

ปัจจัยที่ส่งผลต่อประสิทธิภาพในการขายทอดตลาดและ
ข้อเสนอในการพัฒนาปรับปรุง

รองศาสตราจารย์ ดร.วิณัฏฐา แสงสุข
ผู้ช่วยศาสตราจารย์ ดร.นันทรัตน์ เตชะมา

**ปัจจัยที่ส่งผลต่อประสิทธิภาพในการขายทอดตลาดและ
ข้อเสนอในการพัฒนาปรับปรุง^{*}**
**Factors Affecting the Efficiency of Public Auction and
the Proposals for Development**

รองศาสตราจารย์ ดร.วิณัฐา แสงสุข^{**}

Associate Professor Dr.Winatta Saengsook

ผู้ช่วยศาสตราจารย์ ดร.นันทรัตน์ เตชะมา^{***}

Assistant Professor Dr.Nantarat Techama

บทคัดย่อ

การขายทอดตลาดเป็นกระบวนการที่สำคัญซึ่งนำไปสู่การบังคับชำระหนี้ตามคำพิพากษาให้แก่เจ้าหนี้ตามคำพิพากษา แต่การขายทอดตลาดในปัจจุบันยังไม่สามารถผลักดันทรัพย์ให้กลับคืนสู่ระบบได้ตามระยะที่เหมาะสม แม้กรมบังคับคดีได้มีการปรับปรุงแก้ไขเพิ่มเติมรูปแบบและวิธีการ

^{*}บทความนี้เรียบเรียงจากโครงการวิจัยเรื่อง “ปัจจัยที่ส่งผลต่อประสิทธิภาพในการขายทอดตลาดและข้อเสนอในการพัฒนาปรับปรุง” โดยได้รับทุนอุดหนุนการวิจัยจากกรมบังคับคดี ประจำปี พ.ศ.2561.

This article is part of the research title “Factors affecting the efficiency of public auction and the proposals for development”. This research is funded by Legal Execution Department, 2018.

อาจารย์ประจำคณะมนุษยศาสตร์และสังคมศาสตร์ สาขานิติศาสตร์ มหาวิทยาลัยราชภัฏพระนครศรีอยุธยา; น.บ.มหาวิทยาลัยรามคำแหง; น.บ.ท.สำนักอบรมศึกษากฎหมายแห่งเนติบัณฑิตยสภา; น.ม.สาขากฎหมายธุรกิจ มหาวิทยาลัยรามคำแหง; น.ด. (หลักสูตรนานาชาติ) มหาวิทยาลัยรามคำแหง. E-mail: swinatta@aru.ac.th

Lecturer in Law at Faculty of Humanities and Social Sciences, Phranakhon Si Ayutthaya Rajabhat University; LL.B. Ramkhamhaeng University; Barrister at Law at Thai Bar Under the Royal Patronage; LL.M. in Business Law, Ramkhamhaeng University; LL.D. (International Program) Ramkhamhaeng University.

อาจารย์ประจำคณะนิติศาสตร์ มหาวิทยาลัยรามคำแหง; น.บ. มหาวิทยาลัยรามคำแหง; LL.M. in US Legal Studies Concentration on Intellectual Property Law, Case Western Reserve University, USA; น.ด. (หลักสูตรนานาชาติ) มหาวิทยาลัยรามคำแหง. E-mail: nantharat_t@hotmail.com

Lecturer in Law at Faculty of Law, Ramkhamhaeng University; LL.B. Ramkhamhaeng University; LL.M. in US Legal Studies Concentration on Intellectual Property Law, Case Western Reserve University, USA; LL.D. (International Program) Ramkhamhaeng University.

วันที่รับบทความ (received) 28 มกราคม 2564, วันที่แก้ไขบทความ (revised) 3 มีนาคม 2564, วันที่ตอบรับบทความ (accepted) 9 มีนาคม 2564.

บางประการในการขายทอดตลาดอยู่เป็นระยะ แต่จำเป็นที่จะต้องพิจารณาว่า มีปัจจัยใดในการดำเนินการขายทอดตลาดที่มีอยู่ในปัจจุบันอาจไม่มีความเหมาะสมและสอดคล้องกับสภาพสถานการณ์ที่เปลี่ยนแปลงไป อันส่งผลต่อประสิทธิภาพในการขายทอดตลาดไม่ว่าทั้งทางตรงหรือทางอ้อม โดยศึกษาวิเคราะห์ทั้งเชิงปริมาณและเชิงคุณภาพ ได้ศึกษาจากสถิติการขายทอดตลาดระหว่างปี 2556 ถึงปี 2561 ทุกภูมิภาคทั่วประเทศ การตอบแบบสอบถามจากผู้มีส่วนเกี่ยวข้องในการขายทอดตลาดในจังหวัดที่มีสถิติการขายทอดตลาดสูงที่สุดและรองลงมาของแต่ละภูมิภาค ตลอดจนการวิเคราะห์แนวทางการขายทอดตลาดเปรียบเทียบกับกฎหมายของประเทศสหรัฐอเมริกา ประเทศสหราชอาณาจักร ประเทศญี่ปุ่นและประเทศสิงคโปร์ พบว่า ปัจจัยสำคัญคือการบริหารจัดการเพื่อการขายทอดตลาดและปัญหากฎหมายที่มีผลต่อประสิทธิภาพในการขายทอดตลาด

งานวิจัยนี้เสนอแนะแนวทางการแก้ไขประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่งและหลักเกณฑ์ที่เกี่ยวข้อง ตลอดจนปรับปรุงการอำนวยความสะดวกในการบริหารจัดการ อันจะส่งผลให้กระบวนการขายทอดตลาดรวดเร็วมากขึ้น และส่งเสริมการคุ้มครองสิทธิของเจ้าหนี้ตามคำพิพากษา และลูกหนี้ตามคำพิพากษาในกระบวนการขายทอดตลาดให้มีความเหมาะสมและเกิดความเป็นธรรมต่อทั้งสองฝ่ายอย่างเท่าเทียม

คำสำคัญ: การบริหารจัดการเพื่อการขายทอดตลาด, การขายทอดตลาดโดยกรมบังคับคดี, ประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง

Abstract

The public auction is the important process that leads to compulsory performance for the enforcement of judgment in favor of the judgment creditor. The orders enforced at that moment is not appropriate for the economic and social situation which cause 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 public auction within the reasonable periods of time would reflect the efficiency in the public auction conducted by Legal Execution Department.

This research has studied the history, principles and theories relating to the public auction, including factors affecting 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 researchers also studied the statistics of the public auction conducted by the Legal Execution Department during 2013-2018. In this regard, the researchers 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.

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. 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. And conveniences and services should be improved.

Keywords: the efficiency auction management, the public auction conducted by Legal Execution Department, the Civil Procedure Code

1. บทนำ

การขายทอดตลาดโดยกรมบังคับคดีนั้น เป็นภารกิจของกรมบังคับคดีเมื่อศาลมีคำพิพากษาในคดีแล้ว ศาลจะออกคำบังคับให้ลูกหนี้ตามคำพิพากษาปฏิบัติตามคำพิพากษานั้น หากลูกหนี้ตามคำพิพากษาไม่ปฏิบัติตามคำบังคับ เจ้าหนี้ตามคำพิพากษาจะต้องขอให้บังคับคดีเพื่อที่จะได้รับสิทธิตามที่กำหนดไว้ในคำพิพากษานั้น

หากเป็นการบังคับคดีที่จะต้องดำเนินการทางเจ้าพนักงานบังคับคดีหรือทางศาล ศาลจะออกคำบังคับ และเมื่อครบกำหนดระยะเวลาในคำบังคับแล้ว ลูกหนี้ตามคำพิพากษาไม่ปฏิบัติตามคำบังคับ เจ้าหนี้ตามคำพิพากษาจะยื่นคำขอให้บังคับคดี ศาลจึงจะมีหมายตั้งเจ้าพนักงานบังคับคดี ซึ่งหากเป็นการบังคับคดีเพื่อชำระหนี้เงินจะต้องยึดทรัพย์สินหรืออายัดสิทธิเรียกร้องของลูกหนี้ตามคำพิพากษา¹ เพื่อนำออกขายทอดตลาดนำเงินมาชำระหนี้ต่อไป

การขายทอดตลาดจึงถือเป็นขั้นตอนที่สำคัญที่สุดขั้นตอนหนึ่ง เนื่องจากเป็นขั้นตอนสุดท้ายในการผลักดันทรัพย์สินให้เสร็จสิ้นไปจากกระบวนการบังคับคดีแพ่ง และเป็นการเปลี่ยนแปลงตัวทรัพย์สินที่ยึดเป็นเงินเพื่อนำมาแบ่งชำระคืนให้แก่เจ้าหนี้ ดังนั้นการบังคับคดีแพ่งจะเกิดมูลค่ากลับคืนสู่ระบบมากน้อยเพียงใดจึงขึ้นอยู่กับกระบวนการขายทอดตลาดเป็นสำคัญ ทั้งรูปแบบและวิธีการในการขาย ต่างเป็นปัจจัยที่ส่งผลถึงประสิทธิภาพหรือมูลค่าของทรัพย์สินที่จะสามารถขายได้ ซึ่งทรัพย์สินต่างชนิดหรือต่างประเภทกันอาจเหมาะสมกับรูปแบบวิธีการในการขายที่แตกต่างกันออกไปแต่อย่างไรก็ตาม เนื่องจากการขายทอดตลาดเป็นการดำเนินการตามกรอบของกฎหมาย ได้แก่ ประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง ตลอดจนกฎหมายลำดับรองอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง ดังนั้นรูปแบบและวิธีการจึงจำเป็นต้องเป็นไปตามที่กรอบของกฎหมายกำหนดด้วย

ดังนั้น การผลักดันทรัพย์สินให้เกิดการขายทอดตลาดภายในเวลาที่สมควร จึงเป็นการสะท้อนประสิทธิภาพในการดำเนินการขายทอดตลาดโดยกรมบังคับคดีด้วย ทั้งนี้การขายทอดตลาดหากได้กระทำตามหลักเกณฑ์ที่กฎหมายกำหนดแล้วอาจขายทอดตลาดได้เสร็จสิ้นภายใน 6 เดือนนับแต่การยึดทรัพย์สินเพื่อบังคับคดี แต่จากการศึกษาพบว่า ในภาพรวมการขายทอดตลาดกลับดำเนินการได้ค่อนข้างเนิ่นช้า แม้จะมีความพยายามในการแก้ไขกฎหมาย ระเบียบและข้อบังคับที่เกี่ยวข้องอยู่หลายครั้ง เพื่อให้เกิดประสิทธิภาพและความเป็นธรรมต่อผู้เกี่ยวข้องทุกฝ่ายมากที่สุดก็ตาม

¹ เอื้อน ชุนแก้ว, การบังคับคดีแพ่ง (กรุงเทพมหานคร: บริษัท กรุงสยาม พับลิชชิ่ง จำกัด, 2560), หน้า 2.

2. หลักในการบริหารประสิทธิภาพในการขายทอดตลาด

ในการบริหารเพื่อให้การขายทอดตลาดเกิดประสิทธิภาพในการผลักดันทรัพย์ให้ได้ตามระยะเวลาที่กฎหมายได้กำหนดไว้เบื้องต้นแล้ว จำต้องพิจารณา หลักการ แนวคิด ทฤษฎีที่เกี่ยวข้องกับการขายทอดตลาด ตลอดจนการบริหารประสิทธิภาพในการขายทอดตลาด ไม่ว่าจะเป็นทฤษฎีการขายทอดตลาด แนวคิดและทฤษฎีของคุณภาพการให้บริการ ทฤษฎีการตัดสินใจ ทฤษฎีการรับรู้ และทฤษฎีเกี่ยวกับพฤติกรรมผู้บริโภค ซึ่งล้วนแต่เป็นหลักการที่ทำให้เห็นได้ว่า นอกจากบทบัญญัติทางกฎหมายแล้ว หลักการแนวคิดทฤษฎีเชิงการบริหารจัดการก็เป็นปัจจัยที่มีความสำคัญ

3. การขายทอดตลาด

3.1 การขายทอดตลาดในประเทศไทย

กฎหมายในส่วนที่เกี่ยวข้องกับการขายทอดตลาดของกรมบังคับคดีนั้น อาจพิจารณาได้จากกฎกระทรวงกำหนดหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขในการขายทอดตลาด พ.ศ.2559 (ฉบับที่ 30) และพระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง พ.ศ.2560

1) เริ่มต้นตั้งแต่การยึดทรัพย์ ภายหลังจากเจ้าพนักงานบังคับคดีได้ยึดหรืออายัดทรัพย์สินของลูกหนี้ตามคำพิพากษาเรียบร้อยแล้ว ต้องพิจารณาก่อนว่ามีเหตุให้งดการบังคับคดีไว้หรือไม่ เช่น กรณีที่มีการขอพิจารณาคดีใหม่หรือเหตุอื่นๆ ตามที่กำหนดไว้ในประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง มาตรา 289-290 หากไม่มีเหตุให้งดการบังคับคดี เจ้าพนักงานบังคับคดีก็จะดำเนินการบังคับคดีต่อไป ตามประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง มาตรา 331 วรรคหนึ่ง

2) การประเมินราคาเพื่อกำหนดราคาเบื้องต้นของทรัพย์ในการประเมินราคาดังกล่าว

3) ผู้ประเมินประกอบด้วยเจ้าพนักงานบังคับคดี เจ้าพนักงานประเมินราคาทรัพย์ และคณะกรรมการกำหนดราคาทรัพย์

4) กรมบังคับคดีจะตรวจสำนวน พิมพ์ประกาศขาย และแจ้งผู้มีส่วนได้เสียให้รับทราบ เพื่อให้พร้อมต่อการดูแลการขาย อย่างไรก็ตาม การพิมพ์ประกาศดังกล่าวจะดำเนินการโดยสำนักงานส่วนกลางเท่านั้น ซึ่งในประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง มาตรา 331 วรรคสองและวรรคสาม โดยเจ้าพนักงานบังคับคดีต้องแจ้งกำหนดวัน เวลา และสถานที่ ซึ่งจะทำให้การขายให้ผู้มีส่วนได้เสียทราบ โดยกำหนดวันและขายทอดตลาดครั้งแรก ต้องไม่น้อยกว่า 60 วัน นับแต่วันยึดอายัดหรือส่งมอบทรัพย์สินนั้น และเมื่อเจ้าพนักงานบังคับคดีเคาะไม้ขายให้แก่ผู้เสนอราคาสูงสุดแล้ว ห้ามมิให้บุคคลผู้มีส่วนได้เสียในการบังคับคดีทั้งหลายหยิบยกเรื่องราคาที่ได้จากการขายทอดตลาดมีจำนวนต่ำเกินสมควรมาเป็นเหตุขอให้มีการเพิกถอนการขายทอดตลาดนั้นอีก

5) การประมูลขายทอดตลาด ผู้ซื้อต้องวางหลักประกันก่อนการประมูล โดยพิจารณาจากราคาประเมินทรัพย์สินซึ่งจะต้องนำไปกำหนดเป็นราคาเริ่มต้นในการขายทอดตลาดตามกฎหมายกำหนดหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขในการขายทอดตลาด พ.ศ.2559 ข้อ 15

6) เมื่อทรัพย์สินผ่านขั้นตอนการขายทอดตลาดแล้ว ผู้ซื้อต้องชำระส่วนที่เหลือ และจะโอนกรรมสิทธิ์ให้กับผู้ซื้อ กล่าวคือ หากเจ้าพนักงานบังคับคดีเคาะไม้ขายให้แก่ผู้เสนอราคาสูงสุดแล้วตามกฎหมายกำหนดหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขในการขายทอดตลาด พ.ศ.2559 ข้อ 20

7) เจ้าพนักงานบังคับคดีต้องทำบัญชีส่วนเฉลี่ยเพื่อเตรียมชำระเงินแก่เจ้าหนี้ทั้งหมดตามมาตรา 337

8) เมื่อเจ้าพนักงานบังคับคดีจัดทำบัญชีทรัพย์สินเสร็จเรียบร้อยแล้ว ให้เจ้าพนักงานบังคับคดีจัดสรรหรือแบ่งเฉลี่ยเงินเพื่อชำระหนี้ให้แก่เจ้าหนี้ตามคำพิพากษา

3.2 การขายทอดตลาดในต่างประเทศ

1) ประเทศสหรัฐอเมริกา

ประเทศสหรัฐอเมริกาเป็นประเทศที่มีระบบการปกครองแบบสหพันธรัฐ (Federal System) ซึ่งประกอบไปด้วยมลรัฐต่างๆ 50 รัฐ โดยแต่ละมลรัฐจะมีศาลของแต่ละมลรัฐ และมีอำนาจในการออกกฎหมายเพื่อบังคับใช้ภายในมลรัฐได้เองภายใต้รัฐธรรมนูญของสหรัฐอเมริกา ซึ่งรวมถึงการบังคับคดีทางแพ่งและวิธีการในการขายทอดตลาดในแต่ละมลรัฐด้วย

โดยในกรณีของการขายอสังหาริมทรัพย์หรือสังหาริมทรัพย์เพื่อการบังคับคดีตามคำสั่งของศาลนั้น จะต้องดำเนินการขายอสังหาริมทรัพย์ทั้งหมดหรือแยกเป็นส่วนๆ โดยวิธีการขายทอดตลาดที่สำนักงานศาลในเขตหรือเมืองที่ทรัพย์สินส่วนใหญ่ตั้งอยู่นั้น โดยมีข้อกำหนดและเงื่อนไขต่างๆ ตามที่ศาลกำหนด² และในกรณีของการขายทอดตลาดอสังหาริมทรัพย์ ก่อนการขายทอดตลาดจะต้องมีการประกาศถึงการขายทอดตลาดนั้นในหนังสือพิมพ์ที่มีการตีพิมพ์และหมุนเวียนประจำในท้องที่เขตหรือมลรัฐที่ทรัพย์สินตั้งอยู่น้อยกว่าสัปดาห์ละหนึ่งครั้งเป็นเวลาสี่สัปดาห์ก่อนการขายทอดตลาดด้วย³

สำหรับหน่วยงานในการบังคับคดีนั้น ประเทศสหรัฐอเมริกาไม่ได้มีการแยกหน่วยงานทางแพ่งและทางอาญาออกจากกันโดยสิ้นเชิง โดยในระดับสหรัฐ Federal Marshal นั้นมี United States Marshal (US Marshal) ทำหน้าที่ดำเนินการในกระบวนการยุติธรรมทั้งทางแพ่ง

² 28 U.S.C §52001, 2004.

³ 28 U.S.C §2002.

และทางอาญา โดยมีองค์กร United States Marshal Service (USMS) ของกระทรวงยุติธรรม ทำหน้าที่กำกับดูแลการทำงานของ (US Marshal) ส่วนในระดับมลรัฐมีเจ้าพนักงาน (Sheriff) เป็นเจ้าหน้าที่หลักในการบังคับตามกฎหมายของท้องถิ่น ทั้งนี้ มลรัฐของรัฐนิวเจอร์ซีย์ ซึ่งเป็นมลรัฐที่มี อัตราการยึดอสังหาริมทรัพย์ที่จำนองไว้มากที่สุดในการขายทอดตลาดอสังหาริมทรัพย์ที่ถูกบังคับคดีจากการบังคับเอาทรัพย์สินจำนองหลุด ซึ่งสำนักงานเขต County Sheriff's Office ของแต่ละเขตจะเป็น เจ้าหน้าที่รัฐผู้ดำเนินการขาย

2) ประเทศสหราชอาณาจักร

เมื่อศาลได้มีคำพิพากษา คู่ความจะปฏิบัติตามคำพิพากษา ส่งผลให้เจ้าหนี้ได้รับชำระหนี้ อย่างไรก็ตามในบางกรณีเช่นนี้ไม่ได้เกิดขึ้น ดังนั้นจึงมีความจำเป็นที่จะต้องพิจารณาวิธีการเพื่อการบังคับตามคำพิพากษา การขายทรัพย์สินของลูกหนี้ตามคำพิพากษาโดยการร้องขอต่อศาลมีหลายกรณี ได้แก่ การขายโดยการเข้าทำสัญญาเอกชน (Private Contract) การยื่นซองประกวดราคา (Sealed Bids) การโฆษณาขายและวิธีอื่นใดที่ศาลเห็นสมควร อย่างไรก็ตาม วิธีการที่แพร่หลายที่สุดในการขายทรัพย์สินของลูกหนี้ตามคำพิพากษา คือ วิธีการขายทอดตลาด⁴

การบังคับคดีกับทรัพย์สิน (Execution Against Goods)⁵ เป็นวิธีการบังคับตามคำพิพากษารูปแบบหนึ่งที่แพร่หลายที่สุดของการบังคับคดี โดยที่เจ้าหนี้ตามคำพิพากษาจะบังคับตามคำพิพากษาด้วยการยึดทรัพย์สินของลูกหนี้ตามคำพิพากษาและขายทรัพย์สินดังกล่าวเพื่อชำระหนี้ตามคำพิพากษา เจ้าพนักงานบังคับคดีของศาลสูง (High Court Enforcement Officers) หรือ เจ้าพนักงาน (County Court Bailiff) จะออกคำสั่งยึดและขายทรัพย์สินของลูกหนี้เพื่อชำระหนี้ตามคำพิพากษา รวมทั้ง ค่าธรรมเนียมทางกฎหมาย และค่าใช้จ่ายในการบังคับคดี โดยเจ้าพนักงานบังคับคดีของศาลสูงและเจ้าพนักงาน (County Court Bailiff) มีกฎข้อบังคับที่เป็นสาระสำคัญในการบังคับคดีตามคำพิพากษา คือ เจ้าพนักงานบังคับคดีไม่มีสิทธิเข้าไปในสถานที่ที่เป็นที่อยู่อาศัยของลูกหนี้ แต่เจ้าพนักงานมีสิทธิที่จะเข้าไปในสถานที่เชิงพาณิชย์ เช่น ร้านค้า สำนักงาน คลังสินค้า หรือ แม้แต่ห้องทำงานที่บ้านของลูกหนี้ที่ไม่ได้อยู่ติดกันกับบ้านหลังหลักของลูกหนี้ นอกจากนี้

⁴ FAQs, **Other Types of Enforcement** [Online], available URL: <https://www.hceoa.org.uk/faqs/other-types-of-enforcement>, 2020 (July, 15).

⁵ High Court Enforcement Group, **Methods and place of sale** [Online], available URL: <https://hcegroup.co.uk/news/2017/sale-of-controlled-goods>, 2020 (July, 17).

⁶ FAQs, **Execution Against Goods (Taking Control of Goods)** [Online], available URL: <https://www.hceoa.org.uk/faqs/other-types-of-enforcement>, 2020 (July, 19).

เจ้าหน้าที่ตามคำพิพากษามีความสามารถที่จะเลือกวิธีการเชิงรุกโดยยื่นคำร้องต่อศาลให้ออกคำสั่งบังคับขายทรัพย์สินของลูกหนี้ตามคำพิพากษาได้อีกด้วย⁷

ในการออกหมายบังคับคดี เจ้าพนักงานบังคับคดีของศาลสูง (High Court Enforcement Officers) จะถูกสั่งให้เข้าควบคุมบังคับคดีตามหมายควบคุม (Writ of Control) ในกรณีที่ไม่มี การชำระหนี้จากลูกหนี้ตามคำพิพากษา การบังคับคดีจะเริ่มขึ้นเมื่อเจ้าพนักงานบังคับคดีของศาลสูงได้ ส่งหมายบังคับคดีไปยังลูกหนี้ตามคำพิพากษา หากลูกหนี้ตามคำพิพากษาไม่สามารถที่จะชำระหนี้ ตามจำนวนที่ได้ตกลงไว้ได้ และมีทรัพย์สินที่อาจถูกขายได้ เจ้าพนักงานบังคับคดีของศาลสูงจะทำการขนย้าย ขายทรัพย์สิน และเรียกเก็บค่าธรรมเนียมในการนำยึด การเก็บรักษาและขายทรัพย์สิน จากจำนวนเงินที่ได้จากการขายทรัพย์สินของลูกหนี้ตามคำพิพากษา

ในกรณีจำเป็นต้องขายทรัพย์สินที่ถูกควบคุม ทรัพย์สินดังกล่าวจะถูกขนย้ายและขายตามขั้นตอนที่ได้ระบุไว้ในกฎหมาย The Taking Control of Goods Regulations 2013 โดยผู้แทนบังคับคดี (The Enforcement Agent) จะเป็นผู้พิจารณาที่ดำเนินการในขั้นตอนนี้ และจะขนย้ายทรัพย์สิน ถ้าลูกหนี้ตามคำพิพากษาปฏิเสธที่จะชำระหนี้หรือเข้าร่วมในแผนการชำระหนี้ หรือฝ่าฝืนข้อตกลงในเรื่องทรัพย์สินที่ถูกควบคุม (Controlled Goods) หรือเจ้าพนักงานบังคับคดีมีเหตุที่จะ เชื่อได้ว่าทรัพย์สินดังกล่าวจะเสียหายถ้าถูกทิ้งไว้

3) ประเทศสิงคโปร์

ประเทศสิงคโปร์ใช้ระบบกฎหมายจารีตประเพณี (Common Law System) และใช้ระบบศาลเดี่ยว โดยในระบบกฎหมายนี้แนวคิดตามหลักความยุติธรรมตามธรรมชาติ (Natural Justice) ซึ่งทัศนะไปในแนวทางเดียวกันว่า บุคคลทุกคนมีความเสมอภาคกันตามกฎหมายจึงจะอยู่ภายใต้บังคับของหลักกฎหมายเดียวกันและใช้ระบบศาลเดี่ยว โดยในระบบกฎหมายนี้มีแนวคิดตามหลักความยุติธรรมตามธรรมชาติและควรจะขึ้นศาลเดียวกัน ระบบกฎหมายจารีตประเพณีจึงไม่เน้นความแตกต่างระหว่างฝ่ายเอกชนกับฝ่ายเจ้าหน้าที่หรือหน่วยงานของรัฐ โดยถือว่าทั้งสองฝ่ายอยู่ภายใต้กฎเกณฑ์ทางกฎหมายเดียวกัน เมื่อมีกรณีพิพาทเกิดขึ้นจึงต้องขึ้นสู่การพิจารณาพิพากษาโดยศาลยุติธรรม ซึ่งเป็นองค์กรศาลหลักเพียงศาลเดียวจนถึงชั้นศาลอุทธรณ์และชั้นศาลฎีกา⁸

⁷ FAQs, **Other Types of Enforcement** [Online], available URL: <https://www.hceoa.org.uk/faqs/other-types-of-enforcement>, 2020 (July, 19).

⁸ ศูนย์ข้อมูลข่าวสารอาเซียน กรมประชาสัมพันธ์, **ระบบกฎหมายสิงคโปร์** [Online], available URL: <http://www.asean thai.net>, 2562 (พฤษภาคม, 18).

ส่วนกระบวนการบังคับคดีของประเทศสิงคโปร์นั้น เมื่อศาลได้มีคำพิพากษาหรือคำสั่งอย่างใดแล้ว ศาลจะดำเนินการส่งสำเนาคำพิพากษาหรือคำสั่งให้แก่ลูกหนี้ตามคำพิพากษาเพื่อปฏิบัติการชำระหนี้ตามคำพิพากษาหรือคำสั่งก่อน หากพ้นระยะเวลาตามที่กำหนดไว้ในคำพิพากษาหรือคำสั่งแล้วลูกหนี้ไม่ชำระหนี้ เจ้าหนี้ตามคำพิพากษาจะต้องยื่นคำร้องขอให้ศาลออกหมายบังคับคดี (Writ of Seizure and Sale หรือ WSS) ซึ่งตั้งแต่วันที่ 30 กันยายน พ.ศ.2556 เป็นต้นมา เอกสารต่างๆ ในคดีแพ่งของศาลจะถูกจัดเก็บเป็นไฟล์อิเล็กทรอนิกส์ในระบบ Integrated Electronic Litigation System (E-Litigation) ดังนั้น เจ้าหนี้ตามคำพิพากษาจึงต้องยื่นคำร้องขอออกหมายบังคับคดีตามแบบฟอร์มอิเล็กทรอนิกส์ที่กำหนดไว้ในระบบดังกล่าวด้วย⁹ เมื่อสำนักทะเบียนของศาล The Registrar of The Supreme Court ประทับตราในหมายบังคับคดี จึงจะถือว่ามีการออกหมายบังคับคดีโดยชอบแล้ว¹⁰ โดยมีเจ้าพนักงานบังคับคดี (Sheriff) และผู้ช่วยเจ้าพนักงานบังคับคดี (Bailiff) เป็นผู้ดำเนินการบังคับคดี

เมื่อมีการออกหมายบังคับคดีแล้ว หมายบังคับคดีมีผลใช้บังคับได้ 12 เดือนนับแต่วันที่ออกหมายบังคับคดี แต่ในกรณีที่การดำเนินการบังคับคดีทั้งหมดไม่แล้วเสร็จภายในเวลาดังกล่าว เจ้าหนี้ตามคำพิพากษาอาจยื่นคำขอให้ขยายระยะเวลาในการบังคับคดีต่อศาลได้ โดยศาลอาจมีคำสั่งให้ขยายระยะเวลาในการบังคับคดีได้ครั้งละ 12 เดือนนับแต่วันที่ศาลมีคำสั่ง¹¹ ซึ่ง “การบังคับคดี” ดังกล่าวข้างต้นมีความหมายครอบคลุมถึงการบังคับคดีทั้งหมด 3 ประเภท¹² คือ

(1) กรณีบังคับคดีโดยการยึดและขายทรัพย์สิน ซึ่งเป็นการขายทรัพย์สินที่ถูกยึดโดยเจ้าพนักงานบังคับคดี

(2) กรณีการส่งมอบทรัพย์สิน โดยเจ้าพนักงานบังคับคดีต้องดำเนินการโอนการครอบครองทรัพย์สินที่เป็นสังหาริมทรัพย์ให้แก่เจ้าหนี้ตามคำพิพากษา

(3) กรณีการโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สิน โดยเจ้าพนักงานบังคับคดีต้องดำเนินการโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่เป็นอสังหาริมทรัพย์ให้แก่เจ้าหนี้ตามคำพิพากษา

⁹ State Court of Singapore, **Enforce Judgments or Orders by Writ of Seizure and Sale** [Online], available URL: <https://www.statecourts.gov.sg/CivilCase/Pages/EnforcementofJudgmentsorOrdersbyWritofSeizureandSale.aspx>, 2020 (May, 20).

¹⁰ Rules of Court, Order 46 rule 4.

¹¹ Rules of Court, Order 46 rule 6 (1) (2).

¹² Rules of Court, Order 46 rule 6 (2A).

กรณีการบังคับคดีโดยการยึดและขายทรัพย์สินของลูกหนี้ตามคำพิพากษานั้น ก่อนเริ่มการบังคับคดี เจ้าพนักงานบังคับคดีจะเป็นผู้ดำเนินการรวบรวมทรัพย์สินของลูกหนี้ ตามที่เจ้าหนี้ตามคำพิพากษาได้แจ้งไว้ในคำร้องขอออกหมายบังคับคดี หากทรัพย์สินของลูกหนี้ตามคำพิพากษาเป็นอสังหาริมทรัพย์ เจ้าหนี้ตามคำพิพากษามustดำเนินการยื่นคำร้องขอให้ศาลออกคำสั่งยึดทรัพย์ และมีคำสั่งห้ามลูกหนี้ตามคำพิพากษาก่อการใดอันเป็นการโอนหรือเปลี่ยนแปลงกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์นั้น โดยในคำร้องขอดังกล่าวต้องระบุถึงคำพิพากษาหรือคำสั่งของศาลชื่อลูกหนี้ตามคำพิพากษา จำนวนหนี้ตามคำพิพากษาที่ยังค้างชำระ อสังหาริมทรัพย์ที่ต้องการยึด และมีหลักฐานยืนยันว่าอสังหาริมทรัพย์นั้นเป็นทรัพย์สินของลูกหนี้ตามคำพิพากษา นอกจากนี้ คำร้องขอดังกล่าวยังจำเป็นต้องระบุไว้ด้วยว่ามีการยื่นคำร้องขอบังคับคดีด้วยวิธีการอื่นๆ เกี่ยวกับลูกหนี้ตามคำพิพากษาอยู่หรือไม่ และลูกหนี้ตามคำพิพากษาถูกศาลพิพากษาให้ล้มละลายหรือศาลมีคำสั่งให้ชำระบัญชีหรือไม่ และแจ้งข้อมูลเกี่ยวกับทรัพย์สินของลูกหนี้ตามคำพิพากษาที่มีมูลค่าเหมาะสมแก่การยึดทรัพย์ และระบุที่ตั้งของรายการทรัพย์สินที่จะไปยึดว่าเป็นทรัพย์สินของลูกหนี้ตามคำพิพากษาหรือของบุคคลอื่น เมื่อศาลมีคำสั่งให้ยึดอสังหาริมทรัพย์นั้นแล้ว เจ้าพนักงานบังคับคดีต้องดำเนินการแจ้งคำสั่งให้เจ้าหนี้ตามคำพิพากษาทราบ เพื่อให้เจ้าหนี้ตามคำพิพากษานำไปจดทะเบียนต่อสำนักงานที่ดิน (Singapore Land Authority) หลังจากดำเนินการจดทะเบียนดังกล่าวแล้ว เจ้าพนักงานบังคับคดีจะส่งสำเนาคำสั่งยึดทรัพย์และหมายแจ้งการยึดทรัพย์ให้แก่ลูกหนี้ตามคำพิพากษา หากไม่พบตัวลูกหนี้ตามคำพิพากษา เจ้าพนักงานบังคับคดีต้องปิดสำเนาเอกสารดังกล่าวที่อสังหาริมทรัพย์นั้นในบริเวณที่เห็นได้ชัด โดยคำสั่งให้ยึดทรัพย์ดังกล่าวมีผลตั้งแต่วันที่ได้จดทะเบียนต่อสำนักงานที่ดิน และสิ้นผลเมื่อพ้นระยะเวลา 6 เดือน นับจากวันที่ระบุไว้ในคำสั่งยึดทรัพย์ซึ่งเจ้าหนี้ตามคำพิพากษาอาจยื่นคำร้องขอให้ศาลขยายระยะเวลาดังกล่าวได้ โดยศาลมีอำนาจขยายระยะเวลาได้คราวละไม่เกิน 6 เดือน¹³

หากเป็นทรัพย์ประเภทสังหาริมทรัพย์ เจ้าพนักงานบังคับคดีต้องส่งหมายแจ้งการยึดทรัพย์แก่ลูกหนี้ตามคำพิพากษา หลังจากเจ้าพนักงานบังคับคดีทำการยึดสังหาริมทรัพย์ของลูกหนี้ตามคำพิพากษาแล้ว เจ้าพนักงานบังคับคดีต้องดำเนินการจัดทำบัญชีรายการทรัพย์สินที่ยึดและส่งบัญชีดังกล่าวให้แก่ลูกหนี้ตามคำพิพากษาทราบทันที¹⁴ หากเจ้าพนักงานบังคับคดีมีความจำเป็นต้องครอบครองสังหาริมทรัพย์นานกว่า 14 วัน เจ้าหนี้ตามคำพิพากษามustวางเงินค่าใช้จ่ายในการบังคับคดีก่อนสิ้นระยะเวลา 14 วันดังกล่าว ให้แก่สำนักทะเบียนของศาลสำหรับการดำเนินการ

¹³ Rules of Court, Order 47 rule 4.

¹⁴ Rules of Court, Order 46 rule 16.

บังคับคดีต่อไปอีก 14 วัน และเจ้าหน้าที่ตามคำพิพากษามีหน้าที่ต้องปฏิบัติเช่นนี้ ตลอดเวลาที่เจ้าพนักงานบังคับคดียังคงครอบครองสังหาริมทรัพย์อยู่จนกว่าจะดำเนินการขายทอดตลาดเสร็จสิ้น¹⁵

4) ประเทศญี่ปุ่น

มีกฎหมายสำคัญที่เกี่ยวข้องกับการบังคับคดีแพ่ง 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) โดยการบังคับคดีแพ่งที่สำคัญตามพระราชบัญญัติการบังคับคดีแพ่ง ค.ศ. 1979 อาจแบ่งได้เป็น 2 ประเภท ดังนี้

(1) การบังคับคดีกับทรัพย์สินทั่วไป (Compulsory Execution)¹⁶

(2) การบังคับคดีกับหลักทรัพย์ที่นำมาเป็นหลักประกัน (Auction for the Exercise of Security Interest)¹⁷ เช่น หลักทรัพย์ในอสังหาริมทรัพย์ หลักทรัพย์ในเรือ หลักทรัพย์ในสังหาริมทรัพย์ หรือหลักทรัพย์ประเภทอื่นๆ ที่นำมาเป็นหลักประกัน 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)

¹⁵ Rules of Court, Order 46 rule 12.

¹⁶ Civil Execution Act, Chapter 2, Act No. 4 of March 30, 1979.

¹⁷ Civil Execution Act, Chapter 3, Act No. 4 of March 30, 1979.

(4) การบังคับคดีในสิทธิเรียกร้องในทรัพย์สินประเภทอื่นๆ (Execution Against a Claim and any Other Property Right) เช่น การเรียกร้องให้ส่งมอบเรือหรือส่งมอบสังหาริมทรัพย์ รวมถึงสิทธิเรียกร้องประเภทอื่นๆ¹⁸

(5) การบังคับคดีในกรณีพิเศษ (Execution for a Monetary Claim Pertaining to Duty to Support) ได้แก่ กรณีพิเศษที่ลูกหนี้ผิดนัดชำระหนี้ที่มีกำหนดระยะเวลาชำระหนี้แน่นอนเป็นงวดๆ โดยเกิดจากหนี้ที่เกี่ยวข้องกับการสมรสระหว่างสามีภรรยา หรือหนี้ที่เกิดจากหน้าที่ในการดูแลเด็ก¹⁹ เช่น ค่าเลี้ยงดูต่างๆ เป็นต้น

ประเภทที่สอง การบังคับคดีกับสิทธิเรียกร้องที่ไม่อาจคำนวณเป็นเงินได้²⁰

การบังคับคดีในสิทธิเรียกร้องที่ไม่อาจคำนวณเป็นเงินได้ เช่น การบังคับคดีโดยการให้ส่งมอบสังหาริมทรัพย์ (Delivery of Real Property) ซึ่งสามารถกระทำได้ทั้งทางตรงและทางอ้อม ทางตรงกระทำโดยเจ้าพนักงานบังคับคดีทำการยึดสังหาริมทรัพย์มาจากลูกหนี้ ส่วนทางอ้อมกระทำโดยศาลจะกระตุ้นให้ลูกหนี้ทำการชำระหนี้ คือ การส่งมอบสังหาริมทรัพย์ ด้วยการกดดันและขู่ว่าจะใช้บทลงโทษเป็นตัวเงิน (Monetary Sanctions)²¹

จากการศึกษากฎหมายของต่างประเทศ มีหลักเกณฑ์ที่ผู้เขียนเห็นเป็นมาตรการที่อาจมีผลทำให้เกิดประสิทธิภาพในการขายทอดตลาดซึ่งกฎหมายไทยยังมิได้กำหนดไว้ โดยกฎหมายของประเทศสิงคโปร์ตาม Rules of Court, Order 47 rule 5 (a) กำหนดให้เจ้าพนักงานบังคับคดีต้องแจ้งกำหนดวัน เวลา และสถานที่ขายทอดตลาดให้บรรดาผู้มีส่วนได้เสียในการบังคับคดีทราบ โดยกำหนดวันและเวลาขายทอดตลาดดังกล่าวสำหรับทรัพย์สินที่เป็นอสังหาริมทรัพย์ต้องไม่น้อยกว่า 45 วันนับแต่วันยึดอายัด หรือส่งมอบทรัพย์สินนั้น และไม่น้อยกว่า 30 วัน สำหรับทรัพย์สินที่เป็นสังหาริมทรัพย์ ทำให้เกิดประสิทธิภาพในการขายทอดตลาดได้เร็วขึ้น ในส่วนประเทศสหรัฐอเมริกาตาม Sheriff 's Condition of Sale ที่ประกาศโดยเขต Cumberland, Warren, Sussex มักมีข้อกำหนดว่า หากเจ้าของไม่ออกจากอสังหาริมทรัพย์ภายในระยะเวลาที่กำหนด ผู้ซื้อทรัพย์สินจากการขายทอดตลาดอาจขอหมายให้เข้าครอบครอง ซึ่งให้เวลาผู้ครอบครองอสังหาริมทรัพย์ออกจากอสังหาริมทรัพย์นั้นภายในระยะเวลาที่กำหนด หากไม่ปฏิบัติตามจะมีมาตรการที่แตกต่างกันไป เช่น การขนย้ายทรัพย์สินออกจากตัวทรัพย์สิน อีกทั้งในกรณีที่เป็นการขายทอดตลาดอสังหาริมทรัพย์ที่มา

¹⁸ Civil Execution Act, Chapter 2, Section 2, Subsection 4, Act No. 4 of March 30, 1979.

¹⁹ Civil Execution Act, Section 167-15 and Section 151-2, Act No. 4 of March 30, 1979.

²⁰ Civil Execution Act, Chapter 2, Section 3, Act No. 4 of March 30, 1979.

²¹ Outline of Civil Procedure in Japan, Supreme Court of Japan, 2017, 24.

จากการบังคับจำหน่ายจะเริ่มจากการขายทอดตลาดโดยโจทก์หรือนายฝ่ายโจทก์ ถ้าไม่มีผู้เข้าสู่ราคาทรัพย์สินนั้นจะถูกขายให้โจทก์ในราคาเริ่มต้นได้ ในส่วนประเทศญี่ปุ่นมีมาตรการใน Section 68 – 3 (1) of Civil Execution Act, Act No. 4 of March 30, 1979. จะกำหนดให้มีมาตรการพิเศษสำหรับอสังหาริมทรัพย์ที่อาจขายไม่ได้ กล่าวคือ เมื่อเจ้าหน้าที่ศาลได้ทำการขายครบ 3 ครั้งแล้ว ไม่ว่าด้วยวิธีใดๆ ก็ตาม เมื่อพิจารณาถึงสภาพ การใช้สอย กฎระเบียบที่เกี่ยวข้อง และข้อพิจารณาอื่นๆ ในอสังหาริมทรัพย์นั้นแล้ว หากศาลเห็นว่า อสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวไม่น่าจะขายได้อีกในอนาคต ให้ศาลมีคำสั่งให้หยุดการขายไว้ก่อน และหากไม่มีการร้องขอจากเจ้าหนี้ให้มีการขายอีกครั้งภายใน 3 เดือน ศาลอาจมีคำสั่งให้ยกเลิกการขายทอดตลาดได้ ซึ่งหากขายไม่ได้ ศาลก็ยังสามารถใช้วิธีการบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์ด้วยการนำออกให้เช่าได้ นอกจากนี้ ในกรณีประเทศสหราชอาณาจักร โดยปกติทรัพย์สินนั้นเมื่อนำออกขายทอดตลาด แต่กลับขายไม่ได้ ดังนี้ ทรัพย์สินที่ขายทอดตลาดนั้นจะมีได้ถูกถอนออกไปจากการขายทอดตลาด โดยผู้ทอดตลาดสามารถสอบถามผู้เข้าร่วมการขายทอดตลาดที่สนใจเพื่อหาราคาที่ดีที่สุดได้ภายหลังการขายทอดตลาดที่ไม่สามารถขายทรัพย์สินได้ เช่นนั้น หากปรากฏว่าได้รับข้อเสนอที่น่าสนใจโดยมีราคาเท่ากับหรือสูงกว่าราคาขั้นต่ำ (Reserve Price) ผู้ทอดตลาดย่อมอาจขายทรัพย์สินนั้นได้ ทั้งนี้ เพื่อให้เกิดประสิทธิภาพในการขายทอดตลาดยิ่งขึ้น

นอกจากนี้ ตามมาตรา 67 แห่งพระราชบัญญัติการบังคับคดีแพ่ง ค.ศ. 1979 หรือ Civil Execution Act 1979 ของประเทศญี่ปุ่น กำหนดว่า หากผู้ที่ทำข้อเสนอซื้ออสังหาริมทรัพย์ในราคาสูงสุดไม่ชำระราคาที่เสนอ ผู้ที่เสนอราคาเป็นลำดับถัดมาอาจได้สิทธิซื้ออสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวได้ แต่ต้องแจ้งต่อเจ้าพนักงานบังคับคดีในเวลาสิ้นสุดของการขาย ผู้เขียนเห็นว่าวิธีการดังกล่าวย่อมทำให้การขายมีประสิทธิภาพที่ดีขึ้น โดยเป็นการทำให้ผู้ที่เสนอราคาสูงสุดต้องรีบชำระราคาเพราะมีเช่นนั้น ผู้เสนอซื้อในลำดับถัดมาอาจได้อสังหาริมทรัพย์ที่ตนต้องการไป ซึ่งเป็นวิธีการที่อาจทำให้ผู้เสนอราคาซื้อสูงสุดซึ่งเป็นผู้ซื้อทรัพย์สินได้นั้นรีบชำระราคาและไม่ทิ้งเงินประกันโดยทางอ้อมได้ ในขณะที่หลักเกณฑ์ของประเทศสิงคโปร์ซึ่งกำหนดไว้ในกรณีการขายทอดตลาดโดยผู้ทอดตลาดรับอนุญาตว่า ผู้ซื้อทรัพย์สินต้องวางเงินจำนวนหนึ่งในสี่ของราคาทรัพย์สินที่ประมูลได้จากการขายทอดตลาดทันที หากผู้ซื้อทรัพย์สินไม่ชำระราคาส่วนที่เหลือภายในกำหนดเวลา จะถูกริบเงินดังกล่าว และผู้ขายทอดตลาดได้รับอนุญาตสามารถนำทรัพย์สินออกขายทอดตลาดได้ทันทีโดยไม่ต้องแจ้งผู้ซื้อทรัพย์สินก่อน โดยเฉพาะมาตรการพิเศษเพื่อการขายทอดตลาดของประเทศญี่ปุ่นที่นับว่ามีข้อดีที่ส่งผลต่อประสิทธิภาพในการขายทอดตลาดมากขึ้นกว่าประเทศอื่นๆ คือ การขายทอดตลาดอสังหาริมทรัพย์แบบกลุ่ม

4. การบริหารประสิทธิภาพการขายทอดตลาดและมาตรการทางกฎหมาย

จากการศึกษาวิเคราะห์เป็นสองประเด็นใหญ่ คือ การวิจัยเชิงปริมาณโดยจัดทำแบบสอบถามเพื่อวิเคราะห์ถึงผลอันแสดงถึงประสิทธิภาพในการขายทอดตลาด รวมทั้งการวิจัยเชิงคุณภาพ โดยศึกษาจากข้อมูลต่างๆ สถิติ เอกสาร ตำราที่เกี่ยวข้อง เพื่อวิเคราะห์ปัญหากฎหมายที่มีผลต่อประสิทธิภาพในการขายทอดตลาด โดยพบว่า

4.1 การศึกษาวิเคราะห์สถิติการขายทอดตลาด

1) ข้อมูลผลการขาย

โดยในส่วนของข้อมูลผลการขายประกอบด้วย หน่วยงาน ศาล หมายเลขแดง ราคา ประเมิน ราคาขาย วันที่ลงประกาศการขาย ระยะเวลาเริ่มประกาศจนถึงวันขาย จำนวนครั้งที่ขาย สถานที่ตั้งตัวทรัพย์ ขนาดพื้นที่ของทรัพย์สิน

จากข้อมูลที่ได้จากแบบสอบถามและข้อเสนอแนะ พบว่า มีข้อมูลที่มีนัยสำคัญต่อประสิทธิภาพโดยเมื่อนำมาพิจารณาเทียบกับข้อมูลสถิติการขายทอดตลาดของกรมบังคับคดีแล้ว พบว่า

(1) ราคาขายทรัพย์สินเมื่อเปรียบเทียบกับราคาประเมิน

ก. ราคาที่ขายทรัพย์สินได้สูงกว่าราคาประเมิน คือ 45.75%

ข. ราคาที่ขายทรัพย์สินได้ตามราคาประเมิน คือ 1.03%

ค. ราคาที่ขายทรัพย์สินน้อยกว่าราคาประเมิน คือ 53.22%

(2) ระยะเวลาในการขายทอดตลาด โดยเริ่มจากวันที่ประกาศขายจนถึงวันที่ขาย ช่วงเวลานับแต่ปี พ.ศ.2556-2561 มีระยะเวลาเฉลี่ย คือ 111.774 วัน หรือ 112 วัน

(3) จำนวนครั้งในการขายทอดตลาด ซึ่งมีจำนวนครั้งในการขายทอดตลาดเฉลี่ยทั้งหมด คือ 3.326 ครั้ง หรือ 3 ครั้ง

2) ข้อมูลผู้ซื้อ

โดยในข้อมูลส่วนนี้ ประกอบด้วย เพศ อายุ ที่อยู่ ประเภทของทรัพย์สิน ที่มีการขายทอดตลาดมากที่สุด คือ ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง 75.26% รองลงไป คือ ที่ดินว่างเปล่า 23.17% รวบรวมทรัพย์ 0.76% สิ่งปลูกสร้าง 0.36% ห้องชุด 0.15% เครื่องจักร 0.1% รถ 0.08% ทรัพย์สินต่างๆ 0.073% ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างและทรัพย์สินต่างๆ 0.01% ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างและเครื่องจักร 0.004% ที่ดินเปล่าและทรัพย์สินต่างๆ 0.002% สิทธิในการเช่าพื้นที่ในอาคาร 0.004%

นอกจากนี้ จากการศึกษานเฉพาะสำนวนที่ขายได้ระหว่างวันที่ 1 มกราคม พ.ศ.2556 - 30 มิถุนายน พ.ศ.2561 ทั้งในส่วนกลางและส่วนภูมิภาคทั่วประเทศไทยจังหวัดที่มีจำนวนครั้งการ

ขายทอดตลาดสูงสุดและรองลงมา พบว่า คือ ภาคเหนือ ได้แก่ จังหวัดเชียงใหม่และจังหวัดพิษณุโลก ภาคใต้ ได้แก่ จังหวัดสงขลาและจังหวัดนครศรีธรรมราช ภาคตะวันตก ได้แก่ จังหวัดราชบุรีและจังหวัดประจวบคีรีขันธ์ ภาคตะวันออก ได้แก่ จังหวัดชลบุรีและจังหวัดระยอง ภาคตะวันออกเฉียงเหนือ ได้แก่ จังหวัดนครราชสีมาและจังหวัดขอนแก่น ภาคกลาง ได้แก่ กรุงเทพมหานครและจังหวัดนนทบุรี

ในการพิจารณาสถิติข้อมูลผลการขายทอดตลาดของกรมบังคับคดีในส่วนมูลค่ารวมการขายทอดตลาดในช่วงระยะเวลาเดียวกันทั้งในส่วนกลางและส่วนภูมิภาค พบว่า จังหวัดที่มีมูลค่ารวมการขายทอดตลาดสูงสุดและรองลงมา ในส่วนภาคเหนือ ได้แก่ จังหวัดเชียงใหม่และจังหวัดพิษณุโลก ภาคใต้ ได้แก่ จังหวัดสงขลาและจังหวัดภูเก็ต ภาคตะวันตก ได้แก่ จังหวัดราชบุรีและจังหวัดกาญจนบุรี ภาคตะวันออก ได้แก่ จังหวัดชลบุรีและจังหวัดระยอง ภาคตะวันออกเฉียงเหนือ ได้แก่ จังหวัดนครราชสีมาและจังหวัดอุดรธานี และภาคกลาง ได้แก่ กรุงเทพมหานครและจังหวัดนนทบุรี

4.2 การบริหารประสิทธิภาพการขายทอดตลาด

1) การวิเคราะห์ข้อมูลการขายทอดตลาดของกรมบังคับคดี

จากการศึกษา ผู้เขียนพบว่า กรมบังคับคดียังขาดฐานข้อมูลการขายทอดตลาดโดยละเอียด กรมบังคับคดีควรมีการจัดทำฐานข้อมูลการขายทอดตลาดโดยละเอียดที่ทำได้สามารถพิจารณาผลการดำเนินการได้เป็นรายไตรมาสว่า แต่ละพื้นที่ของกรมบังคับคดีนั้น ขายทอดตลาดได้เพียงใด อยู่ระหว่างขั้นตอนใด มีเหตุขัดข้องใดที่ทำให้การขายทอดตลาดไม่อาจดำเนินการได้เสร็จสิ้น ทั้งนี้ เพื่อให้หน่วยงานส่วนกลางหรือกรมบังคับคดีจะสามารถติดตามการดำเนินการจากฐานข้อมูลดังกล่าวได้ รวมทั้งข้อมูลของผู้เข้าร่วมการขายทอดตลาดด้วย เพื่อเป็นประโยชน์ที่อาจส่งข้อมูลการขายทอดตลาดในคราวต่อไป เช่น ทางอีเมล โอน หรือจดหมาย เพื่อให้มาเข้าร่วมการขายทอดตลาดได้

2) ปัจจัยที่ส่งผลต่อประสิทธิภาพในการขายทอดตลาด

(1) ประสิทธิภาพของการบริหารการขายทอดตลาด

โดยผลที่ได้จากการเก็บข้อมูลจะเป็นการเก็บข้อมูลจากผู้เข้าร่วมการขายทอดตลาดหรือผู้ซื้อทรัพย์สินจากการขายทอดตลาดของกรมบังคับคดี โดยจะลงพื้นที่ในจังหวัดที่มีข้อมูลแล้วว่าเป็นจังหวัดที่มีการขายทอดตลาดจำนวนมากของแต่ละภาคในประเทศไทย ซึ่งแบบสอบถามจะมีทั้งแบบปลายปิดและปลายเปิด โดยมีประเด็นต่างๆ ที่เก็บข้อมูลและได้ผล ดังนี้

ก. ความพึงพอใจของผู้เข้าร่วมการขายทอดตลาด

จากการศึกษาผลจากการตอบแบบสอบถาม พบว่า ความพึงพอใจของผู้เข้าร่วมขายทอดตลาดในด้านสิ่งอำนวยความสะดวก ด้านคุณภาพการให้บริการ ด้านช่องทางการติดต่อสื่อสาร ด้านสินค้าและบริการ ด้านการคุ้มครองสิทธิของผู้ซื้อทรัพย์สินจากการขายทอดตลาด ในภาพรวมผู้เข้าร่วมการขายทอดตลาดมีความพึงพอใจในระดับมาก แต่ในด้านสิ่งอำนวยความสะดวก ในกรณีความเพียงพอของสิ่งอำนวยความสะดวก เช่น ห้องพัก ที่นั่งพัก ห้องน้ำ ที่จอดรถ โรงอาหาร มีระดับความพึงพอใจที่ระดับปานกลางเท่านั้น ซึ่งกรมบังคับคดีพึงพิจารณาผลความพึงพอใจดังกล่าวเพราะนับเป็นปัจจัยที่มีผลต่อประสิทธิภาพได้ โดยเฉพาะในจังหวัดที่มีจำนวนครั้งการขายทอดตลาดและมูลค่าการขายทอดตลาดอยู่ในระดับสูง ซึ่งสะท้อนโอกาสที่จะทำให้เกิดการผลักดันทรัพย์สินที่บังคับคดีไว้ให้เกิดการขายทอดตลาดได้มากขึ้น กรมบังคับคดีอาจต้องบริหารจัดการเชิงนโยบายเพื่อให้เกิดความเพียงพอของสิ่งอำนวยความสะดวกแก่ผู้เข้าร่วมการขายทอดตลาดให้มากขึ้น

ด้านคุณภาพการให้บริการ ด้านช่องทางการติดต่อสื่อสาร ด้านสินค้าและบริการ พบว่า ผู้เข้าร่วมการขายทอดตลาดยังต้องการข้อมูลเกี่ยวกับที่ตั้งทรัพย์สินโดยละเอียด ภาพถ่ายสภาพทรัพย์สินที่ชัดเจน ข้อมูลเกี่ยวกับเอกสารสิทธิ ข้อมูลเกี่ยวกับภาระหนี้จำนองที่เป็นปัจจุบัน เพื่อให้ผู้เข้าร่วมการขายทอดตลาดที่ต้องการเห็นตัวทรัพย์สินและได้รับข้อมูลที่ครบถ้วนมากที่สุดอันมีผลต่อการตัดสินใจเข้าร่วมการขายทอดตลาดได้ ดังนี้ กรมบังคับคดีควรจัดทำแอปพลิเคชันหรือเว็บไซต์ที่มีอยู่โดยเชื่อมต่อกับ Google Map และมีเจ้าหน้าที่ที่อาจให้คำแนะนำการเดินทางเข้าไปยังทรัพย์สินที่จะขายทอดตลาดได้ นอกจากนี้ ทุกแห่งควรจะทำ Bulletin Board ซึ่งจะระบุขั้นตอนในการขายทอดตลาดเพื่อให้ผู้เข้าร่วมได้ตรวจสอบอีกครั้ง

ด้านการคุ้มครองสิทธิของผู้ซื้อทรัพย์สินจากการขายทอดตลาด พบว่า ในภาพรวมผู้เข้าร่วมการขายทอดตลาดมีความพึงพอใจในการคุ้มครองสิทธิของตนในระดับมาก แต่ในบางกรณีอาจมีประเด็นปัญหากฎหมายด้วย ซึ่งจะได้นำเสนอในส่วนปัญหากฎหมายต่อไป

ข. ปัจจัยต่อความสนใจของผู้เข้าร่วมการขายทอดตลาด

จากการพิจารณาผลของการตอบแบบสอบถาม พบว่า ราคาของทรัพย์สินนั้นเป็นปัจจัยที่ผู้เข้าร่วมให้ความสนใจมากที่สุด โดยผู้เขียนเห็นว่า การได้มาซึ่งราคาประเมินของทรัพย์สินที่ขายทอดตลาดนั้น ยังไม่สะท้อนราคาตลาดที่เหมาะสม ดังนั้น กรมบังคับคดีควรมีผู้ประเมินราคาหรือคณะกรรมการประเมินราคาที่มีความเหมาะสม โดยมีความเชี่ยวชาญอย่างแท้จริงเกี่ยวกับตัวทรัพย์สินที่นำออกขายทอดตลาดในด้านอสังหาริมทรัพย์ ด้านเศรษฐกิจและการตลาด ที่อาจมิใช่เจ้าหน้าที่กรมบังคับคดีหรือเจ้าพนักงานของรัฐ นอกจากนี้ ในกรณีที่ผู้ซื้อทรัพย์สินทั้งหลักประกัน

นับเป็นประเด็นทางกฎหมายที่ส่งผลต่อประสิทธิภาพในการขายทอดตลาดได้ ซึ่งผู้วิจัยจะได้นำเสนอข้อเสนอแนะในส่วนของกฎหมายต่อไป

3) ปัญหากฎหมายที่มีผลต่อประสิทธิภาพในการขายทอดตลาด

(1) การกำหนดวันขายทอดตลาด

จากการศึกษาพบว่า แนวทางของประเทศสิงคโปร์ ตาม Rules of Court, Order 47 rule 5 (a) ที่นำพิจารณา โดยอาจกำหนดให้เจ้าพนักงานบังคับคดีต้องแจ้งกำหนดวันเวลา และสถานที่ขายทอดตลาดให้บรรดาผู้มีส่วนได้เสียในการบังคับคดีทราบ โดยกำหนดวันและเวลาขายทอดตลาดดังกล่าวสำหรับทรัพย์สินที่เป็นอสังหาริมทรัพย์ต้องไม่น้อยกว่า 45 วันนับแต่วันยึดอายัด หรือส่งมอบทรัพย์สินนั้น และไม่น้อยกว่า 30 วัน สำหรับทรัพย์สินที่เป็นสังหาริมทรัพย์ อันอาจทำให้เกิดประสิทธิภาพในการขายทอดตลาดได้เร็วขึ้นบ้าง โดยอาจแก้ไขเพิ่มเติมในประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความคดีแพ่ง มาตรา 331 วรรคสอง เพื่อให้สอดคล้องกับแนวทางดังกล่าว

(2) กรณีผู้ซื้อทรัพย์สินมีอาจเข้าครอบครองทรัพย์สินหลังการซื้อทรัพย์สินได้

กรณีนี้เป็นผลที่เกิดภายหลังการขายทอดตลาด แต่จากการสอบถามผู้มีส่วนได้เสียพบว่า หากมีผู้อยู่อาศัยเป็นกรณีทั่วๆ ไป ยิ่งอาจค่อยๆ ดำเนินการต่อไป แต่หลายครั้งพบว่า ผู้อยู่อาศัยนั้นเป็นผู้ป่วยติดเตียง เป็นเด็กเล็ก เป็นคนชรา ผู้ซื้อทรัพย์สินมีความลำบากใจในการขับไล่ แม้ตามประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง มาตรา 334 จะได้กำหนดให้ผู้ซื้อทรัพย์สินจากการขายทอดตลาดมีสิทธิยื่นคำขอให้ศาลออกหมายบังคับคดีเพื่อขับไล่ลูกหนี้ตามคำพิพากษาหรือบริวารออกไปจากอสังหาริมทรัพย์นั้นได้ โดยไม่ต้องฟ้องเป็นคดีเรื่องใหม่ ซึ่งถือเป็นการอำนวยความสะดวกให้แก่ผู้ซื้อทรัพย์สินจากการขายทอดตลาดที่สามารถบังคับคดีขับไล่ได้โดยไม่ต้องนำคดีไปฟ้องต่อศาลเป็นเรื่องใหม่ แต่ผู้ซื้อยังต้องมีการดำเนินการเช่นนั้นด้วยตนเองอยู่ต่อไป ไม่มีความแน่นอนเลยว่าจะได้ครอบครองทรัพย์สินที่ซื้อนั้นในเวลาเมื่อใด ดังนี้เห็นควรว่า

ก. ควรมีกำหนดเป็นระเบียบในการขายทอดตลาดว่า ต้องการแจ้งข้อมูลผู้อยู่อาศัยในทรัพย์สินที่ขายทอดตลาดด้วย เพื่อให้ผู้เข้าร่วมการขายทอดตลาดจะสามารถอนุมานได้ว่าตนต้องมีระยะเวลาและค่าใช้จ่ายที่ต้องใช้ในการดำเนินการขับไล่ผู้อยู่อาศัยต่อไปด้วย แม้โดยทั่วไปเป็นหน้าที่ของผู้ต้องการซื้อทรัพย์สินจะต้องเข้าตรวจทรัพย์สินนั้นเองก็ตาม แต่ในความเป็นจริงแล้วผู้ซื้อทรัพย์สินจะพิจารณาข้อมูลตามภาพถ่ายหรือข้อมูลที่ระบุไว้เพื่อการขายทอดตลาดนั้นเท่านั้น

ข. โดยจากการศึกษาข้อมูลจากต่างประเทศ พบว่า ประเทศสหรัฐอเมริกา ตาม Sheriff 's Condition of Sale ที่ประกาศโดยเขต Cumberland, Warren, Sussex มักมีข้อกำหนดว่า หากเจ้าของไม่ออกจากอสังหาริมทรัพย์ภายในระยะเวลาที่กำหนด ผู้ซื้อทรัพย์สินจากการขายทอดตลาดอาจขอหมายให้เข้าครอบครอง ซึ่งใช้เวลาผู้ครอบครองอสังหาริมทรัพย์ออกจากอสังหาริมทรัพย์นั้นภายในระยะเวลาที่กำหนด หากไม่ปฏิบัติตามจะมีมาตรการที่แตกต่างกันไป เช่น

การขนย้ายทรัพย์สินออกจากตัวทรัพย์สินที่ขายทอดตลาดได้ โดยควรมีมาตรการเพิ่มเติมที่ภาครัฐเข้ามามีส่วนดำเนินการเพิ่มขึ้นในส่วนนี้ เพื่อให้ผู้ต้องการซื้อทรัพย์สินจากการขายทอดตลาดมั่นใจได้ว่า หลังจากการซื้อทรัพย์สินแล้วแม้พบว่าผู้ที่ยังอยู่อาศัยในทรัพย์สินที่ขายทอดตลาดนั้นตนอาจต้องดำเนินการแต่ก็ยังยั้งมีขั้นตอนที่ภาครัฐมีส่วนช่วยเหลือด้วย

(3) การทิ้งหลักประกันของผู้ซื้อทรัพย์สินจากการขายทอดตลาด

การทิ้งหลักประกันเพราะเหตุมาจากการที่ไม่สามารถหาเงินส่วนที่เหลือได้อันส่งผลเสียต่อการขายทอดตลาดเพราะต้องดำเนินการขายทอดตลาดใหม่ทำให้ใช้เวลาอีกไม่น้อยส่งผลต่อประสิทธิภาพการขายทอดตลาดอย่างยิ่ง โดยพิจารณาเห็นว่า มาตรการทางกฎหมายของประเทศญี่ปุ่นและประเทศสิงคโปร์ มีมาตรการที่น่าสนใจซึ่งควรนำมาเป็นแนวทางในการแก้ไขกฎหมายของไทยต่อไป โดยตามมาตรา 67 แห่งพระราชบัญญัติการบังคับคดีแพ่ง ค.ศ.1979 หรือ Civil Execution Act 1979 ของประเทศญี่ปุ่น กำหนดว่า หากผู้ที่ทำคำเสนอซื้อสิ่งหาริมทรัพย์ในราคาสูงสุดไม่ชำระราคาที่เสนอ ผู้ที่เสนอราคาเป็นลำดับถัดมาอาจได้สิทธิซื้อสิ่งหาริมทรัพย์ดังกล่าวได้ แต่ต้องแจ้งต่อเจ้าพนักงานบังคับคดีในเวลาสิ้นสุดของการขาย ผู้เขียนเห็นว่า วิธีการดังกล่าวย่อมทำให้การขายมีประสิทธิภาพที่ดีขึ้น โดยเป็นการทำให้ผู้ที่เสนอราคาสูงสุดต้องรีบชำระราคาเพราะมีเช่นนั้น ผู้เสนอซื้อในลำดับถัดมาอาจได้ซื้อสิ่งหาริมทรัพย์ที่ตนต้องการไป ซึ่งเป็นวิธีการที่อาจทำให้ผู้เสนอราคาซื้อสูงสุดซึ่งเป็นผู้ซื้อทรัพย์สินได้นั้นรีบชำระราคาและไม่ทิ้งเงินประกันโดยทางอ้อมได้ โดยประกอบกับหลักเกณฑ์ของประเทศสิงคโปร์ซึ่งกำหนดไว้ในกรณีการขายทอดตลาดโดยผู้ทอดตลาดรับอนุญาตว่าผู้ซื้อทรัพย์สินต้องวางเงินจำนวนหนึ่งในสี่ของราคาทรัพย์สินที่ประมูลได้จากการขายทอดตลาดทันที หากผู้ซื้อทรัพย์สินไม่ชำระราคาส่วนที่เหลือภายในกำหนดเวลา จะถูกริบเงินดังกล่าว และผู้ขายทอดตลาดได้รับอนุญาตสามารถนำทรัพย์สินออกขายทอดตลาดได้ทันทีโดยไม่ต้องแจ้งผู้ซื้อทรัพย์สินก่อน

(4) การขายทอดตลาดทรัพย์สินไม่ได้

จากการศึกษาพบว่า ปัญหาจากการที่ทรัพย์สินนั้นไม่นำออกขายทอดตลาด แต่กลับไม่อาจขายได้เลยแม้จะขายซ้ำแล้วซ้ำอีก ซึ่งส่งผลต่อประสิทธิภาพการขายทอดตลาดอย่างยิ่ง ดังนี้ผู้เขียนเห็นว่า ควรแก้ไขกฎหมายไทยที่เกี่ยวข้องตามแนวทางอันเป็นมาตรการของประเทศญี่ปุ่นและประเทศสหรัฐอเมริกาพิจารณา โดยตามมาตราการของประเทศญี่ปุ่นใน Section 68-3 (1) of Civil Execution Act, Act No. 4 of March 30, 1979. จะกำหนดให้มีมาตรการพิเศษสำหรับอสังหาริมทรัพย์ที่อาจขายไม่ได้ กล่าวคือ เมื่อเจ้าหน้าที่ศาลได้ทำการขายครบ 3 ครั้งแล้ว ไม่ว่าด้วยวิธีใดๆ ก็ตาม เมื่อพิจารณาถึงสภาพ การใช้สอย กฎระเบียบที่เกี่ยวข้อง และข้อพิจารณาอื่นๆ ในอสังหาริมทรัพย์นั้นแล้ว หากศาลเห็นว่า อสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวไม่น่าจะขายได้อีกในอนาคต

ให้ศาลมีคำสั่งให้หยุดการขายไว้ก่อน และหากไม่มีการร้องขอจากเจ้าหนี้ให้มีการขายอีกครั้งภายใน 3 เดือน ศาลอาจมีคำสั่งให้ยกเลิกการขายทอดตลาดได้ ซึ่งหากขายไม่ได้ ศาลก็ยังสามารถใช้วิธีการบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์ด้วยการนำออกให้เช่าได้ รวมถึงในส่วนหลักเกณฑ์ทางกฎหมายของประเทศสหรัฐอเมริกา ตาม Sheriff 's Condition of Sale ที่ประกาศโดยเขต Cumberland, Warren, Sussex มลรัฐนิวเจอร์ซีย์ด้วย ในกรณีที่เป็นการขายทอดตลาดอสังหาริมทรัพย์ที่มาจาก การบังคับจำนองจะเริ่มจากการขายทอดตลาดโดยโจทก์หรือทนายฝ่ายโจทก์ ถ้าไม่มีผู้เข้าสู้ราคา ทรัพย์นั้นจะถูกขายให้โจทก์ในราคาเริ่มต้นได้ นอกจากนี้ ในกรณีประเทศสหราชอาณาจักร โดยปกติ ทรัพย์นั้นเมื่อนำออกขายทอดตลาด แต่กลับขายไม่ได้ ดังนี้ ทรัพย์ที่ขายทอดตลาดนั้นจะมีได้ถูกถอน ออกไปจากการขายทอดตลาด โดยผู้ทอดตลาดสามารถสอบถามผู้เข้าร่วมการขายทอดตลาดที่สนใจ เพื่อหาราคาที่ดีที่สุดได้ภายหลังการขายทอดตลาดที่ไม่สามารถขายทรัพย์ได้ เช่นนั้น หากปรากฏว่า ได้รับข้อเสนอที่น่าสนใจโดยมีราคาเท่ากับหรือสูงกว่าราคาขั้นต่ำ (Reserve Price) ผู้ทอดตลาดย่อม อาจขายทรัพย์สินนั้นได้ ทั้งนี้เพื่อให้เกิดประสิทธิภาพในการขายทอดตลาดยิ่งขึ้น

(5) การขายยาระยะเวลาชำระเงินส่วนที่เหลือเพื่อดำเนินการขอสินเชื่อกับธนาคาร

ตามคำสั่งกรมบังคับคดีและประกาศอธิบดีกรมบังคับคดีกำหนดให้ขายยาระยะเวลาได้ไม่เกิน 3 เดือน แต่มีข้อเสนอแนะจากแบบสอบถามผู้เข้าร่วมการขายทอดตลาดว่า สำนักงานบังคับคดีบางแห่งให้ขายได้โดยไม่ต้องมีหนังสือรับรองจากธนาคาร ซึ่งอาจก่อให้เกิดความไม่เท่าเทียมกันของผู้เข้าประมูลในแต่ละสำนักบังคับคดี ในกรณีนี้เห็นว่า กรมบังคับคดีควรมีการวางแผนปฏิบัติในการดำเนินการให้เป็นแนวทางเดียวกันในทุกท้องที่เพื่อให้ผู้ร่วมเข้าการขายทอดตลาดสามารถปฏิบัติและดำเนินการได้ถูกต้องครบถ้วนเหมือนกันทุกท้องที่

นอกจากนี้ โดยผลจากการสอบถามผู้เข้าร่วมการขายทอดตลาดพบว่า ควรมีการขายยาระยะเวลาการวางเงินส่วนที่เหลือให้มากกว่า 3 เดือน ในกรณีราคาทรัพย์ที่มีการขายได้ในราคาสูงกว่า 1 ล้านบาทขึ้นไป ทั้งนี้เพื่อช่วยลดประเด็นที่เป็นปัญหาที่ส่งผลกระทบต่อประสิทธิภาพในการขายทอดตลาดตามมาก็คือ การทิ้งหลักประกัน โดยผู้เขียนเห็นว่า หากจะมีการขายยาระยะเวลาให้นั้น ควรมีการขายให้ในกรณีที่มีราคาซื้อทรัพย์ตั้งแต่ 3 ล้านบาทขึ้นไป เนื่องจากพิจารณาว่า ผู้ที่ต้องการซื้อทรัพย์นั้นในเบื้องต้นควรเป็นผู้มีความพร้อมทางการเงินในการเข้าร่วมการขายทอดตลาดระดับหนึ่ง และราคาทรัพย์ 3 ล้านบาทนั้น นับเป็นช่วงราคาที่มีมูลค่าสูงและเป็นช่วงราคาในทรัพย์สินกลุ่มอสังหาริมทรัพย์ซึ่งเป็นที่อยู่อาศัย มีผู้สนใจค่อนข้างมาก อาจช่วยลดการทิ้งประกันที่จะตามมาได้

(6) สิทธิของนิติบุคคลอาคารชุดและนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรที่จะได้รับเงินก่อนเจ้าหนี้จำนอง

เนื่องจากหลักเกณฑ์ตามประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง มาตรา 335 ตามที่ได้รับข้อมูลทั้งจากเจ้าหนี้ที่และผู้เข้าร่วมการขายทอดตลาดว่า มีความไม่เป็นธรรมกับเจ้าหนี้

จำนองซึ่งเป็นเจ้าหนี้บุริมสิทธิ ผู้เขียนเห็นว่า ควรมีการปรับปรุงกฎหมายที่เกี่ยวข้องตามแนวทางของกฎหมายของประเทศญี่ปุ่น ซึ่งกำหนดว่า หากมีหนี้ที่ค้ำชำระเกี่ยวนิติบุคคล เช่น ค่าส่วนกลาง ค่าบำรุงรักษา และค่าเงินกองทุนของนิติบุคคล กรณีเช่นนี้จะเกิดเป็นหน้าที่ของผู้ซื้อทรัพย์สินดังกล่าวไปที่จะต้องชำระให้กับนิติบุคคลเช่นเดียวกัน โดยอาจมีจำนวนที่ต้องชำระเพิ่มจากที่กำหนดไว้ในรายละเอียดของทรัพย์สินหรือในรายงานการประเมินราคาอสังหาริมทรัพย์ได้ เพื่อให้เกิดความมีประสิทธิภาพและเป็นธรรมแก่เจ้าหนี้จำนองในการได้รับชำระหนี้ ดังนี้ จึงต้องมีการกำหนดให้เป็นหน้าที่ของผู้ซื้อที่ต้องเป็นผู้ชำระอีกส่วนหนึ่งเพิ่มจากราคาซื้อซึ่งต้องมีการแจ้งไว้โดยชัดแจ้งในรายละเอียดของทรัพย์สินหรือในรายงานการประเมินราคาอสังหาริมทรัพย์ที่ยังมีหนี้ที่ค้ำชำระเกี่ยวกับนิติบุคคลนั้น เพื่อให้ผู้ที่จะซื้อทรัพย์สินนั้นทราบถึงภาระที่ตนต้องมีหน้าที่ด้วย

(7) การคุ้มครองสิทธิของผู้ร้องขอเพิกถอนการขายทอดตลาด

ตามประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง มาตรา 295 วรรคหก กำหนดหลักการคุ้มครองโดยให้เจ้าหนี้ตามคำพิพากษาหรือผู้ได้รับความเสียหายจากการขายทอดตลาดมีสิทธิยื่นคำร้องขอให้ผู้ยื่นคำร้องขอเพิกถอนการขายทอดตลาดใช้ค่าสินไหมทดแทนได้ อันเป็นหลักการเดียวกับการขอใช้ค่าสินไหมทดแทนในกรณีเกิดความเสียหายจากการยื่นคำขอใช้วิธีการชั่วคราว ตามมาตรา 263 ซึ่งไม่เป็นการจำกัดสิทธิในการยื่นคำร้องขอเพิกถอนการขายทอดตลาดเกินสมควร และยังเป็นการคุ้มครองสิทธิของลูกหนี้ตามคำพิพากษาหรือผู้มีส่วนได้เสียในการบังคับคดีให้เท่าเทียมกับการคุ้มครองสิทธิของเจ้าหนี้ตามคำพิพากษาด้วย ดังนี้ ผู้เขียนเห็นว่า ควรยกเลิกบทบัญญัติในประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง มาตรา 295 วรรคห้า ซึ่งบัญญัติว่า “ในการยื่นคำร้องต่อศาลตามวรรคหนึ่งหรือวรรคสอง หากมีพยานหลักฐานเบื้องต้นแสดงว่าคำร้องนั้นไม่มีมูลและยื่นเข้ามาเพื่อประวิงให้ชักช้า ศาลมีอำนาจสั่งให้ผู้ยื่นคำร้องวางเงินหรือหาประกันต่อศาลตามจำนวนและภายในระยะเวลาที่ศาลเห็นสมควรเพื่อเป็นประกันการชำระค่าสินไหมทดแทนแก่เจ้าหนี้ตามคำพิพากษาหรือบุคคลนั้นสำหรับความเสียหายที่อาจได้รับจากการยื่นคำร้องนั้น ถ้าผู้ยื่นคำร้องไม่ปฏิบัติตามคำสั่งศาล ให้ศาลมีคำสั่งยกคำร้องนั้นเสีย ส่วนเงินหรือประกันที่วางไว้ต่อศาลดังกล่าว เมื่อศาลเห็นว่าไม่มีความจำเป็นต่อไป จะสั่งคืนหรือยกเลิกประกันนั้นก็ได้ คำสั่งของศาลที่ออกตามความในวรรคนี้ให้เป็นที่สุด ในส่วนที่กำหนดให้ศาลมีอำนาจสั่งให้ผู้ร้องขอเพิกถอนการขายทอดตลาดวางเงินหรือหาประกันต่อศาลเพื่อเป็นการประกันการชำระค่าสินไหมทดแทนแก่เจ้าหนี้ตามคำพิพากษาสำหรับความเสียหายที่อาจได้รับจากการยื่นคำร้องดังกล่าว หากไม่ปฏิบัติตามคำสั่งศาล ให้ศาลมีคำสั่งยกคำร้องนั้นเสีย” ทั้งนี้เพราะมีแนวทางในการเยียวยาเจ้าหนี้ตามคำพิพากษาหรือผู้ได้รับความเสียหายจากการขายทอดตลาด ซึ่งกำหนดไว้ในมาตรา 295 วรรคหก โดยเฉพาะแล้ว

4) มาตรการพิเศษเพื่อการขายทอดตลาด

(1) มาตรการทางเลือกในการบังคับคดี

การกำหนดหลักเกณฑ์เป็นทางเลือกในการบังคับคดีในอสังหาริมทรัพย์ที่หลากหลาย ได้แก่ การประมูลขายทอดตลาดหรือการบังคับบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์ เช่น การนำอสังหาริมทรัพย์นั้นออกให้เช่า โดยอาจดำเนินการร่วมกันทั้งสองวิธีก็ได้ สำหรับการบังคับคดีด้วยการประมูลขายทอดตลาดนั้น อาจกระทำได้โดยวิธีการเปิดซองประมูลราคา วิธีการขายทอดตลาดด้วยการประมูลแบบปกติ การใช้การขายทอดตลาดทางอิเล็กทรอนิกส์ หรือวิธีอื่นๆ ตามที่เจ้าพนักงานศาลและเจ้าพนักงานบังคับคดีเห็นว่าเหมาะสมก็ได้

(2) มาตรการให้สถาบันการเงินหรือเอกชนมีสิทธิดำเนินการขายทอดตลาดหรือการบังคับคดีกับทรัพย์สินหลักประกัน

ในการบังคับคดีกับทรัพย์สินหลักประกัน เช่น ในกรณีการจำนองพบว่า ควรมีการแก้ไขเพิ่มเติมโดยมีการถ่ายโอนให้สถาบันการเงินที่เป็นผู้รับหลักประกันดำเนินบังคับคดีและขายทอดตลาดทรัพย์สินจำนอง เพราะเจ้าหนี้มีสิทธิในการจำนองมีสิทธิได้รับชำระหนี้ก่อน และการบังคับกับหลักประกันที่รวดเร็วและสภาพทรัพย์สินที่ไม่เสื่อมราคาย่อมเป็นประโยชน์กับเจ้าของทรัพย์สินและผู้รับหลักประกัน นอกจากนี้สถาบันการเงินที่เป็นผู้รับหลักประกันอาจจะเปิดโอกาสให้เจ้าของทรัพย์สินหลักประกันนำทรัพย์สินไปขายเองหรือปรับปรุงสภาพทรัพย์สินให้มีสภาพดีเพื่อขายทรัพย์สินให้ได้ราคา มิให้ตนเองต้องรับผิดชอบในหนี้ที่เหลือด้วย อันเป็นการให้สถาบันการเงินหรือเอกชนมีสิทธิดำเนินการขายทอดตลาดเพื่อเพิ่มประสิทธิภาพในการขายทอดตลาด ทั้งในด้านระยะเวลาดำเนินการขายที่อาจขายได้รวดเร็วมากขึ้นและขายได้ราคาสูงมากขึ้น สอดคล้องกับกฎหมายของประเทศสหราชอาณาจักรที่มีการอนุญาตให้ดำเนินการขายทอดตลาดโดยเอกชนได้ ในส่วนประเทศสิงคโปร์มีกรณีที่กฎหมายกำหนดว่า หากทรัพย์สินของลูกหนี้ตามคำพิพากษาที่ยึดหรืออายัดไว้มีราคาประเมินเกินกว่า 2,000 ดอลลาร์สิงคโปร์ กฎหมายกำหนดให้ผู้ทอดตลาดรับอนุญาต (Authorized auctioneer) เป็นผู้ดำเนินการขายทอดตลาดได้ เว้นแต่เจ้าพนักงานบังคับคดีจะมีคำสั่งเป็นอย่างอื่น

(3) การขายทอดตลาดอสังหาริมทรัพย์แบบกลุ่ม

จากการศึกษาพบว่า การขายอสังหาริมทรัพย์แบบกลุ่ม เป็นมาตรการหนึ่งที่สามารถเพิ่มประสิทธิภาพในการขายทอดตลาดได้ จึงควรมีการแก้ไขเพิ่มเติมกฎหมายไทยในส่วนที่เกี่ยวข้องโดยพิจารณาตามแนวทางของกฎหมายประเทศญี่ปุ่น คือ หากศาลเห็นว่าเป็นการเหมาะสมที่จะให้ผู้ซื้อทรัพย์สินรายใดรายหนึ่งซึ่งอสังหาริมทรัพย์รวมไปกับอสังหาริมทรัพย์อื่นๆ ในคราวเดียวกัน โดยพิจารณาถึงความเกี่ยวข้องในการใช้อสังหาริมทรัพย์และความเป็นไปได้ที่จะชำระหนี้ และหากได้รับความยินยอมจากลูกหนี้ทุกฝ่ายก็สามารถมีคำสั่งให้มีการประมูลขายอสังหาริมทรัพย์แบบกลุ่มได้ โดยพิจารณาเห็นว่าการขายทอดตลาดอสังหาริมทรัพย์แบบกลุ่มนี้ย่อมเป็นการจูงใจผู้ซื้อได้

โดยเฉพาะหากได้ข้อเสนอด้านราคาที่ดีกว่าซื้อที่ละอสังหาริมทรัพย์ และยังเป็นการขายทรัพย์สินหลายตัวไปในคราวเดียวกัน ย่อมทำให้ทรัพย์สินที่ค้างอยู่ถูกผลักดันให้ขายได้รวดเร็วขึ้น

(4) การประเมินราคาทรัพย์สินที่ขายทอดตลาด

ราคาทรัพย์สินนับเป็นปัจจัยสำคัญลำดับแรกๆ ที่จะทำให้เกิดความสนใจในการเข้าร่วมการขายทอดตลาด ดังนั้น ควรมีการแต่งตั้งผู้ประเมินราคาจากผู้เชี่ยวชาญอย่างแท้จริง โดยพิจารณาตามแนวทางของประเทศญี่ปุ่น ซึ่งกำหนดให้มีการแต่งตั้งผู้ประเมินราคาหรือคณะกรรมการประเมินราคา (ซึ่งมิได้เป็นเจ้าพนักงานบังคับคดี) เพื่อจัดทำรายงานประเมินราคาอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งคณะกรรมการประเมินราคา อาจแต่งตั้งจากผู้ที่เกี่ยวข้องอสังหาริมทรัพย์จากเอกชนที่มีความรู้ความเข้าใจในด้านเศรษฐกิจและการตลาด หรือผู้เชี่ยวชาญในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ ทำให้การกำหนดราคาที่มีความเหมาะสมมากขึ้น โดยผู้ประเมินราคาที่ศาลตั้งขึ้นนี้จะจัดเตรียมการประเมินที่มีข้อมูลเกี่ยวกับ มูลค่าของอสังหาริมทรัพย์นั้น สภาพแวดล้อมในบริเวณนั้น และแผนภาพของอสังหาริมทรัพย์นั้น และในบางกรณีนอกจากจะรายงานสภาพปัจจุบันของทรัพย์สินแล้วจะรายงานสถานะทางกฎหมายและกฎระเบียบที่เกี่ยวข้องด้วย

5. บทสรุป

จากการศึกษาข้อมูลสถิติในการขายทอดตลาด การลงพื้นที่เพื่อสอบถามกับผู้มีส่วนร่วมในการขายทอดตลาด ตลอดจนพิจารณาประเด็นปัญหากฎหมายที่มีผลต่อประสิทธิภาพในการขายทอดตลาดของกรมบังคับคดี พบว่า กระบวนการบังคับคดีที่ล่าช้า ทำให้ไม่สามารถผลักดันทรัพย์สินให้กลับคืนสู่ระบบได้อย่างที่ควรจะเป็น จะเห็นได้ว่า กรมบังคับคดีได้มีการปรับปรุงแก้ไขเพิ่มเติมรูปแบบและวิธีการบางประการในการขายทอดตลาดอยู่เป็นระยะ แต่ด้วยรูปแบบและวิธีการบางประการในการขายทอดตลาดที่ใช้อยู่ในปัจจุบันยังอาจไม่สอดคล้องกับสภาพสถานการณ์ที่เปลี่ยนแปลงไปในปัจจุบันอันส่งผลต่อประสิทธิภาพในการขายทอดตลาดไม่ว่าทั้งทางตรงหรือทางอ้อม ผู้เขียนเห็นว่า ควรต้องมีการแก้ไขปรับปรุงในทางการบริหารจัดการในการขายทอดตลาด ตั้งแต่การจัดทำฐานข้อมูลและวิธีการเข้าสู่ฐานข้อมูล การบริการ การอำนวยความสะดวกเพื่อให้เกิดความพึงพอใจอันมีผลต่อการตัดสินใจของผู้เข้าร่วมการขายทอดตลาด ตลอดจนการแก้ไขเพิ่มเติมบทบัญญัติของประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง รวมทั้งระเบียบข้อบังคับที่เกี่ยวข้องเพื่อให้เกิดการคุ้มครองสิทธิผู้เกี่ยวข้องทุกฝ่าย และนำไปสู่ประสิทธิภาพของการขายทอดตลาด โดยกรมบังคับคดีที่ผลักดันทรัพย์สินและดำเนินการได้รวดเร็วขึ้นในที่สุด

บรรณานุกรม

ศูนย์ข้อมูลข่าวสารอาเซียน กรมประชาสัมพันธ์. **ระบบกฎหมายสิงคโปร์** [Online]. Available URL: <http://www.asean thai.net>, 2562 (พฤษภาคม, 18).

เอื้อน ชุนแก้ว. **การบังคับคดีแพ่ง**. กรุงเทพมหานครบริษัท กรุงสยาม พับลิชชิ่ง จำกัด, 2560.

Civil Execution Act.

FAQs. **Execution Against Goods (Taking Control of Goods)** [Online]. Available URL: <https://www.hceoa.org.uk/faqs/other-types-of-enforcement>, 2020 (July, 19).

_____. **Other Types of Enforcement** [Online]. Available URL: <https://www.hceoa.org.uk/faqs/other-types-of-enforcement>, 2020 (July, 15).

High Court Enforcement Group. **Methods and place of sale** [Online]. Available URL: <https://hcegroup.co.uk/news/2017/sale-of-controlled-goods>, 2020 (July, 17).

Outline of Civil Procedure in Japan.

Rules of Court.

State Court of Singapore. **Enforce Judgments or Orders by Writ of Seizure and Sale** [Online]. Available URL: <https://www.statecourts.gov.sg/CivilCase/Pages/EnforcementofJudgmentsorOrdersbyWritofSeizureandSale.aspx>, 2020 (May, 20).

