

## ปัญหาทางกฎหมายภายหลังการขายทอดตลาดทรัพย์สิน

โดยเจ้าพนักงานบังคับคดี

กิตติศักดิ์ สนวนงษ์\*

รองศาสตราจารย์ พินิจ ทิพย์มณี\*\*

### บทคัดย่อ

การขายทอดตลาดทรัพย์สินโดยเจ้าพนักงานบังคับคดีเป็นวิธีการเพื่อให้เจ้าหนี้ตามคำพิพากษาของศาลได้รับชำระหนี้อย่างหนึ่งและถือเป็นสัญญาซื้อขายที่พิเศษไปกว่าสัญญาซื้อขายธรรมดาทั่วไปโดยการใช้อำนาจรัฐเข้ามามีบทบาทที่สำคัญต่อกระบวนการยุติธรรมในชั้นบังคับคดี ภายหลังจากศาลมีคำพิพากษาให้ลูกหนี้ตามคำพิพากษาชำระหนี้แล้วลูกหนี้ตามคำพิพากษาไม่ชำระหนี้ นั้นเมื่อสถิติของกรมบังคับคดีตั้งแต่ปี พ.ศ. 2548 ถึงปัจจุบันการขายทอดตลาดทรัพย์สินโดยเจ้าพนักงานบังคับคดีมีความนิยมลดลงอย่างเห็นได้ชัดอันเนื่องมาจากความไม่เชื่อมั่นในกระบวนการขายทอดตลาดและปัญหาที่เกิดขึ้นภายหลังการขายทอดตลาดทรัพย์สินโดยเจ้าพนักงานบังคับคดีหลายประการ

จากการศึกษาพบว่าปัญหาทางกฎหมายภายหลังการขายทอดตลาดทรัพย์สินโดยเจ้าพนักงานบังคับคดีปัจจุบันเป็นปัญหาสำคัญอย่างยิ่งเมื่อดูจากสถิติกรมบังคับคดีจะเห็นได้ว่ามีแนวโน้มลดลงซึ่งแสดงให้เห็นว่าเกิดปัญหาจนผู้ที่เคยสนใจเข้าสู่ราคาเพื่อประมูลซื้อทรัพย์สินจากการขายทอดตลาดเกิดความไม่มั่นใจเนื่องจากปัญหาที่เกิดขึ้นหลังจากการขายทอดตลาดเพราะในปัจจุบันตามบทบัญญัติแห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ และประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง กฎกระทรวง รวมทั้งระเบียบปฏิบัติและคำสั่งของกรมบังคับคดียังไม่เพียงพอในการแก้ไขปัญหาที่เกิดขึ้นภายหลังการขายทอดตลาดทรัพย์สินโดยเจ้าพนักงานบังคับคดีได้อย่างบูรณาการ เพราะจากปัญหาที่พบส่วนมากผู้มีส่วนได้เสีย เจ้าหนี้ ลูกหนี้ หรือผู้ซื้อทรัพย์สินก็ไม่อาจได้รับการเยียวยาเพื่อให้เกิดความเป็นธรรมได้อย่างเต็มที่

ผู้วิจัยจึงมีข้อเสนอแนะโดยเห็นควรให้มีการตรากฎหมายเพื่อกำหนดหลักเกณฑ์และระยะเวลาการร้องขอเพิกถอนการขายทอดตลาดเพิ่มเติมในประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่งให้ชัดเจนยิ่งขึ้นโดย กำหนดหลักเกณฑ์ และวิธีการปฏิบัติ ขั้นตอนการบังคับขับไล่ลูกหนี้หรือบริวาร พร้อมทั้งแก้ไขเพิ่มเติมคำสั่งของกรมบังคับคดี ประมวลกฎหมายที่ดิน และตามประมวลกฎหมายเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ ค่าธรรมเนียม อากรแสตมป์ให้เหมาะสม และเป็นธรรมกรณีซื้อทรัพย์สิน

\* นักศึกษาลัทธิศาสตรมหาบัณฑิต คณะนิติศาสตร์ ปรดิพนมยงค์ มหาวิทยาลัยธุรกิจบัณฑิตย์

\*\* ที่ปรึกษาวิทยานิพนธ์

จากการขายทอดตลาดทรัพย์สินโดยเจ้าพนักงานบังคับคดี รวมถึงแก้ไขคำสั่งกรมบังคับคดีสำหรับเป็นแนวทางในการปฏิบัติของเจ้าพนักงานบังคับคดีในการยึดทรัพย์ และการส่งมอบทรัพย์สินแก่ผู้ซื้อทรัพย์สินให้ชัดเจน รัดกุมมากขึ้น นอกจากนั้นควรกำหนดความรับผิดชอบของบุคคลที่เกี่ยวข้องไว้ในประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่งให้ชัดเจน เพื่อให้ปัญหาภายหลังการขายทอดตลาดทรัพย์สินโดยเจ้าพนักงานบังคับคดีลดน้อยลง และเกิดความเป็นธรรมแก่ทุกฝ่าย

## 1. บทนำ

การขายทอดตลาด (Auction) หรือ (Public Sale) หมายถึง การขายทรัพย์สินที่กระทำโดยเปิดเผยแก่บุคคลทั่วไปด้วยวิธีเปิดโอกาสให้ผู้ซื้อสู้ราคากัน ผู้ใดให้ราคาสูงสุดและผู้ทอดตลาดแสดงความตกลงด้วยเคาะไม้หรือด้วยกริยาอย่างอื่นตามจารีตประเพณีในการขายทอดตลาด ผู้นั้นเป็นผู้ซื้อทรัพย์สินนั้นผู้ซื้อทรัพย์สินโดยสุจริตจากการขายทอดตลาดตามคำสั่งศาลหรือการขายทอดตลาดทั่วไปย่อมได้รับความคุ้มครองยกเว้นกรณีมีการเพิกถอนการขายทอดตลาดตามคำสั่งศาลตามหลักกฎหมายที่ว่า “ผู้รับโอนไม่มีสิทธิดีกว่าผู้โอน”

กระบวนการขายทอดตลาดถูกนำมาเป็นเครื่องมือในการบังคับเพื่อให้เจ้าหนี้ได้รับชำระหนี้จนครบถ้วนตามคำพิพากษาของศาล จำนวนขั้นตอนและระยะเวลาในการดำเนินการบังคับคดี อันเป็นปัจจัยหลักต่อการตัดสินใจของนักลงทุน และในแง่ของการบริหารจัดการทรัพย์สินคงค้างในการบังคับคดีซึ่งมีอยู่ประมาณ 250,000 คดี(คิดเป็นทุนทรัพย์ประมาณ 300,000 ล้านบาท และจะมีทุนทรัพย์เพิ่มขึ้นอีกประมาณเดือนละ 12,000 ล้านบาท)ให้กลับคืนสู่ระบบตลาดตามปกติอันจะช่วยให้เกิดการหมุนเวียนของเม็ดเงินในระบบการเงินการคลังแต่หากกระบวนการขายทอดตลาดที่ไม่ถูกต้องอาจนำมาสู่ปัญหาการเอาผิดเอาเปรียบและไม่เป็นธรรมแก่ทั้งเจ้าหนี้และลูกหนี้ได้โดยไม่เป็นไปตามเจตนารมณ์ของกฎหมายที่มุ่งหมายให้การบังคับคดีเป็นไปโดยถูกต้องรวดเร็วและเป็นธรรม

ในปัจจุบันตามบทบัญญัติแห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ และประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง กฎกระทรวง รวมทั้งระเบียบปฏิบัติและคำสั่งของกรมบังคับคดียังไม่เพียงพอในการแก้ไขปัญหาที่เกิดขึ้นภายหลังการขายทอดตลาดทรัพย์สินได้อย่างบูรณาการ เนื่องจากปัญหาที่พบส่วนมากผู้มีส่วนได้เสีย เจ้าหนี้ ลูกหนี้ หรือผู้ซื้อทรัพย์สินก็ไม่อาจได้รับการเยียวยาเพื่อให้เกิดความเป็นธรรมได้อย่างเต็มที่ แม้ในมาตรา 1330 แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์บัญญัติให้ผู้ที่ได้รับผลกระทบจะมีสิทธิไต่เบี่ยได้ก็ตามทั้งนี้ผู้ที่ได้รับผลกระทบก็อาจไม่ได้รับการชดใช้เงินเต็มจำนวน

## 2. แนวคิดในการถ่ายโอนงานด้านการบังคับคดีแพ่งสู่ภาคเอกชน ทฤษฎีที่นำมาใช้ในการขายทอดตลาดทรัพย์สินตามคำสั่งศาล ทฤษฎีพื้นฐานในทางเศรษฐศาสตร์ ทฤษฎีพื้นฐานในทางนิติศาสตร์

### 2.1 แนวคิดในการถ่ายโอนงานด้านการบังคับคดีแพ่งสู่ภาคเอกชน

เนื่องจากสภาพเศรษฐกิจในปัจจุบันทำให้สถิติจำนวนคดีที่อยู่ระหว่างการบังคับคดีหรืออยู่ระหว่างรอการบังคับคดีมีปริมาณเพิ่มมากขึ้นในขณะที่บุคลากรของกรมบังคับคดีมีจำนวนเท่าเดิมและถูกจำกัดอัตรากำลังในภาครัฐทำให้การบังคับคดีล่าช้าเป็นผลให้คู่ความและผู้มีส่วนได้เสียในการบังคับคดีได้รับความเสียหายและไม่ได้รับความเป็นธรรมจึงเป็นอุปสรรคสำคัญในการเข้าถึงกระบวนการยุติธรรมของรัฐส่งผลให้ประชาชนขาดความเชื่อมั่นในกระบวนการยุติธรรมของรัฐ

### 2.2 ทฤษฎีที่นำมาใช้ในการขายทอดตลาดทรัพย์สินตามคำสั่งศาล

#### 2.2.1 ทฤษฎีพื้นฐานในทางเศรษฐศาสตร์

เนื่องจากทฤษฎีในการขายทอดตลาดนั้นคล้ายกับทฤษฎีพื้นฐานในทางเศรษฐศาสตร์ซึ่งจะยึดถือการพิจารณาการดำเนินไปของตลาด(Market Process)ไม่ใช่พิจารณาถึงมูลค่าหรือราคา(Cost)เท่านั้นเป็นต้นว่าในการขายทอดตลาดที่ดิน ราคาที่ตกลงขายต้องเป็นราคาที่เป็นไปได้คือเป็นราคาที่สามารถขายได้ และเป็นราคาที่อยู่ในระดับความเหมาะสมหลักพื้นฐานในทางเศรษฐศาสตร์ที่จะนำมาพิจารณาประกอบการขายทอดตลาดได้เป็นอย่างดี ได้แก่

##### 2.2.1.1 หลักอุปสงค์และอุปทาน (Demand and Supply)

โดยคุณลักษณะของอุปสงค์ คือ ความต้องการของมนุษย์ไม่มีขอบเขตจำกัด แต่กำลังซื้อจะเป็นตัวดึงไม่ให้ความต้องการนั้นสำเร็จลงตามความประสงค์ หรืออีกนัยหนึ่งอุปสงค์ก็คือ ความต้องการบวกด้วยกำลังซื้อสำหรับคุณลักษณะของอุปทานก็คือลักษณะแตกต่างกันไปของที่ดินไม่มีที่ดินแปลงใด ๆ สองแปลงที่จะเหมือนกันทุกอย่าง ดังนั้นความสัมพันธ์ต่าง ๆ เหล่านี้จะเป็นตัวกำหนดระดับราคาหรือมูลค่าของทรัพย์สินนั้น ถ้าอุปสงค์มากอุปทานลดลงราคาก็จะเพิ่มขึ้น และในทางกลับกันถ้าอุปสงค์ลดลงอุปทานเพิ่มขึ้นราคาก็จะต้องลดลงอย่างแน่นอนกรณีตัวอย่างเช่น ในภาวะอุปสงค์สูงราคาบ้านหลังสุดท้ายที่ขายได้ในโครงการหนึ่งจะสูงกว่าราคาบ้านหลังแรกที่ขายในทางกลับกันหากอุปทานสูงกว่าก็ต้องมีการขายลดราคาบ้านหลังแรกที่ขาย การทราบสถานการณ์ของตลาดจึงเป็นสิ่งสำคัญ

##### 2.2.1.2 หลักความเปลี่ยนแปลง (Change)

เนื่องจากมูลค่าของสิ่งใด ๆ ย่อมมีการเปลี่ยนแปลงไม่หยุดนิ่งหรือคงที่ซึ่งการเปลี่ยนแปลงนี้จะเป็นการลดหรือเพิ่มค่าก็ได้แรงผลักดันทางเศรษฐกิจ สังคม และการเมืองรวมทั้งความเปลี่ยนแปลงทางกายภาพ เช่น ความผูกพัน ภัยธรรมชาติ พฤติกรรมความต้องการ สถานการณ์ตลาด และวัฒนธรรม ล้วนมีผลกระทบต่อมูลค่าของทรัพย์สินทั้งสิ้น โดยเฉพาะอย่างยิ่งสภาพเศรษฐกิจจะมีผลกระทบต่อมูลค่าของทรัพย์สินอย่างมากในการขายทอดตลาดทรัพย์สิน

จึงต้องวิเคราะห์ถึงผลกระทบต่างๆเหล่านี้ และนำมาใช้ประกอบในการพิจารณาอนุมัติให้ขายทอดตลาดทรัพย์สินทั้งนี้เพื่อให้ราคาที่ยขายทอดตลาดไปนั้นสอดคล้องกับความเป็นจริงกับสถานะตลาดในขณะนั้นๆ

### 2.2.2 ทฤษฎีกระบวนการตัดสินใจซื้อ (Decision Process)

กระบวนการตัดสินใจซื้อหมายความถึงขั้นตอนในการเลือกซื้อผลิตภัณฑ์จากสองทางเลือกขึ้นไปพฤติกรรมผู้บริโภคจะพิจารณาในส่วนที่เกี่ยวข้องกับกระบวนการตัดสินใจทั้งด้านจิตใจ(ความรู้สึกนึกคิด)และพฤติกรรมทางกายภาพการซื้อเป็นกิจกรรมด้านจิตใจและทางกายภาพซึ่งเกิดขึ้นในช่วงระยะเวลาหนึ่งกิจกรรมเหล่านี้ทำให้เกิดการซื้อและเกิดพฤติกรรมการซื้อตาม

### 2.3.3 ทฤษฎีพื้นฐานในทางนิติศาสตร์

#### 2.3.3.1 หลักการบังคับชำระหนี้

ทฤษฎีว่าด้วยสภาพบังคับ (The Sanction Theory) เป็นทฤษฎีของสำนักความคิดทางกฎหมายฝ่ายบ้านเมือง(Positive Law School) ถือหลักว่ากฎหมายประกาศใช้แล้วผู้ใดไม่ปฏิบัติตามคือฝ่าฝืนและถือว่าเป็นการละเมิดต่อกฎหมายแล้วผู้นั้นจะต้องได้รับผลตามกฎหมายได้บัญญัติไว้ซึ่งมีทั้งสภาพบังคับในทางอาญาและสภาพบังคับในทางแพ่งในการบังคับชำระหนี้ซึ่งการบังคับชำระหนี้มี 2 วิธีคือ การเรียกให้ชำระหนี้ และเรียกให้งดเว้นการกระทำการ

#### 2.3.3.2 หลักสุจริต

หลักสุจริต (The Principle of Good Faith) ตามบทบัญญัติแห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์มาตรา 5 บัญญัติว่า “ในการใช้สิทธิแห่งตนก็ดี ในการชำระหนี้ก็ดี บุคคลทุกคนต้องกระทำโดยสุจริต” เป็นหลักกฎหมายทั่วไปที่ทั่วโลกยอมรับ

#### 2.3.3.3 หลักผู้รับโอนไม่มีสิทธิดีกว่าผู้โอน

ผู้รับโอนไม่มีสิทธิดีกว่าผู้โอน “Nemo Dat Qui Non Habet” หมายความว่า การซื้อกรรมสิทธิ์ทรัพย์สินจากผู้ซึ่งไม่ได้มีสิทธิครอบครองทรัพย์สินนั้นทำไม่ได้ และผู้ที่ซื้อไปก็ไม่ได้กรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินอันนั้น

## 3. มาตรการตามกฎหมายเกี่ยวกับการขายทอดตลาดทรัพย์สินของประเทศไทย และของต่างประเทศ

### 3.1 มาตรการตามกฎหมายไทย

#### 3.1.1 ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์

การขายทอดตลาดในกฎหมายไทยได้มีการบัญญัติไว้ในประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์มาตรา 509 บัญญัติว่า “การขายทอดตลาดย่อมบริบูรณ์ เมื่อผู้ทอดตลาดแสดงความตกลงด้วยเคาะไม้ หรือด้วยกิริยาอื่นอย่างใดอย่างหนึ่งตามจารีตประเพณีในการขายทอดตลาด ถ้ายังมีได้แสดงเช่นนั้นอยู่ตราบใดท่านว่าผู้สุจริตจะถอนคำสุจริตของตนเสียก็

ยังถอนได้” การขายทอดตลาดเกิดขึ้นได้ด้วยกัน 2 วิธีคือการขายทอดตลาดตามคำสั่งศาล หรือตามคำพิพากษาของศาลหลังจากที่มีการดำเนินการฟ้องร้องคดีต่อศาล

### 3.1.2 ประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง

การบังคับคดีเจ้าหนี้ตามคำพิพากษาของศาลจะต้องร้องขอให้เจ้าพนักงานบังคับคดีทำการบังคับคดีแก่ลูกหนี้ตามคำพิพากษาของศาลภายในกำหนดเวลา 10 ปี นับแต่วันที่มีคำพิพากษาเพื่อให้ลูกหนี้ฝ่ายที่แพ้คดีปฏิบัติตามคำพิพากษา การออกหมายบังคับคดี เป็นกรณีเมื่อลูกหนี้ตามคำพิพากษาฝ่าฝืนคำบังคับไม่ปฏิบัติตามคำบังคับของศาลที่มีคำพิพากษาหรือคำสั่ง และการออกหมายบังคับคดีจะกระทำได้อีกเมื่อลูกหนี้ตามคำพิพากษาได้รับคำบังคับโดยชอบด้วยกฎหมายแล้วแต่ไม่ปฏิบัติตามคำบังคับนั้นภายในเวลาและเงื่อนไขที่ศาลระบุไว้ในคำบังคับ

### 3.1.3 ประมวลกฎหมายที่ดิน

การออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินที่ไม่ชอบด้วยกฎหมายมีผลกับการยึดทรัพย์บังคับคดีและการขายทอดตลาดส่วนการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมหากเป็นที่ดินที่มีเอกสารสิทธิ์ ผู้ซื้อทรัพย์ จะต้องเสียภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่าย ภาษีธุรกิจเฉพาะ และอากรแสตมป์ กรณีโอนกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองในอสังหาริมทรัพย์ให้แก่ผู้ซื้อทอดตลาดด้วย

### 3.1.4 พระราชบัญญัติว่าด้วยความรับผิดชอบทางละเมิดของเจ้าหน้าที่ พ.ศ. 2539

ความรับผิดชอบของเจ้าหน้าที่หรือความรับผิดชอบของหน่วยงานที่มีต่อผู้เสียหาย กฎหมายฉบับนี้ได้กำหนดให้เกิดความรับผิดชอบขึ้นเมื่อได้มีการทำละเมิดต่อผู้เสียหายโดยเจ้าหน้าที่ ซึ่งเกิดจากการปฏิบัติหน้าที่ราชการ และผลของการละเมิดดังกล่าวเป็นผลให้เจ้าหน้าที่ผู้ทำละเมิดกับหน่วยงานของรัฐมีความรับผิดชอบในมูลละเมิดดังกล่าว

### 3.1.5 ประมวลรัษฎากร

ตามประมวลรัษฎากรได้มีบทบัญญัติเกี่ยวกับเรื่องการเสียภาษีอากรไว้ซึ่งเมื่อผู้ซื้อทรัพย์สินจากการขายทอดตลาดโดยเจ้าพนักงานบังคับคดีได้ดำเนินการขอให้เจ้าพนักงานที่ดินทำการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่ซื้อจากการขายทอดตลาดแล้วจะต้องนำไปเสร็จรับเงินที่ได้เสียไปมาขอรับคืนได้ตามกฎหมายเว้นแต่จะมีบทบัญญัติไว้เป็นอย่างอื่น

## 3.2 มาตรการตามกฎหมายต่างประเทศ

### 3.2.1 กลุ่มประเทศที่ใช้ระบบกฎหมายลายลักษณ์อักษร (Civil Law System)

#### 3.2.1.1 ประเทศญี่ปุ่น

การบังคับคดีของประเทศญี่ปุ่น มีหลักทั่วไปของการบังคับคดีที่รวดเร็ว เห็นได้จากคดีที่เกี่ยวข้องกับกระบวนการตัดสินให้มีการยึดทรัพย์ไม่จำเป็นต้องเริ่มกระบวนการพิจารณาคดีใหม่ และการบังคับคดีแพ่งญี่ปุ่นเมื่อรวมระยะเวลาการดำเนินการทุกขั้นตอนจะใช้เวลาเพียง 8 เดือนถึง 1 ปี การเพิกถอนการขายทอดตลาดกฎหมายบังคับคดีของ

ญี่ปุ่น The Civil Execution Law บัญญัติว่า ถ้าจำนวนเงินที่ได้จากการขายทอดตลาดทรัพย์สินมีค่าไม่ครอบคลุมค่าฤชาธรรมเนียมในการบังคับคดีกับผลประโยชน์ของทรัพย์สินที่เป็นหลักประกัน ศาลจะยกเลิกการขายทอดตลาด หรือในกรณีที่ผู้เข้าร่วมประมูลกระทำโดยทุจริต หรือคบคิดกันซื้อในราคาต่ำ นอกจากนี้กฎหมายยังให้อำนาจศาลว่าจะขายทรัพย์สินที่ยึดมาโดยวิธีขายทอดตลาด หรือวิธีอื่นใดก็ได้หรือเมื่อพิจารณาถึงสถานการณ์ที่เกิดขึ้นในการขายทอดตลาดนั้น ๆ แล้วศาลสามารถเปลี่ยนแปลงการยึดทรัพย์สินได้หากทรัพย์สินนั้นยึดได้ยาก

### 3.2.1.2 สาธารณรัฐฝรั่งเศส

ประเทศฝรั่งเศสมีการแยกกฎหมายบังคับคดีออกจากกฎหมายวิธีพิจารณาความเริ่มตั้งแต่ในกฎหมายลงวันที่ 9 กรกฎาคม 1991 เรียกว่าประมวลกฎหมายบังคับคดี (The Code of Execution) ซึ่งมีหน้าที่แก้ปัญหาก็เกี่ยวกับการบังคับคดี และเป็นการพัฒนาที่สำคัญของการบังคับคดีที่สามารถนำมาใช้กับคดีหลายประเภท เช่น คดีล้มละลาย เป็นต้น

### 3.2.2 กลุ่มประเทศที่ใช้ระบบกฎหมายจารีตประเพณี (Common Law System)

#### 3.2.2.1 เครือรัฐออสเตรเลีย

การบังคับคดีของเครือรัฐออสเตรเลียนั้นจะดำเนินการโดยหน่วยงานที่เรียกว่า “Sheriff Office” ซึ่งได้จัดตั้งขึ้นเมื่อปี ค.ศ. 1829 (พ.ศ. 2372) โดยมีพื้นฐานมาจากประเทศอังกฤษ เนื่องจากเครือรัฐออสเตรเลียนั้นเป็นหนึ่งในอาณานิคมของประเทศอังกฤษจึงได้รับอิทธิพล และแนวความคิดทางกฎหมายมาจากประเทศอังกฤษด้วย โดย sheriff เป็นเจ้าหน้าที่ของศาล และเป็นตัวแทนของศาลในการบังคับคดี

#### 3.2.2.2 สหรัฐอเมริกา

ในสหรัฐอเมริกากระบบการบังคับคดีทางแพ่งได้มีการพัฒนากระบวนการมากขึ้นทั้งในด้านรูปแบบของการทำคำพิพากษาการบังคับใช้กฎหมายตลอดจนวิธีการบังคับต่าง ๆ ก็เพื่อที่จะทำให้การร้องขอให้บังคับคดีของโจทก์นั้นมีความเป็นผลสำเร็จมากที่สุดอย่างใดก็ดีเนื่องจากสหรัฐอเมริกาคือประเทศที่มีการปกครองแบบสหพันธรัฐ (the federal system) ซึ่งแต่ละรัฐสามารถออกกฎหมายใช้บังคับภายในรัฐตัวเองภายใต้รัฐธรรมนูญของสหรัฐอเมริกาและประเทศที่มีระบบกฎหมายแบบคอมมอนลอว์ซึ่งได้มีรูปแบบของระบบกฎหมายแบบประมวลกฎหมายเข้าไว้ด้วยในภายหลังจึงทำให้สหรัฐอเมริกามีทั้งการตัดสินบังคับตามหลักความยุติธรรมและการตัดสินบังคับตามกฎหมายในการบังคับคดีตามหลักเกณฑ์ทั่วไป

## 4. ปัญหาและวิเคราะห์ปัญหาภายหลังการขายทอดตลาดทรัพย์สินโดยเจ้าพนักงานบังคับคดี

### 4.1 ปัญหาเรื่องการร้องขอเพิกถอนการขายทอดตลาด

การร้องขอเพิกถอนการขายทอดตลาดเช่น เจ้าพนักงานบังคับคดีขายทอดตลาดในราคาที่ต่ำเกินควรและเกิดการคบคิดฉ้อฉลกันหรือด้วยความประมาทเลินเล่อของเจ้าพนักงานบังคับคดีในการขายทอดตลาด หรือการที่เจ้าพนักงานบังคับคดีไม่ได้ประกาศการขายทอดตลาดตามกฎหมายเป็นต้นซึ่งในประเทศญี่ปุ่นเมื่อการขายทอดตลาดแล้วให้เจ้าพนักงานดำเนินการโอนทรัพย์สินให้แก่ผู้ที่ซื้อทรัพย์สินได้ โดยหลักบุคคลใดจะขอเพิกถอนการขายทอดตลาดไม่ได้เว้นแต่การเพิกถอนการขายทอดตลาดถ้าจำนวนเงินที่ได้จากการขายทอดตลาดทรัพย์สินมีค่าไม่ครอบคลุมค่าฤชาธรรมเนียมในการบังคับคดีกับผลประโยชน์ของทรัพย์สินที่เป็นหลักประกัน ศาลจะยกเลิกการขายทอดตลาด หรือในกรณีที่ผู้เข้าร่วมประมูลกระทำโดยทุจริต หรือคบคิดกันซื้อในราคาต่ำ และในสาธารณรัฐฝรั่งเศสไม่มีบทบัญญัติให้สิทธิแก่ผู้ที่เกี่ยวข้องคัดค้านการขายทอดตลาดต่อศาลได้แต่ได้ให้สิทธิตามกฎหมายแก่บุคคลที่เกี่ยวข้องที่จะร้องคัดค้านการยึดทรัพย์สินได้หลายกรณี เช่น กรณีที่ลูกหนี้ร้องคัดค้านว่า การยึดทรัพย์สินนั้นเป็นโมฆะเนื่องจากทำการยึดทรัพย์สินโดยไม่ถูกต้องตามกฎหมาย หรือกรณีที่บุคคลภายนอกที่ร้องขอให้ปล่อยทรัพย์สินที่ยึดเนื่องจากทรัพย์สินที่ถูกยึดเป็นกรรมสิทธิ์ของตนหรือตนมีสิทธิอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องกับกรรมสิทธิ์เหลือทรัพย์สินนั้น เช่น สิทธิในการใช้สอยและเก็บกิน เป็นต้น

ดังนั้นมาตรการตามกฎหมายไทยเรื่องการร้องขอเพิกถอนการขายทอดตลาดเมื่อวิเคราะห์แล้วพบว่ามีช่องว่างให้ผู้ร้องกระทำการโดยไม่สุจริตเป็นการประวิงเวลา ทำให้ผู้ซื้อทรัพย์สินต้องเสียเวลา เสียค่าใช้จ่าย และได้รับความเสียหายขาดประโยชน์ในการใช้สอยทรัพย์สินที่ซื้อมาเป็นเวลานาน

### 4.2 ปัญหาเรื่องการได้กรรมสิทธิ์ของผู้ซื้อทรัพย์สินจากการขายทอดตลาดทรัพย์สินโดยเจ้าพนักงานบังคับคดี

กรณีที่ผู้ซื้อทรัพย์สินจากการขายทอดตลาดกรณีเป็นอสังหาริมทรัพย์ประเภทสิทธิครอบครองครอบครอง เช่น หนังสือรับรองการทำประโยชน์ (น.ส. 3) หรือ (น.ส.3.ก) ไม่มีบทบัญญัติใดที่บัญญัติให้ผู้ซื้อทรัพย์สินมีสิทธิครอบครองในที่ดินได้ทันทีที่ต่างกับที่ดินที่เป็นเอกสารสิทธิ์ประเภทโฉนดที่ดิน

ดังนั้น ปัญหาที่พบคือการออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินที่ไม่ชอบด้วยกฎหมายมีผลกับการยึดทรัพย์สินบังคับคดีและการขายทอดตลาดทรัพย์สินโดยทรัพย์สินที่ขายนั้นเป็นทรัพย์สินนอกพาณิชย์ เช่น เป็นที่ธรณีสงฆ์ หรือสาธารณะสมบัติของแผ่นดิน ผู้ซื้อทรัพย์สินจากการขายทอดตลาดโดยเจ้าพนักงานบังคับคดีจะเรียกร้องเงินคืนจากจำเลยหรือลูกหนี้ตามลักษณะลามิควรได้ไม่ได้ แต่เป็นเรื่องของเจ้าหน้าที่ตามคำพิพากษาต้องรับผิดชอบผู้ซื้อทรัพย์สินจากการขาย

ทอดตลาดซึ่งผู้ซื้อทรัพย์สินจะไม่ได้ได้รับความคุ้มครองตามกฎหมายในฐานะผู้รับโอนไม่มีสิทธิดีกว่าผู้โอน

#### 4.3 ปัญหาเรื่องภาระค่าภาษีเงินได้ ค่าอากรแสตมป์ และค่าธรรมเนียมต่าง ๆ

ปัญหาเรื่องภาระค่าภาษีเงินได้ ค่าอากรแสตมป์ และค่าธรรมเนียมต่าง ๆ นั้นปัจจุบันผู้ซื้อทรัพย์สินได้จากการขายทอดตลาดจะต้องเป็นผู้รับผิดชอบในค่าธรรมเนียมในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมของกรรมที่ดินทั้งหมด

ดังนั้น ปัญหาดังกล่าวเป็นการผลักภาระให้กับผู้ซื้อทรัพย์สินจากการขายทอดตลาด โดยยังไม่มีมาตรการที่ให้ผู้ซื้อทรัพย์สินขอคืนภาษีเงินได้ ค่าอากรแสตมป์ และค่าธรรมเนียมอื่น เมื่อผู้ซื้อทรัพย์สินได้จากการขายทอดตลาดทำการชำระไปครบถ้วนแล้วจึงเป็นการเพิ่มภาระทางภาษีและเพิ่มค่าใช้จ่ายในการเข้าสู่ประมวลทรัพย์สินจากการขายทอดตลาด และยังส่งผลกระทบต่อภาระจดทะเบียนรับโอนกรรมสิทธิ์ของผู้ซื้อทรัพย์สินด้วย

#### 4.4 ปัญหาเรื่องการบังคับคดีขังปล่อยผู้อยู่อาศัย และบริวารจากการขายทอดตลาดทรัพย์สินโดยเจ้าพนักงานบังคับคดี

ภายหลังจากการขายทอดตลาดแล้วทรัพย์สินที่ขายทอดตลาดนั้นยังมีบุคคลอื่นหรือบริวารของลูกหนี้อาศัยอยู่ กระบวนการบังคับคดีขังปล่อยผู้อยู่อาศัย และบริวารในทรัพย์สินที่ขายทอดตลาดนั้นเป็นปัญหาที่สำคัญที่ทำให้ผู้ซื้อทรัพย์สินต้องเดือดร้อนกระบวนการบังคับคดีเรื่องขังปล่อย รื้อถอน บริวาร ค่อนข้างยุ่งยากและกินเวลานาน ทำให้เกิดความเสียหายตามมาแม้ดำเนินการตามขั้นตอนแล้ว ลูกหนี้หรือบริวารก็ไม่ยอมออก จึงเกิดการโต้แย้งสิทธิเป็นต้น

ในสหรัฐอเมริกาเรื่องการฟ้องขับไล่ออกจากอสังหาริมทรัพย์ (ejectment) หรือการฟ้องเรียกเอาตัวทรัพย์สิน (replevin) ซึ่งศาลได้สั่งว่าลูกหนี้จะต้องส่งคืนที่ดินหรือทรัพย์สินนั้นให้แก่เจ้าหนี้ตามคำพิพากษา แต่ถ้าลูกหนี้ไม่ได้ปฏิบัติตามเจ้าพนักงานบังคับคดีของศาลนั้นก็จะมียึดที่ดิน หรือทรัพย์สินนั้นและนำไปให้แก่เจ้าหนี้ตามคำพิพากษา ซึ่งเป็นบทลงโทษกับลูกหนี้ที่ไม่ยอมออกจากทรัพย์สินที่ศาลมีคำพิพากษาแล้ว

ดังนั้น ปัญหาดังกล่าวเรื่องการบังคับคดีตามประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่งมีข้อจำกัดในเรื่องของการลงโทษกับตัวลูกหนี้หรือบริวารที่อยู่อาศัยในทรัพย์สินที่ศาลมีคำพิพากษาเกิดความล่าช้าและเกิดความเสียหายต่อเจ้าหนี้ตามคำพิพากษาหรือผู้ซื้อทรัพย์สินได้จากการขายทอดตลาด นั้น

#### 4.5 ปัญหาเกี่ยวกับความรับผิดชอบของบุคคลต่าง ๆ กรณีเกิดความเสียหายภายหลังจากการขายทอดตลาดทรัพย์สินโดยเจ้าพนักงานบังคับคดี

ความรับผิดชอบของบุคคลต่าง ๆ เช่นเจ้าหนี้ตามคำพิพากษา จะต้องปฏิบัติตามกฎหมายและยึดทรัพย์สินไม่ให้เกินจำนวนหนี้ หรือยึดทรัพย์สินเกินกว่าที่จำเป็นแก่การบังคับคดีนั้นหากฝ่าฝืนจะต้องรับผิดชอบต่อลูกหนี้ตามคำพิพากษาหรือบุคคลภายนอกเพื่อความเสียหายที่เกิดขึ้นนั้น ส่วนเจ้าพนักงานบังคับคดีจะต้องดำเนินการบังคับคดีโดยชอบด้วยกฎหมาย ตามระเบียบ คำสั่งของกรม



บังคับคดี การยึดและขายทรัพย์สินโดยมิชอบหรือยึดทรัพย์เกินกว่าที่จำเป็นแก่การบังคับคดีนั้น หากไม่เป็นไปตามกฎหมายและวิธีปฏิบัติโดยถูกต้องครบถ้วนแล้ว ก็ถือว่าเป็นการฝ่าฝืนต่อกฎหมายเจ้าพนักงานบังคับคดีอาจต้องรับผิดชอบหนี้ตามคำพิพากษาหรือต่อบุคคลภายนอก เพื่อความเสียหาย ปัญหาที่กระทบถึงการปฏิบัติหน้าที่ของเจ้าพนักงานเนื่องจากการขายทอดตลาดเจ้าพนักงานบังคับคดีจะทำการขายทรัพย์สินของลูกหนี้ตามคำพิพากษาจะต้องกระทำโดยชอบด้วยกฎหมายตามขั้นตอนที่กำหนดไว้ เมื่อการบังคับคดีมีเป็นจำนวนมาก และการบังคับคดีหรือการขายทอดตลาดเป็นไปด้วยความรวดเร็วต่อเนื่อง ทำให้เจ้าพนักงานบังคับคดีมีโอกาสเกิดความผิดพลาดได้โดยง่ายและก่อให้เกิดความเสียหายแก่เจ้าหนี้ตามคำพิพากษา ลูกหนี้ตามคำพิพากษา บุคคลภายนอก และผู้มีส่วนได้เสียด้วยแม้หลังจากการขายทอดตลาดไปแล้วความรับผิดชอบของเจ้าพนักงานบังคับคดีก็ยังคงต้องรับผิดชอบกับการกระทำของตนเองอยู่ตามกฎหมาย ทำให้เกิดปัญหาการฟ้องเรียกร้องความเสียหาย หรือการร้องขอเพิกถอนการขายทอดตลาดตามมา

## 5. บทสรุปและข้อเสนอแนะ

### 5.1 บทสรุป

ในการศึกษาค้นคว้าสภาพปัญหาภายหลังจากการขายทอดตลาดทรัพย์สินโดยเจ้าพนักงานบังคับคดีซึ่งมีความเกี่ยวพันกันระหว่างกระบวนการยุติธรรมในการบังคับคดีและวิธีปฏิบัติรวมทั้งสภาพปัญหาต่างๆที่พบในปัจจุบันและมีความสำคัญอย่างยิ่งในการสร้างความเชื่อมั่นในการบังคับคดีในการขายทอดตลาดทรัพย์สินโดยเจ้าพนักงานบังคับคดีให้บรรลุเป้าหมายในการนำเงินมาชำระหนี้ให้แก่เจ้าหนี้ตามคำพิพากษา

จากการศึกษาพบว่าปัจจุบันผู้ซื้อทรัพย์สินจากการขายทอดตลาดทรัพย์สินโดยเจ้าพนักงานบังคับคดีมีความนิยมลดลงตามลำดับสถิติจำนวนการขายทอดตลาดทรัพย์สินของกรมบังคับคดีตั้งแต่ปี พ.ศ. 2548 ถึงปัจจุบันอันเนื่องมาจากความไม่เชื่อมั่นในกระบวนการขายทอดตลาด แม้จะมีการปรับปรุงแก้ไขกฎหมายหรือประกาศของกรมบังคับคดีบางส่วนก็ยังไม่สามารถแก้ไขปัญหาที่เกิดขึ้นได้อย่างครบถ้วนซึ่งพอล่าสรุปได้ดังนี้

#### 1. ปัญหาเรื่องการร้องขอเพิกถอนการขายทอดตลาด

ตามมาตรการกฎหมายไทยเรื่องการร้องขอเพิกถอนการขายทอดตลาดเมื่อวิเคราะห์แล้วพบว่ามิช้องวางให้ผู้ร้องกระทำการโดยไม่สุจริตเป็นการประวิงเวลา ทำให้ผู้ซื้อทรัพย์สินจากการขายทอดตลาดต้องเสียเวลา เสียค่าใช้จ่าย และได้รับความเสียหายเช่น ขาดประโยชน์ในการใช้สอยทรัพย์สินที่ซื้อมาเป็นเวลานาน

#### 2. ปัญหาเรื่องการได้กรรมสิทธิ์ของผู้ซื้อทรัพย์สินจากการขายทอดตลาดทรัพย์สินโดยเจ้าพนักงานบังคับคดี

กรณีที่ผู้ซื้อทรัพย์สินได้จากการขายทอดตลาดทรัพย์สินโดยเจ้าพนักงานบังคับคดีกรณีเป็นอสังหาริมทรัพย์ประเภทสิทธิครอบครองครอบครอง เช่น หนังสือนับรองการทำประโยชน์

(น.ส. 3) หรือ (น.ส.3.ก) ไม่มีบทบัญญัติใดที่บัญญัติให้ผู้ซื้อทรัพย์สินดังกล่าวมีสิทธิครอบครอง ในที่ดินได้ทันทีต่างกับที่ดินที่เป็นเอกสารสิทธิ์ประเภทโฉนดที่ดินซึ่งได้รับสันนิษฐานว่าผู้ซื้อทาง ทะเบียนเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในที่ดินนั้น และนอกจากนั้นกรณีเมื่อมีการเพิกถอนการขาย ทอดตลาดตามคำสั่งศาลผู้ซื้อทรัพย์สินจะต้องคืนทรัพย์สินที่ซื้อได้จากการขายทอดตลาดตาม กฎหมายในฐานะผู้รับโอนไม่มีสิทธิดีกว่าผู้โอน โดยไม่ได้รับความคุ้มครอง

### 3. ปัญหาเรื่องภาระค่าภาษีเงินได้ ค่าอากรแสตมป์ และค่าธรรมเนียมต่าง ๆ

ปัจจุบันผู้ซื้อทรัพย์สินได้จากการขายทอดตลาดทรัพย์สินโดยเจ้าพนักงานบังคับคดี จะต้องเป็นผู้รับผิดชอบในค่าภาษีเงินได้ ค่าอากรแสตมป์และ ค่าธรรมเนียม ในการจดทะเบียน สิทธิและนิติกรรมของกรมที่ดินทั้งหมดตั้งนั้น จึงเป็นการเพิ่มภาระทางภาษีและเพิ่มค่าใช้จ่ายใน การเข้าสู่ราคาในการประมูลทรัพย์สินจากการขายทอดตลาด และนอกจากนั้นยังส่งผลกระทบต่อ ความนิยมของผู้ซื้อทรัพย์สินด้วย

### 4. ปัญหาเรื่องการบังคับคดีขับไล่ผู้อยู่อาศัย และบริวารจากการขายทอดตลาด ทรัพย์สินโดยเจ้าพนักงานบังคับคดี

กระบวนการบังคับคดีขับไล่ผู้อยู่อาศัย และบริวารในทรัพย์สินที่ขายทอดตลาด นั้นเป็นปัญหาที่สำคัญที่ทำให้ผู้ซื้อทรัพย์สินต้องเดือดร้อนภายหลังจากการขายทอดตลาดแล้ว ทรัพย์สินที่ขายทอดตลาดนั้นยังมีบุคคลอื่นหรือบริวารของลูกหนี้อาศัยอยู่ กระบวนการบังคับคดี เรื่องขับไล่ รื้อถอน บริวาร ค่อนข้างยุ่งยากและกินเวลานาน ทำให้เกิดความเสียหายตามมาแม้ ดำเนินการตามขั้นตอนแล้ว ลูกหนี้หรือบริวารก็ไม่ยอมออก จึงเกิดการโต้แย้งสิทธิเป็นต้น

### 5. ปัญหาเกี่ยวกับความรับผิดชอบของบุคคลต่าง ๆ กรณีเกิดความเสียหายภายหลังจากการขายทอดตลาดทรัพย์สินโดยเจ้าพนักงานบังคับคดี

ปัญหาความรับผิดชอบของบุคคลต่าง ๆ เช่นเจ้าหนี้ตามคำพิพากษา จะต้องปฏิบัติตามกฎหมาย และการยึดทรัพย์ต้องไม่ให้เกินจำนวนหนี้ หรือยึดทรัพย์เกินกว่าที่จำเป็นแก่การ บังคับคดีนั้นไม่ได้ หากฝ่าฝืนจะต้องรับผิดชอบต่อลูกหนี้ตามคำพิพากษาหรือบุคคลภายนอกเพื่อความเสียหายที่เกิดขึ้นนั้น ส่วนเจ้าพนักงานบังคับคดีจะต้องดำเนินการบังคับคดีโดยชอบด้วย กฎหมาย ตามระเบียบ คำสั่งของกรมบังคับคดี ว่าด้วยการยึดและขายทอดตลาดทรัพย์สิน หาก กระทำมิชอบหรือยึดทรัพย์เกินกว่าที่จำเป็นแก่การบังคับคดีนั้น หากไม่เป็นไปตามกฎหมายและ วิธีปฏิบัติโดยถูกต้องครบถ้วนแล้ว ก็ถือว่าเป็นการฝ่าฝืนต่อกฎหมายเจ้าพนักงานบังคับคดีอาจ ต้องรับผิดชอบต่อลูกหนี้ตามคำพิพากษาหรือต่อบุคคลภายนอกเพื่อความเสียหายได้ตามบทบัญญัติ แห่งประมวลกฎหมายนี้หรือตามพระราชบัญญัติว่าด้วยความรับผิดชอบทางละเมิดของเจ้าหน้าที่ พ.ศ. 2539 เป็นต้น

## 5.2 ข้อเสนอแนะ

จากสภาพปัญหาภายหลังการขายทอดตลาดทรัพย์สินโดยเจ้าพนักงานบังคับคดี ผู้วิจัยมีข้อเสนอแนะดังต่อไปนี้

5.2.1 ผู้วิจัยเสนอแนะให้มีการแก้ไขเพิ่มเติมบทบัญญัติประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง เพื่อกำหนดสิทธิและระยะเวลาในการยื่นคำร้องขอเพิกถอนการขายทอดตลาดให้ชัดเจนและเป็นกรณีที่มีความจำเป็นอย่างยี่งเท่านั้น ดังนี้

“มาตรา 296 การยื่นคำร้องตามมาตรา ๒๙๖ ห้ามมิให้ร้องขอเพิกถอนการขายทอดตลาดเว้นแต่ในกรณีที่จำเลยขาดนัดยื่นคำให้การ และมีการขอให้พิจารณาคดีใหม่ภายใน 15 วันนับจากวันที่ได้ส่งคำบังคับตามคำพิพากษาหรือคำสั่งให้แก่จำเลย หรือการบังคับคดีไม่สามารถดำเนินการต่อไปได้ด้วยความยุติธรรมในกรณีดังต่อไปนี้

(1) ผู้ที่ประมูลให้ราคาสูงสุดไม่สามารถชำระเงินได้ครบถ้วนตามระยะเวลาที่เจ้าพนักงานบังคับคดีกำหนด

(2) การบังคับคดีทำโดยฝ่าฝืนบทบัญญัติแห่งกฎหมายว่าด้วยการขายทอดตลาดประกาศ คำสั่งใด ๆ ที่เกี่ยวกับการขายทอดตลาด หรือได้มีการแก้ไขเงื่อนไขการขายโดยปราศจากการยินยอมของผู้มีส่วนได้เสีย

(3) การประกาศขายทอดตลาดมีระยะเวลาไม่ถูกต้องตามกฎหมายหรือไม่เป็นไปตามที่กฎหมายกำหนด

(4) ผู้ขายทอดตลาดไม่ปฏิบัติตามบทบัญญัติแห่งกฎหมายว่าด้วยการขายทอดตลาดหรือ

(5) ในกรณีที่ผู้เข้าร่วมประมูลซื้อทรัพย์สินกระทำโดยทุจริตด้วยประการใด ๆ หรือคบคิดฉ้อฉลกันซื้อในราคาต่ำกว่าที่ศาลอนุญาต

การยื่นคำร้องตามมาตรา ๒๙๖ อาจกระทำได้ไม่ว่าในเวลาใดก่อนการบังคับคดีได้เสร็จลงแต่ต้องไม่ช้ากว่าสิบห้าวันนับแต่วันที่เจ้าพนักงานบังคับคดีขายทอดตลาดเสร็จสิ้น”

5.2.2 ผู้วิจัยขอเสนอแนะให้มีการออกคำสั่งของกรมบังคับคดีเพิ่มเติมเรื่องวิธีปฏิบัติของเจ้าพนักงานบังคับคดีให้มีความรัดกุมมากขึ้นดังนี้

“ก่อนการขายทอดตลาดเจ้าพนักงานบังคับคดีจะต้องให้เจ้าหน้าที่นำเจ้าพนักงานบังคับคดีไปตรวจสอบทรัพย์สิน กรณีเป็นอสังหาริมทรัพย์ ให้ตรวจสอบ ณ ที่ตั้งทรัพย์สินเพื่อยืนยันความถูกต้องของเอกสารสิทธิ์หรือหนังสือแสดงสิทธิ์ กรณีเป็นสังหาริมทรัพย์ ให้ตรวจสอบสภาพและแหล่งที่มาของทรัพย์สินนั้นพร้อมทั้งหลักฐานทางทะเบียนให้ถูกต้องก่อนการขายทอดตลาด หากกรณีเจ้าหน้าที่ไม่ดำเนินการตามคำสั่งของเจ้าพนักงานบังคับคดีดังกล่าวภายในระยะเวลาอันควรให้เจ้าพนักงานบังคับคดีมีอำนาจสั่งให้เจ้าหน้าที่ตามคำพิพากษาวางเงินประกันความเสียหายไว้ตามจำนวนราคาทรัพย์สินที่จะขายทอดตลาดมิเช่นนั้น

ให้เจ้าพนักงานบังคับคดีจัดการขายทอดตลาดไว้ก่อนแล้วรายงานให้ศาลทราบเพื่อให้กำหนดวิธีการต่อไป”

5.2.3 ผู้วิจัยเสนอแนะให้มีการแก้ไขหรือยกเลิกคำสั่งของกรมบังคับคดีที่ 810/2556 เพื่อลดภาระค่าใช้จ่ายในการซื้อทรัพย์สิน และกระตุ้นความต้องการในการเข้าร่วมประมูลซื้อทรัพย์สินจากการขายทอดตลาด ดังนี้

“คำสั่ง เรื่องการปฏิบัติงานเกี่ยวกับการจำหน่ายทรัพย์สิน

ให้ผู้ซื้อทรัพย์สินมีสิทธินำไปเสริ้รับเงินที่มีรายการชำระค่าภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่ายมาขอคืนเงินภายใน 20 วัน นับแต่วันชำระราคาครบถ้วน และให้ยกเว้นค่าธรรมเนียมสำหรับกรณีที่เป็นการขายทอดตลาดตามคำสั่งศาล

กรณีดังต่อไปนี้ผู้ซื้อไม่มีสิทธิขอรับเงินภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่ายคืน

(1) การขายโดยวิธีจำนองติดไป หรือการขายทอดตลาดที่มีค่าใช้จ่ายส่วนกลางค้างชำระเกินกว่าราคาสมควรขาย

(2) การขายในราคาที่ต่ำกว่าร้อยละ 50 ของราคาประเมินตามประกาศของกรมบังคับคดีเรื่องนโยบายขายทอดตลาดทรัพย์สิน”

“เมื่อผู้ซื้อทรัพย์สินชำระเงินค่าซื้อทรัพย์สินต่อเจ้าพนักงานบังคับคดีครบถ้วนแล้ว ให้เจ้าพนักงานบังคับคดีทำหนังสือแจ้งเจ้าพนักงานที่ดินโอนกรรมสิทธิ์ให้แก่ผู้ซื้อในวันนั้น หรืออย่างช้าในวันทำการถัดไป หนังสือแจ้งเจ้าพนักงานที่ดินให้ผู้อำนวยการกองผู้อำนวยการสำนักงานบังคับคดีจังหวัดหรือสาขาหรือผู้ที่ได้รับมอบหมายเป็นผู้ลงนาม และแจ้งให้ผู้ซื้อทราบว่าจะตามสัญญาผู้ซื้อทรัพย์สินต้องขอรับหนังสือโอนกรรมสิทธิ์ และมีสิทธินำไปเสริ้รับเงินที่มีรายการชำระค่าภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่ายมาขอรับคืนภาษีภายใน 20 วันนับแต่วันชำระราคาครบถ้วน กรณีการขายตามสำเนาเอกสารสิทธิให้เจ้าพนักงานบังคับคดีแจ้งให้ผู้ซื้อทรัพย์สินยื่นคำร้องขอขยายระยะเวลาในการขอคืนภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่ายไว้ในวันรับหนังสือโอนกรรมสิทธิ์ทุกครั้ง โดยให้เจ้าพนักงานบังคับคดีเสนอผู้อำนวยการกองผู้อำนวยการสำนักงานบังคับคดีจังหวัดหรือสาขา พิจารณาอนุญาตให้ขยายระยะเวลาการขอคืนภาษีได้อีกไม่เกิน 2 เดือน นับแต่วันครบกำหนดการขอรับคืนภาษี 20 วัน เมื่อครบกำหนดดังกล่าวข้างต้นไม่ปรากฏการขอคืนภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่ายของผู้ซื้อทรัพย์สินให้เจ้าพนักงานบังคับคดีดำเนินการส่งสำนวนจัดทำบัญชีแสดงรายการรับ-จ่าย

หากผู้ซื้อทรัพย์สินยื่นคำร้องและนำไปเสริ้รับเงินที่มีรายการชำระค่าภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่ายขอรับคืนภาษีภายหลังจากกำหนดระยะเวลาบรรดาสิ้นสุดลง ผู้ซื้อทรัพย์สินยังมีสิทธิได้รับเงินคืนภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่ายนั้นได้ตามประมวลรัษฎากร เจ้าพนักงานบังคับคดีต้องกันภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่ายให้แก่ผู้ซื้อทรัพย์สินเมื่อส่งสำนวนจัดทำบัญชีแสดงรายการรับ-จ่าย หากปรากฏว่าเจ้าพนักงานบังคับคดีได้จัดทำบัญชีแสดงรายการรับ-จ่าย

เสร็จสิ้นแล้วแต่ยังไม่ได้จ่ายเงินให้แก่ผู้มีส่วนได้เสีย ให้เจ้าพนักงานบังคับคดีดำเนินการปรับปรุงบัญชีแสดงรายการรับ-จ่าย คินภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่ายให้แก่ผู้ซื้อทรัพย์สิน”

5.2.4 ผู้วิจัยขอเสนอแนะให้มีการแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่งเพื่อเป็นมาตรการลดปัญหาเรื่องการฟ้องขับไล่บุคคล หรือลูกหนี้ให้ออกจากอสังหาริมทรัพย์ และลดปัญหาข้อจำกัดกรณีลูกหนี้ไม่ยอมออกจากอสังหาริมทรัพย์ ดังนี้

“มาตรา 309 ตรี ให้บังคับตามมาตรา 296 ทวิ มาตรา 296 ตรี มาตรา 296 ตรี มาตรา 296 จัตวา มาตรา 296 ฉ มาตรา 296 สัตต มาตรา 299 มาตรา 300 มาตรา 301 และ มาตรา 302 โดยอนุโลมทั้งนี้ให้เจ้าพนักงานศาลเป็นผู้ส่งคำบังคับโดยผู้ซื้อมีหน้าที่จัดการนำส่งและให้ถือว่าผู้ซื้อเป็นเจ้าของนี้ตามคำพิพากษา”

ในการปฏิบัติหน้าที่ของเจ้าพนักงานบังคับคดีตามมาตรา 296 ตรี 296 จัตวา(3) เจ้าพนักงานบังคับคดีอาจร้องขอความช่วยเหลือจากเจ้าพนักงานปกครองหรือตำรวจเพื่อให้สามารถดำเนินการตามมาตรา 296 ตรี 296 จัตวา (3) และในการนี้ให้เจ้าพนักงานฝ่ายปกครองหรือตำรวจมีอำนาจจับกุมและควบคุมตัวผู้ขัดขวางในการปฏิบัติหน้าที่ของเจ้าพนักงานบังคับคดี และให้เจ้าหนี้มีสิทธิเรียกร้องค่าเสียหายได้วันละ 10,000 บาท จนกว่าลูกหนี้ตามคำพิพากษาหรือบริวารของลูกหนี้จะส่งมอบทรัพย์สินให้กับเจ้าหนี้ตามคำพิพากษาหรือเจ้าพนักงานบังคับคดีแล้วแต่กรณี

ให้เจ้าพนักงานบังคับคดียึดทรัพย์สินหรือที่ดินที่ขายทอดตลาดแล้วส่งมอบให้แก่ผู้ซื้อทรัพย์สินโดยกำหนดให้บุคคลหรือลูกหนี้ที่ไม่ยอมออกจากอสังหาริมทรัพย์มีความรับผิดชอบชดใช้ความเสียหายในเชิงลงโทษด้วย”

5.2.5 ผู้วิจัยขอเสนอแนะให้มีการแก้ไขเพิ่มเติมบทบัญญัติประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง ดังนี้

“ให้ลูกหนี้มีสิทธิเพิ่มมากขึ้นในการเรียกค่าเสียหายในเชิงลงโทษหากเจ้าหนี้ตามคำพิพากษา กระทำการฝ่าฝืนต่อกฎหมายในการยึดอายัด หรือการขายทรัพย์สินของลูกหนี้ตามคำพิพากษา จะต้องรับผิดชอบในความเสียหายต่อลูกหนี้จนสิ้นเชิงและนอกจากนั้นให้ลูกหนี้มีสิทธิเรียกค่าเสียหายในเชิงลงโทษได้ด้วย”

กรณีเป็นการกระทำของเจ้าพนักงานบังคับคดีควรกำหนดให้ลูกหนี้มีสิทธิพิเศษเพื่อความสะดวก รวดเร็วในการพิจารณาในชั้นบังคับคดีโดยการยื่นคำร้องขอให้ศาลในคดีเดิมได้สวนคำร้องเพื่อให้เจ้าพนักงานบังคับคดีชดใช้ความเสียหายอันเกิดจากความรับผิดชอบของเจ้าหน้าที่ได้อีกทางหนึ่ง

## บรรณานุกรม

- พินิจ ทิพย์มณี. (2550). *หลักกฎหมายธุรกิจ. พิมพ์ครั้งที่ 2 แก้ไขเพิ่มเติม. กรุงเทพฯ: สำนักพิมพ์วิญญูชน.*
- มาโนช จรมาศ. (2526). *คำอธิบายประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง ภาค 1 และ 2 กรุงเทพฯ: โรงพิมพ์อักษรสาสน์.*
- ศนันท์กรณ(จำปี)โสทธิพันธุ์.(2557). *คำอธิบายนิติกรรมสัญญา. พิมพ์ครั้งที่ 18 แก้ไขเพิ่มเติม กรุงเทพฯ: สำนักพิมพ์วิญญูชน.*
- คอลัมน์พิเศษ. “6 เดือนกับผลการดำเนินงานขับเคลื่อนกรมบังคับคดี”. วารสารกรมบังคับคดี. ปีที่ 19 ฉบับที่ 95 ประจำเดือนมีนาคม-เมษายน 2558.(อัดสำเนา)
- บุญธรรม ทองชลธิ. “การขายทอดตลาดกับภาระค่าภาษีและค่าอากรแสตมป์”. วารสารกรมบังคับคดี ปีที่ 17 ฉบับที่ 88 ประจำเดือน พฤษภาคม-มิถุนายน 2556(อัดสำเนา)
- พิพัฒน์ จักรวงกูร. “ซื้อขายในการขายทอดตลาดตามคำสั่งศาล”. บทบัณฑิตย. 31.2 (มิถุนายน 2517)
- ชนาธิป สุรภักดิ์พิศิษฐ์. (2544). *สิทธิของผู้ซื้อที่ดินได้จากการขายทอดตลาดตามคำสั่งศาล: ศึกษาเฉพาะกรณีการขายทอดตลาดถูกเพิกถอน. วิทยานิพนธ์นิติศาสตรมหาบัณฑิต สาขา นิติศาสตร์ บัณฑิตวิทยาลัย มหาวิทยาลัยธุรกิจบัณฑิตย.*
- นිරชา วรมุนินทร์. (2543). *การเพิกถอนการขายทอดตลาดทรัพย์สินที่ยึดโดยเจ้าพนักงานบังคับคดี. วิทยานิพนธ์ ปริญญามหาบัณฑิต คณะนิติศาสตร์ มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์.*
- บุษกร ตั้งจิตพัฒนกุล. (2551). *ปัญหาทางกฎหมายของผู้ซื้อห้องชุดจากการขายทอดตลาดโดยเจ้าพนักงานบังคับคดี. วิทยานิพนธ์ นิติศาสตรมหาบัณฑิต สาขานิติศาสตร์ บัณฑิตวิทยาลัย มหาวิทยาลัยธุรกิจบัณฑิตย.*
- วันดี เอื้อสกุลพิพัฒน์. (2550). *การขายทอดตลาด. สารนิพนธ์มหาบัณฑิต คณะนิติศาสตร์ มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์.*
- ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ บรรพ 1-6.
- ประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง ภาค 4.
- ประมวลกฎหมายที่ดิน.
- ประมวลรัษฎากร.
- พระราชบัญญัติว่าด้วยความรับผิดชอบทางละเมิดของเจ้าหน้าที่ พ.ศ. 2539.
- พระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง (ฉบับที่ 29) พ.ศ.2558.
- , *ใครเป็นผู้มีสิทธิขอคืนภาษีจากการขายทอดตลาด. สรรพากรสาสน์. สืบค้นเมื่อ*  
วันที่ 19 ธันวาคม 2558, จาก

[http://www.sanpakornsarn.com/page\\_article\\_detail.php?aID=478](http://www.sanpakornsarn.com/page_article_detail.php?aID=478)

Takaaki Hattori and Fenno Henderson. *Civil Procedure in Japan.* 1993

**<http://www.library.coj.go.th/>**

**<http://www.dol.go.th/dol/images/medias/dol/dol/pdf/news35.pdf>**