

ปัญหาผู้ซื้อทรัพย์สินติดจำนองจากการขายทอดตลาด¹

วันทนา ศรีดาพันธ์²

จากการศึกษาปัญหาเกี่ยวกับผู้ซื้อทรัพย์สินหรือรับโอนทรัพย์สินติดจำนองจากการขายทอดตลาด ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ เงื่อนไขการรับโอนทรัพย์สินติดจำนองตามประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง และตามกฎกระทรวงที่เกี่ยวข้องกับการขายทอดตลาด โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อศึกษาความหมาย แนวคิดและหลักการเกี่ยวกับการซื้อทรัพย์สินหรือรับโอนกรรมสิทธิ์ติดจำนองจากการขายทอดตลาด โดยเฉพาะกรณีผู้รับโอนทรัพย์สินติดจำนองที่ต้องรับผิดชอบต่อเจ้าหนี้จำนองที่ยังไม่มีความชัดเจนว่าผู้รับโอนทรัพย์สินหรือผู้ซื้อทรัพย์สินติดจำนองจะต้องเสนอขอไถ่ถอนหรือชำระหนี้ให้กับผู้รับจำนองจำนวนเท่าใดที่จะเป็นการอันสมควรกับราคาทรัพย์สินนั้นตามที่กฎหมายบัญญัติไว้ จะพิจารณาจากราคาทรัพย์สินหรือจากภาระหนี้เงินต้นและดอกเบี้ยตามสัญญาจำนอง เพื่อให้ผู้รับโอนทรัพย์สินจำนองหลุดพ้นจากภาระหนี้จำนอง หากขึ้นอยู่กับความพอใจของผู้รับจำนอง ถ้าหากผู้รับโอนทรัพย์สินจำนองเสนอขอชำระหนี้ไถ่ถอนจำนองแล้ว ผู้รับจำนองไม่ยอมรับแล้วผู้รับโอนทรัพย์สินจำนองก็ยังไม่หลุดพ้นจากหนี้จำนอง เพื่อหาแนวทางแก้ไขปัญหาผู้ซื้อทรัพย์สินหรือรับโอนทรัพย์สินติดจำนองจากการขายทอดตลาดที่ยังมีความคลุมเครือและไม่ชัดเจน

อย่างไรก็ตาม เมื่อทำการศึกษาปัญหากฎหมายประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ เรื่องจำนอง ที่ได้กำหนดเรื่องสิทธิจำนองครอบเพียงใด สิทธิและหน้าที่ของผู้รับจำนองและผู้จำนอง การบังคับจำนอง สิทธิหน้าที่ของผู้รับโอนทรัพย์สินซึ่งจำนอง และการระงับสิ้นไปแห่งสัญญาจำนอง และทำการศึกษาเงื่อนไขการรับโอนทรัพย์สินติดจำนองตามประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง และตามกฎกระทรวงที่เกี่ยวข้องกับการขายทอดตลาด พบว่ายังมีปัญหาอยู่หลายประการ สามารถสรุปได้ดังนี้

ประการแรกคือปัญหาจำนวนเงินที่ผู้ซื้อทรัพย์สินหรือรับโอนกรรมสิทธิ์ติดจำนองโดยมิได้เป็นลูกหนี้จะต้องรับผิดชอบต่อเจ้าหนี้จำนองตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 738³ บัญญัติว่า “ผู้รับโอนซึ่งประสงค์จะไถ่ถอนจำนองต้องบอกกล่าวความประสงค์นั้นแก่ผู้เป็นลูกหนี้ชั้นต้น และต้องส่งคำเสนอไปยังบรรดาเจ้าหนี้ที่ได้จดทะเบียน ไม่ว่าในทางจำนองหรือประการอื่น ว่าจะรับใช้เงินให้เป็นจำนวนอันสมควรกับราคาทรัพย์สินนั้น

¹บทความนี้เรียบเรียงจากการค้นคว้าอิสระ เรื่อง ปัญหาผู้ซื้อทรัพย์สินติดจำนองจากการขายทอดตลาด โดยมีอาจารย์ที่ปรึกษา คือ อาจารย์ ดร.พิรพงศ์ จงไพศาลสกุล และคณะกรรมการสอบ คือ ผู้ช่วยศาสตราจารย์ ดร.ธีรนิติ เทพสุเมธานนท์ และผู้ช่วยศาสตราจารย์ ดร.สลิล สิริพิทุร

²นักศึกษาระดับปริญญาโท หลักสูตรนิติศาสตรมหาบัณฑิต (ส่วนกลาง) คณะนิติศาสตร์ มหาวิทยาลัยรามคำแหง

³ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ (ฉบับที่ 20) พ.ศ.2557

คำเสนอนั้นให้แจ้งข้อความทั้งหลายต่อไปนี้ คือ

- (1) ตำแหน่งแหล่งที่และลักษณะแห่งทรัพย์สินซึ่งจำนอง
- (2) วันซึ่งโอนกรรมสิทธิ์
- (3) ชื่อเจ้าของเดิม
- (4) ชื่อและภูมิลำเนาของผู้รับโอน
- (5) จำนวนเงินที่เสนอว่าจะใช้

(7) กำหนดยอดจำนวนเงินที่ค้างชำระแก่เจ้าหนี้คนหนึ่ง ๆ รวมทั้งอุปกรณ์และจำนวนเงินที่จะจัดเป็นส่วนใช้แก่บรรดาเจ้าหนี้ตามลำดับกัน

อนึ่งให้คัดสำเนารายงานจดทะเบียนของเจ้าพนักงานในเรื่องทรัพย์สินซึ่งจำนองนั้น อันเจ้าพนักงานรับรองว่าเป็นสำเนาถูกต้องวันส่งต่อไปด้วย

ตามหลักกฎหมายผู้รับจำนอง คือเจ้าหนี้ที่ได้สิทธิเหนือทรัพย์สินเป็นประกันการชำระหนี้ของลูกหนี้ โดยไม่ได้รับโอนการครอบครองหรือรับโอนกรรมสิทธิ์ มีแต่เพียงสิทธิเหนือทรัพย์สินจำนองนั้น ผู้รับจำนองก็มีสิทธิมีสิทธิบังคับชำระหนี้จากทรัพย์สินจำนองได้ก่อนเจ้าหนี้สามัญทั้งมีสิทธิที่จะติดตามบังคับจำนองจากทรัพย์สินได้เสมอไม่ว่าจะทรัพย์สินนั้นจะโอนไปยังบุคคลอื่นก็ทอดทิ้งตาม⁴เมื่อศาลมีคำพิพากษาให้ลูกหนี้ชำระหนี้ หากไม่ชำระหนี้หรือชำระไม่ถูกต้อง กฎหมายให้สิทธิเจ้าหนี้บังคับคดียึดทรัพย์สิน คือการเอาทรัพย์สินของลูกหนี้ตามคำพิพากษาไว้ในความดูแลของเจ้าพนักงานบังคับคดี เพื่อดำเนินการตามกฎหมายให้บรรลุผลตามคำพิพากษาหรือคำสั่งของศาลในการบังคับคดีและเจ้าพนักงานจะนำทรัพย์สินออกขายทอดตลาด ผู้ใดให้ราคาสูงสุดและผู้ขายแสดงความตกลงด้วยการเคาะไม้หรือด้วยวิธีการอย่างอื่นโดยจารีตประเพณีในการขายทอดตลาดผู้นั้นเป็นผู้ซื้อทรัพย์สินได้โดยสุจริตจากการขายทอดตลาดตามคำสั่งศาลหรือการขายทอดตลาดทั่วไปและได้รับความคุ้มครองตามกฎหมายยกเว้นกรณีมีการเพิกถอนการขายทอดตลาดบุคคลภายนอกที่ซื้อทรัพย์สินติดจำนองได้จากการขายทอดตลาดมีสิทธิจะไถ่ถอนจำนองเมื่อใดก็ได้ ถ้ามิได้เป็นตัวลูกหนี้หรือผู้ค้ำประกัน หรือเป็นทายาทของลูกหนี้หรือผู้ค้ำประกันตราบเท่าที่ผู้รับจำนองยังไม่ได้บอกกล่าวบังคับจำนองโดยเสนอว่าจะรับใช้เงินให้เป็นจำนวนอันสมควรกับราคาทรัพย์สินนั้นแต่ถ้าผู้รับจำนองได้บอกกล่าวว่าจะบังคับจำนอง ผู้รับโอนต้องไถ่ถอนจำนองภายในหกสิบวันนับแต่วันรับคำบอกกล่าว โดยต้องเสนอชำระเงินต้นและดอกเบี้ยตามสัญญาจำนอง แต่เจ้าหนี้ซึ่งเป็นผู้รับจำนองอาจไม่ยอมรับข้อเสนอไถ่ถอนได้ โดยตามกฎหมายดังกล่าวยังไม่มีความชัดเจนในจำนวนอันสมควรกับราคาทรัพย์สินนั้นว่าจะพิจารณาจากราคาทรัพย์สินหรือจากภาระหนี้เงินต้นและดอกเบี้ยตามสัญญาจำนอง เพื่อให้ผู้รับโอนทรัพย์สินจำนองหลุดพ้น

⁴อานนท์ ศรีบุญโรจน์,กฎหมายประกันด้วยบุคคลและทรัพย์สิน คำประกัน จำนอง จำน่า(กรุงเทพมหานคร: สำนักพิมพ์วิญญูชน,2567), หน้า 139-143

⁵กรมบังคับคดี, การบังคับคดีแพ่ง (กรุงเทพมหานคร: กรมบังคับคดี กระทรวงยุติธรรม, 2565), หน้า 36

จากภาระหนี้จำนอง โดยขึ้นอยู่กับความพอใจของผู้รับจำนอง ถ้าหากผู้รับโอนทรัพย์สินจำนอง เสนอขอชำระหนี้ไถ่ถอนจำนองแล้วผู้รับจำนองไม่ยอมรับ ย่อมจะเกิดปัญหาในหลักปฏิบัติ คือผู้รับโอนทรัพย์สินมีโอกาสที่จะถูกผู้รับจำนองฟ้องดำเนินคดีเพื่อให้ศาลมีคำพิพากษานำเอาทรัพย์สินจำนองออกขายทอดตลาดอีกครั้ง ถ้าหากมีผู้ซื้อทรัพย์สินติดจำนองจากการขายทอดตลาดได้อีก แล้วผู้รับจำนองไม่ยอมรับหรือไม่พอใจกับจำนวนที่ผู้รับโอนทรัพย์สินเสนอขอชำระอีก ก็จะมีการฟ้องดำเนินคดีกับผู้รับโอนทรัพย์สินต่อไปเรื่อยๆ ซึ่งกระทบกับหน่วยงานของรัฐที่เกี่ยวข้องกับการฟ้องคดีและการบังคับคดี ที่จะต้องเสียเวลาและเสียงงบประมาณแผ่นดินกับเรื่องดังกล่าว

ประการที่สอง คือปัญหาระยะเวลาการคิดอัตราดอกเบี้ยที่ผู้ซื้อทรัพย์สินโดยติดจำนองต้องรับผิดชอบเจ้าหนี้จำนอง ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 745 ที่บัญญัติว่า “ผู้รับจำนองจะบังคับจำนองแม้เมื่อหนี้ที่ประกันนั้นขาดอายุความก็ได้ แต่จะบังคับเอาดอกเบี้ยที่ค้างชำระในการจำนองเกินกว่าห้าปีไม่ได้”

ผู้ซื้อทรัพย์สินติดจำนองจากการขายทอดตลาดหรือผู้รับโอนทรัพย์สินจำนองมีหน้าที่ไถ่ถอนจำนอง โดยต้องส่งคำเสนอไปยังบรรดาเจ้าหนี้ที่ได้จดทะเบียนไม่ว่าในทางจำนองหรือประการอื่นว่าจะรับใช้เงินให้เป็นจำนวนอันสมควรกับราคาทรัพย์สินนั้น ซึ่งคำเสนอนั้นให้แจ้งจำนวนเงินที่เสนอว่าจะใช้ ซึ่งคำนวณยอดจำนวนเงินที่ค้างชำระแก่เจ้าหนี้คนหนึ่งๆ รวมทั้งอุปกรณ์และจำนวนเงินที่จะจัดเป็นส่วนใช้แก่บรรดาเจ้าหนี้ตามลำดับกัน⁶ ซึ่งนี่อุปกรณ์เป็นหนี้ที่แตกสาขาจากหนี้ประธานอีกทอดหนึ่ง ได้แก่ ดอกเบี้ย สิ้นไหมทดแทนในการไม่ชำระหนี้ ค่าฤชาธรรมเนียมในการบังคับจำนอง โดยเจ้าหนี้จำนองย่อมมีสิทธิบังคับจำนองเอาทรัพย์สินที่จำนองนั้นได้ทั้งหมดตามมูลค่าที่จำนอง โดยระยะเวลาเรียกดอกเบี้ยค้างชำระในหนี้จำนองซึ่งเป็นเพียงหนี้อุปกรณ์ แม้สิทธิเรียกร้องจะขาดอายุความ ผู้รับจำนองก็ยังใช้สิทธิบังคับจากทรัพย์สินจำนองนั้นได้ตามมาตรา 193/27 และมาตรา 745 ผู้รับจำนองจะบังคับจำนองแม้เมื่อหนี้ที่ประกันนั้นขาดอายุความแล้วก็ได้ แต่จะบังคับเอาดอกเบี้ยที่ค้างชำระในการจำนองเกินกว่าห้าปีไม่ได้ ซึ่งขอบเขตการบังคับจำนองจึงเสมือนไม่มีอายุความ คือแม้หนี้ประธานจะขาดอายุความแล้วแต่ผู้รับจำนองก็ยังใช้สิทธิบังคับหนี้ที่จำนองเป็นประกันหนี้ไว้ได้ตลอด แต่จะคิดเอาดอกเบี้ยที่ค้างชำระเพิ่มอีกย้อนหลังได้ไม่เกินห้าปี โดยระยะเวลาการคิดดอกเบี้ยย้อนหลังได้ถึง 5 ปี ไม่มีความเป็นธรรมกับผู้รับโอนทรัพย์สิน ที่เป็นเพียงลูกหนี้ชั้นรองจะต้องรับภาระหนี้จากดอกเบี้ยที่ยาวนานเกินสมควรทั้งที่ไม่ได้มีส่วนเกี่ยวข้องกับการกู้ยืมเงินกับเจ้าหนี้⁷ และผู้ศึกษาเห็นว่าเป็นการเปิดโอกาสให้เจ้าหนี้จัดการหนี้อย่างไม่เป็นธรรม โดยไม่ทวงถามหนี้ภายในระยะเวลาที่สมควรเพื่อหวังเรียกดอกเบี้ยสะสมจำนวนมากภายหลัง และเมื่อผู้จำนองหรือลูกหนี้ไม่สามารถชำระหนี้ได้

⁶ อนุสรณ์ แก้วศิริ, *คลินิกกฎหมายการบังคับคดี(ตอนที่ 4)* [Online], Available

URL: <https://cpcl.chonburicoop.net,2025> (พฤษภาคม,3)

⁷ สรวิษฐ์ ผลอ้อ, “ความรับผิดชอบในดอกเบี้ยผิดนัดของผู้จำนองอื่น,” (วิทยานิพนธ์, มหาวิทยาลัยสุโขทัยธรรมมาธิราช, 2561), หน้า 120-123

ทรัพย์สินจึงถูกยึดเพื่อนำมาขายทอดตลาด การขายทอดตลาดในระบบจึงสะสมเกินสมควร เกิดผลกระทบรุนแรงต่อระบบเศรษฐกิจและตลาดอสังหาริมทรัพย์โดยรวม

ประการที่สาม คือปัญหาการขายทอดตลาดทรัพย์สินที่ผู้ซื้อทรัพย์สินไม่มีเจตนาจดทะเบียนรับโอนกรรมสิทธิ์ ตามประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง มาตรา 335 วรรคแรก⁸ ที่บัญญัติว่า “เมื่อทำการขายทอดตลาดทรัพย์สินที่มีกฎหมายกำหนดไว้ให้จดทะเบียน ให้เจ้าพนักงานบังคับคดีแจ้งนายทะเบียน พนักงานเจ้าหน้าที่ หรือบุคคลอื่นผู้มีอำนาจหน้าที่ตามกฎหมายให้ดำเนินการแก้ไขเปลี่ยนแปลงทางทะเบียนทรัพย์สินนั้นให้แก่ผู้ซื้อ”

เมื่อเจ้าพนักงานบังคับคดีได้เคาะไม้ขายให้กับผู้ซื้อทรัพย์สินจากการขายทอดตลาดแล้ว ได้มีกฎหมาย กฎกระทรวง และประกาศกรมบังคับคดี กำหนดเงื่อนไขการรับโอนกรรมสิทธิ์ทรัพย์สินให้แก่ผู้ซื้อทรัพย์สินจากการขายทอดตลาดไว้ ดังนี้

1) ตามประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง ผู้รับจำนองฟ้องบังคับจำนองจนศาลมีคำพิพากษาให้ยึดทรัพย์สินจำนองขายทอดตลาด เมื่อทำการขายทอดตลาดทรัพย์สินที่มีกฎหมายกำหนดไว้ให้จดทะเบียน ให้เจ้าพนักงานบังคับคดีจะต้องแจ้งนายทะเบียน พนักงานเจ้าหน้าที่ หรือบุคคลอื่นผู้มีอำนาจหน้าที่ตามกฎหมายให้ดำเนินการแก้ไขเปลี่ยนแปลงทางทะเบียนทรัพย์สินนั้นให้แก่ผู้ซื้อ โดยกำหนดวิธีการดำเนินการตามประเภททรัพย์สิน แต่ไม่ได้กำหนดระยะเวลาให้ดำเนินการและไม่มีบทบังคับให้ผู้ซื้อต้องติดต่อขอจดทะเบียนเปลี่ยนแปลง เพียงแต่กำหนดหน้าที่ของเจ้าพนักงานบังคับคดีให้แจ้งแก่กรมที่ดินเท่านั้น

2) ตามกฎกระทรวง ได้กำหนดให้เจ้าพนักงานบังคับคดีดำเนินการตามประเภทของทรัพย์สิน ดังนี้ (1) กรณีสังหาริมทรัพย์ เมื่อผู้เสนอราคาสูงสุดชำระราคาครบถ้วนแล้ว ให้เจ้าพนักงานบังคับคดี ส่งมอบทรัพย์สินที่ขายให้แก่ผู้เสนอราคาสูงสุด แต่หากทรัพย์สินที่ขายมีราคาสูงมากหรือมีเหตุผลพิเศษ ประการอื่น เจ้าพนักงานบังคับคดีอาจอนุญาตให้เลื่อนการชำระราคาส่วนที่เหลือได้แต่ไม่เกินสิบห้าวัน นับแต่วันขายทอดตลาดก็ได้ (2) กรณีสังหาริมทรัพย์ที่ต้องจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ ให้ผู้เสนอราคาสูงสุดทำสัญญาซื้อขายตามแบบพิมพ์ของกรมบังคับคดีและเมื่อชำระราคาครบถ้วนแล้ว ให้เจ้าพนักงานบังคับคดี แจ้งเป็นหนังสือให้นายทะเบียนจดทะเบียนโอนทรัพย์สินนั้นให้แก่ผู้เสนอราคาสูงสุด ทั้งนี้ เจ้าพนักงานบังคับคดีอาจอนุญาตให้เลื่อนการชำระราคาส่วนที่เหลือได้ตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่อธิบดีกำหนด แต่ไม่เกินสามเดือนนับแต่วันที่ต้องชำระราคาส่วนที่เหลือ (3) กรณีสังหาริมทรัพย์ ให้ผู้เสนอราคาสูงสุดทำสัญญาซื้อขายตามแบบพิมพ์ของกรมบังคับคดี และเมื่อชำระราคาครบถ้วนแล้ว ให้เจ้าพนักงานบังคับคดีแจ้งเป็นหนังสือให้นายทะเบียนจดทะเบียน โอนทรัพย์สินนั้นให้แก่ผู้เสนอราคาสูงสุด โดยเจ้าพนักงานบังคับคดีอาจอนุญาตให้เลื่อน

⁸พระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง (ฉบับที่ 30) พ.ศ.2560

การชำระราคา ส่วนที่เหลือได้ตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่อธิบดีกำหนด แต่ไม่เกินสามเดือนนับแต่วันที่ต้องชำระราคา ส่วนที่เหลือ⁹

3) ตามประกาศกรมบังคับคดี เมื่อเคาะไม้ขายแล้วจะทำสัญญาซื้อขายกับผู้ซื้อตามแบบของกรมบังคับคดี โดยสัญญาจะกำหนดให้ผู้ซื้อทรัพย์สินวางเงินมัดจำไว้ ร้อยละห้าถึงสิบ ส่วนราคาที่เหลือให้ชำระภายใน 15 วัน หากจะยื่นคำร้องขอเลื่อนการชำระส่วนที่เหลือต้องระบุเหตุผลและความจำเป็น และเจ้าพนักงานบังคับคดีจะพิจารณาเลื่อนให้โดยเป็นไปตามหลักเกณฑ์ วิธีการที่กรมบังคับคดีกำหนด แต่ไม่เกินสามเดือน เมื่อผู้ซื้อชำระครบถ้วนแล้ว ผู้ซื้อจะขอรับหนังสือและเอกสารเกี่ยวกับการโอนกรรมสิทธิ์จากเจ้าพนักงานบังคับคดีภายใน 20 วัน นับแต่วันชำระราคาครบถ้วน ในกรณีที่ ผู้ซื้อเพิกเฉยไม่ติดต่อขอรับหนังสือและเอกสารเกี่ยวกับการโอนกรรมสิทธิ์จากเจ้าพนักงานบังคับคดีหรือรับหนังสือโอนกรรมสิทธิ์แล้วไม่ติดต่อดำเนินการ หรือติดต่อดำเนินการแล้วไม่ได้ผลโดยไม่แจ้งเหตุขัดข้องให้เจ้าพนักงานบังคับคดีทราบภายใน 20 วัน นับแต่ได้รับหนังสือโอนกรรมสิทธิ์ เจ้าพนักงานบังคับคดีเป็นอันพ้นจากความรับผิดชอบในการโอนกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองในทรัพย์สินที่ขายตามสัญญา¹⁰

เมื่อพิจารณาเงื่อนไขการโอนกรรมสิทธิ์ตามกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง ที่ไม่ได้กำหนดระยะเวลาให้ดำเนินการและไม่มีบทบังคับให้ผู้ซื้อต้องติดต่อขอจดทะเบียนเปลี่ยนแปลง เพียงแต่กำหนดหน้าที่ของเจ้าพนักงานบังคับคดีให้แจ้งแก่กรมที่ดินเท่านั้น และพิจารณาในส่วนของกฎกระทรวง เพียงแต่กำหนดให้เจ้าพนักงานบังคับคดีแจ้งเป็นหนังสือให้นายทะเบียน จดทะเบียน โอนทรัพย์สินนั้นให้แก่ผู้เสนอราคาสูงสุดเมื่อชำระราคาครบถ้วนเท่านั้น และตามแบบสัญญาซื้อขายของกรมบังคับคดี กำหนดเพียงว่าหากผู้ซื้อไม่ได้ดำเนินการรับโอนภายในเวลาที่กำหนดโดยไม่แจ้งเหตุขัดข้องให้ถือว่าเจ้าพนักงานบังคับคดีพ้นจากความรับผิดชอบในการโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่ขายเท่านั้น ไม่ได้มีบทบังคับกับเจ้าพนักงานบังคับคดีว่าจะต้องกระทำการให้มีการโอนกรรมสิทธิ์ให้สำเร็จ และบทบังคับกับผู้ซื้อหากไม่มีการไปรับโอนกรรมสิทธิ์ ซึ่งเป็นการไม่สอดคล้องกับระบบกฎหมายไทย ที่กรรมสิทธิ์ในที่ดินได้รับการรับรองอย่างเป็นทางการผ่านโฉนดที่ดินและเอกสารสิทธิ์ต่างๆ และกรรมสิทธิ์เป็นสิทธิเด็ดขาดของเจ้าของทรัพย์สินในการใช้สอย จำหน่าย โอน หรือยืมค้ำทรัพย์สินนั้น และป้องกันมิให้ผู้อื่นเข้ามาเกี่ยวข้องโดยมิชอบ โดยกรรมสิทธิ์ในที่ดินเป็นสิทธิของบุคคลที่มีอยู่ตามธรรมชาติและได้รับการรับรองตามกฎหมาย ทำให้เจ้าของมีอำนาจเต็มที่เหนือที่ดินนั้น¹¹

⁹กฎกระทรวง กำหนดหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขในการขายทอดตลาด พ.ศ. 2563 หมวด 4 ข้อ 19

¹⁰กรมบังคับคดี, คู่มือผู้ซื้อทรัพย์สินขายทอดตลาด กรมบังคับคดี[Online], Available

URL:http://www.led.go.th/doc/auction_manual_colour.pdf, 2025 (พฤษภาคม,7)

¹¹สถาบันอนุญาโตตุลาการ, กรรมสิทธิ์ในทรัพย์สิน คืออะไรต่างจากสิทธิครอบครองอย่างไร[Online], Available

URL: thac.or.th/th/ownership-law/, 2025 (พฤษภาคม,4)

เมื่อกระบวนการได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์จากการขายทอดตลาดจะต้องให้ผู้ซื้อขอรับหนังสือและเอกสารเกี่ยวกับการโอนกรรมสิทธิ์จากเจ้าพนักงานบังคับคดีแล้วนำเอกสารทั้งหมดไปดำเนินการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ด้วยตนเองที่สำนักงานที่ดิน โดยไม่ได้กำหนดระยะเวลาและบทบังคับให้ต้องไปรับโอนกรรมสิทธิ์ และกฎหมายไม่ได้มีบทบังคับเจ้าหน้าที่รัฐให้ต้องดำเนินการทางทะเบียนให้กับผู้ซื้อจนสำเร็จ หากไม่ดำเนินการหน่วยงานรัฐจะต้องรับผิดชอบอย่างไร ความไม่ชัดเจนของกฎหมาย ทำให้การบังคับใช้ไม่มีประสิทธิภาพ ผู้ศึกษาเห็นว่าจะเกิดปัญหาให้ผู้ซื้อทรัพย์สินติดจำนองจากการขายทอดตลาดที่ไม่ประสงค์จะไปรับโอนกรรมสิทธิ์อาศัยช่องว่างทางกฎหมายดังกล่าวแสวงหาประโยชน์ที่มีชอบ โดยไม่ไปดำเนินการรับจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ที่สำนักงานที่ดินเพราะไม่ต้องการเสียค่าธรรมเนียมหรือหลีกเลี่ยงค่าธรรมเนียมในการจดทะเบียนทำให้รัฐขาดรายได้ในการจดทะเบียนนิติกรรมดังกล่าว และผู้ซื้อทรัพย์สินติดจำนองต้องการเพียงหาประโยชน์จากทรัพย์สินติดจำนอง แล้วใช้สิทธิในฐานะที่เป็นผู้ซื้อทรัพย์สิน¹² ได้จากการขายทอดตลาดแม้จะยังไม่รับโอนกรรมสิทธิ์ดำเนินการร้องขอออกหมายบังคับคดีต่อศาลเพื่อขอให้ศาลบังคับให้ลูกหนี้ตามคำพิพากษาในคดีที่เจ้าหนี้จำนองฟ้องหรือบริวารที่ยังอาศัยอยู่ในทรัพย์สินออกไปจากอสังหาริมทรัพย์นั้น หรือดำเนินการฟ้องร้องดำเนินคดีเองเพื่อขับไล่เรียกค่าเสียหายจากลูกหนี้หรือบริวารหรือผู้ครอบครองทรัพย์สิน เมื่อศาลมีคำพิพากษาก็นำเอาคำพิพากษาไปเรียกร้องเอาผลประโยชน์จากลูกหนี้ตามคำพิพากษาที่ไม่ยอมออกจากอสังหาริมทรัพย์นั้น หรือนำทรัพย์สินออกไปเช่าเพื่อหารายได้ โดยที่ผู้ซื้อทรัพย์สินติดจำนองมาในราคาที่ต่ำกว่าทรัพย์สินตลอดจำนองและยังไม่มีค่าใช้จ่ายในการรับโอนกรรมสิทธิ์ แต่นำทรัพย์สินไปแสวงหาประโยชน์จากการเรียกค่าเสียหายจากผู้อาศัยอยู่ในทรัพย์สินหรือได้รับค่าเช่าจากการปล่อยเช่า และขายทรัพย์สินติดจำนองไปให้บุคคลอื่น เพราะผู้ซื้อสามารถขายทรัพย์สินที่ติดจำนองขายต่อให้แก่บุคคลอื่นได้ โดยสัญญาจำนองจะยังคงมีผลบังคับใช้อยู่กับทรัพย์สินนั้น โดยไม่ได้แจ้งข้อเท็จจริงให้บุคคลดังกล่าวทราบทรัพย์สินดังกล่าวอาจถูกเจ้าหนี้จำนองบังคับจำนองและยึดนำออกขายทอดตลาดอีกครั้งหากยังไม่มีมีการไถ่ถอนจำนอง และเมื่อเจ้าหนี้จำนองฟ้องบังคับจำนอง ผู้ซื้อทรัพย์สินก็ต่อสู้คดีในลักษณะประวิงคดีให้นานที่สุด เพราะตนในฐานะผู้รับโอนทรัพย์สินจำนองไม่ต้องรับผิดชอบเกินกว่าราคาทรัพย์สินจำนองหรือเมื่อเจ้าหนี้จำนองยึดทรัพย์สินจำนองขายทอดตลาดอีกครั้ง ผู้ซื้อทรัพย์สินจะประวิงการขายทอดตลาด โดยไม่คำนึงถึงผลกระทบอันเกิดแก่เจ้าหนี้จำนอง ลูกหนี้ตามคำพิพากษา หรือบุคคลผู้มีส่วนได้เสียอื่น เพื่อต้องการแสวงหาประโยชน์จากทรัพย์สินให้นานที่สุด โดยไม่ต้องรับโอนกรรมสิทธิ์หรือไถ่ถอนจากจำนอง

ดังนั้นเพื่อให้มีความชัดเจนเกี่ยวกับผู้ซื้อทรัพย์สินติดจำนองจากการขายทอดตลาดเพื่อให้เกิดความเป็นธรรมกับผู้รับจำนองและผู้รับโอนทรัพย์สินติดจำนองจากการขายทอดตลาด ผู้ศึกษาจึงขอเสนอแนะให้มีการแก้ไขเพิ่มเติมในประเด็นปัญหาดังต่อไปนี้

¹²วันชัย เพียรวิทยพันธ์, “ปัญหาการขายทอดตลาดทรัพย์สินติดจำนองที่ผู้ซื้อทรัพย์สินไม่มีเจตนาจดทะเบียนรับโอนกรรมสิทธิ์,” ใน เอกสารวิชาการหลักสูตรผู้พิพากษาหัวหน้าศาล (กรุงเทพมหานคร:สำนักงานศาลยุติธรรม, 2566), หน้า 5-8.

1. ปัญหาจำนวนเงินที่ผู้ซื้อทรัพย์สินหรือรับโอนกรรมสิทธิ์ติดจำนองโดยมิได้เป็นลูกหนี้จะต้องรับผิดชอบต่อเจ้าหนี้จำนอง ผู้ศึกษาเห็นว่า กำหนดจำนวนเงินที่ผู้รับโอนทรัพย์สินจำนองจะต้องชำระเพื่อไถ่ถอนจำนองให้ชัดเจนแน่นอน โดยผู้ซื้อทรัพย์สินติดจำนองจากการขายทอดตลาดหรือผู้รับโอนทรัพย์สินจำนอง มีหน้าที่ในการรับภาระติดพันในทรัพย์สินนั้น และมีหน้าที่ไถ่ถอนจำนองเฉพาะทรัพย์สินที่ตนได้รับโอนมาเป็นหลักประกันการชำระหนี้แก่เจ้าหนี้จำนองเท่านั้น คือไม่มีความรับผิดชอบเกินกว่าราคาทรัพย์สินที่ติดจำนอง และไม่ต้องรับผิดชอบภาระหนี้ในฐานะเป็นลูกหนี้หรือผู้ค้ำประกันของหนี้นั้น โดยจำนวนเงินในการไถ่ถอนจำนองตามกฎหมายกำหนดให้เสนอขอใช้เงินจำนวนที่เหมาะสมกับราคาทรัพย์สินแก่เจ้าหนี้จำนองทุกราย ซึ่งต้องแจ้งความประสงค์และรายละเอียดให้เจ้าหนี้ทราบ ดังนี้ (1) ตำแหน่งแหล่งที่และลักษณะแห่งทรัพย์สินซึ่งจำนอง (2) วันซึ่งโอนกรรมสิทธิ์ (3) ชื่อเจ้าของเดิม (4) ชื่อและภูมิลำเนาของผู้รับโอน (5) จำนวนเงินที่เสนอว่าจะใช้ (6) กำหนดยอดจำนวนเงินที่ค้างชำระแก่เจ้าหนี้คนหนึ่ง ๆ รวมทั้งอุปกรณ์และจำนวนเงินที่จะจัดเป็นส่วนใช้แก่บรรดาเจ้าหนี้ตามลำดับกัน และหากเจ้าหนี้ไม่ยอมรับข้อเสนอ สามารถฟ้องศาลเพื่อให้ขายทอดตลาดทรัพย์สินนั้นได้ โดยจำนวนเงินที่ต้องชำระเพื่อไถ่ถอนจำนองเป็นจำนวนอันสมควรกับราคาทรัพย์สินพิพาท จำนวนเท่าใดจึงจะเป็นราคาอันสมควร จะพิจารณาจากราคาทรัพย์สินจำนองเป็นสำคัญ หรือจากการภาระหนี้ตามวงเงินจำนองกับดอกเบี้ยของวงเงินจำนองและค่าอุปกรณ์ผู้รับโอนทรัพย์สินจำนองย่อมมีเพียงทรัพย์สินซึ่งจำนองที่ตนรับโอนมาซึ่งตราเป็นประกันการชำระหนี้แก่ผู้รับจำนองเท่านั้น ไม่ต้องรับผิดชอบหนี้ในฐานะเป็นลูกหนี้หรือผู้ค้ำประกันของหนี้นั้นเพื่อความเป็นธรรม จึงเห็นควรเสนอแนะแก้ไขกฎหมายในส่วนของจำนวนเงินที่ผู้รับโอนทรัพย์สินจำนองต้องชำระเพื่อไถ่ถอนจำนองให้มีความชัดเจนแน่นอนเหมือนของประเทศญี่ปุ่นที่กำหนดให้ผู้รับโอนทรัพย์สินจำนองชำระตามจำนวนหนี้จำนอง (เงินตามภาระผูกพันเท่านั้น)¹³ เพราะหนี้จำนองมีการระบุชัดเจนตามแบบของสัญญาจำนองอยู่แล้ว ดังนี้

เดิม ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 738 ที่บัญญัติว่า “ผู้รับโอนซึ่งประสงค์จะไถ่ถอนจำนองต้องบอกกล่าวความประสงค์นั้นแก่ผู้เป็นลูกหนี้ชั้นต้น และต้องส่งข้อเสนอไปยังบรรดาเจ้าหนี้ที่ได้จดทะเบียนไม่ว่าในทางจำนองหรือประการอื่นว่าจะรับใช้เงินให้เป็นจำนวนอันสมควรกับราคาทรัพย์สินนั้น

ข้อเสนอ นั้นให้แจ้งข้อความทั้งหลายต่อไปนี้ คือ

- (1) ตำแหน่งแหล่งที่และลักษณะแห่งทรัพย์สินซึ่งจำนอง
- (2) วันซึ่งโอนกรรมสิทธิ์
- (3) ชื่อเจ้าของเดิม
- (4) ชื่อและภูมิลำเนาของผู้รับโอน
- (5) จำนวนเงินที่เสนอว่าจะใช้

¹³J.E De Becker, *The principles and practice of the Civil code of Japan*(London Butterworth&co.:1921), p. 497.

(6) คำนวณยอดจำนวนเงินที่ค้างชำระแก่เจ้าหนี้คนหนึ่ง ๆ รวมทั้งอุปกรณ์และจำนวนเงินที่จะจัดเป็นส่วนใช้แก่บรรดาเจ้าหนี้ตามลำดับกัน

อนึ่งให้คัดสำเนารายงานจดทะเบียนของเจ้าพนักงานในเรื่องทรัพย์สินซึ่งจำนองนั้น อันเจ้าพนักงานรับรองว่าเป็นสำเนาถูกต้องส่งไปด้วย

ขอเสนอแนะให้แก้ไขใน (5) และ (6) ดังนี้

“(5) จำนวนเงินที่เสนอว่าจะใช้ตามมูลหนี้จำนอง

(6) คำนวณยอดจำนวนเงินที่ค้างชำระแก่เจ้าหนี้คนหนึ่ง ๆ ตามมูลหนี้จำนอง รวมทั้งอุปกรณ์ที่จะจัดเป็นส่วนใช้แก่บรรดาเจ้าหนี้ตามลำดับกัน”

2. ปัญหาระยะเวลาการคิดอัตราดอกเบี้ยที่ผู้ซื้อทรัพย์สินโดยติดจำนองต้องรับผิดชอบเจ้าหนี้จำนอง ผู้ศึกษาเห็นว่า แก้ไขระยะเวลาการคิดอัตราดอกเบี้ยในมูลหนี้จำนองให้เหมาะสมกรณีผู้จำนองหรือรับโอนทรัพย์สินจำนอง จะรับผิดชอบตามสัญญาจำนองและหนี้อุปกรณ์ ซึ่งเป็นหนี้ที่แตกสาขาจากหนี้ประธานอีกทอดหนึ่ง ได้แก่ ดอกเบี้ย สิ้นไหมทดแทนในการไม่ชำระหนี้ ค่าฤชาธรรมเนียมในการบังคับจำนอง โดยเจ้าหนี้จำนองย่อมมีสิทธิบังคับจำนองเอาทรัพย์สินที่จำนองนั้น ได้ทั้งหมดตามมูลค่าที่จำนอง โดยระยะเวลาเรียกดอกเบี้ยค้างชำระในหนี้จำนอง ซึ่งเป็นเพียงหนี้อุปกรณ์ แม้สิทธิเรียกร้องจะขาดอายุความ ผู้รับจำนองก็ยังใช้สิทธิบังคับจากทรัพย์สินจำนองนั้น ได้ตามมาตรา 193/27 และมาตรา 745 ผู้รับจำนองจะบังคับจำนองแม้เมื่อหนี้ที่ประกันนั้นขาดอายุความแล้วก็ได้ แต่จะบังคับเอาดอกเบี้ยที่ค้างชำระในการจำนองเกินกว่าห้าปีไม่ได้ ซึ่งขอบเขตการบังคับจำนองจึงเสมือน ไม่มีอายุความ คือแม้หนี้ประธานจะขาดอายุความแล้วแต่ผู้รับจำนองก็ยังมิสิทธิบังคับหนี้ที่จำนองเป็นประกันหนี้ไว้ได้ตลอด แต่จะคิดเอาดอกเบี้ยที่ค้างชำระเพิ่มอีกย้อนหลังได้ไม่เกินห้าปี ระยะเวลาการคิดดอกเบี้ยย้อนหลังได้ถึง 5 ปี จะทำให้ผู้จำนองอื่นหรือผู้รับโอนทรัพย์สินจำนอง ที่ควรจะได้รับเพียงลูกหนี้ชั้นรองจะต้องรับภาระหนี้เกินสมควร ไม่มีความเป็นธรรมกับผู้รับโอนทรัพย์สินจำนอง ที่ต้องใช้ระยะเวลาเดียวกับลูกหนี้ชั้นต้น ทั้งที่ไม่ได้มีส่วนเกี่ยวข้องกับการกู้ยืมเงินกับเจ้าหนี้ ซึ่งตามกฎหมายของญี่ปุ่น¹⁴ กำหนดว่าผู้รับจำนองมีสิทธิที่จะบังคับชำระหนี้เอาแก่ทรัพย์สินซึ่งลูกหนี้หรือบุคคลภายนอกนำมาจำนอง แม้ว่าหนี้ประธานจะขาดอายุความแล้ว แต่ผู้รับจำนองสามารถใช้สิทธิบังคับจำนองเอาแก่ส่วนที่เป็นดอกเบี้ยอันเกิดจากมูลหนี้ประธานได้เฉพาะที่เกิดขึ้นภายใน 2 ปี เท่านั้นซึ่งเป็นธรรมมากกว่าจึงเห็นควรเสนอแนะให้แก้ไขระยะเวลาการคิดอัตราดอกเบี้ยที่ค้างชำระย้อนหลังเมื่อหนี้ประธานขาดอายุความให้เหมือนประเทศญี่ปุ่น ดังนี้

¹⁴ สรวิชัย ผลอ้อ, “ความรับผิดชอบในดอกเบี้ยคิดนัดของผู้จำนองอื่น,” (วิทยานิพนธ์, มหาวิทยาลัยสุโขทัยธรรมาธิราช, 2561), หน้า 120-123

เดิม ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 745 ที่บัญญัติว่าผู้รับจ้างจะบังคับจ้างแม่เมื่อหนี้ที่ประกันนั้นขาดอายุความก็ได้ แต่จะบังคับเอาดอกเบี้ยที่ค้างชำระในการจ้างเกินกว่าห้าปีไม่ได้

ขอเสนอแนะให้แก้ไขเป็น“ ผู้รับจ้างจะบังคับจ้างแม่เมื่อหนี้ที่ประกันนั้นขาดอายุความแล้วก็ได้ แต่จะบังคับเอาดอกเบี้ยที่ค้างชำระในการจ้างเกินกว่าสองปีไม่ได้”

3.ปัญหาการขายทอดตลาดทรัพย์สินของผู้ซื้อทรัพย์สินที่ไม่มีเจตนาจดทะเบียนรับโอนกรรมสิทธิ์ ผู้ศึกษาเห็นว่า บังคับให้ผู้ซื้อทรัพย์สินจากการขายทอดตลาดต้องไปจดทะเบียนรับโอนกรรมสิทธิ์ เมื่อเจ้าพนักงานบังคับคดีได้เคาะไม้ขายให้กับผู้ซื้อทรัพย์สินจากการขายทอดตลาดแล้ว ตามกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง กฎกระทรวง และประกาศกรมบังคับคดี ได้กำหนดให้เจ้าพนักงานบังคับคดีจะต้องแจ้งนายทะเบียน พนักงานเจ้าหน้าที่หรือบุคคลอื่นผู้มีอำนาจหน้าที่ตามกฎหมายให้ดำเนินการแก้ไขเปลี่ยนแปลงทางทะเบียนทรัพย์สินนั้นให้แก่ผู้ซื้อโดยกำหนดวิธีการดำเนินการตามประเภททรัพย์สิน กรณีสังหาริมทรัพย์ให้ผู้เสนอราคาสูงสุดทำสัญญาซื้อขายตามแบบพิมพ์ของกรมบังคับคดี และเมื่อชำระราคาครบถ้วนแล้ว ให้เจ้าพนักงานบังคับคดีแจ้งเป็นหนังสือให้นายทะเบียนจดทะเบียน โอนทรัพย์สินนั้นให้แก่ผู้เสนอราคาสูงสุด และกำหนดหน้าที่ให้ผู้ซื้อที่ชำระครบถ้วนแล้ว จะขอรับหนังสือและเอกสารเกี่ยวกับการโอนกรรมสิทธิ์จากเจ้าพนักงานบังคับคดีภายใน 20 วัน นับแต่วันชำระราคาครบถ้วน แต่ไม่ได้กำหนดระยะเวลาให้เจ้าพนักงานบังคับคดีต้องดำเนินการให้ผู้ซื้อรับโอนกรรมสิทธิ์ให้สำเร็จและไม่มีบทบังคับให้ผู้ซื้อต้องติดต่อขอจดทะเบียนเปลี่ยนแปลง เพียงแต่กำหนดหน้าที่ของเจ้าพนักงานบังคับคดีให้แจ้งแก่กรมที่ดินเท่านั้น และหากผู้ซื้อเพิกเฉยไม่ติดต่อขอรับหนังสือและเอกสารเกี่ยวกับการโอนกรรมสิทธิ์จากเจ้าพนักงานบังคับคดี เจ้าพนักงานบังคับคดีเป็นอันพ้นจากความรับผิดชอบในการโอนกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองในทรัพย์สินที่ขายตามสัญญาเท่านั้น

ความไม่ชัดเจนของกฎหมายดังกล่าว ทำให้เกิดปัญหากรณีผู้ซื้อทรัพย์สินจากการขายทอดตลาดที่ไม่ประสงค์จะไปรับโอนกรรมสิทธิ์อาศัยช่องว่างทางกฎหมายดังกล่าวแสวงหาประโยชน์ที่มิชอบ โดยไม่ไปดำเนินการรับจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ที่สำนักงานที่ดินเพราะไม่ต้องการเสียค่าธรรมเนียมหรือหลีกเลี่ยงค่าธรรมเนียมในการจดทะเบียน ทำให้รัฐขาดรายได้ในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม และผู้ซื้อแสวงหาประโยชน์จากทรัพย์สินจากการขายทอดตลาด ในฐานะที่เป็นผู้ซื้อทรัพย์สินได้จากการขายทอดตลาด แม้จะยังไม่รับโอนกรรมสิทธิ์ได้ เพื่อแก้ไขปัญหาลักษณะนี้จึงเห็นควรแก้ไขเพิ่มเติม ดังนี้

เดิม ประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง มาตรา 335 วรรคแรก ที่บัญญัติว่า “ เมื่อทำการขายทอดตลาดทรัพย์สินที่มีกฎหมายกำหนดไว้ให้จดทะเบียน ให้เจ้าพนักงานบังคับคดีแจ้งนายทะเบียนพนักงานเจ้าหน้าที่ หรือบุคคลอื่นผู้มีอำนาจหน้าที่ตามกฎหมายให้ดำเนินการแก้ไขเปลี่ยนแปลงทางทะเบียนทรัพย์สินนั้นให้แก่ผู้ซื้อ”

ขอเสนอแนะให้เพิ่มเติมเป็น “เมื่อทำการขายทอดตลาดทรัพย์สินที่มีกฎหมายกำหนดไว้ให้จดทะเบียน ให้เจ้าพนักงานบังคับคดีแจ้งนายทะเบียน พนักงานเจ้าหน้าที่ หรือบุคคลอื่นผู้มีอำนาจหน้าที่ตามกฎหมายให้ดำเนินการแก้ไขเปลี่ยนแปลงทางทะเบียนทรัพย์สินนั้นให้แก่ผู้ซื้อ และผู้ซื้อต้องไปดำเนินการจดทะเบียนรับโอนกรรมสิทธิ์ที่สำนักงานที่ดินภายในกำหนด หากผู้ซื้อไม่ไปดำเนินการ ถือว่ายังไม่เป็นผู้ซื้อทรัพย์สินได้จากการขายทอดตลาด ไม่มีสิทธิต่างๆ ดังเช่นผู้ซื้อทรัพย์สินควรจะได้”

เอกสารอ้างอิง

กรมบังคับคดี, การบังคับคดีแพ่ง กรุงเทพมหานคร: กรมบังคับคดี กระทรวงยุติธรรม, 2565.

อานนท์ ศรีบุญโรจน์,กฎหมายประกันด้วยบุคคลและทรัพย์ คำประกัน จำนอง จำนำกรุงเทพมหานคร: สำนักพิมพ์วิญญูชน,2567.

วันชัย เพียรวิทย์พันธุ์, “ปัญหาการขายทอดตลาดทรัพย์ติดจำนองที่ผู้ซื้อทรัพย์ไม่มีเจตนาจดทะเบียนรับโอนกรรมสิทธิ์,” ใน เอกสารวิชาการหลักสูตรผู้พิพากษาหัวหน้าศาล หน้า 5-8. กรุงเทพมหานคร: สำนักงานศาลยุติธรรม,2566.

สรวิชัย ผลอ้อ.“ความรับผิดชอบในดอกเบี้ยผิดนัดของผู้จำนองอื่น,” วิทยานพนธ์ นิติศาสตรมหาบัณฑิต, มหาวิทยาลัยสุโขทัยธรรมราช, 2561.

กรมบังคับคดี. คู่มือผู้ซื้อทรัพย์ขายทอดตลาด[Online].AvailableURL:https://www.led.go.th/doc/auction_manual.pdf, 2025 (พฤษภาคม,3).

ณฐกร แก้วดี.คลินิกกฎหมายการบังคับคดี(ตอนที่ 4)[Online].Available URL:https://cpcl.chonburicoop.net, 2025 (พฤษภาคม,3).

สถาบันอนุญาโตตุลาการ.กรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินคืออะไรต่างจากสิทธิครอบครองอย่างไร [Online]. AvailableURL:https://thac.or.th/th/ownership-law/,2025(พฤษภาคม,4).

พระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ (ฉบับที่ 20) พ.ศ. 2557

พระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง (ฉบับที่ 30) พ.ศ.2560

กฎกระทรวง กำหนดหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขในการขายทอดตลาด พ.ศ. 2563หมวด 4 ข้อ 19

J.E De Becker, **The principles and practice of the Civil code of Japan**LondonButterworth&co., 1921.