

ปัญหากฎหมายเกี่ยวกับการขายทอดตลาดตามคำสั่งศาลกรณีจำนองติดไป¹

วรัญญา วิวัฒนภูมิ²

จากการศึกษาปัญหากฎหมายเกี่ยวกับการขายทอดตลาดตามคำสั่งศาลกรณีจำนองติดไปนั้น การขายทอดตลาดทรัพย์สินตามคำสั่งศาล มีวัตถุประสงค์นอกจากจะนำเงินมาชำระหนี้ให้แก่เจ้าหนี้ตามคำพิพากษาแล้ว ยังจะต้องไม่ทำให้ลูกหนี้ตามคำพิพากษาและบุคคลที่เกี่ยวข้องต้องเสียหายอีกด้วย³ ทั้งนี้การขายทอดตลาดต้องเป็นไปอย่างรวดเร็ว มีประสิทธิภาพ และเป็นธรรมแก่ทุกฝ่ายที่เกี่ยวข้อง และเพื่อให้มีกระแสเงินหมุนเวียนเข้าสู่ระบบเศรษฐกิจของประเทศทำให้เกิดสภาพคล่องทางการเงินมากขึ้น

โดยการขายทอดตลาดทรัพย์สินของลูกหนี้ตามคำพิพากษานั้น หากเป็นทรัพย์สินที่ติดจำนองบุคคลภายนอกนั้น กรมบังคับคดี มีวิธีการขายทอดตลาด 2 วิธี⁴ ได้แก่

1. การขายโดยปลอดการจำนอง คือการขายทอดตลาดที่ผู้ซื้อจะได้ทรัพย์สินจำนองไปโดยปลอดจำนอง โดยผู้รับจำนอง(บุคคลภายนอก) ต้องไปดำเนินการต่อศาลเพื่อให้ตนมีสิทธิได้รับการชำระหนี้จำนองก่อนเจ้าหนี้ตามคำพิพากษตามประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาแพ่ง มาตรา 324

2. การขายโดยการจำนองติดไป คือการที่โจทก์(เจ้าหนี้ตามคำพิพากษา) ขอให้เจ้าพนักงานบังคับคดียึดทรัพย์สินจากจำเลย ซึ่งทรัพย์สินที่ยึดได้ติดจำนองกับบุคคลภายนอก ไม่ว่าจะเป็นบุคคลธรรมดา นิติบุคคล หรือธนาคาร เป็นต้น โดยมีผู้เกี่ยวข้อง 3 ฝ่าย ประกอบด้วย เจ้าหนี้ตามคำพิพากษา(โจทก์) ลูกหนี้ตามคำพิพากษา(จำเลย) และผู้รับจำนอง โดยทรัพย์สินยึดนั้นจึงถือเป็นทรัพย์สินที่ติดจำนอง ผู้รับจำนองจึงมีสิทธิได้รับการชำระหนี้จำนองก่อนเจ้าหนี้ตามคำพิพากษาสามารถแถลงวิธีการขายทอดตลาดต่อเจ้าพนักงานบังคับคดีว่าจะให้ขายทอดตลาดทรัพย์สินที่ติดจำนองให้ติดจำนอง หรือปลอดจำนอง หากผู้รับจำนองแถลงเลือกให้ติดจำนอง

¹ บทความนี้เรียบเรียงจากการค้นคว้าอิสระ เรื่อง ปัญหากฎหมายเกี่ยวกับการขายทอดตลาดตามคำสั่งศาลกรณีจำนองติดไป โดยมีอาจารย์ที่ปรึกษา คือ รองศาสตราจารย์เรืองยศ แสนภักดี และคณะกรรมการ คือ รองศาสตราจารย์รัลเส็งวิทยา และ รองศาสตราจารย์จตุพร วงศ์ทองสรรค์

² นักศึกษาปริญญาโท หลักสูตรนิติศาสตรมหาบัณฑิต วิชาเขตบางนา คณะนิติศาสตร์ มหาวิทยาลัยรามคำแหง

³ โปรดดูคำพิพากษาศาลฎีกาที่ 5445/2539 (งานส่งเสริมงานตุลาการ เล่ม 7 หน้า 241-246) ความว่า "การขายทอดตลาดทรัพย์สินมีความมุ่งหมายที่จะนำเงินมาชำระหนี้ให้แก่เจ้าหนี้ตามคำพิพากษาพร้อมด้วยค่าฤชาธรรมเนียมในคดีและค่าธรรมเนียมในการบังคับคดี และในขณะเดียวกันเจ้าพนักงานบังคับคดีต้องให้ความคุ้มครองลูกหนี้ไม่ให้เกิดความเสียหายด้วย โดยต้องไม่ขายทรัพย์สินเกินความจำเป็น และเมื่อได้เงินมาพอจำนวนที่จะชำระหนี้แล้ว ก็ห้ามไม่ให้เอาทรัพย์สินอื่นที่ยึดหรืออายัดไว้ออกขายทอดตลาดหรือจำหน่ายโดยวิธีอื่นอีก".

⁴ กรมบังคับคดี กระทรวงยุติธรรม,คู่มือผู้ซื้อทรัพย์สินขายทอดตลาด, พิมพ์ครั้งที่ 1(กรุงเทพมหานคร:กรมบังคับคดี,2560),หน้า 15

ผู้ประสงค์ในการประมูลเพื่อซื้อทรัพย์สินดังกล่าว เมื่อชนะการประมูลแล้วจะต้องวางเงินตามราคาประมูลและชำระหนี้ให้แก่ผู้รับจ้างทั้งหมด เมื่อชำระหนี้จ้าง ผู้รับจ้างจึงทำการปลดจ้างและโอนกรรมสิทธิ์ให้ผู้ซื้อ เท่ากับว่าผู้ซื้อต้องชำระค่าซื้อให้เจ้าพนักงานบังคับคดี และชำระหนี้จ้างให้แก่ผู้รับจ้างจึงได้กรรมสิทธิ์ในทรัพย์สิน

ตามบทบัญญัติของกฎหมายที่เกี่ยวข้องในการขายทอดตลาดที่ใช้ในปัจจุบันนั้นไม่ว่าจะเป็นประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง ลักษณะ 4 การบังคับคดี เรื่องการขายทอดตลาด รวมถึงกฎกระทรวง คำสั่งกรมบังคับคดี และแนวปฏิบัติที่ใช้บังคับอยู่ยังไม่เพียงพอที่จะคุ้มครองสิทธิและให้ความเป็นธรรมแก่ลูกหนี้ตามคำพิพากษาและบุคคลภายนอก

เมื่อได้ทำการศึกษาปัญหากฎหมายเกี่ยวกับการขายทอดตลาดตามคำสั่งศาลกรณีจ้างอดีตไป พบว่ามีปัญหาอยู่หลายประการสามารถสรุปได้ดังนี้ดังนี้

ประการแรก ปัญหาสิทธิของผู้ซื้อทรัพย์สินจากการขายทอดตลาดโดยการจ้างอดีตไปนั้น การขายทอดตลาดในประเทศไทยนั้น เริ่มปรากฏชัดในสมัยรัชกาลที่ 5 ซึ่งจะมีชาวต่างประเทศที่เข้ามาทำการค้าขายในประเทศไทยเป็นผู้ดำเนินการขายทอดตลาด ประเทศไทยเริ่มใช้วิธีการขายทอดตลาดเป็นขั้นตอนหนึ่งของการบังคับคดีตามคำพิพากษาโดยพระราชบัญญัติกระบวนการพิจารณาความแพ่งรัตน โกสินศก 115 หมวดที่ 1 ว่าด้วยการบังคับเร่งให้สำเร็จตามคำพิพากษา มาตรา 96 ถึงมาตรา 107 ได้บัญญัติเกี่ยวกับการขายทอดตลาด ทรัพย์สินเพื่อเอาเงินมาชำระหนี้ตามคำพิพากษาไว้⁵ ทั้งนี้ การขายทอดตลาดตามกฎหมายไทยแต่เดิมเรียกว่า “การขายเลหลัง”⁶ นั่นเอง โดยในการซื้อทรัพย์สินจากการขายทอดตลาดโดยการจ้างอดีตไปนั้น เมื่อผู้ซื้อทรัพย์สินชำระค่าซื้อทรัพย์สินกับเจ้าพนักงานบังคับคดีในราคาที่ต่ำแล้วนั้น ผู้ซื้อทรัพย์สินมีหน้าที่ต้องไปชำระหนี้จ้างแก่ผู้รับจ้างอีกส่วนหนึ่ง เพียงผู้ซื้อชำระราคากับเจ้าพนักงานบังคับคดีครบถ้วน แม้ผู้ซื้อทรัพย์สินจะยังมิได้ไปชำระหนี้จ้าง และยังไม่ได้ไปจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ที่สำนักงานที่ผู้ซื้อสามารถไปขอศาลออกหมายขับไล่ให้แก่ลูกหนี้ตามคำพิพากษาออกจากทรัพย์สินดังกล่าวได้ทันที โดยยังไม่จำเป็นต้องไปชำระหนี้จ้างแก่ผู้รับจ้างแต่อย่างใด

ตามประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง มาตรา 334 บัญญัติว่า เมื่อเจ้าพนักงานบังคับคดีโอนอสังหาริมทรัพย์ที่ขายให้แก่ผู้ซื้อ หากทรัพย์สินที่โอนนั้นมีลูกหนี้ตามคำพิพากษาหรือบริวารอยู่อาศัย และลูกหนี้ตามคำพิพากษาหรือบริวารไม่ยอมออกไปจากอสังหาริมทรัพย์นั้น ผู้ซื้อชอบที่จะยื่นคำขอฝ่ายเดียวต่อศาลที่อสังหาริมทรัพย์นั้นตั้งอยู่ในเขตศาล ให้ออกหมายบังคับคดีเพื่อบังคับให้ลูกหนี้ตามคำพิพากษาหรือบริวารออกไปจากอสังหาริมทรัพย์นั้น โดยให้นำบทบัญญัติมาตรา 271 มาตรา 278 วรรคหนึ่ง มาตรา 351

⁵ ไพฑูย์ เมฆมานะ(2548). “ปัญหาการขายทอดตลาดทรัพย์สินของเจ้าพนักงานบังคับคดี”, วิทยานิพนธ์ ปริญญา มหาบัณฑิต สาขานิติศาสตร์ มหาวิทยาลัยรามคาแหง, หน้า 17-20.

⁶ อัมพร จันทรวิจิตร. (2517) คำบรรยายประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ว่าด้วยซื้อขาย แลกเปลี่ยน ให้ คู่ ประกัน จำนำ ตัวแทน นายหน้า ประกันภัย รับขน และเก็บของในคลังสินค้า, หน้า 90.

มาตรา 352 มาตรา 353 วรรคหนึ่ง (1) และวรรคสอง มาตรา 355 มาตรา 361 มาตรา 362 มาตรา 363 และ มาตรา 364 มาใช้บังคับโดยอนุโลม ทั้งนี้

ให้ถือว่าผู้ซื้อเป็นเจ้าของนี้ตามคำพิพากษาและลูกหนี้ตามคำพิพากษาหรือบริวารที่อยู่อาศัยใน อสังหาริมทรัพย์นั้นเป็นลูกหนี้ตามคำพิพากษตามบทบัญญัติดังกล่าว

จากกรณีดังกล่าวจะเห็นได้ว่ามีช่องว่างทางกฎหมายที่ผู้ซื้อทรัพย์สินจากการขายทอดตลาดโดยการ จ้างนองคิดไป นำไปใช้เพื่อขับไล่ลูกหนี้ตามคำพิพากษาซึ่งสร้างความไม่เป็นธรรมให้แก่ลูกหนี้ตามคำ พิพากษา เพราะผู้ซื้อทรัพย์สินได้ทรัพย์สินกับกรรมบังคับคดีในราคาที่ต่ำมาก ทั้งที่ผู้ซื้อยังมีชำระหนี้จำนองแต่ อย่างใดก็สามารถขับไล่ลูกหนี้ออกจากทรัพย์สินได้ จึงควรหาแนวทางในการแก้ปัญหาดังกล่าว

ประการที่สอง ปัญหาการไม่แถลงภาระหนี้ปัจจุบันของผู้รับจำนองก่อนการขายทอดตลาด การ แถลงยอดหนี้จำนอง ณ ปัจจุบัน ของผู้รับจำนอง ถือเป็นเรื่องสำคัญต่อการขายทอดตลาดโดยการจ้างนองคิด ไป เนื่องจากภาระหนี้จำนองเป็นตัวกำหนดราคาสมควรขายของเจ้าพนักงานบังคับคดี

ปัจจุบันการเข้าถึงข้อมูลยอดหนี้จำนองปัจจุบันของผู้ซื้อทรัพย์สินก่อนเข้าสู่ราคานั้นเป็นเรื่องที่ยาก ซึ่ง ส่วนใหญ่ผู้ที่สนใจเข้าประมูลทรัพย์สินจากกรรมบังคับคดีนั้น เพราะเป็นทรัพย์สินที่มีราคาถูกกว่าท้องตลาด การที่ ผู้รับจำนองไม่แถลงภาระหนี้ปัจจุบันต่อกรรมบังคับคดี และผู้ซื้อทรัพย์สินไม่สามารถเข้าถึงข้อมูลยอดหนี้จำนอง ของลูกหนี้ได้ เพราะเป็นข้อมูลส่วนบุคคลนั้น ทำให้ผู้ซื้อทรัพย์สินโดยการจ้างนองคิดไปมีความเสี่ยงที่จะต้อง รับภาระยอดหนี้จำนองที่สูงกว่าราคาทรัพย์สินที่แท้จริงซึ่งนำไปสู่การร้องเพิกถอนการขายทอดตลาดของผู้ซื้อ ทรัพย์สินได้

นอกจากปัญหาที่เกิดขึ้นกับผู้ซื้อทรัพย์สินแล้ว พบว่าการที่ผู้รับจำนองไม่แถลงยอดหนี้ปัจจุบันต่อกรรมบังคับ คดี อาจส่งผลเสียกับลูกหนี้ตามคำพิพากษาดูด้วยเช่นกัน เนื่องจากยอดหนี้จำนองมีผลต่อการกำหนดราคา เริ่มต้นของเจ้าพนักงานบังคับคดี หากยอดหนี้จำนองเหลือไม่มาก ราคาที่เจ้าพนักงานบังคับคดีจะขายจะมี ราคาที่สูงขึ้นซึ่งส่งผลดีต่อลูกหนี้ ซึ่งมีหลายครั้งที่ผู้รับไม่แถลงยอดหนี้จำนอง ณ ปัจจุบัน ทำให้เจ้า พนักงานบังคับคดีกำหนดราคาเริ่มต้นทรัพย์สินต่ำกว่าความเป็นจริงซึ่งส่งผลให้ลูกหนี้ตามคำพิพากษาได้รับความ เสียหาย และจำเป็นต้องร้องให้ศาลเพิกถอนการขายทอดตลาด ส่งผลให้ลูกหนี้ต้องเสียเวลา และเสีย ค่าใช้จ่ายในการดำเนินคดี ทั้งค่าทนายความ ค่าเดินทาง เป็นต้น มีเพียงแนวปฏิบัติงานเกี่ยวกับการยึดทรัพย์สิน ตามคำสั่งกรมบังคับคดีที่ 22/2566 ข้อ 3 กำหนดว่า ส่วนเวลาที่ประกาศขายโดยการจ้างนองคิดไป เนื่องจากผู้รับ จำนองแถลงความประสงค์ให้เจ้าพนักงานบังคับคดีขายโดยการจ้างนองคิดไป แต่ผู้รับจำนองไม่แถลงภาระ หนี้ปัจจุบันต่อเจ้าพนักงานบังคับคดี ให้เจ้าพนักงานบังคับคดีติดตามผู้รับจำนองแถลงภาระหนี้จำนอง ปัจจุบันก่อนทำการขายทอดตลาดเพื่อไม่ให้เกิดปัญหาในการกำหนดราคาเริ่มต้น จะเห็นได้ว่าไม่มีกฎหมาย หรือคำสั่งใดกำหนดหน้าที่ของผู้รับจำนองซึ่งเป็นบุคคลภายนอกให้ชัดเจนว่าต้องมีหน้าที่แถลงภาระหนี้ จำนองแก่เจ้าพนักงานบังคับคดีทั้งๆที่เป็นสิ่งสำคัญต่อการขายทอดตลาดโดยการจ้างนองคิดไป และไม่ได้ กำหนดแนวทางต่อทรัพย์สินที่ประกาศขายทอดตลาดโดยการจ้างนองคิดไป หากผู้รับจำนองไม่แถลงภาระหนี้ ปัจจุบันต่อเจ้าพนักงานบังคับคดี ทั้งภาระหนี้ปัจจุบันตามคำสั่งกรมบังคับคดีนั้น เป็นระยะเวลาเท่าใดที่จะ

⁷ ร.แสงกาต์, ประวัติศาสตร์กฎหมายไทย เล่ม 2 (กรุงเทพมหานคร: มูลนิธิโครงการตำราสังคมศาสตร์และมนุษยศาสตร์, 2526), หน้า 354-636.

ชำระหนี้จำนองเมื่อใด เมื่อยัง ไม่มีการชำระหนี้จำนอง ดอกเบี้ยตามสัญญาจำนองยังเดินต่อไปซึ่งเป็นผลเสียแก่ลูกหนี้ตามคำพิพากษา และบ่อยครั้งที่แม้เคาะไม้ขายทอดตลาดโดยการจำนองติดไปเสร็จสิ้นแล้ว ลูกหนี้ตามคำพิพากษาก็ยังถูกหักบัญชีชำระหนี้จำนองให้แก่ผู้รับจำนองต่อไป จนลูกหนี้จำนองต้องมาขอคัดถ้อยเอกสารหรือหลักฐานให้แก่ผู้รับจำนองให้หยุดหักเงินดังกล่าว

นอกจากนี้เนื่องจากไม่มีกำหนดระยะเวลาในการไถ่ถอนจำนองต่อกันนั้น จากการร้องเรียน และการนำเสนอข่าวของสื่อมวลชนพบว่าผู้ซื้อทรัพย์สิน นำทรัพย์สินที่ซื้อได้จากการขายทอดตลาดโดยการจำนองติดไป ไปทำสัญญาเช่าซื้อ แก่ลูกหนี้ตามคำพิพากษา และประชาชนภายนอก โดยทรัพย์สินดังกล่าวผู้ซื้อทรัพย์สินยังมิได้ชำระหนี้จำนองแต่อย่างใด ทำให้ผู้รับจำนองมาฟ้องบังคับจำนองโดยยึดทรัพย์สินดังกล่าวขายทอดตลาดอีก ดังนั้นการกระทำความผิดดังกล่าวย่อมสร้างความเสียหายแก่ลูกหนี้ และผู้เสียหายที่เข้าทำสัญญาเป็นอย่างมาก อีกทั้งพบการที่ผู้ซื้อทรัพย์สินไปเรียกรับผลประโยชน์ต่างๆ ทั้งๆที่ยังมิได้ชำระหนี้จำนองแต่อย่างใด โดยตามกฎหมายนั้น ผู้ซื้อทรัพย์สินจากการขายทอดตลาดในคดีแพ่งโดยติดจำนองย่อมมีฐานะเป็นเพียงผู้รับโอนทรัพย์สินซึ่งจำนองเท่านั้น ไม่ทำให้ผู้ซื้อทรัพย์สินติดจำนองมีฐานะเป็นผู้จำนองแต่อย่างใด ดังนั้น เมื่อผู้ซื้อทรัพย์สินไม่ใช่ผู้จำนอง ข้อตกลงต่อท้ายสัญญาจำนองที่ว่าหากบังคับจำนองแล้วได้เงิน ไม่พอชำระหนี้ผู้จำนองยอมรับผิดค่าใช้จ่ายหนี้ครบถ้วน จึงใช้บังคับกับผู้รับโอนทรัพย์สินจำนองไม่ได้ ผู้ซื้อทรัพย์สินโดยการจำนองติดไป จึงไม่ต้องรับผิดชอบในหนี้ของลูกหนี้ เมื่อผู้ซื้อทรัพย์สินไม่ชำระหนี้จำนอง หรือชำระหนี้จำนองล่าช้า ดอกเบี้ยย่อมเดินต่อไป ย่อมเกิดผลเสียแก่ผู้ลูกหนี้ตามคำพิพากษาคเดิม ผู้รับจำนองมาฟ้องบังคับจำนองในทรัพย์สินดังกล่าว เมื่อขายทอดตลาดทรัพย์สินดังกล่าวแล้ว หากไม่พอชำระหนี้ ลูกหนี้ตามคำพิพากษายังต้องมารับผิดในหนี้ดังกล่าว แต่หากขายทรัพย์สินได้เกินกว่าหนี้นั้น ผู้ซื้อทรัพย์สินจะได้เงินจากการขายทอดตลาดนั้นไป ซึ่งผู้ศึกษาเห็นว่าผู้ซื้อทรัพย์สินโดยจำนองติดไปมีแต่ได้ผลประโยชน์ แต่ลูกหนี้ตามคำพิพากษามีแต่จะเสียประโยชน์จากการขายทอดตลาดโดยการจำนองติดไป เพราะเสียทั้งบ้าน และต้องรับผิดชอบดอกเบี้ยจากไม่ชำระหนี้จำนองของผู้ซื้อทรัพย์สินโดยการจำนองติดไปอีกด้วย รวมถึงอาจโดนเรียกเก็บค่าเช่าบ้านจากผู้ซื้อทรัพย์สิน หรือโดนขับไล่ออกจากทรัพย์สินดังกล่าว จากเหตุผลที่กล่าวมาซึ่งสร้างความไม่เป็นธรรมให้แก่ลูกหนี้ตามคำพิพากษา ด้วยเหตุนี้จึงควรหาแนวทางในการแก้ปัญหาดังกล่าว

ดังนั้นแล้วเพื่อเกิดความเป็นธรรมแก่บุคคลทุกฝ่ายและเป็นไปตามแนวคิดและวัตถุประสงค์ของการขายทอดตลาดตามคำสั่งศาล ผู้ศึกษาจึงมีข้อเสนอแนะให้มีการแก้ไขเพิ่มเติมในประเด็นปัญหาดังต่อไปนี้

1.ปัญหาสิทธิของผู้ซื้อทรัพย์สินจากการขายทอดตลาดโดยการจำนองติดไป ผู้ศึกษาเห็นว่าควรแก้ไขเพิ่มเติมบทบัญญัติให้มีความชัดเจนและปิดช่องว่างมิให้ผู้ซื้อทรัพย์สินจากการขายทอดตลาดตามคำสั่งศาลโดยการจำนองติดไปใช้ช่องทางกฎหมายในการไปออกหมายบังคับคดี และไปดำเนินการออกหมายจับเพื่อขับไล่ลูกหนี้ทั้งที่ตนยังมิได้ชำระหนี้จำนองและโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินเป็นของตน อันจะทำให้ตนมีสิทธิไปดำเนินการในฐานะอันเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 1336 ได้นั้น ควรที่จะให้ผู้ซื้อจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินเป็นของตนก่อนจึงจะสามารถไปออกหมายขับไล่บุคคล

ออกจากทรัพย์สินได้ เพื่อเป็นการสร้างความเป็นธรรมให้แก่ลูกหนี้ สมควรแก้ไขเพิ่มเติม ประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง มาตรา 334 ดังนี้

เดิม มาตรา 334 บัญญัติว่า “เมื่อเจ้าพนักงานบังคับคดีโอนอสังหาริมทรัพย์ที่ขายให้แก่ผู้ซื้อ หากทรัพย์สินที่โอนนั้นมีลูกหนี้ตามคำพิพากษาหรือบริวารอยู่อาศัย และลูกหนี้ตามคำพิพากษาหรือบริวารไม่ยอมออกไปจากอสังหาริมทรัพย์นั้น ผู้ซื้อชอบที่จะยื่นคำขอฝ่ายเดียวต่อศาลที่อสังหาริมทรัพย์นั้นตั้งอยู่ในเขตศาล ให้ออกหมายบังคับคดีเพื่อบังคับให้ลูกหนี้ตามคำพิพากษาหรือบริวารออกไปจากอสังหาริมทรัพย์นั้น โดยให้นำบทบัญญัติมาตรา 271 มาตรา 278 วรรคหนึ่ง มาตรา 351 มาตรา 352 มาตรา 353 วรรคหนึ่ง (1) และวรรคสอง มาตรา 355 มาตรา 361 มาตรา 362 มาตรา 363 และมาตรา 364 มาใช้บังคับโดยอนุโลม ทั้งนี้

ให้ถือว่าผู้ซื้อเป็นเจ้าหนี้ตามคำพิพากษา และลูกหนี้ตามคำพิพากษาหรือบริวารที่อยู่อาศัยในอสังหาริมทรัพย์นั้นเป็นลูกหนี้ตามคำพิพากษตามบทบัญญัติดังกล่าว”

ขอเสนอแก้ไขเป็น มาตรา 334 บัญญัติว่า “เมื่อผู้ซื้อทรัพย์สินจากการขายทอดตลาดจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์ต่อเจ้าพนักงานแล้ว หากทรัพย์สินที่โอนนั้นมีลูกหนี้ตามคำพิพากษาหรือบริวารอยู่อาศัย และลูกหนี้ตามคำพิพากษาหรือบริวารไม่ยอมออกไปจากอสังหาริมทรัพย์นั้น ผู้ซื้อชอบที่จะยื่นคำขอฝ่ายเดียวต่อศาลที่อสังหาริมทรัพย์นั้นตั้งอยู่ในเขตศาล ให้ออกหมายบังคับคดีเพื่อบังคับให้ลูกหนี้ตามคำพิพากษาหรือบริวารออกไปจากอสังหาริมทรัพย์นั้น โดยให้นำบทบัญญัติมาตรา 271 มาตรา 278 วรรคหนึ่ง มาตรา 351 มาตรา 352 มาตรา 353 วรรคหนึ่ง (1) และวรรคสอง มาตรา 355 มาตรา 361 มาตรา 362 มาตรา 363 และมาตรา 364 มาใช้บังคับโดยอนุโลม ทั้งนี้

ให้ถือว่าผู้ซื้อเป็นเจ้าหนี้ตามคำพิพากษา และลูกหนี้ตามคำพิพากษาหรือบริวารที่อยู่อาศัยในอสังหาริมทรัพย์นั้นเป็นลูกหนี้ตามคำพิพากษตามบทบัญญัติดังกล่าว”

2. ปัญหาการไม่แถลงภาระหนี้ปัจจุบันของผู้รับจำนองก่อนการขายทอดตลาด ผู้ศึกษาเห็นว่า การที่ผู้รับจำนองไม่แถลงยอดหนี้ทำให้มีผลสำคัญต่อการกำหนดราคาอันสมควรขายของเจ้าพนักงานบังคับคดี ซึ่งกรมบังคับคดีมีคำสั่งในเรื่องการปฏิบัติงานเกี่ยวกับการจำหน่ายไว้โดยตรงได้แก่ คำสั่งกรมบังคับคดีที่ 503/2560 จึงสมควรเสนอให้เพิ่มความในวรรค 2 ของข้อ 5 ในคำสั่งกรมบังคับคดีที่ 503/2560 เรื่องการปฏิบัติงานเกี่ยวกับการจำหน่าย อาศัยอำนาจตามความในมาตรา 32 แห่งพระราชบัญญัติระเบียบบริหารราชการแผ่นดิน พ.ศ.2534 แก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติระเบียบบริหารราชการแผ่นดิน(ฉบับที่5) พ.ศ. 2545 ดังนี้

ข้อ 5 (วรรคสอง) “กรณีผู้รับจำนองแถลงวิธีขายโดยการจำนองติดไป ให้เจ้าพนักงานบังคับคดีหมายแจ้งติดตามภาระหนี้จำนองปัจจุบันก่อนทำการขายทอดตลาดเพื่อไม่ให้เกิดปัญหาในการกำหนดราคาเริ่มต้น โดยให้ผู้รับจำนองแถลงภาระหนี้จำนองก่อนการขายทอดตลาดในรอบนั้นๆ หากไม่ดำเนินการให้เจ้าพนักงานบังคับคดีจัดการขายไว้ทีละนัด”

ซึ่งการเพิ่มความในวรรค 2 ของข้อ 5 ดังกล่าวในเรื่องการปฏิบัติงานเกี่ยวกับการจำหน่ายจะตรงกับการดำเนินการขายทอดตลาดของเจ้าพนักงานบังคับคดีมากกว่าในการปฏิบัติงานเกี่ยวกับการยึดทรัพย์ ซึ่งจะ

ทำให้ผู้รับจ้างมีหน้าที่แถลงภาระหนี้จ้างก่อนการขายทอดตลาดในนัดใดนัดหนึ่งใน 6 นัดที่กำหนดไว้ และหากผู้รับจ้างไม่แถลงเจ้าพนักงานบังคับคดีมีแนวทางปฏิบัติชัดเจนที่ไม่ต้องนำทรัพย์สินออกขายอันจะก่อเกิดความเสียหายได้ และจะทำให้เจ้าพนักงานบังคับคดีได้ทราบภาระหนี้จ้างที่เป็นปัจจุบัน ทำให้กำหนดราคาที่เหมาะสมขายได้อย่างถูกต้อง ไม่ก่อให้เกิดปัญหาการร้องเพิกถอนการขายทอดตลาดจากผู้ซื้อทรัพย์สิน หรือลูกหนี้ตามคำพิพากษามาภายหลัง

3. ปัญหาการดำเนินการกับทรัพย์สินที่จ้างหลังจากการขายทอดตลาด ผู้ศึกษาเห็นว่าควรกำหนดการดำเนินการกับทรัพย์สินที่จ้างหลังจากการขายทอดตลาดให้มีความชัดเจนโดยกำหนดให้มีการไถ่ถอนจ้างโดยเร็ว ซึ่งจะผลดีต่อผู้จ้างเดิมในเรื่องดอกเบี้ยจ้างและผู้รับจ้างก็ได้รับชำระหนี้ในทรัพย์สินจ้าง โดยกำหนดให้ผู้ซื้อทรัพย์สินไถ่ถอนจ้างภายใน 60 วันนับแต่วันชำระค่าทรัพย์สินจากกรมบังคับคดีครบถ้วนแล้ว ทั้งนี้ยังกำหนดบทลงโทษแก่ผู้ซื้อทรัพย์สินหรือผู้รับจ้างที่หวังผลประโยชน์ในการทรัพย์สินที่ติดจ้างโดยมิได้เจตนาไถ่ถอนจ้างจริงจึงไม่ดำเนินการไถ่ถอนภายในกำหนดอีกด้วย เพื่อสร้างความเป็นธรรมให้แก่ผู้จ้างเดิม และแก้ปัญหาการไม่ชำระหนี้จ้างของผู้ซื้อทรัพย์สินจากการขายทอดตลาดตามคำสั่งศาลโดยการจ้างคิดไป นอกจากนี้เมื่อมีกฎหมายกำหนดเวลาดำเนินการไถ่ถอนแล้ว ผู้ซื้อเมื่อไปชำระหนี้จ้างแล้วย่อมจะไปดำเนินการโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินเป็นของตน ทำให้ผู้ซื้อสามารถดำเนินการกับทรัพย์สินที่ซื้อในฐานะเจ้าของกรรมสิทธิ์ได้อย่างเต็มที่ ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 1336 อันจะทำให้ผู้ซื้อทรัพย์สินมีสิทธิ์ใช้สอย จำหน่าย ได้ดอกผล สิทธิติดตามเอาคืนในทรัพย์สินนั้น เป็นต้น ทำให้ผู้ซื้อทรัพย์สินสามารถไปดำเนินการจับไถ่ลูกหนี้และบริหารออกจากทรัพย์สินพิพาท หรือนำไปปล่อยเช่า หรือไปทำประโยชน์อื่นใดในทรัพย์สินนั้น รวมถึงการนำทรัพย์สินไปขายให้แก่บุคคลอื่นต่อไปจึงสมควรแก้ไขเพิ่มเติมเป็น มาตรา 737 /1 ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ดังนี้

ขอเสนอแนะให้เพิ่มเติมเป็น มาตรา 737/1 บัญญัติว่า “ให้ผู้รับโอนทรัพย์สินจากการขายทอดตลาดโดยการจ้างคิดไป ดำเนินการไถ่ถอนจ้างภายใน 60 วันนับแต่วันที่ผู้รับโอนชำระเงินครบถ้วนจากการขายทอดตลาด หากไม่ไถ่ถอนจ้างภายในกำหนดเวลาดังกล่าว ผู้รับโอนทรัพย์สินจะต้องรับผิดชอบในดอกเบี้ยและค่าสินไหมทดแทน ตลอดจนค่าภาระติดพันอันเป็นอุปสรรคแห่งหนี้รายนั้นบรรดาที่เกิดขึ้นภายหลังจากพ้นกำหนดเวลาดังกล่าว

แต่ถ้าผู้รับจ้างไม่รับการไถ่ถอนจ้างตามวรรคแรก ให้ลูกหนี้และผู้รับโอนทรัพย์สินจากการขายทอดตลาดโดยการจ้างคิดไปหลุดพ้นจากความรับผิดชอบในดอกเบี้ยและค่าสินไหมทดแทน ตลอดจนค่าภาระติดพันอันเป็นอุปสรรคแห่งหนี้รายนั้นบรรดาที่เกิดขึ้นภายหลังจากพ้นกำหนดเวลาตามวรรคหนึ่ง”

เอกสารอ้างอิง

กรมบังคับคดี กระทรวงยุติธรรม,คู่มือผู้ซื้อทรัพย์สินขายทอดตลาด.พิมพ์ครั้งที่ 1.กรุงเทพมหานคร:กรมบังคับคดี,2560.

ไพบูลย์ เมฆมานะ, “ปัญหาการขายทอดตลาดทรัพย์สินของเจ้าพนักงานบังคับคดี”,วิทยานิพนธ์ ปริญญา
มหาบัณฑิต สาขานิติศาสตร์ ,มหาวิทยาลัยรามคาแหง, 2548.

ร.แสงกาด์.คำสอนชั้นปริญญาโท ประวัติศาสตร์กฎหมายไทย (กฎหมายเอกชน)

กฎหมายที่ดิน. กรุงเทพมหานคร : มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์, 2483.

วันดี เอื้อสกุลพิพัฒน์, “การขายทอดตลาด”,สารนิพนธ์ปริญญามหาบัณฑิต คณะนิติศาสตร์
มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์, 2560.

อัมพร จันทรวิจิตร.คำบรรยายประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ว่าด้วยซื้อขาย

แลกเปลี่ยน ให้ คำประกัน จำนอง จำนำ ตัวแทน นายหน้า ประกันภัย รับขน และ

เก็บของในคลังสินค้า.พิมพ์ครั้งที่3.กรุงเทพมหานคร:คณะพาณิชยศาสตร์และการบัญชี จุฬาลงกรณ์
มหาวิทยาลัย , 2517.