



กรมบังคับคดี กระทรวงยุติธรรม

รายงานฉบับสมบูรณ์ (Final Report)

โครงการวิจัย

ปัจจัยที่ส่งผลต่อประสิทธิภาพในการขายทอดตลาด

และข้อเสนอในการพัฒนาปรับปรุง

(Factors affecting the efficiency of public auction
and the proposals to development)

โดย



คณะนิติศาสตร์ มหาวิทยาลัยรามคำแหง

รองศาสตราจารย์ ดร.วิณัฏฐา แสงสุข

ผู้ช่วยศาสตราจารย์ ดร.นันทรัตน์ เตชะมา

อาจารย์นันทพล พุทธพงษ์

อาจารย์สุณิษา อีร์โรจน์วิทย์

อาจารย์ดวงฤทัย บุญญาเสถียร

อาจารย์สุภธิดา สุกใส

รองศาสตราจารย์ ดร.ปภาศรี บัวสวรรค์ (ที่ปรึกษาโครงการ)

3 ธันวาคม 2562

บทสรุปผู้บริหาร

การขายทอดตลาดเป็นกระบวนการที่สำคัญซึ่งนำไปสู่การบังคับชำระหนี้ตามคำพิพากษาให้แก่เจ้าหนี้ตามคำพิพากษา เมื่อปี พ.ศ. 2560 ประเทศไทยได้มีการแก้ไขประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง อันเนื่องมาจากการบังคับคดีตามคำพิพากษาและคำสั่งที่ใช้บังคับอยู่บางส่วนไม่เหมาะสมกับสภาพเศรษฐกิจและสังคมในปัจจุบัน ทำให้การบังคับคดีล่าช้าไม่มีประสิทธิภาพเพียงพอในการอำนวยความสะดวกให้แก่ประชาชนผู้มีอรรถคดี และเปิดโอกาสให้มีการประวิงคดี ดังนั้นการผลักดันทรัพย์ให้เกิดการขายทอดตลาดภายในเวลาที่สมควรจึงเป็นการสะท้อนประสิทธิภาพในการดำเนินการขายทอดตลาดโดยกรมบังคับคดี

ผู้วิจัยได้ดำเนินการศึกษาจากความเป็นมา หลักการ แนวคิด ทฤษฎีที่เกี่ยวข้องกับการขายทอดตลาด ตลอดจนการบริหารประสิทธิภาพในการขายทอดตลาด รวมทั้งศึกษาหลักเกณฑ์จากกฎหมายของต่างประเทศ สหรัฐอเมริกา ประเทศสหราชอาณาจักร ประเทศญี่ปุ่น และประเทศสิงคโปร์ด้วย นอกจากนี้ยังศึกษาสถิติในการขายทอดตลาดของกรมบังคับคดีระหว่างปี พ.ศ. 2556 ถึง 2561 โดยผู้วิจัยได้กำหนดการศึกษาวิเคราะห์เป็นสองประเด็นใหญ่ คือ การวิจัยเชิงปริมาณโดยจัดทำแบบสอบถามเพื่อวิเคราะห์ถึงผลอันแสดงถึงประสิทธิภาพในการขายทอดตลาด รวมทั้งการการวิจัยเชิงคุณภาพ โดยศึกษาจากข้อมูลต่าง ๆ สถิติ เอกสาร ตำราที่เกี่ยวข้องเพื่อวิเคราะห์ปัญหากฎหมายที่มีผลต่อประสิทธิภาพในการขายทอดตลาด ซึ่งจากการศึกษาในงานวิจัยนี้ พบว่า

1. สถิติการขายทอดตลาดจากสำนวนที่ขายทอดตลาดได้ ระหว่างวันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2556 ถึงวันที่ 30 มิถุนายน พ.ศ. 2561 ทั้งในส่วนกลางและส่วนภูมิภาคทั่วประเทศไทย จังหวัดที่มีจำนวนครั้งการขายทอดตลาดสูงสุดและรองลงมา พบว่า ภาคเหนือ ได้แก่ จังหวัดเชียงใหม่และจังหวัดพิษณุโลก ภาคใต้ ได้แก่ จังหวัดสงขลาและจังหวัดนครศรีธรรมราช ภาคตะวันตก ได้แก่ จังหวัดราชบุรีและจังหวัดประจวบคีรีขันธ์ ภาคตะวันออก ได้แก่ จังหวัดชลบุรีและจังหวัดระยอง ภาคตะวันออกเฉียงเหนือ ได้แก่ จังหวัดนครราชสีมาและจังหวัดขอนแก่น ภาคกลาง ได้แก่ กรุงเทพมหานครและจังหวัดนนทบุรี

ส่วนมูลค่ารวมการขายทอดตลาดในช่วงระยะเวลาเดียวกันทั้งในส่วนกลางและส่วนภูมิภาค พบว่า จังหวัดที่มีมูลค่ารวมการขายทอดตลาดสูงสุดและรองลงมาในส่วนภาคเหนือ ได้แก่ จังหวัดเชียงใหม่และจังหวัดพิษณุโลก ภาคใต้ ได้แก่ จังหวัดสงขลาและจังหวัดภูเก็ต ภาคตะวันตก ได้แก่ จังหวัดราชบุรีและจังหวัดกาญจนบุรี ภาคตะวันออก ได้แก่ จังหวัดชลบุรีและจังหวัดระยอง ภาคตะวันออกเฉียงเหนือ ได้แก่ จังหวัดนครราชสีมาและจังหวัดอุดรธานี และภาคกลาง ได้แก่ กรุงเทพมหานครและจังหวัดนนทบุรี

เมื่อเปรียบเทียบราคาขายทรัพย์สินกับราคาประเมิน พบว่า มีสำนวนที่ขายทอดตลาดที่ราคาขายทรัพย์สินได้สูงกว่าราคาที่ประเมิน คือ 45.75% ราคาที่ขายทรัพย์สินได้ตามราคาที่ประเมิน คือ

1.03% และราคาซื้อขายทรัพย์สินน้อยกว่าราคาประเมิน คือ 53.22% ส่วนระยะเวลาในการขายทอดตลาด โดยเริ่มนับจากวันที่ประกาศขายจนถึงวันที่ขายทอดตลาดได้ในปี พ.ศ. 2556-2561 มีระยะเวลาเฉลี่ย คือ 111.774 วัน หรือ 112 วัน หากพิจารณาที่จำนวนครั้งในการขายทอดตลาด พบว่า มีจำนวนครั้งในการขายทอดตลาดเฉลี่ยทั้งหมด คือ 3.326 ครั้ง หรือ 3 ครั้ง

ส่วนประเภทของทรัพย์สินที่มีการขายทอดตลาดมากที่สุด คือ ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง 75.26% รองลงไป คือ ที่ดินว่างเปล่า 23.17% รวบรวมทรัพย์สิน 0.76% สิ่งปลูกสร้าง 0.36% ห้องชุด 0.15% เครื่องจักร 0.1% รถ 0.08% ทรัพย์สินต่าง ๆ 0.073% ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างและทรัพย์สินต่าง ๆ 0.01% ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างและเครื่องจักร 0.004% ที่ดินเปล่าและทรัพย์สินต่าง ๆ 0.002% สิทธิในการเช่าพื้นที่ในอาคาร 0.004%

2. ประสิทธิภาพของการบริหารการขายทอดตลาด ผู้วิจัยวิเคราะห์ความพึงพอใจของผู้เข้าร่วมประมวลในการขายทอดตลาดจากการตอบแบบสอบถามใน 5 ด้าน คือ ด้านสิ่งอำนวยความสะดวก ด้านคุณภาพการให้บริการ ด้านช่องทางการติดต่อสื่อสาร ด้านสินค้าและบริการ ด้านการคุ้มครองสิทธิของผู้ซื้อทรัพย์สินจากการขายทอดตลาด ในภาพรวมผู้เข้าร่วมการขายทอดตลาดมีความพึงพอใจในระดับมาก แต่ในด้านสิ่งอำนวยความสะดวกในกรณีความพึงพอใจของสิ่งอำนวยความสะดวกมีระดับความพึงพอใจที่ระดับปานกลางเท่านั้น

ส่วนความสนใจของผู้เข้าร่วมการขายทอดตลาด พบว่า ปัจจัยที่ส่งผลต่อการเข้าร่วมการขายทอดตลาด ได้แก่ ช่วงราคาสินทรัพย์ที่สนใจ ความเหมาะสมในการวางหลักประกันในการขายทอดตลาด สาเหตุในการทิ้งหลักประกัน โดยในบางกรณีแสดงให้เห็นถึงประเด็นทางกฎหมายที่มีผลต่อประสิทธิภาพในการขายทอดตลาดด้วย

3. ปัญหากฎหมายที่มีผลต่อประสิทธิภาพในการขายทอดตลาด ได้แก่ การกำหนดวันขายทอดตลาด ปัญหาผู้ซื้อทรัพย์สินมีอาจเข้าครอบครองทรัพย์สินหลังการซื้อทรัพย์สินได้ ปัญหาการทิ้งหลักประกันของผู้ซื้อทรัพย์สินจากการขายทอดตลาด ปัญหาการขายทอดตลาดทรัพย์สินไม่ได้ ปัญหาการขยายระยะเวลาชำระเงินส่วนที่เหลือเพื่อดำเนินการขอสินเชื่อกับธนาคาร ปัญหาสิทธิของนิติบุคคลอาคารชุดและนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรที่จะได้รับเงินก่อนเจ้าหนี้จำนอง ปัญหาการคุ้มครองสิทธิของผู้ขอเพิกถอนการขายทอดตลาด ซึ่งหากมีการแก้ไขประเด็นปัญหากฎหมายดังกล่าวจะส่งผลให้กระบวนการขายทอดตลาดรวดเร็วมากขึ้น และส่งเสริมการคุ้มครองสิทธิของเจ้าหนี้ตามคำพิพากษาและลูกหนี้ตามคำพิพากษาในกระบวนการขายทอดตลาดให้มีความเหมาะสมและเกิดความเป็นธรรมต่อทั้งสองฝ่ายอย่างเท่าเทียม

4. ข้อเสนอแนะแนวทางในการพัฒนาปรับปรุงการขายทอดตลาดให้มีประสิทธิภาพ นอกจากการแก้ไขกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่งแล้ว ควรเพิ่มมาตรการพิเศษตามแนวทางการดำเนิน

การขายทอดตลาดของต่างประเทศ กล่าวคือ มาตรการแรก คือ มาตรการทางเลือกในการบังคับคดี โดยการกำหนดหลักเกณฑ์เป็นทางเลือกในการบังคับคดีในอสังหาริมทรัพย์ที่หลากหลาย มาตรการที่สอง คือ มาตรการให้สถาบันการเงินหรือเอกชนมีสิทธิดำเนินการขายทอดตลาดหรือการบังคับคดีกับทรัพย์หลักประกัน เพื่อเพิ่มประสิทธิภาพในการขายทอดตลาด ทั้งในด้านระยะเวลาดำเนินการขายที่อาจขายได้รวดเร็วมากขึ้นและขายได้ราคาสูงมากขึ้น มาตรการที่สาม คือ มาตรการการขายทอดตลาดอสังหาริมทรัพย์แบบกลุ่ม ในกรณีที่ศาลเห็นว่าเป็นการเหมาะสมที่จะให้ผู้ซื้อทรัพย์รายใดรายหนึ่งซึ่งอสังหาริมทรัพย์รวมไปกับอสังหาริมทรัพย์อื่น ๆ ในคราวเดียวกัน ซึ่งเป็นการจูงใจผู้ซื้อได้โดยเฉพาะหากได้ข้อเสนอด้านราคาที่ดีกว่าซื้อทีละรายการ และยังเป็นการขายทรัพย์หลายรายการไปในคราวเดียวกัน ย่อมทำให้ทรัพย์ที่ค้างอยู่ถูกผลักดันให้ขายได้รวดเร็วขึ้น มาตรการสุดท้าย คือ การประเมินราคาทรัพย์ที่ขายทอดตลาด โดยเสนอให้แต่งตั้งผู้ประเมินราคาทรัพย์จากผู้ที่เกี่ยวข้องอสังหาริมทรัพย์จากเอกชนที่มีความรู้ความเข้าใจในด้านเศรษฐกิจและการตลาด หรือผู้เชี่ยวชาญในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ เพื่อให้การกำหนดราคา มีความเหมาะสมมากขึ้น ซึ่งราคาทรัพย์ที่ขายทอดตลาดถือเป็นปัจจัยสำคัญลำดับแรก ๆ ที่จะทำให้เกิดความสนใจในการเข้าร่วมขายทอดตลาด

Executive Summary

The public auction is the important procedure that leads to compulsory performance for the enforcement of judgment in favor of the judgment creditor. In 2017, Thailand has amended the Civil Procedure Code as the enforcement of the court judgment and the orders enforced at that moment were not appropriate for the economic and social situation which caused the delay and inefficiency in the enforcement of judgment process, rendering them to be unable to provide fairness for citizens with legal proceedings and leave the chance to prolong the legal proceedings. Therefore, to push more assets to be sold in the public auction within the reasonable periods of time would reflect the efficiency in the public auction conducted by Legal Enforcement Department.

The researcher has conducted research on the history, principles and theories relating to the public auction, including the efficiency management in public auction, and studied the relating laws of the United States of America, the United Kingdom, Japan and Singapore. In addition, the researcher also studied the statistics of the public auction conducted by the Legal Enforcement Department during 2013-2018. In this regard, the researcher conducted two types of analysis as follows: firstly, the quantitative research, by conducting the questionnaire in order to analyze the results reflecting the efficiency in public auction, and secondly, the qualitative research, by conducting the studies on the related available information, statistics, papers, or textbooks in order to analyze the legal issues that affect the efficiency in public auction. From the abovementioned studies, it is found that:

1. The statistics on the public auction based on the successful public auction during 1 January 2013 – 30 June 2018, for both central and regional branches of Legal Enforcement Department of Thailand, the provinces with the most numbers of successful public auction and the second most numbers of successful public auction, respectively, are as follows: for the northern part, Chiang Mai and Phitsanulok, for the southern part, Songkhla and Nakhon Si Thammarat, for the western part, Ratchaburi and Prachuap Khiri Khan, for the eastern part, Chonburi and Rayong, for the northeastern part, Nakhon Ratchasima and Khon Kaen, and the central part, Bangkok and Nonthaburi.

For the aggregate value of the public auction during the same period for both central and regional parts, the province with the most and the second most aggregate value of the public auction are as follows: for the northern part, Chiang Mai and Phitsanulok, for the southern part, Songkhla and Phuket, for the western part, Ratchaburi and Kanchanaburi, for the eastern part, Chonburi and Rayong, for the northeastern part, Nakhon Ratchasima and Udon Thani, and the central part, Bangkok and Nonthaburi.

When comparing the selling price and appraised price, it is found that 45.75% of the auctioned assets were sold at the price higher than the appraised price, 1.03 % of the auctioned assets were sold at the appraised price, and 53.22 % of the auctioned assets were sold at the price below the appraised price. The public auction period, counting from the auction announcement date until the selling date, during 2013-2018 was 111.774 days or 112 days on average. Considering the numbers of public auction held, it is found that the numbers of public auction held was 3.326 times or 3 times on average per asset.

For the types of assets which are most sold in the public auction are land and buildings which accounted for 75.26%, following are the land which accounted 23.17%, bundled assets which accounted for 0.76%, buildings which accounted 0.36%, condominium which accounted for 0.15%, machines which accounted for 0.1%, cars which accounted for 0.08%, other assets which accounted for 0.073%, land and buildings together with other assets which accounted for 0.01%, land and buildings together with the machines which accounted for 0.004%, land and other assets which accounted for 0.002% and leasehold rights of the area in the building which accounted for 0.004%.

2. For the efficiency of the management of the public auction, the researcher analyzed the satisfaction of the auction participants based on the questionnaire which was divided into 5 sections i.e. Facilities, Quality of Service, Contact Channels, Goods and Service, and Protection of the Successful Bidder's rights. Overall, the auction participants were extremely satisfied with the public auction, however, the satisfaction level for the facilities was only in the middle level.

For the interest of the auction participants, it is found that the factors affecting the decision whether to participate in the public auction were the price range of the interested

assets and the appropriateness of the collaterals for the public auction. It is also found that some of the causes that the successful bidders decided to surrender the collaterals reflected the legal issues which affected the efficiency in the public auction.

3. The legal issues which affect the efficiency in the public auction are the determination of the public auction date, the problem that the buyers could not possess the assets after the purchase, the problem concerning the surrender of collaterals by the successful bidders, the problem of unsold assets, the problem caused by the extension of the remaining purchase price payment period for loan application with the bank, the problem regarding the rights of the condominium juristic person and housing estate juristic person which shall be disbursed before the mortgage creditor, the problem concerning the protection of the appellant's right for the revocation of public action. Should such problems be solved, it would result in the expedition of the public action process and would support the protection of the rights of the judgment creditors and judgment debtors in the public auction process to be appropriate and fair for both sides.

4. For the suggestion for the improvement of public auction process to be more efficient, apart from the amendments of the Civil Procedure Code, there shall be special procedures in the same manner as the public auction procedures conducted by foreign countries as follows: firstly, to prescribe alternatives for enforcement of real properties; Secondly, to allow the financial institutions or private auctioneer to have the right to conduct the auction or enforce the collaterals in order to increase the efficiency in public auction in terms of both time required for the sale process which may expedite the time required for the sale and higher price; thirdly, to prescribe the criteria for the sale of real properties in bundle in the case that the court considers it appropriate to have one bidder to buy the real assets in bundle in one auction which would attract the bidders especially in the case that the bundle comes with better price than single property and also help selling more than one asset in one auction which would help pushing the leftover assets to be sold faster; lastly, for the appraisal of the assets to be auctioned, to designate the appraiser from the private real properties professionals who have knowledges and understanding in the economics and marketing or real estate professionals to provide more appropriate appraised price as the price is one of the major factors that attracts the bidders.

สารบัญ

	หน้า
บทที่ 1 บทนำ.....	1
1.1 ความเป็นมาและความสำคัญของปัญหา.....	1
1.2 วัตถุประสงค์ของการวิจัย.....	18
1.3 ขอบเขตของการวิจัย.....	18
1.4 ประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับ.....	20
1.5 นิยามศัพท์.....	20
บทที่ 2 หลักการ แนวคิด ทฤษฎี เกี่ยวกับปัจจัยที่ส่งผลต่อประสิทธิภาพในการขายทอดตลาด โดยเจ้าพนักงานบังคับคดี.....	21
2.1 ประวัติความเป็นมาของการขายทอดตลาด.....	21
2.2 ความหมายของการขายทอดตลาดและการขายทอดตลาดโดยเจ้าพนักงานบังคับคดี....	22
2.3 ประเภทการขายทอดตลาด.....	22
2.4 ทฤษฎีเกี่ยวกับปัจจัยที่ส่งผลต่อประสิทธิภาพในการขายทอดตลาด.....	23
2.5 ขั้นตอนการบังคับคดีตามประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง.....	33
บทที่ 3 กฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการขายทอดตลาดในต่างประเทศ.....	41
3.1 การบังคับคดีด้วยการขายทอดตลาดทรัพย์สินของประเทศสหรัฐอเมริกา.....	41
3.2 การบังคับคดีด้วยการขายทอดตลาดทรัพย์สินของประเทศสหราชอาณาจักร.....	52
3.3 การบังคับคดีด้วยการขายทอดตลาดทรัพย์สินของประเทศสิงคโปร์.....	64
3.4 การบังคับคดีด้วยการขายทอดตลาดทรัพย์สินของประเทศญี่ปุ่น.....	70
บทที่ 4 วิธีดำเนินการวิจัย.....	84
4.1 การออกแบบการวิจัย.....	84
4.2 การสร้างเครื่องมือในการวิจัย (แบบสอบถาม).....	85

4.3	ขั้นตอนการสร้างแบบสอบถาม.....	86
4.4	ขั้นตอนการหาความเที่ยงตรงเชิงพินิจ.....	86
4.5	ขั้นตอนการหาความเชื่อมั่น.....	86
4.6	การเก็บข้อมูลจากแบบสอบถาม.....	87
4.7	การวิเคราะห์ข้อมูล.....	87
4.8	ผลที่ได้จากข้อมูลในแบบสอบถาม.....	88
4.9	ข้อเสนอแนะในแบบสอบถาม.....	99
บทที่ 5	ศึกษาสถิติข้อมูลการขายทอดตลาดของกรมบังคับคดี และวิเคราะห์ปัจจัยที่ส่งผลต่อ	
	ประสิทธิภาพในการขายทอดตลาดของประเทศไทย.....	104
5.1	วิเคราะห์สถิติข้อมูลการขายทอดตลาดของกรมบังคับคดี.....	104
5.2	วิเคราะห์ประสิทธิภาพของการบริหารการขายทอดตลาดและความสนใจของผู้เข้าร่วม การขายทอดตลาด.....	108
5.3	วิเคราะห์ประสิทธิภาพการขายทอดตลาดจากปัจจัยด้านกฎหมาย.....	118
5.4	วิเคราะห์มาตรการเพื่อเพิ่มประสิทธิภาพการขายทอดตลาด.....	125
บทที่ 6	บทสรุปและข้อเสนอแนะ.....	127
6.1	บทสรุป.....	127
6.2	ข้อเสนอแนะ.....	136
	บรรณานุกรม.....	145

สารบัญตาราง

	หน้า
ตารางที่ ก ตารางแสดงข้อสรุปความเหมือนและความแตกต่างของกระบวนการการขายทอดตลาด อสังหาริมทรัพย์ที่มาจาก การบังคับจำนองทั้ง 3 เขตในประเทศสหรัฐอเมริกา.....	51
ตารางที่ ข ตารางแสดงความเปลี่ยนแปลงของปริมาณการขายทอดตลาดในอสังหาริมทรัพย์ ที่รับเข้ามาแต่ละปีที่ผ่านมาแล้วและที่กำลังดำเนินการอยู่ ตั้งแต่ปี 1989-2015 ใน ประเทศญี่ปุ่น.....	83
ตารางที่ 1 ตารางแสดงจำนวนและร้อยละของกลุ่มตัวอย่างจำแนกตามข้อมูลทั่วไปของผู้เข้าร่วม การขายทอดตลาด.....	88
ตารางที่ 2 ตารางแสดงค่าเฉลี่ยและส่วนเบี่ยงเบนมาตรฐานของประเด็นความพึงพอใจ 5 ด้านของ ความพึงพอใจของผู้เข้าร่วมการขายทอดตลาด.....	92
ตารางที่ 2.1 ตารางแสดงค่าเฉลี่ยและส่วนเบี่ยงเบนมาตรฐานของประเด็นความพึงพอใจ ด้านสิ่งอำนวยความสะดวก.....	93
ตารางที่ 2.2 ตารางแสดงค่าเฉลี่ยและส่วนเบี่ยงเบนมาตรฐานของประเด็นความพึงพอใจ ด้านคุณภาพการให้บริการ.....	94
ตารางที่ 2.3 ตารางแสดงค่าเฉลี่ยและส่วนเบี่ยงเบนมาตรฐานของประเด็นความพึงพอใจ ด้านช่องทางการติดต่อสื่อสาร.....	95
ตารางที่ 2.4 ตารางแสดงค่าเฉลี่ยและส่วนเบี่ยงเบนมาตรฐานของประเด็นความพึงพอใจ ด้านสินค้าและบริการ.....	96
ตารางที่ 2.5 ตารางแสดงค่าเฉลี่ยและส่วนเบี่ยงเบนมาตรฐานของประเด็นความพึงพอใจ ด้านการคุ้มครองสิทธิของผู้ซื้อทรัพย์สินจากการขายทอดตลาด.....	97
ตารางที่ 3 ตารางแสดงข้อเสนอแนะในแบบสอบถาม.....	99
ตารางที่ 4 ตารางแสดงระยะเวลาในการขายทอดตลาดโดยเริ่มจากวันที่ประกาศขายจนถึงวันที่ขาย เฉลี่ยรายปี.....	105
ตารางที่ 5 ตารางแสดงจำนวนครั้งในการขายทอดตลาดเฉลี่ยรายปี.....	105

สารบัญภาพ

	หน้า
ภาพที่ 1 ภาพแสดงขั้นตอนการบังคับคดีตามประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง.....	33
ภาพที่ 2 ภาพแสดงขั้นตอนการบังคับคดีตามประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง.....	34
ภาพที่ 3 ภาพแสดงขั้นตอนการบังคับคดีตามประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง.....	39
ภาพที่ 4 ภาพแสดงอัตราการบังคับเอาทรัพย์สินจํานองหลุดในประเทศสหรัฐอเมริกา.....	42
ภาพที่ 5 ภาพแสดงอัตราการบังคับเอาทรัพย์สินจํานองหลุดในรัฐนิวเจอร์ซีย์ ประเทศสหรัฐอเมริกา..	46

บทที่ 1

บทนำ

1.1 ความเป็นมาและความสำคัญของปัญหา

การขายทอดตลาดเป็นวิธีการจำหน่ายสินค้าหรือบริการที่มีการกำหนดราคาจากการสู้ราคาของฝ่ายผู้ประสงค์จะซื้อสินค้านั้นเป็นสำคัญ ราคาที่ได้มักเป็นราคาสูงสุดที่ผู้ประสงค์จะซื้อได้เสนอ¹ การขายทอดตลาดเป็นการซื้อขายเฉพาะอย่าง ไม่ใช่เอกเทศสัญญาอีกลักษณะหนึ่งต่างหาก โดยที่การขายทอดตลาดเป็นการซื้อขายอย่างหนึ่ง ดังนี้หลักทั่วไปในเรื่องซื้อขายในหลายกรณีจึงนำมาบังคับแก่การขายทอดตลาดด้วย เหตุนี้ในส่วนที่ว่าด้วยการขายทอดตลาดจึงไม่ต้องบัญญัติเรื่องดังกล่าวไว้อีก เช่นนี้ ส่วนที่บัญญัติไว้จะเป็นลักษณะของการขายทอดตลาด อันเป็นหลักเกณฑ์พิเศษนอกเหนือไปจากการซื้อขายทั่วไป² โดยทั่วไปพบว่าการขายทอดตลาดอาจมีการขายทอดตลาดได้ 3 กรณี คือ การขายทอดตลาดโดยเอกชน การขายทอดตลาดโดยกรมบังคับคดี และการขายทอดตลาดโดยฝ่ายปกครอง วัตถุประสงค์และวิธีการตลอดจนรูปแบบจึงมีความแตกต่างกันไปบ้าง

การก่อกำเนิดการขายทอดตลาดของโลกเริ่มต้นที่กรีซเป็นช่วงเวลา 500 ปีก่อนคริสตกาล คำว่า “Auction” เป็นคำที่มาจากภาษาละตินว่า “auctus” ซึ่งหมายถึง การเพิ่มมากขึ้น (increasing) โดยมีการบันทึกครั้งแรกถึงการขายทอดตลาดว่า คือ การที่หญิงสาวถูกรอครบครวของตนขายทอดตลาดเพื่อความเป็นเจ้าสาว จนต่อมาในยุคโรมันนอกจากการขายทอดตลาดหญิงสาวเพื่อไปเป็นเจ้าสาวแล้ว ยังนิยมขายทอดตลาดเชลยสงคราม ทาส และทรัพย์สินของลูกหนี้ด้วย หลังจากการล่มสลายของจักรวรรดิโรมัน การขายทอดตลาดมีความเฟื่องฟูขึ้นตามลำดับ โดยในศตวรรษที่ 17 ได้เริ่มวิธีการขายทอดตลาดโดยการจุดเทียนเพื่อเป็นตัวกำหนดระยะเวลาเริ่มต้นและสิ้นสุด จึงไม่มีใครทราบได้ว่าการขายทอดตลาดใน

¹ รวยรื่น พรวิวัฒน์วิชัย, “การขายทอดตลาดออนไลน์,” (วิทยานิพนธ์นิติศาสตรมหาบัณฑิต, มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์, 2559), หน้า 1.

² คำเพชร อุณเรื่อน, “การบังคับคดีด้วยการขายทอดตลาดในกฎหมายลาวและไทย,” วิทยานิพนธ์นิติศาสตรมหาบัณฑิต, มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์, 2559), หน้า 15.

ครั้งนั้น ๆ จะสิ้นสุดลงเมื่อใด และมีการปรับวิธีการในเวลาต่อมา จนปี ค.ศ. 1674 ประเทศที่มีการขายทอดตลาด คือ ประเทศสวีเดนและนิวยอร์กขายทอดตลาดทรัพย์สินที่หาได้ยาก³

ส่วนการขายทอดตลาดในประเทศไทยนั้นเริ่มปรากฏตั้งแต่สมัยรัชกาลที่ 5 ซึ่งผู้ดำเนินการขายทอดตลาดในสมัยนั้นเป็นชาวต่างประเทศที่เข้ามาทำการค้าขายในประเทศไทย ต่อมาในช่วงปี พ.ศ. 2439 ประเทศไทยได้เริ่มใช้การขายทอดตลาดเป็นขั้นตอนหนึ่งของการบังคับคดีตามคำพิพากษา โดยพระราชบัญญัติกระบวนพิจารณาความแพ่ง รัตนโกสินทรศก 115 หมวดที่ 16 ว่าด้วยการบังคับเร่งให้สำเร็จตามคำพิพากษา มาตรา 96 ถึงมาตรา 107 ได้บัญญัติเกี่ยวกับการขายทอดตลาดทรัพย์สินเพื่อเอาเงินมาชำระหนี้ตามคำพิพากษา⁴ โดยในส่วนการขายทอดตลาดโดยกรมบังคับคดีนั้น เป็นภารกิจของกรมบังคับคดีเมื่อศาลมีคำพิพากษาในคดีแล้ว ศาลจะออกคำบังคับให้ลูกหนี้ตามคำพิพากษาปฏิบัติตามคำพิพากษานั้น หากลูกหนี้ตามคำพิพากษาไม่ปฏิบัติตามคำบังคับ เจ้าหนี้ตามคำพิพากษาจะต้องขอให้บังคับคดีเพื่อที่จะได้รับสิทธิตามที่กำหนดไว้ในคำพิพากษานั้น

หากเป็นการบังคับคดีที่จะต้องดำเนินการทางเจ้าพนักงานบังคับคดีหรือทางศาล ศาลก็จะออกคำบังคับ และเมื่อครบกำหนดระยะเวลาในคำบังคับแล้ว ลูกหนี้ตามคำพิพากษาไม่ปฏิบัติตามคำบังคับ เจ้าหนี้ตามคำพิพากษาจะยื่นคำขอให้บังคับคดี ศาลจึงจะมีหมายตั้งเจ้าพนักงานบังคับคดี ซึ่งหากเป็นการบังคับคดีเพื่อชำระหนี้เงินจะต้องยึดทรัพย์สินหรืออายัดสิทธิเรียกร้องของลูกหนี้ตามคำพิพากษา⁵ เพื่อนำออกขายทอดตลาดนำเงินมาชำระหนี้ต่อไป

การขายทอดตลาดจึงถือเป็นขั้นตอนที่สำคัญที่สุดขั้นตอนหนึ่ง เนื่องจากเป็นขั้นตอนสุดท้ายในการผลักดันทรัพย์สินให้เสร็จสิ้นไปจากกระบวนกรบบังคับคดีแพ่ง และเป็นการเปลี่ยนแปลงตัวทรัพย์สินที่ยึดให้เป็นเงินเพื่อนำมาแบ่งชำระคืนให้แก่เจ้าหนี้ ดังนั้นการบังคับคดีแพ่งจะเกิดมูลค่ากลับคืนสู่ระบบมากน้อยเพียงใดจึงขึ้นอยู่กับกระบวนกรบบังคับคดีการขายทอดตลาดเป็นสำคัญ ทั้งรูปแบบและวิธีการใน

³The Telegraph, **The history of auctions: from ancient Greece to online houses** [Online], available URL: <https://www.telegraph.co.uk/art/online-auctions/history-of-auctions/>, 2018 (December, 30).

⁴ไพบุลย์ เมฆมานะ, “ปัญหาการขายทอดตลาดทรัพย์สินของเจ้าพนักงานบังคับคดี,” (วิทยานิพนธ์นิติศาสตรมหาบัณฑิต,มหาวิทยาลัยรามคำแหง, 2548), หน้า 17-20.

⁵เอื้อน ขุนแก้ว, **การบังคับคดีแพ่ง** (กรุงเทพมหานคร: บริษัท กรุงเทพมหานคร พับลิชชิ่ง จำกัด, 2560), หน้า 2.

การขายต่างเป็นปัจจัยที่ส่งผลถึงประสิทธิภาพหรือมูลค่าของทรัพย์สินที่จะสามารถขายได้ ซึ่งทรัพย์สินต่างชนิดหรือต่างประเภทกันอาจเหมาะสมกับรูปแบบวิธีการการขายที่แตกต่างกันออกไป แต่อย่างไรก็ตามเนื่องจากการขายทอดตลาดเป็นการดำเนินการตามกรอบของกฎหมาย ได้แก่ ประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง ตลอดจนกฎหมายลำดับรองอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง ดังนั้น รูปแบบและวิธีการจึงจำเป็นต้องเป็นไปตามที่กรอบของกฎหมายกำหนดด้วย

ทั้งนี้ เมื่อปี พ.ศ. 2560 ประเทศไทยได้มีการแก้ไขประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่งอันเนื่องมาจากการบังคับคดีตามคำพิพากษาและคำสั่งที่ใช้บังคับอยู่บางส่วนไม่เหมาะสมกับสภาพเศรษฐกิจและสังคมในปัจจุบัน ทำให้การบังคับคดีล่าช้าไม่มีประสิทธิภาพเพียงพอในการอำนวยความสะดวกให้แก่ประชาชนผู้มีอรรถคดี และเปิดโอกาสให้มีการประวิงคดี⁶ หากพิจารณาการขายทอดตลาดโดยกรมบังคับคดีนั้นจะเห็นได้ว่า มีความสำคัญและส่งผลกระทบต่อระบบเศรษฐกิจของประเทศในภาพรวม ทั้งในแง่ประสิทธิภาพของการบังคับชำระหนี้ ไม่ว่าจะเป็นจำนวนขั้นตอนและระยะเวลาในการดำเนินการบังคับคดีซึ่งเป็นปัจจัยหลักต่อการตัดสินใจของนักลงทุนต่างชาติและในแง่ของการบริหารจัดการทรัพย์สินคงค้างในการบังคับคดีในปี พ.ศ. 2555 รวมทั้งแนวโน้มในปี พ.ศ. 2556 ซึ่งมีอยู่ประมาณ 250,000 คดี (คิดเป็นทุนทรัพย์ประมาณ 300,000 ล้านบาท และจะมีทุนทรัพย์เพิ่มขึ้นอีกประมาณเดือนละ 12,000 ล้านบาท) ให้กลับคืนสู่ระบบตลาดตามปกติอันจะช่วยให้เกิดการหมุนเวียนของเม็ดเงินในระบบการเงินการคลัง⁷ ส่วนในปีงบประมาณ 2557 ในช่วงไตรมาสแรก คือ เดือนตุลาคมถึงเดือนธันวาคม พ.ศ. 2556 สามารถผลักดันทรัพย์สิน จำนวน 115.69 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 14.59 ของเป้าหมาย 793.2 ล้านบาท⁸ โดยทรัพย์สินที่นำออกขายทอดตลาด อาทิเช่น ที่ดินว่างเปล่า ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง ห้องชุด เครื่องจักร พันธบัตร รถยนต์ เรือ หุ่น อาวุธปืน สลากออมทรัพย์ พันธบัตรสิทธิการเช่าในทรัพย์สิน

⁶หมายเหตุในการประกาศใช้พระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง (ฉบับที่ 30) พ.ศ. 2560

⁷วิศิษฐ์ วิศิษฐ์สรอรรถ, **สถานการณ์การขายทอดตลาดทรัพย์สิน** [Online], available URL: https://journal.ghbank.co.th/uploads/journal/pagelist/pagelist_71_th/71.pdf, 2561 (ธันวาคม, 27).

⁸MGR Online, **กรมบังคับคดีรุกขายสินทรัพย์** [Online], available URL: <https://mgronline.com/daily/detail/9570000009958>, 2561 (ธันวาคม, 30).

ข้อมูลที่น่าสนใจจากรายงานฉบับสมบูรณ์ “โครงการศึกษาผลกระทบด้านการผลักดันทรัพย์สินต่อระบบเศรษฐกิจไทยเพื่อพัฒนาสู่การเป็นศูนย์กลางการพัฒนาองค์ความรู้ด้านการบังคับคดีในระดับอาเซียน” เสนอต่อกรมบังคับคดี จัดทำโดยคณะเศรษฐศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย พบว่า อสังหาริมทรัพย์ประเภทที่ดินเปล่าและที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างนับเป็นประเภทของทรัพย์ที่มีความสำเร็จในการขายทอดตลาดสูง โดยเมื่อพิจารณาสัดส่วนราคาประเมินของคดีแพ่งจำแนกตามประเภททรัพย์ระหว่างปี พ.ศ. 2556 ถึงปี พ.ศ. 2559 จะพบว่า การขายทอดตลาดเสร็จสิ้น โดยเป็นจำนวนคดีล้มละลายเพียงเล็กน้อยเท่านั้น ซึ่งมีเพียง 7 คดี อีกทั้งยังเป็นคดีที่มีมูลค่าการประเมินรวมทุกคดี คือ 3,996,420 บาท ในขณะที่จำนวนคดีแพ่งที่ดำเนินการเสร็จสิ้นในช่วงเวลาเดียวกันมีจำนวน 41,922 คดี โดยมีมูลค่ารวมของราคาประเมินทรัพย์ทุกคดีสูงมากกว่า 6,476,4210,131 บาท⁹

นอกจากนี้ ที่ดินและสิ่งปลูกสร้างรวมกันมีสัดส่วนเกือบทั้งหมดของมูลค่าที่ขายทอดตลาดได้ ขณะที่อาคารชุดและสังหาริมทรัพย์มีสัดส่วนราคาประเมินของคดีแพ่งน้อยมาก และหากเปรียบเทียบสัดส่วนที่ดินและสิ่งปลูกสร้างแล้ว สัดส่วนของที่ดินก็ยิ่งมากกว่าสิ่งปลูกสร้างเมื่อวัดด้วยราคาประเมินของคดีแพ่ง และเมื่อพิจารณาจากมูลค่าทรัพย์ที่ขายทอดตลาดได้ในคดีแพ่ง มูลค่ารวมของราคาประเมินทรัพย์ในคดีแพ่งทั้งหมด ที่ดินเปล่ามีสัดส่วนมากกว่าร้อยละ 50 ของมูลค่ารวมของราคาประเมินทรัพย์ในคดีแพ่งทั้งหมด นอกจากนี้ อสังหาริมทรัพย์ประเภทที่ดินเปล่าในคดีแพ่งยังมีแนวโน้มที่จะมีสัดส่วนมูลค่ารวมของราคาประเมินทรัพย์สูงขึ้นเรื่อย ๆ ส่วนอสังหาริมทรัพย์ประเภทสิ่งปลูกสร้างมีสัดส่วนของมูลค่ารวมของราคาประเมินทรัพย์อื่น ๆ ในคดีแพ่งรองลงมา ในขณะที่อาคารชุดและสังหาริมทรัพย์นั้นมีสัดส่วนมูลค่ารวมของราคาประเมินทรัพย์ในคดีแพ่งทั้งหมดเพียงเล็กน้อยเท่านั้น ขณะที่คดีล้มละลายมีเพียงไม่กี่คดีความสำเร็จในการประมูลขายทอดตลาดของกรมบังคับคดี ไม่ว่าจะเป็ทรัพย์สินประเภทอสังหาริมทรัพย์หรือสังหาริมทรัพย์ กระบวนการขายทอดตลาดจะใช้ระยะเวลาเกิน 400 วัน ในขณะที่ทรัพย์ประเภทอื่น ๆ จะใช้เวลามากกว่า 300 วัน โดยพิจารณาแบ่งช่วงเวลาออกเป็นช่วงเวลาดังนี้ วันตั้งเรื่อง

⁹ อธิภัทร มุทิตาเจริญ และคนอื่น ๆ, โครงการศึกษาผลกระทบด้านการผลักดันทรัพย์สินต่อระบบเศรษฐกิจไทยเพื่อพัฒนาสู่การเป็นศูนย์กลางการพัฒนาองค์ความรู้ด้านการบังคับคดีในระดับอาเซียน [Online], available URL: <http://www.led.go.th/doc/asia08012560.pdf>, 2561 (ธันวาคม, 30).

วันยึดทรัพย์ วันที่ขออนุญาตศาลขาย วันที่เสนอต่อกรมบังคับคดี วันที่ศาลอนุญาตขาย วันที่พิมพ์ประกาศ วันที่ขายได้ วันที่ส่งทำบัญชี วันที่ทำบัญชีส่วนเฉลี่ยเสร็จ วันที่จ่ายเงิน¹⁰

ผู้วิจัยได้พิจารณาสถิติข้อมูลผลการขายทอดตลาดของกรมบังคับคดี เฉพาะสำนวนที่ขายได้ ระหว่างวันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2556 ถึงวันที่ 30 มิถุนายน พ.ศ. 2561 ทั้งในส่วนกลางและส่วนภูมิภาค ทั่วประเทศไทย จังหวัดที่มีจำนวนครั้งการขายทอดตลาดสูงสุดและรองลงมา พบว่า คือ ภาคเหนือ ได้แก่ จังหวัดเชียงใหม่และจังหวัดพิษณุโลก ภาคใต้ ได้แก่ จังหวัดสงขลาและจังหวัดนครศรีธรรมราช ภาคตะวันตก ได้แก่ จังหวัดราชบุรีและจังหวัดประจวบคีรีขันธ์ ภาคตะวันออก ได้แก่ จังหวัดชลบุรีและจังหวัดระยอง ภาคตะวันออกเฉียงเหนือ ได้แก่ จังหวัดนครราชสีมาและจังหวัดขอนแก่น ภาคกลาง ได้แก่ กรุงเทพมหานครและจังหวัดนนทบุรี

นอกจากนี้ ในการพิจารณาสถิติข้อมูลผลการขายทอดตลาดของกรมบังคับคดีในส่วนมูลค่ารวม การขายทอดตลาดในช่วงระยะเวลาเดียวกันทั้งในส่วนกลางและส่วนภูมิภาค ผู้วิจัยพบว่าจังหวัดที่มีมูลค่ารวมการขายทอดตลาดสูงสุดและรองลงมา ในส่วนภาคเหนือ ได้แก่ จังหวัดเชียงใหม่และจังหวัดพิษณุโลก ภาคใต้ ได้แก่ จังหวัดสงขลาและจังหวัดภูเก็ต ภาคตะวันตก ได้แก่ จังหวัดราชบุรีและจังหวัดกาญจนบุรี ภาคตะวันออก ได้แก่ จังหวัดชลบุรีและจังหวัดระยอง ภาคตะวันออกเฉียงเหนือ ได้แก่ จังหวัดนครราชสีมาและจังหวัดอุดรธานี และภาคกลาง ได้แก่ กรุงเทพมหานครและจังหวัดนนทบุรี

ดังนั้น ทุกประเทศในโลก เช่น ประเทศไทย ประเทศสหรัฐอเมริกา ประเทศสหราชอาณาจักร ประเทศเยอรมนี ประเทศญี่ปุ่น และประเทศสิงคโปร์ จะมีการกำหนดและพัฒนากฎหมายให้ทันสมัยขึ้น โดยเฉพาะกฎหมายที่ว่าด้วยการบังคับคดี ในส่วนของระบบ รูปแบบ วิธีการ และขั้นตอน การขายทอดตลาด ทั้งนี้เพื่อให้มีกฎหมายที่ชัดเจน ก่อให้เกิดความเชื่อมั่นแก่เจ้าหนี้หรือบุคคล ผู้มีส่วนได้เสียในการเข้าร่วมการขายทอดตลาดทรัพย์สิน จึงต้องพิจารณาเพื่อลดช่องว่างทางกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการบังคับคดีในการขายทอดตลาดให้เกิดขึ้นในระดับที่มีมาตรฐาน

กระบวนการบังคับคดีแพ่งที่ล่าช้า ทำให้ไม่สามารถผลักดันทรัพย์ให้กลับคืนสู่ระบบได้ในเวลาที่เหมาะสม จะเห็นได้ว่า กรมบังคับคดีได้มีการปรับปรุงแก้ไขเพิ่มเติมรูปแบบและวิธีการบางประการ ในการขายทอดตลาดอยู่เป็นระยะ แต่ก็ยังจำเป็นที่จะต้องพิจารณาว่ารูปแบบและวิธีการบางประการ

¹⁰ อภิภัทร มุทิตาเจริญ และคนอื่น ๆ, เรื่องเดียวกัน.

ในการขายทอดตลาดที่ใช้อยู่มีความเหมาะสมและมีสอดคล้องกับสภาพสถานการณ์ที่เปลี่ยนแปลงไป ในปัจจุบัน อันส่งผลประสิทธิภาพในการขายทอดตลาดไม่ว่าทั้งทางตรงหรือทางอ้อม อย่างไรก็ตาม ฎหมายที่เกี่ยวข้องอาจยังไม่ได้กำหนดรายละเอียดในส่วนจากรูปแบบและวิธีการการขายทอดตลาดให้มีความชัดเจน หรือมีการกำหนดชัดเจนแล้วแต่อาจส่งผลต่อประสิทธิภาพในกระบวนการขายทอดตลาดได้ โดยผู้วิจัยจะพิจารณาปัญหากฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการขายทอดตลาดโดยเฉพาะ กฎกระทรวงกำหนดหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขในการขายทอดตลาด พ.ศ. 2559 และพระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง (ฉบับที่ 30) พ.ศ. 2560 อันนำไปสู่การพิจารณาของผู้วิจัยในประสิทธิภาพของกระบวนการขายทอดตลาด ได้แก่

1) เริ่มต้นตั้งแต่การยึดทรัพย์ โดยที่ทรัพย์แบ่งออกเป็นอสังหาริมทรัพย์ และสังหาริมทรัพย์ กล่าวคือ

1.1) การยึดอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งกฎหมายกำหนดขั้นตอนการยึดอสังหาริมทรัพย์ไว้ในประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง มาตรา 312 เจ้าพนักงานบังคับคดีเป็นผู้ที่มีอำนาจในการยึดทรัพย์ โดยการนำหนังสือสำคัญสำหรับทรัพย์นั้นมาเก็บรักษาไว้หรือฝากไว้แก่บุคคลใดตามที่เห็นสมควร เว้นแต่ทรัพย์นั้นยังไม่มีหนังสือสำคัญหรือนำหนังสือสำคัญมาไม่ได้ หรืออาจใช้วิธีแจ้งให้ทราบกันทั่วไป โดยการปิดประกาศไว้ที่ทรัพย์นั้นว่าได้มีการยึดทรัพย์นั้นแล้ว พร้อมกับแจ้งรายการทรัพย์ที่ยึดให้แก่ลูกหนี้ตามคำพิพากษา หรือบุคคลอื่นซึ่งมีชื่อในทะเบียนว่าเป็นเจ้าของทรัพย์นั้น หรือเจ้าพนักงานที่ดิน หรือพนักงานเจ้าหน้าที่ผู้มีอำนาจหน้าที่จดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับทรัพย์นั้นทราบถึงการยึด และถ้าหากทรัพย์นั้นมีทะเบียน ให้เจ้าพนักงานที่ดินหรือพนักงานเจ้าหน้าที่ บันทึกการยึดไว้ในทะเบียนด้วย

1.2) การยึดสังหาริมทรัพย์ ในประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง มาตรา 303 กำหนดขั้นตอนการยึดสังหาริมทรัพย์ไว้ว่า ให้เจ้าพนักงานบังคับคดีกระทำโดยการนำทรัพย์นั้นมาเก็บรักษาไว้หรือฝากทรัพย์นั้นไว้ ณ สถานที่ใดหรือแก่บุคคลใด ตามที่เห็นสมควรหรือมอบให้ลูกหนี้ตามคำพิพากษาเป็นผู้รักษาทรัพย์นั้นโดยได้รับความยินยอมจากเจ้าหนี้ตามคำพิพากษา พร้อมกับแจ้งรายการทรัพย์ที่ยึดให้ลูกหนี้ตามคำพิพากษาและผู้ครอบครองหรือผู้ดูแลทรัพย์นั้นทราบ ถ้าไม่สามารถกระทำได้ ให้ปิดประกาศแจ้งรายการทรัพย์ที่ยึดไว้ ณ สถานที่ที่กระทำการยึด หรือแจ้งโดยวิธีอื่นใดตามที่

เจ้าพนักงานบังคับคดีเห็นสมควร หรืออาจใช้วิธีการยึดโดยแสดงให้เห็นประจักษ์แจ้งโดยการประทับตรา หรือโดยวิธีอื่นใดตามที่เจ้าพนักงานบังคับคดีเห็นสมควรว่าได้มีการยึดทรัพย์นั้นแล้ว

ส่วนการยึดสังหาริมทรัพย์พิเศษ ได้แก่ การยึด เรือ แพ สัตว์พาหนะ หรือสังหาริมทรัพย์มีรูปร่างอย่างอื่นของลูกหนี้ตามคำพิพากษาซึ่งจะต้องจดทะเบียนกรรมสิทธิ์หรือได้จดทะเบียนกรรมสิทธิ์ไว้แล้ว ตามประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง มาตรา 304 ให้เจ้าพนักงานบังคับคดีดำเนินการยึดตามวิธีการยึดสังหาริมทรัพย์ และแจ้งให้นายทะเบียนหรือพนักงานเจ้าหน้าที่ผู้มีอำนาจหน้าที่จดทะเบียนตามกฎหมายว่าด้วยการนั้นทราบ ถ้าได้มีการจดทะเบียนกรรมสิทธิ์ไว้แล้วให้นายทะเบียนหรือพนักงานเจ้าหน้าที่บันทึกการยึดไว้ในทะเบียนด้วย

1.3) การยึดทรัพย์สินอื่น ๆ ได้แก่ การยึดหลักทรัพย์ตามกฎหมายว่าด้วยหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ การยึดตัวเงินหรือตราสารเปลี่ยนมือ การยึดหุ้นในห้างหุ้นส่วนจำกัดหรือบริษัทจำกัด การยึดสิทธิในสิทธิบัตร เครื่องหมายการค้าที่ได้จดทะเบียนหรือขึ้นทะเบียนไว้แล้ว การยึดสิทธิเครื่องหมายการค้าที่ยังมิได้จดทะเบียน ลิขสิทธิ์ สิทธิขอรับสิทธิบัตร สิทธิในชื่อทางการค้าหรือยี่ห้อ การยึดสิทธิการเช่าทรัพย์สินหรือสิทธิที่จะได้ใช้บริการต่าง ๆ ซึ่งอาจมีราคาและถือเอาได้ รวมทั้งการยึดสิทธิตามใบอนุญาต ประทานบัตร อาชญาบัตร สัมปทานนั้น กฎหมายได้กำหนดวิธีดำเนินการยึดทรัพย์สินดังกล่าวไว้ในประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง มาตรา 305-311 ตามลำดับ

2) การประเมินราคาเพื่อกำหนดราคาเบื้องต้นของทรัพย์ ในการประเมินราคาดังกล่าว ผู้ประเมินประกอบด้วย เจ้าพนักงานบังคับคดี เจ้าพนักงานประเมินราคาทรัพย์ และคณะกรรมการกำหนดราคาทรัพย์ ทั้งนี้ขึ้นอยู่กับว่าทรัพย์นั้นมีราคาในช่วงใด

2.1) หากทรัพย์ราคาไม่เกิน 50 ล้านบาท ราคาเริ่มต้นในการขายทอดตลาดพิจารณาจากราคาประเมินของสำนักประเมินราคาทรัพย์สิน กรมธนารักษ์ หรือราคาประเมินของผู้เชี่ยวชาญ การประเมินราคา หรือราคาประเมินของเจ้าพนักงานบังคับคดี หรือราคาประเมินของเจ้าพนักงานประเมินราคาทรัพย์ กรมบังคับคดี ตามกฎกระทรวงกำหนดหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขในการขายทอดตลาด พ.ศ. 2559 ข้อ 6

2.2) หากเป็นทรัพย์สินราคาสูงกว่า 50 ล้านบาท ต้องให้คณะกรรมการกำหนดราคาทรัพย์สินเป็นผู้ประเมินราคาทรัพย์สินดังกล่าว ตามกฎกระทรวงกำหนดหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขในการขายทอดตลาด พ.ศ. 2559 ข้อ 11 และข้อ 12

3) ภายหลังจากเจ้าพนักงานบังคับคดีได้ยึดหรืออายัดทรัพย์สินของลูกหนี้ตามคำพิพากษาเรียบร้อยแล้ว ต้องพิจารณาก่อนว่ามีเหตุให้งดการบังคับคดีไว้หรือไม่ เช่น กรณีที่มีการขอพิจารณาคดีใหม่หรือเหตุอื่น ๆ ตามที่กำหนดไว้ในประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง มาตรา 289-290 หากไม่มีเหตุให้งดการบังคับคดี เจ้าพนักงานบังคับคดีก็จะดำเนินการบังคับคดีต่อไปตามประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง มาตรา 331 วรรคหนึ่ง

4) กรมบังคับคดีจะตรวจสอบงาน พิมพ์ประกาศขาย และแจ้งผู้มีส่วนได้เสียให้รับทราบ เพื่อให้พร้อมต่อการดูแลการขาย อย่างไรก็ตาม การพิมพ์ประกาศดังกล่าวจะดำเนินการโดยสำนักงานส่วนกลางเท่านั้น ซึ่งในประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง มาตรา 331 วรรคสองและวรรคสาม โดยเจ้าพนักงานบังคับคดีต้องแจ้งกำหนดวัน เวลา และสถานที่ซึ่งจะทำการขายให้ผู้มีส่วนได้ส่วนเสียทราบ โดยกำหนดวันและขายทอดตลาดครั้งแรกต้องไม่น้อยกว่าหกสิบวันนับแต่วันยึด อายัด หรือส่งมอบทรัพย์สินนั้น และเมื่อเจ้าพนักงานบังคับคดีเคาะไม้ขายให้แก่ผู้เสนอราคาสูงสุดแล้ว ห้ามมิให้บุคคลผู้มีส่วนได้เสียในการบังคับคดีทั้งหลายหยิบยกเรื่องราคาที่ได้จากการขายทอดตลาดมีจำนวนต่ำเกินสมควรมาเป็นเหตุขอให้มีการเพิกถอนการขายทอดตลาดนั้นอีก

5) การประมูลขายทอดตลาด ผู้ประสงค์เข้าร่วมการประมูลซื้อทรัพย์สินจากการขายทอดตลาดต้องวางหลักประกันก่อนการประมูล โดยพิจารณาจากราคาประเมินทรัพย์สินซึ่งจะต้องนำไปกำหนดเป็นราคาเริ่มต้นในการขายทอดตลาด ตามกฎกระทรวงกำหนดหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขในการขายทอดตลาด พ.ศ. 2559 ข้อ 15

6) เมื่อทรัพย์สินผ่านขั้นตอนการขายทอดตลาดแล้ว ผู้เสนอราคาสูงสุดต้องชำระราคาทรัพย์สินส่วนที่เหลือให้ครบถ้วน กรมบังคับคดีจึงจะดำเนินการโอนกรรมสิทธิ์ให้กับผู้เสนอราคาสูงสุด (ผู้ซื้อทรัพย์สิน) กล่าวคือ หากเจ้าพนักงานบังคับคดีเคาะไม้ขายให้แก่ผู้เสนอราคาสูงสุดแล้ว ตามกฎกระทรวงกำหนดหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขในการขายทอดตลาด พ.ศ. 2559 ข้อ 20 ให้ดำเนินการดังต่อไปนี้

6.1) กรณีสังหาริมทรัพย์ เมื่อผู้เสนอราคาสูงสุดชำระราคาครบถ้วนแล้ว ให้เจ้าพนักงานบังคับคดีส่งมอบทรัพย์สินให้แก่ผู้เสนอราคาสูงสุด แต่ถ้าราคาสูงมาก อาจเลื่อนการชำระราคาทรัพย์สินส่วนที่เหลือภายในไม่เกินสิบห้าวันนับแต่วันขายได้

6.2) กรณีอสังหาริมทรัพย์ สังหาริมทรัพย์มีทะเบียน หุ่น หรือสิทธิการเช่า ให้ผู้เสนอราคาสูงสุดทำสัญญาซื้อขาย และเมื่อชำระราคาครบถ้วนแล้ว ให้เจ้าพนักงานบังคับคดีแจ้งเป็นหนังสือให้นายทะเบียนจดทะเบียนโอนทรัพย์สินให้แก่ผู้เสนอราคาสูงสุด

หากผู้เสนอราคาสูงสุดชำระราคาไม่ครบ เจ้าพนักงานบังคับคดีต้องสั่งริบมัดจำ และนำทรัพย์สินนั้นออกขายทอดตลาดใหม่อีกครั้ง ตามกฎกระทรวงกำหนดหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไข ในการขายทอดตลาด พ.ศ. 2559 ข้อ 21

เมื่อผู้เสนอราคาสูงสุดชำระราคาทรัพย์สินครบถ้วนแล้ว ทางกรมบังคับคดีต้องดำเนินการโอนกรรมสิทธิ์ให้แก่ผู้เสนอราคาสูงสุด ตามประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง มาตรา 334-335

7) เจ้าพนักงานบังคับคดีต้องทำบัญชีส่วนเฉลี่ยเพื่อเตรียมชำระเงินแก่เจ้าหนี้ทั้งหมด ซึ่งบัญชีรับจ่ายเงินมี 2 ประเภท คือ บัญชีธรรมดาสำหรับแสดงจำนวนเงินทั้งหมดที่ได้มาจากการยึดอายัด ขาย หรือจำหน่ายทรัพย์สินของลูกหนี้ตามคำพิพากษาหรือที่ได้วางไว้ต่อเจ้าพนักงานบังคับคดี และบัญชีพิเศษสำหรับทรัพย์สินแต่ละรายซึ่งอยู่ในบังคับแห่งทรัพย์สินสิทธิ บุริมสิทธิ สิทธิยึดหน่วง หรือสิทธิอื่นตามประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง มาตรา 337 ซึ่งบัญญัติว่า ให้เจ้าพนักงานบังคับคดีทำบัญชีรายละเอียดแสดงจำนวนเงินทั้งหมดที่ได้มาจากการยึด อายัด ขาย หรือจำหน่ายทรัพย์สินของลูกหนี้ตามคำพิพากษาหรือที่ได้วางไว้แก่ตน นอกจากนี้ให้เจ้าพนักงานบังคับคดีทำบัญชีพิเศษสำหรับจำนวนเงินที่ได้มาจากการขายหรือจำหน่ายทรัพย์สินแต่ละรายซึ่งอยู่ในบังคับแห่งทรัพย์สินสิทธิ บุริมสิทธิ สิทธิยึดหน่วง หรือสิทธิอื่นซึ่งได้มีการแจ้งให้ทราบหรือปรากฏแก่เจ้าพนักงานบังคับคดีแล้ว

8) เมื่อเจ้าพนักงานบังคับคดีจัดทำบัญชีทรัพย์สินเสร็จเรียบร้อยตามประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง มาตรา 337 แล้ว ให้เจ้าพนักงานบังคับคดีจัดสรรหรือแบ่งเฉลี่ยเงินเพื่อชำระหนี้ให้แก่เจ้าหนี้ตามคำพิพากษา โดยประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่งได้กำหนดวิธีการจ่ายเงินไว้ 2 กรณี ดังนี้

8.1) กรณีจ่ายเงินให้แก่เจ้าหนี้ตามคำพิพากษารายเดียว โดยไม่มีเจ้าหนี้ขอรับชำระหนี้บุริมสิทธิ ตามประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง มาตรา 339 ซึ่งกำหนดว่า ในกรณีที่มีเจ้าหนี้ตามคำพิพากษาคนเดียวร้องขอให้บังคับคดีแก่ทรัพย์สินของลูกหนี้ตามคำพิพากษาและไม่มีกรณีตามมาตรา 324 เมื่อได้ขายทอดตลาดหรือจำหน่ายโดยวิธีอื่นซึ่งทรัพย์สินนั้นเสร็จและได้หักค่าฤชาธรรมเนียมในการบังคับคดีไว้แล้ว ให้เจ้าพนักงานบังคับคดีจ่ายเงินตามจำนวนหนี้และค่าฤชาธรรมเนียมตามคำพิพากษาให้แก่เจ้าหนี้ตามคำพิพากษาเท่าที่เงินรายได้จำนวนสุทธิจะพอแก่การที่จะจ่ายให้ได้

8.2) กรณีจ่ายเงินให้แก่เจ้าหนี้ตามคำพิพากษหลายราย โดยไม่มีเจ้าหนี้ขอรับชำระหนี้บุริมสิทธิ ตามประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง มาตรา 340 ซึ่งกำหนดว่า ในกรณีที่มีเจ้าหนี้ตามคำพิพากษหลายคนร้องขอให้บังคับคดีแก่ทรัพย์สินของลูกหนี้ตามคำพิพากษาหรือในกรณีตามมาตรา 324 เมื่อเจ้าพนักงานบังคับคดีได้ขายทอดตลาดหรือจำหน่ายโดยวิธีอื่นซึ่งทรัพย์สินนั้นเสร็จแล้ว ให้ดำเนินการดังนี้

(1) หักค่าฤชาธรรมเนียมในการบังคับคดีไว้ แต่ถ้าทรัพย์สินนั้นเป็นของเจ้าของรวม ให้เจ้าพนักงานบังคับคดีกันเงินส่วนของเจ้าของรวมอื่นนอกจากส่วนของลูกหนี้ตามคำพิพากษาออกจากเงินที่ได้จากการขายหรือจำหน่ายทรัพย์สินนั้นเสียก่อน แล้วจึงหักค่าฤชาธรรมเนียมในการบังคับคดีจากเงินเฉพาะส่วนของลูกหนี้ตามคำพิพากษา

(2) จัดทำบัญชีส่วนเฉลี่ยแสดงจำนวนเงินที่จ่ายให้แก่เจ้าหนี้ตามคำพิพากษาหรือผู้ทรงสิทธิเหนือทรัพย์สินนั้นแต่ละคนจากเงินจำนวนสุทธิที่พอแก่การที่จะจ่ายให้ตามสิทธิของบุคคลเช่นว่านั้นตามบทบัญญัติแห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง หรือกฎหมายอื่นโดยให้แสดงจำนวนเงินที่กันส่วนให้แก่เจ้าของรวมไว้ในบัญชีดังกล่าวด้วย

(3) ส่งคำบอกกล่าวไปยังลูกหนี้ตามคำพิพากษา เจ้าของรวม และบุคคลตาม (2) ขอให้ตรวจสอบบัญชีส่วนเฉลี่ยนั้นและให้ยื่นคำแถลงคัดค้านได้ภายในสิบห้าวันนับแต่วันส่งคำบอกกล่าว

ถ้าไม่มีคำแถลงคัดค้านภายในกำหนดเวลาตาม (3) ให้ถือว่าบัญชีส่วนเฉลี่ยดังกล่าวเป็นที่สุดและให้เจ้าพนักงานบังคับคดีจ่ายเงินให้แก่บุคคลตามบัญชีส่วนเฉลี่ยนั้น

นอกจากนี้ เมื่อผู้วิจัยพิจารณาสาระสำคัญของประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่งที่แก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติแก้ไขประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง (ฉบับที่ 30) พ.ศ. 2560 แล้วพบว่า มีการแก้ไขเพิ่มเติมโดยมีวัตถุประสงค์เพื่อให้การขายทอดตลาดมีประสิทธิภาพมากยิ่งขึ้น ซึ่งผู้วิจัยต้องนำสาระสำคัญในประเด็นข้อกฎหมายต่าง ๆ มาเป็นข้อพิจารณาประกอบด้วยว่าส่งผลกระทบต่อประสิทธิภาพในการขายทอดตลาดทั้งทางตรงทางอ้อมอย่างไรหรือไม่ เพียงใด ดังจะกล่าวต่อไปนี้

1) การปรับปรุงกระบวนการในการขายทอดตลาดให้เหมาะสมกับลักษณะของทรัพย์สินในแต่ละประเภท และเพื่อให้การขายทอดตลาดเป็นไปอย่างรวดเร็วและมีประสิทธิภาพมากยิ่งขึ้น จึงมีการแก้ไขวิธีการขายทอดตลาดในประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง ดังนี้

“มาตรา 331 ภายใต้บังคับมาตรา 332 และมาตรา 336 เมื่อได้ยึดทรัพย์สินหรืออายัดสิทธิเรียกร้องทั้งหมดหรือบางส่วนของลูกค้าหนี้ตามคำพิพากษา หรือได้มีการส่งมอบทรัพย์สินตามสิทธิเรียกร้องที่ถูกอายัดแก่เจ้าพนักงานบังคับคดีแล้ว ถ้าไม่มีเหตุสมควรงดการบังคับคดีไว้ก่อน ให้เจ้าพนักงานบังคับคดีดำเนินการขายทอดตลาดทรัพย์สินหรือสิทธิเรียกร้องนั้นตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์และกฎกระทรวงว่าด้วยการนั้นหรือตามที่ศาลมีคำสั่งกำหนด หรือขายโดยวิธีการทางอิเล็กทรอนิกส์ตามที่กำหนดในกฎกระทรวง

ก่อนการขายทอดตลาดทรัพย์สินหรือสิทธิเรียกร้องตามวรรคหนึ่ง เจ้าพนักงานบังคับคดีต้องแจ้งกำหนดวัน เวลา และสถานที่ซึ่งจะทำการขายทอดตลาดให้บรรดาผู้มีส่วนได้เสียในการบังคับคดีซึ่งปรากฏตามทะเบียนหรือประการอื่นได้ทราบด้วย โดยจะทำการขายทอดตลาดในวันหยุดงานหรือในเวลาใด ๆ นอกเวลาทำการปกติก็ได้ ทั้งนี้ กำหนดวันและเวลาขายดังกล่าวจะต้องไม่น้อยกว่าหกสิบวันนับแต่วันยึด อายัด หรือส่งมอบทรัพย์สินนั้น

เพื่อให้การขายทอดตลาดเป็นไปด้วยความเที่ยงธรรม บุคคลผู้มีส่วนได้เสียในการบังคับคดีมีสิทธิเต็มที่ในการเข้าสู่ราคาเองหรือหาบุคคลอื่นเข้าสู่ราคาเพื่อให้ได้ราคาตามที่ตนต้องการ และเมื่อเจ้าพนักงานบังคับคดีเคาะไม้ขายให้แก่ผู้เสนอราคาสูงสุดแล้ว ห้ามมิให้บุคคลผู้มีส่วนได้เสียในการบังคับคดีทั้งหลายหยิบยกเรื่องราคาที่ได้จากการขายทอดตลาดมีจำนวนต่ำเกินสมควรมาเป็นเหตุขอให้มีการเพิกถอนการขายทอดตลาดนั้นอีก”

จากที่กล่าวมาข้างต้น การแก้ไขเพิ่มเติมบทบัญญัติในมาตรา 331 มีจุดมุ่งหมายให้การขายทอดตลาดเป็นไปด้วยความเที่ยงธรรม บุคคลผู้มีส่วนได้เสียในการบังคับคดีมีสิทธิเต็มที่ในการเข้าสู่ราคาเองหรือหาบุคคลอื่นเข้าสู่ราคาเพื่อให้ได้ราคาตามที่ตนต้องการ และเมื่อเจ้าพนักงานบังคับคดีเคาะไม้ขายให้แก่ผู้เสนอราคาสูงสุดแล้ว ห้ามมิให้บุคคลผู้มีส่วนได้เสียในการบังคับคดีทั้งหลายหยิบยกเรื่องราคาที่ได้อาจจากการขายทอดตลาดมีจำนวนต่ำเกินสมควรมาเป็นเหตุขอให้มีการเพิกถอนการขายทอดตลาดนั้นอีก¹¹ เมื่อบทบัญญัติดังกล่าวทำให้กระบวนการบังคับคดีด้วยการขายทอดตลาดตามประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่งที่แก้ไขเพิ่มเติมใหม่นั้นไม่มีเรื่องการคัดค้านการขายทอดตลาดราคาต่ำเกินสมควรอีกต่อไป ส่งผลให้การขายทอดตลาดทรัพย์สินของลูกหนี้ตามคำพิพากษาดำเนินการได้รวดเร็วมากขึ้น เพราะตามกฎหมายเดิมที่ให้สิทธิในการคัดค้านการขายทอดตลาดราคาต่ำเกินสมควร เมื่อมีการยื่นคำร้องคัดค้านราคาขายทอดตลาด ศาลต้องเลื่อนการขายเพื่อทำการไต่สวนคำร้องดังกล่าว ทำให้กระบวนการขายทอดตลาดหยุดชะงักลง อันเป็นวิธีการหนึ่งที่ลูกหนี้ตามคำพิพากษาหรือผู้มีส่วนได้เสียในการบังคับคดีใช้เพื่อประวิงการขายทอดตลาดนั่นเอง

2) การกำหนดเรื่องการใช้สิทธิของผู้มีส่วนได้เสียในการขอเปลี่ยนแปลงวิธีการขายในการขายแยกการขายหรือวิธีขายรวมกันไป ในกรณีที่ยึดทรัพย์มาหลายรายการ โดยต้องร้องคัดค้านก่อนวันขาย แต่ต้องไม่ช้ากว่าสามวันนับแต่ทราบการประกาศขาย โดยประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่งได้กำหนดให้เจ้าพนักงานบังคับคดีมีอำนาจในการกำหนดวิธีการขายทอดตลาดทรัพย์สินของลูกหนี้ตามคำพิพากษา ดังนี้

“มาตรา 333 ในการขายทอดตลาดทรัพย์สินของลูกหนี้ตามคำพิพากษานั้น ให้เจ้าพนักงานบังคับคดีปฏิบัติดังต่อไปนี้

(1) ในการขายทรัพย์สินที่มีหลายสิ่งด้วยกัน ให้แยกขายทีละสิ่งต่อเนื่องกันไป แต่

¹¹สำนักงานกฤษฎีกา, ตารางเปรียบเทียบบทบัญญัติลักษณะ 2 การบังคับตามคำพิพากษาหรือคำสั่งตามประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่งฉบับเดิมกับพระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง (ฉบับที่ 30) พ.ศ. 2560, หน้า 78-79.

(ก) เจ้าพนักงานบังคับคดีมีอำนาจจัดสังหาริมทรัพย์ซึ่งมีราคาเล็กน้อยรวมขายเป็นกอง ๆ ได้เสมอ

(ข) เจ้าพนักงานบังคับคดีมีอำนาจจัดสังหาริมทรัพย์หรืออสังหาริมทรัพย์สองสิ่งหรือกว่านั้นขึ้นไปรวมขายไปด้วยกันได้ ในเมื่อเป็นที่คาดหมายได้ว่าเงินรายได้ในการขายจะเพิ่มขึ้นเพราะเหตุนั้น

(2) ในการขายอสังหาริมทรัพย์ซึ่งอาจแบ่งแยกออกได้เป็นส่วน ๆ เจ้าพนักงานบังคับคดีมีอำนาจขายทรัพย์สินนั้นเป็นส่วน ๆ ได้ ในเมื่อเป็นที่คาดหมายได้ว่าเงินรายได้ในการขายทรัพย์สินบางส่วนจะเพียงพอแก่การบังคับคดี หรือว่าเงินรายได้ทั้งหมดจะเพิ่มขึ้นเพราะเหตุนั้น

(3) ในการขายทรัพย์สินหลายสิ่งด้วยกัน เจ้าพนักงานบังคับคดีมีอำนาจกำหนดลำดับที่จะขายทรัพย์สินนั้น

บุคคลผู้มีส่วนได้เสียในการบังคับคดีแก่ทรัพย์สินซึ่งจะต้องขาย อาจร้องขอให้เจ้าพนักงานบังคับคดีรวมหรือแยกทรัพย์สิน หรือขอให้ขายทรัพย์สินนั้นตามลำดับที่กำหนดไว้ หรือจะร้องคัดค้านคำสั่งของเจ้าพนักงานบังคับคดีที่สั่งตามวรรคหนึ่งก็ได้ การยื่นคำร้องตามมาตรานี้ต้องกระทำก่อนวันทำการขายทอดตลาดแต่ต้องไม่ช้ากว่าสามวันนับแต่ทราบวิธีการขาย ในกรณีที่เจ้าพนักงานบังคับคดีไม่ยอมปฏิบัติตามคำร้องขอหรือคำคัดค้านเช่นนั้น ผู้ร้องจะยื่นคำร้องต่อศาลภายในสองวันนับแต่วันปฏิเสศ เพื่อขอให้มีการชี้ขาดในเรื่องนั้นก็ได้ คำสั่งของศาลให้เป็นที่สุด และให้เจ้าพนักงานบังคับคดีเลื่อนการขายไปจนกว่าศาลจะได้มีคำสั่ง หรือจนกว่าจะได้พ้นระยะเวลาซึ่งให้นำเรื่องขึ้นสู่ศาลได้”

บทบัญญัติในประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง มาตรา 333 ดังกล่าวมีการปรับปรุงการกำหนดวิธีการขายทอดตลาดให้เหมาะสมและชัดเจนยิ่งขึ้น รวมทั้งมีการแก้ไขระยะเวลาเรื่องขอเกี่ยวกับวิธีการขายทอดตลาดทรัพย์สินเพื่อให้ชัดเจนและสอดคล้องกับทางปฏิบัติของกรมบังคับคดีมากยิ่งขึ้น ซึ่งการกำหนดระยะเวลาดังกล่าวทำให้การขายทอดตลาดไม่ถูกประวิงเวลาให้ชักช้าในชั้นตอนนี้

3) การกำหนดเวลาในการร้องขอให้ปล่อยทรัพย์สิน (ร้องขจัดทรัพย์สิน) ตามประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง มาตรา 323 ที่มีการแก้ไขเพิ่มเติมใหม่ ได้กำหนดเรื่องการร้องขอให้ปล่อยทรัพย์สินสำหรับผู้ถือว่าทรัพย์สินที่ยึดไว้แล้วไม่ใช่ทรัพย์สินของลูกหนี้ตามคำพิพากษา ดังนี้

“มาตรา 323 ภายใต้บังคับมาตรา 55 บุคคลใดกล่าวอ้างว่าจำเลยหรือลูกหนี้ตามคำพิพากษาไม่ใช่เจ้าของทรัพย์สินที่เจ้าพนักงานบังคับคดีได้ยึดไว้ หรือตนเป็นเจ้าของรวมซึ่งมีกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองในทรัพย์สินนั้นซึ่งเป็นสังหาริมทรัพย์ที่ได้แบ่งการครอบครองเป็นส่วนสัดหรือตนเป็นเจ้าของรวมในทรัพย์สินนั้นซึ่งเป็นสังหาริมทรัพย์ที่เป็นทรัพย์แบ่งได้ หรือตนเป็นผู้อยู่ในฐานะอันจะให้จดทะเบียนสิทธิของตนในทรัพย์สินนั้นได้อยู่ก่อน บุคคลนั้นอาจร้องขอให้ปล่อยทรัพย์สินนั้นทั้งหมดหรือบางส่วนหรือเฉพาะส่วนของตน แล้วแต่กรณี โดยยื่นคำร้องขอต่อศาลที่ออกหมายบังคับคดีภายในหกสิบวันนับแต่วันที่มีการยึดทรัพย์สินนั้น แต่ถ้าไม่สามารถยื่นคำร้องขอภายในระยะเวลาดังกล่าว บุคคลนั้นจะยื่นคำร้องขอเมื่อพ้นระยะเวลาเช่นว่านั้นได้ก็ต่อเมื่อมีพฤติการณ์พิเศษและได้ยื่นคำร้องขอไม่ช้ากว่าเจ็ดวันก่อนวันที่เจ้าพนักงานบังคับคดีกำหนดไว้เพื่อการขายทอดตลาดหรือจำหน่ายโดยวิธีอื่นซึ่งทรัพย์สินนั้นเป็นครั้งแรก เว้นแต่ในกรณีที่มีเหตุสุดวิสัย บุคคลนั้นจะยื่นคำร้องขอในภายหลังก็ได้ แต่จะต้องยื่นเสียก่อนขายทอดตลาดหรือจำหน่ายโดยวิธีอื่นซึ่งทรัพย์สินนั้น

ในกรณีที่เป็นทรัพย์สินตามมาตรา 332 ผู้กล่าวอ้างอาจยื่นคำร้องขอต่อศาลภายในหกสิบวันนับแต่วันที่ได้มีการยึดทรัพย์สินนั้น แต่ถ้าไม่สามารถยื่นคำร้องขอภายในระยะเวลาดังกล่าว บุคคลนั้นจะยื่นคำร้องขอเมื่อพ้นระยะเวลาเช่นว่านั้นได้ก็ต่อเมื่อมีพฤติการณ์พิเศษ แต่จะต้องยื่นเสียก่อนที่เจ้าพนักงานบังคับคดีจะจ่ายเงินที่ได้จากการขายทรัพย์สินนั้นแก่เจ้าหนี้ตามคำพิพากษามาตรา 339 หรือก่อนที่บัญชีส่วนเฉลี่ยแสดงจำนวนเงินที่ขายทรัพย์สินนั้นเป็นที่สุดตามมาตรา 340 แล้วแต่กรณี ทั้งนี้ ให้ถือว่าเงินจำนวนสุทธิที่ได้จากการขายนั้นเป็นเสมือนทรัพย์สินที่ขอให้ปล่อย

เมื่อศาลสั่งรับคำร้องขอไว้แล้ว ให้ส่งสำเนาคำร้องขอแก่โจทก์หรือเจ้าหนี้ตามคำพิพากษา จำเลยหรือลูกหนี้ตามคำพิพากษา และเจ้าพนักงานบังคับคดี เมื่อเจ้าพนักงานบังคับคดีได้รับคำร้องขอเช่นว่านี้ถ้าทรัพย์สินที่ยึดนั้นไม่ใช่ทรัพย์สินตามมาตรา 332 ให้งดการขายทอดตลาดหรือจำหน่ายทรัพย์สินนั้นไว้ในระหว่างรอคำวินิจฉัยชี้ขาด และให้ศาลพิจารณาและชี้ขาดตัดสินคดีนั้นเหมือนอย่างคดีธรรมดา

โจทก์หรือเจ้าหนี้ตามคำพิพากษาอาจยื่นคำร้องว่าคำร้องขอขึ้นนั้นไม่มีมูลและยื่นเข้ามาเพื่อประวิงการบังคับคดี เมื่อปรากฏพยานหลักฐานเบื้องต้นว่าคำร้องนั้นฟังได้ ศาลมีอำนาจสั่งให้ผู้กล่าวอ้างวางเงินหรือหาประกันต่อศาลตามจำนวนและภายในระยะเวลาที่ศาลเห็นสมควร เพื่อเป็น

ประกันการชำระค่าสินไหมทดแทนแก่โจทก์หรือเจ้าหนี้ตามคำพิพากษาสำหรับความเสียหายที่อาจได้รับจากการยื่นคำร้องขอนั้น ถ้าผู้กล่าวอ้างไม่ปฏิบัติตามคำสั่งศาล ให้ศาลมีคำสั่งจำหน่ายคดีออกจากสารบบความ ส่วนเงินหรือประกันที่วางไว้ต่อศาลดังกล่าว เมื่อศาลเห็นว่าไม่มีความจำเป็นต่อไป จะสั่งคืนหรือยกเลิกประกันนั้นก็ได้อำนาจของศาลตามวรรคนี้ให้เป็นที่สุด

ในกรณีที่ศาลได้มีคำสั่งยกคำร้องขอที่ยื่นไว้ตามวรรคหนึ่งหรือวรรคสอง ถ้าโจทก์หรือเจ้าหนี้ตามคำพิพากษาที่ได้รับความเสียหายเนื่องจากการยื่นคำร้องขอดังกล่าวเห็นว่าคำร้องขอนั้นไม่มีมูลและยื่นเข้ามาเพื่อประวิงการบังคับคดี บุคคลดังกล่าวอาจยื่นคำร้องต่อศาลภายในสามสิบวันนับแต่วันที่ศาลได้มีคำสั่งยกคำร้องขอเพื่อขอให้ศาลสั่งให้ผู้กล่าวอ้างชดใช้ค่าสินไหมทดแทนสำหรับความเสียหายที่เกิดขึ้นแก่ตนได้ ในกรณีเช่นว่านี้ ให้ศาลมีอำนาจสั่งให้แยกการพิจารณาเป็นสำนวนต่างหากจากคดีเดิม และเมื่อศาลไต่สวนแล้วเห็นว่าคำร้องนั้นฟังได้ ให้ศาลมีคำสั่งให้ผู้กล่าวอ้างชดใช้ค่าสินไหมทดแทนตามจำนวนที่ศาลเห็นสมควรถ้าบุคคลดังกล่าวไม่ปฏิบัติตามคำสั่งศาล โจทก์หรือเจ้าหนี้ตามคำพิพากษาอาจร้องขอให้ศาลบังคับคดีแก่บุคคลนั้นเสมือนหนึ่งว่าเป็นลูกหนี้ตามคำพิพากษา”

จากบทบัญญัติในประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง มาตรา 323 ข้างต้น มีสาระสำคัญ ดังนี้

(1) การกำหนดบุคคลผู้ที่จะใช้สิทธิยื่นคำร้องขอให้ปล่อยทรัพย์สิน ได้แก่ บุคคลที่กล่าวอ้างว่าจำเลยหรือลูกหนี้ตามคำพิพากษาไม่ใช่เจ้าของทรัพย์สินที่เจ้าพนักงานบังคับคดีได้ยึดไว้ หรือตนเป็นเจ้าของรวมซึ่งมีกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองในทรัพย์สินนั้นซึ่งเป็นอสังหาริมทรัพย์ที่ได้แบ่งการครอบครองเป็นส่วนสัดส่วน หรือตนเป็นเจ้าของรวมในทรัพย์สินนั้น ซึ่งเป็นสังหาริมทรัพย์ที่เป็นทรัพย์สินแบ่งได้ หรือตนเป็นผู้อยู่ในฐานะอันจะให้จดทะเบียนสิทธิของตนในทรัพย์สินนั้นได้อยู่ก่อน บุคคลนั้นอาจร้องขอให้ปล่อยทรัพย์สินนั้นทั้งหมดหรือบางส่วนหรือเฉพาะส่วนของตน

(2) การกำหนดกระบวนการในการร้องขอให้ปล่อยทรัพย์สินให้ชัดเจนและครอบคลุมมากยิ่งขึ้น โดยกำหนดระยะเวลาในการยื่นคำร้องขอปล่อยทรัพย์สินไว้ชัดเจนว่า ต้องยื่นคำร้องขอต่อศาลที่ออกหมายบังคับคดีภายในหกสิบวันนับแต่วันที่มีการยึดทรัพย์สินนั้น แต่ถ้าไม่สามารถยื่นคำร้องขอภายในระยะเวลาดังกล่าว บุคคลนั้นจะยื่นคำร้องขอเมื่อพ้นระยะเวลาเช่นว่านั้นได้ก็ต่อเมื่อมีพฤติการณ์พิเศษและได้ยื่นคำร้องขอไม่ช้ากว่าเจ็ดวันก่อนวันที่เจ้าพนักงานบังคับคดีกำหนดไว้เพื่อการขายทอดตลาด

หรือจำหน่ายโดยวิธีอื่นซึ่งทรัพย์สินนั้นเป็นครั้งแรก เว้นแต่ในกรณีที่มีเหตุสุดวิสัย บุคคลนั้นจะยื่นคำร้องขอในภายหลังก็ได้ แต่จะต้องยื่นเสียก่อนขายทอดตลาดหรือจำหน่ายโดยวิธีอื่นซึ่งทรัพย์สินนั้น

(3) การกำหนดบทคุ้มครองผู้ที่ได้รับความเสียหายอันเนื่องมาจากการร้องขอให้ปล่อยทรัพย์สิน โดยศาลมีอำนาจสั่งให้ผู้ร้องขอให้ปล่อยทรัพย์สินวางเงินหรือหาประกันต่อศาลตามจำนวนและภายในระยะเวลาที่ศาลเห็นสมควร เพื่อเป็นประกันการชำระค่าสินไหมทดแทนแก่โจทก์หรือเจ้าหน้าที่ตามคำพิพากษาสำหรับความเสียหายที่อาจได้รับการยื่นคำร้องขอนั้น¹²

จากที่กล่าวมาข้างต้น จุดมุ่งหมายของการแก้ไขประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง มาตรา 323 นั้น เป็นการแก้ไขข้อบกพร่องในเรื่องการยื่นคำร้องขอให้ปล่อยทรัพย์สินหรือการร้องขอตทรัพย์สิน จึงได้กำหนดตัวบุคคลผู้มีสิทธิยื่นคำร้องขอให้ปล่อยทรัพย์สินและระยะเวลาในการยื่นคำร้องขอให้ปล่อยทรัพย์สินให้ชัดเจนมากยิ่งขึ้น เพื่อไม่ให้ขั้นตอนในการร้องขอให้ปล่อยทรัพย์สินส่งผลให้การขายทอดตลาดล่าช้าเกินสมควร อันเป็นวิธีการหนึ่งในการประวิงการบังคับคดี อีกทั้งการกำหนดให้ผู้ยื่นคำร้องขอให้ปล่อยทรัพย์สินต้องวางเงินหรือหาประกันต่อศาลนั้นเป็นวิธีการป้องกันและเยียวยาผู้ได้รับผลกระทบจากกระบวนการดังกล่าวด้วย

4) การกำหนดระยะเวลาที่ชัดเจนในทุกขั้นตอนของการบังคับคดี อันจะส่งผลให้การบังคับคดีมีความรวดเร็วและมีประสิทธิภาพยิ่งขึ้น ลดโอกาสในการใช้ช่องทางของกฎหมายในการประวิงคดี และไม่ก่อให้เกิดประโยชน์แก่ฝ่ายใด เนื่องจากการใช้เวลาในการบังคับคดีเป็นเวลานาน ซึ่งทำให้เจ้าหน้าที่ตามคำพิพากษาไม่ได้รับชำระหนี้ และลูกหนี้ตามคำพิพากษาก็ต้องรับภาระดอกเบี้ยที่เพิ่มขึ้นตลอดเวลา ตลอดจนทำให้ทรัพย์สินที่ยึดไว้ก็เสื่อมสภาพและส่งผลกระทบต่อราคาในการขายทอดตลาดยกตัวอย่างเช่น

ประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง มาตรา 274 วรรคหนึ่ง บัญญัติว่า “ถ้าคู่ความหรือบุคคลซึ่งเป็นฝ่ายแพ้คดีหรือบุคคลที่ศาลมีคำพิพากษาหรือคำสั่งให้ชำระหนี้ (ลูกหนี้ตามคำพิพากษา) มิได้ปฏิบัติตามคำบังคับที่ออกตามคำพิพากษาหรือคำสั่งของศาลทั้งหมดหรือบางส่วน คู่ความหรือบุคคลซึ่งเป็นฝ่ายชนะคดีหรือบุคคลที่ศาลมีคำพิพากษาหรือคำสั่งให้ได้รับชำระหนี้ (เจ้าหน้าที่ตามคำพิพากษา) ขอที่จะร้องขอให้มีการบังคับคดีโดยวิธียึดทรัพย์สิน อาศัยสิทธิเรียกร้อง หรือบังคับคดี

¹²สำนักงานกฤษฎีกา, เรื่องเดียวกัน, หน้า 66.

โดยวิธีอื่นตามบทบัญญัติแห่งภาคนี้ภายในสิบปีนับแต่วันที่มีคำพิพากษาหรือคำสั่ง และถ้าเจ้าหน้าที่ตามคำพิพากษาได้ร้องขอให้เจ้าพนักงานบังคับคดียึดทรัพย์สินหรืออายัดสิทธิเรียกร้องใดไว้หรือได้ดำเนินการบังคับคดีโดยวิธีอื่นไว้บางส่วนแล้วภายในระยะเวลาดังกล่าว ก็ให้ดำเนินการบังคับคดีแก่ทรัพย์สินหรือสิทธิเรียกร้อง หรือบังคับคดีโดยวิธีอื่นนั้นต่อไปจนแล้วเสร็จได้”

จากบทบัญญัติดังกล่าวจะเห็นได้ว่า มีกำหนดระยะเวลาในการบังคับคดีให้ชัดเจนยิ่งขึ้น เนื่องจากแต่เดิมนั้นแนวคำพิพากษาของศาลฎีกาได้วางหลักไว้ว่า ระยะเวลาสิบปีนับแต่วันมีคำพิพากษาหรือคำสั่ง หมายถึง คำพิพากษาหรือคำสั่งถึงที่สุด ต่อมาศาลฎีกาโดยคำพิพากษาฎีกาที่ 10731/2558 (ประชุมใหญ่) ได้วางหลักเกณฑ์ใหม่เป็นว่า ระยะเวลาสิบปีนับแต่วันมีคำพิพากษาหรือคำสั่ง หมายถึง วันที่มีคำพิพากษาหรือคำสั่งขั้นที่สุด กล่าวคือ คดีถึงที่สุดในชั้นศาลใด ก็นับแต่วันที่ศาลชั้นนั้นได้มีคำพิพากษา และต่อมาได้มีคำพิพากษาศาลฎีกาที่ 14517/2558 และ 15085/2558 ก็ได้วินิจฉัยตามแนวคำพิพากษาศาลฎีกาดังกล่าวไว้ว่า ระยะเวลาสิบปีนับแต่วันมีคำพิพากษาหรือคำสั่ง หมายถึง วันที่มีคำพิพากษาหรือคำสั่งขั้นที่สุด ไม่ใช่ถือเอาวันที่คดีถึงที่สุดตามที่บัญญัติในประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง มาตรา 147 จึงทำให้บทบัญญัติดังกล่าวมีความชัดเจนในทางปฏิบัติมากยิ่งขึ้น¹³

ดังนั้น ผู้วิจัยจึงต้องศึกษาวิเคราะห์ต่อไปว่าภายใต้กระบวนการขายทอดตลาดดังกล่าวข้างต้นและกฎหมายที่เกี่ยวข้องตลอดจนหลักการ แนวคิด ทฤษฎีใด เป็นประเด็นที่ต้องนำมาพิจารณาการมีผลต่อประสิทธิภาพในการขายทอดตลาดหรือไม่ อย่างไร โดยเมื่อผู้วิจัยพิจารณาศึกษาสถิติข้อมูลการขายทอดตลาดของกรมบังคับคดีแล้ว ต่อไปจะได้ศึกษาและวิเคราะห์ประเด็นปัญหาที่มีผลต่อประสิทธิภาพ การขายทอดตลาดโดยแบ่งเป็นสามกรณี คือ ประเด็นที่หนึ่ง วิเคราะห์ประสิทธิภาพของการบริหารการขายทอดตลาดและความสนใจของผู้เข้าร่วมการขายทอดตลาด ประเด็นที่สอง วิเคราะห์ประสิทธิภาพการขายทอดตลาดจากปัจจัยด้านกฎหมาย และประเด็นสุดท้าย วิเคราะห์มาตรการเพื่อเพิ่มประสิทธิภาพการขายทอดตลาด

จากการศึกษาดังกล่าว ย่อมทำให้ทราบถึงปัจจัยที่อาจส่งผลกระทบต่อประสิทธิภาพในการขายทอดตลาด ไม่ว่าจะเป็นปัจจัยทางกฎหมายและปัจจัยที่มีใช้กฎหมาย ตลอดจนการศึกษาศิติข้อมูลผลการขายทอดตลาดของกรมบังคับคดี ซึ่งเป็นสิ่งสำคัญที่จะนำไปสู่การวิเคราะห์สภาพปัญหาที่เกิดขึ้นใน

¹³สำนักงานกฤษฎีกา, เรื่องเดิม, หน้า 21.

ปัจจุบันหรือส่วนที่ควรพัฒนาปรับปรุง เพื่อนำไปเปรียบเทียบกับกระบวนการบังคับคดีของต่างประเทศ เพื่อวิเคราะห์หาแนวทางพัฒนาปรับปรุงกระบวนการขายทอดตลาดของประเทศไทยให้มีประสิทธิภาพ และอำนวยความสะดวกแก่ประชาชนได้ดียิ่งขึ้นต่อไป

1.2 วัตถุประสงค์ของการวิจัย

- 1) เพื่อศึกษาปัจจัยที่ส่งผลโดยตรงและโดยอ้อมต่อประสิทธิภาพการขายทอดตลาดของกรมบังคับคดี ตลอดจนปัจจัยที่สามารถส่งเสริมการขายหรือชักจูงให้ผู้สนใจซื้อมีจำนวนมากขึ้น
- 2) เพื่อศึกษาเปรียบเทียบกฎหมายเกี่ยวกับการขายทอดตลาดของประเทศไทยกับต่างประเทศ ได้แก่ ประเทศสหรัฐอเมริกา ประเทศสหราชอาณาจักร ประเทศญี่ปุ่น และประเทศสิงคโปร์
- 3) เพื่อวิเคราะห์แนวทางพัฒนาปรับปรุงปัจจัยต่าง ๆ เพื่อให้การขายทอดตลาดของประเทศไทยมีประสิทธิภาพมากขึ้น

1.3 ขอบเขตของการวิจัย

- 1) วิธีการวิจัย การวิจัยครั้งนี้ประกอบด้วย 2 ขั้นตอน คือ

1.1) ขั้นตอนที่ 1: การวิจัยเชิงปริมาณ

การวิจัยเชิงปริมาณ เพื่อศึกษาปัจจัยที่ส่งผลโดยตรงและโดยอ้อมต่อประสิทธิภาพในการขายทอดตลาดและข้อเสนอแนะในการการขายทอดตลาดของกรมบังคับคดีโดยใช้วิธีการวิเคราะห์ทางสถิติ

(1) ประชากรและกลุ่มตัวอย่าง

การวิจัยครั้งนี้ ศึกษาเฉพาะผู้ซื้อทรัพย์สินจากการขายทอดตลาดจำนวน 400 – 1,000 คน ผู้เข้าร่วมการขายทอดตลาดจำนวน 400 – 1,000 คน และเจ้าหน้าที่ที่เกี่ยวข้องในการขายทอดตลาดอีก 20 คน จากภาคต่าง ๆ ของประเทศไทย โดยเก็บข้อมูลจากจังหวัดที่มีการขายทอดตลาดโดยกรมบังคับคดีที่มีจำนวนครั้งการขายทอดตลาดสูง ได้แก่

ภาคเหนือ : จังหวัดเชียงใหม่,

ภาคใต้ : จังหวัดสงขลา,

ภาคตะวันตก : จังหวัดราชบุรี,

ภาคตะวันออก : จังหวัดชลบุรี,

ภาคตะวันออกเฉียงเหนือ : จังหวัดนครราชสีมา และ

ภาคกลาง : กรุงเทพมหานคร

(2) ขอบเขตด้านตัวแปร ได้แก่

(ก) ลักษณะส่วนบุคคล ได้แก่ เพศ อายุ สถานภาพสมรส ระดับการศึกษา รายได้และอาชีพ

(ข) ปัจจัยสนับสนุน

(ค) ปัญหา อุปสรรค และข้อเสนอแนะ

(ง) ประสิทธิภาพในการขายทอดตลาด โดยศึกษาจากความพึงพอใจในการขายทอดตลาด ได้แก่ ขอบเขตด้านพื้นที่ โดยศึกษาทุกภาค แต่เฉพาะในจังหวัดที่มีการขายทอดตลาด โดยกรมบังคับคดี ซึ่งมีจำนวนการขายทอดตลาดสูงสุด

1.2) ขั้นตอนที่ 2: การวิจัยเชิงคุณภาพ

(1) ใช้เทคนิควิทยาการวิจัยเชิงคุณภาพ ด้วยการสนทนากลุ่ม ประกอบด้วยเจ้าหน้าที่ที่เกี่ยวข้องเพื่อศึกษาปัญหาและอุปสรรค ตลอดจนข้อเสนอแนะกับผู้มีส่วนได้ส่วนเสีย (Stakeholders) จำนวน 20 คน

(2) ศึกษาสถิติข้อมูลผลการขายทอดตลาดของกรมบังคับคดี เฉพาะสำนวนที่ขายได้ระหว่างวันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2556 ถึงวันที่ 30 มิถุนายน พ.ศ. 2561 ทั้งในส่วนกลางและส่วนภูมิภาค ทั้งประเภททรัพย์สิน ราคาที่ขายได้ จำนวนครั้งที่ขายได้ ผู้ซื้อได้ และอื่น ๆ ที่อาจส่งผลกระทบต่อผลการวิจัย

(3) ศึกษาวิจัยทฤษฎี กฎหมาย ระเบียบ ข้อบังคับ รายงานวิจัย บทความ และสถิติที่เกี่ยวข้องกับเรื่องการขายทอดตลาดของประเทศไทย ประเทศสหรัฐอเมริกา ประเทศสหราชอาณาจักร ประเทศญี่ปุ่น และประเทศสิงคโปร์

2) ขอบเขตด้านเวลา ระยะเวลาดำเนินการวิจัย 365 วัน

1.4 ประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับ

- 1) เพื่อได้ทราบถึงปัจจัยที่ส่งผลต่อประสิทธิภาพในการขายทอดตลาดของกรมบังคับคดี
- 2) เพื่อสามารถนำข้อมูลที่ได้จากการศึกษามาวิเคราะห์ถึงวิธีการขายทอดตลาดในปัจจุบัน
- 3) เพื่อสามารถนำเสนอรูปแบบและวิธีการขายทอดตลาดตลอดจนแก้ไขหลักเกณฑ์ทางกฎหมายในส่วนที่เกี่ยวข้องเพื่อให้เกิดประสิทธิภาพในการขายทอดตลาดมากขึ้น

1.5 นิยามศัพท์

- 1) การขายทอดตลาด หมายถึง วิธีการจำหน่ายทรัพย์สินโดยเปิดเผย และขายให้แก่ผู้ให้ราคาสูงสุด เป็นการขายโดยกรมบังคับคดีหรือเอกชนก็ได้
- 2) ผู้ซื้อทรัพย์สินจากการขายทอดตลาด หมายถึง บุคคลที่เป็นผู้เสนอราคาสูงสุด และเจ้าพนักงานบังคับคดีได้เคาะไม้ขายทอดตลาดให้
- 3) ผู้เข้าร่วมการขายทอดตลาด หมายถึง บุคคลซึ่งเป็นผู้ลงชื่อเข้าประมูลซื้อทรัพย์สินในการขายทอดตลาดแต่ไม่ได้เสนอราคา หรือเสนอราคาแต่ไม่ได้ให้ราคาสูงสุด
- 4) เจ้าพนักงานบังคับคดี หมายถึง เจ้าพนักงานผู้มีอำนาจหน้าที่ตามกฎหมายในกระบวนการขายทอดตลาดโดยกรมบังคับคดี

บทที่ 2

หลักการ แนวคิด ทฤษฎี เกี่ยวกับปัจจัยที่ส่งผลต่อประสิทธิภาพ ในการขายทอดตลาดโดยเจ้าพนักงานบังคับคดี

การศึกษาในบทที่ 2 นี้ จะได้ศึกษาถึงประวัติความเป็นมาของการขายทอดตลาดโดยกรมบังคับคดี กระทรวงยุติธรรม ตลอดจนทฤษฎีที่เกี่ยวข้องในการพิจารณาปัจจัยต่าง ๆ ที่อาจส่งผลต่อประสิทธิภาพในการขายทอดตลาดเพื่อนำสู่การพิจารณากฎหมายที่เกี่ยวข้องว่ามีผลต่อประสิทธิภาพด้วยหรือไม่ อย่างไร

2.1 ประวัติความเป็นมาของการขายทอดตลาด

การขายทอดตลาดในประเทศไทยนั้นอาจเริ่มในสมัยรัชกาลที่ 5 แห่งกรุงรัตนโกสินทร์ ซึ่งมีชาวต่างประเทศฝ่ายตะวันตกเข้ามาค้าขายมากขึ้น จึงได้เริ่มมีการขายทอดตลาดในการขายทอดตลาดนั้น ซึ่งมีชาวต่างประเทศเป็นผู้ดำเนินการ เพราะคนไทยในสมัยนั้นยังไม่คุ้นเคยกับธุรกิจประเภทนี้ ต่อมาจึงเริ่มมีเอกชนและบริษัทคนไทยเข้ามาประกอบธุรกิจชนิดนี้มากขึ้น สำหรับบทกฎหมายไทยที่ใช้บังคับในการขายทอดตลาด คือ ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 509 ถึง 517 บทบัญญัติเหล่านี้มีที่มาจากกฎหมายของหลายประเทศ คือ พระราชบัญญัติว่าด้วยการซื้อขายสินค้า ค.ศ. 1983 มาตรา 53 ของประเทศสหราชอาณาจักร, ประมวลกฎหมายแพ่งเยอรมัน มาตรา 156, ประมวลกฎหมายแพ่งญี่ปุ่น มาตรา 508 และประมวลกฎหมายแพ่งฝรั่งเศส มาตรา 71 กฎหมายไทยได้บัญญัติถึงการขายทอดตลาดโดยอนุโลมตามหลักทั่วไปของสัญญา¹⁴

¹⁴“ผู้ผูกพันราคาตามประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่งมาตรา 309 ทวิ ซึ่งอาจจะได้รับความเสียหายจากการของการบังคับคดีตามประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่งมาตรา 292,” เอกสารประกอบการอบรมตามหลักสูตรการพัฒนานักกฎหมายภาครัฐระดับกลาง, โครงการพัฒนาระบบงานกฎหมาย สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา, กรุงเทพมหานคร, 2550.

2.2 ความหมายของการขายทอดตลาดและการขายทอดตลาดโดยเจ้าพนักงานบังคับคดี

ความหมายโดยทั่วไป การขายทอดตลาด หมายถึง การขายทรัพย์สินในพื้นที่สาธารณะและมีผู้ทำการขายโดยผู้ขายทอดตลาด ซึ่งจะเป็นผู้มีอำนาจในการดำเนินการขายทรัพย์สินให้แก่ผู้ตกลงซื้อราคาสูงสุด¹⁵ หรือความหมายตาม¹⁶ Black's Law Dictionary ว่า การขายทรัพย์สินต่อสาธารณะทั้งที่ดินและทรัพย์สินอื่น ๆ โดยประกาศให้สาธารณะได้ทราบเป็นการขายให้แก่ผู้ที่ตกลงซื้อราคาสูงที่สุด อย่างไรก็ตามการขายทอดตลาดโดยเจ้าพนักงานบังคับคดีนั้น เป็นกระบวนการเพื่อการบังคับตามพิพากษาเพื่อขายทรัพย์สินของลูกหนี้ตามคำพิพากษาและนำมาชำระหนี้แก่เจ้าหนี้ตามคำพิพากษา

2.3 ประเภทการขายทอดตลาด

การขายทอดตลาด อาจเกิดได้ 2 กรณี ได้แก่

2.3.1 การขายทอดตลาดตามคำสั่งศาลหรือคำพิพากษาของศาลหลังจากรอการฟ้องร้องบังคับคดี คือ การขายทอดตลาดเพื่อชำระหนี้แก่เจ้าหนี้ตามคำพิพากษา ไม่ว่าจะเป็นคนตีแพ่งและพาณิชย์หรือคดีล้มละลาย

การบังคับคดีแพ่งโดยเจ้าพนักงานบังคับคดี กรมบังคับคดีนั้น มีเจตนารมณ์เพื่อให้เจ้าหนี้ตามคำพิพากษาได้รับชำระหนี้โดยเร็วที่สุดและผู้มีส่วนได้เสียในการบังคับคดีต้องได้รับความยุติธรรมอย่างเหมาะสม การขายทอดตลาดเจ้าพนักงานบังคับคดีจะต้องดำเนินการขายทอดตลาดทรัพย์สินตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์และประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง ภาคบังคับคดี ระเบียบกระทรวงยุติธรรม คำสั่งกรมบังคับคดี นโยบายกรมบังคับคดี และแนวปฏิบัติในการขายทอดตลาดของกรมบังคับคดี¹⁷

¹⁵Encyclopedia.com, **Auction** [Online], available URL: <https://www.encyclopedia.com>, 2019 (August, 20).

¹⁶The Law Dictionary, **What is AUCTION?** [Online], available URL: <https://thelawdictionary.org/auction/>, 2019 (August, 20).

¹⁷“ผู้ผูกพันราคาตามประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่งมาตรา 309 ทวิ ซึ่งอาจจะได้รับความเสียหายจากการของการบังคับคดีตามประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่งมาตรา 292,” เรื่องเดิม.

2.3.2 การขายทอดตลาดโดยไม่มีคำสั่งศาล เช่น การยึดทรัพย์ขายทอดตลาดตามประมวล รัชฎาหรือฝ่ายปกครอง (ตามพระราชบัญญัติวิธีปฏิบัติราชการทางปกครอง พ.ศ. 2539) หรือกรณีที่ เจ้าของนำทรัพย์สินออกขายทอดตลาดเอง¹⁸

2.4 ทฤษฎีเกี่ยวกับปัจจัยที่ส่งผลต่อประสิทธิภาพในการขายทอดตลาด

2.4.1 ทฤษฎีการขายทอดตลาด

แม้ว่าการขายทอดตลาดอาจจะถือได้ว่าเป็นวิธีที่ดีที่สุดในการตัดสินใจในเรื่องราคาแต่ก็ไม่ได้ หมายความว่า การขายทอดตลาดจะมีผลสมบูรณ์ที่สุด (Perfect) เพราะจาก “Common-value auction theory” ปรากฏว่า ราคาที่คาดหวังจากการขายทอดตลาด (The expected price in the auction) จะมีจำนวนน้อยกว่าราคาที่คาดหวังจากการฟ้องร้องคดี (The expected value of lawsuit) การจะทำให้ ราคาที่คาดหวังจากการขายทอดตลาดมีจำนวนใกล้เคียงกับราคาที่คาดหวังจากการฟ้องร้องคดีได้นั้น จะต้องให้ผู้เข้าสู่ราคาเกิดความแน่ใจในคุณค่าของทรัพย์สินที่ขายทอดตลาดและหาวิธีการให้มีจำนวน ผู้เข้าสู่ราคาเพิ่มมากขึ้น นับว่าเป็นข้อเสนอให้มีการปรับปรุงกระบวนการขายทอดตลาด โดยมุ่งหมายให้ สามารถขายทอดตลาดทรัพย์สินได้ราคาสูงขึ้นกว่าเดิม¹⁹

ทฤษฎีว่าด้วยการขายทอดตลาดมีลักษณะคล้ายทฤษฎีพื้นฐานทางเศรษฐศาสตร์ซึ่งจะยึดถือ การพิจารณาการดำเนินไปของตลาด ไม่ใช่พิจารณาเพียงราคาหรือมูลค่าเท่านั้น จึงต้องคำนึงถึงหลักการ ต่าง ๆ ดังนี้ คือ

1) หลักอุปสงค์และหลักอุปทาน โดยลักษณะของอุปสงค์ คือ จำนวนต่าง ๆ ของ สินค้าและบริการชนิดนั้นที่ผู้บริโภคต้องการซื้อ ณ ระดับราคาต่าง ๆ กันของสินค้าและบริการชนิดนั้น

¹⁸ไพฑูริย์ เอกจริยกร, คำอธิบายซื้อขาย แลกเปลี่ยน ให้ (กรุงเทพมหานคร: สำนักพิมพ์วิญญูชน, 2552), หน้า 305.

¹⁹Randall S. Thomas and Robert G. Hansen, “Auctioning Class Action and Derivative Lawsuits: A Critical Analysis,” *Northwestern University Law Review* 87, 2 (1993): 423-457. อ้างถึงใน “ผู้ผูกพันราคา ตามประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่งมาตรา 309 ทวิ ซึ่งอาจจะได้รับความเสียหายจากการของดการบังคับคดีตาม ประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่งมาตรา 292,” เรื่องเดิม.

ภายในเวลาที่กำหนดให้ ส่วนอุปทาน คือ ปริมาณเสนอขายที่น้อยลงส่งผลให้ราคาตกลง แต่ถ้าราคาสูงขึ้น ปริมาณเสนอขายจะมากขึ้น²⁰

2) หลักแห่งการเปลี่ยนแปลงมูลค่าของสิ่งใด ๆ ย่อมมีการเปลี่ยนแปลงไม่หยุดนิ่งหรือคงที่ ซึ่งการเปลี่ยนแปลงเช่นนี้เป็นการเพิ่มหรือลดก็ได้ แรงผลักดันทางเศรษฐกิจ สังคม และการเมือง รวมทั้งการเปลี่ยนแปลงทางกายภาพมีผลกระทบต่อมูลค่าของทรัพย์สินอย่างมาก²¹

3) หลักประโยชน์สูงสุดและดีที่สุด มูลค่าของทรัพย์สินวัดได้จากประโยชน์สูงสุดและดีที่สุดที่ทรัพย์สินนั้นสามารถสร้างขึ้นได้ การที่สามารถกำหนดว่าทรัพย์สินจะใช้ประโยชน์สูงสุดและดีที่สุดได้ถูกต้อง จะทำให้ทรัพย์สินมีมูลค่าสูงขึ้นเป็นผลให้ได้ราคาสูงตามไปด้วย²²

2.4.2 แนวคิดและทฤษฎีของคุณภาพการให้บริการ

ผู้วิจัยพิจารณาเห็นว่า ในขั้นตอนการบังคับคดีนั้น แม้จะเป็นขั้นตอนตามกฎหมายที่เกิดขึ้น ภายหลังจากศาลมีคำพิพากษาแล้วและต้องดำเนินการขายทอดตลาดทรัพย์สินของลูกหนี้ตามคำพิพากษา แต่ก็นับได้ว่าเป็นขั้นตอนที่หน่วยงานของรัฐกำลังให้บริการแก่ประชาชนด้วยเช่นกัน โดยอาจพิจารณาได้ว่า ประชาชนหรือผู้เข้ารับบริการนั้นมีความคาดหวังจากคุณภาพหรือประสิทธิภาพในการเข้าติดต่อหรือดำเนินการอย่างใดกับบุคลากรในภาครัฐ หากการให้บริการนั้นมีคุณภาพย่อมทำให้เกิดประสิทธิภาพในการดำเนินการตามมาด้วย

จากการพิจารณาแนวคิดเกี่ยวกับการบริการสามารถอธิบายความหมายของคุณภาพการบริการได้ว่า เป็นพฤติกรรมหรือการกระทำของบุคคลใดบุคคลหนึ่ง เพื่อส่งมอบความพึงพอใจไปยังอีกบุคคลหนึ่ง โดยมีเป้าหมายเพื่อให้ผู้รับรู้สึกพึงพอใจ และได้รับความสะดวกสบาย ซึ่งสามารถตอบสนองหรือทำให้เกิดความพึงพอใจในความคาดหวังของบุคคล²³ คุณภาพการให้บริการเป็นมโนทัศน์และปฏิบัติการใน

²⁰บุญศิริ คำแก้ว, “ปัญหาราคาในการขายทอดตลาดทรัพย์สินที่ยึดโดยเจ้าพนักงานบังคับคดี,” (วิทยานิพนธ์นิติศาสตรมหาบัณฑิต, มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์, 2548), หน้า 18.

²¹ไพโรจน์ ชิงศิลป์, **หลักประเมินราคาทรัพย์สิน** (กรุงเทพมหานคร: โรงพิมพ์ศิลา, 2538), หน้า 44-45.

²²บุญศิริ คำแก้ว, เรื่องเดิม, หน้า 19.

²³เกตุวดี สมบูรณ์, “ปัจจัยด้านคุณภาพการบริการที่มีอิทธิพลต่อการตัดสินใจซื้อซ้ำผลิตภัณฑ์อาหารผ่านผู้ให้บริการ “Food Panda Application”, ” วารสารการจัดการสมัยใหม่ 16, 1 (มกราคม - มิถุนายน 2561): 153-162.

การประเมินของผู้รับบริการ โดยทำการเปรียบเทียบระหว่างการบริการที่คาดหวัง (expectation service) กับการบริการที่รับรู้จริง (perception service) จากผู้ให้บริการ ซึ่งหากผู้ให้บริการสามารถให้บริการที่สอดคล้องตรงตามความต้องการของผู้รับบริการหรือสร้างการบริการที่มีระดับสูงกว่าที่ผู้รับบริการได้คาดหวัง จะส่งผลให้การบริการดังกล่าวเกิดคุณภาพการให้บริการซึ่งจะทำให้ผู้รับบริการเกิดความพึงพอใจจากบริการที่ได้รับเป็นอย่างมาก²⁴ อาจสรุปความหมายของคำว่า “คุณภาพการบริการ” ได้ว่า เป็นการบริการที่เกิดขึ้นอย่างดีหรือเป็นไปตามความคาดหวังของผู้รับบริการ²⁵

ตามทฤษฎีนั้นจะมีปัจจัยบางประการที่สำคัญที่มีผลต่อความคาดหวังของผู้รับบริการไว้ดังนี้²⁶

- 1) การรับรู้จากผู้ให้บริการท่านอื่น
- 2) ความต้องการของแต่ละบุคคลต้องการอย่างเจาะจงภายใต้สถานการณ์และลักษณะส่วนบุคคล
- 3) การได้รับรู้จากผู้ให้บริการ
- 4) ประสบการณ์ที่ผ่านมาของผู้รับบริการ
- 5) ราคา

จากการศึกษาพบว่า นักวิจัยส่วนใหญ่มักให้ความสนใจทำการศึกษาคุณภาพการให้บริการจากแนวคิดพื้นฐานสองแนวคิดหลัก คือ แนวคิดความพึงพอใจของลูกค้าและแนวคิดคุณภาพการให้บริการ อย่างไรก็ตาม โดยแนวคิดแรกมุ่งวัดความพึงพอใจในมิติต่าง ๆ ส่วนแนวคิดที่สอง วัดคุณภาพการให้บริการตามตัวแบบ SERVQUAL ที่เสนอโดยซีแอมล์ พาราซูรามาน และคณะ²⁷ ผู้วิจัยเห็นว่า

²⁴ชัชวาล อรวงศ์ศุภทัต, ความหมายของคุณภาพการให้บริการ [Online], available URL:

http://www.tpa.or.th/writer/read_this_book_topic.php?bookID=1285&pageid=3&read=true&count=true, 2562 (กุมภาพันธ์, 1).

²⁵Vicky L. Seiler and Timothy H. Reisenwitz, “A Review of Service Quality Research in Real Estate,” *Journal of Real Estate Literature* 18, 2 (2010): 225-238.

²⁶Francis Hill, “The Implications of Service Quality Theory for British Higher Education: An Exploratory Longitudinal Study,” *The Journal of General Education* 46, 3 (1997): 207-231.

²⁷ชัชวาล อรวงศ์ศุภทัต, ทฤษฎีของคุณภาพการให้บริการ [Online], available URL:

http://www.tpa.or.th/writer/read_this_book_topic.php?pageid=4&bookID=1285&read=true&count=true, 2562 (กุมภาพันธ์, 15).

การวัดคุณภาพการให้บริการเป็นวัตถุประสงค์ที่สำคัญเพื่อนำไปสู่การพิจารณาว่า กระบวนการขายทอดตลาดมีคุณภาพการบริการหรือไม่ อันสะท้อนสู่ประสิทธิภาพของการขายทอดตลาดได้อีกประการหนึ่ง โดยต่อมาซีแอมล์ พาราซูรามาน และคณะ มีการปรับปรุงตัวแปรจาก 10 ตัวแปรให้คงเหลือเพียง 5 ตัวแปรหลัก คือ

มิติที่ 1 ความเป็นรูปธรรมของบริการ (tangibility) หมายถึง ลักษณะทางกายภาพที่ปรากฏให้เห็นถึงสิ่งอำนวยความสะดวกต่าง ๆ อันได้แก่ สถานที่ บุคลากร อุปกรณ์ เครื่องมือ เอกสารที่ใช้ในการติดต่อสื่อสารและสัญลักษณ์ รวมทั้งสภาพแวดล้อมที่ทำให้ผู้รับบริการรู้สึกว่าจะได้รับการดูแล ห่วงใย และความตั้งใจจากผู้ให้บริการ บริการที่ถูกนำเสนอออกมาเป็นรูปธรรมจะทำให้ผู้รับบริการรับรู้ถึงการให้บริการนั้น ๆ ได้ชัดเจนขึ้น

มิติที่ 2 ความเชื่อถือไว้วางใจได้ (reliability) หมายถึง ความสามารถในการให้บริการให้ตรงกับสัญญาที่ให้ไว้กับผู้รับบริการ บริการที่ให้ทุกครั้งจะต้องมีความถูกต้อง เหมาะสม และได้ผลออกมาเช่นเดิมในทุกจุดของบริการ ความสม่ำเสมอนี้จะทำให้ผู้รับบริการรู้สึกว่าการที่ได้นั้นมีความน่าเชื่อถือ สามารถให้ความไว้วางใจได้

มิติที่ 3 การตอบสนองต่อลูกค้า (responsiveness) หมายถึง ความพร้อมและความเต็มใจที่จะให้บริการ โดยสามารถตอบสนองความต้องการของผู้รับบริการได้อย่างทันท่วงที ผู้รับบริการสามารถเข้ารับบริการได้ง่าย และได้รับความสะดวกจากการใช้บริการ รวมทั้งจะต้องกระจายการให้บริการไปอย่างทั่วถึงและรวดเร็ว

มิติที่ 4 การให้ความเชื่อมั่นต่อลูกค้า (assurance) หมายถึง ความสามารถในการสร้างความเชื่อมั่นให้เกิดขึ้นกับผู้รับบริการ ผู้ให้บริการจะต้องแสดงถึงทักษะความรู้ ความสามารถในการให้บริการและตอบสนองความต้องการของผู้รับบริการด้วยความสุภาพ นุ่มนวล มีกริยามารยาทที่ดี ใช้การติดต่อสื่อสารที่มีประสิทธิภาพ และให้ความมั่นใจว่าผู้รับบริการจะได้รับบริการที่ดีที่สุด

มิติที่ 5 การรู้จักและเข้าใจลูกค้า (empathy) หมายถึง ความสามารถในการดูแลเอาใจใส่ผู้รับบริการตามความต้องการที่แตกต่างของผู้รับบริการแต่ละคน²⁸

2.4.3 ทฤษฎีการตัดสินใจ

เมื่อผู้บริโภคต้องตัดสินใจซื้อทรัพย์สินหรือการบริการ ผู้บริโภคจะมีกระบวนการในการตัดสินใจ โดยผ่าน 5 ขั้นตอน คือ

1) ความตระหนักในการคิดที่จะซื้อ (Problem Identification) ผู้บริโภคแต่ละคนจะเริ่มต้องกระบวนการตัดสินใจของตนโดยมีมุมมองความคิดเห็นที่ต่างกันไป การมองเห็นสภาพทางกายภาพของทรัพย์สิน ข้อมูลทั้งเก่าและข้อมูลใหม่ ความรู้สึกพึงพอใจในการที่จะซื้อทรัพย์สินนั้น ล้วนเป็นเงื่อนไขสำคัญในการจะคิดเพื่อจะตัดสินใจ

2) การหาข้อมูล (Information Search) ผู้ซื้อจะหาข้อมูลเกี่ยวกับตัวทรัพย์สินหรือการบริการนั้นโดยจะหาข้อมูลเพิ่มเติมจากการมีข้อมูลแบบดั้งเดิมของตน การบริการเป็นเรื่องที่จับต้องได้ยาก ผู้ซื้อจะต้องหาข้อมูลและประเมินคุณค่าที่ต้องทำมากกว่าการซื้อทรัพย์สิน การมีข้อมูลมากน้อยเพียงใดจึงจะเพียงพอในการตัดสินใจ ผู้ซื้อจะต้องมีข้อมูลของประเภททรัพย์สิน ราคา คุณค่าหรือผลประโยชน์ใดที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินหรือบริการที่ต้องการซื้อนั้น

แหล่งที่มาของข้อมูล เริ่มตั้งแต่ข้อมูลจากบุคคล เช่น สมาชิกในครอบครัว เพื่อน หรือกลุ่มบุคคลที่เคยซื้อหรือใช้บริการ ข้อมูลจากแหล่งธุรกิจ ซึ่งจะมีรูปแบบที่หลากหลายทั้งการโฆษณาทางสื่อลักษณะต่าง ๆ จากแผ่นพับ จากผู้ขาย และแหล่งข้อมูลระดับประเทศ ซึ่งจะเป็นองค์กรหรือหน่วยงานที่ไม่ได้หากำไร เช่น หน่วยงานของรัฐ กลุ่มผู้ใช้สินค้า หรือผู้ทำบล็อกเพื่อเสนอข้อมูล

3) การประเมินเปรียบเทียบ ข้อมูล (Evaluation of Alternatives) ผู้ซื้อมีความยากลำบากในการที่จะเปรียบเทียบข้อมูลทั้งหมดที่มีอยู่ เมื่อมีการประเมินเปรียบเทียบจากข้อมูล

²⁸ชัชวาล อรวงศ์ศุภทัต, เครื่องมือศึกษาคุณภาพการให้บริการ [Online], available URL:

http://www.tpa.or.th/writer/read_this_book_topic.php?bookID=1285&pageid=7&read=true&count=true, 2562

(กุมภาพันธุ์, 15).

ทั้งหมดที่ได้มาผู้ซื้อเพื่อพิจารณาความเหมาะสมในการตัดสินใจซึ่งผู้ซื้อจะเกิดความคาดหวัง แต่หากเป็นกรณีที่เป็นการกลับมาซื้อซ้ำ ผู้ซื้อจะมีข้อมูลคุณภาพหรือความพึงพอใจนำมาเป็นข้อมูลเปรียบเทียบ

4) การตัดสินใจซื้อ (Purchase) หลังจากการรวบรวมข้อมูล การประเมินเปรียบเทียบข้อมูลจึงตัดสินใจได้ถึงความต้องการของตน ผู้ซื้อจะตัดใจว่าตนจะซื้อทรัพย์สินอะไร มีวิธีซื้อหรือการดำเนินการอย่างไร

5) การพิจารณาความพึงพอใจของผู้ซื้อ (Post Purchase Evaluation) ความพึงพอใจของผู้ซื้อแต่ละคนย่อมมีความแตกต่างกันในแต่ละบุคคล โดยอาจมีทั้งที่พึงพอใจและไม่พึงพอใจตามแต่ละเหตุผลที่ผู้ซื้อได้ประสบ แต่ผลความพึงพอใจนี้จะกลายเป็นผลสะท้อนกลับ (Feedback) ที่จะนำมาเป็นข้อมูลในการตัดสินใจโดยเฉพาะจะมีการซื้อซ้ำ และนำไปสู่ความคุ้นเคยในการตัดสินใจในครั้งต่อ ๆ ไป ต่อการซื้อสินค้านั้น (brand loyalty)²⁹

2.4.4 ทฤษฎีการเรียนรู้

1) ความหมายของทฤษฎีการเรียนรู้

การเรียนรู้เป็นพื้นฐานการเรียนรู้ที่สำคัญของบุคคลเพราะการตอบสนองพฤติกรรมใด ๆ จะขึ้นอยู่กับความรู้จากสภาพแวดล้อมของตน และความสามารถในการแปลความหมายของสภาพนั้น ๆ ดังนั้น การเรียนรู้ที่มีประสิทธิภาพจึงขึ้นอยู่กับปัจจัยการเรียนรู้และสิ่งเร้าที่มีประสิทธิภาพ ซึ่งปัจจัยการเรียนรู้ประกอบด้วยประสาทสัมผัส และปัจจัยทางจิต คือ ความรู้เดิม ความต้องการ และเจตคติ เป็นต้น การเรียนรู้จะประกอบด้วยกระบวนการสามด้าน คือ การรับสัมผัส การแปลความหมาย และอารมณ์

การเรียนรู้ หมายถึง การรู้สึกสัมผัสที่ได้รับการตีความให้เกิดความหมายแล้ว การเรียนรู้เป็นผลเนื่องมาจากการที่มนุษย์ใช้อวัยวะรับสัมผัส (Sensory motor) ซึ่งเรียกว่า เครื่องรับ (Sensory) ทั้ง 5 ชนิด คือ ตา หู จมูก ลิ้น และผิวหนังจากการวิจัยมีการค้นพบว่า การรับรู้ของคนเกิดจากการเห็น 75%, จากการได้ยิน 13%, การสัมผัส 6%, กลิ่น 3% และรส 3% การรับรู้จะเกิดขึ้นมากน้อยเพียงใดขึ้นอยู่กับสิ่งที่มีอิทธิพลหรือปัจจัยในการรับรู้ ได้แก่ ลักษณะของผู้รับรู้ ลักษณะของสิ่งเร้า เมื่อมีสิ่งเร้าเป็น

²⁹John W. Mullins and Orville C. Walker, **Marketing Management**, 8th ed. (New York: Mcgraw-Hill Education, 2013), pp. 99-106.

ตัวกำหนดให้เกิดการเรียนรู้ได้นั้นจะต้องมีการรับรู้เกิดขึ้นก่อน เพราะการรับรู้เป็นหนทางที่นำไปสู่การแปลความหมายที่เข้าใจกันได้ ซึ่งหมายถึงการรับรู้เป็นพื้นฐานของการเรียนรู้ ถ้าไม่มีการรับรู้เกิดขึ้น การเรียนรู้อย่อมเกิดขึ้นไม่ได้ การรับรู้จึงเป็นองค์ประกอบสำคัญที่ทำให้เกิดความคิดรวบยอด ทศนคติของมนุษย์อันเป็นส่วนสำคัญยิ่งในกระบวนการเรียนการสอนพฤติกรรมต่าง ๆ นำไปสู่การกำหนดทฤษฎีการเรียนรู้ต่าง ๆ³⁰

2) ปัจจัยที่มีอิทธิพลต่อการรับรู้

ก. ปัจจัยที่มีอิทธิพลต่อการรับรู้ มี 2 ประเภท คือ

(1) อิทธิพลที่มาจากภายนอก ได้แก่ ความเข้มและขนาดของสิ่งเร้า (Intensively and Size) การกระทำซ้ำ ๆ (Repetition) สิ่งตรงกันข้าม (Contrast) การเคลื่อนไหว (Movement)

(2) อิทธิพลที่มาจากภายใน ได้แก่ แรงจูงใจ (Motive) การคาดหวัง (Expectancy) ความสนใจ อารมณ์ ความคิด และจิตนาการ ความรู้สึกต่าง ๆ ที่บุคคลได้รับ

ข. ปัจจัยที่มีอิทธิพลต่อการรับรู้ แบ่งออกเป็น 2 ลักษณะ คือ ประการแรก ลักษณะของผู้รับรู้ กับประการที่สอง ลักษณะของสิ่งเร้า ซึ่งมีรายละเอียด ดังนี้

(1) ลักษณะของผู้รับรู้ลักษณะของผู้รับรู้ พิจารณาจากการที่บุคคลจะเลือกรับรู้สิ่งใดก่อนหรือหลัง มากหรือน้อยอย่างไรนั้นขึ้นอยู่กับลักษณะของผู้รับรู้ด้วยเป็นสำคัญ ประการหนึ่งปัจจัยที่เกี่ยวกับผู้รับรู้ สามารถแบ่งออกได้เป็น 2 ด้าน คือ ด้านกายภาพกับด้านจิตวิทยา

(1.1) ด้านกายภาพ หมายถึง อวัยวะสัมผัสต่าง ๆ เช่น หู ตา จมูก และอวัยวะสัมผัสอื่น ๆ ปกติหรือไม่ มีความรู้สึกสัมผัสสมบูรณ์เพียงใด ความสมบูรณ์ของอวัยวะสัมผัสจะทำให้รับรู้ได้ด้วย

การรับรู้บางอย่างเกิดจากอวัยวะสัมผัส 2 ชนิดทำงานร่วมกัน เช่น ลิ้นและจมูกช่วยกันรับรู้อรส การรับรู้จะมีคุณภาพดีขึ้น ถ้าได้รับสัมผัสหลายทาง เช่น เห็นภาพและได้ยินเสียงในเวลาเดียวกัน ทำให้แปลความหมายของสิ่งเร้าได้ถูกต้อง

³⁰วชิระ ขินหนองจอก, **ทฤษฎีการเรียนรู้** [Online], available URL: [https:// www.gotoknow.org/posts/282194,2562](https://www.gotoknow.org/posts/282194,2562) (สิงหาคม, 22).

(1.2) ด้านจิตวิทยา ปัจจัยทางด้านจิตวิทยาของคนที่มีอิทธิพลต่อการรับรู้ นั้น มีหลายประการ เช่น ความจำอารมณ์ความพร้อมสติปัญญา การสังเกตพิจารณา ความสนใจ ความตั้งใจ ทักษะค่านิยม วัฒนธรรม ประสบการณ์เดิม เป็นต้น สิ่งเหล่านี้เป็นผลจากการเรียนรู้เดิมและประสบการณ์เดิม นอกจากนี้ปัจจัยสำคัญดังกล่าวแล้วยังมีปัจจัยอื่น ๆ ที่มีอิทธิพลต่อการรับรู้อีก ได้แก่ สมรรถภาพของอวัยวะสัมผัส ความสามารถของสมอง และประสาทสัมผัสที่จะได้รับ เลือกจัดหมวดหมู่ และตอบสนองรวมทั้งขนาดและชนิดของสิ่งเร้า ดังเช่น บุคคลจะรับรู้สิ่งเร้าได้ดีและรวดเร็ว ถ้าสิ่งเร้าที่มีความเข้มมากขนาดของสิ่งเร้าที่ใหญ่มากและสะอาดตา โดยเฉพาะสิ่งเร้าใหม่ ๆ ที่เราไม่คุ้นเคย บุคคลจะใส่ใจและเกิดการรับรู้ หากพบว่าความแตกต่างกันของสิ่งเร้าเกิดขึ้นและสิ่งเร้าที่นั้นเกิดขึ้นซ้ำ ๆ และมีการเคลื่อนไหว บุคคลจะรับรู้ต่อสิ่งเร้าที่นั้นได้ดีและรวดเร็ว

(2) ลักษณะของสิ่งเร้า

ลักษณะของสิ่งเร้า นั้น พิจารณาจากการที่บุคคลจะเลือกรับรู้สิ่งใดก่อนหรือหลังมากหรือน้อยเพียงใดนั้น ขึ้นอยู่กับว่าสิ่งเร้าดึงดูดความสนใจ ความตั้งใจมากน้อยเพียงใด หรือไม่ ลักษณะของสิ่งเร้าที่มีอิทธิพลต่อการรับรู้มีดังนี้

(2.1) สิ่งเร้าภายนอกที่ดึงดูดความสนใจและความตั้งใจ ได้แก่ คุณสมบัติและคุณลักษณะของสิ่งเร้าที่จะทำให้เกิดการรับรู้ตนเอง ซึ่งถ้าสิ่งเร้ามีคุณสมบัติและลักษณะที่สนองธรรมชาติในการรับรู้ของคนเราก็จะทำให้มีความตั้งใจในการรับรู้ดีขึ้น

(2.2) การจัดลักษณะหมวดหมู่ของวัตถุที่เป็นสิ่งเร้า³¹

2.4.5 ทฤษฎีเกี่ยวกับพฤติกรรมผู้บริโภค

1) ความหมายของพฤติกรรมผู้บริโภค

พฤติกรรมผู้บริโภค หมายถึง กระบวนการตัดสินใจและกิจกรรมทางกายภาพของบุคคลที่เข้าไปมีส่วนในการประเมิน ได้มา ใช้ หรือทิ้งสินค้าและบริการ³² หรือการศึกษากระบวนการที่เกี่ยวข้อง

³¹กันยา สุวรรณแสง, จิตวิทยาทั่วไป = General psychology, พิมพ์ครั้งที่ 5 (กรุงเทพมหานคร: รวมสาราน, 2544).

กับการที่ผู้บริโภคได้มา บริโภคและทิ้งสินค้า บริการ กิจกรรม แนวคิดเพื่อตอบสนองความต้องการและ
 ประารถนาซึ่งการได้มาของสินค้าหรือบริการ ไม่ใช่จำกัดเพียงการซื้อเท่านั้น แต่รวมการแลกเปลี่ยน เช่าซื้อ
 หรือขอยืมเพื่อให้ได้มาซึ่งสินค้าและบริการนั้นด้วย³³

2) ปัจจัยที่ใช้กำหนดการบริโภค

แม้ว่าความต้องการบริโภคสินค้าและบริการแต่ละรายจะมีความแตกต่างกัน แต่ปัจจัยที่มี
 ีผลต่อการตัดสินใจเลือกซื้อและบริการโดยรวม มีดังต่อไปนี้

(1) รายได้ของผู้บริโภค ระดับรายได้เป็นปัจจัยที่มีผลต่อการตัดสินใจของ
 ผู้บริโภค โดยมีความสัมพันธ์ในทิศทางเดียวกัน คือ ผู้บริโภคที่มีรายได้มากจะบริโภคมาก ถ้ามีรายได้น้อย
 จะบริโภคน้อย

(2) ราคาของสินค้าและบริการ ระดับราคาของสินค้าและบริการเป็นตัวกำหนด
 อำนาจซื้อของเงินที่มีอยู่ในมือผู้บริโภค

(3) ปริมาณเงินหมุนเวียนที่อยู่ในมือ ถ้าผู้บริโภคมีเงินหมุนเวียนอยู่ในมือมากจะ
 จูงใจให้ผู้บริโภคใช้จ่ายมากขึ้น ถ้าผู้บริโภคมีเงินหมุนเวียนอยู่ในมือน้อยจะจูงใจให้ผู้บริโภคใช้จ่ายน้อยลง

(4) ปริมาณของสินค้าในตลาด ถ้าสินค้าหรือบริการในท้องตลาดมีปริมาณมาก
 ผู้บริโภคมีโอกาสบริโภคได้มาก

(5) การคาดคะเนราคาของสินค้าหรือบริการในอนาคต ถ้าผู้บริโภคคาดว่า
 ในอนาคตราคาสินค้าหรือบริการจะสูงขึ้น ผู้บริโภคจะเพิ่มการบริโภคในปัจจุบัน ลดการบริโภคในอนาคต
 การคาดคะเนราคาของสินค้าหรือบริการในอนาคตจะสัมพันธ์ในทิศทางตรงข้ามกับการตัดสินใจเลือก
 บริโภคหรือระดับการบริโภคในปัจจุบัน และจะมีความสัมพันธ์ในทิศทางเดียวกันกับการตัดสินใจเลือก
 บริโภคหรือระดับการบริโภคในอนาคต

³²David L. Loudon and Albert J. Bitta, **Consumer Behavior: Concepts and Applications** 4th ed. (New York: McGraw-Hill, 2005). อ้างถึงใน วุฒิ สุขเจริญ, **พฤติกรรมผู้บริโภค** (กรุงเทพมหานคร: จีพีไฮเบอร์พริ้นท์, 2559), หน้า 7-8.

³³Hayden Noel-Basics, **Consumer Behavior** (Switzerland: Ava, 2009). อ้างถึงใน วุฒิ สุขเจริญ, **เรื่องเดิม**, หน้า 7.

(6) ระบบการค้าและการชำระเงิน ถ้าเป็นระบบการซื้อขายด้วยเงินผ่อน ตาวนต่ำ ผ่อนระยะยาว จะเป็นการเพิ่มโอกาสในการบริโภคให้กับผู้บริโภคมากขึ้นโดยเฉพาะสินค้าหรือบริการที่มีราคาสูง เช่น บ้าน ที่ดิน ตรงกันข้าม ถ้าไม่มีระบบการซื้อขายแบบผ่อน คือ ผู้บริโภคต้องชำระ เงินค่าสินค้าตามราคาในงวดเดียว ผู้บริโภคอาจไม่สามารถซื้อหาหรือบริโภคสินค้านั้น ๆ ได้³⁴

นอกจากนี้ อาจอธิบายปัจจัยที่กำหนดพฤติกรรมผู้บริโภคเป็น 2 ประเภทใหญ่ ๆ คือ ปัจจัยภายนอก หมายถึง ปัจจัยที่เป็นสภาพแวดล้อมภายนอกผู้บริโภค เช่น กิจกรรมการตลาดของบริษัท สภาพแวดล้อมต่าง ๆ เช่น ชนชั้นทางสังคม ครอบครัว เป็นต้น ส่วนปัจจัยภายใน หมายถึง สภาพแวดล้อมภายในจะเป็นตัวกำหนดรูปแบบการตอบสนองของผู้บริโภคแต่ละคนที่แตกต่างกัน เช่น การรับรู้ การเรียนรู้ แรงจูงใจ บุคลิกภาพ ทศนคติ ค่านิยม เป็นต้น³⁵

3) กระบวนการตัดสินใจของผู้ซื้อ

ขั้นที่ 1 การรับรู้ถึงปัญหา กระบวนการซื้อจะเกิดขึ้นเมื่อผู้ซื้อตระหนักถึงปัญหา หรือความต้องการของตนเอง

ขั้นที่ 2 การค้นหาข้อมูล ในขั้นนี้ผู้บริโภคจะแสวงหาข้อมูลเพื่อตัดสินใจ ในขั้นแรกผู้บริโภคจะค้นหาข้อมูลจากแหล่งภายในก่อน เพื่อนำมาใช้ในการประเมินทางเลือก หากยังได้ ข้อมูลไม่เพียงพอก็ต้องหาข้อมูลเพิ่มเติมจากแหล่งภายนอก

ขั้นที่ 3 การประเมินผลทางเลือก ผู้บริโภคจะนำข้อมูลที่ได้รวบรวมไว้มาจัดเป็นหมวดหมู่และวิเคราะห์ข้อดี ข้อเสีย ทั้งในลักษณะการเปรียบเทียบทางเลือกและความคุ้มค่ามากที่สุด

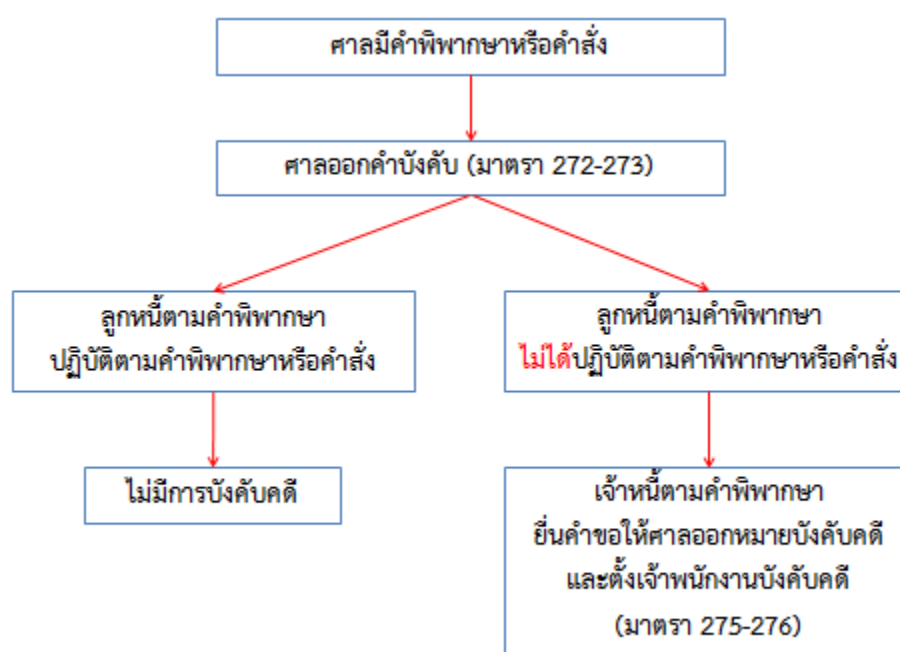
ขั้นที่ 4 การตัดสินใจเลือกทางเลือกที่ดีที่สุด หลังการประเมิน ผู้ประเมิน จะทราบข้อดี ข้อเสีย หลังจากนั้นบุคคลจะต้องตัดสินใจเลือกทางเลือกที่ดีที่สุดในการแก้ปัญหา โดยมักจะ ใช้ประสบการณ์ในอดีตเป็นเกณฑ์ ทั้งประสบการณ์ของตนเองและผู้อื่น

³⁴ คำนาย อภิปรีชญาสกุล, พฤติกรรมผู้บริโภค (กรุงเทพมหานคร: บริษัทโพกัสมีเดีย แอนด์พับลิชซิง จำกัด, 2558), หน้า 10-11.

³⁵ วุฒิ สุขเจริญ, เรื่องเดิม, หน้า 12.

ขั้นที่ 5 การประเมินภายหลังการซื้อ เป็นขั้นสุดท้ายหลังจากการซื้อ ผู้บริโภคจะนำผลิตภัณฑ์ที่ซื้อมานั้นมาใช้ และในขณะเดียวกันก็จะทำการประเมินผลิตภัณฑ์นั้นไปด้วย ซึ่งจะเห็นได้ว่ากระบวนการตัดสินใจซื้อของผู้บริโภคเป็นกระบวนการต่อเนื่อง ไม่ได้หยุดตรงที่การซื้อ³⁶

2.5 ขั้นตอนการบังคับคดีตามประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง³⁷



ภาพที่ 1 ภาพแสดงขั้นตอนการบังคับคดีตามประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง

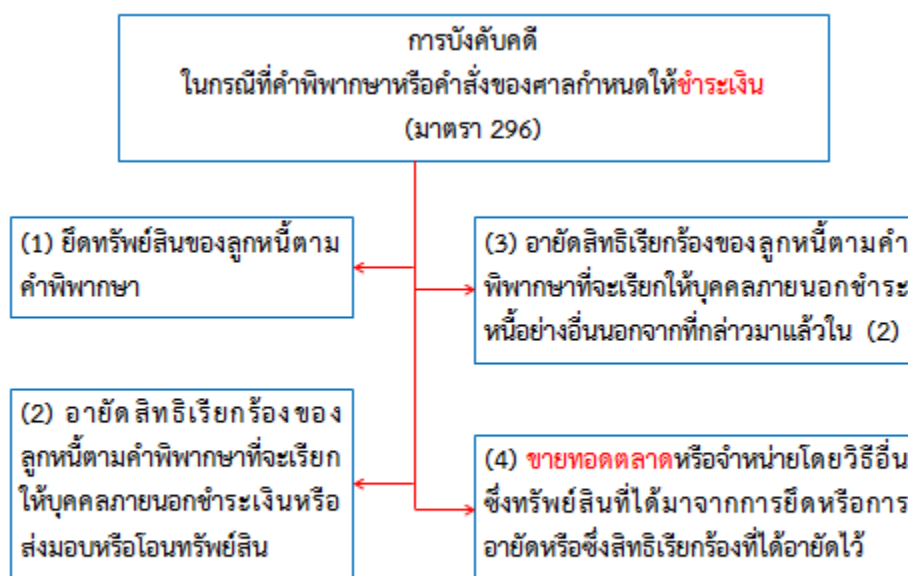
³⁶รัฐวัชร พัฒนจิระรุจน์, ทฤษฎีพฤติกรรมผู้บริโภค (The Theory of Consumer Behavior) [Online], available URL: <http://poundtv5.blogspot.com/2014/10/theory-of-consumer-behavior.html>, 2562 (สิงหาคม, 26).

³⁷กรมบังคับคดี, แผนภูมิแสดงขั้นตอนการบังคับคดี [Online], available URL: http://www.led.go.th/dbases/pdf/manual_thai02022561.pdf, 2562 (เมษายน, 10).

1) หลังจากศาลมีคำพิพากษาหรือคำสั่งอย่างใดซึ่งต้องมีการบังคับคดีแก่ลูกหนี้ตามคำพิพากษา ศาลต้องออกคำสั่งบังคับทันทีที่ได้อ่านคำพิพากษาหรือถือว่าได้อ่านคำพิพากษาหรือคำสั่งนั้น (มาตรา 272-273)

2) เมื่อครบระยะเวลาที่กำหนดตามคำสั่งแล้ว ลูกหนี้ตามคำพิพากษาไม่ได้ปฏิบัติตามคำพิพากษาหรือคำสั่ง เจ้าหนี้ตามคำพิพากษายื่นคำขอให้ศาลออกหมายบังคับคดีและตั้งเจ้าพนักงานบังคับคดี (มาตรา 275-276)

3) เจ้าหนี้ตามคำพิพากษายื่นคำร้องขอให้ศาลไต่สวนเกี่ยวกับกิจการและทรัพย์สินของลูกหนี้ตามคำพิพากษาได้ ในกรณีที่เจ้าหนี้ตามคำพิพากษามีเหตุอันควรเชื่อได้ว่าลูกหนี้ตามคำพิพากษามีทรัพย์สินที่จะต้องถูกบังคับคดีมากกว่าที่ตนทราบ หรือมีทรัพย์สินที่จะต้องถูกบังคับคดี แต่ไม่ทราบว่าทรัพย์สินนั้นตั้งอยู่หรือเก็บรักษาไว้ที่ใด หรือมีเหตุอันควรสงสัยว่าทรัพย์สินใดเป็นของลูกหนี้ตามคำพิพากษาหรือไม่ (มาตรา 277)



ภาพที่ 2 ภาพแสดงขั้นตอนการบังคับคดีตามประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง

4) ในกรณีที่คำพิพากษาหรือคำสั่งของศาลกำหนดให้ชำระเงิน ให้เจ้าพนักงานบังคับคดีมีอำนาจ บังคับคดีโดยวิธีดังต่อไปนี้ (มาตรา 296 วรรคหนึ่ง)

- (1) ยึดทรัพย์สินของลูกหนี้ตามคำพิพากษา
- (2) आयัดสิทธิเรียกร้องของลูกหนี้ตามคำพิพากษาที่จะเรียกให้บุคคลภายนอกชำระเงิน หรือส่งมอบหรือโอนทรัพย์สิน
- (3) आयัดสิทธิเรียกร้องของลูกหนี้ตามคำพิพากษาที่จะเรียกให้บุคคลภายนอกชำระหนี้ อย่างอื่นนอกจากที่กล่าวมาแล้วใน (2)
- (4) ขายทอดตลาดหรือจำหน่ายโดยวิธีอื่นซึ่งทรัพย์สินที่ได้มาจากการยึดหรือการอายัด หรือซึ่งสิทธิเรียกร้องที่ได้อายัดไว้

แต่ในกรณีมีเหตุขัดข้องทำให้ไม่อาจยึดทรัพย์สินของลูกหนี้ได้ เจ้าพนักงานบังคับคดีมี อำนาจสั่งห้ามการจำหน่ายจ่ายโอนทรัพย์สินนั้นเป็นการชั่วคราวได้เท่าที่จำเป็น (มาตรา 296 วรรคสอง) สำหรับการบังคับคดีกับทรัพย์สินที่มีชื่อบุคคลอื่นเป็นเจ้าของ เจ้าพนักงานบังคับคดีมีอำนาจสั่ง ห้ามจำหน่ายจ่ายโอน (มาตรา 298)

5) โจทก์ขอตั้งสำนวน วางค่าใช้จ่าย และส่งเอกสารที่จะดำเนินการยึดทรัพย์ เจ้าพนักงาน บังคับคดีพิจารณาคำขอยึดทรัพย์ และดำเนินการตามหมายบังคับคดี หากลูกหนี้ตามคำพิพากษาหรือ บุคคลภายนอกนำเงินมาวางโดยมิได้เป็นผลมาจากการยึดหรืออายัดให้นำมาชำระหนี้แก่เจ้าหนี้ตาม คำพิพากษา (มาตรา 278)

6) การยึดอสังหาริมทรัพย์ (มาตรา 312) การยึดอสังหาริมทรัพย์ของลูกหนี้ตามคำพิพากษานั้น ให้เจ้าพนักงานบังคับคดีกระทำโดย

- (1) นำหนังสือสำคัญสำหรับทรัพย์สินนั้นมาเก็บรักษาไว้หรือฝากไว้แก่บุคคลใดตามที่ เห็นสมควร เว้นแต่ทรัพย์สินนั้นยังไม่มีหนังสือสำคัญหรือนำหนังสือสำคัญมาไม่ได้
- (2) แสดงให้เห็นประจักษ์แจ้งโดยการปิดประกาศไว้ที่ทรัพย์สินนั้นว่า ได้มีการยึดทรัพย์สิน นั้นแล้ว

(3) แจ้งรายการทรัพย์สินที่ยึดให้บุคคลดังต่อไปนี้ทราบ

(ก) ลูกหนี้ตามคำพิพากษา

(ข) บุคคลอื่นซึ่งมีชื่อในทะเบียนว่าเป็นเจ้าของทรัพย์สิน

(ค) เจ้าพนักงานที่ดินหรือพนักงานเจ้าหน้าที่ผู้มีอำนาจหน้าที่จดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับทรัพย์สิน ถ้าทรัพย์สินนั้นมีทะเบียน ให้เจ้าพนักงานที่ดินหรือพนักงานเจ้าหน้าที่บันทึกการยึดไว้ในทะเบียน

7) การยึดสังหาริมทรัพย์ (มาตรา 303) การยึดสังหาริมทรัพย์มีรูปร่างของลูกหนี้ตามคำพิพากษานั้น ให้เจ้าพนักงานบังคับคดีกระทำโดย

(1) นำทรัพย์สินนั้นมาเก็บรักษาไว้หรือฝากทรัพย์สินนั้นไว้ ณ สถานที่ใดหรือแก่บุคคลใดตามที่เห็นสมควรหรือมอบให้ลูกหนี้ตามคำพิพากษาเป็นผู้รักษาทรัพย์สินนั้นโดยได้รับความยินยอมจากเจ้าหนี้ตามคำพิพากษา

(2) แจ้งรายการทรัพย์สินที่ยึดให้ลูกหนี้ตามคำพิพากษาและผู้ครอบครองหรือผู้ดูแลทรัพย์สินนั้นทราบ ถ้าไม่สามารถกระทำได้ ให้ปิดประกาศแจ้งรายการทรัพย์สินที่ยึดไว้ ณ สถานที่ที่กระทำการยึดหรือแจ้งโดยวิธีอื่นใดตามที่เจ้าพนักงานบังคับคดีเห็นสมควร

(3) แสดงให้เห็นประจักษ์แจ้งโดยการประทับตราหรือโดยวิธีอื่นใดตามที่เจ้าพนักงานบังคับคดีเห็นสมควรว่าได้มีการยึดทรัพย์สินนั้นแล้ว

8) การยึดสังหาริมทรัพย์พิเศษ (มาตรา 304) การยึด เรือ แพ สัตว์พาหนะ หรือสังหาริมทรัพย์มีรูปร่างอย่างอื่นของลูกหนี้ตามคำพิพากษาซึ่งจะต้องจดทะเบียนกรรมสิทธิ์หรือได้จดทะเบียนกรรมสิทธิ์ไว้แล้วตามกฎหมาย ให้เจ้าพนักงานบังคับคดีกระทำโดย

(1) ดำเนินการตามวิธีการที่บัญญัติไว้ในมาตรา 303

(2) แจ้งให้นายทะเบียนหรือพนักงานเจ้าหน้าที่ผู้มีอำนาจหน้าที่จดทะเบียนตามกฎหมายว่าด้วยการนั้นทราบ ถ้าได้มีการจดทะเบียนกรรมสิทธิ์ไว้แล้ว ให้นายทะเบียนหรือพนักงานเจ้าหน้าที่บันทึกการยึดไว้ในทะเบียน

9) การยึดทรัพย์สินอื่น ๆ (มาตรา 305-311)

- การยึดหลักทรัพย์ตามกฎหมายว่าด้วยหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ (มาตรา 305)
- การยึดตัวเงินหรือตราสารเปลี่ยนมือ (มาตรา 306)
- การยึดหุ้นในห้างหุ้นส่วนจำกัดหรือบริษัทจำกัด (มาตรา 307)
- การยึดสิทธิในสิทธิบัตร เครื่องหมายการค้า ที่ได้จดทะเบียนหรือขึ้นทะเบียนไว้แล้ว

(มาตรา 308)

- การยึดสิทธิเครื่องหมายการค้าที่ยังมิได้จดทะเบียน ลิขสิทธิ์ สิทธิขอรับสิทธิบัตร สิทธิในชื่อทางการค้าหรือยี่ห้อ (มาตรา 309)

- การยึดสิทธิการเช่าทรัพย์สินหรือสิทธิที่จะได้ใช้บริการต่าง ๆ ซึ่งอาจมีราคาและถือเอาได้ (มาตรา 310)

- การยึดสิทธิตามใบอนุญาต ประทานบัตร อาชญาบัตร สัมปทาน (มาตรา 311)

10) การอายัดสิทธิเรียกร้องของลูกหนี้ตามคำพิพากษา (มาตรา 316) ให้ศาลหรือเจ้าพนักงานบังคับคดีกระทำโดยมีคำสั่งอายัด และแจ้งคำสั่งนั้นให้ลูกหนี้ตามคำพิพากษาและบุคคลภายนอกทราบ

11) หากไม่มีเหตุงดการบังคับคดีไว้ก่อน ให้เจ้าพนักงานบังคับคดีดำเนินการขายทอดตลาดทรัพย์สินหรือสิทธิเรียกร้องนั้น เจ้าพนักงานบังคับคดีต้องแจ้งกำหนดวัน เวลา และสถานที่ซึ่งจะทำการขายให้ผู้มีส่วนได้เสียเสียทราบ โดยกำหนดวันและขายทอดตลาดครั้งแรกต้องไม่น้อยกว่าหกสิบวันนับแต่วันยึด อายัด หรือส่งมอบทรัพย์สินนั้น (มาตรา 331)

เมื่อเจ้าพนักงานบังคับคดีเคาะไม้ขายให้แก่ผู้เสนอราคาสูงสุดแล้ว ห้ามมิให้บุคคลผู้มีส่วนได้เสียในการบังคับคดีทั้งหลายหยิบยกเรื่องราคาที่ได้จากการขายทอดตลาดมีจำนวนต่ำเกินสมควรมาเป็นเหตุขอให้มีการเพิกถอนการขายทอดตลาดนั้นอีก (ตามมาตรา 331 วรรคท้าย)

12) การกำหนดวิธีการขายทอดตลาด (ตามมาตรา 333) ในการขายทอดตลาดทรัพย์สินของลูกหนี้ตามคำพิพากษานั้น ให้เจ้าพนักงานบังคับคดีปฏิบัติดังต่อไปนี้

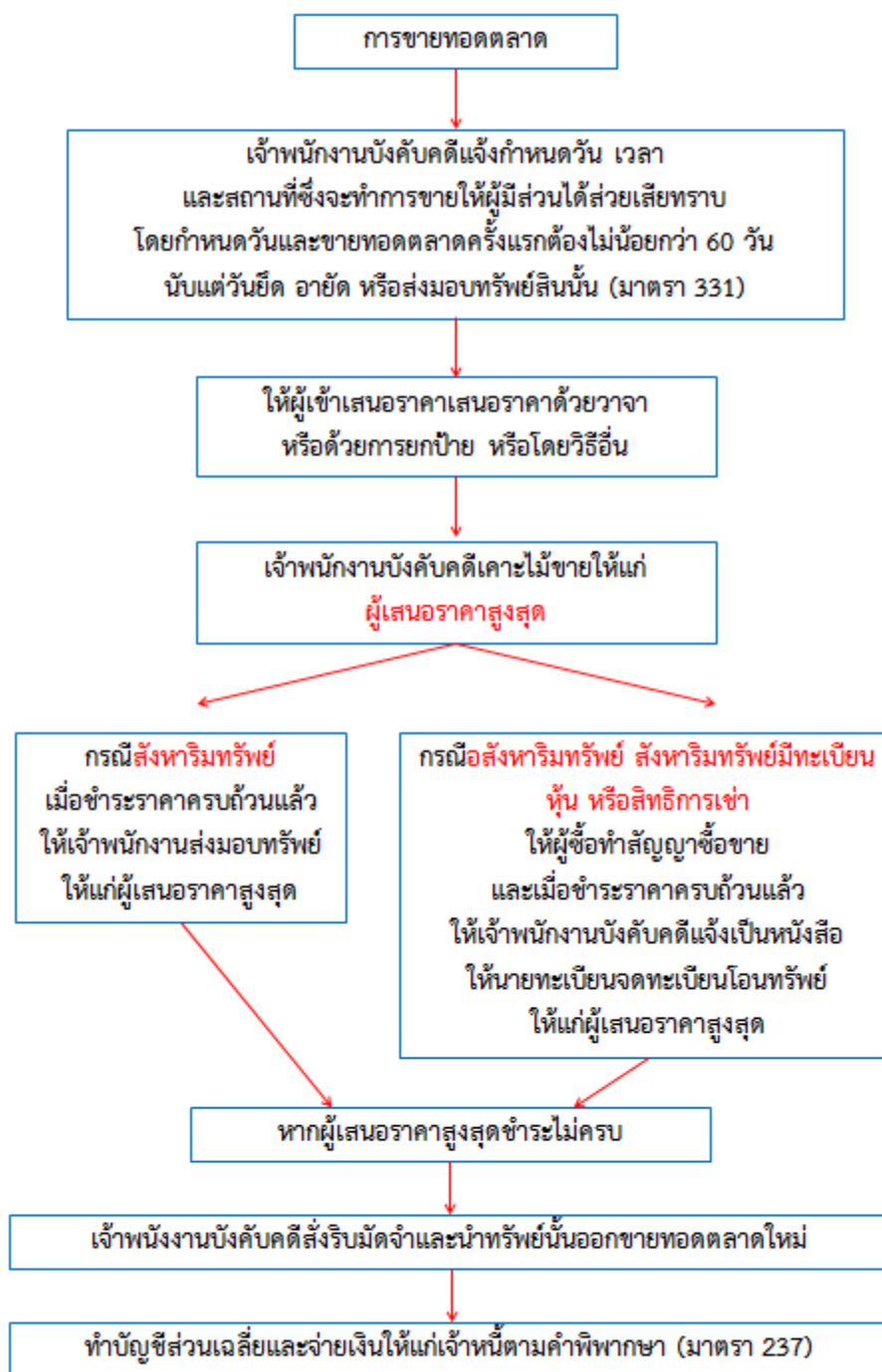
(1) ในการขายทรัพย์สินที่มีหลายสิ่งด้วยกัน ให้แยกขายทีละสิ่งต่อเนื่องกันไป แต่

(ก) เจ้าพนักงานบังคับคดีมีอำนาจจัดสังหาริมทรัพย์ซึ่งมีราคาเล็กน้อยรวมขายเป็นกอง ๆ ได้เสมอ

(ข) เจ้าพนักงานบังคับคดีมีอำนาจจัดสังหาริมทรัพย์หรือสังหาริมทรัพย์สองสิ่งหรือกว่านั้นขึ้นไปรวมขายไปด้วยกันได้ ในเมื่อเป็นที่คาดหมายได้ว่าเงินรายได้ในการขายจะเพิ่มขึ้นเพราะเหตุนั้น

(2) ในการขายอสังหาริมทรัพย์ซึ่งอาจแบ่งแยกออกได้เป็นส่วน ๆ เจ้าพนักงานบังคับคดีมีอำนาจขายทรัพย์สินนั้นเป็นส่วน ๆ ได้ในเมื่อเป็นที่คาดหมายได้ว่าเงินรายได้ในการขายทรัพย์สินบางส่วนจะเพียงพอแก่การบังคับคดีหรือว่าเงินรายได้ทั้งหมดจะเพิ่มขึ้นเพราะเหตุนั้น

(3) ในการขายทรัพย์สินหลายสิ่งด้วยกัน เจ้าพนักงานบังคับคดีมีอำนาจกำหนดลำดับที่จะขายทรัพย์สินนั้น



ภาพที่ 3 ภาพแสดงขั้นตอนการบังคับคดีตามประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง

13) การขายทอดตลาด (กฎกระทรวงกำหนดหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขในการขายทอดตลาด พ.ศ. 2559)

13.1) เจ้าพนักงานบังคับคดีแจ้งให้ผู้เข้าเสนอราคาทราบถึงวาระการขายทอดตลาดและรายละเอียดของทรัพย์สินที่จะขายทอดตลาด ตำแหน่งที่ตั้ง ที่อยู่ และภาระติดพันของทรัพย์สินนั้น ให้เจ้าพนักงานบังคับคดีเริ่มการขายทอดตลาดจากราคาเริ่มต้นที่แจ้งในประกาศขายทอดตลาด (ข้อ 18-19)

13.2) ให้ผู้เข้าเสนอราคาเสนอราคาด้วยวาจา หรือด้วยการยกป้าย หรือโดยวิธีอื่น (ข้อ 18)

13.3) หากเจ้าพนักงานบังคับคดีเคาะไม้ขายให้แก่ผู้เสนอราคาสูงสุดแล้ว ให้ดำเนินการดังต่อไปนี้ (ข้อ 20)

(1) กรณีสังหาริมทรัพย์ เมื่อชำระราคาครบถ้วนแล้ว ให้เจ้าพนักงานบังคับคดีส่งมอบทรัพย์สินให้แก่ผู้เสนอราคาสูงสุด แต่หากทรัพย์สินที่ขายมีราคาสูงมากหรือมีเหตุผลพิเศษประการอื่น เจ้าพนักงานบังคับคดีอาจอนุญาตให้เลื่อนการชำระราคาส่วนที่เหลือภายในเวลาไม่เกินสิบห้าวันนับแต่วันขายก็ได้

(2) กรณีอสังหาริมทรัพย์ สังหาริมทรัพย์มีทะเบียน หุ่น หรือสิทธิการเช่า ให้ผู้ซื้อทำสัญญาซื้อขาย และเมื่อชำระราคาครบถ้วนแล้ว ให้เจ้าพนักงานบังคับคดีแจ้งเป็นหนังสือให้นายทะเบียนจดทะเบียนโอนทรัพย์สินให้แก่ผู้เสนอราคาสูงสุด ทั้งนี้ เจ้าพนักงานบังคับคดีอาจอนุญาตให้เลื่อนการชำระราคาส่วนที่เหลือได้ตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่อธิบดีประกาศกำหนด แต่ไม่เกินสามเดือนนับแต่วันที่ต้องชำระราคาส่วนที่เหลือ

13.4) หากผู้เสนอราคาสูงสุดชำระไม่ครบ เจ้าพนักงานบังคับคดีสั่งริบมัดจำและนำทรัพย์สินนั้นออกขายทอดตลาดใหม่ (ข้อ 21)

14) หลังจากขายทอดตลาดทรัพย์สินของลูกหนี้ตามคำพิพากษาแล้ว ให้เจ้าพนักงานบังคับคดีทำบัญชีส่วนเฉลี่ย ซึ่งเป็นบัญชีรายละเอียดแสดงจำนวนเงินทั้งหมดที่ได้จากการยึดอายัด ขาย หรือจำหน่ายทรัพย์สินของลูกหนี้ตามคำพิพากษา และจ่ายเงินให้แก่เจ้าหนี้ตามคำพิพากษา (มาตรา 237)

บทที่ 3

กฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการขายทอดตลาดในต่างประเทศ

การศึกษาในบทที่ 3 นี้เป็นการศึกษาถึงหลักเกณฑ์ทางกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการขายทอดตลาดในต่างประเทศ คือ ประเทศสหรัฐอเมริกา ประเทศสหราชอาณาจักร ประเทศสิงคโปร์ และประเทศญี่ปุ่น ตลอดจนนำข้อมูลหลักเกณฑ์ทางกฎหมายของต่างประเทศดังกล่าวนี้มาสู่การวิเคราะห์ปัจจัยหรือปัญหาประสิทธิภาพในการขายทอดตลาดของกรมบังคับคดีต่อไป

3.1 การบังคับคดีด้วยการขายทอดตลาดทรัพย์สินของประเทศสหรัฐอเมริกา

3.1.1 การบังคับคดีด้วยการขายทอดตลาดทรัพย์สิน

ประเทศสหรัฐอเมริกาเป็นประเทศที่มีระบบการปกครองแบบสหพันธรัฐ (Federal System) ซึ่งประกอบไปด้วยมลรัฐต่าง ๆ 50 รัฐ โดยแต่ละมลรัฐจะมีศาลของแต่ละมลรัฐ และมีอำนาจในการออกกฎหมายเพื่อบังคับใช้ภายในมลรัฐได้เองภายใต้รัฐธรรมนูญของสหรัฐอเมริกา ซึ่งรวมถึงการบังคับคดีทางแพ่งและวิธีการในการขายทอดตลาดในแต่ละมลรัฐด้วย

โดยในกรณีของการขายอสังหาริมทรัพย์หรือสังหาริมทรัพย์เพื่อการบังคับคดีตามคำสั่งของศาลนั้น จะต้องดำเนินการขายอสังหาริมทรัพย์ทั้งหมดหรือแยกเป็นส่วนๆ โดยวิธีการขายทอดตลาดที่สำนักงานศาลในเขตหรือเมืองที่ทรัพย์สินส่วนใหญ่ตั้งอยู่นั้น โดยมีข้อกำหนดและเงื่อนไขต่าง ๆ ตามที่ศาลกำหนด³⁸ และในกรณีของการขายทอดตลาดอสังหาริมทรัพย์ ก่อนการการขายทอดตลาด จะต้องมีการประกาศถึงการขายทอดตลาดนั้นในหนังสือพิมพ์ที่มีการตีพิมพ์และหมุนเวียนประจำในท้องที่เขตหรือมลรัฐที่ทรัพย์สินตั้งอยู่ไม่น้อยกว่าสัปดาห์ละหนึ่งครั้งเป็นเวลาสี่สัปดาห์ก่อนการขายทอดตลาดด้วย³⁹

สำหรับหน่วยงานในการบังคับคดีนั้น ประเทศสหรัฐอเมริกาไม่ได้มีการแยกหน่วยงานทางแพ่งและทางอาญาออกจากกันโดยสิ้นเชิง โดยในระดับสหรัฐ (Federal) นั้นมี United States Marshal

³⁸28 U.S.C §§ 2001, 2004.

³⁹28 U.S.C § 2002.

(US Marshal) ทำหน้าที่ดำเนินการในกระบวนการยุติธรรมทั้งทางแพ่งและทางอาญา โดยมีองค์กร United States Marshal Service (USMS) ของกระทรวงยุติธรรมทำหน้าที่กำกับดูแลการทำงานของ US Marshal ส่วนในระดับมลรัฐมีเจ้าพนักงาน (Sheriff) เป็นเจ้าหน้าที่หลักในการบังคับตามกฎหมายของท้องถิ่น

ทั้งนี้ เนื่องจากประเทศสหรัฐอเมริกาเป็นประเทศที่มีระบบการปกครองแบบสหพันธรัฐ (Federal System) ซึ่งแต่ละมลรัฐจะมีอำนาจในการออกกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการบังคับคดีทางแพ่งและวิธีการในการขายทอดตลาดได้เอง ภายใต้หลักการของรัฐธรรมนูญ ดังนั้น ผู้วิจัยจึงจะศึกษากฎหมายและกระบวนการการขายทอดตลาดที่เกี่ยวข้องในระดับมลรัฐของรัฐนิวเจอร์ซีย์ ซึ่งเป็นมลรัฐที่มีอัตราการยึดอสังหาริมทรัพย์ที่จำนองไว้สูงสุด โดยจะศึกษาการขายทอดตลาดทรัพย์สินในกรณีทั่วไปและกรณีการขายทอดตลาดอสังหาริมทรัพย์ที่ถูกบังคับคดีจากการบังคับเอาทรัพย์สินจำนองหลุดซึ่งสำนักงานเขต (County Sheriff's Office) ของแต่ละเขตจะเป็นเจ้าหน้าที่รัฐผู้ดำเนินการขาย เพื่อนำมาเปรียบเทียบกับกระบวนการการขายทอดตลาดของประเทศไทยต่อไป

U.S. REAL ESTATE TRENDS & MARKET INFO

Summary Market Trends Foreclosure Trends

FORECLOSURE RATES FOR THE U.S.

April 2019

U.S.

1 in every 2433

Top 5 States

New Jersey

1 in every 980

Maryland

1 in every 1218

Delaware

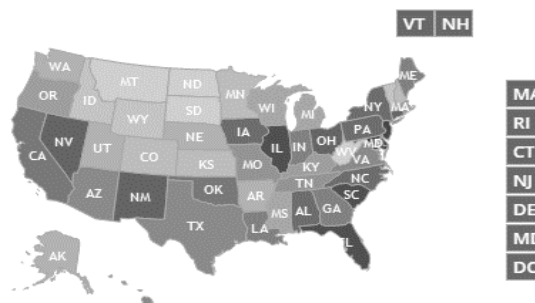
1 in every 1249

Illinois

1 in every 1371

Florida

1 in every 1415



ภาพที่ 4 ภาพแสดงอัตราการบังคับเอาทรัพย์สินจำนองหลุดในประเทศสหรัฐอเมริกา

ที่มา <https://www.realtytrac.com/statsandtrends/foreclosuretrends/>

สำหรับการบังคับคดีในมลรัฐนิวเจอร์ซีย์ ประเทศสหรัฐอเมริกา นั้น กฎหมายหลักที่ใช้บังคับในการบังคับคดีแพ่ง คือ New Jersey Statutes Title 2A Chapter 17 (N.J.S.2A:17: ซึ่งบัญญัติเกี่ยวกับหลักเกณฑ์เบื้องต้นในการขายทอดตลาดทรัพย์สินที่มาจากการบังคับคดีในมลรัฐนิวเจอร์ซีย์ ซึ่งรวมถึงหลักเกณฑ์เกี่ยวกับการประกาศโฆษณาทรัพย์สินที่จะดำเนินการขาย การเลื่อนกำหนดการขายทอดตลาดทรัพย์สิน ความรับผิดชอบของเจ้าหน้าที่กรณีที่มีการเลื่อนกำหนดการขายทอดตลาดทรัพย์สินโดยมิชอบ และการออกตราสารการขายอสังหาริมทรัพย์ให้แก่ผู้ซื้อทรัพย์สินในการขายทอดตลาดเพื่อเป็นหลักฐาน⁴⁰ ทั้งนี้ในการบังคับคดีเพื่อชำระหนี้เงินโดยการยึดทรัพย์สินเพื่อขายทอดตลาดในกรณีทั่วไปและในกรณีการบังคับคดีที่มีหลักประกันโดยการดำเนินการขายทอดตลาดอสังหาริมทรัพย์ที่มาจากการบังคับจำนองนั้น มีหลักเกณฑ์ดังนี้

1) การบังคับคดีเพื่อชำระหนี้เงินโดยการยึดทรัพย์สินเพื่อขายทอดตลาดในกรณีทั่วไป

ในการบังคับคดีเพื่อชำระหนี้เงินโดยการยึดทรัพย์สินเพื่อขายทอดตลาดในกรณีทั่วไปนั้น เมื่อศาลมีคำพิพากษาแล้ว การออกหมายบังคับคดีนั้นจะต้องออกภายใน 20 ปีนับแต่วันที่คำพิพากษา⁴¹ โดยส่งไปยังเจ้าพนักงาน (Sheriff) หรือเจ้าหน้าที่อื่น ๆ⁴² โดยหากหมายบังคับคดีนั้นเป็นหมายบังคับคดีให้ยึดทรัพย์สินที่เป็นอสังหาริมทรัพย์แล้ว เจ้าพนักงาน (Sheriff) จะต้องดำเนินการยึดทรัพย์สินอื่นหรืออสังหาริมทรัพย์ก่อน หากทรัพย์สินอื่นหรืออสังหาริมทรัพย์ที่พบในเขต (County) นั้นไม่เพียงพอต่อการชำระหนี้ ค่าเสียหาย และค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ตามที่ปรากฏในหมายบังคับคดีแล้ว เจ้าพนักงาน (Sheriff) จึงจะสามารถดำเนินการยึดอสังหาริมทรัพย์เพื่อชำระหนี้ ค่าเสียหาย และค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ทั้งหมดหรือส่วนที่เหลือตามหมายบังคับคดี⁴³ โดยทรัพย์สินและอสังหาริมทรัพย์ต่าง ๆ ของลูกหนี้ รวมทั้ง หุ่นหรือสิทธิในบริษัทใด ๆ และทรัพย์สินส่วนบุคคลรวมมูลค่าไม่เกิน 1,000 ดอลลาร์สหรัฐ และเครื่องแต่งกายของลูกหนี้ทั้งหมดนั้น จะได้รับการยกเว้นจากการบังคับคดี⁴⁴ อย่างไรก็ดี หากมีการยื่นอุทธรณ์คำพิพากษา

⁴⁰N.J.S.2A:17.

⁴¹N.J.S.2A:17-3.

⁴²N.J.S.2A:17-10.

⁴³N.J.S.2A:17-1.

⁴⁴N.J.S.2A:17-19.

จะต้องงดการบังคับคดีไว้จนกว่าคำพิพากษาในชั้นอุทธรณ์จะเสร็จสิ้น⁴⁵ ทั้งนี้ สิทธิของผู้ซื้อทรัพย์สินโดยสุจริตจากลูกหนี้ตามคำพิพากษาซึ่งได้ชำระเงินแล้วก่อนที่จะมีการนำยึดทรัพย์สินนั้นจะไม่เสียไปเพราะมีการออกหมายบังคับคดีก่อนการซื้อทรัพย์สินนั้น⁴⁶

เมื่อทำการยึดทรัพย์สินและจัดทำรายการทรัพย์สินแล้ว เจ้าพนักงาน (Sheriff) จะแต่งตั้งผู้ทรงคุณวุฒิจำนวน 3 คน ซึ่งมีความเป็นกลางเพื่อประเมินมูลค่าทรัพย์สินตามความเป็นจริงด้วยความยุติธรรม⁴⁷ ผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินจะกำหนดเวลาและสถานที่ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สินและแจ้งให้เจ้าหนี้ตามคำพิพากษาทราบเป็นลายลักษณ์อักษรล่วงหน้าอย่างน้อย 5 วัน เพื่อเข้าร่วมการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน บันทึกมูลค่าทรัพย์สินที่ได้ทำการประเมิน และลงนามรับทราบการประเมินมูลค่าทรัพย์สินนั้น⁴⁸ หากทรัพย์สินมีมูลค่าประเมินไม่เกิน 500 ดอลลาร์สหรัฐ เจ้าหนี้ที่จะอนุญาตให้ทรัพย์สินนั้นยังคงอยู่กับลูกหนี้ แต่หากทรัพย์สินมีมูลค่าประเมินเกิน 500 ดอลลาร์สหรัฐ ลูกหนี้อาจเลือกทรัพย์สินจากรายการทรัพย์สินในมูลค่า 500 ดอลลาร์สหรัฐเพื่อไว้ใช้สำหรับประโยชน์ส่วนตน โดยทรัพย์สินที่เหลือนั้นจะถูกดำเนินการขายโดยเจ้าพนักงาน (Sheriff) ตามหมายบังคับคดีเพื่อการชำระหนี้⁴⁹

ในการขายสังหาริมทรัพย์ เจ้าหนี้ที่จะต้องประกาศเวลาและสถานที่ในการขายทรัพย์สินนั้นโดยการปิดประกาศ ณ สำนักงานเขต (Office of the Sheriff)⁵⁰ ที่ทรัพย์สินนั้นตั้งอยู่และลงนามโดยเจ้าหนี้ที่ โดยปิดประกาศไม่น้อยกว่า 5 วันก่อนการขายนั้น โดยไม่จำเป็นต้องประกาศในที่อื่นใดอีก⁵¹ สำหรับการขายอสังหาริมทรัพย์ จะต้องระบุมูลหนี้ตามคำพิพากษาที่คาดว่าจะชดใช้ได้โดยประมาณในการขายทรัพย์สินนั้น และหากเป็นไปได้ในทางปฏิบัติ ประกาศนั้นจะต้องระบุเลขที่ถนนที่อยู่สังหาริมทรัพย์นั้น

⁴⁵N.J.S.2A:17-8.

⁴⁶N.J.S.2A:17-14.

⁴⁷N.J.S.2A:17-21.

⁴⁸N.J.S.2A:17-23.

⁴⁹N.J.S.2A:17-24.

⁵⁰N.J.S.2A:17-38.

⁵¹N.J.S.2A:17-33.

ตั้งอยู่⁵² ในการขายสิทธิในทรัพย์สินหรือหุ้น เจ้าหน้าที่จะต้องประกาศเวลาและสถานที่ในการขายสิทธินั้น โดยการปิดประกาศ ณ สำนักงานเขต และลงโฆษณาในหนังสือพิมพ์ท้องถิ่น ไม่น้อยกว่า 2 เดือนก่อนการขายนั้น⁵³

เมื่อเจ้าพนักงาน (Sheriff) ได้ดำเนินการขายทรัพย์สินตามหมายบังคับคดีแล้ว เจ้าพนักงาน (Sheriff) จะต้องจัดทำและนำส่งรายงาน รวมทั้งรายการค่าใช้จ่ายหรือค่าธรรมเนียมการบังคับคดี โดยนำส่งต่อสำนักงานศาลที่ออกหมายบังคับคดีนั้นภายใน 30 วันหลังจากการขายเสร็จสิ้น

2) การบังคับคดีที่มีหลักประกันโดยการดำเนินการขายทอดตลาดอสังหาริมทรัพย์ ที่มาจากการบังคับจำนอง

ในการดำเนินการขายทอดตลาดอสังหาริมทรัพย์ที่มาจากการบังคับจำนองนั้น ผู้ที่ทำหน้าที่ในการขายอสังหาริมทรัพย์ที่มาจากการบังคับจำนองคือสำนักงานเขต (County Sheriff's Office) ของแต่ละเขตที่อสังหาริมทรัพย์นั้นตั้งอยู่ ซึ่งอาจมีกระบวนการในรายละเอียดที่แตกต่างกัน ในที่นี้ ผู้วิจัยจึงจะยกตัวอย่างกระบวนการในการขายทอดตลาดอสังหาริมทรัพย์ของเขต Cumberland ซึ่งเป็นเขตที่มีอัตราการบังคับจำนองสูงสุด เขต Warren และเขต Sussex ซึ่งมีอัตราการบังคับจำนองรองลงมาแต่ยังคงสูงติดอันดับหนึ่งในห้าของมลรัฐ

ทั้งนี้ ตาม New Jersey Statutes N.J.S.2A:17-36 ที่เริ่มใช้บังคับในวันที่ 29 กรกฎาคม 2562 นั้น กำหนดให้มีการเลื่อนการขายอสังหาริมทรัพย์ได้เพียง 5 ครั้ง โดยผู้ให้กู้สามารถขอให้เลื่อนได้ 2 ครั้ง ผู้กู้สามารถขอให้เลื่อนได้ 2 ครั้ง และอีก 1 ครั้งเมื่อผู้กู้และผู้ให้กู้เห็นพ้องต้องกันในการเลื่อนการขายทอดตลาดนั้น โดยในการเลื่อนแต่ละครั้งมีระยะเวลาไม่เกิน 30 วัน⁵⁴ (แก้ไขจากเดิมที่ฝ่ายผู้ให้กู้หรือฝ่ายโจทก์จะขอเลื่อนการขายทอดตลาดกี่ครั้งก็ได้)

⁵²N.J.S.2A:17-34.

⁵³N.J.S.2A:17-35.

⁵⁴N.J.S.2A:17-36 amended 2019, c.71, s.2.

FORECLOSURE RATES FOR NEW JERSEY

May 2019

New Jersey
1 in every 1117

Top 5 Counties

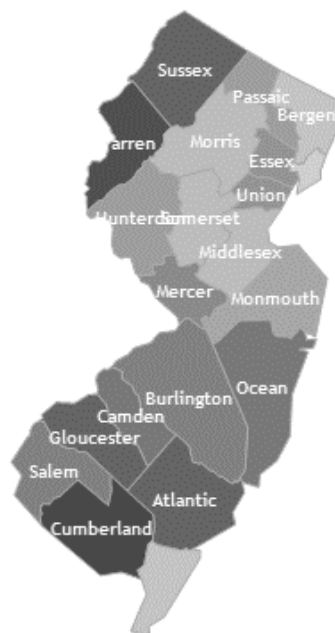
Cumberland
1 in every 427

Warren
1 in every 560

Gloucester
1 in every 666

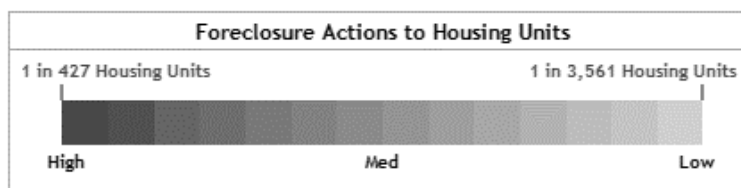
Sussex
1 in every 670

Atlantic
1 in every 680



Add this map to your website.

GET EMBED CODE



ภาพที่ 5 ภาพแสดงอัตราการบังคับเอาทรัพย์สินจำนองหลุดในรัฐนิวเจอร์ซีย์ ประเทศสหรัฐอเมริกา

3.1.2 กระบวนการในการขายทอดตลาดอสังหาริมทรัพย์ที่มาจาก การบังคับจำนองของเขต Cumberland⁵⁵

ในการขายทรัพย์สินทอดตลาดอสังหาริมทรัพย์ที่มาจาก การบังคับจำนองนั้น จะมีการลงโฆษณาในวันจันทร์ ใน Bridgeton Evening News และ Daily Journal ของเขต Cumberland โดยจะลงโฆษณาสัปดาห์ละครั้ง เป็นเวลาสี่สัปดาห์ติดต่อกันก่อนวันขายทอดตลาดวันแรก โดยสำนักงานเขต Cumberland จะมีการขายทรัพย์สินในวันอังคาร สัปดาห์เว้นสัปดาห์ ยกเว้นสัปดาห์ที่เป็นวันหยุดราชการ

การขายทอดตลาดจะกระทำโดยการประมูลอย่างเปิดเผยเท่านั้น (ไม่มีการประมูลลับ หรือ sealed bid) โดยผู้แทนโจทก์จะประกาศราคาขั้นต่ำในการประมูลและจะเริ่มจากการประมูลโดยโจทก์หรือทนายฝ่ายโจทก์ที่ 100 ดอลลาร์สหรัฐ ซึ่งผู้ที่ประสงค์จะสู้ราคาจะต้องเข้าประมูลที่ราคาขั้นต่ำ และประมูลเพิ่มขึ้นทีละ 100 ดอลลาร์สหรัฐเป็นอย่างน้อย โดยผู้ที่ประมูลได้มูลค่าสูงสุดจะเป็นผู้ชนะการประมูลสำหรับอสังหาริมทรัพย์นั้น หากไม่มีผู้ใดเข้าสู้ราคา ทรัพย์สินนั้นจะถูกจำหน่ายคืนให้แก่ธนาคารเจ้าหนี้ที่ราคา 100 ดอลลาร์สหรัฐ

ทันทีที่มีผู้ชนะการประมูลและประกาศ “ขาย” ผู้ที่ชนะการประมูลจะต้องวางเงินมัดจำทันทีเป็นจำนวนร้อยละ 20 ของมูลค่าที่ประมูลได้โดยต้องวางมัดจำเป็นเช็คที่ธนาคารรับรอง แคชเชียร์เช็ค หรือเงินสด (ได้ไม่เกิน 1,000 ดอลลาร์สหรัฐ) เท่านั้น และชำระค่าธรรมเนียมอีกร้อยละ 6 ของราคาประมูล 5,000 ดอลลาร์สหรัฐแรก และร้อยละ 4 สำหรับราคาประมูลส่วนที่เกิน 5,000 ดอลลาร์สหรัฐ

สำหรับเงินส่วนที่เหลือนั้น ผู้ชนะประมูลมีหน้าที่ต้องนำส่งภายใน 30 วันนับจากวันที่ชนะประมูล และทำการขาย หากไม่ทำการชำระเงินจะต้องชำระดอกเบี้ยผิดนัดตามอัตราที่ทนายฝ่ายโจทก์อนุมัติสำหรับยอดคงค้างนั้น แต่หากฝ่ายโจทก์ไม่ต้องการรอการชำระเงินดังกล่าว โจทก์อาจทำการขายทรัพย์สินนั้นอีกเป็นครั้งที่สอง โดยไม่ต้องเลื่อนการขายทอดตลาดหรือดำเนินการประกาศใด ๆ อีกครั้ง โดยหากการประมูลครั้งที่สองนั้นได้ยอดที่ต่ำกว่าการประมูลคราวแรก ผู้ที่ชนะการประมูลคราวแรกจะต้องรับผิดชอบ

⁵⁵Cumberland County, New Jersey, **Sheriff Sales** [Online], available URL: <http://www.co.cumberland.nj.us/sheriffsales>, 2019 (June, 4).

ในส่วนต่างที่เกิดขึ้น รวมถึงดอกเบี้ยและค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้น และไม่ได้รับประโยชน์ใด ๆ จากการขายรอบที่สองนั้น

เมื่อผู้ชนะการประมูลชำระราคาทั้งหมดแล้ว สำนักงานเขตจะดำเนินการออกตราสารยืนยันให้แก่ผู้ชนะการประมูลภายใน 30 วันหลังจากการชำระราคา อย่างไรก็ตาม トラสารดังกล่าวไม่ได้เป็นประกันว่าทรัพย์สินที่ได้จากการประมูลนั้นจะปลอดจากภาระผูกพันต่าง ๆ

ทั้งนี้ ภายหลังจากการขายทรัพย์สิน เจ้าของทรัพย์สินอาจไถ่ถอนทรัพย์สินคืนได้ภายใน 10 วันนับจากวันที่ขายทรัพย์สิน ซึ่งในกรณีนี้ ผู้ชนะการประมูลจะได้รับมัดจำคืน แต่หากเจ้าของไม่ออกจากอสังหาริมทรัพย์ภายในระยะเวลาที่กำหนด ผู้ชนะประมูลอาจขอหมายให้เข้าครอบครอง (Writ of Possession) ซึ่งให้เวลาผู้ครอบครองอสังหาริมทรัพย์ออกจากอสังหาริมทรัพย์นั้นภายในเวลา 15 วัน ภายหลังจากครบกำหนด 15 วัน ผู้ชนะประมูลซึ่งเป็นเจ้าของคนใหม่จะกำหนดวันที่จะปิดอสังหาริมทรัพย์นั้น (Lock out date)

3.1.3 กระบวนการในการขายทอดตลาดอสังหาริมทรัพย์ที่มาจากการบังคับจำนองของเขต Warren⁵⁶

ในการขายทรัพย์สินทอดตลาดอสังหาริมทรัพย์ที่มาจากการบังคับจำนองนั้น จะมีการลงโฆษณาในวันศุกร์ใน The Star Gazette และ The Star Ledger โดยจะลงโฆษณาเป็นเวลาสี่สัปดาห์ติดต่อกัน ก่อนวันขายทอดตลาดวันแรก โดยสำนักงานเขต Warren จะมีการขายทรัพย์สินในทุกวันจันทร์ เวลา 14.00 น. ที่สำนักงานเขต Warren ยกเว้นสัปดาห์ที่เป็นวันหยุดราชการ จะดำเนินการขายทอดตลาดในวันอังคาร

การขายทอดตลาดจะกระทำโดยการประมูลอย่างเปิดเผยเท่านั้น (ไม่มีการประมูลลับ หรือ sealed bid) โดยจะเริ่มจากการประมูลโดยโจทก์หรือทนายฝ่ายโจทก์ที่ 100 ดอลลาร์สหรัฐ ซึ่งผู้ที่ประสงค์จะสู้ราคาจะต้องเข้าประมูลเพิ่มขึ้นในอัตราที่สำนักงานกำหนดเป็นอย่างน้อย

⁵⁶Warren County Sheriff's, **Foreclosures / Sheriff's Sales** [Online], available URL: <https://wsheriffnj.us/power.com/foreclosures/index.shtml>, 2019 (June, 16).

โดยผู้ที่ประมูลได้มูลค่าสูงสุดจะเป็นผู้ชนะการประมูลสำหรับอสังหาริมทรัพย์นั้น หากไม่มีผู้ใดเข้าสู้ราคาทรัพย์สินนั้นจะถูกจำหน่ายคืนให้แก่ธนาคารเจ้าหนี้ที่ราคา 100 ดอลลาร์สหรัฐ

ทันทีที่มีผู้ชนะการประมูลและประกาศ “ขาย” ผู้ที่ชนะการประมูลจะต้องวางเงินมัดจำ**ทันที**เป็นจำนวนร้อยละ 20 ของมูลค่าที่ประมูลได้โดยต้องวางมัดจำเป็นเช็คที่ธนาคารรับรองหรือแคชเชียร์เช็คเท่านั้น

สำหรับเงินส่วนที่เหลือนั้น ผู้ชนะประมูลมีหน้าที่ต้องนำส่งภายใน 10 วันนับจากวันที่ชนะประมูลและทำการขาย โดย 10 วันแรกจะเป็นวันระยะปลอดดอกเบี้ย และจะเริ่มคิดดอกเบี้ยตั้งแต่วันที่ 11 เป็นต้นไป หากผู้ชนะประมูลไม่ทำการชำระเงินตามเวลาที่กำหนดหรือไม่ปฏิบัติตามเงื่อนไขอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง เจ้าหน้าที่จะนำทรัพย์สินออกขายเป็นครั้งที่สอง หากราคาประมูลที่ได้นั้นต่ำกว่าคราวแรก รวมกับดอกเบี้ย และค่าใช้จ่ายต่าง ๆ แล้ว ผู้ที่ชนะการประมูลคราวแรกจะต้องรับผิดชอบในส่วนต่างที่เกิดขึ้น รวมถึงดอกเบี้ยและค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้น และไม่ได้รับประโยชน์ใด ๆ จากการขายรอบที่สองนั้น

เมื่อผู้ชนะการประมูลชำระราคาทั้งหมดแล้ว สำนักงานเขตจะดำเนินการออกตราสารยืนยันให้แก่ผู้ชนะการประมูล อย่างไรก็ตาม ตราสารดังกล่าวไม่ได้เป็นประกันว่าทรัพย์สินที่ได้จากการประมูลนั้นจะปลอดจากภาระผูกพันต่าง ๆ

ทั้งนี้ ภายหลังจากการขายทรัพย์สิน เจ้าของทรัพย์สินอาจไถ่ถอนทรัพย์สินคืนได้ภายใน 10 วันนับจากวันที่ขายทรัพย์สิน ซึ่งในกรณีนี้ ผู้ชนะการประมูลจะได้รับมัดจำคืน แต่หากเจ้าของไม่ออกจากอสังหาริมทรัพย์ภายในระยะเวลาที่กำหนด ผู้ชนะประมูลอาจขอหมายให้เข้าครอบครอง (Writ of Possession) ซึ่งให้เวลาผู้ครอบครองอสังหาริมทรัพย์ออกจากอสังหาริมทรัพย์นั้นภายในระยะเวลาที่กำหนด

3.1.4 กระบวนการในการขายทอดตลาดอสังหาริมทรัพย์ที่มาจาก การบังคับจำนองของเขต Sussex⁵⁷

ในการขายทรัพย์สินทอดตลาดอสังหาริมทรัพย์ที่มาจาก การบังคับจำนองนั้น จะมีการลงโฆษณา ในวันพฤหัสบดี ใน New Jersey Herald และในวันอาทิตย์ใน New Jersey Sunday Herald โดยจะลง โฆษณาเป็นเวลาสี่สัปดาห์ติดต่อกันก่อนวันขายทอดตลาดวันแรก โดยสำนักงานเขต Sussex จะมีการขายทรัพย์สินในทุกวันพุธ เวลา 14.00 น. ที่สำนักงานเขต Sussex ยกเว้นสัปดาห์ที่เป็น วันหยุดราชการ

การขายทอดตลาดจะกระทำโดยการประมูลอย่างเปิดเผยเท่านั้น (ไม่มีการประมูลลับ หรือ sealed bid) โดยจะเริ่มจากการประมูลโดยโจทก์หรือทนายฝ่ายโจทก์ที่ 100 ดอลลาร์สหรัฐ ซึ่งผู้ที่ประสงค์จะสู้ราคาจะต้องเข้าประมูลเพิ่มขึ้นทีละ 1,000 ดอลลาร์สหรัฐเป็นอย่างน้อย โดยผู้ที่ประมูล ได้มูลค่าสูงสุดจะเป็นผู้ชนะการประมูลสำหรับอสังหาริมทรัพย์นั้น หากไม่มีผู้ใดเข้าสู้ราคา ทรัพย์สินนั้นจะ ถูกจำหน่ายคืนให้แก่ธนาคารเจ้าหนี้ที่ราคา 100 ดอลลาร์สหรัฐ

ทันทีที่มีผู้ชนะการประมูลและประกาศ “ขาย” ผู้ที่ชนะการประมูลจะต้องวางเงินมัดจำทันทีเป็น จำนวนร้อยละ 20 ของมูลค่าที่ประมูลได้โดยต้องวางมัดจำเป็นเช็คที่ธนาคารรับรอง แคชเชียร์เช็ค หนังสือ ส่งจ่ายเงิน หรือเงินสด (ได้ไม่เกิน 2,500 ดอลลาร์สหรัฐ) เท่านั้น หากผู้ประมูลไม่สามารถวางเงินมัดจำได้ เจ้าหน้าที่จะจำหน่ายทรัพย์สินนั้นขึ้นขายใหม่ทันที และผู้ที่ชนะการประมูลครั้งแรกนั้นต้องรับผิดชอบใน ส่วนต่างของราคาประมูล

สำหรับเงินส่วนที่เหลือนั้น ผู้ชนะประมูลมีหน้าที่ต้องนำส่งภายใน 30 วันนับจากวันที่ชนะประมูล และทำการขาย โดย 10 วันแรกจะเป็นวันระยะปลอดดอกเบี้ย และจะเริ่มคิดดอกเบี้ยตั้งแต่วันที่ 11 เป็นต้นไป หากไม่ทำการชำระเงินเจ้าหน้าที่จะสามารถเลือกที่จะประกาศโฆษณาและขายทรัพย์สินใหม่ หรือ บังคับให้ผู้ชนะประมูลชำระราคาให้เสร็จสิ้นก็ได้ ในกรณีของการขายทรัพย์สินใหม่อีกครั้ง หากราคา ประมูลที่ได้นั้นต่ำกว่าคร่าวแรก รวมกับดอกเบี้ย และค่าใช้จ่ายต่าง ๆ แล้ว ผู้ที่ชนะการประมูลคร่าวแรก

⁵⁷Sussex County Sheriff's, Civil Process - About Sheriff's Sales [Online], available URL: http://www.sussexcountysheriff.com/civil/about_sales/, 2019 (July, 1).

จะต้องรับผิดชอบในส่วนต่างที่เกิดขึ้น รวมถึงดอกเบี้ยและค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้น และไม่ได้รับประโยชน์ใด ๆ จากการขายรอบที่สองนั้น

เมื่อผู้ชนะการประมูลชำระราคาทั้งหมดแล้ว สำนักงานเขตจะดำเนินการออกตราสารยืนยันให้แก่ผู้ชนะการประมูล อย่างไรก็ตาม トラสารดังกล่าวไม่ได้เป็นประกันว่าทรัพย์สินที่ได้จากการประมูลนั้นจะปลอดจากภาระผูกพันต่าง ๆ

ทั้งนี้ ภายหลังจากการขายทรัพย์สิน เจ้าของทรัพย์สินอาจไถ่ถอนทรัพย์สินคืนได้ภายใน 10 วัน นับจากวันที่ขายทรัพย์สิน ซึ่งในกรณีนี้ ผู้ชนะการประมูลจะได้รับมัดจำคืน แต่หากเจ้าของไม่ออกจากอสังหาริมทรัพย์ภายในระยะเวลาที่กำหนด ผู้ชนะประมูลอาจขอหมายให้เข้าครอบครอง (Writ of Possession) ซึ่งให้เวลาผู้ครอบครองอสังหาริมทรัพย์ออกจากอสังหาริมทรัพย์นั้นภายในระยะเวลาที่กำหนด มิฉะนั้น สำนักงานและผู้ซื้อทรัพย์สินจะดำเนินการส่งรถตู้ไปที่อสังหาริมทรัพย์เพื่อขนย้ายทรัพย์สินของจำเลยออกจากอสังหาริมทรัพย์โดยค่าใช้จ่ายของผู้ซื้อ

จากกระบวนการเบื้องต้น สามารถสรุปความเหมือนและความแตกต่างของกระบวนการขายทอดตลาดอสังหาริมทรัพย์ที่มาจากการบังคับจำนองในทั้ง 3 เขตได้ ดังต่อไปนี้

ตารางที่ ก ตารางแสดงข้อสรุปความเหมือนและความแตกต่างของกระบวนการการขายทอดตลาดอสังหาริมทรัพย์ที่มาจากการบังคับจำนองทั้ง 3 เขตในประเทศสหรัฐอเมริกา

ขั้นตอน	Cumberland	Warren	Sussex
การประกาศโฆษณา	โฆษณาเป็นเวลาสี่สัปดาห์ติดต่อกันก่อนวันขายทอดตลาดวันแรก		
วันที่ขายทอดตลาด	วันอังคาร สัปดาห์เว้นสัปดาห์	วันจันทร์	วันพุธ
จำนวนเงินเริ่มต้น	เริ่มจากการประมูลโดยโจทก์หรือนายฝ่ายโจทก์ที่ 100 ดอลลาร์สหรัฐ		
จำนวนเงินที่เพิ่มขึ้นในการประมูล	เพิ่มขึ้นทีละ 100 ดอลลาร์สหรัฐ	เพิ่มขึ้นทีละจำนวนที่ เจ้าหน้าที่กำหนด	เพิ่มขึ้นทีละ 1,000 ดอลลาร์สหรัฐ
จำนวนเงินมัดจำ	ร้อยละ 20 ของมูลค่าที่ประมูลได้		
การชำระราคา	30 วัน	ตามระยะเวลาที่กำหนด	30 วัน

ขั้นตอน	Cumberland	Warren	Sussex
ระยะเวลาปลอดดอกเบีย	30 วัน	10 วัน	10 วัน
ความรับผิดชอบการประมูล	หากราคาประมูลที่ได้นั้นต่ำกว่าคร่าวแรก รวมกับดอกเบีย และค่าใช้จ่ายต่าง ๆ แล้ว ผู้ที่ชนะการประมูลคร่าวแรกจะต้องรับผิดชอบในส่วนต่างที่เกิดขึ้น รวมถึงดอกเบียและค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้น และไม่ได้รับประโยชน์ใด ๆ จากการขายรอบที่สอง		

จากตารางเบื้องต้นจะพิจารณาได้ว่า ในแต่ละเขตนั้นมีวิธีการขายทอดตลาดที่คล้ายคลึงกัน แต่มีข้อสังเกตคือแต่ละเขตมีการกำหนดจำนวนเงินที่เพิ่มขึ้นในแต่ละการประมูลที่แตกต่างกัน และมีระยะเวลาปลอดดอกเบียที่แตกต่างกัน อย่างไรก็ตาม เนื่องจากข้อมูลทางด้านสถิติยังไม่ปรากฏเป็นสาธารณะ ทางผู้วิจัยจึงพิจารณาว่าประเด็นดังกล่าวอาจมีผลหรือไม่มีผลต่อประสิทธิภาพในการขายทอดตลาดก็ได้

3.2 การบังคับคดีด้วยการขายทอดตลาดทรัพย์สินของประเทศสหราชอาณาจักร

3.2.1 การบังคับคดีทรัพย์สินของลูกหนี้ตามคำพิพากษา (Execution Against Goods)

ในหลายคดี เมื่อศาลได้มีคำพิพากษา คู่ความจะปฏิบัติตามคำพิพากษา ส่งผลให้เจ้าหนี้ได้รับชำระหนี้ อย่างไรก็ตามในบางคดีกรณีเช่นนี้ไม่ได้เกิดขึ้น ดังนั้นจึงมีความจำเป็นที่จะต้องพิจารณาวิธีการเพื่อการบังคับตามคำพิพากษา⁵⁸

การบังคับคดีกับทรัพย์สิน (Execution Against Goods)⁵⁹ เป็นวิธีการบังคับตามคำพิพากษาวิธีหนึ่งที่แพร่หลายที่สุดของการบังคับคดี โดยที่เจ้าหนี้ตามคำพิพากษาจะบังคับตามคำพิพากษาด้วย

⁵⁸High Court Enforcement Officers Association, **Other Types of Enforcement** [Online], available URL: <https://www.hceo.org.uk/faqs/other-types-of-enforcement>, 2019 (July, 15).

⁵⁹High Court Enforcement Officers Association, **Execution Against Goods (Taking Control of Goods)** [Online], available URL: <https://www.hceo.org.uk/faqs/other-types-of-enforcement>, 2019 (July, 19).

การยึดทรัพย์สินของลูกหนี้ตามคำพิพากษาและขายทรัพย์สินดังกล่าวเพื่อชำระหนี้ตามคำพิพากษา เจ้าพนักงานบังคับคดีของศาลสูง (High Court Enforcement Officer) หรือเจ้าพนักงาน County Court Bailiff จะออกคำสั่งยึดและขายทรัพย์สินของลูกหนี้เพื่อชำระหนี้ตามคำพิพากษา รวมทั้งค่าธรรมเนียมทางกฎหมาย และค่าใช้จ่ายในการบังคับคดี โดยเจ้าพนักงานบังคับคดีของศาลสูงและเจ้าพนักงาน County Court Bailiff มีกฎข้อบังคับที่เป็นสาระสำคัญในการบังคับคดีตามคำพิพากษา คือ เจ้าพนักงานบังคับคดีไม่มีสิทธิเข้าไปในสถานที่ซึ่งเป็นที่อยู่อาศัยของลูกหนี้ แต่เจ้าพนักงานมีสิทธิที่จะเข้าไปในสถานที่เชิงพาณิชย์ เช่น ร้านค้า สำนักงาน คลังสินค้า หรือแม้แต่ห้องทำงานที่บ้านของลูกหนี้ที่ไม่ได้อยู่ติดกันกับบ้านหลักของลูกหนี้ นอกจากนี้เจ้าหนี้ตามคำพิพากษสามารถที่จะเลือกวิธีการเช็กรุกโดยยื่นคำร้องต่อศาลให้ออกคำสั่งบังคับขายทรัพย์สินของลูกหนี้ตามคำพิพากษาได้อีกด้วย⁶⁰

ในการออกหมายบังคับคดี เจ้าพนักงานบังคับคดีของศาลสูง (High Court Enforcement Officers) จะถูกสั่งให้เข้าควบคุมการบังคับคดีตามหมายควบคุม (writ of control) ในกรณีที่ไม่มี การชำระหนี้จากลูกหนี้ตามคำพิพากษา การบังคับคดีจะเริ่มต้นเมื่อเจ้าพนักงานบังคับคดีของศาลสูงได้ส่งหมายบังคับคดีไปยังลูกหนี้ตามคำพิพากษา หากลูกหนี้ตามคำพิพากษาไม่สามารถที่จะชำระหนี้ตามจำนวนที่ได้ตกลงไว้ได้ และมีทรัพย์สินที่อาจถูกขายได้ เจ้าพนักงานบังคับคดีของศาลสูงจะทำการขนย้ายขายทรัพย์สิน และเรียกเก็บค่าธรรมเนียมในการนำยึด การเก็บรักษา และขายทรัพย์สินจากจำนวนเงินที่ได้จากการขายทรัพย์สินของลูกหนี้ตามคำพิพากษา

ในกรณีจำเป็นต้องขายทรัพย์สินที่ถูกควบคุม ทรัพย์สินดังกล่าวจะถูกขนย้ายและขายตามขั้นตอนที่ได้ระบุไว้กฎหมาย The Taking Control of Goods Regulations 2013 โดยผู้แทนบังคับคดี (The enforcement agent) จะเป็นผู้พิจารณาที่จะดำเนินการในขั้นตอนนี้ และจะขนย้ายทรัพย์สิน ถ้าลูกหนี้ตามคำพิพากษาปฏิเสธที่จะชำระหนี้ หรือเข้าร่วมในแผนการชำระหนี้ หรือฝ่าฝืนข้อตกลงในเรื่องทรัพย์สินที่ถูกควบคุม (controlled goods) หรือเจ้าพนักงานบังคับคดีมีเหตุที่จะเชื่อได้ว่าทรัพย์สินดังกล่าวจะเสียหายถ้าถูกทิ้งไว้

⁶⁰High Court Enforcement Officers Association, **Other Types of Enforcement** [Online], available URL: <https://www.hceoa.org.uk/faqs/other-types-of-enforcement>, 2019 (July, 17).

การขายทรัพย์สินของลูกหนี้ตามคำพิพากษาโดยการร้องขอต่อศาลมีหลายกรณี ได้แก่ การขายโดยการเข้าทำสัญญาเอกชน (Private contract) การยื่นซองประกวดราคา (Sealed bids) การโฆษณาขาย และวิธีอื่นใดที่ศาลเห็นสมควร อย่างไรก็ตามวิธีการที่แพร่หลายที่สุดในการขายทรัพย์สินของลูกหนี้ตามคำพิพากษาคือวิธีการขายทอดตลาด⁶¹

3.2.2 การขายทอดตลาดทรัพย์สินของลูกหนี้ตามคำพิพากษา

Section 41 of Schedule 12 of the Tribunals, Courts and Enforcement Act⁶² กำหนดให้ขายทรัพย์สินของลูกหนี้ตามคำพิพากษาที่ถูกยึดโดยการขายทอดตลาด เว้นแต่ศาลจะมีคำสั่งเป็นอย่างอื่น แม้ว่ากฎหมายของประเทศสหราชอาณาจักรไม่ได้มีการกำหนดความหมายของคำว่าขายทอดตลาดไว้ แต่อาจกล่าวได้ว่าการขายทอดตลาดเป็นวิธีการบังคับคดีโดยการยึดทรัพย์สินของลูกหนี้ตามคำพิพากษาเพื่อขายวิธีหนึ่งที่กำหนดให้บุคคลทั่วไปได้เข้าสู่ราคาเพื่อซื้อทรัพย์สินนั้น โดยการเสนอราคาเพิ่มมากขึ้นเรื่อย ๆ⁶³ และคำจำกัดความอย่างกว้างของการขายทอดตลาดสาธารณะ คือการขายทอดตลาดใด ๆ ที่เปิดเผยต่อสาธารณะชน⁶⁴ โดยมีการกำหนดความสมบูรณ์ของการขายทอดตลาดไว้ใน The Sale Of Goods 1979 section 57 (2)⁶⁵ ซึ่งกำหนดว่า การขายทอดตลาดจะสมบูรณ์เมื่อผู้ทอดตลาดประกาศความสมบูรณ์ของการขายโดยการเคาะไม้ หรือโดยวิธีการทางจารีตประเพณีอื่น และจนกระทั่งได้ประกาศความสมบูรณ์ คำเสนอราคาของผู้เสนอราคาอื่น ๆ จะถูกเพิกถอนไป

⁶¹High Court Enforcement Group, **Sale of controlled goods** [Online], available URL: <https://hcegroupp.co.uk/news/2017/sale-of-controlled-goods>, 2019 (July, 17).

⁶²Tribunals, Courts and Enforcement Act 2007, Section 41 (1).

⁶³วิศิษฐ์ วิศิษฐ์สรอรรถ และคนอื่น ๆ, **การพัฒนาระบบเพื่อการบังคับชำระหนี้จากทรัพย์สินของลูกหนี้: โครงการตามแผนพัฒนากฎหมายประจำปี 2548** (กรุงเทพมหานคร: โรงพิมพ์มิสเตอร์ก็อปปี, 2549), หน้า 82.

⁶⁴James Brown and Mark Pawlowski, “How many contracts in an auction sale,” **Nottingham Law Journal** 25 (2016): 1-15.

⁶⁵Sale of Goods Act 1979, Section 57(2)

ในขั้นตอนการขายทอดตลาดทรัพย์สินของลูกหนี้ตามคำพิพากษานี้ ลูกหนี้ตามคำพิพากษามีหน้าที่ต้องจัดการให้มีรายการทรัพย์สิน และให้คำแนะนำในการขาย⁶⁶ โดยเจ้าพนักงานบังคับคดีจะต้องส่งประกาศการขายทอดตลาดล่วงหน้าเจ็ดวันเต็มให้แก่ลูกหนี้ตามคำพิพากษา ซึ่งต้องระบุ เวลา วันที่ และสถานที่ของการขายทรัพย์สินนั้น ประกาศดังกล่าวจะต้องมีรายละเอียดของทรัพย์สินที่จะถูกขาย เจ้าของกรรมสิทธิ์รวม ยอดหนี้และรายละเอียดการชำระหนี้⁶⁷ โดยอาจมีการกำหนดและแจ้งให้ทราบถึงราคาขั้นต่ำหรือราคาที่ไม่สามารถจะขายได้ (Reserve Price) ไว้ด้วย⁶⁸ อย่างไรก็ตาม ถ้ามาตรฐานระยะเวลาที่กำหนดตามประกาศนั้นจะทำให้ทรัพย์สินขายไม่ได้ หรือทำให้ทรัพย์สินสูญเสียมูลค่า หรือมูลค่าทรัพย์สินลดลงอย่างมาก การขายทอดตลาดสามารถเกิดขึ้นในวันถัดมาหลังจากวันที่ขนย้ายทรัพย์สิน และประกาศการขายจะถูกส่งให้แก่ลูกหนี้ตามคำพิพากษาในวันก่อนการขายทอดตลาด⁶⁹

การขายทอดตลาดสามารถเกิดขึ้นที่สถานที่ขายทอดตลาด (auction house) โดยผู้ทอดตลาดหรือการประมูลขายทอดตลาดทางอินเทอร์เน็ต หรือที่สถานที่ที่ทรัพย์สินนั้นถูกพบโดยผู้แทนบังคับคดีซึ่งในกรณีหลังใช้ในกรณีที่ทรัพย์สินมีขนาดใหญ่ และ/หรือ ไม่สามารถเคลื่อนย้ายได้ในทางปฏิบัติ แต่ต้องเป็นการเข้าไปในสถานที่เชิงพาณิชย์เท่านั้น⁷⁰

เมื่อการขายทอดตลาดทรัพย์สินของลูกหนี้ตามคำพิพากษาเสร็จสิ้น เจ้าพนักงานบังคับคดีของศาลสูงจะส่งจำนวนเงินที่เหลือหลังจากการขายทอดตลาดโดยที่ค่าธรรมเนียมของผู้ทอดตลาดจะถูกหักออกจากเงินที่ได้จากการขายทอดตลาดก่อน และส่วนที่เหลือจากการขายทอดตลาดทรัพย์สินจะถูกใช้เพื่อชำระหนี้ ค่าธรรมเนียม และดอกเบี้ยตามคำพิพากษาให้แก่เจ้าหนี้ตามคำพิพากษา อย่างไรก็ตาม ถ้าจำนวนเงินที่เหลือหลังจากการขายทอดตลาดไม่พอชำระหนี้ให้เจ้าหนี้ตามคำพิพากษา เจ้าพนักงานบังคับคดีของศาลสูงจะกลับไปหาลูกหนี้ตามคำพิพากษาอีกครั้งเพื่อตรวจดูว่ามีทรัพย์สินอื่นใดของลูกหนี้ตามคำพิพากษาที่สามารถนำไปขายได้อีกหรือไม่ ถ้าลูกหนี้ไม่มีทรัพย์สินอื่นเหลืออีก เจ้าพนักงานบังคับคดีของศาลสูงจะไม่สามารถดำเนินการใด ๆ ตามหมายบังคับคดีได้อีกต่อไป เว้นแต่ เจ้าหนี้ตาม

⁶⁶วิศิษฐ์ วิศิษฐ์สรอรรถ และคณะ, เรื่องเดิม.

⁶⁷High Court Enforcement Group, op. cit.

⁶⁸วิศิษฐ์ วิศิษฐ์สรอรรถ และคณะ, เรื่องเดิม.

⁶⁹High Court Enforcement Group, op. cit.

⁷⁰High Court Enforcement Group, ibid.

คำพิพากษาสามารถสืบเสาะถึงที่อยู่อื่น ๆ ที่อาจจะมีทรัพย์สินของลูกหนี้ตามคำพิพากษาและแจ้งให้เจ้าพนักงานบังคับคดีทราบ⁷¹ และภายหลังจากเมื่อการขายทอดตลาดเสร็จสิ้นลง และเจ้าพนักงานบังคับคดี (the Bailiff/Delivery Manager) ได้รับเงินจากการขายทรัพย์สินของลูกหนี้ตามคำพิพากษาแล้ว เจ้าพนักงานบังคับคดี (the Bailiff/Delivery Manager) จะรับผิดชอบในการรับรองว่าทรัพย์สินทั้งหลายที่ได้ถูกยึดและถูกควบคุมได้ถูกเตรียมพร้อม (สำหรับการชำระหนี้)

โดยปกติการขายทอดตลาดต้องกระทำโดยผู้ทอดตลาดที่ได้รับอนุญาตแล้ว⁷² และทรัพย์สินที่ถูกยึดตามคำพิพากษาเพื่อขายทอดตลาดจะถูกดำเนินการขายโดยผู้ทอดตลาด⁷³ อย่างไรก็ตามในประเทศสหราชอาณาจักรไม่มีข้อบังคับสำหรับ District Judge ในการที่จะอนุญาตหรือแต่งตั้งผู้ทอดตลาด โดยในการคัดเลือกบริษัทผู้ทอดตลาดนั้น บริษัทผู้ทอดตลาดจะเสนอต่อศาลแต่ละศาล โดยจัดหารายละเอียดของค่าธรรมเนียม และค่าใช้จ่ายอื่น ๆ เพื่อใช้ในการคัดเลือกเฉพาะศาลนั้น ๆ ว่าจะเลือกใครให้เป็นผู้ทอดตลาด ในการตัดสินใจเลือกบริษัททอดตลาดอย่างเป็นทางการจะกระทำโดยคณะกรรมการผู้จัดการ (a panel of managers) ซึ่งจะอยู่บนพื้นฐานของรายละเอียดและค่าธรรมเนียมที่ได้รับการเสนอภายหลังจากการแต่งตั้งผู้ทอดตลาด รายชื่อของผู้ทอดตลาดจะถูกแสดงในสำนักงานของศาลโดยมีรายละเอียดของชื่อและที่อยู่ของบริษัทที่ได้รับเลือก และรายชื่อจะถูกทบทวนอย่างชัดเจนแน่นอนในทุก ๆ ปี⁷⁴

⁷¹High Court Enforcement Officers Association, **Do you need the services of a High Court Enforcement Officer** [Online], available URL: <https://www.hceo.org.uk/faqs/do-you-need-the-services-of-a-high-court-enforcement-officer>, 2019 (July, 19).

⁷²วิศิษฐ์ วิศิษฐ์สรอรรถ และคณะ, เรื่องเดิม.

⁷³The Taking Control of Goods Regulations 2013, Section 43 (a) (b).

⁷⁴European Justice, **Judicial auctions - England and Wales** [Online], available URL: https://e-justice.europa.eu/content_judicial_auctions-473-ew-en.do?member=1, 2019 (July, 30).

3.2.3 คุณสมบัติของผู้ทอดตลาด และข้อจำกัดในการขายทอดตลาด⁷⁵

หากเปรียบเทียบกับอาชีพอื่น ๆ ในประเทศสหราชอาณาจักรแล้ว ผู้ทอดตลาดค่อนข้างจะไม่ตกอยู่ภายใต้การควบคุม เนื่องจากกฎหมายไม่ได้กำหนดคุณสมบัติขั้นพื้นฐานในทางปฏิบัติของการเป็นผู้ทอดตลาด และไม่มีข้อบังคับให้ผู้ทอดตลาดต้องเป็นสมาชิกขององค์กรวิชาชีพใด ๆ นอกจากนี้ยังไม่มีกฎเกณฑ์ที่ตราออกมาเพื่อปกป้องผู้บริโภคในธุรกิจนี้โดยเฉพาะ อย่างไรก็ตาม มีข้อจำกัดการขายบางประการในด้านสมาคมทางธุรกิจ และข้อกำหนดเกี่ยวกับใบอนุญาตของผู้ขายทอดตลาด และในทางปฏิบัติแล้วผู้ทอดตลาดส่วนใหญ่จะเข้าร่วมในองค์กรหลัก ซึ่งมีโครงการฝึกอบรมที่ต้องมีประสบการณ์การทำงาน ซึ่งนำไปสู่การมีคุณสมบัติทางวิชาชีพผู้ทอดตลาดใด ๆ ก่อนจะเริ่มการประมูลทอดตลาด จะต้องแสดงประกาศที่มีชื่อ นามสกุล ที่อยู่อาศัย โดยภาพวาด ภาพพิมพ์ หรือที่เขียนด้วยตัวอักษรขนาดใหญ่อย่างเปิดเผยให้เห็นได้อย่างชัดเจนและเข้าใจได้ ในส่วนใดของห้องหรือสถานที่ที่จัดการขายทอดตลาดที่เห็นได้ชัดเจน เพื่ออำนวยความสะดวกต่อทุกคน ประกาศดังกล่าวจะต้องถูกแสดงตลอดเวลาของการประมูลขายทอดตลาด โดยต้องแนบสำเนาประกาศการประมูล ตาม The Auctions (Bidding Agreements) Act 1927 and the Auctions (Bidding Agreements) Act 1969 การละเมิดบทบัญญัตินี้เป็นความผิดอาญา หากผู้ทอดตลาดใด ๆ เริ่มการประมูล หรือกระทำการในฐานะผู้ทอดตลาดในการประมูลทอดตลาดใด ๆ ในห้องหรือสถานที่ใด ที่ชื่อและที่อยู่ของผู้ทอดตลาดไม่ได้ถูกวาดหรือเขียนบนบัตร หรือบนป้ายประกาศซึ่งถูกปิดประกาศและแขวนอยู่ และจะยังคงถูกปิดประกาศ และแขวนอยู่ตามที่ได้กล่าวมาก่อนหน้านี้ ผู้ทอดตลาดต้องถูกปรับเป็นจำนวน 20 ปอนด์⁷⁶

3.2.4 กระบวนการขายทอดตลาด

ในประเทศสหราชอาณาจักร การขายทรัพย์สินโดยวิธีการขายทอดตลาดโดยรวมจะใช้ระยะเวลาทั้งหมดตั้งแต่การเริ่มการประชุมกับผู้ทอดตลาดจนกระทั่งกระบวนการขายเสร็จสิ้นประมาณแปดสัปดาห์

⁷⁵Brian W. Harvey and Frank Meisel, *Auctions Law and Practice*, 3rd ed. (Oxford: Oxford University Press, 2012), p. 29.

⁷⁶Auction Link, *Property Auction Sale Process* [Online], available URL: <https://www.auction-link.org.uk/property-auction-sale-process/>, 2019 (July, 17).

โดยใช้เวลาที่สั้นกว่าๆ ในการเริ่มการขายทอดตลาด และสามถึงสี่สัปดาห์จากวันขายทอดตลาด จนกระทั่งกระบวนการทั้งหมดเสร็จสิ้น อย่างไรก็ตาม กระบวนการและระยะเวลาที่แน่นอนอาจจะแตกต่างกันไป ขึ้นอยู่กับผู้ทอดตลาดแต่ละราย

3.2.5 กระบวนการพื้นฐานของการขายทอดตลาดทรัพย์สิน

ในการขายทอดตลาดทรัพย์สินในประเทศสหราชอาณาจักรมีกระบวนการพื้นฐานโดยทั่วไป ดังนี้

ขั้นตอนที่ 1 การประเมินราคา

ในการขายทอดตลาดทรัพย์สิน ต้องมีการประเมินราคาเบื้องต้น และในการเลือกบริษัทผู้ทอดตลาด เนื่องจากผู้ทอดตลาดจะเป็นผู้กระทำการในฐานะตัวแทนของผู้ขายทรัพย์สิน⁷⁷ ผู้ขายสามารถที่จะร้องขอการประเมินราคาโดยไม่เสียค่าใช้จ่ายจากผู้ทอดตลาดสองถึงสามราย โดยราคาที่ประเมินจะรวมราคาขั้นต่ำ (reserve price) และรายละเอียดของค่าธรรมเนียม

เมื่อผู้ขายเลือกผู้ทอดตลาดแล้ว ผู้ขายต้องดำเนินการดังต่อไปนี้ ก่อนที่จะลงนามในข้อตกลงทอดตลาด (auction terms)

1) ผู้ขายต้องแจ้งให้ทนายความทราบถึงแผนการที่จะขายทรัพย์สินผ่านทาง การขายทอดตลาด⁷⁸ เนื่องจากโดยทั่วไปทนายความของผู้ขายจะเป็นผู้ที่ทำหน้าที่ยกร่างสัญญาซื้อขายทั้ง ในส่วนเงื่อนไขทั่วไปและเงื่อนไขพิเศษของการขายทอดตลาด⁷⁹ ถ้าผู้ขายยังไม่ได้แต่งตั้งทนายความ บริษัททอดตลาดอาจแนะนำทนายความให้แก่ผู้ขาย

2) ผู้ขายต้องตรวจสอบแผนการขายให้ชัดเจนว่าแผนการดำเนินงานมีความพร้อม โดยผู้ขายต้องมีสถานที่อื่นที่ย้ายทรัพย์สินของตนออกไปภายในวันขายทอดตลาดเสร็จสิ้น

3) ในกรณีการขายทรัพย์สินที่ไม่มีผู้ครอบครอง ผู้ขายต้องดำเนินการตรวจสอบว่าทรัพย์สินดังกล่าวไม่มีผู้ครอบครองอย่างแน่นอนในวันที่การขายทอดตลาดเสร็จสิ้น

⁷⁷James Brown and Mark Pawlowski, op. cit.

⁷⁸Auction Link, op. cit.

⁷⁹James Brown and Mark Pawlowski, op. cit.

4) ผู้ขายต้องตรวจสอบว่าเงินที่ได้จากการขายทอดตลาด (เมื่อหักจํานองและเงินกู้แล้ว) จะต้องเพียงพอและครอบคลุมค่าใช้จ่ายอื่นที่จะเกิดขึ้นในอนาคต⁸⁰

ขั้นตอนที่ 2 คำสั่งขาย

เมื่อผู้ขายได้เลือกผู้ทอดตลาดที่เหมาะสมแล้ว ผู้ขายจะออกคำสั่งไปยังบริษัทผู้ทอดตลาด โดยลงนามในข้อตกลงตั้งผู้ทอดตลาด เมื่อการทำข้อตกลงเสร็จสิ้น ผู้ขายและผู้ทอดตลาดจะดำเนินการเตรียมบัญชีรายชื่อการขายทอดตลาด

ขั้นตอนที่ 3 ชุดเอกสารทางกฎหมาย (Legal pack)

ผู้ขายและทนายความของผู้ขายต้องเตรียมชุดเอกสารทางกฎหมาย (legal pack) ซึ่งผู้ซื้อทรัพย์สินจะใช้ชุดเอกสารทางกฎหมายดังกล่าวเป็นข้อมูลพื้นฐานเกี่ยวกับทรัพย์สิน โดยชุดเอกสารทางกฎหมายประกอบด้วยเอกสารสิทธิ (title documents) ข้อมูลแบบสอบถามที่สมบูรณ์ของทรัพย์สิน (a completed property information questionnaire) เงื่อนไขการขาย (conditions of sale) เงื่อนไขพิเศษการขาย (special conditions of sale) สัญญาซื้อขาย (contract of sale) คู่มือที่ผู้ซื้อหรือผู้เช่าได้รับเมื่อเข้าตรวจสอบทรัพย์สิน (An Energy Performance Certificate (EPC))⁸¹ สัญญาเช่า และเอกสารชุดข้อมูลการจัดการ (ถ้ามี) ข้อตกลงการเช่า (ถ้ามีการเช่า) ข้อมูลจากองค์กรท้องถิ่น (a local authority search) และข้อมูลอื่น ๆ ที่ได้รับการแนะนำโดยทนายความ ซึ่งเป็นหน้าที่ของทนายความที่จะทำให้ชัดเจนว่าเอกสารทั้งหมดดังกล่าวนี้ได้ถูกเตรียมพร้อมสำหรับการขายทอดตลาดแล้ว⁸²

ขั้นตอนที่ 4 การทำการตลาด

วิธีการทำการตลาดขึ้นอยู่กับอยู่ในการเพิ่มการแข่งขันในการประมูลขายทอดตลาด ผู้ทอดตลาดจะแสดงรายละเอียดของทรัพย์สินที่จะขายของผู้ขายให้แก่ผู้ซื้อในหลายช่องทางเท่าที่จะ

⁸⁰Auction Link, **6 to 8 weeks before the auction** [Online], available URL: <https://www.auction-link.org.uk/property-auction-sale-process>, 2019 (July, 17).

⁸¹An Energy Performance Certificate (EPC) is a guide that would-be buyers or tenants get when they look at a property.

⁸²Auction Link, **4 to 5 weeks before the auction** [Online], available URL: <https://www.auction-link.org.uk/property-auction-sale-process>, 2019 (July, 17).

เป็นไปได้ ไม่ว่าจะเป็นในรูปแบบการโฆษณา (เช่น ในรายชื่อบน Rightmove & Zoopla⁸³) ส่งอีเมลไปยังผู้ซื้อในฐานะข้อมูลของผู้ทอดตลาด แจกจ่ายเอกสารรายการขาย (printed catalogue) ทางไปรษณีย์ไปยังผู้ที่สนใจ ลงโฆษณาในหนังสือพิมพ์ ปิดป้ายประกาศขายหน้าทรัพย์สิน ส่งจดหมายไปยังผู้ซื้อท้องถิ่น และแจ้งให้ตัวแทนซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ท้องถิ่นทราบ เป็นต้น⁸⁴

ในช่วงหนึ่งสัปดาห์ของการทำการตลาดและการสำรวจตลาดเสร็จสิ้น ผู้ทอดตลาดอาจได้รับข้อเสนอสำหรับทรัพย์สินที่ขายทอดตลาด ถ้าเป็นข้อเสนอที่เหมาะสม ผู้ทอดตลาดจะแจ้งต่อผู้ขาย และหากผู้ขายเลือกที่จะยอมรับข้อเสนอนั้นก่อนวันขายทอดตลาด ผู้ทอดตลาดจะดำเนินการทำสัญญาและเพื่อถอนทรัพย์สินออกจากการขายทอดตลาด⁸⁵

ขั้นตอนที่ 5 การกำหนดราคาขั้นต่ำ (Reserve price)

ราคาขั้นต่ำจะถูกกำหนดก่อนการขายทอดตลาด และถูกกำหนดโดยระดับของความสนใจในทรัพย์สินนั้น โดยหนึ่งสัปดาห์ก่อนการขายทอดตลาด บริษัททอดตลาดจะให้ข้อมูลผลตอบแทนในการทำการตลาดที่ได้มาแก่ผู้ขาย โดยมีสองปัจจัยสำคัญ คือ จำนวนผู้เข้าเยี่ยมชมทรัพย์สินดังกล่าว และจำนวนเอกสารทางกฎหมายที่ถูกดาวน์โหลดจากผู้สนใจเข้าประมูลทรัพย์สิน รวมถึงถ้ามีการจองโดยผู้ประมูลทางโทรศัพท์ใด ๆ หรือการได้รับใบมอบฉันทะในการประมูล ถ้าทรัพย์สินที่ทำการตลาดนั้นได้รับความสนใจน้อย ผู้ทอดตลาดอาจเสนอให้ถอนทรัพย์สินนั้นจากการขายทอดตลาดและนำเข้ามาขายทอดตลาดใหม่ในการขายทอดตลาดครั้งถัดไป

⁸³Rightmove & Zoopla คือ ช่องทางแสดงรายการขายทรัพย์สินทางอิเล็กทรอนิกส์ที่ใหญ่เป็นอันดับหนึ่งและอันดับสองของประเทศอังกฤษ โดย Rightmove มีผู้เข้าชมเว็บไซต์จำนวน 127.5 ล้านครั้งต่อเดือน และมีรายการทรัพย์สินที่จะขาย 1.1 ล้านรายการ ในขณะที่เว็บไซต์ และแอปพลิเคชันของ Zoopla มีผู้เข้าชมเกินกว่า 50 ล้านครั้งต่อเดือน และมีรายการที่จะขาย 927,000 รายการ, ข้อมูลจาก Home Owners Association, **Rightmove, Zoopla and the rest: which is best?** [Online], available URL: <https://hoa.org.uk/advice/guides-for-homeowners/i-am-selling/rightmove-zoopla-which-is-best/>, 2019 (June, 10).

⁸⁴Auction Link, **3 weeks before the auction** [Online], available URL: <https://www.auction-link.org.uk/property-auction-sale-process>, 2019 (July, 17).

⁸⁵Auction Link, **1 week before the auction** [Online], available URL: <https://www.auction-link.org.uk/property-auction-sale-process>, 2019 (July, 17).

ขั้นตอนที่ 6 วันขายทอดตลาดทรัพย์สิน (On auction day)

ในการซื้อทรัพย์สินจากการขายทอดตลาด ผู้เข้าประมูลซื้อจะไม่ทราบว่าจะชนะการประมูลหรือไม่ จนกว่าการขายทอดตลาดจะเสร็จสิ้น แม้จะมีความไม่แน่นอนว่าจะเป็นผู้ชนะการประมูลหรือไม่ ผู้เข้าร่วมประมูลจะต้องเตรียมตัวล่วงหน้าสำหรับกรณีที่เป็นผู้ชนะในการประมูล โดยผู้ประมูลจะต้องมีข้อมูลสำคัญพื้นฐานมาก่อนการลงนามในสัญญา ในหลายกรณีโดยเฉพาะในการซื้อขายที่ดินโดยการขายทอดตลาด ผู้จะซื้อต้องมีการจัดหาสินเชื่อไว้ด้วย⁸⁶

ในวันขายทอดตลาด ผู้จะซื้อ (prospective buyers) ทุกคนมีโอกาสในการประมูลทรัพย์สิน และขึ้นอยู่กับผู้ทอดตลาดว่าจะประมูลผ่านโทรศัพท์ หรืออินเทอร์เน็ต หรือการประมูลในห้องประมูล เมื่อเคาะไม้แล้ว ความผูกพันทางกฎหมายของสัญญาซื้อขายจะเกิดขึ้น ผู้ซื้อต้องชำระค่าใช้จ่ายสลิปเปอร์เซ็นต์ของราคาขาย

ทั้งนี้ ไม่มีข้อกำหนดที่ผู้ขายจะต้องเข้าร่วมในห้องขายทอดตลาดในวันขายทอดตลาด อย่างไรก็ตาม แม้ว่าผู้ขายจะไม่ได้เข้าร่วมในห้องที่ขายทอดตลาด แต่ผู้ขายอาจชมการขายทอดตลาดทางออนไลน์ได้ (ส่วนใหญ่การขายทอดตลาดจะมีการถ่ายทอดสด) หรือผู้ขายสามารถทราบผลการขายที่มีการแจ้งทางเว็บไซต์ของผู้ทอดตลาด

ในการขายทอดตลาด ก่อนที่การขายทอดตลาดจะเริ่มต้นขึ้น ผู้จะเข้าประมูลจะมีโอกาสสุดท้ายที่จะตรวจสอบรายการการแก้ไขเอกสารทางกฎหมาย หรือรายการการแก้ไขรายการการขาย (catalogue) เอกสารดังกล่าวจะถูกพิมพ์ออกมาเป็นเอกสารแนบท้าย หรือเอกสารประกาศ เมื่อถึงเวลาการขายทอดตลาดทรัพย์สิน ผู้ทอดตลาดจะประกาศหมายเลขการขาย (the lot number) ที่อยู่ของทรัพย์สิน และบรรยายสั้นๆ ถึงลักษณะของทรัพย์สิน และตรวจสอบให้มั่นใจว่าผู้จะซื้อทรัพย์สินทางโทรศัพท์ได้ถูกเชื่อมต่ออยู่ด้วย

ผู้ทอดตลาดโดยทั่วไปจะเริ่มต้นการประมูลที่ราคาต่ำ บ่อยครั้งจะต่ำกว่าราคาขั้นต่ำที่ตั้งไว้ เพื่อกระตุ้นความสนใจและเพื่อกระตุ้นให้เกิดการประมูลราคาให้สูงขึ้น ถ้าการทำตลาดการขายทอดตลาดเป็นไปด้วยดีจะมีผู้เข้าประมูลเกินสิบรายที่จะเข้าร่วมในห้องขายทอดตลาดเพื่อแข่งขันประมูลทรัพย์สิน ในที่สุดเมื่อเหลือผู้ประมูลซื้อเพียงคนเดียว ก็จะเป็นราคาสูงสุดของทรัพย์สินนั้น

⁸⁶James Brown and Mark Pawlowski, op. cit.

และผู้ทอดตลาดจะตรวจสอบทั่วห้องขายทอดตลาดอีกครั้งเพื่อจะมองหาการว่าจะมีผู้ใดประมูลเพิ่มเติมอีกหรือไม่ พร้อมกับประกาศว่า “มีใครจะประมูลอีกหรือไม่” (any more bids) ครั้งที่หนึ่ง ครั้งที่สอง และในครั้งที่สาม จึงประกาศขาย และเคาะไม้ขายทอดตลาด ในขั้นตอนนี้ ผู้ที่ประมูลได้จะถูกพาไปที่ห้องทำสัญญา เพื่อที่จะทำเอกสารที่จำเป็นและวางเงินมัดจำ (deposit) ซึ่งโดยปกติคือร้อยละ 10 ของราคาซื้อขาย⁸⁷ ผู้ที่ประมูลได้จะได้รับการปฏิบัติเสมือนกับได้เข้าทำข้อตกลงเป็นลายลักษณ์อักษรกับผู้ขาย ซึ่งแสดงถึงสัญญาซื้อขายที่เป็นทางการระหว่างผู้ขายและผู้ซื้อดังกล่าวทั้งในส่วนเงื่อนไขทั่วไปและเงื่อนไขเฉพาะ⁸⁸

ขั้นตอนที่ 7 การเสร็จสิ้นการขายทอดตลาด

เมื่อการขายทอดตลาดเสร็จสิ้น บริษัททอดตลาดจะติดต่อกับผู้ขายหลังจากการประมูลเสร็จ หรือในวันถัดมา เพื่อที่จะแจ้งให้ผู้ขายทราบถึงราคาที่ขายได้ ผู้ทอดตลาด จะออกบันทึกการขายทอดตลาดภายใต้เงื่อนไขการขายทอดตลาดทั่วไปให้แก่ทนายความของผู้ขาย อย่างไรก็ตาม ถ้าผู้ซื้อปฏิเสธที่จะทำให้การซื้อขายดังกล่าวเสร็จสมบูรณ์จะถือเป็นการผิดสัญญา ในกรณีนี้เพื่อที่จะบรรเทาความเสียหายของผู้ขาย ผู้ทอดตลาดอาจถูกสั่งให้วางทรัพย์สินดังกล่าวกลับคืนในการขายทอดตลาดในครั้งต่อไป และหากการขายทอดตลาดครั้งหลังได้ราคาต่ำกว่า ผู้ขายอาจเรียกร้องค่าเสียหายฐานผิดสัญญา คือ ส่วนต่างระหว่างราคาที่ประมูลได้จากการขายทอดตลาดของผู้ประมูลที่ฝ่าฝืนข้อตกลง และราคาตลาดที่ได้จากการขายทอดในครั้งต่อมา (any subsequent fall in the market price)⁸⁹

การเสร็จสิ้นการขายทอดตลาดโดยทั่วไปจะเกิดขึ้นสามหรือสี่สัปดาห์หลังจากวันขายทอดตลาด ในวันที่สัญญาามีผลสมบูรณ์ ผู้ขายจะต้องพร้อมที่จะออกจากทรัพย์สิน และพร้อมที่จะ

⁸⁷Auction Link, **2 weeks before the auction** [Online], available URL: <https://www.auction-link.org.uk/property-auction-sale-process>, 2019 (July, 17).

⁸⁸James Brown and Mark Pawlowski, op. cit.

⁸⁹James Brown and Mark Pawlowski, ibid.

ส่งมอบกุญแจให้กับเจ้าของใหม่ โดยปกติจะผ่านนายความของผู้ขาย นายความของผู้ขายจะโอนเงินที่ได้จากการขายทอดตลาดเข้าบัญชีในวันที่ดำเนินการทั้งหมดเสร็จสิ้น⁹⁰

ขั้นตอนที่ 8 ทรัพย์สินที่ขายไม่ได้ในวันขายทอดตลาด

ในกรณีที่ทรัพย์สินขายทอดตลาดไม่ได้ ผู้ทอดตลาดจะติดต่อผู้ซื้อที่เคยแสดงความสนใจ และแจ้งให้ผู้ขายทราบถึงราคาที่ดีที่สุดที่ผู้ทอดตลาดได้รับมา ดังนั้น การขายทรัพย์สินสามารถเกิดขึ้นภายหลังการขายทอดตลาดได้ หากผู้ขายตกลงด้วยกับราคาที่ได้รับการเสนอมา นอกจากนี้ผู้ทอดตลาดอาจติดต่อทุกฝ่ายที่สนใจและจัดการให้มีการขายทอดตลาดทรัพย์สินดังกล่าวต่อไป ในหลายกรณีทรัพย์สินที่ขายไม่ได้ในวันขายทอดตลาดจะถูกขายทอดตลาดใหม่ในอีกสองสามวันถัดมา⁹¹

อาจกล่าวได้ว่าปัจจัยที่สำคัญที่ส่งผลต่อประสิทธิภาพในการขายทอดตลาดทรัพย์สินในประเทศสหราชอาณาจักร คือ ผู้ทอดตลาดซึ่งดำเนินการขายทอดตลาดทรัพย์สินทั้งที่เป็นสังหาริมทรัพย์และอสังหาริมทรัพย์ เนื่องจากการขายทอดตลาดในประเทศสหราชอาณาจักรดำเนินการโดยผู้ทอดตลาดซึ่งเป็นบริษัททรัพย์สินเอกชน ทำให้เกิดความคล่องตัวในการบริหารจัดการการขายทอดตลาด และเป็นการประกอบการเป็นธุรกิจทำให้เกิดลักษณะของการแข่งขันกันให้บริการกับลูกค้าทั้งในส่วนของลูกค้าที่ต้องการขายทรัพย์สินของตนเองโดยทั่วไป และในการขายทอดตลาดทรัพย์สินของลูกค้าหนี้ตามคำพิพากษา นอกจากนี้ปัจจัยสำคัญอีกประการหนึ่งที่อาจส่งผลต่อประสิทธิภาพในการขายทอดตลาด คือ การทำการตลาด จากการศึกษากระบวนการขายทอดตลาดในประเทศสหราชอาณาจักร พบว่าในการขายทอดตลาดทรัพย์สิน ผู้ทอดตลาดจะทำการตลาดโดยประชาสัมพันธ์ทรัพย์สินที่จะนำออกขายทอดตลาดโดยวิธีแตกต่างหลากหลาย แม้วิธีการทำการตลาดจะขึ้นอยู่กับบริษัททอดตลาดแต่ละแห่ง แต่โดยทั่วไปแล้วผู้ทอดตลาดจะแสดงรายละเอียดของทรัพย์สินที่จะขายต่อผู้ซื้อในหลายช่องทางเท่าที่จะเป็นไปได้ ไม่ว่าจะเป็นในรูปแบบการประชาสัมพันธ์ผ่านเว็บไซต์และแอปพลิเคชัน การส่งอีเมลไปยังผู้ซื้อในฐานะข้อมูล การส่งเอกสารรายการขายทางไปรษณีย์ไปยังผู้ที่สนใจ ลงโฆษณาในหนังสือพิมพ์ การปิดป้ายประกาศขายหน้าทรัพย์สิน ส่งจดหมายไปยังผู้ซื้อท้องถิ่น และการแจ้งให้ตัวแทนซื้อขาย

⁹⁰Auction Link, **Unsold lot** [Online], available URL: <https://www.auction-link.org.uk/property-auction-sale-process>, 2019 (July, 17).

⁹¹Ibid.

อสังหาริมทรัพย์ท้องถิ่นทราบเพื่อขยายการประชาสัมพันธ์ เป็นต้น ปัจจัยประการสุดท้ายที่อาจส่งผลต่อประสิทธิภาพการขายทอดตลาด คือ ช่องทางการขายประมูลขายทอดตลาด ในการประมูลขายทอดตลาดของประเทศสหราชอาณาจักร นอกจากการประมูลในห้องประมูลอันเป็นวิธีการพื้นฐานทั่วไปแล้ว ผู้ทอดตลาดยังใช้วิธีประมูลผ่านโทรศัพท์ หรืออินเทอร์เน็ตไปพร้อม ๆ กันอีกด้วย จึงเป็นการขยายโอกาสในการขายทรัพย์สินใด ๆ โดยช่องทางการขายทอดตลาดให้ไปได้อย่างมีประสิทธิภาพเพิ่มขึ้น

3.3 การบังคับคดีด้วยการขายทอดตลาดทรัพย์สินของประเทศสิงคโปร์

ประเทศสิงคโปร์ใช้ระบบกฎหมายจารีตประเพณี (Common Law) และใช้ระบบศาลเดี่ยว โดยในระบบกฎหมายนี้มีแนวความคิดตามหลักความยุติธรรมตามธรรมชาติ (Natural Justice) ซึ่งมีทัศนะไปในแนวทางเดียวกันว่าบุคคลทุกคนมีความเสมอภาคกันตามกฎหมาย จึงต้องอยู่ภายใต้บังคับของหลักกฎหมายเดียวกันและควรจะขึ้นศาลเดียวกัน ระบบกฎหมายจารีตประเพณีจึงไม่เน้นความแตกต่างระหว่างฝ่ายเอกชนกับฝ่ายเจ้าหน้าที่หรือหน่วยงานของรัฐ โดยถือว่าทั้งสองฝ่ายอยู่ภายใต้กฎเกณฑ์ทางกฎหมายเดียวกัน เมื่อมีกรณีพิพาทเกิดขึ้นจึงต้องขึ้นสู่การพิจารณาพิพากษาโดยศาลยุติธรรม ซึ่งเป็นองค์กรศาลหลักเพียงศาลเดียวจนถึงชั้นศาลอุทธรณ์และชั้นศาลฎีกา⁹²

ส่วนกระบวนการบังคับคดีของประเทศสิงคโปร์นั้น เมื่อศาลได้มีคำพิพากษาหรือคำสั่งอย่างใดแล้ว ศาลจะดำเนินการส่งสำเนาคำพิพากษาหรือคำสั่งให้แก่ลูกหนี้ตามคำพิพากษาเพื่อปฏิบัติการชำระหนี้ตามคำพิพากษาหรือคำสั่งก่อน หากพ้นระยะเวลาที่กำหนดไว้ในคำพิพากษาหรือคำสั่งแล้ว ลูกหนี้ไม่ชำระหนี้ เจ้าหนี้ตามคำพิพากษาจะต้องยื่นคำร้องขอให้ศาลออกหมายบังคับคดี (Writ of Seizure and Sale หรือ WSS) ซึ่งตั้งแต่วันที่ 30 กันยายน พ.ศ. 2556 เป็นต้นมา เอกสารต่าง ๆ ในคดีแพ่งของศาลจะถูกจัดเก็บเป็นไฟล์อิเล็กทรอนิกส์ในระบบ Integrated Electronic Litigation System (eLitigation) ดังนั้น เจ้าหนี้ตามคำพิพากษาจึงต้องยื่นคำร้องขอออกหมายบังคับคดี

⁹²ศูนย์ข้อมูลข่าวสารอาเซียน, กรมประชาสัมพันธ์, ระบบกฎหมายสิงคโปร์ [Online], available URL: http://www.asean thai.net/ewt_news.php?nid=3881&filename=index, 2562 (พฤษภาคม, 18).

ตามแบบฟอร์มอิเล็กทรอนิกส์ที่กำหนดไว้ในระบบดังกล่าวด้วย⁹³ เมื่อสำนักทะเบียนของศาล (The Registrar of the Supreme Court) ประทับตราในหมายบังคับคดีจึงจะถือได้ว่าการออกหมายบังคับคดีโดยชอบแล้ว⁹⁴ โดยมีเจ้าพนักงานบังคับคดี (Sheriff) และผู้ช่วยเจ้าพนักงานบังคับคดี (Bailiff) เป็นผู้ดำเนินการบังคับคดี

เมื่อมีการออกหมายบังคับคดีแล้ว หมายบังคับคดีมีผลใช้บังคับได้ 12 เดือนนับแต่วันที่ออกหมายบังคับคดี แต่ในกรณีที่การดำเนินการบังคับคดีทั้งหมดไม่แล้วเสร็จภายในเวลาดังกล่าว เจ้าหนี้ตามคำพิพากษาอาจยื่นคำขอให้ขยายระยะเวลาในการบังคับคดีต่อศาลได้ โดยศาลอาจมีคำสั่งให้ขยายระยะเวลาในการบังคับคดีได้ครั้งละ 12 เดือนนับแต่วันที่ศาลมีคำสั่ง⁹⁵ ซึ่ง “การบังคับคดีทั้งหมด” ดังกล่าวข้างต้น มีความหมายครอบคลุมถึงการบังคับคดี 3 ประเภท⁹⁶ คือ

1) กรณีบังคับคดีโดยการยึดและขายทรัพย์สิน ซึ่งเป็นการขายทรัพย์สินที่ถูกยึดโดยเจ้าพนักงานบังคับคดี

2) กรณีการส่งมอบทรัพย์สิน โดยเจ้าพนักงานบังคับคดีต้องดำเนินการโอนการครอบครองทรัพย์สินที่เป็นสังหาริมทรัพย์ให้แก่เจ้าหนี้ตามคำพิพากษา

3) กรณีการโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สิน โดยเจ้าพนักงานบังคับคดีต้องดำเนินการโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่เป็นอสังหาริมทรัพย์ให้แก่เจ้าหนี้ตามคำพิพากษา

กรณีการบังคับคดีโดยการยึดและขายทรัพย์สินของลูกหนี้ตามคำพิพากษานั้น ก่อนเริ่มการบังคับคดี เจ้าพนักงานบังคับคดีจะเป็นผู้ดำเนินการรวบรวมทรัพย์สินของลูกหนี้ตามที่เจ้าหนี้ตามคำพิพากษาได้แจ้งไว้ในคำร้องขอออกหมายบังคับคดี หากทรัพย์สินของลูกหนี้ตามคำพิพากษาเป็นอสังหาริมทรัพย์ เจ้าหนี้ตามคำพิพากษาต้องดำเนินการยื่นคำร้องขอให้ศาลออกคำสั่งยึดทรัพย์ และมีคำสั่งห้ามลูกหนี้

⁹³State Court of Singapore, **Enforce Judgments or Orders by Writ of Seizure and Sale** [Online], available URL: <https://www.statecourts.gov.sg/cws/CivilCase/Pages/EnforcementofJudgmentsorOrdersbyWritofSeizureandSale.aspx>, 2019 (May, 20).

⁹⁴Rules of Court, Order 46 rule 4.

⁹⁵Rules of Court, Order 46 rule 6 (1) (2).

⁹⁶Rules of Court, Order 46 rule 6 (2A).

ตามคำพิพากษากระทำการได้อันเป็นโอนหรือเปลี่ยนแปลงกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์นั้น โดยในคำร้องขอตั้งกล่าวต้องระบุถึงคำพิพากษาหรือคำสั่งของศาล ชื่อลูกหนี้ตามคำพิพากษา จำนวนหนี้ตามคำพิพากษาที่ยังค้างชำระ อสังหาริมทรัพย์ที่ต้องการยึด และมีหลักฐานยืนยันว่าอสังหาริมทรัพย์นั้นเป็นทรัพย์สินของลูกหนี้ตามคำพิพากษา นอกจากนี้คำร้องขอตั้งกล่าวยังจำเป็นต้องระบุในด้วยว่ามีการยื่นคำร้องขอบังคับคดีด้วยวิธีการอื่น ๆ เกี่ยวกับลูกหนี้ตามคำพิพากษาอยู่หรือไม่ และลูกหนี้ตามคำพิพากษาถูกศาลพิพากษาให้ล้มละลายหรือศาลมีคำสั่งให้ชำระบัญชีหรือไม่ และแจ้งข้อมูลเกี่ยวกับทรัพย์สินของลูกหนี้ตามคำพิพากษาที่มีมูลค่าเหมาะสมแก่การยึดทรัพย์ และระบุที่ตั้งของรายการทรัพย์สินที่จะไปยึดว่าเป็นทรัพย์สินของลูกหนี้ตามคำพิพากษาหรือของบุคคลอื่น เมื่อศาลมีคำสั่งให้ยึดอสังหาริมทรัพย์นั้นแล้ว เจ้าพนักงานบังคับคดีต้องดำเนินการแจ้งคำสั่งให้เจ้าหน้าที่ตามคำพิพากษาทราบเพื่อให้เจ้าหน้าที่ตามคำพิพากษานำไปจดทะเบียนต่อสำนักงานที่ดิน (Singapore Land Authority) หลังจากดำเนินการจดทะเบียนดังกล่าวแล้ว เจ้าพนักงานบังคับคดีจะส่งสำเนาคำสั่งยึดทรัพย์และหมายแจ้งการยึดทรัพย์ให้แก่ลูกหนี้ตามคำพิพากษา หากไม่พบตัวลูกหนี้ตามคำพิพากษา เจ้าพนักงานบังคับคดีต้องปิดสำเนาเอกสารดังกล่าวที่อสังหาริมทรัพย์นั้นในบริเวณที่เห็นได้ชัด โดยคำสั่งให้ยึดทรัพย์ดังกล่าวมีผลตั้งแต่วันที่ได้จดทะเบียนต่อสำนักงานที่ดิน และสิ้นผลเมื่อพ้นระยะเวลา 6 เดือนนับจากวันที่ระบุไว้ในคำสั่งยึดทรัพย์ซึ่งเจ้าหน้าที่ตามคำพิพากษาอาจยื่นคำร้องขอให้ศาลขยายระยะเวลาดังกล่าวได้โดยศาลมีอำนาจขยายระยะเวลาได้คราวละไม่เกิน 6 เดือน⁹⁷

หากเป็นทรัพย์ประเภทอสังหาริมทรัพย์ เจ้าพนักงานบังคับคดีต้องส่งหมายแจ้งการยึดทรัพย์แก่ลูกหนี้ตามคำพิพากษา หลังจากเจ้าพนักงานบังคับคดีทำการยึดอสังหาริมทรัพย์ของลูกหนี้ตามคำพิพากษาแล้ว เจ้าพนักงานบังคับคดีต้องดำเนินการจัดทำบัญชีรายการทรัพย์สินที่ยึดและส่งบัญชีดังกล่าวให้แก่ลูกหนี้ตามคำพิพากษาทราบทันที⁹⁸ หากเจ้าพนักงานบังคับคดีมีความจำเป็นต้องครอบครองอสังหาริมทรัพย์นานกว่า 14 วัน เจ้าหน้าที่ตามคำพิพากษาต้องวางเงินค่าใช้จ่ายในการบังคับคดีก่อนสิ้นระยะเวลา 14 วันดังกล่าว ให้แก่สำนักทะเบียนของศาลสำหรับการดำเนินการบังคับคดีต่อไปอีก

⁹⁷Rules of Court, Order 47 rule 4.

⁹⁸Rules of Court, Order 46 rule 16.

14 วัน และเจ้าหน้าที่ตามคำพิพากษามีหน้าที่ต้องปฏิบัติเช่นนี้ตลอดเวลาที่เจ้าพนักงานบังคับคดี ยังคงครอบครองสิ่งหามทรัพย์อยู่จนกว่าจะดำเนินการขายทอดตลาดเสร็จสิ้น⁹⁹

โดยในที่นี้ ผู้วิจัยจะศึกษาเฉพาะกระบวนการบังคับคดีโดยการขายทอดตลาดทรัพย์สินของลูกหนี้ ตามคำพิพากษาของประเทศสิงคโปร์เท่านั้น ซึ่งมีขั้นตอนดังต่อไปนี้

3.3.1 การประกาศขายทอดตลาด

เมื่อเจ้าพนักงานบังคับคดีได้ดำเนินการยึดหรืออายัดทรัพย์สินของลูกหนี้ตามคำพิพากษาแล้ว ก่อนการขายทอดตลาดจะต้องมีการปิดประกาศขายทอดตลาดแจ้งวัน เวลา และสถานที่ขายทอดตลาด ณ ป้ายประกาศของสำนักทะเบียนของศาลและสถานที่ขายทอดตลาดเป็นเวลา 7 วันก่อน วันขายทอดตลาด¹⁰⁰

หากทรัพย์สินของลูกหนี้ตามคำพิพากษาที่ยึดหรืออายัดไว้มีราคาประเมินเกินกว่า 2,000 ดอลลาร์สิงคโปร์ กฎหมายกำหนดให้ผู้ทอดตลาดรับอนุญาต (Authorized auctioneer) เป็นผู้ดำเนินการขายทอดตลาดได้ เว้นแต่เจ้าพนักงานบังคับคดีจะมีคำสั่งเป็นอย่างอื่น และเจ้าพนักงานบังคับคดีหรือผู้ทอดตลาดรับอนุญาตนี้จะต้องประกาศโฆษณาการขายทอดตลาดในสื่อสาธารณะ เป็นเวลา 14 วันก่อนวันขายทอดตลาด¹⁰¹

3.3.2 การขายทอดตลาด

การขายทอดตลาดทรัพย์สินของลูกหนี้ตามคำพิพากษาโดยเจ้าพนักงานบังคับคดีนั้น ถ้าหากเป็นสิ่งหามทรัพย์จะดำเนินการขายทอดตลาดหลังพ้น 3 สัปดาห์นับจากวันยึดสิ่งหามทรัพย์นั้น หากเป็นอสังหาริมทรัพย์จะดำเนินการขายทอดตลาดหลังพ้น 30 วันนับแต่วันที่จดทะเบียน อสังหาริมทรัพย์ที่ถูกยึด¹⁰² (การจดทะเบียนอสังหาริมทรัพย์เป็นการจดทะเบียนห้ามลูกหนี้

⁹⁹Rules of Court, Order 46 rule 12.

¹⁰⁰Rules of Court, Order 46 rule 23.

¹⁰¹Rules of Court, Order 46 rule 24.

¹⁰²Rules of Court, Order 47 rule 5 (a).

ตามคำพิพากษาทำการโอนหรือเปลี่ยนแปลงกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์หลังจากที่ศาลได้ออกหมายบังคับคดีแล้ว) โดยเจ้าพนักงานบังคับคดีจะต้องดำเนินการขายทอดตลาดในระหว่างเวลา 9.00 - 17.00 น.¹⁰³ แต่หากทรัพย์สินของลูกหนี้ตามคำพิพากษาเป็นทรัพย์สินประเภทหุ้นหรือตราสารเปลี่ยนมือให้ดำเนินการขายทอดตลาดผ่านทางตัวแทนของนายหน้าขายหุ้น (Agency of a broker)¹⁰⁴

สำหรับการขายทอดตลาดอสังหาริมทรัพย์ที่เจ้าพนักงานบังคับคดีต้องดำเนินการขายทอดตลาดหลังพ้น 30 วันนับแต่วันที่จดทะเบียนอสังหาริมทรัพย์ที่ลูกหนี้ยื่น เจ้าพนักงานบังคับคดีหรือทนายความของลูกหนี้ตามคำพิพากษาจะเป็นผู้กำหนดรายละเอียดและเงื่อนไขในการขายทอดตลาด ทั้งนี้ลูกหนี้ตามคำพิพากษาอาจยื่นคำร้องขอให้เลื่อนการขายทอดตลาดอสังหาริมทรัพย์นั้นได้ โดยอ้างเหตุผลว่าลูกหนี้ตามคำพิพากษาอาจจะชำระหนี้ได้มากกว่า โดยการจ้างอง หรือการให้เช่า หรือการขายทรัพย์สินไปบางส่วน หรือการนำทรัพย์สินอื่นของลูกหนี้ตามคำพิพากษาออกขายทอดตลาดแทน หากศาลเห็นว่ามีเหตุอันควรเชื่อได้ว่าจำนวนเงินที่จะได้รับจากกรณีดังกล่าวอาจเพิ่มขึ้นในลักษณะใด ๆ ศาลอาจมีคำสั่งเลื่อนการขายทอดตลาดเป็นระยะเวลาตามที่ศาลเห็นสมควรและกำหนดเงื่อนไขที่เหมาะสมบางประการก็ได้ ซึ่งหากศาลมีคำสั่งเลื่อนการขายทอดตลาดในกรณีดังกล่าว เจ้าหนี้ตามคำพิพากษามีสิทธิยื่นคำร้องขอให้ศาลแต่งตั้งผู้รับค่าเช่าหรือผลประโยชน์ หรือผู้ดูแลอสังหาริมทรัพย์นั้นได้¹⁰⁵

ในวันขายทอดตลาดนั้น ผู้ประสงค์เข้าเสนอราคาสามารถเข้าร่วมเสนอราคาหรือประมูลซื้อทรัพย์สินได้โดยไม่ต้องลงทะเบียนหรือวางเงินประกันก่อน¹⁰⁶ ส่วนราคาเริ่มต้นขายทอดตลาดทรัพย์สินของลูกหนี้ตามคำพิพากษานั้นจะเป็นไปตามราคาที่ระบุไว้ในรายงานการยึดอสังหาริมทรัพย์ของเจ้าพนักงานบังคับคดี โดยที่ราคาดังกล่าวเป็นราคาประเมินทรัพย์สินเบื้องต้น แต่อาจมีการประเมินราคาอีกครั้งก่อนการขายทอดตลาดก็ได้ ซึ่งหากมีการประเมินราคาทรัพย์สินมากกว่า 1 ครั้ง เจ้าพนักงานบังคับคดีจะใช้

¹⁰³Rules of Court, Order 46 rule 23.

¹⁰⁴Rules of Court, Order 46 rule 25.

¹⁰⁵Rules of Court, Order 47 rule 5 (a) (b) (c) (d).

¹⁰⁶Singapore Legal Advice, **Property Auction: How to Buy a House in Distressed Sales and More** [Online], available URL: <https://singaporelegaladvice.com/law-articles/buy-house-property-auction-singapore/>, 2019 (May, 20).

ราคาประเมินในครั้งหลังสุดเป็นราคาเริ่มต้นในการขายทอดตลาดทรัพย์สินนั้น¹⁰⁷ เมื่อเจ้าพนักงานบังคับคดีเคาะไม้ขายหรือกระทำการโดยวิธีอื่น ๆ ตามธรรมเนียม ถือว่าการขายทอดตลาดทรัพย์สินนั้นเสร็จสิ้น และผู้เสนอราคาสูงสุดเป็นผู้ซื้อทรัพย์สินจากการขายทอดตลาดได้¹⁰⁸

3.3.3 กระบวนการหลังจากขายทอดตลาด

เงินที่ได้จากการขายทอดตลาดทรัพย์สินของลูกหนี้ตามคำพิพากษานั้น เจ้าพนักงานบังคับคดีต้องดำเนินการจัดสรรเงินดังกล่าวเพื่อการชำระหนี้ ค่าฤชาธรรมเนียม และค่าใช้จ่ายในการบังคับคดีตามลำดับ ดังนี้¹⁰⁹

- 1) ค่าฤชาธรรมเนียมศาลและค่านายหน้า
- 2) ค่าใช้จ่ายในการบังคับคดี
- 3) ค่าใช้จ่ายในการดูแลรักษาทรัพย์สินที่เจ้าหนี้ตามคำพิพากษาได้วางไว้ต่อเจ้าพนักงานบังคับคดี
- 4) ค่าเช่าสถานที่ที่สังหาริมทรัพย์นั้นตั้งอยู่เป็นเวลาไม่เกิน 6 เดือนตามหมายของผู้ให้เช่า
- 5) หนี้ตามคำพิพากษา
- 6) หนี้ตามคำพิพากษาของเจ้าหนี้ตามคำพิพากษารายอื่นตามลำดับในการออกหมายบังคับคดี
- 7) เงินส่วนที่เหลือคืนให้แก่ลูกหนี้ตามคำพิพากษา

นอกจากนี้ประเทศสิงคโปร์ยังมีการขายทอดตลาดโดยผู้ทอดตลาดรับอนุญาต (Authorized auctioneer) ในกรณีที่ทรัพย์สินของลูกหนี้ตามคำพิพากษาที่ยึดหรืออายัดไว้มีราคาประเมินเกินกว่า 2,000 ดอลลาร์สิงคโปร์ โดยที่ผู้ทอดตลาดรับอนุญาตจะต้องประกาศโฆษณาการขายทอดตลาดในสื่อสาธารณะเป็นเวลา 14 วันก่อนวันขายทอดตลาด¹¹⁰ การขายทอดตลาดโดยผู้ทอดตลาดรับอนุญาตนั้น

¹⁰⁷วิศิษฐ์ วิศิษฐ์สรอรรถ และคนอื่น ๆ, เรื่องเดิม, หน้า 78.

¹⁰⁸Sale of Good Act, Auction Sale 57.

¹⁰⁹Rules of Court, Order 46 rule 17.

¹¹⁰Rules of Court, Order 46 rule 24.

มีการกำหนดเงื่อนไขว่า ผู้ประสงค์จะเข้าเสนอราคาหรือเข้าร่วมการประมูลซื้อทรัพย์สินต้องลงทะเบียนกับ ผู้ทอดตลาดรับอนุญาต และลงนามในสัญญาว่าด้วยการระงับการกระทำอันเป็นการต่อต้านการแข่งขันทางการค้าก่อน จึงจะสามารถเข้าร่วมเสนอราคาได้ ผู้เสนอราคาสูงสุดถือเป็นผู้ซื้อทรัพย์สินจากการขายทอดตลาดได้ และหลังจากนั้นผู้ซื้อทรัพย์สินจะต้องแจ้งชื่อและที่อยู่ของตนให้ผู้ทอดตลาดรับอนุญาตทราบ พร้อมทั้งชำระราคาจำนวนหนึ่งในสี่ของราคาทรัพย์สินที่ประมูลได้ทันทีเพื่อเป็นเงินมัดจำและเพื่อการชำระราคาบางส่วน ซึ่งราคาส่วนที่เหลือนั้น ผู้ซื้อต้องชำระราคาให้ครบถ้วนพร้อมภาษีสินค้าและบริการ ผู้ทอดตลาดรับอนุญาตจึงจะส่งมอบทรัพย์สินให้แก่ผู้ซื้อทรัพย์สิน หากไม่ชำระเงินทั้งหมดภายในระยะเวลาที่กำหนด ผู้ซื้อทรัพย์สินจะถูกริบเงินมัดจำ และผู้ทอดตลาดรับอนุญาตมีสิทธินำทรัพย์สินดังกล่าวออกขายทอดตลาดอีกครั้งโดยไม่ต้องแจ้งให้ผู้ซื้อทรัพย์สินทราบก่อน¹¹¹

3.4 การบังคับคดีด้วยการขายทอดตลาดทรัพย์สินของประเทศญี่ปุ่น

3.4.1 ภาพรวมของการบังคับคดีในประเทศญี่ปุ่น

ประเทศญี่ปุ่นมีกฎหมายสำคัญที่เกี่ยวข้องกับการบังคับคดีแพ่ง 3 ฉบับ ได้แก่ ประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง ค.ศ. 1996 (Code of Civil Procedure, Act No. 109 of June 26, 1996) พระราชบัญญัติการบังคับคดีแพ่ง ค.ศ. 1979 (Civil Execution Act, Act No. 4 of March 30, 1979) และข้อบังคับของศาลฎีกาเรื่องการบังคับคดีแพ่ง ค.ศ. 1979 (Rules of Civil Execution, Rules of the Supreme Court No. 5 of November 8, 1979) โดยการบังคับคดีแพ่งที่สำคัญตาม พระราชบัญญัติการบังคับคดีแพ่ง ค.ศ. 1979 อาจแบ่งได้เป็น 2 ประเภท ดังนี้

- 1) การบังคับคดีกับทรัพย์สินทั่วไป (Compulsory Execution)¹¹²
- 2) การบังคับคดีกับหลักทรัพย์ที่นำมาเป็นหลักประกัน (Auction for the Exercise of Security Interest)¹¹³ เช่น หลักทรัพย์ในอสังหาริมทรัพย์ หลักทรัพย์ในเรือ หลักทรัพย์ในสังหาริมทรัพย์ หรือหลักทรัพย์ประเภทอื่น ๆ ที่นำมาเป็นหลักประกัน

¹¹¹Assethub, **Public Auction** [Online], available URL: <http://asethub.sg>, 2019 (May, 26).

¹¹²Chapter 2, Civil Execution Act, Act No. 4 of March 30, 1979.

¹¹³Chapter 3, Civil Execution Act, Act No. 4 of March 30, 1979.

ในส่วนของการบังคับคดีแพ่งกับทรัพย์สินทั่วไป (Compulsory Execution) ยังแบ่งเป็น 2 ประเภทที่สำคัญ ได้แก่ การบังคับคดีกับสิทธิเรียกร้องที่อาจคำนวณเป็นเงินได้ (Compulsory Execution for a Claim for Payment of Money) และการบังคับคดีกับสิทธิเรียกร้องที่ไม่อาจคำนวณเป็นเงินได้ (Compulsory Execution for a Claim not Intended for Payment of Money)

ประเภทที่หนึ่ง การบังคับคดีแพ่งกับสิทธิเรียกร้องที่อาจคำนวณเป็นเงินได้ กล่าวคือ ทรัพย์สินเหล่านี้สามารถเปลี่ยนเป็นตัวเงินได้ ซึ่งมีรายละเอียดในการบังคับคดีแตกต่างกันไปตามประเภทของทรัพย์สินที่จะบังคับคดี แบ่งออกเป็น 5 ประเภท ดังนี้

- 1) การบังคับคดีในอสังหาริมทรัพย์ (Execution against Real Property)
- 2) การบังคับคดีในทรัพย์สินประเภทเรือ (Execution against Vessel)
- 3) การบังคับคดีในสังหาริมทรัพย์ (Execution against Movables)
- 4) การบังคับคดีในสิทธิเรียกร้องในทรัพย์สินประเภทอื่น ๆ (Execution against a Claim and any Other Property Right) เช่น การเรียกร้องให้ส่งมอบเรือหรือส่งมอบสังหาริมทรัพย์ รวมถึงสิทธิเรียกร้องประเภทอื่น ๆ¹¹⁴

- 5) การบังคับคดีในกรณีพิเศษ (Execution for a Monetary Claim pertaining to Duty to Support) ได้แก่ กรณีพิเศษที่ลูกหนี้ผิดนัดชำระหนี้ที่มีกำหนดระยะเวลาชำระหนี้แน่นอนเป็นงวดๆ โดยเกิดจากหนี้ที่เกี่ยวข้องกับการสมรสระหว่างสามีภรรยา หรือหนี้ที่เกิดจากหน้าที่ในการดูแลเด็ก¹¹⁵ (เช่น ค่าเลี้ยงดูต่าง ๆ) เป็นต้น

ประเภทที่สอง การบังคับคดีกับสิทธิเรียกร้องที่ไม่อาจคำนวณเป็นเงินได้¹¹⁶

การบังคับคดีในสิทธิเรียกร้องที่ไม่อาจคำนวณเป็นเงินได้เช่น การบังคับคดีโดยการให้ส่งมอบอสังหาริมทรัพย์ (Delivery of Real Property) ซึ่งสามารถกระทำได้ทั้งทางตรงและทางอ้อม ทางตรงกระทำโดยเจ้าพนักงานบังคับคดีทำการยึดอสังหาริมทรัพย์มาจากลูกหนี้ ส่วนทางอ้อมกระทำโดย

¹¹⁴Chapter 2, Section 2, Subsection 4 of Civil Execution Act, Act No. 4 of March 30, 1979.

¹¹⁵Section 167-15 and Section 151-2 of Civil Execution Act, Act No. 4 of March 30, 1979.

¹¹⁶Chapter 2, Section 3, Civil Execution Act, Act No. 4 of March 30, 1979.

ศาลจะกระตุ้นให้ลูกหนี้ทำการชำระหนี้ คือ การส่งมอบอสังหาริมทรัพย์ ด้วยการกดดันและขู่ว่าจะใช้บทลงโทษเป็นตัวเงิน (Monetary Sanctions)¹¹⁷

อย่างไรก็ตาม ผู้วิจัยขอมุ่งเน้นไปที่วิธีการบังคับคดีกับทรัพย์สินทั่วไป (Compulsory Execution) โดยเฉพาะจงไปที่การบังคับคดีกับทรัพย์สินประเภทอสังหาริมทรัพย์ (Execution against Real Property) เท่านั้น

3.4.2 การบังคับคดีกับทรัพย์สินประเภทอสังหาริมทรัพย์ (Execution against Real Property)

การบังคับคดีกับอสังหาริมทรัพย์ (Real Property) อาจแบ่งได้ เป็น 2 ประเภทหลัก ดังนี้

- 1) การบังคับขายทอดตลาด (Compulsory Auction)
- 2) การบังคับบริหารจัดการ (Compulsory Administration)

จุดที่สำคัญของการบังคับคดีแพ่งในประเทศญี่ปุ่น ได้แก่ การบังคับคดีในอสังหาริมทรัพย์ (Execution against Real Property) ซึ่งจัดอยู่ในประเภททรัพย์สินทั่วไป จะดำเนินการบังคับคดีโดยผ่านทางศาลเท่านั้น ซึ่งเจ้าหนี้ต้องไปขอให้ศาลออกหมายบังคับคดี และนำหมายบังคับคดีไปร้องขอเจ้าพนักงานศาลให้เข้ายึดทรัพย์สิน ซึ่งแตกต่างจากการบังคับคดีในอสังหาริมทรัพย์ซึ่งดำเนินการโดยเจ้าพนักงานบังคับคดีโดยตรง และต่างจากการบังคับคดีกับทรัพย์สินที่นำมาเป็นหลักประกัน ที่ไม่จำเป็นต้องขอหมายบังคับคดีจากศาลเนื่องจากหลักฐานแห่งการประกันสามารถนำไปร้องขอให้มีการยึดได้ทันที¹¹⁸ อย่างไรก็ตาม หน้าที่ตรวจสอบสภาพของอสังหาริมทรัพย์ก่อนการขายยังคงดำเนินการโดยเจ้าพนักงานบังคับคดี¹¹⁹

ขั้นตอนการบังคับคดีกับอสังหาริมทรัพย์

การบังคับคดีในทรัพย์สินที่เป็นอสังหาริมทรัพย์นั้น เป็นหน้าที่ของศาลที่มีอำนาจในการบังคับคดี (Execution Court) โดยทั่วไปศาลที่มีอำนาจในการบังคับคดี คือศาลที่ทรัพย์สินที่อสังหาริมทรัพย์นั้น

¹¹⁷Outline of Civil Procedure in Japan, Supreme Court of Japan, 2017, 24.

¹¹⁸วิศิษฐ์ วิศิษฐ์สรอรรถ และคนอื่น ๆ, เรื่องเดิม, หน้า. 50.

¹¹⁹Outline of Civil Procedure in Japan, Supreme Court of Japan, 2017, 24.

ตั้งอยู่¹²⁰ ส่วนหมายบังคับคดี (Certificate of Execution) จะออกโดยเจ้าพนักงานศาล เมื่อได้รับการร้องขอ โดยมีรายละเอียดตามที่ระบุไว้ในคำบังคับ (Title of Obligation)¹²¹

อย่างไรก็ตาม ถึงแม้ว่าการบังคับคดีในอสังหาริมทรัพย์อาจจะกระทำโดย

- 1) การบังคับขายทอดตลาด (Compulsory Auction)
- 2) การบังคับบริหารจัดการในอสังหาริมทรัพย์ (Compulsory Administration)
- 3) หรืออาจใช้ทั้งสองวิธีร่วมกันก็ได้

ผู้วิงิจฉัยขอมุ่งประเด็นไปที่การบังคับคดีในทรัพย์สินประเภทอสังหาริมทรัพย์ (Compulsory Execution) โดยเจาะจงไปที่วิธีการขายทอดตลาดเท่านั้น ไม่รวมถึงการบังคับการบริหารจัดการในอสังหาริมทรัพย์ด้วย

3.4.3 ขั้นตอนการบังคับคดีในทรัพย์สินประเภทอสังหาริมทรัพย์ ด้วยการขายทอดตลาด (Compulsory Auction)

ก่อนที่จะมีการบังคับขายทอดตลาดในอสังหาริมทรัพย์ ผู้ร้องขอให้มีการบังคับคดีหรือเจ้าหนี้ (Petition for Compulsory Execution) จะต้องยื่นคำร้องขอให้มีการบังคับคดีต่อศาลที่มีอำนาจในการบังคับคดี โดยระบุรายละเอียดดังต่อไปนี้¹²²

- 1) ชื่อและภูมิลำเนาของเจ้าหนี้และลูกหนี้ และชื่อและภูมิลำเนาของตัวแทน (ถ้ามีการมอบอำนาจ)
- 2) รายละเอียดของคำบังคับตามที่คำพิพากษาหรือคำสั่งได้ระบุไว้
- 3) รายละเอียดของอสังหาริมทรัพย์ที่จะถูกบังคับคดีและวิธีการบังคับคดีที่สมควร
- 4) หากเป็นกรณีที่ผู้ร้องขอให้บังคับคดีที่ออกตามคำบังคับที่กำหนดให้ชำระหนี้ด้วยเงินต้องระบุไว้โดยชัดเจนและระบุขอบเขตของข้อเรียกร้องที่ขอด้วย

¹²⁰Section 44 of Civil Execution Act, Act No. 4 of March 30, 1979.

¹²¹Section 26-27 of Civil Execution Act, Act No. 4 of March 30, 1979.

¹²²Article 21 of Rules of Civil Execution, Rules of the Supreme Court No. 5 of November 8, 1979.

5) หากเป็นกรณีที่ต้องการให้บังคับคดีตามประมวลกฎหมายแพ่ง ค.ศ. 1799 มาตรา 414 (2) กล่าวคือ โดยสภาพแห่งหนี้แล้วไม่อาจมีการชำระหนี้โดยเฉพาะเจาะจงได้ เจ้าหนี้อาจขอศาลให้บุคคลภายนอกเป็นผู้กระทำการแทนโดยลูกหนี้เป็นผู้ออกค่าใช้จ่ายก็ได้ หรือ มาตรา 414 (3) กล่าวคือ กรณีขอให้ลูกหนี้งดเว้นกระทำการอย่างใดอย่างหนึ่งต่อไปในอนาคต ทั้งสองกรณีนี้ต้องแนบคำพิพากษาด้วย

จากนั้นศาลที่มีอำนาจในการบังคับคดี (Execution Court) จะออก “คำสั่งให้เริ่มต้นการประมูลขายทอดตลาด (Commencement Order)” ซึ่งจะระบุข้อความให้ยึดอสังหาริมทรัพย์ของลูกหนี้¹²³

เมื่อศาลมีคำสั่งให้เริ่มต้นการประมูลแล้ว เจ้าหน้าที่ศาล (Court Clerk) จะดำเนินการแจ้งการยึดอสังหาริมทรัพย์ตามที่ศาลสั่งไปยังนายทะเบียน¹²⁴ และนายทะเบียนจะจดทะเบียนการยึดอสังหาริมทรัพย์นั้นและจะส่งเอกสารที่ได้จดทะเบียนการยึดนั้นกลับมาให้ศาลที่ทำการบังคับคดี¹²⁵

เจ้าหน้าที่ศาลจะกำหนดเวลา (Time Limit) สำหรับการจำหน่ายหรือขายอสังหาริมทรัพย์ที่ได้ยึดไว้นั้น (Liquidating Distribution) โดยพิจารณาระยะเวลาที่เหมาะสมที่จะใช้สำหรับการจัดเตรียมรายละเอียดและขั้นตอนต่าง ๆ เพื่อจำหน่ายหรือขายอสังหาริมทรัพย์นั้น¹²⁶ และเจ้าพนักงานบังคับคดี (Court Execution Officer) จะต้องกำหนดวันและเวลาที่กระบวนการบังคับคดีจะเริ่มต้นขึ้นให้แล้วเสร็จภายใน 7 วัน นับแต่วันที่เจ้าพนักงานบังคับคดีได้รับคำร้องขอให้มีการบังคับคดี (Petition for Compulsory Execution)¹²⁷

จากนั้นเจ้าพนักงานบังคับคดีหรือเจ้าพนักงานศาล จะออกประกาศต่อสาธารณะ (Public Notice) ที่แสดงรายละเอียดตามคำสั่งของศาลที่สั่งให้เริ่มต้นการประมูลขายทอดตลาดในอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวกำหนดเวลาในการประมูลอสังหาริมทรัพย์นั้น ชื่อเรียกกรังและจำนวนเงินที่เรียกกรัง รวมทั้งแจ้งให้เจ้าหนี้และหน่วยงานของรัฐที่เกี่ยวข้องทราบ¹²⁸ ทั้งนี้เจ้าหน้าที่ศาลอาจขยายกำหนดเวลาใน

¹²³Section 45 (1) of Civil Execution Act, Act No. 4 of March 30, 1979.

¹²⁴Section 48 (1) of Civil Execution Act, Act No. 4 of March 30, 1979.

¹²⁵Section 48 (2) of Civil Execution Act, Act No. 4 of March 30, 1979.

¹²⁶Section 49 (1) of Civil Execution Act, Act No. 4 of March 30, 1979.

¹²⁷Article 11 Rules of Civil Execution, Rules of the Supreme Court No. 5 of November 8, 1979.

¹²⁸Section 49 (2) of Civil Execution Act, Act No. 4 of March 30, 1979.

การจำหน่ายหรือขายอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวออกไปอีกก็ได้ตามที่ความเหมาะสม โดยออกเป็นประกาศต่อสาธารณะ¹²⁹

โดยหลักแล้วประกาศจะตีไว้บริเวณศาล แต่หากเจ้าพนักงานศาลเห็นว่าเป็นการเหมาะสม อาจออกเป็นประกาศในหนังสือพิมพ์สาธารณะหรือด้วยช่องทางอินเทอร์เน็ต หรือด้วยวิธีอื่น ๆ ก็ได้ โดยมีรายละเอียดดังนี้¹³⁰

- 1) ข้อความอันเป็นสาระสำคัญของประกาศ
- 2) ข้อมูลทั้งหมดหรือบางส่วนที่ได้เก็บไว้ที่ศาลที่บังคับคดี
- 3) ข้อมูลอื่น ๆ ที่จะช่วยให้กระบวนการขายทอดตลาดเป็นไปอย่างราบรื่น

3.4.4 การขายอสังหาริมทรัพย์เป็นกลุ่ม (Package Sale)

การขายอสังหาริมทรัพย์เป็นกลุ่ม (Package Sale) เป็นวิธีการที่อาจนำมาใช้ได้หากศาลที่บังคับคดีเห็นว่าเป็นการเหมาะสมที่จะให้ผู้ซื้อรายใดรายหนึ่งซื้ออสังหาริมทรัพย์หนึ่งรวมไปกับอสังหาริมทรัพย์อื่นๆ ในคราวเดียวกัน โดยศาลจะพิจารณาถึงความเกี่ยวข้องในการใช้อสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว และอาจมีคำสั่งให้ขายอสังหาริมทรัพย์ไปพร้อมกันได้ อย่างไรก็ตาม ต้องได้รับความยินยอมจากลูกหนี้ทุกฝ่าย โดยศาลต้องพิจารณาถึงความเป็นไปได้ที่จะชำระหนี้และค่าใช้จ่ายในการบังคับคดีได้ทั้งหมด และพิจารณาถึงราคาขั้นต่ำของอสังหาริมทรัพย์ หากศาลเห็นสมควร ศาลก็อาจมีคำสั่งเริ่มต้นการขาย (Commencement Order) ให้มีการประมูลขายอสังหาริมทรัพย์แบบกลุ่มไปในคราวเดียวกันได้¹³¹

¹²⁹Section 49 (3) of Civil Execution Act, Act No. 4 of March 30, 1979.

¹³⁰Article 4 of Rules of Civil Execution, Rules of the Supreme Court No. 5 of November 8, 1979.

¹³¹Section 61 of Civil Execution Act, Act No. 4 of March 30, 1979.

3.4.5 ราคาเริ่มต้นในการขาย

ศาลที่มีอำนาจบังคับคดีจะแต่งตั้งผู้ประเมินราคาเพื่อประเมินราคาของอสังหาริมทรัพย์ (Appraisal) ผู้ประเมินราคาจะต้องทำการประเมินราคาโดยมิชักช้า โดยพิจารณาถึงปัจจัยต่าง ๆ ได้แก่ ราคาของอสังหาริมทรัพย์ในพื้นที่บริเวณเดียวกัน ผลกำไรต่าง ๆ ที่อสังหาริมทรัพย์อาจทำให้เกิดขึ้น ต้นทุนของอสังหาริมทรัพย์นั้น และปัจจัยอื่น ๆ ที่ส่งผลต่อราคาประเมิน เพื่อนำไปกำหนดเป็นราคาเริ่มต้นในการขายทอดตลาดต่อไป¹³²

จากนั้นศาลที่บังคับคดีจะได้พิจารณาราคาเพื่อกำหนดเป็น “ราคามาตรฐาน” (Standard Sales Price) โดยอิงจากฐานราคาของผู้ประเมินทำการประเมิน อย่างไรก็ตาม ศาลอาจเปลี่ยนแปลงราคามาตรฐานตามที่เหมาะสมควรได้ ทั้งนี้ราคาที่เสนอซื้ออสังหาริมทรัพย์นั้นจะต้องไม่ต่ำกว่าราคามาตรฐานลบด้วยร้อยละ 20 ซึ่งเรียกว่าเป็นราคาซื้อขายขั้นต่ำ (Minimum Purchase Price)¹³³

3.4.6 วิธีการขายทอดตลาดในอสังหาริมทรัพย์ (Compulsory Execution)¹³⁴

การบังคับขายทอดตลาดในอสังหาริมทรัพย์สามารถใช้วิธีขายที่หลากหลายได้ ตามที่เจ้าหน้าที่ศาลเห็นสมควร อาทิเช่น

- 1) วิธีการเปิดซองประมูลราคา (Bidding)
- 2) วิธีการประมูล (Auction)
- 3) วิธีอื่น ๆ ตามที่กำหนดไว้ในข้อบังคับของศาลฎีกา (Rules of Civil Execution)

ไม่ว่าจะขายด้วยวิธีเปิดซองประมูลราคา (Bidding) หรือการประมูล (Auction) เจ้าหน้าที่ศาลจะเป็นผู้พิจารณาวันเวลาและสถานที่ในการขาย และให้เจ้าพนักงานบังคับคดีเป็นผู้มีหน้าที่ในการขาย โดยเจ้าหน้าที่ศาลจะออกประกาศกำหนดรายละเอียดอสังหาริมทรัพย์ที่จะขาย ราคามาตรฐานหรือราคาเริ่มต้นในการขาย วัน เวลา และสถานที่ในการขายทอดตลาดอสังหาริมทรัพย์ที่ได้ยึดไว้

¹³²Section 58 of Civil Execution Act, Act No. 4 of March 30, 1979.

¹³³Section 60 of Civil Execution Act, Act No. 4 of March 30, 1979.

¹³⁴Section 64 of Civil Execution Act, Act No. 4 of March 30, 1979.

3.4.7 การเปิดซองประมูลราคา (Bidding)

การขายทอดตลาดอสังหาริมทรัพย์ ด้วยวิธีการเปิดซองประมูลราคา (Bidding) มีขั้นตอนดังนี้¹³⁵

1) การเปิดซองประมูลราคาจะเป็นการพิจารณาข้อเสนอซื้อในวันเดียว (Single-Day Bidding) โดยมีคำเสนอที่ปิดซอง (Sealed Bids) จะถูกเสนอเข้ามาและนำมาเปิดซองในวันเวลาตามที่ได้กำหนด หรืออาจกำหนดเป็นช่วงเวลาก็ได้¹³⁶ ทั้งนี้ผู้เสนอซื้ออสังหาริมทรัพย์ด้วยวิธีการเสนอราคา จะต้องวางเงินประกันร้อยละ 20 ของราคามาตรฐาน ต่อเจ้าพนักงานบังคับคดีด้วย¹³⁷

2) เมื่อช่วงเวลาที่เปิดรับคำเสนอสิ้นสุดลง (Bidding Date) เจ้าพนักงานบังคับคดีจะพิจารณาผู้ที่เสนอราคาสูงที่สุด จากนั้นประกาศชื่อผู้เสนอราคา ราคาเสนอที่สูงที่สุด (Highest-Bidding Purchase Price) สอบถามว่ามีผู้เสนอราคาสูงเป็นลำดับต่อไปหรือไม่ (Next-Highest Purchase Offer) ซึ่งอาจได้ซื้ออสังหาริมทรัพย์นั้นได้หากว่าผู้เสนอราคาสูงสุดไม่ชำระราคา ตามมาตรา 67 ประกอบมาตรา 80(1) แห่งพระราชบัญญัติการบังคับคดีแพ่ง ค.ศ. 1979¹³⁸

3.4.8 การประมูล (Auction)¹³⁹

เจ้าพนักงานบังคับคดีจะทำการบังคับขายทอดตลาดในอสังหาริมทรัพย์ (Compulsory Auction) ด้วยวิธีการการประมูลขายอสังหาริมทรัพย์ (Auction) โดยเปิดให้ผู้สนใจเข้าร่วมประมูลโดยการเสนอราคาที่จะซื้อในวันที่ทำการประมูลขายทอดตลาด ผู้ที่ทำคำเสนอซื้อจะต้องผูกพันในราคาที่เสนอมาจนกว่าจะมีคำเสนอที่ให้ราคาสูงกว่ามาทดแทน หลังจากที่เจ้าพนักงานบังคับคดีได้ขานราคาเสนอที่สูงที่สุดแล้ว 3 ครั้ง เจ้าพนักงานบังคับคดีจะประกาศขายให้กับผู้ที่เสนอราคาสูงสุด โดยประกาศชื่อผู้เสนอราคาสูงสุด (Highest-Bidding Purchase Offeror) และราคาสูงสุดที่ได้เสนอมา

¹³⁵Article 34 of Rules of Civil Execution, Rules of the Supreme Court No. 5 of November 8, 1979.

¹³⁶Article 38 (1) of Rules of Civil Execution, Rules of the Supreme Court No. 5 of November 8, 1979.

¹³⁷Article 39 (1) of Rules of Civil Execution, Rules of the Supreme Court No. 5 of November 8, 1979.

¹³⁸Article 41 (3) of Rules of Civil Execution, Rules of the Supreme Court No. 5 of November 8, 1979.

¹³⁹Article 50 of Rules of Civil Execution, Rules of the Supreme Court No. 5 of November 8, 1979.

3.4.9 การขายทอดตลาดด้วยวิธีการอย่างอื่น¹⁴⁰

หลังจากที่เจ้าพนักงานศาลได้จัดให้มีการขายทอดตลาดอสังหาริมทรัพย์ด้วยวิธีการเปิดซองประมูลราคา (Bidding) หรือด้วยวิธีการประมูล (Auction) แล้ว แต่ไม่มีข้อเสนอซื้อ (รวมถึงมีข้อเสนอซื้อแต่ไม่ชำระราคา) เจ้าพนักงานศาล (Court Clerk) อาจสั่งให้เจ้าพนักงานบังคับคดี (Court Execution Officer) ดำเนินการขายทอดตลาดอสังหาริมทรัพย์ที่ได้ยึดไว้ด้วยวิธีอื่นได้

อย่างไรก็ตาม การบังคับขายทอดตลาดด้วยวิธีอื่นนั้น จะต้องกำหนดระยะเวลาไว้ไม่เกิน 3 เดือน เว้นแต่มีเหตุอันสมควร ทั้งนี้เจ้าพนักงานศาลอาจกำหนดเงื่อนไขเกี่ยวกับวิธีการขายที่จะนำมาใช้ รวมทั้งเงื่อนไขอื่น ๆ ตามที่เห็นสมควรก็ได้

3.4.10 มาตรการพิเศษสำหรับอสังหาริมทรัพย์ที่อาจขายไม่ได้

มาตรการพิเศษสำหรับอสังหาริมทรัพย์ที่อาจขายไม่ได้ (Measures in Cases where Real Property is Unlikely to be Sold) ที่อาจนำมาใช้ในกรณีที่ไม่มีคำเสนอซื้อ เมื่อเจ้าหน้าที่ศาลได้ทำการขายครบ 3 ครั้ง ไม่ว่าจะด้วยวิธีการเปิดซองประมูลราคา หรือการประมูล เมื่อได้พิจารณาถึงสภาพการใช้สอย กฎระเบียบ และข้อพิจารณาอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์นั้นแล้ว หากศาลที่บังคับคดีเห็นว่าอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวไม่น่าจะขายได้แม้ว่าเจ้าหน้าที่ศาลจะทำการขายอีกในอนาคต ศาลที่มีอำนาจในการบังคับคดีอาจมีคำสั่งให้หยุดกระบวนการขายไว้ก่อนได้ และแจ้งให้เจ้าหน้าที่ทราบ¹⁴¹ อย่างไรก็ตาม ภายใน 3 เดือนนับแต่ได้รับแจ้งถึงเหตุดังกล่าว เจ้าหน้าที่อาจร้องขอต่อศาลให้เริ่มกระบวนการขายโดยอ้างเหตุว่ามีผู้ที่ประสงค์จะทำการซื้ออสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวแล้ว เจ้าหน้าที่ศาลจะดำเนินการให้มีการขายอีกครั้ง¹⁴²

¹⁴⁰Article 51 of Rules of Civil Execution, Rules of the Supreme Court No. 5 of November 8, 1979.

¹⁴¹Section 68-3 (1) of Civil Execution Act, Act No. 4 of March 30, 1979.

¹⁴²Section 68-3 (2) of Civil Execution Act, Act No. 4 of March 30, 1979.

แต่หากเจ้าหนี้มีได้ร้องขอต่อศาลให้มีการขายอีกครั้งภายใน 3 เดือน ดังที่กล่าวมาข้างต้น หรือในการขายครั้งต่อมาไม่มีผู้ยื่นคำเสนอซื้ออสังหาริมทรัพย์นั้น ศาลที่บังคับคดีอาจมีคำสั่งให้ยกเลิกการบังคับขายทอดตลาด (Compulsory Auction) ดังกล่าว¹⁴³

3.4.11 การวางเงินประกันก่อนการเสนอซื้อ (Purchase Offer Guarantee)

ก่อนที่จะทำการเสนอซื้อ ต้องมีการวางเงินประกันของผู้ซื้อ (Purchase Offer Guarantee) ผู้ที่ประสงค์จะทำคำเสนอซื้ออสังหาริมทรัพย์จะต้องวางเงินประกันตามจำนวนและวิธีการที่กำหนดไว้ในข้อบังคับของศาลฎีกา¹⁴⁴ ยกเว้นลูกหนี้ห้ามทำคำเสนอซื้อ¹⁴⁵

จำนวนเงินที่กำหนดในข้อบังคับของศาลฎีกาเรื่องการบังคับคดีแพ่ง ค.ศ. 1979 กำหนดว่า ผู้ที่เสนอราคาสูงสุดจะต้องวางเงินประกันร้อยละ 20 ของราคามาตรฐาน (Standard Sales Price) ต่อเจ้าพนักงานบังคับคดี¹⁴⁶

หากผู้ซื้อไม่ชำระราคาที่เสนอซื้อภายในกำหนด คำสั่งอนุญาตให้ขายจะสิ้นสุดลงทันที และผู้ซื้อไม่สามารถที่จะเรียกหลักประกันที่วางไว้คืนได้ เว้นแต่เป็นกรณีที่มีผู้เสนอซื้อราคาสูงสุดลำดับถัดมา ศาลที่บังคับคดีต้องพิจารณาอีกครั้งเพื่อมีคำสั่งอนุญาตให้ขายหรือไม่อนุญาตให้ขายอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว¹⁴⁷

หากปรากฏว่า ผู้ที่เสนอราคาสูงสุดไม่อาจชำระราคาหรือขาดคุณสมบัติตามที่กฎหมายกำหนดไว้ ผู้ซื้อที่เสนอซื้อราคาสูงสุดลำดับถัดมา (Next-Highest Purchase Offer)¹⁴⁸ อาจได้ซื้ออสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวได้ หากว่าผู้ที่ทำคำเสนอซื้ออสังหาริมทรัพย์เป็นราคาสูงสุดลำดับถัดมา ซึ่งได้เสนอราคาที่ไม่ต่ำกว่าราคาขั้นต่ำ และไม่ต่ำกว่าราคาที่ราคาของผู้เสนอราคาสูงสุดเสนอหักด้วยเงินที่วางประกัน ซึ่งอาจขออนุญาตให้มีการซื้อขายในราคาสูงสุดลำดับถัดมา เมื่อผู้เสนอราคาสูงสุดไม่สามารถที่จะชำระราคาที่เสนอ

¹⁴³Section 68-3 (3) of Civil Execution Act, Act No. 4 of March 30, 1979.

¹⁴⁴Section 66 of Civil Execution Act, Act No. 4 of March 30, 1979.

¹⁴⁵Section 68 of Civil Execution Act, Act No. 4 of March 30, 1979.

¹⁴⁶Article 50 (4) and 39 of Rules of Civil Execution, Rules of the Supreme Court No. 5 of November 8, 1979.

¹⁴⁷Section 80 of Civil Execution Act, Act No. 4 of March 30, 1979.

¹⁴⁸Section 67 of Civil Execution Act, Act No. 4 of March 30, 1979.

ได้¹⁴⁹ โดยได้แจ้งต่อเจ้าพนักงานบังคับคดีในเวลาสิ้นสุดของการขายอสังหาริมทรัพย์นั้นแล้ว ทั้งนี้ ตาม มาตรา 67 ประกอบมาตรา 80(1) แห่งพระราชบัญญัติการบังคับคดีแพ่ง ค.ศ. 1979

3.4.12 คำสั่งอนุญาตให้มีการขาย

หลังจากที่มีผู้เสนอราคาซื้อสูงสุดจะมีสิทธิในการได้อสังหาริมทรัพย์นั้นแล้ว (ผู้ประมูลได้) ศาลที่ บังคับคดีต้องกำหนดวันที่ศาลจะพิจารณาและมีคำสั่งอนุญาตให้มีการขาย (Permission of Sale) หรือไม่อนุญาตให้มีการขาย (Non-Permission of Sale) หากศาลจะมีคำสั่งไม่อนุญาตให้มีการขาย ก็จะต้องปรากฏเหตุ ดังต่อไปนี้

- 1) การประมูลนั้นไม่สมควรจัดให้มีขึ้นหรือไม่ควรดำเนินต่อไป
- 2) ผู้เสนอราคาสูงสุดขาดคุณสมบัติหรือความสามารถที่จะซื้ออสังหาริมทรัพย์นั้น หรือ ตัวแทนกระทำการโดยไม่มีอำนาจ
- 3) ผู้เสนอราคาสูงสุดเสนอราคาแทนในนามบุคคลที่ไม่มีคุณสมบัติที่จะซื้อ อสังหาริมทรัพย์
- 4) ผู้เสนอราคาสูงสุด หรือตัวแทน ผ่าฝืนขั้นตอนตามที่กำหนดไว้ในมาตรา 65 ได้แก่ การฝ่าฝืนข้อห้ามในการเข้ามาในสถานที่ทำการขาย หรือเป็นผู้ที่ไม่สามารถที่จะชำระราคาได้
- 5) กรณีตามมาตรา 75 (1) ได้แก่ กรณีที่การร้องขอไม่ให้มีการขายเนื่องจาก อสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวได้รับความเสียหาย
- 6) มีข้อผิดพลาดอย่างร้ายแรงในคำสั่งกำหนดราคามาตรฐาน คำสั่งการขาย อสังหาริมทรัพย์เป็นกลุ่ม การจัดเตรียมรายละเอียดของอสังหาริมทรัพย์ หรือขั้นตอนที่เกี่ยวข้องกับ กระบวนการดังกล่าว
- 7) มีข้อผิดพลาดอย่างร้ายแรงในกระบวนการขาย

อย่างไรก็ตาม ในกรณีที่ศาลมิได้มีคำสั่งอนุญาตให้จำหน่ายหรือขายอสังหาริมทรัพย์ (An Order of Permission of Sale) ภายใน 3 เดือนตามกำหนดเวลาสิ้นสุดสำหรับการจำหน่ายทรัพย์ตามที่ได้ ประกาศไว้ หรือมีคำสั่งอนุญาตให้ขายทรัพย์แล้วแต่ต่อมาถูกยกเลิก ให้ถือว่ากำหนดเวลาสิ้นสุดใน

¹⁴⁹Section 80 (1) of Civil Execution Act, Act No. 4 of March 30, 1979.

การจำหน่ายหรือขายอสังหาริมทรัพย์นั้นจะขายออกไปเป็นภายใน 3 เดือนนับจากกำหนดเวลาเดิม
ได้สิ้นสุดลง

3.4.13 การชำระราคา (Payment of the Price)¹⁵⁰

เมื่อศาลมีคำสั่งอนุญาตให้ขายอสังหาริมทรัพย์อันเป็นที่สุดและผูกพันแล้ว ผู้ทำคำเสนอซื้อจะต้อง
ชำระราคาต่อเจ้าหน้าที่ศาลภายในภายใน 1 เดือนนับแต่วันที่คำสั่งอนุญาตให้ขายอสังหาริมทรัพย์นั้นมีผล
ผูกพัน¹⁵¹ โดยจำนวนเงินที่วางประกันไว้จะถูกนำมาหักลบกับราคาที่ต้องชำระ เว้นแต่ผู้ซื้อได้วางประกัน
ด้วยทรัพย์สินอย่างอื่นที่มีใช้ตัวเงิน ตามมาตรา 63(2)(1) หรือมาตรา 68(2)(2) ให้เป็นไปตามวิธีที่กำหนด
ในข้อบังคับของศาลฎีกา

หากผู้ทำคำเสนอซื้อเป็นเจ้าหนี้ที่จะได้รับผลจากการจำหน่ายทรัพย์นั้น หรือได้รับการชำระหนี้
จากการขาย อาจชำระราคาที่หักลบกับราคาจากการขายทรัพย์นั้นหรือหนี้ที่ตนจะได้รับ โดยร้องขอต่อ
ศาลในเวลาศาลมีคำสั่งอนุญาตให้ขายอันมีผลเป็นที่สุดและผูกพัน

เมื่อผู้ซื้อได้ชำระราคาแล้วผู้ซื้อจะได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์ที่ซื้อตั้งแต่วันที่ชำระราคา¹⁵²
แต่หากมิได้ชำระราคา คำสั่งอนุญาตให้ขายจะสิ้นสุดไป และผู้ซื้อไม่สามารถเรียกเงินที่วางประกันคืนได้
ภายใต้บังคับมาตรา 66 อย่างไรก็ตาม หากมีผู้เสนอราคาซื้อสูงสุดลำดับถัดมา ศาลที่บังคับคดีจะมีคำสั่ง
อนุญาตให้ขายหรือไม่อนุญาตให้ขายต่อคำเสนอซื้อลำดับถัดมาก็ได้¹⁵³

¹⁵⁰Section 78 of Civil Execution Act, Act No. 4 of March 30, 1979.

¹⁵¹Article 78 of Rules of Civil Execution, Rules of the Supreme Court No. 5 of November 8,
1979.

¹⁵²Section 79 of Civil Execution Act, Act No. 4 of March 30, 1979.

¹⁵³Section 80 of Civil Execution Act, Act No. 4 of March 30, 1979.

3.4.14 การบังคับคดีจากหนี้ที่มีประกัน¹⁵⁴

1) เจ้าหนี้ที่มีประกันไม่จำเป็นต้องร้องขอให้ศาลออกหมายยึดดั่งเช่นเจ้าหนี้ที่ไม่มีประกัน เพียงแต่แสดงหลักฐานว่าตนเป็นเจ้าหนี้มีประกันในการบังคับชำระหนี้ต่อเจ้าหน้าที่ เช่น เอกสารรับรองการเป็นเจ้าหนี้มีประกันจากโนตารีหรือเจ้าหน้าที่รับจำนองก็เข้าสู่ขั้นตอนการขอให้ทำการยึดได้ทันที

2) ขั้นตอนการยึดและการขาย จะใช้วิธีเดียวกับเจ้าหนี้ไม่มีประกัน

3) ขั้นตอนการได้รับชำระหนี้จากทรัพย์สินของลูกหนี้ สำหรับเจ้าหนี้มีประกันสามารถขอรับชำระหนี้จากทรัพย์สินของลูกหนี้ได้ทันที แตกต่างจากเจ้าหนี้ที่ไม่มีหลักประกันต้องร้องขอต่อศาล หากจะขอรับชำระหนี้บางส่วนจากการจำหน่ายทรัพย์สินที่มีประกัน

4) ขั้นตอนการแบ่งการชำระหนี้ศาลจะทำตารางแจ้งรายละเอียดส่วนแบ่งที่เจ้าหนี้ทั้งหลายจะได้รับ รวมถึงราคาทรัพย์สินที่จำหน่ายได้ทั้งหมด ถ้าไม่มีผู้ใดคัดค้าน เจ้าหนี้สามารถขอรับส่วนแบ่งได้ตามตารางที่ศาลจัดทำ แต่หากเจ้าหนี้หรือลูกหนี้คัดค้านและการคัดค้านเป็นผลจะต้องมีการเริ่มกระบวนการแบ่งชำระหนี้ใหม่ และการชำระเงินตามส่วนแบ่งที่เจ้าหนี้ได้รับจะถูกเลื่อนออกไปจนกว่ากระบวนการจะเสร็จสิ้น

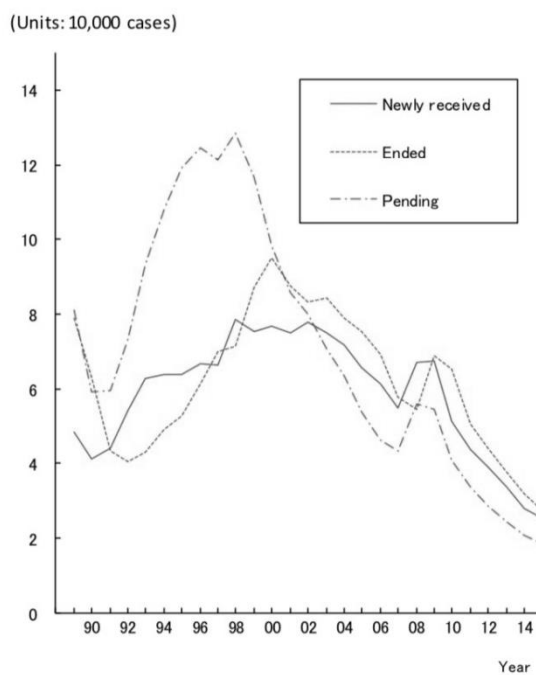
¹⁵⁴วิศิษฐ์ วิศิษฐ์สรอรรถ และคนอื่น ๆ, เรื่องเดิม, หน้า 52-53.

3.4.15 สถิติการขายทอดตลาดของประเทศญี่ปุ่น: การบังคับคดีแพ่งในอสังหาริมทรัพย์

ตารางที่ ข ตารางแสดงความเปลี่ยนแปลงของปริมาณการขายทอดตลาดในอสังหาริมทรัพย์ที่รับเข้ามาแต่ละปีสำเร็จแล้วและที่กำลังดำเนินการอยู่ ตั้งแต่ปี 1989-2015 ในประเทศญี่ปุ่น

Table 6. Changes in the number of civil execution cases against real property

Year	Newly received	Ended	Pending
1989	48,334	78,982	80,913
1990	41,179	63,083	59,009
1991	44,055	43,390	59,674
1992	54,105	40,466	73,313
1993	62,891	42,987	93,217
1994	63,905	49,029	108,093
1995	63,966	52,825	119,234
1996	66,649	61,169	124,714
1997	66,301	69,758	121,257
1998	78,538	71,256	128,539
1999	75,242	87,063	116,718
2000	76,852	95,102	98,468
2001	74,784	87,481	85,771
2002	77,674	83,384	80,061
2003	74,857	84,271	70,647
2004	71,619	78,759	63,507
2005	65,477	75,184	53,800
2006	61,433	69,061	46,172
2007	54,920	57,684	43,408
2008	67,201	54,585	56,024
2009	67,577	69,005	54,596
2010	51,278	65,210	40,664
2011	43,596	50,577	33,683
2012	38,962	44,196	28,449
2013	33,718	37,760	24,407
2014	28,085	31,807	20,685
2015	25,470	27,415	18,740



(ที่มา: Supreme Court of Japan, 2017)

บทที่ 4

วิธีดำเนินการวิจัย

งานวิจัยนี้เป็นการวิจัยเชิงปริมาณและเชิงคุณภาพหรือแบบผสมผสาน (Mixed Method) ซึ่งมีวัตถุประสงค์เพื่อศึกษาเกี่ยวกับประสิทธิภาพในการขายทอดตลาดของกรมบังคับคดี

ในบทนี้ ผู้วิจัยจะกล่าวถึงประเด็นต่าง ๆ ดังนี้

- 1) การออกแบบการวิจัย
- 2) ประชากรและกลุ่มตัวอย่าง
- 3) เครื่องมือการวิจัย
- 4) การสร้างเครื่องมือวิจัย
- 5) วิธีการเก็บรวบรวมข้อมูล
- 6) วิธีการวิเคราะห์ข้อมูล
- 7) สถิติที่ใช้ในการวิจัย

4.1 การออกแบบการวิจัย

การดำเนินการวิจัยครั้งนี้ใช้วิธีวิทยาการวิจัยแบบผสม (Mixed Method) ประกอบด้วยการวิจัยเชิงปริมาณ (Quantitative Research) และการวิจัยเชิงคุณภาพ (Qualitative Research) โดยนำข้อมูลทั้งเชิงปริมาณและเชิงคุณภาพมาดำเนินการวิเคราะห์ตลอดจนเปรียบเทียบรูปแบบและวิธีการขายทอดตลาดของประเทศไทยกับของต่างประเทศ และสังเคราะห์เป็นข้อเสนอแนะเพื่อเป็นแนวทางในการพัฒนาปรับปรุงรูปแบบและวิธีการขายทอดตลาดเพื่อให้เกิดประสิทธิภาพสูงสุดภายใต้กรอบของกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

สาระโดยสรุปในการดำเนินการวิจัยดังนี้

- 1) การวิจัยเชิงคุณภาพ

ศึกษารายละเอียดเกี่ยวกับ ประวัติ ความเป็นมา แนวคิด ทฤษฎี เนื้อหา จากเอกสารทางวิชาการ ตำรา วารสาร บทความทางวิชาการซึ่งเกี่ยวกับการขายทอดตลาดและประสิทธิภาพในการขายทอดตลาด

และกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับกฎหมายไทยและกฎหมายต่างประเทศโดยศึกษารูปแบบและวิธีการขายทอดตลาดของต่างประเทศ เช่น ประเทศสหรัฐอเมริกา ประเทศสหราชอาณาจักร ประเทศสิงคโปร์ และประเทศญี่ปุ่น

2) วิจัยเชิงปริมาณ

2.1) ขั้นตอนการดำเนินการ

2.1.1) รวบรวมเก็บข้อมูลและสถิติของการขายทอดตลาด เฉพาะสำนวนที่ขายได้ระหว่างวันที่ 1 มกราคม 2556 ถึงวันที่ 30 มิถุนายน 2561 ทั้งในส่วนกลางและส่วนภูมิภาค เพื่อนำมาวิเคราะห์ประสิทธิภาพในการขายทอดตลาดของประเทศไทย

2.1.2) การสัมภาษณ์เพื่อสร้างแบบสอบถามจากผู้เข้าร่วมขายทอดตลาด ผู้ซื้อทรัพย์สินจากการขายทอดตลาด ณ สถานที่ขายทอดตลาดของกรมบังคับคดีตามภาคและจังหวัดที่มีการเปิดให้เข้าประมูลราคาในการขายทอดตลาดซึ่งทรัพย์สินที่นำออกขายทอดตลาดมีจำนวนสูง

2.1.3) นำแบบสอบถามรับการตรวจสอบจากผู้เชี่ยวชาญ

2.1.4) ดำเนินการสำรวจโดยใช้แบบสอบถาม โดยสร้างแบบมาตราส่วนประมาณค่า 5 ระดับ นำแบบสอบถามกลับไปถามผู้เข้าร่วมการขายทอดตลาด ผู้ซื้อและเจ้าหน้าที่ตลอดจนผู้ที่เกี่ยวข้อง

2.1.5) นำข้อมูลที่ได้ทั้งหมดกลับมาพิจารณา

4.2 การสร้างเครื่องมือในการวิจัย (แบบสอบถาม)

ลักษณะของแบบสอบถาม จะมีโครงสร้างอาจแบ่งเป็น 3 ตอน ดังนี้

ตอนที่ 1 ข้อมูลเบื้องต้น/ข้อมูลทั่วไป เช่น ชื่อ อายุ อาชีพ ประวัติส่วนบุคคล

ตอนที่ 2 ข้อมูลหลักเกี่ยวกับเรื่องที่จะถามเกี่ยวกับการขายทอดตลาดของกรมบังคับคดี ทั้งข้อมูลในด้านประสิทธิภาพและด้านกฎหมาย

ตอนที่ 3 ข้อเสนอแนะ

4.3 ขั้นตอนการสร้างแบบสอบถาม

- 1) กำหนดจุดมุ่งหมายในการสร้างแบบสอบถาม
- 2) กำหนดแนวทาง เนื้อหาหรือประเด็นหลักในการสอบถามจากวัตถุประสงค์การวิจัย
- 3) กำหนดประเภทของคำถามโดยอาจจะเป็นคำถามปลายเปิดหรือปลายปิด

4.4 ขั้นตอนการหาความเที่ยงตรงเชิงพินิจ

เมื่อสร้างแบบสอบถามเสร็จจะนำไปตรวจสอบคุณภาพเบื้องต้นของแบบสอบถาม โดยหาความเที่ยงตรงเชิงพินิจ กล่าวคือ ให้ผู้เชี่ยวชาญด้านการวิจัย การวัดประสิทธิภาพและกฎหมาย จำนวน 3 คน เป็นผู้พิจารณาความสอดคล้องของแบบสอบถามในประเด็นของคำถาม ภาษา และการตีความความสอดคล้องกับวัตถุประสงค์ในการตั้งประเด็นคำถาม

ผู้เชี่ยวชาญจะมีคุณสมบัติ ดังนี้

- 1) ผู้เชี่ยวชาญในการขายทอดตลาด จำนวน 1 คน
- 2) ผู้จบการศึกษาระดับบริหารธุรกิจดุสิตบัณฑิต จำนวน 1 คน
- 3) ผู้จบการศึกษาปริญญาโทด้านการวิจัย จำนวน 1 คน

จากนั้นผู้วิจัยนำผลการพิจารณาของผู้เชี่ยวชาญมาหาความเที่ยงตรง ซึ่งผู้เชี่ยวชาญได้กำหนดให้แก้ไขภาษาให้ชัดเจน เนื่องจากคำถามส่วนใหญ่เกี่ยวข้องกับข้อกฎหมาย

4.5 ขั้นตอนการหาความเชื่อมั่น

การหาความเชื่อมั่น ผู้วิจัยนำแบบสัมภาษณ์ไปทดลองใช้ (Try out) โดยการหาความเชื่อมั่นด้วยการนำแบบสัมภาษณ์ไปสัมภาษณ์กับผู้เชี่ยวชาญจำนวน 2 คน คือ

- 1) ผู้จบการศึกษาระดับนิติศาสตรดุษฎีบัณฑิตหรือคุณวุฒิระดับผู้ช่วยศาสตราจารย์ จำนวน 1 คน
- 2) ผู้เชี่ยวชาญที่ปฏิบัติงานด้านการขายทอดตลาด จำนวน 1 คน

ความเชื่อมั่นของแบบสอบถามจะวัดจากความเข้าใจข้อคำถามของผู้ตอบแบบสอบถามว่าเข้าใจถูกต้องตรงกันหรือไม่ โดยหากประเด็นใดเข้าใจไม่ตรงกันผู้วิจัยจะปรับปรุงแบบสอบถาม จากการทดลอง

ใช้แบบสอบถาม พบว่า ผู้ตอบแบบสอบถามทั้งสองท่านมีความเข้าใจในข้อคำถามและประเด็นในการสอบถามตรงกัน

4.6 การเก็บข้อมูลจากแบบสอบถาม

การเก็บรวบรวมข้อมูลจากการตอบแบบสอบถามการวิจัยนี้ ผู้วิจัยจะเดินทางไปสอบถามด้วยตนเองกับผู้เกี่ยวข้องกับการขายทอดตลาด คือ ผู้เข้าซื้อทอดตลาด ผู้เข้าร่วมการขายทอดตลาด และเจ้าหน้าที่ของกรมบังคับคดี โดยจะลงพื้นที่ในจังหวัดที่มีข้อมูลแล้วว่าเป็นจังหวัดที่มีการขายทอดตลาดจำนวนมากของแต่ละภาคในประเทศไทย ซึ่งแบบสอบถามจะมีทั้งแบบปลายปิดและปลายเปิดเพื่อให้ได้ข้อมูลที่แท้จริงและครอบคลุม

4.7 การวิเคราะห์ข้อมูล

นำข้อมูลที่ได้รับจากการตอบแบบสอบถามมาวิเคราะห์เชิงสถิติเพื่อทราบการผลที่ได้รับและจะได้นำข้อมูลที่ได้นั้นสู่การวิเคราะห์ประสิทธิภาพในการขายทอดตลาดต่อไป

4.8 ผลที่ได้จากข้อมูลในแบบสอบถาม

ตอนที่ 1 ข้อมูลทั่วไปของผู้เข้าร่วมการขายทอดตลาด

ข้อมูลทั่วไปของผู้เข้าร่วมการขายทอดตลาดตามแบบสอบถาม รายละเอียดดังข้อมูลที่ปรากฏตามตารางที่ 1

ตารางที่ 1 จำนวนและร้อยละของกลุ่มตัวอย่างจำแนกตามข้อมูลทั่วไปของผู้เข้าร่วมการขายทอดตลาด

ข้อมูลทั่วไปของผู้เข้าร่วมการขายทอดตลาด	จำนวน	ร้อยละ
จังหวัด		
เชียงใหม่	31	13.5
พัทธยา	58	25.2
สงขลา	42	18.3
นครราชสีมา	35	15.2
ราชบุรี	44	19.1
มีนบุรี	20	8.7
บทบาท		
เจ้าหน้าที่	56	24.3
ประชาชน	174	75.7
เพศ		
ชาย	105	45.7
หญิง	125	54.3
ระดับการศึกษา		
ต่ำกว่าปริญญาตรี	51	22.2
ปริญญาตรี/ เทียบเท่า	135	58.7
สูงกว่าปริญญาตรี	44	19.1
อาชีพ		
ข้าราชการ/พนักงานรัฐ	78	33.9
พนักงานรัฐวิสาหกิจ	24	10.4
พนักงานเอกชน	39	17.0
รับจ้างทั่วไป / ธุรกิจส่วนตัว	80	34.8
นักเรียน นิสิต นักศึกษา	2	0.9
อื่น ๆ	7	3.0
รวม	230	100.0

จากตารางที่ 1 พบว่า ผู้ตอบแบบสอบถามจากจังหวัดเชียงใหม่ จำนวน 31 คน คิดเป็นร้อยละ 13.5 จังหวัดพัทธยา จำนวน 58 คน คิดเป็นร้อยละ 25.2 จังหวัดสงขลา จำนวน 42 คน คิดเป็นร้อยละ 18.3 จังหวัดนครราชสีมา จำนวน 35 คน คิดเป็นร้อยละ 15.2 จังหวัดราชบุรี จำนวน 44 คน คิดเป็นร้อยละ 19.1 และกรุงเทพมหานคร (มีนบุรี) จำนวน 20 คน คิดเป็นร้อยละ 8.7 ซึ่งจากจำนวนดังกล่าว เป็นเจ้าหน้าที่ 56 คน คิดเป็นร้อยละ 24.3 และประชาชน 174 คน คิดเป็นร้อยละ 75.7

นอกจากนี้ ผู้ตอบแบบสอบถามยังมีคุณลักษณะเพศชาย จำนวน 105 คน คิดเป็นร้อยละ 45.7 เป็นเพศหญิง จำนวน 125 คน คิดเป็นร้อยละ 54.3 ซึ่งมีการศึกษาดำรงระดับปริญญาตรี จำนวน 51 คน คิดเป็นร้อยละ 22.2 การศึกษาระดับปริญญาตรี/เทียบเท่า จำนวน 135 คน คิดเป็นร้อยละ 58.7 การศึกษาสูงกว่าระดับปริญญาตรี จำนวน 44 คน คิดเป็นร้อยละ 19.1 ในด้านการประกอบอาชีพ พบว่า เป็นข้าราชการ/พนักงานรัฐ จำนวน 78 คน คิดเป็นร้อยละ 33.9 เป็นพนักงานรัฐวิสาหกิจ จำนวน 24 คน คิดเป็นร้อยละ 10.4 เป็นพนักงานเอกชนจำนวน 39 คน คิดเป็นร้อยละ 17.0 เป็นเจ้าของธุรกิจส่วนตัว/รับจ้างทั่วไป จำนวน 80 คน คิดเป็นร้อยละ 34.8 เป็นนักเรียน นิสิต นักศึกษา จำนวน 2 คน คิดเป็นร้อยละ 0.9 และอื่น ๆ อีก (เจ้าพนักงานบังคับคดี, ทนายความ, ผู้ดำเนินการขาย, ผู้แทนโจทก์ ฯลฯ) จำนวน 7 คน คิดเป็นร้อยละ 3.0

ประเภทของผู้ซื้อทรัพย์สิน	จำนวน	ร้อยละ
บุคคลทั่วไปซื้อเพื่ออาศัย	99	43.6%
บุคคลทั่วไปซื้อเพื่อลงทุน	55	24.2%
ตัวแทนสถาบันการเงิน	31	13.7%
ตัวแทนนายหน้าบริษัทอสังหาริมทรัพย์	6	2.6%
จำเลยในคดี	11	4.8%
ผู้ถือกรรมสิทธิ์ร่วมจำเลย	3	1.3%
โจทก์ในคดี/ผู้รับจ้าง	39	17.2%
อื่น ๆ	15	6.6%

ข้อมูลทั่วไปของผู้เข้าร่วมการขายทอดตลาด	ค่าเฉลี่ย	Std. Deviation
อายุ	40.44	10.917
รายได้โดยประมาณ	36,611.61	41,401.047
เข้าร่วมขายทอดตลาด	17.23	65.146

ประเภทของทรัพย์สินที่สนใจ	จำนวน	ร้อยละ
อาศัย	127	56.7%
เกษตรกรรม	44	19.6%
พาณิชย์กรรม/อุตสาหกรรม	56	25.0%
อยู่อาศัย	153	68.3%
พาณิชย์กรรม/อุตสาหกรรม	56	25.0%
ห้องชุด	34	15.2%
อื่น ๆ	15	6.7%

ปัจจัยที่ส่งผลต่อการเข้าร่วมการขายทอดตลาด	จำนวน	ร้อยละ
ราคาหลักทรัพย์	151	69.9%
สภาพ/ลักษณะของทรัพย์	76	35.2%
ทำเลที่ตั้งทรัพย์	106	49.1%
จำนวนหลักประกัน	10	4.6%
อื่น ๆ	6	2.8%

ราคาสินทรัพย์ที่สนใจเป็นช่วงราคา	จำนวน	ร้อยละ
ต่ำกว่า 1 ล้านบาท	74	32.2
1-1.5 ล้านบาท	58	25.2
1.5-2 ล้านบาท	57	24.8
2-3 ล้านบาท	23	10.0
3 ล้านบาทขึ้นไป	18	7.8
รวม	230	100.0

ความเหมาะสมในการวางหลักประกันการเข้าประมูล	จำนวน	ร้อยละ
1% ของราคาทรัพย์สิน	55	23.9
3% ของราคาทรัพย์สิน	35	15.2
5% ของราคาทรัพย์สิน	88	38.3
10% ของราคาทรัพย์สิน	34	14.8
20% ของราคาทรัพย์สิน	18	7.8
รวม	230	100.0

สาเหตุในการทิ้งหลักประกัน	จำนวน	ร้อยละ
ไม่สามารถหาเงินส่วนที่เหลือได้	145	65.3%
สภาพทรัพย์สินไม่เป็นไปตามต้องการ	78	35.1%
สภาพทรัพย์สินไม่เป็นไปตามประกาศขายทอดตลาด	55	24.8%
อื่น ๆ	22	9.9%

ตอนที่ 3 ผลการวิเคราะห์ความพึงพอใจของผู้เข้าร่วมการขายทอดตลาด

ผลการวิเคราะห์ความพึงพอใจของผู้เข้าร่วมการขายทอดตลาดปรากฏดังตารางต่อไปนี้

ตารางที่ 2 ค่าเฉลี่ยและส่วนเบี่ยงเบนมาตรฐานของประเด็นความพึงพอใจ 5 ด้านของความพึงพอใจของผู้เข้าร่วมการขายทอดตลาด

ประเด็นวัดความพึงพอใจ	\bar{X}	SD	ระดับความพึงพอใจ
1. ด้านสิ่งอำนวยความสะดวก	3.61	0.77	ระดับมาก
2. ด้านคุณภาพการให้บริการ	3.81	0.77	ระดับมาก
3. ด้านช่องทางการติดต่อสื่อสาร	3.69	0.83	ระดับมาก
4. ด้านสินค้าและบริการ	3.81	0.81	ระดับมาก
5. ด้านการคุ้มครองสิทธิของผู้ซื้อทรัพย์สินจากการขายทอดตลาด	3.69	0.81	ระดับมาก
รวม	3.72	0.71	ระดับมาก

*** หมายเหตุ

- 1.00-1.49 หมายถึง เป็นระดับความพึงพอใจน้อยที่สุด
- 1.50-2.49 หมายถึง เป็นระดับความพึงพอใจระดับน้อย
- 2.50-3.49 หมายถึง เป็นระดับความพึงพอใจระดับปานกลาง
- 3.50-4.49 หมายถึง เป็นระดับความพึงพอใจระดับมาก
- 4.50-5.00 หมายถึง เป็นระดับความพึงพอใจระดับมากที่สุด

จากตารางที่ 2 พบว่า ค่าเฉลี่ยรวมของประเด็นความพึงพอใจ ในแต่ละด้านมีระดับความพึงพอใจไม่ต่างกันในระดับมาก โดยประเด็นความพึงพอใจทั้ง 5 ด้านเฉลี่ยอยู่ในระดับความพึงพอใจระดับมาก ($\bar{X} = 3.77$) เมื่อพิจารณาเป็นรายด้าน จะพบว่า ด้านที่มากที่สุดเป็นอันดับแรก คือ ด้านสินค้าและบริการ ($\bar{X} = 3.88$) รองลงมา คือ ด้านคุณภาพการให้บริการ ($\bar{X} = 3.81$) ด้านช่องทางการสื่อสาร ($\bar{X} = 3.76$) ด้านการคุ้มครองสิทธิของผู้ซื้อทรัพย์สินจากการขายทอดตลาด ($\bar{X} = 3.73$) และสุดท้ายคือ ด้านสิ่งอำนวยความสะดวก ($\bar{X} = 3.66$)

ตารางที่ 2.1 ค่าเฉลี่ยและส่วนเบี่ยงเบนมาตรฐานของประเด็นความพึงพอใจ ด้านสิ่งอำนวยความสะดวก

ประเด็นวัดความพึงพอใจ	\bar{X}	SD	ระดับความพึงพอใจ
ด้านสิ่งอำนวยความสะดวก			
1. สถานที่ตั้งของหน่วยงาน มีความเหมาะสมในการเดินทางมารับบริการ	3.56	0.96	ระดับมาก
2. ความเพียงพอของสิ่งอำนวยความสะดวก เช่น ห้องพัก ที่นั่งพัก ห้องน้ำ ที่จอดรถ โรงอาหาร	3.42	0.99	ระดับปานกลาง
3. คุณภาพและความทันสมัยของอุปกรณ์/เครื่องมือ	3.55	0.92	ระดับมาก
4. ป้ายข้อความบอกจุดบริการ/ป้ายประชาสัมพันธ์ มีความชัดเจนและเข้าใจง่าย	3.62	0.93	ระดับมาก
5. มีแบบฟอร์มคำขอในการบริการที่เข้าใจง่าย	3.64	0.88	ระดับมาก
6. ความสะอาด เป็นระเบียบของสถานที่	3.66	0.97	ระดับมาก
7. ความปลอดภัยของสถานที่	3.82	0.85	ระดับมาก
รวม	3.61	0.77	ระดับมาก

*** หมายถึง

1.00-1.49	หมายถึง	เป็นระดับความพึงพอใจน้อยที่สุด
1.50-2.49	หมายถึง	เป็นระดับความพึงพอใจระดับน้อย
2.50-3.49	หมายถึง	เป็นระดับความพึงพอใจระดับปานกลาง
3.50-4.49	หมายถึง	เป็นระดับความพึงพอใจระดับมาก
4.50-5.00	หมายถึง	เป็นระดับความพึงพอใจระดับมากที่สุด

จากตารางที่ 2.1 พบว่า ค่าเฉลี่ยรวมของประเด็นความพึงพอใจในด้านสิ่งอำนวยความสะดวก มีระดับความพึงพอใจในระดับมาก ($\bar{X} = 3.66$) ซึ่งในด้านสิ่งอำนวยความสะดวกแบ่งออกเป็น 7 ข้อย่อย โดยมีค่าเฉลี่ยมากที่สุดเป็นสามอันดับแรก คือ อันดับหนึ่ง ความปลอดภัยของสถานที่ ($\bar{X} = 3.86$) อันดับที่สอง แบ่งออกเป็น 2 ข้อย่อย ได้แก่ ป้ายข้อความบอกจุดบริการ/ป้ายประชาสัมพันธ์ มีความชัดเจนและเข้าใจง่าย และความปลอดภัยของสถานที่ ($\bar{X} = 3.70$) และอันดับสุดท้าย มีแบบฟอร์มคำขอในการบริการที่เข้าใจง่าย ($\bar{X} = 3.67$)

ตารางที่ 2.2 ค่าเฉลี่ยและส่วนเบี่ยงเบนมาตรฐานของประเด็นความพึงพอใจ ด้านคุณภาพการให้บริการ

ประเด็นวัดความพึงพอใจ	\bar{X}	SD	ระดับความพึงพอใจ
ด้านคุณภาพการให้บริการ			
8. หน่วยงานที่มีการรับฟังความคิดเห็นผู้บริการ	3.74	0.90	ระดับมาก
9. การบริการมีความโปร่งใสและเป็นธรรม	3.96	0.85	ระดับมาก
10. ได้รับการ/ข้อมูล ที่ตรงตามต้องการ	3.68	0.92	
10.1 ที่ตั้งทรัพย์สินโดยละเอียด	3.69	0.933	ระดับมาก
10.2 ภาพถ่ายสภาพทรัพย์สินที่ชัดเจน	3.67	0.945	ระดับมาก
10.3 เอกสารสิทธิ	3.68	0.935	ระดับมาก
10.4 ภาระหนี้จํานองที่เป็นปัจจุบัน	3.69	0.965	ระดับมาก
11. ผลการให้บริการในภาพรวม	3.75	0.85	ระดับมาก
12. เจ้าหน้าที่ตอบข้อซักถาม ให้คำแนะนำได้อย่างถูกต้อง ชัดเจนรวดเร็ว	3.90	0.88	ระดับมาก
รวม	3.81	0.77	ระดับมาก

*** หมายเหตุ

1.00-1.49	หมายถึง	เป็นระดับความพึงพอใจน้อยที่สุด
1.50-2.49	หมายถึง	เป็นระดับความพึงพอใจระดับน้อย
2.50-3.49	หมายถึง	เป็นระดับความพึงพอใจระดับปานกลาง
3.50-4.49	หมายถึง	เป็นระดับความพึงพอใจระดับมาก
4.50-5.00	หมายถึง	เป็นระดับความพึงพอใจระดับมากที่สุด

จากตารางที่ 2.2 พบว่า ค่าเฉลี่ยรวมของประเด็นความพึงพอใจในด้านคุณภาพการให้บริการ มีระดับความพึงพอใจในระดับมาก ($\bar{X} = 3.81$) ซึ่งในด้านคุณภาพการให้บริการแบ่งออกเป็น 5 ช้อย่อย โดยมีค่าเฉลี่ยมากที่สุดเป็นสามอันดับแรก คือ อันดับที่หนึ่ง การบริการมีความโปร่งใสและเป็นธรรม ($\bar{X} = 4.01$) อันดับที่สอง เจ้าหน้าที่ตอบข้อซักถาม ให้คำแนะนำได้อย่างถูกต้อง ชัดเจนรวดเร็ว ($\bar{X} = 3.92$) และอันดับสุดท้าย มีหน่วยงานที่มีการรับฟังความคิดเห็นผู้บริการ ($\bar{X} = 3.80$)

ตารางที่ 2.3 ค่าเฉลี่ยและส่วนเบี่ยงเบนมาตรฐานของประเด็นความพึงพอใจ ด้านช่องทางการติดต่อสื่อสาร

ประเด็นวัดความพึงพอใจ	\bar{X}	SD	ระดับความพึงพอใจ
ด้านช่องทางการติดต่อสื่อสาร			
13. มีช่องทางการรับรู้ข่าวสารที่หลากหลายชัดเจน เข้าใจง่าย สามารถนำไปใช้ประโยชน์ได้ เช่น เว็บไซต์ สื่อสิ่งพิมพ์ เป็นต้น	3.70	0.85	ระดับมาก
14. การประกาศข่าวหรือประชาสัมพันธ์เผยแพร่ผ่านช่องทางต่าง ๆ ชัดเจน เหมาะสม และเข้าใจง่าย	3.68	0.87	ระดับมาก
15. มีช่องทางต่าง ๆ ในการแลกเปลี่ยนความคิดเห็นและช่องทางรับเรื่องร้องเรียนที่เข้าถึงได้ง่าย เช่น Web board, E-mail, Facebook	3.67	0.92	ระดับมาก
รวม	3.69	0.83	ระดับมาก

*** หมายเหตุ

- | | | |
|-----------|---------|------------------------------------|
| 1.00-1.49 | หมายถึง | เป็นระดับความพึงพอใจน้อยที่สุด |
| 1.50-2.49 | หมายถึง | เป็นระดับความพึงพอใจระดับน้อย |
| 2.50-3.49 | หมายถึง | เป็นระดับความพึงพอใจระดับปานกลาง |
| 3.50-4.49 | หมายถึง | เป็นระดับความพึงพอใจระดับมาก |
| 4.50-5.00 | หมายถึง | เป็นระดับความพึงพอใจระดับมากที่สุด |

จากตารางที่ 2.3 พบว่า ค่าเฉลี่ยรวมของประเด็นความพึงพอใจในด้านช่องทางการติดต่อสื่อสาร มีระดับความพึงพอใจในระดับมาก ($\bar{X} = 3.76$) ซึ่งในด้านช่องทางการติดต่อสื่อสารแบ่งออกเป็น 3 ข้อย่อย โดยมีค่าเฉลี่ยมากที่สุดเป็นสามอันดับแรก คือ อันดับที่หนึ่ง มีช่องทางการรับรู้ข่าวสารที่หลากหลายชัดเจน เข้าใจง่าย สามารถนำไปใช้ประโยชน์ได้ เช่น เว็บไซต์ สื่อสิ่งพิมพ์ เป็นต้น ($\bar{X} = 4.01$) อันดับที่สอง การประกาศข่าวหรือประชาสัมพันธ์เผยแพร่ผ่านช่องทางต่าง ๆ ชัดเจน เหมาะสม และเข้าใจง่าย ($\bar{X} = 3.92$) และอันดับสุดท้าย มีช่องทางต่าง ๆ ในการแลกเปลี่ยนความคิดเห็นและช่องทางรับเรื่องร้องเรียนที่เข้าถึงได้ง่าย เช่น Web board, E-mail, Facebook ($\bar{X} = 3.80$)

ตารางที่ 2.4 ค่าเฉลี่ยและส่วนเบี่ยงเบนมาตรฐานของประเด็นความพึงพอใจ ด้านสินค้าและบริการ

ประเด็นวัดความพึงพอใจ	\bar{X}	SD	ระดับความพึงพอใจ
ด้านสินค้าและบริการ			
16. ท่านเข้าใจขั้นตอนเกี่ยวกับการขายทอดตลาดต่อไปในระดับใด	3.88	1.21	
16.1 การตรวจสอบข้อมูลเกี่ยวกับทรัพย์สินก่อนเข้าเสนอราคา	3.83	0.844	ระดับมาก
16.2 การลงทะเบียนในวัดประมูลและเงื่อนไขการวางหลักประกัน	3.80	0.821	ระดับมาก
16.3 ขั้นตอนในการประมูลซื้อทรัพย์สินที่ขายทอดตลาด	4.06	3.472	ระดับมาก
16.4 การทำสัญญาหลังจากประมูลซื้อทรัพย์สินได้และการชำระเงิน	3.83	0.861	ระดับมาก
17. การรับรู้และเข้าถึงข้อมูลที่สอดคล้องกับความต้องการและครอบคลุมทุกกลุ่มเป้าหมาย	3.74	0.82	ระดับมาก
18. ท่านพึงพอใจในตัวทรัพย์สินที่ได้จากการขายทอดตลาด (ในกรณีไม่ใช่ผู้เข้าซื้อทรัพย์สินครั้งแรก)	3.80	0.77	ระดับมาก
รวม	3.81	0.81	ระดับมาก

*** หมายเหตุ

- 1.00-1.49 หมายถึง เป็นระดับความพึงพอใจน้อยที่สุด
- 1.50-2.49 หมายถึง เป็นระดับความพึงพอใจระดับน้อย
- 2.50-3.49 หมายถึง เป็นระดับความพึงพอใจระดับปานกลาง
- 3.50-4.49 หมายถึง เป็นระดับความพึงพอใจระดับมาก
- 4.50-5.00 หมายถึง เป็นระดับความพึงพอใจระดับมากที่สุด

จากตารางที่ 2.4 พบว่า ค่าเฉลี่ยรวมของประเด็นความพึงพอใจในด้านสินค้าและบริการมีระดับความพึงพอใจในระดับมาก ($\bar{X} = 3.88$) ซึ่งในด้านสินค้าและบริการแบ่งออกเป็น 3 ข้อย่อย โดยมีค่าเฉลี่ยมากที่สุดเป็นสามอันดับแรก แต่เนื่องจากค่าเฉลี่ยทั้งสามอันดับแรกถูกจัดอยู่ใน ข้อ 16. ท่านเข้าใจขั้นตอนเกี่ยวกับการขายทอดตลาดต่อไปในระดับใด ซึ่งแยกย่อยออกมาเป็น 1. ขั้นตอนในการประมูลซื้อทรัพย์สินที่ขายทอดตลาด ($\bar{X} = 4.10$) 2. การทำสัญญาหลังจากประมูลซื้อทรัพย์สินได้และการชำระเงิน ($\bar{X} = 3.86$) 3. การตรวจสอบข้อมูลเกี่ยวกับทรัพย์สินก่อนเข้าเสนอราคา ($\bar{X} = 3.85$) ตามลำดับ

ตารางที่ 2.5 ค่าเฉลี่ยและส่วนเบี่ยงเบนมาตรฐานของประเด็นความพึงพอใจ ด้านการคุ้มครองสิทธิของผู้ซื้อทรัพย์สินจากการขายทอดตลาด

ประเด็นวัดความพึงพอใจ	\bar{X}	SD	ระดับความพึงพอใจ
ด้านการคุ้มครองสิทธิของผู้ซื้อทรัพย์สินจากการขายทอดตลาด			
19. การขยายระยะเวลาในการวางเงินส่วนที่เหลือ (สามเดือนนับจากวันครบกำหนดตามสัญญาซื้อขาย)	3.81	0.83	ระดับมาก
20. สิทธิที่จะขยายระยะเวลาในการวางเงินส่วนที่เหลือได้จนกว่าคดีจะถึงที่สุด กรณีที่มีการร้องขอเพิกถอนการขาย	3.71	0.89	ระดับมาก
21. การเข้าครอบครองทรัพย์สินที่ได้จากการขายทอดตลาด กรณีที่ยังมีผู้อยู่อาศัยตามประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง มาตรา 334	3.60	1.00	ระดับมาก
22. สิทธิของผู้ซื้อทรัพย์สินได้จากการขายทอดตลาดตามคำสั่งศาลว่าจะไม่เสียไป ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 1330	3.77	0.89	ระดับมาก
23. การซื้อทรัพย์สินประเภท นส.3 ที่ไม่มีระวางแผนที่ซึ่งบางครั้งอาจทับซ้อนกับที่ดินมีเอกสารสิทธิ์อื่น ท่านเห็นว่าแนวปฏิบัติของเจ้าพนักงานบังคับคดีที่ให้โจทก์ไปนำซื้อตำแหน่งที่ตั้งก่อนทำการยึด มีความเหมาะสมหรือไม่	3.58	1.06	ระดับมาก
รวม	3.69	0.81	ระดับมาก

*** หมายถึง

1.00-1.49	หมายถึง	เป็นระดับความพึงพอใจน้อยที่สุด
1.50-2.49	หมายถึง	เป็นระดับความพึงพอใจระดับน้อย
2.50-3.49	หมายถึง	เป็นระดับความพึงพอใจระดับปานกลาง
3.50-4.49	หมายถึง	เป็นระดับความพึงพอใจระดับมาก
4.50-5.00	หมายถึง	เป็นระดับความพึงพอใจระดับมากที่สุด

จากตารางที่ 2.5 พบว่า ค่าเฉลี่ยรวมของประเด็นความพึงพอใจในด้านการคุ้มครองสิทธิของผู้ซื้อทรัพย์สินจากการขายทอดตลาดมีระดับความพึงพอใจในระดับมาก ($\bar{X} = 3.73$) ซึ่งในด้านการคุ้มครองสิทธิของผู้ซื้อทรัพย์สินจากการขายทอดตลาดแบ่งออกเป็น 5 ข้อย่อย โดยมีค่าเฉลี่ยมากที่สุดเป็นสามอันดับแรก คือ อันดับที่หนึ่ง การขยายระยะเวลาในการวางเงินส่วนที่เหลือ (สามเดือนนับจากวันครบกำหนดตามสัญญาซื้อขาย) ($\bar{X} = 3.83$) อันดับที่สอง สิทธิของผู้ซื้อทรัพย์สินได้จากการขายทอดตลาดตามคำสั่งศาลว่าจะไม่เสียไป ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 1330 ($\bar{X} = 3.80$) และอันดับสุดท้าย สิทธิที่จะขยายระยะเวลาในการวางเงินส่วนที่เหลือได้จนกว่าคดีจะถึงที่สุด กรณีที่มีการร้องขอเพิกถอนการขาย ($\bar{X} = 3.74$)

4.9 ข้อเสนอแนะในแบบสอบถาม

ตารางที่ 3 ข้อเสนอแนะในแบบสอบถาม

จังหวัด	ข้อเสนอแนะ
พัทธา (เจ้าหน้าที่)	- ไม่มีข้อเสนอแนะ
พัทธา (ผู้เข้าประเมิน)	<ul style="list-style-type: none"> - โปรแกรมเตอร์ฉายภาพทรัพย์สินที่ประเมินไม่ชัด ภาพเบลอ - โปรแกรมเตอร์ไม่ชัด มองไม่เห็นภาพทรัพย์สิน เจ้าหน้าที่ต้องเพิ่มการยิ้มแย้ม พูดจาไพเราะ ควรไปดูงานการบริการที่ประเทศญี่ปุ่นเป็นตัวอย่าง - หน่วยงานบังคับคดีทุกสถานที่ขายทอดตลาดควรใช้กฎกระทรวงเดียวกัน เรื่องการขยายเวลาการซื้อทรัพย์สิน มิใช่บางสถานที่ยอมให้ขยายโดยผิดระเบียบ เช่น บังคับคดีสาขาพัทธาไม่ยอมให้ขอขยายระยะเวลาออกไป 90 วัน (หากไม่มีหนังสือมารับรอง) และเรื่องอื่นๆ บังคับคดีจะต้องให้องค์กรบังคับคดีที่อยู่ต่างจังหวัด จะต้องดูแลและคุ้มครองสิทธิของผู้ซื้อทรัพย์สินได้ เช่น การให้ความสะดวกในการตรวจสอบเอกสารต่าง ๆ ในสำนวนได้จริง ๆ ก่อนหรือหลังซื้อทรัพย์สินได้แล้ว - แม้จะแก้ไขกฎหมายให้มีความรวดเร็วสะดวกในชั้นบังคับคดี อีกทั้งเพิ่มวงเงินในการเข้าสู่ราคา (เงินประกันความเสียหาย) ให้มากขึ้นกว่าแต่ก่อนก็ตาม แต่ในทางปฏิบัติก็ยังมีช่องว่างให้ลูกหนี้ประวิงเวลาในการขายทอดตลาดได้อยู่ดี เช่น ยื่นคำร้องขัดทรัพย์สิน ศาลจะรับไว้ไต่สวนทุกกรณี ทำให้การขายต้องยกเลิก และต่อมาผู้ร้องก็ถอนคำร้อง นี่คือปัญหาที่โจทก์และผู้รับจ้างประสบพบเจอ - เว็บไซต์ของกรมบังคับคดีมีปัญหาบ่อย - สถานที่ให้บริการแคบไป น่าจะหาที่ที่กว้างกว่านี้ - ผู้ประเมินซื้อทรัพย์สินได้ มีปัญหากับเจ้าของเดิม - มีปัญหาการขับไล่ผู้ไปอยู่อาศัยโดยไม่มีสิทธิอยู่อาศัย - สถานที่ไม่มีที่จอดรถเลย มีที่จอดรถน้อยมากและต้องเดินไกล ถ้าไม่เคยมา ยากต่อการหาที่จอดรถ

จังหวัด	ข้อเสนอแนะ
<p>พัทธยา (ผู้เข้าประมูล)</p>	<ul style="list-style-type: none"> - แบบสอบถามบางข้อ ผู้ตอบไม่เข้าใจ ไม่ทราบข้อกำหนด จึงคิดว่าแบบสอบถามไม่ได้ประโยชน์สูงสุด และไม่เห็นด้วยกับการที่นิติบุคคลอาคารชุดและนิติบุคคลจัดสรรจะได้รับเงินก่อนเจ้าหน้าจํานอง - เว็บไซต์เข้าดูทรัพย์สินยาก เสียบ่อย
<p>นครราชสีมา (เจ้าหน้าที่)</p>	<ul style="list-style-type: none"> - (ผอ.สนง.บังคับคดีจังหวัดนครราชสีมา) การบังคับคดีกับทรัพย์หลักประกัน เช่น จํานอง ควรถ่ายโอนให้สถาบันการเงินที่เป็นผู้รับหลักประกันดำเนินบังคับคดีและขายทอดตลาดทรัพย์จํานอง เพราะเจ้าหน้านี้มีสิทธิในการจํานองมีสิทธิได้รับชำระหนี้ก่อน และการบังคับกับหลักประกันที่รวดเร็วและสภาพทรัพย์ที่ไม่เสื่อมราคาย่อมเป็นประโยชน์กับเจ้าของทรัพย์และผู้รับหลักประกัน นอกจากนี้สถาบันการเงินที่เป็นผู้รับหลักประกันอาจจะเปิดโอกาสให้เจ้าของทรัพย์หลักประกันนำทรัพย์ไปขายเองหรือปรับปรุงสภาพทรัพย์ให้มีสภาพดีเพื่อขายทรัพย์ให้ได้ราคา มีให้ตนเองต้องรับผิดชอบในหนี้ที่เหลือ เป็นต้น - ควรมีสํานาโฉนดที่ดิน, น.ส.3ก ลงในข้อมูลทรัพย์ที่จะขายด้วย และควรดูแลเรื่องจําเลยร้องเพิกถอนการขายทอดตลาดภายหลังขายทอดตลาด ทำให้ผู้ซื้อทรัพย์ได้รับผลกระทบ เช่น จ้างทนายความ
<p>นครราชสีมา (ผู้เข้าประมูล)</p>	<ul style="list-style-type: none"> - ปัจจุบันนี้ก็เหมาะสมแล้วก็ให้พัฒนาไปเรื่อย ๆ - ทรัพย์สินตัวใดที่ขายได้ ควรนำออกจากเว็บไซต์เพื่อไม่ให้เกิดการสับสน - ควรจัดมหกรรมขายทอดตลาดในวันหยุดปีละ 2 ครั้ง
<p>ราชบุรี (เจ้าหน้าที่)</p>	<ul style="list-style-type: none"> - (ผอ.สนง.บังคับคดีจังหวัดราชบุรี) สถานที่คับแคบ และต้องระวังเรื่องการฮั้วประมูล - ควรตรวจสอบเรื่องฮั้วประมูล ต้องป้องกันให้เด็ดขาด - สถานที่คับแคบ - อาคารสำนักงานคับแคบ ที่จอดรถไม่เพียงพอ ไม่มีที่นั่งพัก ควรจัดสร้างสำนักงานของตัวเอง

จังหวัด	ข้อเสนอแนะ
ราชบุรี (ผู้เข้าประมูล)	<ul style="list-style-type: none"> - ควรปรับปรุงเรื่องเอกสาร รอนานมาก - สถานที่คับแคบ เก้าอี้น้อย - ควรขยายระยะเวลาในการวางเงินส่วนที่เหลือให้มากกว่า 3 เดือน กรณีราคาทรัพย์สินยอด้ชำระสูงกว่า 1 ล้านบาทขึ้นไป
สงขลา (เจ้าหน้าที่)	<ul style="list-style-type: none"> - กฎหมายหน่วยงานตัดสิทธิผู้มีส่วนได้เสียในเรื่องการคัดค้านการขาย - ความเห็นเจ้าหน้าที่ (สัมภาษณ์) <ol style="list-style-type: none"> 1. ทรัพย์สินขายได้ช้าเพราะเศรษฐกิจช่วงนี้ไม่ดี คนเก็บเงิน ประหยัด 2. ทรัพย์สินที่ขายอาจไม่ถูกใจผู้ซื้อ 3. ควรจัดมหกรรมขายทอดตลาดเพื่อนำทรัพย์สินออกขายเพิ่มเป็นพิเศษ 4. สาเหตุที่คนทิ้งมัดจำส่วนมากเกิดจากหาเงินมาชำระไม่ทัน ขอสินเชื่อไม่ผ่านเพราะคนที่ซื้ออาจไม่ได้ประกอบธุรกิจชัดเจน (มีแหล่งที่มาของเงินไม่ชัดเจน) จึงไม่มีหลักประกันทางธุรกิจที่ธนาคารเห็นสมควรให้สินเชื่อ 5. หน่วยงานราชการไม่มีนโยบายซื้อทรัพย์สินจากกรมบังคับคดีอันจะช่วยให้ขายทรัพย์สินได้เพิ่มอีกทางหนึ่ง 6. การขยายเวลาการชำระเงินได้เพียงครั้งเดียวแล้วผู้ที่ประมูลได้ไม่สามารถขอสินเชื่อได้ ก็ต้องนำทรัพย์สินออกขายใหม่เลย บางทีก็ขายไม่ได้ก็เลยเพราะไม่มีคนอื่นสนใจ (แต่คนที่สนใจก็หาเงินได้ไม่ทันและมีข้อกำหนดลงโทษในกรณีทิ้งประกันเพิ่มด้วย) ทำให้ยิ่งล่าช้า 7. ปัจจุบันมักใช้วิธีไกล่เกลี่ยเพื่อให้ถอนการบังคับคดี 8. เกิดปัญหาบ่อยในกรณีของหนี้ กยศ. บางครั้งจำเลยชำระหนี้แล้ว แต่ไม่ติดต่อ กยศ. ให้ดำเนินการถอนเรื่องออกจากการบังคับคดี เมื่อ กยศ. ตั้งเรื่องไปแล้ว และกรมบังคับคดีสามารถขายทรัพย์สินได้ก็เกิดปัญหาเพราะในความเป็นจริงลูกหนี้ชำระเงินครบแล้ว แต่ กยศ. ไม่มาถอนคดีออกจากระบบ

จังหวัด	ข้อเสนอแนะ
สงขลา (เจ้าหน้าที่)	<p>9. ส่วนใหญ่ ทรัพย์สินที่ขายจะมาจากทรัพย์สินติดจำนอง 70-80% เป็นหนี้ธนาคารหรือบัตรเครดิต</p> <p>10. ปัจจุบันจำเลยไม่มีสิทธิคัดค้านการขายทอดตลาด เลยไม่มาร่วมในวันขายทอดตลาด เพราะเห็นว่าทำอะไรไม่ได้ ก็เลยเกิดปัญหาว่าจำเลยไม่ทราบว่าทรัพย์สินของตนขายได้หรือไม่ หรือหากขายได้ก็มีปัญหาว่าไม่ยอมออกจากทรัพย์สิน เพราะคิดว่าหากไม่ทราบว่าทรัพย์สินโดนขายไปแล้วอาจจะขออulum ล่ายได้ ผู้ซื้อทรัพย์สินก็เดือดร้อน</p> <p>11. บางครั้งผู้ซื้อทรัพย์สินก็ไม่ไปดูทรัพย์สินว่าน่าสนใจจริงหรือไม่ หรือมีคนอยู่ในทรัพย์สินที่ยึดหรือไม่</p>
สงขลา (ผู้เข้าประมูล)	<p>- (บริษัทบริหารสินทรัพย์กรุงเทพฯพาณิชย์จำกัดมหาชน) ในกรณีที่ขายนัดที่ 1 ส่งหมายไม่ชอบ แล้วงดการขาย พอมาขายนัดที่ 2 เป็นราคา 100% นัดที่ 4 จะเป็น 80% ควรจะเป็นราคาที่ลดลงตามนัดที่ขายเลย คือ นัดที่ 2 = 90% นัดที่ 4 ควรคิด 70% จะมีแรงจูงใจในการซื้อขายมากกว่า หรือในกรณีที่ให้มีเหตุให้งดการขายนัดที่ 1-2 ไป พอมาขายนัดที่ 3-4 ราคาควรปรับเป็นที่ 80% และ 70%</p> <p>- เจ้าพนักงานควรมีอัธยาศัยในการให้บริการมากกว่านี้ ควรอบรมปมเพาะ service mind เพื่อบริการประชาชนและผู้มาติดต่อ และควรใช้ภาษากลางในการสื่อสารให้ชัดเจน เพราะจะทำให้การสื่อสารผิดพลาดได้</p> <p>- ความล่าช้าในการดำเนินการของเจ้าพนักงานบังคับคดีในการติดต่อประสานงานทุกขั้นตอน ซึ่งในแต่ละขั้นตอนใช้เวลานานเกินความจำเป็น อาจเนื่องมาจากจำนวนบุคลากรมีจำนวนน้อยกว่าปริมาณงาน และการให้ข้อมูลของเจ้าหน้าที่ยังไม่ชัดเจนต่อผู้มารับบริการที่จะทำให้เกิดความเข้าใจในขั้นตอนตามกระบวนการ</p> <p>- การดำเนินการประกาศขายทอดตลาดของเจ้าพนักงานบังคับคดีกระทำการได้ช้ามาก ระบบติดตามสำนวนล่าช้า ยึดทรัพย์สินแล้วกว่าจะประกาศขายทอดตลาดนานมาก</p>

จังหวัด	ข้อเสนอแนะ
<p>สงขลา (ผู้เข้าประมูล)</p>	<ul style="list-style-type: none"> - (สบล.สงขลา) อยากให้ผู้รับมอบอำนาจได้ตรวจสอบสภาพทรัพย์สินและการซื้อจุด (ทำแผนที่การไปยังที่ตั้งทรัพย์สิน) มีกรณีของ กยศ. หลายคดีที่ชำระบัญชีเป็นศูนย์แล้ว แต่ยังคงยึดทรัพย์สิน ผู้ค้าประกันหลายรายอยากให้มีการตรวจสอบก่อนยึดด้วย (พอขายทรัพย์สินได้ต้องมีการเพิกถอนการขายหลายคดี) - ควรบริการอย่างรวดเร็ว ตอนนี้อย่างช้ามาก ต้องรอคอยเป็นวัน - ข้อจำกัดที่เข้าดูทรัพย์สินไม่ได้ก่อนประมูล ซึ่งหากกรมบังคับคดีให้ลูกค้าเข้าดูทรัพย์สินได้ จะทำให้ง่ายในการตัดสินใจ ลดความเสี่ยงของผู้ซื้อ ควรดูแลผู้ซื้อทรัพย์สินและให้บริการเกี่ยวกับรายละเอียดทรัพย์สินมากกว่านี้จะดีมาก - การซื้อทรัพย์สินต้องดูปัจจัยหลายๆอย่างรวมกัน ขึ้นอยู่กับความต้องการของแต่ละบุคคล ดังนั้นจึงเป็นเรื่องยากที่จะสามารถบอกราคาได้ว่าจะซื้อเท่าไร - ผู้ที่ซื้อทรัพย์สินได้ เป็นผู้ที่มีร่วมการขายทอดตลาดหลายครั้งแล้ว เห็นว่ามีระบบการจัดการที่ดี มักซื้อที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างเพราะราคาดีกว่า หลาย ๆ ครั้งเป็นการประมูลสู้กับธนาคาร เพราะทรัพย์สินที่เลือกประมูลเป็นทรัพย์สินที่ดี
<p>เชียงใหม่ (เจ้าหน้าที่)</p>	<ul style="list-style-type: none"> - มีความยุ่งยากในการขับไล่ผู้อยู่อาศัยเดิม
<p>เชียงใหม่ (ผู้ประมูล)</p>	<ul style="list-style-type: none"> - ควรจะให้ขยายเวลาได้เลยเหมือนจังหวัดอื่น - ไม่ต้องใช้สำเนาบัตรประชาชนตอนวางเงิน ถ้าซื้อได้ค่อยเพิ่ม - ผู้อยู่อาศัยเดิม (จำเลย) มีความน่าสงสาร ขอให้ทิ้งซองเพื่อจะได้กลับไปเคลียร์พื้นที่กับโจทก์ และมีสมาชิกลูกหลาน คนแก่ ผู้ป่วยติดเตียงอยู่ในสิ่งปลูกสร้าง - ควรให้เจ้าหน้าที่นำไปชมทรัพย์สินที่ต้องการเพื่อความแม่นยำ เพราะบางจุดต้องไปหาเอง บางครั้งหาไม่เจอ ต้องใช้เวลานานมาก ๆ

บทที่ 5

ศึกษาสถิติข้อมูลการขายทอดตลาดของกรมบังคับคดี และวิเคราะห์ปัจจัยที่ส่งผลกระทบต่อประสิทธิภาพในการขายทอดตลาดของประเทศไทย

5.1 วิเคราะห์สถิติข้อมูลการขายทอดตลาดของกรมบังคับคดี

การวิเคราะห์จะดำเนินการวิเคราะห์เป็นสองส่วน คือ การวิเคราะห์จากข้อมูลของกรมบังคับคดี และจากการตอบแบบสอบถามของผู้เข้าร่วมการบังคับคดี

ผู้วิจัยได้พิจารณาสถิติข้อมูลผลการขายทอดตลาดของกรมบังคับคดี เฉพาะสำนวนที่ขายได้ ระหว่างวันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2556 ถึงวันที่ 30 มิถุนายน พ.ศ. 2561 ทั้งในส่วนกลางและส่วนภูมิภาค มีข้อมูลจำนวน 222,479 กรณี พบประเภทของข้อมูลดังนี้

5.1.1 ข้อมูลผลการขายทอดตลาด

ในส่วน of ข้อมูลผลการขายทอดตลาดประกอบด้วย หน่วยงาน ศาล หมายเลขแดง ราคาประเมิน ราคาขาย วันที่ลงประกาศการขาย ระยะเวลาเริ่มประกาศจนถึงวันขาย จำนวนครั้งที่ขาย สถานที่ตั้งตัวทรัพย์สิน ขนาดพื้นที่ของทรัพย์สิน

จากการที่ผู้วิจัยได้ข้อมูลจากแบบสอบถามและข้อเสนอแนะ ผู้วิจัยเห็นว่า มีข้อมูลที่มีนัยยะสำคัญ ต่อประสิทธิภาพ โดยเมื่อนำมาพิจารณากับข้อมูลสถิติการขายทอดตลาดของกรมบังคับคดีแล้ว พบว่า

1. ราคาขายทรัพย์สินเมื่อเปรียบเทียบกับราคาประเมิน

1.1 ราคาที่ขายทรัพย์สินได้สูงกว่าราคาประเมิน คือ 45.75%

1.2 ราคาที่ขายทรัพย์สินได้ตามราคาประเมิน คือ 1.03%

1.3 ราคาที่ขายทรัพย์สินน้อยกว่าราคาประเมิน คือ 53.22%

2. ระยะเวลาในการขายทอดตลาด โดยเริ่มจากวันที่ประกาศขายจนถึงวันที่ขาย

2.1 ช่วงเวลานับแต่ปี พ.ศ. 2556-2561 มีระยะเวลาขายเฉลี่ย คือ 111.774 วัน หรือ 112 วัน

2.2 ระยะเวลาในการขายทอดตลาด โดยเริ่มจากวันที่ประกาศขายจนถึงวันที่ขายเฉลี่ยรายปี

ตารางที่ 4 ตารางแสดงระยะเวลาในการขายทอดตลาดโดยเริ่มจากวันที่ประกาศขายจนถึงวันที่ขายเฉลี่ยรายปี

ปี	ระยะเวลาในการขายทอดตลาด โดยเริ่มจากวันที่ประกาศขายจนถึงวันที่ขายเฉลี่ยรายปี
2556	89.074 วัน หรือ 89 วัน
2557	107.194 วัน หรือ 101 วัน
2558	108.754 วัน หรือ 109 วัน
2559	100.671 วัน หรือ 101 วัน
2560	139.296 วัน หรือ 139 วัน
2561	85.54 วัน หรือ 86 วัน

3. จำนวนครั้งในการขายทอดตลาด

3.1 จำนวนครั้งในการขายทอดตลาดเฉลี่ยทั้งหมด คือ 3.326 หรือ 3 ครั้ง

3.2 จำนวนครั้งในการขายทอดตลาดเฉลี่ยรายปี

ตารางที่ 5 ตารางแสดงจำนวนครั้งในการขายทอดตลาดเฉลี่ยรายปี

ปี	จำนวนครั้งในการขายทอดตลาดเฉลี่ยรายปี
2556	2.228 ครั้ง หรือ 2 ครั้ง
2557	2.295 ครั้ง หรือ 2 ครั้ง
2558	2.295 ครั้ง หรือ 2 ครั้ง
2559	4.208 ครั้ง หรือ 4 ครั้ง
2560	3.945 ครั้ง หรือ 4 ครั้ง
2561	3.025 ครั้ง หรือ 3 ครั้ง

จากการศึกษาข้อมูลสถิติการขายทอดตลาดของกรมบังคับคดีนั้น ควรมีการระบุรายละเอียดเกี่ยวกับทรัพย์สินพอสังเขปด้วย ตลอดจนรายละเอียดว่าในการขายดังกล่าวเคยมีประเด็นปัญหาใดเกิดขึ้น เพื่อจะได้นำมาเป็นแนวทางในการแก้ไขในการดำเนินการขายทอดตลาดต่อไป

5.1.2 ข้อมูลผู้ซื้อ

ในส่วนของผู้ซื้อประกอบด้วย เพศ อายุ ที่อยู่ ประเภททรัพย์สิน ซึ่งจากการที่ผู้วิจัยได้ข้อมูลจากแบบสอบถามและข้อเสนอแนะ ผู้วิจัยเห็นว่ามีความสำคัญต่อประสิทธิภาพ โดยเมื่อนำมาพิจารณากับข้อมูลสถิติการขายทอดตลาดของกรมบังคับคดีแล้ว พบว่า

ประเภทของทรัพย์สินที่มีการขายทอดตลาดมากที่สุดสอดคล้องกับข้อมูลในการตอบแบบสอบถาม คือ ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง 75.26% รองลงไป คือ ที่ดินว่างเปล่า 23.17% รวบรวมทรัพย์สิน 0.76% สิ่งปลูกสร้าง 0.36% ห้องชุด 0.15% เครื่องจักร 0.1% รถ 0.08% ทรัพย์สินต่าง ๆ 0.073% ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างและทรัพย์สินต่าง ๆ 0.01% ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างและเครื่องจักร 0.004% ที่ดินเปล่าและทรัพย์สินต่าง ๆ 0.002% สิทธิในการเช่าพื้นที่ในอาคาร 0.004%

อย่างไรก็ตาม ผู้วิจัยเห็นว่าในการบันทึกข้อมูลเกี่ยวกับผู้ซื้อยังไม่ครอบคลุมและไม่ครบถ้วน ซึ่งข้อมูลผู้ซื้อที่มีความสำคัญเนื่องจากนำมาเป็นข้อมูลในการติดต่อเชิญชวนผู้ซื้อให้เข้ามาร่วมประมูลในการขายทอดตลาดในครั้งต่อ ๆ ไปได้

นอกจากนี้เพื่อประโยชน์ในการวิจัยเพื่อทราบถึงประสิทธิภาพ ผู้วิจัยได้พิจารณาสถิติข้อมูลผลการขายทอดตลาดของกรมบังคับคดี เฉพาะสำนวนที่ขายได้ ระหว่างวันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2556 ถึงวันที่ 30 มิถุนายน พ.ศ. 2561 ทั้งในส่วนกลางและส่วนภูมิภาคทั่วประเทศไทย โดยพิจารณาจังหวัดที่มีจำนวนครั้งการขายทอดตลาดสูงสุดและรองลงมา พบว่า คือ ภาคเหนือ ได้แก่ จังหวัดเชียงใหม่และจังหวัดพิษณุโลก ภาคใต้ ได้แก่ จังหวัดสงขลาและจังหวัดนครศรีธรรมราช ภาคตะวันตก ได้แก่ จังหวัดราชบุรีและจังหวัดประจวบคีรีขันธ์ ภาคตะวันออก ได้แก่ จังหวัดชลบุรีและจังหวัดระยอง ภาคตะวันออกเฉียงเหนือ ได้แก่ จังหวัดนครราชสีมาและจังหวัดขอนแก่น ภาคกลาง ได้แก่ กรุงเทพมหานครและจังหวัดนนทบุรี

โดยในการพิจารณาสถิติข้อมูลผลการขายทอดตลาดของกรมบังคับคดี ในส่วนมูลค่ารวม การขายทอดตลาดในช่วงระยะเวลาเดียวกันทั้งในส่วนกลางและส่วนภูมิภาค ผู้วิจัยพบว่าจังหวัดที่มีมูลค่ารวมการขายทอดตลาดสูงสุดและรองลงมา ในส่วนภาคเหนือ ได้แก่ จังหวัดเชียงใหม่และจังหวัดพิษณุโลก ภาคใต้ ได้แก่ จังหวัดสงขลาและจังหวัดภูเก็ต ภาคตะวันตก ได้แก่ จังหวัดราชบุรีและจังหวัดกาญจนบุรี ภาคตะวันออก ได้แก่ จังหวัดชลบุรีและจังหวัดระยอง ภาคตะวันออกเฉียงเหนือ ได้แก่ จังหวัดนครราชสีมาและจังหวัดอุดรธานี และภาคกลาง ได้แก่ กรุงเทพมหานครและจังหวัดนนทบุรี

ในส่วนข้อมูลอื่น ๆ เกี่ยวกับการขายทอดตลาด ผู้วิจัยเห็นว่าข้อมูลของตัวทรัพย์สินที่ขายทอดตลาด ข้อมูลรายละเอียดคดี ข้อมูลการขายทอดตลาด ข้อมูลการดำเนินการตามกระบวนการขายทอดตลาดตามหลักเกณฑ์ของกฎหมาย ต้องมีการจัดเก็บให้ละเอียดครบถ้วน ต่อเนื่อง และมีความเป็นปัจจุบันตลอดเวลา เพื่อให้ผู้ที่เกี่ยวข้องสามารถติดตามการดำเนินการได้ง่าย โดยจากการพิจารณาสถิติดังกล่าวแล้ว ผู้วิจัยจึงลงพื้นที่ซึ่งมีจำนวนครั้งการขายทอดตลาดสูงสุดและมูลค่ารวมการขายทอดตลาดสูงสุดในส่วนที่มีความสอดคล้องกัน ได้แก่ จังหวัดเชียงใหม่ จังหวัดสงขลา จังหวัดราชบุรี จังหวัดชลบุรี และกรุงเทพมหานคร เพื่อสอบถามด้วยแบบสอบถาม ตลอดจนการรับฟังข้อเสนอแนะจากผู้เข้าร่วมในการขายทอดตลาด ทั้งผู้เข้าซื้อทรัพย์สิน เจ้าหน้าที่ และผู้เข้าร่วมในการขายตลาดด้วยเหตุอื่น ผู้วิจัยมีวัตถุประสงค์เพื่อทราบถึงประสิทธิภาพในการขายทอดตลาด ซึ่งคำว่า “ประสิทธิภาพในการขายทอดตลาด” นั้น ผู้วิจัยเห็นว่าหมายถึงความสามารถในการผลักดันทรัพย์สินซึ่งถูกบังคับคดีเพื่อให้เกิดการชำระหนี้คืนแก่เจ้าหนี้ตามคำพิพากษาภายใต้กระบวนการการขายทอดตลาดอย่างรวดเร็วภายใต้ความถูกต้องตามหลักเกณฑ์ทางกฎหมายและความเป็นธรรมแก่เจ้าหนี้ตามคำพิพากษา ลูกหนี้ตามคำพิพากษา และผู้เข้าร่วมในการขายทอดตลาด โดยพิจารณาจากประสิทธิภาพของการบริหารการขายทอดตลาดและการประสิทธิผลจากมาตรการทางกฎหมายต่อไป

5.2 วิเคราะห์ประสิทธิภาพของการบริหารการขายทอดตลาดและความสนใจของผู้เข้าร่วมการขายทอดตลาด

5.2.1 วิเคราะห์ประสิทธิภาพของการบริหารการขายทอดตลาด

โดยผู้วิจัยวิเคราะห์ผลจากการตอบแบบสอบถามโดยวิเคราะห์ในด้านต่าง ๆ ต่อไปนี้

- 1) ด้านสิ่งอำนวยความสะดวก
- 2) ด้านคุณภาพการให้บริการ
- 3) ด้านช่องทางการติดต่อสื่อสาร
- 4) ด้านสินค้าและบริการ
- 5) ด้านการคุ้มครองสิทธิของผู้ทรัพย์สินจากการขายทอดตลาด

1) ด้านสิ่งอำนวยความสะดวก

- (1) สถานที่ตั้งของหน่วยงาน มีความเหมาะสมในการเดินทางมารับบริการ
- (2) ความเพียงพอของสิ่งอำนวยความสะดวก เช่น ห้องพัก ที่นั่งพัก ห้องน้ำ ที่จอดรถ โรงอาหาร
- (3) คุณภาพและความทันสมัยของอุปกรณ์/เครื่องมือ
- (4) ป้ายข้อความบอกจุดบริการ/ป้ายประชาสัมพันธ์ มีความชัดเจนและเข้าใจง่าย
- (5) มีแบบฟอร์มคำขอในการบริการที่เข้าใจง่าย
- (6) ความสะอาด เป็นระเบียบของสถานที่
- (7) ความปลอดภัยของสถานที่

เมื่อพิจารณาจากผลการตอบแบบสอบถามพบว่า ผู้เข้าร่วมการขายทอดตลาดมีความพึงพอใจต่อความเพียงพอของสิ่งอำนวยความสะดวก เช่น ห้องพัก ที่นั่งพัก ห้องน้ำ ที่จอดรถ โรงอาหารในระดับปานกลางเท่านั้นซึ่งสอดคล้องกับข้อเสนอแนะของผู้เข้าร่วมการขายทอดตลาด โดยเฉพาะในจังหวัดราชบุรี จังหวัดชลบุรี และกรุงเทพมหานคร (มีนบุรี) เห็นว่า มีปัญหาเรื่องสถานที่ซึ่งคับแคบ บริเวณที่จอดรถไม่เพียงพอ กรณีนี้หากพิจารณาตามทฤษฎีคุณภาพการให้บริการแล้ว พบว่า

กรมบังคับคดีจำเป็นต้องพิจารณาการให้บริการแก่ผู้เข้าร่วมการขายตลาดด้วยเพราะนับเป็นปัจจัยที่ส่งผลต่อประสิทธิภาพในการขายทอดตลาดได้ โดยเฉพาะในจังหวัดที่มีจำนวนครั้งการขายทอดตลาดและมูลค่าการขายทอดตลาดอยู่ในระดับสูง ซึ่งสะท้อนโอกาสที่จะทำให้เกิดการผลักดันทรัพย์สินที่บังคับคดีไว้ให้เกิดการขายทอดตลาดได้มากขึ้น โดยปัญหาที่พบ เช่น การที่บริเวณที่จอดรถไม่เพียงพอ ผู้ต้องการเข้าร่วมขายทอดตลาดไม่สามารถจอดรถได้ อาจส่งผลต่อการพลาดการเข้าร่วมขายทอดตลาดได้ หรือห้องขายทอดตลาดที่แออัดหรือมีขนาดเล็กผู้เข้าร่วมต้องรออนอกห้องเท่านั้น ซึ่งอาจทำให้พลาดต่อการเข้าร่วมประมูลตัวทรัพย์สินที่ต้องการได้ นอกจากนี้ในบางพื้นที่ โปริเจคเตอร์ฉายภาพไม่ชัดเจน ภาพทรัพย์สินที่กำลังประมูลไม่ชัดเจน เช่นนี้กรมบังคับคดีต้องมีการดำเนินการด้านสิ่งอำนวยความสะดวกที่มีคุณภาพ โดยตามทฤษฎีนั้นต้องครบทั้ง 5 มิติ

มิติที่ 1 ความเป็นรูปธรรมของบริการ (tangibility) หมายถึง ลักษณะทางกายภาพที่ปรากฏให้เห็นถึงสิ่งอำนวยความสะดวกต่าง ๆ อันได้แก่ สถานที่ บุคลากร อุปกรณ์ เครื่องมือ เอกสารที่ใช้ในการติดต่อสื่อสารและสัญลักษณ์ รวมทั้งสภาพแวดล้อมที่ทำให้ผู้รับบริการรู้สึกว่าได้รับการดูแล ห่วงใย และความตั้งใจจากผู้ให้บริการ บริการที่ถูกนำเสนอออกมาเป็นรูปธรรมจะทำให้ผู้รับบริการรับรู้ถึงการให้บริการนั้น ๆ ได้ชัดเจนขึ้น

มิติที่ 2 ความเชื่อถือไว้วางใจได้ (reliability) หมายถึง ความสามารถในการให้บริการให้ตรงกับสัญญาที่ให้ไว้กับผู้รับบริการ บริการที่ให้ทุกครั้งจะต้องมีความถูกต้อง เหมาะสม และได้ผลออกมาเช่นเดิมในทุกจุดของบริการ ความสม่ำเสมอเช่นนี้จะทำให้ผู้รับบริการรู้สึกว่าการที่ได้นั้นมีความน่าเชื่อถือ สามารถให้ความไว้วางใจได้

มิติที่ 3 การตอบสนองต่อลูกค้า (responsiveness) หมายถึง ความพร้อมและความเต็มใจที่จะให้บริการ โดยสามารถตอบสนองความต้องการของผู้รับบริการได้อย่างทันท่วงที ผู้รับบริการสามารถเข้ารับบริการได้ง่าย และได้รับความสะดวกจากการใช้บริการ รวมทั้งจะต้องกระจ่ายการให้บริการไปอย่างทั่วถึงและรวดเร็ว

มิติที่ 4 การให้ความเชื่อมั่นต่อลูกค้า (assurance) หมายถึง ความสามารถในการสร้างความเชื่อมั่นให้เกิดขึ้นกับผู้รับบริการ ผู้ให้บริการจะต้องแสดงถึงทักษะความรู้ ความสามารถในการ

การให้บริการและตอบสนองความต้องการของผู้รับบริการด้วยความสุภาพ นุ่มนวล มีกริยามารยาทที่ดี ใช้การติดต่อสื่อสารที่มีประสิทธิภาพและให้ความมั่นใจว่าผู้รับบริการจะได้รับบริการที่ดีที่สุด

มิติที่ 5 การรู้จักและเข้าใจลูกค้า (empathy) หมายถึง ความสามารถในการดูแลเอาใจใส่ผู้รับบริการตามความต้องการที่แตกต่างของผู้รับบริการแต่ละคน

ผู้วิจัยเห็นว่า หากการดำเนินการด้านสิ่งอำนวยความสะดวกนั้นยังไม่สามารถดำเนินการได้ตั้งแต่มิติที่ 1 แล้วย่อมส่งผลกระทบต่อมิติอื่น ๆ ต่อไปด้วย และนำสู่ผลที่ต้องการได้รับ คือ ประสิทธิภาพในการขายทอดตลาดลดลงได้

อย่างไรก็ตาม พบว่าในบางจังหวัด เช่น จังหวัดเชียงใหม่ เจ้าพนักงานบังคับคดีได้จัดทำแบบฟอร์มคำขอในการให้บริการที่เข้าใจง่ายต่อผู้เข้าร่วมการขายทอดตลาดด้วยเพราะมีประชาชนทั่วไปจำนวนมากไม่น้อยที่ไม่เข้าใจภาษากฎหมายหรือภาษาราชการ ซึ่งนับเป็นข้อดีที่ทำให้ผู้เข้าร่วมการขายทอดตลาดสามารถกรอกเอกสารและขอรับบริการได้ตรงกับวัตถุประสงค์ของตนมากที่สุด โดยผู้วิจัยเห็นว่าหากมีแบบฟอร์มที่อาจให้ประชาชนที่สนใจได้ศึกษาก่อนก็จะช่วยได้อีกทางหนึ่ง

2) ด้านคุณภาพการให้บริการ

ในภาพรวมผลความพึงพอใจของผู้เข้าร่วมการขายทอดตลาดอยู่ในระดับมาก ซึ่งสะท้อนว่าการบริการมีความโปร่งใสและเป็นธรรม เจ้าหน้าที่ตอบข้อซักถาม ให้คำแนะนำได้อย่างถูกต้อง ชัดเจน รวดเร็ว และมีหน่วยงานที่มีการรับฟังความคิดเห็นผู้รับบริการ

อย่างไรก็ตาม ผู้เข้าร่วมการขายทอดตลาดในหลายจังหวัดมีข้อเสนอแนะสอดคล้องกันว่า ควรปรับปรุงอัตรากำลังของเจ้าพนักงาน โดยต้องสร้างความเข้าใจว่าเจ้าพนักงานนั้นเป็นผู้กำลังให้บริการ จึงต้องระวังเรื่องการใช้ภาษาในการสื่อสารเพราะผู้เข้าร่วมการขายทอดตลาดบางส่วน อาจมีใช้บุคคลในพื้นที่จังหวัดนั้น ๆ หรือภูมิภาคนั้น ๆ ซึ่งอาจทำให้เกิดปัญหาในการสื่อสารกันได้ ทั้งนี้ เพื่อให้สอดคล้องกับทฤษฎีคุณภาพการให้บริการในมิติที่ 2 ที่ 3 ที่ 4 และที่ 5 รวมถึงทฤษฎีพฤติกรรมผู้บริโภค อันสะท้อนความสำคัญในขั้นตอนการตัดสินใจของผู้เข้าร่วมการขายทอดตลาด

นอกจากนี้ ในส่วนการได้รับข้อมูลที่ต้องตรงความต้องการของผู้เข้าร่วมในการขายทอดตลาดนั้นพบว่า เป็นเรื่องที่มีอันดับความพึงพอใจน้อยที่สุดประกอบกับการที่มีข้อเสนอแนะ

ซึ่งสะท้อนว่าผู้เข้าร่วมการขายทอดตลาดยังต้องการข้อมูลเกี่ยวกับที่ตั้งทรัพย์สินโดยละเอียด ภาพถ่ายสภาพทรัพย์สินที่ชัดเจน ข้อมูลเกี่ยวกับเอกสารสิทธิ ข้อมูลเกี่ยวกับภาระหนี้จํานองที่เป็นปัจจุบัน ซึ่งผู้เข้าร่วมการขายทอดตลาดต้องการเห็นตัวทรัพย์สินและได้รับข้อมูลที่ครบถ้วน แต่จากข้อเสนอแนะพบว่า สถานที่ตั้งทรัพย์สินในหลายกรณีหาเองได้ยาก ต้องการให้มีการช่วยเหลือให้มีผู้นำไปยังที่ตั้งทรัพย์สิน ภาพถ่ายสภาพทรัพย์สินไม่ชัดเจน โดยการศึกษาค้นคว้าข้อมูลของประเทศสหราชอาณาจักรพบว่า ในกรณีสังหาริมทรัพย์จะมีรูปภาพถ่ายของทรัพย์สินทั้งภายนอกและภายในห้องต่าง ๆ ประกอบด้วย อีกทั้งในเว็บไซต์ที่อยู่ ซึ่งเชื่อมต่อกับ google map ได้เลย นอกจากนี้ ในส่วนของประเทศญี่ปุ่นนั้นจะมีการกำหนดอ้างอิงตำแหน่งสถานที่ตั้งทรัพย์สินจาก google map ซึ่งจะรายงานรวมถึงสภาพการจราจรและสภาพอากาศด้วย ซึ่งสอดคล้องกับทฤษฎีการตัดสินใจโดยผู้เข้าร่วมการขายทอดตลาดอาจพิจารณาได้ว่าคือผู้บริโภค เมื่อผู้บริโภคต้องตัดสินใจซื้อทรัพย์สินหรือการบริการ ผู้บริโภคจะมีกระบวนการในการตัดสินใจผ่าน 5 ขั้นตอนคือ

(1) ความตระหนักในการคิดที่จะซื้อ (Problem Identification) ผู้บริโภคแต่ละคนจะเริ่มต้องกระบวนการตัดสินใจของตนโดยมีมุมมองความคิดเห็นที่แตกต่างกันไป การมองเห็นสภาพทางกายภาพของทรัพย์สิน ทั้งข้อมูลเก่าและข้อมูลใหม่ ความรู้สึกพึงพอใจในการที่จะซื้อทรัพย์สินนั้น ล้วนเป็นเงื่อนไขสำคัญในการจะคิดเพื่อจะตัดสินใจ

(2) การหาข้อมูล (Information Search) ผู้ซื้อจะหาข้อมูลเกี่ยวกับตัวทรัพย์สินหรือการบริการนั้น โดยจะหาข้อมูลเพิ่มเติมจากการมีข้อมูลแบบดั้งเดิมของตน การบริการเป็นเรื่องที่จับต้องได้ยาก ผู้ซื้อจะต้องหาข้อมูลและประเมินคุณค่าที่ต้องทำมากกว่าการซื้อทรัพย์สิน การมีข้อมูลมากน้อยเพียงใดจึงจะเพียงพอในการตัดสินใจ ผู้ซื้อจะต้องมีข้อมูลของประเภททรัพย์สิน ราคา คุณค่า หรือผลประโยชน์ใดที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินหรือบริการที่ต้องการซื้อนั้น

แหล่งที่มาของข้อมูล เริ่มตั้งแต่ ข้อมูลจากบุคคล เช่น สมาชิกในครอบครัว เพื่อน หรือกลุ่มบุคคลที่เคยซื้อหรือใช้บริการ ข้อมูลจากแหล่งธุรกิจ ซึ่งจะมีรูปแบบที่หลากหลาย ทั้งการโฆษณาทางสื่อลักษณะต่าง ๆ จากแผ่นพับ จากผู้ขาย และแหล่งข้อมูลระดับประเทศ ซึ่งจะเป็นองค์กรหรือหน่วยงานที่ไม่ได้หากำไร เช่น หน่วยงานของรัฐ กลุ่มผู้ใช้สินค้า หรือผู้ทำบล็อกเพื่อเสนอข้อมูล

(3) การประเมินเปรียบเทียบข้อมูล (Evaluation of Alternatives) ผู้ซื้อมีความยากลำบากในการที่จะเปรียบเทียบข้อมูลทั้งหมดที่มีอยู่ เมื่อมีการประเมินเปรียบเทียบจาก

ข้อมูลทั้งหมดที่ผู้ซื้อได้รับมาเพื่อพิจารณาความเหมาะสมในการตัดสินใจ ซึ่งผู้ซื้อจะเกิดความคาดหวัง แต่หากเป็นกรณีที่เป็นการมาซื้อซ้ำ ผู้ซื้อจะมีข้อมูลคุณภาพหรือความพึงพอใจนำมาเป็นข้อมูลเปรียบเทียบ

(4) การตัดสินใจซื้อ (Purchase) หลังจากการรวบรวมข้อมูลเพื่อการประเมินเปรียบเทียบข้อมูลแล้วจึงตัดสินใจได้ถึงความต้องการของตน ผู้ซื้อจะตัดสินใจว่าตนจะซื้อทรัพย์สินอะไร มีวิธีซื้อหรือการดำเนินการอย่างไร

(5) การพิจารณาความพึงพอใจของผู้ซื้อ (Post Purchase Evaluation) ความพึงพอใจของผู้ซื้อแต่ละคนย่อมมีความแตกต่างกันในแต่ละบุคคล โดยอาจมีทั้งที่พึงพอใจและไม่พึงพอใจตามแต่ละเหตุผลที่ผู้ซื้อได้ประสบ แต่ผลความพึงพอใจนี้จะกลายเป็นผลสะท้อนกลับ (Feedback) ที่จะนำมาเป็นข้อมูลในการตัดสินใจ โดยเฉพาะเมื่อจะมีการซื้อซ้ำ และนำไปสู่ความคุ้นเคยในการตัดสินใจในครั้งต่อ ๆ ไปต่อการซื้อสินค้า (Brand Loyalty)

ดังนั้น สำนักงานบังคับคดีในแต่ละจังหวัดอาจจำเป็นต้องเพิ่มข้อมูลที่ส่งผลต่อการตัดสินใจในเบื้องต้นของผู้เข้าร่วมการขายทอดตลาด โดยเฉพาะที่ตั้งทรัพย์สินโดยละเอียด หรืออาจเพิ่มการบริการโดยแจ้งวิธีการเดินทางไปยังที่ตั้งทรัพย์สิน หรือมีผู้พาเดินทางไป หรือจัดทำแอปพลิเคชันที่สามารถนำทางไปยังที่ตั้งทรัพย์สินได้ เพื่ออำนวยความสะดวกของผู้สนใจเข้าร่วมการขายทอดตลาด ลดความเสี่ยงในการเข้าใจข้อมูลเกี่ยวกับตัวทรัพย์สินที่ตลาดเคลื่อน ควรถ่ายภาพสภาพตัวทรัพย์สินที่ชัดเจน ครบถ้วนในหลาย ๆ มุม ทั้งภายนอกและภายใน รวมถึงการเข้าถึงข้อมูลเกี่ยวกับเอกสารสิทธิ และภาระหนี้จำนองที่เป็นปัจจุบัน นอกจากนี้จากการตอบแบบสอบถามผู้เข้าร่วมการขายทอดตลาดต้องการให้เกิดความสะดวกในการตรวจสอบเอกสารต่าง ๆ ในสำนวนได้จริง ๆ ก่อนหรือหลังการซื้อทรัพย์สินด้วย

3) ด้านช่องทางการติดต่อสื่อสาร

ในภาพรวมผลความพึงพอใจของผู้เข้าร่วมการขายทอดตลาดอยู่ในระดับมาก ซึ่งสะท้อนว่าในด้านช่องทางการติดต่อสื่อสารแบ่งออกเป็น 3 กรณี โดยมีค่าเฉลี่ยมากที่สุดเป็นสามอันดับแรก คือ อันดับที่หนึ่ง มีช่องทางการรับรู้ข่าวสารที่หลากหลายชัดเจน เข้าใจง่าย สามารถนำไปใช้ประโยชน์ได้ เช่น เว็บไซต์ สื่อสิ่งพิมพ์ เป็นต้น อันดับที่สอง การประกาศข่าวหรือประชาสัมพันธ์เผยแพร่

ผ่านช่องทางต่าง ๆ ชัดเจน เหมาะสม และเข้าใจง่าย และอันดับสุดท้าย มีช่องทางต่าง ๆ ในการแลกเปลี่ยนความคิดเห็นและช่องทางรับเรื่องร้องเรียนที่เข้าถึงได้ง่าย เช่น Web Board, E-mail, Facebook

การติดต่อสื่อสารมีความสำคัญจำเป็นต่อการรับรู้ของผู้เข้าร่วมการขายทอดตลาด โดยจากการตอบแบบสอบถามพบว่า ช่องทางการติดต่อ คือ เว็บไซต์ของกรมบังคับคดียังมีปัญหาในการเข้าถึงบ่อย ระบบติดตามสำนวนมีความล่าช้า ควรปรับปรุงการขึ้นสถานะของทรัพย์สินที่อยู่ในกระบวนการขายทอดตลาดด้วย ทั้งนี้ ตามทฤษฎีคุณภาพการให้บริการ ทฤษฎีการตัดสินใจ และทฤษฎีการรับรู้ โดยสามารถตอบสนองความต้องการของผู้รับบริการได้อย่างทันท่วงที ผู้รับบริการสามารถเข้ารับบริการได้ง่าย และได้รับความสะดวกจากการใช้บริการ รวมทั้งจะต้องกระจายการให้บริการไปอย่างทั่วถึงและรวดเร็ว ผู้ที่ต้องการซื้อทรัพย์สินจะหาข้อมูลเกี่ยวกับตัวทรัพย์สินหรือการบริการนั้นโดยจะหาข้อมูลเพิ่มเติมจากการมีข้อมูลแบบดั้งเดิมของตน การมีข้อมูลมากขึ้นเพียงใดจึงจะเพียงพอในการตัดสินใจ ผู้ซื้อจะต้องมีข้อมูลของประเภททรัพย์สิน ราคา คุณค่าหรือผลประโยชน์ใดที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินหรือบริการที่ต้องการซื้อนั้น ถ้าไม่มีการรับรู้เกิดขึ้น การเรียนรู้อยู่ไม่ได้ การรับรู้จึงเป็นองค์ประกอบสำคัญที่ทำให้เกิดความคิดรวบยอด ทิศนคติของมนุษย์ จนส่งผลต่อการเข้าร่วมการขายทอดตลาด ตลอดจนตัดสินใจเข้าซื้อทรัพย์สิน ผู้วิจัยได้ศึกษาข้อมูลจากต่างประเทศพบว่า เพื่อให้ผู้เข้าร่วมการขายทอดตลาดมีข้อมูลที่ครบถ้วนมากที่สุด จะมีการจัดทำแอปพลิเคชัน จัดทำเว็บไซต์ หรือเฟสบุ๊ค รวมทั้งการส่งข้อมูลทางอีเมลแก่ผู้สนใจเข้าร่วมการขายทอดตลาด ดังนี้ ผู้วิจัยเห็นว่ากรมบังคับคดีควรมีการจัดทำฐานข้อมูลในช่องทางออนไลน์ทุกลักษณะเพื่อให้ข้อมูลแก่ผู้สนใจการขายทอดตลาด รวมทั้งต้องตรวจสอบความถูกต้องและปรับปรุงข้อมูลให้เป็นปัจจุบันตลอดเวลาด้วย

4) ด้านสินค้าหรือบริการ

จากการพิจารณาผลการตอบแบบสอบถามพบว่า ผู้เข้าร่วมการขายทอดตลาดมีความเข้าใจขั้นตอนเกี่ยวกับการขายทอดตลาดในระดับมาก โดยเฉพาะขั้นตอนในการประมูลซื้อทรัพย์สินที่ขายทอดตลาด ซึ่งจากการตอบแบบสอบถามพบว่า ผู้เข้าร่วมการขายทอดตลาดเห็นว่ามีการจัดการที่ดีหลายแห่ง เจ้าพนักงานประชาสัมพันธ์และอธิบายกระบวนการอย่างละเอียด แต่บางส่วนเห็นว่า

การติดต่อประสานงานในแต่ละขั้นตอนใช้เวลานานเกินไป อาจเนื่องจากบุคลากรมีจำนวนน้อยและการให้ข้อมูลยังไม่ชัดเจนต่อผู้เข้าร่วมการขายทอดตลาดที่จะทำให้เข้าใจขั้นตอนตามกระบวนการ ซึ่งอาจส่งผลต่อการรับรู้และเข้าถึงข้อมูลที่สอดคล้องกับความต้องการและครอบคลุมทุกกลุ่มเป้าหมายต่อไป

ตามทฤษฎีคุณภาพการให้บริการ การได้ข้อมูลเฉพาะตามความต้องการของผู้เข้าร่วมแต่ละคนจะส่งผลต่อการตัดสินใจเข้าร่วมการขายทอดตลาดซ้ำ อีกทั้งจะดำเนินการโดยไม่ผิดพลาดคลาดเคลื่อน นอกจากนี้จากการศึกษาข้อมูลของประเทศสหรัฐอเมริกาพบว่า ทุกแห่งจะจัดทำ bulletin board ซึ่งจะระบุขั้นตอนในการขายทอดตลาด วิธีการติดต่อ แต่จะมีการระบุเตือนว่าให้ผู้ที่เกี่ยวข้องเคยมาร่วมการขายทอดตลาดครั้งแรกควรว่าจ้างทนายความเพื่อตรวจสอบรายละเอียดของข้อมูลเกี่ยวกับทรัพย์สินก่อนเข้าร่วมการขายทอดตลาดด้วย ส่วนประเทศสหราชอาณาจักร ในเว็บไซต์นอกจากจะมีรายละเอียดขั้นตอนแล้ว จะมีข้อมูลเพิ่มเติมแนะนำแบบฟอร์มทุกประเภทที่ต้องใช้ในการขายทอดตลาด รวมทั้งจะมีทนายความเป็นผู้ให้คำปรึกษาทางกฎหมายในการขายทอดตลาดทุกขั้นตอนด้วย

5) ด้านการคุ้มครองสิทธิของผู้ซื้อทรัพย์สินจากการขายทอดตลาด

ความพึงพอใจในด้านการคุ้มครองสิทธิของผู้ซื้อทรัพย์สินจากการขายทอดตลาดมีระดับความพึงพอใจในระดับมาก อย่างไรก็ตามจากการตอบแบบสอบถามผู้วิจัยพบว่า ในกรณี

(1) การขยายระยะเวลาในการวางเงินส่วนที่เหลือ ซึ่งเป็นการขอขยายระยะเวลาเพื่อดำเนินการขอสินเชื่อ โดยขอขยายได้สามเดือนนับจากวันครบกำหนดตามสัญญาซื้อขายตามคำสั่งกรมบังคับคดีและประกาศอธิบดีกรมบังคับคดี

จากการตอบแบบสอบถามผู้เข้าร่วมการขายทอดตลาดส่วนใหญ่มีความพึงพอใจในระดับมาก แต่มีบางส่วนเห็นว่าในกรณีที่ราคาทรัพย์สินที่ขายทอดตลาดนั้นมีราคา 1,000,000 บาท ควรขยายระยะเวลาเกินกว่า 3 เดือน เมื่อผู้วิจัยศึกษาจากข้อมูลของประเทศสหรัฐอเมริกา รัฐนิวยอร์กพบว่า ไม่มีข้อกำหนดเกี่ยวกับการขยายระยะเวลาในการวางเงินส่วนที่เหลือ และบางเขต เช่น เขต warren และเขต Sussex ยังมีระยะเวลาปลอดดอกเบี้ยเพียง 10 วันเท่านั้น และโดยส่วนมากจะใช้เวลาชำระเงินส่วนที่เหลือเพียง 30 วันเท่านั้น ในขณะที่ประเทศสหราชอาณาจักรไม่พบข้อมูลว่าผู้ซื้อทรัพย์สินจากการขายทอดตลาดสามารถที่จะขอขยายระยะเวลาการวางเงินส่วนที่เหลือได้อีก โดยการวางเงิน

ส่วนที่เหลือเป็นไปตามข้อตกลงการขายทอดตลาดแต่ละฉบับ ซึ่งส่วนใหญ่มีระยะเวลาประมาณ 20 - 28 วันทำการหลังจากการวางเงินมัดจำในวันขายทอดตลาด ส่วนประเทศสิงคโปร์ไม่พบข้อมูลว่าผู้ซื้อทรัพย์สินจากการขายทอดตลาดสามารถที่จะขอขยายระยะเวลาการวางเงินส่วนที่เหลือได้เช่นกัน เพียงแต่กำหนดให้ผู้ทอดตลาดรับอนุญาตสามารถนำทรัพย์สินออกขายทอดตลาดได้ทันทีโดยไม่ต้องแจ้งผู้ซื้อทรัพย์สินก่อน

(2) สิทธิที่จะขยายระยะเวลาในการวางเงินส่วนที่เหลือได้จนกว่าคดีจะถึงที่สุด กรณีที่มีการร้องขอเพิกถอนการขาย

จากการตอบแบบสอบถาม ผู้เข้าร่วมการขายทอดตลาดมีความพึงพอใจมาก โดยจากการที่ผู้วิจัยศึกษาข้อมูลจากประเทศสหรัฐอเมริกาพบว่า ไม่มีข้อมูลการให้ร้องขอเพิกถอนการขาย แต่มักจะมีข้อกำหนดให้เจ้าของทรัพย์สินอาจถอนทรัพย์สินคืนได้ภายใน 10 วันนับจากวันที่ขายทรัพย์สิน ซึ่งในกรณีนี้ ผู้ที่เป็นผู้ซื้อทรัพย์สินได้จากการขายทอดตลาดจะได้รับมัดจำคืน ส่วนประเทศสหราชอาณาจักร ประเทศสิงคโปร์ และประเทศญี่ปุ่นไม่มีข้อมูลในกรณีดังกล่าว

(3) การเข้าครอบครองอสังหาริมทรัพย์ที่ได้จากการขายทอดตลาด กรณีที่ยังมีผู้อยู่อาศัยตามประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง มาตรา 334

จากการตอบแบบสอบถามพบว่า ประเด็นปัญหาเรื่องกรณีที่มีผู้อยู่อาศัยในอสังหาริมทรัพย์ที่มีการซื้อทอดตลาดไป ทำให้ผู้ซื้อต้องดำเนินการฟ้องขับไล่ นับเป็นกรณีที่ผู้เข้าร่วมขายทอดตลาดเห็นว่าเป็นปัญหาอย่างยิ่ง แม้กรณีนี้จะเป็กรณีที่เกิดหลังจากการขายทอดตลาดไปแล้วก็ตาม ในภาพรวมดูเหมือนว่าผู้สนใจซื้อทรัพย์สินมีหน้าที่ต้องเข้าตรวจสอบทรัพย์สินที่จะขายทอดตลาดเองว่ามีผู้อยู่อาศัยในอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวอยู่หรือไม่ แต่ในมุมกลับกัน เป็นกรณีที่ผู้ซื้อทรัพย์สินมีความกังวลหากพิจารณาตามทฤษฎีพฤติกรรมผู้บริโภคและทฤษฎีคุณภาพการให้บริการ ย่อมมีผลต่อความเชื่อถือ ความไว้วางใจ ซึ่งมีผลการตัดสินใจซื้อทรัพย์สินในครั้งแรกและครั้งต่อ ๆ ไป

โดยผู้วิจัยเห็นว่า รายละเอียดเกี่ยวกับทรัพย์สินที่ขายทอดตลาด โดยเฉพาะอสังหาริมทรัพย์ควรมีการให้ข้อมูลเรื่องกรณีมีผู้อยู่อาศัยอยู่ในอสังหาริมทรัพย์นั้นด้วยเพื่อลดปัญหาดังกล่าวตลอดจนกำหนดมาตรการทางกฎหมายเพิ่มเติมที่ช่วยให้ผู้ซื้อทรัพย์สินลดความยุ่งยากในการเข้าครอบครองทรัพย์สินที่ได้ซื้อไปจากการขายทอดตลาด ซึ่งผู้วิจัยจะได้ศึกษาวิเคราะห์ในประเด็นกฎหมายต่อไป

(4) สิทธิของผู้ซื้อทรัพย์สินได้จากการขายทอดตลาดตามคำสั่งศาลว่าจะไม่เสียไปตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 1330

จากการตอบแบบสอบถาม ผู้เข้าร่วมการขายทอดตลาดมีความพึงพอใจมาก โดยจากการที่ผู้วิจัยศึกษาข้อมูลจากประเทศสหรัฐอเมริกา ตาม Sheriff's Condition of Sale ที่ประกาศโดยเขต Cumberland, Warren, Sussex มลรัฐนิวเจอร์ซีย์ และ N.J.S.2A:17 พบว่า เมื่อประมูลทรัพย์สินได้ สำนักงานเขตจะดำเนินการออกตราสารยืนยันให้แก่ผู้ซื้อทรัพย์สินจากการขายทอดตลาด แต่ตราสารดังกล่าวไม่ได้เป็นประกันว่าทรัพย์สินที่ได้จากการประมูลนั้นจะปลอดจากภาระผูกพันต่าง ๆ โดยสอดคล้องกับข้อมูลของต่างประเทศอื่น ๆ ที่ผู้วิจัยได้ศึกษาในการวิจัยนี้ ซึ่งสอดคล้องกับหลักเกณฑ์ของกฎหมายไทย

(5) การซื้อทรัพย์สินประเภท นส.3 ที่ไม่มีระวางแผนที่ซึ่งบางครั้งอาจทับซ้อนกับที่ดินมีเอกสารสิทธิ์อื่น ท่านเห็นว่าแนวปฏิบัติของเจ้าพนักงานบังคับคดีที่ให้โจทก์ไปนำชี้ตำแหน่งที่ตั้งก่อนทำการยึดมีความเหมาะสมหรือไม่

จากการตอบแบบสอบถาม ผู้เข้าร่วมการขายทอดตลาดมีความพึงพอใจมาก โดยจากการศึกษาพบว่า ข้อมูลของต่างประเทศที่ผู้วิจัยได้ศึกษาในการวิจัยนี้ไม่มีหลักเกณฑ์ในเรื่องดังกล่าว

5.2.2 วิเคราะห์จากความสนใจของผู้เข้าร่วมการขายทอดตลาด

1) ประเภทของทรัพย์สินที่ผู้เข้าร่วมการขายทอดตลาดสนใจ

จากแบบสอบถามพบว่า ผู้เข้าร่วมการขายทอดตลาดให้ความสนใจในประเภททรัพย์สิน ซึ่งเป็นที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างเพื่ออยู่อาศัยมากที่สุด คิดเป็นจำนวน 68.3 % ที่สนใจรองลงมา คือ ที่ดินว่างเปล่าเพื่ออาศัย ที่ดินว่างเปล่าเพื่อพาณิชย์กรรม/อุตสาหกรรม และที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างเพื่อพาณิชย์กรรม/อุตสาหกรรม ผู้เข้าร่วมการขายทอดตลาดให้ความสนใจเท่ากัน โดยมีความสนใจในที่ดินว่างเปล่าเพื่อการเกษตรกรรม และห้องชุดในระดับรองลงมา ผู้เข้าร่วมการขายทอดตลาดระบุถึงทรัพย์สินประเภทอื่น ๆ ด้วย แต่มีได้ระบุว่าอื่น ๆ นั้นคือทรัพย์สินประเภทใดซึ่งมี 6.7%

2) ปัจจัยที่ส่งผลให้สนใจเข้าร่วมการขายทอดตลาด

จากการตอบแบบสอบถามพบว่า ราคาของทรัพย์สินนั้นเป็นปัจจัยที่ผู้เข้าร่วมให้ความสนใจมากที่สุด คือ 69.9% ปัจจัยที่รองลงมา คือ ทำเลที่ตั้งตัวทรัพย์สิน สภาพ/ลักษณะของทรัพย์สิน และจำนวนหลักประกันตามลำดับ โดยมีปัจจัยอื่น ๆ อีก 2.8%

3) ราคาที่เกี่ยวข้องทรัพย์สินที่เป็นปัจจัยในการเข้าร่วมการขายทอดตลาด

3.1) ช่วงราคาทรัพย์สินที่ผู้เข้าร่วมการขายทอดตลาดสนใจ

จากการตอบแบบสอบถามพบว่า ช่วงราคาทรัพย์สินที่ผู้เข้าร่วมการขายทอดตลาดสนใจมากที่สุด คือ ช่วงราคาที่ต่ำกว่า 1 ล้านบาท โดยมีช่วงราคาที่เป็นปัจจัยรองลงมาตามลำดับ คือ ช่วงราคา 1 - 1.5 ล้านบาท ช่วงราคา 1.5 - 2 ล้านบาท ช่วงราคา 2 - 3 ล้านบาท และช่วงราคา 3 ล้านบาทขึ้นไป

3.2) ความเหมาะสมของจำนวนหลักประกัน

จากการตอบแบบสอบถามพบว่า จำนวนหลักประกันที่ผู้เข้าร่วมการขายทอดตลาดเห็นว่าเป็นจำนวนที่เหมาะสม คือ 5% ของราคาทรัพย์สิน 38.3 % และที่รองลงไปตามลำดับคือ 1 % ของราคาทรัพย์สิน 3% ของราคาทรัพย์สิน 10% ของราคาทรัพย์สิน และน้อยที่สุดคือ 20% ของราคาทรัพย์สิน

เมื่อผู้วิจัยพิจารณาข้อมูลจากต่างประเทศพบว่า ประเทศสหรัฐอเมริกาวางหลักประกัน 20% ของมูลค่าทรัพย์สินที่ซื้อได้จากการขายทอดตลาดตาม Sheriff 's Condition of Sale ที่ประกาศโดยเขต Cumberland, Warren, Sussex ประเทศสหราชอาณาจักรวางหลักประกัน 10 % ของราคาซื้อขาย ประเทศสิงคโปร์วางหลักประกันเป็นจำนวน 1 ใน 4 ของราคาทรัพย์สินที่ประมูลได้ ประเทศญี่ปุ่นวางหลักประกัน 20% ของราคามาตรฐาน เช่นนี้เมื่อพิจารณาตามหลักเกณฑ์ของกฎหมายไทยที่กำหนดไว้ เห็นว่า เป็นการวางหลักประกันตามราคาประเมิน โดยเมื่อเปรียบเทียบกับ การวางหลักประกันของต่างประเทศแล้ว อัตราการวางเงินประกันยังไม่อาจถือว่าเป็นอัตราที่สูงเกินกว่า อัตราของต่างประเทศ โดยตามกฎหมายไทยมีลักษณะการวางเงินประกันเป็นอัตราส่วนตามขั้นบันไดหรืออัตราก้าวหน้า

4) ปัจจัยที่เป็นสาเหตุในการทิ้งหลักประกัน

จากการตอบแบบสอบถามพบว่า ปัจจัยที่เป็นสาเหตุมากที่สุด คือ การไม่สามารถหาเงิน ส่วนที่เหลือได้ คือ 65.3% ปัจจัยรองลงไปตามลำดับ คือ สภาพทรัพย์สินไม่เป็นไปตามต้องการ สภาพทรัพย์สินไม่เป็นไปตามประกาศขายทอดตลาด และปัจจัยอื่น ๆ นอกจากที่กล่าวมาอีก 9.9%

จากการตอบแบบสอบถามแสดงให้เห็นว่า การทิ้งหลักประกันมาจากการที่ไม่สามารถหาเงินส่วนที่เหลือได้ ซึ่งส่งผลเสียหายต่อการขายทอดตลาดเพราะต้องดำเนินการขายทอดตลาดใหม่ ทำให้ใช้เวลาอีกไม่น้อย ส่งผลต่อประสิทธิภาพการขายทอดตลาดอย่างยิ่ง ผู้วิจัยเห็นว่าควรมีมาตรการทางกฎหมายเพื่อแก้ไข โดยผู้วิจัยจะได้วิเคราะห์เป็นประเด็นปัญหากฎหมายต่อไป

5.3 วิเคราะห์ประสิทธิภาพการขายทอดตลาดจากปัจจัยด้านกฎหมาย

จากการศึกษาวิเคราะห์พบว่า กรมบังคับคดีมีความพยายามอย่างยิ่งในการดำเนินการขายทอดตลาดเพื่อให้เกิดประสิทธิภาพโดยมีการแก้ไขเพิ่มเติมกฎหมาย ระเบียบ ข้อบังคับ โดยเฉพาะประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง ตลอดจนระเบียบและข้อบังคับที่มุ่งผลให้การขายทอดตลาดสามารถผลักดันทรัพย์สินให้เกิดการชำระหนี้แก่เจ้าหนี้ตามคำพิพากษาได้อย่างมีประสิทธิภาพ รวดเร็ว เป็นธรรมแก่ผู้เกี่ยวข้องทุกฝ่าย เมื่อผู้วิจัยได้พิจารณาข้อมูลจากการตอบแบบสอบถาม รวมถึงการสอบถามจากผู้เข้ามีส่วนร่วมในการขายทอดตลาด ตลอดจนหลักเกณฑ์กฎหมายของต่างประเทศ เห็นว่ามีประเด็นปัญหาข้อกฎหมายที่อาจมีอยู่ อันส่งผลต่อประสิทธิภาพในการขายทอดตลาดของกรมบังคับคดี ซึ่งมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

5.3.1 การกำหนดวันขายทอดตลาด

ตามประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง มาตรา 331 วรรคสอง กำหนดให้ เจ้าพนักงานบังคับคดีต้องแจ้งกำหนดวัน เวลา และสถานที่ขายทอดตลาดให้บรรดาผู้มีส่วนได้เสียในการบังคับคดีทราบ โดยกำหนดวันและเวลาขายทอดตลาดดังกล่าวต้องไม่น้อยกว่าหกสิบวันนับแต่วันยึดอายัดหรือส่งมอบทรัพย์สินนั้น โดยไม่มีการแยกประเภททรัพย์สินแต่อย่างใด ซึ่งจากการที่ได้สอบถามเจ้าพนักงานบังคับคดี มีข้อมูลว่า ข้อกฎหมายในส่วนนี้เป็นส่วนหนึ่งที่ทำให้ใช้เวลาพอสมควร หากพิจารณากรณี

ประเทศสิงคโปร์มีกฎหมายที่เกี่ยวข้องกำหนดว่า การขายทอดตลาดทรัพย์สินของลูกหนี้ตามคำพิพากษา โดยเจ้าพนักงานบังคับคดีนั้น ถ้าหากเป็นสังหาริมทรัพย์จะดำเนินการขายทอดตลาดหลังพ้น 3 สัปดาห์ นับจากวันยึดสังหาริมทรัพย์นั้น หากเป็นอสังหาริมทรัพย์จะดำเนินการขายทอดตลาดหลังพ้น 30 วัน นับแต่วันที่จดทะเบียนอสังหาริมทรัพย์ที่ถูกยึด ทำให้เป็นที่น่าพิจารณาว่าหากกฎหมายไทยลดระยะเวลา ในการกำหนดวันขายทอดตลาดลง โดยกำหนดระยะเวลาตามประเภทของทรัพย์สินที่จะขายทอดตลาดนั้น โดยทรัพย์สินที่เป็นอสังหาริมทรัพย์อาจจำเป็นต้องใช้ระยะเวลานานกว่าในการตรวจสอบและดำเนินการอื่นใด ที่เกี่ยวข้อง แต่ทรัพย์สินที่เป็นสังหาริมทรัพย์ควรใช้ระยะเวลาดำเนินการที่สั้นกว่า ดังนี้ ผู้วิจัยเห็นว่าแนวทาง ของประเทศสิงคโปร์เป็นแนวทางที่น่าพิจารณา โดยอาจกำหนดให้เจ้าพนักงานบังคับคดีต้องแจ้งกำหนด วัน เวลา และสถานที่ขายทอดตลาดให้บรรดาผู้มีส่วนได้เสียในการบังคับคดีทราบ โดยกำหนดวันและเวลา ขายทอดตลาดดังกล่าวสำหรับทรัพย์สินที่เป็นอสังหาริมทรัพย์ต้องไม่น้อยกว่า 45 วันนับแต่วันยึด อาศัย หรือ ส่งมอบทรัพย์สินนั้น และไม่น้อยกว่า 30 วัน สำหรับทรัพย์สินที่เป็นสังหาริมทรัพย์ อันอาจทำให้การขาย ทอดตลาดรวดเร็วขึ้นบ้าง

5.3.2 ปัญหาจากการที่ผู้ซื้อทรัพย์สินไม่อาจเข้าครอบครองทรัพย์สินหลังการซื้อทรัพย์สินได้

ปัญหาในการที่มีผู้อยู่อาศัยในทรัพย์สินที่มีการซื้อทอดตลาดไป ซึ่งผู้ซื้อทรัพย์สินจากการขายทอดตลาด ต้องดำเนินการฟ้องขับไล่ต่อไป แม้กรณีนี้จะเป็นกรณีที่เกิดหลังจากการขายทอดตลาดไปแล้วก็ตาม แต่ทำให้ผู้ซื้อทรัพย์สินประสบความยากลำบากในการต้องดำเนินการต่อไป แม้ตามประมวลกฎหมาย วิธีพิจารณาความแพ่ง มาตรา 334 กำหนดให้ผู้ซื้อทรัพย์สินจากการขายทอดตลาดมีสิทธิยื่นคำขอให้ศาลออก หมายบังคับคดีเพื่อขับไล่ลูกหนี้ตามคำพิพากษาหรือบริวารออกไปจากอสังหาริมทรัพย์นั้นได้ โดยไม่ต้อง ฟ้องเป็นคดีเรื่องใหม่ ซึ่งถือเป็นการอำนวยความสะดวกให้แก่ผู้ซื้อทรัพย์สินจากการขายทอดตลาดที่สามารถ บังคับคดีขับไล่ได้โดยไม่ต้องนำคดีไปฟ้องต่อศาลเป็นเรื่องใหม่ แต่ผู้ซื้อต้องดำเนินการเช่นนั้นด้วยตนเอง อยู่ต่อไป และจากการสอบถามพบว่าหากมีผู้อยู่อาศัยเป็นกรณีทั่ว ๆ ไป ยังอาจค่อย ๆ ดำเนินการขับไล่ ต่อไป แต่หลายครั้งพบว่าผู้อยู่อาศัยนั้นเป็นผู้ป่วยติดเตียง เป็นเด็กเล็ก เป็นคนชรา ผู้ซื้อทรัพย์สิน มีความลำบากใจในการดำเนินการขับไล่ ดังนี้ ผู้วิจัยเห็นว่าควรมีการแจ้งข้อมูลผู้อยู่อาศัยในทรัพย์สินที่ ขายทอดตลาดด้วย แม้โดยทั่วไปเป็นหน้าที่ของผู้ต้องการซื้อทรัพย์สินที่จะต้องเข้าตรวจทรัพย์สินนั้นเองก็ตาม

แต่ในความเป็นจริงแล้วผู้ซื้อทรัพย์สินจะพิจารณาข้อมูลตามภาพถ่ายหรือข้อมูลที่ระบุไว้เพื่อการขายทอดตลาดนั้นเท่านั้น

โดยจากการศึกษาข้อมูลจากต่างประเทศพบว่า ประเทศสหรัฐอเมริกา ตาม Sheriff 's Condition of Sale ที่ประกาศโดยเขต Cumberland, Warren และ Sussex มักมีข้อกำหนดว่า หากเจ้าของไม่ออกจากอสังหาริมทรัพย์ภายในระยะเวลาที่กำหนด ผู้ซื้อทรัพย์สินจากการขายทอดตลาดอาจขอหมายให้เข้าครอบครอง ซึ่งให้เวลาผู้ครอบครองอสังหาริมทรัพย์ออกจากอสังหาริมทรัพย์นั้นภายในระยะเวลาที่กำหนด หากไม่ปฏิบัติตามจะมีมาตรการที่แตกต่างกันไป เช่น การขนย้ายทรัพย์สินออกจากทรัพย์สินได้

นอกจากนี้ในกรณีของประเทศญี่ปุ่น มีขั้นตอนการพิจารณา ดังนี้

- หลังจากที่ผู้ซื้อชำระเงินแล้ว และได้ยื่นคำร้องต่อศาลภายใน 6 เดือน (ในบางกรณี 9 เดือน) หากศาลเห็นว่าเหมาะสม ให้ศาลมีคำสั่งให้ผู้อยู่อาศัยที่ไม่มีสิทธิในทรัพย์สินออกไปจากทรัพย์สินนั้น
- หลังจากที่คำสั่งได้ส่งไปยังผู้อาศัยนั้นแล้ว 1 สัปดาห์ และไม่มีการอุทธรณ์ ผู้ซื้อสามารถร้องขอให้เจ้าพนักงานบังคับคดีดำเนินการตามคำสั่งศาลให้ผู้อาศัยออกไปจากทรัพย์สินนั้นได้
- การบังคับตามคำสั่งดังกล่าวมีค่าใช้จ่ายเพิ่มเติม ค่าธรรมเนียม รวมถึงค่าใช้จ่ายในการขนย้ายเฟอร์นิเจอร์ซึ่งต้องชำระล่วงหน้า

ผู้วิจัยเห็นว่าควรมีมาตรการเพิ่มเติมที่ภาครัฐเข้ามามีส่วนดำเนินการเพิ่มขึ้นในส่วนนี้ เพื่อให้ผู้ที่ต้องการซื้อทรัพย์สินจากการขายทอดตลาดมั่นใจได้ว่าหลังจากการซื้อทรัพย์สินแล้ว แม้พบว่ามีผู้ที่ยังอยู่อาศัยในทรัพย์สินที่ขายทอดตลาดนั้น ตนอาจต้องดำเนินการขับไล่ แต่ก็ยังมีขั้นตอนที่ภาครัฐมีส่วนช่วยด้วย

5.3.3 ปัญหาการทิ้งหลักประกันของผู้ซื้อทรัพย์สินจากการขายทอดตลาด

จากการศึกษาพบว่า การทิ้งหลักประกันมาจากการที่ไม่สามารถหาเงินส่วนที่เหลือได้ ซึ่งส่งผลเสียหายต่อการขายทอดตลาดเพราะต้องดำเนินการขายทอดตลาดใหม่ ทำให้ใช้เวลาอีกไม่น้อย ส่งผลต่อประสิทธิภาพการขายทอดตลาดอย่างยิ่ง

โดยผู้วิจัยพิจารณาจากกฎหมายของประเทศญี่ปุ่นพบว่า ได้กำหนดมาตรการสำหรับการขายทอดตลาดอสังหาริมทรัพย์ที่มีประเด็นการทิ้งหลักประกัน ตามมาตรา 67 แห่งพระราชบัญญัติ

การบังคับคดีแพ่ง ค.ศ 1979 หรือ Civil Execution Act 1979 กล่าวคือ หากผู้ที่ทำคำเสนอซื้ออสังหาริมทรัพย์ในราคาสูงสุดไม่ชำระราคาที่เสนอ ผู้ที่เสนอราคาเป็นลำดับถัดมาอาจได้สิทธิซื้ออสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวได้ แต่ต้องแจ้งต่อเจ้าพนักงานบังคับคดีในเวลาสิ้นสุดของการขาย ซึ่งผู้วิจัยเห็นว่าวิธีการดังกล่าวย่อมทำให้การขายทอดตลาดมีประสิทธิภาพที่ดีขึ้น โดยเป็นการเร่งรัดให้ผู้เสนอราคาสูงสุดต้องรีบชำระราคา มิฉะนั้นผู้เสนอซื้อในลำดับถัดมาอาจได้อสังหาริมทรัพย์ที่ตนต้องการไป ซึ่งเป็นวิธีการเร่งรัดผู้เสนอราคาซื้อสูงสุดซึ่งเป็นผู้ซื้อทรัพย์สินได้ต้องรีบชำระราคาและไม่ทิ้งเงินประกันโดยทางอ้อมได้

ส่วนกฎหมายของประเทศสิงคโปร์กำหนดว่า ผู้ซื้อทรัพย์สินต้องวางเงินจำนวนหนึ่งในสี่ของราคาทรัพย์สินที่ประมูลได้จากการขายทอดตลาดทันที หากผู้ซื้อทรัพย์สินไม่ชำระราคาส่วนที่เหลือภายในกำหนดเวลา จะถูกริบเงินดังกล่าว และผู้ขายทอดตลาดรับอนุญาตสามารถนำทรัพย์สินออกขายทอดตลาดได้ทันทีโดยไม่ต้องแจ้งผู้ซื้อทรัพย์สินก่อน

จากหลักเกณฑ์ของประเทศญี่ปุ่นและสิงคโปร์ดังกล่าว ผู้วิจัยเห็นควรมีการแก้ไขหลักเกณฑ์ของกฎหมายไทยตามแนวทางของประเทศญี่ปุ่นหรือของประเทศสิงคโปร์ต่อไป

5.3.4 ปัญหาการขายทอดตลาดทรัพย์สินไม่ได้

ผู้วิจัยพบว่าปัญหาจากการที่ทรัพย์สินนั้นเมื่อนำออกขายทอดตลาด แต่กลับไม่อาจขายได้เลย แม้จะขายซ้ำแล้วซ้ำอีก ซึ่งส่งผลต่อประสิทธิภาพการขายทอดตลาดอย่างยิ่ง เมื่อผู้วิจัยได้ศึกษากฎหมายของประเทศต่าง ๆ พบข้อพิจารณาที่น่าสนใจ โดยในกรณีประเทศญี่ปุ่นพบว่า มีมาตรการพิเศษสำหรับอสังหาริมทรัพย์ที่อาจขายไม่ได้ กล่าวคือ เมื่อเจ้าหน้าที่ศาลได้ทำการขายครบ 3 ครั้งแล้ว ไม่ว่าจะด้วยวิธีใด ๆ ก็ตาม เมื่อพิจารณาถึงสภาพ การใช้สอย กฎระเบียบที่เกี่ยวข้อง และข้อพิจารณาอื่น ๆ ในอสังหาริมทรัพย์นั้นแล้ว หากศาลเห็นว่าอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวไม่น่าจะขายได้อีกในอนาคต ให้ศาลมีคำสั่งให้หยุดการขายไว้ก่อน และหากไม่มีการร้องขอจากเจ้าหนี้ให้มีการขายอีกครั้งภายใน 3 เดือน ศาลอาจมีคำสั่งให้ยกเลิกการขายทอดตลาดได้ ซึ่งหากขายไม่ได้ ศาลก็ยังสามารถใช้วิธีการบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์ด้วยการนำออกให้เช่าได้

ส่วนหลักเกณฑ์ทางกฎหมายของประเทศสหรัฐอเมริกา ตาม Sheriff 's Condition of Sale ที่ประกาศโดยเขต Cumberland, Warren และ Sussex มลรัฐนิวเจอร์ซีย์ ในกรณีที่เป็นการขายทอดตลาดอสังหาริมทรัพย์ที่มาจากการบังคับจำนองจะเริ่มจากการขายทอดตลาดโดยโจทก์หรือนายฝ่ายโจทก์ ถ้าไม่มีผู้เข้าสู้ราคา ทรัพย์นั้นจะถูกขายให้โจทก์ในราคาเริ่มต้น นอกจากนี้ ในกรณีประเทศสหราชอาณาจักร โดยปกติทรัพย์นั้นเมื่อนำออกขายทอดตลาด แต่กลับขายไม่ได้ ดังนี้ ทรัพย์ที่ขายทอดตลาดนั้นจะมีได้ถูกถอนออกไปจากการขายทอดตลาด โดยผู้ทอดตลาดสามารถสอบถามผู้เข้าร่วมการขายทอดตลาดที่สนใจเพื่อหาราคาที่ดีที่สุดได้ภายหลังการขายทอดตลาดที่ไม่สามารถขายทรัพย์ได้เช่นนั้น หากปรากฏว่าได้รับข้อเสนอที่น่าสนใจโดยมีราคาเท่ากับหรือสูงกว่าราคาขั้นต่ำ (reserve price) ผู้ทอดตลาดย่อมอาจขายทรัพย์สินนั้นได้ จากการศึกษากฎหมายของต่างประเทศดังกล่าวเห็นว่า กฎหมายไทยควรมีการแก้ไขกฎหมายที่เกี่ยวข้องในส่วนนี้ อันอาจทำให้เกิดประสิทธิภาพในการขายทอดตลาดยิ่งขึ้น

5.3.5 การขยายระยะเวลาชำระเงินส่วนที่เหลือเพื่อดำเนินการขอสินเชื่อกับธนาคาร

ตามคำสั่งกรมบังคับคดีและประกาศอธิบดีกรมบังคับคดีกำหนดให้ขยายระยะเวลาได้ไม่เกิน 3 เดือน แต่มีข้อเสนอแนะจากแบบสอบถามว่าสำนักงานบังคับคดีบางแห่งให้ขยายระยะเวลาได้โดยไม่ต้องมีหนังสือรับรองจากธนาคาร ซึ่งอาจก่อให้เกิดความไม่เท่าเทียมกันของผู้เข้าประมูลในแต่ละห้องที่ โดยที่ผู้วิจัยได้ผลจากการสอบถามผู้เข้าร่วมการขายทอดตลาดพบว่า ควรมีขยายระยะเวลาในการวางเงินส่วนที่เหลือให้มากกว่า 3 เดือน ในกรณีราคาทรัพย์ที่มีการขายได้ในราคาสูงกว่า 1 ล้านบาทขึ้นไป ทั้งนี้ เพื่อช่วยลดประเด็นที่เป็นปัญหาที่ส่งผลกระทบต่อประสิทธิภาพในการขายทอดตลาดตามมา คือ การทิ้งหลักประกัน ซึ่งผู้วิจัยเห็นว่าหากจะมีการขยายระยะเวลาให้ได้นั้นควรขยายให้ในกรณีที่มีราคาซื้อทรัพย์ตั้งแต่ 3 ล้านบาทขึ้นไป เนื่องจากผู้วิจัยต้องการให้ผู้ที่ต้องการซื้อทรัพย์นั้น ในเบื้องต้นควรเป็นผู้มีความพร้อมทางการเงินในการเข้าร่วมการขายทอดตลาดระดับหนึ่ง และราคาทรัพย์ 3 ล้านบาทนั้นนับเป็นช่วงราคาในทรัพย์สินกลุ่มอสังหาริมทรัพย์ซึ่งเป็นที่อยู่อาศัย มีผู้สนใจค่อนข้างมากอาจช่วยลดการทิ้งประกันที่จะตามมาได้

5.3.6 สิทธิของนิติบุคคลอาคารชุดและนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรที่จะได้รับเงินก่อนเจ้าหนี้ จำนอง

ตามประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง มาตรา 335 กำหนดว่า หากทรัพย์สินที่ขายทอดตลาดเป็นห้องชุดตามพระราชบัญญัติอาคารชุด ก่อนขายทอดตลาด ให้เจ้าพนักงานบังคับคดีบอกกล่าวนิติบุคคลอาคารชุดให้แจ้งค่าใช้จ่ายที่ต้องชำระเพื่อออกหนังสือรับรองการปลดหนี้ และเมื่อขายทอดตลาดได้แล้ว ให้เจ้าพนักงานบังคับคดีกันเงินที่ได้จากการขายทอดตลาดไว้เพื่อชำระหนี้ดังกล่าวก่อนเจ้าหนี้จำนอง หรือในกรณีที่ทรัพย์สินที่จะขายทอดตลาดเป็นที่ดินจัดสรรตามกฎหมายว่าด้วยการจัดสรรที่ดิน กฎหมายได้กำหนดให้ดำเนินการในลักษณะอย่างเดียวกัน โดยนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรมีสิทธิได้รับชำระหนี้ค่าบำรุงรักษาและการจัดการสาธารณูปโภคพร้อมค่าปรับก่อนเจ้าหนี้จำนอง ซึ่งมีผลเท่ากับนิติบุคคลดังกล่าวมีสิทธิดีกว่าเจ้าหนี้จำนอง เพราะได้รับชำระหนี้ก่อนเจ้าหนี้จำนอง และได้รับชำระหนี้โดยไม่ต้องฟ้องคดีแพ่ง จากกรณีดังกล่าวนี้ ผู้วิจัยได้รับข้อมูลทั้งจากเจ้าหน้าที่และผู้เข้าร่วมการขายทอดตลาดว่าไม่เป็นธรรมกับเจ้าหนี้จำนองซึ่งเป็นเจ้าหนี้บุริมสิทธิ เพราะหนี้ค้ำจ่ายแก่นิติบุคคลอาคารชุดหรือหนี้ค้ำจ่ายค่าบำรุงบำรุงรักษาและการจัดการสาธารณูปโภคพร้อมค่าปรับของนิติบุคคลบ้านจัดสรรนั้นมีลักษณะเป็นเจ้าหนี้สามัญ จึงควรมีการทบทวนหลักเกณฑ์ทางกฎหมายดังกล่าวเพื่อความเป็นธรรมแก่เจ้าหนี้จำนองด้วย โดยจากการที่ผู้วิจัยได้ศึกษาตามกฎหมายของประเทศญี่ปุ่นพบว่า หากมีหนี้ที่ค้ำชำระเกี่ยวนิติบุคคล เช่น ค่าส่วนกลาง ค่าบำรุงรักษา และค่าเงินกองทุนของนิติบุคคลกรณีเช่นนี้จะถือเป็นหน้าที่ของผู้ซื้อทรัพย์สินดังกล่าวไปที่จะต้องชำระให้กับนิติบุคคลเช่นเดียวกัน ซึ่งอาจมีจำนวนที่เพิ่มจากที่กำหนดไว้ในรายละเอียดของทรัพย์สินหรือในรายงานการประเมินราคาอสังหาริมทรัพย์ได้ เช่นนี้ผู้วิจัยเห็นว่าเพื่อให้เกิดความเป็นธรรมแก่เจ้าหนี้จำนองในการได้รับชำระหนี้ อาจมีการกำหนดให้ดำเนินการเช่นเดียวกับประเทศญี่ปุ่นได้ โดยให้เป็นหน้าที่ของผู้ซื้อที่ต้องเป็นผู้ชำระอีกส่วนหนึ่งเพิ่มเติมจากราคาซื้อ ซึ่งต้องมีการแจ้งไว้โดยชัดแจ้งในรายละเอียดของทรัพย์สินหรือในรายงานการประเมินราคาอสังหาริมทรัพย์ที่ยังมีหนี้ที่ค้ำชำระเกี่ยวกับนิติบุคคลนั้น เพื่อให้ผู้ที่ซื้อทรัพย์สินนั้นทราบถึงภาระที่ตนต้องมีหน้าที่ด้วย โดยการมีประสิทธิภาพในการขายทอดตลาดนั้น ผู้วิจัยเห็นว่าควรเป็นการดำเนินการขายทอดตลาดที่เป็นธรรมแก่ผู้ที่เกี่ยวข้องในการขายทอดตลาดนั้นด้วย

5.3.7 การคุ้มครองสิทธิของผู้ร้องขอเพิกถอนการขายทอดตลาด

ข้อมูลจากแบบสอบถามและข้อเสนอแนะ ผู้วิจัยพบว่ามีประเด็นปัญหากฎหมายตามประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง มาตรา 295 โดยกำหนดให้ผู้มีส่วนได้เสียในการบังคับคดีสามารถยื่นคำร้องขอให้เพิกถอนการขายทอดตลาดได้ โดยต้องยื่นคำร้องก่อนการบังคับคดีได้เสร็จลง แต่ต้องไม่ช้ากว่า 15 วันนับแต่วันที่ได้ทราบข้อความหรือพฤติการณ์อันเป็นมูลแห่งข้ออ้างนั้น ซึ่งการบังคับคดีเสร็จลงในกรณีที่มีการขายทอดตลาด คือ การที่เจ้าพนักงานบังคับคดีได้จ่ายเงินให้แก่เจ้าหนี้ตามคำพิพากษาเมื่อมีการยื่นคำร้องดังกล่าว ศาลดำเนินการไต่สวนแล้วอาจมีคำสั่งเพิกถอนการขายทอดตลาดได้ ซึ่งอาจเป็นช่องทางในการประวิงการบังคับคดี แต่กฎหมายได้กำหนดแนวทางเพื่อป้องกันปัญหาดังกล่าว คือ หากศาลไต่สวนเบื้องต้นแล้วเห็นว่าคำร้องไม่มีมูลและยื่นเข้ามาเพื่อประวิงการบังคับคดีให้ชักช้า ศาลมีอำนาจสั่งให้ผู้ร้องวางเงินหรือหาประกันต่อศาลเพื่อเป็นการประกันการชำระค่าสินไหมทดแทนแก่เจ้าหนี้ตามคำพิพากษาสำหรับความเสียหายที่อาจได้รับจากการยื่นคำร้องดังกล่าว หากไม่ปฏิบัติตามคำสั่งศาล ศาลมีอำนาจสั่งยกคำร้องดังกล่าวได้ ซึ่งอาจมีปัญหากว่าหากผู้ร้องไม่มีเงินหรือประกันมาวางต่อศาล มีผลทำให้คำร้องขอเพิกถอนการขายทอดตลาดของผู้ร้องต้องถูกศาลสั่งยกคำร้อง ซึ่งถือเป็นกรณีที่กฎหมายมุ่งคุ้มครองสิทธิของเจ้าหนี้ตามคำพิพากษามากกว่าสิทธิของลูกหนี้ตามคำพิพากษาหรือผู้มีส่วนได้เสียในการบังคับคดีซึ่งเป็นผู้ยื่นคำร้องขอเพิกถอนการขายทอดตลาดได้ จึงควรมีการแก้ไขประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง มาตรา 295 ต่อไป

5.4 วิเคราะห์มาตรการเพื่อเพิ่มประสิทธิภาพการขายทอดตลาด

5.4.1 มาตรการทางเลือกในการบังคับคดี

จากการที่ผู้วิจัยศึกษาวิเคราะห์กฎหมายของต่างประเทศพบว่า ในส่วนของประเทศญี่ปุ่น มีหลักเกณฑ์ซึ่งเป็นทางเลือกในการบังคับคดีในอสังหาริมทรัพย์ที่หลากหลาย ได้แก่ การประมูลขายทอดตลาด หรือการบังคับบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์ เช่น การนำอสังหาริมทรัพย์นั้นออกให้เช่า โดยอาจดำเนินการร่วมกันทั้งสองวิธีก็ได้ สำหรับการบังคับคดีด้วยการประมูลขายทอดตลาดนั้น อาจกระทำได้โดยวิธีการเปิดซองประมูลราคา วิธีการขายทอดตลาดด้วยการประมูลแบบปกติ หรือวิธีอื่น ๆ ตามที่เจ้าพนักงานศาลและเจ้าพนักงานบังคับคดีเห็นว่าเหมาะสมก็ได้

5.4.2 มาตรการให้สถาบันการเงินหรือเอกชนมีสิทธิดำเนินการขายทอดตลาดหรือการบังคับคดีกับทรัพย์สินหลักประกัน

ในการบังคับคดีกับทรัพย์สินหลักประกัน เช่น กรณีการจำนอง ผู้วิจัยพิจารณาว่าควรมีการถ่ายโอนให้สถาบันการเงินที่เป็นผู้รับหลักประกันดำเนินบังคับคดีและขายทอดตลาดทรัพย์สินจำนอง เพราะเจ้าหน้าที่บุริมสิทธิในการจำนองมีสิทธิได้รับชำระหนี้ก่อน และการบังคับกับหลักประกันที่รวดเร็วและสภาพทรัพย์สินที่ไม่เสื่อมราคาย่อมเป็นประโยชน์กับเจ้าของทรัพย์สินและผู้รับหลักประกัน นอกจากนี้สถาบันการเงินที่เป็นผู้รับหลักประกันอาจจะเปิดโอกาสให้เจ้าของทรัพย์สินหลักประกันนำทรัพย์สินไปขายเองหรือปรับปรุงสภาพทรัพย์สินให้มีสภาพดีเพื่อขายทรัพย์สินให้ได้ราคา มิให้ตนเองต้องรับผิดชอบในหนี้ที่เหลือน้อยด้วย เป็นการให้สถาบันการเงินหรือเอกชนมีสิทธิดำเนินการขายทอดตลาดเพื่อเพิ่มประสิทธิภาพในการขายทอดตลาดทั้งในด้านระยะเวลาดำเนินการขายทอดตลาดที่อาจขายได้รวดเร็วมากขึ้นและขายได้ราคาสูงมากขึ้น ซึ่งประเทศไทยยังไม่มีกฎหมายกำหนดให้สามารถทำได้

จากการพิจารณากฎหมายประเทศสหราชอาณาจักรมีการอนุญาตให้ดำเนินการขายทอดตลาดโดยเอกชนได้ นอกจากนี้ในส่วนประเทศสิงคโปร์มีกรณีที่มีกฎหมายกำหนดว่า หากทรัพย์สินของลูกหนี้ตามคำพิพากษาที่ยึดหรืออายัดไว้มีราคาประเมินเกินกว่า 2,000 ดอลลาร์สิงคโปร์ กฎหมายกำหนดให้ผู้ทอดตลาดรับอนุญาต (Authorized auctioneer) เป็นผู้ดำเนินการขายทอดตลาดได้ เว้นแต่

เจ้าพนักงานบังคับคดีจะมีคำสั่งเป็นอย่างอื่น โดยผู้วิจัยพิจารณาเห็นว่าแนวทางของกฎหมายต่างประเทศดังกล่าวเป็นหลักเกณฑ์ที่น่าสนใจควรนำมาเพื่อเพิ่มประสิทธิภาพการขายทอดตลาดต่อไป

5.4.3 การขายทอดตลาดอสังหาริมทรัพย์แบบกลุ่ม

ในกรณีนี้กฎหมายไทยยังมีได้มีการกำหนดไว้ โดยการขายอสังหาริมทรัพย์แบบกลุ่ม คือ หากศาลเห็นว่าเป็นการเหมาะสมที่จะให้ผู้ซื้อทรัพย์สินรายใดรายหนึ่งซึ่งอสังหาริมทรัพย์รวมไปกับอสังหาริมทรัพย์อื่น ๆ ในคราวเดียวกัน โดยพิจารณาถึงความเกี่ยวข้องในการใช้อสังหาริมทรัพย์และความเป็นไปได้ที่จะชำระหนี้ และหากได้รับความยินยอมจากลูกหนี้ทุกฝ่ายก็สามารถมีคำสั่งให้มีการประมูลขายอสังหาริมทรัพย์แบบกลุ่มได้ ซึ่งการดำเนินการเช่นนี้ได้ดำเนินการอยู่ในประเทศญี่ปุ่น ผู้วิจัยพิจารณาเห็นว่าการขายทอดตลาดอสังหาริมทรัพย์แบบกลุ่มนี้ย่อมเป็นการจูงใจผู้ซื้อได้ โดยเฉพาะหากได้ข้อเสนอด้านราคาที่ดีกว่าซื้ออสังหาริมทรัพย์ทีละรายการ และยังเป็นการขายทรัพย์สินหลายรายการไปในคราวเดียวกัน ย่อมทำให้ทรัพย์สินที่ค้างอยู่ถูกผลักดันให้ขายได้รวดเร็วขึ้น

5.4.4 การประเมินราคาทรัพย์สินที่ขายทอดตลาด

ราคาทรัพย์สินนับเป็นปัจจัยสำคัญลำดับแรก ๆ ที่จะทำให้เกิดความสนใจในการเข้าร่วมประมูลขายทอดตลาด ดังนี้ ผู้วิจัยพิจารณาพบว่าควรมีการแต่งตั้งผู้ประเมินราคาจากผู้เชี่ยวชาญอย่างแท้จริง โดยเมื่อผู้วิจัยศึกษาจากข้อมูลของประเทศญี่ปุ่นพบว่า มีการแต่งตั้งผู้ประเมินราคาหรือคณะกรรมการประเมินราคา (ซึ่งมิได้เป็นเจ้าพนักงานบังคับคดี) เพื่อจัดทำรายงานประเมินราคาอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งคณะกรรมการประเมินราคาอาจแต่งตั้งจากผู้เชี่ยวชาญอสังหาริมทรัพย์จากเอกชนที่มีความรู้ความเข้าใจในด้านเศรษฐกิจและการตลาด หรือผู้เชี่ยวชาญในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ ทำให้การกำหนดราคาที่มีความเหมาะสมมากขึ้น โดยผู้ประเมินราคาที่ศาลตั้งขึ้นนี้จะจัดเตรียมการประเมินที่มีข้อมูลเกี่ยวกับมูลค่าของอสังหาริมทรัพย์นั้น สภาพแวดล้อมในบริเวณนั้น และแผนภาพของอสังหาริมทรัพย์นั้น และในบางกรณีนอกจากจะรายงานสภาพปัจจุบันของตัวทรัพย์สินแล้ว ยังรายงานสถานะทางกฎหมายและกฎระเบียบที่เกี่ยวข้องด้วย

บทที่ 6

บทสรุปและข้อเสนอแนะ

6.1 บทสรุป

การขายทอดตลาดเป็นกระบวนการที่สำคัญเพื่อให้เกิดการบังคับชำระหนี้ตามคำพิพากษาให้แก่เจ้าหนี้ตามคำพิพากษา ดังนี้ การผลักดันทรัพย์ให้เกิดการขายทอดตลาดภายในเวลาที่สมควรจึงเป็นการสะท้อนประสิทธิภาพในการดำเนินการขายทอดตลาดโดยกรมบังคับคดีด้วย ทั้งนี้ การขายทอดตลาดหากได้กระทำตามหลักเกณฑ์ที่กฎหมายกำหนดแล้วอาจขายทอดตลาดได้เสร็จสิ้นภายใน 6 เดือนนับแต่การยึดทรัพย์เพื่อบังคับคดี แต่จากการศึกษาพบว่าในภาพรวมการขายทอดตลาดกลับดำเนินการได้ค่อนข้างเนิ่นช้าแม้จะมีความพยายามในการแก้ไขกฎหมาย ระเบียบ และข้อบังคับที่เกี่ยวข้องอยู่หลายครั้งเพื่อให้เกิดประสิทธิภาพและความเป็นธรรมต่อผู้เกี่ยวข้องทุกฝ่ายมากที่สุดก็ตาม

ผู้วิจัยจึงดำเนินการศึกษาจากความเป็นมา หลักการ แนวคิด ทฤษฎีที่เกี่ยวข้องกับการขายทอดตลาด ตลอดจนการบริหารประสิทธิภาพในการขายทอดตลาด ไม่ว่าจะเป็นทฤษฎีการขายทอดตลาด แนวคิด และทฤษฎีของคุณภาพการให้บริการ ทฤษฎีการตัดสินใจ ทฤษฎีการรับรู้ และทฤษฎีเกี่ยวกับพฤติกรรมผู้บริโภค รวมทั้งศึกษาหลักเกณฑ์จากกฎหมายต่างประเทศ ได้แก่ ประเทศสหรัฐอเมริกา ประเทศสหราชอาณาจักร ประเทศญี่ปุ่น และประเทศสิงคโปร์ด้วย นอกจากนี้ยังศึกษาสถิติในการขายทอดตลาดของกรมบังคับคดีระหว่างปี พ.ศ. 2556 ถึง 2561 โดยผู้วิจัยได้กำหนดการศึกษาวิเคราะห์เป็นสองประเด็นใหญ่ คือ การวิจัยเชิงปริมาณโดยจัดทำแบบสอบถามเพื่อวิเคราะห์ถึงผลอันแสดงถึงประสิทธิภาพในการขายทอดตลาด รวมทั้งการการวิจัยเชิงคุณภาพ โดยศึกษาจากข้อมูลต่าง ๆ สถิติ เอกสาร ตำราที่เกี่ยวข้องเพื่อวิเคราะห์ปัญหากฎหมายที่มีผลต่อประสิทธิภาพในการขายทอดตลาด โดยจากการศึกษาในงานวิจัยนี้ พบว่า

6.1.1 การศึกษาวิเคราะห์สถิติการขายทอดตลาด

6.1.1.1 ข้อมูลผลการขายทอดตลาด

โดยในส่วนของข้อมูลผลการขายประกอบด้วย หน่วยงาน ศาล หมายเลขแดง ราคาประเมิน ราคาขาย วันที่ลงประกาศการขาย ระยะเวลาเริ่มประกาศจนถึงวันขาย จำนวนครั้งที่ขาย สถานที่ตั้งตัวทรัพย์สิน ขนาดพื้นที่ของทรัพย์สิน

จากการที่ผู้วิจัยได้ข้อมูลจากแบบสอบถามและข้อเสนอแนะ ผู้วิจัยเห็นว่ามีข้อมูลที่มีนัยยะสำคัญต่อประสิทธิภาพการขายทอดตลาด โดยเมื่อนำมาพิจารณากับข้อมูลสถิติการขายทอดตลาดของกรมบังคับคดีแล้ว พบว่า

1) ราคาขายทรัพย์สินเมื่อเปรียบเทียบกับราคาประเมิน

1.1) ราคาที่ขายทรัพย์สินได้สูงกว่าราคาประเมิน คือ 45.75 %

1.2) ราคาที่ขายทรัพย์สินได้ตามราคาประเมิน คือ 1.03 %

1.3) ราคาที่ขายทรัพย์สินน้อยกว่าราคาประเมิน คือ 53.22 %

2) ระยะเวลาในการขายทอดตลาด โดยเริ่มจากวันที่ประกาศขายจนถึงวันที่ขาย

ช่วงเวลานับแต่ปี พ.ศ. 2556-2561 มีระยะเวลาเฉลี่ย คือ 111.774 วัน หรือ 112 วัน

3) จำนวนครั้งในการขายทอดตลาด ซึ่งมีจำนวนครั้งในการขายทอดตลาด

เฉลี่ยทั้งหมด คือ 3.326 ครั้ง หรือ 3 ครั้ง

6.1.1.2 ข้อมูลผู้ซื้อ

โดยในข้อมูลส่วนนี้ประกอบด้วย เพศ อายุ ที่อยู่ ประเภททรัพย์สิน

ประเภทของทรัพย์สินที่มีการขายทอดตลาดมากที่สุด คือ ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง 75.26% รองลงไป คือ ที่ดินว่างเปล่า 23.17% รวบรวมทรัพย์สิน 0.76% สิ่งปลูกสร้าง 0.36% ห้องชุด 0.15% เครื่องจักร 0.1% รถ 0.08% ทรัพย์สินต่าง ๆ 0.073% ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างและทรัพย์สินต่าง ๆ 0.01% ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างและเครื่องจักร 0.004% ที่ดินเปล่าและทรัพย์สินต่าง ๆ 0.002% สิทธิในการเช่าพื้นที่ในอาคาร 0.004%

นอกจากนี้ จากการศึกษาเฉพาะสำนวนที่ขายได้ระหว่างวันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2556 ถึงวันที่ 30 มิถุนายน พ.ศ. 2561 ทั้งในส่วนกลางและส่วนภูมิภาคทั่วประเทศไทย จังหวัดที่มีจำนวนครั้งการขายทอดตลาดสูงสุดและรองลงมา คือ ภาคเหนือ ได้แก่ จังหวัดเชียงใหม่และจังหวัดพิษณุโลก ภาคใต้ ได้แก่ จังหวัดสงขลาและจังหวัดนครศรีธรรมราช ภาคตะวันตก ได้แก่ จังหวัดราชบุรีและจังหวัดประจวบคีรีขันธ์ ภาคตะวันออก ได้แก่ จังหวัดชลบุรีและจังหวัดระยอง ภาคตะวันออกเฉียงเหนือ ได้แก่ จังหวัดนครราชสีมาและจังหวัดขอนแก่น ภาคกลาง ได้แก่ กรุงเทพมหานครและจังหวัดนนทบุรี

นอกจากนี้ในการพิจารณาสถิติข้อมูลผลการขายทอดตลาดของกรมบังคับคดีในส่วนมูลค่ารวมการขายทอดตลาดในช่วงระยะเวลาเดียวกันทั้งในส่วนกลางและส่วนภูมิภาค ผู้วิจัยพบว่า จังหวัดที่มีมูลค่ารวมการขายทอดตลาดสูงสุดและรองลงมา ในส่วนภาคเหนือ ได้แก่ จังหวัดเชียงใหม่และจังหวัดพิษณุโลก ภาคใต้ ได้แก่ จังหวัดสงขลาและจังหวัดภูเก็ต ภาคตะวันตก ได้แก่ จังหวัดราชบุรีและจังหวัดกาญจนบุรี ภาคตะวันออก ได้แก่ จังหวัดชลบุรีและจังหวัดระยอง ภาคตะวันออกเฉียงเหนือ ได้แก่ จังหวัดนครราชสีมาและจังหวัดอุดรธานี และภาคกลาง ได้แก่ กรุงเทพมหานครและจังหวัดนนทบุรี

6.1.2 วิเคราะห์ปัจจัยที่ส่งผลต่อประสิทธิภาพในการขายทอดตลาด

6.1.2.1 วิเคราะห์ความพึงพอใจของผู้เข้าร่วมการขายทอดตลาด

ผู้วิจัยพิจารณาจากข้อมูลในการตอบแบบสอบถามใน 5 ด้าน คือ ด้านสิ่งอำนวยความสะดวก ด้านคุณภาพการให้บริการ ด้านช่องทางการติดต่อสื่อสาร ด้านสินค้าและบริการ ด้านการคุ้มครองสิทธิของผู้ทรัพย์สินจากการขายทอดตลาด ในภาพรวมผู้เข้าร่วมการขายทอดตลาดมีความพึงพอใจในระดับมาก แต่ในด้านสิ่งอำนวยความสะดวก ในกรณีความเพียงพอของสิ่งอำนวยความสะดวกมีระดับความพึงพอใจที่ระดับปานกลางเท่านั้น

6.1.2.2 วิเคราะห์จากความสนใจของผู้เข้าร่วมการขายทอดตลาด

ผู้วิจัยพิจารณาข้อมูลในการตอบแบบสอบถามในกรณีประเภทของทรัพย์สินที่สนใจ ปัจจัยที่ส่งผลต่อการเข้าร่วมการขายทอดตลาด ได้แก่ ช่วงราคาสินทรัพย์ที่สนใจ ความเหมาะสมในการวางหลักประกันในการขายทอดตลาด สาเหตุในการตั้งหลักประกัน โดยในบางกรณีแสดงให้เห็นถึงประเด็นทางกฎหมายที่มีผลต่อประสิทธิภาพในการขายทอดตลาดด้วย

6.1.3 ปัญหากฎหมายที่มีผลต่อประสิทธิภาพในการขายทอดตลาด

6.1.3.1 การกำหนดวันขายทอดตลาด

ตามประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง มาตรา 331 วรรคสอง กำหนดให้เจ้าพนักงานบังคับคดีต้องแจ้งกำหนดวัน เวลา และสถานที่ขายทอดตลาดให้บรรดาผู้มีส่วนได้เสียในการบังคับคดีทราบ โดยกำหนดวันและเวลาขายทอดตลาดดังกล่าวต้องไม่น้อยกว่าหกสิบวันนับแต่วันยึดอายัด หรือส่งมอบทรัพย์สินนั้น โดยไม่มีการแยกประเภททรัพย์สินแต่อย่างใด ซึ่งจากการสอบถามเจ้าพนักงานบังคับคดีได้ข้อมูลว่า ข้อกฎหมายในส่วนนี้เป็นส่วนหนึ่งของกระบวนการขายทอดตลาดที่ใช้เวลาพอสมควร หากพิจารณากฎหมายของประเทศสิงคโปร์แล้วพบว่า มีการแยกประเภททรัพย์สินในการกำหนดวันขายทอดตลาดโดยมีระยะเวลาไม่เท่ากัน ซึ่งถ้าเป็นทรัพย์สินที่เป็นอสังหาริมทรัพย์อาจจำเป็นต้องใช้ระยะเวลานานกว่าในการตรวจสอบและดำเนินการอื่นใดที่เกี่ยวข้อง แต่ทรัพย์สินที่เป็นสังหาริมทรัพย์ควรใช้ระยะเวลาดำเนินการที่สั้นกว่า ดังนี้ ผู้วิจัยเห็นว่าแนวทางของประเทศสิงคโปร์เป็นแนวทางที่น่าพิจารณา ซึ่งอาจมีผลทำให้เกิดประสิทธิภาพในการขายทอดตลาดได้รวดเร็วยิ่งขึ้น

6.1.3.2 ปัญหาผู้ซื้อทรัพย์สินมีอาจเข้าครอบครองทรัพย์สินหลังการซื้อทรัพย์สินได้

กรณีนี้เป็นกรณีปัญหาที่เกิดภายหลังการขายทอดตลาด แต่จากการสอบถามพบว่า หากมีผู้อยู่อาศัยเป็นกรณีทั่ว ๆ ไป ยังอาจค่อย ๆ ดำเนินการขับไล่ต่อไป แต่หลายครั้งพบว่าผู้อยู่อาศัยนั้นเป็นผู้ป่วยติดเตียง เป็นเด็กเล็ก เป็นคนชรา ผู้ซื้อทรัพย์สินจึงมีความลำบากใจในการดำเนินการขับไล่ แม้ตามประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง มาตรา 334 จะได้กำหนดให้ผู้ซื้อทรัพย์สินจากการขายทอดตลาดมีสิทธิยื่นคำขอให้ศาลออกหมายบังคับคดีเพื่อขับไล่ลูกหนี้ตามคำพิพากษาหรือบิรวาร

ออกไปจากอสังหาริมทรัพย์นั้นได้โดยไม่ต้องฟ้องเป็นคดีเรื่องใหม่ ซึ่งถือเป็นการอำนวยความสะดวกให้แก่ผู้ซื้อทรัพย์สินจากการขายทอดตลาดที่สามารถบังคับคดีขับไล่ได้โดยไม่ต้องนำคดีไปฟ้องต่อศาลเป็นเรื่องใหม่ แต่ผู้ซื้อยังต้องมีการดำเนินการเช่นนั้นด้วยตนเองอยู่ต่อไป โดยไม่มีความแน่นอนเลยว่าจะได้ครอบครองทรัพย์สินที่ซื้อนั้นในเวลาใด กรมบังคับคดีจึงควรแจ้งให้ผู้ซื้อทราบรายละเอียดเรื่องการมีผู้อยู่อาศัยในทรัพย์สินที่จะขายทอดตลาด และควรกำหนดมาตรการเพิ่มเติมที่ภาครัฐเข้ามามีส่วนดำเนินการเพิ่มขึ้นในส่วนนี้ เพื่อให้ผู้ต้องการซื้อทรัพย์สินจากการขายทอดตลาดมั่นใจได้ว่าหลังจากการซื้อทรัพย์สินแล้ว แม้พบว่ามีผู้อยู่อาศัยในทรัพย์สินที่ขายทอดตลาดนั้น ตนอาจต้องดำเนินการขับไล่ แต่ก็ยังมีขั้นตอนที่ภาครัฐมีส่วนช่วยเหลือด้วยดังเช่นแนวทางของกฎหมายในต่างประเทศ

6.1.3.3 ปัญหาการทิ้งหลักประกันของผู้ซื้อทรัพย์สินจากการขายทอดตลาด

การทิ้งหลักประกันเพราะเหตุมาจากการที่ไม่สามารถหาเงินส่วนที่เหลือได้ ซึ่งส่งผลเสียหายต่อการขายทอดตลาดเพราะต้องดำเนินการขายทอดตลาดใหม่ ทำให้ใช้เวลาอีกไม่น้อย ส่งผลต่อประสิทธิภาพการขายทอดตลาดอย่างยิ่ง โดยผู้วิจัยพิจารณาเห็นว่าการนำมาตรการทางกฎหมายของประเทศญี่ปุ่นและประเทศสิงคโปร์มาเป็นแนวทางในการแก้ไขกฎหมายของประเทศไทยต่อไป โดยกฎหมายของประเทศญี่ปุ่นได้กำหนดมาตรการสำหรับการขายทอดตลาดอสังหาริมทรัพย์ที่มีประเด็นการทิ้งหลักประกัน ตามมาตรา 67 แห่งพระราชบัญญัติการบังคับคดีแพ่ง ค.ศ 1979 หรือ Civil Execution Act 1979 กล่าวคือ หากผู้ที่ทำคำเสนอซื้ออสังหาริมทรัพย์ในราคาสูงสุด ไม่ชำระราคาที่เสนอ ผู้ที่เสนอราคาเป็นลำดับถัดมาอาจได้สิทธิซื้ออสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวได้ แต่ต้องแจ้งต่อเจ้าพนักงานบังคับคดีในเวลาสิ้นสุดของการขาย ส่วนกฎหมายของประเทศสิงคโปร์กำหนดว่าผู้ซื้อทรัพย์สินต้องวางเงินจำนวนหนึ่งในสี่ของราคาทรัพย์สินที่ประมูลได้จากการขายทอดตลาดทันที หากผู้ซื้อทรัพย์สินไม่ชำระราคาส่วนที่เหลือภายในกำหนดเวลาจะถูกริบเงินดังกล่าว และผู้ขายทอดตลาดรับอนุญาตสามารถนำทรัพย์สินออกขายทอดตลาดได้ทันทีโดยไม่ต้องแจ้งผู้ซื้อทรัพย์สินก่อน

6.1.3.4 ปัญหาการขายทอดตลาดทรัพย์สินไม่ได้

ผู้วิจัยพบว่าปัญหาจากการที่ทรัพย์สินนั้นไม่นำออกขายทอดตลาด แต่กลับไม่อาจขายทรัพย์สินนั้นได้เลย แม้จะขายซ้ำแล้วซ้ำอีก ซึ่งส่งผลกระทบต่อประสิทธิภาพการขายทอดตลาดอย่างยิ่ง ดังนี้ ผู้วิจัยเห็นว่าประเทศญี่ปุ่นและประเทศสหรัฐอเมริกาได้กำหนดมาตรการพิเศษสำหรับอสังหาริมทรัพย์ที่อาจขายไม่ได้ จึงควรมีการแก้ไขเพิ่มเติมกฎหมายไทยที่เกี่ยวข้อง ทั้งนี้ เพื่อให้เกิดประสิทธิภาพในการขายทอดตลาดยิ่งขึ้น โดยประเทศญี่ปุ่นกำหนดมาตรการพิเศษสำหรับอสังหาริมทรัพย์ที่อาจขายไม่ได้ กล่าวคือ เมื่อเจ้าหน้าที่ศาลได้ทำการขายครบ 3 ครั้งแล้ว ไม่ว่าจะด้วยวิธีใด ๆ ก็ตาม เมื่อพิจารณาถึงสภาพการใช้สอย ภาวะเปรียบที่เกี่ยวข้อง และข้อพิจารณาอื่น ๆ ในอสังหาริมทรัพย์นั้นแล้ว หากศาลเห็นว่าอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวไม่น่าจะขายได้อีกในอนาคต ให้ศาลมีคำสั่งให้หยุดการขายไว้ก่อน และหากไม่มีการร้องขอจากเจ้าหน้าที่ให้มีการขายอีกครั้งภายใน 3 เดือน ศาลอาจมีคำสั่งให้ยกเลิกการขายทอดตลาดได้ ซึ่งหากขายไม่ได้ ศาลก็ยังสามารถใช้วิธีการบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์ด้วยการนำออกให้เช่าได้

ส่วนหลักเกณฑ์ทางกฎหมายของประเทศสหรัฐอเมริกา ตาม Sheriff's Condition of Sale ที่ประกาศโดยเขต Cumberland, Warren และ Sussex มลรัฐนิวเจอร์ซีย์ ในกรณีที่เป็นการขายทอดตลาดอสังหาริมทรัพย์ที่มาจากการบังคับจำนองจะเริ่มจากการขายทอดตลาดโดยโจทก์หรือทนายฝ่ายโจทก์ ถ้าไม่มีผู้เข้าสู้ราคา ทรัพย์สินนั้นจะถูกขายให้โจทก์ในราคาเริ่มต้น

หลักเกณฑ์ทางกฎหมายของประเทศสหรัฐอเมริกา ตาม Sheriff's Condition of Sale ที่ประกาศโดยเขต Cumberland, Warren, Sussex มลรัฐนิวเจอร์ซีย์ ในกรณีที่เป็นการขายทอดตลาดอสังหาริมทรัพย์ที่มาจากการบังคับจำนองจะเริ่มจากการขายทอดตลาดโดยโจทก์หรือทนายฝ่ายโจทก์ ถ้าไม่มีผู้เข้าสู้ราคา ทรัพย์สินนั้นจะถูกขายให้โจทก์ในราคาเริ่มต้น

หลักเกณฑ์ของประเทศสหราชอาณาจักร โดยปกติทรัพย์สินนั้นไม่นำออกขายทอดตลาด แต่กลับขายไม่ได้ ดังนี้ทรัพย์สินที่ขายทอดตลาดนั้นจะมีได้ถูกถอนออกไปจากการขายทอดตลาดโดยผู้ทอดตลาดสามารถสอบถามผู้เข้าร่วมการขายทอดตลาดที่สนใจเพื่อหาราคาที่ดีที่สุดภายหลังการขายทอดตลาดที่ไม่สามารถขายทรัพย์สินได้เช่นนั้น หากปรากฏว่าได้รับข้อเสนอที่น่าสนใจ โดยมีราคาเท่ากับหรือสูงกว่าราคาขั้นต่ำ (reserve price) ผู้ทอดตลาดย่อมขายทรัพย์สินนั้นได้

6.1.3.5 การขยายระยะเวลาชำระเงินส่วนที่เหลือเพื่อดำเนินการขอสินเชื่อกับ

ธนาคาร

ตามคำสั่งกรมบังคับคดีและประกาศอธิบดีกรมบังคับคดีกำหนดให้ขยายระยะเวลาได้ไม่เกิน 3 เดือน แต่มีข้อเสนอแนะจากแบบสอบถามว่าสำนักงานบังคับคดีบางแห่งให้ขยายระยะเวลาได้โดยไม่ต้องมีหนังสือรับรองจากธนาคาร ซึ่งอาจก่อให้เกิดความไม่เท่าเทียมกันของผู้เข้าประมูลในแต่ละสำนักงานบังคับคดี ซึ่งอาจเป็นปัญหาในการตีความหรือการใช้ดุลยพินิจของเจ้าพนักงาน กรมบังคับคดีจึงควรวางแผนปฏิบัติในการดำเนินการให้เป็นแนวทางเดียวกันในทุกท้องที่

นอกจากนี้ โดยที่ผู้วิจัยได้ผลจากการสอบถามผู้เข้าร่วมการขายทอดตลาดพบว่า ควรมีการขยายระยะเวลาในการวางเงินส่วนที่เหลือให้มากกว่า 3 เดือน ในกรณีราคาทรัพย์ที่มีการขายได้ในราคาสูงกว่า 1 ล้านบาทขึ้นไป ทั้งนี้ เพื่อช่วยลดประเด็นที่เป็นปัญหาที่ส่งผลกระทบต่อประสิทธิภาพในการขายทอดตลาดตามมา คือ การทิ้งหลักประกัน ซึ่งผู้วิจัยเห็นว่าหากจะมีการขยายระยะเวลาให้นั้น ควรมีการขยายให้ในกรณีที่มีราคาซื้อทรัพย์ตั้งแต่ 3 ล้านขึ้นไป อาจช่วยลดปัญหาการทิ้งหลักประกันที่จะตามมาได้

6.1.3.6 สิทธิของนิติบุคคลอาคารชุดและนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรที่จะได้รับเงินก่อน

เจ้าหนี้จำนอง

เนื่องจากตามประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง มาตรา 335 กำหนดว่า หากทรัพย์สินที่ขายทอดตลาดเป็นห้องชุดตามพระราชบัญญัติอาคารชุด ก่อนขายทอดตลาด ให้เจ้าพนักงานบังคับคดีบอกกล่าวนิติบุคคลอาคารชุดให้แจ้งค่าใช้จ่ายที่ต้องชำระเพื่อออกหนังสือรับรองการปลอดหนี้ และเมื่อขายทอดตลาดได้แล้ว ให้เจ้าพนักงานบังคับคดีกักเงินที่ได้จากการขายทอดตลาดไว้เพื่อชำระหนี้ดังกล่าวก่อนเจ้าหนี้จำนอง หรือในกรณีที่ทรัพย์สินที่จะขายทอดตลาดเป็นที่ดินจัดสรรตามกฎหมายว่าด้วยการจัดสรรที่ดิน กฎหมายได้กำหนดให้ดำเนินการในลักษณะอย่างเดียวกัน โดยนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรมีสิทธิได้รับชำระหนี้ค่าบำรุงรักษาและการจัดการสาธารณูปโภคพร้อมค่าปรับก่อนเจ้าหนี้จำนอง ซึ่งมีผลเท่ากับนิติบุคคลดังกล่าวมีสิทธิดีกว่าเจ้าหนี้จำนอง เพราะได้รับชำระหนี้ก่อนเจ้าหนี้จำนอง และได้รับชำระหนี้โดยไม่ต้องฟ้องคดีแพ่ง ซึ่งผู้วิจัยได้รับข้อมูลทั้งจากเจ้าหน้าที่และผู้เข้าร่วม

การขายทอดตลาดเห็นว่ากรณีนี้ไม่เป็นธรรมกับเจ้าหนี้จำนองซึ่งเป็นเจ้าหนี้บุริมสิทธิ เพราะหนี้ค้ำจ่ายแก่นิติบุคคลอาคารชุดหรือหนี้ค้ำจ่ายค่าบำรุงบำรุงรักษาและการจัดการสาธารณูปโภคพร้อมค่าปรับของนิติบุคคลบ้านจัดสรรนั้นมีลักษณะเป็นเจ้าหนี้สามัญ จึงควรมีการทบทวนหลักเกณฑ์ทางกฎหมายดังกล่าวเพื่อความเป็นธรรมแก่เจ้าหนี้จำนองด้วย โดยควรพิจารณาตามแนวทางของกฎหมายประเทศญี่ปุ่น

6.1.3.7 การคุ้มครองสิทธิของผู้ขอเพิกถอนการขายทอดตลาด

ประเด็นปัญหากฎหมายตามประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง มาตรา 295 อาจมีปัญหว่า หากผู้ร้องไม่มีเงินหรือประกันมาวางต่อศาลมีผลทำให้คำร้องขอเพิกถอนการขายทอดตลาดของผู้ร้องต้องถูกศาลสั่งยกคำร้อง ซึ่งถือเป็นกรณีที่กฎหมายมุ่งคุ้มครองสิทธิของเจ้าหนี้ตามคำพิพากษามากกว่าสิทธิของลูกหนี้ตามคำพิพากษาหรือผู้มีส่วนได้เสียในการบังคับคดีซึ่งเป็นผู้ยื่นคำร้องขอเพิกถอนการขายทอดตลาดได้ จึงควรมีการแก้ไขประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง มาตรา 295 ต่อไป

6.1.4 วิเคราะห์มาตรการพิเศษเพื่อการขายทอดตลาด

ในกรณีพบว่าในกฎหมายในต่างประเทศมีหลายมาตรการที่นับได้ว่าเป็นมาตรการที่ทำให้การขายทอดตลาดมีประสิทธิภาพมากยิ่งขึ้นคือ

6.1.4.1 มาตรการทางเลือกในการบังคับคดี

การกำหนดหลักเกณฑ์เป็นทางเลือกในการบังคับคดีในอสังหาริมทรัพย์ที่หลากหลาย ได้แก่ การประมูลขายทอดตลาด หรือการบังคับบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์ เช่น การนำอสังหาริมทรัพย์นั้นออกให้เช่า โดยอาจดำเนินการร่วมกันทั้งสองวิธีก็ได้ สำหรับการบังคับคดีด้วยการประมูลขายทอดตลาดนั้น อาจกระทำได้โดยวิธีการเปิดซองประมูลราคา วิธีการขายทอดตลาดด้วยการประมูลแบบปกติ หรือวิธีอื่น ๆ ตามที่เจ้าพนักงานศาลและเจ้าพนักงานบังคับคดีเห็นว่าเหมาะสมก็ได้

6.1.4.2 มาตรการให้สถาบันการเงินหรือเอกชนมีสิทธิดำเนินการขายทอดตลาดหรือการบังคับคดีกับทรัพย์สินหลักประกัน

ในการบังคับคดีกับทรัพย์สินหลักประกัน เช่น กรณีการจำนอง อาจมีการถ่ายโอนให้สถาบันการเงินที่เป็นผู้รับหลักประกันดำเนินการบังคับคดีและขายทอดตลาดทรัพย์สินจำนอง การให้สถาบันการเงินหรือเอกชนมีสิทธิดำเนินการขายทอดตลาดเพื่อเพิ่มประสิทธิภาพในการขายทอดตลาด ทั้งในด้านระยะเวลาดำเนินการขายที่อาจขายได้รวดเร็วมากขึ้นและขายได้ราคาสูงมากขึ้น

6.1.4.3 การขายทอดตลาดอสังหาริมทรัพย์แบบกลุ่ม

หากศาลเห็นว่าเป็นการเหมาะสมที่จะให้ผู้ซื้อทรัพย์สินรายใดรายหนึ่งซื้ออสังหาริมทรัพย์รวมไปกับอสังหาริมทรัพย์อื่น ๆ ในคราวเดียวกัน โดยพิจารณาถึงความเกี่ยวข้องในการใช้อสังหาริมทรัพย์และความเป็นไปได้ที่จะชำระหนี้ และหากได้รับความยินยอมจากลูกหนี้ทุกฝ่ายสามารถมีคำสั่งให้มีการประมูลขายอสังหาริมทรัพย์แบบกลุ่มได้ ย่อมเป็นการจูงใจผู้ซื้อได้ โดยเฉพาะหากได้ข้อเสนอด้านราคาที่ดีกว่าซื้อทีละรายการ และยังเป็นการขายทรัพย์สินหลายรายการไปในคราวเดียวกัน ย่อมทำให้ทรัพย์สินที่ค้างอยู่ถูกผลักดันให้ขายได้รวดเร็วขึ้น

6.1.4.4 การประเมินราคาทรัพย์สินที่ขายทอดตลาด

ราคาทรัพย์สินนับเป็นปัจจัยสำคัญลำดับแรก ๆ ที่จะทำให้เกิดความสนใจในการเข้าร่วมการขายทอดตลาด จึงควรมีการแต่งตั้งผู้ประเมินราคาจากผู้เชี่ยวชาญอย่างแท้จริง (ซึ่งมิได้เป็นเจ้าพนักงานบังคับคดี) เพื่อจัดทำรายงานประเมินราคาอสังหาริมทรัพย์ อาจแต่งตั้งจากผู้เชี่ยวชาญอสังหาริมทรัพย์จากเอกชนที่มีความรู้ความเข้าใจในด้านเศรษฐกิจและการตลาด หรือผู้เชี่ยวชาญในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ เพื่อให้การกำหนดราคามีความเหมาะสมมากขึ้น

6.2 ข้อเสนอแนะ

6.2.1 ข้อเสนอแนะจากสถิติข้อมูลการขายทอดตลาดของกรมบังคับคดี

กรมบังคับคดีควรมีการจัดทำฐานข้อมูลการขายทอดตลาดโดยละเอียดที่ทำให้สามารถพิจารณาผลการดำเนินการได้เป็นรายไตรมาสว่าแต่ละพื้นที่ของกรมบังคับคดีนั้นขายทอดตลาดได้เพียงใด อยู่ระหว่างขั้นตอนใด มีเหตุขัดข้องใดที่ทำให้การขายทอดตลาดไม่อาจดำเนินการได้เสร็จสิ้น ทั้งนี้ เพื่อให้หน่วยงานส่วนกลางหรือกรมบังคับคดีสามารถติดตามการดำเนินการจากฐานข้อมูลดังกล่าวได้ รวมทั้งข้อมูลของผู้เข้าร่วมการขายทอดตลาดด้วยเพื่อส่งข้อมูลการขายทอดตลาดในคราวต่อ ๆ ไปให้แก่ผู้นั้นอีก เช่น ทางอีเมลล์ โอนไลน์ หรือจดหมาย เพื่อให้มาเข้าร่วมการขายทอดตลาดได้

6.2.2 ข้อเสนอแนะจากการวิเคราะห์ปัจจัยที่ส่งผลต่อประสิทธิภาพในการขายทอดตลาด

6.2.2.1 ข้อเสนอแนะจากวิเคราะห์ความพึงพอใจของผู้เข้าร่วมการขายทอดตลาด

จากการพิจารณาความพึงพอใจของผู้เข้าร่วมขายทอดตลาดในด้านสิ่งอำนวยความสะดวก ด้านคุณภาพการให้บริการ ด้านช่องทางการติดต่อสื่อสาร ด้านสินค้าและบริการ ด้านการคุ้มครองสิทธิของผู้ซื้อทรัพย์สินจากการขายทอดตลาด ในภาพรวมผู้เข้าร่วมการขายทอดตลาดมีความพึงพอใจในระดับมาก แต่ในด้านสิ่งอำนวยความสะดวก ในกรณีความเพียงพอของสิ่งอำนวยความสะดวก เช่น ห้องพัก ที่นั่งพัก ห้องน้ำ ที่จอดรถ โรงอาหาร มีระดับความพึงพอใจที่ระดับปานกลางเท่านั้น ซึ่งกรมบังคับคดีพึงพิจารณาผลความพึงพอใจดังกล่าวเพราะนับเป็นปัจจัยที่มีผลต่อประสิทธิภาพในการขายทอดตลาดได้ โดยเฉพาะในจังหวัดที่มีจำนวนครั้งการขายทอดตลาดและมูลค่าการขายทอดตลาดอยู่ในระดับสูง ซึ่งสะท้อนโอกาสที่จะทำให้เกิดการผลักดันทรัพย์สินที่บังคับคดีไว้ให้เกิดการขายทอดตลาดได้มากขึ้น กรมบังคับคดีอาจต้องบริหารจัดการเชิงนโยบายเพื่อให้เกิดความเพียงพอของสิ่งอำนวยความสะดวกแก่ผู้เข้าร่วมการขายทอดตลาดให้มากขึ้น

ด้านคุณภาพการให้บริการ ด้านช่องทางการติดต่อสื่อสาร ด้านสินค้าและบริการ เมื่อผู้เข้าร่วมการขายทอดตลาดยังต้องการข้อมูลเกี่ยวกับที่ตั้งทรัพย์สินโดยละเอียด ภาพถ่ายสภาพทรัพย์สินที่ชัดเจน ข้อมูลเกี่ยวกับเอกสารสิทธิ ข้อมูลเกี่ยวกับภาระหนี้จำนองที่เป็นปัจจุบัน ซึ่งผู้เข้าร่วมการขายทอดตลาดต้องการเห็นตัวทรัพย์สินและได้รับข้อมูลที่ครบถ้วน ดังนี้ กรมบังคับคดีควรจัดทำ

แอปพลิเคชัน หรือเว็บไซต์ที่มีที่อยู่ซึ่งเชื่อมต่อกับ google map และมีเจ้าหน้าที่ที่อาจให้คำแนะนำการเดินทางเข้าไปยังทรัพย์สินที่จะขายทอดตลาดได้ นอกจากนี้ ทุกแห่งควรจะจัดทำ bulletin board ซึ่งจะระบุขั้นตอนในการขายทอดตลาดเพื่อให้ผู้เข้าร่วมได้ตรวจสอบอีกครั้ง

ด้านการคุ้มครองสิทธิของผู้ซื้อทรัพย์สินจากการขายทอดตลาด ในภาพรวมผู้เข้าร่วมการขายทอดตลาดมีความพึงพอใจในการคุ้มครองสิทธิของตนในระดับมาก แต่ในบางกรณีอาจมีประเด็นปัญหากฎหมายด้วยซึ่งผู้วิจัยจะได้นำเสนอในส่วนปัญหากฎหมายต่อไป

6.2.2.2 วิเคราะห์จากความสนใจของผู้เข้าร่วมการขายทอดตลาด

จากการพิจารณาผลของการตอบแบบสอบถามพบว่า ราคาของทรัพย์สินนั้นเป็นปัจจัยที่ผู้เข้าร่วมให้ความสนใจมากที่สุด ดังนี้ กรมบังคับคดีควรมีผู้ประเมินราคาหรือคณะกรรมการประเมินราคาที่มีความเหมาะสม โดยแต่งตั้งจากบุคคลที่มีความเชี่ยวชาญอย่างแท้จริงเกี่ยวกับตัวทรัพย์สินที่นำออกขายทอดตลาด ในด้านอสังหาริมทรัพย์ ด้านเศรษฐกิจและการตลาด ที่อาจมิใช่เจ้าหน้าที่กรมบังคับคดีหรือเจ้าพนักงานของรัฐ นอกจากนี้ ในกรณีที่ผู้ซื้อทรัพย์สินทั้งหลักประกันนับเป็นประเด็นทางกฎหมายที่ส่งผลกระทบต่อประสิทธิภาพในการขายทอดตลาดได้ ซึ่งผู้วิจัยจะได้นำเสนอข้อเสนอแนะต่อไป

6.2.3 ปัญหากฎหมายที่มีผลต่อประสิทธิภาพในการขายทอดตลาด

6.2.3.1 การกำหนดวันขายทอดตลาด

ผู้วิจัยเห็นว่าแนวทางของประเทศสิงคโปร์เป็นแนวทางที่น่าพิจารณา โดยอาจกำหนดให้เจ้าพนักงานบังคับคดีต้องแจ้งกำหนดวัน เวลา และสถานที่ขายทอดตลาดให้บรรดาผู้มีส่วนได้เสียในการบังคับคดีทราบ โดยกำหนดวันและเวลาขายทอดตลาดดังกล่าวสำหรับทรัพย์สินที่เป็นอสังหาริมทรัพย์ ต้องไม่น้อยกว่า 45 วันนับแต่วันยึดอายัด หรือส่งมอบทรัพย์สินนั้น และไม่น้อยกว่า 30 วัน สำหรับทรัพย์สินที่เป็นสังหาริมทรัพย์ อันอาจทำให้เกิดประสิทธิภาพในการขายทอดตลาดได้เร็วขึ้นบ้าง โดยอาจแก้ไขเพิ่มเติมในประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง มาตรา 331 วรรคสอง เพื่อให้สอดคล้องกับแนวทางดังกล่าว

6.2.3.2 ปัญหาผู้ซื้อทรัพย์สินไม่อาจเข้าครอบครองทรัพย์สินหลังการซื้อทรัพย์สินได้

กรณีนี้เป็นกรณีที่เกิดภายหลังการขายทอดตลาด แต่จากการสอบถามพบว่าหากมีผู้อยู่อาศัยเป็นกรณีทั่ว ๆ ไป ยังอาจค่อย ๆ ดำเนินการขับไล่ต่อไป แต่หลายครั้งพบว่าผู้อยู่อาศัยนั้นเป็นผู้ป่วยติดเตียง เป็นเด็กเล็ก เป็นคนชรา ผู้ซื้อทรัพย์สินจึงมีความลำบากใจในการดำเนินการขับไล่ แม้ตามประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง มาตรา 334 จะได้กำหนดให้ผู้ซื้อทรัพย์สินจากการขายทอดตลาดมีสิทธิยื่นคำขอให้ศาลออกหมายบังคับคดีเพื่อขับไล่ลูกหนี้ตามคำพิพากษาหรือบริวารออกไปจากอสังหาริมทรัพย์นั้นได้โดยไม่ต้องฟ้องเป็นคดีเรื่องใหม่ ซึ่งถือเป็นการอำนวยความสะดวกให้แก่ผู้ซื้อทรัพย์สินจากการขายทอดตลาดที่สามารถบังคับคดีขับไล่ได้โดยไม่ต้องนำคดีไปฟ้องต่อศาลเป็นเรื่องใหม่ แต่ผู้ซื้อต้องมีการดำเนินการเช่นนั้นด้วยตนเองอยู่ต่อไป ซึ่งไม่มีความแน่นอนเลยว่าจะได้ครอบครองทรัพย์สินที่ซื้อนั้นในเวลาใด ดังนั้นผู้วิจัยเห็นควรว่า

1) ควรกำหนดเป็นระเบียบในการขายทอดตลาดว่าต้องการแจ้งข้อมูลผู้อยู่อาศัยในทรัพย์สินที่ขายทอดตลาดด้วย เพื่อให้ผู้เข้าร่วมการขายทอดตลาดสามารถอนุมานได้ว่าตนต้องมีระยะเวลาและค่าใช้จ่ายที่ต้องใช้ในการดำเนินการขับไล่ผู้อยู่อาศัยต่อไปด้วย แม้โดยทั่วไปเป็นหน้าที่ของผู้ต้องการซื้อทรัพย์สินจะต้องเข้าตรวจทรัพย์สินนั้นเองก็ตาม แต่ในความเป็นจริงแล้ว ผู้ซื้อทรัพย์สินจะพิจารณาข้อมูลตามภาพถ่ายหรือข้อมูลที่ระบุไว้เพื่อการขายทอดตลาดนั้นเท่านั้น

2) จากการศึกษาข้อมูลจากต่างประเทศพบว่า ประเทศสหรัฐอเมริกา ตาม Sheriff's Condition of Sale ที่ประกาศโดยเขต Cumberland, Warren และ Sussex มักมีข้อกำหนดว่าหากเจ้าของไม่ออกจากอสังหาริมทรัพย์ภายในระยะเวลาที่กำหนด ผู้ซื้อทรัพย์สินจากการขายทอดตลาดอาจขอหมายให้เข้าครอบครอง ซึ่งให้เวลาผู้ครอบครองอสังหาริมทรัพย์ออกจากอสังหาริมทรัพย์นั้นภายในระยะเวลาที่กำหนด หากไม่ปฏิบัติตามจะมีมาตรการที่แตกต่างกันไป เช่น การขนย้ายทรัพย์สินออกจากทรัพย์สินได้ โดยควรมีมาตรการเพิ่มเติมที่ภาครัฐเข้ามามีส่วนดำเนินการเพิ่มขึ้นในส่วนนี้ เพื่อให้ผู้ต้องการซื้อทรัพย์สินจากการขายทอดตลาดมั่นใจได้ว่าหลังจากการซื้อทรัพย์สินแล้ว แม้พบว่ายังมีผู้ที่ยังอยู่อาศัยในทรัพย์สินที่ขายทอดตลาดนั้น ตนอาจต้องดำเนินการขับไล่ แต่ก็ยังมีขั้นตอนที่ภาครัฐมีส่วนช่วยเหลือด้วย

6.2.3.3 ปัญหาการทิ้งหลักประกันของผู้ซื้อทรัพย์สินจากการขายทอดตลาด

การทิ้งหลักประกันเพราะเหตุมาจากการที่ไม่สามารถหาเงินส่วนที่เหลือได้ ซึ่งส่งผลเสียหายต่อการขายทอดตลาดเพราะต้องดำเนินการขายทอดตลาดใหม่ ทำให้ใช้เวลาอีกไม่น้อย ส่งผลต่อประสิทธิภาพการขายทอดตลาดอย่างยิ่ง โดยผู้วิจัยพิจารณาเห็นว่ามาตรการทางกฎหมายของประเทศญี่ปุ่นและประเทศสิงคโปร์เป็นมาตรการที่น่าสนใจ ซึ่งควรนำมาเป็นแนวทางในการแก้ไขกฎหมายของประเทศไทยต่อไป โดยตามมาตรา 67 แห่งพระราชบัญญัติการบังคับคดีแพ่ง ค.ศ. 1979 หรือ Civil Execution Act 1979 กำหนดว่า หากผู้ที่ทำคำเสนอซื้อสิ่งหาริมทรัพย์ในราคาสูงสุดไม่ชำระราคาที่เสนอ ผู้ที่เสนอราคาเป็นลำดับถัดมาอาจได้สิทธิซื้อสิ่งหาริมทรัพย์ดังกล่าวได้ แต่ต้องแจ้งต่อเจ้าพนักงานบังคับคดีในเวลาสิ้นสุดของการขาย ซึ่งผู้วิจัยเห็นว่าวิธีการดังกล่าวยอมทำให้การขายมีประสิทธิภาพที่ดีขึ้น โดยเป็นการทำให้ผู้ที่เสนอราคาสูงสุดต้องรีบดำเนินการชำระราคาเพราะมิฉะนั้นผู้เสนอซื้อในลำดับถัดมาอาจได้ซื้อสิ่งหาริมทรัพย์ที่ตนต้องการไป ซึ่งเป็นการวิธีการที่อาจทำให้ผู้เสนอราคาซื้อสูงสุดซึ่งเป็นผู้ซื้อทรัพย์สินได้นั้นรีบชำระราคาและไม่ทิ้งเงินประกันโดยทางอ้อมได้ ประกอบกับกฎหมายของประเทศสิงคโปร์ซึ่งกำหนดว่าผู้ซื้อทรัพย์สินต้องวางเงินจำนวนหนึ่งในสี่ของราคาทรัพย์สินที่ประมูลได้จากการขายทอดตลาดทันที หากผู้ซื้อทรัพย์สินไม่ชำระราคาส่วนที่เหลือภายในกำหนดเวลา จะถูกริบเงินดังกล่าวและผู้ขายทอดตลาดรับอนุญาตสามารถนำทรัพย์สินออกขายทอดตลาดได้ทันทีโดยไม่ต้องแจ้งผู้ซื้อทรัพย์สินก่อน

จากหลักเกณฑ์ของประเทศญี่ปุ่นและสิงคโปร์ดังกล่าว ผู้วิจัยเห็นควรมีการแก้ไขหลักเกณฑ์ของกฎหมายไทยตามแนวทางของประเทศญี่ปุ่นหรือของประเทศสิงคโปร์ต่อไป

6.2.3.4 ปัญหาการขายทอดตลาดทรัพย์สินไม่ได้

ผู้วิจัยพบว่าปัญหาจากการที่ทรัพย์สินนั้นไม่นำออกขายทอดตลาด แต่กลับไม่อาจขายทรัพย์สินนั้นได้เลย แม้จะขายซ้ำแล้วซ้ำอีก ซึ่งส่งผลต่อประสิทธิภาพการขายทอดตลาดอย่างยิ่ง ดังนี้ ผู้วิจัยเห็นว่าควรแก้ไขกฎหมายไทยที่เกี่ยวข้องตามแนวทางอันเป็นมาตรการของประเทศญี่ปุ่นและประเทศสหรัฐอเมริกามาพิจารณา โดยมาตรการของประเทศญี่ปุ่นกำหนดให้มีมาตรการพิเศษสำหรับอสังหาริมทรัพย์ที่อาจขายไม่ได้ กล่าวคือ เมื่อเจ้าหน้าที่ศาลได้ทำการขายครบ 3 ครั้งแล้ว ไม่ว่าด้วยวิธีใด ๆ ก็ตาม เมื่อพิจารณาถึงสภาพ การใช้สอย กฎระเบียบที่เกี่ยวข้อง และข้อพิจารณาอื่น ๆ

ในอสังหาริมทรัพย์นั้นแล้ว หากศาลเห็นว่าอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวไม่น่าจะขายได้อีกในอนาคต ให้ศาลมีคำสั่งให้หยุดการขายไว้ก่อน และหากไม่มีการร้องขอจากเจ้าหนี้ให้มีการขายอีกครั้งภายใน 3 เดือน ศาลอาจมีคำสั่งให้ยกเลิกการขายทอดตลาดได้ ซึ่งหากขายไม่ได้ ศาลก็ยังสามารถใช้วิธีการบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์ด้วยการนำออกให้เช่าได้ รวมถึงในส่วนของหลักเกณฑ์ทางกฎหมายของประเทศสหรัฐอเมริกา ตาม Sheriff 's Condition of Sale ที่ประกาศโดยเขต Cumberland, Warren และ Sussex มลรัฐนิวเจอร์ซีย์ ในกรณีที่เป็นการขายทอดตลาดอสังหาริมทรัพย์ที่มาจากการบินบังคับจำนอง จะเริ่มจากการขายทอดตลาดโดยโจทก์หรือทนายฝ่ายโจทก์ ถ้าไม่มีผู้เข้าสู้ราคา ทรัพย์นั้นจะถูกขายให้โจทก์ในราคาเริ่มต้น นอกจากนี้ ในกรณีประเทศสหราชอาณาจักร โดยปกติทรัพย์นั้นเมื่อนำออกขายทอดตลาดแต่กลับขายไม่ได้ ดังนี้ ทรัพย์ที่ขายทอดตลาดนั้นจะมีได้ถูกถอนออกไปจากการขายทอดตลาด โดยผู้ทอดตลาดสามารถสอบถามผู้เข้าร่วมการขายทอดตลาดที่สนใจเพื่อหาราคาที่ดีที่สุดได้ภายหลังการขายทอดตลาดที่ไม่สามารถขายทรัพย์ได้ เช่นนั้นหากปรากฏว่าได้รับข้อเสนอที่น่าสนใจโดยมีราคาเท่ากับหรือสูงกว่าราคาขั้นต่ำ (reserve price) ผู้ทอดตลาดย่อมอาจขายทรัพย์สินนั้นได้ ทั้งนี้เพื่อให้เกิดประสิทธิภาพในการขายทอดตลาดยิ่งขึ้น

6.2.3.5 การขยายระยะเวลาชำระเงินส่วนที่เหลือเพื่อดำเนินการขอสินเชื่อ

ธนาคาร

ตามคำสั่งกรมบังคับคดีและประกาศอธิบดีกรมบังคับคดีกำหนดให้ขยายระยะเวลาได้ไม่เกิน 3 เดือน แต่มีข้อเสนอแนะจากแบบสอบถามว่าสำนักงานบังคับคดีบางแห่งให้ขยายได้โดยไม่ต้องมีหนังสือรับรองจากธนาคาร ซึ่งอาจก่อให้เกิดความไม่เท่าเทียมกันของผู้เข้าประมูลในแต่ละสำนักบังคับคดี ในกรณีนี้ผู้วิจัยเห็นว่า กรมบังคับคดีควรวางแนวปฏิบัติในการดำเนินการให้เป็นแนวทางเดียวกันในทุกท้องที่ เพื่อให้ผู้ร่วมเข้าการขายทอดตลาดสามารถปฏิบัติและดำเนินการได้ถูกต้องครบถ้วนเหมือนกันทุกท้องที่

นอกจากนี้ โดยที่ผู้วิจัยได้ผลจากการสอบถามผู้เข้าร่วมการขายทอดตลาดพบว่า ควรมีการขยายระยะเวลาในการวางเงินส่วนที่เหลือให้มากกว่า 3 เดือน ในกรณีราคาทรัพย์ที่มีการขายได้ในราคาสูงกว่า 1 ล้านบาทขึ้นไป ทั้งนี้เพื่อช่วยลดประเด็นที่เป็นปัญหาที่ส่งผลกระทบต่อประสิทธิภาพใน

การขายทอดตลาดตามมา คือ การทิ้งหลักประกัน ซึ่งผู้วิจัยเห็นว่าหากจะมีการขายระยะเวลาให้ นั้นควรมีการขายให้ในกรณีที่มีราคาซื้อทรัพย์สินตั้งแต่ 3 ล้านขึ้นไป เนื่องจากผู้วิจัยต้องการให้ผู้ที่ต้องการซื้อทรัพย์สินนั้น ในเบื้องต้นควรเป็นผู้มีความพร้อมทางการเงินในการเข้าร่วมการขายทอดตลาดระดับหนึ่ง และราคาทรัพย์สิน 3 ล้านบาทนั้น นับเป็นช่วงราคาที่มีมูลค่าสูงและเป็นช่วงราคาในทรัพย์สินกลุ่มอสังหาริมทรัพย์ซึ่งเป็นที่อยู่อาศัย มีผู้สนใจค่อนข้างมาก อาจช่วยลดการทิ้งประกันที่จะตามมาได้

6.2.3.6 สิทธิของนิติบุคคลอาคารชุดและนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรที่จะได้รับเงินก่อนเจ้าหนี้จำนอง

เนื่องจากหลักเกณฑ์ตามประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง มาตรา 335 ซึ่งผู้วิจัยได้รับข้อมูลทั้งจากเจ้าหน้าที่และผู้เข้าร่วมการขายทอดตลาดว่ามีความไม่เป็นธรรมกับเจ้าหนี้จำนอง ซึ่งเป็นเจ้าหนี้บุริมสิทธิ ผู้วิจัยเห็นว่าควรมีการปรับปรุงกฎหมายที่เกี่ยวข้องตามแนวทางของกฎหมายของประเทศญี่ปุ่น ซึ่งกำหนดว่าหากมีหนี้ที่ค้างชำระเกี่ยวนิติบุคคล เช่น ค่าส่วนกลาง ค่าบำรุงรักษา และค่าเงินกองทุนของนิติบุคคล กรณีเช่นนี้จะถือเป็นหน้าที่ของผู้ซื้อทรัพย์สินดังกล่าวไปที่จะต้องชำระให้กับนิติบุคคลเช่นเดียวกัน ซึ่งอาจมีจำนวนที่เพิ่มจากที่กำหนดไว้ในรายละเอียดของทรัพย์สินหรือในรายงานการประเมินราคาอสังหาริมทรัพย์ได้ เพื่อให้เกิดความมีประสิทธิภาพที่เป็นธรรมแก่เจ้าหนี้จำนองในการได้รับชำระหนี้ โดยมีการกำหนดให้เป็นหน้าที่ของผู้ซื้อที่ต้องเป็นผู้ชำระอีกส่วนหนึ่งเพิ่มจากราคาซื้อ ซึ่งต้องมีการแจ้งไว้โดยชัดแจ้งในรายละเอียดของทรัพย์สินหรือในรายงานการประเมินราคาอสังหาริมทรัพย์ที่ยังมีหนี้ที่ค้างชำระเกี่ยวกับนิติบุคคลนั้น เพื่อให้ผู้ที่ซื้อทรัพย์สินนั้นทราบถึงภาระที่ตนต้องมีหน้าที่รับผิดชอบด้วย

6.2.3.7 การคุ้มครองสิทธิของผู้ร้องขอเพิกถอนการขายทอดตลาด

ผู้วิจัยเห็นว่าควรยกเลิกบทบัญญัติในประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง มาตรา 295 วรรคห้า “ในการยื่นคำร้องต่อศาลตามวรรคหนึ่งหรือวรรคสอง หากมีพยานหลักฐานเบื้องต้นแสดงว่าคำร้องนั้นไม่มีมูลและยื่นเข้ามาเพื่อประวิงให้ชักช้า ศาลมีอำนาจสั่งให้ผู้ยื่นคำร้องวางเงินหรือหาประกันต่อศาลตามจำนวนและภายในระยะเวลาที่ศาลเห็นสมควรเพื่อเป็นประกันการชำระค่าสินไหม

ทดแทนแก่เจ้าหนี้ตามคำพิพากษาหรือบุคคลนั้นสำหรับความเสียหายที่อาจได้รับจากการยื่นคำร้องนั้น ถ้าผู้ยื่นคำร้องไม่ปฏิบัติตามคำสั่งศาล ให้ศาลมีคำสั่งยกคำร้องนั้นเสีย ส่วนเงินหรือประกันที่วางไว้ต่อศาลดังกล่าว เมื่อศาลเห็นว่าไม่มีความจำเป็นต่อไป จะสั่งคืนหรือยกเลิกประกันนั้นก็ได้ คำสั่งของศาลที่ออกตามความในวรรคนี้ให้เป็นที่สุด ในส่วนที่กำหนดให้ศาลมีอำนาจสั่งให้ผู้ร้องขอเพิกถอนการขายทอดตลาดวางเงินหรือหาประกันต่อศาลเพื่อเป็นการประกันการชำระค่าสินไหมทดแทนแก่เจ้าหนี้ตามคำพิพากษาสำหรับความเสียหายที่อาจได้รับจากการยื่นคำร้องดังกล่าว หากไม่ปฏิบัติตามคำสั่งศาล ให้ศาลมีคำสั่งยกคำร้องนั้นเสีย” เพราะมีแนวทางในการเยียวยาเจ้าหนี้ตามคำพิพากษาหรือผู้ได้รับความเสียหายจากการขายทอดตลาด ซึ่งกำหนดไว้ในมาตรา 295 วรรคหก โดยเฉพาะแล้ว ซึ่งกำหนดให้เจ้าหนี้ตามคำพิพากษาหรือผู้ได้รับความเสียหายจากการขายทอดตลาดมีสิทธิยื่นคำร้องขอให้ผู้ยื่นคำร้องขอเพิกถอนการขายทอดตลาดใช้ค่าสินไหมทดแทนได้ อันเป็นหลักการเกี่ยวกับการขอให้ชดใช้ค่าสินไหมทดแทนในกรณีเกิดความเสียหายจากการยื่นคำขอใช้วิธีการชั่วคราว ตามมาตรา 263 ซึ่งไม่เป็นการจำกัดสิทธิในการยื่นคำร้องขอเพิกถอนการขายทอดตลาดเกินสมควร และยังเป็นการคุ้มครองสิทธิของลูกหนี้ตามคำพิพากษาหรือผู้มีส่วนได้เสียในการบังคับคดีให้เท่าเทียมกับการคุ้มครองสิทธิของเจ้าหนี้ตามคำพิพากษาด้วย

6.2.4 วิเคราะห์มาตรการพิเศษเพื่อการขายทอดตลาด

6.2.4.1 มาตรการทางเลือกในการบังคับคดี

การกำหนดหลักเกณฑ์เป็นทางเลือกในการบังคับคดีในอสังหาริมทรัพย์ที่หลากหลาย ได้แก่ การประมูลขายทอดตลาด หรือการบังคับบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์ เช่น การนำอสังหาริมทรัพย์นั้นออกให้เช่า โดยอาจดำเนินการร่วมกันทั้งสองวิธีก็ได้ สำหรับการบังคับคดีด้วยการประมูลขายทอดตลาดนั้น อาจกระทำได้โดยวิธีการเปิดซองประมูลราคา วิธีการขายทอดตลาดด้วยการประมูลแบบปกติ หรือวิธีอื่น ๆ ตามที่เจ้าพนักงานศาลและเจ้าพนักงานบังคับคดีเห็นว่าเหมาะสมก็ได้

6.2.4.2 มาตรการให้สถาบันการเงินหรือเอกชนมีสิทธิดำเนินการขายทอดตลาดหรือการบังคับคดีกับทรัพย์สินหลักประกัน

ในการบังคับคดีกับทรัพย์สินหลักประกัน เช่น ในกรณีการจำนอง ผู้วิจัยเห็นว่าควรมีการแก้ไขเพิ่มเติมโดยมีการถ่ายโอนให้สถาบันการเงินที่เป็นผู้รับหลักประกันดำเนินการบังคับคดีและขายทอดตลาดทรัพย์สินจำนอง เพราะเจ้าหนี้บุริมสิทธิในการจำนองมีสิทธิได้รับชำระหนี้ก่อนและการบังคับกับหลักประกันที่รวดเร็วและสภาพทรัพย์สินที่ไม่เสื่อมราคาย่อมเป็นประโยชน์กับเจ้าของทรัพย์สินและผู้รับหลักประกัน นอกจากนี้สถาบันการเงินที่เป็นผู้รับหลักประกันอาจจะเปิดโอกาสให้เจ้าของทรัพย์สินหลักประกันนำทรัพย์สินไปขายเองหรือปรับปรุงสภาพทรัพย์สินให้มีสภาพดีเพื่อขายทรัพย์สินให้ได้ราคามีให้ตนเองต้องรับผิดชอบในหนี้ที่เหลือด้วย เป็นการให้สถาบันการเงินหรือเอกชนมีสิทธิดำเนินการขายทอดตลาดเพื่อเพิ่มประสิทธิภาพในการขายทอดตลาด ทั้งในด้านระยะเวลาดำเนินการขายที่อาจขายได้รวดเร็วมากขึ้นและขายได้ราคาสูงมากขึ้นสอดคล้องกับกฎหมายของประเทศสหราชอาณาจักรที่มีการอนุญาตให้ดำเนินการขายทอดตลาดโดยเอกชนได้ ในส่วนประเทศสิงคโปร์มีกฎหมายกำหนดว่าหากทรัพย์สินของลูกหนี้ตามคำพิพากษาที่ยึดหรืออายัดไว้มีราคาประเมินเกินกว่า 2,000 ดอลลาร์สิงคโปร์กฎหมายกำหนดให้ผู้ทอดตลาดรับอนุญาต (Authorized auctioneer) เป็นผู้ดำเนินการขายทอดตลาดได้ เว้นแต่เจ้าพนักงานบังคับคดีจะมีคำสั่งเป็นอย่างอื่น โดยผู้วิจัยพิจารณาเห็นว่าแนวทางของกฎหมายต่างประเทศดังกล่าวเป็นหลักเกณฑ์ที่น่าสนใจ ควรนำมากำหนดเพิ่มเติมในกฎหมายไทยเพื่อเพิ่มประสิทธิภาพการขายทอดตลาดต่อไป

6.2.4.3 การขายทอดตลาดอสังหาริมทรัพย์แบบกลุ่ม

ผู้วิจัยเห็นว่าการขายอสังหาริมทรัพย์แบบกลุ่ม เป็นมาตรการหนึ่งที่สามารถเพิ่มประสิทธิภาพในการขายทอดตลาดได้ จึงควรมีการแก้ไขเพิ่มเติมกฎหมายไทยในส่วนที่เกี่ยวข้อง โดยพิจารณาตามแนวทางของกฎหมายประเทศญี่ปุ่น คือ หากศาลเห็นว่าเป็นการเหมาะสมที่จะให้ผู้ซื้อทรัพย์สินรายใดรายหนึ่งซึ่งอสังหาริมทรัพย์รวมไปกับอสังหาริมทรัพย์อื่น ๆ ในคราวเดียวกัน โดยพิจารณาถึงความเกี่ยวข้องในการใช้อสังหาริมทรัพย์และความเป็นไปได้ที่จะชำระหนี้ และหากได้รับความยินยอมจากลูกหนี้ทุกฝ่ายก็สามารถมีคำสั่งให้มีการประมูลขายอสังหาริมทรัพย์แบบกลุ่มได้ โดยผู้วิจัยพิจารณาเห็นว่า การขายทอดตลาดอสังหาริมทรัพย์แบบกลุ่มนี้ย่อมเป็นการจูงใจผู้ซื้อได้ โดยเฉพาะหากได้ข้อเสนอ

ด้านราคาที่ดีกว่าซื้อที่ละรายการ และยังเป็นการขายทรัพย์สินหลายรายการไปในคราวเดียวกัน ย่อมทำให้ทรัพย์สินที่ค้างอยู่ถูกผลักดันให้ขายได้รวดเร็วขึ้น

6.2.4.4 การประเมินราคาทรัพย์สินที่ขายทอดตลาด

ราคาทรัพย์สินนับเป็นปัจจัยสำคัญลำดับแรก ๆ ที่จะทำให้เกิดความสนใจในการเข้าร่วมการขายทอดตลาด ดังนี้ ผู้วิจัยพิจารณาว่าควรมีการแต่งตั้งผู้ประเมินราคาจากผู้เชี่ยวชาญอย่างแท้จริง โดยพิจารณาตามแนวทางของประเทศญี่ปุ่นซึ่งกำหนดให้มีการแต่งตั้งผู้ประเมินราคาหรือคณะกรรมการประเมินราคา (ซึ่งมิได้เป็นเจ้าของงานบังคับคดี) เพื่อจัดทำรายงานประเมินราคาอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งคณะกรรมการประเมินราคา อาจแต่งตั้งจากผู้ที่เกี่ยวข้องอสังหาริมทรัพย์จากเอกชนที่มีความรู้ความเข้าใจในด้านเศรษฐกิจและการตลาด หรือผู้เชี่ยวชาญในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ เพื่อให้การกำหนดราคามีความเหมาะสมมากขึ้น โดยผู้ประเมินราคาที่ศาลตั้งขึ้นนี้จะจัดเตรียมการประเมินที่มีข้อมูลเกี่ยวกับมูลค่าของอสังหาริมทรัพย์นั้น สภาพแวดล้อมในบริเวณนั้น และแผนภาพของอสังหาริมทรัพย์นั้น และในบางกรณีนอกจากจะรายงานสภาพปัจจุบันของตัวทรัพย์สินแล้วจะรายงานสถานะทางกฎหมายและกฎระเบียบที่เกี่ยวข้องด้วย

บรรณานุกรม

หนังสือภาษาไทย

- กันยา สุวรรณแสง. จิตวิทยาทั่วไป = General psychology. พิมพ์ครั้งที่ 5. กรุงเทพมหานคร: รวมสารณ์, 2544.
- คำนาย อภิปรัชญาสกุล. พฤติกรรมผู้บริโภค. กรุงเทพมหานคร: บริษัทโฟกัสมีเดีย แอนด์พับลิชชิ่ง จำกัด, 2558.
- ไพฑูริศ เอกจริยกร. คำอธิบายซื้อขาย แลกเปลี่ยน ให้. กรุงเทพมหานคร: สำนักพิมพ์วิญญูชน, 2552.
- ไพโรจน์ ชิงศิลป์. หลักประเมินราคาทรัพย์สิน. กรุงเทพมหานคร: โรงพิมพ์ศิลาสิน, 2538.
- วุฒิ สุขเจริญ. พฤติกรรมผู้บริโภค. กรุงเทพมหานคร: จีพี ไชเบอร์พรินท์, 2559.
- วิศิษฐ์ วิศิษฐ์สรอรรถ และคนอื่น ๆ. การพัฒนาระบบเพื่อการบังคับชำระหนี้จากทรัพย์สินของลูกหนี้: โครงการตามแผนพัฒนากฎหมายประจำปี 2548. กรุงเทพมหานคร: โรงพิมพ์มิสเตอร์ก๊อปปี้, 2549.
- เอื้อน ชุนแก้ว. การบังคับคดีแพ่ง. กรุงเทพมหานคร: บริษัท กรุงสยาม พับลิชชิ่ง จำกัด, 2560.

หนังสือต่างประเทศ

- Harvey, Brian W. and Frank Meisel. **Auctions Law and Practice**. 3rd ed. Oxford: Oxford University Press, 2012).
- Loudon, David L. and Albert J. Bitta. **Consumer Behavior: Concepts and Applications**. 4th ed. New York: McGraw-Hill, 2005.
- Mullins, John W. and Orville C. Walker. **Marketing Management**. 8th ed. New York: McGraw-Hill Education, 2013.
- Noel-Basics, Hayden. **Consumer Behavior**. Switzerland: Ava, 2009.

บทความในวารสาร

เกตุวดี สมบูรณ์ทวี. “ปัจจัยด้านคุณภาพการบริการที่มีอิทธิพลต่อการตัดสินใจซื้อซ้ำผลิตภัณฑ์อาหารผ่านผู้ให้บริการ “Food Panda Application”.” **วารสารการจัดการสมัยใหม่** 16, 1 (มกราคม - มิถุนายน 2561): 153-162.

Brown, James and Mark Pawlowski. “How many contracts in an auction sale.” **Nottingham Law Journal** 25 (2016): 1-15.

Hill, Francis. “The Implications of Service Quality Theory for British Higher Education: An Exploratory Longitudinal Study.” **The Journal of General Education** 46, 3 (1997): 207-231.

Seiler, Vicky L. and Timothy H. Reizenwitz. “A Review of Service Quality Research in Real Estate.” **Journal of Real Estate Literature** 18, 2 (2010): 225-238.

Thomas, Randall S. and Robert G. Hansen. “Auctioning Class Action and Derivative Lawsuits: A Critical Analysis.” **Northwestern University Law Review** 87, 2 (1993): 423-457.

วิทยานิพนธ์

คำเพชร อุ่นเรือน. “การบังคับคดีด้วยการขายทอดตลาดในกฎหมายลาวและไทย.” วิทยานิพนธ์นิติศาสตรมหาบัณฑิต, มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์, 2559.

บุญศิริ คำแก้ว. “ปัญหาราคาในการขายทอดตลาดทรัพย์สินที่ยึดโดยเจ้าพนักงานบังคับคดี.” (วิทยานิพนธ์นิติศาสตรมหาบัณฑิต, มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์, 2548.

ไพบูลย์ เมฆมานะ. “ปัญหาการขายทอดตลาดทรัพย์สินของเจ้าพนักงานบังคับคดี.” วิทยานิพนธ์นิติศาสตรมหาบัณฑิต, มหาวิทยาลัยรามคำแหง, 2548.

รายรื่น พรวิวัฒน์วิชัย. “การขายทอดตลาดออนไลน์.” วิทยานิพนธ์นิติศาสตรมหาบัณฑิต, มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์, 2559.

เอกสารประกอบการอบรม

“ผู้ผูกพันราคาตามประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่งมาตรา 309 ทวิ ซึ่งอาจจะได้รับความเสียหายจากการของการบังคับคดีตามประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่งมาตรา 292.” เอกสารประกอบการอบรมตามหลักสูตรการพัฒนานักกฎหมายภาครัฐระดับกลาง. โครงการพัฒนาระบบงานกฎหมาย สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา. กรุงเทพมหานคร, 2550.

เอกสารอื่น ๆ

กรมบังคับคดี. แผนภูมิแสดงขั้นตอนการบังคับคดี [Online]. Available URL: http://www.led.go.th/dbases/pdf/manual_thai02022561.pdf, 2562 (เมษายน, 10).

ชัชวาล อรวงศ์ศุภทัต. เครื่องมือศึกษาคุณภาพการให้บริการ [Online]. Available URL: http://www.tpa.or.th/writer/read_this_book_topic.php?bookID=1285&pageid=7&read=true&count=true, 2562 (กุมภาพันธ์, 15).

_____. ความหมายของคุณภาพการให้บริการ [Online]. Available URL: http://www.tpa.or.th/writer/read_this_book_topic.php?bookID=1285&pageid=3&read=true&count=true, 2562 (กุมภาพันธ์, 1).

_____. ทฤษฎีของคุณภาพการให้บริการ [Online]. Available URL: http://www.tpa.or.th/writer/read_this_book_topic.php?pageid=4&bookID=1285&read=true&count=true, 2562 (กุมภาพันธ์, 15).

รัฐวัชร พัฒนจิระรุจน์. ทฤษฎีพฤติกรรมผู้บริโภค (The Theory of Consumer Behavior) [Online]. Available URL: <http://poundtv5.blogspot.com/2014/10/theory-of-consumer-behavior.html>, 2562 (สิงหาคม, 26).

วชิระ ชินหนองจอก. ทฤษฎีการรับรู้ [Online]. Available URL: <https://www.gotoknow.org/posts/282194>, 2562 (สิงหาคม, 22).

วิศิษฐ์ วิศิษฐ์สรอรรถ. สถานการณ์การขายทอดตลาดทรัพย์สิน [Online]. Available URL: https://journal.ghbank.co.th/uploads/journal/pagelist/pagelist_71_th/71.pdf, 2561 (ธันวาคม, 27).

ศูนย์ข้อมูลข่าวสารอาเซียน. กรมประชาสัมพันธ์. **ระบบกฎหมายลิงคโปร์** [Online]. Available URL: http://www.asean thai.net/ewt_news.php?nid=3881&filename=index, 2562 (พฤษภาคม, 18).

อธิภัทร มุทิตาเจริญ และคนอื่น ๆ. **โครงการศึกษาผลกระทบด้านการผลักดันทรัพย์สินต่อระบบเศรษฐกิจไทยเพื่อพัฒนาสู่การเป็นศูนย์กลางการพัฒนางค์ความรู้ด้านการบังคับคดีในระดับอาเซียน** [Online]. Available URL: <http://www.led.go.th/doc/asia08012560.pdf>, 2561 (ธันวาคม, 30).

Assethub. **Public Auction** [Online]. Available URL: <http://assethub.sg>, 2019 (May, 26).

Auction Link. **Property Auction Sale Process** [Online]. Available URL: <https://www.auction-link.org.uk/property-auction-sale-process/>, 2019 (July, 17).

_____. **Unsold lot** [Online]. Available URL: <https://www.auction-link.org.uk/property-auction-sale-process>, 2019 (July, 17).

_____. **1 week before the auction** [Online], Available URL: <https://www.auction-link.org.uk/property-auction-sale-process>, 2019 (July, 17).

_____. **2 weeks before the auction** [Online]. Available URL: <https://www.auction-link.org.uk/property-auction-sale-process>, 2019 (July, 17).

_____. **3 weeks before the auction** [Online]. Available URL: <https://www.auction-link.org.uk/property-auction-sale-process>, 2019 (July, 17).

_____. **4 to 5 weeks before the auction** [Online]. Available URL: <https://www.auction-link.org.uk/property-auction-sale-process>, 2019 (July, 17).

_____. **6 to 8 weeks before the auction** [Online]. Available URL: <https://www.auction-link.org.uk/property-auction-sale-process>, 2019 (July, 17).

Cumberland County. New Jersey. **Sheriff Sales** [Online]. Available URL: <http://www.co.cumberland.nj.us/sheriffsales>, 2019 (June, 4).

Encyclopedia.com. **Auction** [Online]. Available URL: <https://www.encyclopedia.com>, 2019 (August, 20).

European Justice. **Judicial auctions - England and Wales** [Online]. Available URL: https://e-justice.europa.eu/content_judicial_auctions-473-ew-en.do?member=1, 2019 (July, 30).

High Court Enforcement Group. **Sale of controlled goods** [Online]. Available URL: <https://hcegroup.co.uk/news/2017/sale-of-controlled-goods>, 2019 (July, 17).

High Court Enforcement Officers Association. **Do you need the services of a High Court Enforcement Officer** [Online]. Available URL: <https://www.hceoa.org.uk/faqs/do-you-need-the-services-of-a-high-court-enforcement-officer>, 2019 (July, 19).

_____. **Execution Against Goods (Taking Control of Goods)** [Online]. Available URL: <https://www.hceoa.org.uk/faqs/other-types-of-enforcement>, 2019 (July, 19).

_____. **Other Types of Enforcement** [Online]. Available URL: <https://www.hceoa.org.uk/faqs/other-types-of-enforcement>, 2019 (July, 15).

Home Owners Association. **Rightmove, Zoopla and the rest: which is best?** [Online]. Available URL: <https://hoa.org.uk/advice/guides-for-homeowners/i-am-selling/rightmove-zoopla-which-is-best/>, 2019 (June, 10).

MGR Online. **กรมบังคับคดีรุกขายสินทรัพย์** [Online]. Available URL: <https://mgronline.com/daily/detail/9570000009958,2561> (ธันวาคม, 30).

Singapore Legal Advice. **Property Auction: How to Buy a House in Distressed Sales and More** [Online]. Available URL: <https://singaporelegaladvice.com/law-articles/buy-house-property-auction-singapore/>, 2019 (May, 20).

State Court of Singapore. **Enforce Judgments or Orders by Writ of Seizure and Sale** [Online]. Available URL: <https://www.statecourts.gov.sg/cws/CivilCase/Pages/EnforcementofJudgmentsorOrdersbyWritofSeizureandSale.aspx>, 2019 (May, 20).

Sussex County Sheriff's. **Civil Process - About Sheriff's Sales** [Online]. Available URL: http://www.sussexcountysheriff.com/civil/about_sales/, 2019 (July, 1).

The Law Dictionary. **What is AUCTION?** [Online]. Available URL: <https://thelawdictionary.org/auction/>, 2019 (August, 20).

The Telegraph. **The history of auctions: from ancient Greece to online houses** [Online]. Available URL: <https://www.telegraph.co.uk/art/online-auctions/history-of-auctions/>, 2018 (December, 30).

Warren County Sheriff's. **Foreclosures / Sheriff's Sales** [Online]. Available URL: <https://wcsheriffnjus.ipower.com/foreclosures/index.shtml>, 2019 (June, 16).

กฎหมาย

Civil Execution Act 1979. (JAPAN)

New Jersey Statutes.

Outline of Civil Procedure in Japan, Supreme Court of Japan, 2017.

Rules of Court. (SINGAPORE)

Rules of the Supreme Court. (JAPAN)

Sale of Goods Act 1979. (SINGAPORE)

The Auctions (Bidding Agreements) Act 1927 and the Auctions (Bidding Agreements) Act 1969

The Taking Control of Goods Regulations 2013.

Tribunals, Courts and Enforcement Act 2007.

United States Code.