

# ปัญหาเกี่ยวกับผลกระทบของผู้ซื้อทรัพย์สินเมื่อศาลมีคำสั่ง

## เพิกถอนการขายทอดตลาด<sup>1</sup>

ขวัญเชยส กุกแก้ว<sup>2</sup>

จากกรณีปัญหาเกี่ยวกับผลกระทบของผู้ซื้อทรัพย์สินเมื่อศาลมีคำสั่ง เพิกถอนการขายทอดตลาด การบังคับคดีเป็นกระบวนการสำคัญในการบังคับชำระหนี้เพื่อให้คำพิพากษาหรือคำสั่งที่ศาลตั้งนั้นมีความศักดิ์สิทธิ์ กล่าวคือ เมื่อโจทก์ฟ้องร้องคดีแพ่ง และศาล มีคำพิพากษาให้เจ้าหนี้เป็นผู้ชนะคดีเมื่อลูกหนี้ไม่ชำระหนี้ตามคำพิพากษา หากเจ้าหนี้ตามคำพิพากษาต้องการได้รับชำระหนี้คืนก็ต้องเข้าสู่กระบวนการบังคับคดี ซึ่งมีเจ้าพนักงานบังคับคดีเป็นผู้รับผิดชอบดำเนินการบังคับคดีให้เป็นไปตามคำพิพากษาหรือคำสั่งของศาล โดยเจ้าหนี้ตามคำพิพากษาต้องร้องขอต่อศาล ขอออกหมายตั้ง เจ้าพนักงานบังคับคดีนำยึดทรัพย์สินของลูกหนี้เพื่อขายทอดตลาดนำเงินมาชำระหนี้ให้แก่เจ้าหนี้ตามคำพิพากษา การขายทอดตลาดจึงเป็นขั้นตอนหนึ่งของการบังคับคดีตามประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง การกำหนดคุณสมบัติอย่างชัดเจนของผู้ที่จะเข้ามาปฏิบัติหน้าที่ดังกล่าวนี้จะต้องมีความรู้ความสามารถ เนื่องจากปัญหาส่วนใหญ่ที่นำขึ้นสู่ศาลจนศาลมีคำสั่งให้เพิกถอนการขายทอดตลาดมักเกิดจากการปฏิบัติหน้าที่โดยขาดความรู้ความเชี่ยวชาญ ดังนั้นการไม่มีบทบัญญัติแห่งประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่งให้ความคุ้มครองสิทธิของผู้ซื้อทรัพย์สินโดยสุจริตจากการขายทอดตลาดกรณีศาลมีคำสั่งให้เพิกถอนการขายทอดตลาดไว้อย่างชัดเจนจึงก่อให้เกิดปัญหากระทบสิทธิของผู้ซื้อทรัพย์สินจากการขายทอดตลาด ทั้งที่เป็นบุคคลภายนอกผู้มีส่วนได้เสียในการขายทอดตลาด ซึ่งจากการศึกษาทำให้ทราบว่าปัญหากฎหมายเกี่ยวกับผลกระทบของผู้ซื้อทรัพย์สินเมื่อศาลมีคำสั่งเพิกถอนการขายทอดตลาดยังมีประเด็นปัญหาที่ไม่ครอบคลุมด้วยกันหลายประการ ซึ่งสรุปได้ดังต่อไปนี้

ประเด็นที่หนึ่งปัญหาการกำหนดคุณสมบัติของเจ้าพนักงานบังคับคดี ในการบังคับคดีและการขายทอดตลาด ตามประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่งยังไม่มีบทบัญญัติในเรื่องคุณสมบัติไว้อย่างชัดเจน

ตามประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่งยังไม่มีบทบัญญัติในเรื่องคุณสมบัติไว้อย่างชัดเจน คงมีเพียงนิยามศัพท์ ตามมาตรา 1(14) และอำนาจทั่วไปของเจ้าพนักงานบังคับคดีใน ส่วนที่ 6 อำนาจทั่วไปของเจ้าพนักงานบังคับคดี ซึ่งจากการศึกษาพบว่าปัญญาคส่วนใหญ่ของการเพิกถอนการขายทอดตลาดจะเกิดจากการปฏิบัติหน้าที่ของเจ้าพนักงานบังคับคดี

---

<sup>1</sup>บทความนี้เรียบเรียงจากการค้นคว้าอิสระ เรื่อง ปัญหาเกี่ยวกับผลกระทบของผู้ซื้อทรัพย์สินเมื่อศาลมีคำสั่งเพิกถอนการขายทอดตลาด โดยมีอาจารย์ที่ปรึกษา คือ ผู้ช่วยศาสตราจารย์ ดร.ธีรนิติ เทพสุเมธานนท์ และคณะกรรมการสอบ คือ รองศาสตราจารย์ ดร.ฐากร ศิริยุทธวัฒนา และ ผู้ช่วยศาสตราจารย์ ดร.สถิต สิริพิฑูร

<sup>2</sup> นักศึกษาปริญญาโท หลักสูตรนิติศาสตรมหาบัณฑิต (ส่วนภูมิภาค) คณะนิติศาสตร์ มหาวิทยาลัยรามคำแหง

จากกรณีดังกล่าวผู้ศึกษาเห็นควรให้มีการกำหนดคุณสมบัติตลอดจนความรู้ความชำนาญของผู้ที่จะเข้ามาปฏิบัติหน้าที่ในการบังคับคดีและการขายทอดตลาดเพื่อลดปัญหาการการเพิกถอนการขายทอดตลาดจากผู้ศึกษาได้กล่าวมาแล้วข้างต้นว่าปัญหาส่วนใหญ่ในการเพิกถอนการขายทอดตลาดเกิดจากการปฏิบัติหน้าที่ของเจ้าพนักงานบังคับคดีเป็นส่วนใหญ่

**ประเด็นปัญหาที่สองปัญหากรณีผู้ซื้อสังหาริมทรัพย์โดยสุจริตไม่สามารถเรียกคืน เงิน ค่าธรรมเนียม เนื่องจากการโอน และค่าใช้จ่ายอันจำเป็นในการดูแลรักษา ปรับปรุง ซ่อมแซมตัวทรัพย์สินที่ซื้อจากการขายทอดตลาด หากภายหลังมีคำสั่งให้เพิกถอนการขายทอดตลาด**

จากกรณีปัญหาดังกล่าวข้างต้น เมื่อพิจารณาตามประมวลกฎหมายที่ดิน มาตรา 103 ที่บัญญัติไว้เกี่ยวกับค่าธรรมเนียมในการออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน การรังวัด การจดทะเบียนสิทธิ และนิติกรรมหรือทำธุรกรรมอื่นๆ เกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ ให้ผู้ซื้อเสียค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายตามที่กฎหมายกำหนด ซึ่งในกรณีที่มีผู้ซื้อสังหาริมทรัพย์จากการขายทอดตลาด และดำเนินการให้ได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ หรือสิทธิครอบครองในอสังหาริมทรัพย์ที่ซื้อ และชำระค่าธรรมเนียม ค่าใช้จ่ายตามที่กฎหมายกำหนดแล้ว ต่อมาศาลมีคำสั่งให้เพิกถอนการขายทอดตลาดอสังหาริมทรัพย์นั้น มีปัญหาว่าผู้ซื้อสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวไม่สามารถเรียกคืนค่าใช้จ่าย และค่าธรรมเนียมในการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองได้ เนื่องจากไม่มีบทบัญญัติกำหนดให้คืนค่าธรรมเนียมดังกล่าวที่ผู้ซื้อเสียไป จึงเป็นความเสียหายที่ผู้ซื้อทรัพย์สินโดยสุจริตไม่ได้รับการเยียวยาทางกฎหมาย จากกรณีดังกล่าวนี้ หากพิจารณาเปรียบเทียบกับหลักเกณฑ์การคุ้มครองผู้บริโภค ซึ่งมีการปรับพันธะกรณีทางกฎหมาย เพื่อให้เกิดความเป็นธรรมแก่ผู้บริโภคที่มีอำนาจต่อรองน้อยกว่า รวมทั้งการกำหนดหน้าที่ก่อนสัญญาให้แก่ผู้ประกอบการธุรกิจต้องกระทำการเพื่อให้สัญญาเป็นไปโดยสุจริตและเป็นธรรม ซึ่งหากผู้ซื้อทรัพย์สินจากการขายทอดตลาดได้รับความคุ้มครองไปในทางเดียวกับหลักเกณฑ์การคุ้มครองผู้บริโภค อาจทำให้เกิดความเป็นธรรมในกรณีนี้มากขึ้น

**ประเด็นปัญหาที่สามปัญหากรณีผู้ซื้อสังหาริมทรัพย์นำทรัพย์สินที่ซื้อได้ไปจดจำนอง และต่อมาศาลมีคำสั่งให้เพิกถอนการขายทอดตลาด ผู้ซื้อทรัพย์สินจะต้องไปดำเนินการไถ่ถอนจำนองและรับภาระในอัตราดอกเบี้ยจำนอง เพื่อกลับคืนสู่ฐานะเดิมตามคำสั่งศาล โดยไม่ได้รับการเยียวยาหรือชดเชย ความเสียหายแต่อย่างใด**

กรณีดังกล่าวข้างต้นมีปัญหาคือต้องพิจารณาว่าเมื่อผู้ซื้อสังหาริมทรัพย์จากการขายทอดตลาดนำอสังหาริมทรัพย์ที่ซื้อมาจากการขายทอดตลาดไปจดทะเบียนจำนอง โดยอาศัยสิทธิตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 705 กำหนดให้เฉพาะผู้เป็นเจ้าของทรัพย์สินในขณะนั้น เป็นผู้จำนองทรัพย์สินนั้นได้ แต่ต่อมาศาลมีคำพิพากษา หรือคำสั่งให้เพิกถอนการขายทอดตลาดอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว ทำให้ถือเสมือนว่าไม่มีการขายทอดตลาดในอสังหาริมทรัพย์ชนิดนั้นมาก่อน ส่งผลให้ผู้ซื้อสังหาริมทรัพย์จากการขายทอดตลาดดังกล่าว ไม่มีสถานะเป็นเจ้าของอสังหาริมทรัพย์นั้น จึงไม่มีสิทธินำทรัพย์สินนั้นไปจดทะเบียนจำนองได้ เกิดเป็นปัญหาที่ผู้ซื้อสังหาริมทรัพย์ ซึ่งถือเป็นผู้จำนองตามกรณีดังกล่าวต้องไปดำเนินการจดทะเบียนไถ่ถอนจำนอง และรับภาระในอัตราดอกเบี้ยที่ได้ดำเนินการไปแล้วนั้น นอกจากนี้ ตามประมวลกฎหมายแพ่ง

และพาณิชย์ มาตรา 104 ยังกำหนดให้เสียค่าธรรมเนียมในการดำเนินการในส่วนที่เกี่ยวข้องกับการจดทะเบียน จึงมีข้อที่จะต้องพิจารณาว่าเมื่อมีความเสียหายเกิดขึ้น ผู้ใดควรเป็นผู้รับผิดชอบค่าใช้จ่าย ค่าเสียหายให้แก่ผู้ที่ได้รับความเสียหายในกรณีต่างๆ อย่างไรก็ตามกฎหมายควรจะบัญญัติหรือกำหนดมาตรการทางกฎหมายขึ้นมาเพื่อเยียวยาผู้เสียหายด้วย

จากกรณีดังกล่าวผู้ซื้อสังหาริมทรัพย์ได้รับผลกระทบจากการเพิกถอนการขายทอดตลาด แต่ไม่มีกฎหมายกำหนดให้ผู้ซื้อสังหาริมทรัพย์ที่ได้รับผลกระทบเรียกร้องค่าเสียหายหรือกำหนดให้มีการชดเชยค่าเสียหายไว้ ทำให้เกิดความไม่เป็นธรรม ซึ่งไม่เพียงแต่ผู้ซื้อสังหาริมทรัพย์ซึ่งเป็นผู้จำนองเท่านั้นที่ได้รับผลกระทบ ผู้รับจำนองทรัพย์สินดังกล่าวยังได้รับผลกระทบด้วย กล่าวคือ ผู้รับจำนองจะขาดหลักประกันในการรับชำระหนี้ของผู้จำนอง เมื่อศาลมีคำสั่งให้เพิกถอนการขายทอดตลาด ทำให้นำมาซึ่งปัญหาเรื่องการชำระหนี้จำนองต่อไปอีกด้วย

จากการศึกษาค้นคว้าปัญหากฎหมายเกี่ยวกับผลกระทบของผู้ซื้อทรัพย์สินเมื่อศาลมีคำสั่งเพิกถอนการขายทอดตลาด ผู้ศึกษาได้เสนอแนะแนวทางในการปรับปรุงแก้ไขปัญหาดังกล่าว อันจะทำให้บรรเทาความเสียหายที่อาจเกิดขึ้นเมื่อศาลมีคำสั่งเพิกถอนการขายทอดตลาดจึงมีข้อเสนอแนะ ดังนี้

### 1.ปัญหาการกำหนดคุณสมบัติของเจ้าพนักงานบังคับคดี ในการบังคับคดีและการขายทอดตลาด

ผู้ศึกษาเห็นว่าควรเสนอแนะ แก้ไขประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง โดยกำหนดคุณสมบัติของเจ้าพนักงานบังคับคดีในการบังคับคดีและการขายทอดตลาด ซึ่งตามกฎหมายเดิมมาตรา 1(14) มีเพียงนิยามศัพท์ของเจ้าพนักงานบังคับคดีและภาคบังคับคดีส่วนที่ 6 กำหนดเพียงอำนาจหน้าที่ของเจ้าพนักงานบังคับคดีไว้

ควรแก้ไขประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง โดยให้มีบทบัญญัติในเรื่องคุณสมบัติของผู้ที่จะเข้ามาปฏิบัติหน้าที่เจ้าพนักงานบังคับคดีและขายทอดตลาดให้ชัดเจนขึ้น

**2.ปัญหากรณีผู้ซื้อสังหาริมทรัพย์โดยสุจริตไม่สามารถเรียกคืน เงินค่าธรรมเนียม เนื่องจากการโอน และค่าใช้จ่ายอันจำเป็นในการดูแลรักษา ปรับปรุงซ่อมแซมตัวทรัพย์สินที่ซื้อจากการขายทอดตลาด หากภายหลังมีคำสั่งให้เพิกถอนการขายทอดตลาด**

ผู้ศึกษาเห็นว่าควรเสนอแนะ แก้ไขประมวลกฎหมายที่ดินเรื่องค่าธรรมเนียมการโอนกรรมสิทธิ์ หรือสิทธิครอบครอง

ตามประมวลกฎหมายที่ดินมาตรา 103 บัญญัติให้ เงินค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนสิทธิ และนิติกรรมในการโอนที่ดิน เป็นเงินที่รัฐสามารถเรียกเก็บค่าธรรมเนียมจากรายการได้ อันเป็นเงินที่กรมที่ดินสามารถเรียกเก็บได้โดยชอบด้วยกฎหมาย จึงทำให้ผู้ซื้อทรัพย์สินจากการขายทอดตลาด ซึ่งไปจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองในทรัพย์สินที่ซื้อได้แล้ว ไม่สามารถเรียกคืนได้หากศาลมีคำสั่งให้เพิกถอนการขายทอดตลาด

ผู้ศึกษาเห็นว่าควรแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายที่ดินมาตรา 103 ให้ผู้ซื้อทรัพย์สินจากการขายทอดตลาดสามารถเรียกคืนเงินค่าจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมในการโอนที่ดินหากศาลมีคำพิพากษาหรือคำสั่งให้เพิกถอนการขายทอดตลาด โดยไม่ถือว่าเงินดังกล่าวเป็นเงินที่รัฐเรียกเก็บจากรายการในการให้ราษฎรได้กรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์ เพราะเหตุเมื่อศาลมีคำพิพากษาหรือคำสั่งให้เพิกถอนการขายทอดตลาดแล้วกฎหมายถือว่าไม่มีการขายทอดตลาดเกิดขึ้นทำให้คู่ความหรือผู้มีส่วนได้เสียทุกฝ่ายรวมทั้งผู้ซื้อทรัพย์สินจากการขายทอดตลาดต้องผูกพันตามคำพิพากษาหรือคำสั่งศาลและกลับสู่ฐานะเดิมอันมีอาจหลีกเลี่ยงได้ โดยให้ถือเอาคำสั่งศาลแทนการแสดงเจตนาของคู่ความหรือผู้มีส่วนได้เสียอันทำให้ผู้ซื้อทรัพย์สินจากการขายทอดตลาดสามารถยื่นคำร้องพร้อมแนบคำสั่งศาลขอรับเงินคืนค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมในการโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินได้เลย

**3.ปัญหากรณีผู้ซื้ออสังหาริมทรัพย์นำทรัพย์สินที่ซื้อได้ไปจดจำนอง และต่อมาศาลมีคำสั่งให้เพิกถอนการขายทอดตลาด ผู้ซื้อทรัพย์สินจะต้องไปดำเนินการไถ่ถอนจำนองและรับภาระในอัตราดอกเบี้ยจำนอง เพื่อกลับคืนสู่ฐานะเดิมตามคำสั่งศาล โดยไม่ได้รับ**

**การเยียวยาหรือชดเชย ความเสียหายแต่อย่างใด**

ผู้ศึกษาเห็นว่าควรเสนอแนะ ให้ผู้ซื้อที่ดินจากการขายทอดตลาดสามารถเรียกเงินค่าจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมในการโอนที่ดินได้ หากพบว่ามีคำสั่งให้เพิกถอนการขายทอดตลาด ซึ่งเหตุแห่งการเพิกถอนการขายทอดตลาดไม่ได้เกิดจากความผิดของผู้ซื้อที่ดินนั้น ในกรณีออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ตามมาตรา 58 ให้เรียกเก็บเฉพาะค่าธรรมเนียมเป็นค่าออกโฉนดที่ดิน ค่าออกหนังสือรับรองการทำประโยชน์ ค่าหลักเขตที่ดิน และค่ามอบอำนาจในกรณีที่มีการมอบอำนาจ แล้วแต่กรณี โดยผู้มีสิทธิในที่ดินจะขอรับโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ไปก่อน แต่ยังไม่ชำระเงินค่าธรรมเนียมก็ได้ และให้พนักงานเจ้าหน้าที่จดแจ้งการค้างชำระเงินค่าธรรมเนียมให้ปรากฏในโฉนดที่ดิน หรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์นั้น ถ้าได้ยื่นคำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมครั้งแรก ให้ผู้ยื่นคำขอเป็นผู้ชำระค่าธรรมเนียมที่ค้างชำระในกรณีออกโฉนดที่ดินตามมาตรา 58 ตรี ให้ได้รับยกเว้นค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่าย

ผู้ศึกษาเห็นว่าควรแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายที่ดินมาตรา 104 ให้ผู้ซื้อทรัพย์สินจากการขายทอดตลาดสามารถเรียกเงินคืนเงินค่าจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมในการไถ่ถอนการจำนองที่ดินหากศาลมีคำพิพากษาหรือคำสั่งให้เพิกถอนการขายทอดตลาด กรณีผู้ขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ซื้ออสังหาริมทรัพย์ที่นำมาจดทะเบียนจากการขายทอดตลาดเสียค่าธรรมเนียมจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมแล้ว ภายหลังถูกศาลเพิกถอนคำสั่งการขายทอดตลาด ซึ่งเหตุแห่งการเพิกถอนมิได้เกิดจากผู้ซื้อผู้ขอจดทะเบียนอาจร้องขอคืนค่าธรรมเนียมดังกล่าวได้

นอกจากการแก้ไขกฎหมายดังกล่าวข้างต้นแล้ว เห็นว่า ควรมีบัญญัติเพิ่มเติมในเรื่องค่าเสียหายหรือมาตรการเยียวยาไปถึงบุคคลภายนอกผู้สุจริตและได้รับความความเสียหายจากคำสั่งเพิกถอนของศาลดังกล่าวด้วย

ดังนั้น เห็นได้ว่าปัญหาทั้งหลายดังกล่าวข้างต้นนี้ ล้วนก่อให้เกิดความเสียหายแก่ผู้ซื้อทรัพย์สินจากการขายทอดตลาดเมื่อศาลมีคำสั่งให้เพิกถอนการขายทอดตลาด ซึ่งการเพิกถอนดังกล่าวมิได้เกิดจากความผิดของผู้ซื้อทรัพย์สินโดยสุจริต ซึ่งปัญหาดังกล่าวสามารถแก้ไขพัฒนาได้และควรมีบทบัญญัติกฎหมายและมาตรการให้ความคุ้มครองผู้ซื้อทรัพย์สินโดยสุจริตจากการขายทอดตลาด

## เอกสารอ้างอิง

เกรียงไกร เจริญธนาวัฒน์. องค์การและวิธีการคุ้มครองประชาชนและควบคุมฝ่ายปกครองภายในฝ่ายปกครองในประเทศไทย. กรุงเทพมหานคร: จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2531.

จรัญ ภักดีธนากุล. กฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง. กรุงเทพมหานคร : สำนักพิมพ์วิญญูชน, 2561.

ชัยวัฒน์ วงศ์วัฒนาสานต์. กฎหมายคุ้มครองผู้บริโภค. กรุงเทพมหานคร: สำนักพิมพ์วิญญูชน, 2543.

ไพฑูริศ เอกจริยกร, คำอธิบายประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ว่าด้วยการซื้อขาย แลกเปลี่ยน ให้.

กรุงเทพมหานคร : สำนักพิมพ์วิญญูชน, 2547.

มานิช จรมาศ. คำอธิบายประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่งภาค 4 ว่าด้วยวิธีการชั่วคราวก่อนพิพากษาและการบังคับคดีตามคำพิพากษาหรือคำสั่ง. กรุงเทพมหานคร: โรงพิมพ์อักษรสาส์น, 2523.

ศนันท์กรณ์ โสคติพันธุ์. คำอธิบาย ซื้อขาย แลกเปลี่ยน ให้. กรุงเทพมหานคร: สำนักพิมพ์วิญญูชน, 2560.

สมชาย จุลนิตี. คำอธิบายกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่งภาค 4. กรุงเทพมหานคร : สำนักพิมพ์วิญญูชน, 2562.

เอื้อน ขุนแก้วเจริญ. การบังคับคดีแพ่ง. กรุงเทพมหานคร : สำนักพิมพ์จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2564.