

ประหยัด ครุฑกล่อม : กระบวนการประมูลซื้อทาวน์เฮ้าส์ระดับราคาปานกลางจาก
กรมบังคับคดีในเขตอำนาจของศาลแพ่งในกรุงเทพมหานคร ระหว่างปี พ.ศ.2546-
2550 (THE AUCTION PROCEDURE OF TOWNHOUSES IN THE AVERAGE
PRICE RANGE FROM THE LEGAL EXECUTION DEPARTMENT IN BANGKOK
CIVIL COURT JURISDICTION AREA DURING 2003-2007) อ.ที่ปรึกษา
วิทยานิพนธ์หลัก: รศ. สุปรียา หิรัญโร, ศาสตราจารย์, 199 หน้า.

ทาวน์เฮ้าส์ ที่ขายทอดตลาดของกรมบังคับคดีมีจำนวนมากในแต่ละปี แต่ที่สามารถประมูลขายได้มีเพียงส่วนน้อย
ในขณะที่ผู้ที่ต้องการที่อยู่อาศัยในกรุงเทพมหานครยังมีอยู่มาก ปัญหาที่พบคือกระบวนการขายอาจไม่เชื่อต่อการประมูล
สำหรับผู้ซื้อเพื่ออยู่อาศัยเอง วัตถุประสงค์ของงานวิจัยนี้เพื่อศึกษาถึงกระบวนการประมูลซื้อของผู้ที่ประมูลซื้อทาวน์เฮ้าส์
ระดับราคาปานกลางจากกรมบังคับคดีในเขตอำนาจของศาลแพ่ง ในเขตกรุงเทพมหานคร ระหว่างปี พ.ศ.2546-2550 แล้ว
สามารถเข้าอยู่อาศัยได้ ศึกษาปัญหาอุปสรรค และหาแนวทางเพื่อปรับปรุงกระบวนการประมูลซื้อดังกล่าวต่อไป ขั้นตอน
การศึกษาเริ่มจากการทบทวนวรรณกรรม สัมภาษณ์ผู้ที่เกี่ยวข้อง อาทิ เจ้าหน้าที่งานบังคับคดี นิติกรศาล ทนายความ และผู้
เข้าประมูลซื้อทาวน์เฮ้าส์เพื่ออยู่อาศัยเอง โดยใช้แบบสัมภาษณ์เชิงลึก จำนวน 88 ชุด จากกลุ่มประชากร 14 เขตของ
กรุงเทพมหานคร

ผลการวิจัยพบว่า กระบวนการขายของเจ้าพนักงานบังคับคดีไม่ได้ดำเนินการจนถึงขั้นตอนการส่งมอบทาวน์เฮ้าส์
ให้กับผู้ที่ประมูลซื้อได้ โดยได้ดำเนินการเพียง 5 ขั้นตอนหลัก ซึ่งไม่สอดคล้องกับกระบวนการของผู้ประมูลซื้อทาวน์เฮ้าส์ได้
ตลอดจนเข้าครอบครองเพื่ออยู่อาศัยซึ่งมีถึง 10 ขั้นตอน โดยขั้นตอนที่มีปัญหาและอุปสรรคประกอบด้วย 5 ขั้นตอน ได้แก่ 1)
ขั้นตอนการประกาศขายทอดตลาดของเจ้าพนักงานบังคับคดียังไม่เป็นที่ทราบกันโดยทั่วไป 2) ขั้นตอนตรวจสอบทาวน์เฮ้าส์
ทางกายภาพ ผู้ซื้อสามารถตรวจสอบได้เพียงภายนอกทำให้ไม่สามารถประเมินค่าใช้จ่ายในการซ่อมแซมได้แน่นอนและ
สถาบันการเงินก็ไม่สามารถประเมินการให้สินเชื่อได้อย่างมีประสิทธิภาพที่สุด 3) ขั้นตอนการวางเงินมัดจำมีความไม่แน่นอนใน
บางกรณี ขั้นตอนชำระเงินส่วนที่เหลือยังขาดความยืดหยุ่น 4) ขั้นตอนการเข้าครอบครองกรณีมีทรัพย์สินของเจ้าของบ้านเดิม
อยู่ ผู้ซื้อมักจะถือเอาทรัพย์สินภายในบ้านเป็นของตนซึ่งไม่เป็นการชอบด้วยกฎหมาย และทำให้เจ้าของทรัพย์สินเดิมเสีย
ประโยชน์ 5) ขั้นตอนการฟ้องร้องขับไล่ในกรณีที่ผู้อยู่อาศัย เจ้าพนักงานบังคับคดีไม่มีการดำเนินการใดๆ เพื่อคลี่คลายปัญหา
และอุปสรรค ขณะที่ผู้ที่ซื้อทาวน์เฮ้าส์ได้จะต้องดำเนินการทางกฎหมายโดยการยื่นคำร้องฟ้องร้องขับไล่ต่อศาลด้วยตนเองซึ่งมี
ความยุ่งยาก หรือเป็นการเพิ่มภาระค่าใช้จ่ายหากดำเนินการโดยทนายความ ผู้วิจัยสรุปข้อค้นพบนี้ได้ว่า กระบวนการประมูล
ขายของเจ้าพนักงานบังคับคดีไม่เชื่อต่อการประมูลซื้อของผู้ที่ประมูลซื้อทาวน์เฮ้าส์เพื่อการอยู่อาศัย ผลคือทรัพย์สินที่
กรมบังคับคดีนำมาขายทอดตลาดไม่เป็นที่นิยมของผู้ที่จะซื้อเพื่อการอยู่อาศัยเท่าที่ควร

ข้อเสนอแนะ ผู้วิจัยเห็นว่าหน้าที่หลักของกรมบังคับคดีคือ การประมูลขาย ดังนั้นกรมบังคับคดีควรมีหน้าที่ส่งมอบ
ทรัพย์สินขายให้กับผู้ที่ประมูลซื้อได้ โดยการตั้งหน่วยงานที่ติดตามให้ความช่วยเหลือผู้ซื้อ จนกระทั่งได้เข้าครอบครองและอยู่
อาศัยในทาวน์เฮ้าส์ที่ซื้อได้ สำหรับด้านของผู้ซื้อควรศึกษาถึงเทคนิคการเข้าประมูลซื้อที่งานวิจัยนี้ได้รวบรวมไว้ ตั้งแต่ขั้นตอน
แรกจนถึงขั้นตอนสุดท้าย สำหรับเจ้าหน้าที่เป็นสถาบันการเงินต้องทำการบอกขายทรัพย์สินให้มากขึ้น ตลอดจนการให้บริการ
สินเชื่อกับผู้ซื้อได้ เพื่อเป็นการส่งเสริมการตัดสินใจเข้าประมูลซื้อและทำให้ผู้ซื้อเข้าถึงที่อยู่อาศัยจากกรมบังคับคดีได้มากขึ้น

ภาควิชา.....เคหการ.....ลายมือชื่อนิติ.....
สาขาวิชา.....เคหการ.....ลายมือชื่ออ.ที่ปรึกษาวิทยานิพนธ์หลัก.....
ปีการศึกษา.....2552.....

5174270825 : MAJOR HOUSING

KEYWORDS : AUCTION / TOWNHOUSES / THE LEGAL EXECUTION DEPARTMENT

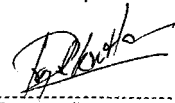
PRAYAD KRUTKLOM : THE AUCTION PROCEDURE OF TOWNHOUSES IN
THE AVERAGE PRICE RANGE FROM THE LEGAL EXECUTION
DEPARTMENT IN BANGKOK CIVIL COURT JURISDICTION AREA DURING
2003-2007. THESIS ADVISOR: ASSOC. PROF. SUPREECHA HIRUNRO,
DISTINGUISHED SCHOLAR, 199 pp.

A number of townhouses are auctioned off by the Legal Execution Department each year. Yet the auctions have not been financially successful despite the high home buying demands in Bangkok because the auction procedure is not beneficial for actual residents. The purposes of this study are thus to investigate the complete auction procedure of townhouses in the average price range held by the department in the Bangkok Civil Court Jurisdiction area during 2003-2007, to explore difficulties through the process and to suggest solutions to these problems. The study includes a review of related literature and 88 in-depth interviews with concerned officials, such as legal execution officers, lawyers, attorneys and bidders who are townhouse residents. The population is the townhouse resident bidders in 14 districts in Bangkok.

This study reveals that the officers adopt only five steps when they hand over the townhouse to the bidder. These steps are not in accordance with the actual ten. Five major problems with the auction procedure are: 1) the auction items have not been successfully advertised by the officers, 2) the townhouses have been accessible only from the outside, resulting in the buyer's inability to estimate renovation costs and the bank's inability to give the best estimate of loans, 3) the deposit payment process has been unclear, with few payment options for the remaining payment in some cases, 4) the bidders often assume ownership of the possessions in the formerly-owned townhouses although it is an illegal act which can put the former owner at a disadvantage and 5) after the auction, the officers burden the bidders with the difficulties and expenses associated with taking a legal action to expel the former owner. Findings suggest that legal execution officers do not assist townhouse bidders, which leads to the unpopularity of auctioned properties among home buyers.

The Legal Execution Department is primarily responsible for auctions; thus, it should be in charge of the handover of the auctioned items to the bidders. It is recommended that a post-purchase monitoring unit be established to facilitate the auction process until the bidders can move into their purchased residence. Bidders should research auction techniques thoroughly while financial institutions should provide more public relations and home loans to promote auctions.

Department : Housing

Student's Signature 

Field of Study : Housing

Advisor's Signature 

Academic Year : 2009