

บทที่ 3

การดำเนินการบังคับคดีโดยการขายทอดตลาดทรัพย์สินของต่างประเทศ และประเทศไทย

ในการศึกษาวิเคราะห์ปัญหาในการดำเนินการบังคับคดีโดยการขายทอดตลาดทรัพย์สิน นั้น มีความจำเป็นที่จะต้องทำการศึกษาและทำความเข้าใจเกี่ยวกับการดำเนินการบังคับคดี โดยการขายทอดตลาดทรัพย์สินของต่างประเทศและประเทศไทย เพื่อที่จะก่อให้เกิดประโยชน์ในแง่ของความเข้าใจในรายละเอียดปลีกย่อยที่มีความแตกต่างกัน ซึ่งอาจนำมาประยุกต์ใช้เป็นหลักเกณฑ์วิธีการ และเงื่อนไขในการขายทอดตลาดทรัพย์สินเพื่อทำให้การบังคับคดีปกครองโดยการขายทอดตลาดทรัพย์สินของสำนักงานศาลปกครองเป็นไปอย่างมีประสิทธิภาพมากยิ่งขึ้น และเพื่อให้ได้เงินมาชำระหนี้แก่เจ้าหนี้ตามคำพิพากษาของศาลปกครอง โดยถูกต้อง และรวดเร็วที่สุด โดยมีรายละเอียด ดังนี้

3.1 การดำเนินการบังคับคดีโดยการขายทอดตลาดทรัพย์สินของต่างประเทศ

3.1.1 การบังคับคดีโดยการขายทอดตลาดทรัพย์สินของสาธารณรัฐฝรั่งเศส³⁸

การบังคับคดีของสาธารณรัฐฝรั่งเศส³⁹ จะดำเนินการ โดยเจ้าพนักงานบังคับคดีซึ่งเป็นเอกชนผู้ประกอบวิชาชีพอิสระและมีอีกหนึ่งสถานะ คือ เป็นเจ้าหน้าที่ของรัฐตามกฎหมาย

1) ผู้ที่มีอำนาจหน้าที่ในการบังคับคดีโดยการขายทอดตลาดทรัพย์สิน

ในการดำเนินกระบวนการบังคับคดีโดยการขายทอดตลาดทรัพย์สินของสาธารณรัฐฝรั่งเศส จะมีเจ้าหน้าที่ 2 ตำแหน่ง ได้แก่

(1) เจ้าพนักงานขายทอดตลาดทรัพย์สิน (Commissaire priseur) ซึ่งเข้ามาโดยการสอบคัดเลือก และการฝึกอบรมเป็นระยะเวลาสองปี และจะมีรูปแบบการสอบคัดเลือก และการฝึกอบรม

³⁸ ไพบูลย์ เมฆมานะ, “ปัญหาการขายทอดตลาดโดยกรมบังคับคดี,” (วิทยานิพนธ์มหาบัณฑิต คณะนิติศาสตร์ มหาวิทยาลัยรามคำแหง, 2548), น. 71-72.

³⁹ ธนกร วรปรัชญากุล, เจ้าพนักงานบังคับคดีในประเทศฝรั่งเศส, (กรุงเทพมหานคร : ม.ป.พ., 2547), น. 5.

ใกล้เคียงกับเจ้าพนักงานบังคับคดี โดยผู้ที่ผ่านการสอบคัดเลือกเพื่อเข้ารับการอบรมเป็นเจ้าพนักงานขายทอดตลาดทรัพย์สิน จะต้องเข้ารับการศึกษาทั้งด้านทฤษฎีและปฏิบัติ

(2) โนแตร์ (Notaire) มีหน้าที่ในการทำเอกสารและสัญญาทั้งหลายที่เกี่ยวข้องกับการขายทอดตลาดทรัพย์สิน รวมทั้งให้คำปรึกษาในการจัดทำเอกสารและสัญญาดังกล่าวด้วย โดยเอกสารต่างๆ ที่ได้จัดทำขึ้นโดยโนแตร์นั้นจะได้รับประโยชน์จากข้อสันนิษฐานของกฎหมายฝรั่งเศสว่าเป็นเอกสารที่มีความถูกต้องแท้จริงตามที่กฎหมายกำหนด

2) หลักเกณฑ์ในการดำเนินการบังคับคดี โดยการขายทอดตลาดทรัพย์สินของสาธารณรัฐฝรั่งเศส

2.1) การขายทอดตลาดอสังหาริมทรัพย์⁴⁰

(1) ในการขายทอดตลาดของสาธารณรัฐฝรั่งเศส หากทรัพย์สินที่จะทำการขายทอดตลาดเป็นอสังหาริมทรัพย์ ผู้ที่จะเข้าสู่วราคารในการซื้อทรัพย์สินจะต้องมีตัวแทนซึ่งเป็นทนายความดำเนินการเข้าสู่วราคารในการซื้อทรัพย์สินนั้น เนื่องจากระบบกฎหมายของสาธารณรัฐฝรั่งเศสถือว่าเป็นเรื่องสำคัญที่จะต้องมีความเข้ามาช่วยเหลือเพื่อเป็นหลักประกันว่า กรณีที่มีผู้ชนะในเข้าสู่วราคารในการซื้อทรัพย์สินแล้ว จะต้องมีการชำระราคาในการซื้อทรัพย์สินได้อย่างถูกต้องและครบถ้วน ซึ่งมีหลักเกณฑ์แตกต่างจากการขายทอดตลาดอสังหาริมทรัพย์

หากผู้ที่จะเข้าสู่วราคารในการซื้อทรัพย์สินรายใด ไม่มีทนายความเข้าสู่วราคารในการซื้อทรัพย์สินแทนตนเองแล้ว จะมีผลทำให้มิได้กรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์ที่ตนเป็นผู้ชนะในการเข้าสู่วราคารนั้น โดยผลของกฎหมายซึ่งถือว่าเป็นโมฆะ เนื่องจากเหตุผลในทางกฎหมายที่ต้องการให้ทนายความมีหน้าที่เป็นผู้ดำเนินการตรวจสอบและรับรองฐานะทางการเงินของลูกความของตนซึ่งเป็นผู้ที่ต้องการเข้าสู่วราคารในการซื้ออสังหาริมทรัพย์ และหากเกิดกรณีที่ลูกความของทนายความนั้นเป็นผู้ชนะในเข้าสู่วราคารในการซื้อทรัพย์สินแล้ว แต่ไม่สามารถชำระราคาทรัพย์สินให้ครบถ้วนได้ ทนายความผู้นั้นจะต้องรับผิดชอบลูกความของตนต่อไป

(2) การขายทอดตลาดอสังหาริมทรัพย์จะต้องดำเนินการอย่างเปิดเผย ณ ศาลจังหวัด โดยอยู่ภายใต้การควบคุมดูแลของศาล

(3) ในการขายทอดตลาดอสังหาริมทรัพย์ของสาธารณรัฐฝรั่งเศส จะดำเนินการ โดยเริ่มจากการจุดเทียนจำนวน 3 เล่ม โดยในแต่ละเล่มจะเทียบกับเวลาประมาณ 1 นาที เมื่อเริ่มการขาย

⁴⁰ กองวิชาการ, “การบังคับคดีแพ่งของประเทศฝรั่งเศส,” วารสารกรมบังคับคดี, น. 7,10 (2548).

ทอดตลาดจะต้องเริ่มจุดเทียนเล่มที่ 1 โดยจะจุดเทียนเล่มที่ 2 และเล่มที่ 3 ตามลำดับ เพื่อรอผู้เสนอราคา

ในกรณีที่มิได้มีผู้เข้าสู้อราคาระหว่างการจุดเทียนนั้น และหลังจากนั้นไม่มีผู้ใดเข้าสู้อราคาเพิ่มเติมอีก เมื่อเทียนทั้งหมด 3 เล่มดับลง จะถือว่าการขายทอดตลาดเสร็จสมบูรณ์ และผู้เสนอราคาสูงสุดเป็นผู้ที่ได้ซื้อทรัพย์สินนั้น ไปจากการขายทอดตลาด

แต่หากเป็นกรณีที่ไม่มีผู้ใดเข้าสู้อราคา เมื่อจุดเทียนครบทั้งหมด 3 เล่มแล้ว ให้ถือว่า ผู้ร้องขอต่อศาลให้มีการขายทอดตลาดเป็นผู้ที่ได้ซื้อทรัพย์สินนั้น ไปจากการขายทอดตลาด

(4) เมื่อมีผู้ซื้ออสังหาริมทรัพย์ได้จากการขายทอดตลาดแล้ว ศาลจะมีคำพิพากษาเพื่อเป็นการแสดงว่า ผู้ซื้ออสังหาริมทรัพย์นั้นเป็นผู้มีกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวนับแต่วันที่ศาลมีคำพิพากษา และสำหรับสิทธิของผู้ซื้อทรัพย์สินจากการขายทอดตลาดอสังหาริมทรัพย์นั้น จะไม่มีสิทธิในทรัพย์สินนั้นดีไปกว่าเจ้าของเดิมซึ่งเป็นผู้ที่ถูกยึดทรัพย์สินนั้น โดยถือว่า คำพิพากษาในเรื่องเกี่ยวกับซื้อทรัพย์สินนั้นเป็นคำพิพากษาในคดีที่ไม่มีข้อพิพาท ที่มีจำต้องระบุเหตุผลลงในคำพิพากษา และกฎหมายกำหนดว่าคำพิพากษาดังกล่าวไม่สามารถที่จะอุทธรณ์คำพิพากษาศาลได้

(5) ผู้ซื้อทรัพย์สินได้จากการขายทอดตลาดอสังหาริมทรัพย์จะต้องชำระราคาของอสังหาริมทรัพย์พร้อมดอกเบี้ยซึ่งคิดจากราคาของอสังหาริมทรัพย์นับแต่วันที่ลูกหนี้ได้รับแจ้งให้ชำระหนี้ และค่าใช้จ่ายทั้งหมดในการดำเนินการขายทอดตลาด โดยเริ่มตั้งแต่การแจ้งหมายให้ชำระหนี้ไปยังลูกหนี้จนถึงเมื่อศาลได้มีคำพิพากษาเกี่ยวกับการขายทอดตลาดอสังหาริมทรัพย์นั้น

(6) คำพิพากษาเกี่ยวกับการขายทอดตลาดอสังหาริมทรัพย์จะเป็นหลักฐานแสดงการโอนกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์นั้น โดยสามารถที่จะไต่ถามต่อบุคคลภายนอก เมื่อได้มีการดำเนินการจดทะเบียนการโอนกรรมสิทธิ์ ณ สำนักงานทะเบียนอสังหาริมทรัพย์โดยจะต้องดำเนินการดังกล่าว ภายในเวลา 2 เดือน นับแต่วันมีคำพิพากษา

หากมิได้มีการดำเนินการจดทะเบียน โอนกรรมสิทธิ์อสังหาริมทรัพย์นั้นภายในกำหนดเวลา 2 เดือน นับแต่วันมีคำพิพากษาแล้ว เจ้าพนักงานบังคับคดีจะต้องนำอสังหาริมทรัพย์ออกขายทอดตลาดใหม่ และผู้ซื้อทรัพย์สินเดิมจะต้องรับผิดชอบ โดยการชำระราคาส่วนต่างที่เกิดขึ้น ในกรณีที่การขายทอดตลาดครั้งใหม่ได้ราคาทรัพย์สินต่ำกว่าในการขายทอดตลาดอสังหาริมทรัพย์ครั้งแรก

(7) นอกจากการนำอสังหาริมทรัพย์นั้นออกขายทอดตลาดใหม่ เนื่องจากผู้ซื้ออสังหาริมทรัพย์มิได้มีการดำเนินการจดทะเบียน โอนกรรมสิทธิ์อสังหาริมทรัพย์นั้นภายในกำหนดเวลา 2 เดือน นับแต่วันมีคำพิพากษาแล้ว

ยังมีอีกกรณีหนึ่ง ที่สามารถนำอสังหาริมทรัพย์นั้นออกขายทอดตลาดใหม่เป็นครั้งที่ 2 ได้ ก็ต่อเมื่อมีผู้เสนอว่าจะซื้ออสังหาริมทรัพย์นั้นในราคาที่สูงกว่าราคาเดิม 1 ใน 10 ส่วน แต่ราคา

ดังกล่าวยังมีได้รวมถึงเงินค่าธรรมเนียม โดยจะต้องทำการขายทอดตลาดอสังหาริมทรัพย์ ครั้งที่ 2 นั้น ภายในระยะเวลา 10 วันนับแต่วันที่มีการขายทอดตลาดอสังหาริมทรัพย์ในครั้งแรก แต่ไม่สามารถนำอสังหาริมทรัพย์นั้นออกขายทอดตลาดใหม่เป็นครั้งที่ 3 โดยการเสนอราคาที่สูงกว่าราคาเดิมได้อีก

2.2) การขายทอดตลาดสังหาริมทรัพย์

(1) ในการขายทอดตลาดสังหาริมทรัพย์นั้นจะดำเนินการขายทอดตลาดได้ต่อเมื่อได้มีการแจ้งประกาศยึดทรัพย์ให้ลูกหนี้ทราบโดยชอบด้วยกฎหมายแล้วไม่น้อยกว่า 1 เดือน โดยมีวัตถุประสงค์ให้ลูกหนี้ได้มีเวลาที่จะทำการขายทรัพย์สินที่ยึดนั้นเองตามราคาที่ลูกหนี้พอใจและเห็นว่าเหมาะสม โดยลูกหนี้นั้นจะต้องยื่นคำร้องขอต่อเจ้าพนักงานบังคับคดีเพื่อให้เจ้าพนักงานบังคับคดีดำเนินการส่งเรื่องดังกล่าวให้เจ้าหนี้พิจารณาว่าเห็นชอบกับจำนวนเงินที่จะได้จากการขายทรัพย์สินของลูกหนี้หรือไม่

(2) การขายทอดตลาดสังหาริมทรัพย์ โดยปกติเจ้าหนี้ผู้ที่ขอให้ยึดทรัพย์นั้นจะเป็นผู้เลือกสถานที่ที่จะทำการขายทอดตลาด โดยอาจจะเลือกจากสถานที่ที่ทรัพย์ตั้งอยู่หรือตลาดสาธารณะทั่วไป

(3) ในการขายทอดตลาดสังหาริมทรัพย์ หากเป็นการขายทอดตลาดทรัพย์สินในตัวเมืองจะดำเนินการโดยเจ้าหน้าที่ของกระทรวงยุติธรรม ซึ่งประจำอยู่ ณ สถานที่ขายทอดตลาดทรัพย์สินนี้ชื่อว่า Commissaires Priseurs เป็นผู้ที่มิอำนาจเพียงผู้เดียวที่จะขายทอดตลาดทรัพย์สินในตัวเมืองนั้น

สำหรับในเมืองอื่น เจ้าหน้าที่ของกระทรวงยุติธรรมอื่นที่มีเขตอำนาจ ได้แก่ โนตารีพลับลิก (Notaire) เจ้าพนักงานบังคับคดี จำศาลจังหวัด จำศาลแขวง หรือจำศาลพาณิชย์ เป็นผู้ที่มิอำนาจในการขายทอดตลาด

(4) ในการดำเนินการขายทอดตลาดสังหาริมทรัพย์ เจ้าพนักงานขายทอดตลาดจะให้ผู้เข้าสู่ราคาเสนอราคาทรัพย์นั้น โดยการแข่งขันกัน และหากไม่มีผู้เสนอราคาเพิ่มขึ้นอีกเจ้าพนักงานขายทอดตลาดจะทำการขายราคาจำนวน 3 ครั้ง เมื่อขายราคาครบ 3 ครั้งแล้ว ให้ถือว่าการขายทอดตลาดทรัพย์สินสิ้นสุดลง และให้ผู้เสนอราคาสูงสุดเป็นผู้ซื้อทรัพย์ได้

(5) เมื่อทำการขายทอดตลาดสังหาริมทรัพย์ได้ราคาเพียงพอชำระหนี้ พร้อมดอกเบี้ยและค่าธรรมเนียมการขายทอดตลาดสังหาริมทรัพย์แล้ว

กฎหมายไม่อนุญาตให้นำสังหาริมทรัพย์ที่ทำการขายทอดตลาดได้แล้วออกขายเป็นครั้งที่ 2 เหมือนในกรณีการขายทอดตลาดอสังหาริมทรัพย์ แม้จะมีผู้ที่ต้องการจะเสนอราคาสูงกว่าราคาเดิมก็ตาม

(6) ผู้ซื้อสังหาริมทรัพย์ได้จากการขายทอดตลาดจะได้กรรมสิทธิ์ในสังหาริมทรัพย์นั้นทันที

หากผู้ซื้อสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวไม่ชำระราคาให้เจ้าพนักงานบังคับคดีนำสังหาริมทรัพย์ออกขายเป็นครั้งที่ 2 และผู้ซื้อทรัพย์คนเดิมจะต้องรับผิดชอบ โดยการชำระราคาส่วนต่างที่เกิดขึ้นในกรณีที่การขายทอดตลาดครั้งใหม่ได้ราคาทรัพย์ต่ำกว่าในการขายทอดตลาดสังหาริมทรัพย์ครั้งแรก

(7) ในการประกาศขายทอดตลาดทรัพย์สินจะต้องระบุวันและเวลา และสถานที่ที่จะทำการขายทอดตลาดทรัพย์สินนั้น

การแจ้งประกาศขายทอดตลาดทรัพย์สิน เจ้าพนักงานบังคับคดีจะต้องแจ้งให้ลูกหนี้ทราบทางจดหมาย หรือแจ้งโดยวิธีอื่นที่เหมาะสมก็ได้ เพื่อให้ลูกหนี้ทราบถึงวันและเวลา และสถานที่ที่จะทำการขายทอดตลาดนั้น และจะต้องติดประกาศขายทอดตลาด ณ ที่ว่าการอำเภอ ซึ่งลูกหนี้มีภูมิลำเนา และติดประกาศขายทอดตลาด ณ สถานที่ที่จะทำการขายทอดตลาดนั้น

ทั้งนี้ การแจ้งประกาศขายทอดตลาดทรัพย์สิน จะต้องแจ้งล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 8 วัน ก่อนที่จะทำการขายทอดตลาด หรือจะประกาศการขายทอดตลาดนั้นทางหนังสือพิมพ์ก็ได้

3.1.2 การบังคับคดีโดยการขายทอดตลาดทรัพย์สินของเครื่องรัฐออสเตรเลีย

เมื่อศาลได้มีคำพิพากษาให้ลูกหนี้ตามคำพิพากษาให้แก่เจ้าหนี้ตามคำพิพากษาแล้ว ศาลจะเป็นผู้ออกคำบังคับให้ลูกหนี้ตามคำพิพากษาชำระหนี้ให้แก่เจ้าหนี้ เมื่อครบกำหนดระยะเวลาตามที่ศาลกำหนดไว้ในคำบังคับแล้ว หากลูกหนี้ตามคำพิพากษายังไม่ชำระหนี้ให้แก่เจ้าหนี้ตามคำพิพากษา เจ้าหนี้ตามคำพิพากษามีหน้าที่ที่จะต้องยื่นคำร้องขอให้ศาลออกหมายบังคับคดีเพื่อดำเนินการบังคับคดีเอาทรัพย์สินของลูกหนี้ตามคำพิพากษา โดยวิธีการยึดหรืออายัดทรัพย์สินของลูกหนี้ตามคำพิพากษา และเพื่อนำมาขายทอดตลาดต่อไป และการยึดทรัพย์สินของลูกหนี้ตามคำพิพากษา มีข้อจำกัดว่าหนี้ตามคำพิพากษาจะต้องมีจำนวนตั้งแต่ 3,000 เหรียญออสเตรเลียขึ้นไปเท่านั้น จึงจะทำการยึดอสังหาริมทรัพย์ได้ สำหรับระยะเวลาที่เจ้าหนี้จะบังคับคดีตามหมายบังคับคดีได้ คือ 12 ปี นับแต่ที่วันออกหมายบังคับคดี⁴¹

1) หน่วยงานและเจ้าหน้าที่ที่มีอำนาจหน้าที่ในการบังคับคดีโดยการขายทอดตลาดทรัพย์สิน

ในเครื่องรัฐออสเตรเลียจะมีหน่วยงานที่มีชื่อเรียกว่า Sheriff Office ซึ่งจัดตั้งขึ้นเมื่อปี ค.ศ. 1829 ทำหน้าที่ในการบังคับคดี โดยมีพื้นฐานมาจากสหราชอาณาจักรบริเตนใหญ่และ

⁴¹ ไพบูลย์ วัฒนมานะ, เถิงอ้วน, น. 83.

ไอร์แลนด์เหนือ เนื่องจากเครือรัฐออสเตรเลียเป็นหนึ่งในอาณานิคมของจากสหราชอาณาจักรบริเตนใหญ่และไอร์แลนด์เหนือที่ได้รับอิทธิพลแนวความคิดทางกฎหมายมาจากสหราชอาณาจักรบริเตนใหญ่และไอร์แลนด์เหนือ โดยมี Sheriff เป็นเจ้าหน้าที่และตัวแทนของศาลในการบังคับคดี เมื่อศาลออกหมายบังคับคดีแล้วเจ้าหน้าที่จะต้องส่งหมายบังคับคดีให้แก่ Sheriff เพื่อให้ Sheriff ไปทำการยึดอายัดทรัพย์สินของลูกค้าหนี้ซึ่งขั้นตอนในการยึดทรัพย์สินของลูกค้าหนี้ซึ่งทรัพย์สินที่ยึดมานั้น Sheriff จะทำการขายทอดตลาดต่อไป

2) หลักเกณฑ์ในการดำเนินการบังคับคดีโดยการขายทอดตลาดทรัพย์สินของเครือรัฐออสเตรเลีย

2.1) การดำเนินการขายทอดตลาดทรัพย์สินโดย Sheriff

(1) การขายทอดตลาดทรัพย์สินของเครือรัฐออสเตรเลียจะดำเนินการโดย Sheriff ซึ่งเป็นเจ้าหน้าที่และตัวแทนของศาลในการบังคับคดี โดย Sheriff จะดำเนินการยึดทรัพย์สินและนำออกขายทอดตลาด

(2) ก่อนที่จะทำการขายทอดตลาดทรัพย์สิน ซึ่งเป็นทรัพย์สินที่ต้องจดทะเบียน (Party Involve) กฎหมายได้กำหนดให้ Sheriff มีหน้าที่ที่จะต้องแจ้งกำหนดวันขายทอดตลาด และสถานที่ที่จะทำการขายทอดตลาด หาก Sheriff ฝ่าฝืนไม่ประกาศแจ้งกำหนดวันขายทอดตลาดและสถานที่ที่จะทำการขายทอดตลาด หรือดำเนินการแจ้งโดยไม่ชอบด้วยกฎหมาย จะมีผลทำให้การขายทอดตลาดทรัพย์สินดังกล่าวไม่ชอบด้วยกฎหมาย ซึ่ง Sheriff อาจถูกฟ้องร้องให้รับผิดชอบได้

ในกรณีที่เป็นการขายทอดตลาดอสังหาริมทรัพย์ Sheriff จะต้องประกาศโฆษณา กำหนดวันขายทอดตลาดและสถานที่ขายทอดตลาดลงในหนังสือพิมพ์ด้วย โดยปกติแล้ว Sheriff จะทำการขายทอดตลาด ณ โถงที่เก็บรักษาทรัพย์สิน

2.2) การขายทอดตลาดทรัพย์สินโดยผู้ทอดตลาดเอกชน (The Auctioneer)

การขายทอดตลาดทรัพย์สินโดยผู้ทอดตลาดเอกชน ได้แบ่งแยกออกเป็นการขายทอดตลาดอสังหาริมทรัพย์และการขายทอดตลาดสังหาริมทรัพย์ ดังนี้

(1) การขายทอดตลาดอสังหาริมทรัพย์

เอกชนผู้ที่จะทำการขายทอดตลาดอสังหาริมทรัพย์มักจะเป็นบริษัทที่ทำธุรกิจเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ครบวงจร ซึ่งเป็นทั้งผู้จัดการ โครงการขายอสังหาริมทรัพย์เป็นผู้ให้บริการทางด้านสินเชื่อและเป็นผู้ที่รับทำประกันภัยให้แก่อสังหาริมทรัพย์นั้นด้วยซึ่งเอกชนผู้ที่จะเป็นผู้ทอดตลาดในการขายทอดตลาดอสังหาริมทรัพย์นั้นจะต้องได้รับอนุญาตจากรัฐโดยจะต้องผ่านการอบรมทักษะที่เกี่ยวกับการขายทอดตลาด

(2) การขายทอดตลาดสังหาริมทรัพย์

(2.1) เอกชนผู้ที่จะทำการขายทอดตลาดสังหาริมทรัพย์มักจะเป็นบริษัทที่รับขายทอดตลาดทรัพย์สินให้แก่บริษัทที่เลิกกิจการ โดยมีผู้ชำระบัญชีจะเป็นผู้ติดต่อผู้ทอดตลาดให้ตรวจทรัพย์สินที่บริษัท โดยในการเก็บทรัพย์สินนั้น อาจเก็บไว้ที่บริษัทหรืออาจขนย้ายมาเก็บที่โกดังของผู้ทอดตลาดก็ได้ โดยปกติแล้วผู้ทอดตลาดเอกชนจะไม่รับที่จะทำการขายทอดตลาดทรัพย์สินให้กับบุคคลธรรมดาเนื่องจากการยากที่จะตรวจสอบทรัพย์สินที่จะทำการขายทอดตลาดว่าเป็นทรัพย์สินนั้น สามารถทำการขายทอดตลาดได้โดยถูกต้องตามกฎหมายหรือไม่

(2.2) การประเมินราคาทรัพย์สินผู้ทอดตลาดจะให้บริษัทที่รับประเมินราคาโดยเฉพาะเป็นผู้ประเมินราคาสังหาริมทรัพย์ที่จะทำการขายทอดตลาด ซึ่งจะอิงกับราคาตลาดเป็นหลัก

(2.3) ระยะเวลาในการขายทอดตลาดสังหาริมทรัพย์โดยเอกชนนั้นนับแต่เวลาที่ดำเนินการรวบรวมทรัพย์สินจนถึงวันที่ขายทรัพย์สินได้และจ่ายเงินให้แก่ลูกค้าจะใช้ระยะเวลาไม่เกิน 45 วัน

(2.4) เมื่อขายทอดตลาดทรัพย์สินได้แล้วผู้ทอดตลาดจะทำบัญชีรับจ่ายเงินให้แก่ลูกค้า (Consignment Payment Summary) โดยผู้ทอดตลาดจะคิดค่าใช้จ่ายในการดำเนินการร้อยละ 16.5 ของเงินที่ได้จากการขายทอดตลาดบวกกับภาษีของรัฐ ค่าประกันภัย ค่าธรรมเนียมบัตรเครดิต ค่าธรรมเนียมทางเทคนิคและค่าบริการ รวมถึงค่าขนส่งด้วย

3.1.3 การบังคับคดีโดยการขายทอดตลาดทรัพย์สินของสหพันธ์สาธารณรัฐเยอรมนี

เมื่อศาลได้มีคำพิพากษาและคำพิพากษาของศาลนั้นถึงที่สุดแล้ว ในการบังคับคดีเจ้าหนี้ตามคำพิพากษาจะต้องขอต่อศาลให้ออกหมายบังคับคดี โดยศาลจะต้องดำเนินการไต่สวนลูกหนี้ตามคำพิพากษาก่อนที่จะออกหมายบังคับคดี โดยรายละเอียดในหมายบังคับคดีจะต้องระบุว่าลูกหนี้ตามคำพิพากษาจะต้องปฏิบัติอย่างไร⁴²

1) เจ้าหนี้ที่มีอำนาจหน้าที่ในการบังคับคดีโดยการขายทอดตลาดทรัพย์สิน

ในการบังคับคดีโดยการขายทอดตลาดทรัพย์สินของสหพันธ์สาธารณรัฐเยอรมนีตามกฎหมายกำหนดให้เจ้าพนักงานบังคับคดีมีอำนาจหน้าที่ในการขายทอดตลาดทรัพย์สิน แต่ทั้งนี้ศาลจะมีคำสั่งให้บุคคลอื่น นอกจากเจ้าพนักงานบังคับคดีเป็นผู้ทำการขายทอดตลาดทรัพย์สินก็ได้

⁴² สายพิรุณ วัฒนวงศ์สันติ, “ปัญหาความรับผิดชอบของผู้ซื้อทรัพย์สินจากการขายทอดตลาดกรณีไม่ชำระราคาส่วนที่ขาด,” (วิทยานิพนธ์มหาบัณฑิต คณะนิติศาสตร์ปริธี พนมยงค์ มหาวิทยาลัยธุรกิจบัณฑิต, 2552), น. 84-88.

โดยเจ้าพนักงานบังคับคดีมีอำนาจในการรับชำระหนี้จากลูกหนี้ตามคำพิพากษา และดำเนินการบังคับคดีโดยวิธีการยึดทรัพย์สิน การอายัดทรัพย์สิน และขายทอดตลาดทรัพย์สินของลูกหนี้ตามคำพิพากษา แต่กฎหมายยังกำหนดให้สิทธิกับลูกหนี้ตามคำพิพากษาในการที่จะขอให้เจ้าหนี้ตามคำพิพากษาถอนการยึดทรัพย์สินได้ โดยการหาหลักประกันที่เพียงพอต่อจำนวนหนี้

2) หลักเกณฑ์ในการดำเนินการบังคับคดีโดยการขายทอดตลาดทรัพย์สินของสหพันธ์สาธารณรัฐเยอรมนี

(1) ระยะเวลาที่จะสามารถดำเนินการขายทอดตลาดทรัพย์สินได้ จะต้องพ้น 1 สัปดาห์นับแต่วันที่ได้อึดทรัพย์ เว้นแต่เจ้าหนี้ตามคำพิพากษา ลูกหนี้ตามคำพิพากษา จะต้องการให้ขายทรัพย์นั้นก่อนหรือเพื่อป้องกันมิให้ราคาทรัพย์สินนั้นลดลงหรือมีค่าใช้จ่ายสูงที่เกิดขึ้นจากการเก็บทรัพย์สินนั้นเป็นเวลานาน

(2) สถานที่ขายทอดตลาดทรัพย์สินจะต้องขายในที่ชุมชน ซึ่งเป็นเขตพื้นที่ที่ทรัพย์สินที่ถูกยึดนั้นตั้งอยู่ เว้นแต่เจ้าหนี้ตามคำพิพากษา ลูกหนี้ตามคำพิพากษา จะต้องการให้ขายทอดตลาดทรัพย์สิน ณ สถานที่อื่น แต่ทั้งนี้ ศาลจะมีคำสั่งให้ขายทอดตลาด ณ สถานที่แห่งอื่นก็ได้

(3) เจ้าพนักงานบังคับคดีจะต้องระบุวันและเวลา พร้อมกับสถานที่ที่จะทำการขายทอดตลาดทรัพย์สิน โดยจะต้องระบุรายละเอียดเกี่ยวกับทรัพย์สินที่จะขายทอดตลาดลงในการประกาศขายทอดตลาดด้วย

(4) เจ้าพนักงานบังคับคดีจะทำการขายทอดตลาดทรัพย์สินในราคาที่ไม่ต่ำกว่าครึ่งหนึ่งของราคาตลาด โดยราคาตลาดและราคาต่ำสุดที่จะทำการขายทอดตลาดเจ้าพนักงานบังคับคดีมีหน้าที่ที่จะต้องแจ้งให้ผู้ที่สนใจเข้าสู่ราคาทราบก่อนที่จะนำทรัพย์ออกขายทอดตลาด

การขายทอดตลาดทรัพย์สินซึ่งเป็นทรัพย์สินที่มีการจดทะเบียนไว้จะต้องได้รับอนุญาตจากศาลให้ขายทอดตลาด และได้รับอนุญาตจากศาลให้สามารถโอนใส่ชื่อผู้ที่ซื้อทรัพย์ได้จากการขายทอดตลาดทรัพย์สินนั้นแทนชื่อของลูกหนี้ตามคำพิพากษาก่อนจึงจะดำเนินการได้

(5) ในการขายทอดตลาดทรัพย์สินนั้น จะยุติเมื่อเป็นที่พอใจของเจ้าหนี้ตามคำพิพากษา และเพียงพอต่อการที่ลูกหนี้ตามคำพิพากษาจะชำระหนี้ หากมีผู้เข้าสู่ราคาในการขายทอดตลาด เจ้าพนักงานบังคับคดีจะต้องขานราคาเป็นจำนวน 3 ครั้ง ก่อนที่เจ้าพนักงานบังคับคดีจะแสดงเจตนาตกลงขายทอดตลาดทรัพย์สินนั้นให้แก่ผู้เสนอราคาสูงสุด

แต่หากเป็นกรณีที่ไม่มีผู้เข้าสู่ราคาในการขายทอดตลาดทรัพย์สิน เจ้าพนักงานบังคับคดีจะต้องนำทรัพย์สินนั้นออกขายทอดตลาดใหม่ สำหรับทรัพย์สินประเภททอง และเงิน กฎหมายกำหนดให้เจ้าพนักงานบังคับคดีขายทอดตลาดในราคาของมูลค่าของมัน แต่หากไม่มีผู้เข้าสู่ราคาเจ้าพนักงานบังคับคดีสามารถปรับลดราคาลงได้ แต่ต้องไม่ต่ำกว่าครึ่งหนึ่งของราคาตลาด

(6) เจ้าพนักงานบังคับคดีจะส่งมอบทรัพย์สินที่ขายทอดตลาดให้แก่ผู้ที่ซื้อทรัพย์สินก็ต่อเมื่อได้มีการชำระราคาครบถ้วนเป็นเงินสดแล้ว เว้นแต่ ผู้ที่ซื้อทรัพย์สินได้เป็นเจ้าของนี้ตามคำพิพากษาที่มีสิทธิที่จะไม่ต้องชำระราคา โดยขอหักชำระหนี้เอาจากจำนวนที่ลูกหนี้ตามคำพิพากษาเป็นหนี้ต้นได้ หากเกิดกรณีที่ผู้เสนอราคาสูงสุดไม่ชำระราคาตามระยะเวลาที่ระบุไว้ในเงื่อนไขของการขายทอดตลาด กฎหมายได้กำหนดให้นำทรัพย์สินนั้นออกขายทอดตลาดใหม่ โดยมีข้อห้ามมิให้ผู้เสนอราคาสูงสุดคนเดิมเข้าสู่ราคาอีก หากการนำทรัพย์สินออกขายทอดตลาดใหม่แล้วได้ราคาน้อยกว่าการขายทอดตลาดครั้งก่อน ผู้ที่เสนอราคาสูงสุดจะต้องรับผิดชอบโดยการชดเชยราคาส่วนที่ขาด

(7) หลังจากที่ได้ขายทอดตลาดทรัพย์สินเสร็จเรียบร้อยแล้วกฎหมายกำหนดให้เจ้าพนักงานบังคับคดีเก็บรวบรวมเงินส่งให้แก่เจ้าหนี้ตามคำพิพากษา ซึ่งในกรณีนี้เจ้าหนี้ตามคำพิพากษารายอื่น อาจขอรับเงินที่ได้จากการขายทอดตลาดทรัพย์สินนั้นได้ด้วย แต่หากเงินที่ได้จากการขายทอดตลาดทรัพย์สินไม่เพียงพอที่จะแบ่งให้กับเจ้าหนี้ตามคำพิพากษาในกรณีที่มีเจ้าหนี้ตามคำพิพากษารายหลายราย เจ้าพนักงานบังคับคดีมีหน้าที่ที่จะต้องรายงานศาล และต้องนำเงินทั้งหมดที่ได้จากการขายทอดตลาดมารวบรวมไว้ก่อน เพื่อที่จะได้จัดทำบัญชีแบ่งเงินดังกล่าวในภายหลัง

3.1.4 การบังคับคดีโดยการขายทอดตลาดทรัพย์สินของราชอาณาจักรสเปน⁴³

การบังคับคดีตามคำพิพากษาของราชอาณาจักรสเปนตามประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง Spanish Code of Civil Procedure (Ley de Enjuiciamiento Civil หรือ LEC) ได้กำหนดวัตถุประสงค์ในการบังคับคดี คือ การรวบรวมเงินเพื่อชำระหนี้

สำหรับการบังคับคดีให้กระทำการหรืองดเว้นกระทำการ เมื่อศาลได้มีคำพิพากษาแล้ว เจ้าหนี้ตามคำพิพากษาจึงร้องขอให้มีการบังคับคดีได้ และสามารถบังคับคดีได้ทันที โดยไม่ต้องฟ้องคดีเสียก่อน

ในกรณีที่ศาลมีคำพิพากษาให้ชำระหนี้เงินจะต้องดำเนินการบังคับคดี โดยวิธีการยึดทรัพย์สินและนำทรัพย์สินที่ยึดไว้นั้นออกขายทอดตลาดเพื่อนำเงินมาชำระหนี้ให้แก่เจ้าหนี้ตามคำพิพากษา

สำหรับการขายทอดตลาดทรัพย์สิน กฎหมายบังคับคดีของราชอาณาจักรสเปน LEC จะใช้วิธีการประมูลขายต่อสาธารณชน (Public Sale หรือ Auction) โดยจะทำการประมูลขายเพียง

⁴³ เกลิมซัย บัวจันอัด และคณะ, รายงานการวิจัย เรื่องผลกระทบจากการที่ศาลมีคำสั่งเพิกถอนการขายทอดตลาดอสังหาริมทรัพย์ ศึกษากรณีการคุ้มครองสิทธิของผู้ซื้อทรัพย์สินโดยสุจริตที่ได้รับโอนสิทธิแล้ว, (สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา : ม.ป.พ., 2550), น. 21.

ครั้งเดียวเท่านั้น ก่อนเริ่มทำการสุ้ราคาในการขายทอดตลาดบุคคลผู้มีส่วนได้เสียที่จะเข้าทำการประมูลต้องวางเงินเพื่อเป็นหลักประกันร้อยละ 30 ของราคาประเมินทรัพย์สินนั้น การที่กฎหมายกำหนดให้วางเงินหลักประกันร้อยละ 30 นั้น มีวัตถุประสงค์เพื่อให้ผู้ที่ประสงค์จะเข้าสุ้ราคาเท่านั้นที่จะประมูลซื้อทรัพย์สินได้⁴⁴

3.2 การดำเนินการบังคับคดีโดยการขายทอดตลาดทรัพย์สินของประเทศไทย

3.2.1 การบังคับคดีโดยการขายทอดตลาดทรัพย์สินของกรมบังคับคดี

3.2.1.1 ผู้ที่มีอำนาจหน้าที่และผู้ที่เกี่ยวข้องในการบังคับคดีโดยการขายทอดตลาดทรัพย์สิน

1) ในการบังคับคดีแพ่ง ศาลต้องออกหมายบังคับคดีตั้งเจ้าพนักงาน กรมบังคับคดีหรือพนักงานอื่นใดเป็นเจ้าพนักงานบังคับคดี เพื่อจัดการบังคับคดีให้เป็นไปตามคำพิพากษาหรือคำสั่ง ทั้งนี้ ตามประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง มาตรา 1 (14) เจ้าพนักงานบังคับคดี หมายถึง เจ้าพนักงานในสังกัดกรมบังคับคดีหรือเจ้าพนักงานอื่นผู้มีอำนาจตามบทบัญญัติแห่งกฎหมายที่ใช้ อยู่ในอันที่จะปฏิบัติตามวิธีการที่บัญญัติไว้ในภาค 4 แห่งประมวลกฎหมายนี้เพื่อคุ้มครองสิทธิของคู่ความในระหว่างพิจารณาหรือเพื่อบังคับคดีตามคำพิพากษาหรือคำสั่งในส่วนกลาง เจ้าพนักงานบังคับคดี กรมบังคับคดี มีอำนาจบังคับคดีในเขตอำนาจของศาล ซึ่งตั้งอยู่ในเขตกรุงเทพมหานคร ยกเว้นศาลจังหวัดมินบุรี ในส่วนภูมิภาค เจ้าพนักงานบังคับคดีของสำนักงานบังคับคดีจังหวัด สำนักงานบังคับคดีจังหวัดสาขา เป็นเจ้าพนักงานบังคับคดีของสำนักงานบังคับคดีจังหวัด นั้น

2) เดิมเจ้าพนักงานบังคับคดีเป็นเจ้าพนักงานของศาล เมื่อศาลมีคำสั่งเกี่ยวกับการบังคับคดีอย่างใดแล้ว เจ้าพนักงานบังคับคดีต้องปฏิบัติตามจะอุทธรณ์ฎีกาคัดค้านคำสั่งศาลไม่ได้ แต่ปัจจุบันเจ้าพนักงานบังคับคดี กรมบังคับคดี สังกัดกระทรวงยุติธรรมจึงไม่ใช่เจ้าพนักงานศาล

3) อำนาจหน้าที่ของเจ้าพนักงานบังคับคดีตามกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง

(1) อำนาจหน้าที่เกี่ยวกับวิธีการชั่วคราวก่อนมีคำพิพากษาตามประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่งมาตรา 254 ซึ่งศาลมีคำสั่งให้ยึดหรืออายัดทรัพย์สินหรือกักเรือของจำเลยไว้ชั่วคราวก่อนศาลจะมีคำพิพากษา เช่นนี้ศาลจะออกหมายยึดทรัพย์ชั่วคราว หมายกักเรือตั้งเจ้าพนักงานบังคับคดีจัดการยึดทรัพย์สินหรือเรือของจำเลยไว้เพื่อไม่ให้จำเลยยกย้ายถ่ายเททรัพย์สิน

⁴⁴ ชลธิชา ศรีวิวัฒน์, *เพิ่งอ้าง*, น. 83.

(2) อำนาจหน้าที่เกี่ยวกับการบังคับคดีอันเป็นการบังคับคดีให้เป็นไปตามคำพิพากษา หรือคำสั่งตามประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง เมื่อศาลมีคำพิพากษาให้คู่ความฝ่ายใดแพ้คดี และให้ฝ่ายแพ้คดี (ลูกหนี้ตามคำพิพากษา) ปฏิบัติการชำระหนี้ได้อย่างหนึ่งตามฟ้องหากเป็น กรณีที่ต้องดำเนินการทางเจ้าพนักงานบังคับคดี โดยการบังคับคดีชำระหนี้เอาจากบรรดาทรัพย์สิน ของลูกหนี้ตามคำพิพากษา คู่ความฝ่ายที่ชนะคดี (เจ้าหนี้ตามคำพิพากษา) ชอบที่จะร้องขอให้ศาล ออกหมายบังคับคดีตั้งเจ้าพนักงานบังคับคดีเพื่อจัดการยึดหรืออายัดทรัพย์สินของลูกหนี้ตามคำ พิพากษาออกขายทอดตลาด และเอาเงินชำระหนี้ให้แก่เจ้าหนี้ตามคำพิพากษา หรือหากการชำระหนี้ ตามคำพิพากษานั้นเป็นการส่งมอบทรัพย์สิน กระทำการ จดเว้นกระทำการหรือจับได้ลูกหนี้ตามคำ พิพากษา ศาลจะออกหมายบังคับคดีได้โดยการกำหนดเงื่อนไขแห่งการบังคับคดีลงในหมายนั้น และกำหนดการบังคับคดีเพียงเท่าที่สภาพแห่งการบังคับคดีจะเปิดช่องให้ทำได้โดยทางศาลหรือ โดยทางเจ้าพนักงานบังคับคดี

3.2.1.2 หลักเกณฑ์ในการดำเนินการบังคับคดีโดยการขายทอดตลาดทรัพย์สินของ กรมบังคับคดี

1) ในการบังคับคดีกรณีที่ศาลมีคำพิพากษาหรือคำสั่งให้ชำระหนี้เงินนั้นจะใช้ หลักเกณฑ์ตามประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่งเป็นหลัก สำหรับการบังคับคดีของคู่ความ ฝ่ายชนะคดี ตามประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง มาตรา 271 ได้บัญญัติว่า “ถ้าคู่ความหรือ บุคคลซึ่งเป็นฝ่ายแพ้คดี (ลูกหนี้ตามคำพิพากษา) มิได้ปฏิบัติตามคำพิพากษาหรือคำสั่งของศาล ทั้งหมดหรือบางส่วน คู่ความหรือบุคคลซึ่งเป็นฝ่ายชนะ (เจ้าหนี้ตามคำพิพากษา) ชอบที่จะร้อง ขอให้บังคับคดีตามคำพิพากษา หรือคำสั่งนั้นได้ภายในสิบปีนับแต่วันมีคำพิพากษาหรือคำสั่ง โดย อาศัยและตามคำบังคับที่ออกตามคำพิพากษาหรือคำสั่งนั้น” ซึ่งเป็นการวางหลักเกณฑ์ไว้ในคดีแพ่ง กรณีที่ศาลได้มีคำพิพากษา หรือมีคำสั่งในประเด็นแห่งคดีแล้ว ถ้าลูกหนี้ตามคำพิพากษาไม่ปฏิบัติ ตามคำพิพากษาหรือคำสั่งของศาล เจ้าหนี้ตามคำพิพากษาชอบที่จะร้องขอให้บังคับคดีตามคำ พิพากษาหรือคำสั่งนั้นได้

2) ในกรณีที่มีการบังคับให้ลูกหนี้ต้องชำระเงินแก่เจ้าหนี้ โดยเจ้าหนี้ตามคำพิพากษา ต้องใช้สิทธิขอให้ศาลออกหมายบังคับคดี ตามมาตรา 275 และมาตรา 276 แห่งประมวลกฎหมายวิธี พิจารณาความแพ่ง โดยดำเนินการบังคับคดีด้วยวิธีการยึดทรัพย์ อายัดทรัพย์สินของลูกหนี้ตามคำ พิพากษา เพื่อนำทรัพย์สินที่ยึดไว้นั้นมาดำเนินการขายทอดตลาดต่อไป เพื่อให้ได้เงินมาชำระหนี้ ให้แก่เจ้าหนี้ตามคำพิพากษา ทั้งนี้ เป็นไปตามมาตรา 278 และมาตรา 282 แห่งประมวลกฎหมายวิธี พิจารณาความแพ่ง ดังนี้

“มาตรา 278 ภายใต้บังคับบทบัญญัติแห่งภาคนี้ว่าด้วยอำนาจ และหน้าที่ของเจ้าพนักงานบังคับคดี นับแต่วันที่ได้ส่งหมายบังคับคดีให้แก่ลูกหนี้ตามคำพิพากษาหรือถ้าหมายนั้นมิได้ส่งนับแต่วันออกหมายนั้นเป็นต้นไป ให้เจ้าพนักงานบังคับคดีมีอำนาจในฐานะเป็นผู้แทนเจ้าหนี้ตามคำพิพากษาในอันที่จะรับชำระหนี้หรือทรัพย์สินที่ลูกหนี้นำมาวางและออกไปรับให้ กับมีอำนาจที่จะยึดหรืออายัด และยึดถือทรัพย์สินของลูกหนี้ตามคำพิพากษาไว้ และมีอำนาจที่จะเอาทรัพย์สินเช่นว่านี้ออกขายทอดตลาด ทั้งมีอำนาจที่จะจำหน่ายทรัพย์สินหรือเงินรายได้จากการนั้น และดำเนินวิธีการบังคับต่างๆ ไปตามที่ศาลได้กำหนดไว้ในหมายบังคับคดี รวมทั้งให้เจ้าพนักงานบังคับคดีมีอำนาจดำเนินการใดๆ ที่เกี่ยวข้องกับการบังคับคดีได้โดยให้ถือเสมือนเป็นเจ้าพนักงานศาล

ให้เจ้าพนักงานบังคับคดีเป็นผู้รับผิดชอบในการรักษาไว้โดยปลอดภัย ซึ่งเงินหรือทรัพย์สินหรือเอกสารทั้งปวงที่ยึดมา หรือที่ได้ชำระ หรือส่งมอบให้แก่เจ้าพนักงานตามหมายบังคับคดี

ให้เจ้าพนักงานบังคับคดีทำบันทึกแล้วรักษาไว้ในที่ปลอดภัย ซึ่งวิธีการบังคับทั้งหลายที่ได้จัดทำไป และรายงานต่อศาลเป็นระยะๆ ไป

ในการปฏิบัติหน้าที่ของเจ้าพนักงานบังคับคดี เจ้าพนักงานบังคับคดีจะมอบหมายให้บุคคลอื่นปฏิบัติการแทนก็ได้ ทั้งนี้ ตามคุณสมบัติ หลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขที่กำหนดในกฎกระทรวง

ให้หักค่าธรรมเนียมเจ้าพนักงานบังคับคดีตามตาราง 5 ท้ายประมวลกฎหมายนี้ เพื่อให้กรมบังคับคดีพิจารณาจ่ายเป็นค่าตอบแทนแก่ผู้ที่ได้รับมอบหมายตามวรรคสี่โดยไม่ต้องนำส่งกระทรวงการคลัง ทั้งนี้ ตามที่รัฐมนตรีว่าการกระทรวงยุติธรรมกำหนด โดยได้รับความเห็นชอบจากกระทรวงการคลัง”

“มาตรา 282 ถ้าคำพิพากษาหรือคำสั่งใดกำหนดให้ชำระเงินจำนวนหนึ่ง ภายใต้บังคับแห่งบทบัญญัติห้ามาตราต่อไปนี้ เจ้าพนักงานบังคับคดีย่อมมีอำนาจที่จะรวบรวมเงินให้พอชำระตามคำพิพากษาหรือคำสั่ง โดยวิธียึดหรืออายัด และขายทรัพย์สินของลูกหนี้ตามคำพิพากษตามบทบัญญัติในลักษณะนี้ คือ

(1) โดยวิธียึดและขายทอดตลาดสังหาริมทรัพย์อันมีรูปร่างและสังหาริมทรัพย์

(2) โดยวิธีอายัดสังหาริมทรัพย์อันมีรูปร่างและอสังหาริมทรัพย์รวมทั้งสิทธิทั้งปวงอันมีอยู่ในทรัพย์เหล่านั้น ซึ่งบุคคลภายนอกจะต้องส่งมอบหรือ โอนมายังลูกหนี้ตามคำพิพากษาในภายหลัง และเมื่อได้ส่งมอบหรือโอนมาแล้ว เอาทรัพย์สินหรือสิทธิเหล่านั้นออกขายหรือจำหน่ายในกรณีเช่นว่านี้เจ้าพนักงานบังคับคดีมีอำนาจจะยึดบรรดาเอกสารทั้งปวงที่ให้สิทธิแก่ลูกหนี้ในอันที่จะได้รับส่งมอบหรือรับ โอนทรัพย์สินหรือสิทธิเช่นว่ามานั้น

(3) โดยวิธีอายัดเงินที่บุคคลภายนอกจะต้องชำระให้แก่ลูกหนี้ตามคำพิพากษาในภายหลังแล้วเรียกเก็บตามนั้น ในกรณีเช่นว่านี้ เจ้าพนักงานบังคับคดีมีอำนาจที่จะยึดบรรดาเอกสารทั้งปวงที่ให้สิทธิแก่ลูกหนี้ตามคำพิพากษาในอันที่จะได้รับชำระเงินเช่นว่านั้น

(4) โดยวิธียึดเอกสารอื่นๆ ทั้งปวง เช่น สัญญากระทำการงานต่างๆซึ่งได้ชำระเงินทั้งหมดหรือแต่บางส่วนแล้ว ซึ่งการบังคับตามสัญญาเช่นว่านี้อาจทวิจำนวนหรือราคาทรัพย์สินของลูกหนี้ตามคำพิพากษาและเพื่อที่จะนำบทบัญญัติแห่งมาตรา 310 (4) มาใช้บังคับ

เพื่อประโยชน์แห่งมาตรานี้ ทรัพย์สินที่เป็นของภรรยาหรือที่เป็นของบุตรผู้เยาว์ของลูกหนี้ตามคำพิพากษาซึ่งตามกฎหมายอาจถือได้ว่าเป็นทรัพย์สินของลูกหนี้ตามคำพิพากษา หรือเป็นทรัพย์สินที่อาจบังคับเอาชำระหนี้ตามคำพิพากษาได้นั้น เจ้าพนักงานบังคับคดีอาจยึดหรืออายัดและเอาออกขายได้ตามที่บัญญัติไว้ข้างบนนี้”

3) ตัวอย่างคำพิพากษาของศาลฎีกาเกี่ยวกับการที่เจ้าหนี้ตามคำพิพากษาร้องขอให้เจ้าพนักงานบังคับคดีดำเนินการบังคับคดี

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 6053/2550 “ผู้ร้องเป็นเจ้าของหนี้ตามคำพิพากษาจะต้องดำเนินการตามขั้นตอนต่างๆ ของการบังคับคดีตามกฎหมายให้ครบถ้วนภายในกำหนด 10 ปี การที่ผู้ร้องนำเจ้าพนักงานบังคับคดียึดทรัพย์ของจำเลยที่ 1 เป็นเพียงขั้นตอนการบังคับคดี ไม่ทำให้ระยะเวลาบังคับคดีตามประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง มาตรา 271 ขยายออกไป ผู้ร้องได้นำเจ้าพนักงานบังคับคดียึดที่ดินของจำเลยที่ 1 แต่เป็นการยึดซ้ำจึงไม่มีผลเป็นการยึดตามกฎหมายเมื่อผู้ร้องมิได้ดำเนินการบังคับคดีแก่ทรัพย์สินอื่นของจำเลยที่ 1 ซึ่งเป็นลูกหนี้ตามคำพิพากษาจนเกินกำหนด 10 ปี นับแต่วันที่ศาลจังหวัดกำแพงเพชรมีคำพิพากษา ผู้ร้องยอมสละสิทธิที่จะบังคับคดีเอาแก่ทรัพย์สินของจำเลยที่ 1 ผู้ร้องไม่มีสิทธิที่จะร้องขอเฉลี่ยทรัพย์จากทรัพย์สินของจำเลยที่ 1 ในคดีนี้ เพราะการขอเฉลี่ยทรัพย์เป็นการบังคับคดีเอาแก่ทรัพย์สินของจำเลยที่ 1 อย่างหนึ่งเช่นกัน”

4) เมื่อเจ้าพนักงานบังคับคดีได้ดำเนินการยึด อายัดทรัพย์สินแล้ว ก็จะดำเนินการขายทอดตลาดทรัพย์สินดังกล่าวต่อไป ตามมาตรา 308 แห่งประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่งเพื่อรวบรวมเงินให้พอชำระหนี้ตามคำพิพากษาหรือคำสั่งของศาลนั่นเอง

ซึ่งมีหลักเกณฑ์การขายทอดตลาดตามมาตรา 308 แห่งประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง ดังนี้

“มาตรา 308 เมื่อศาลได้มีคำสั่งอนุญาตให้ขายแล้ว เจ้าพนักงานบังคับคดีอาจขายทอดตลาดทรัพย์สินที่ยึดได้เมื่อพ้นระยะเวลาอย่างน้อยห้าวันนับแต่วันที่ยึดการขายนั้นให้ดำเนินการตามบทบัญญัติแห่งประมวลกฎหมายแพ่ง และพาณิชย์และกฎกระทรวงว่าด้วยการนั้น และตามข้อกำหนดของศาลซึ่งระบุไว้ในคำสั่งอนุญาตให้ขายทรัพย์สินนั้น ถ้าหากมี

บทบัญญัติแห่งมาตรานี้ไม่ให้ใช้บังคับแก่ทรัพย์สินมีสภาพเป็นของสดของเสียได้ซึ่งเจ้าพนักงานบังคับคดีย่อมมีอำนาจที่จะขายได้ทันที โดยวิธีขายทอดตลาด หรือวิธีอื่นที่สมควร”

5) ตามประมวลกฎหมายแพ่ง และพาณิชย์มีบทบัญญัติซึ่งเกี่ยวข้องกับการขายทอดตลาด คือ มาตรา 506 ถึงมาตรา 517 ซึ่งได้วางหลักเกณฑ์อย่างกว้างในการขายทอดตลาด โดยมีรายละเอียด ดังนี้

มาตรา 509 แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ก็วางหลักเกณฑ์ไว้ว่า การทอดตลาดย่อมบริบูรณ์เมื่อผู้ทอดตลาดแสดงความตกลงด้วยการเคาะไม้หรือด้วยกิริยาอื่นโดยหนึ่งตามจารีตประเพณีในการขายทอดตลาด ถ้ายังไม่ได้แสดงเช่นนั้น ผู้สุ่ราคาสามารถโอนค่าสุ่ราคาของตนได้เสมอ

มาตรา 510 แห่งประมวลกฎหมายแพ่ง และพาณิชย์ได้วางหลักเกณฑ์ว่าผู้เข้าสุ่ราคาในการทอดตลาดย่อมต้องทำตามข้อความใดๆ ซึ่งผู้ทอดตลาดได้แถลงก่อนเข้าสุ่ราคาในทรัพย์สินรายการนั้นๆ

มาตรา 511 แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ก็ห้ามมิให้ผู้ทอดตลาดเข้าสุ่ราคาเอง หรือใช้ให้ผู้อื่นผู้ใดเข้าสุ่ราคา ในการทอดตลาดซึ่งตนเป็นผู้ดำเนินการเอง

มาตรา 514 วางหลักเกณฑ์ว่า ไม่ว่าผู้ที่เข้าสุ่ราคารายอื่นจะกระทำการสุ่ราคาโดยสมบูรณ์หรือไม่ หากผู้นั้นให้ราคาที่สูงกว่า บุคคลผู้ให้ราคาที่ต่ำกว่าย่อมหยุดพ้นความผูกพัน และอีกประการหนึ่ง หากมีการออมทรัพย์สินรายการใดๆ ออกจากการขายทอดตลาดผู้เข้าสุ่ราคาก็พ้นจากความผูกพันเช่นกัน

มาตรา 515 บัญญัติ ให้ผู้เสนอราคาสูงสุดต้องชำระราคาเป็นเงินสด เมื่อการซื้อขายนั้นบริบูรณ์หรือตามเวลาที่กำหนดไว้ในคำโฆษณาบอกขาย

มาตรา 516 กล่าวถึง กรณีที่ผู้เข้าสุ่ราคารายนั้นละเลยไม่ชำระราคา กฎหมายก็บัญญัติให้ผู้ทอดตลาดเอาทรัพย์สินนั้นๆ ออกมาขายใหม่ และหากได้เงินสดไม่คุ้มราคารวมถึงค่าขายทอดตลาดในครั้งก่อน ผู้สุ่ราคาเดิมต้องรับผิดชอบในส่วนที่ขาด

6) ในการขายทอดตลาดทรัพย์สินจำเป็นที่จะต้องบัญญัติกฎหมายลำดับรองหรือที่เรียกว่า กฎหมายอนุบัญญัติเพื่อกำหนดหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขในการขายทอดตลาดให้มีลักษณะเป็นรูปธรรมยิ่งขึ้นเพื่อใช้เป็นแนวทางในการปฏิบัติในการขายทอดตลาดได้อย่างมีประสิทธิภาพมากยิ่งขึ้น ซึ่งตามประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่งอันมีศักดิ์ทางกฎหมายเท่ากับพระราชบัญญัติได้เปิดช่องทางให้ทำการออกกฎหมายลำดับรองเพื่อช่วยเสริมให้หลักเกณฑ์วิธีการ และเงื่อนไขในการขายทอดตลาด มีหลักเกณฑ์ที่แน่นอน มีประสิทธิภาพในการดำเนินการขายทอดตลาด ซึ่งบัญญัติไว้ในมาตรา 5 (2) ประกอบกับมาตรา 308 แห่งประมวลกฎหมายวิธีพิจารณา

ความแพ่ง โดยมีกำหนด ให้รัฐมนตรีว่าการกระทรวงยุติธรรมมีอำนาจออกกฎกระทรวงจัดวางระเบียบทางธุรการในเรื่องการยึด อาศัย และการจำหน่ายทรัพย์สินเป็นตัวแทน โดยวิธีการขายทอดตลาด หรือโดยวิธีอื่น และในเรื่องวิธีการบังคับคดีทางอื่นๆ ที่เจ้าพนักงานบังคับคดีพึงปฏิบัติ

3.2.1.3 กฎหมายลำดับรองที่นำมาใช้ในการขายทอดตลาดทรัพย์สินของกรมบังคับคดี

เมื่อได้มีพระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประกาศของคณะปฏิวัติฉบับที่ 216 ลงวันที่ 29 กันยายน 2515 (ฉบับที่ 5) พ.ศ. 2517 จัดตั้งกรมบังคับคดีขึ้นในกระทรวงยุติธรรมโดยโอนอำนาจหน้าที่ในส่วนที่เกี่ยวกับราชการกองบังคับคดีแพ่ง มาเป็นของกรมบังคับคดี และได้มีพระราชกฤษฎีกาแบ่งส่วนราชการกรมบังคับคดีกำหนดกองที่มีอำนาจหน้าที่ เกี่ยวกับการบังคับคดีขึ้นใหม่ แทนกองบังคับคดีแพ่ง จึงจำเป็นต้องปรับปรุงแก้ไขและวางระเบียบปฏิบัติในการบังคับคดีใหม่ เพื่อให้การปฏิบัติราชการเป็นไปด้วยความเรียบร้อย และมีประสิทธิภาพ กระทรวงยุติธรรมจึงได้มีการออกระเบียบกระทรวงยุติธรรมว่าด้วยการบังคับคดีของเจ้าพนักงานบังคับคดี พ.ศ. 2522 ขึ้น

ระเบียบกระทรวงยุติธรรมฉบับดังกล่าว ได้กำหนดรายละเอียดเกี่ยวกับการบังคับคดีโดยวิธีการขายทอดตลาดของเจ้าพนักงานบังคับคดีไว้ เพื่อใช้เป็นแนวทางปฏิบัติงานของเจ้าพนักงานบังคับคดีให้เป็นไปในทิศทางเดียวกัน และได้กำหนดวิธีการขายทอดตลาดของเจ้าพนักงานบังคับคดีไว้โดยเคร่งครัดตามที่กฎหมายกำหนด และได้มีการออกระเบียบแก้ไขเพิ่มเติมระเบียบดังกล่าวอีกหนึ่งฉบับ คือ ระเบียบกระทรวงยุติธรรม ว่าการบังคับคดีของเจ้าพนักงานบังคับคดี (ฉบับที่ 9) พ.ศ. 2544

อนึ่งในปี พ.ศ. 2554 ได้มีการออกกฎกระทรวง กำหนดหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไข ในการขายทอดตลาด พ.ศ. 2554 ขึ้น ซึ่งเป็นกฎกระทรวงฉบับแรก หลังจากนั้น ได้มีการแก้ไขเพิ่มเติมกฎกระทรวงดังกล่าว โดยการออกกฎกระทรวงกำหนดหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขในการขายทอดตลาด (ฉบับที่ 2) พ.ศ. 2555 และกฎกระทรวง กำหนดหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขในการขายทอดตลาด (ฉบับที่ 3) พ.ศ. 2557

ปัจจุบันได้มีการออกกฎกระทรวง กำหนดหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขในการขายทอดตลาด พ.ศ. 2559 เพื่อยกเลิกกฎกระทรวงฉบับเดิมทั้งสามฉบับแล้ว

ในลำดับต่อไปจะกล่าวถึงสาระสำคัญของกฎหมายลำดับรองที่นำมาใช้ในการขายทอดตลาดทรัพย์สินของกรมบังคับคดีแต่ละฉบับ ดังนี้

1) ระเบียบกระทรวงยุติธรรมว่าด้วยการบังคับคดีของเจ้าพนักงานบังคับคดี พ.ศ. 2522

ระเบียบกระทรวงยุติธรรมฉบับนี้ ได้กำหนดสาระสำคัญในเรื่องการขายทอดตลาดทรัพย์สิน ดังนี้

(1) รายละเอียดที่จะต้องกำหนดไว้ในประกาศขายทอดตลาดจะต้องมีรายละเอียดแห่งคดี และทรัพย์สินที่จะขาย เช่น ชื่อเจ้าของทรัพย์สินโดยเกี่ยวข้องกับคดีอย่างไร ผู้สั่งให้ขาย วัน เวลา และสถานที่ ที่จะขาย ชื่อประเภท ลักษณะ จำนวน ขนาด และน้ำหนักแห่งทรัพย์สินนั้นๆ เป็นต้น ถ้าเป็นที่ดินให้ แจ้งเนื้อที่เขตกว้างยาว และอยู่ตำบล อำเภอ จังหวัดใดด้วย ถ้ามีข้อสัญญา และคำเตือนอย่างไรก็ให้ ระบุไว้โดยชัดเจน ตามแบบของกรมบังคับคดีกับให้กำหนดเงื่อนไข และเงื่อนไขแห่งการชำระ เงินไว้

(2) ให้เจ้าพนักงานบังคับคดีจัดส่งและแจ้งวันประกาศขายทอดตลาดแก่บุคคลผู้มีส่วน ได้เสียตามมาตรา 280 แห่งประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง เจ้าหนี้ที่ศาลมีคำสั่งให้เฉลี่ย ทรัพย์สิน บุคคลที่มีชื่อปรากฏอยู่ในสารบาญจดทะเบียน เช่น เจ้าหนี้จำนอง เจ้าหนี้บุริมสิทธิ ผู้ถือ กรรมสิทธิ์ร่วม คู่สมรส (กรณีทรัพย์สินนั้นเป็นสินสมรส) เป็นต้น และต้องดำเนินการปิดประกาศขาย ทอดตลาดไว้โดยเปิดเผย ณ สถานที่ที่ทรัพย์สินตั้งอยู่ สถานที่ที่จะขาย ที่ชุมชน และสถานที่ราชการอัน สมควรก่อนวันขายทอดตลาดไม่น้อยกว่า 3 วัน

2) ระเบียบกระทรวงยุติธรรม ว่าการบังคับคดีของเจ้าพนักงานบังคับคดี (ฉบับที่ 9) พ.ศ. 2544

ระเบียบกระทรวงยุติธรรมฉบับนี้ ได้กำหนดสาระสำคัญในเรื่องการขายทอดตลาด ทรัพย์สิน ดังนี้

“บทที่ 3/1 การยึดอสังหาริมทรัพย์ ที่ทำการ

ข้อ 45/1 ในกรณีผู้นำยึดแถลงความประสงค์ขอให้เจ้าพนักงานบังคับคดีทำการยึด อสังหาริมทรัพย์ ที่ทำการของเจ้าพนักงานบังคับคดีให้นำส่งเอกสารประกอบการยึดทรัพย์สิน ดังนี้

(1) เอกสารแสดงกรรมสิทธิ์ เช่น โฉนดที่ดิน หนังสือรับรองการทำประโยชน์ (น.ส. 3, น.ส. 3 ก) หนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุดหรือเอกสารสำคัญที่ดินอื่นๆ หรือสำเนาที่เจ้าพนักงานที่ดิน รับรองไม่เกิน 1 เดือน พร้อมเอกสารที่เกี่ยวข้อง (หากมี) เช่น หนังสือสัญญาจำนอง เป็นต้น

(2) แจ้งภูมิลำเนาและส่งสำเนาทะเบียนบ้านของลูกหนี้ตามคำพิพากษาหรือผู้ถือ กรรมสิทธิ์ที่นายทะเบียนรับรองไม่เกิน 1 เดือน

(3) แผนที่การเดินทางไปที่ตั้งทรัพย์สินที่จะยึด พร้อมสำเนา

(4) ภาพถ่ายปัจจุบันของทรัพย์สินที่จะยึด และแผนผังของทรัพย์สินที่จะยึดโดยระบุขนาด กว้างยาว

(5) ราคาประเมินที่ดิน ห้องชุด ที่เจ้าพนักงานที่ดินรับรอง

ข้อ 45/2 ให้เจ้าพนักงานบังคับคดีตรวจสอบหลักฐานตามข้อ 45/1 ว่าถูกต้องครบถ้วนเพียงพอที่จะดำเนินการยึดทรัพย์ ณ ที่ทำการและประมาณราคาทรัพย์ที่จะยึดได้ แล้วเสนอผู้อำนวยการกองบังคับคดีแพ่ง เพื่อมีคำสั่งอนุญาต

ข้อ 45/3 ให้เจ้าพนักงานบังคับคดีทำการยึดทรัพย์โดยจัดทำรายงานและบัญชีของทรัพย์สินที่ยึดพร้อมประมาณราคาทรัพย์ และให้ผู้นำยึดลงนามรับรอง”

การใช้ระเบียบกระทรวงยุติธรรมว่าด้วยการบังคับคดีของเจ้าพนักงานบังคับคดี (ฉบับที่ 9) พ.ศ. 2544 นี้ ในทางปฏิบัติมีการใช้ประกอบกับหลักเกณฑ์ตามประกาศของกรมบังคับคดี เรื่องนโยบายการขายทอดตลาดทรัพย์สิน ซึ่งมีสาระสำคัญว่า ในการขายทอดตลาดครั้งที่ 1 กำหนดราคาเริ่มต้นไว้ที่จำนวน 80% ของราคาประเมินทรัพย์ที่ยึด แต่หากเจ้าพนักงานบังคับคดีงดการขายในการขายครั้งแรก เนื่องจากไม่มีผู้สนใจเข้าสู้ราคา การขายทอดตลาดครั้งที่ 2 จะกำหนดราคาเริ่มต้นที่จำนวน 50% ของราคาประเมินทรัพย์ที่ทำการยึด

แต่ในกรณีที่การขายในครั้งที่ 1 มีผู้สนใจเข้าสู้ราคาแต่เจ้าพนักงานบังคับคดีงดการขายเนื่องจากผู้มีส่วนได้เสีย คือ เจ้าหนี้ตามคำพิพากษาหรือลูกหนี้ตามคำพิพากษาใช้สิทธิในการคัดค้าน จะทำให้การขายครั้งที่ 2 มีราคาเริ่มต้นตามราคาที่ได้มีการเสนอราคาสูงสุดไว้ในครั้งที่ 1 ดังนั้น ในการขายครั้งที่ 2 หากมีผู้เสนอราคามากกว่าราคาเริ่มต้นและเป็นผู้ที่ได้เสนอราคาสูงสุดในการขายครั้งที่ 2 แล้ว ผู้นั้นจะเป็นผู้ที่ได้ซื้อทรัพย์จากการขายทอดตลาดนั้นไป

3) กฎกระทรวง กำหนดหลักเกณฑ์ วิธีการและเงื่อนไขในการขายทอดตลาด พ.ศ. 2554

กฎกระทรวงฉบับนี้เป็นกฎกระทรวงที่เกี่ยวกับการขายทอดตลาดฉบับแรกนับแต่ได้มีการขายทอดตลาด ซึ่งเดิมหลักเกณฑ์ในการขายทอดตลาดจะอาศัยระเบียบกระทรวงยุติธรรมว่าด้วยการบังคับคดีของเจ้าพนักงานบังคับคดี (ฉบับที่ 9) พ.ศ. 2544 แต่เมื่อกฎกระทรวงฉบับนี้มีผลใช้บังคับจะมีผลเป็นการเปลี่ยนแปลงหลักเกณฑ์ และวิธีปฏิบัติตามระเบียบ คำสั่ง ข้อบังคับต่างๆ ที่ขัดแย้งกับกฎกระทรวงนี้ให้ไม่มีผลบังคับใช้อีกต่อไป

กฎกระทรวงฉบับนี้ ได้กำหนดสาระสำคัญในเรื่องการขายทอดตลาดทรัพย์สิน ดังนี้

ได้กำหนดบทบาทเกี่ยวกับผู้ที่มีส่วนเกี่ยวข้องกับกฎกระทรวง ดังนี้

“ข้อ 3 ในกฎกระทรวงนี้

“เจ้าของทรัพย์” หมายความว่าเจ้าของกรรมสิทธิ์หรือผู้มีสิทธิครอบครองทรัพย์ที่จะขายทอดตลาด และให้หมายความรวมถึงเจ้าของกรรมสิทธิ์ร่วมหรือผู้มีสิทธิครอบครองร่วมด้วย

“ผู้มีส่วนได้เสีย” หมายความว่า เจ้าหนี้ตามคำพิพากษา ลูกหนี้ตามคำพิพากษาเจ้าของทรัพย์ ผู้รับจำนำ ผู้รับจำนอง ผู้ร้องขอเฉลี่ยทรัพย์ ผู้มีส่วนได้เสียเกี่ยวกับทรัพย์ตามที่ปรากฏทางทะเบียนหรือผู้มีส่วนได้เสียในการบังคับคดีแก่ทรัพย์ที่ขายทอดตลาด”

“ข้อ 6 ประกาศขายทอดตลาด มีรายการ ดังต่อไปนี้

- (1) ชื่อศาลและหมายเลขคดีแดง
- (2) ชื่อคู่ความ
- (3) สถานที่ขายทอดตลาด
- (4) วันและเวลาในการขายทอดตลาด
- (5) รายละเอียดของทรัพย์สินที่จะขายและภาระติดพัน
- (6) กรณีที่เป็นอสังหาริมทรัพย์จะต้องมีแผนที่แสดงบริเวณที่ตั้งและรายละเอียดของ

บริเวณโดยรอบ

- (7) ราคาที่เริ่มต้นในการขายทอดตลาด
- (8) เงื่อนไขและข้อสัญญา ซึ่งอย่างน้อยที่สุดต้องระบุรายละเอียดที่ผู้เสนอราคาสูงสุดต้องตกลงผูกพันกับการเสนอราคาดังกล่าว และเงื่อนไขอื่นใดตามที่กำหนดในระเบียบ ประกาศ หรือ ข้อบังคับเกี่ยวกับการขายทอดตลาดของกรมบังคับคดีและกระทรวงยุติธรรม

หากมีรายการดังต่อไปนี้ ก็ให้ระบุไว้ในประกาศขายทอดตลาดด้วย

- (1) ราคาประเมินของสำนักประเมินราคาทรัพย์สิน กรมธนารักษ์
- (2) ราคาประเมินของผู้เชี่ยวชาญการประเมินราคา
- (3) ราคาประเมินของเจ้าหน้าที่ตามคำพิพากษา เจ้าของทรัพย์สิน ผู้รับจำนำ หรือผู้รับจำนอง
- (4) ราคาที่จดทะเบียนจำนำ จดทะเบียนจำนอง หรือที่จดทะเบียนสิทธิหรือนิติกรรมครั้งสุดท้าย

สุดท้าย

- (5) ราคาประเมินของสำนักงานวางทรัพย์สินกลาง
- (6) ราคาหรือมูลค่าที่เจ้าหน้าที่ตามคำพิพากษาซึ่งเป็นสถาบันการเงินแจ้งต่อธนาคารแห่งประเทศไทยหรือหน่วยงานราชการอื่นของปีที่จะขายทอดตลาดหรือของปีที่แจ้งครั้งสุดท้าย
- (7) ราคาที่มีผู้คัดค้าน

อธิบดีโดยความเห็นชอบของรัฐมนตรียาจประกาศกำหนดรายการอื่นเพิ่มเติมในประกาศขายทอดตลาดได้”

“ข้อ 7 ในการประกาศขายทอดตลาดแต่ละครั้ง หากเจ้าพนักงานบังคับคดีเห็นสมควร กำหนดรายการเพิ่มเติมนอกจากที่กำหนดไว้ในข้อ 6 สำหรับการขายทอดตลาดครั้งนั้นก็ให้ดำเนินการได้แต่ต้องได้รับความเห็นจากอธิบดี”

“ข้อ 8 ภายใต้บังคับข้อ 13 ในกรณีที่ทรัพย์สินที่จะขายทอดตลาดเป็นทรัพย์สินที่มีราคาหรือมูลค่าตามที่กำหนดไว้ในข้อ 6 วรรคสอง (1) (2) (3) (4) (5) หรือ (6) หรือราคาเช่าซื้อ หรือราคาให้เช่าแบบลิสซิ่ง ให้เจ้าพนักงานบังคับคดีใช้ราคาที่สูงที่สุดเป็นราคาเริ่มต้นใช้ในการขายทอดตลาด

ในกรณีทรัพย์สินที่จะขายทอดตลาดเป็นทรัพย์สินที่มีราคาเช่าซื้อหรือราคาให้เช่าแบบลิสซิ่ง ให้เจ้าพนักงานบังคับคดีคิดหักด้วยเบี้ยที่รวมอยู่ในราคาเช่าซื้อหรือราคาให้เช่าแบบลิสซิ่งนั้น แล้วให้คิดค่าหักเสื่อมราคาเป็นรายปีตามอัตราที่อธิบดีประกาศกำหนดก่อน”

และในข้อ 8 มีการระบุว่า “...ภายใต้บังคับข้อ 13...” นั้น ซึ่งในข้อ 13 กล่าวถึงการกำหนดให้มีคณะกรรมการกำหนดราคาทรัพย์สิน ซึ่งประกอบด้วย ปลัดกระทรวงยุติธรรม อธิบดีกรมบังคับคดี อธิบดีกรมคุ้มครองสิทธิและเสรีภาพ เลขาธิการคณะกรรมการป้องกันและปราบปรามยาเสพติด เลขาธิการคณะกรรมการป้องกัน และปราบปรามการฟอกเงิน ผู้อำนวยการสำนักบังคับคดีอาญาและบังคับใช้กฎหมาย กระทรวงยุติธรรมและผู้อำนวยการสำนักประเมินราคาทรัพย์สิน กรมธนารักษ์ รวมถึงรองปลัดกระทรวงที่เป็นหัวหน้ากลุ่มภารกิจบริหารความยุติธรรม ซึ่งมีอำนาจในการกำหนดราคาทรัพย์สินตามข้อ 12 ที่กำหนดว่า กรณีที่มีการโต้แย้งหรือมีข้อสงสัยจากผู้มีส่วนได้เสียเกี่ยวกับการกำหนดราคาเริ่มต้น และไม่สามารถหาข้อยุติได้ภายใน 15 วัน สามารถส่งข้อโต้แย้งดังกล่าวให้คณะกรรมการกำหนดราคาทรัพย์สินช่วยกำหนดราคาทรัพย์สินให้ได้แต่คณะกรรมการดังกล่าวมีชุดเดียวจึงอาจทำให้เกิดความล่าช้าในการพิจารณาข้อโต้แย้งดังกล่าวจนกว่าจะได้มีการกำหนดราคาทรัพย์สินที่จะใช้ในการขายทอดตลาดทำให้เกิดผลกระทบต่อกระบวนการขายทอดตลาดได้

“ข้อ 9 ในการประกาศขายทอดตลาดให้เจ้าพนักงานบังคับคดีดำเนินการ ดังต่อไปนี้

(1) ส่งประกาศขายทอดตลาดให้แก่ผู้มีส่วนได้เสียในการบังคับแก่ทรัพย์สินที่ขายทอดตลาดทราบก่อนวันขายทอดตลาดตามที่กฎหมายกำหนดในกรณีที่ต้องปิดประกาศขายทอดตลาดให้เจ้าพนักงานบังคับคดีปิดประกาศให้แน่นอนหนาในที่ที่สามารถมองเห็นหรือสังเกตได้ชัดเจน ณ ตัวอาคารหรือที่อยู่อาศัยหรือสำนักทำางาน รื้อ หรือสิ่งปลูกสร้างอันเป็นส่วนหนึ่งของตัวอาคารหรือที่อยู่อาศัยหรือสำนักทำางานนั้น

(2) ให้เจ้าพนักงานบังคับคดีโฆษณาประกาศขายทอดตลาดในเว็บไซต์ต่าง ๆ ที่เป็นที่รู้จัก หรือเป็นที่แพร่หลายกันโดยทั่วไปก่อนวันขายทอดตลาดไม่น้อยกว่าสิบห้าวัน โดยให้อธิบดีประกาศกำหนดเว็บไซต์ดังกล่าวภายในสามสิบวันนับแต่วันที่กฎกระทรวงนี้ใช้บังคับ

(3) ในกรณีที่เห็นสมควร เจ้าพนักงานบังคับคดีอาจให้โฆษณาประกาศขายทอดตลาดในหนังสือพิมพ์รายวันที่แพร่หลายก่อนวันขายทอดตลาดไม่น้อยกว่าห้าวันด้วยก็ได้

(4) ปิดประกาศขายทอดตลาดก่อนวันขายทอดตลาดไม่น้อยกว่าสิบห้าวัน ณ สถานที่ขายทอดตลาดและสถานที่ราชการสำคัญตามที่อธิบดีประกาศกำหนด

อธิบดีโดยความเห็นชอบของรัฐมนตรีอาจประกาศกำหนดหลักเกณฑ์หรือวิธีการส่งประกาศขายทอดตลาดและการปิดประกาศขายทอดตลาดเพิ่มเติมได้ แต่ต้องไม่ขัดหรือแย้งกับกฎกระทรวงนี้”

ซึ่งจะเห็นได้ว่า ได้กำหนดให้เจ้าพนักงานบังคับคดีส่งประกาศขายทอดตลาดให้แก่ผู้มีส่วนได้เสียในการบังคับคดีแก่ทรัพย์สินที่ขายทอดตลาดทราบ ซึ่งตามบทนิยามในข้อ 3 ได้กำหนดบทนิยามของผู้มีส่วนได้เสีย หมายความว่า เจ้าหนี้ตามคำพิพากษา ลูกหนี้ตามคำพิพากษา เจ้าของทรัพย์ ผู้รับจำนำ ผู้รับจำนอง ผู้ร้องขอเจดีย์ทรัพย์ ผู้มีส่วนได้เสียเกี่ยวกับทรัพย์ตามที่ปรากฏทางทะเบียน รวมทั้งผู้มีส่วนได้เสียในการบังคับคดีแก่ทรัพย์สินที่ขายทอดตลาด ดังนั้น ในส่วนของลูกหนี้ตามคำพิพากษาจึงหมายถึงเฉพาะลูกหนี้ตามคำพิพากษาที่เป็นเจ้าของทรัพย์ตามที่ปรากฏทางทะเบียนเท่านั้น ไม่รวมถึงลูกหนี้ตามคำพิพากษาคอนอื่นซึ่งไม่ใช่เจ้าของทรัพย์

4) กฎกระทรวง กำหนดหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขในการขายทอดตลาด (ฉบับที่ 2) พ.ศ. 2555

กฎกระทรวงฉบับนี้ ได้กำหนดสาระสำคัญในเรื่องการขายทอดตลาดทรัพย์สิน ดังนี้
“ข้อ 1 ให้ยกเลิกความในวรรคสอง ข้อ 6 แห่งกฎกระทรวง กำหนดหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขในการขายทอดตลาด พ.ศ. 2554 และให้ใช้ข้อความต่อไปนี้แทน

“หากมีรายการดังต่อไปนี้ ให้ระบุไว้ในประกาศขายทอดตลาดด้วย

- (1) ราคาประเมินของสำนักประเมินราคาทรัพย์สิน กรมธนารักษ์
- (2) ราคาประเมินของผู้เชี่ยวชาญการประเมินราคา
- (3) ราคาประเมินของเจ้าพนักงานบังคับคดี
- (4) ราคาที่กำหนดโดยคณะกรรมการกำหนดราคาทรัพย์
- (5) ราคาประเมินของสำนักงานวางทรัพย์กลาง
- (6) ราคาที่จำนำ จดทะเบียนจำนอง หรือจดทะเบียนสิทธิหรือนิติกรรมครั้งสุดท้าย
- (7) ราคาหรือมูลค่าที่เจ้าหนี้ตามคำพิพากษาซึ่งเป็นสถาบันการเงินแจ้งต่อธนาคารแห่งประเทศไทยหรือหน่วยราชการอื่นของปีที่จะขายทอดตลาดหรือของปีที่แจ้งครั้งสุดท้าย”

เป็นที่สังเกตว่า ราคาประเมินของเจ้าของทรัพย์ตามที่กำหนดในกฎกระทรวง กำหนดหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขในการขายทอดตลาด พ.ศ. 2554 ได้ถูกตัดออกไป

“ข้อ 3 ให้ยกเลิกความใน (1) ของข้อ 9 แห่งกฎกระทรวงกำหนดหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขในการขายทอดตลาด พ.ศ. 2554 และให้ใช้ข้อความต่อไปนี้แทน

(1) ส่งประกาศขายทอดตลาดให้แก่ผู้มีส่วนได้เสียในการบังคับคดีแก่ทรัพย์สินที่ขายทอดตลาดทราบก่อนวันขายทอดตลาดตามที่กฎหมายกำหนด

ในกรณีที่ต้องปิดประกาศขายทอดตลาด ให้เจ้าพนักงานบังคับคดีปิดประกาศให้แน่นอนหาในที่ที่สามารถมองเห็นหรือสังเกตได้ชัดเจน ณ ตัวอาคารหรือที่อยู่อาศัยหรือสำนักทำการงาน รั้ว หรือสิ่งปลูกสร้างอันเป็นส่วนหนึ่งของตัวอาคารหรือที่อยู่อาศัยหรือสำนักทำการงานของบุคคลตามวรรคหนึ่ง”

เป็นที่สังเกตว่า ได้กำหนดให้เจ้าพนักงานบังคับคดีส่งประกาศขายทอดตลาดให้แก่ผู้มีส่วนได้เสียในการบังคับคดีแก่ทรัพย์สินที่ขายทอดตลาดทราบ ซึ่งตามบทนิยามในข้อ 3 ในกฎกระทรวงกำหนดหลักเกณฑ์ วิธีการและเงื่อนไขในการขายทอดตลาด พ.ศ. 2554 ได้กำหนดบทนิยามของผู้มีส่วนได้เสีย หมายความว่า เจ้าหนี้ตามคำพิพากษา ลูกหนี้ตามคำพิพากษา เจ้าของทรัพย์ ผู้รับจำนำ ผู้รับจำนอง ผู้ร้องขอเฉลี่ยทรัพย์ ผู้มีส่วนได้เสียเกี่ยวกับทรัพย์ตามที่ปรากฏทางทะเบียนหรือผู้มีส่วนได้เสียในการบังคับคดีแก่ทรัพย์สินที่ขายทอดตลาด ดังนั้น ในส่วนของลูกหนี้ตามคำพิพากษาจึงหมายถึงเฉพาะลูกหนี้ตามคำพิพากษาที่เป็นเจ้าของทรัพย์เท่านั้น ไม่รวมถึงลูกหนี้ตามคำพิพากษาคอนอื่นซึ่งไม่ใช่เจ้าของทรัพย์

“ข้อ 8 ให้มีคณะกรรมการกำหนดหลักเกณฑ์ในการกำหนดราคาเริ่มต้นและราคาที่เหมาะสมการขายในการขายทอดตลาด ประกอบด้วย ปลัดกระทรวงยุติธรรมเป็นประธาน อธิบดีกรมบังคับคดี ผู้แทนกระทรวงการคลัง ผู้แทนกรมที่ดิน ผู้แทนสำนักงานคณะกรรมการคุ้มครองผู้บริโภค ผู้แทนสำนักงานศาลยุติธรรม ผู้แทนสำนักประเมินราคาทรัพย์สิน กรมธนารักษ์ ผู้แทนธนาคารแห่งประเทศไทย ผู้แทนสำนักงานกองทุนฟื้นฟูและพัฒนาเกษตรกร ผู้แทนสภาหอการค้าแห่งประเทศไทย ผู้แทนสภาอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทย และผู้แทนสมาคมผู้ประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทย เป็นกรรมการ

ให้ผู้อำนวยการสำนักกฎหมาย สำนักงานปลัดกระทรวงยุติธรรม เป็น กรรมการ และเลขานุการและผู้อำนวยการสำนักงานวางทรัพย์กลางเป็นกรรมการและช่วยเลขานุการ

คณะกรรมการกำหนดหลักเกณฑ์ในการกำหนดราคาเริ่มต้นและราคาที่เหมาะสมการขายในการขายทอดตลาดมีอำนาจประกาศกำหนดหลักเกณฑ์ในการกำหนดราคาเริ่มต้นและราคาที่เหมาะสมการขายในการขายทอดตลาดโดยประกาศในราชกิจจานุเบกษา”

คณะกรรมการกำหนดหลักเกณฑ์ในการกำหนดราคาเริ่มต้น และราคาที่เหมาะสมการขายในการขายทอดตลาดจึงได้อาศัยอำนาจตามข้อ 8 ดังกล่าว ออกประกาศคณะกรรมการกำหนดหลักเกณฑ์ในการกำหนดราคาเริ่มต้น และราคาที่เหมาะสมการขายในการขายทอดตลาด เรื่อง หลักเกณฑ์ในการ

กำหนดราคาเริ่มต้น และราคาที่เหมาะสมขายในการขายทอดตลาด ลงวันที่ 11 มิถุนายน 2555 ออกมาใช้เป็นหลักเกณฑ์ในการกำหนดราคาเริ่มต้นและราคาที่เหมาะสมขายในการขายทอดตลาดทรัพย์สิน

ต่อมา ได้มีการยกเลิกประกาศฉบับดังกล่าว โดยมีการออกประกาศคณะกรรมการกำหนดหลักเกณฑ์ในการกำหนดราคาเริ่มต้นและราคาที่เหมาะสมขายในการขายทอดตลาด เรื่องหลักเกณฑ์ในการกำหนดราคาเริ่มต้นและราคาที่เหมาะสมขายในการขายทอดตลาด ลงวันที่ 24 ธันวาคม 2558 ซึ่งเป็นการกำหนดหลักเกณฑ์ในการกำหนดราคาเริ่มต้นและราคาที่เหมาะสมขายไว้เช่นเดียวกับกฎกระทรวงกำหนด หลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขในการขายทอดตลาด (ฉบับที่ 2) พ.ศ. 2555

โดยประกาศคณะกรรมการกำหนดหลักเกณฑ์ในการกำหนดราคาเริ่มต้นและราคาที่เหมาะสมขายในการขายทอดตลาดดังกล่าว มีสาระสำคัญ ดังนี้

“ข้อ 3 ในการกำหนดราคาเริ่มต้นในการขายทอดตลาด

ในกรณีที่มิมีราคาของคณะกรรมการกำหนดราคาทรัพย์สิน ให้เจ้าพนักงานบังคับคดีพิจารณาจากราคาประเมินของคณะกรรมการกำหนดราคาทรัพย์สิน

ในกรณีที่ไม่มีราคาของคณะกรรมการกำหนดราคาทรัพย์สิน แต่มีราคาประเมินของเจ้าพนักงานประเมินราคาทรัพย์สิน กรมบังคับคดี และราคาประเมินของเจ้าพนักงานบังคับคดี ให้เจ้าพนักงานบังคับคดีพิจารณาจากราคาประเมินของเจ้าพนักงานประเมินราคาทรัพย์สิน กรมบังคับคดี

ในกรณีที่ไม่มีราคาของคณะกรรมการกำหนดราคาทรัพย์สิน และราคาประเมินของเจ้าพนักงานประเมินราคาทรัพย์สิน กรมบังคับคดี ให้เจ้าพนักงานบังคับคดีพิจารณาจากราคาประเมินของเจ้าพนักงานบังคับคดี”

“ข้อ 4 การขายทอดตลาดอสังหาริมทรัพย์โดยปลดภาระจำนอง หรือปลดภาระผูกพันในทางจำนอง ให้เจ้าพนักงานบังคับคดีกำหนดราคาเริ่มต้นสำหรับการขายทอดตลาดแต่ละครั้ง ดังนี้

(1) ในการขายทอดตลาดครั้งที่หนึ่ง ให้เจ้าพนักงานบังคับคดีกำหนดราคาเริ่มต้นตามราคาประเมินในข้อ 3 โดยปัดตัวเลขที่เป็นเศษขึ้นเป็นเรือนหมื่น

(2) ในการขายทอดตลาดครั้งที่สอง หากการขายทอดตลาดครั้งที่หนึ่ง เจ้าพนักงานบังคับคดีได้งดการขายทอดตลาดไว้ เนื่องจากไม่มีผู้เข้าสู้ราคา ให้เจ้าพนักงานบังคับคดีกำหนดราคาเริ่มต้นเป็นจำนวนร้อยละเก้าสิบของราคาประเมินในข้อ 3 โดยปัดตัวเลขที่เป็นเศษขึ้นเป็นเรือนหมื่น

(3) ในการขายทอดตลาดครั้งที่สาม หากการขายทอดตลาดครั้งที่สอง เจ้าพนักงานบังคับคดีได้งดการขายทอดตลาดไว้ เนื่องจากไม่มีผู้เข้าสู้ราคา ให้เจ้าพนักงานบังคับคดีกำหนดราคา

เริ่มต้นเป็นจำนวนร้อยละแปดสิบของราคาประเมินในข้อ 3 โดยปิดตัวเลขที่เป็นเศษขึ้นเป็นเรือนหมื่น

(4) ในการขายทอดตลาดครั้งที่สี่เป็นต้นไป หากการขายทอดตลาดครั้งที่สาม เจ้าพนักงานบังคับคดีได้งดการขายทอดตลาดไว้ เนื่องจากไม่มีผู้เข้าสู้ราคา ให้เจ้าพนักงานบังคับคดี กำหนดราคาเริ่มต้นเป็นจำนวนร้อยละเจ็ดสิบของราคาประเมินในข้อ 3 โดยปิดตัวเลขที่เป็นเศษขึ้นเป็นเรือนหมื่น”

5) กฎกระทรวง กำหนดหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขในการขายทอดตลาด (ฉบับที่ 3) พ.ศ. 2557

กฎกระทรวงฉบับนี้ ได้กำหนดสาระสำคัญในเรื่องการขายทอดตลาดทรัพย์สิน ดังนี้

“ข้อ 16 เจ้าพนักงานบังคับคดีต้องกำหนดให้ผู้เข้าเสนอราคาวางหลักประกันก่อนเข้าเสนอราคา โดยพิจารณาจากราคาประเมินทรัพย์สินซึ่งจะต้องนำไปกำหนดเป็นราคาเริ่มต้นในการขายทอดตลาด ตามประกาศคณะกรรมการกำหนดหลักเกณฑ์ในการกำหนดราคาเริ่มต้นและราคาที่สมควรขายในการขายทอดตลาด ดังนี้

(1) ทรัพย์สินที่มีราคาประเมินไม่เกินห้าแสนบาทให้ผู้อำนวยการสำนักงานบังคับคดี หรือหัวหน้าสำนักงานบังคับคดีส่วนย่อยใช้ดุลพินิจกำหนด ให้วางหลักประกันตามที่เห็นสมควรโดยหลักประกันที่พึงกำหนดนั้นควรมีจำนวนไม่น้อยกว่าร้อยละห้าของราคาประเมิน

(2) ทรัพย์สินที่มีราคาประเมินเกินห้าแสนบาทแต่ไม่เกินหนึ่งล้านบาท ให้วางหลักประกันจำนวนห้าหมื่นบาท

(3) ทรัพย์สินที่มีราคาประเมินเกินหนึ่งล้านบาทแต่ไม่เกินห้าล้านบาท ให้วางหลักประกันจำนวนสองแสนห้าหมื่นบาท

(4) ทรัพย์สินที่มีราคาประเมินเกินห้าล้านบาทแต่ไม่เกินสิบล้านบาท ให้วางหลักประกันจำนวนห้าแสนบาท”

6) กฎกระทรวง กำหนดหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขในการขายทอดตลาด พ.ศ. 2559
เหตุผลในการประกาศใช้กฎกระทรวงฉบับนี้ คือ กฎกระทรวงกำหนดหลักเกณฑ์ วิธีการและเงื่อนไขในการขายทอดตลาด พ.ศ. 2554 กำหนดหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขในการขายทอดตลาดบางประการที่ยังเป็นอุปสรรคต่อการขายทอดตลาด เช่น การกำหนดราคาเริ่มต้นการวางหลักประกันก่อนเข้าเสนอราคา ประกอบกับสมควรปรับลดขั้นตอนการปฏิบัติราชการที่ไม่จำเป็น เพื่อให้การขายทอดตลาดของเจ้าพนักงานบังคับคดีเป็นไปด้วยความรวดเร็ว เป็นธรรม และมีประสิทธิภาพมากยิ่งขึ้น

กฎกระทรวงฉบับนี้ ได้กำหนดสาระสำคัญในเรื่องการขายทอดตลาดทรัพย์สิน ดังนี้

“ข้อ 3 ให้ยกเลิก

(1) กฎกระทรวงกำหนดหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขในการขายทอดตลาด พ.ศ. 2554

(2) กฎกระทรวงกำหนดหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขในการขายทอดตลาด (ฉบับที่ 2) พ.ศ. 2555

(3) กฎกระทรวงกำหนดหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขในการขายทอดตลาด (ฉบับที่ 3) พ.ศ. 2557”

“ข้อ 4 ในกฎกระทรวงนี้

“ผู้มีส่วนได้เสีย” หมายความว่า เจ้าหนี้ตามคำพิพากษา ลูกหนี้ตามคำพิพากษา เจ้าของทรัพย์สิน ผู้รับจำนำ ผู้รับจำนอง ผู้ร้องขอเฉลี่ยทรัพย์สิน ผู้มีส่วนได้เสียเกี่ยวกับทรัพย์สินตามที่ปรากฏทางทะเบียนหรือผู้มีส่วนได้เสียในการบังคับคดีแก่ทรัพย์สินที่ขายทอดตลาด”

“ข้อ 8 ให้มีคณะกรรมการกำหนดหลักเกณฑ์ในการกำหนดราคาเริ่มต้น และราคาที่เหมาะสมการขายในการขายทอดตลาด ประกอบด้วย อธิบดีเป็นประธานกรรมการ รองอธิบดีรับผิดชอบด้านการบังคับคดีแพ่ง รองอธิบดีรับผิดชอบด้านการบังคับคดีล้มละลาย ผู้เชี่ยวชาญเฉพาะด้านการบังคับคดีแพ่งผู้ซึ่งอธิบดีมอบหมาย ผู้เชี่ยวชาญเฉพาะด้านการบังคับคดีล้มละลายผู้ซึ่งอธิบดีมอบหมาย ผู้แทนกรมที่ดิน ผู้แทนกรมธนารักษ์ ผู้แทนสำนักงานกองทุนฟื้นฟูและพัฒนาเกษตรกร ผู้แทนสำนักงานคณะกรรมการคุ้มครองผู้บริโภค ผู้แทนสำนักงานศาลยุติธรรม ผู้แทนสหภาพนายควม ผู้แทนสหภาพการค้าแห่งประเทศไทย ผู้แทนสมาคมธนาคารไทย และผู้แทนสมาคมผู้ประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทย เป็นกรรมการ

ให้ผู้อำนวยการกองพัฒนาระบบการบังคับคดี และประเมินราคาทรัพย์สินเป็นกรรมการ และเลขานุการ และให้หัวหน้ากลุ่มงานวิชาการเป็นกรรมการ และช่วยเลขานุการ

ให้คณะกรรมการกำหนดหลักเกณฑ์ในการกำหนดราคาเริ่มต้น และราคาที่เหมาะสมการขายในการขายทอดตลาดมีอำนาจกำหนดหลักเกณฑ์ในการกำหนดราคาเริ่มต้น และราคาที่เหมาะสมการขายในการขายทอดตลาด และการวางหลักประกันการเข้าเสนอราคา โดยประกาศในราชกิจจานุเบกษา”

คณะกรรมการกำหนดหลักเกณฑ์ในการกำหนดราคาเริ่มต้นและราคาที่เหมาะสมการขายในการขายทอดตลาดจึงได้อาศัยอำนาจตามข้อ 8 ดังกล่าว ออกประกาศคณะกรรมการกำหนดหลักเกณฑ์ในการกำหนดราคาเริ่มต้นและราคาที่เหมาะสมการขายในการขายทอดตลาด เรื่อง หลักเกณฑ์ในการกำหนดราคาเริ่มต้นและราคาที่เหมาะสมการขายในการขายทอดตลาด ลงวันที่ 17 มีนาคม 2559 ออกมาใช้เป็น

หลักเกณฑ์ในการกำหนดราคาเริ่มต้นและราคาที่เหมาะสมในการขายทอดตลาดทรัพย์สิน โดยมีสาระสำคัญ ดังนี้

“ข้อ 3 ในการกำหนดราคาเริ่มต้นในการขายทอดตลาด ในกรณีที่มีราคาของคณะกรรมการกำหนดราคาทรัพย์สิน ให้เจ้าพนักงานบังคับคดีพิจารณาจากราคาประเมินของคณะกรรมการกำหนดราคาทรัพย์สิน

ในกรณีที่ไม่มีราคาของคณะกรรมการกำหนดราคาทรัพย์สิน แต่มีราคาประเมินของเจ้าพนักงานประเมินราคาทรัพย์สิน กรมบังคับคดี และราคาประเมินของเจ้าพนักงานบังคับคดี ให้เจ้าพนักงานบังคับคดีพิจารณาจากราคาประเมินของเจ้าพนักงานประเมินราคาทรัพย์สิน กรมบังคับคดี

ในกรณีที่ไม่มีราคาของคณะกรรมการกำหนดราคาทรัพย์สินและราคาประเมินของเจ้าพนักงานประเมินราคาทรัพย์สิน กรมบังคับคดี ให้เจ้าพนักงานบังคับคดีพิจารณาจากราคาประเมินของเจ้าพนักงานบังคับคดี

“ข้อ 4 การขายทอดตลาดอสังหาริมทรัพย์โดยปลอดการจำนอง หรือปลอดภาระผูกพัน ในทางจำนอง ให้เจ้าพนักงานบังคับคดีกำหนดราคาเริ่มต้นสำหรับการขายทอดตลาดแต่ละครั้ง ดังนี้

(1) ในการขายทอดตลาดครั้งที่หนึ่ง ให้เจ้าพนักงานบังคับคดีกำหนดราคาเริ่มต้นตามราคาประเมินในข้อ 3 โดยปัดตัวเลขที่เป็นเศษขึ้นเป็นเรือนหมื่น

(2) ในการขายทอดตลาดครั้งที่สอง หากการขายทอดตลาดครั้งที่หนึ่ง เจ้าพนักงานบังคับคดีได้งดการขายทอดตลาดไว้เนื่องจากไม่มีผู้เข้าสู้ราคา ให้เจ้าพนักงานบังคับคดีกำหนดราคาเริ่มต้นเป็นจำนวนร้อยละเก้าสิบของราคาประเมินในข้อ 3 โดยปัดตัวเลขที่เป็นเศษขึ้นเป็นเรือนหมื่น

(3) ในการขายทอดตลาดครั้งที่สาม หากการขายทอดตลาดครั้งที่สอง เจ้าพนักงานบังคับคดีได้งดการขายทอดตลาดไว้เนื่องจากไม่มีผู้เข้าสู้ราคา ให้เจ้าพนักงานบังคับคดีกำหนดราคาเริ่มต้นเป็นจำนวนร้อยละแปดสิบของราคาประเมินในข้อ 3 โดยปัดตัวเลขที่เป็นเศษขึ้นเป็นเรือนหมื่น

(4) ในการขายทอดตลาดครั้งที่สี่เป็นต้นไป หากการขายทอดตลาดครั้งที่สาม เจ้าพนักงานบังคับคดีได้งดการขายทอดตลาดไว้เนื่องจากไม่มีผู้เข้าสู้ราคา ให้เจ้าพนักงานบังคับคดีกำหนดราคาเริ่มต้นเป็นจำนวนร้อยละเจ็ดสิบของราคาประเมินในข้อ 3 โดยปัดตัวเลขที่เป็นเศษขึ้นเป็นเรือนหมื่น

“ข้อ 8 ในกรณีที่เจ้าพนักงานบังคับคดีต้องดำเนินการขายทอดตลาดใหม่หลังจากที่เคยเคาะไม้ขายทอดตลาดไปแล้ว ให้เจ้าพนักงานบังคับคดีกำหนดราคาเริ่มต้นสำหรับการขายทอดตลาด ดังนี้

(1) ในการขายทอดตลาดครั้งที่หนึ่ง ให้เจ้าพนักงานบังคับคดีกำหนดราคาเริ่มต้นโดยใช้ราคาที่เคาะไม้ขายทอดตลาดครั้งก่อน

(2) ในการขายทอดตลาดครั้งที่สอง หากการขายทอดตลาดครั้งที่หนึ่งได้งดการขายทอดตลาดไว้ เนื่องจากไม่มีผู้เข้าสู้ราคา ให้เจ้าพนักงานบังคับคดีกลับไปใช้ราคาเริ่มต้นเดียวกันกับราคาในครั้งที่ได้เคาะไม้ในการขายทอดตลาดครั้งก่อน (ราคาเริ่มต้นร้อยละในครั้งที่มีการเคาะไม้)

(3) ในการขายทอดตลาดในครั้งต่อไป ให้กำหนดราคาเริ่มต้นตามความในข้อ 4 (1) ถึง (4) แล้วแต่กรณี มาบังคับใช้โดยอนุโลม ทั้งนี้ หากราคาเริ่มต้นต่ำกว่าหนึ่งแสนบาท ให้เจ้าพนักงานบังคับคดีปิดตัวเลขที่เป็นเศษขึ้นเป็นเรือนพันในกรณีที่เป็นสังหาริมทรัพย์ ให้เจ้าพนักงานบังคับคดีนำความในข้อ 7 มาใช้บังคับ”

“ข้อ 9 ในการประกาศขายทอดตลาด ให้เจ้าพนักงานบังคับคดีดำเนินการ ดังต่อไปนี้

(1) ส่งประกาศขายทอดตลาดให้แก่ผู้มีส่วนได้เสียในการบังคับคดีแก่ทรัพย์สินที่ขายทอดตลาดทราบก่อนวันขายทอดตลาดไม่น้อยกว่าห้าวัน

(2) ให้เจ้าพนักงานบังคับคดีโฆษณาประกาศขายทอดตลาดในเว็บไซต์ต่างๆ ที่แพร่หลายหรือเป็นที่รู้จักกัน โดยทั่วไปก่อนวันขายทอดตลาดไม่น้อยกว่าเจ็ดวัน

(3) ในกรณีที่เห็นสมควร เจ้าพนักงานบังคับคดีอาจให้โฆษณาประกาศขายทอดตลาดในหนังสือพิมพ์รายวันที่แพร่หลายก่อนวันขายทอดตลาดไม่น้อยกว่าห้าวันด้วยก็ได้

(4) ปิดประกาศขายทอดตลาดก่อนวันขายทอดตลาดไม่น้อยกว่าเจ็ดวัน ณ สถานที่ขายทอดตลาด และสถานที่ราชการสำคัญตามที่อธิบดีประกาศกำหนด”

ซึ่งจะเห็นได้ว่า ได้กำหนดให้เจ้าพนักงานบังคับคดีส่งประกาศขายทอดตลาดให้แก่ผู้มีส่วนได้เสียในการบังคับคดีแก่ทรัพย์สินที่ขายทอดตลาดทราบ ซึ่งตามบทนิยามในข้อ 4 ของกฎกระทรวง กำหนดหลักเกณฑ์ วิธีการและเงื่อนไขในการขายทอดตลาด พ.ศ. 2559 ได้กำหนดบทนิยามของผู้มีส่วนได้เสีย หมายความว่า เจ้าหนี้ตามคำพิพากษา ลูกหนี้ตามคำพิพากษา เจ้าของทรัพย์สินรับจำนำ ผู้รับจำนอง ผู้ร้องขอเฉลี่ยทรัพย์ ผู้มีส่วนได้เสียเกี่ยวกับทรัพย์ตามที่ปรากฏทางทะเบียน หรือผู้มีส่วนได้เสียในการบังคับคดีแก่ทรัพย์สินที่ขายทอดตลาด ดังนั้น ในส่วนของลูกหนี้ตามคำพิพากษาจึงหมายถึงเฉพาะลูกหนี้ตามคำพิพากษาที่เป็นเจ้าของทรัพย์ตามที่ปรากฏทางทะเบียนเท่านั้น ไม่รวมถึงลูกหนี้ตามคำพิพากษาคอนอื่นซึ่งไม่ใช่เจ้าของทรัพย์ ตามตัวอย่างคำพิพากษาศาลฎีกา ดังต่อไปนี้

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 7386/2552 ที่ดินที่เจ้าพนักงานบังคับคดียึดไว้ปรากฏจากหลักฐานทางทะเบียนว่ามีชื่อจำเลยที่ 2 เท่านั้นเป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์ ไม่มีชื่อจำเลยที่ 1 ปรากฏอยู่ด้วย ทั้งไม่ปรากฏว่าจำเลยที่ 1 ได้แจ้งให้เจ้าพนักงานบังคับคดีทราบว่าจำเลยที่ 1 มีกรรมสิทธิ์ในที่ดินที่เจ้าพนักงานบังคับคดียึดไว้ด้วยกึ่งหนึ่ง เนื่องจากเป็นสินสมรสระหว่างจำเลยที่ 1 กับจำเลยที่ 2 เจ้า

พนักงานบังคับคดีจึงไม่อาจทราบได้ว่าจำเลยที่ 1 เป็นผู้มีส่วนได้เสียในการบังคับคดีที่จะต้องแจ้งประกาศขายทอดตลาดให้จำเลยที่ 1 ทราบ การที่เจ้าพนักงานบังคับคดีแจ้งประกาศขายทอดตลาดแต่เฉพาะจำเลยที่ 2 ซึ่งมีชื่อตามทะเบียนในโฉนดที่ดินเพียงผู้เดียว จึงถือว่า ได้แจ้งประกาศขายทอดตลาดชอบด้วยประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง มาตรา 306 แล้ว

“ข้อ 15 เจ้าพนักงานบังคับคดีต้องกำหนดให้ผู้เข้าเสนอราคาวางหลักประกันก่อนเข้าเสนอราคา โดยพิจารณาจากราคาประเมินทรัพย์สินซึ่งจะต้องนำไปกำหนดเป็นราคาเริ่มต้นในการขายทอดตลาดตามประกาศคณะกรรมการกำหนดหลักเกณฑ์ในการกำหนดราคาเริ่มต้นและราคาที่เหมาะสมการขายในการขายทอดตลาด

ในคดีที่เจ้าพนักงานบังคับคดีประกาศขายทอดตลาดใหม่ เนื่องจากผู้เสนอราคาสูงสุดไม่ชำระราคาส่วนที่เหลือ และบุคคลดังกล่าวประสงค์จะเข้าเสนอราคาในการขายทอดตลาดครั้งใหม่ ให้เจ้าพนักงานบังคับคดีกำหนดให้บุคคลนั้นวางหลักประกันพิเศษตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่อธิบดีประกาศกำหนด

หลักประกันตามวรรคหนึ่งหรือวรรคสอง ให้คืนแก่ผู้เสนอราคา เมื่อสิ้นสุดการขายทอดตลาด และผู้เสนอรานั้นไม่มีข้อผูกพันใดๆ กับการเสนอราคาหรือการขายทอดตลาดนั้น แต่ถ้ามีการละไม่ขายให้แก่ผู้เสนอราคาสูงสุด ให้ถือเอาหลักประกันนั้น เป็นมัดจำตามสัญญา และเป็นการชำระราคาบางส่วนของผู้นั้น”

คณะกรรมการกำหนดหลักเกณฑ์ในการกำหนดราคาเริ่มต้นและราคาที่เหมาะสมการขายในการขายทอดตลาดจึงได้อาศัยอำนาจตามข้อ 15 ดังกล่าว ออกประกาศคณะกรรมการกำหนดหลักเกณฑ์ในการกำหนดราคาเริ่มต้น และราคาที่เหมาะสมการขายในการขายทอดตลาด เรื่อง หลักเกณฑ์ในการกำหนดราคาเริ่มต้น และราคาที่เหมาะสมการขายในการขายทอดตลาด ลงวันที่ 17 มีนาคม 2559 ออกมาใช้เป็นหลักเกณฑ์ในการกำหนดราคาเริ่มต้น และราคาที่เหมาะสมการขายในการขายทอดตลาดทรัพย์สิน โดยมีสาระสำคัญ ดังนี้

“ข้อ 1 การขายทอดตลาดอสังหาริมทรัพย์ ให้ผู้เข้าเสนอราคาวางหลักประกันก่อนเข้าเสนอราคา โดยพิจารณาจากราคาประเมินทรัพย์สินซึ่งจะต้องนำไปกำหนดเป็นราคาเริ่มต้นในการขายทอดตลาดตามประกาศคณะกรรมการกำหนดหลักเกณฑ์ในการกำหนดราคาเริ่มต้น และราคาที่เหมาะสมการขายในการขายทอดตลาด ดังนี้

ราคาประเมิน (บาท)	หลักประกัน (บาท)
ไม่เกิน 100,000	ไม่น้อยกว่าร้อยละ 5 ของราคาประเมิน
เกิน 100,000 - 200,000	10,000
เกิน 200,000 - 500,000	25,000
เกิน 500,000 - 1,000,000	50,000
เกิน 1,000,000 - 3,000,000	150,000
เกิน 3,000,000 - 5,000,000	250,000
เกิน 5,000,000 - 10,000,000	500,000
เกิน 10,000,000 - 20,000,000	1,000,000
เกิน 20,000,000 - 50,000,000	2,500,000
เกิน 50,000,000 - 100,000,000	5,000,000
เกิน 100,000,000 - 200,000,000	10,000,000
เกิน 200,000,000	อธิบดีหรือผู้ได้รับมอบหมายเป็นผู้พิจารณา

กรณีการขายทอดตลาดโดยการจำนองติดไปให้ผู้เสนอราคาวางหลักประกันก่อนเข้าเสนอราคาโดยพิจารณาจากราคาเริ่มต้นตามประกาศคณะกรรมการกำหนดหลักเกณฑ์ในการกำหนดราคาเริ่มต้น และราคาที่เหมาะสมขายในการขายทอดตลาด โดยให้ถือเป็นราคาประเมินตามตารางนี้

ข้อ 2 การขายทอดตลาดสังหาริมทรัพย์ที่มีราคาประเมินตั้งแต่ 500,000 บาท ขึ้นไป ให้นำหลักเกณฑ์การวางหลักประกันก่อนเข้าเสนอราคาตามความในข้อ 1 มาบังคับใช้โดยอนุโลม”

3.2.2 การบังคับคดีโดยการขายทอดตลาดทรัพย์สินของสำนักงานศาลปกครอง

3.2.2.1 หน่วยงานและผู้ที่มีอำนาจหน้าที่ในการบังคับคดีปกครองโดยการขายทอดตลาดทรัพย์สิน

1) ตามพระราชบัญญัติจัดตั้งศาลปกครองและวิธีพิจารณาคดีปกครอง พ.ศ. 2542 มาตรา 77 (3) ได้บัญญัติถึงอำนาจหน้าที่ประการหนึ่งของสำนักงานศาลปกครอง คือ การดำเนินการบังคับคดีให้เป็นไปตามคำบังคับของศาลปกครอง ดังนั้น หน่วยงานที่มีหน้าที่ในการบังคับคดีปกครองของศาลปกครอง จึงได้แก่ สำนักงานศาลปกครอง และสำนักงานศาลปกครองได้จัดตั้งหน่วยงานที่มีอำนาจหน้าที่บังคับคดีปกครองขึ้น ได้แก่ สำนักบังคับคดีปกครอง และหน่วยบังคับ

คดีปกครองของสำนักงานศาลปกครองในภูมิภาค โดยมีอำนาจหน้าที่ดำเนินการเกี่ยวกับการบังคับคดีปกครองตามคำสั่ง คำบังคับ และหมายบังคับคดีของศาลปกครอง

2) ตามระเบียบสำนักงานศาลปกครองว่าด้วยการดำเนินการบังคับให้เป็นไปตามคำบังคับของศาลปกครอง พ.ศ. 2544 ได้กำหนดค่านियามของผู้ที่มีอำนาจหน้าที่ในการบังคับคดีและผู้ที่เกี่ยวข้องในการบังคับคดีไว้ ดังนี้

“ข้อ 3 ในระเบียบนี้ ถ้าข้อความมิได้แสดงให้เห็นเป็นอย่างอื่น

(1) “ศาล” หมายถึง ศาลปกครองหรือตุลาการศาลปกครองชั้นต้นหรือตุลาการศาลปกครองสูงสุด

(2) “สำนักงาน” หมายถึง สำนักบังคับคดีปกครอง

(3) “สำนักงานศาล” หมายถึง สำนักงานศาลปกครองสูงสุด สำนักงานศาลปกครองกลาง หรือสำนักงานศาลปกครองในภูมิภาคต่าง ๆ

(4) “เลขานุการ” หมายถึง เลขานุการสำนักงานศาลปกครอง

(5) “ผู้อำนวยการ” หมายถึง ผู้อำนวยการสำนักบังคับคดีปกครองหรือผู้ที่ผู้อำนวยการสำนักบังคับคดีปกครองมอบหมาย

(6) “พนักงานคดีปกครอง” หมายถึง พนักงานคดีปกครองในสังกัดสำนักบังคับคดีปกครอง

(7) “เจ้าพนักงานบังคับคดี” หมายถึง พนักงานคดีปกครองหรือพนักงานเจ้าหน้าที่อื่นของสำนักบังคับคดีปกครองที่ได้รับมอบหมายให้ปฏิบัติหน้าที่เป็นเจ้าพนักงานบังคับคดีในคดีปกครองในการปฏิบัติตามวิธีการที่บัญญัติไว้ในภาค 4 แห่งประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่งเพื่อคุ้มครองสิทธิของคู่กรณีในระหว่างการพิจารณาหรือเพื่อบังคับตามคำพิพากษาหรือคำสั่งของศาล

(8) “เจ้าหนี้ตามคำพิพากษา” หมายถึง คู่กรณีหรือบุคคลซึ่งเป็นฝ่ายชนะคดี

(9) “ลูกหนี้ตามคำพิพากษา” หมายถึง คู่กรณีหรือบุคคลซึ่งเป็นฝ่ายแพ้คดี

(10) “ผู้นำบังคับคดี” หมายถึง ผู้ซึ่งได้ระบุไว้ในหมายบังคับคดีว่าเป็นผู้นำเจ้าพนักงานบังคับคดียึดหรืออายัดทรัพย์ หรือเป็นผู้นำเจ้าพนักงานบังคับคดีดำเนินการบังคับคดี”

พิจารณาจากบทนิยามดังกล่าวจะเห็นได้ว่า ในการดำเนินการบังคับคดีปกครองในส่วนที่ต้องนำประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่งมาบังคับใช้โดยอนุโลมนั้นเมื่อศาลปกครองได้ออกหมายบังคับคดีตั้งพนักงานคดีปกครองเป็นเจ้าพนักงานบังคับคดีแล้วเจ้าพนักงานบังคับคดีจะมีอำนาจตามหมายบังคับคดีนั้น เพื่อดำเนินการยึด อายัดทรัพย์สินของลูกหนี้ตามคำพิพากษา เพื่อนำ

ออกมาขายทอดตลาดต่อไป ซึ่งระเบียบสำนักงานศาลปกครองว่าด้วยการบังคับให้เป็นไปตามคำบังคับของศาลปกครอง พ.ศ. 2544 ได้นำคำว่า “เจ้าพนักงานบังคับคดี” มานิยามไว้ ให้หมายความว่า พนักงานคดีปกครองหรือพนักงานเจ้าหน้าที่อื่นในสังกัดสำนักบังคับคดีปกครอง หรือสำนักงานศาลปกครองในภูมิภาคที่ได้รับมอบหมายให้ปฏิบัติหน้าที่เป็นเจ้าพนักงานบังคับคดีในคดีปกครอง โดยการปฏิบัติตามวิธีการที่บัญญัติไว้ในภาค 4 แห่งประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง

3.2.2.2 หลักเกณฑ์ในการดำเนินการบังคับคดีโดยการขายทอดตลาดทรัพย์สินของสำนักงานศาลปกครอง

1) ตามพระราชบัญญัติจัดตั้งศาลปกครองและวิธีพิจารณาคดีปกครอง (ฉบับที่ 8) พ.ศ. 2559 มาตรา 75/1 วรรคหนึ่ง บัญญัติว่า การบังคับคดีตามคำพิพากษาหรือคำสั่งของศาลปกครอง ให้นำบทบัญญัติว่าด้วยการบังคับคดีตามคำพิพากษาหรือคำสั่ง และบทบัญญัติว่าด้วยคำอุทธรณ์นิยมตามประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง และคำธรรมเนียมเจ้าพนักงานบังคับคดีท้ายประมวลกฎหมายดังกล่าวมาใช้บังคับ โดยอนุโลมกับการบังคับคดีปกครอง ทั้งนี้ เท่าที่ไม่ขัดหรือแย้งกับพระราชบัญญัตินี้และหลักกฎหมายทั่วไปว่าด้วยวิธีพิจารณาคดีปกครอง

ดังนั้น ในกรณีที่ลูกหนี้ตามคำพิพากษาซึ่งเป็นเอกชนมิได้ชำระหนี้ตามคำพิพากษาของศาลปกครอง หากเจ้าหนี้ตามคำพิพากษามายื่นคำขอต่อศาลเพื่อขอออหมายบังคับคดี และศาลได้ออกหมายบังคับคดีให้แล้ว เมื่อเจ้าหนี้ตามคำพิพากษาได้สืบหาทรัพย์สินของลูกหนี้ตามคำพิพากษาได้แล้ว จะต้องมาตั้งเรื่องเพื่อให้เจ้าพนักงานบังคับคดีไปดำเนินการยึดหรืออายัดทรัพย์สินของลูกหนี้ตามคำพิพากษาเพื่อนำออกขายทอดตลาด และนำเงินที่ได้มาชำระหนี้ให้แก่เจ้าหนี้ตามคำพิพากษา โดยในการขายทอดตลาดเจ้าพนักงานบังคับคดีจะต้องนำบทบัญญัติว่าด้วยการบังคับคดีตามประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่งมาใช้บังคับ โดยอนุโลม และตามประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง มาตรา 271 ได้บัญญัติว่า “ถ้าคู่ความหรือบุคคลซึ่งเป็นฝ่ายแพ้คดี (ลูกหนี้ตามคำพิพากษา) มิได้ปฏิบัติตามคำพิพากษาหรือคำสั่งของศาลทั้งหมดหรือบางส่วน คู่ความหรือบุคคลซึ่งเป็นฝ่ายชนะ (เจ้าหนี้ตามคำพิพากษา) ชอบที่จะร้องขอให้บังคับคดีตามคำพิพากษา หรือคำสั่งนั้นได้ภายในสิบปีนับแต่วันมีคำพิพากษาหรือคำสั่ง โดยอาศัยและตามคำบังคับที่ออกตามคำพิพากษาหรือคำสั่งนั้น”

2) การนำหลักการบังคับคดีตามประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่งมาใช้บังคับโดยอนุโลมนั้น จะมีหลักกฎหมายและกฎหมายที่เกี่ยวข้องหลายส่วน เช่น กฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง กฎหมายแพ่งและพาณิชย์ รวมถึงหลักการทางกฎหมายมหาชน โดยจะใช้อำนาจตามประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่งซึ่งเป็นกฎหมายแม่บท เพื่อออก “กฎ” ซึ่งเป็นอนุบัญญัติเพื่อ

กำหนดหลักเกณฑ์ซึ่งเจ้าหน้าที่ที่เกี่ยวข้องจะใช้เป็นหลักเกณฑ์ที่จะทำให้การขายทอดตลาดทรัพย์สินดำเนินไปอย่างเป็นมาตรฐานเดียวกันทั่วประเทศ ทั้งนี้ เพื่อให้ได้เงินจากการขายทอดตลาดมาชำระหนี้ให้แก่เจ้าหนี้ตามคำพิพากษาต่อไป

3) ในกรณีที่มีการบังคับให้ลูกหนี้ต้องชำระหนี้แก่เจ้าหนี้ โดยเจ้าหนี้ตามคำพิพากษาต้องใช้สิทธิขอให้ศาลออกหมายบังคับคดี ตามมาตรา 275 และมาตรา 276 แห่งประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง โดยดำเนินการบังคับคดีด้วยวิธีการยึดทรัพย์ อายัดทรัพย์สินของลูกหนี้ตามคำพิพากษา เพื่อนำทรัพย์สินที่ยึดไว้นั้นมาดำเนินการขายทอดตลาดต่อไป เพื่อให้ได้เงินมาชำระหนี้ให้แก่เจ้าหนี้ตามคำพิพากษา ทั้งนี้ เป็นไปตามมาตรา 278 และมาตรา 282 แห่งประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง ดังนี้

“มาตรา 278 ภายใต้บังคับบทบัญญัติแห่งภาคนี้ว่าด้วยอำนาจและหน้าที่ของเจ้าพนักงานบังคับคดี นับแต่วันที่ได้ส่งหมายบังคับคดีให้แก่ลูกหนี้ตามคำพิพากษา หรือถ้าหมายนั้นมิได้ส่งนับแต่วันออกหมายนั้นเป็นต้นไป ให้เจ้าพนักงานบังคับคดีมีอำนาจในฐานะเป็นผู้แทนเจ้าหนี้ตามคำพิพากษาในอันที่จะรับชำระหนี้หรือทรัพย์สินที่ลูกหนี้นำมาวาง และออกใบรับให้ กับมีอำนาจที่จะยึดหรืออายัด และยึดถือทรัพย์สินของลูกหนี้ตามคำพิพากษาไว้ และมีอำนาจที่จะเอาทรัพย์สินเช่นว่านี้ออกขายทอดตลาด ทั้งมีอำนาจที่จะจำหน่ายทรัพย์สินหรือเงินรายได้จากการนั้น และดำเนินวิธีการบังคับต่างๆ ไปตามที่ศาลได้กำหนดไว้ในหมายบังคับคดี รวมทั้งให้เจ้าพนักงานบังคับคดีมีอำนาจดำเนินการใดๆ ที่เกี่ยวข้องกับการบังคับคดีได้โดยให้ถือเสมือนเป็นเจ้าพนักงานศาล

ให้เจ้าพนักงานบังคับคดีเป็นผู้รับผิดชอบในการรักษาไว้โดยปลอดภัย ซึ่งเงินหรือทรัพย์สินหรือเอกสารทั้งปวงที่ยึดมา หรือที่ได้ชำระ หรือส่งมอบให้แก่เจ้าพนักงานตามหมายบังคับคดี

ให้เจ้าพนักงานบังคับคดีทำบันทึกแล้วรักษาไว้ในที่ปลอดภัย ซึ่งวิธีการบังคับทั้งหลายที่ได้จัดทำไป และรายงานต่อศาลเป็นระยะๆ ไป

ในการปฏิบัติหน้าที่ของเจ้าพนักงานบังคับคดี เจ้าพนักงานบังคับคดีจะมอบหมายให้บุคคลอื่นปฏิบัติการแทนก็ได้ ทั้งนี้ ตามคุณสมบัติ หลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขที่กำหนดในกฎกระทรวง

ให้หักค่าธรรมเนียมเจ้าพนักงานบังคับคดีตามตาราง 5 ท้ายประมวลกฎหมายนี้ เพื่อให้กรมบังคับคดีพิจารณาจ่ายเป็นค่าตอบแทนแก่ผู้ที่ได้รับมอบหมายตามวรรคสี่โดยไม่ต้องนำส่งกระทรวงการคลัง ทั้งนี้ ตามที่รัฐมนตรีว่าการกระทรวงยุติธรรมกำหนดโดยได้รับความเห็นชอบจากกระทรวงการคลัง”

“มาตรา 282 ถ้าคำพิพากษาหรือคำสั่งใดกำหนดให้ชำระเงินจำนวนหนึ่ง ภายใต้บังคับแห่ง บทบัญญัติห้ามมาตราต่อไปนี้ เจ้าพนักงานบังคับคดีย่อมมีอำนาจที่จะรวบรวมเงิน ให้พอชำระตามคำพิพากษาหรือคำสั่ง โดยวิธียึดหรืออายัดและขายทรัพย์สินของลูกหนี้ตามคำพิพากษามตามบทบัญญัติ ในลักษณะนี้ คือ

(1) โดยวิธียึดและขายทอดตลาดสังหาริมทรัพย์อันมีรูปร่างและอสังหาริมทรัพย์

(2) โดยวิธีอายัดสังหาริมทรัพย์อันมีรูปร่างและอสังหาริมทรัพย์รวมทั้งสิทธิที่พึงวาง อันมีอยู่ในทรัพย์เหล่านั้น ซึ่งบุคคลภายนอกจะต้องส่งมอบหรือ โอนมายังลูกหนี้ตามคำพิพากษาใน ภายหลัง และเมื่อได้ส่งมอบหรือโอนมาแล้ว เอาทรัพย์สินหรือสิทธิเหล่านั้นออกขายหรือจำหน่าย ในกรณีเช่นว่านี้เจ้าพนักงานบังคับคดีมีอำนาจจะยึดบรรดาเอกสารทั้งปวงที่ให้สิทธิแก่ลูกหนี้ในอัน ที่จะได้รับส่งมอบหรือรับโอนทรัพย์สินหรือสิทธิเช่นว่านั้น

(3) โดยวิธีอายัดเงินที่บุคคลภายนอกจะต้องชำระให้แก่ลูกหนี้ตามคำพิพากษาในภายหลัง แล้วเรียกเก็บตามนั้น ในกรณีเช่นว่านี้ เจ้าพนักงานบังคับคดีมีอำนาจที่จะยึดบรรดาเอกสารทั้งปวงที่ ให้สิทธิแก่ลูกหนี้ตามคำพิพากษาในอันที่จะได้รับชำระเงินเช่นว่านั้น

(4) โดยวิธียึดเอกสารอื่นๆ ทั้งปวง เช่น สัญญากระทำการงานต่างๆ ซึ่งได้ชำระเงิน ทั้งหมดหรือแต่บางส่วนแล้ว ซึ่งการบังคับตามสัญญาเช่นว่านี้อาจทวีจำนวนหรือราคาทรัพย์สินของ ลูกหนี้ตามคำพิพากษา และเพื่อที่จะนำบทบัญญัติแห่งมาตรา 310 (4) มาใช้บังคับ

เพื่อประโยชน์แห่งมาตรานี้ ทรัพย์สินที่เป็นของภรรยาหรือที่เป็นของบุตรผู้เยาว์ของ ลูกหนี้ตามคำพิพากษาซึ่งตามกฎหมายอาจถือได้ว่าเป็นทรัพย์สินของลูกหนี้ตามคำพิพากษา หรือ เป็นทรัพย์สินที่อาจบังคับเอาชำระหนี้ตามคำพิพากษาได้นั้น เจ้าพนักงานบังคับคดีอาจยึดหรืออายัด และเอาออกขายได้ตามที่บัญญัติไว้ข้างบนนี้”

4) เมื่อเจ้าพนักงานบังคับคดีได้ดำเนินการยึด อายัดทรัพย์สินแล้ว ก็จะดำเนินการขาย ทอดตลาดทรัพย์สินดังกล่าวต่อไป ตามมาตรา 308 แห่งประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง เพื่อ รวบรวมเงินให้พอชำระหนี้ตามคำพิพากษาหรือคำสั่งของศาล

ซึ่งมีหลักเกณฑ์การขายทอดตลาดตามมาตรา 308 แห่งประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความ แพ่ง ดังนี้

“มาตรา 308 เมื่อศาลได้มีคำสั่งอนุญาตให้ขายแล้ว เจ้าพนักงานบังคับคดีอาจขาย ทอดตลาดทรัพย์สินที่ยึดได้เมื่อพ้นระยะเวลาอย่างน้อยห้าวันนับแต่วันที่ยึด การขายนั้นให้ดำเนิน ตามบทบัญญัติแห่งประมวลกฎหมายแพ่ง และพาณิชย์และกฎกระทรวงว่าด้วยการนั้น และตาม ข้อกำหนดของศาลซึ่งระบุไว้ในคำสั่งอนุญาตให้ขายทรัพย์สินนั้น ถ้าหากมี

บทบัญญัติแห่งมาตรานี้ไม่ให้ใช้บังคับแก่ทรัพย์สินที่มีสภาพเป็นของสดของเสียได้ซึ่งเจ้าพนักงานบังคับคดีย่อมมีอำนาจที่จะขายได้ทันที โดยวิธีขายทอดตลาดหรือวิธีอื่นที่สมควร”

5) ตามประมวลกฎหมายแพ่ง และพาณิชย์มีบทบัญญัติซึ่งเกี่ยวข้องกับการขายทอดตลาด คือ มาตรา 506 ถึงมาตรา 517 ซึ่งได้วางหลักเกณฑ์อย่างกว้างในการขายทอดตลาด โดยมีรายละเอียด ดังนี้

มาตรา 509 แห่งประมวลกฎหมายแพ่ง และพาณิชย์ก็วางหลักเกณฑ์ไว้ว่า การทอดตลาดย่อมบริบูรณ์เมื่อผู้ทอดตลาดแสดงความตกลงด้วยการเคาะไม้หรือด้วยกริยาอื่นใดอย่างหนึ่งตามจารีตประเพณีในการขายทอดตลาด ถ้ายังไม่ได้แสดงเช่นนั้น ผู้ผู้ราคาสามารถถอนคำผู้ราคาของตนได้เสมอ

มาตรา 510 แห่งประมวลกฎหมายแพ่ง และพาณิชย์ได้วางหลักเกณฑ์ว่า ผู้เข้าผู้ราคาในการทอดตลาดย่อมต้องทำตามข้อความใดๆ ซึ่งผู้ทอดตลาดได้แถลงก่อนเข้าผู้ราคาในทรัพย์สินรายการนั้นๆ

มาตรา 511 แห่งประมวลกฎหมายแพ่ง และพาณิชย์ ก็ห้ามมิให้ผู้ทอดตลาดเข้าผู้ราคาเอง หรือใช้ให้ผู้อื่นผู้ใดเข้าผู้ราคา ในการทอดตลาดซึ่งตนเป็นผู้ดำเนินการเอง

มาตรา 514 วางหลักเกณฑ์ว่า ไม่ว่าผู้ที่เข้าผู้ราคารายอื่นจะกระทำการผู้ราคาโดยสมบูรณ์หรือไม่ หากผู้นั้นให้ราคาที่สูงกว่า บุคคลผู้ให้ราคาที่ต่ำกว่าย่อมหยุดพ้นความผูกพัน และอีกประการหนึ่ง หากมีการออมทรัพย์สินรายการใดๆ ออกจากการขายทอดตลาด ผู้เข้าผู้ราคาก็พ้นจากความผูกพันเช่นกัน

มาตรา 515 บัญญัติ ให้ผู้เสนอราคาสูงสุดต้องชำระราคาเป็นเงินสด เมื่อการซื้อขายนั้นบริบูรณ์หรือตามเวลาที่กำหนดไว้ในคำโฆษณาบอกขาย

มาตรา 516 กล่าวถึง กรณีที่ผู้เข้าผู้ราคารายนั้นละเลยไม่ชำระราคา กฎหมายก็บัญญัติให้ผู้ทอดตลาดเอาทรัพย์สินนั้นๆ ออกมาขายใหม่ และหากได้เงินสุทธิไม่คุ้มราคารวมถึงค่าขายทอดตลาดในครั้งก่อน ผู้ผู้ราคาเดิมต้องรับผิดชอบในส่วนที่ขาด

6) แต่ในการขายทอดตลาดทรัพย์สินจำเป็นที่จะต้องบัญญัติกฎหมายลำดับรองหรือที่เรียกว่า กฎหมายอนุบัญญัติเพื่อกำหนดหลักเกณฑ์วิธีการและเงื่อนไขในการขายทอดตลาดให้มีลักษณะเป็นรูปธรรมยิ่งขึ้นเพื่อใช้เป็นแนวทางในการปฏิบัติในการขายทอดตลาดได้อย่างมีประสิทธิภาพมากยิ่งขึ้น ซึ่งสำนักงานศาลปกครองได้มีการออกกฎหมายลำดับรองที่นำมาใช้เป็นหลักเกณฑ์ในการบังคับคดีปกครองโดยการขายทอดตลาดทรัพย์สิน ดังจะกล่าวรายละเอียดในหัวข้อต่อไป

3.2.2.3 กฎหมายลำดับรองที่นำมาใช้ในการขายทอดตลาดทรัพย์สินของสำนักงานศาลปกครอง

ในการดำเนินการบังคับคดีปกครองของสำนักงานศาลปกครองได้มีการออกระเบียบสำนักงานศาลปกครองว่าด้วยการดำเนินการบังคับให้เป็นไปตามคำบังคับของศาลปกครอง พ.ศ. 2544 ซึ่งกำหนดวิธีการบังคับคดีโดยการขายทอดตลาดทรัพย์สินของสำนักงานศาลปกครองไว้ด้วย

ระเบียบฉบับนี้ ได้กำหนดสาระสำคัญในเรื่องการขายทอดตลาดทรัพย์สิน ดังนี้

“ข้อ 88 การขายทอดตลาด ให้เจ้าพนักงานบังคับคดีจัดการทำประกาศขายทอดตลาดทรัพย์สินโดยแสดงรายละเอียดเกี่ยวกับทรัพย์สินที่จะขาย เช่น ชื่อเจ้าของทรัพย์สิน โดยเกี่ยวข้องกับคดีอย่างไร ผู้สั่งให้ขาย วัน เวลา และสถานที่ที่จะขาย ชื่อ ประเภท ลักษณะ ขนาดน้ำหนัก และจำนวนของทรัพย์สินนั้นๆ เป็นต้น ถ้าทรัพย์สินที่จะขายเป็นที่ดินหรือห้องชุด ให้แจ้งที่ตั้งเนื้อที่ อาณาเขต ความกว้าง ความยาว และรายละเอียดอื่นๆ เท่าที่จำเป็น

ถ้ามีข้อสัญญาและคำเตือนเกี่ยวกับการซื้อทรัพย์สินจากการขายทอดตลาดอย่างไร ก็ให้ระบุไว้โดยชัดเจน กับให้กำหนดเงื่อนไขและเงื่อนไขในการชำระเงินไว้ตามนัยข้อ 113 ด้วย

หากศาลกำหนดวิธีขาย หรือเงื่อนไขเฉพาะเรื่องเป็นพิเศษอย่างไร ก็ให้ปฏิบัติตามนั้น”

“ข้อ 89 เจ้าพนักงานบังคับคดีอาจกำหนดเงื่อนไขให้ผู้เข้าสู้ราคาวางหลักประกันในการเข้าสู่วราคารต่อเจ้าพนักงานบังคับคดี โดยแสดงรายละเอียดไว้ในประกาศขายทอดตลาดก็ได้

เงื่อนไขตามวรรคหนึ่งให้เป็นไปตามที่สำนักงานกำหนด โดยความเห็นชอบของเลขาธิการ”

ในปัจจุบันสำนักงานศาลปกครองยังไม่ได้มีการกำหนดหลักเกณฑ์การวางหลักประกันการเข้าสู่วราคารในการขายทอดตลาดทรัพย์สินของเจ้าพนักงานบังคับคดีไว้ แต่สำนักงานศาลปกครองได้นำหลักเกณฑ์การวางหลักประกันในการขายทอดตลาดทรัพย์สินของกรมบังคับคดี มาพิจารณาเทียบเคียงเพื่อจะใช้เป็นแนวทางในการกำหนดหลักเกณฑ์ดังกล่าว

โดยเจ้าพนักงานบังคับคดีจะเสนอความเห็นเกี่ยวกับการกำหนดหลักเกณฑ์การวางหลักประกันการเข้าสู่วราคารเพื่อให้เลขาธิการสำนักงานศาลปกครองพิจารณามีคำสั่งต่อไป เพื่อให้การขายทอดตลาดทรัพย์สินของเจ้าพนักงานบังคับคดีเป็นไปตามที่ระเบียบสำนักงานศาลปกครองว่าด้วยการดำเนินการบังคับให้เป็นไปตามคำบังคับของศาลปกครอง พ.ศ. 2544 ข้อ 89 กำหนดไว้

“ข้อ 92 ให้เจ้าพนักงานบังคับคดีจัดการส่งประกาศขายทอดตลาดแก่บุคคลผู้มีส่วนได้เสียในคดีตามที่ระบุไว้ในมาตรา 280 แห่งประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง และให้ปิด

ประกาศขายทอดตลาดไว้โดยเปิดเผย ณ สถานที่ที่จะขาย สถานที่ที่ทรัพย์สินนั้นตั้งอยู่ ที่ชุมนุมชน สำนักงาน และหรือสถานที่ราชการอันสมควรจะปิดได้ ก่อนวันขายไม่น้อยกว่าสามวัน

ถ้าเจ้าพนักงานบังคับคดีเห็นสมควร จะลงแจ้งความการขายทอดตลาดในหนังสือพิมพ์ รายวันฉบับที่แพร่หลายหรือทางวิทยุกระจายเสียงหรือทางโทรทัศน์ หรือโดยวิธีอื่นใดก่อนวันขาย ก็ได้”

ซึ่งผู้มีส่วนได้เสีย ตามมาตรา 280 แห่งประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง มี รายละเอียดดังนี้

“มาตรา 280 เพื่อประโยชน์แห่งบทบัญญัติในภาคนี้ บุคคลต่อไปนี้ให้ถือว่ามีส่วนได้เสียในวิธีบังคับคดีอันเกี่ยวข้องกับทรัพย์สินอย่างใดอย่างหนึ่ง หรือสิทธิเรียกร้องของลูกหนี้ตามคำพิพากษา

(1) เจ้าหนี้ตามคำพิพากษา ลูกหนี้ตามคำพิพากษา และในกรณีที่มีการอายัดสิทธิเรียกร้องลูกหนี้แห่งสิทธิเรียกร้องนั้น

(2) บุคคลอื่นใดซึ่งชอบที่จะใช้สิทธิอันได้จดทะเบียนไว้โดยชอบหรือที่ได้ยื่นคำร้องขอตามที่บัญญัติไว้ในมาตรา 288, 289 และ 290 อันเกี่ยวกับทรัพย์สิน หรือสิทธิเรียกร้องเช่นว่ามานั้น เว้นแต่คำร้องขอเช่นว่านี้จะได้ถูกยกเลิกในชั้นที่สุด”

จะเห็นได้ว่า การส่งประกาศขายทอดตลาดทรัพย์สินให้แก่ผู้มีส่วนได้เสียตามระเบียบสำนักงานศาลปกครองว่าด้วยการดำเนินการบังคับให้เป็นไปตามคำบังคับของศาลปกครอง พ.ศ. 2544 มีการให้คำนิยามผู้มีส่วนได้เสียที่แตกต่างกับกฎกระทรวงกำหนดหลักเกณฑ์วิธีการ และเงื่อนไขในการขายทอดตลาดของกรมบังคับคดี เนื่องจากตามระเบียบสำนักงานศาลปกครองได้กำหนดการส่งประกาศขายทอดตลาดให้ผู้มีส่วนได้เสียตามมาตรา 280 แห่งประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง ซึ่งหมายถึง ผู้มีส่วนได้เสียในคดีทุกคน และสำหรับกรณีของลูกหนี้ตามคำพิพากษานั้น จึงหมายถึงลูกหนี้ตามคำพิพากษาทุกคนในคดีเช่นกัน

“ข้อ 104 ก่อนเริ่มต้นขายทอดตลาด ให้เจ้าพนักงานบังคับคดีแสดงให้เห็นธง เครื่องหมายการขายทอดตลาดของสำนักงานศาลปกครอง และอ่านประกาศโฆษณาการขายทอดตลาด ณ สถานที่ขายทรัพย์สินโดยเปิดเผย”

“ข้อ 105 ให้เจ้าพนักงานบังคับคดีผู้ขายทอดตลาดแสดงความตกลงในการขายด้วยวิธีใดๆก็ได้”

“ข้อ 106 ตามปกติให้เจ้าพนักงานบังคับคดีผู้ขายทอดตลาดร้องขานจำนวนเงินที่มีผู้สุ่ราคาตามด้วยคำว่า “หนึ่ง” สามหรือสี่ครั้ง ถ้าไม่มีผู้สุ่ราคาสูงขึ้น ให้ร้องขานจำนวนเงินดังกล่าวตาม

ด้วยคำว่า “สอง” อีกสามหรือสี่ครั้ง เมื่อไม่มีผู้สู้ราคาสูงกว่านั้น หากเห็นว่าเป็นราคาที่สมควรขายก็ให้ร้องขานจำนวนเงินนั้น ตามด้วยคำว่า “สาม” พร้อมกับเคาะไม้ แต่ถ้าก่อนเคาะไม้ มีผู้สู้ราคาสูงขึ้นไปอีก ให้ร้องขานราคานั้นตั้งต้นใหม่ตามลำดับดังกล่าวแล้ว”

“ข้อ 113 การขายทอดตลาดทรัพย์สินตามปกติ เมื่อเจ้าพนักงานบังคับคดีผู้ขายทอดตลาดเคาะไม้ตกลงขายแล้ว ผู้ซื้อต้องชำระเงินทันที เว้นแต่ที่ดินหรือทรัพย์สินอย่างอื่นซึ่งมีราคาตั้งแต่หนึ่งหมื่นบาทขึ้นไป เจ้าพนักงานบังคับคดีอาจผ่อนผันให้ผู้ซื้อวางเงินมัดจำไว้ไม่น้อยกว่าร้อยละสิบห้าของราคาซื้อ และทำสัญญาให้ใช้เงินที่ค้างชำระภายในเวลาไม่เกินสิบห้าวันก็ได้ หากผู้ซื้อไม่ชำระเงินที่ค้างชำระให้ครบถ้วนตามสัญญาเจ้าพนักงานบังคับคดีอาจสั่งให้รับเงินนั้นเสีย เงินที่รับให้ถือเป็นเงินที่รวบรวมได้ในกรณีบังคับคดีนั้น”

“ข้อ 116 เมื่อการขายทอดตลาดบริบูรณ์โดยเจ้าพนักงานบังคับคดีผู้ขายทอดตลาดได้เคาะไม้แล้ว ถ้าผู้ซื้อไม่ชำระเงินหรือไม่วางเงินมัดจำตามข้อสัญญาหรือวางเงินมัดจำแต่ไม่ชำระเงินที่ค้างชำระให้ครบถ้วนตามสัญญา ให้เจ้าพนักงานบังคับคดีเอาทรัพย์สินนั้นออกขายตลาดซ้ำอีก และแจ้งให้ผู้ซื้อนั้นทราบกำหนดวัน เวลาขายด้วย

เมื่อขายทอดตลาดได้เงินเท่าใด หากหักค่าใช้จ่ายและค่าธรรมเนียมในการบังคับคดีแล้ว เหลือเงินเป็นจำนวนสุทธิไม่คุ้มราคาและค่าขายทอดตลาดครั้งก่อน ให้เจ้าพนักงานบังคับคดีจัดการเรียกร้องให้ผู้ซื้อเดิมชำระเงินส่วนที่ยังขาดนั้น ตลอดจนเสนอคดีต่อศาลที่มีอำนาจ หากจำเป็น”

สำหรับในเรื่องการกำหนดราคาเริ่มต้นและราคาที่สมควรขายในการขายทอดตลาดทรัพย์สิน ในปัจจุบันระเบียบสำนักงานศาลปกครองว่าด้วยการดำเนินการบังคับให้เป็นไปตามคำบังคับของศาลปกครอง พ.ศ. 2544 ไม่ได้กำหนดเรื่องดังกล่าวไว้ แต่ในทางปฏิบัติสำนักงานศาลปกครองได้นำหลักเกณฑ์ในการกำหนดราคาเริ่มต้น และราคาที่สมควรขายในการขายทอดตลาดทรัพย์สินของกรมบังคับคดี มาพิจารณาเทียบเคียง เพื่อใช้เป็นแนวทางในการกำหนดหลักเกณฑ์ดังกล่าว โดยเจ้าพนักงานบังคับคดีจะเสนอความเห็นเกี่ยวกับการกำหนดราคาเริ่มต้น และราคาที่สมควรขายเพื่อให้ศาลพิจารณามีคำสั่งต่อไป เพื่อให้การขายทอดตลาดทรัพย์สินของเจ้าพนักงานบังคับคดีตามคำสั่งศาลเป็นไปตามระเบียบและกฎหมายที่ได้นำมาเทียบเคียงใช้

แต่ในเรื่องหลักเกณฑ์การปรับลดราคาที่สมควรขายตามวิธีการอย่างกรมบังคับคดีนั้น สำนักงานศาลปกครองไม่ได้นำหลักเกณฑ์ดังกล่าวมาปรับใช้แต่อย่างใด ดังนั้น ในการขายทอดตลาดทรัพย์สินทรัพย์สินในแต่ละรายการ หากไม่มีผู้เข้าสู้ราคา และเจ้าพนักงานบังคับคดีได้นำทรัพย์สินรายการนั้นออกขายทอดตลาดซ้ำ ในการกำหนดราคาเริ่มต้น และราคาสมควรขายจะเป็นราคาเดิมทุกครั้ง