

บทคัดย่อ

การขายทอดตลาดในกฎหมายไทยอาจแบ่งออกได้เป็น 3 ระบบด้วยกัน คือ การขายทอดตลาดโดยภาคเอกชน การขายทอดตลาดโดยกรมบังคับคดี และการขายทอดตลาดโดยฝ่ายปกครอง ซึ่งในการใช้กฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการขายทอดตลาดทั้ง 3 ระบบจะต้องคำนึงถึงมาตรา 509 ถึงมาตรา 517 แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์เป็นหลัก ส่วนที่การขายทอดตลาดโดยภาคเอกชนมีกฎหมายฉบับอื่นๆเข้ามาเกี่ยวข้องก็เป็นมาตรการควบคุมดูแลในส่วนของผู้ประกอบอาชีพขายทอดตลาดเป็นสำคัญ ส่วนการที่กรมบังคับคดีและฝ่ายปกครองออกข้อกำหนดในส่วนหลักเกณฑ์ วิธีการ และขั้นตอนที่เกี่ยวข้องกับการขายทอดตลาดเป็นการภายในมากมายก็เป็นมาตรการที่คุ้มครองให้การขายทอดตลาดเป็นไปโดยชอบด้วยกฎหมาย โปร่งใส ตรวจสอบได้ และเป็นธรรม ในขณะเดียวกันก็เป็นการป้องกันมิให้มีการกระทำที่ไม่สุจริตเกิดขึ้นในการขายทอดตลาดนั่นเอง เนื่องจากในการขายทอดตลาดทั้ง 2 ระบบนี้จะมีบุคคลที่เกี่ยวข้องและมีส่วนได้เสียที่ถูกกระทบสิทธิมากมาย หากการขายทอดตลาดเป็นไปโดยไม่ชอบด้วยกฎหมายหรือไม่เป็นธรรม

กฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการขายทอดตลาดทั้ง 3 ระบบยังมีข้อบกพร่องบางประการ โดยการปรับใช้กฎหมายที่มีอยู่ยังไม่เป็นการเพียงพอที่จะให้ความคุ้มครองสิทธิของบุคคลที่เกี่ยวข้องกับการขายทอดตลาดได้ในบางกรณี กล่าวคือ การปรับใช้กฎหมายในบางเรื่องไม่มีความเหมาะสมต่อสภาพของการขายทอดตลาด ในขณะที่ในบางเรื่องที่บุคคลที่เกี่ยวข้องกับการขายทอดตลาดพึงได้รับความคุ้มครองตามกฎหมาย หากแต่กฎหมายก็ไม่ได้บัญญัติให้ความคุ้มครองดังกล่าวไว้ กล่าวคือ

(1) ปัญหาการปรับใช้กฎหมายเกี่ยวกับการขายทอดตลาด

(1.1) ลำดับของกฎหมายเกี่ยวกับการขายทอดตลาดที่จะต้องคำนึงถึง

เนื่องจากกฎหมายและข้อกำหนดอื่นๆต่างยอมรับหลักเกณฑ์ วิธีการ และขั้นตอนในการขายทอดตลาดที่ผู้ทอดตลาดเป็นฝ่ายกำหนดขึ้นโดยลำพังฝ่ายเดียว หากเป็นกรณีที่ ไม่เป็นการอันต้องห้ามชัดแจ้งโดยกฎหมาย พันวิสัย หรือขัดต่อความสงบเรียบร้อยหรือศีลธรรมอันดีของประชาชน ที่ตกเป็นโมฆะตามมาตรา 150 แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ผู้เขียนจึงเห็นว่าในการปรับใช้กฎหมายเกี่ยวกับการขายทอดตลาดทั้ง 3 ระบบควรจะต้องคำนึงถึงหลักเกณฑ์ วิธีการ และขั้นตอนของการขายทอดตลาดภายใต้กรอบของพระราชบัญญัติว่าด้วยข้อสัญญาที่ไม่เป็นธรรม พ.ศ. 2540 ด้วย เพื่อให้ความคุ้มครองแก่ผู้สุจริตหรือผู้ซื้อทรัพย์สินที่เป็นฝ่ายต้องปฏิบัติตามประกาศขายทอดตลาดที่ผู้ทอดตลาดหรือผู้ขายทรัพย์สินเป็นผู้กำหนดขึ้นแต่เพียงฝ่ายเดียว

(1.2) ความรับผิดชอบของผู้ขายทรัพย์สินเพื่อการรอนสิทธิ

เนื่องจากการยกเว้นความรับผิดชอบของผู้ขายทรัพย์สินโดยผลของกฎหมาย ยังคงมีความแตกต่างกันอยู่มาก ระหว่างการยกเว้นความรับผิดชอบเพื่อความชำรุดบกพร่องในทรัพย์สิน และการยกเว้นความรับผิดชอบเพื่อการรอนสิทธิ โดยผู้ขายทรัพย์สินได้รับยกเว้นความรับผิดชอบเพื่อความชำรุดบกพร่องในทรัพย์สินที่ขายทอดตลาดโดยเด็ดขาดตามมาตรา 473 (3) แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ในขณะที่การยกเว้นความรับผิดชอบเพื่อการรอนสิทธิในทรัพย์สินที่ขายทอดตลาดเป็นกรณีที่กฎหมายให้ความคุ้มครองผู้ซื้อทรัพย์สินเป็นอย่างมากโดยยกเว้นความรับผิดชอบเพื่อการรอนสิทธิให้แก่ผู้ขายทรัพย์สินในกรณีที่ผู้ซื้อทรัพย์สินได้รู้ถึงการรอนสิทธิอยู่แล้วตามมาตรา 476 แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์เพียงกรณีเดียวเท่านั้น ซึ่งผู้เขียนเห็นว่าผู้ขายทรัพย์สินพึงได้รับความคุ้มครองมากขึ้น กล่าวคือ ผู้ขายทรัพย์สินพึงได้รับยกเว้นความรับผิดชอบเพื่อการรอนสิทธิในกรณีที่ผู้ซื้อทรัพย์สินควรจะรู้ถึงการรอนสิทธินั้นในเวลาที่ทำสัญญาซื้อขายทรัพย์สินหากผู้ซื้อทรัพย์สินได้ใช้ความระมัดระวังอันจะพึงคาดหมายได้แต่วิญญูชน และกรณีที่การรอนสิทธินั้นเป็นอันเห็นประจักษ์แล้วในเวลาส่งมอบและผู้ซื้อทรัพย์สินได้รับเอาทรัพย์สินนั้นไว้โดยไม่อิดเอื้อน ในทำนองเดียวกันกับการยกเว้นความรับผิดชอบเพื่อความชำรุดบกพร่องในทรัพย์สินตามมาตรา 473 (1) และ (2) แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ด้วย

(1.3) เงื่อนไขเกี่ยวกับการประกาศโฆษณาการขายทอดตลาด

ในสภาวะที่กฎหมายไม่ได้กำหนดให้การประกาศโฆษณาการขายทอดตลาดเป็นเงื่อนไขทางกฎหมายของการขายทอดตลาดเป็นการทั่วไปเช่นนี้ ย่อมเป็นช่องโหว่ที่ทำให้การขายทอดตลาดโดยภาคเอกชนที่มีวัตถุประสงค์เพื่อบังคับชำระหนี้เกิดความไม่เป็นธรรมต่อบุคคลที่อยู่ในฐานะลูกหนี้ที่พึงได้รับความคุ้มครองตามกฎหมายได้ ผู้เขียนเห็นว่าการกำหนดให้ต้องมีการประกาศโฆษณาการขายทอดตลาดที่มีประสิทธิภาพน่าจะเป็นกระบวนการหนึ่งที่ส่งเสริมให้โอกาสที่จะขายทอดตลาดทรัพย์สินได้ในราคาที่สูงมีมากขึ้น อีกทั้งยังช่วยป้องกันมิให้ขายทอดตลาดทรัพย์สินได้ราคาต่ำเกินสมควรหรือเกิดการฉ้อฉลในการขายทอดตลาดได้ด้วย

ส่วนการจะพิจารณาว่ากรณีใดที่จะถือได้ว่าเป็นการประกาศโฆษณาการขายทอดตลาดที่มีประสิทธิภาพเพียงพอแล้วก็ต้องขึ้นอยู่กับข้อเท็จจริงเป็นรายกรณีไป ไม่ว่าจะเป็นประเภทของทรัพย์สิน สภาพของทรัพย์สิน หรือสถานที่ตั้งของทรัพย์สิน และอื่นๆ โดยไม่อาจกำหนดหลักเกณฑ์ที่แน่นอนตายตัวได้ ผู้เขียนเห็นว่ากรณีนี้น่าจะอาศัยการปรับใช้มาตรา 5 แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ โดยพิจารณาถึงลักษณะการกระทำของบุคคลที่ใช้สิทธิบังคับชำระหนี้นั้นว่าเป็นการใช้สิทธิโดยสุจริตหรือไม่ กล่าวคือ การใช้สิทธิบังคับชำระหนี้โดยนำทรัพย์สิน

ออกขายทอดตลาดนั้นได้ดำเนินการแล้วทุกประการตามความเหมาะสมและสมควรเพื่อให้สามารถขายทรัพย์สินได้ในราคาสูงที่สุดแล้วหรือไม่ ประการใด

(2) ความสมบูรณ์ของการขายทอดตลาด

เนื่องจากการขายทอดตลาดที่ต้องตกอยู่ภายใต้บังคับมาตรา 456 แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ทั้งในส่วนของแบบและหลักฐานในการฟ้องร้องบังคับคดี ยังไม่เหมาะสมกับลักษณะของการขายทอดตลาดและข้อเท็จจริงในทางธุรกิจที่เกิดขึ้น การที่ศาลฎีกาได้อาศัยการปรับใช้มาตรา 1330 แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ในลักษณะที่เป็นบทยกเว้นให้การขายทอดตลาดอสังหาริมทรัพย์ตามคำพิพากษาหรือคำสั่งศาลไม่ต้องทำตามแบบเพื่อให้ความคุ้มครองผู้ซื้อทรัพย์สินก็จะเป็นการปรับใช้กฎหมายเพื่อประโยชน์แห่งความยุติธรรมได้เป็นอย่างดี แต่กรณีนี้ก็ยังไม่อาจให้ความคุ้มครองผู้ซื้อทรัพย์สินจากการขายทอดตลาดโดยภาคเอกชนและฝ่ายปกครองได้ ผู้เขียนเห็นว่าการบัญญัติให้การขายทอดตลาดไม่ต้องอยู่ภายใต้บังคับมาตรา 456 แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ก็ไม่ได้เป็นการกระทบต่อสาระัตถะของการกำหนดให้สัญญาซื้อขายอสังหาริมทรัพย์และสังหาริมทรัพย์ชนิดพิเศษต้องทำตามแบบ และสัญญาซื้อขายสังหาริมทรัพย์ที่มีราคาตั้งแต่ 20,000 บาทขึ้นไปต้องมีหลักฐานในการฟ้องร้องบังคับคดีแต่ประการใด

(3) การโอนกรรมสิทธิ์ไปยังผู้ซื้อทรัพย์สินจากการขายทอดตลาด

เมื่อการขายทอดตลาดอสังหาริมทรัพย์และสังหาริมทรัพย์ชนิดพิเศษไม่ต้องทำตามแบบแล้ว ผู้เขียนเห็นว่าการจดทะเบียนเกี่ยวแก่การโอนกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์ก็จะกลายเป็นเพียงมาตรการเพื่อคุ้มครองบุคคลภายนอกเท่านั้น ซึ่งการโอนกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์และสังหาริมทรัพย์ชนิดพิเศษไปยังผู้ซื้อทรัพย์สินโดยไม่จำเป็นต้องทำตามแบบนี้เป็นไปในทำนองเดียวกันกับการโอนกรรมสิทธิ์ตามสัญญาเช่าซื้อและสัญญาขายฝาก

(4) การเพิกถอนการขายทอดตลาด

ในการเยียวยาผู้ซื้อทรัพย์สินเพราะเหตุที่ผู้ทอดตลาดหรือผู้ขายทรัพย์สินฝ่าฝืนมาตรา 511 หรือมาตรา 512 แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ (แล้วแต่กรณี) นั้น นอกจากการใช้สิทธิบอกล้างนิติกรรมที่ตกเป็นโมฆียะแล้ว ผู้เขียนเห็นว่าควรเปิดโอกาสให้ผู้ซื้อทรัพย์สินมีสิทธิเลือกที่จะซื้อทรัพย์สินได้ในราคาที่ควรจะเป็นหากไม่มีการฝ่าฝืนมาตรา 511 หรือมาตรา 512 แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์เกิดขึ้นด้วย ส่วนเหตุที่การขายทอดตลาดโดยภาคเอกชนได้ราคาทรัพย์สินที่ต่ำเกินสมควรหรือเกิดการคบคิดกันฉ้อฉลในระหว่างผู้ที่เกี่ยวข้องในการขายทอดตลาดนั้น ผู้เขียนเห็นว่าควรจะมีกฎหมายรองรับให้บุคคลที่อาจได้รับความเสียหายใช้สิทธิเพิก

ถอนการขายทอดตลาดนั้นได้ ในขณะเดียวกันบุคคลที่เป็นเหตุให้การขายทอดตลาดต้องถูกเพิกถอนก็ควรที่จะต้องรับผิดชอบต่อความเสียหายที่เกิดขึ้นด้วย

(5) การเรียกราคาในส่วนที่ขาดและการจัดการกับราคาในส่วนที่เกินในกรณีที่มีการขายทอดตลาดทรัพย์สินซ้ำอีกครั้งหนึ่ง

เนื่องจากศาลฎีกาได้ตีความว่าบุคคลที่มีสิทธิเรียกราคาในส่วนที่ขาดตามมาตรา 516 แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ไม่รวมถึงเจ้าพนักงานบังคับคดี ซึ่งก่อให้เกิดปัญหายุ่งยากแก่การบังคับตามกฎหมาย ผู้เขียนเห็นว่าเมื่อเจ้าพนักงานบังคับคดีขายทอดตลาดทรัพย์สินเป็นการกระทำแทนศาลแล้ว หากผู้ซื้อทรัพย์สินไม่ชำระราคาทรัพย์สินศาลย่อมสามารถบังคับคดีเอากับผู้ซื้อทรัพย์สินได้ในคดีเดิมทันที โดยไม่จำเป็นต้องให้เจ้าหนี้ตามคำพิพากษาไปฟ้องคดีใหม่

ในส่วนของการจัดการกับราคาในส่วนที่เกินนั้นเป็นกรณีที่ไม่มีกฎหมายบัญญัติไว้เป็นการเฉพาะ ผู้เขียนจึงเห็นว่าควรที่จะมีการระบุให้ผู้ชำระราคาเดิมเป็นผู้มีสิทธิได้รับราคาในส่วนที่เกิน ซึ่งก็เป็นการสอดคล้องกันกับการที่ผู้ชำระราคาเดิมเป็นผู้ต้องรับผิดชอบใช้ราคาในส่วนที่ขาด