

## บทที่ 4

# ปัญหาการบังคับคดีแพ่ง: ศึกษากรณีการขายทอดตลาดทรัพย์สินที่ยึด โดยเจ้าพนักงานบังคับคดี

### 4.1 ปัญหาที่เกิดขึ้นก่อนการขายทอดตลาดทรัพย์สิน

เมื่อศาลมีคำสั่งอนุญาตให้ขายทอดตลาด เจ้าพนักงานบังคับคดีจะทำการรวบรวมจำนวน เพื่อดำเนินการร่างประกาศขายทอดตลาด โดยการจัดลำดับทรัพย์สินที่จะทำการขายทอดตลาด ซึ่งประกาศขายทอดตลาดนั้นจะต้องแสดงรายละเอียดเกี่ยวกับทรัพย์สินที่จะทำการขายทอดตลาด เช่น ชื่อเจ้าของทรัพย์สิน วัน เวลา สถานที่ที่จะทำการขายทอดตลาดทรัพย์สิน รายละเอียดของทรัพย์สินที่จะทำการขายเกี่ยวกับภาระติดพัน ถ้าเป็นอสังหาริมทรัพย์ให้แจ้งจำนวนเนื้อที่ ความกว้าง ความยาวของทรัพย์สินที่จะทำการขายทอดตลาด ชื่อเจ้าของที่ดินข้างเคียง ตำบล อำเภอ จังหวัด และจะต้องมีแผนที่แสดงบริเวณที่ตั้งทรัพย์สิน และรายละเอียดของบริเวณอสังหาริมทรัพย์โดยรอบ ถ้ามีสัญญาและคำเตือนอย่างไร ก็จะต้องระบุไว้ให้ชัดเจนตามแบบของกรมบังคับคดี กำหนดเงื่อนไขและเงื่อนไขในการชำระเงินไว้ตามระเบียบกระทรวงยุติธรรมว่าด้วยการบังคับคดี พ.ศ.2522 ข้อ 67<sup>1</sup> รวมทั้งให้มีการเพิ่มเติมเงื่อนไขข้อสัญญา ซึ่งอย่างน้อยต้องระบุรายละเอียดที่ผู้เสนอราคาสูงสุดต้องตกลงผูกพันกับการเสนอราคาดังกล่าว และในประกาศขายทอดตลาดให้ระบุราคาเริ่มต้นที่ใช้ในการขายทอดตลาดตามกฎหมายกระทรวง เรื่อง กำหนดหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขในการขายทอดตลาด พ.ศ. 2554 ข้อ 6 (8)<sup>2</sup> ถ้าในกรณีที่ศาลได้กำหนดวิธีการขายทอดตลาดหรือเงื่อนไขเฉพาะไว้เป็นอย่างใด ให้เจ้าพนักงานบังคับคดีปฏิบัติตามนั้น

เมื่อเจ้าพนักงานบังคับคดีได้จัดทำประกาศขายทอดตลาดทรัพย์สินแล้ว ในทางปฏิบัติ มักจะพบปัญหาที่เกิดขึ้นอยู่บ่อยครั้ง อันอาจเป็นสาเหตุให้การบังคับคดีเกิดความล่าช้า ไม่สมเจตนารมณ์ของกฎหมายที่ต้องการให้การบังคับคดีเป็นไปด้วยความรวดเร็ว ผู้เขียนขอเสนอปัญหาที่กล่าวมา ดังต่อไปนี้

<sup>1</sup> ดูรายละเอียดท้ายภาคผนวก ค. ระเบียบกระทรวงยุติธรรมว่าด้วยการบังคับคดี พ.ศ.2522. หน้า 207.

<sup>2</sup> ดูรายละเอียดท้ายภาคผนวก ก. กฎกระทรวงเรื่อง กำหนดหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขในการขายทอดตลาด พ.ศ. 2554. หน้า 172.

#### 4.1.1 ปัญหาการส่งประกาศขายทอดตลาดไม่ชอบด้วยกฎหมาย

เมื่อจัดทำประกาศขายทอดตลาดทรัพย์สินแล้ว เจ้าพนักงานบังคับคดีจะต้องส่งประกาศขายทอดตลาดทรัพย์สินให้แก่คู่ความ หรือผู้มีส่วนได้เสียในการบังคับคดีทราบประกาศขายทอดตลาดตามประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง มาตรา 306 และให้มีวิธีการส่งประกาศขายทอดตลาด คือ ในการส่งประกาศขายทอดตลาดให้ส่งในเวลากลางวันระหว่างพระอาทิตย์ขึ้นจนถึงพระอาทิตย์ตกและส่งให้แก่คู่ความ หรือผู้มีส่วนได้เสียในคดี ณ ภูมิลำเนา หรือสำนักทำการงานของคู่ความ หรือผู้มีส่วนได้เสียในคดี ถ้าการส่งประกาศขายทอดตลาดไม่พบคู่ความ หรือผู้มีส่วนได้เสียในคดี ณ ภูมิลำเนา หรือสำนักทำการงานของบุคคลนั้น ถ้ามีบุคคลใดที่มีอายุเกิน 20 ปี ทำงานอยู่ในบ้านเรือน หรือสำนักทำการงานที่ปรากฏว่าเป็นของคู่ความ หรือผู้มีส่วนได้เสียในคดี รับประกาศขายทอดตลาดแทน ให้ถือว่าเป็นการส่งโดยชอบด้วยกฎหมาย หรือในกรณีที่เจ้าพนักงานบังคับคดีได้ส่งประกาศขายทอดตลาดไปยังที่อื่นนอกจากภูมิลำเนา หรือสำนักทำการงานของคู่ความ หรือผู้มีส่วนได้เสียในคดี ถ้าบุคคลดังกล่าวยอมรับประกาศขายทอดตลาดไว้เอง ก็ถือว่าเป็นการส่งโดยชอบด้วยกฎหมาย หรือในกรณีที่คู่ความหรือผู้มีส่วนได้เสียในคดีปฏิเสธไม่ยอมรับประกาศขายทอดตลาด หรือไม่มีบุคคลดังกล่าวหรือบุคคลอื่นอยู่ในภูมิลำเนา หรือสำนักทำการงานของคู่ความ หรือผู้มีส่วนได้เสียในคดี ให้ส่งประกาศขายทอดตลาดโดยวิธีปิดประกาศขายทอดตลาดไว้ในที่เห็นง่ายและแน่นอน ณ ภูมิลำเนา หรือสำนักทำการงานของคู่ความ หรือผู้มีส่วนได้เสียในคดีที่ระบุชื่อไว้ในเอกสาร และในกรณีที่ส่งประกาศขายทอดตลาดไม่ได้ เนื่องจากคู่ความ หรือผู้มีส่วนได้เสียในคดีมีภูมิลำเนาอยู่ในทะเบียนบ้านกลาง ให้โฆษณาลงในหนังสือพิมพ์รายวันที่แพร่หลาย การปิดประกาศหรือการโฆษณาในหนังสือพิมพ์เพื่อประกาศขายทอดตลาด ให้มีผลบังคับใช้เมื่อกำหนดเวลา 15 วันได้ล่วงพ้น ไปแล้วนับแต่วันที่ปิดประกาศหรือโฆษณา ตามประมวลกฎหมายวิธีพิจารณา ความแพ่ง มาตรา 278/1 ที่ให้นำบทบัญญัติในมาตรา 73, 74, 76, 77, 78 และมาตรา 80 มาใช้บังคับโดยอนุโลม ส่วนระยะเวลาในการโฆษณาประกาศขายทอดตลาด ให้โฆษณาประกาศขายทอดตลาดในเว็บไซต์ต่างๆ ที่เป็นที่รู้จักหรือเป็นที่แพร่หลายกัน โดยทั่วไปก่อนวันขายทอดตลาดไม่น้อยกว่าสิบห้าวัน ในกรณีที่เห็นสมควร อาจให้โฆษณาประกาศขายทอดตลาดในหนังสือพิมพ์รายวันที่แพร่หลายก่อนวันขายทอดตลาดไม่น้อยกว่าห้าวันและระยะเวลาในการปิดประกาศขายทอดตลาด ณ สถานที่ขายทอดตลาดและสถานที่ราชการก่อนวันขายทอดตลาดไม่น้อยกว่าสิบห้าวัน ตามกฎกระทรวงฯ ว่าด้วยการขายทอดตลาด ข้อ 9 (2)(4)<sup>3</sup>

<sup>3</sup> ดูรายละเอียดท้ายภาคผนวก ก. กฎกระทรวงเรื่อง กำหนดหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขในการขายทอดตลาด พ.ศ. 2554. หน้า 174.

ในทางปฏิบัติการส่งประกาศแจ้งของเจ้าพนักงานบังคับคดีจะต้องดำเนินการเช่นว่านี้อย่างน้อย 2 ช่วง คือ

ช่วงแรก อยู่ระหว่างขั้นตอนการยึด ซึ่งเจ้าพนักงานบังคับคดีจะส่งหมายแจ้งการยึดให้แก่คู่ความ หรือ ผู้มีส่วนได้เสียในคดีทราบ ว่า ทรัพย์สินนั้นได้ถูกยึดแล้ว และมีหนังสือแจ้งเจ้าพนักงานที่ดินเพื่อรับการทำนิติกรรม จำหน่าย โอน ทรัพย์สินดังกล่าว

ช่วงที่สอง อยู่ระหว่างขั้นตอนการขายทอดตลาด เจ้าพนักงานบังคับคดีจะต้องส่งประกาศขายทอดตลาดให้แก่คู่ความ หรือผู้มีส่วนได้เสียในคดีทราบถึงกำหนดการขายทอดตลาดทรัพย์สิน ซึ่งทั้งสองขั้นตอนนี้ คือ การส่งหมายแจ้งการยึด และการส่งประกาศขายทอดตลาดนี้ เจ้าพนักงานบังคับคดีจะส่งให้แก่ คู่ความและผู้มีส่วนได้เสียในคดี เช่น เจ้าหนี้ตามคำพิพากษา ลูกหนี้ตามคำพิพากษาซึ่งเป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์เท่านั้น ผู้รับจ้าง ผู้ร้องเจดีย์ ผู้ซื้อทรัพย์สินเดิม ฯ และแนวปฏิบัติทั้งสองขั้นตอนจะไม่มีผลต่อกัน เช่นในกรณีที่อยู่ระหว่างขั้นตอนการยึด เจ้าพนักงานบังคับคดีส่งหมายแจ้งการยึดให้แก่ลูกหนี้ตามคำพิพากษาซึ่งเป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์ไม่ได้ อาจเนื่องมาจากลูกหนี้ตามคำพิพากษาอยู่ระหว่างการย้ายภูมิลำเนา ในทางปฏิบัติเจ้าพนักงานบังคับคดีจะมีหมายแจ้งเจ้าหนี้ตามคำพิพากษาให้แถลงวิธีการส่งหมาย และเจ้าหนี้ตามคำพิพากษาจะแถลงให้ส่งหมายแจ้งการยึดโดยวิธีประกาศทางหนังสือพิมพ์ เมื่อเจ้าพนักงานบังคับคดีได้ส่งหมายแจ้งการยึดโดยวิธีประกาศทางหนังสือพิมพ์ตามที่เจ้าหนี้ตามคำพิพากษาแถลงแล้ว เมื่อศาลอนุญาตขายทอดตลาดทรัพย์สินก็มาถึงขั้นตอนการขายทอดตลาดทรัพย์สิน เจ้าพนักงานบังคับคดีจะทำการขายทอดตลาดทรัพย์สินและจะต้องส่งประกาศขายทอดตลาดให้ลูกหนี้ตามคำพิพากษาซึ่งเป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์อีกครั้ง ซึ่งเป็นที่น่าสังเกตในทางปฏิบัติในการส่งประกาศขายทอดตลาดก็ยังคงส่งไปยังที่อยู่เดิม ซึ่งอยู่ระหว่างการย้ายภูมิลำเนาของลูกหนี้ตามคำพิพากษาที่เจ้าพนักงานบังคับคดีส่งหมายแจ้งการยึดให้ลูกหนี้ตามคำพิพากษาไม่ได้ในขั้นตอนการยึดจนไปจบลงที่เจ้าหนี้ตามคำพิพากษาแถลงวิธีการส่งประกาศขายทอดตลาดทางวิธีประกาศทางหนังสือพิมพ์อีก ซึ่งผู้เขียนเห็นว่า ทำให้เกิดความซ้ำซ้อนในกระบวนการ บังคับคดี อันส่งผลให้เกิดความล่าช้าในการปฏิบัติงาน หรือในกรณีปัญหาการส่งประกาศขายทอดตลาดอาจเกิดจากลูกหนี้ตามคำพิพากษาซึ่งเป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์ได้ย้ายภูมิลำเนาในขั้นตอนการขายทอดตลาด อาจเป็นเพราะลูกหนี้ตามคำพิพากษามีเหตุจำเป็นที่ ทำให้ต้องเปลี่ยนภูมิลำเนา หรืออาจเกิดจากการมีเจตนาจงใจย้ายภูมิลำเนาเพื่อหลีกเลี่ยงประวิงเวลาในการบังคับคดี คือ การใช้วิธีย้ายออกจากภูมิลำเนาเดิมแต่ไม่มีการย้ายเข้าซึ่งสุดท้ายแล้วรายชื่อลูกหนี้ตามคำพิพากษาจะไปปรากฏชื่ออยู่ในทะเบียนบ้านกลาง โดยเฉพาะปัญหาดังกล่าวจะเกิดขึ้นในกรณีที่ลูกหนี้ตามคำพิพากษาซึ่งเป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์มีหลาย

รายละเอียดการส่งประกาศขายทอดตลาดให้แก่บุคคลดังกล่าวก็ไม่สามารถทำได้ เจ้าพนักงานบังคับคดี ก็จะต้องมีหมายแจ้งเจ้าหนี้ตามคำพิพากษาตรวจสอบและแถลงวิธีการขายทอดตลาด ซึ่งบางครั้ง ระยะเวลาในการส่งประกาศขายทอดตลาดจะล่าช้าไปอีก เนื่องจากเจ้าหนี้ตามคำพิพากษาไม่ให้ความร่วมมือในการแถลงวิธีการขายทอดตลาดหรือติดตามความคืบหน้าของคดีล่าช้า จึงทำให้ ทรัพย์ในคดีอาจจะต้องงดการขายทอดตลาด เนื่องจากการส่งประกาศขายทอดตลาดไม่ชอบด้วย กฎหมาย หรือสาเหตุอาจเกิดจากลูกหนี้ตามคำพิพากษาซึ่งเป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์ หรือผู้มีส่วนได้เสีย ในคดีมีภูมิลำเนาอยู่นอกเขตการบังคับคดี ในทางปฏิบัติเจ้าพนักงานบังคับคดีจะต้องทำบันทึกส่ง ประกาศขายทอดตลาดทางไปรษณีย์ให้สำนักงานบังคับคดีต่างจังหวัด ซึ่งบุคคลดังกล่าวมี ภูมิลำเนาอยู่ เพื่อให้พนักงานเดินหมายส่งประกาศขายทอดตลาดให้ แล้วจึงรายงานผลการส่ง ประกาศขายทอดตลาดให้เจ้าพนักงานบังคับคดีทราบทางไปรษณีย์หรือส่งทางโทรสาร ซึ่งระยะเวลาในการส่งประกาศขายทอดตลาดนอกเขตการบังคับคดีใช้เวลานานในการ ดำเนินการ เนื่องจากอัตรากำลังคนของพนักงานเดินหมายมีจำนวนคนไม่เพียงพอกับปริมาณ จำนวนคดีที่ดำเนินการขายทอดตลาด ถึงแม้จะมีคำสั่งกรมบังคับคดีที่ 333/2551<sup>4</sup> ซึ่งเป็นแนว ปฏิบัติงานเพื่อให้เจ้าพนักงานบังคับคดีผู้ทำการขายทอดตลาดตรวจสอบผลการส่งประกาศขาย ทอดตลาดก่อนทำการขายทอดตลาด ซึ่งในทางปฏิบัติเจ้าพนักงานบังคับคดีผู้ทำการขาย ทอดตลาดก็มีหน้าที่เพียงติดตามผลการส่งประกาศขายทอดตลาดและแจ้งเหตุผลที่ไม่สามารถทำ การขายทอดตลาดได้เท่านั้น ถ้าผลการส่งประกาศขายทอดตลาดไม่ปรากฏในจำนวนไม่ว่าด้วย เหตุใดๆ เจ้าพนักงานบังคับคดีก็จำเป็นที่จะต้องงดการขายทอดตลาด ด้วยสาเหตุเนื่องจากส่ง ประกาศขายทอดตลาดไม่ชอบด้วยกฎหมาย ซึ่งมีจำนวนคดีจำนวนมากที่ต้องงดการขาย ทอดตลาดทั้งสิ้นนี้ที่ประกาศขายทอดตลาดเนื่องจากสาเหตุดังกล่าว ต่อมาได้มีกฎกระทรวงว่า ด้วยการขายทอดตลาดประกาศใช้เพื่อให้เจ้าพนักงานบังคับคดีดำเนินการขายทอดตลาดตามที่ กำหนดหลักเกณฑ์และเงื่อนไขในการขายทอดตลาด ซึ่งมีวัตถุประสงค์เพื่อให้การขายทอดตลาด ทรัพย์สินเป็นไปอย่างถูกต้อง รวดเร็ว มีประสิทธิภาพ และเป็นธรรมแก่ทุกฝ่าย โดยได้มีการกำหนด หลักเกณฑ์ วิธีการส่งประกาศขายทอดตลาดใหม่ เปลี่ยนแปลงไปจากเดิม คือ การส่งประกาศขาย ทอดตลาดให้ผู้มีส่วนได้เสียทราบก่อนวันขายทอดตลาดตามที่กำหนด ในกรณีที่ผู้มีส่วนได้เสียแต่ ละประเภทมากกว่า 1 ราย ให้เจ้าพนักงานบังคับคดีส่งประกาศขายทอดตลาดให้บุคคลเหล่านั้น ทุกราย และสำหรับลูกหนี้ตามคำพิพากษา หรือเจ้าของทรัพย์ ให้เจ้าพนักงานบังคับคดีส่งให้ ณ

<sup>4</sup> คุรยละเอียดทำยภาคผนวก ข. คำสั่งกรมบังคับคดีที่ 333/2551 เรื่อง การปฏิบัติงานเกี่ยวกับการจำหน่าย ทรัพย์สิน. หน้า 189-194.

ภูมิลาเนา หรือสถานที่อันเป็นที่อยู่ หรือสำนักทำการงานนั้นๆ ตาม ข้อ 9 (1)<sup>5</sup> ของกฎกระทรวง ซึ่งมีข้อสังเกตว่าแต่เดิมนั้นในการส่งประกาศขายทอดตลาดจะส่งให้คู่ความหรือผู้มีส่วนได้เสียในคดีและลูกหนี้ตามคำพิพากษา ซึ่งเป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์เท่านั้น ส่วนลูกหนี้ตามคำพิพากษารายอื่นซึ่งมิได้เป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์ เจ้าพนักงานบังคับคดีจะไม่ส่งประกาศขายทอดตลาดให้ แต่จากกฎกระทรวงที่ออกมาจะมีผลทำให้เจ้าพนักงานบังคับคดีต้องส่งประกาศขายทอดตลาดให้แก่คู่ความหรือผู้มีส่วนได้เสียในคดีทุกราย รวมถึงลูกหนี้ตามคำพิพากษารายอื่นซึ่งมิได้เป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์ด้วย เช่น ถ้าในคดีที่ประกาศขายทอดตลาดมีคู่ความ คือ เจ้าหนี้ตามคำพิพากษา, ลูกหนี้ตามคำพิพากษาที่ 1, ลูกหนี้ตามคำพิพากษาที่ 2 (ผู้ถือกรรมสิทธิ์) ในการส่งประกาศขายทอดตลาดในคดีนี้ จะต้องส่งประกาศขายทอดตลาดให้แก่ทุกคนในคดีตามกฎกระทรวง ซึ่งถ้าเป็นแนวปฏิบัติเดิมนั้น ตามตัวอย่างข้างต้น จะต้องส่งประกาศขายทอดตลาดให้แก่ เจ้าหนี้ตามคำพิพากษา, ลูกหนี้ตามคำพิพากษาที่ 2 (ผู้ถือกรรมสิทธิ์) เท่านั้น โดยผู้เขียนเห็นว่า กฎกระทรวงที่ออกมานั้น ทำให้การบังคับคดีล่าช้าไปกว่าเดิม ขัดกับวัตถุประสงค์ในการออกกฎกระทรวง เนื่องจากไม่สามารถนำทรัพย์สินออกขายได้ตามกำหนดนัด เพราะต้องรอผลการส่งประกาศขายทอดตลาดของคู่ความหรือผู้มีส่วนได้เสียในคดีทุกรายปรากฏในสำนวน จึงจะทำการขายทอดตลาดทรัพย์สินได้ โดยกฎกระทรวงที่ออกมานี้จะมีปัญหาโดยเฉพาะในคดีที่มีผู้มีส่วนได้เสียหลายราย หรือมีลูกหนี้ตามคำพิพากษาหลายคน หรือบุคคลดังกล่าวมีภูมิลาเนาอยู่ในเขตที่ศาลอื่นบังคับคดีแทน ผลการส่งประกาศขายทอดตลาดจะปรากฏในสำนวนครบทุกรายเป็นไปได้ยาก เพราะขาดอัตรากำลังคน จึงเป็นปัญหาในทางปฏิบัติที่เกิดขึ้นก่อนการประกาศใช้กฎกระทรวงและยังไม่สามารถแก้ไขปัญหาดังกล่าวได้ ซึ่งกฎกระทรวงที่ได้มีการเปลี่ยนแปลงวิธีการส่งประกาศขายทอดตลาดมิได้แก้ปัญหาคำพิพากษาให้รวดเร็วขึ้น แต่กลับเป็นการเพิ่มปัญหาในการปฏิบัติงานของเจ้าพนักงานบังคับคดีมากขึ้นกว่าเดิม เมื่อกระบวนการเริ่มต้นของการบังคับคดีต้องเสียเวลาและค่าใช้จ่ายมากขึ้น กระบวนการอื่นๆ ที่ตามมาจึงไม่สามารถเกิดและเสร็จสิ้นได้อย่างรวดเร็วตามที่ควรจะเป็น แต่ในทางตรงกันข้าม การที่กฎกระทรวงเปลี่ยนแปลงวิธีการส่งประกาศขายทอดตลาด ก็เพื่อเป็นการเอื้อประโยชน์แก่ลูกหนี้ตามคำพิพากษาทุกคน หรือ ผู้มีส่วนได้เสียในคดีทราบกำหนดการขายทอดตลาด และเพื่อให้บุคคลดังกล่าวใช้สิทธิของคู่ความในการดูแลการขายทอดตลาด

เมื่อเปรียบเทียบกระบวนการขายทอดตลาดของประเทศฝรั่งเศส เป็นที่น่าสังเกตว่า มีกระบวนการเริ่มต้นการขายทอดตลาดคล้ายคลึงกับของประเทศไทย กล่าวคือ การส่งประกาศ

<sup>5</sup> ฎราชลະເຢີຍດທ້າຍພາດຜນວກ ກ. ກູງກະທຽວ ເຣືອງ ກຳນົດລັກເຄນທ໌ ວິທີກຳ ແລະເງື່ອນໄຂໃນການຂາຍ ທອດຕລາດ ພ.ສ. 2554. ຫນ້າ 173.

ขายทอดตลาดให้คู่ความ และลูกหนี้ตามคำพิพากษาทราบโดยวิธีการปิดประกาศ ณ ที่ว่าการอำเภอที่ลูกหนี้ตามคำพิพากษามีภูมิลำเนาอยู่ หรือสถานที่ทำการขายทอดตลาดทรัพย์ และแจ้งให้ลูกหนี้ตามคำพิพากษาทราบทางจดหมาย หรือ โดยวิธีอื่นที่เหมาะสม หรือจะดำเนินการทางหนังสือพิมพ์ ล่วงหน้า 8 วันก่อนวันขายทอดตลาดก็ได้ ส่วนประเทศไทยนั้นปัญหาการส่งประกาศขายทอดตลาดที่ไม่ชอบด้วยกฎหมาย อันเป็นสาเหตุให้เจ้าพนักงานบังคับคดีต้องงดการขายทอดตลาด และหากกระทำการขายทอดตลาดไปโดยฝ่าฝืน ก็จะเป็นเหตุให้มีการร้องเพิกถอนการขายทอดตลาดได้ ซึ่งในกระบวนการขายทอดตลาดของประเทศฝรั่งเศสไม่เป็นปัญหา เนื่องจากกระบวนการร้องคัดค้านต่างๆ ในระบบการบังคับคดีของประเทศฝรั่งเศส จะให้ลูกหนี้ตามคำพิพากษาร้องคัดค้านในขั้นตอนที่อยู่ระหว่างการยึดเท่านั้น ทำให้เมื่อเข้าสู่กระบวนการขั้นตอนการขายปัญหาดังกล่าวจึงไม่เกิดขึ้น เห็นได้ชัดว่า ระบบการบังคับคดีของประเทศไทยกับประเทศฝรั่งเศสมีความแตกต่างในเรื่องขั้นตอนการบังคับคดีกันพอสมควร

#### 4.1.2 ปัญหาการร้องขัดทรัพย์ ตามประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง มาตรา 288

“ร้องขัดทรัพย์” มิใช่ถ้อยคำในทางกฎหมาย แต่เป็นภาษาพูดในแวดวงหมู่นักกฎหมาย เมื่อมีการบังคับคดีโดยวิธียึดทรัพย์สินของผู้แพคดีที่เรียกว่า “ลูกหนี้ตามคำพิพากษา” มาขายทอดตลาดและนำเงินที่ขายได้ชำระหนี้ให้แก่ผู้ชนะคดี ซึ่งเรียกว่า “เจ้าหนี้ตามคำพิพากษา” หากผู้ใดกล่าวอ้างว่าทรัพย์สินที่ถูกยึดไม่ใช่ของลูกหนี้ตามคำพิพากษา ผู้นั้นมีสิทธิร้องขอต่อศาลให้ปล่อยทรัพย์สินนั้น การร้องขอให้ปล่อยทรัพย์สินที่ถูกยึดนี้เรียกว่า “การร้องขัดทรัพย์”

หลักเกณฑ์การร้องขัดทรัพย์ตามประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง มาตรา 288

บทบัญญัติกฎหมายได้วางหลักเกี่ยวกับเรื่องการร้องขัดทรัพย์ไว้ว่า “ภายในบังคับบทบัญญัติแห่งมาตรา 55 ถ้าบุคคลใดกล่าวอ้างว่า ลูกหนี้ตามคำพิพากษามีใช่เจ้าของทรัพย์สินที่เจ้าพนักงานบังคับคดีได้ยึดไว้ ก่อนที่ได้เอาทรัพย์สินเช่นนี้ออกขายทอดตลาด หรือจำหน่ายโดยวิธีอื่น บุคคลนั้นอาจยื่นคำร้องขอต่อศาลที่ออกหมายบังคับคดีให้ปล่อยทรัพย์สินเช่นว่านั้น ในกรณีเช่นนี้ให้ผู้กล่าวอ้างนั้นส่งสำเนาคำร้องขอแก่เจ้าหนี้ตามคำพิพากษาและลูกหนี้ตามคำพิพากษา และเจ้าพนักงานบังคับคดีโดยลำดับ เมื่อเจ้าพนักงานบังคับคดีได้รับคำร้องเช่นว่านี้ให้งดการขายทอดตลาด หรือจำหน่ายทรัพย์สินที่พิพาทนั้นไว้ในระหว่างรอคำวินิจฉัยชี้ขาดของศาล ...”<sup>6</sup> กล่าวคือ การที่มาตรา 288 บัญญัติให้ยื่นคำร้องขัดทรัพย์ต่อศาลที่ออกหมายบังคับคดีนี้ต้องถือเป็นบทบัญญัติที่เด็ดขาด ฉะนั้นแม้ทุนทรัพย์ในชั้นร้องขัดทรัพย์ (คือราคาทรัพย์สินที่ร้องขอให้

<sup>6</sup> ประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง มาตรา 288.

ปล่อย) นั้นจะสูงเกินอำนาจพิจารณาพิพากษาของศาลที่ออกหมายบังคับคดีตั้งที่บัญญัติไว้ในพระธรรมนูญศาลยุติธรรมก็ตาม ผู้ร้องขัดทรัพย์ก็ต้องยื่นคำร้องขัดทรัพย์ต่อศาลที่ออกหมายบังคับคดี และศาลนั้นก็มีความอำนาจพิจารณาคดีไปได้ เช่น การร้องขัดทรัพย์ในคดีที่อยู่ในอำนาจพิจารณาพิพากษาคดีของศาลแขวงนั้น แม้ทุนทรัพย์ในชั้นร้องขัดทรัพย์จะเกินอำนาจพิจารณาพิพากษาของศาลแขวง ศาลแขวงก็มีความอำนาจพิจารณาได้ เพราะการพิจารณาชั้นร้องขัดทรัพย์เป็นการพิจารณาในเรื่องเดิมนั่นเอง<sup>7</sup>

ผู้ที่มีสิทธิร้องขัดทรัพย์นั้น แม้มาตรา 288 บัญญัติว่า ถ้าบุคคลใดกล่าวอ้างว่าจำเลยหรือลูกหนี้ตามคำพิพากษาไม่ใช่เจ้าของทรัพย์สินที่เจ้าพนักงานบังคับคดีได้ยึดไว้ อาจยื่นคำร้องขอต่อศาลขอให้ปล่อยทรัพย์สินนั้นได้ ซึ่งแสดงว่าบุคคลใดไม่ว่าจะเป็นเจ้าของทรัพย์สินที่ถูกยึดหรือไม่ จะมีส่วนได้เสียหรือผลประโยชน์ในทรัพย์สินนั้นหรือไม่ ก็มีสิทธิร้องขัดทรัพย์ได้ก็ตาม แต่ความจริงหาเป็นเช่นนั้นไม่ เพราะถ้ายอมให้บุคคลใดร้องขัดทรัพย์ได้โดยผู้ยื่นนั้นไม่มีส่วนได้เสียอย่างใดในทรัพย์สินที่ถูกยึดเสียเลยแล้วก็จะขัดต่อเหตุผลและสามัญสำนึกอย่างยิ่ง ดังนี้ มาตรา 288 จึงได้บัญญัติไว้ในตอนต้นว่า "ภายใต้บังคับบทบัญญัติแห่งมาตรา 55 ฯลฯ" ซึ่งหมายความว่าผู้ที่จะมีสิทธิร้องขัดทรัพย์ได้นั้นจะต้องอยู่ภายใต้บทบังคับของมาตรา 55 ด้วย

ปัญหาอันเกิดจากการใช้สิทธิตามประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง มาตรา 288

ในทางปฏิบัติของเจ้าพนักงานบังคับคดี เมื่อผู้ร้องขัดทรัพย์ส่งสำเนาคำร้อง (หลังจากที่ได้ยื่นคำร้องขัดทรัพย์ต่อศาลแล้วนั้น) ต่อเจ้าพนักงานบังคับคดี เจ้าพนักงานบังคับคดีมีหน้าที่ต้องงดการขายทอดตลาดทรัพย์ในรายการนั้นๆ เอาไว้ก่อนเพื่อรอฟังผลคำสั่งศาลตามที่ประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง มาตรา 288 ได้บัญญัติไว้ ปัญหาในทางปฏิบัติเกี่ยวกับการร้องขัดทรัพย์ที่กรมบังคับคดีกำลังประสบอยู่ในปัจจุบัน คือ การร้องขัดทรัพย์ของบุคคลที่ไม่ได้มีส่วนได้เสียใดๆ ในทรัพย์ที่ถูกยึด เป็นการร้องโดยปราศจากเหตุอันควร ซึ่งผู้ร้องประสงค์เพียงแค่ผลของประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง มาตรา 288 เพื่อให้เจ้าพนักงานบังคับคดีต้องงดการขายทอดตลาดทรัพย์ในรายการนั้นไว้ก่อน ซึ่งล้วนแต่เป็นพฤติกรรมในลักษณะของการประวิงคดีให้ต้องเนิ่นช้าออกไป

ผู้เขียนเห็นว่า เมื่อทรัพย์ที่ถูกยึดไว้ในการบังคับคดีถูกกำหนดวันขายทอดตลาดออกมาแล้ว จากสถิติส่วนใหญ่พบว่าเป็นการร้องขัดทรัพย์ก่อนวันขายทอดตลาดเพียงแค่ 1-2 วันเท่านั้น สะท้อนให้เห็นถึงเจตนาไม่สุจริตของผู้ร้องได้อย่างชัดเจนว่าประสงค์ที่จะประวิงคดี เพราะ

<sup>7</sup> คำพิพากษาฎีกาที่ 901/2511. เข้าถึงได้จาก: <http://www.deka2007.supremecourt.or.th/deka/web/doc/detail.jsp> [2554, 12 มกราคม].

ผู้ร้องโดยสุจริตย่อมต้องรีบดำเนินการขอให้ปล่อยทรัพย์สินที่ยึดนั้นตั้งแต่วันของการยึดทรัพย์สินแล้วเมื่อได้รับแจ้งการยึดจากเจ้าพนักงานบังคับคดี (การแจ้งการยึดจะมีการปิดประกาศไว้ ณ ทรัพย์สินที่ยึดนั้นด้วย ซึ่งย่อมทำให้เจ้าของทรัพย์สินที่แท้จริงทราบว่าทรัพย์สินของตนถูกยึดไว้โดยมิชอบนับแต่บัดนั้น)

การร้องขัดทรัพย์สินเข้าไปในขั้นตอนของการยึดทรัพย์สิน หากศาลเห็นว่าคำร้องนั้นไม่มีมูลหรือปรากฏว่าเป็นการร้องเท็จ ศาลย่อมยกคำร้องหรือจำหน่ายคดีนั้นเสีย เพื่อให้การบังคับคดีขายทอดตลาดได้ดำเนินการต่อไป แต่การร้องขัดทรัพย์สินไกล้ววันขายทอดตลาดเพียง 1-2 วันดังที่กล่าวมานี้ เมื่อเจ้าหน้าที่ศาลรับคำร้องแล้ว ในทางปฏิบัติก็จะกำหนดวันนัดไต่สวนออกไปอีกกระยะหนึ่ง ซึ่งอาจเหลือมหรือซ้อนกันพอดีกับกำหนดวันขายทอดตลาด เป็นผลให้เจ้าพนักงานบังคับคดีต้องงดการขายทอดตลาดเอาไว้ชั่วคราวเพื่อรอฟังคำสั่งศาลในเรื่องดังกล่าว เมื่อเจ้าพนักงานบังคับคดีงดการขายทอดตลาด ผู้ร้องที่ไม่สุจริตก็จะดำเนินการขอถอนคำร้องขัดทรัพย์สิน ทั้งคำร้องขัดทรัพย์สินและศาล จะมีคำสั่งจำหน่ายคดี หรือยกคำร้องฎีกา ในกรณีที่มีการฎีกา เมื่อเจ้าพนักงานบังคับคดีทราบคำสั่งศาลดังกล่าว ก็จะดำเนินการนำทรัพย์สินออกขายทอดตลาด ผู้ร้องที่ไม่สุจริตก็จะยื่นคำร้องขัดทรัพย์สินตามเดิม เพื่อให้เจ้าพนักงานบังคับคดีงดการขายทอดตลาดจึงทำให้ทรัพย์สินไม่สามารถนำออกขายทอดตลาดได้ การร้องขัดทรัพย์สินจึงเป็นปัญหาสำคัญที่มีผลทำให้การขายทอดตลาดและการบังคับคดีของเจ้าพนักงานบังคับคดีเกิดความล่าช้า อันไม่สมกับเจตนารมณ์ของกฎหมายที่ให้ไว้ที่การบังคับคดีต้องเป็นไปด้วยความรวดเร็ว เพื่อป้องกันความเสียหายที่อาจเกิดขึ้นกับคู่ความตลอดจนผู้มีส่วนได้เสียในคดี

#### 4.1.3 ปัญหาการงดการบังคับคดีตามประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง มาตรา 292 (3)

การงดการบังคับคดี ตาม ป.วิ.แพ่ง มาตรา 292 (3) เจตนารมณ์ของกฎหมายก็เพื่อให้เกิดความเป็นธรรมแก่ลูกหนี้ในคดี มิให้ถูกเจ้าหนี้เอารัดเอาเปรียบ กล่าวคือ ก่อนที่จะมีการแก้กฎหมายมาตรานี้ นั้น สาเหตุของปัญหาเกิดจากพฤติกรรมที่ไม่สุจริตของเจ้าหนี้ตามคำพิพากษา ที่อาจใช้สิทธิของงดการบังคับคดีเพื่อกลับแก้งลูกหนี้ตามคำพิพากษาหรือเพื่อกลับแก้งเจ้าหนี้รายอื่นของลูกหนี้ ตัวอย่างเช่น เจ้าหนี้ฟ้องคดีลูกหนี้และนำยึดทรัพย์สินของลูกหนี้ไว้ก่อนเจ้าหนี้อื่น แล้วแจ้งขอให้งดการบังคับคดีไว้ ทำให้เจ้าหนี้อื่นไม่อาจขอรับชำระหนี้จากทรัพย์สินนั้นได้ เป็นต้น แต่ภายหลังที่มีการแก้กฎหมายมาตรานี้ ทำให้สิทธิของงดการบังคับคดีที่เจ้าหนี้เคยมีอยู่อย่างเด็ดขาดต้องหมดสิ้นไป เนื่องมาจากตามกฎหมายใหม่ การจะของดการบังคับคดีได้นั้นจะต้องได้รับความยินยอมเป็นหนังสือจากลูกหนี้ตาม คำพิพากษา และบุคคลภายนอกผู้มีส่วนได้เสียในการบังคับคดี เช่น ผู้รับจ้าง หรือผู้รับจําทรัพย์สินที่ถูกบังคับคดีนั้นเสียก่อน เป็นต้น เจ้าพนักงานบังคับคดีจึงจะสั่งงดการบังคับคดีตามมาตรา 292 (3) ได้ ดังนั้น หากเจ้าหนี้ตามคำ



พิพากษามีหนังสือแจ้งขอให้งดการบังคับคดีมาเพียงฉบับเดียว โดยไม่มีหนังสือแสดงความยินยอมของลูกหนี้ตามคำพิพากษา และบุคคลภายนอกผู้มีส่วนได้เสียในการบังคับคดีแนบมาด้วย เจ้าพนักงานบังคับคดีก็ไม่อาจดำเนินการตามความประสงค์ของเจ้าหนี้ได้ การบังคับคดียังคงดำเนินต่อไป แต่ในทางปฏิบัติเจ้าพนักงานบังคับคดีอาจจะสอบถามลูกหนี้ตามคำพิพากษาและบุคคลภายนอกผู้มีส่วนได้เสียในการบังคับคดีให้ตอบเป็นหนังสือก่อนก็ได้ เพื่อความรอบคอบในการดำเนินการ

เมื่อเข้าเงื่อนไขที่จะงดการบังคับคดีตามมาตรา 292 (3) ที่แก้ไขใหม่นี้ได้ และเจ้าพนักงานบังคับคดีได้สั่งงดการบังคับคดีไปแล้ว มีปัญหาว่าเจ้าหนี้ตามคำพิพากษาจะกลับมาขอให้ดำเนินการบังคับคดีต่อไปใหม่ได้หรือไม่ ในข้อนี้เคยมีคำพิพากษาฎีกาที่ 3807/2546 วินิจฉัยไว้ตามกฎหมายเก่าว่า "หลังจากเจ้าพนักงานบังคับคดีงดการบังคับคดีไว้ตามที่เจ้าหนี้ตามคำพิพากษาแจ้งแล้ว ปรากฏว่าลูกหนี้ตามคำพิพากษามีได้ผ่อนชำระหนี้ให้แก่เจ้าหนี้ตามคำพิพากษาตามที่เคยตกลงกันไว้ เจ้าหนี้ตามคำพิพากษาก็ขอที่จะขอให้บังคับคดีแก่ลูกหนี้ตามคำพิพากษาต่อไปได้ การที่เจ้าหนี้ตามคำพิพากษาขอให้บังคับคดีไว้ตามมาตรา 292 (3) นี้ มิได้ทำให้สิทธิในการบังคับคดีของเจ้าหนี้ตามคำพิพากษาหมดสิ้นไป" หลักกฎหมายที่ศาลฎีกาวินิจฉัยไว้นี้น่าจะยังคงใช้กับกฎหมายที่แก้ไขใหม่ได้ เพราะมิได้ขัดแย้งกับส่วนที่เพิ่มเติมขึ้นแต่อย่างใด เพียงแต่ตามกฎหมายใหม่นี้ ผู้ที่จะมาขอให้เจ้าพนักงานบังคับคดีดำเนินการบังคับคดีต่อไปได้นั้น ไม่น่าจะจำกัดอยู่ที่เจ้าหนี้ตามคำพิพากษา ลูกหนี้ตามคำพิพากษา หรือบุคคลภายนอกเท่านั้น ผู้มีส่วนได้เสียในการบังคับคดีก็อาจจะขอให้ดำเนินการบังคับคดีต่อไปได้เช่นกัน ซึ่งเมื่อมีคำขอเช่นนั้น เจ้าพนักงานบังคับคดีก็ต้องพิจารณาถึงความถูกต้องชอบธรรมเสียก่อนว่า มีเหตุที่ควรจะดำเนินการบังคับคดีต่อไปให้ตามคำขอหรือไม่ และเมื่อเจ้าพนักงานบังคับคดีตัดสินใจดำเนินการไปในทางใดก็ตาม ฝ่ายผู้ที่ไม่เห็นด้วยก็อาจยื่นคำร้องต่อศาลชั้นต้นตามมาตรา 296 วรรคสอง ขอให้ศาลสั่งเพิกถอนหรือแก้ไขการดำเนินการของเจ้าพนักงานบังคับคดีได้

การงดการบังคับคดีตามมาตรา 292 (3) นี้ กฎหมายกำหนดเงื่อนไขว่า หากเจ้าหนี้ตามคำพิพากษาประสงค์ที่จะงดการบังคับคดีจะต้องได้รับความยินยอมจากลูกหนี้ตามคำพิพากษาและผู้มีส่วนได้เสียในคดีทุกรายก่อนนั้น มีปัญหาว่า หากในคดีที่มีผู้มีส่วนได้เสียหลายรายและมีผู้มีส่วนได้เสีย บางรายหาตัวไม่เจอ และไม่มีหลักฐานทางทะเบียนที่จะบ่งบอกได้ว่าผู้มีส่วนได้เสียรายนั้นมีภูมิลำเนาอยู่ที่ใด เช่นนี้แล้วจะมีวิธีดำเนินการอย่างไร

เจตนารมณ์ของบทบัญญัติดังกล่าวก็เพื่อทำให้คู่ความและผู้มีส่วนได้เสียในคดีได้รับความเป็นธรรมในการบังคับคดีเท่าๆ กัน แต่หลักดังกล่าวอาจสุ่มเสี่ยงทำให้เกิดปัญหาในทาง

ปฏิบัติ กล่าวคือ หากข้อเท็จจริงปรากฏว่า เจ้าหนี้ตามคำพิพากษาไม่สามารถหาผู้มีส่วนได้เสียยินยอมงดการบังคับคดีได้ครบทุกราย โดยมีเหตุสุดวิสัย เช่น ผู้มีส่วนได้เสียรายนั้นไม่มีที่อยู่เป็นหลักแหล่ง หรือไม่มีหลักฐานที่อยู่อาศัยทางทะเบียนราษฎร์ หรือกลายเป็นบุคคลสาบสูญ เป็นต้น ปัญหาว่าเจ้าหนี้ตามคำพิพากษามีความสามารถของงดการบังคับคดีได้หรือไม่ และเจ้าพนักงานบังคับคดีต้องงดการบังคับคดีตามมาตรา 292 (3) ตามความประสงค์ของเจ้าหนี้ตามคำพิพากษาหรือไม่

ผู้เขียนเห็นว่า บทบัญญัติดังกล่าวไม่ชัดเจนพอในทางปฏิบัติ เนื่องจากในสภาพความเป็นจริงแล้ว ความน่าจะเป็นที่เจ้าหนี้ตามคำพิพากษาไม่สามารถหาผู้มีส่วนได้เสียยินยอมงดการบังคับคดีได้ครบทุกรายนั้น มีโอกาสเกิดขึ้นได้เช่นกัน และกฎหมายไม่ได้กำหนดทางแก้ไขสำหรับปัญหานี้ ทั้งเป็นบทบัญญัติตายตัวไม่ได้ให้เจ้าพนักงานบังคับคดีใช้ดุลพินิจพิจารณาว่าจะให้งดการบังคับคดีหรือไม่ กรณีจึงไม่สามารถที่จะงดการบังคับคดีตามความประสงค์ของเจ้าหนี้ตามคำพิพากษาได้ เห็นได้ชัดว่ากฎหมายไม่มีความยืดหยุ่น คร่งครัดเกินไป เพราะเมื่อเจ้าหนี้ตามคำพิพากษามีความประสงค์ของงดการบังคับคดี โดยได้รับความยินยอมเป็นหนังสือจากลูกหนี้ตามคำพิพากษาและผู้มีส่วนได้เสียในคดีแนบมาแล้ว เพียงแต่ขาดหนังสือให้ความยินยอมจากผู้มีส่วนได้เสียบางราย โดยมีเหตุสุดวิสัย เช่นนี้แล้วผู้เขียนเห็นว่า สมควรให้เจ้าพนักงานบังคับคดีมีอำนาจในการใช้ดุลพินิจงดการบังคับคดีตามความประสงค์ของคู่ความและผู้มีส่วนได้เสียบางรายได้ตามสมควร โดยให้เจ้าหนี้ตามคำพิพากษาระบุเหตุที่ไม่สามารถค้นหา หรือตรวจสอบถึงที่อยู่ของผู้มีส่วนได้เสียรายนั้นได้ อย่างไรก็ตามมีกรณีตัวอย่างที่เกี่ยวข้องกับบทบัญญัตินี้ซึ่งเป็นการใช้ดุลพินิจในการตีความบทบัญญัติกฎหมายดังกล่าว

ตัวอย่าง ปัญหาตามประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง กรณีการผูกพันราคาตามมาตรา 309 ทวิ วรรคแรก กับการงดการบังคับคดีตามมาตรา 292 (3)

การบัญญัติกำหนดความหมาย สิทธิ หลักเกณฑ์การใช้สิทธิของผู้มีส่วนได้เสียในการบังคับคดีตามประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่งในปัจจุบัน ซึ่งเป็นสาเหตุหนึ่งทำให้การบังคับคดีเป็นไปโดยล่าช้า โดยกำหนดถึงอำนาจหน้าที่และสิทธิต่างๆ ของผู้มีส่วนได้เสียในการบังคับคดีไว้บางประการและไม่ชัดเจน เช่น ผู้มีส่วนได้เสียอาจมาอยู่ด้วยในเวลาบังคับคดี หรือผู้มีส่วนได้เสียในการบังคับคดีไม่เห็นด้วยกับจำนวนเงินที่เจ้าพนักงานบังคับคดีกำหนดอาจยื่นคำร้องต่อศาลเพื่อขอให้ศาลกำหนดจำนวนเงินใหม่ได้ หรือผู้มีส่วนได้เสียในการบังคับคดีต้องยินยอมเป็นหนังสือในการงดการบังคับคดี หรือแจ้งคำบอกกล่าว การงดการบังคับคดีจากเจ้าพนักงานบังคับคดี หรือยื่นคำร้องต่อศาลให้เพิกถอนหรือแก้ไขคำบังคับ หมายบังคับคดีทั้งหมดหรือบางส่วน หรือมีคำสั่งอย่างไร หรือบุคคลภายนอกผู้มีส่วนได้เสียในการบังคับคดีซึ่งต้องเสียหายเพราะการยื่นคำ

ร้องตามมาตรา 309 ทวิ ยื่นคำร้องต่อศาลให้ศาลมีอำนาจที่จะสั่งเพิกถอนหรือแก้ไขระบวงวิธีการบังคับคดีทั้งปวงหรือวิธีการบังคับใดๆ โดยเฉพาะ หรือมีคำสั่งกำหนดวิธีการอย่างใดๆ ซึ่งตามประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง มาตรา 309 ทวิ วรรคแรก ได้วางหลักกฎหมายไว้ว่า หากเจ้าหน้าที่ตามคำพิพากษา ลูกหนี้ตามคำพิพากษา หรือบุคคลที่มีส่วนได้เสียในการบังคับคดีคัดค้านราคาต่ำและให้เจ้าพนักงานบังคับคดีเลื่อนการขาย เพื่อเปิดโอกาสให้เจ้าหน้าที่ตามคำพิพากษา ลูกหนี้ตามคำพิพากษา หรือบุคคลที่มีส่วนได้เสียในการบังคับคดีหาผู้ซื้อที่จะเสนอซื้อในราคาที่ตนคัดค้าน โดยผู้เสนอราคาสูงสุดต้องผูกพันกับการเสนอราคาดังกล่าวเป็นระยะเวลาสามสิบวันนับแต่วันที่เสนอราคาดังนั้น ซึ่งในกรณีมีผู้ผูกพันราคาตามมาตรา 309 ทวิ แล้ว มาตรา 292 (3) เปิดช่องทางการบังคับคดีไว้ว่า ก่อนถึงกำหนดนัดขายทอดตลาดครั้งต่อไป ถ้าเจ้าหน้าที่ตามคำพิพากษาได้แจ้งเป็นหนังสือไปยังเจ้าพนักงานบังคับคดีว่ามีความประสงค์ของการบังคับคดี โดยได้รับความยินยอมเป็นหนังสือจากลูกหนี้ตามคำพิพากษา หรือบุคคลที่มีส่วนได้เสีย ซึ่งไม่รวมถึงผู้ผูกพันราคาหรือขอถอนการบังคับคดีแล้วให้เจ้าพนักงานบังคับคดีงดการบังคับคดี หรือถอนการบังคับคดีตามความประสงค์ของเจ้าหน้าที่ตามคำพิพากษา พร้อมคืนเงินมัดจำให้ผู้ผูกพันราคา ซึ่งบทบัญญัติดังกล่าว เจ้าหน้าที่ตามคำพิพากษาที่ไม่สุจริตอาจใช้เป็นเครื่องมือในการประวิงการบังคับคดี หรือลูกหนี้ตามคำพิพากษาบางคนต้องการที่จะไม่ให้มีการบังคับคดีเพื่อยืดทรัพย์สินของตนออกขายทอดตลาด ยังพยายามที่จะไม่ให้ความร่วมมือและขัดขวางการบังคับคดีของเจ้าพนักงานบังคับคดี จึงได้มีการสมคบกับเจ้าหน้าที่ตามคำพิพากษาในการของการบังคับคดี ทำให้เกิดความเสียหายต่อผู้ผูกพันราคา ซึ่งประสงค์จะซื้อทรัพย์สินจากการขายทอดตลาดโดยสุจริต

กรณีมีปัญหาที่จะต้องพิจารณาคำว่า “ผู้มีส่วนได้เสีย” ซึ่งตามประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง มาตรา 280 บัญญัติว่า ผู้มีส่วนได้เสียในการบังคับคดี หมายถึงบุคคลใดบ้างทำให้เป็นปัญหาว่าบุคคลผู้มีส่วนได้เสียในการบังคับคดี มีเพียงเท่าที่ปรากฏในมาตรา 280 เท่านั้นหรือไม่ ในทางปฏิบัติของเจ้าพนักงานบังคับคดียังมีผู้มีส่วนได้เสียในการบังคับคดีนอกเหนือจากมาตรา 280 อีกมาก อย่างไรก็ตามบุคคลอื่นนอกจากที่บัญญัติไว้ในมาตรา 280 ซึ่งมีแนวคำพิพากษาศาลฎีกาวินิจฉัยให้เป็นผู้มีส่วนได้เสียในการบังคับคดีไว้เป็นแนวทางการปฏิบัติงาน แต่ประเทศไทยใช้ระบบกฎหมายลายลักษณ์อักษร (Civil Law) มิใช่ระบบคอมมอนลอว์ (Common Law) ดังนั้น คำพิพากษาของศาลมิใช่กฎหมายอันจะนำมาใช้เป็นหลักกฎหมายเพื่ออ้างเป็นประเด็นที่ยุติแล้วไม่ได้ หากมีการโต้แย้งศาลจึงต้องวินิจฉัยประเด็นนั้นใหม่ แม้ว่าข้อเท็จจริงจะเหมือนเดิมทุกประการก็ตาม

จากเหตุผลในประเด็นปัญหาการตีความของผู้มีส่วนได้เสียดังกล่าว ทำให้กระบวนการบังคับคดีเกิดความล่าช้า ดังนั้น เพื่อให้กระบวนการบังคับคดีมีความรวดเร็ว คล่องตัว ทำให้เจ้าหนี้ได้รับชำระหนี้โดยเร็วที่สุด และป้องกันมิให้มีการโต้แย้งประเด็นที่ศาลเคยวินิจฉัยไว้แล้วซ้ำอีก จึงควรมีการแก้ไขบทบัญญัติกฎหมายในประเด็นผู้มีส่วนได้เสียใหม่ โดยเพิ่มเติมว่า ผู้มีส่วนได้เสียหมายถึง คู่สมรส (หากมีการยึดสินสมรส) ผู้ซื้อทรัพย์สิน ผู้ซื้อฝาก ผู้จัดการมรดก ผู้ผูกพันราคาในการขายทอดตลาด เป็นต้น อีกทั้งยังมีประเด็นปัญหาในส่วนของประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 222 ในเรื่องการกำหนดค่าสินไหมทดแทนในการเรียกเอาค่าเสียหายนั้น ได้แก่ เรียกค่าสินไหมทดแทน เพื่อความเสียหายเช่นที่ตามปกติย่อมเกิดขึ้นแต่การไม่ชำระหนี้ นั้น เจ้าหนี้จะเรียกค่าสินไหมทดแทนได้แม้กระทั่งเพื่อความเสียหายอันเกิดแต่พฤติการณ์พิเศษ หากว่าคู่กรณีที่เกี่ยวข้องได้คาดเห็นหรือควรจะได้คาดเห็นพฤติการณ์เช่นนั้นล่วงหน้าก่อนแล้ว

#### 4.1.4 ปัญหาการขายแยกหรือขายรวมตามประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง มาตรา 309 วรรคท้าย

“บุคคลผู้มีส่วนได้เสียในการบังคับคดีแก่ทรัพย์สินซึ่งจะต้องขาย อาจร้องขอให้เจ้าพนักงานบังคับคดีรวมหรือแยกทรัพย์สินหรือขอให้ขายทรัพย์สินนั้นตามลำดับที่กำหนดไว้ หรือจะร้องคัดค้านคำสั่งของเจ้าพนักงานบังคับคดีที่สั่งตามสามอนุมาตราก่อนนั้นก็ได้อีก ในกรณีที่เจ้าพนักงานบังคับคดีไม่ยอมปฏิบัติตาม คำร้องขอหรือคำคัดค้านเช่นว่านั้น ผู้ร้องจะยื่นคำขอต่อศาล โดยทำเป็นคำร้องภายในสองวันนับตั้งแต่วันปฏิเสศ เพื่อขอให้มีคำสั่งชี้ขาดในเรื่องนั้นก็ได้อีก คำสั่งของศาลให้เป็นที่ที่สุด และให้เจ้าพนักงานบังคับคดีเลื่อนการขายไปจนกว่าศาลจะได้มีคำสั่ง หรือจนกว่าจะได้พ้นระยะเวลาซึ่งให้นำเรื่องขึ้นสู่ศาลได้”<sup>8</sup>

หลักเกณฑ์การใช้สิทธิตาม ป.วิ.แพ่ง มาตรา 309 วรรคท้าย

ตามบทบัญญัติดังกล่าว เป็นบทบัญญัติที่ให้อำนาจเจ้าพนักงานบังคับคดีในการใช้ดุลพินิจที่จะกำหนดวิธีการขายทอดตลาดทรัพย์สินที่มีหลายสิ่งโดยขึ้นอยู่กับสภาพทรัพย์สินและเพื่อให้ได้เงินรายได้ในการขายเพิ่มขึ้น หรือเพียงพอแก่การบังคับคดี ไม่ว่าจะเป็นการให้อำนาจแก่เจ้าพนักงานบังคับคดีสามารถกำหนดให้ขายทอดตลาดสังหาริมทรัพย์หลายสิ่งเป็นกองๆ หรือมีอำนาจที่จะกำหนดให้ขายแยก หรือขายรวมในสังหาริมทรัพย์ หรืออสังหาริมทรัพย์สองสิ่งขึ้นไป หรือมีอำนาจกำหนดให้ขายแยกออกเป็นตอนๆ ในอสังหาริมทรัพย์รายใหญ่ อีกทั้งมีอำนาจกำหนดลำดับการขายทอดตลาดทรัพย์สินนั้น เช่น กรณียึดที่ดินสองแปลงซึ่งมีพื้นที่ติดต่อกันและมีสิ่งปลูกสร้างปลูกคร่อมอยู่ การกำหนดวิธีการขายจะใช้วิธีการขายรวม เนื่องจากน่าจะจะได้ราคา

<sup>8</sup> ประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง มาตรา 309 วรรคท้าย.

ดีกว่าการแยกขายเป็นรายแปลง หรือกรณีที่ดินหลายแปลงอยู่ติดต่อกันและมีเพียงบางแปลงติดทางสาธารณะก็จะพิจารณาขายรวมกันไป เนื่องจากการขายแยกแปลงอาจจะทำให้ที่ดินแปลงที่ไม่ติดทางสาธารณะไม่มีทางเข้าออก อาจทำให้ขายได้ราคาต่ำหรือขายไม่ได้เป็นต้น แต่การใช้ดุลพินิจของเจ้าพนักงานบังคับคดีดังกล่าวเป็นดุลพินิจที่ไม่เด็ดขาด เนื่องจากมาตรา 309 วรรคท้าย กำหนดให้บุคคลผู้มีส่วนได้เสียสามารถร้องขอหรือคัดค้านดุลพินิจหรือคำสั่งของเจ้าพนักงานบังคับคดีในการกำหนดวิธีการขายแยกหรือขายรวม หรือขายทรัพย์สินตามลำดับที่กำหนด หรือคำสั่งตามสามอนุมาตราของมาตรา 309 และหากเจ้าพนักงานบังคับคดีไม่ปฏิบัติตามคำร้องขอหรือคำคัดค้าน ผู้ร้องสามารถยื่นคำร้องขอต่อศาลได้ภายใน 2 วันนับตั้งแต่วันปฏิเสศ เพื่อขอให้ศาลมีคำสั่งชี้ขาดในเรื่องนั้น คำสั่งศาลไม่ว่าจะสั่งเป็นประการใดให้เป็นที่สุด ผลจากการที่ผู้มีส่วนได้เสียยื่นคำร้องคัดค้านคำสั่งเจ้าพนักงานบังคับคดีที่ไม่ปฏิบัติตามนั้น เจ้าพนักงานบังคับคดีจะต้องเลื่อนการขายออกไปจนกว่าศาลจะมีคำสั่ง หรือจนกว่าจะพ้นระยะเวลา 2 วันนับตั้งแต่วันที่เจ้าพนักงานบังคับคดีมีคำสั่งไม่ปฏิบัติตามผู้มีส่วนได้เสียร้องขอหรือคัดค้าน

ปัญหาอันเกิดจากการใช้สิทธิตามประมวลวิธีพิจารณาความแพ่ง มาตรา 309 วรรคท้าย

(1) ระยะเวลาในการใช้สิทธิตามบทบัญญัติมาตรา 309 กำหนดการใช้สิทธิของผู้มีส่วนได้เสียในลักษณะที่กว้าง ไม่กำหนดระยะเวลาในการใช้สิทธิที่ชัดเจน กฎหมายกำหนดเพียงว่าผู้มีส่วนได้เสียอาจร้องขอให้เจ้าพนักงานบังคับคดีขายแยกหรือขายรวม หรือขอให้ขายทรัพย์สินตามลำดับที่กำหนดไว้เท่านั้น มิได้กำหนดให้ผู้มีส่วนได้เสียจะต้องใช้สิทธิร้องขอหรือคัดค้านการกำหนดวิธีการขายทอดตลาดของเจ้าพนักงานบังคับคดีภายในระยะเวลาเท่าใด มีเพียงคำพิพากษาฎีกาที่เกี่ยวข้องวางหลักเกณฑ์ไว้ว่า การคัดค้านวิธีการขายทอดตลาดของเจ้าพนักงานบังคับคดีต้องคัดค้านเสียก่อนการขายทอดตลาดสำเร็จบริบูรณ์ (ฎ.34922526, ฎ.4297/2536) ส่งผลให้กรณีที่เจ้าพนักงานบังคับคดีปฏิเสศคำร้องของผู้มีส่วนได้เสีย ผู้มีส่วนได้เสียที่ไม่สุจริตจะใช้สิทธิยื่นคำร้องต่อศาลได้หลายครั้ง ซึ่งผู้มีส่วนได้เสียที่ไม่สุจริตนั้นจะยื่นคำร้องคัดค้านการกำหนดวิธีการขายทอดตลาดของเจ้าพนักงานบังคับคดีก่อนวันที่เจ้าพนักงานบังคับคดีกำหนดขายทอดตลาดไม่เกิน 2 วัน (เพื่อให้อยู่ในเงื่อนไขตามมาตรา 309 วรรคท้าย) โดยมีได้อ้างเหตุผลอันสมควรหรือเพียงแต่อ้างลอยๆ โดยไม่มีเหตุผล เจ้าพนักงานบังคับคดีจะมีคำสั่งปฏิเสศ คำร้องดังกล่าว และเจ้าพนักงานบังคับคดีต้องเลื่อนการขายในนัดนั้น ๆ ไปเพราะวันขายทอดตลาดทรัพย์สินอยู่ในระยะเวลาซึ่งให้ผู้ร้องนำเรื่องขึ้นสู่ศาล ( 2 วันนับตั้งแต่วันที่ปฏิเสศ) เป็นไปตามบทบัญญัติมาตรา 309 วรรคท้ายตอนท้าย ซึ่งระยะเวลา 2 วันนับตั้งแต่วันที่ปฏิเสศคำร้องนั้น ผู้ร้องจะไม่ไปยื่นคำร้องคัดค้านคำสั่งเจ้าพนักงานบังคับคดีต่อศาลแต่อย่างใด

เจ้าพนักงานบังคับคดีจะประกาศขายทอดตลาดกำหนดขาย 4 นัด แต่ละนัดห่างกันไม่เกิน 25 วัน ผู้มีส่วนได้เสียที่ไม่สุจริตจะยื่นคำร้องคัดค้านการกำหนดวิธีการขายทอดตลาดของเจ้าพนักงานบังคับคดี เมื่อเจ้าพนักงานบังคับคดีปฏิเสธคำร้อง ผู้ร้องจะยื่นคำร้องคัดค้านคำสั่งปฏิเสธของเจ้าพนักงานบังคับคดีต่อศาล เมื่อศาลได้รับคำร้องแล้วศาลจะมีคำสั่งนัดไต่สวนคำร้องซึ่งในทางปฏิบัติศาลจะกำหนดวันไต่สวนคำร้องเป็นระยะเวลาออกไปเป็นเวลาพอสมควร ผู้ร้องจะนำส่งสำเนาคำร้องต่อศาลนั้นมาให้เจ้าพนักงานบังคับคดีทราบ กรณีดังกล่าวเป็นเหตุให้เจ้าพนักงานบังคับคดีต้องเลื่อนการขายทอดตลาดออกไปทุกนัดเพื่อรอฟังคำสั่งศาลในเรื่องดังกล่าวเป็นไปตามบทบัญญัติมาตรา 309 วรรคท้ายตอนท้าย เมื่อเจ้าพนักงานบังคับคดีมีคำสั่งให้เลื่อนการขายแล้ว ผู้ร้องจะไม่ดำเนินการใดๆ หรือไม่ไปศาลตามกำหนดเป็นเหตุให้ศาลสั่งตั้งฟ้อง ซึ่งผลตามกฎหมายย่อมลบล้างผลแห่งการยื่นคำร้องนั้น คู่ความกลับคืนสู่ฐานะเดิม และผู้ร้องอาจยื่นคำร้องนั้นใหม่ได้ภายใต้บทบัญญัติของกฎหมายว่าด้วยอายุความ เป็นไปตามบทบัญญัติแห่งประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง มาตรา 174 มาตรา 176 ประกอบมาตรา 132 และแม้เจ้าพนักงานบังคับคดีจะทราบในภายหลังว่า ผู้ร้องได้ตั้งฟ้องไปแล้วก็ตาม เจ้าพนักงานบังคับคดีก็ไม่อาจยกเลิกคำสั่งที่ให้เลื่อนการขายทอดตลาดได้ เนื่องด้วยก่อนทำการขายแต่ละนัดเจ้าพนักงานบังคับคดีจะแจ้งให้ผู้สนใจเข้าประมูลและผู้มีส่วนได้เสียที่มาดูแลการขายทราบ หากนำทรัพย์สินกลับมาขายทอดตลาดในวันเวลาเดิม อาจทำให้ผู้มีส่วนได้เสียเกิดความเสียหายไม่มาใช้สิทธิในขั้นตอนการขายทอดตลาด หรืออาจจะเป็นเหตุให้มีการร้องเพิกถอนการขายทอดตลาดได้

ในกรณีที่มีการผูกพันกับการเสนอราคาจากการขายทอดตลาดในนัดก่อน เป็นไปตามบทบัญญัติแห่งประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง มาตรา 309 ทวิ หากผู้มีส่วนได้เสียในคดีใช้สิทธิตามมาตรา 309 วรรคท้ายดังกล่าว ในระหว่างที่คดีมีการผูกพันราคาอยู่ และเจ้าพนักงานบังคับคดีต้องเลื่อนการขายทอดตลาดไปเนื่องจากผู้มีส่วนได้เสียที่ใช้สิทธิตามมาตรา 309 วรรคท้ายนั้น ทำให้ผู้เสนอราคาสูงสุดในครั้งก่อนพ้นจากการผูกพันราคาที่เสนอไว้ จึงเป็นการขัดต่อเจตนารมณ์ของมาตรา 309 ทวิ ที่ต้องการให้การขายทอดตลาดทรัพย์สินดำเนินไปอย่างมีประสิทธิภาพและรวดเร็ว เนื่องจากเมื่อมีผู้ผูกพันราคาแล้วในการขายนัดถัดไป ถ้าไม่มี ผู้เสนอราคาสูงไปกว่าราคาที่ผู้ผูกพันราคาเสนอไว้แล้ว เจ้าพนักงานบังคับคดีจะต้องเคาะไม้ขายทอดตลาดทรัพย์สินให้กับผู้ผูกพันราคา การบังคับคดีจึงเป็นไปด้วยความรวดเร็ว อีกทั้งตามมาตรา 309 ทวิ ยังกำหนดให้การคัดค้านราคามีได้เพียงครั้งเดียวเท่านั้น ซึ่งกฎหมายมีเจตนารมณ์ที่จะลดปัญหาในกรณีคดีที่มีผู้มีส่วนได้เสียหลายรายผลัดกันใช้สิทธิคัดค้านราคาทำให้การบังคับคดีล่าช้าและสร้างความเชื่อมั่นแก่ผู้ผูกพันราคาว่าจะเป็นผู้มีโอกาสซื้อทรัพย์สินได้มากขึ้น การใช้สิทธิตาม

มาตรา 309 วรรคท้ายในระหว่างที่คดีมีการผูกพันราคาตามมาตรา 309 ทวิ จึงส่งผลให้บทบัญญัติแห่งมาตรา 309 ทวิ ไม่สามารถใช้อย่างบังคับให้สัมฤทธิ์ผลตามเจตนารมณ์ของกฎหมาย อีกทั้งส่งผลให้ผู้ผูกพันราคาหรือผู้ประมูลซื้อทรัพย์สินเกิดความไม่มั่นใจในการประมูลซื้อทรัพย์สินจากการขายทอดตลาดของเจ้าพนักงานบังคับคดี

(2) เหตุผลในการร้องขอกำหนดวิธีการขาย มาตรา 309 วรรคท้าย มิได้บัญญัติให้ผู้มีส่วนได้เสียในฐานะผู้ร้องขอจะต้องเกิดความเสียหายในลักษณะใด หรือมีเหตุอันสมควรประการใด หากเจ้าพนักงานบังคับคดีกำหนดวิธีการขายทอดตลาดอย่างใดอย่างหนึ่ง หรือหากเจ้าพนักงานบังคับคดีมิได้ปฏิบัติตามที่ผู้มีส่วนได้เสียร้องขอ กฎหมายเพียงกำหนดให้สิทธิแก่ผู้มีส่วนได้เสียเท่านั้น มิได้กำหนดกรอบของเหตุในการร้องขอ แต่กฎหมายกลับกำหนดกรอบให้เจ้าพนักงานบังคับคดีมีหน้าที่ต้องเลื่อน การขายทอดตลาดทรัพย์สินออกไปจนกว่าศาลมีคำสั่งถึงที่สุด หากผู้มีส่วนได้เสียยื่นคำร้องคัดค้านคำสั่งเจ้าพนักงานบังคับคดีต่อศาลหรือจนกว่าจะได้พ้นระยะเวลา 2 วัน นับแต่วันที่เจ้าพนักงานบังคับคดีไม่ปฏิบัติตามคำร้องขอ บทบัญญัติดังกล่าวจึงมีลักษณะเป็นการเปิดโอกาสให้ผู้มีส่วนได้เสียที่ไม่สุจริตใช้เป็นช่องทางในการประวิงคดี หรือก่อให้เกิดความเสียหายแก่ผู้มีส่วนได้เสียรายอื่น

ตัวอย่าง คดีที่เกิดปัญหาขึ้นในลักษณะดังกล่าว ขอกกล่าวอ้างเพื่อประกอบกรณีศึกษา ดังนี้

(ก) คดีของศาลแพ่งกรุงเทพใต้ หมายเลขแดงที่ 24490/2550 ระหว่างบริษัท ทูเวย์ จำกัด โจทก์ หม่อมราชวงศ์จันทิรา จักรพันธุ์ ที่ 1 กับพวก จำเลย

คดีนี้ผู้แทนโจทก์แถลงนำยึดที่ดินโฉนดเลขที่ 151362 แขวงคลองตัน (ที่ 11 พระโขนงฝั่งเหนือ) เขตพระโขนง กรุงเทพมหานคร เนื้อที่ตามโฉนด 49 ตารางวา พร้อมสิ่งปลูกสร้างเป็นบ้านสามชั้นเลขทะเบียนที่ 20/93 จำนวน 1 หลัง ของจำเลยที่ 1 รายจำนองธนาคารกรุงศรีอยุธยา จำกัด (มหาชน) เจ้าพนักงานบังคับคดีได้กำหนดวันขายทอดตลาดทรัพย์สินในวันที่ 22 ธันวาคม 2549, วันที่ 12 มกราคม 2550, วันที่ 25 มกราคม 2550 และวันที่ 7 กุมภาพันธ์ 2550 ตามลำดับ ซึ่งในประกาศขายได้ระบุวิธีการขายทอดตลาดไว้โดยชัดแจ้ง เนื่องจากทรัพย์สินที่ยึดเป็นที่ดินแปลงเดียวพร้อมสิ่งปลูกสร้างลักษณะเป็นทาวน์เฮาส์ เจ้าพนักงานบังคับคดีจึงกำหนดวิธีการขายเป็นทรัพย์สินรายการเดียว โดยก่อนทำการขายทอดตลาดทรัพย์สิน เจ้าพนักงานบังคับคดีได้ส่งประกาศขายให้ผู้มีส่วนได้เสียทุกรายทราบโดยชอบด้วยกฎหมายแล้ว รวมทั้งส่งให้จำเลยที่ 1 ทราบเมื่อวันที่ 17 พฤศจิกายน 2549

ต่อมาเมื่อวันที่ 21 ธันวาคม 2549 ก่อนถึงกำหนดวันขายทอดตลาดเพียง 1 วัน จำเลยที่ 1 ได้ยื่นคำร้องต่อเจ้าพนักงานบังคับคดีขอให้ดำเนินการขายทอดตลาดทรัพย์สิน โดยแบ่งแยกทรัพย์สินออกเป็นสองแปลงและขายทอดตลาดที่ละแปลง โดยอ้างว่าจะทำให้ได้ราคาเพิ่มขึ้น รวมทั้งขอให้เปลี่ยนวิธีการขายจากการขายโดยตลอดจำนองเป็นการจำนองติดไป เจ้าพนักงานบังคับคดีมีคำสั่งคำร้องว่า "คดีนี้ เจ้าพนักงานบังคับคดีดำเนินการยึดที่ดินโฉนดเลขที่ 151362 แขวงคลองตัน (ที่ 11 พระโขนงฝั่งเหนือ) เขตพระโขนง กรุงเทพมหานคร พร้อมสิ่งปลูกสร้างเลขที่ 20/93 จำนวน 1 หลังเพียงแปลงเดียว ได้ตรวจสอบโฉนดแล้ว ไม่ปรากฏว่ามีการแบ่งแยกโฉนดแต่อย่างใด การที่เจ้าพนักงานบังคับคดีดำเนินการขายตามประกาศถือว่าสมควรแล้ว ไม่มีเหตุให้ขายแบ่งแยกการขายตามที่จำเลยแถลงยกคำร้อง แจ้งผู้ร้องทราบ หากไม่เห็นด้วยกับคำสั่งเจ้าพนักงานบังคับคดีให้ไปดำเนินการโต้แย้งต่อศาลภายในสองวันนับแต่วันนี้" ผู้แทนจำเลยที่ 1 รับทราบคำสั่งในวันนั้นแล้ว และในวันดังกล่าวเจ้าพนักงานบังคับคดีมีคำสั่งให้งดการขายทอดตลาดในวันที่ 22 ธันวาคม 2549 ไว้ก่อนหนึ่งนัดเพื่อรอฟังว่าจำเลยจะไปใช้สิทธิตามมาตรา 309 หรือไม่ประการใด ตามเงื่อนไขที่ระบุไว้ในมาตรา 309 จะเห็นได้ว่าการขอเปลี่ยนวิธีการขายของจำเลยที่ 1 ต่อเจ้าพนักงานบังคับคดีดังกล่าวหาเหตุที่สมควรไม่ อีกทั้งใช้เงื่อนไขเวลาตามที่กำหนดไว้ในมาตรา 309 เป็นช่องทางในการประวิงคดี ทำให้เจ้าพนักงานบังคับคดีต้องงดหรือเลื่อนการขายออกไป

(ข) คดีของศาลแพ่งกรุงเทพใต้ หมายเลขแดงที่ 14365/2542 ระหว่าง นายอนันต์ งามกมลเลิศ โจทก์ นายมาโนช นิลวงษ์ ที่ 1 กับพวก จำเลย

คดีนี้โจทก์แถลงยึดที่ดินโฉนดเลขที่ 85399 แขวงบางพรหมฝั่งใต้ เขตตลิ่งชัน กรุงเทพมหานคร พร้อมสิ่งปลูกสร้างเป็นทาวเฮาส์สามชั้น เลขทะเบียนที่ 71/22 ของจำเลยที่ 2 ติดจำนองธนาคาร อาคารสงเคราะห์ เจ้าพนักงานบังคับคดีประกาศขายทอดตลาดทรัพย์สินโดยการจำนองติดไปในวันที่ 17 พฤศจิกายน 2549, วันที่ 1 ธันวาคม 2549, วันที่ 15 ธันวาคม 2549 และวันที่ 27 ธันวาคม 2549 ตามลำดับ เนื่องจากทรัพย์สินที่ยึดเป็นที่ดินแปลงเดียวพร้อมสิ่งปลูกสร้างมีลักษณะเป็นทาวเฮาส์หนึ่งหลัง เจ้าพนักงานบังคับคดีจึงกำหนดขายเป็นทรัพย์สินรายการเดียว ซึ่งในประกาศขายได้ระบุวิธีการขายทอดตลาดไว้โดยชัดแจ้ง ก่อนทำการขายทอดตลาดทรัพย์สินเจ้าพนักงานบังคับคดีได้ส่งประกาศขายให้ผู้มีส่วนได้เสียทุกรายทราบโดยชอบด้วยกฎหมายแล้ว รวมทั้งส่งให้จำเลยที่ 2 ทราบเมื่อวันที่ 24 ตุลาคม 2547

เมื่อถึงกำหนดขายทอดตลาดในวันที่ 17 พฤศจิกายน 2549 จำเลยที่ 2 มาดูแลการขาย เจ้าพนักงานบังคับคดีไม่กำหนดราคาเริ่มต้นในการขายเนื่องจากจำเลยมียอดหนี้จำนองคิดถึงวันที่



17 พฤศจิกายน 2549 เป็นจำนวน 1,467,167.70 บาท ซึ่งสูงกว่าราคาประเมินของเจ้าพนักงานบังคับคดี ในวันดังกล่าวมีผู้เสนอราคาสูงสุด เจ้าพนักงานบังคับคดีพิจารณาแล้วเห็นว่าเป็นราคาที่สมควรขายแต่จำเลยที่ 2 ใช้สิทธิคัดค้านราคา เจ้าพนักงานบังคับคดีจึงเลื่อนการขายทอดตลาดออกไปหนึ่งนัด โดยกำชับจำเลยที่ 2 ว่าในการขายครั้งต่อไป ให้จำเลยที่ 2 หาผู้เข้าสู่อำนาจมาให้ได้ราคาตามที่ต้องการ มิฉะนั้นจะไม่รับฟังคำคัดค้านอีกและผู้เสนอราคาสูงสุดต้องผูกพันราคาที่เสนอสูงสุดเป็นระยะเวลา 30 วัน ทั้งนี้เป็นไปตามมาตรา 309 ทวิ แห่งประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง

ต่อมาในวันที่ 30 พฤศจิกายน 2549 จำเลยที่ 1 ได้ยื่นคำร้องคัดค้านวิธีการขายของเจ้าพนักงานบังคับคดี โดยขอให้แยกทรัพย์สินออกเป็นสองแปลงและขายทีละแปลง กล่าวคือ ให้แบ่งแยกโฉนดออกเป็นสองแปลงและแบ่งบ้านทาวน์เฮาส์ออกเป็นสองหลัง โดยอ้างว่าเพื่อให้ได้ราคาเพิ่มขึ้น เจ้าพนักงานบังคับคดีพิจารณาแล้วมีคำสั่งคำร้องว่า "เนื่องจากทรัพย์สินที่ทำการขายเป็นกรรมสิทธิ์ของจำเลยที่ 2 แต่ผู้ร้องเป็นจำเลยที่ 1 จึงมิใช่ผู้มีส่วนได้เสียในทรัพย์สินที่ถูกบังคับคดี ประกอบกับคดีนี้ได้นำทรัพย์สินออกขาย และมีผู้ผูกพันราคาไว้แล้ว ทั้งนี้จำเลยได้ใช้สิทธิคัดค้านราคาไว้ในการขายครั้งก่อนแล้ว การคัดค้านเรื่องวิธีการขายของผู้ร้องจึงไม่มีเหตุที่จะต้องพิจารณา เนื่องจากการขายในวันที่ 1 ธันวาคม 2549 เป็นการขายต่อจากครั้งที่ 1 (วันที่ 17 พฤศจิกายน 2549) ซึ่งหากผู้มีส่วนได้เสียจะคัดค้านก่อนที่จะมีการนำทรัพย์สินออกขายและผูกพันราคาตามมาตรา 309 ทวิจึงไม่มีเหตุที่จะงดขายตามคำร้องของ ผู้ร้อง ยกคำร้อง แจ้งผู้ร้องทราบ ขายตามกำหนด" จะเห็นได้ว่าคำร้องของจำเลยที่ 1 อ้างมาเพื่อคัดค้านการกำหนดวิธีการขายทอดตลาดทรัพย์สินนั้นหาใช่เหตุผลที่สมควรไม่ เพียงแต่กฎหมายเปิดโอกาสให้ผู้มีส่วนได้เสียสามารถใช้สิทธิคัดค้านการกำหนดวิธีการขายทอดตลาดของ เจ้าพนักงานบังคับคดีได้ เพราะหากเจ้าพนักงานบังคับคดีมีคำสั่งไม่ปฏิบัติตามคำร้องโดยอาศัยบทบัญญัติมาตรา 309 วรรคท้ายแล้ว วันขายนัดถัดไปจะอยู่ในระยะเวลาการใช้สิทธิคัดค้านคำสั่งของเจ้าพนักงานบังคับคดีต่อศาล เจ้าพนักงานบังคับคดีก็จำต้องงดหรือเลื่อนการขายในนัดถัดไป ส่งผลให้การผูกพันราคาลิ้นผลไป คดีนี้ก็วยังไม่สามารถขายทอดตลาดทรัพย์สินได้ การกระทำของจำเลยที่ 1 ดังกล่าวจึงมีเจตนาเพื่อประวิงคดีอย่างเห็นได้ชัด แต่คำสั่งของเจ้าพนักงานบังคับคดีข้างต้นนั้น เป็นการสั่งที่ไม่มีกฎหมายใดบัญญัติไว้ชัดเจน จึงอาจเป็นช่องทางให้ผู้มีส่วนได้เสียร้องศาลคัดค้านคำสั่งของเจ้าพนักงานบังคับคดีตามมาตรา 296 แห่งประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่งได้

ในวันที่ 1 ธันวาคม 2549 เจ้าพนักงานบังคับคดีกำหนดราคาให้ผู้ผูกพันราคาเสนอราคาสูงสุดไว้ในครั้งก่อนเป็นราคาเริ่มต้นไม่มีผู้ใดให้ราคาสูงไปกว่านั้น เจ้าพนักงานบังคับคดีจึง

นับสามพร้อมเคาะไม้ขายแก่ผู้ผูกพันราคาไป เป็นไปตามมาตรา 309 ทวิ แห่งประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง

ต่อมาวันที่ 14 ธันวาคม 2549 จำเลยที่ 1 แจ้งให้ทราบว่าได้ยื่นคำร้องขอให้ศาลมีคำสั่งเพิกถอนการบังคับคดีที่ฝ่าฝืนต่อกฎหมาย ตามมาตรา 309 วรรคท้าย และมาตรา 296 วรรคหนึ่ง วรรคสอง และวรรคสาม แห่งประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง โดยคำร้องโต้แย้งว่าคำสั่งยกคำร้องคัดค้านการกำหนดวิธีการขายของเจ้าพนักงานบังคับคดีไม่เป็นคำสั่งตามบทบัญญัติแห่งประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่งมาตรา 309 ตอนท้าย ซึ่งศาลได้มีคำสั่งให้งดการบังคับคดีไว้ชั่วคราว

(ค) คดีของศาลแพ่ง หมายเลขแดงที่ 17035/2553 ระหว่าง ธนาคารอาคารสงเคราะห์ โจทก์ นางชุตีร์ จ้วนประเสริฐ ที่ 1 กับพวก จำเลย

คดีนี้โจทก์นำยึดห้องชุดของจำเลยที่ 1 จำนวน 4 ห้อง ได้แก่ ห้องชุดเลขที่ 143/12, 134/13, 143/14, 143/15 ชื่ออาคารชุดบางชื่อคอนโดมิเนียม อาคารเลขที่ 1 แขวงบางชื่อ เขตดุสิต กรุงเทพมหานคร ห้องชุดทั้งสี่ห้องอยู่ติดกันแต่มีลักษณะไม่ได้เปิดทะลุถึงกัน การกำหนดวิธีการขายในคดีนี้เจ้าพนักงานบังคับคดีพิจารณาแล้วเห็นว่า ไม่มีเหตุที่จะทำการขายรวมกันไป เพราะห้องชุดที่จะทำการขายทั้งสี่ห้องไม่ได้เปิดทะลุถึงกัน เจ้าพนักงานบังคับคดีจึงได้ประกาศขายทอดตลาดห้องชุดทั้งสี่ห้องโดยวิธีการขายแยกกัน ซึ่งเป็นที่คาดหมายได้ว่าเงินรายได้ในการขายจะเพิ่มขึ้นกว่าการขายรวมกันไป ในการประกาศขายทอดตลาดครั้งแรกเมื่อวันที่ 9 ธันวาคม 2539 ก่อนที่จะทำการขาย จำเลยที่ 1 และจำเลยที่ 2 ได้ยื่นคำร้องขอให้เจ้าพนักงานบังคับคดีทำการขายทอดตลาดห้องชุดทั้งสี่ห้องโดยรวมกันไป เจ้าพนักงานบังคับคดีได้มีคำสั่งยกคำร้องของจำเลยทั้งสอง และเป็นเหตุให้เจ้าพนักงานบังคับคดีต้องงดการขายทอดตลาดในวันดังกล่าวไว้ตามประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง มาตรา 309 วรรคท้าย เพื่อให้เวลา 2 วันที่จะให้ผู้คัดค้าน(จำเลยทั้งสอง)ไปใช้สิทธิทางศาล ซึ่งจะเห็นได้ว่าตามมาตรา 309 วรรคท้าย มีบทบังคับให้เจ้าพนักงานบังคับคดีต้องเลื่อนการขายออกไป แต่ไม่มีบทบังคับแก่ผู้มีส่วนได้เสียในทรัพย์ที่จะทำการขายว่า จะต้องยื่นให้เจ้าพนักงานบังคับคดีเมื่อใด และเมื่อเจ้าพนักงานบังคับคดีปฏิเสธแล้วผู้ร้องอาจไปยื่นคำร้องต่อศาลหรือไม่ก็ได้ ซึ่งคดีนี้เมื่อเจ้าพนักงานบังคับคดียกคำร้องแล้ว ข้อเท็จจริงปรากฏว่าจำเลยทั้งสองมิได้ไปยื่นคำร้องต่อศาล

ต่อมาเมื่อเจ้าพนักงานบังคับคดีประกาศขายทอดตลาดอีก 4 นัด ในวันที่ 29 พฤษภาคม 2549, วันที่ 22 มิถุนายน 2549, วันที่ 13 มิถุนายน 2549 และวันที่ 26 กรกฎาคม 2549 ตามลำดับ โดยกำหนดวิธีการขายเป็นขายแยกห้อง และได้ส่งประกาศขายทอดตลาดให้จำเลยที่ 1

และจำเลยที่ 2 ทราบโดยชอบ ตั้งแต่วันที่ 29 เมษายน 2549 ก่อนวันขายทอดตลาดนัดแรกเป็นเวลา 1 เดือนจำเลย ทั้งสองมิได้คัดค้านวิธีการขายของ เจ้าพนักงานบังคับคดีแต่ประการใด และการขายทอดตลาดนัดแรก วันที่ 29 พฤษภาคม 2549 ผู้แทนจำเลยที่ 1 ก็มาดูแลการขาย และเมื่อมีผู้เสนอราคาสูงสุดซึ่งเป็นราคาสมควรขายแล้ว ผู้แทนจำเลยที่ 1 ก็ใช้สิทธิคัดค้านราคาอันมีผลให้เจ้าพนักงานบังคับคดีต้องเลื่อนการขายทอดตลาดไปในนัดวันที่ 22 มิถุนายน 2549 ซึ่งการขายทอดตลาดในนัดที่ต้องเลื่อนมาจำเลย ที่ 1 และผู้มีส่วนได้เสียในการบังคับคดีไม่ว่าจะเป็นบุคคลที่คัดค้านหรือไม่ก็ตาม มีหน้าที่ต้องหาผู้ซื้อในราคาที่บุคคลนั้นต้องการไม่มีสิทธิคัดค้านราคาได้อีก ส่วนผู้ที่เสนอราคาสูงสุดต้องผูกพันราคาตามเงื่อนไขในบทบัญญัติมาตรา 309 ทวิ ดังนั้นเมื่อจำเลยที่ 1 โดยผู้แทนได้ใช้สิทธิคัดค้านราคาตามกฎหมายแล้ว มีผลทำให้ผู้เสนอราคาสูงสุดต้องผูกพันราคาตามที่ตนเสนอไว้เป็นเวลาสามสิบวัน และหากในนัดต่อมาไม่มีผู้เสนอราคาสูงกว่า เจ้าพนักงานบังคับคดีก็จะเคาะไม้ขายให้แก่ผู้ผูกพันราคนั้นไป และผู้มีส่วนได้เสียไม่ว่าจะใช้สิทธิคัดค้านราคาหรือไม่ จะไม่มีสิทธิคัดค้านราคาอีก แต่มีหน้าที่ต้องหาผู้เข้าสู่อำนาจมาให้ได้ราคาตามที่ตนต้องการแต่จำเลยที่ 1 โดยผู้แทนกลับยื่นคำแถลงขอให้เจ้าพนักงานบังคับคดีเปลี่ยนแปลงวิธีการขายทอดตลาดจากเดิมเป็นการขายรวมกันไปทั้งสี่ห้องอาศัยบทบัญญัติแห่งประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง มาตรา 309 ทวิ ในวันที่ 21 มิถุนายน 2549 ก่อนทำการขายทอดตลาด 1 วัน โดยมีเจตนาที่จะให้เจ้าพนักงานบังคับคดีต้องเลื่อนการขายทอดตลาดนัดนั้นออกไปตามมาตรา 309 วรรคท้าย เจ้าพนักงานบังคับคดีพิจารณาแล้วการกระทำดังกล่าวจำเลยที่ 1 มีเจตนาใช้สิทธิโดยไม่สุจริต จึงมีคำสั่งให้ยกคำร้อง และดำเนินการขายทอดตลาดทรัพย์ตามกำหนดนัดเดิมในกรณีนี้จะเห็นได้ว่าคำสั่งดังกล่าวไม่มีกฎหมายใดบัญญัติไว้ชัดเจน เป็นช่องทางให้ผู้มีส่วนได้เสียร้องขอต่อศาลขอให้เพิกถอนการขายทอดตลาดได้ เป็นไปตามบทบัญญัติมาตรา 296 แห่งประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง ซึ่งหากศาลมีคำสั่งให้เพิกถอนการขายอาจก่อให้เกิดความเสียหายแก่ผู้ซื้อทรัพย์ได้ อีกทั้งจำเลยที่ 1 ผู้ร้องได้ยื่นคำร้องขอเพิกถอนคำสั่ง เจ้าพนักงานบังคับคดีต่อศาลแพ่งอีกด้วย เจ้าพนักงานบังคับคดีจึงได้ไปตรวจจำนวนศาลแพ่งในเรื่องดังกล่าวพบว่า ศาลแพ่งมีคำสั่งยกคำร้องของจำเลยที่ 1 โดยพิจารณาเห็นว่าเจ้าพนักงานบังคับคดีขายทรัพย์แยกกันไปโดยชอบแล้วไม่มีเหตุเพิกถอนคำสั่งของเจ้าพนักงานบังคับคดี ปัจจุบันคดีอยู่ระหว่างอุทธรณ์

ผลกระทบ จากการใช้สิทธิของผู้มีส่วนได้เสีย ตามประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่งมาตรา 309 วรรคท้าย

จากปัญหาของการใช้สิทธิโดยไม่สุจริตของผู้มีส่วนได้เสีย ตามมาตรา 309 วรรคท้าย แห่งประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง ทำให้การบังคับคดีเป็นไปโดยล่าช้า เจ้าหนี้ตามคำพิพากษาได้รับชำระหนี้ช้าลง ลูกหนี้ตามคำพิพากษาต้องแบกรับภาระดอกเบี้ยตามคำพิพากษาเพิ่มสูงขึ้น (คำพิพากษาส่วนใหญ่จะกำหนดดอกเบี้ยหลังฟ้องจนกว่าลูกหนี้ตามคำพิพากษาจะชำระหนี้เสร็จสิ้น) สภาพทรัพย์ที่ถูกบังคับคดีมีสภาพทรุดโทรม เสื่อมค่า เสื่อมราคา เสื่อมประโยชน์ใช้สอย ทำให้การขายทอดตลาดในครั้งต่อไปอาจขายทรัพย์ไม่ได้ หรือไม่ได้ราคาสูงเท่าที่ควร สภาพทรัพย์ไม่อยู่ในความสนใจของผู้ประมูล และไม่สอดคล้องกับมาตรา 309 ทวิ อันเป็นกฎหมายที่เกี่ยวข้อง เพราะหากใช้สิทธิตามมาตรา 309 วรรคท้ายในระหว่างที่คดีมีการผูกพันราคาตามมาตรา 309 ทวิ จะส่งผลให้บทบัญญัติแห่งมาตรา 309 ทวิ ไม่สามารถบังคับให้สัมฤทธิ์ผลตามเจตนารมณ์ อีกทั้งผู้ผูกพันราคาหรือผู้ประมูลซื้อทรัพย์เกิดความไม่มั่นใจในการประมูลซื้อทรัพย์จากการขายทอดตลาดของเจ้าพนักงานบังคับคดี ทำให้การบังคับคดีไม่เป็นไปตามวัตถุประสงค์ และไม่ปฏิบัติตามเจตนารมณ์ของกฎหมาย ก่อให้เกิดปัญหาหนี้ที่ไม่ก่อให้เกิดรายได้ (NPL) ส่งผลกระทบต่อเศรษฐกิจของประเทศชาติไม่เหมาะสมกับสถานการณ์ในปัจจุบัน ทำให้การขายทอดตลาดทรัพย์เป็นไปโดยความล่าช้า ไม่รวดเร็ว ขาดประสิทธิภาพ ไม่คุ้มครองสิทธิและประโยชน์ของผู้มีส่วนได้เสียในคดี รวมไปถึงเป็นการเปิดช่องให้ ผู้มีส่วนได้เสียใช้สิทธิโดยไม่สุจริต

## 4.2 ปัญหาที่เกิดขึ้นระหว่างทำการขายทอดตลาด

ปัจจุบันการขายทอดตลาดของเจ้าพนักงานบังคับคดีมีอุปสรรคมากมายอันเป็นผลทำให้การขายนั้น ไม่เป็นไปตามเป้าหมายหรือวัตถุประสงค์ที่วางไว้ ซึ่งอุปสรรคปัญหาดังกล่าวอาจมาจากตัวบทกฎหมายที่เจ้าพนักงานบังคับคดีถือปฏิบัติหรืออาจมาจากตัวบุคคล เช่น คู่ความ ผู้มีส่วนได้เสียในคดี ผู้ประมูลซื้อทรัพย์ เป็นต้น เมื่อศึกษาข้อมูลจากตัวบทกฎหมายและจากประสบการณ์โดยตรงของผู้เขียนในฐานะเป็นเจ้าพนักงานบังคับคดี สามารถแยกปัญหาออกเป็นหัวข้อต่างๆ เพื่อให้ง่ายต่อการพิจารณา ดังนี้

### 4.2.1 ปัญหาการรวมกลุ่มเพื่อกดราคาจากการขายทอดตลาด

การรวมกลุ่มเพื่อกดราคาจากการขายทอดตลาด หรือที่เรียกกันทั่วไปว่า "การฮั้วประมูล" ความหมายของคำว่า "การฮั้วประมูล" มีความหมายว่า เป็นการทำข้อตกลงในทางลับ

ระหว่างบุคคลหรือบริษัทตั้งแต่สองรายขึ้นไปที่อาจมีความเกี่ยวข้องหรือไม่มีความเกี่ยวข้องกัน ทำการเสนอราคาในการประมูล เพื่อให้ผู้เสนอราคามีผลประโยชน์ร่วมกัน<sup>9</sup>

“ผู้เสนอราคาที่มีผลประโยชน์ร่วมกัน” หมายความว่า บุคคลธรรมดาหรือนิติบุคคลที่เข้าเสนอราคาในการประมูลซื้อทรัพย์สินจากการขายทอดตลาด อาจเป็นผู้มีส่วนได้เสียไม่ว่าโดยทางตรงหรือทางอ้อมในกิจการของบุคคลธรรมดาหรือนิติบุคคลอื่นที่เข้าเสนอราคาในการประมูลซื้อทรัพย์สินจากการขายทอดตลาดในคราวเดียวกัน โดยเป็นการร่วมมือกันในการตกลงราคาสินค้า เพื่อให้ได้ประโยชน์ร่วมกันและเป็นผลดีกับทั้งสองฝ่าย เพราะหากแข่งขันกันไปเรื่อยๆ จะไม่สามารถทำกำไรได้เต็มเม็ดเต็มหน่วย เพราะว่าอาจมีคู่แข่งคอยเตรียมฉวยโอกาสแย่งทรัพย์สินที่ทำการขายทอดตลาดนั้นตลอดเวลา แต่เมื่อมีการฮั้วกันตั้งราคาทำให้ต่างฝ่ายต่างได้กำไรเต็มที่ และไม่ต้องห่วงว่าอีกฝ่ายจะใช้กลยุทธ์การลดราคามาโจมตี เนื่องจากการขายทอดตลาดของเจ้าพนักงานบังคับคดีเป็นการขาย โดยให้ผู้เสนอราคาทำการเสนอราคาในลักษณะเพิ่มขึ้นแบบขั้นบันได และราคาที่เสนอดังกล่าวจะไม่มีมีการลดลงจนกระทั่งมีผู้เสนอราคาสูงที่สุดในการขายวันนั้นๆ

เป้าหมายของผู้ประกอบธุรกิจทุกคน คือ การทำกำไร แต่เนื่องด้วยปัจจัยต่างๆ ในกระบวนการธุรกิจในปัจจุบันไม่ว่าจะเป็นอำนาจการต่อรองที่เพิ่มขึ้นของกลุ่มลูกค้าและการแข่งขันที่เพิ่มขึ้นในกลุ่มผู้ประกอบการเองทำให้กำไรที่ได้รับลดลงเรื่อยๆ กลุ่มผู้ประกอบการจึงต้องทำการพิจารณาว่าจะทำอย่างไรจึงจะได้ผลกำไรเพิ่มขึ้น ในเมื่อเราไม่สามารถควบคุมลูกค้าได้ เราก็ต้องทำการตกลงกันเองในกลุ่มผู้ประกอบการ เพื่อให้สามารถรักษาระดับผลกำไรที่ได้รับและผู้ประกอบการแต่ละรายในกลุ่มมีความพึงพอใจมากที่สุด<sup>10</sup>

สำหรับการฮั้วทั่วไปที่มักพบเห็นนั้น ได้แก่ การฮั้วในการประมูลงาน และการฮั้วกันตั้งราคาในการฮั้วกันในงานประมูลงานนั้นบริษัทที่จะทำการฮั้วจะทำการติดต่อกับกลุ่มบริษัทคู่แข่งต่างๆ ที่มาร่วมประมูลเพื่อทำการเสนอเงื่อนไขให้บริษัทอื่นๆ ว่าหากทางบริษัทชนะการประมูลจะเสนอผลตอบแทนให้กับบริษัทอื่นๆ เป็นจำนวนเท่าไร อาจเป็นเงินหรืออาจเป็นผลประโยชน์อื่นๆ ก็ได้โดยมากบริษัทที่จะทำการเสนอฮั้วนั้นจะเป็นบริษัทที่ใหญ่สุด ซึ่งแม้จะไม่ฮั้วกันก็สามารถชนะการประมูลได้อยู่แล้ว แต่สาเหตุที่ต้องทำการฮั้วนั้นเพื่อให้สามารถได้กำไรมากกว่าที่ได้จากการชนะการประมูลเท่านั้น เนื่องจากข้อเสนอที่ทุกบริษัทเสนอไปนั้นจะมีราคาสูงกว่าความเป็นจริงอยู่แล้ว ต่อให้หักค่าใช้จ่ายที่ต้องจ่ายเพิ่มให้บริษัทคู่แข่งอื่นๆ แล้ว ก็ยังคุ้มอยู่ดีสำหรับการฮั้วกันตั้ง

<sup>9</sup> เสาวลักษณ์ เขมฐาวิวัฒนา. (2539). *คู่มือไขปริศนาดัชนีชี้นำทางเศรษฐกิจ* (พิมพ์ครั้งที่ 1). กรุงเทพมหานคร: หนังสือพิมพ์วิญญูจักรรายวัน.

<sup>10</sup> ณรงค์ ธนาวิภาส. (2539). *เศรษฐศาสตร์เบื้องต้น* (พิมพ์ครั้งที่ 1). กรุงเทพมหานคร: วิทย์พัฒน์. หน้า 17.

ราคานั้นเกิดขึ้นจากการที่บริษัทรายใหญ่ในตลาดร่วมมือกันในการตกลงราคาสินค้าเพื่อให้ได้ประโยชน์ร่วมกันและเป็นผลดีกับทั้งสองฝ่าย เพราะหากแข่งขันกันไปเรื่อยๆ จะไม่สามารถทำกำไรได้เต็มเม็ดเต็มหน่วย เพราะว่ามีคู่แข่งคอยเตรียมฉวยโอกาสแย่งลูกค้าตลอดเวลา แต่เมื่อมีการฮั้วกันตั้งราคาทำให้ต่างฝ่ายต่างได้กำไรเต็มที่และไม่ต้องหวังว่าอีกฝ่ายจะใช้กลยุทธ์การลดราคามาโจมตี

วิธีการฮั้วที่คลาสสิกที่สุด คือ การผลักดันกฎหมายและนโยบายที่เปิดช่องให้ข้าราชการใช้ดุลพินิจเยอะๆ อ้างว่าเพื่อความสะดวก ความเหมาะสม เป็นธรรม หรืออะไรก็ได้ แต่ต้องลงท้ายว่าให้ข้าราชการมีอำนาจกำหนดวิธีปฏิบัติหรือตัดสินใจเพิ่มเติมได้เอง เมื่อข้าราชการมีอำนาจใช้ดุลพินิจแล้ว ก็สามารถใช้ดุลพินิจเพื่อผลประโยชน์เฉพาะกลุ่มได้ เช่น ตัดสินให้ใครได้ทรัพยากรหรือได้รับประโยชน์ก็ได้ ซึ่งสามารถอ้างเหตุผลร้อยแปดพันเก้า ส่วนใหญ่จะอ้างเหตุผลทางเทคนิคที่ยากๆ ซึ่งคนฟังไม่เข้าใจ หรือให้แบบยลกว่านั้นก็ต้องใช้กรรมการหลายสิบคนนะ มีทั้งการกลั่นกรอง ตรวจสอบ พิจารณาหรือสอบสวน ประมวลหลักฐาน ชั่งน้ำหนัก หรืออะไรก็ได้ให้ยุ่งๆ เข้าไว้ เพื่อให้ดูเหมือนเป็นการพิจารณาที่ละเอียดลออ แต่ที่จริงการตัดสินใจถูกกำหนดไว้ล่วงหน้าแล้ว ข้อมูลต่างๆ ที่ได้มาในชั้นหลังนั้นต้องการเพียงนำมาใช้เป็นหลักฐานรับรองการตัดสินใจให้ชอบธรรม<sup>11</sup>

ปัญหาการรวมกลุ่มเพื่อกีดราคาจากการขายทอดตลาดของเจ้าพนักงานบังคับคดีซึ่งเป็นการขายตามคำสั่งศาลนั้น ผู้เขียนเห็นว่า ปัจจุบันการขายทอดตลาดของเจ้าพนักงานบังคับคดีเป็นการขายอย่างเปิดเผย และเปิดโอกาสให้ผู้สนใจสามารถเข้าร่วมประมูลราคาจากการขายทอดตลาดได้อย่างเสรี อันเป็นที่มาของปัญหาที่ว่า ทรัพย์สินบางรายการที่เจ้าพนักงานบังคับคดีทำการขายทอดตลาดได้ไม่ใช่ว่าราคาที่เหมาะสมของทรัพย์สินที่ทำการขายนั้น หรือขายไม่ได้ราคาที่สูงตามความน่าจะเป็น กล่าวคือ ในการขายทอดตลาดจะมีบุคคลกลุ่มหนึ่ง ซึ่งอาจจะเป็นคนหรือกลุ่มบุคคลติดต่อกับผู้ที่มาร่วมประมูล ซึ่งอาจจะเป็นคนหรือกลุ่มบุคคลเช่นกันเพื่อทำการเสนอเงื่อนไขให้ว่า หากทางบุคคลกลุ่มนี้ชนะการประมูลจะเสนอผลตอบแทนให้กับบุคคลอีกกลุ่มหนึ่งเป็นจำนวนเท่าไร อาจเป็นเงินหรืออาจเป็นผลประโยชน์อื่นๆก็ได้ บุคคลเหล่านี้จะรวมกลุ่มกันเพื่อกีดราคาจากการขายทอดตลาด หรือที่เรียกกันทั่วไปว่า “การฮั้วประมูล” โดยสาเหตุที่ต้องทำการฮั้วประมูลนั้นก็เพื่อให้สามารถได้กำไรมากกว่าที่ได้จากการชนะการประมูลเท่านั้น ปัญหาการฮั้วประมูลนี้เป็นปัญหาที่มีมานาน ซึ่งในปัจจุบันมีลักษณะของการดำเนินการเป็นอาชีพหรือธุรกิจ

<sup>11</sup> ดร.เรืองวิทย์ เกษสุวรรณ. ทฤษฎีฮั้ว. (2546, 5 พฤษภาคม). *มติชนรายวัน*. หน้า 7.

นอกจากจะมีพฤติการณ์ในลักษณะสมยอมกันแล้ว บุคคลดังกล่าวอาจมีพฤติการณ์ ช่มชู้บุคคลที่เข้าประมูลด้วยกัน เพื่อไม่ให้มีการเข้าสู่ราคาแข่งขันกับบุคคลเหล่านั้น จุดประสงค์เพื่อ ประมูลให้ได้ในราคาที่ต่ำ ทำให้การขายทอดตลาดของเจ้าพนักงานบังคับคดีไม่ได้ราคาที่สูงสุด ตามเจตนารมณ์ของกฎหมายที่ให้ไว้ ทำให้ผู้ประมูลรู้สึกเบียดเบียน และอาจมองว่าเจ้าพนักงาน บังคับคดีเข้าไปมีส่วนได้เสียด้วยหรือไม่

ผู้เขียนขอนำตัวอย่างมาตรการป้องกันการฮั้วประมูลของประเทศญี่ปุ่นมาพิจารณา ร่วมกับกฎหมายของประเทศไทย กล่าวคือ ปัญหาดังกล่าวก็เกิดขึ้นกับประเทศญี่ปุ่นเช่นกัน โดย กลุ่มบุคคลเหล่านั้น หรือที่เรียกกันว่า “มาเฟีย” จะส่งลูกสมุนแฝงตัวเข้ามาในการประมูลซื้อทรัพย์สิน ทำการช่มชู้บุคคลที่เข้าประมูลด้วยกัน ประเทศญี่ปุ่นได้ใช้มาตรการป้องกัน คือ การเปิดซอง ประมูลราคาทางไปรษณีย์ โดยศาลจะเสนอวิธีการขายผ่านทางไปรษณีย์เป็นอันดับแรก และถ้าไม่ มีผู้เสนอราคาเข้ามาแข่งขันในระยะเวลาที่กำหนด เจ้าพนักงานมีอำนาจที่จะขายทรัพย์สินนั้นแก่ผู้ ขอเสนอประมูลอันดับแรกในราคาที่กำหนดไว้ ซึ่งวิธีการขายไปรษณีย์ที่ว่านี้ มีวิธีการขายโดย ประกาศการขายให้สาธารณชนทราบ ผู้สนใจเข้าร่วมประมูลยื่นเสนอราคาของตนเจ้าหน้าที่ผ่าน ทางไปรษณีย์พร้อมจ่ายเงินเป็นค่าประกัน เมื่อถึงกำหนดที่จะเปิดซองผู้ให้ราคา เจ้าพนักงานจะทำการบันทึกราคาที่เสนอเข้ามาทั้งหมด และทำการจดบันทึกและประมวลว่าราคาใดเป็นราคาสูงสุด (ในกรณีที่กระบวนการขายนั้นไม่มีข้อบกพร่องเกี่ยวกับทรัพย์สินที่ทำการขาย หรือแม้กระทั่งความ ผิดพลาดในขั้นตอนการขาย) เมื่อคำสั่งขายเป็นที่สุดแล้ว ศาลจะแจ้งให้ผู้ชนะการประมูลทราบ โดยที่ผู้ประมูลได้ต้องชำระราคาตามที่เสนอมานอกจากนี้ยังมีการขึ้นบัญชีดำ (Black List) ดำเนินคดีกับบุคคลดังกล่าวด้วย

การรวมกลุ่มเพื่อกดราคาจากการขายทอดตลาดนั้น ถือว่าเป็นการเอาเปรียบผู้สนใจ เข้าประมูลรายอื่นๆ ที่เข้ามาประมูลราคาโดยสุจริต อีกทั้งยังถือว่าเป็นการกระทำที่ผิดกฎหมาย เพราะทำให้การแข่งขันเกิดความไม่เป็นธรรมสำหรับทุกฝ่าย ซึ่งสารบบกฎหมายใช้คำว่า “การ ชัดขวางการแข่งขันราคาอย่างเป็นธรรม” หมายความว่า การที่ผู้เสนอราคารายหนึ่งหรือหลายราย กระทำการอย่างใดๆ อันเป็นการขัดขวาง หรือเป็นอุปสรรคหรือไม่เปิดโอกาสให้มีการแข่งขันราคา อย่างเป็นธรรมในการเสนอราคาต่อผู้ว่าจ้าง ไม่ว่าจะกระทำโดยการสมยอมกัน หรือโดยการให้ ขอให้รับว่าจะให้ เรียก รับ หรือยอมจะรับเงินหรือทรัพย์สิน หรือประโยชน์อื่นใด หรือใช้กำลัง ประทุษร้าย หรือข่มขู่ว่าจะใช้กำลังประทุษร้าย หรือแสดงเอกสารอันเป็นเท็จ หรือกระทำการใดโดย สุจริต ทั้งนี้ โดยมีวัตถุประสงค์ที่จะแสวงหาประโยชน์ในระหว่างผู้เสนอราคาด้วยกัน หรือเพื่อให้

ประโยชน์แก่ผู้เสนอราคาขายหนึ่งรายใดเป็นผู้มีสิทธิทำสัญญากับผู้ว่าจ้าง หรือเพื่อหลีกเลี่ยงการแข่งขันราคาอย่างเป็นธรรมหรือเพื่อให้เกิดความได้เปรียบโดยมิใช่เป็นไปในทางประกอบธุรกิจปกติ

ปัจจุบันโทษตามกฎหมายเรื่องการรวมกลุ่มเพื่อกดราคาจากการขายทอดตลาดนั้น ยังไม่มีบทบัญญัติไว้โดยเฉพาะ แต่ในความหมายโดยรวมแล้ว ปัญหาดังกล่าวอาจเข้าลักษณะความผิดตามมาตรา 5 แห่งพระราชบัญญัติว่าด้วยความผิดเกี่ยวกับการเสนอราคาต่อหน่วยงานของรัฐ พ.ศ.2542 ประกอบด้วยมาตรา 27 (4) แห่งพระราชบัญญัติการแข่งขันทางการค้า พ.ศ. 2542<sup>12</sup> แต่กฎหมายดังกล่าวยังไม่สามารถคุ้มครองผู้มีส่วนได้เสียและป้องกันกลุ่มมิฉวยโอกาสเหล่านี้ได้ดีเท่าที่ควร เนื่องจากกฎหมายกำหนดบทลงโทษเบาไป ผู้กระทำจึงไม่เกรงกลัวที่จะกระทำความผิด ทำให้มีแนวโน้มว่าปัญหาดังกล่าวจะเพิ่มมากขึ้น มากจนทำให้การขายทอดตลาดของเจ้าพนักงานบังคับคดีไม่ได้ราคาสูงสุดตามสภาพของทรัพย์สินนั้น ทำให้ผู้ประมูลรู้สึกเบียดเบียน และอาจมองว่าเจ้าพนักงานบังคับคดีเข้าไปมีส่วนได้เสียด้วยหรือไม่ อันไม่สมตามเจตนารมณ์ของกฎหมาย

#### 4.2.2 ปัญหาการทิ้งการประมูล

ในปัจจุบันปัญหาการทิ้งประมูล นับว่ามีความสำคัญมาก เนื่องจากเป็นแนวทางที่อาจมองได้ว่าผู้มีส่วนได้เสียในคดี เช่น ลูกหนี้ตามคำพิพากษาอาจใช้เป็นช่องทางในการประวิงคดีให้ล่าช้าได้วิธีหนึ่ง โดยให้ผู้ใกล้ชิดเข้ามาเข้าร่วมประมูลและซื้อไปในราคาที่สูงกว่าผู้อื่น เมื่อครบระยะเวลาจะต้องชำระราคาส่วนที่เหลือ ก็ไม่ชำระยินยอมให้เจ้าพนักงานบังคับคดีริบเงินมัดจำ และนำทรัพย์สินออกขายทอดตลาดใหม่ ลูกหนี้ตามคำพิพากษาจะมีช่วงระยะเวลาประมาณ 6 เดือนก่อนมีการนำทรัพย์สินออกขายทอดตลาดใหม่ กล่าวคือ ตามกฎกระทรวงฯ ว่าด้วยการขายทอดตลาด พ.ศ.2554 ข้อ 23 วรรคท้าย<sup>13</sup> เมื่อเจ้าพนักงานบังคับคดีรับคำร้องขอขยายระยะเวลาในการชำระราคาทรัพย์สินที่ค้างชำระ โดยมีหนังสือขอขยายระยะเวลาการพิจารณาให้สินเชื่อของสถาบันการเงินมาแสดงหรือมีเหตุอื่นอันควร เจ้าพนักงานบังคับคดีจะพิเคราะห์พฤติการณ์ของผู้ซื้อทรัพย์สินว่าได้ยื่นคำร้องโดยสุจริตหรือไม่ และรายงานข้อเท็จจริงเสนอผู้อำนวยการกอง ผู้อำนวยการสำนักงานบังคับคดีหรือสาขาแล้วแต่กรณี พิจารณาอนุญาตให้เลื่อนการชำระเงินส่วนที่เหลือได้ไม่เกิน 2 ครั้งๆ ละไม่เกิน 3 เดือน ต่อมาได้มีประกาศอธิบดีกรมบังคับคดี เรื่อง การขยายระยะเวลาในการชำระราคาส่วนที่เหลือ โดยประกาศฉบับนี้อาศัยอำนาจตามข้อ 23 วรรคสามแห่งกฎกระทรวง เรื่อง กำหนดหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขในการขายทอดตลาด พ.ศ. 2554 เมื่อพิจารณาจาก

<sup>12</sup> ดูรายละเอียดท้ายภาคผนวก ง. พระราชบัญญัติการแข่งขันทางการค้า พ.ศ. 2542. หน้า 213.

<sup>13</sup> ดูรายละเอียดท้ายภาคผนวก ก. กฎกระทรวง เรื่อง กำหนดหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขในการขายทอดตลาด พ.ศ. 2554. หน้า 179-180.



ประกาศดังกล่าวจะพบว่าเป็นประกาศฉบับแรกที่ออกมาเพื่อให้สอดคล้องกับกฎกระทรวง เรื่อง กำหนดหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขในการขายทอดตลาด พ.ศ. 2554 มีวัตถุประสงค์ให้การปฏิบัติหน้าที่ของเจ้าพนักงานบังคับคดีเป็นไปอย่างเหมาะสมและมีประสิทธิภาพ โดยกำหนดหลักเกณฑ์ว่า ผู้ซื้อทรัพย์สินจากการขายทอดตลาดสามารถยื่นคำร้องขอขยายระยะเวลาในการชำระราคาส่วนที่เหลือต่อเจ้าพนักงานบังคับคดีได้โดยมีหนังสือขอขยายระยะเวลาการพิจารณาให้สินเชื่อของสถาบันการเงินมาแสดงหรือแจ้งว่าอยู่ระหว่างการรวบรวมเงินหรือมีเหตุสมควรให้เจ้าพนักงานบังคับคดีพิจารณาอนุญาตให้ขยายระยะเวลาได้ไม่เกิน 3 เดือน นับแต่วันครบกำหนดชำระ 15 วัน และในกรณีที่ผู้ซื้อทรัพย์สินไม่สามารถชำระราคาส่วนที่เหลือได้ทันภายในกำหนด ผู้ซื้อทรัพย์สินสามารถยื่นคำร้องขอขยายระยะเวลาในการชำระราคาส่วนที่เหลือต่อเจ้าพนักงานบังคับคดีได้ในครั้งที่สอง หากเจ้าพนักงานบังคับคดีตรวจสอบแล้วพบว่ามีเหตุจำเป็นและเหตุนั้นยังคงมีอยู่ตามที่เคยแจ้งในการขยายระยะเวลาในการชำระราคาส่วนที่เหลือครั้งแรก เจ้าพนักงานบังคับคดีจะอนุญาตให้ขยายระยะเวลาได้ไม่เกิน 3 เดือน นับแต่วันครบกำหนดการขยายระยะเวลาในการชำระราคาส่วนที่เหลือครั้งแรก โดยผู้ซื้อทรัพย์สินจะต้องวางเงินมัดจำเพิ่มอีกไม่น้อยกว่าร้อยละ 20 ของราคาที่ยื่นคำร้องขอ ซึ่งระยะเวลาดังกล่าว ถือเป็นระยะเวลาที่นาน เนื่องจากในปัจจุบันการพิจารณาการขอสินเชื่อของสถาบันการเงินซึ่งส่วนใหญ่สามารถพิจารณาเสร็จไม่เกิน 60 วันนับแต่วันยื่นคำขอ ดังนั้นการให้ขยายระยะเวลาไม่เกิน 2 ครั้งๆ ละไม่เกิน 3 เดือนตามที่กำหนดในกฎกระทรวงฉบับนี้อาจส่งผลกระทบต่อเจ้าหนี้ตามคำพิพากษาได้ เพราะดอกเบี้ยตามคำพิพากษาได้คิดถึงวันขายทอดตลาดซึ่งจะทำให้เจ้าหนี้ตามคำพิพากษาได้รับชำระหนี้ล่าช้า และเมื่อเจ้าพนักงานบังคับคดีนำทรัพย์สินออกขายทอดตลาดใหม่ หลักเกณฑ์ในการวางเงินการเข้าสู่ราคาร้าน เจ้าพนักงานบังคับคดีได้ถือปฏิบัติตามหลักเกณฑ์ ของกฎกระทรวงฯ ว่าด้วยการขายทอดตลาด พ.ศ.2554 ข้อ 16<sup>14</sup> ซึ่งเป็นการกำหนดหลักเกณฑ์การวางเงิน มีลักษณะเป็น “แท่ง” โดยคำนวณเงินจากร้อยละ 5-10 ของราคาทรัพย์สินนั้น ผู้เขียนเห็นว่า การกำหนดจำนวนเงินตามหลักเกณฑ์ดังกล่าวเป็นจำนวนที่ต่ำและเป็นการใช้หลักเกณฑ์เดียวกับการกำหนดราคาเริ่มต้นในการขาย ซึ่งหลักเกณฑ์การวางเงินในการตั้งการประมูลนั้น ควรที่จะมีหลักเกณฑ์ที่แยกต่างหาก เพื่อใช้เป็นมาตรการบดทลงโทษกับบุคคลที่ทำการประมูล เนื่องจากหากเปรียบเทียบการวางเงินเข้าสู่ราคาตามคำสั่ง

<sup>14</sup> ดูรายละเอียดท้ายภาคผนวก ก. กฎกระทรวงเรื่อง กำหนดหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขในการขายทอดตลาด พ.ศ. 2554. หน้า 177.

กรมบังคับคดีที่ 64/2554<sup>15</sup> เรื่องการปฏิบัติงานเกี่ยวกับการจำหน่ายทรัพย์สิน ในอดีตนั้นได้กำหนดให้วางเงินเข้าสู่อุทธรณ์ในกรณีที่มีการประมูลเป็นจำนวน 30% ของราคาประเมิน ซึ่งเป็นจำนวนที่สูงกว่าหลักเกณฑ์ที่ใช้ปฏิบัติงานในปัจจุบัน อันทำให้สามารถช่วยลดปัญหาการทิ้งประมูลได้

ความหมายของการทิ้งประมูล กล่าวคือ การที่เจ้าพนักงานบังคับคดีเคาะไม้ขายทรัพย์สินให้แก่ผู้ซื้อทอดตลาด โดยทำสัญญาซื้อขายกับกรมบังคับคดีในวันเดียวกันนั้น ผู้ซื้อทรัพย์สินได้ยื่นคำร้องต่อ เจ้าพนักงานบังคับคดีขอขยายระยะเวลาการวางเงินออกไป ต่อมาผู้ซื้อทรัพย์สินได้มายื่นคำร้องขอสลະสิทธิไม่วางเงินค่าซื้อทรัพย์สินส่วนที่เหลือและยินยอมให้เจ้าพนักงานบังคับคดีริบเงินมัดจำซึ่งได้วางเป็นประกันในวันที่เข้าทำสัญญาซื้อขาย หรือผู้ซื้อทรัพย์สินไม่วางเงินค่าซื้อทรัพย์สินส่วนที่เหลือภายในกำหนด เจ้าพนักงานบังคับคดีจึงมีคำสั่งให้ริบเงินมัดจำและดำเนินการประกาศขายทอดตลาดใหม่อีกครั้งหนึ่ง หากผลปรากฏว่า ในการขายครั้งใหม่ได้ราคาร้อยกว่าครั้งเก่า มีประเด็นปัญหาที่ได้เถียงกันมานานว่า ใครคือผู้มีส่วนได้เสียในการเรียกเงินส่วนที่ขาดนี้ และจะมีวิธีแก้ปัญหาระหว่างการทิ้งประมูลอย่างไร

ในทางปฏิบัติ หากมีการขายทอดตลาดทรัพย์สินครั้งใหม่ไปในราคาที่ต่ำกว่าครั้งแรก เจ้าพนักงานบังคับคดีจะมีหมายเรียกให้ผู้ซื้อทรัพย์สินเดิมนำเงินส่วนต่างมาชำระ ซึ่งหากผู้ซื้อทรัพย์สินเดิมไม่ชำระ เจ้าพนักงานบังคับคดีก็ไม่สามารถบังคับผู้ซื้อทรัพย์สินเดิมได้ เนื่องจากไม่มีกฎหมายบัญญัติให้อำนาจไว้โดยชัดแจ้ง หรืออาจมีกรณีที่มีผู้มีส่วนได้เสียต่างๆ ไปยื่นคำร้องต่อศาลขอให้บังคับแก่ผู้ซื้อเดิมซึ่งยังมีความเห็นแตกต่างกันอยู่ว่า จะต้องฟ้องเป็นคดีหรือไม่อย่างไร เห็นได้ว่าการเรียกให้ผู้ซื้อทรัพย์สินเดิมรับผิดชอบในส่วนขาดนั้น ยังมีปัญหาในทางปฏิบัติอยู่มาก และอาจส่งผลกระทบต่อเจ้าพนักงานบังคับคดีหรือเจ้าพนักงานพิทักษ์ทรัพย์สินในฐานะผู้ทอดตลาดให้ต้องรับผิดชอบตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 517 ได้

ปัญหาในการดำเนินการกับผู้ซื้อทรัพย์สินเดิม กรณีผิดสัญญาซื้อขายทรัพย์สิน และเจ้าพนักงานบังคับคดีนำทรัพย์สินออกขายทอดตลาดใหม่แล้วได้เงินจำนวนสุทธิไม่คุ้มราคาและค่าขายทอดตลาดชั้นเดิม ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 516 เนื่องจากประเด็นปัญหานี้ยังไม่มีผู้ใด ตัดใจนำค่าซื้อทรัพย์สินส่วนที่ขาดดังกล่าวมาดำเนินการฟ้องร้องกับผู้ซื้อทรัพย์สินเดิม จึงทำให้ไม่มีคำพิพากษาฎีกาในเรื่องดังกล่าวโดยตรงที่จะนำมาเป็นบรรทัดฐานมีเพียงคำพิพากษาฎีกาที่มีบางส่วนเกี่ยวข้องกับกรณีนี้ จึงต้องนำหลักการตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์

<sup>15</sup> ดูรายละเอียดท้ายภาคผนวก ข. คำสั่งกรมบังคับคดีที่ 64/2554 เรื่อง การขายทอดตลาดอสังหาริมทรัพย์. หน้า 199.

มาตรา 516, 517 แนวทางการปฏิบัติงาน ระเบียบ กฎกระทรวง ยุติธรรม แนวคำพิพากษาศาลฎีกา ตลอดจนบทความในหนังสือกฎหมายต่างๆ มาใช้ประกอบการพิจารณา ซึ่งต่างให้ความเห็นที่แตกต่างกันไป และยังเป็นเหตุขัดข้องในการปฏิบัติอยู่หลายประการ เนื่องจากกฎหมายมิได้บัญญัติถึงขั้นตอนและวิธีดำเนินการ หรือกำหนดมาตรการใด เพื่อบังคับให้ผู้ซื้อทรัพย์สินเดิมต้องปฏิบัติตามชำระหนี้ส่วนที่ขาดให้ชัดเจน

ก่อนที่จะพิจารณาถึงปัญหาและทางแก้ไข จำเป็นต้องรู้ก่อนว่าสาเหตุหรือที่มาของปัญหานั้นเป็นมาอย่างไร ผู้เขียนขอสรุปถึงสาเหตุหลักของการที่ผู้ซื้อทรัพย์สินจากการขายทอดตลาดไม่ชำระราคาส่วนที่เหลือไว้พอสังเขป ดังนี้

(1) ผู้ซื้อไม่ได้รับอนุมัติสินเชื่อจากสถาบันการเงิน หรือไม่สามารถรวบรวมเงินได้ทันภายในระยะเวลาที่กำหนด อันอาจเกิดจากการขาดสภาพคล่องทางการเงินของผู้ซื้อเอง หรือการที่ผู้ซื้อไม่สามารถหาแหล่งเงินได้

(2) ผู้ซื้อตัดสินใจไม่ชำระราคาส่วนที่เหลือ อันเนื่องมาจากสภาพทรัพย์สินที่แท้จริงไม่ตรงตามประกาศขายทอดตลาด ซึ่งถึงแม้ว่าผู้ซื้อจะสามารถยื่นคำร้องต่อศาลขอให้มีการฟ้องถอนการขายทอดตลาดได้ก็ตาม แต่ผู้ซื้ออาจเห็นว่าเป็นการยุ่งยากไม่คุ้มกับค่าใช้จ่ายที่จะเพิ่มขึ้น หรือมากกว่าเงินมัดจำ หรืออาจเกิดจากการตรวจสอบสภาพทรัพย์สินในภายหลังแล้วพบว่าไม่คุ้มค่าในการลงทุน

(3) เป็นการประวิงคดีของฝ่ายลูกหนี้ตามคำพิพากษา โดยการให้คนรู้จักหรือญาติพี่น้องเป็นผู้ชำระราคา เมื่อซื้อได้แล้วก็จะขอขยายระยะเวลาการวางเงินออกไป แต่เมื่อครบกำหนดก็มิได้นำเงินส่วนที่เหลือมาชำระ ยินยอมให้เจ้าพนักงานบังคับคดีริบเงินมัดจำไป และนำทรัพย์สินออกขายทอดตลาดใหม่ ซึ่งกรณีเช่นนี้ ลูกหนี้ตามคำพิพากษาก็จะถือว่าเงินที่ริบมัดจำนั้นเป็นการผ่อนชำระหนี้ให้แก่เจ้าหนี้ตามคำพิพากษานั้นเอง นอกจากนี้ยังรวมถึงกรณีที่ผู้ซื้อไม่เจตนาซื้อที่แท้จริง แต่ได้รับการติดต่อจากลูกหนี้ตามคำพิพากษายินยอมชดใช้เงินมัดจำพร้อมเงินเพิ่ม เพื่อมิให้ผู้ซื้อวางชำระหนี้ส่วนที่เหลือ เป็นเหตุให้เจ้าพนักงานบังคับคดีต้องริบเงินมัดจำและนำทรัพย์สินออกขายทอดตลาดใหม่ ทำให้การบังคับคดีต้องล่าช้า

เมื่อทราบถึงปัญหาและสาเหตุของปัญหาแล้ว สิ่งที่ต้องดำเนินการต่อไป คือพิจารณาถึงหลักกฎหมาย ระเบียบ กฎกระทรวง แนวคำพิพากษาศาลฎีกา ตลอดจนบทความในหนังสือกฎหมายต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับประเด็นปัญหาดังกล่าวมาใช้ประกอบการพิจารณา กล่าวคือ

ตามบทบัญญัติมาตรา 308 แห่งประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่งซึ่งบัญญัติให้นำวิธีการขายทอดตลาดตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์มาบังคับใช้ในชั้นบังคับคดีด้วย

พิจารณาประกอบกับมาตรา 516 แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์และตามระเบียบกระทรวงยุติธรรมว่าด้วย การบังคับคดีของเจ้าพนักงานบังคับคดี พ.ศ. 2522 ข้อ 88<sup>16</sup>

สรุปความจากหลักกฎหมายแล้ว เมื่อผู้ซื้อทรัพย์สินถูกเจ้าพนักงานบังคับคดีริบเงินมัดจำเพื่อนำทรัพย์สินออกขายทอดตลาดซ้ำอีก หากการขายทอดตลาดครั้งต่อไปขายได้ราคาต่ำกว่าราคาที่ตนเคยซื้อได้ ผู้ซื้อทรัพย์สินเดิมย่อมต้องรับผิดชอบในเงินส่วนที่ยังขาดอยู่นั้น

แม้ตามระเบียบกระทรวงยุติธรรมว่าด้วยการบังคับคดีของเจ้าพนักงานบังคับคดี พ.ศ. 2522 ข้อ 88 จะกำหนดไว้ชัดเจนแล้วว่าให้เจ้าพนักงานบังคับคดีจัดการเรียกให้ผู้ซื้อเดิมชำระเงินส่วนที่ยังขาดนั้นตลอดจนเสนอคดีต่อศาลหากจำเป็น ก็ยังต้องพิจารณาต่อไปว่าผู้มีส่วนได้เสียในคดีคนใดตาม มาตรา 280 แห่งประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่งที่จะได้รับประโยชน์จากเงินส่วนที่ขาดนี้โดยตรง เพื่อเจ้าพนักงานบังคับคดีจะได้ติดต่อประสานขอความช่วยเหลือหรือขอความช่วยเหลือใดๆ ในส่วนของการดำเนินคดีฟ้องคดีเรียกเงินส่วนที่ขาดนี้

เนื่องจากประเด็นปัญหานี้ยังไม่มีผู้ใดสนใจนำคำซื้อทรัพย์สินส่วนที่ขาดดังกล่าวมาดำเนินการฟ้องร้องกับผู้ซื้อทรัพย์สินเดิม จึงทำให้ไม่มีคำพิพากษาศาลฎีกาในเรื่องดังกล่าวโดยตรงที่จะนำมาเป็น บรรทัดฐาน มีเพียงคำพิพากษาศาลฎีกาที่มีบางส่วนเกี่ยวข้องกับกรณีนี้

ตามแนวคำพิพากษาศาลฎีกาที่ 2690/2537 ได้วินิจฉัยวางหลักไว้ว่า การที่เจ้าพนักงานบังคับคดีเรียกให้ผู้ซื้อราคาเดิมชำระเงินส่วนที่ขาดแต่ผู้ซื้อราคาเดิมเพิกเฉย ถือเป็น การโต้แย้งสิทธิของโจทก์ มิใช่โต้แย้งสิทธิหรืออำนาจของเจ้าพนักงานบังคับคดี เห็นได้ว่าแม้เจ้าพนักงานบังคับคดีเรียก ก็ไม่ถือเป็น การโต้แย้งสิทธิหรืออำนาจของเจ้าพนักงานบังคับคดี จึงเป็นกรณีที่เจ้าพนักงานบังคับคดีเป็นผู้เรียกก็ได้ สำหรับการเรียกให้ผู้ซื้อราคาเดิมชำระเงินส่วนที่ขาด และเป็นกรณีโจทก์เป็นผู้เรียกก็ได้ เนื่องจากแนวคำพิพากษาศาลฎีกาได้ระบุว่า การที่ผู้ซื้อราคาไม่ชำระเงินตามสัญญาซื้อขายถือเป็น การโต้แย้งสิทธิของโจทก์

ปัญหาคงมีต่อมาว่า เมื่อเจ้าพนักงานบังคับคดีเรียกแล้วผู้ซื้อราคาเดิมเพิกเฉยจะมีกระบวนการอย่างไรในการบังคับให้ผู้ซื้อทรัพย์สินเดิมต้องรับผิดชอบในส่วนที่ขาด

จากคำพิพากษาศาลฎีกาดังกล่าว ได้วินิจฉัยว่า การที่เจ้าพนักงานบังคับคดี ขอให้ศาลออกหมายบังคับคดีกับผู้ซื้อทรัพย์สินเดิมให้ชำระเงินส่วนที่ขาด เป็นการร้องขอให้บังคับคดีตามประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง มาตรา 271 ซึ่งผู้ร้องจะต้องเป็นเจ้าของหนี้ตามคำพิพากษา และจะต้องมีคำพิพากษาของศาลให้ผู้ซื้อทรัพย์สินเดิมตกเป็นลูกหนี้ตามคำพิพากษาเสียก่อน จึงจะขอให้ศาลออกหมายบังคับคดีได้ เห็นได้ว่ากรณีผู้ซื้อทรัพย์สินเดิมเพิกเฉยไม่ชำระราคาส่วนที่ขาด

<sup>16</sup> ดูรายละเอียดท้ายภาคผนวก ค. ระเบียบกระทรวงยุติธรรมว่าด้วยการบังคับคดี พ.ศ.2522. หน้า 211.

จะต้องฟ้องผู้ซื้อทรัพย์สินเดิมเป็นคดีใหม่ต่างหากจากคดีเดิม และจากการที่วินิจฉัยว่าการที่ผู้ซื้อทรัพย์สินเดิมเพิกเฉยเป็นการโต้แย้งสิทธิของโจทก์ตามประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง มาตรา 55 มิใช่โต้แย้งสิทธิหรืออำนาจของเจ้าพนักงานบังคับคดี เห็นได้ว่า เป็นกรณีที่โจทก์ในคดีนั้นๆ จะต้องเป็นผู้ฟ้องผู้ซื้อทรัพย์สินเดิมให้ต้องรับผิดชอบในส่วนที่ขาด มิใช่เจ้าพนักงานบังคับคดี

แต่กรณีมีปัญหาว่า หากเจ้าพนักงานบังคับคดีทำการขายทอดตลาดทรัพย์สินได้คຸ້ມหนี้ ตามคำพิพากษาแล้ว เช่นนี้ผู้มีส่วนได้เสียในคดีคนใดตามมาตรา 280 แห่งประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง จะต้องเป็นผู้ดำเนินการกับผู้ซื้อทรัพย์สินเดิม ผู้เขียนขอยกตัวอย่างการพิจารณา ดังนี้

หากข้อเท็จจริงปรากฏว่า เมื่อเจ้าพนักงานบังคับคดีขายทอดตลาดได้เงินคຸ້ມยอดหนี้ จำนองตามคำพิพากษาแล้ว เจ้าหนี้ตามคำพิพากษาย่อมไม่มีส่วนได้เสียใด ๆ อีกแล้วในเงินส่วนที่ขาดอยู่ เนื่องจากเงินส่วนที่ขาดไม่มีผลกระทบต่อหนี้ของผู้รับจำนองซึ่งได้ระงับลงแล้วด้วยเหตุแห่งการชำระหนี้ ข้อพิจารณาต่อไปคือ ลูกหนี้ตามคำพิพากษาในคดีกรณีนี้ถือเป็นผู้มีส่วนได้เสียในการเรียกเงินส่วนที่ขาดหรือไม่ ตามประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่งมาตรา 322 บัญญัติให้เจ้าพนักงานบังคับคดีจ่ายเงินรายได้สุทธิที่เหลือจากการชำระหนี้ให้แก่เจ้าหนี้รายต่างๆ ครบถ้วนแล้วคืนแก่ลูกหนี้ตามคำพิพากษา ดังนั้น จึงเห็นได้ว่าลูกหนี้ตามคำพิพากษาเป็นผู้มีส่วนได้เสียในการเรียกเงินส่วนที่ขาด เนื่องจากรายได้สุทธิที่อาจเหลือคืนแก่ตนมีจำนวนลดน้อยลงไป เมื่อเปรียบเทียบกันระหว่าง การขายทอดตลาดครั้งแรกและการขายทอดตลาดครั้งหลังซึ่งมีการริบเงินมัดจำแล้ว และหากกรณีนี้ลูกหนี้ตามคำพิพากษาขอให้เจ้าพนักงานบังคับคดีเรียกเงินส่วนขาดนี้แทนให้ ตามหลักการแล้ว เจ้าพนักงานบังคับคดีจะต้องมอบอำนาจให้ลูกหนี้ตามคำพิพากษาดำเนินคดีในส่วนนี้เอง

เมื่อนำกรณีปัญหาดังกล่าวเทียบเคียงกับกฎหมายต่างประเทศเกี่ยวกับปัญหาเรื่องการทิ้งประมูล กล่าวคือ ตามกฎหมายของประเทศญี่ปุ่นใน article 67 กรณีผู้ซื้อผิดนัดไม่ชำระราคา อาจไม่ต้องทำการขายทอดตลาดใหม่ โดยศาลอาจให้ผู้ประมูลสูงสุดในลำดับถัดไปเป็นผู้ซื้อทรัพย์สินได้ แตกต่างกับกฎหมายประเทศไทยที่ให้มีการประมูลขายทอดตลาดใหม่ เห็นได้ว่าระยะเวลาการบังคับคดีของประเทศญี่ปุ่นประหยัดเวลากว่าประเทศไทยมาก ส่วนกฎหมายประเทศฝรั่งเศส มีมาตรการ โดยเวลาทำการประมูลอสังหาริมทรัพย์จะต้องมีนายความร่วมมือกับผู้เข้าร่วมประมูลซื้อทรัพย์สินด้วย วัตถุประสงค์เพื่อให้ร่วมกันรับผิดชอบในกรณีที่ประมูลซื้อได้แล้วทิ้งการประมูล

ปัจจุบันมีกฎกระทรวงว่าด้วยการขายทอดตลาด พ.ศ.2554 ข้อ 24 วรรคสอง<sup>17</sup> ออกมารองรับในประเด็นปัญหาดังกล่าว แต่ผู้เขียนเห็นว่า กฎกระทรวงดังกล่าวยังแก้ปัญหาไม่ตรงจุดในเรื่องการทิ้งประมูลมากนัก กล่าวคือ หากเจ้าพนักงานบังคับคดีเรียกให้ผู้ซื้อทรัพย์สินเดิมชำระราคาส่วนต่างแล้ว แต่ผู้ซื้อทรัพย์สินเดิมไม่ชำระ ปัญหาคือ เจ้าพนักงานบังคับคดีต้องดำเนินการฟ้องร้องผู้ซื้อทรัพย์สินเดิมหรือไม่ และมีมาตรการใดบังคับผู้ซื้อเดิม หากผู้ซื้อเดิมไม่ปฏิบัติตามถ้าเจ้าพนักงานบังคับคดีเป็นผู้ดำเนินการฟ้องร้องแล้วค่าธรรมเนียม ค่าใช้จ่ายต่างๆ ที่เกิดขึ้นจากการฟ้องคดีผู้ใดเป็นผู้จ่าย เนื่องจากการฟ้องเรียกเงินส่วนที่ขาดดังกล่าวเป็นคดีมีทุนทรัพย์และจำเป็นต้องเสียค่าธรรมเนียมศาล ในทางปฏิบัติเจ้าพนักงานบังคับคดีจึงไม่สามารถฟ้องคดีได้โดยลำพัง เพราะไม่มีการตั้งงบประมาณไว้ในส่วนนี้

#### 4.3 ปัญหาที่เกิดขึ้นภายหลังทำการขายทอดตลาด

ภายหลังจากเจ้าพนักงานบังคับคดีทำการขายทอดตลาดได้แล้ว ผู้ซื้อต้องชำระราคาส่วนที่เหลือภายในกำหนด 15 วันนับแต่วันที่ทำการประมูลซื้อได้ ทั้งนี้ผู้ซื้อทรัพย์สินสามารถยื่นคำร้องต่อเจ้าพนักงานบังคับคดี เพื่อขอขยายระยะเวลาการวางเงินส่วนที่เหลือออกไปได้อีก 3 เดือนต่อมาได้มีกฎกระทรวงว่าด้วยการขายทอดตลาด พ.ศ.2554 ข้อ 23 วรรคท้าย เรื่องการกำหนดหลักเกณฑ์ วิธีการขาย และเงื่อนไขในการขายทอดตลาดเลื่อนการชำระเงินส่วนที่เหลือได้ไม่เกิน 2 ครั้งๆ ละไม่เกิน 3 เดือน<sup>18</sup> ในช่วงระยะเวลาดังกล่าวอาจมีผู้ยื่นคำร้องต่อศาลเพื่อขอให้เพิกถอนการขายทอดตลาด ซึ่งบทบัญญัติเกี่ยวกับการร้องเพิกถอนการขายทอดตลาดถูกบัญญัติไว้ในประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง มาตรา 296 และมาตรา 309 ทวิ แต่มีปัญหาในทางปฏิบัติว่าเมื่อมีการร้องเพิกถอนการขายทอดตลาด กฎหมายให้ความคุ้มครองหรือกำหนดวิธีการให้กับผู้ซื้อทรัพย์สินไว้อย่างไร ซึ่งผู้เขียนขออธิบายบทบัญญัติเกี่ยวกับการร้องเพิกถอนการขายทอดตลาดถูกบัญญัติตามประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง มาตรา 296 และมาตรา 309 ทวิ ดังต่อไปนี้

<sup>17</sup> ดูรายละเอียดท้ายภาคผนวก ก. กฎกระทรวงเรื่อง กำหนดหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขในการขายทอดตลาด พ.ศ. 2554. หน้า 180.

<sup>18</sup> ดูรายละเอียดท้ายภาคผนวก ก. กฎกระทรวงเรื่อง กำหนดหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขในการขายทอดตลาด พ.ศ. 2554. หน้า 179.

#### 4.3.1 การเพิกถอนการขายทอดตลาดตามประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง มาตรา 296

เนื่องจากในปัจจุบันเมื่อศาลมีคำสั่งเพิกถอนการขายทอดตลาด ผู้ซื้อทรัพย์สินจะได้รับความเสียหายทันที โดยไม่มีมาตรการคุ้มครองเยียวยาความเสียหายเบื้องต้นหรือระยะสั้น เช่น กฎหมายไม่ถือว่าผู้ซื้อทรัพย์สินได้จากการขายทอดตลาดของเจ้าพนักงานบังคับคดีเป็นผู้มีส่วนได้เสีย หากมีการร้องเพิกถอนการขายจนกว่าจะมีคำพิพากษาหรือคำสั่ง ผู้ซื้อทรัพย์สินก็ไม่สามารถนำทรัพย์สินนั้นไปใช้ประโยชน์ได้อย่างเต็มที่ตามความน่าจะเป็น ธนาคารไม่รับจำนองเนื่องจากอยู่ระหว่างร้องเพิกถอนการขายทอดตลาด หรือหากผู้ซื้อทรัพย์สินได้เสียค่าใช้จ่ายในการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ หรือสิทธิครอบครองและศาลมีคำสั่งให้เพิกถอนการขายทอดตลาด ความเสียหายจากค่าใช้จ่ายดังกล่าวกฎหมายมิได้กำหนดไว้ให้ผู้ซื้อทรัพย์สินจากการขายทอดตลาดสามารถขอคืนจากกรมที่ดินได้ ทำให้เกิดความเสียหายหากผู้ซื้อทรัพย์สินกู้ยืมเงินมาซื้อทรัพย์สินจากการขายทอดตลาดทรัพย์สินดังกล่าว ผู้ซื้อทรัพย์สินจะมีภาระดอกเบี้ยที่เกิดขึ้นทันทีแต่ไม่อาจได้รับคืนเมื่อมีการร้องเพิกถอนการขายทอดตลาด

ดังนั้น จากการที่กฎหมายมิได้บัญญัติมาตรการคุ้มครองเยียวยาให้แก่ผู้ซื้อทรัพย์สินจากการขายทอดตลาดไว้ ทำให้ผู้ซื้อทรัพย์สินจากการขายทอดตลาดตามกฎหมายมิได้เป็นผู้มีส่วนได้เสีย จึงไม่ได้รับความเป็นธรรมอย่างเหมาะสม และการเพิกถอนการขายทอดตลาดทำให้เจ้าหน้าที่ตามคำพิพากษาไม่ได้รับชำระหนี้โดยเร็วตามเจตนารมณ์ของการบังคับคดี

จากบทบัญญัติประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง มาตรา 296 สามารถแยกการพิจารณาหลักเกณฑ์การเพิกถอนการบังคับคดี ได้ดังนี้

มาตรา 296 วรรคแรก

1. เหตุที่จะยื่นคำร้อง คือเมื่อคำบังคับ หมายบังคับคดี หรือคำสั่งศาลในชั้นบังคับคดี ผ่าผิดต่อบทบัญญัติแห่งลักษณะ 2 ว่าด้วยการบังคับตามคำพิพากษาหรือคำสั่ง

1.1 หมายบังคับคดีฝ่าฝืนฯ

1.2 คำสั่งศาลในชั้นบังคับคดีฝ่าฝืน

2. ผู้มีสิทธิยื่นคำร้องและกำหนดเวลา

2.1 ศาลเห็นสมควรไม่ว่าเวลาใดก่อนการบังคับคดีได้เสร็จลง (มีข้อสังเกตว่ากฎหมายจำกัดเวลาการมีคำสั่งของศาลไว้ก่อนการบังคับคดีได้เสร็จลงตามความในวรรคสี่)

2.2 เมื่อเจ้าพนักงานบังคับคดีรายงานต่อศาล (มีข้อสังเกตว่า การรายงานต่อศาลของเจ้าพนักงานบังคับคดี มิใช่การยื่นคำร้องตามมาตรา 296 วรรคหนึ่งหรือวรรคสอง กรณีเจ้า

พนักงานบังคับคดีรายงานต่อศาลเมื่อการบังคับคดีได้เสร็จสิ้นลงแล้ว ศาลไม่น่าจะมีอำนาจสั่งเพิกถอนหรือแก้ไข ใดๆ ได้อีกแล้ว)

2.3 เจ้าหนี้ตามคำพิพากษา ลูกหนี้ หรือบุคคลภายนอกผู้มีส่วนได้เสียในการบังคับคดีซึ่งต้องเสียหายเพราะเหตุดังกล่าวยื่นคำร้องขอ (เฉพาะบุคคลเหล่านี้เท่านั้นที่มีสิทธิ)

2.3.1 ที่ว่ายื่นคำร้องต่อศาล ศาลหมายถึงศาลที่มีอำนาจที่จะมีคำสั่งเพิกถอนหรือแก้ไขคำบังคับ หมายถึงบังคับคดี หรือคำสั่งชั้นบังคับคดีทั้งหมดหรือบางส่วน ซึ่งก็คือศาลชั้นต้นที่ออกหมายบังคับคดีเดิม ตามมาตรา 7 (2) ประกอบมาตรา 302 มิใช่ยื่นฟ้องเป็นคดีใหม่ กรณีที่เป็นคำสั่งชั้นบังคับคดีของศาลที่บังคับคดีแทน ศาลที่บังคับคดีแทนก็เป็นอีกศาลหนึ่งที่มีอำนาจเพิกถอนหรือแก้ไขคำสั่งของตนที่ฝ่าฝืนต่อบทบัญญัติแห่งลักษณะนี้ได้ด้วย แต่ต้องกระทำก่อนที่ศาลนั้นจะได้มีการส่งเงินหรือทรัพย์สินที่บังคับคดีแทนไปยังศาลที่ออกหมายบังคับคดี

2.3.2 กำหนดเวลายื่นคำร้อง (มาตรา 296 วรรคสาม) กระทำได้ไม่ว่าเวลาใดๆ ก่อนการบังคับคดีได้เสร็จลง แต่ต้องไม่ช้ากว่า 15 วัน นับแต่วันที่ทราบข้อความหรือพฤติการณ์อันเป็นมูลแห่งข้ออ้างนั้น (แต่ผู้ยื่นคำร้องต้องมีได้ดำเนินการอันใดขึ้นใหม่หลังจากได้ทราบเรื่องฝ่าฝืนหรือต้องมีได้ให้สัตยาบันแก่การกระทำนั้น ผู้ยื่นคำร้องจะขอต่อศาลให้มีคำสั่งดการบังคับคดีไว้ในระหว่างวินิจฉัยชี้ขาดก็ได้)

### 3. อำนาจศาลที่จะสั่ง

3.1 เพิกถอนหรือแก้ไขคำบังคับ หมายถึงบังคับคดี หรือคำสั่งดังกล่าวทั้งหมดหรือบางส่วน

3.2 มีคำสั่งอย่างใดตามที่ศาลเห็นสมควร (เป็นดุลพินิจศาลที่จะมีคำสั่งอย่างใดก็ได้ โดยคำนึงถึงประโยชน์แห่งความยุติธรรมเป็นกรณีๆ ไป โดยไม่จำเป็นต้องมีคำสั่งให้เพิกถอนหรือแก้ไขเสมอไป)

มาตรา 296 วรรคสอง ภายใต้บังคับมาตรา 309 ทวิวรรคสอง (ต้องไม่ใช่กรณีเจ้าหนี้ตามคำพิพากษา ลูกหนี้ตามคำพิพากษา หรือบุคคลผู้มีส่วนได้เสีย เห็นว่าราคาที่ได้จากการขายทอดตลาดต่ำเกินสมควร) และเป็นกรณีเจ้าพนักงานบังคับคดีดำเนินการบังคับคดีฝ่าฝืนต่อบทบัญญัติแห่งลักษณะนี้ (ปัญหาว่าอย่างไรถือว่าเจ้าพนักงานบังคับคดีดำเนินการฝ่าฝืนหรือไม่ฝ่าฝืนต่อบทบัญญัตินี้ดังกล่าวมีคำพิพากษาศาลฎีกาพิจารณาคดีไว้จำนวนมาก) ผู้มีสิทธิยื่นคำร้องฯ และกำหนดเวลาฯ ศาลที่จะยื่นคำร้องหลักเกณฑ์เช่นเดียวกับวรรคแรก

มาตรา 296 วรรคสาม วางกรอบเวลาในการยื่นคำร้องไว้ว่าต้องทำภายใน 15 วัน นับแต่วันที่ผู้ร้องได้ทราบพฤติการณ์อันเป็นมูลแห่งข้ออ้าง โดยผู้ร้องต้องมีได้ให้สัตยาบันแก่การ



กระทำนั้น ทั้งต้องมีได้ดำเนินการอันใดขึ้นใหม่หลังจากได้ทราบถึงการกระทำนั้น ในลักษณะที่เป็น การยอมรับการกระทำดังกล่าว และอย่างช้าที่สุดต้องยื่นก่อนที่การบังคับคดีได้เสร็จลง

มาตรา 296 วรรคสี่ ให้ความหมายของคำว่า "การบังคับคดีได้เสร็จลง" ไว้อย่าง ชัดเจน โดยใน (2) บัญญัติให้ถือว่า การบังคับคดีใช้หนี้เงินนั้นได้เสร็จลงเมื่อเจ้าพนักงานบังคับคดี ได้จ่ายเงินที่ได้จากการขายทรัพย์สินรายใดให้แก่เจ้าหนี้ตามคำพิพากษาไป ก็ถือว่าการบังคับคดี ได้เสร็จลงเฉพาะทรัพย์สินรายการนั้นแล้ว ดังนั้นผู้ร้องขอเพิกถอนขายการทอดตลาดจึงควรใช้สิทธิ ตามที่บัญญัติไว้ในมาตรา 296 วรรคสาม ตอนท้าย ขอให้ศาลมีคำสั่งงดการบังคับคดีไว้ในระหว่าง วินิจฉัยชี้ขาดคำร้องของตนด้วย

มาตรา 296 วรรคห้า และวรรคหก เป็นมาตรการตอบโต้การร้องขอเพิกถอนโดย ไม่มีมูลและยื่นเข้ามาเพื่อประวิงคดีให้ชักช้า โดยวรรคห้า ให้เจ้าหนี้ตามคำพิพากษาหรือบุคคลอื่น ที่อาจได้รับความเสียหายเนื่องจากการยื่นคำร้องขอเพิกถอนนั้น ขอให้ศาลสั่งให้ผู้ร้องขอเพิกถอน วางเงินหรือหาประกันต่อศาลตามจำนวนและภายในระยะเวลาที่ศาลเห็นสมควรกำหนด ถ้าผู้ร้อง ขอเพิกถอนไม่ปฏิบัติตามคำสั่งศาล ให้ศาลมีคำสั่งยกคำร้องนั้นเสีย คำสั่งศาลที่ออกตามความใน วรรคห้านี้ให้เป็นที่สุด

มาตรา 296 วรรคหก ให้สิทธิแก่เจ้าหนี้ตามคำพิพากษาหรือบุคคลอื่นที่ได้รับความเสียหายเนื่องจากการยื่นคำร้องขอเพิกถอนโดยไม่มีมูลนั้น ร้องขอให้ศาลสั่งให้ผู้ร้องขอเพิก ถอนโดยไม่มีมูล ชดใช้ค่าสินไหมทดแทนแก่ตนได้ในคตินั้นเอง โดยไม่ต้องไปฟ้องเป็นคดีใหม่ แต่ ต้องยื่นคำร้องภายใน 30 วัน นับแต่วันที่ศาลมีคำสั่งยกคำร้องของผู้ร้องขอเพิกถอนโดยไม่มีมูล คำสั่งศาลตามวรรคหกนี้ไม่มีบทบัญญัติให้ถึงที่สุด ดังนั้นคู่กรณีจึงอุทธรณ์ฎีกาต่อไปได้ตาม หลักเกณฑ์ว่าด้วยการอุทธรณ์ฎีกาทั่วไป

จากบทบัญญัติข้างต้นจะเห็นได้ว่า มีปัญหาที่ต้องพิจารณา ดังนี้

1. ปัญหาเรื่องอำนาจศาลในการเพิกถอนการบังคับคดี กฎหมายกำหนดให้ศาล ใช้ดุลพินิจพิจารณาในกรอบกว้าง กล่าวคือ นอกจากผู้มีส่วนได้เสียในคดีที่สามารถร้องเพิกถอน การขายทอดตลาดได้แล้ว ยังให้อำนาจศาลในการใช้ดุลพินิจพิจารณาเพิกถอนการขายทอดตลาด มากขึ้น อันอาจเป็นช่องทางในการประวิงคดีอีกช่องทางหนึ่ง หากผู้ไม่สุจริตใช้สิทธิตามข้อ กฎหมายส่วนนี้ในการแสวงหาผลประโยชน์

2. ปัญหาเรื่องการยื่นคำร้องขอให้ศาลมีคำสั่งเพิกถอนการขายทอดตลาดไม่มีกฎหมายบัญญัติให้คำพิพากษาหรือคำสั่งของศาลในกรณีนี้เป็นที่สุด จึงสามารถอุทธรณ์และฎีกาได้ ส่วนการขายทอดตลาดในคดีล้มละลายก็ไม่อยู่ในบังคับแห่งมาตรา 296 แต่อย่างใด<sup>19</sup>

3. ปัญหาเรื่องการเข้าครอบครอง ดูแลรักษา และใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินระหว่างศาลมีคำสั่งรับคำร้องจนถึงวันที่ศาลมีคำสั่งให้เพิกถอนการขายทอดตลาด ซึ่งตาม ป.พ.พ. มาตรา 1330 ให้สิทธิของบุคคลผู้ซื้อทรัพย์สินโดยสุจริตในการขายทอดตลาดตามคำสั่งศาลไม่เสียไป แม้ภายหลังจะพิสูจน์ได้ว่าทรัพย์สินนั้นไม่ใช่ของลูกหนี้ตามคำพิพากษาหรือผู้ล้มละลาย ดังนั้น ถือได้ว่านับแต่เจ้าพนักงานบังคับคดีเคาะไม้ขายให้กับผู้ซื้อทรัพย์สิน ผู้ซื้อทรัพย์สินย่อมมีสิทธิในทรัพย์สินนั้นโดยสมบูรณ์ และย่อมมีสิทธิจะเข้าครอบครอง ดูแลรักษา และใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินนั้น และมีอำนาจฟ้องขับไล่และเรียกค่าเสียหายได้ตราบใดที่ศาลยังไม่มีคำพิพากษาหรือคำสั่งให้เพิกถอนการขายทอดตลาด แต่ก็เป็นเพียงหลักกฎหมายทั่วไปซึ่งบัญญัติในเรื่องสิทธิตามกฎหมายของผู้ซื้อทรัพย์สินได้จากการขายทอดตลาดให้การรับรองไว้ หากเป็นกรณีศาลมีคำสั่งรับคำร้องจนถึงวันที่ศาลมีคำสั่งให้เพิกถอนการขายทอดตลาด ซึ่งเป็นช่วงระยะเวลาที่มีการโต้แย้งเรื่องกรรมสิทธิ์ หรือสิทธิครอบครองด้วยการฟ้องให้เพิกถอนการขายทอดตลาด แม้ว่าตาม ป.พ.พ. มาตรา 1330 จะถือว่าสิทธิของบุคคลผู้ซื้อทรัพย์สินโดยสุจริตในการขายทอดตลาดตามคำสั่งศาลไม่เสียไปในขณะนั้นก็ตาม แต่ผู้ซื้อทรัพย์สินก็ไม่สามารถดำเนินการให้ทรัพย์สินดังกล่าวเกิดผลออกงายทางธุรกิจได้อย่างเต็มที่ เนื่องจากยังมีความเสี่ยงจากการที่ศาลอาจมีคำสั่งให้เพิกถอนการขายทอดตลาดในอนาคตก็ได้ โดยไม่มีบทบัญญัติใดแห่งประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่งบัญญัติให้สามารถเรียกคืนหรือให้ผู้ใดชดใช้แทนความเสียหายแก่ผู้ซื้อทรัพย์สิน จึงเป็นความเสียหายของผู้ซื้อที่สุจริตอันไม่มีกฎหมายใดคุ้มครองถึง เช่นเดียวกับเงินค่าธรรมเนียมเนื่องจากการโอน ค่าอากรแสตมป์ ภาษีธุรกิจเฉพาะ และค่าใช้จ่ายอันจำเป็นในการดูแลรักษา ปรับปรุงซ่อมแซม ซึ่งซื้อมาจากการขายทอดตลาด ไม่มีกฎหมายฉบับใดกำหนดให้ผู้ซื้อทอดตลาดได้รับชดเชยจากค่าเสียหายเหล่านี้

#### 4.3.2 การเพิกถอนการขายทอดตลาดตามประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง มาตรา 309 ทวิ

ในปัจจุบันนี้ การขายทอดตลาดอสังหาริมทรัพย์ของกรมบังคับคดีเป็นที่แพร่หลายและสนใจจากประชาชนส่วนมาก เนื่องจากมีการประชาสัมพันธ์และผู้ที่เข้ามาประมูลมีความเชื่อมั่นเพราะเป็นการดำเนินการโดยหน่วยงานราชการ ซึ่งได้กระทำการโดยสุจริต โปร่งใส และ

<sup>19</sup> คำพิพากษาที่ 1859/2538 . เข้าถึงได้จาก: <http://www.deka2007.supremecourt.or.th/deka/web/doc/detail.jsp>. [2554, 12 มกราคม].

เป็นธรรมดา เจ้าพนักงานบังคับคดีทั้งในส่วนกลางและส่วนภูมิภาคได้ดำเนินการเร่งรัดการขายทอดตลาดอสังหาริมทรัพย์อย่างต่อเนื่อง แต่การขายทอดตลาดของเจ้าพนักงานบังคับคดีก็ยังมีกรณีปัญหาเกิดขึ้นว่า คดีมีการร้องเพิกถอนการขายทอดตลาดของเจ้าพนักงานบังคับคดีในกรณีราคาต่ำตามประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง มาตรา 309 ทวิ นั้น เพิ่มขึ้นเป็นจำนวนมาก

สาเหตุที่ทำให้ขายทอดตลาดทรัพย์สินได้ราคาต่ำนั้นมีหลายประการ ไม่ว่าจะเกิดจากอสังหาริมทรัพย์ตั้งอยู่ในทำเลที่ไม่มีผู้สนใจหรือทรัพย์สินมีสภาพเสื่อมโทรม ปัญหาที่มีผู้บุกรุกหรืออยู่อาศัยในอสังหาริมทรัพย์โดยไม่ได้รับอนุญาต ในกรณีที่เจ้าพนักงานบังคับคดีเห็นว่าราคาที่มีผู้เสนอสูงที่สุดนั้น เป็นราคาที่สมควรขาย เจ้าพนักงานบังคับคดีมีอำนาจตกลงขายทอดตลาดทรัพย์สินได้ หรือการที่เจ้าพนักงานบังคับคดีเห็นว่า ราคาที่มีผู้เสนอสูงที่สุดนั้นเหมาะสมกับสภาพทรัพย์สิน ถือว่าเจ้าพนักงานบังคับคดีใช้ดุลพินิจโดยสุจริต หากบุคคลผู้มีส่วนได้เสียในการบังคับคดีเห็นว่าราคาที่เจ้าพนักงานบังคับคดีอนุญาตให้ขายนั้นยังเป็นราคาที่ต่ำไปควรจะขายได้ในราคาที่สูงกว่านี้ก็ขอให้เพิกถอนการขายทอดตลาดทรัพย์สินได้ ซึ่งการเพิกถอนการขายทอดตลาดทรัพย์สินในกรณีราคาต่ำนั้น ก่อนจะมีการแก้ไขเพิ่มเติมบทบัญญัติในมาตรา 309 ทวิ เดิมนั้น จะใช้มาตรา 296 เป็นหลักกฎหมายในการวินิจฉัยว่า มีเหตุที่เพิกถอนการขายทอดตลาดทรัพย์สินได้หรือไม่ ภายหลังได้มีการแก้ไขเพิ่มเติมมาตรา 309 ทวิ วรรคสอง ได้กำหนดให้วิธีการในการเพิกถอนการขายทอดตลาดทรัพย์สินเนื่องจากราคาต่ำเกินสมควรต้องเป็นไปตามบทบัญญัติในมาตรานี้ เหตุที่จะร้องเพิกถอนการขายทอดตลาดอยู่ที่ราคาขายทรัพย์สินต่ำเกินสมควร และการขายได้ราคาต่ำเป็นเพราะการคบคิดกันฉ้อฉลระหว่างผู้ที่เกี่ยวข้องในการเข้าสู่ราคาหรือความไม่สุจริตหรือความประมาทเลินเล่ออย่างร้ายแรงของเจ้าพนักงานบังคับคดีในการปฏิบัติหน้าที่จึงจะร้องคัดค้านได้ และเมื่อศาลมีคำสั่งเป็นอย่างใดแล้ว กฎหมายบัญญัติให้คำสั่งศาลนั้นเป็นที่สุด

ปัญหาเรื่องการร้องเพิกถอนการขายทอดตลาด ตามประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง มาตรา 309 ทวิ นั้น ส่วนใหญ่แล้วอาจจะมองปัญหาว่ามาจากตัวบุคคล แต่ผู้เขียนเห็นว่า ปัญหาอีกอย่างที่ทำให้มีการร้องเพิกถอนการขายมีคดีเพิ่มจำนวนมากขึ้น อันมีผลทำให้การบังคับคดีเกิดความล่าช้า คือ ถ้อยคำในบทบัญญัติตามมาตรา 309 ทวิ ที่มีความหมายไม่ชัดเจนพอ และตามแนวปฏิบัติของกฎกระทรวงฯ ว่าด้วยการขายทอดตลาด พ.ศ.2554 ที่เพิ่มขึ้นตอนการทำงาน of เจ้าพนักงานบังคับคดี

กล่าวคือ เจตนารมณ์ของบทบัญญัติประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง มาตรา 309 ทวิ มีวัตถุประสงค์เพื่อเป็นการแก้ไขและป้องกันไม่ไห้บุคคลผู้ไม่สุจริตที่จะอาศัยช่องว่างของกฎหมายเข้ามาดำเนินการประวิงระยะเวลาการบังคับคดี หรือแสวงหาผลประโยชน์อื่นใดจากการ

ขายทอดตลาดดอสังหาริมทรัพย์ของเจ้าพนักงานบังคับคดี แม้ราคาที่ได้จากการขายทอดตลาดทรัพย์สินจะมีจำนวนต่ำเกินสมควรก็ไม่สามารถเพิกถอนการขายทอดตลาดทรัพย์สินได้ทุกกรณี เนื่องจากบทบัญญัติในมาตรา 309 ทวิ วรรคสอง ซึ่งเป็นขั้นตอนภายหลังจากการขายทอดตลาดทรัพย์สินได้สิ้นสุดลงแล้วนั้น กฎหมายได้วางหลักเกณฑ์ในการร้องขอให้เพิกถอนการขายทอดตลาดทรัพย์สินเนื่องจากราคาต่ำให้แคบลง โดยจำกัดเหตุในการร้องขอให้เพิกถอนไว้เพียงสองประการเท่านั้น คือ ประการแรกการขายทอดตลาดทรัพย์สินได้ราคาต่ำต้องเนื่องมาจากมีการคบคิดกันฉ้อฉลในระหว่างผู้ที่เกี่ยวข้องในการเข้าสู่ราคา และประการที่สอง คือ เจ้าพนักงานบังคับคดีไม่สุจริต หรือความประมาทเลินเล่ออย่างร้ายแรงในการปฏิบัติหน้าที่ หากเป็นกรณีอื่นนอกจากนี้แม้จะขายทอดตลาดทรัพย์สินไปในราคาต่ำเกินสมควรก็ไม่สามารถร้องขอให้เพิกถอนการขายทอดตลาดทรัพย์สินดังกล่าวได้

ในการขายทอดตลาดทรัพย์สินไปโดยที่ราคานั้นต่ำเกินสมควรโดยถือว่าการขายทอดตลาดของเจ้าพนักงานบังคับคดีนั้น จะต้องขายให้ได้ราคาสูงที่สุดเท่าที่จะสามารถประมูลขายได้ หากเจ้าพนักงานบังคับคดีผู้ทอดตลาดเห็นว่า ราคาของผู้ประมูลสูงสุดนั้นต่ำไปเป็นราคาที่ไม่สมควรหรือควรจะได้ราคาสูงกว่านี้ เจ้าพนักงานบังคับคดีอาจใช้ดุลพินิจไม่อนุมัติให้ขายแล้วเลื่อนไปประกาศขายใหม่ได้ เจ้าพนักงานบังคับคดีน่าจะถอนทรัพย์สินออกจากการขายทอดตลาดในกรณีที่เจ้าพนักงานบังคับคดีอนุญาตให้ขายไปในราคาที่ต่ำทั้งที่มีโอกาสขายได้ในราคาสูงกว่านี้ จะถือว่าการอนุญาตให้ขายของเจ้าพนักงานบังคับคดีนั้นฝ่าฝืนต่อบทบัญญัติในประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง มาตรา 308 ประกอบบทบัญญัติมาตรา 513 แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ซึ่งศาลสามารถเพิกถอนการขายทอดตลาดของเจ้าพนักงานบังคับคดีได้ตามประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง มาตรา 296 วรรคสอง แต่เนื่องจากได้มีการเพิ่มเติมบทบัญญัติในมาตรา 309 ทวิ ขึ้นมาเพื่อใช้เฉพาะกับการเพิกถอนการขายทอดตลาดทรัพย์สินที่ได้ราคาต่ำเกินสมควร ดังนั้น จึงไม่สามารถจะเพิกถอนการขายทอดตลาดโดยอ้างมาตรา 296 วรรคสองได้อีกแล้ว มีข้อพิจารณาว่าการที่กฎหมายจำกัดเหตุแห่งการเพิกถอนไว้เพียงประการคือ ทรัพย์สินราคาต่ำ เนื่องจากการคบคิดฉ้อฉลในระหว่างผู้เกี่ยวข้องในการเข้าสู่ราคาหรือความไม่สุจริต หรือประมาทเลินเล่ออย่างร้ายแรงของเจ้าพนักงานบังคับคดีในการปฏิบัติหน้าที่หลักเกณฑ์ใหม่ดังกล่าวเข้ามาจำกัดดุลพินิจของศาลในการพิจารณาว่าการขายทอดตลาดทรัพย์สินเป็นธรรมหรือไม่

กรณีเจ้าพนักงานบังคับคดีได้ขายทอดตลาดทรัพย์สินไปในราคาต่ำเกินสมควร และเป็นเหตุให้เพิกถอนการขายทอดตลาดได้นั้น จะต้องประกอบไปด้วยกรณี ดังต่อไปนี้

1. กรณีการคบคิดกันฉ้อฉลในระหว่างผู้เกี่ยวข้องในการเข้าสู่ราคา

การกำหนดเงื่อนไขในการเพิกถอนการขายทอดตลาดทรัพย์สินเพราะเหตุราคาต่ำ เนื่องจากการคบคิดกันฉ้อฉลในระหว่างผู้เกี่ยวข้องในการเข้าสู่ราคานั้น ได้นำถ้อยคำที่ศาลฎีกาใช้ว่า “รู้เห็นเป็นใจต่อกัน” หรือ “สมคบกัน” และหลักการมาจากแนวคำพิพากษาของศาลฎีกาที่ได้วินิจฉัยว่า การที่ผู้เข้าสู่ราคามีความประสงค์ซื้อทรัพย์สินจากการขายทอดตลาดจริงหรือไม่ จะนัดแนะเข้าสู่ราคาอย่างไรเป็นเรื่องที่นอกเหนือที่เจ้าพนักงานบังคับคดีหรือศาลจะหยั่งรู้ได้ ข้ออ้างเช่นนี้ไม่ใช่เรื่องที่จะมาร้องขอให้ศาลเพิกถอนการขายทอดตลาดได้ หรือกรณีที่วินิจฉัยว่า การกล่าวอ้างเพียงว่า โจทก์สมคบกันประมุขเพื่อลดราคาที่ดินให้ต่ำกว่าราคาแท้จริงมีพฤติการณ์ไม่สุจริต ซึ่งมิได้เป็นการกระทำของเจ้าพนักงานบังคับคดีจึงไม่มีสิทธิขอให้ศาลเพิกถอนการขายทอดตลาด

กรณีดังกล่าวข้างต้น ยังไม่เคยปรากฏว่ามีคดีขึ้นสู่การพิจารณาของศาล เพื่อขอให้ศาลวินิจฉัยว่า การขายทอดตลาดได้ราคาต่ำเนื่องจากการคบคิดกันฉ้อฉลในระหว่างผู้ที่เกี่ยวข้องในการเข้าสู่ราคา เพราะเจ้าพนักงานบังคับคดีไม่อาจไปหาข้อเท็จจริงว่าเป็นการฉ้อฉลได้ ทำให้เห็นว่าเป็นการบัญญัติกฎหมายไว้โดยไม่สามารถปฏิบัติได้ หากเจ้าหน้าที่ตามคำพิพากษาหรือลูกหนี้ตามคำพิพากษาไม่ให้ความร่วมมือในการพิสูจน์ว่ามีการฉ้อฉลเกิดขึ้น

## 2. กรณีเจ้าพนักงานบังคับคดีปฏิบัติหน้าที่โดยไม่สุจริต

กรณีที่เจ้าพนักงานบังคับคดีขายทอดตลาดไปในราคาต่ำเกินสมควรและการขายทอดตลาดได้ราคาต่ำนั้น เนื่องมาจากเจ้าพนักงานบังคับคดีปฏิบัติหน้าที่โดยไม่สุจริตเป็นเหตุให้เพิกถอนการขายทอดตลาดทรัพย์สินได้ อย่างไรก็ตาม ตามมาตรา 309 ทวิ วรรคสอง มิได้ให้คำจำกัดความคำว่า “ไม่สุจริต” ในการปฏิบัติหน้าที่ของเจ้าพนักงานบังคับคดีนั้น มีความหมายว่าอย่างไร แต่เป็นที่เข้าใจว่าหมายถึงกรณีเจ้าพนักงานบังคับคดีรู้หรือควรรู้ว่าการขายทอดตลาดไปในราคาต่ำเป็นการไม่ชอบด้วยกฎหมาย

กรณีที่ถือว่าเจ้าพนักงานบังคับคดีขายทอดตลาดทรัพย์สินไปในราคาต่ำโดยไม่สุจริต ตัวอย่างเช่น การขายทอดตลาดทรัพย์สินไปในราคาต่ำกว่าราคาประเมินต่อตารางวาครึ่งหนึ่ง กรณีนี้อาจแสดงให้เห็นว่าเจ้าพนักงานบังคับคดีมีพฤติการณ์ที่ไม่สุจริต หรือในกรณีที่เจ้าพนักงานบังคับคดีประเมินราคาทรัพย์สินต่ำกว่าราคาแท้จริงในท้องตลาดหลายเท่าตัวและขายทอดตลาดไปในราคาต่ำกว่าราคาประเมินย่อมส่อพฤติการณ์ว่าไม่สุจริตอยู่ในตัว หรือในกรณีที่เจ้าพนักงานบังคับคดีไม่ตรวจสอบราคาอันถูกต้องแท้จริงก่อนการประเมิน จึงประเมินต่ำกว่าราคาแท้จริงส่อพฤติการณ์ว่าเจ้าพนักงานบังคับคดีไม่สุจริตเช่นกัน

แต่ในกรณีที่ทำการประกาศขายทอดตลาดหลายครั้ง ครั้งแรกกับครั้งสุดท้ายห่างกันเป็นเวลานาน มีผู้เสนอราคาสูงสุดเพียงรายเดียวและเป็นเวลานานพอที่ผู้ซื้อทรัพย์สินมีโอกาสเข้าสู่

ราคา แต่ไม่มีบุคคลอื่นสนใจเข้าสู่ราคา แม้ราคาที่มีผู้เสนอสูงสุดจะต่ำกว่าราคาประเมินของเจ้าพนักงานบังคับคดี หรือผู้ประมูลซื้อทรัพย์สินเสนอราคาสูงกว่าราคาประเมินเพียงเล็กน้อย หากเจ้าพนักงานบังคับคดีอนุมัติขายทอดตลาดทรัพย์สินไป อาจถือได้ว่าเจ้าพนักงานบังคับคดีได้ใช้ดุลพินิจโดยสุจริตแล้ว

### 3. กรณีเจ้าพนักงานบังคับคดีประมาณเงินเล่ออย่างร้ายแรงในการปฏิบัติหน้าที่

ความประมาณเงินเล่ออย่างร้ายแรงของเจ้าพนักงานบังคับคดีในการขายทอดตลาดเป็นเงื่อนไขประการหนึ่งที่สามารถขอให้เพิกถอนการขายทอดตลาดทรัพย์สินเนื่องจากราคาต่ำเกินสมควรได้เช่นกัน กรณีที่ถือว่าเป็นความประมาณเงินเล่ออย่างร้ายแรงของเจ้าพนักงานบังคับคดีนั้น คือการที่เจ้าพนักงานบังคับคดีไม่ได้ใช้ความระมัดระวังหรือความละเอียดรอบคอบที่เพียงพอทำให้ขายทอดตลาดทรัพย์สินได้ราคาต่ำ อาจไม่ร้ายแรงเท่ากับการปฏิบัติหน้าที่โดยไม่สุจริตหรือขายทรัพย์สินไปในราคาต่ำเพื่อช่วยเหลือฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งให้ได้รับประโยชน์ ตัวอย่างเช่น เจ้าพนักงานบังคับคดีไม่ตรวจสอบราคาตลาดไม่ตรวจสอบราคาประเมินของกรมที่ดินก่อนที่จะอนุมัติขายทอดตลาดเพราะราคาเหล่านี้ อาจมีการเปลี่ยนแปลงทำให้มีผลในการพิจารณาอนุมัติให้ขายว่าราคาที่มีผู้เสนอสูงสุดนั้นเป็นราคาที่พอสมควรหรือยัง หรือกรณีที่เจ้าพนักงานบังคับคดีไม่ตรวจสอบราคาที่เจ้าพนักงานบังคับคดีประเมินไว้ หรือไม่ตรวจสอบราคาของสำนักงานวางทรัพย์กลาง ไม่ตรวจสอบวงเงินจำนอง ซึ่งตามประเพณีของธนาคารจะให้วงเงินจำนองทรัพย์ต่ำกว่าราคาที่เป็นจริง จึงขายทอดตลาดไปในราคาที่ต่ำกว่าที่ควรจะเป็น เพราะในการขายทอดตลาดนั้น เจ้าพนักงานบังคับคดีก็ต้องใช้ดุลพินิจและความละเอียดรอบคอบในการขายทอดตลาดเพื่อให้ได้ราคาดีที่สุดเท่าที่จะทำได้ดังเช่นผู้ทอดตลาดทั่วไป หากเจ้าพนักงานบังคับคดีไม่ใช้ความละเอียดรอบคอบเท่าที่ควร ทำให้ขายทอดตลาดได้ราคาต่ำกว่าความเป็นจริงก็ถือว่าเจ้าพนักงานบังคับคดีบกพร่องในหน้าที่อันเป็นเหตุให้เพิกถอนการขายทอดตลาดทรัพย์สินได้<sup>20</sup>

บทบัญญัติในมาตรา 309 ทวิ วรรคสี่ ได้กำหนดให้คำสั่งศาลไม่ว่าศาลจะมีคำสั่งให้เพิกถอนการขายทอดตลาด หรือแก้ไข หรือมีคำสั่งกำหนดวิธีการอย่างใดเกี่ยวกับการขอให้เพิกถอนการขายทอดตลาดตามเห็นสมควร คำสั่งศาลดังกล่าวเป็นที่สุดในศาลชั้นต้น บุคคลผู้มีส่วนได้

<sup>20</sup> คำพิพากษาฎีกาที่ 3213/2538, คำพิพากษาฎีกาที่ 3775/2533, คำพิพากษาฎีกาที่ 1752/2534, คำพิพากษาฎีกาที่ 3676/2534, คำพิพากษาฎีกาที่ 4081/2535, คำพิพากษาฎีกาที่ 353/2536, และ คำพิพากษาฎีกาที่ 7439/2540. เข้าถึงได้จาก : <http://www.deka2007.supremecourt.or.th/deka/web/docdetail.jsp>. [2554, 12 มกราคม].

เสียจะอุทธรณ์ฎีกาต่อไปไม่ได้ เจตนารมณ์ของบทบัญญัติดังกล่าว เพื่อเป็นการลดช่องทางในการประวิงคดีของผู้ยื่นคำร้องโดยไม่สุจริต

การบังคับคดีตามคำพิพากษาของศาลนั้น เจ้าพนักงานบังคับคดีจะต้องดำเนินการด้วยความรวดเร็วเพื่อก่อให้เกิดความเป็นธรรมแก่เจ้าหนี้ตามคำพิพากษา ลูกหนี้ตามคำพิพากษา หรือบุคคลผู้มีส่วนได้เสียในการบังคับคดี โดยเจ้าหนี้ตามคำพิพากษาจะได้รับชำระหนี้โดยเร็ว ส่วนลูกหนี้ตามคำพิพากษาก็ไม่ต้องรับภาระดอกเบี้ยภายหลังต่อไป การขายทรัพย์สินของลูกหนี้ตามคำพิพากษาได้ จึงเป็นสิ่งสำคัญในการทำให้การบังคับคดีเสร็จสิ้นไปด้วยความรวดเร็ว แต่ปัญหาการขายทอดตลาดทรัพย์สินไม่ได้ทั้งหมด ที่มีประกาศขายทอดตลาดเป็นจำนวนมากมีสาเหตุมาจากปัจจัยหลายประการ เช่น ผู้สนใจซื้อทรัพย์สินจากการขายทอดตลาดทรัพย์สินลดลง เพราะไม่มีกำลังซื้อเนื่องจากสภาวะทางเศรษฐกิจตกต่ำ การประชาสัมพันธ์ไม่ทั่วถึงและต่อเนื่อง ราคาทรัพย์สินที่ประเมินไว้เดิมสูงกว่าราคาตลาดในปัจจุบัน เป็นต้น สาเหตุที่สำคัญอีกประการหนึ่งก็เนื่องมาจากมีผู้ไม่สุจริตจำนวนมากอาศัยช่องว่างของประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง มาตรา 309 ทวิ ยื่นคำร้องขอให้ศาลเพิกถอนการขายทอดตลาดทรัพย์สิน โดยอ้างว่าเจ้าพนักงานบังคับคดีขายทอดตลาดทรัพย์สินในราคาต่ำเกินสมควรไปในทางไม่สุจริตอันทำให้กระบวนการบังคับคดีล่าช้าโดยมีเจตนาหลายประการ เช่น ลูกหนี้ตามคำพิพากษาประสงค์จะขยายระยะเวลาออกไป โดยทรัพย์สินของตนไม่ต้องถูกบังคับขายทอดตลาดหรือประวิงการบังคับคดีให้ล่าช้าออกไป กรณีนี้ลูกหนี้ตามคำพิพากษาจะหาเหตุร้องขอให้ศาลมีคำสั่งงดการบังคับคดีไว้ชั่วคราวตามประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง มาตรา 292 (2) หากศาลมีคำสั่งให้งดการบังคับคดีไว้ชั่วคราว เจ้าพนักงานบังคับคดีจะมีคำสั่งให้งดการขายทอดตลาดไว้ และงดการบังคับคดีไว้จนกว่าศาลจะมีคำสั่งเป็นอย่างอื่น ฉะนั้นหากศาลมีคำสั่งยกคำร้องของลูกหนี้ตามคำพิพากษา เจ้าพนักงานบังคับคดีจะต้องกำหนดวันขายทอดตลาดใหม่ซึ่งเป็นการขยายระยะเวลาในการขายทอดตลาดทรัพย์สินออกไป ส่วนกรณีลูกหนี้ตามคำพิพากษาร้องขอให้ศาลเพิกถอนการขายภายหลังเจ้าพนักงานบังคับคดีเคาะไม้ขายทรัพย์สินแล้ว เมื่อศาลมีคำสั่งรับคำร้องและมีคำสั่งงดการบังคับคดีไว้ชั่วคราว ผู้ซื้อต้องวางเงินเป็นประกันในคดีร้อยละ 5.5 ของราคาที่เคาะไม้ขาย<sup>21</sup> ระหว่างที่ศาลพิจารณาคำร้องขอเพิกถอนการขาย ซึ่งศาลจะต้องพิจารณามีคำสั่งให้เสร็จภายในกำหนดเก้าสิบวันนับแต่วันได้รับคำร้องนั้น แต่ในทางปฏิบัติศาลจะมีคำสั่งเมื่อล่วงพ้นระยะเวลาดังกล่าว ฉะนั้นหากผู้ซื้อทรัพย์สินกู้เงินจากสถาบันการเงินหรือบุคคลอื่นโดยเฉพาะทรัพย์สินที่มีราคาสูงๆ

<sup>21</sup> ดูรายละเอียดท้ายภาคผนวก ข. คำสั่งกรมบังคับคดีที่ 333/2551 เรื่อง การปฏิบัติงานเกี่ยวกับการจำหน่ายทรัพย์สิน. หน้า 189-194.

ผู้ซื้อต้องรับผิดชอบดอกเบี้ยที่เกิดขึ้นเป็นจำนวนมากหรือผู้ซื้อประสงค์จะทำธุรกิจในทรัพย์สินดังกล่าว ก็ต้องชะลอการลงทุนออกไปซึ่งไม่เป็นธรรมแก่ผู้ซื้อทรัพย์สินที่สุจริตและเกิดความไม่เชื่อมั่นในกระบวนการขายทอดตลาดของเจ้าพนักงานบังคับคดีอาจทำให้ราคาทรัพย์สินที่ขายทอดตลาดลดลงแล้วยังอาจส่งผลกระทบรุนแรงถึงขั้นทำให้ขายทอดตลาดทรัพย์สินไม่ได้ การขายทอดตลาดทรัพย์สินล่าช้าและการบังคับคดีไม่สัมฤทธิ์ผลตามเป้าหมาย ส่งผลให้เจ้าหนี้ได้รับชำระหนี้ล่าช้าไม่เป็นธรรมสมดังเจตนารมณ์ของกระบวนการบังคับคดี สำหรับเรื่องการพิจารณาว่าราคาที่มีผู้เสนอสูงสุดเป็นราคาที่สมควรขายได้หรือไม่นั้น กฎหมายว่าด้วยการบังคับคดีของประเทศญี่ปุ่น ได้กำหนดว่า ก่อนที่จะมีประกาศขายทอดตลาด ศาลจำเป็นต้องมีราคาของอสังหาริมทรัพย์ซึ่งกำหนดโดยผู้เชี่ยวชาญ เพื่อใช้เป็นเกณฑ์ในการกำหนดราคาขั้นต่ำในการขายทอดตลาดทรัพย์สิน

สำหรับประเด็นปัญหาที่ผู้เขียนขอนำมาพิจารณามีอยู่ว่าตามบทบัญญัติประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง มาตรา 309 ทวิ นั้น คู่ครองเจ้าหนี้ตามคำพิพากษาและลูกหนี้ ตามคำพิพากษาเพียงพอแล้วหรือไม่ และป้องกันกรณีคบคิดกันฉ้อฉลหรือความประมาทเลินเล่ออย่างร้ายแรงของเจ้าพนักงานบังคับคดีเพียงใด ดังนี้

#### 1. ตามประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง มาตรา 309 ทวิ วรรคแรก

ผู้เขียนเห็นว่า บทบัญญัติดังกล่าวกำหนดให้การใช้ดุลพินิจในการอนุมัติขายของเจ้าพนักงานบังคับคดีไว้อย่างตายตัว ซึ่งในความเป็นจริงนั้น อำนาจในการตกลงขายหรือไม่ให้ขายทอดตลาดทรัพย์สินนั้นเป็นดุลพินิจของเจ้าพนักงานบังคับคดี แต่อย่างไรก็ตามดุลพินิจของเจ้าพนักงานบังคับคดีนี้ มีได้ทั้งดุลพินิจที่ชอบหรือไม่ชอบด้วยกฎหมาย การที่กฎหมายได้บัญญัติไว้เช่นนี้จะเป็นการเปิดโอกาสให้เจ้าพนักงานบังคับคดีที่ไม่สุจริตทำการขายทอดตลาดทรัพย์สินไปในราคาที่ต่ำเกินไป และในขณะเดียวกันเจ้าพนักงานบังคับคดีไม่อาจใช้ดุลพินิจในการอนุมัติขายที่เป็นธรรมได้อย่างกว้างขวาง ซึ่งในการขายทอดตลาดทรัพย์สิน เจ้าพนักงานบังคับคดีมีดุลพินิจที่จะพิจารณาว่า ราคาที่มีผู้เสนอสูงสุดนั้นเป็นราคาที่สมควรขายหรือไม่ หากเจ้าพนักงานบังคับคดีเห็นว่าราคาที่มีผู้เสนอสูงสุดนั้นเป็นราคาที่สมควรขาย เจ้าพนักงานบังคับคดีก็มีอำนาจที่จะตกลงขายทอดตลาดทรัพย์สินนั้นในราคาดังกล่าวได้ ในกรณีที่เจ้าพนักงานบังคับคดีเห็นว่า ราคาที่ผู้เสนอสูงสุดนั้นยังเป็นราคาที่ไม่สมควร ซึ่งควรจะได้อาราคาสูงกว่านี้หรือยังเป็นราคาต่ำไป เจ้าพนักงานบังคับคดีก็อาจไม่อนุมัติขายและเลื่อนไปขายทอดตลาดใหม่ได้

ตัวอย่างเช่น ในการขายทอดตลาดครั้งแรกปรากฏว่า มีผู้สู้ราคาเพียงรายเดียว ราคาที่ผู้เสนอสูงสุดนั้นอาจเป็นราคาที่ยังไม่สมควรขายเพราะน่าจะได้อาราคาสูงกว่านี้ เมื่อไม่มีเหตุผลพิเศษที่เจ้าพนักงานบังคับคดีต้องรีบด่วนขายไปในราคานี้ เจ้าพนักงานบังคับคดีก็อาจงด



การขายแล้วเลื่อนการขายไปในครั้งต่อไปได้ หากเจ้าพนักงานบังคับคดีรับตัวอนุญาติขายทั้งที่มีผู้คัดค้านว่าราคาต่ำอยู่ควรให้โอกาสในการขายครั้งต่อไปอีกครั้ง ถ้าเจ้าพนักงานบังคับคดีอนุญาติขายไปโดยไม่มีเหตุผลใดเป็นพิเศษ อาจถือได้ว่าการนี้เป็นการขายที่ส่อไปในทางรวบรัด อาจเป็นเหตุให้มีการเพิกถอนการขายทอดตลาดได้ หรือกรณีที่เจ้าพนักงานบังคับคดีเห็นว่า ราคาที่มีผู้เสนอสูงที่สุดนั้นเป็นราคาที่เหมาะสมกับสภาพของทรัพย์สินแล้ว ก็ถือได้ว่าเป็นการใช้ดุลพินิจโดยสุจริต

เมื่อผู้มีส่วนได้เสียเห็นว่า เจ้าพนักงานบังคับคดีขายทรัพย์สินไปในราคาต่ำเกินไป ซึ่งควรขายได้ราคาสูงกว่านี้ สามารถที่จะร้องขอให้เพิกถอนการขายทอดตลาดทรัพย์สินได้ แต่ในความจริงเป็นเรื่องยากที่จะชี้ชัดลงไปได้ว่า ราคาที่เจ้าพนักงานบังคับคดีได้เคาะไม่ขายทอดตลาดไปนั้น เป็นราคาต่ำกว่าที่ควรจะเป็นการที่ผู้มีส่วนได้เสียจะกล่าวอ้างแต่เพียงว่าราคาต่ำควรขายได้มากกว่านี้ หรือราคาขายนั้นถูกมาก หรือราคาขายทอดตลาดต่ำกว่าราคาซื้อขายกันตามปกติมาก โดยที่ไม่มีพยานหลักฐานมาพิสูจน์ให้เห็นว่าราคาขายทอดตลาดนั้นต่ำกว่าราคาที่จะควรจะเป็นเท่าใด หรือข้อเท็จจริงไม่ปรากฏว่ามีพฤติการณ์หรือเหตุอื่น อันจะทำให้ราคาที่อนุญาติให้ขายทอดตลาดนั้นต่ำกว่าความเป็นจริงก็ไม่เป็นเหตุที่จะเพิกถอนการขายทอดตลาดได้<sup>22</sup>

## 2. ตามประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง มาตรา 309 ทวิ วรรคสอง

ผู้เขียนเห็นว่า บทบัญญัติดังกล่าวกำหนดให้ศาลพิจารณาคำร้องขอเพิกถอนการขายทอดตลาดให้เสร็จภายใน 90 วันนับแต่วันได้รับคำร้องนั้น แต่ในทางปฏิบัติส่วนใหญ่แล้วศาลไม่สามารถพิจารณาคำร้องให้เสร็จทันภายในเวลาดังกล่าวได้ และเนื่องจากบทบัญญัตินี้ดังกล่าวไม่ได้กำหนดผลของกฎหมายในกรณีที่ศาลไม่สามารถพิจารณาคำร้องให้เสร็จทันภายในเวลา จึงทำให้เกิดการพิจารณาคดีล่าช้า ไม่สามารถกำหนดเวลาได้ อันส่งผลให้การบังคับคดีเกิดความล่าช้า

## 3. บทบัญญัติมาตรา 309 ทวิ มีวัตถุประสงค์เพื่อให้การขายทอดตลาดของเจ้าพนักงานบังคับคดีมีความรวดเร็วขึ้นตามสถานะเศรษฐกิจ แต่เมื่อเปรียบเทียบกับกฎกระทรวงฯ ว่าด้วยการขายทอดตลาด พ.ศ. 2554 ข้อ 22<sup>23</sup>

<sup>22</sup> คำพิพากษาฎีกาที่ 2127/2535, คำพิพากษาฎีกาที่ 1877/2536, คำพิพากษาฎีกาที่ 1401/2541, และคำพิพากษาฎีกาที่ 1622/2542, เข้าถึงได้จาก: <http://www.deka2007.supremecourt.or.th/deka/web/docdetail.jsp>. [2554, 12 มกราคม].

<sup>23</sup> ดูรายละเอียดท้ายภาคผนวก ก. กฎกระทรวงเรื่อง กำหนดหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขในการขายทอดตลาด พ.ศ. 2554 ข้อ 22 วรรคท้าย. หน้า 179.

ผู้เขียนเห็นว่า แม้กฎกระทรวงฯว่าด้วยการขายทอดตลาด พ.ศ.2554 ไม่ขัดกับกฎหมาย แต่ผลของการออกกฎกระทรวงเรื่องนี้ทำให้การปฏิบัติงานของเจ้าพนักงานบังคับคดีเกิดความล่าช้า เนื่องจากก่อนจะมีการประกาศใช้กฎกระทรวงนี้ ถ้าคู่ความหรือผู้มีส่วนได้เสียในคดีไม่มาดูแลการขาย เจ้าพนักงานบังคับคดีก็สามารถทำการขายได้และถือว่าการขายชอบแล้ว เนื่องจากคู่ความหรือผู้มีส่วนได้เสียในคดีไม่ตั้งใจคัดค้านราคา แต่ตามกฎกระทรวงที่ออกมาใหม่กำหนดว่า ถ้าไม่มีคู่ความหรือผู้มีส่วนได้เสียในคดีมาดูแลการขายและในวันนั้นมี ผู้เสนอราคาเพียงรายเดียว หรือในกรณีที่มีคู่ความหรือผู้มีส่วนได้เสียในคดีมาดูแลการขายและมีผู้เสนอราคาเพียงรายเดียวก็สามารถขายได้ แต่ติดปัญหาว่าราคาที่ทำการขายได้เพียงพอแก่การชำระหนี้หรือไม่ ถ้าไม่เพียงพอเจ้าพนักงานบังคับคดีต้องงดการขายไว้ ซึ่งในความเป็นจริงเป็นเรื่องที่เจ้าพนักงานบังคับคดีพิจารณาและปฏิบัติได้ยาก