

ปัญหากฎหมายเกี่ยวกับการขายทอดตลาดทรัพย์สินติดจำนองของกรมบังคับคดี¹

กมลชนก ชมเมือง²

การขายทอดตลาดนับว่าเป็นขั้นตอนสำคัญขั้นตอนหนึ่งของการบังคับคดีให้เป็นไปตามคำพิพากษาของศาล อันเป็นกลไกสำคัญของกระบวนการยุติธรรม ที่ทำให้คำพิพากษาหรือคำสั่งศาลซึ่งได้ตัดสินแล้วเกิดผลในทางปฏิบัติจริง มิฉะนั้นแล้วคำพิพากษาก็จะเป็นเพียงลายลักษณ์อักษรที่ไร้ความหมายไม่มีประสิทธิภาพในการคุ้มครองสิทธิของคู่ความ ซึ่งการขายทอดตลาดทรัพย์สินของลูกหนี้ตามคำพิพากษา กฎหมายมีเจตนารมณ์ว่าจะต้องขายให้ได้ราคาสูงที่สุดเท่าที่สามารถจะประมูลขายได้ ประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่งจึงได้กำหนดหลักเกณฑ์ในการขายทอดตลาดทรัพย์สินไว้เป็นพิเศษแตกต่างจากการซื้อขายธรรมดา ก็เพื่อให้บรรลุความมุ่งหมายของการขายทอดตลาด คือ เพื่อขายทรัพย์สินให้ได้ราคาสูงกว่าการขายโดยวิธีธรรมดาทั่วไป ดังนั้น ในการบังคับคดีเพื่อชำระหนี้จึงกำหนดให้จำหน่ายทรัพย์สินของลูกหนี้ตามคำพิพากษาที่เจ้าพนักงานบังคับคดีได้ยึดหรืออายัดไว้แล้วด้วยวิธีการขายทอดตลาด³ เพราะหากขายทอดตลาดทรัพย์สินได้ราคาสูงก็จะเป็นประโยชน์แก่เจ้าหนี้และลูกหนี้ตามคำพิพากษาดูด้วยกันทั้งสองฝ่าย และเพื่อให้การขายทอดตลาดทรัพย์สินตามคำสั่งศาลอันเนื่องมาจากการบังคับคดีเป็นผลได้จริงและเป็นที่ยุติ เมื่อกฎหมายให้ความสำคัญกับการขายทอดตลาดตามคำสั่งศาลก็น่าจะเป็นส่วนหนึ่งที่ทำให้บุคคลภายนอกเกิดความเชื่อมั่นในการซื้อทรัพย์สินจากการขายทอดตลาดตามคำสั่งศาล อันจะส่งผลให้ทรัพย์สินจากการขายทอดตลาดขายได้ราคาสูงขึ้น นอกจากนั้นผู้ซื้อทรัพย์สินโดยสุจริตจากการขายทอดตลาดตามคำสั่งศาลย่อมได้รับความคุ้มครอง⁴

อย่างไรก็ตาม ภายหลังจากมีการแก้ไขประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่งในปี พ.ศ.2560 กำหนดให้ผู้ซื้อทรัพย์สินยื่นคำขอฝ่ายเดียวต่อศาลให้ออกหมายบังคับคดีเพื่อบังคับลูกหนี้ตามคำพิพากษาและบริวารให้ออกไปจากอสังหาริมทรัพย์ได้ มีกลุ่มคนที่ซื้อทรัพย์สินจากการขายทอดตลาดเพิ่มมากขึ้น โดยเฉพาะการซื้อทรัพย์สินที่ติดภาระจำนอง เนื่องจากการซื้อในราคาที่ค่อนข้างต่ำ โดยอาจมีราคาเริ่มต้นขายเพียง 50,000 บาท เท่านั้น และตามประกาศขายทอดตลาดทรัพย์สินโดยวิธีการจำนองติดไประบุให้ผู้ซื้อทรัพย์สินวางเงินหลักประกันเพื่อเข้าสู่

¹ บทความนี้เรียบเรียงจากการค้นคว้าอิสระ เรื่อง ปัญหากฎหมายเกี่ยวกับการขายทอดตลาดทรัพย์สินติดจำนองของกรมบังคับคดี โดยมีอาจารย์ที่ปรึกษา คือ รองศาสตราจารย์ ดร.กัลยา ตันศิริ และคณะกรรมการสอบ คือ รองศาสตราจารย์ประเสริฐ ตันศิริ และรองศาสตราจารย์สุชินี รัตนวราห

² นักศึกษาปริญญาโท หลักสูตรนิติศาสตรมหาบัณฑิต (วิทยาเขตบางนา) คณะนิติศาสตร์ มหาวิทยาลัยรามคำแหง

³ ประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง มาตรา 331.

⁴ ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 1330.

ราคาเป็นจำนวนเงินเพียง 10,000 บาทเท่านั้น ตามดุลพินิจของผู้อำนวยการสำนักงานบังคับคดีแต่ละแห่งจะเห็นสมควร⁵ เนื่องจากผู้ที่ซื้อทรัพย์สินได้ยังมีภาระจะต้องไปไถ่ถอนหนี้จำนองกับผู้รับจำนองต่อไป แต่ถึงอย่างนั้นก็ไม่ต้องชดใช้เท่ากับยอดหนี้จำนองที่ค้างชำระทั้งหมด เพียงแต่ต้องพอสมควรกับราคาตลาดของทรัพย์สินจำนองนั้น จึงมีบุคคลหรือกลุ่มคนบางส่วนเข้ามาใช้ความรู้ด้านกฎหมายเพื่อหาประโยชน์จากการซื้อทรัพย์สินที่ยังมีภาระจำนอง โดยมีได้มีเจตนาจะไถ่ถอนจำนองเพื่อให้ได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ที่ปลอดภาระ แต่กลับอาศัยช่องว่างทางกฎหมายในการแสวงหาผลประโยชน์ระหว่างที่ทรัพย์สินยังคงจำนอง โดยไม่คำนึงถึงความเดือดร้อนเสียหายแก่ผู้ที่เกี่ยวข้องอันเป็นการใช้สิทธิโดยไม่สุจริต

จากการศึกษาปัญหากฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการขายทอดตลาดทรัพย์สินติดจำนองของกรมบังคับคดี พบว่ายังมีปัญหาทางกฎหมายหลายประการ สามารถสรุปได้ดังนี้

ประการแรก คือ ปัญหาการกำหนดวิธีการขายทอดตลาดของผู้รับจำนอง เป็นสาเหตุแรกเริ่มของปัญหาการขายทอดตลาดทรัพย์สินติดจำนอง เนื่องจากการกำหนดวิธีการขายทอดตลาด เป็นสิทธิของผู้รับจำนองที่จะเลือกให้ขายโดยปลอดการจำนองหรือขายโดยการจำนองติดไป หากผู้รับจำนองตกลงให้ขายโดยการจำนองติดไปและตกลงภาระหนี้จำนองที่เป็นปัจจุบัน เจ้าพนักงานบังคับคดีต้องประกาศขายทอดตลาดโดยการจำนองติดไป โดยกำหนดราคาเริ่มต้นจากราคาประเมินหักด้วยยอดหนี้จำนองที่เป็นปัจจุบันตามที่ผู้รับจำนองตกลงต่อเจ้าพนักงานบังคับคดีเป็นราคาเริ่มต้น เมื่อผู้ซื้อทรัพย์สินซื้อได้แล้ว มีสิทธิไถ่ถอนจำนองเมื่อใดก็ได้ โดยส่งคำเสนอไปยังเจ้าหนี้ผู้รับจำนองว่าจะรับใช้เงินเป็นจำนวนอันสมควรกับราคาทรัพย์สิน ถ้าเจ้าหนี้ไม่ยอมรับคำเสนอ เจ้าหนี้จะต้องฟ้องคดีต่อศาลภายในหนึ่งเดือนนับแต่วันมีคำเสนอเพื่อให้ศาลพิพากษาสั่งขายทอดตลาดทรัพย์สินซึ่งจำนองนั้นตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 737 ถึงมาตรา 739 หากผู้ซื้อทรัพย์สินไม่ไถ่ถอนอาจถูกเจ้าหนี้ผู้รับจำนองฟ้องบังคับจำนองเรียกเอาทรัพย์สินจำนองหลุด หรือนำทรัพย์สินจำนองออกขายทอดตลาดอีกครั้งหนึ่งเพื่อนำเงินมาชำระหนี้จำนอง

อย่างไรก็ดี จากการขายทรัพย์สินโดยการจำนองติดไปของกรมบังคับคดีที่ผ่านมามีปัญหาไม่สามารถขายได้ไม่ว่าจะด้วยเหตุที่ไม่มีผู้สนใจเข้าร่วมประมูลเพราะต้องรับภาระหนี้จำนองติดไปกับตัวทรัพย์สินด้วย หรือเพราะความไม่มั่นใจในจำนวนที่แน่นอนของยอดหนี้จำนอง อีกทั้ง มีขั้นตอนยุ่งยากและต้องใช้ระยะเวลาในการไถ่ถอนจำนองหลังจากประมูลซื้อทรัพย์สินได้แล้ว แม้เจ้าพนักงานบังคับคดีจะนำทรัพย์สินดังกล่าวมาประกาศขายใหม่อีกหลายครั้งก็ยังขายไม่ได้ จึงเกิดเป็นปัญหาทรัพย์สินค้างอยู่ในชั้นขายทอดตลาดเป็นจำนวนมาก จึงก่อให้เกิดปัญหาว่าการเลือกขายทอดตลาดโดยให้การจำนองติดไปกับทรัพย์สินนั้นเป็นไปเพื่อประโยชน์สูงสุดแก่คู่สัญญาและ

⁵ ประกาศคณะกรรมการกำหนดหลักเกณฑ์ในการกำหนดราคาเริ่มต้นและราคาที่สมควรขายในการขายทอดตลาด, เรื่องหลักเกณฑ์ในการกำหนดราคาเริ่มต้นและราคาที่สมควรขายในการขายทอดตลาด, ข้อ 1 ถึงข้อ 4.

ผู้เกี่ยวข้องหรือไม่ เนื่องจาก ราคาที่ได้จากการขายทอดตลาดทรัพย์สินโดยจำนองคิดไป ไม่เพียงพอแก่การชำระหนี้แก่เจ้าหนี้ตามคำพิพากษา ด้วยราคาเริ่มต้นขายนั้นมักมีราคาต่ำกว่าการขายแบบปลอดการจำนอง หนี้ของลูกหนี้จึงยังคงเหลือค้าง ส่งผลให้ลูกหนี้สูญเสียทรัพย์สินไปแล้วแต่หนี้กลับยังไม่ได้รับการระงับอย่างครบถ้วน ส่งผลให้การบังคับคดีในภาพรวมไม่มีประสิทธิภาพ เป็นอุปสรรคต่อหลักการคุ้มครองลูกหนี้ที่ควรมีโอกาสเริ่มต้นชีวิตใหม่ได้หลังจากถูกบังคับคดี

ประการที่สอง ปัญหาการคุ้มครองสิทธิของผู้ซื้อทรัพย์สินโดยสุจริตตามมาตรา 1330 แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ตามมาตรา 1330 บัญญัติว่า “สิทธิของบุคคลผู้ซื้อทรัพย์สินโดยสุจริตในการขายทอดตลาดตามคำสั่งศาล หรือคำสั่งเจ้าพนักงานรักษาทรัพย์สินในคดีล้มละลายนั้น ท่านว่ามีเสียไป ถึงแม้ภายหลังจะพิสูจน์ได้ว่าทรัพย์สินนั้นมีเจ้าของจำเลย หรือลูกหนี้ โดยคำพิพากษา หรือผู้ล้มละลาย” แม้บทบัญญัติดังกล่าวมีเจตนาคู่มือคุ้มครองผู้ซื้อทรัพย์สินที่เข้าร่วมการขายทอดตลาดโดยสุจริต แต่ในทางปฏิบัติกลับพบว่ามีผู้ซื้อบางส่วนใช้ช่องโหว่ทางกฎหมายในการแสวงหาประโยชน์โดยมิชอบ เช่น การอ้างสิทธิตามมาตรา 1330 ทั้งที่ยังไม่ได้โอนกรรมสิทธิ์ หรือมีเจตนากดดันลูกหนี้เพื่อเรียกร้องผลประโยชน์ อันเป็นการกระทำที่ขัดกับหลักการใช้สิทธิโดยสุจริตตามเจตนารมณ์ของบทบัญญัติดังกล่าว ทำให้บทบัญญัติมาตรา 1330 แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ถูกใช้เป็นเครื่องมือในการเอารัดเอาเปรียบบุคคลอื่นมากกว่าใช้เป็นเกราะกำบังในการปกป้องสิทธิของบุคคลที่มีเจตนาซื้อทรัพย์สินโดยมีเจตนาเป็นเจ้าของโดยสุจริต

ประการที่สาม ปัญหาการขอลงหมายบังคับคดีขับไล่จำเลยและบริวารตามมาตรา 334 แห่งประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง สืบเนื่องจากการแก้ไขประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง ในปีพ.ศ.2560 โดยแก้ไขในส่วนของกรณาดำเนินการขับไล่ลูกหนี้ตามคำพิพากษาและบริวาร ตามมาตรา 334 กำหนดให้ผู้ซื้อทรัพย์สินสามารถยื่นคำขอฝ่ายเดียวต่อศาลให้ออกหมายบังคับคดีตั้งเจ้าพนักงานบังคับคดีให้ดำเนินการขับไล่บุคคลผู้อยู่อาศัยในอสังหาริมทรัพย์ได้ พบว่ามีความไม่ชัดเจนในถ้อยคำของมาตรา 334 “เมื่อเจ้าพนักงานบังคับคดีโอนอสังหาริมทรัพย์ที่ขายให้แก่ผู้ซื้อ” มีข้อถกเถียงว่าสถานะทางกฎหมายของผู้ซื้อทรัพย์สินต้องจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์เพื่อให้ตนเป็นผู้มีชื่อปรากฏอยู่ในเอกสารสิทธิ์โดยสมบูรณ์ก่อนหรือไม่จึงจะสามารถยื่นคำร้องต่อศาลเพื่อบังคับขับไล่ลูกหนี้และบริวารออกจากทรัพย์สินได้ เนื่องจากความไม่ชัดเจนนี้เปิดช่องให้เกิดการใช้เอกสารที่ได้จากการซื้อทรัพย์สิน เช่น สัญญาซื้อขาย ใบเสร็จการวางเงินมัดจำ หรือแม้แต่หนังสือแจ้งโอนกรรมสิทธิ์ที่เจ้าพนักงานบังคับคดีออกให้เมื่อผู้ซื้อชำระราคาทรัพย์สินครบถ้วน⁶ เพื่อกดดันหรือข่มขู่ลูกหนี้ ทั้งที่ยังมิได้ดำเนินการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ต่อพนักงานเจ้าหน้าที่โดยสมบูรณ์ ซึ่งทำให้เกิดความเสียหายแก่ลูกหนี้และบุคคลภายนอก

⁶ กฎกระทรวงกำหนดหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขในการขายทอดตลาด พ.ศ.2563, ข้อ18 และข้อ19(3).

ประการที่สี่ ปัญหาการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ของผู้ซื้อทรัพย์สินโดยติดจำนอง ผู้ซื้อจำนวนไม่น้อย หลีกเลี่ยงไม่ดำเนินการโอนเปลี่ยนแปลงชื่อผู้ถือกรรมสิทธิ์ให้ปรากฏในทางทะเบียน เพื่อหลีกเลี่ยงค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นจากการโอนและภาษีที่ดิน แต่ยังคงใช้เพียงสำเนาสัญญาซื้อขาย หรือใบเสร็จรับเงินวางมัดจำ ที่ได้รับในวัน ณะการประมูลไปใช้ประโยชน์ในทางมิชอบ เช่น การทำสัญญาเช่าซื้อ โดยไม่มีเจตนาจะครอบครองเป็นเจ้าของ โดยแท้จริง ส่งผลให้ลูกหนี้ยังคงมีชื่อเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในทะเบียน และถูกผู้รับจำนองฟ้องบังคับ จำนองนำทรัพย์สินออกขายทอดตลาดซ้ำอีกครั้งโดยปลอดการจำนอง และทำให้ผู้ซื้อทรัพย์สินโดยปลอดการจำนอง ต้องเป็นผู้รับภาระในค่าธรรมเนียมโอนกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์ถึงสองทอด เนื่องจากเจ้าพนักงานที่ดิน จะต้องบันทึกการโอนให้ผู้ซื้อรายที่เจ้าพนักงานบังคับคดีได้เคาะไม่ขายให้ โดยการจำนองติดไปก่อนจึงจะโอน ต่อมาผู้ซื้อทรัพย์สินโดยปลอดการจำนอง ส่งผลให้การบังคับคดีโดยการขายทอดตลาดไม่มีความน่าเชื่อถือใน สายตาของผู้ซื้อทรัพย์สินที่ประสงค์จะเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินโดยสุจริตอย่างแท้จริง

จากการศึกษากฎหมายต่างประเทศที่เกี่ยวกับการขายทอดตลาด พบว่าประเทศสหรัฐอเมริกา เมื่อมีการ ขายทอดตลาดทรัพย์สินที่จำนองไว้ และศาลหรือเจ้าพนักงานที่เกี่ยวข้องออก Sheriff's Deed (ใช้ในกรณีการบังคับ คดีโดยศาล) หรือ Trustee's Deed (ใช้ในกรณีการบังคับคดีโดยไม่ผ่านศาล) ให้แก่ผู้ชนะการประมูล เอกสาร ดังกล่าวถือว่าเป็น ตราสารโอนกรรมสิทธิ์ ที่มีผลทำให้สิทธิความเป็นเจ้าของในทรัพย์สินนั้น โอนจากลูกหนี้ จำนองไปยังผู้ซื้อโดยตรง กล่าวคือ ผู้ซื้อได้กรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินทันทีในเชิงสารบัญญัติ โดยไม่จำเป็นต้องรอ ดำเนินการเพิ่มเติมแต่อย่างใด

ในส่วนของระบบกฎหมายญี่ปุ่นกำหนดให้กรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์มีผลสมบูรณ์ต่อ บุคคลภายนอกก็ต่อเมื่อได้ทำการจดทะเบียนไว้ในระบบทะเบียนที่ดิน ดังนั้น หลังจากที่ศาลออกคำสั่งโอน กรรมสิทธิ์แล้ว เจ้าหน้าที่ศาลจะดำเนินการแจ้งไปยังนายทะเบียนอสังหาริมทรัพย์เพื่อบันทึกการโอนกรรมสิทธิ์ ให้แก่ผู้ซื้อโดยอัตโนมัติ กล่าวคือ ผู้ซื้อไม่จำเป็นต้องไปทำสัญญาใหม่หรือติดต่อสำนักงานที่ดินด้วยตนเอง เนื่องจากคำสั่งศาลถือเป็นฐานทางกฎหมายในการจดทะเบียน การโอนกรรมสิทธิ์โดยวิธีการขายทอดตลาดใน ญี่ปุ่นจึงมีลักษณะ เป็นการโอน โดยผลของกฎหมาย มากกว่าการโอนโดยเจตนาสัญญาดังที่พบในธุรกรรมซื้อ ขายทั่วไป สิ่งนี้สะท้อนให้เห็นถึงแนวคิดของระบบกฎหมายซีวิลลอว์ที่ให้ความสำคัญกับอำนาจศาลในฐานะผู้ ควบคุมและรับรองความสมบูรณ์ของการโอนสิทธิในทรัพย์สินที่เกิดขึ้นจากการบังคับคดี

ดังนั้น เพื่อให้กระบวนการขายทอดตลาดทรัพย์สินติดจำนองของกรมบังคับคดีเป็นไปอย่างมีประสิทธิภาพ เหมาะสม และอำนวยความสะดวกให้แก่ผู้มีส่วนได้เสียอย่างมากที่สุด ผู้ศึกษาจึงมีข้อเสนอแนะให้มีการแก้ไข เพิ่มเติมในประเด็นปัญหาดังต่อไปนี้

1. ปัญหาการกำหนดวิธีขายทอดตลาดของผู้รับจำนอง ผู้ศึกษาเห็นว่าควรกำหนดให้ใช้วิธีการขาย ทอดตลาดโดยปลอดการจำนองเป็นหลัก โดยออกระเบียบคำสั่งกรมบังคับคดีขึ้นใหม่โดยอ้างอิงคำสั่งกรมบังคับ

คดีที่ 22/2566 กำหนดหลักเกณฑ์ในการปฏิบัติงานเกี่ยวกับการยึดทรัพย์เพิ่มว่าให้เจ้าพนักงานบังคับคดีมีอำนาจ สอบถามและให้ผู้รับจำนองแถลงสถานะหนี้จำนองว่าถึงกำหนดชำระแล้วหรือไม่ และหนี้ปัจจุบันคงเหลือ เท่าใด หากผู้รับจำนองมิได้แถลงภายในระยะเวลาที่เจ้าพนักงานบังคับคดีกำหนด หรือหนี้จำนองถึงกำหนดชำระ แล้ว ให้เจ้าพนักงานบังคับคดีดำเนินการขายทอดตลาดทรัพย์สินนั้น โดยปลอดจากการจำนอง หากผู้รับจำนอง แถลงวิธีขายทอดตลาดโดยให้จำนองติดไป แต่หนี้จำนองถึงกำหนดชำระแล้ว ให้ถือว่า การแถลงนั้นไม่ผูกพัน และเจ้าพนักงานบังคับคดีต้องดำเนินการขายโดยปลอดการจำนอง เมื่อมีการขายทอดตลาดเสร็จสิ้นให้เจ้า พนักงานบังคับคดีกันเงินที่ได้จากการขายไว้เพื่อชำระหนี้จำนองตามลำดับสิทธิ และชำระหนี้ให้เจ้าหนี้อื่น ๆ ตามกฎหมายต่อไป และเห็นควรแก้ไขกฎหมายสารบัญญัติว่าด้วยการจำนองได้แก่ ประมวลกฎหมายแพ่งและ พานิชย์ มาตรา 744 ซึ่งบัญญัติถึงเหตุแห่งความระงับสิ้นไปของสัญญาจำนองให้มีความเหมาะสมสอดคล้องกับ คำสั่งกรมบังคับคดีซึ่งเป็นกฎหมายลำดับรอง โดยให้เพิ่มเติม อนุ (5) ไว้ดังนี้ “(5) เมื่อขายทอดตลาดทรัพย์สินซึ่ง จำนองตามคำสั่งศาลอันเนื่องมาแต่การบังคับจำนอง หรือถอนจำนอง หรือเมื่อมีการขายทอดตลาดทรัพย์สินตาม มาตรา 729/1 หรือขายทอดตลาดตามคำสั่งศาลโดยปลอดการจำนองอันเนื่องมาจากหนี้จำนองถึงกำหนดชำระ หรือผู้รับจำนองมิได้แถลงวิธีขายหรือภาระหนี้จำนองแก่เจ้าพนักงานบังคับคดี” ซึ่งหากกำหนดให้การขาย ทอดตลาดโดยปลอดการจำนองอันเนื่องมาจากหนี้จำนองถึงกำหนดชำระแล้ว หรือผู้รับจำนองมิได้แถลงวิธีขาย หรือภาระหนี้จำนองแก่เจ้าพนักงานบังคับคดี เป็นหนึ่งในเหตุให้สัญญาจำนองระงับ จะทำให้กฎหมายว่าด้วย การจำนองอันเป็นกฎหมายสารบัญญัติมีความครอบคลุม ชัดเจน สอดคล้องกับกระบวนการขายทอดตลาดของ เจ้าพนักงานบังคับคดีในปัจจุบัน

2. ปัญหาการคุ้มครองสิทธิของผู้ซื้อทรัพย์โดยสุจริตตามมาตรา 1330 แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและ พานิชย์ ผู้ศึกษาเห็นว่าควรแก้ไขเพิ่มเติมบทบัญญัติมาตรา 1330 แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพานิชย์ ดังนี้ “สิทธิของบุคคลผู้ซื้อทรัพย์สินโดยสุจริตในการขายทอดตลาดตามคำสั่งศาล หรือคำสั่งเจ้าพนักงานรักษาทรัพย์ ในคดีล้มละลายนั้น เมื่อเสียค่าตอบแทนโดยสุจริต และได้จดทะเบียนสิทธิโดยสุจริตแล้ว ท่านว่ามีเสียไป ถึงแม้ ภายหลังจะพิสูจน์ได้ว่าทรัพย์สินนั้นมีไซ้ของจำเลย หรือลูกหนี้โดยคำพิพากษา หรือผู้ล้มละลาย” เพื่อกำหนด เงื่อนไขบังคับให้ผู้ซื้อทรัพย์โดยสุจริตที่จะได้รับความคุ้มครองตามมาตรา นี้ ต้องเสียค่าตอบแทนและจดทะเบียน รับโอนกรรมสิทธิ์ต่อเจ้าพนักงานที่ดินให้เสร็จสิ้นจึงจะถือว่า ผู้ซื้อทรัพย์เป็นผู้ได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว โดยนิติกรรม โดยสมบูรณ์ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพานิชย์ มาตรา 1299 และเป็นผู้ซื้อทรัพย์โดยสุจริตใน การขายทอดตลาดตามคำสั่งศาลตามประมวลกฎหมายแพ่งและพานิชย์ มาตรา 1330

3. ปัญหาการขอออกฎหมายบังคับคดีขับไล่จำเลยและบริวารตามมาตรา 334 แห่งประมวลกฎหมายวิธี พิจารณาความแพ่ง ผู้ศึกษาเห็นว่าควรแก้ไขบทบัญญัติมาตรา 334 แห่งประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง ดังนี้ “เมื่อผู้ซื้อทรัพย์ได้จดทะเบียนรับโอนกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์แล้ว หากทรัพย์สินที่โอนนั้นมีลูกหนี้

ตามคำพิพากษาหรือบริวารอยู่อาศัย และลูกหนี้ตามคำพิพากษาหรือบริวาร ไม่ยอมออกไปจากอสังหาริมทรัพย์นั้น ผู้ซื้อชอบที่จะยื่นคำขอฝ่ายเดียวต่อศาลที่อสังหาริมทรัพย์นั้นตั้งอยู่ในเขตศาลให้ออกหมายบังคับคดีเพื่อบังคับให้ลูกหนี้ตามคำพิพากษาหรือบริวารออกไปจากอสังหาริมทรัพย์นั้น...” โดยบัญญัติให้สิทธิในการขอออกหมายบังคับคดีขั้บไล่เกิดขึ้นก็ต่อเมื่อมีการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์เรียบร้อยแล้ว เพื่อสร้างความแน่นอนทางกฎหมายและลดช่องทางการเอาเปรียบลูกหนี้หรือบุคคลที่เกี่ยวข้อง

4. ปัญหาการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ของผู้ซื้อทรัพย์สินโดยติดจำนอง ผู้ศึกษาเห็นว่าควรแก้ไขประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่งในส่วนของการจำหน่ายทรัพย์สิน ให้รับรองการได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์จากการขายทอดตลาดต่อเมื่อจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ต่อนายทะเบียนเท่านั้น เนื่องจากประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่งเป็นกฎหมายวิธีสบัญญัติที่เป็นกฎหมายแม่บทของการบังคับคดี เพื่อให้การปฏิบัติการบังคับคดีของเจ้าพนักงานบังคับคดีรวมถึงหน่วยงานที่เกี่ยวข้องมีความชัดเจน เป็นไปในแนวทางเดียวกัน และสอดคล้องกับหลักการได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ อันเป็นกฎหมายสารบัญญัติ โดยออกบทบัญญัติที่กำหนดให้ผู้ซื้อทรัพย์สินต้องจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ภายในระยะเวลาที่กำหนด เช่น “หากผู้ซื้อไม่ดำเนินการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ภายใน 60 วัน นับแต่วันทำสัญญาซื้อขาย เจ้าพนักงานบังคับคดีมีอำนาจยื่นคำขอจดทะเบียนสิทธิหรือกรรมสิทธิ์แทนผู้ซื้อได้ ทั้งนี้ให้ถือว่าการกระทำของเจ้าพนักงานบังคับคดีดังกล่าวมีผลเสมือนผู้ซื้อเป็นผู้ดำเนินการเอง โดยผู้ซื้อเป็นผู้เสียค่าธรรมเนียมและค่าภาษีต่างๆ และให้ถือว่าหนังสือโอนกรรมสิทธิ์ที่ออกโดยเจ้าพนักงานบังคับคดีมีผลเสมือนเป็นหนังสือสำคัญที่แสดงว่ากรรมสิทธิ์ได้โอนไปยังผู้ซื้อแล้ว” โดยเทียบเคียงกับหลักกฎหมายในการขายทอดตลาดของญี่ปุ่น เมื่อศาลออกคำสั่งโอนกรรมสิทธิ์แล้ว เจ้าหน้าที่ศาลจะดำเนินการแจ้งไปยังนายทะเบียนอสังหาริมทรัพย์เพื่อบันทึกการโอนกรรมสิทธิ์ให้แก่ผู้ซื้อโดยอัตโนมัติ กล่าวคือ ผู้ซื้อไม่จำเป็นต้องไปทำสัญญาใหม่หรือติดต่อสำนักงานที่ดินด้วยตนเอง เนื่องจากคำสั่งศาลถือเป็นฐานทางกฎหมายในการจดทะเบียน และหลักกฎหมายในการขายทอดตลาดของประเทศสหรัฐอเมริกาที่เมื่อมีการขายทอดตลาดทรัพย์สินที่ถูกยึดตามคำสั่งศาล ผู้เสนอราคาสูงสุดที่ชำระราคาครบถ้วนตามเงื่อนไขจะได้ Sheriff's Deed ซึ่งมีสถานะเป็นหนังสือสำคัญ ที่มีผลทำให้สิทธิความเป็นเจ้าของในทรัพย์สินนั้นโอนจากลูกหนี้จำนองไปยังผู้ซื้อโดยตรง กล่าวคือ ผู้ซื้อได้กรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินทันทีในเชิงสารบัญญัติ โดยไม่จำเป็นต้องรอดำเนินการเพิ่มเติมแต่อย่างใด เพื่อป้องกันปัญหาการหลีกเลี่ยงไม่จดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์อันเป็นการเล็งภาษีและก่อให้เกิดความเสียหายต่อบุคคลที่เกี่ยวข้อง

เอกสารอ้างอิง

ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์

ประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง

กฎกระทรวงกำหนดหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขในการขายทอดตลาด, 2563.

ประกาศคณะกรรมการกำหนดหลักเกณฑ์ในการกำหนดราคาเริ่มต้นและราคาที่เหมาะสมในการขายทอดตลาด
เรื่อง หลักเกณฑ์ในการกำหนดราคาเริ่มต้นและราคาที่เหมาะสมในการขายทอดตลาด.