

## บทที่ 5

### บทสรุปและข้อเสนอแนะ

#### 5.1 บทสรุป

การขายทอดตลาดทรัพย์สินถือเป็นกระบวนการที่มีความสำคัญกระบวนการหนึ่งในการบังคับคดี เนื่องจากเมื่อเจ้าพนักงานบังคับคดีได้ดำเนินการยึดทรัพย์ของลูกหนี้ตามคำพิพากษาแล้ว จำเป็นที่จะต้องเร่งดำเนินการขายทอดตลาดทรัพย์สินต่อไปโดยเร็วที่สุด ทั้งนี้ เพื่อประโยชน์แก่คู่กรณีทั้งสองฝ่าย ไม่ว่าจะเป็นฝ่ายเจ้าหนี้ตามคำพิพากษาที่จะได้รับชำระหนี้ตามคำพิพากษาโดยเร็ว และฝ่ายลูกหนี้ตามคำพิพากษาที่จะไม่ต้องรับภาระในส่วนของคุณค่าของดอกเบี้ยตามคำพิพากษาที่เพิ่มขึ้นทุกวัน ดังนั้นในการบังคับคดีโดยการขายทอดตลาดทรัพย์สินของเจ้าพนักงานบังคับคดีจะต้องดำเนินการขายทอดตลาดทรัพย์สินให้ได้โดยเร็ว จึงจำเป็นต้องมีการบัญญัติกฎหมายในการกำหนดหลักเกณฑ์วิธีการ และเงื่อนไขในการขายทอดตลาดทรัพย์สินที่มีความชัดเจนแน่นอนไว้ เพื่อให้การขายทอดตลาดทรัพย์สินของเจ้าพนักงานบังคับคดีเป็นไปด้วยความรวดเร็วเป็นธรรม และมีประสิทธิภาพมากยิ่งขึ้น ประกอบกับยังเป็นการลดขั้นตอนการปฏิบัติราชการที่ไม่จำเป็นที่อาจเกิดขึ้นในการขายทอดตลาดทรัพย์สิน แต่เนื่องจากกฎหมายที่ใช้ในการกำหนดหลักเกณฑ์วิธีการ และเงื่อนไขในการขายทอดตลาดทรัพย์สินของสำนักงานศาลปกครอง ซึ่งก็คือ ระเบียบสำนักงานศาลปกครองว่าด้วยการดำเนินการบังคับให้เป็นไปตามคำบังคับของศาลปกครอง พ.ศ. 2544 แต่ระเบียบฉบับดังกล่าวก็ไม่ได้มีการกำหนดหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขในการดำเนินการขายทอดตลาดทรัพย์สินไว้ครอบคลุมในทุกขั้นตอน และสำหรับบางขั้นตอนซึ่งได้กำหนดหลักเกณฑ์ไว้นั้นก็ไม่มีการพัฒนาให้เหมาะสมกับสภาพสังคมในปัจจุบัน จึงทำให้การบังคับคดีโดยการขายทอดตลาดทรัพย์สินของสำนักงานศาลปกครองยังคงมีปัญหา อุปสรรค และข้อขัดข้องในการดำเนินการขายทอดตลาดทรัพย์สินหลายประการด้วยกัน ดังต่อไปนี้

1) ปัญหาเกี่ยวกับการกำหนดหลักประกันในการเข้าสู่ราคาในการขายทอดตลาดทรัพย์สิน

สำหรับเรื่องการกำหนดหลักประกันในการเข้าสู่ราคาในการขายทอดตลาดทรัพย์สินของสำนักงานศาลปกครองนั้น ในปัจจุบันยังไม่ได้มีการบัญญัติกฎหมายลำดับรองที่จะใช้เพื่อกำหนดหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขในการขายทอดตลาดทรัพย์สินในเรื่องดังกล่าวไว้แต่อย่างใด

จึงทำให้ไม่มีหลักเกณฑ์ที่แน่นอนที่จะนำมาใช้ในการกำหนดหลักประกันในการเข้าสู่ราคาก่อให้เกิดความล่าช้าในการดำเนินการขายทอดตลาดทรัพย์สิน

2) ปัญหาเกี่ยวกับการกำหนดราคาเริ่มต้นและการกำหนดราคาสมควรขายในการขายทอดตลาดทรัพย์สิน

เนื่องจากสำนักงานศาลปกครองไม่ได้มีการบัญญัติกฎหมายลำดับรองเพื่อที่จะใช้ในการกำหนดหลักเกณฑ์ในการกำหนดราคาเริ่มต้น และการกำหนดราคาสมควรขายไว้ ทั้งในกรณีที่เป็นการขายทอดตลาดทรัพย์สินครั้งแรก และในกรณีที่นำทรัพย์สินออกขายทอดตลาดซ้ำจึงทำให้การขายทอดตลาดทรัพย์สินของสำนักงานศาลปกครองไม่มีหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขที่แน่นอน จึงทำให้เกิดความล่าช้าในการดำเนินการขายทอดตลาดทรัพย์สิน

3) ปัญหาเกี่ยวกับการแจ้งประกาศขายทอดตลาดให้แก่ผู้มีส่วนได้เสียในคดี

เนื่องจากระเบียบสำนักงานศาลปกครองว่าด้วยการดำเนินการบังคับให้เป็นไปตามคำบังคับของศาลปกครอง พ.ศ. 2544 ข้อ 92 กำหนดให้เจ้าพนักงานบังคับคดีจัดการส่งประกาศขายทอดตลาดแก่บุคคลผู้มีส่วนได้เสียในคดีตามที่ระบุไว้ในมาตรา 280 แห่งประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง ซึ่งบุคคลตามที่ระบุไว้ในมาตรา 280 ดังกล่าว ก็คือ ผู้มีส่วนได้เสียในคดีทุกคน ซึ่งหมายความรวมถึงเจ้าหนี้ตามคำพิพากษาและลูกหนี้ตามคำพิพากษาทุกคนในคดีแม้จะไม่ได้เป็นเจ้าของทรัพย์สินที่นำออกขายทอดตลาด จึงทำให้การส่งประกาศขายทอดตลาดดังกล่าวเกิดความล่าช้า เนื่องจากอาจมีบางกรณีที่มีลูกหนี้ตามคำพิพากษาหลายคน และในบางกรณีลูกหนี้ตามคำพิพากษายางรายอาจถึงแก่ความตาย เมื่อเกิดกรณีดังกล่าวขึ้นเจ้าหนี้ตามคำพิพากษามีหน้าที่จะต้องแถลงบัญชีทายาทของลูกหนี้ตามคำพิพากษาซึ่งถึงแก่ความตายนั้น เพื่อให้เจ้าพนักงานบังคับคดีส่งประกาศขายทอดตลาดให้แก่ทายาทของลูกหนี้ตามคำพิพากษาซึ่งถึงแก่ความตายทราบประกาศขายทอดตลาดนั้นด้วย จึงเป็นการสร้างขั้นตอนที่สร้างภาระในการดำเนินการขายทอดตลาดทรัพย์สินเป็นอย่างมาก และเป็นการก่อให้เกิดค่าใช้จ่ายในการดำเนินการขายทอดตลาดทรัพย์สินที่เพิ่มขึ้น

4) ปัญหาเกี่ยวกับการปรับลดราคาในการขายทอดตลาด ทั้งกรณีที่เป็นการขายทอดตลาดทรัพย์สินครั้งแรก และกรณีที่นำทรัพย์สินออกขายทอดตลาดซ้ำ

ในการขายทอดตลาดทรัพย์สินของสำนักงานศาลปกครองจะกำหนดราคาเริ่มต้นในการขายทอดตลาดตามราคาประเมินของเจ้าพนักงานบังคับคดี และในการขายทอดตลาดทรัพย์สินจะไม่มีมีการปรับลดราคาในการขายทอดตลาด ซึ่งแสดงให้เห็นว่า ไม่มีการนำหลักการทางเศรษฐศาสตร์ในแง่ “อุปสงค์” และ “อุปทาน” มาใช้ในการปรับลดราคา เพื่อที่จะทำให้มีโอกาสขายทอดตลาดทรัพย์สินได้มากขึ้น เมื่อสำนักงานศาลปกครองยังคงกำหนดราคาเริ่มต้นในการขายทอดตลาด

ทรัพย์สินเป็นราคาเดิมทุกครั้ง โดยไม่มีการปรับลดราคาอาจทำให้การขายทอดตลาดทรัพย์สินของสำนักงานศาลปกครองเป็นไปได้ยาก เนื่องจากไม่มีผู้สนใจเข้าสู้ราคาในการซื้อทรัพย์สิน

ซึ่งประโยชน์ที่ได้จากการศึกษาเกี่ยวกับการดำเนินการบังคับคดีโดยการขายทอดตลาดทรัพย์สินของต่างประเทศ และประเทศไทย ไม่ว่าจะเป็นสาธารณรัฐฝรั่งเศส เครือรัฐออสเตรเลีย สหพันธ์สาธารณรัฐเยอรมนี ราชอาณาจักรสเปน และการบังคับคดีโดยการขายทอดตลาดทรัพย์สินของกรมบังคับคดี สามารถนำมาประยุกต์ใช้ในการกำหนดหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขในการขายทอดตลาดทรัพย์สินของสำนักงานศาลปกครองได้เป็นอย่างดี ในลำดับต่อไปผู้วิจัยขอเสนอแนะแนวทางแก้ไขปัญหาดังกล่าวในกรณีการบังคับคดีปกครองของสำนักงานศาลปกครอง กรณีการขายทอดตลาดทรัพย์สิน ดังต่อไปนี้

## 5.2 ข้อเสนอแนะ

สำนักงานศาลปกครองควรจะต้องมีการปรับปรุงและแก้ไขระเบียบสำนักงานศาลปกครองว่าด้วยการดำเนินการบังคับให้เป็นไปตามคำบังคับของศาลปกครอง พ.ศ. 2544 ให้สอดคล้องกับกฎหมายลำดับรองของกรมบังคับคดีที่กำหนดหลักเกณฑ์เกี่ยวกับการขายทอดตลาดทรัพย์สินไว้ และควรมีการบัญญัติกฎหมายลำดับรองหรือประกาศสำนักงานศาลปกครอง เพื่อกำหนดหลักเกณฑ์เกี่ยวกับการขายทอดตลาดทรัพย์สินของสำนักงานศาลปกครองให้มีความชัดเจน ซึ่งจะทำให้การบังคับคดีโดยการขายทอดตลาดทรัพย์สินของสำนักงานศาลปกครองเป็นไปอย่างมีประสิทธิภาพ รวดเร็ว และมีความเป็นธรรมต่อคู่กรณี และประชาชนทั่วไปมากยิ่งขึ้น ดังนี้

1) สำนักงานศาลปกครองควรที่จะต้องมีการออกประกาศสำนักงานศาลปกครอง กำหนดหลักเกณฑ์การวางหลักประกันการเข้าสู้ราคาในการขายทอดตลาดทรัพย์สินของเจ้าพนักงานบังคับคดี เพื่อใช้เป็นหลักเกณฑ์ในการกำหนดหลักประกันในการเข้าสู้ราคาซึ่งจะเป็นการลดขั้นตอนในการดำเนินการขายทอดตลาดทรัพย์สิน ในส่วนที่จะไม่ต้องขออนุญาตเลขาธิการสำนักงานศาลปกครองในการกำหนดหลักประกันในการเข้าสู้ราคาเป็นรายคดีในทุกคดีอีกต่อไป ซึ่งจะทำให้การขายทอดตลาดทรัพย์สินของสำนักงานศาลปกครองเป็นไปด้วยความรวดเร็วยิ่งขึ้น โดยมีรายละเอียดตามร่างประกาศสำนักงานศาลปกครอง ดังต่อไปนี้

(ร่าง)

## ประกาศสำนักงานศาลปกครอง

เรื่อง หลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขในการขายทอดตลาดทรัพย์สิน พ.ศ...

ข้อ 1 การขายทอดตลาดอสังหาริมทรัพย์ ให้ผู้เข้าเสนอราคาวางหลักประกันก่อนเข้าเสนอราคา โดยพิจารณาจากราคาประเมินทรัพย์สินซึ่งจะต้องนำไปกำหนดเป็นราคาเริ่มต้นในการขายทอดตลาดทรัพย์สิน 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	เลขาธิการสำนักงานศาลปกครอง หรือผู้ได้รับมอบหมายเป็นผู้พิจารณา

2) สำนักงานศาลปกครองควรที่จะต้องมีการออกประกาศสำนักงานศาลปกครอง กำหนดหลักเกณฑ์การกำหนดราคาเริ่มต้น และราคาสมควรขายของเจ้าพนักงานบังคับคดี เพื่อใช้ในการกำหนดหลักเกณฑ์ในการกำหนดราคาเริ่มต้น และราคาสมควรขายในการขายทอดตลาดทรัพย์สินของสำนักงานศาลปกครอง เพื่อเป็นการลดขั้นตอนที่จะไม่ต้องขออนุญาตศาลในการกำหนดราคาเริ่มต้น และราคาสมควรขายเป็นรายคดีในทุกคดีอีกต่อไป ซึ่งจะทำให้การขาย

ทอดตลาดทรัพย์สินของสำนักงานศาลปกครองเป็นไปด้วยความรวดเร็ว และก่อให้เกิดประสิทธิภาพมากยิ่งขึ้น โดยมีรายละเอียดตามร่างประกาศสำนักงานศาลปกครอง ดังต่อไปนี้

(ร่าง)

### ประกาศสำนักงานศาลปกครอง

เรื่อง หลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขในการขายทอดตลาดทรัพย์สิน พ.ศ...

ข้อ 1 การขายทอดตลาดอสังหาริมทรัพย์โดยปลดการจำนอง หรือปลดภาระผูกพันในทางจำนอง ให้เจ้าพนักงานบังคับคดีกำหนดราคาเริ่มต้นสำหรับการขายทอดตลาดแต่ละครั้ง ดังนี้

(1) ในการขายทอดตลาดครั้งที่หนึ่ง ให้เจ้าพนักงานบังคับคดีกำหนดราคาเริ่มต้นตามราคาประเมินของเจ้าพนักงานบังคับคดี โดยปิดตัวเลขที่เป็นเศษขึ้นเป็นเรือนหมื่น

(2) ในการขายทอดตลาดครั้งที่สอง หากการขายทอดตลาดครั้งที่หนึ่งเจ้าพนักงานบังคับคดีได้งดการขายทอดตลาดไว้ เนื่องจากไม่มีผู้เข้าสู้ราคา ให้เจ้าพนักงานบังคับคดีกำหนดราคาเริ่มต้นเป็นจำนวนร้อยละเก้าสิบของราคาประเมินของเจ้าพนักงานบังคับคดี โดยปิดตัวเลขที่เป็นเศษขึ้นเป็นเรือนหมื่น

(3) ในการขายทอดตลาดครั้งที่สาม หากการขายทอดตลาดครั้งที่สองเจ้าพนักงานบังคับคดีได้งดการขายทอดตลาดไว้ เนื่องจากไม่มีผู้เข้าสู้ราคา ให้เจ้าพนักงานบังคับคดีกำหนดราคาเริ่มต้นเป็นจำนวนร้อยละแปดสิบของราคาประเมินของเจ้าพนักงานบังคับคดี โดยปิดตัวเลขที่เป็นเศษขึ้นเป็นเรือนหมื่น

(4) ในการขายทอดตลาดครั้งที่สี่เป็นต้นไป หากการขายทอดตลาดครั้งที่สามเจ้าพนักงานบังคับคดีได้งดการขายทอดตลาดไว้ เนื่องจากไม่มีผู้เข้าสู้ราคา ให้เจ้าพนักงานบังคับคดีกำหนดราคาเริ่มต้นเป็นจำนวนร้อยละเจ็ดสิบของราคาประเมินของเจ้าพนักงานบังคับคดี โดยปิดตัวเลขที่เป็นเศษขึ้นเป็นเรือนหมื่น

ข้อ 2 ในกรณีที่เจ้าพนักงานบังคับคดีต้องดำเนินการขายทอดตลาดใหม่หลังจากที่เคยเคาะไม้ขายทอดตลาดไปแล้ว ให้เจ้าพนักงานบังคับคดีกำหนดราคาเริ่มต้นสำหรับการขายทอดตลาด ดังนี้

(1) ในการขายทอดตลาดครั้งที่หนึ่ง ให้เจ้าพนักงานบังคับคดีกำหนดราคาเริ่มต้นโดยใช้ราคาที่เคยเคาะไม้ขายทอดตลาดครั้งก่อน

(2) ในการขายทอดตลาดครั้งที่สอง หากการขายทอดตลาดครั้งที่หนึ่ง ได้งดการขายทอดตลาดไว้ เนื่องจากไม่มีผู้เข้าสู้ราคา ให้เจ้าพนักงานบังคับคดีกลับไปใช้ราคาเริ่มต้นเดียวกันกับราคาในครั้งที่ได้เคาะไม้ในการขายทอดตลาดครั้งก่อน (ราคาเริ่มต้นร้อยละในครั้งที่มีการเคาะไม้)

(3) ในการขายทอดตลาดในครั้งต่อไป ให้กำหนดราคาเริ่มต้นตามความในข้อ 1 (1) ถึง (4) แล้วแต่กรณี มาบังคับใช้โดยอนุโลม ทั้งนี้ หากราคาเริ่มต้นต่ำกว่าหนึ่งแสนบาท ให้เจ้าพนักงานบังคับคดีปิดตัวเลขที่เป็นเศษขึ้นเป็นเรือนพัน

3) สำนักงานศาลปกครองควรที่จะต้องมีการแก้ไข และปรับปรุงหลักเกณฑ์ในการส่งประกาศขายทอดตลาดทรัพย์สินให้แก่ผู้มีส่วนได้เสียในคดี โดยควรแก้ไขปรับปรุงระเบียบสำนักงานศาลปกครองว่าด้วยการดำเนินการบังคับให้เป็นไปตามคำบังคับของศาลปกครอง พ.ศ. 2544 ข้อ 92 โดยให้เป็นไปในแนวทางเดียวกันกับกฎกระทรวง กำหนดหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขในการขายทอดตลาด พ.ศ. 2559 ข้อ 9 ของกรมบังคับคดี ที่ได้กำหนดหลักเกณฑ์ในการแจ้งประกาศขายทอดตลาดทรัพย์สินให้แก่ผู้มีส่วนได้เสียในคดี โดยกำหนดให้ส่งประกาศขายทอดตลาดทรัพย์สินให้แก่ผู้มีส่วนได้เสียในการบังคับคดีแก่ทรัพย์สินที่ขายทอดตลาดนั้น คือ ให้ส่งประกาศขายทอดตลาดทรัพย์สินให้แก่ผู้มีส่วนได้เสียในการบังคับคดีแก่ทรัพย์สินที่ขายทอดตลาดทรัพย์สินเท่านั้น ซึ่งในส่วนของผู้ถูกหนี้ตามคำพิพากษานั้น ให้ส่งประกาศขายทอดตลาดทรัพย์สินให้เฉพาะผู้ถูกหนี้ตามคำพิพากษาซึ่งเป็นเจ้าของทรัพย์สินเท่านั้น ไม่จำเป็นต้องส่งประกาศขายทอดตลาดทรัพย์สินให้แก่ผู้ถูกหนี้ตามคำพิพากษาซึ่งไม่ใช่เจ้าของทรัพย์สินที่จะทำการขายทอดตลาด ทั้งนี้ เพื่อเป็นการลดขั้นตอนในการส่งประกาศขายทอดตลาดทรัพย์สินของเจ้าพนักงานบังคับคดี อันจะทำให้การขายทอดตลาดทรัพย์สินของสำนักงานศาลปกครองเป็นไปด้วยความรวดเร็วยิ่งขึ้น อีกทั้ง ยังเป็นการประหยัดค่าใช้จ่ายในการจัดส่งประกาศขายทอดตลาดทรัพย์สินในแต่ละคดีโดยมีรายละเอียดตามร่างระเบียบสำนักงานศาลปกครองว่าด้วยการดำเนินการบังคับให้เป็นไปตามคำบังคับของศาลปกครอง พ.ศ... ดังต่อไปนี้

(ร่าง)

ระเบียบสำนักงานศาลปกครองว่าด้วยการดำเนินการบังคับ

ให้เป็นไปตามคำบังคับของศาลปกครอง พ.ศ. 2542 (และที่แก้ไขเพิ่มเติม (ฉบับที่...) พ.ศ...)

ข้อ 1 ให้ยกเลิกข้อความในข้อ 92 และให้ใช้ข้อความดังต่อไปนี้แทน

“ในการประกาศขายทอดตลาด ให้เจ้าพนักงานบังคับคดีดำเนินการ ดังต่อไปนี้

(1) ส่งประกาศขายทอดตลาดให้แก่ผู้มีส่วนได้เสียในการบังคับคดีแก่ทรัพย์สินที่ขายทอดตลาดทราบก่อนวันขายทอดตลาดไม่น้อยกว่าห้าวัน

(2) ให้เจ้าพนักงานบังคับคดีโฆษณาประกาศขายทอดตลาดในเว็บไซต์ต่างๆ ที่แพร่หลายหรือเป็นที่รู้จักกันโดยทั่วไปก่อนวันขายทอดตลาดไม่น้อยกว่าเจ็ดวัน

(3) ในกรณีที่เห็นสมควร เจ้าพนักงานบังคับคดีอาจให้โฆษณาประกาศขายทอดตลาดในหนังสือพิมพ์รายวันที่แพร่หลายก่อนวันขายทอดตลาดไม่น้อยกว่าห้าวันด้วยก็ได้

(4) ปิดประกาศขายทอดตลาดก่อนวันขายทอดตลาดไม่น้อยกว่าเจ็ดวัน ณ สถานที่ขายทอดตลาด และสถานที่ราชการสำคัญตามที่อธิบดีประกาศกำหนด”

4) สำนักงานศาลปกครองควรที่จะต้องมีการออกประกาศสำนักงานศาลปกครองกำหนดหลักเกณฑ์เกี่ยวกับการปรับลดราคาในการขายทอดตลาดทรัพย์สินของเจ้าพนักงานบังคับคดีไว้เพื่อใช้ในการกำหนดหลักเกณฑ์ในการปรับลดราคาในการขายทอดตลาดทรัพย์สินของสำนักงานศาลปกครองเพื่อที่จะทำให้การขายทอดตลาดทรัพย์สินนั้นมีโอกาสที่จะขายทอดตลาดทรัพย์สินได้รวดเร็ว และมีปริมาณมากยิ่งขึ้น อันจะทำให้เกิดประโยชน์แก่คู่กรณีในแง่ที่จะทำให้เจ้าหนี้ตามคำพิพากษาได้รับชำระหนี้ตามคำพิพากษาของศาลปกครองได้เร็วขึ้น และลูกหนี้ตามคำพิพากษาไม่ต้องเสียประโยชน์จากการที่จะต้องชำระดอกเบี้ยตามคำพิพากษาเพิ่มขึ้น ในกรณีที่ไม่สามารถขายทอดตลาดทรัพย์สินที่ทำการยึดทรัพย์ไว้ได้ โดยมีรายละเอียดเช่นเดียวกันกับร่างประกาศสำนักงานศาลปกครองตามที่ได้เสนอแนวทางแก้ไขไว้ในปัญหาข้อ 2) เรื่อง หลักเกณฑ์ในการกำหนดราคาเริ่มต้นและราคาสมควรขายในการขายทอดตลาดทรัพย์สิน ดังต่อไปนี้

(ร่าง)

## ประกาศสำนักงานศาลปกครอง

เรื่อง หลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขในการขายทอดตลาดทรัพย์สิน พ.ศ...

ข้อ 1 การขายทอดตลาดอสังหาริมทรัพย์โดยปลดการจำนอง หรือปลดภาระผูกพันในทางจำนอง ให้เจ้าพนักงานบังคับคดีกำหนดราคาเริ่มต้นสำหรับการขายทอดตลาดแต่ละครั้ง ดังนี้

(1) ในการขายทอดตลาดครั้งที่หนึ่ง ให้เจ้าพนักงานบังคับคดีกำหนดราคาเริ่มต้นตามราคาประเมินของเจ้าพนักงานบังคับคดี โดยปิดตัวเลขที่เป็นเศษขึ้นเป็นเรือนหมื่น

(2) ในการขายทอดตลาดครั้งที่สอง หากการขายทอดตลาดครั้งที่หนึ่งเจ้าพนักงานบังคับคดีได้งดการขายทอดตลาดไว้ เนื่องจากไม่มีผู้เข้าสู้ราคา ให้เจ้าพนักงานบังคับคดีกำหนดราคาเริ่มต้นเป็นจำนวนร้อยละเก้าสิบของราคาประเมินของเจ้าพนักงานบังคับคดี โดยปิดตัวเลขที่เป็นเศษขึ้นเป็นเรือนหมื่น

(3) ในการขายทอดตลาดครั้งที่สาม หากการขายทอดตลาดครั้งที่สองเจ้าพนักงานบังคับคดีได้งดการขายทอดตลาดไว้ เนื่องจากไม่มีผู้เข้าสู้ราคา ให้เจ้าพนักงานบังคับคดีกำหนดราคาเริ่มต้นเป็นจำนวนร้อยละแปดสิบของราคาประเมินของเจ้าพนักงานบังคับคดี โดยปิดตัวเลขที่เป็นเศษขึ้นเป็นเรือนหมื่น

(4) ในการขายทอดตลาดครั้งที่สี่เป็นต้นไป หากการขายทอดตลาดครั้งที่สามเจ้าพนักงานบังคับคดีได้งดการขายทอดตลาดไว้ เนื่องจากไม่มีผู้เข้าสู้ราคา ให้เจ้าพนักงานบังคับคดีกำหนดราคาเริ่มต้นเป็นจำนวนร้อยละเจ็ดสิบของราคาประเมินของเจ้าพนักงานบังคับคดี โดยปิดตัวเลขที่เป็นเศษขึ้นเป็นเรือนหมื่น

ข้อ 2 ในกรณีที่เจ้าพนักงานบังคับคดีต้องดำเนินการขายทอดตลาดใหม่หลังจากที่เคยเคาะไม่ขายทอดตลาดไปแล้ว ให้เจ้าพนักงานบังคับคดีกำหนดราคาเริ่มต้นสำหรับการขายทอดตลาด ดังนี้

(1) ในการขายทอดตลาดครั้งที่หนึ่ง ให้เจ้าพนักงานบังคับคดีกำหนดราคาเริ่มต้นโดยใช้ราคาที่เคาะไม่ขายทอดตลาดครั้งก่อน

(2) ในการขายทอดตลาดครั้งที่สอง หากการขายทอดตลาดครั้งที่หนึ่ง ได้งดการขายทอดตลาดไว้เนื่องจากไม่มีผู้เข้าสู้ราคา ให้เจ้าพนักงานบังคับคดีกลับไปใช้ราคาเริ่มต้นเดียวกันกับราคาในครั้งที่ได้เคาะไม่ในการขายทอดตลาดครั้งก่อน (ราคาเริ่มต้นร้อยละในครั้งที่มีการเคาะไม่)

(3) ในการขายทอดตลาดในครั้งต่อไป ให้กำหนดราคาเริ่มต้นตามความในข้อ 1 (1) ถึง (4) แล้วแต่กรณี มาบังคับใช้โดยอนุโลม ทั้งนี้ หากราคาเริ่มต้นต่ำกว่าหนึ่งแสนบาท ให้เจ้าพนักงานบังคับคดีปิดตัวเลขที่เป็นเศษขึ้นเป็นเรือนพัน