

บทที่ 5

บทสรุปและข้อเสนอแนะ

1. บทสรุป

จากที่ได้ทำการศึกษาเกี่ยวกับเรื่องการซื้ออสังหาริมทรัพย์จากการบังคับคดีแล้วจะเห็นได้ว่า การเข้าเป็นคู่สัญญาในฐานะผู้ซื้อจะกระทำได้ด้วยการเข้าสู่ราคาในการขายทอดตลาดเท่านั้น ซึ่งจัดทำโดยหน่วยงานของรัฐ ได้แก่ กรมบังคับคดี วิธีการขายทอดตลาด สิทธิหน้าที่ความรับผิดชอบของผู้ขาย ผู้ทอดตลาดและผู้ซื้อในการขายทอดตลาดถูกบัญญัติไว้ในประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ว่าด้วยการขายทอดตลาด มาตรา 509 ถึงมาตรา 517 และในประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง ลักษณะ 2 การบังคับคดีตามคำพิพากษาหรือคำสั่ง แม้จะมีกฎหมายบัญญัติไว้แต่บางลักษณะก็ยังไม่เหมาะสมกับการซื้อขายอสังหาริมทรัพย์จากการบังคับคดี เนื่องจากการซื้อขายรูปแบบนี้เป็นการใช้อำนาจตามกฎหมายโดยเจ้าหน้าที่รัฐ ทำสัญญาซื้อขายกับเอกชน ทำให้มีปัญหาทางกฎหมายหลายประการที่เกิดขึ้นอันเนื่องจากสัญญาดังกล่าว และควรได้รับการพิจารณาเพื่อแก้ไขปัญหาเพื่อคุ้มครองสิทธิและหน้าที่ของทุกฝ่ายที่เกี่ยวข้องอย่างเป็นธรรม ซึ่งสามารถสรุปได้ดังนี้

1) ปัญหาที่เกิดขึ้นก่อนการเกิดสัญญา

การจัดทำประกาศขายทอดตลาดของเจ้าพนักงานบังคับคดีเป็นส่วนสำคัญที่ทำให้ราคาขายทอดตลาดอสังหาริมทรัพย์มีราคาสูงขึ้น หากข้อมูลที่ปรากฏในประกาศขายทอดตลาดมีรายละเอียดที่ชัดเจนมากขึ้นกว่าที่เป็นอยู่ในปัจจุบัน โดยเฉพาะการประกาศกำหนดราคาเริ่มต้นในการขาย ปรากฏภาพถ่ายสถานที่ตั้งอสังหาริมทรัพย์ และลักษณะรูปร่างของที่ตั้งอสังหาริมทรัพย์ เพื่อเพิ่มความสนใจและความเชื่อมั่นให้แก่ผู้ที่สนใจจะซื้ออสังหาริมทรัพย์จากการบังคับคดี เช่นเดียวกันกับในประเทศญี่ปุ่นที่ได้กำหนดราคาเริ่มต้นในการขายไว้ในประกาศขายทอดตลาดด้วย การที่กฎหมายกำหนดให้ผู้ซื้อในการขายทอดตลาดทำตามคำโฆษณาบอกขายและตามความข้ออื่นๆ ซึ่งผู้ทอดตลาดได้แถลงก่อนเปิดการสุ่มราคาทรัพย์สิน ควรให้ถือว่าคำโฆษณาบอกขายและข้อความที่ผู้ทอดตลาดได้แถลงนั้นเป็นส่วนหนึ่งของสัญญา

2) ปัญหาที่เกิดขึ้นขณะเกิดสัญญา

การเคาะไม้ขายทอดตลาดตลาดของเจ้าพนักงานบังคับคดี ตามมาตรา 509 แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ เป็นการแสดงความตกลงรับราคาที่ผู้เสนอสูงสุดซึ่งทำให้การ

ขายทอดตลาดบริบูรณ์ คำว่า “บริบูรณ์” ในที่นี้หมายถึง การเกิดสัญญาซื้อขายอสังหาริมทรัพย์จากการบังคับคดีแม้ว่ายังไม่มีการทำสัญญาเป็นลายลักษณ์อักษรก็ตาม ในเรื่องความสมบูรณ์ของสัญญาว่าจะต้องทำตามแบบที่กฎหมายกำหนดไว้ในมาตรา 456 แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์หรือไม่นั้น ผู้เขียนเห็นว่า ไม่อยู่ภายใต้บังคับว่าต้องทำตามแบบ ดังที่บัญญัติไว้ในมาตรา 456 วรรคแรก แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ด้วยเหตุที่ว่ากระจะไม่ใช่ขายทอดตลาดของเจ้าพนักงานบังคับคดีทำให้การขายทอดตลาดบริบูรณ์แล้ว ยังเป็นการประกาศต่อสาธารณชนว่ารัฐได้มอบกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์ให้แก่ผู้ซื้อทรัพย์สินไปแล้ว แม้ว่าผู้ซื้อจะมีได้มีการชำระราคาก็ตาม แต่ทั้งนี้ผู้เขียนไม่เห็นด้วยกับแนวความคิดที่ว่า ผู้ซื้อได้กรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์ตามมาตรา 1330 แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์อันเป็นกฎหมายสารบัญญัติ เนื่องจากการบัญญัติมาตราดังกล่าวมีเจตนารมณ์เพื่อคุ้มครองความศักดิ์สิทธิ์ให้กับผู้ซื้อโดยสุจริตในการขายทอดตลาดตามคำสั่งศาลหรือคำสั่งของเจ้าพนักงานพิทักษ์ทรัพย์ในคดีล้มละลายเฉพาะกรณีภายหลังการขายทอดตลาดพิสูจน์ได้ว่าทรัพย์ที่ทำการขายทอดตลาดมิใช่ของจำเลย หรือลูกหนี้ตามคำพิพากษา หรือล้มละลายเท่านั้น ซึ่งเป็นการได้กรรมสิทธิ์มาโดยพฤติการณ์พิเศษ หากทรัพย์นั้นเป็นของจำเลย หรือลูกหนี้ตามคำพิพากษา หรือล้มละลายแล้วไม่มีความจำเป็นต้องนำมาตราดังกล่าวมาใช้บังคับแต่ประการใด

ในเรื่องสิทธิของลูกหนี้ตามคำพิพากษาผู้เป็นเจ้าของทรัพย์สินในการเข้าสู่ราคานั้น ผู้เขียนเห็นว่าลูกหนี้ตามคำพิพากษาเป็นผู้ขาย ไม่มีสิทธิเข้าสู่ราคาเพื่อซื้ออสังหาริมทรัพย์ของตนเอง เพราะขัดต่อเจตนารมณ์ของกฎหมาย ส่วนสิทธิในการถอนคำสั่งราคาของผู้ผูกพันราคาตามมาตรา 309 ทวิ แห่งประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง ก็ไม่อาจกระทำได้เช่นเดียวกัน

3) ปัญหาการเพิกถอนการขายทอดตลาด

การเพิกถอนการขายทอดตลาดจะเกิดขึ้น โดยผลของคำสั่งศาลที่มีคำสั่งเพิกถอนการขายทอดตลาดไม่ว่าด้วยเหตุการบังคับคดีฝ่าฝืนต่อกฎหมาย หรือราคาที่ขายทอดตลาดได้ต่ำเกินสมควรโดยเกิดจากการคบคิดกันฉ้อฉลในระหว่างผู้ที่เกี่ยวข้องในการเข้าสู่ราคา หรือความไม่สุจริตหรือความประมาทเลินเล่ออย่างร้ายแรงของเจ้าพนักงานบังคับคดีในการปฏิบัติหน้าที่ หรือเหตุอื่น มีผลกระทบต่องานซื้อขายโดยตรงไม่ว่าศาลจะมีคำสั่งเพิกถอนการขายทอดตลาดหรือไม่ก็ตาม เนื่องจากกฎหมายไม่ได้กำหนดระยะเวลาที่แน่นอนในการใช้สิทธิของผู้มีส่วนได้เสีย โดยกำหนดเพียงว่าผู้มีส่วนได้เสียต้องยื่นภายใน 15 วันนับแต่ทราบข้อความและพฤติการณ์ที่เป็นมูลแห่งข้ออ้าง แต่ต้องก่อนการบังคับคดีได้เสร็จลง เพื่อเป็นการคุ้มครองและบรรเทาความเสียหายให้แก่ผู้ซื้อ จึงสมควรที่จะกำหนดกรอบระยะเวลาที่ชัดเจนแน่นอนในการยื่นคำร้องขอให้เพิกถอนการขายทอดตลาดอันเนื่องจากสองเหตุดังกล่าวข้างต้น เพื่อให้ผู้ซื้อสามารถใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินได้

อย่างไร้ความกังวลว่าต้องโอนอสังหาริมทรัพย์กลับคืนให้แก่ลูกหนี้ตามคำพิพากษาหรือไม่ และเป็นการทำให้ผู้มีส่วนได้เสียในคดีสนใจติดตามความคืบหน้าของคดีตนเองมากขึ้น อีกทั้งทำให้การซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ได้รับความนิยมเพิ่มมากขึ้นอีกด้วย

การเพิกถอนการขายทอดตลาดด้วยเหตุอื่น กรณีผู้ซื้อสำคัญผิด ข้อกำหนดในประกาศขายทอดตลาดของเจ้าพนักงานบังคับคดีที่ระบุเอาไว้ว่า “ก่อนการเข้าสู่ราคา ผู้ซื้อมีหน้าที่ต้องตรวจสอบรายละเอียดเกี่ยวกับทรัพย์สินที่จะซื้อตามสถานที่ และแผนที่การไปที่ปรากฏในประกาศ และถือว่าผู้ซื้อได้ทราบถึงสภาพทรัพย์สินนั้นโดยละเอียดครบถ้วนแล้ว และเจ้าพนักงานบังคับคดีไม่รับรองและไม่รับผิดชอบในการบอกประเภทและสภาพของทรัพย์สิน” ข้อกำหนดดังกล่าวควรมีผลใช้บังคับได้ภายใต้เงื่อนไขที่ว่าแผนที่การไปและรายละเอียดของทรัพย์สินนั้นถูกต้องตรงความเป็นจริงที่ปรากฏทางทะเบียน และหากเกิดความผิดพลาดอันเนื่องจากสถานที่ และแผนที่การไปที่ปรากฏในประกาศไม่ถูกต้องเป็นเหตุให้ผู้ซื้อสำคัญผิดในสาระสำคัญแห่งนิติกรรม ผู้ซื้อยกหลักกฎหมายดังกล่าวขึ้นอ้างได้เพื่อทำให้นิติกรรมตกเป็นโมฆะ ในกรณีความสำคัญผิดในคุณสมบัติของอสังหาริมทรัพย์ ผู้ซื้อจะยกความเป็นโมฆะขึ้นกล่าวอ้างได้เมื่อประกาศขายทอดตลาดเป็นเหตุให้ผู้ซื้อเกิดสำคัญผิด อย่างไรก็ตามหากประกาศขายทอดตลาดได้ระบุไว้โดยถูกต้องชัดแจ้งแล้ว ความสำคัญผิดเกิดขึ้นเนื่องจากความประมาทเลินเล่ออย่างร้ายแรงของผู้ซื้อเอง ผู้ซื้อไม่สามารถยกขึ้นกล่าวอ้างได้เพื่อเพิกถอนการขายทอดตลาดได้

4) ปัญหาการบังคับตามสัญญา

การที่ประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง มาตรา 309 ตรี กำหนดให้ภายหลังที่เจ้าพนักงานบังคับคดีโอนอสังหาริมทรัพย์ให้แก่ผู้ซื้อ ผู้ซื้อเป็นผู้ยื่นคำขอต่อศาลบังคับเพื่อขับไล่ลูกหนี้ตามคำพิพากษาหรือบริวารอยู่อาศัยในอสังหาริมทรัพย์ที่ซื้อได้จากการบังคับคดีเอง หน้าที่ของผู้ซื้อประการนี้เป็นส่วนหนึ่งที่ทำให้ราคาที่ขายทอดตลาดได้อาจไม่สูงเมื่อเทียบกับราคาขายตามท้องตลาดทั่วไป เนื่องจากผู้ซื้อต้องมีภาระและค่าใช้จ่ายที่เพิ่มขึ้นในการดำเนินการยื่นคำร้องขับไล่ต่อศาล และทำให้ผู้สนใจซื้ออสังหาริมทรัพย์บางรายไม่กล้าเข้าซื้ออสังหาริมทรัพย์จากการบังคับคดีเพราะไม่ต้องการไปยื่นคำร้องต่อศาลภายหลังจากการซื้อทรัพย์สินได้ การตีความคำว่า “เมื่อเจ้าพนักงานบังคับคดีโอนอสังหาริมทรัพย์ที่ขายให้แก่ผู้ซื้อ...” ซึ่งเป็นคำตามบทบัญญัติแห่งกฎหมาย ควรเกิดขึ้น ณ เวลาที่ได้มีการจดทะเบียนเปลี่ยนแปลงชื่อผู้ถือกรรมสิทธิ์จากลูกหนี้ตามคำพิพากษาไปเป็นของผู้ซื้อมิใช่เมื่อเจ้าพนักงานบังคับคดีเคาะไม้ขายทอดตลาด อย่างไรก็ตามแนวคำพิพากษาฎีกาปัจจุบันเห็นว่า แม้ผู้ซื้อยังไม่ได้ชำระราคาอสังหาริมทรัพย์ครบถ้วนหรือยังไม่ได้จดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ ผู้ซื้อที่มีสิทธิ์ฟ้องขับไล่ลูกหนี้ตามคำพิพากษาหรือบริวารอยู่อาศัยได้

หน้าที่ในการส่งมอบการครอบครองอสังหาริมทรัพย์ควรเป็นหน้าที่ของเจ้าพนักงาน

บังคับคดี โดยให้เจ้าพนักงานบังคับคดีมีอำนาจในการขับไล่ลูกหนี้ตามคำพิพากษาหรือบริวารอยู่อาศัยได้โดยไม่ผ่านกระบวนการออกคำบังคับจากศาลอีก แต่เพื่อให้ศาลมีบทบาทเข้าตรวจสอบการปฏิบัติหน้าที่ของเจ้าพนักงานบังคับคดีจึงควรกำหนดให้เจ้าพนักงานบังคับคดีรายงานศาลเพื่อให้ศาลมีคำสั่งให้เจ้าพนักงานบังคับคดีจัดการให้ผู้ซื้อเข้าครอบครองอสังหาริมทรัพย์ได้

ในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดนั้น มาตรา 29 วรรคสอง แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 กำหนดให้การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุด ณ สำนักงานที่ดินต้องมีหนังสือรับรองการปลอดหนี้ค่าใช้จ่ายตามมาตรา 18 แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 มาแสดงต่อเจ้าพนักงานที่ดินก่อน ทำให้ผู้ซื้อต้องรับภาระในการจ่ายหนี้ที่ค้าง (หากมี) แทนลูกหนี้ตามคำพิพากษาเพื่อให้ได้หนังสือรับดังกล่าว ซึ่งแท้จริงแล้วตามหลักการในพระราชบัญญัติอาคารชุด ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดสามารถเรียกเอาถ้อยคำลูกหนี้ตามคำพิพากษาได้ในฐานะหนี้บริวารสิทธิ ผู้เขียนจึงเห็นว่าควรยกเว้นการนำหลักในมาตรา 29 วรรคสอง แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 มาใช้บังคับกับการซื้อขายอสังหาริมทรัพย์จากการบังคับคดี

2. ข้อเสนอแนะ

จากที่ได้ทำการศึกษากฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการขายทอดตลาดอสังหาริมทรัพย์จากการบังคับคดีนั้น พบว่ากฎหมายได้บัญญัติถึงหลักเกณฑ์เฉพาะที่เกี่ยวข้องกับสิทธิ หน้าที่ ความรับผิดชอบของผู้ซื้อและผู้ขายไม่มากนัก ทำให้ข้อกำหนดในสัญญาที่เกิดขึ้นเกิดจากการกำหนดโดยผู้ขายแต่ฝ่ายเดียว เป็นเหตุให้สิทธิประโยชน์ตามสัญญาของผู้ซื้อนั้นถูกจำกัดและมีความเสี่ยงสูงต่อการเพิกถอนการขายทอดตลาดโดยผู้มีส่วนได้เสียในคดีและไม่สามารถเรียกให้เจ้าพนักงานบังคับคดีรับผิดชอบได้เนื่องจากเป็นไปตามข้อตกลงในสัญญา ผู้เขียนจึงขอเสนอแนวทางในการใช้การตีความกฎหมายและการแก้ไขเพิ่มเติมเพื่อให้เกิดความชัดเจน ดังนี้

1) ปัญหาที่เกิดขึ้นก่อนการเกิดสัญญา

การเจ้าพนักงานบังคับคดีมีหน้าที่ต้องจัดทำประกาศขายทอดตลาด ซึ่งเป็นคำโฆษณาบอกขายตามความในมาตรา 510 แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ประกาศขายทอดตลาดที่เกิดโดยเจ้าพนักงานบังคับคดีมีทั้งแบบลายลักษณ์อักษรและประกาศด้วยวาจาก่อนเริ่มการขายทอดตลาดในรายการนั้นๆ ผู้ซื้อต้องให้ความสำคัญเป็นพิเศษเนื่องจากอาจมีการเพิ่มเติมหรือแก้ไขในสาระสำคัญ หรือข้อเท็จจริงที่เปลี่ยนแปลงจากประกาศขายทอดตลาด เช่น ภาระหนี้จำนองที่ติดอยู่กับอสังหาริมทรัพย์ที่คำนวณถึงวันที่ขายทอดตลาด ค่าภาระส่วนกลาง

ห้องชุดที่ค้างชำระตอนนิติบุคคลอาคารชุด เป็นต้น ตามหลักกฎหมายมาตรา 510 แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ผู้ซื้อต้องทำตามทั้งคำโฆษณาบอกขาย และตามความข้ออื่นๆ ซึ่งผู้ทอดตลาดได้แถลงไว้ก่อนเผดิมการสู่ราคาทรัพย์สินเฉพาะราย ดังนั้นจึงควรตีความว่า คำโฆษณาบอกขาย และตามความข้ออื่นๆ ซึ่งผู้ทอดตลาดได้แถลงไว้ก่อนเผดิมการสู่ราคาทรัพย์สินเฉพาะรายนั้นเป็นส่วนหนึ่งของสัญญาซื้อขาย

เพื่อให้ประกาศขายทอดตลาดของเจ้าพนักงานบังคับคดีมีผลบังคับต่อคู่สัญญาอย่างชัดเจน รวมถึงคำโฆษณาบอกขายทอดตลาดที่เกิดขึ้นจากหน่วยงานอื่น จึงสมควรแก้ไขเพิ่มเติมมาตรา 510 แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ดังนี้

“มาตรา 510 ผู้ซื้อในการขายทอดตลาดจะต้องทำตามคำโฆษณาบอกขาย และตามความข้ออื่นๆ ซึ่งผู้ทอดตลาดได้แถลงก่อนประเดิมการสู่ราคาทรัพย์สินเฉพาะรายไป และให้ถือว่าคำโฆษณาบอกขายและข้อความซึ่งผู้ทอดตลาดได้แถลงก่อนประเดิมการสู่ราคาทรัพย์สินนั้นเป็นส่วนหนึ่งของสัญญา”

2) ปัญหาที่เกิดขึ้นขณะเกิดสัญญา

ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 512 ห้ามมิให้ผู้ขายเข้าสู่ราคาหรือใช้ให้ผู้อื่นเข้าสู่ราคา เว้นแต่จะได้แถลงไว้โดยเฉพาะในคำโฆษณาบอกขายว่าผู้ขายถือสิทธิเข้าสู่ราคาคำว่า “ผู้ขาย” ยังมีความเห็นที่แตกต่างกันว่าหมายความว่าเจ้าพนักงานบังคับคดีซึ่งทำการบังคับคดีลูกหนี้ตามคำพิพากษาซึ่งเป็นเจ้าของอสังหาริมทรัพย์ขาย และยังหมายความว่ารวมถึงลูกหนี้ตามคำพิพากษาซึ่งเป็นเจ้าของอสังหาริมทรัพย์ด้วยหรือไม่นั้น เนื่องจากความไม่ชัดเจนในปัจจุบัน กรมบังคับคดีจึงยังคงให้สิทธิแก่ลูกหนี้ตามคำพิพากษาเจ้าของอสังหาริมทรัพย์เข้าซื้อทรัพย์สินของตนเองได้ ผู้เขียนเห็นว่าผู้ขายในความหมายของกฎหมายนั้นหมายถึงลูกหนี้ตามคำพิพากษา การให้ลูกหนี้ตามคำพิพากษาซึ่งเป็นเจ้าของอสังหาริมทรัพย์เข้าซื้ออสังหาริมทรัพย์ของตนเอง เป็นการสิ้นเปลืองเงินค่าใช้จ่ายในการบังคับคดีซึ่งเงินที่ได้จากการขายทอดตลาดต้องนำมาหักค่าใช้จ่ายในการบังคับคดี ค่าธรรมเนียมการขาย ก่อนจ่ายให้แก่เจ้าหนี้ตามคำพิพากษาและเจ้าหนี้อื่น สิ้นเปลืองบุคลากร และก่อให้เกิดการประวิงคดีได้โดยง่ายด้วยการที่ลูกหนี้ตามคำพิพากษามีค้ำประกันชำระหนี้ตามสัญญาซื้อขายเป็นเหตุให้ต้องดำเนินการประกาศขายทอดตลาดทรัพย์สินใหม่อีกครั้ง และประการสำคัญคือไม่ตรงตามเจตนารมณ์ของการบังคับคดีที่มีขึ้นเพื่อบังคับให้ลูกหนี้ชำระหนี้ด้วยทรัพย์สินของลูกหนี้ตามหมายบังคับคดี เมื่อลูกหนี้ไม่ปฏิบัติตามคำบังคับกรณีหนี้เงิน ด้วยเหตุนี้ควรตีความว่า ห้ามลูกหนี้ตามคำพิพากษาผู้เป็นเจ้าของทรัพย์สินเข้าสู่ราคาทรัพย์สินของตนเอง เพราะขัดต่อเจตนารมณ์ในการบังคับคดี

นอกจากนี้ยังมีความไม่ชัดเจนเรื่องการผูกพันราคาของผู้เสนอราคาสูงสุดเมื่อได้ทำสัญญาจะซื้อจะขายอสังหาริมทรัพย์จากการบังคับคดี เนื่องจากตามสัญญาแล้วผู้ผูกพันราคาไม่สามารถถอนคำเสนอราคาได้ แต่มาตรา 509 แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ให้สิทธิแก่ผู้เสนอราคาในการถอนคำเสนอราคาก่อนการขายทอดตลาดบริบูรณ์ มาตรา 309 ทวิ แห่งประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง มุ่งประสงค์จะให้ทรัพย์สินของลูกหนี้ตามคำพิพากษาขายทอดตลาดได้ในราคาที่ผู้มีส่วนได้เสียในการบังคับคดีต้องการ โดยหากมีการคัดค้านราคาก็ให้เจ้าพนักงานบังคับคดีเลื่อนการขายออกไปก่อน เพื่อลดปัญหาการขายทอดตลาดในราคาต่ำเกินสมควร จึงควรตีความว่ามาตรา 309 ทวิ แห่งประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่งเป็นบทบัญญัติเฉพาะมุ่งใช้กับการขายทอดตลาดทรัพย์สินของลูกหนี้ตามคำพิพากษาเป็นการเฉพาะ ดังนั้นผู้ผูกพันราคาไม่สามารถถอนคำเสนอราคาที่ดินผูกพันไว้ได้

เพื่อความชัดเจนในการใช้บังคับกฎหมายจึงเห็นควรให้แก้ไขเพิ่มเติมมาตรา 309 ทวิ วรรคแรก แห่งประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง ดังนี้

“มาตรา 309 ทวิ วรรคแรก ในการขายทอดตลาดทรัพย์สินของลูกหนี้ตามคำพิพากษา ห้ามลูกหนี้ตามคำพิพากษาซึ่งเป็นเจ้าของทรัพย์สินเข้าสู่ราคา และก่อนที่เจ้าพนักงานบังคับคดีจะเคาะไม้ขายให้แก่ผู้เสนอราคาสูงสุดที่เจ้าพนักงานบังคับคดีเห็นว่าเป็นราคาที่สมควรขายได้เจ้าหนี้ตามคำพิพากษา ลูกหนี้ตามคำพิพากษา หรือบุคคลผู้มีส่วนได้เสียในการบังคับคดีอาจคัดค้านว่าราคาดังกล่าวมีจำนวนต่ำเกินสมควร ในกรณีเช่นว่านี้ ให้เจ้าพนักงานบังคับคดีเลื่อนการขายทอดตลาดทรัพย์สินไป เพื่อให้เจ้าหนี้ตามคำพิพากษา ลูกหนี้ตามคำพิพากษา หรือบุคคลผู้มีส่วนได้เสียในการบังคับคดี ไม่ว่าจะเป็นบุคคลที่คัดค้านหรือไม่ก็ตาม หาผู้ซื้อที่จะเสนอซื้อในราคาที่บุคคลดังกล่าวต้องการมาเสนอซื้อในการขายทอดตลาดทรัพย์สินครั้งต่อไป โดยให้ผู้เสนอราคาสูงสุดต้องผูกพันกับการเสนอราคาดังกล่าวเป็นระยะเวลาสามสิบวันนับแต่วันที่เสนอราคาโดยไม่สามารถถอนคำเสนอราคาได้ ซึ่งในการขายทอดตลาดทรัพย์สินครั้งต่อไป หากมีผู้เสนอราคาสูงสุดในจำนวนไม่สูงกว่าจำนวนที่ผู้เสนอราคาสูงสุดได้เสนอในการขายทอดตลาดทรัพย์สินครั้งก่อน หรือไม่มีผู้ใดเสนอราคาเลย ให้เจ้าพนักงานบังคับคดีเคาะไม้ขายให้แก่ผู้เสนอราคาสูงสุดในการขายทอดตลาดทรัพย์สินครั้งก่อน แต่หากมีผู้เสนอราคาสูงสุดในการขายทอดตลาดทรัพย์สินครั้งต่อไปในจำนวนสูงกว่าจำนวนที่ผู้เสนอราคาสูงสุดได้เสนอในการขายทอดตลาดทรัพย์สินครั้งก่อน ให้เจ้าพนักงานบังคับคดีเคาะไม้ขายให้แก่ผู้เสนอราคาสูงสุดในการขายทอดตลาดทรัพย์สินนั้น”

ในเรื่องความสมบูรณ์ของสัญญาซื้อขายอสังหาริมทรัพย์จากการบังคับคดี ผู้เขียนเห็นว่า การซื้อขายทอดตลาดอสังหาริมทรัพย์จากการบังคับคดีไม่อยู่ภายใต้แบบที่กำหนดใน

มาตรา 456 แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ เพราะเป็นการซื้อขายในรูปแบบพิเศษ อาศัยอำนาจของรัฐในการโอนกรรมสิทธิ์ จึงควรตีความว่าการซื้อขายสังหาริมทรัพย์จากการบังคับคดีไม่ต้องทำตามแบบที่กำหนดไว้ในมาตรา 456 วรรคแรก แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ เพื่อให้เกิดความชัดเจน ผู้เขียนจึงเสนอการแก้ไขเพิ่มเติมกฎหมาย มาตรา 456 แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ดังนี้

“มาตรา 456 การซื้อขายสังหาริมทรัพย์ ถ้ามิได้ทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่เป็นโมฆะ วิธีนี้ให้ใช้ถึงสัญญาซื้อขายเรือมีระวางตั้งแต่ห้าตันขึ้นไป ทั้งซื้อขายแพและสัตว์พาหนะด้วย

ความตามวรรคหนึ่ง มิให้ใช้บังคับกับการขายทอดตลาดตามคำสั่งศาลหรือคำสั่งเข้าพนักงานพิทักษ์ทรัพย์

สัญญาจะขายหรือจะซื้อ คำมั่นในการซื้อขายทรัพย์สินตามที่ระบุไว้ในวรรคหนึ่ง ถ้ามิได้มีหลักฐานเป็นหนังสืออย่างหนึ่งอย่างใดลงลายมือชื่อฝ่ายผู้ต้องรับผิดชอบ หรือได้วางประจำไว้ หรือได้ชำระหนี้บางส่วนแล้ว จะฟ้องร้องให้บังคับคดีหาได้ไม่

บทบัญญัติที่กล่าวมาในวรรคก่อนนี้ ให้ใช้บังคับถึงสัญญาซื้อขายสังหาริมทรัพย์ซึ่งตกลงกันเป็นราคาสองหมื่นบาทหรือกว่านั้นขึ้นไปด้วย”

3) ปัญหาการเพิกถอนการขายทอดตลาด

การร้องศาลขอให้เพิกถอนการขายทอดตลาดโดยผู้มีส่วนได้เสียในคดี ไม่ว่าศาลจะมีคำสั่งออกมาในรูปแบบใด ความเสียหายก็เกิดแก่ผู้ซื้อและเจ้าหน้าที่ตามคำพิพากษาทั้งสิ้น ในแง่ของผู้ซื้อนั้นทำให้ผู้ซื้อเกิดความไม่แน่นอนว่าตนจะต้องปฏิบัติตามสัญญาหรือไม่ และไม่ทราบกำหนดเวลาที่แน่นอนที่ตนจะต้องปฏิบัติหรือไม่ปฏิบัติตามสัญญา อีกทั้งสังหาริมทรัพย์ที่ซื้อได้ก็เสื่อมโทรมลงไปเรื่อยๆ ตามกาลเวลา ปัจจุบันกฎหมายที่บรรเทาความเสียหายของการยื่นคำร้องขอเพิกถอนการขาย ได้แก่ มาตรา 296 วรรค 5 และวรรค 6 แห่งประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง ซึ่งผู้เขียนเห็นว่าผู้ร้องส่วนใหญ่เป็นลูกหนี้ตามคำพิพากษาในคดี แม้ว่าศาลจะพิจารณาและมีคำสั่งให้ใช้ได้แล้ว แต่ผู้ซื้ออาจไม่ได้รับการชดเชยดังกล่าวเนื่องจากการขาดความสามารถในการชำระหนี้ของลูกหนี้ตามคำพิพากษา ดังนั้นเพื่อเป็นการคุ้มครองผู้ซื้อได้ดีที่สุด ผู้เขียนจึงเห็นควรให้สิทธิในการร้องขอศาลขอให้เพิกถอนการขายทอดตลาดนั้นอยู่ได้ระยะเวลาที่แน่นอนนับแต่วันที่ขายทอดตลาดได้และให้เป็นที่สุดตามคำสั่งศาลชั้นต้น โดยการแก้ไขเพิ่มเติมมาตรา 296 วรรคสาม แห่งประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง ดังนี้

“มาตรา 296 วรรคสาม การยื่นคำร้องตามมาตรานี้ต้องกระทำภายในสิบห้าวันนับแต่วันที่ทราบข้อความหรือพฤติการณ์อันเป็นมูลแห่งข้ออ้างนั้น หากการยื่นคำร้องเพื่อให้มีผลเป็น

การเพิกถอนการขายทอดตลาดต้องยื่นคำร้องภายใน 60 วันนับแต่วันที่ขายทอดตลาดได้ และก่อนการบังคับคดีได้เสร็จลง ทั้งนี้ผู้ยื่นคำร้องต้องมีได้ดำเนินการอันใดขึ้นใหม่หลังจากได้ทราบเรื่องฝ่าฝืนต่อบทบัญญัติแห่งลักษณะนี้แล้วหรือต้องมีได้ให้สัตยาบันแก่การกระทำนั้น และในกรณีเช่นว่านี้ผู้ยื่นคำร้องจะขอต่อศาลในขณะเดียวกันนั้นให้มีคำสั่งงดการบังคับคดีไว้ในระหว่างพิจารณาวินิจฉัยชี้ขาดก็ได้”

4) ปัญหาการบังคับตามสัญญา

การที่ประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่งมาตรา 309 ตรี กำหนดหน้าที่ของผู้ซื้อในการร้องขอศาลออกคำสั่งบังคับลูกหนี้ตามคำพิพากษาหรือบริวารออกจากอสังหาริมทรัพย์ที่ซื้อได้นั้น ซึ่งผู้เขียนได้เห็นว่า คำว่า “เมื่อเจ้าพนักงานบังคับคดีโอนอสังหาริมทรัพย์ที่ขายให้แก่ผู้ซื้อ...” หมายความว่าความถึง เมื่อได้มีการแก้ไขทางทะเบียนแล้วนั้น ผู้เขียนเห็นว่าแม้จะมีการตีความเช่นนั้นแต่การกำหนดให้เป็นหน้าที่ของผู้ซื้อเป็นการสร้างภาระแก่ผู้ซื้อเกินสมควร สมควรแก้ไขประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่งมาตรา 309 ตรี ให้เป็นหน้าที่ของเจ้าพนักงานบังคับคดีในการดำเนินการ โดยผู้ซื้อเป็นผู้ชำระค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้น เพื่อสร้างความเป็นธรรมให้เกิดขึ้นระหว่างสองฝ่าย ดังนี้

“มาตรา 309 ตรี เมื่อผู้ซื้ออสังหาริมทรัพย์จากการบังคับคดีมีชื่อเป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์ทางทะเบียนแล้ว หากทรัพย์สินนั้นมีลูกหนี้ตามคำพิพากษาหรือบริวารอยู่อาศัย และลูกหนี้ตามคำพิพากษาหรือบริวารไม่ยอมออกไปจากอสังหาริมทรัพย์ เมื่อผู้ซื้อร้องขอภายใน 6 เดือนนับแต่ชำระราคาครบถ้วน ให้เจ้าพนักงานบังคับคดีรายงานศาลเพื่อให้ศาลมีคำสั่งให้เจ้าพนักงานบังคับคดีจัดการให้ผู้ซื้อเข้าครอบครองทรัพย์สิน โดยต้องแจ้งลูกหนี้ตามคำพิพากษาหรือบริวารอยู่อาศัยออกไปจากอสังหาริมทรัพย์ภายในระยะเวลาที่เจ้าพนักงานบังคับคดีเห็นสมควรกำหนดแต่ไม่น้อยกว่าสามสิบวัน ถ้าลูกหนี้ตามคำพิพากษาหรือบริวารไม่ปฏิบัติตาม ให้บังคับตามมาตรา 296 ทวิ มาตรา 296 ตรี มาตรา 296 จัตวา มาตรา 296 ฉ มาตรา 296 สัตต มาตรา 299 มาตรา 300 มาตรา 301 และมาตรา 302 โดยอนุโลม

ค่าใช้จ่ายตามมาตรานี้ให้ผู้ซื้อเป็นผู้ชำระ”

และกำหนดหน้าที่ในการส่งมอบอสังหาริมทรัพย์ให้เป็นหน้าที่ของเจ้าพนักงานบังคับคดีและในเรื่องข้อขัดข้องในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมในห้องชุด เนื่องจากค่าใช้จ่ายตามมาตรา 18 แห่งพระราชบัญญัติ อาคารชุด พ.ศ. 2522 ที่ลูกหนี้ตามคำพิพากษาค้างต่อนิติบุคคลอาคารชุดนั้น ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดมีสิทธิตามพระราชบัญญัติ อาคารชุด พ.ศ. 2522 เพื่อยื่นคำร้องขอชำระหนี้บุริมสิทธิต่อศาลได้ตามกฎหมายอยู่แล้ว ผู้ซื้อจึงไม่ต้องมีหน้าที่ชำระแทน

ลูกหนี้ตามคำพิพากษาแต่ประการใด ดังนี้ โดยเห็นสมควรเพิ่มมาตรา 309 จัตวา แห่งประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง ดังนี้

“มาตรา 309 จัตวา เมื่อทำการขายทอดตลาดทรัพย์สินที่มีทะเบียนหรือเอกสารแสดงกรรมสิทธิ์หรือควบคุมทรัพย์สินนั้นแล้ว ให้เจ้าพนักงานบังคับคดีแจ้งนายทะเบียนพนักงานเจ้าหน้าที่หรือบุคคลอื่นผู้มีอำนาจหน้าที่ตามกฎหมายเพื่อแก้ไขทางทะเบียนนั้นให้แก่ผู้ซื้อ

การแก้ไขทางทะเบียนในท้องที่ที่ซื้อจากการขายทอดตลาดของเจ้าพนักงานบังคับคดี ให้พนักงานเจ้าหน้าที่จดทะเบียนแก้ไขให้โดยไม่ให้นำบทบัญญัติมาตรา 29 วรรคสอง แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 มาใช้บังคับ”