

บทที่ 3

หลักกฎหมายเกี่ยวกับการบังคับคดีและการขายทอดตลาด

3.1 การบังคับคดี

การบังคับคดีเป็นวิธีการดำเนินการของเจ้าหน้าที่ตามคำพิพากษาที่จะบังคับให้ลูกหนี้ตามคำพิพากษาปฏิบัติตามคำพิพากษา กล่าวคือ เมื่อจำเลยหรือลูกหนี้ตามคำพิพากษา (ฝ่ายแพ้คดี) จะต้องชำระหนี้ตามคำพิพากษาหรือคำสั่งของศาล โดยปกติเจ้าหน้าที่ตามคำพิพากษาไม่มีอำนาจที่จะบังคับเอาทรัพย์ลูกหนี้ตามคำพิพากษาได้โดยตรง ซึ่งอาจเกิดปัญหาข้อพิพาทกันจนถึงขั้นรุนแรง หรือก่อให้เกิดความไม่สงบเรียบร้อยขึ้นได้ในสังคม ด้วยเหตุผลดังกล่าวรัฐจึงได้กำหนดให้มีการบังคับคดีของศาล โดยมีเจ้าพนักงานบังคับคดีเป็นเจ้าพนักงานผู้ดำเนินการกระบวนการบังคับคดีกับลูกหนี้ตามคำพิพากษาจนกว่าจะเป็นที่พอใจของเจ้าหน้าที่ตามคำพิพากษา แต่ทั้งนี้จะต้องอยู่ภายใต้ขอบเขตของคำพิพากษา หรือคำสั่งและสภาพแห่งหนี้ หรือการบังคับคดีนั้นเปิดช่องทางให้ทำได้ เพื่อให้คำพิพากษาหรือคำสั่งของศาลมีผลใช้บังคับได้ ตัวอย่างเช่น การที่ธนาคาร ก. ฟ้องบังคับจำนองเอากับทรัพย์อันเป็นหลักประกันที่ นาย ข. นำมาจำนองไว้ เมื่อศาลชั้นต้นได้พิพากษาให้ นาย ข. ชำระหนี้ให้กับธนาคาร ก. โดยกำหนดให้ นาย ข. ชำระหนี้เงินตามจำนองที่กู้ไป หากไม่ชำระให้บังคับจำนองโดยนำเอาที่ดินที่จำนองไว้ออกขายทอดตลาดชำระหนี้ธนาคาร ก. หากขายได้ไม่พอชำระหนี้ ก็ให้ยึดทรัพย์สินอื่นออกขายทอดตลาดชำระหนี้จนกว่าจะครบ แต่นาย ข. ไม่ปฏิบัติตามคำพิพากษาของศาล ดังนี้ ธนาคาร ก. ซึ่งเป็นเจ้าหน้าที่ตามคำพิพากษา หากประสงค์ที่จะบังคับคดีเอากับนาย ข. ลูกหนี้ตามคำพิพากษาของศาล ก็ต้องดำเนินการบังคับคดีตามขั้นตอนของกฎหมาย ในที่นี้ผู้เขียนขอกล่าวถึงหลักสำคัญและภาพรวมของการบังคับคดี โดยเริ่มตั้งแต่ขั้นตอนการตั้งเรื่องยึดทรัพย์ของลูกหนี้จนกระทั่งเข้าสู่ขั้นตอนขายทอดตลาด

3.1.1 หลักการและวิธีการยึดทรัพย์

การยึดทรัพย์

การยึดทรัพย์สิน คือ การเอาทรัพย์สินของลูกหนี้ตามคำพิพากษามาอยู่ในความดูแลของเจ้าพนักงานบังคับคดีเพื่อดำเนินการตามกฎหมายให้บรรลุผลตามคำพิพากษาหรือคำสั่งของศาล เจ้าพนักงานบังคับคดีชอบที่จะยึด หรืออายัด หรือขายบรรดาทรัพย์สินที่เจ้าหน้าที่ตามคำพิพากษาอ้างว่าเป็นของลูกหนี้ตามคำพิพากษา ซึ่งหมายความว่า เจ้าพนักงานบังคับคดีจะยึดทรัพย์สินของลูกหนี้ตามคำพิพากษาเฉพาะที่เจ้าหน้าที่ตามคำพิพากษาเป็นผู้นำชี้ให้ยึดเท่านั้นและ

ทรัพย์สินที่เจ้าพนักงานบังคับคดีจะยึดได้ต้องเป็นทรัพย์สินของลูกหนี้ตามคำพิพากษา หรือลูกหนี้ตามคำพิพากษามีส่วนเป็นเจ้าของด้วย จะยึดทรัพย์สินของบุคคลอื่นซึ่งมิได้เป็นของลูกหนี้ตามคำพิพากษาไม่ได้ ทั้งนี้เนื่องจากคำพิพากษามีผลผูกพันเฉพาะคู่ความเท่านั้น ผลของคำพิพากษาไม่อาจผูกพันกับบุคคลภายนอกซึ่งไม่ใช่คู่ความในคดี ทั้งการยึดทรัพย์สินของลูกหนี้ตามคำพิพากษาห้ามมิให้ยึดทรัพย์สินของลูกหนี้ตามคำพิพากษาเกินกว่าที่พอจะชำระหนี้ให้แก่เจ้าหนี้ตามคำพิพากษา พร้อมทั้งค่าฤชาธรรมเนียมในคดีและค่าธรรมเนียมในการบังคับคดี การยึดทรัพย์สินซึ่งเป็นส่วนหนึ่งของการบังคับคดี เจ้าพนักงานบังคับคดีจะต้องดำเนินการในระหว่างพระอาทิตย์ขึ้นและพระอาทิตย์ตกในวันทำการปกติ เว้นแต่ในกรณีมีเหตุฉุกเฉินโดยได้รับอนุญาตจากศาล

วิธีการยึดทรัพย์

การยึดทรัพย์สินของลูกหนี้ตามคำพิพากษาแบ่งเป็น 2 กรณี คือ

1. การยึดเอกสารและสังหาริมทรัพย์ที่มีรูปร่าง
2. การยึดอสังหาริมทรัพย์

1. การยึดเอกสารและสังหาริมทรัพย์ที่มีรูปร่างมีวิธีปฏิบัติ คือ

- 1.1 นำเอกสารหรือสังหาริมทรัพย์นั้นมาไว้
- 1.2 แจ้งการยึดให้ลูกหนี้ตามคำพิพากษาทราบ

การยึดสังหาริมทรัพย์มีรูปร่างนั้น โดยปกติเจ้าพนักงานบังคับคดีต้องดำเนินการยึดเอาตัวทรัพย์สินมาไว้ในความดูแลรักษาของเจ้าพนักงานบังคับคดี เพื่อรวบรวมและขออนุญาตต่อศาลทำการขายทอดตลาดต่อไป หากการยึดทรัพย์สินนั้นมาไว้ในความดูแลรักษาของเจ้าพนักงานบังคับคดีจะไม่เป็นการสะดวกรหรือไม่ปลอดภัย หรือจะต้องเสียค่าใช้จ่ายมากเกินไป เจ้าพนักงานบังคับคดีจะมอบทรัพย์สินนั้นไว้ในความครอบครองของบุคคลอื่น หรือจะมอบไว้ในความดูแลของลูกหนี้ตามคำพิพากษาก็ได้ แต่ถ้าจะมอบไว้ในความดูแลของบุคคลภายนอกหรือลูกหนี้ตามคำพิพากษา เจ้าพนักงานบังคับคดีต้องทำการยึดให้เห็นประจักษ์แจ้งโดยการประทับตราหรือกระทำโดยวิธีอื่นโดยเฉพาะ ถ้าจะมอบไว้ในความดูแลของลูกหนี้ตามคำพิพากษาจะต้องได้รับความยินยอมจากเจ้าหนี้ตามคำพิพากษาด้วย

การดำเนินการบังคับคดีของเจ้าพนักงานบังคับคดี ย่อมมีอำนาจเท่าที่จำเป็นเพื่อที่จะค้นสถานที่ใดๆของลูกหนี้ตามคำพิพากษาหรือที่ลูกหนี้ตามคำพิพากษาได้ปกครองอยู่ ทั้งนี้มีอำนาจที่จะยึดและตรวจสมุดบัญชี และกระทำการใดๆตามสมควรเพื่อเปิดสถานที่ หรือบ้านที่อยู่ โรงเรือน รวมทั้งตู้নিরব্য ตู้หรือที่เก็บของอื่นๆ และถ้ามีผู้ขัดขวาง เจ้าพนักงานบังคับคดีสามารถที่จะร้องขอความช่วยเหลือจากเจ้าพนักงานตำรวจได้

2. การยึดอสังหาริมทรัพย์มีวิธีปฏิบัติ คือ

- 2.1 นำหนังสือสำคัญสำหรับทรัพย์สินมาได้
- 2.2 แจ้งการยึดให้ลูกหนี้ตามคำพิพากษาทราบ
- 2.3 แจ้งการยึดให้เจ้าพนักงานที่ดินทราบ

การยึดอสังหาริมทรัพย์ของลูกหนี้ตามคำพิพากษานั้นกฎหมายกำหนดวิธีการยึดโดยให้เจ้าพนักงานบังคับคดียึดเอาหนังสือสำคัญสำหรับทรัพย์สินนั้น เช่น โฉนด มาเก็บรักษาไว้และแจ้งการยึดให้ลูกหนี้ตามคำพิพากษา และเจ้าพนักงานที่ดินผู้มีหน้าที่ทราบ เพื่อให้เจ้าพนักงานที่ดินดำเนินการยึดไว้ในทะเบียนเป็นหลักฐานต่อไป ดังนั้นการยึดอสังหาริมทรัพย์นั้นเพียงแต่เจ้าพนักงานบังคับคดีแจ้งเจ้าพนักงานที่ดินผู้มีหน้าที่ทราบ และลูกหนี้ตามคำพิพากษา ก็ถือว่าเป็นการยึดโดยชอบแล้ว

ในที่นี้ผู้เขียนจะขอยกหลักมาตรการบังคับคดีระหว่างประเทศ ซึ่งถือเป็นมาตรการสำคัญที่ตรงเข้าทำลายหัวใจของการทุจริตอย่างได้ผล เป็นการตัดช่องทางผู้กระทำความผิดมิให้นำทรัพย์สินหรือผลประโยชน์ที่ได้มาจากการทุจริตโอนย้ายเพื่อหลีกเลี่ยงการตรวจสอบและยึดทรัพย์สินคืนโดยรัฐหรือองค์กรปราบปรามการทุจริต อันถือได้ว่าเป็นอุปสรรคอย่างหนึ่งของการบังคับคดีมาตรการที่กล่าวมาคือ "การติดตามสินทรัพย์ที่ได้มาจากการทำความผิด" เป็นมาตรการอย่างหนึ่งซึ่งอยู่ในอนุสัญญาสหประชาชาติว่าด้วยการต่อต้านการทุจริต ค.ศ 2003 (UNCAC) มีวัตถุประสงค์จะป้องกันและปราบปรามการทุจริตทั้งทางตรงและทางอ้อมโดยเฉพาะเรื่องการติดตามทรัพย์สินคืน ซึ่งในเรื่องนี้ประเทศไทยได้เข้าร่วมเป็นภาคีสมาชิกอนุสัญญาสหประชาชาติว่าด้วยการต่อต้านการทุจริต ค.ศ 2003 (UNCAC) แต่ยังมีได้ให้สัตยาบัน ซึ่งอนุสัญญาดังกล่าวได้แบ่งระบบการริบทรัพย์สินที่ได้มาจากการทำความผิด (Proceeds Of Crime) มีอยู่ 2 ระบบด้วยกัน คือ ระบบการริบทรัพย์สินตามระบบตัวทรัพย์สิน (Property Based) และ ระบบการริบทรัพย์สินตามมูลค่า (Value Based)

3.1.2 ระบบการริบทรัพย์สินตามระบบตัวทรัพย์สิน (Property Based)

ระบบการริบทรัพย์สินตามระบบตัวทรัพย์สิน (Property Based) หมายถึง การยึดทรัพย์สินที่เกิดจากการทุจริตไม่ว่าทรัพย์สินที่จะทำการยึดอยู่ที่ไหน หรือมีการโอนไปที่ทอดก็ตาม ก็สามารถติดตามเอาคืนได้ แต่ถ้าทรัพย์สินนั้นมีการเปลี่ยนรูปทรัพย์สินไป เช่น นำรถยนต์ไปต่างประเทศและเอาไปขายเปลี่ยนเป็นเงิน เช่นนี้ไม่สามารถติดตามเอาคืนได้ เป็นต้น ในขณะที่กฎหมายประเทศไทยใช้ระบบนี้จึงมีปัญหาในการบังคับคดีที่ไม่สามารถติดตามทรัพย์สินคืนได้เนื่องจาก

ทรัพย์ได้มีการเปลี่ยนสภาพไปและไม่สอดคล้องกับพันธกรณีตามอนุสัญญานี้ที่มีการริบทรัพย์สินในระบบการริบทรัพย์สินตามมูลค่า (Value Based)

3.1.3 ระบบการริบทรัพย์สินตามมูลค่า (Value Based)

ระบบการริบทรัพย์สินตามมูลค่า (Value Based) หมายถึง การยึดทรัพย์ตามมูลค่าของตัวทรัพย์ แม้ตัวทรัพย์นั้นจะไม่เกี่ยวกับการทุจริตก็สามารถยึดได้ โดยใช้การตีราคาตามมูลค่าของทรัพย์ เช่น ทรัพย์ที่จะทำการยึด คือ รถยนต์ต่อมาทรัพย์ได้เปลี่ยนสภาพเป็นเงิน เช่นนี้สามารถสืบทรัพย์เพื่อยึดทรัพย์อย่างอื่นแทนได้แม้ทรัพย์นั้นจะไม่เกิดจากการทุจริตก็ตาม โดยการตีราคามูลค่าของทรัพย์ที่ยึดกับหนี้ที่ต้องชำระ เป็นต้น ซึ่งประเทศอังกฤษได้ใช้ระบบนี้¹

3.2 การขายทอดตลาด

การขายทอดตลาด คือ การขายทรัพย์สินโดยเปิดเผยต่อสาธารณะชนทั่วไป เปิดโอกาสให้บุคคลไปเข้าประมูลสู้ราคาแข่งขันกันได้ต้องมีประกาศโฆษณาต่อสาธารณะชน ทำการขายโดยเปิดเผย มิใช่เป็นการเสนอการขายต่อบุคคลใดโดยเฉพาะเจาะจง บุคคลใดให้ราคาสูงสุดก็จะได้ทรัพย์สินนั้นไป ดังนั้นจึงต้องมีการแข่งขันการเข้าสู้ราคา ผู้ที่ประสงค์จะได้ทรัพย์สินจากการขายทอดตลาด ก็ต้องเสนอราคาให้สูงขึ้นไปเรื่อยๆ การขายทอดตลาดจะบริบูรณ์เมื่อผู้ทอดตลาดสนองรับแสดงความตกลงด้วยการเคาะไม้ หรือด้วยกิริยา หรือด้วยวิธีอย่างหนึ่งอย่างใดตามจารีตประเพณีในการขายทอดตลาด การขายทอดตลาดทรัพย์สินเป็นกรณีที่ถูกกฎหมายกำหนดหลักเกณฑ์ไว้เป็นพิเศษแตกต่างจากการซื้อขายธรรมดา ก็เพื่อให้บรรลุถึงความมุ่งหมายของการขายทอดตลาด คือขายให้ได้ราคาสูงกว่าราคาโดยวิธีธรรมดาทั่วไป และกฎหมายให้ความศักดิ์สิทธิ์สำหรับการขายทอดตลาดตามคำสั่งศาลว่าสิทธิของผู้ซื้อทรัพย์โดยสุจริตไม่เสียไปแม้ภายหลังพิสูจน์ได้ว่าทรัพย์สินมิใช่ของลูกหนี้ตามคำพิพากษา

3.2.1 วิธีการขายทอดตลาด

การขายทอดตลาดให้เจ้าพนักงานบังคับคดีจัดทำประกาศโดยแสดงรายละเอียดเกี่ยวกับทรัพย์ที่จะขาย วันเวลา และสถานที่ที่จะขาย ชื่อประเภท ลักษณะ จำนวน ขนาดและน้ำหนักของทรัพย์ ถ้าเป็นที่ดินให้ระบุเนื้อที่ เจ้าของที่ดิน ตำแหน่งที่ตั้งที่ดิน ให้เจ้าพนักงานบังคับคดีจัดทำประกาศการขายทอดตลาดแก่บุคคลผู้มีส่วนได้เสียตามที่ระบุไว้ในประมวลกฎหมายวิธี

¹ เอกสารประกอบการศึกษาวิจัย เรื่อง โครงการศึกษาพันธกรณีและความพร้อมของประเทศไทยในการปฏิบัติตามอนุสัญญาสหประชาชาติว่าด้วยการต่อต้านการทุจริต ค.ศ 2003 (UNCAC). หน้า 19.

พิจารณาความแพง มาตรา 280 และปิดประกาศขายทอดตลาดไว้โดยเปิดเผย ณ สถานที่ที่จะขาย สถานที่ที่ทรัพย์สินตั้งอยู่ ที่ชุมนุมชน และสถานที่ราชการ การขายทอดตลาดทรัพย์สินให้เจ้าพนักงาน บังคับคดีแสดงความตกลงด้วยวิธีการเคาะไม้ ดังนั้นการขายทอดตลาดย่อมบริบูรณ์เมื่อเจ้าพนักงานบังคับคดีแสดงความตกลงขายด้วยการเคาะไม้ ถ้าเจ้าพนักงานบังคับคดียังไม่แสดงความตกลงวิธีการเคาะไม้ ผู้รู้ราคาจะถอนคำรู้ราคาของตนเสียก็ได้

การขายทอดตลาดทรัพย์สินของลูกหนี้ตามคำพิพากษา ก่อนที่เจ้าพนักงานบังคับคดี จะเคาะไม้ขายให้แก่ผู้เสนอราคาสูงสุดที่เจ้าพนักงานบังคับคดีเห็นว่าเป็นราคาสมควรขายได้ เจ้าหนี้ตามคำพิพากษา ลูกหนี้ตามคำพิพากษา หรือบุคคลผู้มีส่วนได้เสียในการบังคับคดี อาจคัดค้านว่าราคาดังกล่าวมีจำนวนต่ำเกินสมควร ในการเช่นว่านี้ให้เจ้าพนักงานบังคับคดีเลื่อนการขายทอดตลาดทรัพย์สินไป และในการขายทอดตลาดครั้งต่อไป หากมีผู้เสนอราคาสูงสุดจำนวน ไม่น้อยกว่าจำนวน ที่ผู้เสนอราคาสูงสุดได้เสนอในการขายทอดตลาดทรัพย์สินในครั้งก่อนให้เจ้าพนักงานบังคับคดีเคาะไม้ให้แก่ผู้เสนอราคาร้านั้นได้ บทบัญญัติดังกล่าวเป็นบทบัญญัติว่าด้วยการขายทอดตลาดทรัพย์สินของ เจ้าพนักงานบังคับคดีโดยมีหลักการว่า กรณีที่เจ้าพนักงานบังคับคดี เห็นควรเคาะไม้ขายทอดตลาดให้แก่ผู้เสนอราคาสูงสุดที่เป็นราคาสมควรขายก่อนเคาะไม้ให้เจ้าพนักงานบังคับคดีสอบถามผู้มีส่วนได้เสียในการบังคับคดีว่าจะคัดค้านหรือไม่ หากมีการคัดค้าน ราคามีจำนวนต่ำเกินสมควรให้เจ้าพนักงานบังคับคดีเลื่อนการขายทอดตลาดออกไปเพื่อเปิดโอกาสให้ผู้คัดค้านราคาหาบุคคลมาเสนอราคาให้ได้ราคาสูงกว่านี้ ในการขายครั้งต่อไปซึ่งในการขายทอดตลาดครั้งต่อไป หากมีผู้เสนอราคาสูงสุดในจำนวนไม่น้อยกว่าจำนวนที่ผู้เสนอราคา สูงสุดได้เสนอในการขายทอดตลาดทรัพย์สินครั้งก่อนให้เจ้าพนักงานบังคับคดีเคาะไม้ขายให้แก่ผู้ เสนอราคาร้านั้น ซึ่งทำให้วิธีการการขายทอดตลาดของเจ้าพนักงานบังคับคดีมีความชัดเจน โปร่งใส และเป็นธรรมกับคู่ความและผู้มีส่วนได้เสียในการบังคับคดี บรรดาเจ้าหนี้ตามคำพิพากษา ลูกหนี้ ตามคำพิพากษา หรือผู้มีส่วนได้เสียในการบังคับคดีเห็นว่ราคาที่ได้จากการขายทอดตลาด ทรัพย์สินมีจำนวนต่ำเกินสมควร และการขายทอดตลาดทรัพย์สินในราคาต่ำเกินสมควรนั้น เกิด จากการคบคิดกันฉ้อฉลในระหว่างผู้ที่เกี่ยวข้องในการเข้าสู่ราคาหรือคู่ความไม่สุจริตหรือประมาท เลินเล่ออย่างร้ายแรงของเจ้าพนักงานบังคับคดีในการปฏิบัติหน้าที่ บุคคลนั้นอาจยื่นคำร้องเพื่อ ขอให้ศาลสั่งเพิกถอนการขายทอดตลาดทรัพย์สินได้และเมื่อศาล ไต่สวนแล้วเห็นว่าคำร้องนั้นรับ ฟังได้ ให้ศาลมีคำสั่งอนุญาตตามคำร้องนั้น ซึ่งการร้องคัดค้านเพื่อขอให้ศาลสั่งเพิกถอน

3.2.2 การชำระเงินและการโอนกรรมสิทธิ์ทรัพย์สินที่ขายทอดตลาด

เมื่อผู้ซื้อทรัพย์สินจากการขายทอดตลาดได้แล้ว ผู้ซื้อทรัพย์สินจะต้องชำระเงินส่วนที่เหลือให้ครบถ้วนภายใน 15 วันนับแต่วันซื้อทรัพย์สิน แต่ผู้ซื้อทรัพย์สินสามารถขอขยายระยะเวลาการชำระเงินโดยมีหนังสือขอขยายระยะเวลาการพิจารณาให้สินเชื่อของสถาบันการเงินมาแสดงซึ่งเจ้าพนักงานบังคับคดี ก็จะพิจารณาและอนุญาตให้ขยายระยะเวลาการชำระราคาอีกไม่เกิน 3 เดือน นับแต่วันครบกำหนดชำระราคา 15 วัน หากผู้ซื้อทรัพย์สินไม่สามารถนำเงินมาชำระส่วนที่เหลือได้ภายใน 3 เดือนตามที่ขอขยายระยะเวลาการชำระเงิน โดยมีหนังสือขอขยายระยะเวลาการพิจารณาให้สินเชื่อของสถาบันการเงินมาแสดงหรือแจ้งว่าอยู่ระหว่างการรวบรวมเงินหรือมีเหตุอันสมควรให้เจ้าพนักงานบังคับคดีพิจารณาพิเคราะห์พฤติการณ์แห่งคดีของผู้ซื้อทรัพย์สินว่าผู้ซื้อทรัพย์สินได้ยื่นคำร้องโดยสุจริตหรือไม่และผู้ซื้อทรัพย์สินที่ขอขยายระยะเวลาครั้งที่สองจะต้องวางเงินมัดจำเพิ่มอีกไม่น้อยกว่าร้อยละ 20 ของราคาที่ซื้อได้ จึงพิจารณาและอนุญาตให้ขยายระยะเวลาการชำระราคาอีกไม่เกิน 3 เดือน นับแต่วันครบกำหนดชำระราคาส่วนที่เหลือครั้งแรก และเมื่อผู้ซื้อทรัพย์สินชำระเงินค่าซื้อทรัพย์สินต่อเจ้าพนักงานบังคับคดีครบถ้วนแล้ว เจ้าพนักงานบังคับคดีก็จะให้หนังสือแจ้งเจ้าพนักงานที่ดินให้โอนกรรมสิทธิ์แก่ผู้ซื้อทรัพย์สินในวันที่ชำระเงินครบถ้วนในวันนั้นหรืออย่างช้าในวันทำการถัดไป นอกจากนี้ผู้ซื้อทรัพย์สินจากการขายทอดตลาดที่ได้ชำระเงินค่าภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่ายในการโอนกรรมสิทธิ์ก็มีสิทธิมาขอรับเงินภาษีคืนได้ภายใน 20 วัน นับแต่วันชำระราคาครบถ้วน

3.2.3 การจัดทำบัญชีรับจ่าย

ในกรณีที่มีการขายทอดตลาดทรัพย์สินได้แล้วนั้น ต่อมาเจ้าพนักงานบังคับคดีมีหน้าที่จัดทำบัญชีรายละเอียดแสดงจำนวนเงินทั้งหมดที่ได้มาจากการขายทอดตลาดทรัพย์สินดังกล่าว เมื่อเจ้าพนักงานบังคับคดีได้จัดทำบัญชีรับจ่ายเสร็จเรียบร้อยแล้วจะส่งแจ้งบัญชีให้ผู้มีส่วนได้เสียทราบ โดยที่เมื่อผู้มีส่วนได้เสียได้พิจารณาบัญชีแล้ว หากเห็นว่าบัญชีดังกล่าวมีความคลาดเคลื่อนหรือไม่ถูกต้องประการใด ผู้มีส่วนได้เสียมีสิทธิคัดค้านบัญชีได้โดยการยื่นคำร้องคัดค้านต่อเจ้าพนักงานบังคับคดีภายใน 7 วันนับแต่วันที่ได้รับคำบอกกล่าว และหากเจ้าพนักงานบังคับคดีมีคำสั่งยืนยันบัญชีเดิมผู้มีส่วนได้เสียในคดีก็สามารถโต้แย้งบัญชีรับจ่ายโดยยื่นคำร้องต่อศาลชั้นต้นภายใน 7 วันนับแต่วันที่ได้มีคำสั่ง และทราบใดที่ยังไม่มีคำสั่งของศาลในประเด็นบัญชีรับจ่าย เจ้าพนักงานบังคับคดีก็ยังคงจ่ายเงินในคดีให้แก่ผู้มีส่วนได้เสียไม่ได้ แต่ถ้าในกรณีที่ไม่มีกรณีโต้แย้งบัญชีรับจ่ายถือว่าบัญชีรับจ่ายถูกต้องเจ้าพนักงานบังคับคดีก็สามารถจ่ายเงินให้ผู้มีส่วนได้เสียได้ตามสิทธิได้และถ้าขายทอดตลาดแล้วครบยอดหนี้มีเงินเหลือในคดีก็จะคืนเงินให้แก่ลูกหนี้ตามคำพิพากษาต่อไป

3.3 ทางปฏิบัตินานาชาติเกี่ยวกับการบังคับคดี

3.3.1 การบังคับคดีและการขายทอดตลาดของประเทศออสเตรเลีย

3.3.1.1 การบังคับคดีของประเทศออสเตรเลีย

การบังคับคดีของประเทศออสเตรเลียนั้นจะดำเนินการโดยหน่วยงานที่เรียกว่า "Sheriff Office" ซึ่งได้จัดตั้งขึ้นเมื่อปี ค.ศ.1829 (พ.ศ. 2372) โดยมีพื้นฐานมาจากประเทศอังกฤษ เนื่องจากประเทศออสเตรเลียเป็นหนึ่งในอาณานิคมของประเทศอังกฤษ จึงได้รับอิทธิพลและแนวความคิดทางกฎหมายมาจากประเทศอังกฤษด้วย โดย Sheriff เป็นเจ้าหน้าที่ของศาลและเป็นตัวแทนของศาลในการบังคับคดีดังต่อไปนี้

1. คดีแพ่งทุกประเภท ไม่ว่าจะมาจาก District Court (ศาลมลรัฐ) หรือ Plain Court (ศาลท้องถิ่น)
2. บังคับชำระค่าปรับในคดีอาญา ไม่ว่าจะเป็ค่าปรับในคดีจราจร หรือค่าปรับในคดีลหุโทษ
3. บังคับคดีกับนายประกันในคดีอาญา
4. บังคับชำระหนี้ของรัฐทั้งหมด เช่น ค่าธรรมเนียมศาล ยกเว้นในคดีเกี่ยวกับภาษีอากรที่จะมีหน่วยงานดำเนินการโดยเฉพาะ

เมื่อศาลมีคำพิพากษาให้ลูกหนี้ตามคำพิพากษาชำระหนี้ให้แก่เจ้าหนี้ตามคำพิพากษา ศาลจะเป็นผู้ออกคำบังคับให้ลูกหนี้ตามคำพิพากษามาชำระหนี้ให้แก่เจ้าหนี้ตามคำพิพากษา โดยปกติแล้วจะกำหนดระยะเวลาให้ชำระหนี้ภายใน 28 วัน

หากครบกำหนดแล้วลูกหนี้ยังไม่ชำระหนี้ เจ้าหนี้จะต้องยื่นคำร้องขอต่อศาล เพื่อให้ศาลออกหมายบังคับคดีเพื่อยึดทรัพย์สินของลูกหนี้ (Write of execution) หรือทำการอายัดทรัพย์สินของ ลูกหนี้ (garnishee) โดยมีข้อจำกัดว่านี่ตามคำพิพากษาจะต้องมีจำนวนหนี้ตั้งแต่ 3,000 เหรียญออสเตรเลียขึ้นไปเท่านั้นจึงจะทำการยึดอสังหาริมทรัพย์นั้นได้

เมื่อศาลออกหมายบังคับคดีแล้ว เจ้าหนี้จะต้องนำหมายบังคับคดีนั้นมาให้แก่ Sheriff เพื่อให้ Sheriff ไปทำการยึดหรืออายัดทรัพย์สินของลูกหนี้ ซึ่งขั้นตอนในการยึดทรัพย์สินของลูกหนี้ก็จะเหมือนกับหนี้ของรัฐ ทรัพย์สินที่ยึดหรืออายัดมาให้ Sheriff จะทำการจำหน่ายโดยวิธีการขายทอดตลาด หมายบังคับคดีจะมีระยะเวลาที่เจ้าหนี้จะบังคับคดีได้ 12 ปีนับแต่วันออกหมายบังคับคดี

ค่าธรรมเนียมของ Sheriff หากเป็นการบังคับคดีตามคำพิพากษาของศาลชั้นต้น จะคิดค่าธรรมเนียมในการดำเนินการเป็นเงิน 100 เหรียญออสเตรเลีย โดยเป็นรายได้ที่เข้ารัฐ ส่วน Sheriff จะได้รับเงินส่วนแบ่งจำนวนร้อยละ 3 ของเงินที่ได้จากการบังคับคดีทั้งหมด เป็นค่าตอบแทนในการดำเนินการ

3.3.1.2 การขายทอดตลาดของประเทศออสเตรเลีย

ทรัพย์สินส่วนใหญ่ที่ Sheriff มักจะยึดมามากจะเป็นเครื่องใช้ในครัวเรือน ดังนั้นเมื่อ Sheriff จะทำการขายทอดตลาดทรัพย์สินดังกล่าว Sheriff จะต้องแจ้งกำหนดวันขายและสถานที่เป็นทรัพย์สินที่ต้องจดทะเบียน (party involve) หาก Sheriff ไม่ประกาศแจ้งหรือแจ้งไม่ชอบ การขายทอดตลาดนั้นก็ จะไม่ชอบ และ Sheriff อาจถูกฟ้องร้องให้รับผิดชอบได้ หากเป็นการขายทอดตลาดอสังหาริมทรัพย์ Sheriff จะต้องประกาศโฆษณากำหนดวันขายและสถานที่ขายลงในหนังสือพิมพ์ด้วย โดยปกติแล้ว Sheriff จะทำการขายทอดตลาด ณ โกดังเก็บทรัพย์สินนั้น จะไม่ไปขาย ณ สถานที่ยึด

การขายทอดตลาดของประเทศออสเตรเลียนอกจากกระทำการขายโดย Sheriff แล้ว ยังมีการดำเนินการขายทอดตลาดทรัพย์สินโดยผู้ทอดตลาดเอกชน (The Auctioneer) โดยแยกออกเป็นการขายทอดตลาดอสังหาริมทรัพย์และการขายทอดตลาดอสังหาริมทรัพย์

การขายทอดตลาดอสังหาริมทรัพย์ (บริษัท Haymans PTY จำกัด)

บริษัทจะรับขายทอดตลาดทรัพย์สินให้แก่บริษัทที่ทำการชำระบัญชีเพื่อเลิกกิจการซึ่งผู้ชำระบัญชีจะเป็นคนติดต่อ ผู้ทอดตลาด (Auctioneer) ให้ไปตรวจทรัพย์สินที่บริษัทโดยอาจเก็บทรัพย์สินไว้ที่บริษัทหรืออาจขนย้ายมาเก็บที่โกดังของผู้ทอดตลาดก็ได้ ดังนั้น งานของผู้ทอดตลาดเอกชนจะแยกโดยเด็ดขาดกับงาน Sheriff และโดยปกติแล้วผู้ทอดตลาดเอกชนจะไม่รับทำการขายทอดตลาดทรัพย์สินให้กับบุคคลธรรมดา เพราะยากแก่การตรวจสอบว่า ทรัพย์สินนั้นมีที่มาอย่างไร ซึ่งมีความเสี่ยงว่าอาจเป็นทรัพย์สินที่ถูกขโมยมาได้

ทรัพย์สินที่จะนำมาขายทอดตลาดนั้น ผู้ทอดตลาดจะเป็นผู้ไปขนย้ายมาจากบริษัทเอง และต้องมาลงสารบบจัดเก็บอย่างดี มีการทำบาร์โค้ดและมีการรักษาความปลอดภัยที่ดี และต้องทำการตรวจสอบทรัพย์สินแต่ละชิ้นด้วยว่า เป็นทรัพย์สินของลูกหนี้หรือไม่ หรือลูกหนี้เช่าหรือเช่าซื้อ มา ซึ่งอาจต้องทำการขายอย่างมีเงื่อนไขในการโอนกรรมสิทธิ์

การประเมินราคาทรัพย์สินที่จะทำการขายนี้จะให้บริษัทที่รับประเมินราคาโดยเฉพาะเป็นผู้ประเมินราคาให้ซึ่งโดยปกติแล้วจะอิงกับราคาตลาด แต่หากต้องการขายได้ง่ายขึ้นก็ต้องประเมินโดยใช้ Auction value ซึ่งจะได้ราคาต่ำกว่าราคาตลาด

การขายทอดตลาด ผู้ทอดตลาดอาจทำการขาย ณ บริษัทเจ้าของทรัพย์สิน (On-site) หรืออาจทำการขายที่โกดังของผู้ทอดตลาดก็ได้ ซึ่งมีข้อได้เปรียบเสียเปรียบที่แตกต่างกัน โดยหากทำการขาย ณ ที่บริษัทเจ้าของทรัพย์สินจะได้ราคาที่ดีกว่า เนื่องจากสามารถตรวจสอบว่าทรัพย์สินสามารถใช้งานได้ และทำให้ลดค่าใช้จ่ายในการขนทรัพย์สินมาที่โกดังด้วย ก่อนทำการขาย

ผู้ทอดตลาดจะแจ้งให้แก่ผู้เข้าสู่ราคาทราบว่าทรัพย์สินที่ทำการขายนี้มีเงื่อนไขอย่างไรหรือไม่ เช่น ลูกหนี้เข้าซื้อแต่ยังชำระค่าเช่าซื้อไม่ครบ หรือลูกหนี้เข้ามาโดยเป็นการซื้อขายแบบมีเงื่อนไขในการโอนกรรมสิทธิ์ เพื่อผู้ซื้อจะได้ทราบว่าต้องดำเนินการอย่างไรต่อไป

กระบวนการจำหน่ายทรัพย์สินตั้งแต่ไปรวบรวมทรัพย์สินจนถึงขายได้และจ่ายเงินให้แก่ลูกค้า จะใช้เวลาไม่เกิน 4.5 วัน เมื่อขายได้ผู้ทอดตลาดจะทำบัญชีรับจ่ายเงินให้แก่ลูกค้า (consignment payment summary)

ผู้ทอดตลาดจะคิดค่าใช้จ่ายในการดำเนินการ (Commission) ร้อยละ 16.5 ของเงินที่ได้จากการขาย บวกกับภาษีของรัฐ ค่าประกันภัย ค่าธรรมเนียมบัตรเครดิต ค่าธรรมเนียมทางเทคนิค ค่าบริการ และค่าทิป นอกจากนี้ยังมีค่าขนส่งด้วย

ผู้ทอดตลาดจะเก็บข้อมูลในการขายทอดตลาดทั้งหมดไว้เป็นฐานข้อมูลเพื่อใช้ในการวิเคราะห์ถึงการขึ้นลงของราคาสินค้าและสถานะตลาดในแต่ละช่วงเวลา

การขายทอดตลาดอสังหาริมทรัพย์

ผู้ทอดตลาดอสังหาริมทรัพย์ส่วนใหญ่จะเป็นบริษัทที่ทำธุรกิจเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ครบวงจร ตั้งแต่เป็นผู้จัดการโครงการขายอสังหาริมทรัพย์ ให้บริการจัดหาสินเชื่อให้ผู้ที่ต้องการซื้อทำประกันภัยให้แก่อสังหาริมทรัพย์และผู้ทอดตลาด ผู้ที่ประกอบกิจการเป็นผู้ทอดตลาดอสังหาริมทรัพย์จะต้องได้รับอนุญาตจากรัฐ

ผู้ที่ขึ้นทอดตลาดอสังหาริมทรัพย์จะต้องได้รับการอบรมทักษะในด้านต่างไม่ว่าจะเป็นการแนะนำ การบรรยายลักษณะของทรัพย์สินที่ทำการขาย ตอบคำถาม การดำเนินการประมูล การออกเสียงและกิริยาท่าทาง รวมตลอดถึงการแต่งกาย ซึ่งจะมีแบบสอบถามผู้ร่วมในการประกวดขายเพื่อประเมินผู้ทอดตลาดในด้านต่าง²

3.3.2 การบังคับคดีและการขายทอดตลาดของประเทศฝรั่งเศส

3.3.2.1 การบังคับคดีของประเทศฝรั่งเศส

สำหรับการบังคับชำระหนี้จากทรัพย์สินของลูกค้าหนี้ในประเทศฝรั่งเศสนั้น ไม่ได้มีการแยกแยะว่าเป็นทรัพย์สินที่มีหลักประกันหรือไม่มีหลักประกัน หากแต่เป็นการบังคับชำระหนี้เอาจากทรัพย์สิน ทรัพย์สินที่จะทำการยึดมีได้ทั้งสังหาริมทรัพย์และอสังหาริมทรัพย์ โดยเจ้าหน้าที่ตามคำพิพากษาจะนำคำพิพากษามาส่งให้เจ้าพนักงานบังคับคดี จากนั้นเจ้าพนักงานบังคับคดีจะต้องตรวจสอบว่าอยู่ในเขตอำนาจของตนหรือไม่ สถานภาพลูกหนี้เป็นอย่างไร และหาวิธีที่ดีที่สุดในการ

² ขวัญระพี จุฬารัตน์พันธ์ และคณะ. (2547). "ระบบการบังคับคดีแพ่งของประเทศออสเตรเลีย". รายงานการศึกษาดูงาน. กรุงเทพมหานคร: กรมบังคับคดี กระทรวงยุติธรรม. หน้า 26.

การบังคับคดีกับลูกหนี้ ทั้งนี้ วิธีการที่ดีที่สุดในการบังคับคดีเอากับลูกหนี้นั้นจะขึ้นอยู่กับจำนวนหนี้ และฐานะความเป็นอยู่ของลูกหนี้ เช่น หากลูกหนี้เป็นคนที่ไม่มีที่อยู่อาศัยเป็นของตนเอง อาจใช้วิธีไปยึดเงินที่ลูกหนี้มีไว้ในธนาคารแทน และหากยังไม่มีเงินในบัญชีธนาคารอีก ก็อาจจะไปยึดเงินเดือนหรือยึดรถยนต์ของลูกหนี้แทน การบังคับคดีจะเป็นผลได้นั้นจะขึ้นอยู่กับฐานะหรือศักยภาพของลูกหนี้ ซึ่งเจ้าพนักงานบังคับคดีมีหน้าที่จะต้องปรับเปลี่ยนหาวิธีดำเนินการบังคับคดีกับลูกหนี้ นอกจากนี้แล้วเจ้าพนักงานบังคับคดียังต้องพิจารณาว่าคำพิพากษาถึงที่สุดแล้วหรือไม่ เพราะหากคดียังไม่ถึงที่สุดหรือเมื่อมีการคุ้มครองชั่วคราวแล้ว การบังคับคดีจะถูกระงับไว้ชั่วคราว ยังไม่สามารถนำทรัพย์สินที่ยึดมาได้นั้นออกขายทอดตลาดหรือเบิกเงินจากธนาคารได้จนกว่าศาลจะมีคำพิพากษาถึงที่สุด

ในการบังคับคดีนั้น เจ้าพนักงานบังคับคดีมักจะประสบปัญหาว่าไม่สามารถสืบหาข้อมูลเกี่ยวกับตัวลูกหนี้ นายจ้างของลูกหนี้หรือสถาบันการเงินที่ลูกหนี้มีเงินฝากอยู่ได้ หน่วยงานที่เกี่ยวข้องมักจะไม่ให้ความร่วมมือหรือไม่ยอมเปิดเผยข้อมูลเหล่านี้ โดยอ้างว่าเป็นข้อมูลที่ถือว่าเป็นความลับในการประกอบวิชาชีพของ (Secret Professionnel) ทำให้เป็นอุปสรรคในการบังคับคดี กฎหมายจึงกำหนดให้พนักงานอัยการมีอำนาจสืบค้นหาข้อมูลบางอย่างของลูกหนี้ที่มีความจำเป็นต่อการบังคับคดี โดยแม้ว่าข้อมูลบางอย่างของลูกหนี้จะเป็นข้อมูลที่เป็นการประกอบวิชาชีพก็ตาม เจ้าพนักงานบังคับคดีก็สามารถร้องขอไปยังพนักงานอัยการเพื่อให้ช่วยสืบค้นหาข้อมูลของลูกหนี้ที่ถือว่าเป็นความลับดังกล่าว (Secret Professionnel) และจะต้องเป็นกรณีที่มีการสืบหาข้อมูลโดยวิธีอื่นๆ ไม่สามารถทำได้แล้วจึงจะสามารถร้องขอได้ หลังจากนั้น พนักงานอัยการจะติดต่อขอข้อมูลทั่วไปของลูกหนี้ที่ถือว่าเป็นความลับในการประกอบวิชาชีพจากหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง เช่น บัญชีในธนาคารของลูกหนี้ที่อยู่กับนายจ้าง เป็นต้น

นอกเหนือจากวิธีการยึดทรัพย์แล้ว กฎหมายฝรั่งเศสได้กำหนดวิธีการบังคับคดีแบบใหม่ ซึ่งเป็นกรณียึดเงินในบัญชีธนาคาร หน่วยงานที่เกี่ยวกับภาษีจะมีข้อมูลบัญชีธนาคารของประชาชนทุกคน เจ้าพนักงานบังคับคดีสามารถสอบถามข้อมูลเรื่องบัญชีในธนาคารของลูกหนี้ได้ โดยยื่นคำร้องขอต่อพนักงานอัยการ และอยู่ภายใต้การควบคุมของพนักงานอัยการว่าไม่ได้กระทำการเป็นการส่วนตัวหรือเพื่อกันแก่งตามอำเภอใจ เมื่อเจ้าพนักงานบังคับคดีสอบถามไปยังธนาคาร ธนาคารต้องแจ้งให้ทราบ ถ้าปรากฏว่าเงินในบัญชีมีไม่พอ ในทางปฏิบัติจะไม่มีกรณียึด เพราะไม่คุ้มกับค่าใช้จ่าย ถ้าพบว่าลูกหนี้มีเงินในบัญชีจำนวนมาก เจ้าพนักงานงานบังคับคดีสามารถขออายัดไว้ได้แต่จะต้องรอ 15 วัน เพื่อให้ธนาคารหักเงินลูกหนี้ใช้จ่ายไปให้เรียบร้อยก่อน การไปดูบัญชีลูกหนี้จะไม่รู้ตัวก่อนเพราะไม่มีการแจ้งให้ทราบ เจ้าพนักงานบังคับคดีจะมีกำหนด

ระยะเวลา 8 วัน เพื่อแจ้งที่จะให้ลูกหนี้ทราบว่าบัญชีถูกอายัดแล้ว โดยลูกหนี้มีกำหนดระยะเวลา 1 เดือน เพื่อคัดค้านคำสั่งไปยังศาลที่ออกคำสั่งบังคับคดีว่าไม่ถูกต้องอย่างไร ถ้าหากไม่มีการคัดค้านในเวลาดังกล่าว เจ้าพนักงานบังคับคดีจะสามารถไปนำเงินดังกล่าวมาเพื่อการชำระหนี้ได้

นอกจากนี้แล้ว กฎหมายฝรั่งเศสยังได้มีการกำหนดมาตรการเพื่อคุ้มครองลูกหนี้ โดยการกำหนดวงเงินต่ำสุดที่ไม่อยู่ภายใต้การบังคับคดีด้วย กล่าวคือ ได้กำหนดวงเงินรายได้ขั้นต่ำต่ำสุดที่ไม่อยู่ภายใต้การบังคับคดี ซึ่งถูกกำหนดให้เท่ากับจำนวนเงินที่จ่ายช่วยเหลือผู้มีรายได้น้อย เนื่องจากรัฐบาลเองได้คำนึงถึงภาระที่ลูกหนี้ต้องใช้จ่ายในการเลี้ยงชีพตนเองและเลี้ยงดูครอบครัว³

3.3.2.2 การขายทอดตลาดของประเทศฝรั่งเศส แบ่งได้เป็น 2 ประเภท คือ

1) การขายทอดตลาดสังหาริมทรัพย์

วันที่ขายทอดตลาดทรัพย์สินนั้นจะต้องเป็นวันหลังจากวันที่ได้มีการแจ้งประกาศการยึดทรัพย์สินให้ลูกหนี้ทราบแล้วไม่น้อยกว่าหนึ่งเดือน (มาตรา 108 ของรัฐกฤษฎีกา วันที่ 31 กรกฎาคม ค.ศ.1992) ทั้งนี้ เพื่อให้ลูกหนี้มีเวลาที่จะดำเนินการขายทรัพย์สินที่ถูกยึดไว้ได้เองในราคาที่สูงขึ้นเห็นว่าเหมาะสมที่สุด (la vente amiable) ซึ่งลูกหนี้จะต้องดำเนินการยื่นคำร้องขอต่อเจ้าพนักงานบังคับคดี (L' huissier de justice) ตามหมายบังคับคดี ซึ่งเจ้าพนักงานบังคับคดีจะส่งเรื่องต่อให้เจ้าหน้าที่พิจารณา ในกรณีที่เจ้าหน้าที่ไม่เห็นชอบด้วยเพราะเห็นว่าจำนวนเงินที่จะได้จากการขายทรัพย์สินโดยลูกหนี้ไม่เป็นที่พอใจ เจ้าพนักงานบังคับคดีจะดำเนินการขายทอดตลาดทรัพย์สินนั้นต่อไป (มาตรา 52 ของรัฐบัญญัติ วันที่ 9 กรกฎาคม ค.ศ.1991 และมาตรา 107 ของรัฐกฤษฎีกา วันที่ 31 กรกฎาคม ค.ศ.1992)

เจ้าหน้าที่ผู้มีอำนาจขายทอดตลาดทรัพย์สิน การขายทอดตลาดสังหาริมทรัพย์ ดำเนินการโดยเจ้าหน้าที่กระทรวงยุติธรรม (les officiers ministeriels) (มาตรา 114 วรรค 1 ของรัฐกฤษฎีกา วันที่ 31 กรกฎาคม ค.ศ.1992) อาทิ ในเมือง (Commune) ที่มีสถานที่จำหน่ายทรัพย์สินตั้งอยู่ เจ้าหน้าที่กระทรวงยุติธรรมที่มีชื่อเรียกว่า "Commissaires Priseurs" ซึ่งประจำอยู่ ณ สถานที่จำหน่ายทรัพย์สินจะเป็นผู้มีอำนาจแต่เพียงผู้เดียวที่จะขายทอดตลาดทรัพย์สิน ส่วนในเมืองอื่นนอกเหนือจากนี้ ผู้มีอำนาจขายทอดตลาด ได้แก่ เจ้าหน้าที่ของรัฐหรือเจ้าหน้าที่กระทรวงยุติธรรมอื่นที่มีเขตอำนาจ คือ โนตารี พับลิก (notaire) เจ้าหน้าที่บังคับคดี (L'huissier de justice) จำศาลจังหวัด จำศาลแขวง หรือจำศาลพาณิชย์ (greffier du tribunal de grande instance , du tribunal distance ou du tribunal de commerce)

³ เรื่องเดียวกัน. หน้า 58.

2) การขายทอดตลาดอสังหาริมทรัพย์

เริ่มต้นจากการที่เจ้าหนี้มีหมายแจ้งให้ลูกหนี้ชำระหนี้ภายในเวลาที่กำหนดไปพร้อมกับอ้างหมายบังคับคดีของศาล มิฉะนั้น จะมีการจดทะเบียนหมายแจ้งให้ลูกหนี้ชำระหนี้ ณ สำนักงานทะเบียนอสังหาริมทรัพย์ซึ่งมีผลเป็นการยึดทรัพย์สินของลูกหนี้ นับแต่วันที่มีการจดทะเบียน (มาตรา 673 ประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง ประเทศฝรั่งเศส ฉบับเก่า) และภายในสิบสี่วันนับจากวันที่มีการจดทะเบียนหมายแจ้งให้ลูกหนี้ชำระหนี้แล้ว เจ้าหนี้สามารถยื่นคำร้องขอต่อศาล เพื่อขอให้มีการขายทอดตลาดอสังหาริมทรัพย์ของลูกหนี้ได้ (มาตรา 688 ประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง ประเทศฝรั่งเศส ฉบับเก่า) จากนั้นเจ้าหนี้ผู้ร้องขอให้มีการขายทอดตลาดทรัพย์จะมีหมายแจ้งให้ลูกหนี้และเจ้าหนี้จดทะเบียนรายอื่นทราบถึงวันเวลาที่ศาลจะมีการพิจารณาคำร้องขอให้ขายทอดตลาดทรัพย์ และศาลจะมีคำพิพากษาในเวลาต่อมาว่าอนุญาตให้มีการขายทอดตลาดทรัพย์หรือไม่ จากนั้น จะมีการประกาศแจ้งการขายทอดตลาดทรัพย์เพื่อให้ผู้สนใจได้ทราบโดยทั่วกัน โดยรูปแบบของประกาศจะเป็นไปตามรัฐกฤษฎีกาที่กำหนดขึ้นโดยสภาแห่งรัฐ (มาตรา 673 ประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง ประเทศฝรั่งเศส ฉบับเก่า)

(1) ประกาศขายทอดตลาดทรัพย์สังหาริมทรัพย์และอสังหาริมทรัพย์

ในประกาศขายทอดตลาดทรัพย์สินจะต้องระบุสถานที่ วันและเวลาในการขายทรัพย์สินและทรัพย์สินที่จะทำการขาย ประกาศขายทอดตลาดทรัพย์นี้จะติดไว้ที่ที่ว่าการอำเภอที่ลูกหนี้มีภูมิลำเนาอยู่ และสถานที่ที่ทำการขายทอดตลาดทรัพย์ เป็นเวลา 8 วันล่วงหน้าก่อนที่จะทำการขายทอดตลาดทรัพย์นั้น หรือจะดำเนินการประกาศขายทอดตลาดทางหนังสือพิมพ์ก็ได้ (มาตรา 111 ของรัฐกฤษฎีกา วันที่ 31 กรกฎาคม ค.ศ.1992)

เจ้าพนักงานบังคับคดีจะแจ้งให้ลูกหนี้ทราบทางจดหมายหรือด้วยวิธีอื่นที่เหมาะสมถึงสถานที่ที่จะมีการขายทอดตลาด วัน เวลาในการขายทอดตลาดล่วงหน้า 8 วันก่อนวันที่มีการขายทอดตลาดเช่นกัน (มาตรา 112 ของรัฐกฤษฎีกา วันที่ 31 กรกฎาคม ค.ศ.1992)

(2) สถานที่ขายทอดตลาดทรัพย์

เจ้าหนี้ผู้ดำเนินการยึดทรัพย์จะเป็นผู้เลือกสถานที่ที่จะทำการขายทอดตลาด ซึ่งอาจจะเป็นสถานที่จำหน่ายทรัพย์ สถานที่ที่ทรัพย์ตั้งอยู่ หรือตลาดสาธารณะ

(3) เจ้าหน้าที่มีอำนาจขายทอดตลาดทรัพย์

การขายทอดตลาดสังหาริมทรัพย์ดำเนินการโดยเจ้าหน้าที่กระทรวงยุติธรรม ในเมืองที่มีสถานที่จำหน่ายทรัพย์ตั้งอยู่ เจ้าหน้าที่กระทรวงยุติธรรม ซึ่งประจำอยู่ ณ สถานที่จำหน่ายทรัพย์จะเป็นผู้มีอำนาจแต่เพียงผู้เดียวที่จะขายทอดตลาดทรัพย์สิน ส่วนในเมืองอื่นๆ

นอกเหนือจากนี้ ผู้มีอำนาจขายทอดตลาด ได้แก่ เจ้าหน้าที่ของรัฐหรือเจ้าหน้าที่กระทรวงยุติธรรมอื่นที่มีเขตอำนาจ คือ โนตารีพับลิก เจ้าหน้าที่บังคับคดี จำศาลจังหวัด จำศาลแขวง หรือจำศาลพาณิชย์ (กรณีเป็นการขายสังหาริมทรัพย์)

(4) ผลของการขายทอดตลาดทรัพย์สิน

ผู้ที่ซื้อทรัพย์สินได้จากการขายทอดตลาดเป็นผู้มีกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินนั้นทันที กรณีที่ผู้ซื้อทรัพย์สินไม่ชำระราคาให้นำทรัพย์สินนั้นออกขายเป็นครั้งที่สอง ถ้าขายทรัพย์สินนั้นได้ราคาต่ำกว่าการขายทรัพย์สินครั้งแรก ให้ผู้ที่ซื้อทรัพย์สินในครั้งแรกที่ไม่ยอมชำระราคาเป็นผู้รับผิดชอบส่วนต่าง ผู้ซื้อทรัพย์สินไปจากการขายทอดตลาดจะได้รับการคุ้มครองตามกฎหมายในเรื่องของการถูกรอนสิทธิตาม (มาตรา 2279 ประมวลกฎหมายแพ่ง ประเทศฝรั่งเศส) ในกรณีที่ทรัพย์สินที่ซื้อไปนั้นเป็นทรัพย์สินที่ถูกขโมยมาหรือเป็นทรัพย์สินที่สูญหายไป ผู้ซื้อทรัพย์สินไปจากการขายทอดตลาดไม่จำเป็นต้องคืนทรัพย์สินที่ซื้อไปให้แก่เจ้าของทรัพย์สิน เว้นแต่ถ้าเจ้าของทรัพย์สินจะยอมชดใช้ราคาที่ซื้อมาให้แก่ผู้ได้ทรัพย์สินจากการขายทอดตลาด (มาตรา 2280 ประมวลกฎหมายแพ่ง ประเทศฝรั่งเศส) แต่ผู้ซื้อทรัพย์สินไปจากการขายทอดตลาดไม่ได้รับความคุ้มครองตามกฎหมายในเรื่องความชำรุดบกพร่องของสินค้า (มาตรา 1649 ประมวลกฎหมายแพ่ง ประเทศฝรั่งเศส) เนื่องจากการขายทอดตลาดสังหาริมทรัพย์กฎหมายไม่ได้ให้สิทธิบุคคลที่เกี่ยวข้องร้องคัดค้านการขายทอดตลาดทรัพย์สินต่อศาล

(5) กระบวนการในการขายทอดตลาดอสังหาริมทรัพย์

การขายทอดตลาดอสังหาริมทรัพย์ จะกระทำอย่างเปิดเผย ณ ศาลจังหวัด ภายใต้การควบคุมของศาล บุคคลที่ให้ราคาสูงสุดเป็นผู้ที่ได้ทรัพย์สินไปจากการขายทอดตลาด การขายทอดตลาดอสังหาริมทรัพย์นั้นมีความแตกต่างจากการขายทอดตลาดสังหาริมทรัพย์ในประการสำคัญที่ว่า “บุคคลที่จะเข้าเสนอซื้อราคาทรัพย์สิน จะต้องมีความเป็นตัวแทนในการเข้าสู่ราคาทรัพย์สิน มิฉะนั้น ถือว่าการขายทอดตลาดนั้นเป็นโมฆะ เนื่องจากต้องการให้ทนายความเป็นผู้ตรวจสอบและรับรองฐานะการเงินของลูกความของตน ในกรณีที่ลูกความของตนเป็นผู้เสนอซื้อทรัพย์สินจากการขายทอดตลาดไม่สามารถชำระราคาได้ ทนายความต้องเป็นผู้รับผิดชอบ” อย่างไรก็ตาม การที่ต้องมีทนายความเป็นตัวแทนในการเข้าสู่ราคาทรัพย์สิน ทำให้ต้องสิ้นเปลืองค่าใช้จ่าย และมีปัญหาเรื่องจำนวนทนายความในศาลขนาดเล็กที่มีจำนวนไม่เพียงพอที่จะเป็นตัวแทนในการเข้าสู่ราคา

ในการดำเนินการขายทอดตลาดอสังหาริมทรัพย์จะมีการจดทะเบียนจำนวน 3 เล่ม ตามลำดับ โดยแต่ละเล่มใช้เวลาประมาณ 1 นาทีตามประมวลวิธีพิจารณาความแพ่งมาตรา 705 ของประเทศฝรั่งเศส ทั้งนี้ที่การขายทอดตลาดเริ่มต้นขึ้นจะมีการจดทะเบียนเล่มแรกขึ้น เป็นการ

แสดงให้เห็นว่าการประกาศขายทอดตลาดของทรัพย์สินนั้นๆ ได้เริ่มขึ้นแล้ว และถ้ามีการจดทะเบียนไปตามลำดับทั้งสามเล่มแล้วยังไม่มีผู้ใดเสนอสุ้ราคา (enchere) ให้ถือว่าผู้ที่ร้องขอต่อศาลให้มีการขายทอดตลาดทรัพย์สินเป็นผู้ที่ได้ทรัพย์สินไปจากการขายทอดตลาด (adjudicataire) ในระหว่างที่มีการเสนอราคาจะมีการจดทะเบียนโดยจะถือว่าการขายทอดตลาดได้เสร็จสิ้นสมบูรณ์ต่อเมื่อเทียนที่ได้มีการจดทะเบียนทั้งสามเล่มได้ดับลงโดยไม่มีการเสนอสุ้ราคาอีก ตามประมวลวิธีพิจารณาความแพ่ง มาตรา 706 ของประเทศฝรั่งเศส ลักษณะของเทียนจะคล้ายกับไส้ตะเกียง ไม่เหมือนเทียนไขของประเทศไทยเรา

เมื่อมีผู้ซื้อทรัพย์สินที่ได้จากการขายทอดตลาดแล้ว ศาลจะมีคำพิพากษาเรื่องการซื้อทรัพย์สิน จากการขายทอดตลาดซึ่งจะแสดงว่าผู้ซื้อทรัพย์สินได้เป็นผู้มีกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินนั้น โดยถือว่าเป็นคำพิพากษาในคดีที่ไม่มีข้อพิพาท จึงไม่ต้องระบุนเหตุผลในคำพิพากษาและจะอุทธรณ์คำพิพากษาไม่ได้ ผู้ซื้อทรัพย์สินจากการขายทอดตลาดได้กรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินนั้น นับแต่ที่ศาลมีคำพิพากษาแจ้งการซื้อทรัพย์สิน โดยผู้ซื้อทรัพย์สินจากการขายทอดตลาดอสังหาริมทรัพย์ไม่มีสิทธิในทรัพย์สินนั้นดีไปกว่าผู้ที่ถูกยึดทรัพย์สิน (มาตรา 717 ประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่งประเทศฝรั่งเศส)

ผู้ที่ซื้อทรัพย์สินไปจากการขายทอดตลาดจะต้องชำระราคาของอสังหาริมทรัพย์ ดอกเบี้ยที่คิดจากราคาของอสังหาริมทรัพย์นับตั้งแต่วันที่ลูกหนี้ได้รับแจ้งให้ชำระหนี้และค่าใช้จ่ายในการดำเนินการตั้งแต่การแจ้งหมายให้ชำระหนี้ไปยังลูกหนี้จนถึงศาลมีคำพิพากษาเรื่องการขายทอดตลาดทรัพย์สิน (มาตรา 714 ประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง ประเทศฝรั่งเศส ฉบับเก่า) อย่างไรก็ตาม คำพิพากษาในฐานะที่เป็นผู้ที่ได้ทรัพย์สินจากการขายทอดตลาดที่ศาลสั่งนั้น จะใช้เป็นหลักฐานแสดงการโอนกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์เพื่อยันต่อบุคคลภายนอกได้ก็ต่อเมื่อได้มีการจดทะเบียนการโอนกรรมสิทธิ์ ณ สำนักงานทะเบียนอสังหาริมทรัพย์แล้ว โดยต้องดำเนินการภายในกำหนดสองเดือน นับแต่วันที่คำพิพากษา มิฉะนั้น ต้องดำเนินการขายทอดตลาดทรัพย์สินนั้นใหม่ โดยผู้ที่ได้ทรัพย์สินนั้น ไปจากการขายทอดตลาดในครั้งแรก จะต้องเป็นผู้รับผิดชอบชำระราคาส่วนต่างในกรณีที่ขายครั้งใหม่ได้ต่ำกว่าครั้งแรก

(6) บุคคลตามกฎหมายที่ไม่สามารถเข้าเสนอสุ้ราคาทรัพย์สินได้

ผู้เยาว์และผู้ไร้ความสามารถ ไม่สามารถเข้าเสนอสุ้ราคาทรัพย์สินในการขายทอดตลาดได้ แต่ผู้ปกครอง หรือผู้อนุบาลตามกฎหมาย เข้าสุ้ราคาแทนในนามของผู้เยาว์และผู้ไร้ความสามารถได้บุคคลที่มีหนี้สินล้นพ้นตัว เนื่องจากเป็นผู้ที่ไม่สามารถที่จะชำระหนี้จากการซื้อทรัพย์สินจากการขายทอดตลาดได้

บุคคลที่มีผลประโยชน์ขัดกันกับการปฏิบัติหน้าที่ในวิชาชีพของตน ได้แก่ ผู้ปกครองไม่สามารถที่จะเข้าเป็นผู้เสนอราคาทรัพย์สินที่เป็นของผู้เยาว์ได้ หรือผู้รับมอบอำนาจให้ขายทรัพย์สินใด ไม่สามารถเข้าเป็นผู้เสนอราคาทรัพย์สินที่ตนได้รับมอบอำนาจศาลให้ขายได้ (มาตรา 1596 ประมวลกฎหมายแพ่ง ประเทศฝรั่งเศส)

การขายทอดตลาดอสังหาริมทรัพย์ที่ได้ประมูลขายไปแล้ว สามารถกระทำได้อีกเป็นครั้งที่สอง เมื่อมีผู้เสนอว่าจะซื้อทรัพย์สินนั้นในราคาที่สูงกว่า โดยผู้ที่เสนอให้มีการขายทอดตลาดจะต้องเสนอว่าจะซื้อทรัพย์สินนั้นในราคาที่สูงกว่าราคาเดิมหนึ่งในสิบส่วนตามมาตรา 708 ประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง ประเทศฝรั่งเศส โดยยังไม่รวมถึงเงินค่าธรรมเนียมที่จะต้องเสีย และจะต้องกระทำการขายทอดตลาดทรัพย์สินเป็นครั้งที่สองภายในกำหนดเวลา 10 วัน นับแต่วันที่มีการขายทอดตลาดทรัพย์สินครั้งแรกตามประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง ประเทศฝรั่งเศส มาตรา 708 โดยกรณีเช่นนี้จะขอให้มีการขายครั้งที่สามเพื่อให้ได้ราคาที่สูงกว่าอีกหนึ่งในสิบส่วนอีกไม่ได้แล้ว โดยให้ออกโอกาสกระทำได้เพียงครั้งเดียวเท่านั้น ตามกฎหมายฝรั่งเศส ไม่ได้ให้สิทธิผู้เกี่ยวข้องร้องคัดค้านการขายทอดตลาดทรัพย์สินต่อศาลแต่ได้ให้สิทธิตามกฎหมายแก่บุคคลที่เกี่ยวข้องที่จะร้องคัดค้านการยึดทรัพย์สินได้หลายกรณี เช่น กรณีที่ลูกหนี้ร้องคัดค้านว่าการยึดทรัพย์สินนั้นเป็นโมฆะเนื่องจากทำการยึดทรัพย์สินโดยไม่ถูกต้องตามกฎหมายตามมาตรา 131 ของรัฐกฤษฎีกา ประเทศฝรั่งเศส วันที่ 31 กรกฎาคม ค.ศ. 1992 หรือกรณีที่บุคคลภายนอกที่ร้องขัดทรัพย์สินว่าสังหาริมทรัพย์ที่ถูกยึดนั้นเป็นกรรมสิทธิ์ของตนหรือตนมีสิทธิอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องกรรมสิทธิ์เหนืออสังหาริมทรัพย์นั้น เช่น สิทธิในการใช้สอยและเก็บกิน ผลประโยชน์หรือสิทธิในการจำนำตามมาตรา 128 ของรัฐกฤษฎีกา ประเทศฝรั่งเศส⁴

3.3.3 การบังคับคดีและการขายทอดตลาดของประเทศญี่ปุ่น

กระบวนการบังคับชำระหนี้ทางแพ่งของประเทศญี่ปุ่นเริ่มเมื่อปี ค.ศ.1883 โดยวิธีการยึดตราสารหนี้ ซึ่งเป็นวิธีการตามกฎหมายที่ร่างขึ้น โดยผู้เชี่ยวชาญด้านกฎหมายของฝรั่งเศส การยึดตราสารหนี้ที่ว่าตั้งอยู่บนพื้นฐานของ Napoleonic Code หลังจากนั้นญี่ปุ่นได้เปลี่ยนรูปแบบกฎหมายที่เดิมมีพื้นฐานจากกฎหมายฝรั่งเศสมาเป็นกฎหมายแบบเยอรมันซึ่งได้ประกาศใช้เมื่อ ปี ค.ศ.1890 ซึ่งรวมถึงกฎหมายวิธีพิจารณาความด้วย แต่กฎหมายดังกล่าวก็พูดถึงเพียงการบังคับชำระหนี้ไม่มีประกันเท่านั้น หากเป็นกรณีเจ้าหนี้มีประกันจะเป็นอีกกฎหมาย

⁴ รายงานการศึกษาดูงานการบังคับคดีแพ่งโดยภาคเอกชนของประเทศฝรั่งเศส ณ กรุงปารีสและเมืองมาร์แซย์ 2547. หน้า 3-7.

หนึ่ง ได้แก่ กฎหมายเกี่ยวกับการขายทอดตลาดทรัพย์สิน ซึ่งภายใต้กฎหมายนี้เจ้าหนี้ซึ่งมีสิทธิบังคับชำระหนี้ (เจ้าหนี้มีประกัน) สามารถบังคับชำระหนี้ได้โดยไม่ต้องแสดงหมายการยึดทรัพย์สินแต่อย่างใด แคร่รอรับการชำระหนี้จากการขายทอดตลาดทรัพย์สินเท่านั้น ระบบดังกล่าวได้ส่งผลมาถึงระบบการบังคับชำระหนี้ในคดีแพ่งของประเทศญี่ปุ่นในปัจจุบัน การพัฒนาระบบกฎหมายในการบังคับคดีทางแพ่งเป็นเรื่องหนึ่งที่สมาชิกสภาร่างกฎหมายของญี่ปุ่นให้ความสำคัญมาเป็นอันดับต้นๆ แต่ก็พบอุปสรรคเรื่อยมาด้วยปัญหาของภาวะสงครามและการปฏิรูประบบในเรื่องอื่นๆ จนกระทั่งปี ค.ศ.1979 กฎหมายการบังคับชำระหนี้ของประเทศญี่ปุ่นจึงเกิดขึ้น โดยมีเนื้อหาเกี่ยวกับแนวความคิดการบังคับชำระหนี้ตามสิทธิเรียกร้องทางแพ่ง การรวมการบังคับชำระหนี้ทั้งหนี้มีประกันและไม่มีประกันไว้ด้วยกัน รวมถึงวิธีการเยียวยา แก้ไขข้อบกพร่องที่จะเกิดขึ้นจากกระบวนการดังกล่าว โดยให้มีมาตรการที่เข้มแข็งในการกำจัดปัญหาและอุปสรรคที่จะเกิดขึ้นจากการบังคับคดี ซึ่งเป็นวิธีการที่ใช้ได้ผลดีจนถึงปัจจุบันและส่งผลต่อการปฏิรูปกฎหมายครั้งล่าสุดในปีค.ศ. 1996 ซึ่งมีวัตถุประสงค์ให้เจ้าหนี้สามารถบังคับชำระหนี้ได้รวดเร็วยิ่งขึ้น

3.3.3.1 การบังคับคดีของประเทศญี่ปุ่น

กฎหมายบังคับชำระหนี้ทางแพ่งของญี่ปุ่นในปัจจุบัน แบ่งออกเป็น 2 ส่วนได้แก่

1) การบังคับชำระหนี้จากหนี้ไม่มีประกัน

(1) รูปแบบของการบังคับชำระหนี้ในกรณีนี้สามารถแบ่งเป็น 2 แบบ ได้แก่

(1.1) การบังคับเอาทรัพย์สินที่เปลี่ยนเป็นตัวเงินได้ ได้แก่ การบังคับชำระหนี้เอาจากทรัพย์สินที่จะถูกบังคับ ซึ่งจำแนกตามประเภทของทรัพย์สิน ได้แก่ อสังหาริมทรัพย์ อสังหาริมทรัพย์ หนี้หรือทรัพย์สินอื่นๆ เช่น สิทธิทรัพย์สินในภาคอุตสาหกรรม เป็นต้น

(1.2) การบังคับชำระหนี้ด้วยวิธีการอื่นที่ไม่ได้อยู่ในรูปตัวเงิน กระบวนการบังคับชำระหนี้ที่ไม่ได้อยู่ในรูปตัวเงิน ได้แก่ การเข้าครอบครองทรัพย์สินด้วยการส่งมอบ อสังหาริมทรัพย์หรืออสังหาริมทรัพย์ให้ครอบครอง หรือวิธีการอื่นๆ เช่น การบังคับเอาจากผลประโยชน์อย่างใดอย่างหนึ่งของลูกหนี้เท่าที่จะอนุญาตให้เจ้าหนี้ดำเนินการบังคับชำระหนี้ได้ในกรณีการบังคับชำระหนี้ที่ไม่สามารถหาสิ่งใดมาทดแทนได้ หรือการบังคับชำระหนี้โดยการห้ามไม่ให้ลูกหนี้กระทำการอย่างใดอย่างหนึ่งแล้วลูกหนี้ไม่ปฏิบัติตาม เจ้าหนี้สามารถร้องขอต่อศาลให้ลูกหนี้ชำระค่าปรับแทนได้ ซึ่งศาลสามารถสั่งให้ลูกหนี้จ่ายค่าปรับดังกล่าวเพื่อเป็นการชดเชยให้แก่เจ้าหนี้ และยังเป็นการลงโทษลูกหนี้ได้อีกทางหนึ่งด้วย

(2) วิธีการบังคับชำระหนี้แบบไม่มีประกัน หลักประการสำคัญของความแตกต่างในการบังคับชำระหนี้ขึ้นอยู่กับประเภทของสิทธิเรียกร้องที่เจ้าหนี้มีในการบังคับชำระหนี้ หากเป็นสิทธิเรียกร้องแบบเจ้าหนี้ไม่มีประกัน แยกขั้นตอนการดำเนินการออกเป็นดังนี้

(2.1) ขั้นตอนการร้องขอให้มีการบังคับคดี เจ้าหนี้ต้องร้องขอต่อศาลให้มีคำสั่งบังคับชำระหนี้ซึ่งได้แก่ การขอให้ศาลออกหมายบังคับคดี จากนั้นจึงนำหมายบังคับคดีไปร้องขอต่อเจ้าหน้าที่ให้เข้าทำการยึดทรัพย์สิน ขั้นตอนนี้เป็นขั้นตอนที่แตกต่างกับกรณีการบังคับชำระหนี้แบบมีประกัน เนื่องจากการบังคับชำระหนี้แบบไม่มีประกันนั้น ต้องอาศัยอำนาจศาลในการบังคับคดีให้จึงจำเป็นต้องมีหมายบังคับคดี แต่ในกรณีเจ้าหนี้มีประกันนั้นหลักฐานแห่งการมีประกันเปรียบเสมือนหมายบังคับคดีของศาลซึ่งสามารถนำไปร้องขอให้มีการยึดได้ทันที อำนาจของศาลในการออกหมายบังคับคดีนี้มีความสำคัญอย่างยิ่งที่จะทำให้การบังคับชำระหนี้แบบไม่มีประกันมีประสิทธิภาพมากยิ่งขึ้น เนื่องจากคำสั่งศาลที่อนุญาตให้ทำการบังคับคดีได้จะมีค่าเทียบเท่ากับการเป็นเจ้าหนี้มีประกัน

2) การบังคับชำระหนี้จากหนี้ที่มีประกัน

ดังที่กล่าวมาข้างต้นความแตกต่างในการบังคับชำระหนี้ขึ้นอยู่กับประเภทของสิทธิเรียกร้องที่เจ้าหนี้มีในการบังคับชำระหนี้ ความแตกต่างในวิธีปฏิบัตินี้มีมาตั้งแต่สมัยอดีตที่ว่าเจ้าหนี้ที่มีประกันมีอำนาจบังคับชำระหนี้ได้ทันทีโดยไม่ต้องมีคำสั่งศาลหรือมีเอกสารรับรองจากโนตารี ถึงแม้ว่าการปฏิรูปกฎหมายของประเทศญี่ปุ่นเมื่อปี ค.ศ. 1979 จะไม่สามารถทำให้เกิดความแตกต่างในระบบการบังคับชำระหนี้มากไปกว่านี้ แต่การปฏิรูประบบกฎหมายของญี่ปุ่นก็ประสบความสำเร็จในเรื่องของการริเริ่มการใช้เอกสารในการยึดทรัพย์จำนองเป็นประกัน และถึงแม้ว่าเอกสารที่ถูกรับรองจะไม่ใช้หมายในการยึดทรัพย์ แต่ก็ทำให้เจ้าหน้าที่ที่ทำหน้าที่ในการบังคับชำระหนี้รู้สถานะทางกฎหมายของหนี้ที่บังคับว่าเป็นหนี้แบบมีหลักประกันหรือไม่มีหลักประกัน

(1) ขั้นตอนการร้องขอให้มีการบังคับคดี เจ้าหนี้มีประกันไม่จำเป็นต้องร้องขอต่อศาลให้ออกหมายยึดแบบเจ้าหนี้ไม่มีประกัน เพียงแต่แสดงหลักฐานของการเป็นเจ้าหนี้มีประกันในการบังคับชำระหนี้ต่อเจ้าหน้าที่ที่เข้าสู่ขั้นตอนการขอให้ทำการยึดได้ หลักฐานที่แสดงว่าเป็นเจ้าหนี้มีประกัน ได้แก่ เอกสารรับรองการเป็นเจ้าหนี้มีประกันจากโนตารีหรือเจ้าหน้าที่รับจำนองก็ได้

(2) ขั้นตอนการยึดและขาย สำหรับขั้นตอนการยึดจนถึงขั้นตอนการขายนั้น จะดำเนินการเช่นเดียวกับกรณีเจ้าหนี้ไม่มีประกัน

(3) ขั้นตอนการได้รับชำระหนี้จากทรัพย์สินของลูกหนี้สำหรับหนี้มีประกัน เจ้าหนี้ที่มีสิทธิบังคับชำระหนี้และเจ้าหนี้มีประกันสามารถขอรับชำระหนี้จากทรัพย์สินของลูกหนี้ได้ทันที ส่วนเจ้าหนี้อื่นๆ ที่ไม่มีหลักประกันต้องร้องขอต่อศาลหากจะขอรับชำระหนี้บางส่วนจากการจำหน่ายทรัพย์สินที่มีประกันนั้น ที่เป็นเช่นนี้เนื่องจากในอดีตกฎหมายไม่มีข้อกำหนดในเรื่องนี้ทำให้ไม่ว่าเจ้าหนี้มีประกันและไม่มีประกันสามารถขอรับชำระหนี้จากการจำหน่ายทรัพย์สินของลูกหนี้ด้วยกันได้ ส่งผลให้เกิดความสับสนและล่าช้าในขั้นตอนของการจ่ายเงินชำระหนี้

(4) ขั้นตอนการแบ่งการชำระหนี้

สำหรับขั้นตอนในการแบ่งการชำระหนี้ นั้น ศาลจะจัดทำตารางแจ้งรายละเอียดส่วนแบ่งที่เจ้าหนี้ทั้งหลายจะได้รับ รวมถึงราคาทรัพย์สินที่จำหน่ายได้ทั้งหมด ถ้าทั้งลูกหนี้และเจ้าหนี้ไม่มีข้อคัดค้านในการแบ่งชำระหนี้ เจ้าหนี้สามารถขอรับส่วนแบ่งได้ตามตาราง แต่หากลูกหนี้และเจ้าหนี้มีข้อคัดค้านในการจำหน่ายทรัพย์สิน ตารางการแบ่งชำระหนี้ นั้นจึงยังไม่เป็นการสิ้นสุด ถ้าการคัดค้านนั้นเป็นผล ผู้คัดค้านต้องขอให้มีการเริ่มกระบวนการแบ่งชำระหนี้ใหม่ การชำระเงินตามส่วนแบ่งที่เจ้าหนี้จะได้รับจะถูกเลื่อนออกไปจนกระทั่งกระบวนการเสร็จสิ้นลง

วิธีการบังคับชำระหนี้รูปแบบอื่นๆ

1) การบังคับชำระหนี้เหนือสินค้า (สังหาริมทรัพย์) การบังคับชำระหนี้ด้วยวิธีการนี้ไม่ใช่วิธีการที่บังคับไว้ในกฎหมาย ในทางปฏิบัติจึงเป็นเพียงวิธีการที่ใช้ลงโทษลูกหนี้ วิธีการหนึ่งเท่านั้น เช่น เมื่อลูกหนี้ถูกยึดข้าวของที่เป็นสังหาริมทรัพย์ ลูกหนี้อาจจะต้องยอมชำระหนี้เนื่องจากกลัวที่จะต้องเสียของมีค่าไป ด้วยเหตุผลนี้ การยึดสังหาริมทรัพย์จึงไม่ค่อยมีการนำไปขายจริง เนื่องจาก คนญี่ปุ่นนิยมซื้อสินค้าใหม่มากกว่าสินค้ามือสอง ดังนั้น จึงไม่มีตลาดสำหรับขายสินค้ามือสอง ประเทศญี่ปุ่นจึงไม่มีห้องประมูลสำหรับขายสังหาริมทรัพย์มือสอง ดังนั้น หากมีการยึดข้าวของของลูกหนี้ เจ้าหนี้ที่จึงต้องทำการขายสังหาริมทรัพย์ที่ถูกยึดนั้นที่บ้านของลูกหนี้ ซึ่งก็เป็นไปได้ที่ผู้ประมูลซื้อก็คือคนในครอบครัวหรือญาติมิตรของลูกหนี้

2) การบังคับชำระหนี้เหนือสิทธิเรียกร้อง ลักษณะพิเศษของการบังคับชำระหนี้เหนือสิทธิเรียกร้องมักเกิดขึ้นจากความจริงที่ว่า โดยปกติแล้วลูกหนี้ของลูกหนี้มักถูกนำเข้ามามีส่วนเกี่ยวพัน ในคดีด้วย ซึ่งโดยปกติลูกหนี้ไม่มีหน้าที่ต้องรับผิดชอบต่อความล้มเหลวของเจ้าหนี้ของตน (ซึ่งก็คือลูกหนี้ในอีกคดีหนึ่ง) เพื่อปลดหนี้ให้กับตนเอง ผลที่ตามมาคือเมื่อมีการยึดทรัพย์สินเกิดขึ้น ลูกหนี้ของลูกหนี้สามารถนำทรัพย์สินของตนไปฝากไว้กับศาลเพื่อให้ตนออกจากกระบวนการที่อาจถูกเจ้าหนี้ของเจ้าหนี้บังคับคดีเอาได้

นอกจากนี้ กฎหมายได้กำหนดไว้ว่าเงินเดือนของลูกหนี้บางส่วนไม่สามารถที่จะยึดได้เงินส่วนนั้นกฎหมายกำหนดอยู่ที่จำนวน 3 ไตรมาสของเงินเดือนใน 1 ปี หรือ จำนวนสูงสุดไม่เกิน 210,000 เยน (หรือประมาณ 10,000 ดอลลาร์) เป็นเพดานสูงสุด โดยไม่ได้กำหนดอัตราต่ำสุดไว้ เนื่องจากลูกหนี้แต่ละคนต่างก็มีสถานะแตกต่างกันไป นอกจากนี้ศาลยังมีเขตอำนาจที่สั่งไม่ให้มีการยึดทรัพย์สินประเภทใดก็ได้ ซึ่งขึ้นอยู่กับกฎหมายพิเศษในเรื่องนั้นๆ เช่น เงินบำนาญเป็นเงินที่ไม่สามารถยึดได้

3.3.3.2 การขายทอดตลาดของประเทศญี่ปุ่น แบ่งออกเป็น

ขั้นตอนเตรียมการก่อนการขาย

(ก) ขั้นตอนที่ 1 ศาลที่มีเขตอำนาจสั่งให้พนักงานศาลเข้าสำรวจทรัพย์สินที่จะยึด เจ้าพนักงานจะดำเนินการสำรวจสถานะของอสังหาริมทรัพย์ที่ว่านั้น และที่สำคัญที่สุดต้องสำรวจถึงผู้ถือกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์นั้นและสิทธิการเข้าครอบครองที่กฎหมายให้แก่ผู้นั้นไว้ถูกต้องหรือไม่ อันจะเป็นประโยชน์มากต่อผู้ประมูล ผู้เสนอราคา รวมไปถึงการออกหมายขับไล่ ในขณะที่เดียวกันในการขายทอดตลาดทรัพย์สินจะต้องทำการประเมินราคาทรัพย์สินเช่นเดียวกับกฎหมายไทย ซึ่งในประเทศญี่ปุ่นศาลก็จะแต่งตั้งผู้เชี่ยวชาญเพื่อประเมินราคาทรัพย์สินไปพร้อมกัน เริ่มต้นด้วยราคามาตรฐานของอสังหาริมทรัพย์ที่จะทำการขายนั้น ศาลจะกำหนดราคาขั้นต่ำให้เหมาะสมกับความคุ้มค่าของทั้งลูกหนี้และเจ้าหนี้ ทั้งนี้หากเจ้าหนี้หรือลูกหนี้ไม่พอใจกับราคาประเมินของทรัพย์สินนั้นสามารถยื่นคำร้องขอต่อศาลให้ทำการพิจารณาใหม่ได้ ซึ่งในการประกาศขายทอดตลาดต้องระบุเวลา และสถานที่ในการขายทอดตลาด รวมทั้งราคาขั้นต่ำของทรัพย์สินในการประมูล

(ข) ขั้นตอนที่ 2 ในขั้นเตรียมการขาย ศาลมักจะออกระเบียบเกี่ยวกับการเตรียมการขาย ซึ่งโดยหลักแล้ว สิทธิเรียกร้องเหนือทรัพย์สินจะต้องหมดไปก่อนที่ทรัพย์สินจะถูกบังคับขาย หลักนี้ เพื่อเป็นการสร้างหลักประกันว่าผู้ขายทอดตลาดมีทรัพย์สินที่ปลอดจากสิทธิเหนือทรัพย์สินใดๆ ในระหว่างการขาย ซึ่งวิธีการนี้จะช่วยให้ราคาขายของทรัพย์สินนั้นมีราคาสูงขึ้น ระยะเวลาตั้งแต่การร้องขอต่อศาลจนถึงขั้นตอนก่อนการขายจะใช้ระยะเวลาในการดำเนินประมาณ 4 เดือน

ขั้นตอนการขายตามหลักกฎหมายแล้วได้แบ่งวิธีการขายออกเป็น 4 ประเภทด้วยกันได้แก่

- (ก) การประมูลแบบการขายทอดตลาดทรัพย์สิน
- (ข) การเปิดซองประมูลราคาแก่ผู้เสนอราคาสูงสุด
- (ค) การเปิดซองประมูลราคาผ่านทางไปรษณีย์
- (ง) การขายโดยเจ้าหน้าที่ (Private sale by bailiff)

สามวิธีแรกคือวิธีที่ใช้มากที่สุดในช่วงปี ค.ศ.1979 แต่ปัจจุบันวิธีขายทอดตลาดเป็นวิธีที่นิยมที่สุด แต่อย่างไรก็ตาม การขายทอดตลาดทรัพย์สินมักจะเป็นวิธีที่ทำให้เกิดการเตรียมการล่วงหน้าในการประมูลระหว่างผู้ประมูลด้วยกันเอง ที่มักมีส่วนเกี่ยวข้องกับกลุ่มผู้มีอิทธิพลส่งผลทำให้ราคาการขายทอดตลาดต่ำ จึงต้องมีวิธีการแก้ไขปัญหาดังกล่าวโดยการอนุญาตให้มีการขายผ่านทางไปรษณีย์แก่ ผู้ประมูลที่ให้ราคาสูงสุดได้ โดยวิธีการนี้ผู้ที่เข้าร่วม

ประมูลไม่จำเป็นต้องเปิดเผยชื่อ และไม่มีโอกาสในการเตรียมการด้านต่างๆ จนกระทั่งถึงการขายก็ขายผ่านผู้ที่มีความเชี่ยวชาญและมีความเป็นกลางเป็นอันมาก โดยที่ผู้ร่วมประมูลจะไม่มีโอกาสรู้เลยว่าใครประมูลได้ไป ดังนั้น ในปัจจุบันศาลมักจะเสนอวิธีการประมูลขายผ่านทางไปรษณีย์เป็นอันดับแรก และถ้าไม่มีผู้เสนอราคาเข้ามาแข่งขันในระยะเวลาที่กำหนด เจ้าพนักงานมีอำนาจที่จะขายทรัพย์สินนั้นแก่ผู้ขอเสนอประมูลในอันดับแรกในราคาที่กำหนดไว้ ซึ่งวิธีการขายทางไปรษณีย์ที่ว่านี้มีวิธีการโดยประกาศการขายให้สาธารณชนทราบ ผู้สนใจเข้าร่วมประมูลยื่นเสนอราคาของตนแก่เจ้าหน้าที่ผ่านทางไปรษณีย์พร้อมจ่ายเป็นค่าประกัน เมื่อถึงกำหนดที่จะเปิดซองผู้ให้ราคา เจ้าพนักงานจะทำการบันทึกราคาที่เสนอเข้ามาทั้งหมด และทำการจดบันทึกและประมวลว่าราคาใดเป็นราคาสูงสุด เมื่อถึงวันที่จะทำการตัดสินใจการขาย ศาลจะมีคำสั่งขายแก่ผู้ที่ให้ราคาสูงสุด (ในกรณีที่กระบวนการขายนั้นไม่มีข้อบกพร่องเกี่ยวกับทรัพย์สินที่ทำการขาย หรือแม้กระทั่งความผิดพลาดในขั้นตอนการขาย) เมื่อคำสั่งขายเป็นที่สุดแล้ว ศาลจะแจ้งให้ผู้ชนะการประมูลทราบ โดยที่ผู้ประมูลได้ต้องชำระราคาตามที่เสนอมา⁵

ภายหลังจากผู้เข้าสู่ราคาประมูลซื้อทรัพย์สินได้สูงสุด ต้องยื่นพยานหลักฐานต่อศาลเพื่อให้ศาลวินิจฉัยว่า จะยอมรับหรือให้ยกเลิกเพิกถอนการขายทอดตลาด หากศาลไม่ยอมรับการขายทอดตลาด หรือผู้ซื้อทรัพย์สินไม่ชำระราคาจากการประมูลนั้นจะถูกยกเลิกและผู้ประมูลได้ต้องถูกริบเงินประกันนั้น และกระบวนการขายก็จะเริ่มขึ้นใหม่ แต่อย่างไรก็ตามใน article 67 กรณีผู้ซื้อผิดนัดไม่ชำระราคา อาจไม่ต้องทำการขายทอดตลาดใหม่ โดยศาลอาจให้ผู้ประมูลสูงสุดในลำดับถัดไปเป็นผู้ซื้อทรัพย์สินได้⁶ แต่ถ้การชำระเงินเป็นไปด้วยความเรียบร้อย ผู้ประมูลก็จะได้รับสิทธิในการเป็นเจ้าของทรัพย์สินนั้น นายทะเบียนของศาลก็จะดำเนินการทางทะเบียนต่าง ๆ โดยปกติการขายแต่ละครั้ง จะขายได้ประมาณ 80% ของทรัพย์สินที่ทำการขายทั้งหมด อีก 20% ที่เหลือจะขายไม่ได้เนื่องจากไม่มีผู้เสนอราคา และการกำหนดราคาขั้นต่ำของการขายจะเป็นราคาเดียวกับราคาประเมิน แต่หากขายไม่ได้จะปรับลดราคาประเมินลงอีก 20% และหากไม่มีผู้ซื้อผู้ประเมินราคาก็ต้องพิจารณาราคาใหม่ สำหรับขั้นตอนการขายนั้นจะใช้ระยะเวลาในการดำเนินการ 3 เดือน

⁵ เอกสารประกอบการสัมมนา เรื่อง การพัฒนาระบบการบังคับคดีให้สอดคล้องกับภาวะวิกฤตเศรษฐกิจในปัจจุบัน 2552. หน้า 51.

⁶ บุญศิริ คำแก้ว. (2548). *ปัญหาราคาในการขายทอดตลาดทรัพย์สินที่ยึดโดยเจ้าพนักงานบังคับคดี*. วิทยานพนธ์นิติศาสตรมหาบัณฑิต. คณะนิติศาสตร์ มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์. หน้า 50.

วิธีการเยียวยาแก้ไขคำสั่งระหว่างการบังคับคดี

วิธีการเยียวยาแก้ไขต่อคำตัดสินระหว่างกระบวนการบังคับคดีมีจำนวนมาก ขึ้นอยู่กับประเภทของการตัดสิน หรืออาจจะกล่าวได้ว่าวิธีการเยียวยาแก้ไขสามารถแบ่งออกได้ เป็น 2 ประเภท ได้แก่

- 1) การเริ่มกระบวนการพิจารณาคดีใหม่
- 2) การทำการคัดค้าน

ลูกหนี้ที่ปฏิเสธการบังคับชำระหนี้สามารถยื่นคำร้องให้ยกเลิกกระบวนการยึดทรัพย์ได้ บุคคลที่สามซึ่งมีสิทธิเรียกร้องในฐานะที่เป็นเจ้าของทรัพย์สินที่ถูกยึดก็สามารถขอให้ยกเลิกกระบวนการยึดทรัพย์ได้ กรณีเช่นนี้ศาลจำเป็นต้องพิจารณาถึงกฎหมายสารบัญญัติระหว่างเรื่องของสิทธิเรียกร้องกับผู้เป็นเจ้าของ และรัฐธรรมนูญได้กำหนดไว้ว่าหากเป็นกรณีเช่นที่ว่่านี ศาลที่ออกหมายบังคับคดีจะต้องนำข้อพิพาทดังกล่าวเข้าสู่กระบวนการพิจารณาพิพากษาตามขั้นตอนปกติ

กรณีอื่นนอกเหนือจากนี้ โดยเฉพาะคดีที่เกี่ยวข้องกับกระบวนการตัดสินให้มีการยึดทรัพย์ ไม่จำเป็นต้องเริ่มกระบวนการพิจารณาใหม่ให้ค้ำเนินถึงความรวดเร็วมาก่อน ดังนั้นบุคคลที่เกี่ยวข้องสามารถคัดค้านคำตัดสินต่อเจ้าพนักงานศาลได้โดยตรงหรือต่อศาลที่ทำการตัดสิน แม้กระทั่งสามารถเสนอคำคัดค้านต่อศาลที่อยู่ในระดับเดียวกันหรือระดับที่สูงกว่าขึ้นอยู่กับสาระสำคัญแห่งคำตัดสินนั้น

อำนาจศาลในการพิจารณาให้มีการเริ่มต้นพิจารณาคดีใหม่

ลักษณะพิเศษของการบังคับสิทธิเรียกร้องทางแพ่งในประเทศญี่ปุ่นอีกประการหนึ่ง ได้แก่ ศาลที่มีเขตอำนาจบังคับสามารถสั่งให้มีการเริ่มกระบวนการพิจารณาคดีใหม่ได้ การปฏิรูปกฎหมายในปี ค.ศ.1979 มีจุดประสงค์อย่างหนึ่งที่ทำให้อำนาจแก่ศาลในการที่จะแก้ปัญหาเรื่องผู้มีอิทธิพล โดยปกติแล้วการเริ่มกระบวนการยึดทรัพย์สามารถเริ่มได้โดยเจ้าหนี้ร้องขอให้ทำการยึดและเจ้าหนี้จะร้องขอให้เพิกถอนการยึดเมื่อไรก็ได้ แต่ถ้าเจ้าหนี้ประสงค์ที่จะให้มีการกระบวนการบังคับคดีต่อไป ตัวอย่างเช่น ถ้าทำการยึดอสังหาริมทรัพย์ โดยอำนาจของศาลสามารถสั่งให้เจ้าพนักงานเข้าไปสำรวจทรัพย์สินที่ยึด แต่งตั้งผู้เชี่ยวชาญในการประเมินมูลค่าของทรัพย์สินและสั่งให้มีการขายทรัพย์สินได้ทันทีโดยไม่ต้องรอให้เจ้าหนี้ร้องขอซึ่งแสดงให้เห็นว่าการที่ศาลมีอำนาจสั่งให้ดำเนินการได้ทันทีเท่ากับเป็นการลดภาระแก่เจ้าหนี้

หลักความเท่าเทียมกันของเจ้าหนี้ไม่มีประกันหลายคน

หลักกฎหมายแพ่งของญี่ปุ่นก็เหมือนกับกฎหมายในอีกหลายๆ ประเทศที่กำหนดให้เจ้าหนี้ทุกคนต้องได้รับการปฏิบัติอย่างเท่าเทียมกัน เว้นเสียแต่ว่าจะเป็นเจ้าหนี้มีประกัน

แต่ในเรื่องของกระบวนการยึดทรัพย์สินระบบกฎหมายในหลายๆ ประเทศ เช่น ประเทศเยอรมันได้กำหนดข้อยกเว้นที่ให้สิทธิของเจ้าหนี้ที่ดำเนินการก่อนได้รับสิทธิก่อน แต่กฎหมายแพ่งของประเทศญี่ปุ่นไม่ยอมรับหลักในเรื่องของการเข้าดำเนินการก่อนหลัง แต่ยึดหลักเรื่องความเท่าเทียมกันในกระบวนการพิจารณาคดี

เรื่องของการยึดไม่ว่าจะสังหาริมทรัพย์หรืออสังหาริมทรัพย์ เจ้าหนี้ที่มีสิทธิในการยึดแบบมีประกันทั้งหลายหรือเจ้าหนี้ประเภทอื่นๆ จะร้องขอให้มีการขอรับชำระหนี้ได้เท่าเทียมกันโดยไม่ต้องคำนึงถึงว่ายึดเมื่อใดหรือร้องขอให้มีการยึดเมื่อใด หลักความเท่าเทียมกันนี้ใช้ได้กับทุกคดี อย่างไรก็ตาม ในการยึดหนี้ตามกฎหมายยอมให้ใช้หลักการเข้าดำเนินการก่อนหลังของเจ้าหนี้ได้ ซึ่งโดยวิธีนี้เจ้าหนี้สามารถร้องขอต่อศาลให้ตัดสินให้เจ้าหนี้ผู้นั้นเป็นผู้ได้รับชำระหนี้จากทรัพย์สินที่ยึดนั้นตามสิทธิหรือหลักฐานในการเป็นเจ้าหนี้ที่สามารถบังคับชำระหนี้ได้ ด้วยเหตุนี้ เจ้าหนี้ประเภทนี้มักจะได้รับชำระหนี้ทั้งหมดจากจำนวนทรัพย์สินที่ยึด อย่างไรก็ตาม ก่อนที่เงินก้อนนั้นจะถูกโยกย้ายไปเจ้าหนี้คนอื่นยังมีสิทธิที่จะได้รับชำระหนี้บางส่วนจากกองทรัพย์สินนั้นก่อนที่จะถูกถ่ายโอนไป

ปัญหาในชั้นขายทอดตลาด

ปัจจัยสำคัญอีกประการหนึ่งที่มีความแตกต่างกันมากในระบบบังคับคดีทางแพ่งของประเทศญี่ปุ่น คือ การบังคับคดีที่ถูกขัดขวางโดยพวกมาเฟีย หรือผู้มีอิทธิพลที่เป็นกลุ่มบุคคลที่อยู่ในสังคมของประเทศญี่ปุ่น โดยเฉพาะอย่างยิ่งการยึดทรัพย์สินที่เป็นอสังหาริมทรัพย์ ด้วยเหตุนี้ ทำให้สภาร่างกฎหมายคำนึงถึงปัญหานี้อยู่ตลอดเวลา ตัวอย่างเช่น การที่กลุ่มผู้มีอิทธิพลต่างๆ สามารถยึดครองอสังหาริมทรัพย์ด้วยข้ออ้างต่างๆ โดยการส่งให้ลูกสมุนเข้าไปแฝงตัวตามงานประมูลขายทอดตลาดอสังหาริมทรัพย์โดยการกดราคาการประมูลให้ต่ำทำให้สามารถซื้ออาคารเหล่านั้นได้ในราคาต่ำ

เพื่อป้องกันการยักย้ายถ่ายเทโดยผิดกฎหมายของบุคคลเหล่านั้น จึงมีมาตรการมากมายที่จะจัดการกับปัญหาดังกล่าว เช่น

1) การออกกฎหมายอาญาทั้งลงโทษและป้องกันการกระทำผิดของผู้มีอิทธิพลเหล่านั้น เช่น การขึ้นบัญชีดำพวกเข้าครอบครองทรัพย์สินโดยผิดกฎหมาย

2) การให้อำนาจศาลออกหมายขับไล่ผู้เข้าครอบครองที่ผิดกฎหมายดังกล่าว ในกฎหมายปี ค.ศ. 1979 ของญี่ปุ่นได้ให้อำนาจศาลที่จะบังคับชำระหนี้ในการออกหมายขับไล่ผู้เข้าครอบครองอาคารหรือสถานที่ด้วยเหตุว่าลูกหนี้ไม่มีสิทธิในการครอบครองเหนือไปกว่าเจ้าหนี้ซึ่งตนเองเป็นหนี้ อยู่ในปี ค.ศ. 1996 รัฐสภาได้ขยายอำนาจให้ศาลเพิ่มขึ้นเพื่อให้ศาลสามารถขับ

ไล่ได้แม้กระทั่งผู้ครอบครองซึ่งมีสิทธิเรียกฟ้องเหนือลูกหนี้แต่ไม่มีสิทธิเรียกฟ้องเหนือเจ้าหนี้ที่มีสิทธิในการบังคับชำระหนี้ การเพิ่มอำนาจให้ศาลเช่นนี้เป็นมาตรการหนึ่งที่รัฐสภาต้องการป้องกันปัญหาการร่วมมือกันระหว่างผู้ยึดครองอสังหาริมทรัพย์นั้นกับเจ้าของที่มีสถานะเป็นลูกหนี้

3) หลังการขายทรัพย์สินศาลอาจมีคำสั่งตามที่ผู้ซื้อร้องขอให้ขับไล่ผู้ครอบครองทรัพย์สินนั้นได้โดยตรง อสังหาริมทรัพย์ใดที่มีภาระติดพันในเรื่องการเช่าอยู่ก็ต้องเป็นไปตามหลัก ดังนี้ การเช่าใดที่ได้ตกลงกันหลังจากที่เจ้าหนี้ได้เริ่มกระบวนการยึดแล้วถือเป็นอันสิ้นสุด แต่ในอีกกรณีหนึ่ง การเช่าที่มีสิทธิก่อนและเหนือเจ้าหนี้มีประกันทั้งหลายรวมทั้งของผู้ขายทอดตลาดก็ยังคงมีอยู่

4) ขั้นตอนการขายทอดตลาด ศาลจะออกมาตรการเยียวยาในการปกป้องราคาของทรัพย์สินนั้น ได้แก่ การให้มีมาตรการหยุดการขาย หากพิจารณาได้ว่าเจ้าของ, ผู้เช่าครอบครอง หรือตัวแทนในการขายทอดตลาดทุจริตหรือขัดขวางการประมูลโดยสมรู้ร่วมคิดกัน ทำให้ราคาลดลง เจ้าพนักงานบังคับคดีมีอำนาจไล่บุคคลนั้นออกจากการประมูล และศาลจะไม่ยอมรับการขายทอดตลาดนั้น ซึ่งความผิดของบุคคลที่ทุจริตอาจถูกลงโทษโดยไม่ให้เข้าร่วมประมูลทรัพย์สินเป็นระยะเวลา 1-2 ปี⁷

5) การกำหนดหลักเกณฑ์ในการยกเลิกเพิกถอนกระบวนการขายทอดตลาด โดยได้บัญญัติไว้ใน article 58 และ 60 กำหนดว่า ถ้าจำนวนเงินที่ได้จากการขายทรัพย์สินมีค่าไม่ครอบคลุมค่าฤชาธรรมเนียมในการบังคับคดี ร่วมกับผลประโยชน์ของทรัพย์สินที่เป็นหลักประกัน ศาลจะยกเลิกเพิกถอนกระบวนการขายทอดตลาด⁸

3.4 ทางปฏิบัติการบังคับคดีตามคำพิพากษาและคำสั่งศาลของประเทศไทย

การบังคับคดีตามขั้นตอนของกฎหมายประเทศไทยได้บัญญัติไว้ในประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง ภาค 4 ตั้งแต่มาตรา 271-322 แต่ในการนี้ผู้เขียนคงจะกล่าวอธิบายถึงหลักการดังกล่าวเพียงแต่โดยหลักย่อๆ เท่านั้น

⁷ เอกสารประกอบการสัมมนา เรื่อง การพัฒนาระบบการบังคับคดีให้สอดคล้องกับภาวะวิกฤตเศรษฐกิจในปัจจุบัน 2552. หน้า 52-56.

⁸ บุญศิริ คำแก้ว. อ้างแล้ว เจริญธรรมที่ 6. หน้า 49.

3.4.1 การบังคับคดีโดยเจ้าพนักงานบังคับคดี

ก) การออกคำบังคับ

เมื่อศาลมีคำพิพากษาหรือคำสั่งซึ่งต้องมีการบังคับคดี ให้ศาลมีคำบังคับ โดยกำหนดวิธีที่จะปฏิบัติตามในวันที่ย่านคำพิพากษาหรือคำสั่งและให้เจ้าพนักงานศาลส่งคำบังคับนั้นไปยังลูกหนี้ตามคำพิพากษา เว้นแต่ลูกหนี้ตามคำพิพากษาได้อยู่ในเวลาที่ศาลมีคำบังคับนั้น และศาลได้สั่งให้ลงลายมือชื่อไว้เป็นสำคัญ (ใช้บังคับแก่คดีที่ยื่นฟ้อง 1 กันยายน 2542 เป็นต้นไป)⁹

ให้ศาลระบุไว้ในคำบังคับโดยชัดแจ้ง ซึ่งระยะเวลาและเงื่อนไขอื่นๆ ตามที่จำเป็นกับกำหนดวิธีบังคับไว้ในตอนท้ายว่า ถ้าผู้ต้องคำบังคับไม่ปฏิบัติตาม ผู้นั้นจะต้องถูกยึดทรัพย์ ถูกจับหรือถูกกักขัง ในกรณีอื่นจะต้องใช้เงิน ส่งมอบทรัพย์สิน กระทำการหรืองดเว้นกระทำการใดๆ แต่ถ้าเป็นคดีมีโนสาเร่ ศาลไม่จำเป็นต้องให้เวลาแก่ลูกหนี้ตามคำพิพากษาเกินกว่า 15 วันในอันที่จะปฏิบัติตามคำพิพากษาหรือคำสั่งนั้น (ประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง มาตรา 273)

ข) การออกหมายบังคับคดี

กรณีจำเป็นต้องดำเนินการทางเจ้าพนักงานบังคับคดี เจ้าหนี้ตามคำพิพากษาต้องยื่นคำขอให้ออกหมายบังคับคดีภายใน 10 ปี นับแต่วันที่มีคำพิพากษาหรือคำสั่ง (ประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง มาตรา 271) คำขอต้องระบุโดยชัดแจ้ง (1) คำพิพากษาหรือคำสั่ง (2) จำนวนที่ยังมิได้รับชำระ (3) วิธีการบังคับคดี (ประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง มาตรา 275)

ศาลจะออกหมายบังคับคดีได้ คือ เมื่อ (1) ลูกหนี้ตามคำพิพากษาทราบคำบังคับแล้ว (2) ล่วงพ้นระยะเวลาที่ศาลกำหนดให้ปฏิบัติแล้ว (3) คำขอถูกต้องตามประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง มาตรา 275

3.4.2 การบังคับคดีที่ไม่ต้องบังคับคดีโดยเจ้าพนักงานบังคับคดี

โดยทั่วไปการบังคับคดีต้องกระทำโดยเจ้าพนักงานบังคับคดี ซึ่งเป็นเจ้าพนักงานบังคับคดีตามบทบัญญัติแห่งลักษณะนี้ ในอันที่จะดำเนินกระบวนการวิธีบังคับเข้ากับลูกหนี้ตามคำพิพากษาจนกว่าจะเป็นที่พอใจของเจ้าหนี้ตามคำพิพากษา แต่ทั้งนี้จะต้องอยู่ใต้ขอบเขตของคำพิพากษาหรือคำสั่งของศาลและสภาพแห่งหนี้ หรือการบังคับนั้นเปิดช่องให้ทำได้ แต่กรณีที่มีปัญหาว่า ทรัพย์สินอย่างใดอย่างหนึ่งโดยเฉพาะ ซึ่งศาลสงสัยว่า ไม่สมควรยึดทรัพย์นั้นแล้วศาลจะมีคำสั่งให้ผู้ขอวางเงินประกัน ซึ่งในทางปฏิบัติจะไม่ค่อยปรากฏเพราะเมื่อศาลออกหมายบังคับคดีไปแล้ว ก็จะเป็นอำนาจของเจ้าพนักงานบังคับคดีตามประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง

⁹ ประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง มาตรา 272.

มาตรา 278 และหากเจ้าพนักงานบังคับคดีมีความสงสัยอย่างไรเกี่ยวกับทรัพย์สินที่จะยึดหรืออายัด เจ้าพนักงานบังคับคดีอาจขอให้ศาลปลดเปลื้องความรับผิดชอบได้ตามประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง มาตรา 283

ในการออกหมายบังคับคดีตามประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง มาตรา 276 วรรคสอง ให้กระทำการหรืองดเว้นการกระทำอย่างหนึ่งอย่างใด หรือขับไล่ลูกหนี้ตามคำพิพากษา ให้ศาลระบุเงื่อนไขแห่งการบังคับคดีลงในหมายนั้นตามบทบัญญัติ มาตรา 213 แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ให้ศาลกำหนดการบังคับคดีเพียงพอที่สภาพแห่งการบังคับคดีจะเปิดช่องให้ทำได้โดยศาล หรือโดยเจ้าพนักงานของศาล หมายบังคับคดีนั้นจะออกให้เจ้าพนักงานบังคับคดีทำได้มีอยู่ 3 เรื่องเท่านั้น คือ

1) การยึดหรืออายัดทรัพย์สินและขายทอดตลาดทรัพย์สินมาเพื่อบังคับชำระหนี้

2) การฟ้องบังคับขับไล่เมื่อมีกรณี ตามประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง มาตรา 296 ทวิ, มาตรา 296 ตริ, มาตรา 296 จัตวา

3) การฟ้องบังคับให้รื้อถอนเมื่อมีกรณี ตามประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง มาตรา 296 เบญจ

กรณีอื่นที่ช่วยให้ลูกหนี้ตามคำพิพากษาส่งมอบทรัพย์สิน กระทำการ หรืองดเว้นการกระทำนั้นไม่มีการออกหมายบังคับคดี เพราะหมายบังคับคดีทำได้สามประการดังกล่าว การบังคับคดีอย่างอื่นไม่ได้หมายความบังคับคดี เพราะขึ้นอยู่กับสภาพแห่งหนี้เปิดช่องให้อย่างไรก็บังคับอย่างนั้น ดังนี้ จึงเห็นได้ว่ากรณีอื่นที่ไม่ต้องบังคับคดีโดยทางเจ้าพนักงานบังคับคดีก็ไม่ใช่เรื่องที่จะต้องออกหมายบังคับคดีเสียก่อน บางกรณีที่สภาพของการบังคับคดีเปิดช่องให้ทำได้ ถ้าจำเลยไม่ปฏิบัติตามคำบังคับของศาล ก็มีอำนาจสั่งจับกุมและกักขังจำเลยได้เสียทีเดียว เช่น กรณีขับไล่ให้จำเลยออกไป ก็ต้องจับกุมมากักขังไว้จนกว่าจะยอมออกไป หรือการใช้คำพิพากษาแทนการแสดงเจตนาในการทำนิติกรรมทั่วไป เช่น เอาคำพิพากษาไปแสดงต่อเจ้าพนักงานที่ดินในการเปลี่ยนแปลงชื่อโฉนดเป็นของเจ้าหนี้ตามคำพิพากษา ซึ่งเป็นการโอนตามคำพิพากษา เป็นต้น

3.4.3 การบังคับคดีตามคำพิพากษาที่ให้ลูกหนี้ชำระหนี้

เมื่อศาลมีคำพิพากษาให้ลูกหนี้ชำระหนี้ตามคำพิพากษาให้แก่เจ้าหนี้ตามคำพิพากษา และตัวลูกหนี้ตามคำพิพากษายังไม่ทราบคำพิพากษาของศาล ศาลจะเป็นผู้ออกคำบังคับให้ลูกหนี้ตามคำพิพากษาชำระหนี้ให้แก่เจ้าหนี้ตามคำพิพากษา หากครบกำหนดแล้วลูกหนี้ตามคำพิพากษายังไม่ชำระหนี้ เจ้าหนี้ตามคำพิพากษาจะยื่นคำร้องขอต่อศาลเพื่อให้ศาล

ออกหมายบังคับคดีเพื่อบังคับคดี ตามคำพิพากษาหรือคำสั่งศาลต่อไป ซึ่งกระบวนการบังคับคดีตามคำพิพากษาหรือคำสั่งนั้นแบ่งออกเป็นประเภทต่างๆ ได้หลายประเภท คือ

3.4.3.1 การยึดทรัพย์

การยึดทรัพย์เป็นกระบวนการบังคับคดีอย่างหนึ่ง คือ การเอาทรัพย์มาอยู่ในความดูแลของเจ้าพนักงานบังคับคดีเพื่อรวบรวมและนำทรัพย์นั้นออกขายทอดตลาดหรือจำหน่ายโดยวิธีอื่นๆ ได้ ตามที่กฎหมายบัญญัติให้อำนาจไว้ เพื่อนำเงินที่ได้จากการขายทอดตลาดมาชำระหนี้ให้กับเจ้าหนี้ตามคำพิพากษา ซึ่งแบ่งตามประเภทของทรัพย์ได้ดังนี้

ก) การยึดอสังหาริมทรัพย์

เนื่องจากการยึดอสังหาริมทรัพย์ไม่สามารถนำตัวทรัพย์มาได้ ซึ่งต่างกับการยึดสังหาริมทรัพย์ กฎหมายจึงกำหนดการยึดอสังหาริมทรัพย์ไว้อีกลักษณะหนึ่งตามประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง มาตรา 304 คือ นำหนังสือสำคัญสำหรับทรัพย์ดินมาไว้ เช่น ตันฉบับหรือสำเนาเอกสารแสดงกรรมสิทธิ์ในที่ดินหรือห้องชุด หากเป็นสำเนาต้องให้เจ้าพนักงานที่ดินรับรองไม่เกิน 1 เดือน พร้อมเอกสารอื่นๆ เช่น สัญญาจำนอง และแจ้งการยึดอสังหาริมทรัพย์ให้ลูกหนี้ตามคำพิพากษาทราบและแจ้งเจ้าพนักงานที่ดิน เพื่อบันทึกการยึดไว้ในทะเบียนถือว่าการยึดสมบูรณ์ตามกฎหมาย อีกทั้งการยึดอสังหาริมทรัพย์ครอบคลุมไปถึงอุปกรณ์และดอกผลนิติบัญญัติของอสังหาริมทรัพย์นั้นด้วย เว้นแต่จะมีกฎหมายบัญญัติไว้เป็นอย่างอื่น

ปัจจุบันมีคดีอยู่ในขั้นตอนการบังคับคดีจำนวนมาก รวมถึงปัญหาทางด้านอัตราค่าจ้างคนซึ่งมีการโยกย้ายตำแหน่งทำให้เจ้าพนักงานบังคับคดีที่มีอยู่ไม่เพียงพอ และในการออกไปยึดอสังหาริมทรัพย์ ณ ที่ทรัพย์ตั้งอยู่ ต้องเสียทั้งเวลาและค่าใช้จ่ายเป็นจำนวนมาก ดังนั้นเพื่อเป็นการอำนวยความสะดวกแก่คู่ความ และเป็นการประหยัดเวลาและค่าใช้จ่าย กรมบังคับคดีจึงออกประกาศกรมบังคับคดี โดยผู้นำยึดไม่ต้องนำเจ้าพนักงานบังคับคดีไปทำการยึดทรัพย์ ณ ที่ทรัพย์ตั้งอยู่ แต่ให้ผู้นำยึดยื่นคำแถลงขอยึดอสังหาริมทรัพย์ต่อเจ้าพนักงานบังคับคดี ณ ที่ทำการหรือที่เรียกกันทั่วไปว่า "ยึดบนโต๊ะ" พร้อมนำส่งเอกสารให้ครบถ้วน เช่น เอกสารแสดงกรรมสิทธิ์สำเนาทะเบียนบ้านของลูกหนี้ตามคำพิพากษา หรือผู้ถือกรรมสิทธิ์ แผนที่การไปที่ตั้งทรัพย์ที่จะยึด พร้อมสำเนา ภาพถ่ายปัจจุบันของทรัพย์ที่จะยึด แผนผังของทรัพย์ที่จะยึดโดยระบุขนาด ความกว้าง ความยาว เป็นต้น

ทั้งนี้ เจ้าพนักงานบังคับคดีจะไปดำเนินการยึดอสังหาริมทรัพย์ ณ ที่ตั้งทรัพย์ตั้งอยู่ตามคำสั่งของผู้อำนวยการกองหรือผู้อำนวยการสำนักงานบังคับจังหวัดหรือสาขา เนื่องจาก

สภาพทรัพย์สินมีรายละเอียดมาก หรือมีโครงสร้างซับซ้อน เช่น โรงแรม โรงงาน ฯลฯ เป็นต้น หรือมีราคาประเมินตั้งแต่ 20 ล้านบาท เท่านั้น¹⁰

ข) การยึดสังหาริมทรัพย์

เป็นทรัพย์สินที่สามารถเคลื่อนย้ายได้ การยึดจึงต้องใช้ความระมัดระวัง เพื่อมิให้เกิดความเสียหายแก่ตัวทรัพย์สิน และทรัพย์สินที่ยึดต้องเป็นทรัพย์สินที่อยู่ในความรับผิดชอบแห่งการบังคับคดีตามกฎหมายหมายวิธีพิจารณาความแพ่งหรือกฎหมายอื่น

วิธีการยึด เจ้าพนักงานบังคับคดีจะปิดแผ่นป้ายหรือประทับตราไว้ที่ทรัพย์สิน แสดงให้ทราบ โดยแจ้งชัดว่าทรัพย์สินนั้นๆ ได้ถูกยึดไว้แล้ว

หากทรัพย์สินที่ยึดหรืออายัดเป็นสิ่งของประเภทเคลื่อนที่ได้ง่ายให้นำไปเก็บรักษาไว้ ณ สถานรักษาและจำหน่ายทรัพย์สิน กรมบังคับคดี เว้นแต่

- (1) ทรัพย์สินซึ่งมีลักษณะอาจทำให้เกิดสกปรก เลอะเทอะ หรือมีกลิ่น ซึ่งอาจรบกวนหรือก่อความรำคาญ
- (2) ทรัพย์สินซึ่งมีน้ำหนักมาก หรือไม่สะดวกที่จะเคลื่อนย้าย หรือมีความสูง ความกว้างมากหรือเปลืองเนื้อที่ในการเก็บรักษา
- (3) ทรัพย์สินซึ่งโดยสภาพอาจเกิดอันตรายได้ง่าย เช่น สารวัตถุเคมีหรือสิ่งที่เป็นเชื้อเพลิง
- (4) ทรัพย์สินซึ่งต้องเก็บรักษาไว้ในสถานที่โดยเฉพาะ เพื่อรักษาคุณภาพของตัวทรัพย์สิน
- (5) ทรัพย์สินซึ่งต้องเก็บรักษาไว้เป็นเวลานาน เช่น ทรัพย์สินที่ถูกยึดหรืออายัดตามคำสั่งคุ้มครองชั่วคราวก่อนพิพากษา
- (6) ทรัพย์สินซึ่งมีสภาพชำรุด ทดุดโทรม ใช้ประโยชน์ไม่ได้ หรือไม่อยู่ในความสนใจของบุคคลที่จะซื้อ เช่น เครื่องจักรที่ใช้ไม่ได้โดยสภาพหรือเครื่องจักรที่เมื่อขนย้ายแล้วจะทำให้ใช้การไม่ได้ รถยนต์ที่มีสภาพชำรุดทอดุดโทรมไม่สามารถขับเคลื่อนได้ โต๊ะ เก้าอี้ ที่มีสภาพชำรุด เครื่องใช้ไฟฟ้าที่ใช้การไม่ได้ หรือเครื่องนุ่มห่มหลับนอนที่ผ่านการนำมาแล้ว เป็นต้น

3.4.3.2 การอายัดทรัพย์สิน

ลูกหนี้ตามคำพิพากษามีสิทธิเรียกร้องที่จะได้รับเงินหรือทรัพย์สินของบุคคลภายนอก ถ้าเจ้าหนี้ตามคำพิพากษาประสงค์จะอายัดสิทธิเรียกร้องนั้น จะต้องยื่นคำร้องต่อเจ้าพนักงาน

¹⁰ ดูรายละเอียดท้าย ภาคผนวก ข. ประกาศกรมบังคับคดีที่ 452/2548 เรื่อง การปฏิบัติงานเกี่ยวกับการยึดทรัพย์สิน. หน้า 184-189.

บังคับคดีดำเนินการอายัดทรัพย์สินไปยังบุคคลดังกล่าว ไม่ให้ชำระเงินหรือส่งมอบทรัพย์สินให้แก่ลูกหนี้ตามคำพิพากษา แต่ให้นำเงินหรือทรัพย์สินนั้นมาชำระหรือส่งมอบต่อเจ้าพนักงานบังคับคดี (ประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง มาตรา 310 ทวิ)

วิธีการแถลงขออายัด

1) เมื่อเจ้าหนี้ตามคำพิพากษายื่นคำขออายัดหรือสิทธิเรียกร้อง ซึ่งลูกหนี้ตามคำพิพากษามีต่อบุคคลภายนอกให้ผู้ยื่นคำขอแถลงรายละเอียดเกี่ยวกับสิทธิเรียกร้องที่จะขออายัด จำนวนเงิน ชื่อที่อยู่ของบุคคลภายนอกที่จะรับอายัดให้ชัดเจน

2) กรณีอายัดบัญชีเงินฝากจากสถาบันการเงิน ให้แถลงรายละเอียดว่า ต้องการอายัดเงินเป็นคราวๆ ให้ระบุระยะเวลาที่แน่ชัด

การอายัดเงินเดือน ค่าจ้าง หรือรายได้อื่นๆ จะต้องอายัดโดยคำนึงถึงพฤติการณ์แห่งการดำรงชีพของลูกหนี้ตามคำพิพากษาประกอบ และห้ามอายัดซ้ำและห้ามมิให้อายัดสิทธิเรียกร้องที่จะมีขึ้นภายหลัง ซึ่งไม่สามารถระบุได้ว่าเป็นสิทธิเรียกร้องประเภทใด¹¹

สิทธิเรียกร้องที่ไม่อยู่ในความรับผิดชอบแห่งการบังคับคดี

1) เบี้ยเลี้ยงชีพ ซึ่งกฎหมายกำหนดไว้และเงินรายได้เป็นคราวๆ อันบุคคลภายนอกได้ยกให้เพื่อเลี้ยงชีพเป็นจำนวนรวมกันไม่เกินเดือนละหนึ่งหมื่นบาทหรือตามจำนวนที่ศาลเห็นสมควร

2) เงินเดือน ค่าจ้าง บำนาญ บำเหน็จ และเบี้ยหวัดของข้าราชการหรือลูกจ้างของรัฐบาล และเงินสงเคราะห์ หรือบำนาญที่รัฐบาลได้จ่ายให้แก่คู่สมรส หรือญาติที่ยังมีชีวิตของบุคคลเหล่านั้น

3) เงินเดือน ค่าจ้าง บำนาญ ค่าชดใช้เงินสงเคราะห์ หรือรายได้อื่นในลักษณะเดียวกันของพนักงาน ลูกจ้าง หรือคนงาน นอกจากที่กล่าวไว้ใน (2) ที่นายจ้างจ่ายให้แก่บุคคลเหล่านั้น หรือคู่สมรส หรือญาติที่ยังมีชีวิตของบุคคลเหล่านั้น เป็นจำนวนรวมกันไม่เกินเดือนละหนึ่งหมื่นบาท หรือตามจำนวนที่ศาลเห็นสมควร

4) เงินฌาปนกิจสงเคราะห์ที่ลูกหนี้ตามคำพิพากษาได้รับ อันเนื่องมาจากความตายของบุคคลอื่น เป็นจำนวนตามที่จำเป็นในการดำเนินการฌาปนกิจศพตามฐานะของผู้ตายที่เห็นสมควร

¹¹ ดูรายละเอียดท้ายภาคผนวกข. ประกาศกรมบังคับคดีที่ 334/2551 เรื่อง การปฏิบัติงานเกี่ยวกับการอายัดทรัพย์สิน. หน้า 194-196.

การกำหนดจำนวนเงินอายุถัดตาม ข้อ 1) และ 3) ให้กำหนดไม่น้อยกว่าอัตราเงินเดือนขั้นต่ำสุดของข้าราชการพลเรือนในขณะนั้น โดยคำนึงถึงฐานะครอบครัวของลูกหนี้ตามคำพิพากษา และจำนวนบุพการีและผู้สืบสันดาน ซึ่งอยู่ในความอุปการะของลูกหนี้ตามคำพิพากษา¹²

3.4.3.3 การขายทอดตลาดทรัพย์สิน

หลังจากเจ้าพนักงานบังคับคดีได้ยึดทรัพย์สินของลูกหนี้ตามคำพิพากษาและได้แจ้งการยึดให้ผู้มีส่วนได้เสียและเจ้าพนักงานผู้มีหน้าที่เรียบร้อยแล้ว เจ้าพนักงานบังคับคดีก็จะต้องรายงานศาลเพื่อขออนุญาตขายทอดตลาดทรัพย์สิน ตามประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง มาตรา 308 ที่ กล่าวว่า เมื่อศาลได้มีคำสั่งอนุญาตให้ขายแล้ว เจ้าพนักงานบังคับคดีอาจขายทอดตลาดทรัพย์สินที่ยึดไว้เมื่อพ้นระยะเวลาอย่างน้อยห้าวันนับแต่วันที่ยึด การขายนั้นให้ดำเนินตามบทบัญญัติแห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์และกฎกระทรวงว่าด้วยการบังคับคดี ซึ่งเจ้าพนักงานบังคับคดีก็จะใช้วิธีการขายทอดตลาด ซึ่งเป็นการขายโดยเปิดเผยต่อหน้าคู่ความและประชาชนผู้สนใจเข้าซื้อทรัพย์สินทั้งปวง อันเป็นการแสดงความสุจริตของเจ้าพนักงานบังคับคดีผู้ขายทอดตลาดอีกทางด้วย แต่หากทรัพย์สินนั้นมีสภาพเป็นของสด ของเสียได้ เช่น เนื้อหมู ไอศกรีม สลากกินแบ่งรัฐบาล กฎหมายก็ได้ให้ข้อยกเว้นให้เจ้าพนักงานบังคับคดีมีอำนาจขายทรัพย์สินดังกล่าวได้ทันที โดยวิธีทอดตลาดหรือด้วยวิธีอื่นที่สมควรได้ตามประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง มาตรา 308 วรรคสอง ซึ่งวิธีการขายทอดตลาดนั้น กฎหมายได้บัญญัติไว้ในประมวลวิธีพิจารณาความแพ่ง มาตรา 309 ดังนี้

มาตรา 309 ในการขายทอดตลาดทรัพย์สินของลูกหนี้ตามคำพิพากษานั้น ให้เจ้าพนักงาน บังคับคดีปฏิบัติตามข้อบังคับต่อไปนี้

- 1) ในการขายทรัพย์สินที่มีหลายสิ่งด้วยกัน ให้แยกขายทีละสิ่งต่อเนื่อง เจ้าพนักงานบังคับคดีมีอำนาจจัดสิ่งหริมทรัพย์สิน ซึ่งมีราคาเล็กน้อยรวมขายเป็นกองๆ ได้เสมอ และเจ้าพนักงานบังคับคดีมีอำนาจจัดสิ่งหริมทรัพย์สิน หรือสิ่งหริมทรัพย์สินสองสิ่งหรือกว่านั้นขึ้นไปรวมขายไปด้วยกันได้เมื่อเป็นที่คาดหมายได้ว่าเงินรายได้ในการขายจะเพิ่มขึ้นเพราะเหตุนั้น
- 2) ในการขายอสังหาริมทรัพย์รายใหญ่และทรัพย์สินนั้นอาจแบ่งแยกออกได้เป็นตอนๆ เจ้าพนักงานบังคับคดีมีอำนาจขายทรัพย์สินนั้นเป็นตอนๆ ได้เมื่อเป็นที่คาดหมายได้ว่าเงินรายได้ในการขายทรัพย์สินบางตอนจะเพียงพอต่อการบังคับคดี หรือว่าจะขายได้ทั้งหมดจะเพิ่มขึ้นเพราะเหตุนั้น

¹² ประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง มาตรา 286.

3) ในการขายทรัพย์สินหลายสิ่งด้วยกัน เจ้าพนักงานบังคับคดีมีอำนาจกำหนดลำดับที่จะขายทรัพย์สินนั้น บุคคลผู้มีส่วนได้เสียในการบังคับคดีแก่ทรัพย์สินซึ่งจะต้องขายอาจร้องขอให้ เจ้าพนักงานบังคับคดีรวมหรือแยกทรัพย์สิน หรือขอให้ขายทรัพย์สินนั้นตามลำดับที่กำหนดไว้ ในกรณีที่เจ้าพนักงานบังคับคดีไม่ยอมปฏิบัติตามคำร้องขอหรือคำคัดค้านเช่นนั้น ผู้ร้องจะยื่นคำขอต่อศาลโดยทำเป็นคำร้องภายในสองวันนับแต่วันปฏิเสธเพื่อขอให้มีการชี้ขาดในเรื่องนั้นก็ได้ คำสั่งของศาลโดยทำเป็นคำร้องให้เป็นที่สุดและให้เจ้าพนักงานบังคับคดีเลื่อนการขายไปจนกว่าศาลจะได้มีคำสั่ง หรือจนกว่าจะได้พ้นระยะเวลาซึ่งให้นำเรื่องขึ้นสู่ศาลได้ แต่อย่างไรก็ดีถึงแม้กฎหมายจะกำหนดลำดับขั้นตอนการปฏิบัติงานของเจ้าพนักงานบังคับคดีไว้เป็นอย่างดีแล้วก็ตาม ก็ยังคงมีในบางกรณีที่ผู้มีส่วนได้เสียในคดีโดยเฉพาะลูกหนี้ตามคำพิพากษาได้พยายามประวิงคดีโดยอาศัยช่องว่างของกฎหมายมาร้องคัดค้านการขายของเจ้าพนักงานบังคับคดี จึงได้มีการเพิ่มเติมประมวลวิธีพิจารณาความแพ่ง มาตรา 309 ทวิ ขึ้นมาเพื่อให้การบังคับคดีเป็นไปด้วยความรวดเร็วยิ่งขึ้น กล่าวคือ

ประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง มาตรา 309 ทวิ ในการขายทอดตลาดทรัพย์สินของลูกหนี้ตามคำพิพากษานั้น ก่อนที่เจ้าพนักงานบังคับคดีจะเคาะไม้ขายให้แก่ผู้เสนอราคาสูงสุดที่เจ้าพนักงานบังคับคดีเห็นว่าเป็นราคาที่สมควรขายได้ เจ้าหนี้ตามคำพิพากษาลูกหนี้ตามคำพิพากษาหรือบุคคลผู้มีส่วนได้เสียในการบังคับคดีอาจคัดค้านว่าราคาดังกล่าวมีจำนวนต่ำเกินสมควร ในกรณีเช่นนี้ให้เจ้าพนักงานบังคับคดีเลื่อนการขายทอดตลาดทรัพย์สินไป เพื่อให้เจ้าหนี้ตามคำพิพากษาลูกหนี้ตามคำพิพากษาหรือบุคคลผู้มีส่วนได้เสียในการบังคับคดีไม่ว่าจะเป็นบุคคลที่คัดค้านหรือไม่ก็ตาม หากผู้ซื้อที่จะเสนอซื้อในราคาที่บุคคลดังกล่าวต้องการมาเสนอซื้อในการขายทอดตลาดทรัพย์สินครั้งต่อไปโดยให้ผู้เสนอราคาสูงสุดต้องผูกพันกับการเสนอราคาดังกล่าวเป็นระยะเวลาสามสิบวันนับแต่วันที่เสนอราคานั้นและในการขายทอดตลาดทรัพย์สินครั้งต่อไป หากมีผู้เสนอราคาสูงสุดได้เสนอในจำนวนไม่สูงกว่าที่ผู้เสนอราคาสูงสุดได้เสนอในการขายทอดตลาดทรัพย์สินครั้งก่อน หรือไม่มีผู้ใดเสนอราคาเลย ให้เจ้าพนักงานบังคับคดีเคาะไม้ขายให้แก่ผู้เสนอราคาสูงสุดในการขายทอดตลาดทรัพย์สินครั้งก่อน แต่หากมีผู้เสนอราคาสูงสุดในการขายทอดตลาดครั้งต่อไปให้จำนวนสูงกว่าจำนวนที่ผู้เสนอราคาสูงสุดได้เสนอในการขายทอดตลาดทรัพย์สินครั้งก่อน ให้เจ้าพนักงานบังคับคดีเคาะไม้ขายให้แก่ผู้เสนอราคาสูงสุดในการขายทอดตลาดทรัพย์สินนั้น

ในกรณีที่เจ้าหนี้ตามคำพิพากษา ลูกหนี้ตามคำพิพากษาหรือบุคคลผู้มีส่วนได้เสียในการบังคับคดีเห็นว่ราคาที่ได้จากการขายทอดตลาดทรัพย์สินมีจำนวนต่ำกว่าเกินสมควร

และการขายทอดตลาดทรัพย์สินในราคาต่ำเกินสมควรนั้นเกิดจากการคบคิดกันฉ้อฉลในระหว่างผู้ที่เกี่ยวข้องในการเข้าสู่ราคา หรือความไม่สุจริตหรือความประมาทเลินเล่ออย่างร้ายแรงของเจ้าพนักงานบังคับคดีในการปฏิบัติหน้าที่ บุคคลดังกล่าวอาจยื่นคำร้องต่อศาลเพื่อขอให้มีการสั่งเพิกถอนการขายทอดตลาดทรัพย์สินตามบทบัญญัติแห่งลักษณะนี้ได้ และเมื่อศาลไต่สวนแล้วเห็นว่าคำร้องรับฟังได้ให้ศาลมีคำสั่งอนุญาตตามคำร้องหรือแก้ไขหรือมีคำสั่งกำหนดวิธีอย่างใดตามที่ศาลเห็นสมควรให้เสร็จภายในกำหนดเก้าสิบวันนับแต่วันที่รับคำร้องนั้น

ให้นำบทบัญญัติในวรรคสาม วรรคสี่ วรรคห้า และวรรคหกของมาตรา 296 มาใช้บังคับแก่การยื่นคำร้องตามวรรคสองโดยอนุโลมและคำสั่งศาลตามวรรคสองให้เป็นที่สุด¹³

ประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง มาตรา 308 วรรคหนึ่ง ให้ดำเนินการขายทอดตลาดตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ และกฎกระทรวงว่าด้วยการนั้น และตามข้อกำหนดของศาลซึ่งระบุไว้ในคำร้องอนุญาตให้ขายทรัพย์สินนั้นถ้าหากมี บทบัญญัติแห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ว่าด้วยการขายทอดตลาด คือ ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 509 ถึง 517 กฎกระทรวงว่าด้วยการขายทอดตลาด และระเบียบกระทรวงยุติธรรมว่าด้วยบังคับคดีของเจ้าพนักงานบังคับคดีหมวดที่ 8¹⁴ ส่วนข้อกำหนดของศาลนั้นจะเกิดจากการที่เจ้าพนักงานบังคับคดีขออนุญาตขายทอดตลาดซึ่งอาจแจ้งรายละเอียดของทรัพย์สินที่จะพบไปด้วย เช่น ทรัพย์สินติดจำนองอยู่ ถ้าเจ้าหนี้จำนองไม่มาขอรับชำระหนี้จำนองก็ต้องขายทรัพย์สินไปโดยติดจำนอง ถ้ามาขอรับชำระหนี้จำนองเท่ากับขายโดยปลอดการจำนอง ซึ่งศาลก็จะสั่งขายไปตามนั้น

สำหรับประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง มาตรา 309 ทวิ บัญญัติเพิ่มเติมขึ้นโดยพระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติม (ฉบับที่ 21) พุทธศักราช 2547 ประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่งมาตรา 309 ทวิ ได้บัญญัติวิธีการขายทอดตลาดทรัพย์สินของเจ้าพนักงานบังคับคดีโดยเฉพาะเป็นการกำหนดในรายละเอียดของวิธีการขายเพื่อให้ประเด็นในการคัดค้านการขายลดลงเพราะกฎหมายกำหนดวิธีการขายทรัพย์สินรูปแบบสำเร็จเอาไว้ ทั้งนี้เพื่อให้การขายเป็นไปโดยรวดเร็ว ผู้ใดจะคัดค้านไม่ได้เพราะเป็นไปตามวิธีการที่กฎหมายกำหนดเอาไว้ แต่การขายเช่นนี้จะเป็นธรรมแก่เจ้าหนี้ลูกหนี้หรือผู้มีส่วนได้เสียอื่นหรือไม่ เป็นข้อน่าสงสัย เพราะเท่ากับจำกัดอำนาจดุลพินิจของเจ้าพนักงานบังคับคดีในการวินิจฉัยว่าราคาที่สมควรจะขายนั้นเป็นราคาที่เป็นธรรมหรือไม่ ซึ่งเป็นหัวใจของการขายทรัพย์สิน เพราะถ้าขายได้ราคาสูงย่อมเป็นประโยชน์แก่

¹³ ประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง มาตรา 309 ทวิ.

¹⁴ ฎรายละเอียดท้าย ภาคผนวก ค. ระเบียบกระทรวงยุติธรรมว่าด้วยการบังคับคดีของเจ้าพนักงานบังคับคดี พ.ศ. 2522. หน้า 207 - 212.

เจ้าหน้าที่ตามคำพิพากษาและลูกหนี้ตามคำพิพากษา แต่ถ้าต้องขายตามวิธีการสำเร็จรูปที่วางไว้ อาจเกิดความไม่เป็นธรรมขึ้นได้

ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 509 การขายทอดตลาดย่อม บริบูรณ์เมื่อผู้ขายทอดตลาดแสดงความตกลงด้วยการเคาะไม้หรือแสดงว่า ตกลงขายให้ผู้ให้ราคา สูงสุด

การขายทอดตลาดทรัพย์สินที่ยึดตามคำสั่งศาล ตามประมวลกฎหมายวิธีพิจารณา ความแพ่ง มาตรา 308, 309 เจ้าพนักงานบังคับคดีเป็นผู้ขายตามคำสั่งศาล เจ้าหน้าที่ตามคำพิพากษา มิใช่ผู้ขายไม่ต้องห้ามให้เข้าสู่ราคา¹⁵

ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 512 ที่ห้ามมิให้ผู้หนึ่งผู้ใดสู่ราคานั้น หมายถึง ผู้เป็นเจ้าของทรัพย์สินที่นำออกขายทอดตลาดจะเข้าสู่ราคาเองหรือใช้ให้ผู้อื่นเข้าสู่ราคา มิได้ โจทก์เป็นเพียงเจ้าหน้าที่ตามคำพิพากษามิได้เป็นเจ้าของทรัพย์สินที่ขายทอดตลาด ย่อมจะเข้าสู่ราคาเอง หรือบุตรหรือภริยาหรือญาติของตนเข้าสู่ราคาได้

แม้โจทก์นำเจ้าพนักงานบังคับคดียึดที่ดินโฉนดเลขที่ 3894 ของจำเลยที่ 1 กับ พวกมา เพื่อขายทอดตลาดนำเงินมาชำระหนี้แก่โจทก์ แต่เจ้าพนักงานบังคับคดีได้ขายทอดตลาด ที่ดินโฉนดเลขที่ 4911 ซึ่งบุคคลภายนอกมีชื่อและนามสกุลเดียวกันกับจำเลยที่ 1 เป็นผู้ถือ กรรมสิทธิ์ด้วยความผิดพลาด และศาลมีคำสั่งพิพากษาคดีถึงที่สุดให้เพิกถอนการจดทะเบียน โฉนดที่ดินแปลงดังกล่าวแล้วเท่ากับไม่มีการขายทอดตลาดที่ดินโฉนดเลขที่ 3894 ฟังไม่ได้ว่าผู้ซื้อเป็น ผู้ประมูลซื้อที่ดินโฉนดเลขที่ 3894 ได้จากการขายทอดตลาดศาลจึงไม่อาจสั่งให้เจ้าพนักงานที่ดิน ออกใบแทนโฉนดที่ดินเลขที่ 3894 และจดทะเบียนโอนให้แก่ผู้ซื้อทรัพย์สินได้¹⁶

เจ้าพนักงานที่ดินได้ประเมินราคาที่ดินของจำเลยที่ 1 คิดเป็นเงิน 1,404,000 บาท การที่เจ้าพนักงานบังคับคดีอนุญาตให้ขายในราคา 75,000 บาท ในการขายทอดตลาดครั้งแรก แม้ได้มีราคาในขณะยึดไว้ 65,000 บาท ก็เป็นการขายทอดตลาด โดยรวบรัดและต่ำกว่าราคา ที่แท้จริงมาก จึงไม่ชอบด้วยกฎหมาย ปัญหาเกี่ยวกับการขายทอดตลาดยังมีอีกเพราะขึ้นอยู่กับผู้มี ส่วนได้เสียซึ่งมีหลายฝ่าย รวมทั้งผู้เข้ามาซื้อทรัพย์สินก็เป็นผู้มีส่วนได้เสียในการขายทอดตลาดด้วย

¹⁵ คำพิพากษาฎีกาที่ 337/2532. เข้าถึงได้จาก: <http://www.deka2007.supremecourt.or.th/deka/web/docdetail.jsp>. [2554, 12 มกราคม].

¹⁶ คำพิพากษาฎีกาที่ 4951/2538. เข้าถึงได้จาก: <http://www.deka2007.supremecourt.or.th/deka/web/docdetail.jsp>. [2554, 12 มกราคม].

และยังประกอบด้วยกฎหมายเกี่ยวกับการขายทอดตลาด ซึ่งได้แก่ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 508 ถึง 517 และประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ที่เกี่ยวข้อง¹⁷

ปัญหาการบังคับฝ่าฝืนต่อกฎหมายหรือไม่ ตามประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง มาตรา 296 ตามคำพิพากษาศาลฎีกาจึงมีหลากหลายที่เกี่ยวกับการขายทอดตลาด ทรัพย์ เช่น เจ้าของผู้ครอบครองที่ดินจะรู้หรือไม่ว่ามีการขายทอดตลาด จะยกเป็นเหตุที่จะต่อสู้สิทธิของผู้ซื้อที่ดินนั้นในการขายทอดตลาดตามคำสั่งศาลได้หรือไม่ และไม่มีสิทธิที่จะฟ้องเอาที่ดินคืน¹⁸ ผู้ซื้อทรัพย์ดินโดยสุจริตในการขายทอดตลาดตามคำสั่งศาลหรือคำสั่งเจ้าพนักงานพิทักษ์ทรัพย์ในคดีล้มละลาย ซึ่งได้รับความคุ้มครองตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 1330 นั้น คำว่า "โดยสุจริต" หมายความว่าไม่ใช้ทรัพย์ของจำเลยหรือลูกหนี้ตามคำพิพากษาหรือผู้ล้มละลายในการที่จะวินิจฉัยว่าผู้ซื้อสุจริตหรือไม่ต้องพิจารณาพฤติการณ์ทั้งก่อนและในขณะที่ซื้อประกอบกับว่า ผู้ซื้อหรือไม่ว่าทรัพย์ที่ดินซื้อจากการขายทอดตลาดมีไซ้ของจำเลยหรือลูกหนี้ตามคำพิพากษาหรือผู้ล้มละลาย¹⁹ จำเลยเป็นเจ้านี้ตามคำพิพากษานำยึดที่ดินของลูกหนี้ตามคำพิพากษาแปลงหนึ่ง ที่ดินแปลงนั้นลูกหนี้ตามคำพิพากษาล้อมรั้วลูกกล้าเข้าไปในที่ดินโจทก์มาได้ 7 ปี เมื่อเจ้าพนักงานบังคับคดีขายทอดตลาดจำเลยเป็นผู้ประมูลซื้อได้ ปรากฏว่าเรือนั้นโจทก์รับซื้อฝากไว้จนหลุดเป็นสิทธิแก่โจทก์แล้วเวลาเจ้าพนักงานบังคับคดีขายทอดตลาดโจทก์ได้คัดค้านและแสดงสัญญาขายฝากได้ชื่อว่าโจทก์รับซื้อไว้โดยสุจริตโจทก์ฟ้องขอให้เพิกถอนการซื้อขายของจำเลยได้²⁰ วินิจฉัยเรื่องผู้ซื้อโดยไม่สุจริตทำนองเดียวกัน แต่ผู้ซื้อโดยสุจริตและมีค่าตอบแทนศาลฎีกาถือว่ามีสิทธิเมื่อซื้อแล้วแม้ยังไม่ได้โอนโฉนดก็ตามตามมาตรา 1330 และ 1332 เสมอ

¹⁷ คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 4953/2538 เข้าถึงได้จาก: <http://www.deka2007.supremecourt.or.th/deka/web/docdetail.jsp>. [2554, 12 มกราคม].

¹⁸ คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 744/2494, 213/2495, 527/2999, 63/2506. เข้าถึงได้จาก: <http://www.deka2007.supremecourt.or.th/deka/web/docdetail.jsp>. [2554, 12 มกราคม].

¹⁹ คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 821/2516. เข้าถึงได้จาก: <http://www.deka2007.supremecourt.or.th/deka/web/docdetail.jsp>. [2554, 12 มกราคม].

²⁰ คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 875/2501 และฎีกา 542/2523. เข้าถึงได้จาก: <http://www.deka2007.supremecourt.or.th/deka/web/docdetail.jsp>. [2554, 12 มกราคม].

เมื่อเจ้าพนักงานบังคับคดีจะได้เคาะไม้ขายให้แก่ผู้ให้ราคาสูงสุดไปแล้ว บุคคลที่มีพฤติการณ์แสดงให้เห็นว่าการประมูลซื้อทรัพย์สินที่ขายทอดตลาดนี้เป็นการสมรู้กันกดราคาซื้อลูกหนี้ตามคำพิพากษามีสิทธิเรียกร้องขอให้ขายใหม่ได้²¹

ผู้ซื้อทรัพย์สินจากการขายทอดตลาดต้องวางเงินตามที่เจ้าพนักงานบังคับคดีโฆษณาประกาศขายทอดตลาด หรือวางตามคำสั่งศาลหรือเจ้าพนักงานบังคับคดีหากไม่วางเงินภายในเวลาที่กำหนด ก็ถือว่าการขายทอดตลาดที่กระทำไปแล้วยกเลิก และเจ้าพนักงานบังคับคดีต้องประกาศขายใหม่ กรณีดังกล่าวต้องถือว่าผู้ซื้อราคาถัดไปพ้นจากความผูกพันตั้งแต่มีผู้เสนอราคาสูงกว่าแล้วจึงขายให้ผู้ซื้อราคาถัดไปไม่ได้ แต่ถ้าผู้ให้ราคาสูงสุดไม่มีเงินวางมัดจำตามกำหนดศาลสั่งขายให้แก่ผู้ให้ราคา ถัดลงไปได้²²

การขายทอดตลาดเป็นอำนาจหน้าที่ของเจ้าพนักงานบังคับคดี เจ้าพนักงานบังคับคดีจะต้องทำการขายทอดตลาดตามประกาศและใช้ดุลพินิจในการขายเพื่อให้ได้ราคาดีที่สุดเท่าที่จะทำได้ เมื่อไม่ปรากฏว่าเจ้าพนักงานบังคับคดีกระทำการผิดระเบียบแล้ว จำเลยผู้เป็นลูกหนี้ตามคำพิพากษาไม่มีสิทธิขอให้ศาลทำการขายใหม่²³

เงินที่ผู้ประมูลซื้อทรัพย์สินจากการขายทอดตลาดได้นำมาวางเป็นเงินมัดจำนั้น เมื่อผู้ซื้อผิดสัญญาและเจ้าพนักงานบังคับคดีสั่งริบเงินมัดจำ ก็หาให้เงินที่ที่ริบมัดจำตกเป็นรายได้ของแผ่นดินไม่ แต่ถือว่าเป็นเงินที่ได้จากการขายทอดตลาดทรัพย์สินของลูกหนี้ในการบังคับคดี ซึ่งเจ้าพนักงานบังคับคดีในฐานะผู้แทนของเจ้าหนี้ตามคำพิพากษาจะได้รวบรวมไว้ชำระหนี้ให้แก่เจ้าหนี้ตามคำพิพากษาต่อไป²⁴

²¹ คำพิพากษาฎีกาที่ 207/2507. เข้าถึงได้จาก: <http://www.deka2007.supremecourt.or.th/deka/web/docdetail.jsp>. [2554, 12 มกราคม].

²² คำพิพากษาฎีกาที่ 383/2530. เข้าถึงได้จาก: <http://www.deka2007.supremecourt.or.th/deka/web/docdetail.jsp>. [2554, 12 มกราคม].

²³ คำพิพากษาฎีกาที่ 1461/2538. เข้าถึงได้จาก: <http://www.deka2007.supremecourt.or.th/deka/web/docdetail.jsp>. [2554, 12 มกราคม].

²⁴ คำพิพากษาฎีกาที่ 619/2522. เข้าถึงได้จาก: <http://www.deka2007.supremecourt.or.th/deka/web/docdetail.jsp>. [2554, 12 มกราคม].

3.4.4 อำนาจหน้าที่ของเจ้าพนักงานบังคับคดีตามกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง

การบังคับคดีตามกฎหมายบังคับคดีนั้นจะทำได้ก็แต่โดยเจ้าพนักงานบังคับคดี ซึ่งในบทนิยามตามประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง มาตรา 1 (14) “เจ้าพนักงานบังคับคดี” หมายถึง เจ้าพนักงานในสังกัดกรมบังคับคดี หรือพนักงานอื่นผู้มีอำนาจตามบทบัญญัติแห่งกฎหมายที่ใช้ อยู่ในอันที่จะปฏิบัติตามวิธีการตามที่บัญญัติไว้ในภาค 4 แห่งประมวลกฎหมายนี้ เพื่อคุ้มครองสิทธิของคู่ความในระหว่างพิจารณา หรือเพื่อบังคับตามคำพิพากษา หรือคำสั่ง

เมื่อพิจารณาจากความหมายในมาตราดังกล่าวแล้ว จะเห็นได้ว่า เจ้าพนักงานบังคับคดีนั้นจะมาจากบุคคลสองประเภท คือ 1. เจ้าพนักงานในสังกัดกรมบังคับคดี 2. พนักงานอื่นผู้มีอำนาจตามบทบัญญัติแห่งกฎหมายที่ใช้ อยู่ในอันที่จะปฏิบัติตามวิธีการตามที่บัญญัติไว้ในภาค 4 แห่งประมวลกฎหมายนี้ ซึ่งหมายความถึงบุคคลใดที่ศาลเห็นสมควร ศาลก็จะแต่งตั้งให้บุคคลนั้นเป็นเจ้าพนักงานบังคับคดีให้ไปดำเนินการบังคับคดีเอากับลูกหนี้ตามคำพิพากษาให้เป็นไปตามหมายบังคับคดีของศาลนั่นเอง 3. ผู้รับมอบอำนาจจากเจ้าพนักงานบังคับคดีให้ปฏิบัติการแทน

ในการบังคับคดีที่ต้องมีการดำเนินการโดยเจ้าพนักงานบังคับคดี ศาลซึ่งออกหมายบังคับคดี ต้องตั้งเจ้าพนักงานบังคับคดี หรือพนักงานอื่นใดเป็นเจ้าพนักงานบังคับคดี เพื่อจัดการบังคับคดีให้เป็นไปตามคำพิพากษาหรือคำสั่ง ในเขตอำนาจดังต่อไปนี้

1) ในส่วนกลาง เจ้าพนักงานบังคับคดี กรมบังคับคดี มีอำนาจบังคับคดีในเขตอำนาจของศาล ซึ่งตั้งอยู่ในเขตกรุงเทพมหานคร ยกเว้นศาลจังหวัดมีนบุรี จัดตั้งเป็นสำนักงานบังคับคดีพื้นที่เขตมีนบุรี

2) ในส่วนภูมิภาค เจ้าพนักงานบังคับคดีของสำนักงานบังคับคดีจังหวัด สำนักงานบังคับคดีจังหวัดสาขาเป็นเจ้าพนักงานบังคับคดีของสำนักงานบังคับคดีจังหวัดนั้น

จะเห็นได้ว่าทางปฏิบัติแล้วหากในศาลใดมีสำนักงานบังคับคดี ซึ่งสังกัดกรมบังคับคดีมีอำนาจหน้าที่รับผิดชอบในเขตศาลนั้นๆ ตั้งอยู่แล้วก็จะตั้งเจ้าพนักงานบังคับคดี สำนักงานบังคับคดีนั้นๆ เป็นเจ้าพนักงานบังคับคดีตามกฎหมายบังคับคดี แต่หากไม่มีสำนักงานบังคับคดีอยู่ในเขตศาลนั้นๆ ศาลก็จะตั้งบุคคลผู้เห็นสมควร ซึ่งส่วนใหญ่ศาลก็จะตั้งเจ้าหน้าที่ศาลเป็นเจ้าพนักงานบังคับคดีแทน

จากบทวิเคราะห์ศัพท์ ประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง มาตรา 1 (14) อำนาจหน้าที่ทั่วไปของเจ้าพนักงานบังคับคดีอยู่ 2 ประการ กล่าวคือ

1) อำนาจหน้าที่เกี่ยวกับวิธีการชั่วคราวก่อนมีคำพิพากษา ตามประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง มาตรา 254 เป็นวิธีการคุ้มครองสิทธิของโจทก์ในระหว่างพิจารณา ซึ่งศาลมี

คำสั่งให้ยึดหรืออายัดทรัพย์สินหรือกักเรือของจำเลยไว้ชั่วคราวก่อนพิพากษา โดยศาลจะออก “หมายยึดทรัพย์สินชั่วคราว, หมายกักเรือ” ตั้งเจ้าพนักงานบังคับคดีจัดการยึดทรัพย์สินหรือกักเรือของจำเลยไว้ เพื่อไม่ให้จำเลยยกย้ายถ่ายเททรัพย์สิน หรือเคลื่อนย้ายเรือไปก่อนที่ศาลจะมีคำพิพากษา

2) อำนาจหน้าที่เกี่ยวกับการบังคับคดีอันเป็นการบังคับให้เป็นไปตามคำพิพากษาหรือคำสั่งตามประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง เมื่อศาลมีคำพิพากษาให้คู่ความฝ่ายใดแพ้คดีและให้ฝ่ายแพ้คดี (ลูกหนี้ตามคำพิพากษา) ปฏิบัติการชำระหนี้เป็นอย่างใดอย่างหนึ่งตามฟ้อง เช่น ให้ชำระหนี้เป็นเงินจำนวนหนึ่งให้ส่งมอบทรัพย์สินให้ออทรัพย์ตามสัญญา ฯลฯ หากลูกหนี้ตามคำพิพากษาทราบถึงคำบังคับและครบกำหนดระยะเวลาตามคำบังคับแล้ว และเป็นกรณีที่ต้องดำเนินการทางเจ้าพนักงานบังคับคดีโดยบังคับชำระหนี้เอาจากบรรดาทรัพย์สินของลูกหนี้ตามคำพิพากษา คู่ความฝ่ายที่ชนะคดี (เจ้าหนี้ตามคำพิพากษา) ขอที่จะร้องขอให้ศาลออก “หมายบังคับคดี” ตั้งเจ้าพนักงานบังคับคดีจัดการยึดหรืออายัดทรัพย์สินของลูกหนี้ตามคำพิพากษาออกขายทอดตลาดเอาเงินชำระหนี้แก่เจ้าหนี้ตามคำพิพากษาต่อไป หรือหากการชำระหนี้ตามคำพิพากษานั้นเป็นการส่งมอบทรัพย์สิน กระทำการงดเว้นกระทำการหรือขับไล่ลูกหนี้ตามคำพิพากษาศาลจะออกหมายบังคับคดีให้โดยกำหนดเงื่อนไขแห่งการบังคับคดีในหมายนั้น และกำหนดการบังคับคดีเพียงเท่าที่สภาพแห่งการบังคับคดีจะเปิดช่องให้ทำได้โดยทางศาลหรือโดยเจ้าพนักงานบังคับคดี (ประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง มาตรา 276 วรรคท้าย)

สำหรับคดีฟ้องขับไล่ปัจจุบันตามประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง มาตรา 296 ทวิ ถึงมาตรา 296 สัตต บัญญัติให้เป็นอำนาจหน้าที่ของเจ้าพนักงานบังคับคดีโดยตรง

เมื่อศาลออกหมายยึดทรัพย์สินชั่วคราวหรือหมายบังคับคดี ตั้งเจ้าพนักงานบังคับคดีเพื่อดำเนินการดังกล่าวแล้ว ศาลจะส่งหมายนั้นมายังเจ้าพนักงานบังคับคดี เว้นแต่เจ้าหนี้ตามคำพิพากษาจะรับหมายนั้นมาส่งเอง (ประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง มาตรา 276 วรรคแรก)

ส่วนลูกหนี้ตามคำพิพากษานั้น จะมีการส่งหมายบังคับคดีให้ทราบต่อเมื่อศาลมีคำสั่งให้เจ้าหนี้ตามคำพิพากษาเป็นผู้จัดการ ถ้ามิได้มีการส่งหมายดังกล่าวแล้ว เจ้าพนักงานบังคับคดีมีหน้าที่ต้องแสดงหมายนั้นต่อลูกหนี้ตามคำพิพากษาหรือผู้ครอบครองทรัพย์สินที่ยึดซึ่งพบขณะทำการยึด (ประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง มาตรา 276 วรรคแรก)

นับแต่วันที่ได้ส่งหมายบังคับคดีให้แก่ลูกหนี้ตามคำพิพากษา หรือถ้าหมายนั้นมิได้ส่งนับแต่วันออกหมายนั้นเป็นต้นไป เจ้าพนักงานบังคับคดีมีอำนาจในฐานะเป็นผู้แทนเจ้าหนี้ตาม

คำพิพากษาในอันที่จะรับชำระหนี้หรือทรัพย์สินที่ลูกหนี้นำมาวางและออกใบรับให้กับมีอำนาจที่จะยึดหรืออายัดหรือยึดถือทรัพย์สินของลูกหนี้ตามคำพิพากษาไว้ และมีอำนาจที่จะเอาทรัพย์สิน เช่นว่านี้ออกขายทอดตลาด ทั้งมีอำนาจที่จะจำหน่ายทรัพย์สินหรือเงินรายได้จากการนั้นและดำเนินวิธีการบังคับทั่วไปตามที่ศาลได้กำหนดไว้ในหมายบังคับคดี (ประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง มาตรา 278)

3.4.5 อำนาจหน้าที่ของเจ้าพนักงานบังคับคดีตามกฎหมายวิธีพิจารณาความอาญา

ในกรณีผิดสัญญาประกันต่อศาล ศาลมีอำนาจสั่งบังคับตามสัญญาประกัน หรือตามที่ศาลเห็นสมควร (ประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความอาญา มาตรา 119 วรรคหนึ่ง) และเพื่อประโยชน์ในการบังคับคดีให้ศาลชั้นต้นมีอำนาจพิจารณาชี้ขาดตัดสินคดีนั้น โดยออกหมายบังคับคดีเอาแก่ทรัพย์สินของบุคคลซึ่งต้องรับผิดชอบตามสัญญาประกันได้เสมือนว่าเป็นลูกหนี้ตามคำพิพากษา และให้ถือว่าหัวหน้าสำนักงานประจำศาลยุติธรรมเป็นเจ้าหน้าที่ตามคำพิพากษาในส่วนที่เกี่ยวกับหนี้ตามสัญญาประกันดังกล่าว (ประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความอาญา มาตรา 119 วรรคสอง)

3.4.6 อำนาจหน้าที่ของเจ้าพนักงานบังคับคดีตามกฎหมายอาญา

กรณีตามประมวลกฎหมายอาญา มาตรา 29 “ผู้ใดต้องโทษปรับและไม่ชำระค่าปรับภายใน 30 วัน นับแต่วันที่ศาลมีคำพิพากษาผู้นั้นจะต้องถูกยึดทรัพย์สินใช้ค่าปรับ” โดยศาลออกหมายบังคับคดีตั้งเจ้าพนักงานบังคับคดีของศาลจัดการยึดทรัพย์สินของจำเลยขายทอดตลาดเอาเงินชำระค่าปรับต่อไป

3.4.7 อำนาจหน้าที่ของเจ้าพนักงานบังคับคดีตามพระราชบัญญัติล้มละลาย

การยึดทรัพย์สินของลูกหนี้ตามคำพิพากษาในคดีล้มละลายเพื่อรวบรวมเข้ากองทรัพย์สินนั้นเป็นอำนาจหน้าที่โดยตรงของเจ้าพนักงานพิทักษ์ทรัพย์ตามพระราชบัญญัติล้มละลาย พุทธศักราช 2483 มาตรา 19, 20 ในทางปฏิบัติและระเบียบกระทรวงยุติธรรมว่าด้วยการบังคับคดี เจ้าพนักงานพิทักษ์ทรัพย์จะบังคับคดีกับทรัพย์สินของลูกหนี้ตามคำพิพากษาในคดีล้มละลายเอง หรืออาจมีบันทึกเป็นหนังสือแจ้งเจ้าพนักงานบังคับคดีทำการยึดแทน โดยเจ้าหน้าที่ตามคำพิพากษาจะเป็นผู้นำยึดก็ได้ ถ้าทรัพย์สินที่จะยึดอยู่ต่างจังหวัด และในเขตอำนาจศาลจังหวัดอื่นๆ เจ้าพนักงานพิทักษ์ทรัพย์จะแจ้งขอให้ศาลนั้นๆ สั่งเจ้าพนักงานบังคับคดีของศาลดำเนินการให้ โดยเจ้าหน้าที่ตามคำพิพากษาจะเป็นผู้ไปนำยึด

อำนาจหน้าที่ของเจ้าพนักงานบังคับคดีดังกล่าวข้างต้นพอสรุปได้ดังนี้

เจ้าพนักงานบังคับคดีได้แก่บุคคล 3 ประเภท

1. เจ้าพนักงานสังกัดกรมบังคับคดี กระทรวงยุติธรรม

2. เจ้าพนักงานอื่น

3. ผู้รับมอบหมายจากเจ้าพนักงานบังคับคดี

แต่บุคคลทั้งสามประเภทดังกล่าวจะมีอำนาจบังคับคดีได้ต่อเมื่อได้รับหมายบังคับคดีจากศาลแล้ว จึงจะมีอำนาจหน้าที่ตามกฎหมาย ถ้าไม่มีหมายตั้งก็ไม่ใช่เจ้าพนักงานบังคับคดี อำนาจหน้าที่ของเจ้าพนักงานบังคับคดีเริ่มเมื่อ

1. กรณีมีการส่งหมายบังคับคดี นับแต่วันที่ส่งหมายบังคับคดีให้แก่ลูกหนี้ตามคำพิพากษา
2. กรณีได้มีการส่งหมายบังคับคดี เริ่มตั้งแต่วันที่ศาลออกหมายบังคับคดีเป็นต้นไป เจ้าพนักงานบังคับคดีมีอำนาจหน้าที่ ดังต่อไปนี้
 - 1) มีอำนาจในฐานะเป็นผู้แทนเจ้าหนี้ตามคำพิพากษาในอันที่จะรับชำระหนี้หรือทรัพย์สินของลูกหนี้ที่นำมาวางและออกใบรับให้
 - 2) มีอำนาจที่จะยึดหรืออายัดทรัพย์สิน และยึดถือทรัพย์สินของลูกหนี้ตามคำพิพากษาไว้
 - 3) มีอำนาจที่จะเอาทรัพย์สินที่ยึดหรืออายัดไว้ออกขายทอดตลาด
 - 4) มีอำนาจที่จะจำหน่ายทรัพย์สินหรือเงินที่ได้จากการนั้น
 - 5) ดำเนินการบังคับคดีต่างๆ ไปตามที่ศาลได้กำหนดไว้ในหมายบังคับคดี
 - 6) มีหน้าที่ในการรักษาไว้โดยปลอดภัยซึ่งเงินหรือทรัพย์สิน หรือเอกสารทั้งปวงที่ยึดมา หรือได้ชำระหรือส่งมอบให้แก่เจ้าพนักงานบังคับคดี
 - 7) มีหน้าที่ทำบันทึกแล้วรักษาไว้โดยปลอดภัย ซึ่งวิธีการบังคับคดีทั้งหลายที่ได้จัดทำไปและรายงานต่อศาลทุกระยะไป

3.5 การขายทอดตลาดของประเทศไทย

ในคดีแพ่งเมื่อศาลได้มีคำพิพากษา หรือมีคำสั่งในประเด็นแห่งคดีแล้ว คู่ความหรือบุคคลซึ่งเป็นฝ่ายแพ้คดี (ลูกหนี้ตามคำพิพากษา) มิได้ปฏิบัติตามคำพิพากษาหรือคำสั่งของศาลทั้งหมดหรือบางส่วน คู่ความหรือบุคคลซึ่งเป็นฝ่ายชนะ (เจ้าหนี้ตามคำพิพากษา) ขอบที่จะร้องขอให้บังคับคดีตามคำพิพากษาหรือคำสั่งนั้นได้²⁵ โดยการบังคับคดีแพ่งตามกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง อาจจำแนกได้เป็นกรณีที่บังคับให้ลูกหนี้ตามคำพิพากษาชำระเงิน กระทำโดยการ

²⁵ ประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง มาตรา 271.

บังคับคดียึดและอายัดทรัพย์สินของลูกหนี้ตามคำพิพากษา เพื่อออกขายทอดตลาดทรัพย์สินเอาเงินมาชำระหนี้ตามคำพิพากษา หรือคำสั่งศาลตามประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง มาตรา 278 และมาตรา 282 และกรณีที่บังคับให้ลูกหนี้ตามคำพิพากษาส่งมอบทรัพย์สิน กระทำหรืองดเว้นกระทำการอย่างหนึ่งอย่างใด

กรณีถ้าไม่มีการปฏิบัติตามคำพิพากษาหรือคำสั่งเมื่อลูกหนี้ตามคำพิพากษาได้ทราบคำบังคับและครบกำหนดระยะเวลาตามคำบังคับแล้ว ผู้แพ่งคดีมิได้ปฏิบัติตามคำพิพากษาหรือคำสั่งนั้น เจ้าหนี้ตามคำพิพากษาชอบที่จะขอให้ศาลออกหมายบังคับคดี และตั้งเจ้าพนักงานบังคับคดีตามมาตรา 275 และมาตรา 276 ซึ่งจำกัดเฉพาะสองกรณี คือ บังคับคดีโดยให้ชำระเงินและบังคับคดี โดยให้ขับไล่และหรือรื้อถอนสิ่งปลูกสร้าง ส่วนในกรณีบังคับคดีให้ส่งมอบทรัพย์สิน กระทำการหรืองดเว้นกระทำการอาจดำเนินการบังคับคดีด้วยวิธีอื่นเพื่อให้บรรลุผลตามคำพิพากษาหรือคำสั่งนั้น ขึ้นอยู่กับว่าสภาพแห่งหนี้หรือสภาพแห่งการบังคับเปิดช่องให้ทำได้หรือไม่

ในกรณีที่ต่างมีคำพิพากษาบังคับให้ชำระหนี้เงิน ลูกหนี้ตามคำพิพากษาต้องนำเงินมาชำระ ถ้าไม่ปฏิบัติตามคำพิพากษาก็ให้ดำเนินการบังคับโดยการยึดหรืออายัดและขายทรัพย์สินของลูกหนี้ตามคำพิพากษานำเงินมาใช้ชำระหนี้ ตามประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง มาตรา 282 จึงอาจกล่าวได้ว่าการขายทอดตลาดทรัพย์สินเป็นวิธีการอย่างหนึ่งในการจำหน่ายทรัพย์สินของลูกหนี้ตามคำพิพากษาเพื่อรวบรวมเงินจากการขายทอดตลาดมาชำระหนี้ให้แก่เจ้าหนี้ตามคำพิพากษาจนครบถ้วน หลังจากที่เจ้าพนักงานบังคับคดีได้ทำการยึดหรืออายัดทรัพย์สินดังกล่าว

สาระสำคัญของวิธีการขายทอดตลาดทรัพย์สิน คือ เป็นการขายทรัพย์สินโดยวิธีการประมูล ผู้ราคาแข่งขันกันระหว่างผู้ซื้อหลายคน ในการซื้อขายจะมีวิธีการกำหนดและตกลงราคาโดยต้องมีการโฆษณาบอกขายแก่สาธารณชนและทำการขายโดยเปิดเผย ทำให้การขายทอดตลาดมีลักษณะพิเศษที่แตกต่างจากการซื้อขายทั่วไป กล่าวคือ การกำหนดราคาเสนอซื้อในการขายทอดตลาดเกิดขึ้นจากการแข่งขันกันผู้ราคาของบุคคลทั่วไป ในขณะที่การซื้อขายทั่วไปการตั้งราคาและตกลงราคาย่อมขึ้น อยู่กับการเจรจาของคู่กรณีหรือผู้ซื้อและผู้ขายเป็นรายไป ทำให้ราคาของทรัพย์สินถูกกำหนดขึ้นจาก ตัวทรัพย์สิน คุณค่าประโยชน์ใช้สอย ที่ตั้งทรัพย์สิน รวมถึงความยากง่ายในการได้มาครอบครองประกอบกับความต้องการทรัพย์สินนั้น แต่ในการประมูลผู้ราคากันมีแต่เพียงความปรารถนาอยากจะทำนายเท่านั้นที่เป็นตัวกำหนดราคาทรัพย์สิน

การขายทอดตลาดทรัพย์สินของลูกหนี้ตามคำพิพากษาตามคำสั่งศาลนั้นมีความมุ่งหมายที่จะนำเงินมาชำระหนี้ให้แก่เจ้าหนี้ตามคำพิพากษาพร้อมด้วยค่าฤชาธรรมเนียมในคดีและ

ค่าธรรมเนียมในการบังคับคดี ดังนั้น เจ้าพนักงานบังคับคดีต้องขายให้ได้ราคาสูงที่สุดเท่าที่สามารถจะประมูลขายได้ เพื่อให้เกิดประโยชน์และเป็นธรรมแก่เจ้าหนี้ตามคำพิพากษาและลูกหนี้ตามคำพิพากษาทั้งสองฝ่าย

ซึ่งตามประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง มาตรา 308 กำหนดให้เจ้าพนักงานบังคับคดีดำเนินการขายทอดตลาดทรัพย์สินตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ในส่วนของประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ได้บัญญัติตั้งแต่มาตรา 506 ถึง มาตรา 517 เป็นหลักการในการขายทอดตลาด ระเบียบกระทรวงยุติธรรมว่าด้วย การบังคับคดีของเจ้าพนักงานบังคับคดี พ.ศ. 2522 ซึ่งกำหนดระเบียบและวิธีการในการขายทอดตลาดทรัพย์สิน และกฎกระทรวงกำหนดหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขในการขายทอดตลาดไว้ ในส่วนข้อกำหนดของศาลซึ่งระบุไว้ในคำสั่งอนุญาตให้ขายทอดตลาดนั้น คือกรณีที่ศาลกำหนดให้ ขายทรัพย์สินโดยติดจำนองหรือปลอดการจำนอง ในการศึกษาผู้เขียนได้แบ่งออกเป็นกรณีดังนี้

3.5.1 การขายทอดตลาดตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์

3.5.2 วิธีเฉพาะสำหรับการขายทอดตลาดตามประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง

3.5.3 การขายทอดตลาดทรัพย์สินตามระเบียบภายในของทางราชการ

3.5.4 การขายทอดตลาดทรัพย์สินของเจ้าพนักงานบังคับคดีตามกฎหมายกระทรวง เรื่อง กำหนดหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขในการขายทอดตลาด พ.ศ. 2554

3.5.1 การขายทอดตลาดตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์

การขายทอดตลาดบริบูรณ์เมื่อผู้ทอดตลาดแสดงความตกลงด้วยการเคาะไม้หรือด้วยกิริยาอื่นอย่างใดอย่างหนึ่งตามจารีตประเพณีในการขายทอดตลาด การขายทอดตลาดสำเร็จลงและผู้ซื้อผู้ขายต้องผูกพันตามสัญญาขายทอดตลาดนั้น การขายทอดตลาดมีความแตกต่างจากการซื้อขายทั่วไปคือวิธีการตั้งราคาและตกลงราคาในการซื้อขาย โดยต้องมีการโฆษณาบอกขายแก่สาธารณชนและทำการขายทอดตลาดโดยเปิดเผย หรือที่เรียกว่า public auctic auction การขายทอดตลาดมีบุคคลที่เกี่ยวข้อง 4 ฝ่ายด้วยกัน ได้แก่ ผู้ขาย ผู้ทอดตลาด ผู้สู้ราคา และผู้ซื้อ

การขายทอดตลาดทรัพย์สินในการบังคับคดีถือว่าผู้ขาย และผู้ทอดตลาดเป็นบุคคลคนเดียวกันคือ เจ้าพนักงานบังคับคดี ถือเป็นผู้ทอดตลาดซึ่งเป็นผู้อำนวยความสะดวกในการขายทอดตลาด และเป็นผู้สนองรับคำสั่งราคาซึ่งเป็นคำสั่งซื้อของบุคคลทั่วไปที่เข้าสู้ราคาในการขายทอดตลาดตามที่ได้กล่าวมาแล้วว่าการขายทอดตลาดเป็นวิธีการในการจำหน่ายทรัพย์สินที่มีการกำหนดราคาโดยให้บุคคลทั่วไปเสนอราคาด้วยวิธีประมูลสู้ราคากัน โดยที่กฎหมายห้ามมิให้ผู้ขายและผู้ทอดตลาดเป็นผู้เข้าสู้ราคาในการขายทอดตลาดเสียเองหรือใช้ให้ผู้อื่นหนึ่งผู้ใดเข้าสู้ราคาแทน

ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 512 บัญญัติห้ามผู้ขายเข้าสู่ราคาในการขายทอดตลาด แต่ถ้าผู้ขายประสงค์จะเข้าสู่ราคาด้วยก็ต้องแถลงไว้โดยเฉพาะในคำโฆษณาบอกการขายทอดตลาดก่อนว่าตนสงวนสิทธิที่จะเข้าสู่ราคาด้วย กฎหมายจึงอนุญาตให้ผู้ขายเข้าสู่ราคาได้ในเงื่อนไขที่ว่าผู้ขายต้องแถลงไว้ก่อนขายว่าตนสงวนสิทธิที่จะเข้าสู่ราคาด้วย เพื่อให้ผู้เข้าสู่ราคาคนอื่นได้รู้ตัวล่วงหน้า²⁶

ส่วนผู้ทอดตลาด ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 511 ห้ามมิให้เข้าสู่ราคาในการขายทอดตลาดที่ตนเป็นผู้อำนวยการขายเองโดยไม่มีข้อยกเว้นไว้อย่างกรณีผู้ขาย ดังนั้น ถ้าผู้ขายทอดตลาดด้วย ก็ต้องห้ามมิให้เข้าสู่ราคาตามมาตรานี้

ในการบังคับคดีโดยการยึดทรัพย์สินของลูกหนี้ตามคำพิพากษามาขายทอดตลาดนั้น เจ้าหนี้ตามคำพิพากษาซึ่งเป็นผู้นำเจ้าพนักงานบังคับคดียึดทรัพย์สิน และลูกหนี้ตามคำพิพากษาซึ่งเป็นเจ้าของทรัพย์สินที่ถูกยึดต่างไม่ใช่ผู้ขายในการขายทอดตลาด จึงสามารถเข้าสู่ราคาในการขายทอดตลาดทรัพย์สินที่ยึดได้ โดยไม่ต้องปฏิบัติตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 512

ภายหลังจากที่ผู้ทอดตลาดหรือเจ้าพนักงานบังคับคดีสนองรับคำสั่งราคาสูงสุดของผู้ซื้อราคาผู้ใดด้วยการเคาะไม้ หรือด้วยกริยาอย่างอื่นตามจารีตประเพณีในการขายทอดตลาดแล้ว การขายทอดตลาดย่อมบริบูรณ์และผู้ซื้อราคาสูงสุดผู้นั้นกลายเป็นผู้ซื้อในการขายทอดตลาดซึ่งจะต้องทำตามคำโฆษณาบอกขายและตามความข้ออื่นๆ ที่ผู้ทอดตลาดหรือเจ้าพนักงานบังคับคดีได้แถลงก่อนเปิดการซื้อราคา (ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 510) และต้องใช้ราคาเป็นเงินสดเมื่อการซื้อขายบริบูรณ์ หรือตามเวลาที่กำหนดไว้ในคำโฆษณาบอกขาย (ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 515) หากผู้ซื้อราคาสูงสุดละเลยไม่ใช้ราคาผู้ทอดตลาดมีสิทธิเอาทรัพย์สินออกขายใหม่ ถ้าได้เงินสดไม่คุ้มราคาและค่าขายทอดตลาดในครั้งก่อน ผู้ซื้อราคาเดิมต้องรับผิดชอบในส่วนที่ขาด (ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 516)

หลักการทั่วไปที่เจ้าพนักงานบังคับคดีนำมาใช้ในการดำเนินการขายทอดตลาดทรัพย์สินจะดำเนินการตามบทบัญญัติในประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ในการนี้จะได้พิจารณาปัญหาในทางปฏิบัติของเจ้าพนักงานบังคับคดี ดังนี้

²⁶ ปรีชา สุมาวงศ์. (2532). คำบรรยายลักษณะวิชากฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ว่าด้วย ซื้อขาย แลกเปลี่ยน ให้. (พิมพ์ครั้งที่ 6). กรุงเทพมหานคร: กรุงเทพฯการพิมพ์. หน้า 665.

- ความบริบูรณ์ของการขายทอดตลาดเจ้าพนักงานบังคับคดีไม่ทำตามเงื่อนไขที่แจ้งไว้ล่วงหน้า หรือกรณีที่เจ้าพนักงานบังคับคดีขายทอดตลาดทรัพย์สินไปโดยไม่ได้แสดงความตกลงขายด้วยการเคาะไม้หรือแสดงกิริยาอื่นอย่างใดอย่างหนึ่งตอบรับการสู้ราคา การขายทอดตลาดย่อมไม่บริบูรณ์ เป็นเหตุให้ถูกเพิกถอนการขายทอดตลาดได้

ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 509 บัญญัติว่า “การขายทอดตลาดย่อมบริบูรณ์เมื่อผู้ทอดตลาดแสดงความตกลงด้วยเคาะไม้ หรือด้วยกิริยาอื่นใดอย่างหนึ่งตามจารีตประเพณีในการขายทอดตลาดถ้ายังมีได้ แสดงเช่นนั้นอยู่ตราบใดท่านว่าผู้สู้ราคาจะถอนคำสู้ราคาของตนเสียก็ยังไม่ถอนได้”

ในการขายทอดตลาดทรัพย์สินของเจ้าพนักงานบังคับคดี ได้กำหนดเงื่อนไขในการขายทอดตลาดว่าจะแสดงความตกลงขายด้วยการเคาะไม้ หากไม่มีการเคาะไม้ หรือเคาะไม้ผิดจังหวะ ทำให้การขายทอดตลาดไม่บริบูรณ์ หรือเจ้าพนักงานบังคับคดีไม่นับหนึ่ง สอง สาม ก่อนแสดงความตกลงขายด้วยการเคาะไม้ ถือว่าไม่ปฏิบัติตามเงื่อนไขการขายทอดตลาด การขายทอดตลาดจึงไม่ชอบด้วยกฎหมาย

ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 514 บัญญัติว่า “ผู้สู้ราคาย่อมพ้นความผูกพันในราคาซึ่งตนได้สู้แต่ขณะเมื่อมีผู้อื่นสู้ราคาสูงขึ้นไป ไม่ว่าการที่ผู้อื่นสู้นั้นจะสมบูรณ์หรือไม่ สมบูรณ์ประการใดอีกประการหนึ่ง เมื่อใดถอนทรัพย์สินรายการนั้นจากการทอดตลาด ผู้สู้ราคาก็พ้นความผูกพัน แต่ขณะที่ถอนนั้นดูจกัน”

ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 516 บัญญัติว่า “ถ้าผู้สู้ราคาละเลยไม่ใช้ราคาไซ้ร้ ท่านให้ผู้ทอดตลาดเอาทรัพย์สินนั้นออกขายอีกครั้งหนึ่ง ถ้าและได้เงินเป็นจำนวนสุทธิไม่คุ้มราคา และค่าขายทอดตลาดขึ้นเดิม ผู้สู้ราคาเดิมคนนั้นต้องรับผิดชอบในส่วนที่ขาด”

กรณีดังกล่าวข้างต้น หากผู้เสนอราคาสูงสุดละเลยหรือผิดนัดชำระราคา และเจ้าพนักงาน บังคับคดีขายทอดตลาดทรัพย์สินให้แก่ผู้ที่เสนอราคาในลำดับถัดไป การที่ผู้สู้ราคาไม่ชำระราคา ย่อมถือว่าผู้เสนอราคาสูงในลำดับถัดไปพ้นความผูกพัน เมื่อมีผู้ให้ราคาสูงกว่ากรณีนี้ ถือเป็นกรณีฝ่าฝืนต่อกฎหมายมาตรา 514 และ มาตรา 516 เนื่องจากกฎหมายได้กำหนดวิธีการปฏิบัติให้เจ้าพนักงานบังคับคดีต้องนำทรัพย์สินออกขายทอดตลาดใหม่อีกครั้ง

การที่ผู้สู้ราคาซึ่งเป็นผู้ซื้อทรัพย์สินได้ไม่ชำระราคาจะเกิดปัญหาต่อกระบวนการบังคับคดี นอกจากจะทำให้เจ้าหนี้ตามคำพิพากษาได้รับชำระหนี้ล่าช้าแล้ว การที่เจ้าพนักงานบังคับคดีนำทรัพย์สินออกขายทอดตลาดอีกครั้งหนึ่งก็มีโอกาสที่จะขายทรัพย์สินได้ราคาต่ำกว่าเดิมหรืออาจไม่สามารถขายทรัพย์สินได้เลย ปัญหาในเรื่องนี้ผู้เขียนจะได้กล่าวถึงในรายละเอียดต่อไปในบทที่ 4

3.5.2 การขายทอดตลาดทรัพย์สินตามประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง

โดยเหตุที่การขายทอดตลาดเป็นการซื้อขายที่เปิดเผยต่อสาธารณะยิ่งกว่าการซื้อขายอย่างอื่น เนื่องจากต้องมีการโฆษณาออกขายต่อสาธารณชนและมีวิธีการกำหนดและตกลงราคาที่เปิดเผยกฎหมายจึงถือว่าการขายทอดตลาดเป็นวิธีการในการจำหน่ายทรัพย์สินในการบังคับคดี

การขายทอดตลาดทรัพย์สินตามคำสั่งศาลเป็นหน้าที่ของเจ้าพนักงานบังคับคดี โดยอาจเป็นการขายทอดตลาดทรัพย์สินที่ได้ยึดไว้ตามหมายบังคับคดีซึ่งเป็นกระบวนการในการบังคับคดีแพ่ง หรือขายทอดตลาดทรัพย์สินของจำเลยที่ได้ยึดไว้ตามคำสั่งศาลในวิธีการชั่วคราวก่อนพิพากษา หรือขายทอดตลาดทรัพย์สินซึ่งเป็นกรรมสิทธิ์รวม ในกรณีที่เจ้าของรวมไม่สามารถแบ่งทรัพย์สินในระหว่างกันเองได้ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 1364 วรรคสอง

การขายทอดตลาดทรัพย์สินที่ยึดโดยเจ้าพนักงานบังคับคดีนอกจากต้องอาศัยบทบัญญัติในประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์แล้ว ยังต้องปฏิบัติตามวิธีการการขายทอดตลาดที่กำหนดไว้ในประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่งด้วย

- เจ้าพนักงานบังคับคดีมีหน้าที่แจ้งการยึดและส่งประกาศขายทอดตลาดทรัพย์สินให้แก่บุคคลผู้มีส่วนได้เสียในการบังคับคดีทราบ

ประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง มาตรา 306 บัญญัติว่า

"เมื่อได้ยึดสังหาริมทรัพย์มีรูปร่างหรืออสังหาริมทรัพย์ทั้งหมด หรือบางส่วนของลูกหนี้ตามคำพิพากษาแล้ว ให้เจ้าพนักงานบังคับคดียื่นคำขอต่อศาล ขอให้สั่งอนุญาตให้ขายทอดตลาดทรัพย์สินนั้น ถ้าไม่มีผู้คัดค้านในการขายทรัพย์สินภายใต้บังคับบทบัญญัติประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง มาตรา 307 ให้ศาลมีคำสั่งอนุญาตตามคำขอแล้วให้เจ้าพนักงานบังคับคดีแจ้งให้ทราบซึ่งคำสั่งศาล และวันขายทอดตลาดแก่บรรดาบุคคลผู้มีส่วนได้เสียในการบังคับคดีแก่ทรัพย์สินที่จะขายทอดตลาดซึ่งทราบได้ตามทะเบียนหรือโดยประการอื่นคำสั่งอนุญาตของศาลตามมาตรานี้ให้เป็นที่สุด"

ก่อนที่เจ้าพนักงานบังคับคดีจะดำเนินการขายทอดตลาดทรัพย์สินได้นั้นจะต้องดำเนินการ รายงานศาลให้ทราบถึงบัญชีทรัพย์สินที่ยึดมาในคดีนั้น และต้องขออนุญาตให้ศาลสั่งให้ขายทอดตลาดทรัพย์สินที่ยึดมา ตามประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง มาตรา 306 บัญญัติให้เจ้าพนักงานบังคับคดียื่นคำขอต่อศาลขอให้อนุญาตขายทอดตลาดทรัพย์สิน ซึ่งศาลจะอนุญาตให้ขายหรือไม่นั้น ต้องดูว่ามีผู้คัดค้านการขายทอดตลาดมีเหตุให้งดการบังคับคดี หรือมีเหตุให้ถอนการบังคับคดีหรือไม่ หรือลูกหนี้ตามคำพิพากษาได้ร้องขอให้ศาลมีคำสั่งตั้งผู้จัดการอสังหาริมทรัพย์หรือการประกอบกิจการแทนการสั่งขายทอดตลาดทรัพย์สินตามประมวลกฎหมาย

วิธีพิจารณาความแพ่ง มาตรา 307 หรือไม่ ถ้าไม่มีเหตุดังกล่าวข้างต้นศาลจะอนุญาตให้ขายทอดตลาดทรัพย์สินได้

มีข้อน่าสังเกตประการหนึ่งตามที่กฎหมายกำหนดให้คำสั่งอนุญาตของศาลที่ให้เจ้าพนักงานบังคับคดีขายทรัพย์สินที่ยึดนั้นเป็นที่สุด การที่กฎหมายบัญญัติไว้เช่นนี้ทำให้เกิดปัญหาในการบังคับใช้ประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง มาตรา 306 หากมีข้อเท็จจริงที่ปรากฏว่ามีผู้คัดค้านการขายทอดตลาดหรือมีเหตุที่ทำให้ศาลสั่งขายทอดตลาดไม่ได้ เช่น มีการงดการบังคับคดี หรือคดีอยู่ระหว่างการถอนการยึดเนื่องจากผู้ร่อนนำเงินมาวางแทนทรัพย์สินที่ ถูกยึด ศาลยอมไม่อนุญาตให้เจ้าพนักงานบังคับคดีทำการขายทอดตลาดทรัพย์สินที่ยึด ในกรณีนี้ ถ้าศาลสั่งขายทั้งที่มีเหตุขัดข้องเช่นนี้ย่อมต้องไปอุทธรณ์ฎีกาในเรื่องนั้น การที่มาบัญญัติให้คำสั่งอนุญาตให้ขายเป็นที่สุดเกิดความขัดแย้งกับมาตราอื่น เพราะเมื่อศาลสั่งขายไปโดยผิดพลาดยอมสามารถเพิกถอนคำสั่งได้ตามประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง มาตรา 296 อยู่แล้ว

เมื่อศาลอนุญาตให้ขายทอดตลาดทรัพย์สินที่ยึดได้แล้ว เจ้าพนักงานบังคับคดีต้องแจ้งให้บุคคลผู้มีส่วนได้เสียในการบังคับคดีทราบถึงกำหนดวัน เวลา สถานที่ ที่จะประกาศขายทอดตลาดทรัพย์สิน หากเจ้าพนักงานบังคับคดีไม่แจ้งกำหนดวันขายทอดตลาดให้แก่บุคคลผู้มีส่วนได้เสียทราบ เป็นเหตุประการหนึ่งให้เพิกถอนการขายทอดตลาดทรัพย์สินได้ เพราะถือเป็นการดำเนินการบังคับคดีฝ่าฝืนต่อกฎหมายตามมาตรา 296 วรรคสองแห่งประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง

ในการส่งประกาศขายทอดตลาดทรัพย์สินให้แก่บุคคลผู้มีส่วนได้เสียในการบังคับคดีทราบนั้น ต้องส่งประกาศขายทอดตลาดทรัพย์สินตามภูมิลำเนาของบุคคลผู้มีส่วนได้เสียในการปิดประกาศขายทอดตลาดทรัพย์สินก็ต้องปิด ณ ภูมิลำเนาของบุคคลผู้มีส่วนได้เสียในการส่งประกาศขายทอดตลาดทรัพย์สินนั้นต้องปฏิบัติตามบทบัญญัติในประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง ในเรื่องการส่งคำคู่ความหรือเอกสารอื่นใดที่ต้องส่งโดยเจ้าพนักงานศาลด้วยเช่นกันถ้าหากปฏิบัติไม่ถูกต้องจะเป็นเหตุให้เพิกถอนการขายทอดตลาดได้

3.5.3 การขายทอดตลาดตามระเบียบคำสั่งภายในของเจ้าพนักงานบังคับคดี

นอกจากการดำเนินการขายทอดตลาดทรัพย์สินต้องเป็นไปตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง กฎกระทรวงแล้ว เจ้าพนักงานบังคับคดีจะต้องปฏิบัติตามระเบียบกระทรวงยุติธรรมว่าด้วยการบังคับคดีของเจ้าพนักงานบังคับคดี พ.ศ. 2522 รวมทั้งคำสั่งประกาศกรมบังคับคดีที่ได้วางหลักเกณฑ์ในการบังคับคดีตั้งแต่ในขั้นตอนการ

ยึดทรัพย์สินถึงการขายทอดตลาด โดยได้กำหนดให้เจ้าพนักงานบังคับคดีถือปฏิบัติในแนวทางเดียวกันนอกจากนั้นยังเป็นเหมือนหลักเกณฑ์ในการใช้ดุลพินิจของเจ้าพนักงานบังคับคดี

ตัวอย่างเช่น ก่อนการขายทอดตลาดทรัพย์สินเจ้าพนักงานบังคับคดีจะต้องจัดทำประกาศโดยแสดงรายละเอียดเกี่ยวกับทรัพย์สินที่จะทำการขาย เช่น ชื่อเจ้าของทรัพย์สิน วัน เวลา และสถานที่ที่จะขายทอดตลาด ถ้าเป็นที่ดินให้แจ้งเนื้อที่เขตกว้างยาว ชื่อเจ้าของกรรมสิทธิ์ที่ดิน รวมถึงที่ดินข้างเคียง ตำบล อำเภอ จังหวัด ถ้ามีข้อตกลงหรือสัญญาและคำเตือนอย่างไร ก็ให้ระบุไว้ให้ชัดเจนตามแบบของกรมบังคับคดีกับให้กำหนดเงื่อนไขและเงื่อนไขในการชำระเงินไว้ ตามระเบียบกระทรวงยุติธรรมว่าด้วยการบังคับคดีของเจ้าพนักงานบังคับคดี พ.ศ.2522 ข้อ 85 ถ้าศาลได้กำหนดวิธีการขายหรือเงื่อนไขเฉพาะเป็นอย่างไรให้ปฏิบัติตามนั้น เมื่อได้จัดการทำประกาศขายทอดตลาดทรัพย์สินแล้วให้เจ้าพนักงานบังคับคดีส่งประกาศขายทอดตลาดแก่บุคคลผู้มีส่วนได้เสียตามที่ได้ระบุไว้ในประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง มาตรา 280 ณ สถานที่ที่จะขาย สถานที่ทรัพย์สินนั้นตั้งอยู่ที่ชุมชนและสถานที่ราชการอันสมควรจะปิดได้ ก่อนวันขายทอดตลาดไม่น้อยกว่า 3 วัน และการกำหนดวันขายทอดตลาดทรัพย์สินปกติให้ถือเกณฑ์ดังนี้ ที่ดินกำหนดไม่น้อยกว่า 1 เดือน และไม่เกิน 2 เดือน ทั้งนี้ ให้นับแต่วันลงประกาศขายทอดตลาด เป็นต้นไป ซึ่งเป็นไปตามระเบียบกระทรวงยุติธรรมว่าด้วยการบังคับคดีของเจ้าพนักงานบังคับคดี พ.ศ.2522 ข้อ 67, ข้อ 68 และข้อ 69

ในบางกรณีอาจมีปัญหาในทางปฏิบัติเกิดขึ้นบ่อยครั้ง ตัวอย่างเช่น

- เจ้าพนักงานบังคับคดีไม่ได้ปิดประกาศขายทอดตลาดทรัพย์สินไว้ ณ สถานที่ทรัพย์สินตั้งอยู่

ตามระเบียบกระทรวงยุติธรรมว่าด้วยการบังคับคดีของเจ้าพนักงานบังคับคดี พ.ศ. 2522 ข้อ 68 กำหนดว่า ให้เจ้าพนักงานบังคับคดีจัดการส่งประกาศขายทอดตลาดแก่บุคคลผู้มีส่วนได้เสียตามที่ระบุไว้ในประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง มาตรา 280 และให้ปิดประกาศขายทอดตลาดไว้โดยเปิดเผย ณ สถานที่ที่จะขาย สถานที่ที่ขายทรัพย์สินนั้นตั้งอยู่ที่ชุมชนและสถานที่ราชการอันสมควรจะปิดได้ ก่อนวันขายทอดตลาดไม่น้อยกว่า 3 วัน

อนึ่ง ถ้าเจ้าพนักงานบังคับคดีเห็นสมควรที่จะลงข้อความการขายทอดตลาดในหนังสือพิมพ์รายวันฉบับที่แพร่หลายหรือทางวิทยุกระจายเสียงหรือทางโทรทัศน์ก่อนวันที่กำหนดวันขายก็ได้ในกรณีที่ทรัพย์สินนี้เป็นที่สนใจของประชาชน

เมื่อได้จัดการทำประกาศขายทอดตลาดทรัพย์สินแล้ว ให้เจ้าพนักงานบังคับคดีส่งประกาศขายทอดตลาดแก่บุคคลผู้มีส่วนได้เสียตามที่ได้ระบุไว้ในประมวลกฎหมายวิธีพิจารณา

ความแพ่ง มาตรา 280 ณ สถานที่ที่จะขาย สถานที่ที่ทรัพย์สินนั้นตั้งอยู่ที่ชุมชนและสถานที่ราชการอันสมควร จะปิดได้ก่อนวันขายทอดตลาดไม่น้อยกว่า 3 วัน และการกำหนดวันขายทอดตลาดทรัพย์สินปกติ ให้ถือเกณฑ์ดังนี้ ที่ดินกำหนดไม่น้อยกว่า 1 เดือน และไม่เกิน 2 เดือน ทั้งนี้ ให้นับแต่วันลงประกาศขายทอดตลาด เป็นต้นไป

ในกรณีที่เจ้าพนักงานบังคับคดีไม่ได้ปฏิบัติตามระเบียบ ข้อ 68 กำหนดไว้แต่เจ้าพนักงานบังคับคดีได้แจ้งวันขายทอดตลาดให้บุคคลผู้มีส่วนได้เสียในการบังคับคดีทราบ ตามมาตรา 306 ต่อมาเจ้าพนักงานบังคับคดีได้ทำการขายทอดตลาดทรัพย์สินไป ไม่เป็นเหตุให้เพิกถอนการขายทอดตลาดทรัพย์สิน เนื่องจากเจ้าพนักงานบังคับคดีได้จัดส่งประกาศขายทอดตลาดให้บุคคลผู้มีส่วนได้เสียในการบังคับคดีตามที่กฎหมายกำหนดแล้ว²⁷ ส่วนระเบียบที่กำหนดให้เจ้าพนักงานบังคับคดีปิดประกาศขายทอดตลาดไว้ ณ สถานที่ตั้งทรัพย์สินมีวัตถุประสงค์เพื่อโฆษณาให้บุคคลภายนอกเข้ามาประมูลซื้อทรัพย์สินเท่านั้น ซึ่งระเบียบดังกล่าวไม่ถือเป็นกฎหมาย ดังนั้น แม้เจ้าพนักงานบังคับคดีจะไม่ดำเนินการตามที่ระเบียบภายในของกรมบังคับคดีกำหนดไว้ก็หาเป็นการบังคับคดีที่ฝ่าฝืนต่อกฎหมายไม่

การที่กรมบังคับคดีได้กำหนดระเบียบเกี่ยวกับการขายทอดตลาดทรัพย์สินไว้ เนื่องจากต้องการให้เจ้าพนักงานบังคับคดีดำเนินการขายทอดตลาดไปในแนวทางเดียวกัน โดยได้มีการออกคำสั่งและนโยบายในการขายทอดตลาดเพื่อกำหนดราคาสมควรขายให้เจ้าพนักงานสามารถเคาะไม้ขายหรือให้อนุมัติให้ขายทอดตลาดทรัพย์สินได้ โดยไม่ต้องพิจารณาว่าจะมีใครมาคัดค้านว่าราคาดังกล่าวไม่ถูกต้องและการใช้ดุลพินิจของเจ้าพนักงานเป็นไปอย่างชอบธรรม ในที่นี้ผู้เขียนจึงได้พิจารณาระเบียบภายในของกรมบังคับคดีไม่ว่าจะเป็นคำสั่ง ประกาศนโยบายในการขายทอดตลาดทรัพย์สินโดยแบ่งเป็น 3 ตอน เพื่อที่จะได้พัฒนาการและแนวนโยบายในการขายทอดตลาดทรัพย์สิน กล่าวคือ

(ก) คำสั่งกรมบังคับคดีเกี่ยวกับการขายทอดตลาดทรัพย์สินในระหว่างปี 2530-2539

²⁷ คำพิพากษาฎีกาที่ 955/2534, คำพิพากษาฎีกาที่ 1395/2534, คำพิพากษาฎีกาที่ 4846/2536 และ - คำพิพากษาฎีกาที่ 2210/2537. เข้าถึงได้จาก: <http://www.deka2007.supremecourt.or.th/deka/web/doc/detail.jsp>. [2554, 12 มกราคม].

ระเบียบภายในของกรมบังคับคดีเกี่ยวกับการขายทอดตลาดทรัพย์สินในระยะเวลาปี พ.ศ.2530 จะเป็นการปรับปรุงเพื่อให้การขายทอดตลาดโดยเฉพาะอย่างยิ่งอสังหาริมทรัพย์ให้มีประสิทธิภาพ มากยิ่งขึ้น โดยได้มีการออกคำสั่งกรมบังคับคดีที่ 252/2530 เรื่อง การขายทอดตลาดอสังหาริมทรัพย์²⁸

เมื่อพิจารณาแล้วจะพบว่าคำสั่งนี้ได้กำหนดการขายทอดตลาดอสังหาริมทรัพย์ครั้งแรกหรือการขายที่ไม่เคยมีผู้เสนอราคาจะกำหนดราคาเริ่มต้นในการที่เจ้าพนักงานจะเคาะไม้ขายทรัพย์สินไว้ร้อยละ 70 ของราคาประเมินขณะยึดทรัพย์ แต่ในการขายทอดตลาดทรัพย์สินครั้งอื่นๆ เจ้าพนักงานจะกำหนดราคาเริ่มต้นในการขายไว้เป็นจำนวนร้อยละ 80 ของราคาสูงสุดที่ได้เคยเสนอไว้ในการขายครั้งก่อน ในกรณีที่ไม่มีผู้เสนอราคาทั้งสองจำนวนไม่ว่าจะเป็นร้อยละ 70 หรือร้อยละ 80 ให้ผู้เข้าสู่ราคาเสนอราคาใหม่ตามที่เห็นสมควร

ต่อมาได้มีการประกาศนโยบายในการขายทอดตลาดทรัพย์ของกรมบังคับคดี²⁹ เนื่องจากการขายทอดตลาดในสวนกลางมีปริมาณเพิ่มมากขึ้นอย่างรวดเร็ว และคงค้างอยู่เป็นจำนวนมาก จึงได้ออกประกาศกรมบังคับคดีเพื่อให้เหมาะสมกับสถานการณ์ ดังนี้ การขายทอดตลาดอสังหาริมทรัพย์โดยปลอดจำนองโดยได้กำหนดในกรณีที่มีผู้เสนอราคาสูงสุดเท่ากับหรือสูงกว่าราคาประเมินขณะยึด เจ้าพนักงานบังคับคดีจะอนุมัติขายทุกกรณีไม่ว่าจะมีผู้คัดค้านราคาหรือไม่ในกรณีที่มีผู้เสนอราคาสูงสุดต่ำกว่าราคาประเมินขณะยึดไม่มากนัก หากปรากฏว่าผู้มีส่วนได้เสียไม่มาดูแลการขายหรือไม่แถลงคัดค้านราคา หรือปรากฏว่าผู้มีส่วนได้เสียเคยแถลงคัดค้านราคาไว้แล้วในการขายครั้งก่อน โดยเจ้าพนักงานบังคับคดีได้งดขายตามคำคัดค้าน และกำชับให้ผู้คัดค้านหาบุคคลมาสู่ราคาในนัดต่อไป เจ้าพนักงานบังคับคดีจะอนุมัติขายไป แต่อย่างไรก็ตามแม้จะมีผู้ที่เสนอราคาสูงสุดต่ำกว่าราคาประเมินขณะยึดมาก เจ้าพนักงานบังคับคดีจะอนุมัติขายไปก็ได้ หากเห็นว่ามิเหตุอันควรเชื่อได้ว่าราคาที่เสนอนั้นเป็นราคาที่เหมาะสมแล้ว เช่น สภาวะแวดล้อมเปลี่ยนแปลงไปทำให้ราคาทรัพย์สินต่ำลง ทำการขายมาแล้วหลายครั้ง หรือเป็นทรัพย์สินขายประกันที่ตีราคาไว้สูงกว่าความเป็นจริง เป็นต้น

²⁸ ดูรายละเอียดท้าย ภาคผนวก ข. คำสั่งกรมบังคับคดีที่ 252/2530 เรื่อง การขายทอดตลาดอสังหาริมทรัพย์. หน้า 182.

²⁹ กรมบังคับคดี กระทรวงยุติธรรม. (2534). *ประมวลระเบียบข้าราชการ คำสั่ง และข้อบังคับ* (พิมพ์ครั้งที่ 3). กรุงเทพมหานคร: นิติบรรณการ. หน้า 200-201.

หลังจากนั้นได้มีการออกคำสั่งกรมบังคับคดีที่ 82/2539³⁰ ขึ้นมาใหม่เพื่อใช้กับกรณี การขายทอดตลาดอสังหาริมทรัพย์ เมื่อได้พิจารณาแล้วจะพบว่าคำสั่งที่ 82/2539 ยังคงยึด หลักการการขายทอดตลาดทรัพย์สินอสังหาริมทรัพย์เดิมไว้ แตกต่างในรายละเอียดของราคา เริ่มต้นในการขายทอดตลาด ครั้งแรกที่คำสั่งกำหนดจำนวนร้อยละ 80 และในการขายครั้งอื่นๆ เป็นจำนวนร้อยละ 90

(ข) คำสั่งกรมบังคับคดีเกี่ยวกับการขายทอดตลาดทรัพย์สินในระหว่างปี พ.ศ.2540-2547 เมื่อปี พ.ศ.2540 ประเทศไทยได้ประสบปัญหาสภาวะเศรษฐกิจตกต่ำ กรมบังคับคดีได้ออก มาตรการเร่งรัดในการขายทอดตลาดทรัพย์สินโดยออกคำสั่งกรมบังคับคดีที่ 345/2540³¹ เรื่อง การ ขายทอดตลาดทรัพย์สินซึ่งคำสั่งกรมบังคับคดีเรื่องนี้ได้กำหนดให้เจ้าพนักงานบังคับคดีสามารถใช้ดุลพินิจในการพิจารณาว่าราคาที่มีผู้เสนอสูงสุดนั้นเป็นราคาที่สมควรขาย ให้เจ้าพนักงานเคาะไม้ ขายทรัพย์สินให้แก่ผู้เสนอราคาสูงสุดไป ต่อมาคำสั่งนี้ได้นำไปเป็นสาระสำคัญบทบัญญัติมาตรา 309 ทวิ พระราชบัญญัติแก้ไขประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง (ฉบับที่ 18) พ.ศ.2542 จากภาวะวิกฤตทางเศรษฐกิจของประเทศไทยทำให้เกิดปัญหาขาดสภาพคล่องทางการเงิน ส่งผล ให้การขายทอดตลาดทรัพย์สินของกรมบังคับคดีมีปริมาณเพิ่มขึ้นอย่างรวดเร็วและค้างดำเนินการ มาก จึงได้มีการประกาศกรมบังคับคดี เรื่อง นโยบายการขายทอดตลาดทรัพย์สินของกรมบังคับ คดี ในกรณีการขายทอดตลาดอสังหาริมทรัพย์เจ้าพนักงานจะแจ้งราคาประเมินขณะยึดหรือราคา ประเมินของฝ่ายประเมินราคาสำนักงานวางทรัพย์กลาง (ถ้ามี) แล้วแต่จำนวนใดจะสูงกว่ากันใน ประกาศขายทอดตลาดทรัพย์สินเพื่อให้คู่ความ ผู้มีส่วนได้เสียและประชาชนผู้สนใจทราบในการขาย ทอดตลาดทรัพย์สินเจ้าพนักงานจะกำหนดราคาเริ่มต้นเป็นจำนวนร้อยละ 80 ของราคาประเมิน และ ถือเอาราคาเริ่มต้นดังกล่าวเป็นราคาที่สมควรขาย เมื่อได้ประกาศขายทอดตลาดทรัพย์สินมีผู้เข้า สู้ราคา แต่เสนอราคาต่ำกว่าราคาเริ่มต้นรวม 3 ครั้ง ในการขายทอดตลาดทรัพย์สินครั้งต่อไป เจ้าพนักงานจะถือนำราคาของผู้สู้ราคาเคยเสนอสูงสุดเป็นราคาที่สมควรขายแต่ราคาดังกล่าวต้อง ไม่ต่ำกว่าร้อยละ 50 ของราคาประเมิน

จากคำสั่งดังกล่าวพบว่าในระยะเวลาที่ผ่านมากรมบังคับคดีจะไม่มีมีการแจ้งราคา ประเมินขณะยึดหรือราคาประเมินของเจ้าพนักงานบังคับคดีให้สาธารณชนทราบ แต่ในคำสั่งดัง

³⁰ ดูรายละเอียดท้ายภาคผนวก ข. คำสั่งกรมบังคับคดีที่ 82/2539 เรื่อง การขายทอดตลาดอสังหาริมทรัพย์. หน้า 182-184.

³¹ ดูรายละเอียดท้ายภาคผนวก ข. คำสั่งกรมบังคับคดีที่ 345/2540 เรื่อง การขายทอดตลาดทรัพย์สิน ข้อ 1. หน้า 184.

ข้างต้น ได้กำหนดให้มีการเปิดเผยราคาประเมิน เพื่อให้บุคคลทั่วไปได้ทราบราคาสมควรขายทอดตลาดทรัพย์สินล่วงหน้า การแจ้งราคาประเมินของเจ้าพนักงานบังคับคดีให้บุคคลทั่วไปทราบ มีข้อ พิจารณาว่าจะเป็นเหตุให้การขายทอดตลาดทรัพย์สินมีโอกาสที่จะขายได้ราคาต่ำหรือไม่

ในกรณีที่ได้มีการประกาศขายทอดตลาดทรัพย์สิน และมีผู้เสนอราคามาแล้ว 3 ครั้ง แต่เจ้าพนักงานบังคับคดีได้งดการขายทอดตลาดไว้ ในการประกาศขายทอดตลาดทรัพย์สินครั้งต่อไป หากมีผู้เสนอราคาต่ำกว่าราคาที่เคยมีผู้เสนอสูงสุด เจ้าพนักงานบังคับคดีจะงดการขายทอดตลาดไว้ครั้งหนึ่ง ในการประกาศขายทอดตลาดทรัพย์สินครั้งต่อไป เจ้าพนักงานจะถือเอาราคาที่ผู้เข้าสู่ราคาเสนอสูงสุดในครั้งนั้นเป็นราคาที่สมควรขาย แต่ทั้งนี้ราคาดังกล่าวต้องไม่ต่ำกว่าร้อยละห้าสิบของราคาประเมินทรัพย์สิน จะเห็นได้ว่าหากมีการขายทอดตลาดทรัพย์สินตามที่ประกาศกำหนดไว้ต้องทำการประกาศขายทั้งหมด 5 ครั้ง ทำให้การขายทอดตลาดเป็นไปได้ด้วยความล่าช้า เนื่องจากการประกาศขายแต่ละครั้งจะมีระยะเวลาที่ห่างกันประมาณ 2 เดือน และเป็นที่น่าสังเกตว่าในประกาศนโยบายขายทอดตลาดทรัพย์สินจะกำหนดราคาเริ่มต้นไว้ไม่เท่ากัน โดยราคาเริ่มต้นในครั้งหลัง (ร้อยละ 50 ของราคาประเมิน) จะมีราคาต่ำกว่าครั้งแรก (ร้อยละ 80 ของราคาประเมิน) เป็นธรรมดาที่ผู้ประมูลซื้อจะต้องการซื้อทรัพย์สินในราคาที่ถูกที่สุด ดังนั้น ผู้เข้าสู่ราคา ย่อมต้องเข้ามาซื้อทรัพย์สินในครั้งที่สองเป็นต้นไปจะได้ราคาที่ดีกว่า

(ค) คำสั่งกรมบังคับคดีเกี่ยวกับการขายทอดตลาดทรัพย์สินหลังจากมีที่การแก้ไขประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง มาตรา 309 ทวิ จนถึง ณ ปัจจุบัน

บทบัญญัติมาตรา 309 ทวิ แห่งประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่งได้มีหลักเกณฑ์เพิ่มเติมว่า ก่อนที่เจ้าพนักงานบังคับคดีจะเคาะไม้ขายทอดตลาดทรัพย์สินให้แก่ผู้เสนอราคาสูงสุด เจ้าหนี้ตามคำพิพากษา ลูกหนี้ตามคำพิพากษาหรือบุคคลผู้มีส่วนได้เสียในการบังคับคดี คัดค้านว่าราคาดังกล่าวมีจำนวนต่ำเกินสมควรกฎหมายให้สิทธิไปหาผู้ซื้อที่จะเสนอซื้อตามราคาที่ต้องการ โดยผู้เสนอราคาสูงสุดต้องผูกพันกับการเสนอราคาดังกล่าวเป็นเวลา 30 วันนับแต่วันที่เสนอราคาดังนั้น หากไม่มีบุคคลใดเสนอราคาในจำนวนสูงกว่าหรือไม่มีผู้ใดเสนอราคาเลย เจ้าพนักงานบังคับคดีต้องเคาะไม้ขายให้แก่ผู้เสนอราคาสูงสุดที่ได้เคยเสนอราคาไว้ ดังนั้นเพื่อให้การขายทอดตลาดทรัพย์สินของเจ้าพนักงานบังคับคดีเป็นไปอย่างมีประสิทธิภาพในการดำเนินการขายทอดตลาดให้ปฏิบัติดังนี้ เรื่องสิทธิและหน้าที่ของผู้มีส่วนได้เสีย ผู้มีส่วนได้เสียต้องไปดูผลการขายทอดตลาดตามกำหนดนัดทุกครั้ง หากไม่ไปดูผลการขายถือว่าไม่ติดใจคัดค้านราคาที่มีผู้เสนอและจะไม่มีสิทธิคัดค้านราคาอีกต่อไปทั้งนี้ถือว่าบุคคลนั้นทราบกำหนดนัดและสถานที่ขายในนัดต่อไปด้วย

เงื่อนไขการสู้ราคาอสังหาริมทรัพย์ กำหนดให้ผู้เสนอราคาสูงสุดแต่มีผู้คัดค้านราคา เจ้าพนักงานบังคับคดีจะเลื่อนการขายทอดตลาดไปในนัดต่อไป โดยผู้เสนอราคาสูงสุดจะต้องผูกพันกับการเสนอราคาดังกล่าวเป็นระยะเวลา 30 วัน นับแต่วันที่เสนอราคา ตามบทบัญญัติใน มาตรา 309 ทวิ และถือว่าทราบวันขายทอดตลาดในนัดต่อไปแล้ว ผู้ต้องผูกพันกับการเสนอราคา จะต้องทำสัญญาซื้อขายตามแบบพิมพ์ของกรมบังคับคดี โดยให้ถือว่าหลักประกันตามเงื่อนไข การเข้าสู้ราคาเป็นเงินมัดจำและหากในการขายนัดต่อไป เจ้าพนักงานบังคับคดีเคาะไม้ขายให้แก่ผู้ ต้องผูกพันราคาดังกล่าวให้ถือว่าเงินมัดจำดังกล่าวเป็นส่วนหนึ่งของการชำระราคา และจะต้อง ชำระราคาสวนที่เหลือภายในกำหนด 15 วัน นับแต่วันซื้อเป็นต้นไป หากมีผู้เสนอราคาสูงกว่าเจ้า พนักงานบังคับคดีจะคืนเงินมัดจำให้แก่ผู้ต้องผูกพันราคาดังกล่าว

ในขั้นตอนการขายทอดตลาดทรัพย์สิน เมื่อมีผู้รับราคาสมควรขายและมีการสู้ราคา จนได้ราคาสูงสุดแล้วให้เจ้าพนักงานบังคับคดีสอบถามผู้มีส่วนได้เสียที่ดูแลการขายว่าจะคัดค้าน ราคาหรือไม่ หากมีผู้คัดค้านให้เลื่อนการขายไปนัดหน้าและแจ้งผู้เสนอราคาสูงสุดทราบว่าจะต้อง ผูกพันกับการเสนอราคาดังกล่าวเป็นระยะเวลา 30 วัน นับแต่วันที่เสนอราคา ตามประมวล กฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง มาตรา 309 ทวิ ในกรณีที่ผู้ให้ราคาสูงสุดจะถอนราคาที่เสนอไม่ได้ และผู้เสนอราคาสูงสุดจะต้องทำสัญญาตามแบบพิมพ์ของกรมบังคับคดี โดยถือว่าเงินประกันการ เข้าสู้ราคาเป็นเงินมัดจำตามสัญญาดังกล่าว และให้เจ้าพนักงานบังคับคดีออกใบเสร็จเสนอราคา ไว้เป็นหลักฐาน ในการขายทอดตลาดนัดต่อไปให้ผู้ทอดตลาดแจ้งให้ผู้สนใจเข้าสู้ราคาทราบว่า มี ผู้เสนอราคาสูงสุดในครั้งก่อนเป็นจำนวนเงินเท่าใดและสอบถามว่ามีผู้ใดจะเสนอราคาสูงกว่า หรือไม่ หากมีผู้เสนอราคาสูงกว่า ให้เจ้าพนักงานบังคับคดีดำเนินการขายทอดตลาดต่อไปจนได้ ราคาสูงสุดแล้วจึงเคาะไม้ขายให้แก่ผู้เสนอราคาสูงสุดนั้น และสั่งคืนเงินมัดจำให้ผู้ที่เคยเสนอราคา สูงสุดในครั้งก่อน หากไม่มีผู้เสนอราคาสูงกว่าให้นับสามเคาะไม้ให้แก่ผู้เสนอราคาสูงสุดใน ครั้งก่อน³²

เมื่อเจ้าพนักงานบังคับคดีได้ยึดทรัพย์สินของลูกหนี้ตามคำพิพากษา เพื่อขาย ทอดตลาดทรัพย์สินนำเงินมาชำระหนี้แก่เจ้าหนี้ตามคำพิพากษาพร้อมด้วยค่าฤชาธรรมเนียมใน คดีและค่าธรรมเนียมในการบังคับคดี และขณะเดียวกันเจ้าพนักงานบังคับคดีต้องให้ความเป็น ธรรมแก่ลูกหนี้ตามคำพิพากษาไม่ให้เกิดความเสียหาย โดยไม่ต้องขายทรัพย์สินเกินความจำเป็น และเมื่อได้เงินมาพอจำนวนที่จะชำระหนี้ตามคำพิพากษาแล้วก็ห้ามไม่ให้เอาทรัพย์สินอื่นที่ยึดหรือ อายัดไว้ออกขายทอดตลาดหรือจำหน่ายโดยวิธีอื่นอีก นอกจากนั้นกฎหมายมีเจตนารมณ์ว่าการ

³² กรมบังคับคดี. *แนวปฏิบัติเกี่ยวกับการจำหน่ายทรัพย์สิน*. ประกาศ ณ วันที่ 30 ธันวาคม 2552. หน้า 200-203.

ขายทอดตลาดทรัพย์สินจะต้องขายให้ได้ราคาสูงสุดเท่าที่สามารถจะประมูลขายได้ หากเจ้าพนักงานบังคับคดีผู้ทอดตลาดหรือศาลเห็นว่าราคาของผู้ประมูลสูงสุดในการประมูลครั้งนั้นต่ำไปหรือเป็นราคาที่ไม่สมควรหรือควรจะได้ราคาสูงกว่านั้น เจ้าพนักงานบังคับคดีหรือศาลอาจไม่อนุญาตให้ขายทอดตลาดได้

ก่อนที่จะมีการแก้ไขเพิ่มเติมบทบัญญัติประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง มาตรา 309 ทวิ ในปี พ.ศ. 2542 การที่เจ้าพนักงานบังคับคดีขายทอดตลาดทรัพย์สินโดยไม่ชอบจะต้องปรากฏว่าการขายทอดตลาดนั้นขัดต่อประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 509-มาตรา 516 การที่ศาลจะสั่งเพิกถอนการขายทอดตลาดจะต้องเป็นกรณีต้องด้วยประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง มาตรา 296 กล่าวคือ เจ้าพนักงานบังคับคดีได้ดำเนินการบังคับคดีฝ่าฝืนต่อบทบัญญัติแห่งลักษณะการบังคับคดีตามคำพิพากษาหรือคำสั่งตามประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง และเกิดความเสียหายแก่คู่ความและบุคคลผู้มีส่วนได้เสียในการบังคับคดีไม่เฉพาะแต่การขายทอดตลาดเท่านั้น จะเห็นได้ว่าศาลมีดุลพินิจในการพิจารณาได้อย่างกว้างขวางว่าการขายทอดตลาดทรัพย์สินหรือการดำเนินการบังคับคดีตามคำพิพากษานั้นชอบด้วยกฎหมายหรือไม่เพียงใด

แต่อย่างไรก็ตามการขายทอดตลาดก็ยังมีข้อขัดข้องทำให้ไม่สามารถขายได้ราคาสูงตามเจตนารมณ์ของกฎหมาย เช่นขายทอดตลาดทรัพย์สินไม่ได้เนื่องจากไม่มีผู้เข้าสู้ราคา ลูกหนี้ตามคำพิพากษาร้องคัดค้านการขายทอดตลาดว่าได้ราคาต่ำเพื่อประวิงเวลาในการบังคับคดี หรือผู้ซื้อทรัพย์สินไม่ชำระราคาทำให้การขายทอดตลาดล่าช้าออกไป จึงได้มีการแก้ไขเพิ่มเติมมาตรา 296 และมาตรา 309 ทวิ แห่งพระราชบัญญัติแก้ไขประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง (ฉบับที่ 18) พ.ศ. 2542 โดยมีสาระสำคัญดังนี้ มาตรา 296 ให้ใช้บังคับกับกรณีทั่วไปในการยกเลิกเพิกถอนคำบังคับหมายบังคับคดีที่ผิดพลาด รวมทั้งการดำเนินการบังคับคดีที่ฝ่าฝืนต่อบทบัญญัติในการบังคับคดีตามคำพิพากษาศาล

สำหรับประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง มาตรา 309 ทวิ นั้น กฎหมายได้กำหนดให้ใช้เฉพาะกับกรณีการคัดค้านการขายทอดตลาดทรัพย์สินที่ราคาต่ำเกินสมควร โดยได้กำหนดเป็น 2 ขั้นตอน คือ ก่อนที่เจ้าพนักงานบังคับคดีจะเคาะไม้ขายให้แก่ผู้เสนอราคาสูงสุดหากเห็นว่าเป็นราคาสมควร การที่ได้กำหนดเป็นหลักเกณฑ์มีลักษณะเป็นการขายแบบสำเร็จเช่นนี้ จะทำให้เจ้าพนักงานบังคับคดีมีแนวโน้มที่จะขายทรัพย์สินไปในราคาต่ำและขั้นตอนภายหลังจากการขายทอดตลาดทรัพย์สินไปแล้วหากขายทรัพย์สินไปในราคาที่ต่ำเกินสมควร สามารถร้องขอให้เพิกถอนได้ หากปรากฏว่าเกิดการคบคิดฉ้อฉลในระหว่างผู้ที่เกี่ยวข้องในการเข้าสู้ราคา หรือเกิด

จากการที่เจ้าพนักงานบังคับคดีไม่สุจริตหรือประมาทเลินเล่ออย่างร้ายแรงในการปฏิบัติหน้าที่ ดังนั้น หากมีการขายทอดตลาดทรัพย์สินได้ราคาต่ำเกินไป เจ้าหนี้ตามคำพิพากษา ลูกหนี้ตามคำพิพากษา หรือบุคคลผู้มีส่วนได้เสียในการบังคับคดีย่อมสามารถยื่นคำร้องขอให้เพิกถอนการขายทอดตลาดทรัพย์สินได้ เมื่อไม่เป็นไปตามเงื่อนไขที่กฎหมายกำหนดไว้ การที่ประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง มาตรา 309 ทวิ ได้บัญญัติไว้เช่นนี้อาจจะช่วยให้การขายทอดตลาดทรัพย์สินทำได้รวดเร็วยิ่งขึ้น เนื่องจากการคัดค้านเพราะเหตุขายทรัพย์สินได้ราคาต่ำทำได้ยากขึ้น แตกต่างจากเดิมที่สามารถทำได้ง่ายทำให้ผู้ที่ไม่สุจริตร้องขอให้เพิกถอนโดยไม่มีเหตุผลอันควร แต่การขายทอดตลาดทรัพย์สินมิใช่เพียงขายให้ได้ราคาสูงที่สุดเท่านั้น ยังต้องมีความยุติธรรมเป็นเครื่องมือให้ความคุ้มครองเจ้าหนี้ตามคำพิพากษาให้ได้รับชำระหนี้ และลูกหนี้ตามคำพิพากษาไม่ต้องถูก ยึดทรัพย์สินบังคับคดีจนเกินความรับผิดชอบตามคำพิพากษาหรือคำสั่ง นอกจากนี้ยังให้สิทธิในการโต้แย้งคัดค้านได้ตามสมควร

ปัจจุบันประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง มาตรา 309 ทวิ ได้มีการแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง (ฉบับที่ 21) พ.ศ.2547 มาตรา 4 บังคับใช้เป็นกฎหมายแล้วตั้งแต่วันที่ 9 มกราคม 2548 ได้มีหลักเกณฑ์เพิ่มเติมว่า ก่อนที่เจ้าพนักงานบังคับคดีจะเคาะไม้ขายทอดตลาดทรัพย์สินให้แก่ผู้เสนอราคาสูงสุด เจ้าหนี้ตามคำพิพากษา ลูกหนี้ตามคำพิพากษา หรือบุคคลผู้มีส่วนได้เสียในการบังคับคดี คัดค้านว่าราคาดังกล่าวมีจำนวนต่ำเกินสมควร กฎหมายให้สิทธิไปหาผู้ซื้อที่จะเสนอซื้อตามราคาที่ต้องการ โดยผู้เสนอราคาสูงสุดผูกพันกับการเสนอราคาดังกล่าวเป็นเวลา 30 วัน นับแต่วันที่เสนอราคานั้น หากไม่มีบุคคลใดเสนอราคาในจำนวนสูงกว่าหรือไม่มีผู้ใดเสนอราคาเลย เจ้าพนักงานบังคับคดีต้องเคาะไม้ขายให้แก่ผู้เสนอราคาสูงสุดที่ได้เคยเสนอราคาไว้

นอกจากนั้นการขายทอดตลาดทรัพย์สินที่ยึดโดยเจ้าพนักงานบังคับคดียังมีข้อพิจารณาว่า บทบัญญัติตามประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง มาตรา 309 ทวิ ได้กำหนดให้เจ้าพนักงานบังคับคดีสามารถใช้ดุลพินิจในการอนุมัติให้ขายทรัพย์สิน โดยเจ้าพนักงานบังคับคดีจะพิจารณาราคาที่มีผู้เสนอสูงสุดนั้นเป็นราคาที่สมควรขายทรัพย์สินหรือไม่ หากเห็นว่าราคาที่มีผู้เสนอสูงสุดนั้นเหมาะสมกับสภาพของทรัพย์สิน เจ้าพนักงานบังคับคดีก็มีอำนาจเคาะไม้ขายทอดตลาดทรัพย์สินในราคนั้นได้ ดังนั้น การใช้ดุลพินิจของเจ้าพนักงานบังคับคดีในการอนุมัติให้ขายจึงเป็นเรื่องที่สำคัญในการดำเนินการบังคับคดีในขั้นตอนของการขายทอดตลาด เพื่อนำเงินมาชำระหนี้ให้แก่เจ้าหนี้ตามคำพิพากษา ต่อมากรมบังคับคดีได้ออกระเบียบข้อบังคับภายในเกี่ยวกับการขายทอดตลาดทรัพย์สินในปี พ.ศ. 2551 เพื่อให้การขายทอดตลาดมี

ประสิทธิภาพมากขึ้น ในการขายทอดตลาดอสังหาริมทรัพย์ โดยมีการออกคำสั่งกรมบังคับคดีที่ 333/2551³³ เรื่อง การปฏิบัติงานเกี่ยวกับการจำหน่ายทรัพย์สิน

เมื่อพิจารณาจากคำสั่งนี้จะพบว่า ในการขายทอดตลาดอสังหาริมทรัพย์นั้น ทรัพย์ที่มีการขายทุกคดีจะต้องวางหลักประกันในการเข้าสู่ราคาเป็นจำนวน 50,000 บาท ยกเว้น กรณีที่ผู้ซื้อทรัพย์ที่ซื้อได้และทิ้งการประมูล การวางหลักประกันดังกล่าวจะสูงขึ้น โดยกำหนดเงื่อนไขในการวางเงินประกันเข้าสู่เป็นจำนวนเงินในอัตราร้อยละ 5 ของราคาเสนอสูงสุด (ราคาที่ขายได้ในครั้งก่อน) ซึ่งเป็นมาตรการการป้องกันการซื้อแล้วทิ้ง ซึ่งเป็นการประวิงคดี โดยกำหนดจำนวนเงินขั้นต่ำที่ผู้เข้าสู่ราคาอาจเสนอเพิ่มให้สูงกว่าราคาที่มีผู้เสนอก่อนตนได้ รวมถึงได้มีการกำหนดแนวทางในการปฏิบัติงานไว้อย่างชัดเจนในส่วนของกรขายระยะเวลาการวางเงินของผู้ซื้อทรัพย์ว่า ให้ผู้ซื้อทรัพย์ชำระราคาทรัพย์สินส่วนที่ค้างชำระภายใน 15 วัน แต่ผู้ซื้อทรัพย์อาจยื่นคำร้องขอขยายระยะเวลาการชำระค่าซื้อทรัพย์ที่ค้างชำระได้อีกไม่เกิน 3 เดือนนับแต่วันครบกำหนดชำระราคา 15 วันและไม่ว่ากรณีใดๆ ไม่ให้มีการขยายระยะเวลาอีก ซึ่งคำสั่งในส่วนนี้การขอขยายระยะเวลาในการชำระราคาที่ค้างชำระถือว่าเป็นประโยชน์แก่บุคคลผู้ซื้อทรัพย์โดยสุจริต แต่ในทางกลับกันอาจเป็นผลร้ายแก่คดีถ้ามีบุคคลผู้ซื้อทรัพย์แล้วทิ้งการประมูลเพื่อจงใจในการประวิงคดี อาจก่อให้เกิดการบังคับคดีที่ล่าช้า เพราะในระหว่างที่ให้ขยายระยะเวลา 3 เดือน ทรัพย์นั้นจะหยุดการบังคับคดีไว้ชั่วคราว เพื่อรอบุคคลผู้ซื้อทรัพย์มาชำระราคาส่วนที่เหลือและคำสั่งดังกล่าวได้ระบุหลักเกณฑ์ในการที่ผู้ซื้อทรัพย์ ที่ซื้อทรัพย์จากกรมบังคับคดีมีสิทธินำไปเสร็จรับเงินที่มีรายการชำระค่าภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่ายมาขอรับภาษีคืนได้ภายใน 20 วัน นับแต่วันชำระราคาครบ หากไม่มายื่นคำขอรับภาษีคืนภายในกำหนด จะถือว่าผู้ซื้อทรัพย์ไม่ติดใจขอคืนภาษี คำสั่งในเรื่องการคืนเงินภาษีนั้น ถือว่าเป็นแรงจูงใจหรือเพื่อบรรเทาภาระบุคคลผู้ซื้อทรัพย์ในการชำระค่าโอนกรรมสิทธิ์ที่สามารถนำภาษี เช่น ภาษีบุคคลธรรมดา หรือภาษีนิติบุคคล มาขอคืนภาษีได้

ต่อมาในช่วงปี พ.ศ. 2552 กรมบังคับคดีได้มีการประกาศนโยบายในการขายทอดตลาดทรัพย์ของกรมบังคับคดี³⁴ เนื่องจากให้การปฏิบัติงานในการบังคับคดีส่วนกลางและส่วนภูมิภาคมีการปฏิบัติงานไปในทิศทางเดียวกัน ซึ่งในการขายทอดตลาดอสังหาริมทรัพย์ในการทำราคาเริ่มต้น เจ้าพนักงานบังคับคดีต้องตรวจสอบว่า ราคาขณะทำการยึดหรือราคาของสำนักงาน

³³ ดูรายละเอียดท้ายภาคผนวก ข. คำสั่งกรมบังคับคดีที่ 333/2551 เรื่อง การปฏิบัติงานเกี่ยวกับการจำหน่ายทรัพย์สิน. หน้า 189-194.

³⁴ กรมบังคับคดี. (2551). ประกาศ เรื่อง นโยบายการขายทอดตลาดทรัพย์สินของกรมบังคับคดี ประกาศ ณ วันที่ 15 สิงหาคม 2551. หน้า 202-203.

วางทรัพย์หรือราคาของคณะกรรมการ หรือของอนุกรรมการ ถ้าราคาใดสูงกว่า ให้ใช้ราคานั้นเป็นเกณฑ์ โดยการขายทอดตลาดครั้งแรก เจ้าพนักงานบังคับคดีจะกำหนดราคาเริ่มต้นในการขายเป็นจำนวนเงินร้อยละ แปดสิบ ถ้าไม่มีผู้สนใจให้ราคา ให้งดการขาย ถ้ามีผู้สนใจให้ราคา ให้เจ้าพนักงานบังคับคดีสอบถาม ผู้มีส่วนได้เสีย ถ้าไม่มีผู้คัดค้านการขายให้เจ้าพนักงานบังคับคดีเคาะไม่ขายให้แก่ผู้เสนอราคาสูงสุด หากมีผู้คัดค้านราคาให้เจ้าพนักงานบังคับคดีเลื่อนการขายออกไป ผู้เสนอราคาสูงสุดต้องผูกพันกับการเสนอราคาเป็นระยะเวลา 30 วัน ถ้าในการขายทอดตลาดครั้งต่อไปถ้าไม่มีผู้ใดเสนอราคาสูงกว่า ผู้เสนอราคาสูงสุด ให้เจ้าพนักงานบังคับคดีเคาะไม่ขายให้แก่ผู้เสนอราคาสูงสุดตามประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่งมาตรา 309 ทวิ แต่ถ้าในการขายทอดตลาดครั้งก่อนเจ้าพนักงานบังคับคดี งดการขายทอดตลาดไว้เนื่องจาก ไม่มีผู้สนใจเข้าสู้ราคาในการประกาศขายทอดตลาดครั้งที่ 2 เป็นต้นไป เจ้าพนักงานบังคับคดีจะถือเอาราคาที่สมควรขายเป็นจำนวนไม่น้อยกว่าร้อยละห้าสิบของราคาประเมิน รวมถึงในปีเดียวกันนี้ ได้มีการออกคำสั่งกรมบังคับคดีที่ 165/2552³⁵ ขึ้นมาใหม่โดยมีการกำหนดเงื่อนไขให้ผู้ซื้อทรัพย์ต้องวางเงินในการเสนอราคา คือ ทรัพย์ที่ยึดมีราคาประเมินต่ำกว่า 20,000,000 บาท ให้วางหลักประกันเป็นเงินจำนวน 50,000 บาท ส่วนทรัพย์ที่ยึดมีราคาประเมินตั้งแต่ 20,000,000 บาท ให้วางเงินหลักประกันจำนวน 1,000,000 บาท ซึ่งคำสั่งดังกล่าวนี้ออกมา เพื่อแก้ไขปัญหาการทิ้งการประมูล โดยการกำหนดการวางหลักประกันในการเข้าสู้ราคาให้สูงขึ้น โดยเฉพาะในคดีสำคัญที่มีราคาทรัพย์ในการประเมินสูง

หลังจากนั้นในช่วงปี พ.ศ. 2553-2554 ได้มีการออกคำสั่งและประกาศของกรมบังคับคดีติดต่อกันถึงเจ็ดฉบับ คือ คำสั่งกรมบังคับคดีที่ 489/2553³⁶ เรื่อง การปฏิบัติงานเกี่ยวกับการจำหน่ายทรัพย์สิน จากคำสั่งนี้พิจารณาได้ว่าเป็นการกำหนดแนวทางดำเนินงานของเจ้าพนักงานบังคับคดีในการกำหนดหลักประกันก่อนเข้าสู้ราคามีเกณฑ์การกำหนดหลักประกันที่สูงขึ้นตามราคาประเมินซึ่งมีความแตกต่างจากการกำหนดหลักประกันก่อนเข้าสู้ราคาในอดีต คือถ้าทรัพย์มีราคาประเมินตั้งแต่ 20,000,000 บาทขึ้นไป กำหนดหลักประกันก่อนเข้าสู้ราคาจำนวน 1,000,000 บาท แต่ถ้าทรัพย์มีราคาประเมินต่ำกว่า 20,000,000 บาท กำหนดหลักประกันก่อนเข้าสู้ราคาจำนวน 50,000 บาท เพื่อให้คำสั่งดังกล่าวมีประสิทธิภาพมากขึ้นจึงมีความจำเป็นต้องปรับปรุง

³⁵ ดูรายละเอียดท้าย ภาคผนวก ข. คำสั่งกรมบังคับคดีที่ 165/2552 เรื่อง การปฏิบัติงานเกี่ยวกับการจำหน่ายทรัพย์สิน. หน้า 197.

³⁶ ดูรายละเอียดท้าย ภาคผนวก ข. คำสั่งกรมบังคับคดีที่ 489/2553 เรื่อง การปฏิบัติงานเกี่ยวกับการจำหน่ายทรัพย์สิน. หน้า 198-199.

คำสั่งนี้ โดยได้มีการออกคำสั่งกรมบังคับคดีที่ 545/2553³⁷ เรื่อง การปฏิบัติงานเกี่ยวกับการจำหน่ายทรัพย์สิน ซึ่งกำหนดรายละเอียดในการวางหลักประกันเพิ่มขึ้นคือ ในการคิดราคาประเมินของทรัพย์สินเพื่อกำหนดราคาจำนวนหลักประกันก่อนเข้าสู่ราคาสำหรับการขายทอดตลาดห้องชุดซึ่งมีค่าใช้จ่ายส่วนกลางค้างชำระหรือกรณีขายทอดตลาดทรัพย์สินจำนองโดยการจำนองติดไป หากเจ้าพนักงานบังคับคดีทราบจำนวนค่าใช้จ่ายส่วนกลางค้างชำระหรือยอดหนี้จำนองคงค้างที่เป็นปัจจุบัน อาจกำหนดให้หักค่าใช้จ่ายหรือหนี้จำนองนั้นออกจากราคาประเมิน หากเจ้าพนักงานบังคับคดีไม่ทราบจำนวนค่าใช้จ่ายส่วนกลางค้างชำระหรือยอดหนี้จำนอง คงค้างที่เป็นปัจจุบันให้กำหนดหลักประกันเป็นจำนวน 50,000 บาท

ซึ่งเมื่อพิจารณาจากคำสั่งกรมบังคับคดีทั้งสองฉบับดังกล่าวแล้วจะพบว่าการที่กรมบังคับคดีได้ออกคำสั่งนี้ก็เพื่อมีวัตถุประสงค์เป็นการป้องกันการทิ้งการประมูลโดยการกำหนดหลักประกันที่สูงขึ้นตามลำดับของราคาประเมินและการวางหลักประกันที่มีรายละเอียดเพิ่มขึ้นสำหรับผู้เข้าประมูลในการเข้าสู่ราคา และคำสั่งดังกล่าวผู้เขียนเห็นมีความขัดแย้งกันกับวัตถุประสงค์ในการออกคำสั่งยกตัวอย่างเช่น คดีของศาลจังหวัดพระโขนง หมายเลขแดงที่ 1063/2552 บริษัทพี.เอ็น.เงิน บอด้พันธ์ 99 จำกัด โจทก์ บริษัทลิเบอร์ตีประกันภัย จำกัด จำเลย ราคาประเมินเจ้าพนักงานบังคับคดี 26,945,000 บาท คดีนี้ขายโดยการจำนองติดไปโดยผู้รับจำนองแถลงยอดหนี้คิดถึงวันที่ 18 มกราคม พ.ศ. 2554 มียอดหนี้ค้างชำระทั้งสิ้นรวม 521,928,082.19 บาท และมีกำหนดการขายเดือน กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2554 จากคดีดังกล่าวเมื่อพิจารณาจากคำสั่งกรมบังคับคดีที่ 489/2553 คดีนี้จะต้องวางหลักประกันในการเข้าสู่ราคาเป็นเงินจำนวน 2,500,000 บาท โดยดูหลักเกณฑ์จากราคาประเมิน แต่เมื่อพิจารณาจากคำสั่งกรมบังคับคดีที่ 545/2553 ที่ออกมาภายหลังนี้ที่ให้ใช้เป็นข้อยกเว้นของคำสั่งกรมบังคับคดีที่ 489/2553 จะพบว่าคดีนี้จะต้องวางเงินหลักประกันในการเข้าสู่ราคาเป็นเงินจำนวนเพียง 50,000 บาท โดยดูหลักเกณฑ์ว่าหากเจ้าพนักงานบังคับคดีไม่ทราบยอดหนี้จำนองที่เป็นปัจจุบัน ให้กำหนดหลักประกันเป็นจำนวน 50,000 บาท ตามคำสั่งใหม่นี้ซึ่งจะเห็นว่าคดีนี้วางหลักประกันเพียง 50,000 บาทเนื่องจากคดีนี้ยอดหนี้จำนองที่ผู้รับจำนองแถลงเมื่อวันที่ 18 มกราคม พ.ศ. 2554 ไม่เป็นปัจจุบันเพราะ เจ้าพนักงานบังคับคดี จะทำการขายทอดตลาดในช่วงเดือน กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2554 เมื่อพิจารณาจากคดีดังกล่าว จะเห็นว่าคำสั่งกรมทั้งสองฉบับออกมาขัดแย้งกันเองและถ้าพิจารณาจากคำสั่งกรมบังคับคดีที่ 489/2553 นั้นในการวางหลักประกันน่าจะ

³⁷ ดูรายละเอียดท้าย ภาคผนวก ข.คำสั่งกรมบังคับคดีที่ 545/2553 เรื่อง การปฏิบัติงานเกี่ยวกับการจำหน่ายทรัพย์สิน . หน้า 199.

เหมาะสมกว่าเนื่องจากทรัพย์สินมีราคาที่สูงและการวางหลักประกันที่มีจำนวนสูงพอๆกับราคาทรัพย์สิน จะทำให้การทิ้งการประมูลมีจำนวนน้อยลง แต่กรมบังคับคดีได้ใช้คำสั่งกรมบังคับคดีที่ 545/2553 จึงทำให้การใช้หลักประกันมีจำนวนเพียง 50,000 บาท ซึ่งทำให้เป็นเหตุให้มีการทิ้งการประมูลเพื่อ ประวิงเวลาได้

ต่อมาได้มีการออกคำสั่งกรมบังคับคดีที่ 64/2554³⁸ เรื่อง การปฏิบัติงานเกี่ยวกับการ จำหน่ายทรัพย์สิน ซึ่งได้กำหนดการวางเงินในการเข้าสู่ราคาในทรัพย์สินที่มีการทิ้งการประมูล โดย กำหนดจำนวนเงินในการเข้าสู่ราคาเป็นจำนวนร้อยละสามสิบของราคาประเมิน ซึ่งแต่เดิมกำหนด จำนวนเงิน เงื่อนไขในการเข้าสู่ราคาเป็นจำนวนร้อยละห้าของราคาเสนอสูงสุดครั้งก่อน ซึ่งเมื่อ พิจารณาแล้ว คำสั่งของกรมบังคับคดีที่ออกมาเป็นการแก้ไขปัญหาการทิ้งการประมูลอย่างแท้จริง โดยเฉพาะกับบุคคลผู้มีอาชีพค้าที่ดิน แต่ถ้ามองในอีกแง่มุมหนึ่งคำสั่งดังกล่าวอาจมีผลกระทบ ต่อประชาชนทั่วไปที่สนใจในการซื้อทรัพย์สินโดยสุจริตซึ่งมีเงินจำนวนจำกัด ต่อมาภายหลัง กรมบังคับคดีได้ออกคำสั่งกรมในฉบับที่สี่และฉบับที่ห้า ในช่วงเดือนกุมภาพันธ์ พ.ศ. 2554 คือ คำสั่งกรมบังคับคดีที่ 68/2554³⁹ และคำสั่งกรมบังคับคดีที่ 77/2554⁴⁰ ซึ่งเมื่อพิจารณาจากคำสั่ง ของกรมบังคับคดีฉบับดังกล่าวมีวัตถุประสงค์เพื่อให้การบังคับคดีรวดเร็วและให้การปฏิบัติงาน เป็นไปด้วยความสะดวกโดยตามคำสั่งกรมบังคับคดีที่ 68/2554 กำหนดให้ผู้รับจ้างองแกลงวิธีการ ขายภายใน 7 วันว่าจะทำการขายโดยปลอดการจ้างองหรือการขายโดยการจ้างองติดไป (ในกรณี ติดจ้างองบุคคลภายนอก) ถ้าไม่แจ้งภายในระยะเวลาที่เจ้าพนักงานบังคับคดีกำหนดก็จะถือว่าให้ ทำการขายโดยการจ้างองติดไปต่อมาคำสั่งดังกล่าวได้ถูกยกเลิกและมีคำสั่งกรมบังคับคดีที่ 77/2554 ซึ่งมีข้อปฏิบัติคล้ายกันแต่แตกต่างในช่วงระยะเวลาที่ให้ผู้รับจ้างองแกลงจากกำหนด 7 วัน เป็น 1 เดือน ซึ่งผู้เขียนเห็นว่าคำสั่งดังกล่าวนี้จะทำให้การบังคับคดีช้าลงกว่าเดิมเนื่องจาก ในทางปฏิบัติแต่เดิมนั้นถ้าผู้รับจ้างอง (ติดจ้างองบุคคลภายนอก) ไม่แกลงวิธีการขายเจ้า พนักงานบังคับคดีก็จะทำการขายโดยปลอดการจ้างองทุกจำนวนและจำนวนก็สามารถทำการ ประกาศขายทอดตลาดได้ โดยไม่ต้องรอผู้รับจ้างองแกลงยอดหนี้จ้างองก่อนออกขายซึ่งภายหลัง

³⁸ ฎรายละเอียดท้าย ภาคผนวก ข. คำสั่งกรมบังคับคดีที่ 64/2554 เรื่อง การปฏิบัติงานเกี่ยวกับการจำหน่าย ทรัพย์สิน. หน้า 199.

³⁹ ฎรายละเอียดท้าย ภาคผนวก ข. คำสั่งกรมบังคับคดีที่ 68/2554 เรื่อง การปฏิบัติงานเกี่ยวกับการจำหน่าย ทรัพย์สิน. หน้า 200.

⁴⁰ ฎรายละเอียดท้าย ภาคผนวก ข. คำสั่งกรมบังคับคดีที่ 77/2554 เรื่อง การปฏิบัติงานเกี่ยวกับยึดทรัพย์สิน. หน้า 200-201.

คำสั่งกรมบังคับคดีดังกล่าวออกมาจึงทำให้มีจำนวนที่รอการแถลงยอดหนี้จำนวน ณ ปัจจุบัน ก่อนออกขายเป็นจำนวนมาก

ต่อมาได้มีประกาศอธิบดีกรมบังคับคดี⁴¹ (ฉบับที่หก) เรื่อง การขยายระยะเวลาในการชำระราคาส่วนที่เหลือ โดยประกาศฉบับนี้อาศัยอำนาจตามข้อ 23 วรรคสามแห่งกฎกระทรวง เรื่อง กำหนดหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขในการขายทอดตลาด พ.ศ. 2554 เมื่อพิจารณาจากประกาศดังกล่าวจะพบว่าเป็นประกาศฉบับแรกที่ยังออกมาเพื่อให้สอดคล้องกับกฎกระทรวง เรื่อง กำหนดหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขในการขายทอดตลาด พ.ศ. 2554 มีวัตถุประสงค์ให้การปฏิบัติหน้าที่ของเจ้าพนักงานบังคับคดีเป็นไปอย่างเหมาะสมและมีประสิทธิภาพ โดยกำหนดหลักเกณฑ์ว่าผู้ซื้อทรัพย์สินจากการขายทอดตลาดสามารถยื่นคำร้องขอขยายระยะเวลาในการชำระราคาส่วนที่เหลือต่อเจ้าพนักงานบังคับคดีได้โดยมีหนังสือขอขยายระยะเวลาการพิจารณาให้สินเชื่อของสถาบันการเงินมาแสดงหรือแจ้งว่าอยู่ระหว่างการรวบรวมเงินหรือมีเหตุสมควรให้เจ้าพนักงานบังคับคดีพิจารณาอนุญาตให้ขยายระยะเวลาได้ไม่เกิน 3 เดือน นับแต่วันครบกำหนดชำระ 15 วัน และในกรณีที่ผู้ซื้อทรัพย์สินไม่สามารถชำระราคาส่วนที่เหลือได้ทันภายในกำหนด ผู้ซื้อทรัพย์สินสามารถยื่นคำร้องขอขยายระยะเวลาในการชำระราคาส่วนที่เหลือต่อเจ้าพนักงานบังคับคดีได้ในครั้งที่สอง หากเจ้าพนักงานบังคับคดีตรวจสอบแล้วพบว่ามีเหตุจำเป็นและเหตุนั้นยังคงมีอยู่ตามที่เคยแจ้งในการขยายระยะเวลาในการชำระราคาส่วนที่เหลือครั้งแรก เจ้าพนักงานบังคับคดีจะอนุญาตให้ขยายระยะเวลาได้ไม่เกิน 3 เดือน นับแต่วันครบกำหนดการขยายระยะเวลาในการชำระราคาส่วนที่เหลือครั้งแรก โดยผู้ซื้อทรัพย์สินจะต้องวางเงินมัดจำเพิ่มอีกไม่น้อยกว่าร้อยละ 20 ของราคาที่ยื่นได้ ซึ่งผู้เขียนเห็นว่าประกาศดังกล่าวนี้จะทำให้การบังคับคดีเกิดความล่าช้าไปกว่าเดิม เนื่องจากผู้ซื้อทรัพย์สินสามารถยื่นคำร้องขอขยายระยะเวลาในการชำระราคาส่วนที่เหลือได้สองครั้งๆ ละไม่เกิน 3 เดือน รวมทั้งสิ้น 6 เดือน และในทางปฏิบัติภายหลังประกาศนี้ใช้บังคับ 90 เปอร์เซ็นต์ ผู้ซื้อทรัพย์สินจะยื่นคำร้องขอขยายระยะเวลาในการชำระราคาส่วนที่เหลือในครั้งที่สอง ดังนั้น จึงเห็นได้ว่าระยะเวลาที่ผู้ซื้อทรัพย์สินจะชำระราคาส่วนที่เหลือใช้เวลาประมาณ 6 เดือน รวมถึงใช้เวลาอีกประมาณ 1 เดือน เพื่อรอผู้มีส่วนได้เสียคัดค้านในกรณีผู้ซื้อทรัพย์สินขอรับเงินภาษีรวมระยะเวลาทั้งสิ้นประมาณ 7 เดือน ถึงจะเริ่มขั้นตอนการจัดทำบัญชีแสดงรายการรับจ่ายเพื่อจ่ายเงินให้แก่ผู้มีส่วนได้เสียในคดี

⁴¹ คู่มือละเอียดท้ายภาคผนวก ข. ประกาศอธิบดีกรมบังคับคดี เรื่อง การขยายระยะเวลาในการชำระราคาส่วนที่เหลือ. หน้า 202.

ต่อมาภายหลังได้มีการออกคำสั่งกรมบังคับคดีที่ 503/2554⁴² (ฉบับที่ 7) เรื่อง การปฏิบัติงานเกี่ยวกับการจำหน่ายทรัพย์สิน ได้มีการกำหนดแนวทางการปฏิบัติหน้าที่ของเจ้าพนักงานบังคับคดีเกี่ยวกับการคืนภาษีเงินได้ หัก ณ ที่จ่าย โดยให้ยกเลิกความในข้อ 11 แห่งคำสั่งกรมบังคับคดีที่ 333/2551 โดยกำหนดหลักเกณฑ์ใหม่ว่า เมื่อผู้ซื้อทรัพย์สินชำระราคาค่าซื้อทรัพย์สินต่อเจ้าพนักงานบังคับคดีครบถ้วนแล้ว ให้เจ้าพนักงานบังคับคดีจัดทำหนังสือแจ้งที่ดินโอนกรรมสิทธิ์ให้แก่ผู้ซื้อทรัพย์สินแล้ว และแจ้งสิทธิให้แก่ผู้ซื้อทรัพย์สินทราบว่าตามสัญญาผู้ซื้อทรัพย์สินต้องขอรับหนังสือโอนกรรมสิทธิ์และมีสิทธินำไปเสริจรับเงินที่มีรายการชำระค่าภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่ายมาขอรับคืนภายใน 20 วัน นับแต่วันชำระเงินครบถ้วน เมื่อครบกำหนดดังกล่าวผู้ซื้อทรัพย์สินไม่ยื่นใบเสริจคืนภาษีเงินได้ หัก ณ ที่จ่ายให้ เจ้าพนักงานบังคับคดีจัดทำบัญชีแสดงรายการรับจ่าย แต่ภายหลังที่อยู่ระหว่างการจัดทำบัญชีแสดงรายการรับจ่ายผู้ซื้อทรัพย์สินยื่นคำร้องและนำใบเสริจรับเงินที่มีรายการชำระค่าภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่ายขอรับคืน ผู้ซื้อทรัพย์สินยังคงมีสิทธิได้รับคืนภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่าย นั้นได้ตามประมวลกฎหมายรัษฎากร แต่จะได้รับคืนเมื่อเจ้าพนักงานบังคับคดีจัดทำบัญชีแสดงรายการรับจ่ายเสร็จแล้วแต่ยังไม่ได้จ่ายเงินให้แก่ผู้มีส่วนได้เสียในคดีและผู้ซื้อทรัพย์สินยื่นคำร้องและนำใบเสริจรับเงินที่มีรายการชำระค่าภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่ายขอรับคืนภาษี ให้เจ้าพนักงานบังคับคดีดำเนินการปรับปรุงบัญชีแสดงรายการรับจ่ายเพื่อคืนเงินให้แก่ผู้ซื้อทรัพย์สิน แต่ถ้าเจ้าพนักงานบังคับคดีจัดทำบัญชีแสดงรายการรับจ่ายเสร็จและจ่ายเงินให้แก่ผู้มีส่วนได้เสียในคดีแล้ว ให้ถือว่าคดีเป็นอันเสร็จดำเนินการ ผู้ซื้อทรัพย์สินจึงไม่สามารถขอรับเงินคืนภาษีได้ ซึ่งเมื่อพิจารณาจากคำสั่งดังกล่าวนี้ผู้เขียนเห็นว่า เป็นคำสั่งที่ออกมาเพื่อลดปัญหาการดำเนินคดีทางศาล เนื่องจากคำสั่งเดิมนั้นถ้าผู้ซื้อทรัพย์สินยื่นคำร้องและนำใบเสริจรับเงินที่มีรายการชำระค่าภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่ายขอรับคืนภาษีเกินกำหนด 20 วัน นับแต่วันชำระเงินครบถ้วน ไม่ว่าจะกรณีใดๆ เจ้าพนักงานบังคับคดีจะไม่อนุญาตให้คืนเงินภาษี ซึ่งมีข้อสังเกตว่าเงินภาษีที่ผู้ซื้อทรัพย์สินนั้นจ่ายไปก็เป็นเงินได้ตามประมวลกฎหมายรัษฎากรที่ผู้ซื้อทรัพย์สินมีสิทธิได้รับคืน ผู้ซื้อทรัพย์สินจึงต้องใช้สิทธิทางศาลเพื่อขอให้ศาลมีคำสั่งอนุญาตให้ผู้ซื้อทรัพย์สินได้รับเงินภาษีคืน แต่คำสั่งที่มีหลักเกณฑ์ใหม่นี้ผู้ซื้อทรัพย์สินไม่ต้องดำเนินการใช้สิทธิทางศาลในกรณีที่ผู้ซื้อทรัพย์สินยื่นคำร้องและนำใบเสริจรับเงินที่มีรายการชำระค่าภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่ายขอรับคืนภาษีเกินกำหนด 20 วัน นับแต่วันชำระเงินครบถ้วน ซึ่งผู้ซื้อทรัพย์สินยังคงมีสิทธิได้รับคืนภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่าย นั้นได้ตามประมวลกฎหมายรัษฎากร แต่มีเงื่อนไขจะรับเงินภาษีคืนได้ต่อเมื่อเจ้าพนักงานบังคับคดีจัดทำบัญชีแสดงรายการรับจ่ายเสร็จแล้วและจ่ายเงินให้แก่ผู้มีส่วนได้เสียในคดีแล้ว ดังนั้นจากคำสั่งหรือประกาศกรมบังคับคดีที่ออกมาใช้บังคับอาจเป็นปัจจัยหนึ่งที่ทำให้การบังคับคดีล่าช้า

⁴² ดูรายละเอียดท้าย ภาคผนวก ข. คำสั่งกรมบังคับคดีที่ 503/2554 เรื่อง การปฏิบัติงานเกี่ยวกับการจำหน่ายทรัพย์สิน. หน้า 201-202.

3.5.4 การขายทอดตลาดตามกฎหมายกระทรวง เรื่อง กำหนดหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขในการขายทอดตลาด พ.ศ. 2554

การดำเนินการขายทอดตลาดทรัพย์สินของเจ้าพนักงานบังคับคดีจะต้องปฏิบัติตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง และปฏิบัติตามระเบียบกระทรวงยุติธรรมว่าด้วยการบังคับคดีของเจ้าพนักงานบังคับคดี พ.ศ. 2522 รวมทั้งคำสั่งนโยบายการขายทอดตลาดกรมบังคับคดี ต่อมาได้มีการออกกฎกระทรวงโดยกำหนดหลักเกณฑ์การขายทอดตลาดของเจ้าพนักงานบังคับคดี มีวัตถุประสงค์เพื่อให้การขายทอดตลาดทรัพย์สินเป็นไปอย่างถูกต้อง รวดเร็ว มีประสิทธิภาพ และเป็นธรรมทุกฝ่าย ซึ่งกฎกระทรวงได้ผ่านมติคณะรัฐมนตรีและลงราชกิจจานุเบกษา ในวันที่ 12 พฤษภาคม พ.ศ. 2554 ซึ่งมีผลใช้บังคับภายหลังหกสิบวันนับแต่วันประกาศนี้ โดยกฎกระทรวงที่ออกมามีหลักเกณฑ์วิธีการ และเงื่อนไขในการกำหนดการขายทอดตลาด ซึ่งผู้เขียนจะพิจารณาตามหมวดของกฎกระทรวง มีดังนี้

จากกฎกระทรวงในหมวดที่ 1⁴³ จะพบว่าเป็นการกำหนดรายละเอียดในการประกาศขายทอดตลาด โดยมีการเพิ่มเติมรายละเอียดในข้อ 6 (7) คือ การกำหนดราคาเริ่มต้นที่ใช้ในการขายทอดตลาดไว้ในประกาศขายทอดตลาด ซึ่งแต่เดิมนั้นในประกาศขายทอดตลาดจะมีเฉพาะราคาประเมินของเจ้าพนักงานบังคับคดีระบุไว้เท่านั้น เป็นที่น่าสังเกตว่าถึงแม้ราคาประเมินของเจ้าพนักงานบังคับคดีจะไม่ระบุไว้ในประกาศขายทอดตลาด แต่ในทางปฏิบัติราคาประเมินของเจ้าพนักงานบังคับคดีก็ยังคงต้องใช้เพื่อประโยชน์ในการคำนวณค่าธรรมเนียมการถอนการยึดหรือการถอนการบังคับคดี ในส่วนราคาเริ่มต้นมีรายละเอียดที่สำคัญที่จะต้องระบุไว้ในประกาศขายทอดตลาด ตามข้อ 6 (8) ดังนี้

- (1) ราคาประเมินของสำนักประเมินราคาทรัพย์สิน กรมธนารักษ์
- (2) ราคาประเมินของผู้เชี่ยวชาญการประเมินราคา
- (3) ราคาประเมินของเจ้าหน้าที่ตามคำพิพากษา เจ้าของทรัพย์ ผู้รับจำนำ หรือ ผู้รับจำนอง
- (4) ราคาที่จดทะเบียนจำนำ จดทะเบียนจำนอง หรือที่จดทะเบียนสิทธิ หรือนิติกรรมครั้งสุดท้าย
- (5) ราคาประเมินของสำนักงานวางทรัพย์กลาง

⁴³ ดูรายละเอียดท้าย ภาคผนวก ก. กฎกระทรวง เรื่อง กำหนดหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขในการขายทอดตลาด พ.ศ. 2554. หน้า 171-173.

(6) ราคาหรือมูลค่าที่เจ้าหน้าที่ตามคำพิพากษาซึ่งเป็นสถาบันการเงินแจ้งต่อธนาคารแห่งประเทศไทยหรือหน่วยงานราชการอื่นของปีที่จะขายทอดตลาดหรือของปีที่แจ้งครั้งสุดท้าย

(7) ราคาที่มีผู้คัดค้าน

จากรายละเอียดตาม ข้อ 6 (8) จะเห็นว่าราคาประเมินของสำนักประเมินราคาทรัพย์สิน กรมธนารักษ์, ราคาที่จดทะเบียนจำนำ จดทะเบียนจำนอง หรือที่จดทะเบียนสิทธิหรือนิติกรรมครั้งสุดท้าย, ราคาประเมินของสำนักงานวางทรัพย์กลาง โดยปกติราคาดังกล่าวเป็นราคาที่ปรากฏอยู่แล้วในสำนวนตั้งแต่ขั้นตอนการยึด แต่ในทางปฏิบัติของเจ้าพนักงานบังคับคดีก่อนนำทรัพย์ออกขายทอดตลาดเจ้าหน้าที่ตามคำพิพากษาก็มีหน้าที่นำส่งราคาดังกล่าวอีกครั้งเพื่อเป็นการยืนยันราคา ส่วนราคาที่เจ้าหน้าที่ตามคำพิพากษาซึ่งเป็นสถาบันการเงินแจ้งต่อธนาคารแห่งประเทศไทยหรือหน่วยงานราชการอื่นของปีที่จะขายทอดตลาดหรือของปีที่แจ้งครั้งสุดท้ายนั้นเป็นการกำหนดราคาดังกล่าวขึ้นใหม่เพื่อให้เจ้าหน้าที่ตามคำพิพากษาซึ่งเป็นสถาบันการเงินแจ้งต่อธนาคารแห่งประเทศไทยเพื่อทำการตัดยอดหนี้ตามคำพิพากษา และราคาที่มีผู้คัดค้าน เจ้าพนักงานบังคับคดีจะถือว่าเป็นการคัดค้านราคาตามประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่งมาตรา 309 ทวิ ถ้าในนัดใดที่มีการคัดค้านราคาเจ้าพนักงานบังคับคดีจะแจ้งราคาที่มีผู้คัดค้านให้ทราบโดยการปิดประกาศไว้ ณ สถานที่ขายก่อนวันขายทอดตลาดนัดถัดไปให้ผู้ซื้อทรัพย์เข้าตรวจสอบได้ ซึ่งมีข้อสังเกตว่าการกำหนดรายละเอียดราคาเริ่มต้นตามข้อ 6(8) เป็นการเพิ่มภาระให้ผู้มีส่วนได้เสียในคดีโดยเฉพาะเจ้าหน้าที่ตามคำพิพากษาหรือไม่

จากกฎกระทรวงในหมวดที่ 2⁴⁴ จะพบว่าเป็นเรื่องการกำหนดราคาเริ่มต้นและการประกาศขายทอดตลาด โดยได้มีการเปลี่ยนแปลงวิธีการกำหนดราคาเริ่มต้น ซึ่งแต่เดิมถ้าเป็นการขายทอดตลาดอสังหาริมทรัพย์ที่เป็นที่ดินเกณฑ์การกำหนดราคาเริ่มต้นไว้ร้อยละ 50 หรือ ร้อยละ 80 ของราคาประเมินขณะยึดหรือราคาประเมินของฝ่ายประเมินราคาสำนักงานวางทรัพย์ (ถ้ามี) แล้วแต่จำนวนใดสูงกว่ากันใช้ราคานั้น ส่วนการขายทอดตลาดอสังหาริมทรัพย์ที่เป็นกรรมสิทธิ์ห้องชุด เกณฑ์การกำหนดราคาเริ่มต้นไว้ร้อยละ 50 หรือ ร้อยละ 80 ของราคาประเมินขณะยึดหรือราคาประเมินของฝ่ายประเมินราคาสำนักงานวางทรัพย์ (ถ้ามี) และราคาของสำนักงานที่ดินแล้วแต่จำนวนใดสูงกว่ากันใช้ราคานั้น แต่จากกฎกระทรวงนี้ได้มีการกำหนดราคาเริ่มต้นใหม่ซึ่งถ้าราคาเริ่มต้นไม่ได้อยู่ภายใต้การกำหนดราคาของคณะกรรมการให้ใช้ราคาดังนี้

⁴⁴ ดูรายละเอียดท้าย ภาคผนวก ก. กฎกระทรวง เรื่อง กำหนดหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขในการขายทอดตลาด พ.ศ. 2554. หน้า 173-174.

- (1) ราคาประเมินของสำนักประเมินราคาทรัพย์สิน กรมธนารักษ์
- (2) ราคาประเมินของผู้เชี่ยวชาญการประเมินราคา
- (3) ราคาประเมินของเจ้าหน้าที่ตามคำพิพากษา เจ้าของทรัพย์ ผู้รับจำนำ หรือ ผู้รับ

จำนอง

(4) ราคาที่จดทะเบียนจำนำ จดทะเบียนจำนอง หรือที่จดทะเบียนสิทธิ หรือนิติกรรมครั้งสุดท้าย

(5) ราคาประเมินของสำนักงานวางทรัพย์กลาง

(6) ราคาหรือมูลค่าที่เจ้าหน้าที่ตามคำพิพากษาซึ่งเป็นสถาบันการเงินแจ้งต่อธนาคารแห่งประเทศไทยหรือหน่วยงานราชการอื่นของปีที่จะขายทอดตลาดหรือของปีที่แจ้งครั้งสุดท้ายแล้วแต่จำนวนราคาใดจะสูงที่สุดใช้เป็นราคาเริ่มต้นในการขายทอดตลาดตามข้อ 8 วรรคหนึ่ง ซึ่งจะพบว่าได้มีหลักเกณฑ์การกำหนดราคาเริ่มต้นใหม่ คือในการขายทอดตลาดทรัพย์นั้นให้เจ้าพนักงานบังคับคดีกำหนดราคาเริ่มต้นไว้ในประกาศขายทอดตลาด ซึ่งราคาที่เริ่มต้นนั้นมาจากราคาเสนอสูงสุดของหลายราคา ซึ่งมีข้อสังเกตว่าราคาประเมินของเจ้าหน้าที่ตามคำพิพากษา เจ้าของทรัพย์ ผู้รับจำนำ หรือ ผู้รับจำนอง เป็นราคาของคู่ความที่ไม่มีข้อกำหนดว่าจะต้องมีเอกสารประกอบการอ้างอิงในการประเมิน หากคู่ความฝ่ายใดแจ้งการประเมินราคาที่สูงกว่าราคาตามความเป็นจริงโดยไม่มีเอกสารประกอบเจ้าพนักงานบังคับคดีจะต้องรับไว้เป็นราคาประเมินของคู่ความและอาจเป็นราคาเริ่มต้นในการขายทอดตลาดในทุกนัดที่มีการประกาศขายทอดตลาด โดยไม่มีการปรับลดราคา ซึ่งจะเห็นว่าหลักเกณฑ์การกำหนดราคาเริ่มต้นดังกล่าวมีขั้นตอนการกำหนดราคาที่ไม่ตรงกับสภาวะความเป็นจริงในปัจจุบันอันส่งผลดีน้อยกว่าผลเสีย คือผลดีอาจเป็นการเปิดโอกาสให้เจ้าหน้าที่ตามคำพิพากษา เจ้าของทรัพย์ ผู้รับจำนำ หรือ ผู้รับจำนอง หรือผู้มีสิทธิทางทะเบียนแสดงราคาที่ดินพึงพอใจในการกำหนดราคาเริ่มต้น อันเป็นการลดปัญหาการร้องเพิกถอนการขายทอดตลาดของเจ้าของทรัพย์เนื่องจากทรัพย์ที่ขายได้มีราคาสูงมากเป็นราคาทีบุคคลดังกล่าวแสดงราคาเองซึ่งเป็นการคุ้มครองหนี้ และทำให้มีมาตรฐานในเรื่องราคาที่ใช้ในการขายทอดตลาด แต่ข้อเสียนั้นบุคคลดังกล่าวก็จะกำหนดราคาที่ดินพึงพอใจให้สูงที่สุดเท่าที่ตนพอใจ เมื่อมีการกำหนดราคาเริ่มต้นก็จะใช้ราคาของบุคคลเหล่านั้นที่เสนอสูงสุดผลสุดท้ายก็จะทำให้การกำหนดราคาเริ่มต้นในการขายทอดตลาดมีราคาสูงกว่าความเป็นจริง ซึ่งมีข้อสังเกตได้ว่าเกณฑ์ในการกำหนดราคาเริ่มต้นแต่เดิมนั้นมีขึ้นเพื่อเป็นมาตรการเร่งรัดการขายทอดตลาดทรัพย์สินส่งผลให้คดีที่ค้างดำเนินการอยู่มีจำนวนลดลง ต่อมาหลักเกณฑ์ดังกล่าวได้ถูกยกเลิกเมื่อมีการออกกฎกระทรวงโดยมีการกำหนดหลักเกณฑ์ในการใช้ราคาเริ่มต้นที่กำหนดใหม่ คือ

100 เปอร์เซ็นต์เต็มในการกำหนดราคาเริ่มต้นใหม่อันส่งผลให้ไม่มีบุคคลใดสนใจ เข้าประมูลซื้อ ทรัพย์สินและจะทำให้มีทรัพย์สินที่ค้างดำเนินการอยู่จำนวนมากอันเป็นเหตุให้การบังคับคดีเป็นไปด้วย ความล่าช้า

จากในหมวด 2 ข้อ 9 (1) เป็นเรื่องการส่งประกาศขายทอดตลาดและวิธีการส่ง ประกาศโดยได้มีการเปลี่ยนแปลงวิธีการส่งประกาศ ซึ่งแต่เดิมนั้นการส่งประกาศขายทอดตลาด เจ้าพนักงานบังคับคดีจะส่งให้แก่คู่ความและผู้มีส่วนได้เสียในคดีทราบก่อนวันขายทอดตลาด ตามที่กฎหมายกำหนดซึ่งในกรณีที่มีผู้มีส่วนได้เสียหลายราย เช่น มีลูกหนี้ตามคำพิพากษาหลาย ราย เจ้าพนักงานบังคับคดีจะส่งประกาศขายทอดตลาดให้เฉพาะลูกหนี้ตามคำพิพากษาซึ่งเป็น ผู้ถือกรรมสิทธิ์เท่านั้น โดยส่ง ณ ภูมิลำเนาหรือสถานที่อันเป็นที่อยู่ และวิธีการปิดประกาศขาย ทอดตลาดทรัพย์สินจะต้องปฏิบัติตามระเบียบกระทรวงยุติธรรมว่าด้วยการบังคับคดีของเจ้าพนักงาน บังคับคดี พ.ศ. 2522 ข้อ 68 กำหนดว่าให้ปิดประกาศขายทอดตลาดโดยเปิดเผย ณ สถานที่ที่ จะขาย สถานที่ที่ทรัพย์สินตั้งอยู่ ที่ชุมชนและสถานที่ราชการอันสมควรจะปิดไว้ก่อนวันขายไม่น้อย กว่า 3 วัน แต่กฎกระทรวงนี้ที่ได้มีการกำหนดวิธีการส่งประกาศใหม่นั้น คือ ให้เจ้าพนักงานบังคับ คดีส่งประกาศขายทอดตลาดให้แก่ผู้มีส่วนได้เสียในคดีทราบก่อนวันขายตามที่กฎหมายกำหนด ในกรณีที่มีผู้มีส่วนได้เสียแต่ละประเภทมากกว่าหนึ่งรายให้เจ้าพนักงานบังคับคดีส่งประกาศขาย ทอดตลาดให้บุคคลเหล่านั้นทุกราย เช่น มีลูกหนี้ตามคำพิพากษาหลายรายหรือเจ้าหน้าที่ตามคำ พิพากษาหลายรายเจ้าพนักงานบังคับคดีจะต้องส่งประกาศขายทอดตลาดให้แก่ลูกหนี้ตามคำ พิพากษาทุกรายหรือผู้มีส่วนได้เสียในคดีทุกคนซึ่งมีข้อสังเกตว่าวิธีการกำหนดการส่งประกาศขาย ทอดตลาดใหม่นี้ อาจทำให้เกิดความล่าช้าในการบังคับคดี เช่น ในกรณีที่มีลูกหนี้ตามคำพิพากษา สิบรายต้องส่งประกาศขายทอดตลาดให้ลูกหนี้ตามคำพิพากษาทุกรายซึ่งลูกหนี้ตามคำพิพากษา บางรายตายก็ต้องส่งประกาศขายทอดตลาดให้ผู้จัดการมรดกใหม่ ซึ่งผู้เขียนเห็นว่ากว่าประกาศ ขายทอดตลาดจะส่งให้ลูกหนี้ตามคำพิพากษานครบทุกรายก็ทำให้ทรัพย์สินดังกล่าวไม่สามารถนำออก ขายทอดตลาดได้ทันตามกำหนดนัด ส่วนข้อ 9 (2) (3) (4) ของกฎกระทรวงมีการเปลี่ยนแปลง ระยะเวลาในการโฆษณาประกาศขายทอดตลาดทางเว็บไซต์ การโฆษณาทางหนังสือพิมพ์ และ ระยะเวลาการปิดประกาศขายทอดตลาด ณ สถานที่ขายทอดตลาด และสถานที่ราชการ จากเดิม ปิดประกาศไว้ก่อนวันขายไม่น้อยกว่า 3 วัน เปลี่ยนเป็นปิดประกาศไว้ก่อนวันขายไม่น้อย 15 วัน วัตถุประสงค์ของการปิดประกาศก็เพื่อโฆษณาเผยแพร่ให้บุคคลภายนอกที่สนใจเข้ามาประมูล ซื้อทรัพย์สิน

จากกฎกระทรวงในหมวดที่ 3⁴⁵ จะพบว่า ได้มีการกำหนดตั้งคณะกรรมการกำหนดราคาทรัพย์สินมีหน้าที่เป็นคนกลางตีราคาทรัพย์สินเกี่ยวกับการขายทอดตลาด และมีการแต่งตั้งคณะอนุกรรมการกำหนดราคาทรัพย์สินโดยมีหน้าที่ช่วยคณะกรรมการกำหนดราคาทรัพย์สินเก็บรวบรวมข้อมูลและข้อเท็จจริงเกี่ยวกับราคาประเมินเพื่อรายงานให้คณะกรรมการกำหนดราคาทรัพย์สินทราบข้อมูลหรือพิจารณา กำหนดราคาประเมินของทรัพย์สิน ซึ่งจะเห็นได้ว่าคณะกรรมการกำหนดราคาทรัพย์สินตามกฎกระทรวงที่จัดตั้งนี้ค่อนข้างเป็นคณะใหญ่และคณะกรรมการส่วนใหญ่จะประกอบไปด้วย ผู้ทรงคุณวุฒิเป็นจำนวนมากย่อมจะมีภารกิจมากอาจไม่มีความคล่องตัวในจัดการประชุมที่จำเป็นต้องดำเนินการประชุมเป็นประจำทุกเดือน อีกทั้งในปัจจุบันยังไม่มี การจัดตั้ง คณะกรรมการอย่างเป็นทางการ ระเบียบดำเนินการประชุมของคณะกรรมการ และคำตอบแทน คณะกรรมการ ที่ออกโดยรัฐมนตรียังไม่ได้มีการออกอย่างเป็นทางการ ส่วนช่องทางของสำนักงานคดีที่จะเข้าสู่การพิจารณาของคณะกรรมการมีหลายช่องทางกล่าวคือ (1) ในกรณีที่มีการโต้แย้งหรือมีข้อสงสัยจากผู้มีส่วนได้เสียเกี่ยวกับการกำหนดราคาเริ่มต้นโดยไม่สามารถหาข้อยุติได้ภายในสิบห้าวัน เจ้าพนักงานบังคับคดีจะต้องส่งเรื่องให้คณะกรรมการกำหนดราคาทรัพย์สินวินิจฉัยชี้ขาดตามข้อ 12 (1) นั้น จะสังเกตเห็นคำว่า “ผู้มีส่วนได้เสีย” ที่สามารถโต้แย้งราคาเริ่มต้นได้ไม่เพียงเป็นเจ้าหน้าที่ตามคำพิพากษาหรือลูกหนี้ตามคำพิพากษาที่เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ทรัพย์สินเท่านั้น แต่ยังสามารถรวมถึงลูกหนี้ตามคำพิพากษาในคดีทุกรายที่ไม่ได้เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ก็มีสิทธิโต้แย้งราคาเริ่มต้นได้ ส่วนระยะเวลาในการโต้แย้งราคาเริ่มต้นกำหนดไว้ภายในสิบห้าวันเท่านั้น ซึ่งมีได้กำหนดเวลาว่าควรที่จะโต้แย้งก่อนการประกาศขายทอดตลาดทรัพย์สินหรือหลังการประกาศขายทอดตลาดทรัพย์สินดังนั้นจึงอาจเป็นช่องทางประวิงการบังคับคดีของลูกหนี้ตามคำพิพากษาที่ใช้สิทธิไม่สุจริตได้เช่น ถ้าเหตุการณ์ในการโต้แย้งราคาเริ่มต้นอาจเกิดขึ้นหลังประกาศขายทอดตลาดแต่ก่อนถึงวันขายทอดตลาดก็ได้ถ้าผู้มีส่วนได้เสียโต้แย้งราคาเริ่มต้นและเจ้าพนักงานบังคับคดีเจรจาข้อยุติไม่ได้จึงไม่มีราคาเริ่มต้นในขณะที่ทำการขายทอดตลาดทรัพย์สินเจ้าพนักงานบังคับคดีอาจพิจารณาดการขายทอดตลาดทรัพย์สิน แต่ปัญหาอาจเกิดขึ้นถ้าเจ้าหน้าที่ตามคำพิพากษาไม่ยินยอมให้แจ้งการขายทอดตลาดทรัพย์สินเนื่องจากไม่มีเหตุงดการบังคับคดีตามกฎหมาย ซึ่งในทางปฏิบัติเจ้าพนักงานบังคับคดีก็จะต้องส่งเรื่องให้คณะกรรมการกำหนดราคาทรัพย์สินพิจารณาและกว่าคณะกรรมการกำหนดราคาทรัพย์สินจะพิจารณาแล้วเสร็จก็อาจล่วงเลยกำหนดระยะเวลาที่ประกาศขายทอดตลาดทรัพย์สินได้ (2) กรณีทรัพย์สินเป็นสังหาริมทรัพย์ที่ไม่สามารถหาราคาประเมินได้

⁴⁵ ดูรายละเอียดท้าย ภาคผนวก ก. กฎกระทรวง เรื่อง กำหนดหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขในการขายทอดตลาด พ.ศ. 2554. หน้า 174-176.

หรือไม่สามารถตกลงกันกำหนดราคาเพื่อใช้เป็นราคาเริ่มต้นที่แจ้งในประกาศขายทอดตลาดได้ ซึ่งในทางปฏิบัติมีสำนวนที่ยึดทรัพย์สินซึ่งเป็นสังหาริมทรัพย์อีกจำนวนมากที่หาราคาประเมินไม่ได้ (3) กรณีที่มีราคาประเมินของเจ้าพนักงานบังคับคดีในขณะยึดทรัพย์ หรือราคาประเมินของสำนักงานวางทรัพย์กลาง มีราคาตั้งแต่ห้าสิบล้านบาทขึ้นไป (4) กรณีไม่มีผู้เสนอราคาในการขายทอดตลาด ผู้ที่ได้รับมอบหมายจากอธิบดี ผู้อำนวยการสำนักงานบังคับคดีจังหวัดเห็นสมควรส่งเรื่องให้คณะกรรมการกำหนดราคาทรัพย์สินพิจารณา ซึ่งช่องทางดังกล่าวสามารถให้เข้าสู่กระบวนการพิจารณาของคณะกรรมการกำหนดราคาทรัพย์สินโดยง่าย มิใช่เป็นกรณีที่ผู้เขียนชี้ช่อง แต่เป็นกรณีที่กฎกระทรวงเปิดช่องโดยอาศัยความไม่คล่องตัวของคณะกรรมการกำหนดราคาทรัพย์สินที่มีภาระกิจมากไม่อาจจัดประชุมได้บ่อยครั้ง คู่ความบางฝ่ายอาจใช้ช่องทางที่จะส่งเรื่องเข้าคณะกรรมการเพื่อมีเจตนาที่จะประวิงการบังคับคดีให้ล่าช้าก็สามารถใช้ช่องทางดังกล่าวได้

จากกฎกระทรวงในหมวดที่ 4⁴⁶ จะพบว่า มีการเปลี่ยนแปลงรายละเอียดในเรื่อง ข้อตกลงของสัญญาโดยให้ผู้เข้าเสนอราคามีข้อผูกพันกับกรมบังคับคดีมากขึ้นโดยเฉพาะในเรื่องที่ผู้เข้าเสนอราคาซื้อทรัพย์ได้ภายหลังทั้งการประมูลจะต้องรับผิดชอบในส่วนที่ขาดซึ่งในทางปฏิบัติผู้เสนอราคาจะต้องทำสัญญาทั้งหมดสองฉบับ คือ สัญญาผูกพันตนกับกรมบังคับคดีและสัญญาซื้อขาย ซึ่งแต่เดิมการขายทอดตลาดทรัพย์ของเจ้าพนักงานบังคับคดีนั้นผู้เข้าเสนอราคาต้องแสดงเจตนาโดยการลงทะเบียนและยื่นเอกสารหลักฐานเฉพาะสำเนาบัตรประชาชนหรือสำเนาหนังสือเดินทาง สำเนาหนังสือรับรองนิติบุคคลในกรณีที่เป็นนิติบุคคลและหนังสือมอบอำนาจในกรณีที่เข้าเสนอราคาแทนบุคคลอื่นเท่านั้น ส่วนสัญญาหรือข้อตกลงผูกพันกับกรมบังคับคดีในการเสนอราคาที่ผู้เสนอราคาต้องเพิ่มขึ้นตามหลักเกณฑ์ใหม่นี้ ผู้เขียนไม่เห็นด้วย เนื่องจากในการขายทอดตลาดอาจมีผู้เข้าสู่ราคาหลายรายและเมื่อมีผู้เข้าสู่ราคาสูงกว่าผู้เข้าสู่ราคารายแรกย่อมพ้นความผูกพันในการเสนอราคา หรือทราบได้ที่ยังไม่มีการเคาะไม้ผู้เข้าสู่ราคาจะถอนคำสุทธราคาของตนเองได้ เมื่อผู้เข้าสู่ราคาได้ถอนคำสุทธราคาของตนเองแล้วผู้สุทธราคาหรือผู้เสนอราคาย่อมพ้นความผูกพันในการเข้าสู่ราคา ดังนั้นผู้เสนอราคาจึงมิใช่ความหมายของผู้เสนอราคาสูงสุดที่ต้องผูกพันกับการเสนอราคากรณีที่มิผู้คัดค้านและไม่มีผู้ใดเสนอราคาตามที่คัดค้านไว้ โดยต้องผูกพันกับการเสนอราคาเป็นเวลา 30 วัน และมีใช่ความหมายของผู้สุทธราคาสูงสุดละเลยไม่ชำระราคาและเมื่อเจ้าพนักงานบังคับคดีนำทรัพย์ออกขายทอดตลาดใหม่ได้เงินสุทธิน้อยกว่าการขายทอดตลาดครั้งก่อนที่ผู้สุทธราคาครั้งก่อนต้องรับผิดชอบในส่วนที่ขาดซึ่งทั้งสองกรณีในเรื่องของการผูกพันในการเสนอ

⁴⁶ ดูรายละเอียดท้าย ภาคผนวก ก. กฎกระทรวง เรื่อง กำหนดหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขในการขายทอดตลาด พ.ศ. 2554. หน้า 177-178.

ราคาและความรับผิดชอบเกิดจากการไม่ชำระราคาเป็นไปตามบทบัญญัติของกฎหมายแม้ผู้เสนอราคามีได้ทำสัญญาหรือข้อตกลงผูกพันในการเข้าสู่ราคาไว้ต่อเจ้าพนักงานบังคับคดีก็สามารถบังคับใช้ได้ ดังนั้นผู้เสนอราคาจึงไม่มีความจำเป็นต้องทำสัญญา หรือข้อตกลงดังกล่าวต่อเจ้าพนักงานบังคับคดี รวมถึงได้มีการกำหนดเรื่องเกณฑ์การวางหลักประกันในการเสนอราคาใหม่ซึ่งถือเกณฑ์กำหนดจากราคาเริ่มต้น คือต้องวางร้อยละ 5 ของราคาเริ่มต้นโดยไม่พิเศษเป็นจำนวนเต็มเรือนพัน หรือเรือนหมื่น ซึ่งแต่เดิมเกณฑ์กำหนดการวางหลักประกันในการเสนอราคาจะต้องปฏิบัติตามคำสั่งกรมบังคับคดีที่ 489/2553 เรื่องการปฏิบัติงานเกี่ยวกับการจำหน่ายทรัพย์สินโดยถือเกณฑ์การกำหนดการวางหลักประกันจากราคาประเมิน ซึ่งผู้เขียนเห็นว่าหลักเกณฑ์เดิมมีความสะดวกในการปฏิบัติงานและเป็นวิธีการป้องกันในการสมยอมในการเข้าสู่ราคา เนื่องจากผู้ลงทะเบียนสามารถเข้าสู่ราคาได้ทุกคดีในกลุ่มนั้นๆ แตกต่างจากการวางหลักประกันตามกฎหมายกระทรวงฉบับนี้ ที่ลงทะเบียนเข้าสู่ราคาโดยการวางหลักประกันร้อยละ 5 ของราคาเริ่มต้นจึงเป็นการวางหลักประกันเฉพาะคดี ผู้วางหลักประกันในคดีนี้ไม่สามารถเข้าสู่ราคาในคดีอื่นได้ และเป็นที่น่าสังเกตว่ากฎกระทรวงมิได้กล่าวถึงเรื่องเกณฑ์การวางหลักประกันในกรณีทรัพย์สินที่มีการตั้งการประมูลไว้แต่ในทางปฏิบัติงานของเจ้าพนักงานบังคับคดีได้มีการตีความให้นำเรื่องเกณฑ์การวางหลักประกันในการเสนอราคาใหม่ของกฎกระทรวงมาใช้

จากกฎกระทรวงในหมวดที่ 5⁴⁷ จะพบว่า เป็นเรื่องการกำหนดอำนาจหน้าที่ของเจ้าพนักงานบังคับคดีในการขายทอดตลาดเช่น ถ้าผู้เสนอราคาหรือบุคคลผู้อยู่ในห้องขายทอดตลาดมีพฤติการณ์ก่อความรบกวนการขายทอดตลาดหรือการดำเนินงานของเจ้าพนักงานบังคับคดีให้อำนาจเจ้าพนักงานบังคับคดีสั่งให้ผู้นั้นออกจากห้องขายทอดตลาดและเจ้าพนักงานบังคับคดีมีสิทธิที่จะปฏิเสธการเสนอราคาของบุคคลดังกล่าวได้ตามกฎกระทรวงข้อ 18 หรือในการขายทอดตลาด เจ้าพนักงานบังคับคดีจะต้องแจ้งรายละเอียดเกี่ยวกับทรัพย์สินให้ผู้เข้าเสนอราคาทราบตามกฎกระทรวงข้อ 19 หรือเมื่อเริ่มการขายทอดตลาดจากราคาเริ่มต้นเจ้าพนักงานบังคับคดีจะต้องกำหนดอัตราเริ่มต้นของการเสนอราคาตาม กฎกระทรวงข้อ 21 หรือเมื่อผู้เสนอราคาสูงสุด(ผู้ซื้อทรัพย์สิน) ชำระราคาครบให้เจ้าพนักงานบังคับคดีส่งมอบทรัพย์สินหรือแจ้งเป็นหนังสือจดทะเบียนกรรมสิทธิ์ให้นายทะเบียน(สำนักงานที่ดิน)โดยเร็วตามกฎกระทรวงข้อ 25 และในกรณีมี

⁴⁷ ดูรายละเอียดท้าย ภาคผนวก ก. กฎกระทรวง เรื่อง กำหนดหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขในการขายทอดตลาด พ.ศ. 2554. หน้า 178-181.

การร้องเพิกถอนการขายทอดตลาดให้เจ้าพนักงานบังคับคดีรายงานข้อเท็จจริงให้ศาลทราบตามกฎกระทรวงข้อ 26 เมื่อพิจารณาจากกฎกระทรวงดังกล่าวจะพบว่ามีได้มีการเปลี่ยนแปลงจากแนวปฏิบัติเดิมเพราะในทางปฏิบัติแต่เดิมของเจ้าพนักงานบังคับคดีก็ปฏิบัติตามคำสั่งกรมบังคับคดีซึ่งมีรายละเอียดอำนาจหน้าที่เหมือนตามที่กฎกระทรวงกำหนด แต่เมื่อพิจารณาจากกฎกระทรวงดังต่อไปนี้จะพบว่ามีมีการเปลี่ยนแปลงอำนาจหน้าที่ของเจ้าพนักงานบังคับคดีไปจากเดิม เช่นกฎกระทรวงข้อ 20 ในกรณีทรัพย์ที่จะขายทอดตลาดเป็นทรัพย์มีทะเบียนให้เจ้าพนักงานบังคับคดีจัดให้เจ้าหน้าที่ตามคำพิพากษาตรวจสอบว่าทรัพย์มีภาระติดพันหรือมีสิทธิครอบครองเพื่อตรวจสอบความถูกต้องตามกฎหมายโดยเจ้าหน้าที่ตามคำพิพากษาจะต้องทำสัญญารับรองความถูกต้องถ้าไม่ยอมทำให้ เจ้าพนักงานบังคับคดีจะต้องแจ้งผู้เสนอราคาทราบก่อนเริ่มทำการขายทอดตลาดถึงกรณีที่เจ้าหน้าที่ตามคำพิพากษาไม่ยอมตรวจสอบหรือรับรอง ความถูกต้อง เป็นที่น่าสังเกตว่าจากกฎกระทรวงดังกล่าวมีวัตถุประสงค์ให้เจ้าหน้าที่ตามคำพิพากษาผูกพันกับทรัพย์ที่ตนเองยึดมาโดยมีการทำเอกสารให้เจ้าหน้าที่ตามคำพิพากษารับรองความถูกต้อง ถ้ามองในมุมเจ้าหน้าที่ตามคำพิพากษา อาจจะเป็นการเพิ่มภาระให้แก่เจ้าหน้าที่ตามคำพิพากษาแต่ถ้ามองในมุมกลับกันอาจเป็นผลดีแก่ผู้เสนอราคาสูงสุดที่สามารถตรวจสอบหรือทราบรายละเอียดเกี่ยวกับทรัพย์ที่ตนสนใจได้มากขึ้นหรือกฎกระทรวงข้อ 22 ได้มีการเปลี่ยนแปลงวิธีการขายของเจ้าพนักงานบังคับคดีโดยกำหนดว่าถ้าในการขายทอดตลาดนั้นมีผู้เสนอราคาเพียงรายเดียวโดยไม่มีการแข่งขันเสนอราคารายอื่นอีก หากลูกหนี้ตามคำพิพากษา หรือเจ้าของทรัพย์ หรือผู้ขอเฉลี่ยทรัพย์ หรือผู้มีส่วนได้เสียหรือเกี่ยวข้องกับตัวทรัพย์ปรากฏทางทะเบียนในคดีมาดูแลการขาย และราคายังไม่เพียงพอแก่การชำระหนี้ของเจ้าหน้าที่ตามคำพิพากษา ให้เจ้าพนักงานบังคับคดี ถอนทรัพย์ (งดการขาย) ไว้ในนัดนั้น ซึ่งในการปฏิบัติแต่เดิมถ้าในการขายทอดตลาดนั้นไม่มีลูกหนี้ตามคำพิพากษา หรือเจ้าของทรัพย์ หรือผู้ขอเฉลี่ยทรัพย์ หรือผู้มีส่วนได้เสียหรือเกี่ยวข้องกับตัวทรัพย์ปรากฏทางทะเบียนในคดีมาดูแลการขาย หากมีผู้เสนอราคาเพียงรายเดียวเจ้าพนักงานบังคับคดีจะเคาะไม้ขายให้แก่ผู้เสนอราคาสูงสุดซึ่งถือว่าลูกหนี้ตามคำพิพากษา หรือเจ้าของทรัพย์ หรือผู้ขอเฉลี่ยทรัพย์ หรือผู้มีส่วนได้เสียหรือเกี่ยวข้องกับตัวทรัพย์ปรากฏทางทะเบียนทราบประกาศขายทอดตลาดโดยชอบแล้วไม่มาดูแลการขายถือว่าไม่ตั้งใจคัดค้านราคาในทรัพย์ที่ทำการขายทอดตลาด เป็นที่น่าสังเกตว่าจากกฎกระทรวงดังกล่าว ยังเป็นปัญหาหลักที่ยังไม่สามารถหาข้อยุติได้ในการปฏิบัติงานของเจ้าพนักงานบังคับคดีจึงทำให้เกิดแนวความคิดเป็นสองแนว คือแนวความคิดที่หนึ่ง การที่เจ้าพนักงานบังคับคดีจะถอนทรัพย์ (งดการขาย) ในนัดนั้น จะต้องมืองค์ประกอบดังนี้ ข้อที่หนึ่ง มีผู้เสนอราคาเพียงรายเดียวโดยไม่มีการแข่งขันเสนอราคารายอื่นอีก ข้อที่สอง หากไม่มีลูกหนี้ตามคำ

พิพาทฯ หรือเจ้าของทรัพย์ หรือผู้ขอเฉลี่ยทรัพย์ หรือผู้มีส่วนได้เสียหรือเกี่ยวข้องกับตัวทรัพย์
 ปราบกฏทางทะเบียนในคดีมาดูแลการขาย ข้อที่สาม หากราคาเริ่มต้นที่ขายไม่เพียงพอแก่การชำระ
 หนี้ของเจ้าหนี้ตามคำพิพาทฯ (หนี้ตามหมายบังคับคดี) ถ้าขาดองค์ประกอบข้อใดข้อหนึ่งให้เจ้า
 พนักงานบังคับคดีขายทอดตลาดทรัพย์ ในนัดนั้น หรือแนวความคิดที่สอง การที่เจ้าพนักงานบังคับ
 คดีจะถอนทรัพย์ (งดการขาย) ในนัดนั้น ถ้าเข้าองค์ประกอบข้อใดข้อหนึ่งดังนี้ ข้อที่หนึ่ง มีผู้เสนอ
 ราคาเพียงรายเดียวโดยไม่มีการแข่งขันเสนอราคารายอื่นอีก ข้อที่สอง หากไม่มีลูกหนี้ตามคำ
 พิกษา หรือเจ้าของทรัพย์ หรือผู้ขอเฉลี่ยทรัพย์ หรือผู้มีส่วนได้เสียหรือเกี่ยวข้องกับตัวทรัพย์
 ปราบกฏทางทะเบียนในคดีมาดูแลการขายและหากราคาเริ่มต้นที่ขายไม่เพียงพอแก่การชำระหนี้ของ
 เจ้าหนี้ตามคำพิพาทฯ (หนี้ตามหมายบังคับคดี) ให้เจ้าพนักงานบังคับคดีถอนทรัพย์ (งดการ
 ขาย) ในนัดนั้น ผู้เขียนเห็นว่าทั้งสองแนวความคิดยังเป็นปัญหาในทางปฏิบัติอย่างมากเพราะปกติ
 แล้วลูกหนี้ตามคำพิพาทฯ หรือผู้มีส่วนได้เสียในคดีก็ไม่มาดูแลการขายทอดตลาดอยู่แล้วรวมถึง
 บุคคลดังกล่าวอาจใช้สิทธิไม่สุจริตประวิงการบังคับคดีโดยสมรู้ร่วมคิดกันไม่มาดูแลการขาย
 ทอดตลาดและถ้าในวันนั้นหากมีผู้เสนอราคาเพียงรายเดียวไม่มีผู้แข่งขันรายอื่นอีก เจ้าพนักงาน
 บังคับคดีก็ต้องถอนทรัพย์ (งดการขาย) ในนัดนั้น หรือในกรณีบุคคลดังกล่าวมาดูแลการขาย
 ทอดตลาดแต่ทรัพย์ที่ขายได้ไม่เพียงพอแก่การชำระหนี้เจ้าหนี้ตามคำพิพาทฯ (หนี้ตามหมาย
 บังคับคดี) ทรัพย์ดังกล่าวก็ไม่สามารถนำออกขายทอดตลาดได้ส่งผลให้ผู้ร่วมการประมูลเกิดความ
 เบื่อหน่ายสืบจนถึงวิธีการประมูลทรัพย์และไม่ทราบหลักเกณฑ์การขายทอดตลาดดังกล่าว และ
 ยังมีปัญหาที่ต้องตีความในการปฏิบัติงานว่า คำว่า “ มีผู้เสนอรายเดียว ” ไม่มีการแข่งขันราคาถือ
 ว่าเป็นการประมูลสู่ราคาหรือไม่และมีความแตกต่างจากมีผู้เสนอราคามากกว่ารายเดียวและมีการ
 แข่งขันราคาอย่างไร ในเรื่องนี้ได้มีคำพิพาทฎีกาที่ 3231/2550 มีคำพิพาทฯว่ากรณีมิได้มี
 กฎหมายบัญญัติให้ต้องมีผู้เข้าแข่งขันกันในการประมูลราคา ดังนั้น แม้การขายทอดตลาด
 ทรัพย์สินจะมีผู้ซื้อทรัพย์เข้าสู่ราคาเพียงรายเดียว เจ้าพนักงานบังคับคดีก็ดำเนินการขาย
 ทอดตลาดต่อไปได้โดยชอบ การที่มีผู้เสนอราคาเพียงรายเดียวโดยไม่มีการแข่งขันราคาจึงมิใช่
 ปัญหาของกฎหมายที่ทำให้การขายทอดตลาดทรัพย์ยอมเสียไป ปัญหาในข้อ (2) การมาดูแลการ
 ขายมุ่งคุ้มครองคู่ความฝ่ายลูกหนี้ตามคำพิพาทฯ เจ้าของทรัพย์ ผู้ขอเฉลี่ยและผู้มีส่วนได้เสีย
 เกี่ยวกับทรัพย์ทางทะเบียนแต่ไม่ได้มีข้อความถึงเจ้าหนี้ตามคำพิพาทฯ ปัญหาในข้อ (3) เรื่อง
 ราคาที่ยังไม่เพียงพอต่อการชำระหนี้แก่เจ้าหนี้ตามคำพิพาทฯ มีปัญหาในหลายกรณีเรื่องการขาย
 ทอดตลาดทรัพย์หลายรายการที่ต้องมีการขายแยกการขายจะต้องดูราคาที่จะเพียงพอต่อการชำระ
 หนี้ทุกรายการหรือไม่ หรือการยึดทรัพย์สินที่มีราคาประเมินราคาของเจ้าพนักงานบังคับคดีต่ำ

กว่านั้นตามคำพิพากษามาก กรณีดังกล่าวจะขายทรัพย์สินนั้นได้หรือไม่ หรือคดีที่มีผู้ร้องขอเฉลี่ย หรือขอรับชำระหนี้ปริมิสิทธิ์หลายรายที่ถือได้ว่าเป็นเจ้าหนี้ตามคำพิพากษาจะคืบถึงการชำระหนี้ แก่เจ้าหนี้ตามคำพิพากษาทุกรายหรือไม่ รวมถึงกฎกระทรวงข้อ 23 พบว่าได้มีการเพิ่มสิทธิประโยชน์เพื่ออำนวยความสะดวกแก่ผู้เสนอราคาสูงสุด (ผู้ซื้อทรัพย์สิน) โดยมีการกำหนดหลักเกณฑ์ ใหม่ซึ่งแต่เดิมไม่ได้มีรายละเอียดดังกล่าวกำหนดไว้คือการให้บุคคลผู้ซื้อทรัพย์สินที่ต้องการหาแหล่ง เงินกู้ที่เป็นสถาบันการเงินสามารถให้สถาบันการเงินเข้าตรวจสอบสภาพทรัพย์สินเพื่อประเมินราคา ทรัพย์สินดังกล่าวได้โดยได้รับอนุญาตจากอธิบดีของกรมบังคับคดี ซึ่งเป็นที่น่าสังเกตว่าหลักเกณฑ์ ดังกล่าวขัดกับกฎหมายหรือไม่เนื่องจากผู้เสนอราคาสูงสุด (ผู้ซื้อทรัพย์สิน) ยังไม่ได้กรรมสิทธิ์ไป เพราะตามกฎหมายจะมีกรรมสิทธิ์ต่อเมื่อชำระราคาครบและได้มีการเปลี่ยนแปลงทางทะเบียน แล้วการที่อธิบดีอนุญาตให้ผู้เสนอราคาสูงสุด (ผู้ซื้อทรัพย์สิน) ให้สถาบันการเงินเข้าตรวจสอบสภาพ ทรัพย์สินเพื่อประเมินราคาทรัพย์สินดังกล่าวได้จึงเป็นการไม่ถูกต้อง อีกทั้งกฎหมายก็ให้อำนาจเจ้า พนักงานบังคับคดีส่งมอบการครอบครองทรัพย์สินโดยเข้าถึงตัวทรัพย์สินได้เฉพาะกรณีขับไล่และรื้อถอน เท่านั้น ซึ่งจากเหตุดังกล่าวข้างต้นกฎหมายไม่ได้ให้อำนาจไว้ถ้าได้มีการปฏิบัติเกิดขึ้นอาจมีการ ฟ้องร้องดำเนินคดีอาญาได้ และถึงแม้ในเรื่องค่าเสียหายจากการเข้าถึงตัวทรัพย์สินให้ผู้เสนอราคา สูงสุด (ผู้ซื้อทรัพย์สิน) เป็นผู้รับผิดชอบแต่ข้อความดังกล่าวก็มิได้ห้ามให้ผู้เสียหายจากการเข้าถึงตัว ทรัพย์สินตามคำสั่งเจ้าพนักงานบังคับคดีฟ้องร้องเจ้าพนักงานบังคับคดี และตามกฎหมายกระทรวง ดังกล่าวได้กำหนดหลักเกณฑ์การขยายระยะเวลาการวางเงินซึ่งผู้ซื้อทรัพย์สินสามารถยื่นคำร้องขอ ขยายระยะเวลาการวางเงินออกไปได้ไม่เกินสองครั้ง ครั้งละไม่เกินสามเดือน ซึ่งแต่เดิมในทาง ปฏิบัติงานของเจ้าพนักงานบังคับคดีนั้นผู้ซื้อทรัพย์สินสามารถยื่นคำร้องขอขยายระยะเวลาการ วางเงินออกไปได้ไม่เกินสามเดือนไม่ว่าจะกรณีใดๆทั้งสิ้น ผู้ซื้อทรัพย์สินไม่สามารถยื่นคำร้องขอขยาย ระยะเวลาในการวางเงินได้อีก ตามคำสั่งกรมบังคับคดีที่ 333/2551 แต่ภายหลังได้มีการประกาศ อธิบดีกรมบังคับคดี เรื่อง การขยายระยะเวลาในการชำระราคาส่วนที่เหลือ ออกมาใช้บังคับให้ สอดคล้องกับกฎกระทรวง เรื่อง กำหนดหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขในการขายทอดตลาด พ.ศ. 2554 โดยกำหนดหลักเกณฑ์ว่า ผู้ซื้อทรัพย์สินจากการขายทอดตลาดสามารถยื่นคำร้องขอขยายระยะเวลา ในการชำระราคาส่วนที่เหลือต่อเจ้าพนักงานบังคับคดีได้โดยมีหนังสือขอขยายระยะเวลาการ พิจารณาให้สินเชื่อของสถาบันการเงินมาแสดงหรือแจ้งว่าอยู่ระหว่างการรวบรวมเงินหรือมีเหตุ สมควรให้เจ้าพนักงานบังคับคดีพิจารณาอนุญาตให้ขยายระยะเวลาได้ไม่เกิน 3 เดือน นับแต่วัน ครบกำหนดชำระ 15 วัน และในกรณีที่ผู้ซื้อทรัพย์สินไม่สามารถชำระราคาส่วนที่เหลือได้ทันภายใน กำหนด ผู้ซื้อทรัพย์สินสามารถยื่นคำร้องขอขยายระยะเวลาในการชำระราคาส่วนที่เหลือต่อเจ้า

พนักงานบังคับคดีได้ในครั้งที่สอง หากเจ้าพนักงานบังคับคดีตรวจสอบแล้วพบว่าไม่มีเหตุจำเป็นและเหตุนั้นยังคงมีอยู่ตามที่เคยแจ้งในการขายระยะเวลาในการชำระราคาส่วนที่เหลือครั้งแรก เจ้าพนักงานบังคับคดีจะอนุญาตให้ขายระยะเวลาได้ไม่เกิน 3 เดือน นับแต่วันครบกำหนดการขายระยะเวลาในการชำระราคาส่วนที่เหลือครั้งแรก โดยผู้ซื้อทรัพย์สินจะต้องวางเงินมัดจำเพิ่มอีกไม่น้อยกว่าร้อยละ 20 ของราคาซื้อได้ และในกฎกระทรวงข้อ 24 เป็นเรื่องกำหนดรายละเอียดในกรณีผู้ซื้อทรัพย์สินไม่ชำระราคาส่วนที่เหลือให้เจ้าพนักงานบังคับคดีรับเงินมัดจำและนำทรัพย์สินออกขายทอดตลาดใหม่โดยให้ผู้เสนอราคาสูงทุกรายทำสัญญาข้อตกลงผูกพันความรับผิดชอบถ้าซื้อทรัพย์สินได้และไม่ชำระราคาส่วนที่เหลือจะต้องมีความรับผิดชอบในส่วนต่างถ้าการขายครั้งใหม่ขายได้ราคาต่ำกว่าครั้งก่อน ซึ่งมีการกำหนดรายละเอียดเกี่ยวกับระยะเวลาในการชำระและอัตราค่าปรับไว้ 2 ส่วนคือ ส่วนที่ 1 ชำระเงินส่วนต่างจากการขายครั้งแรกที่ราคาต่ำกว่าการขายในครั้งหลัง ส่วนที่ 2 ชำระค่าปรับอันเนื่องมาจากการไม่ชำระราคาร้อยละ 15 ต่อปี ของเงินในส่วนที่ไม่ชำระราคา ทั้งสองส่วนนี้ให้เจ้าพนักงานบังคับคดีจัดให้ผู้เข้าเสนอราคาทุกรายทำสัญญา หรือข้อตกลงผูกพันไว้ในเรื่องของเงินส่วนต่างจากการขายทอดตลาดจะมีบัญญัติไว้ในประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ซึ่งให้ผู้ซื้อเดิมต้องรับผิดชอบในส่วนที่ขาด ส่วนในเรื่องค่าปรับอันเกิดจากการไม่ชำระเงินส่วนที่เหลือในอัตราร้อยละ 15 ต่อปี ของเงินส่วนที่ไม่ชำระไม่มีบัญญัติใดในกฎหมายให้เรียกเก็บได้ หากจะพิจารณาว่านี่ดังกล่าวเกิดจากสัญญา หรือข้อตกลงที่ทำไว้กับเจ้าพนักงานบังคับคดี จะถือว่าเจ้าพนักงานบังคับคดีเป็นคู่สัญญานี้ได้หรือไม่ เมื่อพิจารณาอำนาจหน้าที่ของเจ้าพนักงานบังคับคดีตามประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่งที่มีอำนาจยึดอายัด และขายทอดตลาดทรัพย์สินของลูกหนี้ตามคำพิพากษาเพื่อนำมาชำระเงินแก่เจ้าหนี้ตามคำพิพากษาเท่านั้น ไม่มีบทบัญญัติใดในกฎหมายที่ให้อำนาจเจ้าพนักงานบังคับคดีเป็นคู่สัญญาที่มีลักษณะเป็นเจ้าหนี้ตามคำพิพากษาหรือลูกหนี้ตามคำพิพากษาโดยตรงได้ มีเพียงประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ให้ผู้ทอดตลาดเป็นผู้เรียกให้ผู้ซื้อเดิมชำระเงินส่วนต่างนั้น ดังนั้นตามบทบัญญัติในประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ที่ให้ผู้ทอดตลาดดำเนินการเอากับผู้ซื้อทรัพย์สินเดิมจึงเป็นการบังคับเอากับผู้ทอดตลาดในการขายทอดตลาดภาคเอกชน มิใช่บังคับการขายทอดตลาดตามคำสั่งศาล หรือคำพิพากษาของศาล แต่อย่างไรก็ตามข้อความในกฎกระทรวงข้อนี้ให้เจ้าพนักงานบังคับคดีเรียกผู้ซื้อเดิมชำระ ซึ่งแต่เดิมนั้นหน้าที่ในการฟ้องผู้ซื้อทรัพย์สินที่ทำการประมูลและต้องรับผิดชอบในส่วนต่างเป็นหน้าที่ของเจ้าหนี้ตามคำพิพากษา