

ปัญหากฎหมายเกี่ยวกับการขายทอดตลาดอสังหาริมทรัพย์ที่ติดจำนองของลูกหนี้ตามคำพิพากษา¹

ปัทมา กฤษณานัจโกลิณ²

จากการศึกษาปัญหากฎหมายเกี่ยวกับการขายทอดตลาดอสังหาริมทรัพย์ที่ติดจำนองของลูกหนี้ตามคำพิพากษา มีวัตถุประสงค์เพื่อศึกษาวิวัฒนาการ ความหมาย แนวคิดและหลักการเกี่ยวกับการขายทอดตลาดอสังหาริมทรัพย์ที่ติดจำนองของลูกหนี้ตามคำพิพากษา ซึ่งทำให้ผู้ศึกษาได้รับความรู้ความเข้าใจว่า การบังคับคดีโดยการยึดและอายัดทรัพย์สินของลูกหนี้ตามคำพิพากษาเพื่อนำออกขายทอดตลาดนั้นเป็นวิธีการที่เจ้าหน้าที่ตามคำพิพากษาใช้บังคับกันเป็นส่วนใหญ่ตามระบบกฎหมายไทย ซึ่งจะต้องปฏิบัติให้เป็นไปตามบทบัญญัติแห่งประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง ภาค 4 วิธีการชั่วคราวก่อนพิพากษาและการบังคับตามพิพากษาหรือคำสั่งลักษณะ 2 การบังคับตามคำพิพากษาหรือคำสั่ง กฎกระทรวงกำหนดหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขในการขายทอดตลาด พ.ศ.2563 และบทบัญญัติแห่งกฎหมายอื่นที่กำหนดเรื่องกระบวนการในการขายทอดตลาดอสังหาริมทรัพย์ที่ติดจำนองไว้ แต่เมื่อศึกษาจากสถิติข้อมูลคดีที่มีประเด็นพิพาทเกิดขึ้นในชั้นบังคับคดี จะพบว่าการยึดหรืออายัดอสังหาริมทรัพย์และนำออกขายทอดตลาดโดยติดจำนอง เป็นคดีที่มีประเด็นพิพาทกันจำนวนมาก โดยมีสิทธิในอสังหาริมทรัพย์เป็นวัตถุประสงค์แห่งหนี้หรือมูลเหตุแห่งประเด็นพิพาท

ส่วนการที่เจ้าหน้าที่จำนองซึ่งเป็นเจ้าหน้าที่บุริมสิทธิเหนืออสังหาริมทรัพย์ยินยอมให้มีการขายทอดตลาดโดยจำนองติดไปกับอสังหาริมทรัพย์นั้น เป็นการใช้สิทธิตามกฎหมายของเจ้าหน้าที่จำนองโดยแท้ อันเป็นทางเลือกในการบริหารจัดการหนี้ในเชิงพาณิชย์ ดังนั้น การขายทอดตลาดอสังหาริมทรัพย์โดยติดจำนองไม่เป็นเหตุให้ภาระจำนองสิ้นผลไป โดยผู้ซื้อทรัพย์สินได้จากการขายทอดตลาดจะอยู่ในฐานะผู้รับ โอนทรัพย์สินจำนอง แม้จะชำระราคาในการซื้อทอดตลาดแก่กรมบังคับคดีครบถ้วนแล้ว ก็ยังคงมีหน้าที่ต้องรับผิดชอบต่อเจ้าหน้าที่จำนองอยู่ เพียงแต่ไม่ต้องรับผิดชอบในหนี้ที่เกินกว่าราคาทรัพย์สินในเวลาที่ถูกบังคับจำนอง ซึ่งสอดคล้องกับแนววินิจฉัยของศาลฎีกาตามคำพิพากษาศาลฎีกาที่ 1113/2566 ที่วินิจฉัยไว้ในทำนองเดียวกัน

อย่างไรก็ตาม แม้ว่าจะมีบทบัญญัติแห่งกฎหมาย ซึ่งได้กำหนดหลักเกณฑ์ วิธีการ ขั้นตอนในการขายทอดตลาดอสังหาริมทรัพย์ที่ติดจำนองของลูกหนี้ตามคำพิพากษา รวมถึงสิทธิและหน้าที่ของบุคคลที่เกี่ยวข้อง

¹บทความนี้เรียบเรียงจากการค้นคว้าอิสระ เรื่อง ปัญหากฎหมายเกี่ยวกับการขายทอดตลาดอสังหาริมทรัพย์ที่ติดจำนองของลูกหนี้ตามคำพิพากษา โดยมีอาจารย์ที่ปรึกษา คือ รองศาสตราจารย์พิมพ์ใจ รุ่งเรือง และคณะกรรมการสอบ คือ รองศาสตราจารย์สุเมธ จานประดับ และรองศาสตราจารย์สุธินี รัตนวราห

²นักศึกษาระดับปริญญาโท หลักสูตรนิติศาสตรมหาบัณฑิต สาขาวิชานิติศาสตร์ คณะนิติศาสตร์ มหาวิทยาลัยรามคำแหง

เอาไว้แล้วก็ตาม แต่จากการศึกษากลับพบว่ายังคงมีกลุ่มบุคคลที่อาศัยช่องว่างทางกฎหมายเข้าแสวงหาประโยชน์จากการเข้าซื้ออสังหาริมทรัพย์ติดจำนองด้วยวิธีการขายทอดตลาด และก่อให้เกิดความเสียหายต่อทั้งลูกหนี้ตามคำพิพากษา เจ้าหนี้จำนอง บุคคลภายนอกที่เข้ามาผูกนิติสัมพันธ์กับผู้ซื้ออสังหาริมทรัพย์ที่ติดจำนองจากการขายทอดตลาดของเจ้าพนักงานบังคับคดีตามคำสั่งศาล หรือแม้กระทั่งเจ้าพนักงานบังคับคดีที่อาจต้องรับภาระเพิ่มขึ้นในการขายทอดตลาดอสังหาริมทรัพย์เดิมอีกเป็นครั้งที่สองซึ่งเป็นการขายอสังหาริมทรัพย์โดยปลอดจำนอง อันเป็นผลมาจากการที่ทบบัญญัติแห่งกฎหมายที่เกี่ยวข้องดังกล่าวยังปรากฏประเด็นปัญหาทางกฎหมายอยู่หลายประการด้วยกัน โดยผู้ศึกษาสามารถสรุปได้ ดังนี้

ประการที่หนึ่ง ปัญหาเกี่ยวกับความบริบูรณ์ของกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์ที่ผู้ซื้อทรัพย์ไม่ไปจดทะเบียนรับโอนกรรมสิทธิ์ เนื่องจากการที่ทบบัญญัติแห่งกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการขายทอดตลาดอสังหาริมทรัพย์แบบติดจำนองของลูกหนี้ตามคำพิพากษา กำหนดหลักเกณฑ์และวิธีการไว้แต่เพียงว่า การขายทอดตลาดอสังหาริมทรัพย์โดยเจ้าพนักงานบังคับคดี ย่อมบริบูรณ์เมื่อมีการเคาะไม้ และเมื่อผู้เสนอราคาสูงสุดทำสัญญาซื้อขายตามแบบพิมพ์ของกรมบังคับคดีและชำระราคาครบถ้วนแล้ว เจ้าพนักงานบังคับคดีจะแจ้งเป็นหนังสือให้นายทะเบียนจดทะเบียนโอนทรัพย์ให้แก่ผู้เสนอราคาสูงสุด กล่าวคือ สำนักงานบังคับคดีจะมีหนังสือไปยังสำนักงานที่ดินขอให้จดทะเบียนเปลี่ยนแปลงกรรมสิทธิ์ในที่ดินให้แก่ผู้ซื้อทรัพย์ได้จากการขายทอดตลาด และในทางปฏิบัติจะมีหนังสือแจ้งไปยังเจ้าหนี้ผู้จำนองด้วยว่าทรัพย์ดังกล่าวผู้ใดเป็นผู้ซื้อทรัพย์ได้จากการขายทอดตลาดโดยติดจำนอง และแจ้งไปยังลูกหนี้ผู้จำนองอสังหาริมทรัพย์นั้นด้วย โดยมีได้มีทบบัญญัติแห่งกฎหมายใดเลยที่กำหนดหลักเกณฑ์บังคับให้ผู้ซื้อทรัพย์ได้จากการขายทอดตลาดมีหน้าที่ต้องไปจดทะเบียนรับโอนกรรมสิทธิ์ เปลี่ยนแปลงทางทะเบียนท้ายโฉนดให้เสร็จสิ้นตามกฎหมาย หรือแม้แต่กรณีหากผู้ซื้อทรัพย์มีเจตนาเพิกเฉยไม่ไปจดทะเบียนเปลี่ยนแปลงทางทะเบียน เพียงแค่ทำสัญญาซื้อขายตามแบบพิมพ์ของกรมบังคับคดีและชำระราคาให้แก่เจ้าพนักงานบังคับคดีผู้ทอดตลาดครบถ้วนแล้ว ไม่มีเจตนาจะไปดำเนินการใด ๆ ทางทะเบียนต่อไป จะมีผลทางกฎหมายเป็นประการใด หรือจะกระทบต่อความบริบูรณ์ของการขายทอดตลาดครั้งนั้นหรือไม่ นอกจากนี้ ผู้ศึกษายังพบว่าไม่มีทบบัญญัติแห่งกฎหมายใดที่ระบุยกเว้นไว้โดยชัดแจ้งว่าการซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ด้วยวิธีทอดตลาดไม่ต้องทำตามแบบ กรณีจึงไม่อาจกล่าวได้ว่าการซื้อขายอสังหาริมทรัพย์โดยวิธีขายทอดตลาดโดยเจ้าพนักงานบังคับคดีได้รับยกเว้นให้ไม่ได้ต้องทำตามแบบโดยการทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนต่อเจ้าหน้าที่ ก็มีผลให้การซื้อขายนั้นสมบูรณ์ไม่ตกเป็นโมฆะ โดยมีแนวคำวินิจฉัยของศาลฎีกาเป็นสองแนว โดยส่วนใหญ่จะเป็นไปในแนวเดียวกันกับคำพิพากษาศาลฎีกาที่ 1747/2566 ซึ่งวินิจฉัยว่า โจทก์ยอมมีสิทธิในทรัพย์พิพาทโดยบริบูรณ์ ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 1330 แม้โจทก์ยังไม่ได้จดทะเบียนรับโอนกรรมสิทธิ์ทรัพย์พิพาท การจดทะเบียนต่อพนักงานก็ไม่ทำให้การซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ตกเป็นโมฆะ ในขณะที่มีคำพิพากษาศาลฎีกาที่ 1421/2566 วินิจฉัยไปในอีกแนวทางซึ่งตรงกันข้ามกันว่า ผู้ซื้อทรัพย์ได้จากการ

ขายทอดตลาดที่มีได้ไปดำเนินการจดทะเบียนการได้มาต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ โดยปล่อยระยะเวลาเนิ่นนานนับแต่วันที่ซื้อทรัพย์สินได้จากการขายทอดตลาด ทั้งตามสารบัญญัติจดทะเบียนที่ดินระบุว่าจำเลยเป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์ในที่ดิน โดยได้รับโอนกรรมสิทธิ์มาจากผู้มีชื่อ แสดงว่าผู้ซื้อทรัพย์สินเจตนาให้ที่ดินยังคงเป็นของจำเลยต่อไป ซึ่งผู้ศึกษาเห็นว่า หลักการสำคัญที่ศาลนำมาใช้ประกอบดุลพินิจในการพิจารณาวินิจฉัยคดี คือ ความสุจริตของผู้ซื้อทรัพย์สินในขณะที่ซื้อทรัพย์สินจากการขายทอดตลาดของเจ้าพนักงานบังคับคดี ที่เป็นหลักการที่ค่อนข้างกว้างในการนำมาปรับวินิจฉัยกับรูปคดีซึ่งอาจทำให้ผลการตัดสินแตกต่างกันไปตามดุลพินิจของผู้พิพากษาในแต่ละองค์คณะที่ได้วินิจฉัยคดีได้ ดังนั้น ปัญหาดังกล่าวจึงสมควรให้มีการปรับปรุงแก้ไขบทบัญญัติแห่งกฎหมายให้มีความชัดเจนและครอบคลุมยิ่งขึ้น โดยการกำหนดหลักเกณฑ์หน้าที่ในการจดทะเบียนเปลี่ยนแปลงทางทะเบียนและกำหนดกรอบระยะเวลาในการดำเนินการซึ่งจะส่งผลต่อความบริบูรณ์ของการได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์จากการซื้อทรัพย์สินจากการขายทอดตลาดโดยเจ้าพนักงานบังคับคดี และเพื่อป้องกัน ปัญหาที่อาจเกิดขึ้นจากการที่กลุ่มบุคคลผู้หนึ่ง ผู้ใดอาศัยช่องว่างทางกฎหมายนี้ในการแสวงหาประโยชน์จากการซื้ออสังหาริมทรัพย์ติดจำนองในราคาที่ถูกลงกว่าราคาทรัพย์สินที่แท้จริงเป็นอย่างมาก แต่กลับได้ประโยชน์มหาศาลจากการได้รับการคุ้มครองจากการซื้อทรัพย์สินจากการขายทอดตลาดตามคำสั่งศาล

ประการที่สอง ปัญหาเกี่ยวกับผู้ซื้อทรัพย์สินติดจำนองไม่ไถ่ถอนจำนองและนำออกแสวงหาประโยชน์ต่อบุคคลอื่น แม้จะมีเงื่อนไขว่าเป็นการซื้อทรัพย์สินติดจำนอง เป็นจำนวนเงินตามที่ระบุไว้ในประกาศของกรมบังคับคดี และกำหนดให้ผู้ซื้อทรัพย์สินมีหน้าที่ต้องรับผิดชอบในจำนวนหนี้ที่ติดมากับทรัพย์สินก็ตาม แต่เมื่อบทบัญญัติแห่งกฎหมายกำหนดให้ผู้ซื้อทรัพย์สินไม่ต้องรับผิดชอบในหนี้้นั้นเกินกว่าราคาทรัพย์สินในเวลาที่บังคับจำนอง จึงมักเกิดกรณีที่ผู้ซื้อทรัพย์สินติดจำนองภายหลังซื้อทรัพย์สินได้จากการขายทอดตลาดแล้วไม่ไปไถ่ถอนจำนองหรือแม้แต่จะติดต่อเจ้าหนี้จำนองแต่อย่างใด ถึงแม้ว่าสำนักงานบังคับคดีจะมีหนังสือไปยังสำนักงานที่ดินขอให้จดทะเบียนเปลี่ยนแปลงกรรมสิทธิ์ในที่ดินให้แก่ผู้ซื้อทรัพย์สินได้จากการขายทอดตลาด และมีหนังสือแจ้งไปยังเจ้าหนี้ผู้จำนองว่าทรัพย์สินดังกล่าวผู้ใดเป็นผู้ซื้อทรัพย์สินได้จากการขายทอดตลาดโดยติดจำนองไปแล้วก็ตาม หนังสือของสำนักงานบังคับคดีดังกล่าวมีผลเป็นเพียงหนังสือบอกกล่าวผลการขายทอดตลาดในอสังหาริมทรัพย์โดยติดจำนองให้แก่เจ้าหนี้จำนองทราบก็เท่านั้นว่าผู้ใดเป็นผู้ซื้อทรัพย์สินได้ ไม่ได้มีคำบังคับใด ๆ ที่กำหนดให้ผู้ซื้อทรัพย์สินจะต้องไปติดต่อเจ้าหนี้จำนองเพื่อขอไถ่ถอนจำนองแต่อย่างใด แม้จะมีการกำหนดจำนวนหนี้เอาไว้ในประกาศขายทอดตลาดที่กำหนดให้ผู้ซื้อทรัพย์สินต้องรับผิดชอบในภาระหนี้จำนวนดังกล่าวจากการซื้ออสังหาริมทรัพย์ติดจำนอง แต่หากเจ้าหนี้จำนองใช้สิทธิบังคับจำนองโดยการฟ้องบังคับจำนองเพื่อให้เจ้าพนักงานบังคับคดีนำอสังหาริมทรัพย์นั้นออกขายทอดตลาดอีกครั้งโดยปลอดจำนองหากขายได้น้อยกว่าจำนวนหนี้ที่ผู้ซื้อทรัพย์สินมีหน้าที่ต้องรับผิดชอบอยู่เป็นจำนวนเท่าใด ผู้ซื้อทรัพย์สินก็หาหนี้ที่จะต้องรับผิดชอบในส่วนที่ขาดไม่ ภาระจะตกไปอยู่กับลูกหนี้ตามคำพิพากษาซึ่งเป็นผู้จำนองที่จะถูก

เจ้าหนี้จำนองเรียกร้องให้รับผิดชอบในหนี้ส่วนที่ขาดอยู่พร้อมดอกเบี้ย ซึ่งเจ้าหนี้จำนองในอสังหาริมทรัพย์ โดยส่วนมากมักเป็นธนาคารพาณิชย์ที่ปล่อยสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยให้แก่ลูกหนี้ตามคำพิพากษา เหตุที่เจ้าหนี้จำนองยินยอมให้มีการขายทอดตลาดโดยยังคงภาระจำนองไว้กับทรัพย์สินเป็นการใช้สิทธิตามกฎหมายของเจ้าหนี้โดยแท้ ซึ่งเป็นทางเลือกในการบริหารจัดการหนี้สินในเชิงพาณิชย์ และในทางปฏิบัติโดยส่วนใหญ่ หากลูกหนี้ยังมีได้ผิคนัดชำระหนี้ เจ้าหนี้จำนองมักจะมีหนังสือแจ้งไปยังสำนักงานบังคับคดีให้ขายทอดตลาดโดยติดจำนอง ซึ่งเป็นการเพิ่มทางเลือกให้แก่เจ้าหนี้จำนองในการต่อรองกับทั้งผู้ซื้อทรัพย์สินและลูกหนี้ตามคำพิพากษาเพื่อให้ได้รับชำระหนี้จำนองโดยการไถ่ถอนจำนองหรือการต่อรองชำระหนี้บางส่วน เพื่อแลกกับการปลดภาระจำนอง ทั้งนี้ ภายหลังจากซื้อทรัพย์สินจากการขายทอดตลาดโดยกรมบังคับคดีเรียบร้อยแล้ว นอกจากผู้ซื้อทรัพย์สินจะเพิกเฉยไม่ชำระหนี้ในส่วนที่ติดมากับเงื่อนไขการซื้อทรัพย์สินแบบติดจำนองให้แก่เจ้าหนี้จำนองแล้ว มักจะนำทรัพย์สินที่ซื้อได้นั้นออกแสวงหาประโยชน์ในทันทีที่ได้รับสิทธิจากการซื้อทอดตลาด โดยมีทั้งกรณีที่ทำสัญญาเช่าซื้อให้กับเจ้าของเดิมซึ่งก็คือลูกหนี้ตามคำพิพากษาที่เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในบ้านหลังที่ถูกยึดมาขายทอดตลาด หรือทำสัญญาขายหรือเช่าซื้อให้กับบุคคลภายนอก ซึ่งในท้ายที่สุด จะไม่สามารถโอนกรรมสิทธิ์ให้แก่บุคคลภายนอกได้ และหากในระหว่างที่เจ้าหนี้จำนองยังมีได้ใช้สิทธิฟ้องบังคับจำนอง แต่คู่สัญญาที่เข้ามาผูกพันสัมพันธ์ด้วยเกิดการปฏิบัติผิดสัญญา ผิดนัดชำระหนี้เกิดขึ้น ผู้ซื้อทรัพย์สินมักจะใช้สิทธิฟ้องร้องเป็นคดีผู้บริโภครวม เพื่อบังคับตามสัญญาเช่า สัญญาเช่าซื้อ และฟ้องขับไล่ออกจากอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว และนำออกหาประโยชน์แก่บุคคลอื่นต่อไป ซึ่งจากการเก็บสถิติข้อมูลของสภาองค์กรคุ้มครองผู้บริโภค พบว่า มีแนวคำวินิจฉัยของศาลจังหวัดทุ่งสง และศาลจังหวัดพิษณุโลก พิพากษายกฟ้องด้วยเหตุผลในทำนองเดียวกันว่าผู้ซื้อทรัพย์สินในฐานะผู้ประกอบการไม่ได้กระทำการตามมาตรฐานทางการค้าที่เหมาะสมเช่นเดียวกับผู้ประกอบการทั่วไป ฟังกระทำ ด้วยการปล่อยให้ทรัพย์สินที่ตนเองนำออกให้เช่าซื้อถูกยึดขายทอดตลาดไปยังบุคคลภายนอก แต่กลับมาฟ้องเรียกค่าเสียหายจากจำเลยซึ่งเป็นผู้บริโภค พฤติการณ์จึงเป็นการใช้สิทธิไม่สุจริตและมิได้ประกอบธุรกิจด้วยระบบที่เป็นธรรม ตามมาตรา 12 แห่งพระราชบัญญัติวิธีพิจารณาคดีผู้บริโภค พ.ศ.2551 จึงพิพากษายกฟ้องด้วยเหตุที่ โจทก์ไม่มีอำนาจฟ้อง อย่างไรก็ตาม ในช่วงเวลาระหว่างที่เจ้าหนี้จำนองยังมีได้ใช้สิทธิฟ้องบังคับจำนองนี้เอง เป็นช่วงเวลาที่คุณซื้อทรัพย์สินได้รับประโยชน์มูลค่ามหาศาลจากการแสวงหาประโยชน์จากบุคคลภายนอก ดังนั้น ปัญหาดังกล่าวจึงสมควรให้มีการกำหนดหลักเกณฑ์หน้าที่ให้ผู้ซื้อทรัพย์สินได้จากการขายทอดตลาด โดยติดจำนองต้องเจรจาปรับโอนหนี้หรือไถ่ถอนจำนองแทนลูกหนี้ตามคำพิพากษาให้เสร็จสิ้นภายในระยะเวลาที่กำหนดโดยอาจกำหนดเพิ่มเติมให้เป็นเงื่อนไขที่ผู้ซื้อทรัพย์สินต้องปฏิบัติตาม เพื่อเป็นการคุ้มครองบุคคลภายนอกผู้สุจริตและป้องปรามมิให้ผู้ซื้อทรัพย์สินนำทรัพย์สินออกแสวงหาประโยชน์โดยมีเจตนาที่จะไม่รับผิดชอบต่อเจ้าหนี้จำนองมาตั้งแต่แรก อันเป็นการส่อพฤติการณ์ไม่สุจริต

ประการที่สาม ปัญหาเกี่ยวกับมาตรการควบคุมตรวจสอบคุณสมบัติผู้ซื้อทรัพย์สินในการขายทอดตลาดของกรมบังคับคดี กล่าวคือ ในการขายทอดตลาดอสังหาริมทรัพย์ของลูกหนี้ตามคำพิพากษา โดยเจ้าพนักงานบังคับคดี โดยเฉพาะอย่างยิ่งกรณีอสังหาริมทรัพย์ที่มีภาระจำนองนั้น มักมีกลุ่มผู้ซื้อไม่หลากหลาย โดยส่วนมากจะเป็นกลุ่มผู้ซื้อในรูปแบบนิติบุคคลที่มาประมูลซื้อทรัพย์สินจากการขายทอดตลาดเพื่อนำออกแสวงหาประโยชน์ในเชิงธุรกิจ ซึ่งเป็นที่ทราบกันคืออยู่แล้วว่าในการขายทอดตลาดอสังหาริมทรัพย์โดยมีภาระจำนองติดไปนั้น ผู้ซื้อทรัพย์สินมักได้ทรัพย์สินไปในราคาที่ถูกลงกว่ามูลค่าอสังหาริมทรัพย์ที่แท้จริงจำนวนมาก อันเนื่องมาจากมีเงื่อนไขต้องรับภาระผูกพันที่มีต่อเจ้าหนี้จำนองเหนืออสังหาริมทรัพย์นั้นติดไปด้วย เมื่อตามประกาศขายทอดตลาดของกรมบังคับคดีได้แจ้งจำนวนภาระหนี้จำนองที่ติดไปกับทรัพย์สินให้แก่ผู้สนใจเข้าซื้อทรัพย์สินทราบไว้โดยชัดเจนก่อนล่วงหน้าแล้ว ดังนั้น ผู้ซื้อทรัพย์สินย่อมทราบคืออยู่แล้วว่าอสังหาริมทรัพย์ที่ซื้อจากการขายทอดตลาดนั้นมีภาระจำนองติดอยู่เป็นจำนวนเท่าใด เมื่อผู้ซื้อทรัพย์สินได้ทราบถึงภาระจำนองและยังคงตกลงซื้อทรัพย์สินนั้นย่อมแสดงให้เห็นว่าผู้ซื้อทรัพย์สินยอมรับผลผูกพันในทางกฎหมายที่อาจถูกผู้รับจำนองใช้สิทธิบังคับจำนองเอาอสังหาริมทรัพย์ที่ซื้อนั้นในภายหลังได้ และการที่ผู้ซื้อทรัพย์สินทราบดีเกี่ยวกับภาระจำนองที่ติดมากับอสังหาริมทรัพย์อยู่ก่อนแล้วและยังคงตกลงซื้อทรัพย์สิน ย่อมไม่สามารถอ้างความคุ้มครองตามหลักสุจริตหรือหลักการอื่นใดเพื่อปฏิเสธความรับผิดชอบหรือคัดค้านสิทธิของเจ้าหนี้จำนองได้ ทั้งนี้ เป็นไปตามแนวโน้มจรรยาบรรณของศาลฎีกา ตามคำพิพากษาศาลฎีกาที่ 1525/2561 และ 7968/2558 ที่วินิจฉัยไว้ในแนวเดียวกัน แต่จากการศึกษาพบว่าปัญหาที่เกิดขึ้นต่อมาคือผู้ซื้อทรัพย์สินนั้นมักจะอาศัยอำนาจตามกฎหมายในการขออนุญาตขายบังคับคดีเพื่อบังคับให้ลูกหนี้ตามคำพิพากษาหรือบริวารออกไปจากอสังหาริมทรัพย์โดยไม่ต้องฟ้องเป็นคดีใหม่ ตามนัยแห่ง มาตรา 334 ประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง เพื่อจะได้อ้างสิทธิเหนือตัวอสังหาริมทรัพย์และนำอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวออกแสวงหาประโยชน์จากบุคคลอื่นต่อไปโดยเร็ว ไม่ว่าจะด้วยการขาย ให้เช่าซื้อ หรือให้เช่า โดยมักไม่ได้แจ้งข้อเท็จจริงที่สำคัญให้แก่คู่สัญญาที่อาจเป็นลูกหนี้ตามคำพิพากษาก็ดีหรือบุคคลภายนอกก็ตาม ทราบว่าอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวยังคงติดจำนองและอาจถูกเจ้าหนี้จำนองบังคับจำนองและยึดเพื่อนำออกขายทอดตลาดได้ ซึ่งพบว่ามีผู้เสียหายอีกจำนวนมาก ที่ยังได้รับความเสียหายจากการประกอบธุรกิจอย่างไม่มีธรรมาภิบาลของกลุ่มผู้ซื้อทรัพย์สินเหล่านี้ เมื่อวิเคราะห์ให้ลึกลงไปถึงแก่นแท้ของปัญหาแล้ว ผู้ศึกษาเห็นว่ากรณีประเด็นปัญหาของประเทศไทย ยังไม่ใช่ลักษณะของการที่ผู้ซื้อทรัพย์สินเป็นกลุ่มมาเฟียหรือผู้มีอิทธิพลเสียทีเดียวอย่างของประเทศญี่ปุ่น แต่เป็นเพียงกลุ่มทุนใหญ่ที่เล็งเห็นช่องว่างทางกฎหมายในการแสวงหาประโยชน์ในทางธุรกิจโดยมีเจตนาไม่สุจริต อย่างไรก็ตาม กรณีปัญหาตามประเด็นที่กำลังศึกษานี้ ผู้ศึกษาเห็นว่าหากต้องการแก้ไขปัญหาก็ตรงจุดคือการต้องการกำหนดมาตรการมาควบคุมกลุ่มผู้ซื้อทรัพย์สินในการขายทอดตลาดของกรมบังคับคดี โดยเฉพาะอย่างยิ่งกลุ่มผู้ซื้ออสังหาริมทรัพย์ที่ติดจำนองที่หวังได้สิทธิในอสังหาริมทรัพย์ในราคาต่ำและนำไปแสวงหาประโยชน์ในเชิงธุรกิจโดยอาศัยช่องว่างทางกฎหมายที่ไม่ได้บังคับให้ต้องไถ่ถอนจำนองตามจำนวนที่ผู้ซื้อทรัพย์สิน

มีหน้าที่ต้องรับผิดชอบและจดทะเบียนรับโอนกรรมสิทธิ์ก่อน อันมีลักษณะของการประกอบธุรกิจที่ไม่สุจริตและไม่เป็นธรรม การใช้แนวคิดแบบการตรวจประวัติแบบกว้าง ๆ (Background Check) อาจไม่ใช่ทางออกที่ดีที่สุดในการแก้ปัญหานี้ได้ แต่ควรใช้มาตรการทางการเงินที่รุนแรง เช่น การเพิ่มเงินประกันให้สูงขึ้นสำหรับกรณีการขายทอดตลาดอสังหาริมทรัพย์โดยการจำนองติดไป แต่เมื่อยังไม่มีกำหนดมาตรการใดมาควบคุมกลุ่มผู้ซื้อทรัพย์สินจากการขายทอดตลาดของกรมบังคับคดี จะยิ่งสร้างความเสียหายแก่บุคคลหลายฝ่าย มีเพียงเฉพาะกลุ่มผู้ซื้อทรัพย์สินเท่านั้นที่ได้ประโยชน์จากการลงทุน จึงเห็นควรให้มีการกำหนดหลักเกณฑ์หรือมาตรการขึ้นมาเพื่อควบคุมและตรวจสอบคุณสมบัติของผู้ซื้อทรัพย์สินจากการขายทอดตลาดของกรมบังคับคดี รวมถึงการกำหนดมิให้ผู้ที่มีประวัติในการประกอบธุรกิจในลักษณะที่ไม่สุจริตและไม่เป็นธรรมมีสิทธิเข้าประมูลซื้อทรัพย์สินได้ในช่วงเวลาหนึ่ง รวมถึงอาจกำหนดโทษทั้งทางแพ่งและอาญาแก่ผู้ซื้อทรัพย์สินด้วย

จากการศึกษาบทบัญญัติแห่งประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง ภาค 4 วิธีการชั่วคราวก่อนพิพากษา และการบังคับตามคำพิพากษาหรือคำสั่ง ลักษณะ 2 การบังคับตามคำพิพากษาหรือคำสั่ง กฎกระทรวงกำหนดหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขในการขายทอดตลาด พ.ศ.2563 และบทบัญญัติแห่งกฎหมายอื่นที่กำหนดเรื่องกระบวนการในการขายทอดตลาดอสังหาริมทรัพย์ที่ติดจำนองไว้ ผู้ศึกษาเห็นว่าปัญหากฎหมายเกี่ยวกับการขายทอดตลาดอสังหาริมทรัพย์ที่ติดจำนองของลูกหนี้ตามคำพิพากษาดังกล่าวสมควรได้รับการแก้ไข โดยมีแนวทางข้อเสนอแนะ ดังนี้

1. ปัญหาเกี่ยวกับความบริบูรณ์ของกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์ที่ผู้ซื้อทรัพย์สินไม่ไปจดทะเบียนรับโอนกรรมสิทธิ์ ผู้ศึกษาเห็นสมควรให้มีการแก้ไขเพิ่มเติมบทบัญญัติตามกฎหมายกระทรวงกำหนดหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขในการขายทอดตลาด พุทธศักราช 2563 ข้อ 19 (3) เป็นดังนี้

“กรณีอสังหาริมทรัพย์ ให้ผู้เสนอราคาสูงสุดทำสัญญาซื้อขายตามแบบพิมพ์ของกรมบังคับคดีและเมื่อชำระราคาครบถ้วนแล้ว ให้เจ้าพนักงานบังคับคดีแจ้งเป็นหนังสือให้นายทะเบียนจดทะเบียนโอนทรัพย์สินนั้นให้แก่ผู้เสนอราคาสูงสุด ทั้งนี้ เจ้าพนักงานบังคับคดีอาจอนุญาตให้เลื่อนการชำระราคาส่วนที่เหลือได้ตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่อธิบดีกำหนด แต่ไม่เกินสามเดือนนับแต่วันที่ต้องชำระราคาส่วนที่เหลือ โดยผู้เสนอราคาสูงสุดมีหน้าที่ต้องไปจดทะเบียนรับโอนกรรมสิทธิ์ต่อนายทะเบียน ณ สำนักงานที่ดิน ภายในกำหนดระยะเวลา 3 เดือน นับจากวันที่ได้ทำสัญญาและชำระราคาครบถ้วน มิฉะนั้น จะถือว่าการขายทอดตลาดในครั้งนั้นมีผลเป็นการยกเลิกไป โดยเจ้าพนักงานบังคับคดีจะต้องดำเนินการขายทอดตลาดทรัพย์สินนั้นใหม่ โดยให้ผู้เสนอราคาสูงสุดในครั้งก่อนเป็นผู้รับผิดชอบส่วนต่างในกรณีที่ขายทรัพย์สินได้ราคาต่ำกว่าเดิม”

2. ปัญหาเกี่ยวกับผู้ซื้อทรัพย์สินติดจำนองไม่ไถ่ถอนจำนองและนำออกแสวงหาประโยชน์ต่อบุคคลอื่น ผู้ศึกษาเห็นสมควรให้มีการเพิ่มเติมบทบัญญัติตามกฎหมายกระทรวงกำหนดหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขในการขายทอดตลาด พุทธศักราช 2563 ข้อ 19 (3) วรรคสอง เป็นดังนี้

“กรณีการขายทอดตลาดโดยการจำนองติดไปให้ผู้เสนอราคาสูงสุดมีหน้าที่ต้องไปติดต่อเจ้าหนี้จำนองเพื่อเจรจารับโอนหนี้หรือไถ่ถอนจำนองแทนลูกหนี้ตามคำพิพากษาเดิมให้เสร็จสิ้นภายในระยะเวลา 3 เดือน นับแต่วันที่ได้ทำสัญญาตามแบบพิมพ์ของกรมบังคับคดีและชำระราคาครบถ้วนแล้ว และดำเนินการเปลี่ยนแปลงทางทะเบียนให้แล้วเสร็จตามผลการเจรจาตกลงกับเจ้าหนี้จำนอง แล้วจึงไปดำเนินการจดทะเบียนรับโอนกรรมสิทธิ์ตามวรรคหนึ่งภายในเวลาที่กำหนดต่อไป”

3. ปัญหาเกี่ยวกับมาตรการควบคุมตรวจสอบคุณสมบัติผู้ซื้อทรัพย์สินในการขายทอดตลาดของกรมบังคับคดี ผู้ศึกษาเห็นสมควรให้มีการนำมาตรการทางการเงินที่รุนแรงมาใช้ โดยกำหนดให้ผู้เสนอราคาต้องวางหลักประกันก่อนเข้าเสนอราคาให้สูงขึ้นจากเดิมที่กำหนดไว้ โดยอาศัยอำนาจตามมาตรา 331 ประกอบกับกฎกระทรวงกำหนดหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขในการขายทอดตลาด พุทธศักราช 2563 ข้อ 4 และข้อ 14 ในการออกประกาศในประกาศคณะกรรมการกำหนดหลักเกณฑ์ในการกำหนดราคาเริ่มต้นและราคาที่สมควรขายในการขายทอดตลาด เรื่อง หลักเกณฑ์การวางหลักประกันการเข้าเสนอราคา ฉบับลงวันที่ 16 มิถุนายน พุทธศักราช 2563 จากเดิมที่กำหนดไว้ในข้อ 1 วรรค 2 เป็นดังนี้

“กรณีการขายทอดตลาดอสังหาริมทรัพย์โดยการจำนองติดไปให้ผู้เสนอราคาต้องวางหลักประกันก่อนเข้าเสนอราคาในอัตราร้อยละ 20 ของราคาประเมินทรัพย์สิน”

และกำหนดเงื่อนไขในการเข้าเสนอราคาเพิ่มเติมในกฎกระทรวงกำหนดหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขในการขายทอดตลาด พุทธศักราช 2563 ข้อ 13 โดยเพิ่มข้อความในวรรคท้าย ดังนี้

“กรณีผู้เข้าเสนอราคามีประวัติการเสนอราคา ไม่สุจริต ไม่ว่าจะเป็นการไม่ปฏิบัติตามหลักเกณฑ์ วิธีการ หรือเงื่อนไข ข้อหนึ่งข้อใดที่กำหนดไว้ในกฎกระทรวงนี้ ห้ามมิให้ผู้นั้นมีสิทธิเข้าเสนอราคาเป็นระยะเวลา 2 ปี ทั้งนี้ หากผู้เข้าเสนอราคาจงใจปกปิดข้อมูลดังกล่าวต่อเจ้าพนักงานบังคับคดีให้ถือว่า ผู้นั้นแจ้งข้อมูลอันเป็นเท็จในการเข้าเสนอราคาต่อเจ้าพนักงานบังคับคดี หรือหากถูกตรวจพบในภายหลังให้ถือว่า การเข้าเสนอราคาของผู้นั้นเป็นโมฆะ และหากเป็นผู้เสนอราคาสูงสุดให้เจ้าพนักงานบังคับคดียกเลิกการขายทอดตลาดในครั้งนั้นเสีย”

เอกสารอ้างอิง

ประเสริฐ เสียงสุทวิชช์. คู่มือการศึกษาสัมมนากฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง. (กรุงเทพมหานคร : สำนักพิมพ์ อภิชาติ, 2567).

สมชาย จุลนิตี. คำอธิบายกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง ภาค 4. พิมพ์ครั้งที่ 6, (กรุงเทพมหานคร : สำนักอบรมศึกษากฎหมายแห่งเนติบัณฑิตยสภา, 2567).

สภาองค์กรคุ้มครองผู้บริโภค. เดือนภัยผู้บริโภคหลงซื้อบ้านไม่ปิดจ่านอง. 1 ธันวาคม 2564. [Online]. Available

URL จาก <http://www.tcc.or.th>

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 7968/2558

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 1525/2561

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 1113/2566

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 1421/2566

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 1747/2566