

บทสรุปและข้อเสนอแนะ

1. บทสรุป

การขายทอดตลาดเป็นการซื้อขายชนิดหนึ่งที่แตกต่างเป็นพิเศษกว่าการซื้อขายธรรมดา การขายทอดตลาดจะเปิดโอกาสให้มีการสู้ราคากัน โดยผู้ผู้ราคาสูงสุดภายใต้เงื่อนไขที่ว่าผู้ทอดตลาดพอใจกับราคาสูงสุดนั้นก็จะกลายเป็นผู้ซื้อทรัพย์สิน โดยการขายทอดตลาดจะบริบูรณ์ก็ต่อเมื่อผู้ทอดตลาดได้ปฏิบัติตามเงื่อนไขของกฎหมายคือ การเคาะไม้หรือการแสดงกิริยาอย่างอื่นตามจารีตประเพณีในการขายทอดตลาดนั้นตามมาตรา 509 แห่งป.พ.พ. ซึ่งการแสดงกิริยาอย่างอื่นที่พอจะถือได้ว่าเป็นไปตามจารีตประเพณีในการขายทอดตลาด ในอันที่จะทำให้การขายทอดตลาดบริบูรณ์ได้แก่ การที่ผู้ทอดตลาดนับหนึ่ง สอง สาม และกล่าวคำว่า “ขาย” หรือในการขายทอดตลาดทางสื่ออิเล็กทรอนิกส์ที่ผู้ทอดตลาดประกาศผู้เสนอราคาสูงสุดและราคาที่ตกลงขายทรัพย์สิน พร้อมทั้งแจ้งให้ผู้ซื้อทรัพย์สินทราบทางไปรษณีย์อิเล็กทรอนิกส์ เป็นต้น

เมื่อพิจารณาการขายทอดตลาดในกฎหมายไทยอาจแบ่งการขายทอดตลาดออกได้เป็น 3 ระบบด้วยกัน กล่าวคือ การขายทอดตลาดโดยภาคเอกชน การขายทอดตลาดโดยกรมบังคับคดี และการขายทอดตลาดโดยฝ่ายปกครอง และเนื่องจากกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการขายทอดตลาดทั้ง 3 ระบบมีมากมายหลายฉบับด้วยกันและค่อนข้างกระจัดกระจายไม่เป็นหมวดหมู่ อีกทั้งในการขายทอดตลาดในแต่ละระบบก็มีหลักเกณฑ์ วิธีการ และขั้นตอนที่เป็นรายละเอียดปลีกย่อยอีกมากมาย ดังนั้น ผู้เขียนจึงได้ทำการรวบรวมหลักเกณฑ์ วิธีการ และขั้นตอนดังกล่าวไว้ในสารนิพนธ์ฉบับนี้ในบทที่ 3 ซึ่งในการใช้กฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการขายทอดตลาดทั้ง 3 ระบบจะต้องคำนึงถึงมาตรา 509 ถึงมาตรา 517 แห่งป.พ.พ.เป็นหลัก ส่วนที่การขายทอดตลาดโดยภาคเอกชนมีกฎหมายฉบับอื่นๆเข้ามาเกี่ยวข้อง ไม่ว่าจะเป็นพ.ร.บ.ควบคุมการขายทอดตลาดหรือระเบียบกระทรวงมหาดไทยก็ตาม ก็เป็นมาตรการควบคุมดูแลในส่วนของผู้ประกอบอาชีพขายทอดตลาดเป็นหลัก โดยกำหนดให้มีบทลงโทษผู้ฝ่าฝืนทางอาญาทั้งโทษจำคุกและโทษปรับ เพื่อให้มาตรการควบคุมดูแลดังกล่าวสัมฤทธิ์ผล ส่วนการที่กรมบังคับคดีและฝ่ายปกครองออกข้อกำหนดในส่วนหลักเกณฑ์ วิธีการ และขั้นตอนที่เกี่ยวข้องกับการขายทอดตลาดเป็นการภายในมากมายก็เป็นมาตรการที่คุ้มครองให้การขายทอดตลาดเป็นไปโดยชอบด้วยกฎหมาย โปร่งใส ตรวจสอบได้ และ

เป็นธรรม ในขณะที่เดียวกันก็เป็นการป้องกันมิให้มีการกระทำที่ไม่สุจริตเกิดขึ้นในการขายทอดตลาดนั่นเอง เนื่องจากในการขายทอดตลาดทั้ง 2 ระบบนี้จะมีบุคคลที่เกี่ยวข้องและมีส่วนได้เสียที่ถูกกระทบสิทธิมากมาย หากการขายทอดตลาดเป็นไปโดยไม่ชอบด้วยกฎหมายหรือไม่เป็นธรรม กล่าวคือ การขายทอดตลาดโดยกรมบังคับคดีย่อมกระทบต่อสิทธิของเจ้าหนี้ตามคำพิพากษาหรือเจ้าหนี้ผู้ขอรับชำระหนี้และลูกหนี้ตามคำพิพากษาหรือลูกหนี้ผู้ล้มละลายโดยตรง อีกทั้งกรมบังคับคดีก็อาจถูกกระทบทำให้สิทธิที่จะได้รับค่าธรรมเนียมการขายทอดตลาดทรัพย์สินที่ยึดหรืออายัดในอัตราร้อยละ 3 ของจำนวนเงินที่ขายทอดตลาดได้นั้นลดน้อยลง หากทรัพย์สินที่ขายทอดตลาดได้ราคาต่ำเกินสมควร ส่วนการขายทอดตลาดโดยฝ่ายปกครองย่อมกระทบต่อสิทธิที่จะได้รับชำระเงินที่ได้จากการขายทอดตลาดทรัพย์สินของฝ่ายปกครองนั่นเอง และถ้าเป็นการบังคับใช้มาตรการทางปกครองก็ย่อมกระทบต่อสิทธิของบุคคลที่ถูกบังคับใช้มาตรการบังคับของฝ่ายปกครองนั้นอีกด้วย

แต่อย่างไรก็ตาม ผู้เขียนเห็นว่ากฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการขายทอดตลาดทั้ง 3 ระบบที่ผู้เขียนได้กล่าวมามีมากมายนั้นยังมีข้อบกพร่องบางประการ โดยการปรับใช้กฎหมายที่มีอยู่ยังไม่เป็นการเพียงพอที่จะให้ความคุ้มครองสิทธิของบุคคลที่เกี่ยวข้องกับการขายทอดตลาดได้ในบางกรณี กล่าวคือ การปรับใช้กฎหมายในบางเรื่องไม่มีความเหมาะสมต่อสภาพของการขายทอดตลาด ในขณะที่ในบางเรื่องที่บุคคลที่เกี่ยวข้องกับการขายทอดตลาดพึงได้รับความคุ้มครองตามกฎหมาย หากแต่กฎหมายก็ไม่ได้บัญญัติให้ความคุ้มครองดังกล่าวไว้ กล่าวคือ

(1) ปัญหาการปรับใช้กฎหมายเกี่ยวกับการขายทอดตลาด

(1.1) ลำดับของกฎหมายเกี่ยวกับการขายทอดตลาดที่จะต้องคำนึงถึง

ในประเด็นนี้นอกจากจะพิจารณาว่ามาตรา 509 ถึงมาตรา 517 แห่งป.พ.พ.เป็นกฎหมายหลักที่จะต้องคำนึงถึง ในขณะที่กฎหมายและข้อกำหนดอื่นเป็นส่วนของมาตรการที่ช่วยอำนวยความสะดวกให้การขายทอดตลาดเป็นไปโดยชอบด้วยกฎหมายและเป็นธรรมแล้ว กรณียังต้องพิจารณาถึงกรอบของกฎหมายตามพ.ร.บ.ข้อสัญญาไม่เป็นธรรมที่จะเข้ามามีส่วนช่วยควบคุมให้การขายทอดตลาดเป็นไปโดยเป็นธรรมอย่างแท้จริงด้วย เนื่องจากกฎหมายและข้อกำหนดอื่นๆต่างยอมรับหลักเกณฑ์ วิธีการ และขั้นตอนในการขายทอดตลาดที่ผู้ทอดตลาดเป็นฝ่ายกำหนดขึ้นโดยลำพังฝ่ายเดียว หากเป็นกรณีที่มิเป็นการอันต้องห้ามขัดแย้งโดยกฎหมาย พันวิสัย หรือขัดต่อความสงบเรียบร้อยหรือศีลธรรมอันดีของประชาชน ที่ตกเป็นโมฆะตามมาตรา 150 แห่งป.พ.พ.

(1.2) ความรับผิดชอบของผู้ขายทรัพย์สินเพื่อการรอนสิทธิ

ในประเด็นนี้เป็นการพิจารณาถึงการยกเว้นความรับผิดชอบโดยผลของกฎหมายของผู้ขายทรัพย์สินที่ยังคงมีความแตกต่างกันอยู่มาก ระหว่างการยกเว้นความรับผิดชอบ

ความชำรุดบกพร่องในทรัพย์สินและการยกเว้นความรับผิดเพื่อการรอนสิทธิ กล่าวคือ ในกฎหมายปัจจุบันการยกเว้นความรับผิดเพื่อชำรุดบกพร่องในทรัพย์สินที่ขายทอดตลาดเป็นกรณีที่กฎหมายให้ความคุ้มครองผู้ขายทรัพย์สินโดยเด็ดขาดตามมาตรา 473 (3) แห่งป.พ.พ. ในขณะที่การยกเว้นความรับผิดเพื่อการรอนสิทธิในทรัพย์สินที่ขายทอดตลาดเป็นกรณีที่กฎหมายให้ความคุ้มครองผู้ซื้อทรัพย์สินเป็นอย่างมากโดยยกเว้นความรับผิดเพื่อการรอนสิทธิให้แก่ผู้ขายทรัพย์สินในกรณีที่ผู้ซื้อทรัพย์สินได้รู้ถึงการรอนสิทธิอยู่แล้วตามมาตรา 476 แห่งป.พ.พ.เพียงกรณีเดียวเท่านั้น ดังนั้นประเด็นที่น่าพิจารณาก็คือในระหว่างผู้ซื้อทรัพย์สินกับผู้ขายทรัพย์สิน บุคคลใดพึงจะได้รับความคุ้มครองตามกฎหมายในกรณีของการรอนสิทธิในทรัพย์สินที่ขายทอดตลาด และบุคคลนั้นควรได้รับความคุ้มครองเพียงใด ซึ่งผู้เขียนเห็นว่าผู้ขายทรัพย์สินพึงได้รับยกเว้นความรับผิดเพื่อการรอนสิทธิมากกว่าเดิม กล่าวคือ ผู้ขายทรัพย์สินพึงได้รับยกเว้นความรับผิดเพื่อการรอนสิทธิในกรณีที่ผู้ซื้อทรัพย์สินควรจะรู้ถึงการรอนสิทธินั้นในเวลาที่ทำสัญญาซื้อขายทรัพย์สินหากผู้ซื้อทรัพย์สินได้ใช้ความระมัดระวังอันจะพึงคาดหมายได้แต่วิญญูชน และกรณีที่การรอนสิทธินั้นเป็นอันเห็นประจักษ์แล้วในเวลาส่งมอบและผู้ซื้อทรัพย์สินได้รับเอาทรัพย์สินนั้นไว้โดยไม่อิดเอื้อน ในทำนองเดียวกันกับการยกเว้นความรับผิดเพื่อความชำรุดบกพร่องในทรัพย์สินตามมาตรา 473 (1) และ (2) แห่งป.พ.พ.ด้วย แต่ในแง่ที่ว่าการขายทอดตลาดทรัพย์สินจะทำให้ผู้ขายทรัพย์สินได้รับยกเว้นความรับผิดเพื่อการรอนสิทธิโดยเด็ดขาดดังเช่นการได้รับยกเว้นความรับผิดเพื่อความชำรุดบกพร่องตามมาตรา 473 (3) แห่งป.พ.พ.หรือไม่นั้น เมื่อได้พิจารณาถึงสภาพของการรอนสิทธิที่ตรวจพบได้ยากต่างจากความชำรุดบกพร่องแล้วก็ไม่ควรยกเว้นความรับผิดให้ผู้ขายทรัพย์สินถึงเพียงนั้น หากทรัพย์สินนั้นเป็นอสังหาริมทรัพย์หรือสังหาริมทรัพย์ที่มีทะเบียนกรรมสิทธิ์ ผู้ขายทรัพย์สินก็ควรได้รับยกเว้นความรับผิดเพื่อการรอนสิทธิเพราะเหตุผู้ซื้อทรัพย์สินควรจะรู้ถึงการรอนสิทธิเช่นนั้น หากได้ใช้ความระมัดระวังอันจะพึงคาดหมายได้แต่วิญญูชน แต่ถ้าหากว่าทรัพย์สินนั้นเป็นสังหาริมทรัพย์ที่ไม่มีทะเบียนก็ควรจะให้ความคุ้มครองผู้ซื้อทรัพย์สินมากกว่า โดยผู้ขายทรัพย์สินเองก็สามารถเยียวยาความรับผิดของตนได้โดยการทำข้อตกลงยกเว้นหรือจำกัดความรับผิดเพื่อการรอนสิทธิ เว้นแต่ในกรณีที่ผู้ขายทรัพย์สินนั้นเป็นผู้ประกอบธุรกิจการค้าหรือวิชาชีพและผู้ซื้อทรัพย์สินเป็นผู้บริโภคตามความหมายของพ.ร.บ. ข้อสัญญาไม่เป็นธรรม ผู้ซื้อทรัพย์สินก็ยังคงได้รับความคุ้มครอง

(1.3) เงื่อนไขเกี่ยวกับการประกาศโฆษณาการขายทอดตลาด

แม้ในทางปฏิบัติทั่วไปจะพบเห็นว่าการขายทอดตลาดมักจะมีการประกาศโฆษณาการขายทอดตลาดก็ตาม แต่ในสภาวะที่กฎหมายไม่ได้กำหนดให้การประกาศ

โฆษณาการขายทอดตลาดเป็นเงื่อนไขทางกฎหมายของการขายทอดตลาดเป็นการทั่วไปเช่นนี้ย่อมเป็นช่องโหว่ที่ทำให้การขายทอดตลาดโดยภาคเอกชนที่มีวัตถุประสงค์เพื่อบังคับชำระหนี้เกิดความไม่เป็นธรรมต่อบุคคลที่อยู่ในฐานะลูกหนี้ที่พึงได้รับความคุ้มครองตามกฎหมายได้ เช่น การขายทอดตลาดตามมาตรา 470 แห่งป.พ.พ. เป็นต้น

นอกจากนี้ ในกรณีที่มีกฎหมายหรือข้อกำหนดใดบังคับให้ต้องมีการประกาศโฆษณาการขายทอดตลาด การจะพิจารณาว่ากรณีใดที่จะถือได้ว่าเป็นการประกาศโฆษณาการขายทอดตลาดที่มีประสิทธิภาพเพียงพอแล้วก็ต้องขึ้นอยู่กับข้อเท็จจริงเป็นรายกรณีไป ไม่ว่าจะเป็นประเภทของทรัพย์สิน สภาพของทรัพย์สิน หรือสถานที่ตั้งของทรัพย์สิน และอื่นๆ โดยไม่อาจกำหนดหลักเกณฑ์ที่แน่นอนตายตัวได้

(2) ความสมบูรณ์ของการขายทอดตลาด

เมื่อการขายทอดตลาดเป็นการซื้อขายชนิดหนึ่ง ในกรณีที่ไม่เป็นทัญญูโดยกเว้นไม่ใช้มาตรา 456 แห่งป.พ.พ.กับการขายทอดตลาด การขายทอดตลาดก็ย่อมตกอยู่ภายใต้บังคับมาตรา 456 แห่งป.พ.พ. โดยการขายทอดตลาดอสังหาริมทรัพย์หรือสังหาริมทรัพย์ชนิดพิเศษจะต้องทำตามแบบโดยทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ตามมาตรา 456 วรรคแรก แห่งป.พ.พ. ในขณะที่การขายทอดตลาดสังหาริมทรัพย์ที่มีราคาตั้งแต่ 20,000 บาทขึ้นไปจะต้องมีหลักฐานเพื่อการฟ้องร้องบังคับคดีตามมาตรา 456 วรรค 2 และวรรค 3 แห่งป.พ.พ. ซึ่งการปรับใช้มาตรา 456 แห่งป.พ.พ.ไม่เหมาะสมกับลักษณะของการขายทอดตลาดและข้อเท็จจริงในทางธุรกิจที่เกิดขึ้น โดยศาลฎีกาตามคำพิพากษาศาลฎีกาที่ 5137/2537 และคำพิพากษาศาลฎีกาที่ 7822/2547 ได้อาศัยการปรับใช้มาตรา 1330 แห่งป.พ.พ.ในลักษณะที่เป็นบทยกเว้นให้การขายทอดตลาดอสังหาริมทรัพย์ตามคำพิพากษาหรือคำสั่งศาลไม่ต้องทำตามแบบในมาตรา 456 แห่งป.พ.พ. เพื่อให้ความคุ้มครองผู้ซื้อทรัพย์สินซึ่งจะเป็นการปรับใช้กฎหมายเพื่อประโยชน์แห่งความยุติธรรม แต่การปรับใช้มาตรา 1330 แห่งป.พ.พ.ดังกล่าวก็ยังไม่อาจให้ความคุ้มครองผู้ซื้อทรัพย์สินในกรณีอื่นได้โดยทั่วถึง เพราะมาตรา 1330 แห่งป.พ.พ.ไม่ได้คุ้มครองผู้ซื้อทรัพย์สินจากการขายทอดตลาดโดยภาคเอกชนและฝ่ายปกครอง

(3) การโอนกรรมสิทธิ์ไปยังผู้ซื้อทรัพย์สินจากการขายทอดตลาด

ในประเด็นนี้เป็นปัญหาที่ต้องพิจารณาต่อเนื่องมาจากปัญหาเรื่องความสมบูรณ์ของการขายทอดตลาด กล่าวคือ เมื่อกรณีไม่ควรถือจะต้องอาศัยการทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่เป็นแบบของการขายทอดตลาดอสังหาริมทรัพย์ กรณีที่จะต้องอาศัยการจดทะเบียนเพื่อให้การได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์อสังหาริมทรัพย์สมบูรณ์ก็จะต้องได้รับผลกระทบตามไปด้วย โดยหากการขายทอดตลาดอสังหาริมทรัพย์ไม่จำเป็นต้องทำตามแบบด้วยการทำเป็นหนังสือและจด

ทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่แล้ว การจดทะเบียนเกี่ยวแก่การโอนกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์ก็จะกลายเป็นเพียงมาตรการเพื่อคุ้มครองบุคคลภายนอกเท่านั้น

ในส่วนของสังหาริมทรัพย์ที่เป็นหุ่น แม้กฎหมายกำหนดแบบไว้เป็นการเฉพาะแล้วก็ตาม แต่ศาลฎีกาตามคำพิพากษาศาลฎีกาที่ 2177/2522 ก็ได้อาศัยปรับใช้มาตรา 1132 แห่งป.พ.พ. ซึ่งเป็นการให้ความคุ้มครองผู้ซื้อทรัพย์สินได้ดี

(4) การเพิกถอนการขายทอดตลาด

ในประเด็นนี้ผู้เขียนเห็นว่าเหตุในการเพิกถอนการขายทอดตลาด ได้แก่ เหตุที่ผู้ทอดตลาดหรือผู้ขายทรัพย์สินฝ่าฝืนมาตรา 511 หรือมาตรา 512 แห่งป.พ.พ. (แล้วแต่กรณี) ซึ่งการขายทอดตลาดดังกล่าวตกเป็นโมฆียะตามมาตรา 159 แห่งป.พ.พ. โดยผู้ซื้อทรัพย์สินสามารถเพิกถอนการขายทอดตลาดได้โดยการบอกล้างโมฆียะกรรมนั้น และผู้ซื้อทรัพย์สินเป็นบุคคลที่เสียหายที่พึงได้รับการเยียวยา ซึ่งมาตรการในการเยียวยานั้นผู้เขียนเห็นว่าควรเปิดโอกาสให้ผู้ซื้อทรัพย์สินมีสิทธิเลือกที่จะซื้อทรัพย์สินได้ในราคาที่เหมาะสมจะเป็นหากไม่มีการฝ่าฝืนมาตรา 511 หรือมาตรา 512 แห่งป.พ.พ.เกิดขึ้นด้วย ส่วนเหตุที่การขายทอดตลาดโดยภาคเอกชนได้ราคาทรัพย์สินที่ต่ำเกินสมควรหรือเกิดการคบคิดกันฉ้อฉลในระหว่างผู้ที่เกี่ยวข้องในการขายทอดตลาดนั้น หากบุคคลที่ต้องได้รับความเสียหายไม่ใช่ผู้ซื้อทรัพย์สิน การเพิกถอนการขายทอดตลาดในกรณีนี้ไม่อาจอ้างมาตรา 159 แห่งป.พ.พ.ได้เพราะบุคคลที่ต้องได้รับความเสียหายไม่ใช่บุคคลที่แสดงเจตนาอันตกเป็นโมฆียะ เช่น การขายทอดตลาดตามมาตรา 470 แห่งป.พ.พ. บุคคลที่ต้องได้รับความเสียหายจะเป็นผู้ซื้อทรัพย์สินเดิมที่ตกเป็นผู้ผิดนัด หรือการขายทอดตลาดตามมาตรา 337 แห่งป.พ.พ. บุคคลที่ต้องได้รับความเสียหายจะเป็นเจ้าหน้าที่ที่มีสิทธิได้รับชำระหนี้จากทรัพย์สินที่นำมาวาง ดังนั้นผู้เขียนจึงเห็นว่าควรจะมีกฎหมายรองรับให้บุคคลที่อาจได้รับความเสียหายใช้สิทธิเพิกถอนการขายทอดตลาดนั้นได้ ในขณะเดียวกันบุคคลที่เป็นเหตุให้การขายทอดตลาดต้องถูกเพิกถอนก็ควรที่จะต้องรับผิดชอบต่อความเสียหายที่เกิดขึ้นด้วย

(5) การเรียกราคาในส่วนที่ขาดและการจัดการกับราคาในส่วนที่เกินในกรณีที่มีการขายทอดตลาดทรัพย์สินซ้ำอีกครั้งหนึ่ง

ในประเด็นของการเรียกราคาในส่วนที่ขาดนั้นมีปัญหาที่จะต้องพิจารณาถึงบุคคลที่มีสิทธิเรียกราคาในส่วนที่ขาดตามมาตรา 516 แห่งป.พ.พ. โดยการที่ศาลฎีกาตามคำพิพากษาศาลฎีกาที่ 2690/2537 ตีความว่าเจ้าพนักงานบังคับคดีไม่ใช่บุคคลที่มีสิทธิดังกล่าวเป็นการตีความที่แคบเกินไปและก่อให้เกิดปัญหายุ่งยากแก่การบังคับตามกฎหมาย ในส่วนของการจัดการกับราคาในส่วนที่เกินนั้นเป็นกรณีที่ไม่มีความหมายบัญญัติไว้เป็นการเฉพาะ การอาศัยบทบัญญัติในเรื่องอื่นก็

ส่งผลให้ตีความถึงบุคคลที่สิทธิได้รับราคาในส่วนที่เกินได้เป็นหลายแนวทาง กรณีจึงควรที่จะมีการ
ระบุตัวบุคคลที่พึงมีสิทธิได้รับราคาในส่วนที่เกินไว้เป็นการเจาะจง

2. ข้อเสนอแนะ

(1) ปัญหาการปรับใช้กฎหมายเกี่ยวกับการขายทอดตลาด

(1.1) ลำดับของกฎหมายเกี่ยวกับการขายทอดตลาดที่จะต้องคำนึงถึง

ผู้เขียนเห็นว่าในการปรับใช้กฎหมายเกี่ยวกับการขายทอดตลาดทั้ง 3 ระบบควรจะต้องคำนึงถึงหลักเกณฑ์ วิธีการ และขั้นตอนของการขายทอดตลาดดังที่ผู้เขียนได้กล่าวถึงในบทที่ 3 โดยมีป.พ.พ.เป็นกฎหมายฉบับหลัก ภายใต้กรอบของมาตรา 150 แห่งป.พ.พ. และพ.ร.บ.ข้อสัญญาไม่เป็นธรรม เพื่อให้ความคุ้มครองแก่ผู้สุ่ราคาหรือผู้ซื้อทรัพย์สินที่เป็นฝ่ายต้องปฏิบัติตามประกาศขายทอดตลาดที่ผู้ทอดตลาดหรือผู้ขายทรัพย์สินเป็นผู้กำหนดขึ้นแต่เพียงฝ่ายเดียว

(1.2) ความรับผิดของผู้ขายทรัพย์สินเพื่อการรอนสิทธิ

เพื่อให้การยกเว้นความรับผิดของผู้ขายทรัพย์สินเพื่อการรอนสิทธิเป็นไปในทำนองเดียวกันกับการยกเว้นความรับผิดเพื่อความชำรุดบกพร่อง ก็อาจดำเนินการได้โดยเพิ่มเติมมาตรา 517/2 แห่งป.พ.พ. ให้สอดคล้องกับมาตรา 473 แห่งป.พ.พ. โดยให้ความคุ้มครองแก่ผู้ขายทรัพย์สินมากขึ้นเพื่อความเป็นธรรม โดยแบ่งเป็นความคุ้มครองในขณะที่ยกขายทอดตลาดบริบูรณ์ตามมาตรา 509 แห่งป.พ.พ.ประการหนึ่ง และความคุ้มครองในขณะที่มีการส่งมอบทรัพย์สินอีกประการหนึ่ง แต่ไม่ถึงขนาดต้องยกเว้นความรับผิดของผู้ขายทรัพย์สินเพื่อการรอนสิทธิโดยเด็ดขาดหากทรัพย์สินนั้นได้ขายทอดตลาดไว้เป็นการเฉพาะในทำนองเดียวกับมาตรา 473 (3) แห่งป.พ.พ. แต่ประการใด ซึ่งผู้เขียนพบว่ามาตรา 434 แห่ง BGB ก็ไม่ได้บัญญัติยกเว้นความรับผิดเพื่อการรอนสิทธิของผู้ขายทรัพย์สินหากทรัพย์สินนั้นได้ขายทอดตลาดเช่นกัน ดังนั้น ผู้เขียนจึงขอเสนอให้มีการเพิ่มเติมมาตรา 517/2 แห่งป.พ.พ. ดังนี้¹

¹พาดิณัก ธนกิจไพบูลย์. “ความรับผิดในการรอนสิทธิตามสัญญาซื้อขาย”.

(วิทยานิพนธ์มหาบัณฑิต คณะนิติศาสตร์ มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์) 2549.

มาตรา 517/2 แห่งป.พ.พ. บัญญัติว่า

“ผู้ขายย่อมไม่ต้องรับผิดชอบเมื่อเกิดกรณีรอนสิทธิในทรัพย์สินที่ซื้อขายในกรณีดังจะกล่าวต่อไปนี้ คือ

(1) ถ้าผู้ซื้อได้รับรู้แล้วแต่ในเวลาซื้อขายถึงสิทธิของผู้ก่อการรบกวนหรือควรจะได้รู้เช่นนั้นหากได้ใช้ความระมัดระวังอันจะพึงคาดหมายได้แต่วิญญูชน

(2) ถ้าสิทธิของผู้ก่อการรบกวนนั้นเป็นเห็นประจักษ์แล้วในเวลาส่งมอบ และผู้ซื้อรับเอาทรัพย์สินนั้นไว้โดยมิได้อิดเอื้อน”

(1.3) เงื่อนไขเกี่ยวกับการประกาศโฆษณาการขายทอดตลาด

ผู้เขียนเห็นว่าการประกาศโฆษณาการขายทอดตลาดที่มีประสิทธิภาพเป็นกระบวนการหนึ่งที่ส่งเสริมให้โอกาสที่จะขายทอดตลาดทรัพย์สินได้ในราคาที่สูงมีมากขึ้นเนื่องจากจะทำให้มีผู้รู้ราคาจำนวนมากหากทรัพย์สินที่ขายทอดตลาดนั้นเป็นทรัพย์สินที่น่าสนใจ อีกทั้งการประกาศโฆษณาการขายทอดตลาดที่มีประสิทธิภาพยังเป็นกระบวนการที่ช่วยป้องกันมิให้ขายทอดตลาดทรัพย์สินได้ราคาต่ำเกินสมควรหรือเกิดการฉ้อฉลในการขายทอดตลาดด้วย ในกรณีที่เป็นการขายทอดตลาดโดยภาคเอกชนที่มีวัตถุประสงค์เพื่อบังคับชำระหนี้ การขายทอดตลาดทรัพย์สินได้ราคาต่ำเกินสมควรหรือการฉ้อฉลในการขายทอดตลาดย่อมทำให้บุคคลที่เกี่ยวข้องโดยเฉพาะอย่างยิ่งบุคคลที่เป็นลูกหนี้ต้องเสียหาย เช่น ในการขายทอดตลาดทรัพย์สินเพื่อการบังคับจำนำที่มีผู้รู้ราคาเพียงไม่กี่คนและสมรู้กับผู้ทอดตลาด ทำให้ผู้รู้ราคาไม่ได้มีเจตนาที่จะรู้ราคาอย่างแท้จริง ส่วนผู้ทอดตลาดก็รีบทำการเคาะไม้รับราคาของผู้รู้ราคา ทั้งๆที่ราคาดังกล่าวไม่ใช่ราคาที่สมควรได้รับจากการขายทอดตลาดทรัพย์สินนั้น และเมื่อได้เงินจากการขายทอดตลาดทรัพย์สินจำนำน้อยกว่าจำนวนหนี้ค้างชำระ ลูกหนี้ก็ต้องรับผิดชอบในส่วนที่ขาดตามมาตรา 767 แห่งป.พ.พ. เป็นต้น ดังนั้น ผู้เขียนจึงเห็นว่าบุคคลที่เกี่ยวข้องที่อาจได้รับความเสียหายดังกล่าวควรจะได้รับคุ้มครองโดยให้มีการประกาศโฆษณาการขายทอดตลาด ซึ่งอาจดำเนินการโดยการเพิ่มเติมมาตรา 508/1 แห่งป.พ.พ. เพียงมาตราเดียว ทั้งนี้ ไม่จำเป็นต้องไปแก้ไขเพิ่มเติมบทบัญญัติในเรื่องอื่นๆที่มีอยู่เป็นจำนวนมาก ไม่ว่าจะเป็นการขายทอดตลาดทรัพย์สินกรณีผู้ซื้อทรัพย์สินไม่ชำระราคาตามมาตรา 470 แห่งป.พ.พ. การขายทอดตลาดทรัพย์สินโดยผู้ขนส่งสินค้าตามมาตรา 631 แห่งป.พ.พ. การขายทอดตลาดทรัพย์สินโดยผู้ขนส่งคนโดยสารตามมาตรา 636 แห่งป.พ.พ. หรือการขายทอดตลาดทรัพย์สินโดยเจ้าสำนักโรงแรมตามมาตรา 679 แห่งป.พ.พ. แต่ประการใด เพราะในการขายทอดตลาดทุกกรณีที่กล่าวมาต้องดำเนินการตามมาตรา 509 ถึงมาตรา 517 แห่งป.พ.พ.

ทั้งสิ้น โดยในการแก้ไขเพิ่มเติมนั้นอาจทำโดยอาศัยเทียบเคียงตามมาตรา 337 แห่งป.พ.พ. และ มาตรา 383 แห่ง BGB ดังนั้น ผู้เขียนจึงขอเสนอให้มีการเพิ่มเติมมาตรา 508/1 แห่งป.พ.พ. ดังนี้

มาตรา 508/1 แห่งป.พ.พ. บัญญัติว่า

“ในกรณีที่กฎหมายกำหนดให้ขายทรัพย์สินโดยการขายทอดตลาด ให้ประกาศโฆษณาโดยเปิดเผยล่วงหน้าในเวลาพอสมควร ให้ประชาชนทราบถึงเวลาและสถานที่ที่จะขายทอดตลาด กับทั้งคำพรรณาลักษณะแห่งทรัพย์สินนั้น รวมทั้งปิดประกาศโฆษณาดังกล่าวไว้โดยเปิดเผย ณ สถานที่ที่ทำการขายทอดตลาดด้วย

บทบัญญัติแห่งมาตรานี้ไม่ใช้บังคับแก่กรณีที่มีความจำเป็นตามสมควร เช่นว่าทรัพย์สินนั้นมีสภาพเป็นของสละเสียได้ หรือค่าใช้จ่ายในการประกาศโฆษณาจะไม่คุ้มราคาทรัพย์สิน

ค่าใช้จ่ายที่เสียไปตามสมควรให้หักชำระหนี้จากราคาที่ได้จากการขายทอดตลาด]”

ในส่วนที่ว่าการดำเนินการอย่างไร เพียงใด จึงจะถือได้ว่าเป็นการประกาศโฆษณาการขายทอดตลาดให้ประชาชนทราบแล้วนั้น ย่อมไม่อาจกำหนดเป็นหลักเกณฑ์ที่แน่นอนตายตัวได้ว่าจะต้องเป็นการประกาศโฆษณาการขายทอดตลาดผ่านสื่อประเภทใดบ้าง จะต้องมีคนบุคคลทราบถึงการประกาศโฆษณาการขายทอดตลาดนั้นกี่คน หรือจะต้องประกาศโฆษณาการขายทอดตลาดล่วงหน้ากี่วัน กรณีจะทำได้แต่เพียงกำหนดให้มีการปิดประกาศโฆษณาการขายทอดตลาดดังกล่าวไว้โดยเปิดเผย ณ สถานที่ที่ทำการขายทอดตลาดเป็นอย่างน้อยที่สุด ดังนั้น ผู้เขียนเห็นว่ากรณีนี้จะอาศัยการปรับใช้มาตรา 5 แห่งป.พ.พ. โดยพิจารณาถึงลักษณะการกระทำของบุคคลที่ใช้สิทธิบังคับชำระหนี้นั้นว่าเป็นการใช้สิทธิโดยสุจริตหรือไม่ กล่าวคือ การใช้สิทธิบังคับชำระหนี้โดยนำทรัพย์สินออกขายทอดตลาดนั้นได้ดำเนินการแล้วทุกประการตามความเหมาะสมและสมควรเพื่อให้สามารถขายทรัพย์สินได้ในราคาสูงที่สุดแล้วหรือไม่ ประการใด เช่น ในการบังคับชำระหนี้จากทรัพย์สินที่มีราคาเพียงเล็กน้อย การประกาศโฆษณาการขายทอดตลาดก็อาจทำเพียงปิดไว้โดยเปิดเผย ณ สถานที่ที่ทำการขายทอดตลาดนั้นล่วงหน้า 2 วันก่อนทำการขายทอดตลาดทรัพย์สิน ก็น่าจะถือได้ว่าการประกาศโฆษณาการขายทอดตลาดให้ประชาชนทราบได้แล้ว และแม้จะมีผู้สนใจเข้าเป็นผู้ซื้อราคาเพียงคนเดียวก็ไม่อาจถือได้ว่าเป็นการประกาศโฆษณาการขายทอดตลาดที่ไม่ชอบ เพราะหากจะต้องทำการประกาศโฆษณาการขายทอดตลาดทางหนังสือพิมพ์หรือทางสื่อประเภทอื่น ก็จะเป็นการสิ้นเปลืองค่าใช้จ่ายที่ไม่คุ้มค่ากับเงินที่จะได้รับการขายทอดตลาดทรัพย์สินนั้น ในทางกลับกันก็ยิ่งจะทำให้เงินได้สุทธิหลังหักค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องที่จะนำไปหักชำระหนี้กลับเหลือน้อยลงอีกด้วย และยิ่งไปกว่านั้น หากทรัพย์สินที่มีราคาเพียง

เล็กน้อยนั้นเป็นของเสียง่าย การขายทอดตลาดก็ต้องดำเนินการภายในระยะเวลาอันสั้นเพื่อให้ทรัพย์สินเสียหายจนไม่สามารถใช้อุปโภคบริโภคได้ไปเสียก่อน ดังนั้น การประกาศโฆษณาการขายทอดตลาดในกรณีนี้อาจทำได้เพียงในระยะเวลาไม่ถึง 1 วันเสียด้วย ซึ่งกรณีนี้ก็จะถือได้ว่าเป็นการสมควรและเพียงพอตามสภาพของทรัพย์สินนั้นแล้ว อย่างไรก็ตาม ในกรณีที่ค่าใช้จ่ายในการประกาศโฆษณาการขายทอดตลาดจะไม่คุ้มกับราคาทรัพย์สิน แม้จะเป็นเพียงการปิดประกาศโฆษณาการขายทอดตลาดดังกล่าวไว้โดยเปิดเผย ณ สถานที่ที่ทำการขายทอดตลาด หรือทรัพย์สินนั้นเป็นของเสียง่ายเสียจนไม่อาจรอให้มีการประกาศโฆษณาการขายทอดตลาดได้เลย กรณีนี้อาจถือเป็นข้อยกเว้นไม่จำเป็นต้องมีการประกาศโฆษณาการขายทอดตลาดก่อนก็ได้ เป็นต้น

(2) ปัญหาความสมบูรณ์ของการขายทอดตลาด

(2.1) สัญญาขายทอดตลาดทรัพย์สิน

มาตรา 509 แห่งป.พ.พ.ไม่ได้กำหนดถึงกรณีที่มีการเสนอราคาขึ้นใหม่ในขณะที่ยุทธการได้แสดงความตกลงด้วยการเคาะไม้ ดังเช่นมาตรา 2-328 (2) แห่ง UCC ดังนั้น หากเกิดข้อเท็จจริงดังกล่าวขึ้นก็จะทำให้การเสนอราคาขึ้นใหม่ในขณะนั้นไม่มีผลใดๆตามกฎหมาย โดยไม่มีช่องทางใดที่จะปรับใช้บทบัญญัติแห่งกฎหมายเพื่อรองรับให้การเสนอราคาขึ้นใหม่นั้นมีผลได้ เพราะการขายทอดตลาดได้บริบูรณ์ตามมาตรา 509 แห่งป.พ.พ.ไปแล้ว ซึ่งก็จะทำให้ผู้ขายทรัพย์สินพลาดโอกาสที่จะขายทรัพย์สินได้ในราคาที่สูงขึ้น ผู้เขียนจึงเห็นว่าการมีบทบัญญัติดังเช่นมาตรา 2-328 (2) แห่ง UCC ก็น่าจะเป็นประโยชน์แก่ผู้ขายทรัพย์สินมากยิ่งขึ้น อีกทั้งยังเป็นประโยชน์ในทางเศรษฐกิจในแง่ที่ทรัพย์สินจะมีราคาสูงขึ้นด้วย โดยในส่วนนี้ผู้เขียนเห็นว่าควรกำหนดให้ผู้ทอดตลาดรับการเสนอราคาขึ้นใหม่นั้นเพื่อทำการขายทอดตลาดต่อไป

ดังนั้น ผู้เขียนจึงขอเสนอให้มีการแก้ไขเพิ่มเติมมาตรา 509 แห่งป.พ.พ. ดังนี้

มาตรา 509 แห่งป.พ.พ. บัญญัติว่า

“การขายทอดตลาดย่อมบริบูรณ์เมื่อผู้ทอดตลาดแสดงความตกลงด้วยเคาะไม้ หรือด้วยกิริยาอื่นอย่างใดอย่างหนึ่งตามจารีตประเพณีในการขายทอดตลาด ถ้ายังมีได้แสดงเช่นนั้นอยู่ตราบดี ท่านว่าผู้สุ่ราคาจะถอนคำสุ่ราคาของตนเสียก็ย้งถอนได้

[ในกรณีที่มีการสุ่ราคาในเวลาเดียวกันกับการเคาะไม้ ให้ผู้ทอดตลาดดำเนินการขายทอดตลาดต่อไป]”

(2.2) สัญญาซื้อขายทรัพย์สินจากการขายทอดตลาด

ในกรณีของสัญญาซื้อขายอสังหาริมทรัพย์และสังหาริมทรัพย์ชนิดพิเศษจากการขายทอดตลาดนั้น ผู้เขียนมีความเห็นว่าเมื่อไม่มีบทบัญญัติแห่งกฎหมายใดกำหนดยกเว้นไม่ให้ใช้มาตรา 456 วรรคแรก แห่งป.พ.พ.กับสัญญาซื้อขายอสังหาริมทรัพย์หรือสังหาริมทรัพย์ชนิดพิเศษจากการขายทอดตลาด ความสมบูรณ์ของสัญญาซื้อขายอสังหาริมทรัพย์และสังหาริมทรัพย์ชนิดพิเศษจากการขายทอดตลาดจึงต้องตกอยู่ภายใต้บังคับมาตรา 456 วรรคแรก ประกอบมาตรา 152 แห่งป.พ.พ. โดยจะต้องทำตามแบบของสัญญาซื้อขายเป็นหนังสือและจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ด้วย และในสถานการณ์ที่ไม่มีการกำหนดยกเว้นดังกล่าว การใช้มาตรา 1330 แห่งป.พ.พ.กับการขายทอดตลาดอสังหาริมทรัพย์โดยกรมบังคับคดีนั้น ก็น่าจะเป็นเพียงข้อยกเว้นในช่วงระยะเวลาหนึ่งเท่านั้น มิใช่ข้อยกเว้นในลักษณะถาวรให้การขายขายทอดตลาดอสังหาริมทรัพย์ไม่จำเป็นต้องทำตามมาตรา 456 วรรคแรก แห่งป.พ.พ.แต่ประการใด แม้การที่ศาลฎีกาตามคำพิพากษาศาลฎีกาที่ 5137/2537 และคำพิพากษาศาลฎีกาที่ 7822/2547 วินิจฉัยว่าผู้ซื้อทรัพย์สินได้กรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์จากการขายทอดตลาดตามมาตรา 1330 แห่งป.พ.พ.จะยังให้เกิดผลที่เป็นธรรมในการให้ความคุ้มครองแก่ผู้ซื้อทรัพย์สินนั้นได้ก็ตาม แต่ก็ก็เป็นกรณีที่ไม่มีกฎหมายบัญญัติไว้ในทำนองดังกล่าวโดยชัดแจ้ง อีกทั้งเป็นการให้ความคุ้มครองแก่ผู้ซื้อทรัพย์สินที่ไม่ครอบคลุมไปถึงผู้ซื้อทรัพย์สินจากการขายทอดตลาดโดยภาคเอกชนและฝ่ายปกครอง

เพื่อให้ผู้ซื้ออสังหาริมทรัพย์หรือสังหาริมทรัพย์ชนิดพิเศษจากการขายทอดตลาดทั้ง 3 ระบบได้รับความคุ้มครองโดยเท่าเทียมกัน เพราะเหตุว่าผู้ซื้อทรัพย์สินจากการขายทอดตลาดนั้นเป็นการได้มาโดยเปิดเผยเป็นที่รับรู้ของสาธารณชนภายใต้หลักเกณฑ์ วิธีการ และขั้นตอนพิเศษ ผู้เขียนเห็นว่าการบัญญัติให้การขายทอดตลาดอสังหาริมทรัพย์หรือสังหาริมทรัพย์ชนิดพิเศษไม่ต้องตกอยู่ภายใต้บังคับของแบบในการทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนมาตรา 456 วรรคแรก แห่งป.พ.พ.น่าจะเป็นการดี โดยเหตุที่มาตรา 456 วรรคแรก แห่งป.พ.พ.นี้มีความมุ่งหมายที่จะให้ความคุ้มครองแก่บุคคลที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์หรือสังหาริมทรัพย์ชนิดพิเศษซึ่งจัดว่าเป็นทรัพย์สินที่มีความสำคัญ โดยให้มีเวลาในการคิดไตร่ตรองให้รอบคอบเสียก่อนว่าจะผูกพันหรือไม่ กฎหมายจึงกำหนดให้วิธีการที่จะก่อความผูกพันทำได้ยากขึ้น อีกทั้งการกำหนดให้ทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนก็จะก่อประโยชน์ในแง่ของการมีพยานหลักฐานที่แน่นอนชัดเจน ซึ่งการกำหนดให้การขายทอดตลาดอสังหาริมทรัพย์หรือสังหาริมทรัพย์ชนิดพิเศษไม่ต้องอยู่ภายใต้บังคับมาตรา 456 วรรคแรก แห่งป.พ.พ. ก็ไม่ได้เป็นการกระทบต่อความมุ่งหมายดังกล่าวแต่ประการใด เพราะโดยสภาพของการขายทอดตลาดจะเห็นได้ว่าผู้ซื้อทรัพย์สินได้มีการคิดไตร่ตรองรอบคอบก่อนแล้ว โดยก่อนที่จะเข้าสู่ราคาโดยปกติผู้ซื้อทรัพย์สินก็มีโอกาสตรวจสอบสภาพทรัพย์สินและทำความเข้าใจกับประกาศโฆษณาการขายทอดตลาดเป็นอย่างดีแล้ว เพราะหากเกิดความผิดพลาด

ประการใด ผู้ซื้อทรัพย์สินก็จะถูกปิดปากมิให้ยกเหตุความสำคัญผิดขึ้นกล่าวอ้าง นอกจากนี้ ในการขายทอดตลาดเป็นกรณีที่เกิดจากการโดยเปิดเผยต่อสาธารณชน มิใช่เพียงการตกลงกันระหว่างผู้ซื้อทรัพย์สินและผู้ขายทรัพย์สินโดยลำพัง อีกทั้งในการรู้ราคาอาจต้องใช้เวลายาวนานและรู้ราคากันหลายรอบกว่าที่จะเคาะไม้ ย่อมแสดงให้เห็นถึงความมุ่งหมายของผู้ซื้อทรัพย์สินและผู้ขายทรัพย์สินที่จะผูกพันและบังคับตามสัญญาซื้อขายนั้น กรณีจึงเท่ากับว่าสัญญาซื้อขายสังหาริมทรัพย์หรือสังหาริมทรัพย์ชนิดพิเศษจากการขายทอดตลาดมีผลสมบูรณ์เมื่อการขายทอดตลาดนั้นบริบูรณ์ตามมาตรา 509 แห่งป.พ.พ. เช่นเดียวกับกรณีของสัญญาซื้อขายสังหาริมทรัพย์จากการขายทอดตลาด ซึ่งสังหาริมทรัพย์นั้นมีราคาตั้งแต่ 20,000 บาทขึ้นไป ผู้เขียนเห็นว่าไม่ควรต้องตกอยู่ภายใต้บังคับที่ต้องมีหลักฐานเพื่อการฟ้องร้องบังคับคดีตามมาตรา 456 วรรค 2 และวรรค 3 แห่งป.พ.พ. โดยให้สัญญาซื้อขายสังหาริมทรัพย์จากการขายทอดตลาดนี้มีผลสมบูรณ์และสามารถฟ้องร้องบังคับคดีกันได้เมื่อการขายทอดตลาดนั้นบริบูรณ์ตามมาตรา 509 แห่งป.พ.พ. เพราะหลักฐานเพื่อการฟ้องร้องบังคับคดีดังกล่าวเป็นสิ่งที่แสดงให้เห็นว่าผู้ซื้อทรัพย์สินต้องการผูกพันจริงๆ เท่านั้น โดยผู้เขียนเห็นว่ากรณีที่ไม่ต้องมีหลักฐานในการฟ้องร้องบังคับคดีจะเป็นประโยชน์ให้เกิดการเคลื่อนไหวในทางเศรษฐกิจได้เป็นอย่างมาก เนื่องจากระบบการซื้อขายทรัพย์สินจะทำได้ง่ายและคล่องตัวมากยิ่งขึ้น ในขณะที่เดียวกันกระบวนการของการขายทอดตลาดที่จะมีการรู้ราคากันก็เป็นสิ่งที่บ่งชี้ให้เห็นได้แล้วว่าผู้ซื้อทรัพย์สินมีความต้องการที่จะผูกพันจริงไม่ต่างไปจากการทำหลักฐานเพื่อการฟ้องร้องบังคับคดี โดยที่การไม่ต้องมีหลักฐานในการฟ้องร้องบังคับคดีก็ไม่ใช่การกระทบต่อความเชื่อมั่นในการตัดสินใจซื้อหรือขายทรัพย์สินแต่ประการใด เพราะกระบวนการของการซื้อหรือขายทรัพย์สินนั้นเป็นการกระทำโดยเปิดเผยต่อสาธารณชนและใช้ช่วงเวลาในการรู้ราคากันพอสมควร ไม่ใช่เรื่องระหว่างผู้ซื้อทรัพย์สินและผู้ขายทรัพย์สินแต่เพียงลำพัง

แม้ในทางปฏิบัติของการขายทอดตลาดสังหาริมทรัพย์ที่มีราคาตั้งแต่ 20,000 บาทขึ้นไปนั้นจะสามารถแก้ไขปัญหาเรื่องหลักฐานในการฟ้องร้องบังคับคดีตามสัญญาซื้อขายสังหาริมทรัพย์จากการขายทอดตลาดได้ โดยกำหนดให้ผู้สนใจเข้าเป็นผู้รู้ราคาต้องวางหลักประกันการเข้ารู้ราคาก่อนก็ตาม แต่วิธีการดังกล่าวก็ใช้ได้ผลในการขายทอดตลาดโดยกรมบังคับคดีและฝ่ายปกครองซึ่งเป็นหน่วยงานราชการเท่านั้น โดยไม่เป็นที่นิยมใช้ในการขายทอดตลาดโดยภาคเอกชนที่จะต้องอำนวยความสะดวกให้แก่ผู้รู้ราคาเพื่อเป็นการดึงดูดความสนใจของผู้รู้ราคา

ทั้งนี้ ผู้เขียนเห็นว่าการยกเว้นไม่ใช้มาตรา 456 แห่งป.พ.พ.นี้ควรจะรวมถึง การขายทอดตลาดทางสื่ออิเล็กทรอนิกส์ด้วย แม้ว่าในทางข้อเท็จจริงของการขายทอดตลาดทางสื่อ อิเล็กทรอนิกส์นั้น บุคคลที่เกี่ยวข้องกับการขายทอดตลาดจะไม่ได้พบเจอเห็นหน้าค่าตากันดังเช่น การขายทอดตลาดโดยทั่วไปก็ตาม ซึ่งก็จะมีเจตนาที่ประสงค์จะทำการซื้อขายทรัพย์สินกันแสดง ออกมาให้เห็นโดยทางการเคลื่อนไหวของร่างกาย โดยจะมีก็แต่เพียงการแสดงเจตนาดังกล่าวผ่าน ทางอุปกรณ์อิเล็กทรอนิกส์เท่านั้น แต่เมื่อการขายทอดตลาดทางสื่ออิเล็กทรอนิกส์นั้นเป็นการ กระทำที่เปิดเผยและบุคคลที่เกี่ยวข้องกับการขายทอดตลาดจะต้องสมัครเป็นสมาชิกของเว็บไซต์ ก่อน โดยมีการระบุชื่อและที่อยู่อิเล็กทรอนิกส์เพื่อยืนยันความมีตัวตนอยู่จริงของบุคคลนั้น และใน บางเว็บไซต์ถึงขนาดกำหนดให้ต้องมีการพิสูจน์ตัวบุคคลโดยใช้ข้อมูลบัตรเครดิตหรือบัตรประจำตัว ประชาชนเลยทีเดียว ซึ่งผู้เขียนเห็นว่าบุคคลที่เกี่ยวข้องกับการขายทอดตลาดในกรณีของการขาย ทอดตลาดทางสื่ออิเล็กทรอนิกส์ก็ได้แสดงเจตนาที่ประสงค์จะทำการซื้อขายทรัพย์สินให้ปรากฏชัด ไม่ด้อยไปกว่าการขายทอดตลาดโดยทั่วไปเลย และในอีกมุมหนึ่งการแสดงเจตนาผ่านทางอุปกรณ์ อิเล็กทรอนิกส์นั้นสามารถเรียกข้อมูลขึ้นมาและพิมพ์ลงในกระดาษเพื่อใช้เป็นหลักฐานยืนยันว่าได้ มีการขายทอดตลาดทางสื่ออิเล็กทรอนิกส์เกิดขึ้นจริง ซึ่งในบางครั้งการพิสูจน์ถึงการขายทอดตลาด ทางสื่ออิเล็กทรอนิกส์นี้อาจทำได้ง่ายกว่าการพิสูจน์ถึงการขายทอดตลาดโดยทั่วไปที่ส่วนใหญ่จะมี แต่เพียงพยานบุคคลเสียด้วย

ดังนั้น ผู้เขียนจึงขอเสนอให้มีการแก้ไขเพิ่มเติมมาตรา 456 แห่งป.พ.พ. ดังนี้

มาตรา 456 แห่งป.พ.พ. บัญญัติว่า

"การซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ ถ้ามิได้ทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนต่อ พนักงานเจ้าหน้าที่เป็นโมฆะ วิธีนี้ให้ใช้ถึงการซื้อขายเรือมีระวางตั้งแต่ห้าตันขึ้นไป ทั้งซื้อขายแพ และสัตว์พาหนะด้วย

สัญญาจะขายหรือจะซื้อ หรือคำมั่นในการซื้อขายทรัพย์สินตามที่ระบุไว้ใน วรคหนึ่ง ถ้ามิได้มีหลักฐานเป็นหนังสืออย่างหนึ่งอย่างใดลงลายมือชื่อฝ่ายผู้ต้องรับผิดชอบเป็นสำคัญ หรือได้วางประจำไว้ หรือได้ชำระหนี้บางส่วนแล้ว จะฟ้องร้องให้บังคับคดีหาได้ไม่

บทบัญญัติที่กล่าวมาในวรรคก่อนนี้ ให้ใช้บังคับถึงสัญญาซื้อขาย อสังหาริมทรัพย์ซึ่งตกลงกันเป็นราคาสองหมื่นหรือกว่านั้นขึ้นไปด้วย

[บทบัญญัติที่กล่าวมาในสามวรรคก่อนนี้ไม่ใช้บังคับกับการขายทอดตลาด รวมถึงการขายทอดตลาดทางสื่ออิเล็กทรอนิกส์]"

(3) ปัญหาการโอนกรรมสิทธิ์ไปยังผู้ซื้อทรัพย์สินจากการขายทอดตลาด

(3.1) อสังหาริมทรัพย์และสังหาริมทรัพย์ชนิดพิเศษ

โดยระบบของการโอนกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์และสังหาริมทรัพย์ชนิดพิเศษโดยไม่จำเป็นต้องอาศัยการทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่นั้น มีทั้งที่เป็น การโอนกรรมสิทธิ์โดยผลของกฎหมายและการโอนกรรมสิทธิ์โดยทางนิติกรรม กล่าวคือ การโอนกรรมสิทธิ์โดยผลของกฎหมาย ได้แก่ การโอนกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์และสังหาริมทรัพย์ชนิดพิเศษอันเป็นมรดกที่อสังหาริมทรัพย์และสังหาริมทรัพย์ชนิดพิเศษดังกล่าวตกเป็นกรรมสิทธิ์ของทายาทโดยทันทีที่เจ้ามรดกถึงแก่ความตายตามมาตรา 1599 แห่งป.พ.พ. หรือการครอบครองปรปักษ์อสังหาริมทรัพย์ที่ผู้ครอบครองปรปักษ์ได้กรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์ทันทีที่ปรากฏข้อเท็จจริงครบถ้วนตามหลักเกณฑ์ที่ตามมาตรา 1382 แห่งป.พ.พ.กำหนด เป็นต้น ส่วนการโอนกรรมสิทธิ์โดยทางนิติกรรม ได้แก่ การโอนกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์และสังหาริมทรัพย์ชนิดพิเศษตามสัญญาเช่าซื้อตามมาตรา 572 แห่งป.พ.พ. ที่อสังหาริมทรัพย์และสังหาริมทรัพย์ชนิดพิเศษดังกล่าวตกเป็นกรรมสิทธิ์ของผู้เช่าซื้อโดยทันทีที่ผู้เช่าซื้อชำระค่าเช่าซื้อครบถ้วน หรือการโอนกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์และสังหาริมทรัพย์ชนิดพิเศษตามสัญญาขายฝากจากผู้ซื้อฝากกลับไปยังผู้ขายฝากทันทีที่ผู้ขายฝากได้ชำระค่าสินไถ่ครบถ้วนตามมาตรา 492 แห่งป.พ.พ. เป็นต้น ซึ่งการโอนกรรมสิทธิ์ดังกล่าวเป็นกรณีที่ทำให้ความคุ้มครองแก่ผู้รับโอนได้เป็นอย่างดี แต่ในขณะเดียวกันกฎหมายก็ให้ความคุ้มครองแก่บุคคลภายนอกในกรณีของอสังหาริมทรัพย์ด้วย โดยกำหนดให้จะต้องมีการทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่เพื่อยกเป็นข้อต่อสู้บุคคลภายนอก

เมื่อสัญญาซื้อขายอสังหาริมทรัพย์และสังหาริมทรัพย์ชนิดพิเศษไม่อยู่ภายใต้บังคับของแบบในการทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่แล้ว ก็น่าจะกำหนดให้การโอนกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์และสังหาริมทรัพย์ชนิดพิเศษไปยังผู้ซื้อทรัพย์สินมีผลทันทีที่สัญญาซื้อขายอสังหาริมทรัพย์และสังหาริมทรัพย์ชนิดพิเศษจากการขายทอดตลาดมีผลสมบูรณ์ในลักษณะเดียวกันกับกรณีสังหาริมทรัพย์ โดยเทียบเคียงกับกรณีของสัญญาเช่าซื้อและสัญญาขายฝากดังกล่าวมาแล้ว

แต่เมื่อกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์นั้นย่อมแสดงออกโดยทางทะเบียน ดังนั้น ผู้เขียนจึงเห็นว่าเป็นกรณีที่จำเป็นต้องมีการทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ แต่มิใช่เป็นไปเพื่อทำให้การได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์นั้นบริบูรณ์ หากแต่เป็นไปเพื่อคุ้มครองสิทธิของบุคคลภายนอกในทำนองเดียวกันกับการได้กรรมสิทธิ์ใน

อสังหาริมทรัพย์นั้นมาโดยทางอื่นนอกจากนิติกรรมตามมาตรา 1299 วรรค 2 แห่งป.พ.พ. ดังนั้น ผู้เขียนจึงขอเสนอให้มีการแก้ไขเพิ่มเติมมาตรา 1299 แห่งป.พ.พ. ดังนี้

มาตรา 1299 แห่งป.พ.พ.บัญญัติว่า

"ภายในบังคับแห่งบทบัญญัติในประมวลกฎหมายนี้หรือกฎหมายอื่น ท่านว่าการได้มาโดยนิติกรรมซึ่งอสังหาริมทรัพย์หรือทรัพย์สินอันเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์นั้นไม่บริบูรณ์ เว้นแต่นิติกรรมจะได้ทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนการได้มากับพนักงานเจ้าหน้าที่

ถ้ามีผู้ได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์หรือทรัพย์สินอันเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ [โดยการขายทอดตลาดหรือ]โดยทางอื่นนอกจากนิติกรรม สิทธิของผู้ได้มานั้น ถ้ายังมิได้จดทะเบียนไว้ ท่านว่าจะมีการเปลี่ยนแปลงทางทะเบียนไม่ได้ และสิทธิอันยังมิได้จดทะเบียนนั้น มิให้ยกขึ้นเป็นข้อต่อสู้บุคคลภายนอกผู้ได้สิทธิมาโดยเสียค่าตอบแทนและโดยสุจริต และได้จดทะเบียนสิทธิโดยสุจริตแล้ว"

(3.2) อสังหาริมทรัพย์

(1) ในกรณีของหุ้น ผู้เขียนเห็นว่าการปรับใช้มาตรา 1132 แห่งป.พ.พ.ดังที่คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 2177/2522 ได้วินิจฉัยในเชิงของการตีความว่าการซื้อหุ้นมาจากการขายทอดตลาดเป็นการรับโอนหุ้นมาโดยผลของกฎหมายในเหตุบางอย่างตามมาตรา 1132 แห่งป.พ.พ. ไม่ใช่การรับโอนหุ้นตามปกติที่จะต้องดำเนินการตามแบบการโอนตามมาตรา 1129 แห่งป.พ.พ. เป็นกรณีที่จะทำให้ผู้ซื้อทรัพย์สินได้รับความคุ้มครองได้ดีที่สุด โดยในกรณีของหุ้นไม่ว่าจะเป็นหุ้นในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยหรือนอกตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยก็ไม่จำเป็นต้องทำตามแบบการโอนทั้งสิ้น โดยผู้ซื้อทรัพย์สินเพียงแต่ต้องติดต่อกับผู้ถือหุ้นเดิม บริษัทผู้ออกหุ้น หรือศูนย์รับฝากหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย (แล้วแต่กรณี) ต่อไป ก็เพื่อดำเนินการให้ปรากฏหลักฐานชื่อของผู้ซื้อทรัพย์สินในสมุดทะเบียนผู้ถือหุ้นเท่านั้น

(2) ในส่วนของสิทธิเรียกร้องที่เป็นสิทธิในการได้รับชำระหนี้เงินนั้น ผู้เขียนเห็นว่าการปรับใช้มาตรา 57 (1) แห่งป.พ.พ. ในลักษณะที่ผู้รับโอนสิทธิในการได้รับชำระหนี้เงินนั้นเป็นบุคคลที่พึงได้รับการรับรอง คุ้มครอง และบังคับตามสิทธิที่มีอยู่ รวมทั้งเป็นบุคคลที่มีสิทธิเรียกร้องเกี่ยวเนื่องกับการบังคับคดีตามคำพิพากษาหรือคำสั่ง (แล้วแต่กรณี) ก็น่าจะเป็นการให้ความคุ้มครองให้ผู้รับโอนสิทธิในการได้รับชำระหนี้เงินสามารถบังคับตามสิทธิที่มีอยู่ได้แล้ว

(4) ปัญหาการเพิกถอนการขายทอดตลาด

ผู้เขียนเห็นว่าในกรณีของการเพิกถอนการขายทอดตลาดโดยเหตุที่ผู้ทอดตลาดเข้าเป็นผู้สุจริตหรือใช้ให้ผู้อื่นเข้าเป็นผู้สุจริต หรือผู้ขายทรัพย์สินเข้าเป็นผู้สุจริตหรือใช้ให้ผู้อื่นเข้าเป็นผู้สุจริตโดยมิได้แถลงสงวนสิทธิไว้ในประกาศขายทอดตลาด อันเป็นการฝ่าฝืนมาตรา 511

หรือมาตรา 512 แห่งป.พ.พ. (แล้วแต่กรณี) ที่ปรับใช้เรื่องโมฆียะกรรมเพราะกลฉ้อฉลตามมาตรา 159 แห่งป.พ.พ. และผลแห่งการบอกล้างโมฆียะกรรมที่เป็นไปตามมาตรา 176 แห่งป.พ.พ. นั้นยังเป็นการเยียวยาผู้ซื้อทรัพย์สินที่ได้รับความเสียหายที่ครบถ้วนไป โดยผู้ซื้อทรัพย์สินที่มีความประสงค์จะซื้อทรัพย์สินนั้นโดยแท้จริงก็ควรที่จะได้รับการเยียวยาให้มีสิทธิที่จะได้ทรัพย์สินนั้นในราคาที่ต่ำกว่าราคาของผู้ซื้อทรัพย์สินได้เสนอโดยเหตุที่มีกลฉ้อฉลเกิดขึ้น ในลักษณะเดียวกันกับมาตรา 2-328 (4) แห่ง UCC ที่กำหนดให้ผู้ซื้อทรัพย์สินมีสิทธิเลือกที่จะเยียวยาความเสียหายได้ ในทางใดทางหนึ่งระหว่างการไม่ซื้อทรัพย์สินนั้นหรือการซื้อทรัพย์สินนั้นในราคาสุดท้ายที่มีการเสนอโดยชอบก่อนการขายทอดตลาดบริบูรณ์ ซึ่งก็คือราคาสูงสุดที่มีผู้เสนอก่อนที่ผู้ทอดตลาด หรือผู้ขายทรัพย์สิน หรือตัวแทนของผู้ทอดตลาด หรือตัวแทนของผู้ขายทรัพย์สินจะได้เสนอราคาไว้เป็นราคาสุดท้าย ดังนั้น ผู้เขียนจึงขอเสนอให้มีการเพิ่มเติมมาตรา 512/1 แห่งป.พ.พ. ดังนี้

มาตรา 512/1 แห่งป.พ.พ.บัญญัติว่า

“[หากการขายทอดตลาดฝ่าฝืนบทบัญญัติในสองมาตราข้างต้น ผู้ซื้อที่มีสิทธิเลือกที่จะซื้อทรัพย์สินนั้นในราคาสุดท้ายที่มีการเสนอโดยชอบก่อนการขายทอดตลาดบริบูรณ์ก็ได้]”

ส่วนในกรณีของการขายทอดตลาดที่ไม่บริบูรณ์และการขายทอดตลาดโดยภาคเอกชนที่ได้ราคาทรัพย์สินที่ต่ำเกินสมควรหรือเกิดการคบคิดกันฉ้อฉลในระหว่างผู้ที่เกี่ยวข้องในการขายทอดตลาดนั้น ผู้เขียนเห็นว่าควรมีการแก้ไขเพิ่มเติมให้มีบทบัญญัติเฉพาะว่าด้วยการเพิกถอนการขายทอดตลาดในทำนองเดียวกันกับมาตรา 296 และมาตรา 309 ทวิ แห่งป.วิ.พ. ภายในกำหนดเวลา 6 เดือน ซึ่งเป็นกำหนดเวลาที่ค่อนข้างสั้นเพื่อให้สอดคล้องกับระบบธุรกิจที่ต้องการความคล่องตัวและความแน่นอน รวมทั้งมีมาตรการเยียวยาความเสียหายให้แก่บุคคลที่ต้องได้รับความเสียหายด้วย เพราะการเพิกถอนการขายทอดตลาดในแต่ละครั้งย่อมนำมาซึ่งความสูญเสียในทางเศรษฐกิจมากมาย ทั้งเวลาและค่าใช้จ่าย ดังนั้น ผู้เขียนจึงเห็นควรกำหนดให้บุคคลที่กระทำการอันเป็นเหตุให้การขายทอดตลาดต้องถูกเพิกถอนต้องรับผิดชอบใช้ค่าสินไหมทดแทนให้แก่บุคคลผู้ต้องได้รับความเสียหาย ดังนั้น ผู้เขียนจึงขอเสนอให้มีการเพิ่มเติมมาตรา 517/1 แห่งป.พ.พ. ดังนี้

มาตรา 517/1 แห่งป.พ.พ. บัญญัติว่า

“ภายใต้บังคับมาตรา 512/1 การขายทอดตลาดที่ฝ่าฝืนบทบัญญัติแห่งกฎหมายนี้หรือการขายทอดตลาดทรัพย์สินที่ราคาต่ำเกินสมควรหรือเกิดการคบคิดกันฉ้อฉลในระหว่างบุคคลที่เกี่ยวข้องในการขายทอดตลาดนั้น บุคคลผู้ต้องเสียหายอาจร้องขอเพิกถอนการขายทอดตลาดได้

การใช้สิทธิเพิกถอนตามวรรคแรกให้กระทำภายในเวลาหกเดือนนับแต่ได้มีการขายทอดตลาดนั้น

ผู้ที่เป็นเหตุให้การขายทอดตลาดถูกเพิกถอนต้องรับผิดชอบใช้ค่าเสียหายให้แก่บุคคลผู้ต้องเสียหาย”

(5) ปัญหาการเรียกราคาในส่วนที่ขาดและการจัดการกับราคาในส่วนที่เกินในกรณีที่มีการขายทอดตลาดทรัพย์สินซ้ำอีกครั้งหนึ่ง

ในส่วนของการเรียกราคาในส่วนที่ขาดนั้น ผู้เขียนเห็นว่าบุคคลที่มีสิทธิเรียกร้องราคาในส่วนที่ขาดจากผู้ซื้อทรัพย์สินตามมาตรา 516 แห่งป.พ.พ.นั้นควรจะตีความให้หมายความว่ารวมถึงผู้ขายทรัพย์สินและผู้ทอดตลาดได้ เพราะทั้งผู้ขายทรัพย์สินและผู้ทอดตลาดย่อมเป็นผู้มีส่วนได้เสียโดยตรงในราคาในส่วนที่ขาดนั้น ซึ่งในการขายทอดตลาดโดยภาคเอกชนและฝ่ายปกครองเป็นกรณีที่ไม่เป็นปัญหาเกี่ยวกับบุคคลที่มีสิทธิเรียกร้องดังกล่าว แต่ในส่วนของการขายทอดตลาดโดยกรมบังคับคดีนั้น ตามที่ศาลฎีกาได้วินิจฉัยไว้ว่าเจ้าพนักงานบังคับคดีไม่ใช่ผู้มีสิทธิเรียกร้องจากผู้ซื้อทรัพย์สินตามมาตรา 516 แห่งป.พ.พ. โดยเจ้าหน้าที่ตามคำพิพากษาจะต้องไปฟ้องร้องผู้ซื้อทรัพย์สินเป็นอีกคดีหนึ่งนั้น จัดได้ว่าเป็นช่องโหว่ของการบังคับคดีตามคำพิพากษาหรือคำสั่งของศาลอีกกรณีหนึ่งทำให้เกิดความล่าช้าออกไป อันมีผลเป็นการที่ไม่ได้อำนวยความสะดวกยุติธรรมให้แก่ผู้เกี่ยวข้องทุกฝ่ายอย่างแท้จริง วิธีการแก้ไขปัญหานี้วิธีหนึ่งก็คือการปรับใช้กฎหมายในลักษณะเพื่อประโยชน์แห่งความยุติธรรม ซึ่งผู้เขียนเห็นว่าควรตีความมาตรา 516 แห่งป.พ.พ.ให้รวมความถึงเจ้าพนักงานบังคับคดีด้วย เมื่อการที่เจ้าพนักงานบังคับคดีขายทอดตลาดทรัพย์สินเป็นการกระทำแทนศาลแล้ว หากผู้ซื้อทรัพย์สินไม่ชำระราคาทรัพย์สินก็เป็นกรกระทำต่อศาลนั่นเอง ศาลย่อมสามารถบังคับคดีเอบกับผู้ซื้อทรัพย์สินได้ในคดีเดิมทันที โดยไม่ต้องให้เจ้าหน้าที่ตามคำพิพากษาไปฟ้องคดีใหม่² ซึ่งหากตีความเช่นนี้แล้วกรณีก็ไม่จำเป็นต้องแก้ไขเพิ่มเติมกฎหมายที่เกี่ยวข้องแต่อย่างใด

²โปรดดูหมายเหตุท้ายคำพิพากษาศาลฎีกาที่ 2690/2537 (งานส่งเสริมงานตุลาการ เล่ม 7 หน้า 229-232)

ส่วนการจัดการกับราคาในส่วนที่เกินนั้น เมื่อมาตรา 509 ถึงมาตรา 517 แห่งป.พ.พ.ไม่ได้กำหนดไว้เป็นการเฉพาะ ดังนั้น เพื่อเป็นการแก้ไขปัญหาที่เกิดขึ้นจากการตีความบทบัญญัติมาตราอื่นที่เกี่ยวข้องได้เป็นหลายแนวทางดังได้กล่าวมาในหัวข้อ 4.5 ผู้เขียนจึงเห็นว่าน่าจะมีการแก้ไขเพิ่มเติมมาตรา 516 แห่งป.พ.พ. โดยกำหนดให้ชัดเจนว่าผู้ผู้ราคาเดิมเป็นผู้มีสิทธิได้รับราคาในส่วนที่เกิน อันเป็นการสอดคล้องกันกับการที่ผู้ผู้ราคาเดิมเป็นผู้ต้องรับผิดชอบใช้ราคาในส่วนที่ขาด ประกอบกับการยกเว้นไม่ใช้บังคับมาตรา 456 แห่งป.พ.พ.กับการขายทอดตลาดทรัพย์สินดังที่ผู้เขียนได้นำเสนอไว้ในหัวข้อ (2.2) ก็ย่อมเป็นผลทำให้กรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินโอนไปยังผู้ผู้ราคาเดิมแล้ว ผู้ผู้ราคาเดิมในฐานะของเจ้าของกรรมสิทธิ์ก็พึงมีสิทธิได้รับราคาในส่วนที่เกินนั้น ทั้งนี้ ผู้เขียนเห็นว่าไม่ควรบัญญัติมาตรา 516 แห่งป.พ.พ. ในลักษณะที่ให้อนุโลมใช้มาตรา 471 แห่งป.พ.พ. เพราะอาจเกิดปัญหาในการตีความได้อีกว่าบุคคลใดจะมีสิทธิได้รับราคาในส่วนที่เกินในระหว่างผู้ซื้อทรัพย์สินกับผู้ผู้ราคาเดิมหากมีการขายทอดตลาดตามมาตรา 516 แห่งป.พ.พ. ที่ต่อเนื่องมาจากการขายทอดตลาดตามมาตรา 470 แห่งป.พ.พ. กล่าวคือ ในกรณีที่เริ่มต้นด้วยการขายทอดตลาดในครั้งแรกตามมาตรา 470 แห่งป.พ.พ. ซึ่งในการขายทอดตลาดในครั้งแรกนี้ได้มีราคาในส่วนที่เกินที่ผู้ซื้อทรัพย์สินมีสิทธิได้รับตามมาตรา 471 แห่งป.พ.พ. ซึ่งราคาในส่วนที่เกินนี้เป็นส่วนต่างระหว่างราคาสูงสุดในการขายทอดตลาดในครั้งแรกที่หักกับจำนวนหนี้ค้างชำระตามสัญญาซื้อขายและค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องในการขายทอดตลาดในครั้งแรก แต่ต่อมาผู้ผู้ราคาสูงสุดที่ผู้ทอดตลาดได้เคาะไม้รับราคาแล้วในการขายทอดตลาดในครั้งแรกกลับไม่ชำระราคาทรัพย์สินจนต้องมีการนำทรัพย์สินนั้นออกขายทอดตลาดซ้ำอีกเป็นครั้งที่สองตามมาตรา 516 แห่งป.พ.พ. และในการขายทอดตลาดในครั้งที่สองนี้ก็มีราคาในส่วนที่เกินอีก ซึ่งราคาในส่วนที่เกินนี้เป็นส่วนต่างระหว่างราคาสูงสุดในการขายทอดตลาดในครั้งที่สองที่หักกับราคาสูงสุดในการขายทอดตลาดในครั้งแรกและค่าขายทอดตลาดในการขายทอดตลาดในครั้งที่สอง ซึ่งผู้ผู้ราคาได้รับราคาในส่วนที่เกินนี้ก็ควรเป็นผู้ผู้ราคาเดิมไม่ใช่ผู้ซื้อทรัพย์สิน ในการใช้มาตรา 471 แห่งป.พ.พ.โดยอนุโลมจึงยังไม่มี ความชัดเจนพอว่าผู้ผู้ราคาได้รับราคาในส่วนที่เกินจากการขายทอดตลาดในครั้งที่สองนี้คือผู้ผู้ราคาเดิม ดังนั้น ผู้เขียนจึงขอเสนอให้มีการแก้ไขเพิ่มเติมมาตรา 516 แห่งป.พ.พ. ดังนี้

มาตรา 516 แห่งป.พ.พ.บัญญัติว่า

“ถ้าผู้ผู้ราคาสูงสุดละเลยเสียไม่ใช้ราคาไซ้ ท่านให้ผู้ทอดตลาดเอาทรัพย์สินนั้นออกขายอีกซ้ำหนึ่ง ถ้าและได้เงินเป็นจำนวนสุทธิไม่คุ้มราคาและค่าขายทอดตลาดชั้นเดิม ผู้ผู้ราคาเดิมคนนั้นต้องรับผิดชอบในส่วนที่ขาด [แต่ถ้ายังมีเงินเหลือ ก็ให้ส่งมอบแก่ผู้ผู้ราคาเดิมคนนั้นโดยไม่ชักช้า]”

บทสรุปข้อเสนอแก้ไขเพิ่มเติมกฎหมาย	
กฎหมายปัจจุบัน	ข้อเสนอแก้ไขเพิ่มเติม
มาตรา 456 แห่งป.พ.พ. "การซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ ถ้ามิได้ทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่เป็นโมฆะ วิธีนี้ให้ใช้ถึงการซื้อขายเรือมีระวางตั้งแต่ห้าตันขึ้นไป ทั้งซื้อขายแพและสัตว์พาหนะด้วย สัญญาจะขายหรือจะซื้อ หรือค้ำประกันในการซื้อขายทรัพย์สินตามที่ระบุไว้ในวรรคหนึ่ง ถ้ามิได้มีหลักฐานเป็นหนังสืออย่างหนึ่งอย่างใดลงลายมือชื่อฝ่ายผู้ต้องรับผิดชอบสำคัญหรือได้วางประจำไว้ หรือได้ชำระหนี้บางส่วนแล้ว จะฟ้องร้องให้บังคับคดีหาได้ไม่ บทบัญญัติที่กล่าวมาในวรรคก่อนนี้ ให้ใช้บังคับถึงสัญญาซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ซึ่งตกลงกันเป็นราคาสองหมื่นหรือกว่านั้นขึ้นไปด้วย"	มาตรา 456 แห่งป.พ.พ. "การซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ ถ้ามิได้ทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่เป็นโมฆะ วิธีนี้ให้ใช้ถึงการซื้อขายเรือมีระวางตั้งแต่ห้าตันขึ้นไป ทั้งซื้อขายแพและสัตว์พาหนะด้วย สัญญาจะขายหรือจะซื้อ หรือค้ำประกันในการซื้อขายทรัพย์สินตามที่ระบุไว้ในวรรคหนึ่ง ถ้ามิได้มีหลักฐานเป็นหนังสืออย่างหนึ่งอย่างใดลงลายมือชื่อฝ่ายผู้ต้องรับผิดชอบสำคัญหรือได้วางประจำไว้ หรือได้ชำระหนี้บางส่วนแล้ว จะฟ้องร้องให้บังคับคดีหาได้ไม่ บทบัญญัติที่กล่าวมาในวรรคก่อนนี้ ให้ใช้บังคับถึงสัญญาซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ซึ่งตกลงกันเป็นราคาสองหมื่นหรือกว่านั้นขึ้นไปด้วย [บทบัญญัติที่กล่าวมาในสามวรรคก่อนนี้ ไม่ใช้บังคับกับการขายทอดตลาดรวมถึงการขายทอดตลาดทางสื่ออิเล็กทรอนิกส์]"
มาตรา 508/1 แห่งป.พ.พ. -ไม่มี -	มาตรา 508/1 แห่งป.พ.พ. "<u>ในกรณีที่กฎหมายกำหนดให้ขายทรัพย์สินโดยการขายทอดตลาด ให้ประกาศโฆษณาโดยเปิดเผยล่วงหน้าในเวลาพอสมควร ให้ประชาชนทราบถึงเวลาและสถานที่ที่จะขายทอดตลาด กับทั้งคำพรรณาลักษณะแห่งทรัพย์สินนั้น รวมทั้งปิดประกาศโฆษณาดังกล่าวไว้โดยเปิดเผย ณ สถานที่ที่ทำการขายทอดตลาดด้วย</u>

บทสรุปข้อเสนอแก้ไขเพิ่มเติมกฎหมาย	
กฎหมายปัจจุบัน	ข้อเสนอแก้ไขเพิ่มเติม
	<u>บทบัญญัติแห่งมาตรานี้ไม่ใช่บังคับแก่กรณีที่มีความจำเป็นตามสมควร เช่นว่าทรัพย์สินนั้นมีสภาพเป็นของเสียได้ หรือค่าใช้จ่ายในการประกาศโฆษณาจะไม่คุ้มราคาทรัพย์สิน</u> <u>ค่าใช้จ่ายที่เสียไปตามสมควรให้หักชำระหนี้จากราคาที่ได้จากการขายทอดตลาด]</u>
มาตรา 509 แห่งป.พ.พ. “การขายทอดตลาดย่อมบริบูรณ์เมื่อผู้ทอดตลาดแสดงความตกลงด้วยเคาะไม้ หรือด้วยวิธีอื่นอย่างใดอย่างหนึ่งตามจารีตประเพณีในการขายทอดตลาด ถ้ายังมีได้แสดง เช่นนั้นอยู่ตราบใด ท่านว่าผู้รู้ราคาจะถอนคำสู้ราคาของตนเสียก็ยังถอนได้”	มาตรา 509 แห่งป.พ.พ. “การขายทอดตลาดย่อมบริบูรณ์เมื่อผู้ทอดตลาดแสดงความตกลงด้วยเคาะไม้ หรือด้วยวิธีอื่นอย่างใดอย่างหนึ่งตามจารีตประเพณีในการขายทอดตลาด ถ้ายังมีได้แสดง เช่นนั้นอยู่ตราบใด ท่านว่าผู้รู้ราคาจะถอนคำสู้ราคาของตนเสียก็ยังถอนได้ <u>[ในกรณีที่มีการรู้ราคาในเวลาเดียวกันกับการเคาะไม้ ให้ผู้ทอดตลาดดำเนินการขายทอดตลาดต่อไป]</u>”
มาตรา 512/1 แห่งป.พ.พ. -ไม่มี -	มาตรา 512/1 แห่งป.พ.พ. <u>“[หากการขายทอดตลาดฝ่าฝืนบทบัญญัติในสองมาตราข้างต้น ผู้ซื้อที่มีสิทธิเลือกที่จะซื้อทรัพย์สินนั้นในราคาสุดท้ายที่มีการเสนอโดยชอบก่อนการขายทอดตลาดบริบูรณ์ก็ได้]</u>”
มาตรา 516 แห่งป.พ.พ. “ถ้าผู้รู้ราคาสูงสุดละเลยเสียไม่ใช้ราคาไซ้ ท่านให้ผู้ทอดตลาดเอาทรัพย์สินนั้นออกขายอีกซ้ำหนึ่ง ถ้าและได้เงินเป็นจำนวนสุทธิไม่คุ้มราคาและค่าขายทอดตลาดชั้นเดิม ผู้รู้	มาตรา 516 แห่งป.พ.พ. “ถ้าผู้รู้ราคาสูงสุดละเลยเสียไม่ใช้ราคาไซ้ ท่านให้ผู้ทอดตลาดเอาทรัพย์สินนั้นออกขายอีกซ้ำหนึ่ง ถ้าและได้เงินเป็นจำนวนสุทธิไม่คุ้มราคาและค่าขายทอดตลาดชั้นเดิม ผู้รู้

บทสรุปข้อเสนอแก้ไขเพิ่มเติมกฎหมาย	
กฎหมายปัจจุบัน	ข้อเสนอแก้ไขเพิ่มเติม
ราคาเดิมคนนั้นต้องรับผิดชอบในส่วนที่ขาด	ราคาเดิมคนนั้นต้องรับผิดชอบในส่วนที่ขาด <u>[แต่ถ้ายังมีเงินเหลือ ก็ให้ส่งมอบแก่ผู้ซื้อราคาเดิมคนนั้นโดยไม่ชักช้า]</u>
มาตรา 517/1 แห่งป.พ.พ. -ไม่มี -	มาตรา 517/1 แห่งป.พ.พ. <u>“[ภายใต้บังคับมาตรา 512/1 การขายทอดตลาดที่ฝ่าฝืนบทบัญญัติแห่งกฎหมายนี้ หรือการขายทอดตลาดทรัพย์สินที่ราคาต่ำเกินสมควรหรือเกิดการคบคิดกันฉ้อฉลในระหว่างบุคคลที่เกี่ยวข้องในการขายทอดตลาดนั้น บุคคลผู้ต้องเสียหายอาจร้องขอเพิกถอนการขายทอดตลาดได้ภายในเวลาหกเดือนนับแต่ได้มีการขายทอดตลาดนั้น แล้วแต่กรณี</u> <u>การใช้สิทธิเพิกถอนตามวรรคแรกให้กระทำภายในเวลาหกเดือนนับแต่ได้มีการขายทอดตลาดนั้น</u> <u>ผู้ที่เป็นเหตุให้การขายทอดตลาดถูกเพิกถอนต้องรับผิดชอบใช้ค่าเสียหายให้แก่บุคคลผู้ต้องเสียหาย]</u>”
มาตรา 517/2 แห่งป.พ.พ. -ไม่มี -	มาตรา 517/2 แห่งป.พ.พ. <u>“[ผู้ขายย่อมไม่ต้องรับผิดชอบเมื่อเกิดการรอนสิทธิในทรัพย์สินที่ซื้อขายในกรณีดังกล่าวต่อไปนี้ คือ</u> <u>(1) ถ้าผู้ซื้อได้รู้อยู่แล้วแต่ในเวลาซื้อขายถึงสิทธิของผู้ก่อการรบกวนหรือควรจะได้รู้เช่นนั้นหากได้ใช้ความระมัดระวังอันจะพึงคาดหมายได้แต่วิญญูชน</u> <u>(2) ถ้าสิทธิของผู้ก่อการรบกวนนั้นเป็น</u>

บทสรุปข้อเสนอแก้ไขเพิ่มเติมกฎหมาย	
กฎหมายปัจจุบัน	ข้อเสนอแก้ไขเพิ่มเติม
	<u>เห็นประจักษ์แล้วในเวลาส่งมอบ และผู้ซื้อรับเอาทรัพย์สินนั้นไว้โดยมิได้อัดเอื้อน]</u> "
มาตรา 1299 แห่งป.พ.พ. "ภายในบังคับแห่งบทบัญญัติในประมวลกฎหมายนี้หรือกฎหมายอื่น ท่านว่าการได้มาโดยนิติกรรมซึ่งอสังหาริมทรัพย์หรือทรัพย์สินอันเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์นั้นไม่บริบูรณ์ เว้นแต่นิติกรรมจะได้ทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนการได้มากับพนักงานเจ้าหน้าที่ ถ้ามีผู้ได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์หรือทรัพย์สินอันเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์โดยทางอื่นนอกจากนิติกรรม สิทธิของผู้ได้มานั้น ถ้ายังมิได้จดทะเบียนไว้ ท่านว่าจะมีการเปลี่ยนแปลงทางทะเบียนไม่ได้ และสิทธิอันยังมิได้จดทะเบียนนั้น มิให้ยกขึ้นเป็นข้อต่อสู้บุคคลภายนอกผู้ได้สิทธิมาโดยเสียค่าตอบแทนและโดยสุจริต และได้จดทะเบียนสิทธิโดยสุจริตแล้ว"	มาตรา 1299 แห่งป.พ.พ. "ภายในบังคับแห่งบทบัญญัติในประมวลกฎหมายนี้หรือกฎหมายอื่น ท่านว่าการได้มาโดยนิติกรรมซึ่งอสังหาริมทรัพย์หรือทรัพย์สินอันเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์นั้นไม่บริบูรณ์ เว้นแต่นิติกรรมจะได้ทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนการได้มากับพนักงานเจ้าหน้าที่ ถ้ามีผู้ได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์หรือทรัพย์สินอันเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ <u>[โดยการขายทอดตลาดหรือ]</u>โดยทางอื่นนอกจากนิติกรรม สิทธิของผู้ได้มานั้น ถ้ายังมิได้จดทะเบียนไว้ ท่านว่าจะมีการเปลี่ยนแปลงทางทะเบียนไม่ได้ และสิทธิอันยังมิได้จดทะเบียนนั้น มิให้ยกขึ้นเป็นข้อต่อสู้บุคคลภายนอกผู้ได้สิทธิมาโดยเสียค่าตอบแทนและโดยสุจริต และได้จดทะเบียนสิทธิโดยสุจริตแล้ว"