

หัวข้อสารนิพนธ์	ปัญหากฎหมายในการบังคับใช้มาตรา 309 จัตวา วรรคสี่ แห่งประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง กรณีการขายทอดตลาดอสังหาริมทรัพย์ที่อยู่ภายใต้นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร
ชื่อผู้เขียน	สุพัศตรา แจ่มกระจ่าง
อาจารย์ที่ปรึกษา	ดร.รุ่งแสง กฤตยพงษ์
สาขาวิชา	นิติศาสตร์
ปีการศึกษา	2560

บทคัดย่อ

หมู่บ้านจัดสรรนั้นถือว่าเป็นทรัพย์สินอันมีมูลค่าอย่างหนึ่งที่สามารถบังคับชำระหนี้กันได้โดยชอบด้วยกฎหมาย แต่เนื่องจากปัญหาเกี่ยวกับค่าใช้จ่ายส่วนกลางนั้นเป็นอุปสรรคอย่างยิ่งต่อการบังคับชำระหนี้โดยการขายทอดตลาดของเจ้าพนักงานบังคับคดี เหตุผลเพราะผู้ซื้อบ้านจัดสรรได้จากการขายทอดตลาดต้องรับภาระในการชำระค่าใช้จ่ายส่วนกลางที่เจ้าของคนเดิมค้างชำระ จึงได้มีการดำเนินการแก้ไขประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่งตามพระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง (ฉบับที่ 29) พ.ศ.2558 มาตรา 3 โดยบัญญัติเพิ่มเติมมาตรา 309 จัตวา เพื่อแก้ไขปัญหาการค้างชำระค่าใช้จ่ายส่วนกลางที่ผู้ซื้อได้จะต้องรับผิดชอบค่าภาระส่วนกลางที่ค้างชำระแทนลูกหนี้ตามคำพิพากษา เพื่อให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรจากการขายทอดตลาดของเจ้าพนักงานบังคับคดีได้รับความเป็นธรรมยิ่งขึ้น และเพื่อลดอุปสรรคในการขายทอดตลาดห้องชุดและที่ดินจัดสรรให้สามารถจำหน่ายออกไปได้ภายในระยะเวลาที่รวดเร็ว ส่งผลดีต่อผู้มีส่วนได้เสียในการบังคับคดีและระบบเศรษฐกิจของประเทศในภาพรวม

จากการศึกษาบทบัญญัติในมาตรา 309 จัตวา แห่งประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่งที่มีการแก้ไขเพิ่มเติมดังกล่าวข้างต้นพบว่า บทบัญญัติดังกล่าวมีเจตนารมณ์ที่จะคุ้มครองนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรที่จัดตั้งขึ้นตามกฎหมายว่าด้วยการจัดสรรที่ดินหรือที่เรียกว่าพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ.2543 เท่านั้น แต่จากการศึกษาพบว่าโครงการหมู่บ้านจัดสรรที่มีอยู่ในปัจจุบันมิได้มีเพียงนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรที่จัดตั้งขึ้นตามกฎหมายว่าด้วยการจัดสรรที่ดินกล่าวคือ นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรที่มีอยู่ในปัจจุบันนั้นมีการจัดตั้งขึ้นในรูปของบริษัท สมาคม มูลนิธิ ห้างหุ้นส่วนจำกัด สหกรณ์ รวมทั้งหมู่บ้านจัดสรรที่จัดตั้งขึ้นก่อนมีการประกาศใช้กฎหมายว่าด้วยการจัดสรรที่ดิน จึงเห็นได้ว่า บทบัญญัติดังกล่าวยังมิได้มีความครอบคลุมและชัดเจนเพียงพอในการที่จะนำไปใช้บังคับในกรณีการบังคับคดีขายทอดตลาดทรัพย์สินของลูกหนี้ตามคำพิพากษาซึ่งเป็น

ทรัพย์สินที่อยู่ภายใต้นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรไม่ว่าจะเป็นปัญหาเกี่ยวกับการตรวจสอบทางทะเบียนและการบอกกล่าวแก่นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรที่จัดตั้งขึ้นตามกฎหมายอื่นนอกจากนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรที่จัดตั้งขึ้นตามกฎหมายว่าด้วยการจัดสรรที่ดิน กระบวนการโต้แย้งคัดค้านของผู้มีส่วนได้เสียและการพิจารณาและมีคำสั่งเกี่ยวกับหนี้ค่าบำรุงรักษาและการจัดการสาธารณูปโภค เป็นต้น อาจก่อให้เกิดปัญหาในทางปฏิบัติงานของเจ้าพนักงานบังคับคดี กรมบังคับคดีเป็นอย่างมาก อีกทั้งอาจก่อให้เกิดความไม่เป็นธรรมอีกด้วย

ผู้วิจัยจึงมีข้อเสนอแนะโดยเห็นควรให้มีการแก้ไขเพิ่มเติมบทบัญญัติมาตรา 309 จัตวา แห่งประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่งเสียใหม่ โดยบัญญัติเพิ่มเติมในวรรคสี่ของบทบัญญัติดังกล่าวว่าให้มีสาระสำคัญครอบคลุมถึงการนำไปใช้แก่นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรที่จัดตั้งขึ้นตามกฎหมายอื่นๆด้วย กำหนดให้เป็นอำนาจหน้าที่ของเจ้าหนี้ตามคำพิพากษาในการตรวจสอบทางทะเบียนและบอกกล่าวให้เจ้าพนักงานบังคับคดีทราบเพื่อดำเนินการบอกกล่าวแก่นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร และกำหนดให้นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรแนบเอกสารหลักฐานที่เกี่ยวข้องกับหนี้ค่าบำรุงรักษาและการจัดการสาธารณูปโภคพร้อมแจ้งรายการหนี้และค่าปรับในขณะยื่นขอรับชำระหนี้ต่อเจ้าพนักงานบังคับคดี ตลอดจนกำหนดขั้นตอน วิธีการ และระยะเวลาในการโต้แย้งคัดค้านเกี่ยวกับหนี้ค่าบำรุงรักษาและการจัดการสาธารณูปโภคให้ชัดเจน ทั้งนี้ เพื่อมิให้เกิดปัญหาในทางปฏิบัติงานของเจ้าพนักงานบังคับคดี กรมบังคับคดี และมีให้เกิดความล่าช้าในการบังคับคดีแก่ทรัพย์สินของลูกหนี้ตามคำพิพากษาซึ่งเป็นทรัพย์สินที่อยู่ภายใต้นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรอันจะส่งผลให้เกิดความเสียหายแก่เจ้าหนี้ตามคำพิพากษา ตลอดจนเพื่อให้การบังคับคดีดำเนินไปด้วยความเป็นธรรมแก่ทุกฝ่ายนั่นเอง

AN INDEPENDENT STUDY

LEGAL PROBLEMS ON APPLICATION OF SECTION 309 QUARTER PARAGRAPH 4 OF THE CIVIL PROCEDURE CODE : THE STUDY ON THE PUBLIC AUCTION OF IMMOVABLE PROPERTY UNDER THE DEVELOPED ESTATE JURISTIC ENTITY

STUDENT

SUPATTRA CHAEMKRACHANG

AN INDEPENDENT STUDY ADVISOR

DR.RUNGSAENG KITTAYAPONG

LEVEL OF STUDY

MASTER OF LAW (BUSINESS LAW)

YEAR

2017

ABSTRACT

A housing estate unit is regarded as valuable property and equivalent to legal tender for debt payment. However, a common charge will become a major obstacle once the unit is seized by a legal execution officer and sold via auction for debt payment. That is because a winning bidder will be inevitably imposed the cost of any common charge owed by the previous unit owner. As a result, by virtue of Section 3 under the Act on the Amendment of Civil Procedure Code (Issue no. 29) B.E. 2558 (2015), the provision of Section 309 quarter has been added to Civil Procedure Code. This is to solve the issue where the winning bidder is forced to bear any common charge owed by the debtor under judgment. Also, it is intended to administer fairness to the bidders, as well as accelerate the sale of real estate for the benefit of interested parties in legal execution and overall national economy.

A further study of Section 309 quarter under Civil Procedure Code found that such provision is intended to protect the juristic persons of housing estate established by virtue of Land Development Act, B.E. 2543 (2000) only. Nevertheless, it also found that presently, the juristic persons of housing estate are not limited to those under of Land Development Act B.E. 2543 (2000). There also exist the other forms of housing estate juristic persons i.e. company, association, foundation, cooperatives, as well as the juristic persons of housing estate established before the enforcement of Land Development Act B.E. 2543 (2000). It is obvious that the

provision still fails to cover all relevant aspects and remains too ambiguous to be applied in case where the debtor's property subject to legal execution and auction is under the management of the juristic persons of housing estate. This leads to cascade problems e.g. difficulties in registration check and notification to the juristic persons of housing estate established under the laws in addition to Land Development Act B.E. 2543 (2000), issues concerning the objection process for interested parties, and issues concerning the hearing and issuance of order on maintenance and facilities management charges. Moreover, it may cause huge procedural obstacles to legal execution officers and the Legal Execution Department, and finally result in injustice.

The researcher suggests that additional amendment should be made to Section 309 under Civil Procedure Code. Paragraph Four under this Section should also cover the application to the juristic persons of housing estate established under the other laws. Furthermore, it should designate the creditor under judgment to check property registration and notify the result to a legal execution officer, so that the legal execution officer will further notify the juristic persons of housing estate. The provision should also require the juristic persons of housing estate to provide evidence of maintenance and facilities management charges together with invoice of penalties when they lodge an application for debt repayment with the legal execution officer. For the process of objection against maintenance and facilities management charges, the relevant procedure and time period should be clearly specified in the provision. This will help prevent procedural obstacles possibly occurring to the legal execution officers and Legal Execution Department. Also, it will help prevent the delay in legal execution involving housing estate property under the management of the juristic persons - which may cause disadvantage to the creditor under the judgment - as well as ensure fairness for all parties.