

ปัญหาเกี่ยวกับการคุ้มครองสิทธิของผู้ซื้อทรัพย์สินจากการขายทอดตลาด¹

พิชญภา ตั้งนิธิตา²

การขายทอดตลาดเป็นการซื้อขายอย่างหนึ่งมีลักษณะพิเศษกว่าการซื้อขายทั่วไป ไม่ว่าจะเป็นเรื่องของวิธีการขายที่จะต้องกระทำโดยเปิดเผย ซึ่งเปิดโอกาสให้บุคคลทั่วไปสามารถเข้าประมูลสู้ราคาแข่งขันกันได้ โดยกฎหมายกำหนดให้ต้องมีการประกาศโฆษณาบอกการขายทอดตลาดให้สาธารณชนได้รับรู้ และให้กระทำการขายทอดตลาดโดยเปิดเผย มิใช่เป็นการเสนอขายต่อบุคคลใดบุคคลหนึ่ง หรือชนกลุ่มใดกลุ่มหนึ่งโดยเฉพาะเจาะจง มีการเสนอราคาประมูลแข่งขันกันให้ได้ราคาสูงสุด เจ้าพนักงานบังคับคดีจะเคาะไม้ขายให้แก่ผู้เสนอราคาสูงสุดไป เงินที่ได้จากการขายทอดตลาดจะนำมาชำระหนี้ให้แก่เจ้าหนี้ตามคำพิพากษา การขายทอดตลาดทรัพย์สินจึงมีความสำคัญอย่างมากต่อการบังคับคดี เพื่อให้เป็นไปตามคำพิพากษาหรือตามวัตถุประสงค์ของเจ้าหนี้ตามคำพิพากษา แต่ทั้งนี้การขายทอดตลาดทรัพย์สินยังเป็นการคุ้มครองสิทธิของลูกหนี้ไม่ให้เกิดการฉ้อฉลหรือการกระทำอื่นใด จนเป็นเหตุให้ได้ราคาทรัพย์สินที่ต่ำกว่าราคาอันสมควรขาย ก่อให้เกิดความเสียหายทั้งตัวเจ้าหนี้ที่ไม่ได้รับชำระหนี้จนครบถ้วน หรือลูกหนี้ที่ต้องเสียหายรับผิดชอบในส่วนที่เหลือจากการนำเงินที่ได้จากการขายทอดตลาดทรัพย์สินมาชำระหนี้ได้ไม่เพียงพอต่อหนี้ตามคำพิพากษา

กฎหมายยังได้บัญญัติห้ามมิให้ผู้ทอดตลาดหรือตัวแทนเข้าสู่ราคาในการขายทอดตลาดที่ดินเป็นผู้อำนวยการเอง ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 511 ส่วนผู้ขายกฎหมายก็ห้ามมิให้เข้าสู่ราคาเองหรือใช้ให้ผู้ใดเข้าสู่ราคาเช่นกัน เว้นแต่ ผู้ขายจะได้สงวนสิทธิไว้โดยแถลงไว้ในคำโฆษณาบอกขายทอดตลาด ว่าผู้ขายถือสิทธิในอันที่จะเข้าสู่ราคาค้าง ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 512 หากฝ่าฝืนบทบัญญัติแห่งกฎหมายดังกล่าว ผู้ทอดตลาดหรือผู้ขายอาจต้องรับผิดชอบทางอาญาในฐานฉ้อโกง ทั้งผู้ซื้อทรัพย์สินจากการขายทอดตลาด อาจถือว่าการขายนั้นเกิดขึ้นเพราะกลฉ้อฉลได้ด้วย เหตุที่กฎหมายบัญญัติไว้เช่นนี้ก็เพื่อป้องกันมิให้มีการสมยอมกันรับเคาะไม้ขายให้แก่ตนหรือพรรคพวกของตนเอง หรืออาจทำให้ผู้เข้าสู่ราคาอื่นหลงเข้าใจผิดคิดว่าทรัพย์สินที่ขายทอดตลาดนั้นมีคุณภาพดีสมราคา อันเป็นการไม่ยุติธรรม

¹บทความนี้เรียบเรียงจากการศึกษาอิสระ เรื่องปัญหาการคุ้มครองสิทธิผู้ซื้อทรัพย์สินจากการขายทอดตลาด โดยมีอาจารย์ที่ปรึกษา คือ รองศาสตราจารย์จุฑาพร วงศ์ทองสรรค์ และคณะกรรมการสอบ คือ รองศาสตราจารย์รัล เล็งวิทยา และรองศาสตราจารย์ประเทือง ธนียผล

² นักศึกษาปริญญาโท หลักสูตรนิติศาสตรมหาบัณฑิต (ส่วนกลาง) คณะนิติศาสตร์ มหาวิทยาลัยรามคำแหง

การที่กฎหมายได้กำหนดหลักเกณฑ์ในการขายทอดตลาดทรัพย์สินไว้เป็นพิเศษ แตกต่างจากการซื้อขายธรรมดาทั่วไป ก็เพื่อให้บรรลุความมุ่งหมายของการขายทอดตลาด คือเพื่อให้ขายได้ในราคาสูงกว่าการขายโดยวิธีธรรมดาทั่วไป ดังนั้นในการบังคับคดีเพื่อชำระหนี้เงินจึงกำหนดให้จำหน่ายทรัพย์สินของลูกหนี้ตามคำพิพากษา ที่เจ้าพนักงานบังคับคดีได้ยึดหรืออายัดไว้แล้วด้วยวิธีการขายทอดตลาด เพราะหากขายทอดตลาดทรัพย์สินได้ราคาสูงก็จะเป็นประโยชน์แก่เจ้าหนี้และลูกหนี้ตามคำพิพากษาร่วมกันทั้งสองฝ่าย และเพื่อให้การขายทอดตลาดทรัพย์สินตามคำสั่งศาลอันเนื่องมาจากการบังคับคดีให้เป็นผลได้จริงและเป็นที่ยุติ กฎหมายจึงได้บัญญัติให้ผลของการขายทอดตลาดทรัพย์สินตามคำสั่งศาลเป็นไปตาม ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 1330 คือ เป็นกรณีที่บุคคลหนึ่งได้กรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินของบุคคลอื่นที่เขาไม่กรรมสิทธิ์ โดยเขามิได้ยินยอมโอนให้ แต่กฎหมายบังคับให้เจ้าของเดิมสิ้นกรรมสิทธิ์ไป และกลับไปให้แก่บุคคลอื่นอีกคนหนึ่งแทน อันเป็นการได้ทรัพย์สินโดยสุจริตในพฤติการณ์พิเศษอย่างหนึ่ง ถือได้ว่าเป็นข้อยกเว้นหลักทั่วไปที่ว่า "ผู้รับโอนไม่มีสิทธิดีกว่าผู้โอน"

ปัจจุบันการขายทอดตลาดมีการประชาสัมพันธ์ข้อมูล ขั้นตอน วิธีการขายทอดตลาดทรัพย์สิน จากกรมบังคับคดีที่แพร่หลายมากขึ้น มีการประชาสัมพันธ์ทางอินเทอร์เน็ต (<http://www.led.go.th/>) ทางแอปพลิเคชัน ทำให้ประชาชนผู้สนใจเข้าประมูลซื้อทรัพย์สินได้ทราบและรับรู้การขายทอดตลาดที่รวดเร็วยิ่งขึ้น และทำให้ประชาชนเกิดความเข้าใจสิทธิ หน้าที่ หรือประโยชน์ที่จะได้รับจากการขายทอดตลาดทรัพย์สินมากขึ้น อีกทั้ง ปี 2559 ที่ผ่านมา กรมธนารักษ์ได้ประกาศเปลี่ยนแปลงราคาประเมินที่ดินทั่วประเทศใหม่ เพื่อใช้ในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมปี 2559-2562 ซึ่งในหลายพื้นที่มีการปรับราคาที่สูงขึ้น มีการคมนาคมที่ดีขึ้น เหล่านี้ล้วนเป็นปัจจัยหนึ่งที่ทำให้มีผู้สนใจเข้าประมูลซื้อทรัพย์สินจากการขายทอดตลาดเป็นจำนวนมากขึ้น อันเป็นผลดีต่อคดีที่จะทำให้มีผู้เข้าสู้ราคามากขึ้น ราคาประมูลสูงขึ้น เงินที่ได้จากการขายทอดตลาดก็มากขึ้น เจ้าหนี้ตามคำพิพากษาก็จะได้รับชำระหนี้ที่เพียงพอต่อหนี้ตามคำพิพากษา และได้รับชำระหนี้ที่เร็วขึ้น ลูกหนี้ก็หลุดพ้นจากหนี้เร็วขึ้น การขายทอดตลาดทรัพย์สินตามคำสั่งศาลนั้น เจ้าพนักงานบังคับคดีจะต้องดำเนินการขายทอดตลาดให้ได้ราคาที่สูงที่สุด และต้องไม่ต่ำกว่าราคาที่สมควรขาย ซึ่งถือเป็นราคาที่ยุติธรรมแก่คู่ความและผู้มีส่วนได้เสียทุกฝ่าย เว้นแต่กรณีคู่ความตกลงกันให้เจ้าพนักงานบังคับคดีขายทอดตลาดในราคาที่ต่ำกว่าราคาสมควรขาย เกี่ยวกับการขายทอดตลาด ดังนั้นจะเห็นได้ว่ากฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง ภาคบังคับคดี จะมุ่งเน้นให้ความคุ้มครองสิทธิแก่คู่ความและผู้มีส่วนได้เสียในการบังคับคดีเป็นสำคัญ และกฎหมายได้คำนึงถึงการให้ความเป็นธรรมและสิทธิของคู่ความทุกฝ่าย

ผู้ศึกษาพบว่า ในปัจจุบันตามบทบัญญัติแห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. 2497 และพระราชบัญญัติเงินคงคลัง พ.ศ. 2491 กฎกระทรวง รวมทั้งระเบียบปฏิบัติและคำสั่งของกรมบังคับคดียังมีปัญหาอยู่บางประการที่ยังคงไม่เพียงพอ

ในการแก้ไขปัญหาที่เกิดขึ้นภายหลังการขายทอดตลาดทรัพย์สินได้อย่างสมบูรณ์ เพราะจากปัญหาที่พบส่วนมาก ผู้มีส่วนได้เสีย เจ้าหนี้ ลูกหนี้ หรือผู้ซื้อทรัพย์สินจากการขายทอดตลาด ก็ไม่อาจได้รับการเยียวยาเพื่อให้เกิดความเป็นธรรมได้อย่างเต็มที่และเพียงพอ แม้ในมาตรา 1330 แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ได้บัญญัติให้ผู้ที่ได้รับผลกระทบมีสิทธิไต่เบี่ยงเอากับผู้ก่อให้เกิดความเสียหายได้ก็ตาม แต่ผู้ที่ได้รับความเสียหายหรือได้รับผลกระทบอาจไม่ได้รับการชดเชยได้เต็มจำนวน ผู้ศึกษาจึงเห็นควรวิเคราะห์ถึงปัญหาดังกล่าวและหาแนวทางแก้ไข ดังนี้

เมื่อผู้ซื้อทรัพย์สินจากการขายทอดตลาดได้แล้ว หากเป็นอสังหาริมทรัพย์จะต้องจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ให้ผู้ซื้อ การโอนกรรมสิทธิ์อสังหาริมทรัพย์จะต้องมีค่าธรรมเนียมและค่าภาษี ซึ่งส่วนราชการที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินการในแต่ละขั้นตอนจะกำหนดค่าธรรมเนียมและค่าภาษีไว้ การเสียค่าธรรมเนียมต่างๆ ค่าภาษีอากร รวมทั้งค่าภาษีต่างๆหากมี จากการขายทอดตลาดผู้ซื้อทรัพย์สินจะต้องเป็นผู้จ่ายให้กับส่วนราชการ

แต่การขายทอดตลาดบางกรณีนั้นไม่ถูกต้องตามกฎหมาย จึงมีผู้ที่ได้รับความเสียหายและผลกระทบจากกรณีดังกล่าวด้วย แต่อย่างไรก็ตาม ผู้ที่ได้รับความเสียหายจากการขายทอดตลาดสามารถร้องขอให้เพิกถอนการขายทอดตลาดต่อศาลได้ ถ้าหากศาลเห็นว่าการขายทอดตลาดไม่ชอบด้วยกฎหมาย ศาลก็จะมีคำสั่งให้เพิกถอนการขายทอดตลาด ทำให้ทรัพย์สินที่ขายทอดตลาดกลับไปเป็นเจ้าของเดิมหรือของจำเลยนั่นเอง ดังนั้น ผู้ซื้อทรัพย์สินจากการขายทอดตลาดย่อมได้รับความเสียหาย กล่าวคือ หากผู้ซื้อทรัพย์สินโอนกรรมสิทธิ์เป็นของตนแล้ว ผู้ซื้อทรัพย์สินต้องโอนทรัพย์สินนั้นกลับคืนมาเป็นของจำเลยดั้งเดิม และจะไม่เรียกร้องค่าเสียหายใดๆต่อเจ้าพนักงานบังคับคดี ทำให้ผู้ซื้อทรัพย์สินต้องเสียค่าธรรมเนียมในการโอนกรรมสิทธิ์ ค่าภาษีอากร รวมทั้งค่าธรรมเนียมและค่าภาษีอื่นๆ หากมี ทั้งต้องเสียเวลาและค่าใช้จ่ายในการดำเนินการ หรือในบางกรณีอาจต้องเสียค่าปรับปรุงทรัพย์สินที่ซื้อมา หากมีการปรับปรุงซ่อมแซมระหว่างที่ซื้อมาก่อนที่ถูกเพิกถอนการขายทอดตลาด

ฉะนั้น จากปัญหาที่ได้กล่าวมานั้น เมื่อมีความเสียหายเกิดขึ้น ผู้ใดควรเป็นผู้รับผิดชอบค่าใช้จ่ายค่าเสียหายให้แก่ผู้ที่ได้รับความเสียหายในกรณีต่างๆอย่างไร กฎหมายจึงควรจะบัญญัติหรือกำหนดมาตรการทางกฎหมายขึ้นมาโดยเฉพาะ เพื่อป้องกันไม่ให้ผู้ที่ใช้สิทธิโดยไม่สุจริตใช้ช่องว่างของกฎหมาย ในการร้องต่อศาลเพื่อประวิงคดีให้ชักช้า อันเป็นการเสียหายต่อผู้ซื้อทรัพย์สินในการเข้าครอบครองและการใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินที่ซื้อมานั้นรวมทั้งผู้มีส่วนได้เสียอื่นๆในคดีด้วย กฎหมายควรมีหลักเกณฑ์และข้อกำหนดในการที่ผู้ซื้อทรัพย์สินจากการขายทอดตลาดโดยสุจริตและโดยชอบด้วยกฎหมาย ให้มีสิทธิสามารถเรียกคืนค่าธรรมเนียมต่อศาลได้ ในกรณีความเสียหายเรื่องค่าธรรมเนียมในการโอนกรรมสิทธิ์เมื่อถูกเพิกถอนการขายทอดตลาด เป็นต้น

