มาตรการทางกฎหมายการแก้ปัญหาการขายทอดตลาดทรัพย์โดยจำนองติดไปของเจ้าพนักงานบังคับคดี

Legal measures to solve the problem of property auction by mortgage of the executing officer

ภักพงษ์ ขุราษี
สาขาวิชานิติศาสตร์ มหาวิทยาลัยสุโขทัยธรรมาธิราช 9/9 ถนนแจ้งวัฒนะ ตำบลบางพูด
อำเภอปากเกร็ด จังหวัดนนทบุรี 11120

Pakpong Khurasee
School of Law Sukhothai Thammathirat Open University 9/9 Chaengwattana Road,Bangpood,
Pakkret, Nonthanburi 11120
E-mail : pakpong_k@hotmail.com

ลาวัลย์ หอนพรัตน์
สาขาวิชานิติศาสตร์ มหาวิทยาลัยสุโขทัยธรรมาธิราช 9/9 ถนนแจ้งวัฒนะ ตำบลบางพูด
อำเภอปากเกร็ด จังหวัดนนทบุรี 11120

Lawan Hornopparat
School of Law Sukhothai Thammathirat Open University 9/9 Chaengwattana Road,Bangpood,
Pakkret, Nonthanburi 11120
E-mail : Lawan.che31@gmail.com

ปุณณ์ดาพัชร์ วิมลคุณารักษ์
สาขานิติศาสตร์ มหาวิทยาลัยสุโขทัยธรรมาธิราช 9/9 ถนนแจ้งวัฒนะ ตำบลบางพูด
อำเภอปากเกร็ด จังหวัดนนทบุรี 11120

Pooldapat Wimonkunarak
School of Law Sukhothai Thammathirat Open University 9/9 Chaengwattana Road,Bangpood,
Pakkret, Nonthanburi 11120
E-mail : sathita.wim@stou.ac.th
(Received: 7 November 2025; Revised: 16 December 2025; Accepted: 24 December 2025)

บทคัดย่อ

บทความวิจัยนี้มีวัตถุประสงค์เพื่อ (1) ศึกษาแนวคิด ทฤษฎี และพัฒนาการของการขายทอดตลาด รวมถึงการขายทอดตลาดทรัพย์โดยจำนองติดไป โดยเปรียบเทียบกับการขายทอดตลาดทั่วไป และวิเคราะห์กฎหมายไทยที่เกี่ยวข้อง (2) ศึกษาและเปรียบเทียบกฎหมายการขายทอดตลาดของ

ประเทศสหรัฐอเมริกา ประเทศสหราชอาณาจักร และประเทศญี่ปุ่น เพื่อประยุกต์ใช้ในการพัฒนากฎหมายไทย (3) วิเคราะห์ปัญหาและข้อขัดข้องจากการขายทอดตลาดทรัพย์โดยจำนองติดไปของเจ้าพนักงานบังคับคดีในทางปฏิบัติ และ (4) เสนอแนวทางและมาตรการปรับปรุงกฎหมายให้เหมาะสมกับสภาพปัญหาในประเทศไทย

การวิจัยนี้เป็นการวิจัยเชิงคุณภาพ โดยใช้วิธีการศึกษาจากเอกสาร ได้แก่ บทบัญญัติกฎหมาย คำพิพากษาศาลฎีกา หนังสือ ตำรา บทความทางวิชาการ ระเบียบของหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง และกฎหมายต่างประเทศ เพื่อนำมาวิเคราะห์และเปรียบเทียบหาหลักการที่เหมาะสมในการปรับใช้กฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่งให้เกิดประสิทธิภาพและความเป็นธรรมสูงสุด

ผลการวิจัยพบว่า (1) หลักและทฤษฎีการขายทอดตลาดสามารถนำมาปรับใช้กับการกำหนดราคาสมควรขายในกรณีการขายทอดตลาดทรัพย์โดยจำนองติดไปได้ โดยสาระสำคัญของการขายทอดตลาดคือการเปิดโอกาสให้บุคคลทั่วไปเสนอซื้อทรัพย์อย่างเสรีและโปร่งใส ผู้เสนอราคาสูงสุดย่อมได้ทรัพย์ไป (2) กฎหมายของประเทศสหรัฐอเมริกากำหนดให้ลูกหนี้มีสิทธิชำระหนี้คืนก่อนหรือภายหลังการขายในบางกรณี ประเทศ สหราชอาณาจักรมุ่งให้การขายทอดตลาดเป็นวิธีหลักในการชำระหนี้โดยคำนึงถึงความโปร่งใสและการคุ้มครองลูกหนี้ ขณะที่ประเทศญี่ปุ่นให้อำนาจศาลในการเพิกถอนหรือเปลี่ยนวิธีขายทอดตลาดเมื่อเกิดความไม่เป็นธรรม ซึ่งแนวคิดดังกล่าวสามารถนำมาประยุกต์ใช้กับกฎหมายไทยได้ (3) ปัญหาสำคัญในทางปฏิบัติ ได้แก่ การไม่กำหนดระยะเวลาไถ่ถอนจำนองที่ชัดเจน และพฤติการณ์ไม่สุจริตของผู้ประมูลทรัพย์ (4) การปรับปรุงกฎหมายควรกำหนดมาตรฐานราคาสมควรขายให้เป็นระบบเดียวกันทั่วประเทศ ควบคุมกระบวนการเสนอราคาและการวางหลักประกันอย่างเป็นเอกภาพ กำหนดระยะเวลาไถ่ถอนจำนองให้ชัดเจน และแก้ไขบทบัญญัติกฎหมายแพ่งที่เกี่ยวข้องเพื่อให้การโอนและการไถ่ถอนจำนองเป็นไปโดยรวดเร็วและเป็นธรรมต่อเจ้าหนี้ ลูกหนี้ และผู้ประมูล

คำสำคัญ : การขายทอดตลาด การขายทอดตลาดโดยจำนองติดไป ราคาสมควรขาย ผู้ประมูล

Abstract

This research article aimed to (1) study the concept of (2) Study and compare the auction laws of the United States. (3) Analyze the problems and problems caused by the auction of mortgaged properties by law enforcement officers in practice, and (4) propose guidelines and measures to improve the law to suit the problem conditions in Thailand

This research is a qualitative research using the method of studying from documents,

including legal provisions. Supreme Court Judgments, Books, Textbooks, Academic Articles The Civil Procedure Law shall be analyzed and compared to find appropriate principles in the application of the Civil Procedure Law to achieve the highest efficiency and fairness.

The results showed that (1) the principles and theories of auction can be applied to the determination of the appropriate selling price in the case of auction of property by mortgage. The essence of auction is to provide opportunities for the public to offer and buy properties freely and transparently. (2) U.S. law requires that debtors have the right to repay debts before or after the sale in certain cases. The UK aims to make auction the primary means of settling debts, taking into account transparency and debtor protection. (3) Major practical problems include the failure to set a clear mortgage repayment period and dishonest behavior of bidders, (4) the revision of the law should set a uniform system for selling prices nationwide. Unified control over the bidding and collateral process. Clearly define the mortgage redemption period and amend the relevant civil law provisions to ensure that the transfer and redemption of mortgages are speedy and fair to creditors, debtors and bidders.

Keywords : Auction sale, Auction of mortgaged property, Reasonable selling price, Bidder

บทนำ

การขายทอดตลาดเป็นกระบวนการขายทรัพย์สินที่แตกต่างจากการซื้อขายทั่วไป เนื่องจากเป็นการขายที่มีกระบวนการตามที่กฎหมายกำหนด โดยเฉพาะเมื่อดำเนินการโดยกรมบังคับคดี ซึ่งต้องเป็นไปตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ และประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง ภาคบังคับคดี กระบวนการดังกล่าวเริ่มตั้งแต่การประเมินราคาทรัพย์สิน การประกาศขายทอดตลาด การเข้าสู้ราคา การชำระเงิน การโอนกรรมสิทธิ์ ตลอดจนการจัดทำบัญชีรับจ่าย อย่างไรก็ตาม แม้มีกฎหมายและระเบียบปฏิบัติรองรับ แต่ในทางปฏิบัติยังปรากฏปัญหาในหลายขั้นตอน โดยเฉพาะในกรณี การขายทอดตลาดทรัพย์โดยจำนองติดไป ซึ่งส่งผลกระทบต่อคู่ความทุกฝ่าย ทั้งเจ้าหนี้ตามคำพิพากษา ลูกหนี้ ผู้รับจำนอง และผู้ซื้อทรัพย์ โดยทั่วไป การขายทอดตลาดโดยจำนองติดไป หมายถึง การขายที่ผู้ประมูลต้องชำระราคาทรัพย์ตามที่ประมูลได้ และต้องรับภาระหนี้จำนองที่คงเหลืออยู่ด้วย ซึ่งตามกฎหมาย ผู้รับจำนองมีสิทธิก่อนเจ้าหนี้สามัญในการได้รับชำระหนี้จากทรัพย์ที่จำนองไว้ ทั้งนี้ ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 735–737 มิได้กำหนดระยะเวลาชัดเจนว่าผู้ประมูลทรัพย์ต้องไถ่ถอนจำนองเมื่อใด เว้นแต่กรณีผู้รับจำนองได้บอกกล่าวจะบังคับจำนอง ซึ่งผู้ประมูลจะต้อง

ดำเนินการภายใน 60 วันนับแต่ได้รับคำบอกกล่าว ทำให้เกิดช่องว่างทางกฎหมายในประเด็นระยะเวลาไถ่ถอนจำนองของผู้ซื้อทรัพย์ นอกจากนี้ ยังมีปัญหาว่า เมื่อกรมบังคับคดีมีหนังสือให้สำนักงานที่ดินเปลี่ยนชื่อผู้ถือกรรมสิทธิ์เป็นชื่อผู้ประมูล ลูกหนี้เดิมยังคงเป็นหนี้ของผู้รับจำนองอยู่หรือไม่ ซึ่งตามมาตรา 744 แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ภาระจำนองจะระงับต่อเมื่อหนี้ที่ประกันสิ้นสุดลงหรือปลดจำนองแล้วเท่านั้น ดังนั้น แม้กรรมสิทธิ์จะเปลี่ยนมือไปยังผู้ประมูล แต่ลูกหนี้ตามคำพิพากษายังคงเป็นหนี้ของผู้รับจำนองอยู่จนกว่าจะชำระหนี้ครบถ้วน เนื่องจากเหตุผลตามกฎหมาย คือ การกู้ยืมเงินโดยการนำที่ดินมาจำนองเพื่อค้ำประกันสัญญากู้ สัญญาเงินกู้เป็นหนี้ประธาน (หนี้ที่มีหนี้อีกรายพ่วงติดอยู่ด้วยในลักษณะที่หนี้รายแรกเป็นที่มาของหนี้รายหลัง) และสัญญาจำนอง เป็นหนี้อุปกรณ์ ผู้รับจำนองถือเป็นเจ้าหนี้มีประกัน หากการขายทอดตลาดที่ดินโดยจำนองติดไปจากการยึดทรัพย์โดยเจ้าหนี้รายอื่น สิทธิจำนองของเจ้าหนี้มีประกันยังคงอยู่ครบถ้วน และการขายทอดตลาดโดยจำนองติดไปไม่ทำให้หนี้เงินกู้ระงับ (จนกว่าผู้ซื้อทรัพย์ติดจำนองจะชำระหนี้กับเจ้าหนี้ให้ครบถ้วน) ลูกหนี้ยังคงต้องมีหน้าที่ชำระหนี้ให้ครบถ้วนตามสัญญากู้เงิน ไม่ว่าทรัพย์หลักประกันจะเปลี่ยนผู้ถือกรรมสิทธิ์หรือไม่ รวมถึงการหักเงินเดือนของลูกหนี้กับผู้รับจำนองที่อาจดำเนินต่อไปได้จนกว่าหนี้จะระงับ และการหักเงินเดือนเป็นสัญญาชำระหนี้ที่แยกจากสิทธิจำนอง จากข้อมูลของกรมบังคับคดีในเดือนกรกฎาคม 2568 พบว่า มีคดีขายทอดตลาดกว่า 218,922 คดี คิดเป็นทุนทรัพย์กว่า 592,048 ล้านบาท สะท้อนว่ากระบวนการขายทอดตลาดมีบทบาทสำคัญต่อระบบบังคับคดีของประเทศ แต่ยังคงมีปัญหาหลายประการ เช่น การขายทรัพย์โดยจำนองติดไปโดยไม่มีหลักเกณฑ์กำหนดเวลาชำระหนี้จำนอง การใช้สิทธิของผู้ซื้อหรือผู้รับจำนองโดยไม่สุจริต การขาดหลักเกณฑ์ที่ชัดเจนเกี่ยวกับราคาที่ใช้ไถ่ถอน รวมทั้งปัญหาทางปฏิบัติในการออกหมายขับไล่ตามมาตรา 334 แห่งประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง ซึ่งบางกรณีผู้ประมูลยังไม่ชำระหนี้จำนองแต่กลับขอออกหมายขับไล่ลูกหนี้ ทำให้เกิดข้อครหาว่าผู้ถูกบังคับคดีไม่ได้รับความเป็นธรรม

ดังนั้น การศึกษาปัญหาการขายทอดตลาดโดยจำนองติดไปจึงมีความสำคัญอย่างยิ่ง เพื่อเสนอแนวทางปรับปรุงกฎหมายและระเบียบการปฏิบัติให้รัดกุม ชัดเจน และเป็นธรรมต่อทุกฝ่าย โดยเฉพาะการกำหนดระยะเวลาและเงื่อนไขการชำระหนี้จำนองของผู้ประมูล รวมทั้งกำหนดอำนาจของเจ้าพนักงานบังคับคดีและศาลในการออกหมายบังคับคดีให้มีความเหมาะสม อันจะช่วยลดข้อขัดแย้ง ป้องกันการเอารัดเอาเปรียบ และเสริมสร้างความเชื่อมั่นของประชาชนต่อระบบยุติธรรมและการบังคับคดีของรัฐ

แนวคิด ทฤษฎี และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

แนวคิดและทฤษฎีที่เกี่ยวข้องกับการบังคับคดีตามหลักกฎหมายมหาชน (Public Law) เมื่อผู้ถูกคำสั่งทางปกครองหรือคำพิพากษาศาลปกครองไม่ชำระเงิน หน่วยงานรัฐย่อมต้องดำเนินการบังคับคดีโดยการยึดหรืออายัดทรัพย์เพื่อขายทอดตลาดตามหลักเกณฑ์ในประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่งโดยอนุโลม จุดมุ่งหมายคือให้รัฐได้รับชำระหนี้อย่างเป็นธรรม ในขณะเดียวกันต้องกระทบสิทธิของลูกหนี้ให้น้อยที่สุด เพื่อให้สามารถกลับมาใช้ชีวิตตามปกติได้เร็วที่สุด กระบวนการขายทอดตลาดจำเป็นต้องมีการประเมินราคาทรัพย์สินอย่างรอบคอบ เพราะราคาประเมินเป็นฐานสำคัญของราคาขายและการพิจารณาความสมควรของราคาที่ประมูลได้ โดยแนวคิดที่เกี่ยวข้อง เช่น หลักอุปสงค์และอุปทาน (Demand & Supply) และ หลักประโยชน์สูงสุดและดีที่สุด (Highest and Best Use) เพื่อให้การขายเป็นธรรมและสะท้อนมูลค่าที่แท้จริงของทรัพย์

การบังคับคดีในทางมหาชนต้องยึดโยงกับหลักการพื้นฐานของกฎหมายมหาชน ได้แก่

1. หลักนิติรัฐ[1] (Legal State) รัฐต้องอยู่ภายใต้กฎหมาย การใช้อำนาจต้องมีขอบเขต ไม่ละเมิดสิทธิของประชาชน

2. หลักนิติธรรม (Rule of Law) ทุกคนรวมถึงรัฐต้องอยู่ใต้กฎหมายเดียวกัน กฎหมายต้องคุ้มครองสิทธิและเสรีภาพของประชาชน

3. หลักความได้สัดส่วน (Principle of Proportionality) การใช้อำนาจต้องสมเหตุสมผล ไม่เกินความจำเป็นและสอดคล้องกับวัตถุประสงค์ของกฎหมาย

4. มาตรการบังคับทางปกครองและการบังคับคดีปกครอง หน่วยงานรัฐสามารถบังคับให้ผู้ถูกคำสั่งปฏิบัติตามได้โดยไม่ต้องฟ้องคดี แต่ต้องแจ้งสิทธิและเปิดโอกาสให้โต้แย้งตามขั้นตอนกฎหมาย

5. หลักการที่มีอิทธิพลต่อการขายทรัพย์สิน ต้องแยกให้ชัดระหว่าง “มูลค่าตลาด” (Market Value) ซึ่งเป็นราคาที่ควรได้อย่างเป็นธรรม กับ “ราคาตลาด” (Market Price) ซึ่งเป็นราคาซื้อขายที่เกิดขึ้นจริง เพื่อป้องกันการประเมินที่เอนเอียง

แนวคิดเหล่านี้สะท้อนให้เห็นว่า การบังคับคดีทางปกครองไม่ใช่เพียงกระบวนการทางเทคนิคในการชำระหนี้ แต่เป็นการใช้อำนาจรัฐที่ต้องอยู่ภายใต้หลักนิติรัฐ นิติธรรม และความได้สัดส่วน เพื่อให้เกิดความยุติธรรมทั้งต่อรัฐและเอกชนอย่างแท้จริง

---

[1] บวรศักดิ์ อุวรรณโณ, *กฎหมายมหาชน : การแบ่งแยกกฎหมายมหาชน-เอกชน และพัฒนาการกฎหมายมหาชนในประเทศไทย* (กรุงเทพมหานคร: สำนักงานพิมพ์นิติธรรม, 2537) 6.

1. หลักการขายทอดตลาดทรัพย์สิน

ทฤษฎีทั่วไปว่าด้วยการขายทอดตลาดทรัพย์สิน การขายทอดตลาดเป็นวิธีนำทรัพย์สินออกขายในที่สาธารณะเพื่อให้ลูกหนี้นำเงินไปชำระหนี้แก่เจ้าหนี้ มีผู้ขายทอดตลาดเป็นผู้ดำเนินการ โดยทั่วไปจะมีการกำหนดราคาขั้นต่ำ ผู้เข้าสู้ราคาจะแข่งขันเสนอราคาสูงสุดเพื่อให้ได้กรรมสิทธิ์ในทรัพย์นั้น การขายจะเสร็จเมื่อผู้ทอดตลาดเคาะไม้ หากขายโดยราคายังไม่ถึงขั้นต่ำอันเกิดจากความผิดพลาด การขายอาจถูกเพิกถอนได้ ทั้งนี้บางประเทศใช้วิธี “ลดราคา” จากราคาสูงสุดลงมาทีละขั้นจนมีผู้รับซื้อ

ความสัมพันธ์ระหว่างมูลค่าทรัพย์สินกับทฤษฎีการขายทอดตลาด

การประมูลสะท้อนความแตกต่างของการประเมินมูลค่าทรัพย์สินของผู้เข้าร่วม มี 2 รูปแบบ คือ (1) มูลค่าส่วนตัว (Independent Private Value) ผู้ประมูลแต่ละรายมีราคาที่ตนตั้งใจไว้แตกต่างกัน (2) มูลค่าส่วนรวม (Common Value) ทรัพย์มีมูลค่าจริงเพียงหนึ่ง แต่ผู้ประเมินแต่ละรายมีข้อมูลต่างกัน ผู้ที่ประเมินได้ถูกต้องจะกล้าให้ราคาสูงใกล้มูลค่าจริงและมักเป็นผู้ชนะการประมูล

2. หลักการบังคับคดีชำระหนี้[2] ทฤษฎีสภาพบังคับ **(The Sanction Theory)** ถือว่ากฎหมายมีผลบังคับ ผู้ฝ่าฝืนต้องรับผลทางกฎหมาย ทั้งทางอาญาและทางแพ่ง การบังคับคดีเพื่อชำระหนี้ทำได้ 2 ทาง คือ (1) เรียกให้ชำระหนี้ และ (2) เรียกให้งดเว้นการกระทำ

2.1 การบังคับชำระหนี้โดยเฉพาะเจาะจงในต่างประเทศ ในประเทศเยอรมนีให้ความสำคัญสูงสุดกับสิทธิของเจ้าหนี้ในการบังคับชำระหนี้โดยเฉพาะเจาะจง (specific performance) ศาลต้องบังคับชำระหนี้หากยังทำได้ และเจ้าหนี้ไม่มีสิทธิเรียกค่าเสียหายแทนได้หากยังบังคับได้ ประเทศฝรั่งเศส ประมวลกฎหมายแพ่งฝรั่งเศส (Code civil) ฉบับดั้งเดิม มาตรา 1142 ถูกยกเลิก และมีการจัดระบบใหม่ในการปฏิรูปกฎหมายสัญญาฝรั่งเศสปี ค.ศ. 2016 แนวคิดเรื่อง *exécution forcée en nature* ถูกบัญญัติไว้อย่างชัดเจนขึ้นในมาตราใหม่ มาตราใหม่ที่บัญญัติเรื่อง *exécution forcée en nature* หลังการปฏิรูป ค.ศ. 2016 ภายหลังการปฏิรูปกฎหมายสัญญาฝรั่งเศสโดย Ordonnance n° 2016-131 du 10 février 2016 หลักการบังคับชำระหนี้เป็นตัวการ (*exécution forcée en nature*) ถูกบัญญัติไว้อย่างชัดเจนใน Article 1221 – Code civil ซึ่งเดิมมาตรา 1142 กำหนดว่าหนี้กระทำการหรืองดเว้นกระทำการจะเปลี่ยนเป็นค่าเสียหายเมื่อผิดสัญญา แต่ศาลสูงภายหลังวางหลักว่าถ้าไม่ใช่หนี้ที่เกี่ยวกับตัวบุคคลโดยเฉพาะ ก็สามารถบังคับชำระหนี้ได้ ภายหลังการปฏิรูปกฎหมายปรับหลักการใหม่เน้นจากค่าเสียหายเป็นหลักไปสู่หลักการรักษาสัญญา และประเทศสหราชอาณาจักรการบังคับชำระหนี้เฉพาะเจาะจงเป็นเพียงหลักแห่งความยุติธรรม (equity) ใช้ได้ในบางกรณีเท่านั้น และขึ้นอยู่กับดุลพินิจศาล ไม่ใช่สิทธิของเจ้าหนี้

---

[2] เสนีย์ ปราโมช, *ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ว่าด้วยนิติกรรมและหนี้ เล่ม 2* (กรุงเทพมหานคร: ไทยวัฒนาพาณิชย์, 2505) 875.

2.2 การบังคับชำระหนี้โดยเฉพาะเจาะจงในระบบกฎหมายไทย ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 194 -มาตรา 202 วัตถุแห่งหนี้แบ่งเป็น 3 ประเภทคือ (1) หนี้กระทำการ (2) หนึ้งดเว้นกระทำการ (3) หนี้ส่งมอบหรือโอนทรัพย์สิน กฎหมายไทยรับแนวคิดจากเยอรมนีและฝรั่งเศส โดยให้ ลูกหนี้ปฏิบัติตามสัญญาโดยตรง (specific performance) เป็นมาตรการเยียวยาหลัก และ ค่าเสียหายเป็นมาตรการรอง ศาลควรตีความให้บังคับชำระหนี้ได้ เว้นแต่เป็นกรณีที่บังคับกับเนื้อตัวหรือบุคคลภายนอก เช่น หนี้ที่ต้องอาศัยความสามารถเฉพาะตัวในกรณีเช่าทรัพย์ จ้างทำของที่เสร็จแล้ว ยืมใช้คงรูป หรือฝากทรัพย์ สามารถบังคับชำระหนี้ได้ตามบทบัญญัติว่าด้วยการส่งมอบหรือคืนทรัพย์เฉพาะสิ่ง โดยอาศัย ประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่งการจับกุมหรือกักขังลูกหนี้เป็นเพียงวิธีการบังคับของศาลเพื่อรักษาความศักดิ์สิทธิ์ของคำพิพากษา ไม่ใช่สิทธิของเจ้าหนี้สิทธิของเจ้าหนี้ในการเรียกชำระหนี้ หนี้ไม่มีกำหนดเวลาจะเรียกได้ทันที (มาตรา 203) หนี้มีกำหนดเวลาลูกหนี้ต้องชำระตามเวลาที่กำหนด แต่สามารถชำระก่อนกำหนดได้

3. หลักสุจริตในประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์[3] หลักสุจริตตามมาตรา 5 แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ เป็นหลักทั่วไปที่ใช้บังคับกับทุกการใช้สิทธิและการชำระหนี้ โดยมุ่งให้บุคคลประพฤติภายใต้มาตรฐานแห่งความซื่อสัตย์และความไว้วางใจอันเป็นคุณค่าพื้นฐานทางสังคม

1. ด้านความซื่อสัตย์ หมายถึง การรักษาสัจจะ เคารพคำมั่นและพฤติการณ์ของตน

2. ด้านความไว้วางใจ หมายถึง การกระทำให้สอดคล้องกับความคาดหมายโดยชอบของคู่กรณีและสังคม เพื่อคงไว้ซึ่งความเชื่อถือในความสัมพันธ์ทางกฎหมาย

การใช้หลักสุจริตต้องอยู่ในขอบเขตอันเหมาะสม มีเหตุผล และไม่ขัดต่อบรรทัดฐานแห่งสังคม ทั้งยังเป็นหลักสากลที่ใช้เป็นเกณฑ์สุดท้ายเมื่อไม่มีกฎหมายใดปรับใช้ได้โดยตรง

4. หลักสุจริตในกฎหมายปกครอง

หลักสุจริตในกฎหมายปกครอง คำว่า “สุจริต” ในกฎหมายปกครองเป็นหลักการที่เชื่อมโยงกฎหมายกับคุณค่าทางสังคม ใช้เพื่อให้การบังคับใช้กฎหมายมีความยืดหยุ่นและเป็นธรรม แต่ยังต้องตีความอย่างเคร่งครัดไม่ให้เกินขอบเขตกฎหมาย แนวคิดหลักสุจริตในทางปกครองสัมพันธ์กับสองประเด็นสำคัญ คือ

---

[3] มาตรา 5, *ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์*
บัญญัติว่า “ ในการใช้สิทธิแห่งตนก็ดี ในการชำระหนี้ก็ดี บุคคลทุกคนต้องกระทำโดยสุจริต”.

1. ความมั่นคงของคำสั่งทางปกครองบุคคลไม่อาจอ้างความสุจริตจากการกระทำที่ไม่ชอบด้วยกฎหมายของตนเองได้ ตามมาตรา 51 พ.ร.บ.วิธีปฏิบัติราชการทางปกครอง พ.ศ. 2539 [4]

2. การขัดกันของผลประโยชน์ (Conflict of Interest) เจ้าหน้าที่รัฐต้องไม่ใช้อำนาจเพื่อประโยชน์ส่วนตนตามมาตรา 13 ของกฎหมายเดียวกันโดยสรุป หลักสุจริตในทางปกครองยึดแนวคิดพื้นฐานเดียวกับทางแพ่ง คือ ความซื่อสัตย์และความไว้วางใจ เพื่อให้การใช้อำนาจรัฐเป็นไปโดยยุติธรรมและรักษาผลประโยชน์สาธารณะ

5. หลักผู้รับโอนไม่มีสิทธิดีกว่าผู้โอน (Nemo Dat Quod Non Habet)

หลักนี้หมายถึง “ผู้ใดไม่มีสิทธิในทรัพย์ จะโอนสิทธินั้นให้ผู้อื่นไม่ได้” กล่าวคือ ผู้ซื้อหรือผู้รับโอนทรัพย์จากบุคคลที่มิใช่เจ้าของ ย่อมไม่ได้กรรมสิทธิ์ในทรัพย์นั้น แม้จะซื้อโดยสุจริตหรือเสียค่าตอบแทนก็ตาม เพราะผู้โอนไม่มีสิทธิที่จะโอน สิทธิจึงไม่อาจเกิดแก่ผู้รับโอนได้ หลักนี้ถือเป็น “หลักกฎหมายทั่วไป” ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 4 ตัวอย่างคำพิพากษาศาลฎีกาที่ 7393/2550 ผู้โอนมิใช่เจ้าของที่ดิน การขายให้ผู้อื่นย่อมไม่ก่อสิทธิแก่ผู้รับโอน คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 6436/2550 การโอนที่ดินมือเปล่าโดยผู้ไม่มีสิทธิทำให้ผู้ซื้อไม่มีกรรมสิทธิ์ แม้จะชำระเงินแล้ว คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 5640/2541 ผู้ซื้อภายหลังแม้จะซื้อโดยสุจริตและ จดทะเบียนถูกต้องก็ไม่มีสิทธิ เพราะผู้ขายเดิมไม่มีสิทธิในที่ดินนั้น อย่างไรก็ดี หลักนี้มี ข้อยกเว้นตามมาตรา 1299 วรรคสอง ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ซึ่งคุ้มครองบุคคลภายนอกที่ได้สิทธิโดยทางทะเบียน “โดยสุจริตและเสียค่าตอบแทน” เช่น คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 2512/2549, 427/2538, 7007/2540 ศาลวินิจฉัยว่าหากผู้รับโอนได้อสังหาริมทรัพย์ทางทะเบียนโดยสุจริตและเสียค่าตอบแทน จะมีสิทธิดีกว่าผู้ที่มีสิทธิ

---

[4] มาตรา 51, *พระราชบัญญัติวิธีปฏิบัติราชการทางปกครอง พ.ศ. 2539*

บัญญัติว่า “การเพิกถอนคำสั่งทางปกครองที่ไม่ชอบด้วยกฎหมายซึ่งเป็นการให้เงินหรือให้ทรัพย์สินหรือให้ประโยชน์ที่อาจแบ่งแยกได้ ให้คำนึงถึงความเชื่อโดยสุจริตของผู้รับประโยชน์ในความคงอยู่ของคำสั่งทางปกครองนั้นกับประโยชน์สาธารณะประกอบกัน

ความเชื่อโดยสุจริตตามวรรคหนึ่งจะได้รับความคุ้มครองต่อเมื่อผู้รับคำสั่งทางปกครองได้ใช้ประโยชน์อันเกิดจากคำสั่งทางปกครองหรือได้ดำเนินการเกี่ยวกับทรัพย์สินไปแล้วโดยไม่อาจแก้ไขเปลี่ยนแปลงได้หรือการเปลี่ยนแปลงจะทำให้ผู้นั้นต้องเสียหายเกินควรแก่กรณีในกรณีดังต่อไปนี้ ผู้รับคำสั่งทางปกครองจะอ้างความเชื่อโดยสุจริตไม่ได้

(1) ผู้นั้นได้แสดงข้อความอันเป็นเท็จหรือปกปิดข้อความจริงซึ่งควรบอกให้แจ้ง หรือข่มขู่หรือชักจูงใจโดยการให้ทรัพย์สินหรือให้ประโยชน์อื่นใดที่มิชอบด้วยกฎหมาย

(2) ผู้นั้นได้ให้ข้อความซึ่งไม่ถูกต้องหรือไม่ครบถ้วนในสาระสำคัญ

(3) ผู้นั้นได้รู้ถึงความไม่ชอบด้วยกฎหมายของคำสั่งทางปกครองในขณะได้รับคำสั่งทางปกครองหรือการไม่รู้นั้นเป็นไปโดยความประมาทเลินเล่ออย่างร้ายแรง

ในกรณีที่เพิกถอนโดยให้มีผลย้อนหลัง การคืนเงิน ทรัพย์สินหรือประโยชน์ที่ผู้รับคำสั่งทางปกครองได้ไป ให้นำบทบัญญัติว่าด้วยลาภมิควรได้ในประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์มาใช้บังคับโดยอนุโลม โดยถ้าเมื่อใดผู้รับคำสั่งทางปกครองได้รู้ถึงความไม่ชอบด้วยกฎหมายของคำสั่งทางปกครองหรือควรได้รู้เช่นนั้นหากผู้นั้นมิได้ประมาทเลินเล่ออย่างร้ายแรงให้ถือว่าผู้นั้นตกอยู่ในฐานะไม่สุจริตตั้งแต่เวลานั้นเป็นต้นไป และในกรณีตามวรรคสาม ผู้นั้นต้องรับผิดในการคืนเงิน ทรัพย์สินหรือประโยชน์ที่ได้รับไปเต็มจำนวน”.

โดยไม่จดทะเบียน แม้ผู้นั้นจะเป็นทายาทหรือผู้ครอบครองมาก่อนก็ตาม หลักผู้รับโอนไม่มีสิทธิดีกว่าผู้โอน เป็นหลักพื้นฐานเพื่อคุ้มครองความมั่นคงแห่งกรรมสิทธิ์และห้ามการได้สิทธิจากผู้ไม่มีสิทธิ เว้นแต่กรณีที่กฎหมายบัญญัติยกเว้นไว้โดยชัดแจ้ง เช่น มาตรา 1299 วรรคสอง ซึ่งคุ้มครองผู้รับโอนโดยสุจริตและได้สิทธิโดยทางทะเบียน คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 751/2568 จำเลยที่ 3 ซื้อทรัพย์สินซึ่งจำนองที่ดินจากการขายทอดตลาดของเจ้าพนักงานบังคับคดีในคดีแพ่งของศาลโดยติดจำนองและชำระราคาครบถ้วนแล้ว เหลือเพียงขั้นตอนการดำเนินการทางทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ถือว่าผู้รับจำนองเดิมไม่มีสิทธิในทรัพย์จำนองและจำเลยที่ 3 ได้สิทธิในทรัพย์ซึ่งจำนองที่ซื้อโดยสมบูรณ์แม้ยังมิได้จดทะเบียนรับโอนกรรมสิทธิ์ก็ตาม จำเลยที่ 3 จึงมีนิติสัมพันธ์กับโจทก์ฐานะผู้รับโอนทรัพย์สินซึ่งจำนองอันมีสิทธิและหน้าที่ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์โจทก์ผู้รับจำนองย่อมมีสิทธิได้รับชำระหนี้ตามสัญญากู้เงินจากทรัพย์สินซึ่งจำนองโดยบังคับจำนองเอาแก่ผู้รับโอนทรัพย์สินซึ่งจำนองตามมาตรา 735

การขายทรัพย์โดยจำนองติดไปเป็นผลโดยตรงของหลัก “ผู้รับโอนไม่มีสิทธิดีกว่าผู้โอน” เพราะผู้รับโอนย่อมได้กรรมสิทธิ์ในทรัพย์ พร้อมภาระจำนองเช่นเดียวกับผู้โอน และไม่อาจทำให้สิทธิจำนองของเจ้าหนี้ระงับลงได้เพียงเพราะมีการโอนกรรมสิทธิ์ เช่น กรณีการซื้อทรัพย์จากการขายทอดตลาดที่ยังติดจำนอง ผู้รับจำนองจะยังมีสิทธิบังคับจำนองได้เต็มจำนวน แม้ผู้ซื้อ (ผู้รับโอน) จะไม่ใช่ลูกหนี้ตามสัญญากู้ยืมที่คู่สัญญาทำต่อกัน หากผู้ซื้อไม่ชำระเงินค่าซื้อทรัพย์ให้ผู้รับจำนอง ผู้รับจำนองก็สามารถฟ้องบังคับจำนองขอขายทอดตลาดซ้ำได้ และหากผู้ซื้อทรัพย์ที่ยังไม่ชำระหนี้จำนองแต่ได้นำทรัพย์ที่ซื้อออกหาผลประโยชน์ เช่น ให้บุคคลอื่นเช่าทรัพย์ สัญญาเช่าจะไม่ผูกพันผู้รับจำนอง หากทำภายหลังการจำนองและไม่ได้รับความยินยอมจากผู้รับจำนอง

มาตรการทางกฎหมายที่เกี่ยวกับการขายทอดตลาดทรัพย์

1. มาตรการกฎหมายที่เกี่ยวกับการขายทอดตลาดทรัพย์ของประเทศไทย

การศึกษามาตรการกฎหมายที่เกี่ยวกับการขายทอดตลาดทรัพย์นั้น ต้องเข้าใจก่อนว่าทรัพย์ที่จดทะเบียนจำนองมิได้ถูกขายทอดตลาดได้เฉพาะกรณีผู้รับจำนองใช้สิทธิบังคับจำนองเท่านั้น เพราะตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ จำนองเป็นเพียงสิทธิในทรัพย์เพื่อประกันหนี้ มิได้โอนกรรมสิทธิ์ ทรัพย์จึงยังเป็นของลูกหนี้และยังอยู่ในบังคับแห่งการบังคับคดีทั่วไปได้ การขายทอดตลาดจึงอาจเกิดขึ้นจากหลายเหตุทางกฎหมาย เช่น การบังคับชำระหนี้ในคดีอื่น การขายเพื่อแบ่งมรดก หรือการจัดการทรัพย์ในกระบวนการล้มละลาย โดยไม่จำเป็นต้องมีการบังคับจำนองเสมอไป บทบาทของจำนองมิใช่การห้ามการขายทรัพย์ แต่เป็นการคุ้มครองผู้รับจำนองในฐานะเจ้าหนี้มีประกันให้ได้รับชำระหนี้ก่อนเจ้าหนี้รายอื่น จากเงินที่ได้จากการขายทอดตลาด ซึ่งการขายดังกล่าวเป็นอำนาจของรัฐผ่านกระบวนการบังคับคดี ไม่ใช่อำนาจของเจ้าหนี้เอง

การขายทอดตลาดจากการบังคับจำนอง โดยหลักแล้วการขายทอดตลาดทรัพย์ที่ติดจำนอง คือ กรณีที่ลูกหนี้ผิดนัดชำระหนี้ตามสัญญาประธาน ผู้รับจำนองจึงใช้สิทธิตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ฟ้องขอบังคับจำนอง เมื่อศาลมีคำพิพากษาแล้ว เจ้าพนักงานบังคับคดีจะดำเนินการยึดและขายทอดตลาดทรัพย์จำนองเพื่อนำเงินมาชำระหนี้ให้แก่ผู้รับจำนองก่อนเจ้าหนี้รายอื่นในกรณีนี้ การขายทอดตลาดเป็นกลไกโดยตรงของสิทธิบังคับจำนอง และมีความสัมพันธ์โดยตรงกับการผิดนัดในหนี้ประธาน

การขายทอดตลาดทรัพย์ที่ติดจำนองด้วยเหตุอื่น แม้ไม่มีการบังคับจำนอง ทรัพย์ที่ติดจำนองก็ยังอาจถูกขายทอดตลาดได้ด้วยเหตุทางกฎหมายอื่น ดังต่อไปนี้

1. การบังคับชำระหนี้ในคดีอื่นหากลูกหนี้มีเจ้าหนี้หลายราย และเจ้าหนี้รายอื่นฟ้องคดีจนมีคำพิพากษาถึงที่สุด เจ้าหนี้รายนั้นย่อมมีสิทธิขอให้ศาลยึดทรัพย์ของลูกหนี้เพื่อบังคับชำระหนี้ได้ แม้ทรัพย์นั้นจะติดจำนองอยู่ก็ตาม การขายทอดตลาดในกรณีนี้มิได้เกิดจากการบังคับจำนอง แต่เกิดจากการบังคับคดีตามคำพิพากษาในคดีอื่น โดยผู้รับจำนองยังคงได้รับชำระหนี้ก่อนตามลำดับบุริมสิทธิ

2. การขายทอดตลาดเพื่อแบ่งมรดกในกรณีที่ผู้ตายมีทรัพย์ติดจำนอง และทายาทไม่สามารถแบ่งทรัพย์กันได้ ศาลอาจสั่งให้ขายทอดตลาดทรัพย์ดังกล่าวเพื่อนำเงินมาแบ่งกันตามส่วน การขายทอดตลาดในกรณีนี้มีเหตุจากความจำเป็นในการจัดการกองมรดก มิใช่จากการผิดสัญญาจำนอง อย่างไรก็ดี สิทธิของผู้รับจำนองยังคงได้รับความคุ้มครอง โดยต้องได้รับชำระหนี้ก่อนจากเงินที่ได้จากการขาย

3. การขายทอดตลาดในกระบวนการล้มละลายเมื่อศาลมีคำพิพากษาให้ลูกหนี้ล้มละลาย ทรัพย์สินทั้งหมดของลูกหนี้ย่อมตกอยู่ในกองทรัพย์ล้มละลายและอยู่ในการจัดการของเจ้าพนักงานพิทักษ์ทรัพย์ ทรัพย์ที่ติดจำนองอาจถูกขายทอดตลาดรวมกับทรัพย์อื่นในกองทรัพย์ โดยผู้รับจำนองมีสถานะเป็นเจ้าหนี้มีประกันและมีสิทธิได้รับชำระหนี้จากทรัพย์นั้นก่อนเจ้าหนี้สามัญ

การขายทอดตลาดทรัพย์เป็นมาตรการสำคัญในการบังคับคดีให้ลูกหนี้ชำระหนี้ตามคำพิพากษาของศาลหรือมาตรการบังคับทางปกครอง โดยประเทศไทยใช้หลักเกณฑ์เดียวกันทั้งในทางปกครองและทางแพ่ง เพื่อป้องกันความซ้ำซ้อนทางกฎหมาย โดยอาศัยหลักตาม พระราชบัญญัติวิธีปฏิบัติราชการทางปกครอง พ.ศ. 2539 มาตรา 57 และ พระราชบัญญัติจัดตั้งศาลปกครองและวิธีพิจารณาคดีปกครอง พ.ศ. 2542 มาตรา 72 ซึ่งให้นำบทบัญญัติแห่ง ประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง มาใช้โดยอนุโลม หลักการสำคัญคือ หากลูกหนี้ไม่ชำระหนี้ เจ้าหนี้มีสิทธิร้องขอบังคับคดีโดยการยึด อายัด หรือขายทอดตลาดทรัพย์สินได้ภายในสิบปีนับแต่มีคำพิพากษา (ตามมาตรา 274 แห่งประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง) และเมื่อยึดทรัพย์แล้ว เจ้าพนักงานบังคับคดีจะดำเนินการ

ขายทอดตลาดตามมาตรา 331 โดยใช้หลักเกณฑ์ใน ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 509–517 ซึ่งวางหลักทั่วไปเกี่ยวกับการประมูล เช่น การเคาะไม้ การชำระราคา และความรับผิดเมื่อไม่ชำระราคา เพื่อให้การขายทอดตลาดมีมาตรฐาน รัฐมนตรีว่าการกระทรวงยุติธรรมมีอำนาจออก กฎกระทรวง และระเบียบกรมบังคับคดี เพื่อกำหนดวิธีการและเงื่อนไขในการขายทอดตลาด เช่น

1. หลักเกณฑ์การดำเนินการบังคับคดีของประเทศไทย
2. ระเบียบกระทรวงยุติธรรม ว่าด้วยการบังคับคดีของเจ้าพนักงานบังคับคดี (ฉบับที่ 9) พ.ศ. 2544
3. กฎกระทรวง กำหนดหลักเกณฑ์ วิธีการและเงื่อนไขในการขายทอดตลาด พ.ศ. 2563
4. ประกาศคณะกรรมการกำหนดหลักเกณฑ์ในการกำหนดราคาเริ่มต้น และราคาที่สมควรขายในการขายทอดตลาด เรื่อง หลักเกณฑ์ในการกำหนดราคาเริ่มต้นและราคาที่สมควรขายในการขายทอดตลาด ลงวันที่ 18 มิถุนายน พ.ศ. 2563
5. คำสั่งกรมบังคับคดี ที่ 504/2560 เรื่อง การปฏิบัติงานเกี่ยวกับการจัดทำบัญชีรับ-จ่ายในคดีแพ่ง
6. คำสั่งกรมบังคับคดี ที่ 22/2566 เรื่อง การปฏิบัติงานเกี่ยวกับการยึดทรัพย์รวมถึงคำสั่งกรมบังคับคดีที่กำหนดแนวทางปฏิบัติด้านการยึด การขาย และการจัดทำบัญชีเงินคดี

ในการขายทอดตลาดทรัพย์ติดจำนอง เจ้าพนักงานบังคับคดีสามารถขายได้สองรูปแบบ คือ ขายโดยปลอดการจำนอง หักเงินชำระหนี้ให้เจ้าหนี้จำนองก่อนขายโดยการจำนองติดไป ผู้ซื้อรับภาระหนี้จำนองต่อจากลูกหนี้ราคาขายจะอ้างอิงจากราคาประเมินของคณะกรรมการกำหนดราคา หรือราคาประเมินราชการ โดยคำนึงถึงความเหมาะสมและมูลค่าตลาดจริง เพื่อให้เกิดความเป็นธรรมต่อทั้งเจ้าหนี้และลูกหนี้ผู้ชนะการประมูลต้องทำสัญญาซื้อขาย ชำระราคาเต็ม และเจ้าพนักงานบังคับคดีจะดำเนินการโอนกรรมสิทธิ์ให้ พร้อมจัดสรรเงินที่ได้ให้เจ้าหนี้ตามลำดับสิทธิกล่าว การขายทอดตลาดทรัพย์เป็นกลไกทางกฎหมายที่สำคัญในการบังคับให้ลูกหนี้ชำระหนี้ โดยยึดหลักกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ประสานกับกฎหมายปกครอง เพื่อให้กระบวนการมีประสิทธิภาพ โปร่งใส และคุ้มครองสิทธิของทุกฝ่ายอย่างเป็นธรรม

2. การบังคับคดีด้วยการขายทอดตลาดทรัพย์สินของประเทศสหรัฐอเมริกา [5]

ประเทศสหรัฐอเมริกามีระบบสหพันธรัฐ โดยแต่ละมลรัฐมีกฎหมายและกระบวนการบังคับคดีเป็นของตนเอง ภายใต้รัฐธรรมนูญกลาง การบังคับคดีและการขายทอดตลาดดำเนินการโดย เจ้าหน้าที่ Sheriff ในระดับมลรัฐ และ US Marshal ในระดับสหพันธรัฐ ตัวอย่างการศึกษามลรัฐ นิวเจอร์ซีย์ ซึ่งใช้กฎหมาย New Jersey Statutes Title 2A Chapter 17 กำหนดหลักเกณฑ์การขายทรัพย์สินจาก

---

[5] กรมบังคับคดี, *โครงการวิจัยปัจจัยที่ส่งผลต่อประสิทธิภาพในการขายทอดตลาดและข้อเสนอในการพัฒนาปรับปรุง* (กรุงเทพมหานคร: คณะนิติศาสตร์ มหาวิทยาลัยรามคำแหง, 2562) 41.

การบังคับคดี ทั้งการขายทรัพย์ทั่วไปและทรัพย์ที่จำนองไว้ การขายทอดตลาดในสหรัฐแบ่งเป็น 2 ระบบหลัก ได้แก่

1. ระบบ Judicial Foreclosure ต้องฟ้องศาล เช่นในรัฐนิวยอร์ก ฟลอริดา ศาลออกคำพิพากษาให้ยึดและขายทอดตลาด

2. ระบบ Non-Judicial Foreclosure ไม่ต้องผ่านศาล เช่น ในรัฐแคลิฟอร์เนีย เทกซัส ใช้ได้เมื่อสัญญามี “Power of Sale Clause” ผู้ให้กู้ขายทรัพย์ได้เองในรัฐแคลิฟอร์เนีย มีทั้ง Judicial Foreclosure ลูกหนี้ยังมีสิทธิไถ่ถอนหลังขายได้ภายใน 1 ปี Non-Judicial Foreclosure ไม่มีสิทธิไถ่ถอนหลังขาย ส่วน UCC Article 9 ใช้กับทรัพย์สินเคลื่อนที่ เช่น รถ เครื่องจักร เจ้าหนี้สามารถยึดและขายได้โดยไม่ต้องฟ้องศาลสิทธิไถ่ถอน (Right of Redemption) ในสหรัฐ ลูกหนี้สามารถชำระหนี้คืนก่อนขาย (Equity of Redemption) หรือภายหลังขายในบางกรณี (Statutory Redemption) ขึ้นกับแต่ละรัฐ ส่วนประเทศไทยต้องจดทะเบียนสิทธิไถ่ถอนที่กรมที่ดิน ตัวอย่างการขายทอดตลาดในรัฐนิวเจอร์ซีย์ การขายดำเนินโดย สำนักงานเขต (County Sheriff’s Office) ต้องประกาศในหนังสือพิมพ์ 4 สัปดาห์ก่อนขาย ใช้วิธีประมูลเปิดเผย (Open Auction) ผู้ชนะต้องวางมัดจำ 20% ของราคาที่ประมูลได้ ลูกหนี้มีสิทธิไถ่ถอนภายใน 10 วันหลังการขาย หากผู้ชนะไม่ชำระเงินครบตามกำหนด จะขายใหม่และต้องรับผิดในส่วนต่างที่เกิดขึ้น การบังคับคดีในประเทศสหรัฐอเมริกา เน้นหลัก โปร่งใส เปิดเผย และให้สิทธิไถ่ถอนแก่ลูกหนี้ ภายใต้กฎหมายของแต่ละมลรัฐ ซึ่งแตกต่างจากประเทศไทยที่มีขั้นตอนรวมศูนย์ภายใต้ศาลยุติธรรม

3. การบังคับคดีด้วยการขายทอดตลาดทรัพย์สินของประเทศสหราชอาณาจักร[6]

การบังคับคดีในสหราชอาณาจักรใช้วิธี Execution Against Goods คือการยึดและขายทรัพย์สินของลูกหนี้ตามคำพิพากษาโดย High Court Enforcement Officer หรือ County Court Bailiff เพื่อชำระหนี้และค่าใช้จ่าย ทั้งนี้เจ้าพนักงานไม่มีสิทธิเข้าไปในที่อยู่อาศัยของลูกหนี้แต่เข้าได้ในสถานที่เชิงพาณิชย์ การขายทรัพย์สินดำเนินตามกฎหมาย The Taking Control of Goods Regulations 2013 และมักใช้วิธีขายทอดตลาด (auction) เป็นหลักกฎหมายสำคัญที่เกี่ยวข้อง ได้แก่

1. Law of Property Act 1925 (LPA 1925) ให้อำนาจเจ้าหนี้จำนองขายทรัพย์เมื่อผิดนัดโดยไม่ต้องรอศาลหากระบุในสัญญา

2. Administration of Justice Acts 1970 & 1973 ศาลมีอำนาจผ่อนผันการยึดทรัพย์เพื่อคุ้มครองลูกหนี้รายย่อย

---

[6] เพิ่งอ้าง, หน้า 52.

เมื่อศาลมีคำสั่งให้เจ้าหนี้มีสิทธิ “เข้าครอบครอง” ทรัพย์สิน(Possession Order) เจ้าหนี้สามารถขายทอดตลาดทรัพย์ได้โดยผ่านการประมูลของผู้ประมูล (Auctioneer) ผู้ซื้อจะได้กรรมสิทธิ์ปลอดภาระและต้องชำระภาษี Stamp Duty Land Tax (SDLT) ภายใน 14 วัน ขั้นตอนการขายทอดตลาดเริ่มจากยึดทรัพย์ แจ้งลูกหนี้ล่วงหน้า 7 วัน ประกาศขายพร้อมรายละเอียดทรัพย์และราคาขั้นต่ำ ดำเนินการขายที่สถานที่ประมูลหรือทางออนไลน์ หักค่าธรรมเนียมแล้วนำเงินชำระเจ้าหนี้ ส่วนเกินคืนลูกหนี้ ผู้ทอดตลาด ต้องแสดงชื่อและที่อยู่ชัดเจนตาม The Auctions Acts 1927 & 1969 ฝ่าฝืนมีโทษปรับ แม้ไม่มีกฎหมายกำหนดคุณสมบัติชัดเจนแต่โดยทั่วไปต้องมีประสบการณ์และผ่านการฝึกอบรม กระบวนการพื้นฐานของการขายทอดตลาด ใช้เวลารวมประมาณ 8 สัปดาห์ เริ่มตั้งแต่การประเมินราคาและเลือกผู้ทอดตลาด การออกคำสั่งขาย การจัดทำเอกสารทางกฎหมาย (legal pack) การทำการตลาด การกำหนดราคาขั้นต่ำ เมื่อถึงวันขายทอดตลาดผู้ชนะต้องชำระเงินมัดจำ 10% การเสร็จสิ้นการขายภายใน 3–4 สัปดาห์ และหากขายไม่ได้อาจนำทรัพย์เข้าสู่การขายทอดตลาดครั้งถัดไป ระบบบังคับคดีของสหราชอาณาจักรมุ่งให้การขายทอดตลาดทรัพย์สินเป็นวิธีหลักในการชำระหนี้ โดยมีกฎหมายกำหนดขั้นตอน การคุ้มครองลูกหนี้ และหลักความโปร่งใสของการขาย เพื่อให้เจ้าหนี้ได้รับชำระหนี้โดยชอบและลูกหนี้ได้รับความเป็นธรรม

4. การบังคับคดีด้วยการขายทอดตลาดทรัพย์สินของประเทศญี่ปุ่น [7]

การบังคับคดีแพ่งของประเทศญี่ปุ่นอยู่ภายใต้กฎหมายหลัก 3 ฉบับ ได้แก่ ประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง (1996), พระราชบัญญัติการบังคับคดีแพ่ง (1979) และ ข้อบังคับของศาลฎีกาว่าด้วยการบังคับคดีแพ่ง (1979) ซึ่งกำหนดให้ศาลเป็นผู้มีอำนาจควบคุมกระบวนการบังคับคดีทั้งหมด เพื่อให้เกิดความเป็นธรรมและโปร่งใส

การบังคับคดีแพ่งแบ่งเป็น 2 ประเภทใหญ่ คือ

1. การบังคับคดีกับทรัพย์สินทั่วไป (Compulsory Execution) เช่น อสังหาริมทรัพย์ เรือสังหาริมทรัพย์ หรือสิทธิเรียกร้องต่าง ๆ

2. การบังคับคดีกับทรัพย์สินที่เป็นหลักประกัน (Auction for the Exercise of Security Interest) เช่น ทรัพย์ที่จำนองไว้ สำหรับอสังหาริมทรัพย์ การบังคับคดีทำได้ 2 วิธี ได้แก่

1. การขายทอดตลาด (Compulsory Auction)

2. การบริหารจัดการ (Compulsory Administration)

โดยทั่วไปใช้วิธีขายทอดตลาด ซึ่งเจ้าหนี้ต้องยื่นคำร้องต่อศาลแขวงในพื้นที่ที่ทรัพย์ตั้งอยู่ ศาลจะออกหมายยึดทรัพย์ ประเมินราคา และดำเนินการขายโดยมีเจ้าหน้าที่ศาลกำกับทุกขั้นตอนหลัก

---

[7] เพิ่งอ้าง, หน้า 64.

กฎหมายสำคัญที่เกี่ยวข้อง ได้แก่ Civil Execution Act และ Civil Code มาตรา 369–398 ว่าด้วยสิทธิจำนอง กำหนดให้เจ้าหนี้สามารถขอขายทอดตลาดทรัพย์ของลูกหนี้เพื่อชำระหนี้เมื่อผิดนัด และเมื่อขายเสร็จ ผู้ซื้อจะได้กรรมสิทธิ์ปลอดจากภาระเดิมทั้งหมด

ขั้นตอนการขายทอดตลาด กระบวนการเริ่มจาก เจ้าหนี้ยื่นคำร้องต่อศาล ระบุข้อมูลลูกหนี้ ทรัพย์สิน และหลักฐานคำพิพากษาศาลออก คำสั่งเริ่มต้นการประมูล (Commencement Order) และแจ้งการยึดอสังหาริมทรัพย์แก่สำนักงานที่ดิน จากนั้น ประกาศขายทอดตลาดต่อสาธารณะ ผ่านศาล หนังสือพิมพ์ หรือระบบออนไลน์ศาลแต่งตั้ง ผู้ประเมินราคา (Appraiser) เพื่อประเมินราคาทรัพย์และกำหนด “ราคามาตรฐาน” โดยกำหนดราคาขั้นต่ำไม่ต่ำกว่า 80% ของราคาประเมิน ผู้ประมูลต้องวางเงินประกัน 20% ของราคามาตรฐานก่อนเสนอราคา

วิธีขายมีได้หลายแบบ ได้แก่ การเปิดซองประมูลราคา (Bidding) ผู้ที่เสนอราคาสูงสุดชนะ การประมูล (Auction) แบบเปิดราคาต่อหน้าศาล และวิธีอื่นที่ศาลเห็นสมควร เช่น ขายโดยตรงในบางกรณี หากขายไม่ได้ภายใน 3 ครั้ง ศาลอาจระงับหรือยกเลิกกระบวนการขาย แต่เจ้าหนี้สามารถร้องขอให้เปิดการขายใหม่ภายใน 3 เดือน หากมีผู้สนใจซื้อ

การขายทรัพย์ที่ติดจำนอง

ในกรณีทรัพย์ที่จำนองไว้ เจ้าหนี้สามารถยื่นคำร้องต่อศาลได้โดยไม่ต้องขอหมายยึดใหม่ เพียงแสดงหลักฐานการเป็นเจ้าหนี้มีประกัน กระบวนการขายดำเนินเช่นเดียวกับการขายทอดตลาดทั่วไป โดยศาลเผยแพร่ประกาศขายผ่านเว็บไซต์และระบบออนไลน์ (Bit Internet System) หลังประมูล ศาลจะมีคำสั่งอนุญาตให้ขาย (Permission of Sale) ผู้ซื้อชำระราคาภายใน 1 เดือน เมื่อชำระครบ ศาลออกคำสั่งโอนกรรมสิทธิ์ (Certificate of Permission for Sale) ไปยังผู้ซื้อ โดยกรรมสิทธิ์ที่ได้จะ “ปลอดจากภาระจำนองและสิทธิตามลำดับรองทั้งหมด” เจ้าหนี้ได้รับเงินจากราคาขายตามลำดับสิทธิ ระยะเวลาการดำเนินการทุกขั้นตอนจะใช้เวลาเพียงประมาณ 8 เดือนถึง 1 ปี การเพิกถอนการขายทอดตลาดกฎหมายบังคับคดีญี่ปุ่น The Civil Execution Law บัญญัติว่า ถ้าจำนวนเงินที่ได้จากการขายทอดตลาดทรัพย์สินมีค่าไม่ครอบคลุมค่าฤชาธรรมเนียมในการบังคับคดีกับผลประโยชน์ของทรัพย์สินที่เป็นหลักประกันศาลจะยกเลิกการขายทอดตลาด หรือในกรณีที่ผู้เข้าประมูลกระทำโดยทุจริต หรือคบคิดกันซื้อในราคาต่ำ

สิทธิและหน้าที่ของผู้ซื้อ

ผู้ซื้อได้รับกรรมสิทธิ์สมบูรณ์ในทรัพย์ที่ไม่มีภาระเดิมผูกพัน และมีสิทธิขับไล่ผู้อยู่อาศัยที่ไม่มีสิทธิได้หน้าที่ของผู้ซื้อคือ ชำระราคาภายในกำหนด (โดยหักเงินประกันได้) การยื่นจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ที่สำนักงานที่ดินและจัดการครอบครองและใช้ประโยชน์ทรัพย์หลังการซื้อระบบการ

ขายทอดตลาดทรัพย์สินของญี่ปุ่นอยู่ภายใต้การควบคุมโดยศาลทุกขั้นตอน ตั้งแต่การยื่นคำร้องยึดทรัพย์ ประเมินราคา การประมูล จนถึงการโอนกรรมสิทธิ์ ผู้ซื้อได้รับกรรมสิทธิ์ปลอดภาระ ส่วนเจ้าหนี้ได้รับชำระหนี้ตามลำดับสิทธิ กระบวนการทั้งหมดอาศัยหลักกฎหมาย **Civil Execution Act** เพื่อสร้างความโปร่งใส ยุติธรรม และคุ้มครองทุกฝ่ายที่เกี่ยวข้องในกระบวนการบังคับคดีแพ่ง

ผลการวิจัย/การวิเคราะห์ปัญหา

ปัจจุบันเกิดปัญหาความเดือดร้อนแก่ประชาชนจากการขายทอดตลาดทรัพย์สินของกรมบังคับคดีในลักษณะ “การจำนองติดไป” ซึ่งหมายถึงการขายทรัพย์ที่ยังมีภาระจำนองคงอยู่ โดยผู้ซื้อจะต้องไปชำระหนี้จำนองต่อเจ้าหนี้จำนองเองภายหลังการประมูล การดำเนินการในลักษณะนี้แม้จะเป็นไปตามกฎหมาย แต่ในทางปฏิบัติเกิดการนำช่องว่างของกฎหมายไปใช้แสวงหาผลประโยชน์โดยมิชอบ กลายเป็นภาระต่อเจ้าของทรัพย์เดิมและสร้างความเสียหายต่อระบบยุติธรรมของประเทศ ปัญหาสำคัญที่พบคือ มีกลุ่มบุคคลหรือมิจฉาชีพหลอกขายทรัพย์ติดจำนองจากการประมูล และใช้สิทธิจากการซื้อทรัพย์โดยจำนองติดไปโดยไม่ชำระหนี้จำนองจริง แต่กลับถือสิทธิครอบครองหรือให้เช่าทรัพย์ เพื่อหาผลประโยชน์ในช่วงก่อนที่เจ้าหนี้จำนองจะบังคับจำนองเพื่อขายทอดตลาดอีกครั้ง นอกจากนี้ ยังมีการติดต่อขายคืนให้แก่ลูกหนี้หรือเจ้าของเดิมในราคาที่สูงกว่าหลายเท่าตัว เช่น ซื้อที่ดินในราคาประมูลเพียงหลักหมื่นแต่ขายคืนเป็นหลักแสนหรือหลักล้าน ทั้งที่ไม่มีเจตนาจะชำระหนี้จำนองแต่อย่างใด ซึ่งเป็นการอ้างความชอบธรรมทางกฎหมายเพื่อแสวงหาผลประโยชน์ส่วนตนปัญหาต่าง ๆ จากการวิจัยพบมีดังนี้

1. ปัญหาเรื่องราคาที่สมควรขายในการขายทอดตลาดโดยวิธีการขายทอดตลาดทรัพย์โดยจำนองติดไป การกำหนด “ราคาที่สมควรขาย” ซึ่งตามประกาศคณะกรรมการกำหนดหลักเกณฑ์ในการกำหนดราคาเริ่มต้นและราคาที่สมควรขายในการขายทอดตลาดทรัพย์ ลงวันที่ 16 มิถุนายน 2563 กำหนดหลักเกณฑ์ให้เจ้าพนักงานบังคับคดีคำนวณราคาขายตามขั้นลดร้อยละของราคาประเมิน (ครั้งที่ 1 ร้อยละ 100, ครั้งที่ 2 ร้อยละ 90, ครั้งที่ 3 ร้อยละ 80 และครั้งที่ 4 เป็นต้นไปร้อยละ 70) โดยเมื่อทรัพย์มีภาระจำนอง ต้องหักยอดหนี้จำนองออกก่อนปัดเศษเป็นเรือนหมื่น หากหนี้จำนอง **ต่ำกว่าราคาประเมิน** จะคำนวณราคาขายตามหลักเกณฑ์ปกติ เช่น ราคาประเมิน 999,000 บาท หนี้จำนอง 450,000 บาท ราคาสมควรขายครั้งแรกคือ 550,000 บาท และลดลงตามลำดับ แต่หากหนี้จำนอง สูงกว่าราคาประเมิน เช่น หนี้ 1,000,000 บาท ราคาประเมิน 999,000 บาท เจ้าพนักงานบังคับคดีต้องใช้ดุลยพินิจกำหนดราคาเริ่มต้นตามความเหมาะสม เช่น 10,000–30,000 บาท ซึ่งแต่ละสำนักงานมักมีแนวปฏิบัติไม่เหมือนกันปัญหาจึงอยู่ที่ ขาดมาตรฐานกลางในการกำหนดราคาเริ่มต้น เพราะแต่ละพื้นที่ใช้ดุลยพินิจต่างกัน บางแห่งตั้งราคาเริ่มต้นต่ำเพื่อให้ขายได้เร็ว ขณะที่บางแห่งตั้งราคาสูงเพื่อให้เจ้าหนี้ได้รับชำระหนี้มากขึ้น ทำให้เกิดความไม่เท่าเทียมและอาจกระทบต่อประสิทธิภาพของการบังคับคดีโดยรวม

2. ปัญหาการใช้สิทธิโดยไม่สุจริตของผู้รับโอนสิทธิการแสวงหาประโยชน์จากกระบวนการบังคับคดี การบังคับคดีเป็นกระบวนการที่ใช้บังคับให้คู่ความปฏิบัติตามคำพิพากษาของศาล แต่ในทางปฏิบัติกลับพบปัญหาการใช้ช่องว่างของกฎหมายเพื่อแสวงหาผลประโยชน์โดยไม่สุจริต โดยเฉพาะในกรณี การขายทอดตลาดทรัพย์โดยวิธีจำนองติดไป ซึ่งเจ้าพนักงานบังคับคดีอาจกำหนดราคาเริ่มต้นต่ำ (เช่น 30,000–50,000 บาท) เพื่อให้เพียงพอต่อค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่าย ส่งผลให้บุคคลหรือกลุ่มบุคคลสามารถเข้าประมูลซื้อทรัพย์ในราคาถูกได้หลังจากได้กรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินดังกล่าว ผู้รับโอนสิทธิบางรายกลับติดต่อขายคืนให้แก่ลูกหนี้หรือเจ้าของเดิมในราคาที่สูงกว่าหลายเท่าตัว เช่น ซื้อในราคา 50,000 บาท แล้วขายคืน 300,000 บาท โดยไม่มีเจตนาจะไถ่ถอนจำนอง สะท้อนให้เห็นถึงช่องว่างทางกฎหมาย ที่เอื้อต่อการแสวงหาผลประโยชน์อย่างไม่เป็นธรรม

3. ปัญหาการขายทอดตลาดที่เกิดจากการจำนองติดไปโดยไม่มีการกำหนดระยะเวลาในการไถ่ถอนการจำนองการขายทอดตลาดโดยวิธี “จำนองติดไป” มักเกิดเมื่อผู้รับจำนองแถลงให้ขายทรัพย์ทั้งที่ยังมีหนี้จำนองค้างอยู่ โดยผู้ประมูลซื้อทรัพย์ (ผู้รับโอนสิทธิ) ต้องชำระราคาประมูลแก่กรมบังคับคดี และไถ่ถอนจำนองต่อผู้รับจำนองหากต้องการปลอดภาระ แต่ ปัญหาคือกฎหมายไม่ได้กำหนดระยะเวลาให้ผู้รับโอนสิทธิต้องไถ่ถอนจำนองภายในกำหนดใด เว้นแต่เมื่อผู้รับจำนองบอกกล่าวจะบังคับจำนอง ผู้รับโอนต้องไถ่ถอนภายในหนึ่งเดือนเท่านั้น ช่องว่างนี้เปิดโอกาสให้ผู้รับโอนสิทธิ “ถือสิทธิไว้โดยไม่สุจริต” เพราะไม่เร่งไถ่ถอนและอาจแสวงหาประโยชน์จากทรัพย์โดยไม่รับผิดชอบต่อหนี้จำนอง ทั้งยังขัดกับหลักการใช้สิทธิด้วยความสุจริตตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 5 ลูกหนี้จึงยังคงต้องรับผิดชำระหนี้กู้เดิมทั้งหมด ทั้งที่สูญเสียทรัพย์ไปแล้ว แสดงให้เห็นถึงปัญหาความไม่เป็นธรรมและช่องว่างของกฎหมายที่เปิดทางให้ใช้สิทธิโดยไม่สุจริต

4. ปัญหาการขาดกฎหมายหรือหลักเกณฑ์ราคาที่ผู้รับโอนสิทธิจำนองจะต้องไถ่ถอนโดยชัดแจ้ง ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 702 และ 738 ผู้รับโอนสิทธิจากการประมูลสามารถไถ่ถอนจำนองได้โดยเสนอชำระหนี้ “ในจำนวนอันสมควรกับราคาทรัพย์สินนั้น” แต่ กฎหมายไม่ได้กำหนดชัดเจนว่าราคาที่สมควรคือเท่าใด ทำให้เกิดปัญหาในการปฏิบัติ เช่น ผู้รับโอนเสนอไถ่ถอนในราคาต่ำเกินจริง ส่งผลให้ลูกหนี้เดิมยังต้องรับภาระหนี้ส่วนที่เหลือ คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 3155/2563 ชี้ว่าผู้รับโอนต้องเสนอ ชำระหนี้ไม่น้อยกว่าราคาประเมินของเจ้าพนักงานบังคับคดี แต่ในทางปฏิบัติยังพบกรณีที่เสนอชำระเพียงบางส่วน เช่น ซื้อทรัพย์ในราคา 30,000 บาท แต่เสนอไถ่ถอนเพียง 300,000 บาท ทั้งที่ยอดหนี้จำนอง 900,000 บาท กรณีเช่นนี้ทำให้ลูกหนี้เดิมไม่ได้รับประโยชน์จากการขายทอดตลาด และยังต้องชำระหนี้ ส่วนที่เหลือเอง

5. ปัญหาความเกี่ยวพันของการทำข้อตกลงของลูกหนี้ในการหักเงินเดือนภายหลังทรัพย์จำนองถูกขายทอดตลาดโดยจำนองติดไป การจำนองเป็นสัญญาอุปกรณ์ที่ใช้ทรัพย์เป็นหลักประกันในการชำระหนี้เงินกู้ หากลูกหนี้ผิดนัด เจ้าหนี้มีสิทธิบังคับเอากับทรัพย์ที่จำนองได้ โดยบางกรณีมีข้อตกลงให้เจ้าหนี้หักเงินเดือนหรือเงินฝากของลูกหนี้เพื่อชำระหนี้โดยตรง ซึ่งถือเป็นการตกลงโดยชอบด้วยกฎหมายปัญหาเกิดขึ้นเมื่อทรัพย์จำนองถูกขายทอดตลาดโดยวิธี “จำนองติดไป” และมีผู้รับโอนสิทธิได้ทรัพย์ไป แต่ยังไม่ไถ่ถอนจำนองหรือเสนอราคาไถ่ถอนในราคาต่ำกว่าความเป็นจริง ทำให้ลูกหนี้ยังคงต้องรับภาระหนี้เงินกู้เดิมต่อไป ทั้งที่ทรัพย์ซึ่งเป็นหลักประกันได้ถูกขายออกไปแล้ว ขณะเดียวกันสัญญาหักเงินเดือนยังคงมีผลบังคับอยู่ ส่งผลให้ลูกหนี้ถูกหักเงินโดยไม่ได้รับประโยชน์จากทรัพย์ที่จำนองไว้ ซึ่งเป็นความไม่เป็นธรรมต่อฝ่ายลูกหนี้และสะท้อนช่องว่างของกฎหมาย

6. ปัญหากรณีผู้ซื้อทรัพย์จากการขายทอดตลาดโดยจำนองติดไปใช้สิทธิตามกฎหมายในการออกหมายบังคับคดีให้ลูกหนี้หรือบริวารของลูกหนี้ออกจากอสังหาริมทรัพย์ที่ซื้อได้ตามประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง มาตรา 334 ผู้ซื้อทรัพย์จากการขายทอดตลาด แม้ยังไม่ได้จดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์หรือไถ่ถอนจำนอง ก็มีสิทธิยื่นคำขอฝ่ายเดียวต่อศาลเพื่อขับไล่ลูกหนี้หรือบริวารให้ออกจากทรัพย์ได้ แนวคำพิพากษาศาลฎีกาหลายคดี เช่น คดีที่ 508/2506, 244/2537, 2159/2565 และ 15786/2556 ยืนยันว่าผู้ซื้อทรัพย์โดยสุจริตจากการขายทอดตลาดมีสิทธิฟ้องขับไล่ได้ แม้ยังไม่ได้โอนกรรมสิทธิ์อย่างสมบูรณ์ อย่างไรก็ดี การเปิดช่องให้ผู้ซื้อมีสิทธิดังกล่าว กลายเป็นเครื่องมือให้ผู้แสวงหาประโยชน์นำมาใช้กดดันลูกหนี้ เช่น ยื่นคำร้องขอออกหมายขับไล่โดยง่ายเสียค่าธรรมเนียมต่ำ หรือข่มขู่ให้ลูกหนี้ซื้อทรัพย์คืนในราคาสูงกว่าที่ประมูลมาได้มาก ซึ่งสะท้อนถึง การเร่งรัดบังคับคดีเกินสมควรและความเหลื่อมล้ำในทางปฏิบัติของกฎหมาย

7. ปัญหาสัญญาซื้อขายมิได้ระบุข้อตกลงบังคับให้ผู้ซื้อทรัพย์ต้องไปจดทะเบียนรับโอนกรรมสิทธิ์ให้ถูกต้องตามกฎหมาย ตามแบบสัญญาซื้อขายของกรมบังคับคดี (คำสั่งที่ 186/2559) กำหนดเพียงว่าผู้ซื้อชำระราคาครบแล้วต้องไปรับเอกสารเพื่อจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ภายใน 20 วัน แต่ ไม่ได้บัญญัติให้มีการบังคับให้ผู้ซื้อไปจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์โดยเด็ดขาด หากผู้ซื้อเพิกเฉย กรมบังคับคดีถือว่าพ้นความรับผิดชอบผู้ซื้อที่ไม่มีเจตนาโอนกรรมสิทธิ์อย่างแท้จริงมักใช้ช่องว่างนี้ถือครองเอกสารการขายเพื่อหาผลประโยชน์ เช่น นำไปเรียกรับเงินจากลูกหนี้ หรือหลีกเลี่ยงการเสียค่าธรรมเนียมและภาษีจากการโอนทำให้กรมที่ดินและรัฐสูญเสียรายได้ อีกทั้งยังทำให้กระบวนการบังคับคดีขาดความสมบูรณ์

บทสรุป

การบังคับคดีเป็นกระบวนการที่เกิดขึ้นเมื่อคู่ความฝ่ายแพ้ไม่ปฏิบัติตามคำพิพากษาหรือคำสั่งของศาล เจ้าหนี้ผู้ชนะคดีจึงต้องยื่นคำร้องต่อเจ้าพนักงานบังคับคดีซึ่งมีอำนาจตามกฎหมายดำเนินการแทน เพื่อให้ได้มาซึ่งทรัพย์สินหรือเงินไปชำระหนี้ตามคำพิพากษา โดยวิธีการบังคับคดีแพ่งที่ใช้กันทั่วไปคือ การขายทอดตลาดทรัพย์สินของลูกหนี้ โดยเฉพาะอสังหาริมทรัพย์ เช่น ที่ดิน อาคาร หรือห้องชุดการขายทอดตลาดมี 2 รูปแบบหลัก ได้แก่

1. การขายทอดตลาดโดยปลอดจำนอง ผู้ซื้อจะได้กรรมสิทธิ์สมบูรณ์ในทรัพย์โดยไม่มีภาระผูกพันใด ๆ หลังจากชำระราคาครบถ้วน และสามารถดำเนินการจดทะเบียนเปลี่ยนชื่อกรรมสิทธิ์ได้ทันที ซึ่งรูปแบบนี้มักไม่ก่อให้เกิดปัญหาภายหลัง

2. การขายทอดตลาดโดยจำนองติดไป เป็นกรณีที่ทรัพย์ยังมีภาระจำนองคงอยู่ ผู้รับจำนองยังไม่ประสงค์ ให้ภาระหลุดไปจากทรัพย์แต่ให้สิทธิจำนองติดไปกับทรัพย์นั้นต่อไปผู้ซื้อที่ประมูลทรัพย์ในลักษณะนี้ หากต้องการได้กรรมสิทธิ์ปลอดภาระ ต้องไปชำระหนี้จำนองหรือไถ่ถอนจำนองกับเจ้าหนี้จำนองเอง

อย่างไรก็ตาม การขายทอดตลาดแบบจำนองติดไปกลับเป็นแหล่งปัญหาสำคัญในปัจจุบัน เนื่องจาก มีกลุ่มผู้ซื้อที่ไม่สุจริต อาศัยช่องว่างของกฎหมาย จึงควรมีการปรับปรุงบทบัญญัติของกฎหมายและแนวทางปฏิบัติของเจ้าพนักงานบังคับคดี ให้รัดกุม โปร่งใส และคำนึงถึงสภาพเศรษฐกิจและสังคมไทยมากขึ้น เพื่อป้องกันการแสวงหาผลประโยชน์โดยมิชอบ คุ้มครองสิทธิของลูกหนี้ และสร้างความเชื่อมั่นในกระบวนการยุติธรรมของประเทศ

ผู้เขียนเห็นว่าทฤษฎีการขายทอดตลาดสามารถประยุกต์ใช้แก้ปัญหาราคาสมควรขายในกรณีขายทรัพย์จำนองติดไปได้ โดยการขายทอดตลาดเป็นการขายทรัพย์ต่อสาธารณะให้ผู้สนใจเสนอราคาแข่งกัน ผู้ให้ราคาสูงสุดจะได้ทรัพย์ไป มักมีการกำหนดราคาขั้นต่ำเพื่อป้องกันการขายในราคาต่ำเกินไปและสร้างความเป็นธรรมแก่ทุกฝ่าย ปัญหามักเกิดเมื่อผู้ทอดตลาดไม่มีหลักเกณฑ์แน่นอนในการตัดสินใจขายต่ำกว่าราคาขั้นต่ำในทางนิติศาสตร์ ทฤษฎีสภาพบังคับ (The Sanction Theory) ของสำนักกฎหมายฝ่ายบ้านเมืองอธิบายว่าผู้ฝ่าฝืนกฎหมายต้องได้รับผลทางกฎหมายทั้งในทางอาญาและแพ่ง ส่วนมาตรการตามกฎหมายต่างประเทศ เช่น กลุ่มประเทศที่ใช้ระบบกฎหมายลายลักษณ์อักษร (Civil Law System) ประเทศญี่ปุ่น การบังคับคดีของประเทศญี่ปุ่น มีหลักทั่วไปของการบังคับคดีที่รวดเร็ว เห็นได้จากคดีที่เกี่ยวข้องกับกระบวนการตัดสินให้มีการยึดทรัพย์ไม่จำเป็นต้องเริ่มกระบวนการพิจารณาคดีใหม่ และการบังคับคดีแพ่งญี่ปุ่นเมื่อรวมระยะเวลาการดำเนินการทุกขั้นตอนจะใช้เวลาเพียงประมาณ 8 เดือนถึง 1 ปี การเพิกถอนการขายทอดตลาดกฎหมายบังคับ

คดีญี่ปุ่น The Civil Execution Law บัญญัติว่า ถ้าจำนวนเงินที่ได้จากการขายทอดตลาดทรัพย์สินมีค่าไม่ครอบคลุมค่าฤชาธรรมเนียมในการบังคับคดีกับผลประโยชน์ของทรัพย์สินที่เป็นหลักประกัน ศาลจะยกเลิกการขายทอดตลาด หรือในกรณีที่ผู้เข้าประมูลกระทำโดยทุจริต หรือคบคิดกันซื้อในราคาต่ำ นอกจากนี้กฎหมายยังให้อำนาจศาลว่าจะขายทรัพย์ที่ยึดมาโดยวิธีการขายทอดตลาดหรือวิธีอื่นใด ก็ได้หรือเมื่อพิจารณาถึงสถานการณ์ที่เกิดขึ้นในการขายทอดตลาดนั้น ๆ แล้ว ศาลสามารถเปลี่ยนแปลงการยึดทรัพย์ได้ หากทรัพย์สินนั้นยึดได้ยาก การศึกษาทฤษฎีต่าง ๆ และแนวคิดกฎหมายของต่างประเทศสามารถนำมาประยุกต์เพื่อแก้ไขปัญหาและเพื่อสร้างมาตรการกฎหมายแก้ปัญหาการขายทอดตลาดทรัพย์โดยจำนองติดไปของเจ้าพนักงานบังคับคดีได้ซึ่งมีข้อเสนอแนะ ดังนี้

ข้อเสนอแนะ

1. การแก้ปัญหาราคาสมควรขายกรณีการขายทอดตลาดทรัพย์โดยจำนองติดไป

กรมบังคับคดีควรจะดำเนินการโดยกำหนดมาตรฐานในการกำหนดราคาเริ่มต้นที่เป็นราคาสมควรขายให้เป็นราคาเดียวกันทุกสำนักงานบังคับคดีเช่นเดียวกับการขายโดยปลอดจำนอง โดยควรจะกำหนดราคาเป็นช่วงราคาตามราคาประเมินของเจ้าพนักงานบังคับคดี หรือราคาอื่นๆ (ถ้ามี) เพราะราคาประเมินของเจ้าพนักงานบังคับคดี หรือราคาอื่นๆ (ถ้ามี) ตามกฎกระทรวงเป็นราคาที่เป็นมาตรฐาน ซึ่งจะทำให้ทุกสำนักงานมีราคาเริ่มต้นที่เป็นราคาสมควรขายเหมือนกันและป้องกันการร้องเรียนถึงมาตรฐาน ซึ่งจะทำให้ทุกสำนักงานมีราคาเริ่มต้นที่เป็นราคาสมควรขายเหมือนกันและป้องกันการร้องเรียนถึงมาตรฐานการกำหนดราคาเริ่มต้นที่เป็นราคาสมควรขายของเจ้าพนักงานบังคับคดีในแต่ละสำนักงานบังคับคดี ซึ่งต้องเพิ่มเติมเรื่องดังกล่าวในประกาศคณะกรรมการกำหนดหลักเกณฑ์ในการกำหนดราคาเริ่มต้นและราคาที่สมควรขายในการขายทอดตลาดทรัพย์ เรื่อง หลักเกณฑ์ในการกำหนดราคาเริ่มต้นและราคาที่สมควรขายในการขายทอดตลาด

2. การแก้ปัญหาการใช้สิทธิโดยไม่สุจริตของผู้รับโอนสิทธิ

ปัญหาการแสวงหาประโยชน์จากกระบวนการบังคับคดี และสร้างความเหลื่อมล้ำในสังคม โดยผู้ที่ประสงค์จะประมูลทรัพย์อาศัยช่องว่างของกฎระเบียบในการวางหลักประกันในการเข้าสู้ราคาเพียงเล็กน้อยเข้ามาเสนอราคาเพื่อให้ได้มาซึ่งสิทธิ์ในฐานะผู้รับโอนโดยการซื้อทรัพย์จากการขายทอดตลาด เพื่อให้เกิดความเป็นธรรมแก่ลูกหนี้เจ้าของทรัพย์จำนอง เห็นควรออกกฎกระทรวงหรือระเบียบของเจ้าพนักงาน บังคับคดีกรมบังคับคดีในการกำหนดราคาสมควรขายและวางหลักประกันในการเข้าเสนอราคาของผู้ซื้อทรัพย์โดยติดภาระจำนองให้เป็นไปในทิศทางเดียวกันเพื่อทำให้เกิดความเป็นธรรมแก่ลูกหนี้เจ้าของทรัพย์จำนองอย่างเป็นที่สุด และป้องกันการแสวงหาผลประโยชน์โดยอาศัยช่องว่างทางกฎหมายดังกล่าว

3. การแก้ปัญหาการขายทอดตลาดที่เกิดจากการจำนองติดไปโดยไม่มีการกำหนดระยะเวลาในการไถ่ถอนการจำนอง

หากมีการขายทอดตลาดโดยวิธีการจำนองติดไป ควรที่กำหนดเวลาให้ผู้รับโอนไปดำเนินการโอนกรรมสิทธิ์ จึงสมควรมีการแก้ไขบทบัญญัติแห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์มาตรา 738 โดยจากเดิมที่ระบุว่า"ผู้รับโอนซึ่งประสงค์จะไถ่ถอนจำนองต้องบอกกล่าวความประสงค์นั้นแก่ผู้เป็นลูกหนี้ชั้นต้น และต้องส่งคำเสนอไปยังบรรดาเจ้าหนี้ที่ได้จดทะเบียน ไม่ว่าในทางจำนองหรือประการอื่น ว่าจะรับใช้เงินให้เป็นจำนวนอันสมควรกับราคาทรัพย์สินนั้น"

โดยแก้ไขเป็น "ผู้รับโอนซึ่งประสงค์จะไถ่ถอนจำนองต้องบอกกล่าวความประสงค์นั้นแก่ผู้เป็นลูกหนี้ชั้นต้น และต้องส่งคำเสนอไปยังบรรดาเจ้าหนี้ที่ได้จดทะเบียน ไม่ว่าในทางจำนองหรือประการอื่น ว่าจะรับใช้เงิน..... ภายในกำหนดหนึ่งเดือนนับแต่วันจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์" กำหนดระยะเวลาในการไถ่ถอนการจำนองทรัพย์ของผู้ที่ประมูลซื้อได้จากการขายทอดตลาดของเจ้าพนักงานบังคับคดีกรมบังคับคดี เพื่อวัตถุประสงค์ให้ผู้ที่ประมูลซื้อทรัพย์ได้จะต้องดำเนินการไถ่ถอนการจำนองโดยรวดเร็ว เพื่อประโยชน์ของเจ้าหนี้ผู้รับจำนองและลูกหนี้ในคดี

4. การแก้ปัญหาเมื่อมีการขายทอดตลาดทรัพย์จำนองโดยการจำนองติดไป กฎหมายไม่ได้บัญญัติเกี่ยวกับหลักเกณฑ์ราคาที่ผู้รับโอนสิทธิจะต้องไถ่ถอนไว้โดยชัดแจ้ง

ในการประกาศขายทอดตลาดของเจ้าพนักงานบังคับคดีได้ประกาศไว้โดยชัดแจ้งว่าในการขายทอดตลาดของเจ้าพนักงานบังคับคดีโดยการจำนองติดไปจะต้องรับภาระหนี้จำนองที่มีอยู่ทั้งหมดติดไปด้วย ดังนั้นผู้ซื้อทรัพย์จากการขายทอดตลาดโดยการจำนองติดไปของเจ้าพนักงานบังคับคดีจึงรู้จำนวนหนี้จำนองโดยชัดแจ้งในขณะซื้อทรัพย์จากการขายทอดตลาด จึงต้องผูกพันตามเงื่อนไขในจำนวนหนี้จำนองตามประกาศของดจ้าพนักงานบังคับคดี จึงสมควรแก้ไขบทบัญญัติแห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์มาตรา 738 โดยจากเดิมที่ระบุว่า" ผู้รับโอนซึ่งประสงค์จะไถ่ถอนจำนองต้องบอกกล่าวความประสงค์นั้นแก่ผู้เป็นลูกหนี้ชั้นต้น และต้องส่งคำเสนอไปยังบรรดาเจ้าหนี้ที่ได้จดทะเบียน ไม่ว่าในทางจำนองหรือประการอื่น ว่าจะรับใช้เงินให้เป็นจำนวนอันสมควรกับราคาทรัพย์สินนั้น"

โดยแก้ไขเป็น "ผู้รับโอนซึ่งประสงค์จะไถ่ถอนจำนองต้องบอกกล่าวความประสงค์นั้นแก่ผู้เป็นลูกหนี้ชั้นต้น และต้องส่งคำเสนอไปยังบรรดาเจ้าหนี้ที่ได้จดทะเบียน ไม่ว่าในทางจำนองหรือประการอื่น ว่าจะรับใช้เงินตามมูลหนี้ในสัญญาจำนองนั้น ภายในกำหนดหนึ่งเดือนนับแต่วันจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ " ทั้งนี้ เพื่อให้การขายทอดตลาดโดยการจำนองติดไป ไม่ก่อให้เกิดปัญหาแก่ลูกหนี้เดิม และป้องกันการที่ผู้รับโอนสิทธิจะฉกฉวยโอกาสในการแสวงหาประโยชน์จากกระบวนการตามกฎหมาย อันจะเป็นการลดความน่าเชื่อถือแห่งกระบวนการยุติธรรม

5. การแก้ปัญหาความเกี่ยวพันของการทำข้อตกลงของลูกหนี้ในการหักเงินเดือนชำระหนี้และเมื่อขายทอดตลาดทรัพย์โดยการจำนองติดไป

ควรแก้ไขบทบัญญัติแห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์มาตรา 738 โดยจากเดิมที่ระบุว่า" ผู้รับโอนซึ่งประสงค์จะไถ่ถอนจำนองต้องบอกกล่าวความประสงค์นั้นแก่ผู้เป็นลูกหนี้ชั้นต้น และต้องส่งคำเสนอไปยังบรรดาเจ้าหนี้ที่ได้จดทะเบียน ไม่ว่าในทางจำนองหรือประการอื่น ว่าจะรับใช้เงินให้เป็นจำนวนอันสมควรกับราคาทรัพย์สินนั้น"

โดยแก้ไขเป็น "ผู้รับโอนซึ่งประสงค์จะไถ่ถอนจำนองต้องบอกกล่าวความประสงค์นั้นแก่ผู้เป็นลูกหนี้ชั้นต้น และต้องส่งคำเสนอไปยังบรรดาเจ้าหนี้ที่ได้จดทะเบียน ไม่ว่าในทางจำนองหรือประการอื่น ภายในกำหนดหนึ่งเดือนนับแต่วันจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ ว่าจะรับใช้เงินตามมูลหนี้ในสัญญาจำนองนั้น หากผู้รับโอนไม่ดำเนินการภายในกำหนดเวลาดังกล่าว ให้ผู้รับจำนองมีสิทธิฟ้องบังคับตามมูลหนี้ของลูกหนี้เดิม " หมายความว่า หากผู้รับโอนสิทธิตามสัญญาจำนองไม่ดำเนินการไถ่ถอนจำนองต่อผู้รับจำนองภายในเวลาที่กำหนด เจ้าหนี้ผู้รับจำนองมีสิทธิตามกฎหมายในการที่จะฟ้องผู้รับโอนให้ต้องรับผิดตามมูลหนี้ตามสัญญาประธานและตามสัญญาอุปกรณ์ ทั้งนี้ เพื่อเป็นมาตรการในการลงโทษผู้รับโอนสิทธิในการป้องกันการแสดงเจตนาที่ไม่สุจริตและเพื่อป้องกันการแสวงหาประโยชน์จากกระบวนการยุติธรรม

6. การแก้ปัญหากรณีที่ผู้ซื้อทรัพย์จากการขายทอดตลาดโดยจำนองติดไปใช้สิทธิตามกฎหมายในการออกหมายบังคับคดีให้ลูกหนี้หรือบริวารของลูกหนี้ออกจาก อสังหาริมทรัพย์ที่ซื้อได้

ควรแก้ไขประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่งมาตรา 334 โดยจากเดิมที่ระบุว่า" เมื่อเจ้าพนักงานบังคับคดีโอนอสังหาริมทรัพย์ที่ขายให้แก่ผู้ซื้อ หากทรัพย์สินที่โอนนั้นมีลูกหนี้ตามคำพิพากษาหรือบริวารอยู่อาศัย และลูกหนี้ตามคำพิพากษาหรือบริวารไม่ยอมออกไปจากอสังหาริมทรัพย์นั้น ผู้ซื้อชอบที่จะยื่นคำขอฝ่ายเดียว ต่อศาลที่อสังหาริมทรัพย์นั้นตั้งอยู่ในเขตศาลให้ออกหมายบังคับคดีเพื่อบังคับให้ลูกหนี้ตามคำพิพากษา หรือบริวารออกไปจากอสังหาริมทรัพย์นั้น โดยให้นำบทบัญญัติมาตรา 271 มาตรา 278 วรรคหนึ่ง มาตรา 351 มาตรา 352 มาตรา 353 วรรคหนึ่ง (1) และวรรคสอง มาตรา 354 มาตรา 361 มาตรา 362 มาตรา 363 และมาตรา 364 มาใช้บังคับโดยอนุโลม ทั้งนี้ ให้ถือว่าผู้ซื้อเป็นเจ้าหนี้ตามคำพิพากษา และลูกหนี้ตามคำพิพากษาหรือบริวารที่อยู่อาศัยในอสังหาริมทรัพย์นั้นเป็นลูกหนี้ตามคำพิพากษา ตามบทบัญญัติดังกล่าว"

โดยแก้ไขเป็น "ในกรณีเจ้าพนักงานบังคับคดีได้ขายทอดตลาดโดยปลอดการจำนองหรือไม่มีภาระผูกพันทางจำนอง เมื่อเจ้าพนักงานบังคับคดีได้แจ้งโอนอสังหาริมทรัพย์ที่ขายให้แก่ผู้ซื้อหรือในกรณีขายทอดตลาดทรัพย์โดยการจำนองติดไป เมื่อเจ้าพนักงานบังคับคดีได้แจ้งโอน

อสังสังหาริมทรัพย์ที่ขายให้แก่ผู้ซื้อโดยผู้ซื้อได้ชำระหนี้ไถ่ถอนจำนองแล้ว และผู้ซื้อได้จดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์แล้ว หากทรัพย์สินที่โอนนั้นลูกหนี้ตามคำพิพากษาหรือบริวารอยู่อาศัย และลูกหนี้ตามคำพิพากษาหรือบริวารไม่ยอมออกไปจากอสังหาริมทรัพย์นั้น ผู้ซื้อชอบที่จะยื่นคำขอฝ่ายเดียวต่อศาลที่อสังหาริมทรัพย์นั้นตั้งอยู่ ให้ออกหมายบังคับคดีเพื่อบังคับให้ลูกหนี้ตามคำพิพากษาหรือบริวารออกไปจากอสังหาริมทรัพย์นั้น โดยให้นำบทบัญญัติมาตรา 271 มาตรา 278 วรรคหนึ่ง มาตรา 351 มาตรา 352 มาตรา 353 วรรคหนึ่ง (1) และวรรคสอง มาตรา 354 มาตรา 361 มาตรา 362 มาตรา 363 และมาตรา 364 มาใช้บังคับโดยอนุโลม ทั้งนี้ ให้ถือว่าผู้ซื้อเป็นเจ้าหนี้ตามคำพิพากษาและลูกหนี้ตามคำพิพากษาหรือบริวารที่อยู่อาศัยในอสังหาริมทรัพย์นั้นเป็นลูกหนี้ตามคำพิพากษาตามบทบัญญัติดังกล่าว” ทั้งนี้ เพื่อให้เกิดความเป็นธรรมแก่ลูกหนี้ และเป็นการกำหนดหน้าที่ให้แก่ผู้ที่ประมูลซื้อทรัพย์จากการขายทอดตลาดในการดำเนินการให้เป็นไปตามกระบวนการและขั้นตอนทางกฎหมาย และเป็นการสร้างความเชื่อมั่นในกระบวนการยุติธรรมแก่ประชาชนและคู่ความในคดี ซึ่งตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 1330 ผู้วิจัยเห็นว่า การซื้อขายทรัพย์จากการขายทอดตลาดนั้น จะต้องเป็นไปโดยชอบตามขั้นตอนของขายการขายทอดตลาดตามคำสั่งศาลเมื่อปฏิบัติครบถ้วนตามขั้นตอนการขายทอดตลาดแล้ว และในการณีขายโดยการจำนองติดไปผู้ซื้อได้ชำระหนี้ไถ่ถอนจำนองแล้ว ผู้ซื้อจึงจะได้รับความคุ้มครองในฐานะผู้ซื้อทรัพย์โดยสุจริตตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 1330 ดังนั้น การระบุเงื่อนไขในสัญญาซื้อขายให้ผู้ซื้อทรัพย์ต้องไปดำเนินการชำระหนี้ไถ่ถอนจำนองและจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์กับพนักงานเจ้าหน้าที่ให้ถูกต้อง หากไม่ดำเนินการให้สันนิษฐานว่าใช้สิทธิไม่สุจริตเพื่อหลีกเลี่ยงค่าธรรมเนียมและค่าภาษีต่างๆ ในการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ ผู้ซื้อทรัพย์ทั่วไปจะไม่ได้รับผลกระทบจากการแก้ไขดังกล่าว เพราะจะไปจดทะเบียนรับโอนกรรมสิทธิ์กับพนักงานเจ้าหน้าที่อยู่แล้ว ส่วนผู้ซื้อทรัพย์ที่ไม่มีเจตนาจดทะเบียนรับโอนกรรมสิทธิ์และยังไม่ได้จดทะเบียนรับโอนกรรมสิทธิ์จะไม่อาจใช้สิทธิฟ้องขับไล่ได้

7. การแก้ไขสัญญาซื้อขายระหว่างกรมบังคับคดีกับผู้ซื้อทรัพย์เพิ่มเงื่อนไขบังคับให้ผู้ซื้อทรัพย์ต้องไปจดทะเบียนรับโอนกรรมสิทธิ์อย่างชัดเจน

ปัจจุบันสัญญาซื้อขาย ข้อ 7 ระบุว่าเมื่อข้าพเจ้าชำระราคาครบถ้วนแล้ว ผู้ซื้อต้องขอรับหนังสือและเอกสารเกี่ยวกับการโอนกรรมสิทธิ์จากเจ้าพนักงานบังคับคดีภายใน 20 วัน นับแต่วันชำระราคาครบถ้วน ข้อ 8 ระบุว่าในกรณีที่ข้าพเจ้าเพิกเฉยไม่ติดต่อขอรับหนังสือและเอกสารเกี่ยวกับการโอนกรรมสิทธิ์จากเจ้าพนักงานบังคับคดี หรือรับหนังสือโอนกรรมสิทธิ์แล้วแต่ไม่ติดต่อดำเนินการหรือไปติดต่อดำเนินการแล้วไม่ได้ผลโดยไม่แจ้งเหตุขัดข้องให้เจ้าพนักงานบังคับคดีทราบภายใน 20 วัน นับแต่ได้รับหนังสือโอนกรรมสิทธิ์ เจ้าพนักงานบังคับคดีเป็นอันพ้นจากความรับผิดชอบในการโอนกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองที่ดินให้แก่ข้าพเจ้า

ควรมีการแก้ไขข้อความเพิ่มเติมสัญญาซื้อขายให้ชัดเจน ดังนี้

ข้อ 7 ระบุว่าเมื่อข้าพเจ้าชำระราคาครบถ้วนแล้ว ผู้ซื้อต้องขอรับหนังสือและเอกสารเกี่ยวกับการโอนกรรมสิทธิ์จากเจ้าพนักงานบังคับคดีภายใน 20 วัน นับแต่วันชำระราคาครบถ้วน **และมีหน้าที่ต้องไปจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์กับพนักงานเจ้าหน้าที่ให้ถูกต้องตามกฎหมายภายใน 20 วัน นับแต่รับหนังสือโอนกรรมสิทธิ์**

ข้อ 8 ในกรณีที่ข้าพเจ้าเพิกเฉยไม่ติดต่อขอรับหนังสือและเอกสารเกี่ยวกับการโอนกรรมสิทธิ์จากเจ้าพนักงานบังคับคดี หรือรับหนังสือโอนกรรมสิทธิ์แล้วแต่ไม่ติดต่อดำเนินการหรือไปติดต่อดำเนินการแล้วไม่ได้ผลโดยไม่แจ้งเหตุขัดข้องให้เจ้าพนักงานบังคับคดีทราบภายใน 20 วัน นับแต่ได้รับหนังสือโอนกรรมสิทธิ์ เจ้าพนักงานบังคับคดีเป็นอันพ้นจากความรับผิดชอบในการโอนกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองที่ดินให้แก่ข้าพเจ้า **และให้สันนิษฐานว่าข้าพเจ้าหลีกเลี่ยงค่าธรรมเนียมและค่าภาษีต่าง ๆ ในการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์โดยไม่สุจริต**

เมื่อมีการแก้ไขสัญญาซื้อขายแล้ว ผู้ซื้อทรัพย์ทั่วไปจะไม่ได้ผลกระทบจากการแก้ไขดังกล่าว เพราะจะไปจดทะเบียนรับโอนกรรมสิทธิ์กับพนักงานเจ้าหน้าที่อยู่แล้ว ส่วนผู้ซื้อทรัพย์ที่ไม่มีเจตนาจดทะเบียนรับโอนกรรมสิทธิ์จะต้องไปจดทะเบียนรับโอนกรรมสิทธิ์ทำให้มีภาระค่าธรรมเนียมค่าภาษีเงินได้และค่าใช้จ่ายอื่น ๆ จากการซื้อทรัพย์ในลักษณะดังกล่าวเพิ่มขึ้น และทำให้กรมที่ดินได้รับเงินค่าธรรมเนียมและค่าภาษีตามที่สมควรจะเป็น หากผู้ซื้อทรัพย์ยังไม่ดำเนินการจดทะเบียนรับโอนกรรมสิทธิ์กับพนักงานเจ้าหน้าที่ การได้มาในทรัพย์ดังกล่าวย่อมไม่บริบูรณ์ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 1299 ผู้ซื้อทรัพย์คงเป็นเพียงผู้อยู่ในฐานะอันจะให้จดทะเบียนสิทธิของตนได้อยู่ก่อนตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์มาตรา 1300 เท่านั้น

กิตติกรรมประกาศ

ผู้เขียนขอขอบคุณ ท่านอาจารย์คณะนิติศาสตร์มหาวิทยาลัยสุโขทัยธรรมาธิราชทุกท่าน และบุคคลที่ขาดเสียมิได้คือท่านอาจารย์ที่ปรึกษา รองศาสตราจารย์ ลาวัลย์ หอนพรัตน์ และผู้ช่วยศาสตราจารย์ ดร.ปุณณ์ดาพัชร์ วิมลคุณารักษ์ ที่ได้ให้ความกรุณาสละเวลาอันมีค่าอย่างยิ่ง เพื่อคอยช่วยเหลือให้คำปรึกษาตลอดจนแนะนำและตรวจสอบแก้ไขจนทำให้การวิจัยครั้งนี้สำเร็จสมบูรณ์ได้

บรรณานุกรม

บวรศักดิ์ อุวรรณโณ, *กฎหมายมหาชน : การแบ่งแยกกฎหมายมหาชน-เอกชนและพัฒนาการกฎหมายมหาชนในประเทศไทย* (กรุงเทพมหานคร: สำนักพิมพ์นิติธรรม, 2537).

มหาวิทยาลัยสุโขทัยธรรมาธิราช, *เอกสารการสอนชุดวิชากฎหมายเกี่ยวกับการบังคับคดีและกฎหมายล้มละลาย 3* (นนทบุรี: สาขาวิชานิติศาสตร์ มหาวิทยาลัยสุโขทัยธรรมาธิราช, 2568).

เสนีย์ ปราโมช, *ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ว่าด้วยนิติกรรมและหนี้ เล่ม* 2 (กรุงเทพมหานคร: ไทยวัฒนาพาณิชย์, 2505).

กรมบังคับคดี, *โครงการวิจัยปัจจัยที่ส่งผลต่อประสิทธิภาพในการขายทอดตลาดและข้อเสนอในการพัฒนาปรับปรุง* (กรุงเทพมหานคร: คณะนิติศาสตร์ มหาวิทยาลัยรามคำแหง, 2562).

