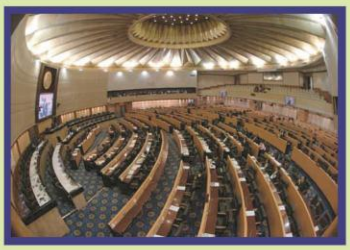
สภานิติบัญญัติแห่งชาติ



เอกสารประกอบการพิจารณา

ร่าง

พระราชบัญญัติ

แก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง (ฉบับที่ ..)

พ.ศ. ....

(การขายทอดตลาดห้องชุดในอาคารชุดและที่ดินจัดสรร)

(คณะรัฐมนตรี เป็นผู้เสนอ)

บรรจุระเบียบวาระการประชุมสภานิติบัญญัติแห่งชาติ ครั้งที่ ๔๒/๒๕๕๘

วันพฤหัสบดีที่ ๙ กรกฎาคม ๒๕๕๘ **อ.พ. ๕๑/๒๕๕๘**

จัดทำโดย
สำนักกฎหมาย สำนักงานเลขาธิการวุฒิสภา
ปฏิบัติหน้าที่สำนักงานเลขาธิการสภานิติบัญญัติแห่งชาติ
www.senate.go.th

บทสรุปสำหรับสมาชิกสภานิติบัญญัติแห่งชาติ

ร่างพระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง (ฉบับที่ ..) พ.ศ. ....
(การขายทอดตลาดห้องชุดในอาคารชุดและที่ดินจัดสรร)
(คณะรัฐมนตรี เป็นผู้เสนอ)

ร่างพระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง (ฉบับที่ ..) พ.ศ. .... (การขายทอดตลาดห้องชุดในอาคารชุดและที่ดินจัดสรร) เสนอโดย คณะรัฐมนตรี ชุดที่มี พลเอก ประยุทธ์ จันทร์โอชา เป็นนายกรัฐมนตรี ต่อประธานสภานิติบัญญัติแห่งชาติ เมื่อวันที่ ๑ กรกฎาคม ๒๕๕๘ เพื่อให้สภานิติบัญญัติแห่งชาติพิจารณาตามบทบัญญัติของรัฐธรรมนูญแห่งราชอาณาจักรไทย (ฉบับชั่วคราว) พุทธศักราช ๒๕๕๗ โดยมีหลักการและเหตุผลประกอบร่างพระราชบัญญัติฉบับนี้ ดังนี้

หลักการ

แก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง เพื่อกำหนดหลักเกณฑ์การขายทอดตลาดห้องชุดในอาคารชุดตามกฎหมายว่าด้วยอาคารชุดและที่ดินจัดสรรตามกฎหมายว่าด้วยการจัดสรรที่ดิน (เพิ่มมาตรา ๓๐๙ จัตวา)

เหตุผล

โดยที่ปัจจุบันการขายทอดตลาดห้องชุดในอาคารชุดตามกฎหมายว่าด้วยอาคารชุดและที่ดินจัดสรรตามกฎหมายว่าด้วยการจัดสรรที่ดิน ซึ่งมีการค้างชำระค่าใช้จ่ายส่วนกลาง ไม่เป็นที่น่าสนใจของตลาดเท่าที่ควร เพราะผู้ซื้อได้จะต้องรับผิดชอบภาระค่าใช้จ่ายส่วนกลางที่ค้างชำระแทนลูกหนี้ตามคำพิพากษา สมควรเพิ่มมาตรา ๓๐๙ จัตวา เพื่อให้ผู้ซื้อห้องชุดในอาคารชุดและที่ดินจัดสรรจากการขายทอดตลาดของเจ้าพนักงานบังคับคดีได้รับความเป็นธรรมยิ่งขึ้น และเพื่อลดอุปสรรคในการขายทอดตลาดห้องชุดและที่ดินจัดสรรให้สามารถจำหน่ายออกไปได้ภายในระยะเวลาที่รวดเร็วส่งผลดีต่อผู้มีส่วนได้เสียในการบังคับคดีและระบบเศรษฐกิจของประเทศในภาพรวม จึงจำเป็นต้องตราพระราชบัญญัตินี้

ร่างพระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง (ฉบับที่ ..) พ.ศ. .... (การขายทอดตลาดห้องชุดในอาคารชุดและที่ดินจัดสรร) มีเนื้อหารวม จำนวน ๓ มาตรา สรุปสาระสำคัญ ได้ดังนี้

๑. กำหนดหลักทั่วไปกรณีมีการขายทอดตลาดทรัพย์สินที่มีกฎหมายกำหนดไว้ให้จดทะเบียน โดยให้เจ้าพนักงานบังคับคดีแจ้งนายทะเบียน พนักงานเจ้าหน้าที่ หรือบุคคลอื่นผู้มีอำนาจหน้าที่ตามกฎหมาย ให้ดำเนินการแก้ไขเปลี่ยนแปลงทางทะเบียนทรัพย์สินนั้นให้แก่ผู้ซื้อ โดยกำหนดวิธีการขายทอดตลาดห้องชุดในอาคารชุด ดังนี้

(๑) ก่อนทำการขายทอดตลาดห้องชุดในอาคารชุดให้เจ้าพนักงานบังคับคดีบอกกล่าวให้นิติบุคคลอาคารชุดแจ้งรายการหนี้ค่าใช้จ่ายที่ต้องชำระเพื่อการออกหนังสือรับรองการปลอดหนี้ตามกฎหมายว่าด้วยอาคารชุดต่อเจ้าพนักงานบังคับคดีภายใน ๓๐ วันนับแต่วันที่ได้รับคำบอกกล่าว และเมื่อขายทอดตลาดแล้วให้เจ้าพนักงานบังคับคดีกันเงินที่ได้จากการขายทอดตลาดไว้เพื่อชำระหนี้ที่ค้างชำระดังกล่าวจนถึงวันขายทอดตลาดแก่นิติบุคคลอาคารชุดก่อนเจ้าหนี้จำนองและให้พนักงานเจ้าหน้าที่จดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ให้แก่ผู้ซื้อ โดยไม่ต้องใช้หนังสือรับรองการปลอดหนี้

(๒) หากนิติบุคคลอาคารชุดไม่แจ้งรายการหนี้ที่ค้างชำระต่อเจ้าพนักงานบังคับคดีภายในกำหนดเวลาหรือแจ้งว่าไม่มีหนี้ที่ค้างชำระ ให้พนักงานเจ้าหน้าที่จดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ให้แก่ผู้ซื้อโดยไม่ต้องใช้หนังสือรับรองการปลอดหนี้

๒. กำหนดวิธีการขายทอดตลาดบ้านจัดสรรตามพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓ โดยนำหลักการขายทอดตลาดห้องชุดในอาคารชุดที่ปรับปรุงแล้วดังกล่าวมาใช้กับการขายทอดตลาดบ้านจัดสรรที่ได้มีการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรตามพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดินฯ โดยเจ้าพนักงานบังคับคดีด้วย ดังนี้

(๑) ให้เจ้าพนักงานบังคับคดีบอกกล่าวให้นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร แจ้งรายการหนี้ค่าบำรุงรักษาและการจัดการสาธารณูปโภคพร้อมค่าปรับตามกฎหมายว่าด้วยการจัดสรรที่ดินต่อเจ้าพนักงานบังคับคดีภายใน ๓๐ วันนับแต่วันที่ได้รับคำบอกกล่าว เมื่อขายทอดตลาดแล้วให้เจ้าพนักงานบังคับคดีกันเงินที่ได้จากการขายทอดตลาดไว้เพื่อชำระหนี้ที่ค้างชำระดังกล่าวจนถึงวันขายทอดตลาดแก่นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรก่อนเจ้าหนี้จำนอง และให้พนักงานเจ้าหน้าที่จดทะเบียนโอนสิทธิในที่ดินให้แก่ผู้ซื้อ ทั้งนี้ หากมีการระงับการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมไว้ ให้การระงับการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมนั้นเป็นอันยกเลิกไป

(๒) หากนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรไม่แจ้งรายการหนี้ที่ค้างชำระต่อเจ้าพนักงานบังคับคดีภายในกำหนดเวลาดังกล่าว หรือแจ้งว่าไม่มีหนี้ที่ค้างชำระ หรือในกรณีที่ยังมิได้จัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร ให้พนักงานเจ้าหน้าที่จดทะเบียนโอนสิทธิในที่ดินให้แก่ผู้ซื้อ ทั้งนี้ หากมีการระงับการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมไว้ ให้การระงับการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมนั้นเป็นอันยกเลิกไป **(ร่างมาตรา ๓ เพิ่มมาตรา ๓๐๙ จัตวา)**

ข้อดีของร่างพระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง (ฉบับที่ ..) พ.ศ. .... (การขายทอดตลาดห้องชุดในอาคารชุดและที่ดินจัดสรร) มีดังนี้

๑. เพื่อให้ความคุ้มครองแก่ผู้ซื้อห้องชุดในอาคารชุดจากการขายทอดตลาดของเจ้าพนักงานบังคับคดีให้ได้รับความเป็นธรรมยิ่งขึ้น

๒. ทำให้ผู้ซื้อห้องชุดในอาคารชุดจากการขายทอดตลาดของเจ้าพนักงานบังคับคดีไม่ต้องชำระหนี้ค่าใช้จ่ายส่วนกลางที่ค้างชำระแทนลูกหนี้ตามคำพิพากษา โดยไม่ได้กระทบกระทั่งบุริมสิทธิของนิติบุคคลอาคารชุดแต่อย่างใด หลักการนี้จะเป็นปัจจัยที่ช่วยให้ทรัพย์สินประเภทห้องชุดที่เจ้าพนักงานบังคับคดียึดไว้ถูกผลักดันออกสู่ระบบตลาดเป็นประโยชน์แก่ผู้มีส่วนได้เสียในการบังคับคดี รวมทั้งส่งผลดีต่อระบบเศรษฐกิจของประเทศในภาพรวม

๓. จะช่วยให้ผู้บริโภคสนใจเข้ามาซื้อทรัพย์ประเภทห้องชุดเพิ่มมากขึ้น และถ้าหากมีการขายทอดตลาด มีการเปลี่ยนมือก็จะทำให้อาคารเหล่านี้มีการใช้งานมีการใช้ประโยชน์ นิติบุคคลก็สามารถมีรายได้สำหรับจ่ายค่าส่วนกลาง ขณะเดียวกัน ทางคอนโดฯ หรืออาคารชุดก็ประหยัดค่าใช้จ่ายในการฟ้องร้องเพื่อเรียกเก็บค่าส่วนกลางที่คงค้างเพราะกฎหมายใหม่ระบุชัดเจนที่กรมบังคับคดีต้องกันเงินที่ได้จากการขายทอดตลาดไว้เพื่อชำระหนี้ที่ค้างชำระก่อน

คำนำ

เอกสารประกอบการพิจารณาร่างพระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง (ฉบับที่ ..) พ.ศ. .... (การขายทอดตลาดห้องชุดในอาคารชุดและที่ดินจัดสรร) เสนอโดย คณะรัฐมนตรี ชุดที่มี พลเอก ประยุทธ์ จันทร์โอชา เป็นนายกรัฐมนตรี ต่อประธานสภานิติบัญญัติแห่งชาติ เมื่อวันที่ ๑ กรกฎาคม ๒๕๕๘ เพื่อให้สภานิติบัญญัติแห่งชาติพิจารณาตามบทบัญญัติของรัฐธรรมนูญแห่งราชอาณาจักรไทย (ฉบับชั่วคราว) พุทธศักราช ๒๕๕๗

เอกสารประกอบการพิจารณาร่างพระราชบัญญัติฉบับนี้ จัดทำขึ้นเพื่อใช้ในราชการของวงงานสภานิติบัญญัติแห่งชาติ โดยมุ่งเน้นสารประโยชน์ในเชิงอ้างอิงเบื้องต้นเพื่อประกอบการพิจารณาของสมาชิกสภานิติบัญญัติแห่งชาติ

สำนักกฎหมาย
สำนักงานเลขาธิการวุฒิสภา
ปฏิบัติหน้าที่สำนักงานเลขาธิการสภานิติบัญญัติแห่งชาติ
กรกฎาคม ๒๕๕๘

เอกสารประกอบการพิจารณา
จัดทำโดย

นายนัฑ ผาสุข ที่ปรึกษาด้านกฎหมาย
นางสาวสุภางค์จิตต ไตรเพทพิสัย ผู้อำนวยการสำนักกฎหมาย
นางสาวสุพัตรา วรรณศิริกุล ผู้บังคับบัญชากลุ่มงานกฎหมาย ๑
นางปรียาภา ทาระ นิติกรชำนาญการพิเศษ
นายทศวิณห์ เกียรติทัตต์ วิทยากรชำนาญการ
นางพวงผกา วรศิลป์ เจ้าพนักงานธุรการอาวุโส
นางสาวอมรรัตน์ สงเคราะห์ธรรม เจ้าพนักงานธุรการปฏิบัติงาน
นางสาวศิริพร แซ่ลี้ เจ้าพนักงานบันทึกข้อมูลปฏิบัติงาน
กลุ่มงานกฎหมาย ๑ สำนักกฎหมาย โทร. ๐ ๒๘๓๑ ๙๒๘๘

ผลิตโดย
กลุ่มงานการพิมพ์ สำนักการพิมพ์ โทร. ๐ ๒๒๔๔ ๑๗๔๑ - ๔๒
สำนักงานเลขาธิการวุฒิสภา ปฏิบัติหน้าที่สำนักงานเลขาธิการสภานิติบัญญัติแห่งชาติ

ท่านสมาชิกสภานิติบัญญัติแห่งชาติ และผู้สนใจที่มีความประสงค์หรือต้องการที่จะศึกษาเอกสารประกอบการพิจารณาร่างพระราชบัญญัติเป็นการล่วงหน้าก่อนวันประชุมสภานิติบัญญัติแห่งชาติ สามารถสืบค้นข้อมูลเกี่ยวกับเอกสารประกอบการพิจารณาร่างพระราชบัญญัติ ได้จากเว็บไซต์สภานิติบัญญัติแห่งชาติ www.senate.go.th

หรือขอรับเอกสารประกอบการพิจารณาร่างพระราชบัญญัติได้ที่ศูนย์บริการข้อมูลด้านกฎหมาย วุฒิสภา ชั้น ๑ อาคารรัฐสภา ๒ หมายเลขโทรศัพท์ ๐ ๒๒๔๔ ๑๕๖๕

สารบัญ

หน้า

บทสรุปสำหรับสมาชิกสภานิติบัญญัติแห่งชาติ ..... ก

ส่วนที่ ๑ ความเป็นมาและสาระสำคัญของร่างพระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมาย วิธีพิจารณาความแพ่ง (ฉบับที่ ..) พ.ศ. .... (การขายทอดตลาดห้องชุดในอาคารชุดและที่ดินจัดสรร) (คณะรัฐมนตรี เป็นผู้เสนอ) ๑

ส่วนที่ ๒ ข้อมูลประกอบการพิจารณาร่างพระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมาย วิธีพิจารณาความแพ่ง (ฉบับที่ ..) พ.ศ. .... (การขายทอดตลาดห้องชุดในอาคารชุดและที่ดินจัดสรร)

- คำชี้แจงความจำเป็นในการตราพระราชบัญญัติ ..... - ๑ -
- บันทึกสำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกาประกอบร่างพระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติม ประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง (ฉบับที่ ..) พ.ศ. .... (การขายทอดตลาดห้องชุดในอาคารชุดและที่ดินจัดสรร) เรื่องเสร็จที่ ๘๘๙/๒๕๕๘ ..... - ๗ -
- วิธีการและขั้นตอนการซื้อทรัพย์จากการขายทอดตลาด ..... - ๑๑ -
- สรุปกฎหมายต่างประเทศเกี่ยวกับการขายทอดตลาด ..... - ๑๕ -
  - กฎหมายอังกฤษ ..... - ๑๖ -
  - กฎหมายไอร์แลนด์ ..... - ๑๖ -
  - กฎหมายสหรัฐอเมริกา ..... - ๑๗ -
- กระทรวงยุติธรรมร่วมกำหนดหลักเกณฑ์ในการขายทอดตลาด ..... - ๒๐ -
- ซื้อทรัพย์จากการขายทอดตลาดได้อะไรบ้าง ..... - ๒๓ -
- ข้อดีของร่างพระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมาย วิธีพิจารณาความแพ่ง (ฉบับที่ ..) พ.ศ. .... (การขายทอดตลาดห้องชุดในอาคารชุดและที่ดินจัดสรร) ..... - ๒๕ -

สารบัญ (ต่อ)

หน้า

ภาคผนวก

: ประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง
(เฉพาะส่วนที่เกี่ยวข้องกับประเด็นที่มีการแก้ไข) ..... (๑)

: หนังสือสำนักนายกรัฐมนตรี
ที่ นร ๐๕๐๓/๒๒๕๙๖ ลงวันที่ ๓๐ มิถุนายน ๒๕๕๘
เรื่อง ร่างพระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง (ฉบับที่ ..) พ.ศ. ....
(การขายทอดตลาดห้องชุดในอาคารชุดและที่ดินจัดสรร)
กราบเรียน ประธานสภานิติบัญญัติแห่งชาติ ..... (๑๑)

: ร่างพระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง (ฉบับที่ ..) พ.ศ. ....
(การขายทอดตลาดห้องชุดในอาคารชุดและที่ดินจัดสรร)
(คณะรัฐมนตรี เป็นผู้เสนอ) ..... (๑๒)

: บันทึกวิเคราะห์สรุปสาระสำคัญ
ของร่างพระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง (ฉบับที่ ..) พ.ศ. ....
(การขายทอดตลาดห้องชุดในอาคารชุดและที่ดินจัดสรร)
(คณะรัฐมนตรี เป็นผู้เสนอ)..... (๑๕)

ส่วนที่ ๑

ความเป็นมาและสาระสำคัญ

ของ

ร่างพระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมาย

วิธีพิจารณาความแพ่ง (ฉบับที่ ..)

พ.ศ. ....

(การขายทอดตลาดห้องชุดในอาคารชุดและที่ดินจัดสรร)

(คณะรัฐมนตรี เป็นผู้เสนอ)

ความเป็นมาและสาระสำคัญ
ของร่างพระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง (ฉบับที่ ..) พ.ศ. ....
(การขายทอดตลาดห้องชุดในอาคารชุดและที่ดินจัดสรร)
(คณะรัฐมนตรี เป็นผู้เสนอ)

ความเป็นมา

ร่างพระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง (ฉบับที่ ..) พ.ศ. .... (การขายทอดตลาดห้องชุดในอาคารชุดและที่ดินจัดสรร) เสนอโดย คณะรัฐมนตรี ชุดที่มี พลเอก ประยุทธ์ จันทร์โอชา เป็นนายกรัฐมนตรี ต่อประธานสภานิติบัญญัติแห่งชาติ เมื่อวันที่ ๑ กรกฎาคม ๒๕๕๘ เพื่อให้สภานิติบัญญัติแห่งชาติพิจารณาตามบทบัญญัติของรัฐธรรมนูญแห่งราชอาณาจักรไทย (ฉบับชั่วคราว) พุทธศักราช ๒๕๕๗

สาระสำคัญ

๑. หลักการและเหตุผล

๑.๑ หลักการ

แก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง เพื่อกำหนดหลักเกณฑ์การขายทอดตลาดห้องชุดในอาคารชุดตามกฎหมายว่าด้วยอาคารชุดและที่ดินจัดสรรตามกฎหมายว่าด้วยการจัดสรรที่ดิน (เพิ่มมาตรา ๓๐๙ จัตวา)

๑.๒ เหตุผล

โดยที่ปัจจุบันการขายทอดตลาดห้องชุดในอาคารชุดตามกฎหมายว่าด้วยอาคารชุดและที่ดินจัดสรรตามกฎหมายว่าด้วยการจัดสรรที่ดิน ซึ่งมีการค้างชำระค่าใช้จ่ายส่วนกลาง ไม่เป็นที่น่าสนใจของตลาดเท่าที่ควร เพราะผู้ซื้อได้จะต้องรับผิดชอบภาระค่าใช้จ่ายส่วนกลางที่ค้างชำระแทนลูกหนี้ตามคำพิพากษา สมควรเพิ่มมาตรา ๓๐๙ จัตวา เพื่อให้ผู้ซื้อห้องชุดในอาคารชุดและที่ดินจัดสรรจากการขายทอดตลาดของเจ้าพนักงานบังคับคดีได้รับความเป็นธรรมยิ่งขึ้น และเพื่อลดอุปสรรคในการขายทอดตลาดห้องชุดและที่ดินจัดสรรให้สามารถจำหน่ายออกไปได้ภายในระยะเวลาที่รวดเร็วส่งผลดีต่อผู้มีส่วนได้เสียในการบังคับคดีและระบบเศรษฐกิจของประเทศในภาพรวม จึงจำเป็นต้องตราพระราชบัญญัตินี้

๒. ชื่อร่างพระราชบัญญัติ (ร่างมาตรา ๑)

มาตรา ๑ พระราชบัญญัตินี้เรียกว่า "พระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง (ฉบับที่ ..) พ.ศ. ...."

๓. คำปรารภ

โดยที่เป็นการสมควรแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง

๔. วันใช้บังคับกฎหมาย (ร่างมาตรา ๒)

มาตรา ๒ พระราชบัญญัตินี้ให้ใช้บังคับตั้งแต่วันถัดจากวันประกาศในราชกิจจานุเบกษาเป็นต้นไป

๕. เนื้อหาของร่างพระราชบัญญัติ

๕.๑ กำหนดหลักทั่วไปกรณีมีการขายทอดตลาดทรัพย์สินที่มีกฎหมายกำหนดไว้ให้จดทะเบียน โดยให้เจ้าพนักงานบังคับคดีแจ้งนายทะเบียน พนักงานเจ้าหน้าที่ หรือบุคคลอื่นผู้มีอำนาจหน้าที่ตามกฎหมาย ให้ดำเนินการแก้ไขเปลี่ยนแปลงทางทะเบียนทรัพย์สินนั้นให้แก่ผู้ซื้อ และกำหนดวิธีการขายทอดตลาดห้องชุดในอาคารชุด รวมถึง ได้กำหนดวิธีการขายทอดตลาดบ้านจัดสรร (ร่างมาตรา ๓ เพิ่มมาตรา ๓๐๙ จัตวา)

มาตรา ๓ ให้เพิ่มความต่อไปนี้เป็นมาตรา ๓๐๙ จัตวา แห่งประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง

"**มาตรา ๓๐๙ จัตวา** เมื่อทำการขายทอดตลาดทรัพย์สินที่มีกฎหมายกำหนดไว้ให้จดทะเบียน ให้เจ้าพนักงานบังคับคดีแจ้งนายทะเบียน พนักงานเจ้าหน้าที่ หรือบุคคลอื่นผู้มีอำนาจหน้าที่ตามกฎหมาย ให้ดำเนินการแก้ไขเปลี่ยนแปลงทางทะเบียนทรัพย์สินนั้นให้แก่ผู้ซื้อ

ถ้าทรัพย์สินที่จะขายทอดตลาดเป็นห้องชุดตามกฎหมายว่าด้วยอาคารชุด ก่อนทำการขายทอดตลาด ให้เจ้าพนักงานบังคับคดีบอกกล่าวให้นิติบุคคลอาคารชุดแจ้งรายการหนี้ค่าใช้จ่ายที่ต้องชำระเพื่อการออกหนังสือรับรองการปลอดหนี้ตามกฎหมายว่าด้วยอาคารชุดต่อเจ้าพนักงานบังคับคดีภายในสามสิบวันนับแต่วันที่ได้รับคำบอกกล่าว เมื่อขายทอดตลาดแล้ว ให้เจ้าพนักงานบังคับคดีกันเงินที่ได้จากการขายทอดตลาดไว้เพื่อชำระหนี้ที่ค้างชำระดังกล่าวจนถึงวันขายทอดตลาดแก่นิติบุคคลอาคารชุดก่อนเจ้าหนี้จำนอง และให้พนักงานเจ้าหน้าที่จดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ให้แก่ผู้ซื้อโดยไม่ต้องใช้หนังสือรับรองการปลอดหนี้

หากนิติบุคคลอาคารชุดไม่แจ้งรายการหนี้ที่ค้างชำระดังกล่าวต่อเจ้าพนักงานบังคับคดีภายในกำหนดเวลาตามวรรคสองหรือแจ้งว่าไม่มีหนี้ที่ค้างชำระ ให้พนักงานเจ้าหน้าที่จดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ให้แก่ผู้ซื้อโดยไม่ต้องใช้หนังสือรับรองการปลอดหนี้

ถ้าทรัพย์สินที่จะขายทอดตลาดเป็นที่ดินจัดสรรตามกฎหมายว่าด้วยการจัดสรรที่ดินก่อนทำการขายทอดตลาด ให้เจ้าพนักงานบังคับคดีบอกกล่าวให้นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรแจ้งรายการหนี้ค่าบำรุงรักษาและการจัดการสาธารณูปโภคพร้อมค่าปรับตามกฎหมายว่าด้วยการจัดสรรที่ดินต่อเจ้าพนักงานบังคับคดีภายในสามสิบวันนับแต่วันที่ได้รับคำบอกกล่าว เมื่อขายทอดตลาดแล้ว ให้เจ้าพนักงานบังคับคดีกันเงินที่ได้จากการขายทอดตลาดไว้เพื่อชำระหนี้ที่ค้างชำระดังกล่าวจนถึงวันขายทอดตลาดแก่นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรก่อนเจ้าหนี้จำนองและให้พนักงานเจ้าหน้าที่จดทะเบียนโอนสิทธิในที่ดินให้แก่ผู้ซื้อ ทั้งนี้ หากมีการระงับการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมไว้ ให้การระงับการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมนั้นเป็นอันยกเลิกไป

หากนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรไม่แจ้งรายการหนี้ที่ค้างชำระดังกล่าวต่อเจ้าพนักงานบังคับคดีภายในกำหนดเวลาตามวรรคสี่หรือแจ้งว่าไม่มีหนี้ที่ค้างชำระ หรือในกรณีที่ยังมิได้จัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร ให้พนักงานเจ้าหน้าที่จดทะเบียนโอนสิทธิในที่ดินให้แก่ผู้ซื้อ ทั้งนี้ หากมีการระงับการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมไว้ ให้การระงับการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมนั้นเป็นอันยกเลิกไป

การจ่ายเงินที่กันไว้ตามวรรคสองและวรรคสี่ ให้เป็นไปตามพระราชบัญญัติในหมวดนี้”

ส่วนที่ ๒

ข้อมูลประกอบการพิจารณา
ร่างพระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมาย
วิธีพิจารณาความแพ่ง (ฉบับที่ ..)
พ.ศ. ....
(การขายทอดตลาดห้องชุดในอาคารชุดและที่ดินจัดสรร)
(คณะรัฐมนตรี เป็นผู้เสนอ)

คำชี้แจงความจำเป็นในการตราพระราชบัญญัติ*

ร่างพระราชบัญญัติ

ร่างพระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง (ฉบับที่..) พ.ศ. .... (การบังคับคดี)

ส่วนราชการหรือหน่วยงานผู้เสนอ

กรมบังคับคดี กระทรวงยุติธรรม

เหตุผลและความจำเป็นในการตรากฎหมาย

๑. วัตถุประสงค์และเป้าหมายของภารกิจ

๑.๑ วัตถุประสงค์และเป้าหมายของภารกิจ

เพื่อให้ความคุ้มครองแก่ผู้ซื้อห้องชุดจากการขายทอดตลาดของเจ้าพนักงานบังคับคดี ให้ได้รับความเป็นธรรมยิ่งขึ้น โดยผู้ซื้อห้องชุดไม่ต้องชำระค่าใช้จ่ายส่วนกลางค้างชำระแทนลูกหนี้ตามคำพิพากษาผู้เป็นเจ้าของห้องชุดคนเดิมก่อนการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ ทั้งนี้ นิติบุคคลอาคารชุดยังคงสามารถดำเนินการเพื่อขอรับชำระหนี้ค่าใช้จ่ายส่วนกลางค้างชำระ ซึ่งเป็นหนี้บุริมสิทธิได้จากเงินที่ได้จากการขายทอดตลาดตามกฎหมายว่าด้วยอาคารชุดและประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง หลักเกณฑ์ใหม่นี้จะช่วยลดอุปสรรคในการขายทอดตลาดห้องชุดที่เจ้าพนักงานบังคับคดียึดไว้ ให้สามารถจำหน่ายออกไปได้ภายในระยะเวลาที่รวดเร็ว ส่งผลดีต่อผู้มีส่วนได้เสียในการบังคับคดี และระบบเศรษฐกิจของประเทศในภาพรวม

๑.๒ ความจำเป็นที่ต้องทำภารกิจ

กรมบังคับคดี กระทรวงยุติธรรม มีภารกิจสำคัญในการบังคับคดีแพ่งตามประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง นอกจากการบังคับคดีล้มละลาย การฟื้นฟูกิจการของลูกหนี้ การชำระบัญชี และการรับวางทรัพย์ ด้วยสภาพการณ์ในปัจจุบัน กรมบังคับคดีประสบปัญหาในการผลักดันทรัพย์สินประเภทห้องชุด ซึ่งยังคงมีค้างดำเนินการอยู่ในชั้นบังคับคดีเป็นจำนวนมาก ห้องชุดที่เจ้าพนักงานบังคับคดียึดไว้มักไม่เป็นที่สนใจของตลาดเท่าที่ควร เพราะผู้ซื้อได้จะต้องรับผิดชอบในค่าภาระส่วนกลางค้างชำระแทนลูกหนี้ตามคำพิพากษาซึ่งเป็นเจ้าของคนเดิม ดังนั้น เพื่อคุ้มครองประโยชน์ของผู้มีส่วนได้เสียในการบังคับคดี โดยเฉพาะผู้ซื้อทรัพย์ให้ได้รับความเป็นธรรมยิ่งขึ้น กรมบังคับคดีในฐานะหน่วยงานที่รับผิดชอบ จึงได้เสนอให้มีการแก้ไขเพิ่มเติมกฎหมายตามร่างมาตรา ๓๐๙ จัตวานี้

๑.๓ เพื่อแก้ไขปัญหาหรือข้อบกพร่อง ดังต่อไปนี้

กรมบังคับคดีมีทรัพย์สินประเภทห้องชุดที่ค้างดำเนินการอยู่เป็นจำนวนมาก กล่าวคือ มีห้องชุดที่ยึดไว้จำนวน ๑๔,๒๘๗ รายการ คิดเป็นร้อยละ ๘.๔ ของทรัพย์ที่ยึดไว้ทั้งหมด ราคาประเมิน ๖๒,๑๗๒ ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ ๒๖.๓๓ ของราคาประเมินทั้งหมด ห้องชุดมักไม่เป็นที่สนใจของตลาด เพราะผู้ซื้อได้จะต้องรับผิดชอบในค่าภาระส่วนกลางค้างชำระ ห้องชุดที่เจ้าพนักงานบังคับคดีขายทอดตลาดไปแล้วก็มักมีปัญหาในขั้นตอนการโอนกรรมสิทธิ์ กล่าวคือ ผู้ซื้อทรัพย์ไม่สามารถนำใบปลอดหนี้จากนิติบุคคลอาคารชุดไปจดทะเบียนเปลี่ยนแปลงกรรมสิทธิ์ที่สำนักงานที่ดินได้เนื่องจากสาเหตุหลายประการ เช่น ไม่มีนิติบุคคลอาคารชุดที่จะออกใบปลอดหนี้ให้ได้ หรือหนี้ค่าภาระส่วนกลางค้างชำระมีจำนวนสูงเกินสมควร จนก่อให้เกิดข้อพิพาทตามมา เป็นต้น

---

* ที่มา: กองพัฒนาระบบการบังคับคดีและประเมินราคาทรัพย์ กรมบังคับคดี กระทรวงยุติธรรม วันที่ ๑ กรกฎาคม ๒๕๕๘.

สถานการณ์ดังที่กล่าวมาก่อให้เกิดปัญหาในทางกฎหมายหลายประการ ได้แก่

(๑) ในกรณีที่นิติบุคคลอาคารชุดไม่แจ้งยอดหนี้ค่าภาระส่วนกลางค้างชำระก่อนการขายทอดตลาด ถือเป็นการสร้างภาระเกินสมควรแก่ประชาชนในการตรวจสอบและเข้าถึงข้อมูลดังกล่าว บ้างก็ไม่ได้รับความร่วมมือจากนิติบุคคลอาคารชุดในการเปิดเผยข้อมูล บ้างก็แจ้งข้อมูลคลาดเคลื่อนกระทั่งเกิดข้อพิพาทใหม่ตามมา รวมถึงกรณีที่นิติบุคคลอาคารชุดบางแห่งได้ถูกเลิกไปแล้วไม่สามารถขอออกหนังสือรับรองการปลอดหนี้ได้ เป็นต้น

(๒) ลูกหนี้ตามคำพิพากษาเจ้าของห้องชุดมีหน้าที่ต้องรับผิดชอบค่าภาระส่วนกลางค้างชำระต่อนิติบุคคลอาคารชุดตามมาตรา ๑๘ แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ ด้วยตนเอง เพราะเป็นคู่สัญญาซึ่งรับประโยชน์จากการให้บริการและได้รับการอำนวยความสะดวกจากทรัพย์ส่วนกลางนั้นโดยตรงอยู่ก่อนแล้ว จึงไม่ควรผลักภาระให้ต้องตกอยู่กับผู้ซื้อห้องชุด ซึ่งเป็นบุคคลภายนอกที่ยังไม่ได้เข้าครอบครองและใช้ประโยชน์ใดๆ จากทรัพย์ส่วนกลางดังกล่าวด้วย

(๓) เมื่อพิจารณามาตรา ๒๙ แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ โดยตลอดแล้วจะเห็นได้ว่า บทบัญญัตินี้มีเจตนารมณ์ใช้บังคับกับกรณีการโอนกรรมสิทธิ์โดยความสมัครใจของคู่สัญญาทั้งสองฝ่าย โดยเฉพาะถ้อยคำในวรรคแรกที่บัญญัติว่า “ผู้ใดประสงค์จะจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับห้องชุดตามพระราชบัญญัตินี้ ให้นำหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุดมาจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่” บทบัญญัตินี้ไม่พึงนำมาใช้บังคับกับกระบวนการบังคับคดีซึ่งเป็นการบังคับขายโดยมิพักต้องได้รับความยินยอมหรือสมัครใจของลูกหนี้ตามคำพิพากษาก่อน

(๔) เพื่อประโยชน์ในการบังคับชำระหนี้อันเกิดจากค่าใช้จ่ายตามมาตรา ๑๘ แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ ซึ่งเป็นเรื่องในชั้นบังคับคดีโดยเฉพาะ ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดมีหน้าที่ส่งรายการหนี้ต่อพนักงานเจ้าหน้าที่เพื่อให้หนี้ดังกล่าวได้รับการจดแจ้งเป็นจำนวนแน่นอน มีผลเป็นบุริมสิทธิเหนือทรัพย์ส่วนบุคคล (ห้องชุด) ของลูกหนี้ตามคำพิพากษาและอยู่ในลำดับก่อนจำนองตามมาตรา ๔๑ แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ มิใช่รอรับชำระหนี้ดังกล่าวจากผู้ซื้อห้องชุดจากการขายทอดตลาดโดยกล่าวอ้างเพียงแค่มาตรา ๒๙ วรรคสอง แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ เหมือนเช่นกรณีการโอนกรรมสิทธิ์โดยความสมัครใจของคู่สัญญา และแม้ว่าการกำหนดให้ผู้ซื้อต้องชำระหนี้แทนลูกหนี้ตามคำพิพากษาจะเป็นข้อสัญญาในการขายทอดตลาดที่ใช้บังคับได้ตามมาตรา ๑๕๐ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ประกอบกับคำพิพากษาศาลฎีกาที่ ๔๓๔๑/๒๕๕๒ แต่ข้อสัญญาดังกล่าวก็ยังไม่เป็นไปตามเจตนารมณ์ของมาตรา ๔๑ แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒

(๕) ในกระบวนการบังคับคดี หลังจากนิติบุคคลอาคารชุดได้ส่งรายการหนี้ต่อพนักงานเจ้าหน้าที่เพื่อให้บุริมสิทธิมีผลตามที่กฎหมายบัญญัติแล้ว นิติบุคคลอาคารชุดยังมีหน้าที่ต้องดำเนินการยื่นคำร้องต่อศาลเพื่อขอรับชำระหนี้บุริมสิทธิดังกล่าวตามมาตรา ๒๘๗ แห่งประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง เมื่อเจ้าพนักงานบังคับคดีเคาะไม้ขายทอดตลาดห้องชุดและได้รับชำระราคาห้องชุดครบถ้วนแล้ว เจ้าพนักงานบังคับคดีจะจัดสรรเงินเพื่อชำระหนี้ให้นิติบุคคลอาคารชุดในลำดับก่อนจำนอง (ถ้าหากมี)

หากนิติบุคคลอาคารชุดไม่ได้ส่งรายการหนี้ค่าภาระส่วนกลางค้างชำระต่อพนักงานเจ้าหน้าที่มาแต่ต้น บุริมสิทธิในหนี้ดังกล่าวเหนือห้องชุดย่อมสิ้นผลไป (กลายเป็นเพียงเจ้าหนี้สามัญ) และอาจไม่ได้รับชำระหนี้เลยจากเงินที่ได้จากการขายทอดตลาด ทั้งนี้ ตามมาตรา ๒๘๕ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและ

พาณิชย์ ประกอบแนวการวินิจฉัยในคำพิพากษาศาลฎีกาที่ ๑๐๔๘๑/๒๕๕๑ ในทางปฏิบัติปัจจุบัน นิติบุคคลอาคารชุดส่วนใหญ่ก็ไม่ได้ดำเนินการตามขั้นตอนดังที่กล่าวมาแต่อย่างใด

๑.๔ มาตรการที่จะบรรลุวัตถุประสงค์ของภารกิจคืออะไร

กำหนดให้ผู้ซื้อไม่ต้องชำระค่าภาระส่วนกลางค้างชำระแทนลูกหนี้ตามคำพิพากษา โดยทั้งนิติบุคคลอาคารชุดจะต้องดำเนินการเพื่อขอรับชำระหนี้บุริมสิทธิตามบทบัญญัติในมาตรา ๒๘๗ แห่งประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่งให้ถูกต้อง

๑.๕ ทางเลือกอื่นที่จะสามารถบรรลุวัตถุประสงค์เดียวกัน

ไม่มี

๑.๖ เหตุผลที่ทำให้เชื่อว่ามาตรการนี้จะสามารถแก้ไขปัญหาหรือข้อบกพร่องนั้นได้

เป็นการแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง เพื่อกำหนดหลักเกณฑ์ในการโอนกรรมสิทธิ์ทรัพย์สินประเภทห้องชุดให้ผู้ซื้อห้องชุดจากการขายทอดตลาดของเจ้าพนักงานบังคับคดีไม่ต้องแสดงใบปลอดหนี้ตามกฎหมายว่าด้วยอาคารชุดก่อนจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ โดยหลักเกณฑ์นี้มิได้กระทบต่อบุริมสิทธิในหนี้ค่าใช้จ่ายส่วนกลางค้างชำระของนิติบุคคลอาคารชุดแต่อย่างใด ร่างมาตรา ๓๐๙ จัตวา จักช่วยให้เกิดความชัดเจนและเป็นแนวทางให้ผู้ที่เกี่ยวข้องทุกฝ่ายอันได้แก่ ศาลยุติธรรม เจ้าพนักงานบังคับคดี เจ้าพนักงานที่ดิน นิติบุคคลอาคารชุด ผู้ซื้อห้องชุดจากการขายทอดตลาด รวมถึงผู้มีส่วนได้เสียในการบังคับคดี ได้ปฏิบัติตามอำนาจหน้าที่ของตนอย่างถูกต้อง และเป็นไปตามเจตนารมณ์แห่งกฎหมายอย่างแท้จริง

๒. ใครควรเป็นผู้ทำภารกิจ

๒.๑ เมื่อคำนึงถึงประสิทธิภาพ ต้นทุน และความคล่องตัวแล้ว เหตุใดจึงไม่ควรให้เอกชนทำภารกิจนี้

เป็นภารกิจที่เอกชนไม่สามารถทำได้ เนื่องจากต้องดำเนินการด้วยการแก้ไขเพิ่มเติมกฎหมายเท่านั้น

๒.๒ ถ้าเอกชนไม่ควรทำ เหตุใดจึงไม่ให้องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นทำภารกิจนี้

เป็นภารกิจที่องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นไม่สามารถดำเนินการได้ เนื่องจากต้องดำเนินการด้วยการแก้ไขเพิ่มเติมกฎหมายเท่านั้น

๓. ความจำเป็นในการออกกฎหมาย

๓.๑ ในการทำภารกิจ เหตุใดจึงจำเป็นต้องตรากฎหมาย

เป็นบทบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่งเพื่อกำหนดหลักเกณฑ์ในการโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดจากการขายทอดตลาดของเจ้าพนักงานบังคับคดี ซึ่งไม่อาจดำเนินการได้ด้วยมาตรการอื่นได้ นอกจากการแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง

๓.๒ ถ้าจำเป็นต้องตรากฎหมาย เหตุใดจึงไม่ควรให้องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นเป็นผู้ออกกฎหมายระดับท้องถิ่น

เป็นภารกิจที่ต้องดำเนินการด้วยการแก้ไขเพิ่มเติมกฎหมายเท่านั้น

๓.๓ (ก) การใช้บังคับกฎหมาย

☑ พร้อมกันทุกท้องที่ เนื่องจากเป็นการเพิ่มเติมบทบัญญัติแห่งประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง ซึ่งมีผลใช้บังคับเป็นการทั่วไป

☐ ทยอยใช้เป็นท้องที่ๆ ไป เนื่องจาก

☐ ใช้บังคับเพียงบางท้องที่ เนื่องจาก

(ข) ระยะเวลาสิ้นสุดการบังคับใช้กฎหมาย

ไม่มี

๓.๔ ลักษณะการใช้บังคับ

☐ ระบบควบคุม ☐ ระบบกำกับ ☐ ระบบส่งเสริม

๓.๕ ประเภทของโทษที่กำหนด

☐ โทษทางอาญา ☐ มาตรการบังคับทางปกครอง

๔. ความซ้ำซ้อนของกฎหมาย

๔.๑ กฎหมายอื่นในเรื่องเดียวกันหรือทำนองเดียวกัน

ไม่มี

๔.๒ เหตุผลที่ไม่ควรยกเลิก แก้ไข หรือปรับปรุงกฎหมายอื่นที่มีอยู่เดิม

ไม่มี

๕. ภาระต่อบุคคลและความคุ้มค่า

๕.๑ ผู้ซึ่งถูกกระทบโดยกฎหมาย

บุคคลทั่วไป

๕.๒ ภาระหน้าที่ที่เกิดขึ้นกับบุคคลที่ถูกกฎหมายบังคับใช้

ไม่มี

๕.๓ สิทธิและเสรีภาพที่ถูกจำกัด

ไม่มี

๕.๔ ประโยชน์ที่ประชาชนและสังคมจะได้รับ

ผู้ซื้อห้องชุดจากการขายทอดตลาดของเจ้าพนักงานบังคับคดีไม่ต้องชำระหนี้ค่าส่วนกลางค้างชำระแทนลูกหนี้ตามคำพิพากษา โดยไม่ได้กระทบกระทั่งบุริมสิทธิของนิติบุคคลอาคารชุดแต่อย่างใด หลักเกณฑ์นี้จะเป็นปัจจัยที่ช่วยให้ทรัพย์สินประเภทห้องชุดที่เจ้าพนักงานบังคับคดียึดไว้ถูกผลักดันออกสู่ระบบตลาด เป็นประโยชน์แก่ผู้มีส่วนได้เสียในการบังคับคดี รวมทั้งส่งผลดีต่อระบบเศรษฐกิจของประเทศในภาพรวม

๕.๕ ความยุ่งยากที่คาดว่าจะเกิดขึ้นจากการปฏิบัติตามกฎหมาย

ไม่มี

๕.๖ ความคุ้มค่าของภารกิจเมื่อคำนึงถึงงบประมาณที่ต้องใช้ ภาระหน้าที่ที่เกิดขึ้นกับประชาชนและการที่ประชาชนจะต้องถูกจำกัดสิทธิเสรีภาพเทียบกับประโยชน์ที่จะได้รับ

ไม่มี (ไม่มีการใช้งบประมาณ ไม่มีภาระหน้าที่หรือการจำกัดสิทธิเสรีภาพของประชาชน)

๖. ความพร้อมของรัฐ

๖.๑ ความพร้อมของรัฐ

(ก) กำลังคนที่คาดว่าต้องใช้

สามารถใช้บุคลากรเดิมในหน่วยงานของรัฐที่เกี่ยวข้อง (กรมบังคับคดีและกรมที่ดิน) กับการบังคับใช้กฎหมายฉบับนี้ โดยไม่มีการเพิ่มอัตรากำลัง

(ข) คุณวุฒิและประสบการณ์ของเจ้าหน้าที่ที่จำเป็นต้องมี

เนื่องจากเป็นหลักเกณฑ์ใหม่ในการโอนกรรมสิทธิ์ ดังนั้น ต้องมีการอบรมให้ความรู้กับบุคคลที่เกี่ยวข้อง ได้แก่ ผู้พิพากษา เจ้าพนักงานบังคับคดี เจ้าพนักงานที่ดิน นิติบุคคลอาคารชุด รวมถึงเจ้าหน้าที่รัฐในหน่วยงานอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องกับกฎหมายนี้และประชาชนทั่วไป

(ค) งบประมาณที่คาดว่าต้องใช้

งบประมาณในการอบรมให้ความรู้แก่บุคลากร ซึ่งอยู่ในความรับผิดชอบของหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง

๖.๒ วิธีการที่จะให้ผู้อยู่ภายใต้บังคับของกฎหมายมีความเข้าใจและพร้อมที่จะปฏิบัติตามกฎหมาย

เนื่องจากเป็นหลักเกณฑ์ใหม่ในการโอนกรรมสิทธิ์ ดังนั้น ต้องมีการอบรมให้ความรู้กับบุคคลที่เกี่ยวข้อง ได้แก่ ผู้พิพากษา เจ้าพนักงานบังคับคดี เจ้าพนักงานที่ดิน นิติบุคคลอาคารชุด รวมถึงเจ้าหน้าที่รัฐในหน่วยงานอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องกับกฎหมายนี้และประชาชนทั่วไป

๗. ข้อเสนอแนะในการดำเนินการกับหน่วยงานอื่นที่ปฏิบัติภารกิจซ้ำซ้อนหรือใกล้เคียงกัน

ไม่มีความซ้ำซ้อนกับภารกิจของหน่วยงานอื่น

๘. วิธีการทำงานและตรวจสอบ

๘.๑ ระบบการทำงานที่สอดคล้องกับหลักการบริหารกิจการบ้านเมืองที่ดี

๘.๒ ระบบการตรวจสอบ

๘.๓ ระบบการคานอำนาจ

๙. กรอบหรือมาตรการป้องกันมิให้มีการตราอนุบัญญัติที่เป็นการขยายอำนาจเจ้าหน้าที่ของรัฐหรือเพิ่มภาระแก่บุคคลจนเกินสมควร

ไม่มี

๑๐. การรับฟังความคิดเห็น

๑๐.๑ การเปิดโอกาสให้ผู้เกี่ยวข้องแสดงความคิดเห็น

ในการยกร่างกฎหมายนี้ กรมบังคับคดี กระทรวงยุติธรรมได้จัดให้มีการรับฟังความคิดเห็นจากผู้ที่เกี่ยวข้องขึ้นที่กรมบังคับคดีเมื่อวันที่ ๑๗ ตุลาคม ๒๕๕๗ ประกอบด้วย ผู้พิพากษา ผู้แทนกรมที่ดิน ทนายความ ผู้บริหารด้านกับการบังคับคดีแพ่งของกรมบังคับคดี ผู้แทนจากกลุ่มลูกหนี้ตามคำพิพากษา (ศูนย์ประสานงานลูกหนี้แห่งชาติและศูนย์ช่วยเหลือลูกหนี้และประชาชนที่ไม่ได้รับความเป็นธรรม) ผู้แทนจากกลุ่มเจ้าหนี้ตามคำพิพากษาประเภทสถาบันการเงิน ผู้แทนจากกลุ่มนิติบุคคลอาคารชุด (เช่น สมาคมอาคารชุดไทย สมาคมอสังหาริมทรัพย์ไทย สมาคมธุรกิจบ้านจัดสรร บริษัทที่ปรึกษาด้านอสังหาริมทรัพย์ เป็นต้น) ผู้แทนจากกลุ่มผู้ซื้อทรัพย์ รวมถึงบุคคลทั่วไปที่สนใจเกี่ยวกับการแก้ไขกฎหมายในเรื่องนี้

๑๐.๒ ข้อคัดค้านหรือความเห็นของผู้ที่เกี่ยวข้อง

เฉพาะผู้แทนจากกลุ่มนิติบุคคลอาคารชุดเท่านั้นที่คัดค้านร่างมาตรา ๓๐๙ จัตวา ด้วยเห็นว่าจะก่อให้เกิดต้นทุนในการดำเนินการของนิติบุคคลอาคารชุด อาจส่งผลให้การคำนวณค่าใช้จ่ายส่วนกลางในอนาคตของนิติบุคคลอาคารชุดเพิ่มสูงขึ้น ทำให้ประชาชนทั่วไปมีความสนใจในการซื้อห้องชุดลดลงซึ่งจะกระทบต่อธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ในภาพรวมของประเทศ

ในขณะที่ผู้ที่เกี่ยวข้องในการรับฟังความคิดเห็นที่เหลือทั้งหมดเห็นชอบกับร่างมาตรา ๓๐๙ จัตวา เนื่องจากเห็นว่าการดำเนินการเพื่อให้ได้รับชำระหนี้บุริมสิทธิของนิติบุคคลอาคารชุดนั้นเป็นภาระหน้าที่ของนิติบุคคลอาคารชุดอยู่แล้วตามกฎหมายว่าด้วยอาคารชุดในปัจจุบัน หนี้ค่าใช้จ่ายส่วนกลางเป็นหนี้ที่ลูกหนี้ตามคำพิพากษาซึ่งเป็นเจ้าของห้องชุดจะต้องเป็นผู้รับผิดชอบตามกฎหมาย นิติบุคคลอาคารชุดไม่ควรนำเงื่อนไขเรื่องใบปลอดหนี้มาบังคับให้ผู้ซื้อห้องชุดจากการขายทอดตลาดของเจ้าพนักงานบังคับคดีต้องชำระหนี้แทนลูกหนี้ตามคำพิพากษา การที่ผู้ซื้อห้องชุดต้องแบกรับภาระดังกล่าวย่อมไม่เป็นธรรม ทำให้บุคคลทั่วไปไม่สนใจที่จะซื้อทรัพย์สินประเภทห้องชุด ผู้มีส่วนได้เสียในการบังคับคดีได้รับความเสียหาย กรมบังคับคดีไม่สามารถผลักดันทรัพย์สินออกสู่ตลาดได้ตามเป้าหมาย ส่งผลกระทบต่อระบบเศรษฐกิจของประเทศในภาพรวม โดยเห็นว่าร่างมาตรา ๓๐๙ จัตวา จะช่วยคุ้มครองผู้ซื้อห้องชุดจากการขายทอดตลาดให้ได้รับความเป็นธรรมยิ่งขึ้น และมิได้กระทบต่อบุริมสิทธิของนิติบุคคลอาคารชุดแต่อย่างใด

เรื่องเสร็จที่ ๘๙๙/๒๕๕๘

บันทึกสำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา
ประกอบร่างพระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง (ฉบับที่ ..)
พ.ศ. .... (การขายทอดตลาดห้องชุดในอาคารชุดและที่ดินจัดสรร)

สำนักเลขาธิการคณะรัฐมนตรีได้มีหนังสือ ด่วนที่สุด ที่ นร ๐๕๐๓/๕๒๔ ลงวันที่ ๘ มกราคม ๒๕๕๘ ถึงสำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา ความว่า คณะรัฐมนตรีได้มีมติเมื่อวันที่ ๖ มกราคม ๒๕๕๘ อนุมัติหลักการร่างพระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง (ฉบับที่ ..) พ.ศ. .... (การบังคับคดี) ตามที่กระทรวงยุติธรรมเสนอ และให้ส่งสำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกาตรวจพิจารณา โดยให้กระทรวงมหาดไทยส่งหนังสือเสนอความเห็นเกี่ยวกับร่างพระราชบัญญัติดังกล่าว ตามความเห็นของรัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทยไปประกอบการพิจารณาของคณะกรรมการกฤษฎีกา ทั้งนี้ ให้เชิญกระทรวงการคลัง กระทรวงมหาดไทย และกระทรวงยุติธรรม เข้าร่วมชี้แจงแสดงความเห็นในเรื่องนี้ด้วย แล้วส่งให้คณะกรรมการประสานงานสภานิติบัญญัติแห่งชาติพิจารณา ก่อนนำเสนอสภานิติบัญญัติแห่งชาติต่อไป

ในการตรวจพิจารณาร่างพระราชบัญญัติดังกล่าว สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกาได้เสนอให้คณะกรรมการพิจารณาปรับปรุงประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่งพิจารณาโดยมีผู้แทนกระทรวงการคลัง (สำนักงานเศรษฐกิจการคลัง) กระทรวงมหาดไทย (กรมที่ดิน) กระทรวงยุติธรรม (กรมบังคับคดี) สำนักงานศาลยุติธรรม และสภาทนายความ เป็นผู้ชี้แจงรายละเอียด และสำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกาเห็นสมควรจัดทำบันทึกประกอบร่างพระราชบัญญัติฯ ดังต่อไปนี้

๑. หลักการของร่างพระราชบัญญัติที่กระทรวงยุติธรรมเสนอ

ร่างพระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง (ฉบับที่ ..) พ.ศ. .... (การบังคับคดี) ที่กระทรวงยุติธรรมเสนอ มีสาระสำคัญเป็นการแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง โดยเป็นการเพิ่มมาตรา ๓๐๙ จัตวา เพื่อกำหนดให้ผู้ซื้อห้องชุดจากการขายทอดตลาดได้รับความคุ้มครองไม่ต้องถูกบังคับให้จ่ายค่าใช้จ่ายส่วนกลางก่อนการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ เนื่องจากความรับผิดชอบในค่าใช้จ่ายดังกล่าวเป็นความรับผิดชอบของเจ้าของเดิม ทั้งนี้ นิติบุคคลอาคารชุดสามารถใช้สิทธิในฐานะเจ้าหนี้บุริมสิทธิเหนือห้องชุดตามมาตรา ๔๑ แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ ประกอบกับมาตรา ๒๘๗ แห่งประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง เพื่อขอรับชำระหนี้จากเงินที่ได้จากการขายทอดตลาดได้โดยหลักเกณฑ์ใหม่นี้จะช่วยให้ความคุ้มครองผู้ซื้อห้องชุดจากการขายทอดตลาดของเจ้าพนักงานบังคับคดีให้ได้รับความเป็นธรรมยิ่งขึ้น ลดอุปสรรคในการขายทอดตลาดห้องชุดที่เจ้าพนักงานบังคับคดียึดไว้ให้สามารถจำหน่ายออกไปได้ภายในระยะเวลาที่รวดเร็ว ส่งผลดีต่อผู้มีส่วนได้เสียในการบังคับคดีและระบบเศรษฐกิจของประเทศในภาพรวม

๒. ข้อสังเกตและความเห็นของหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง

๒.๑ กระทรวงการคลัง พิจารณาแล้วไม่ขัดข้องในหลักการ เนื่องจากร่างพระราชบัญญัติฉบับนี้มีขึ้นเพื่อแก้ไขปัญหาจากการขายทอดตลาดทรัพย์สินประเภทห้องชุด ซึ่งยังคงมีค้างดำเนินการอยู่ในชั้นบังคับคดีเป็นจำนวนมาก อันเนื่องมาจากการที่ผู้ซื้อห้องชุดจากการขายทอดตลาดจะต้องรับผิดชอบในค่าภาระส่วนกลางที่ค้างชำระต่อนิติบุคคลอาคารชุดแทนลูกหนี้ตามคำพิพากษาซึ่งเป็นเจ้าของเดิม มิฉะนั้น จะไม่สามารถจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ที่สำนักงานที่ดินได้ ทำให้ทรัพย์สินประเภทห้องชุดไม่เป็นที่สนใจของตลาด การแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่งจะทำให้สามารถผลักดันทรัพย์สินประเภทห้องชุดออกสู่ตลาดได้มากยิ่งขึ้น อันจะเป็นประโยชน์แก่ผู้มีส่วนได้เสียในการบังคับคดีและส่งผลดีต่อระบบเศรษฐกิจของประเทศในภาพรวม

๒.๒ กระทรวงพาณิชย์ เห็นชอบในหลักการของร่างพระราชบัญญัติดังกล่าว เนื่องจากเป็นร่างพระราชบัญญัติที่มีวัตถุประสงค์เพื่อจะเพิ่มประสิทธิภาพในการอำนวยความยุติธรรมเกี่ยวกับการบังคับคดีให้แก่ประชาชน และปรับลดระยะเวลาในการบังคับคดีให้สั้นลง เพื่อให้สอดคล้องกับการเพิ่มความสามารถในการแข่งขันของประเทศตามตัวชี้วัดในเรื่องระยะเวลาในการบังคับคดีของธนาคารโลก (Doing Business)

๒.๓ กระทรวงมหาดไทย ในคราวการประชุมคณะรัฐมนตรีเมื่อวันที่ ๖ มกราคม ๒๕๕๘ รัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทยพิจารณาเห็นว่า กรณีการแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง โดยกำหนดบทบัญญัติเพื่อคุ้มครองผู้ให้ซื้อห้องชุดจากการขายทอดตลาดไม่ต้องรับผิดค่าใช้จ่ายส่วนกลางก่อนการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ โดยให้นิติบุคคลอาคารชุดต้องดำเนินการเพื่อขอรับชำระหนี้บุริมสิทธิเหนือห้องชุดดังกล่าวจากเงินที่ได้จากการขายทอดตลาดอาจจะเป็นภาระให้แก่นิติบุคคลอาคารชุด และไม่อาจแก้ไขปัญหาทรัพย์สินประเภทห้องชุดซึ่งค้างดำเนินการอยู่ในชั้นบังคับคดีเป็นจำนวนมากได้ รวมทั้งไม่ได้สร้างความเป็นธรรมอย่างแท้จริง สมควรมีมาตรการอื่นเพื่อเป็นแนวทางในการแก้ไขปัญหาดังกล่าว ซึ่งคณะรัฐมนตรีพิจารณาแล้วขอให้กระทรวงมหาดไทยส่งหนังสือเสนอความเห็นเกี่ยวกับร่างพระราชบัญญัติดังกล่าวตามความเห็นของรัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทยไปประกอบการพิจารณาของสำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

๒.๔ สำนักงานศาลยุติธรรม พิจารณาแล้วเห็นชอบด้วยในหลักการของร่างพระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง (ฉบับที่ ..) พ.ศ. .... (การบังคับคดี) ตามที่กระทรวงยุติธรรมเสนอ

๒.๕ ฝ่ายกฎหมายและกระบวนการยุติธรรม คณะรักษาความสงบแห่งชาติ พิจารณาแล้วเห็นว่า โดยที่บทบัญญัติแห่งประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่งในส่วนที่เกี่ยวกับการบังคับคดีที่ใช้บังคับอยู่ในปัจจุบัน ยังมีข้อขัดข้องในขั้นตอนการโอนกรรมสิทธิ์ทรัพย์สินประเภทห้องชุด โดยเฉพาะผู้ซื้อทรัพย์ได้จากการขายทอดตลาด ส่งผลให้เกิดความล่าช้าและข้อโต้แย้ง สมควรกำหนดบทบัญญัติเพื่อคุ้มครองให้ผู้ซื้อห้องชุดจากการขายทอดตลาดไม่ต้องรับผิดชอบในค่าใช้จ่ายส่วนกลางก่อนการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ และเพื่อวางแนวทางให้นิติบุคคลอาคารชุดต้องดำเนินการเพื่อขอรับชำระหนี้บุริมสิทธิเหนือห้องชุดดังกล่าวจากเงินที่ได้จากการขายทอดตลาดตามมาตรา ๒๘๗ แห่งประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง จึงเห็นชอบให้เสนอร่างพระราชบัญญัติดังกล่าว

๓. สาระสำคัญของร่างพระราชบัญญัติที่ผ่านการตรวจพิจารณาของสำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

คณะกรรมการพิจารณาปรับปรุงประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง ได้พิจารณาร่างพระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง (ฉบับที่ ..) พ.ศ. .... (การบังคับคดี) ประกอบกับความเห็นของหน่วยงานที่เกี่ยวข้องแล้ว เห็นว่า หลักการของร่างมาตรา ๓๐๙ จัตวา ที่กระทรวงยุติธรรมเสนอ นั้น มุ่งประสงค์เพียงให้กรมบังคับคดีสามารถจำหน่ายทรัพย์สินประเภทห้องชุดซึ่งยังคงค้างการดำเนินการอยู่ในชั้นบังคับคดีเป็นจำนวนมากออกไปได้ภายในระยะเวลาที่รวดเร็วเท่านั้น แต่หากพิจารณาผลกระทบอย่างรอบด้านแล้ว จะเห็นได้ว่าหลักการดังกล่าวมีผลกระทบอย่างมากต่อความเป็นอยู่ของเจ้าของร่วมในอาคารชุด จึงเป็นการขัดต่อเจตนารมณ์ของพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ ที่ต้องการคุ้มครองประโยชน์ของเจ้าของร่วมในอาคารชุดเป็นสำคัญ นอกจากนี้ ในกรณีของที่ดินจัดสรรที่ได้มีการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรแล้วก็มีปัญหาในทำนองเดียวกัน ดังนั้น เพื่อให้ความคุ้มครองผู้ซื้อห้องชุดในอาคารชุดและบ้านจัดสรรตามกฎหมายว่าด้วยการจัดสรรที่ดิน จากการขายทอดตลาดของเจ้าพนักงานบังคับคดีให้ได้รับความเป็นธรรมยิ่งขึ้น และเพื่อลดอุปสรรคในการขายทอดตลาดห้องชุดที่เจ้าพนักงานบังคับคดียึดไว้ให้สามารถจำหน่ายออกไปได้ภายในระยะเวลาที่รวดเร็ว ส่งผลดีต่อผู้มีส่วนได้เสียในการบังคับคดีและระบบเศรษฐกิจของประเทศในภาพรวมคณะกรรมการฯ จึงเห็นควรปรับปรุงร่างมาตรา ๓๐๙ จัตวา ที่กระทรวงยุติธรรมเสนอเสียใหม่ ดังนี้

๓.๑ กำหนดวิธีการขายทอดตลาดห้องชุดในอาคารชุด ดังนี้

(๑) ก่อนทำการขายทอดตลาดห้องชุดในอาคารชุดให้เจ้าพนักงานบังคับคดีบอกกล่าวให้นิติบุคคลอาคารชุดแจ้งรายการหนี้ค่าใช้จ่ายที่ต้องชำระเพื่อการออกหนังสือรับรองการปลอดหนี้ตามกฎหมายว่าด้วยอาคารชุดต่อเจ้าพนักงานบังคับคดีภายในสามสิบวันนับแต่วันที่ได้รับคำบอกกล่าว และเมื่อขายทอดตลาดแล้วให้เจ้าพนักงานบังคับคดีกันเงินที่ได้จากการขายทอดตลาดไว้เพื่อชำระหนี้ที่ค้างชำระดังกล่าวจนถึงวันขายทอดตลาดแก่นิติบุคคลอาคารชุดก่อนเจ้าหนี้จำนองและให้พนักงานเจ้าหน้าที่จดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ให้แก่ผู้ซื้อ โดยไม่ต้องใช้หนังสือรับรองการปลอดหนี้ (ร่างมาตรา ๓๐๙ จัตวา วรรคสอง)

(๒) หากนิติบุคคลอาคารชุดไม่แจ้งรายการหนี้ที่ค้างชำระต่อเจ้าพนักงานบังคับคดีภายในกำหนดเวลาหรือแจ้งว่าไม่มีหนี้ที่ค้างชำระ ให้พนักงานเจ้าหน้าที่จดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ให้แก่ผู้ซื้อโดยไม่ต้องใช้หนังสือรับรองการปลอดหนี้ (ร่างมาตรา ๓๐๙ จัตวา วรรคสาม)

๓.๒ กำหนดวิธีการขายทอดตลาดบ้านจัดสรรตามพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓

คณะกรรมการฯ เห็นควรนำหลักการขายทอดตลาดห้องชุดในอาคารชุดที่ปรับปรุงแล้วดังกล่าวมาใช้กับการขายทอดตลาดบ้านจัดสรรที่ได้มีการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรตามพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดินฯ โดยเจ้าพนักงานบังคับคดีด้วย ซึ่งมีหลักการ ดังนี้

(๑) ให้เจ้าพนักงานบังคับคดีบอกกล่าวให้นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร แจ้งรายการหนี้ค่าบำรุงรักษาและการจัดการสาธารณูปโภคพร้อมค่าปรับตามกฎหมายว่าด้วยการจัดสรรที่ดินต่อเจ้าพนักงานบังคับคดีภายในสามสิบวันนับแต่วันที่ได้รับคำบอกกล่าว เมื่อขายทอดตลาดแล้วให้เจ้าพนักงานบังคับคดีกันเงินที่ได้จากการขายทอดตลาดไว้เพื่อชำระหนี้ที่ค้างชำระจนถึงวันขายทอดตลาดแก่นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรก่อนเจ้าหนี้จำนอง และให้พนักงานเจ้าหน้าที่จดทะเบียนโอน

สิทธิในที่ดินให้แก่ผู้ซื้อ ทั้งนี้ หากมีการระงับการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมไว้ ให้การระงับการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมนั้นเป็นอันยกเลิกไป (ร่างมาตรา ๓๐๙ จัตวา วรรคสี่)

(๒) หากนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรไม่แจ้งรายการหนี้ที่ค้างชำระต่อเจ้าพนักงานบังคับคดีภายในกำหนดเวลาตามวรรคสี่ หรือแจ้งว่าไม่มีหนี้ที่ค้างชำระ หรือในกรณีที่ยังมิได้จัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร ให้พนักงานเจ้าหน้าที่จดทะเบียนโอนสิทธิในที่ดินให้แก่ผู้ซื้อ ทั้งนี้ หากมีการระงับการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมไว้ ให้การระงับการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมนั้นเป็นอันยกเลิกไป (ร่างมาตรา ๓๐๙ จัตวา วรรคห้า)

๓.๓ การจ่ายเงินที่กันไว้

การจ่ายเงินที่กันไว้ตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในวรรคสองหรือวรรคสี่ให้เป็นไปตามบทบัญญัติในภาค ๔ วิธีการชั่วคราวก่อนพิพากษาและการบังคับตามคำพิพากษาหรือคำสั่ง ลักษณะ ๒ การบังคับคดีตามคำพิพากษาหรือคำสั่ง หมวด ๒ วิธียึดทรัพย์ อายัดทรัพย์และการจ่ายเงิน (ร่างมาตรา ๓๐๙ จัตวา วรรคหก)

๓.๔ กำหนดหลักทั่วไปกรณีมีการขายทอดตลาดทรัพย์สินที่มีกฎหมายกำหนดไว้ให้จดทะเบียน โดยให้เจ้าพนักงานบังคับคดีแจ้งนายทะเบียน พนักงานเจ้าหน้าที่ หรือบุคคลอื่นผู้มีอำนาจหน้าที่ตามกฎหมาย ให้ดำเนินการแก้ไขเปลี่ยนแปลงทางทะเบียนทรัพย์สินนั้นให้แก่ผู้ซื้อ (ร่างมาตรา ๓๐๙ จัตวา วรรคหนึ่ง)

นอกจากนี้ ได้มีการแก้ไขเพิ่มเติมถ้อยคำในบันทึกหลักการและเหตุผลประกอบร่างพระราชบัญญัติฯ และร่างพระราชบัญญัติฯ ให้ถูกต้องและเหมาะสมยิ่งขึ้น

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา
มิถุนายน ๒๕๕๘

วิธีการและขั้นตอนการซื้อทรัพย์จากการขายทอดตลาด*

วิธีการและขั้นตอนการประมูล

๑. หลักฐานที่จะต้องนำมาในประมูลอสังหาริมทรัพย์ (ที่ดิน/ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง ห้องชุด ฯลฯ)

๑) บัตรประจำตัวประชาชน หรือบัตรประจำตัวข้าราชการ หรือเจ้าหน้าที่ของรัฐ หรือบัตรพนักงานรัฐวิสาหกิจ พร้อมสำเนารับรองถูกต้อง ๑ ฉบับ

๒) กรณีนิติบุคคลเป็นผู้ซื้อต้องส่งหนังสือรับรองนิติบุคคลที่นายทะเบียนรับรองไม่เกิน ๑ เดือน

๓) กรณีประสงค์ให้บุคคลอื่นเข้าประมูลแทน ต้องมีใบมอบอำนาจ ปิดอากรแสตมป์ ๓๐ บาท และมีหลักฐานตามข้อ (๑)

๔) เงินสดหรือแคชเชียร์เช็คสั่งจ่ายกองจำหน่ายทรัพย์สินกรมบังคับคดีเป็นผู้รับเงิน เพื่อใช้เป็นหลักประกันการเข้าสู้ราคาเป็นจำนวนเงิน ๕๐,๐๐๐ บาท (บางคดีหากมีพฤติการณ์ปรากฏว่าเป็นการประวิงคดีเจ้าพนักงานบังคับคดีจะกำหนดเงื่อนไขในการวางประกันเป็นจำนวนเงินร้อยละ ๕ ของราคาที่เคยมีผู้เสนอราคาสูงสุด) เว้นแต่ผู้เข้าสู้ราคานั้นเป็นผู้มีสิทธิขอหักส่วนได้ใช้แทนหรือเจ้าหนี้ตามคำพิพากษาหรือคู่สมรสที่ศาลมีคำสั่งอนุญาตให้กันส่วนแล้วและผู้ขอเฉลี่ยทรัพย์ซึ่งศาลมีคำสั่งอนุญาตให้เข้าเฉลี่ยทรัพย์แล้วไม่วางเงินหลักประกัน

๒. วิธีการประมูลซื้อทรัพย์ กรณีประมูลซื้ออสังหาริมทรัพย์ (ที่ดิน/ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง/ห้องชุด ฯลฯ)

๑) ผู้เข้าสู้ราคาต้องกรอกรายละเอียดของผู้ซื้อในบัตรลงทะเบียน พร้อมวางเงินสดหรือแคชเชียร์เช็คเป็นประกันการเข้าสู้ราคาต่อเจ้าหน้าที่การเงิน เว้นแต่ผู้เข้าสู้ราคานั้นเป็นผู้มีสิทธิขอหักส่วนได้ใช้แทน หรือเจ้าหนี้ตามคำพิพากษา หรือคู่สมรสที่ศาลมีคำสั่งอนุญาตให้กันส่วนแล้ว หรือผู้ขอเฉลี่ยทรัพย์ ซึ่งศาลมีคำสั่งอนุญาตให้เข้าเฉลี่ยทรัพย์แล้ว ไม่ต้องวางเงินหลักประกัน

๒) ผู้เข้าสู้ราคาเมื่อวางหลักประกันแล้วจะได้รับป้ายประมูลราคาจากเจ้าพนักงานเพื่อใช้สำหรับเสนอราคาจากนั้นเข้าไปนั่งในสถานที่ที่เจ้าหน้าที่จัดเตรียมไว้

๓) การกำหนดราคาเริ่มต้นของเจ้าพนักงานกำหนดดังนี้

- ครั้งแรกในราคาร้อยละ ๘๐ ของราคาประเมิน
- ครั้งที่ ๒ ในราคาร้อยละ ๕๐ ของราคาประเมินแต่ต้องไม่น้อยกว่าราคาที่มีผู้เสนอสูงสุดในครั้งก่อน

---

* ที่มา : **วิธีการและขั้นตอน การซื้อทรัพย์จากการขายทอดตลาด,สำนักกฎหมายสรรพเนติ,** สืบค้นเมื่อวันที่ ๒๖ มิถุนายน ๒๕๕๘, ศึกษารายละเอียดเพิ่มเติมได้ที่ www.sappaneti.com/board/1162/2552/วิธีการและขั้นตอน-การซื้อทรัพย์จากการขายทอดตลาด.html.

๔) เมื่อประมูลทรัพย์ได้แล้วต้องนำเงินส่วนที่เหลือมาชำระต่อเจ้าพนักงานบังคับคดีให้เสร็จภายใน ๑๕ วันนับแต่วันซื้อเป็นต้นไป ในกรณีที่ผู้ประมูลไม่สามารถชำระเงินส่วนที่ค้างชำระได้ภายในกำหนดเวลา ๑๕ วัน และได้ยื่นคำร้องขอขยายระยะเวลาวางเงิน ซึ่งต้องระบุเหตุผลและความจำเป็น เจ้าพนักงานบังคับคดีจะขยายให้อีกตามที่เห็นสมควร ทั้งนี้ ไม่เกิน ๓ เดือน และไม่ว่ากรณีใด ๆ จะไม่มีการขยายเวลาวางเงินให้อีก ถ้าไม่นำเงินที่เหลือมาชำระให้เสร็จภายในกำหนดดังกล่าว เจ้าพนักงานบังคับคดีจะริบมัดจำที่วางไว้และนำทรัพย์ออกขายทอดตลาดใหม่ หากขายทอดตลาดต่อไปได้ราคาสุทธิต่ำกว่าครั้งก่อนเท่าใด ผู้ประมูลต้องชดใช้ให้เต็มจำนวนที่ประมูลไว้ในครั้งก่อนและต้องเสียค่าใช้จ่ายต่าง ๆ สำหรับการขายทอดตลาดครั้งหลังนี้ด้วย

๕) หากประมูลได้แล้วผู้ประมูลได้ต้องการขอสินเชื่อจากธนาคารใดก็ต้องติดต่อสอบถามหลักเกณฑ์ของธนาคารนั้น ๆ โดยตรง

ระเบียบ และข้อกฎหมาย

๑. การขายทอดตลาดที่ดิน หรือที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างให้ผู้เข้าสู้ราคาลงชื่อพร้อมที่อยู่ในสมุดรายงานการขายทอดตลาด

๒. ผู้ที่เข้าสู้ราคาในนามบุคคลอื่น ต้องแสดงใบมอบอำนาจต่อเจ้าพนักงานบังคับคดีก่อนการขายทอดตลาด ถ้าไม่แสดงใบมอบอำนาจ เจ้าพนักงานบังคับคดีจะถือว่าผู้เข้าสู้ราคากระทำในนามของตนเอง ซึ่งถ้ามีกรณีจะต้องจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ ผู้เข้าสู้ราคาจะขอเปลี่ยนใส่ชื่อบุคคลอื่น โดยอ้างว่าตนเป็นตัวแทนมิได้

๓. การเข้าสู้ราคาใช้วิธีให้ราคาด้วยปากเปล่า หากเจ้าพนักงานบังคับคดีเห็นว่าราคาต่ำไป เจ้าพนักงานบังคับคดีมีอำนาจถอนทรัพย์ออกจากการขายทอดตลาดได้

๔. เมื่อเจ้าพนักงานบังคับคดีเห็นราคาสมควรจะขานราคา พร้อมทั้งนับ ๑ - ๓ ในระหว่างนี้ผู้อื่นอาจเข้าสู้ราคาอีกได้ และก่อนที่เจ้าพนักงานบังคับคดีเคาะไม้ ผู้ให้ราคาสูงสุดอาจถอนคำสู้ราคาได้ โดยไม่ต้องผูกพันการให้ราคาของตน

๕. การขายทอดตลาดบริบูรณ์ เมื่อเจ้าพนักงานบังคับคดีขานราคา พร้อมทั้งนับ ๓ และเคาะไม้

๖. ผู้ซื้อจะต้องวางเงินมัดจำร้อยละ ๒๕ ของราคาทรัพย์ และทำสัญญาชำระเงินที่เหลือภายในกำหนด ๑๕ วัน นับแต่วันซื้อเป็นต้นไป

๗. หากผู้ซื้อได้จากการขายทอดตลาดไม่วางเงินตามเงื่อนไข และเจ้าพนักงานบังคับคดีนำทรัพย์นั้นขายทอดตลาดใหม่ได้ราคาต่ำกว่าราคาที่ผู้ซื้อเดิมให้ไว้ ผู้ซื้อเดิมจะต้องรับผิดชอบในส่วนที่ขาดพร้อมทั้งค่าใช้จ่ายที่เพิ่มขึ้น

ภาษี และการขอคืนภาษีจากการซื้อทรัพย์

๑. ค่าธรรมเนียมในการโอนและภาษีจะขอคืนจากใคร

หากศาลมีคำสั่งให้เพิกถอนการขายทอดตลาด ผู้ซื้อจะขอคืนค่าธรรมเนียมในการโอนและค่าภาษีไม่ได้ ขณะเดียวกันผู้ซื้อต้องชำระค่าธรรมเนียมในการโอนทรัพย์กลับมาเป็นของจำเลยด้วย ซึ่งในวันที่ผู้ซื้อมาขอรับหนังสือโอนกรรมสิทธิ์ เจ้าพนักงานบังคับคดี จะแจ้งให้ทราบเป็น

ลายลักษณ์อักษรว่า “ได้แจ้งให้ผู้ซื้อทราบแล้วว่าคดีอาจมีการร้องคัดค้านการขายจนเป็นเหตุให้ต้องมีการเพิกถอนการขาย” ผู้ซื้อต้องเป็นผู้ดำเนินการโอนทรัพย์กลับคืนมา โดยเป็นผู้รับผิดชอบในเรื่องค่าธรรมเนียมการโอนหรือค่าใช้จ่ายอื่นใด (หากมี) ผู้ซื้อรับทราบและลงลายมือชื่อไว้

๒. ทำไมเรื่องขอคืนภาษีใช้เวลานานเป็นแรมปี

เนื่องจากการขอคืนภาษีเงินได้ในคดีนั้นมีความเกี่ยวข้องกับผู้มีส่วนได้เสียในคดีทุกฝ่าย การคืนภาษีเงินได้ตามนโยบายของกรมบังคับคดีเหตุผลมาจากประมวลกฎหมายรัษฎากรที่ประสงค์ให้ผู้มีเงินได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์เป็นผู้เสียภาษี ดังนั้น เพื่อให้สอดคล้องกับประมวลกฎหมายรัษฎากรทางกรมบังคับคดีจึงคืนเงินภาษีที่ผู้ซื้อทรัพย์ได้จ่ายไปก่อน แต่ก่อนที่จะจ่ายเงินภาษีดังกล่าว กรมบังคับคดีจะต้องแสดงบัญชีรับ-จ่าย ในคดีให้เสร็จหลังจากนั้นผู้มีส่วนได้เสียในคดีจะต้องรับรองความถูกต้องในการจัดทำบัญชี แสดงรายการรับ-จ่าย จึงจะสามารถจ่ายคืนเงินภาษีได้ ซึ่งเมื่อดำเนินการตามขั้นตอนดังกล่าวเสร็จแล้ว เจ้าพนักงานจะแจ้งให้ผู้ซื้อทรัพย์มารับเงินค่าภาษีฯ คืนต่อไป ซึ่งใช้ระยะเวลาประมาณ ๒ - ๔ เดือน (ในกรณีที่ไม่มีเหตุขัดข้อง) หากยังไม่มีการรับรองบัญชี หรือมีการคัดค้านการทำบัญชีผู้คัดค้านบัญชีต้องยื่นคำร้องต่อศาลภายใน ๗ วัน และหลังจากศาลมีคำสั่งแล้วจึงจะสามารถจ่ายคืนเงินภาษีได้ ด้วยเหตุผลข้างต้นจึงเป็นเหตุให้การขอคืนภาษีเกิดความล่าช้า

๓. ผู้ซื้อทรัพย์ได้จากกรมบังคับคดีมีสิทธิ์ที่จะขอคืนเงินภาษี ในอัตราร้อยละเท่าใด เป็นภาษีเกี่ยวกับอะไรบ้าง และผู้ซื้อต้องเสียภาษีร้อยละเท่าใด

ผู้ซื้อทรัพย์จากกรมบังคับคดี นอกจากจะต้องชำระราคาทรัพย์ต่อกรมบังคับคดีแล้ว ผู้ซื้อยังมีหน้าที่จะต้องชำระค่าธรรมเนียมการโอน ค่าภาษีต่าง ๆ และค่าใช้จ่ายอื่น ๆ (ถ้ามี) ในส่วนของเงินภาษีที่สามารถขอคืนจากกรมบังคับคดีได้ คือภาษีเงินได้บุคคลธรรมดา ซึ่งผู้ซื้อทรัพย์ต้องทดลองจ่ายแทนจำเลยไป เพื่อให้สามารถโอนกรรมสิทธิ์ในที่ดินได้ ส่วนภาษีและค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ไม่สามารถขอคืนได้ สำหรับอัตราและค่าใช้จ่ายต่าง ๆ ที่ผู้ซื้อจะต้องชำระนั้นไม่สามารถแจ้งให้ทราบได้ เนื่องจากเป็นอัตราที่กรมที่ดินและกรมสรรพากร เรียกเก็บ ผู้ซื้อจะต้องสอบถามหน่วยงานนั้น ๆ เอง

๔. ระยะเวลาที่จะได้รับเงินคืน จากการติดตามทราบว่าอาจต้องรอให้ทรัพย์ส่วนอื่นของจำเลยขายได้ด้วยซึ่งไม่ทราบว่าเมื่อไหร่

โดยปกติแล้ว นิติกรเจ้าของสำนวนจะต้องส่งเรื่องไปยังกองคำนวณภายหลังจากผู้ซื้อทรัพย์ยื่นเรื่องขอคืนภาษีแล้วหลังจากนั้นกองคำนวณก็จะต้องคิดคำนวณแสดงบัญชีรับ-จ่าย เมื่อเสร็จแล้วจึงจะมีหมายแจ้งให้ผู้มีส่วนได้เสียต่าง ๆ มารับรองบัญชีและหมายเรียกให้มารับเงิน ซึ่งโดยปกติระยะเวลาดังกล่าวในการดำเนินการนี้ใช้เวลาดำเนินการประมาณ ๑ เดือน แต่ถ้าหากปรากฏว่าสำนวนใด ๆ มีปัญหาเช่น มีการร้องเพิกถอนการขาย หรือมีการเพิกถอนการแสดงบัญชีรับ-จ่าย ระยะเวลาดังกล่าวก็จะขยายเวลาออกไปอีกจนกว่าศาลจะมีคำสั่งใด ๆ กรณีที่ต้องรอให้ทรัพย์ส่วนอื่นของจำเลยขายได้ครบนั้น กรณีดังกล่าวนี้อาจจะมีการยึดทรัพย์หลายแปลงในคราวเดียว ซึ่งอาจจะต้องรอให้มีการขายจนครบถ้วนทุกแปลง จึงจะสามารถส่งสำนวนไปแสดงบัญชีรับ-จ่ายได้

๕. ทำอย่างไรจึงจะทำให้การตรวจสอบการขอคืนเงินภาษีสะดวกและง่ายกว่านี้

การตรวจสอบการขอคืนภาษี สามารถสอบถามจากเจ้าหน้าที่ผู้รับผิดชอบสำนวนคดีที่ท่านซื้อได้ซึ่งเป็นผู้ดำเนินการออกเอกสารโอนกรรมสิทธิ์แก่ท่าน โดยวันที่ท่าน ทำสัญญาซื้อขาย เจ้าหน้าที่จะแจกใบแจ้งวันครบกำหนดชำระเงินพร้อมเบอร์โทรศัพท์ติดต่อไว้แล้ว ถ้าเป็นการซื้อทรัพย์ในคดีล้มละลาย ชื่อเจ้าหน้าที่ผู้รับผิดชอบพร้อมเบอร์โทรศัพท์จะปรากฏอยู่ท้ายประกาศขายทอดตลาดคดีนั้นถ้าสำนวนคดีได้ส่งทำบัญชีแสดงรายการรับ-จ่ายเงินแล้ว กรณีเป็นคดีแพ่งสามารถสอบถามได้ที่กองคำนวณและเฉลี่ยทรัพย์ (สอบถามเงินในคดี) โทร. ๐-๒๘๘๑ ๔๘๗๘, ๐-๒๘๘๑ ๔๙๓๘

๖. การขอคืนเงินภาษีล่าช้า คือ เกินระยะเวลา ๑๕ วัน ไป ๑ วันสามารถขอคืนได้หรือไม่

ตามคำสั่งกรมบังคับคดี ที่ ๖๗/๒๕๔๘ ข้อ ๓ ผู้ซื้อทรัพย์มีสิทธิขอคืนภาษีเงินได้หัก ณ. ที่จ่ายได้ ภายใน ๑๕ วัน นับแต่วันรับหนังสือ โอนกรรมสิทธิ์หากพ้นกำหนดไม่สามารถขอคืนได้

สรุปกฎหมายต่างประเทศเกี่ยวกับการขายทอดตลาด*

ก. สาระสำคัญของการขายทอดตลาด

การขายทอดตลาด(Auction) เป็นการขายทรัพย์สินโดยการแข่งขันราคาโดยเปิดเผย[๑] และเป็นการวิธีการซื้อขายที่มีมานานตั้งแต่สมัยโรมันแล้ว โดยเป็นการที่เอกชนเลียนแบบจากการที่รัฐประมูลขายทรัพย์สินที่ยึดมาได้จากข้าศึก ทั้งนี้ โดยมี *quaestor* (ผู้รับผิดชอบด้านการคลังของรัฐ) เป็นผู้ดำเนินการเสมือนเช่นผู้ทอดตลาด (auctioneer)ในปัจจุบัน และการขายทอดตลาดจะเป็นที่ยุติเมื่อ *quaestor* ยอมรับ ผู้สู้ราคาว่าเป็นผู้ซื้อ[๒] การขายทอดตลาดจึงมีองค์ประกอบที่สำคัญ ๔ ประการ คือ

(๑) ต้องกระทำโดยผู้ทอดตลาดซึ่งเป็นผู้ประกอบอาชีพนี้โดยตรงเช่นเดียวกับ *quaestor*

(๒) ผู้ทอดตลาดต้องเป็นตัวแทนของผู้ขาย[๓]

(๓) ต้องเปิดให้มีการแข่งขันราคาโดยเปิดเผย[๔] และ

(๔) ผู้สู้ราคาสูงสุดที่ผู้ทอดตลาดยอมรับราคาเป็นผู้ซื้อทรัพย์สินนั้นซึ่งเป็นแนวทางเดียวกับการรับราคาของ *quaestor*

จากลักษณะของการขายทอดตลาดดังกล่าวข้างต้น จะเห็นได้ว่าการขายทอดตลาดมีลักษณะร่วมกับการประกวดราคา (Bidding) ตรงที่ต้องมีการแข่งขันด้านราคาโดยผู้เสนอราคา แต่ก็มีความแตกต่างในรายละเอียด ดังนี้

- การประกวดราคาไม่จำต้องมีผู้ประกอบอาชีพโดยตรงมาเป็นผู้ดำเนินการแทนเจ้าของทรัพย์สิน

- แม้เจ้าของทรัพย์สินจะสามารถแต่งตั้งตัวแทน (agent) มาดำเนินการประกวดราคาแทนได้ แต่ตัวแทนในการประกวดราคาจะเป็นผู้ใดก็ได้ ไม่จำต้องเป็นผู้ประกอบอาชีพในการประกวดราคาโดยตรง

- การประกวดราคาไม่จำต้องดำเนินการตามประเพณีปฏิบัติเกี่ยวกับการขายทอดตลาด เช่น ไม่ต้องแสดงความตกลงด้วยการเคาะไม้ เป็นต้น

---

* สรุปกฎหมายต่างประเทศเกี่ยวกับการขายทอดตลาด โดยนายปกรณ์ นิลประพันธ์ (๒๕๔๖) www.lawreform.go.th

[๑] Encyclopedia Britannica "Auction" means the buying and selling of real and personal property through open public bidding. The traditional auction process involves a succession of increasing bids or offers by potential purchasers until the highest (and final) bid is accepted by the auctioneer (who is an agent of the seller)

[๒] Jolowicz, H.F., 1965. Historical Introduction of the Study of Roman Law, Cambridge: Cambridge University Press. อ้างถึงใน ประชุม โฉมฉาย, หลักกฎหมายโรมันเบื้องต้น, คณะนิติศาสตร์ มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์, ๒๕๔๑.

[๓] Wheatley v Smithers [1906] 2 KB 321 ในการนี้ ผู้ทอดตลาดอาจจัดให้มีการขายทรัพย์สินของตนเองโดยวิธีการขายทอดตลาดได้ (Flint v Woodin (1852) 22 LJ Ch 92)

[๔] การที่ผู้ทอดตลาดนำทรัพย์สินออกขายทอดตลาดแทนเจ้าของนี้มิใช่คำเสนอ แต่เป็นเพียงการเชิญชวนให้ประชาชนทำคำเสนอเท่านั้น การที่ผู้ทอดตลาดยอมรับราคาของผู้สู้ราคารายใด จึงจะเป็นคำสนอง (รายละเอียดโปรดดู Atiyah, P.S., 1995. An Introduction to the Law of Contract, Clarendon Press (5th Ed.), pp.60-61.)

ข. กฎหมายของต่างประเทศเกี่ยวกับการควบคุมการขายทอดตลาด

โดยที่การขายทอดตลาดเป็นวิธีการซื้อขายที่มีมานานและแพร่หลาย ทั้งยังมีประเพณีปฏิบัติในการดำเนินการเป็นการเฉพาะ จากการตรวจสอบกฎหมายของประเทศที่มีการใช้วิธีการซื้อขายแบบนี้แพร่หลายและเป็นที่ยอมรับ จำนวน ๓ ประเทศ คือ อังกฤษ ไอร์แลนด์ และสหรัฐอเมริกา พบว่าแต่ละประเทศมีหลักกฎหมายเกี่ยวกับการขายทอดตลาดแตกต่างกัน ดังนี้

๑. <u>กฎหมายอังกฤษ</u>

ไม่มี Act of Parliament กำหนดว่าผู้ประกอบอาชีพเป็นผู้ทอดตลาดต้องมีใบอนุญาตประกอบอาชีพผู้ทอดตลาด (Auctioneer's license)[๕] และไม่มีวิชาชีพการขายทอดตลาด บุคคลจึงมีเสรีภาพที่จะประกอบอาชีพขายทอดตลาดหรือดำเนินการขายทอดตลาด[๖] แต่ผู้ที่จะประกอบอาชีพดังกล่าวต้องมีใบเสียภาษี (excise license) และหากเป็นนิติบุคคลก็ต้องดำเนินการตามกฎหมายบริษัทด้วย อย่างไรก็ตาม หลายท้องถิ่นในลอนดอนได้อาศัยอำนาจตามมาตรา ๒๘ (๓) แห่ง The Greater London Council (General Power) Act 1984 กำหนดข้อบัญญัติท้องถิ่นเกี่ยวกับ Codes of Practice ในการขายทอดตลาด และเกี่ยวกับการอนุญาตให้ดำเนินการขายทอดตลาดในท้องถิ่นของตนไว้ด้วย[๗] สำหรับวิธีการขายทอดตลาดเป็นไปตามหลักเกณฑ์ทั่วไปในการขายทอดตลาดซึ่งที่ไม่แตกต่างจากประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ของไทย ส่วนความผูกพันระหว่างผู้ซื้อกับผู้ทอดตลาดเป็นไปตามหลักกฎหมายสัญญาธรรมดา

๒. <u>กฎหมายไอร์แลนด์</u>

แม้ระบบกฎหมายของไอร์แลนด์จะได้รับอิทธิพลจากอังกฤษมาก แต่กรณีการควบคุมการขายทอดตลาดนั้น กฎหมายไอร์แลนด์แตกต่างจากอังกฤษอย่างสิ้นเชิง การประกอบอาชีพผู้ทอดตลาดในไอร์แลนด์มิได้เป็นไปอย่างเสรีเหมือนอังกฤษ แต่อยู่ภายใต้การควบคุมของรัฐ โดยไอร์แลนด์ได้ตราพระราชบัญญัติ Auctioneers and House Agents Act, 1947 ขึ้นเพื่อควบคุมการประกอบอาชีพผู้ทอดตลาดและอาชีพนายหน้าขายบ้านโดยเฉพาะ โดยในส่วนของการควบคุมการขายทอดตลาดนั้น มีหลักเกณฑ์ดังนี้

(ก) พระราชบัญญัตินี้ไม่ใช้บังคับแก่การขายทอดตลาดโดยเจ้าหน้าที่ของรัฐและการขายทอดตลาดปลาสด (มาตรา ๖ (๒))

(ข) ห้ามมิให้ผู้ใดแสดงต่อบุคคลอื่นว่าตนประกอบอาชีพขายทอดตลาด (carry on or hold himself out or represent himself as carrying on the business of auctioneer) เว้นแต่ได้รับใบอนุญาตประกอบอาชีพผู้ทอดตลาด (Auctioneer's license) (มาตรา ๖ (๑))

(ค) ห้ามมิให้ผู้ใดดำเนินการขายทอดตลาด (Conduct an auction) เว้นแต่จะมีใบอนุญาตประกอบอาชีพผู้ทอดตลาด หรือได้รับอนุญาตให้ดำเนินการขายทอดตลาด (auction permit)

---

[๕] เดิมเคยมีการออก Auctioneer Act 1845 ขึ้นเพื่อหลักเกณฑ์ในการขายทอดตลาด แต่ปัจจุบันกฎหมายดังกล่าวมีผลใช้บังคับอยู่เพียงมาตราเดียวเท่านั้น คือ มาตรา ๗ ซึ่งกำหนดให้ผู้ทอดตลาดต้องแสดงชื่อของตนให้เห็นชัดเจน ณ สถานที่ทอดตลาด

[๖] Halsbury Laws of England, Vol. 35A, 2000, pp. 435-436.

[๗] Ibid, pp. 436-437.

(ง) ผู้ใดฝ่าฝืน (ข) และ (ค) ต้องโทษปรับทางแพ่ง (ในรูปของ excise penalty) จำนวน ๑๐๐ ปอนด์ (มาตรา ๖ (๓))

(จ) การขอรับใบอนุญาตประกอบอาชีพผู้ทอดตลาด(Auctioneer's license) ให้ยื่นคำขอต่อ Revenue Commissioners โดยต้องยื่น (๑) Certificate of qualification ซึ่งออกให้โดย District Justice [๘] และ (๒) Certificate of the Accountant of the Courts of Justice ไปด้วย พร้อมกับชำระค่าธรรมเนียม (มาตรา ๘ (๒)) ผู้ขอรับใบอนุญาตจะเป็นบุคคลธรรมดา กลุ่มบุคคล หรือนิติบุคคลก็ได้ แต่ในใบอนุญาตจะระบุเฉพาะชื่อของบุคคลธรรมดาเพียงคนเดียวซึ่งจะเป็นผู้ดำเนินการขายทอดตลาดในนามของผู้ขอรับใบอนุญาต (มาตรา ๘ (๔))[๙] ใบอนุญาตนี้มีอายุถึงวันที่ ๕ กรกฎาคมของปีถัดไป (มาตรา ๘ (๓))

(ฉ) ส่วนการขอรับอนุญาตให้ดำเนินการขายทอดตลาด (Auction permit) นั้น ผู้ยื่นขอรับอนุญาตต้องเป็นผู้ที่ได้รับใบอนุญาตประกอบอาชีพผู้ทอดตลาด (มาตรา ๙ (๑)) และต้องยื่นคำขอต่อ Revenue Commissioners พร้อมกับชำระค่าธรรมเนียม ถ้าผู้ยื่นขออนุญาตมีคุณสมบัติครบถ้วน ให้ Revenue Commissioners อนุญาตให้ผู้ยื่นคำขอดำเนินการขายทอดตลาดได้ ใบอนุญาตนี้มีอายุถึงวันที่ ๕ กรกฎาคมของปีถัดไป (มาตรา ๙ (๓))

(ช) หากปรากฏว่าผู้รับใบอนุญาตประกอบอาชีพผู้ทอดตลาดถูกพิพากษาลงโทษในความผิดเกี่ยวกับการฉ้อโกง (Fraud) ทุจริต (dishonesty) หรือขาดความน่าเชื่อถือ (breach of trust) ศาลอาจมีคำสั่งยกเลิก เพิกถอน หรือพักใช้ใบอนุญาตได้ตามแต่จะเห็นสมควร (มาตรา ๑๘)

(ซ) สำหรับวิธีการขายทอดตลาดนั้นไม่มีบัญญัติไว้ในกฎหมายนี้ คงดำเนินการตามประเพณีปฏิบัติของการขายทอดตลาด

๓. <u>กฎหมายสหรัฐอเมริกา</u>

กฎหมายเกี่ยวกับการขายทอดตลาดในสหรัฐอเมริกาเป็นกฎหมายระดับมลรัฐมิใช่กฎหมายระดับสหพันธรัฐ และจากการตรวจสอบกฎหมายของรัฐต่าง ๆ ที่สามารถสืบค้นได้ทาง Internet จำนวน ๔ รัฐ คือ North Carolina, Louisiana, Indiana และ Georgia พบว่าผู้ทอดตลาดในสหรัฐอเมริกามีลักษณะเป็นผู้ประกอบวิชาชีพและอยู่ภายใต้การควบคุมทั้งจากรัฐและองค์กรวิชาชีพ โดยกฎหมายเกี่ยวกับการขายทอดตลาดในแต่ละรัฐที่ยกขึ้นมาศึกษามีลักษณะร่วมกัน ดังนี้

(ก) การขายทอดตลาดมีลักษณะเป็นการประกอบวิชาชีพอย่างหนึ่ง และมีการควบคุมใน ๒ ลักษณะ ดังนี้

---

[๘] ในการขอ Certificate of qualification ผู้ยื่นคำขอต้องลงประกาศในหนังสือพิมพ์ที่จำหน่ายแพร่หลายในท้องถิ่นที่เป็นภูมิลำเนาของผู้ขอหรือที่จะเป็นที่ตั้งของสำนักงานใหญ่ โดยระบุว่าผู้นั้นประสงค์จะประกอบกิจการขายทอดตลาด สถานที่ทำการ ตลอดจนเวลาที่คาดว่าจะเริ่มดำเนินกิจการ (มาตรา ๑๑) ในการนี้ District Justice ต้องออกCertificate of qualification ให้แก่ผู้ยื่นคำขอ เว้นแต่จะปรากฏว่ามีเหตุที่ทำให้ผู้นั้นไม่เหมาะที่จะเป็นผู้ทอดตลาด เป็นต้นว่า ถูกฟ้องล้มละลาย อายุไม่เกิน ๒๑ ปี ถูกศาลสั่งยกเลิก เพิกถอน หรือพักใช้ใบอนุญาตประกอบอาชีพ
ผู้ทอดตลาด (๕) เป็นต้น

[๙] ซึ่งอาจเป็นชื่อของผู้ขอรับใบอนุญาตเองหรือบุคคลอื่นที่ผู้ขอรับใบอนุญาตมอบหมายก็ได้ (มาตรา ๘ (๔))

ก.๑ การควบคุมผู้ประกอบวิชาชีพทอดตลาด มีการควบคุม ๒ แบบ คือ การควบคุมโดยรัฐ และการควบคุมโดยองค์กรวิชาชีพ กรณีการควบคุมโดยรัฐนั้น ผู้ใดจะประกอบอาชีพผู้ทอดตลาดต้องได้รับใบอนุญาตเป็นผู้ทอดตลาดจากคณะกรรมการระดับรัฐ (State Commission) ส่วนการควบคุมโดยองค์กรวิชาชีพนั้น ผู้ประกอบวิชาชีพในแต่ละรัฐจะตั้งองค์กรวิชาชีพผู้ทอดตลาด (Auctioneer Association) ขึ้น และองค์กรวิชาชีพเหล่านี้จะกำหนด Code of Conduct และ Best Practices ในการประกอบวิชาชีพนี้ขึ้นและผู้ประกอบวิชาชีพต้องปฏิบัติตาม

ก.๒ การควบคุมผู้จัดให้มีการขายทอดตลาด โดยกำหนดว่าผู้ที่จะจัดให้มีการขายทอดตลาด[๑๐] ต้องได้รับใบอนุญาตจากคณะกรรมการ และการขายทอดตลาดต้องกระทำโดยผู้ได้รับใบอนุญาตเป็นผู้ทอดตลาดด้วย

(ข) ในบางรัฐ สถานที่ที่จะจัดให้มีการขายทอดตลาด (Auction house) ต้องได้รับใบอนุญาตจากคณะกรรมการด้วย[๑๑]

(ค) ผู้ใดผู้ประสงค์จะประกอบอาชีพผู้ทอดตลาดต้องมีคุณสมบัติครบถ้วนตามที่แต่ละรัฐกำหนด เช่น ต้องบรรลุนิติภาวะ ต้องมีความสามารถในการทำนิติกรรม ต้องมีความซื่อสัตย์สุจริต ไม่เคยถูกเพิกถอนใบอนุญาต ไม่เคยมีประวัติการกระทำความผิดอาญาฐานฉ้อโกง ต้องผ่านการอบรมในโรงเรียนผู้ทอดตลาด (School of Auctioneering) หรือการสอบที่คณะกรรมการอนุมัติ[๑๒] เป็นต้น สำหรับการตรวจสอบประวัติการกระทำความผิดอาญานั้น บางรัฐ เช่น North Carolina กำหนดให้มีการตรวจสอบประวัติการกระทำความผิดอาญาย้อนหลังถึง ๕ ปี[๑๓]

(ง) ผู้ที่จะจัดให้มีการขายทอดตลาดต้องได้รับใบอนุญาตจากคณะกรรมการก่อน

(จ) โดยทั่วไปใบอนุญาตประกอบอาชีพผู้ทอดตลาดมีอายุ ๑ ปี (ยกเว้นรัฐ Georgia ที่ใบอนุญาตมีอายุ ๒ ปี)

(ฉ) การขอรับใบอนุญาต (ทั้งใบอนุญาตผู้ทอดตลาดและใบอนุญาตจัดให้มีการขายทอดตลาด) ต้องยื่นคำขอต่อคณะกรรมการในระดับรัฐ (State Commission)

(ช) คณะกรรมการระดับรัฐมีอำนาจยกเลิก เพิกถอน หรือพักใช้ใบอนุญาตในกรณีที่มีเหตุที่กฎหมายกำหนดเกิดขึ้น ซึ่งได้แก่การโฆษณาบอกการทอดตลาดด้วยข้อความอันเป็นเท็จ ดำเนินการขายโดยไม่สุจริต กระทำความผิดอาญาหรือต้องคำพิพากษาให้ลงโทษในความผิดฐานฉ้อโกงหรือความผิดเกี่ยวกับทรัพย์ เป็นต้น

(ซ) สำหรับข้อกำหนดในการขายทอดตลาดนั้น เท่าที่ตรวจสอบพบว่าหลายรัฐไม่ได้กำหนดไว้ในกฎหมาย ซึ่งเข้าใจว่าคงปล่อยให้เป็นเรื่องที่องค์กรวิชาชีพเป็นผู้กำหนด คงมีเพียงรัฐ North Carolina เท่านั้นที่กำหนดไว้ชัดเจน ดังนี้[๑๔]

---

[๑๐] ซึ่งอาจเป็นผู้ได้รับใบอนุญาตเป็นผู้ทอดตลาดเองหรือบุคคลอื่น (ทั้งบุคคลธรรมดาและนิติบุคคล (Auction company)

[๑๑] เช่นกรณีรัฐ Indiana (IC 25-6.1-3-3) และรัฐ Georgia (Official Code 43-6-11.1)

[๑๒] เช่นกรณีรัฐ Louisiana

[๑๓] North Carolina Auctioneer Law, Section 85B-3.2 (b)

[๑๔] North Carolina Auctioneer Law, Section 85B-7

ซ.๑ ห้ามมิให้ผู้ทอดตลาดขายทอดตลาดทรัพย์สินใด เว้นแต่เจ้าของทรัพย์สินจะได้ทำสัญญาให้ผู้ทอดตลาดเป็นผู้ขายทรัพย์สินนั้นด้วยวิธีการขายทอดตลาด และผู้ทอดตลาดต้องมีสำเนาสัญญาดังกล่าวไว้ให้คณะกรรมการตรวจสอบได้ด้วย

ซ.๒ ผู้ทอดตลาดต้องทำบัญชีทรัพย์สินที่ขายทอดตลาดอย่างชัดเจน โดยต้องระบุชื่อ-ที่อยู่เจ้าของทรัพย์สิน และชื่อ-ที่อยู่ของผู้ทอดตลาดไว้ด้วยและต้องเปิดให้คณะกรรมการตรวจสอบได้

ซ.๓ ต้องมีการแสดงใบอนุญาตที่เกี่ยวข้องให้เห็นได้อย่างชัดเจนทุกครั้งที่มีการขายทอดตลาด

ซ.๔ ผู้ได้รับใบอนุญาตต้องจัดทำบันทึกการขายทอดตลาดโดยระบุชื่อที่อยู่ หมายเลขโทรศัพท์ของผู้ซื้อจากการขายทอดตลาดไว้ และต้องเก็บรักษาบันทึกดังกล่าวไว้อย่างน้อยสองปีนับแต่วันขายทอดตลาด และต้องเปิดให้คณะกรรมการตรวจสอบได้

(ญ) ผู้ใดดำเนินการขายทอดตลาดโดยฝ่าฝืนกฎหมายต้องได้รับโทษ ซึ่งแต่ละรัฐกำหนดไว้ต่างกัน โดยมากจะกำหนดเป็นความผิด Misdemeanor[๑๕] Class A แต่กรณีของรัฐ Louisiana กำหนดไว้ชัดเจนว่ามีโทษจำคุกไม่เกิน ๖ เดือน หรือปรับไม่เกิน ๕๐๐ เหรียญสหรัฐ (ประมาณ ๒๒,๕๐๐ บาท) หรือทั้งจำทั้งปรับ

---

[๑๕] MISDEMEANOR - A minor crime (as opposed to a felony). A crime - less serious than a felony - which is punishable by fine or imprisonment in a city or county jail rather than in a penitentiary.

- This term is used to express every offence inferior to felony, punishable by indictment, or by particular prescribed proceedings; in its usual acceptation, it is applied to all those crimes and offences for which the law has not provided a particular name; this word is generally used in contradistinction to felony; misdemeanors comprehending all indictable offences, which do not amount to felony, as perjury, battery, libels, conspiracies and public nuisances.

- Misdemeanors have sometimes been called misprisions.

กระทรวงยุติธรรมร่วมกำหนดหลักเกณฑ์ในการขายทอดตลาด*

กระทรวงยุติธรรมร่วมกับหน่วยงานที่เกี่ยวข้องประชุมคณะกรรมการกำหนดหลักเกณฑ์ในการกำหนดราคาเริ่มต้นและราคาที่สมควรขายในการขายทอดตลาด เพื่อให้หลักเกณฑ์ในการขายทอดตลาดเป็นมาตรฐานเดียวกัน

เมื่อวันจันทร์ที่ ๑๑ มิถุนายน ๒๕๕๕ เวลา ๑๐.๐๐ น. นายกิตติพงษ์ กิตยารักษ์ ปลัดกระทรวงยุติธรรม เป็นประธานในการประชุมคณะกรรมการกำหนดหลักเกณฑ์ในการกำหนดราคาเริ่มต้นและราคาที่สมควรขายในการขายทอดตลาด ณ ห้องประชุม ค.ต.ป. ประจำกระทรวงยุติธรรม ชั้น ๙ อาคารราชบุรีดิเรกฤทธิ์ ศูนย์ราชการเฉลิมพระเกียรติฯ ถนนแจ้งวัฒนะ แขวงทุ่งสองห้อง เขตหลักสี่ กรุงเทพมหานคร

สืบเนื่องจากกฎกระทรวงกำหนดหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขในการขายทอดตลาด (ฉบับที่ ๒) พ.ศ. ๒๕๕๕ ได้ประกาศลงในราชกิจจานุเบกษา เมื่อวันที่ ๘ มิถุนายน ๒๕๕๕ ซึ่งเหตุผลในการประกาศใช้กฎกระทรวงฉบับนี้ เนื่องจากกฎกระทรวง กำหนดหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขในการขายทอดตลาด พ.ศ. ๒๕๕๔ ได้กำหนดหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขในการขายทอดตลาดบางประการที่เป็นอุปสรรคต่อการขายทอดตลาด เช่น รายการที่ระบุในประกาศขายทอดตลาดการกำหนดราคาเริ่มต้นที่ใช้ในการขายทอดตลาด หรือการถอนทรัพย์ออกจากการขายทอดตลาด ประกอบกับสมควรปรับปรุงองค์ประกอบ และอำนาจของคณะกรรมการกำหนดราคาทรัพย์ให้เป็นไปอย่างเหมาะสม ดังนั้น จึงมีการร่างประกาศคณะกรรมการกำหนดหลักเกณฑ์ในการกำหนดราคาเริ่มต้นและราคาที่สมควรขายในการขายทอดตลาด เรื่อง กำหนดหลักเกณฑ์ในการกำหนดราคาเริ่มต้นและราคาที่สมควรขายในการขายทอดตลาดขึ้น และกำหนดประชุมคณะกรรมการเพื่อพิจารณาร่างประกาศฯ ดังกล่าว โดยมีผู้ที่เกี่ยวข้องเข้าร่วมประชุม ประกอบด้วย ปลัดกระทรวงยุติธรรม อธิบดีกรมบังคับคดี ผู้แทนสมาคมผู้ประเมินราคาทรัพย์สิน กรมธนารักษ์ ผู้แทนกรมที่ดิน ผู้แทนสมาคมผู้ประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทย ผู้แทนสภาอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทย ผู้แทนสำนักงานกองทุนฟื้นฟูและพัฒนาเกษตรกร ผู้แทนธนาคารแห่งประเทศไทย ผู้แทนกระทรวงการคลังผู้แทนสำนักงานศาลยุติธรรม ผู้แทนสภาหอการค้าแห่งประเทศไทย ผู้แทนสำนักงานคณะกรรมการคุ้มครองผู้บริโภค ผู้อำนวยการสำนักกฎหมาย กระทรวงยุติธรรม ผู้อำนวยการสำนักงานวางทรัพย์กลาง กรมบังคับคดี ผู้ช่วยศาสตราจารย์จิตตาภรณ์ ศรีบุญจิตต์ อาจารย์ประจำคณะพาณิชยศาสตร์และการบัญชี มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์

สำหรับร่างประกาศคณะกรรมการกำหนดหลักเกณฑ์ในการกำหนดราคาเริ่มต้นและราคาที่สมควรขายในการขายทอดตลาดที่นำเข้าที่ประชุม ประกอบด้วย

---

* ที่มา : กระทรวงยุติธรรมร่วมกำหนดหลักเกณฑ์ในการขายทอดตลาด, สืบค้นเมื่อวันที่ ๒๖ มิถุนายน ๒๕๕๘, ศึกษารายละเอียดเพิ่มเติมได้ที่เว็บไซต์ www.moj.go.th/en/moj-k2?view=item&id=29147:ยธ.%20ร่วมกำหนดหลักเกณฑ์ฯ%20ในการขายทอดตลาด.

ข้อ ๑ การขายทอดตลาดแต่ละครั้ง ให้เจ้าพนักงานบังคับคดีถือว่าราคาเริ่มต้นเป็นราคาที่สมควรขายได้ตามมาตรา ๓๐๙ ทวิแห่งประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง

ข้อ ๒ การกำหนดราคาเริ่มต้นเพื่อขายทอดตลาดให้เจ้าพนักงานบังคับคดีพิจารณาจากราคาประเมินของเจ้าพนักงานบังคับคดี ในกรณีที่มีราคาประเมินของฝ่ายประเมินราคาสำนักงานวางทรัพย์กลางให้เจ้าพนักงานบังคับคดีพิจารณาจากราคาประเมินของฝ่ายประเมินราคาสำนักงานวางทรัพย์กลาง ในกรณีที่มีราคาประเมินของคณะกรรมการกำหนดราคาทรัพย์ให้เจ้าพนักงานบังคับคดีพิจารณาจากราคาประเมินของคณะกรรมการกำหนดราคาทรัพย์

ข้อ ๓ การขายทอดตลาดอสังหาริมทรัพย์โดยปลอดการจำนองหรือปลอดภาระผูกพันในทางจำนอง ให้เจ้าพนักงานบังคับคดีกำหนดราคาเริ่มต้นสำหรับการขายทอดตลาด ดังนี้

๓.๑ ในการขายทอดตลาดครั้งที่หนึ่ง ให้เจ้าพนักงานบังคับคดีกำหนดราคาเริ่มต้นตามราคาประเมินในข้อ ๒ โดยปัดตัวเลขที่เป็นเศษขึ้นเป็นเรือนหมื่น

๓.๒ ในการขายทอดตลาดครั้งที่สอง หากการขายทอดตลาดครั้งที่หนึ่ง เจ้าพนักงานบังคับคดีได้งดการขายทอดตลาดไว้ เนื่องจากไม่มีผู้เข้าสู้ราคา ให้เจ้าพนักงานบังคับคดีกำหนดราคาเริ่มต้นเป็นจำนวนร้อยละเก้าสิบของราคาประเมินในข้อ ๒ โดยปัดตัวเลขที่เป็นเศษขึ้นเป็นเรือนหมื่น

๓.๓ ในการขายทอดตลาดครั้งที่สาม หากการขายทอดตลาดครั้งที่สอง เจ้าพนักงานบังคับคดีได้งดการขายทอดตลาดไว้ เนื่องจากไม่มีผู้เข้าสู้ราคา ให้เจ้าพนักงานบังคับคดีกำหนดราคาเริ่มต้นเป็นจำนวนร้อยละแปดสิบของราคาประเมินในข้อ ๒ โดยปัดตัวเลขที่เป็นเศษขึ้นเป็นเรือนหมื่น

๓.๔ ในการขายทอดตลาดครั้งที่สี่เป็นต้นไป หากการขายทอดตลาดครั้งที่สาม เจ้าพนักงานบังคับคดีได้งดการขายทอดตลาดไว้ เนื่องจากไม่มีผู้เข้าสู้ราคา ให้เจ้าพนักงานบังคับคดีกำหนดราคาเริ่มต้นเป็นจำนวนร้อยละเจ็ดสิบของราคาประเมินในข้อ ๒ โดยปัดตัวเลขที่เป็นเศษขึ้นเป็นเรือนหมื่น

ข้อ ๔ การขายทอดตลาดอสังหาริมทรัพย์ โดยการจำนองติดไปให้เจ้าพนักงานบังคับคดีคำนวณร้อยละตามหลักเกณฑ์ในข้อ ๓ โดยยังไม่ต้องปัดเศษขึ้นเป็นเรือนหมื่น หักด้วยยอดหนี้จำนองที่เป็นปัจจุบันตามที่ผู้รับจำนองแจ้งมาคงเหลือเท่าใดให้ปัดเศษขึ้นเป็นเรือนหมื่น หากยอดหนี้จำนองดังกล่าวเกินราคาที่ได้คำนวณไว้ ให้เจ้าพนักงานบังคับคดีกำหนดราคาเริ่มต้นตามที่เห็นสมควร ทั้งนี้ ให้คำนึงถึงค่าใช้จ่ายและค่าฤชาธรรมเนียมในการบังคับคดี รวมถึงความเหมาะสมประการอื่นๆ ประกอบด้วย

ข้อ ๕ ในกรณีการขายทอดตลาดอสังหาริมทรัพย์ประเภทห้องชุด นอกจากจะต้องปฏิบัติตามข้อ ๓ และข้อ ๔ ตามแต่กรณีแล้ว ให้เจ้าพนักงานบังคับคดีหักค่าใช้จ่ายส่วนกลางที่ค้างชำระ (หากมี) โดยไม่รวมเบี้ยปรับตามที่เจ้าหนี้ตามคำพิพากษาหรือผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดแจ้งมาด้วย คงเหลือเท่าใดให้ปัดเป็นเศษขึ้นเป็นเรือนหมื่น หากเกินราคาที่ได้คำนวณไว้ ให้เจ้าพนักงานบังคับคดีนำความในข้อ ๔ มาบังคับใช้โดยอนุโลม

ข้อ ๖ ในกรณีที่ราคาประเมินตามข้อ ๒ ต่ำกว่า ๑๐๐,๐๐๐ บาท (หนึ่งแสนบาทถ้วน) เมื่อเจ้าพนักงานบังคับคดีคำนวณราคาตามแต่กรณีแล้ว ให้ปัดตัวเลขที่เป็นเศษขึ้นเป็นเรือนพัน

ข้อ ๗ การขายทอดตลาดสังหาริมทรัพย์ ให้เจ้าพนักงานบังคับคดีกำหนดราคาเริ่มต้นสำหรับการขายทอดตลาดแต่ละครั้งตามที่เห็นสมควร ทั้งนี้ ให้คำนึงถึงสภาพของทรัพย์ในปัจจุบัน ราคาซื้อขายในท้องตลาด รวมถึงความเหมาะสมประการอื่นๆ ประกอบด้วย ในกรณีที่สังหาริมทรัพย์นั้นมีราคาประเมินในข้อ ๒ ตั้งแต่ ๕,๐๐๐,๐๐๐ บาท (ห้าล้านบาทถ้วน) ขึ้นไป ให้ผู้อำนวยการกองหรือผู้อำนวยการสำนักงานบังคับคดีจังหวัดหรือสาขาหรือส่วนย่อย พิจารณาเห็นชอบก่อนทำการขายทอดตลาดแต่ละครั้ง

ข้อ ๘ ในกรณีที่เจ้าพนักงานบังคับคดีต้องดำเนินการขายทอดตลาดใหม่หลังจากที่เคยเคาะไม้ขายทอดตลาดไปแล้ว ให้เจ้าพนักงานบังคับคดีกำหนดราคาเริ่มต้นสำหรับการขายทอดตลาดดังนี้

๘.๑ ในกรณีที่การขายทอดตลาดครั้งก่อนกำหนดราคาเริ่มต้นตามความในข้อ ๓.๑ ในการขายทอดตลาดครั้งใหม่ ให้เจ้าพนักงานบังคับคดีนำความในข้อ ๓.๑ ถึง ๓.๔ มาบังคับใช้โดยอนุโลม

๘.๒ ในกรณีที่การขายทอดตลาดครั้งก่อนกำหนดราคาเริ่มต้นตามความในข้อ ๓.๒ ในการขายทอดตลาดครั้งใหม่ ให้เจ้าพนักงานบังคับคดีนำความในข้อ ๓.๒ ถึง ๓.๔ มาบังคับใช้โดยอนุโลม

๘.๓ ในกรณีที่การขายทอดตลาดครั้งก่อนกำหนดราคาเริ่มต้นตามความในข้อ ๓.๓ ในการขายทอดตลาดครั้งใหม่ ให้เจ้าพนักงานบังคับคดีนำความในข้อ ๓.๓ ถึง ๓.๔ มาบังคับใช้โดยอนุโลม

๘.๔ ในกรณีที่การขายทอดตลาดครั้งก่อนกำหนดราคาเริ่มต้นตามความในข้อ ๓.๔ ในการขายทอดตลาดครั้งใหม่ ให้เจ้าพนักงานบังคับคดีนำความในข้อ ๓.๔ มาบังคับใช้โดยอนุโลม

ในกรณีที่เป็นสังหาริมทรัพย์ ให้เจ้าพนักงานบังคับคดีนำความในข้อ ๗ มาบังคับใช้

ซื้อทรัพย์จากการขายทอดตลาดได้อะไรบ้าง*

ซื้อทรัพย์จากการขายทอดตลาดได้อะไรบ้าง

จากสภาพเศรษฐกิจในปัจจุบันการซื้อทรัพย์จากการขายทอดตลาดนั้น อาจทำให้สามารถได้ทรัพย์มาในราคาที่ไม่แพงมาก แต่ผู้ซื้อจะต้องมีการเตรียมตัวและหาข้อมูลก่อน คือต้องมีการสำรวจทรัพย์สภาพที่ต้องการซื้อให้ วันเสาร์ที่ ๑๔ มิถุนายน ๒๕๕๗ เวลา ๐:๐๐ น. จากสภาพเศรษฐกิจในปัจจุบันการซื้อทรัพย์จากการขายทอดตลาดนั้น อาจทำให้สามารถได้ทรัพย์มาในราคาไม่แพงมาก แต่ผู้ซื้อจะต้องมีการเตรียมตัวและหาข้อมูลก่อน คือต้องมีการสำรวจทรัพย์สภาพที่ต้องการซื้อหากบ้านหลังที่สนใจไม่มีผู้อาศัยก็จะเป็นการดีที่สุดเพราะไม่ต้องมีการขับไล่ภายหลัง (ขอหมายบังคับคดีเพื่อขับไล่) แต่หากมีผู้อยู่อาศัยแล้วควรตกลงเจรจากับผู้อาศัยก่อนว่าถ้าประมูลซื้อบ้านได้ ผู้อาศัยยินยอมที่จะย้ายออกหรือไม่ อาจมีการตกลงกันในเรื่องเงินช่วยเหลือค่าขนย้าย ซึ่งผู้อาศัยส่วนมากก็จะเป็นเจ้าของทรัพย์ หรือญาติ เจ้าของที่มาอาศัยอยู่หรือผู้เช่า ความยากง่ายในการเจรจาส่วนมากขึ้นกับตัวผู้อาศัยเองหากผู้อาศัยยังไม่มีที่ไปหรือยังรักและหวงแหนทรัพย์อยู่ก็จะเจรจายากมาก ๆ ไม่ควรซื้อ แต่หากไม่มีปัญหาเรื่องนี้ ขั้นต่อไปต้องสำรวจราคาซื้อขายและราคาประกาศขายในบริเวณใกล้เคียงทั้งหมดยิ่งได้ข้อมูลมากเท่าไรก็ยิ่งดี เพราะข้อมูลเหล่านั้นจะช่วยกำหนดราคาที่จะประมูลซื้อ โดยเปรียบเทียบราคาตลาดทั้งหมดกับบ้านที่ผู้ประมูลสนใจ อย่าลืมหักลบงบประมาณในการซ่อมแซมบ้านไว้ด้วยเท่านี้ก็จะได้ราคาที่จะเข้าสู้ราคาประมูลซื้อทรัพย์ได้ เมื่อซื้อทรัพย์จากการขายทอดตลาด การจะเข้าครอบครองทรัพย์เป็นขั้นตอนที่มีความสำคัญไม่น้อยหากมีผู้อาศัยอยู่ก่อนไม่ต้องฟ้องขับไล่แล้ว เพียงแต่ผู้ซื้อต้องไปตั้งเรื่องขอหมายบังคับคดีต่อศาลที่ทรัพย์นั้นตั้งอยู่ในเขตอำนาจ เพื่อขอให้ศาลออกหมายบังคับคดีให้ผู้อาศัยรวมถึงบริวารออกไปจากทรัพย์นั้น โดยกฎหมายถือเสมือนว่าผู้ซื้อทรัพย์จากการขายทอดตลาดเป็นเจ้าหนี้ตามคำพิพากษา สามารถขอหมายบังคับคดีได้ทันที เพื่อขับไล่ผู้อาศัยซึ่งกฎหมายถือว่าเป็นลูกหนี้ตามคำพิพากษาได้ทันที ผู้ซื้อทรัพย์จากการขายทอดตลาดที่ดินของกรมบังคับคดี และรับโอนมาตั้งแต่กลางปี ๒๕๔๗ ถือได้ว่าเป็นผู้รับประโยชน์จาก พ.ร.บ.แก้ไขเพิ่มเติม ป.วิแพ่ง มาตรา ๓๐๙ ตรี (ฉบับที่ ๒๒) พ.ศ. ๒๕๔๘ ซึ่งเริ่มใช้บังคับตั้งแต่วันที่ ๒๘ กรกฎาคม ๒๕๔๘ ส่วนเรื่องของเครื่องอุปกรณ์และส่วนควบที่ติดไปกับทรัพย์ที่ประมูลซื้อมา (หรือทรัพย์ประธาน) นั้น กรรมสิทธิ์ในเครื่องอุปกรณ์ยังคงเป็นของเจ้าของเดิมอยู่ แต่กรรมสิทธิ์ของส่วนควบจะติดไปกับทรัพย์ที่ประมูลซื้อ ฉะนั้นเมื่อผู้ซื้อทรัพย์จากการขายทอดตลาด ไม่ว่าจะเป็นห้องชุดหรือบ้านพักอาศัยก็ตามกรรมสิทธิ์ในส่วนที่เป็นเครื่องอุปกรณ์ยังคงเป็นของเจ้าของเดิมทุกประการเจ้าของเดิมสามารถที่จะถอดถอนออกไปได้ แต่หากผู้ซื้อทรัพย์ประสงค์จะไม่ให้ถอดถอนเครื่องอุปกรณ์เหล่านั้นออกไป ผู้ซื้อทรัพย์จะต้องใช้ราคาให้แก่เจ้าของเดิม เช่น เครื่องไฟฟ้าประปา อ่างน้ำ อ่างล้างหน้า ประตู หน้าต่าง เป็นต้น ส่วนตู้ที่ติดกับผนังถ้าทำในลักษณะติดตรึงถาวร (Built-In) ย่อมถือเป็นส่วนควบของห้องชุด เพราะไม่อาจแยก

---

* ที่มา : ซื้อทรัพย์จากการขายทอดตลาดได้อะไรบ้าง, หนังสือพิมพ์เดลินิวส์ออนไลน์, สืบค้นเมื่อวันที่ ๒๖ มิถุนายน ๒๕๕๘, ศึกษารายละเอียดเพิ่มเติมได้ที่ : http://www.dailynews.co.th/article/244675.

ออกจากกันได้นอกจากจะทำลายทำให้บุบสลายหรือทำให้ทรัพย์นั้นเปลี่ยนแปลงรูปทรงหรือสภาพไป เจ้าของเดิมย่อมไม่มีสิทธิถอดถอนออกไปได้ในส่วนของผนังก็เช่นเดียวกันหากเป็นผนังที่มีลักษณะติดตรึงถาวรก็ย่อมเป็นส่วนควบรวมถึงพื้นไม้ปาร์เกต์ต่าง ๆ เจ้าของเดิมจะรื้อออกไปไม่ได้ แต่ถ้าเป็นผนังไม้อัดหรือแผ่นกั้นผนังสำเร็จรูปที่ติดเป็นการชั่วคราวสามารถถอดออกได้โดยไม่ทำให้ส่วนหนึ่งส่วนใดของห้องบุบสลายเจ้าของเดิมก็ยังมีสิทธิถอดออกไปได้

ข้อดีของร่างพระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง (ฉบับที่ ..) พ.ศ. .... (การขายทอดตลาดห้องชุดในอาคารชุดและที่ดินจัดสรร)*

โดยที่ปัจจุบันการขายทอดตลาดห้องชุดในอาคารชุดตามกฎหมายว่าด้วยอาคารชุดหรือที่ดินจัดสรรตามกฎหมายว่าด้วยการจัดสรรที่ดิน ซึ่งมีการค้างชำระค่าใช้จ่ายส่วนกลาง ไม่เป็นที่น่าสนใจของตลาดเท่าที่ควร เพราะผู้ซื้อได้จะต้องรับผิดชอบภาระค่าใช้จ่ายส่วนกลางที่ค้างชำระแทนลูกหนี้ตามคำพิพากษา สมควรเพิ่มมาตรา ๓๐๙ จัตวา เพื่อให้ผู้ซื้อห้องชุดในอาคารชุดและที่ดินจัดสรรจากการขายทอดตลาดของเจ้าพนักงานบังคับคดีได้รับความเป็นธรรมยิ่งขึ้น และเพื่อลดอุปสรรคในการขายทอดตลาดห้องชุดและที่ดินจัดสรรให้สามารถจำหน่ายออกไปได้ภายในระยะเวลาที่รวดเร็วส่งผลดีต่อผู้มีส่วนได้เสียในการบังคับคดีและระบบเศรษฐกิจของประเทศในภาพรวม

ดังนั้น เมื่อร่างพระราชบัญญัติฉบับนี้มีผลบังคับใช้เป็นกฎหมายแล้ว จะมีข้อดีสรุปได้ดังนี้

๑. เพื่อให้ความคุ้มครองแก่ผู้ซื้อห้องชุดในอาคารชุดจากการขายทอดตลาดของเจ้าพนักงานบังคับคดีให้ได้รับความเป็นธรรมยิ่งขึ้น

๒. ทำให้ผู้ซื้อห้องชุดในอาคารชุดจากการขายทอดตลาดของเจ้าพนักงานบังคับคดีไม่ต้องชำระหนี้ค่าใช้จ่ายส่วนกลางที่ค้างชำระแทนลูกหนี้ตามคำพิพากษา โดยไม่ได้กระทบกระทั่งบุริมสิทธิของนิติบุคคลอาคารชุดแต่อย่างใด หลักการนี้จะเป็นปัจจัยที่ช่วยให้ทรัพย์สินประเภทห้องชุดที่เจ้าพนักงานบังคับคดียึดไว้ถูกผลักดันออกสู่ระบบตลาดเป็นประโยชน์แก่ผู้มีส่วนได้เสียในการบังคับคดี รวมทั้งส่งผลดีต่อระบบเศรษฐกิจของประเทศในภาพรวม

๓. จะช่วยให้ผู้บริโภคสนใจเข้ามาซื้อทรัพย์ประเภทห้องชุดเพิ่มมากขึ้น และถ้าหากมีการขายทอดตลาด มีการเปลี่ยนมือก็จะทำให้อาคารเหล่านี้มีการใช้งานมีการใช้ประโยชน์ นิติบุคคลก็สามารถมีรายได้สำหรับจ่ายค่าส่วนกลาง ขณะเดียวกัน ทางคอนโดฯ หรืออาคารชุดก็ประหยัดค่าใช้จ่ายในการฟ้องร้องเพื่อเรียกเก็บค่าส่วนกลางที่คงค้างเพราะกฎหมายใหม่ระบุชัดเจนที่กรมบังคับคดีต้องกันเงินที่ได้จากการขายทอดตลาดไว้เพื่อชำระหนี้ที่ค้างชำระก่อน

---

* เรียบเรียงโดย นายทศวิณห์ เกียรติทัตต์ วิทยากรชำนาญการ กลุ่มงานกฎหมาย ๑ สำนักกฎหมาย

ภาคผนวก

: ประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง
(เฉพาะส่วนที่เกี่ยวข้องกับประเด็นที่มีการแก้ไข)

: หนังสือสำนักนายกรัฐมนตรี
ที่ นร ๐๕๐๓/๒๒๕๙๖ ลงวันที่ ๓๐ มิถุนายน ๒๕๕๘
เรื่อง ร่างพระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมาย
วิธีพิจารณาความแพ่ง (ฉบับที่ ..) พ.ศ. ....
(การขายทอดตลาดห้องชุดในอาคารชุดและที่ดินจัดสรร)
กราบเรียน ประธานสภานิติบัญญัติแห่งชาติ

: ร่างพระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมาย
วิธีพิจารณาความแพ่ง (ฉบับที่ ..) พ.ศ. ....
(การขายทอดตลาดห้องชุดในอาคารชุดและที่ดินจัดสรร)
(คณะรัฐมนตรี เป็นผู้เสนอ)

: บันทึกวิเคราะห์สรุปสาระสำคัญ
ของร่างพระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมาย
วิธีพิจารณาความแพ่ง (ฉบับที่ ..) พ.ศ. ....
(การขายทอดตลาดห้องชุดในอาคารชุดและที่ดินจัดสรร)
(คณะรัฐมนตรี เป็นผู้เสนอ)

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

พระราชบัญญัติ
ให้ใช้ประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง
พุทธศักราช ๒๔๗๗

ในพระปรมาภิไธยสมเด็จพระเจ้าอยู่หัวอานันทมหิดล
คณะผู้สำเร็จราชการแทนพระองค์
(ตามประกาศประธานสภาผู้แทนราษฎร
ลงวันที่ ๗ มีนาคม พุทธศักราช ๒๔๗๗)
อนุวัตน์จาตุรนต์
อาทิตย์ทิพอาภา
เจ้าพระยายมราช
ตราไว้ ณ วันที่ ๑๕ มิถุนายน พุทธศักราช ๒๔๗๘
เป็นปีที่ ๒ ในรัชชกาลปัจจุบัน

โดยที่สภาผู้แทนราษฎรลงมติว่า สมควรที่จะยกเลิกบรรดากฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่งต่าง ๆ ที่ใช้อยู่ ณ บัดนี้ และให้ใช้ประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่งแทน

จึ่งมีพระบรมราชโองการให้ตราพระราชบัญญัติขึ้นไว้โดยคำแนะนำและยินยอมของสภาผู้แทนราษฎร ดั่งต่อไปนี้

มาตรา ๑ พระราชบัญญัตินี้ให้เรียกว่า “พระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง พุทธศักราช ๒๔๗๗”

มาตรา ๒[๑] ให้ใช้พระราชบัญญัตินี้ตั้งแต่วันประกาศในราชกิจจานุเบกษาเป็นต้นไป

มาตรา ๓ ให้ใช้ประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่งตามที่ได้ตราไว้ต่อท้ายพระราชบัญญัตินี้ตั้งแต่วันที่ ๑ ตุลาคม พุทธศักราช ๒๔๗๘ เป็นต้นไป

บทบัญญัติในประมวลกฎหมายนี้ให้ใช้ในศาลทั่วไปตลอดราชอาณาจักร ยกเว้นแต่ในศาลพิเศษที่มีข้อบังคับสำหรับศาลนั้น และถ้ามีกฎหมายให้ใช้ธรรมเนียมประเพณีหรือกฎหมายทางศาสนาในศาลใด ให้ศาลนั้นยกธรรมเนียมประเพณีหรือกฎหมายนั้น ๆ มาใช้แทนบทบัญญัติแห่งประมวลกฎหมายนี้ เว้นแต่คู่ความจะได้ตกลงกันให้ใช้ประมวลกฎหมายนี้

บทบัญญัติในประมวลกฎหมายนี้ ให้ใช้บังคับแก่คดีความทั้งปวงซึ่งค้างชำระอยู่ในศาลเมื่อวันใช้ประมวลกฎหมายนี้ หรือที่ได้ยื่นต่อศาลภายหลังวันนั้น ไม่ว่ามูลคดีจะได้เกิดขึ้นก่อนหรือหลังวันใช้นั้น

---

[๑] ราชกิจจานุเบกษา เล่ม ๕๒/-/หน้า ๗๒๓/๒๐ มิถุนายน ๒๔๗๘

มาตรา ๓๐๑[๒๘๔] ในกรณีที่ศาลยอมรับบุคคลเป็นประกัน และบุคคลนั้นจงใจขัดขวางการบังคับคดีหรือร่วมกับลูกหนี้ตามคำพิพากษาขัดขืนไม่ปฏิบัติตามคำบังคับ ให้นำบทบัญญัติแห่งมาตรา ๒๙๗ มาตรา ๒๙๘ มาตรา ๒๙๙ และมาตรา ๓๐๐ มาใช้บังคับโดยอนุโลม

มาตรา ๓๐๒[๒๘๕] ศาลมีอำนาจออกหมายบังคับคดีหรือหมายจับลูกหนี้ตามคำพิพากษา หรือมีอำนาจทำคำวินิจฉัยชี้ขาดในเรื่องใด ๆ อันเกี่ยวด้วยการบังคับคดีตามคำพิพากษาหรือคำสั่งซึ่งได้เสนอต่อศาลตามบทบัญญัติแห่งลักษณะนี้ คือศาลที่ได้พิจารณาและชี้ขาดตัดสินคดีในชั้นต้น

ถ้าศาลอุทธรณ์ได้ส่งคดีไปยังศาลชั้นต้นแห่งอื่นที่มิได้มีคำพิพากษาหรือคำสั่งที่อุทธรณ์นั้นเพื่อการพิจารณาและพิพากษาใหม่ตามมาตรา ๒๔๓ (๒) และ (๓) ให้ศาลที่มีคำพิพากษาหรือคำสั่งใหม่นั้นเป็นศาลที่มีอำนาจในการบังคับคดี เว้นแต่ศาลอุทธรณ์จะได้กำหนดไว้เป็นอย่างอื่น

ในกรณีที่ศาลได้ออกหมายบังคับคดีส่งไปให้อีกศาลหนึ่งบังคับคดีแทน ให้ส่งทรัพย์ที่ยึดได้หรือเงินที่ได้จากการขายทรัพย์นั้น แล้วแต่กรณี ไปยังศาลที่ออกหมายเพื่อดำเนินการไปตามกฎหมาย

หมวด ๒
วิธียึดทรัพย์ อายัดทรัพย์ และการจ่ายเงิน

มาตรา ๓๐๓ การยึดเอกสารและสังหาริมทรัพย์มีรูปร่างของลูกหนี้ตามคำพิพากษานั้น ให้เจ้าพนักงานบังคับคดีจัดทำโดย

(๑) นำเอาเอกสารหรือทรัพย์สินนั้นมาและฝากไว้ ณ สถานที่ใดหรือแก่บุคคลใดตามที่เห็นสมควร และแจ้งการยึดนั้นให้ลูกหนี้ตามคำพิพากษาทราบ หรือ

(๒) มอบไว้ในความอารักขาของลูกหนี้ตามคำพิพากษาโดยความยินยอมของเจ้าหนี้ตามคำพิพากษา หรือมอบไว้ในอารักขาของบุคคลอื่นใดซึ่งครอบครองทรัพย์สินนั้นอยู่และแจ้งการยึดให้ลูกหนี้หรือบุคคลเช่นว่านั้นทราบ กับต้องกระทำให้การยึดนั้นเห็นประจักษ์แจ้ง โดยการประทับตราหรือกระทำโดยวิธีอื่นใดที่สมควร

การยึดสังหาริมทรัพย์มีรูปร่างนั้น ครอบไปถึงดอกผลแห่งทรัพย์นั้นด้วย

มาตรา ๓๐๔ การยึดอสังหาริมทรัพย์ของลูกหนี้ตามคำพิพากษานั้น ให้เจ้าพนักงานบังคับคดีจัดทำโดยนำเอาหนังสือสำคัญสำหรับทรัพย์สินนั้นมาและฝากไว้ ณ สถานที่ใด หรือแก่บุคคลใดตามที่เห็นสมควร และแจ้งการยึดนั้นให้ลูกหนี้ตามคำพิพากษา และเจ้าพนักงานที่ดินผู้มีหน้าที่ทราบ ให้เจ้าพนักงานที่ดินบันทึกการยึดไว้ในทะเบียน ถ้าหนังสือสำคัญยังไม่ได้ออก หรือนำมาแสดงไม่ได้ หรือหาไม่พบ ให้ถือว่าการที่ได้แจ้งการยึดต่อลูกหนี้ตามคำพิพากษาและเจ้าพนักงานที่ดินนั้น

---

[๒๘๔] มาตรา ๓๐๑ แก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง (ฉบับที่ ๑๐) พ.ศ. ๒๕๒๗

[๒๘๕] มาตรา ๓๐๒ แก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง (ฉบับที่ ๑๐) พ.ศ. ๒๕๒๗

เป็นการยึดตามกฎหมายแล้ว

การยึดอสังหาริมทรัพย์นั้น ครอบไปถึงเครื่องอุปกรณ์และดอกผลนิตินัยของอสังหาริมทรัพย์นั้นด้วย เว้นแต่จะได้มีกฎหมายบัญญัติไว้เป็นอย่างอื่น ดอกผลธรรมดาที่ลูกหนี้ตามคำพิพากษาจะต้องเป็นผู้เก็บเกี่ยว หรือบุคคลอื่นเก็บเกี่ยวในนามลูกหนี้นั้น เมื่อเจ้าพนักงานบังคับคดีได้แจ้งเป็นหนังสือให้ทราบในขณะทำการยึดว่า จะทำการเก็บเกี่ยวเองแล้ว เจ้าพนักงานบังคับคดีอาจจัดให้เก็บเกี่ยวดอกผลนั้นได้เมื่อถึงกำหนด และทำการขายทอดตลาดตามบทบัญญัติในลักษณะนี้

มาตรา ๓๐๕ การยึดทรัพย์สินของลูกหนี้ตามคำพิพากษา ดังบัญญัติไว้ในสองมาตราก่อนนี้ มีผลดังต่อไปนี้

(๑) การที่ลูกหนี้ตามคำพิพากษาได้ก่อให้เกิด โอน หรือเปลี่ยนแปลงซึ่งสิทธิในทรัพย์สินที่ถูกยึดภายหลังที่ได้ทำการยึดไว้แล้วนั้น หาอาจใช้ยันแก่เจ้าหนี้ตามคำพิพากษา หรือเจ้าพนักงานบังคับคดีได้ไม่ ถึงแม้ว่าราคาแห่งทรัพย์สินนั้นจะเกินกว่าจำนวนหนี้ตามคำพิพากษาและค่าฤชาธรรมเนียมในการฟ้องร้องและการบังคับคดี และลูกหนี้ตามคำพิพากษาได้จำหน่ายทรัพย์สินเพียงส่วนที่เกินจำนวนนั้นก็ตาม

(๒) ถ้าลูกหนี้ตามคำพิพากษาได้รับมอบให้เป็นผู้อารักขาสังหาริมทรัพย์มีรูปร่างที่ถูกยึดหรือเป็นผู้ครอบครองอสังหาริมทรัพย์ที่ถูกยึด ลูกหนี้ชอบที่จะใช้ทรัพย์สินเช่นว่านั้นได้ตามสมควร แต่ถ้าเจ้าพนักงานบังคับคดีเห็นว่าลูกหนี้ตามคำพิพากษาจะทำให้ทรัพย์ที่ได้รับมอบไว้ในอารักขา หรือทรัพย์ที่อยู่ในครอบครองเสียหาย หรือเกลือกจะเสียหาย โดยเจ้าพนักงานบังคับคดีเห็นเอง หรือเมื่อเจ้าหนี้ตามคำพิพากษาหรือบุคคลผู้มีส่วนได้เสียในการบังคับคดีแก่ทรัพย์สินนั้นร้องขอ เจ้าพนักงานบังคับคดีจะระวังรักษาทรัพย์สินนั้นเสียเอง หรือตั้งให้ผู้ใดเป็นผู้จัดการทรัพย์สินนั้นก็ได้

มาตรา ๓๐๖ เมื่อได้ยึดสังหาริมทรัพย์มีรูปร่างหรืออสังหาริมทรัพย์ทั้งหมด หรือบางส่วนของลูกหนี้ตามคำพิพากษาแล้ว ให้เจ้าพนักงานบังคับคดียื่นคำขอต่อศาลขอให้สั่งอนุญาตให้ขายทอดตลาดทรัพย์สินนั้น ถ้าไม่มีผู้คัดค้านในการขายทรัพย์ ภายใต้บังคับบทบัญญัติมาตรา ๓๐๗ ให้ศาลมีคำสั่งอนุญาตตามคำขอ แล้วให้เจ้าพนักงานบังคับคดีแจ้งให้ทราบซึ่งคำสั่งของศาลและวันขายทอดตลาดแก่บรรดาบุคคลผู้มีส่วนได้เสียในการบังคับคดีแก่ทรัพย์สินที่จะขายทอดตลาดซึ่งทราบได้ตามทะเบียน หรือโดยประการอื่น

คำสั่งอนุญาตของศาลตามมาตรานี้ให้เป็นที่สุด[๒๘๖]

มาตรา ๓๐๗ ถ้ารายได้ประจำปีจากอสังหาริมทรัพย์หรือการประกอบอุตสาหกรรม พาณิชยกรรม หรือกสิกรรมของลูกหนี้ตามคำพิพากษา อาจเพียงพอที่จะชำระหนี้ตามคำพิพากษาพร้อมด้วยค่าฤชาธรรมเนียมในการฟ้องร้องและการบังคับคดี เมื่อศาลเห็นสมควร หรือเมื่อลูกหนี้ตามคำพิพากษาร้องขอ ศาลอาจมีคำสั่งตั้งผู้จัดการอสังหาริมทรัพย์หรือการประกอบกิจการเหล่านั้นได้ และบังคับให้มอบเงินรายได้ทั้งหมดหรือแต่บางส่วนต่อเจ้าพนักงานบังคับคดีภายในเวลาและกำหนดตามที่ศาลเห็นสมควร แทนการสั่งขายทอดตลาดทรัพย์สินของลูกหนี้ตามคำพิพากษา

คำสั่งของศาลตามมาตรานี้ให้อุทธรณ์ไปยังศาลอุทธรณ์ได้ และคำพิพากษาหรือ

---

[๒๘๖] มาตรา ๓๐๖ วรรคสอง เพิ่มโดยพระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง (ฉบับที่ ๑๘) พ.ศ. ๒๕๔๒

คำสั่งของศาลอุทธรณ์ให้เป็นที่สุด[๒๘๗]

มาตรา ๓๐๘ เมื่อศาลได้มีคำสั่งอนุญาตให้ขายแล้ว เจ้าพนักงานบังคับคดีอาจขายทอดตลาดทรัพย์สินที่ยึดได้เมื่อพ้นระยะเวลาอย่างน้อยห้าวันนับแต่วันที่ยึด การขายนั้นให้ดำเนินตามบทบัญญัติแห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์และกฎกระทรวงว่าด้วยการนั้นและตามข้อกำหนดของศาล ซึ่งระบุไว้ในคำสั่งอนุญาตให้ขายทรัพย์สินนั้น ถ้าหากมี

บทบัญญัติแห่งมาตรานี้ ไม่ให้ใช้บังคับแก่ทรัพย์อันมีสภาพเป็นของสดของเสียได้ซึ่งเจ้าพนักงานบังคับคดีย่อมมีอำนาจที่จะขายได้ทันที โดยวิธีขายทอดตลาด หรือวิธีอื่นที่สมควร

มาตรา ๓๐๙ ในการขายทอดตลาดทรัพย์สินของลูกหนี้ตามคำพิพากษานั้น ให้เจ้าพนักงานบังคับคดีปฏิบัติตามข้อบังคับต่อไปนี้

(๑) ในการขายทรัพย์สินที่มีหลายสิ่งด้วยกัน ให้แยกขายทีละสิ่งต่อเนื่องกันไป แต่

(ก) เจ้าพนักงานบังคับคดีมีอำนาจจัดสังหาริมทรัพย์ซึ่งมีราคาเล็กน้อยรวมขายเป็นกอง ๆ ได้เสมอ และ

(ข) เจ้าพนักงานบังคับคดีมีอำนาจจัดสังหาริมทรัพย์หรืออสังหาริมทรัพย์สองสิ่งหรือกว่านั้นขึ้นไป รวมขายไปด้วยกันได้ในเมื่อเป็นที่คาดหมายได้ว่า เงินรายได้ในการขายจะเพิ่มขึ้นเพราะเหตุนั้น

(๒) ในการขายอสังหาริมทรัพย์รายใหญ่ และทรัพย์สินนั้นอาจแบ่งแยกออกได้เป็นตอน ๆ เจ้าพนักงานบังคับคดีมีอำนาจขายทรัพย์สินนั้นเป็นตอน ๆ ได้ ในเมื่อเป็นที่คาดหมายได้ว่าเงินรายได้ในการขายทรัพย์สินบางตอนจะเพียงพอแก่การบังคับคดี หรือว่าเงินรายได้ทั้งหมดจะเพิ่มขึ้นเพราะเหตุนั้น

(๓) ในการขายทรัพย์สินหลายสิ่งด้วยกัน เจ้าพนักงานบังคับคดีมีอำนาจกำหนดลำดับที่จะขายทรัพย์สินนั้น

บุคคลผู้มีส่วนได้เสียในการบังคับคดีแก่ทรัพย์สินซึ่งจะต้องขาย อาจร้องขอให้เจ้าพนักงานบังคับคดีรวมหรือแยกทรัพย์สิน หรือขอให้ขายทรัพย์สินนั้นตามลำดับที่กำหนดไว้ หรือจะร้องคัดค้านคำสั่งของเจ้าพนักงานบังคับคดีที่สั่งตามสามอนุมาตราก่อนนั้นก็ได้ ในกรณีที่เจ้าพนักงานบังคับคดีไม่ยอมปฏิบัติตามคำร้องขอหรือคำคัดค้านเช่นว่านั้น ผู้ร้องจะยื่นคำขอต่อศาลโดยทำเป็นคำร้อง ภายในสองวันนับตั้งแต่วันปฏิเสธ เพื่อขอให้มีคำสั่งชี้ขาดในเรื่องนั้นก็ได้ คำสั่งของศาลให้เป็นที่สุด และให้เจ้าพนักงานบังคับคดีเลื่อนการขายไปจนกว่าศาลจะได้มีคำสั่ง หรือจนกว่าจะได้พ้นระยะเวลาซึ่งให้นำเรื่องขึ้นสู่ศาลได้

มาตรา ๓๐๙ ทวิ[๒๘๘] ในการขายทอดตลาดทรัพย์สินของลูกหนี้ตามคำพิพากษานั้น ก่อนที่เจ้าพนักงานบังคับคดีจะเคาะไม้ขายให้แก่ผู้เสนอราคาสูงสุดที่เจ้าพนักงานบังคับคดีเห็นว่าเป็นราคาที่สมควรขายได้ เจ้าหนี้ตามคำพิพากษา ลูกหนี้ตามคำพิพากษา หรือบุคคลผู้มีส่วนได้เสียในการ

---

[๒๘๗] มาตรา ๓๐๗ วรรคสอง เพิ่มโดยพระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง (ฉบับที่ ๑๘) พ.ศ. ๒๕๔๒

[๒๘๘] มาตรา ๓๐๙ ทวิ แก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง (ฉบับที่ ๒๑) พ.ศ. ๒๕๔๗

บังคับคดีอาจคัดค้านว่าราคาดังกล่าวมีจำนวนต่ำเกินสมควร ในกรณีเช่นว่านี้ ให้เจ้าพนักงานบังคับคดีเลื่อนการขายทอดตลาดทรัพย์สินไป เพื่อให้เจ้าหนี้ตามคำพิพากษา ลูกหนี้ตามคำพิพากษา หรือบุคคลผู้มีส่วนได้เสียในการบังคับคดี ไม่ว่าจะเป็นบุคคลที่คัดค้านหรือไม่ก็ตาม หาผู้ซื้อที่จะเสนอซื้อในราคาที่บุคคลดังกล่าวต้องการมาเสนอซื้อในการขายทอดตลาดทรัพย์สินครั้งต่อไป โดยให้ผู้เสนอราคาสูงสุดต้องผูกพันกับการเสนอราคาดังกล่าวเป็นระยะเวลาสามสิบวันนับแต่วันที่เสนอราคานั้น และในการขายทอดตลาดทรัพย์สินครั้งต่อไป หากมีผู้เสนอราคาสูงสุดในจำนวนไม่สูงกว่าจำนวนที่ผู้เสนอราคาสูงสุดได้เสนอในการขายทอดตลาดทรัพย์สินครั้งก่อน หรือไม่มีผู้ใดเสนอราคาเลย ให้เจ้าพนักงานบังคับคดีเคาะไม้ขายให้แก่ผู้เสนอราคาสูงสุดในการขายทอดตลาดทรัพย์สินครั้งก่อน แต่หากมีผู้เสนอราคาสูงสุดในการขายทอดตลาดทรัพย์สินครั้งต่อไปในจำนวนสูงกว่าจำนวนที่ผู้เสนอราคาสูงสุดได้เสนอในการขายทอดตลาดทรัพย์สินครั้งก่อน ให้เจ้าพนักงานบังคับคดีเคาะไม้ขายให้แก่ผู้เสนอราคาสูงสุดในการขายทอดตลาดทรัพย์สินนั้น

ในกรณีที่เจ้าหนี้ตามคำพิพากษา ลูกหนี้ตามคำพิพากษา หรือบุคคลผู้มีส่วนได้เสียในการบังคับคดีเห็นว่าราคาที่ได้จากการขายทอดตลาดทรัพย์สินมีจำนวนต่ำเกินสมควร และการขายทอดตลาดทรัพย์สินในราคาต่ำเกินสมควรนั้นเกิดจากการคบคิดกันฉ้อฉลในระหว่างผู้ที่เกี่ยวข้องในการเข้าสู้ราคา หรือความไม่สุจริตหรือความประมาทเลินเล่ออย่างร้ายแรงของเจ้าพนักงานบังคับคดีในการปฏิบัติหน้าที่ บุคคลดังกล่าวอาจยื่นคำร้องต่อศาลเพื่อขอให้มีคำสั่งเพิกถอนการขายทอดตลาดทรัพย์สินตามบทบัญญัติแห่งลักษณะนี้ได้ และเมื่อศาลไต่สวนแล้วเห็นว่าคำร้องรับฟังได้ ให้ศาลมีคำสั่งอนุญาตตามคำร้องหรือแก้ไขหรือมีคำสั่งกำหนดวิธีการอย่างใดตามที่ศาลเห็นสมควรให้เสร็จภายในกำหนดเก้าสิบวันนับแต่วันได้รับคำร้องนั้น

ให้นำบทบัญญัติในวรรคสาม วรรคสี่ วรรคห้า และวรรคหก ของมาตรา ๒๙๖ มาใช้บังคับแก่การยื่นคำร้องตามวรรคสองโดยอนุโลม

คำสั่งศาลตามวรรคสองให้เป็นที่สุด

มาตรา ๓๐๙ ตรี[๒๘๙] เมื่อเจ้าพนักงานบังคับคดียึดอายัดทรัพย์ที่ขายให้แก่ผู้ซื้อหากทรัพย์สินที่โอนนั้นมีลูกหนี้ตามคำพิพากษาหรือบริวารอยู่อาศัย และลูกหนี้ตามคำพิพากษาหรือบริวารไม่ยอมออกไปจากอสังหาริมทรัพย์นั้น ผู้ซื้อชอบที่จะยื่นคำขอฝ่ายเดียวต่อศาลที่อสังหาริมทรัพย์นั้นตั้งอยู่ในเขตศาลให้ออกคำบังคับให้ลูกหนี้ตามคำพิพากษาหรือบริวารออกไปจากอสังหาริมทรัพย์นั้น ภายในระยะเวลาที่ศาลเห็นสมควรกำหนด แต่ไม่น้อยกว่าสามสิบวัน ถ้าลูกหนี้ตามคำพิพากษาหรือบริวารไม่ปฏิบัติตามคำบังคับ ให้บังคับตามมาตรา ๒๙๖ ทวิ มาตรา ๒๙๖ ตรี มาตรา ๒๙๖ จัตวา มาตรา ๒๙๖ ฉ มาตรา ๒๙๖ สัตต มาตรา ๒๙๙ มาตรา ๓๐๐ มาตรา ๓๐๑ และมาตรา ๓๐๒ โดยอนุโลม ทั้งนี้ ให้เจ้าพนักงานศาลเป็นผู้ส่งคำบังคับโดยผู้ซื้อมีหน้าที่จัดการนำส่ง และให้ถือว่าผู้ซื้อเป็นเจ้าหนี้ตามคำพิพากษาและลูกหนี้ตามคำพิพากษาหรือบริวารที่อยู่อาศัยในอสังหาริมทรัพย์นั้นเป็นลูกหนี้ตามคำพิพากษาตามบทบัญญัติดังกล่าว

---

[๒๘๙] มาตรา ๓๐๙ ตรี เพิ่มโดยพระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง (ฉบับที่ ๒๒) พ.ศ. ๒๕๔๘

มาตรา ๓๑๐[๒๙๐] เมื่อได้มีการยึดทรัพย์แล้ว สิทธิเรียกร้องของลูกหนี้อันมีต่อบุคคลภายนอกนั้น ให้จัดการดังต่อไปนี้

(๑) ถ้าเป็นพันธบัตรและหลักทรัพย์ที่เป็นประกันซึ่งเป็นของลูกหนี้ตามคำพิพากษา (ออกให้แก่ผู้ถือหรือออกในนามของลูกหนี้ตามคำพิพากษา) เจ้าพนักงานบังคับคดีจะร้องขอต่อศาลให้มีคำสั่งอนุญาตให้จำหน่ายสิ่งเหล่านั้นตามรายการขานราคาในวันที่ขายก็ได้ หากสิ่งเหล่านั้นได้มีรายการขานราคากำหนดไว้ ณ สถานแลกเปลี่ยน หรือจะขายโดยวิธีขายทอดตลาดดังบัญญัติไว้ในลักษณะนี้ก็ได้ ถ้ามิได้ทำคำขอเช่นว่านั้นหรือคำขอถูกยกเสีย ให้ขายสิ่งเหล่านั้นโดยวิธีขายทอดตลาด

(๒) ถ้าเป็นตราสารเปลี่ยนมือ ให้เจ้าพนักงานบังคับคดีร้องขอให้ศาลมีคำสั่งอนุญาตให้จำหน่ายตามราคาที่ปรากฏในตราสารหรือราคาต่ำกว่านั้นตามที่ศาลเห็นสมควรกำหนดถ้าศาลสั่งยกคำขอ ให้นำตราสารนั้นออกขายทอดตลาด

(๓) ถ้าเป็นสิทธิเรียกร้องอื่น ๆ นอกจากที่กำหนดไว้ในมาตรา ๓๑๐ ทวิ ให้เจ้าพนักงานบังคับคดีร้องขอให้ศาลออกหมายเรียกบุคคลซึ่งต้องรับผิดในการชำระหนี้ตามสิทธิเรียกร้องนั้น ๆ ให้มาศาล ถ้าบุคคลนั้นมาศาลและยินยอมชำระหนี้ให้แก่เจ้าพนักงานบังคับคดีให้ศาลจดรายงานไว้ ถ้าบุคคลนั้นไม่มาศาลหรือไม่ยินยอมชำระหนี้ดังกล่าวแล้ว เมื่อเจ้าหนี้ตามคำพิพากษาร้องขอ ให้ศาลมีคำสั่งอนุญาตให้เจ้าหนี้ฟ้องตามเอกสารที่ได้ยึดนั้น และถ้าศาลพิพากษาในที่สุดให้เจ้าหนี้เป็นผู้ชนะคดี เจ้าหนี้ต้องให้เจ้าพนักงานบังคับคดีทราบจำนวนเงินที่รับชำระหนี้จากการนั้นด้วย

คำสั่งอนุญาตของศาลตามมาตรานี้ให้เป็นที่สุด

มาตรา ๓๑๐ ทวิ[๒๙๑] ถ้าลูกหนี้ตามคำพิพากษามีสิทธิเรียกร้องต่อบุคคลภายนอกให้ชำระเงินจำนวนหนึ่งหรือเรียกให้ส่งมอบสิ่งของนอกจากที่กำหนดไว้ในมาตรา ๓๑๐ ให้เจ้าพนักงานบังคับคดีอายัดและจำหน่ายไปตามที่บัญญัติไว้ในห้ามาตราต่อไปนี้

มาตรา ๓๑๑[๒๙๒] สิทธิเรียกร้องซึ่งระบุไว้ในมาตรา ๓๑๐ ทวิ นั้น ให้อายัดได้โดยคำสั่งอายัดซึ่งศาลได้ออกให้ตามที่เจ้าหนี้ตามคำพิพากษาได้ยื่นคำขอโดยทำเป็นคำร้องฝ่ายเดียวและเจ้าหนี้ได้นำส่งให้แก่ลูกหนี้ตามคำพิพากษาและบุคคลซึ่งต้องรับผิดเพื่อการชำระเงินหรือส่งมอบสิ่งของนั้น

เมื่อศาลเห็นสมควร ศาลอาจกำหนดไว้ในหมายบังคับคดีให้เจ้าพนักงานบังคับคดีมีอำนาจอายัดสิทธิเรียกร้องตามมาตรา ๓๑๐ ทวิ ก็ได้ ในกรณีเช่นว่านี้ ให้ถือว่าคำสั่งอายัดของเจ้าพนักงานบังคับคดีเป็นคำสั่งอายัดของศาล

คำสั่งอายัดนั้น อาจออกให้ได้ไม่ว่าหนี้ของบุคคลภายนอกนั้นจะมีข้อโต้แย้งหรือมีข้อจำกัดหรือเงื่อนไขหรือว่าได้กำหนดจำนวนไว้แน่นอนหรือไม่

คำสั่งนั้นต้องมีข้อห้ามลูกหนี้ตามคำพิพากษาให้งดเว้นการจำหน่ายสิทธิเรียกร้อง

---

[๒๙๐] มาตรา ๓๑๐ แก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง (ฉบับที่ ๑๘) พ.ศ. ๒๕๔๒

[๒๙๑] มาตรา ๓๑๐ ทวิ เพิ่มโดยพระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง (ฉบับที่ ๑๘) พ.ศ. ๒๕๔๒

[๒๙๒] มาตรา ๓๑๑ แก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง (ฉบับที่ ๑๘) พ.ศ. ๒๕๔๒

ตั้งแต่ขณะที่ได้ส่งคำสั่งนั้นให้ และมีข้อห้ามบุคคลภายนอกไม่ให้ชำระเงินหรือส่งมอบสิ่งของให้แก่ลูกหนี้ตามคำพิพากษา แต่ให้ชำระหรือส่งมอบให้แก่เจ้าพนักงานบังคับคดี ณ เวลาหรือภายในเวลาตามที่กำหนดไว้ในคำสั่ง

มาตรา ๓๑๒ ถ้าบุคคลภายนอกที่ได้รับคำสั่งอายัดทรัพย์ปฏิเสธหรือโต้แย้งหนี้ที่เรียกร้องเอาแก่ตน ศาลอาจทำการไต่สวน และ (๑) ถ้าศาลเป็นที่พอใจว่าหนี้ที่เรียกร้องนั้นมีอยู่จริง ก็ให้มีคำสั่งให้บุคคลภายนอกปฏิบัติตามคำสั่งอายัด หรือ (๒) ถ้าศาลเห็นว่ารูปเรื่องจะทำให้เสร็จเด็ดขาดไม่ได้สะดวกโดยวิธีไต่สวน ก็ให้มีคำสั่งอย่างอื่นใดในอันที่จะให้เสร็จเด็ดขาดไปได้ตามที่เห็นสมควร

ถ้าคำสั่งอายัดทรัพย์นั้นไม่มีการคัดค้าน หรือศาลได้มีคำสั่งรับรองดังกล่าวแล้วและบุคคลภายนอกมิได้ปฏิบัติตามนั้น เจ้าพนักงานบังคับคดีอาจร้องขอให้ศาลออกหมายบังคับคดีแก่บุคคลภายนอกนั้น และดำเนินการไปเสมือนหนึ่งว่าบุคคลนั้นเป็นลูกหนี้ตามคำพิพากษา

ถ้าค่าแห่งสิทธิเรียกร้องซึ่งอายัดไว้นั้นต้องเสื่อมเสียไปเพราะความผิดของบุคคลภายนอก เนื่องจากการที่ไม่ปฏิบัติตามคำสั่งศาลไม่ว่าด้วยประการใด ๆ บุคคลภายนอกเช่นว่านั้นต้องรับผิดใช้ค่าสินไหมทดแทนแก่เจ้าหนี้ตามคำพิพากษาเพื่อความเสียหายใด ๆ ซึ่งเกิดขึ้นแก่เจ้าหนี้นั้น

มาตรา ๓๑๓ การอายัดสิทธิเรียกร้องแห่งรายได้เป็นคราว ๆ นั้น รวมตลอดถึงจำนวนเงินซึ่งถึงกำหนดชำระภายหลังการอายัดนั้นด้วย

ถ้าสิทธิเรียกร้องของลูกหนี้ตามคำพิพากษาซึ่งมีต่อบุคคลภายนอกในอันที่จะเรียกให้ชำระเงินจำนวนหนึ่งนั้น มีการจำนองเป็นประกัน การอายัดสิทธิเรียกร้องให้รวมตลอดถึงการจำนองด้วย แต่ทั้งนี้เจ้าพนักงานบังคับคดีต้องแจ้งคำสั่งอายัดทรัพย์นั้นไปยังเจ้าพนักงานที่ดินและให้เจ้าพนักงานที่ดินจดแจ้งไว้ในทะเบียนที่ดิน

มาตรา ๓๑๔ การอายัดสิทธิเรียกร้องดังบัญญัติไว้ในสองมาตราก่อนนี้ ให้มีผลดังต่อไปนี้

(๑) การที่ลูกหนี้ตามคำพิพากษาได้ก่อให้เกิด โอน หรือเปลี่ยนแปลงซึ่งสิทธิเรียกร้องที่ได้ถูกอายัดภายหลังที่ได้ทำการอายัดไว้แล้วนั้น หาอาจใช้ยันแก่เจ้าหนี้ตามคำพิพากษาหรือเจ้าพนักงานบังคับคดีได้ไม่ ถึงแม้ว่าราคาแห่งสิทธิเรียกร้องนั้นจะเกินกว่าจำนวนหนี้ตามคำพิพากษาและค่าฤชาธรรมเนียมในการฟ้องร้องและการบังคับคดี และลูกหนี้ตามคำพิพากษาได้จำหน่ายสิทธิเรียกร้องนั้นเพียงส่วนที่เกินจำนวนนั้นก็ตาม

(๒) ถ้าค่าแห่งสิทธิเรียกร้องซึ่งอายัดไว้นั้น ต้องเสื่อมเสียไปเพราะความผิดของเจ้าหนี้ตามคำพิพากษา ๆ ต้องรับผิดใช้ค่าสินไหมทดแทนให้แก่ลูกหนี้ตามคำพิพากษาเพื่อความเสียหายใด ๆ ซึ่งเกิดขึ้นแก่ลูกหนี้นั้น

(๓) การชำระหนี้โดยบุคคลภายนอกตามที่ระบุไว้ในคำสั่งอายัดทรัพย์นั้นให้ถือว่าเป็นการชำระหนี้ตามกฎหมาย

มาตรา ๓๑๕ ถ้าสิ่งของที่จะต้องส่งมอบตามสิทธิเรียกร้องที่ถูกอายัดนั้นได้ส่งมอบ

ให้แก่เจ้าพนักงานบังคับคดีไปแล้ว ให้เจ้าพนักงานบังคับคดีนำออกขายโดยการขายทอดตลาดดังที่บัญญัติไว้ในลักษณะนี้

ถ้าการจำหน่ายสิทธิเรียกร้องที่ถูกอายัดนั้นกระทำได้โดยยาก เนื่องจากการชำระหนี้นั้นต้องอาศัยการชำระหนี้ตอบแทน หรือด้วยเหตุอื่นใด และการบังคับคดีอาจล่าช้าเป็นการเสียหายแก่คู่ความทุกฝ่าย หรือฝ่ายใดฝ่ายหนึ่ง หรือแก่บุคคลผู้มีส่วนได้เสีย เมื่อคู่ความหรือบุคคลเช่นว่านั้นหรือเจ้าพนักงานบังคับคดีร้องขอ ศาลจะมีคำสั่งกำหนดให้จำหน่ายโดยวิธีอื่นก็ได้

มาตรา ๓๑๖ ให้เจ้าพนักงานบังคับคดีทำบัญชีรายละเอียดแสดงจำนวนเงินทั้งหมดที่ได้ยึดหรือได้มาจากการจำหน่ายทรัพย์สินของลูกหนี้ตามคำพิพากษา หรือที่ได้วางไว้กับตน นอกจากนี้ให้เจ้าพนักงานบังคับคดีทำบัญชีพิเศษสำหรับทรัพย์สินแต่ละราย ซึ่งอยู่ในบังคับการจำนองหรือบุริมสิทธิพิเศษซึ่งได้มีการแจ้งให้ทราบโดยชอบแล้วตามที่กล่าวไว้ในมาตรา ๒๘๙

ภายใต้บังคับมาตรา ๔๔ แห่งพระราชบัญญัติลักษณะล้มละลาย และมาตรา ๒๙๒ ถึง ๒๙๕ แห่งประมวลกฎหมายนี้ว่าด้วยการรอหรือการงดการบังคับคดี ให้เจ้าพนักงานบังคับคดีจัดสรรหรือแบ่งเฉลี่ยเงินนั้นดังบัญญัติไว้ในมาตราต่อไปนี้

มาตรา ๓๑๗ ในกรณีที่จะต้องบังคับคดีตามคำพิพากษาหรือคำสั่งซึ่งได้พิพากษาหรือสั่งโดยจำเลยขาดนัดนั้น ห้ามมิให้เฉลี่ยเงินที่ได้มาจนกว่าระยะหกเดือนจะได้ล่วงพ้นไปแล้วนับแต่วันยึดทรัพย์หรืออายัดทรัพย์ของลูกหนี้ตามคำพิพากษา แต่ถ้าเจ้าหนี้ตามคำพิพากษาแสดงให้ศาลเป็นที่พอใจว่าลูกหนี้ตามคำพิพากษาได้ทราบถึงคดีซึ่งขอให้มีการบังคับแล้ว มิให้นำบทบัญญัติแห่งมาตรานี้มาใช้บังคับ

มาตรา ๓๑๘ ในกรณีที่มีเจ้าหนี้ตามคำพิพากษาแต่คนเดียวขอร้องให้บังคับคดี และมิได้มีการแจ้งให้ทราบซึ่งการจำนองหรือบุริมสิทธิเหนือทรัพย์สินที่จำหน่ายได้มาดังที่บัญญัติไว้ในมาตรา ๒๘๙ เมื่อได้จัดการจำหน่ายทรัพย์สินเสร็จ และได้หักค่าฤชาธรรมเนียมในการบังคับคดีไว้แล้ว ให้เจ้าพนักงานบังคับคดีจ่ายเงินตามจำนวนหนี้ในคำพิพากษาและค่าฤชาธรรมเนียมในการฟ้องร้องให้แก่เจ้าหนี้ที่ตามคำพิพากษา เพียงเท่าที่เงินรายได้จำนวนสุทธิจะพอแก่การที่จะจ่ายให้ได้

มาตรา ๓๑๙ ในกรณีที่มีเจ้าหนี้ตามคำพิพากษาหลายคนร้องขอให้บังคับคดี หรือได้มีการแจ้งให้ทราบซึ่งการจำนองหรือบุริมสิทธิเหนือทรัพย์สินที่จำหน่ายได้มาดังที่บัญญัติไว้ในมาตรา ๒๘๙ เมื่อได้จัดการจำหน่ายทรัพย์สินเสร็จ และได้หักค่าฤชาธรรมเนียมในการบังคับคดีไว้แล้ว ให้เจ้าพนักงานบังคับคดีทำบัญชีส่วนเฉลี่ยแสดงจำนวนเงินที่จ่ายให้แก่เจ้าหนี้ตามคำพิพากษา หรือเจ้าหนี้บุริมสิทธิแต่ละคนจากเงินรายได้จำนวนสุทธิที่พอแก่การที่จะจ่ายให้ตามสิทธิเรียกร้องของเจ้าหนี้เหล่านั้น ตามบทบัญญัติแห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ หรือตามประมวลกฎหมายนี้ว่าด้วยการจ่ายเงินเช่นว่านี้ และให้เจ้าพนักงานบังคับคดีส่งคำบอกกล่าวไปยังเจ้าหนี้เหล่านั้นขอให้ตรวจสอบบัญชีเช่นว่านั้นและให้แถลงข้อคัดค้านภายในเจ็ดวันนับแต่วันที่ส่งคำบอกกล่าว

ถ้าไม่มีคำแถลงยื่นภายในเวลาที่กำหนด ให้ถือว่าบัญชีส่วนเฉลี่ยนั้นเป็นที่สุด และให้เจ้าพนักงานบังคับคดีจ่ายเงินให้แก่เจ้าหนี้เหล่านั้นตามบัญชี

มาตรา ๓๒๐ ในกรณีดังบัญญัติไว้ในมาตราก่อนนี้ ถ้ามีเจ้าหนี้คนเดียวหรือหลายคนดังกล่าวแล้ว ยื่นคำแถลงคัดค้านบัญชีส่วนเฉลี่ยต่อเจ้าพนักงานบังคับคดีภายในเวลาที่กำหนดไว้ ให้เจ้าพนักงานบังคับคดีออกหมายเรียกให้เจ้าหนี้ทุกคนมาในเวลา และ ณ สถานที่ตามที่เห็นสมควร แต่ต้องให้ทราบล่วงหน้าไม่น้อยกว่าสามวัน

เจ้าหนี้จะไปตามหมายเรียกเช่นว่านั้นด้วยตนเอง หรือจะให้ผู้แทนที่ได้รับมอบอำนาจโดยชอบไปและกระทำการแทนในกิจการทั้งหลายอันเกี่ยวแก่เรื่องนั้นก็ได้

เมื่อได้ตรวจพิจารณาคำแถลงและฟังคำชี้แจงของเจ้าหนี้ผู้ที่มาตามหมายเรียกแล้ว ให้เจ้าพนักงานบังคับคดีทำคำสั่งยืนตามหรือแก้ไขบัญชีส่วนเฉลี่ยนั้น แล้วให้อ่านให้เจ้าหนี้ที่มานั้นฟัง และให้เจ้าหนี้ลงลายมือชื่อรับทราบไว้เป็นหลักฐาน และให้ส่งคำสั่งนั้นไปยังเจ้าหนี้ผู้ซึ่งมิได้มาตามหมายเรียกด้วย ถ้าหากมี

ถ้าเจ้าหนี้คนใดไม่พอใจคำสั่งของเจ้าพนักงานบังคับคดี เจ้าหนี้นั้นชอบที่จะยื่นคำขอโดยทำเป็นคำร้องคัดค้านคำสั่งนั้นต่อศาลชั้นต้นได้ ภายในเจ็ดวันนับแต่วันที่ได้อ่านหรือที่ได้ส่งคำสั่งแล้วแต่กรณี แต่ถ้าเจ้าหนี้ที่ยื่นคำขอนั้นมิได้ไปตามหมายเรียกของเจ้าพนักงานบังคับคดีและไม่สามารถแสดงเหตุผลดีในการที่ไม่ไปต่อหน้าเจ้าพนักงานบังคับคดีนั้น ให้ศาลนั้นยกคำขอนั้นเสีย คำสั่งของศาลที่ออกตามความในวรรคนี้ให้เป็นที่สุด

ถ้าเจ้าหนี้ซึ่งได้มาตามหมายเรียกทุกคนได้ยินยอมตามคำสั่งของเจ้าพนักงานบังคับคดีและลงลายมือชื่อไว้เป็นพยานหลักฐานในการยินยอมนั้นแล้ว และถ้าเจ้าหนี้ผู้ไม่มาซึ่งมีสิทธิคัดค้านคำสั่งได้ มิได้ยื่นคำคัดค้านภายในเวลากำหนด ให้ถือว่าบัญชีส่วนเฉลี่ยนั้นเป็นที่สุด และให้เจ้าพนักงานบังคับคดีจ่ายเงินให้แก่เจ้าหนี้ตามนั้น

ถ้าเจ้าหนี้ผู้มีสิทธิคัดค้านคำสั่งได้ยื่นคำคัดค้านดังที่บัญญัติไว้ข้างต้นแล้ว ให้เจ้าพนักงานบังคับคดีเลื่อนการจ่ายส่วนเฉลี่ยไปจนกว่าศาลได้มีคำสั่งแล้ว หรือทำการจ่ายส่วนเฉลี่ยชั่วคราว ดังที่บัญญัติไว้ในมาตราต่อไป

บทบัญญัติมาตรานี้ ให้ใช้บังคับแก่ลูกหนี้ตามคำพิพากษาในเรื่องค่าฤชาธรรมเนียมในการบังคับคดีด้วยโดยอนุโลม

มาตรา ๓๒๑ เมื่อเจ้าพนักงานบังคับคดีเห็นว่า ถ้าจะเลื่อนการจ่ายส่วนเฉลี่ยไปจนกว่าได้จำหน่ายทรัพย์สินที่ประสงค์จะบังคับทั้งหมด หรือจนกว่าการเรียกร้องทั้งหมดที่มาสู่ศาลได้เสร็จเด็ดขาดแล้ว จะทำให้บุคคลผู้มีส่วนเฉลี่ยในเงินรายได้แห่งทรัพย์สินที่บังคับนั้นทุกคนหรือคนใดคนหนึ่งได้รับความเสียหาย เจ้าพนักงานบังคับคดีมีสิทธิที่จะแบ่งเงินรายได้เท่าที่พอแก่การที่จะจ่ายให้ดั่งที่บัญญัติไว้ในสองมาตราก่อนได้ ในเมื่อเจ้าพนักงานบังคับคดีได้กันเงินไว้สำหรับชำระค่าฤชาธรรมเนียมทั้งหมดในการบังคับคดีที่เกิดขึ้นหรือจะเกิดขึ้นต่อไป และสำหรับชำระการเรียกร้องใด ๆ ที่ยังมีข้อโต้แย้งไว้แล้ว

มาตรา ๓๒๒ เมื่อผู้มีส่วนได้เสียในการบังคับคดีทุกคนได้รับส่วนแบ่งเป็นที่พอใจแล้ว ถ้ายังมีเงินที่จำหน่ายทรัพย์สินได้เหลืออยู่ และเงินที่ยังเหลือเช่นว่านั้นได้ถูกอายัดตามมาตรา ๒๙๑ หรือโดยประการอื่น ให้เจ้าพนักงานบังคับคดีจำหน่ายส่วนที่เหลือนั้นตามมาตรา ๒๙๑ หรือตามคำสั่งอายัดทรัพย์ แล้วแต่กรณี

ถ้าเงินรายได้จำนวนสุทธิที่จำหน่ายทรัพย์สินได้มานั้นไม่ต้องการใช้สำหรับการบังคับ

คดีต่อไปก็ดี หรือมีเงินเหลืออยู่ภายหลังที่ได้หักชำระค่าฤชาธรรมเนียมและจ่ายให้แก่เจ้าหนี้ทุกคนเป็นที่พอใจแล้วก็ดี ให้เจ้าพนักงานบังคับคดีจ่ายเงินรายได้จำนวนสุทธิหรือส่วนที่เหลือนั้นให้แก่ลูกหนี้ตามคำพิพากษา และถ้าทรัพย์สินของบุคคลภายนอกต้องถูกจำหน่ายไปเพื่อประโยชน์แก่ลูกหนี้ตามคำพิพากษา ให้จ่ายเงินรายได้จำนวนสุทธินั้นแก่บุคคลภายนอกตามสิทธิเรียกร้องของบุคคลภายนอกที่มีอยู่ต่อลูกหนี้ตามคำพิพากษา

ถ้าได้จำหน่ายสังหาริมทรัพย์รายใดไปแล้วตามมาตรา ๒๘๘ และได้มีคำพิพากษาถึงที่สุดเป็นคุณแก่ผู้เรียกร้อง ให้ศาลหรือเจ้าพนักงานบังคับคดีจ่ายเงินที่จำหน่ายได้แก่ผู้เรียกร้องไป

มาตรา ๓๒๓[๒๙๓] บรรดาเงินต่าง ๆ ที่ค้างจ่ายอยู่ในศาลหรือที่เจ้าพนักงานบังคับคดี ถ้าผู้มีสิทธิมิได้เรียกเอาภายในห้าปี ให้ตกเป็นของแผ่นดิน

---

[๒๙๓] มาตรา ๓๒๓ เพิ่มโดยพระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง (ฉบับที่ ๕) พ.ศ. ๒๔๙๙

สำนักงานเลขาธิการวุฒิสภา
ปฏิบัติหน้าที่
สำนักงานเลขาธิการสภานิติบัญญัติแห่งชาติ
เลขรับ 6587
วันที่ ๒๑ มิ.ย. 2558
เวลา 10.39 น.

ที่ นร ๐๕๐๓/๒๒๕๙๖

สำนักนายกรัฐมนตรี
ทำเนียบรัฐบาล กทม. ๑๐๓๐๐

๓๐ มิถุนายน ๒๕๕๘

เรื่อง ร่างพระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง (ฉบับที่ . .) พ.ศ. . . . .
(การขายทอดตลาดห้องชุดในอาคารชุดและที่ดินจัดสรร)

กราบเรียน ประธานสภานิติบัญญัติแห่งชาติ

สิ่งที่ส่งมาด้วย ร่างพระราชบัญญัติในเรื่องนี้

ด้วยคณะรัฐมนตรีได้ประชุมปรึกษาลงมติให้เสนอร่างพระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง (ฉบับที่ . .) พ.ศ. . . . . (การขายทอดตลาดห้องชุดในอาคารชุดและที่ดินจัดสรร) ต่อสภานิติบัญญัติแห่งชาติเป็นเรื่องด่วน

จึงขอเสนอร่างพระราชบัญญัติดังกล่าว พร้อมด้วยบันทึกหลักการและเหตุผล และบันทึกวิเคราะห์สรุปสาระสำคัญ มาเพื่อขอได้โปรดนำเสนอสภานิติบัญญัติแห่งชาติพิจารณาเป็นเรื่องด่วนต่อไป

ขอแสดงความนับถืออย่างยิ่ง

พลเอก
(ประยุทธ์ จันทร์โอชา)
นายกรัฐมนตรี

กลุ่มงานบริหารทั่วไป
รับที่ ๕๘๙/๕๘ วันที่ ๑/ก.ค./๕๘
เวลา ๑๐.๓๗ ส่ง พรบ.
สำนักการประชุม

กลุ่มงานพระราชบัญญัติ
รับที่ ๓๑/๒๕๕๘
วันที่ ๑/ก.ค./๕๘
เวลา ๑๑.๔๒ น.
สำนักการประชุม

สำนักเลขาธิการคณะรัฐมนตรี
โทร. ๐ ๒๒๘๐ ๙๐๐๐ ต่อ ๓๐๔ (อมราลักษณ์)
โทรสาร ๐ ๒๒๘๐ ๙๐๕๘

บันทึกหลักการและเหตุผล
ประกอบร่างพระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง (ฉบับที่ ..)
พ.ศ. ....

หลักการ

แก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง เพื่อกำหนดหลักเกณฑ์การขายทอดตลาดห้องชุดในอาคารชุดตามกฎหมายว่าด้วยอาคารชุดและที่ดินจัดสรรตามกฎหมายว่าด้วยการจัดสรรที่ดิน (เพิ่มมาตรา ๓๐๙ จัตวา)

เหตุผล

โดยที่ปัจจุบันการขายทอดตลาดห้องชุดในอาคารชุดตามกฎหมายว่าด้วยอาคารชุดและที่ดินจัดสรรตามกฎหมายว่าด้วยการจัดสรรที่ดิน ซึ่งมีการค้างชำระค่าใช้จ่ายส่วนกลาง ไม่เป็นที่น่าสนใจของตลาดเท่าที่ควร เพราะผู้ซื้อได้จะต้องรับผิดชอบภาระค่าใช้จ่ายส่วนกลางที่ค้างชำระแทนลูกหนี้ตามคำพิพากษา สมควรเพิ่มมาตรา ๓๐๙ จัตวา เพื่อให้ผู้ซื้อห้องชุดในอาคารชุดและที่ดินจัดสรรจากการขายทอดตลาดของเจ้าพนักงานบังคับคดีได้รับความเป็นธรรมยิ่งขึ้น และเพื่อลดอุปสรรคในการขายทอดตลาดห้องชุดและที่ดินจัดสรรให้สามารถจำหน่ายออกไปได้ภายในระยะเวลาที่รวดเร็ว ส่งผลดีต่อผู้มีส่วนได้เสียในการบังคับคดีและระบบเศรษฐกิจของประเทศในภาพรวม จึงจำเป็นต้องตราพระราชบัญญัตินี้

ร่าง

พระราชบัญญัติ

แก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง (ฉบับที่ ..)

พ.ศ. ....

.....

.....

.....

.....

.....

โดยที่เป็นการสมควรแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง

.....

.....

มาตรา ๑ พระราชบัญญัตินี้เรียกว่า "พระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง (ฉบับที่ ..) พ.ศ. ...."

มาตรา ๒ พระราชบัญญัตินี้ให้ใช้บังคับตั้งแต่วันถัดจากวันประกาศในราชกิจจานุเบกษาเป็นต้นไป

มาตรา ๓ ให้เพิ่มความต่อไปนี้เป็นมาตรา ๓๐๙ จัตวา แห่งประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง

"มาตรา ๓๐๙ จัตวา เมื่อทำการขายทอดตลาดทรัพย์สินที่มีกฎหมายกำหนดไว้ให้จดทะเบียน ให้เจ้าพนักงานบังคับคดีแจ้งนายทะเบียน พนักงานเจ้าหน้าที่ หรือบุคคลอื่นผู้มีอำนาจหน้าที่ตามกฎหมาย ให้ดำเนินการแก้ไขเปลี่ยนแปลงทางทะเบียนทรัพย์สินนั้นให้แก่ผู้ซื้อ

ถ้าทรัพย์สินที่จะขายทอดตลาดเป็นห้องชุดตามกฎหมายว่าด้วยอาคารชุด ก่อนทำการขายทอดตลาด ให้เจ้าพนักงานบังคับคดีบอกกล่าวให้นิติบุคคลอาคารชุดแจ้งรายการหนี้ค่าใช้จ่ายที่ต้องชำระเพื่อการออกหนังสือรับรองการปลอดหนี้ตามกฎหมายว่าด้วยอาคารชุดต่อเจ้าพนักงานบังคับคดีภายในสามสิบวันนับแต่วันที่ได้รับคำบอกกล่าว เมื่อขายทอดตลาดแล้วให้เจ้าพนักงานบังคับคดีกันเงินที่ได้จากการขายทอดตลาดไว้เพื่อชำระหนี้ที่ค้างชำระดังกล่าวจนถึงวันขายทอดตลาดแก่นิติบุคคลอาคารชุดก่อนเจ้าหนี้จำนอง และให้พนักงานเจ้าหน้าที่จดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ให้แก่ผู้ซื้อโดยไม่ต้องใช้หนังสือรับรองการปลอดหนี้

หากนิติบุคคลอาคารชุดไม่แจ้งรายการหนี้ที่ค้างชำระดังกล่าวต่อเจ้าพนักงานบังคับคดีภายในกำหนดเวลาตามวรรคสองหรือแจ้งว่าไม่มีหนี้ที่ค้างชำระ ให้พนักงานเจ้าหน้าที่จดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ให้แก่ผู้ซื้อโดยไม่ต้องใช้หนังสือรับรองการปลอดหนี้

ถ้าทรัพย์สินที่จะขายทอดตลาดเป็นที่ดินจัดสรรตามกฎหมายว่าด้วยการจัดสรรที่ดิน ก่อนทำการขายทอดตลาด ให้เจ้าพนักงานบังคับคดีบอกกล่าวให้นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรแจ้งรายการหนี้ค่าบำรุงรักษาและการจัดการสาธารณูปโภคพร้อมค่าปรับตามกฎหมายว่าด้วยการจัดสรรที่ดินต่อเจ้าพนักงานบังคับคดีภายในสามสิบวันนับแต่วันที่ได้รับคำบอกกล่าว เมื่อขายทอดตลาดแล้ว ให้เจ้าพนักงานบังคับคดีกันเงินที่ได้จากการขายทอดตลาดไว้เพื่อชำระหนี้ที่ค้างชำระดังกล่าวจนถึงวันขายทอดตลาดแก่นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรก่อนเจ้าหนี้จำนอง และให้พนักงานเจ้าหน้าที่จดทะเบียนโอนสิทธิในที่ดินให้แก่ผู้ซื้อ ทั้งนี้ หากมีการระงับการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมไว้ ให้การระงับการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมนั้นเป็นอันยกเลิกไป

หากนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรไม่แจ้งรายการหนี้ที่ค้างชำระดังกล่าวต่อเจ้าพนักงานบังคับคดีภายในกำหนดเวลาตามวรรคสี่หรือแจ้งว่าไม่มีหนี้ที่ค้างชำระ หรือในกรณีที่ยังมิได้จัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร ให้พนักงานเจ้าหน้าที่จดทะเบียนโอนสิทธิในที่ดินให้แก่ผู้ซื้อ ทั้งนี้ หากมีการระงับการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมไว้ ให้การระงับการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมนั้นเป็นอันยกเลิกไป

การจ่ายเงินที่กันไว้ตามวรรคสองและวรรคสี่ ให้เป็นไปตามบทบัญญัติในหมวดนี้"

ผู้รับสนองพระบรมราชโองการ

.....

นายกรัฐมนตรี

บันทึกวิเคราะห์สรุป
สาระสำคัญของร่างพระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง
(ฉบับที่ ..) พ.ศ. .... (การขายทอดตลาดห้องชุดในอาคารชุดและที่ดินจัดสรร)

คณะรัฐมนตรีได้มีมติให้เสนอร่างพระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง (ฉบับที่ ..) พ.ศ. .... (การขายทอดตลาดห้องชุดในอาคารชุดและที่ดินจัดสรร) ต่อสภานิติบัญญัติแห่งชาติ และสำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกาได้จัดทำบันทึกวิเคราะห์สรุปสาระสำคัญของร่างพระราชบัญญัติดังกล่าว ดังต่อไปนี้

๑. เหตุผลและความจำเป็นในการเสนอร่างพระราชบัญญัติ

โดยที่ปัจจุบันการขายทอดตลาดห้องชุดในอาคารชุดตามกฎหมายว่าด้วยอาคารชุดหรือที่ดินจัดสรรตามกฎหมายว่าด้วยการจัดสรรที่ดิน ซึ่งมีการค้างชำระค่าใช้จ่ายส่วนกลาง ไม่เป็นที่น่าสนใจของตลาดเท่าที่ควร เพราะผู้ซื้อได้จะต้องรับผิดชอบภาระค่าใช้จ่ายส่วนกลางที่ค้างชำระแทนลูกหนี้ตามคำพิพากษา สมควรเพิ่มมาตรา ๓๐๙ จัตวา เพื่อให้ผู้ซื้อห้องชุดในอาคารชุดและที่ดินจัดสรรจากการขายทอดตลาดของเจ้าพนักงานบังคับคดีได้รับความเป็นธรรมยิ่งขึ้น และเพื่อลดอุปสรรคในการขายทอดตลาดห้องชุดและที่ดินจัดสรรให้สามารถจำหน่ายออกไปได้ภายในระยะเวลาที่รวดเร็ว ส่งผลดีต่อผู้มีส่วนได้เสียในการบังคับคดีและระบบเศรษฐกิจของประเทศในภาพรวม

๒. สาระสำคัญของร่างพระราชบัญญัติ

๒.๑ กำหนดหลักทั่วไปกรณีมีการขายทอดตลาดทรัพย์สินที่มีกฎหมายกำหนดไว้ให้จดทะเบียน โดยให้เจ้าพนักงานบังคับคดีแจ้งนายทะเบียน พนักงานเจ้าหน้าที่ หรือบุคคลอื่นผู้มีอำนาจหน้าที่ตามกฎหมาย ให้ดำเนินการแก้ไขเปลี่ยนแปลงทางทะเบียนทรัพย์สินนั้นให้แก่ผู้ซื้อ (ร่างมาตรา ๓๐๙ จัตวา วรรคหนึ่ง)

๒.๒ กำหนดวิธีการขายทอดตลาดห้องชุดในอาคารชุด ดังนี้

(๑) ก่อนทำการขายทอดตลาดห้องชุดในอาคารชุดให้เจ้าพนักงานบังคับคดีบอกกล่าวให้นิติบุคคลอาคารชุดแจ้งรายการหนี้ค่าใช้จ่ายที่ต้องชำระเพื่อการออกหนังสือรับรองการปลอดหนี้ตามกฎหมายว่าด้วยอาคารชุดต่อเจ้าพนักงานบังคับคดีภายในสามสิบวันนับแต่วันที่ได้รับคำบอกกล่าว และเมื่อขายทอดตลาดแล้วให้เจ้าพนักงานบังคับคดีกันเงินที่ได้จากการขายทอดตลาดไว้เพื่อชำระหนี้ที่ค้างชำระดังกล่าวจนถึงวันขายทอดตลาดแก่นิติบุคคลอาคารชุดก่อนเจ้าหนี้จำนองและให้พนักงานเจ้าหน้าที่จดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ให้แก่ผู้ซื้อ โดยไม่ต้องใช้หนังสือรับรองการปลอดหนี้ (ร่างมาตรา ๓๐๙ จัตวา วรรคสอง)

(๒) หากนิติบุคคลอาคารชุดไม่แจ้งรายการหนี้ที่ค้างชำระต่อเจ้าพนักงานบังคับคดีภายในกำหนดเวลาหรือแจ้งว่าไม่มีหนี้ที่ค้างชำระ ให้พนักงานเจ้าหน้าที่จดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ให้แก่ผู้ซื้อโดยไม่ต้องใช้หนังสือรับรองการปลอดหนี้ (ร่างมาตรา ๓๐๙ จัตวา วรรคสาม)

๒.๓ กำหนดวิธีการขายทอดตลาดบ้านจัดสรรตามพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓ โดยนำหลักการขายทอดตลาดห้องชุดในอาคารชุดที่ปรับปรุงแล้วดังกล่าวมาใช้กับการขายทอดตลาดบ้านจัดสรรที่ได้มีการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรตามพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดินฯ โดยเจ้าพนักงานบังคับคดีด้วย ดังนี้

(๑) ให้เจ้าพนักงานบังคับคดีบอกกล่าวให้นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร แจ้งรายการหนี้ค่าบำรุงรักษาและการจัดการสาธารณูปโภคพร้อมค่าปรับตามกฎหมายว่าด้วยการจัดสรรที่ดินต่อเจ้าพนักงานบังคับคดีภายในสามสิบวันนับแต่วันที่ได้รับคำบอกกล่าว เมื่อขายทอดตลาดแล้วให้เจ้าพนักงานบังคับคดีกันเงินที่ได้จากการขายทอดตลาดไว้เพื่อชำระหนี้ที่ค้างชำระจนถึงวันขายทอดตลาดแก่นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรก่อนเจ้าหนี้จำนอง และให้พนักงานเจ้าหน้าที่จดทะเบียนโอนสิทธิในที่ดินให้แก่ผู้ซื้อ ทั้งนี้ หากมีการระงับการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมไว้ ให้การระงับการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมนั้นเป็นอันยกเลิกไป (ร่างมาตรา ๓๐๙ จัตวา วรรคสี่)

(๒) หากนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรไม่แจ้งรายการหนี้ที่ค้างชำระต่อเจ้าพนักงานบังคับคดีภายในกำหนดเวลาตามวรรคสี่ หรือแจ้งว่าไม่มีหนี้ที่ค้างชำระ หรือในกรณีที่ยังมิได้จัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร ให้พนักงานเจ้าหน้าที่จดทะเบียนโอนสิทธิในที่ดินให้แก่ผู้ซื้อ ทั้งนี้ หากมีการระงับการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมไว้ ให้การระงับการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมนั้นเป็นอันยกเลิกไป (ร่างมาตรา ๓๐๙ จัตวา วรรคห้า)

๒.๔ การจ่ายเงินที่กันไว้ตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในวรรคสองหรือวรรคสี่ให้เป็นไปตามบทบัญญัติในภาค ๔ วิธีการชั่วคราวก่อนพิพากษาและการบังคับตามคำพิพากษาหรือคำสั่ง ลักษณะ ๒ การบังคับคดีตามคำพิพากษาหรือคำสั่ง หมวด ๒ วิธียึดทรัพย์ อายัดทรัพย์และการจ่ายเงิน (ร่างมาตรา ๓๐๙ จัตวา วรรคหก)

"การตราพระราชบัญญัติของสภานิติบัญญัติแห่งชาติ"

"พระมหากษัตริย์ทรงตราพระราชบัญญัติโดยคำแนะนำและยินยอมของสภานิติบัญญัติแห่งชาติ

ร่างพระราชบัญญัติจะเสนอได้ก็แต่โดยสมาชิกสภานิติบัญญัติแห่งชาติร่วมกันจำนวนไม่น้อยกว่ายี่สิบห้าคน หรือคณะรัฐมนตรี หรือสภาปฏิรูปแห่งชาติตามมาตรา ๓๑ วรรคสอง แต่ร่างพระราชบัญญัติเกี่ยวด้วยกับการเงินจะเสนอได้ก็แต่โดยคณะรัฐมนตรี

ร่างพระราชบัญญัติเกี่ยวด้วยการเงินตามวรรคสอง หมายความถึงร่างพระราชบัญญัติที่เกี่ยวกับการตั้งขึ้น ยกเลิก ลด เปลี่ยนแปลง แก้ไข ผ่อน หรือวางระเบียบการบังคับอันเกี่ยวกับภาษีหรืออากร การจัดสรร รับ รักษา หรือจ่ายเงินแผ่นดิน หรือการโอนงบประมาณรายจ่ายของแผ่นดิน การกู้เงิน การค้ำประกัน หรือการใช้เงินกู้ หรือการดำเนินการที่ผูกพันทรัพย์สินของรัฐ หรือเงินตรา

ในกรณีเป็นที่สงสัยว่าร่างพระราชบัญญัติที่เสนอต่อสภานิติบัญญัติแห่งชาติเป็นร่างพระราชบัญญัติเกี่ยวด้วยการเงินหรือไม่ ให้ประธานสภานิติบัญญัติแห่งชาติเป็นผู้วินิจฉัย

ร่างพระราชบัญญัติที่เสนอโดยสมาชิกสภานิติบัญญัติแห่งชาติหรือสภาปฏิรูปแห่งชาตินั้น คณะรัฐมนตรีอาจขอรับไปพิจารณาก่อนสภานิติบัญญัติแห่งชาติจะรับหลักการก็ได้

การตราพระราชบัญญัติประกอบรัฐธรรมนูญให้กระทำได้โดยวิธีการที่บัญญัติไว้ในมาตรานี้ แต่การเสนอร่างพระราชบัญญัติประกอบรัฐธรรมนูญ ให้กระทำโดยคณะรัฐมนตรีหรือผู้รักษาการตามพระราชบัญญัติประกอบรัฐธรรมนูญนั้น"

(บทบัญญัติรัฐธรรมนูญแห่งราชอาณาจักรไทย (ฉบับชั่วคราว) พุทธศักราช ๒๕๕๗, มาตรา ๑๔)

พิมพ์ที่ สำนักการพิมพ์ สำนักงานเลขาธิการวุฒิสภา
โทร. ๐ ๒๒๔๔ ๑๕๖๑, ๐ ๒๒๔๔ ๑๗๔๑, ๐ ๒๘๓๑ ๙๔๗๑-๒, ๐ ๒๘๓๑ ๙๔๗๖