

บทที่ 3

ปัญหาเกี่ยวกับการซื้อขายอสังหาริมทรัพย์จากการบังคับคดี

การซื้อขายอสังหาริมทรัพย์จากการบังคับคดีมีความเกี่ยวพันแก่บุคคลหลายฝ่าย เนื่องจากเจตนารมณ์ของการซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ประเภทนี้เพื่อนำเงินที่ขายทอดตลาดได้ไปชำระหนี้ให้แก่เจ้าหนี้ตามคำพิพากษาทามหมายบังคับคดี ดังนั้นเจ้าพนักงานบังคับคดีผู้ทำหน้าที่ขายทอดตลาดต้องมีความเป็นกลาง สร้างความเป็นธรรมให้แก่ผู้มีส่วนได้เสียในคดี รวมถึงผู้ซื้ออสังหาริมทรัพย์ก็ต้องได้รับความเป็นธรรมเช่นกัน เนื่องจากการขายทอดตลาดตามคำสั่งศาล ประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง มาตรา 308 กำหนดให้การขายทอดตลาดต้องดำเนินการตาม บทบัญญัติในประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ด้วย เมื่อพิจารณาแล้วจะเห็นได้ว่าได้ว่า บทบัญญัติประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ในส่วนที่เกี่ยวข้องกับการซื้อขาย การขายทอดตลาดบางมาตราไม่อาจนำมาใช้บังคับกับการซื้อขายอสังหาริมทรัพย์จากการบังคับคดีได้ด้วย เหตุการบังคับคดีตามคำพิพากษาหรือคำสั่งในกรณีนี้เงิน เป็นการใช้อำนาจตามกฎหมายบังคับให้ลูกหนี้ตามคำพิพากษายทรัพย์สิน โดยมีเจ้าพนักงานบังคับคดีเป็นผู้มีอำนาจขายทรัพย์สินแทนตามกฎหมาย และบทบัญญัติในประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่งบางมาตรา บัญญัติไม่สอดคล้องกับหลักการในประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ จึงจำเป็นต้องศึกษาว่ามีความเหมาะสมในแต่ละเรื่องมากน้อยเพียงใด และปัญหาที่เกิดขึ้นกับการซื้อขายอสังหาริมทรัพย์จากการบังคับคดีมีประการใดบ้าง

1. ปัญหาที่เกิดขึ้นก่อนการเกิดสัญญา

สิ่งที่สำคัญที่สุดในการซื้ออสังหาริมทรัพย์จากการบังคับคดีของผู้ซื้อ คือ ข้อมูลรายละเอียดของอสังหาริมทรัพย์ที่ต้องการซื้อว่ามีลักษณะตรงกับความต้องการของผู้ซื้อหรือไม่ และราคาประเมินอสังหาริมทรัพย์ประกอบกับราคาสมควรขายของเจ้าพนักงานบังคับคดี ประกอบการสนใจในการซื้อ ข้อมูลเหล่านี้เป็นข้อมูลที่ต้องเปิดเผยให้ทราบเป็นการทั่วไปต่อประชาชนด้วยวิธีประกาศขายทอดตลาด เพื่อโอกาสให้ประชาชนได้เข้าร่วมประมูลแข่งขันกับผู้เข้าสู่อารายอื่น ซึ่งบุคคลที่ทราบรายละเอียดของอสังหาริมทรัพย์ได้ดีที่สุด ได้แก่ ลูกหนี้ตามคำพิพากษาผู้เป็นเจ้าของทรัพย์ที่ถูกยึด อย่างไรก็ตามไม่มีกฎหมายบัญญัติให้ลูกหนี้ตามคำพิพากษาผู้เป็นเจ้าของทรัพย์ต้องมีหน้าที่ให้ข้อมูลรายละเอียดของอสังหาริมทรัพย์ต่อเจ้าพนักงาน

บังคับคดีแต่อย่างใด เจ้าพนักงานบังคับคดีมีอำนาจเท่าที่จำเป็นเพื่อที่จะค้นสถานที่ของลูกหนี้ตามคำพิพากษา หรือที่ลูกหนี้ตามคำพิพากษาปกครองอยู่ เช่น บ้านที่อยู่ คลังสินค้า โรงงาน และร้านค้าขาย มีอำนาจที่จะยึดและตรวจสอบสมุด บัญชี หรือแผ่นกระดาษ หรือกระดาษใดๆ ตามสมควรเพื่อเปิดสถานที่หรือบ้านที่อยู่หรือโรงเรือนดังกล่าว รวมทั้งตู้หรือที่เก็บของอื่นๆ ตามมาตรา 279 วรรค 2 แห่งประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง ดังนั้นกรณีที่เป็น เจ้าพนักงานบังคับคดีมีอำนาจในการเข้าตรวจสอบอสังหาริมทรัพย์ที่ยึดได้ แต่โดยหลักแล้วกรณีมีข้อสงสัยในรายละเอียดของอสังหาริมทรัพย์เจ้าพนักงานบังคับคดีจะให้เจ้าหน้าที่ตามคำพิพากษาผู้นำยึดดำเนินการตรวจสอบและแถลงยืนยันต่อเจ้าพนักงานบังคับคดี ตามมาตรา 283 แห่งประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง

1.1 การโฆษณาขายทอดตลาด

ลักษณะพิเศษของการซื้ออสังหาริมทรัพย์จากการบังคับคดีประการหนึ่ง คือ การโฆษณابอกขาย ในพจนานุกรมฉบับราชบัณฑิตยสถาน พ.ศ. 2542 ได้ให้ความหมายของ “โฆษณา” ไว้ว่า โฆษณา หมายถึง การเผยแพร่ข้อความออกไปยังสาธารณชน; ป่าวร้อง, ป่าวประกาศ, เช่น โฆษณาสินค้า; (กฎ) กระทำการไม่ว่าโดยวิธีใด ๆ ให้ประชาชนเห็นหรือทราบข้อความเพื่อประโยชน์ในทางการค้า การโฆษณาการขายทอดตลาดมีความจำเป็นอย่างมากในการซื้อขายด้วยวิธีการทอดตลาด เนื่องจากมีความสัมพันธ์กับจำนวนผู้เข้าสู่ราคาและราคาที่ขายได้ กล่าวคือ หากการโฆษณابอกขายเป็นไปอย่างรวดเร็ว เข้าถึงกลุ่มเป้าหมายอย่างมีประสิทธิภาพและทั่วถึง จำนวนผู้สนใจเข้าสู่ราคาย่อมมีมากขึ้น และย่อมก่อให้เกิดการแข่งขันในการสู่ราคาเพื่อให้ได้ราคาที่สูงสุดในแต่ละครั้ง ดังนั้นการโฆษณาจึงเป็นปัจจัยหลักที่สำคัญที่มีผลต่อการขายทอดตลาด

เมื่อพิจารณากฎหมายและระเบียบคำสั่งที่เกี่ยวข้องกับการขายทอดตลาดในส่วนของ การโฆษณابอกขาย แยกพิจารณาได้ดังนี้

1. ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 510 บัญญัติว่า “ผู้ซื้อในการขายทอดตลาดจะต้องทำตามคำโฆษณابอกขาย และตามความข้ออื่นๆ ซึ่งผู้ทอดตลาดได้แถลงก่อนเผติการสู่ราคาทรัพย์สินเฉพาะรายไป” จากบทบัญญัติดังกล่าวแสดงให้เห็นว่า การขายทอดตลาดจำเป็นต้องมีการโฆษณา แต่ไม่ได้บัญญัติรูปแบบของการโฆษณา จึงเป็นหน้าที่ของผู้ทอดตลาดที่ต้องดำเนินการโฆษณาตามรูปแบบที่ผู้ทอดตลาดเห็นสมควรนั่นเอง

2. ประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง ไม่ได้บัญญัติถึงรูปแบบการโฆษณาเป็นการเฉพาะ แต่ได้กำหนดกรอบของกฎหมายที่ใช้บังคับกับการขายทอดตลาดเอาไว้ในมาตรา 308 ซึ่งมีหลักว่า การขายทอดตลาดให้ดำเนินการตามบทบัญญัติแห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ และกฎกระทรวงว่าด้วยการนั้นและตามข้อกำหนดของศาลซึ่งระบุไว้ในคำสั่งอนุญาตขายทรัพย์สินนั้นถ้าหากมี ซึ่งปัจจุบันยังไม่มีกฎกระทรวงที่บัญญัติออกมาว่าด้วยเรื่องการขายทอดตลาดแต่อย่างใด และข้อกำหนดของศาลซึ่งระบุไว้ในคำสั่งอนุญาตขายทรัพย์สินนั้นเป็นข้อกำหนดที่ศาลกำหนดขึ้นเป็นรายคดีตามที่เจ้าพนักงานดำเนินการขอศาลมีคำสั่งอนุญาตขายเท่านั้น

3. ระเบียบกระทรวงยุติธรรมว่าด้วยการบังคับคดีของเจ้าพนักงานบังคับคดี พ.ศ. 2522 ข้อ 68 วรรคหนึ่ง กำหนดว่า “ให้เจ้าพนักงานบังคับคดีจัดการส่งประกาศขายทอดตลาดแก่บุคคลผู้มีส่วนได้เสียตามที่ระบุไว้ในประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง มาตรา 280¹ และให้ปิดประกาศขายทอดตลาดไว้โดยเปิดเผย ณ สถานที่ที่จะขาย สถานที่ที่ทรัพย์สินนั้นตั้งอยู่ ที่ชุมนุมชน และสถานที่ราชการอันสมควรจะปิดไว้ ก่อนวันขายไม่น้อยกว่า 3 วัน” ข้อ 68 วรรคสอง กำหนดว่า “อนึ่ง ถ้าเจ้าพนักงานบังคับคดีเห็นสมควรที่จะแจ้งความการขายทอดตลาดในหนังสือพิมพ์รายวันฉบับที่แพร่หลาย หรือโดยวิธีอื่นใดก่อนวันกำหนดวันขายก็ได้” จากข้อกำหนดดังกล่าวทำให้เห็นถึงรูปแบบการโฆษณาทอดตลาด ซึ่งกระทำโดยวิธีแรกคือการปิดประกาศเอาไว้ตามสถานที่ที่ถูกกำหนด คือ (1) สถานที่ทำการขายทอดตลาด อันได้แก่ กรมบังคับคดีหรือสำนักงานบังคับคดีหรือตามที่เจ้าพนักงานบังคับคดีกำหนด (2) สถานที่ที่ตั้งทรัพย์สิน (3) ที่ชุมนุมชน โดยปกติแล้วในทางปฏิบัติมิได้ดำเนินการปิดประกาศไว้ตามสถานที่ชุมนุมชนที่ไม่ใช่สถานที่ราชการ (4) สถานที่ราชการอันสมควร ได้แก่ สำนักงานที่ดินที่ทรัพย์สินตั้งอยู่และสำนักงานเขตที่ทรัพย์สินตั้งอยู่ วิธีที่สองคือการประกาศทางหนังสือพิมพ์รายวันฉบับที่แพร่หลาย วิธีนี้จะกระทำเมื่อเจ้าพนักงานบังคับคดีเห็นสมควรเท่านั้น วิธีที่สามคือวิธีอื่นๆ วิธีนี้เป็นการให้อำนาจแก่เจ้าพนักงานบังคับคดีอย่างกว้าง

¹ แม้ตามระเบียบกระทรวงยุติธรรมว่าด้วยการบังคับคดีของเจ้าพนักงานบังคับคดี พ.ศ. 2522 ข้อ 68 วรรคหนึ่ง จะกำหนดให้เจ้าพนักงานบังคับคดีจัดการส่งประกาศขายทอดตลาดแก่บุคคลผู้มีส่วนได้เสียตามที่ระบุไว้ในประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง มาตรา 280 แต่แท้จริงแล้วยังมีผู้มีส่วนได้เสียในการบังคับคดีที่ปรากฏนอกเหนือจากมาตรา 280 แห่งประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง ซึ่งเจ้าพนักงานบังคับคดีต้องจัดส่งประกาศขายทอดตลาดให้เช่นกัน เช่น ผู้ร้องสอดเข้าเป็นคู่ความในชั้นบังคับคดีตามมาตรา 57 (1) แห่งประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง เป็นต้น

ในการโฆษณาบอกขายทอดตลาดทรัพย์สิน วิธีอื่นจะกระทำเมื่อเจ้าพนักงานบังคับคดีเห็นสมควร เช่นกัน

ประชาชนทั่วไปสามารถรับทราบข้อมูลกำหนดวันขายทอดตลาดอสังหาริมทรัพย์ที่สนใจได้หลากหลายวิธี อาทิเช่น ประกาศเจ้าพนักงานบังคับคดี เรื่องขายทอดตลาดที่ดิน เรื่องขายทอดตลาดที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง เรื่องขายทอดตลาดห้องชุด, หนังสือหรือเอกสารแผ่นแจกฟรีที่จัดทำโดยสถาบันการเงินผู้เป็นโจทก์หรือเป็นผู้รับจำนอง, หนังสือกรมบังคับคดีบอกขายที่จัดทำโดยงานพิมพ์ประกาศ กรมบังคับคดี, หนังสือขายอสังหาริมทรัพย์ที่จัดทำโดยภาคเอกชน, สื่ออิเล็กทรอนิกส์ เป็นต้น การรับทราบข้อมูลกำหนดวันขายถือเป็นการเพียงพอต่อการเข้าประมูลซื้ออสังหาริมทรัพย์จากกรมบังคับคดีหรือไม่ และการโฆษณาอย่างไรที่มีผลผูกพันผู้เข้าประมูลซื้ออสังหาริมทรัพย์ แยกพิจารณาตามรูปแบบการโฆษณาได้ 3 รูปแบบ ดังต่อไปนี้

1.1.1 ประกาศของเจ้าพนักงานบังคับคดี

ประกาศของเจ้าพนักงานบังคับคดีถูกจัดขึ้นโดยเจ้าพนักงานบังคับคดีผู้มีหน้าที่รับผิดชอบในคดีที่นำออกขาย การประกาศจะเกิดขึ้นได้เมื่อผ่านกระบวนการยึดอสังหาริมทรัพย์ที่เป็นไปโดยชอบด้วยกฎหมายและสำนวนคดีนั้นไม่มีเหตุขัดข้องใดๆ ที่มีผลต่อการนำทรัพย์ออกขายทอดตลาด รายละเอียดประกาศของเจ้าพนักงานบังคับคดีถูกกำหนดขึ้นโดยระเบียบกระทรวงยุติธรรมว่าด้วยการบังคับคดีของเจ้าพนักงานบังคับคดี พ.ศ. 2522 ข้อ 67 ที่กำหนดให้ เจ้าพนักงานบังคับคดีจัดทำประกาศขายทอดตลาดโดยแสดงรายละเอียดเกี่ยวกับทรัพย์ที่จะขาย เช่น ชื่อเจ้าของทรัพย์โดยเกี่ยวข้องกับคดีอย่างไร ผู้สั่งให้ขาย วัน เวลา และสถานที่ที่จะขาย ชื่อประเภท ลักษณะ จำนวน ขนาด และน้ำหนักแห่งทรัพย์นั้นๆ เป็นต้น ถ้าเป็นที่ดินให้แจ้งเนื้อที่เขตกว้างยาว และอยู่ตำบลอำเภอจังหวัดใดด้วย ถ้ามีข้อสัญญาและคำเตือนอย่างไรเจ้าพนักงานบังคับคดีต้องระบุไว้โดยชัดเจน ตามแบบของกรมบังคับคดีกับให้กำหนดเงื่อนไขและเงื่อนไขแห่งการชำระเงินไว้ตามนัยแห่งระเบียบข้อ 85 ด้วยแต่ ถ้าศาลกำหนดวิธีขาย หรือเงื่อนไขเฉพาะเรื่องเป็นพิเศษอย่างไร ก็ให้ปฏิบัติตามนั้น” และคำสั่งกรมบังคับคดีที่ 333/2551 เรื่อง การปฏิบัติงานเกี่ยวกับการจำหน่ายทรัพย์สิน ข้อ 2 กำหนดว่า “ประกาศขายทอดตลาดให้เป็นไปตามที่กรมบังคับคดีกำหนด” กรมบังคับคดีจึงได้ดำเนินการออกแนวปฏิบัติเกี่ยวกับการยึดทรัพย์ ชับไล่ รื้อถอน และจำหน่ายทรัพย์สิน ซึ่งในข้อ 18 กำหนดว่า “ประกาศขายทอดตลาดทรัพย์สินให้ เป็นไปตามแบบ 12-16” แบบ 12-14 เป็นแบบในการประกาศขายทอดตลาดอสังหาริมทรัพย์² โดย

² ดูตัวอย่างประกาศเจ้าพนักงานบังคับคดี กรมบังคับคดี เรื่องขายทอดตลาดที่ดิน ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง และห้องชุด ในภาคผนวก ข. ค. และง. ตามลำดับ

แบบ 12 เป็นแบบขายทอดตลาดที่ดิน แบบ 13 เป็นแบบขายทอดตลาดที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง และแบบ 14 เป็นแบบขายทอดตลาดห้องชุด ดังนั้นสาระสำคัญของประกาศเจ้าพนักงานบังคับคดี จึงประกอบด้วยรายละเอียดดังต่อไปนี้

1. ลำดับที่ขาย ประเภทคดี ชื่อศาล หมายเลขคดีแดง ชื่อโจทก์ ชื่อจำเลย
2. กำหนดวันขายทอดตลาดจำนวน 4 นัด สถานที่ขาย เวลาที่จะทำการขาย ข้อสำคัญที่ต้องแจ้งให้ผู้เข้าประมูลทราบ
3. การแจ้งสิทธิของผู้มีส่วนได้เสียในการไปดูแลการขายทอดตลาด การใช้สิทธิคัดค้านราคาเมื่อมีผู้เสนอราคา การทราบสถานที่ขายและเวลาตามกำหนดนัดต่อไป การคัดค้านการคืนเงินภาษีเงินได้ให้ผู้แก่ชื่อ
4. รายละเอียดของอสังหาริมทรัพย์
 - 4.1 ที่ดิน ประกอบด้วย เลขโฉนดที่ดิน เลขที่ดิน หน้าสำรวจ แขวง/ตำบล เขต/อำเภอ จังหวัด ชื่อผู้ถือกรรมสิทธิ์ จำนวนเนื้อที่ตามโฉนด สภาพที่ดิน
 - 4.2 ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง ประกอบด้วย เลขโฉนดที่ดิน เลขที่ดิน หน้าสำรวจ แขวง/ตำบล เขต/อำเภอ จังหวัด ชื่อผู้ถือกรรมสิทธิ์ จำนวนเนื้อที่ตามโฉนด ลักษณะของสิ่งปลูกสร้าง เลขที่สิ่งปลูกสร้าง (ถ้ามี)
 - 4.3 ห้องชุด ประกอบด้วย เลขที่ห้องชุด ชั้นที่ ชื่ออาคารชุด เลขที่ทะเบียนอาคารชุด เลขโฉนดที่ดินที่ตั้งอาคารชุด ตำบล/แขวง อำเภอ/เขต จังหวัด ชื่อผู้ถือกรรมสิทธิ์ จำนวนเนื้อที่ห้องชุดโดยประมาณ ความสูง อัตราส่วนแห่งกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนกลาง สภาพห้องชุด
5. ภาระผูกพันของอสังหาริมทรัพย์ และวิธีการขายปลอดการจำนอง/การจำนองติดไป (ถ้ามี)
6. ราคาประเมินเจ้าพนักงานขณะยึดทรัพย์หรือราคาประเมินของฝ่ายประเมินราคาสำนักงานวางทรัพย์กลางหรือราคาของคณะกรรมการหรือคณะอนุกรรมการกำหนดราคาทรัพย์แล้วแต่จำนวนใดจะสูงกว่า
7. เงื่อนไขการเข้าสู่ราคา
8. ข้อสัญญา
9. ค่าเตือนผู้ซื้อ
10. สถานที่ติดต่อ เบอร์โทรศัพท์ ชื่อเจ้าพนักงานบังคับคดี ในการติดต่อ สอบถามเพิ่มเติม
11. วันที่ประกาศ ชื่อเจ้าพนักงานบังคับคดีผู้ประกาศ

การประกาศขายของเจ้าพนักงานบังคับคดีเป็นการแจ้งให้ผู้มีส่วนได้เสียในคดีและประชาชนทั่วไปได้รับทราบกำหนดวันขายทอดตลาด รายละเอียดของอสังหาริมทรัพย์ที่จะขาย ข้อปฏิบัติของผู้มีส่วนได้เสียในคดี ข้อปฏิบัติของประชาชนที่สนใจเข้าสู้ราคา รายละเอียดของข้อสัญญาบางส่วน อย่างไรก็ตามเมื่อพิจารณาจากสาระสำคัญของประกาศเจ้าพนักงานบังคับคดีแล้ว พบว่าข้อมูลรายละเอียดของอสังหาริมทรัพย์ที่ลงในประกาศเจ้าพนักงานบังคับคดียังไม่มีความสมบูรณ์เพียงพอกับความต้องการของผู้สนใจเข้าสู้ราคา แม้การประกาศเจ้าพนักงานบังคับคดีในส่วนข้อสัญญาได้กำหนดให้ผู้ซื้อมีหน้าที่ตรวจสอบรายละเอียดเกี่ยวกับทรัพย์สินที่จะซื้อตามสถานที่ และแผนที่การไปที่ปรากฏในประกาศ และถือว่าผู้ซื้อได้ทราบสภาพทรัพย์สินนั้นโดยละเอียดครบถ้วนแล้ว แต่การที่ประกาศขายทอดตลาดไม่มีความละเอียดเพียงพอก็ทำให้ผู้สนใจเข้าสู้ราคา ยากที่ตรวจสอบอสังหาริมทรัพย์ได้อย่างถี่ถ้วนได้

นอกจากประกาศของเจ้าพนักงานบังคับคดีด้วยลายลักษณ์อักษรแล้ว ยังมีประกาศของเจ้าพนักงานบังคับคดีด้วยวาจาจากก่อนที่จะดำเนินการเริ่มต้นขายทอดตลาดในรายการนั้นๆ อาจมีการแจ้งข้อความสำคัญเพิ่มเติมที่ไม่ได้ระบุในประกาศเจ้าพนักงานบังคับคดีด้วยลายลักษณ์อักษร ซึ่งอาจเกิดจากการความผิดพลาดของการพิมพ์ประกาศขายทอดตลาดในส่วนที่มีได้เป็นสาระสำคัญ หรือเป็นข้อมูลใหม่ที่เกิดขึ้นภายหลังประกาศเจ้าพนักงานบังคับคดีด้วยลายลักษณ์อักษรพิมพ์เผยแพร่ออกไปแล้ว เช่น ราคาประเมินของอสังหาริมทรัพย์ รายละเอียดของอสังหาริมทรัพย์ ยอดหนี้จำนองพร้อมอัตราดอกเบี้ยของอสังหาริมทรัพย์กรณีการขายทอดตลาดโดยการจำนองติดไป ค่าใช้จ่ายที่ค้างชำระต่อนิติบุคคลอาคารชุดตามมาตรา 18 แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 เป็นต้น

ประกาศของเจ้าพนักงานบังคับคดีมีความสำคัญเป็นอย่างยิ่งต่อการขายทอดตลาด เนื่องจากมีผลใช้บังคับและผูกพันต่อผู้มีส่วนได้เสียในคดี และประชาชนที่สนใจเข้าสู้ราคา และที่สำคัญที่สุด คือ มีผลผูกพันเจ้าพนักงานบังคับคดีในฐานะเป็นคู่สัญญากับผู้ซื้อและผู้ทอดตลาดในขณะเดียวกัน เมื่อพิจารณาตามมาตรา 510 แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ กำหนดให้ผู้ซื้อจะต้องทำตามคำโฆษณาบอกขาย และตามความข้ออื่นๆ ซึ่งผู้ทอดตลาดได้แถลงก่อนเปิดมีการสู้ราคา ดังนั้นจึงถือได้ว่าประกาศเจ้าพนักงานบังคับคดีทั้งที่เป็นลายลักษณ์อักษรและวาจาถือเป็นส่วนหนึ่งของสัญญาซื้อขายทอดตลาดด้วย แม้ว่าจะไม่ได้ระบุข้อความในสัญญาซื้อขายทอดตลาดก็ตาม

1.1.2 สื่ออิเล็กทรอนิกส์

การโฆษณาขายทอดตลาดผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์เป็นวิธีทางหนึ่งที่ทำให้ประชาชนรับทราบข้อมูลกำหนดวันขายได้ง่ายและรวดเร็วที่สุด ไร้ขอบจำกัดด้านเวลา ประหยัดงบประมาณ

ในการโฆษณา การโฆษณาผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์นี้ถูกจัดทำขึ้นโดยกรมบังคับคดี ผ่านทางเว็บไซต์ของกรมบังคับคดี³ และอาจถูกจัดโดยสถาบันการเงินซึ่งเป็นเจ้าหนี้ผู้เป็นโจทก์หรือเป็นผู้รับจำนองในคดีผ่านเว็บไซต์ของสถาบันการเงินเอง หรือจัดโดยภาคเอกชนทั่วไป เพื่อให้ประชาชนทั่วไปได้รับทราบข้อมูลมากยิ่งขึ้น

ข้อมูลที่โฆษณาผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์จัดทำโดยกรมบังคับคดีนี้มีข้อดี คือ การค้นหาอสังหาริมทรัพย์ที่ต้องการทำได้โดยง่าย สะดวก รวดเร็ว ประชาชนตรวจสอบกำหนดวันขายทอดตลาดได้จากข้อมูลตอนมืออยู่หลายทาง เช่น หมายเลขคดีแดง, ปีพุทธศักราชของหมายเลขคดีแดง, ชื่อศาล, ชื่อนิติกรเจ้าของสำนวน, ชื่อโจทก์, ชื่อจำเลย หากไม่มีข้อมูลจากคดีที่ต้องการซื้อก็สามารถตรวจสอบทรัพย์ที่มีกำหนดวันขายได้จากเขตพื้นที่ที่ต้องการ เช่น สนใจซื้อทรัพย์ในเขตบางขุนนนท์ กรุงเทพมหานคร สามารถเข้าดูทรัพย์ที่มีกำหนดวันขายได้จากเขตพื้นที่บางขุนนนท์ทันที นอกจากนี้แล้วยังมีภาพถ่ายสีของอสังหาริมทรัพย์ปรากฏอยู่ด้วย ซึ่งในประกาศขายทอดตลาดของเจ้าพนักงานบังคับคดีไม่มีภาพถ่ายปรากฏแต่อย่างใด แต่ทั้งนี้ข้อมูลที่ปรากฏในสื่ออิเล็กทรอนิกส์ยังมีข้อเสียอยู่มาก เนื่องจากการลงข้อมูลอย่างย่อๆ เท่านั้น ขาดรายละเอียดที่สำคัญและจำเป็นต้องแจ้งเกี่ยวกับทรัพย์ ดังนั้นในส่วนท้ายของประกาศโดยสื่ออิเล็กทรอนิกส์ของกรมบังคับคดีนี้จะปรากฏคำเตือนอย่างแจ้งชัดว่า “ก่อนเข้าสู่ราคา ผู้ซื้อมีหน้าที่ตรวจสอบรายละเอียดเกี่ยวกับทรัพย์ที่จะซื้อตามสถานที่และแผนที่การไปที่ปรากฏในประกาศ และถือว่าผู้ซื้อได้ทราบถึงสภาพทรัพย์นั้นโดยละเอียดครบถ้วน” คำว่า “ประกาศ” ที่ปรากฏในคำเตือนนั้นมีความหมายถึง ประกาศเจ้าพนักงานบังคับคดีเรื่องการขายทอดตลาด ตามหัวข้อ 1.1.1

การโฆษณาผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์โดยกรมบังคับคดี จะถือว่าเป็นคำโฆษณาบอกขายของผู้ทอดตลาด ตามมาตรา 510 แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ได้หรือไม่นั้น เมื่อพิจารณาจากเจ้าของสื่ออิเล็กทรอนิกส์แล้ว ได้แก่ กรมบังคับคดีซึ่งทำหน้าที่ในฐานะเป็นหน่วยงานผู้ทอดตลาด แต่เมื่อพิจารณาจากข้อมูลในการลงประกาศผ่านทางสื่ออิเล็กทรอนิกส์นี้ได้ถูกจัดลงและตรวจสอบโดยเจ้าพนักงานบังคับคดีแต่ประการใด ดังนั้นจะถือว่าการโฆษณาผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์โดยเว็บไซต์ของกรมบังคับคดีเป็นคำโฆษณาบอกขายของผู้ทอดตลาดตามมาตรา 510 แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ที่มีผลผูกพันเจ้าพนักงานบังคับคดีในฐานะคู่สัญญากับผู้ซื้อและเป็นผู้ทอดตลาดและมีผลผูกพันผู้ซื้อไม่ได้ และในการโฆษณาผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์โดยสถาบันการเงินและภาคเอกชนนั้นก็มิถือเป็นการโฆษณาบอกขายของผู้ทอดตลาด เนื่องจากผู้โฆษณามีใช่ผู้ทอดตลาด แต่อย่างไรก็ตามการโฆษณาผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์โดยสถาบันการเงิน

³ กรมบังคับคดี <http://www.led.go.th/> .

นั่นจะทำให้รายละเอียดที่ชัดเจนและมีภาพถ่ายปรากฏมากกว่าการโฆษณาผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์ โดยกรมบังคับคดี สถานะของการโฆษณาผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์โดยกรมบังคับคดีหรือโดยสถาบันการเงินก็ดี เป็นเพียงการประชาสัมพันธ์ให้ประชาชนทั่วไปรับทราบว่า เจ้าพนักงานบังคับคดีจะทำการขายทอดตลาดทรัพย์สินและให้ผู้สนใจเข้าตรวจสอบรายละเอียดได้จากประกาศของเจ้าพนักงานบังคับคดีเรื่องการขายทอดตลาด

1.2.3 สื่อสิ่งพิมพ์อื่น

นอกเหนือจากประกาศของเจ้าพนักงานบังคับคดีแล้ว การโฆษณาในรูปแบบสื่อสิ่งพิมพ์อื่นถูกจัดทำขึ้นโดยงานพิมพ์ประกาศของกรมบังคับคดี, สถาบันการเงิน เจ้าหนี้ผู้เป็นโจทก์หรือผู้รับจำนองในคดี และภาคเอกชน ด้วยเหตุผลที่แตกต่างกันเนื่องจากการโฆษณารูปแบบนี้มีทั้งแบบให้เปล่า และการจำหน่าย

สื่อสิ่งพิมพ์ที่ถูกจัดทำขึ้นโดยงานพิมพ์ประกาศของกรมบังคับคดีนั้นอยู่ในรูปของการจำหน่ายเป็นหนังสือรวมกำหนดวันขายทอดตลาดในแต่ละเดือนเพื่อความสะดวกในการค้นหาอสังหาริมทรัพย์ที่ต้องการของประชาชนอีกทางหนึ่งนอกเหนือจากการโฆษณารูปแบบอื่น ลักษณะของข้อมูลในรูปแบบนี้จะมีลักษณะย่อ คล้ายคลึงกับการโฆษณาผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์ แต่มีรายละเอียดของข้อมูลที่น้อยกว่า ซึ่งไม่จัดว่าเป็นคำโฆษณาบอกขายของผู้ทอดตลาด ตามมาตรา 510 แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ได้

กรณีการจัดทำขึ้นโดยสถาบันการเงินเป็นเจ้าหนี้ผู้เป็นโจทก์หรือผู้รับจำนองในคดีอยู่ในรูปการให้เปล่า มีลักษณะเป็นหนังสือหรือแผ่นพับที่รวมกำหนดวันขายเฉพาะคดีของสถาบันการเงินเป็นเจ้าหนี้ผู้เป็นโจทก์หรือผู้รับจำนองในคดีเท่านั้น เพื่อให้ประชาชนรับทราบข้อมูลได้อย่างกว้างขวางมากยิ่งขึ้น มีผู้เข้าสู่ราคามากขึ้น ทำให้ทรัพย์สินนั้นขายได้อย่างรวดเร็วและได้ราคาดี กรณีสุดท้ายได้แก่ สื่อสิ่งพิมพ์ที่ถูกจัดทำขึ้นโดยภาคเอกชน จะอยู่ในรูปการจำหน่ายเพื่อการค้ากำไรเป็นสำคัญ ดังนั้นข้อมูลที่ประชาชนได้รับจะไม่มี ความชัดเจน และไม่เพียงพอ และมีความผิดพลาดสูง ดังนั้นก่อนการเข้าซื้ออสังหาริมทรัพย์จากการบังคับคดีผู้ซื้อต้องทำการตรวจสอบทั้งประกาศเจ้าพนักงานบังคับคดี เรื่อง การขายทอดตลาด และเข้าตรวจสอบ ณ สถานที่ตั้งของอสังหาริมทรัพย์ด้วย

แม้ว่าเจ้าพนักงานบังคับคดีจะได้โฆษณابอกขายผ่านทางประกาศเจ้าพนักงานบังคับคดี เรื่อง ขายทอดตลาด การโฆษณابอกขายนี้ไม่เป็นคำเสนอหรือคำสนองแต่อย่างใด หากเป็นแต่เพียงความตั้งใจจะขายและเป็นคำเชื้อเชิญหรือชักชวนมาให้ซื้อเท่านั้น ไม่ผูกพันผู้

ทอดตลาดให้ดำเนินการขายตามวันเวลาที่ได้กำหนดไว้⁴ ดังนั้นการที่ผู้ทอดตลาดจะเลื่อนหรืองดการขายที่ได้โฆษณาไปแล้วก็ได้ ผู้ที่ได้รับความสะดวกจากการนี้จะฟ้องร้องว่ากล่าวเอาแก่ผู้ทอดตลาดในทางสัญญาไม่ได้⁵

2. ปัญหาที่เกิดขึ้นขณะเกิดสัญญา

หลักกฎหมายของนานาประเทศยอมรับทฤษฎีที่ว่าสัญญาเกิดขึ้นได้ด้วยการแสดงเจตนา โดยคู่กรณีฝ่ายหนึ่งแสดงเจตนาเป็นคำเสนอและอีกฝ่ายหนึ่งแสดงเจตนาเป็นคำสนอง และเมื่อผู้รับคำเสนอได้สนองรับตอบตกลงตามคำเสนอแล้ว ย่อมทำให้เกิดสัญญาขึ้นได้ทันที เพราะถือว่าคู่กรณีมีเจตนาตรงกันในข้อตกลงดังกล่าวแล้ว อย่างไรก็ตาม การก่อให้เกิดขึ้นซึ่งสัญญาใดๆ ก็ตาม มิใช่ว่าจะเกิดขึ้นได้แต่โดยการแสดงเจตนาทำคำเสนอสนองดังกล่าวแล้วเท่านั้น องค์ประกอบในการก่อให้เกิดขึ้นสัญญานั้นย่อมจะต้องประกอบด้วย เงื่อนไขในการก่อให้เกิดขึ้นสัญญา (Formation Requisite) และเงื่อนไขในความสมบูรณ์ของสัญญา (Validity Requisite) พร้อมทั้งทั้งสองประการ⁶ เงื่อนไขในการก่อให้เกิดขึ้นสัญญาที่ซื้อขายอสังหาริมทรัพย์จากการบังคับคดี ได้แก่ ความสามารถของคู่สัญญา ความยินยอมร่วมกันของคู่สัญญา และวัตถุประสงค์ในการทำสัญญา ส่วนเงื่อนไขในความสมบูรณ์ของสัญญา ได้รวมหลักเกณฑ์ต่างๆ เช่น ความสามารถ ความชอบด้วยกฎหมาย ความสุจริต ความไม่สอดคล้องกันระหว่างเจตนาที่แสดงออกและเจตนาที่แท้จริง

การแสดงเจตนาและเงื่อนไขในความสมบูรณ์ของสัญญาที่ซื้อขายอสังหาริมทรัพย์จากการบังคับคดีมีลักษณะที่พิเศษจากการซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ทั่วไป เนื่องจากเกี่ยวข้องกับกระบวนการบังคับคดีและกระบวนการขายทอดตลาดไปในขณะเดียวกัน กฎหมายที่ใช้บังคับจึงมีมากกว่าหนึ่งฉบับและไม่มีความสอดคล้องกันในบางลักษณะ จึงก่อปัญหาขึ้นในขณะเกิดสัญญา

⁴ ปรีชา สุมาวงศ์, คำอธิบายลักษณะวิชากฎหมายแพ่งและพาณิชย์ว่าด้วยซื้อขายแลกเปลี่ยน ให้, พิมพ์ครั้งที่ 6 (กรุงเทพมหานคร: สำนักอบรมศึกษากฎหมายแห่งเนติบัณฑิตยสภา, 2532), น. 662.

⁵ โปยม เลขยานนท์, คำสอนชั้นปริญญาตรี พุทธศักราช 2499 กฎหมายแพ่งและพาณิชย์ว่าด้วยซื้อขายแลกเปลี่ยน ให้, (พระนคร : โรงพิมพ์มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์, 2499), น. 83.

⁶ ไชยยศ เหมรัชตะ, คู่มือศึกษากฎหมายว่าด้วยสัญญา, (กรุงเทพมหานคร: สำนักพิมพ์นิติธรรม, 2542) น. 21.

ประเภทของนิติกรรมเกี่ยวกับการซื้อขายตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ แบ่งได้ 3 ประเภทหลักๆ ดังนี้ คือ คำมั่นจะซื้อจะขาย สัญญาจะซื้อจะขาย และสัญญาซื้อขายเสร็จเด็ดขาด สัญญาที่เกิดขึ้นอันเนื่องจากการซื้ออสังหาริมทรัพย์จากการบังคับคดีแบ่งออกเป็น 2 ประเภท ดังนี้

1. สัญญาจะซื้อขายอสังหาริมทรัพย์จากการบังคับคดี สัญญาประเภทนี้เกิดขึ้นเมื่อผู้เข้าประมูลเป็นผู้เสนอราคาสูงสุดในการขายครั้งนั้น แต่เจ้าพนักงานบังคับคดีมิได้ทำการเคาะไม้ขายทอดตลาดให้ในวันดังกล่าว เนื่องจากผู้มีส่วนได้เสียในคดีใช้สิทธิตามประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง มาตรา 309 ทวิ คัดค้านว่าราคาที่เสนอมานั้นมีจำนวนต่ำเกินสมควร ทำให้เจ้าพนักงานบังคับคดีต้องเลื่อนการขายทอดตลาดทรัพย์สินไปนัดหน้า ลักษณะของสัญญามีลักษณะเป็นเงื่อนไขบังคับหลังว่า หากในนัดหน้ามีผู้เสนอราคาที่สูงกว่าและเจ้าพนักงานได้เคาะไม้ขายทอดตลาดให้แก่ผู้เสนอราคาที่สูงกว่า หรือมีการงดการขายทอดตลาดไม่ว่าด้วยเหตุประการใดตามกฎหมาย สัญญานี้เป็นอันสิ้นผล

สัญญาจะซื้อขายอสังหาริมทรัพย์จากการบังคับคดีจะกลายเป็นสัญญาซื้อขายทอดตลาดอสังหาริมทรัพย์จากการบังคับคดีได้เมื่อเจ้าพนักงานบังคับคดีได้เคาะไม้ขายทอดตลาดให้แก่ผู้ซื้อซึ่งเป็นผู้เสนอราคาสูงสุดในนัดก่อน หากซื้อได้ในราคาที่เสนอสูงสุดในนัดก่อน ทั้งผู้ซื้อและผู้ขายไม่ต้องทำสัญญาเป็นลายลักษณ์อักษรเป็นฉบับใหม่แต่อย่างใด เพียงแต่ระบุเพิ่มเติมในสัญญาฉบับเดิมว่าเป็นผู้ซื้อได้ในราคาที่ผูกพันในวันที่เท่าไรเท่านั้น หากซื้อได้ในราคาที่สูงกว่าราคาที่ผูกพันไว้ ต้องทำสัญญาฉบับใหม่ในวันที่เจ้าพนักงานบังคับคดีเคาะไม้ขายทอดตลาด

2. สัญญาซื้อขายอสังหาริมทรัพย์จากการบังคับคดี สัญญาประเภทนี้เกิดขึ้นเมื่อเจ้าพนักงานบังคับคดีได้ทำการขายราคาที่มีผู้เสนอสูงสุดครั้งที่หนึ่ง 3-4 หน ขานราคาที่มีผู้เสนอสูงสุดครั้งที่สอง 3-4 หน และลงคำสามพร้อมทั้งเคาะไม้ ผู้ที่เสนอราคาสูงสุดจะเป็นผู้ซื้ออสังหาริมทรัพย์จากการขายทอดตลาดไปโดยทันที

ความบริบูรณ์ของการขายทอดตลาดไม่สามารถเกิดขึ้นได้กับสัญญาจะซื้อขายอสังหาริมทรัพย์จากการบังคับคดี ด้วยเหตุที่ไม่มีการเคาะไม้ตามความในมาตรา 509 แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์และในการขายทอดตลาดจากการบังคับคดีไม่มีกรียาอื่นอย่างหนึ่งอย่างใดตามจารีตประเพณี ความบริบูรณ์จึงเกิดได้เมื่อผู้ทอดตลาดแสดงความตกลงด้วยการเคาะไม้ ดังนั้นความบริบูรณ์ของการขายทอดตลาดจะเกิดขึ้นกับสัญญาซื้อขายอสังหาริมทรัพย์จากการบังคับคดีเท่านั้น

มาตรา 509 แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ บัญญัติว่า “การขายทอดตลาดย่อมบริบูรณ์ เมื่อผู้ทอดตลาดแสดงความตกลงด้วยเคาะไม้ หรือด้วยกรียาอื่นใดอย่างหนึ่งตาม

จารีตประเพณีในการขายทอดตลาด ถ้ายังมีได้แสดงเช่นนั้นอยู่ตราบใด ท่านว่าผู้ซื้อราคาจะถอนคำซื้อราคาของตนเสียก็ยังคงถอนได้” ความบริบูรณ์ (Complete) ตามความหมายในมาตรา 152 ไม่ใช่แบบของการแสดงเจตนาที่หากไม่ปฏิบัติแล้วนิติกรรมจะตกเป็นโมฆะตามมาตรา 152 แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ แต่เป็นองค์แห่งความสมบูรณ์ของเจตนา กล่าวคือ หากไม่ปฏิบัติแล้วนิติกรรมอันได้แก่สัญญาซื้อขายทอดตลาดย่อมไม่เกิดขึ้น

เมื่อเปรียบเทียบคำว่า “บริบูรณ์” ภาษาอังกฤษใช้ศัพท์คำว่า Complete ตามความหมายในมาตรา มาตรา 509 แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ กับคำว่า “สมบูรณ์” ภาษาอังกฤษใช้ศัพท์คำว่า Valid จะเห็นว่ามีความแตกต่างกัน คำว่า “สมบูรณ์” เป็นคำที่ปรากฏในประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 523 กำหนดว่า “การให้มั่นท่านว่าย่อมสมบูรณ์ต่อเมื่อส่งมอบทรัพย์สินที่ให้” หากผู้ให้มิได้ส่งมอบทรัพย์สินที่ให้แก่ผู้รับไปในทันที สัญญาให้ยืมไม่สมบูรณ์ ต้องถือว่าความไม่สมบูรณ์คือความเป็นโมฆะ เนื่องจากลักษณะเฉพาะของการให้มั่นไม่ก่อให้เกิดหนี้ต่อผู้ให้ ดังนั้นหากผู้ให้ไม่ส่งมอบทรัพย์สินพร้อมกับการแสดงเจตนาให้ ผู้รับการให้จะมาเรียกหรือฟ้องบังคับผู้ให้ให้ต้องให้ไม่ได้⁷ จึงถือได้ว่าคำว่า “สมบูรณ์” เป็นเรื่องแบบของนิติกรรม ซึ่งหากไม่ปฏิบัติแล้วนิติกรรมจะตกเป็นโมฆะ อย่างไรก็ตามนักกฎหมายอีกฝ่ายยังคงมองว่าประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์มิได้บัญญัติว่า การไม่ส่งมอบจะทำให้สัญญานั้นๆ เป็นโมฆะ หากแต่บัญญัติว่าไม่บริบูรณ์ (ที่ถูกต้องคือคำว่าสมบูรณ์) เท่านั้น จึงทำให้เข้าใจได้ว่าสัญญานั้นๆ เช่น สัญญาเช่าใช้คงรูป สัญญาให้ สัญญาฝากทรัพย์ ย่อมเกิดขึ้นแล้ว หากตกเป็นโมฆะตามมาตรา 152 ไม่ เพียงแต่ว่าไม่บริบูรณ์ คือไม่ครบถ้วนเต็มตามรูปที่กฎหมายกำหนด ต่อเมื่อมีการส่งมอบเมื่อใดก็บริบูรณ์ขึ้นเมื่อนั้น โดยไม่ต้องทำสัญญากันใหม่อีก การส่งมอบจึงมิใช่แบบของนิติกรรมหรือสัญญาตามกฎหมายไทย⁸ แม้นักกฎหมายยังคงมีความเห็นที่แตกต่างกันเป็นสองฝ่าย แต่เมื่อพิเคราะห์แล้วจะเห็นได้ว่าแม้ไม่ได้มีการส่งมอบก็ยังคงเกิดเป็นสัญญาเนื่องจากการแสดงเจตนาที่ตรงกัน เพียงแต่สัญญาดังกล่าวจะตกเป็นโมฆะหรือไม่เท่านั้น

ศาลฎีกาในคำพิพากษาฎีกาบางฉบับ เช่น คำพิพากษาฎีกาที่ 1345/2501, 1878/2506, 2444/2518, 493/2524, 4596/2539 ใช้คำว่า “สมบูรณ์” ในขณะที่คำพิพากษาฎีกาบางฉบับใช้คำว่า “บริบูรณ์” ตามที่ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 509 บัญญัติไว้ เช่น

⁷ ศนันท์ภรณ์ (จำปี) โสคติพันธุ์, คำอธิบายนิติกรรมสัญญา, พิมพ์ครั้งที่ 11

(กรุงเทพมหานคร : บริษัท สำนักพิมพ์วิญญูชน จำกัด, 2549), น. 370.

⁸ วิษณุ เครื่องงาม, คำอธิบายกฎหมายว่าด้วยซื้อขาย แลกเปลี่ยน ให้, พิมพ์ครั้งที่ 10

(กรุงเทพมหานคร: สำนักพิมพ์นิติบรรณการ, 2549), น. 110.

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 1212/2528, 3409/2528, 4194/2533 ทำให้ใจว่าศาลฎีกาเห็นไปในทำนองว่า คำว่า “บริบูรณ์” หรือ “สมบูรณ์” เหมือนกัน⁹

2.1 แบบของสัญญา

แบบของนิติกรรม หมายถึง วิธีการที่กฎหมายกำหนดไว้และบังคับให้ผู้แสดงเจตนา ทำนิติกรรมต้องปฏิบัติตามเพื่อให้การแสดงเจตนาของตนสมบูรณ์เป็นนิติกรรม ถ้าผู้แสดงเจตนา ไม่ทำให้ถูกต้องตามแบบที่กฎหมายกำหนดไว้นิติกรรมก็เป็นโมฆะ¹⁰

การที่กฎหมายกำหนดแบบของสัญญาประเภทต่างๆ ขึ้นนั้นก็ด้วยเหตุผลดังต่อไปนี้

1. เพื่อเปิดเผยให้บุคคลภายนอกทั่วไปได้รู้ว่าได้มีการทำสัญญานั้นๆ ขึ้น เช่น ด้วยการเปิดโอกาสให้ตรวจดูทะเบียนนิติกรรมสัญญานั้นๆ จากพนักงานเจ้าหน้าที่
2. เพื่อความสะดวกในการควบคุมการเก็บภาษีอากร เช่น ด้วยการบังคับให้ทำเป็นหนังสือและปิดอากรแสตมป์บนเอกสารเหล่านั้น
3. เพื่อความสะดวกในการโอนสิทธิอันเกิดจากนิติกรรมสัญญานั้นๆ
4. เพื่อเป็นหลักฐานสำหรับใช้ในการพิจารณาพิพากษาคดี¹¹

แบบที่กฎหมายกำหนดไว้สำหรับทำนิติกรรมนั้นจะกำหนดไม่เหมือนกัน โดยทั่วไป กฎหมายไม่ได้กำหนดแบบสำหรับการทำนิติกรรมไว้ มีเฉพาะนิติกรรมบางอย่างเท่านั้นที่กฎหมาย เห็นว่าเป็นเรื่องสำคัญจึงได้กำหนดไว้ แบบนิติกรรมที่กฎหมายกำหนดแยกออกได้เป็น 4 ประเภท คือ นิติกรรมที่ต้องทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ นิติกรรมที่ต้องจดทะเบียน ต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ นิติกรรมที่ต้องทำเป็นหนังสือต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ และนิติกรรมที่ต้องทำ เป็นหนังสือ¹² หากมิได้ทำให้ถูกต้องตามแบบที่กฎหมายกำหนดแล้ว ผลของสัญญาคือความเป็น โมฆะตามมาตรา 152 แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ซึ่งบัญญัติว่า “การใดมิได้ทำให้

⁹ ไผทชิต เอกจริยากร, คำอธิบายกฎหมายกฎหมายลักษณะซื้อขาย แลกเปลี่ยน ให้ พิมพ์ครั้งที่ 4 (กรุงเทพมหานคร: บริษัท สำนักพิมพ์วิญญูชน จำกัด, 2549), น. 290.

¹⁰ อัครวิทย์ สุมาวงศ์, คำอธิบายประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ว่าด้วยนิติกรรม- สัญญา, พิมพ์ครั้งที่ 4 (กรุงเทพมหานคร: สำนักอบรมศึกษากฎหมายแห่งเนติบัณฑิตยสภา, 2550), น.61.

¹¹ วิษณุ เครืองาม, อ้างแล้ว เจริญธรรมที่ 8, น. 109-110.

¹² อัครวิทย์ สุมาวงศ์, อ้างแล้ว เจริญธรรมที่ 10, น. 61-62.

ถูกต้องตามแบบที่กฎหมายบังคับไว้ การนั้นเป็นโมฆะ” นอกจากนี้แล้วยังมีการกระทำบางอย่างในเรื่องนิติกรรมนี้ซึ่งลักษณะการกระทำเมื่อดูผิวเผินอาจคิดไปได้ว่าเป็นลักษณะอันเป็นแบบแห่งนิติกรรม แต่เมื่อพิจารณาดูให้ดีแล้วการกระทำนั้นหาไม่ลักษณะเป็นแบบแห่งนิติกรรมไม่เพราะการกระทำนั้นมิใช่มีลักษณะเป็นองค์สมบูรณ์แห่งนิติกรรม โดยบางเรื่องอาจเป็นเพียงส่วนประกอบของการแสดงเจตนา¹³ เช่น หลักฐานเป็นหนังสือ การส่งมอบทรัพย์สิน หรือกรณีเป็นกรณีที่กฎหมายบังคับให้ต้องจดทะเบียนเพื่อความประสงค์อย่างอื่น

การซื้อขายอสังหาริมทรัพย์เป็นหนึ่งในสัญญาที่กฎหมายบังคับให้ทำตามแบบที่กำหนด ตามมาตรา 456 วรรคแรก แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ซึ่งบัญญัติว่า

“การซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ ถ้ามิได้ทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่เป็นโมฆะ วิธีนี้ให้ใช้ถึงสัญญาซื้อขายเริ่มระวางตั้งแต่ห้าต้นขึ้นไป ทั้งซื้อขายแพและสัตว์พาหนะด้วย”

คำว่า การซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ ตามมาตรานี้หมายความว่าความถึงเฉพาะการซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ที่สำเร็จบริบูรณ์หรือเป็นสัญญาซื้อขายเสร็จเด็ดขาดเท่านั้น เนื่องจากในมาตรา 455 แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ได้บัญญัติว่า “เมื่อกล่าวต่อไปเบื้องหน้าถึงเวลาซื้อขาย ท่านหมายความว่าเวลาซึ่งทำสัญญาซื้อขายสำเร็จบริบูรณ์”

การซื้อขายอสังหาริมทรัพย์จากการบังคับคดียังคงมีความทางกฎหมายที่แตกต่างกันออกเป็น 2 ฝ่ายว่า การซื้อขายอสังหาริมทรัพย์จากการบังคับคดีต้องทำตามแบบที่กำหนดไว้ในมาตรา 456 แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์หรือไม่ หรือลำพังแต่เพียงการขายทอดตลาดบริบูรณ์ตามมาตรา 509 แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ก็มีผลทำให้กรรมสิทธิ์โอนไปยังผู้ซื้อ

ฝ่ายแรกมีความเห็นว่า การเคาะไม้ (the fall of the hammer) ของผู้ทอดตลาดทำให้การขายทอดตลาดบริบูรณ์ แต่กรรมสิทธิ์ยังไม่โอนไปยังผู้ซื้อ กรรมสิทธิ์จะโอนไปเมื่อใดนั้นย่อมเป็นไปตามบทบัญญัติทั่วไปของลักษณะซื้อขาย คือต้องกระทำตามแบบในมาตรา 456 วรรคแรก แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์

ความเห็นฝ่ายแรก เช่น ท่านอาจารย์ปรีชา สุมาวงศ์ เห็นว่า ในการขายทอดตลาดทรัพย์สินนั้นบางกรณีจะต้องนำบทบัญญัติแห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 456 มาใช้บังคับด้วยนั้นแม้การขายทอดตลาดจะบริบูรณ์โดยผู้ทอดตลาดได้แสดงความตกลงสนองรับคำสั่ง

¹³ไชยยศ เหมะรัชตะ, กฎหมายว่าด้วยนิติกรรม, พิมพ์ครั้งที่ 4 (กรุงเทพมหานคร: โรงพิมพ์แห่งจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2548), น. 241.

ราคาตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 509 แล้วก็ตาม ถ้าปรากฏว่าทรัพย์สินที่ทำการขายทอดตลาดนั้นเป็นอสังหาริมทรัพย์หรือสังหาริมทรัพย์ชนิดที่ต้องมีการจดทะเบียนกรรมสิทธิ์ ก็จะต้องมีการโอนโอนหรือจดทะเบียนกันอีกชั้นหนึ่งก่อน เพียงแต่ผู้ทอดตลาดเคาะไม้ตกลงเท่านั้นยังไม่ทำให้การซื้อขายสำเร็จเป็นการโอนกรรมสิทธิ์แก่กัน จนกว่าจะได้มีการโอนโอนหรือจดทะเบียนตามวิธีการอย่างการซื้อขายธรรมดา¹⁴ นักกฎหมายที่เห็นด้วยกับความคิดในฝ่ายนี้ เช่น ศาสตราจารย์ประพนธ์ ศาสตะมาน, ศาสตราจารย์ไพจิตร ปุญญพันธ์, ศาสตราจารย์บัญญัติ สุชีวะ, อาจารย์ปรีชา สุมาวงศ์ เป็นต้น

ส่วนฝ่ายหลังมีความเห็นว่า การเคาะไม้ของผู้ทอดตลาดทำให้ผู้ซื้อยอมได้สิทธิ ส่วนการทำนิติกรรมโอนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่เป็นวิธีการอย่างหนึ่งเท่านั้น ไม่ทำให้การซื้อขายทอดตลาดตกเป็นโมฆะ และมาตรา 1330 แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์เป็นบทกฎหมายกำหนดเรื่องการขายทอดตลาดทรัพย์สินตามคำสั่งศาลไว้เป็นกรณีพิเศษ ไม่อยู่ในข่ายของการซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ทั่วไปดังที่ได้บัญญัติเรื่องแบบนิติกรรมไว้ตามมาตรา 456 แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ความเห็นฝ่ายนี้เป็นความเห็นตามแนวคำพิพากษาศาลฎีกาที่ 508/2506, 694/2513 (ประชุมใหญ่), 2571/2521, 2788/2526, 2444/2537, 5137/2537, 7822/2547

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 508/2506 ผู้ซื้อที่ดินจากการขายทอดตลาดตามคำสั่งศาลไว้โดยสุจริต ถึงแม้จะยังไม่ได้ทำนิติกรรมโอนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ ผู้ซื้อยอมมีสิทธิและมีอำนาจฟ้องขับไล่ผู้อยู่อาศัยอยู่ในที่ดินนั้นให้ออกไปได้ ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์มาตรา 1330 เป็นบทกฎหมายกำหนดเรื่องการขายทอดตลาดทรัพย์สินตามคำสั่งศาลไว้เป็นกรณีพิเศษ ไม่อยู่ในข่ายของการซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ทั่วไป ดังที่ได้บัญญัติในเรื่องแบบนิติกรรมไว้ตามมาตรา 456 ผู้ครอบครองที่ดินจะรู้หรือไม่ว่ามีการขายทอดตลาดก็เป็นเหตุที่จะยกขึ้นสู้สิทธิของผู้ซื้อที่ดินจากการขายทอดตลาดตามคำสั่งศาลได้ไม่

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 5137/2537 ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์มาตรา 1330 ได้กำหนดเรื่องการขายทอดตลาดทรัพย์สินตามคำสั่งศาลหรือคำสั่งของเจ้าพนักงานพิทักษ์ทรัพย์ไว้เป็นกรณีพิเศษ ไม่อยู่ในข่ายของการซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ทั่วไปดังที่ได้บัญญัติเรื่องแบบนิติกรรมไว้ตามมาตรา 456 แม้จำเลยกับพวกเป็นผู้ซื้อที่ดินและตึกแถวพิพาทมาจากห้างหุ้นส่วนจำกัด อ. แต่เมื่อห้างหุ้นส่วนจำกัด อ. ถูกศาลมีคำสั่งพิทักษ์ทรัพย์เด็ดขาดก่อนการจดทะเบียนการโอนที่ดินและตึกแถวพิพาทให้แก่จำเลยกับพวก กรรมสิทธิ์ในที่ดินและตึกแถวพิพาทยังเป็นของห้างหุ้นส่วน

¹⁴ ปรีชา สุมาวงศ์, อ้างแล้ว เจริญธรรมที่ 4, น. 668.

จำกัด อ. อยู่ โจทก์ได้ที่ดินและตึกแถวพิพาทโดยการขายทอดตลาดตามคำสั่งศาลของเจ้าพนักงานพิทักษ์ทรัพย์ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์มาตรา 1330 โจทก์จึงมีสิทธิในที่ดินและตึกแถวพิพาทดีกว่าจำเลยและมีอำนาจฟ้องขับไล่จำเลยได้

คำพิพากษากฎีกาทั้งสองเรื่องนี้ เป็นเรื่องและผู้ซื้อทรัพย์จากการขายทอดตลาดยื่นฟ้องขับไล่ผู้อยู่อาศัยในที่ดินออกจากทรัพย์ที่ซื้อได้ โดยผู้ซื้อยังไม่ได้ไปดำเนินการจดทะเบียนเปลี่ยนแปลงเป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์ ณ สำนักงานที่ดิน ศาลเห็นว่าประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์มาตรา 1330 ได้ถูกกำหนดขึ้นโดยเฉพาะ การซื้อขายอสังหาริมทรัพย์จากการบังคับคดีจึงไม่ต้องทำตามแบบในมาตรา 456 วรรคแรกแห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ทำให้ผู้ซื้อได้กรรมสิทธิ์ในทันทีที่สัญญาซื้อขายทอดตลาดบริบูรณ์ และผู้ซื้อมักใช้สิทธิยื่นคำร้องขับไล่ผู้อยู่อาศัยในที่ดินออกจากทรัพย์ที่ซื้อ ทั้ง ๆ ที่ผู้ซื้อยังมีได้ชำระราคาต่อเจ้าพนักงานบังคับคดีให้ครบถ้วนและยังไม่แน่นอนด้วยว่าผู้ซื้อจะชำระราคาส่งที่เหลือหรือไม่ กรณีผู้ซื้อผิดสัญญาโดยมิได้ชำระราคาให้ครบตามสัญญาและศาลมีคำสั่งให้ขับไล่ลูกหนี้ตามคำพิพากษา ความเสียหายที่เกิดขึ้นจะตกแก่ลูกหนี้ตามคำพิพากษาและบริวารอย่างหลีกเลี่ยงไม่ได้

2.2 สิทธิของลูกหนี้ตามคำพิพากษาผู้เป็นเจ้าของทรัพย์สินในการเข้าสู่ราคา

ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 512 มีหลักว่า ห้ามผู้ขายเข้าสู่ราคาหรือใช้ให้ผู้อื่นผู้ใดเข้าสู่ราคา เว้นแต่จะแถลงไว้โดยเฉพาะในคำโฆษณาบอกการทอดตลาดว่าผู้ขายจะเข้าสู่ราคา

การบังคับคดีตามคำพิพากษาหรือคำสั่ง เป็นการบังคับคดีให้เป็นไปตามคำพิพากษาหรือคำสั่งในเมื่อคำพิพากษาหรือคำสั่งนั้นมีเรื่องที่จะต้องบังคับแก่ผู้แพ้คดีด้วย ผู้มีอำนาจบังคับคดีคือเจ้าหน้าที่ตามคำพิพากษา เมื่อลูกหนี้ตามคำพิพากษามีได้ปฏิบัติตามคำพิพากษาหรือคำสั่งศาลไม่ว่าจะทั้งหมดหรือบางส่วน เจ้าหน้าที่ตามคำพิพากษาจึงชอบที่จะร้องขอให้บังคับคดีได้¹⁵ เมื่อพิจารณาถึงวัตถุประสงค์ของการซื้อขายอสังหาริมทรัพย์จากการบังคับคดีมีวัตถุประสงค์เพื่อการบังคับลูกหนี้ตามคำพิพากษาชำระหนี้ให้แก่เจ้าหน้าที่ตามคำพิพากษาดำเนินเอาทรัพย์สินของลูกหนี้ ออกขายทอดตลาดแล้ว แม้ว่ามาตรา 512 แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ให้สิทธิแก่ผู้ขายในการเข้าสู่ราคาเมื่อได้แถลงไว้โดยเฉพาะในคำโฆษณาบอกการทอดตลาดแล้วก็ตาม แต่การที่

¹⁵ ประจักษ์ พุทธิสมบัติ, คำบรรยายประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่งภาคบังคับคดี, (กรุงเทพมหานคร: บริษัท มีสมบัติ จำกัด, 2551), น. 130.

ลูกหนี้ตามคำพิพากษาเข้าซื้อทรัพย์สินของตนเองย่อมแสดงให้เห็นได้อย่างชัดเจนว่า ลูกหนี้มีความสามารถในการชำระหนี้ตามจำนวนราคาที่เจ้าพนักงานบังคับคดีเคาะไม่ขายทอดตลาดไป แม้ราคาที่ซื้อได้เป็นเงินจำนวนที่น้อยกว่าจำนวนหนี้ตามคำพิพากษา ภายหลังจากที่ลูกหนี้ตามคำพิพากษาชำระเงินค่าซื้อทรัพย์สินครบถ้วนและจดทะเบียนสิทธิการได้มา ณ สำนักงานที่ดินแล้ว เจ้าหนี้ตามคำพิพากษาก็สามารถยึดทรัพย์สินตัวเดิมนำออกขายทอดตลาดได้อีกเพื่อบังคับให้จำเลยชำระหนี้ให้ครบถ้วนตามหมายบังคับคดี ดังนั้นการขายทอดตลาดในครั้งแรกจึงถือได้ว่าเป็นเพียงการชำระหนี้ของลูกหนี้ตามคำพิพากษาโดยผ่านขั้นตอนการขายทอดตลาดเท่านั้น การที่ให้ลูกหนี้ตามคำพิพากษาเข้าซื้อทรัพย์สินได้จึงไม่ตรงกับเจตนารมณ์ของการขายทอดตลาดทรัพย์สินจากการบังคับคดี และเป็นการสิ้นเปลืองเวลา งบประมาณ ทรัพยากร บุคลากรของรัฐเป็นอย่างมาก

ผลเสียประการสำคัญอีกประการหนึ่งของการให้ลูกหนี้ตามคำพิพากษาเข้าซื้อทรัพย์สินของตนเองได้นั้น คือ การประวิงคดี เนื่องจากหากลูกหนี้ตามคำพิพากษาซื้อทรัพย์สินได้แล้วไม่วางเงินซื้อทรัพย์สินส่วนที่เหลือภายในกำหนด เจ้าพนักงานบังคับคดีต้องทำการริบเงินมัดจำที่ลูกหนี้ตามคำพิพากษาได้วางไว้และนำทรัพย์สินออกขายทอดตลาดใหม่ ซึ่งระยะเวลาต้องทอดออกไปอีก ส่วนเงินที่เจ้าพนักงานบังคับคดีริบมัดจำนั้นถือเป็นเงินได้จากการขายทอดตลาดซึ่งท้ายที่สุดแล้วต้องนำจ่ายให้แก่เจ้าหนี้ตามคำพิพากษาเพื่อเป็นการชำระหนี้ตามหมายบังคับคดีนั่นเอง

ด้วยเหตุผลดังกล่าวข้างต้น ผู้เขียนเห็นว่าลูกหนี้ตามคำพิพากษาผู้เป็นเจ้าของทรัพย์สินที่ขายไม่สามารถเข้าสู่ราคาเองได้ และแม้ว่าจะได้ตกลงไว้โดยเฉพาะในคำโฆษณาบอกการขายทอดตลาดก็ตาม ลูกหนี้ตามคำพิพากษาผู้เป็นเจ้าของทรัพย์สินที่ขายก็ไม่อาจเข้าสู่ราคาได้อยู่แน่นอน อย่างไรก็ตาม ในทางปฏิบัติของกรมบังคับคดี ให้สิทธิแก่ลูกหนี้ตามคำพิพากษาผู้เป็นเจ้าของทรัพย์สินที่ขายในการเข้าซื้อทรัพย์สินของตนเองและจดทะเบียนสิทธิการได้มา ณ สำนักงานที่ดินได้¹⁶

2.3 สิทธิของผู้ผูกพันราคาในการถอนค่าเสนอราคา

ในประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ว่าด้วยขายทอดตลาด มาตรา 509 ถึงมาตรา 517 ไม่มีหลักเกณฑ์เรื่องการผูกพันราคาจากการขายทอดตลาด เนื่องจากการผูกพันราคาจากการขายทอดตลาดนั้นเป็นบทบัญญัติเฉพาะที่กำหนดใช้บังคับกับการขายทอดตลาดทรัพย์สินของ

¹⁶ คู่มือสิทธิกรรมที่ดิน ที่ มท 0515/ว 2235 เรื่อง การจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองในอสังหาริมทรัพย์ให้แก่ผู้ซื้อทรัพย์สิน ลงวันที่ 8 สิงหาคม 2549 ภาคผนวก ก.

ลูกหนี้ตามคำพิพากษาโดยเจ้าพนักงานบังคับคดีเท่านั้น ตามมาตรา 309 ทวิ วรรคหนึ่ง แห่งประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง หากมิใช่เป็นการบังคับคดีที่ขายทอดตลาดเพื่อบังคับชำระหนี้ในระหว่างเจ้าหนี้ตามคำพิพากษากับลูกหนี้ตามคำพิพากษา กรณีก็ไม่ตกอยู่ในบังคับของมาตรา 309 ทวิ แห่งประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง เช่น การบังคับคดีตามคำพิพากษาที่ให้แบ่งทรัพย์สินในระหว่างเจ้าของรวมด้วยกัน (คร. 1362/2548)¹⁷

บทบัญญัติมาตรานี้มีเจตนารมณ์เพื่อให้เจ้าหนี้ตามคำพิพากษา ลูกหนี้ตามคำพิพากษา หรือบุคคลผู้มีส่วนได้เสียในการบังคับคดีหาผู้เข้าสู่อำนาจให้ได้ตามราคาที่ต้องการก่อนที่เจ้าพนักงานบังคับคดีจะทำการเคาะไม้ขายทอดตลาดให้แก่ผู้เสนอราคาสูงสุดที่เจ้าพนักงานบังคับคดีเห็นว่าเป็นราคาที่สมควรขายได้แต่เจ้าหนี้ตามคำพิพากษา ลูกหนี้ตามคำพิพากษา หรือบุคคลผู้มีส่วนได้เสียในการบังคับคดีบุคคลหนึ่งบุคคลใดไม่เห็นด้วยกับราคาสมควรขายของเจ้าพนักงานบังคับคดี มาตรา 309 ทวิ วรรคหนึ่ง แห่งประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง ซึ่งบัญญัติว่า

“ในการขายทอดตลาดทรัพย์สินของลูกหนี้ตามคำพิพากษานั้นก่อนที่เจ้าพนักงานบังคับคดีจะเคาะไม้ขายให้แก่ผู้เสนอราคาสูงสุดที่เจ้าพนักงานบังคับคดีเห็นว่าเป็นราคาที่สมควรขายได้ เจ้าหนี้ตามคำพิพากษา ลูกหนี้ตามคำพิพากษา หรือบุคคลผู้มีส่วนได้เสียในการบังคับคดีอาจคัดค้านว่าราคาดังกล่าวมีจำนวนต่ำเกินสมควร ในกรณีเช่นว่านี้ ให้เจ้าพนักงานบังคับคดีเลื่อนการขายทอดตลาดทรัพย์สินไป เพื่อให้เจ้าหนี้ตามคำพิพากษา ลูกหนี้ตามคำพิพากษา หรือบุคคลผู้มีส่วนได้เสียในการบังคับคดี ไม่ว่าจะบุคคลที่คัดค้านหรือไม่ก็ตาม หาผู้ซื้อที่จะเสนอซื้อในราคาที่บุคคลดังกล่าวต้องการมาเสนอซื้อในการขายทอดตลาดทรัพย์สินครั้งต่อไป โดยให้ผู้เสนอราคาสูงสุดต้องผูกพันกับการเสนอราคาดังกล่าวเป็นระยะเวลาสามสิบวันนับแต่วันที่เสนอราคานั้น และในการขายทอดตลาดทรัพย์สินครั้งต่อไป หากมีผู้เสนอราคาสูงสุดในจำนวนไม่สูงกว่าจำนวนที่ผู้เสนอราคาสูงสุดได้เสนอในการขายทอดตลาดทรัพย์สินครั้งก่อน หรือไม่มีผู้ใดเสนอราคาเลย ให้เจ้าพนักงานบังคับคดีเคาะไม้ขายให้แก่ผู้เสนอราคาสูงสุดในการขายทอดตลาดทรัพย์สินครั้งก่อน แต่หากมีผู้เสนอราคาสูงสุดในการขายทอดตลาดทรัพย์สินครั้งต่อไปในจำนวนสูงกว่าจำนวนที่ผู้เสนอราคาสูงสุดได้เสนอในการขายทอดตลาดทรัพย์สินครั้งก่อน ให้เจ้าพนักงานบังคับคดีเคาะไม้ขายให้แก่ผู้เสนอราคาสูงสุดในการขายทอดตลาดทรัพย์สินนั้น”

¹⁷ สมชัย ธีระสุตุมกร, ประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง ภาค 4 วิธีพิจารณาพิพากษาและการบังคับตามคำพิพากษาหรือคำสั่ง, (กรุงเทพมหานคร: พลัสยามพรินติ้ง (ประเทศไทย), 2551), น. 520.

ตามบทบัญญัติมาตราดังกล่าวนี้ การที่กฎหมายกำหนดให้ผู้เสนอราคาสูงสุดต้องผูกพันกับการเสนอราคาดังกล่าวเป็นระยะเวลาสามสิบวันนับแต่วันที่เสนอราคา บุคคลดังกล่าวสามารถถอนคำผู้ราคาตามมาตรา 509 แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ได้หรือไม่ เนื่องจากมาตราดังกล่าวมีหลักให้ผู้เข้าผู้ราคาสามารถถอนคำผู้ราคาในเวลาใดๆ ก็ได้ก่อนที่ผู้ทอดตลาดจะแสดงความตกลงด้วยเคาะไม้ หรือด้วยกิริยาอื่นอย่างใดอย่างหนึ่งตามจารีตประเพณีในการขายทอดตลาด

ในประเด็นนี้ ท่านศาสตราจารย์ (พิเศษ) ประจักษ์ พุทธิสมบัติ ตั้งข้อสงสัยว่า การที่กฎหมายบังคับผู้ให้ราคาคนแรก แต่เจ้าพนักงานบังคับคดียังไม่เคาะไม้ขายเนื่องจากมีผู้คัดค้าน ต้องผูกพันต้องเป็นผู้ซื้อในการขายครั้งใหม่และไม่มีผู้ให้ราคา หรือให้ราคาเท่าหรือต่ำกว่าเดิมจะเป็นการบังคับผู้ซื้อเดิมให้ต้องซื้อโดยไม่ชอบด้วยกฎหมายหรือไม่ เพราะเมื่อเจ้าพนักงานบังคับคดีไม่เคาะไม้ขาย สัญญาขายทอดตลาดย่อมไม่เกิดขึ้น ถ้าผู้เสนอราคาคนแรกบอกเลิกการซื้อไม่ซื้อในการขายคราวต่อไปจะได้หรือไม่ เพราะเขาไม่เจตนาจะซื้อเสียแล้ว กฎหมายบังคับเขาให้ต้องซื้อจะชอบด้วยกฎหมายหรือไม่¹⁸

ในที่ประชุมของคณะกรรมการพิจารณาปรับปรุงแก้ไขประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง มีความเห็นเป็นสองฝ่าย คือ ฝ่ายแรกเห็นว่าร่างมาตรา 309 ทวิ วรรคแรก ที่มีการแก้ไขใหม่ก็มีหลักการเช่นเดียวกับมาตรา 309 ทวิ ที่ใช้บังคับอยู่ในปัจจุบัน เพียงแต่เพิ่มกรณีที่ให้ผู้เสนอราคาสูงสุดในการขายทอดตลาดครั้งแรกผูกพันกับการเสนอราคาดังกล่าวเป็นระยะเวลา 30 วัน นับแต่วันที่เสนอราคารันั้น และไม่ถือว่าเป็นการขัดกับมาตรา 509 แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ เนื่องจากบทบัญญัติในเรื่องการขายทอดตลาดตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ไม่ได้นำมาใช้เฉพาะกับการขายทอดตลาดของเจ้าพนักงานบังคับคดีเท่านั้นยังใช้กับภาคเอกชนด้วย นอกจากนี้การขายทอดตลาดทรัพย์สินที่ยึดโดยเจ้าพนักงานบังคับคดีก็มีบทบัญญัติวิธีการเฉพาะไว้ในประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง ส่วนฝ่ายที่สองซึ่งเป็นความเห็นส่วนใหญ่เห็นว่า หลักการตามมาตรา 309 ทวิวรรคแรก เป็นการขัดกับบทบัญญัติมาตรา 509 แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ เรื่องการขายทอดตลาดที่กำหนดให้ผู้ผู้ราคาสามารถถอนคำผู้ราคาได้เสมอตราบใดที่ผู้ทอดตลาดยังไม่ได้แสดงความตกลงด้วยการเคาะไม้ขายหรือด้วยกิริยาอื่นอย่างหนึ่งอย่างใดตามจารีตประเพณีในการขายทอดตลาด และถึงแม้จะมีการตีความว่าหลักการดังกล่าวไม่ขัดกับมาตรา 509 แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ก็ตาม คณะกรรมการพิจารณาปรับปรุงแก้ไขประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่งก็ยังเห็นว่า การกำหนดหลักการ

¹⁸ ประจักษ์ พุทธิสมบัติ, อ้างแล้ว เชิงอรรถที่ 15, หน้า 463.

ดังกล่าวยังเป็นการไม่เหมาะสมเพราะจะไม่เป็นธรรมสำหรับผู้เสนอราคาสูงสุดดังกล่าว ซึ่งอาจได้รับความเสียหายได้ในกรณีที่มีเหตุการณ์เปลี่ยนแปลงในภายหลัง เช่น การที่ทรัพย์สินที่ขายทอดตลาดมีราคาต่ำลง หรือผู้เสนอราคาสูงสุดไม่มีทรัพย์สินเพียงพอที่จะใช้ราคาขายทอดตลาดได้¹⁹

ผู้เขียนเห็นว่ามาตรา 309 ทวิ ได้แก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง (ฉบับที่ 21) พ.ศ. 2547 ประกาศใช้เมื่อวันที่ 8 มกราคม 2548 มีเจตนารมณ์เพื่อให้วิธีการขายทอดตลาดของเจ้าพนักงานบังคับคดีมีความชัดเจน โปร่งใส และเป็นธรรมกับคู่ความและผู้มีส่วนเกี่ยวข้องกับการขายทอดตลาด และเพื่อเปิดโอกาสให้ผู้มีส่วนได้เสียในคดีหาผู้เข้าสู้ราคาให้ได้ตามที่ตนเองต้องการเพื่อลดปัญหาการเพิกถอนการขายทอดตลาดด้วยเหตุราคาต่ำเกินสมควร การที่มาตรา 309 ทวิ วรรคแรก แห่งประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง กำหนดให้ผู้เสนอราคาสูงสุดผูกพันกับราคาที่ตนเสนอเป็นเวลา 30 วัน และไม่สามารถถอนคำเสนอภายหลังการผูกพันราคาได้นั้น ผู้เขียนเห็นว่า ไม่เป็นการขัดต่อมาตรา 509 แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์แต่ประการใด

3. ปัญหาการเพิกถอนการขายทอดตลาด

กฎหมายได้กำหนดการคุ้มครองผู้ซื้อสังหาริมทรัพย์จากการบังคับคดีไว้ในมาตรา 1330 แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ซึ่งบัญญัติว่า “สิทธิของบุคคลผู้ซื้อทรัพย์สินโดยสุจริตในการขายทอดตลาดตามคำสั่งศาล หรือคำสั่งเจ้าพนักงานรักษาทรัพย์ในคดีล้มละลายนั้น ท่านว่ามีเสียไป ถึงแม้ภายหลังจะพิสูจน์ได้ว่าทรัพย์สินนั้นมีไซ้ของจำเลย หรือลูกหนี้โดยคำพิพากษา หรือผู้ล้มละลาย” อย่างไรก็ตามหากภายหลังจากการซื้อได้ ศาลมีคำสั่งเพิกถอนการขายทอดตลาดไม่ว่าด้วยเหตุใดๆ อันมีผลทำให้เป็นการเพิกถอนการขายทอดตลาดจากการบังคับคดีไปในตัว ผู้ซื้อจะกล่าวอ้างสิทธิตามมาตราดังกล่าวขึ้นต่อผู้ไม่ได้ เนื่องจากผลของคำสั่งศาลให้เพิกถอนการขายทอดตลาดถือเสมือนว่าไม่มีการขายทอดตลาดเกิดขึ้น

¹⁹ รายงานการประชุมคณะกรรมการพิจารณาปรับปรุงแก้ไขประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง ครั้งที่ 1394-9/2546 วันที่ 14 พฤษภาคม 2546 ณ ห้องประชุมเรือนกึ่งยอ สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา, น.6-8. และครั้งที่ 1395-10/2546 วันที่ 28 พฤษภาคม 2546, น.2-3.

3.1 เหตุของการยื่นคำร้องขอเพิกถอนการขายทอดตลาด

การยื่นคำร้องเพิกถอนการขายทอดตลาดเกิดได้จากสาเหตุหลายประการ เนื่องจากลักษณะของการซื้อขายอสังหาริมทรัพย์จากการบังคับคดีมีลักษณะ 2 ประการหลักประกอบกัน ได้แก่ สัญญาซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ที่เกิดจากขายทอดตลาด และการบังคับคดีตามคำพิพากษาหรือคำสั่ง ซึ่งต้องกระทำโดยชอบด้วยกฎหมายทั้งสองประการจึงจะทำให้สัญญาสมบูรณ์มีผลบังคับระหว่างคู่สัญญาได้ บุคคลใดที่มีสิทธิยื่นคำร้องตามกฎหมายเห็นว่าการขายทอดตลาดไม่ชอบด้วยกฎหมายย่อมยื่นคำร้องต่อศาลเพื่อขอให้เพิกถอนการขายทอดตลาดได้ ด้วยเหตุดังต่อไปนี้

3.1.1 เจ้าพนักงานบังคับคดีดำเนินการบังคับคดีฝ่าฝืนกฎหมาย

มาตรา 296 วรรคสอง แห่งประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง บัญญัติว่า “ภายใต้บังคับมาตรา 309 ทวิ วรรคสอง ถ้าเจ้าพนักงานบังคับคดีดำเนินการบังคับคดีฝ่าฝืนต่อบทบัญญัติแห่งลักษณะนี้ เมื่อศาลเห็นสมควรไม่ว่าเวลาใดก่อนการบังคับคดีได้เสร็จลงหรือเมื่อเจ้าหน้าที่ตามคำพิพากษา ลูกหนี้ตามคำพิพากษา หรือบุคคลภายนอกผู้มีส่วนได้เสียในการบังคับคดีซึ่งต้องเสียหายเพราะเหตุดังกล่าวยื่นคำร้องต่อศาล ให้ศาลมีอำนาจที่จะสั่งเพิกถอนหรือแก้ไขกระบวนการวิธีการบังคับคดีทั้งปวง หรือวิธีการบังคับใด ๆ โดยเฉพาะ หรือมีคำสั่งกำหนดวิธีการอย่างใดตามที่ศาลเห็นสมควร”

มาตรา 296 วรรคสอง อยู่ภายใต้บังคับมาตรา 309 ทวิ แห่งประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง เนื่องจากหากกรณีเข้าเหตุตามมาตรา 309 ทวิ วรรคสอง อันได้แก่เหตุราคาซื้อขายทอดตลาดได้ต่ำเกินสมควร ผู้ร้องขอให้เพิกถอนการขายต้องร้องขอตามเงื่อนไขและระยะเวลาที่บัญญัติไว้ในมาตรา 309 ทวิ เท่านั้น

เจ้าพนักงานบังคับคดีมีหน้าที่ดำเนินการบังคับคดีให้ชอบด้วยกฎหมาย สร้างความเป็นธรรมแก่คู่ความในคดี เพื่อมิให้เกิดความเสียหายแก่คู่ความฝ่ายหนึ่งฝ่ายใด หากเจ้าพนักงานบังคับคดีดำเนินการบังคับคดีฝ่าฝืนต่อกฎหมาย บุคคลดังต่อไปนี้มีสิทธิยื่นคำร้องต่อศาลเพื่อขอเพิกถอนการขายทอดตลาดได้ ได้แก่ เจ้าหน้าที่ตามคำพิพากษา ลูกหนี้ตามคำพิพากษา บุคคลภายนอกผู้มีส่วนได้เสียในการบังคับคดี เช่น ผู้เข้าสู่อำนาจ ผู้ซื้อทรัพย์สิน ผู้ขอเฉลี่ยทรัพย์สิน ผู้ซื้อเดิม และเจ้าพนักงานบังคับคดีสามารถยื่นคำร้องขอศาลเพิกถอนการขายได้ซึ่งเป็นกรณีที่ศาลเห็นสมควรตามมาตรา 296

เหตุแห่งการยื่นคำร้องตามมาตรา 296 วรรคสอง แห่งประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง คือ เจ้าพนักงานบังคับคดีดำเนินการบังคับคดีฝ่าฝืนต่อบทบัญญัติแห่งลักษณะนี้ ซึ่งถ้า

ตีความโดยเคร่งครัดก็คือฝ่าฝืนบทบัญญัติลักษณะ 2 การบังคับคดีตามคำพิพากษาหรือคำสั่งตั้งแต่มาตรา 271 ถึง 321 เท่านั้น อันที่จริงหาเป็นเช่นนั้นไม่ เช่นการขายทอดตลาดจะต้องดำเนินการตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์เรื่องการขายทอดตลาด และตามข้อกำหนดของศาล ซึ่งระบุในคำสั่งอนุญาตให้ขายทรัพย์ หรือในกรณีขายทรัพย์ที่ติดจำนองจะขายอย่างไร ต้องเป็นไปตามบทบัญญัติของกฎหมายสารบัญญัติเรื่องจำนอง เป็นต้น นอกจากนี้การขายทอดตลาดชอบด้วยกฎหมายหรือไม่ต้องดูแนวคำพิพากษาฎีกาซึ่งวางหลักไว้ประกอบด้วย สรุปแล้วในการบังคับคดีนอกจากอาศัยบทบัญญัติในภาคบังคับคดีแล้วยังต้องอาศัยกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้อง รวมทั้งหลักความยุติธรรม หรือที่เกี่ยวข้องกับความสงบเรียบร้อยของประชาชนประกอบกัน เป็นเครื่องมือสำหรับวินิจฉัยว่าฝ่าฝืนต่อบทบัญญัติของกฎหมายหรือไม่ เพื่อศาลจะได้ใช้ดุลพินิจในการยกเลิกเพิกถอนหรือแก้ไข หรือมีคำสั่งอย่างใดอย่างหนึ่งตามที่เห็นสมควรได้²⁰ ดังนั้นเหตุในการยื่นคำร้องตามมาตรา 296 นี้เกิดขึ้นได้หลากหลายกรณี เนื่องจากเป็นบทบัญญัติอย่างกว้าง เช่น เจ้าพนักงานบังคับคดีส่งประกาศแจ้งการยึด หรือการขายทอดตลาดไม่ชอบด้วยกฎหมาย เจ้าพนักงานบังคับคดีไม่ได้ส่งประกาศขายทอดตลาดให้แก่ผู้มีส่วนได้เสียในคดีทราบ เจ้าพนักงานบังคับคดียึดและขายทอดตลาดทรัพย์เกินความจำเป็น กระบวนการขายทอดตลาดไม่ชอบด้วยกฎหมาย เจ้าพนักงานบังคับคดีประมาทเลินเล่ออย่างร้ายแรงด้วยการไม่แจ้งข้อความสำคัญจำเป็นให้แก่ผู้ซื้อทราบเป็นเหตุให้ผู้ซื้อสำคัญผิดในสาระสำคัญ เป็นต้น

ระยะเวลาในการยื่นคำร้องกำหนดไว้ในมาตรา 296 วรรคสาม แห่งประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง ซึ่งบัญญัติว่า “การยื่นคำร้องตามมาตรา 296 นี้อาจกระทำได้ไม่ว่าในเวลาใดก่อนการบังคับคดีได้เสร็จลง แต่ต้องไม่ช้ากว่าสิบห้าวันนับแต่วันที่ที่ทราบข้อความหรือพฤติการณ์อันเป็นมูลแห่งข้ออ้างนั้น แต่ทั้งนี้ผู้ยื่นคำร้องต้องมีได้ดำเนินการอันใดขึ้นใหม่หลังจากได้ทราบเรื่องฝ่าฝืนต่อบทบัญญัติแห่งลักษณะนี้แล้วหรือต้องมีได้ให้สัตยาบันแก่การกระทำนั้น และในกรณีเช่นว่านี้ผู้ยื่นคำร้องจะขอต่อศาลในขณะเดียวกันนั้นให้มีคำสั่งงดการบังคับคดีไว้ในระหว่างพิจารณาวินิจฉัยชี้ขาดก็ได้” กำหนดระยะเวลาในการยื่นคำร้องตามมาตรา 296 นี้คือ ภายใน 15 วันนับแต่ทราบเหตุหรือพฤติการณ์ที่ฝ่าฝืนกฎหมาย แต่ต้องยื่นก่อนการบังคับคดีได้เสร็จลง

การยื่นคำร้องขอเพิกถอนการขายด้วยเหตุเจ้าพนักงานบังคับคดีดำเนินการบังคับคดีฝ่าฝืนกฎหมาย ผู้ยื่นคำร้องต้องกระทำด้วยเจตนาที่สุจริต หากมีพยานหลักฐานเบื้องต้นแสดงว่าคำร้องไม่มีมูลและยื่นเข้ามาเพื่อประวิงคดีให้ชักช้า เมื่อศาลเห็นสมควรหรือเมื่อเจ้าหน้าที่ตามคำพิพากษาหรือบุคคลอื่นที่ได้รับความเสียหายเนื่องจากการยื่นคำร้อง เช่น ผู้ซื้อทรัพย์ได้ สามารถ

²⁰ ประจักษ์ พุทธิสมบัติ, อ้างแล้ว เชียงธรรมที่ 15, น. 412.

ยื่นคำร้องขอศาลสั่งให้ผู้ยื่นคำร้องวางเงินหรือหาประกันได้ เพื่อประกันการชำระค่าสินไหมทดแทนแก่เจ้าหนี้ตามคำพิพากษาหรือบุคคลนั้น หากผู้ยื่นคำร้องขอเพิกถอนการขายทอดตลาดไม่ปฏิบัติตามคำสั่งศาล ศาลต้องมีคำสั่งยกคำร้อง และคำสั่งศาลไม่ว่าจะเป็นคำสั่งศาลให้ผู้ยื่นคำร้องวางเงินหรือหาประกันหรือยกคำร้องขอของเจ้าหนี้ตามคำพิพากษาหรือบุคคลอื่นที่อาจได้รับความเสียหายเนื่องจากการยื่นคำร้องของผู้ร้อง รวมทั้งคำสั่งศาลที่ยกคำร้องเพราะเหตุที่ผู้ยื่นคำร้องขอเพิกถอนการขายทอดตลาดไม่ปฏิบัติตามคำสั่งศาลที่ให้วางเงินหรือหาประกันดังกล่าวด้วย²¹ คำสั่งเหล่านี้ให้เป็นที่สุด ตามมาตรา 296 วรรคห้า แห่งประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง ยกตัวอย่างเช่น ศาลมีคำสั่งให้จำเลยวางเงินประกันค่าสินไหมทดแทนแก่ผู้ซื้อทรัพย์สินจำนวน 50,000 บาท ภายใน 15 วัน จำเลยไม่นำเงินมาวางภายในระยะเวลาที่ศาลกำหนด แต่กลับยื่นคำร้องขอขยายระยะเวลาวางเงินออกไปอีก เมื่อศาลไม่อนุญาตให้ขยายระยะเวลาและมีคำสั่งยกคำร้องขอให้เพิกถอนการขาย คำสั่งศาลชั้นต้นย่อมเป็นที่สุด (คำพิพากษาฎีกาที่ 3310/2549)

ภายหลังจากศาลมีคำสั่งยกคำร้องขอเพิกถอนการขายทอดตลาดตามมาตรา 296 วรรคสอง แห่งประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง หากเจ้าหนี้ตามคำพิพากษาหรือบุคคลอื่นได้รับความเสียหายเนื่องจากการยื่นคำร้องขอเพิกถอนการขายทอดตลาดเห็นว่าคำร้องไม่มีมูลและยื่นเข้ามาเพื่อประวิงคดีให้ชักช้า บุคคลดังกล่าวยื่นคำร้องต่อศาลภายใน 30 วันนับแต่วันที่ศาลมีคำสั่งยกคำร้อง เพื่อขอให้ศาลมีคำสั่งให้ผู้ยื่นคำร้องขอเพิกถอนการขายทอดตลาดชดใช้ค่าสินไหมทดแทน โดยในกรณีนี้ศาลมีอำนาจสั่งให้แยกการพิจารณาเป็นจำนวนต่างหากจากคดีเดิม เมื่อศาลได้สอบสวนแล้วเห็นว่าคำร้องรับฟังได้ ศาลจะมีคำสั่งให้ผู้ยื่นคำร้องขอเพิกถอนการขายทอดตลาดชดใช้ค่าสินไหมทดแทนให้แก่เจ้าหนี้ตามคำพิพากษาหรือบุคคลอื่นได้รับความเสียหายตามจำนวนที่ศาลเห็นสมควร ถ้าผู้ยื่นคำร้องขอเพิกถอนการขายทอดตลาดไม่ปฏิบัติตามคำสั่งศาล ศาลมีอาจบังคับผู้ยื่นคำร้องนั้นได้เสมือนหนึ่งว่าเป็นลูกหนี้ตามคำพิพากษา ตามมาตรา 296 วรรคหก แห่งประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง

3.1.2 ราคาขายทอดตลาดทรัพย์สินต่ำกว่าเกินสมควร

มาตรา 309 ทวิ วรรคสอง แห่งประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง บัญญัติว่า “ในกรณีที่เจ้าหนี้ตามคำพิพากษา ลูกหนี้ตามคำพิพากษา หรือบุคคลผู้มีส่วนได้เสียในการบังคับคดีเห็นว่าราคาที่ได้จากการขายทอดตลาดทรัพย์สินมีจำนวนต่ำกว่าเกินสมควร และการขายทอดตลาดทรัพย์สินในราคาต่ำกว่าเกินสมควรนั้นเกิดจากการคบคิดกันฉ้อฉลในระหว่างผู้ที่เกี่ยวข้อง

²¹ สมชัย ซีฆาอุตมากร, อ้างแล้ว เจริญธรรมที่ 17, น. 462.

ในการเข้าสู่ราคาหรือความไม่สุจริตหรือความประมาทเลินเล่ออย่างร้ายแรงของเจ้าพนักงานบังคับคดีในการปฏิบัติหน้าที่ บุคคลดังกล่าวอาจยื่นคำร้องต่อศาลเพื่อขอให้คำสั่งเพิกถอนการขายทอดตลาดทรัพย์สินตามบทบัญญัติแห่งลักษณะนี้ได้ และเมื่อศาลได้สอบสวนแล้วเห็นว่าคำร้องรับฟังได้ ให้ศาลมีคำสั่งอนุญาตตามคำร้องหรือแก้ไขหรือมีคำสั่งกำหนดวิธีการอย่างใดตามที่ศาลเห็นสมควรให้เสร็จภายในกำหนดเก้าสิบวันนับแต่วันได้รับคำร้องนั้น”

กำหนดระยะเวลาในการยื่นคำร้องตามมาตรา นี้ กำหนดในมาตรา 309 ทวิ วรรคสาม แห่งประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง ซึ่งบัญญัติว่า “ให้นำบทบัญญัติในวรรคสาม วรรคสี่ วรรคห้า และวรรคหกของมาตรา 296 มาใช้บังคับแก่การยื่นคำร้องตามวรรคสองโดยอนุโลม” ดังนั้นผู้ร้องต้องยื่นคำร้องภายใน 15 วันนับแต่ทราบเหตุหรือพฤติการณ์ที่ฝ่าฝืนกฎหมาย แต่ต้องยื่นก่อนการบังคับคดีได้เสร็จลง ผู้มีสิทธิยื่นคำร้องตามมาตรา 309 ทวิ วรรคสอง ต้องเป็นผู้มีส่วนได้เสียกับราคาที่ยายทอดตลาดได้ ซึ่งความหมายแคบกว่าผู้มีส่วนได้เสียที่ยื่นคำร้องตามมาตรา 296 วรรคสอง แห่งประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง

มาตรา 309 ทวิ แห่งประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง เป็นบทบัญญัติที่แก้ไขใหม่โดยพระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง (ฉบับที่ 21) พ.ศ. 2547 เพื่อให้การบังคับคดีเป็นไปโดยรวดเร็ว ป้องกันการประวิงคดี ศาลจึงต้องมีคำสั่งภายใน 90 วันนับแต่ได้รับคำร้อง และมาตรา 309 ทวิ วรรคสาม แห่งประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง บัญญัติให้ “คำสั่งศาลตามวรรคสองให้เป็นที่สุด” คำสั่งศาลตามความในวรรคนี้ คือ คำสั่งศาลชั้นต้น ดังนั้นการยื่นคำร้องขอเพิกถอนการขายทอดตลาดเพราะเหตุราคาต่ำเกินสมควรและเหตุอื่นเกิดเนื่องจากการคบคิดกันฉ้อฉลในระหว่างผู้ที่เกี่ยวข้องในการเข้าสู่ราคาหรือความไม่สุจริตหรือความประมาทเลินเล่ออย่างร้ายแรงของเจ้าพนักงานบังคับคดีในการปฏิบัติหน้าที่ คู่ความไม่สามารถอุทธรณ์และฎีกาได้

เหตุในการยื่นคำร้องต้องประกอบด้วยสองเหตุหลัก เหตุแรกคือ ราคาที่ยายได้มีจำนวนต่ำเกินสมควร และเหตุที่สอง เกิดจากการคบคิดกันฉ้อฉลในระหว่างผู้ที่เกี่ยวข้องในการเข้าสู่ราคาหรือความไม่สุจริตหรือความประมาทเลินเล่ออย่างร้ายแรงของเจ้าพนักงานบังคับคดี หากขาดเหตุใดเหตุหนึ่ง ศาลจะมีคำสั่งยกคำร้องเนื่องจากไม่เข้าเงื่อนไขที่กำหนดไว้

ในการขายทอดตลาดอสังหาริมทรัพย์ เจ้าพนักงานบังคับคดีมีดุลพินิจที่จะพิจารณาว่าราคาที่มีผู้เสนอสูงสุดนั้นเป็นราคาที่สมควรขายหรือไม่ ถ้าหากราคาที่มีผู้เสนอสูงสุดนั้นเจ้าพนักงานบังคับคดีเห็นว่ายังไม่เพียงพอก็สามารถถอนอสังหาริมทรัพย์นั้นออกจากการขายทอดตลาดได้ ตามมาตรา 513 แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ แต่หากเจ้าพนักงานบังคับคดีใช้ดุลพินิจแล้วเห็นว่าราคาที่มีผู้เสนอสูงสุดเป็นราคาสมควรขาย เจ้าพนักงานบังคับคดีมีอำนาจ

ที่จะตกลงขายทอดตลาดอสังหาริมทรัพย์ในราคาต่ำกว่าได้ หรือการที่เจ้าพนักงานบังคับคดีเห็นว่าราคาของผู้เสนอสูงสุดนั้นเป็นราคาที่เหมาะสมกับสภาพของอสังหาริมทรัพย์แล้ว ก็ถือว่าเป็นการใช้ดุลพินิจโดยสุจริต นอกจากนี้มาตรา 309 ทวิ แห่งประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง มิได้กำหนดว่าต้องใช้หลักเกณฑ์ใดในการกำหนดราคาสมควร จึงเป็นอำนาจของเจ้าพนักงานบังคับคดีในการใช้ดุลพินิจ ซึ่งกรมบังคับคดีได้ออกประกาศกรมบังคับคดี เรื่อง นโยบายการขายทอดตลาดทรัพย์สิน เพื่อเป็นแนวปฏิบัติให้เจ้าพนักงานบังคับคดีกำหนดราคาที่เหมาะสมขายอย่างไรก็ตาม ประกาศกรมบังคับคดี มิได้มีสถานะบังคับเป็นกฎหมายที่บังคับใช้กับคู่ความในคดีและผู้มีส่วนได้เสียในคดี ดังนั้นศาลชอบที่จะใช้หลักฐานในคดีเพื่อประกอบการวินิจฉัยคำร้องของผู้ร้องขอให้เพิกถอนการขายทอดตลาดได้ จากคำพิพากษาศาลฎีกาหลายฉบับที่ศาลให้เพิกถอนการขายทอดตลาดด้วยเหตุดังกล่าว ซึ่งอาจกล่าวโดยสรุปได้ว่าศาลฎีกาได้พิจารณาข้อเท็จจริงต่างๆ หลายประการเพื่อประกอบการวินิจฉัย ได้แก่ เป็นการขายทอดตลาดครั้งแรก เป็นราคาที่ต่ำกว่าราคาซื้อขายในท้องตลาดตามความเป็นจริงอย่างมากแม้ว่าจะสูงกว่าราคาประเมินก็ตาม หรือมีพฤติการณ์อื่นๆ ที่แสดงให้เห็นว่าการขายทอดตลาดเป็นไปในทางรวบรัดและกดราคาเป็นต้น²²

หากบุคคลผู้มีส่วนได้เสียในการบังคับคดีไม่เห็นด้วยกับราคาที่เจ้าพนักงานบังคับคดีอนุมัติขายทอดตลาดไป โดยเห็นว่าราคาที่อนุมัติขายให้นั้นยังเป็นราคาที่ต่ำอยู่ ควรที่จะขายได้ในราคาที่สูงกว่านี้ ขอให้ศาลมีคำสั่งเพิกถอนการขายทอดตลาด จะเห็นได้ว่าการอ้างเหตุเนื่องจากผู้ราคาที่ขายได้ต่ำจนเกินสมควรนั้น เป็นการยากในการวินิจฉัยว่า ราคาที่เจ้าพนักงานบังคับคดีอนุมัติให้ขายทอดตลาดได้นั้นเป็นราคาที่ต่ำกว่าความเป็นจริง ในการวินิจฉัยจึงอาจต้องมีหลักฐานเพียงพอที่ทำให้เห็นได้ว่าราคาที่อนุมัติให้ขายทอดตลาดไปนั้นต่ำกว่าที่ควรจะเป็น หากกล่าวอ้างแต่เพียงว่าราคาต่ำควรขายได้มากกว่านี้ หรือราคาขายนั้นถูกมาก หรือราคาขายทอดตลาดต่ำกว่าราคาซื้อขายกันตามปกติมาก การกล่าวอ้างเพียงเท่านี้อาจไม่เป็นเหตุที่จะเพิกถอนการขายทอดตลาดได้²³

²² สมพงษ์ แพนเดช, “เพิกถอนการขายทอดตลาด,” วารสารข่าวกฎหมายใหม่, ปีที่ 1, ฉบับที่ 11, น. 45-49 (กันยายน 2546).

²³ นีรชา วรมุนินทร์, “การเพิกถอนการขายทอดตลาดทรัพย์สินที่ยึดโดยเจ้าพนักงานบังคับคดี,” (วิทยานิพนธ์มหาบัณฑิต คณะนิติศาสตร์ มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์, 2543), น. 94-95.

นอกจากเหตุประการแรกที่ผู้ยื่นคำร้องขอเพิกถอนการขายทอดตลาดอ้างว่าราคาที่ขายได้มีจำนวนต่ำเกินสมควรแล้ว ต้องประกอบด้วยเหตุผลอีกประการอย่างหนึ่งอย่างใด ดังต่อไปนี้

(1) เกิดจากการคบคิดกันฉ้อฉลในระหว่างผู้ที่เกี่ยวข้องในการเข้าสู่ราคา ในกรณีนี้เป็นกรณีที่ผู้ที่เกี่ยวข้องเข้าในการเข้าสู่ราคา รู้เห็นเป็นใจต่อกันหรือสมคบกันกดราคาทำให้ราคาทรัพย์สินที่ขายทอดตลาดได้ต่ำกว่าที่ควรจะเป็น อย่างไรก็ตามกรณีเกิดการคบคิดกันฉ้อฉลในระหว่างผู้ที่เกี่ยวข้องในการเข้าสู่ราคา แต่ผู้ร้องขอเพิกถอนการขายมิได้อ้างเหตุราคาต่ำเกินสมควร ตามมาตรา 309 ทวิ วรรคสอง แห่งประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง กลับใช้มาตรา 296 วรรคสองแห่งประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง ในการยื่นคำร้อง ศาลฎีกาวินิจฉัยว่าผู้ยื่นคำร้องไม่มีสิทธิยื่นคำร้องตามมาตราข้างต้น

คำพิพากษาฎีกาที่ 3788/2537 กรณีที่ศาลจะสั่งให้เพิกถอนการขายทอดตลาดตามประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง มาตรา 296 วรรคสอง ได้นั้นจะต้องเป็นกรณีที่เจ้าพนักงานบังคับคดีได้ดำเนินการบังคับคดีฝ่าฝืนต่อบทบัญญัติแห่งลักษณะการบังคับคดีตามคำพิพากษาหรือคำสั่งตามประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง และเกิดความเสียหายแก่เจ้าหนี้ตามคำพิพากษา ลูกหนี้ตามคำพิพากษาหรือบุคคลอื่นที่มีส่วนได้เสียในการบังคับคดี บุคคลดังกล่าวมีสิทธิยื่นคำขอโดยทำเป็นคำร้องต่อศาลก่อนการบังคับคดีเสร็จลง ขอให้งดการบังคับคดีไว้ก่อนได้แต่คำร้องของจำเลยทั้งสองมิได้กล่าวอ้างเลยว่าเป็นเจ้าพนักงานบังคับคดีดำเนินการบังคับคดีฝ่าฝืนต่อบทบัญญัติดังกล่าว เพียงแต่กล่าวอ้างว่าใจทักกับบุคคลภายนอกพร้อมกันเข้าสู่ราคาโดยไม่สุจริต สมคบกันกดราคาซื้อ ซึ่งมีได้เป็นการกระทำของเจ้าพนักงานบังคับคดี จำเลยทั้งสองจึงไม่มีสิทธิขอให้ศาลสั่งเพิกถอนการขายทอดตลาดได้

เหตุการณ์คบคิดกันฉ้อฉลในระหว่างผู้ที่เกี่ยวข้องในการเข้าสู่ราคาเป็นเรื่องที่ต้องมีพยานหลักฐานเพื่อนำสืบ ซึ่งกระทำได้ค่อนข้างยากหากไม่ได้รับความร่วมมือระหว่างผู้ที่เกี่ยวข้อง ผู้ถูกกล่าวหาว่าคบคิดฉ้อฉล ฉะนั้นจึงแทบไม่ปรากฏคำพิพากษาฎีกาเพิกถอนการขายทอดตลาดเพราะเหตุราคาต่ำเกินสมควรและเกิดจากการคบคิดกันฉ้อฉลในระหว่างผู้ที่เกี่ยวข้องในการเข้าสู่ราคา อย่างไรก็ตามในปัจจุบันด้วยเทคโนโลยีที่ทันสมัย กรมบังคับคดีเฉพาะส่วนกลางได้มีการบันทึกภาพและเสียงในขณะที่ทำการขายทอดตลาด เพื่อเป็นการป้องกันเหตุการณ์คบคิดกันฉ้อฉลในระหว่างผู้ที่เกี่ยวข้องในการเข้าสู่ราคาและตรวจสอบการทำงานของเจ้าพนักงานบังคับคดีในอีกทางหนึ่ง อีกทั้งยังสามารถใช้เป็นพยานหลักฐานที่สำคัญเมื่อเกิดการร้องขอเพิกถอนการขายทอดตลาดในกรณีดังกล่าวขึ้น

(2) ความไม่สุจริตหรือความประมาทเลินเล่ออย่างร้ายแรงของเจ้าพนักงานบังคับคดีในการปฏิบัติหน้าที่

ในกรณีที่เจ้าพนักงานบังคับคดีขายทอดตลาดไปในราคาต่ำเกินสมควรและการขายทอดตลาดได้ในราคาต่ำนั้น เนื่องจากเจ้าพนักงานบังคับคดีปฏิบัติหน้าที่โดยไม่สุจริตเป็นเหตุให้มีการฟ้องการขายทอดตลาดทรัพย์สินได้ อย่างไรก็ตามมาตรา 309 ทวิ วรรคสอง แห่งประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง มิได้ให้คำจำกัดความคำว่า “ไม่สุจริต” ในการปฏิบัติหน้าที่ของเจ้าพนักงานบังคับคดีนั้นมีความหมายว่าอย่างไร แต่เป็นที่เข้าใจว่าหมายถึงกรณีที่เจ้าพนักงานบังคับคดีรู้หรือควรรู้ว่าการขายทอดตลาดไปในราคาต่ำเกินสมควรเป็นการไม่ชอบด้วยกฎหมาย²⁴

การขายทอดตลาดของเจ้าพนักงานบังคับคดีต้องคำนึงถึงเจตนารมณ์ของกฎหมายที่จะให้ทรัพย์สินได้ราคาสูงสุด โดยเจ้าพนักงานบังคับคดีต้องทำหน้าที่เป็นกลางเพื่อประโยชน์ส่วนได้เสียของทุกฝ่าย ต้องไม่ให้มีการขายทอดตลาดโดยรวบรัดและกดราคา วิธีการขายทอดตลาดต้องดำเนินการไปตามกฎหมายและระเบียบว่าด้วยการนั้นโดยเฉพาะอย่างยิ่งราคาที่จะตกลงขายทรัพย์สินนั้นจะต้องคำนึงถึงราคาประเมินของเจ้าพนักงานที่ดิน ราคาประเมินของเจ้าพนักงานบังคับคดี และราคาซื้อขายในท้องตลาด ราคาอสังหาริมทรัพย์ในละแวกใกล้เคียงกัน การที่เจ้าพนักงานบังคับคดีขายทอดตลาดในราคาที่ต่ำเกินสมควรมากเมื่อเปรียบเทียบกับราคาดังกล่าวมานี้ โดยไม่มีเหตุอันสมควร กรณีนี้พฤติการณ์สื่อในทางว่าเจ้าพนักงานบังคับคดีไม่สุจริตได้ เช่น เจ้าพนักงานบังคับคดีประกาศขายทอดตลาดที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างมีลักษณะเป็นโรงงานพร้อมเครื่องมืออุปกรณ์การผลิต โดยเคาะไม่ขายทอดตลาดไปในราคา 10 ล้านบาท ข้อเท็จจริงปรากฏภายหลังต่อมาว่าผู้ซื้อทรัพย์สินอสังหาริมทรัพย์ที่ซื้อได้ไปขายต่อ โดยขายได้ในราคา 100 ล้านบาท และโรงงานละแวกนั้นมีราคาตลาดไม่ต่ำกว่า 100 ล้านบาท ดังนี้พฤติการณ์สื่อไปในทางที่เห็นว่าเจ้าพนักงานบังคับคดีไม่สุจริตได้ ซึ่งต้องพิสูจน์เรื่องของเจตนา อย่างไรก็ตามกรณีดังกล่าวอาจเป็นกรณีที่เจ้าพนักงานบังคับคดีประมาทเลินเล่ออย่างร้ายแรง ไม่ใช่ความระมัดระวังให้เพียงพอในการประเมินราคาอสังหาริมทรัพย์เพื่อกำหนดราคาสมควรขายได้ ซึ่งต้องพิจารณาเป็นรายกรณีไป

นอกจากการที่เจ้าพนักงานรู้หรือควรรู้ว่าการขายทอดตลาดไปในราคาต่ำเกินสมควรเป็นการไม่ชอบด้วยกฎหมาย อันเป็นการสื่อถึงการกระทำไม่สุจริตแล้ว ในบางกรณีเจ้าพนักงาน

²⁴ บุญศิริ คำแก้ว, “ปัญหาราคาในการขายทอดตลาดทรัพย์สินที่ยึดโดยเจ้าพนักงานบังคับคดี,” (วิทยานิพนธ์มหาบัณฑิต คณะนิติศาสตร์ มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์, 2548), น. 108.

บังคับคดีที่มีพฤติกรรมที่ไม่สุจริตโดยแสดงออกอย่างแจ้งชัด เช่น เจ้าพนักงานบังคับคดีกีดกันผู้เข้าสู่ราคาในการเสนอราคา เป็นต้น

ส่วนกรณีเจ้าพนักงานบังคับคดีขายทอดตลาดไปในราคาต่ำเกินสมควรและการขายทอดตลาดได้ในราคาต่ำนั้น เนื่องจากเจ้าพนักงานบังคับคดีปฏิบัติหน้าที่โดยประมาทเลินเล่ออย่างร้ายแรงในการปฏิบัติหน้าที่เป็นเหตุให้มีการเพิกถอนการขายทอดตลาดทรัพย์สินนั้น เป็นกรณีที่เจ้าพนักงานบังคับคดีขาดการใช้ความระมัดระวัง ความรอบคอบในการปฏิบัติหน้าที่ จนเป็นเหตุให้ข้อหาริมทรัพย์ที่ขายมีราคาต่ำเกินสมควร เช่น เจ้าพนักงานบังคับไม่ตรวจสอบซื้อขายกันในท้องตลาด ราคาประเมินของสำนักงานที่ดิน หรือกรณีข้อหาริมทรัพย์ที่ขายทอดตลาดใน ส่วนกลางที่เจ้าพนักงานบังคับคดียึดไว้ซึ่งมีราคาประเมินขณะยึดตั้งแต่ 5,000,000 บาท ขึ้นไป ก่อนนำออกขายเจ้าพนักงานบังคับคดีต้องขอให้พนักงานประเมินราคาทรัพย์สิน สำนักงานวางทรัพย์สินกลาง ประเมินราคาทรัพย์สิน และต้องใช้ราคานั้นประกอบดุลพินิจในการขายทุกกรณี และกรณีทรัพย์สินที่ราคาประเมินขณะยึด หรือราคาประเมินของสำนักงานวางทรัพย์สินกลาง ตั้งแต่ 50,000,000 บาทขึ้นไป เจ้าพนักงานบังคับคดีต้องขอให้คณะกรรมการกำหนดราคาทรัพย์สิน และคณะกรรมการกำหนดราคาทรัพย์สินส่วนภูมิภาค กำหนดราคาทรัพย์สิน หากเจ้าพนักงานบังคับคดีไม่ได้ร้องขอหน่วยงานภายในตามหลักเกณฑ์ข้างต้น กลับกำหนดราคาสมควรขายโดยพิจารณา แต่เพียงราคาประเมินขณะยึด หรือกรณียื่นคำร้องขอแล้วแต่กลับไม่นำราคาดังกล่าวมาพิจารณาประกอบดุลพินิจ ถือได้ว่าเจ้าพนักงานบังคับคดีปฏิบัติหน้าที่ด้วยความประมาทเลินเล่ออย่างร้ายแรงเป็นเหตุให้ราคาที่ขายทอดตลาดไปนั้นต่ำเกินสมควร

ผู้มีส่วนได้เสียในคดีมักใช้เหตุการขายทอดตลาดต่ำเกินสมควรเกิดจากความไม่สุจริต หรือความประมาทเลินเล่ออย่างร้ายแรงของเจ้าพนักงานบังคับคดี เป็นเหตุในร้องขอศาลให้เพิกถอนการขายทอดตลาด โดยกล่าวอ้างเจ้าพนักงานบังคับคดีขาดความระมัดระวัง ความรอบคอบในการประเมินราคา มีนโยบายการขายที่รวบรัด ประมาทเลินเล่ออย่างร้ายแรง เพื่อให้ศาลใช้ดุลพินิจว่าพฤติการณ์การกระทำของเจ้าพนักงานบังคับคดีไม่สุจริต หรือประมาทเลินเล่ออย่างร้ายแรงตามที่ผู้ยื่นคำร้องกล่าวอ้างหรือไม่ หากคำร้องนั้นขาดเหตุประการใดประการหนึ่งศาลชอบที่จะยกคำร้องได้

คำพิพากษาฎีกาที่ 3809/2546 จำเลยยื่นคำร้องว่า โจทก์เคยประเมินราคาที่ดินทั้งสองแปลงไว้ประมาณ 8,000,000 บาท แต่ขายทอดตลาดไปในราคา 5,600,000 บาท โดยโจทก์ซื้อที่ดินแปลงแรกในราคาต่ำกว่าที่ดินแปลงที่สองถึง 1,000,000 บาท ทั้งๆ ที่ที่ดินทั้งสองแปลงอยู่ติดกันและก่อนขายทอดตลาดจำเลยก็ได้ยื่นคำคัดค้านการประเมินราคาที่ดินที่เจ้าพนักงานบังคับคดีประเมินราคาไว้เป็นเงิน 5,432,700 บาท ว่าเป็นราคาที่ต่ำกว่าราคาที่ดินที่โจทก์ประเมินไว้และต่ำ

กว่าราคาตามความเป็นจริงในท้องตลาด เป็นการขายโดยไม่สุจริตและชอบด้วยกฎหมาย ไม่เป็นธรรมแก่จำเลย ขอให้เพิกถอนการขายทอดตลาด ข้ออ้างตามคำร้องดังกล่าวเป็นเรื่องโต้แย้งราคาขายซึ่งอาจแตกต่างจากการซื้อขายกันตามปกติได้ ส่วนการประเมินราคาก็เป็นการกำหนดราคาไว้ในเบื้องต้นซึ่งไม่แน่นอนแล้วแต่ภาวะเศรษฐกิจ คำร้องของจำเลยจึงมิได้กล่าวอ้างว่าเจ้าพนักงานบังคับคดีดำเนินการบังคับคดีฝ่าฝืนบทบัญญัติแห่งกฎหมายลักษณะการบังคับคดีตามคำพิพากษาหรือคำสั่งตั้งที่ระบุไว้ในประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง มาตรา 296 วรรคสอง หรือเกิดจากการคบคิดกันฉ้อฉลหรือความไม่สุจริตหรือประมาทเลินเล่ออย่างร้ายแรงของเจ้าพนักงานบังคับคดีตามมาตรา 309 ทวิ วรรคสอง ศาลชั้นต้นมีคำสั่งให้ยกคำร้องได้ (คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 1582-1915/2544 วินิจฉัยทำนองเดียวกัน)

ในกรณีที่ศาลมีคำสั่งให้เพิกถอนการขายเพราะเหตุราคาขายทอดตลาดต่ำเกินสมควร และเกิดจากการใช้ดุลพินิจของเจ้าพนักงานบังคับคดี²⁵ เช่น เจ้าพนักงานบังคับคดีขายทรัพย์ต่ำกว่าราคาประเมินของเจ้าพนักงานที่ดินกว่า สองเท่าตัว แม้จะมีการประกาศขายถึง 5 ครั้งแต่เป็นการเลื่อนการขายเพราะไม่มีผู้มาขายถึง 2 ครั้ง อีก 3 ครั้งเลื่อนเพราะมีผู้เสนอราคาต่ำ การขายในครั้งนี้แม้จะเป็นการขายครั้งที่ 4 ที่มีผู้เสนอราคา แต่ก็เห็นได้ว่าราคาที่ผู้ซื้อทรัพย์เสนอต่ำเกินไป หากเลื่อนการขายออกไปอีกอาจมีผู้เสนอราคาสูงกว่าก็ได้เจ้าพนักงานบังคับคดี ก็น่าจะถอน

²⁵ เหตุที่ไม่สามารถระบุได้เป็นการเฉพาะเจาะจงว่าการพฤติการณ์ใดของเจ้าพนักงานบังคับคดีเป็นการกระทำไม่สุจริตหรือความประมาทเลินเล่ออย่างร้ายแรงของเจ้าพนักงานบังคับคดีในการปฏิบัติหน้าที่ เนื่องจากบทบัญญัติมาตรา 309 ทวิ แห่งประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่งบัญญัติเพิ่มขึ้นโดยมาตรา 15 แห่งพระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง (ฉบับที่ 18) พ.ศ. 2542 ประกาศในราชกิจจานุเบกษา เล่ม 116 ตอนที่ 33 ก หน้า 8 ลงวันที่ 3 พฤษภาคม 2542 ในช่วงระยะเวลาที่บังคับใช้กฎหมายนั้น คำสั่งศาลในประเด็นราคาขายทอดตลาดต่ำเกินสมควร และการขายทอดตลาดทรัพย์สินในราคาต่ำเกินสมควรนั้นเกิดจากการคบคิดกันฉ้อฉลในระหว่างผู้ที่เกี่ยวข้องในการเข้าสู่ราคาหรือความไม่สุจริตหรือความประมาทเลินเล่ออย่างร้ายแรงของเจ้าพนักงานบังคับคดีในการปฏิบัติหน้าที่บุคคลดังกล่าวเป็นที่สุดในชั้นอุทธรณ์ และบทบัญญัติมาตรานี้ถูกยกเลิกและใช้ความใหม่โดยมาตรา 4 แห่งพระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง (ฉบับที่ 21) พ.ศ. 2547 ประกาศในราชกิจจานุเบกษา เล่ม 122 ตอนที่ 3 ก หน้า 2 ลงวันที่ 8 มกราคม 2548 บทบัญญัติใหม่นี้กำหนดให้คำสั่งของศาลชั้นต้นในประเด็นดังกล่าวเป็นที่สุด ทำให้บทบัญญัติมาตรา 309 ทวิ วรรคสอง ไม่มีแนวคำพิพากษาศาลฎีกาเพื่อเป็นบรรทัดฐาน

ทรัพย์สินจากการขายทอดตลาดครั้งนั้นตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 513 แล้วประกาศขายทอดตลาดใหม่ การอนุญาตให้ขายของเจ้าพนักงานบังคับคดี จึงมิได้เป็นไปตามเจตนารมณ์ของการขายทอดตลาด (คำพิพากษาฎีกาที่ 353/2536, คำพิพากษาฎีกาที่ 7439/2540 วินิจฉัยทำนองเดียวกัน)

3.1.3 เหตุอื่นๆ

นอกจากการเพิกถอนการขายทอดตลาดด้วยเหตุเจ้าพนักงานบังคับคดีดำเนินการบังคับคดีฝ่าฝืนกฎหมาย หรือราคาขายทอดตลาดต่ำเกินสมควรแล้ว ยังมีเหตุประการอื่นๆ ที่ผู้มีส่วนได้เสียในการขายทอดตลาดสามารถใช้สิทธิยื่นคำร้องต่อศาลเพื่อเพิกถอนการขายทอดตลาดได้ เช่น ผู้อยู่ในฐานะอันจะให้จดทะเบียนสิทธิของตนได้อยู่ก่อน ตามมาตรา 1300 แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ร้องขอให้เพิกถอนการขายทอดตลาด (คำพิพากษาฎีกาที่ 3690/2546) หรือกรณีผู้ซื้อสำคัญผิดในสิ่งซึ่งเป็นสาระสำคัญแห่งทรัพย์สิน หรือสำคัญผิดในคุณสมบัติของทรัพย์สิน เป็นต้น ผู้เขียนขอยกเหตุเพิกถอนการขายทอดตลาดเนื่องจากความสำคัญผิดของผู้ซื้อมาเป็นประเด็นศึกษาในวิทยานิพนธ์ฉบับนี้

ในบางกรณีการแสดงเจตนาของบุคคลนั้น เกิดขึ้นโดยสมัครใจจากจิตใจของผู้แสดงเจตนา แต่การแสดงเจตนาที่มีอันต้องเบี่ยงเบนไปจากวัตถุประสงค์ของผู้แสดงเจตนา นั้น ทั้งนี้เนื่องจากสาเหตุต่างๆ กัน กฎหมายจึงถือถือว่าเป็นการแสดงเจตนาโดยวิปริต²⁶ เช่น การที่ผู้แสดงเจตนาสำคัญผิด ถูกหลอกลวงกลล่อลวงจากบุคคลอื่น หรือถูกข่มขู่ให้แสดงเจตนา ในส่วนของการแสดงเจตนาโดยสำคัญผิด การสำคัญผิด คือ การเข้าใจผิดไม่ถูกต้องต่อความเป็นจริงแห่งข้อเท็จจริงนั้น เพราะการที่รู้เท่าไม่ถึงการณ์และไม่รู้ตัวขณะแสดงเจตนา นั้น ซึ่งผลของการที่หลงผิดทำให้แสดงเจตนาออกมาไม่ตรงกับเจตนาแท้จริงของผู้แสดงเจตนาประสงค์²⁷

การแสดงเจตนาโดยสำคัญผิดที่กฎหมายรับรู้มีอยู่ 2 กรณี ได้แก่ การสำคัญผิดในสิ่งซึ่งเป็นสาระสำคัญแห่งนิติกรรม และการสำคัญผิดในคุณสมบัติของบุคคลหรือทรัพย์สิน วัตถุประสงค์ของกฎหมายที่การบัญญัติเรื่องความสำคัญผิดนี้ ก็โดยเจตนารมณ์ในการคุ้มครองคู่กรณีแต่ละฝ่ายในการแสดงเจตนา เพราะในเรื่องความสำคัญผิดเกิดขึ้นโดยทางปฏิบัติได้ 2 ทางคือทางฝ่ายผู้แสดงเจตนาซึ่งสำคัญผิดในการแสดงเจตนา เพื่อมุ่งหวังก่อให้เกิดเจตนาในลักษณะที่ประสงค์นั้นกรณีหนึ่ง และทางฝ่ายผู้รับการแสดงเจตนาซึ่งสำคัญผิดในการแสดงออกเพื่อรับการ

²⁶ ไซยศ เหมะรัชตะ, ย่อหลักกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ นิติกรรม, (กรุงเทพมหานคร: สำนักพิมพ์นิติธรรม, 2543), น. 139.

²⁷ เฝิงอ้าง, น. 140.

แสดงเจตนาอันประสงค์จะก่อให้เกิดผลสมดังเจตนาสนองตอบนั้น ซึ่งไม่ว่าคู่กรณีฝ่ายใดสำคัญผิด ย่อมจะเป็นผลร้ายต่อคู่กรณีฝ่ายที่สำคัญผิดอย่างแน่แท้เพราะความสำคัญผิดย่อมจะทำให้คู่กรณี ฝ่ายที่แสดงเจตนา นั้นไม่ได้รับผลดังที่เจตนาแท้จริงของบุคคลผู้แสดงเจตนาเหล่านั้นต้องการ กฎหมายจึงต้องเข้ามาคุ้มครองในกรณีที่มีความสำคัญผิดในเรื่องที่กฎหมายเห็นว่ามีความสำคัญ ต่อการทำนิติกรรม²⁸ ไม่ว่าจะเป็นบทบัญญัติมาตรา 156 แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ อันเป็นความสำคัญผิดขนาดหนัก คือสำคัญผิดในสาระสำคัญแห่งนิติกรรม หรือมาตรา 157 แห่ง ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์อันเป็นความสำคัญผิดในคุณสมบัติของบุคคลหรือทรัพย์สินซึ่งเป็น ความสำคัญผิดที่มีขนาดเบาบางกว่าก็ตาม เพื่อจุดประสงค์ให้เกิดความเป็นธรรมแก่ผู้แสดง เจตนาโดยหลงผิดเหล่านั้นให้มีโอกาสแก้ไขหรือไม่ต้องรับผิด เพราะต้องเสียเปรียบจาก ความสำคัญผิดในกรณีต่างๆ นั้น²⁹

หลักเกณฑ์ในการพิจารณาวินิจฉัยเรื่องสำคัญผิดนี้ ต้องพิจารณาถึงเพศ อายุ สุขภาพอนามัย และภาวะแห่งจิตของผู้แสดงเจตนา ตลอดจนพฤติการณ์และสภาพแวดล้อมอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง ตามมาตรา 167 แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ด้วย

ความสำคัญผิดในสิ่งซึ่งเป็นสาระสำคัญของทรัพย์สิน

ความสำคัญผิดในกรณีนี้เป็นความสำคัญผิดที่เกิดขึ้นจากขั้นตอนการแสดงเจตนา ทำให้เจตนาที่แท้จริงกับเจตนาภายในที่แสดงออกมาไม่ตรงกัน โดยผู้ทำนิติกรรมคิดว่าตนทำนิติ กรรมมีสาระสำคัญอย่างหนึ่งแต่ปรากฏว่าได้ทำนิติกรรมที่มีสาระสำคัญอีกอย่างหนึ่งโดยที่ตนไม่ รู้ตัว เป็นเหตุที่ทำให้นิติกรรมตกเป็นโมฆะ ตามมาตรา 156 แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและ พณิชย์ ซึ่งบัญญัติว่า

“การแสดงเจตนาโดยสำคัญผิดในสิ่งซึ่งเป็นสาระสำคัญแห่งนิติกรรมเป็นโมฆะ

ความสำคัญผิดในสิ่งซึ่งเป็นสาระสำคัญแห่งนิติกรรมตามวรรคหนึ่งได้แก่ ความสำคัญผิดในลักษณะของนิติกรรม ความสำคัญผิดในตัวบุคคลซึ่งเป็นคู่กรณีแห่งนิติกรรม และความสำคัญผิดในทรัพย์สินซึ่งเป็นวัตถุแห่งนิติกรรม เป็นต้น

²⁸ ไซยยศ เหมะรัชตะ, กฎหมายว่าด้วยนิติกรรม, พิมพ์ครั้งที่ 4 (กรุงเทพมหานคร: โรง พิมพ์แห่งจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2548), น. 398.

²⁹ เฟิงอั่ง, น. 398.

สาระสำคัญของนิติกรรมนั้น หมายถึง สิ่งที่หากไม่มีอยู่แล้วนิติกรรมจะไม่เกิดขึ้น³⁰ ตัวอย่างในความสำคัญผิดของนิติกรรมตามมาตรา 156 แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์มี 3 กรณี ได้แก่ ความสำคัญผิดในลักษณะของนิติกรรม (Error in Negotio) ในตัวบุคคลซึ่งเป็นคู่กรณีของนิติกรรม (Error in Persona) ในทรัพย์สินซึ่งเป็นวัตถุแห่งนิติกรรม (Error in Corpore) เป็นต้น การสำคัญผิดในกรณีอื่นที่อาจจัดว่าเป็นการสำคัญผิดในสาระสำคัญแห่งนิติกรรมได้จึงต้องเป็นกรณีที่หากมิได้มีความสำคัญผิดแล้วนิติกรรมก็คงจะมีได้เกิดขึ้นเลย³¹ ผลของความสำคัญผิดในสาระสำคัญคือนิติกรรมดังกล่าวตกเป็นโมฆะ คือ ความไม่มีผลตามกฎหมาย หากคู่สัญญาได้ปฏิบัติและรักษาการปฏิบัติตามนิติกรรมที่เป็นโมฆะ ก็เป็นการกระทำปราศจากมูลอันจะอ้างกฎหมายได้ คู่สัญญาจึงมีสิทธิเรียกร้องเอาคืนตามหลักกฎหมายว่าด้วยลาภมิควรได้

ในการซื้ออสังหาริมทรัพย์จากการบังคับคดี ความสำคัญผิดที่จะเกิดขึ้นตามมาตรา 156 แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มักเกิดขึ้นจากความสำคัญผิดในทรัพย์สินซึ่งเป็นวัตถุแห่งนิติกรรม เมื่อผู้เข้าร่วมประมูลสนใจอสังหาริมทรัพย์ที่ต้องการซื้อแล้วต้องตรวจสอบอสังหาริมทรัพย์ตามสถานที่ และแผนที่การไปที่ปรากฏในประกาศขายทอดตลาดของเจ้าพนักงานบังคับคดี สิ่งที่ทำให้เกิดความสำคัญผิดในสาระสำคัญแก่ผู้ซื้อประการหนึ่ง คือ คำโฆษณาบอกขายของเจ้าพนักงานบังคับคดี เนื่องจากตามประกาศของเจ้าพนักงานบังคับคดีนั้นปรากฏรายละเอียดของทรัพย์สิน แผนที่การไปแต่ไม่ปรากฏภาพถ่ายที่ตั้งอสังหาริมทรัพย์ เมื่อผู้ซื้อไปตรวจสอบอสังหาริมทรัพย์ตามแผนที่การไปและรายละเอียดแล้ว ปรากฏว่าเป็นไปตามคำบรรยายที่ปรากฏในประกาศ เมื่อซื้อทรัพย์สินได้ ข้อเท็จจริงปรากฏภายหลังว่าอสังหาริมทรัพย์ที่ซื้อได้มิใช่ อสังหาริมทรัพย์ตามคำบรรยายและแผนที่ตามที่ปรากฏในประกาศของเจ้าพนักงานบังคับคดีแต่เป็นอสังหาริมทรัพย์อีกแปลง แต่อย่างไรก็ตามในประกาศขายทอดตลาดได้แจ้งคำเตือนให้ผู้ซื้อทราบแล้วว่าผู้ซื้อ มีหน้าที่ต้องตรวจสอบอสังหาริมทรัพย์เอง ในกรณีดังกล่าวนี้มีปัญหาข้อกฎหมายพิจารณาเป็น 2 ประการ คือ ประการแรก ผู้ซื้อสำคัญผิดในสาระสำคัญของอสังหาริมทรัพย์หรือไม่ ประการที่สอง การแสดงเจตนาของผู้ซื้อเกิดจากกลฉ้อฉลของผู้ขายหรือไม่

ในปัญหาประการแรกนั้น เห็นได้ว่าผู้ซื้อสำคัญผิดในทรัพย์สินซึ่งเป็นวัตถุแห่งนิติกรรม เนื่องจากความเป็นจริงแล้ว ผู้ซื้อต้องการซื้ออสังหาริมทรัพย์อีกแปลงที่ไปตรวจสอบตามคำบรรยายและแผนที่ซึ่งเป็นเลขที่ดินโฉนดอื่นที่มีชื่อตามที่ระบุเอาไว้ในประกาศของเจ้าพนักงาน

³⁰ เสนีย์ ปราโมช, ม.ร.ว., ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ว่าด้วยนิติกรรมและหนี้ เล่ม 1, (กรุงเทพมหานคร: นิติบรรณการ, 2520), น. 68.

³¹ ศันนกรณ (จำปี) โสทธิพันธุ์, อ้างแล้ว เชิงอรรถที่ 7, น. 115.

บังคับคดี ปัญหาประการที่สอง การแสดงเจตนาของผู้ซื้อเกิดจากกลซื้อของของผู้ขายหรือไม่นั้น ต้องพิจารณาดังนี้

กลซื้อของเป็นคำในกฎหมาย ตามมาตรา 159 แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ซึ่งในมาตราดังกล่าวไม่ได้กำหนดคำนิยามไว้ว่าพฤติการณ์อย่างไรจึงจะเรียกว่าเป็นการกระทำกลซื้อของ ดังนั้นจึงเป็นหน้าที่ของนักกฎหมายในการแสวงหาหลักเกณฑ์เหล่านี้ ท่านศาสตราจารย์ ม.ร.ว. เสณีย์ ปราโมช ได้ให้คำนิยามไว้ว่า กลซื้อของ คือ การแสดงข้อความอย่างใดให้ผิดต่อความจริงเพื่อลวงให้เขาหลงเชื่อแสดงเจตนา ข้อความที่ผู้ทำกลซื้อของได้แสดงให้ผิดต่อความเป็นจริงนั้น โดยปกติก็คือข้อเท็จจริงอย่างใดอย่างหนึ่ง³² จากคำนิยามจะเห็นได้ว่าการเกิดกลซื้อของขึ้นนั้นต้องเกิดขึ้นจากอีกบุคคลหนึ่งที่ไม่ใช่ผู้แสดงเจตนา เป็นการหลอกลวงให้สำคัญผิด โดยต้องมีเจตนาทุจริตและต้องแสดงออกซึ่งการกระทำ³³

การถูกกลซื้อของจะเป็นเหตุให้การแสดงเจตนาไม่ว่าจะเป็นนิติกรรมฝ่ายเดียวหรือนิติกรรมสองฝ่ายเป็นโมฆียะได้ต้องเป็นกลซื้อของที่ถึงขนาด กล่าวคือ ถ้ามิได้มีกลซื้อของดังกล่าว การแสดงเจตนา นั้นคงจะมีได้กระทำขึ้น การถูกกลซื้อของอาจเกิดจากคู่กรณีอีกฝ่ายหนึ่งหรือเกิดจากบุคคลภายนอกก็ได้ กรณีการถูกกลซื้อของโดยบุคคลภายนอกนี้ การแสดงเจตนาจะเป็นโมฆียะเมื่อคู่กรณีอีกฝ่ายหนึ่งรู้หรือควรจะได้รู้ถึงกลซื้อของ นอกจากนี้แล้วในนิติกรรมสองฝ่าย กฎหมายได้บัญญัติไว้เป็นกรณีเฉพาะในกรณีกลซื้อของโดยการนิ่ง ตามมาตรา 162 แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ เป็นการที่คู่กรณีฝ่ายหนึ่งจงใจนิ่งเสียไม่แจ้งข้อความจริงหรือคุณสมบัติอันใดอันหนึ่งซึ่งคู่กรณีอีกฝ่ายหนึ่งไม่รู้ หากพิสูจน์ว่าถ้าไม่นิ่งเสีย นิติกรรมดังกล่าวจะมีได้ทำขึ้น การทำกลซื้อของไม่จำกัดว่าเป็นการทำกลซื้อของสิ่งใดแต่นึกถึงความหนักเบาของกลซื้อของเป็นเกณฑ์สำคัญ ดังที่พิจารณาได้จากมาตรา 161³⁴ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ซึ่งกำหนดให้กรณีที่ทำกลซื้อของเป็นเพียงเหตุจูงใจที่ให้คู่กรณีฝ่ายหนึ่งยอมรับข้อกำหนดหนักยิ่งกว่าคู่กรณีจะยอมรับได้โดยปกติ คู่กรณีฝ่ายนั้นจะบอกล้างไม่ได้ มีสิทธิเพียงเรียกค่าเสียหายเท่านั้น นอกจากนี้ในการวินิจฉัยว่าพฤติการณ์แห่งกลซื้อของถึงขนาดหรือเป็นเพียงกลซื้อของเพื่อเหตุ ต้องคำนึงถึง เพศ อายุ ฐานะ สุขภาพอนามัย และภาวะแห่งจิตของผู้แสดงเจตนา ตลอดจนพฤติการณ์และ

³² เสณีย์ ปราโมช, ม.ร.ว. อ่างแล้ว *เชิงอรรถที่* 30, น. 103.

³³ จี๊ด เศรษฐบุตร, แก้ไขเพิ่มเติมโดย ดาราพร ธีระวัฒน์, *หลักกฎหมายแพ่งลักษณะนิติกรรมและสัญญา*, พิมพ์ครั้งที่ 4 (กรุงเทพมหานคร:โครงการตำราและเอกสารประกอบการสอนคณะนิติศาสตร์ มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์, 2551), น. 114.

³⁴ ไชยยศ เหมะรัชตะ, อ่างแล้ว *เชิงอรรถที่* 13, น. 477.

สภาพแวดล้อมอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง ตามมาตรา 167 แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ เช่นเดียวกับพฤติการณ์สำคัญผิด

การกระทำของเจ้าพนักงานบังคับคดีเป็นการแจ้งคำบรรยายลักษณะอสังหาริมทรัพย์ แผนที่ยื่นไปที่กำหนดไว้ในประกาศขายแตกต่างจากอสังหาริมทรัพย์ที่ขาย เป็นเหตุให้ผู้ซื้อเข้าทำ สัญญา อันเนื่องมาจากการแถลงของเจ้าหน้าที่ตามคำพิพากษาผู้นำยึด เมื่อพิเคราะห์จากเจตนา ภายในแล้วเจ้าพนักงานบังคับคดีในฐานะผู้ขายไม่มีเจตนาหลอกลวงผู้ซื้อ คำบรรยาย อสังหาริมทรัพย์และแผนที่ที่ปรากฏในสำนวนของเจ้าพนักงานบังคับคดีนั้นเกิดการนำยึดของ โจทก์ จึงไม่ใช่กรณีกลฉ้อฉล สัญญาจึงไม่ตกเป็นโมฆียะตามหลักการดังกล่าว แต่สัญญาที่เกิดขึ้น ตกเป็นโมฆะตามหลักความสำคัญผิดในทรัพย์สินซึ่งเป็นวัตถุแห่งนิติกรรม

ยกตัวอย่าง เช่น ประกาศของเจ้าพนักงานบังคับคดี ประกาศขายที่ดินพร้อมสิ่งปลูก สร้าง ได้แก่ ที่ดินโฉนดเลขที่ 10001 พร้อมสิ่งปลูกสร้าง มีลักษณะเป็นบ้านคอนกรีตเสริมเหล็ก 1 ชั้น เลขทะเบียนที่ 11 ข้อเท็จจริงปรากฏว่าที่ดินโฉนดเลขที่ 10001 นั้นมีสิ่งปลูกสร้างเป็นบ้านไม้ 1 ชั้น เลขทะเบียนที่ 99 ปลูกอยู่ ผู้ซื้อเข้าซื้อทรัพย์สินด้วยต้องการที่ดินแปลงที่มีบ้านคอนกรีตเสริมเหล็ก 1 ชั้น เลขทะเบียนที่ 11 ดังนี้เห็นได้ว่าความสำคัญผิดในสาระสำคัญของนิติกรรมนั้นเกิดจาก คู่สัญญาทั้งสองฝ่าย ด้วยเหตุเกิดจากการแถลงที่ผิดพลาดของโจทก์ ดังนั้นนิติกรรมที่เกิดขึ้นจึงตก เป็นโมฆะ ผู้ซื้อชอบที่จะใช้สิทธิยื่นคำร้องขอศาลเพื่อเพิกถอนการขายทอดตลาดได้ เนื่องจากผู้ซื้อ สำคัญผิดในทรัพย์สินซึ่งเป็นวัตถุแห่งนิติกรรม และยังเป็นกรบังคับคดีที่ฝ่าฝืนต่อบทบัญญัติว่า ด้วยการบังคับคดีตามคำพิพากษาหรือคำสั่ง ตามมาตรา 296 วรรค 2 แห่งประมวลกฎหมายวิธี พิจารณาความแพ่งด้วย

กรณีที่สำคัญผิดในสาระสำคัญของทรัพย์สินเกิดจากความประมาทเลินเล่อ อย่างร้ายแรงของผู้ซื้อเอง ผู้ซื้อจะถือเอาความสำคัญผิดมาใช้เป็นประโยชน์แก่ตนไม่ได้ ตาม มาตรา 158 แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ เช่น ผู้ซื้อสำคัญผิดว่าที่ดินพิพาทที่ผู้ซื้อซื้อได้ จากการขายทอดตลาดของเจ้าพนักงานบังคับคดีอยู่ติดกับที่ดินของผู้ซื้อ โดยมีได้ทำการตรวจสอบ ความถูกต้องในที่ตั้งของที่ดินก่อนที่จะเข้าประมูลสุ้ราคาทั้ง ๆ ที่สามารถจะกระทำได้ จึงเป็นความ บกพร่องของผู้ซื้อเองและถือได้ว่าเป็นความประมาทเลินเล่ออย่างร้ายแรง ผู้ซื้อไม่อาจยก ความสำคัญผิดในที่ตั้งของที่ดินมาเป็นประโยชน์แก่ตนได้ (คำพิพากษาฎีกาที่ 3360-3410/2543), เจ้าพนักงานบังคับคดีประกาศขายทอดตลาดบ้านและที่ดินของจำเลย โดยระบุเลขที่บ้านซึ่งปลูก สร้างบนที่ดิน เลขที่ดิน ที่ตั้งของที่ดิน อาณาเขตติดต่อและจัดทำแผนที่สังเขปไว้ มีรายละเอียด เพียงพอที่ผู้ร้องสามารถตรวจสอบดูได้ เมื่อผู้ร้องเข้าซื้อทรัพย์สินและเป็นผู้เสนอราคาสูงสุด จนศาล อนุญาตให้ขายทรัพย์สินแก่ผู้ร้องแล้วผู้ร้องจะมาอ้างว่า เจ้าพนักงานบังคับคดีจัดทำแผนที่แสดงที่ตั้ง

ของทรัพย์สินคลาดเคลื่อนไม่ตรงต่อความเป็นจริง เป็นเหตุให้ผู้ร้องสำคัญผิดในสาระสำคัญ เข้าเสนอราคาสูงกว่าเป็นจริงหาได้ไม่ เมื่อไม่ปรากฏว่าเจ้าพนักงานบังคับคดีดำเนินการบังคับคดีฝ่าฝืนต่อบทบัญญัติของกฎหมายว่าด้วยการบังคับคดี ผู้ร้องจึงไม่อาจร้องขอให้เพิกถอนการขายทอดตลาดได้ (คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 1005/2537)

ความสำคัญผิดในคุณสมบัติของทรัพย์สิน

ความสำคัญผิดในคุณสมบัติของอสังหาริมทรัพย์ที่ทำให้นิติกรรมตกเป็นโมฆียะต้องเป็นความสำคัญผิดที่ตามปกติถือเป็นสาระสำคัญ ตามมาตรา 157 แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ซึ่งบัญญัติว่า

“การแสดงเจตนาโดยสำคัญผิดในคุณสมบัติของบุคคลหรือทรัพย์สินเป็นโมฆียะ

ความสำคัญผิดตามวรรคหนึ่ง ต้องเป็นความสำคัญผิดในคุณสมบัติซึ่งตามปกติถือเป็นสาระสำคัญ ซึ่งหากมิได้มีความสำคัญผิดดังกล่าวการอันเป็นโมฆียะนั้นคงจะมีได้กระทำขึ้น”

การสำคัญผิดในคุณสมบัติของทรัพย์สินเป็นการสำคัญผิดในขั้นตอนการก่อเจตนาภายใน กล่าวคือ เป็นการก่อเจตนาโดยอาศัยพฤติการณ์อย่างใดอย่างหนึ่งเป็นฐานที่ตั้งแห่งการตกลงใจหรือเป็นเครื่องจูงใจที่มีนัยสำคัญ ทั้งที่พฤติการณ์นั้นมิได้มีอยู่จริง³⁵ คุณสมบัติของทรัพย์สินซึ่งถือเป็นสาระสำคัญในการทำนิติกรรมย่อมขึ้นกับเจตนาของคู่กรณี ซึ่งต้องแล้วแต่ข้อเท็จจริงตามพฤติการณ์เป็นรายๆ ไป โดยหากตามเจตนาปรากฏว่าคู่กรณีต้องการคุณสมบัติอย่างไร เพื่อประสงค์จะนำไปใช้ประโยชน์อันใดหากได้แจ้งวัตถุประสงค์ให้อีกฝ่ายหนึ่งทราบคุณสมบัติของทรัพย์สินก็ต้องเป็นไปตามวัตถุประสงค์นั้น ทั้งนี้แล้วแต่ใจของคู่กรณีเป็นสำคัญ³⁶

ความสำคัญผิดในคุณสมบัติของทรัพย์สินเป็นเรื่องที่ผู้แสดงเจตนามีเจตนาทำนิติกรรม มิได้ขาดเจตนา เพียงแต่เพราะความหลงผิดหรือเข้าใจผิดในคุณสมบัติบางประการ ทำให้การแสดงเจตนาคลาดเคลื่อนจากที่ผู้แสดงเจตนาประสงค์ หรือเป็นการแสดงเจตนาโดยวิปริตนั่นเอง เจตนาในการทำนิติกรรมนั้นเป็นเจตนาแท้จริง แต่เพราะความสำคัญผิดนั้นทำให้นิติกรรมนั้นไม่สมบูรณ์ ตกเป็นโมฆียะ แต่ก็ยังใช้ได้จนกว่าจะมีการบอกล้าง แต่ถ้ามีการให้สัตยาบันหรือไม่มี การบอกล้างภายในกำหนดเวลา ตามมาตรา 177 หรือ 181 แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์แล้ว นิติกรรมนั้นย่อมสมบูรณ์³⁷ ความสำคัญผิดคุณสมบัติของทรัพย์สินที่เกิดจากความ

³⁵ กิตติศักดิ์ ปกรติ, “การแสดงเจตนาโดยสำคัญผิด,” เอกสารประกอบการศึกษาวินิจฉัยกฎหมายลักษณะนิติกรรมและสัญญา น. 101, (อัดสำเนา) น. 9.

³⁶ ไชยยศ เหมะรัชตะ, อ้างแล้ว *เชิงอรรถที่* 26, น. 150.

³⁷ ไชยยศ เหมะรัชตะ, อ้างแล้ว *เชิงอรรถที่* 13, น. 452.

ประมาทเลินเล่ออย่างร้ายแรงของผู้ซื้อเอง ผู้ซื้อจะถือเอาความสำคัญผิดมาใช้เป็นประโยชน์แก่ตนไม่ได้เช่นเดียวกับความสำคัญผิดในสิ่งซึ่งเป็นสาระสำคัญของทรัพย์สิน ตามมาตรา 158 แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์

ความสำคัญผิดในคุณสมบัติของทรัพย์สินที่ผู้ซื้อยกกล่าวอ้างเพื่อยกเลิกสัญญาซื้อขายทอดตลาดเกิดขึ้นได้ยาก เนื่องจากเจ้าพนักงานบังคับคดีกำหนดชัดแจ้งในประกาศขายทอดตลาดแล้วว่า เจ้าพนักงานบังคับคดีไม่รับรองและไม่รับผิดชอบในเรื่องการบอกประเภทและสภาพของทรัพย์สิน ผู้ซื้อต้องตรวจสอบรายละเอียดเกี่ยวกับทรัพย์สินที่จะซื้อตามสถานที่และแผนที่การไปที่ปรากฏในประกาศ และถือว่าผู้ซื้อได้ทราบถึงสภาพทรัพย์สินนั้นโดยละเอียดครบถ้วนแล้ว ด้วยเหตุดังกล่าวการความสำคัญผิดในคุณสมบัติของอสังหาริมทรัพย์ที่ขายทอดตลาดจึงมักเกิดขึ้นจากความประมาทเลินเล่ออย่างร้ายแรงของผู้ซื้อที่ไม่ได้ตรวจสอบสภาพทรัพย์สิน ณ สถานที่ตั้งทรัพย์สิน ผู้ซื้อจะถือเอาความสำคัญผิดมาใช้เป็นประโยชน์แก่ตนไม่ได้ ตามมาตรา 158 แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ เช่น การที่ผู้ซื้อทรัพย์สินมีความประสงค์เข้าสู่ราคาในอสังหาริมทรัพย์ที่ซื้อได้แต่ให้ราคาผิดจากเจตนาภายในที่ตั้งไว้ เนื่องจากความสับสนโดยนำราคาของคดีอื่นมาเข้าสู่ราคาในคดีนี้ เป็นกรณีและผู้ซื้อสำคัญผิดในราคาอันเป็นคุณสมบัติของทรัพย์สิน โดยความสำคัญผิดเกิดจากความประมาทเลินเล่ออย่างร้ายแรงในการแสดงเจตนาเข้าสู่ราคาซื้อทรัพย์สินโดยไม่ตรวจสอบราคาให้ถูกต้อง ผู้ซื้อทรัพย์สินจะถือเอาความสำคัญผิดมาใช้เป็นประโยชน์แก่ตนไม่ได้ (คำพิพากษาฎีกาที่ 7058/2543)

อย่างไรก็ดีความสำคัญผิดในคุณสมบัติทรัพย์สินของผู้ซื้อในบางกรณีอาจเกิดจากกลฉ้อฉลโดยการนิ่งของเจ้าพนักงานบังคับคดี ตามมาตรา 162 แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ เจ้าพนักงานบังคับคดีมีหน้าที่ต้องแจ้งรายละเอียดแห่งอสังหาริมทรัพย์ที่จะขายให้ผู้เข้าสู่ราคาทราบ โดยเฉพาะรายละเอียดที่สำคัญที่มีผลต่อราคาของอสังหาริมทรัพย์ การที่เจ้าพนักงานบังคับคดีทราบรายละเอียดจากการตรวจสอบข้อเท็จจริง เช่น เจ้าพนักงานบังคับคดีเข้าตรวจสอบอสังหาริมทรัพย์ที่ยึด แต่กลับเพิกเฉยไม่แจ้งรายละเอียดแห่งอสังหาริมทรัพย์ที่สำคัญและจำเป็นที่ผู้เข้าสู่ราคาต้องทราบ ถ้าผู้ซื้อทราบข้อเท็จจริงที่เจ้าพนักงานบังคับคดีจงใจนิ่งเสียนี้ ผู้ซื้อจะไม่เข้าสู่ราคาอย่างเด็ดขาด การขายทอดตลาดตกเป็นโมฆียะตามหลักกลฉ้อฉล เช่น เจ้าพนักงานบังคับคดีเข้าตรวจสอบอสังหาริมทรัพย์ที่ยึด พบว่าสิ่งปลูกสร้างทรุดตัว ไม่สามารถเข้าอยู่อาศัยหน่วยงานของรัฐมีคำสั่งให้รื้อถอนสิ่งปลูกสร้างดังกล่าว เจ้าพนักงานบังคับคดีกลับประกาศขายทอดตลาดโดยไม่แจ้งข้อเท็จจริงดังกล่าวให้ผู้ซื้อทราบ และประเมินราคาส่งปลูกสร้างตามหลักเกณฑ์และวิธีการประเมินราคาส่งปลูกสร้างทั่วไปที่มีสภาพสมบูรณ์ เข้าอยู่อาศัยได้ ทำให้ผู้ซื้อหลงผิดเข้าสู่ซื้ออสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว โดยเข้าใจว่าอสังหาริมทรัพย์เข้าอยู่อาศัยได้ตามปกติ

หากเจ้าพนักงานบังคับคดีแจ้งรายละเอียดดังกล่าวให้ผู้ซื้อทราบก่อนเกิดสัญญา ผู้ซื้อไม่มีทางเข้าทำสัญญาอย่างแน่นอน สัญญาซื้อขายทอดตลาดอสังหาริมทรัพย์จึงตกเป็นโมฆียะด้วยเหตุถูกกลฉ้อฉล และในกรณีดังกล่าวผู้เขียนเห็นว่าหากผู้ซื้อได้ใช้ความระมัดระวัง ความรอบคอบในการตรวจสอบทรัพย์สินตามสมควรแล้ว ไม่พบความผิดปกติ เนื่องจากการที่อสังหาริมทรัพย์หลุดตัวอาจเกิดภายในตัวอาคาร ซึ่งผู้ซื้อไม่สามารถเข้าตรวจสอบได้ ผู้ซื้อใช้หลักความสำคัญผิดในคุณสมบัติของทรัพย์สินยกกล่าวอ้างได้เช่นกันและไม่ว่าผู้ซื้อจะอ้างความสำคัญผิดหรือกลฉ้อฉลผลในทางกฎหมายมิได้มีความแตกต่างกันแต่ประการใด เพราะบัญญัติให้นิติกรรมตกเป็นโมฆียะทั้งสองกรณี

3.2 ผลของคำสั่งศาล

เมื่อมีการยื่นคำร้องขอเพิกถอนการขายทอดตลาด ไม่ว่าจะเป็เหตุตามมาตรา 296 วรรคสอง หรือมาตรา 309 ทวิ วรรคสอง แห่งประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง ล้วนก่อให้เกิดผลกระทบต่อผู้ซื้อทั้งสิ้นไม่ว่าศาลจะมีคำสั่งออกมาเป็นประการใดก็ตาม เมื่อพิจารณาจากบทบัญญัติในทั้งสองมาตราที่กล่าวมาข้างต้น จะเห็นได้ว่าบทบัญญัติมาตรา 296 วรรคสอง ส่งผลกระทบต่อผู้ซื้ออย่างกว้างขวางมากกว่าบทบัญญัติมาตรา 309 ทวิ วรรคสอง เนื่องจากมาตรา 309 ทวิ วรรคสอง กฎหมายได้กำหนดเวลาที่แน่นอนในการให้ศาลพิจารณาคำร้องให้แล้วเสร็จภายใน 90 วันนับแต่ได้รับคำร้อง และคำสั่งศาลเป็นที่สุดที่ศาลชั้นต้น ผู้ซื้อจึงได้รับผลกระทบไม่มากมายเท่าใดนัก แต่ประเด็นที่เป็นปัญหาใหญ่คือ ผลกระทบที่เกิดแก่ผู้ซื้ออันเนื่องมาจากการยื่นคำร้องขอเพิกถอนการขายทอดตลาดตามมาตรา 296 วรรคสอง เนื่องจากกฎหมายมิได้กำหนดระยะเวลาที่แน่นอนในการให้ศาลมีคำสั่งหรือคำวินิจฉัยภายในกรอบระยะเวลาที่แน่นอน และคู่ความ ผู้มีส่วนได้เสียในคดียังใช้สิทธิอุทธรณ์ ฎีกาได้ ทำให้ผู้ซื้อไม่อาจทราบได้เลยว่าตนเองเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์อย่างแน่แท้หรือไม่ ผลของคำสั่งศาลแบ่งเป็น 2 กรณีดังนี้

3.2.1 ศาลมีคำสั่งยกคำร้องขอเพิกถอนการขายทอดตลาด

การที่ศาลมีคำสั่งยกคำร้องขอเพิกถอนการขายทอดตลาด เป็นผลให้การบังคับคดีที่ดำเนินมานั้นชอบด้วยกฎหมายและสามารถบังคับคดีต่อไปได้ เว้นแต่ศาลจะมีคำสั่งงดการบังคับคดีไว้ กรณีที่ผู้ซื้อทรัพย์ยังมิได้ชำระราคาส่วนที่เหลือให้ครบถ้วน ผู้ซื้อควรรอให้คำสั่งศาลถึงที่สุดก่อนจึงชำระราคาส่วนที่เหลือภายใต้กำหนดเวลาของสัญญาซื้อขายอสังหาริมทรัพย์จากการบังคับคดี เนื่องจากกรณีผู้ร้องตามมาตรา 296 วรรคสอง แห่งประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่งสามารถใช้สิทธิอุทธรณ์ ฎีกาได้ แต่หากผู้ซื้อประสงค์จะชำระราคาส่วนที่เหลือให้ครบถ้วนเพื่อเข้า

ใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินก็สามารถทำได้เช่นเดียวกัน เนื่องจากการอุทธรณ์ ฎีกา ไม่เป็นเหตุในการทุเลาการบังคับคดีแต่อย่างใด

การอุทธรณ์และฎีกาบางคดีใช้ระยะเวลายาวนานนับ 10 ปี ก่อปัญหาให้แก่ผู้ซื้อในกรณีศาลมีคำสั่งให้งดการบังคับคดีเช่นกัน เนื่องจากกว่าศาลจะมีคำสั่งถึงที่สุดให้ยกคำร้องขอเพิกถอนการขาย ผู้ซื้อก็ไม่ต้องการซื้อทรัพย์สินในราคาเดิมเนื่องจากสภาพทรัพย์สินทรุดโทรมลงไปมาก หรือสถานะทางการเงินของผู้ซื้อเปลี่ยนแปลงไป หรืออสังหาริมทรัพย์นั้นไม่มีความจำเป็นแก่ผู้ซื้ออีกต่อไป ผู้ซื้อที่ได้รับผลกระทบมากที่สุด คือ ผู้ซื้อกลุ่มที่ซื้ออสังหาริมทรัพย์เพื่ออยู่อาศัยเอง

3.2.2 ศาลมีคำสั่งเพิกถอนการขายทอดตลาด

การที่ศาลมีคำสั่งเพิกถอนการขายทอดตลาด มีผลให้เสมือนไม่มีการขายทอดตลาด คู่สัญญาต้องกลับคืนสู่ฐานะเดิม เมื่อศาลมีคำสั่งถึงที่สุดแล้ว กรณีผู้ซื้อยังไม่ได้ชำระราคาส่วนที่เหลือให้ครบถ้วน ผู้ซื้อได้รับเงินที่วางชำระบางส่วนคืน หากเป็นกรณีที่ผู้ซื้อชำระราคาส่วนที่เหลือให้ครบถ้วนและโอนกรรมสิทธิ์ ณ สำนักงานที่ดินแล้ว เข้าปรับปรุง ใช้สอยประโยชน์ในทรัพย์สินแล้ว ผู้ซื้อต้องโอนกรรมสิทธิ์กลับคืนเป็นชื่อของลูกหนี้ตามคำพิพากษา ในส่วนค่าใช้จ่าย ณ สำนักงานที่ดิน เช่น ค่าธรรมเนียม ภาษีเงินได้ อาคารแสดมปี ผู้ซื้อไม่สามารถเรียกคืนจากเจ้าพนักงานบังคับคดีหรือเจ้าพนักงานที่ดินได้ เว้นแต่ศาลมีคำสั่งให้ยกเว้นค่าธรรมเนียม ค่าภาษีอากร อาคารแสดมปี

คำพิพากษาฎีกาที่ 933/2537 เงินค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมในการโอนที่ดินเป็นเงินที่รัฐเรียกเก็บจากราชการเป็นค่าตอบแทนที่รัฐให้บริการแก่ราชการในการให้ราชการได้สิทธิหรือกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์ การที่โจทก์เป็นผู้ประมูลซื้อที่ดินได้จากการขายทอดตลาดและจดทะเบียนรับโอนที่ดินตามคำสั่งของศาล เงินค่าธรรมเนียมการโอนที่ดินจึงเป็นเงินค่าธรรมเนียมตามป. ที่ดินฯ มาตรา 103 เป็นเงินที่จำเลยที่ 2 ตัวแทนจำเลย 1 เรียกเก็บจากโจทก์โดยชอบด้วยกฎหมายแม้ต่อมาศาลฎีกาจะมีคำสั่งเพิกถอนการขายทอดตลาดที่ดินที่โจทก์ประมูลซื้อได้และให้จดทะเบียนใส่ชื่อ ล.เป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์เหมือนเดิม แล้วให้เจ้าพนักงานบังคับคดีประกาศขายทอดตลาดใหม่ การเพิกถอนการจดทะเบียนโอนที่ดินดังกล่าวไม่ใช่เกิดจากการกระทำของจำเลยที่ 2 ตัวแทนจำเลยที่ 1 ซึ่งตามประมวลที่ดินฯ ก็ไม่มีบทบัญญัติให้จำเลยที่ 1 คืนเงินค่าธรรมเนียมการโอนที่ดินแก่โจทก์ และเงินค่าธรรมเนียมดังกล่าวจำเลยที่ 1 ก็ได้ส่งเป็นรายได้ของแผ่นดินไปแล้ว โจทก์จึงไม่มีสิทธิฟ้องเรียกเงินค่าธรรมเนียมการโอนที่ดินคืนจากจำเลยที่ 1

จากคำพิพากษาฎีกานี้ ผู้เขียนเห็นว่าศาลจะมีคำสั่งเพิกถอนการขายทอดตลาดโดยมิใช่ความผิดของผู้ซื้ออสังหาริมทรัพย์ การกำหนดผู้ซื้ออสังหาริมทรัพย์จากขายทอดตลาดต้องรับภาระในค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนโอน ย่อมไม่เป็นธรรมแก่ผู้ซื้ออสังหาริมทรัพย์เท่าใดนัก ซึ่ง

ผู้เขียนเห็นว่าเงินค่าธรรมเนียมดังกล่าวเจ้าพนักงานที่ดินควรคืนให้แก่ผู้ซื้ออสังหาริมทรัพย์โดยมีบทบัญญัติเรื่องนี้ไว้เป็นการเฉพาะ

การที่ผู้ซื้อได้เข้าปรับปรุง ซ่อมแซม อสังหาริมทรัพย์ ทำให้อสังหาริมทรัพย์มีมูลค่าเพิ่มขึ้นนั้น ผู้ซื้อต้องยื่นคำฟ้องต่อศาลเป็นคดีใหม่เพื่อเรียกเงินคืนฐานลามิควรได้จากผู้ที่ได้รับประโยชน์ดังกล่าว

4. ปัญหาการบังคับตามสัญญา

เมื่อเกิดสัญญาซื้อขายอสังหาริมทรัพย์จากการบังคับคดีตามมาตรา 509 แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์แล้ว ผู้ซื้อและผู้ขายยังมีหน้าที่ตามกฎหมายที่ต้องปฏิบัติเพื่อให้วัตถุประสงค์ของสัญญาสำเร็จลุล่วง เนื่องจากการซื้อขายอสังหาริมทรัพย์จากการบังคับคดีเป็นการใช้อำนาจตามประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่งเพื่อบังคับเอาแก่ทรัพย์สินลูกหนี้ตามคำพิพากษา ซึ่งผู้มีอำนาจบังคับคดีเอาทรัพย์สินของหนี้ตามคำพิพากษา ได้แก่ เจ้าพนักงานบังคับคดี ด้วยเหตุนี้เมื่อเจ้าพนักงานบังคับคดีมีอำนาจหน้าที่ในการขายอสังหาริมทรัพย์แล้วต้องปฏิบัติตามสัญญาเพื่อให้วัตถุประสงค์ของสัญญาสำเร็จด้วยเช่นกัน

4.1 การส่งมอบอสังหาริมทรัพย์ให้แก่ผู้ซื้อ

หนึ่งหลักของผู้ขายที่มีต่อผู้ซื้อ ก็คือ การโอนการครอบครองหรือการส่งมอบทรัพย์สินที่ขายนั้นให้แก่ผู้ซื้อ การที่ผู้ซื้อเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่ซื้อโดยที่ยังไม่ได้ครอบครองทรัพย์สินนั้น อาจทำให้ผู้ซื้อไม่สามารถใช้อำนาจความเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์มาตรา 1336 คือการใช้สอยหรือได้ดอกผลได้ในทันที แม้ผู้ซื้อจะมีอำนาจตามมาตรา 1336 อยู่ก็ตาม ดังนั้น ผู้ซื้อจะสามารถใช้อำนาจความเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ได้ก็ต่อเมื่อผู้ซื้อได้เข้าครอบครองทรัพย์สินหรือได้รับโอนการครอบครองในลักษณะที่เป็นรูปธรรมเสียก่อน³⁸

³⁸ ศนันท์กรณ (จำปี) โสติพันธ์, คำอธิบายกฎหมายลักษณะซื้อขาย แลกเปลี่ยน ให้พร้อมคำอธิบายในส่วนของพระราชบัญญัติว่าด้วยข้อสัญญาที่ไม่เป็นธรรม พ.ศ. 2540 และกฎหมายใหม่ที่เกี่ยวของ, พิมพ์ครั้งที่ 4 (กรุงเทพมหานคร: บริษัท สำนักพิมพ์วิญญูชน จำกัด, 2550), น. 147.

มาตรา 461 แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์จึงได้บัญญัติว่า “ผู้ชายจำต้องส่งมอบทรัพย์สินซึ่งขายนั้นให้แก่ผู้ซื้อ” โดยบัญญัติวิธีการส่งมอบไว้มาตรา 462 แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ซึ่งบัญญัติว่า “การส่งมอบนั้นจะทำอย่างหนึ่งอย่างใดก็ได้ที่สุดแต่ว่าเป็นผลให้ทรัพย์สินนั้นไปอยู่ในเงื้อมมือของผู้ซื้อ”

ในการส่งมอบอสังหาริมทรัพย์จากการบังคับคดีผู้ชายมีหน้าที่ต้องส่งมอบอสังหาริมทรัพย์ให้แก่ผู้ซื้อ โดยแบ่งแยกประเภทของทรัพย์ได้เป็น 2 ประเภทหลัก เนื่องจากความแตกต่างกันในเรื่องกฎหมายที่ใช้บังคับ ได้แก่

4.1.1 ที่ดินและที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง

การดำเนินการแก้ไขเปลี่ยนแปลงผู้มีชื่อถือกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์ ณ สำนักงานที่ดินนั้น ในทางปฏิบัติเจ้าพนักงานบังคับคดีกระทำโดยออกหนังสือแจ้งเจ้าพนักงานที่ดินเพื่อดำเนินการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ให้แก่ผู้ซื้อพร้อมส่งมอบต้นฉบับโฉนดที่ดินและเอกสารที่สำคัญจำเป็นให้แก่ผู้ซื้อเพื่อให้ผู้ซื้อไปดำเนินการ ณ สำนักงานที่ดินเอง

ส่วนการโอนการครอบครองไปยังผู้ซื้อนั้น ประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่งกำหนดให้เป็นหน้าที่ของผู้ซื้อในการดำเนินการเพื่อเข้าครอบครองทรัพย์สินเอง ตามมาตรา 309 ตรี แห่งประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง ซึ่งบัญญัติว่า

“เมื่อเจ้าพนักงานบังคับคดีโอนอสังหาริมทรัพย์ที่ขายให้แก่ผู้ซื้อ หากทรัพย์สินที่โอนนั้นมีลูกหนี้ตามคำพิพากษาหรือบริวารอยู่อาศัย และลูกหนี้ตามคำพิพากษาหรือบริวารไม่ยอมออกไปจากอสังหาริมทรัพย์นั้น ผู้ซื้อชอบที่จะยื่นคำขอฝ่ายเดียวต่อศาลที่อสังหาริมทรัพย์นั้นตั้งอยู่ในเขตศาลให้ออกคำสั่งบังคับให้ลูกหนี้ตามคำพิพากษาหรือบริวารออกไปจากอสังหาริมทรัพย์นั้นภายในระยะเวลาที่ศาลเห็นสมควรกำหนด แต่ไม่น้อยกว่าสามสิบวัน ถ้าลูกหนี้ตามคำพิพากษาหรือบริวารไม่ปฏิบัติตามคำสั่ง ให้บังคับตามมาตรา 296 ทวิ มาตรา 296 ตรี มาตรา 296 จัตวา มาตรา 296 ฉ มาตรา 296 สัตต มาตรา 299 มาตรา 300 มาตรา 301 และมาตรา 302 โดยอนุโลม ทั้งนี้ ให้เจ้าพนักงานศาลเป็นผู้ส่งคำสั่งโดยผู้ซื้อที่มีหน้าที่จัดการนำส่ง และให้ถือว่าผู้ซื้อเป็นเจ้าหนี้ตามคำพิพากษาและลูกหนี้ตามคำพิพากษาหรือบริวารที่อยู่อาศัยในอสังหาริมทรัพย์นั้นเป็นลูกหนี้ตามคำพิพากษตามบทบัญญัติดังกล่าว”

หลักกฎหมายมาตรานี้มีขึ้นเพื่อความชัดเจนในหน้าที่ของผู้ซื้อ ซึ่งเจ้าพนักงานบังคับคดีก็ไม่อาจนำวิธีการส่งมอบอันเป็นหน้าที่และความรับผิดชอบของผู้ขายตามหลักสัญญาซื้อขายทั่วไปมาเทียบเคียงใช้กับกรณีได้ เนื่องจากการขายทอดตลาดทรัพย์ของลูกหนี้ตามคำพิพากษา

เป็นไปตามคำพิพากษาและคำสั่งศาล หากชั้นนิติกรรมสัญญาที่ฝ่ายผู้ขายเจ้าของทรัพย์สินโดยใจสมัครไม่³⁹

บทบัญญัติมาตรา 309 ตรี แห่งประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง เมื่อลูกหนี้ตามคำพิพากษาหรือบริวารไม่ปฏิบัติตามคำสั่ง ให้อธิบายผู้ซื้อเป็นเจ้าของหนี้ตามคำพิพากษาและลูกหนี้ตามคำพิพากษาหรือบริวารที่อยู่อาศัยในอสังหาริมทรัพย์นั้นเป็นลูกหนี้ตามคำพิพากษา บทบัญญัติในลักษณะเช่นนี้ผิดจากหลักกฎหมายพอสมควร หลักเดิมถือว่าผู้ซื้อทรัพย์สินไม่ใช่ผู้มีส่วนได้เสียในวิธีการบังคับคดีโดยอาศัยมาตรา 280 แห่งประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง เป็นหลักในการวินิจฉัย⁴⁰ นอกจากนี้มาตราดังกล่าวไม่ได้พูดถึงเรื่องค่าเสียหายไว้ เพราะฉะนั้นในกรณีเช่นนี้แม้แก้ไขมาตรา 309 ตรี แห่งประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่งไปแล้วก็ตาม ถ้าจะฟ้องเรียกค่าเสียหายเพราะเหตุที่จำเลยและบริวารหรือคนที่อาศัยอยู่ไม่ออกไปจากทรัพย์สินที่ซื้อ ถ้าจะเรียกค่าเสียหายก็ต้องฟ้องใหม่อยู่ดี เพราะมาตรา 309 ตรี แห่งประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่งให้อำนาจเพียงขับไล่ให้ออกไปเท่านั้น⁴¹

คำว่า “เมื่อเจ้าพนักงานบังคับคดีโอนอสังหาริมทรัพย์ที่ขายให้แก่ผู้ซื้อ...” ตามความในมาตรานี้ ยังคงเป็นปัญหาในการตีความว่าเกิดขึ้น ณ เวลาใด เนื่องจากความเห็นของนักกฎหมายและความเห็นของศาลที่ยังไม่สอดคล้องกันในเรื่องแบบ ซึ่งมีผลต่อการโอนกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์ไปยังผู้ซื้อ อีกทั้งมาตราดังกล่าวมิได้ระบุชัดถึงการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์แต่อย่างใด

ผู้เขียนเห็นว่า เจตนารมณ์ของกฎหมายตามมาตรานี้มุ่งถึง การโอนอสังหาริมทรัพย์ในรูปแบบการจดทะเบียน เนื่องจากแสดงให้เห็นว่า ผู้ซื้อทรัพย์สินได้ชำระราคาส่วนที่เหลือครบถ้วนต่อเจ้าพนักงานแล้วนั่นเอง การขายทอดตลาดบริบูรณ์ทำให้กรรมสิทธิ์โอนไปยังผู้ซื้อ การที่ผู้ซื้อยังมิได้ชำระราคาส่วนที่เหลือให้ครบถ้วนแต่กลับใช้สิทธิยื่นคำร้องต่อศาลขับไล่ลูกหนี้ตามคำพิพากษาหรือบริวารอยู่อาศัยออกจากทรัพย์สิน เป็นการใช้สิทธิโดยไม่สุจริต ศาลควรยกคำร้องของผู้ซื้อ นอกจากนี้การที่กฎหมายกำหนดให้เป็นหน้าที่ของผู้ซื้อในการยื่นคำร้องขับไล่ลูกหนี้ตามคำพิพากษาหรือบริวารอยู่อาศัยออกจากทรัพย์สิน เพื่อเข้าครอบครองอสังหาริมทรัพย์นั้นมีความเป็น

³⁹Legal Execution Department, “วัตถุประสงค์ในการรับฟังความคิดเห็นร่างกฎหมายทางอินเทอร์เน็ต,” สืบค้นจาก <http://www.led.go.th/faqlaw/view.asp?page=1&mid=000001>, 20 กันยายน 2552.

⁴⁰ ประจักษ์ พุทธิสมบัติ, อ้างแล้ว เจริญรฤทธิ 15, น.135.

⁴¹ เพิ่งอ้าง, น. 471.

ธรรมต่อผู้ซื้อหรือไม่นั้น ผู้เขียนเห็นว่ากรณีที่เจ้าพนักงานบังคับคดีบังคับขายอสังหาริมทรัพย์ของลูกหนี้ได้ เจ้าพนักงานบังคับคดีควรมีอำนาจในการบังคับให้ลูกหนี้ทำตามคำพิพากษาส่งมอบการครอบครองได้ด้วย โดยไม่ต้องดำเนินการผ่านกระบวนการขอศาลออกคำบังคับอีก ซึ่งสอดคล้องกับหน้าที่ของผู้ขายที่ต้องส่งมอบทรัพย์สินที่ขายให้แก่ผู้ซื้อตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์

4.2.2 ห้องชุด

การส่งมอบการครอบครองห้องชุดมีปัญหาเช่นเดียวกับกรณีที่ดินและที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง แต่ในเรื่องของการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดนี้ ต้องอาศัยหลักเกณฑ์ตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 ในมาตรา 29 ซึ่งบัญญัติว่า

“ผู้ใดประสงค์จะจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับห้องชุดตามพระราชบัญญัตินี้ให้นำหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุดมาจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่

ในกรณีที่ขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมโอนกรรมสิทธิ์ในห้องชุด พนักงานเจ้าหน้าที่จะรับจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมได้เมื่อห้องชุดดังกล่าวปลอดจากหนี้อันเกิดจากค่าใช้จ่ายตามมาตรา 18 โดยต้องมีหนังสือรับรองการปลอดหนี้คร่าวที่สุดจากนิติบุคคลอาคารชุดมาแสดง

ผู้จัดการต้องดำเนินการออกหนังสือรับรองการปลอดหนี้ตามวรรคสองให้แก่เจ้าของร่วมภายในสิบห้าวันนับแต่วันที่ได้รับคำร้องขอและเจ้าของร่วมได้ชำระหนี้อันเกิดจากค่าใช้จ่ายตามมาตรา 18 ครบถ้วนแล้ว

ความในวรรคสองมิให้ใช้บังคับแก่กรณีการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมโอนกรรมสิทธิ์ในห้องชุดก่อนจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุด”

การจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุด นอกจากเจ้าพนักงานบังคับคดีจะออกหนังสือแจ้งเจ้าพนักงานที่ดินเพื่อดำเนินการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ให้แก่ผู้ซื้อพร้อมส่งมอบต้นฉบับโฉนดที่ดินและเอกสารที่สำคัญจำเป็นให้แก่ผู้ซื้อเพื่อให้ผู้ซื้อไปดำเนินการ ณ สำนักงานที่ดิน ต้องประกอบด้วยเอกสารสำคัญอีก 1 ฉบับซึ่งออกโดยผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด คือ หนังสือรับรองการปลอดหนี้อันเกิดจากค่าใช้จ่ายตามมาตรา 18 พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 อันได้แก่ค่าใช้จ่ายที่เกิดจากการให้บริการส่วนรวมและที่เกิดจากเครื่องมือ เครื่องใช้ ตลอดจนเงินสิ่งอำนวยความสะดวกที่มีไว้เพื่อใช้หรือเพื่อประโยชน์ร่วมกัน และค่าใช้จ่ายที่เกิดจากการดูแลรักษาและการดำเนินการเกี่ยวกับทรัพย์สินส่วนกลางตามอัตราส่วนที่เจ้าของร่วมมีกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนกลางตามมาตรา 14 แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุดหรือตามส่วนแห่งประโยชน์ที่มีต่อห้องชุด ทั้งนี้ตามที่กำหนดในข้อบังคับ

หนี้อันเกิดจากค่าใช้จ่ายตามมาตรา 18 แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 นี้เป็นหนี้บุริมสิทธิตามมาตรา 41 แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 ผู้จัดการนิติบุคคล

อาคารชุดจะเรียกหนี้ที่ค้างชำระจากผู้ซื้อก่อน จึงจะดำเนินการออกใบปลดหนี้ให้ ซึ่งทำให้ผู้ซื้อต้องเสียค่าใช้จ่ายเพิ่มขึ้นนอกเหนือจากราคาที่ประมูลซื้อห้องชุดจากการบังคับคดี ในปัจจุบันเพื่อเป็นการบรรเทาความเสียหายของผู้ซื้อ เจ้าพนักงานบังคับคดีจะมีหนังสือสอบถามผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดค่าใช้จ่ายตามมาตรา 18 ที่ค้างชำระเพื่อนำมาหักออกจากราคาเริ่มต้น เพื่อให้ผู้ซื้อนำราคาส่วนที่หักออกนี้ไปชำระแก่ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด เป็นเหตุให้ราคาเริ่มต้นในการขายทอดตลาดต่ำกว่าราคาร้อยละ 80 หรือร้อยละ 50 ของราคาประเมินเจ้าพนักงาน

การรอนสิทธิ

นอกเหนือไปจากปัญหาการส่งมอบสังหาริมทรัพย์ทั้งในรูปแบบการส่งมอบการครอบครองและการจดทะเบียนโอนแล้ว การซื้อขายสังหาริมทรัพย์จากการบังคับคดียังมีปัญหาเรื่องการรอนสิทธิ กล่าวคือ เมื่อผู้ซื้อเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่ซื้อแล้วย่อมอาจอ้างความเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ตามมาตรา 1336 แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ทำอะไรกับทรัพย์สินของตนเองก็ได้ รวมทั้งมีอำนาจที่จะยกความเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ขึ้นต่อสู้กับบุคคลอื่นๆ ทุกคนในสังคมได้ในลักษณะของ erga omnes ดังนั้นบุคคลอื่นทุกๆ คนในสังคมจะได้แย้งอำนาจกรรมสิทธิ์ของผู้ซื้ออันได้มาจากสัญญาซื้อขายไม่ได้ อย่างไรก็ตาม ในบางครั้งบุคคลภายนอกอาจมีสิทธิบางประการที่จะสามารถยกขึ้นโต้แย้งผู้ซื้อได้ และเมื่อใดที่สิทธิของผู้ซื้อถูกโต้แย้งได้เพราะบุคคลภายนอกมีสิทธิดีกว่า เมื่อนั้นผู้ซื้อถูกรอนหรือตัดทอนสิทธิที่ตนมีหรือได้มาจากสัญญาซื้อขาย⁴²

การทำสัญญาซื้อขาย นอกจากผู้ขายมีหน้าที่การโอนกรรมสิทธิ์และส่งมอบการครอบครองให้แก่ผู้ซื้อแล้ว ผู้ขายมีหน้าที่ต้องส่งมอบโดยปราศจากการรอนสิทธิด้วย เพื่อให้ผู้ซื้อได้เข้าครอบครองทรัพย์สินโดยปกติสุข ปราศจากการรบกวนขัดสิทธิจากบุคคลภายนอกผู้มีสิทธิดีกว่า⁴³ กฎหมายจึงบัญญัติหลักของการรอนสิทธิเพื่อคุ้มครองผู้ซื้อในประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 475 ซึ่งบัญญัติว่า “หากว่ามีบุคคลผู้ใดมาก่อนการรบกวนขัดสิทธิของผู้ซื้อในอันที่จะครอบครองทรัพย์สินโดยปกติสุข เพราะบุคคลนั้นมีสิทธิเหนือทรัพย์สินที่ได้ซื้อขายกันนั้นอยู่ในเวลาซื้อขายก็ดี เพราะความผิดของผู้ขายก็ดี ท่านว่าผู้ขายจะต้องรับผิดชอบในผลอันนั้น”

สิทธิที่บุคคลภายนอกมีสิทธิดีกว่านี้ หมายถึง ประโยชน์ที่กฎหมายรับรองและคุ้มครองให้ จึงอาจหมายถึงทั้งบุคคลสิทธิ เช่น สิทธิตามสัญญาเช่า และทรัพย์สินสิทธิ หมายถึง

⁴² ศนันท์กรณ (จำปี) โสทธิพันธุ์, *อ้างแล้ว*, *เชิงอรรถที่* 38, น. 205.

⁴³ พาณิภค ธนกิจไพบูลย์, “ความรับผิดในการรอนสิทธิตามสัญญาซื้อขาย,” (วิทยานิพนธ์มหาบัณฑิต คณะนิติศาสตร์ มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์, 2549), น.1.

กรรมสิทธิ์ ภาระจำยอม ฯลฯ⁴⁴ การรบกวนการครอบครองโดยปกติสุข ส่งผลต่อสิทธิของผู้ซื้อ อสังหาริมทรัพย์ ดังที่บัญญัติไว้ในมาตรา 479 แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ซึ่งบัญญัติว่า “ถ้าทรัพย์สินซึ่งซื้อขายกันหลุดไปจากผู้ซื้อทั้งหมดหรือแต่บางส่วน เพราะเหตุการรอนสิทธิที่ดี หรือว่าทรัพย์สินนั้นตกอยู่ในบังคับแห่งสิทธิอย่างหนึ่งอย่างใด ซึ่งเป็นเหตุให้เสื่อมราคา หรือเสื่อมความเหมาะสมแก่การที่จะใช้ หรือเสื่อมความสะดวกในการใช้สอย หรือเสื่อมประโยชน์อันพึงจะได้แต่ทรัพย์สินนั้น และซึ่งผู้ซื้อหาได้รู้ในเวลาซื้อขายไม่ก็ดี ท่านว่าผู้ขายต้องรับผิดชอบ” ผลของการรอนสิทธิตามมาตรานี้มี 2 ประการ ได้แก่ อสังหาริมทรัพย์ตกอยู่ในบังคับแห่งสิทธิ และ อสังหาริมทรัพย์หลุดไปจากผู้ซื้อ

(1) อสังหาริมทรัพย์ตกอยู่ในบังคับแห่งสิทธิ

การรอนสิทธิในอสังหาริมทรัพย์ที่บุคคลภายนอกจะมีสิทธิดีกว่ากรณีอสังหาริมทรัพย์ตกอยู่ในบังคับแห่งสิทธิหรืออสังหาริมทรัพย์หลุดไปจากผู้ซื้อ อันเป็นเหตุให้ผู้ขายต้องรับผิดชอบ ต้องเป็นกรณีที่ผู้ซื้อมิได้รู้อยู่แล้วขณะทำสัญญาว่าผู้ก่อการรบกวนมีสิทธิดีกว่า เนื่องจากตามมาตรา 476 แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ บัญญัติว่า

“ถ้าสิทธิของผู้ก่อการรบกวนนั้นผู้ซื้อารู้อยู่แล้ว ในเวลาซื้อขาย ท่านว่าผู้ขายไม่ต้องรับผิดชอบ”

อสังหาริมทรัพย์ที่ตกอยู่ในบังคับแห่งสิทธิอย่างหนึ่งอย่างใดซึ่งเป็นเหตุให้เสื่อมราคา หรือเสื่อมความเหมาะสมแก่การที่จะใช้ หรือเสื่อมความสะดวกในการใช้สอย หรือเสื่อมประโยชน์อันพึงจะได้แต่ทรัพย์สินนั้น การตกอยู่ในบังคับแห่งสิทธิแห่งสิทธินี้ คงหมายถึง สิทธิครอบครอง เช่น สิทธิยึดหน่วง สิทธิเหนือพื้นดิน สิทธิการเช่า เป็นต้น⁴⁵ โดยปกติในประกาศขายทอดตลาดของเจ้าพนักงานบังคับคดี เจ้าพนักงานบังคับคดีจะประกาศแจ้งให้ทราบถึงสิทธิของบุคคลภายนอกที่ดีกว่าลูกหนี้ตามคำพิพากษา (หากมี) ซึ่งผู้ซื้อต้องรับภาระในอสังหาริมทรัพย์ติดไปด้วย กรณีดังกล่าวถือได้ว่า ผู้ซื้อย่อมรู้ว่าสิทธิของผู้ก่อการรบกวนดีกว่า เช่น

ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างที่จะขาย มีการจดทะเบียนการเช่าไว้เป็นเวลา 30 ปี ตามสัญญาเช่า ฉบับลงวันที่ 14 กรกฎาคม 2550

ตามตัวอย่างนี้ ผู้ซื้อจึงไม่มีสิทธิเรียกให้ผู้ขายรับผิดชอบได้ และต้องรับโอนไปทั้งสิทธิและหน้าที่ที่ลูกหนี้ตามคำพิพากษามีต่อผู้เช่าด้วย ตามมาตรา 569 แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์

⁴⁴ ศนันท์กรณ (จำปี) โสคติพันธ์, อ้างแล้ว เชิงอรรถที่ 38, น. 212.

⁴⁵ พาณิชภาค ธนกิจไพบูลย์, อ้างแล้ว เชิงอรรถที่ 43, น. 17.

อย่างไรก็ตามในบางกรณี เจ้าพนักงานบังคับคดีไม่สามารถตรวจสอบของสิทธิของบุคคลภายนอกที่ดีกว่าลูกหนี้ตามคำพิพากษาได้ เนื่องจากนิติกรรมดังกล่าวไม่ได้จดทะเบียนไว้ เช่น สัญญาเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่ทำหลักฐานเป็นหนังสือลงลายมือชื่อฝ่ายที่ต้องรับผิดโดยสัญญา ต้องทำก่อนที่เจ้าพนักงานบังคับคดียึดอสังหาริมทรัพย์ เนื่องจากภายหลังการยึดลูกหนี้ตามคำพิพากษาไม่มีอำนาจในการก่อให้เกิด โอนหรือเปลี่ยนแปลงซึ่งสิทธิในทรัพย์สินได้ ตามประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง มาตรา 305 (1) หรือกรณีศาลมีคำสั่งให้บุคคลภายนอกมีสิทธิดีกว่าลูกหนี้ตามคำพิพากษาแต่ยังมีได้ดำเนินการจดทะเบียน เป็นต้น กรณีดังกล่าวเมื่อศาลมีคำสั่งให้ผู้ก่อการรบกวนมีสิทธิดีกว่าผู้ซื้อ เป็นภาระแก่ผู้ซื้อในการตกอยู่ภายใต้บังคับแห่งสิทธิ โดยไม่สามารถเรียกร้องค่าเสียหายจากเจ้าพนักงานบังคับคดีตามข้อกำหนดในประกาศขายทอดตลาด

(2) อสังหาริมทรัพย์หลุดไปจากผู้ซื้อ

การที่อสังหาริมทรัพย์หลุดไปจากผู้ซื้อทั้งหมดหรือบางส่วน เพราะเหตุการรอนสิทธิ หมายถึง การที่ผู้ซื้อต้องสูญเสียกรรมสิทธิในทรัพย์สินนั้นไปทั้งหมดหรือบางส่วน โดยอาจเป็นกรณีที่ผู้ซื้อครอบครองทรัพย์สินนั้นอยู่ แต่เมื่อมีบุคคลอื่นซึ่งมีสิทธิดีกว่าเข้าอ้างสิทธิเหนือทรัพย์สินนั้นผู้ซื้อจึงไม่อาจครอบครองทรัพย์สินนั้นได้ต่อไป การที่อสังหาริมทรัพย์หลุดไปจากผู้ซื้อทั้งหมดหรือบางส่วนเกิดขึ้นไม่บ่อยนัก เนื่องจากกฎหมายได้คุ้มครองสิทธิของบุคคลผู้ซื้อทรัพย์สินโดยสุจริตจากการซื้ออสังหาริมทรัพย์จากการบังคับคดีไว้ในประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 1330 กำหนดให้สิทธิของผู้ซื้อทรัพย์สินโดยสุจริตในการขายทอดตลาดตามคำสั่งศาลไม่เสียไป แม้ภายหลังจะพิสูจน์ได้ว่าทรัพย์สินมิใช่ของจำเลยหรือลูกหนี้โดยคำพิพากษา

ผู้ซื้อที่จะได้รับความคุ้มครองต้องสุจริต คือไม่รู้ในขณะซื้อว่าทรัพย์สินที่ขายทอดตลาดเป็นของผู้อื่น อย่างไรก็ตามผู้ซื้อจะได้รับความคุ้มครองตามมาตรานี้ต้องเป็นกรณีที่อสังหาริมทรัพย์นั้นมิใช่ของจำเลยหรือลูกหนี้โดยคำพิพากษาที่สามารถยึดและโอนได้ตามกฎหมาย หากอสังหาริมทรัพย์นั้นมีกฎหมายบัญญัติห้ามยึดหรือโอนไว้ ได้แก่ ทรัพย์สินนอกพาณิชย์ ตามมาตรา 143 แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ เช่น ที่วัด ที่ธรณีสงฆ์ ไม่อาจโอนกันได้ ตามมาตรา 34 แห่งพระราชบัญญัติคณะสงฆ์ พ.ศ. 2505 ทรัพย์สินของแผ่นดิน ได้แก่ ทรัพย์สินของแผ่นดิน ธรรมดาและสาธารณสมบัติของแผ่นดิน ตามมาตรา 1305, 1307 แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ที่ดินที่อยู่ภายใต้บังคับมาตรา 31 แห่งประมวลที่ดิน แม้มีใช้ทรัพย์สินของจำเลยหรือลูกหนี้โดยคำพิพากษา ผู้ซื้อย่อมไม่ได้กรรมสิทธิ์

คำพิพากษาฎีกาที่ 433/2503 การที่ผู้ซื้อที่ดินของลูกหนี้ตามคำพิพากษาจากการขายทอดตลาดของศาลไม่ได้กรรมสิทธิ์ในที่ดินเพราะปรากฏว่าเป็นที่ธรณีสงฆ์โอนกรรมสิทธิ์ไม่ได้

ลูกหนี้ตามคำพิพากษาหาต้องรับผิดชอบใช้เงินแก่ผู้ซื้อไม่ แต่เจ้าหนี้ผู้นำเจ้าพนักงานยึดทรัพย์ของลูกหนี้มาขายทอดตลาดนั้นจะต้องรับผิดชอบ

คดีนี้ผู้ซื้อฟ้องจำเลยซึ่งเป็นลูกหนี้ตามคำพิพากษาเพียงคนเดียวในคดีที่ซื้ออสังหาริมทรัพย์จากการบังคับคดี เรียกเงินคืนจากจำเลย ฐานลามกมิควรได้ มิได้ฟ้องเจ้าพนักงานบังคับคดีและเจ้าหนี้ผู้นำเจ้าพนักงานยึดทรัพย์เป็นจำเลยร่วม ข้อเท็จจริงปรากฏว่า เจ้าพนักงานบังคับคดีจ่ายเงินให้แก่เจ้าหนี้ตามคำพิพากษาไปหมดแล้ว ภายหลังปรากฏว่าที่ดินที่ขายทอดตลาดไม่ใช่ของจำเลย เป็นที่ธรณีสงฆ์ซึ่งโอนกรรมสิทธิ์ไม่ได้โดยไม่ใช้ความผิดจำเลย โจทก์เจ้าหนี้ตามคำพิพากษาในคดีที่ขายทอดตลาดได้นำเจ้าพนักงานยึดทรัพย์ของจำเลย จึงเป็นเหตุให้โจทก์ในคดีนี้ซึ่งเป็นบุคคลภายนอกอยู่ในขณะนั้นรับความเสียหาย ฉะนั้นผู้ที่จะต้องรับผิดชอบในการยึดและขายทรัพย์สินโดยมิชอบนี้ จึงควรเป็นโจทก์เจ้าหนี้ตามคำพิพากษาในคดีที่ขายทอดตลาดได้ เป็นไปตามหลักในมาตรา 284 วรรคสอง แห่งประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง ซึ่งบัญญัติว่า “ความรับผิดชอบต่อลูกหนี้ตามคำพิพากษาหรือต่อบุคคลภายนอกเพื่อความเสียหายถ้าหากมี อันเกิดจากการยึดและขายทรัพย์สินโดยมิชอบหรือยึดทรัพย์สินเกินกว่าที่จำเป็นแก่การบังคับคดีนั้น ย่อมไม่ตกแก่เจ้าพนักงานบังคับคดี แต่ตกอยู่แก่เจ้าหนี้ตามคำพิพากษา เว้นแต่ในกรณีเจ้าพนักงานบังคับคดีได้กระทำการฝ่าฝืนต่อบทบัญญัติแห่งประมวลกฎหมายนี้”

หากเกิดการรอนสิทธิที่ทำให้อสังหาริมทรัพย์หลุดไปจากผู้ซื้อทั้งหมด ผู้ซื้อขอที่จะยื่นคำร้องต่อศาลเพื่อเพิกถอนการขายทอดตลาดได้ ตามเหตุที่ทำให้อสังหาริมทรัพย์นั้นหลุดไป

ข้อยกเว้นความรับผิดเพื่อการรอนสิทธิเกิดขึ้นได้โดยข้อกฎหมายและข้อสัญญาประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ได้บัญญัติข้อยกเว้นความรับผิดของผู้ขายไว้ 3 มาตรา คือ

1. มาตรา 476 มีหลักว่า ผู้ขายไม่ต้องรับผิดเมื่อผู้ซื้อรู้อถึงสิทธิของผู้ก่อการรบกวนในเวลาซื้อขาย

2. มาตรา 480 มีหลักว่า ผู้ขายไม่ต้องรับผิดถ้าอสังหาริมทรัพย์ต้องศาลแสดงว่าตกอยู่ในบังคับแห่งภาระจำยอมโดยกฎหมาย เว้นแต่ผู้ขายรับรองในสัญญาว่าทรัพย์สินปลอดภาระจำยอม

3. มาตรา 482 มีหลักว่า ผู้ขายไม่ต้องรับผิด

(1) ถ้าไม่มีการฟ้องคดี และผู้ขายพิสูจน์ว่าสิทธิของผู้ซื้อได้สูญไปโดยความผิดของผู้ซื้อเอง

(2) ถ้าผู้ซื้อไม่ได้เรียกผู้ขายเข้ามาในคดี และผู้ขายพิสูจน์ได้ว่า ถ้าได้เรียกเข้ามาและคดีฝ่ายผู้ซื้อจะชนะ

(3) ถ้าผู้ขายได้เข้ามาในคดี แต่ศาลได้ยกคำเรียกร้องของผู้ซื้อเสีย เพราะความผิดของผู้ซื้อเองถ้าผู้ขายถูกศาลหมายเรียกให้เข้ามาในคดีและไม่ยอมเข้าว่าคดีร่วมเป็นจำเลยหรือร่วมเป็นโจทก์กับผู้ซื้อ ผู้ขายต้องรับผิดชอบ

ข้อยกเว้นความรับผิดของผู้ขายโดยข้อสัญญา บัญญัติในประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์มาตรา 483 บัญญัติว่า “คู่สัญญาซื้อขายจะตกลงกันว่าผู้ขายจะไม่ต้องรับผิดชอบเพื่อความชำรุดบกพร่องหรือเพื่อการรอนสิทธิก็ได้” ข้อสัญญาหนึ่งของการซื้ออสังหาริมทรัพย์จากการบังคับคดีซึ่งปรากฏอยู่ในประกาศของเจ้าพนักงานบังคับคดีระบุว่า “การรอนสิทธิ เจ้าพนักงานบังคับคดีไม่รับรองและไม่รับผิดชอบ” มีผลใช้บังคับได้ตามหลักการเสรีภาพในการแสดงเจตนาของคู่สัญญา

แต่อย่างไรก็ตามหากมีการรอนสิทธิอันทำให้อสังหาริมทรัพย์หลุดไปจากผู้ซื้อทั้งหมด ผู้ขายต้องส่งเงินคืนตามราคา ตามมาตรา 484 แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ซึ่งบัญญัติว่า “ข้อสัญญาว่าจะไม่ต้องรับผิดชอบนั้น ย่อมไม่คุ้มฝ่ายให้พ้นจากการต้องส่งเงินคืนตามราคา เว้นแต่จะได้ระบุไว้เป็นอย่างอื่น”

โดยมากแล้วการรอนสิทธิเกิดขึ้นเนื่องจากลูกหนี้ตามคำพิพากษาและบริวารไม่ยอมออกจากอสังหาริมทรัพย์ที่ผู้ซื้อซื้อได้ ซึ่งในกรณีนี้ผู้เข้าสู่ราคายอมรู้อยู่แล้วว่ามีการก่อการรบกวนขัดสิทธิของผู้ซื้ออย่างแน่นอน เนื่องจากผู้เข้าสู่ราคามีหน้าที่ต้องตรวจสอบอสังหาริมทรัพย์ก่อนการเข้าสู่ราคา ผู้ขายไม่ต้องรับผิดชอบตามมาตรา 476 แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์

ในประเทศญี่ปุ่นนั้นสิทธิเรียกร้องเหนือทรัพย์สินจะต้องหมดไปก่อนทรัพย์สินจะถูกบังคับขาย เพื่อเป็นการสร้างหลักประกันว่าผู้ขายทอดตลาดมีทรัพย์สินที่ปลอดจากสิทธิเหนือทรัพย์สินใดๆ ในระหว่างการขาย ทำให้ราคาขายสูงขึ้น แต่ในประเทศไทยเนื่องจากการซื้ออสังหาริมทรัพย์จากการบังคับคดีบทบัญญัติแห่งกฎหมายและข้อสัญญาได้กำหนดภาระหน้าที่และความเสี่ยงของผู้ซื้ออยู่มาก ทำให้ราคาที่มีผู้เสนอสูงสุดนั้นอาจต่ำกว่าราคาท้องตลาดและเป็นเหตุให้ลูกหนี้ตามคำพิพากษาฟ้องเพิกถอนการขายทอดตลาดอยู่บ่อยครั้ง อย่างไรก็ตามหากจะนำหลักของกฎหมายประเทศญี่ปุ่นในเรื่องนี้มาปรับใช้ในประเทศไทย ผู้เขียนเห็นว่าไม่เหมาะสม เนื่องจากทำให้การบังคับคดีเป็นไปด้วยความล่าช้า และเป็นช่องทางให้เกิดการประวิงคดีในอีกทางหนึ่ง

จากปัญหาที่กล่าวมาทั้งหมดข้างต้น ปัญหาเหล่านี้เป็นเพียงปัญหาส่วนหนึ่งที่เกิดขึ้นกับการซื้อขายอสังหาริมทรัพย์จากการบังคับคดี ซึ่งกระทบต่อสิทธิของผู้ซื้อไม่มากนักน้อย เพื่อเป็นการลดปัญหาต่างๆ ที่จะเกิดขึ้น ผู้ซื้อต้องทำการตรวจสอบรายละเอียดอสังหาริมทรัพย์ที่จะซื้อและเข้าตรวจสอบ ณ สถานที่ตั้งอสังหาริมทรัพย์ ตรวจสอบการรอนสิทธิ ทราบถึงสิทธิและหน้าที่

ที่เกิดขึ้นภายหลังการซื้อได้ เพื่อประกอบการตัดสินใจว่าอสังหาริมทรัพย์นั้นยังคงเป็น
อสังหาริมทรัพย์ที่ผู้ซื้อต้องการอย่างแท้จริง