือภายในเวลาอันควร คาดหมายว่าจะได้รับคำบอกกล่าวสนอง แต่ในการซื้อขายทอดตลาดอสังหาริมทรัพย์จากการบังคับคดีผู้เข้าสู่อำนาจสามารถถอนคำเสนอซึ่งเป็นคำเสนอได้ในเวลาใดๆ ก่อนการเคาะไม้ขายทอดตลาด

2. อำนาจต่อรองของคู่สัญญา โดยปกติการซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ทั่วไป คู่สัญญามีอำนาจในการต่อรองเท่าเทียมกันตามหลักเสรีภาพในการแสดงเจตนา ไม่ว่าจะเป็นเรื่องราคา รายละเอียดข้อสัญญา แต่ในการซื้อขายทอดตลาดอสังหาริมทรัพย์จากการบังคับคดี ในด้านของผู้ซื้อไม่มีอำนาจในการต่อรองใดๆ ในด้านของผู้ขายแม้จะมีอำนาจเหนือกว่าเนื่องจากเป็นผู้กำหนดข้อสัญญาทั้งหมด แต่ผู้ขายต้องปฏิบัติตามคำสั่ง ระเบียบ และกฎหมายที่ใช้บังคับ และต้องสร้างความเป็นธรรมให้แก่ผู้ซื้อและผู้มีส่วนได้เสียในการบังคับคดีด้วย

3. ความเสี่ยงในการเพิกถอนสัญญา การซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ทั่วไปมีความเสี่ยงค่อนข้างต่ำจากพฤติการณ์อื่นที่ไม่ได้เกิดจากผู้ซื้อหรือผู้ขายในการเพิกถอนสัญญา หรือเรียกได้ว่าเป็นพฤติการณ์ที่เกิดขึ้นจากบุคคลภายนอกนั้นเอง แต่ในการซื้อขายทอดตลาดอสังหาริมทรัพย์จากการบังคับคดีนั้น มีความเสี่ยงสูงมากที่เกิดการเพิกถอนการขายทอดตลาดจากบุคคลที่ไม่ใช่คู่สัญญา เนื่องจากมีผู้มีส่วนได้เสียจากการบังคับคดีหรือจากการขายทอดตลาดสามารถร้องขอต่อศาลเพื่อให้ศาลสั่งเพิกถอนการขายทอดตลาดได้เมื่อเห็นว่าการบังคับคดีของเจ้าพนักงานบังคับคดีฝ่าฝืนต่อกฎหมาย ตามมาตรา 296 แห่งประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง หรือเมื่อเห็นว่าราคาที่ได้จากการขายทอดตลาดทรัพย์สินมีจำนวนต่ำเกินสมควรและเกิดจากการคบคิดฉ้อฉลระหว่างผู้ที่เกี่ยวข้องในการเข้าสู่อำนาจหรือความไม่สุจริตหรือความประมาทเลินเล่ออย่างร้ายแรงของเจ้าพนักงานบังคับคดีตามมาตรา 309 ทวิแห่งประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง หรือเหตุอื่นๆ

4. ความรับผิดชอบเพื่อความชำรุดบกพร่อง ในการซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ทั่วไป ผู้ขายต้องให้ประกันความรับผิดชอบเพื่อความชำรุดบกพร่อง ซึ่งเกิดขึ้นได้ 2 ทาง คือ แนวทางแรก คือการกำหนดความรับผิดไว้ในข้อสัญญาอย่างชัดแจ้ง แนวทางที่สอง คือ กรณีไม่มีการตกลงเรื่องความรับผิดไว้ กฎหมายได้บัญญัติให้ผู้ขายต้องรับผิดทั้งที่ผู้ขายรู้อยู่แล้วหรือไม่รู้ว่ามีปัญหาชำรุดบกพร่องอยู่ก็ตาม อย่างไรก็ตาม อย่างไรก็ดีคู่สัญญาสามารถตกลงยกเว้นความรับผิดเพื่อความชำรุดบกพร่องก็ได้ภายใต้เงื่อนไขในมาตรา 484 และ 485 แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ แต่ในการซื้อขายทอดตลาดอสังหาริมทรัพย์จากการบังคับคดี กฎหมายได้ยกเว้นความรับผิดเพื่อความชำรุด

บทประสงฆ์ของผู้ขายไว้ในมาตรา 473 (3) แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์เป็นการเฉพาะ แล้ว ผู้ซื้อจึงต้องระมัดระวังด้วยการตรวจสอบสภาพทรัพย์สินก่อนเข้าทำการเข้าสุราคารา

5. การส่งมอบทรัพย์สินให้แก่ผู้ซื้อ การซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ทั่วไป ผู้ขายมีหน้าที่ต้องส่งมอบอสังหาริมทรัพย์ให้แก่ผู้ซื้อ โดยเป็นผลให้อสังหาริมทรัพย์ไปอยู่ในเงื้อมมือของผู้ซื้อ ดังนั้นแม้ว่าจะมีการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ให้แก่ผู้ซื้อ ณ สำนักงานที่ดินแล้วแต่มีผู้อื่นครอบครองทรัพย์สินนั้นอยู่ ผู้ขายต้องดำเนินการฟ้องขับไล่ผู้ครอบครองทรัพย์สินนั้นเพื่อส่งมอบให้แก่ผู้ซื้อ แต่ในการซื้อขายทอดตลาดอสังหาริมทรัพย์จากการบังคับคดี แม้เจ้าพนักงานบังคับคดีผู้ขายมีหน้าที่ต้องส่งมอบอสังหาริมทรัพย์ให้แก่ผู้ซื้อ แต่กฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่งมาตรา 309 ตรีได้บัญญัติให้เป็นหน้าที่ของผู้ซื้อในการดำเนินการยื่นคำขอฝ่ายเดียวต่อศาลเพื่อกำหนดค่าบังคับขับไล่ ผู้นี้ตามคำพิพากษาหรือบริวารออกไปจากอสังหาริมทรัพย์

6. การคุ้มครองการได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ ในการซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ทั่วไปโดยหลักทั่วไป หากบุคคลใดไม่ได้เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินและไม่มีทางเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินได้เลย ทำการขายทรัพย์สินของบุคคลอื่นโดยที่ตนเองไม่ได้มีอำนาจในการขายทรัพย์สิน การขายก็ไม่ผูกพันเจ้าของที่แท้จริงและเจ้าของที่แท้จริงมีสิทธิติดตามเอาคืนซึ่งทรัพย์สินได้และผู้ซื้อก็ไม่ได้กรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินนั้นไม่ว่าจะซื้อทรัพย์สินมาโดยสุจริตหรือไม่ก็ตาม ทั้งนี้ก็เป็นไปตามหลักผู้รับโอนไม่มีสิทธิดีกว่าผู้โอน ส่วนการซื้อขายทอดตลาดอสังหาริมทรัพย์จากการบังคับคดี ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 1330 ได้ให้ความคุ้มครองแก่ผู้ซื้อทรัพย์สินจากการบังคับคดีโดยสุจริต เจ้าของไม่มีสิทธิติดตามเอาคืนซึ่งทรัพย์สินได้ ได้แต่มีสิทธิติดตามเรียกร้องราคาค่าแห่งทรัพย์สินเอาจากผู้ที่ไม่ควรจะได้รับเท่านั้น

#### 4. สิทธิ หน้าที่ และความรับผิดชอบของผู้ทอดตลาด

##### 4.1 สิทธิของผู้ทอดตลาด

ผู้ทอดตลาดมีสิทธิกำหนดรายละเอียดที่สำคัญอื่นๆ ในการขายทอดตลาด นอกเหนือจากที่ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ได้บัญญัติไว้เป็นการเฉพาะ ซึ่งผู้ทอดตลาดต้องแถลงก่อนประเดิมการสุราคาราทรัพย์สินเป็นการเฉพาะรายไป ตามมาตรา 510 แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ นอกจากนี้ผู้ทอดตลาดมีสิทธิถอนทรัพย์สินจากการขายทอดตลาดตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์มาตรา 513 ซึ่งบัญญัติว่า “เมื่อใดผู้ทอดตลาดเห็นว่าราคาซึ่งมีผู้สูงสุดนั้นไม่เพียงพอ ผู้ทอดตลาดอาจถอนทรัพย์สินจากการทอดตลาดได้” ตามมาตรา

ดังกล่าวให้เป็นดุลพินิจของผู้ทอดตลาดว่าจะถอนทรัพย์สินจากการขายทอดตลาดหรือไม่ก็ได้ ไม่ใช่สิทธิของผู้ขาย ส่วนที่ว่าราคายังไม่เพียงพอหมายความว่าไม่เป็นไปตามความพึงพอใจของผู้ทอดตลาด ซึ่งโดยมากจะเป็นราคาที่ต่ำกว่าที่ผู้ขายทอดตลาดตั้งใจไว้ว่าจะขายได้ในราคานั้น ไม่ว่าราคาดังกล่าวจะสูงหรือต่ำกว่ามูลค่าจริงของทรัพย์สินที่ซื้อขาย แต่เรื่องนี้ต้องเกิดขึ้นก่อนการเคาะไม้หรือการแสดงกิริยาของผู้ทอดตลาดที่จะรับเอาการเสนอราคาสูงสุดของผู้ผู้ราคาคนใดคนหนึ่ง<sup>48</sup> แต่ในทางปฏิบัติการถอนทรัพย์สินจากการทอดตลาดโดยเจ้าพนักงานบังคับคดีไม่เกิดขึ้นด้วย เหตุราคาที่มีผู้เสนอสูงสุดไม่เพียงพอ เนื่องจากในการขายแต่ละครั้งเจ้าพนักงานบังคับคดีได้กำหนดราคาขั้นต่ำซึ่งเป็นราคาสมควรขายเอาไว้แล้ว ซึ่งหากไม่มีผู้ใดเสนอราคาเจ้าพนักงานบังคับคดีจะทำการงดการขายทรัพย์สินรายนั้นไป

## 4.2 หน้าที่ของผู้ทอดตลาด

ผู้ทอดตลาดในการขายทอดตลาดจากการบังคับคดีได้แก่ เจ้าพนักงานบังคับคดี หน้าที่ของผู้ทอดตลาดตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ คือ

- (1) แลงรายละเอียดก่อนเปิดการสุ้ราคาทรัพย์สิน ทำการขายทอดตลาดให้เสร็จบริบูรณ์ด้วยการแสดงความตกลงเคาะไม้ขายทอดตลาดให้แก่ผู้เสนอราคาสูงสุด
- (2) เรียกให้ผู้ซื้อใช้ราคาที่ค้างชำระ เนื่องจากการขายทอดตลาดอสังหาริมทรัพย์ ทรัพย์แต่ละรายการมีราคาสูง ผู้ซื้อจึงไม่สามารถชำระเงินได้ครบจำนวนภายในวันที่ซื้อทรัพย์ได้ ส่วนที่ค้างชำระกฎหมายกำหนดให้เป็นหน้าที่ที่ผู้ทอดตลาดต้องเรียกให้ชำระ ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์มาตรา 517 แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ กรณีผู้ซื้อละเลยไม่ชำระราคาตามกำหนดนัด ผู้ทอดตลาดมีหน้าที่ต้องนำอสังหาริมทรัพย์ออกขายซ้ำ และในการขายครั้งใหม่นี้ ถ้าได้เงินเป็นจำนวนสุทธิไม่คุ้มราคาและค่าขายทอดตลาดในชั้นเดิม ผู้ซื้อเดิมต้องรับผิดชอบในส่วนที่ขาด ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 516 หน้าที่ในการเรียกเงินส่วนต่างนี้ แม้ในประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์มาตรา 517 กำหนดให้เป็นหน้าที่ของผู้ทอดตลาดต้องบังคับกับผู้ซื้อเดิม แต่บทบัญญัติในส่วนนี้ไม่นำมาใช้บังคับกับเจ้าพนักงานบังคับคดี เนื่องจาก

<sup>48</sup>ไพฑูริย์ เอกจริยากร, คำอธิบายกฎหมายกฎหมายลักษณะซื้อขาย แลกเปลี่ยน ให้, พิมพ์ครั้งที่ 5 (กรุงเทพมหานคร: บริษัท สำนักพิมพ์วิญญูชน จำกัด, 2552), น. 317.

ศาลฎีกาได้วินิจฉัยไว้ในคำพิพากษาฎีกาที่ 2690/2537<sup>49</sup> วินิจฉัยว่า การที่ผู้ซื้อไม่ชำระราคาส่วนที่ขาดนั้นเป็นการโต้แย้งสิทธิของโจทก์ เจ้าพนักงานบังคับคดีเข้าเป็นผู้มีส่วนได้เสียหรือเป็นคู่ความในการเรียกให้รับผิดชอบในส่วนที่ขาดไม่ได้ ทำให้หลักการดังกล่าวในมาตรา 517 ไม่สามารถให้บังคับกับเจ้าพนักงานบังคับคดีซึ่งเป็นผู้ทอดตลาดได้ เจ้าพนักงานบังคับคดีจึงไม่มีหน้าที่และความรับผิดชอบในการเรียกเงินส่วนต่าง ดังนั้นการเรียกเงินส่วนต่างจากการขายทอดตลาดตามมาตรา 516 แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ เป็นสิทธิของโจทก์ที่จะเรียกให้ผู้ซื้อเดิมรับผิดชอบในส่วนที่ขาดหรือไม่ก็ได้โดยไม่ต้องฟ้องเป็นคดีใหม่

นอกจากนี้แล้วผู้ทอดตลาดมีหน้าที่ต้องปฏิบัติตามประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง มาตรา 309 และมาตรา 309 ทวิ ซึ่งเป็นวิธีการขายทอดตลาดที่ใช้บังคับการบังคับคดีเป็นการเฉพาะด้วย

#### 4.3 ความรับผิดชอบของผู้ทอดตลาด

ในส่วนความรับผิดชอบตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ของผู้ทอดตลาด เป็นไปตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 517 ซึ่งบัญญัติว่า “ถ้าเงินรายได้ในการขายทอดตลาดส่วนหนึ่งส่วนใดค้างชำระอยู่ เพราะเหตุผู้ทอดตลาดละเลยไม่บังคับตามบทในมาตรา 515 หรือมาตรา 516 ไซ้รู้ ท่านว่าผู้ทอดตลาดจะต้องรับผิดชอบ” มาตรา 515 เป็นเรื่องการชำระราคาของผู้ซื้ออสังหาริมทรัพย์ได้ มาตรา 516 เป็นเรื่องเงินส่วนต่างที่เกิดจากการขายทอดตลาดซ้ำเมื่อขายแล้วไม่คุ้มราคาและค่าขายทอดตลาดชั้นเดิม หากผู้ทอดตลาดละเลยไม่เรียกเงินที่ผู้ซื้อค้างชำระหรือ

---

<sup>49</sup> คำพิพากษาฎีกาที่ 2690/2537 “แม้ ส. ผู้สุ้ราคาเดิมจะต้องรับผิดชอบในราคาส่วนที่ขาดตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 516 ซึ่งเมื่อเจ้าพนักงานบังคับคดีได้แจ้งให้ ส. นำเงินจำนวนดังกล่าวไปชำระแล้วแต่ ส. เพิกเฉยก็ถือว่าการโต้แย้งสิทธิของโจทก์ซึ่งเป็นเจ้าหนี้ตามประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง มาตรา 55 หาใช่เป็นการโต้แย้งสิทธิหรืออำนาจของเจ้าพนักงานบังคับคดีไม่ เพราะเจ้าพนักงานบังคับคดีเป็นแต่เพียงเจ้าพนักงานของศาลในการที่จะบังคับคดีเท่านั้น ไม่มีอำนาจหน้าที่ที่จะเข้าเป็นผู้มีส่วนได้เสียหรือเป็นคู่ความ และจะร้องขอให้บังคับคดีตามประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง มาตรา 271 ได้ก็ต่อเมื่อมีคำพิพากษาของศาลให้ ส. ตกเป็นลูกหนี้ตามคำพิพากษาของโจทก์เสียก่อน เจ้าพนักงานบังคับคดีจึงไม่มีอำนาจขอให้ออกหมายบังคับคดียึดอายัดทรัพย์สิน ของ ส. โดยไม่ต้องฟ้อง ส. เป็นคดีใหม่”

เงินส่วนต่างที่ผู้ซื้อเดิมต้องรับผิดชอบเมื่อการขายทอดตลาดซ้ำ ผู้ทอดตลาดต้องรับผิดชอบ ซึ่งตามนัยคำพิพากษากฎีกา ที่ 2690/2537 ไม่ให้ใช้บังคับผู้ทอดตลาดที่เป็นเจ้าพนักงานบังคับคดี

กรณีที่ผู้ทอดตลาดได้กระทำละเมิดในการปฏิบัติหน้าที่ ความรับผิดชอบของผู้ทอดตลาดเป็นไปตามพระราชบัญญัติความรับผิดทางละเมิดของเจ้าหน้าที่ พ.ศ. 2539 ซึ่งแบ่งระดับของการกระทำละเมิดเป็น 3 ระดับดังนี้<sup>50</sup>

(1) กระทำด้วยความจงใจ หมายความว่า การกระทำโดยประสงค์ต่อผลคือความเสียหาย ถ้าไม่ประสงค์ต่อผลคือความเสียหายเช่นนั้นแล้ว แม้จะเล็งเห็นผลก็ไม่ใช่ว่าจะจงใจกระทำ อาจเป็นเพียงประมาทเลินเล่ออย่างร้ายแรงอีกส่วนหนึ่ง อย่างไรก็ตาม ถ้าการเล็งเห็นผลนั้นไม่ใช่ประเภท “อาจจะเกิด” หรือ “น่าจะเกิด” แต่เป็นประเภทที่เห็นชัดว่า “จะต้องเกิด” หรือ “ควรจะต้องเกิด” ก็น่าจะถือได้ว่าเป็นการกระทำโดยประสงค์ต่อผลเช่นกัน

(2) กระทำด้วยความประมาทเลินเล่ออย่างร้ายแรง หมายถึง การกระทำโดยรู้สึกลอยๆ แล้วว่าเป็นการเสี่ยงที่จะเกิดภัยหรือความเสียหาย แต่ยังขึ้นทำลงโดยคิดว่าสามารถหลีกเลี่ยงไม่ให้เกิดภัยหรือความเสียหายขึ้นได้ ผู้กระทำเพียงคาดเห็นว่าผลอาจเกิดขึ้นได้ โดยไม่แน่ว่าจะเกิดและคิดว่าคงสามารถหลีกเลี่ยงผลนั้นได้

(3) กระทำด้วยความประมาทเลินเล่อธรรมดา หมายถึง การกระทำโดยปราศจากความระมัดระวังซึ่งบุคคลในภาวะเช่นนั้นจักต้องมีตามวิสัยและพฤติการณ์ และผู้กระทำอาจใช้ความระมัดระวังเช่นนั้นได้ แต่หาได้ใช้ให้เพียงพอไม่ กล่าวอีกนัยหนึ่งคือ กระทำโดยปราศจากความระมัดระวังรอบคอบตามสมควรแก่กรณีที่วิญญูชนจะพึงใช้ในเหตุการณ์เช่นนั้น

เมื่อผู้ทอดตลาดได้กระทำละเมิดในการปฏิบัติหน้าที่ต่อบุคคลภายนอก ซึ่งกระทำการนั้นไปด้วยความประมาทเลินเล่อธรรมดา ผู้ทอดตลาดไม่ต้องรับผิดชอบต่อบุคคลภายนอกเป็นการส่วนตัว บุคคลที่ต้องรับผิดชอบได้แก่ กรมบังคับคดี ซึ่งเป็นต้นสังกัดของเจ้าพนักงานบังคับคดี ตามพระราชบัญญัติความรับผิดทางละเมิดของเจ้าหน้าที่ พ.ศ. 2539 มาตรา 5 ประกอบกับมาตรา 8 วรรคแรกตอนท้าย แต่หากผู้ทอดตลาดได้กระทำละเมิดในการปฏิบัติหน้าที่ด้วยความจงใจหรือประมาทเลินเล่ออย่างร้ายแรงแล้ว ผู้ทอดตลาดและกรมบังคับคดีต้องรับผิดชอบใช้ค่าสินไหมทดแทนแก่ผู้เสียหาย โดยกรมบังคับคดีสามารถใช้สิทธิไล่เบี้ยเรียกให้ผู้ทอดตลาดซึ่งกระทำละเมิดใช้ค่าสินไหมทดแทนแก่กรมบังคับคดีโดยคำนึงถึงระดับความร้ายแรงแห่งการกระทำและความเป็นธรรมในแต่กรณีโดยมิต้องใช้ให้เต็มจำนวนของความเสียหายก็ได้ อย่างไรก็ตามหากการละเมิด

<sup>50</sup> วรพจน์ วิศรุตพิชญ์, “กฎหมายว่าด้วยความรับผิดทางละเมิดของเจ้าหน้าที่,” วารสารนิติศาสตร์, ฉบับที่ 2, ปีที่ 28, น. 375 (มิถุนายน 2541).

นั้นเกิดขึ้นจากความผิดหรือความบกพร่องของกรมบังคับคดีหรือระบบการดำเนินงานส่วนรวม กรมบังคับคดีและผู้ทอดตลาดต้องเฉลี่ยกันชดใช้ค่าสินไหมทดแทนตามสัดส่วนแห่งความผิด ตามพระราชบัญญัติความรับผิดทางละเมิดของเจ้าหน้าที่ พ.ศ. 2539 มาตรา 5 ประกอบกับมาตรา 8 การกระทำละเมิดของผู้ทอดตลาดหากมองเฉพาะการดำเนินการในช่วงนั้นๆ อาจเป็นการกระทำทางปกครองได้และเมื่อเห็นว่าเป็นการกระทำทางปกครองแล้วอาจทำให้เข้าใจไปได้ว่าเมื่อมีข้อขัดแย้งต้องนำคดีไปฟ้องยังศาลปกครอง แต่เมื่อมองกระบวนการในการปฏิบัติหน้าที่ของเจ้าหน้าที่รัฐทั้งหมดแล้ว เป็นกรณีที่ศาลยุติธรรมมีอำนาจตรวจสอบได้อยู่แล้ว<sup>51</sup> ตามประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่งมีบทบัญญัติที่กำหนดอำนาจหน้าที่ของศาล แต่การปฏิบัติตามอำนาจหน้าที่ดังกล่าวมิใช่เรื่องที่ศาลต้องดำเนินการเองทุกกรณี ในการขายทอดตลาดทรัพย์สินที่ได้ไปยึดมาชำระหนี้ตามคำพิพากษา การดำเนินงานของเจ้าพนักงานบังคับคดี กรมบังคับคดี เป็นการดำเนินงานภายใต้อำนาจของศาลยุติธรรม ดังนั้นการขอให้ยกเลิกการขายทอดตลาดเพราะมีการทุจริตขายทรัพย์สินทอดตลาดต่ำกว่าราคาประเมินมาก (คำสั่งศาลปกครองสูงสุดที่ 67/2544) เจ้าหน้าที่ระบุข้อเท็จจริงในประกาศขายทอดตลาดต่างจากข้อเท็จจริงมากทำให้ผู้ฟ้องคดีหลงเชื่อเข้าสู่วาจาจนเข้าทำสัญญาซื้อขาย (คำสั่งศาลปกครองสูงสุดที่ 13/2544 และคำสั่งศาลปกครองสูงสุดที่ 127/2545) หรือเจ้าหน้าที่ดำเนินการบังคับคดีขายทอดตลาดโดยล่าช้า (คำสั่งศาลปกครองสูงสุดที่ 109/2545) การเข้าบังคับคดีหรือถอนทรัพย์สินของเจ้าหน้าที่ (คำสั่งศาลปกครองสูงสุดที่ 23/2546 และคำสั่งศาลปกครองสูงสุดที่ 92/2546) หรือการยึดที่ดินผิดแปลง (คำสั่งศาลปกครองสูงสุดที่ 167/2545) ผู้ที่ได้รับความเสียหายย่อมยื่นคำร้องต่อศาลในคดีที่มีการออกหมายบังคับคดีได้ตามประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง คดีลักษณะดังกล่าวจึงมิใช่คดีปกครอง<sup>52</sup> ศาลที่มีเขตอำนาจในการพิจารณาคดีได้แก่ ศาลยุติธรรม

ในส่วนความรับผิดทางอาญาของผู้ทอดตลาดจะเกิดขึ้นได้เมื่อมีการปฏิบัติหน้าที่โดยมิชอบเพื่อให้เกิดความเสียหายหรือทุจริตในการปฏิบัติหน้าที่ ตามประมวลกฎหมายอาญา มาตรา 157 ซึ่งบัญญัติว่า “ผู้เป็นเจ้าพนักงาน ปฏิบัติหน้าที่หรือละเว้นการปฏิบัติหน้าที่โดยมิชอบเพื่อให้เกิดความเสียหายแก่ผู้หนึ่งผู้ใด หรือปฏิบัติหน้าที่หรือละเว้นการปฏิบัติหน้าที่โดยทุจริต ต้องระวางโทษจำคุกตั้งแต่หนึ่งปีถึงสิบปี หรือปรับตั้งแต่สองพันบาทถึงสองหมื่นบาท หรือทั้งจำทั้งปรับ”

<sup>51</sup> สมชัย วัฒนการุณ, “เขตอำนาจศาลปกครอง : พิจารณาในเชิงปฏิเสธ,” วารสารนิติศาสตร์, ฉบับที่ 3, ปีที่ 33, น. 463 (กันยายน 2546).

<sup>52</sup> เพ็ญอ้าง, น. 464.

## 5. สิทธิ หน้าที่ และความรับผิดชอบของผู้ซื้อทรัพย์สิน

### 5.1 สิทธิของผู้ซื้อทรัพย์สิน

(1) ขยายระยะเวลาการชำระราคาค่าซื้อทรัพย์สินในส่วนที่เหลือ

เมื่อผู้ซื้อทรัพย์สินทำสัญญาซื้อขายกับเจ้าพนักงานบังคับคดีในขายทอดตลาด อสังหาริมทรัพย์แล้ว ภายหลังการทำสัญญาซื้อขาย ผู้ซื้อทรัพย์สินสามารถยื่นคำร้องขอขยาย ระยะเวลาการวางเงินออกไปอีกได้ในวันเดียวกันนั้นหรือภายในกำหนดระยะเวลาชำระค่าซื้อ ทรัพย์สินส่วนที่เหลือ ตามข้อตกลงในหนังสือสัญญาซื้อขายที่ผู้ซื้อทำต่อเจ้าพนักงานบังคับคดี ข้อ 2.3 ซึ่งมีกำหนดให้ผู้ซื้อวางเงินมัดจำไว้ และสัญญาว่าจะนำเงินซึ่งยังคงค้างชำระอยู่ มาชำระต่อเจ้า พนักงานบังคับคดีให้เสร็จสิ้นภายใน 15 วันนับแต่วันซื้อเป็นต้นไป ในกรณีที่ไม่สามารถชำระเงิน ส่วนที่ค้างชำระได้ภายในกำหนดเวลา 15 วัน ผู้ซื้อจะมีสิทธิยื่นคำร้องขอขยายระยะเวลาวางเงิน ซึ่ง ต้องระบุเหตุผลและความจำเป็น เจ้าพนักงานบังคับคดีจะขยายให้อีกตามที่เห็นสมควร ทั้งนี้ไม่ เกิน 3 เดือน และไม่ว่ากรณีใดๆ จะไม่มีการขยายเวลาวางเงินให้อีก ถ้าผู้ซื้อไม่นำเงินที่เหลือมา ชำระให้เสร็จภายในกำหนดดังกล่าว ผู้ซื้อยอมให้เจ้าพนักงานบังคับคดีริบเงินมัดจำที่วางไว้และ เมื่อเจ้าพนักงานบังคับคดีขายทอดตลาดต่อไปได้ราคาสุทธิต่ำกว่าครั้งก่อนเท่าใด ผู้ซื้อยอมรับผิด ชดใช้เต็มจำนวนที่ประมูลไว้ในครั้งก่อนและยอมเสียค่าใช้จ่ายต่างๆ สำหรับการขายครั้งนี้ด้วย อย่างไรก็ตามหากปรากฏว่าในคดีมีการยื่นคำร้องขอเพิกถอนการขายทอดตลาด ผู้ซื้อจะมีสิทธิขอ ขยายระยะเวลาวางเงินออกไปจนกว่าดีจะถึงที่สุดได้ หรือจนกว่าศาลจะมีคำสั่งให้เจ้าพนักงาน บังคับคดีดำเนินการบังคับคดีต่อไป พร้อมวางเงินมัดจำจำนวนร้อยละ 5.5 ของราคาที่ซื้อได้<sup>53</sup>

เจ้าพนักงานบังคับคดีจะพิจารณาเหตุผลความจำเป็นที่ผู้ซื้อใช้ในการขอขยาย ระยะเวลาการเงิน เช่น อยู่ระหว่างการรวบรวมเงิน อยู่ระหว่างการขอสินเชื่อจากสถาบันการเงิน ตลอดจนพิจารณาพิเคราะห์พฤติการณ์แห่งคดีว่าผู้ซื้อยื่นคำร้องโดยสุจริตหรือไม่ในการพิจารณาอนุญาต บ่อยครั้งที่ผู้ซื้อมักยื่นคำร้องขอขยายระยะเวลาอีกเป็นครั้งที่สองโดยอ้างว่า สถาบันการเงินไม่ สามารถพิจารณาสินเชื่อให้แล้วเสร็จ หรือสถาบันการเงินไม่อนุมัติสินเชื่อให้ เหตุผลเหล่านี้ไม่เป็น เหตุให้เจ้าพนักงานบังคับคดีขยายระยะเวลาการวางเงินออกไปอีก เว้นแต่กรณีที่เป็นผลมาจากการ ร้องขอต่อศาลให้ยกเลิกหรือเพิกถอนการขายทอดตลาดทรัพย์สินหรือศาลมีคำสั่งให้งดการ

<sup>53</sup> คำสั่งกรมบังคับคดีที่ 333/2551 ลงวันที่ 23 กรกฎาคม 2551 เรื่องการปฏิบัติงาน เกี่ยวกับการจำหน่ายทรัพย์สิน, ข้อ 14.

บังคับคดี<sup>54</sup> ผู้ซื้อสามารถใช้สิทธิยื่นคำร้องขอขยายระยะเวลาการชำระราคาค่าซื้อทรัพย์สินในส่วนที่เหลือออกไปจนกว่าคดีจะถึงที่สุดได้ หรือจนกว่าศาลจะมีคำสั่งให้เจ้าพนักงานบังคับคดีดำเนินการบังคับคดีต่อไป พร้อมวางเงินไว้จำนวนร้อยละ 5.5 ของราคาซื้อขยาย หากศาลมีคำสั่งถึงที่สุดให้ยกคำร้องขอเพิกถอนการขายทอดตลาด เจ้าพนักงานบังคับคดีจะดำเนินการแจ้งให้ผู้ซื้อชำระราคาส่วนที่เหลือได้ภายใน 15 วันนับแต่ที่ได้รับแจ้ง ซึ่งในกรณีนี้ผู้ซื้อสามารถใช้สิทธิขอขยายระยะเวลาการชำระราคาค่าซื้อทรัพย์สินในส่วนที่เหลือได้อีก<sup>55</sup>

## (2) ขอรับคืนภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่าย

การขายทอดตลาดทรัพย์สินของลูกหนี้ตามคำพิพากษา ลูกหนี้ตามคำพิพากษาเป็นผู้มีเงินได้พึงประเมินจากการขายทอดตลาดและมีหน้าที่ต้องเสียภาษีเงินได้ตามประมวลรัษฎากร มาตรา 39<sup>56</sup> ประกอบมาตรา 41<sup>57</sup> ซึ่งประมวลรัษฎากร กำหนดให้ผู้จ่ายเงินได้ (ผู้ซื้อทรัพย์สิน) จากการขายทอดตลาดต้องหักภาษี มีหน้าที่ต้องหักภาษี ณ ที่จ่ายนำส่งต่อพนักงานเจ้าหน้าที่รับจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมในขณะที่มีการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์เพื่อนำส่งเป็นรายได้แผ่นดิน กรมบังคับคดีได้พิจารณาแล้วเห็นว่า เพื่อความเป็นธรรมและให้สอดคล้องตามประมวลรัษฎากร จึงมีนโยบายให้ผู้ซื้อขอคืนภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่าย สำหรับผู้ซื้อทรัพย์สินได้ ตั้งแต่วันที่ 1 ตุลาคม 2546 เป็นต้นไป โดยกำหนดเป็นข้อตกลงในหนังสือสัญญาซื้อขาย ข้อ 6 ซึ่งกำหนดให้เมื่อผู้ซื้อชำระราคาครบถ้วนแล้ว ต้องขอรับหนังสือและเอกสารเกี่ยวกับการโอนกรรมสิทธิ์จากเจ้าพนักงาน

<sup>54</sup> คำสั่งกรมบังคับคดีที่ 453/2548 ลงวันที่ 8 กันยายน 2548 เรื่องการปฏิบัติงานเกี่ยวกับการจำหน่ายทรัพย์สิน ข้อ 10.

<sup>55</sup> คำสั่งกรมบังคับคดีที่ 333/2551 ลงวันที่ 23 กรกฎาคม 2551 เรื่อง การปฏิบัติงานเกี่ยวกับการจำหน่ายทรัพย์สิน. ข้อ 10.

<sup>56</sup> ประมวลรัษฎากร มาตรา 39 บัญญัติว่า “ในหมวดนี้ เว้นแต่ข้อความจะแสดงให้เห็นเป็นอย่างอื่น... “เงินได้พึงประเมิน” หมายความว่า เงินได้อันเข้าลักษณะพึงเสียภาษีในหมวดนี้ เงินได้ที่กล่าวนี้ให้หมายความรวมถึงตลอดถึงทรัพย์สิน หรือประโยชน์อย่างอื่นที่ได้รับซึ่งอาจคิดคำนวณได้เป็นเงิน เงินค่าภาษีอากรที่ผู้จ่ายเงินหรือผู้อื่นออกแทนให้สำหรับเงินได้ประเภทต่างๆ ตามมาตรา 40 และเครดิตภาษีตามมาตรา 47 ด้วย”

<sup>57</sup> ประมวลรัษฎากร มาตรา 41 วรรค 1 บัญญัติว่า “ผู้มีเงินได้พึงประเมินตามมาตรา 40 ในปีภาษีที่ล่วงมาแล้ว เนื่องจากหน้าที่งานหรือกิจการที่ทำในประเทศไทย หรือเนื่องจากกิจการของนายจ้างในประเทศไทย หรือเนื่องจากทรัพย์สินที่อยู่ในประเทศไทย ต้องเสียภาษีตามบทบัญญัติในส่วนนี้ไม่ว่าเงินได้นั้นจะจ่ายในหรือนอกประเทศ”

บังคับคดีภายใน 20 วันนับแต่วันชำระราคาครบถ้วน และนำไปเสร็จรับเงินที่มีรายการชำระภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่ายมาขอคืนภาษีภายใน 20 วันนับแต่ชำระราคาครบถ้วน หากผู้ซื้อเพิกเฉยไม่ดำเนินการข้างต้นให้เสร็จสิ้นภายในกำหนดเวลาดังกล่าวให้ถือว่าไม่ตั้งใจขอรับเงินภาษีคืน กรณีผู้ซื้อเป็นผู้มีสิทธิหักส่วนได้ใช้แทน ต้องดำเนินการข้างต้นให้เสร็จสิ้นภายในระยะเวลาดังกล่าวนับแต่วันที่ชำระเงินค่าซื้อทรัพย์สินเพิ่ม หรือหากไม่ต้องชำระเพิ่มให้นับแต่วันที่ครบกำหนดตามหมายแจ้งให้ผู้ซื้อมารับหนังสือโอนกรรมสิทธิ์ อย่างไรก็ตามหากอสังหาริมทรัพย์ที่ผู้ซื้อซื้อได้เป็นอสังหาริมทรัพย์ที่ขายตามสำเนาโฉนดที่ดินหรือสำเนานหนังสือแดงกรรมสิทธิ์ห้องชุด ผู้ซื้อสามารถขอขยายระยะเวลาการขอคืนภาษีออกไปได้เป็นพฤติการณ์พิเศษอีก 2 เดือนนับแต่ครบกำหนดขอคืนภาษี เนื่องจากแม้ว่าผู้ซื้อได้รับหนังสือโอนกรรมสิทธิ์จากเจ้าพนักงานบังคับคดีแล้วแต่ยังไม่สามารถจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ได้เพราะผู้ซื้อต้องรอการออกไปแทนโฉนดที่ดินหรือหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุด เจ้าพนักงานที่ดินต้องดำเนินการประกาศให้ทราบเป็นเวลา 30 วัน การประกาศของเจ้าพนักงานที่ดินต้องปิดในสถานที่เปิดเผย ณ สำนักงานที่ดินท้องที่ สำนักงานเขตหรือที่ว่าการอำเภอหรือที่ว่าการกิ่งอำเภอท้องที่ ที่ทำการแขวงหรือที่ทำการกำนันท้องที่ และในที่ดินบริเวณนั้น หากไม่มีผู้ใดคัดค้านจึงจะดำเนินการออกไปแทนโฉนดที่ดินหรือหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุดให้ได้<sup>58</sup> และทำการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ให้ผู้ซื้อซึ่งเวลานั้นผู้ซื้อจึงจะชำระภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่าย หากเกิดความล่าช้าอันเนื่องจากการออกไปแทนโฉนดที่ดินหรือหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุดเป็นเหตุให้ผู้ไม่สามารถขอคืนภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่ายภายในกำหนด ผู้ซื้อต้องนำหลักฐานแสดงเหตุนี้มาก่อนครบกำหนดเวลาที่ขอขยายระยะเวลาไว้

คำพิพากษาฎีกาที่ 6203/2549 เงินได้จากการขายทอดตลาดอสังหาริมทรัพย์เป็นเงินได้พึงประเมินตาม ป.รัชฎากร มาตรา 40 (8) และผู้ซื้อทรัพย์สินซึ่งเป็นผู้จ่ายเงินได้พึงประเมินมีหน้าที่ต้องหักภาษีเงิน ได้ตามมาตรา 50 (5) (ข) และนำส่งต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ผู้รับจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมในขณะที่มีการจดทะเบียนตามมาตรา 52 วรรคสอง เมื่อผู้ซื้อทรัพย์สินได้ชำระเงินตามสัญญาขายทอดตลาดไว้กับเจ้าพนักงานบังคับคดี โดยเงินจำนวนดังกล่าวได้รวมภาษีเงินได้ที่ผู้ซื้อจะต้องหักและนำส่งต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ไว้ด้วย และต่อมาปรากฏว่าผู้ซื้อทรัพย์สินได้จ่ายภาษีเงินได้ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ผู้รับจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมไปอีก ทั้งที่ตนมิได้มีหน้าที่ต้องจ่ายภาษีแต่มีหน้าที่เพียงหักภาษีเงินได้ ตามมาตรา (50) (5) (ข) เท่านั้น ผู้ซื้อทรัพย์สินจึงมีสิทธิที่จะขอเงินดังกล่าวคืน ดังนั้นที่เจ้าพนักงานบังคับคดีหักเงินที่ได้จากการขายทอดตลาดคืนให้ผู้ซื้อทรัพย์สินตาม

<sup>58</sup> กฎกระทรวง ฉบับที่ 43 (พ.ศ. 2537) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. 2547, ข้อ 17.

จำนวนภาษีที่ผู้ซื้อได้ทดลองจ่ายไปจึงเป็นการกระทำที่ชอบแล้ว โจทก์ไม่มีสิทธิขอให้ยกเลิกการหักเงิน

ในกรณีการขายโดยการจำนองติดไป การขายทอดตลาดห้องชุดที่มีภาระหนี้สินค้างชำระสูงกว่าราคาสมควรขาย และการขายทอดตลาดในราคาต่ำกว่าร้อยละ 50 ของราคาประเมิน ตามนโยบายการขายทอดตลาดทรัพย์สิน<sup>59</sup> ผู้ซื้อไม่มีสิทธิที่ขอคืนเงินค่าภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่าย เนื่องจากการขายในลักษณะนี้ไม่เหลือเงินในคดีเพียงพอภายหลังจากการหักค่าธรรมเนียมขายทอดตลาด ค่าใช้จ่ายในการบังคับคดีที่จะคืนภาษีให้แก่ผู้ซื้อ

เงินภาษีที่ผู้ซื้อจะได้รับคืนตามข้อสัญญาเฉพาะภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่ายเท่านั้น ซึ่งผู้ซื้อได้จ่ายไปเมื่อทำการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมโอนกรรมสิทธิ์ ณ สำนักงานที่ดิน ส่วนเงินภาษีธุรกิจเฉพาะ ค่าธรรมเนียมการโอน ค่าอากรแสตมป์ ผู้ซื้อไม่มีสิทธิขอรับคืน

### (3) สิทธิในการได้กรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินโดยพฤติการณ์พิเศษ

สิทธิของผู้ซื้อทรัพย์สินที่จะได้กรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินโดยพฤติการณ์พิเศษ เป็นไปตาม มาตรา 1330 ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ซึ่งบัญญัติคุ้มครองผู้ซื้อทรัพย์สินโดยสุจริตจากการขายทอดตลาดตามคำสั่งศาลหรือคำสั่งเจ้าพนักงานพิทักษ์ทรัพย์ในคดีล้มละลาย โดยผู้ซื้อได้กรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่ขายทอดตลาด แม้ปรากฏภายหลังว่าทรัพย์สินที่ขายทอดตลาดนั้นมิใช่ของจำเลย หรือถูกหนี้ตามคำพิพากษา หรือผู้ล้มละลาย โดยแท้จริงแล้วกฎหมายมิได้บัญญัติไว้ชัดแจ้งว่าเป็นการได้กรรมสิทธิ์ จะเห็นได้ว่าเป็นกรณีที่บุคคลได้ทรัพย์สินมาจากผู้ที่ไม่ใช่เจ้าของ หรือจากผู้ที่ไม่ใช่สิทธิจำหน่ายทรัพย์สินนั้นได้ หรือสิทธิเช่นนั้นได้สิ้นเสียไปแล้ว ซึ่งสิทธิของผู้ได้ทรัพย์สินมาจะไม่เสียไปหรือไม่อาจถูกกระทบกระเทือนโดยการอ้างสิทธิของบุคคลอื่นได้ (not affected)<sup>60</sup> ท่านศาสตราจารย์ ม.ร.ว. เสนีย์ ปราโมชเห็นว่า บทบัญญัติมาตรา 1330 นี้หาใช่ทางได้กรรมสิทธิ์ไม่ แต่เป็นบทบังคับแห่งกฎหมายตามมาตรา 1336 แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและ

<sup>59</sup> การขายทอดตลาดในราคาต่ำกว่าร้อยละ 50 ของราคาประเมินตามนโยบายการขายทอดตลาดทรัพย์สิน จะเกิดขึ้นในกรณีจำนองตามคำพิพากษา ถูกหนี้ตามคำพิพากษา และผู้มีส่วนได้เสียในการบังคับคดี แกลงโดยชัดแจ้งต่อเจ้าพนักงานบังคับคดีว่าไม่คัดค้านและยินยอมให้เจ้าพนักงานบังคับคดีทำการขายทอดตลาดในราคาต่ำกว่าราคาสมควรขายตามประกาศกรมบังคับคดีเรื่องนโยบายการขายทอดตลาดทรัพย์สิน ตามข้อ 21.8 แนวปฏิบัติเกี่ยวกับการยึดทรัพย์ ไขปด รื้อถอน และจำหน่ายทรัพย์สิน ฉบับลงวันที่ 23 กรกฎาคม 2551.

<sup>60</sup> เสนีย์ ปราโมช, คำอธิบายประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ กฎหมายลักษณะทรัพย์สิน, (กรุงเทพมหานคร: พลสยาม พรินติ้ง, 2551), น. 255.

พาณิชย์ที่เจ้าของจะใช้สิทธิติดตามเอาคืนจากผู้ที่ได้ทรัพย์สินของตนไว้ไม่ได้เท่านั้น<sup>61</sup> ทั้งนี้เป็นนโยบายเกี่ยวข้องในการรักษาความศักดิ์สิทธิ์ในทางการศาลอยู่ด้วย การขายที่ได้ทำไปโดยคำสั่งของศาลหรือของเจ้าพนักงานพิทักษ์ทรัพย์ในความควบคุมหรือตามคำสั่งของศาลนั้น โดยปกติก็เป็นการที่นำไปภายหลังที่ได้มีการไต่สวนในสิทธิหน้าที่ความจริงทั้งหลายโดยละเอียดถูกต้องถี่ถ้วนแล้ว วิญญูชนคนภายนอกทั้งหลายย่อมจะอาศัยปักใจเชื่อในความวินิจฉัยถูกต้องของศาลหรือของเจ้าพนักงานนั้นได้ โดยเข้าใจว่า คงจะได้ไต่สวนเป็นที่แน่ชัดแล้วว่า ทรัพย์สินที่ขายเป็นของจำเลยในคดีที่จะสั่งขายรับซื้อไว้ได้โดยชอบ ถ้าให้เจ้าของแท้จริงมาได้แย่งเอาคืนไปได้ ผลร้ายก็คือไม่มีใครจะเชื่อถือคำสั่งศาลหรือกิจการที่เจ้าพนักงานรักษาทรัพย์ได้ดำเนินไปตามทางการเหตุนี้มาตรา 1330 จึงตั้งข้อยกเว้นในอำนาจติดตามของเจ้าของแท้จริงไว้ เป็นบังคับแห่งกฎหมายที่ว่าไว้ในมาตรา 1336 อีกประการหนึ่ง<sup>62</sup> นอกจากนี้ เมื่อการขายทอดตลาดตามคำสั่งศาลได้กระทำโดยเปิดเผย มีการประกาศขายทอดตลาดนั้นล่วงหน้าให้แก่บุคคลทั่วไปได้รับทราบ และเปิดโอกาสให้ผู้มีส่วนได้เสียร้องคัดค้านได้อยู่แล้ว กรณีจึงจำเป็น ต้องให้ความคุ้มครองผู้ซื้อทรัพย์สินเพื่อให้การดำเนินการของศาล เจ้าพนักงานบังคับคดี และเจ้าพนักงานพิทักษ์ทรัพย์มีความศักดิ์สิทธิ์ด้วย<sup>63</sup> เมื่อพิจารณาจากประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง มาตรา 288 กฎหมายได้เปิดโอกาสให้เจ้าของทรัพย์สินที่แท้จริงร้องขอต่อศาลที่ออกหมายบังคับคดีให้ปล่อยทรัพย์สินก่อนที่จะมีการนำทรัพย์ออกขายทอดตลาด

ผู้ซื้อทรัพย์สินที่จะได้รับความคุ้มครองตามมาตรา 1336 ต้องเป็นการซื้อทรัพย์สินจากการขายทอดตลาดตามคำสั่งศาลหรือคำสั่งเจ้าพนักงานพิทักษ์ทรัพย์ในคดีล้มละลายเท่านั้น ถ้าศาลให้ขายหรือประมูลกันในระหว่างคู่ความ ย่อมไม่ตกอยู่ในบทบัญญัติแห่งมาตรา 1330 ผู้รับโอนทรัพย์สินจากผู้ซื้อทรัพย์สินตามมาตรา 1336 ย่อมมีสิทธิหรือได้รับความคุ้มครองตามมาตรา 1330 ด้วย<sup>64</sup> ผู้ซื้อต้องสุจริต คือ ไม่รู้ในขณะซื้อว่าทรัพย์สินที่ขายทอดตลาดนั้นเป็นของผู้อื่น มิใช่ของจำเลยหรือของลูกหนี้ตามคำพิพากษา แม้มาตรานี้จะบัญญัติว่าสิทธิของผู้ซื้อทรัพย์สินโดยสุจริตไม่เสียไปก็ตาม แต่

<sup>61</sup> เฟื่องอ้าง, น. 257.

<sup>62</sup> เสนีย์ ปราโมช, อ้างแล้ว *เชิงอรรถที่* 60, น. 263-264.

<sup>63</sup> อัมพร จันทรวิจิตร, *คำอธิบายประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ว่าด้วยซื้อขายแลกเปลี่ยน ให้ คำประกัน จำนอง จำนำ ตัวแทน นายหน้า รับขนและเก็บของในคลังสินค้า, พิมพ์ครั้งที่ 3* (กรุงเทพมหานคร: คณะพาณิชย์และการบัญชี จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2517), น. 146.

<sup>64</sup> บัญญัติ สุชีวะ, *แก้ไขเพิ่มเติมโดยไพโรจน์ วายุภาพ, อ้างแล้ว* *เชิงอรรถที่* 12, น. 166.

ผู้ซื้อก็ได้สิทธิไปเท่าที่จำเลยหรือลูกหนี้ตามคำพิพากษามีอยู่ตามกฎหมายเท่านั้น ฉะนั้นเมื่อทรัพย์นั้นติดจำนอง ผู้รับจำนองย่อมมีสิทธิบังคับจำนอง ผู้ซื้อไม่มีสิทธิร้องขอให้ปล่อยทรัพย์ เว้นแต่การจำนองกระทำการขึ้นโดยไม่ชอบด้วยกฎหมายต้องปล่อยทรัพย์จำนองแก่ผู้ซื้อไป<sup>65</sup> อย่างไรก็ตามหากอสังหาริมทรัพย์นั้นเป็นอสังหาริมทรัพย์ที่กฎหมายห้ามยึดหรือโอน เช่น ทรัพย์นอกพาณิชย์ ตามมาตรา 143 แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์, ทรัพย์สินของแผ่นดิน ได้แก่ ทรัพย์สินของแผ่นดินธรรมดาและสาธารณสมบัติของแผ่นดิน ตามมาตรา 1305, 1307 แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์, ที่ดินที่อยู่ภายใต้บังคับมาตรา 31 แห่งประมวลที่ดิน ผู้ซื้อไม่ได้รับความคุ้มครองตามมาตรา<sup>66</sup> นี้ โดยมีต้องคำนึงว่าผู้ซื้อจะสุจริตหรือไม่

ข้อพิจารณาประการสำคัญ แม้ข้อเท็จจริงปรากฏว่าผู้ซื้อได้รับความคุ้มครองตามมาตรา 1330 แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ภายหลังศาลได้มีคำสั่งเพิกถอนการขายทอดตลาด ตามประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่งมาตรา 296 วรรคสองหรือมาตรา 309 ทวิ วรรคสอง ก็ต้องถือเสมือนไม่มีการขายทอดตลาด ผู้ซื้อทรัพย์จะอ้างความคุ้มครองตามมาตรา<sup>66</sup> นี้ให้ได้กรรมสิทธิ์ในทรัพย์นั้นไม่ได้ และหากได้มีการจดทะเบียนโอนทรัพย์ให้แก่ผู้ซื้อไปแล้ว เจ้าพนักงานบังคับคดีหรือเจ้าพนักงานพิทักษ์ทรัพย์ชอบที่จะขอให้เพิกถอนทางทะเบียนแล้วดำเนินการบังคับใหม่ต่อไปได้<sup>66</sup>

#### (4) สิทธิขอศาลออกคำสั่งบังคับขับไล่ลูกหนี้ตามคำพิพากษาหรือบริวาร

เมื่อเจ้าพนักงานบังคับคดีโอนอสังหาริมทรัพย์ที่ขายทอดตลาดให้แก่ผู้ซื้อ หากทรัพย์สินที่โอนมีลูกหนี้ตามคำพิพากษาหรือบริวารไม่ยอมออกไปจากอสังหาริมทรัพย์ ผู้ซื้อชอบที่จะใช้สิทธิยื่นคำขอฝ่ายเดียวต่อศาลที่อสังหาริมทรัพย์ตั้งอยู่ให้ออกคำสั่งบังคับให้ลูกหนี้ตามคำพิพากษาหรือบริวารออกไปจากอสังหาริมทรัพย์ในระยะเวลาที่ศาลเห็นสมควรแต่ไม่น้อยกว่า 30 วัน หากลูกหนี้ตามคำพิพากษาหรือบริวารไม่ปฏิบัติตามคำสั่ง ให้บังคับตามมาตรา 296 ทวิ มาตรา 296 ตริ มาตรา 296 จัตวา มาตรา 296 ฉ มาตรา 296 สัตต มาตรา 299 มาตรา 300 มาตรา 301 และมาตรา 302 แห่งประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่งโดยอนุโลม โดยให้ถือว่าผู้ซื้อเป็นเจ้าหนี้ตามคำพิพากษา และลูกหนี้ตามคำพิพากษาหรือบริวารที่อยู่อาศัยในอสังหาริมทรัพย์เป็นลูกหนี้ตามคำพิพากษา ตามมาตรา 309 ตริ แห่งประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง

<sup>65</sup> บัญญัติ สุขีวะ, แก้ไขเพิ่มเติมโดยไพโรจน์ วายุภาพ, อ้างแล้ว เชิงอรรถที่ 12, น.168.

<sup>66</sup> บัญญัติ สุขีวะ, แก้ไขเพิ่มเติมโดยไพโรจน์ วายุภาพ, อ้างแล้ว เชิงอรรถที่ 12, น.170.

บทบัญญัติในมาตรา 309 ตีร ีแห่งประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง ถูกบัญญัติขึ้นมาเพื่อแก้ไขปัญหการเข้าครอบครองอสังหาริมทรัพย์ของผู้ซื้อจากการขายทอดตลาด เนื่องจากในอดีตก่อนมีการเพิ่มมาตรา 309 ตีร ี ตามพระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง (ฉบับที่ 22) พ.ศ. 2548 ผู้ซื้อจะเข้าครอบครองอสังหาริมทรัพย์ที่ซื้อจากการขายทอดตลาดกรณีที่ถูกหนี้ตามคำพิพากษาหรือบริวารไม่ยอมออกไปจากอสังหาริมทรัพย์ได้นั้นต้องยื่นฟ้องลูกหนี้ตามคำพิพากษาหรือบริวารเป็นคดีใหม่ เนื่องจากผู้ซื้อไม่ใช่ผู้มีส่วนได้เสียในคดีเดิม ส่งผลให้การซื้ออสังหาริมทรัพย์จากการขายทอดตลาดไม่เป็นที่นิยมเท่าใดนักหรือราคาที่ยาได้มีราคาต่ำ เนื่องจากผู้ซื้อต้องรับภาระค่าใช้จ่ายในเรื่องการว่าจ้างทนายความเพื่อฟ้องร้องและไม่มีข้อแนชัดเรื่องกำหนดเวลาที่จะได้เข้าครอบครองอสังหาริมทรัพย์

## 5.2 หน้าที่ของผู้ซื้อทรัพย์

### (1) ตรวจสอบรายละเอียดของอสังหาริมทรัพย์

สืบเนื่องจากการยึดอสังหาริมทรัพย์ของเจ้าพนักงานบังคับคดี เป็นการยึดอสังหาริมทรัพย์ ณ ที่ทำการ ทำให้เจ้าพนักงานบังคับคดีมิได้ไปดำเนินการตรวจสอบรายละเอียดต่างๆ ณ ที่ตั้งทรัพย์ การระบุรายละเอียดในประกาศขายทอดตลาดจึงเป็นการข้อมูลที่ได้มาจากคำแถลงของโจทก์ อีกทั้งลักษณะการขายทอดตลาดเป็นการขายตามสภาพของทรัพย์ที่เป็นอยู่ ด้วยเหตุนี้เจ้าพนักงานบังคับคดีจึงแจ้งในประกาศขายทอดตลาดให้ผู้ซื้อเข้าตรวจสอบรายละเอียดของอสังหาริมทรัพย์ก่อน ไม่ว่าจะเป็นเรื่องการรอนสิทธิ เขตเนื้อที่ การบอกประเภทและสภาพทรัพย์ ทั้งนี้ในสัญญาซื้อขายทอดตลาด ข้อ 4 ก็ได้มีข้อตกลงในอย่างเดียวกัน<sup>67</sup> อย่างไรก็ตาม ผู้ซื้อทรัพย์ไม่สามารถเข้าไปตรวจสอบภายในของอสังหาริมทรัพย์ได้ เนื่องจากกรรมสิทธิ์ยังคงเป็นของลูกหนี้ตามคำพิพากษา หากเข้าไปรบกวนการครอบครองของลูกหนี้ตามคำพิพากษา ผู้ซื้ออาจถูกดำเนินคดีอาญา ตามมาตรา 362 แห่งประมวลกฎหมายอาญาข้อหานุกรุก ในกรณีอสังหาริมทรัพย์ที่เป็น

<sup>67</sup> สัญญาซื้อขายทอดตลาดข้อ 4. กำหนดว่า ข้าพเจ้าเข้าใจโดยชัดเจนว่า กรรมสิทธิ์ในที่ดินหรือห้องชุดรายนี้ เจ้าพนักงานบังคับคดีมีอำนาจขายได้มากน้อยเท่าใดกับข้อไว้เท่านั้น การกำหนดเขตที่ดินหรือเนื้อที่ห้องชุดโดยกว้างยาวและการบอกประเภทที่ดินหรือห้องชุดตามประกาศขายทอดตลาดนั้นเป็นแต่กล่าวได้โดยประมาณ ถึงแม้ว่าเนื้อที่ดินหรือห้องชุดจะขาดหรือเกินไป หรือการบอกประเภทของที่ดินหรือห้องชุดจะผิดไปประการใดก็ดี ไม่ถือว่าเป็นเหตุให้เลิกสัญญาซื้อขายนี้ได้ ดูตัวอย่างสัญญาซื้อขายอสังหาริมทรัพย์จากการบังคับคดี ในภาคผนวก จ.

ห้องชุด ผู้ซื้อต้องตรวจสอบค่าใช้จ่ายตามมาตรา 18 แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 ที่ถูกหนี้ตามคำพิพากษาค้างชำระต่อนิติบุคคลอาคารชุดก่อนเข้าประมูล ได้แก่ ค่าภาษีอากรตามอัตราส่วนที่เจ้าของร่วมแต่ละคนมีกรรมสิทธิ์ในทรัพย์ส่วนกลาง ค่าใช้จ่ายที่เกิดจากการให้บริการส่วนรวมและที่เกิดจากเครื่องมือเครื่องใช้ ตลอดจนสิ่งอำนวยความสะดวกที่มีไว้เพื่อใช้หรือเพื่อประโยชน์ร่วมกัน และค่าใช้จ่ายที่เกิดจากการดูแลรักษาและการดำเนินการเกี่ยวกับทรัพย์ส่วนกลางตามอัตราส่วนที่เจ้าของร่วมแต่ละคนมีกรรมสิทธิ์ในทรัพย์ส่วนกลาง หรือตามส่วนแบ่งประโยชน์ที่มีต่อห้องชุดตามที่กำหนดในข้อบังคับ ด้วยเหตุที่ว่า พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 มาตรา 29 วรรค 2 กำหนดให้เจ้าพนักงานเจ้าหน้าที่ที่รับผิดชอบประเมินสิทธิและนิติกรรมดำเนินการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมโอนกรรมสิทธิ์ในห้องชุดได้เมื่อผู้ซื้อชำระค่าใช้จ่ายตามมาตรา 18 แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 ครบถ้วนและนำหนังสือรับรองรายการหนี้ อันเกิดจากค่าใช้จ่ายนั้นมาแสดง ในการซื้อขายห้องชุดจากการบังคับคดี หากโจทก์หรือผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดไม่ได้แจ้งค่าส่วนกลางค้างชำระต่อเจ้าพนักงานบังคับคดีก่อนการขายทอดตลาด ทำให้เจ้าพนักงานไม่สามารถประกาศแจ้งให้ผู้ซื้อทราบได้ก่อนการประมูลซื้อทรัพย์ และไม่ได้นำค่าใช้จ่ายดังกล่าวไปคำนวณเพื่อกำหนดเป็นราคาสมควรขาย ผลเสียคือการทำให้อาคารชุดห้องนั้นมีราคาสมควรขายที่สูงกว่าห้องชุดอีกห้องที่มีราคาประเมินเท่ากันแต่ได้รับการแจ้งค่าใช้จ่ายดังกล่าว กรณีผู้ซื้อเป็นคนต่างด้าวหรือนิติบุคคลต่างด้าวสามารถเข้าร่วมประมูลและซื้อทรัพย์จากการขายอสังหาริมทรัพย์จากการบังคับคดีประเภทห้องชุดได้ แต่ต้องตรวจสอบก่อนเข้าสู่ราคาว่าอาคารชุดดังกล่าวมีบุคคลต่างด้าวถือกรรมสิทธิ์ในห้องชุดถึงอัตราร้อยละ 49 ของเนื้อที่ของห้องชุดทั้งหมดในอาคารชุดนั้นในขณะที่ขอจดทะเบียนอาคารชุดตาม มาตรา 6 แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 แล้วหรือไม่ เนื่องจากกฎหมายได้จำกัดการถือกรรมสิทธิ์ของคนต่างด้าวไว้ไม่เกินร้อยละ 49 เท่านั้น

## (2) ชำระราคาส่วนที่เหลือและและรับหนังสือโอนกรรมสิทธิ์

หน้าที่ในการชำระราคาเป็นหน้าที่หลักของผู้ซื้อตามสัญญาซื้อขายทอดตลาดอสังหาริมทรัพย์จากการบังคับคดี มาตรา 515 แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ได้กำหนดให้ผู้ซื้อต้องใช้ราคาเป็นเงินสดเมื่อการซื้อขายบริบูรณ์ หรือตามเวลาที่กำหนดไว้ในสัญญาซื้อขาย ในเรื่องดังกล่าวนี้เจ้าพนักงานบังคับคดีได้กำหนดให้ผู้ซื้อสามารถชำระราคาเป็นเงินสดหรือเช็คเชียร์เช็ค หรือเช็คของส่วนราชการ องค์การ หรือรัฐวิสาหกิจ ภายใน 15 นับแต่วันที่ซื้อทรัพย์ได้ เมื่อผู้ซื้อชำระราคาครบถ้วนแล้ว ต้องรับหนังสือโอนกรรมสิทธิ์ที่เจ้าพนักงานบังคับคดีออกให้ไปดำเนินการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ ณ สำนักงานที่ดิน ซึ่งหนังสือโอนกรรมสิทธิ์ประกอบไปด้วยเอกสาร ดังนี้

กรณีการขายทอดตลาดอสังหาริมทรัพย์โดยไม่มีภาระผูกพัน ได้แก่ หนังสือแจ้งเจ้าพนักงานที่ดิน ขอให้จดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์ให้แก่ผู้ซื้อ, สำเนาหนังสือแจ้งการยึด 1 ฉบับ, โฉนดที่ดินหรือหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุด และประกาศขายทอดตลาดทรัพย์

กรณีการขายทอดตลาดอสังหาริมทรัพย์โดยปลอดการจำนอง ได้แก่ หนังสือแจ้งเจ้าพนักงานที่ดิน ขอให้จดทะเบียนรับการจำนองแล้วโอนกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์ให้แก่ผู้ซื้อ, สำเนาหนังสือแจ้งการยึด 1 ฉบับ, โฉนดที่ดินหรือหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุด, หนังสือสัญญาจำนอง (สำเนาหนังสือสัญญาจำนอง) พร้อมข้อตกลงต่อท้ายสัญญา 1 ฉบับ และประกาศขายทอดตลาดทรัพย์

กรณีการขายอสังหาริมทรัพย์ตามสำเนาโฉนดที่ดินหรือตามสำเนาหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุด ได้แก่ หนังสือแจ้งเจ้าพนักงานที่ดิน ขอให้ออกใบแทนโฉนดที่ดินหรือหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุดแล้วให้จดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์ให้แก่ผู้ซื้อ, สำเนาหนังสือแจ้งการยึด 1 ฉบับ, สำเนาโฉนดที่ดินหรือหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุด และประกาศขายทอดตลาดทรัพย์

ผู้ซื้อต้องไปดำเนินการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมโอนกรรมสิทธิ์ภายใน 20 วันนับแต่ชำระราคาครบถ้วน มิฉะนั้นแล้วหากเกิดเหตุขัดข้องในโอนกรรมสิทธิ์ เจ้าพนักงานบังคับคดีเป็นอันพ้นความรับผิดชอบในการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองที่ดินแก่ผู้ซื้อ ตามสัญญาซื้อขายทอดตลาด ข้อ 7<sup>68</sup>

### 5.3 ความรับผิดชอบของผู้ซื้อทรัพย์

เมื่อเจ้าพนักงานบังคับคดีเคาะไม้ขายทอดตลาดให้แก่ผู้สุ่มราคาสูงสุด ผู้สุ่มราคาสูงสุดต้องใช้ราคาตามกำหนดระยะเวลาที่ตกลงในสัญญา หากไม่ชำระภายในกำหนด เจ้าพนักงานบังคับคดีต้องนำอสังหาริมทรัพย์ออกขายทอดตลาดซ้ำ ผู้ซื้อทรัพย์เดิมต้องรับผิดชอบเมื่อการขาย

---

<sup>68</sup> สัญญาซื้อขายทอดตลาด ข้อ 7 กำหนดว่า ในกรณีที่ข้าพเจ้าเพิกเฉยไม่ติดต่อขอรับหนังสือและเอกสารเกี่ยวกับการโอนกรรมสิทธิ์จากเจ้าพนักงานบังคับคดี หรือรับหนังสือโอนกรรมสิทธิ์แล้วไม่ไปติดต่อดำเนินการ หรือไปติดต่อดำเนินการแล้วไม่ได้ผล โดยไม่แจ้งเหตุขัดข้องให้เจ้าพนักงานบังคับคดีทราบภายใน 20 วันนับแต่ได้รับหนังสือโอนกรรมสิทธิ์ เจ้าพนักงานบังคับคดีเป็นอันพ้นความรับผิดชอบในการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองที่ดินแก่ข้าพเจ้า, โปรดดูตัวอย่างสัญญาซื้อขายอสังหาริมทรัพย์จากการบังคับคดี ในภาคผนวก จ.

ทอดตลาดครั้งนี้ได้เงินเป็นจำนวนสุทธิไม่คุ้มราคาและค่าขายทอดตลาดชั้นเดิม ตามมาตรา 516 แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ซึ่งบัญญัติว่า “ถ้าผู้สุ้ราคาสูงสุดละเลยเสียไม่ใช้ราคาไซ้ร้ ท่านให้ผู้ทอดตลาดเอาทรัพย์สินนั้นออกขายอีกซ้ำหนึ่ง ถ้าและได้เงินเป็นจำนวนสุทธิไม่คุ้มราคาและค่าขายทอดตลาดชั้นเดิม ผู้สุ้ราคาเดิมคนนั้นต้องรับผิดชอบในส่วนที่ขาด” การเรียกให้ผู้ซื้อเดิมรับผิดชอบในส่วนที่ขาดเป็นหน้าที่ของคู่ความในคดีเนื่องจากเป็นผู้มีส่วนได้เสีย โดยต้องฟ้องผู้ซื้อเดิมเป็นคดีใหม่ เจ้าพนักงานบังคับคดีซึ่งเป็นผู้ทอดตลาดไม่มีอำนาจเรียกให้ผู้ซื้อเดิมรับผิดชอบได้ โดยไม่อยู่ภายใต้บังคับมาตรา 517 แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ตามนัยคำพิพากษาฎีกาที่ 2690/2537

นอกเหนือไปจากความรับผิดชอบของผู้ทอดตลาดและผู้ซื้อทรัพย์แล้ว บุคคลใดก็ตามที่ใช้กำลังประทุษร้าย ชูเหตุว่าจะใช้กำลังประทุษร้าย ให้ประโยชน์หรือรับว่าจะให้ประโยชน์ เพื่อกีดกันหรือขัดขวางการขายทอดตลาดตามคำพิพากษาหรือคำสั่งของศาลโดยเจ้าพนักงานบังคับคดี ต้องรับผิดชอบทางอาญา ตามประมวลกฎหมายอาญามาตรา 197<sup>69</sup> โดยมีระวางโทษจำคุกไม่เกินหกเดือนหรือปรับไม่เกินหนึ่งพันบาทหรือทั้งจำทั้งปรับ เช่น ผู้เข้าสุ้ราคาข่มขู่ผู้เข้าสุ้ราคาอีกรายเพื่อไม่ให้เสนอราคา หรือกรณีผู้เข้าสุ้ราคาหลายรายฮั้วกัน โดยตกลงให้ผลประโยชน์อันเนื่องจากการไม่เสนอราคาแข่งขันกันเอง เป็นต้น

---

<sup>69</sup> ประมวลกฎหมายอาญามาตรา 197 บัญญัติว่า “ผู้ใดใช้กำลังประทุษร้าย ชูเหตุว่าจะใช้กำลังประทุษร้าย ให้ประโยชน์หรือรับว่าจะให้ประโยชน์ เพื่อกีดกันหรือขัดขวางการขายทอดตลาดของเจ้าพนักงาน เนื่องจากคำพิพากษาหรือคำสั่งของศาล ต้องระวางโทษจำคุกไม่เกินหกเดือน หรือปรับไม่เกินหนึ่งพันบาท หรือทั้งจำทั้งปรับ”