

แนวทางการตัดสินใจซื้อทาวน์เฮ้าส์จากกรมบังคับคดี
ของกลุ่มผู้ประกอบการธุรกิจซื้อขายบ้านมือสอง

นางสาวนันทิชา ชันธิวิจารณ์

วิทยานิพนธ์นี้เป็นส่วนหนึ่งของการศึกษาตามหลักสูตรปริญญาเอกพัฒนศาสตรมหาบัณฑิต
สาขาวิชาการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ภาควิชาเคหการ
คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย
ปีการศึกษา 2554
ลิขสิทธิ์ของจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

บทคัดย่อและแฟ้มข้อมูลฉบับเต็มของวิทยานิพนธ์ตั้งแต่ปีการศึกษา 2554 ที่ให้บริการในคลังปัญญาจุฬาฯ (CUIR)
เป็นแฟ้มข้อมูลของนิสิตเจ้าของวิทยานิพนธ์ที่ส่งผ่านทางบัณฑิตวิทยาลัย

The abstract and full text of theses from the academic year 2011 in Chulalongkorn University Intellectual Repository(CUIR)
are the thesis authors' files submitted through the Graduate School.

DECISION-MAKING GUIDELINES FOR BUYING TOWNHOUSES FROM THE PROFESSIONAL
AUCTIONEER GROUP OF THE LEGAL EXECUTION DEPARTMENT FOR THOSE WITH
A PRE-OWNED HOUSING REAL ESTATE BUSINESS

Miss Nanticha Khantavijan

A Thesis Submitted in Partial Fulfillment of the Requirements
for the Degree of Master of Housing Development Program in Real Estate Development

Department of Housing

Faculty of Architecture

Chulalongkorn University

Academic Year 2011

Copyright of Chulalongkorn University

หัวข้อวิทยานิพนธ์	แนวทางการตัดสินใจซื้อทาวน์เฮ้าส์จากกรมบังคับคดีของกลุ่มผู้ประกอบการธุรกิจซื้อขายบ้านมือสอง
โดย	นางสาวนันทิชา ชันชวิจารย์
สาขาวิชา	การพัฒนาอสังหาริมทรัพย์
อาจารย์ที่ปรึกษาวิทยานิพนธ์หลัก	รองศาสตราจารย์ สุปริษา หิรัญโร, ศาสตราจารย์ชาน
อาจารย์ที่ปรึกษาวิทยานิพนธ์ร่วม	รองศาสตราจารย์ ยุวดี ศิริ

คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย อนุมัติให้รับวิทยานิพนธ์ฉบับนี้เป็นส่วนหนึ่งของการศึกษาตามหลักสูตรปริญญาโทบริหารธุรกิจ

..... คณบดีคณะสถาปัตยกรรมศาสตร์
(ผู้ช่วยศาสตราจารย์ ดร. พงศ์ศักดิ์ วัฒนสินธุ์)

คณะกรรมการสอบวิทยานิพนธ์

.....ประธานกรรมการ
(รองศาสตราจารย์ มานพ พงศทัต, ศาสตราจารย์ชาน)

.....อาจารย์ที่ปรึกษา
(รองศาสตราจารย์ สุปริษา หิรัญโร, ศาสตราจารย์ชาน)

.....อาจารย์ที่ปรึกษาร่วม
(รองศาสตราจารย์ ยุวดี ศิริ)

.....กรรมการภายในมหาวิทยาลัย
(รองศาสตราจารย์ นาวาโท ไตรวัฒน์ วิรัชศิริ)

.....กรรมการภายนอกมหาวิทยาลัย
(นายแคล้ว ทองสม)

นันทิชา ชันชวิจารย์ : แนวทางการตัดสินใจซื้อทาวน์เฮ้าส์จากกรมบังคับคดีของกลุ่มผู้ประกอบการธุรกิจซื้อขายบ้านมือสอง. (DECISION-MAKING GUIDELINES FOR BUYING TOWNHOUSES FROM THE PROFESSIONAL AUCTIONEER GROUP OF THE LEGAL EXECUTION DEPARTMENT FOR THOSE WITH A PRE-OWNED HOUSING REAL ESTATE BUSINESS.) อ.ที่ปรึกษา: รศ. สุปรีชา หิรัญโร, อ.ที่ปรึกษา
ร่วม : รศ. ยูวดี ศิริ, 221 หน้า.

ทุกคนอยากมีบ้านเป็นของตัวเอง แต่ในบางทำเลพื้นที่สำหรับพัฒนาโครงการจัดสรรมีอยู่จำกัด และลดน้อยลงทุกวัน ส่งผลให้บ้านจัดสรรในทำเลใจกลางเมือง หรือที่ที่มีการคมนาคมสะดวก เช่น รถไฟฟ้าผ่านมีราคาขายสูงมาก แต่ในอีกด้านหนึ่งพื้นที่เหล่านี้เป็นพื้นที่ที่ถูกพัฒนามานานแล้ว ประกอบกับมีความพร้อมทั้งทางด้านสาธารณูปโภค สาธารณูปการ ผู้ที่มีความต้องการซื้อที่อยู่อาศัยจึงให้ความสนใจบ้านมือสองในทำเลเหล่านั้นแทนการซื้อบ้านใหม่ ปกติช่องทางในการซื้อบ้านมือสองมี 4 ช่องทางหลักๆ อันได้แก่ 1. ซื้อผ่านเจ้าของเดิม 2. ซื้อผ่านนายหน้า 3. ซื้อผ่านสถาบันการเงิน 4. ซื้อผ่านกรมบังคับคดี แต่ละช่องทางจะมีลักษณะเด่นและด้อยแตกต่างกันออกไป ซึ่งจำนวนบ้านมือสองที่มีสัดส่วนมากที่สุด คือ บ้านมือสองที่ขายผ่านกรมบังคับคดี โดยมีลักษณะเด่น คือ ราคาถูกและมีจำนวนมาก แต่กลับไม่เป็นที่นิยม เพราะคนส่วนใหญ่เข้าใจว่ามีขั้นตอนและกระบวนการที่ยุงยากว่าการซื้อบ้านมือสองผ่านช่องทางอื่นๆ ทั้งนี้พบว่าคนกลุ่มหนึ่งประกอบธุรกิจซื้อขายบ้านมือสอง โดยเห็น โอกาสจากการขายทอดตลาดของกรมบังคับคดี เข้าประมูลปรับปรุงซ่อมแซมและนำออกขาย จึงกล่าวได้ว่า การซื้อบ้านมือสองผ่านกรมบังคับคดีมีได้ยากอย่างที่คนทั่วไปเข้าใจ

การวิจัยครั้งนี้มีวัตถุประสงค์เพื่อศึกษาการพิจารณาและการดำเนินการตั้งแต่กระบวนการเลือกซื้อทาวน์เฮ้าส์ของผู้ประกอบการธุรกิจซื้อขายบ้านมือสอง โดยใช้การสัมภาษณ์เป็นเครื่องมือในการวิจัย เลือกศึกษาเฉพาะที่อยู่อาศัยประเภททาวน์เฮ้าส์ในระดับราคาปานกลาง ซึ่งได้รับความสนใจจากผู้ประกอบการมากที่สุด

ผลการศึกษาพบว่า การประมูลซื้อทาวน์เฮ้าส์แบ่งออกได้เป็น 3 ขั้นตอน โดยผู้ประกอบการมีแนวทางในการตัดสินใจเลือกซื้อทาวน์เฮ้าส์ ดังนี้ ขั้นตอนที่ 1 ก่อนการประมูล เลือกหาข้อมูลตามความถนัดของตนเอง โดยพิจารณา ทำเลที่ตั้ง ผ่านการสำรวจที่อยู่อาศัย โครงสร้างหลัก ราคาซื้อขายในพื้นที่ และสภาพแวดล้อม จากนั้นพิจารณาในส่วนของราคาด้วยการประเมินความคุ้มค่าในการลงทุนเป็นสำคัญ ขั้นตอนที่ 2 ระหว่างการประมูล เตรียมเอกสารพร้อมหลักฐานให้ถูกต้องตามที่กรมบังคับคดีกำหนดแล้วเข้าประมูล ขั้นตอนที่ 3 ทำสัญญาซื้อขาย ยื่นขอขยายระยะเวลาชำระเงิน เมื่อครบกำหนดชำระส่วนที่เหลือ จากนั้นโอนกรรมสิทธิ์ ชำระภาษี ค่าธรรมเนียม และปรับปรุงซ่อมแซมให้พร้อมเข้าอยู่อาศัย จากข้อมูลทั้ง 3 ขั้นตอนดังกล่าว สามารถทำให้ผู้สนใจเข้าใจ วิธีการต่างๆ ในการพิจารณาและข้อพึงระวังในการซื้อทรัพย์สินจากกรมบังคับคดี อันจะเกิดประโยชน์ต่อผู้สนใจซื้อทาวน์เฮ้าส์ในลักษณะเดียวกัน

จากการวิจัยข้างต้น ผู้วิจัยมีข้อเสนอแนะว่า กรมบังคับคดีควรตั้งหน่วยงานราชการที่มีหน้าที่ตรวจสอบสภาพ ซึ่งดำเนินการโดยสถาปนิกและวิศวกร เพื่อรับรองคุณภาพของทรัพย์สินที่จะนำออกขายอันจะเป็นการประกันให้ผู้ซื้อมีความมั่นใจ นอกจากนี้ควรชี้แจงหลักการการประเมินราคา เพื่อใช้เป็นราคาเริ่มต้นในการประมูลที่เหมาะสมกับสภาพและทำเลที่ตั้ง ช่วยดึงดูดให้คนทั่วไปให้ความสนใจของกรมบังคับคดีมากขึ้น ส่งผลให้ขายทอดตลาดได้มากขึ้นด้วย

ภาควิชา.....เคหการ..... ลายมือชื่อ.....
สาขาวิชา..... การพัฒนาอสังหาริมทรัพย์..... ลายมือชื่อ อ.ที่ปรึกษาวิทยานิพนธ์หลัก.....
ปีการศึกษา..... 2554.....ลายมือชื่อ อ.ที่ปรึกษาวิทยานิพนธ์ร่วม.....

5374163525 : MAJOR REAL ESTATE DEVELOPMENT

KEYWORDS : TOWNHOUSE / THE LEGAL EXECUTION DEPARTMENT / THE PROFESSIONAL AUCTIONEER GROUP

NANTICHA KHANTAVIJAN : DECISION-MAKING GUIDELINES FOR BUYING TOWNHOUSES FROM THE PROFESSIONAL AUCTIONEER GROUP OF THE LEGAL EXECUTION DEPARTMENT FOR THOSE WITH A PRE-OWNED HOUSING REAL ESTATE BUSINESS. THESIS ADVISOR : ASSOC. PROF. SUPREECHA HIRANRO. CO-ADVISOR : ASSOC. PROF. YUWADEE SIRI, 222 pp.

People want to have their own house but there are limited housing development projects in some areas and gradually decreasing in number. This affects to the sharp sale price of the housing development projects in downtown or places where convenient forms of transportation, such as the BTS, exist. The well-established areas with public utilities and amenities are also attractive to those looking for new house. So, many prospective purchasers decided to buy a previously-owned houses instead of newly constructed houses. There are four main buying channels for pre-owned houses through, 1)the original owners, 2)an agency, 3)the financial institutes, and 4)an auction at the Legal Execution Department. Each channel has its own strengths and weaknesses. Pre-owned houses constitute the largest proportion, with its advantages of low-pricing and being available in large numbers but it is not yet popular. People think buying this type of houses involves complex steps and complicated procedures. And there is a particular group of people who trade previously-owned houses which they purchase at the Legal Execution Department auctions and then renovate them before put them on sale.

The purpose of this research was to study, using interviews as a research tool, the factors and procedures that need to considerate in the pre-owned townhouse real estate business. It begins with the steps that involved in the selection of a townhouse for purchase. The main focus of this study is on Townhouses with a mid-range price for any domestic residences.

The research results revealed that the pre-owned housing real estate business should follow three steps during the tender process. First, they need to collect data about the location, the principal structure, the local selling prices, and the environment, through a residency survey before submitting the actual tender. Second, they need to prepare the required documents and a suitable guarantee as determined by the Legal Execution Department, and participate the auction. Third, they need to sign the contract, apply for an extension of the payment period. And after the deadline for the last payment. They have to transfer the title, pay taxes and fees. Then renovate the house so it is ready to move in.

My recommendations based on this research are as follows. The Legal Execution Department should establish a government monitoring unit operated by architects and engineers with the goal of certifying the quality of renovated properties, thus providing an independent guarantee of the work done and raising the confidence for buyers. Moreover, the Legal Execution Department should educate people on the evaluation of the price on account of the condition and location of the site. This would make the public have more interested in its properties, thus leading to an increase in successful auctions.

Department :..... Housing..... Student's Signature

Field of Study :.....Real Estate Development..... Advisor's Signature.....

Academic Year :.....2011..... Co-advisor's Signature.....

กิตติกรรมประกาศ

วิทยานิพนธ์นี้ สำเร็จลุล่วงไปด้วยดี ด้วยความกรุณาจาก รองศาสตราจารย์ สุปรินชา หิรัญโร อาจารย์ที่ปรึกษาวิทยานิพนธ์ รองศาสตราจารย์ ยูวดี ศิริ อาจารย์ที่ปรึกษาร่วมวิทยานิพนธ์ ที่ได้ให้คำแนะนำและข้อคิดเห็นต่างๆอันเป็นประโยชน์อย่างยิ่งต่อการวิจัยมาโดยตลอด รวมทั้งให้ความเอาใจใส่ติดตามการศึกษาวิจัยอย่างใกล้ชิด ประกอบกับได้รับความกรุณาจาก รองศาสตราจารย์ นาวาโท ไตรวัฒน์ วิรัชศิริ และอาจารย์แก้ว ทองสม ให้คำแนะนำต่างๆ พร้อมทั้งยินดีสละเวลาอันมีค่าเป็นกรรมการในการสอบวิทยานิพนธ์

ขอขอบพระคุณผู้ประการธุรกิจซื้อขายบ้านมือสองทุกท่าน ที่กรุณาให้ความร่วมมือ และสละเวลาอันมีค่าให้สัมภาษณ์เป็นอย่างดี เพื่อสอบถามข้อมูลที่เป็นต่อการวิจัย โดยเฉพาะท่านที่กรุณาติดต่อ และแนะนำผู้ประกอบการรายอื่นๆ จนกระทั่งผู้วิจัยสามารถเก็บรวบรวมข้อมูลที่จำเป็นได้ทั้งหมด

ขอขอบพระคุณเจ้าพนักงานบังคับคดี ทั้งฝ่ายประชาสัมพันธ์ กองจำหน่ายทรัพย์สิน นโยบายและแผน ทุกท่าน และที่สำคัญคุณอติตยา ทองบุญ นิติกรชำนาญการ กลุ่มงานวิชาการ กรมบังคับคดี ที่กรุณาให้ข้อมูลที่จำเป็นต่อการวิจัยเป็นอย่างดี

ขอขอบพระคุณคณาจารย์ผู้ประสิทธิ์ประสาทวิชาความรู้ ทำให้ผู้วิจัยได้รับความรู้สำหรับใช้ในการวิจัย รวมถึงสามารถนำไปใช้เป็นแนวทางในการประกอบอาชีพ ตลอดจนขอขอบคุณท่านอื่นๆ ที่ไม่สามารถระบุนามได้ทั้งหมด ที่ให้ความช่วยเหลือ ร่วมมือด้วยดีมาโดยตลอด

สุดท้ายนี้ ผู้วิจัย โคร่ขอขอบพระคุณ บิดา มารดา ญาติพี่น้อง และครอบครัวที่ให้กำลังใจ และให้โอกาสในการศึกษาเล่าเรียนมาโดยตลอดจนสามารถสำเร็จการศึกษาตามความมุ่งหวัง และตั้งใจทุกประการ

สารบัญ

หน้า

บทคัดย่อภาษาไทย	ง
บทคัดย่อภาษาอังกฤษ	จ
กิตติกรรมประกาศ	ฉ
สารบัญ	ช
สารบัญตาราง	ฎ
สารบัญแผนภูมิ	ฏ
สารบัญภาพ.....	ฒ
บทที่ 1 บทนำ.....	1
1.1 ความเป็นมาและความสำคัญของปัญหา.....	1
1.2 วัตถุประสงค์ของการศึกษา.....	6
1.3 ขอบเขตการศึกษา.....	6
1.4 วิธีการดำเนินการวิจัย.....	7
1.5 การวิเคราะห์ข้อมูล	10
1.6 นิยามศัพท์.....	10
1.7 ข้อตกลงเบื้องต้นและข้อจำกัดของการศึกษา.....	11
1.8 ประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับ	11
บทที่ 2 แนวคิด ทฤษฎี และงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง.....	12
2.1 แนวคิด ทฤษฎีด้านการประเมินมูลค่าที่อยู่อาศัย.....	12
2.1.1 กระบวนการประเมินราคาอสังหาริมทรัพย์.....	12
2.1.2 การวิเคราะห์ที่ตั้งเพื่อทำการประเมินราคา.....	14
2.2 แนวคิด ทฤษฎีด้านที่ตั้งของที่อยู่อาศัย.....	16
2.2.1 ปัจจัยที่ส่งผลกระทบต่อทางเลือกที่ตั้งของที่อยู่อาศัย.....	16

2.2.2 การรวมตัวของบริเวณที่อยู่อาศัย.....	16
2.3 แนวคิด ทฤษฎีด้านการตลาด.....	17
2.3.1 ความจำเป็น และความต้องการ (Need and Want).....	17
2.3.2 ราคา (Price).....	17
2.4 แนวคิด ทฤษฎีด้านเศรษฐศาสตร์	
2.4.1 อุปสงค์ และอุปทาน (Demand and Supply).....	18
2.4.2 คู่แข่ง (Competitor).....	19
2.5 แนวคิด ทฤษฎีด้านการประมวลสังหาริมทรัพย์.....	20
2.6 กฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการประกาศขายทอดตลาด.....	21
2.6.1 การบังคับคดี หรือการชำระหนี้ตามกฎหมาย.....	21
2.6.2 วิธีการการประกาศขายทอดตลาดอสังหาริมทรัพย์ของกรมบังคับคดี.....	22
2.7 การขอสินเชื่อจากสถาบันการเงิน.....	23
2.8 ภาษีและค่าธรรมเนียมในการซื้อทรัพย์สินจากกรมบังคับคดี.....	26
2.9 การออกค้ำประกันของศาลแพ่ง.....	27
2.10 กรมธรรม์ประกันภัย โฉนดที่ดิน (Title Insurance).....	28
2.11 การตรวจสอบสภาพทางกายภาพ.....	29
2.12 งานวิจัยที่เกี่ยวข้อง.....	30
2.12.1 กระบวนการประมวลซื้ออสังหาริมทรัพย์ของกรมบังคับคดี.....	30
2.12.2 พฤติกรรมในการประมวล.....	32
บทที่ 3 ลักษณะทั่วไปของบ้านมือสองที่ประมวลผ่านกรมบังคับคดี.....	34
3.1 กรมบังคับคดี.....	34
3.2 ที่มาของอสังหาริมทรัพย์ที่กรมบังคับคดีขายทอดตลาด.....	35
3.2.1 การบังคับคดีแพ่ง.....	35
3.3 การขายทอดตลาดอสังหาริมทรัพย์โดยกรมบังคับคดี.....	40

3.4	ขั้นตอนในการประมวลส่งหาริมทรัพย์จากกรมบังคับคดี.....	41
3.4.1	หลักฐานที่ต้องแสดงต่อเจ้าพนักงานบังคับคดีก่อนหรือในวันขายทอดตลาด.....	52
3.4.2	กระบวนการในการประมวลส่งหาริมทรัพย์จากกรมบังคับคดี.....	52
3.5	ค่าธรรมเนียม และภาษีที่เกี่ยวข้องที่ต้องชำระ ณ กรมที่ดิน.....	52
3.5.1	ผู้ชนะการประมูล.....	62
3.5.2	ผู้ชนะการประมูลขายต่อให้กับผู้ซื้อ.....	62
3.6	การออกคำบังคับของศาลแพ่ง.....	62
3.7	การขออนุญาตต่อเติม หรือดัดแปลงอาคาร.....	65
3.7.1	ลักษณะอาคารที่ต้องขออนุญาต.....	65
3.7.2	เอกสารประกอบการขออนุญาตก่อสร้างดัดแปลงหรือถอน เคลื่อนย้าย และใช้หรือเปลี่ยนการใช้อาคาร.....	66
3.8	การยื่นขอมิเตอร์ประปา มิเตอร์ไฟฟ้า และทะเบียนบ้าน.....	70
3.8.1	การขออนุญาตติดตั้งมิเตอร์ประปาและไฟฟ้าใหม่.....	70
3.8.2	การขออนุญาตเปลี่ยนชื่อผู้ใช้บริการประปาและไฟฟ้า.....	75
บทที่ 4	ผลการศึกษา.....	76
4.1	คุณณรงค์ศักดิ์ ชันชิวาณิช.....	80
4.2	คุณศราวุธ มานะขาว.....	87
4.3	คุณพงศักดิ์ วชิรศักดิ์พาณิชย์.....	95
4.4	คุณเพชร คงกระพันธ์.....	102
4.5	คุณอรุณ ตั้งตระกูลวัฒน์.....	109
4.6	คุณสุชาติ อภิชาติผดุงกิจ.....	115
4.7	คุณธนัญชัย นิลศรี.....	121
4.8	คุณอนุรักษ์ สายทอง.....	127
4.9	คุณอนุพงศ์ ทวีสิทธิกุลลาภ.....	134
4.10	คุณสมบุญ กนกวุฒิภัทร.....	140

4.11	คุณพิศาล เอิบอาบ.....	149
4.12	คุณประณิธิ เพ็ญอารมย์.....	155
4.13	คุณลือชัย นนท์ปฏิมากุล.....	162
4.14	คุณดาวิทย์ วิมลสุตร์.....	168
4.15	คุณขวัญตา ชุ่มเย็นดี.....	174
บทที่ 5	การสรุปผลการศึกษา.....	182
5.1	ขั้นตอนก่อนการประมวล.....	184
5.1.1	วิธีการหาข้อมูล.....	184
5.1.2	วิธีการพิจารณา.....	184
5.1.3	วิธีการสำรวจเบื้องต้น.....	187
5.1.4	ปัญหาที่พบ.....	193
5.2	ขั้นตอนระหว่างการประมวล.....	193
5.2.1	วิธีการดำเนินการ.....	193
5.2.2	ปัญหาที่พบ.....	194
5.3	ขั้นตอนหลังการประมวล.....	194
5.3.1	วิธีการดำเนินการ.....	194
5.3.2	ปัญหาที่พบ.....	195
5.4	ข้อเสนอแนะต่อผู้ที่มีความต้องการซื้อทาว์นเฮ้าส์ผ่านกรมบังคับคดี.....	195
5.5	ข้อเสนอแนะต่อกรมบังคับคดีที่จะช่วยอำนวยความสะดวกให้กับ ผู้ที่ต้องการประมวลอสังหาริมทรัพย์ผ่านกรมบังคับคดี.....	196
บทที่ 6	วิเคราะห์ และข้อเสนอแนะ.....	197
6.1	ขั้นตอนก่อนการประมวล.....	197
6.1.1	วิธีการหาข้อมูล.....	198
6.1.2	วิธีการพิจารณา.....	198

6.2	ขั้นตอนระหว่างการประมูล.....	201
6.2.1	วิธีการดำเนินการ.....	201
6.3	ขั้นตอนหลังการประมูล.....	202
6.3.1	วิธีการดำเนินการ.....	202
6.4	ข้อเสนอแนะ.....	204
6.4.1	ข้อเสนอแนะต่อผู้ที่มีความต้องการซื้อทาว์นเฮ้าส์ผ่านการขายทอดตลาด ของกรมบังคับคดี.....	204
6.4.2	ข้อเสนอแนะจากงานวิจัย.....	213
6.4.3	ข้อเสนอแนะในการศึกษาครั้งต่อไป.....	214
	รายการอ้างอิง	215
	ภาคผนวก.....	219
	แบบสัมภาษณ์.....	220
	ประวัติผู้เขียนวิทยานิพนธ์	222

สารบัญตาราง

ตารางที่	หน้า
3.1	แสดงอัตราค่าบริการที่ต้องชำระต่อศาลในการจัดส่งคำบังคับ..... 75
3.2	แสดงตัวอย่างมิเตอร์ประปา และมิเตอร์ไฟฟ้าถูกแจ้งยกเลิกการใช้บริการ..... 70
4.1	แสดงตัวอย่างการสำรวจทาวน์เฮ้าส์ของคุณณรงค์ศักดิ์ ชันธิวิจารณ์..... 83
4.2	แสดงตัวอย่างการสำรวจทาวน์เฮ้าส์ของคุณศราวุธ มานะขาว..... 90
4.3	แสดงตัวอย่างการสำรวจทาวน์เฮ้าส์ของคุณพงศ์ศักดิ์ วชิรศักดิ์พาณิชย์..... 97
4.4	แสดงตัวอย่างการสำรวจทาวน์เฮ้าส์ของคุณเพชร คงกระพันธ์..... 104
4.5	แสดงตัวอย่างการสำรวจทาวน์เฮ้าส์ของคุณอรุณ ตั้งตระกูลวิวัฒน์..... 111
4.6	แสดงตัวอย่างการสำรวจทาวน์เฮ้าส์ของคุณสุชาติ อภิชาติผดุงกิจ..... 117
4.7	แสดงตัวอย่างการสำรวจทาวน์เฮ้าส์ของคุณธนัญชัย นิลศรี..... 123
4.8	แสดงตัวอย่างการสำรวจทาวน์เฮ้าส์ของคุณอนรรักษ์ สายทอง..... 129
4.9	แสดงตัวอย่างการสำรวจทาวน์เฮ้าส์ของคุณอนุพงศ์ ทวีสิทธิกุลลาภ..... 136
4.10	แสดงตัวอย่างการสำรวจทาวน์เฮ้าส์ของคุณสมบุญ กนกวุฒิภัทร..... 142
4.11	แสดงตัวอย่างสภาพทาวน์เฮ้าส์ที่ไม่มีผู้อยู่อาศัย โดยการประมวลของ คุณสมบุญ กนกวุฒิภัทร ผ่านการขายทอดตลาดของกรมบังคับคดี 146
4.12	แสดงตัวอย่างการสำรวจทาวน์เฮ้าส์ของคุณพิศาล เอียบาบ..... 151
4.13	แสดงตัวอย่างการสำรวจทาวน์เฮ้าส์ของคุณประณิธิ เฟื่องอารมย์..... 157
4.14	แสดงตัวอย่างการสำรวจทาวน์เฮ้าส์ของคุณเลื้อชัย นนทบุรีภูมิภาค 164
4.15	แสดงตัวอย่างการสำรวจทาวน์เฮ้าส์ของคุณดาวิทย์ วิมลสุตร์ 170
4.16	แสดงตัวอย่างการสำรวจทาวน์เฮ้าส์ของคุณขวัญตา ชุ่มเย็นดี..... 176
5.1	แสดงแนวทางการตัดสินใจซื้อทาวน์เฮ้าส์ผ่านกรมบังคับคดีของ กลุ่มผู้ประกอบการธุรกิจซื้อขายบ้านมือสอง..... 184
5.2	แสดงรายการที่ผู้ประกอบการธุรกิจซื้อขายบ้านมือสองสำรวจทาวน์เฮ้าส์ ก่อนพิจารณาเข้าร่วมประมวล..... 187
5.3	แสดงผลการสำรวจทาวน์เฮ้าส์..... 188
5.4	แสดงผลการสำรวจสภาพแวดล้อม..... 192

ตารางที่

หน้า

6.1 แสดงการตรวจสอบสภาพทางกายภาพของทาวน์เฮ้าส์..... 208

สารบัญแผนภูมิ

แผนภูมิที่	หน้า
1.1 แสดงสถิติเปรียบเทียบจำนวนอสังหาริมทรัพย์ที่ประกาศขายทั้งหมดต่อจำนวนที่ขายได้ ในการประกาศขายทอดตลาดอสังหาริมทรัพย์ของกรมบังคับคดี กระทรวงยุติธรรม ระหว่างปี พ.ศ. 2546-2554.....	4
1.2 แสดงสถิติเปรียบเทียบราคาประเมินของอสังหาริมทรัพย์ที่ประกาศขายทอดตลาด ต่อราคาที่ยังขายได้จริง ในการประกาศขายทอดตลาดอสังหาริมทรัพย์ของ กรมบังคับคดี กระทรวงยุติธรรม ระหว่างปี พ.ศ. 2546-2554.....	5
1.3 แสดงวิธีดำเนินการวิจัย.....	9
2.1 แสดงกระบวนการประเมินอสังหาริมทรัพย์.....	13
2.2 แสดงความสัมพันธ์ของที่ตั้งทรัพย์สินที่ทำการประเมินกับสถานที่ต่างๆโดยรอบ (Time-distance relationships).....	15
2.3 แสดงการกำหนดราคาแบบต้นทุนบวกกำไร (Cost-Based Pricing).....	18
2.4 แสดงการกำหนดราคาตามมูลค่าบวกกำไร (Value based pricing).....	18
2.5 แสดงการดำเนินการขอลอกค่าบังคับของศาลแพ่ง.....	35
3.1 แสดงกระบวนการของธนาคารอาคารสงเคราะห์.....	38
3.2 แสดงขั้นตอนการบังคับคดีแพ่ง (Chart of process of legal execution Civil Case).....	40
4.1 แสดงขั้นตอนระหว่างการประชุมของผู้ประกอบการธุรกิจซื้อขายบ้านมือสอง.....	78
4.2 แสดงขั้นตอนหลังการประชุมของผู้ประกอบการธุรกิจซื้อขายบ้านมือสอง.....	79

สารบัญภาพ

ภาพที่	หน้า
3.1	แผนที่แสดงที่ตั้งของกรมบังคับคดี..... 34
3.2	กรมบังคับคดี..... 35
3.3	แสดงการปิดประกาศ ณ ที่ตั้งของอสังหาริมทรัพย์ที่ทำการประกาศขายทอดตลาด..... 42
3.4	แสดงแฟ้มประกาศขายทอดตลาด ณ ส่วนประชาสัมพันธ์ กรมบังคับคดี..... 42
3.5	แสดงตัวอย่างประกาศขายทอดตลาด ณ ส่วนประชาสัมพันธ์ กรมบังคับคดี (หน้าที่ 1)...43
3.6	แสดงตัวอย่างประกาศขายทอดตลาด ณ ส่วนประชาสัมพันธ์ กรมบังคับคดี (หน้าที่ 2)...44
3.7	แสดงตัวอย่างประกาศขายทอดตลาด ณ ส่วนประชาสัมพันธ์ กรมบังคับคดี (หน้าที่ 3)...45
3.8	แสดงตัวอย่างประกาศขายทอดตลาด ณ ส่วนประชาสัมพันธ์ กรมบังคับคดี (หน้าที่ 4)...46
3.9	แสดงตัวอย่างหนังสือขายทอดตลาด บังคับคดีบอกขาย.....47
3.10	แสดงหน้าเว็บไซต์ของกรมบังคับคดี www.led.go.th.....48
3.11	แสดงหน้าเว็บไซต์ของกรมบังคับคดี www.led.go.th.....48
3.12	แสดงหน้าเว็บไซต์ของกรมบังคับคดี www.led.go.th.....49
3.13	แสดงหน้าเว็บไซต์ของกรมบังคับคดี www.led.go.th.....50
3.14	แสดงหน้าเว็บไซต์ของกรมบังคับคดี www.led.go.th.....50
3.15	แสดงตัวอย่างประกาศขายทอดตลาดอสังหาริมทรัพย์ผ่านเว็บไซต์ www.led.go.th.....51
3.16	กระดานประกาศขายทอดตลาด..... 53
3.17	ขั้นตอนการรับเอกสาร และลงทะเบียน ณ ส่วนประชาสัมพันธ์.....53
3.18	ตัวอย่างบัตรลงทะเบียนผู้เข้าสู่อราคา.....54
3.19	หนังสือขอตกลงผูกพันในการเสนอราคา (หน้าที่ 1)..... 55
3.20	หนังสือขอตกลงผูกพันในการเสนอราคา (หน้าที่ 2)..... 56
3.21	การวางหลักประกันด้วยเงินสด..... 57
3.22	การรับป้ายประมูลสีเหลือง สำหรับผู้เข้าสู่อราคา.....57
3.23	การรับป้ายประมูลสีส้ม สำหรับผู้มีส่วนได้ส่วนเสียที่มาดูแลการขาย..... 58
3.24	แสดงหมายเลขที่นั่งในห้องประกาศขายทอดตลาด.....58

ภาพที่	หน้า
3.25 ตัวอย่างแบบฟอร์มคำขออนุญาตคำบังคับ (หน้า 1).....	63
3.26 ตัวอย่างแบบฟอร์มคำขออนุญาตคำบังคับ (หน้า 2).....	64
3.27 แสดงตัวอย่างเอกสารขออนุญาตตัดแปลงอาคาร แบบ ข.1 (หน้า 1).....	68
3.28 แสดงตัวอย่างเอกสารขออนุญาตตัดแปลงอาคาร แบบ ข.1 (หน้า 2).....	69
3.29 ตัวอย่างคำร้องการขอใช้ไฟฟ้าการไฟฟ้าส่วนภูมิภาค (หน้า 1).....	72
3.30 ตัวอย่างคำร้องการขอใช้ไฟฟ้าการไฟฟ้าส่วนภูมิภาค (หน้า 2).....	73
3.31 ตัวอย่างคำร้องการขอใช้ไฟฟ้าการไฟฟ้าส่วนภูมิภาค (หน้า 3).....	74
4.1 ตัวอย่างประกาศขายอสังหาริมทรัพย์ผ่านเว็บไซต์ของกรมบังคับคดี.....	76
4.2 แสดงลำดับความสำคัญของข้อมูลประกอบการตัดสินใจเลือกซื้อทาวน์เฮ้าส์ ขายทอดตลาด โดยกรมบังคับคดีของคุณณรงค์ศักดิ์ ชันชวีวิจารณ์.....	81
4.3 ตัวอย่างสัภาพของทำเลที่ตั้ง.....	82
4.4 ตัวอย่างรูปแบบทาวน์เฮ้าส์.....	82
4.5 แสดงลำดับความสำคัญของข้อมูลประกอบการตัดสินใจเลือกซื้อทาวน์เฮ้าส์ ขายทอดตลาด โดยกรมบังคับคดีของคุณศราวุธ มานะขาว.....	88
4.6 ตัวอย่างสัภาพของทำเลที่ตั้ง.....	89
4.7 ตัวอย่างรูปแบบทาวน์เฮ้าส์.....	89
4.8 แสดงลำดับความสำคัญของข้อมูลประกอบการตัดสินใจเลือกซื้อทาวน์เฮ้าส์ ขายทอดตลาด โดยกรมบังคับคดีของคุณพงศ์ศักดิ์ วชิรศักดิ์พาณิชย์.....	96
4.9 ตัวอย่างสัภาพของทำเลที่ตั้ง.....	97
4.10 แสดงลำดับความสำคัญของข้อมูลประกอบการตัดสินใจเลือกซื้อทาวน์เฮ้าส์ ขายทอดตลาด โดยกรมบังคับคดีของคุณเพชร คงกระพันธ์.....	102
4.11 ตัวอย่างสัภาพของทำเลที่ตั้ง.....	103
4.12 แสดงลำดับความสำคัญของข้อมูลประกอบการตัดสินใจเลือกซื้อทาวน์เฮ้าส์ ขายทอดตลาด โดยกรมบังคับคดีของคุณอรุณ ตั้งตระกูลวิวัฒน์.....	109
4.13 ตัวอย่างสัภาพของทำเลที่ตั้ง.....	110
4.14 แสดงลำดับความสำคัญของข้อมูลประกอบการตัดสินใจเลือกซื้อทาวน์เฮ้าส์ ขายทอดตลาด โดยกรมบังคับคดีของคุณสุชาติ อภิชาติผดุงกิจ.....	115

ภาพที่	หน้า
4.15 ตัวอย่างศักยภาพของทำเลที่ตั้ง.....	116
4.16 แสดงลำดับความสำคัญของข้อมูลประกอบการตัดสินใจเลือกซื้อทาวน์เฮ้าส์ ขายทอดตลาด โดยกรมบังคับคดีของคุณธนัญชัย นิลศรี	122
4.17 ตัวอย่างศักยภาพของทำเลที่ตั้ง.....	122
4.18 แสดงลำดับความสำคัญของข้อมูลประกอบการตัดสินใจเลือกซื้อทาวน์เฮ้าส์ ขายทอดตลาด โดยกรมบังคับคดีของคุณอนุรักษ์ สายทอง	128
4.19 ตัวอย่างศักยภาพของทำเลที่ตั้ง.....	129
4.20 แสดงลำดับความสำคัญของข้อมูลประกอบการตัดสินใจเลือกซื้อทาวน์เฮ้าส์ ขายทอดตลาด โดยกรมบังคับคดีของคุณอนุพงศ์ ทวีสิทธิกุลลาภ	134
4.21 ตัวอย่างศักยภาพของทำเลที่ตั้ง.....	135
4.22 แสดงลำดับความสำคัญของข้อมูลประกอบการตัดสินใจเลือกซื้อทาวน์เฮ้าส์ ขายทอดตลาด โดยกรมบังคับคดีของคุณสมบุญ กนกวุฒิลักพร.....	141
4.23 ตัวอย่างศักยภาพของทำเลที่ตั้ง.....	142
4.24 แสดงลำดับความสำคัญของข้อมูลประกอบการตัดสินใจเลือกซื้อทาวน์เฮ้าส์ ขายทอดตลาด โดยกรมบังคับคดีของคุณพิศาล เอิบอาบ	149
4.25 ตัวอย่างศักยภาพของทำเลที่ตั้ง.....	150
4.26 แสดงลำดับความสำคัญของข้อมูลประกอบการตัดสินใจเลือกซื้อทาวน์เฮ้าส์ ขายทอดตลาด โดยกรมบังคับคดีของคุณประณิธิ เฟื่องอารมย์.....	156
4.27 ตัวอย่างศักยภาพของทำเลที่ตั้ง.....	156
4.28 แสดงลำดับความสำคัญของข้อมูลประกอบการตัดสินใจเลือกซื้อทาวน์เฮ้าส์ ขายทอดตลาด โดยกรมบังคับคดีของคุณลือชัย นนท์ปฏิมากุล.....	162
4.29 ตัวอย่างศักยภาพของทำเลที่ตั้ง.....	163
4.30 แสดงลำดับความสำคัญของข้อมูลประกอบการตัดสินใจเลือกซื้อทาวน์เฮ้าส์ ขายทอดตลาด โดยกรมบังคับคดีของคุณดาวิทย์ วิมลสุตร์.....	169
4.31 ตัวอย่างศักยภาพของทำเลที่ตั้ง.....	169
4.32 แสดงลำดับความสำคัญของข้อมูลประกอบการตัดสินใจเลือกซื้อทาวน์เฮ้าส์ ขายทอดตลาด โดยกรมบังคับคดีของคุณขวัญตา ชุ่มเย็นดี.....	175
4.33 ตัวอย่างศักยภาพของทำเลที่ตั้ง.....	176

ภาพที่

หน้า

6.1 อธิบายที่มาของการกำหนดราคาในประกาศขายทอดตลาดของกรมบังคับคดี.....213

บทที่ 1

บทนำ

1.1 ความเป็นมาและความสำคัญของปัญหา

บ้านมือสองมีลักษณะเด่นที่แตกต่างจากบ้านมือหนึ่งหลายประการ โดยเฉพาะทำเลย่านใจกลางเมือง ใกล้แหล่งธุรกิจ หรือพื้นที่กรุงเทพฯ ชั้นในและชั้นกลาง บ้านมือสองในทำเลดังกล่าวเป็นที่ต้องการอย่างต่อเนื่อง เนื่องจากราคาของที่อยู่อาศัยที่มีราคาถูกกว่าบ้านใหม่ในทำเลเดียวกัน ประกอบกับปัจจุบันที่ดินว่างเปล่าที่สามารถนำมาปลูกสร้างที่อยู่อาศัยใหม่ในทำเลใจกลางเมือง หรือทำเลที่เดินทางได้สะดวกในแหล่งธุรกิจมีน้อยลง หรือมีราคาสูงมาก¹

หากต้องการหาซื้อบ้านมือสองในปัจจุบันสามารถหาได้จากช่องทางหลักๆ 4 ช่องทาง ดังนี้

1. บ้านมือสองที่ขายผ่านเจ้าของ ส่วนใหญ่ใช้เพื่อการพักอาศัยระหว่าง 6-10 ปี โดยพักอาศัยเอง ให้ญาติพักอาศัย หรือปล่อยเช่า อาจกล่าวอีกนัยหนึ่งได้ว่าเป็นบ้านที่ขายในลักษณะบ้านมือสองเก่ามากกว่าบ้านมือสองที่ได้รับการปรับปรุงซ่อมแซมให้อยู่ในสภาพที่ดี กล่าวคือ สภาพเกือบเหมือนบ้านใหม่ ซึ่งสาเหตุในการขายมาจากผลกระทบจากสภาวะเศรษฐกิจที่ตกต่ำในช่วงนั้น ภาระการผ่อนชำระสูง ค่าใช้จ่ายมาก ต้องการเปลี่ยนที่อยู่อาศัยใหม่ หรือไม่ต้องการเก็บไว้ เจ้าของจะขายด้วยตนเอง หรือฝากขายกับเพื่อนญาติ ส่วนใหญ่จะขายได้ในราคาที่ต่ำกว่าราคาที่ดินเองซื้อ²

ผู้ซื้อเลือกซื้อบ้านมือสองผ่านช่องทางนี้ด้วย ราคาที่ต่ำกว่าราคาซื้อขายที่อยู่อาศัยในพื้นที่ และต้องการทราบประวัติบ้าน เพราะผู้ซื้อสามารถต่อรองราคา อีกทั้งยังสามารถสอบถามประวัติของบ้านที่ต้องการซื้อกับผู้ขายได้โดยตรง แต่ผู้ซื้อจะต้องดำเนินการทางนิติกรรมและขอสินเชื่อด้วยตัวเอง

¹ ศูนย์วิจัยธนาคารกสิกรไทย, “ทัศนคติคนกรุงเทพฯกับการเลือกซื้อบ้านมือสอง,” วารสารกระแสทรรศน์ 1929 (ธันวาคม 2549).

² รัตติมา อุณวิไล, “พฤติกรรมของผู้ขายบ้านมือสองในภาวะวิกฤตเศรษฐกิจ: กรณีศึกษา เขตบางเขน,” (วิทยานิพนธ์ปริญญาโทบริหารธุรกิจ ภาควิชาเคหการ คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2544), หน้า 83-93.

2. บ้านมือสองที่ขายผ่านนายหน้า กลุ่มผู้ใช้บริการซื้อบ้านมือสองผ่านบริษัทตัวแทนขาย แบ่งออกเป็น 2 กลุ่ม ดังนี้ กลุ่มที่เคยใช้บริการมาก่อน กลุ่มนี้มีปริมาณน้อย แต่มีความรู้ความเข้าใจในระบบการซื้อขายบ้าน อาจกล่าวได้ว่า คนกลุ่มนี้มีประสบการณ์เกี่ยวกับการหาข้อมูลที่อยู่อาศัยพอสมควร แต่อาจต้องการการบริการ เพื่ออำนวยความสะดวกในการซื้อ และกลุ่มผู้ใช้บริการครั้งแรก คนกลุ่มนี้ต้องการข้อมูลทุกๆด้าน รวมทั้งการบริการต่างๆ ที่จะอำนวยความสะดวก ทั้งสองกลุ่มตัดสินใจโดยพิจารณาจากทำเล ใกล้เคียงที่ทำงานและราคาต่ำกว่าราคาซื้อขายที่อยู่อาศัยในพื้นที่³ ผู้ซื้อเลือกซื้อบ้านมือสองผ่านช่องทางนี้ด้วยบริการต่างๆที่ทางบริษัทตัวแทนขายเสนอ ทั้งการอำนวยความสะดวกในการยื่นกู้ขอสินเชื่อ การโอนกรรมสิทธิ์ มีหลายทำเลและราคาให้เลือก ช่วยเจรจาต่อรองราคาเงื่อนไขกับเจ้าของเดิม และให้คำปรึกษาด้านสินเชื่อ คนกลุ่มนี้จึงยอมจ่ายค่าบริการแลกกับความสะดวกสบายที่จะได้รับ

3. บ้านมือสองที่ขายผ่านสถาบันการเงิน กลุ่มที่เลือกซื้อทรัพย์สินรอการขายของธนาคาร อาคารสงเคราะห์ 2 กลุ่ม ดังนี้ กลุ่มที่ได้ทำการโอนกรรมสิทธิ์เป็นของผู้ซื้อแล้ว ซึ่งซื้อโดยไม่มีโครงการพิเศษใดๆ ของธนาคาร โดยให้เหตุผลในการเลือกธนาคารด้วยความมั่นใจ เพราะเป็นธนาคารของรัฐบาล มีอัตราดอกเบี้ยต่ำ ใช้สิทธิ์สวัสดิการ และกลุ่มที่ยังไม่โอนกรรมสิทธิ์เป็นของผู้ซื้อ เพราะ อยู่ในโครงการพิเศษผ่อนดาวน์ (Down Payment) 24 เดือน กับธนาคารโดยไม่เสียดอกเบี้ย โดยให้เหตุผลในการเลือกธนาคารด้วยสามารถผ่อนชำระเงินดาวน์นาน ไม่เสียดอกเบี้ยมั่นใจ เพราะ เป็นธนาคารของรัฐบาล ความสะดวกในการขอสินเชื่อ⁴

ผู้ซื้อเลือกซื้อบ้านมือสองผ่านช่องทางนี้ พิจารณาโดยอาศัยปัจจัยทางด้านสินเชื่อและราคาต่ำกว่าราคาซื้อขายที่อยู่อาศัยในพื้นที่เป็นสำคัญ ผู้ซื้อสามารถกู้ได้ถึงร้อยละ 90 ของราคาประเมินทรัพย์สิน อีกทั้งยังได้อัตราดอกเบี้ยที่ต่ำ

³ นนท์ สหาษา, “ปัจจัยการตัดสินใจซื้อบ้านมือสองผ่านบริษัทตัวแทนขาย: กรณีศึกษา บริษัท โรซด์ แอสเซท คอนเซ็ปต์ แอนด์ จำกัด,” (วิทยานิพนธ์ปริญญาโทบริหารธุรกิจ ภาควิชาเคหการ คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2545), หน้า 53-68.

⁴ สมลักษณ์ ศาสตร์ประสิทธิ์, “ปัจจัยที่มีผลต่อการตัดสินใจเลือกซื้อที่อยู่อาศัยซึ่งเป็นทรัพย์สินรอการขาย: กรณีศึกษาที่อยู่อาศัยซึ่งเป็นทรัพย์สินรอการขายของธนาคารอาคารสงเคราะห์,” (วิทยานิพนธ์ปริญญาโทบริหารธุรกิจ ภาควิชาเคหการ คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2545), หน้า 191-200.

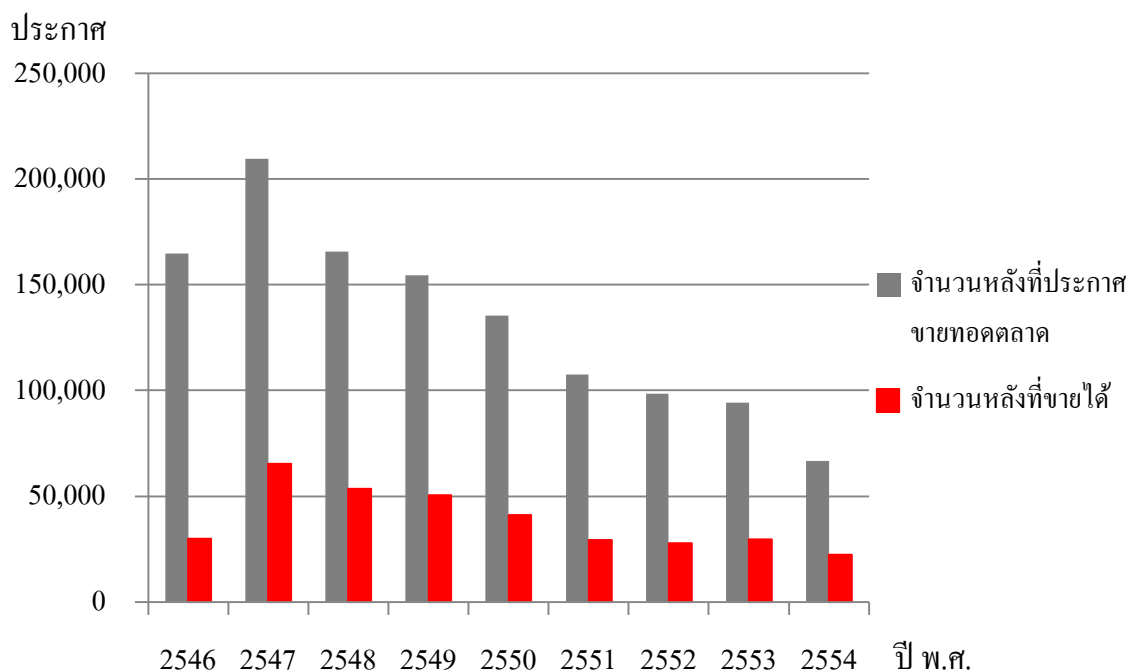
4. บ้านมือสองที่ขายผ่านกรมบังคับคดี กระบวนการประมูลขายทาว์นเฮ้าส์โดยเจ้าพนักงานบังคับคดี และกระบวนการประมูลซื้อทาว์นเฮ้าส์ของผู้ซื้อผ่านกรมบังคับคดี⁵

ผู้ซื้อเลือกซื้อบ้านมือสองผ่านช่องทางนี้ ด้วยเหตุผลทางด้านทำเลที่ตั้ง ซึ่งส่วนมากตั้งอยู่ย่านใจกลางเมือง ไม่สามารถหาซื้อโครงการอสังหาริมทรัพย์สร้างใหม่ที่ระดับราคาเดียวกันในย่านนั้นได้ และราคาที่ต่ำกว่าราคาซื้อขายที่อยู่อาศัยในพื้นที่ แต่ผู้ซื้อไม่สามารถเข้าตรวจสอบสภาพภายในของบ้านก่อนซื้อได้ และต้องดำเนินการทางนิติกรรม รวมทั้งสินเชื่อด้วยตนเอง

จากที่ได้กล่าวมาข้างต้นเรื่องช่องทางในการซื้อบ้านมือสอง พบว่า บ้านมือสองมีลักษณะเด่นที่เหมือนกัน คือ ราคาที่ต่ำกว่าราคาซื้อขายที่อยู่อาศัยในพื้นที่และที่แตกต่างกันออกไปตามแต่ละช่องทาง ดังนี้ บ้านมือสองที่ขายผ่านเจ้าของ ผู้ซื้อจะสามารถต่อรองราคาและสอบถามประวัติบ้านจากเจ้าของเดิมได้โดยตรง แต่จะต้องดำเนินการทางนิติกรรมพร้อมทั้งขอสินเชื่อด้วยตนเอง ส่วนบ้านมือสองที่ขายผ่านนายหน้านั้น ผู้ซื้อจะได้รับการอำนวยความสะดวกเป็นอย่างดี ตั้งแต่การยื่นกู้ขอสินเชื่อ การโอนกรรมสิทธิ์ มีหลายทำเลและราคาให้เลือก ช่วยเจรจาต่อรองราคาเงินโอนกับเจ้าของเดิม และให้คำปรึกษาด้านสินเชื่อ แต่ผู้ซื้อจะต้องชำระค่าบริการเพื่อแลกกับความสะดวกรบายดังกล่าว ซึ่งบ้านยิ่งราคาสูงเท่าใด นายหน้าก็จะยิ่งได้ค่าตอบแทนสูง เพราะค่าบริการของนายหน้ามาจากส่วนแบ่งของราคาขายนั่นเอง บ้านมือสองที่ขายผ่านสถาบันการเงินนั้นผู้ซื้อจะพิจารณาในเรื่องของสินเชื่อเป็นสำคัญ และสุดท้ายบ้านมือสองที่ขายผ่านกรมบังคับคดี ซึ่งผู้ซื้อให้ความสำคัญในเรื่องของราคา เพราะ เป็นช่องทางที่จะซื้อบ้านมือสองได้ในราคาที่ถูกลงที่สุดเมื่อเปรียบเทียบกับช่องทางอื่น เนื่องจาก กรมบังคับคดีมิได้หวังผลกำไรจากการขายอสังหาริมทรัพย์ แต่ต้องการขายเพื่อชดใช้หนี้ให้ได้เร็วที่สุด แต่ผู้ซื้อก็ได้ให้ความนิยมในการซื้อบ้านมือสองผ่านช่องทางดังกล่าวเนื่องจากไม่กล้าเข้าประมูลซื้อ กลัวการติดต่อกับหน่วยงานของรัฐ อาจเพราะใช้เวลามาก การดำเนินการทางนิติกรรมก็ยุ่งยาก

⁵ ประหยัด คุรุทกล่อม, “กระบวนการประมูลซื้อทาว์นเฮ้าส์ระดับราคาบ้านปานกลางจากกรมบังคับคดีในเขตอำนาจของศาลแพ่งในกรุงเทพมหานคร ระหว่างปี พ.ศ. 2546-2550,” (วิทยานิพนธ์ปริญญาโทบริหารธุรกิจ ภาควิชาเคหการ คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2552), หน้า 178-186.

แผนภูมิที่ 1.1 แสดงสถิติเปรียบเทียบจำนวนอสังหาริมทรัพย์ที่ประกาศขายทั้งหมดต่อจำนวนที่ขายได้ ในการประกาศขายทอดตลาดอสังหาริมทรัพย์ของกรมบังคับคดี กระทรวงยุติธรรม ระหว่างปี พ.ศ. 2546-2554

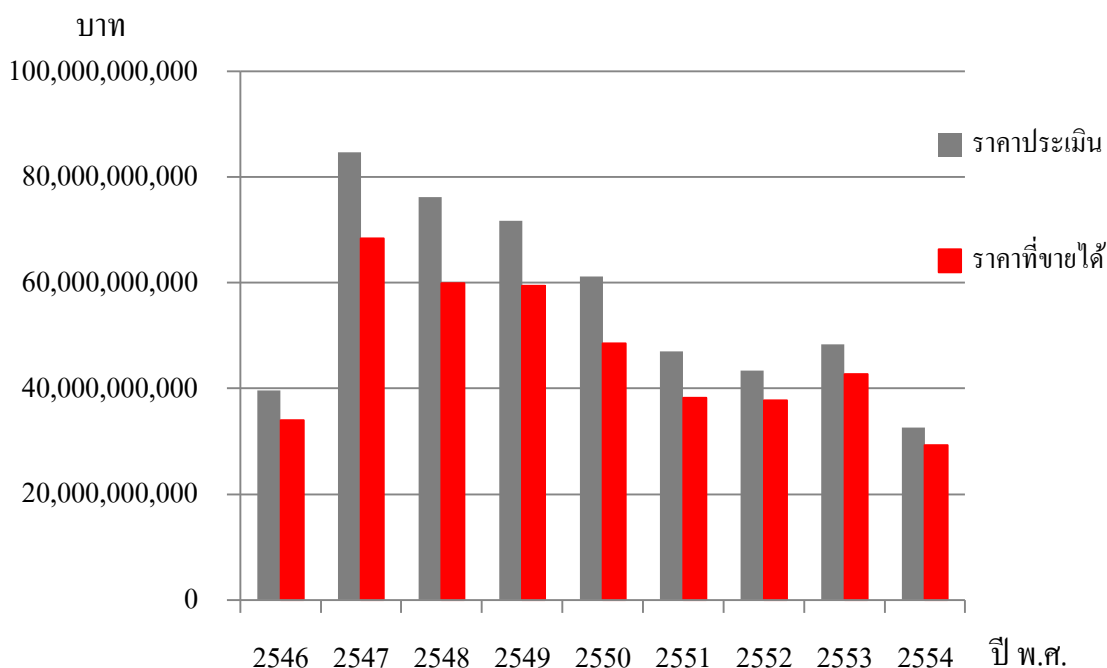


ที่มา : รายงานประจำปี พ.ศ. 2546-2554 กรมบังคับคดี กระทรวงยุติธรรม

จากแผนภูมิที่ 1.1 แสดงให้เห็นว่า กรมบังคับคดีประกาศขายทอดตลาดอสังหาริมทรัพย์ปริมาณกว่าแสนคดีต่อปี แต่เมื่อเปรียบเทียบปริมาณทรัพย์สินที่ขายได้และคงค้างอยู่นั้นจะพบว่า มีผู้มาประมูลซื้อทรัพย์สินดังกล่าวนี้ น้อยมาก อาจด้วยข้อเสียที่กล่าวมาข้างต้น เรื่องความยุ่งยากในการดำเนินการทางนิติกรรม ภาระการจดจำนอง การขอสินเชื่อ สภาพบ้าน จึงเกิดอสังหาริมทรัพย์สินคงค้างจำนวนมาก

ส่งผลให้บ้านมือสองที่ขายโดยกรมบังคับคดีมีจำนวนคงค้างสะสมเหลืออยู่มากในแต่ละปี ทั้งๆที่บ้านส่วนใหญ่มีศักยภาพทางด้านทำเลที่ตั้ง และราคาสูงกว่าบ้านสร้างใหม่มาก

แผนภูมิที่ 1.2 แสดงสถิติเปรียบเทียบราคาประเมินของอสังหาริมทรัพย์ที่ประกาศขายทอดตลาดต่อราคาที่ยขายได้จริง ในการประกาศขายทอดตลาดอสังหาริมทรัพย์ของกรมบังคับคดี กระทรวงยุติธรรม ระหว่างปี พ.ศ. 2546-2554



ที่มา : รายงานประจำปี พ.ศ. 2546-2554 กรมบังคับคดี กระทรวงยุติธรรม

จากแผนภูมิที่ 1.2 กล่าวได้ว่า อสังหาริมทรัพย์ที่กรมบังคับคดีประกาศขายทอดตลาดนั้นราคาของผู้ประมูล ประมูลได้ไปนั้นต่ำกว่าราคาประเมิน

แต่พบว่า คนกลุ่มหนึ่ง เห็น โอกาสในการทำธุรกิจผ่านการขายทรัพย์สินของกรมบังคับคดี โดยการเข้าประมูลซื้อ นำไปปรับปรุงซ่อมแซมให้อยู่ในสภาพดี เพื่อขายต่อให้กับผู้ที่ต้องการซื้อบ้านมือสอง ในที่นี้จะเรียกคนกลุ่มนี้ว่า ผู้ประกอบการธุรกิจซื้อขายบ้านมือสองโดยการประมูลผ่านกรมบังคับคดี การที่คนกลุ่มนี้ยึดเอาการขายทอดตลาดอสังหาริมทรัพย์ของกรมบังคับคดีเป็นอาชีพได้นั้น ก็แสดงว่า การซื้อบ้านมือสองจากกรมบังคับคดีมีได้ยากอย่างที่คนทั่วไปเข้าใจ ประกอบกับแผนภูมิที่ 1.1 กรมบังคับคดีมีอสังหาริมทรัพย์ให้เลือกประมูลซื้อจำนวนมาก จึงนำไปสู่ปัญหาในการวิจัย ว่า ผู้ประกอบการธุรกิจซื้อขายบ้านมือสองโดยการประมูลผ่านกรมบังคับคดี มีวิธีการเลือกซื้ออย่างไร และเมื่อประมูลซื้อได้แล้วต้องทำอะไรบ้าง จากปัญหาดังกล่าวจึงเป็นที่มาของการศึกษาเรื่อง แนวทางการตัดสินใจซื้อที่อยู่อาศัยจากกรมบังคับคดีของกลุ่มผู้ประกอบการซื้อขาย

บ้านมือสอง เพื่อเป็นการป้องกัน หลีกเลี่ยง และแก้ไข ไม่ให้เกิดปัญหาต่างๆที่ตามมาจากการซื้อบ้านของผู้ที่ต้องการซื้อบ้านมือสองของกรมบังคับคดีต่อไป

1.2 วัตถุประสงค์ของการศึกษา

1. ศึกษาวิธีการก่อนการเลือกซื้อทาว์นเฮ้าส์จากกรมบังคับคดีของผู้ประกอบการธุรกิจซื้อขายบ้านมือสอง โดยการประมูลผ่านกรมบังคับคดี
2. ศึกษาวิธีการดำเนินการหลังการซื้อทาว์นเฮ้าส์จากกรมบังคับคดีของผู้ประกอบการธุรกิจซื้อขายบ้านมือสอง โดยการประมูลผ่านกรมบังคับคดี

1.3 ขอบเขตการศึกษา

ศึกษาวิธีการพิจารณาก่อนการประมูลซื้อของกลุ่มผู้ประกอบการธุรกิจซื้อขายบ้านมือสอง โดยการประมูลผ่านกรมบังคับคดี ซึ่งประกอบด้วย การพิจารณาลักษณะทางกายภาพ อาทิ การพิจารณาสภาพบ้านจากภายนอก เนื่องจากผู้ประมูลไม่สามารถเข้าไปตรวจสอบภายในบ้านก่อนการประมูลได้ เป็นต้น รวมทั้งวิธีการดำเนินการหลังการประมูลซื้อผ่านกรมบังคับคดี ประกอบด้วย การทำนิติกรรม การปรับปรุงซ่อมแซมทางกายภาพ เป็นต้น

1.4 วิธีการดำเนินการวิจัย

การศึกษาวิจัยนี้ เป็นการวิจัยเกี่ยวกับแนวทางในการตัดสินใจประมูลซื้อทาว์นเฮ้าส์จากกรมบังคับคดีของผู้ประกอบการซื้อขายบ้านมือสอง โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อศึกษาวิธีการก่อนการเลือกซื้อทาว์นเฮ้าส์และวิธีการดำเนินการหลังการซื้อทาว์นเฮ้าส์จากกรมบังคับคดีของผู้ประกอบการธุรกิจซื้อขายบ้านมือสอง โดยการประมูลผ่านกรมบังคับคดี โดยมีขั้นตอนและวิธีการดำเนินการวิจัยดังนี้

1. ศึกษาข้อมูลเบื้องต้น เพื่อกำหนดขอบเขตในการวิจัย

1.1 ข้อมูลทฤษฎีภูมิ

ข้อมูลทั่วไปเกี่ยวกับกรมบังคับคดี การประกาศขายทอดตลาดอสังหาริมทรัพย์ รวมทั้งกฎหมาย ข้อกำหนดต่างๆที่เกี่ยวข้อง ประกอบกับแนวคิดและทฤษฎีทั้งทางด้าน การประเมินมูลค่า การตลาด ที่ตั้งของที่อยู่อาศัย และการตรวจสอบทางกายภาพ พฤติกรรมใน

การประมวลผลสัทหริมทรีพี โดยการค้นคว้าจากเอกสารทางวิชาการและทางราชการ ประกอบกับสัมภาษณ์เจ้าพนักงานบังคับคดีที่เกี่ยวข้อง

1.2 ข้อมูลปฐมภูมิ

สำรวจสภาพภายนอกทาว์นเฮ้าส์ที่ผู้ประกอบการธุรกิจซื้อขายบ้านมือสอง พิจารณาเลือกซื้อ โดยการประมวลจากกรมบังคับคดี พร้อมทั้งทำการสัมภาษณ์กลุ่ม ผู้ประกอบการดังกล่าว

2. ประชากรและกลุ่มตัวอย่าง

ศึกษาด้วยวิธีการสัมภาษณ์ผู้ประกอบการธุรกิจซื้อขายบ้านมือสองโดยการประมวลผ่านกรม บังคับคดี ระบุให้มีประสบการณ์ 3 ปีขึ้นไป จำนวน 15 ท่าน แต่ด้วยผู้ประกอบการอยู่ในวงจำกัด และมักจะปิดตัวเอง จึงเลือกใช้ Snow Ball Sampling Technique เพื่อให้ผู้ประกอบการแนะนำกัน ต่อๆไป โดยเริ่มต้นจากการให้เจ้าพนักงานบังคับคดีแนะนำผู้ประมวล ที่เข้ามาประมวลเป็นประจำ

3. เครื่องมือที่ใช้ในการวิจัย

ผู้วิจัยเลือกใช้ แบบสัมภาษณ์ เนื่องจากต้องการเก็บข้อมูลเชิงลึก โดยมีรายละเอียดของ โครงสร้างคำถาม ดังนี้

3.1 ตัวแปรในการศึกษากลุ่มผู้ประกอบการธุรกิจซื้อขายบ้านมือสอง แบ่งออกเป็น 2 ส่วน ดังนี้

3.1.1 สิ่งที่น่าสนใจในการสำรวจก่อนเลือกซื้อทาว์นเฮ้าส์จากกรม บังคับคดี ผู้วิจัยให้ความสำคัญกับลักษณะทางกายภาพ เพราะผู้เข้าประมวลไม่ได้รับ อนุญาตให้เข้าไปภายในบ้านก่อนการประมวล และกระบวนการทางนิติกรรม การ เตรียมหลักฐาน เอกสารต่างๆ

3.1.2 การดำเนินการหลังการซื้อทาว์นเฮ้าส์จากกรมบังคับคดี ผู้วิจัยให้ ให้ความสำคัญกับลักษณะทางกายภาพ การซ่อมแซมเบื้องต้น กระบวนการทางนิติ กรรมเมื่อประมวลทาว์นเฮ้าส์ได้เรียบร้อยแล้ว และการขอสินเชื่อ

3.2 ออกแบบโครงสร้างแบบสัมภาษณ์ โดยกำหนดกรอบคำถาม เพื่อให้ตรงตาม วัตถุประสงค์ของการศึกษาวิจัย กล่าวคือ

3.2.1 ข้อมูลทั่วไปของผู้ประกอบการธุรกิจซื้อขายบ้านมือสอง อาทิ ประสบการณ์ ความรู้พื้นฐาน

3.2.2 ขั้นตอนที่ใช้ในการเลือกซื้อทาวน์เฮ้าส์ของผู้ประกอบการธุรกิจซื้อขายบ้านมือสอง แบ่งออกเป็น 3 ส่วนหลักๆ คือ ขั้นตอนก่อนการประมูล ขั้นตอนระหว่างการประมูล และขั้นตอนหลังการประมูล เพื่อให้ทราบถึงกระบวนการทั้งหมด

3.2.3 ข้อเสนอแนะต่อผู้ที่มีความต้องการซื้อทาวน์เฮ้าส์ผ่านกรมบังคับคดี

3.2.4 ข้อเสนอแนะต่อกรมบังคับคดีที่จะช่วยให้ผู้ที่มีความต้องการซื้อทาวน์เฮ้าส์ผ่านกรมบังคับคดี

3.3 ทดสอบแบบสัมภาษณ์ โดยนำแบบสัมภาษณ์ไปทดลองกับกลุ่มประชากรเป้าหมาย แล้วนำผลการสัมภาษณ์มาปรับแก้ไข และทำการทดสอบอีกครั้ง

3.4 จัดทำแบบสัมภาษณ์จำนวน 15 ชุด ตามจำนวนประชากรเป้าหมาย พร้อมทั้งทำการสัมภาษณ์กลุ่มประชากร

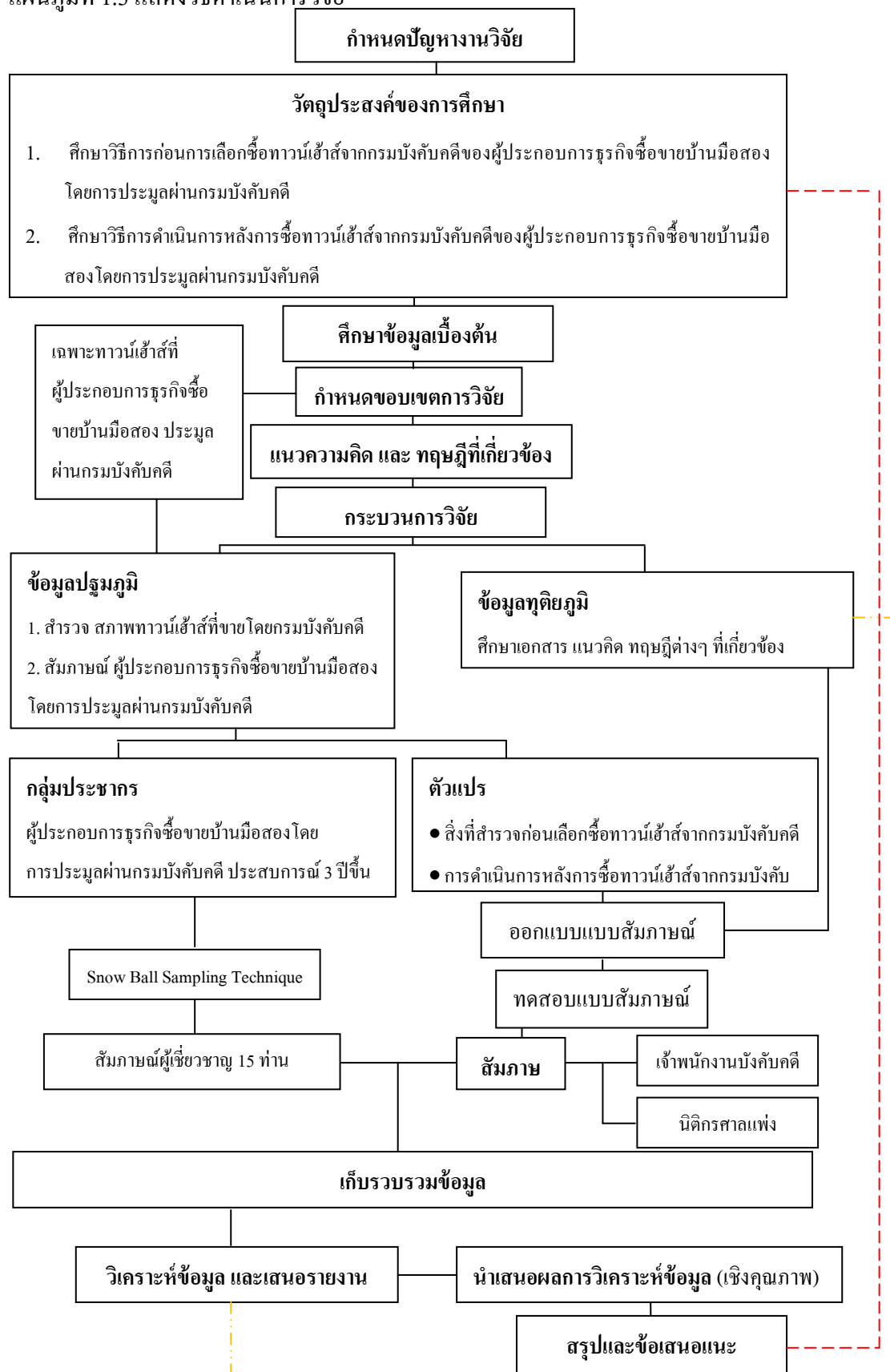
4. เก็บรวบรวมข้อมูล จัดกลุ่มข้อมูลจากแบบสัมภาษณ์

5. วิเคราะห์ข้อมูลและนำเสนอรายงาน วิเคราะห์ผลการสัมภาษณ์โดยอาศัยแนวคิดและทฤษฎีเป็นกรอบในการวิเคราะห์

6. นำเสนอผลการวิเคราะห์

7. สรุปและข้อเสนอแนะ

แผนภูมิที่ 1.3 แสดงวิธีดำเนินการวิจัย



1.7 การเก็บรวบรวมข้อมูล

ผู้วิจัยได้ขอให้เจ้าพนักงานบังคับคดี สังกัดกองจำหน่ายทรัพย์สิน แนะนำผู้ประกอบการธุรกิจซื้อขายบ้านมือสองจำนวน 5 ท่าน แล้วให้ทั้ง 5 ท่าน แนะนำผู้ประกอบการรายอื่นๆ ต่อไป เพื่อที่จะสัมภาษณ์ผู้ประกอบการฯ รวมทั้งสิ้น 15 ท่าน จากนั้นทำการวิเคราะห์ข้อมูลที่ได้จากการสัมภาษณ์ผู้ประกอบการฯ แล้วศึกษาข้อมูลเพิ่มเติมจากเจ้าพนักงานบังคับคดี และนิติกรศาลแพ่ง เพื่อสรุปผลการศึกษาต่อไป

1.5 การวิเคราะห์ข้อมูล

การศึกษาเชิงคุณภาพ อธิบายแนวทางและหลักการที่ผู้ประกอบการธุรกิจซื้อขายบ้านมือสอง โดยการประมวลผ่านกรมบังคับคดีใช้ในการเลือกซื้อทาวน์เฮ้าส์แต่ละหลัง ประกอบกับการดำเนินการต่างๆ หลังการประมวลซื้อ ด้วยหลักการและวิธีการดังกล่าวเป็นเทคนิคและวิธีการเฉพาะของแต่ละรายในการประกอบธุรกิจนี้

1.6 นิยามศัพท์

การประมวล หรือการเสนอราคา หมายถึง การเสนอซื้อหรือขายทรัพย์สินของลูกหนี้ โดยมีผู้จะซื้อเข้าแข่งขันกันสู้ราคาอย่างเป็นอิสระและเปิดเผย โดยมีเจ้าพนักงานบังคับคดีเป็นคนกลางเกาะไม้ขาย

บ้านมือสอง หมายถึง ที่อยู่อาศัยประเภททาวน์เฮ้าส์ ที่มีการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ความเป็นเจ้าของมากกว่า 1 ครั้ง

ผู้ประกอบการธุรกิจซื้อขายบ้านมือสองโดยการประมวลผ่านกรมบังคับคดี หมายถึง ผู้ที่ประมวลซื้อที่อยู่อาศัยของกรมบังคับคดี แล้วนำมาปรับปรุงใหม่ และขายต่อ

เจ้าพนักงานบังคับคดี หมายความว่า เจ้าพนักงานในสังกัดกรมบังคับคดี มีหน้าที่คุ้มครองสิทธิของกลุ่มความในระหว่างการศึกษาหรือเพื่อบังคับตามคำพิพากษาหรือคำสั่ง

เจ้าของทรัพย์สิน หมายถึง เจ้าของกรรมสิทธิ์หรือผู้มีสิทธิครอบครองทรัพย์สินที่จะขายทอดตลาด รวมถึงเจ้าของกรรมสิทธิ์ร่วมหรือผู้มีสิทธิครอบครองร่วม

ผู้มีส่วนได้เสีย หมายถึง เจ้าหน้าที่ตามคำพิพากษา เจ้าของทรัพย์ ผู้รับจำนำ ผู้รับจำนอง ผู้ร้องขอเฉลี่ยทรัพย์ ผู้มีส่วนได้เสียเกี่ยวกับทรัพย์ตามที่ปรากฏทางทะเบียนหรือผู้มีส่วนได้เสียในการบังคับคดีแก่ทรัพย์ที่ขายทอดตลาด

ผู้ผูกพันราคา หมายถึง ผู้เสนอราคาสูงสุดในการประกาศขายทอดตลาดครั้งก่อน

1.7 ข้อตกลงเบื้องต้นและข้อจำกัดของการศึกษา

ด้วยกรมบังคับคดีได้แบ่งอสังหาริมทรัพย์ที่ประกาศขายทอดตลาดออกเป็น 3 ประเภทดังนี้ ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง ที่ดินเปล่า และอาคารชุด ผู้วิจัยจึงเลือกทำการศึกษาเฉพาะที่อยู่อาศัยประเภททาวน์เฮ้าส์ ที่ประกาศขายทอดตลาดโดยกรมบังคับคดี กรุงเทพมหานคร เท่านั้น เพราะได้รับความสนใจจากผู้ประกอบการธุรกิจซื้อขายบ้านมือสองมากที่สุด

1.8 ประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับ

1. เพื่อเป็นต้นแบบให้ผู้ที่มีความต้องการซื้อทาวน์เฮ้าส์จากกรมบังคับคดี สามารถซื้อบ้านมือสองได้ด้วยตนเอง โดยปลอดปัญหาที่ตามมาภายหลัง
2. กรมบังคับคดีขายทอดตลาดอสังหาริมทรัพย์ได้มากขึ้น ซึ่งจะช่วยเพิ่มสภาพคล่องทางการเงินให้ทั้งโจทก์ และจำเลย

บทที่ 2

แนวคิด ทฤษฎี และงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง

ผู้วิจัยได้ทำการศึกษาแนวคิด ทฤษฎี รวมทั้งงานวิจัยที่เกี่ยวข้องกับ แนวทางการตัดสินใจซื้อที่อยู่อาศัยจากกรรมบังคับคดีของกลุ่มผู้ประกอบการธุรกิจซื้อขายบ้านมือสอง ในด้านการประเมินมูลค่าการตลาด เศรษฐศาสตร์ ที่ตั้งของที่อยู่อาศัย และการตรวจสอบทางกายภาพ กฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการประมูลทรัพย์ผ่านกรรมบังคับคดี พร้อมด้วยภาษี ค่าธรรมเนียมต่างๆที่ผู้ประมูลต้องชำระหลังจากชนะการประมูล ประกอบกับงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง ทั้งในเรื่องกระบวนการประมูลซื้อทาว์นเฮ้าส์ ระดับราคาปานกลางจากกรรมบังคับคดี และพฤติกรรมในการประมูล ตามลำดับดังนี้

2.1 แนวคิด ทฤษฎีด้านการประเมินมูลค่าที่อยู่อาศัย

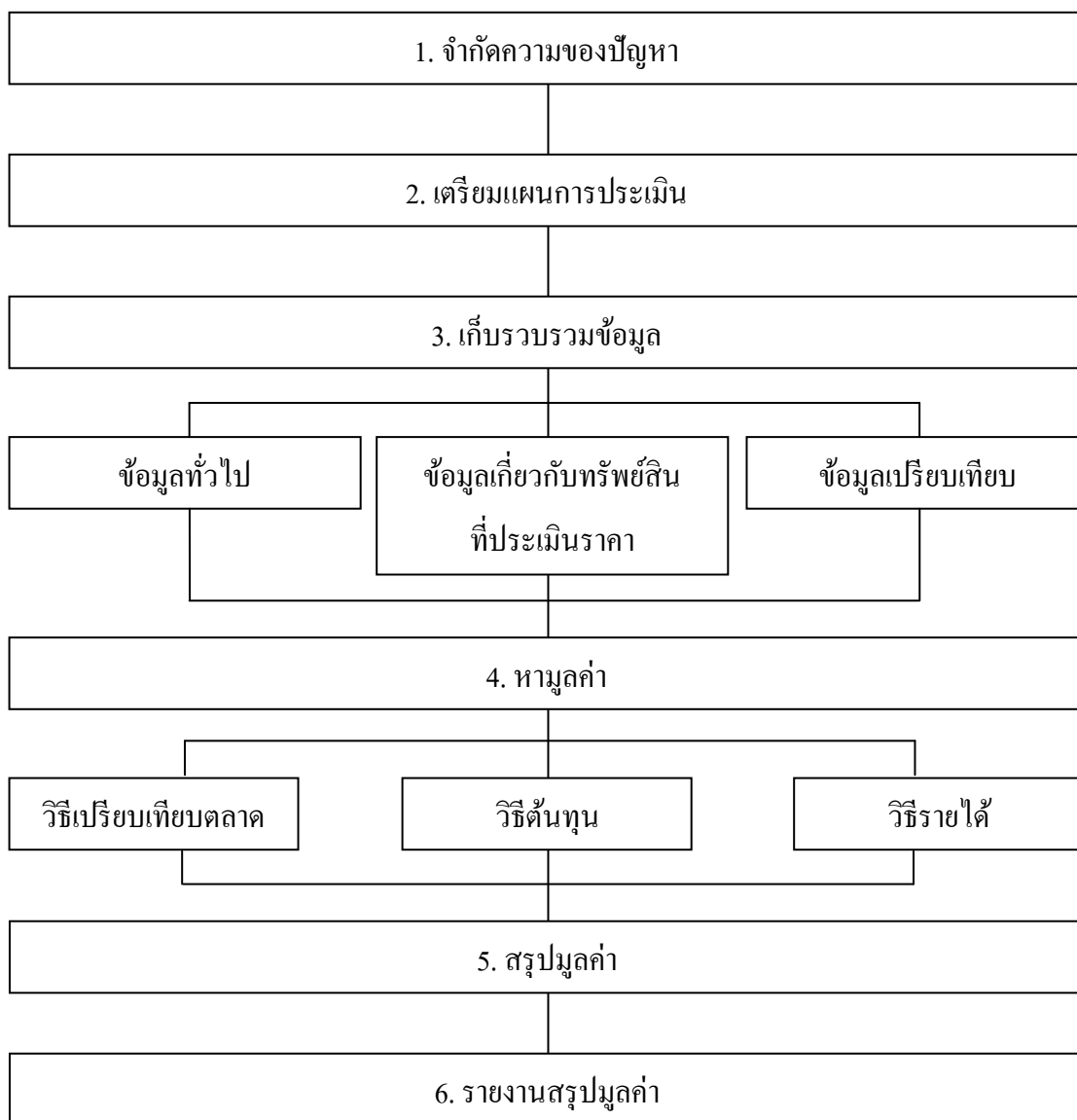
การประเมินมูลค่าของที่อยู่อาศัยเป็นปัจจัยหนึ่งที่ส่งผลกระทบต่อธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เป็นอย่างมาก โดยเฉพาะการซื้อขายบ้านมือสอง บ้านมือสองที่ได้รับความนิยมจากผู้บริโภคนั้นมักจะตั้งอยู่ในทำเลที่มีศักยภาพในการพัฒนาสูง หรือศูนย์กลางความเจริญ เช่น ใจกลางเมือง มีโครงการพัฒนาของทั้งภาครัฐและเอกชน ใกล้แหล่งสาธารณูปโภค สาธารณูปการ การคมนาคม เป็นต้น ซึ่งทำเลที่ตั้งมีนัยสำคัญต่อการประเมินมูลค่าที่อยู่อาศัย กล่าวคือ ราคา นั้นเอง

2.1.1 กระบวนการประเมินราคาอสังหาริมทรัพย์

ในการประเมินราคา นักประเมินราคาจะนำข้อมูลที่เก็บรวบรวมได้ ทำการประเมิน จากนั้นรับรองผลการประเมิน และจัดทำรายงานตามลำดับ การปฏิบัติงานของนักประเมินราคาจะต้องไม่ให้ผู้มีส่วนได้ส่วนเสียเข้ามามีอิทธิพลต่อราคาที่ประเมินได้ โดยผู้ประเมินจะต้องให้ความสำคัญกับปัญหาในการประเมินราคา และรับผิดชอบต่อรายงานการประเมิน¹

¹ Halbert C. Smith, Linda Crawford Root and Jerry D. Belloit, Real Estate Appraisal,3 (Scottsdale: Gorsuch Scarisbrick, 1995c), p.75 .

แผนภูมิที่ 2.1 แสดงกระบวนการประเมินอสังหาริมทรัพย์



ที่มา : Halbert C. Smith, Linda Crawford Root และ Jerry D. Belloit

วิธีเปรียบเทียบราคาตลาด

เหมาะสำหรับการประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ที่มีลักษณะคล้ายคลึงกัน อาทิ บ้านในโครงการจัดสรร ทาวน์เฮ้าส์ เป็นต้น เพราะต้องทำการเปรียบเทียบความต่าง โดยมึวิธีการดังนี้

1. หาราคาซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ มาพิจารณาเปรียบเทียบความคล้ายคลึง หรือแตกต่างจากอสังหาริมทรัพย์ที่ทำการประเมิน
2. ตรวจสอบเพื่อคัดเลือกอสังหาริมทรัพย์ที่มีความคล้ายกัน
3. วิเคราะห์ โดยกำหนดเงื่อนไขในการเปรียบเทียบ
4. สรุปหาค่าที่สมควรโดยวิเคราะห์เปรียบเทียบ

สิ่งที่สำคัญสำหรับวิธีการนี้ คือ การหาข้อมูล และความละเอียดรอบคอบของผู้ประเมิน²

2.1.2 การวิเคราะห์ที่ตั้งเพื่อทำการประเมินราคา

1. พิจารณาสถานที่ที่น่าจะเป็นไปได้ที่สุดในการใช้ประโยชน์ที่ตั้ง
2. พิจารณาการเชื่อมต่อกับที่ตั้ง ว่า การเดินทางระหว่างที่ตั้งกับสถานที่อื่นๆ ซึ่งการเชื่อมต่อที่สำคัญที่สุดของอสังหาริมทรัพย์ คือ เส้นทางคมนาคม

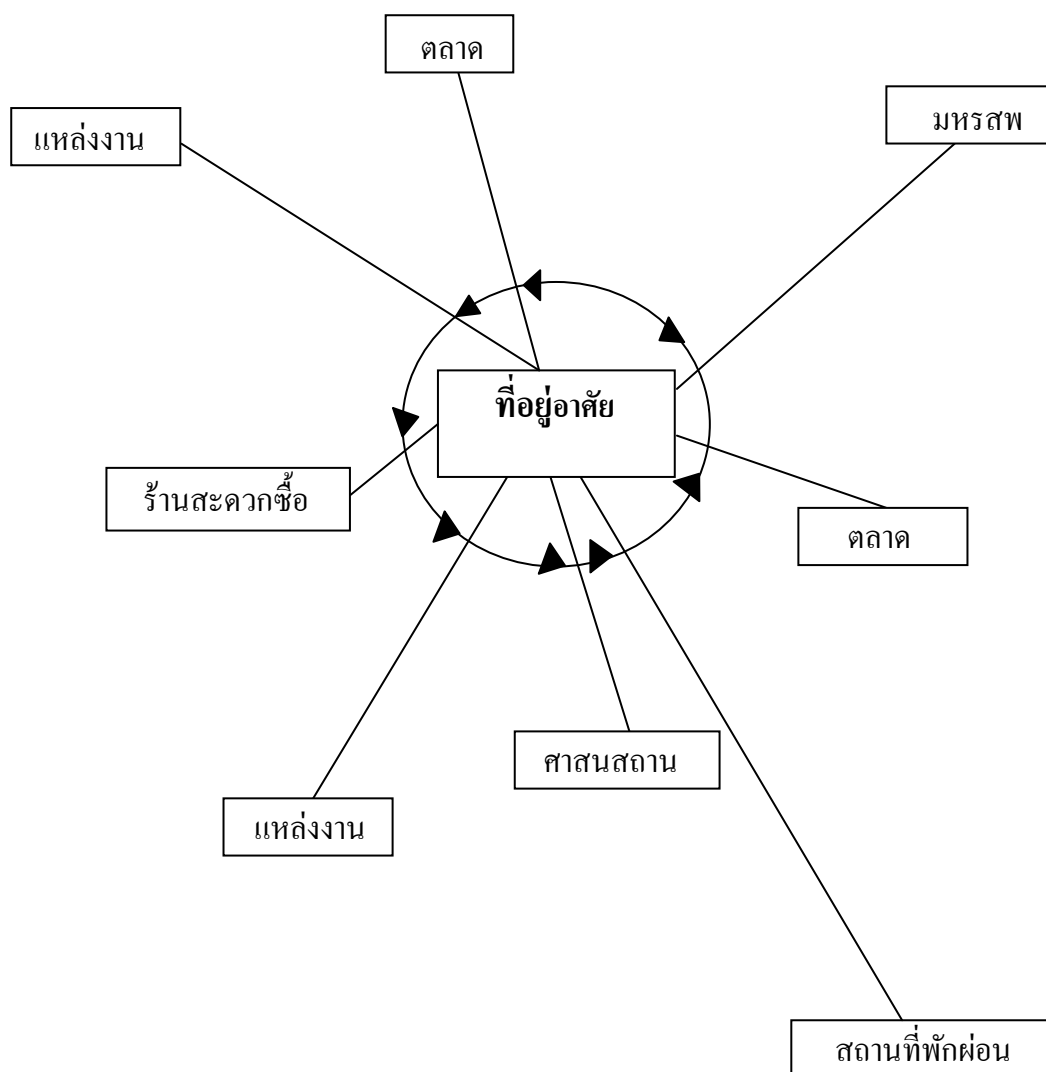
ลักษณะของที่ตั้งควรเปรียบเทียบกับความสัมพันธ์ของระยะเวลา และระยะทางที่เหมาะสมมากกว่าเปรียบเทียบกับความมากน้อยของเวลา ระยะทาง

อสังหาริมทรัพย์ส่วนใหญ่ที่อยู่ในบริเวณใกล้เคียงกันมักจะมีข้อได้เปรียบ และเสียเปรียบคล้ายคลึงกันในเรื่องของที่ตั้ง ระบายบ้าน โดยคำจำกัดความนั้นมีความเชื่อมโยงกันในคุณสมบัติเดียวกัน ลักษณะทางสังคมและเศรษฐศาสตร์ และมักจะประกอบไปด้วยพื้นที่ที่ติดกัน ดังนั้นไม่ว่าจะเป็นอสังหาริมทรัพย์ภายในบริเวณเดียวกันค่อนข้างที่จะมีความคล้ายคลึงกันในส่วนของคุณลักษณะที่ตั้งเมื่อเปรียบเทียบกับอสังหาริมทรัพย์อื่นที่อยู่ในบริเวณเดียวกัน³

² ดร. โสภณ พรโชคชัย, ฐานค่าบ้านตัวเอง, พิมพ์ครั้งที่ 1 (กรุงเทพฯ: มูลนิธิประเมินค่าทรัพย์สินไทย, 2548), หน้า 75-76

³ Halbert C. Smith, Linda Crawford Root and Jerry D. Belloit, Real Estate Appraisal,3 (Scottsdale: Gorsuch Scarisbrick, 1995c) pp.114-119.

แผนภูมิที่ 2.2 แสดงความสัมพันธ์ของที่ตั้งทรัพย์สินที่ทำการประเมินกับสถานที่ต่างๆ โดยรอบ (Time-distance relationships)



ที่มา : Halbert C. Smith, Linda Crawford Root และ Jerry D. Belloit

2.1.2 การเปรียบเทียบราคาขาย

โดยปกติทั่วไปแล้วนักประเมินราคาจะเปรียบเทียบราคาขาย โดยใช้หน่วยของการเปรียบเทียบช่วยในการประเมิน ซึ่งนับได้ว่า เป็นเกณฑ์ที่มีความสำคัญมากที่สุดในตลาด การเปรียบเทียบหน่วยที่เหมาะสมจะถูกใช้ในการพิจารณา โดยใช้พื้นที่และศักยภาพของที่อยู่อาศัยนั้นๆ

ซึ่งที่อยู่อาศัยส่วนมากที่ขายจะถูกเปรียบเทียบ ด้วยราคาขายต่อหน่วย ในกรณีที่เขตที่อยู่อาศัยนั้นมีผู้
อยู่อาศัยจำนวนมาก อาทิ อาคารชุดพักอาศัย ราคาขายต่อหน่วยจะสูงขึ้นซึ่งเป็นเรื่องปกติ⁴

กล่าวโดยสรุปได้ว่า นักประเมินราคาอาศัยหลักการในการประเมินมูลค่าแตกต่างกัน
ออกไป เพื่อช่วยในการประเมินมูลค่าของที่อยู่อาศัย อาทิ ระยะห่างระหว่างสาธารณูปโภค
สาธารณูปการกับที่อยู่อาศัย ศักยภาพของที่อยู่อาศัยนั้นๆ เป็นต้น ซึ่งที่อยู่อาศัยที่ตั้งอยู่ในทำเลที่ดี
ราคาประเมินก็จะสูงตามไปด้วย

2.2 แนวคิด ทฤษฎีด้านที่ตั้งของที่อยู่อาศัย

ทำเลที่ตั้ง เป็นปัจจัยสำคัญในการเลือกซื้อที่อยู่อาศัย ประกอบกับสภาพแวดล้อมใกล้เคียง
ความสะดวกสบายในการเดินทางไปยังสถานที่ต่างๆ เช่น สถานที่ทำงาน โรงเรียน โรงพยาบาล อีก
ทั้งยังให้ความสำคัญกับระบบสาธารณูปโภคด้วย

2.2.1 ปัจจัยที่ส่งผลกระทบต่อทางเลือกที่ตั้งของที่อยู่อาศัย ดังนี้

- รายได้
- การเข้าถึงแหล่งงาน
- สถานภาพทางสังคม
- อื่นๆ

ดังนั้นกลุ่มประชากรที่มีระดับรายได้ต่างกันก็จะมีปัจจัยในการเลือกที่ตั้งของที่อยู่อาศัย
ต่างกันเช่นเดียวกัน โดยกลุ่มผู้มีรายได้น้อยจะเลือกอาศัยอยู่ใกล้สถานที่ทำงานเป็นหลัก เพื่อลด
ค่าใช้จ่ายในการเดินทาง แต่กลุ่มผู้มีรายได้สูงจะเลือกจากความสะดวกในด้านต่างๆ เช่นการเข้าถึง
เป็นต้น นอกจากนี้แล้วยังให้ความสำคัญกับสภาพแวดล้อมโดยรอบ พื้นที่ใช้สอยอีกด้วย⁵

2.2.2 การรวมตัวของบริเวณที่พักอาศัย

1. สะดวกในการเข้าถึง (Accessibility) ผู้อยู่อาศัยพึงพอใจที่จะจับกลุ่มอยู่ 2 บริเวณข้างทาง
เส้นทางคมนาคม และ กระจายอยู่รอบๆ ศูนย์กลางธุรกิจร้านค้า สถานที่ทำงาน และสถานศึกษา
นั้นๆ

⁴ Richard M. Betts and Silas J. Ely, *Basic Real Estate Appraisal*, (Prentice Hall, 1998c) pp.248-268.

⁵ Brain Goodall, *The Economics of urban areas*, (Pergamon Press, 1972c) pp.152-161.

2. การประหยัดจากภายนอก (External Economies) การจับกลุ่มของอาคารที่พักอาศัยจะทำให้ประหยัดค่าใช้จ่ายในเรื่องการให้บริการสาธารณูปโภคในเมือง

ในปัจจุบันนี้การเลือกที่ตั้งสำหรับที่อยู่อาศัยนั้น ผู้อยู่อาศัยมักจะคำนึงถึงความใกล้ไกลของที่ตั้งกับศูนย์ธุรกิจการค้า และแหล่งงาน เพราะต้องการความสะดวกในการเดินทางไปทำงาน หรือติดต่อบริษัท อีกทั้งเพื่อความสะดวก และเป็นการลดค่าใช้จ่ายในการเดินทาง และติดต่อบริษัท⁶

จากทฤษฎีต่างๆ ข้างต้น กล่าวได้ว่า ผู้บริโภคเลือกซื้อที่อยู่อาศัยจากทำเลที่ตั้งเป็นสิ่งสำคัญ และใช้ปัจจัยแวดล้อมอื่นๆ ประกอบ อาทิ การเดินทาง ทั้งในส่วนของความสะดวกในการเข้าถึงระยะทางใกล้ไกล และค่าใช้จ่ายในการเดินทาง การพัฒนาในอนาคต หรือแม้แต่สภาพแวดล้อมโดยรอบที่อยู่อาศัย เป็นต้น

2.3 แนวคิด ทฤษฎีด้านการตลาด

2.3.1 ความจำเป็น และความต้องการ (Need and Want)

ความจำเป็น (Need) หมายถึง สิ่งจำเป็นในลักษณะที่ไม่สามารถขาดสิ่งนั้นๆ ได้ ซึ่งในที่นี้รวมถึงปัจจัย 4 กล่าวคือ สิ่งจำเป็นพื้นฐาน 4 ประการในการดำเนินชีวิต ดังนี้ อาหาร เครื่องนุ่งห่ม ยารักษาโรค และที่อยู่อาศัย ซึ่งความจำเป็นทั้ง 4 ปัจจัยที่ได้กล่าวมาข้างต้นนั้นล้วนแต่เป็นความจำเป็นที่นักการตลาดมิได้สร้างขึ้นมา แต่เป็นพื้นฐานของมนุษย์

ความต้องการ (Want) เป็นลักษณะหนึ่งของความจำเป็นมนุษย์ ซึ่งจะเปลี่ยนแปลงไปตามปัจจัยทางวัฒนธรรม การดำเนินชีวิตและสังคมของแต่ละบุคคล นอกจากนี้แล้วความต้องการยังถูกอธิบายในลักษณะของสิ่งที่ตอบสนองความจำเป็นของมนุษย์⁷

จากทฤษฎีข้างต้น กล่าวโดยสรุปได้ว่า มนุษย์จะดำเนินชีวิตอยู่ได้ด้วยปัจจัยต่างๆ บนพื้นฐานของความจำเป็นดำรงชีวิตประกอบกัน ซึ่งเรียกว่า ปัจจัย 4 กล่าวคือ อาหาร เครื่องนุ่งห่ม ยารักษาโรค และที่อยู่อาศัย แต่เมื่อความจำเป็นพื้นฐานเหล่านั้นถูกเติมเต็มเป็นที่เรียบร้อยแล้ว มนุษย์จะมองหาสิ่งที่เติมเต็มความต้องการของตนเองต่อไป

2.3.2 ราคา (Price)

ราคา หมายถึง จำนวนเงินที่เรียกเก็บจากสินค้า บริการ หรือ ผลรวมของคุณค่าที่ผู้บริโภค

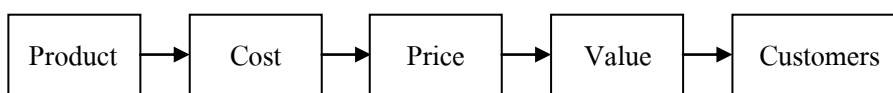
⁶ Barrie Needham, *How cities work; An Introduction* (New York : Pergamon Press, 1977c), pp.92-94.

⁷ Philip Kotler and Gary Armstrong, *Marketing An Introduction* (Upper Saddle River, N.J. : Prentice Hall, 2003c), p. 34.

หรือผู้ซื้อแลกเปลี่ยนกับผลกำไรจากการครอบครอง หรือใช้ประโยชน์จากสินค้าหรือบริการที่ได้ชำระเงินไป ซึ่งการตั้งราคา โดยทั่วไปแล้วมีวิธีการ ดังต่อไปนี้⁸

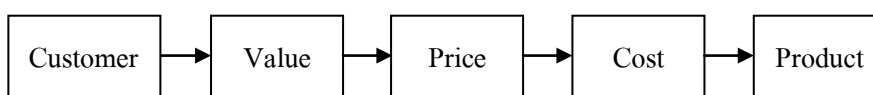
- การกำหนดราคาแบบต้นทุนบวกกำไร (Cost-Based Pricing) ซึ่งมีวิธีการที่ง่ายที่สุด คือ การตั้งราคาโดยใช้ต้นทุนเป็นพื้นฐาน (Cost-plus pricing) กล่าวคือ ใช้วิธีการบวกเพิ่มที่ต้นทุน ซึ่งเป็นการรวมต้นทุนสินค้าทั้งหมดต่อหน่วย และบวกเพิ่มเป็นราคาสินค้า

แผนภูมิที่ 2.3 แสดงการกำหนดราคาแบบต้นทุนบวกกำไร (Cost-Based Pricing)



- การกำหนดราคาตามมูลค่าบวกกำไร (Value based pricing) คือ การตั้งราคาบนพื้นฐานความพึงพอใจในคุณค่าของสินค้ามากกว่าราคาขายของผู้บริโภค หรือผู้ซื้อ”

แผนภูมิที่ 2.4 แสดงการกำหนดราคาตามมูลค่าบวกกำไร (Value based pricing)



- การกำหนดราคาตามการแข่งขัน (Competition-Based Pricing) คือ การตั้งราคาบนพื้นฐานราคาที่คู่แข่งเรียกเก็บจากสินค้าที่เหมือน หรือคล้ายคลึงกัน

จากทฤษฎีข้างต้น กล่าวโดยสรุปได้ว่า การตั้งราคาขายของสินค้าหรือบริการจะขึ้นอยู่กับความพึงพอใจของผู้ขาย และผู้ซื้อเป็นหลัก กล่าวคือ หากราคาที่ตั้งสูงเกินกว่าที่ผู้ซื้อเห็นเหมาะสมกับสินค้าหรือบริการที่ได้รับ ผู้ซื้อจะไม่ซื้อสินค้าหรือบริการดังกล่าว ซึ่งการตั้งราคาของผู้ขายจะอาศัยปัจจัยต่างๆ เข้าประกอบ อาทิ ต้นทุน ผลกำไร เป็นต้น นอกจากนี้แล้วผู้ขายบางรายยังตั้งราคาโดยอิงราคาของกลุ่มคู่แข่งขายสินค้าประเภทนั้นๆ เพื่อเพิ่มความความสามารถในการแข่งขันกับคู่แข่ง

2.4 แนวคิด ทฤษฎีด้านเศรษฐศาสตร์

2.4.1 อุปสงค์ และอุปทาน (Demand and Supply)

อุปสงค์ (Demand) หมายถึง ความต้องการซื้อสินค้า หรือบริการ ในระยะเวลาใดเวลาหนึ่ง ที่ระดับราคาต่างๆ ซึ่งอุปสงค์จะลดลง ต่อเมื่อราคาขายของสินค้าสูงขึ้น ในทาง

⁸ Philip Kotler and Gary Armstrong, *Marketing An Introduction* (Upper Saddle River, N.J. : Prentice Hall, 2003c) pp. 300-308.

กลับกันอุปสงค์จะเพิ่มขึ้น ต่อเมื่อราคาขายของสินค้าต่ำลง ซึ่งปัจจัยที่ส่งผลกระทบต่ออุปสงค์มีดังนี้

1. ราคาสินค้าที่สูงขึ้น ส่งผลให้ความต้องการซื้อลดลง
2. รายได้ของผู้บริโภค
3. ราคาสินค้าประเภทอื่นๆ ทั้งสินค้าทดแทน และสินค้าที่ใช้ประกอบกัน
4. รสนิยมของผู้บริโภค
5. การคาดการณ์รายได้ในอนาคต
6. ปัจจัยอื่น ๆ

อุปทาน (Supply) หมายถึง ความต้องการของผู้ขาย ในการขายสินค้า หรือบริการ ในระยะเวลาใดเวลาหนึ่ง ที่ระดับราคาต่าง ๆ เพื่อผลกำไรสูงสุด ซึ่งอุปทานจะลดลงต่อเมื่อราคาขายสินค้าลดต่ำลง ในทางกลับกันอุปทานก็จะเพิ่มขึ้นต่อเมื่อราคาสินค้าสูงขึ้น ซึ่งปัจจัยที่ส่งผลกระทบต่ออุปทานมีดังนี้

1. ราคาสินค้าที่สูงขึ้น ส่งผลให้ความต้องการขายมากขึ้น
2. ต้นทุนการผลิต
3. ราคาสินค้าอื่น ๆ
4. เทคโนโลยีในการผลิตสินค้า เป็นตัวกำหนดต้นทุน และปริมาณสินค้าที่ผลิตได้
5. การคาดการณ์สถานะเศรษฐกิจในอนาคต
6. ปัจจัยอื่น⁹

จากทฤษฎีข้างต้น กล่าวโดยสรุปได้ว่า อุปสงค์ และอุปทานจะสูงขึ้นหรือต่ำลงนั้น ขึ้นอยู่กับปัจจัยแวดล้อมต่างๆ ประกอบกัน อาทิเช่น ราคาสินค้าที่สูงขึ้น เศรษฐกิจในช่วงเวลานั้นๆ เป็นต้น

2.4.2 คู่แข่ง (Competitor)

คู่แข่งทางตรง (Direct Competitor) คือ ผู้ขาย ขายสินค้า หรือบริการชนิดเดียวกัน โดยมุ่งไปที่ลูกค้ากลุ่มเดียวกัน

คู่แข่งทางอ้อม (Indirect Competitor) คือ ผู้ขาย ขายสินค้า หรือบริการต่างชนิด ต่างประเภทกัน หรืออาจอยู่ในรูปสินค้าทดแทนประเภทต่างๆ โดยมุ่งไปที่กลุ่มลูกค้ากลุ่มเดียวกัน ซึ่งคู่แข่งทางอ้อมอาจทำให้ลูกค้ากลุ่มเป้าหมายดังกล่าวให้ความสนใจ และตัดสินใจซื้อ

⁹ Hubert D. Henderson, Supply and Demand (Dodo Press, 2007c) pp. 109-126.

สินค้าที่เสนอขายนั้น แทนสินค้าของเรา¹⁰

จากทฤษฎีข้างต้น กล่าวโดยสรุปได้ว่า คู่แข่งมีอยู่ด้วยกัน 2 ลักษณะโดยการแบ่งตามลักษณะของสินค้า หรือบริการ คือ คู่แข่งทางตรง และคู่แข่งทางอ้อม ซึ่งคู่แข่งทางตรงคือ คู่แข่งที่ขายสินค้าหรือบริการชนิดเดียวกันกับเรา แต่คู่แข่งทางอ้อมจะต่างกันที่สินค้าหรือบริการที่ขายนั้นต่างชนิดกับของเรา ซึ่งหมายรวมถึงสินค้าทดแทนด้วย ที่สำคัญคือ ทำให้ผู้ซื้อตัดสินใจซื้อสินค้านั้นๆ แทนสินค้าของเรา คู่แข่งที่กล่าวมาข้างต้นทั้ง 2 ลักษณะนั้นมีกลุ่มเป้าหมายหรือผู้ซื้อกลุ่มเดียวกัน

2.5 แนวคิด ทฤษฎีด้านการประมูลอสังหาริมทรัพย์

จากประสบการณ์การเป็นนักประมูล กล่าวได้ว่า ลักษณะเด่นของที่จะช่วยให้ อสังหาริมทรัพย์ได้รับความสนใจในการประมูลมากที่สุด คือ ที่ตั้ง การพัฒนาที่ดินในบริเวณนั้น ที่อยู่อาศัย และย่านการค้า ซึ่งนักประมูลจะเสนอราคาสูงสุดให้กับอสังหาริมทรัพย์ที่อยู่ในสภาพดี คือ ได้รับการดูแลรักษาจากเจ้าของเดิมเป็นอย่างดีประกอบกับทำเลที่ตั้งที่ดีด้วย

สำหรับผู้ที่ต้องการศึกษาการประมูลอสังหาริมทรัพย์ จำเป็นจะต้องเรียนรู้วิธีการเลือกซื้อ อสังหาริมทรัพย์ที่ให้ความสนใจประเภทนั้นๆ และที่สำคัญจะต้องหาข้อมูลเกี่ยวกับ อสังหาริมทรัพย์นั้น โดยผู้ประมูลอาจเรียนรู้วิธีการประมูลเบื้องต้นจากการสังเกตการประมูล

ด้วยอสังหาริมทรัพย์มีลักษณะเฉพาะที่แตกต่างจากสินค้าประเภทอื่นๆ คือ ราคาขายที่สูงมากกว่าการขายทรัพย์สินอื่นๆ จำนวนมาก ซึ่งผู้ประมูลบางรายอาศัยลักษณะพิเศษดังกล่าวในการเพิ่มโอกาสความสำเร็จให้กับตนเอง พบว่าผู้ประมูลจะเลือกที่ดินเองพอใจสูงสุดก่อน แต่บางรายก็เลือกจากราคาประมูลที่ต่ำเป็นเกณฑ์

ผู้ที่เข้าประมูลซื้ออสังหาริมทรัพย์มีไม่กี่ประเภท อาทิ ซื้อเพื่ออยู่อาศัยเอง และซื้อเพื่อการลงทุน นอกจากนี้แล้วยังมีกลุ่มธุรกิจที่ต้องการอาคารสำนักงาน ร้านค้า เป็นต้น ก็ให้ความสนใจการประมูลเช่นกัน เพื่อที่จะทำการขยายพื้นที่ หรือเปลี่ยนทำเลที่ตั้ง โดยการบริหารจัดการพื้นที่ที่มีอยู่หรือทุบแล้วสร้างใหม่บนที่ดินที่ประมูลซื้อไป ซึ่งกลุ่มนี้ได้รวมถึงธุรกิจใหม่ๆ ที่มองหาทำเลที่ตั้งบริษัท มีวงเงินค่อนข้างจำกัด ซึ่งการประมูลอสังหาริมทรัพย์ คือ ทางออกของธุรกิจเหล่านี้

¹⁰ Shelby D. Hunt, A general theory of competition: resources, competences, productivity, economic growth (London: Sage Publications Ltd, 2000c) pp.135-146.

ผู้ซื้อประการแรกจะต้องแยกแยะ ความต้องการของตนเองเสียก่อน ซึ่งเป็นสิ่งที่ถูกต้อง สำหรับผู้ที่ต้องการซื้อเพื่ออยู่อาศัยเอง เช่นเดียวกับผู้ที่ต้องการซื้อเพื่อธุรกิจ ทั้ง 2 กลุ่มจะต้อง ค้นหาข้อเสนอที่ตนเองมีกำลังที่จะจ่ายได้ และทำการเปรียบเทียบทางเลือกต่างๆ จากนั้นความ เหมาะสมของอสังหาริมทรัพย์ หรือวัตถุประสงค์ในการซื้อจะเข้ามาเป็นตัวชี้วัด การชั่งน้ำหนัก เปรียบเทียบทางเลือกให้ความสำคัญกับราคาว่า อสังหาริมทรัพย์ชิ้นใดมีราคาเหมาะสมกับความ ต้องการมากที่สุด ¹¹

จากทฤษฎีข้างต้น กล่าวได้ว่า ผู้ที่ประมูลซื้ออสังหาริมทรัพย์ไม่ว่าจะด้วยวัตถุประสงค์ใน การอยู่อาศัย หรือถึงกำไรทางธุรกิจก็ต้องอาศัยการเปรียบเทียบทางเลือกต่างๆ เพื่อที่จะหาสิ่งที่ เหมาะสมกับความต้องการมากที่สุด กล่าวคือ ทั้งในด้านทำเลที่ตั้งและราคา

2.6 กฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการประกาศขายทอดตลาด

การประกาศขายทรัพย์ของกรมบังคับคดีมีกฎหมายที่เกี่ยวข้องอยู่หลายฉบับ ทั้งกฎหมาย แ่ง กฎหมายอาญา วิธีพิจารณาความแพ่ง วิธีพิจารณาความอาญา กฎหมายล้มละลาย เป็นต้น

2.6.1 การบังคับคดี หรือการชำระหนี้ตามกฎหมาย

การบังคับคดีแพ่ง คดีแพ่ง เป็นคดีที่ทำการฟ้องร้องต่อศาล ด้วยเหตุผลของการกู้ยืมเงินแล้ว ไม่ชำระหนี้ หรือขาดชำระหนี้ตามที่ได้สัญญาไว้ โดยศาลแพ่งจะออกหมายบังคับคดีตั้งเจ้าพนักงาน บังคับคดีขึ้น เพื่อบังคับชำระหนี้ พร้อมกับกำหนดเงื่อนไขในการชำระหนี้ การบังคับคดีดังกล่าว ศาลจะกำหนดบังคับเพียงเท่าสามารถทำได้ ซึ่งจะกระทำโดย กองอัยการทรัพย์ในฐานะเจ้าพนักงาน บังคับคดี กล่าวคือ

- การขายทอดตลาด เจ้าพนักงานบังคับคดีจะทำการยึด อายัดทรัพย์สินของลูกหนี้ หรือจำเลยในคดีแล้วทำการขายทอดตลาด โดยกองจำหน่ายทรัพย์สิน เพื่อนำเงินมา ชำระหนี้แก่เจ้าหนี้ หรือ โจทก์
- การส่งมอบทรัพย์สิน เจ้าพนักงานบังคับคดีจะทำการยึด อายัดทรัพย์สินของลูกหนี้ และทำการส่งมอบให้แก่เจ้าหนี้ หรือ โจทก์ตามคำสั่งของศาลเท่านั้น ¹²

¹¹ Richard W. Oliver and Joseph D. Murphy, *Business auctions: an insider's guide to buying and selling business equipment and real estate at auction* (Probus Pub. Co., 1986c), pp.110-114.

¹² “ประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง พ.ศ. 2477” ราชกิจจานุเบกษา 52 (20 มิถุนายน 2478): 119-120.

2.6.2 วิธีการการประกาศขายทอดตลาดอสังหาริมทรัพย์ของกรมบังคับคดี¹³

เจ้าพนักงานบังคับคดีจะประกาศขายทอดตลาดหลังจากได้รับคำสั่งอนุญาตจากศาล โดยจัดทำทั้งหนังสือและข้อมูลอิเล็กทรอนิกส์ ให้รายละเอียดประกอบดังนี้

1. ชื่อศาลและหมายเลขคดีแดง
2. ชื่อคู่ความ
3. สถานที่ขายทอดตลาด
4. วันและเวลาในการขายทอดตลาด
5. รายละเอียดของทรัพย์ที่จะขายและภาระติดพัน
6. แผนที่แสดงบริเวณที่ตั้งและรายละเอียดของบริเวณโดยรอบ
7. ราคาเริ่มต้นที่ใช้ในการขายทอดตลาด
8. เงื่อนไขและข้อสัญญา ระบุรายละเอียดที่ผู้เสนอราคาสูงสุดต้องปฏิบัติ พร้อมทั้งเงื่อนไข

ตามที่กำหนดในระเบียบ ประกาศ หรือข้อบังคับเกี่ยวกับการขายทอดตลาด ประกอบกับ

- ราคาประเมินของสำนักประเมินราคาทรัพย์สิน กรมธนารักษ์
- ราคาประเมินของผู้เชี่ยวชาญการประเมินราคา
- ราคาประเมินของของเจ้าหน้าที่ตามคำพิพากษา เจ้าของทรัพย์ ผู้รับจำนำ หรือผู้รับจำนอง
- ราคาที่จดทะเบียนจำนำ จดทะเบียนจำนอง หรือจดทะเบียนสิทธิหรือนิติกรรมครั้งสุดท้าย
- ราคาประเมินของสำนักงานวางทรัพย์กลาง
- ราคาหรือมูลค่าที่เจ้าหน้าที่ (สถาบันการเงิน) แข่งต่อธนาคารแห่งประเทศไทยหรือหน่วยงานราชการอื่นของปีที่ขายทอดตลาดหรือปีที่แจ้งครั้งสุดท้าย
- ราคาที่มีผู้คัดค้าน

เจ้าพนักงานบังคับคดีจะใช้ราคาประเมินสูงสุดเป็นราคาเริ่มต้นในการประกาศขายทอดตลาด โดยมีกระบวนการ ดังนี้

¹³ “กฎกระทรวง กำหนดหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขในการขายทอดตลาด” ราชกิจจานุเบกษา 128 (22 พฤษภาคม 2554):49.

1. เจ้าพนักงานบังคับคดีส่งประกาศขายทอดตลาดให้แก่ผู้มีส่วนได้เสียไปที่ภูมิลำเนาที่อยู่หรือที่ทำงานปัจจุบัน ทูกรายทราบก่อนวันขายทอดตลาด ในกรณีที่ต้องปิดประกาศจะต้องปิดที่ทรัพย์สิน โดยสามารถมองเห็นและสังเกตได้ชัดเจน

2. โฆษณาประกาศขายทอดตลาดในเว็บไซต์ต่างๆก่อนวันขายทอดตลาดไม่น้อยกว่า 15 วัน
อาทิ

- www.led.go.th

3. โฆษณาประกาศขายทอดตลาดในหนังสือพิมพ์รายวันก่อนวันขายทอดตลาดไม่น้อยกว่า 5 วัน

4. ปิดประกาศขายทอดตลาดไม่น้อยกว่า 15 วัน

- ส่วนกลาง สำนักงานเขตและสำนักงานที่ดินที่ทรัพย์สินนั้นตั้งอยู่
- ส่วนภูมิภาค ที่ว่าการอำเภอ สำนักงานที่ดินที่สำนักงานบังคับคดีจังหวัด สาขา หรือส่วนย่อยตั้งอยู่

ตรวจสอบการรับทราบประกาศขายทอดตลาดของผู้มีส่วนได้ส่วนเสียทุกรายก่อนการขายทอดตลาดจากบันทึกหากไม่สามารถตรวจสอบผู้มีส่วนได้ส่วนเสียรายใดได้ต้องทำการบันทึก

กล่าวโดยสรุปได้ว่า ในการจะประกาศขายทรัพย์สินในแต่ละครั้งนั้นจะต้องแจ้งผู้มีส่วนเกี่ยวข้อง

ทุกราย โดยทั้งหมดมีสิทธิในการเสนอราคาประเมิน โดยเจ้าพนักงานบังคับคดีจะใช้ราคาประเมินสูงสุดเป็นราคาเริ่มต้นในการประกาศขายทอดตลาด พร้อมทั้งประกาศขายผ่านช่องทางต่างๆ

2.7 การขอสินเชื่อจากสถาบันการเงิน

กรมบังคับคดีทำการบังคับคดีแพ่งโดยส่วนใหญ่ เจ้าหนี้รายใหญ่ที่สุดของกรมบังคับคดี คือ ธนาคารอาคารสงเคราะห์ ผู้วิจัยจึงเลือกศึกษาการดำเนินการขอสินเชื่อของธนาคารอาคารสงเคราะห์ กล่าวคือ

วิธีดำเนินการ

นำสลิปเงินเดือนย้อนหลัง 3 เดือน พร้อมด้วยสมุดบัญชีเงินเดือนย้อนหลัง 6 เดือน ยื่นต่อเจ้าหน้าที่ฝ่ายสินเชื่อ เพื่อทำการประเมินเบื้องต้น กรณีที่ผู้ขอสินเชื่อได้สินเชื่อตามจำนวนที่ต้องการ

สามารถเข้าประมวลได้เลย

ภายหลังชนะการประมูล ผู้ประมูลยื่นเอกสารขอขยายระยะเวลาในการชำระเงินส่วนที่เหลือ แล้วแจ้งต่อสถาบันการเงิน พร้อมยื่นเอกสาร ดังต่อไปนี้

เอกสารแสดงข้อมูลการขอกู้ ของผู้กู้ และผู้กู้ร่วม (ถ้ามี)

1. เอกสารแสดงข้อมูลส่วนตัว (ตัวจริงพร้อมสำเนา)

- บัตรประชาชน หรือบัตรข้าราชการ
- ทะเบียนบ้าน (ทุกหน้า)
- ทะเบียนหย่า หรือใบแจ้งความแยกกันอยู่ (ถ้ามี)
- ทะเบียนสมรส และบัตรประจำตัวคู่สมรส (ถ้ามี)
- ใบเปลี่ยนชื่อ หรือ ชื่อ-สกุล (ถ้ามี)

2. เอกสารแสดงรายได้ (ตัวจริงพร้อมสำเนา)

กรณีที่1 ข้าราชการ พนักงาน ลูกจ้าง

- หนังสือรับรองเงินเดือน หรือหนังสือผ่านสิทธิของหน่วยงาน
- สลิปเงินเดือนย้อนหลัง 3 เดือน
- สมุดบัญชีเงินเดือนย้อนหลัง 6 เดือน (พิมพ์รายการจนถึงปัจจุบัน)

กรณีที่2 เจ้าของธุรกิจ

- สำเนาทะเบียนการค้า หรือหนังสือรับรองการจดทะเบียนบริษัท
- สำเนาบัตรประจำตัวผู้เสียภาษี และหลักฐานการเสียภาษี
- รายการเดินบัญชีเงินฝากย้อนหลัง 12 เดือน
- ภาพถ่ายกิจการ 4-5 ภาพ และแผนที่ตั้งโดยสังเขป

3. เอกสารหลักประกัน

- สำเนาโฉนดที่ดิน หรือหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุด (ทุกหน้า 2 ชุด)

ภายหลังการยื่นเอกสารตามที่กำหนดเป็นที่เรียบร้อยแล้ว สถาบันการเงินจะดำเนินการทางเอกสาร พร้อมอนุมัติสินเชื่อ แล้วติดต่อกลับไปหาผู้ขอกู้ เมื่อครบกำหนด 105 วันของกรมบังคับคดี

เจ้าหน้าที่ของธนาคารจะเดินทางไปชำระเงินส่วนที่เหลือพร้อมกับผู้ขอกู้และเดินทางไปโอนกรรมสิทธิ์ ณ กรมที่ดินต่อไปซึ่งธนาคารจะเรียกเก็บค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายดังนี้

ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายในการกู้

1. ค่าธรรมเนียมการยื่นกู้
 - วงเงินกู้ไม่เกิน 500,000 บาท ไม่เก็บค่าธรรมเนียม
 - วงเงินกู้เกิน 500,000 บาท เก็บร้อยละ 0.1 ของวงเงินนิติกรรม
2. ค่าประเมินราคาหลักประกัน
 - วงเงินกู้ไม่เกิน 500,000 บาท ค่าประเมิน 1,700 บาท
 - วงเงินกู้ตั้งแต่ 500,001 – 3,000,000 บาท ค่าประเมิน 2,500 บาท
 - วงเงินกู้เกิน 3,000,000 บาท ค่าประเมิน 2,800 บาท
3. ค่าตรวจสอบผลงานการก่อสร้าง ต่อเติม ซ่อมแซม
 - ครั้งละ 600 บาท
4. ค่าจดทะเบียนสิทธิ์และนิติกรรมจำนอง 500-600 บาท
5. ค่าเบี้ยประกันอัคคีภัย ตามทุนประกันอาคาร
6. ค่าจดทะเบียนจำนองที่สำนักงานที่ดิน
 - ร้อยละ 1 ของวงเงินกู้
7. ค่าธรรมเนียมในการโอนกรรมสิทธิ์
 - ตามสำนักงานที่ดินเรียกเก็บ¹⁴

กล่าวโดยสรุป ผู้ประมวลควรรศึกษาเงื่อนไข และสิทธิประโยชน์ของแต่ละธนาคารก่อนตัดสินใจขอสินเชื่อ โดยศึกษาสถาบันการเงินที่เป็นเจ้าหนี้ของทาวน์เฮ้าส์ที่สนใจเป็นอันดับแรก เพราะจะได้รับสิทธิพิเศษ

¹⁴ สัมภาษณ์สุชา ภิรมย์, เจ้าหน้าที่ฝ่ายสินเชื่อ ธนาคารอาคารสงเคราะห์, 9 กุมภาพันธ์ 2555

2.8 ภาษีและค่าธรรมเนียมในการซื้อทรัพย์สินจากกรมบังคับคดี

ภายหลังเสร็จสิ้นการประมูลสามารถแบ่งผู้เข้าร่วมประมูลได้ออกเป็น 3 กลุ่ม คือ ผู้ที่ไม่ได้รับราคา หรือผู้ที่ไม่ชนะการประมูล ผู้ผูกพันราคา และผู้ที่เสนอราคาสูงสุด หรือชนะการประมูล ตามลำดับ โดย

- ผู้ที่ไม่ได้รับราคา หรือ ไม่ชนะการประมูล สามารถรับหลักประกันที่วางไว้คืนจากเจ้าพนักงานบังคับคดีเต็มจำนวนได้ทันที
- ผู้ผูกพันราคา กรมบังคับคดีถือเอาหลักประกันที่วางไว้ก่อนการเข้าประมูลเป็นมัดจำ และทำข้อตกลงผูกพันราคา โดยบุคคลดังกล่าวจะต้องเข้าร่วมประมูลการประมูลครั้งที่ 2 ในฐานะผู้ผูกพันราคา หากการประมูลในครั้งที่ 2 มีผู้เสนอราคาสูงกว่าราคาที่ผู้ผูกพันราคาได้เสนอไว้ในครั้งก่อน ภายหลังจากเสร็จสิ้นการประมูลผู้ผูกพันราคานั้นจะได้รับหลักประกันที่วางไว้กลับคืนไปเต็มจำนวนเช่นเดียวกับผู้ที่ไม่ได้รับราคา

- ผู้เสนอราคาสูงสุด หรือผู้ชนะการประมูล กรมบังคับคดีจะถือเอาหลักประกันที่ได้วางไว้ก่อนการเข้าประมูลและวางเงินร้อยละ 25 ของราคาประมูลเป็นมัดจำ พร้อมทั้งทำสัญญาซื้อขายกับกรมบังคับคดี โดยจะต้องทำการชำระภายใน 15 วันนับตั้งแต่วันที่ซื้อ กรณีที่ต้องการขอสินเชื่อสามารถยื่นคำร้องต่ออธิบดีกรมบังคับคดี เพื่อขออนุญาตให้สถาบันการเงินเข้าไปภายในบ้านเพื่อทำการประเมินราคาได้ แต่ผู้เสนอราคาสูงสุดต้องเป็นผู้รับผิดชอบ หากทรัพย์สินเกิดความเสียหายเนื่องจากการเข้าไปภายในบ้านดังกล่าว และผู้เสนอราคาสูงสุดสามารถยื่นคำร้องขยายระยะเวลาต่อเจ้าพนักงานบังคับคดี เพื่อขออนุญาตเลื่อนการชำระส่วนที่เหลือไปอีก 90 วัน

กรณีที่ผู้เสนอราคาไม่ชำระส่วนที่เหลือภายในกำหนด ทรัพย์สินนั้นจะถูกนำออกขายทอดตลาดอีกครั้ง พร้อมทั้งยึดเงินประกันที่วางไว้ทั้งหมด หากการขายทอดตลาดครั้งใหม่ผู้เสนอราคาสูงสุด เสนอราคาต่ำกว่าราคาที่เสนอไว้ครั้งก่อน เจ้าพนักงานบังคับคดีจะดำเนินการให้ผู้เสนอราคาสูงสุดเดิมชำระส่วนต่างที่ขาดไป ภายใน 1 เดือน นับจากวันที่มีการขายทอดตลาดใหม่

เมื่อชำระเงินเรียบร้อยแล้วจะได้รับ หนังสือถอนอาัยด์และ โอนกรรมสิทธิ์ โฉนดที่ดิน ซึ่งผู้ชนะการประมูลจะต้องไปแก้ทะเบียน โอนกรรมสิทธิ์ ที่สำนักงานที่ดิน

ที่เป็นภูมิลำเนาของทรัพย์นั้น พร้อมกับค่าใช้จ่ายที่ต้องชำระ ค่าธรรมเนียม โอนกรรมสิทธิ์ร้อยละ 2 ของราคาประเมิน และภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่าย ที่สำนักงานที่ดิน

นำใบเสร็จค่าภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่าย ที่ได้จากสำนักงานที่ดิน ดำเนินการยื่นขอภาษีเงินได้คืนที่กรมบังคับคดีหรือสำนักงานบังคับคดี ภายใน 15 วันนับจากวันที่รับหนังสือโอนกรรมสิทธิ์ที่กรมบังคับคดีหรือสำนักงานบังคับคดี โดยเขียนคำร้องประกอบ¹⁵

กล่าวโดยสรุปได้ว่า หลักประกันที่วางไว้ก่อนการเข้าประมูลนั้น หากผู้ประมูลไม่ได้ชนะการประมูลก็จะได้รับคืนทั้งหมด แต่หากชนะการประมูลกรมบังคับคดีจะเก็บหลักประกันส่วนนั้นพร้อมทั้งวางเงินร้อยละ 25 เพื่อเป็นการมัดจำ และทำสัญญาซื้อขาย โดยผู้ชนะการประมูลจะต้องชำระเงินส่วนที่เหลือภายใน 15 วัน หรืออาจยื่นขอขยายระยะเวลาการชำระเงินไปอีก 3 เดือน เมื่อชำระเงินเป็นที่เรียบร้อยแล้วจะได้รับหนังสือถอนอายัดและโอนกรรมสิทธิ์ โฉนดที่ดิน จากนั้นทำการโอนกรรมสิทธิ์ที่สำนักงานที่ดินและชำระค่าธรรมเนียม โอนกรรมสิทธิ์ และภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่าย ณ สำนักงานที่ดิน ซึ่งใบเสร็จค่าภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่ายสามารถนำไปยื่นขอภาษีคืนได้ที่กรมบังคับคดีหรือสำนักงานบังคับคดีภายใน 15 วัน¹⁶

เมื่อทำการโอนกรรมสิทธิ์เป็นที่เรียบร้อยแล้วถือว่า อสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว เป็นของผู้ซื้อ โดยสมบูรณ์

2.9 การออกค้ำประกันของศาลแพ่ง

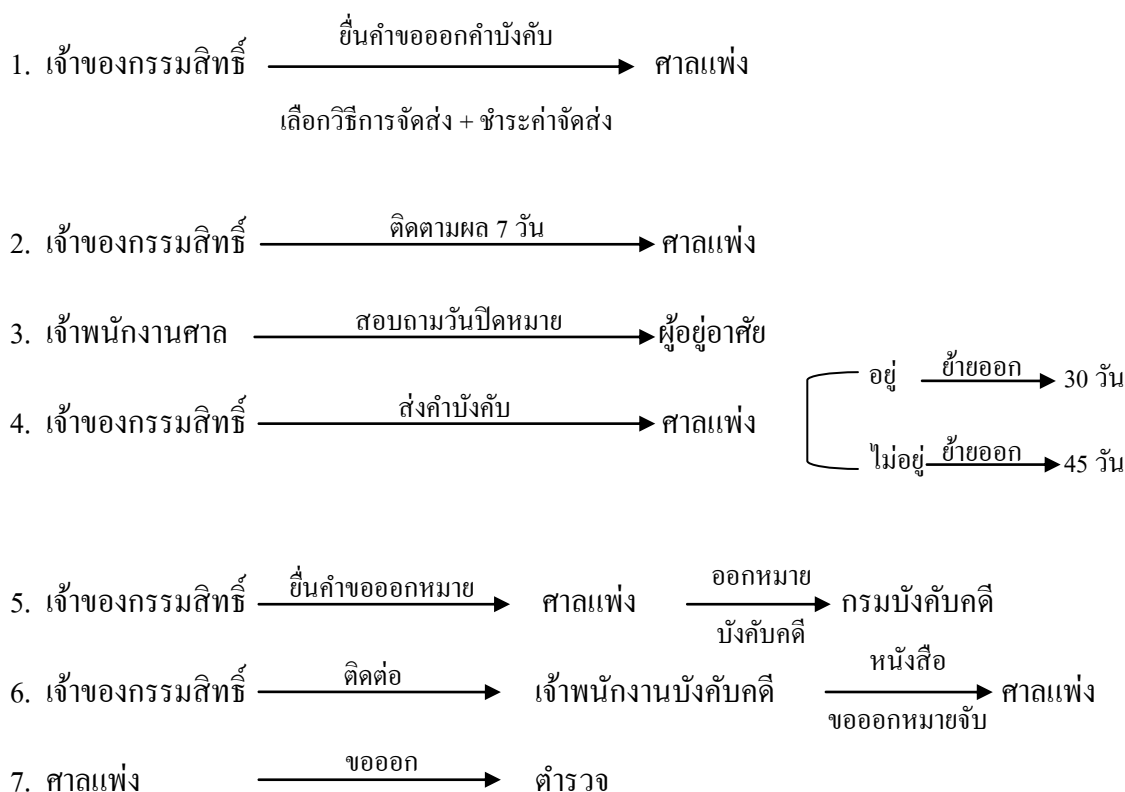
หลังจากที่โอนกรรมสิทธิ์อสังหาริมทรัพย์เรียบร้อยแล้ว หากลูกหนี้ตามคำพิพากษาหรือบริวารอยู่อาศัย และลูกหนี้ตามคำพิพากษาหรือบริวาร ไม่ย้ายออกจากอสังหาริมทรัพย์นั้น เจ้าของกรรมสิทธิ์สามารถยื่นคำขอฝ่ายเดียวต่อศาลที่อสังหาริมทรัพย์นั้นตั้งอยู่ในเขตศาลให้ออกค้ำประกันให้ลูกหนี้ตามคำพิพากษาหรือบริวารออกไปจากอสังหาริมทรัพย์นั้นภายในระยะเวลาที่ศาลเห็นสมควร โดยไม่น้อยกว่า 30 วัน ถ้าไม่ปฏิบัติตามค้ำประกัน เจ้าพนักงานศาลจะเป็นผู้ส่งค้ำประกัน¹⁷

¹⁵ “กฎกระทรวง กำหนดหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขในการขายทอดตลาด” ราชกิจจานุเบกษา 128 (22 พฤษภาคม 2554):53-55.

¹⁶ “พระราชบัญญัติแห่งประมวลรัษฎากร พ.ศ. 2481” ราชกิจจานุเบกษา 56 (1 เมษายน 2482): 29-63.

¹⁷ “ประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง พ.ศ. 2477” ราชกิจจานุเบกษา 52 (20 มิถุนายน 2478): 133.

แผนภูมิที่ 2.5 แสดงการดำเนินการขอออคำบังคับต่อศาลแพ่ง



ที่มา : ผู้วิจัย

จากประมวลกฎหมายข้างต้น กล่าวโดยสรุปได้ว่า การขอออคำบังคับต่อศาลแพ่งมีขั้นตอนและกระบวนการที่ยุ่งยาก ต้องอาศัยความเข้าใจในตัวบทกฎหมาย เพื่อที่จะสามารถดำเนินการดังกล่าวได้อย่างถูกต้องตามกระบวนการที่กฎหมายกำหนด

2.10 กรมธรรม์ประกันภัยโฉนดที่ดิน (Title Insurance)

การประกันรูปแบบหนึ่ง เพื่อป้องกันความสูญเสียทางการเงินจากผลกระทบของการเป็นโมฆะ ไม่สามารถบังคับใช้กฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการจำนองเพื่อเป็นหลักประกันในการใช้หนี้ของโฉนดที่ดินไปจนถึงอสังหาริมทรัพย์ มีหน้าที่ปกป้องผลประโยชน์ทางการเงินของเจ้าของ และผู้ให้กู้ในอสังหาริมทรัพย์ต่อความสูญเสียอันเนื่องมาจากผลกระทบจากโฉนด หลักประกันและอื่นๆคุ้มครองจากการโจมตีของคดีความเกี่ยวกับโฉนดที่ดินดังที่ได้ประกันไว้ หรือชดใช้ผู้ประกัน

สำหรับความสูญเสียทางการเงินที่เกิดขึ้นตามจำนวนเงินที่ได้ประกันไว้¹⁸

กล่าวโดยสรุปได้ว่า กรมธรรม์ประกันภัยโจนคที่ดินนั้น ช่วยแก้ไขปัญหาที่เกิดขึ้นจากการ จำนองโจนคที่ดิน รวมทั้งอสังหาริมทรัพย์ที่ตั้งอยู่บนที่ดินแปลงดังกล่าว อันเนื่องมาจากการขาดความรู้ในกระบวนการ จำนองโจนคที่ดิน

2.11 การตรวจสอบสภาพทางกายภาพ

การตรวจสอบสภาพทางกายภาพ ผู้ตรวจสอบจะสังเกต ทำรายงาน วิเคราะห์ ทางด้านความ มั่นคงแข็งแรง และระบบต่างๆ เพื่อความปลอดภัยของผู้อยู่อาศัย โดยมีรายละเอียดในการตรวจสอบ ดังนี้

1. การตรวจสอบความมั่นคงแข็งแรงของตัวอาคาร
 - การต่อเติมตัดแปลงปรับปรุงตัวอาคาร
 - การเปลี่ยนน้ำหนักบรรทุกบนพื้นอาคาร
 - การเปลี่ยนสภาพการใช้อาคาร
 - การเปลี่ยนแปลงวัสดุก่อสร้างหรือวัสดุตกแต่งอาคาร
 - การชำรุดสึกหรอของอาคาร
 - การวิบัติของโครงสร้างอาคาร
 - การทรุดตัวของฐานรากอาคาร
2. การตรวจสอบระบบและอุปกรณ์ต่างๆ
 - ระบบไฟฟ้า
 - ระบบประปา
 - ระบบระบายน้ำเสีย
 - ระบบระบายน้ำฝน
3. ลักษณะบริเวณที่ไม่ต้องตรวจสอบ
 - พื้นที่ที่มีความเสี่ยงภัยสูงต่อผู้ตรวจสอบ

¹⁸ Benito Arrunada, A Transaction-Cost View of Title Insurance and its Role in Different Legal System, The Geneva Papers of Risk and Insurance, 27:4 October 2002, pp. 582-601.

- การตรวจสอบที่อาจทำให้อาคารหรือวัสดุอุปกรณ์หรือทรัพย์สินเกิดความเสียหาย

4. ระบบโครงสร้าง

4.1 ตรวจสอบด้วยสายตา

- ฐานราก
- ระบบโครงสร้าง
- ระบบโครงหลังคา

4.2 สภาพที่ใช้งานตามทีเห็น การสั่นสะเทือนของพื้น การแอ่นตัวของพื้น คาน หรือตง เป็นต้น

4.3 การเสื่อมสภาพของโครงสร้างที่จะมีผลต่อความมั่นคงแข็งแรงของระบบ โครงสร้าง

4.4 ความเสียหายและอันตรายของโครงสร้าง

4.5 ระบบบริการและอำนวยความสะดวก

- ระบบไฟฟ้า อาทิ สภาพสายไฟฟ้า จุดต่อสาย เครื่องตัดไฟรั่ว การต่อลงดิน
- ระบบสุขอนามัยและสิ่งแวดล้อม¹⁹

กล่าวโดยสรุปได้ว่า การตรวจสอบสภาพอาคารประกอบด้วย การตรวจสอบความมั่นคงแข็งแรง ระบบ อุปกรณ์ต่างๆ รวมทั้ง โครงสร้าง เว้นแต่พื้นที่ที่มีความเสี่ยงภัยสูง อาคารหรือวัสดุ อุปกรณ์หรือทรัพย์สินเกิดความเสียหาย

2.12 งานวิจัยที่เกี่ยวข้อง

2.12.1 กระบวนการประมวลข้อมูลซึ่งหาปริมาณของกรมบังคับคดี

มุมมองของคนทั่วไป กระบวนการในการประมวลข้อมูลซึ่งหาปริมาณของกรมบังคับคดี มีระเบียบ ขั้นตอนที่ค่อนข้างซับซ้อน แต่ในทางปฏิบัติหากมีความเข้าใจถึงกระบวนการและขั้นตอนต่างๆแล้วจะพบว่า ไม่ได้มีความยุ่งยาก หรือซับซ้อนอย่างที่คิดไว้

¹⁹ วิศวกรรมสถานแห่งประเทศไทย ในพระบรมราชูปถัมภ์, คู่มือ เทคนิคการตรวจสอบอาคารเพื่อความปลอดภัย, 1 (กรุงเทพฯ : บริษัท โกลบอล กราฟฟิค จำกัด, 2551) หน้า 49-160.

กระบวนการประมูลซื้อทาว์นเฮ้าส์ระดับราคาบ้านปานกลางจากกรมบังคับคดีในเขตอำนาจของศาลแพ่งในกรุงเทพมหานคร ระหว่างปี พ.ศ. 2546-2550 สามารถแบ่งออกเป็น 2 ส่วน คือ ส่วนของเจ้าพนักงานบังคับคดี และส่วนของผู้ประมูลซื้อ โดย

- กระบวนการประมูลขายทาว์นเฮ้าส์โดยเจ้าพนักงานบังคับคดี 5 ขั้นตอน ดังนี้
 1. ประกาศขายทอดตลาด
 2. ก่อนเข้าประมูลซื้อทรัพย์
 3. การเตรียมเอกสารก่อนเข้าประมูลซื้อ
 4. การเตรียมเงินเข้าประมูลซื้อ
 5. การเข้าประมูลซื้อ
- กระบวนการประมูลซื้อทาว์นเฮ้าส์ของผู้ซื้อผ่านกรมบังคับคดีมีขั้นตอน ดังนี้
 1. การค้นหาข้อมูลทาว์นเฮ้าส์ ที่จะเข้าประมูลซื้อ
 2. ตรวจสอบทาว์นเฮ้าส์ทางด้านกายภาพ
 3. ตรวจสอบผู้อยู่อาศัย
 4. ตรวจสอบสถานะทางการเงินและแหล่งที่มาของเงินมัดจำ
 5. เตรียมเอกสารในการเข้าประมูลซื้อ
 6. วางเงินมัดจำเพื่อเข้าประมูลซื้อ
 7. ประมูลซื้อ
 8. หลังจากประมูลซื้อทาว์นเฮ้าส์ได้
 9. การเข้าครอบครองทาว์นเฮ้าส์ที่จดทะเบียน โอนกรรมสิทธิ์แล้ว
 10. เข้าครอบครองและปรับปรุงเพื่ออยู่อาศัย รวมถึงกระบวนการฟ้องขับไล่ของ

ศาล²⁰

กล่าวโดยสรุปได้ว่า กระบวนการประมูลซื้อบ้านจากกรมบังคับคดีในเขตอำนาจของศาลแพ่งในกรุงเทพมหานคร สามารถแบ่งออกเป็น 2 ส่วน คือ ส่วนของเจ้าพนักงานบังคับคดี มีหน้าที่ในการประกาศ ประชาสัมพันธ์การขายทรัพย์ให้ทราบ ในวงกว้าง และส่วนของผู้ประมูลซื้อ มีหน้าที่สำรวจทรัพย์ที่จะทำการประมูล เตรียมเอกสาร หลักฐาน

²⁰ ประหยัด คุรุทกล่อม, “กระบวนการประมูลซื้อทาว์นเฮ้าส์ระดับราคาบ้านปานกลางจากกรมบังคับคดีในเขตอำนาจของศาลแพ่งในกรุงเทพมหานครระหว่างปี พ.ศ. 2546-2550,” (วิทยานิพนธ์ปริญญาโทมหาบัณฑิต ภาควิชาเคหการ คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2552), หน้า 178-186.

ต่างๆให้พร้อม ซึ่งสามารถศึกษาได้จากเว็บไซต์ คู่มือต่างๆที่ทางกรมบังคับคดีจัดพิมพ์ เพื่อความสะดวกและรวดเร็วแก่ประชาชนผู้มาใช้บริการ

2.12.2 พฤติกรรมในการประมูล

วิธีการซื้อขายสินค้าด้วยการประมูลยังไม่เป็นที่นิยมแพร่หลายกันนักในประเทศไทย โดยเฉพาะอย่างยิ่งอสังหาริมทรัพย์ด้วยแล้ว ด้วยความที่เป็นสินค้าที่มีราคาสูง ทั้งผู้ที่ไม่ชนะการประมูล และผู้ที่ชนะการประมูลไม่เชื่อว่าทุกคนจะพึงพอใจกับทรัพย์สินที่ประมูลมา อาจเพราะการตัดสินใจที่ไม่เฉียบขาด ไม่เข้าวิธีการในการประมูล

การประมูลที่อยู่อาศัยในประเทศไทยยังไม่เป็นที่แพร่หลาย ผู้ประมูลขาดการวางแผนรวมทั้งศึกษาข้อมูลที่ดี ซึ่งส่งผลต่อการประมูลเป็นอย่างมาก เมื่อมีผู้มาร่วมประมูลจำนวนมาก เกิดการแข่งขันสูง ผู้ประมูลจึงมักจะตัดสินใจผิดพลาด ไม่มีความสามารถในการจ่ายหรือไม่พอใจภายหลัง ดังนั้นเพื่อให้เกิดประโยชน์สูงสุดผู้ประมูล ควรจะมีขั้นตอนในการวางแผนและทำการศึกษาข้อมูลด้านต่างๆ ก่อนตัดสินใจเข้าร่วมประมูล ดังนี้

1. กำหนดวัตถุประสงค์ในการประมูลให้ชัดเจน
2. ลงทะเบียนเข้าร่วมการประมูล เพื่อให้ทราบเงื่อนไขและขั้นตอนในการประมูลอย่างละเอียด
3. เข้าชมห้องต่างๆ เพื่อทำการเปรียบเทียบ เพื่อในกรณีที่ไม่สามารถประมูลห้องที่ต้องการได้ และควรตรวจสอบทุกห้องอย่างละเอียด
4. ตรวจสอบระบบสาธารณูปโภคว่ามีพร้อมสำหรับการใช้งานได้ทันทีที่ย้ายเข้าอยู่อาศัย
5. สำนวจสิ่งอำนวยความสะดวกของโครงการนั้นๆว่าตรงตามความต้องการ และควรตรวจสอบว่าเป็นทรัพย์สินส่วนกลางของนิติบุคคลอาคารชุดหรือเป็นทรัพย์สินส่วนบุคคลที่มีผู้ซื้อพื้นที่เพื่อทำการหาประโยชน์
6. สำนวจค่าใช้จ่ายที่ต้องจ่ายเพิ่มเติมในแต่ละเดือน
7. สำนวจสภาพแวดล้อมภายนอกบริเวณใกล้เคียง และตรวจสอบว่าทางราชการมีโครงการที่จะดำเนินการใดๆในบริเวณที่ดินนั้น
8. สำนวจราคาตลาด

8.1 ค่าดำเนินการประมูล

8.2 ค่าใช้จ่ายในการโอนกรรมสิทธิ์ทั้งหมด ค่าธรรมเนียมการโอน ค่าภาษีธุรกิจ
เฉพาะ ค่าหักภาษี ณ ที่จ่าย ค่ากองทุนส่วนกลาง

8.3 ค่าใช้จ่ายในการซ่อมบำรุง ตกแต่ง

9. ความพร้อมทางการเงิน ต้องมีเงินสดพร้อมสำหรับจ่ายค่ามัดจำ

10. สำนักรวกำลังซื้อของตนเอง

11. นำข้อมูลด้านการตลาด ด้านกายภาพและเงื่อนไขทางการเงิน

นอกจากนี้แล้วงานวิจัยดังกล่าวยังพบว่า ผู้ประมูลส่วนใหญ่ตัดสินใจเลือกซื้อ
อาคารชุดจากราคาเป็นหลักตามด้วยทำเลที่ตั้ง และความพร้อมในการเข้าอยู่ ด้วยเหตุผล
ที่ว่าอาคารชุดที่ประมูลมาได้มีราคาต่ำกว่าราคาตลาด ณ ช่วงเวลานั้นๆ²¹

กล่าวโดยสรุปได้ว่า การเข้าประมูลที่อยู่อาศัยนั้นจำเป็นต้องศึกษากระบวนการ
ประมูล อีกทั้งต้องมีการวางแผนและกำหนดกรอบการประมูลที่ชัดเจนให้กับตัวเอง เพื่อ
ป้องกันมิให้ประมูลในราคาที่สูงเกินกว่าที่ควรจะเป็น

²¹ วาสิณี ลีมอรุณ, “การวางแผนเพื่อประมูลซื้อห้องชุดพักอาศัยระดับราคาปานกลางในเขตกรุงเทพมหานคร,” (วิทยานิพนธ์ปริญญา
มหาบัณฑิต ภาควิชาเคหการ คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2543), หน้า 150-152.

ภาพที่ 3.2 กรมบังคับคดี

กรมบังคับคดีเป็นหน่วยงานในสังกัดกระทรวงยุติธรรม ที่มีอำนาจหน้าที่บังคับคดีเป็นสำคัญ กล่าวคือ บังคับคดีแพ่ง คดีล้มละลาย ตลอดจนไต่ถามข้อพิพาทต่างๆที่เกิดขึ้นในการบังคับคดี ประกอบกับการฟื้นฟูกิจการของลูกหนี้ การชำระบัญชี การวางทรัพย์ให้เป็นไปอย่างยุติธรรมภายใต้ประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง



ที่มา : กรมบังคับคดี

นอกจากนี้แล้วเจ้าพนักงานบังคับคดียังมีอำนาจหน้าที่ในกฎหมายอื่นๆอีกด้วย อาทิ กฎหมายวิธีพิจารณาความอาญา กฎหมายอาญา พระราชบัญญัติล้มละลาย ให้การบังคับคดีเป็นไปตามคำพิพากษาหรือคำสั่งของศาล ด้วยการออกหมายบังคับคดีตั้งเจ้าพนักงานบังคับคดี พร้อมระบุเงื่อนไขในการบังคับคดี เพื่อเอาเงินชำระหนี้แก่เจ้าหนี้ โดยคำนึงถึงประโยชน์สูงสุดของประชาชนเป็นสำคัญ

3.2 ที่มาของอสังหาริมทรัพย์ที่กรมบังคับคดีขายทอดตลาด

อสังหาริมทรัพย์ที่กรมบังคับคดีประกาศขายทอดตลาด สามารถแบ่งออกได้เป็น 2 ประเภทตามการบังคับคดี คือ การบังคับคดีแพ่ง และการบังคับคดีล้มละลายตามลำดับ ซึ่งการบังคับคดีทั้ง 2 ประเภทนี้มีขั้นตอนและกระบวนการมาก ส่งผลให้ระยะเวลาในช่วงกระบวนการดังกล่าวยาวนานกว่าจะถึงขั้นตอนของการขายทอดตลาด อสังหาริมทรัพย์ที่ทำการขายทอดตลาดจึงอยู่ในสภาพทรุดโทรม ด้วยถูกปล่อยทิ้งร้างเป็นระยะเวลาหลายปี หรือหากมีผู้อยู่อาศัยก็จะไม่ทำการบำรุงรักษาให้อยู่ในสภาพที่ดี ในการศึกษาวิจัยจะกล่าวถึงการบังคับคดีแพ่งเพียงเรื่องเดียว เนื่องจากมีส่วนในการบังคับคดีสูง

3.2.1 การบังคับคดีแพ่ง

ทรัพย์ที่ทำการยึดอายัดและขายทอดตลาดจากการบังคับคดีแพ่งนั้น ส่วนใหญ่เจ้าหนี้ หรือ โจทก์มักจะเป็นสถาบันการเงิน หรือบุคคลธรรมดา ที่ทำการฟ้องร้องต่อศาลด้วยกู้ยืมเงินแล้วไม่ชำระหนี้ หรือขาดชำระหนี้ตามที่ได้สัญญาไว้ ศาลแพ่งจะออกหมาย


บังคับคดีตั้งเจ้าพนักงานบังคับคดีขึ้น เพื่อบังคับชำระหนี้ พร้อมกับกำหนดเงื่อนไขในการชำระหนี้ โดยกองอัยการทรัพย์จะบังคับเพียงเท่าที่สามารถทำได้¹

จากที่ได้กล่าวมาข้างต้นว่าเจ้าหนี้ หรือโจทก์ในคดีแพ่งมักจะเป็นสถาบันการเงิน และบุคคลธรรมดาตามลำดับ² กล่าวคือ

1. ธนาคารอาคารสงเคราะห์
2. ธนาคารกรุงเทพ
3. ธนาคารกรุงไทย
4. ธนาคารกสิกรไทย
5. ธนาคารไทยพาณิชย์
6. บริษัทเงินทุนหลักทรัพย์ต่างๆ

ดังนั้นผู้วิจัยจึงได้ศึกษาขั้นตอนและกระบวนการของสถาบันการเงินที่เป็นเจ้าหนี้ หรือโจทก์ลำดับแรก กล่าวคือ ธนาคารอาคารสงเคราะห์

ธนาคารอาคารสงเคราะห์

	ทาว์นเฮ้าส์ระดับราคา	800,000-2,800,000 บาท
	เงินคาวน	ร้อยละ 10 ของราคาทาว์นเฮ้าส์ (ผ่อนคาวน 12 เดือน)
	ผ่อนชำระ	ไม่เกิน 30 ปี หรือ 360 เดือน

จากการศึกษาพบว่า ผู้ที่มีความต้องการซื้อทาว์นเฮ้าส์โดยการกู้เงินผ่านธนาคารอาคารสงเคราะห์ ส่วนใหญ่จะซื้อทาว์นเฮ้าส์ในระดับราคา 800,000 ถึง 2,800,000 บาท ข้างต้นผู้กู้จะต้องชำระเงินคาวนจำนวนร้อยละ 10 ของราคาทาว์นเฮ้าส์ที่ขอกู้ เป็นเวลา 12 เดือน หลังจากที่ชำระเงินคาวนเรียบร้อยแล้วก็ทำการผ่อนชำระกับธนาคารต่อ ทางธนาคารกำหนดว่า การผ่อนชำระจะต้องใช้ระยะเวลาไม่เกิน 30 ปี หรือ 360 เดือน โดยมีเงื่อนไขคือ ระยะเวลาในการผ่อนชำระเมื่อรวมกับอายุของผู้ขอกู้จะต้องไม่มากกว่า 75 ปี กล่าวคือ

¹ “ประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง พ.ศ. 2477” ราชกิจจานุเบกษา 52 (20 มิถุนายน 2478): 119-120.

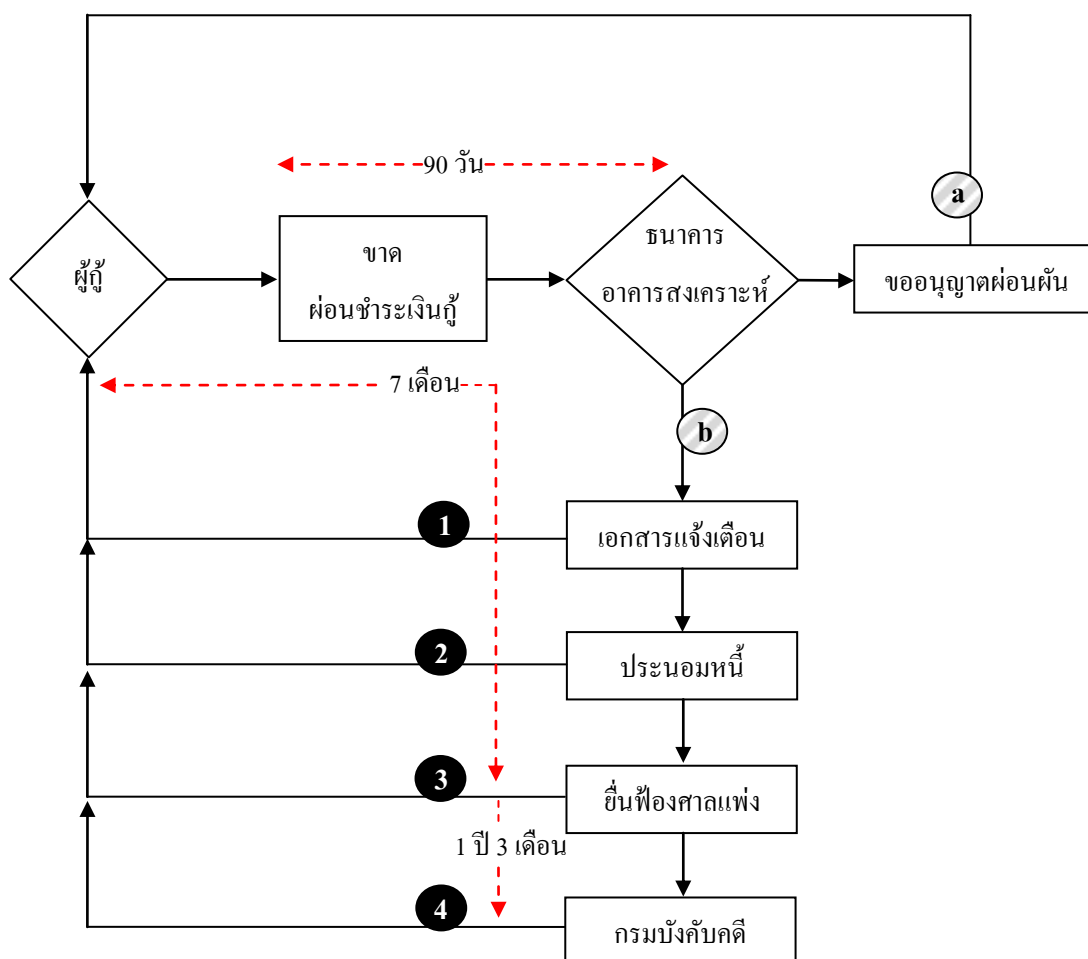
² สัมภาษณ์ อติชยา ทองบุญ, นิติกรชำนาญการ กลุ่มงานวิชาการ กรมบังคับคดี, 27 ธันวาคม พ.ศ. 2554

ธนาคารเชื่อว่าผู้กู้จะมีความสามารถในการผ่อนชำระ หรือมีความสามารถทางการเงิน จนกระทั่งอายุ 75 ปี

ผู้กู้ส่วนใหญ่ผ่อนชำระเงินกับธนาคารฯในลักษณะ 2 แรงแ กล่าวคือ คู่สามีภรรยา คู่พี่น้อง คู่พ่อหรือแม่ร่วมกับลูก ซึ่งปัญหาส่วนใหญ่ที่เกิดขึ้นจากการขาดส่งเงินงวดกับธนาคารฯ และมักจะเกิดจากการผ่อนชำระในลักษณะ 1 แรงแ เพราะ บุคคลดังกล่าวมีภาระทางการเงินมาก ในระหว่างการชำระเงินงวด กรณีที่ผู้กู้มีปัญหาทางการเงิน ต้องติดต่อขอผ่อนผันการชำระเงินงวดดังกล่าว พร้อมแจ้งเหตุผล อาทิ อุทกภัยกระทบต่อธุรกิจ เป็นต้น ภายใน 90 วัน นับตั้งแต่งวดที่มีได้มีชำระเงิน หากมิได้มีการแจ้งสาเหตุของการขาดผ่อนชำระ ทางธนาคารฯจะออกเอกสารแจ้งเตือน จากนั้นจะเข้าสู่กระบวนการประนอมหนี้ ซึ่งตั้งแต่วันที่ผู้กู้มิได้ชำระเงินกับธนาคารจนถึงกระบวนการประนอมหนี้ส่วนใหญ่จะใช้เวลา 7 เดือนโดยประมาณ หากกระบวนการประนอมหนี้ไม่สำเร็จ คือ ผู้กู้ไม่สามารถชำระเงินคืนให้กับธนาคารได้ ทางฝ่ายกฎหมายของธนาคารฯจะยื่นฟ้องต่อศาลแพ่ง หากผู้ก้วยังคงไม่มีความสามารถในการชำระหนี้ ศาลจะออกหมายบังคับคดีแต่งตั้งเจ้าพนักงานบังคับคดีขึ้นเพื่อบังคับชำระหนี้ พร้อมกับกำหนดเงื่อนไขในการชำระหนี้ อาทิ การขายทอดตลาด เป็นต้น ซึ่งปกติแล้วกระบวนการทั้งหมดจะใช้ระยะเวลาโดยประมาณ 2 ปี³

³ สัมภาษณ์ สุชา ภิรมย์, เจ้าหน้าที่ฝ่ายสินเชื่อ ธนาคารอาคารสงเคราะห์, 9 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2555

ภาพที่ 3.1 แสดงกระบวนการของธนาคารอาคารสงเคราะห์



ที่มา : สัมภาษณ์คุณสุชา ภิรมย์ เจ้าหน้าที่ฝ่ายสินเชื่อ ธนาคารอาคารสงเคราะห์,

9 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2555

แผนภูมิข้างต้นแสดงให้เห็นว่า ธนาคารอาคารสงเคราะห์มีขั้นตอนและกระบวนการหลายขั้นตอนและแต่ละขั้นตอนก็ใช้ระยะเวลายาวนานกว่าจะถึงขั้นตอนของการฟ้องต่อศาลแพ่ง เพื่อช่วยเหลือทางการเงินให้ผู้กู้ให้มากที่สุด

3.3 การขายทอดตลาดอสังหาริมทรัพย์โดยกรมบังคับคดี

ดังที่ได้กล่าวมาข้างต้นว่า กรมบังคับคดีมีอำนาจหน้าที่บังคับคดีแพ่งและคดีล้มละลาย ตลอดจนวางทรัพย์ทั่วประเทศ ภายใต้อำนาจหน้าที่ของกฎหมาย ดังนี้

- กฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง

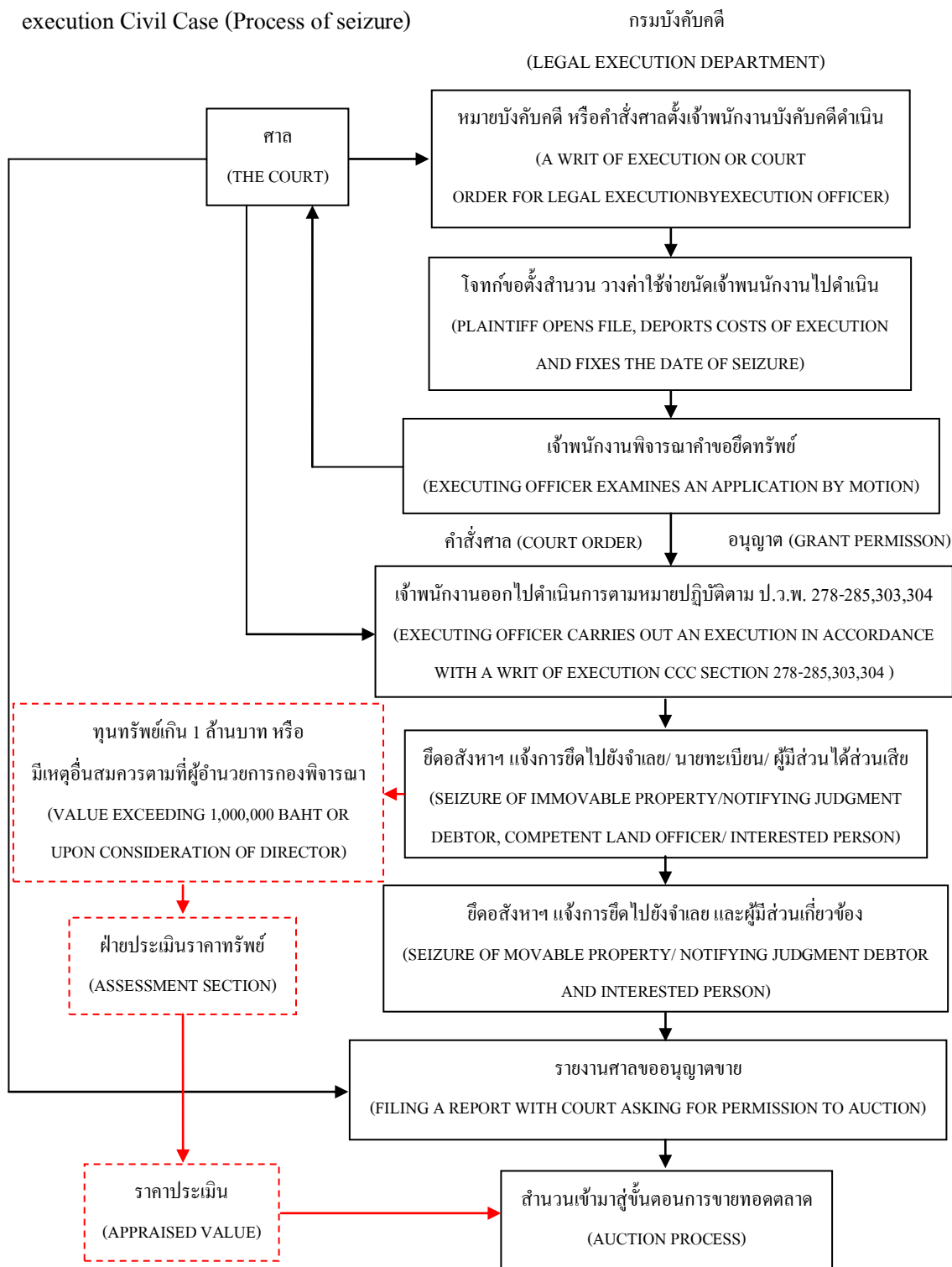
- กฎหมายวิธีพิจารณาความอาญา
- กฎหมายอาญา
- กฎหมายแพ่ง
- พระราชบัญญัติล้มละลาย

โดยมีวัตถุประสงค์ เพื่อให้การบังคับคดีเป็นไปตามคำพิพากษาหรือคำสั่งของศาล ตามที่ได้ระบุเงื่อนไขในการบังคับคดี เพื่อเอาเงินชำระหนี้แก่เจ้าหนี้ โดยคำนึงถึงประโยชน์สูงสุดของประชาชนเป็นหลัก ซึ่งการออกหมายบังคับคดีของศาลสามารถระบุเงื่อนไขได้ 4 ลักษณะ ดังนี้

1. การยึดทรัพย์ เจ้าพนักงานบังคับคดีมีหน้าที่ดำเนินการตามที่ศาลสั่ง โดยเฉพาะเจาะจง กล่าวคือ ไม่สามารถยึดทรัพย์อื่นนอกเหนือจากที่ศาลสั่งได้
2. การอายัดทรัพย์ มี 2 กรณี คือ การอายัดเงิน อายัดสิทธิร้องขอให้ชำระเงิน จำนวนหนึ่ง และ การอายัดห้ามโอน การขอให้งด หรือจำหน่าย จ่าย โอน หรือ ทำนิติกรรมเกี่ยวกับทรัพย์สิน
3. การขายทอดตลาด เจ้าพนักงานบังคับคดีต้องตรวจสอบจำนวนตามขั้นตอนที่กำหนดไว้ ดังนี้ แจ้งการยึดทรัพย์ให้ลูกหนี้ตามคำพิพากษา และผู้ที่มีส่วนได้เสียอื่น ๆ พร้อมทั้งนายทะเบียน
4. การบังคับคดีขังได้ รือถอน มี 2 กรณี คือ ลูกหนี้ตามคำพิพากษาถูกศาลพิพากษาให้ขังได้ หรือต้องออกไปจากที่อยู่อาศัย หรือทรัพย์ที่ครอบครอง และลูกหนี้ตามคำพิพากษาต้องรือถอน สิ่งปลูกสร้างออกไปจากอสังหาริมทรัพย์ ที่อยู่อาศัย หรือทรัพย์ที่ครอบครอง
5. อื่น ๆ อาทิ การห้ามชั่วคราว การห้ามทำนิติกรรม จำหน่าย จ่าย โอน เป็นต้น ⁴

⁴ กรมบังคับคดี, ขายทอดตลาด [ออนไลน์], 15 ตุลาคม 2554. แหล่งที่มา www.led.go.th

แผนภูมิที่ 3.2 แสดงขั้นตอนการบังคับคดีแพ่ง (ขั้นตอนการยึดทรัพย์) Chart of process of legal execution Civil Case (Process of seizure)



ที่มา : กรมบังคับคดี

จากแผนภูมิที่ 3.2 อธิบายได้ว่า การบังคับคดีแพ่งโดยการยึดทรัพย์เพื่อขายทอดตลาดนั้น เจ้าพนักงานบังคับคดีจะกระทำการภายใต้คำสั่งของศาลแพ่ง ซึ่งกระบวนการดังกล่าวใช้ระยะเวลาในการดำเนินการยาวนาน แต่เพื่อให้ผู้มีส่วนได้ส่วนเสียทุกฝ่ายได้รับความยุติธรรมอย่างเท่าเทียมกัน ดังที่ได้กล่าวมาข้างต้นว่า กว่าจะถึงกระบวนการขายทอดตลาดทรัพย์ใช้ระยะเวลานาน ทำให้ทรัพย์ที่ประกาศขายของกรมบังคับคดีส่วนมากถูกทิ้งร้างเนื่องจากกระบวนการบังคับคดี และอยู่ในสภาพที่ทรุดโทรม แต่หากมีผู้อยู่อาศัยก็จะมิได้บำรุงรักษาทรัพย์ให้อยู่ในสภาพที่ดีเนื่องจากทราบว่า ทรัพย์นั้นจะถูกนำออกขายทอดตลาด

3.4 ขั้นตอนในการประมูลสังหาริมทรัพย์จากกรมบังคับคดี

กรมบังคับคดีมีการจัดสัมมนา อบรมให้ความรู้แก่ผู้สนใจซื้อสังหาริมทรัพย์ผ่านกรมบังคับคดีทุกปีอย่างต่อเนื่อง โดย การจัดงานดังกล่าว จะจัดทั้งส่วนกลางและส่วนภูมิภาคเป็นประจำ ส่วนกลางจะจัดปีละ 5-6 ครั้ง แต่ไม่ค่อยมีการประชาสัมพันธ์มากนัก เพราะได้รับความนิยมนสูง มีผู้เข้าร่วมสัมมนา อบรมเต็มทุกรอบ และส่วนภูมิภาคนั้น จะขึ้นอยู่กับสำนักงานบังคับคดีของแต่ละพื้นที่เป็นผู้รับผิดชอบ โดยการประชาสัมพันธ์ผ่านวิทยุชุมชนและเครือข่ายยุติธรรม

ผู้สนใจเข้าประมูลสังหาริมทรัพย์ของกรมบังคับคดีสามารถทราบ หรือรับรู้ข่าวสารการประกาศขายทอดตลาดได้จากช่องทางต่างๆ ดังนี้

1. ปิดประกาศไว้ ณ ที่ตั้งของอสังหาริมทรัพย์ที่ทำการขายทอดตลาด

ภาพที่ 3.3 แสดงการปิดประกาศ ณ ที่ตั้งของอสังหาริมทรัพย์ที่ทำการประกาศขายทอดตลาด



ที่มา : ผู้วิจัย ถ่ายเมื่อ 12 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2555


2. เพิ่มประกาศขายทอดตลาด ผู้ที่สนใจเข้าประมูลสามารถตรวจสอบประกาศขายทอดตลาดจากแฟ้มดังกล่าวได้ ณ ส่วนประชาสัมพันธ์ กรมบังคับคดี

ภาพที่ 3.4 แสดงแฟ้มประกาศขายทอดตลาด ณ ส่วนประชาสัมพันธ์ กรมบังคับคดี



ที่มา : ผู้วิจัย ถ่ายเมื่อ 4 มกราคม พ.ศ. 2555

ภาพที่ 3.5 แสดงตัวอย่างประกาศขายทอดตลาด ณ ส่วนประชาสัมพันธ์ กรมบังคับคดี (หน้าที่ 1)



ประกาศเจ้าพนักงานบังคับคดี
กรมบังคับคดี
เรื่อง ขายทอดตลาดที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง

LOT ๓
ลำดับที่ ๓๐

1 โจทย์ และจำเลย

คดีศาลแพ่ง หมายเลขแดงที่ ๕.๒๙๙/๒๕๕๘ โจทก์
บริษัท ธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน)
ระหว่าง
นายนิพนธ์หรือเอกกร ชิตพิงเทียม ที่ ๑, จำเลย
นางมณฑุจินต์หรือนันทิกานุจน์ ชิตพิงเทียมหรืออารักษ์สนอง ที่ ๒
เจ้าพนักงานบังคับคดีจะขายทอดตลาดที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างของจำเลยทั้งสอง ในคดีนี้ ตามคำสั่งศาล
รวม ๔ ไร่

นัดที่ ๑	ในวันที่ ๑๔	มีนาคม ๒๕๕๕
นัดที่ ๒	ในวันที่ ๒๑	มีนาคม ๒๕๕๕
นัดที่ ๓	ในวันที่ ๒๘	มีนาคม ๒๕๕๕
นัดที่ ๔	ในวันที่ ๔	เมษายน ๒๕๕๕

2 วันที่ขายทอดตลาด

3 สถานที่ และเวลาเริ่มขาย

ณ ห้องขายทอดตลาด กรมบังคับคดี เลขที่ ๑๘๙/๑ ถนนบางขุนนนท์ แขวงบางขุนนนท์ เขตบางกอกน้อย กรุงเทพมหานคร เวลา ๙.๐๐ นาฬิกา หากในการขายแต่ละนัดไม่มีการขาย หรือขายไม่ได้หรือขายได้ไม่ครบทุกรายการ จะทำการขายนัดต่อไปตามกำหนดนัดดังกล่าว เว้นแต่ การขายนัดที่ ๓ ถ้าทรัพย์สินรายการใดได้มีการงดการขายไม่ว่าด้วยเหตุใด ๆ เจ้าพนักงานบังคับคดี จะงดการขายทรัพย์สินรายการนั้นในนัดที่ ๔ ด้วย

ผู้มีส่วนได้เสียทุกคนต้องไปดูแลการขายทอดตลาดตามกำหนดนัดทุกครั้ง หากไม่ไปดูแลการขาย จะถือว่าไม่ติดใจคัดค้านราคาที่มีผู้เสนอและไม่มีสิทธิคัดค้านราคาอีกต่อไป ทั้งถือว่าบุคคลนั้นทราบ กำหนดนัดและสถานที่ขายในนัดต่อไปแล้วด้วย

ผู้มีส่วนได้เสียที่จะคัดค้านการคืนภาษีเงินได้ให้ผู้ซื้อ จะต้องยื่นคำร้องคัดค้านต่อเจ้าพนักงานบังคับคดี ผู้ทำการขายทอดตลาดทรัพย์สินนั้น ภายใน ๓๐ วัน นับแต่ผู้ซื้อชำระราคาครบถ้วน มิฉะนั้นถือว่าไม่ติดใจคัดค้าน และยินยอมให้เจ้าพนักงานบังคับคดีจ่ายเงินค่าภาษีเงินได้แก่ผู้ซื้อ

4 เงื่อนไข

ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างที่จะขาย

ที่ดินโฉนดเลขที่ ๑๐๒๔๐๐ เลขที่ดิน ๖๒ หน้าสำรวจ ๑๔๒๗๙ ตำบลหนองแขม อำเภอหนองแขม (ภาษีเจริญ) กรุงเทพมหานคร มีชื่อ นายนิพนธ์ ชิตพิงเทียม จำเลยที่ ๑ และนางมณฑุจินต์ ชิตพิงเทียม จำเลยที่ ๒ เป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์ เนื่องตามโฉนด ๑๗ ตารางวา

สภาพที่ดิน มีสิ่งปลูกสร้างที่จะทำการขายด้วย คือ ทาวน์เฮ้าส์ ๒ ชั้น เลขทะเบียนที่ ๙/๒๓๕ จำนวน ๑ หลัง

รายละเอียดที่ตั้ง ขนาดแปลงที่ดิน และประเภทของอสังหาริมทรัพย์ **5**

ที่มา : กรมบังคับคดี

ภาพที่ 3.6 แสดงตัวอย่างประกาศขายทอดตลาด ณ ส่วนประชาสัมพันธ์ กรมบังคับคดี (หน้าที่ 2)

6 สถานะ หรือภาระผูกพัน

๒

ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างที่จะขาย คิดจำนวน บริษัท อนาคตสิกรไทย จำกัด (มหาชน) โฉนด
เจ้าพนักงานบังคับคดีจะทำการขายโดยปลอดการจำนอง

ราคาเริ่มต้น จำนวน ๓๕๐,๐๐๐.-บาท (เจ็ดแสนห้าหมื่นบาทถ้วน)

ราคาประเมินของสำนักประเมินราคาทรัพย์สิน กรมธนารักษ์ จำนวน...ไม่มี...บาท

ราคาประเมินของผู้เชี่ยวชาญการประเมินราคา จำนวน ๓๐๐,๐๐๐.-บาท (เจ็ดแสนบาทถ้วน)

ราคาประเมินของเจ้าหน้าที่ตามคำพิพากษา ผู้รับจำนำ หรือผู้รับจำนอง จำนวน ๓๐๐,๐๐๐.-บาท
(เจ็ดแสนบาทถ้วน)

ราคาประเมินของเจ้าของทรัพย์สิน (จำเลยที่ ๑) จำนวน ๕๕๐,๑๒๐.-บาท (ห้าแสนห้าหมื่นหนึ่งร้อยยี่สิบบาทถ้วน)

ราคาประเมินของเจ้าของทรัพย์สิน (จำเลยที่ ๒) จำนวน ๓๕๐,๐๐๐.-บาท (เจ็ดแสนห้าหมื่นบาทถ้วน)

ราคาที่จะทะเบียนจำนำ จดทะเบียนจำนอง หรือที่จะทะเบียนสิทธิหรือนิติกรรมครั้งสุดท้าย จำนวน ๓๐๐,๐๐๐.-บาท
(หกแสนบาทถ้วน)

ราคาประเมินของสำนักงานวางทรัพย์สินกลาง จำนวน...ไม่มี...บาท

ราคาหรือมูลค่าที่เจ้าหน้าที่ตามคำพิพากษาซึ่งเป็นสถาบันการเงินแจ้งต่อธนาคารแห่งประเทศไทย
หรือหน่วยงานราชการอื่นของปีที่ขายทอดตลาดหรือของปีที่แจ้งครั้งสุดท้าย จำนวน ๓๐๐,๐๐๐.-บาท (เจ็ดแสนบาทถ้วน)

ราคาที่มีผู้คัดค้าน จำนวน...ไม่มี...บาท

เงื่อนไขการเข้าสู่วราคา

ผู้ประสงค์จะเข้าสู่วราคาต้องวางหลักประกันการเข้าสู่วราคาต่อเจ้าพนักงานบังคับคดีเป็นเงินสด หรือเช็คหรือเช็ค
สั่งจ่าย กองคลัง กรมบังคับคดี เป็นผู้รับเงิน หรือหนังสือค้ำประกันของธนาคารโดยไม่มีเงื่อนไข
เป็นจำนวน ๓๙,๕๐๐.-บาท (สามหมื่นเจ็ดพันห้าร้อยบาทถ้วน) เว้นแต่ผู้เข้าสู่วราคานั้นเป็นผู้มีสิทธิขอหักส่วนได้ใช้แทน
หรือคู่สมรสที่ศาลมีคำสั่งอนุญาตให้หักส่วนแล้ว และต้องทำสัญญาหรือข้อตกลงผูกพันกับกรมบังคับคดีในการเสนอราคา
มิฉะนั้นจะไม่มีสิทธิลงชื่อเข้าสู่วราคา

ผู้ที่ซื้อไม่ได้ เจ้าพนักงานบังคับคดีจะคืนหลักประกันให้ทันทีหลังการขายในวันนั้น

ส่วนผู้ที่เสนอราคาสูงสุดและเจ้าพนักงานบังคับคดีเห็นว่าเป็นราคาที่สมควรขายได้ แต่มีผู้คัดค้านราคา
เจ้าพนักงานบังคับคดีจะเลื่อนการขายทอดตลาดไปในนัดต่อไป โดยผู้เสนอราคาสูงสุดจะต้องผูกพันกับการเสนอราคาตั้งแต่วัน
เป็นระยะเวลา ๓๐ วัน นับแต่วันที่เสนอราคา ตามมาตรา ๓๐๕ ตรี แห่งประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง
และถือว่าทราบกำหนดนัดและสถานที่ขายในวันต่อไปแล้ว

หากมีการคัดค้านราคาตามมาตรา ๓๐๕ ตรี แห่งประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่งในนัดใดก็ตาม
เจ้าพนักงานบังคับคดีจะแจ้งราคาที่มีผู้คัดค้านให้ทราบ โดยการปิดประกาศไว้ ณ สถานที่ขายก่อนวันขายนัดถัดไป
ให้ผู้สนใจเข้าตรวจสอบได้

ข้อสัญญา

การรอนสิทธิ คำภา้อารต่าง ๆ เรื่องเชคเนื้อที่ การบอกประเภทและสภาพของทรัพย์สิน เจ้าพนักงานบังคับคดี
ไม่รับรองและไม่รับผิดชอบ

การวางเงินมัดจำและชำระส่วนที่เหลือต้องวางชำระเป็นเงินสด ถ้าเป็นเช็คต้องเป็นเช็คเช็คหรือเช็คของ
ส่วนราชการ องค์การ หรือรัฐวิสาหกิจ ซึ่งระบุ กองคลัง กรมบังคับคดี เป็นผู้รับเงิน

กรณีผู้ต้องผูกพันกับการเสนอราคาตามวรรค ๓๐๕ ตรี แห่งประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง
จะต้องทำสัญญาซื้อขายตามแบบพิมพ์ของกรมบังคับคดี โดยให้ถือว่าหลักประกันและเงื่อนไขการเข้าสู่วราคาเป็นเงินมัดจำ
และหากในการขายนัดต่อไป เจ้าพนักงานบังคับคดีจะไม่ขายให้แก่ผู้ต้องผูกพันราคาตั้งกล่าว ให้ถือว่าเงินมัดจำดังกล่าว
เป็นส่วนหนึ่งของค่าชาระราคา และจะต้องชำระราคาส่วนที่เหลือภายในกำหนด ๓๕ วัน นับแต่วันซื้อได้เป็นต้นไป
หากมีผู้เสนอราคาสูงกว่าเจ้าพนักงานบังคับคดีจะคืนเงินมัดจำให้แก่ผู้ต้องผูกพันราคาตั้งกล่าว

9 สัญญา

ที่มา : กรมบังคับคดี

ภาพที่ 3.7 ตัวอย่างประกาศขายทอดตลาด ณ ส่วนประชาสัมพันธ์ กรมบังคับคดี (หน้าที่ 3)

9 สัญญา (ต่อ)

หากมีการคัดค้านราคาตามมาตรา ๓๐๙ ตรี แห่งประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่งในนัดใดก็ตาม เจ้าพนักงานบังคับคดีจะแจ้งราคาที่มีผู้คัดค้านให้ทราบ โดยการปิดประกาศไว้ ณ สถานที่ขายไม่น้อยกว่า ๗ วัน ให้ผู้สนใจเข้าตรวจสอบได้

ผู้ซื้อได้ต้องทำสัญญาซื้อขายตามแบบพิมพ์ของกรมบังคับคดี โดยให้ถือว่าหลักประกันตามเงื่อนไขการเข้าสุราฯ ให้ถือเป็นส่วนหนึ่งของการชำระราคา และผู้ซื้อจะต้องชำระเงินส่วนที่เหลือภายในกำหนด ๑๕ วัน นับแต่วันซื้อเป็นต้นไป ส่วนหนังสือค้ำประกันของธนาคารจะถือเป็นส่วนหนึ่งของการชำระราคาต่อเมื่อเรียกเก็บเงินได้แล้วเท่านั้น

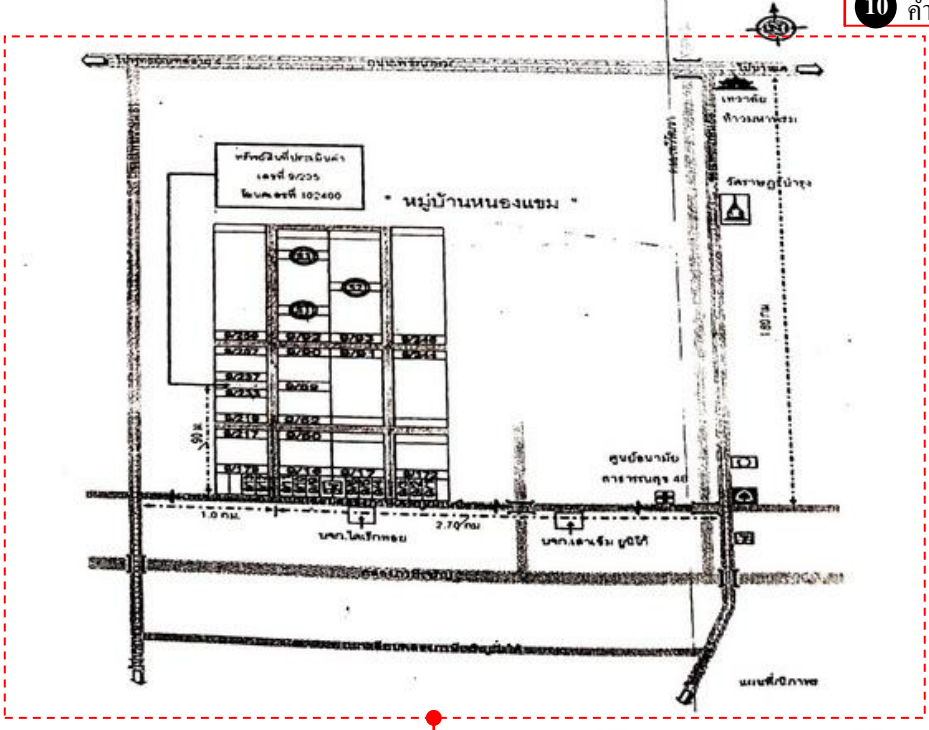
ผู้ซื้อได้จะต้องเป็นผู้เสียค่าธรรมเนียมในการโอน และค่าภาษีต่าง ๆ จากการขายอสังหาริมทรัพย์ ตามประมวลรัษฎากร และตามสัญญาผู้ซื้อทรัพย์สินมีสิทธินำใบเสร็จรับเงินที่มีรายการชำระค่าภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่าย มาขอคืนภาษีภายใน ๒๐ วัน นับแต่วันชำระราคาครบถ้วน หากไม่มาขอคืนภาษีภายในกำหนดจะถือว่าผู้ซื้อทรัพย์สิน ไม่ติดใจขอคืนภาษีดังกล่าว เว้นแต่เป็นการซื้อโดยการจำนองติดไป การขายห้องชุดที่มีค่าใช้จ่ายส่วนกลางค้างชำระ สูงกว่าราคาสวมควรขายจะไม่มีกรณีคืนภาษีดังกล่าวให้

คำเตือนผู้ซื้อ

ก่อนเข้าสุราฯ ผู้ซื้อมีหน้าที่ตรวจสอบรายละเอียดเกี่ยวกับทรัพย์สินที่จะซื้อตามสถานที่ และแผนที่การไป ที่ปรากฏในประกาศ และถือว่าผู้ซื้อได้ทราบถึงสภาพทรัพย์สินนั้นโดยละเอียดครบถ้วนแล้ว

ผู้รับมอบอำนาจในการเข้าสุราฯ ต้องส่งใบมอบอำนาจต่อเจ้าพนักงานบังคับคดีก่อนเข้าสุราฯ มิฉะนั้นจะถือว่า เป็นการเข้าสุราฯ ในนามตนเองซึ่งจะเปลี่ยนชื่อในภายหลังมิได้ และหากผู้เข้าสุราฯ เป็นนิติบุคคลก็ต้องส่งหนังสือรับรอง ของสำนักงานทะเบียนหุ้นส่วนบริษัท และหนังสือมอบอำนาจของกรรมการ หรือผู้จัดการของนิติบุคคลผู้มีอำนาจ ต่อเจ้าพนักงานบังคับคดีก่อนเข้าสุราฯ ด้วย

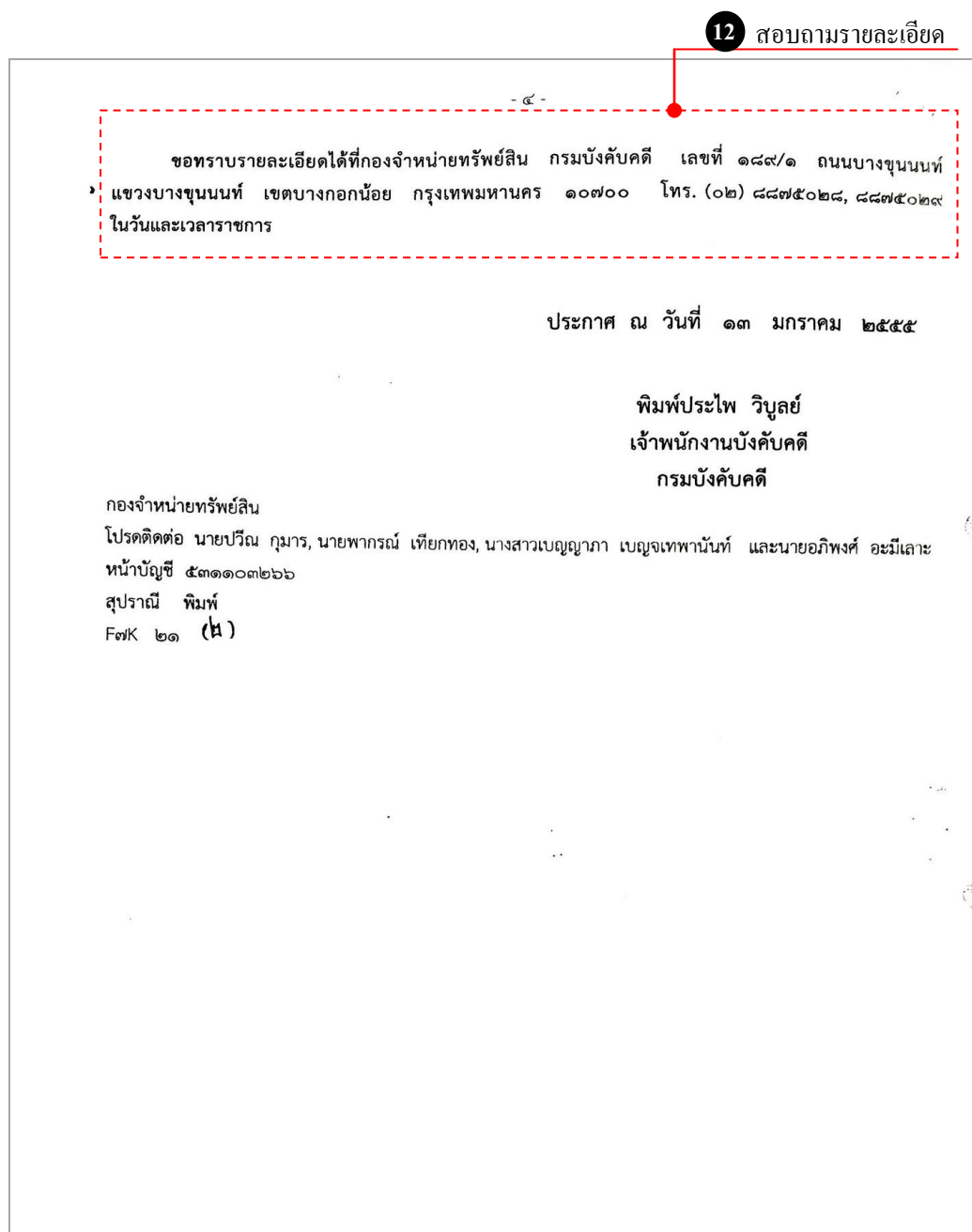
10 คำแนะนำ



แผนที่ 11

ที่มา : กรมบังคับคดี

ภาพที่ 3.8 ตัวอย่างประกาศขายทอดตลาด ณ ส่วนประชาสัมพันธ์ กรมบังคับคดี (หน้าที่ 4)

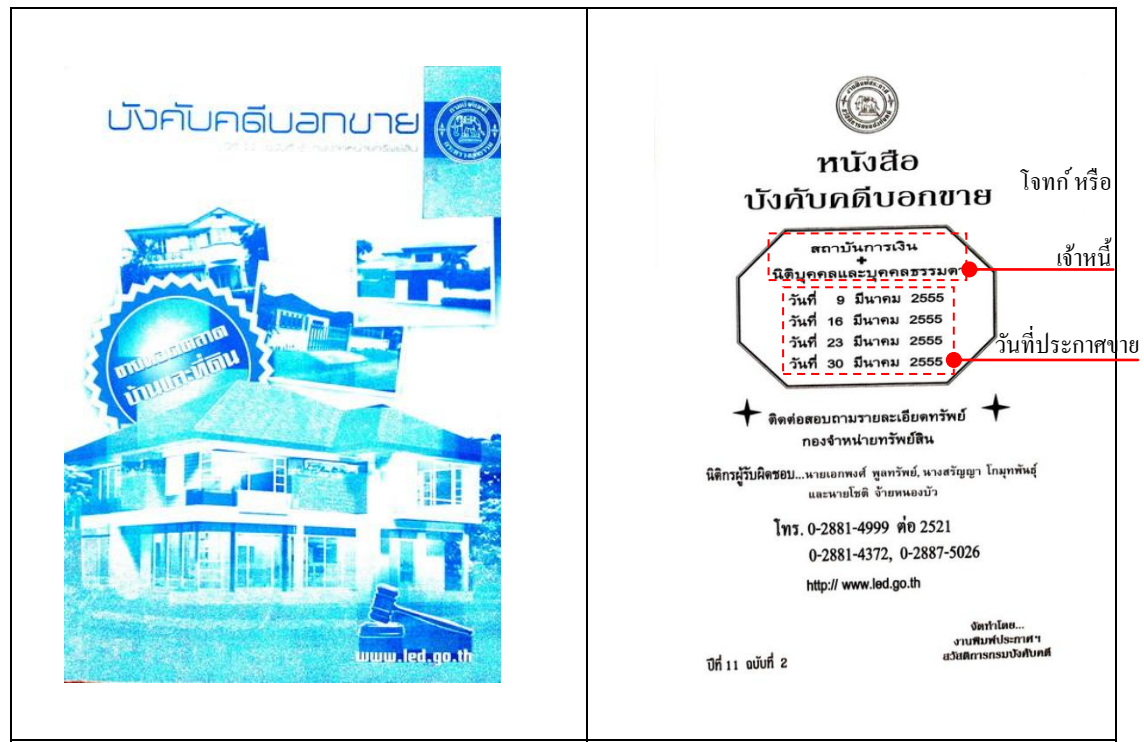


ที่มา : กรมบังคับคดี

ภาพที่ 3.5 ถึง 3.8 แสดงตัวอย่างประกาศขายทอดตลาดของกรมบังคับคดี และข้อมูลในส่วนต่างๆที่ผู้เข้าประมูลได้รับ ซึ่งผู้ประมูลแต่ละรายจะให้ความสำคัญกับข้อมูลในแต่ละส่วนไม่เท่ากัน ขึ้นอยู่กับวัตถุประสงค์ และประสบการณ์ของแต่ละบุคคลเป็นสำคัญ

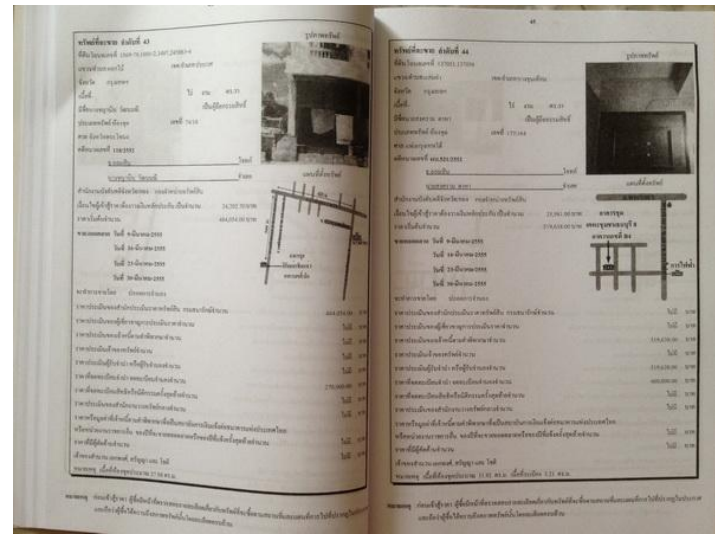
3. หนังสือขายทอดตลาด บังคับคดีบอกขาย จัดพิมพ์โดยงานพิมพ์ประกาศ กรมบังคับคดี

ภาพที่ 3.9 แสดงตัวอย่างหนังสือขายทอดตลาด บังคับคดีบอกขาย



ปกนอก

ปกใน



รายละเอียด
 ให้รายละเอียดครบถ้วน
 เช่นเดียวกันประกาศขาย
 ทอดตลาดประเภทอื่นๆ

ที่มา : ผู้วิจัย

4. จัดส่งประกาศการขายทอดตลาดให้สมาชิกของกรมบังคับคดี โดยการส่งทางไปรษณีย์ มีการคิดค่าบริการตามจำนวนประกาศที่ส่งไปแต่ละครั้ง

5. เว็บไซต์ของกรมบังคับคดี (www.led.go.th) หรืออาจจะมีเว็บไซต์ที่เกี่ยวกับธุรกิจ อสังหาริมทรัพย์อื่นๆ มาพ่วง (Link) ประกาศของกรมบังคับคดีไปยังเว็บไซต์ของตนเอง

ภาพที่ 3.10 แสดงหน้าเว็บไซต์ของกรมบังคับคดี www.led.go.th



ที่มา : www.led.go.th

ขั้นตอนที่ 1 เข้าเว็บไซต์ของกรมบังคับคดี (www.led.go.th) แล้วสังเกตที่แถบสีแดงด้านขวามือ จะปรากฏรายการการขายทอดตลาดทรัพย์สินประเภทต่างๆ ประกอบกับรายงานผลการขายทอดตลาด และกฎระเบียบการขายทอดตลาด อาทิ ขายทอดตลาดสิ่งของ การขายสิทธิ เป็นต้น ให้เลือก “ขายทอดตลาดบ้านและที่ดิน”

ภาพที่ 3.11 แสดงหน้าเว็บไซต์ของกรมบังคับคดี www.led.go.th (ต่อ)



ที่มา : www.led.go.th

ขั้นตอนที่ 2 เลือกพื้นที่ที่ต้องการค้นหาประกาศขายทอดตลาด โดยเลือก “ภาค” ที่ต้องการค้นหา อาทิภาคเหนือ ภาคตะวันออกเฉียงเหนือ ภาคกลาง ภาคตะวันออก และภาคใต้ หากทราบรายละเอียดแบบเฉพาะเจาะจง สามารถเลือกระบุได้ในกล่องค้นหาขวามือ ดังนี้

1. หมายเลขคดีแดง
2. ปี พ.ศ.
3. ศาล
4. เจ้าของสำนวน
5. โจทก์
6. จำเลย

เมื่อระบุรายละเอียดที่ต้องการเป็นที่เรียบร้อยแล้ว ให้พิมพ์ยืนยันรหัสที่แสดงอยู่ในกล่องข้อความแล้วเลือก “ค้นหา”

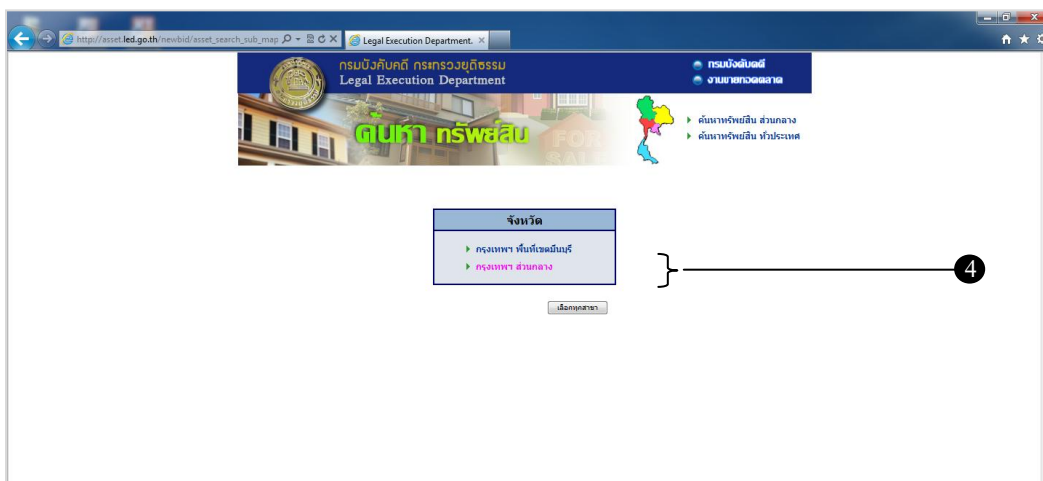
ภาพที่ 3.12 แสดงหน้าเว็บไซต์ของกรมบังคับคดี www.led.go.th (ต่อ)



ที่มา : www.led.go.th

ขั้นตอนที่ 3 เมื่อเลือกภาคเป็นที่เรียบร้อยแล้วจะปรากฏจังหวัดที่อยู่ในภาคนั้นๆ ทำการเลือก “จังหวัด” ที่สนใจค้นหาประกาศ

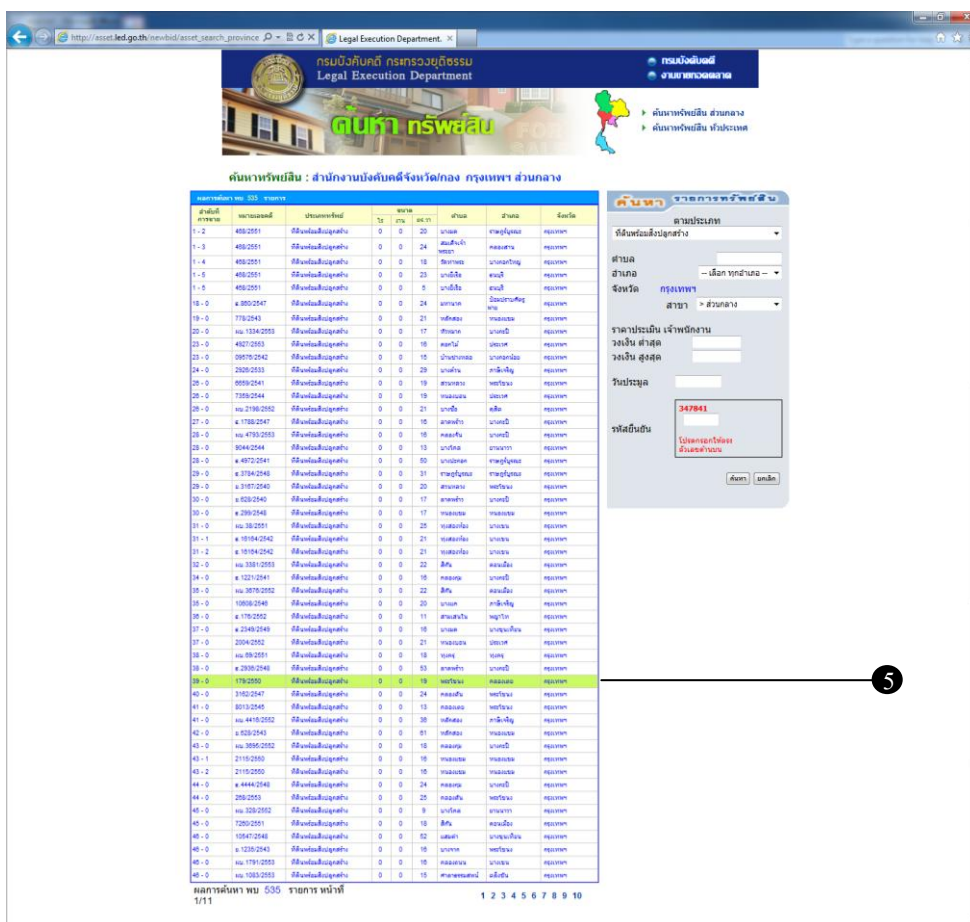
ภาพที่ 3.13 แสดงหน้าเว็บไซต์ของกรมบังคับคดี www.led.go.th (ต่อ)



ที่มา : www.led.go.th

ขั้นตอนที่ 4 เลือก “เขตพื้นที่” ที่ต้องการ

ภาพที่ 3.14 แสดงหน้าเว็บไซต์ของกรมบังคับคดี www.led.go.th (ต่อ)



ที่มา : www.led.go.th

ขั้นตอนที่ 5 เมื่อเลือกเขตพื้นที่ที่ต้องการเป็นที่เรียบร้อยแล้ว จะปรากฏรายการแสดงขนาดที่ตั้ง ของอสังหาริมทรัพย์ทั้งหมดในพื้นที่ดังกล่าว โดย แบ่งออกเป็น 3 ประเภท ดังนี้

1. ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง หมายถึง บ้านเดี่ยว บ้านแฝด ทาวน์เฮ้าส์ อาคารพาณิชย์
2. ที่ดินเปล่า
3. อาคารชุด

เลือก “หลังที่ให้ความสนใจ” นอกจากนี้แล้วยังสามารถค้นหาประกาศขายทอดตลาดแบบระบุได้จากแถบสีฟ้าด้านขวามือ โดยระบุประเภทของอสังหาริมทรัพย์ หรือตำบล หรืออำเภอ หรือสาขาที่จะเข้าประมูล หรือกำหนดวงเงินสูงต่ำตามราคาประเมินของเจ้าพนักงานบังคับคดี พร้อมทั้งกรอกรหัสยืนยัน แล้วเลือก “ค้นหา”

ภาพที่ 3.15 แสดงตัวอย่างประกาศขายทอดตลาดอสังหาริมทรัพย์ผ่านเว็บไซต์ www.led.go.th

กรมบังคับคดี กระทรวงยุติธรรม
Legal Execution Department

ลำดับการประมูล

ทรัพย์สินที่จะขาย: **ที่ดิน** 77-0

ที่ตั้ง ขนาดที่ดิน 2: ที่ดิน โฉนด 153290 แขวง/ตำบล ลาดยาว เขต/อำเภอ บางเขน กรุงเทพมหานคร

กรรมสิทธิ์ และ ประเภทอสังหาริมทรัพย์ 3: เนื้อที่ตาม โฉนดเลขที่ - โจ้ - งาน 42 ตารางวา ผู้ถือกรรมสิทธิ์ ผึ้ง นายนานันต์ ชลสาทร น. อมรยา ประภททรัพย์ ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง เลขที่ 2219 เป็น ผู้ถือกรรมสิทธิ์

รายละเอียดคดี 4: ศาล หรือมีสัญญาอนุญาตและการชำระหนี้ระหว่างประเทศกลาง กติกาหมายเลขที่ กค.77/2549 ส.อ.กรุงเทพ บ.อิมเพรสตราฟลิค ที 1 กับพวก โจทก์ จำเลย

รายละเอียดการขาย 5: สำนักงานบังคับคดีจังหวัด/กอง กองชำระหนี้ทรัพย์สิน เวชชีใหม่ ผู้ชำระหนี้ที่วางเงินหลักประกันเงินจำนวน 150,000.00 บาท ราคาเริ่มต้นจำนวน 3,000,000.00 บาท

ขมยทอดตลาด	นัดที่ 1	วันที่	18/11/2554
	นัดที่ 2	วันที่	01/12/2554
	นัดที่ 3	วันที่	15/12/2554
	นัดที่ 4	วันที่	23/12/2554

จะทำการขายโดย **ปลัดการชำระหนี้**
 ราคาประเมินของสำนักประเมินราคาทรัพย์สิน กรมธนารักษ์จำนวน **ไม่มี** บาท
 ราคาประเมินของผู้เชี่ยวชาญประเมินราคาจำนวน **ไม่มี** บาท
 ราคาประเมินของเจ้าพนักงานบังคับคดีจำนวน **ไม่มี** บาท
 ราคาประเมินของเจ้าพนักงานบังคับคดีจำนวน **3,000,000.00** บาท
 ราคาประเมินจากผู้ขายจำนวน **ไม่มี** บาท
 ราคาประเมินจากผู้รับจำนองจำนวน **3,000,000.00** บาท
 ราคาประเมินของเจ้าพนักงานประเมินจำนวน **3,000,000.00** บาท
 ราคาประเมินของเจ้าพนักงานประเมินจำนวน **ไม่มี** บาท
 ราคาประเมินของสำนักงานกลางจังหวัดจำนวน **ไม่มี** บาท
 ราคาประเมินของเจ้าพนักงานประเมินเป็นสถาบันการเงินแห่งประเทศไทยแห่งกลางจำนวน **ไม่มี** บาท
 ราคาประเมินของเจ้าพนักงานประเมินเป็นสถาบันการเงินแห่งประเทศไทยแห่งกลางจำนวน **3,000,000.00** บาท
 ราคาประเมินผู้รับจำนองจำนวน **ไม่มี** บาท
 วันที่ประกาศขึ้นรับ **17-10-2554**
 หมายเลข -

รูปภาพทรัพย์สิน 6: รูปภาพ

แผนที่ 7: แผนที่

เงื่อนไข 8: เงื่อนไข

กอนเข้าสำเนา ผู้ซื้อหน้าตั้งตรวจสอบรายละเอียดเกี่ยวกับทรัพย์สินที่จะซื้อตามสถานที่และแผนที่การไปปรากฏในประกาศ และถือว่าผู้ซื้อได้ทราบถึงสภาพทรัพย์สินนั้นโดยละเอียดครบถ้วน

กรมบังคับคดี 188/1 ถนนราชดำเนินนอก แขวงราชดำเนิน เขตราชดำเนิน กรุงเทพมหานคร 10700 โทรศัพท์ 881-4999 (สายผ่าน 20 คู่สาย)

ที่มา : www.led.go.th

ภาพที่ 3.15 แสดงตัวอย่างประกาศขายทอดตลาดของกรมบังคับคดี ที่ทำการประกาศผ่านเว็บไซต์ www.led.go.th และข้อมูลในส่วนต่างๆที่ผู้เข้าประมูลได้รับ

5. วิทยุของกรมประชาสัมพันธ์

6. สถานีโทรทัศน์ช่อง 11

3.4.1 หลักฐานที่ต้องแสดงต่อเจ้าพนักงานบังคับคดีก่อน หรือในวันขายทอดตลาด

กรณี บุคคลธรรมดา

- สำเนาบัตรประชาชนหรือหนังสือเดินทาง พร้อมรับรองสำเนาถูกต้อง 1 ฉบับ

กรณี นิติบุคคล

- สำเนาหนังสือรับรองนิติบุคคล รับรองโดยนายทะเบียนไม่เกิน 1 เดือน

- สำเนาบัตรประชาชนหรือหนังสือเดินทาง พร้อมรับรองสำเนาถูกต้อง 1 ฉบับ

หากผู้เข้าร่วมประมูลเป็นผู้ผูกพันราคาในการประมูลครั้งที่ผ่านมามีต้องยื่นเอกสารสัญญาหรือข้อตกลงผูกพันกับกรมบังคับคดีในการเสนอราคาครั้งนั้นด้วย

3.4.2 กระบวนการในการประมูลสังหาริมทรัพย์จากกรมบังคับคดี

1. ตรวจสอบการงคขายทอดตลาด ณ กระดานประกาศขายทอดตลาด โดยตรวจสอบจากลำดับการขาย หากทาวน้เข้าส้หลังที่ผู้ประมูลให้ความสนใจ มิได้แสดงประกาศขายทอดตลาดอยู่บนกระดาน แสดงว่าทาวน้เข้าส้หลังนั้นๆถูกงค หรือยกเลิกการขาย ซึ่งผู้ประมูลสามารถทราบรายละเอียดได้ด้วยการติดต่อสอบถามจากฝ่ายประชาสัมพันธ์

ภาพที่ 3.16 กระดานประกาศขายทอดตลาด



ที่มา : ผู้วิจัย ถ่ายเมื่อ 8 มีนาคม พ.ศ. 2555

2. รับเอกสารลงทะเบียนผู้เข้าสู่ราคาและหนังสือข้อตกลงในการเสนอราคา พร้อมยื่นหลักฐานตามที่กรมบังคับคดีกำหนด ณ ส่วนประชาสัมพันธ์

ภาพที่ 3.17 ขั้นตอนการรับเอกสาร และลงทะเบียน ณ ส่วนประชาสัมพันธ์




ที่มา : ผู้วิจัย ถ่ายเมื่อ 8 มีนาคม พ.ศ. 2555

ภาพที่ 3.18 ตัวอย่างบัตรลงทะเบียนผู้เข้าสู่ราคา

วันที่	บัตรลงทะเบียนผู้เข้าสู่ราคา วันที่...../...../.....	หมายเลขป้าย.....	
	ชื่อผู้เข้าซื้อ (นาย/นาง/น.ส.)..... โทร.....		ชื่อ/โทร
รายละเอียด	<input type="checkbox"/> วางหลักประกันด้วย <input type="checkbox"/> เงินสด <input type="checkbox"/> แคลเชียร์เช็ค จำนวน.....บาท <input type="checkbox"/> สำเนาบัตรประจำตัวประชาชนของผู้ซื้อ และ/หรือของตัวแทนผู้ซื้อ <input type="checkbox"/> ใบมอบอำนาจ <input type="checkbox"/> หนังสือรับรองการจดทะเบียนนิติบุคคล ฉบับเจ้าหน้าที่รับรองความถูกต้อง <input type="checkbox"/> อื่นๆ.....		
	อนึ่ง ข้าพเจ้าขอรับรองว่า ผู้เข้าสู่ราคาไม่เป็นบุคคลที่ศาลมีคำสั่งพิทักษ์ทรัพย์เด็ดขาดหรือเป็นบุคคลล้มละลาย หากปรากฏว่ามีสถานะดังกล่าว ผู้เข้าสู่ราคาจะไม่เข้าทำสัญญาซื้อขายหรือผูกพันราคา และยินยอมให้เจ้าพนักงานบังคับคดีนำเงินหลักประกันที่วางไว้มาส่งให้เจ้าพนักงานพิทักษ์ทรัพย์ต่อไป (หากผู้เข้าสู่ราคามีข้อสงสัยเรื่องสถานะบุคคล สามารถขอตรวจสอบสถานะบุคคลที่ เจ้าพนักงานบังคับคดีก่อนลงทะเบียนได้)		
	ลงชื่อ.....ผู้ซื้อ / ผู้แทนผู้ซื้อ (เขียนตัวบรรจง)		ผู้ซื้อ/ผู้แทนผู้ซื้อ ลงนาม
วันที่	บัตรรับหลักประกัน วันที่...../...../.....	หมายเลขป้าย.....	
	<input type="checkbox"/> เงินสด <input type="checkbox"/> แคลเชียร์เช็ค จำนวน.....บาท <input type="checkbox"/> กรณีซื้อทรัพย์ได้ นำหลักประกันไปเป็นเงินมัดจำในวันนี้แล้ว		
	ลงชื่อ.....เจ้าหน้าที่การเงิน		
	<input type="checkbox"/> กรณีซื้อทรัพย์ไม่ได้ ผู้เข้าประมูลได้รับหลักประกันคืนแล้ว ลงชื่อ.....ผู้เข้าประมูล (เขียนตัวบรรจง)		ผู้เข้าประมูล ลงนาม

ที่มา : กรมบังคับคดี

ภาพที่ 3.19 หนังสือข้อตกลงผูกพันในการเสนอราคา (หน้าที่ 1)



กรม/สำนักงานบังคับคดีจังหวัด.....

.....

หนังสือข้อตกลงผูกพันในการเสนอราคา

วันที่.....เดือน.....พ.ศ.

ข้าพเจ้าในฐานะผู้เสนอราคา ขอแสดงความจำนงเข้าเสนอราคาประมูลซื้อทรัพย์สินจาก
กรมบังคับคดี และยินยอมตกลงผูกพันกับกรมบังคับคดีในการเสนอราคา ดังนี้

๑. ข้าพเจ้ารับทราบหลักเกณฑ์ในการควบคุมการขายทอดตลาดให้เป็นไปด้วยความ
เรียบร้อยและเป็นธรรม โดยข้าพเจ้าจะไม่กระทำการเสนอหรือกระทำการใดที่ทำให้เกิดความยุติธรรมทั้งใน
การดำเนินการของเจ้าพนักงานบังคับคดีและการขายทอดตลาดหรือรบกวนการขายทอดตลาดหรือการ
ดำเนินการของเจ้าพนักงานบังคับคดี หากข้าพเจ้ากระทำการฝ่าฝืน เจ้าพนักงานบังคับคดีมีอำนาจสั่งให้
ข้าพเจ้าออกนอกห้องขายทอดตลาดและมีอำนาจปฏิเสธการเสนอราคาของข้าพเจ้า

๒. ข้าพเจ้าได้วางหลักประกันก่อนเข้าเสนอราคาถูกต้องและครบถ้วนตามประกาศ
ขายทอดตลาดของเจ้าพนักงานบังคับคดีแล้ว

๓. หากข้าพเจ้าซื้อทรัพย์สินได้ในรายการใด ข้าพเจ้ามีสิทธิรับคืนหลักประกันเมื่อสิ้นสุดการ
ขายทอดตลาดและไม่มีข้อผูกพันใด ๆ กับการเสนอราคาหรือการขายทอดตลาดอีก หากข้าพเจ้าซื้อทรัพย์สินได้
ในรายการใด ให้ถือเอาหลักประกันที่เป็นเงินมัดจำและเป็นส่วนหนึ่งของการชำระราคา

๔. เมื่อเจ้าพนักงานบังคับคดีเคาะไม้ขายทอดตลาดให้แก่ข้าพเจ้าแล้ว ข้าพเจ้าจะชำระราคา
ส่วนที่เหลือแก่เจ้าพนักงานบังคับคดีตามหลักเกณฑ์ที่กรมบังคับคดีกำหนดทุกประการ หากข้าพเจ้ามีสัญญา
ข้าพเจ้ายินยอมให้เจ้าพนักงานบังคับคดีริบเงินมัดจำที่ไดวางไว้

๕. ในกรณีที่เจ้าพนักงานบังคับคดีริบเงินมัดจำและได้นำทรัพย์สินออกขายทอดตลาดใหม่ หาก
ได้ราคาสูงสุดต่ำกว่าราคาสูงสุดที่ข้าพเจ้าได้เสนอไว้ในการขายทอดตลาดครั้งก่อน ข้าพเจ้ายินยอมชำระราคา
ส่วนต่างที่ขาดอยู่ภายใน ๓ เดือนนับแต่วันที่ขายทอดตลาดครั้งใหม่เสร็จสิ้น และยินยอมชำระค่าปรับ
เนื่องจากการไม่ชำระราคาส่วนที่เหลือดังกล่าวในอัตราร้อยละ ๑๕ ต่อปีภายใน ๓ เดือนนับแต่วันที่ผู้เสนอ
ราคาสูงสุดในการขายทอดตลาดครั้งใหม่นั้นชำระราคาเสร็จ

ข้อตกลง

ที่มา : กรมบังคับคดี

ภาพที่ 3.20 หนังสือขอตกลงผูกพันในการเสนอราคา (หน้าที่ 2)

ใบต่อขอตกลงผูกพันในการเสนอราคาที่ ลงวันที่
วันที่.....เดือน.....พ.ศ.....

ข้าพเจ้าได้อ่านข้อความในขอตกลงข้างต้นเป็นที่เข้าใจแล้วจึงลงลายมือชื่อไว้เป็นสำคัญ

ลงชื่อ เจ้าพนักงานบังคับคดี
(.....)

ลงชื่อ ผู้เข้าเสนอราคา
(.....)

ผู้เสนอราคา/ผู้เข้าประมูล
ลงนาม

ที่มา : กรมบังคับคดี

กรณีที่ผู้ประมูลเป็นบุคคลธรรมดา ผู้ประมูลจะต้องแสดงสำเนาบัตรประจำตัวประชาชน พร้อมด้วยสัญญา แต่หากเป็นผู้ผูกพันราคาในการประมูลนัดที่แล้วให้แสดงขอตกลงผูกพันราคากับกรมบังคับคดีในการเสนอราคา

กรณีที่ผู้ประมูลเป็นนิติบุคคล ต้องแสดงสำเนาหนังสือรับรองโดยนายทะเบียน และหนังสือรับรองฉบับนั้นต้องมีอายุไม่เกิน 1 เดือน

3. วางหลักประกัน สามารถทำได้ 2 ลักษณะ กล่าวคือ เงินสด หรือแคชเชียร์เช็คตั้งจ่าย กองคลัง กรมบังคับคดี โดยตรวจสอบจำนวนเงินที่ต้องวางหลักประกันได้จากประกาศขายทอดตลาด เมื่อเจ้าหน้าที่รับหลักประกันจากผู้ประมูล จะทำการตรวจนับ แล้วนำหลักประกันดังกล่าวใส่ซองปิดผนึก

ภาพที่ 3.21 การวางหลักประกันด้วยเงินสด



ที่มา : ผู้วิจัย ถ่ายเมื่อ 8 มีนาคม พ.ศ. 2555

4. รับป้ายประมูลจากเจ้าพนักงานบังคับคดี

สีเหลือง

ผู้เข้าสู่ราคา

ภาพที่ 3.22 การรับป้ายประมูลสีเหลือง สำหรับผู้เข้าสู่ราคา



ที่มา : ผู้วิจัย ถ่ายเมื่อ 8 มีนาคม พ.ศ. 2555

สีม่วง

ผู้ที่ผูกพันราคาไว้

(เสนอราคาได้เฉพาะทรัพย์สินที่ผูกพันราคา)

สีส้ม

ผู้มีส่วนได้ส่วนเสียที่มาดูแลการขาย

(ไม่สามารถเข้าสู่ราคาได้)

ภาพที่ 3.23 การรับป้ายประมูลสีส้ม สำหรับผู้มีส่วนได้ส่วนเสียที่มาดูแลการขาย



ที่มา : ผู้วิจัย ถ่ายเมื่อ 8 มีนาคม พ.ศ. 2555

5. ประมวล

หลังจากที่ผู้เข้าสู่ราคา (ผู้ประมวล) ได้รับป้ายสีเหลือง เพื่อใช้ในการเสนอราคาเป็นที่เรียบร้อยแล้ว เตรียมตัวในห้องขายทอดตลาด ด้วยทางกรมบังคับคดีจะแบ่งพื้นที่ที่นั่งของผู้ที่เข้าห้องขายทอดตลาด เพื่อให้การประกาศขายทอดตลาดเป็นไปด้วยความยุติธรรม โดย ผู้ที่เข้าสู่ราคา ผู้มีส่วนได้ส่วนเสียผู้ผูกพันราคา และผู้ที่มีความประสงค์จะเข้าสังเกตการณ์การขายจะได้รับหมายเลขที่นั่งตามประเภทของป้ายประมวลที่ได้รับในขั้นตอนก่อนหน้า

ภาพที่ 3.24 แสดงหมายเลขที่นั่งในห้องประกาศขายทอดตลาด

	
<p>หมายเลขแสดงเลขที่นั่งที่ได้รับจากเจ้าหน้าที่หน้าห้องขายทอดตลาด</p>	<p>หมายเลขแสดงเลขที่นั่งด้านหลังพนักงานเก็บอู่ภายในห้องขายทอดตลาด</p>

ที่มา : ผู้วิจัย ถ่ายเมื่อ 8 มีนาคม พ.ศ. 2555

ผู้ที่เข้าสู่ราคาหากเข้าห้องขายทอดตลาดก่อนเวลา 09.00 น. จะได้ชมเทปบันทึกภาพ (VDO) ให้ความรู้เกี่ยวกับการประมูลอสังหาริมทรัพย์ของกรมบังคับคดี

09.00 น. เจ้าหน้าที่งานบังคับคดีอธิบายกฎระเบียบข้อบังคับในการประมูลอสังหาริมทรัพย์ และเริ่มขายอสังหาริมทรัพย์ลำดับที่ 1 ต่อไป ในการขายทอดตลาดอสังหาริมทรัพย์เจ้าพนักงานบังคับคดีจะขานรายละเอียดที่ตั้งของทรัพย์สินราคาประเมิน ซึ่งเป็นราคาเริ่มต้นนั่นเอง และเริ่มทำการประมูล เมื่อทำการประมูลได้ราคาสูงที่สุดแล้ว ซึ่งในที่นี้จะเรียกผู้ที่เสนอราคาสูงสุดว่า ผู้รับราคา เจ้าพนักงานบังคับคดีจะถามการค้ำจากผู้มีส่วนได้ส่วนเสียทั้งหมดในคดีที่มาดูแลการขาย หากมีผู้คัดค้าน อสังหาริมทรัพย์นั้นจะถูกนำออกขายทอดตลาดในการขายนัด(ครั้ง)ถัดไป โดยปกติแล้วอสังหาริมทรัพย์ที่ประกาศขายทอดตลาดในแต่ละครั้งจะประกอบไปด้วยการขายรวมทั้งหมด 4 ครั้ง

การประมูลนัดที่ 1 ผู้มีส่วนได้ส่วนเสียจะเข้ามาดูแลการขาย และใช้สิทธิคัดค้านการขาย เจ้าพนักงานบังคับคดีจะนำอสังหาริมทรัพย์นั้นๆออกขายทอดตลาดในนัดที่ 2 ผู้ที่เสนอราคาสูงสุดในครั้งแรก ในที่นี้อาจเรียกได้ว่า ผู้รับราคาหรือผู้ผูกพันราคา จะต้องทำสัญญาผูกพันราคา ไว้กับกรมบังคับคดี โดยเจ้าพนักงานบังคับคดีจะเก็บหลักประกันที่วางไว้ในลักษณะของมัดจำ

การประมูลนัดที่ 2 ราคาที่ขายทอดตลาดจะเริ่มต้นจากราคาสูงสุดที่มีผู้รับราคาไว้ครั้งก่อน

กรณีที่ 1 หากมีผู้เสนอราคาสูงกว่าครั้งแรก เจ้าพนักงานบังคับคดีจะทำการเคาะไม้ขายให้แก่ผู้เสนอราคาสูงสุด ซึ่งผู้รับราคาครั้งแรกจะได้รับหลักประกันที่วางไว้คืนเต็มจำนวน โดยนำไปเสริมจรับเงินมาติดต่อขอรับหลักประกันคืน

กรณีที่ 2 หากไม่มีการแข่งขันเสนอราคา ไม่มีผู้ที่มีส่วนได้ส่วนเสียมาดูแลการขายทอดตลาด ประกอบกับราคาที่เสนอยังไม่เพียงพอต่อการชำระหนี้ เจ้าพนักงานบังคับคดีจะยกเลิกการขายในครั้งนั้น และทำการขายทอดตลาดใหม่ในภายหลัง

กรณีที่ 3 หากผู้ผูกพันราคาเสนอราคาสูงสุดได้ หลักประกันวางไว้จะถือเป็นส่วนหนึ่งการชำระราคาอสังหาริมทรัพย์ที่ประมูลได้ทันที

เว้นแต่เจ้าพนักงานบังคับคดีงดการขายทอดตลาดด้วยสาเหตุ ดังนี้

- มีการถอนการยึดทรัพย์ โดย เจ้าหนี้ผู้เป็น โจทก์ในคดีขอถอนการยึดทรัพย์ หรือลูกหนี้ผู้เป็นจำเลยในคดีวางเงินชำระหนี้ตามคำพิพากษาของศาล พร้อมค่าธรรมเนียม และค่าใช้จ่ายต่างๆครบถ้วน

- ศาลสั่งงดการบังคับคดี

- เจ้าหนี้ของดการบังคับคดี

เจ้าพนักงานบังคับคดีจะต้องได้รับหนังสือยินยอมการงดบังคับคดีจากลูกหนี้ และผู้มีส่วนได้ส่วนเสียในการคดีทั้งหมด

- กรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์ของลูกหนี้

กรณีที่มิบุคคลภายนอกอ้างว่าอสังหาริมทรัพย์ที่ทำการประกาศขายทอดตลาดมิได้เป็นกรรมสิทธิ์ของลูกหนี้ พร้อมทั้งยื่นคำร้องต่อศาลขอให้งดการขายทอดตลาดอสังหาริมทรัพย์นั้นๆ

- สาเหตุอื่นๆ อาทิ

การขาดทอดตลาดนัดที่ 2 และ 3 ถูกยกเลิกการขาย ครั้งที่ 4 ก็จะถูกยกเลิกตามไปด้วย หรือเจ้าพนักงานบังคับคดีไม่สามารถติดประกาศขายทอดตลาดไว้ที่หน้าอสังหาริมทรัพย์การขาย หรือทำการส่งประกาศขายให้แก่ผู้มีส่วนได้ส่วนเสียไม่ครบถ้วน หากดำเนินการขายทอดตลาดจะทำให้การขายทอดตลาดไม่ชอบด้วยกฎหมาย เป็นต้น

5. การวางเงินมัดจำ และชำระเงิน ผู้ที่ชนะการประมูล วางเงินมัดจำร้อยละ 25 ของราคาประมูล พร้อมทั้งทำสัญญาซื้ออสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว (สัญญาชำระเงินส่วนที่เหลือ) กับกรมบังคับคดี ซึ่งระบุไว้ว่าจะต้องชำระเงินส่วนที่เหลือภายใน 15 วันนับตั้งแต่วันที่ซื้อ

หากมีความประสงค์จะขอสินเชื่อจากสถาบันการเงิน สามารถยื่นคำร้องขอขยายระยะเวลาการชำระเงินได้ โดยขอหนังสือขยายเวลาชำระเงินจากสถาบันการเงินที่มีความประสงค์จะขอสินเชื่อยื่นต่อเจ้าพนักงานบังคับคดี ซึ่งเจ้าพนักงานบังคับคดีอาจพิจารณา

เดือนการชำระราคาส่วนที่เหลือไม่เกิน 3 เดือน หรือ 90 วัน รวมกับ 15 วัน เป็น 105 วัน ใน ส่วนของขั้นตอนการประเมินราคาอสังหาริมทรัพย์ที่จะทำการขอสินเชื่อ สถาบันการเงิน สามารถขออนุญาตเข้าไปประเมินราคาได้ โดยที่ผู้ชนะการประมูลจะต้องรับผิดชอบ ใน กรณีที่เกิดความเสียหายแก่อสังหาริมทรัพย์นั้นๆ

กรณีที่มีการขายทอดตลาดดังกล่าว ราคาสูงสุดที่เจ้าพนักงานบังคับคดีเคาะไม้ขายต่ำกว่าราคาที่เสนอไว้ครั้งก่อน ผู้ที่เสนอราคาสูงสุดครั้งก่อนจะต้องรับผิดชอบชำระส่วนที่ขาดไปภายใน 1 เดือน นับจากวันที่ขายทอดตลาด ประกอบกับชำระค่าปรับ เพราะ ขาดการชำระส่วนที่เหลือในอัตราร้อยละ 15 ต่อปี ภายใน 3 เดือนนับจากวันที่ผู้เสนอราคาสูงสุดใน ครั้งใหม่ชำระเงินครบจำนวน

6. การจดทะเบียน และ โอนกรรมสิทธิ์

เมื่อชำระเงินเรียบร้อยแล้วผู้ซื้อจะได้รับเอกสารต่างๆ ดังนี้

- หนังสือถอนอายัด และ โอนกรรมสิทธิ์
- โฉนดที่ดิน

โดยผู้ซื้อจะต้องแก้ไขทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ ให้กรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์เป็น ของตน ณ สำนักงานที่ดินที่เป็นที่ตั้งของอสังหาริมทรัพย์นั้น ส่วนค่าใช้จ่ายที่ต้องชำระที่ สำนักงานที่ดินมี ดังนี้

- ค่าธรรมเนียมโอนกรรมสิทธิ์
- ค่าภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่าย

ซึ่งผู้ซื้อต้องชำระทั้งหมด ภายหลังจาก โอนกรรมสิทธิ์ ผู้ซื้อสามารถนำไปเสร็จ ค่าภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่าย จากสำนักงานที่ดิน ยื่นขอภาษีเงินได้คืนต่อเจ้าพนักงานบังคับคดี ภายใน 15 วันนับจากวันที่รับหนังสือ โอนกรรมสิทธิ์ที่สำนักงานบังคับคดี โดยเขียนคำร้อง ประกอบ

เมื่อทำการ โอนกรรมสิทธิ์เป็นที่เรียบร้อยแล้วจะถือว่า อสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวเป็น ของผู้ซื้อ โดยสมบูรณ์⁵

⁵ “กฎกระทรวง กำหนดหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขในการขายทอดตลาด” ราชกิจจานุเบกษา 128 (12 พฤษภาคม 2554):52-55.

3.5 ค่าธรรมเนียม และภาษีที่เกี่ยวข้องที่ต้องชำระ ณ กรมที่ดิน

ค่าธรรมเนียมที่จะต้องชำระกับกรมบังคับคดีสามารถแบ่งออกได้เป็น 2 ขั้นตอน กล่าวคือ

3.5.1 ผู้ชนะการประมูล

ผู้ชนะการประมูล หรือผู้ซื้อจะต้องชำระค่าธรรมเนียมโอนกรรมสิทธิ์ร้อยละ 2 ของราคาซื้อ และภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่าย ซึ่งภาษีดังกล่าวผู้ประมูลสามารถนำไปเสีจรับเงินที่ได้จากกรมที่ดินไปยื่นของภาษีคืนได้ ณ กรมบังคับคดีภายใน 15 วันนับจากวันที่รับหนังสือโอนกรรมสิทธิ์ที่สำนักงานบังคับคดี เพราะเป็นการโอนกรรมสิทธิ์การครอบครองอสังหาริมทรัพย์โดยที่ไม่มีค่าตอบแทน

3.5.2. ผู้ชนะการประมูลขายต่อให้กับผู้ซื้อแบ่งออกเป็น 2 ฝ่าย คือ ผู้ซื้อและผู้ขาย โดย

- ผู้ซื้อ

ชำระค่าธรรมเนียมโอนกรรมสิทธิ์ร้อยละ 2 ของราคาซื้อขายที่แจ้งต่อเจ้าพนักงานกรมที่ดิน

- ผู้ขาย

ชำระภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่าย ซึ่งต่างจากกรณีแรกคือสามารถไปขอภาษีจำนวนดังกล่าวคืนได้ เพราะ ถือว่าผู้โอนเป็นผู้มีเงินได้ กล่าวคือได้รับประโยชน์จากการโอนกรรมสิทธิ์ โดย ประกอบกับภาษีธุรกิจเฉพาะ ซึ่งจะคิดตามจำนวนปีที่ถือครอง กล่าวคือผู้ขาย หรือผู้ประกอบการที่ถือครองทาว์นเฮาส์ไม่เกิน 5 ปี จะต้องชำระค่าภาษีธุรกิจเฉพาะร้อยละ 3 ของราคาซื้อขายที่แจ้งต่อเจ้าพนักงานกรมที่ดิน และภาษีบำรุงท้องถิ่น ทางกรมที่ดินจะส่งเงินจำนวนดังกล่าวให้กับเขตพื้นที่ที่ทาว์นเฮาส์หลังดังกล่าวตั้งอยู่ โดยจะคิดอัตราร้อยละ 10 ของภาษีธุรกิจเฉพาะ⁶

3.6 การออกค้ำประกันของศาลแพ่ง

ภายหลังการชำระเงิน กรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์จะเป็นของผู้ซื้อโดยสมบูรณ์ หากผู้ซื้อพบว่า ลูกหนี้ หรือเจ้าของเดิมยังไม่ย้ายออกจากอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว ผู้ซื้อสามารถยื่นคำขอต่อศาลแพ่ง ณ พื้นที่ให้ศาลออกค้ำประกันลูกหนี้ให้ย้ายออกไปจากอสังหาริมทรัพย์ โดยไม่ต้องทำการ

⁶ “พระราชบัญญัติแห่งประมวลรัษฎากร พ.ศ. 2481”ราชกิจจานุเบกษา 56 (8 พฤษภาคม 2482): 29-63.

ฟ้องขับไล่ ปกติแล้วกระบวนการดังกล่าวจะใช้เวลาดั้งแต่ 6 เดือนขึ้นไป ซึ่งจะต้องยื่นเอกสาร ณ ศูนย์ประชาสัมพันธ์ข้อมูล ดังนี้

1. สัญญาซื้อขาย
2. โฉนดที่ดิน
3. แบบรับรองรายการทะเบียนบ้าน (เพื่อเป็นประโยชน์ในการส่งหมาย)
4. สำเนาบัตรประจำตัวประชาชน
5. สำเนาคำพิพากษา

พร้อมรับแบบฟอร์มคำขอออกคำบังคับ⁷

ภาพที่ 3.25 ตัวอย่างแบบฟอร์มคำขอออกคำบังคับ (หน้า 1)

(๗) คำร้อง
ขอให้ศาลออกคำบังคับตาม
ป.วิ.พ.มาตรา 309 ครี

ศาลแพ่ง
วันที่.....เดือน.....พุทธศักราช ๒๕.....
ความ.....

ระหว่าง { โจทก์
ผู้ร้อง
จำเลย

ข้าพเจ้า.....
เชื้อชาติ..... สัญชาติ..... อาชีพ..... เกิดวันที่.....
เดือน..... พ.ศ..... อายุ..... ปี อยู่บ้านเลขที่..... หมู่ที่.....
ถนน..... ตรอก/ซอย..... ใกล้..... ตำบล/แขวง.....
อำเภอ/เขต..... จังหวัด..... โทรศัพท์.....
ขออื่นคำร้องมีข้อความตามที่กล่าวต่อไปนี้

ข้อ ๑ ผู้ร้องเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง โฉนดเลขที่.....
เลขที่ดิน..... ตำบล/แขวง..... อำเภอ/เขต..... จังหวัด.....

โดยชื่อจากการขายทอดตลาดตามคำสั่งของศาลแพ่ง กติกรมเลขที่.....

ระหว่าง { โจทก์
จำเลย

ปรากฏตามสำเนาคำพิพากษา เอกสารนี้ย่อดีของหมายเลข..... และได้จดทะเบียนการได้มาซึ่ง
กรรมสิทธิ์ในที่ดินแปลงดังกล่าว เมื่อวันที่..... ปรากฏตามภาพถ่าย
โฉนดที่ดินและสารบัญจดทะเบียน เอกสารท้ายคำขอหมายเลข 1..... สำเนาสัญญาซื้อขาย
เอกสารท้ายคำขอหมายเลข 2.....

.....

หมายเหตุ ข้าพเจ้าร้องฟ้องคำสั่งอยู่ ถ้าไม่รอให้ถือว่าพร้อมแล้ว.....
ผู้ร้อง

วันที่.....

ลงนาม.....

ที่มา : ศาลแพ่ง

⁷ “ประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง พ.ศ. 2477” ราชกิจจานุเบกษา 52 (20 มิถุนายน 2478): 119-120.

ภาพที่ 3.26 ตัวอย่างแบบฟอร์มคำขอออคำบังคับ (หน้า 2)

ชื่อ (ลูกหนี้)

ข้อ.๒ เมื่อผู้ร้องได้รับโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินแปลงดังกล่าวแล้ว ผู้ร้องได้แจ้งให้ ลูกหนี้ตามคำพิพากษาและบริวารออกไปออกที่ดินดังกล่าวแล้ว แต่ลูกหนี้ตามคำพิพากษาและบริวารเพิกเฉย

ข้อ.๓ การกระทำของลูกหนี้ตามคำพิพากษาทำให้ผู้ร้องได้รับความเสียหาย ผู้ร้องไม่ยกย่องฟ้องขับไล่ลูกหนี้ตามคำพิพากษา จึงขอศาลได้โปรดออกคำบังคับให้ขับไล่ลูกหนี้ตามคำพิพากษาและบริวาร พร้อมทั้งขนย้ายทรัพย์สินออกไป กับส่งมอบการครอบครองที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างดังกล่าวแก่ผู้ร้องดังกล่าวต่อไป

ชื่อ (ลูกหนี้)

ข้อ.๔ เนื่องจาก ลูกหนี้ตามคำพิพากษา มีภูมิลำเนาที่แน่นอนปรากฏตามเบร็วรอตการทะเบียนราษฎร เอกสารท้ายคำขอหมายเลข 3 ดังนั้น ในการส่งคำบังคับให้ลูกหนี้ตามคำพิพากษา หากไม่สามารถส่งให้ลูกหนี้ตามคำพิพากษาได้หรือลูกหนี้ตามคำพิพากษาไม่ยอมรับหรือไม่มีผู้รับไว้โดยชอบ ขอให้ศาลได้โปรดมีคำสั่งให้ส่งโดยวิธีปิดคำบังคับในที่สาธารณะได้งะ ณ ภูมิลำเนาดังกล่าวต่อไป ขอศาลได้โปรดอนุญาต

ความผิดแล้วแต่จะโปรด

ลงชื่อ	ผู้ร้อง
คำร้องฉบับนี้ ข้าพเจ้า	เป็นผู้ร้อง / เขียน
ลงชื่อ	ผู้ร้อง / เขียน

ลงนาม

ที่มา : ศาลแพ่ง

กรอกแบบฟอร์มคำขอออคำบังคับ นำไปยื่นต่องานรับฟ้องพร้อมเอกสารประกอบ โดยผู้ยื่นคำขอจะต้องมีหน้าที่ในการติดตามคำขอดังกล่าว ด้วยการโทรศัพท์สอบถามถึงงานรับฟ้องภายหลังการยื่นฟ้อง 3 วันทำการ และสอบถามผลการส่งหมายภายหลังการยื่นฟ้อง 2 สัปดาห์นับจากวันที่ทำการยื่นฟ้อง กรณีที่เอกสารที่ยื่นไปไม่ครบถ้วนศาลจะไม่ออกคำบังคับ

จากนั้นผู้ยื่นฟ้องเลือกวิธีการจัดส่งคำบังคับดังกล่าว ด้วยการกรอกรายละเอียดต่างๆลงในแบบฟอร์มของศาลแพ่ง พร้อมด้วยชำระค่าธรรมเนียมระหว่าง 300 ถึง 350 บาทตามระยะทางที่เจ้าพนักงานศาลเดินทางไปปิดคำบังคับ

กรณีที่ผู้อยู่อาศัยเดิม รัับหมาย หรือผู้อื่นรับหมายแทน หมายดังกล่าวจะมีผลบังคับใช้ทันที นับแต่วันที่ผู้รับหมาย กล่าวคือ ผู้อยู่อาศัยเดิมต้องย้ายออกภายใน 30 วัน แต่หากไม่มีผู้รับหมายเจ้าพนักงานศาลจะทำการปิดหมาย ซึ่งการปิดหมายกฎหมายจะเพิ่มระยะเวลาให้อีก 15 วัน กล่าวคือ ผู้อยู่อาศัยเดิมต้องย้ายออกภายใน 45 วัน นับแต่วันที่เจ้าพนักงานศาลทำการปิดหมาย ซึ่งผู้ยื่นคำขอออกคำบังคับมีหน้าที่ที่จะต้องติดตามคำบังคับดังกล่าว โดยการ โทรศัพท์สอบถามวันที่ที่เจ้าพนักงานศาลทำการส่ง หรือปิดหมาย เมื่อครบตามกำหนด แล้วผู้อยู่อาศัยเดิมยังคงไม่ย้ายออก

ผู้ยื่นคำขอออกคำบังคับดังกล่าวจะต้องยื่นคำขอก่อหมายบังคับคดีต่อศาลแพ่ง ซึ่งศาลแพ่งจะพิจารณาออกหมายบังคับคดีและส่งไปยังกรมบังคับคดีดำเนินการต่อไป โดย ผู้ยื่นจะต้องทำการติดต่อขอให้เจ้าพนักงานบังคับคดีดำเนินการ โดยเจ้าพนักงานบังคับคดีจะทำหนังสือขอให้ศาลออกหมายจับ แล้วยื่นต่อศาล ศาลจะทำการพิจารณาและออกหมายจับส่งให้แก่เจ้าหน้าที่ตำรวจที่มีอำนาจหน้าที่ดูแลพื้นที่นั้นๆ ดำเนินการต่อไป ⁸

3.7 การขออนุญาตต่อเติม หรือตัดแปลงอาคาร

3.7.1 ลักษณะอาคารที่ต้องขออนุญาต

1. สร้างอาคารขึ้นใหม่
2. ต่อเติมหรือตัดแปลงอาคาร ดังนี้
 - เปลี่ยนโครงสร้างโดยเปลี่ยนวัสดุ ขนาด จำนวน หรือชนิดของเดิม
 - เปลี่ยนแปลงส่วนต่างๆ (เพิ่มเติมน้ำหนักโครงสร้างอาคารเกินร้อยละ 10)
 - ลดหรือขยายเนื้อที่ของชั้นหนึ่งชั้นใดหรือหลังคาเกินกว่า 5 ตารางเมตร
 - เพิ่มหรือลดจำนวนเสา หรือคาน
3. ก่อสร้างตัดแปลงอาคารผิดไปจากแบบแปลนที่ได้รับอนุญาต
 - ระยะที่ตั้งของอาคารถึงขอบเขตที่สาธารณะผิดไปจากแผนผังบริเวณที่ได้รับอนุญาตเกินร้อยละ 20 หรือเปลี่ยนแปลงผังบริเวณ
 - สัดส่วนของโครงสร้างผิดไปจากแบบแปลนที่ได้รับอนุญาตเกินร้อยละ 5

⁸ สัมภาษณ์ ฤกษ์ณี หลงผลุง, นิติกร 7 ๖ กลุ่มงานศาลชั้นต้น สำนักอำนวยการศาลแพ่ง สำนักงานศาลยุติธรรม, 9 มีนาคม พ.ศ.

4. รื้อถอนเคลื่อนย้ายอาคาร
5. ใช้หรือเปลี่ยนการใช้อาคารที่เข้าข่ายควบคุมการใช้
6. ดัดแปลงหรือใช้ที่จอดรถ ที่กัลบรถ และทางเข้าออกรถ

การยื่นขออนุญาตดำเนินการเกี่ยวกับอาคาร ในกรุงเทพมหานคร ยื่นขอได้ที่ฝ่ายโยธา
เขตพื้นที่ที่จะดำเนินการเกี่ยวกับอาคาร

3.7.2 เอกสารประกอบการขออนุญาตก่อสร้างดัดแปลงรื้อถอน เคลื่อนย้าย และใช้หรือ เปลี่ยนการใช้อาคาร

แบบคำขออนุญาตก่อสร้าง ดัดแปลงหรือรื้อถอนอาคาร ใช้แบบ ข.1 พร้อมเอกสาร
ประกอบดังนี้

กรณี บุคคลธรรมดา

- แผนผังบริเวณ แบบแปลน รายการประกอบแบบแปลน จำนวน 5 ชุด
- หนังสือแสดงความยินยอมและรับรองของผู้ออกแบบและคำนวณ
- สำเนาหรือภาพถ่ายโฉนดที่ดิน เลขที่/น.ส.3 เลขที่/ ส.ค. 1 เลขที่ หรือหนังสือ
ยินยอมของเจ้าของที่ดิน
- หนังสือแสดงความยินยอมของผู้ควบคุมงาน
- แผนผังแบบก่อสร้าง และรายการประกอบแบบอย่างละ 5 ชุด
- แผนผังแบบก่อสร้าง และรายการประกอบแบบที่ได้อนุญาตจากกรุงเทพมหานคร
จำนวน 1 ชุด

กรณี นิติบุคคล

- แผนผังบริเวณ แบบแปลน รายการประกอบแบบแปลน จำนวน 5 ชุด
- หนังสือแสดงความเป็นตัวแทนของอาคาร (กรณีตัวแทนเจ้าของอาคารเป็นผู้ขออนุญาต)
- สำเนาหนังสือรับรองจดทะเบียน วัตถุประสงค์ และผู้มีอำนาจลงชื่อแทนนิติบุคคล ผู้ขอ
อนุญาตออกให้ไม่เกิน 6 เดือน
- หนังสือแสดงว่าเป็นผู้จัดการหรือผู้แทนซึ่งเป็นผู้ดำเนินการของนิติบุคคล
- สำเนาหรือภาพถ่ายโฉนดที่ดิน เลขที่/น.ส.3 เลขที่/ ส.ค. 1 เลขที่ หรือหนังสือ
ยินยอมของเจ้าของที่ดิน
- หนังสือแสดงความยินยอมของผู้ควบคุมงาน

- แผนผังแบบก่อสร้าง และรายการประกอบแบบอย่างละ 5 ชุด
- แผนผังแบบก่อสร้าง และรายการประกอบแบบที่ได้อนุญาตจากกรุงเทพมหานคร
จำนวน 1 ชุด

หากผู้มาติดต่อดำเนินการในการยื่นขออนุญาตไม่ใช่เจ้าของอาคาร ต้องมีหลักฐานการมอบอำนาจจากเจ้าของอาคารตามฟอร์มของกรุงเทพมหานคร พร้อมทั้งปิดอากรแสตมป์ 30⁹

⁹ “พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522” ราชกิจจานุเบกษา 96 (14 พฤษภาคม 2522): 14-17.

ภาพที่ 3.27 แสดงตัวอย่างเอกสารขออนุญาตตัดแปลงอาคาร แบบ ข.1 (หน้า 1)

ระยะเวลา	<p style="text-align: center;"><u>คำขออนุญาตก่อสร้างอาคาร ตัดแปลงอาคาร หรือรื้อถอนอาคาร</u></p> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; margin: 10px auto; width: fit-content;"> <p style="text-align: center;">แบบ ข.1</p> <p>เลขรับที่.....</p> <p>วันที่.....</p> <p>ลงชื่อ.....ผู้รับคำขอ</p> </div> <p style="text-align: right;">เขียนที่.....</p> <p style="text-align: right;">วันที่.....เดือน.....พ.ศ.....</p> <p>ข้าพเจ้า.....เจ้าของอาคารหรือตัวแทนเจ้าของอาคาร</p> <p><input type="radio"/> เป็นบุคคลธรรมดา อยู่บ้านเลขที่.....ตรอก/ซอย.....</p> <p>ถนน.....หมู่ที่.....ตำบล/แขวง.....อำเภอ/เขต.....จังหวัด.....</p> <p><input type="radio"/> เป็นนิติบุคคลประเภท.....จดทะเบียนเมื่อ.....</p> <p>เลขทะเบียน.....สำนักงานตั้งอยู่เลขที่.....ถนน.....</p> <p>หมู่ที่.....ตำบล/แขวง.....อำเภอ/เขต.....จังหวัด.....</p> <p>โดย.....ผู้มีอำนาจลงชื่อแทนนิติบุคคลของผู้ขออนุญาต</p> <p>อยู่บ้านเลขที่.....ตรอก/ซอย.....ถนน.....หมู่ที่.....</p> <p>ตำบล/แขวง.....อำเภอ/เขต.....จังหวัด.....</p> <p>ขอยื่นคำขอรับใบอนุญาต.....ต่อเจ้าพนักงานท้องถิ่น ดังต่อไปนี้</p> <p>ข้อ 1 ทำการก่อสร้างอาคาร/ตัดแปลงอาคาร/รื้อถอนอาคาร ที่บ้านเลขที่.....</p> <p>ตรอก/ซอย.....ถนน.....หมู่ที่.....ตำบล/แขวง.....</p> <p>อำเภอ/เขต.....จังหวัด.....โดย.....</p> <p>เป็นเจ้าของอาคาร ในที่ดินโฉนดที่ดิน เลขที่/น.ส.3.เลขที่/ส.ค.1 เลขที่.....</p> <p>เป็นที่ดินของ.....</p> <p>ข้อ 2 เป็นอาคาร</p> <p>(1) ชนิด.....จำนวน.....เพื่อใช้เป็น.....</p> <p>โดยมีที่จอดรถ ที่กั้นรถ และทางเข้าออกของรถ จำนวน.....คัน</p> <p>(2) ชนิด.....จำนวน.....เพื่อใช้เป็น.....</p> <p>โดยมีที่จอดรถ ที่กั้นรถ และทางเข้าออกของรถ จำนวน.....คัน</p> <p>(3) ชนิด.....จำนวน.....เพื่อใช้เป็น.....</p> <p>โดยมีที่จอดรถ ที่กั้นรถ และทางเข้าออกของรถ จำนวน.....คัน</p> <p>ตามแผนผังบริเวณ แบบแปลน รายการคำนวณประกอบแบบแปลน และรายการคำนวณที่แนบมา</p> <p>พร้อมนี้</p> <p>ข้อ 3 มี.....เป็นผู้ควบคุมงาน</p> <p>.....เป็นผู้ออกแบบและคำนวณ</p> <p>ข้อ 4 มี กำหนดแล้วเสร็จใน.....วัน นับตั้งแต่วันที่ได้รับใบอนุญาต</p> <p>ข้อ 5 พร้อมคำขอนี้ข้าพเจ้าได้แนบเอกสารหลักฐานต่าง ๆ มาด้วยแล้ว คือ</p> <p>(1) แผนผังบริเวณ แบบแปลน รายการประกอบแบบแปลน จำนวน.....ชุด ชุดละ.....</p> <p>(2) รายการคำนวณหนึ่งชุด จำนวน.....แผ่น (กรณีเป็นอาคารสาธารณะ อาคารพิเศษหรืออาคารที่ก่อสร้างด้วยวัสดุถาวรและวัสดุทนไฟเป็นส่วนใหญ่)</p> <p>(3) หนังสือแสดงความเห็นตัวแทนของอาคาร (กรณีตัวแทนเจ้าของอาคารเป็นผู้ขออนุญาต)</p>	<p>รายละเอียด</p> <p><u>ผู้ขออนุญาต</u></p> <p><u>ตัดแปลงอาคาร</u></p> <p>รายละเอียด</p> <p><u>ที่ตั้ง/เจ้าของ</u></p> <p>ผู้คุมงานและ</p> <p><u>ผู้ออกแบบ</u></p> <p>รายการ</p> <p><u>เอกสารแนบ</u></p>

ที่มา : สำนักงานเขตจตุจักร

ภาพที่ 3.28 แสดงตัวอย่างเอกสารขออนุญาตคัดแปลงอาคาร แบบ ข.1 (หน้า 2)

-2-

(4) สำเนาหนังสือรับรองการจดทะเบียน วัตถุประสงค์และผู้มีอำนาจลงชื่อแทนนิติบุคคล
ผู้ขออนุญาตออกให้ไม่เกินหกเดือน (กรณีที่นิติบุคคลเป็นผู้ขออนุญาต)

(5) หนังสือแสดงว่าเป็นผู้จัดการหรือผู้แทนซึ่งเป็นผู้ดำเนินกิจการของนิติบุคคล (กรณี
นิติบุคคลเป็นผู้ขออนุญาต)

(6) หนังสือแสดงความยินยอมและรับรองของผู้ออกแบบและคำนวณ จำนวน.....ฉบับ
พร้อมทั้งสำเนาใบอนุญาตเป็นผู้ประกอบวิชาชีพวิศวกรรมควบคุมหรือสถาปัตยกรรมควบคุม จำนวน.....ฉบับ
(กรณีที่เป็นอาคารมีลักษณะ ขนาด อยู่ในประเภทเป็นวิชาชีพวิศวกรรมควบคุมหรือวิชาชีพสถาปัตยกรรมควบคุม
แล้วแต่กรณี)

(7) สำเนาหรือภาพถ่าย โฉนดที่ดิน เลขที่/น.ส.3 เลขที่/ ส.ก. 1 เลขที่
จำนวน.....ฉบับ หรือหนังสือยินยอมของเจ้าของที่ดิน จำนวน.....ฉบับ

(8) หนังสือแสดงความยินยอมของผู้ควบคุมงานตามข้อ 3 จำนวน.....ฉบับ

(9) สำเนาหรือภาพถ่ายใบอนุญาตเป็นผู้ประกอบวิชาชีพวิศวกรรมควบคุมหรือวิชาชีพ
สถาปัตยกรรมควบคุมของผู้ควบคุมงาน จำนวน.....ฉบับ (เฉพาะกรณีที่เป็นอาคารมีลักษณะขนาดอยู่ในประเภท
เป็นวิชาชีพวิศวกรรมควบคุม หรือวิชาชีพสถาปัตยกรรมควบคุม แล้วแต่กรณี)

(10) เอกสารอื่น ๆ (ถ้ามี)

รายการ

เอกสารแนบ

ลงนาม

ผู้ขออนุญาต

(ลงลายมือชื่อ).....

(.....)

ผู้ขออนุญาต

หมายเหตุ (1) ข้อความใดที่ไม่ใช้ให้ขีดฆ่า
(2) ใส่เครื่องหมาย ในช่อง หน้าข้อความที่ต้องการ

หมายเหตุของเจ้าหน้าที่

จะต้องแจ้งให้ผู้ขออนุญาตทราบว่า จะอนุญาตหรือไม่อนุญาตหรือขยายเวลาภายใน
วันที่.....เดือน.....พ.ศ.

ผู้ขออนุญาตได้ชำระค่าธรรมเนียมใบอนุญาต.....เป็นเงิน.....บาท
และค่าธรรมเนียมการตรวจแบบแปลน.....เป็นเงิน.....บาทสตางค์
ตามใบเสร็จรับเงินเล่มที่.....เลขที่.....ลงวันที่.....เดือน.....พ.ศ.
ออกใบอนุญาตแล้ว เล่มที่.....ฉบับ.....ลงวันที่.....เดือน.....พ.ศ.

(ลงมือชื่อ).....
ตำแหน่ง.....

ที่มา : สำนักงานเขตจตุจักร

3.8 การยื่นขอมิเตอร์ประปา มิเตอร์ไฟฟ้า และทะเบียนบ้าน

เมื่อโอนกรรมสิทธิ์ทาวน์เฮ้าส์ที่ประมูลได้เป็นที่เรียบร้อยแล้ว เจ้าของกรรมสิทธิ์จะต้องทำการตรวจสอบการมีอยู่ของมิเตอร์ประปาและมิเตอร์ไฟฟ้า เพื่อที่จะสามารถดำเนินการได้อย่างถูกต้องต่อไป

3.8.1 การขออนุญาตติดตั้งมิเตอร์ประปาและไฟฟ้าใหม่

- กรณีที่เจ้าของหรือผู้อยู่อาศัยเดิมย้ายออกเป็นที่เรียบร้อยแล้ว

เจ้าของกรรมสิทธิ์จะต้องตรวจสอบมิเตอร์ประปา และมิเตอร์ไฟฟ้าว่าเจ้าของเดิมได้ทำการยกเลิกการใช้บริการ โดยการสำรวจมิเตอร์ทั้ง 2 ส่วนตามที่ได้กล่าวมาข้างต้น

ตารางที่ 3.2 แสดงตัวอย่างมิเตอร์ประปา และมิเตอร์ไฟฟ้าถูกแจ้งยกเลิกการใช้บริการ

รูปภาพ	คำอธิบาย
	<p>จากภาพ มิเตอร์ประปาของทาวน์เฮ้าส์หลังตัวอย่างหายไป ซึ่งกล่าวได้ว่า เจ้าของเดิมได้แจ้งยกเลิกการใช้บริการกับการไฟฟ้า</p>
	<p>จากภาพ มิเตอร์ไฟฟ้าของทาวน์เฮ้าส์หลังตัวอย่างหายไป ซึ่งกล่าวได้ว่า เจ้าของเดิมได้แจ้งยกเลิกการใช้บริการกับการไฟฟ้า</p>

ที่มา : ผู้วิจัย ถ่ายเมื่อ 12 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2555

ตารางที่ 3.2 แสดงให้เห็นว่า เจ้าต้องกรรมสิทธิ์จะต้องใช้ทักษะทางด้านการสังเกต ในการค้นหามิเตอร์ประปา และไฟฟ้าของทาว์นเฮ้าส์หลังนั้นๆ ซึ่งปกติแล้วมิเตอร์ทั้ง 2 ส่วนจะถูกติดตั้งไว้ด้านหน้าของทาว์นเฮ้าส์ กล่าวคือ มิเตอร์ประปาจะถูกติดตั้งอยู่ ด้านหน้ากำแพงของทาว์นเฮ้าส์ และมิเตอร์ไฟฟ้าจะถูกติดตั้งอยู่ที่เสาไฟฟ้าด้านหน้าของ ทาว์นเฮ้าส์เช่นกัน

การขออนุญาตติดตั้งมิเตอร์ประปาใหม่ ต้องเตรียมเอกสาร ดังนี้


- สำเนาทะเบียนบ้าน
- สำเนาบัตรประจำตัวประชาชน
- หนังสือสัญญาซื้อขาย หรือ สัญญาเช่า
- หนังสือมอบอำนาจ และสำเนาบัตรประจำตัวผู้มอบอำนาจ และผู้ได้รับมอบอำนาจ

พร้อมยื่นคำร้องการขอติดตั้งมิเตอร์ประปา

การขออนุญาตติดตั้งมิเตอร์ไฟฟ้าใหม่ ต้องเตรียมเอกสาร ดังนี้

- สำเนาทะเบียนบ้าน
- สำเนาบัตรประจำตัวประชาชน
- หนังสือสัญญาซื้อขาย หรือ สัญญาเช่า
- หนังสือมอบอำนาจ และสำเนาบัตรประจำตัวผู้มอบอำนาจ และผู้ได้รับมอบอำนาจ


ภาพที่ 3.29 ตัวอย่างคำร้องการขอใช้ไฟฟ้าการไฟฟ้าส่วนภูมิภาค (หน้า 1)

 การไฟฟ้าส่วนภูมิภาค 200 ถนนงามวงศ์วาน จตุจักร กรุงเทพฯ 10900 คำร้องขอใช้ไฟฟ้า		เลขที่คำร้อง หน้า 1/4 กฟฝ. เจ้าหน้าที่ผู้รับคำร้อง วันที่ เดือน พ.ศ.
1.ชื่อผู้เข้าไฟฟ้า/ลูกค้า ประเภทครัวเรือน เลขที่..... หมายเลขประจำตัวผู้เสียภาษีอากร..... หมายเลขผู้เข้าไฟฟ้า..... ที่อยู่ รหัสบ้าน..... เลขที่..... หมู่บ้าน/อาคาร..... ห้อง..... ชั้น..... ต.รอก..... ซอย..... ถนน..... หมู่ที่..... ตำบล..... อำเภอ..... จังหวัด..... รหัสไปรษณีย์..... โทรศัพท์..... โทรสาร..... E-mail.....		
2.สถานที่ขอใช้บริการ <input type="checkbox"/> เอกชน <input type="checkbox"/> ราชการ <input type="checkbox"/> รัฐวิสาหกิจ <input type="checkbox"/> อื่นๆ(ระบุ)..... ชื่อสถานที่ใช้ไฟฟ้า..... ที่อยู่ รหัสบ้าน..... เลขที่..... หมู่บ้าน/อาคาร..... ห้อง..... ชั้น..... ต.รอก..... ซอย..... ถนน..... หมู่ที่..... ตำบล..... อำเภอ..... จังหวัด..... รหัสไปรษณีย์..... โทรศัพท์..... โทรสาร..... E-mail..... ประเภทกิจการ		
3.สถานที่ติดต่อ ติดต่อบริษัท..... ที่อยู่ รหัสบ้าน..... เลขที่..... หมู่บ้าน/อาคาร..... ห้อง..... ชั้น..... ต.รอก..... ซอย..... ถนน..... หมู่ที่..... ตำบล..... อำเภอ..... จังหวัด..... รหัสไปรษณีย์..... โทรศัพท์..... โทรสาร..... E-mail.....		
4.มีความประสงค์ ดังนี้ <input checked="" type="checkbox"/> ขอติดตั้งมิเตอร์ใหม่ <input type="checkbox"/> ขอติดตั้งไฟฟ้าชั่วคราว <input type="checkbox"/> ขอใช้ไฟฟ้าสาธารณะ <input type="checkbox"/> ขอติดตั้งมิเตอร์โดยไม่มีใช้ไฟฟ้า <input type="checkbox"/> ขอติดตั้งมิเตอร์ใช้เพื่อแสงสว่างไม่ลด CT <input type="checkbox"/> ขอติดตั้งมิเตอร์ใช้เพื่อแสงสว่างลด CT <input type="checkbox"/> ขอต่อกลับการใช้ไฟฟ้า <input type="checkbox"/> ขอยกเลิกการใช้ไฟฟ้า <input type="checkbox"/> ขอย้ายจุดติดตั้งมิเตอร์/อุปกรณ์ประกอบ <input type="checkbox"/> ขอเพิ่มขนาดมิเตอร์/อุปกรณ์ประกอบ <input type="checkbox"/> ขอลดขนาดมิเตอร์/อุปกรณ์ประกอบ <input type="checkbox"/> ขอเปลี่ยนมิเตอร์กรณีชำรุด <input type="checkbox"/> ขอเปลี่ยนประเภทมิเตอร์ <input type="checkbox"/> ขอเปลี่ยนประเภทการใช้ไฟฟ้า <input type="checkbox"/> ขอแก้ไขข้อมูลประวัติ <input type="checkbox"/> ขอหยุดซ่อมแซมเครื่องจักรประจำปี <input checked="" type="checkbox"/> โอนเปลี่ยนชื่อกรณีเปลี่ยนเจ้าของ <input type="checkbox"/> ขอใช้ไฟฟ้าผู้โทรศัพท์ต่อตรง <input type="checkbox"/> ขอใช้ไฟฟ้าชั่วคราวแบบเหมาจ่าย <input type="checkbox"/> อื่นๆระบุ.....		กรณีนี้ออนเปลี่ยนชื่อ
รายละเอียดเพิ่มเติม		
5.ประเภทการใช้ไฟฟ้า <input type="checkbox"/> บ้านที่อยู่อาศัย <input type="checkbox"/> กิจการขนาดเล็ก <input type="checkbox"/> กิจการขนาดกลาง <input type="checkbox"/> กิจการขนาดใหญ่ <input type="checkbox"/> กิจการเฉพาะอย่าง <input type="checkbox"/> ราชการ/องค์กรไม่แสวงหากำไร <input type="checkbox"/> ศูนย์เพื่อการเกษตร <input type="checkbox"/> ไฟฟ้าชั่วคราว <input type="checkbox"/> อื่นๆ ระบุ.....		
BP NO :	CON NO :	ผู้เข้าไฟฟ้า/ลูกค้าลงนาม <input type="text"/>

กรณีนี้ออนเปลี่ยนชื่อ

ที่มา : การไฟฟ้าส่วนภูมิภาค

ภาพที่ 3.30 ตัวอย่างคำร้องการขอใช้ไฟฟ้าการไฟฟ้าส่วนภูมิภาค (หน้า 2)

	<p>การไฟฟ้าส่วนภูมิภาค 200 ถนนงามวงศ์วาน จตุจักร กรุงเทพฯ 10900 คำร้องขอใช้ไฟฟ้า</p>	<p>เลขที่คำร้อง หน้า 2/4 กฟฝ. เจ้าหน้าที่ผู้รับคำร้อง วันที่ เดือน พ.ศ.</p>
<p>6.อุปกรณ์ที่ติดตั้ง</p> <p>(1) หม้อแปลงขนาด.....เค.วี.อ. จำนวน.....เครื่อง (2) เครื่องปรับอากาศ.....ตัน/บีทียู.....เครื่อง (3) ดวงโคม.....ดวง (4) เต้าเสียบ.....ชุด (5) พัดลม.....เครื่อง (6) อื่นๆ ระบุ.....</p>		
<p>7.กำหนดการใช้ไฟฟ้า วันที่.....เดือน.....พ.ศ.....</p>		
<p>8.ผู้ขอใช้ไฟฟ้ามีความประสงค์ที่จะชำระเงินค่าไฟฟ้าเบื้องต้นด้วย <input type="checkbox"/> เงินสด <input type="checkbox"/> เช็คจากบัญชีเงินฝากธนาคาร ทั้งนี้ กฟฝ. สามารถเรียกเก็บเงินค่ากระแสไฟฟ้าดังกล่าวได้จาก..... ที่อยู่ รหัสบ้าน.....เลขที่.....หมู่บ้าน/อาคาร.....ห้อง.....ชั้น..... ตรอก.....ซอย.....ถนน.....หมู่ที่..... ตำบล.....อำเภอ.....จังหวัด.....รหัสไปรษณีย์..... โทรศัพท์.....โทรสาร.....E-mail.....</p>		
<p>แผนที่แสดงที่ตั้งสถานที่ใช้ไฟฟ้า</p>		

BP NO :

CON NO :

ผู้ใช้ไฟฟ้า/ลูกค้าลงนาม

ที่มา : การไฟฟ้าส่วนภูมิภาค

ภาพที่ 3.31 ตัวอย่างคำร้องการขอใช้ไฟฟ้าการไฟฟ้าส่วนภูมิภาค (หน้า 3)

	การไฟฟ้าส่วนภูมิภาค 200 ถนนงามวงศ์วาน จตุจักร กรุงเทพฯ 10900 คำร้องขอใช้ไฟฟ้า	เลขที่คำร้อง หน้า 3/4 กฟฝ. เจ้าหน้าที่ผู้รับคำร้อง วันที่ เดือน พ.ศ.
ข้อตกลงการใช้ไฟฟ้า:-		
<ol style="list-style-type: none"> 1. ผู้ใช้ไฟฟ้าทุกค่า จะรับผิดชอบและสอดคล้องตามมาตรฐานไฟฟ้าและอุปกรณ์ประกอบทั้งหมดติดตั้งในที่สาธารณะหรือในความครอบครองของผู้ใช้ไฟฟ้าทุกค่ามิให้ชำรุดเสียหาย กับทั้งจะไม่ยินยอมให้ผู้ใดต่อฟ่วงไฟฟ้าไปใช้สถานที่อื่น นอกเหนือจากที่ระบุไว้ในคำร้องขอใช้ไฟฟ้า 2. ผู้ใช้ไฟฟ้าทุกค่า ต้องชำระค่าไฟฟ้าประจำเดือนตามใบแจ้งหนี้ที่การไฟฟ้าส่วนภูมิภาคแจ้งให้ชำระภายใน 7 วันนับแต่วันที่ได้รับใบแจ้งหนี้ 3. ผู้ใช้ไฟฟ้าทุกค่า ต้องวางหลักประกันการใช้ไฟฟ้า ตามจำนวนที่การไฟฟ้าส่วนภูมิภาคกำหนด และเมื่อเลิกใช้ไฟฟ้า โดยไม่มีหนี้ค้างชำระ การไฟฟ้าส่วนภูมิภาคจะคืนหลักประกันภายในไม่เกิน 20 วันทำการ นับแต่วันที่ผู้ใช้ไฟฟ้าทุกค่า ร้องขอคืน 4. หากมีหลักฐานเชื่อได้ว่าผู้ใช้ไฟแต่ละมิถการไฟฟ้า หรือมีเจตนากระทำ หรือใช้ให้กระทำการละเมิดการใช้ไฟฟ้า โดยทำลายหรือตัดแปลงแก้ไขมาตรวัดไฟฟ้าและหรืออุปกรณ์ประกอบใดๆ ตลอดจนเครื่องหมายหรือตราต่างๆ ทำให้นมาตรวัดไฟฟ้าอ่านค่าคลาดเคลื่อน หรือเป็นการใช้การไฟฟ้าส่วนภูมิภาคส่งดูเยี่ยประโชชนอันพึงได้ หรือกระทำอื่นใดที่มี ลักษณะคล้ายคลึงกันหรือทำนองเดียวกัน หรือคือไปตรง โดยไม่ผ่านมาตรวัดไฟฟ้า ผู้ใช้ไฟยินยอมชำระค่าเสียหายตามประกาศ เรื่องการเรียกเก็บเงินในกรณี ละเมิดการใช้ไฟฟ้า ลงวันที่ 15 กุมภาพันธ์ 2539 (เอกสารแนบ) 5. ในกรณีมาตรวัดไฟฟ้าแสดงค่าคลาดเคลื่อน ผู้ใช้ไฟฟ้าทุกค่า ต้องยินยอมชำระค่าไฟฟ้าประจำเดือนไปก่อน ตามค่าไฟฟ้าเฉลี่ยของ 3 เดือน หลังสุดที่ถือว่าปกติติดต่อกัน หรือค่าไฟฟ้าที่คำนวณบนพื้นฐานวิศวกรรมไฟฟ้า โดยอาศัยหลักฐานข้อมูล ซึ่งตรวจสอบได้ในช่วงเวลานั้น หากภายหลังผลการตรวจสอบเครื่องวัดมีผลแตกต่างจากที่เรียกเก็บไปแล้ว การไฟฟ้าส่วนภูมิภาคจะเรียกเก็บเพิ่มหรือจ่ายคืนแล้วแต่กรณี 6. ในกรณีที่การไฟฟ้าส่วนภูมิภาคเห็นเป็นการจำเป็นหรือสมควรจะหยุดหรือลดการส่งพลังงานไฟฟ้า เพื่อปฏิบัติงานตามแผนเป็นการชั่วคราว การไฟฟ้าส่วนภูมิภาคจะแจ้งวันเวลาดับไฟฟ้าให้ผู้ใช้ไฟฟ้าทุกค่า ทราบทางสื่อมวลชน หรือเครื่องขยายเสียง หรือปิดประกาศให้ทราบล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 48 ชั่วโมง ก่อนการดับไฟฟ้า(เว้นแต่ในกรณีฉุกเฉิน) 7. ผู้ใช้ไฟฟ้าทุกค่า จะปฏิบัติตามข้อบังคับ ระเบียบ คำสั่ง และประกาศของการไฟฟ้าส่วนภูมิภาคที่เกี่ยวกับการใช้ไฟฟ้าทุกประการและที่เปลี่ยนแปลงแก้ไขหรือตราขึ้นใหม่ที่ไม่ทำให้ผู้ใช้ไฟฟ้าทุกค่า และการไฟฟ้าส่วนภูมิภาคเสียประโยชน์ไปกว่าข้อตกลงนี้ เว้นแต่กรณีนั้นนั้นเป็นไปเพื่อปรับปรุงงานบริการประชาชนโดยรวมให้ดีขึ้น โดยการไฟฟ้าส่วนภูมิภาคจะประกาศให้ทราบทางสื่อมวลชนล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 30 วัน หรือแจ้งให้ทราบพร้อมใบแจ้งหนี้ค่าไฟฟ้า 8. หากผู้ใช้ไฟฟ้าทุกค่า ไม่ปฏิบัติตามข้อตกลงการใช้ไฟฟ้าข้อหนึ่งข้อใดข้างต้น ผู้ใช้ไฟยินยอมให้ การไฟฟ้าส่วนภูมิภาค งดจ่ายไฟได้ โดยการไฟฟ้าส่วนภูมิภาค ไม่ต้องรับผิดชอบต่อความเสียหายใดๆ ทั้งสิ้น ทั้งนี้ ในการงดจ่ายไฟฟ้า การไฟฟ้าส่วนภูมิภาค จะแจ้งให้ผู้ใช้ไฟทราบล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 3 วัน 		
(ลงชื่อ)..... ตำแหน่ง (ผู้ใช้ไฟฟ้าทุกค่าผู้รับมอบอำนาจลงนาม)		

BP NO :

CON NO :

ที่มา : การไฟฟ้าส่วนภูมิภาค

3.8.2 การขออนุญาตเปลี่ยนชื่อผู้ใช้บริการประปาและไฟฟ้า

- กรณีที่เจ้าของหรือผู้อยู่อาศัยเดิมยังคงอาศัยอยู่ในทาวน์เฮ้าส์
เจ้าของกรรมสิทธิ์จะต้องทำการเปลี่ยนชื่อผู้ใช้บริการให้เป็นชื่อตนเอง

การขออนุญาตเปลี่ยนชื่อผู้ใช้บริการไฟฟ้า ต้องเตรียมเอกสาร ดังนี้

- สำเนาทะเบียนบ้าน
- สำเนาบัตรประจำตัวประชาชน
- หนังสือสัญญาซื้อขาย หรือ สัญญาเช่า
- หนังสือมอบอำนาจ และสำเนาบัตรประจำตัวผู้มอบอำนาจ และผู้ได้รับมอบอำนาจ

พร้อมยื่นคำร้องการขอใช้ไฟฟ้าซึ่งเป็นเอกสารชุดเดียวกับภาพที่ 3.32-3.35

บทที่ 4

ผลการศึกษา

จากการศึกษาแนวทางการตัดสินใจซื้อทาวน์เฮ้าส์จากกรมบังคับคดีของกลุ่มผู้ประกอบการธุรกิจซื้อขายบ้านมือสอง โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อศึกษาวิธีการก่อนการเลือกซื้อและการดำเนินการหลังการซื้อทาวน์เฮ้าส์จากกรมบังคับคดี ผู้วิจัยทำการสัมภาษณ์ผู้ประกอบการธุรกิจซื้อขายบ้านมือสองในการเก็บข้อมูล ด้วยเป็นกลุ่มคนที่มีประสบการณ์ และเข้าใจวิธีการเลือกซื้อ รวมถึงกระบวนการต่างๆเป็นอย่างดี ซึ่งผู้วิจัยพบว่า การประมูลซื้อบ้านมือสองจากกรมบังคับคดีสามารถแบ่งออกได้เป็น 3 ขั้นตอนหลักๆ ดังนี้

1. ก่อนการประมูล

ผู้ประกอบการธุรกิจซื้อขายบ้านมือสองจะเลือกทาวน์เฮ้าส์ โดยการค้นหาข้อมูลเบื้องต้นจากประกาศขายทอดตลาดของกรมบังคับคดีผ่านสื่อต่างๆ อาทิ การปิดประกาศ ณ ที่ตั้งของอสังหาริมทรัพย์ แฟ้มประกาศขายทอดตลาด หนังสือบังคับคดีบอกขาย สมาชิกของกรมบังคับคดี เว็บไซต์กรมบังคับคดี วิทยุของกรมประชาสัมพันธ์ หรือการประชาสัมพันธ์ผ่านสถานีโทรทัศน์ช่อง 11 เป็นต้น

ภาพที่ 4.1 ตัวอย่างประกาศขายอสังหาริมทรัพย์ผ่านเว็บไซต์ของกรมบังคับคดี

กรมบังคับคดี กระทรวงยุติธรรม
Legal Execution Department

ทรัพย์สินที่จะขาย: ลำดับที่ 77-0

ที่ตั้ง ขนาดที่ดิน: 2 คัดดิน โฉนด 153290

กรรมสิทธิ์ และประเภทอสังหาริมทรัพย์: 3 แขวง/ตำบล ตลาดยา อ.หาดใหญ่ จ.สงขลา โฉนดเลขที่ 153-งาน 42 ตร.วา เป็น ผู้ถือกรรมสิทธิ์

รายละเอียดคดี: 4 ประมวลทรัพย์ คัดดินพร้อมดีบุกจำนวน 22716 ตารางวา

รายละเอียดการขาย: 5 ศาล ท.พ.มีอำนาจเป็นเจ้าหนี้และชำระหนี้ประเภทยกยอ ศาล ท.พ.มีอำนาจเป็นเจ้าหนี้ 77 / 2549

รูปภาพทรัพย์สิน: 6 รูปภาพ

แผนที่: 7 แผนที่

เงื่อนไขการขาย: 8 ผู้ซื้อต้องมีเงินสดจ่ายพร้อมกันก่อนการประมูลและนำเงินไปฝากในบัญชีที่ผู้ขายได้จัดไว้

กรมบังคับคดี 1881 ถนนราชดำเนินนอก แขวงบางยี่รงค์ เขตบางกอกใหญ่ กรุงเทพมหานคร 10700 โทรศัพท์ 881-4999 (เส้นผ่าน 20 คู่สาย)

จากภาพที่ 4.1 แสดงกลุ่มข้อมูลที่แจ้งในประกาศของกรมบังคับคดี ซึ่งสามารถแบ่งออกเป็น 7 ส่วนใหญ่ๆ ดังนี้

1. ลำดับการประมูล
2. ที่ตั้ง และขนาดที่ดิน
3. ชื่อผู้ถือกรรมสิทธิ์ และประเภทของอสังหาริมทรัพย์
4. รายละเอียดคดี
5. รายละเอียดการขาย ซึ่งประกอบไปด้วยจำนวนเงินที่ต้องวางหลักประกัน ราคาประมูลเริ่มต้น และวันที่ขายทอดตลาดทั้ง 4 ครั้ง พร้อมด้วย สถานะของทรัพย์ (ภาระผูกพัน) อาทิ จำนอง หรือปลอด จำนอง เป็นต้น และสุดท้าย ราคาประเมิน
6. รูปภาพอสังหาริมทรัพย์
7. แผนที่แสดงที่ตั้งของอสังหาริมทรัพย์
8. เงื่อนไข

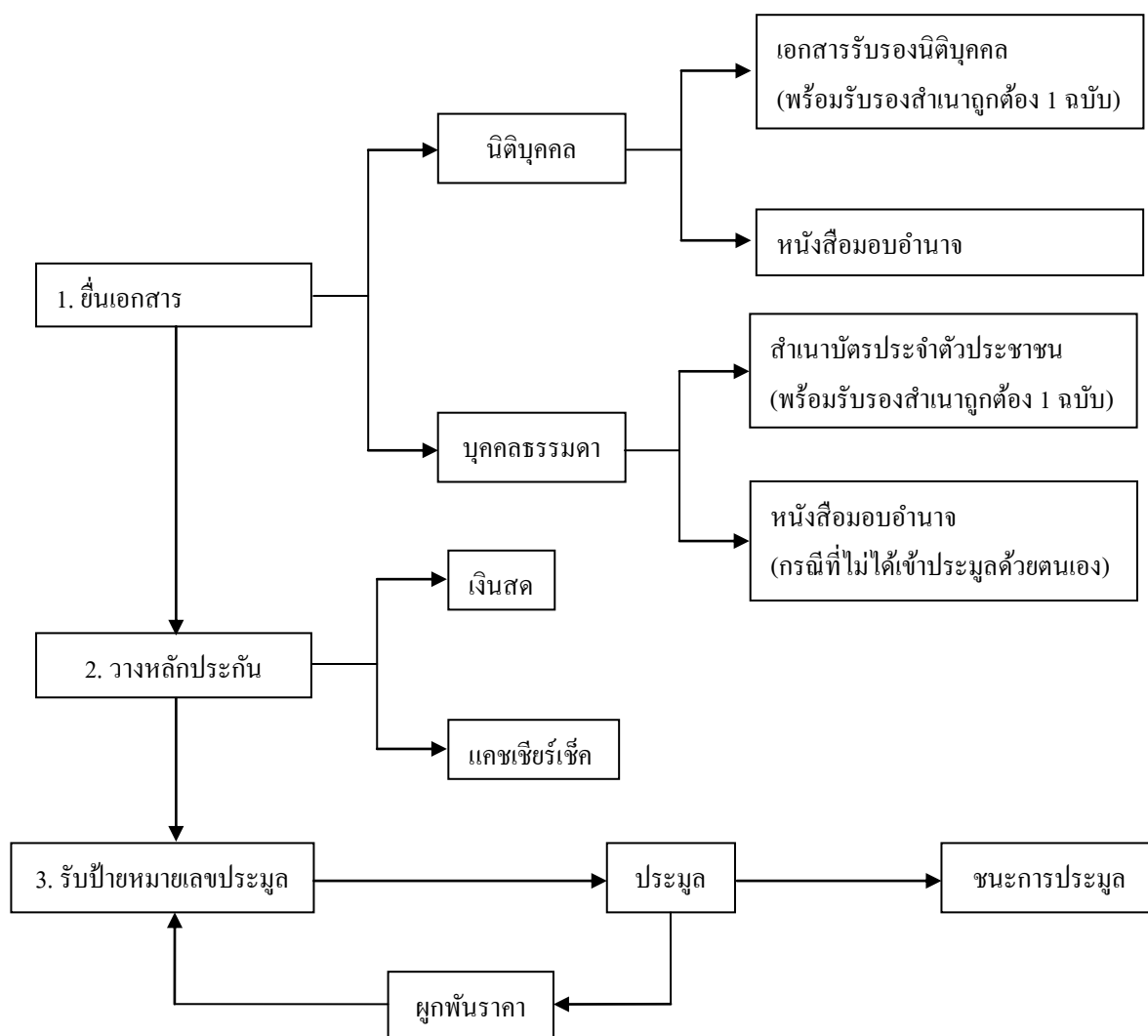
การจัดลำดับการให้ความสำคัญจะขึ้นอยู่กับมุมมอง ประสบการณ์ และความถนัดของแต่ละบุคคล

ดังที่ได้กล่าวไปข้างต้นว่า กรมบังคับคดีใช้สื่อหลากหลายประเภทในการประชาสัมพันธ์ การประกาศขายทอดตลาดอสังหาริมทรัพย์ การเลือกใช้สื่อในการค้นหาข้อมูลของผู้ประกอบการแต่ละรายจะแตกต่างกันออกไปขึ้นอยู่กับความถนัดและความสะดวกในการเข้าถึงข้อมูลของแต่ละบุคคล โดยจะจัดลำดับการให้ความสำคัญของข้อมูลในประกาศของกรมบังคับคดีแตกต่างกัน จากนั้นจะเดินทางไปสำรวจสถานที่จริง เพื่อประเมินความคุ้มค่าในการลงทุนซ่อมแซมต่อไป

2. ระหว่างการประมูล

ผู้ประกอบการแต่ละราย เตรียมเอกสาร หลักประกัน และปฏิบัติตามที่กรมบังคับคดี กำหนด โดยมีกระบวนการดังนี้

แผนภูมิที่ 4.1 แสดงขั้นตอนระหว่างการผลิตของผู้ประกอบการธุรกิจซื้อขายบ้านมือสอง



ที่มา : ผู้วิจัย

จากแผนภูมิข้างต้นสามารถอธิบายได้ว่า ขั้นตอนระหว่างการผลิตสามารถแบ่งออกได้เป็น 3 ขั้นตอนย่อยๆ ดังนี้

1. ยื่นเอกสาร แบ่งออกได้เป็น 2 กรณี คือ นิติบุคคล และบุคคลธรรมดา ดังนี้
 - นิติบุคคล ยื่นเอกสารรับรองนิติบุคคล ที่ได้รับการรับรองโดยนายทะเบียน พร้อมด้วยหนังสือมอบอำนาจ (ปิดอากรแสตมป์) จำนวน 1 ฉบับ
 - บุคคลธรรมดา ยื่นสำเนาบัตรประจำตัวประชาชน พร้อมรับรองสำเนาถูกต้อง จำนวน 1 ฉบับ
2. วางหลักประกัน วางตามจำนวนที่แจ้งในประกาศขายทอดตลาด สามารถเลือกวางได้ 2 ลักษณะ กล่าวคือ แคชเชียร์เช็ค และเงินสด

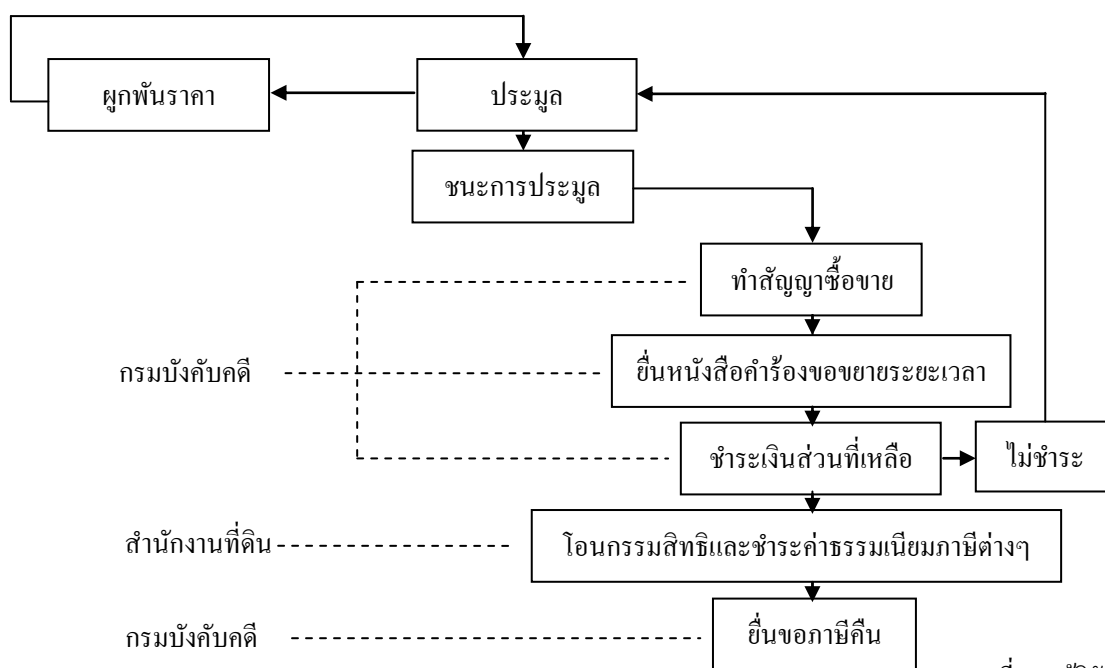
3. รับป้ายหมายเลขและรอในห้องประมูล ก่อนเริ่มประมูลเจ้าหน้าที่จะแนะนำระเบียบปฏิบัติ วิธีการประมูล โดยทำเริ่มเปิดประมูลเวลา 09.00 น. ผู้ประมูลจะต้องฟังลำดับประกาศขายทอดตลาด เมื่อเจ้าหน้าที่เรียกลำดับที่นั้นๆแล้ว จะอธิบายเสริมว่า การที่ผู้ประมูลยกป้ายขึ้นครั้งหนึ่งจะมีมูลค่าจะเพิ่มขึ้นครั้งละเท่าไร และทำการเริ่มประมูลอสังหาริมทรัพย์นั้นๆต่อไป

การประมูลผู้มีส่วนได้ส่วนเสีย (โจทก์และจำเลยในคดี) มีสิทธิ์คัดค้านราคาประมูลสูงสุดได้ กล่าวคือ เมื่อผู้ประมูลได้เสนอราคาสูงสุดแล้ว หากมีการคัดค้านการขายเกิดขึ้น ผู้ที่เสนอราคาสูงสุดจะต้องเป็นผู้ผูกพันราคา กล่าวคือ กรมบังคับคดีจะเก็บหลักประกันไว้ และบุคคลผู้นั้นจะต้องเข้าร่วมการประมูลในครั้งถัดไป ซึ่งหากไม่มีผู้ประมูลเสนอราคาสูงกว่าราคาครั้งก่อน จะถือว่าผู้ผูกพันราคาชนะการประมูลในครั้งนั้น แต่ถ้ามีก็จะสู้ราคากันต่อไปจนกว่าจะได้ผู้เสนอราคาสูงสุด

3. หลังการประมูล

ขั้นตอนนี้อาศัยความรู้และความเข้าใจในตัวบทกฎหมาย เพราะ เป็นขั้นตอนที่มีกระบวนการมาก ต้องติดต่อกับหน่วยงานราชการหลายหน่วยงาน ดังนี้

แผนภูมิที่ 4.2 แสดงขั้นตอนหลังการประมูลของผู้ประกอบการธุรกิจซื้อขายบ้านมือสอง



ที่มา : ผู้วิจัย

จากแผนภูมิตั้งต้นอธิบายได้ว่า หลังจากทีชนะการประมูล จะต้องยื่นหนังสือคำร้องขอขยายระยะเวลาการชำระเงิน เพื่อต่อระยะเวลาจาก 15 วัน เป็น 105 วัน เมื่อครบกำหนด ก็ชำระส่วนที่เหลือ พร้อมรับหนังสือถอนอาัยด์ โอนกรรมสิทธิ์ และ โฉนดที่ดิน ขั้นตอนต่อไปเดินทางไปสำนักงานที่ดิน เพื่อโอนกรรมสิทธิ์และชำระค่าธรรมเนียม โอนกรรมสิทธิ์ ค่าภาษีเงินได้หัก ณ ที่

จ่าย และค่าฤชาอื่นๆ แล้วนำไปเสร็จค่าภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่าย ยื่นคำร้อง เพื่อขอภาษีเงินได้คืนที่กรมบังคับคดี ภายใน 15 วัน

ตามหลักกฎหมาย ในการปรับปรุงซ่อมแซมผู้ประกอบการฯจะต้องยื่นขออนุญาตต่อเดิมหรือคัดแปลงอาคารต่อฝ่ายโยธาฯ สำนักงานเขตพื้นที่ที่ทาวน์เฮ้าส์ตั้งอยู่

ซึ่งแต่ละขั้นตอนที่ได้กล่าวมาข้างต้น ผู้ประกอบการฯแต่ละรายจะมีเทคนิค วิธีการเฉพาะบุคคลที่ช่วยให้ประสบความสำเร็จในธุรกิจแตกต่างกันออกไป ขึ้นอยู่กับความชำนาญ ความรู้พื้นฐานของแต่ละราย ดังนี้

4.1 คุณณรงค์ศักดิ์ ชันธิวิจารณ์¹

ข้อมูลทั่วไป

มีประสบการณ์กว่า 5 ปีในการซื้อขายทาวน์เฮ้าส์ผ่านกรมบังคับคดี สํารวจบริเวณใกล้เคียงและอินเทอร์เน็ต หากพบว่ามีประกาศที่คิดไว้เป็นเวลานาน จะไม่เข้าประมูลบริเวณนั้น เพราะมีความเป็นไปได้ที่จะขายทาวน์เฮ้าส์ได้น้อยมาก นอกจากนี้ยังต้องสำรวจราคาซื้อขายที่อยู่อาศัยควบคู่กันไป โดยโทรศัพท์สอบถามหรือตรวจสอบในอินเทอร์เน็ต ซึ่งราคาซื้อขายจากการสำรวจจะเป็นกรอบในการกำหนดราคาประมูลพร้อมด้วยประมาณการค่าใช้จ่ายในการซ่อมแซม คือเมื่อปรับปรุงเสร็จเรียบร้อยแล้ว ราคาขายจะต้องต่ำกว่าหรือเท่ากับราคาซื้อขายที่อยู่อาศัยในพื้นที่นั้นๆ สุดท้ายสำรวจความแข็งแรงทางโครงสร้างด้วยสายตา ให้ความสำคัญกับการแตกร้าของโครงสร้างหลัก อาทิ เสาเป็นต้น จากนั้นประเมินความเสียหาย โดยสังเกตวัสดุที่ใช้ในการก่อสร้างจากภายนอก เช่น การผุพังของไม้ เป็นต้น

ขั้นตอนในการเลือกซื้อทาวน์เฮ้าส์


ขั้นตอนที่ 1 ก่อนการประมูล มีข้อพิจารณา ดังนี้

1. วิธีการหาข้อมูล

- อินเทอร์เน็ต สะดวกสบาย และไม่เสียค่าใช้จ่าย ให้ความสำคัญกับข้อมูลในประกาศตามลำดับ ดังนี้

¹ สัมภาษณ์ ณรงค์ศักดิ์ ชันธิวิจารณ์, ผู้ประกอบการธุรกิจซื้อขายบ้านมือสอง, 15 ตุลาคม พ.ศ. 2554.

ภาพที่ 4.2 แสดงลำดับความสำคัญของข้อมูลประกอบการตัดสินใจเลือกซื้อทาวน์เฮ้าส์ ขยายทอดตลาดโดยกรมบังคับคดีของคุณณรงค์ศักดิ์ ชันชวีวิจารณ์


กรมบังคับคดี กระทรวงยุติธรรม
 Legal Execution Department

ทรัพย์สินที่จะขาย ลำดับที่ 77 - 0

ที่ดิน โฉนด 153290
 แขวง/ตำบล ลาดบัว
 ซอยวัด กระจ่าง
 เนื้อที่ตาม โฉนดเลขที่ - ไร่ - งาน 42 ตร.วา
 มีชื่อ นายธนาวัฒน์ ชูสมาย ณ อมรยา เป็น ผู้ถือกรรมสิทธิ์
 ประเภททรัพย์สิน ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง
 เลขที่ 22/19
 ศาล ทรัพย์สินทางปัญญาและการค้าระหว่างประเทศกลาง
 คลังหมายเลขคดี กค.77 / 2549 **อุทธรณ์พิพากษา**
บ.อิมเพรสกราฟฟิค ที 1 กับพวก
บ.อิมเพรสกราฟฟิค ที 1 กับพวก

สำนักงานบังคับคดีจังหวัด/กอง **กองชำระทรัพย์สิน**
 เงิน โขมเข้าสู้จากตั้งวางเงินหลักประกันเป็นจำนวน 150,000.00 บาท
ราคาเริ่มต้นจำนวน 3,000,000.00 บาท


ขายทอดตลาด	นัดที่ 1	วันที่	18/11/2554
	นัดที่ 2	วันที่	01/12/2554
	นัดที่ 3	วันที่	15/12/2554
	นัดที่ 4	วันที่	23/12/2554

จะทำการขายโดย **ปลดการจำนอง**
 ราคาประเมินของสำนักประเมินราคาทรัพย์สิน กรมธนารักษ์จำนวน **ไม่มี** บาท
 ราคาประเมินของผู้อำนวยการประเมินราคาจำนวน **ไม่มี** บาท
 ราคาประเมินของเจ้าหน้าที่ตามลำดับราคาจำนวน **3,000,000.00** บาท
 ราคาประเมินของเจ้าพนักงานทรัพย์สินจำนวน **ไม่มี** บาท
 ราคาประเมินผู้รับจำนำ หรือผู้รับจำนองจำนวน **3,000,000.00** บาท
 ราคาประเมินเช่าเหมา จดทะเบียนเช่าจำนวน **3,000,000.00** บาท
 ราคาประเมินสิทธิหรือนิติกรรมครั้งสุดท้ายจำนวน **ไม่มี** บาท
 ราคาประเมินของสำนักงานราชทัณฑ์กลางจำนวน **ไม่มี** บาท
 ราคาประเมินค่าจ้างเน่าตามลำดับราคาซึ่งเป็นสถาบันการเงินแจ้งต่อธนาคารแห่งประเทศไทย
 หรือหน่วยงานราชการอื่นของนิติบุคคลหรือของนิติบุคคลครั้งสุดท้ายจำนวน **3,000,000.00** บาท
 ราคาประเมินผู้คัดค้านจำนวน **ไม่มี** บาท
 วันที่ประกาศขึ้นเริ่ม 17-10-2554
 หมายเหตุ -

ก่อนเข้าสู้ราคา ผู้ซื้อมีหน้าที่ตรวจสอบรายละเอียดเกี่ยวกับทรัพย์สินที่จะซื้อตามสถานที่และแผนที่การไปปรากฏในประกาศ และถือว่าผู้ซื้อได้ทราบถึงสภาพทรัพย์สินโดยละเอียดครบถ้วน

ทำเล

รูปภาพทรัพย์สิน **3** รูปแบบ



โฉกท์
จำเลย

แผนที่ตั้งทรัพย์สิน



ตั้งอยู่ถนนวิจิตรวงศ์

เจ้าของสำนวน **ธนิศ เตชากัม และ ศรายุทธ จิตเมณี**

ราคา

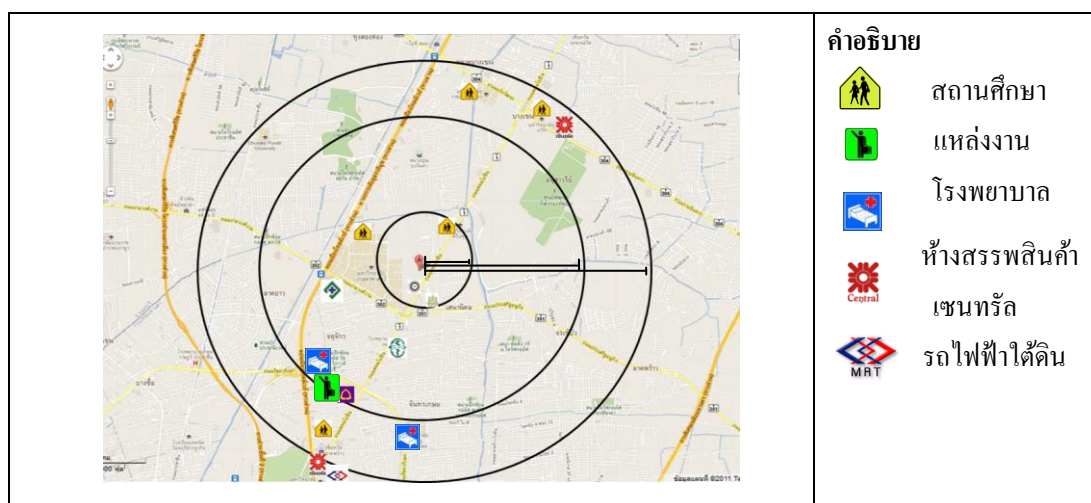
กรมบังคับคดี 189/1 ถนนมาจตุรนต์ ๕๖๖ แขวงจตุรนต์ เขตมาจตุรนต์ กรุงเทพมหานคร 10700 โทรศัพท์ 881-4999 (สัปดาห์ละ 20 คู่สาย)

ที่มา : www.led.go.th

รูปภาพข้างต้น อธิบายได้ว่า ให้ความสำคัญกับข้อมูล 3 ส่วน ตามลำดับ ดังนี้

1. **ทำเล** ใจกลางเมือง เดินทางสะดวก รถไฟฟ้าใต้ดินตัดผ่าน เลือกลงใช้การคมนาคมได้หลากหลายรูปแบบ และเหมาะสมตามเส้นทาง ตั้งอยู่ใกล้แหล่งสาธารณูปโภค สาธารณูปการ ไม่อยู่ใกล้ชุมชนแออัด เพราะความปลอดภัยในชีวิตและทรัพย์สินลดน้อยลง

ภาพที่ 4.3 ตัวอย่างศักยภาพของทำเลที่ตั้ง



ที่มา : ผู้วิจัย

จากตัวอย่างข้างต้นอธิบายได้ว่า ระยะห่าง และความสะดวกสบายในการเข้าถึงแหล่งสาธารณูปโภค สาธารณูปการ สถานศึกษา มีผลต่อการตัดสินใจ เพราะ ที่ตั้งเป็นปัจจัยสำคัญต่อการตัดสินใจซื้อของผู้ซื้อที่อยู่อาศัย

2. ราคา สนใจทาวน์เฮ้าส์ในระดับราคาไม่เกิน 3,000,000 บาท โดยจะเดินทางไปสำรวจเฉพาะหลังที่ราคาประกาศขายทอดตลาดต่ำกว่าราคาซื้อขายในพื้นที่เท่านั้น

3. การออกแบบ รูปแบบที่ไม่ทันสมัยหรือล้าสมัยจนเกินไป พื้นที่ใช้สอยเหมาะสมกับราคา

รูปที่ 4.4 ตัวอย่างรูปแบบทาวน์เฮ้าส์



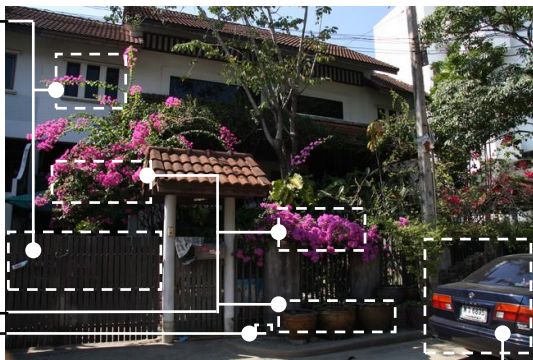
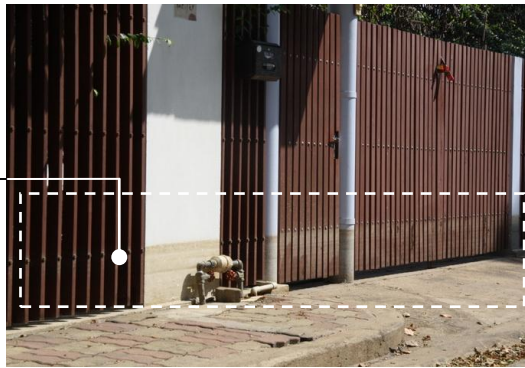
ที่มา : ผู้วิจัย ถ่ายเมื่อ 11 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2555

ภาพตัวอย่างข้างต้น ทาวน์เฮ้าส์ได้รับการออกแบบที่สวยงาม พื้นที่ใช้สอยมาก ดึงดูดความสนใจของผู้ซื้อ


2. วิธีการพิจารณา

- สํารวจ ตามแผนที่ในประกาศขายทอดตลาดให้ความสำคัญกับผู้อยู่อาศัย โครงสร้างหลัก และสภาพแวดล้อม ตามลำดับ ดังนี้

ตารางที่ 4.1 แสดงตัวอย่างการสำรวจทวนน้เข้าส้ของคุณรงค์ศักดิ์ จันทร์วิจารณ์

ลำดับที่	วิธีการ	เรื่อง	ภาพ/คำอธิบาย
1.	สังเกต	<p>ผู้อยู่อาศัยปัจจุบัน</p> <ul style="list-style-type: none"> - การปิดประตูหน้าต่าง มิดชิด - ความทรุดโทรม ของตัวอาคาร - การดูแลรักษาต้นไม้ - มิเตอร์ประปา และ ไฟฟ้า - การจอดรถยนต์ 	
2.	สังเกต	<p>โครงสร้างหลัก</p> <ul style="list-style-type: none"> - การทรุดตัว และ แตกร้าวของเสา เป็นต้น - การผูกพันของ โครงสร้างไม้ 	<p>เพื่อประมาณการค่าใช้จ่ายในการปรับปรุง ซ่อมแซมเบื้องต้น และควบคุมต้นทุน</p> 
3.	สังเกต สอบถาม	<p>สภาพแวดล้อม</p> <ul style="list-style-type: none"> - น้ำท่วม - การระบายน้ำ ในช่วงฝนตกหนัก 	<p>พื้นที่แอ่งกระทะน้ำท่วมทุกครั้งี่ฝนตก เพราะ ต้องรับภาระในการปรับปรุงซ่อมแซม</p>

ที่มา : ผู้วิจัย ถ่ายเมื่อ 11 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2555

ลำดับที่	วิธีการ	เรื่อง	ภาพ/คำอธิบาย
		<ul style="list-style-type: none"> - การจราจรในช่วงโมงเร่งด่วน - ชุมชน 	<p>สำรวจเส้นทาง</p> <ul style="list-style-type: none"> - เดินทางเข้าออก - ทางลัดที่เชื่อมต่อไปยังที่ต่างๆ <p>ช่องทางหรือทางเลือกในการเดินทาง ต้องสร้างความสะดวกสบายให้ผู้ซื้อ</p>  <p>ชุมชนน่าอยู่ หมายถึง ชุมชนที่เพื่อนบ้านเป็นมิตร ไม่แออัด มีความปลอดภัยในชีวิตและทรัพย์สิน อีกทั้งสภาพแวดล้อมร่มรื่น โปร่งสบาย ถนนชอยกว้างพอที่รถยนต์สามารถผ่านเข้าออกได้</p>
4.	สังเกต สอบถาม	ราคาซื้อขายในพื้นที่	<p>การตรวจสอบได้หลายวิธี อาทิ</p> <ul style="list-style-type: none"> - สังเกตจากประกาศขายในบริเวณนั้น - สอบถามจากผู้อยู่อาศัย ร้านค้า หรือจักรยานยนต์รับจ้างในบริเวณนั้น <p>เพื่อใช้ในการประมาณการงบประมาณในการปรับปรุงซ่อมแซม และเป็นกรอบราคาในการประมูล</p>

ที่มา : ผู้วิจัย ถ่ายเมื่อ 11 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2555

จากตารางข้างต้นสามารถอธิบายวิธีการสำรวจตามวัตถุประสงค์ได้ ดังนี้

1. ผู้อยู่อาศัย สังเกตการปิดมิดชิดของประตูหน้าต่าง ตัวอาคารอยู่ในสภาพที่ได้รับการดูแลรักษาเป็นอย่างดี ต้นไม้ดอกออกสวยงาม พบรถยนต์จอดหน้าบ้าน มิเตอร์ประปาและไฟฟ้า อนุমানได้ว่า ผู้อยู่อาศัยเดิมในทาวน์เฮ้าส์ยังมีได้ย้ายออก ในกรณีนี้จะไม่เข้าประมูล เพราะไม่ต้องการยุ่งยากกับกระบวนการฟ้องขับไล่ หรือการยื่นคำร้องขอออกค้ำประกันของศาลแพ่ง

2. โครงสร้างหลัก ไม่พบการชำรุด หรือแตกร้าวของโครงสร้างหลัก การผูกพันของโครงสร้างไม้ การสังเกตข้างต้นทำเพื่อประมาณการค่าใช้จ่ายในการปรับปรุงซ่อมแซมเบื้องต้น เพราะการซ่อมแซมโครงสร้างหลักมีค่าใช้จ่ายสูง และใช้เวลานาน

3. สภาพแวดล้อม สังเกตและสอบถามจากผู้อยู่อาศัยในบริเวณนั้น ด้วยการผูกมิตรกับเพื่อนบ้าน หรือร้านค้า หรือจักรยานยนต์รับจ้าง สอบถามข้อมูลปัญหาที่เกิดขึ้นกับผู้อยู่อาศัย อาทิ การระบายน้ำในช่วงฝนตกหนักหรือฤดูฝน เป็นต้น ทำการสำรวจการจราจรในช่วงโมงเร่งด่วน โดยตรวจสอบเส้นทางเข้าออก ทางลัด ช่องทางหรือทางเลือกอื่นๆ ในการเดินทาง นอกจากนี้ ยังต้องให้ความสำคัญกับชุมชน เพื่อนบ้านเป็นมิตร ไม่อยู่ใกล้ชุมชนแออัด มีความปลอดภัยในชีวิตและทรัพย์สิน

4. ราคาซื้อขายที่อยู่อาศัยในพื้นที่ ตรวจสอบได้หลายวิธี อาทิ สังเกตประกาศขายในบริเวณนั้น สอบถามผู้อยู่อาศัย ร้านค้า หรือจักรยานยนต์รับจ้าง เพื่อที่จะทราบราคาซื้อขายที่อยู่อาศัยในพื้นที่ หากราคาประกาศขายทอดตลาดรวมกับราคาประมาณการงบประมาณในการปรับปรุงซ่อมแซมมีแนวโน้มที่จะสูงกว่าราคาซื้อขายที่อยู่อาศัยในพื้นที่ จะตัดสินใจไม่เข้าร่วมประมูล

- ประเมินความคุ้มค่าในการลงทุน ใช้ข้อมูลแวดล้อมจากการสำรวจเบื้องต้นประเมินงบประมาณการปรับปรุงซ่อมแซม โดยนำราคาเฉลี่ยซื้อขายที่อยู่อาศัยในบริเวณนั้น หักค่าปรับปรุงซ่อมแซมโดยประมาณ รวมกับค่าธรรมเนียมการโอน จำนวน 2 ครั้งกล่าวคือ ครั้งที่ 1 โอนจากกรมบังคับคดี และครั้งที่ 2 โอนให้ผู้ซื้อ และภาษีธุรกิจเฉพาะ ภาษีบำรุงท้องถิ่น หากผลลัพท์ที่ได้สูงกว่าราคาประกาศขายทอดตลาด จะไม่เข้าร่วมประมูล

- ช่วงเวลาอื่นๆ หากสนใจทราวน์เข้าสัปดาห์นั้นๆ จะเดินทางกลับไปดูซ้ำมากกว่า 1 ครั้ง โดยเลือกวันและเวลาที่แตกต่างกันออกไป เพื่อที่จะดูความแตกต่างของสภาพแวดล้อมในแต่ละช่วงเวลา

ปัญหา จากการศึกษาพบว่า

1. สภาพอสังหาริมทรัพย์จริงต่างจากภาพที่ประกาศไว้ หรือที่อยู่ในประกาศมีความผิดพลาด หรือแผนที่ไม่มีความละเอียดหรืออาจผิดพลาด ส่งผลให้หาไม่พบ
2. หากไม่มีผู้อยู่อาศัย บ้านมักอยู่ในสภาพที่ถูกโจรกรรมจากภายนอก ทรัพย์สินต่างๆถูกขโมย อาทิ บานประตู หน้าต่าง เป็นต้น
3. การเดินทางไปสำรวจบ่อยๆ ผู้ประกอบการฯ จำเป็นจะต้องระมัดระวังตัวเอง เพราะผู้อยู่อาศัยหรือเพื่อนบ้าน อาจคิดว่าเป็นมิจฉาชีพได้

ขั้นตอนที่ 2 ระหว่างการประมูล

1. การดำเนินการ

เลือกใช้เงินสดในการวางหลักประกัน เพราะมีความสะดวกสบาย และคล่องตัวมากกว่า ในการประมูลอาคารราคาซื้อขายที่อยู่อาศัยในพื้นที่ และการประมาณการในการปรับปรุงซ่อมแซมเป็นกรอบการประมูล

ปัญหา จากการศึกษาพบว่า

1. เตรียมหลักประกันมาไม่ครบจำนวนตามที่กรมบังคับคดีแจ้งไว้ในประกาศ
2. อาจพลาดการประมูล หากไม่ตรวจสอบลำดับการประมูลล่วงหน้า เพราะ กรมบังคับคดีอาจยกเลิกหรือเลื่อน การขายทอดตลาด ทำให้เสียเวลาในการเดินทางเข้าไปกรมบังคับคดี

ขั้นตอนที่ 3 หลังการประมูล

1. การดำเนินการ

- **การชำระเงินส่วนที่เหลือ** เลือกใช้เงินสด เพื่อผู้ซื้อจะได้ไม่ต้องแบกรับต้นทุนที่ตามมา กับ ดอกเบี้ยและเงินค้ำประกันตามข้อกำหนดของสถาบันการเงิน อีกทั้งยังสะดวกและคล่องตัวมากกว่า

- **จดทะเบียนบ้าน** ขึ้นเอกสารต่อสำนักงานเขตพื้นที่ที่ทาวน์เฮ้าส์ตั้งอยู่ หากผู้อยู่อาศัยเดิมยังมีได้ย้ายออกและชื่อยังแสดงอยู่ในทะเบียนบ้าน ซึ่งภายหลัง 6 เดือนเจ้าบ้านสามารถย้ายชื่อเหล่านั้น ออกได้

- **ขอมิเตอร์ประปา มิเตอร์ไฟฟ้าใหม่ หรือเปลี่ยนชื่อ** หากทาวน์เฮ้าส์หลังที่ประมูลได้ ผู้อยู่อาศัยเดิมย้ายออกไปแล้ว มิเตอร์ประปา และไฟฟ้ามักจะถูกแจ้งยกเลิก เพื่อขอเงินประกันคืน ดังนั้น ควรจะแจ้งขอติดตั้งให้เรียบร้อยก่อน เข้าทำปรับปรุงซ่อมแซม หากยังไม่ถูกแจ้งยกเลิก สามารถแจ้งขอเปลี่ยนชื่อ เป็นชื่อของตนเองได้เลย

- **ปรับปรุง ซ่อมแซม** เน้น โครงสร้างหลักให้มีความแข็งแรง ปลอดภัยพร้อมอยู่อาศัย ตรวจสอบระบบไฟฟ้าให้เรียบร้อยแล้วจึงซ่อมแซมปรับปรุงให้สวยงาม ใช้เวลาไม่เกิน 3 เดือน ขึ้นอยู่กับสภาพของบ้าน ส่วนงบประมาณ จะควบคุมไม่ให้เกิน 700,000 บาทต่อหลัง

ปัญหา จากการศึกษาพบว่า

1. ผู้ประมูลหากไม่ศึกษากระบวนการต่างๆของทางกรมบังคับคดี และกรมที่ดินให้เข้าใจเสียก่อนที่ จะทำการประมูล จะเสียเวลา หรืออาจเสียประโยชน์ อาทิ การขอรับภาษีคืน เป็นต้น

ข้อเสนอแนะต่อผู้ที่มีความต้องการซื้อทาวน์เฮ้าส์ผ่านกรมบังคับคดี

แนะนำให้เลือกซื้อทาวน์เฮ้าส์ที่ไม่มีผู้อยู่อาศัย หากหลีกเลี่ยงไม่ได้แนะนำให้เจรจากับผู้อยู่อาศัยเดิมก่อน และประเมินว่า มีแนวโน้มที่จะยอมย้ายออกหรือไม่ ให้เรียบร้อยก่อนเข้าประมูล

ข้อเสนอแนะต่อกรมบังคับคดีที่จะช่วยให้อำนวยความสะดวกให้กับผู้ที่มีความต้องการซื้อทรัพย์สินผ่านกรมบังคับคดี แบ่งออกเป็น 2 ฝ่าย คือ

1. ผู้ประมูล

ควรมีให้มีการคัดค้านการขายของผู้มีส่วนได้เสียทั้งหมดให้เรียบร้อยก่อน แล้วจึงค่อยประกาศขาย เพื่อความสะดวกของผู้ซื้อ

2. หน่วยงานของกรมบังคับคดี

ควรมีหน่วยงานช่วยเหลือการขอลูกค้าบังคับให้กับผู้ประมูล อาจมีการกำหนดระยะเวลาในการดำเนินการ เพื่อให้ผู้ซื้อที่มีความมั่นใจว่า จะสามารถเข้าอยู่อาศัยได้เป็นที่แน่นอน อีกทั้งยังช่วยให้ผู้ที่มีความต้องการขอสินเชื่อ ดำเนินการได้ทันกำหนดชำระส่วนที่เหลือ

สรุปผลจากการสัมภาษณ์

ก่อนการประมูล หาข้อมูลเบื้องต้นจากอินเทอร์เน็ต เพราะสะดวกสบายและไม่เสียค่าใช้จ่าย การพิจารณาต้องให้ความสำคัญกับทำเลที่ตั้ง เดินทางสะดวก มีให้เลือกหลายช่องทาง ราคาไม่เกิน 3,000,000 บาท และการออกแบบกลางๆ ไม่ทันสมัย หรือล้าสมัยจนเกินไป เมื่อเลือกได้แล้ว ตำรวจภายนอกบ้าน โดยให้ความสำคัญกับผู้อยู่อาศัยเดิมเป็นอันดับแรก กรณีที่ยังมีผู้อยู่อาศัยจะทำการเจรจา หากผู้อยู่อาศัยเดิมไม่มีแนวโน้มจะย้ายออก จะไม่ประมูลบ้านหลังนั้น จากนั้นดูความแข็งแรงของโครงสร้างหลัก สืบเนื่องจากการทรุดตัว หรือแตกร้าวของตัวอาคาร สภาพแวดล้อม ชุมชน โดยรอบต้องไม่แออัด มีความปลอดภัยในชีวิตและทรัพย์สิน ประกอบกับการตรวจสอบราคาตลาด จากนั้นประเมินความคุ้มค่า และเดินทางกลับไปสำรวจในช่วงเวลาอื่นๆ

ขั้นตอนระหว่างการประมูล ดำเนินการเตรียมเอกสารต่างๆพร้อมด้วยหลักประกันตามจำนวนที่กำหนด และที่สำคัญต้องมีความถูกต้องและครบถ้วน

หลังจากที่ประมูลทรัพย์สินได้แล้ว ดำเนินการตามขั้นตอนของทางกรมบังคับคดี พร้อมด้วยชำระเงินสดส่วนที่เหลือ และโอนกรรมสิทธิ์ ณ กรมที่ดินให้เรียบร้อย จากนั้นขอทะเบียนบ้าน มิเตอร์ประปา มิเตอร์ไฟฟ้า แล้วจึงทำการซ่อมแซมทาวน์เฮ้าส์ โดยให้ความสำคัญกับความแข็งแรงของโครงสร้างหลัก ความปลอดภัยของระบบไฟฟ้า และความสวยงาม ตามลำดับ

4.2 คุณศราวุธ มานะขาว²

ข้อมูลทั่วไป

มีประสบการณ์กว่า 15 ปีในการซื้อขายทาวน์เฮ้าส์ผ่านกรมบังคับคดี โดยใช้หลักการความรู้ทางด้านการตลาดและเศรษฐศาสตร์ควบคู่กันในการทำความเข้าใจกับหลักการของส่วนผสมทาง

² สัมภาษณ์ ศราวุธ มานะขาว, ผู้ประกอบการธุรกิจซื้อขายบ้านมือสอง, 7 พฤศจิกายน พ.ศ. 2554.

การตลาด (Marketing Mix) กล่าวคือ สินค้า (Product) บ้านมือสองเป็นสินค้าที่มีลักษณะเด่น คือ ตั้งอยู่ในทำเลที่ได้เปรียบที่อยู่อาศัยใหม่ซึ่งสร้างเสร็จใหม่ในพื้นที่ เพราะบ้านมือสองจะตั้งอยู่ในทำเลที่ได้รับการพัฒนาแล้ว ประกอบกับไม่มีที่ดินเปล่าที่จะสามารถพัฒนาโครงการจัดสรรใหม่ๆ ได้ ราคา (Price) ราคาของทาวน์เฮ้าส์มือสองจะต่ำกว่าที่อยู่อาศัยสร้างเสร็จใหม่ในพื้นที่นั้นๆ ด้วย ช่องทางการกระจายสินค้า (Place) ดึงประกาศขายหน้าทาวน์เฮ้าส์ บอกขายกับคนในพื้นที่ หรือ ประกาศขายผ่านอินเทอร์เน็ต การส่งเสริมการขาย (Promotion) อาทิ ผู้ขายเป็นผู้ชำระค่าธรรมเนียม การโอน หรือผู้ขายและผู้ซื้อชำระค่าธรรมเนียมการโอนคนละครึ่ง เป็นต้น

ขั้นตอนในการเลือกซื้อทาวน์เฮ้าส์

ขั้นตอนที่ 1 ก่อนการประมูล มีข้อพิจารณา ดังนี้

1. วิธีการหาข้อมูล

- อินเทอร์เน็ต
- หนังสือชี้ชวนของกรมบังคับคดี

ทำการจัดลำดับความสนใจ เพื่อเลือกเดินทางไปสำรวจ โดยให้ความสำคัญกับข้อมูลที่กรมบังคับคดีประกาศตามลำดับ ดังนี้

ภาพที่ 4.5 แสดงลำดับความสำคัญของข้อมูลประกอบการตัดสินใจเลือกซื้อทาวน์เฮ้าส์ ขายทอดตลาดโดยกรมบังคับคดีของคุณศรวรุช มานะชาว

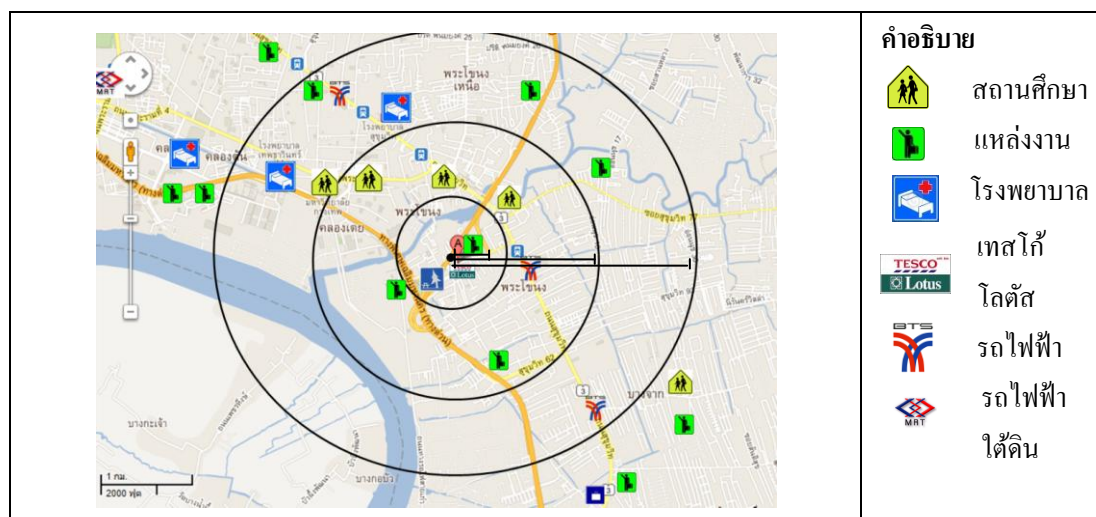
The screenshot shows the following information:

- กรณับังคับคดี กระทรวงยุติธรรม** (Legal Execution Department)
- ทรัพย์ที่จะขาย ลำดับที่ 39 - 0**
- ทำเล 1:**
 - พื้นที่ โฉมเลขที่ 245183
 - แนว/ตำบล พระโขนง
 - จังหวัด กรุงเทพฯ
 - เมื่อที่ดิน โฉนดเลขที่ 544/21 (เดิม 682)
 - มีชื่อ น.ส.นิภา โฉมที่ 1 กับพวก
 - ประเภททรัพย์ ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง
 - ศาล แขวงพระโขนง
 - คดีหมายเลขคดีที่ 179 / 2550
 - เขต/อำเภอ คลองเตย
 - ไร่ - งาน 19 ตร.วา
 - เป็น ผู้ถือกรรมสิทธิ์
 - โฉนดที่ดิน โฉนดเลขที่ 544/21 (เดิม 682)
 - โฉนดที่ดิน โฉนดเลขที่ 179 / 2550
 - โฉนดที่ดิน โฉนดเลขที่ 179 / 2550
 - โฉนดที่ดิน โฉนดเลขที่ 179 / 2550
- ราคา 3:**
 - ส่วนกลางบังคับคดีตั้งใบ/โฉนด/โฉนดรวมแบบพร้อม
 - เงินใหม่ผู้เข้าราคาต้องวางเงินประกันเป็นจำนวน 100,000.00 บาท
 - ราคาประมูลรวม 2,000,000.00 บาท
 - ขายทอดตลาด
 - นัดที่ 1 วันที่ 26/04/2555
 - นัดที่ 2 วันที่ 03/05/2555
 - นัดที่ 3 วันที่ 10/05/2555
 - นัดที่ 4 วันที่ 17/05/2555
- เงื่อนไขการขายโดย ปลัดกระทรวงยุติธรรม**
 - ราคาประเมินของสำนักงานประเมินราคาทรัพย์สิน กรมธนารักษ์จำนวน ไม่มี บาท
 - ราคาประเมินของเจ้าพนักงานประเมินราคาจำนวน 2,000,000.00 บาท
 - ราคาประเมินของเจ้าพนักงานศาลปกครองจำนวน 2,000,000.00 บาท
 - ราคาประเมินของเจ้าพนักงานประเมินราคาจำนวน ไม่มี บาท
 - ราคาประเมินผู้รับจำนำ หรือผู้รับจำนองจำนวน 2,000,000.00 บาท
 - ราคาที่จะเป็นเงินจำนำ จะประเมินจำนวน 1,300,000.00 บาท
 - ราคาที่จะเป็นเงินสิทธิ์หรือนิติกรรมครั้งสุดท้ายจำนวน ไม่มี บาท
 - ราคาประเมินของสำนักงานกลางทรัพย์สินกลางจำนวน ไม่มี บาท
 - ราคาหรือมูลค่าเจ้าพนักงานศาลปกครองเป็นสถาบันการเงินจึงต่อธนาคารแห่งประเทศไทย
 - หรือหน่วยงานราชการอื่นของปีที่ขายทอดตลาดหรือของปีที่แจ้งครั้งสุดท้ายจำนวน 2,000,000.00 บาท
 - ราคาที่มีผู้คัดค้านจำนวน ไม่มี บาท
 - วันที่ประกาศขึ้นรับ 30-01-2555
 - หมายเหตุ -
- ข้อมูลเบื้องต้น:** ผู้ที่มีหน้าที่ตรวจสอบรายละเอียดเกี่ยวกับทรัพย์ที่จะซื้อตามสถานที่และแนบใบคำร้องไปปรากฏประกาศ และผู้ซื้อได้ทราบถึงสภาพทรัพย์สินโดยละเอียดก่อนการ

รูปภาพข้างต้น อธิบายได้ว่า ให้ความสำคัญกับข้อมูล 3 ส่วน ตามลำดับ ดังนี้

1. ทำเล ย่านชุมชน ใจกลางเมือง เดินทางสะดวก ตั้งอยู่ใกล้แหล่งสาธารณูปโภค สาธารณูปการ 'ไม่อยู่ใกล้ชุมชนแออัด เพราะความปลอดภัยในชีวิตและทรัพย์สินลดลง

ภาพที่ 4.6 ตัวอย่างศักยภาพของทำเลที่ตั้ง



ที่มา : ผู้วิจัย

จากตัวอย่างข้างต้นอธิบายได้ว่า ระยะห่าง และความสะดวกสบายในการเข้าถึงแหล่ง สาธารณูปโภค สาธารณูปการ สถานศึกษา เป็นปัจจัยสำคัญต่อการตัดสินใจซื้อของผู้ซื้อที่อยู่อาศัย

2. การออกแบบ เลือกรูปแบบที่มีคู่แข่งน้อยเป็นสำคัญ กล่าวคือบริเวณโดยรอบมีทาวน์เฮ้าส์ ที่มีรูปแบบ หรือรูปลักษณะภายนอกที่ประกาศขายลักษณะเดียวกับหลังที่จะเข้าประมูลน้อย หรือไม่เลย เพื่อสร้างความแตกต่างของสินค้า และทางเลือกให้กับผู้ซื้อ

ภาพที่ 4.7 ตัวอย่างรูปแบบทาวน์เฮ้าส์



ที่มา : ผู้วิจัย ถ่ายเมื่อ 11 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2555

จากภาพตัวอย่างข้างต้น ทาวน์เฮ้าส์นี้ได้รับการออกแบบที่สวยงาม แตกต่างจากทาวน์เฮ้าส์ บริเวณใกล้เคียง ซึ่งจะช่วยให้ดึงดูดความสนใจของผู้ซื้อ

3. ราคา ใจผู้ซื้อ ต่ำกว่าราคาซื้อขายทาว์นเฮ้าส์ในพื้นที่ โดยทำการสำรวจราคาซื้อขายเบื้องต้นจากประกาศขายทาว์นเฮ้าส์บริเวณใกล้เคียงผ่านสื่ออินเทอร์เน็ต พร้อมด้วยการประมาณการค่าใช้จ่ายในการซ่อมแซม แล้วจึงเลือกเดินทางไปสำรวจเฉพาะทาว์นเฮ้าส์หลังที่ราคาต่ำสุดกว่าราคาซื้อขายในพื้นที่



2. วิธีการพิจารณา

- สำรวจ เดินทางไปสำรวจตามแผนที่ในประกาศขายทอดตลาด เพื่อตรวจสอบปัจจัยต่างๆ อาทิ การถูกปล่อยทิ้งร้าง โครงสร้างหลัก และสภาพแวดล้อม ตามลำดับ ดังนี้

ตารางที่ 4.2 แสดงตัวอย่างการสำรวจทาว์นเฮ้าส์ของคุณศราวุธ มานะขาว

ลำดับที่	วิธีการ	เรื่อง	ภาพ/คำอธิบาย
1.	สังเกต	<p>ผู้อยู่อาศัยปัจจุบัน</p> <ul style="list-style-type: none"> - การปิดประตูหน้าต่างมิดชิด - ตัวอาคารอยู่ในสภาพที่ได้รับการดูแลรักษา - การตากผ้าหน้าบ้าน - ถังขยะ - มิเตอร์ประปา 	
2.	สังเกต	<p>โครงสร้างหลัก</p> <p>การทรุดตัว และแตกร้าวของเสา เป็นต้น</p>	<p>เพื่อประมาณการค่าใช้จ่ายในการปรับปรุงซ่อมแซมเบื้องต้น และควบคุมต้นทุน</p>

ที่มา : ผู้วิจัย ถ่ายเมื่อ 11 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2555

ลำดับที่	วิธีการ	เรื่อง	ภาพ/คำอธิบาย
3.	สังเกต สอบถาม	<p>ราคาซื้อขายที่อยู่อาศัยในพื้นที่</p> <p>สภาพแวดล้อม</p> <ul style="list-style-type: none"> - น้ำไม่ท่วม - การระบายน้ำในช่วงฝนตกหนัก - ระดับความสูงของถนน (เปรียบเทียบกับถนนหลัก) <p>การคมนาคมมีหลายทางเลือกและสะดวกสบาย</p>	 <p>การตรวจสอบได้หลายวิธี อาทิ</p> <ul style="list-style-type: none"> - สังเกตจากประกาศขายในบริเวณนั้น - สอบถามจากผู้อยู่อาศัย ร้านค้า หรือจักรยานยนต์รับจ้างในบริเวณนั้น <p>เพื่อใช้ในการประมาณการ การปรับปรุงซ่อมแซม และเป็นกรอบในการประมูล</p>
4.	สังเกต สอบถาม	<p>สภาพแวดล้อม</p> <ul style="list-style-type: none"> - น้ำไม่ท่วม - การระบายน้ำในช่วงฝนตกหนัก - ระดับความสูงของถนน 	

ที่มา : ผู้วิจัย ถ่ายเมื่อ 11 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2555

ลำดับที่	วิธีการ	เรื่อง	ภาพ/คำอธิบาย
		การคมนาคมมีหลาย ทางเลือกและสะดวกสบาย - ชุมชน	ชอยตัน คนไม่พลุกพล่าน เงียบสงบ แต่มี ความเจริญ เช่น โกสไฮเปอร์มาร์ต ขนส่ง มวลชนเข้าถึง ชุมชนโดยรอบไม่หนาแน่น มี ความปลอดภัยในชีวิตและทรัพย์สิน

ที่มา : ผู้วิจัย ถ่ายเมื่อ 11 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2555

จากตารางข้างต้นสามารถอธิบายวิธีการสำรวจตามวัตถุประสงค์ได้ ดังนี้

1. ผู้อยู่อาศัย ปัจจัยสำคัญที่สุดในการสำรวจ คือการตรวจสอบผู้อยู่อาศัยเดิมในทาวน์เฮ้าส์
สังเกตการปิดมิดชิดของประตูหน้าต่าง ประตูบ้านเปิดทิ้งไว้ ตัวอาคาร มิเตอร์ประปา และถังขยะอยู่
ในสภาพดี มีการตากผ้าหน้าบ้าน สามารถอนุมานได้ว่า ผู้อยู่อาศัยเดิมยังมีได้ย้ายออก ซึ่งในกรณีนี้
จะไม่เข้าประมูลเพราะไม่ต้องการยุ่งยากกับกระบวนการฟ้องขับไล่ หรือการขอยกค้ำบังคับ

2. โครงสร้างหลัก ไม่พบการชำรุด หรือแตกร้าวของโครงสร้างหลักที่สามารถสังเกตได้จาก
ภายนอก หากทำประมูลทาวน์เฮ้าส์ได้จะไม่เสียค่าใช้จ่ายในการซ่อมแซมมากนัก

3. ราคาซื้อขายที่อยู่อาศัยในพื้นที่ จากที่ตรวจสอบราคาเบื้องต้นจากประกาศขายใน
อินเทอร์เน็ตแล้ว ต้องสำรวจราคาอีกครั้งเพื่อความแน่ใจ ซึ่งการตรวจสอบสามารถทำได้หลายวิธี
อาทิ สังเกตจากประกาศขายในบริเวณนั้น สอบถามจากผู้อยู่อาศัย ร้านค้า หรือจกรยานยนต์รับจ้าง
เพื่อที่จะทราบราคาซื้อขายที่อยู่อาศัยในพื้นที่ เพราะเป็นปัจจัยสำคัญในการตัดสินใจเข้าร่วมการ
ประมูล หากราคาประกาศขายทอดตลาดของทางกรมบังคับคดีรวมกับราคาประมาณ
การงบประมาณในการปรับปรุงซ่อมแซมมีแนวโน้มสูงกว่าราคาซื้อขายที่อยู่อาศัยในพื้นที่ จะ
ตัดสินใจไม่เข้าร่วมประมูล แต่หากราคาประมาณการไม่สูงกว่าราคาซื้อขาย ราคาดังกล่าวจะเป็น
กรอบหรือเพดานในการประมูลต่อไป

4. สภาพแวดล้อม สังเกตและสอบถามจากผู้อยู่อาศัยในบริเวณนั้น เพื่อสอบถามถึงปัญหาที่
เกิดซึ่งมีผลต่อการตัดสินใจของผู้ซื้อ อาทิ การระบายน้ำในช่วงฝนตกหนักหรือฤดูฝน ความสูงของ
ถนนหน้าทาวน์เฮ้าส์เมื่อเทียบกับถนนสายหลัก นอกจากนี้ทาวน์เฮ้าส์ตัวอย่างตั้งอยู่ในชอยตัน คน
ไม่พลุกพล่าน เงียบสงบ เหมาะแก่การอยู่อาศัย แต่เมื่อออกถนนใหญ่แล้ว มีความเจริญ คือโกส
ไฮเปอร์มาร์ต ขนส่งมวลชนเข้าถึง ชุมชนโดยรอบไม่หนาแน่น มีความปลอดภัยในชีวิตและ
ทรัพย์สิน

- **ประเมินความคุ้มค่าในการลงทุน** ใช้ข้อมูลแวดล้อมจากการเดินทางไปสำรวจลักษณะทางกายภาพและตรวจสอบราคาซื้อขายที่อยู่อาศัยในบริเวณนั้นเบื้องต้นที่รวบรวมได้ทั้งหมดมาทำการประเมินงบประมาณในการปรับปรุงซ่อมแซม โดยการกำหนดราคาทีคาดว่าจะประมูลได้รวมกับงบประมาณทีคาดว่าจะใช้ในการซ่อมแซม ประกอบกับค่าธรรมเนียมการโอน ร้อยละ 2 ของราคาประเมิน จำนวน 2 ครั้ง กล่าวคือ ครั้งที่ 1 โอนจากกรมบังคับคดี และครั้งที่ 2 คือ โอนให้กับผู้ซื้อ และภาษีธุรกิจเฉพาะ ร้อยละ 3 พร้อมด้วยภาษีบำรุงท้องถิ่น ร้อยละ 0.3 ของภาษีธุรกิจเฉพาะ หากผลรวมของทั้งหมดต่ำกว่าราคาซื้อขายทาว์นเฮ้าส์ในบริเวณนั้นจะตัดสินใจเข้าร่วมการประมูล พร้อมทั้งกำหนดกรอบในการประมูลจากการประมาณการข้างต้น

ปัญหา จากการศึกษาพบว่า

1. สภาพอสังหาริมทรัพย์จริงต่างจากภาพที่ประกาศไว้ หรือที่อยู่ในประกาศมีความผิดพลาด หรือแผนที่ไม่มีความละเอียดหรืออาจผิดพลาด ส่งผลให้หาไม่พบ
2. หากไม่มีผู้อยู่อาศัย บ้านมักอยู่ในสภาพที่ถูกโจรกรรมจากภายนอก ทรัพย์สินต่างๆถูกขโมย อาทิ บานประตู หน้าต่าง เป็นต้น

ขั้นตอนที่ 2 ระหว่างการประมูล

1. การดำเนินการ

ใช้เงินสดในการวางหลักประกัน เพราะ มีความสะดวกสบาย โดยอาศัยราคาซื้อขายในพื้นที่ และการประมาณการในการปรับปรุงซ่อมแซมเป็นกรอบในการประมูล

ปัญหา จากการศึกษาพบว่า

1. เตรียมหลักประกันมาไม่ครบจำนวนตามที่กรมบังคับคดีแจ้งไว้ในประกาศ
2. อาจพลาดการประมูล หากไม่ตรวจสอบลำดับการประมูลล่วงหน้า เพราะ กรมบังคับคดีอาจยกเลิกหรือเลื่อนการประกาศขายทอดตลาด ทำให้เสียเวลาในการเดินทางเข้าไปกรมบังคับคดี

ขั้นตอนที่ 3 หลังการประมูล

1. การดำเนินการ

- **การชำระเงินส่วนที่เหลือ**

เลือกใช้เงินสด เพราะ ผู้ซื้อไม่ต้องแบกรับต้นทุนที่ตามมากับดอกเบี้ยและเงินค้ำประกันตามข้อกำหนดของสถาบันการเงิน ประกอบกับความสะดวกสบาย และคล่องตัวมากกว่า

- **ขอทะเบียนบ้าน**

เอกสารต่อสำนักงานเขตพื้นที่ที่ทาว์นเฮ้าส์ตั้งอยู่ เพื่อทำการขอเอกสารทะเบียนบ้าน หากผู้

อยู่อาศัยเดิมยังมีได้ย้ายออกจากทั้งทาวน์เฮ้าส์และชื้อยังแสดงอยู่ในทะเบียนบ้าน ซึ่งภายหลัง 6 เดือนเจ้าบ้านสามารถย้ายชื้อเหล่านั้นออกได้ การติดตั้งมิเตอร์ประปา และไฟฟ้า ก็จะต้องใช้เล่มทะเบียนบ้านในการขออนุญาตติดตั้งมิเตอร์ด้วย

- **ขอมิเตอร์ประปา มิเตอร์ไฟฟ้าใหม่ หรือเปลี่ยนชื้อ**

หากทาวน์เฮ้าส์หลังที่ประมูลได้ ผู้อยู่อาศัยเดิมย้ายออกไปแล้ว มิเตอร์ประปา และไฟฟ้า มักจะถูกแจ้งยกเลิก เพื่อขอเงินประกันคืน ดังนั้นควรจะต้องแจ้งขอติดตั้งมิเตอร์ทั้ง 2 ส่วนให้เรียบร้อยเสียก่อน จึงจะเริ่มเข้าทำการปรับปรุงซ่อมแซมได้ แต่หากยังไม่ถูกแจ้งยกเลิก สามารถแจ้งขอเปลี่ยนชื้อ เป็นชื้อของตนเองได้เลย

- **ปรับปรุง ซ่อมแซม**

ปรับปรุงซ่อมแซม โครงสร้างหลักของบ้านให้มีความแข็งแรง พร้อมอยู่อาศัย สวยงาม ปกติแล้วใช้ระยะเวลาปรับปรุงไม่เกิน 3 เดือน แต่ขึ้นอยู่กับสภาพทาวน์เฮ้าส์ ส่วนงบประมาณในการซ่อมแซมจะควบคุมไว้ระหว่าง 50,000 ถึง 100,000 บาทต่อหลัง

ปัญหา จากการศึกษาพบว่า

1. ผู้ประมูลหากไม่ศึกษากระบวนการต่างๆของทางกรมบังคับคดี และกรมที่ดินให้เข้าใจเสียก่อนที่ จะทำการประมูล จะเสียเวลา หรืออาจเสียประโยชน์ อาทิ การขอรับภาษีคืน เป็นต้น

ข้อเสนอแนะต่อผู้ที่มีความต้องการซื้อทาวน์เฮ้าส์ผ่านกรมบังคับคดี

แนะนำให้ผู้ที่มีความต้องการเลือกซื้อทาวน์เฮ้าส์ผ่านกรมบังคับคดี เลือกซื้อตามทำเลที่เหมาะสมกับวิถีชีวิตของผู้อยู่อาศัย เช่น ใกล้ที่ทำงาน หรือสถานศึกษา ลำดับต่อไปคือเลือกซื้อทาวน์เฮ้าส์ที่ไม่มีผู้อยู่อาศัย หากหลีกเลี่ยงไม่ได้แนะนำให้เจรจากับผู้อยู่อาศัยเดิมก่อน และประเมินว่ามีแนวโน้มที่จะยอมย้ายออกหรือไม่ ให้เรียบร้อยก่อนเข้าประมูล นอกจากนี้แล้วควรสำรวจราคาซื้อขายของที่อยู่อาศัยในพื้นที่ เพื่อที่จะประเมินว่า ควรจะประมูลซื้อทาวน์เฮ้าส์หลังดังกล่าวในราคาเท่าใด โดยสังเขป

ข้อเสนอแนะต่อกรมบังคับคดีที่จะช่วยอำนวยความสะดวกให้กับผู้ที่มีความต้องการซื้อทาวน์เฮ้าส์ผ่านกรมบังคับคดี

กรมบังคับคดีควรช่วยเหลือ และเร่งรัดการฟ้องขับไล่ให้กับผู้ประมูลตามกระบวนการทางกฎหมาย ให้ใช้ระยเวลาน้อยลง เพื่อให้ผู้ซื้อเกิดความมั่นใจในการประมูลและลดปัญหาที่จะตามมาภายหลังการประมูล อีกทั้งยังช่วยให้ผู้ที่มีความต้องการขอสินเชื่อเกี่ยวกับสถาบันการเงินต่างๆ สามารถขอสินเชื่อได้ทันเวลาที่ยื่นขอขยายวันในการชำระเงินในส่วนที่เหลือกับกรมบังคับคดี

สรุปผลจากการสัมภาษณ์

ก่อนการประมูล หาข้อมูลเบื้องต้นจากอินเทอร์เน็ต หรือหนังสือชี้ชวนของกรมบังคับคดี โดยให้ความสำคัญกับทำเลที่ตั้งย่านชุมชน ความสะดวกสบายในการดำเนินชีวิต กล่าวคือ เดินทางสะดวก ใกล้แหล่งสาธารณูปโภค สาธารณูปการ การออกแบบควรแตกต่างจากทาวน์เฮ้าส์ส่วนใหญ่ในบริเวณนั้น เพื่อสร้างความแตกต่าง ดึงดูดความสนใจของผู้ซื้อ ส่วนราคาจะให้ความสำคัญกับหลังที่มีราคาต่ำกว่าราคาซื้อขายในพื้นที่เป็นสำคัญ เมื่อเลือกได้แล้ว เข้าทำการสำรวจภายนอกบ้าน โดยให้ความสำคัญกับผู้อยู่อาศัยเดิมเป็นอันดับแรก จากนั้นดูความแข็งแรงของโครงสร้างหลัก สภาพแวดล้อมชุมชน โดยรอบไม่แออัด มีความปลอดภัยในชีวิตและทรัพย์สิน ประกอบกับการตรวจสอบราคาซื้อขายในพื้นที่ จากนั้นประเมินความคุ้มค่าในการลงทุน

ขั้นตอนระหว่างการประมูล ดำเนินการเตรียมเอกสารต่างๆพร้อมด้วยหลักประกันตามจำนวนที่กำหนด และที่สำคัญต้องมีความถูกต้องและครบถ้วน

หลังจากที่ประมูลทรัพย์สินได้แล้ว ดำเนินการตามขั้นตอนของทางกรมบังคับคดี พร้อมด้วยชำระเงินสดส่วนที่เหลือ และโอนกรรมสิทธิ์ ณ กรมที่ดินให้เรียบร้อย จากนั้นขอทะเบียนบ้าน แจ้งขอติดตั้งมิเตอร์ประปา และไฟฟ้า แล้วทำการซ่อมแซมทาวน์เฮ้าส์ โดยให้ความสำคัญกับความแข็งแรงของโครงสร้างหลักเป็นอันดับแรก ประกอบกับความสวยงามของทาวน์เฮ้าส์ตามลำดับ

4.3 คุณพงศักดิ์ วชิรศักดิ์พาณิชย์³

ข้อมูลทั่วไป

มีประสบการณ์กว่า 10 ปีในการซื้อขายทาวน์เฮ้าส์ผ่านกรมบังคับคดี โดยใช้หลักการพื้นฐาน ทางด้านการตลาด และเศรษฐศาสตร์ เพราะ การขายสินค้าไม่ว่าชนิดใดจำเป็นจะต้องเข้าใจความต้องการของลูกค้า (Customer Need) เป็นสำคัญ ประกอบกับการรู้จักคู่แข่ง และความต้องการของตลาดไปพร้อมๆกันด้วย โดยจะให้ความสำคัญกับพื้นที่ที่มีความต้องการซื้อของผู้ที่ต้องการซื้อที่อยู่อาศัย (Demand) สูง ซึ่งทำเลที่มีความต้องการซื้อสูงจะอยู่ใกล้สถานที่ ที่ดึงดูดผู้คน (Magnet) อาทิ แหล่งงาน สถานศึกษา เป็นต้น พร้อมกับใช้ความรู้ด้านกายภาพ ในการสำรวจตรวจสอบความแข็งแรงของโครงสร้างหลัก และราคาวัสดุก่อสร้างในแต่ละช่วงเวลา ช่วงเวลาที่ราคาวัสดุก่อสร้างตกลงจะเร่งทำการปรับปรุงซ่อมแซม เพื่อที่จะได้จำนวนหลังมากขึ้น แต่ในช่วงที่ราคาวัสดุก่อสร้างขึ้น จะต้องคำนวณการปรับปรุงซ่อมแซมให้ละเอียดรอบคอบมากยิ่งขึ้น เพื่อหลีกเลี่ยงค่าใช้จ่ายจากวัสดุเหลือใช้มากที่สุด เช่น วัสดุที่สั่งมาแล้วเหลือใช้ จะเก็บไว้ใช้กับการปรับปรุงซ่อมแซมหลังต่อไป หรือนำมาประดับตกแต่งในส่วนอื่นของทาวน์เฮ้าส์ เพื่อเพิ่มมูลค่า

³ สัมภาษณ์ พงศักดิ์ วชิรศักดิ์พาณิชย์, ผู้ประกอบการธุรกิจซื้อขายบ้านมือสอง, 6 มกราคม พ.ศ. 2555.

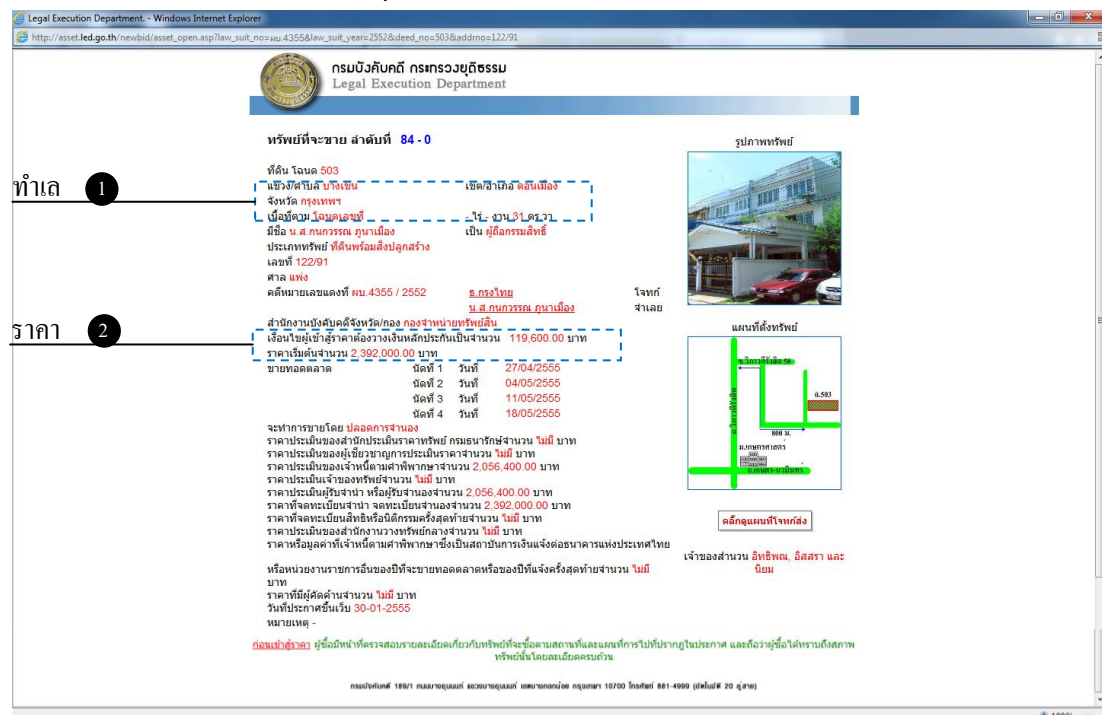
(Value Added) นอกจากนั้นแล้วยังใช้ความรู้ทางด้านกฎหมาย คือ ในการประมวลทวนหนี้เจ้าของกรรมบังคับคดี จำเป็นจะต้องศึกษากฎระเบียบ ข้อบังคับต่างๆของทางกรรมบังคับคดี เพื่อจะได้ปฏิบัติได้อย่างถูกต้อง

ขั้นตอนในการเลือกซื้อทวนหนี้

ขั้นตอนที่ 1 ก่อนการประมูล มีข้อพิจารณา ดังนี้

1. วิธีการหาข้อมูล

- ประกาศขายทอดตลาดที่กรรมบังคับคดีจัดส่งทางไปรษณีย์ให้กับสมาชิก สะดวกสบาย ให้ความสำคัญกับข้อมูลที่กรรมบังคับคดีประกาศตามลำดับ ดังนี้
- ภาพที่ 4.8 แสดงลำดับความสำคัญของข้อมูลประกอบการตัดสินใจเลือกซื้อทวนหนี้ ขายทอดตลาดโดยกรรมบังคับคดีของคุณพงศ์ศักดิ์ วชิรศักดิ์พาณิชย์

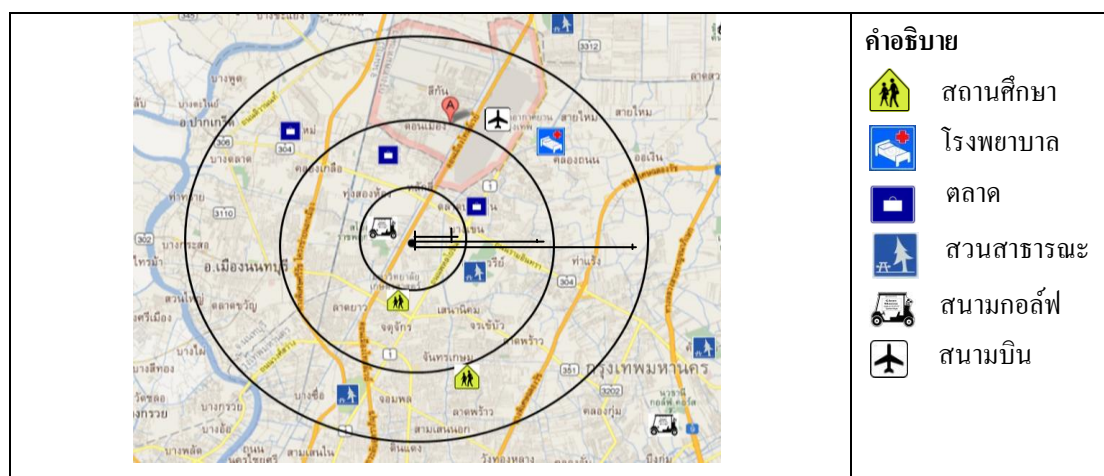


ที่มา : www.led.go.th

รูปภาพข้างต้น อธิบายได้ว่า ให้ความสำคัญกับข้อมูล 2 ส่วน ตามลำดับ ดังนี้

1. **ทำเล** ใกล้แหล่งงาน สถานศึกษาที่มีขนาดใหญ่ หรือมีชื่อเสียง เป็นทำเลที่มีความต้องการซื้อสูง เลือกใช้การคมนาคมได้หลากหลายรูปแบบ และเหมาะสมตามเส้นทาง ตั้งอยู่ใกล้แหล่งสาธารณูปโภค สาธารณูปการ ไม่อยู่ใกล้ชุมชนแออัด เพราะความปลอดภัยในชีวิตและทรัพย์สินลดน้อยลง

ภาพที่ 4.9 ตัวอย่างศักยภาพของทำเลที่ตั้ง



ที่มา : ผู้วิจัย

จากตัวอย่างข้างต้นอธิบายได้ว่า ระยะห่าง และความสะดวกสบายในการเข้าถึงแหล่งสถานศึกษาขนาดใหญ่ สาธารณูปโภค สาธารณูปการ ซึ่งที่ตั้งเป็นปัจจัยสำคัญต่อการตัดสินใจซื้อของผู้ซื้อที่อยู่อาศัย

2. ราคา พิจารณาจากความเหมาะสมของทำเลที่ตั้งเป็นสิ่งสำคัญ โดยจะสำรวจเบื้องต้นจากอินเทอร์เน็ต เพื่อที่จะทราบราคาโดยสังเขป จะเดินทางไปดูสถานที่จริงเฉพาะหลังที่ราคาประกาศขายทอดตลาดของทางกรมบังคับคดีต่ำกว่าราคาซื้อขายที่อยู่อาศัยในพื้นที่เท่านั้น


2. วิธีการพิจารณา

- **สำรวจ** ตามแผนที่ในประกาศขายทอดตลาด ให้มีความสำคัญกับการถูกปล่อยทิ้งร้าง ราคาตลาด โครงสร้างหลัก และสภาพแวดล้อม เพื่อประเมินงบประมาณและระยะเวลาในการซ่อมแซม ดังนี้

ตารางที่ 4.3 แสดงตัวอย่างการสำรวจทาว์นเฮ้าส์ของคุณพงศ์ดี วชิรศักดิ์พาณิชย์

ลำดับที่	วิธีการ	เรื่อง	ภาพคำอธิบาย
1.	สังเกต	ผู้อยู่อาศัยปัจจุบัน - การปิดประตูหน้าต่างมิดชิด _____ - ตัวอาคารได้รับการดูแล _____ - ตู้ไปรษณีย์ _____ - มิเตอร์ไฟฟ้า _____ - รถยนต์ _____ - สัตว์เลี้ยง _____	

ที่มา : ผู้วิจัย ถ่ายเมื่อ 12 กุมภาพันธ์

ลำดับที่	วิธีการ	เรื่อง	ภาพคำอธิบาย
2.	สังเกต สอบถาม	ราคาซื้อขายในพื้นที่	ตรวจสอบได้หลายวิธี อาทิ - สังเกตจากประกาศขายในบริเวณนั้น - สอบถามจากผู้อยู่อาศัย ร้านค้า หรือ จักรยานยนต์รับจ้างในบริเวณนั้น เพื่อใช้ในการประมาณการงบประมาณใน การปรับปรุงซ่อมแซม และเป็นกรอบราคา ในการประมูล
3.	สังเกต	โครงสร้างหลัก - การทรุดตัว และแตกร้าว ของเสา เป็นต้น	เพื่อประมาณการค่าใช้จ่ายในการปรับปรุง ซ่อมแซมเบื้องต้น และควบคุมต้นทุน
4.	สังเกต สอบถาม	สภาพแวดล้อม - น้ำไม่ท่วม - การระบายน้ำ ในช่วงฝนตกหนัก - ระดับความสูงของถนน (เปรียบเทียบกับถนน หลัก) - การคมนาคมมีหลาย ทางเลือกและ สะดวกสบาย - ชุมชน	 ทาวน์เฮ้าส์ ใกล้ถนนใหญ่ เลือกลงทางได้ หลายรูปแบบ และเส้นทางตามเหมาะสม ชุม ชนโดยรอบไม่แออัด หรือหนาแน่น มีความ ปลอดภัยในชีวิตและทรัพย์สิน

ที่มา : ผู้วิจัย ถ่ายเมื่อ 12 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2555

จากตารางข้างต้นสามารถอธิบายวิธีการสำรวจตามวัตถุประสงค์ได้ ดังนี้

1. ผู้อยู่อาศัย สังเกตการปิดมิดชิดของประตูหน้าต่าง ตัวอาคารอยู่ในสภาพที่ได้รับการดูแล
รักษาให้อยู่ในสภาพดี และผู้ไปรษณีย์ไม่มีจดหมายล้นออกมาจากตู้ รถยนต์จอดอยู่ในประตูรั้ว พบ
สัตว์เลี้ยง มิเตอร์ประปา และไฟฟ้า อนุมานได้ว่า ผู้อยู่อาศัยเดิมในทาวน์เฮ้าส์ยังมีได้ย้ายออก กรณีนี้

จะไม่เข้าประมูลทาวน์เฮ้าส์หลังดังกล่าว เพราะ ไม่ต้องการยุ่งยากกับกระบวนการฟ้องจับได้ และการขอออกค้ำประกัน

2. ราคาซื้อขายที่อยู่อาศัยในพื้นที่ การตรวจสอบสามารถทำได้หลายวิธี อาทิ สังเกตจากประกาศขายในบริเวณนั้น สอบถามจากผู้อยู่อาศัย ร้านค้า หรือจากรยานยนต์รับจ้าง เพื่อที่จะทราบราคาซื้อขายที่อยู่อาศัยในพื้นที่ หากราคาประกาศขายทอดตลาดของกรมบังคับคดีรวมกับราคาประมาณการงบประมาณในการปรับปรุงซ่อมแซมมีแนวโน้มที่จะสูงกว่าราคาซื้อขายที่อยู่อาศัยในพื้นที่ จะตัดสินใจไม่เข้าร่วมประมูล แต่หากราคาประมาณการไม่สูงกว่าราคาซื้อขาย ราคาดังกล่าวจะเป็นกรอบหรือเพดานในการประมูลต่อไป

3. โครงสร้างหลัก ไม่พบการชำรุด หรือแตกร้าวของโครงสร้างหลัก การสังเกตข้างต้นทำเพื่อประมาณการค่าใช้จ่ายในการปรับปรุงซ่อมแซม เพราะการซ่อมแซมโครงสร้างหลักมีค่าใช้จ่ายสูง และใช้เวลาในการซ่อมแซมนาน

4. สภาพแวดล้อม สังเกตและสอบถามจากผู้อยู่อาศัยในบริเวณนั้น ด้วยการผูกมิตรกับเพื่อนบ้าน หรือร้านค้า หรือจากรยานยนต์รับจ้างในบริเวณนั้น สอบถามปัญหาที่เกิดขึ้นกับผู้อยู่อาศัย ซึ่งจะส่งผลโดยตรงต่อการตัดสินใจของผู้ซื้อ อาทิ การระบายน้ำในช่วงฝนตกหนัก หรือ ฤดูฝน เป็นต้น ประกอบกับความสูงของถนนด้านหน้าเปรียบเทียบกับถนนสายหลัก ไม่เลือกซื้อที่อยู่อาศัยที่ถูกน้ำท่วมเป็นประจำ ตั้งอยู่ใกล้ถนนใหญ่ เลือกเดินทางได้หลายรูปแบบ อาทิ รถยนต์ และหลายเส้นทาง ชุมชนโดยรอบไม่แออัด หรือหนาแน่น มีความปลอดภัยในชีวิตและทรัพย์สิน

- **ประเมินความคุ้มค่าในการลงทุน** นำข้อมูลที่ได้จากการสำรวจพิจารณาประกอบกัน หากทาวน์เฮ้าส์มิได้อยู่ในสภาพที่ทรุดโทรมมาก โครงสร้างหลักไม่ได้ชำรุด หรือเสียหาย ตั้งอยู่ในทำเลที่ให้ความสนใจ และราคาขายทอดตลาดของกรมบังคับคดีรวมกับค่าธรรมเนียมการโอนร้อยละ 2 ของราคาประเมิน จำนวน 2 ครั้ง กล่าวคือ ครั้งที่ 1 โอนจากกรมบังคับคดี และครั้งที่ 2 คือ โอนให้ผู้ซื้อและภาษีธุรกิจเฉพาะ ร้อยละ 3 พร้อมภาษีบำรุงท้องถิ่น ร้อยละ 0.3 ของภาษีธุรกิจเฉพาะ ผลลัพธ์ยังต่ำกว่าราคาซื้อขายในพื้นที่ จะตัดสินใจเข้าร่วมประมูลสู้ราคา เพราะใช้ระยะเวลาซ่อมแซมไม่นาน เป็นที่ต้องการของผู้ซื้อ

ปัญหา จากการศึกษาพบว่า

1. สภาพอสังหาริมทรัพย์จริงต่างจากภาพที่ประกาศไว้ หรือที่อยู่ในประกาศมีความผิดพลาด หรือแผนที่ไม่มีความละเอียด หรืออาจผิดพลาด ส่งผลให้หาไม่พบ
2. หากไม่มีผู้อยู่อาศัย บ้านมักอยู่ในสภาพที่ถูกโจรกรรมจากภายนอก ทรัพย์สินต่างๆถูกขโมย อาทิ บานประตู หน้าต่าง เป็นต้น

ขั้นตอนที่ 2 ระหว่างการประมูล

1. การดำเนินการ

เลือกใช้เงินสดในการวางหลักประกัน เพราะ มีความสะดวกสบาย หลังจากวางหลักประกันแล้วจะได้รับป้ายเลขที่ประมูลจากเจ้าพนักงานบังคับคดี แล้วไปนั่งรอลำดับที่ต้องการประมูล โดย อาศัยราคาตลาด และการประมาณการในการปรับปรุงซ่อมแซมเป็นกรอบในการประมูล

ปัญหา จากการศึกษาพบว่า

1. เตรียมหลักประกันมาไม่ครบจำนวนตามที่กรมบังคับคดีแจ้งไว้ในประกาศ
2. อาจพลาดการประมูล หากไม่ตรวจสอบลำดับการประมูลล่วงหน้า เพราะ กรมบังคับคดีอาจยกเลิกการขายทอดตลาด หรือเลื่อน ทำให้เสียเวลาในการเดินทางเข้าไปประมูล ณ กรมบังคับคดี

ขั้นตอนที่ 3 หลังการประมูล

1. การดำเนินการ

- **การชำระเงินส่วนที่เหลือ** เลือกใช้เงินสด เพราะ สะดวกสบาย และคล่องตัวมากกว่า ไม่ขอสินเชื่อ เพราะ มีขั้นตอน กระบวนการที่ยุ่งยาก และใช้เวลานาน ผู้ซื้อต้องรับภาระดอกเบี้ย ทำให้ราคาขายสูง

- **ขอทะเบียนบ้าน** ยื่นเอกสาร ต่อสำนักงานเขตที่ทาวน์เฮ้าส์หลังตั้งอยู่ หากผู้อยู่อาศัยเดิมยังมีได้ย้ายออกจากทั้งทาวน์เฮ้าส์และชื่อยังแสดงอยู่ในทะเบียนบ้าน ซึ่งภายหลัง 6 เดือนเจ้าบ้านสามารถย้ายชื่อเหล่านั้นออกได้

- **ขอมิเตอร์ประปา มิเตอร์ไฟฟ้าใหม่ หรือเปลี่ยนชื่อ** หากทาวน์เฮ้าส์หลังที่ประมูลได้ ผู้อยู่อาศัยเดิมย้ายออกไปแล้ว มิเตอร์ประปา และไฟฟ้ามักจะถูกแจ้งยกเลิก เพื่อขอเงินประกันคืน ดังนั้นควรจะต้องแจ้งขอติดตั้งมิเตอร์ทั้ง 2 ส่วนให้เรียบร้อยเสียก่อน จึงจะเริ่มเข้าทำการปรับปรุงซ่อมแซมได้ แต่หากยังไม่ถูกแจ้งยกเลิก สามารถแจ้งขอเปลี่ยนชื่อ เป็นชื่อของตนเองได้เลย

- **ปรับปรุง ซ่อมแซม** เน้นการอยู่อาศัยเป็นหลัก สภาพพร้อมเข้าอยู่ ปกติแล้วจะใช้ระยะเวลาในการปรับปรุง ซ่อมแซมไม่เกิน 3 เดือน และงบประมาณในการซ่อมแซม จะควบคุมไม่ให้เกิน 300,000 บาทต่อหลัง ขึ้นอยู่กับสภาพทาวน์เฮ้าส์ ทั้งนี้เลือกใช้วัสดุตามความนิยมของแต่ละยุคสมัย คุณภาพดี เพื่อเพิ่มมูลค่า

ปัญหา จากการศึกษาพบว่า

1. ผู้ประมูลหากไม่ศึกษากระบวนการต่างๆของทางกรมบังคับคดี และกรมที่ดินให้เข้าใจเสียก่อนที่จะทำการประมูล จะเสียเวลา หรืออาจเสียประโยชน์ อาทิ การขอรับภาษีเงิน เป็นต้น

ข้อเสนอแนะต่อผู้ที่มีความต้องการซื้อทาว์นเฮ้าส์ผ่านกรมบังคับคดี

ด้วยทาว์นเฮ้าส์ส่วนใหญ่ของกรมบังคับคดีผู้อยู่อาศัยเดิมยังไม่ยอมย้ายออก แนะนำให้ผู้ซื้อตรวจสอบสถานที่จริงอย่างน้อย 1 ครั้ง เพื่อที่จะตรวจสอบผู้อยู่อาศัยเดิม ราคาซื้อขายที่อยู่อาศัยในพื้นที่ ความสะดวกในการเดินทาง และสภาพแวดล้อม ที่สำคัญแนะนำให้เลือกซื้อทาว์นเฮ้าส์ที่ไม่มีผู้อยู่อาศัย เพราะจะได้ไม่ต้องเสียเวลาและยุ่งยากกับกระบวนการฟ้องขับไล่ หรือการขอลงคำสั่งขับไล่

ข้อเสนอแนะต่อกรมบังคับคดีที่จะช่วยให้อำนวยความสะดวกให้กับผู้ที่มีความต้องการซื้อทรัพย์สินผ่านกรมบังคับคดี

กรมบังคับคดีควรปรับปรุงรายละเอียดในประกาศขายทอดตลาด ให้มีความถูกต้อง อาทิ แผนที่ที่ได้แสดงไว้ในประกาศ เป็นต้น นอกจากนี้แล้วการฟ้องขับไล่ควรปรับให้มีกระบวนการที่ง่าย และใช้ระยะเวลาน้อยลง เพราะ ทาว์นเฮ้าส์ส่วนใหญ่ที่กรมบังคับคดีประกาศขายทอดตลาดผู้อยู่อาศัยเดิมยังไม่ย้ายออก ผู้ที่ให้ความสนใจทาว์นเฮ้าส์หลังดังกล่าวจึงไม่เข้าร่วมประมูล เพราะ ไม่ต้องการเสียเวลากับกระบวนการในการฟ้องขับไล่ หรือการยื่นขอคำสั่งออกบังคับ ส่งผลให้ทาว์นเฮ้าส์ที่ควรขายได้ของกรมบังคับคดีกลับขายไม่ได้ ไม่เป็นที่สนใจของผู้เข้าประมูล

สรุปผลจากการสัมภาษณ์

ก่อนการประมูล หาข้อมูลเบื้องต้นจากประกาศขายทอดตลาดที่กรมบังคับคดีจัดส่งมาทางไปรษณีย์ เพราะสะดวกสบาย โดยทำการพิจารณาให้มีความสำคัญกับราคา (Pricing) โดยระดับราคาจะพิจารณาจากความเหมาะสมทำเลที่ตั้งเป็นหลัก ซึ่งคุณพวงศักดิ์จะให้ความสนใจทำเล (Location) ที่มีลักษณะเฉพาะ กล่าวคือ ใกล้แหล่งงาน สถานศึกษาที่มีขนาดใหญ่ หรือมีชื่อเสียง ด้วยเหตุผลความสะดวกสบายในการคมนาคม และการดำเนินชีวิตประจำวัน ประกอบกับตั้งอยู่ใกล้แหล่งสาธารณูปโภค สาธารณูปการ

ขั้นตอนระหว่างการประมูล ดำเนินการเตรียมเอกสารต่างๆพร้อมด้วยหลักประกันตามจำนวนที่กำหนด และที่สำคัญต้องมีความถูกต้องและครบถ้วน

หลังจากที่ประมูลทรัพย์สินได้แล้ว ดำเนินการตามขั้นตอนของทางกรมบังคับคดี พร้อมด้วยชำระเงินสดส่วนที่เหลือ และโอนกรรมสิทธิ์ ณ กรมที่ดินให้เรียบร้อย และทำการซ่อมแซมทาว์นเฮ้าส์ โดยให้ความสำคัญกับสภาพพร้อมอยู่อาศัยและความสวยงาม

4.4 คุณพร คงกระพันธ์⁴

ข้อมูลทั่วไป

มีประสบการณ์กว่า 6 ปีในการซื้อขายทาวน์เฮ้าส์ผ่านกรมบังคับคดี โดยใช้หลักการพื้นฐานในการคิด คำนวณหาต้นทุนในการจัดการ เพื่อหาต้นทุนที่แท้จริง และผลกำไรที่คาดว่าจะได้รับ หากผลตอบแทนไม่เป็นที่น่าพอใจ จะไม่ประมูล ประกอบกับให้ความสนใจคู่แข่ง สำรองการซื้อ ขายที่อยู่อาศัยในพื้นที่ทั้งราคา การออกแบบ และการส่งเสริมการขายของผู้ขายแต่ละราย สอบถาม ข้อมูลจากผู้ขายและที่อยู่อาศัยประเภทอื่น เชื่อว่าผู้ซื้อจะต้องทำการสำรวจและเปรียบเทียบเช่นกัน หากมีการแข่งขันสูง จะไม่ประมูลซื้อ เพราะ มีอายุใช้ระยะเวลายาวนานในการขายและผลกำไรน้อย อีกทั้งสำรวจความแข็งแรงของโครงสร้าง สังเกตวัสดุที่ใช้ในการก่อสร้างด้วยสายตา เพื่อประเมิน งบประมาณที่จะใช้ในการซ่อมแซม

ขั้นตอนในการเลือกซื้อทาวน์เฮ้าส์

ขั้นตอนที่ 1 ก่อนการประมูล มีข้อพิจารณา ดังนี้

1. วิธีการหาข้อมูล

- อินเทอร์เน็ต สะดวกสบาย ให้ความสำคัญกับข้อมูลที่กรมบังคับคดีประกาศตามลำดับ ดังนี้ ภาพที่ 4.10 แสดงลำดับความสำคัญของข้อมูลประกอบการตัดสินใจเลือกซื้อทาวน์เฮ้าส์ ขาย ทอดตลาดโดยกรมบังคับคดีของคุณพร คงกระพันธ์

กรณบังคับคดี กระทรวงยุติธรรม
Legal Execution Department

ทรัพย์สินที่จะขาย ลำดับที่ 131 - 0

ทำเล 1

ที่ดิน โฉนด 7876
แนวร่วสำหรับที่ดิน เขต/อำเภอ ดอนเมือง
จังหวัด กรุงเทพมหานคร
โฉนดเลขที่โฉนดโฉนดเลขที่ 16- ๖๖-๖๘-๖๘-๖๘
มีชื่อ นายพรศักดิ์ บุญเป็ยศาล เป็น ผู้ถือกรรมสิทธิ์
ประเภททรัพย์สิน ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง
เลขที่ 46/274
ศาล จังหวัดปทุมธานี
คดีหมายเลขคดีที่ หมายเลข 9533 / 2552 ส. ๒๖๖/๒๖๖
นายพวงแก้วมณีพร มณีพร ศาล
จังหวัด
จําเลย

รูปภาพทรัพย์สิน

ราคา 3

ผู้ประสงค์ซื้อต้องชำระค่าประกันเป็นจำนวน 110,000.00 บาท
ราคาเริ่มต้นจำนวน 2,200,000.00 บาท
ขายทอดตลาด

ปลอดภาระจำนอง 2

จะทำการขายโดย ปลอดภาระจำนอง
ราคาประเมินโดยกรมบังคับคดีประเมินราคาทรัพย์สิน กรมธนารักษ์จำนวน ไม่มี บาท
ราคาประเมินของผู้อยู่อาศัยผู้ขายการประเมินราคาจำนวน ไม่มี บาท
ราคาประเมินของเจ้าหนี้ตามคำพิพากษาจำนวน 2,200,000.00 บาท
ราคาประเมินเจ้าของทรัพย์สินจำนวน ไม่มี บาท
ราคาประเมินผู้รับจำนอง หรือผู้รับจำนองจำนวน ไม่มี บาท
ราคาที่จะประเมินผู้ซื้อหรือผู้ถือกรรมสิทธิ์ต่อจำนวน 2,100,000.00 บาท
ราคาประเมินของสำนักงานทรัพย์สินกลางจำนวน ไม่มี บาท
ราคาหรือมูลค่าที่เจ้าหนี้ตามคำพิพากษาซึ่งเป็นสถาบันการเงินแจ้งต่อธนาคารแห่งประเทศไทย
หรือหน่วยงานราชการอื่นของปีที่ขายทอดตลาดหรือของปีที่แจ้งครั้งสุดท้ายจำนวน ไม่มี บาท
ราคาที่มีผู้คัดค้านจำนวน ไม่มี บาท
วันที่ประกาศขึ้นรับ 24-12-2554
หมายเหตุ -

คลิกดูแผนที่ในท้องถิ่น

เจ้าของสำนวน อิชอร์ เวชชัง

กรมบังคับคดี 188/1 ถนนราชดำเนินนอก แขวงราชบพิธ เขตราชบพิธ กรุงเทพมหานคร 10700 โทรศัพท์ 881-4999 (ศูนย์รับ 20 คู่สาย)

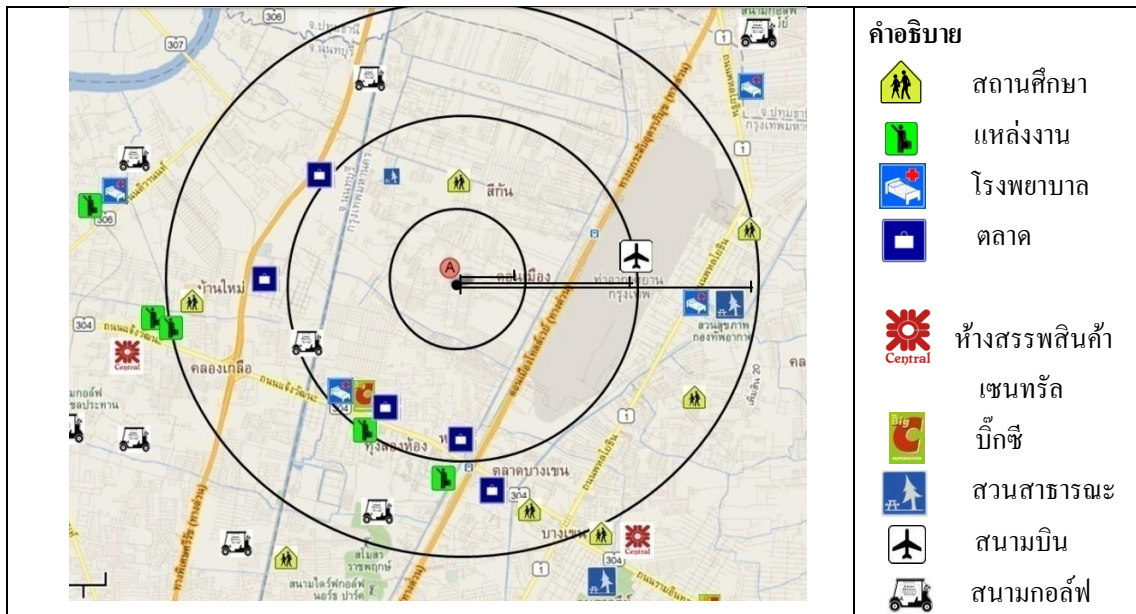
ที่มา : www.led.go.th

⁴ สัมภาษณ์ พชร คงกระพันธ์, ผู้ประกอบการธุรกิจซื้อขายบ้านมือสอง, 6 มกราคม พ.ศ. 2555.

รูปภาพข้างต้น อธิบายได้ว่า ให้ความสำคัญกับข้อมูล 3 ส่วน ตามลำดับ ดังนี้

1. ทำเล ย่านชุมชน ใกล้แหล่งงาน มีสะดวกสบายในการคมนาคมเลือกเดินทางหลากหลายรูปแบบตามความเหมาะสม และดำเนินชีวิตประจำวัน ตั้งอยู่ใกล้แหล่งสาธารณูปโภค สาธารณูปการ ไม่อยู่ใกล้ชุมชนแออัด เพราะ ความปลอดภัยในชีวิตและทรัพย์สินลดน้อยลง

รูปที่ 4.11 ตัวอย่างศักยภาพของทำเลที่ตั้ง



ที่มา : ผู้วิจัย

จากตัวอย่างข้างต้นอธิบายได้ว่า ระยะห่าง และความสะดวกสบายในการเข้าถึงแหล่ง สาธารณูปโภค สาธารณูปการ สถานศึกษา มีผลต่อการตัดสินใจเลือกซื้อ เพราะ ที่ตั้งเป็นปัจจัย สำคัญต่อการตัดสินใจซื้อของผู้ซื้อที่อยู่อาศัย

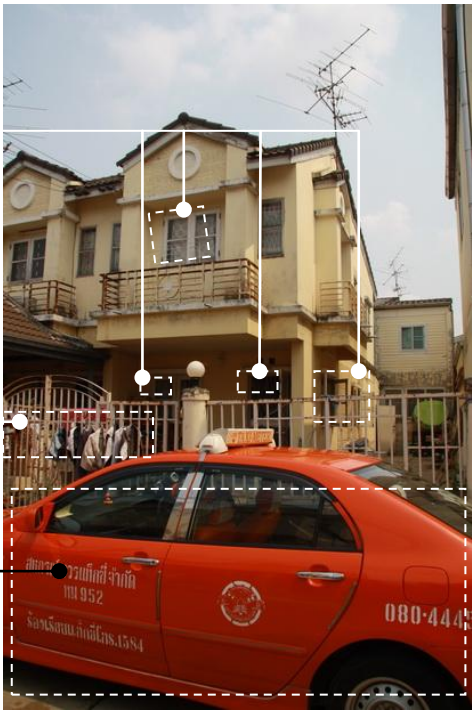

2. ปลอดภัยระจํานอง ต้องการจะประมูลโดยที่ไม่ต้องกังวลค่าใช้จ่ายแฝงที่ตามมาภายหลัง

3. ราคา สํารวจ โดยราคาขายทอดตลาดจะต้องต่ำกว่าราคาซื้อขายในพื้นที่ คํานวณประมาณ การค่าใช้จ่ายในการซ่อมแซม

2. วิธีการพิจารณา

- สํารวจ ตามแผนในประกาศขายทอดตลาด ทำการ สํารวจปัจจัยการถูกปล่อยทิ้งร้าง โครงสร้างหลัก และสภาพแวดล้อม เพื่อประเมินค่าใช้จ่ายและระยะเวลาในการซ่อมแซม ดังนี้

ตารางที่ 4.4 แสดงตัวอย่างการสำรวจทวนเข้าสู่สื่ของคุณพชร คงกระพันธ์

ลำดับที่	วิธีการ	เรื่อง	ภาพ/คำอธิบาย
1.	สังเกต	<p>ผู้อยู่อาศัยปัจจุบัน</p> <ul style="list-style-type: none"> - การ ปิด ประตู หน้าต่างมิดชิด - ตัวอาคารอยู่ในสภาพที่ได้รับการดูแลรักษา - การ ตกผ้า หน้าบ้าน - การ จอดรถยนต์ 	
2.	สังเกต	<p>โครงสร้างหลัก</p> <ul style="list-style-type: none"> - การ ทรุดตัว และแตกร้าวของเสาเป็นต้น 	<p>เพื่อประมาณการค่าใช้จ่ายในการปรับปรุงซ่อมแซมเบื้องต้น และควบคุมต้นทุน</p>
3.	สังเกต สอบถาม	<p>ราคาซื้อขายในพื้นที่</p>	 <p>ตรวจสอบได้หลายวิธี อาทิ</p> <ul style="list-style-type: none"> - สังเกตจากประกาศขายในบริเวณนั้น - สอบถามจากผู้อยู่อาศัย ร้านค้า หรือจักรยานยนต์รับจ้าง <p>เพื่อประมาณการงบประมาณปรับปรุงซ่อมแซม</p>

ที่มา : ผู้วิจัย ถ่ายเมื่อ 12 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2555

ลำดับที่	วิธีการ	เรื่อง	ภาพ/คำอธิบาย
4.	สังเกต สอบถาม	สภาพแวดล้อม - น้ำท่วม - การระบายน้ำ ในช่วงฝนตกหนัก - ระดับความสูงของ ถนน(เปรียบเทียบกับ ถนนหลัก) การคมนาคมมีหลาย ทางเลือกและ สะดวกสบาย - ชุมชน	 <p>ซอยตัน คนไม่พลุกพล่าน คนส่งมวลชนเข้าถึง เป็น ส่วนตัวในการอยู่อาศัย ชุมชนโดยรอบไม่แออัด หรือหนาแน่น มีความปลอดภัยในชีวิตและ ทรัพย์สิน</p>

ที่มา : ผู้วิจัย ถ่ายเมื่อ 12 กุมภาพันธ์ พ.ศ 2555

จกตารางข้างต้นสามารถอธิบายวิธีการสำรวจตามวัตถุประสงค์ได้ ดังนี้

1. ผู้อยู่อาศัย สังเกตการปิดมิดชิดของประตูหน้าต่าง หน้าต่างชั้นล่างเปิดค้างไว้ ตัวอาคาร
อยู่ในสภาพที่ได้รับการดูแลรักษาให้อยู่ในสภาพดี มีการตากผ้า และจอดรถยนต์หน้าทาวน์เฮ้าส์ พบ
มิเตอร์ประปา และไฟฟ้า อนุমানได้ว่า ผู้อยู่อาศัยเดิมในทาวน์เฮ้าส์ยังมีได้ย้ายออก ซึ่งในกรณีนี้จะ
ไม่เข้าประมูลทาวน์เฮ้าส์หลังดังกล่าว เพราะ ไม่ต้องการยุ่งยากกับกระบวนการฟ้องขับไล่ หรือการ
ขอลอกค้ำบังคับ

2. โครงสร้างหลักไม่พบการชำรุด หรือแตกร้าวของโครงสร้างหลัก การสังเกตข้างต้นทำ
เพื่อประมาณการค่าใช้จ่ายในการปรับปรุงซ่อมแซม หากทำการประมูลจะไม่เสียค่าใช้จ่ายในการ
ซ่อมแซมมาก เพราะการซ่อมแซมโครงสร้างหลักมีค่าใช้จ่ายสูง และใช้เวลาในการซ่อมแซมนาน

3. ราคาซื้อขายที่อยู่อาศัยในพื้นที่ การตรวจสอบสามารถทำได้หลายวิธี อาทิ สังเกตจากประกาศขายในบริเวณนั้น สอบถามจากผู้อยู่อาศัย ร้านค้า หรือจักรยานยนต์รับจ้าง เพื่อที่จะทราบราคาซื้อขายที่อยู่อาศัยในพื้นที่ หากราคาประกาศขายทอดตลาดรวมกับราคาประมาณการงบประมาณในการปรับปรุงซ่อมแซมมีแนวโน้มจะสูงกว่าราคาซื้อขายที่อยู่อาศัยในพื้นที่ ไม่เข้าร่วมประมูล แต่หากราคาไม่สูงกว่าราคาซื้อขาย ราคาดังกล่าวจะเป็นกรอบในการประมูลต่อไป

4. สภาพแวดล้อม สังเกตและสอบถามจากผู้อยู่อาศัยในบริเวณนั้น ด้วยการผูกมิตรกับเพื่อนบ้าน หรือร้านค้า หรือจักรยานยนต์รับจ้างในบริเวณนั้น เพื่อสอบถามปัญหาที่เกิดขึ้นกับผู้อยู่อาศัย อาทิ การระบายน้ำในช่วงฝนตกหนัก หรือ ฤดูฝน เป็นต้น ประกอบกับความสูงของถนนด้านหน้าเมื่อเปรียบเทียบกับถนนสายหลัก เพราะ ผู้ซื้อจะไม่เลือกซื้อที่อยู่อาศัยที่ถูกน้ำท่วมเป็นประจำ การตั้งอยู่ในซอยตันมีข้อดี คือ คนไม่พลุกพล่าน เงียบสงบ เหมาะแก่การอยู่อาศัย พบว่า พื้นที่โดยรอบได้รับการพัฒนาทั้งระบบสาธารณูปโภค และสาธารณูปการ คือ ใกล้ไฮเปอร์มาร์ต ขนส่งมวลชนเข้าถึง ชุมชนโดยรอบไม่แออัด มีความปลอดภัยในชีวิตและทรัพย์สิน

- **ประเมินความคุ้มค่าในการลงทุน** สอบถามราคาประเมินจากกรมธนารักษ์เป็นอันดับแรก จากนั้นสำรวจลักษณะทางกายภาพและตรวจสอบราคาซื้อขายรวมถึงเช่าที่อยู่อาศัยทุกประเภท โดยใช้ข้อมูลที่รวบรวมได้ทั้งหมด ทั้งการสังเกตประกาศขาย และสอบถามจากคนในพื้นที่ ทำการตรวจสอบความเป็นไปได้ทางการเงินในการลงทุน คำนวณหาต้นทุน โดยยึดหลัก “กำไรเมื่อซื้อ” ประมูลซื้อได้ในราคาที่ต่ำกว่าราคาซื้อขายในพื้นที่ หรือเมื่อนำมาปรับปรุง ซ่อมแซมแล้วมูลค่าของทาวน์เฮ้าส์เพิ่มขึ้น ด้วยการเปรียบเทียบอัตราส่วนในการลงทุนกับหลังอื่น แล้วเลือกหลังที่ให้ผลตอบแทนสูงสุด ประกอบกับการคำนวณดังกล่าวช่วยประมาณการงบประมาณในการปรับปรุงซ่อมแซม

- **ช่วงเวลาอื่นๆ**

หากสนใจทาวน์เฮ้าส์ จะเดินทางไปดูซ้ำโดย เลือกวันและเวลาที่แตกต่างกันออกไป เพื่อให้เป็นที่แน่ชัดว่าไม่มีผู้อยู่อาศัย ประกอบกับความแตกต่างของสภาพแวดล้อมแต่ละช่วงเวลา

ปัญหา จากการศึกษาพบว่า

1. สภาพอสังหาริมทรัพย์จริงต่างจากภาพที่ประกาศไว้ หรือที่อยู่ในประกาศมีความผิดพลาด หรือแผนที่ไม่มีความละเอียด หรืออาจผิดพลาด ส่งผลให้หาไม่พบ
2. หากไม่มีผู้อยู่อาศัย บ้านมักอยู่ในสภาพที่ถูกโจรกรรมจากภายนอก ทรัพย์สินต่างๆถูกขโมย อาทิ บานประตู หน้าต่าง เป็นต้น

ขั้นตอนที่ 2 ระหว่างการประมูล

1. การดำเนินการ

เลือกใช้เงินสดในการวางหลักประกัน เพราะ มีความสะดวกสบาย หลังจากวางหลักประกันแล้วจะได้รับป้ายเลขที่ประมูล นั่งรอลำดับที่ต้องการประมูล อาศัยราคาซื้อขายที่อยู่อาศัยในพื้นที่ และการประมาณการในการปรับปรุงซ่อมแซมเป็นกรอบในการประมูล

ปัญหา จากการศึกษาพบว่า

1. เตรียมหลักประกันมาไม่ครบจำนวนตามที่กรมบังคับคดีแจ้งไว้ในประกาศ
2. อาจพลาดการประมูล หากไม่ตรวจสอบลำดับการประมูลล่วงหน้า เพราะ กรมบังคับคดีอาจยกเลิกหรือเลื่อนการขายทอดตลาด ทำให้เสียเวลาในการเดินทางเข้าไปกรมบังคับคดี

ขั้นตอนที่ 3 หลังการประมูล

1. การดำเนินการ

- **การชำระเงินส่วนที่เหลือ** เลือกใช้เงินสด เพราะสะดวกสบาย และคล่องตัวมากกว่า ไม่ขอสินเชื่อจากสถาบันการเงิน เพราะ มีขั้นตอน กระบวนการที่ยุ่งยาก และใช้เวลานาน

- **ขอตะเบียนบ้าน** ขึ้นเอกสารต่อสำนักงานเขตที่ทาวน์เฮ้าส์หลังนั้นๆตั้งอยู่ หากผู้อยู่อาศัยเดิมยังมิได้ย้ายออกจากทั้งทาวน์เฮ้าส์และชื่อยังแสดงอยู่ในทะเบียนบ้าน ซึ่งภายหลัง 6 เดือนเจ้าบ้านสามารถย้ายชื่อเหล่านั้นออกได้

- **ขอมิเตอร์ประปา มิเตอร์ไฟฟ้าใหม่ หรือเปลี่ยนชื่อ** หากทาวน์เฮ้าส์หลังที่ประมูลได้ ผู้อยู่อาศัยเดิมย้ายออกไปแล้ว มิเตอร์ประปา และไฟฟ้ามักจะถูกแจ้งยกเลิก เพื่อขอเงินประกันคืน ดังนั้นควรจะต้องแจ้งขอติดตั้งให้เรียบร้อยเสียก่อน เข้าทำการปรับปรุงซ่อมแซม หากยังไม่ถูกแจ้งยกเลิกสามารถแจ้งขอเปลี่ยนชื่อ เป็นชื่อของตนเองได้เลย

- **ปรับปรุง ซ่อมแซม**

เน้นความพร้อมในการอยู่อาศัยเป็นสำคัญ ปกติแล้วจะใช้ระยะเวลาในการปรับปรุงซ่อมแซมไม่เกิน 3 เดือน ขึ้นอยู่กับสภาพทาวน์เฮ้าส์ ส่วนงบประมาณในการซ่อมแซม จะควบคุมไม่ให้เกิน 50,000 บาทต่อหลัง จึงพิจารณาเลือกทาวน์เฮ้าส์ที่ไม่มีปัญหาโครงสร้างหลัก เพราะการซ่อมแซมโครงสร้างหลักจะใช้งบประมาณในการซ่อมแซมสูง

ปัญหา จากการศึกษาพบว่า

1. ผู้ประมูลหากไม่ศึกษากระบวนการต่างๆของทางกรมบังคับคดี และกรมที่ดินให้เข้าใจเสียก่อนที่จะทำการประมูล จะเสียเวลา หรืออาจเสียประโยชน์ อาทิ การขอรับภาษีคืน เป็นต้น

ข้อเสนอแนะต่อผู้ที่มีความต้องการซื้อทาว์นเฮ้าส์ผ่านกรมบังคับคดี

ผู้ซื้อควรเลือกซื้อทาว์นเฮ้าส์ โดยคำนึงถึงทำเลที่ตั้ง และความสามารถทางการเงิน เป็นหลัก เริ่มแรกในส่วนของการทำเลที่ตั้งผู้ซื้อควรจะศึกษาวิธีการดูโฉนดที่ดินให้เข้าใจเสียก่อน จากนั้นทำการค้นหาประกาศขายทอดตลาดของกรมบังคับคดีในทำเลที่ตั้งที่ตนเองให้ความสนใจ เมื่อพบทาว์นเฮ้าส์หลังที่ให้ความสนใจเป็นพิเศษแล้ว เดินไปดูสถานที่จริง ซึ่งในการเดินทางไปดูนั้น สิ่งที่สำคัญ คือ การทราบราคาซื้อขายของที่อยู่อาศัยในพื้นที่ และทำการประเมินพอสังเขปว่า ทาว์นเฮ้าส์หลังดังกล่าวควรจะอยู่ในระดับราคาเท่าใด นอกจากนี้แล้วจะต้องเลือกทาว์นเฮ้าส์ที่ไม่มีผู้อยู่อาศัย หากหลีกเลี่ยงไม่ได้แนะนำให้เจรจากับผู้อยู่อาศัยเดิมก่อน และประเมินว่า มีแนวโน้มที่จะยอมย้ายออกหรือไม่ ให้เรียบร้อยก่อนเข้าประมูล

ข้อเสนอแนะต่อกรมบังคับคดีที่จะช่วยให้อำนวยความสะดวกให้กับผู้ที่มีความต้องการซื้อทรัพย์สินผ่านกรมบังคับคดี

กรมบังคับคดีควรปรับปรุงการให้ข่าวสารกับผู้ประมูลให้เข้าใจง่ายขึ้น เพื่อที่ผู้ประมูลจะได้ศึกษาวิธีการ รวมถึงระเบียบข้อบังคับต่างๆ ในการประมูลทรัพย์สินได้อย่างถูกต้องด้วยตนเอง ซึ่งจะช่วยลดปัญหาที่จะตามมาจากการประมูลอันเนื่องมาจากการไม่เข้าใจกฎระเบียบต่างๆ ของทางกรมบังคับคดี

นอกจากนี้แล้วกรมบังคับคดีควรดูแลราคาของทรัพย์สินที่ขายทอดตลาดให้ราคาขายอยู่ในราคาที่เหมาะสม กล่าวคือ ราคาขายสัมพันธ์ทำเลที่ตั้งนั่นเอง ด้วยในบางทำเลราคาที่ดินของกรมบังคับคดีขายทอดตลาดนั้นสูงกว่าที่ควรจะเป็นมาก หากเป็นเช่นนี้การขายทอดตลาดของกรมบังคับคดีก็ขายได้ลดน้อยลงไปด้วย

สรุปผลจากการสัมภาษณ์

ก่อนการประมูล หาข้อมูลเบื้องต้นจากอินเทอร์เน็ต เพราะสะดวกสบาย โดยทำการพิจารณาให้มีความสำคัญกับทำเลที่ตั้ง ย่านชุมชนและใกล้แหล่งงาน ความสะดวกสบายในการการคมนาคม และการดำเนินชีวิตประจำวัน ประกอบกับตั้งอยู่ใกล้แหล่งสาธารณูปโภค สาธารณูปการ จากนั้นจะให้ความสำคัญกับภาระจำนองที่ติดมากับทาว์นเฮ้าส์ หากไม่มีติดค้างภาระจำนอง จะพิจารณาราคาที่ประกาศขายทอดตลาด ซึ่งราคาดังกล่าวจะต้องเหมาะสมกับทำเลที่ตั้งเป็นหลัก โดยอาจสังเกตจากประกาศขาย หรือสอบถามคนในพื้นที่ประกอบ

ขั้นตอนระหว่างการประมูล ดำเนินการเตรียมเอกสารต่างๆพร้อมด้วยหลักประกันตามจำนวนที่กำหนด และที่สำคัญต้องมีความถูกต้องและครบถ้วน

หลังจากที่ประมวลทรัพย์สินได้แล้ว ดำเนินการตามขั้นตอนของทางกรมบังคับคดีชำระเงินสด ส่วนที่เหลือ และโอนกรรมสิทธิ์ ณ กรมที่ดิน ซ่อมแซมทาวน์เฮ้าส์ โดยให้ความสำคัญกับสภาพพร้อมอยู่อาศัยเป็นหลัก

4.5 คุณอรุณ ตั้งตระกูลวิวัฒน์⁵

ข้อมูลทั่วไป

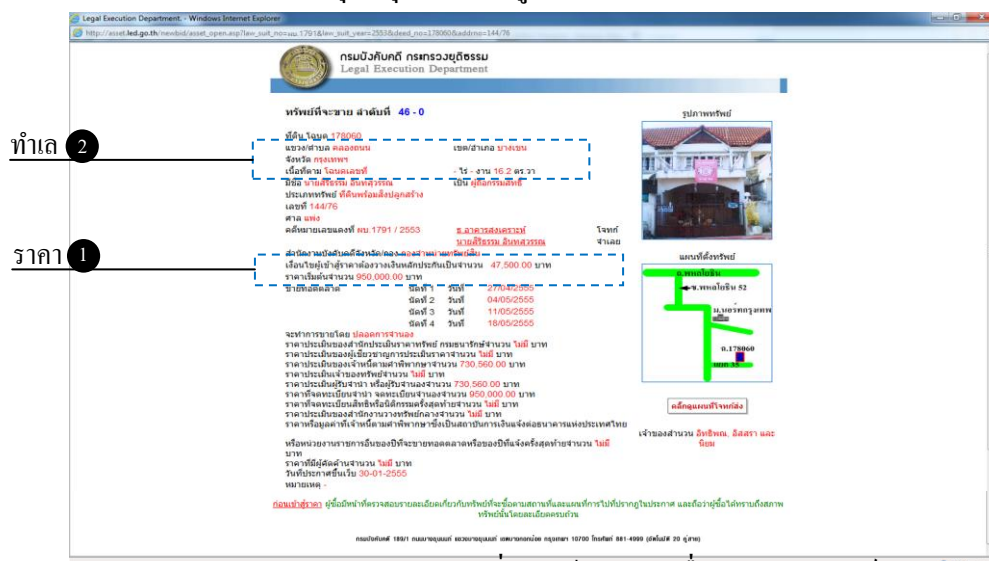
มีประสบการณ์กว่า 6 ปีในการซื้อขายทาวน์เฮ้าส์ผ่านกรมบังคับคดี โดยใช้หลักการพื้นฐานในการสำรวจโดยรอบทาวน์เฮ้าส์หลังที่ให้ความสนใจ ประเมินความสามารถในการแข่งขัน โดยพิจารณาจากลักษณะเด่น ประกอบกับราคาและข้อเสนอของกลุ่มแข่ง อาทิ ผู้ขายเป็นผู้ชำระค่าธรรมเนียมการโอน หรือผู้ขายและผู้ซื้อชำระค่าธรรมเนียมการโอนร้อยละ 50 เป็นต้น สำรวจความต้องการซื้อและขายที่อยู่อาศัยในพื้นที่ จะเลือกที่ตั้งที่มีความต้องการสูง แต่ผู้ขายน้อย กลับกันไม่เลือกพื้นที่ที่มีผู้ประกาศขายมาก ผู้ให้ความสนใจซื้อน้อย เพราะมีคู่แข่งมาก และสำรวจความแข็งแรงของโครงสร้าง วัสดุที่ใช้ในการก่อสร้าง เพื่อทำการประมาณการงบประมาณในการปรับปรุงซ่อมแซมต่อไป

ขั้นตอนในการเลือกซื้อทาวน์เฮ้าส์

ขั้นตอนที่ 1 ก่อนการประมูล มีข้อพิจารณา ดังนี้

1. วิธีการหาข้อมูล

- อินเทอร์เน็ต ความสะดวกสบาย ให้ความสำคัญกับข้อมูลที่กรมบังคับคดีประกาศ ดังนี้ ภาพที่ 4.12 แสดงลำดับความสำคัญของข้อมูลประกอบการตัดสินใจเลือกซื้อทาวน์เฮ้าส์ ขายทอดตลาดโดยกรมบังคับคดีของคุณอรุณ ตั้งตระกูลวิวัฒน์



ที่มา : ผู้วิจัย ถ่ายเมื่อ 12 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2555

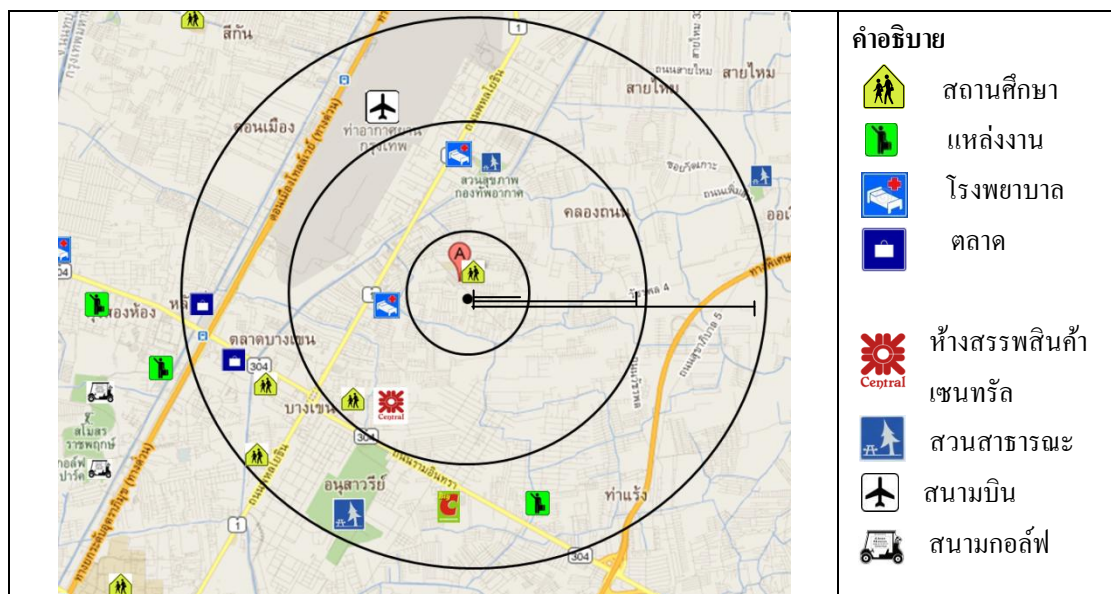
⁵ สัมภาษณ์ อรุณ ตั้งตระกูลวิวัฒน์, ผู้ประกอบการธุรกิจซื้อขายบ้านมือสอง, 6 มกราคม พ.ศ. 2555.

รูปภาพข้างต้น อธิบายได้ว่า ให้ความสำคัญกับข้อมูล 2 ส่วน ตามลำดับ ดังนี้

1. ราคา ราคาเริ่มประมูลจะต้องต่ำกว่าราคาซื้อขายในพื้นที่ โดยสำรวจจากประกาศขายที่ประกาศในอินเทอร์เน็ต สนใจทาวน์เข้าสู่ในระดับราคาไม่เกิน 2,000,000 บาท

2. ทำเล ย่านชุมชน สะดวกสบายในการคมนาคม เลือกเดินทางได้หลากหลายรูปแบบ ตามความเหมาะสม ตั้งอยู่ใกล้แหล่งสาธารณูปโภค สาธารณูปการ อาทิ ไฮเปอร์มาร์ค เป็นต้น ไม่อยู่ใกล้ชุมชนแออัด เพราะ ความปลอดภัยในชีวิตและทรัพย์สินลดน้อยลง

ภาพที่ 4.13 ตัวอย่างศักยภาพของทำเลที่ตั้ง



ที่มา : ผู้วิจัย

จากตัวอย่างข้างต้นอธิบายได้ว่า ระยะห่าง และความสะดวกสบายในการเข้าถึงแหล่งสาธารณูปโภค สาธารณูปการ สถานศึกษา ซึ่งที่ตั้งเป็นปัจจัยสำคัญต่อการตัดสินใจซื้อของผู้ซื้อที่อยู่อาศัย

2. วิธีการพิจารณา

• ตำรวจ

เดินทางไปสำรวจตามแผนที่ ที่กรมบังคับคดีแจ้งไว้ในประกาศขายทอดตลาด โดยจะทำการสำรวจ ปัจจัยต่างๆ อาทิ การถูกปล่อยทิ้งร้าง ราคาตลาด โครงสร้างหลัก และสภาพแวดล้อมตามลำดับ เพื่อทำการประเมินค่าใช้จ่ายในการซ่อมแซม พร้อมด้วยระยะเวลาที่จะใช้ในการขายดังนี้

ตารางที่ 4.5 แสดงตัวอย่างการสำรวจทวนเข้าสู่ของคุณอรุณ ตั้งตระกูลวิวัฒน์

ลำดับที่	วิธีการ	เรื่อง	ภาพ/คำอธิบาย
1.	สังเกต	<p>ผู้อยู่อาศัยปัจจุบัน</p> <ul style="list-style-type: none"> - การปิดประตูหน้าต่างมิดชิด - ตัวอาคารอยู่ในสภาพที่ได้รับ การดูแลรักษา - การตากผ้า - มิเตอร์ประปา - ต้นไม้ - ตู้ไปรษณีย์ 	
2.	สังเกต สอบถาม	ราคาซื้อขายในพื้นที่	<p>ตรวจสอบได้หลายวิธี อาทิ</p> <ul style="list-style-type: none"> - สังเกตจากประกาศขายในบริเวณนั้น - สอบถามจากผู้อยู่อาศัย ร้านค้า หรือจักรยานยนต์รับจ้างในบริเวณนั้น <p>เพื่อใช้ในการประมาณงบประมาณ การปรับปรุงซ่อมแซม และเป็นกรอบราคาในการประมูล</p>
3.	สังเกต	<p>โครงสร้างหลัก</p> <ul style="list-style-type: none"> - การทรุดตัว และแตกร้าวของเสา เป็นต้น 	<p>เพื่อประมาณการค่าใช้จ่ายในการปรับปรุงซ่อมแซม ควบคุมต้นทุน</p>
4.	สังเกต สอบถาม	<p>สภาพแวดล้อม</p> <ul style="list-style-type: none"> - น้ำไม่ท่วม - การระบายน้ำในช่วงฝนตกหนัก 	

ที่มา : ผู้วิจัย ถ่ายเมื่อ 12 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2555

ลำดับที่	วิธีการ	เรื่อง	ภาพ/คำอธิบาย
4.	สังเกต สอบถาม	- ระดับความสูงของถนน (เปรียบเทียบกับถนนหลัก) - การคมนาคมมีหลายทางเลือก และสะดวกสบาย - ชุมชน	 โครงการจัดสรร โกล์ถนนใหญ่ ขนส่งมวลชนเข้าถึง ชุมชนโดยรอบ ไม่แออัด มีความปลอดภัยในชีวิต และทรัพย์สิน

ที่มา : ผู้วิจัย ถ่ายเมื่อ 12 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2555

จากตารางข้างต้นสามารถอธิบายวิธีการสำรวจตามวัตถุประสงค์ได้ ดังนี้

1. ผู้อยู่อาศัย สังเกตการปิดมิดชิดของประตูหน้าต่าง ตัวอาคารอยู่ในสภาพที่ได้รับการดูแลรักษาให้อยู่ในสภาพดี มีการตากผ้า ปลูกต้นไม้และตู้ไปรษณีย์อยู่ในสภาพดี กล่าวคือ ไม่มีจดหมาย ล้นออกมาจากตู้ พบ มิเตอร์ประปา และไฟฟ้า อนุমানได้ว่า ผู้อยู่อาศัยเดิมในทาวน์เฮ้าส์ยังมีได้ย้ายออก ซึ่งในกรณีนี้จะไม่เข้าประมูลทาวน์เฮ้าส์หลังดังกล่าว เพราะ ไม่ต้องการยุ่งยากกับกระบวนการขออนุญาตบ้างคับ

2. โครงสร้างหลัก ไม่พบการชำรุด หรือแตกร้าวของโครงสร้างหลัก การสังเกตข้างต้นทำเพื่อประมาณการค่าใช้จ่ายในการปรับปรุงซ่อมแซมเบื้องต้น ประมูลทาวน์เฮ้าส์หลังนี้จะไม่เสียค่าใช้จ่ายในการซ่อมแซมมากนัก เพราะการซ่อมแซมโครงสร้างหลักมีค่าใช้จ่ายสูง และใช้เวลานาน

3. สภาพแวดล้อม สังเกตและสอบถามจากผู้อยู่อาศัย ด้วยการผูกมิตรกับเพื่อนบ้าน หรือร้านค้า หรือจักรยานยนต์รับจ้างในบริเวณนั้น เพื่อสอบถามปัญหาที่เกิดขึ้นกับผู้อยู่อาศัย อาทิ การระบายน้ำในช่วงฝนตกหนัก หรือ ฤดูฝน เป็นต้น ประกอบกับความสูงของถนนด้านหน้าเปรียบเทียบกับถนนสายหลัก เพราะ ผู้ซื้อจะไม่เลือกซื้อที่อยู่อาศัยที่ถูกน้ำท่วมเป็นประจำ การตั้งอยู่ในโครงการจัดสรรจะได้รับการดูแลรักษาความปลอดภัย ชุมชนโดยรอบไม่แออัด มีความปลอดภัยในชีวิตและทรัพย์สิน เลือกใช้การคมนาคมได้หลากหลายรูปแบบ ตั้งอยู่ใกล้แหล่งสาธารณูปโภคและสาธารณูปการ

4. ราคาซื้อขายที่อยู่อาศัยในพื้นที่ ตรวจสอบได้หลายวิธี อาทิ สังเกตจากประกาศขายในบริเวณนั้น สอบถามจากผู้อยู่อาศัย ร้านค้า หรือจักรยานยนต์รับจ้าง เพื่อที่จะทราบราคาซื้อขายที่อยู่อาศัยในพื้นที่ หากราคาประกาศขายทอดตลาดของทางกรมบังคับคดีรวมกับราคาประมาณ

การงบประมาณในการปรับปรุงซ่อมแซมมีแนวโน้มที่จะสูงกว่าราคาซื้อขายที่อยู่อาศัยในพื้นที่ จะตัดสินใจไม่เข้าร่วมประมูล แต่หากไม่สูงกว่าราคาซื้อขาย ราคาดังกล่าวจะเป็นกรอบในการประมูล

- **ประเมินความคุ้มค่าในการลงทุน** ตรวจสอบราคาซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ทุกประเภท เพื่อหาราคาซื้อขายที่อยู่อาศัยในพื้นที่ สำนวจลักษณะทางกายภาพ และทำการประเมินมูลค่าการปรับปรุงซ่อมแซม จากความเสียหายที่สังเกตได้ หากพบประกาศขายในโครงการฯ สอบถามรายละเอียด พร้อมนัดหมายเข้าดูภายใน เพื่อตรวจสอบวัสดุที่ใช้ในการก่อสร้าง พื้นที่ใช้สอยรวมขนาดและจำนวนห้อง นำข้อมูลที่ได้มาประมาณการค่าใช้จ่าย กำหนดกรอบการประมูล และวางแผนการปรับปรุงซ่อมแซมต่อไป

ปัญหา จากการศึกษาพบว่า

1. สภาพอสังหาริมทรัพย์จริงต่างจากภาพที่ประกาศไว้ หรือที่อยู่ในประกาศมีความผิดพลาด หรือแผนที่ไม่มีความละเอียด หรืออาจผิดพลาด ส่งผลให้หาไม่พบ
2. หากไม่มีผู้อยู่อาศัย บ้านมักอยู่ในสภาพที่ถูกโจรกรรมจากภายนอก ทรัพย์สินต่างๆถูกขโมย อาทิ บานประตู หน้าต่าง เป็นต้น

ขั้นตอนที่ 2 ระหว่างการประมูล

1. วิธีดำเนินการ

เลือกใช้เงินสด สะดวกสบาย หลังจากวางหลักประกันแล้ว รับป้ายเลขที่ประมูล นั่งรอลำดับที่ต้องการประมูล โดย อาศัยราคาตลาด และการประมาณการในการปรับปรุงซ่อมแซมเป็นกรอบในการประมูล

ปัญหา จากการศึกษาพบว่า

1. เตรียมหลักประกันมาไม่ครบจำนวนตามที่กรมบังคับคดีแจ้งไว้ในประกาศ
2. อาจพลาดการประมูล หากไม่ตรวจสอบลำดับการประมูลล่วงหน้า เพราะประมูลอาจถูกยกเลิกหรือเลื่อน ทำให้เสียเวลาในการเดินทางเข้าไปประมูล ณ กรมบังคับคดี

ขั้นตอนที่ 3 หลังการประมูล

1. วิธีดำเนินการ

- **การชำระเงินส่วนที่เหลือ** เลือกใช้เงินสด เพราะ สะดวกสบาย และคล่องตัวมากกว่า การขอสินเชื่อจะมีขั้นตอน กระบวนการที่ยุ่งยาก และใช้เวลานาน ผู้ซื้อต้องรับภาระดอกเบี้ย ทำให้ราคาขายสูง

- **ขอทะเบียนบ้าน** ยื่นเอกสารต่อสำนักงานเขตที่ทาวน์เฮ้าส์ตั้งอยู่ หากผู้อยู่อาศัยเดิมยังมีได้ย้ายออกจากทั้งทาวน์เฮ้าส์และชื่อยังแสดงอยู่ในทะเบียนบ้าน ซึ่งภายหลัง 6 เดือนเจ้าบ้านสามารถ

ย้ายชื่อเหล่านั้นออกได้

- **ขอมิเตอร์ประปา มิเตอร์ไฟฟ้าใหม่ หรือเปลี่ยนชื่อ** หากทาวน์เฮ้าส์หลังที่ประมูลได้ ผู้อยู่อาศัยเดิมย้ายออกไปแล้ว มิเตอร์ประปา และไฟฟ้ามักจะถูกแจ้งยกเลิก เพื่อขอเงินประกันคืน ดังนั้นควรจะต้องแจ้งขอติดตั้งให้เรียบร้อยก่อนเริ่มปรับปรุงซ่อมแซม แต่หากยังไม่ถูกแจ้งยกเลิก สามารถแจ้งขอเปลี่ยนชื่อ เป็นชื่อของตนเองได้เลย

- **ปรับปรุง ซ่อมแซม** เน้นการอยู่อาศัยเป็นหลัก ต้องอยู่ในสภาพพร้อมเข้าอยู่ ปกติแล้วจะใช้ระยะเวลาในการปรับปรุง ซ่อมแซม ไม่เกิน 3 เดือน ขึ้นอยู่กับสภาพทาวน์เฮ้าส์ ส่วนงบประมาณในการซ่อมแซม จะควบคุมไม่ให้เกิน 100,000-150,000 บาทต่อหลัง และเลือกวัสดุที่อยู่ในระดับราคาปานกลาง เพื่อที่ราคาขายสอดคล้องกับความสามารถในการจ่ายของกลุ่มลูกค้าเป้าหมาย

ปัญหา จากการศึกษาพบว่า

1. ผู้ประมูลหากไม่ศึกษากระบวนการต่างๆของทางกรมบังคับคดี และกรมที่ดินให้เข้าใจเสียก่อนที จะทำการประมูล จะเสียเวลา หรืออาจเสียประโยชน์ อาทิ การขอรับภาษีคืน เป็นต้น

ข้อเสนอแนะต่อผู้ที่มีความต้องการซื้อทาวน์เฮ้าส์ผ่านกรมบังคับคดี

ผู้ซื้อควรศึกษาวิธีการ กระบวนการ รวมถึงกฎระเบียบข้อบังคับที่เกี่ยวข้องกับการประมูล ให้เข้าใจเสียก่อน จากนั้นเข้าสังเกตการณ์ แล้วจึงร่วมการประมูล

ข้อเสนอแนะต่อกรมบังคับคดีที่จะช่วยให้อำนวยความสะดวกให้กับผู้ที่มีความต้องการซื้อทรัพย์สินผ่านกรมบังคับคดี

กรมบังคับคดีควรปรับปรุงการฟ้องขับไล่ให้มีกระบวนการที่ง่าย และใช้ระยะเวลาน้อยลง เพราะ ทาวน์เฮ้าส์ส่วนใหญ่ที่กรมบังคับคดีประกาศขายทอดตลาดผู้อยู่อาศัยเดิมยังไม่ย้ายออก ผู้ที่ให้ความสนใจทาวน์เฮ้าส์หลังดังกล่าวจึงไม่เข้าร่วมประมูล เพราะ ไม่ต้องการเสียเวลากับกระบวนการในการฟ้องขับไล่ ส่งผลให้ทาวน์เฮ้าส์ที่ควรขายได้ของกรมบังคับคดีกลับขายไม่ได้ ไม่เป็นที่สนใจของผู้เข้าประมูล

สรุปผลจากการสัมภาษณ์

ก่อนการประมูล หาข้อมูลเบื้องต้นจากอินเทอร์เน็ต เพราะสะดวกสบายและไม่เสียค่าใช้จ่าย โดยพิจารณาให้ความสำคัญกับราคาไม่เกิน 2,000,000 บาท และต้องต่ำกว่าราคาซื้อขายในพื้นที่ และทำเลที่ตั้ง อยู่ในย่านชุมชน การคมนาคมและดำเนินชีวิตประจำวันสะดวกสบาย ตั้งอยู่ใกล้แหล่งสาธารณูปโภค สาธารณูปการ

ขั้นตอนระหว่างการประมูล ดำเนินการเตรียมเอกสารต่างๆพร้อมด้วยหลักประกันตาม

จำนวนที่กำหนด และที่สำคัญต้องมีความถูกต้องและครบถ้วน

หลังจากที่ประมวลทรัพย์สินได้แล้ว ดำเนินการตามขั้นตอนที่ทางกรมบังคับคดีและกรมที่ดิน กำหนดทำการซ่อมแซมทาวน์เฮ้าส์ โดยให้ความสำคัญกับสภาพพร้อมอยู่อาศัยและระดับราคาปานกลางเป็นหลัก โคนใช้ราคาซื้อขายในพื้นที่เป็นเกณฑ์

4.6 คุณสุชาติ อภิชาติผดุงกิจ⁶

ข้อมูลทั่วไป

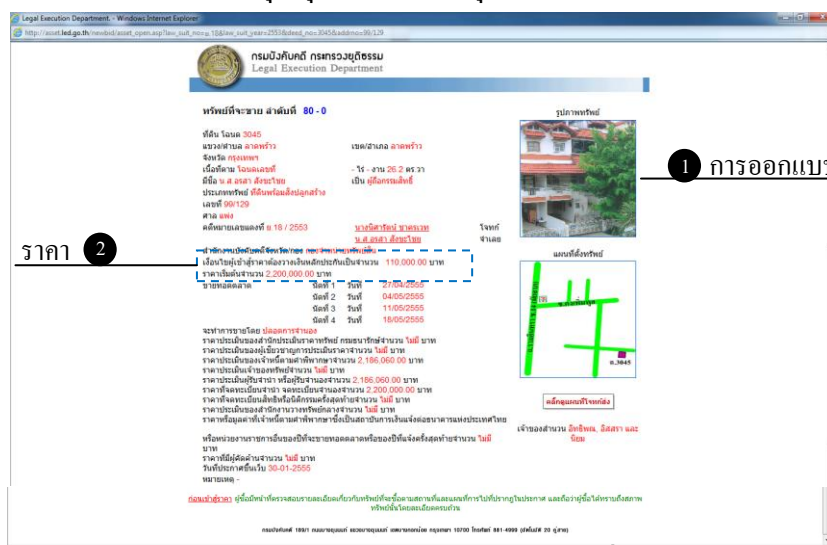
มีประสบการณ์กว่า 10 ปีในการซื้อขายทาวน์เฮ้าส์ผ่านกรมบังคับคดี โดยใช้หลักการพื้นฐาน กล่าวคือ การเข้าใจความต้องการของผู้ซื้อ ด้วยการปรับปรุงซ่อมแซมทาวน์เฮ้าส์ให้ตรงกับความจำเป็นพื้นฐานของผู้ซื้อ โดย การสังเกตจากการปรับปรุงต่อเติมของหลังอื่น เป็นพื้นฐานสำรวจราคาซื้อขายที่อยู่อาศัยในพื้นที่ เพื่อที่จะเป็นกรอบในการประมวลและตรวจสอบจำนวน และข้อได้เปรียบของคู่แข่ง วิเคราะห์ความต้องการของผู้ซื้อ หากมีปริมาณที่อยู่อาศัยที่ประกาศขาย ยังขายไม่ได้จำนวนมาก อาจกล่าวได้ว่า มีความต้องการที่อยู่อาศัยน้อย สุดท้ายการปรับปรุง ซ่อมแซม ต้องอยู่ในสภาพพร้อมอยู่อาศัย คำนึงถึงความปลอดภัยของผู้อยู่อาศัยเป็นสำคัญ

ขั้นตอนในการเลือกซื้อทาวน์เฮ้าส์

ขั้นตอนที่ 1 ก่อนการประมูล มีข้อพิจารณา ดังนี้

1. วิธีการหาข้อมูล

- อินเทอร์เน็ต สะดวกสบาย ให้ความสำคัญกับข้อมูลที่กรมบังคับคดีประกาศตามลำดับ ดังนี้ ภาพที่ 4.14 แสดงลำดับความสำคัญของข้อมูลประกอบการตัดสินใจเลือกซื้อทาวน์เฮ้าส์ ขายทอดตลาดโดยกรมบังคับคดีของคุณสุชาติ อภิชาติผดุงกิจ



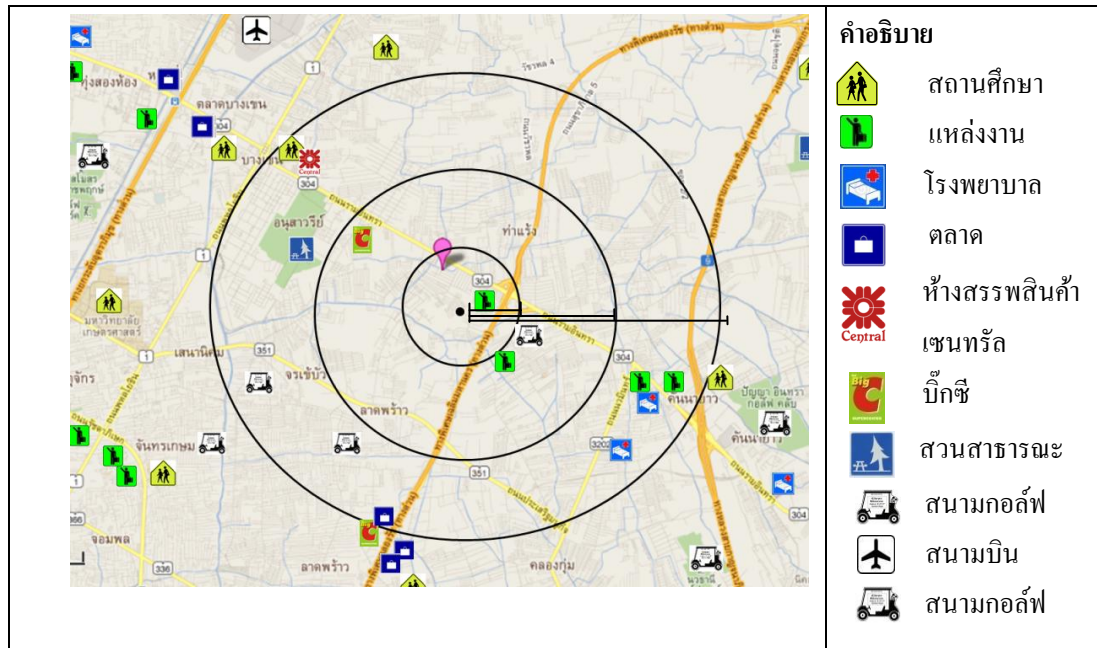
ที่มา : www.led.go.th

⁶ สัมภาษณ์ สุชาติ อภิชาติผดุงกิจ, ผู้ประกอบการธุรกิจซื้อขายบ้านมือสอง, 6 มกราคม พ.ศ. 2555.

รูปภาพข้างต้น อธิบายได้ว่า ให้ความสำคัญกับข้อมูล 2 ส่วน ตามลำดับ ดังนี้

1. การออกแบบ สภาพในปัจจุบัน มีความสวยงาม
2. ราคา เหมาะสมของทำเลที่ตั้งและสภาพในปัจจุบัน โดยจะสำรวจราคาจากซื้อขายเบื้องต้นจากอินเทอร์เน็ต ราคาต่ำกว่าราคาซื้อขายในพื้นที่จะเดินทางไปดูสถานที่จริง

ภาพที่ 4.15 ตัวอย่างศักยภาพของทำเลที่ตั้ง



ที่มา : ผู้วิจัย

จากตัวอย่างข้างต้นอธิบายได้ว่า ระยะห่าง และความสะดวกสบายในการเข้าถึงแหล่งสาธารณูปโภค สาธารณูปการ สถานศึกษา ซึ่งที่ตั้งเป็นปัจจัยสำคัญต่อการตัดสินใจซื้อของผู้ซื้อที่อยู่อาศัย

2. วิธีการพิจารณา

- **สำรวจ** ตามแผนที่ในประกาศ **สำรวจ** ปัจจัยต่างๆ อาทิ การถูกปล่อยทิ้งร้าง ราคาซื้อขายในพื้นที่ โครงสร้างหลัก และสภาพแวดล้อม เพื่อทำการประเมินค่าใช้จ่ายในการซ่อมแซม พร้อมด้วยระยะเวลาที่จะใช้ในการขาย ดังนี้

ตารางที่ 4.6 แสดงตัวอย่างการสำรวจทวนเข้าสู่ของความสุขคติ อภิมติผดุงกิจ

ลำดับที่	วิธีการ	เรื่อง	ภาพ/คำอธิบาย
1.	สังเกต	<p>ผู้อยู่อาศัยปัจจุบัน</p> <ul style="list-style-type: none"> - การปิดประตูหน้าต่างมิดชิด - ตัวอาคารอยู่ในสภาพที่ได้รับ การดูแลรักษา - ต้นไม้ 	 
2.	สังเกต	<p>โครงสร้างหลัก</p> <ul style="list-style-type: none"> - การทรุดตัว และแตกร้าวของเสา เป็นต้น 	<p>เพื่อประมาณการค่าใช้จ่ายในการปรับปรุงซ่อมแซมเบื้องต้น และควบคุมต้นทุน</p>
3.	สังเกต สอบถาม	<p>ราคาซื้อขายในพื้นที่</p>	 <p>ตรวจสอบได้หลายวิธี อาทิ</p> <ul style="list-style-type: none"> - สังเกตจากประกาศขายในบริเวณนั้น

ที่มา : ผู้วิจัย ถ่ายเมื่อ 11 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2555

ลำดับที่	วิธีการ	เรื่อง	ภาพคำอธิบาย
			- สอบถามจากผู้อยู่อาศัย ร้านค้า หรือจักรยานยนต์รับจ้างในบริเวณนั้น เพื่อใช้ในการประมาณการปรับปรุง ซ่อมแซม และเป็นกรอบราคาในการประมูล
4.	สังเกต สอบถาม	สภาพแวดล้อม - น้ำไม่ท่วม - การระบายน้ำในช่วงฝนตกหนัก - ระดับความสูงของถนน (เปรียบเทียบกับถนนหลัก) - การคมนาคมมีหลายทางเลือกและสะดวกสบาย - ชุมชน	 โครงการจัดสรร ใกล้เคียงถนนใหญ่เลือกเดินทางได้หลายรูปแบบ และเส้นทางชุมชนโดยรอบไม่แออัด มีความปลอดภัยในชีวิตและทรัพย์สิน

ที่มา : ผู้วิจัย ถ่ายเมื่อ 11 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2555

จากตารางข้างต้นสามารถอธิบายวิธีการสำรวจตามวัตถุประสงค์ได้ ดังนี้

1. ผู้อยู่อาศัย สังเกตการปิดมิดชิดของประตูหน้าต่าง จากการสอบถามเพื่อนบ้านพบว่ารถยนต์ที่จอดอยู่ มิใช่ของเจ้าของบ้าน ตัวอาคารอยู่ในสภาพที่ได้รับการดูแลรักษาให้อยู่ในสภาพดี ต้นไม้ได้รับการดูแล พบ เครื่องปรับอากาศ มิเตอร์ประปา และไฟฟ้า ด้วยเป็นทาวน์เฮ้าส์ในโครงการจัดสรรจึงสามารถสอบถามนิติบุคคลได้ และทราบว่า ผู้อยู่อาศัยเดิมย้ายออกไปนานแล้ว

2. โครงสร้างหลัก ไม่พบการชำรุด หรือแตกร้าวของโครงสร้างหลัก การสังเกตข้างต้นทำเพื่อประมาณการค่าใช้จ่ายในการปรับปรุงซ่อมแซมเบื้องต้น หากประมูลจะไม่เสียค่าใช้จ่ายในการซ่อมแซมมากนัก เพราะ อยู่ในสภาพดี

3. ราคาซื้อขายที่อยู่อาศัยในพื้นที่ การตรวจสอบทำได้หลายวิธี อาทิ สังเกตจากประกาศขายในบริเวณนั้น สอบถามจากผู้อยู่อาศัย ร้านค้า หรือจักรยานยนต์รับจ้าง เพื่อที่จะทราบราคาซื้อขายที่อยู่อาศัยในพื้นที่ หากราคาประกาศขายทอดตลาดรวมกับราคาประมาณการปรับปรุงซ่อมแซมมี

แนวโน้มนั้นที่สูงกว่าราคาซื้อขายที่อยู่อาศัยในพื้นที่ จะไม่เข้าร่วมประมูล แต่หากไม่สูงกว่าราคาซื้อขาย ราคาดังกล่าวจะเป็นกรอบหรือเพดานในการประมูลต่อไป

4. สภาพแวดล้อม การสังเกตและสอบถามจากผู้อยู่อาศัยในบริเวณนั้น ด้วยการผูกมิตรกับเพื่อนบ้าน หรือร้านค้า หรือจักษยานยนต์รับจ้าง เพื่อสอบถามปัญหาที่เกิดขึ้นกับผู้อยู่อาศัย อาทิ การระบายน้ำในช่วงฝนตกหนัก หรือ ฤดูฝน เป็นต้น ประกอบกับความสูงของถนนด้านหน้าเปรียบเทียบกับถนนสายหลัก เพราะ ผู้ซื้อจะไม่เลือกซื้อที่อยู่อาศัยที่ถูกน้ำท่วมเป็นประจำ นอกจากนี้แล้วทาวน์เฮ้าส์ตัวอย่างตั้งอยู่ในโครงการจัดสรร ใกล้ถนนใหญ่ สาธารณูปโภค และสาธารณูปการได้รับการพัฒนา มีความสะดวกสบายในการอยู่อาศัย เลือกเดินทางได้หลายรูปแบบ อาทิ รถยนต์ส่วนบุคคล ขนส่งมวลชน เป็นต้น และหลายเส้นทาง ประกอบชุมชนโดยรอบไม่แออัดหรือหนาแน่น จึงเหมาะแก่การอยู่อาศัย มีความปลอดภัยในชีวิตและทรัพย์สิน

- **ประเมินความคุ้มค่าในการลงทุน** นำข้อมูลที่ได้จากการสำรวจ มาพิจารณาประกอบการประเมิน หากราคาขายทอดตลาดของกรมบังคับคดีต่ำกว่าราคาซื้อขายดังกล่าวรวมกับค่าใช้จ่ายในการปรับปรุงซ่อมแซม และค่าธรรมเนียมการโอนร้อยละ 2 ของราคาประเมินรวม 2 ครั้ง กล่าวคือครั้งที่ 1 โอนจากกรมบังคับคดี และครั้งที่ 2 โอนให้ผู้ซื้อ และภาษีธุรกิจเฉพาะ ร้อยละ 3 พร้อมทั้งภาษีท้องถิ่นร้อยละ 0.3 ของภาษีธุรกิจเฉพาะจะเข้าร่วมการประมูล

ปัญหา จากการศึกษาพบว่า

1. สภาพอสังหาริมทรัพย์จริงต่างจากภาพที่ประกาศไว้ หรือที่อยู่ในประกาศมีความผิดพลาด หรือแผนที่ไม่มีความละเอียด หรืออาจผิดพลาด ส่งผลให้หาไม่พบ
2. หากไม่มีผู้อยู่อาศัย บ้านมักอยู่ในสภาพที่ถูกโจรกรรมจากภายนอก ทรัพย์สินต่างๆถูกขโมย อาทิ บานประตู หน้าต่าง เป็นต้น

ขั้นตอนที่ 2 ระหว่างการประมูล

1. วิธีดำเนินการ

เลือกใช้เงินสดในการวางหลักประกัน เพราะ มีความสะดวกสบาย จะได้รับป้ายเลขที่ประมูล นั่งรอลำดับที่ต้องการประมูล อาศัยราคาซื้อขายในพื้นที่ และการประมาณการในการปรับปรุงซ่อมแซมเป็นกรอบในการประมูล

ปัญหา จากการศึกษาพบว่า

1. เตรียมหลักประกันมาไม่ครบจำนวนตามที่กรมบังคับคดีแจ้งไว้ในประกาศ
2. อาจพลาดการประมูล หากไม่ตรวจสอบลำดับการประมูลล่วงหน้า เพราะกรมบังคับคดีอาจยกเลิกการประมูล หรือเลื่อน ทำให้เสียเวลาในการเดินทางเข้าไปประมูล ณ กรมบังคับคดี

ขั้นตอนที่ 3 หลังการประมูล

1. วิธีดำเนินการ

- การชำระเงินส่วนที่เหลือ เลือกใช้เงินสด เพราะ สะดวกสบาย และคล่องตัวมากกว่า ไม่ขอสินเชื่อ เพราะ มีขั้นตอน กระบวนการที่ยุ่งยาก และใช้เวลานาน นอกจากนี้แล้วยังต้องรับภาระดอกเบี้ย ซึ่งส่งผลกระทบต่อราคาขาย ทำให้ราคาขายสูง

- **ขอทะเบียนบ้าน** ยื่นเอกสารต่อสำนักงานเขตที่ทาวน์เฮ้าส์ตั้งอยู่ หากผู้อยู่อาศัยเดิมยังมีได้ย้ายออกจากทาวน์เฮ้าส์และชื่อยังแสดงอยู่ในทะเบียนบ้าน ซึ่งภายหลัง 6 เดือนเจ้าบ้านสามารถย้ายชื่อเหล่านั้นออกได้ หากทาวน์เฮ้าส์หลังดังกล่าวยังมีได้มีการติดตั้งมิเตอร์ประปา และไฟฟ้า ก็จะต้องใช้เล่มทะเบียนบ้านในการขออนุญาตติดตั้งมิเตอร์ด้วย

- **ขอมิเตอร์ประปา มิเตอร์ไฟฟ้าใหม่ หรือเปลี่ยนชื่อ** หากทาวน์เฮ้าส์หลังที่ประมูลได้ ผู้อยู่อาศัยเดิมย้ายออกไปแล้ว มิเตอร์ประปา และไฟฟ้ามักจะถูกแจ้งยกเลิก เพื่อขอเงินประกันคืน ดังนั้นควรจะต้องแจ้งขอติดตั้งให้เรียบร้อยเสียก่อน จึงจะเริ่มเข้าทำการปรับปรุงซ่อมแซมได้ แต่หากยังไม่ถูกแจ้งยกเลิก สามารถแจ้งขอเปลี่ยนชื่อ เป็นชื่อของตนเองได้เลย

- **ปรับปรุง ซ่อมแซม** เน้นที่ความพร้อมในการเข้าอยู่อาศัย ปกติจะใช้ระยะเวลาในการปรับปรุง ซ่อมแซมไม่เกิน 3 เดือน ขึ้นอยู่กับสภาพทาวน์เฮ้าส์ เช่นเดียวกับงบประมาณในการซ่อมแซมก็จะขึ้นอยู่กับสภาพทาวน์เฮ้าส์แต่ละหลัง

ปัญหา จากการศึกษาพบว่า

1. ผู้ประมูลหากไม่ศึกษากระบวนการต่างๆของทางกรมบังคับคดี และกรมที่ดินให้เข้าใจเสียก่อนที่จะทำการประมูล จะเสียเวลา หรืออาจเสียประโยชน์ อาทิ การขอรับภาษีคืน เป็นต้น

ข้อเสนอแนะต่อผู้ที่มีความต้องการซื้อทาวน์เฮ้าส์ผ่านกรมบังคับคดี

แนะนำให้ผู้ประมูลสำรวจทาวน์เฮ้าส์ที่ให้ความสนใจอย่างน้อย 2 ครั้ง เพื่อให้แน่ใจว่าผู้อยู่อาศัยเดิมได้ย้ายออกเป็นที่เรียบร้อยแล้ว หากผู้อยู่อาศัยเดิมยังมีได้ย้ายออก ควรหลีกเลี่ยงการประมูลหลังดังกล่าว เพราะ เสียเวลา และค่าใช้จ่ายในการขออนุญาตบ้างคับ ปกติจะใช้เวลาตั้งแต่ 6 เดือนขึ้นไป ถ้าหลีกเลี่ยงไม่ได้แนะนำให้เจรจากับผู้อยู่อาศัยเดิมก่อน และประเมินว่า แนวโน้มในการย้ายออกก่อนเข้าประมูล

ข้อเสนอแนะต่อกรมบังคับคดีที่จะช่วยให้อำนวยความสะดวกให้กับผู้ที่มีความต้องการซื้อทรัพย์สินผ่านกรมบังคับคดี

กรมบังคับคดีควรปรับปรุงรายละเอียดในประกาศขายทอดตลาด กล่าวคือ แผนที่แสดงที่ตั้ง

ไม่มีความละเอียดเพียงพอ หรือไม่ถูกต้อง ทำให้เป็นอุปสรรคในการเดินทางไปสำรวจสถานที่จริง

สรุปผลจากการสัมภาษณ์

ก่อนการประมวล หาข้อมูลเบื้องต้นจากอินเทอร์เน็ต เพราะสะดวกสบาย โดยทำการพิจารณาให้ความสำคัญกับการออกแบบ กล่าวคือ สภาพในปัจจุบันมิได้ทรุดโทรมมากนัก และราคา โดยระดับราคาจะพิจารณาจากความเหมาะสมทำเลที่ตั้งเปรียบเทียบกับราคาตลาดเป็นหลัก ซึ่งราคาที่ประกาศขายทอดตลาดจะต้องต่ำกว่าราคาซื้อขายในพื้นที่ ประกอบกับความสะดวกสบายในการดำเนินชีวิตประจำวัน และการคมนาคมและระบบสาธารณูปโภค สาธารณูปการที่ครบครัน ที่สำคัญจะต้องไม่อยู่ใกล้ชุมชนแออัด แล้วจึงจะให้ความสนใจเดินทางไปดูสถานที่จริง

ขั้นตอนระหว่างการประมวล ดำเนินการเตรียมเอกสารต่างๆพร้อมด้วยหลักประกันตามจำนวนที่กำหนด และที่สำคัญต้องมีความถูกต้องและครบถ้วน

หลังจากที่ประมวลทรัพย์สินได้แล้ว ดำเนินการตามขั้นตอนของทางกรมบังคับคดี พร้อมด้วยชำระเงินสดส่วนที่เหลือ และโอนกรรมสิทธิ์ ณ กรมที่ดินให้เรียบร้อย จากนั้นทำการซ่อมแซมทาวน์เฮ้าส์ โดยให้ความสำคัญกับการพร้อมเข้าอยู่อาศัยเป็นหลัก

4.7 คุณชนัญชัย นิลศรี⁷

ข้อมูลทั่วไป

มีประสบการณ์กว่า 8 ปีในการซื้อขายทาวน์เฮ้าส์ผ่านกรมบังคับคดี โดยใช้หลักการพื้นฐาน กล่าวคือ วิเคราะห์คู่แข่ง โดยการเปรียบเทียบลักษณะเด่นของทาวน์เฮ้าส์หลังที่ให้ความสนใจ ประกอบกับราคา และที่สำคัญ คือ ต้องเข้าใจความต้องการของผู้ซื้อ เริ่มจากต้องเข้าใจความจำเป็นพื้นฐานของผู้ซื้อทาวน์เฮ้าส์ จากนั้นก็พัฒนาทาวน์เฮ้าส์ของตนให้ตอบสนองความต้องการของผู้ซื้อต่อไป นอกจากนี้แล้วยังเลือกทำเลที่ตั้งผ่านการคำนึงถึงปัจจัยแวดล้อมต่างๆ อาทิ แหล่งงาน สถานศึกษา คมนาคมสาธารณูปโภค และสาธารณูปการ เป็นต้น ร่วมกับความแข็งแรงของโครงสร้าง ประกอบกับการประเมินราคาการปรับปรุงซ่อมแซมโดยสังเขป

ขั้นตอนในการเลือกซื้อทาวน์เฮ้าส์

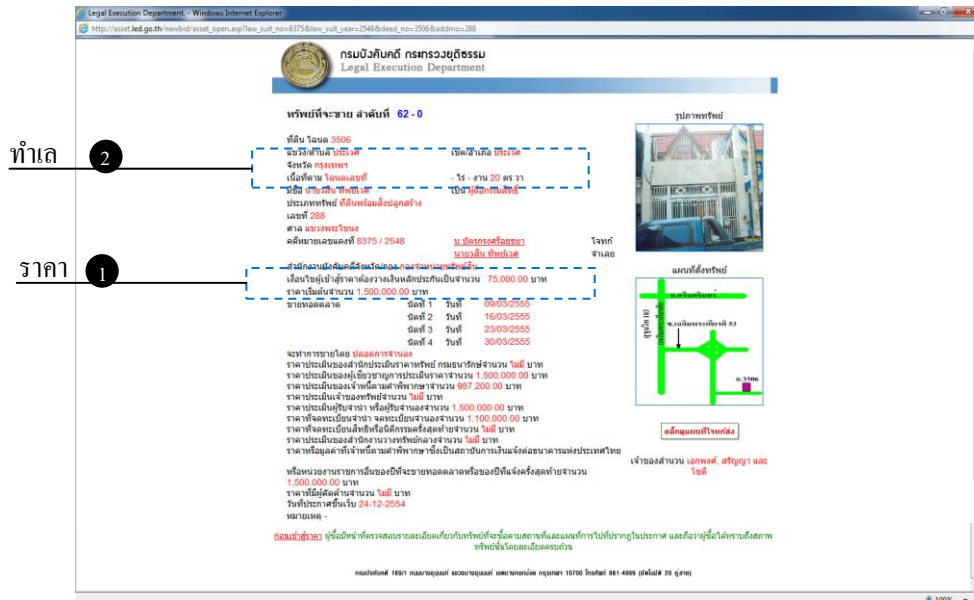
ขั้นตอนที่ 1 ก่อนการประมวล

1. วิธีการหาข้อมูล

- อินเทอร์เน็ต สะดวกสบาย ให้ความสำคัญกับข้อมูลที่กรมบังคับคดีประกาศตามลำดับ ดังนี้

⁷ สัมภาษณ์ ชนัญชัย นิลศรี, ผู้ประกอบการธุรกิจซื้อขายบ้านมือสอง, 6 มกราคม พ.ศ. 2555.

ภาพที่ 4.16 แสดงลำดับความสำคัญของข้อมูลประกอบการตัดสินใจเลือกซื้อทาวน์เฮ้าส์ ขย ทอดตลาดโดยกรมบังคับคดีของคุณธนัญชัย นิลศรี



ที่มา : www.led.go.th

รูปภาพข้างต้น อธิบายได้ว่า ให้ความสำคัญกับข้อมูล 2 ส่วน ตามลำดับ ดังนี้

1. ราคา พิจารณาจากความเหมาะสมของทำเลที่ตั้ง โดยสำรวจราคาซื้อขายที่อยู่อาศัยเบื้องต้นจากอินเทอร์เน็ต ราคาขายทอดตลาดต้องต่ำกว่าราคาที่ทำกรสำรวจ

2. ทำเล ย่านชุมชน ความสะดวกสบายในการดำเนินชีวิตประจำวัน และการคมนาคมสามารถเลือกเดินทางได้หลากหลายรูปแบบตามความเหมาะสม ตั้งอยู่ใกล้แหล่งสาธารณูปโภค สาธารณูปการ ไม่อยู่ใกล้ชุมชนแออัด เพราะ ความปลอดภัยในชีวิตและทรัพย์สินลดน้อยลง

ภาพที่ 4.17 ตัวอย่างศักยภาพของทำเลที่ตั้ง




ที่มา : ผู้วิจัย

จากตัวอย่างข้างต้นอธิบายได้ว่า ระยะห่าง และความสะอาดสบายในการเข้าถึงแหล่งสาธารณูปโภค สาธารณูปการ สถานศึกษา มีผลต่อการตัดสินใจเลือกของผู้ประกอบการฯ เพราะที่ตั้งเป็นปัจจัยสำคัญต่อการตัดสินใจซื้อของผู้ซื้อที่อยู่อาศัย

2. วิธีการพิจารณา

- **สำรวจ** ตามแผนในประกาศขายทอดตลาด โดยสำรวจ ปัจจัยต่างๆ อาทิ การถูกปล่อยทิ้งร้าง ราคาตลาด โครงสร้างหลัก และสภาพแวดล้อม เพื่อทำการประเมินค่าใช้จ่ายและระยะเวลาในการซ่อมแซม ดังนี้

ตารางที่ 4.7 แสดงตัวอย่างการสำรวจทาว์นเฮ้าส์ของคุณธนัญชัย นิลศรี

ลำดับที่	วิธีการ	เรื่อง	ภาพ/คำอธิบาย
1.	สังเกต	ผู้อยู่อาศัยปัจจุบัน - ตัวอาคารอยู่ในสภาพที่ได้รับ การดูแลรักษา - ตู้ไปรษณีย์ - ประกาศขายทอดตลาด - เครื่องซักผ้า - ตากผ้า - ของใช้ต่างๆ	
2.	สังเกต	โครงสร้างหลัก - การทรุดตัว และแตกร้าวของ เสา เป็นต้น	เพื่อประมาณการค่าใช้จ่ายในการ ปรับปรุงซ่อมแซมเบื้องต้น และ ควบคุมต้นทุน
3.	สังเกต สอบถาม	สภาพแวดล้อม - น้ำไม่ท่วม - การระบายน้ำ ในช่วงฝนตกหนัก	

ที่มา : ผู้วิจัย ถ่ายเมื่อ 11 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2555

ลำดับที่	วิธีการ	เรื่อง	ภาพ/คำอธิบาย
		ระดับความสูงของถนน (เปรียบเทียบกับถนนหลัก) - การคมนาคมมีหลายทางเลือก และสะดวกสบาย - ชุมชน	 ใกล้ถนนใหญ่ เลือกลงเดินทางได้หลายรูปแบบ และเส้นทางชุมชนโดยรอบไม่แออัด มีความปลอดภัยในชีวิตและทรัพย์สิน
4.	สังเกต สอบถาม	ราคาซื้อขายในพื้นที่	ตรวจสอบได้หลายวิธี อาทิ - สังเกตจากประกาศขายในพื้นที่ - สอบถามจากผู้อยู่อาศัย ร้านค้าหรือจักรยานยนต์รับจ้างในบริเวณนั้น เพื่อใช้ในการประมาณการงบประมาณในการปรับปรุงซ่อมแซม และเป็นกรอบราคาในการประมูล

ที่มา : ผู้วิจัย ถ่ายเมื่อ 11 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2555

จากตารางข้างต้นสามารถอธิบายวิธีการสำรวจตามวัตถุประสงค์ได้ ดังนี้

1. ผู้อยู่อาศัย สังเกตการปิดมิดชิดของประตูหน้าต่าง ตัวอาคารอยู่ในสภาพที่ได้รับการดูแลรักษาให้อยู่ในสภาพดี และตู้ไปรษณีย์ ไม่มีจดหมาย ล้นออกมาจากตู้ มีการตากผ้าหน้าประตูรั้ว พบของใช้ในชีวิตประจำวันต่างๆ เครื่องซักผ้า มิเตอร์ประปา และไฟฟ้า อนุมานได้ว่า ผู้อยู่อาศัยเดิมในทาวน์เฮ้าส์ยังมีได้ย้ายออก ซึ่งในกรณีนี้จะไม่เข้าประมูลทาวน์เฮ้าส์หลังดังกล่าว เพราะ ไม่ต้องการยุ่งยากกับกระบวนการฟ้องขับไล่

2. โครงสร้างหลัก ไม่พบการชำรุด หรือแตกร้าวของโครงสร้างหลัก การสังเกตข้างต้นทำเพื่อประมาณการค่าใช้จ่ายในการปรับปรุงซ่อมแซมเบื้องต้น หากประมูลจะไม่เสียค่าใช้จ่ายในการซ่อมแซมมาก เพราะการซ่อมแซมโครงสร้างหลักมีค่าใช้จ่ายสูง และใช้เวลานาน

3. สภาพแวดล้อม สัมพันธ์กับการสอบถามจากผู้อยู่อาศัยด้วยการผูกมิตรกับเพื่อนบ้าน หรือร้านค้า หรือจักรยานยนต์รับจ้างในบริเวณนั้น เพื่อสอบถามปัญหาที่เกิดขึ้นกับผู้อยู่อาศัย อาทิ การระบายน้ำในช่วงฝนตกหนัก หรือ ฤดูฝน เป็นต้น ประกอบกับความสูงของถนนด้านหน้าทาวน์ เฮ้าส์เปรียบเทียบกับถนนสายหลัก เพราะ ผู้ซื้อจะไม่เลือกซื้อที่อยู่อาศัยที่ถนนน้ำท่วมเป็นประจำ ใกล้เคียงแหล่งสาธารณูปโภค และสาธารณูปการ มีความสะดวกสบายในการอยู่อาศัย เลือกเดินทางได้หลายรูปแบบและเส้นทาง ชุมชนโดยรอบไม่แออัด มีความปลอดภัยในชีวิตและทรัพย์สิน

4. ราคาซื้อขายที่อยู่อาศัยในพื้นที่ การตรวจสอบทำได้หลายวิธี อาทิ สังเกตจากประกาศขาย ในบริเวณนั้น สอบถามจากผู้อยู่อาศัย ร้านค้า หรือจักรยานยนต์รับจ้าง เพื่อที่จะทราบราคาซื้อขายที่อยู่อาศัยในพื้นที่ หากราคาประกาศขายทอดตลาดรวมกับราคาประมาณการงบประมาณในการปรับปรุงซ่อมแซมมีแนวโน้มที่จะสูงกว่าราคาซื้อขายในพื้นที่ จะไม่เข้าร่วมประมูล

- **ประเมินความคุ้มค่าในการลงทุน** นำข้อมูลที่ได้จากการสำรวจมาพิจารณาประกอบการประเมิน หากไม่มีผู้อยู่อาศัยเดิม แม้ว่าสภาพภายนอกของทาวน์เฮ้าส์จะทรุดโทรมมากเพียงใด ก็จะต้องตัดสินใจเข้าประมูล แต่ที่สำคัญ คือ ราคาขายทอดตลาดของกรมบังคับคดีจะต้องต่ำกว่าราคาซื้อขายในพื้นที่รวมค่าใช้จ่ายในการปรับปรุงซ่อมแซม และค่าธรรมเนียมการโอน 2 ครั้ง ครั้งละร้อยละ 2 จากราคาประเมิน กล่าวคือ ครั้งที่ 1 โอนและครั้งที่ 2 โอนให้ผู้ซื้อ

ปัญหา จากการศึกษาพบว่า

1. สภาพอสังหาริมทรัพย์จริงต่างจากภาพที่ประกาศไว้ หรือที่อยู่ในประกาศมีความผิดพลาด หรือแผนที่ไม่มีความละเอียด หรืออาจผิดพลาด ส่งผลให้หาไม่พบ
2. หากไม่มีผู้อยู่อาศัย บ้านมักอยู่ในสภาพที่ถูกโจรกรรมจากภายนอก ทรัพย์สินต่างๆถูกขโมย อาทิ บานประตู หน้าต่าง เป็นต้น

ขั้นตอนที่ 2 ระหว่างการประมูล

1. วิธีดำเนินการ

เลือกใช้เงินสดในการวางหลักประกัน เพราะ มีความสะดวกสบาย หลังจากวางหลักประกันแล้วจะได้รับป้ายเลขที่ประมูล แล้วนั่งรอลำดับที่ต้องการประมูล โดย อาศัยราคาซื้อขายในพื้นที่ และการประมาณการในการปรับปรุงซ่อมแซมเป็นกรอบในการประมูล

ปัญหา จากการศึกษาพบว่า

1. เตรียมหลักประกันมาไม่ครบจำนวนตามที่กรมบังคับคดีแจ้งไว้ในประกาศ
2. อาจพลาดการประมูล หากไม่ตรวจสอบลำดับการประมูลล่วงหน้า เพราะกรมบังคับคดีอาจ

ยกเลิกการขายทอดตลาด หรือเลื่อน ทำให้เสียเวลาในการเดินทางเข้าไปประมูล ณ กรมบังคับคดี

ขั้นตอนที่ 3 หลังการประมูล

1. วิธีดำเนินการ

- **การชำระเงินส่วนที่เหลือ** เลือกใช้เงินสด เพราะ สะดวกสบาย และคล่องตัวมากกว่า การขอสินเชื่อจากสถาบันการเงิน มีขั้นตอน กระบวนการที่ยุ่งยาก และใช้เวลานาน
- **ขอตะเบียนบ้าน** ขึ้นเอกสารต่อสำนักงานเขตที่ทาวน์เฮ้าส์ตั้งอยู่ หากผู้อยู่อาศัยเดิมยังมีได้ ย้ายออกจากทั้งทาวน์เฮ้าส์และชื่อยังแสดงอยู่ในทะเบียนบ้าน ซึ่งภายหลัง 6 เดือนเจ้าบ้านสามารถ ย้ายชื่อเหล่านั้นออกได้
- **ขอมิเตอร์ประปา มิเตอร์ไฟฟ้าใหม่ หรือเปลี่ยนชื่อ** หากทาวน์เฮ้าส์หลังที่ประมูลได้ ผู้อยู่อาศัยเดิมย้ายออกไปแล้ว มิเตอร์ประปา และไฟฟ้ามักจะถูกแจ้งยกเลิก เพื่อขอเงินประกันคืน ดังนั้น ควรจะต้องแจ้งขอติดตั้งมิเตอร์ให้เรียบร้อยก่อน จึงจะเริ่มเข้าทำการปรับปรุงซ่อมแซม แต่หากยังไม่ถูกแจ้งยกเลิก สามารถแจ้งขอเปลี่ยนชื่อ เป็นชื่อของตนเองได้เลย
- **ปรับปรุง ซ่อมแซม** เน้นความพร้อมในการเข้าอยู่อาศัย แต่ก็มีได้ละเลยระบบไฟฟ้าภายใน ทำการตรวจสอบความปลอดภัยก่อนขาย ปกติจะใช้ระยะเวลาในการปรับปรุง ซ่อมแซมไม่เกิน 3 เดือน ขึ้นอยู่กับสภาพทาวน์เฮ้าส์ ส่วนงบประมาณในการซ่อมแซมจะควบคุมไม่ให้เกิน 200,000 บาท แต่ก็ขึ้นอยู่กับสภาพเช่นเดียวกัน

ปัญหา จากการศึกษาพบว่า

1. ผู้ประมูลหากไม่ศึกษากระบวนการต่างๆของทางกรมบังคับคดี และกรมที่ดินให้เข้าใจเสียก่อนที่ จะทำการประมูล จะเสียเวลา หรืออาจเสียประโยชน์ อาทิ การขอรับภาษีคืน เป็นต้น

ข้อเสนอแนะต่อผู้ที่มีความต้องการซื้อทาวน์เฮ้าส์ผ่านกรมบังคับคดี

แนะนำแก่ผู้ที่มีความต้องการเลือกซื้อทาวน์เฮ้าส์ผ่านกรมบังคับคดี ดังนี้ ควรศึกษากฎระเบียบข้อบังคับของทางกรมบังคับคดีให้เข้าใจก่อนเข้าประมูล เพื่อจะได้ปฏิบัติได้อย่างถูกต้อง นอกจากนั้นแล้วควรสำรวจทาวน์เฮ้าส์ที่ให้ความสนใจมากกว่า 1 ครั้ง เพื่อตรวจสอบผู้อยู่อาศัยภายในทาวน์เฮ้าส์ ถึงแวดล้อม และราคาซื้อขายที่อยู่อาศัยในพื้นที่ ที่สำคัญคือ ไม่ควรประมูลทาวน์เฮ้าส์ที่ผู้อยู่อาศัยเดิมยังไม่ย้ายออก เพราะ จะต้องเสียเวลาและยุ่งยากกับการฟ้องขับไล่

ข้อเสนอแนะต่อกรมบังคับคดีที่จะช่วยให้อำนวยความสะดวกให้กับผู้ที่มีความต้องการซื้อทรัพย์สินผ่านกรมบังคับคดี

กรมบังคับคดีควรปรับปรุงรายละเอียดในประกาศขายทอดตลาด กล่าวคือ แผนที่แสดงที่ตั้ง

ไม่มีความละเอียดเพียงพอ หรือไม่ถูกต้อง เป็นอุปสรรคในการสำรวจสถานที่จริงมาก ประกอบกับช่วยดูแล และเร่งรัดการป้องกันไว้ให้กับผู้ประมูล โดยใช้ระยะเวลาน้อยลง ให้ผู้ซื้อเกิดความมั่นใจในการประมูลและลดปัญหาที่จะตามมาภายหลังการประมูล อีกทั้งยังช่วยให้ผู้ที่มีความต้องการขอสินเชื่อกับสถาบันการเงินต่างๆ สามารถขอสินเชื่อได้ทันเวลาที่ยื่นขอขยายวันในการชำระเงินในส่วนที่เหลือกับกรมบังคับคดี

สรุปผลจากการสัมภาษณ์

ก่อนการประมูล หาข้อมูลเบื้องต้นจากอินเทอร์เน็ต เพราะสะดวกสบาย โดยทำการพิจารณาให้ความสำคัญกับราคา โดยจะพิจารณาจากความเหมาะสมทำเลที่ตั้งเปรียบเทียบกับราคาซื้อขายที่อยู่อาศัยเป็นหลัก ซึ่งราคาที่ประกาศขายทอดตลาดนั้นจะต้องต่ำกว่าราคาซื้อขายที่สำรวจในพื้นที่ประกอบกับอยู่ในทำเล ย่านชุมชน ความสะดวกสบายในการดำเนินชีวิตประจำวัน และการคมนาคมและระบบสาธารณูปโภค สาธารณูปการที่ครบครัน ที่สำคัญจะต้องไม่อยู่ใกล้ชุมชนแออัด

ขั้นตอนระหว่างขั้นตอนระหว่างการประมูล ดำเนินการเตรียมเอกสารต่างๆพร้อมด้วยหลักประกันตามจำนวนที่กำหนด และที่สำคัญต้องมีความถูกต้องและครบถ้วน

หลังจากที่ประมูลทรัพย์สินได้แล้ว ดำเนินการตามขั้นตอนของทางกรมบังคับคดี พร้อมด้วยชำระเงินสดส่วนที่เหลือ และโอนกรรมสิทธิ์ ณ กรมที่ดินให้เรียบร้อย จากนั้นทำการซ่อมแซมทาวนเฮ้าส์ โดยให้ความสำคัญกับความปลอดภัยในเรื่องระบบไฟฟ้าและความพร้อมในการอยู่อาศัย

4.8 คุณอนุรักษ์ สายทอง ⁸

ข้อมูลทั่วไป

มีประสบการณ์กว่า 10 ปีในการซื้อขายทาวนเฮ้าส์ผ่านกรมบังคับคดี โดยใช้หลักการพื้นฐาน กล่าวคือ การเข้าใจความต้องการของผู้ซื้อ เพื่อที่จะปรับปรุงซ่อมแซมให้ตรงกับความต้องการ โดยอาศัยการสังเกตสมัยนิยมในแต่ละช่วงปี และทำปรับเปลี่ยนให้เข้ากับทาวนเฮ้าส์แต่ละหลัง ร่วมไปกับการวิเคราะห์ข้อดี และข้อเสียของกลุ่ม เพื่อเพิ่มความสามารถในการแข่งขันของตนเองต่อไป สำรวจ ตรวจสอบความแข็งแรงของโครงสร้างหลัก ควบคุมไว้กับราคาวัสดุก่อสร้างในแต่ละไตรมาส ช่วงที่ราคาตกลงจะเร่งทำการปรับปรุงซ่อมแซม เพื่อให้ขายได้มากขึ้น ส่วนวัสดุที่สั่งมาเกินความจำเป็น จะเก็บไว้สำหรับการปรับปรุงซ่อมแซมหลังต่อไป ซึ่งวิธีการนี้จะช่วยลดต้นทุนอีกทางหนึ่งด้วย

⁸ สัมภาษณ์ อนุรักษ์ สายทอง, ผู้ประกอบการธุรกิจซื้อขายบ้านมือสอง, 20 มกราคม พ.ศ. 2555.

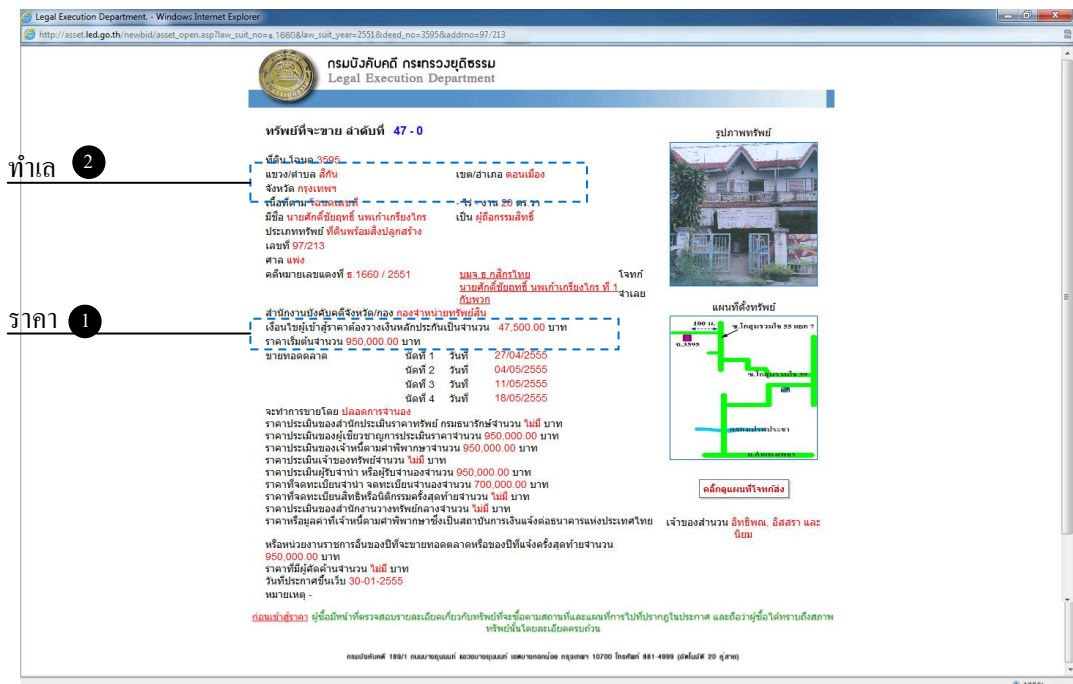
ขั้นตอนในการเลือกซื้อทาวน์เฮ้าส์

ขั้นตอนที่ 1 ก่อนการประมูล มีข้อพิจารณา ดังนี้

1. วิธีการหาข้อมูล

- อินเทอร์เน็ต สะดวกสบาย โดยให้ความสำคัญกับข้อมูลที่กรมบังคับคดีประกาศ ดังนี้

ภาพที่ 4.18 แสดงลำดับความสำคัญของข้อมูลประกอบการตัดสินใจเลือกซื้อทาวน์เฮ้าส์ ขายทอดตลาดโดยกรมบังคับคดีของคุณอนุรักษ์ สายทอง

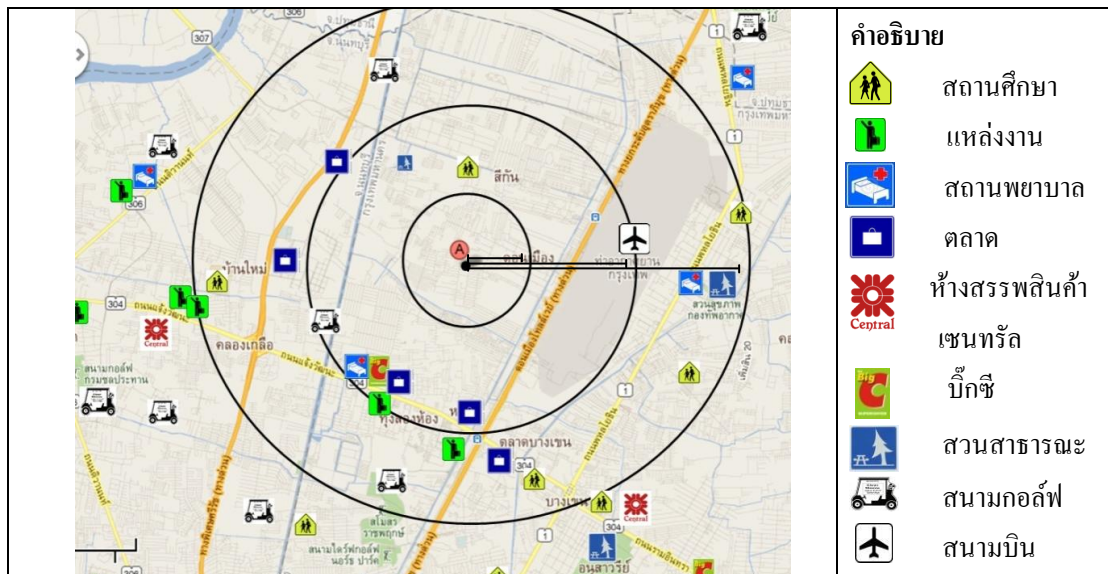


ที่มา : www.led.go.th

รูปภาพข้างต้น อธิบายได้ว่า ให้ความสำคัญกับข้อมูล 2 ส่วน ตามลำดับ ดังนี้

1. ราคา พิจารณาจากราคาจากซื้อขายที่อยู่อาศัยในพื้นที่ผ่านสื่ออินเทอร์เน็ต หากราคาเริ่มต้นที่ทางกรมบังคับคดีขายทอดตลาดต่ำกว่าราคาที่สำรวจ จึงจะไปดูสถานที่จริง
2. ทำเล ย่านแหล่งงาน หรือสถานศึกษา ความสะดวกสบายในการดำเนินชีวิตประจำวัน และการคมนาคม สามารถเลือกเดินทางได้หลากหลายรูปแบบตามความเหมาะสม ใกล้แหล่งสาธารณูปโภค สาธารณูปการไม่อยู่ใกล้ชุมชนแออัด เพราะ ความปลอดภัยในชีวิตและทรัพย์สินลดน้อยลง

ภาพที่ 4.19 ตัวอย่างศักยภาพของทำเลที่ตั้ง



ที่มา : ผู้วิจัย

จากตัวอย่างข้างต้นอธิบายได้ว่า ระยะห่าง และความสะดวกสบายในการเข้าถึงแหล่งสาธารณูปโภค สาธารณูปการ สถานศึกษา ซึ่งที่ตั้งเป็นปัจจัยสำคัญต่อการตัดสินใจซื้อของผู้ซื้อที่อยู่อาศัย


1. วิธีการพิจารณา

- **สำรวจ** ตามแผนในประกาศขายทอดตลาด โดยสำรวจ ปัจจัยต่างๆ อาทิ การถูกปล่อยทิ้งร้าง ราคาตลาด โครงสร้างหลัก และสภาพแวดล้อม เพื่อทำประเมินค่าใช้จ่ายและระยะเวลาในการซ่อมแซม ดังนี้

ตารางที่ 4.8 แสดงตัวอย่างการสำรวจทวนเข้าสู่ของคุณอนุรักษ์ สายทอง

ลำดับที่	วิธีการ	เรื่อง	ภาพคำอธิบาย
1.	สังเกต	<p>ผู้อยู่อาศัยปัจจุบัน</p> <ul style="list-style-type: none"> - ตัวอาคารอยู่ในสภาพที่ได้รับ การดูแลรักษา - การปิดมิดชิดของประตู หน้าต่าง - มิเตอร์ไฟฟ้า - ของใช้ต่างๆ - สัตว์เลี้ยง 	

ที่มา : ผู้วิจัย ถ่ายเมื่อ 12 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2555

ลำดับที่	วิธีการ	เรื่อง	ภาพ/คำอธิบาย
2.	สังเกต	โครงสร้างหลัก - การทรุดตัว และแตกร้าวของเสา เป็นต้น	เพื่อประมาณการค่าใช้จ่ายในการปรับปรุงซ่อมแซมเบื้องต้น และควบคุมต้นทุน
3.	สังเกต สอบถาม	สภาพแวดล้อม - น้ำไม่ท่วม - การระบายน้ำในช่วงฝนตกหนัก - ระดับความสูงของถนน (เปรียบเทียบกับถนนหลัก) - การคมนาคมมีหลายทางเลือกและสะดวกสบาย - ชุมชน	 ใกล้ถนนใหญ่ เลือกลงเดินได้หลายรูปแบบและเส้นทางไม่ใกล้ชุมชนแออัด มีความปลอดภัยในชีวิตและทรัพย์สิน
4.	สังเกต สอบถาม	ราคาซื้อขายในพื้นที่	ตรวจสอบได้หลายวิธี อาทิ - สังเกตจากประกาศขายในบริเวณนั้น - สอบถามจากผู้อยู่อาศัย ร้านค้า หรือจักรยานยนต์รับจ้างในบริเวณนั้น เพื่อใช้ประมาณการในการปรับปรุงซ่อมแซม

ที่มา : ผู้วิจัย ถ่ายเมื่อ 12 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2555

จากตารางข้างต้นสามารถอธิบายวิธีการสำรวจตามวัตถุประสงค์ได้ ดังนี้

1. ผู้อยู่อาศัย สังเกตการปิดมิดชิดของประตูหน้าต่าง พบของใช้ในชีวิตประจำวันต่างๆ หน้าบ้านอย่างไม่เป็นระเบียบ มิเตอร์ประปา ไฟฟ้า และส้วมถังเลี้ยง อนุมานได้ว่า ผู้อยู่อาศัยเดิมยังไม่ย้ายออก กรณีนี้ จะไม่ประมูล เพราะ ไม่ต้องการยุ่งยากกับกระบวนการฟ้องขับไล่

2. โครงสร้างหลัก ไม่พบการชำรุด หรือแตกร้าวของโครงสร้างหลัก แต่อาจใช้งบประมาณในการปรับปรุงซ่อมแซมมาก เนื่องจากตัวอาคารมิได้รับการดูแลรักษาจากผู้อยู่อาศัยปัจจุบัน การสังเกตดังกล่าวข้างต้นทำเพื่อประมาณการค่าใช้จ่ายในการปรับปรุงซ่อมแซมโดยสังเขป

3. สภาพแวดล้อม สังเกตและสอบถามจากผู้อยู่อาศัย ด้วยการผูกมิตรกับเพื่อนบ้าน หรือร้านค้า หรือจักรยานยนต์รับจ้าง เพื่อสอบถามปัญหาที่เกิดขึ้นกับผู้อยู่อาศัย อาทิ การระบายน้ำในช่วงฝนตกหนัก หรือ ฤดูฝน เป็นต้น ความสูงของถนนด้านหน้าเปรียบเทียบกับถนนสายหลัก เพราะ ผู้ซื้อจะไม่เลือกซื้อที่อยู่อาศัยที่ถนนน้ำท่วมเป็นประจำ ตั้งอยู่ใกล้แหล่งสาธารณูปโภค และสาธารณูปการ มีความสะดวกสบายในการอยู่อาศัย เลือกเดินทางได้หลายรูปแบบ หลายเส้นทาง ชุมชนโดยรอบไม่แออัด มีความปลอดภัยในชีวิตและทรัพย์สิน

4. ราคาซื้อขายที่อยู่อาศัยในพื้นที่ การตรวจสอบทำได้หลายวิธี อาทิ สังเกตจากประกาศขายในบริเวณนั้น สอบถามจากผู้อยู่อาศัย ร้านค้า หรือจักรยานยนต์รับจ้าง เพื่อที่จะทราบราคาซื้อขายที่อยู่อาศัยในพื้นที่ หากราคาประกาศขายทอดตลาดรวมกับราคาประมาณการงบประมาณในการปรับปรุงซ่อมแซมมีแนวโน้มที่จะสูงกว่าราคาซื้อขายที่อยู่อาศัยในพื้นที่ จะไม่เข้าร่วมประมูล

● ประเมินความคุ้มค่าในการลงทุน นำข้อมูลจากการสำรวจมาพิจารณาประกอบการประเมิน หากผู้อยู่อาศัยเดิมของทาวน์เฮ้าส์ ย้ายออกไปเป็นที่เรียบร้อยแล้ว แม้ว่าสภาพภายนอกของทาวน์เฮ้าส์จะทรุดโทรมมาก ก็จะเข้าประมูล แต่ที่สำคัญ คือ ราคาขายทอดตลาดของกรมบังคับคดีจะต้องต่ำกว่าราคาซื้อขายในพื้นที่รวมค่าใช้จ่ายในการปรับปรุงซ่อมแซม และค่าธรรมเนียมการโอน 2 ครั้ง ครั้งละร้อยละ 2 จากราคาประเมิน กล่าวคือ ครั้งที่ 1 โอนจากกรมบังคับคดี และครั้งที่ 2 โอนให้ผู้ซื้อ

ปัญหา จากการศึกษาพบว่า

1. สภาพอสังหาริมทรัพย์จริงต่างจากภาพที่ประกาศไว้ หรือที่อยู่ในประกาศมีความผิดพลาด หรือแผนที่ไม่มีความละเอียด หรืออาจผิดพลาด ส่งผลให้หาไม่พบ
2. หากไม่มีผู้อยู่อาศัย บ้านมักอยู่ในสภาพที่ถูกโจรกรรมจากภายนอก ทรัพย์สินต่างๆถูกขโมย อาทิ บานประตู หน้าต่าง เป็นต้น

ขั้นตอนที่ 2 ระหว่างการประมูล

1. วิธีดำเนินการ

เลือกใช้เงินสดในการวางหลักประกัน เพราะ มีความสะดวกสบาย จะได้รับป้ายเลขประมูลแล้วนั่งรอลำดับที่ต้องการประมูล โดย อาศัยราคาซื้อขายในพื้นที่ และการประมาณการในการ

ปรับปรุงซ่อมแซมเป็นกรอบในการประมูล

ปัญหา จากการศึกษาพบว่า

1. เตรียมหลักประกันมาไม่ครบจำนวนตามที่กรมบังคับคดีแจ้งไว้ในประกาศ
2. อาจพลาดการประมูล หากไม่ตรวจสอบลำดับการประมูลล่วงหน้า เพราะ กรมบังคับคดีอาจยกเลิกการประมูล หรือเลื่อน ทำให้เสียเวลาในการเดินทางเข้าไปประมูล ณ กรมบังคับคดี

ขั้นตอนที่ 3 หลังการประมูล

1. **วิธีดำเนินการ**

- **การชำระเงินส่วนที่เหลือ** เลือกใช้เงินสด เพราะ สะดวกสบาย และคล่องตัวไม่ขอสินเชื่อจากสถาบันการเงิน เพราะ มีขั้นตอน กระบวนการที่ยุ่งยาก และใช้เวลานาน ผู้ซื้อต้องรับภาระดอกเบี้ย ทำให้ราคาขายสูง

- **ขอตะเบียนบ้าน** ยื่นเอกสารต่อสำนักงานเขตที่ทาวน์เฮ้าส์ตั้งอยู่ หากผู้อยู่อาศัยเดิมยังมีได้ ย้ายออกจากทั้งทาวน์เฮ้าส์และชื่อยังแสดงอยู่ในทะเบียนบ้าน ซึ่งภายหลัง 6 เดือนเจ้าบ้านสามารถย้ายชื่อเหล่านั้นออกได้

- **ขอมิเตอร์ประปา มิเตอร์ไฟฟ้าใหม่ หรือเปลี่ยนชื่อ** หากทาวน์เฮ้าส์หลังที่ประมูลได้ ผู้อยู่อาศัยเดิมย้ายออกไปแล้ว มิเตอร์ประปา และไฟฟ้ามักจะถูกแจ้งยกเลิก เพื่อขอเงินประกันคืน ดังนั้น ควรจะต้องแจ้งขอติดตั้งมิเตอร์ให้เรียบร้อยก่อน จึงเข้าปรับปรุงซ่อมแซมได้ แต่หากยังไม่ถูกแจ้งยกเลิก สามารถแจ้งขอเปลี่ยนชื่อ เป็นชื่อของตนเองได้เลย

- **ปรับปรุง ซ่อมแซม** เน้นความพร้อมในการเข้าอยู่อาศัย ปกติแล้วจะใช้ระยะเวลาในการปรับปรุง ซ่อมแซมไม่เกิน 3 เดือน ขึ้นอยู่กับสภาพทาวน์เฮ้าส์ที่ประมูลได้ ในส่วนของงบประมาณในการซ่อมแซมก็จะควบคุมไม่ให้เกิน 200,000 บาท แต่ก็ขึ้นอยู่กับสภาพทาวน์เฮ้าส์แต่ละหลังด้วย

ปัญหา จากการศึกษาพบว่า

1. ผู้ประมูลหากไม่ศึกษากระบวนการต่างๆของทางกรมบังคับคดี และกรมที่ดินให้เข้าใจเสียก่อนที่จะทำการประมูล จะเสียเวลา หรืออาจเสียประโยชน์ อาทิ การขอรับภาษีคืน เป็นต้น

ข้อเสนอแนะต่อผู้ที่มีความต้องการซื้อทาวน์เฮ้าส์ผ่านกรมบังคับคดี

ผู้ที่มีความต้องการเลือกซื้อทาวน์เฮ้าส์ผ่านกรมบังคับคดี ควรศึกษากฎระเบียบข้อบังคับของทางกรมบังคับคดีให้เข้าใจ หากเป็นไปได้ควรเข้าสังเกตการณ์การขายทอดตลาดอย่างน้อย 1 ครั้ง เพื่อจะได้ปฏิบัติได้อย่างถูกต้อง นอกจากนั้นแล้วไม่ควรประมูลทาวน์เฮ้าส์ที่ผู้อาศัยเดิมยังไม่ย้ายออก เพราะ จะต้องเสียเวลาและยุ่งยากกับการฟ้องขับไล่ ที่มีขั้นตอนมาก และต้องติดต่อกับหน่วยงานราชการหลายหน่วยงาน แต่หากมีความจำเป็นต้องประมูลทาวน์เฮ้าส์หลังนั้นๆให้ได้ ควร

เจรจาเบื้องต้นกับผู้อยู่อาศัย เพื่อประเมินแนวโน้มในการย้ายออก โดยอาจยื่นข้อเสนอต่างๆ อาทิ ช่วยค่าขนย้ายสิ่งของเป็นจำนวนเท่าใดก็ได้แล้วแต่จะทำการเจรจา หรือจะให้อยู่อาศัยต่ออีกกี่เดือนเพื่อรอหาที่อยู่อาศัยใหม่ เป็นต้น

ข้อเสนอแนะต่อกรมบังคับคดีที่จะช่วยให้อำนวยความสะดวกให้กับผู้ที่มีความต้องการซื้อทรัพย์สินผ่านกรมบังคับคดี

กรมบังคับคดีควรปรับปรุงรายละเอียดในประกาศขายทอดตลาด กล่าวคือ แผนที่แสดงที่ตั้งไม่มีความละเอียดเพียงพอ หรือไม่ถูกต้อง ทำให้เป็นอุปสรรคในการเดินทางไปสำรวจสถานที่จริงมาก และควรปรับปรุงการป้องกันไล่ให้มีกระบวนการที่ง่าย และใช้ระยะเวลาสั้นลง เพราะ ทาวน์เฮ้าส์ส่วนใหญ่ที่กรมบังคับคดีประกาศขายทอดตลาดผู้อยู่อาศัยเดิมยังไม่ย้ายออก ผู้ที่ให้ความสนใจทาวน์เฮ้าส์หลังดังกล่าวจึงไม่เข้าร่วมประมูล เพราะ ไม่ต้องการเสียเวลากับกระบวนการในการป้องกันไล่ ส่งผลให้ทาวน์เฮ้าส์ที่ควรจะขายได้ของกรมบังคับคดีกลับขายไม่ได้ ไม่เป็นที่สนใจของผู้เข้าประมูล

สรุปผลจากการสัมภาษณ์

ก่อนการประมูล หาข้อมูลเบื้องต้นจากอินเทอร์เน็ต เพราะสะดวกสบาย โดยทำการพิจารณาให้ความสำคัญกับราคา โดยจะพิจารณาจากราคาซื้อขายที่อยู่อาศัยเป็นหลัก ซึ่งราคาที่ประกาศขายทอดตลาดจะต้องต่ำกว่าราคาที่ซื้อขายในพื้นที่ ประกอบกับอยู่ในทำเล ย่านแหล่งงาน หรือสถานศึกษา ช่วยเสริมความสะดวกสบายในการดำเนินชีวิตประจำวัน และระบบสาธารณูปโภค สาธารณูปการที่ครบครัน ที่สำคัญจะต้องไม่อยู่ใกล้ชุมชนแออัด

ขั้นตอนระหว่างขั้นตอนระหว่างการประชุม ดำเนินการเตรียมเอกสารต่างๆพร้อมด้วยหลักประกันตามจำนวนที่กำหนด และที่สำคัญต้องมีความถูกต้องและครบถ้วน

หลังจากที่ประมูลทรัพย์สินได้แล้ว ดำเนินการตามขั้นตอนของทางกรมบังคับคดี พร้อมด้วยชำระเงินสดส่วนที่เหลือ และโอนกรรมสิทธิ์ ณ กรมที่ดินให้เรียบร้อย จากนั้นทำการซ่อมแซมทาวน์เฮ้าส์ โดยให้ความสำคัญกับความพร้อมในการอยู่อาศัยเป็นหลัก

4.9 คุณอนุพงศ์ ทวีสิทธิกุลลาภ⁹

ข้อมูลทั่วไป

มีประสบการณ์กว่า 5 ปีในการซื้อขายทาวน์เฮ้าส์ผ่านกรมบังคับคดี โดยใช้หลักการพื้นฐาน กล่าวคือ ด้านเศรษฐศาสตร์และการตลาด เพื่อที่จะค้นหาพื้นที่ที่มีความต้องการซื้อที่อยู่อาศัยสูง

⁹ สัมภาษณ์ อนุพงษ์ ทวีสิทธิกุลลาภ, ผู้ประกอบการธุรกิจซื้อขายบ้านมือสอง, 20 มกราคม พ.ศ. 2555.

ด้วยอาศัยประสบการณ์ในการทำงานด้านนี้ ประกอบกับการเดินทางสำรวจพื้นที่ย่านต่างๆใน กรุงเทพมหานคร และการสังเกตปริมาณประกาศขายในแต่ละพื้นที่ ทำให้มีความเข้าใจในลักษณะเฉพาะของแต่ละพื้นที่เป็นอย่างดี จนเข้าใจความต้องการของผู้บริโภคในย่านต่างๆ นอกจากนี้แล้วการเลือกทำเลที่ตั้ง ความแข็งแรงของโครงสร้าง ประกอบกับการประเมินราคาการปรับปรุงซ่อมแซมเบื้องต้น

ขั้นตอนในการเลือกซื้อทาวน์เฮ้าส์

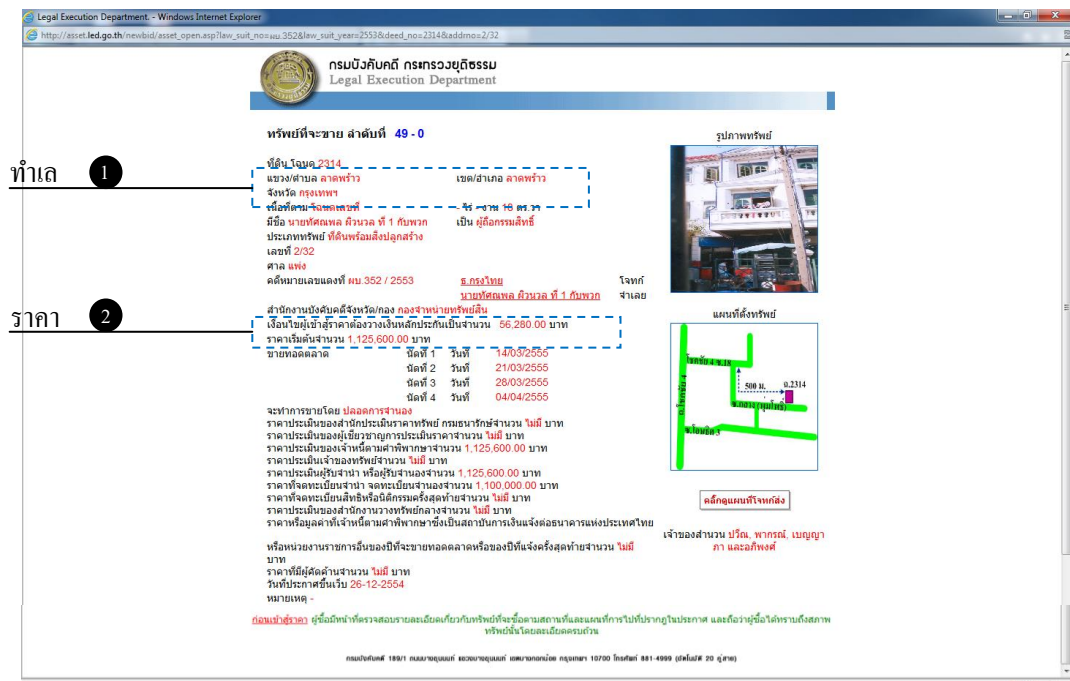
ขั้นตอนที่ 1 ก่อนการประมูล มีข้อพิจารณา ดังนี้

1. วิธีการหาข้อมูล

- อินเทอร์เน็ต
- ประกาศขายทอดตลาดของกรมบังคับคดี

สะดวกสบาย โดยให้ความสำคัญกับข้อมูลที่กรมบังคับคดีประกาศตามลำดับ ดังนี้

ภาพที่ 4.20 แสดงลำดับความสำคัญของข้อมูลประกอบการตัดสินใจเลือกซื้อทาวน์เฮ้าส์ ขายทอดตลาดโดยกรมบังคับคดีของคุณอนุพงศ์ ทวีสิทธิกุลลาภ



ที่มา : www.led.go.th

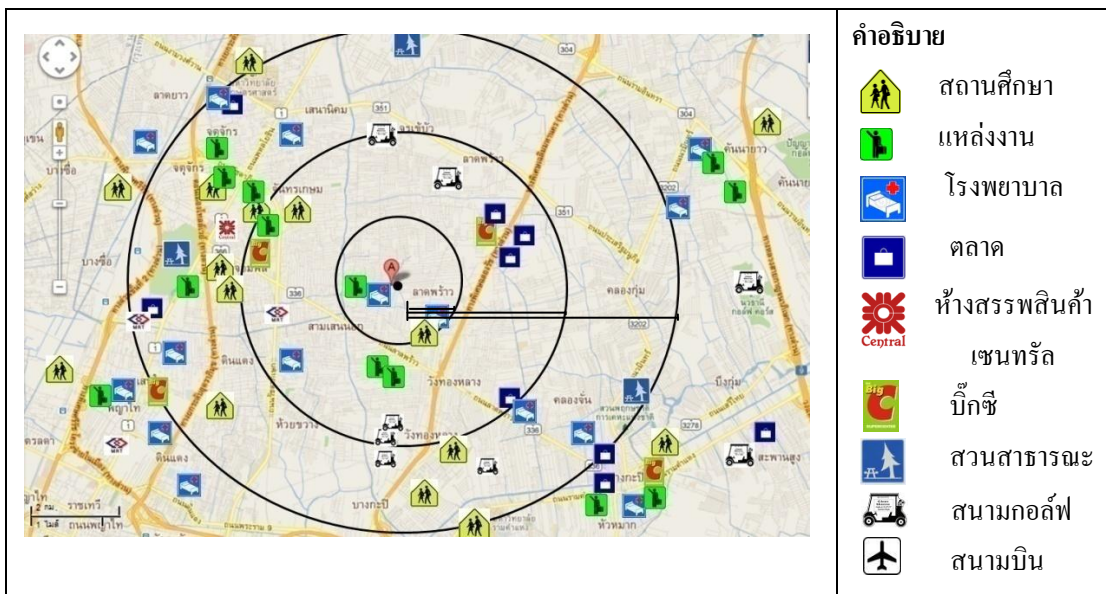
รูปภาพข้างต้น อธิบายได้ว่า ให้ความสำคัญกับข้อมูล 2 ส่วนในประกาศ ตามลำดับ ดังนี้

1. ราคา พิจารณาจากความเหมาะสมของทำเลที่ตั้ง โดยจะสำรวจราคาจากชื่อขายจาก

อินเทอร์เน็ต หากราคาเริ่มต้นที่ทางกรมบังคับคดียกยทอดตลาดต่ำกว่าราคาที่ทำกรสำรวจ จะเดินทางไปดูสถานที่จริง

2. ทำเล ย่านชุมชน ความสะดวกสบายในการดำเนินชีวิตประจำวัน และการคมนาคมที่สามารถเลือกเดินทางได้หลากหลายรูปแบบ ตั้งอยู่ใกล้แหล่งสาธารณูปโภค สาธารณูปการ ไม่อยู่ใกล้ชุมชนแออัด เพราะ ความปลอดภัยในชีวิตและทรัพย์สินลดน้อยลง

ภาพที่ 4.21 ตัวอย่างศักยภาพของทำเลที่ตั้ง




ที่มา : ผู้วิจัย

จากตัวอย่างข้างต้นอธิบายได้ว่า ระยะห่าง และความสะดวกสบายในการเข้าถึงแหล่งสาธารณูปโภค สาธารณูปการ สถานศึกษา ซึ่งที่ตั้งเป็นปัจจัยสำคัญต่อการตัดสินใจซื้อของผู้ซื้อที่อยู่อาศัย


2. วิธีการพิจารณา

- **สำรวจ** ตามแผนในประกาศขายทอดตลาด โดยสำรวจ ปัจจัยต่างๆ อาทิ การถูกปล่อยทิ้งร้าง ราคาตลาด โครงสร้างหลัก และสภาพแวดล้อม เพื่อทำการประเมินค่าใช้จ่ายและระยะเวลาในการซ่อมแซม ดังนี้

ตารางที่ 4.9 แสดงตัวอย่างการสำรวจทาวนเฮ้าส์ของคุณอนุพงศ์ ทวีสิทธิกุลตาก

ลำดับที่	วิธีการ	เรื่อง	ภาพ/คำอธิบาย
1.	สังเกต	<p>ผู้อยู่อาศัยปัจจุบัน</p> <ul style="list-style-type: none"> - ตัวอาคารอยู่ในสภาพที่ได้รับ การดูแลรักษา - ราวตากผ้า - เครื่องปรับอากาศ - ต้นไม้ - รองเท้า - รถจักรยานยนต์ - ของใช้ต่างๆ - ถังขยะ 	
2.	สังเกต	<p>โครงสร้างหลัก</p> <ul style="list-style-type: none"> - การทรุดตัว และแตกร้าวของ เสา เป็นต้น 	<p>เพื่อประมาณการค่าใช้จ่ายในการ ปรับปรุงซ่อมแซมเบื้องต้น และ ควบคุมต้นทุน</p>
3.	สังเกต สอบถาม	<p>ราคาซื้อขายในพื้นที่</p>	<p>ตรวจสอบได้หลายวิธี อาทิ</p> <ul style="list-style-type: none"> - สังเกตจากประกาศขายในบริเวณ นั้น - สอบถามจากผู้อยู่อาศัย ร้านค้า หรือจักรยานยนต์รับจ้างใน บริเวณนั้น <p>เพื่อใช้ในการประมาณ การงบประมาณในการปรับปรุง ซ่อมแซม และเป็นกรอบราคาในการ ประมูล</p>

ที่มา : ผู้วิจัย ถ่ายเมื่อ 11 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2555

ลำดับที่	วิธีการ	เรื่อง	ภาพ/คำอธิบาย
4.	สังเกต สอบถาม	สภาพแวดล้อม - น้ำไม่ท่วม - การระบายน้ำ ในช่วงฝนตกหนัก - ระดับความสูงของถนน (เปรียบเทียบกับถนนหลัก) การคมนาคมมีหลายทางเลือกและ สะดวกสบาย - ชุมชน	 ใกล้ถนนใหญ่ เลือกลงเดินได้หลาย รูปแบบอาทิ รถยนต์ส่วนบุคคล ขนส่งมวลชน เป็นต้น และมีเส้นทาง ลัดหลายเส้นทาง ประกอบชุมชน โดยรอบไม่แออัด หรือหนาแน่น จึง เหมาะแก่การอยู่อาศัย มีความ ปลอดภัยในชีวิตและทรัพย์สิน

ที่มา : ผู้วิจัย ถ่ายเมื่อ 11 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2555

จากตารางข้างต้นสามารถอธิบายวิธีการสำรวจตามวัตถุประสงค์ได้ ดังนี้

1. **ผู้อยู่อาศัย** สังเกตการปิดมิดชิดของประตูหน้าต่าง หน้าต่างชั้น 2 และ 3 เปิดทิ้งไว้ ตากผ้าบนระเบียงทั้ง 2 ชั้น มีรถจักรยานยนต์จอดอยู่ ตัวอาคารอยู่ในสภาพที่ได้รับการดูแลรักษาให้อยู่ในสภาพดี ต้นไม้ได้รับการดูแล และตู้ไปรษณีย์ ไม่มีจดหมาย ล้นออกมาจากตู้ ถึงขยะ อยู่ในสภาพดี ไม่มีขยะล้นออกมา สำรวจพบ เครื่องปรับอากาศ ร่องเท้าถอดไว้หน้าประตูบ้าน ของใช้ในชีวิตประจำวันต่างๆ มิเตอร์ประปา และไฟฟ้า อนุมานได้ว่า ผู้อยู่อาศัยเดิมยังมีได้ย้ายออก กรณีนี้จะไม่เข้าประมูล เพราะ ไม่ต้องการยุ่งยากกับกระบวนการฟ้องขับไล่

2. **โครงสร้างหลัก** ไม่พบการชำรุด หรือแตกร้าวของโครงสร้างหลัก การสังเกตข้างต้นทำเพื่อประมาณการค่าใช้จ่ายในการปรับปรุงซ่อมแซมเบื้องต้น หากทำการประมูลจะไม่เสียค่าใช้จ่ายในการซ่อมแซมมากนัก เพราะการซ่อมแซมโครงสร้างหลักมีค่าใช้จ่ายสูง และใช้เวลาในการซ่อมแซมนาน

3. **ราคาซื้อขายที่อยู่อาศัยในพื้นที่** การตรวจสอบสามารถทำได้หลายวิธี อาทิ สังเกตจากประกาศขายในบริเวณนั้น สอบถามจากผู้อยู่อาศัย ร้านค้า หรือจักรยานยนต์รับจ้าง เพื่อที่จะทราบ

ราคาซื้อขายที่อยู่อาศัยในพื้นที่ หากราคาประกาศขายทอดตลาดรวมกับราคาประมาณการงบประมาณในการปรับปรุงซ่อมแซมมีแนวโน้มที่จะสูงกว่าราคาซื้อขายที่อยู่อาศัยในพื้นที่ จะตัดสินใจไม่เข้าร่วมประมูล แต่หากราคาประมาณการไม่สูงกว่าราคาซื้อขาย ราคาดังกล่าวจะเป็นกรอบหรือเพดานในการประมูลต่อไป

4. สภาพแวดล้อม สังเกตและสอบถามจากผู้อยู่อาศัยในบริเวณนั้น อาจจะมีการผูกมิตรกับเพื่อนบ้าน หรือร้านค้า หรือจักรยานยนต์รับจ้าง เพื่อสอบถามข้อมูลเบื้องต้นต่างๆ เกี่ยวกับปัญหาที่เกิดขึ้นกับผู้อยู่อาศัย อาทิ การระบายน้ำในช่วงฝนตกหนัก หรือ ฤดูฝน เป็นต้น ประกอบกับความสูงของถนนหน้าทาวน์เฮ้าส์เมื่อเปรียบเทียบกับถนนสายหลัก เพราะ ผู้ซื้อจะไม่เลือกซื้อที่อยู่อาศัยที่ถูกน้ำท่วมเป็นประจำ ตั้งอยู่ใกล้แหล่งสาธารณูปโภค และสาธารณูปการ มีความสะดวกสบายในการอยู่อาศัย เลือกลงทุนได้หลายรูปแบบและหลายเส้นทาง ชุมชนโดยรอบไม่แออัด หรือหนาแน่น มีความปลอดภัยในชีวิตและทรัพย์สิน

- **ประเมินความคุ้มค่าในการลงทุน** นำข้อมูลที่ได้จากการสำรวจมาพิจารณาประกอบการประเมิน หากผู้อยู่อาศัยเดิม ย้ายออกไปเป็นที่เรียบร้อยแล้ว แม้ว่าสภาพภายนอกของทาวน์เฮ้าส์จะทรุดโทรม จะตัดสินใจเข้าประมูล แต่ที่สำคัญ คือ ราคาขายทอดตลาดของกรมบังคับคดีจะต้องต่ำกว่าราคาซื้อขายในพื้นที่รวมค่าใช้จ่ายในการปรับปรุงซ่อมแซม และค่าธรรมเนียมการโอน 2 ครั้ง ครั้งละร้อยละ 2 จากราคาประเมิน กล่าวคือ ครั้งที่ 1 โอนจากกรมบังคับคดี และครั้งที่ 2 โอนให้ผู้ซื้อ

ปัญหา จากการศึกษาพบว่า

1. สภาพอสังหาริมทรัพย์จริงต่างจากภาพที่ประกาศไว้ หรือที่อยู่ในประกาศมีความผิดพลาด หรือแผนที่ไม่มีความละเอียด หรืออาจผิดพลาด ส่งผลให้หาไม่พบ
2. หากไม่มีผู้อยู่อาศัย บ้านมักอยู่ในสภาพที่ถูกโจรกรรมจากภายนอก ทรัพย์สินต่างๆถูกขโมย อาทิ บานประตู หน้าต่าง เป็นต้น

ขั้นตอนที่ 2 ระหว่างการประมูล

1. วิธีดำเนินการ

เลือกใช้เงินสดในการวางหลักประกัน เพราะ มีความสะดวกสบาย หลังจากวางหลักประกันแล้วจะได้รับป้ายเลขที่ประมูลจากเจ้าพนักงานบังคับคดี นั่งรอลำดับที่ต้องการประมูล โดย อาศัยราคาตลาด และการประมาณการในการปรับปรุงซ่อมแซมเป็นกรอบในการประมูล

ปัญหา จากการศึกษาพบว่า

1. เตรียมหลักประกันมาไม่ครบจำนวนตามที่กรมบังคับคดีแจ้งไว้ในประกาศ

2. อาจพลาดการประมูล หากไม่ตรวจสอบลำดับการประมูลล่วงหน้า เพราะประมูลอาจถูกยกเลิก การ หรือเลื่อน ทำให้เสียเวลาในการเดินทางเข้าไปประมูล ณ กรมบังคับคดี

ขั้นตอนที่ 3 หลังการประมูล

1. วิธีดำเนินการ

- **การชำระเงินส่วนที่เหลือ** เลือกใช้เงินสด เพราะ สะดวกสบาย และคล่องตัวมากกว่า การขอสินเชื่อจากสถาบันการเงิน ที่มีขั้นตอน กระบวนการที่ยุ่งยาก และใช้เวลานาน ผู้ซื้อต้องรับภาระดอกเบี้ย ทำให้ราคาขายสูง
- **ขอทะเบียนบ้าน** ยื่นเอกสารต่อสำนักงานเขตที่ทาวน์เฮ้าส์หลังนั้นๆตั้งอยู่ เพื่อทำการขอเอกสารทะเบียนบ้าน หากผู้อยู่อาศัยเดิมยังมีได้ย้ายออกจากทั้งทาวน์เฮ้าส์และชื่อยังแสดงอยู่ในทะเบียนบ้าน ซึ่งภายหลัง 6 เดือนเจ้าบ้านสามารถย้ายชื่อเหล่านั้นออกได้
- **ขอมิเตอร์ประปา มิเตอร์ไฟฟ้าใหม่ หรือเปลี่ยนชื่อ** หากทาวน์เฮ้าส์หลังที่ประมูลได้ ผู้อยู่อาศัยเดิมย้ายออกไปแล้ว มิเตอร์ประปา และไฟฟ้ามักจะถูกแจ้งยกเลิก เพื่อขอเงินประกันคืน ดังนั้น ควรจะต้องแจ้งขอติดตั้งให้เรียบร้อยก่อนเข้าทำการปรับปรุงซ่อมแซม แต่หากยังไม่ถูกแจ้งยกเลิก สามารถแจ้งขอเปลี่ยนชื่อ เป็นชื่อของตนเองได้เลย
- **ปรับปรุง ซ่อมแซม** เน้นความสวยงามภายหลังการปรับปรุงซ่อมแซม ปกติแล้วจะใช้ระยะเวลาในการปรับปรุง ซ่อมแซมไม่เกิน 3 เดือน ขึ้นอยู่กับสภาพทาวน์เฮ้าส์ที่ประมูลเช่นเดียวกับงบประมาณในการซ่อมแซมก็จะขึ้นอยู่กับสภาพทาวน์เฮ้าส์แต่ละหลังด้วย

ปัญหา จากการศึกษาพบว่า

1. ผู้ประมูลหากไม่ศึกษากระบวนการต่างๆของทางกรมบังคับคดี และกรมที่ดินให้เข้าใจเสียก่อนที่ จะทำการประมูล จะเสียเวลา หรืออาจเสียประโยชน์ อาทิ การขอรับภาษีคืน เป็นต้น

ข้อเสนอแนะต่อผู้ที่มีความต้องการซื้อทาวน์เฮ้าส์ผ่านกรมบังคับคดี

แนะนำแก่ผู้ที่มีความต้องการเลือกซื้อทาวน์เฮ้าส์ผ่านกรมบังคับคดี ดังนี้ ควรศึกษา กฎระเบียบข้อบังคับของทางกรมบังคับคดีให้เข้าใจ เพื่อจะได้ปฏิบัติได้อย่างถูกต้องในวันที่เข้าประมูล ไม่ควรประมูลทาวน์เฮ้าส์ที่ผู้อยู่อาศัยเดิมยังไม่ย้ายออก เพราะ จะต้องเสียเวลาและยุ่งยากกับการฟ้องขับไล่ ที่มีขั้นตอนมาก และต้องติดต่อกับหน่วยงานราชการหลายหน่วยงาน

ข้อเสนอแนะต่อกรมบังคับคดีที่จะช่วยให้อำนวยความสะดวกให้กับผู้ที่มีความต้องการซื้อทรัพย์สินผ่านกรมบังคับคดี

กรมบังคับคดีควรปรับปรุงรายละเอียดในประกาศขายทอดตลาด กล่าวคือ แผนที่แสดงที่ตั้ง

ไม่มีความละเอียดเพียงพอ หรือไม่ถูกต้อง ทำให้เป็นอุปสรรคในการเดินทางไปสำรวจสถานที่จริง
มาก

สรุปผลจากการสัมภาษณ์

ก่อนการประมูล หาข้อมูลเบื้องต้นจากอินเทอร์เน็ต เพราะสะดวกสบาย โดยทำการพิจารณา
ให้ความสำคัญกับราคา โดยระดับราคาจะพิจารณาจากความเหมาะสมทำเลที่ตั้งเปรียบเทียบกับราคา
ซื้อขายที่อยู่อาศัยเป็นหลัก ซึ่งราคาที่ประกาศขายทอดตลาดจะต้องต่ำกว่าราคาที่สำรวจในพื้นที่
ประกอบด้วยอยู่ในทำเล ย่านชุมชน ความสะดวกสบายในการดำเนินชีวิตประจำวัน การคมนาคม
และระบบสาธารณูปโภค สาธารณูปการที่ครบครัน ที่สำคัญจะต้องไม่อยู่ใกล้ชุมชนแออัด

ขั้นตอนระหว่างขั้นตอนระหว่างการประมูล ดำเนินการเตรียมเอกสารต่างๆพร้อมด้วย
หลักประกันตามจำนวนที่กำหนด และที่สำคัญต้องมีความถูกต้องและครบถ้วน

หลังจากที่ประมูลทรัพย์สินได้แล้ว ดำเนินการตามขั้นตอนของทางกรมบังคับคดี พร้อมด้วย
ชำระเงินสดส่วนที่เหลือ และโอนกรรมสิทธิ์ ณ กรมที่ดินให้เรียบร้อย จากนั้นขอทะเบียนบ้าน ยื่น
ขอมิเตอร์ประปา และไฟฟ้า แล้วจึงเข้าทำการซ่อมแซมทาวน์เฮ้าส์ โดยให้ความสำคัญกับความ
สวยงามภายหลังการปรับปรุงซ่อมแซม

4.10 คุณสมบัตินักลงทุน¹⁰

ข้อมูลทั่วไป

มีประสบการณ์กว่า 10 ปีในการซื้อขายทาวน์เฮ้าส์ผ่านกรมบังคับคดี โดยใช้หลักการ
พื้นฐาน กล่าวคือ ด้านเศรษฐศาสตร์ และการตลาดตามลำดับ การเข้าใจตลาด คือ การเข้าใจความ
ต้องการซื้อที่อยู่อาศัยของผู้ซื้อและความต้องการขายของผู้ขายที่อยู่อาศัย (Demand and Supply)
เพื่อที่จะเข้าใจว่า ต้องการทาวน์เฮ้าส์ในลักษณะใดและเข้าใจคู่แข่งในพื้นที่ว่า มีที่อยู่อาศัยประเภท
ใดบ้างที่ผู้ซื้อจะนำมาเปรียบเทียบเพื่อตัดสินใจซื้อ ดังที่ได้กล่าวมาข้างต้นเมื่อเข้าใจทั้งสองฝ่ายแล้ว
จะช่วยให้ขายได้ง่าย เข้าใจพื้นฐานความต้องการของผู้ซื้อแล้ว จะสามารถเลือกซื้อทาวน์เฮ้าส์ได้ตรง
ตามความต้องการของผู้ซื้อ ซึ่งจะต้องอาศัยการสังเกตการปรับปรุงซ่อมแซมทาวน์เฮ้าส์ในพื้นที่
ประกอบด้วยสมัยนิยมในแต่ละช่วงเวลา

ขั้นตอนในการเลือกซื้อทาวน์เฮ้าส์

ขั้นตอนที่ 1 ก่อนการประมูล มีข้อพิจารณา ดังนี้

1. วิธีการหาข้อมูล

¹⁰ สัมภาษณ์ สมบุญ กนกวุฒิภัทร, ผู้ประกอบการธุรกิจซื้อขายบ้านมือสอง, 20 มกราคม พ.ศ. 2555.

- อินเทอร์เน็ต สะดวกสบายในการค้นหาข้อมูลให้ความสำคัญกับข้อมูลที่กรมบังคับคดีประกาศ ดังนี้

ภาพที่ 4.22 แสดงลำดับความสำคัญของข้อมูลประกอบการตัดสินใจเลือกซื้อทาวน์เฮ้าส์ ขายทอดตลาดโดยกรมบังคับคดีของคุณสมบุญ กนกวุฒิภัทร

ทำเล 1

ราคา 2

ที่มา : www.led.go.th

รูปภาพข้างต้น อธิบายได้ว่า ให้ความสำคัญกับข้อมูล 2 ส่วน ตามลำดับ ดังนี้

1. ทำเล ย่านชุมชน ใจกลางเมือง ความสะดวกสบายในการดำเนินชีวิตประจำวัน และการคมนาคม สามารถเลือกเดินทางได้หลากหลายรูปแบบตามความเหมาะสม ใกล้แหล่งสาธารณูปโภค สาธารณูปการ ไม่อยู่ใกล้ชุมชนแออัด เพราะ ความปลอดภัยในชีวิตและทรัพย์สินลดน้อยลง
- ภาพที่ 4.23 ตัวอย่างศักยภาพของทำเลที่ตั้ง

คำอธิบาย

- สถานีศึกษา
- แหล่งงาน
- โรงพยาบาล
- ตลาด
- สวนสาธารณะ
- สนามกอล์ฟ
- รถไฟใต้ดิน

ที่มา : ผู้วิจัย

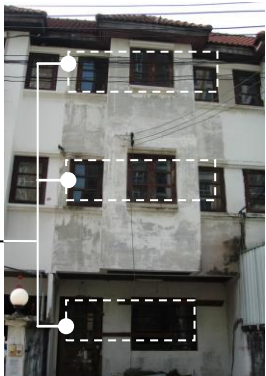
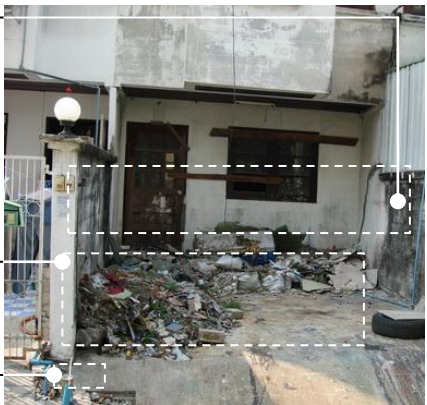
จากตัวอย่างข้างต้นอธิบายได้ว่า ระยะห่าง และความสะอาดสบายในการเข้าถึงแหล่งสาธารณูปโภค สาธารณูปการ สถานศึกษา ซึ่ง ที่ตั้งเป็นปัจจัยสำคัญต่อการตัดสินใจซื้อของผู้ซื้อที่อยู่อาศัย

2. ราคา พิจารณาจากความเหมาะสมของทำเลที่ตั้ง แต่ละทำเลราคาซื้อขายที่อยู่อาศัยจะต่างกันขึ้นอยู่กับปัจจัยแวดล้อม สำนักราคาจากซื้อขายที่อยู่อาศัยจากอินเทอร์เน็ต เพื่อที่จะทราบราคาตลาด หากราคาเริ่มต้นที่ทางกรมบังคับคดียขายทอดตลาดต่ำกว่าราคาทำการสำรวจดังกล่าว จะเดินทางไปดูสถานที่จริง

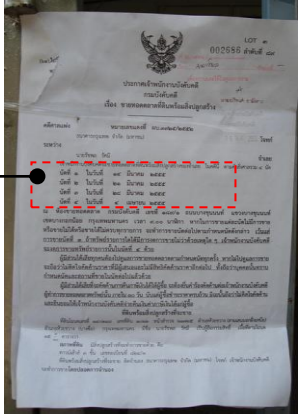

2. วิธีการพิจารณา

- **สำรวจ** ตามแผนที่ในประกาศขายทอดตลาด โดยทำการสำรวจ ปัจจัยต่างๆ อาทิ การถูกปล่อยทิ้งร้าง ราคาซื้อขายในพื้นที่ โครงสร้างหลัก และสภาพแวดล้อม เพื่อ ประเมินค่าใช้จ่ายและระยะเวลาในการซ่อมแซม ดังนี้

ตารางที่ 4.10 แสดงตัวอย่างการสำรวจทาวน์เฮ้าส์ของคุณสมบุญ กนกวุฒิภัทร

ลำดับที่	วิธีการ	เรื่อง	ภาพ/คำอธิบาย
1.	สังเกต	<p>ผู้อยู่อาศัยปัจจุบัน</p> <ul style="list-style-type: none"> - ตัวอาคารอยู่ในสภาพที่ไม่ได้รับการดูแลรักษา - สีของทาวน์เฮ้าส์ - ประตู หน้าต่าง <p>- ประตูเหล็กตัดหน้าบ้าน</p> <ul style="list-style-type: none"> - กองขยะ - มิเตอร์น้ำ 	 

ที่มา : ผู้วิจัย ถ่ายเมื่อ 12 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2555

ลำดับที่	วิธีการ	เรื่อง	ภาพคำอธิบาย
		<p>- ประกาศขายทอดตลาดของกรมบังคับคดี</p> <p><u>วันที่ขายทอดตลาด</u></p>	
2.	สังเกต	<p>โครงสร้างหลัก</p> <p>- การทรุดตัว และแตกร้าวของเสาเป็นต้น</p>	<p>เพื่อประมาณการค่าใช้จ่ายในการปรับปรุงซ่อมแซมเบื้องต้น และควบคุมต้นทุน</p>
3.	สังเกต สอบถาม	<p>สภาพแวดล้อม</p> <p>- น้ำไม่ท่วม</p> <p>- การระบายน้ำในช่วงฝนตกหนัก</p> <p>- ระดับความสูงของถนน (เปรียบเทียบกับถนนหลัก)</p> <p>- การคมนาคมมีหลายทางเลือก และสะดวกสบาย</p> <p>- ชุมชน</p>	 <p>ใกล้ถนนใหญ่ เลือกลงเดินทางได้หลายรูปแบบและเส้นทาง ชุมชนโดยรอบไม่แออัด มีความปลอดภัยในชีวิตและทรัพย์สิน</p>

ที่มา : ผู้วิจัย ถ่ายเมื่อ 12 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2555

ลำดับที่	วิธีการ	เรื่อง	ภาพคำอธิบาย
4.	สังเกต สอบถาม	ราคาซื้อขายในพื้นที่	ตรวจสอบได้หลายวิธี อาทิ - สังเกตจากประกาศขายในบริเวณนั้น - สอบถามจากผู้อยู่อาศัย ร้านค้า หรือจักรยานยนต์รับจ้างในบริเวณนั้น เพื่อใช้ในการประมาณการงบประมาณในการปรับปรุงซ่อมแซม และเป็นกรอบราคาในการประมูล

ที่มา : ผู้วิจัย ถ่ายเมื่อ 12 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2555

จากตารางข้างต้นสามารถอธิบายวิธีการสำรวจตามวัตถุประสงค์ได้ ดังนี้

1. ผู้อยู่อาศัย สังเกตจากตัวอาคารที่ได้อยู่ในสภาพที่ไม่ได้รับการดูแลรักษา ประตู หน้าต่าง บานบานชำรุดเสียหาย ประตูรั้วเหล็กคด มิเตอร์น้ำประปาและไฟฟ้าถูกถอดออก มีกองขยะอยู่ภายในบ้าน และที่สำคัญ คือ มีประกาศขายทอดตลาดของทางกรมบังคับคดีติดอยู่ที่หน้าตัวอาคาร อนุมานได้ว่า ผู้อยู่อาศัยเดิมได้ย้ายออกเป็นเวลานานแล้ว กรณีนี้จะให้ความสนใจเข้าประมูล เพราะไม่ต้องยุ่งยากกับกระบวนการขออนุญาตค้ำประกัน

2. โครงสร้างหลัก ไม่พบการชำรุด หรือแตกร้าวของโครงสร้างหลัก การสังเกตข้างต้นทำเพื่อประมาณการค่าใช้จ่ายในการปรับปรุงซ่อมแซมเบื้องต้น หากประมูลจะเสียค่าใช้จ่ายในการซ่อมแซมค่อนข้างสูง เนื่องจากอุปกรณ์ต่างๆ ในทาวน์เฮ้าส์ที่สามารถขายได้คาดว่าจะถูกถอดออกเสียส่วนใหญ่

3. สภาพแวดล้อม สังเกตและสอบถามจากผู้อยู่อาศัยในบริเวณนั้น อาจจะมีการผูกมิตรกับเพื่อนบ้าน หรือร้านค้า หรือจักรยานยนต์รับจ้าง เพื่อสอบถามข้อมูล เกี่ยวกับปัญหาที่เกิดขึ้นกับผู้อยู่อาศัย อาทิ การระบายน้ำในช่วงฝนตกหนัก หรือ ฤดูฝน เป็นต้น ความสูงของถนนด้านหน้าเปรียบเทียบกับถนนสายหลัก เพราะ ผู้ซื้อจะไม่เลือกซื้อที่อยู่อาศัยที่ถนนน้ำท่วมเป็นประจำ ตั้งอยู่ใกล้แหล่งสาธารณูปโภค และสาธารณูปการ มีความสะดวกสบายในการอยู่อาศัย เลือกเดินทางได้หลายรูปแบบ หลายเส้นทาง ชุมชนโดยรอบไม่แออัด มีความปลอดภัยในชีวิตและทรัพย์สิน

4. ราคาซื้อขายที่อยู่อาศัยในพื้นที่ การตรวจสอบทำได้หลายวิธี อาทิ สังเกตจากประกาศขายในบริเวณนั้น สอบถามจากผู้อยู่อาศัย ร้านค้า หรือจรรยาบรรณที่รับจ้าง เพื่อที่จะทราบราคาซื้อขายที่อยู่อาศัยในพื้นที่ หากราคาประกาศขายทอดตลาดรวมกับราคาประมาณการในการปรับปรุงซ่อมแซมมีแนวโน้มที่จะสูงกว่าราคาซื้อขายที่อยู่อาศัยในพื้นที่ จะไม่เข้าร่วมประมูล แต่หากราคาประมาณการไม่สูงกว่าราคาซื้อขาย ราคาดังกล่าวจะเป็นกรอบหรือเพดานในการประมูลต่อไป

- **ประเมินความคุ้มค่าในการลงทุน** นำข้อมูลที่ได้จากการสำรวจ มาพิจารณาประกอบการประเมิน ราคาขายทอดตลาดจะต้องต่ำกว่าราคาค้างกล่าวรวมกับค่าใช้จ่ายในการปรับปรุงซ่อมแซม **ปัญหา** จากการศึกษาพบว่า

1. สภาพอสังหาริมทรัพย์จริงต่างจากภาพที่ประกาศไว้ หรือที่อยู่ในประกาศมีความผิดพลาด หรือแผนที่ไม่มีความละเอียด หรืออาจผิดพลาด ส่งผลให้หาไม่พบ
2. หากไม่มีผู้อยู่อาศัย บ้านมักอยู่ในสภาพที่ถูกโจรกรรมจากภายนอก ทรัพย์สินต่างๆถูกขโมย อาทิ บานประตู หน้าต่าง เป็นต้น

ขั้นตอนที่ 2 ระหว่างการประมูล

เลือกใช้เงินสด เพราะ มีความสะดวกสบาย หลังจากวางหลักประกันแล้วจะได้รับป้ายเลขที่ประมูล นั่งรอลำดับที่ต้องการประมูล โดยอาศัยราคาตลาด และการประมาณการในการปรับปรุงซ่อมแซมเป็นกรอบในการประมูล

ปัญหา จากการศึกษาพบว่า

1. เตรียมหลักประกันมาไม่ครบจำนวนตามที่กรมบังคับคดีแจ้งไว้ในประกาศ
2. อาจพลาดการประมูล หากไม่ตรวจสอบลำดับการประมูลล่วงหน้า เพราะประมูลอาจถูกยกเลิก การ หรือเลื่อน ทำให้เสียเวลาในการเดินทางเข้าไปประมูล ณ กรมบังคับคดี

ขั้นตอนที่ 3 หลังการประมูล

1. วิธีดำเนินการ




- **การชำระเงินส่วนที่เหลือ** เลือกใช้เงินสด เพราะ สะดวกสบาย และคล่องตัวมากกว่าการขอสินเชื่อจากสถาบันการเงิน ที่มีขั้นตอน กระบวนการที่ยุ่งยาก และใช้เวลานาน ผู้ซื้อต้องรับภาระดอกเบี้ย ทำให้ราคาขายสูง

- **ขอตะเบียนบ้าน** ยื่นเอกสารต่อสำนักงานเขตพื้นที่ที่ทาวน์เฮ้าส์ตั้งอยู่ หากผู้อยู่อาศัยเดิมมิได้ย้ายออกและชื่อยังแสดงในทะเบียนบ้าน ภายหลัง 6 เดือน เจ้าบ้านสามารถย้ายชื่อเหล่านั้นได้





- **ขอมิเตอร์ประจำ มิเตอร์ไฟฟ้าใหม่ หรือเปลี่ยนชื่อ** หากทาวน์เฮ้าส์หลังที่ประมูลได้ ผู้อยู่อาศัยเดิมย้ายออกไปแล้ว มิเตอร์ประจำ และไฟฟ้ามักจะถูกแจ่งยกเล็ก เพื่อขอเงินประกันคืน ดังนั้นควรจะต้องแจ้งขอติดตั้งมิเตอร์ให้เรียบร้อยก่อนเริ่มเข้าทำการปรับปรุงซ่อมแซม แต่หากยังไม่ถูกแจ่งยกเล็ก สามารถแจ้งขอเปลี่ยนชื่อ เป็นชื่อของตนเองได้เลย

- **ปรับปรุง ซ่อมแซม** เน้นที่ความปลอดภัย ความพร้อมในการเข้าอยู่อาศัย ระบบไฟฟ้า โดยปกติแล้วจะใช้ระยะเวลาในการปรับปรุง ซ่อมแซมไม่เกิน 3 เดือน ขึ้นอยู่กับสภาพทาวน์เฮ้าส์เช่นเดียวกับงบประมาณในการซ่อมแซมก็จะขึ้นอยู่กับสภาพทาวน์เฮ้าส์แต่ละหลังด้วย

ตารางที่ 4.11 แสดงตัวอย่างสภาพทาวน์เฮ้าส์ที่ไม่มีผู้อยู่อาศัย โดยการประมูลของคุณสมบุญ กนกวุฒิภัทร ผ่านการขายทอดตลาดของกรมบังคับคดี

ลำดับที่	คำอธิบาย	ภาพ
1.	ด้านหน้า	
2.	ความเสียหายของกำแพง	
3.	ผนังอาคารด้านนอก	

ที่มา : ผู้วิจัย ถ่ายเมื่อ 12 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2555

ลำดับที่	คำอธิบาย	ภาพ
4.	ด้านหน้าชั้น 1	
5.	ภายในทาวนเฮ้าส์	
6.	เพดาน	
7.	ด้านหลัง	

ที่มา : ผู้วิจัย ถ่ายเมื่อ 12 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2555

ปัญหา จากการศึกษาพบว่า

1. ผู้ประมวลหากไม่ศึกษากระบวนการต่างๆของทางกรมบังคับคดี และกรมที่ดินให้เข้าใจเสียก่อนที่จะทำการประมวล จะเสียเวลา หรืออาจเสียประโยชน์ อาทิ การขอรับภาษีคืน เป็นต้น

ข้อเสนอแนะต่อผู้ที่มีความต้องการซื้อทาว์นเฮ้าส์ผ่านกรมบังคับคดี

แนะนำแก่ผู้ที่มีความต้องการเลือกซื้อทาว์นเฮ้าส์ผ่านกรมบังคับคดี ดังนี้ ทาวน์เฮ้าส์ที่ประกาศขายทอดตลาด ส่วนใหญ่ผู้อยู่อาศัยเดิมยังมิได้ย้ายออก ควรหลีกเลี่ยงการประมวลทาวน์เฮ้าส์ลักษณะดังกล่าว เพราะ ผู้ประมวลจะต้องเสียเวลา และค่าใช้จ่ายในการฟ้องขับไล่ ซึ่งปกติแล้วการฟ้องขับไล่จะใช้เวลาดังแต่ 6 เดือนขึ้นไป ถ้าหลีกเลี่ยงไม่ได้แนะนำให้เจรจากับผู้อยู่อาศัยเดิมก่อน และประเมินว่า มีแนวโน้มที่จะยอมย้ายออกหรือไม่ ให้เรียบร้อยก่อนเข้าประมวล

ข้อเสนอแนะต่อกรมบังคับคดีที่จะช่วยให้อำนวยความสะดวกให้กับผู้ที่มีความต้องการซื้อทรัพย์สินผ่านกรมบังคับคดี

กรมบังคับคดีควรปรับปรุงรายละเอียดในประกาศขายทอดตลาด กล่าวคือ แผนที่แสดงที่ตั้งไม่มีความละเอียดเพียงพอ หรือไม่ถูกต้อง ทำให้เป็นอุปสรรคในการเดินทางไปสำรวจสถานที่จริงมาก

สรุปผลจากการสัมภาษณ์

ก่อนการประมวล หาข้อมูลเบื้องต้นจากอินเทอร์เน็ต เพราะสะดวกสบาย โดยทำการพิจารณาให้ความสำคัญกับทำเลที่ตั้ง ย่านชุมชน ความสะดวกสบายในการดำเนินชีวิตประจำวัน และการคมนาคมและระบบสาธารณูปโภค สาธารณูปการที่ครบครัน ไม่อยู่ใกล้ชุมชนแออัด และราคาโดยระดับราคาจะพิจารณาจากความเหมาะสมทำเลที่ตั้งเปรียบเทียบกับราคาซื้อขายที่อยู่อาศัยในพื้นที่เป็นหลัก ซึ่งราคาที่ประกาศขายทอดตลาดจะต้องต่ำกว่าราคาดังกล่าว

ขั้นตอนระหว่างการประมวล เตรียมเอกสารต่างๆพร้อมด้วยหลักประกันตามจำนวนที่กำหนด และที่สำคัญต้องมีความถูกต้องและครบถ้วน

หลังจากที่ประมวลทรัพย์สินได้แล้ว ดำเนินการตามขั้นตอนของทางกรมบังคับคดี พร้อมด้วยชำระเงินสดส่วนที่เหลือ และโอนกรรมสิทธิ์ ณ กรมที่ดินให้เรียบร้อย จากนั้นทำการซ่อมแซมทาวน์เฮ้าส์ โดยให้ความสำคัญกับการพร้อมเข้าอยู่อาศัยเป็นหลัก

4.11 คุณพิศาล เอิบอาบ¹¹

ข้อมูลทั่วไป

มีประสบการณ์กว่า 8 ปีในการซื้อขายทาวน์เฮ้าส์ผ่านกรมบังคับคดี โดยใช้หลักการพื้นฐาน กล่าวคือ การสำรวจหาความต้องการของผู้ซื้อที่อยู่อาศัย ด้วยการสังเกตความนิยม ของผู้อยู่อาศัยในย่านนั้นๆ นำมาใช้ในการตัดสินใจเลือกประมูล ในส่วนของความต้องการซื้อ และความต้องการขาย ที่อยู่อาศัย สำรวจราคาซื้อขายที่อยู่อาศัยในพื้นที่ นำมาเปรียบเทียบกับราคาขายทอดตลาด หากราคาที่ขายทอดตลาดต่ำกว่าราคาซื้อขายที่อยู่อาศัยในพื้นที่ที่จะตัดสินใจเข้าประมูลสู้ราคา สำรวจตรวจสอบความแข็งแรงของโครงสร้างหลัก และประเมินการซ่อมแซม โดย การสังเกตการปรับปรุง ซ่อมแซมของหลังอื่นในพื้นที่เป็นพื้นฐาน อาทิ การทำกันสาดยื่นออกมาจากตัวอาคาร หรือรางน้ำฝนเพิ่มเติม เป็นต้น หากทุกหลังมีการซ่อมแซมหรือปรับปรุง ต่อเติมในลักษณะที่คล้ายๆกัน อาจอนุมานได้ว่า เป็นการแก้ไขปัญหาที่เกิดขึ้น จากนั้นคำนวณค่าใช้จ่ายในการปรับปรุงซ่อมแซม

ขั้นตอนในการเลือกซื้อทาวน์เฮ้าส์

ขั้นตอนที่ 1 ก่อนการประมูล มีข้อพิจารณา ดังนี้

1. วิธีการหาข้อมูล
 - อินเทอร์เน็ต ความสะดวกสบายในการค้นหาข้อมูลให้ความสำคัญกับข้อมูล ดังนี้ ภาพที่ 4.24 แสดงลำดับความสำคัญของข้อมูลประกอบการตัดสินใจเลือกซื้อทาวน์เฮ้าส์ ขายทอดตลาด โดยกรมบังคับคดีของคุณพิศาล เอิบอาบ

The screenshot shows a web browser window displaying an auction page. The page header includes the logo of the Legal Execution Department. The main content area is titled 'ทรัพย์สินที่จะขาย ส่วนที่ 67 - 0'. It lists property details: 'ที่ดิน โฉนด 687' (Land title deed 687), 'โฉนดที่ดิน 19 887 31' (Land title deed 19 887 31), and 'ราคาขายทอดตลาด' (Auction price). A table shows bids for the property. There are red annotations: 'ทำเล 2' (Location 2) pointing to the location information and 'ราคา 1' (Price 1) pointing to the bid table.

ที่มา : www.led.go.th

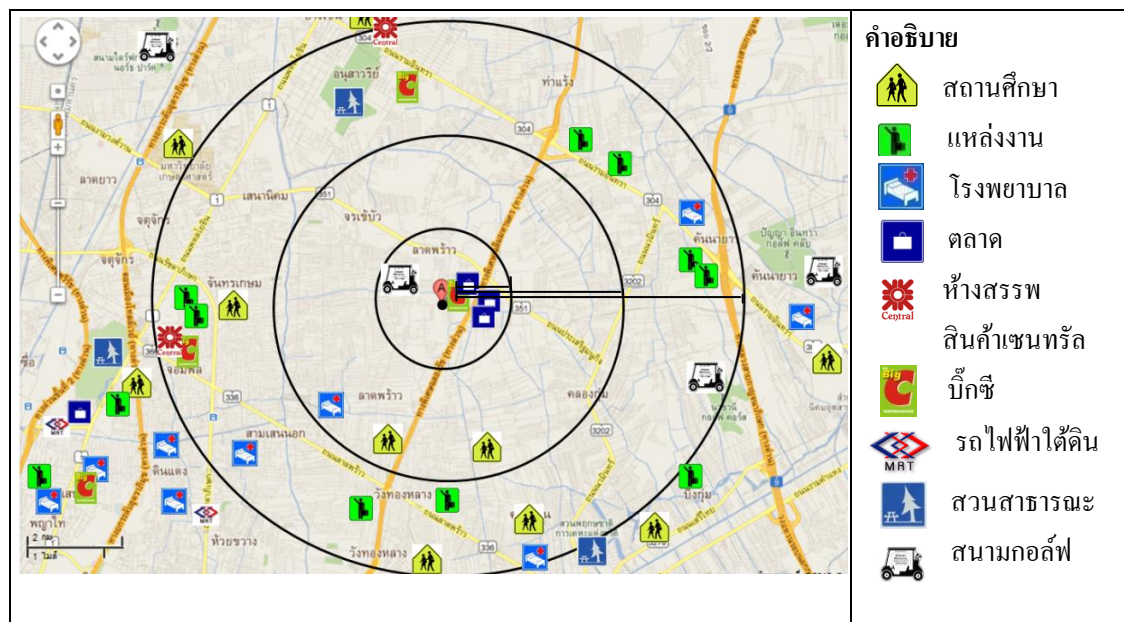
¹¹ สัมภาษณ์ พิศาล เอิบอาบ, ผู้ประกอบการธุรกิจซื้อขายบ้านมือสอง, 20 มกราคม พ.ศ. 2555.

รูปภาพข้างต้น อธิบายได้ว่า ให้ความสำคัญกับข้อมูล 2 ส่วนในประกาศ ตามลำดับ ดังนี้

1. ราคา พิจารณาจากความเหมาะสมของทำเลที่ตั้ง โดยสำรวจราคาจากซื้อขายที่อยู่อาศัย จากอินเทอร์เน็ต เพื่อที่จะทราบราคา หากราคาเริ่มต้นที่ทางกรมบังคับคดียาเสพติดต่ำกว่าราคา ที่ทำการสำรวจดังกล่าว จะเดินทางไปดูสถานที่จริง

2. ทำเล ย่านชุมชน สะดวกสบายในการดำเนินชีวิตประจำวัน และการคมนาคม เลือก เดินทางได้หลากหลายรูปแบบตามความเหมาะสม ใกล้แหล่งสาธารณูปโภค สาธารณูปการ ไม่อยู่ ใกล้ชุมชนแออัด เพราะ ความปลอดภัยในชีวิตและทรัพย์สินลดน้อยลง

ภาพที่ 4.25 ตัวอย่างศักยภาพของทำเลที่ตั้ง



ที่มา : ผู้วิจัย

จากตัวอย่างข้างต้นอธิบายได้ว่า ระยะห่าง และความสะดวกสบายในการเข้าถึงแหล่ง สาธารณูปโภค สาธารณูปการ สถานศึกษา ซึ่ง ที่ตั้งเป็นปัจจัยสำคัญต่อการตัดสินใจซื้อของผู้ซื้อที่ อยู่อาศัย

2. วิธีการพิจารณา

- **สำรวจ** ตามแผนที่ในประกาศขายทอดตลาด โดยจะทำการสำรวจ ปัจจัยต่างๆ การถูกปล่อย ทิ้งร้าง ราคาตลาด โครงสร้างหลัก และสภาพแวดล้อม เพื่อประเมินค่าใช้จ่ายและระยะเวลาในการ ซ่อมแซม ดังนี้

ตารางที่ 4.12 แสดงตัวอย่างการสำรวจทาวน์เฮ้าส์ของคุณพิศาล เอิบอาบ

ลำดับที่	วิธีการ	เรื่อง	ภาพ/คำอธิบาย
1.	สังเกต	<p>ผู้อยู่อาศัยปัจจุบัน</p> <ul style="list-style-type: none"> - ตัวอาคารอยู่ในสภาพที่ได้รับ การดูแลรักษา - การปิดมิดชิดของ ประตู หน้าต่าง - ราวตากผ้า - ต้นไม้ 	
2.	สังเกต	<p>โครงสร้างหลัก</p> <ul style="list-style-type: none"> - การทรุดตัว และแตกร้าวของ เสา เป็นต้น 	<p>เพื่อประมาณการค่าใช้จ่ายใน การปรับปรุงซ่อมแซมเบื้องต้น และ ควบคุมต้นทุน</p>
3.	สังเกต สอบถาม	<p>สภาพแวดล้อม</p> <ul style="list-style-type: none"> - น้ำไม่ท่วม - การระบายน้ำ ในช่วงฝนตกหนัก - ระดับความสูงของถนน (เปรียบเทียบกับถนนหลัก) - การคมนาคมมีหลายทางเลือก และสะดวกสบาย - ชุมชน 	 <p>ใกล้ถนนใหญ่ เลือกลงทางได้หลาย รูปแบบ และเส้นทาง ชุมชนโดยรอบ ไม่แออัด มีความปลอดภัยในชีวิตและ ทรัพย์สิน</p>

ที่มา : ผู้วิจัย ถ่ายเมื่อ 11 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2555

ลำดับที่	วิธีการ	เรื่อง	ภาพ/คำอธิบาย
4	สังเกต สอบถาม	ราคาซื้อขายในพื้นที่	ตรวจสอบได้หลายวิธี อาทิ - สังเกตจากประกาศขายในบริเวณนั้น - สอบถามจากผู้อยู่อาศัย ร้านค้า หรือจักรยานยนต์รับจ้างในบริเวณนั้น เพื่อใช้ในการประมาณการงบประมาณในการปรับปรุงซ่อมแซม และเป็นกรอบราคาในการประมูล

ที่มา : ผู้วิจัย ถ่ายเมื่อ 11 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2555

จากตารางข้างต้นสามารถอธิบายวิธีการสำรวจตามวัตถุประสงค์ได้ ดังนี้

1. ผู้อยู่อาศัย สังเกตการปิดมิดชิดของประตูหน้าต่าง ตัวอาคารอยู่ในสภาพที่ได้รับการดูแลรักษาให้อยู่ในสภาพดี ต้นไม้ก็ได้รับการดูแลเช่นกัน พบราวตากผ้าหน้าทาวน์เฮ้าส์ มิเตอร์ประปาและไฟฟ้า อนุมาณได้ว่า ผู้อยู่อาศัยเดิมในทาวน์เฮ้าส์ยังมีได้ย้ายออก กรณีนี้จะไม่เข้าประมูล เพราะไม่ต้องการยุ่งยากกับกระบวนการขออนุญาตบ้างคับ

2. โครงสร้างหลัก ไม่พบการชำรุด หรือแตกร้าวของโครงสร้างหลัก การสังเกตข้างต้นทำเพื่อประมาณการค่าใช้จ่ายในการปรับปรุงซ่อมแซม หากประมูลจะไม่เสียค่าใช้จ่ายในการซ่อมแซมมากนัก เพราะ ตัวอาคารยังอยู่ในสภาพดี โครงสร้างหลักมิได้รับความเสียหาย

3. สภาพแวดล้อม สังเกตและสอบถามจากผู้อยู่อาศัยในบริเวณนั้น ด้วยการผูกมิตรกับเพื่อนบ้าน หรือร้านค้า หรือจักรยานยนต์รับจ้าง เพื่อสอบถามปัญหาที่เกิดขึ้นกับผู้อยู่อาศัย อาทิ การระบายน้ำในช่วงฝนตกหนัก หรือ ฤดูฝน เป็นต้น ความสูงของถนนด้านหน้าเปรียบเทียบกับถนนสายหลัก เพราะ ผู้ซื้อจะไม่เลือกซื้อที่อยู่อาศัยที่ถูกน้ำท่วมเป็นประจำ ตั้งอยู่ใกล้แหล่งสาธารณูปโภค และสาธารณูปการ มีความสะดวกสบายในการอยู่อาศัย เลือกลงเดินทางได้หลายรูปแบบ และหลายเส้นทาง หุ่นชนโดยรอบไม่แออัด มีความปลอดภัยในชีวิตและทรัพย์สิน

4. ราคาซื้อขายที่อยู่อาศัยในพื้นที่ การตรวจสอบทำได้หลายวิธี อาทิ สังเกตจากประกาศขายในบริเวณนั้น สอบถามจากผู้อยู่อาศัย ร้านค้า หรือจักรยานยนต์รับจ้าง เพื่อที่จะทราบราคาซื้อขายที่อยู่อาศัยในพื้นที่ หากราคาประกาศขายทอดตลาดรวมกับราคาประมาณการงบประมาณในการ

ปรับปรุงซ่อมแซมมีแนวโน้มที่จะสูงกว่าราคาซื้อขายที่อยู่อาศัยในพื้นที่ จะไม่เข้าร่วมประมูล แต่หากราคาประมาณการไม่สูงกว่าราคาซื้อขาย ราคาดังกล่าวจะเป็นกรอบหรือเพดานในการประมูลต่อไป

- **ประเมินความคุ้มค่าในการลงทุน**

นำข้อมูลที่ได้จากการสำรวจมาพิจารณาประกอบกันในการประเมิน ที่สำคัญ คือ ราคาขายทอดตลาดของกรมบังคับคดีจะต้องต่ำกว่าราคาซื้อขายในพื้นที่รวมค่าใช้จ่ายในการปรับปรุงซ่อมแซม และค่าธรรมเนียมการโอน 2 ครั้ง ครั้งละร้อยละ 2 จากราคาประเมิน กล่าวคือ ครั้งที่ 1 โอนจากกรมบังคับคดี และครั้งที่ 2 โอนให้ผู้ซื้อ

ปัญหา จากการศึกษาพบว่า

1. สภาพอสังหาริมทรัพย์จริงต่างจากภาพที่ประกาศไว้ หรือที่อยู่ในประกาศมีความผิดพลาด หรือแผนที่ไม่มีความละเอียด หรืออาจผิดพลาด ส่งผลให้หาไม่พบ
2. หากไม่มีผู้อยู่อาศัย บ้านมักอยู่ในสภาพที่ถูกโจรกรรมจากภายนอก ทรัพย์สินต่างๆถูกขโมย อาทิบานประตู หน้าต่าง เป็นต้น

ขั้นตอนที่ 2 ระหว่างการประมูล

1. วิธีดำเนินการ

เลือกใช้เงินสด เพราะ มีความสะดวกสบาย หลังจากวางหลักประกันแล้วจะได้รับป้ายเลขที่ประมูลจากเจ้าพนักงานบังคับคดี แล้วรอลำดับที่ต้องการประมูล โดย อาศัยราคาซื้อขายที่อยู่อาศัยในพื้นที่ และการประมาณการในการปรับปรุงซ่อมแซมเป็นกรอบในการประมูล

ปัญหา จากการศึกษาพบว่า

1. เตรียมหลักประกันมาไม่ครบจำนวนตามที่กรมบังคับคดีแจ้งไว้ในประกาศ
2. อาจพลาดการประมูล หากไม่ตรวจสอบลำดับการประมูลล่วงหน้า เพราะ กรมบังคับคดีอาจยกเลิกการประมูล หรือเลื่อน ทำให้เสียเวลาในการเดินทางเข้าไปประมูล ณ กรมบังคับคดี

ขั้นตอนที่ 3 หลังการประมูล

1. วิธีดำเนินการ

- **การชำระเงินส่วนที่เหลือ** เลือกใช้เงินสด เพราะ สะดวกสบายและคล่องตัวมากกว่า ไม่ขอสินเชื่อจากสถาบันการเงิน เพราะ มีขั้นตอน กระบวนการที่ยุ่งยาก และใช้เวลานาน ผู้ซื้อต้องรับภาระดอกเบี้ย ทำให้ราคาขายสูง

- **ขอทะเบียนบ้าน** ยื่นเอกสารต่อสำนักงานเขตที่ทาวน์เฮ้าส์หลังตั้งอยู่ หากผู้อยู่อาศัยเดิมยัง

มิได้ย้ายออกจากทั้งทาวน์เฮ้าส์และชื้อยังแสดงอยู่ในทะเบียนบ้าน ภายหลังจาก 6 เดือน เจ้าบ้านสามารถย้ายชื้อเหล่านั้นออกได้

- **ขอมิเตอร์ประปา มิเตอร์ไฟฟ้าใหม่ หรือเปลี่ยนชื้อ** หากทาวน์เฮ้าส์หลังที่ประมูลได้ ผู้อยู่อาศัยเดิมย้ายออกไปแล้ว มิเตอร์ประปา และไฟฟ้ามักจะถูกแจ้งยกเลิก เพื่อขอเงินประกันคืน ดังนั้นควรจะต้องแจ้งขอคิดตั้งให้เรียบร้อยก่อนจึงเริ่มปรับปรุงซ่อมแซมได้ แต่หากยังไม่ถูกแจ้งยกเลิกสามารถแจ้งขอเปลี่ยนชื้อ เป็นชื้อของตนเองได้เลย

- **ปรับปรุง ซ่อมแซม** เน้นความปลอดภัย และความพร้อมในการเข้าอยู่อาศัยของผู้ชื้อ ในกระบวนการปรับปรุง ซ่อมแซม มีการตรวจสอบระบบไฟฟ้า หากพบปัญหา อาทิ ไฟฟ้ารั่ว เป็นต้น จะทำการซ่อมแซม หรือเดินสายไฟใหม่ ขึ้นกับแต่ละกรณี ปกติแล้วใช้ระยะเวลาในการปรับปรุงซ่อมแซมไม่เกิน 3 เดือน ขึ้นอยู่กับสภาพทาวน์เฮ้าส์เช่นเดียวกับงบประมาณในการซ่อมแซมจะขึ้นอยู่กับสภาพแต่ละหลังด้วย

ปัญหา จากการศึกษาพบว่า

1. ผู้ประมูลหากไม่ศึกษากระบวนการต่างๆของทางกรมบังคับคดี และกรมที่ดินให้เข้าใจเสียก่อนที่ จะทำการประมูล จะเสียเวลา หรืออาจเสียประโยชน์ อาทิ การขอรับภาษีคืน เป็นต้น

ข้อเสนอแนะต่อผู้ที่มีความต้องการซื้อทาวน์เฮ้าส์ผ่านกรมบังคับคดี

แนะนำแก่ผู้ที่มีความต้องการเลือกซื้อทาวน์เฮ้าส์ผ่านกรมบังคับคดี ดังนี้ ควรศึกษาพื้นที่ที่ตนเองให้ความสนใจ โดยการสำรวจด้วยตนเอง และสอบถามเพิ่มเติมจากผู้ที่อยู่อาศัยในพื้นที่ ทั้งในเรื่องของราคาซื้อขายที่อยู่อาศัย และลักษณะของพื้นที่ ก่อนที่จะตัดสินใจเข้าร่วมประมูล จากนั้นศึกษากฎระเบียบข้อบังคับของทางกรมบังคับคดี เพื่อจะได้ปฏิบัติได้อย่างถูกต้อง นอกจากนั้นแล้วไม่ควรประมูลทาวน์เฮ้าส์ที่ผู้อาศัยเดิมยังไม่ย้ายออก เพราะ จะต้องเสียเวลาและยุ่งยากกับการขอออกค้ำประกันที่มีขั้นตอนมาก และต้องติดต่อกับหน่วยงานราชการหลายหน่วยงาน

ข้อเสนอแนะต่อกรมบังคับคดีที่จะช่วยให้อำนวยความสะดวกให้กับผู้ที่มีความต้องการซื้อทรัพย์สินผ่านกรมบังคับคดี

กรมบังคับคดีควรปรับปรุงประกาศขายทอดตลาดทั้งในส่วนของความละเอียดของแผนที่ เพราะ แผนที่ส่วนใหญ่ไม่ได้ลงรายละเอียด หรือรายละเอียดไม่ตรงกับความเป็นจริง ส่งผลให้การเดินทางไปสำรวจสถานที่จริงใช้ระยะเวลานาน เพราะ หากทาวน์เฮ้าส์ไม่พบ และหากเปลี่ยนแปลงวันขายทอดตลาด ควรจะประกาศแจ้ง อาจโดยผ่านทางอินเทอร์เน็ต มีต้องให้สอบถามทุกครั้ง

สรุปผลจากการสัมภาษณ์

ก่อนการประมวล หาข้อมูลเบื้องต้นจากอินเทอร์เน็ต เพราะสะดวกสบาย โดยทำการพิจารณาให้ความสำคัญกับราคา ซึ่งระดับราคาจะพิจารณาจากความเหมาะสมทำเลที่ตั้งเปรียบเทียบกับราคาซื้อขายที่อยู่อาศัยเป็นหลัก ซึ่งราคาที่เหมาะสมขายทอดตลาดจะต้องต่ำกว่าราคาสำรวจในพื้นที่ ประกอบกับอยู่ในทำเล ย่านชุมชน ความสะดวกสบายในการดำเนินชีวิตประจำวัน และการคมนาคมและระบบสาธารณูปโภค สาธารณูปการที่ครบครัน ที่สำคัญจะต้องไม่อยู่ใกล้ชุมชนแออัด

ขั้นตอนระหว่างขั้นตอนระหว่างการประมวลดำเนินการเตรียมเอกสารต่างๆพร้อมด้วยหลักประกันตามจำนวนที่กำหนด และที่สำคัญต้องมีความถูกต้องและครบถ้วน

หลังจากที่ประมวลทรัพย์สินได้แล้ว ดำเนินการตามขั้นตอนของทางกรมบังคับคดี พร้อมด้วยชำระเงินสดส่วนที่เหลือ และ โอนกรรมสิทธิ์ ณ กรมที่ดินให้เรียบร้อย จากนั้นทำการซ่อมแซมทาวน์เฮ้าส์ โดยให้ความสำคัญกับความพร้อมในการอยู่อาศัยและความปลอดภัยของผู้ซื้อเป็นหลัก

4.12 คุณประณิธิ เพ็ญอารมย์¹²

ข้อมูลทั่วไป

มีประสบการณ์กว่า 10 ปีในการซื้อขายทาวน์เฮ้าส์ผ่านกรมบังคับคดี โดยใช้หลักการพื้นฐาน ด้านการตลาดและเศรษฐศาสตร์ร่วมกัน โดยการสำรวจหาความต้องการของผู้ซื้อที่อยู่อาศัย (Customer Need and Want) ด้วยการสังเกตความนิยมของผู้ซื้อในย่านนั้นๆ ว่า นิยมทาวน์เฮ้าส์ในลักษณะใดเป็นสำคัญ แล้วนำมาใช้ในการตัดสินใจเลือกประมวล ส่วนของความต้องการซื้อ และความต้องการขาย (Demand and Supply) ที่อยู่อาศัยในพื้นที่ เลือกทาวน์เฮ้าส์ที่ตั้งอยู่ ณ ที่ที่มีความต้องการซื้อ มาก ประกอบกับการสำรวจราคาซื้อขายที่อยู่อาศัยในพื้นที่ นำมาเปรียบเทียบกับราคาขายทอดตลาด ราคาขายทอดตลาดต่ำกว่าราคาซื้อขายในพื้นที่ที่จะตัดสินใจเข้าประมวลผู้ราคา ด้านสภาพสำรวจ ตรวจสอบความแข็งแรงของโครงสร้างหลัก และประเมินการซ่อมแซม โดยการสังเกตการปรับปรุงซ่อมแซมทาวน์เฮ้าส์หลังอื่นในพื้นที่ อาทิ การทำกันสาดยื่นออกมาจากตัวอาคาร หรือวางน้ำฝนเพิ่มเติม เป็นต้น หากทุกหลังมีการซ่อมแซมหรือปรับปรุง ต่อเติมในลักษณะที่คล้ายกัน อนุมานได้ว่า เป็นการแก้ไขปัญหาที่เกิดขึ้น คำนวณค่าใช้จ่ายในการปรับปรุงซ่อมแซม

ขั้นตอนในการเลือกซื้อทาวน์เฮ้าส์

ขั้นตอนที่ 1 ก่อนการประมวล มีข้อพิจารณา ดังนี้

1. วิธีการหาข้อมูล

¹² สัมภาษณ์ ประณิธิ เพ็ญอารมย์, ผู้ประกอบการธุรกิจซื้อขายบ้านมือสอง, 26 มกราคม พ.ศ. 2555.

- อินเทอร์เน็ตได้รับข้อมูลที่ปัจจุบัน สะดวกสบาย ให้ความสำคัญกับข้อมูล ดังนี้
- ภาพที่ 4.26 แสดงลำดับความสำคัญของข้อมูลประกอบการตัดสินใจเลือกซื้อทาวน์เฮ้าส์ ขายทอดตลาดโดยกรมบังคับคดีของคุณประณิธิ เพื่ออารมย์

ทำเล ①

ราคา ②

③ การออกแบบ

ที่มา : www.led.go.th

รูปภาพข้างต้น อธิบายได้ว่า ให้ความสำคัญกับข้อมูล 3 ส่วน ตามลำดับ ดังนี้

1. ทำเล โครงการจัดสรร ย่านชุมชน เพราะ มีการพัฒนาระบบสาธารณูปโภค และ สาธารณูปการครบครัน อยู่ในสภาพแวดล้อมที่ดี กล่าวคือ นิติบุคคลดูแล จัดการด้านต่างๆ เจ้าหน้าที่รักษาความปลอดภัยดูแลตลอด 24 ชั่วโมง ผู้อยู่อาศัยมีความปลอดภัยในชีวิตและทรัพย์สิน มีความสะดวกสบายในการดำเนินชีวิตประจำวัน และการคมนาคมเลือกเดินทางได้หลากหลายรูปแบบตามความเหมาะสม

ภาพที่ 4.27 ตัวอย่างศักยภาพภาพของทำเลที่ตั้ง

คำอธิบาย	
	สถานศึกษา
	แหล่งงาน
	โรงพยาบาล
	ตลาด
	บิ๊กซี
	สนามกอล์ฟ

ที่มา : ผู้วิจัย

จากตัวอย่างข้างต้นอธิบายได้ว่า ระยะห่าง และความสะอาดสบายในการเข้าถึงแหล่งสาธารณูปโภค สาธารณูปการ ซึ่ง ที่ตั้งเป็นปัจจัยสำคัญต่อการตัดสินใจซื้อของผู้ซื้อที่อยู่อาศัย

2. ราคา พิจารณาจากความเหมาะสมของทำเลที่ตั้ง โดยสำรวจราคาจากซื้อขาย และเช่าที่อยู่อาศัยจากอินเทอร์เน็ต เพื่อที่จะทราบราคาซื้อขายและเช่าที่อยู่อาศัยในพื้นที่ หากราคาเริ่มต้นที่ทางกรมบังคับคดียขายทอดตลาดต่ำกว่าราคาที่สำรวจ จะเดินทางไปดูสถานที่จริง

3. การออกแบบ สภาพหลังจากการปรับปรุงซ่อมแซม เพราะ ช่วยดึงดูดความสนใจของผู้ซื้อ

2. วิธีดำเนินการ

● สำรวจ ตามแผนที่ในประกาศขายทอดตลาด โดยจะสำรวจ ปัจจัยต่างๆ การถูกปล่อยทิ้งร้าง ราคาตลาด โครงสร้างหลัก และสภาพแวดล้อม เพื่อประเมินค่าใช้จ่ายในการซ่อมแซม ดังนี้ ตารางที่ 4.13 แสดงตัวอย่างการสำรวจทาวน์เฮ้าส์ของคุณประณิธิ เพ็ญอารมย์

ลำดับที่	วิธีการ	เรื่อง	ภาพ/คำอธิบาย
1.	สังเกต	<p>ผู้อยู่อาศัยปัจจุบัน</p> <ul style="list-style-type: none"> - การปิดประตูหน้าต่างมิดชิด - ตัวอาคารอยู่ในสภาพที่ได้รับ การดูแลรักษา - เครื่องปรับอากาศ - มิเตอร์ไฟฟ้า - รถยนต์ - ราวตากผ้า 	
2.	สังเกต สอบถาม	ราคาซื้อขายในพื้นที่	<p>ตรวจสอบได้หลายวิธี อาทิ</p> <ul style="list-style-type: none"> - สังเกตจากประกาศขายในบริเวณนั้น - สอบถามจากผู้อยู่อาศัย ร้านค้า หรือจักรยานยนต์รับจ้างในบริเวณนั้น <p>เพื่อใช้ประมาณการงบประมาณในการปรับปรุง ซ่อมแซม</p>

ที่มา : ผู้วิจัย ถ่ายเมื่อ 11 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2555

ลำดับที่	วิธีการ	เรื่อง	ภาพ/คำอธิบาย
3.	สังเกต	โครงสร้างหลัก - การทรุดตัว และแตกร้าวของเสา เป็นต้น	เพื่อประมาณการค่าใช้จ่ายในการปรับปรุงซ่อมแซมเบื้องต้น และควบคุมต้นทุน
4.	สังเกต สอบถาม	สภาพแวดล้อม - น้ำไม่ท่วม - การระบายน้ำ ในช่วงฝนตกหนัก - ระดับความสูงของถนน (เปรียบเทียบกับถนนหลัก) - การคมนาคมมีหลายทางเลือก และสะดวกสบาย - ชุมชน	 โครงการจัดสรร ใกล้เคียงใหญ่ เล็ก เดินทางได้หลายรูปแบบ และหลายเส้นทาง ชุมชนโดยรอบไม่แออัด มีความปลอดภัยในชีวิตและทรัพย์สิน

ที่มา : ผู้วิจัย ถ่ายเมื่อ 11 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2555

จากตารางข้างต้นสามารถอธิบายวิธีการสำรวจตามวัตถุประสงค์ได้ ดังนี้

1. ผู้อยู่อาศัย สังเกตการปิดมิดชิดของประตูหน้าต่าง ประตูรั้วเปิดทิ้งไว้ มีรถยนต์จอดอยู่ตัวอาคารอยู่ในสภาพที่ได้รับการดูแลรักษาให้อยู่ในสภาพดี มีราวตากผ้า พบเครื่องปรับอากาศมีเตอร์ประปา และไฟฟ้า อนุমানได้ว่า ผู้อยู่อาศัยเดิมในทาวน์เฮ้าส์ยังมีได้ย้ายออก กรณีนี้ จะไม่เข้าประมูล เพราะ ไม่ต้องการยุ่งยากกับกระบวนการขออนุญาตบ้างคับ

2. ราคาซื้อขายที่อยู่อาศัยในพื้นที่ การตรวจสอบสามารถทำได้หลายวิธี อาทิ สังเกตจากประกาศขายในบริเวณนั้น สอบถามจากผู้อยู่อาศัย ร้านค้า หรือจักรยานยนต์รับจ้าง เพื่อที่จะทราบราคาซื้อขายที่อยู่อาศัยในพื้นที่ หากราคาประกาศขายทอดตลาดรวมกับราคาประมาณการปรับปรุงซ่อมแซมมีแนวโน้มที่จะสูงกว่าราคาซื้อขายที่อยู่อาศัยในพื้นที่ จะไม่เข้าร่วมประมูล แต่หากราคาประมาณการไม่สูงกว่าราคาซื้อขาย ราคาดังกล่าวจะเป็นกรอบหรือเพดานในการประมูลต่อไป

3. โครงสร้างหลัก ไม่พบการชำรุด หรือแตกร้าวของโครงสร้างหลัก การสังเกตข้างต้นทำ

เพื่อประมาณการค่าใช้จ่ายในการปรับปรุงซ่อมแซมเบื้องต้น ดังนั้นหากทำการประมูลจะไม่เสียค่าใช้จ่ายในการซ่อมแซมมากนัก เพราะการซ่อมแซมโครงสร้างหลักมีค่าใช้จ่ายสูง และใช้เวลานาน

4. สภาพแวดล้อม ตั้งเกิดและสอบถามจากผู้อยู่อาศัยในบริเวณนั้น ด้วยการผูกมิตรกับเพื่อนบ้าน หรือร้านค้า หรือจักรยานยนต์รับจ้าง เพื่อสอบถามปัญหาที่เกิดขึ้นกับผู้อยู่อาศัย อาทิ การระบายน้ำในช่วงฝนตกหนัก หรือ ฤดูฝน เป็นต้น ความสูงของถนนด้านหน้าเปรียบเทียบกับถนนสายหลัก เพราะ ผู้ซื้อจะไม่เลือกซื้อที่อยู่อาศัยที่ถูกน้ำท่วมเป็นประจำ การตั้งอยู่ในโครงการจัดสรรใกล้แหล่งสาธารณูปโภค และสาธารณูปการ มีความสะดวกสบายในการอยู่อาศัย เลือกเดินทางได้หลายรูปแบบและหลายเส้นทาง ชุมชนโดยรอบไม่แออัด มีความปลอดภัยในชีวิตและทรัพย์สิน

- **ประเมินความคุ้มค่าในการลงทุน** นำข้อมูลที่ได้จากการสำรวจมาพิจารณาประกอบการประเมิน หากราคาขายทอดตลาดต่ำกว่าราคาซื้อขายที่อยู่อาศัยในพื้นที่ รวมกับค่าธรรมเนียมการโอนร้อยละ 2 ของราคาประเมิน จำนวน 2 ครั้ง กล่าวคือ ครั้งที่ 1 โอนจากกรมบังคับคดี และครั้งที่ 2 คือ โอนให้ผู้ซื้อ และค่าใช้จ่ายในการปรับปรุงซ่อมแซม จะตัดสินใจเข้าร่วมประมูลผู้ราคา

- **ช่วงเวลาอื่นๆ** หากสนใจทวนเข้าสัปดาห์ไปดูซ้ำมากกว่า 1 ครั้ง โดย เลือกวันและเวลาที่แตกต่างกันออกไป เพื่อที่จะดูความแตกต่างของสภาพแวดล้อมในแต่ละช่วงเวลา

ปัญหา จากการศึกษาพบว่า

1. สภาพอสังหาริมทรัพย์จริงต่างจากภาพที่ประกาศไว้ หรือที่อยู่ในประกาศมีความผิดพลาด หรือแผนที่ไม่มีความละเอียด หรืออาจผิดพลาด ส่งผลให้หาไม่พบ
2. หากไม่มีผู้อยู่อาศัย บ้านมักอยู่ในสภาพที่ถูกโจรกรรมจากภายนอก ทรัพย์สินต่างๆถูกขโมย อาทิ บานประตู หน้าต่าง เป็นต้น

ขั้นตอนที่ 2 ระหว่างการประมูล

1. วิธีดำเนินการ

เลือกใช้เงินสด เพราะ สะดวกสบาย หลังจากวางหลักประกันแล้วจะได้รับป้ายเลขที่ประมูล แล้วนั่งรอลำดับที่ต้องการประมูล โดย อาศัยราคาตลาด และการประมาณการในการปรับปรุงซ่อมแซมเป็นกรอบในการประมูล

ปัญหา จากการศึกษาพบว่า

1. เตรียมหลักประกันมาไม่ครบจำนวนตามที่กรมบังคับคดีแจ้งไว้ในประกาศ
2. อาจพลาดการประมูล หากไม่ตรวจสอบลำดับการประมูลล่วงหน้า เพราะ กรมบังคับคดีอาจยกเลิกการประมูล หรือเลื่อน ทำให้เสียเวลาในการเดินทางเข้าไปประมูล ณ กรมบังคับคดี

ขั้นตอนที่ 3 หลังการประมูล

1. วิธีดำเนินการ

- การชำระเงินส่วนที่เหลือ เลือกใช้เงินสด เพราะ สะดวกสบาย และคล่องตัวมากกว่า การขอสินเชื่อจากสถาบันการเงิน ที่มีขั้นตอน กระบวนการที่ยุ่งยาก และใช้เวลานาน ผู้ซื้อยังต้องรับภาระดอกเบี้ย ทำให้ราคาขายสูง

- ขอตะเบียนบ้าน ขึ้นเอกสารต่อสำนักงานเขตที่ทาวน์เฮ้าส์หลังตั้งอยู่ หากผู้อยู่อาศัยเดิมยังมีได้ย้ายออกจากทาวน์เฮ้าส์และชื่อยังแสดงอยู่ในทะเบียนบ้าน ภายหลัง 6 เดือนเจ้าบ้านสามารถย้ายชื่อเหล่านั้นออกได้

- ขอมิเตอร์ประปา มิเตอร์ไฟฟ้าใหม่ หรือเปลี่ยนชื่อ หากทาวน์เฮ้าส์หลังที่ประมูลได้ ผู้อยู่อาศัยเดิมย้ายออกไปแล้ว มิเตอร์ประปา และไฟฟ้ามักจะถูกแจ้งยกเลิก เพื่อขอเงินประกันคืน ดังนั้นควรจะต้องแจ้งขอติดตั้งมิเตอร์ให้เรียบร้อยก่อนจึงเข้าปรับปรุงซ่อมแซม แต่หากยังไม่ถูกแจ้งยกเลิกสามารถแจ้งขอเปลี่ยนชื่อ เป็นชื่อของตนเองได้เลย

- **ปรับปรุง ซ่อมแซม**

เน้นความสวยงามภายหลังการปรับปรุงซ่อมแซม โดยปกติแล้วจะใช้ระยะเวลาในการปรับปรุง ซ่อมแซมไม่เกิน 3 เดือน ขึ้นอยู่กับสภาพทาวน์เฮ้าส์ ส่วนงบประมาณในการซ่อมแซม จะควบคุมไม่ให้เกิน 300,000 บาทต่อหลัง เลือกใช้วัสดุที่มีคุณภาพดี เพื่อเพิ่มความสวยงามและมูลค่าให้กับทาวน์เฮ้าส์

ปัญหา จากการศึกษาพบว่า

1. ผู้ประมูลหากไม่ศึกษากระบวนการต่างๆของทางกรมบังคับคดี และกรมที่ดินให้เข้าใจเสียก่อนที่จะทำการประมูล จะเสียเวลา หรืออาจเสียประโยชน์ อาทิ การขอรับภาษีคืน เป็นต้น

ข้อเสนอแนะต่อผู้ที่มีความต้องการซื้อทาวน์เฮ้าส์ผ่านกรมบังคับคดี

แนะนำแก่ผู้ที่มีความต้องการเลือกซื้อทาวน์เฮ้าส์ผ่านกรมบังคับคดี ดังนี้ ควรโทรศัพท์สอบถามกรมบังคับคดีก่อนวันขายทอดตลาด เพื่อให้แน่ใจว่าทาวน์เฮ้าส์หลังที่สนใจ มิได้มีการเลื่อนวัน หรือยกเลิกขายทอดตลาด นอกจากนี้แล้วควรเตรียมหลักประกันไปให้พร้อมตามจำนวนที่แจ้งในประกาศขายทอดตลาด ตรวจสอบสถานที่ประมูล ควรเข้าสังเกตการณ์การประมูล ณ กรมบังคับคดี ก่อนวันที่ตนเองจะเข้าประมูล เพื่อให้เกิดความเข้าใจในวิธีการและระเบียบปฏิบัติในการประมูล จะได้ปฏิบัติตามได้อย่างถูกต้อง

ข้อเสนอแนะต่อกรมบังคับคดีที่จะช่วยให้อำนวยความสะดวกให้กับผู้ที่มีความต้องการซื้อทรัพย์สินผ่านกรมบังคับคดี

กรมบังคับคดีควรปรับปรุงประกาศขายทอดตลาด กล่าวคือ ควรจะเพิ่มหน้าต่างที่แสดงสถานะของการขายทอดตลาด ล่วงหน้าอย่างน้อย 1 วัน ว่า หลังที่ประกาศขายทอดตลาดนั้นยกเลิกการขาย หรือเลื่อนวันขายหรือไม่ นอกจากนี้แล้วควรมีการตรวจสอบความถูกต้องของแผนที่ที่จำเลย หรือเจ้าของเดิมแจ้งแก่กรมบังคับคดี เพราะ แผนที่ส่วนใหญ่ไม่ได้ลงรายละเอียด หรือรายละเอียดไม่ตรงกับความเป็นจริง ส่งผลให้การเดินทางไปสำรวจสถานที่จริงใช้เวลานาน เพราะ หากทวนเข้าสู่ในประกาศขายทอดตลาดไม่พบ

สรุปผลจากการสัมภาษณ์

ก่อนการประมูล หาข้อมูลเบื้องต้นจากอินเทอร์เน็ต เพราะสะดวกสบาย โดยทำการพิจารณาให้ความสำคัญกับราคา โดยระดับราคาจะพิจารณาจากความเหมาะสมทำเลที่ตั้งเปรียบเทียบกับราคาซื้อขายที่อยู่อาศัยในพื้นที่เป็นหลัก ซึ่งราคาที่ประกาศขายทอดตลาดจะต้องต่ำกว่าราคาดังกล่าว ประกอบกับอยู่ในทำเลโครงการจัดสรรที่อยู่ในย่านชุมชน ที่มีการพัฒนาระบบสาธารณูปโภค และสาธารณูปการเป็นที่เรียบร้อย และมีการดูแล บริหาร จัดการสภาพแวดล้อมที่ดี โดย นิติบุคคล อีกทั้งยังเดินทางสะดวก

ขั้นตอนระหว่างขั้นตอนระหว่างการประมูลดำเนินการเตรียมเอกสารต่างๆพร้อมด้วยหลักประกันตามจำนวนที่กำหนด และที่สำคัญต้องมีความถูกต้องและครบถ้วน

หลังจากที่ประมูลทรัพย์สินได้แล้ว ดำเนินการตามขั้นตอนของทางกรมบังคับคดี พร้อมด้วยชำระเงินสดส่วนที่เหลือ และโอนกรรมสิทธิ์ ณ กรมที่ดินให้เรียบร้อย จากนั้นยื่นขอทะเบียนบ้าน ติดตั้งประปา ไฟ ล้วนจึงทำการซ่อมแซมทวนเข้าสู่ โดยให้ความสำคัญกับคุณภาพของวัสดุ และความสวยงามตามลำดับ

4.13 คุณลือชัย นนทบุรีภูมิภาค¹³

ข้อมูลทั่วไป

มีประสบการณ์กว่า 8 ปีในการซื้อขายทวนเข้าสู่ผ่านกรมบังคับคดี โดยใช้หลักการพื้นฐาน กล่าวคือ เข้าใจลักษณะเด่นของบ้านมือสอง สำรวจ ตรวจสอบความต้องการในการซื้อและขายที่อยู่อาศัยในบริเวณดังกล่าว หากมีผู้ขายจำนวนมากแต่กลับไม่มีผู้ซื้อก็ไม่ควรลงทุนในทำเลนั้น

¹³ สัมภาษณ์ ลือชัย นนทบุรีภูมิภาค, ผู้ประกอบการธุรกิจซื้อขายบ้านมือสอง, 26 มกราคม 2555.

เพราะ มีคู่แข่งมาก พิจารณาเลือกทำเลที่ตั้ง ความแข็งแรงของ โครงสร้าง ประกอบกับการประเมินราคาการปรับปรุงซ่อมแซมเบื้องต้น

ขั้นตอนในการเลือกซื้อทาวน์เฮ้าส์

ขั้นตอนที่ 1 ก่อนการประมูล มีข้อพิจารณา ดังนี้

1. วิธีการหาข้อมูล

- อินเทอร์เน็ต
- ประกาศขายทอดตลาดของกรมบังคับคดี

สะดวกสบาย โดยให้ความสำคัญกับข้อมูลที่กรมบังคับคดีประกาศตามลำดับ ดังนี้ ภาพที่ 4.28 แสดงลำดับความสำคัญของข้อมูลประกอบการตัดสินใจเลือกซื้อทาวน์เฮ้าส์ ขายทอดตลาดโดยกรมบังคับคดีของคุณเลื่อนชัย นนทบุรีภูมิภาค

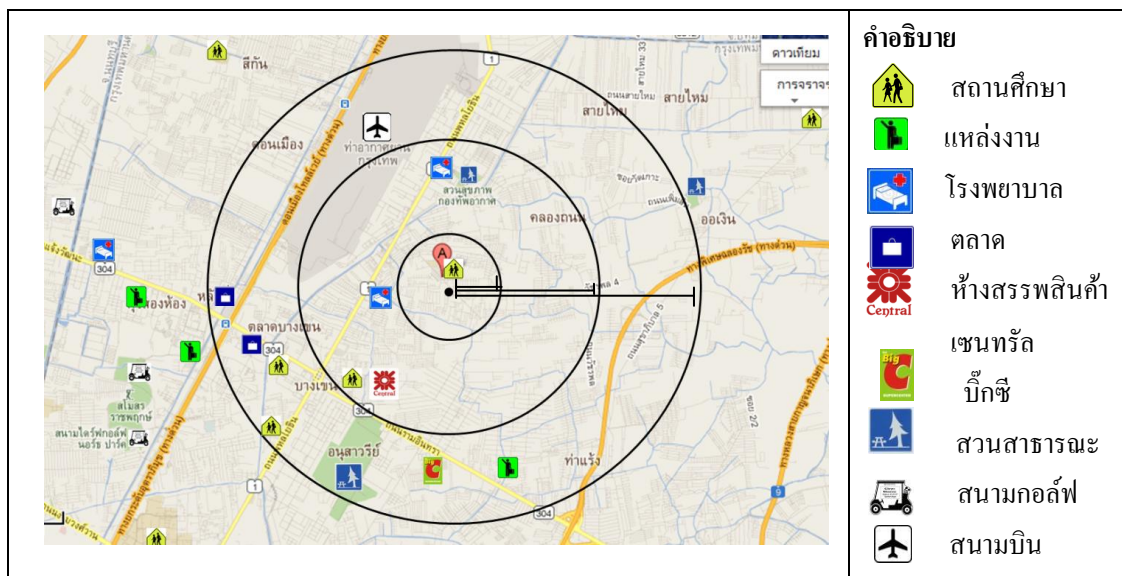
The screenshot shows the website of the Legal Execution Department (กรมบังคับคดี กระทรวงยุติธรรม). The main content is for an auction of a townhouse (ทรัพย์สินที่จะขาย ลำดับที่ 65 - 0). The page includes a header with the department's logo and name, a title, and several sections of text and images. Two red circles with arrows point to specific information: circle 1 points to the 'ราคา' (Price) section, and circle 2 points to the 'ทำเล' (Location) section. The 'ราคา' section lists the starting price (1,518,480.00 บาท) and the bid increments (27,074.2505, 04,005.2555, 11,005.2555, and 18,005.2555). The 'ทำเล' section includes a photograph of the property and a map showing its location. The page also contains a table of terms and conditions for the auction.

ที่มา : www.led.go.th

รูปภาพข้างต้น อธิบายได้ว่า ให้ความสำคัญกับข้อมูล 2 ส่วน ตามลำดับ ดังนี้

1. ราคา พิจารณาจากความเหมาะสมของทำเลที่ตั้ง โดยสำรวจราคาจากซื้อขายที่อยู่อาศัยในจากอินเทอร์เน็ต เพื่อที่จะทราบราคา หากราคาที่ทางกรมบังคับคดีขายทอดตลาดต่ำกว่าราคาที่ทำ การสำรวจดังกล่าว จะเดินทางไปดูสถานที่จริง

2. ทำเล ย่านแหล่งงานและสถานศึกษา ความสะดวกสบายในการดำเนินชีวิตประจำวัน และการคมนาคม เลือกลงเดินทางได้หลากหลายรูปแบบตามความเหมาะสม ใกล้แหล่งสาธารณูปโภค สาธารณูปการไม่อยู่ใกล้ชุมชนแออัด เพราะ ความปลอดภัยในชีวิตและทรัพย์สินลดน้อยลง ภาพที่ 4.29 ตัวอย่างศักยภาพของทำเลที่ตั้ง



ที่มา : ผู้วิจัย

จากตัวอย่างข้างต้นอธิบายได้ว่า ระยะห่าง และความสะดวกสบายในการเข้าถึงแหล่ง สาธารณูปโภค สาธารณูปการ สถานศึกษา ซึ่งที่ตั้งเป็นปัจจัยสำคัญต่อการตัดสินใจซื้อของผู้ซื้อที่อยู่อาศัย

2. วิธีดำเนินการ

- **สำรวจ** สำรวจตามแผนที่ในประกาศขายทอดตลาดโดยสำรวจ ปัจจัยต่างๆ การถูกปล่อยทิ้งร้าง ราคาตลาด โครงสร้างหลัก และสภาพแวดล้อม เพื่อประเมินค่าใช้จ่าย และระยะเวลาในการซ่อมแซม ดังนี้

ตารางที่ 4.14 แสดงตัวอย่างการสำรวจทวนเข้าสู่ของคุณลือชัย นนท์ปฏิมากุล

ลำดับที่	วิธีการ	เรื่อง	ภาพ/คำอธิบาย
1.	สังเกต	<p>ผู้อยู่อาศัยปัจจุบัน</p> <ul style="list-style-type: none"> - ตัวอาคารอยู่ในสภาพที่ได้รับ การดูแลรักษา - ต้นไม้ - ราวตากผ้า - การปิดมิดชิดของประตู หน้าต่าง - ตู้ไปรษณีย์ 	
2.	สังเกต	<p>โครงสร้างหลัก</p> <ul style="list-style-type: none"> - การทรุดตัว และแตกร้าวของ เสา เป็นต้น 	<p>เพื่อประมาณการค่าใช้จ่ายในการ ปรับปรุงซ่อมแซมเบื้องต้น และ ความคุ้มต้นทุน</p>
3.	สังเกต สอบถาม	<p>สภาพแวดล้อม</p> <ul style="list-style-type: none"> - น้ำท่วม - การระบายน้ำ ในช่วงฝนตกหนัก - ระดับความสูงของถนน (เปรียบเทียบกับถนนหลัก) - การคมนาคมมีหลายทางเลือก และสะดวกสบาย - ชุมชน 	 <p>ใกล้ถนนใหญ่ เลือกเดินทางได้หลาย รูปแบบ และหลายเส้นทาง ชุมชน โดยรอบไม่แออัด มีความปลอดภัยในชีวิตและทรัพย์สิน</p>

ที่มา : ผู้วิจัย ถ่ายเมื่อ 12 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2555

ลำดับที่	วิธีการ	เรื่อง	ภาพ/คำอธิบาย
4.	สังเกต สอบถาม	ราคาซื้อขายในพื้นที่	 <p>ตรวจสอบได้หลายวิธี อาทิ</p> <ul style="list-style-type: none"> - สังเกตจากประกาศขาย - สอบถามจากผู้อยู่อาศัย ร้านค้า หรือจักรยานยนต์รับจ้างในบริเวณนั้น <p>เพื่อใช้ในการประมาณการงบประมาณในการปรับปรุงซ่อมแซม และเป็นกรอบราคาในการประมูล</p>

ที่มา : ผู้วิจัย ถ่ายเมื่อ 12 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2555

จากตารางข้างต้นสามารถอธิบายวิธีการสำรวจตามวัตถุประสงค์ได้ ดังนี้

1. ผู้อยู่อาศัย สังเกตการปิดมิดชิดของประตูหน้าต่าง ดาดฟ้าบนระเบียงทั้ง 2 ชั้น ตัวอาคารอยู่ในสภาพที่ได้รับการดูแลรักษาให้อยู่ในสภาพดี เช่นเดียวกับต้นไม้ก็ได้รับการดูแล และต้นไม้ประณีต ไม่มีจดหมาย ล้นออกมาจากตู้ พบมิเตอร์ประปา และไฟฟ้า อนุমানได้ว่า ผู้อยู่อาศัยเดิมในทาวน์เฮ้าส์ยังมีได้ย้ายออก กรณีนี้ จะไม่เข้าประมูลทาวน์เฮ้าส์หลังดังกล่าว เพราะ ไม่ต้องการยุ่งยากกับกระบวนการขออนุญาตบ้างคับ

2. โครงสร้างหลัก ไม่พบการชำรุด หรือแตกร้าวของโครงสร้างหลัก การสังเกตข้างต้นทำเพื่อประมาณการค่าใช้จ่ายในการปรับปรุงซ่อมแซม หากทำการประมูลจะไม่เสียค่าใช้จ่ายในการซ่อมแซมมากนัก เพราะการซ่อมแซมโครงสร้างหลักมีค่าใช้จ่ายสูงและใช้เวลาในการซ่อมแซมนาน

3. สภาพแวดล้อม สังเกตและสอบถามจากผู้อยู่อาศัยในบริเวณนั้น ด้วยการผูกมิตรกับเพื่อนบ้าน หรือร้านค้า หรือจักรยานยนต์รับจ้าง เพื่อสอบถามปัญหาที่เกิดขึ้นกับผู้อยู่อาศัย อาทิ การระบายน้ำในช่วงฝนตกหนัก หรือ ฤดูฝน เป็นต้น ความสูงของถนนด้านหน้าทาวน์เฮ้าส์เปรียบเทียบกับถนนสายหลัก เพราะ ผู้ซื้อจะไม่เลือกซื้อที่ผู้อยู่อาศัยที่ถนนน้ำท่วมเป็นประจำ กรณีดังกล่าวมี

นัยสำคัญต่อการตัดสินใจซื้อของผู้ซื้อทาวน์เฮ้าส์ในปัจจุบัน ใกล้แหล่งสาธารณูปโภค และสาธารณูปการ มีความสะดวกสบายในการอยู่อาศัย เลือกเดินทางได้หลายรูปแบบและหลายเส้นทาง ชุมชนโดยรอบไม่แออัด มีความปลอดภัยในชีวิตและทรัพย์สิน

4. ราคาซื้อขายที่อยู่อาศัยในพื้นที่ การตรวจสอบทำได้หลายวิธี อาทิ สังเกตจากประกาศขายในบริเวณนั้น สอบถามจากผู้อยู่อาศัย ร้านค้า หรือจรรยาบรรณที่รับจ้าง เพื่อที่จะทราบราคาซื้อขายที่อยู่อาศัยในพื้นที่ หากราคาประกาศขายทอดตลาดรวมกับราคาประมาณการงบประมาณในการปรับปรุงซ่อมแซมมีแนวโน้มที่จะสูงกว่าราคาซื้อขายที่อยู่อาศัยในพื้นที่ จะไม่เข้าร่วมประมูล หากราคาประมาณการไม่สูงกว่าราคาซื้อขาย ราคาดังกล่าวจะเป็นกรอบหรือเพดานในการประมูลต่อไป

- **ประเมินความคุ้มค่าในการลงทุน** นำข้อมูลที่ได้จากการสำรวจมาพิจารณาประกอบการประเมิน หากผู้อยู่อาศัยเดิม ย้ายออกไปเป็นที่เรียบร้อยแล้ว แม้ว่าสภาพภายนอกของทาวน์เฮ้าส์จะทรุดโทรมมาก ๆ ก็จะต้องตัดสินใจเข้าประมูล แต่ที่สำคัญ คือ ราคาขายทอดตลาดของกรมบังคับคดีจะต้องต่ำกว่าราคาซื้อขายในพื้นที่รวมค่าใช้จ่ายในการปรับปรุงซ่อมแซม ค่าธรรมเนียม ค่าภาษี และค่าบริหารจัดการ

ปัญหา จากการศึกษาพบว่า

1. สภาพอสังหาริมทรัพย์จริงต่างจากภาพที่ประกาศไว้ หรือที่อยู่ในประกาศมีความผิดพลาด หรือแผนที่ไม่มีความละเอียด หรืออาจผิดพลาด ส่งผลให้หาไม่พบ
2. หากไม่มีผู้อยู่อาศัย บ้านมักอยู่ในสภาพที่ถูกโจรกรรมจากภายนอก ทรัพย์สินต่างๆถูกขโมย อาทิ บานประตู หน้าต่าง เป็นต้น

ขั้นตอนที่ 2 ระหว่างการประมูล

1. วิธีดำเนินการ

เลือกใช้เงินสด เพราะ สะดวกสบาย หลังจากวางหลักประกันแล้วจะได้รับป้ายเลขที่ประมูลจากเจ้าพนักงานบังคับคดี แล้วนั่งรอลำดับที่ต้องการประมูล โดย อาศัยราคาตลาด และการประมาณการในการปรับปรุงซ่อมแซมเป็นกรอบในการประมูล

ปัญหา จากการศึกษาพบว่า

1. เตรียมหลักประกันมาไม่ครบจำนวนตามที่กรมบังคับคดีแจ้งไว้ในประกาศ
2. อาจพลาดการประมูล หากไม่ตรวจสอบลำดับการประมูลล่วงหน้า เพราะ กรมบังคับคดีอาจยกเลิกการขาย หรือเลื่อน ทำให้เสียเวลาในการเดินทางเข้าไปประมูล ณ กรมบังคับคดี

ขั้นตอนที่ 3 หลังการประมูล

1. วิธีดำเนินการ

- **การชำระเงินส่วนที่เหลือ**

เลือกใช้เงินสด ในการชำระเงินส่วนที่เหลือ ด้วยความสะดวกสบาย และคล่องตัวมากกว่า กล่าวคือ จะไม่ขอสินเชื่อจากสถาบันการเงิน เพราะ มีขั้นตอน กระบวนการที่ยุ่งยาก และใช้เวลานาน นอกจากนี้แล้วยังต้องรับภาระดอกเบี้ย ซึ่งส่งผลกระทบต่อราคาขาย ทำให้ราคาขายสูง

- **ขอตะเบียนบ้าน** ขึ้นเอกสารต่อสำนักงานเขตที่ทาวน์เฮ้าส์ตั้งอยู่ หากผู้อยู่อาศัยเดิมยังมีได้ ย้ายออกจากทั้งทาวน์เฮ้าส์และชื่อยังแสดงอยู่ในทะเบียนบ้าน ภายหลัง 6 เดือนเจ้าบ้านสามารถย้ายชื่อเหล่านั้นออกได้

- **ขอมิเตอร์ประปา มิเตอร์ไฟฟ้าใหม่ หรือเปลี่ยนชื่อ** หากทาวน์เฮ้าส์หลังที่ประมูลได้ ผู้อยู่อาศัยเดิมย้ายออกไปแล้ว มิเตอร์ประปา และไฟฟ้ามักจะถูกแจ้งยกเลิก เพื่อขอเงินประกันคืน ดังนั้น ควรจะต้องแจ้งขอติดตั้งมิเตอร์ให้เรียบร้อยก่อนจะปรับปรุงซ่อมแซมได้ แต่หากยังไม่ถูกแจ้งยกเลิก สามารถแจ้งขอเปลี่ยนชื่อ เป็นชื่อของตนเองได้เลย

- **ปรับปรุง ซ่อมแซม** เน้นความสะดวกสบาย และความพร้อมในการเข้าอยู่อาศัย โดยปกติแล้วจะใช้ระยะเวลาในการปรับปรุง ซ่อมแซมไม่เกิน 3 เดือน ขึ้นอยู่กับสภาพทาวน์เฮ้าส์เช่นเดียวกับงบประมาณในการซ่อมแซมก็จะขึ้นอยู่กับสภาพทาวน์เฮ้าส์แต่ละหลังด้วย

ปัญหา จากการศึกษาพบว่า

1. ผู้ประมูลหากไม่ศึกษากระบวนการต่างๆของทางกรมบังคับคดี และกรมที่ดินให้เข้าใจเสียก่อนที่จะทำการประมูล จะเสียเวลา หรืออาจเสียประโยชน์ อาทิ การขอรับภาษีคืน เป็นต้น

ข้อเสนอแนะต่อผู้ที่มีความต้องการซื้อทาวน์เฮ้าส์ผ่านกรมบังคับคดี

แนะนำแก่ผู้ที่มีความต้องการเลือกซื้อทาวน์เฮ้าส์ผ่านกรมบังคับคดี ดังนี้ ควรศึกษากฎระเบียบข้อบังคับของทางกรมบังคับคดีให้เข้าใจก่อนเข้าประมูล เพื่อจะได้ปฏิบัติได้อย่างถูกต้อง ควรไปสำรวจมากกว่า 1 ครั้ง เพื่อหลีกเลี่ยงการประมูลทาวน์เฮ้าส์ที่มีผู้อาศัย เพราะ จะต้องเสียเวลา และยุ่งยากกับการขอลูกค้าบังคับที่มีขั้นตอนมาก

ข้อเสนอแนะต่อกรมบังคับคดีที่จะช่วยให้อำนวยความสะดวกให้กับผู้ที่มีความต้องการซื้อทรัพย์สินผ่านกรมบังคับคดี

กรมบังคับคดีควรปรับปรุงรายละเอียดในประกาศขายทอดตลาด กล่าวคือ แผนที่แสดงที่ตั้ง ไม่มีความละเอียดเพียงพอ หรือไม่ถูกต้อง เป็นอุปสรรคในการเดินทางไปสำรวจสถานที่จริงมาก

ประกอบกับควรดำเนินการทางกฎหมายกับผู้ที่อยู่อาศัยเดิมในทาวน์เฮ้าส์ที่ไม่ย้ายออกให้เสร็จสิ้นก่อนทำการประกาศขายทอดตลาด

สรุปผลจากการสัมภาษณ์

ก่อนการประมูล หาข้อมูลเบื้องต้นจากอินเทอร์เน็ต เพราะสะดวกสบาย และประกาศขายทอดตลาดของกรมบังคับคดีอีกครั้งหนึ่ง โดยทำการพิจารณาให้ความสำคัญกับราคา โดยระดับราคาจะพิจารณาจากความเหมาะสมทำเลที่ตั้งเปรียบเทียบกับราคาซื้อขายที่อยู่อาศัยเป็นหลัก ซึ่งราคาที่ประกาศขายทอดตลาดจะต้องต่ำกว่าราคาที่สำรวจในพื้นที่ ประกอบกับอยู่ในทำเลย่านแหล่งงานและสถานศึกษา เพราะให้ความสำคัญกับความสะดวกสบายในการดำเนินชีวิตประจำวัน และการคมนาคมและระบบสาธารณูปโภค สาธารณูปการที่ครบครัน ที่สำคัญจะต้องไม่อยู่ใกล้ชุมชนแออัด

ขั้นตอนระหว่างขั้นตอนระหว่างการดำเนินการเตรียมเอกสารต่างๆพร้อมด้วยหลักประกันตามจำนวนที่กำหนด และที่สำคัญต้องมีความถูกต้องและครบถ้วน

หลังจากที่ประมูลทรัพย์ได้แล้ว ดำเนินการตามขั้นตอนของทางกรมบังคับคดี พร้อมด้วยชำระเงินสดส่วนที่เหลือ และโอนกรรมสิทธิ์ ณ กรมที่ดินให้เรียบร้อย จากนั้นทำการยื่นเอกสารจดทะเบียนบ้าน มิเตอร์ประปา และมิเตอร์ไฟฟ้า แล้วจึงเริ่มซ่อมแซมทาวน์เฮ้าส์ โดยให้ความสำคัญกับความสะดวกสบาย และความพร้อมในการอยู่อาศัยเป็นหลัก

4.14 คุณดาวิทย์ วิมลสูตร¹⁴

ข้อมูลทั่วไป

มีประสบการณ์กว่า 5 ปีในการซื้อขายทาวน์เฮ้าส์ผ่านกรมบังคับคดี โดยใช้หลักการพื้นฐานกล่าวคือ เข้าใจศักยภาพของทำเลที่ตั้ง และราคาซื้อขายที่อยู่อาศัยในพื้นที่เป็นสำคัญ และสำรวจความแข็งแรงของโครงสร้าง การออกแบบปรับปรุงซ่อมแซม ประกอบกับการประเมินราคาการปรับปรุงซ่อมแซมเบื้องต้น ศึกษาตัวบทกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการขายทอดตลาดของกรมบังคับคดี เพื่อจะปฏิบัติตนได้อย่างถูกต้อง และได้รับสิทธิต่างๆที่ชอบด้วยกฎหมาย

ขั้นตอนในการเลือกซื้อทาวน์เฮ้าส์

ขั้นตอนที่ 1 ก่อนการประมูล มีข้อพิจารณา ดังนี้

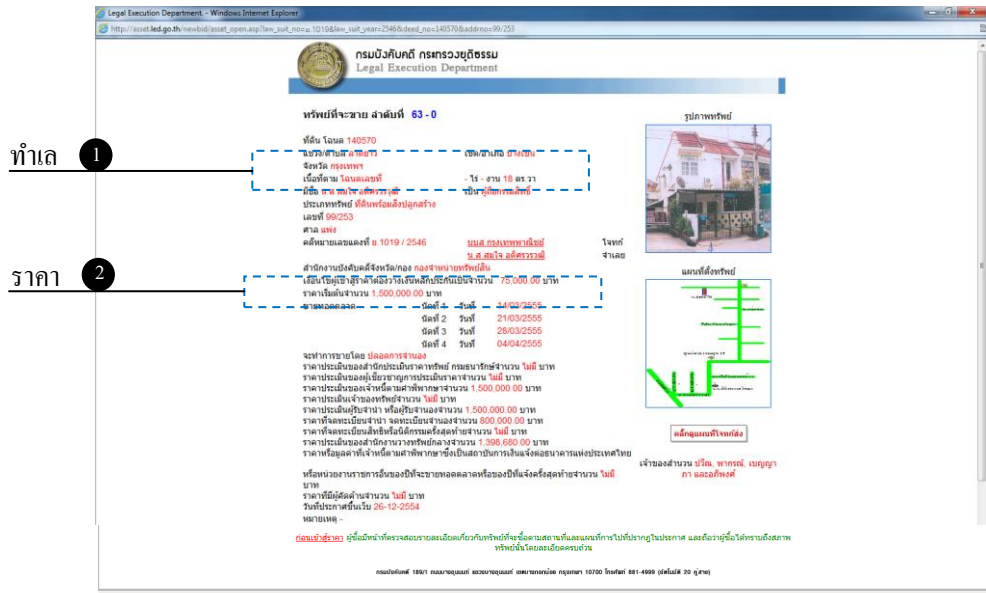
1. วิธีการหาข้อมูล

- อินเทอร์เน็ต

สะดวกสบายให้ความสำคัญกับข้อมูลที่กรมบังคับคดีประกาศตามลำดับ ดังนี้

¹⁴ สัมภาษณ์ ดาวิทย์ วิมลสูตร, ผู้ประกอบการธุรกิจซื้อขายบ้านมือสอง, 26 มกราคม 2555.

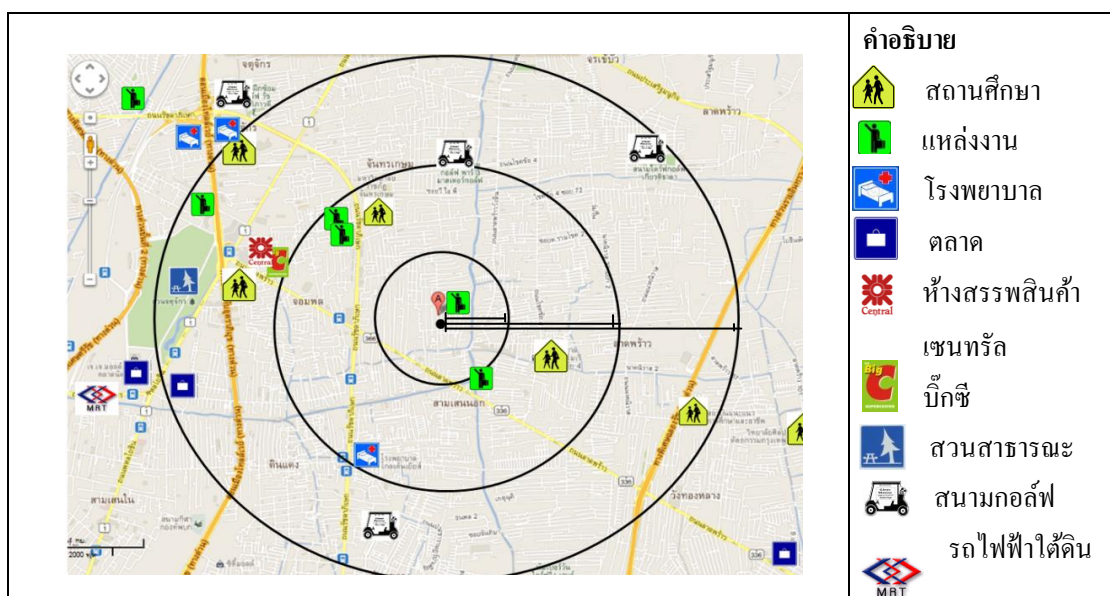
ภาพที่ 4.30 แสดงลำดับความสำคัญของข้อมูลประกอบการตัดสินใจเลือกซื้อทาวน์เฮ้าส์ ขายทอดตลาดโดยกรมบังคับคดีของคุณดาวิทย์ วัฒนสุตร์



ที่มา : www.led.go.th

รูปภาพข้างต้น อธิบายได้ว่า ให้ความสำคัญกับข้อมูล 2 ส่วนในประกาศ ตามลำดับ ดังนี้

1. ราคา พิจารณาราคาจากสื่อขายที่อยู่อาศัยจากอินเทอร์เน็ต เพื่อที่จะทราบราคา หากราคาเริ่มต้นที่ทางกรมบังคับคดีขายทอดตลาดต่ำกว่าราคาที่ทำกรสำรวจ จะให้เดินทางไปดูสถานที่จริง
 2. ทำเล ย่านแหล่งงาน สะดวกสบายในการดำเนินชีวิตประจำวัน และการคมนาคมเป็นเลือกเดินทางได้หลากหลายรูปแบบตามความเหมาะสม ใกล้แหล่งสาธารณูปโภค สาธารณูปการไม่อยู่ใกล้ชุมชนแออัด เพราะ ความปลอดภัยในชีวิตและทรัพย์สินลดน้อยลง
- ภาพที่ 4.31 ตัวอย่างศักยภาพของทำเลที่ตั้ง



ที่มา : ผู้วิจัย

จากตัวอย่างข้างต้นอธิบายได้ว่า ระยะห่าง และความสะอาดสบายในการเข้าถึงแหล่งสาธารณูปโภค สาธารณูปการ สถานศึกษา มีผลต่อการตัดสินใจ เพราะ ที่ตั้งเป็นปัจจัยสำคัญต่อการตัดสินใจซื้อของผู้ซื้อที่อยู่อาศัย

2. วิธีดำเนินการ

● **สำรวจ** ตามแผนที่ในประกาศขายทอดตลาด โดยสำรวจปัจจัย การถูกปล่อยทิ้งร้าง ราคาตลาด โครงสร้างหลัก และสภาพแวดล้อม เพื่อประเมินค่าใช้จ่ายและเวลาในการซ่อมแซม ดังนี้ ตารางที่ 4.15 แสดงตัวอย่างการสำรวจทาวนเฮ้าส์ของคุณดาวิทย์ วิมลสูตร

ลำดับที่	วิธีการ	เรื่อง	ภาพ/คำอธิบาย
1.	สังเกต	<p>ผู้อยู่อาศัยปัจจุบัน</p> <ul style="list-style-type: none"> - ตัวอาคารอยู่ในสภาพที่ได้รับ การดูแลรักษา - การปิดมิดชิดของ ประตู หน้าต่าง - เครื่องปรับอากาศ - ต้นไม้ - ตู้ไปรษณีย์ - รถยนต์ - ถังขยะ - มิเตอร์ไฟฟ้า - ราวตากผ้า 	
2.	สังเกต	<p>โครงสร้างหลัก</p> <ul style="list-style-type: none"> - การทรุดตัว และแตกร้าวของ เสา เป็นต้น 	<p>เพื่อประมาณการค่าใช้จ่ายในการ ปรับปรุงซ่อมแซมเบื้องต้น และ ควบคุมต้นทุน</p>

ที่มา : ผู้วิจัย ถ่ายเมื่อ 11 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2555

ลำดับที่	วิธีการ	เรื่อง	ภาพ/คำอธิบาย
3.	สังเกต สอบถาม	สภาพแวดล้อม - น้ำไม่ท่วม - การระบายน้ำ ในช่วงฝนตกหนัก - ระดับความสูงของถนน (เปรียบเทียบกับถนนหลัก) - การคมนาคมมีหลายทางเลือก และสะดวกสบาย - ชุมชน	 ใกล้ถนนใหญ่ เลือกลงเดินทางได้หลายรูปแบบ และเส้นทาง ชุมชนโดยรอบไม่แออัด มีความปลอดภัยในชีวิตและทรัพย์สิน
4.	สังเกต สอบถาม	ราคาซื้อขายในพื้นที่	ตรวจสอบได้หลายวิธี อาทิ - สังเกตจากประกาศขาย - สอบถามจากผู้อยู่อาศัย ร้านค้า หรือจากรยานยนต์รับจ้างในบริเวณนั้น เพื่อประมาณการงบประมาณในการปรับปรุงซ่อมแซม และเป็นกรอบราคาในการประมูล

ที่มา : ผู้วิจัย ถ่ายเมื่อ 11 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2555

จากตารางข้างต้นสามารถอธิบายวิธีการสำรวจตามวัตถุประสงค์ได้ ดังนี้

1. ผู้อยู่อาศัย สังเกตการปิดมิดชิดของประตูหน้าต่าง ตัวอาคารอยู่ในสภาพที่ได้รับการดูแลรักษาให้อยู่ในสภาพดี ต้นไม้ได้รับการดูแลเช่นกัน และคู่มือไปรษณีย์ ไม่มีจดหมาย ล้นออกมาจากตู้ถึงขยะ อยู่ในสภาพดี ไม่มีขยะล้นออกมา พบ เครื่องปรับอากาศ ของใช้ในชีวิตประจำวันต่างๆ ราวตากผ้า และรถยนต์จอดอยู่ในทาว์นเฮ้าส์ พร้อมทั้งมีเตอรี่ประปา ไฟฟ้า อนุมานได้ว่า ผู้อยู่อาศัยเดิมในทาว์นเฮ้าส์ยังมีได้ย้ายออก กรณีนี้ จะไม่เข้าประมูล เพราะ ไม่ต้องการยุ่งยากกับกระบวนการขออนุญาตบ้างคับ

2. โครงสร้างหลัก ไม่พบการชำรุด หรือแตกร้าวของโครงสร้างหลัก การสังเกตข้างต้นทำเพื่อประมาณการค่าใช้จ่ายในการปรับปรุงซ่อมแซมเบื้องต้น หากประมูลจะไม่เสียค่าใช้จ่ายในการซ่อมแซมมากนัก เพราะการซ่อมแซม โครงสร้างหลักมีค่าใช้จ่ายสูงและใช้เวลาในการซ่อมแซมนาน

3. **สภาพแวดล้อม** สังเกตและสอบถามจากผู้อยู่อาศัยด้วยการผูกมิตรกับเพื่อนบ้าน หรือร้านค้า หรือจักรยานยนต์รับจ้างในบริเวณนั้น เพื่อสอบถามปัญหาที่เกิดขึ้นกับผู้อยู่อาศัย อาทิ การระบายน้ำในช่วงฝนตกหนัก หรือ ฤดูฝน เป็นต้น ความสูงของถนนด้านหน้าเปรียบเทียบกับถนนสายหลัก เพราะ ผู้ซื้อจะไม่เลือกซื้อที่อยู่อาศัยที่ถูกน้ำท่วมเป็นประจำ ตั้งอยู่ใกล้แหล่งสาธารณูปโภค และสาธารณูปการ มีความสะดวกสบายในการอยู่อาศัย เลือกเดินทางได้หลายรูปแบบและหลายเส้นทาง ชุมชนโดยรอบไม่แออัด มีความปลอดภัยในชีวิตและทรัพย์สิน

4. **ราคาซื้อขายที่อยู่อาศัยในพื้นที่** การตรวจสอบทำได้หลายวิธี อาทิ สังเกตจากประกาศขายในบริเวณนั้น สอบถามจากผู้อยู่อาศัย ร้านค้า หรือจักรยานยนต์รับจ้าง เพื่อที่จะทราบราคาซื้อขายที่อยู่อาศัยในพื้นที่ หากราคาประกาศขายทอดตลาดรวมกับราคาประมาณการงบประมาณในการปรับปรุงซ่อมแซมมีแนวโน้มที่จะสูงกว่าราคาซื้อขายที่อยู่อาศัยในพื้นที่ จะไม่เข้าร่วมประมูล แต่หากราคาประมาณการไม่สูงกว่าราคาซื้อขาย ราคาดังกล่าวจะเป็นกรอบหรือเพดานในการประมูลต่อไป

- **ประเมินความคุ้มค่าในการลงทุน** นำข้อมูลที่ได้จากการสำรวจมาพิจารณาประกอบการประเมิน หากผู้อยู่อาศัยเดิมของทาวน์เฮ้าส์ ย้ายออกไปเป็นที่เรียบร้อยแล้ว แม้ว่าสภาพภายนอกของทาวน์เฮ้าส์จะทรุดโทรมมาก ก็จะเข้าประมูล แต่ที่สำคัญ คือ ราคาขายทอดตลาดของกรมบังคับคดีจะต้องต่ำกว่าราคาซื้อขายในพื้นที่รวมค่าใช้จ่ายในการปรับปรุงซ่อมแซม และค่าธรรมเนียมการโอน 2 ครั้ง ครั้งละร้อยละ 2 จากราคาประเมิน กล่าวคือ ครั้งที่ 1 โอนจากกรมบังคับคดี และครั้งที่ 2 โอนให้ผู้ซื้อ และภาษีธุรกิจเฉพาะ ร้อยละ 3 พร้อมภาษีท้องถิ่นร้อยละ 0.3 ของภาษีธุรกิจเฉพาะ

ปัญหา จากการศึกษาพบว่า

1. สภาพอสังหาริมทรัพย์จริงต่างจากภาพที่ประกาศไว้ หรือที่อยู่ในประกาศมีความผิดพลาด หรือแผนที่ไม่มีความละเอียด หรืออาจผิดพลาด ส่งผลให้หาไม่พบ
2. หากไม่มีผู้อยู่อาศัย บ้านมักอยู่ในสภาพที่ถูกโจรกรรมจากภายนอก ทรัพย์สินต่างๆถูกขโมย อาทิ บานประตู หน้าต่าง เป็นต้น

ขั้นตอนที่ 2 ระหว่างการประมูล

1. วิธีดำเนินการ

เลือกใช้เงินสด เพราะ สะดวกสบาย หลังจากวางหลักประกันแล้วจะได้รับป้ายเลขที่ประมูลนั่งรอลำดับที่ต้องการประมูล โดย อาศัยราคาซื้อขายที่อยู่อาศัยในพื้นที่ และการประมาณการในการปรับปรุงซ่อมแซมเป็นกรอบในการประมูล

ปัญหา จากการศึกษาพบว่า

1. เตรียมหลักประกันมาไม่ครบจำนวนตามที่กรมบังคับคดีแจ้งไว้ในประกาศ
2. อาจพลาดการประมูล หากไม่ตรวจสอบลำดับการประมูลล่วงหน้า เพราะ กรมบังคับคดีอาจยกเลิกการขายทอดตลาด หรือเลื่อน ทำให้เสียเวลาในการเดินทางเข้าไปประมูล ณ กรมบังคับคดี

ขั้นตอนที่ 3 หลังการประมูล

1. วิธีดำเนินการ

- **การชำระเงินส่วนที่เหลือ** เลือกใช้เงินสด เพราะ สะดวกสบาย และคล่องตัวมากกว่าการขอสินเชื่อจากสถาบันการเงิน ที่มีขั้นตอน กระบวนการที่ยุ่งยาก และใช้เวลานาน ผู้ซื้อต้องรับภาระดอกเบี้ย ทำให้ราคาขายสูง

- **ขอทะเบียนบ้าน** ยื่นเอกสารต่อสำนักงานเขตที่ทาวน์เฮ้าส์หลังตั้งอยู่ หากผู้อยู่อาศัยเดิมยังมีได้ย้ายออกจากทั้งทาวน์เฮ้าส์และชื่อยังแสดงอยู่ในทะเบียนบ้าน ภายหลัง 6 เดือนเจ้าบ้านสามารถย้ายชื่อเหล่านั้นออกได้

- **ขอมิเตอร์ประปา มิเตอร์ไฟฟ้าใหม่ หรือเปลี่ยนชื่อ** หากทาวน์เฮ้าส์หลังที่ประมูลได้ ผู้อยู่อาศัยเดิมย้ายออกไปแล้ว มิเตอร์ประปา และไฟฟ้ามักจะถูกแจ้งยกเลิก เพื่อขอเงินประกันคืน ดังนั้นควรจะต้องแจ้งขอติดตั้งมิเตอร์ให้เรียบร้อยก่อน จะเข้าทำการปรับปรุงซ่อมแซมได้ แต่หากยังไม่ถูกแจ้งยกเลิก สามารถแจ้งขอเปลี่ยนชื่อ เป็นชื่อของตนเองได้เลย

- **ปรับปรุง ซ่อมแซม** เน้นความพร้อมในการเข้าอยู่อาศัย โดยปกติแล้วจะใช้ระยะเวลาในการปรับปรุง ซ่อมแซมไม่เกิน 3 เดือน ขึ้นอยู่กับสภาพทาวน์เฮ้าส์ ส่วนงบประมาณในการซ่อมแซมจะควบลำดับไม่เกิน 300,000 บาท ขึ้นอยู่กับสภาพของทาวน์เฮ้าส์แต่ละหลังด้วยเช่นกัน

ปัญหา จากการศึกษาพบว่า

1. ผู้ประมูลหากไม่ศึกษากระบวนการต่างๆของทางกรมบังคับคดี และกรมที่ดินให้เข้าใจเสียก่อนที่จะทำการประมูล จะเสียเวลา หรืออาจเสียประโยชน์ อาทิ การขอรับภาษีคืน เป็นต้น

ข้อเสนอแนะต่อผู้ที่มีความต้องการซื้อทาวน์เฮ้าส์ผ่านกรมบังคับคดี

แนะนำแก่ผู้ที่มีความต้องการเลือกซื้อทาวน์เฮ้าส์ผ่านกรมบังคับคดี ดังนี้ ควรศึกษากฎระเบียบข้อบังคับของทางกรมบังคับคดีให้เข้าใจก่อนเข้าประมูล เพื่อจะได้ปฏิบัติได้อย่างถูกต้อง นอกจากนั้นแล้วไม่ควรประมูลทาวน์เฮ้าส์ที่ผู้อาศัยเดิมยังไม่ย้ายออก เพราะ จะต้องเสียเวลาและยุ่งยากกับการขอยกค้ำประกัน ที่มีขั้นตอนมาก และต้องติดต่อกับหน่วยงานราชการหลายหน่วยงาน เพื่อป้องกันกรณีข้างต้นผู้ประมูลควรเดินทางไปสำรวจทาวน์เฮ้าส์ที่สนใจมากกว่า 1 ครั้ง หากยังไม่

แน่ใจว่ามีผู้อยู่อาศัยหรือไม่ควรสอบถามจากเพื่อนบ้าน หรือร้านค้าในระแวกนั้น หรือมอเตอร์ไซค์รับจ้าง เป็นต้น

ข้อเสนอแนะต่อกรมบังคับคดีที่จะช่วยให้อำนวยความสะดวกให้กับผู้ที่มีความต้องการซื้อทรัพย์สินผ่านกรมบังคับคดี

กรมบังคับคดีควรปรับปรุงรายละเอียดในประกาศขายทอดตลาด กล่าวคือ แผนที่แสดงที่ตั้งไม่มีความละเอียดเพียงพอ หรือไม่ถูกต้อง ทำให้เป็นอุปสรรคในการเดินทางไปสำรวจสถานที่จริงมาก และควรปรับปรุงระบบการขายทอดตลาด กล่าวคือ ควรดำเนินการทางกฎหมายกับผู้ที่อยู่อาศัยเดิมให้เรียบร้อย ก่อนทำการประกาศขายทอดตลาด

สรุปผลจากการสัมภาษณ์

ก่อนการประมูล หาข้อมูลเบื้องต้นจากอินเทอร์เน็ต เพราะสะดวกสบาย โดยทำการพิจารณาให้ความสำคัญกับราคา โดยระดับราคาจะพิจารณาจากความเหมาะสมทำเลที่ตั้งเปรียบเทียบกับราคาซื้อขายที่อยู่อาศัยเป็นหลัก ซึ่งราคาที่ประกาศขายทอดตลาดจะต้องต่ำกว่าราคาที่สำรวจในพื้นที่ประกอบด้วยอยู่ในทำเล ย่านแหล่งงาน ความสะดวกสบายในการเดินทางไปทำงาน การดำเนินชีวิตประจำวัน และระบบสาธารณูปโภค สาธารณูปการที่ครบครัน ที่สำคัญจะต้องไม่อยู่ใกล้ชุมชนแออัด

ขั้นตอนระหว่างการประมูลดำเนินการเตรียมเอกสารต่างๆพร้อมด้วยหลักประกันตามจำนวนที่กำหนด และที่สำคัญต้องมีความถูกต้องและครบถ้วน

หลังจากที่ประมูลทรัพย์สินได้แล้ว ดำเนินการตามขั้นตอนของทางกรมบังคับคดี พร้อมด้วยชำระเงินสดส่วนที่เหลือ และโอนกรรมสิทธิ์ ณ กรมที่ดินให้เรียบร้อย จากนั้นทำการซ่อมแซมทาวน์เฮ้าส์ โดยให้ความสำคัญกับความพร้อมในการเข้าอยู่อาศัย

4.15 คุณขวัญตา ชุ่มเย็นดี¹⁵

ข้อมูลทั่วไป

มีประสบการณ์กว่า 5 ปีในการซื้อขายทาวน์เฮ้าส์ผ่านกรมบังคับคดี โดยใช้หลักการพื้นฐานความเข้าใจความต้องการพื้นฐานของผู้ซื้อทาวน์เฮ้าส์ คือ การพยายามปรับปรุงซ่อมแซมให้ทาวน์เฮ้าส์อยู่ในสภาพเดิมให้ได้มากที่สุด สร้างความได้เปรียบคู่แข่ง ด้วยการพัฒนาให้ตอบสนองความต้องการของผู้ซื้อได้มากขึ้น เพิ่มข้อเสนอหรือจุดดึงดูดความสนใจของผู้ซื้อ อาจด้วยการสังเกตจาก

¹⁵ สัมภาษณ์ ขวัญตา ชุ่มเย็นดี, ผู้ประกอบการธุรกิจซื้อขายบ้านมือสอง, 6 มกราคม 2555.

การปรับปรุง ซ่อมแซม ต่อเติม จากทาวน์เฮ้าส์ของเพื่อนบ้านเป็นหลัก ทำเลที่ตั้ง คำนึงถึงปัจจัยแวดล้อมต่างๆ คมนาคม ใกล้แหล่งสาธารณูปโภค และสาธารณูปการ ความแข็งแรงของโครงสร้าง ประกอบกับการประเมินราคาการปรับปรุงซ่อมแซมโดยสังเขป

ขั้นตอนในการเลือกซื้อทาวน์เฮ้าส์

ขั้นตอนที่ 1 ก่อนการประมูล มีข้อพิจารณา ดังนี้

1. วิธีการเลือกซื้อ

• อินเทอร์เน็ต สะดวกสบายให้มีความสำคัญกับข้อมูลที่กรมบังคับคดีประกาศตามลำดับ ดังนี้ ภาพที่ 4.32 แสดงลำดับความสำคัญของข้อมูลประกอบการตัดสินใจเลือกซื้อทาวน์เฮ้าส์ ขยายทอดตลาดโดยกรมบังคับคดีของคุณขวัญตา ชุ่มเย็นดี

ทำเล 1

ราคา 2

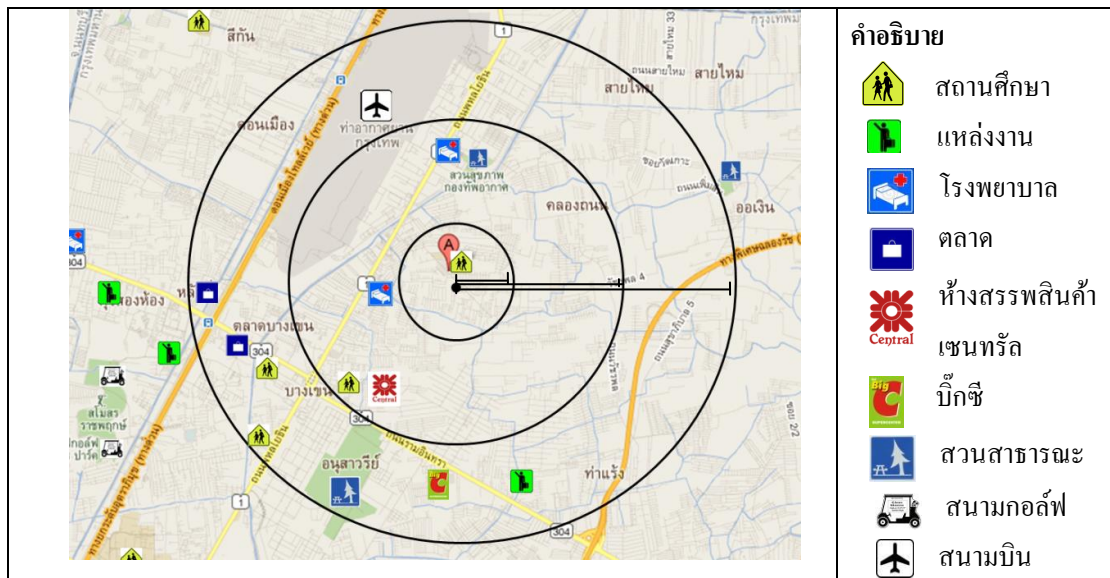
ที่มา : www.led.go.th

รูปภาพข้างต้น อธิบายได้ว่า ให้มีความสำคัญกับข้อมูล 2 ส่วน ในประกาศ ตามลำดับ ดังนี้

1. ราคา พิจารณาจากความเหมาะสมของทำเลที่ตั้ง โดยจะสำรวจราคาจากซื้อขายที่อยู่อาศัย จากอินเทอร์เน็ต เพื่อที่จะทราบราคา หากราคาเริ่มต้นที่ขายทอดตลาดต่ำกว่าราคาที่ทำการสำรวจดังกล่าว จะไปดูสถานที่จริง

2. ทำเล ย่านแหล่งงาน และสถานศึกษา ความสะดวกสบายในการดำเนินชีวิตประจำวัน และการคมนาคมเป็นสำคัญ เลือกเดินทางได้หลากหลายรูปแบบตามความเหมาะสม ใกล้แหล่งสาธารณูปโภค สาธารณูปการ ไม่อยู่ใกล้ชุมชนแออัด เพราะ ความปลอดภัยในชีวิตและทรัพย์สินลดน้อยลง

ภาพที่ 4.33 ตัวอย่างศักยภาพของทำเลที่ตั้ง



ที่มา : ผู้วิจัย

จากตัวอย่างข้างต้นอธิบายได้ว่า ระยะห่าง และความสะดวกสบายในการเข้าถึงแหล่งสาธารณูปโภค สาธารณูปการ สถานศึกษา มีผลต่อการตัดสินใจเลือกของผู้ประกอบการ เพราะที่ตั้งเป็นปัจจัยสำคัญต่อการตัดสินใจซื้อของผู้ซื้อที่อยู่อาศัย




2. วิธีดำเนินการ

- **สำรวจ** ตามแผนที่ ที่กรมบังคับคดีแจ้งไว้ในประกาศขายทอดตลาด โดยจะทำการสำรวจปัจจัยต่างๆ อาทิ การถูกปล่อยทิ้งร้าง ราคาซื้อขายที่อยู่อาศัยในพื้นที่ โครงสร้างหลัก และสภาพแวดล้อม ตามลำดับ เพื่อทำการประเมินค่าใช้จ่ายและเวลาในการซ่อมแซม ดังนี้

ตารางที่ 4.16 แสดงตัวอย่างการสำรวจทาวน์เฮ้าส์ของคุณขวัญตา ชุ่มเย็นดี

ลำดับที่	วิธีการ	เรื่อง	ภาพ/คำอธิบาย
1.	สังเกต	ผู้อยู่อาศัยปัจจุบัน - ตัวอาคารไม่ได้ดูแลรักษา - การปิดมิดชิดของประตูหน้าต่าง _____ - หลอดไฟ _____ - ตู้ไปรษณีย์ _____ - ต้นไม้ _____ - ถังขยะ _____	

ที่มา : ผู้วิจัย ถ่ายเมื่อ 12 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2555

ลำดับที่	วิธีการ	เรื่อง	ภาพ/คำอธิบาย
		<ul style="list-style-type: none"> - ขยะ - มิเตอร์ไฟฟ้า - มิเตอร์ประปา 	  
2.	สังเกต	โครงสร้างหลัก - การทรุดตัว และแตกร้าวของเสา เป็นต้น	เพื่อประมาณการค่าใช้จ่ายในการปรับปรุงซ่อมแซมเบื้องต้น และควบคุมต้นทุน
3.	สังเกต สอบถาม	สภาพแวดล้อม - น้ำไม่ท่วม - การระบายน้ำในช่วงฝนตกหนัก - ระดับความสูงของถนน (เปรียบเทียบกับถนนหลัก)	

ลำดับที่	วิธีการ	เรื่อง	ภาพ/คำอธิบาย
		<ul style="list-style-type: none"> - การคมนาคมมีหลายทางเลือก และสะดวกสบาย - ชุมชน 	 <p>ใกล้ถนนใหญ่ เลือกลงเดินทางได้หลายรูปแบบ หลายเส้นทาง ชุมชนโดยรอบไม่แออัด มีความปลอดภัยในชีวิตและทรัพย์สิน</p>
4.	สังเกต สอบถาม	ราคาซื้อขายในพื้นที่	<p>ตรวจสอบได้หลายวิธี อาทิ</p> <ul style="list-style-type: none"> - สังเกตจากประกาศขาย สอบถามจากผู้อยู่อาศัย ร้านค้า หรือจักรยานยนต์รับจ้างในบริเวณนั้น <p>เพื่อใช้ในการประมาณการงบประมาณในการปรับปรุงซ่อมแซม และเป็นกรอบราคาในการประมูล</p>

ที่มา : ผู้วิจัย ถ่ายเมื่อ 12 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2555

จากตารางข้างต้นสามารถอธิบายวิธีการสำรวจตามวัตถุประสงค์ได้ ดังนี้

1. ผู้อยู่อาศัย สังเกตการปิดมิดชิดของประตูหน้าต่าง ตัวอาคารไม่ได้อยู่ในสภาพที่ได้รับความดูแลรักษาให้อยู่ในสภาพดี ต้นไม้วางขวางทางเข้าออกหน้าประตูบ้าน ไม่พบมิเตอร์ประปา และไฟฟ้า อนุมานได้ว่า ผู้อยู่อาศัยเดิมได้ย้ายออกไปแล้ว กรณีนี้จะเข้าประมูล เพราะ ไม่ต้องการยุ่งยากกับกระบวนการขออนุญาตบ้าง

2. โครงสร้างหลัก ไม่พบการชำรุด หรือแตกร้าวของโครงสร้างหลักที่สังเกตได้จากภายนอก การสังเกตข้างต้นทำเพื่อประมาณการค่าใช้จ่ายในการปรับปรุงซ่อมแซม หากทำการประมูลจะไม่เสียค่าใช้จ่ายในการซ่อมแซมมากนัก เพราะการซ่อมแซมโครงสร้างหลักมีค่าใช้จ่ายสูง และใช้เวลานาน

3. สภาพแวดล้อม สังเกตและสอบถามจากผู้อยู่อาศัยในบริเวณนั้น ด้วยการผูกมิตรกับเพื่อนบ้าน หรือร้านค้า หรือจักรยานยนต์รับจ้าง เพื่อสอบถามปัญหาที่เกิดขึ้นกับผู้อยู่อาศัย อาทิ การระบายน้ำในช่วงฝนตกหนัก หรือ ฤดูฝน เป็นต้น ความสูงของถนนด้านหน้าเปรียบเทียบกับถนนสายหลัก เพราะ ผู้ซื้อจะไม่เลือกซื้อที่อยู่อาศัยที่ถูกน้ำท่วมเป็นประจำ ตั้งอยู่ใกล้แหล่งสาธารณูปโภค และสาธารณูปการ มีความสะดวกสบายในการอยู่อาศัย เลือกเดินทางได้หลายรูปแบบ และหลายเส้นทาง ชุมชนโดยรอบไม่แออัด มีความปลอดภัยในชีวิตและทรัพย์สิน

4. ราคาซื้อขายที่อยู่อาศัยในพื้นที่ การตรวจสอบสามารถทำได้หลายวิธี อาทิ สังเกตจากประกาศขายในบริเวณนั้น สอบถามจากผู้อยู่อาศัย ร้านค้า หรือจักรยานยนต์รับจ้าง เพื่อที่จะทราบราคาซื้อขายที่อยู่อาศัยในพื้นที่ หากราคาประกาศขายทอดตลาดรวมกับราคาประมาณการงบประมาณในการปรับปรุงซ่อมแซมมีแนวโน้มที่จะสูงกว่าราคาซื้อขายที่อยู่อาศัยในพื้นที่ จะตัดสินใจไม่เข้าร่วมประมูล แต่หากราคาประมาณการไม่สูงกว่าราคาซื้อขาย ราคาดังกล่าวจะเป็นกรอบหรือเพดานในการประมูลต่อไป

- **ประเมินความคุ้มค่าในการลงทุน** นำข้อมูลที่ได้จากการสำรวจมาพิจารณาประกอบกันในการประเมิน หากผู้อยู่อาศัยเดิมย้ายออกไปเป็นที่เรียบร้อยแล้ว แม้ว่าสภาพภายนอกของทาวน์เฮ้าส์จะทรุดโทรมมาก ก็จะเข้าประมูล แต่ที่สำคัญ คือ ราคาขายทอดตลาดของกรมบังคับคดีจะต้องต่ำกว่าราคาซื้อขายในพื้นที่รวมค่าใช้จ่ายในการปรับปรุงซ่อมแซม และค่าธรรมเนียมการโอน 2 ครั้ง ครั้งละร้อยละ 2 จากราคาประเมิน กล่าวคือ ครั้งที่ 1 โอนจากกรมบังคับคดี และครั้งที่ 2 โอนให้ผู้ซื้อและภาษีธุรกิจเฉพาะร้อยละ 3

ปัญหา จากการศึกษาพบว่า

1. สภาพอสังหาริมทรัพย์จริงต่างจากภาพที่ประกาศไว้ หรือที่อยู่ในประกาศมีความผิดพลาด หรือแผนที่ไม่มีความละเอียด หรืออาจผิดพลาด ส่งผลให้หาไม่พบ
2. หากไม่มีผู้อยู่อาศัย บ้านมักอยู่ในสภาพที่ถูกโจรกรรมจากภายนอก ทรัพย์สินต่างๆถูกขโมย อาทิ บานประตู หน้าต่าง เป็นต้น

ขั้นตอนที่ 2 ระหว่างการประมูล

1. วิธีดำเนินการ

เลือกใช้เงินสด เพราะ มีความสะดวกสบาย หลังจากวางหลักประกันแล้วจะได้รับป้ายเลขที่ประมูลจากเจ้าพนักงานบังคับคดี แล้วรอลำดับที่ต้องการประมูล โดย อาศัยราคาตลาด และการประมาณการในการปรับปรุงซ่อมแซมเป็นกรอบในการประมูล

ปัญหา จากการศึกษาพบว่า

1. เตรียมหลักประกันมาไม่ครบจำนวนตามที่กรมบังคับคดีแจ้งไว้ในประกาศ
2. อาจพลาดการประมูล หากไม่ตรวจสอบลำดับการประมูลล่วงหน้า เพราะ กรมบังคับคดีอาจยกเลิกการประมูล หรือเลื่อน ทำให้เสียเวลาในการเดินทางเข้าไปประมูล ณ กรมบังคับคดี

ขั้นตอนที่ 3 หลังการประมูล

1. วิธีดำเนินการ

- **การชำระเงินส่วนที่เหลือ** เลือกใช้เงินสด เพราะสะดวกสบาย และคล่องตัว ผู้ซื้อไม่ต้องรับภาระดอกเบี้ย ทำให้ราคาขายสูง
- **ขอทะเบียนบ้านยื่นเอกสารต่อสำนักงานเขตที่ทาวน์เฮ้าส์ตั้งอยู่** หากผู้อยู่อาศัยเดิมยังมีได้ ย้ายออกจากทาวน์เฮ้าส์และชื่อยังแสดงอยู่ในทะเบียนบ้าน ภายหลัง 6 เดือนเจ้าบ้านสามารถย้ายชื่อเหล่านั้นออกได้
- **ขอมิเตอร์ประปา มิเตอร์ไฟฟ้าใหม่ หรือเปลี่ยนชื่อ** หากทาวน์เฮ้าส์หลังที่ประมูลได้ ผู้อยู่อาศัยเดิมย้ายออกไปแล้ว มิเตอร์ประปา และไฟฟ้ามักจะถูกแจ้งยกเลิก เพื่อขอเงินประกันคืน ดังนั้น ควรจะต้องแจ้งขอติดตั้งมิเตอร์ให้เรียบร้อยเสียก่อน จึงเข้าปรับปรุงซ่อมแซม แต่หากยังไม่ถูกแจ้งยกเลิก สามารถแจ้งขอเปลี่ยนชื่อ เป็นชื่อของตนเองได้เลย
- **ปรับปรุง ซ่อมแซม** เน้นความพร้อมในการเข้าอยู่อาศัย โดยปกติแล้วจะใช้ระยะเวลาในการปรับปรุง ซ่อมแซมไม่เกิน 3 เดือน ขึ้นอยู่กับสภาพทาวน์เฮ้าส์ ส่วนงบประมาณในการซ่อมแซม ก็ควบคุมไม่ให้เกิน 200,000 บาท ทั้งนี้และทั้งนั้นก็ขึ้นอยู่กับสภาพทาวน์เฮ้าส์แต่ละหลังด้วย

ปัญหา จากการศึกษาพบว่า

1. ผู้ประมูลหากไม่ศึกษากระบวนการต่างๆของทางกรมบังคับคดี และกรมที่ดินให้เข้าใจเสียก่อนที่ จะทำการประมูล จะเสียเวลา หรืออาจเสียประโยชน์ อาทิ การขอรับภาษีคืน เป็นต้น

ข้อเสนอแนะต่อผู้ที่มีความต้องการซื้อทาวน์เฮ้าส์ผ่านกรมบังคับคดี

แนะนำแก่ผู้ที่มีความต้องการเลือกซื้อทาวน์เฮ้าส์ผ่านกรมบังคับคดี ดังนี้ ก่อนที่จะเข้าร่วม การประมูลควรเดินทางไปสำรวจทาวน์เฮ้าส์ที่ให้ความสนใจมากกว่า 1 ครั้ง พร้อมกับตรวจสอบ ราคาซื้อขายที่อยู่อาศัยในพื้นที่ อาจโดยการสอบถามจากผู้อยู่อาศัยในบริเวณนั้น ร้านค้า มอเตอร์ไซค์รับจ้าง หรือสังเกตจากป้ายประกาศขาย เพื่อกำหนดกรอบราคาที่จะเข้าสู่ราคาในการ ประมูล ในขณะที่ประมูล หากราคาทาวน์เฮ้าส์ที่ให้ความสนใจสูงกว่าราคาซื้อขายในพื้นที่ ควรจะ หยุดการประมูล นอกเสียจากว่าต้องการทาวน์เฮ้าส์หลังนั้นจริงๆ และไม่ควรมองหาทาวน์เฮ้าส์ที่ผู้ อาศัยเดิมยังไม่ย้ายออก เพราะ จะต้องเสียเวลาและยุ่งยากกับการฟ้องขับไล่ ที่มีขั้นตอนมาก และ

ต้องติดต่อกับหน่วยงานราชการหลายหน่วยงาน นอกจากนี้แล้วควรศึกษากฎระเบียบข้อบังคับของ
 ทางกรมบังคับคดีให้เข้าใจก่อนเข้าประมูลทาวน์เฮ้าส์ เพื่อจะได้ปฏิบัติได้อย่างถูกต้องในวันที่เข้า
 ประมูล

ข้อเสนอแนะต่อกรมบังคับคดีที่จะช่วยให้อำนวยความสะดวกให้กับผู้ที่มีความต้องการซื้อทรัพย์สิน ผ่านกรมบังคับคดี

กรมบังคับคดีควรปรับปรุงรายละเอียดในประกาศขายทอดตลาด กล่าวคือ แผนที่แสดงที่ตั้ง
 ไม่มีความละเอียดเพียงพอ หรือไม่ถูกต้อง ทำให้เป็นอุปสรรคในการเดินทางไปสำรวจสถานที่จริง
 มาก และควรปรับปรุงระเบียบข้อบังคับต่างๆ เพื่อให้ความช่วยเหลือผู้ประมูล ในกรณีที่อยู่อาศัย
 เดิมยังมีได้ย้ายออกมากกว่าปัจจุบัน

สรุปผลจากการสัมภาษณ์

ก่อนการประมูล หาข้อมูลเบื้องต้นจากอินเทอร์เน็ต เพราะสะดวกสบายและ โดยทำการ
 พิจารณาให้มีความสำคัญกับราคา โดยระดับราคาจะพิจารณาจากความเหมาะสมทำเลที่ตั้ง
 เปรียบเทียบกับราคาซื้อขายที่อยู่อาศัยเป็นหลัก ซึ่งราคาที่ประกาศขายทอดตลาดจะต้องต่ำกว่าราคา
 ที่สำรวจในพื้นที่ ประกอบกับอยู่ในทำเล แหล่งงานและสถานศึกษา โดยให้ความสำคัญกับความ
 สะดวกสบายในการดำเนินชีวิตประจำวัน และการคมนาคมและระบบสาธารณูปโภค
 สาธารณูปการที่ครบครัน ที่สำคัญจะต้องไม่อยู่ใกล้ชุมชนแออัด

ขั้นตอนระหว่างการประมูลดำเนินการเตรียมเอกสารต่างๆพร้อมด้วยหลักประกันตาม
 จำนวนที่กำหนด และที่สำคัญต้องมีความถูกต้องและครบถ้วน

หลังจากที่ประมูลทรัพย์สินได้แล้ว ดำเนินการตามขั้นตอนของทางกรมบังคับคดี พร้อมด้วย
 ชำระเงินสดส่วนที่เหลือ และโอนกรรมสิทธิ์ ณ กรมที่ดินให้เรียบร้อย จากนั้นทำการซ่อมแซม
 ทาวน์เฮ้าส์ โดยให้ความสำคัญกับความพร้อมในการเข้าอยู่อาศัยเป็นหลัก

บทที่ 5

การสรุปผลการศึกษา

จากการศึกษาวิจัยเรื่อง แนวทางการตัดสินใจซื้อทาวน์เฮ้าส์จากกรมบังคับคดีของกลุ่มผู้ประกอบการธุรกิจซื้อขายบ้านมือสอง ผู้วิจัยสรุปข้อมูลประเด็นสำคัญๆ ได้ดังนี้

- 5.1 ขั้นตอนก่อนการประมูล อธิบายวิธีการหาข้อมูล และการพิจารณาเลือกทาวน์เฮ้าส์ เพื่อตัดสินใจเข้าร่วมประมูลจากกรมบังคับคดี
- 5.2 ขั้นตอนระหว่างการประมูล อธิบายการดำเนินการเตรียมหลักประกัน เพื่อเข้าร่วมประมูล
- 5.3 ขั้นตอนหลังการประมูล อธิบายการดำเนินการชำระเงิน ขอตะเบียนบ้าน มิเตอร์ประปา ไฟฟ้า และปรับปรุงซ่อมแซมทาวน์เฮ้าส์
- 5.4 ข้อเสนอแนะต่อผู้ที่มีความต้องการซื้อทาวน์เฮ้าส์ผ่านกรมบังคับคดี
- 5.5 ข้อเสนอแนะต่อกรมบังคับคดีที่จะช่วยอำนวยความสะดวกให้กับผู้ที่ต้องการ ประมูลอสังหาริมทรัพย์ผ่านกรมบังคับคดี

ตาราง 5.1 แสดงแนวทางการตัดสินใจซื้อทาวน์เฮ้าส์ผ่านกรมบังคับคดีของกลุ่มผู้ประกอบการธุรกิจซื้อขายบ้านมือสอง

ขั้นตอน	แนวทางการตัดสินใจซื้อทาวน์เฮ้าส์ผ่านกรมบังคับคดีของกลุ่มผู้ประกอบการธุรกิจซื้อขายบ้านมือสอง														หลังการประมูล			
	ก่อนการประมูล							ระหว่างการประมูล							หลังการประมูล			
	การเลือก			การสำรวจ				ประเมินความคุ้มค่า	อื่นๆ	ยื่นเอกสาร	วางหลักประกัน	ทำสัญญา	ยื่นขายเวลา	ชำระเงิน	โอนกรรมสิทธิ์	ชำระค่าธรรมเนียม	ขอคืนภาษี	ปรับปรุง/ดัดแปลง/ซ่อมแซม
ปัจจัยลำดับ	1	2	3	1	2	3	4	ในการลงทุน										
1	ทำเล	ราคา	รูปแบบ	ผู้อยู่อาศัยเดิม	โครงสร้างหลัก	สภาพแวดล้อม	ราคาคาด	✓	ช่วงเวลาอื่น	✓	✓	✓	✓	เงินสด	✓	✓	✓	✓
2	ทำเล	รูปแบบ	ราคา	ผู้อยู่อาศัยเดิม	โครงสร้างหลัก	ราคาคาด	สภาพแวดล้อม	✓	-	✓	✓	✓	✓	เงินสด	✓	✓	✓	✓
3	ทำเล	ราคา	-	ผู้อยู่อาศัยเดิม	ราคาคาด	โครงสร้างหลัก	สภาพแวดล้อม	✓	-	✓	✓	✓	✓	เงินสด	✓	✓	✓	-
4	ทำเล	ภาระจำนอง	ราคา	ผู้อยู่อาศัยเดิม	โครงสร้างหลัก	ราคาคาด	สภาพแวดล้อม	✓	-	✓	✓	✓	✓	เงินสด	✓	✓	✓	-
5	ราคา	ทำเล	-	ผู้อยู่อาศัยเดิม	ราคาคาด	โครงสร้างหลัก	สภาพแวดล้อม	✓	-	✓	✓	✓	✓	เงินสด	✓	✓	✓	✓
6	รูปแบบ	ราคา	-	ผู้อยู่อาศัยเดิม	โครงสร้างหลัก	ราคาคาด	สภาพแวดล้อม	✓	-	✓	✓	✓	✓	เงินสด	✓	✓	✓	✓
7	ราคา	ทำเล	-	ผู้อยู่อาศัยเดิม	ราคาคาด	โครงสร้างหลัก	สภาพแวดล้อม	✓	-	✓	✓	✓	✓	เงินสด	✓	✓	✓	-
8	ราคา	ทำเล	-	ผู้อยู่อาศัยเดิม	ราคาคาด	โครงสร้างหลัก	สภาพแวดล้อม	✓	-	✓	✓	✓	✓	เงินสด	✓	✓	✓	✓
9	ทำเล	ราคา	-	ผู้อยู่อาศัยเดิม	โครงสร้างหลัก	สภาพแวดล้อม	ราคาคาด	✓	-	✓	✓	✓	✓	เงินสด	✓	✓	✓	-
10	ทำเล	ราคา	-	ผู้อยู่อาศัยเดิม	โครงสร้างหลัก	ราคาคาด	สภาพแวดล้อม	✓	-	✓	✓	✓	✓	เงินสด	✓	✓	✓	-
11	ทำเล	ราคา	-	ผู้อยู่อาศัยเดิม	ราคาคาด	โครงสร้างหลัก	สภาพแวดล้อม	✓	-	✓	✓	✓	✓	เงินสด	✓	✓	✓	-
12	ทำเล	ราคา	รูปแบบ	ผู้อยู่อาศัยเดิม	ราคาคาด	โครงสร้างหลัก	สภาพแวดล้อม	✓	ช่วงเวลาอื่น	✓	✓	✓	✓	เงินสด	✓	✓	✓	✓
13	ราคา	ทำเล	-	ผู้อยู่อาศัยเดิม	โครงสร้างหลัก	ราคาคาด	สภาพแวดล้อม	✓	-	✓	✓	✓	✓	เงินสด	✓	✓	✓	-
14	ทำเล	ราคา	-	ผู้อยู่อาศัยเดิม	โครงสร้างหลัก	ราคาคาด	สภาพแวดล้อม	✓	-	✓	✓	✓	✓	เงินสด	✓	✓	✓	✓
15	ทำเล	ราคา	-	ผู้อยู่อาศัยเดิม	โครงสร้างหลัก	ราคาคาด	สภาพแวดล้อม	✓	-	✓	✓	✓	✓	เงินสด	✓	✓	✓	✓



ปัญหา จากการศึกษาพบว่า

1. หาทาวน์เฮ้าส์ที่ประกาศขายทอดตลาดไม่พบ
2. ททรัพย์สินต่างๆอาจถูกขโมย หรือพังเสียหาย



ปัญหา จากการศึกษาพบว่า

1. เตรียมหลักประกันมาไม่ครบจำนวน
2. พลาดการประมูล



ปัญหา จากการศึกษาพบว่า

1. เสียประโยชน์ที่ควรจะได้รับตามกฎหมาย

ที่มา : ผู้วิจัย

จากตารางข้างต้นแสดงขั้นตอนทั้ง 3 ขั้นตอนในกระบวนการเลือกซื้อที่อยู่อาศัยของกลุ่มผู้ประกอบการธุรกิจซื้อขายบ้านมือสอง ซึ่งแต่ละรายมีแนวทางในการตัดสินใจที่คล้ายคลึงกัน ประกอบกับอธิบายปัจจัยในการตัดสินใจเลือกซื้อทาวน์เฮ้าส์ ขั้นตอนในการประมูล และวิธีการดำเนินการภายหลังการประมูล ของผู้ประกอบการแต่ละราย

5.1 ขั้นตอนก่อนการประมูล

5.1.1 วิธีการหาข้อมูล

จากการศึกษาพบว่า ผู้ประกอบการจำนวน 11 ราย เลือกที่จะหาข้อมูลการประกาศขายทอดตลาดของกรมบังคับคดีผ่านสื่ออินเทอร์เน็ตเพียงสื่อเดียว อีก 1 รายเลือกที่จะสมัครเป็นสมาชิกของกรมบังคับคดี เพื่อรับข่าวสารต่างๆผ่านทางไปรษณีย์ ส่วนอีก 3 รายเลือกที่จะใช้หลายสื่อประกอบกัน กล่าวคือ อินเทอร์เน็ตร่วมกับแฟ้มประกาศขายทอดตลาด 2 ราย และ อินเทอร์เน็ตร่วมกับหนังสือชีชีชวน อีก 1 ราย ซึ่งข้อมูลที่ผู้ประกอบการแต่ละรายได้รับจากสื่อต่างๆ นั้น ในรายละเอียดมิได้มีความต่างกันเลย เพราะ ข้อมูลทั้งหมดมาจากแหล่งที่มาเดียวกัน คือ กรบบังคับคดี ดังนั้นการที่ผู้ประกอบการแต่ละรายเลือกรับทราบข้อมูลการประกาศขายทอดตลาดผ่านสื่อแต่ละประเภทขึ้นอยู่กับความถนัด และความสะดวกสบายของแต่ละราย

5.1.2 การพิจารณา

ผู้ประกอบการทั้ง 15 ราย ให้ความสำคัญกับทำเลที่ตั้ง และราคาเป็นสำคัญ ซึ่งกล่าวได้ว่า ผู้ประกอบการธุรกิจซื้อขายบ้านมือสองมีแนวทางในการพิจารณาเลือกทาวน์เฮ้าส์ 2 แนวทางหลักๆ ดังนี้

● ทำเลที่ตั้ง

จากการสัมภาษณ์พบว่า ทำเลที่ตั้งที่ผู้ประกอบการให้ความสำคัญมี 5 ลักษณะ คือ ย่านชุมชนจำนวน 8 ราย แหล่งงานจำนวน 6 ราย สถานศึกษาจำนวน 4 ราย ย่านใจกลางเมืองจำนวน 3 ราย และ โครงการจัดสรร 1 ราย ตามลำดับ โดยแต่ละรายจะให้ความสำคัญทำเลที่ตั้งหลายๆ ลักษณะประกอบกัน

ย่านชุมชน การอยู่อาศัยจะได้รับความสะดวกสบายในการดำเนินชีวิตประจำวัน ใกล้ร้านค้า และถนนใหญ่ ลดค่าใช้จ่ายในการเดินทาง

แหล่งงาน กล่าวคือ ผู้อยู่อาศัยมีความสะดวกสบายในการเดินทางจากที่พักอาศัยไปสถานที่ทำงาน ช่วยให้มีคุณภาพชีวิตที่ดี ไม่ต้องตื่นเช้า ผจญกับสภาพการจราจรที่ติดขัดในช่วงเช้าและเย็นของกรุงเทพฯ นอกจากนี้แล้วยังช่วยลดค่าใช้จ่ายในการเดินทางด้วย

สถานศึกษา เช่นเดียวกับแหล่งงาน คือ ผู้อยู่อาศัยที่อยู่อาศัยในลักษณะของครอบครัว กิจวัตรประจำวันทุกเช้า คือ ตื่นแต่เช้าเดินทางไปส่งลูกที่โรงเรียน แล้วจึงเดินทางต่อไปยังที่ทำงานของตนเอง แต่หากที่อยู่อาศัยตั้งอยู่ใกล้สถานศึกษาของลูก ทั้งครอบครัวก็ไม่จำเป็นต้องตื่นแต่เช้า เมื่อส่งลูกแล้วก็เดินทางไปทำงาน ได้เลย ช่วยลดค่าใช้จ่ายและระยะเวลาในการเดินทาง มีคุณภาพชีวิตที่ดี

ย่านใจกลางเมือง มีความสะดวกสบายในการดำเนินชีวิต คือ ผู้อยู่อาศัยสามารถเลือกเดินทางได้หลายรูปแบบ โดยเฉพาะอย่างยิ่ง รถไฟฟ้า (BTS) และรถไฟฟ้าใต้ดิน (MRT) ซึ่งตอบสนองความต้องการของชีวิตคนเมืองเป็นอย่างมาก ช่วยลดค่าใช้จ่ายและระยะเวลาในการเดินทางมาก

โครงการจัดสรร มีนิติบุคคลหมู่บ้านคอยดูแลเรื่องต่างๆ ให้ อาทิ ความปลอดภัย ความสวยงามโดยรวมของโครงการ เป็นต้น นอกจากนี้แล้วโครงการจัดสรรยังมีสิ่งอำนวยความสะดวกต่างๆ อาทิ สระว่ายน้ำ สนามเด็กเล่น สวน เป็นต้น ให้บริการแก่ผู้อยู่อาศัยอีกด้วย แต่ผู้อยู่อาศัยก็ต่างชำระค่าส่วนกลาง ในกรณีทาวน์เฮ้าส์โครงการจัดสรรที่กรมบังคับคดีประกาศขายทอดตลาด ผู้ประมูลจะต้องตรวจสอบค่าส่วนกลางกับทางนิติบุคคลเสียก่อน ด้วยอาจมียอดค้างชำระจำนวนมากเช่นกัน

ทั้งนี้และทั้งนั้นปัจจัยที่ผู้ประกอบการทุกรายให้ความสนใจเหมือนกัน คือ การตั้งอยู่ใกล้แหล่งสาธารณูปโภค และสาธารณูปการที่ได้รับการพัฒนาเป็นที่เรียบร้อยแล้ว หมายถึง ผู้อยู่อาศัยจะได้รับความสะดวกสบายในการใช้ชีวิตประจำวัน และที่สำคัญที่สุดคือ ต้องไม่ตั้งอยู่ใกล้ ชุมชนแออัด ด้วยเหตุผลในเรื่องของความปลอดภัยในชีวิตและทรัพย์สินของผู้อยู่อาศัยเป็นหลัก นอกจากนี้แล้วการเลือกเดินทางได้หลากหลายรูปแบบ ก็เป็นอีกปัจจัยหนึ่งที่ผู้ประกอบการทุกรายมิได้มองข้าม

- ราคา

ผู้ประกอบการทั้ง 15 รายให้ความสำคัญกับการตรวจสอบราคาซื้อขายที่อยู่อาศัย

ในพื้นที่เบื้องต้นจากอินเทอร์เน็ต โดยราคาที่กรมบังคับคดีประกาศขายจะต้องต่ำกว่าราคาซื้อขายในพื้นที่เป็นสำคัญ หากราคาที่ประกาศขายของกรมบังคับคดีต่ำกว่า ผู้ประกอบการก็จะตัดสินใจเดินทางไปสำรวจสถานที่จริง เพราะราคาที่ประมูลได้จะเป็นต้นทุนในการปรับปรุงซ่อมแซม หากประมูลได้ราคาสูง ราคาประกาศขายสุดท้ายก็จะสูงตามไปด้วย ส่งผลต่อการตัดสินใจซื้อของลูกค้า

● รูปแบบ

ผู้ประกอบการฯ 1 รายให้ความสำคัญกับความสมเหตุสมผลกับราคาขายภายหลังการซ่อมแซม อีก 1 รายให้ความสำคัญกับทาว์นเฮ้าส์ที่มีคู่แข่งน้อย อีก 1 รายให้ความสำคัญกับสภาพดี และอีก 1 รายให้ความสำคัญกับความสวยงามภายหลังการซ่อมแซม

ความสมเหตุสมผลของราคาขายทาว์นเฮ้าส์ภายหลังการปรับปรุงซ่อมแซม ผู้ประกอบการฯ จะทำการสำรวจรูปแบบ และราคาทาว์นเฮ้าส์ที่ประกาศขายในพื้นที่ก่อน เพื่อทำการประเมินเบื้องต้น แล้วพิจารณาเปรียบเทียบกับทาว์นเฮ้าส์หลังที่ตนเองสนใจ

คู่แข่งน้อย ในที่นี้หมายถึง ทาว์นเฮ้าส์หลังที่ให้ความสนใจจะต้องมีรูปแบบที่แตกต่างจากทาว์นเฮ้าส์ในพื้นที่ เพื่อสร้างความแตกต่างในตัวสินค้า หรืออีกนัยหนึ่ง คือ ให้ผู้ซื้อสนใจทาว์นเฮ้าส์ของตนเอง

สภาพภายนอกอยู่ในสภาพดี กล่าวคือ ไม่ทรุดโทรม หรือถูกปล่อยทิ้งร้าง ซึ่งทาว์นเฮ้าส์ประเภทนี้จะตั้งอยู่ในโครงการจัดสรร เนื่องจากโครงการจัดสรรจะมีหน่วยงานรักษาความปลอดภัยดูแลตลอด 24 ชั่วโมง บุคคลภายนอกจึงไม่สามารถเข้ามาบุกรุกได้

ความสวยงามภายหลังการปรับปรุงซ่อมแซม ทำการสำรวจทาว์นเฮ้าส์ในพื้นที่ ที่ลักษณะเดียวกันและอยู่ในสภาพดี หรือได้รับการปรับปรุงซ่อมแซม เพื่อทำการประเมินลักษณะ รูปแบบที่จะปรับปรุงซ่อมแซม อาจมีการต่อเติมให้มีความสวยงาม หรือให้ผู้อยู่อาศัยได้รับความสะดวกสบายเมื่อเข้าอยู่อาศัย อาจกล่าวได้ว่าเป็นการเพิ่มมูลค่า ส่งผลให้ทาว์นเฮ้าส์ขายได้ในราคาที่สูงขึ้น

● ปลอดภัยจ่านอง

ผู้ประกอบการฯ 1 รายให้ความสำคัญกับการปลอดภัยจ่านอง กล่าวคือ ตรวจสอบเบื้องต้นจากประกาศขายทอดตลาดของกรมบังคับคดี จากนั้นตรวจสอบกับ

โจทก์ หรือนิติบุคคล กรณีที่ทาวน์เฮ้าส์หลังดังกล่าวตั้งอยู่ใน โครงการจัดสรรอสังหาริมทรัพย์
เพื่อให้มั่นใจว่า ภายหลังการประมูลมีต้องชำระเงินเพิ่มอีก

5.1.3 วิธีการสำรวจเบื้องต้น

● สำรวจ

ผู้ประกอบการฯ ทั้ง 15 รายทำการสำรวจโดยคำนึงถึง ผู้อยู่อาศัย โครงสร้างหลัก
สภาพแวดล้อมและราคาซื้อขายในพื้นที่ ดังนี้

ผู้อยู่อาศัยเดิม เป็นปัจจัยที่สำคัญที่สุดในการสำรวจ ซึ่งผู้ประกอบการฯทุกรายจะ
ทำการสังเกตปัจจัยแวดล้อมต่างๆ กล่าวคือ


ตารางที่ 5.2 แสดงรายการที่ผู้ประกอบการธุรกิจซื้อขายบ้านมือสองสำรวจทาวน์เฮ้าส์ก่อน
พิจารณาเข้าร่วมประมูล

ลำดับที่	เรื่อง	คำอธิบาย
1.	ตัวอาคารอยู่ในสภาพที่ได้รับการดูแลรักษาให้อยู่ในสภาพดี	มิได้ถูกปล่อยทิ้งร้าง หรืออยู่ในสภาพทรุดโทรมมาก
2.	การปิดมิดชิดของประตูหน้าต่าง	-
3.	สัตว์เลี้ยง	-
4.	ของใช้ต่างๆ	อาทิ เครื่องปรับอากาศ เครื่องซักผ้า ราวตากผ้า รองเท้า ถังขยะ ตู้ไปรษณีย์ เป็นต้น
5.	ต้นไม้	ทั้งภายในรั้ว และนอกรั้ว ได้รับการดูแลคือ ไม่แห้งเหี่ยวเฉา
6.	รถยนต์ หรือจักรยานยนต์	ทั้งที่จอดไว้ด้านในหรือหน้าทาวน์เฮ้าส์คันที่จอดไว้ด้านหน้าทาวน์เฮ้าส์ สอบถามเจ้าของจากเพื่อนบ้าน
7.	มิเตอร์ประปาและไฟฟ้า	สำรวจพบมิเตอร์ประปา ไฟฟ้า
8.	ประกาศขายทอดตลาดของกรมบังคับคดี	เจ้าพนักงานบังคับคดีจะมาติดประกาศไว้หน้าทาวน์เฮ้าส์



ที่มา : ผู้วิจัย

จากตารางข้างต้น อนุมานได้ว่า ผู้อยู่อาศัยเดิมในทาวน์เฮ้าส์ยังมีได้ย้ายออก กรณีนี้ผู้ประกอบการจะไม่เข้าประมูลทาวน์เฮ้าส์หลังดังกล่าว เพราะ ไม่ต้องการยุ่งยากกับกระบวนการฟ้องขับไล่ หรือการยื่นคำร้องขอออกค้ำบังค้ำของศาลแพ่ง ซึ่งใช้เวลาตั้งแต่ 7 เดือนขึ้นไป แต่หากจะทำการประมูลจะขอเจรจากับผู้อยู่อาศัย เพื่อดูแนว โนม์ในการย้ายออก อาจเสนอความช่วยเหลือในการขนย้ายของ เป็นต้น

ตารางที่ 5.3 แสดงผลการสำรวจทาวน์เฮ้าส์

ลำดับที่	เรื่อง	ภาพ/คำอธิบาย
1.	<p>มีผู้อยู่อาศัย</p> <ul style="list-style-type: none"> - ตัวอาคารอยู่ในสภาพที่ได้รับการดูแลรักษา - ราวตากผ้า - เครื่องปรับอากาศ - ต้นไม้ - รองเท้า - รถจักรยานยนต์ - ของใช้ต่างๆ - ถังขยะ 	

ที่มา : ผู้วิจัย ถ่ายเมื่อ 11 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2555

ลำดับที่	เรื่อง	ภาพ/คำอธิบาย
2.	<p>ไม่มีผู้อยู่อาศัย (อยู่ในสภาพดี)</p> <ul style="list-style-type: none"> - การปิดประตูหน้าต่างต่างมิดชิด - ตัวอาคารอยู่ในสภาพที่ได้รับการดูแลรักษา - ต้นไม้ <p>เครื่องปรับอากาศ</p>	  <ul style="list-style-type: none"> - ทาวน์เฮ้าส์ที่ตั้งอยู่ในโครงการจัดสรรบุคคลภายนอกจึงไม่สามารถบุกรุกเข้ามาได้ ทาวน์เฮ้าส์หลังนี้จึงอยู่ในสภาพดี

ที่มา : ผู้วิจัย ถ่ายเมื่อ 11 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2555

จากการศึกษาของผู้วิจัย พบว่า การเดินทางไปสำรวจสถานที่จริงโดยอาศัย ตารางที่ 5.2 เป็นเกณฑ์จะพบทาวน์เฮาส์ 3 ลักษณะด้วยกัน คือ มีผู้อยู่อาศัย ไม่มีผู้อยู่อาศัย (อยู่ในสภาพดี) และไม่มีผู้อยู่อาศัย (สภาพปล่อยทิ้งร้าง)

ซึ่ง 9 ราย ให้ความสำคัญกับโครงสร้างหลักเป็นอันดับที่สอง หากสังเกตจากภายนอกแล้วไม่พบการชำรุด หรือแตกร้าวของโครงสร้างหลัก หรือการผุพังของ โครงสร้างไม้ การสังเกตข้างต้นดังกล่าวทำเพื่อประมาณการค่าใช้จ่ายในการปรับปรุงซ่อมแซมเบื้องต้นด้วย หากประเมินแล้วพบว่าจะใช้งบประมาณในการซ่อมแซมสูง และใช้ระยะเวลาในการซ่อมแซมนานจะไม่ประเมินหลังดังกล่าว

7 ราย ให้ความสำคัญราคาซื้อขายที่อยู่อาศัยในพื้นที่ โดยหลังจากที่ตรวจสอบราคาเบื้องต้นจากประกาศขายในอินเทอร์เน็ตแล้ว ต้องสำรวจราคาอีกครั้งเพื่อความแน่ใจ ซึ่งการตรวจสอบสามารถทำได้หลายวิธี อาทิ สังเกตจากประกาศขายในบริเวณนั้น สอบถามจากผู้อยู่อาศัย ร้านค้า หรือจักรยานยนต์รับจ้าง เพื่อที่จะทราบราคาซื้อขายที่อยู่อาศัยในพื้นที่ ราคาซื้อขายดังกล่าวเป็นปัจจัยที่สำคัญมากปัจจัยหนึ่งในการตัดสินใจเข้าร่วมการประมูล หากราคาประกาศขายทอดตลาดของทางกรมบังคับคดีรวมกับราคาประมาณการงบประมาณในการปรับปรุงซ่อมแซมมีแนวโน้มที่จะสูงกว่าราคาซื้อขายที่อยู่อาศัยในพื้นที่ จะตัดสินใจไม่เข้าร่วมประมูล แต่หากราคาประมาณการไม่สูงกว่าราคาซื้อขาย ราคาดังกล่าวจะเป็นกรอบหรือเพดานในการประมูลต่อไป

13 รายให้ความสำคัญกับสภาพแวดล้อมเป็นลำดับที่สี่ โดยอาศัยทั้งการสังเกตและสอบถามจากผู้อยู่อาศัยในบริเวณนั้น อาจจะใช้การผูกมิตรกับเพื่อนบ้าน หรือร้านค้า หรือจักรยานยนต์รับจ้างในบริเวณนั้น เพื่อสอบถามข้อมูลเบื้องต้นต่างๆ เกี่ยวกับปัญหาที่เกิดขึ้นกับผู้อยู่อาศัย ซึ่งจะส่งผลโดยตรงต่อการตัดสินใจของผู้ซื้อ อาทิ การระบายน้ำในช่วงฝนตกหนัก หรือ ฤดูฝน เป็นต้น หากเป็นพื้นที่แอ่งกระทะน้ำท่วมทุกครั้งที่ฝนตก จะไม่เข้าประมูล ด้วยต้องรับภาระในการปรับปรุงซ่อมแซมมาก นอกจากนี้แล้วยังต้องสำรวจการจราจรในช่วงโมงเร่งด่วน โดย การสำรวจเส้นทางเข้าออก ทางลัดที่เชื่อมต่อไปยังที่ต่างๆ ประกอบกับช่องทางหรือทางเลือกในการเดินทาง คำนึงถึงความสะดวกสบายในการเดินทางของผู้ซื้อเป็นหลัก นอกจากนี้แล้วยังให้ความสำคัญกับชุมชน กล่าวคือ ชุมชนที่

เพื่อนบ้านเป็นมิตร ที่สำคัญต้องไม่อยู่ใกล้ชุมชนแออัด มีความปลอดภัยในชีวิตและทรัพย์สิน อีกทั้งสภาพแวดล้อมร่มรื่น ถนนชอยกว้างพอที่รถยนต์สามารถผ่านเข้าออกได้ เพราะ จะส่งผลต่อการตัดสินใจซื้อของผู้ซื้อต่อไป

ตารางที่ 5.4 แสดงผลการสำรวจสภาพแวดล้อม

ลำดับที่	เรื่อง	ภาพ/คำอธิบาย
1.	ทาวน์เฮ้าส์	
2.	ทาวน์เฮ้าส์โครงการจัดสรร	

ที่มา : ผู้วิจัย ถ่ายเมื่อ 11 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2555

ตารางข้างต้น แสดงให้เห็นสภาพแวดล้อมของทาวน์เฮ้าส์ที่มีได้ตั้งอยู่ในโครงการจัดสรร และทาวน์เฮ้าส์ที่ตั้งอยู่ในโครงการจัดสรร ทาวน์เฮ้าส์ที่อยู่ในโครงการจัดสรรจะมีนิติบุคคลดูแลทั้งในส่วน of ความปลอดภัย และความเป็นระเบียบเรียบร้อยในโครงการ

- การประเมินความคุ้มค่าในการลงทุน

ผู้ประกอบการฯ ทั้ง 15 ราย ทำการประเมินความคุ้มค่าในการลงทุนทุกราย โดยใช้หลักการคล้ายๆกันคือ นำข้อมูลแวดล้อมที่ได้จากการเดินทางไปสำรวจลักษณะทางกายภาพและตรวจสอบราคาซื้อขายที่อยู่อาศัยในบริเวณนั้น นำมาใช้ในการประเมินงบประมาณที่คาดว่าจะใช้ในการปรับปรุงซ่อมแซม กล่าวคือ นำราคาเฉลี่ยซื้อขายที่อยู่ทาวน์เฮ้าส์ในบริเวณนั้น หักค่าปรับปรุงซ่อมแซมโดยประมาณ รวมกับค่าธรรมเนียมการโอน ร้อยละ 2 ของราคาประเมิน จำนวน 2 ครั้ง ครั้งที่ 1 โอนจากกรมบังคับคดี และครั้งที่ 2 โอนให้ผู้ซื้อ และภาษีธุรกิจเฉพาะ ร้อยละ 3 ภาษีบำรุงท้องถิ่นร้อยละ 0.3 ของภาษีธุรกิจเฉพาะ หากผลลัพธ์ที่ได้สูงกว่าราคาประกาศขายทอดตลาดของกรมบังคับคดี จะไม่เข้าร่วมประมูล เพราะเมื่อทำการปรับปรุงซ่อมแซมเรียบร้อยแล้ว ราคาขายจะสูงกว่าราคาซื้อขายทาวน์เฮ้าส์ในพื้นที่ หรือคู่แข่ง

- ช่วงเวลาอื่นๆ

ผู้ประกอบการฯ 2 รายเลือกที่จะเดินทางกลับไปตรวจสอบทาวน์เฮ้าส์ซ้ำมากกว่า 1 ครั้ง หากเดินทางไปดูสถานที่จริงแล้วพบว่า สนใจทาวน์เฮ้าส์หลังนั้นๆ โดย เลือกวันและเวลาที่แตกต่างกันออกไป เพื่อที่จะดูความแตกต่างของสภาพแวดล้อมในแต่ละช่วงเวลา

5.1.4 ปัญหาที่พบ ในขั้นตอนนี้ ผู้ประกอบการฯ ทั้ง 15 รายพบปัญหาที่ไม่ต่างกัน กล่าวคือ

1. เนื่องจาก ทาวน์เฮ้าส์หลังจริงตามที่ประกาศในประกาศขายทอดตลาดของกรมบังคับคดี มีสภาพต่างจากภาพที่ประกาศไว้ หรือที่อยู่ที่ตั้งในแผนที่มีความผิดพลาด หรือ แผนที่ไม่มีรายละเอียด ส่งผลให้ทาวน์เฮ้าส์หนึ่งที่ทำให้ความสนใจไม่พบ

2. กรณีที่ผู้อยู่อาศัยเดิม หรือเจ้าของเดิม ย้ายออกจากทาวน์เฮ้าส์เป็นที่เรียบร้อยแล้ว ทรัพย์สินต่างๆที่อยู่ในทาวน์เฮ้าส์มักจะถูกขโมย หรืออยู่ในสภาพทรุดโทรม เสียหาย เนื่องจากถูกปล่อยทิ้งร้าง

5.2 ระหว่างการประมูล

5.2.1 การดำเนินการ

ผู้ประกอบการฯ ทั้ง 15 ราย มีวิธีการ และขั้นตอนในการปฏิบัติที่เหมือนกันทุกราย เพราะต้องปฏิบัติตามระเบียบ วิธีการที่กฎหมายกำหนด ซึ่งในระหว่างการประมูลประเด็นที่ต้องให้ความสำคัญ คือ การเตรียมเอกสารให้ครบถ้วน และหลักประกันตามจำนวนที่ทางกรมบังคับคดี กำหนด เพื่อเข้าร่วมประมูล

● วางหลักประกัน

ผู้ประกอบการฯ ทั้ง 15 ราย เลือกใช้เงินสดในการวางหลักประกัน เพราะ มีความสะดวกสบาย และคล่องตัวมากกว่าการใช้เช็คหรือเช็ค หลังจากวางหลักประกันแล้วจะได้รับป้ายเลขที่ประมุขจากเจ้าพนักงานบังคับคดี แล้วไปนั่งรอลำดับที่ต้องการประมุข โดย อาศัยราคาซื้อขายที่อยู่อาศัยในพื้นที่ และการประมาณการในการปรับปรุงซ่อมแซมเป็นกรอบในการประมุข

ซึ่งทั้ง 15 ราย ให้ความเห็นว่ามีข้อพึงระวังอยู่ 1 ประการ คือ ไม่ควรสู้ราคากับเจ้าของ หรือผู้อยู่อาศัย เพราะไม่ต้องการให้ผู้อยู่อาศัยเดิมทำลายทรัพย์สิน และตัวอาคารก่อนจะยินยอมย้ายออก

5.2.2 ปัญหาที่พบ ในขั้นตอนนี้ ผู้ประกอบการฯ ทั้ง 15 ราย พบปัญหาที่ไม่ต่างกัน กล่าวคือ

1. กรณีที่ผู้ประกอบการฯ สนใจทาวน์เฮ้าส์หลังอื่นๆ ในขณะที่อยู่ในห้องประมุข ซึ่งทาวน์เฮ้าส์หลังดังกล่าว กำหนดหลักประกันในจำนวนที่สูงกว่าหลักประกันที่ตนเองได้วางไว้ ทำให้ไม่สามารถร่วมประมุขทาวน์เฮ้าส์หลังดังกล่าวได้

2. ก่อนวันขายทอดตลาด ควรโทรศัพท์สอบถามกับทางกรมบังคับคดี เพื่อให้ตรวจสอบว่า ทาวน์เฮ้าส์หลังที่ตนเองสนใจนั้นมีได้มีการประกาศยกเลิกการขาย หากทาวน์เฮ้าส์หลังที่ให้ความสนใจอยู่ในลำดับการขายต้นๆ ของวัน ควรจะเดินทางมาถึงกรมบังคับคดีก่อนเริ่มการขายทอดตลาด เพื่อป้องกันมิให้อาจพลาดการประมุข

5.3 หลังการประมุข

5.3.1 วิธีดำเนินการ

ผู้ประกอบการฯ ทั้ง 15 ราย มีวิธีการ และขั้นตอนในการปฏิบัติที่เหมือนกันทุกราย เพราะต้องปฏิบัติตามระเบียบ วิธีการที่กฎหมายกำหนด

● ชำระเงินส่วนที่เหลือ

ผู้ประกอบการฯ ทั้ง 15 ราย เลือกใช้เงินสด ในการชำระเงินส่วนที่เหลือ กล่าวคือ จะไม่ขอสินเชื่อจากสถาบันการเงิน เพราะ ทำให้ผู้ซื้อต้องแบกรับต้นทุนที่ตามมาคือดอกเบี้ยและเงินค้ำประกันตามข้อกำหนดของสถาบันการเงิน อีกทั้งยังสะดวกสบาย และคล่องตัว

● ขอทะเบียนบ้าน

ผู้ประกอบการทั้ง 15 ราย ยื่นสัญญาซื้อขาย โฉนดที่ดิน พร้อมด้วยบัตรประจำตัวประชาชน ต่อสำนักงานเขตที่ทาวน์เฮ้าส์หลังนั้นๆ ตั้งอยู่ เพื่อทำการขอเอกสารทะเบียนบ้าน หากผู้อยู่อาศัยเดิมยังมีได้ย้ายออกจากทั้งทาวน์เฮ้าส์และชื่อยังแสดงอยู่ในทะเบียนบ้าน ซึ่งภายหลัง 6 เดือนเจ้าบ้านสามารถย้ายชื่อเหล่านั้นออกได้ นอกจากนี้แล้วทะเบียนบ้านเป็นเอกสารที่จำเป็นต่อการแจ้งขอ หรือเปลี่ยนชื่อเจ้าของมิเตอร์ประปา และไฟฟ้าด้วย

- **ขอมิเตอร์ประจำ มิเตอร์ไฟฟ้าใหม่ หรือเปลี่ยนชื่อ**

หากทาวน์เฮ้าส์หลังที่ประมูลได้ หากไม่มีผู้อยู่อาศัย มิเตอร์ประจำ และไฟฟ้ามักจะถูกแจ้งยกเลิก เพื่อขอเงินประกันคืน ผู้ประกอบการทั้ง 15 รายดำเนินการเช่นเดียวกัน คือ แจ้งขอติดตั้งมิเตอร์ทั้ง 2 ส่วนให้เรียบร้อยเสียก่อน จึงจะเริ่มเข้าทำการปรับปรุงซ่อมแซมได้ แต่หากยังไม่ถูกแจ้งยกเลิก สามารถแจ้งขอเปลี่ยนชื่อ เป็นชื่อของตนเองได้เลย

- **การปรับปรุง ซ่อมแซม**

ผู้ประกอบการฯ ทั้ง 15 รายเน้นการปรับปรุงซ่อมแซม โครงสร้างหลักของบ้านเป็นหลัก โดยใช้เวลาในการปรับปรุงซ่อมแซมไม่เกิน 3 เดือน แต่ก็ขึ้นอยู่กับสภาพของทาวน์เฮ้าส์ด้วย ซึ่งทั้ง 15 รายก็ให้ความสำคัญกับความแข็งแรง ทนทาน พร้อมอยู่อาศัย นอกจากนี้แล้วก็มีได้ละเลยความปลอดภัยภายในบ้าน ในส่วนของระบบไฟฟ้า ส่วนอีก 8 รายก็คำนึงถึงความสวยงามภายหลังการปรับปรุงซ่อมแซม ซึ่งสภาพภายหลังการซ่อมแซมจะส่งผลกระทบต่อราคาประเมินของทาวน์เฮ้าส์หลังนั้นๆ ด้วย หากสถาบันการเงินประเมินราคาให้สูง ผู้ซื้อ ก็จะไม่ต้องแบกรับภาระมาก ส่วนงบประมาณจะขึ้นอยู่กับสภาพของทาวน์เฮ้าส์แต่ละหลัง ส่วนงบประมาณในการปรับปรุงซ่อมแซมจะขึ้นอยู่กับสภาพของทาวน์เฮ้าส์แต่ละหลัง ดังนั้นผู้ประกอบการฯ แต่ละรายจึงใช้งบประมาณไม่เท่ากัน จากการสัมภาษณ์พบว่าอยู่ที่ระหว่าง 50,000 - 700,000 บาทต่อหลัง

5.3.2 ปัญหาที่พบ ในขั้นตอนนี้ ผู้ประกอบการฯ ทั้ง 15 รายพบปัญหาที่ไม่ต่างกัน กล่าวคือ

1. ผู้ประมูลหากไม่ศึกษากระบวนการต่างๆ ของทางกรมบังคับคดี กรมที่ดิน และศาลแพ่ง ส่งผลให้อาจเสียประโยชน์ที่ควรจะได้รับบางประการ อาทิ การขอภาษีคืน การขอยกค้ำประกัน เป็นต้น

5.4 ข้อเสนอแนะต่อผู้ที่มีความต้องการซื้อทาวน์เฮ้าส์ผ่านกรมบังคับคดี

ผู้ประกอบการฯ ทั้ง 15 ราย แนะนำตรงกันคือ ให้ผู้ประมูลเลือกทาวน์เฮ้าส์หลังที่ผู้อยู่อาศัยเดิมได้ย้ายออกไปเป็นที่เรียบร้อยแล้ว และ 10 ราย ให้ผู้ประมูลศึกษาแนวทางการปฏิบัติ ระเบียบข้อบังคับต่างๆ ของกรมบังคับคดีก่อนเข้าร่วมประมูล หากเป็นไปได้ควรเดินทางไปสังเกตการณ์การขายทอดตลาดก่อนวันที่จะเข้าร่วมประมูล เพื่อที่จะเข้าใจแนวทางในการปฏิบัติมากยิ่งขึ้น อีก 9 รายแนะนำให้เดินทางไปสำรวจสถานที่จริงมากกว่า 1 ครั้งก่อนการตัดสินใจเข้าร่วมประมูลซึ่งในการเดินทางไปสำรวจนั้น ควรจะสำรวจราคาซื้อขายทาวน์เฮ้าส์และที่อยู่อาศัยในพื้นที่ด้วย

5.5 ข้อเสนอแนะต่อกรมบังคับคดีที่จะช่วยอำนวยความสะดวกให้กับผู้ที่ต้องการประมูลอสังหาริมทรัพย์ผ่านกรมบังคับคดี

ผู้ประกอบการฯ 11 รายมีความคิดเห็นตรงกันว่า กรมบังคับคดีควรปรับปรุงรายละเอียดที่แจ้งในประกาศขายทอดตลาดให้ใกล้เคียงกับความจริงมากที่สุด โดยเฉพาะแผนที่แสดงที่ตั้งที่ไม่ชัดเจน ส่งผลให้การเดินทางไปสำรวจสถานที่จริงเป็นไปได้ด้วยความยากลำบาก นอกจากนี้แล้วอีก 8 ราย ยังแสดงความคิดเห็นในส่วนของปรับปรุงกระบวนการขออนุญาตบังคับ และการฟ้องขับไล่ ว่าควรมีหน่วยงานที่ให้คำแนะนำหรือมีหน้าที่รับผิดชอบในส่วนนี้โดยตรง ให้มีความสะดวก รวดเร็วมากยิ่งขึ้น ซึ่งจะส่งผลให้บุคคลทั่วไปที่มีความต้องการที่อยู่อาศัยให้ความสนใจอสังหาริมทรัพย์ที่ขายทอดตลาดของกรมบังคับคดีมากยิ่งขึ้น

กล่าวโดยสรุปจากการศึกษาได้ว่า ผู้ประกอบการธุรกิจซื้อขายบ้านมือสองมีแนวทางในการตัดสินใจซื้อทาวน์เฮ้าส์ที่คล้ายคลึงกัน โดยในขั้นตอนก่อนการประมูลสามารถแบ่งออกได้เป็น 2 แนวทางคือ พิจารณาเลือกทำเลที่ตั้ง และราคา ส่วนขั้นตอนการประมูลนั้นมี 1 แนวทาง เพราะปฏิบัติตามที่กฎหมายกำหนด และขั้นตอนสุดท้าย หลังการประมูลมีแนวทางเดียวกัน คือ ปฏิบัติตามที่กฎหมายกำหนด จากนั้นขอทะเบียนบ้าน มิเตอร์ประปา ไฟฟ้า และทำการปรับปรุงซ่อมแซมเน้นที่โครงสร้าง ความแข็งแรง และความสวยงาม โดยให้ความสำคัญกับความพร้อมในการอยู่อาศัย

บทที่ 6

วิเคราะห์ และข้อเสนอแนะ

จากการศึกษาผลการวิจัยเรื่อง แนวทางการตัดสินใจซื้อทาว์นเฮ้าส์จากกรมบังคับคดีของกลุ่มผู้ประกอบการธุรกิจซื้อขายบ้านมือสอง สามารถวิเคราะห์แนวทางสำหรับบุคคลทั่วไปที่มีความต้องการประมูลซื้อทาว์นเฮ้าส์ผ่านกรมบังคับคดี ซึ่งในการวิจัยนี้จะแบ่งออกเป็น 3 ขั้นตอนหลัก ดังนี้

- 6.1 ขั้นตอนก่อนการประมูล
- 6.2 ขั้นตอนระหว่างการประมูล
- 6.3 ขั้นตอนหลังการประมูล
- 6.4 ข้อเสนอแนะ

6.1 ขั้นตอนก่อนการประมูล

ศึกษากระบวนการประมูลอสังหาริมทรัพย์ของกรมบังคับคดีกระทั้งตนเองมีความรู้และความเข้าใจวิธีปฏิบัติก่อนเข้าประมูล ซึ่งสอดคล้องกับ Richard W. Oliver และ Joseph D. Murphy¹ ได้อธิบาย ประสบการณ์การประมูลแก่ผู้ที่ต้องการศึกษาการประมูลอสังหาริมทรัพย์ว่า จำเป็นจะต้องเรียนรู้วิธีการเลือกซื้ออสังหาริมทรัพย์ที่ให้ความสนใจประเภทนั้นๆ และที่สำคัญจะต้องหาข้อมูลเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์นั้น โดย ผู้ประมูลอาจเรียนรู้วิธีการประมูลเบื้องต้นจากการสังเกตการประมูล และงานวิจัยของวาสิณี ลิ้มอรุณ² กล่าวถึงการวางแผนเพื่อประมูลซื้อห้องชุดพักอาศัยระดับราคาปานกลางในเขตกรุงเทพมหานคร ว่าการประมูลที่อยู่อาศัยในประเทศไทยนั้น ผู้ประมูลยังขาดการวางแผนรวมทั้งศึกษาข้อมูลที่ดี และที่สำคัญผู้เข้าประมูลควรกำหนดวัตถุประสงค์ในการประมูลให้ชัดเจน เพื่อที่จะประมูลได้ตรงตามความต้องการของตนเอง

¹ Richard W. Oliver and Joseph D. Murphy, Business auctions: an insider's guide to buying and selling business equipment and real estate at auction, pp.110-114.

² วาสิณี ลิ้มอรุณ, “การวางแผนเพื่อประมูลซื้อห้องชุดพักอาศัยระดับราคาปานกลางในเขตกรุงเทพมหานคร,” (วิทยานิพนธ์ปริญญาโทบริหารธุรกิจ สาขาวิชาการจัดการ คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย), หน้า 150-152.

6.1.1 วิธีการหาข้อมูล

ผู้ประกอบการธุรกิจซื้อขายบ้านมือสองเลือกใช้วิธีการหาข้อมูลตามความถนัด และความสะดวกสบายในการเข้าถึงข้อมูลของแต่ละราย ซึ่งไม่ว่าจะเลือกหาข้อมูลจากสื่อใดก็ตามก็จะได้รับข้อมูลเช่นเดียวกัน ด้วยรายละเอียดทั้งหมดครบถ้วนกับคดีเป็นผู้แจ้ง หรือให้ข้อมูลเพียงผู้เดียว ตามวิธีการประกาศขายทอดตลาดที่ประกาศในกฎกระทรวง กำหนดหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขในการขายทอดตลาด ปี พ.ศ. 2554³

6.1.2 การพิจารณา

ผลการศึกษาจากตารางที่ 5.1 พบว่า การพิจารณาเลือกทาวน์เฮ้าส์ สามารถแบ่งออกได้เป็น 2 แนวทาง คือ ทำเลที่ตั้ง และราคา ดังนี้

ทำเลที่ตั้ง ผู้ประกอบการให้ความสนใจ ย่านชุมชน แหล่งงาน สถานศึกษา และใจกลางเมือง ซึ่งเป็นปัจจัยที่มีนัยสำคัญต่อการตัดสินใจซื้อของผู้ที่มีความต้องการซื้อที่อยู่อาศัย กล่าวคือ เป็นพื้นที่ที่ได้รับการพัฒนาแล้ว มีความพร้อมทั้งทางด้านสาธารณูปโภค สาธารณูปการครบครัน ส่งผลให้ผู้อยู่อาศัยในทำเลเหล่านั้นมีความสะดวกสบายในการอยู่อาศัยและดำเนินชีวิตประจำวัน ซึ่งสอดคล้องกับเหตุผลของ Barrie Needham⁴ ที่ได้ให้ไว้ในเรื่องของการรวมตัวของบริเวณที่พักอาศัยว่า ที่อยู่อาศัยที่ดีนั้นจะต้องมีสะดวกในการเข้าถึง ซึ่งความสะดวกในที่นี้สามารถแบ่งออกได้เป็น 2 ลักษณะ คือ บริเวณเส้นทางคมนาคม และ ที่กระจายอยู่รอบๆ ศูนย์กลางธุรกิจร้านค้า สถานที่ทำงาน และสถานศึกษา ด้วยลักษณะดังกล่าวจะช่วยลดค่าใช้จ่ายในการเดินทางอีกด้วย ตามที่ Brain Goodall⁵ ได้กล่าวไว้ในปัจจัยที่ส่งผลต่อการเลือกที่ตั้งของที่อยู่อาศัยว่า หากนำค่าใช้จ่ายทั้งหมดต่อเดือนมาพิจารณาจะพบว่า ค่าใช้จ่ายในการเดินทางต่อเดือนอยู่ในสัดส่วนที่มากเมื่อเปรียบเทียบกับค่าใช้จ่ายอื่นๆ และที่สำคัญต้องไม่ตั้งอยู่ใกล้ชุมชนแออัด

ซึ่งกล่าวได้ว่าการเลือกทำเลที่ตั้งของผู้ประกอบการนั้น คำนึงถึงการอยู่อาศัยที่สะดวก

³ “กฎกระทรวง กำหนดหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขในการขายทอดตลาด พ.ศ. 2554” ราชกิจจานุเบกษา 128 (22 พฤษภาคม 2554): 49.

⁴ Barrie Needham, How cities work: An Introduction, pp.92-94, 1977.

⁵ Brain Goodall, The Economics of urban areas, pp.152-161, 1972.

สบาย และความปลอดภัยของผู้ซื้อเป็นหลัก จากนั้นเดินทางไปทาวน์เฮ้าส์หลังที่สนใจ เพื่อทำการสำรวจเบื้องต้น

วิธีการสำรวจเบื้องต้น เดินทางไปสำรวจ ซึ่งทาวน์เฮ้าส์หลังจริงอาจแตกต่างจากภาพในประกาศขายทอดตลาด หรือแผนที่อาจไม่ละเอียดเพียงพอ ในการสำรวจจึงต้องสังเกตลักษณะเด่นของทาวน์เฮ้าส์ หรือสอบถามจากคนในพื้นที่ โดยให้ความสำคัญกับปัจจัยต่างๆ ดังนี้

- ทาวน์เฮ้าส์ที่ไม่มีผู้อยู่อาศัย โดยสังเกตจากปัจจัยแวดล้อมต่างๆ อาทิ การดูแลรักษา สภาพภายนอก เครื่องใช้ต่างๆ สัตว์เลี้ยง เป็นต้น สาเหตุที่ควรหลีกเลี่ยงทาวน์เฮ้าส์ที่ผู้อยู่อาศัยเดิมยังมีได้ย้ายออก เนื่องจากไม่ต้องการยุ่งยากกับกระบวนการขออนุญาตค้ำประกันของศาลแพ่ง ตามกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง มาตรา 309 ⁶
- โครงสร้างหลักควรอยู่ในสภาพดี มีความแข็งแรง กล่าวคือไม่ควรชำรุดหรือเสียหาย เนื่องจากการปรับปรุงซ่อมแซมดังกล่าวต้องใช้งบประมาณมาก ประกอบกับใช้ระยะเวลาในการปรับปรุงซ่อมแซมนาน หากทาวน์เฮ้าส์หลังที่ให้ความสนใจอยู่ในสภาพที่ดี หรือใช้งบประมาณในการซ่อมแซมมาก จะส่งผลกระทบต่อราคาประเมินของทาวน์เฮ้าส์หลังนั้นๆ
- ราคาซื้อขายทาวน์เฮ้าส์รวมถึงที่อยู่อาศัยประเภทอื่นๆในพื้นที่ สังเกตประกาศขายในบริเวณนั้นๆ หรือสถานที่ต่างๆ หรือ สอบถามจากผู้ที่อยู่อาศัยในพื้นที่ อาทิ เพื่อนบ้าน ร้านค้า มอเตอร์ไซค์รับจ้าง เป็นต้น เพื่อหาราคาซื้อขาย และความต้องการที่อยู่อาศัยในพื้นที่ ซึ่งราคาซื้อขายในพื้นที่จะเป็นตัวกำหนดราคาขายของผู้ประกอบการต่อไป หากในพื้นที่มีผู้ประกาศขายที่อยู่อาศัยน้อย แต่มีคนต้องการซื้อมากจะให้ความสนใจเข้าประมูล ซึ่งสอดคล้องกับ Hubert D. Henderson ⁷ ได้อธิบายถึงอุปสงค์และอุปทานว่าจะสูงขึ้นหรือต่ำลงนั้นขึ้นอยู่กับปัจจัยแวดล้อมต่างๆประกอบกันด้วย อาทิเช่น ราคาสินค้าที่สูงขึ้น เศรษฐกิจในช่วงเวลานั้นๆ เป็นต้น ดังนั้นผู้ประกอบการจะต้องสำรวจปริมาณมากน้อยของทาวน์เฮ้าส์ที่ประกาศขายในบริเวณนั้น ประกอบกับราคาขายที่ประกาศ เพื่อดังราคาให้เหมาะสม ซึ่งจะช่วยกระตุ้นและดึงดูดความสนใจของผู้ที่มีความต้องการซื้อทาวน์เฮ้าส์ให้เกิดความต้องการซื้อต่อไป

⁶ “ประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง พ.ศ. 2477” ราชกิจจานุเบกษา 52 (20 มิถุนายน 2478): 133.

⁷ Hubert D. Henderson. *Supply and Demand*. pp109-126, 2007.

- สภาพแวดล้อม สังเกตและสอบถามผู้ที่อยู่อาศัยในพื้นที่ เกี่ยวกับปัญหาที่เกิดขึ้นกับผู้ที่อยู่ในพื้นที่ อาทิ การระบายน้ำในช่วงฤดูฝน การต่อเติมอาคาร หรือจำเป็นต้องปรับปรุง ซ่อมแซมต่อเติมอาคาร เป็นต้น และสิ่งสำคัญอีกประการ คือ ต้องไม่อยู่ใกล้ชุมชนแออัด คือ ผู้อยู่อาศัยมีความปลอดภัยในชีวิตและทรัพย์สิน ดังนั้นผู้ประกอบการฯ จึงผูกมิตรกับเพื่อนบ้าน เพื่อสอบถามข้อดีและข้อด้อยของทาวน์เฮ้าส์ แต่บางรายก็เลือกที่จะให้ความสนใจทาวน์เฮ้าส์ที่ตั้งอยู่ในโครงการจัดสรรแทน

ปัจจัยในการสำรวจที่ได้กล่าวมาข้างต้นสอดคล้องกับผลการวิจัยของประหยัด คุรุทกล่อม⁸ เรื่องกระบวนการประมูลซื้อทาวน์เฮ้าส์ระดับราคาบ้านปานกลางจากกรมบังคับคดีในเขตอำนาจของศาลแพ่งในกรุงเทพมหานครระหว่างปี พ.ศ. 2546-2550 ในส่วนของขั้นตอนการประมูลซื้อทาวน์เฮ้าส์ของผู้ซื้อผ่านกรมบังคับคดี

ราคา จะแตกต่างกันออกไปขึ้นอยู่กับทำเลที่ตั้ง แต่ประเด็นสำคัญ คือ ราคาที่กรมบังคับคดีประกาศขายทอดตลาดจะต้องไม่สูงกว่าราคาซื้อขายทาวน์เฮ้าส์ในพื้นที่ ซึ่งราคาจะสูงหรือต่ำกว่านั้น สามารถทราบได้โดย การสำรวจราคาซื้อขายทาวน์เฮ้าส์ และที่อยู่อาศัยในพื้นที่เบื้องต้น ดังที่ Halbert C. Smith, Linda Crawford Root และ Jerry D. Belloit ได้อธิบายวิธีการประเมินโดย การเปรียบเทียบราคาตลาด กล่าวคือ รวบรวมข้อมูลทาวน์เฮ้าส์ที่ประกาศขายโดยรอบ แล้วทำการเปรียบเทียบความคล้ายคลึงกับทาวน์เฮ้าส์ที่ให้ความสนใจ และทำการวิเคราะห์เปรียบเทียบ พร้อมปรับแก้ไขปัจจัยความต่าง หากเป็นข้อได้เปรียบให้ปรับเพิ่มราคากลับกันในข้อเสียเปรียบให้ปรับลดราคา และทำการสรุปผลลัพธ์ที่ได้⁹ แล้วทำการประเมินความคุ้มค่าในการลงทุน

การประเมินความคุ้มค่าในการลงทุน นำข้อมูลแวดล้อมทั้งหมดที่จากการสำรวจมาพิจารณาประกอบกัน โดยนำราคาซื้อขายในพื้นที่ หักออกจากค่าใช้จ่ายในการปรับปรุงซ่อมแซม แล้วรวมกับค่าธรรมเนียม ค่าภาษี ซึ่งสอดคล้องกับ Philip Kotler และ Gary Armstrong¹⁰ ที่ได้กล่าวถึงวิธีการตั้งราคาขาย 3 วิธี คือ การกำหนดราคาแบบต้นทุนบวกกำไร การกำหนดราคาตามมูลค่าบวก

⁸ ประหยัด คุรุทกล่อม. “กระบวนการประมูลซื้อทาวน์เฮ้าส์ระดับราคาบ้านปานกลางจากกรมบังคับคดีในเขตอำนาจของศาลแพ่งในกรุงเทพมหานครระหว่างปี พ.ศ. 2546-2550,” (วิทยานิพนธ์ปริญญาโทบริหารธุรกิจ ภาควิชาเคหการ คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2552), หน้า 178-186.

⁹ Halbert C. Smith, Linda Crawford Root and Jerry D. Belloit, *Real Estate Appraisal*, 3 (Scottsdale: Gorsuch Scarisbrick, 1995c) pp.114-119.

¹⁰ Philip Kotler and Gary Armstrong . *Marketing An Introduction*, p. 34 : Prentice Hall, 2003.

กำไร และการกำหนดราคาตามการแข่งขัน โดยทั้ง 3 วิธีที่ได้กล่าวมานั้นคำนึงถึงกำไรของผู้ประกอบการเป็นสำคัญ อีกทั้งต้องคำนึงถึงคู่แข่งด้วย Shelby D. Hunt¹¹ ได้อธิบายลักษณะของคู่แข่งไว้ 2 ลักษณะ ดังนี้ คู่แข่งทางตรง ซึ่งหมายถึง ผู้ที่ประกาศขายทาวนเฮ้าส์ในพื้นที่ และ คู่แข่งทางอ้อม หมายถึงผู้ที่ประกาศขายที่อยู่อาศัยประเภทอื่นๆ ในพื้นที่ นอกจากนี้แล้วผู้ประกอบการจะต้องชำระค่าธรรมเนียม ภาษี ตามประมวลกฎหมายรัษฎากร¹² ที่ได้อธิบายถึงค่าธรรมเนียมต่างๆ ที่จะต้องชำระ ณ กรมที่ดิน ในวันที่ทำการโอนกรรมสิทธิ์

6.2 ขั้นตอนระหว่างการประชุม

6.2.1 วิธีการดำเนินการ

ก่อนวันขายทอดตลาด ผู้ประกอบการจะโทรศัพท์สอบถามกรมบังคับคดี เพื่อตรวจสอบประกาศยกเลิกการขาย หากทาวนเฮ้าส์หลังที่ให้ความสนใจอยู่ในลำดับการขายต้นๆ ของวัน ควรจะเดินทางมาถึงกรมบังคับคดีก่อนเริ่มการขายทอดตลาด เพื่อป้องกันมิให้อาจพลาดการประชุม

วันประชุม ผู้เข้าร่วมประชุมทุกรายจะต้องปฏิบัติเหมือนกันเป็นแนวทางเดียว กล่าวคือ ยื่นเอกสารและปฏิบัติตามกฎกระทรวง¹³ โดยปฏิบัติดังนี้

1. ตรวจสอบการงดขายทอดตลาด ณ กระดานประกาศขายทอดตลาด
2. รับเอกสารลงทะเบียนผู้เข้าสู่วราคาราและหนังสือข้อตกลงในการเสนอราคา พร้อมยื่นหลักฐานตามที่กรมบังคับคดีกำหนด ณ ส่วนประชาสัมพันธ์ ซึ่งการเตรียมเอกสารสามารถแบ่งออกได้เป็น 2 กรณี คือ

1. บุคคลธรรมดา สำเนาบัตรประชาชนหรือสำเนาหนังสือเดินทาง พร้อมรับรองสำเนาถูกต้อง 1 ฉบับ

2. นิติบุคคล สำเนาหนังสือรับรองนิติบุคคล รับรองโดยนายทะเบียนไม่เกิน 1 เดือน และสำเนาบัตรประชาชนหรือสำเนาหนังสือเดินทาง พร้อมรับรองสำเนาถูกต้อง 1 ฉบับ

หากเป็นผู้ประชุมเป็นผู้ผูกพันราคาในการประมูลนัดที่ผ่านมา หรือครั้งก่อน ต้องยื่นสัญญาหรือข้อตกลงผูกพันกับกรมบังคับคดีในการเสนอราคา

¹¹ Shelby D. Hunt, *A general theory of competition: resources, competences, productivity, economic growth*, 2000.

¹² “พระราชบัญญัติแห่งประมวลรัษฎากร พ.ศ. 2481” *ราชกิจจานุเบกษา* 56 (1 เมษายน 2482):23-63.

¹³ “กฎกระทรวง กำหนดหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขในการขายทอดตลาด” *ราชกิจจานุเบกษา* 128 (22 พฤษภาคม 2554):52-53.

ยื่นเอกสารพร้อมหลักประกันตามจำนวนที่กำหนดไว้ในประกาศขายทอดตลาดของกรมบังคับคดี โดยส่วนใหญ่แล้วจะใช้เงินสดในการวางหลักประกัน

3. วางหลักประกัน สามารถทำได้ 2 ลักษณะ กล่าวคือ เงินสด หรือเช็คเชิยร์เช็คสั่งจ่าย กองคลัง กรมบังคับคดี ตามจำนวนที่ประกาศขายทอดตลาดกำหนดไว้ ซึ่งการวางเงินสดจะได้รับความนิยมมากกว่าเนื่องจาก สะดวกสบายกว่า

4. รับป้ายประมูลจากเจ้าพนักงานบังคับคดี และเข้าห้องประกาศขายทอดตลาด

6.3 ขั้นตอนหลังการประมูล

6.3.1 วิธีการดำเนินการ

ผู้ประกอบการทุกรายจะปฏิบัติเหมือนกันเป็นแนวทางเดียว กล่าวคือ ยื่นเอกสารและปฏิบัติตามกฎกระทรวง¹⁴ ดังนี้

ทำสัญญาและชำระเงิน ทำสัญญาซื้ออสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว หมายถึง สัญญาชำระเงินส่วนที่เหลือกับกรมบังคับคดี ซึ่งระบุไว้ว่าจะต้องชำระเงินส่วนที่เหลือภายใน 15 วันนับตั้งแต่วันที่ซื้อ หากมีความประสงค์จะขอสินเชื่อจากสถาบันการเงิน สามารถยื่นคำร้องขอขยายระยะเวลาการชำระเงินได้ โดยเจ้าพนักงานบังคับคดีอาจพิจารณาเลื่อนการชำระราคาส่วนที่เหลือไม่เกิน 3 เดือน หรือ 90 วัน รวมกับ 15 วัน เป็น 105 วัน ในส่วนของขั้นตอนการประเมินราคาอสังหาริมทรัพย์ที่จะทำการขอสินเชื่อ สถาบันการเงินสามารถขออนุญาตเข้าไปประเมินราคาได้ ซึ่งผู้ชนะการประมูลจะต้องรับผิดชอบ ในกรณีที่เกิดความเสียหายแก่อสังหาริมทรัพย์นั้นๆ

ผู้ประกอบการทุกรายจะชำระเงินส่วนที่เหลือด้วย เงินสด กล่าวคือ ไม่ขอสินเชื่อจากสถาบันการเงิน เพราะมีขั้นตอน และกระบวนการที่ยุ่งยาก ประกอบกับผู้ซื้อจะต้องแบกรับดอกเบี้ยและค่าประกันกับธนาคาร ส่งผลให้ราคาขายสูงขึ้น แต่ทุกรายจะสิทธิยื่นคำร้องขอขยายระยะเวลาชำระเงินส่วนที่เหลือ แต่ในกรณีของผู้ประมูลทั่วไปต้องพิจารณาจากสถานภาพทางการเงิน

การจดทะเบียน และโอนกรรมสิทธิ์ หลังจากชำระเงินส่วนที่เหลือกับทางกรมบังคับคดีเป็นที่เรียบร้อยแล้ว ผู้ประกอบการฯจะได้รับหนังสือถอนอายัด โอนกรรมสิทธิ์ และโฉนดที่ดิน

โอนกรรมสิทธิ์จากกรมบังคับคดีเป็นของตน พร้อมชำระค่าธรรมเนียมการโอนกรรมสิทธิ์

¹⁴ “กฎกระทรวง กำหนดหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขในการขายทอดตลาด” ราชกิจจานุเบกษา 128 (22 พฤษภาคม 2554):54-55.

ตามประมวลกฎหมายรัชฎากร¹⁵ ณ สำนักงานที่ดินที่เป็นที่ตั้งของอสังหาริมทรัพย์นั้น ส่วนค่าใช้จ่ายที่ต้องชำระที่สำนักงานที่ดินมีค่าธรรมเนียมโอนกรรมสิทธิ์ และค่าภาษีเงินได้บุคคลธรรมดา ซึ่งผู้ซื้อจะต้องชำระทั้งหมด ภายหลังการโอนกรรมสิทธิ์ ผู้ซื้อสามารถนำใบเสร็จค่าภาษีเงินได้บุคคลธรรมดา จากสำนักงานที่ดิน ยื่นขอภาษีเงินได้คืนต่อเจ้าพนักงานบังคับคดี ภายใน 15 วันนับจากวันที่รับหนังสือโอนกรรมสิทธิ์ที่สำนักงานบังคับคดี

เมื่อดำเนินการทางกฎหมายเป็นที่เรียบร้อยแล้ว มีแนวทางในการปฏิบัติ 2 แนวทางตามแต่กรณี กล่าวคือ

1. การขอยกค้ำประกันของศาลแพ่ง กรณีที่ผู้อยู่อาศัยเดิมมิได้ย้ายออกจากทาวน์เฮ้าส์ ตามประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง มาตรา 309 ตรี¹⁶ ดังนี้

ผู้ชนะการประมูลอสังหาริมทรัพย์ของกรมบังคับคดี ผู้ซึ่งเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์นั้นๆ สามารถยื่นคำขอยกค้ำประกันต่อศาลแพ่ง พร้อมทั้งเลือกวิธีการจัดส่งค้ำประกัน และชำระค่าจัดส่ง เมื่อคืนคำขอยกค้ำประกันเป็นที่เรียบร้อยแล้วผู้ยื่นคำขอมีหน้าที่ติดตามผล กล่าวคือ จะต้องโทรศัพท์สอบถามผลการออกค้ำประกันดังกล่าวภายใน 7 วัน หากศาลแพ่งมีการออกค้ำประกันเจ้าพนักงานศาลจะทำการส่งค้ำประกันตามวิธีการที่ผู้ขอกำหนด ผู้ที่ออกมารับหมายไม่ว่าจะเป็นผู้อยู่อาศัยเดิมหรือผู้อื่น ผู้อยู่อาศัยจะต้องย้ายออกภายใน 30 วัน นับจากวันที่ได้รับคำขอยกค้ำประกัน แต่หากไม่มีผู้ออกมารับหมาย หรือเจ้าพนักงานศาลทำการปิดหมายไว้หน้าทาวน์เฮ้าส์ กฎหมายเพิ่มเวลาให้อีก 15 วันเป็น 45 วัน ในกระบวนการนี้ผู้ขอยกค้ำประกันจะต้องสอบถามวันที่เจ้าพนักงานศาลปิดประกาศ นับจากวันที่เจ้าพนักงานศาลปิดคำขอยกค้ำประกัน เมื่อครบกำหนดวันแล้วผู้อยู่อาศัยเดิมยังมีได้ย้ายออก เจ้าของกรรมสิทธิ์สามารถยื่นคำขอยกค้ำประกันคดีต่อศาล เพื่อให้ศาลออกหมายบังคับคดีแล้วส่งต่อไปยังกรมบังคับคดีต่อไป จากนั้นเจ้าของกรรมสิทธิ์มีหน้าที่ติดต่อเจ้าพนักงานบังคับคดีให้ทำหนังสือขอให้ศาลแพ่งออกหมายจับ แล้วหลังจากที่ศาลแพ่งออกหมายจับเป็นที่เรียบร้อยแล้วจะส่งหมายดังกล่าวให้เจ้าหน้าที่ตำรวจที่มีอำนาจหน้าที่ดูแลพื้นที่นั้นๆดำเนินการจับกุมต่อไป

2. ทำการปรับปรุงซ่อมแซมทาวน์เฮ้าส์ กรณีที่ผู้อยู่อาศัยเดิมย้ายออกเป็นที่เรียบร้อยแล้วตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร¹⁷

¹⁵ “พระราชบัญญัติแห่งประมวลรัชฎากร พ.ศ. 2481” ราชกิจจานุเบกษา 56 (1 เมษายน 2482):23-63.

¹⁶ “ประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง พ.ศ. 2477” ราชกิจจานุเบกษา 52 (20 มิถุนายน 2478): 133.

¹⁷ “พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522” ราชกิจจานุเบกษา 96 (14 พฤษภาคม 2522): 14-17.

ก่อนที่จะเข้าปรับปรุงซ่อมแซมจะต้องยื่นขอทะเบียนบ้านต่อสำนักงานเขต ที่ทาวน์เฮ้าส์ หลังจากนั้นก็ต้องยื่นเรื่องขอมิเตอร์ประปา และไฟฟ้า แล้วจึงทำการเข้าซ่อมแซมต่อไป โดยตามกฎหมายแล้วจะต้องยื่นเอกสารขออนุญาตตัดแปลงอาคารต่อสำนักงานเขตที่ทาวน์เฮ้าส์ หลังจากนั้นก็ต้องยื่น

แต่ในทางปฏิบัติแล้ว ไม่มีผู้ประกอบการรายใดเลยที่ยื่นขออนุญาตตัดแปลงอาคาร เนื่องจากการขออนุญาตจะต้องยื่นแผนผังแบบก่อสร้าง และรายการประกอบแบบที่ได้อนุญาตจาก กรุงเทพมหานคร ซึ่งปกติการขออนุญาตใช้ระยะเวลาานาน จึงไม่เป็นที่ปฏิบัติกัน โดยในการปรับปรุงซ่อมแซมนั้น

ในการปรับปรุงซ่อมแซม จะให้ความสำคัญกับความพร้อมในการเข้าอยู่อาศัยเป็นหลัก ซึ่งตรงกับวิศวกรรมสถานแห่งประเทศไทย¹⁸ ที่ได้กล่าวไว้ในคู่มือ เทคนิคการตรวจสอบอาคาร ว่า โครงสร้างหลักของอาคารจะต้องมีความแข็งแรง ประกอบกับพื้นที่ใช้สอยต่างๆจะต้องอยู่ในสภาพพร้อมเข้าอยู่อาศัยเป็นหลัก

6.4 ข้อเสนอแนะ

6.4.1 ข้อเสนอแนะต่อผู้ที่มีความต้องการซื้อทาวน์เฮ้าส์ผ่านการขายทอดตลาดของกรมบังคับคดี

จากผลการศึกษาข้างต้น แนวทางการตัดสินใจซื้อทาวน์เฮ้าส์ของกลุ่มผู้ประกอบการธุรกิจซื้อขายบ้านมือสอง ผู้วิจัยได้เสนอแนะวิธีการเลือกซื้อให้กับผู้ที่มีความต้องการซื้อทาวน์เฮ้าส์ โดยแบ่งออกเป็น 3 ขั้นตอน ดังนี้

1. ขั้นตอนก่อนการประมูล

วิธีการหาข้อมูล

เลือกหาข้อมูลตามความสะดวกในการเข้าถึงข้อมูล เพราะ ทุกสื่อ ทั้งอินเทอร์เน็ต หนังสือ บังคับคดีบอกขาย ประกาศขายทอดตลาด เป็นต้น ให้ข้อมูลที่เหมือนกัน

การพิจารณา ให้ความสำคัญกับ ทำเลที่ตั้ง และราคา เป็นสำคัญ กล่าวคือ

1. ทำเลที่ตั้ง เลือกทำเลที่ตั้ง โดย คำนึงถึงความต้องการของตนเองเป็นที่ตั้ง ประกอบกับ ปัจจัยต่างๆ ดังนี้ ความสะดวกสบายในการใช้ชีวิตประจำวัน การตั้งอยู่ใกล้แหล่งสาธารณูปโภค

¹⁸ วิศวกรรมสถานแห่งประเทศไทย ในพระบรมราชูปถัมภ์, คู่มือ เทคนิคการตรวจสอบอาคารเพื่อความปลอดภัย, 1 (กรุงเทพฯ : บริษัท โกลบอล กราฟฟิค จำกัด, 2551) หน้า 49-160.

สาธารณูปการ การลดค่าใช้จ่าย และระยะเวลาในการเดินทาง ที่สำคัญ คือ ไม่ต้องอยู่ใกล้ชุมชนแออัด ด้วยเหตุผลในเรื่องของความปลอดภัยในชีวิตและทรัพย์สิน

- วิธีการสำรวจเบื้องต้น ทำการสำรวจ 4 ปัจจัย ดังนี้

1. ผู้อยู่อาศัย

สังเกตปัจจัยแวดล้อมต่างๆ อาทิ สภาพความทรุดโทรม เครื่องใช้ต่างๆ ต้นไม้ เป็นต้น และสอบถามเพื่อนบ้าน หากอยู่ในโครงการจัดสรร สามารถสอบถามได้จากนิติบุคคล ซึ่งผู้วิจัยแนะนำให้เลือกทาวน์เฮ้าส์ที่ไม่มีผู้อยู่อาศัยและอยู่ในสภาพถูกปล่อยทิ้งร้าง แม้ว่า จะได้ราคาประเมินจากสถาบันการเงินไม่สูง หากทำการยื่นขอสินเชื่อที่อยู่อาศัย แต่ข้อดี คือ สามารถประมาณการค่าใช้จ่ายในการปรับปรุงซ่อมแซมได้ค่อนข้างแม่นยำ จากการสำรวจภายในทาวน์เฮ้าส์

2. โครงสร้างหลัก

สังเกตการทรุดตัว และการแตกร้าวเป็นสำคัญ นอกจากนี้แล้วไม่ควรเลือกทาวน์เฮ้าส์ที่มีโครงสร้างไม้ประกอบ เพราะ การปรับปรุงซ่อมแซมโครงสร้างไม้ ใช้งบประมาณสูง

3. ราคาซื้อขายในพื้นที่

สังเกตป้ายประกาศขายทาวน์เฮ้าส์บริเวณโดยรอบหลังที่ให้ความสนใจ แล้วทำการเปรียบเทียบราคาตลาดตามหลักการของการประเมินราคาที่อยู่อาศัย ซึ่งผู้วิจัยแนะนำให้ใช้วิธีการเปรียบเทียบราคาตลาด

4. สภาพแวดล้อม

สังเกตปัจจัยแวดล้อมและสอบถามผู้ที่อยู่อาศัยในพื้นที่ เพื่อหาข้อมูลเบื้องต้น พร้อมทั้งปัญหาที่ผู้อยู่อาศัยได้รับผลกระทบ อาทิ การระบายน้ำในช่วงฤดูฝน การจราจรในช่วงโมงเร่งด่วน มิจาชีพ เป็นต้น

2. ราคา จากการสำรวจเบื้องต้น ทำให้ทราบราคาซื้อขายทาวน์เฮ้าส์ในพื้นที่ นำราคาที่ได้ข้างต้น หักออกจาก ค่าปรับปรุงซ่อมแซม (โดยประมาณ) ซึ่งทราบได้ โดย การสอบถามเบื้องต้น จากช่าง หากเป็นทาวน์เฮ้าส์ที่ปล่อยทิ้งร้าง ช่างสามารถเข้าไปสำรวจ เพื่อประมาณการค่าปรับปรุงซ่อมแซม ซึ่งจะได้ราคาที่ใกล้เคียงกับความเป็นจริง รวมกับค่าธรรมเนียมการโอนร้อยละ 2 ของ

ราคาประเมิน และภาษีเงินได้บุคคลธรรมดา (หัก ณ ที่จ่าย) ภาษีดังกล่าวสามารถขอคืนได้จากกรม
บังคับคดี ผลลัพธ์ที่ได้จะต้องต่ำกว่าราคาที่กรมบังคับคดีประกาศขายทอดตลาดเป็นสำคัญ

2. ขั้นตอนระหว่างการประมูล

การดำเนินการ ตามที่กฎหมายกำหนด

1. ยื่นเอกสาร

- นิติบุคคล เตรียมเอกสารรับรองนิติบุคคล พร้อมหนังสือมอบอำนาจ
- บุคคลธรรมดา เตรียมบัตรประจำตัวประชาชน หากมิได้มาด้วยตนเองต้องมีหนังสือมอบอำนาจประกอบ

2. วางหลักประกัน ตามจำนวนที่ประกาศในประกาศขายทอดตลาด กล่าวคือ ร้อยละ 5 ของ
ราคาประเมิน

3. รับป้ายหมายเลขประมูล หากในการประมูลเจ้าหนี้ หรือผู้อยู่อาศัย (โจทก์และจำเลยใน
คดี) เข้าร่วมการประมูล คนกลุ่มดังกล่าวมีสิทธิ์คัดค้านการขาย ซึ่งผู้ที่เสนอราคาสูงสุดจะต้องทำการ
ผูกพันราคา กล่าวคือ กรมบังคับคดีจะยึดหลักประกันแล้วนัดให้มาประมูลอีกครั้งในการประมูลครั้งที่
ที่ 2 ดังนั้นผู้ที่ต้องการประมูลไม่ควรสู้ราคา แต่ควรปล่อยให้บุคคลดังกล่าวทำการผูกพันราคา เพื่อมี
ให้ราคาประมูลสูงกว่าที่ควรจะเป็น แล้วจึงมาสู้ราคากันในการประมูลครั้งที่ 2

ขั้นตอนนี้ให้ความสำคัญกับความครบถ้วนของเอกสาร และหลักประกันตามจำนวนที่ทาง
กรมบังคับคดีกำหนด เพื่อเข้าร่วมประมูล

3. ขั้นตอนหลังการประมูล

การดำเนินการ ตามที่กฎหมายกำหนด

1. ทำสัญญาซื้อขาย ในวันที่ชนะการประมูล ณ กรมบังคับคดี
2. ยื่นหนังสือคำร้องขอขยายระยะเวลา จะขยายระยะเวลาในการชำระเงินอีก 90 วัน รวม
เป็น 105 วัน หากมิได้ยื่นหนังสือคำร้องดังกล่าวผู้ชนะการประมูลจะต้องชำระเงินส่วนที่เหลือ
ภายใน 15 วัน
3. ยื่นเอกสารขอสินเชื่อที่อยู่อาศัย พิจารณาขอสินเชื่อจากสถาบันการเงินที่เป็นเจ้าหนี้ของ
หลังที่ให้ความสนใจเป็นอันดับแรก เพราะ จะได้รับสิทธิพิเศษแก่ผู้ขอกู้ อาทิ ดอกเบี้ยร้อยละ 0

วงเงินกู้ร้อยละ 100 เป็นต้น จากนั้นทำการเปรียบเทียบกับข้อเสนอของสถาบันการเงินอื่นๆ เพื่อให้ได้รับผลประโยชน์มากที่สุด

4. ชำระส่วนที่เหลือ ณ กรมบังคับคดี หากผู้ชนะการประมูลมีได้มาชำระเงินตามเวลาที่กำหนดหลักประกันที่วางไว้จะถูกยึดและทาว์นเฮ้าส์ที่ประมูลได้จะถูกนำกลับเข้ากระบวนการขายทอดตลาดอีกครั้ง

5. โอนกรรมสิทธิ์และชำระค่าธรรมเนียมภาษี ผู้ชนะการประมูลจะได้รับหนังสือถอนอาชัศ และโอนกรรมสิทธิ์ พร้อมโฉนดที่ดิน ภายหลังจากการชำระเงินส่วนที่เหลือ จากนั้นนำเอกสารดังกล่าวมายื่นต่อกรมที่ดิน หรือสำนักงานที่ดิน เพื่อโอนกรรมสิทธิ์ โดยต้องชำระค่าธรรมเนียมการโอน ร้อยละ 2 ของราคาประเมิน และภาษีเงินได้บุคคลธรรมดา หัก ณ ที่จ่าย ซึ่งสามารถยื่นขอคืนภาษีได้ ณ กรมบังคับคดี

6. ยื่นขอออกคำบังคับต่อศาลแพ่ง ในกรณีที่ผู้อยู่อาศัยเดิมยังมีได้ย้ายออกจากทาว์นเฮ้าส์

7. ยื่นขอภาษีเงินได้บุคคลธรรมดา หัก ณ ที่จ่าย ก็น ณ กรมที่ดิน โดย ยื่น ใบเสร็จค่าภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่าย จากกรมที่ดินหรือสำนักงานที่ดิน

8. ขอบทะเบียนบ้าน ณ สำนักงานเขตพื้นที่ที่ทาว์นเฮ้าส์ตั้งอยู่ โดยเตรียมเอกสาร ดังนี้

- สัญญาซื้อขายทาว์นเฮ้าส์ที่ทำกับกรมบังคับคดี
- โฉนดที่ดิน
- บัตรประจำตัวประชาชน

9. ขอมิเตอร์ประปา ไฟฟ้า ณ สำนักงานประปา ไฟฟ้าเขตพื้นที่ที่ทาว์นเฮ้าส์ตั้งอยู่ โดย ยื่นเอกสาร ดังนี้

- บัตรประจำตัวประชาชน
- สำเนาทะเบียนบ้าน

หากมิเตอร์ประปา ไฟฟ้า ยังมีได้ถูกระงับการใช้บริการสามารถขอเปลี่ยนชื่อได้โดยยื่นเอกสารเช่นเดียวกับการขอมิเตอร์

10. ตรวจสอบสภาพ ปรับปรุง ซ่อมแซม ให้มีความสำคัญกับโครงสร้างหลัก ความแข็งแรง และความสวยงาม

ในการตรวจสอบสภาพผู้ซื้อจะต้องสำรวจแต่ละพื้นที่ ที่ละห้องอย่างละเอียด เพื่อมิให้
ละเลยจุดใดจุดหนึ่งไป กล่าวโดยสรุปได้ดังนี้

ตารางที่ 6.1 แสดงการการตรวจสอบสภาพทางกายของทาวน์เฮ้าส์

ลำดับที่	จุดตรวจสอบ	คุณภาพงาน	หมายเหตุ
1.	พื้นที่นอกทาวน์เฮ้าส์		
1.1	รั้วบ้าน	ไม่เอียง หรือล้ม ตั้งฉากกับพื้นดิน ไม่มีรอยแตกร้าว รอยต่อโครงสร้างระหว่างตัวบ้านและรั้ว	
1.2	การระบายน้ำ	มีแนวทางให้น้ำระบายออกสู่ภายนอกอย่างสะดวก ระดับของทาวน์เฮ้าส์สูงกว่าถนน	
1.3	รางระบาย น้ำหน้าบ้าน	ต้องมีราง หรือร่อง เพื่อระบายน้ำไม่ให้ขังอยู่หน้า บ้าน	
1.4	ที่จอดรถ	เอียงลาดให้น้ำไหลออกสู่ภายนอกได้	เทน้ำบนพื้นเพื่อ ทดสอบความ ลาดเอียง
1.5	ผนังภายนอก	ตรวจสอบรอยแตกร้าว	
1.6	ระเบียงหรือ เฉลียงนอก บ้าน	น้ำบนพื้นสามารถไหลออกได้	
2.	โครงสร้าง		
2.1	เสาและคาน ส่วน ของ โครงสร้าง หลัก	ไม่มีรอยร้าวบริเวณเสา และคาน ไม่มีรอยแยกระหว่างเสากับผนัง รูปแบบของคานเสาไม่แอ่น ไม่โค้ง ไม่มีรปูปร่างผิด ไปจากที่ควรจะเป็น	
2.2	พื้น	เรียบเสมอกัน ไม่แอ่นหรือปองขึ้นมา	
2.3	โครงสร้าง เหล็ก	สนิมบริเวณ โครงสร้างเหล็ก	

ที่มา : ตรวจสอบสภาพบ้านก่อนรับโอน

ลำดับที่	จุดตรวจสอบ	คุณภาพงาน	หมายเหตุ
2.4	โครงสร้างไม้	การผูกของโครงสร้างไม้	
3.	หลังคา		
3.1	ชายคา	รอยต่อของไม้และชายคา	
3.2	การรั่วซึมของหลังคา	รอยรั่วซึมของน้ำที่บริเวณฝ้าเพดานชั้นบน ส่วนที่ติดกับหลังคาหรือที่ผนังอาคารภายในอาคาร	
4.	พื้น		
4.1	ผิวพื้น	ไม่แอ่น โกงตัว หรือนูนขึ้นจากระดับพื้นทั่วไป	
4.2	พื้นห้องน้ำ ลานจอดรถ ลานซักล้าง เฉลียง ภายนอก	ระดับพื้นต้องลาดเอียงพอน้ำไหลออกไปยังจุดระบายน้ำต่างๆ ได้โดยสะดวก	เทน้ำบนพื้นเพื่อทดสอบความลาดเอียง
4.3	งานบันได	เวลาเดินไม่มีเสียงสั่นและไม่รู้สึกขวยขาย ไม่โยกคลอน	
4.4	การติดตั้งวัสดุผิวหินอ่อนและหินแกรนิต	ไม่มีรอยคราบน้ำหรือความชื้นในแผ่นหิน	
5.	ผนัง		
5.1	ระดับผิวหน้าของผนัง	รอยร้าวที่ผนัง	
5.2	รอยต่อรอยชนระหว่างพื้นผนังฝ้าเพดาน	ต้องสนิทและเรียบร้อย ไม่มีรอยแตกระหว่างฝ้าเพดาน ผนัง และพื้น	

ที่มา : ตรวจสอบสภาพบ้านก่อนรับโอน

ลำดับที่	จุดตรวจสอบ	คุณภาพงาน	หมายเหตุ
6.	ช่องเปิด		
6.1	อุปกรณ์ต่างๆ	ใช้งานได้ดี	
7.	ระบบไฟฟ้า		
7.1	ปลั๊กไฟ	ใช้งานได้ทุกจุด	ตรวจสอบด้วยไขควงตรวจไฟฟ้า โดยตรวจสอบทุกจุด
7.2	สวิตซ์ไฟฟ้า	เปิด ปิดได้สะดวก	กดเปิด ปิดแรงๆ หลายๆครั้ง
7.3	ไฟแสงสว่าง	สามารถเปิดไฟฟ้าได้ทุกดวง ไม่มีดวงใดไม่ติด	
7.4	การเดินสายไฟฟ้า	ไม่มีสายไฟหรือบริเวณใดมีรอยฉาหรือหมองคล้ำ	
7.5	โทรศัพท์	ตรวจสอบสัญญาณโทรศัพท์โดยใช้หัวโทรศัพท์ที่เตรียมมาตรวจดูว่าใช้งานได้ทุกจุดหรือไม่	
8.	ระบบสุขาภิบาล		
8.1	สุขภัณฑ์และอุปกรณ์	ติดตั้งในตำแหน่งที่ได้ระนาบและตั้งฉาก แน่นหนา ขยับคู่มือโยก ไม่โคลง	
8.2	ก๊อกน้ำ	ใช้งานได้ดี น้ำไหลได้สะดวก เมื่อปิดก๊อกน้ำแล้วไม่มีร่องรอยการรั่วซึมของน้ำ	
8.3	อ่างล้างหน้า อ่างอาบน้ำ	ช่องน้ำล้นและสะดือของอ่างระบายน้ำได้ดี	ทดสอบโดยการขังน้ำให้เต็มอ่าง
8.4	จุดระบายน้ำที่พื้น	สามารถระบายน้ำที่พื้นได้เป็นอย่างดีโดยใช้เวลาไม่นาน	
8.5	ระบบท่อ	ต้องไม่มีรอยรั่วของน้ำที่จุดใดๆในระบบท่อ ถ้าปิดระบบน้ำทั้งหมด มิเตอร์น้ำต้องไม่เดิน	
8.6	โถสุขภัณฑ์	กดน้ำแล้วสามารถชำระสิ่งปฏิกูลได้เป็นอย่างดี ไม่มีฟองอากาศเกิดขึ้นเวลาใช้งาน	

ที่มา : ตรวจสอบสภาพบ้านก่อนรับโอน

1. **พื้นที่นอกทาว์นเฮาส์** กล่าวคือ พื้นที่นอกตัวอาคารทั้งหมด

รั้วบ้าน ต้องตั้งฉากกับพื้นดิน ประกอบด้วยสังเกตรอยร้าวที่เกิดขึ้น

ระบบระบายน้ำ ตรวจสอบรางระบายน้ำ ทิศทางการไหลของน้ำต้องไหลออกนอกตัวอาคาร หากใช้ระบบรางปิดต้องตรวจสอบภายในของบ่อพักมิให้มีเศษขยะและทรายสะสมอยู่ภายใน จากนั้นทดสอบการไหลของน้ำโดย ทดลองเทน้ำลงในลงในบ่อพักและสังเกตการไหลของน้ำ หากไม่มีการไหลของน้ำอนุมานได้ว่าระบบระบายน้ำมีปัญหา

รางระบายน้ำหน้าทาว์นเฮาส์ ต้องสามารถรองรับน้ำฝนที่ไหลออกจากตัวอาคารได้ทั้งหมด ซึ่งตรวจสอบได้โดยการทดลองรดน้ำลงพื้นบ้านตามจุดต่างๆ แล้วสังเกตความเร็วในการระบายน้ำ

ลานจอดรถ ความลาดเอียงของพื้นต้องเพียงพอต่อการไหลของน้ำฝน ซึ่งสามารถตรวจสอบได้โดย เทน้ำลงบนลานจอดรถแล้วสังเกตการไหลของน้ำว่าเข้าตัวอาคารหรือออกนอกอาคาร

2. **โครงสร้าง** ตรวจสอบการผิครูปของโครงสร้าง อาทิ เสา คาน พื้น เป็นต้นแต่โดยส่วนมากจะพบรอยร้าว หรือรอยแตกในบริเวณต่างๆ

3. **หลังคา** ตรวจสอบการรั่วของน้ำฝน โดยเฉพาะ ฝ้า เพดานชั้นบน

4. **พื้น** มองและสำรวจโดยรอบ พื้นผิว ต้องเรียบ ไม่แอ่นตัว หรือปูดนูน เดินไม่สะดุด กลับกันหากเป็นพื้นที่เปียกน้ำ ควรลาดเอียงพอที่น้ำจะระบายออกได้

5. **ผนัง** ดิ่งได้ฉาก ไม่มีรอยแตกร้าวขนาดใหญ่

6. **ช่องเปิด** ช่องที่เปิดต้องได้ทั้งหมด อาทิ ประตู หน้าต่าง ช่องแสง เป็นต้น

7. **ระบบไฟฟ้า** ตรวจสอบ มิเตอร์ไฟฟ้าภายนอกทาว์นเฮาส์ สายไฟฟ้าหลักที่เชื่อมเข้าตัวอาคาร แผงไฟฟ้าหลัก ปลั๊กไฟฟ้า (โดยใช้ไขควงตรวจสอบไฟฟ้า) สวิตซ์ไฟฟ้า ดวงโคม สายโทรศัพท์ สายสัญญาณ โทรทัศน์ และระบบสายล่อฟ้า (กรณีที่มี)

8. **ระบบสุขาภิบาล** ตรวจสอบทั้งท่อน้ำดีและท่อน้ำเสีย อาทิ

ระบบท่อประปา โดยเดินเครื่องปั้มน้ำทิ้งไว้ 1 ชั่วโมง แล้วเปิดวาล์วน้ำทั้งหมด ตรวจสอบการรั่วซึมของข้อต่อต่างๆ ประกอบกับการหมุนของเลขมิเตอร์

ระบบท่อน้ำทิ้ง ชังน้ำให้เต็มในจุดต่างๆ อาทิ อ่างล้างหน้า อ่างอาบน้ำ อ่างล้างชาม เป็นต้น จนน้ำล้นไปที่ช่องน้ำล้น ประมาณ 30 วินาที เพื่อตรวจสอบความสามารถในการระบายน้ำ แล้วจึงปล่อยน้ำออกพร้อมๆ กันดูความเร็วในการไหลของน้ำ พื้นที่ที่มีช่องระบายน้ำที่พื้นที่ เช่นเดียวกัน เปิดน้ำจนนองพื้นแล้วตรวจสอบระบบระบายน้ำ จากนั้นเปิดช่องเปิดฝ้าเพดาน เพื่อตรวจสอบการรั่วซึมของท่อน้ำในจุดต่างๆข้างต้น

ท่อส้วม เทน้ำรอบๆฐาน โถส้วม แล้วกดชักโครกพร้อมๆ กันทุกห้อง สังเกตหา ฟองอากาศหรือน้ำกระเพื่อม พร้อมกับตรวจสอบการไหลของน้ำที่ชำระโถส้วม โดยนำเศษขนมปังมาจิกเป็นชิ้นเล็กๆ แล้วจึงกดชักโครก ดูความสามารถในการชำระเศษขนมปังที่จิกไว้

บ่อน้ำบาดาล ต้องไม่มีรอยแตกร้าวหรือระดับน้ำในบ่อสูงเกินไป¹⁹

ภายหลังจากการโอนกรรมสิทธิ์เป็นที่เรียบร้อยแล้ว ควรเข้าสำรวจ ตรวจสอบสภาพทาวน์ เข้าส้วมในเบื้องต้น ซึ่งสามารถทำได้ด้วยตนเองตามรายการการตรวจสอบที่ได้นำเสนอข้างต้น แล้วจึงให้ช่างผู้ชำนาญการทำการตรวจสอบ และปรับปรุงซ่อมแซมต่อไป

ข้อพึงระวัง ลักษณะของทาวน์เข้าสู่ที่ไม่ควรประมวล ดังนี้

1. **ทำเลที่ตั้ง** โถส้วมชนแออัด เพราะ ไม่มีความปลอดภัยในชีวิตและทรัพย์สิน

1.1 การตรวจสอบเบื้องต้น

- ไม่มีผู้อยู่อาศัย เพื่อหลีกเลี่ยงกระบวนการขออนุญาตค้างค้ำ
- โครงสร้างหลักได้รับความเสียหาย เพราะ ค่าใช้จ่ายในการปรับปรุงซ่อมแซมสูง

2. **ราคา**

- ราคาที่กรมบังคับคดีประกาศขายทอดตลาดจะต้องต่ำกว่าราคาซื้อขายในพื้นที่

6.4.2 **ข้อเสนอแนะจากงานวิจัย**

การประมวลสังหาริมทรัพย์ของกรมบังคับคดี ผู้ประกอบการธุรกิจซื้อขายบ้านมือสองมีแนวทางในการตัดสินใจเลือกซื้อหลักๆ 2 แนวทางคือ ทำเลที่ตั้ง และราคา ในที่นี้ผู้วิจัยจะเสนอแนะในส่วนของ ราคา กรมบังคับคดีเป็นผู้กำหนด ซึ่งกรมบังคับคดีมีแนวทางในการกำหนดราคาประกาศขายทอดตลาด ดังนี้

¹⁹ วิทยุ วานิชศิริโรจน์, ตรวจสอบสภาพบ้านก่อนรับโอน, พิมพ์ครั้งที่ 2 (กรุงเทพฯ: บ้านและสวน, 2551), หน้า 13-78

รูปที่ 6.1 อธิบายที่มาของการกำหนดราคาในประกาศขายทอดตลาดของกรมบังคับคดี

กรมบังคับคดี กระทรวงยุติธรรม
Legal Execution Department

ทรัพย์สินที่จะขาย ลำดับที่ 29 - 0

ที่ดิน โฉนด 172356
แขวง/ตำบล คลองถนน เขต/อำเภอ บางเขน
จังหวัด กรุงเทพฯ
เชิงสะพาน โฉนดเลขที่ 1-16 - ไร่ - งาน 20 ไร่ 1 งาน 20 ตารางวา
มีชื่อ พ.อ. สมบัติ เกษมโอสถ ที่ 1 คุ้มพวง เป็น ผู้ถือกรรมสิทธิ์
ประเภททรัพย์สิน ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง
เลขที่ 201/461
ศาล แห่ง
คดีหมายเลขคดีที่ 4196 / 2539 ร. อธิบดี
พ.อ. สมบัติ เกษมโอสถ ที่ 1 คุ้มพวง โจทก์
จำเลย

รูปภาพทรัพย์สิน

แผนที่ผังทรัพย์สิน

สำนักงานบังคับคดีจังหวัดกลาง กองจำหน่ายทรัพย์สิน
เริ่มขายทอดตลาดตั้งแต่วันที่ประกาศเป็นจำนวน 40,000.00 บาท
ราคาเริ่มต้นจำนวน 800,000.00 บาท
ขายทอดตลาด

ข้อที่ 1	วันที่	25/05/2555
ข้อที่ 2	วันที่	08/06/2555
ข้อที่ 3	วันที่	22/06/2555
ข้อที่ 4	วันที่	06/07/2555

จะทำการขายโดย **ประมูลการจำนอง**

1	ราคาประเมินของเจ้าหนี้ธนาคารทรัพย์สิน กรมธนารักษ์จำนวน 100 ล้านบาท	2
3	ราคาประเมินของผู้เชี่ยวชาญประเมินราคาจำนวน 100 ล้านบาท	4
5	ราคาประเมินของเจ้าหนี้ค้ำประกันรายอื่นรวม 700,000.00 บาท	6
7	ราคาประเมินผู้รับจำนำ หรือผู้รับจำนอง 100 ล้านบาท	8
9	ราคาที่ดินจดทะเบียนจำนำ จดทะเบียนจำนองจำนวน 800,000.00 บาท	10
	ราคาที่ดินจดทะเบียนสิทธิหรือนิติกรรมค้ำประกันจำนวน 100 ล้านบาท	
	ราคาประเมินของสำนักงานราชทัณฑ์ค้ำประกันจำนวน 600,352.00 บาท	
	ราคาหรือมูลค่าที่เจ้าหนี้ตามคำพิพากษาซึ่งเป็นเจ้าหนี้ตามสัญญาเงินกู้ต่อธนาคารแห่งประเทศไทย	

หรือรวมรายการอื่นของปีที่ขายทอดตลาดหรือของปีใดจึงจะครั้งสุดท้ายจำนวน 100 ล้านบาท
ราคาที่มีผู้คัดค้านจำนวน 100 บาท
วันประกาศขึ้นเงิน 09-03-2555
หมายเลข -

เจ้าของส่วน ร. อธิบดี, ร. อธิบดี และ
ประกาศคดี

คลิกดูแผนที่โฉนดที่ดิน

กรมบังคับคดี กระทรวงยุติธรรม

ที่มา : www.led.go.th

ลำดับที่ 1 ราคาประเมินของสำนักประเมินราคาทรัพย์สิน กรมธนารักษ์ ใช้กับอสังหาริมทรัพย์ประเภทที่ดินเปล่า โดยการสืบค้นราคาจากเว็บไซต์ของกรมธนารักษ์ (<http://landprice.treasury.go.th>)

ลำดับที่ 2 ราคาประเมินของผู้เชี่ยวชาญการประเมินราคา เป็นราคาที่เจ้าหน้าที่จ้างผู้เชี่ยวชาญการประเมินราคาทำการประเมินราคาอสังหาริมทรัพย์ แล้วแจ้งราคาที่ได้ทำการประเมินดังกล่าวต่อศาลแพ่ง โดยมีรายงานการประเมินราคาแนบในเอกสารสำนวน

ลำดับที่ 3 ราคาประเมินของเจ้าหน้าที่ตามคำพิพากษา คือ ราคาที่แจ้งในสำนวนคดี

ลำดับที่ 4 ราคาประเมินเจ้าของทรัพย์สิน คือ ราคาที่แจ้งในสำนวนคดี

ลำดับที่ 5 ราคาประเมินผู้รับจำนำ หรือผู้รับจำนอง คือ ราคาจดจำนองในสำนวนคดีที่มีเอกสารจำนองแนบ หรือราคาของทรัพย์สินแจ้งต่อศาล

ลำดับที่ 6 ราคาที่จดทะเบียนจำนำ จดทะเบียนจำนอง คือ ราคาจดจำนองในสำนวนคดีที่มีเอกสารจำนองแนบ

ลำดับที่ 7 ราคาที่ดินจดทะเบียนสิทธิหรือนิติกรรมครั้งสุดท้าย คือ ราคาที่มีการซื้อขาย ณ กรมที่ดิน ครั้งล่าสุด โดยมีเอกสารการซื้อขายแนบในสำนวนคดี

ลำดับที่ 8 ราคาประเมินของสำนักวางทรัพย์สินกลาง

ลำดับที่ 9 ราคาหรือมูลค่าที่เจ้าหน้าที่ตามคำพิพากษาซึ่งเป็นสถาบันการเงินแจ้งต่อธนาคารแห่งประเทศไทย หรือหน่วยงานราชการอื่นของปีที่จะขายทอดตลาดหรือของปีที่แจ้งครั้งสุดท้าย คือ ราคาที่สถาบันการเงินแจ้ง

ลำดับที่ 10 ราคาที่มีผู้คัดค้าน คือ ในการประมูลครั้งที่ 1 โจทก์ และจำเลยในคดี (เจ้าหน้าที่และลูกหนี้) มีสิทธิ์ที่จะคัดค้านการขายผู้ที่ชนะการประมูลในครั้งนั้นจะต้องทำการผูกพันราคาก่อคือ กรมบังคับคดีจะยึดหลักประกันแล้วนำมาประมูลใหม่ในการประมูลครั้งต่อไป ซึ่งในการประมูลครั้งที่ 2 หากผู้ผูกพันราคาชนะการประมูล สามารถทำสัญญาซื้อขายกับทางกรมบังคับคดีได้เลย แต่หากไม่ชนะการประมูลจะได้รับหลักประกันคืนเต็มจำนวน

กรมบังคับคดีจะนำราคาที่สูงที่สุดจากทั้ง 9 ลำดับข้างต้น เป็นราคาเริ่มต้นในการประมูลต่อไป²⁰

ดังนั้นผู้วิจัยจึงได้เสนอแนะให้กรมบังคับคดีตั้งหน่วยงานราชการที่มีหน้าที่ตรวจสอบสภาพทางกายภาพ ดำเนินการ โดยสถาปนิกและวิศวกรผู้ชำนาญการ เพื่อรับรองคุณภาพของอสังหาริมทรัพย์ที่จะนำออกขายทอดตลาด ด้วยตามกฎหมายอาญามาตรา 362²¹ ผู้ประมูลไม่สามารถเข้าสำรวจภายในทวนเช้าได้ การตรวจสอบทางกายภาพจะเป็นการประกันให้ผู้ซื้อมีความมั่นใจ ประกอบกับการประเมินราคา เพื่อใช้เป็นราคาเริ่มต้นในการประมูลที่เหมาะสมกับสภาพและทำเลที่ตั้ง ยังช่วยดึงดูดใจคนทั่วไปให้ความสนใจอสังหาริมทรัพย์ของกรมบังคับคดีมากขึ้น ส่งผลให้ขายทอดตลาดได้มากขึ้นด้วย นอกจากนี้แล้วการนำกรมธรรม์ประกันโฉนดที่ดิน (Title Insurance)²² ในสหรัฐอเมริกามาใช้ในการขายทอดตลาดของกรมบังคับคดี อาจเป็นอีกหนึ่งทางเลือกที่จะช่วยอำนวยความสะดวกให้กับผู้ซื้อในด้านการดำเนินการทางนิติกรรม การขอสินเชื่อจากสถาบันการเงิน และการตรวจสอบสภาพทางกายภาพ

6.4.3 ข้อเสนอแนะในการศึกษาครั้งต่อไป

- ศึกษากระบวนการขายทอดตลาดของหน่วยงานอื่นๆ อาทิ บริษัท บริหารสินทรัพย์ กรุงเทพพาณิชย์ จำกัด (บสท.) สถาบันการเงิน เป็นต้น เพื่อหาช่องทางที่จะช่วยให้ผู้ที่มีความต้องการที่อยู่อาศัยมีที่อยู่อาศัยเป็นของตนเองมากขึ้น

²⁰ สัมภาษณ์ เพ็ญวิ มาแสง, ผู้อำนวยการกอง 3 กองจำหน่ายทรัพย์สิน กรมบังคับคดี, 10 พฤษภาคม 2555.

²¹ “ประมวลกฎหมายอาญา พ.ศ. 2499,” ราชกิจจานุเบกษา 73 (15 พฤศจิกายน 2499):100

²² Benito Arrunada, A Transaction-Cost View of Title Insurance and its Role in Different Legal System, The Geneva Papers of Risk and Insurance, 27:4 October 2002, pp. 582-601.

รายการอ้างอิง

ภาษาไทย

กฎกระทรวง กำหนดหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขในการขายทอดตลาด พ.ศ. 2554. ราชกิจจานุเบกษา 128

ขวัญตา ชุ่มเย็นดี. ผู้ประกอบการธุรกิจซื้อขายบ้านมือสอง. สัมภาษณ์, 6 มกราคม 2555.

ณรงค์ศักดิ์ ชันธิวิจารณ์. ผู้ประกอบการธุรกิจซื้อขายบ้านมือสอง. สัมภาษณ์, 15 ตุลาคม 2554.

ดาวิทย์ วิมลสูตร. ผู้ประกอบการธุรกิจซื้อขายบ้านมือสอง. สัมภาษณ์, 26 มกราคม 2555.

ชนันชัย นิลศรี. ผู้ประกอบการธุรกิจซื้อขายบ้านมือสอง. สัมภาษณ์, 6 มกราคม 2555.

ธิดิมา อุดวิไล. พฤติกรรมของผู้ขายบ้านมือสองในภาวะวิกฤตเศรษฐกิจ: กรณีศึกษา เขตบางเขน, วิทยานิพนธ์ปริญญาโทบริหารธุรกิจ, ภาควิชาเคหการ คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2544.

นนท์ สหายา. ปัจจัยการตัดสินใจซื้อบ้านมือสองผ่านบริษัทตัวแทนขาย: กรณีศึกษา บริษัท โรยัล แอสเซ็ท คอนเซ็ปต์แทนต์ จำกัด, วิทยานิพนธ์ปริญญาโทบริหารธุรกิจ, ภาควิชาเคหการ คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2545.

ประณิธิ เฟื่องอารมณ์. ผู้ประกอบการธุรกิจซื้อขายบ้านมือสอง. สัมภาษณ์, 26 มกราคม 2555.

ประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง พ.ศ. 2477. ราชกิจจานุเบกษา 52 (20 มิถุนายน 2478)

ประหยัด ครุฑกล่อม. กระบวนการประมูลซื้อทาวน์เฮ้าส์ระดับราคาบ้านปานกลางจากกรมบังคับคดี ในเขตอำนาจของศาลแพ่งในกรุงเทพมหานคร ระหว่างปี พ.ศ. 2546-2550, วิทยานิพนธ์ปริญญาโทบริหารธุรกิจ, ภาควิชาเคหการ คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2552.

พงศ์ศักดิ์ วชิรศักดิ์พาณิชย์. ผู้ประกอบการธุรกิจซื้อขายบ้านมือสอง. สัมภาษณ์, 6 มกราคม 2555.

เพชร คงกระพันซ์. ผู้ประกอบการธุรกิจซื้อขายบ้านมือสอง. สัมภาษณ์, 6 มกราคม 2555.

พระราชบัญญัติแห่งประมวลรัษฎากร พ.ศ. 2481. ราชกิจจานุเบกษา 56 (1 เมษายน 2482).

พิศาล เอิบอาบ. ผู้ประกอบการธุรกิจซื้อขายบ้านมือสอง. สัมภาษณ์, 20 มกราคม 2555.

ลือชัย นนท์ปฏิมากุล. ผู้ประกอบการธุรกิจซื้อขายบ้านมือสอง. สัมภาษณ์, 26 มกราคม 2555.

วาสิณี ลิ้มอรุณ. การวางแผนเพื่อประเมินมูลค่าห้องชุดพักอาศัยระดับราคาปานกลางในเขต กรุงเทพมหานคร, วิทยานิพนธ์ปริญญาโทบริหารธุรกิจ, ภาควิชาเคหการ คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2543.

วิญญู วานิชศิริโรจน์. ตรวจสอบสภาพบ้านก่อนรับโอน. พิมพ์ครั้งที่ 2. กรุงเทพฯ: บ้านและสวน, 2551.

วิศวกรรมสถานแห่งประเทศไทย ในพระบรมราชูปถัมภ์. คู่มือเทคนิคการตรวจสอบอาคารเพื่อความปลอดภัย. พิมพ์ครั้งที่ 1. กรุงเทพฯ: บริษัท โกลบอล กราฟฟิค จำกัด, 2551.

ศราวุธ มานะขาว. ผู้ประกอบการธุรกิจซื้อขายบ้านมือสอง. สัมภาษณ์, 7 พฤศจิกายน 2554.

ศูนย์วิจัยธนาคารกสิกรไทย. ทัศนคติคนกรุงเทพฯกับการเลือกซื้อบ้านมือสอง. วารสารกระแสทรรศน์ 1929 (ธันวาคม 2549).

สมบุญ กนกวุฒิศักดิ์พร. ผู้ประกอบการธุรกิจซื้อขายบ้านมือสอง. สัมภาษณ์, 20 มกราคม 2555.

สมลักษณ์ ศาสตร์ประสิทธิ์. ปัจจัยที่มีผลต่อการตัดสินใจเลือกซื้อที่อยู่อาศัยซึ่งเป็นทรัพย์สินรอการขาย: กรณีศึกษาที่อยู่อาศัยซึ่งเป็นทรัพย์สินรอการขายของธนาคารอาคารสงเคราะห์, วิทยานิพนธ์ปริญญาโทบริหารธุรกิจ, ภาควิชาเคหการ คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2545.

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา. ประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง พ.ศ. 2551. [ออนไลน์]. แหล่งที่มา: <http://www.krisdika.go.th> [2554, ตุลาคม 7].

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา. กฎกระทรวง กำหนดหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขในการขายทอดตลาด พ.ศ. 2554. [ออนไลน์]. แหล่งที่มา: <http://www.krisdika.go.th> [2554, ตุลาคม 9].

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา. ประมวลรัษฎากร พ.ศ. 2555. [ออนไลน์]. แหล่งที่มา: <http://www.krisdika.go.th> [2554, ตุลาคม 9].

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา. พระราชบัญญัติล้มละลาย พ.ศ. 2547. [ออนไลน์]. แหล่งที่มา: <http://www.krisdika.go.th> [2554, ตุลาคม 7].

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา. ราชกิจจานุเบกษา กฎกระทรวง กำหนดหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขในการขายทอดตลาด พ.ศ. 2554. [ออนไลน์]. แหล่งที่มา : <http://www.krisdika.go.th> [2554, ตุลาคม 7].

สุชาติ อภิชาติพงศ์กิจ. ผู้ประกอบการธุรกิจซื้อขายบ้านมือสอง. สัมภาษณ์, 26 มกราคม 2555.

โสภณ พรโชคชัย. รู้มูลค่าบ้านตัวเอง. พิมพ์ครั้งที่ 1. กรุงเทพฯ: มูลนิธิประเมินค่าทรัพย์สินไทย, 2548.

อนุพงษ์ ทวีสิทธิกุลลาภ. ผู้ประกอบการธุรกิจซื้อขายบ้านมือสอง. สัมภาษณ์, 20 มกราคม 2555.

อนุรักษ์ สายทอง. ผู้ประกอบการธุรกิจซื้อขายบ้านมือสอง. สัมภาษณ์, 20 มกราคม 2555.

อรุณ ตั้งตระกูลวิวัฒน์. ผู้ประกอบการธุรกิจซื้อขายบ้านมือสอง. สัมภาษณ์, 6 มกราคม 2555.

ภาษาอังกฤษ

Barrie Needham. How cities work; An Introduction. 1977.

Benito Arrunada. A Transaction-Cost View of Title Insurance and its Role in Different Legal System. The Geneva Papers of Risk and Insurance, 2002.

Brain Goodall. The Economics of urband areas. 1972.

Halbert C. Smith, Linda Crawford Root and Jerry D. Belloit. Real Estate Apperaisal. 1995.

Hubert D. Henderson. Supply and Demand. 2007.

Philip Kotler and Gary Armstrong. Marketing An Introduction. 2003.

Richard M. Betts and Silas J. Ely. Basic Real Estate Appraisal. 1998.

Richard W. Oliver and Joseph D. Murphy. Business auctions: an insider's guide to buying and selling business equipment and real estate at auction. 1986.

Shelby D. Hunt. A general theory of competition: resources, competences, productivity, economic growth. 2000.

ภาคผนวก

แบบสัมภาษณ์

เนื่องด้วย นางสาวนันทิชา ชันธิวิจารณ์ นิสิตปริญญาโท สาขาวิชาการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ภาควิชาเคหการ คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย มีความจำเป็นต้องเก็บข้อมูลจากแบบสัมภาษณ์ เพื่อประกอบการจัดทำวิทยานิพนธ์ เรื่อง แนวทางการตัดสินใจซื้อทาวน์เฮ้าส์จากกรมบังคับคดีของกลุ่มผู้ประกอบการธุรกิจซื้อขายบ้านมือสอง โดยข้อมูลที่ได้รับทั้งหมดจะเก็บเป็นความลับ และใช้เพื่อการศึกษาวิจัยเท่านั้น

ส่วนที่ 1 ข้อมูลทั่วไปของผู้ประกอบการธุรกิจซื้อขายบ้านมือสอง

1. ชื่อ (เป็นบุคคลหรือบริษัท)
2. ประสบการณ์ในการซื้อขาย (ปี)
3. ใช้ความรู้ที่นำมาใช้ในการประกอบธุรกิจ.....

ส่วนที่ 2 ขั้นตอนที่ใช้ในการเลือกซื้อทาวน์เฮ้าส์ของผู้ประกอบการธุรกิจซื้อขายบ้านมือสอง (ขั้นตอนในการดำเนินการอย่างไร และในแต่ละขั้นตอนมีปัญหาในการดำเนินการหรือไม่ หากมีแก้ไขอย่างไร)

ก่อนการประมูล

1. วิธีการหาข้อมูล
 1. เลือกทาวน์เฮ้าส์ที่จะเข้าการประมูลผ่านช่องทางใดบ้าง
 2. เหตุใดถึงเลือกช่องทางดังกล่าว
 3. แต่ละช่องทางแตกต่างกันอย่างไร
2. วิธีการพิจารณา
 1. ให้ความสำคัญกับข้อมูลส่วนใดบ้าง
 2. จำเป็นต้องเดินทางไปดูสถานที่จริงหรือไม่ ก็ครั้ง ously ไร
 3. เมื่อเดินทางไปดูสภาพจริง จะเลือกดูส่วนใดบ้าง ส่วนใดเป็นพิเศษแบบเฉพาะเจาะจง
 4. ทาวน์เฮ้าส์แบบใดซื้อ แบบใดที่ไม่ซื้อ
 5. เมื่อประเมินด้วยสายตาแล้ว ซ่อมขนาดใดถึงซื้อ และไม่ซื้อ

ระหว่างประมูล

1. เมื่อตัดสินใจจะเข้าประมูลแล้วต้องเตรียมตัวอย่างไรบ้าง

2. ขอเขตในการประมูลทาว์นเฮ้าส์แต่ละหลัง เพราะเหตุใด
3. ทาว์นเฮ้าส์ลักษณะใดที่ไม่น่าสนใจ หรือไม่ควรประมูล

หลังการประมูล

1. วิธีดำเนินการ
 1. เมื่อชนะการประมูลแล้วจะต้องทำอะไรต่อไป ชำระเงินส่วนที่เหลืออย่างไร
 2. หากขอสินเชื่อ มีการเตรียมตัวอย่างไร ในส่วนของสินเชื่อ (ขอได้ 100%จากที่ประมูลหรือไม่)
 3. ภาษีหรือค่าธรรมเนียมในส่วนใดบ้างที่ต้องชำระ และส่วนใดบ้างที่สามารถยื่นขอคืนภายหลังได้ โดยต้องไปยื่นที่ไหน และมีขั้นตอนอย่างไร
 4. ใช้เวลาในการซ่อมแซมนานเท่าไรจึงจะขายได้
 5. ให้ความสำคัญกับการซ่อมแซมในส่วนใดบ้าง

ส่วนที่ 3 ข้อเสนอแนะของผู้ประกอบการธุรกิจซื้อขายบ้านมือสอง

1. ข้อเสนอแนะต่อผู้ที่มีความต้องการซื้อทาว์นเฮ้าส์ผ่านกรมบังคับคดี
 2. ข้อเสนอแนะต่อกรมบังคับคดีที่จะช่วยอำนวยความสะดวกให้ผู้ที่มีความต้องการซื้อทาว์นเฮ้าส์
-

ประวัติผู้เขียนวิทยานิพนธ์

นางสาว นันทิชา ชันชวิจารณ์ จบการศึกษาระดับปริญญาตรี จากคณะศึกษาศาสตร์ มหาวิทยาลัยน่านาชาติ เพื่อศึกษาความยั่งยืน มหาวิทยาลัยศรีนครินทรวิโรฒ สาขาการท่องเที่ยวเชิงอนุรักษ์และการจัดการภาคบริการ ในปีการศึกษา 2551 จากนั้นได้ประกอบอาชีพทางด้านวารสารศาสตร์กระทั่งปี พ.ศ. 2552 จึงเข้ารับการศึกษาต่อในระดับปริญญาโท สาขาวิชาเคหการ คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย