

บทที่ 5

บทสรุปและข้อเสนอแนะ

จากการที่ได้ทำการศึกษาและวิเคราะห์ปัญหาข้อกฎหมายเกี่ยวกับการขายทอดตลาดทรัพย์สินของลูกหนี้ตามคำพิพากษาซึ่งเป็นทรัพย์สินที่อยู่ภายใต้นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรตามประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง มาตรา 309 จัตวา วรรคสี่ ในบทที่ 1-4 ผู้วิจัยมีบทสรุปและข้อเสนอแนะเพื่อเป็นประโยชน์ในการแก้ไขบทบัญญัติแห่งกฎหมายดังกล่าว ดังนี้

5.1 บทสรุป

ประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่งได้มีการแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง (ฉบับที่ 29) พ.ศ.2558 โดยเพิ่มบทบัญญัติมาตรา 309 จัตวา เข้าไว้ในภาค 4 ลักษณะ 2 ว่าด้วยการบังคับคดีตามคำพิพากษาหรือคำสั่ง ซึ่งประกาศในราชกิจจานุเบกษาเมื่อวันที่ 19 พฤศจิกายน 2558 มีเจตนารมณ์เพื่อให้ผู้ซื้อห้องชุดในอาคารชุดและที่ดินจัดสรรจากการขายทอดตลาดของเจ้าพนักงานบังคับคดีได้รับความเป็นธรรมยิ่งขึ้น และเพื่อลดอุปสรรคในการขายทอดตลาดห้องชุดและที่ดินจัดสรรให้สามารถจำหน่ายออกไปได้ภายในระยะเวลาที่รวดเร็ว ส่งผลดีต่อผู้มีส่วนได้เสียในการบังคับคดีและระบบเศรษฐกิจของประเทศในภาพรวม

บทบัญญัติมาตรา 309 จัตวา วรรคสี่ระบุไว้ว่า “ถ้าทรัพย์สินที่ขายทอดตลาดเป็นที่ดินจัดสรรตามกฎหมายว่าด้วยการจัดสรรที่ดิน ก่อนทำการขายทอดตลาด ให้เจ้าพนักงานบังคับคดีบอกกล่าวให้นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรแจ้งรายการค่าบำรุงรักษาและการจัดการสาธารณูปโภคพร้อมเบี้ยปรับตามกฎหมายว่าด้วยการจัดสรรที่ดินต่อเจ้าพนักงานบังคับคดีภายในสามสิบวันนับแต่วันที่รับคำบอกกล่าว ให้เจ้าพนักงานบังคับคดีกันเงินที่ได้จากการขายทอดตลาดไว้เพื่อชำระหนี้ที่ค้างชำระดังกล่าว จนถึงวันขายทอดตลาดแก่นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรก่อนเจ้าหนี้จำนอง”

ตามที่ผู้วิจัยได้ทำการศึกษาประเด็นปัญหาเกี่ยวกับบทบัญญัติมาตรา 309 จัตวา วรรคสี่ดังกล่าวมาแล้วในบทที่ 4 นั้น เห็นว่า ยังมีความบกพร่องอยู่มาก ไม่ว่าจะเป็นปัญหาเกี่ยวกับความไม่ครอบคลุมถึงนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรที่จัดตั้งขึ้นตามกฎหมายอื่น เช่น นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรที่

จัดตั้งขึ้นในรูปของบริษัท สมาคมหรือมูลนิธิ เป็นต้น ปัญหาเกี่ยวกับการตรวจสอบทางทะเบียนและการบอกกล่าวของเจ้าพนักงานบังคับคดีแก่นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรเพื่อให้แจ้งรายการหนี้และเบี้ยปรับ ปัญหาเกี่ยวกับหนี้ค่าบำรุงรักษาและการจัดการสาธารณูปโภคตามสัญญาหรือตามกฎหมายและสิทธิเรียกร้องในหนี้ดังกล่าว ตลอดจนกระบวนการในการโต้แย้งคัดค้านของผู้มีส่วนได้เสียและการพิจารณาและมีคำสั่งเกี่ยวกับหนี้ค่าบำรุงรักษาและการจัดการสาธารณูปโภค

5.2 ข้อเสนอแนะ

ผู้วิจัยจึงขอเสนอแนะแนวทางการแก้ไขปัญหาดังที่ได้กล่าวมาในบทที่ 4 ดังต่อไปนี้

5.2.1 ปัญหาข้อกฎหมายเกี่ยวกับสิทธิในการได้รับชำระหนี้ค่าบำรุงรักษาและการจัดการสาธารณูปโภคของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรที่จัดตั้งขึ้นตามกฎหมายอื่น เนื่องจากบทบัญญัติมาตรา 309 จดวา ระบุไว้แต่เพียงว่า “ถ้าทรัพย์สินที่ขายทอดตลาดเป็นที่ดินจัดสรรตามกฎหมายว่าด้วยการจัดสรรที่ดิน” ซึ่งเข้าใจได้ว่า บทบัญญัตินี้ใช้บังคับเฉพาะแก่ที่ดินจัดสรรตามพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ.2543 ซึ่งมีนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรที่จัดตั้งขึ้นตามพระราชบัญญัตินี้เป็นการเฉพาะเท่านั้น ดังนั้น เพื่อให้ความเป็นธรรมแก่นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรที่จัดตั้งขึ้นตามกฎหมายอื่นๆด้วย จึงเห็นควรให้มีการแก้ไขเพิ่มเติมมาตรา 309 จดวาวรรคสี่ โดยให้ครอบคลุมถึงกรณีของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรที่จัดตั้งขึ้นตามกฎหมายอื่นๆด้วย

5.2.2 ปัญหาข้อกฎหมายเกี่ยวกับหน้าที่ของบุคคลที่เกี่ยวข้องในการบอกกล่าวเรื่องค่าบำรุงรักษาและการจัดการสาธารณูปโภค เนื่องจากนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรตามกฎหมายว่าด้วยการจัดสรรที่ดินนั้นจะมีการจดทะเบียนไว้ ณ สำนักงานที่ดินท้องที่ที่ดินจัดสรรนั้นตั้งอยู่ แต่กฎหมายดังกล่าวมิได้เป็นบทบังคับให้ต้องมีการจดทะเบียนจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรแต่อย่างใด ประกอบกับตามที่ได้ทำการศึกษามาแล้วในบทที่ 2 บทที่ 4 ข้อ 4.2 นั้น พบว่ายังมีนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรที่จัดตั้งขึ้นตามกฎหมายอื่นๆด้วย หรือมิได้มีการจดทะเบียนจัดตั้งนิติบุคคลตามกฎหมายใดๆเลย จึงเป็นการยากที่เจ้าพนักงานบังคับคดีจะดำเนินการตรวจสอบและบอกกล่าวได้ จึงเห็นควรกำหนดให้เป็นหน้าที่ของเจ้าหนี้ตามคำพิพากษาตามที่ระบุไว้ในมาตรา 296 ณ ที่กำหนดว่า ให้เจ้าหนี้ตามคำพิพากษามีหน้าที่ช่วยเจ้าพนักงานบังคับคดีในการดำเนินการบังคับคดี โดยอาจออกเป็นกฎหมายลำดับรอง อาทิ กฎกระทรวงหรือระเบียบกระทรวงยุติธรรม กำหนดให้เจ้าหนี้ตามคำพิพากษามีหน้าที่ในการดำเนินการตรวจสอบนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรที่ทำการยึดนั้นและแจ้งให้เจ้าพนักงานบังคับคดีทราบเพื่อดำเนินการบอกกล่าวตามมาตรา 309 จดวาต่อไป ทั้งนี้ เป็นการแก้ปัญหาคดีที่เจ้าหนี้ตามคำพิพากษายึดทรัพย์ของลูกหนี้ตามคำพิพากษาเพียงเพื่อบีบบังคับให้

ถูกหนีตามคำพิพากษาชำระหนี้แก่ตนเท่านั้นโดยไม่สนใจว่าทรัพย์สินที่ยึดนั้นจะคุ้มต่อการบังคับคดีหรือไม่ แล้วในที่สุดก็ทิ้งทรัพย์สินที่ยึดนั้นไปทำให้เกิดทรัพย์สินค้างในคดีนั่นเอง

5.2.3 ปัญหาข้อกฎหมายเกี่ยวกับหน้าที่ในการแจ้งรายการหนี้ค่าบำรุงรักษาและการจัดการสาธารณูปโภค เนื่องจากค่าบำรุงรักษาและการจัดการสาธารณูปโภคนั้นเกิดจากสิ่งอำนวยความสะดวกต่าง ๆ ที่ผู้จัดสรรที่ดินได้จัดให้มีขึ้นเพื่อให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรใช้ประโยชน์ร่วมกันตามสัญญาหรือแผนผังโครงการที่ได้รับอนุญาต ดังนั้น ปัญหาว่า เจ้าพนักงานบังคับคดีจะทราบได้อย่างไรว่า รายการหนี้และเบี้ยปรับที่นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรแจ้งมานั้นเป็นค่าบำรุงรักษาและการจัดการสาธารณูปโภคที่ผู้จัดสรรที่ดินได้ให้จัดมีขึ้นตามสัญญาหรือตามแผนผังโครงการที่ได้รับอนุญาต จึงเห็นควรกำหนดให้นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรแนบเอกสารหลักฐานพร้อมแจ้งรายการหนี้และค่าปรับแสดงให้เป็นถึงหนี้ค่าบำรุงรักษาและการจัดการสาธารณูปโภคที่สอดคล้องกับเอกสารหลักฐานนั้นๆแก่เจ้าพนักงานบังคับคดีด้วย

5.2.4 ปัญหาข้อกฎหมายเกี่ยวกับกระบวนการโต้แย้งคัดค้านของผู้มีส่วนได้เสียและการพิจารณาและมีคำสั่งเกี่ยวกับหนี้ค่าบำรุงรักษาและการจัดการสาธารณูปโภค เนื่องจากบทบัญญัติมาตรา 309 จัตวานั้น มิได้กำหนดวิธีการ ขั้นตอนและระยะเวลาในกรณีหากมีการโต้แย้งคัดค้านเกี่ยวกับหนี้ค่าบำรุงรักษาและการจัดการสาธารณูปโภคไว้โดยเฉพาะ จึงมีปัญหว่า ผู้มีส่วนได้เสียที่ประสงค์จะโต้แย้งคัดค้านนั้นจะต้องดำเนินการอย่างไร ภายในระยะเวลาอันจำกัดหรือไม่ จึงเห็นควรกำหนดขั้นตอน วิธีการและระยะเวลาในการโต้แย้งคัดค้านเกี่ยวกับการให้ได้รับชำระหนี้ค่าบำรุงรักษาและการจัดการสาธารณูปโภคของเจ้าพนักงานบังคับคดีตามมาตรา 309 จัตวาให้ชัดเจน โดยเห็นควรให้ผู้มีส่วนได้เสียเกี่ยวกับการบังคับคดีทั้งหลายใช้สิทธิโต้แย้งคัดค้านต่อเจ้าพนักงานบังคับคดีก่อน หากยังไม่เป็นที่พอใจจึงใช้สิทธิดำเนินการทางศาลต่อไปภายในระยะเวลาที่กำหนด

ดังที่ได้กล่าวมาในข้างต้นแล้วว่า บทบัญญัติมาตรา 309 จัตวา วรรคสี่ แห่งประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่งนั้นมิได้บัญญัติให้ครอบคลุมถึงนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรที่จัดตั้งขึ้นตามกฎหมายอื่นด้วยแต่อย่างไรประกอบกับยังไม่มีข้อความชัดเจนเพียงพอในการนำไปบังคับใช้ อาจก่อให้เกิดปัญหาในทางปฏิบัติตามมาอยู่มาก ไม่ว่าจะเป็นเรื่องการตรวจสอบทางทะเบียนและการบอกกล่าวแก่นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรที่จัดตั้งขึ้นตามกฎหมายอื่นให้ขอรับชำระหนี้ในหนี้ค่าบำรุงรักษาและการจัดการสาธารณูปโภคของเจ้าพนักงานบังคับคดี กระบวนการโต้แย้งคัดค้านของผู้มีส่วนได้เสีย รวมทั้งการพิจารณาและมีคำสั่งเกี่ยวกับหนี้ค่าบำรุงรักษาและการจัดการสาธารณูปโภค แต่หากได้มีการแก้ไขเพิ่มเติมบทบัญญัติในมาตรา 309 จัตวาให้มีความครอบคลุมชัดเจนยิ่งขึ้นตามที่ผู้วิจัยได้เสนอแนะไว้แล้วนั้น ก็จักทำให้ผู้มีส่วนได้เสียในการบังคับคดีได้รับความเป็นธรรมและการ

