

บทที่ 1

บทนำ

ที่ดินเป็นอสังหาริมทรัพย์พื้นฐานที่จัดว่ามีความสำคัญที่สุด เพราะเป็นรากฐานของอสังหาริมทรัพย์ประเภทอื่นๆ ในทุกๆ ประเภท เช่น บ้าน สิ่งปลูกสร้าง ดิน ไม้ ทรัพย์สินอื่นๆ และยังเป็นสินทรัพย์ที่สามารถนำไปใช้ประโยชน์ได้อย่างมากมาย เช่น เพาะปลูก เลี้ยงสัตว์ ผลิตอาหาร ผลิตสินค้าอุปโภคและบริโภค อีกทั้งยังใช้ในการสร้างที่อยู่อาศัย สร้างอาคารบ้านเรือน สร้างสำนักงาน และโรงงาน เป็นต้น (อนุชา กุลวิสุทธิ, 2549)

ด้วยความสำคัญดังกล่าว จึงทำให้อสังหาริมทรัพย์เข้ามามีบทบาทในชีวิตประจำวันของคนเราอย่างใกล้ชิด ทั้งนี้รัฐธรรมนูญที่คุ้นเคยกันดี ได้แก่ การซื้อขายแลกเปลี่ยน เช่น จำนอง ค้ำประกัน การขายฝาก แบ่งแยก และมรดก เป็นต้น นอกเหนือจากชีวิตประจำวันของ คนทั่วไปแล้ว ในอีกด้านหนึ่งที่ดินยังสามารถใช้ลงทุนหากำไรเพื่อสร้างความร่ำรวยมั่งคั่งให้กับผู้ลงทุนได้เป็นอย่างดีด้วย ทั้งนี้ถ้าสืบจากประวัติของบุคคลระดับสูงทั้งในประเทศไทยและต่างประเทศ จะพบว่าเก้าในสิบคนล้วนมีฐานะ โดยมีพื้นฐานมาจากการประกอบธุรกิจที่เกี่ยวกับที่ดินทั้งสิ้น จนเป็นที่กล่าวกันว่า “ความร่ำรวยจะเกิดขึ้นไม่ได้เลย ถ้าปราศจากการลงทุนในที่ดิน” เนื่องจากสภาวะทางเศรษฐกิจของประเทศไทยในปัจจุบัน จะเห็นได้ว่าระยะนี้เศรษฐกิจของประเทศไทยมีอัตราการขยายตัวน้อยกว่าแนวโน้มการขยายตัวทางเศรษฐกิจในหลายประเทศทั่วโลก โดยเปรียบเทียบกับการ “ตกห้องข้าง” หรือ การหยุดชะงักเล็กน้อยในช่วงเศรษฐกิจขาขึ้น ทำให้ส่งผลกระทบต่อตลาดลงทุนในไทยด้วยเช่นกัน ซึ่งส่วนหนึ่งเกิดจากปัญหาทางการเมืองที่ไม่ชัดเจน ซึ่งส่งผลให้หน่วยงานที่เกี่ยวข้องทั้งในและต่างประเทศได้ปรับค่าประมาณการณัฒ์ตัวเลขการเจริญเติบโตทางเศรษฐกิจของประเทศไทยให้สอดคล้องกับสถานการณ์ปัจจุบันมากขึ้น และพบว่าเป็นตัวเลขที่น้อยกว่า 5 เปอร์เซ็นต์ อย่างไรก็ตาม ได้มีการคาดการณ์กันว่า ตั้งแต่ช่วงไตรมาส 3/50 เป็นต้นไปต่อเนื่องไปจนถึงปีหน้า อัตราการขยายตัวทางเศรษฐกิจของประเทศไทยจะมีทิศทางที่ดีขึ้นได้ หากมีความชัดเจนทางการเมืองมากขึ้น ซึ่งธนาคารแห่งประเทศไทยได้คาดการณ์แล้วว่าในปีหน้าจะมีการเติบโตทางเศรษฐกิจมากกว่าในปีนี้อย่างน้อย 1 เปอร์เซ็นต์ (moneychannel, 2551: online)

จากการเปิดเผยรายงานการสรุปผลในภาพรวมของการวิจัยธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ของประเทศไทยในครึ่งปีแรกของปี 2551 โดยฝ่ายวิจัยและพัฒนา กล่าวว่า ล่าสุดได้ทำการวิจัยทั้งในส่วนตลาดแนวราบและแนวสูง โดยตลาดแนวราบนั้นยังมีแนวโน้มเติบโตอย่างต่อเนื่อง โดยในครึ่งปีแรกมีจำนวนยูนิตเสนอขายบ้านเดี่ยวรวม 21,102 ยูนิต จากจำนวน 430 โครงการ ซึ่งเป็นยูนิตของโครงการเปิดใหม่ จำนวน 2,136 ยูนิต จากจำนวน 38 โครงการ และพื้นที่ทางด้านทิศเหนือมี

ยูนิตเสนอขายมากที่สุด คือจำนวน 7,034 ยูนิต หรือประมาณ 35 เปอร์เซ็นต์ จากจำนวนทั้งหมด สำหรับส่วนแบ่งทางการตลาดตามระดับราคาที่สูงที่สุด อยู่ในราคา 3-5 ล้านบาท จำนวน 9,629 ยูนิต หรือ ประมาณ 45 เปอร์เซ็นต์ ตามมาด้วยราคา 5-7 ล้านบาท จำนวน 4,095 ยูนิต และราคาต่ำกว่า 1 ล้านบาท จำนวน 4,080 ยูนิต ซึ่งจะมีสัดส่วนเท่ากันที่ 19 เปอร์เซ็นต์ ส่วนบ้านเดี่ยวระดับบนตั้งแต่ราคา 7 ล้านบาทขึ้นไปนั้น ครองส่วนแบ่งที่ 16 เปอร์เซ็นต์ โดยที่ระดับราคา 7-10 ล้านบาท จำนวน 2,231 ยูนิต (11 เปอร์เซ็นต์) ราคา 10-20 ล้านบาท จำนวน 747 ยูนิต (4 เปอร์เซ็นต์) และราคา มากกว่า 20 ล้านบาท จำนวน 320 ยูนิต (2 เปอร์เซ็นต์) ตามลำดับ จะเห็นได้ชัดว่า การขยายตัวของบ้านเดี่ยวยังคงอยู่ในระดับกลางจนถึงระดับล่างเพื่อให้สอดคล้องกับกลุ่มผู้บริโภคส่วนใหญ่ ทำให้ส่วนแบ่งทางการตลาดของบ้านเดี่ยวระดับราคากลางจนถึงระดับล่าง อยู่ที่ 80 เปอร์เซ็นต์ ขึ้นไปของยูนิตเสนอขายทั้งหมด ในทุกๆรอบสำรวจ โดยเฉพาะบ้านเดี่ยวราคา 3-5 ล้านบาทยังคงเป็นกลุ่มใหญ่ ทั้งนี้ พบว่าผู้ประกอบการหลายรายเริ่มมีการปรับราคาขายขึ้น เนื่องจากต้นทุนการก่อสร้างที่เพิ่มสูงขึ้นอีก 10-15 เปอร์เซ็นต์ โดยเฉพาะผู้ประกอบการที่เคยพัฒนาโครงการในระดับราคาต่ำกว่าราคา 1 ล้านบาท มีสัดส่วนลดลงอย่างเห็นได้ชัดจาก 23 เปอร์เซ็นต์ ในครึ่งปีหลังของปี 2550 เป็น 17 เปอร์เซ็นต์ ในรอบนี้ ซึ่งสะท้อนให้เห็นอย่างชัดเจนเกี่ยวกับสภาพเศรษฐกิจในปัจจุบัน โดยคาดการณ์ว่าโครงการที่จะเปิดขายในอนาคตจะยังยึดอยู่ที่ราคา 3-5 ล้านบาท เนื่องจาก มีมาตรการสนับสนุนการซื้อ-ขายอสังหาริมทรัพย์และห้องชุด (พลัส พร็อพเพอร์ตี้, 2551: online)

ตามมติของคณะรัฐมนตรี เมื่อวันที่ 4 มีนาคม 2551 (เพื่อความมั่นคงในทางเศรษฐกิจ ของประเทศ สนับสนุนการซื้อ-ขายอสังหาริมทรัพย์เป็นเวลา 1 ปี)

1. ค่าธรรมเนียมการจดทะเบียน
 - 1.1 การโอน จากค่าธรรมเนียมการโอน 2 เปอร์เซ็นต์ ลดเหลือ 0.01 เปอร์เซ็นต์
 - 1.2 การจำนอง จากค่าธรรมเนียมการจำนอง 1 เปอร์เซ็นต์ ลดเหลือ 0.01 เปอร์เซ็นต์
2. ประเภทการจดทะเบียนอสังหาริมทรัพย์ที่ได้สิทธิตามมาตรการ
 - 2.1 สำหรับการจดทะเบียนโอนและจดทะเบียนจำนองอสังหาริมทรัพย์ตามประมวลกฎหมายที่ดิน ในกรณีดังต่อไปนี้
 - (1) เป็นที่ดิน อาคาร หรืออาคารพร้อมที่ดินตามกฎหมายว่าด้วยการจัดสรรที่ดิน หรือการดำเนินการจัดสรรที่ดิน โดยทางราชการหรือองค์การของรัฐบาลซึ่งมีอำนาจหน้าที่ทำการจัดสรรที่ดินตามกฎหมาย

(2) เป็นอาคารประเภทดังต่อไปนี้

(ก) บ้านเดี่ยว

(ข) บ้านแฝด

(ค) บ้านแถว

(ง) อาคารพาณิชย์

2.2 สำหรับการจดทะเบียนการโอนและการจดทะเบียนการจำนองห้องชุดตามกฎหมายว่าด้วยอาคารชุด ในกรณีดังต่อไปนี้

(1) การโอนกรรมสิทธิ์และการจำนองห้องชุดทั้งหมดในอาคารชุด ซึ่งจดทะเบียนอาคารชุดตามกฎหมายว่าด้วยอาคารชุด

(2) การโอนกรรมสิทธิ์และการจำนองห้องชุดในอาคารชุด ซึ่งจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุดตามกฎหมายว่าด้วยอาคารชุด

2.3 สำหรับการจดทะเบียนการโอนอสังหาริมทรัพย์ประเภทอาคารสำนักงาน โดยอาคารสำนักงานต้องเป็นอาคารหรืออาคารพร้อมที่ดินที่ได้รับใบอนุญาตให้ก่อสร้างหรือไปรับแจ้งการก่อสร้างเป็นอาคารสำนักงานตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร

3. ภาษี - อากร

3.1 ภาษีเงินได้และอากรแสตมป์ เรียกเก็บปกติ

3.2 ลดอัตราภาษีธุรกิจเฉพาะ จากเดิมอัตราร้อยละ 3.3 (รวมภาษีท้องถิ่นด้วย) ลดลงเหลือร้อยละ 0.11 (รวมภาษีท้องถิ่นด้วย)

4. การใช้บังคับมาตรการ

4.1 อยู่ในระหว่างกรมที่ดินจัดทำประกาศของกระทรวงมหาดไทยลดค่าธรรมเนียมและกรมสรรพากรจัดทำพระราชกฤษฎีกาออกตามประมวลรัษฎากรลดหย่อนภาษีธุรกิจเฉพาะแล้ว นำประกาศในราชกิจจานุเบกษาพร้อมกันเพื่อให้มีผลพร้อมกัน

4.2 ประกาศของกระทรวงมหาดไทยและพระราชกฤษฎีกาจะไม่มีผลย้อนหลังสำหรับการจดทะเบียนซึ่งได้มีการจดทะเบียนและเรียกเก็บค่าธรรมเนียม ตลอดจนภาษีธุรกิจเฉพาะตามปกติไปแล้วก่อนประกาศฯ และพระราชกฤษฎีกาฯ มีผลใช้บังคับตามกฎหมาย

5. ระยะเวลาใช้บังคับ 1 ปี

นับแต่วันที่ประกาศฯ และพระราชกฤษฎีกามีผลใช้บังคับ

ดังนั้นการซื้อขายหรือลงทุนในอสังหาริมทรัพย์นั้น ไม่มีวันที่จะลดลงมีแต่จะเพิ่มขึ้นและก่อให้เกิดรายได้อย่างมหาศาลในอนาคต (กรมบังคับคดี, 2551: online)

ความสำคัญของปัญหา

กรมบังคับคดีเป็นหน่วยงานหนึ่งในกระบวนการยุติธรรม ซึ่งมีภารกิจหลักเกี่ยวข้องกับงานด้านการบังคับคดีแพ่ง การบังคับคดีล้มละลาย การฟื้นฟูกิจการลูกหนี้ การวางทรัพย์ ตลอดจนการชำระบัญชี เพื่อช่วยขับเคลื่อนในการแก้ไขปัญหาทางเศรษฐกิจของประเทศสภาพภาวะวิกฤติเศรษฐกิจ และช่วยปรับปรุงกระบวนการยุติธรรมของประเทศได้มีความเหมาะสมทันเหตุการณ์กับสภาพสังคมที่มีการเปลี่ยนแปลงอย่างรวดเร็ว

การซื้อขายผ่านทางสำนักงานกรมบังคับคดีวิธีหนึ่ง คือ วิธีการประมูล หรือ การขายทอดตลาดที่ดิน หรือที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง โดยเป็นการซื้อขายแบบการเข้าสู่ราคา ใช้วิธีให้ราคาด้วยปากเปล่า หากเจ้าพนักงานบังคับคดีเห็นว่ามียุทธศาสตร์ราคาต่ำไป เจ้าพนักงานบังคับคดีมีอำนาจถอนทรัพย์ออกจากการขายทอดตลาดได้ และเมื่อเจ้าพนักงานของกรมบังคับคดีเห็นราคาสมควรจะขายราคา พร้อมทั้งนับ 1 - 3 ในระหว่างนี้อาจมีผู้อื่นเข้าสู่ราคาได้อีก และก่อนที่เจ้าพนักงานบังคับคดีเคาะไม้ ผู้ให้ราคาสูงสุด อาจถอนคำสู่ราคาได้ โดยไม่ต้องผูกพันการให้ราคาของตน การขายทอดตลาดบริบูรณ์ เมื่อเจ้าพนักงานบังคับคดีขายราคา พร้อมทั้งนับ 3 แล้วเคาะไม้ จะเห็นได้ว่าเป็นการซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ ที่มีความสะดวกรวดเร็วและยุติธรรม

ปัจจุบันปัญหาในการซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ ส่วนหนึ่งเป็นปัญหาการทำสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินจัดสรรกับผู้ประกอบธุรกิจ เมื่อผ่อนชำระครบแล้วปรากฏว่าไม่ได้กรรมสิทธิ์ในที่ดินจัดสรรดังกล่าว กลไกของผู้ประกอบธุรกิจจัดสรรที่ดินนั้นมีอยู่หลายวิธีและก่อให้เกิดความเดือดร้อนกับประชาชนเป็นอย่างมาก โดยในปัจจุบันประชาชนจึงหันมาซื้ออสังหาริมทรัพย์จากสำนักงานกรมบังคับคดีกันมากขึ้นทั้งนี้อาจเนื่องมาจากสินค้าจากกรมบังคับคดีมีราคาที่ถูกกว่าราคาที่ขายกันในตลาดเพราะได้มีการกำหนดราคาในการประมูลครั้งแรกในราคาร้อยละ 80 ของราคาประเมินและเมื่อไม่มีผู้ซื้อ หรือ มีผู้เสนอราคาแต่ไม่มาโอนรับสินค้าในครั้งแรก ทางกรมบังคับคดีจะนำมาประมูลใหม่ในครั้งที่ 2 อีกครั้ง ในราคาร้อยละ 50 ของราคาประเมินแต่ต้องไม่น้อยกว่าราคาที่มีผู้เสนอสูงสุดในครั้งก่อน ยกตัวอย่างเช่น สินค้าที่เป็นบ้านเดี่ยวมีราคาประเมินที่ 3,000,000 บาท ขึ้นประมูลครั้งที่ 1 ราคาจะอยู่ที่ 2,400,000 บาท และถ้ามีผู้เสนอราคาอยู่ที่ 2,600,000 บาท โดยไม่มีผู้สู่ราคาแต่ถูกคัดค้านจากเจ้าของเดิม ต้องทำการประมูลใหม่ในครั้งที่ 2 ในการประมูลครั้งใหม่นี้ก็ยังผูกพันราคาเดิมที่ 2,600,000 บาท และจะจบลงที่ผู้ให้ราคาสูงที่สุด แต่ถ้าหากในการประมูลครั้งที่ 1 ไม่มีผู้เสนอราคา ทางกรมบังคับคดีจะเลื่อนไปประมูลในครั้งที่ 2 ซึ่งในครั้งที่ 2 นี้ราคาในการประมูลจะลดลงร้อยละ 50 คือจากราคา 3,000,000 บาท เหลือราคา 1,500,000 บาท แล้วจึงทำการประมูล ผู้เข้าร่วมคนใดได้เสนอราคาสูงที่สุด จะเป็นผู้ได้สินทรัพย์ที่ประมูลนั้นไป และ

ในการประมวลสินทรัพย์ที่กรมบังคับคตินั้นมีความโปร่งใสในการทำงาน และสามารถตรวจสอบได้ สามารถประมวลสินค้ำได้ตามความต้องการของตัวผู้ซื้อเองมีสินค้ำให้เลือกหลายรูปแบบ และยังไม่ต้องผ่านนายหน้าหรือคนกลางในการซื้อขายอีกด้วย (กรมบังคับคดี, 2551: online)

จากปัญหาดังกล่าว ผู้วิจัยจึงมีความสนใจที่จะศึกษาถึงปัจจัยที่มีผลต่อพฤติกรรมการเลือกซื้ออสังหาริมทรัพย์ขายทอดตลาดของประชาชนจากสำนักงานบังคับคดี อำเภอเมือง จังหวัดเชียงใหม่ ซึ่งงานวิจัยดังกล่าวยังสามารถใช้เป็นข้อมูลการตัดสินใจในการนำไปวางแผนธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อให้เกิดประสิทธิภาพและประสิทธิผลในการซื้อขายเพิ่มมากขึ้น

วัตถุประสงค์การวิจัย

การวิจัยเรื่อง ปัจจัยที่มีผลต่อพฤติกรรมการซื้ออสังหาริมทรัพย์ขายทอดตลาดของประชาชนจากสำนักงานบังคับคดี อำเภอเมือง จังหวัดเชียงใหม่ มีวัตถุประสงค์ดังนี้

1. เพื่อศึกษาถึงปัจจัยส่วนบุคคล ปัจจัยทางเศรษฐกิจ กฎระเบียบในการประมวลและปัจจัยทางการตลาด ของประชาชนผู้ซื้ออสังหาริมทรัพย์ขายทอดตลาดจากสำนักงานบังคับคดี อำเภอเมือง จังหวัดเชียงใหม่
2. เพื่อศึกษาปัจจัยที่มีผลต่อพฤติกรรมการซื้ออสังหาริมทรัพย์ขายทอดตลาดของประชาชน จากสำนักงานบังคับคดี อำเภอเมือง จังหวัดเชียงใหม่
3. เพื่อศึกษาปัญหาและอุปสรรคในการซื้ออสังหาริมทรัพย์ขายทอดตลาดของประชาชนจากสำนักงานบังคับคดี อำเภอเมือง จังหวัดเชียงใหม่

ประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับ

หลังจากการวิจัยครั้งนี้ได้เสร็จสิ้นสมบูรณ์แล้ว คาดว่าจากผลการวิจัยสามารถนำไปใช้ประโยชน์ได้ดังนี้

1. ได้ทราบถึงปัจจัยและพฤติกรรมที่มีผลต่อการซื้ออสังหาริมทรัพย์ขายทอดตลาดของประชาชนจากสำนักงานบังคับคดี อำเภอเมือง จังหวัดเชียงใหม่ ซึ่งสำนักงานบังคับคดีสามารถนำไปเป็นข้อมูลพื้นฐานในการปรับปรุงการให้บริการต่อไปในอนาคต
2. ได้ทราบถึงปัญหาและอุปสรรคในการซื้ออสังหาริมทรัพย์ขายทอดตลาดของประชาชนจากสำนักงานบังคับคดี อำเภอเมือง จังหวัดเชียงใหม่ เพื่อเป็นประโยชน์กับผู้สนใจใน

การซื้ออสังหาริมทรัพย์ครั้งต่อไป รวมทั้งยังเป็นข้อมูลพื้นฐานในการหาแนวทางแก้ไขปัญหาในการซื้ออสังหาริมทรัพย์ ที่อาจเกิดขึ้นได้ในอนาคต

3. ผลที่ได้จากการศึกษา สามารถนำมาปรับปรุงสภาพการซื้ออสังหาริมทรัพย์ในหน่วยงานทั้งภาครัฐ และเอกชน รวมทั้งเป็นแนวทางในการวางแผนและปรับปรุงการจัดประมาณอสังหาริมทรัพย์ของสำนักงานกรมบังคับคดีให้มีประสิทธิภาพมากยิ่งขึ้น

4. นักวิจัยและผู้สนใจทั่วไป รวมทั้งนิสิตนักศึกษาได้ทราบถึงการดำเนินงานปัญหา อุปสรรค ตลอดจนข้อเสนอแนะเพื่อประกอบการค้นคว้า และงานวิจัยที่เกี่ยวข้องต่อไป

ขอบเขตของการวิจัย

การวิจัยเรื่อง พฤติกรรมการซื้ออสังหาริมทรัพย์ขายทอดตลาดของประชาชน จากสำนักงานบังคับคดี อำเภอเมือง จังหวัดเชียงใหม่ มีขอบเขตของการวิจัยในด้านต่างๆ ดังนี้

1. การวิจัยครั้งนี้มีสาระสำคัญที่เกี่ยวกับการศึกษาพฤติกรรมการซื้ออสังหาริมทรัพย์ขายทอดตลาดของประชาชน จากสำนักงานบังคับคดี อำเภอเมือง จังหวัดเชียงใหม่ โดยศึกษาครอบคลุมถึงพฤติกรรมใน 2 ด้าน คือ ปริมาณการซื้อรวมต่อการประมูล 1 ครั้ง และลักษณะการซื้อ
2. การวิจัยครั้งนี้มุ่งเน้นการศึกษาปัจจัยที่มีผลต่อพฤติกรรมการซื้ออสังหาริมทรัพย์ขายทอดตลาดของประชาชนจากสำนักงานบังคับคดี อำเภอเมือง จังหวัดเชียงใหม่ ครอบคลุม 4 ปัจจัย คือ ปัจจัยส่วนบุคคล เศรษฐกิจ กฎระเบียบในการประมูล และการตลาด
3. กลุ่มประชากรที่ใช้ในการศึกษา คือ ผู้ที่ประมูลซื้ออสังหาริมทรัพย์ ขายทอดตลาดของประชาชนจากสำนักงานบังคับคดี อำเภอเมือง จังหวัดเชียงใหม่ จำนวนทั้งสิ้น 80 คน
4. การเก็บรวบรวมข้อมูล จะดำเนินการตั้งแต่เดือนตุลาคม – ธันวาคม 2551

นิยามศัพท์

ที่ดิน หมายถึง ทรัพยากรดินภายในอาณาเขตบริเวณที่กำหนด หรือทำเลที่ตั้งที่ทรัพยากรดินนั้นตั้งอยู่

ปัจจัยส่วนบุคคลที่มีผลต่อการซื้อสินค้า หมายถึง เพศ อายุ อาชีพ การศึกษา สถานภาพ ของผู้ตอบแบบสอบถาม

ปัจจัยทางการตลาด หมายถึง ปัจจัยที่มีอิทธิพลต่อพฤติกรรมผู้บริโภคโดยออกมาจากความรู้สึกนึกคิดของผู้บริโภคซึ่งได้รับอิทธิพลมาจากลักษณะและกระบวนการตัดสินใจของ

ผู้บริโภคเอง ได้แก่ ปังจยด้านผลิตภัณฑ์ ปังจยด้านราคา ปังจยทางด้านการจัดจำหน่าย และปังจยด้านการส่งเสริมการขาย เป็นต้น

พฤติกรรมการณ์ซื้อ หมายถึง การกระทำหรือการแสดงออกของผู้ตัดสินใจซื้อ พฤติกรรมการณ์เลือกซื้อที่อสังหาริมทรัพย์ของประชาชนในเขตอำเภอเมือง จังหวัดเชียงใหม่ ที่ปรากฏออกมาเป็นพฤติกรรมอย่างใดอย่างหนึ่งในการดำเนินการจัดหาซื้ออสังหาริมทรัพย์

สำนักงานบังคับคดี หมายถึง หน่วยงานของรัฐที่ดำเนินงานเกี่ยวกับการบังคับคดี แห่ง คดีล้มละลาย งานเกี่ยวกับการวางทรัพย์ได้ขยายอำนาจหน้าที่ทั่วราชอาณาจักร รวมทั้งงานชำระบัญชีห้างหุ้นส่วนบริษัท หรือ นิติบุคคลตามคำสั่งศาลได้ดำเนินการ โดยเจ้าหน้าที่ที่มีความรู้ความสามารถชำนาญงานในหน้าที่ได้เป็นไปอย่างถูกต้องมีประสิทธิภาพยิ่งขึ้น

อสังหาริมทรัพย์ หมายถึง ที่ดิน ทรัพย์อันติดกับที่ดิน หรือประกอบเป็นอันเดียวกับที่ดิน รวมทั้งสิทธิทั้งหลายอันเกี่ยวกับกรรมสิทธิ์ที่ดินด้วย จากนิยามดังกล่าวอาจแบ่งอสังหาริมทรัพย์ออกได้ดังนี้

1. ที่ดิน หมายถึง พื้นดินทั่วไป รวมทั้งภูเขา ห้วย หนอง คลอง บึง บาง ลำน้ำ ทะเลสาบ เกาะและที่ชายทะเลด้วย
2. ทรัพย์อันติดกับที่ดิน ได้แก่ ไม้ยืนต้น อาคาร โรงเรือน หรือ สิ่งก่อสร้างบนที่ดิน เช่น บ้าน คือ สิ่งก่อสร้างที่ปลูกอยู่หลังเดียวโดดๆ พร้อมทั้งเรือนครัว โรงรถ เรือนคนใช้ (ถ้ามี) และเป็นที่อยู่อาศัยของบุคคลในครัวเรือนเดียวกัน หรือบ้านที่ปลูกอาศัยอยู่หลายหลังภายในบริเวณรั้วเดียวกัน และเป็นที่อยู่อาศัยของบุคคลภายในครัวเรือนเดียวกัน ทาวน์เฮาส์ คือ ตึกที่ปลูกติดต่อกันตั้งแต่ 2 คูหาขึ้นไป โดยมีฝาส่วนกันด้านหนึ่งหรือสองด้านขึ้นไปอาจเป็นชั้นเดียวหรือหลายชั้น ตัวตึกอยู่ลึกเข้ามาจากด้านที่เป็นถนน มีบริเวณที่ว่างหน้าบ้านอาจใช้เป็นที่จอดรถหรือทำประโยชน์อย่างอื่น คอนโดมิเนียม คือกลุ่มห้อง อันเป็นส่วนหนึ่งของตัวอาคาร ซึ่งใช้เป็นที่อยู่อาศัยของครัวเรือน โดยกลุ่มห้องนี้จะต้องมีห้องครัว ห้องน้ำ ตลอดจนทางเข้าออกห้องชุดเป็นของตนเอง ซึ่งสามารถ แยกการถือกรรมสิทธิ์ออกเป็นส่วนๆ โดยแต่ละส่วนประกอบด้วยกรรมสิทธิ์ในทรัพย์ส่วนบุคคลและกรรมสิทธิ์ร่วมในทรัพย์ส่วนกลาง โรงงาน คือ โรงงานสำหรับประกอบกิจการอุตสาหกรรม โดยใช้เครื่องจักร ซึ่งเทียบได้เกิน 5 แรงม้าเป็นปังจย โกดัง คือ สิ่งก่อสร้างที่ใช้เพื่อเก็บสินค้า อาคารพาณิชย์ คือ อาคารที่ใช้เพื่อประโยชน์แห่งการค้า หรือ โรงงานที่ใช้เครื่องจักร ซึ่งเทียบได้ไม่เกิน 5 แรงม้า หรืออาคารที่ก่อสร้างห่างแนวทางสาธารณะ หรือทาง ซึ่งเป็นที่สาธารณะ ประโยชน์ไม่เกิน 20 เมตร ซึ่งอาจใช้เป็นอาคารเพื่อประโยชน์แห่งการค้าได้ หอพัก คือ ห้องชุดตามปกติประกอบด้วยห้องนอน ห้องรับแขก ห้องครัว ห้องน้ำพร้อมอยู่ในชั้นเดียวกัน และรวมอยู่ใน ตึกหลังใหญ่สำหรับอยู่อาศัยหรือให้เช่า

3. ทรัพย์ ประกอบเป็นอันเดียวกับที่ดิน ได้แก่ แม่น้ำ ลำคลอง แร่ธาตุ กรวด ทราย ที่มีอยู่ตามธรรมชาติ หรือสิ่งที่มนุษย์นำมารวมไว้กับที่ดินจนกลายเป็นส่วนหนึ่งของพื้นดินตามธรรมชาติ

4. สิทธิทั้งหลายอันเกี่ยวกับกรรมสิทธิ์ในที่ดิน ได้แก่ กรรมสิทธิ์ในที่ดินที่มีโฉนด สิทธิในการครอบครองในที่ดิน ที่ไม่มีโฉนด ภาระจำยอม สิทธิอาศัย สิทธิเหนือพื้นดิน

การขายทอดตลาด หมายถึง การขายโดยเปิดเผยแก่มหาชน ด้วยวิธีให้โอกาสแก่ผู้ประมูลราคา ซึ่งผู้ใดให้ราคาสูงก็มีสิทธิซื้อทรัพย์สินนั้นได้

ประชาชน หมายถึง บุคคลที่มีความต้องการซื้อสังหาริมทรัพย์ขายทอดตลาด จากสำนักงานบังคับคดี