

ผลกระทบจากมาตรการทางกฎหมายตามประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง  
มาตรา 335 ศึกษาเฉพาะกรณีการโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดของบริษัทบริหารสินทรัพย์  
ที่ชื่อมาจากการขายทอดตลาดของกรมบังคับคดี

นางสาวภาริตา น้อยแดง

เอกัตศึกษานี้เป็นส่วนหนึ่งของการศึกษาตามหลักสูตรปริญญาศิลปศาสตรมหาบัณฑิต  
สาขาวิชากฎหมายเศรษฐกิจ  
คณะนิติศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย  
ปีการศึกษา 2560

บทคัดย่อและแฟ้มข้อมูลฉบับเต็มของเอกัตศึกษาที่ให้บริการในคลังปัญญาจุฬาฯ (CUIR)  
เป็นแฟ้มข้อมูลของนิสิตเจ้าของเอกัตศึกษาที่ส่งผ่านทางคณะที่สังกัด

The abstract and full text of individual study in Chulalongkorn University Intellectual Repository(CUIR)  
are the individual study authors' files submitted through the faculty.

หัวข้อเอกัตศึกษา ผลกระทบจากมาตรการทางกฎหมายตามประมวลกฎหมายวิธีพิจารณา  
ความแพ่งมาตรา 335 ศึกษาเฉพาะกรณีการโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดของ  
บริษัทบริหารสินทรัพย์ที่ซื้อมาจากการขายทอดตลาดของกรมบังคับคดี

โดย นางสาวภาริตา น้อยแดง

รหัสประจำตัว 598 62304 34

หลักสูตร ศิลปศาสตรมหาบัณฑิต สาขาวิชากฎหมายเศรษฐกิจ  
คณะนิติศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

หมวดวิชา กฎหมายธุรกิจทั่วไป

อาจารย์ที่ปรึกษา อาจารย์สุชาติ มงคลเลิศพล

ปีการศึกษา 2560

---

คณะนิติศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย อนุมัติให้เอกัตศึกษานี้เป็นส่วนหนึ่งของ  
การศึกษาตามหลักสูตรปริญญาศิลปศาสตรมหาบัณฑิต สาขาวิชากฎหมายเศรษฐกิจ

ลงชื่อ..........อาจารย์ที่ปรึกษา  
(อาจารย์สุชาติ มงคลเลิศพล)

## บทคัดย่อ

พระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง (ฉบับที่ 30) พ.ศ. 2560 ได้ปฏิรูปการบังคับคดีทั้งระบบในส่วนที่เกี่ยวกับการบังคับคดีตามคำพิพากษาหรือคำสั่งที่ใช้บังคับอยู่ ซึ่งบางส่วนไม่เหมาะสมกับสภาพเศรษฐกิจและสังคมในปัจจุบัน ทำให้การบังคับคดีตามคำพิพากษาหรือคำสั่งของศาลเป็นไปโดยล่าช้า โดยแก้ไขในส่วนที่เกี่ยวกับการบังคับคดีตามคำพิพากษาและคำสั่งให้เหมาะสมยิ่งขึ้น โดยเฉพาะในประเด็นการโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดตามมาตรา 335

ผู้เขียนได้นำมาวิเคราะห์โดยนำสภาพปัญหาการขายทอดตลาดห้องชุดที่บริษัทบริหารสินทรัพย์ได้จากการขายทอดตลาดจากกรมบังคับคดี พบว่ามาตรา 335 นี้กำหนดหลักทั่วไปกรณีมีการขายทอดตลาดทรัพย์สินที่มีกฎหมายกำหนดไว้ให้จดทะเบียนโดยให้เจ้าพนักงานบังคับคดีแจ้งนายทะเบียน พนักงานเจ้าหน้าที่ให้ดำเนินการแก้ไขเปลี่ยนแปลงทางทะเบียนทรัพย์สินนั้นให้แก่ผู้ซื้อ โดยก่อนที่จะทำการขายทอดตลาดห้องชุดในอาคารชุดให้เจ้าพนักงานบังคับคดีบอกกล่าวให้นิติบุคคลอาคารชุดแจ้งรายการหนี้ค่าใช้จ่ายที่ต้องชำระเพื่อการออกหนังสือรับรองการปลอดหนี้ตามกฎหมายว่าด้วยอาคารชุดต่อเจ้าพนักงานบังคับคดีภายใน 30 วัน ซึ่งหากนิติบุคคลอาคารชุดไม่แจ้งรายการหนี้ที่ค้างชำระดังกล่าวต่อเจ้าพนักงานบังคับคดีภายในกำหนดเวลาหรือแจ้งว่าไม่มีหนี้ที่ค้างชำระ ให้พนักงานเจ้าหน้าที่จดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ให้แก่บริษัทบริหารสินทรัพย์โดยไม่ต้องใช้หนังสือรับรองการปลอดหนี้ แต่ยังคงอุปสรรคในการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดที่บริษัทบริหารสินทรัพย์ประมวลมาจากการขายทอดตลาดของกรมบังคับคดีให้กับผู้ซื้อ NPA นั้น เกิดจากการที่ไม่สามารถจัดหาหนังสือรับรองการปลอดหนี้จากนิติบุคคลอาคารชุดเพื่อมาแสดงต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ที่กรมที่ดินเพื่อจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมโอนกรรมสิทธิ์ในห้องชุด ผู้เขียนจึงเสนอควรให้มีการแก้ไขเพิ่มเติมมาตรา 335 เมื่อเจ้าพนักงานบังคับคดีบอกกล่าวให้นิติบุคคลอาคารชุดแจ้งรายการหนี้ค่าใช้จ่ายที่ต้องชำระ หากนิติบุคคลไม่แจ้งรายการหนี้ที่ค้างชำระหรือแจ้งว่าไม่มีหนี้ที่ค้างชำระต่อเจ้าพนักงานบังคับคดีภายในกำหนดเวลา และความปรากฏในภายหลังจากที่จดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดมาเป็นของผู้ซื้อทรัพย์สินจากการขายทอดตลาดแล้ว ว่ามีหนี้ค่าใช้จ่ายก่อนวันที่ขายทอดตลาด ก็ไม่ถือว่าเป็นหนี้ค้างชำระตามมาตรา 18 แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 ที่ผู้รับโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดหรือผู้รับโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดคนต่อมาจากการขายทอดตลาดต้องรับผิดชอบ และให้พนักงานเจ้าหน้าที่จดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดตามมาตรา 335 วรรคหนึ่ง ให้กับผู้ซื้อทรัพย์สินต่อจากผู้ซื้อทรัพย์สินมาจากการขายทอดตลาดหรือผู้รับโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดคนต่อมาโดยไม่ต้องมีหนังสือรับรองการปลอดหนี้ดังกล่าว

## กิตติกรรมประกาศ

เอกัตศึกษาเล่มนี้สำเร็จลุล่วงได้ด้วยดี ผู้เขียนใคร่ขอขอบพระคุณท่านอาจารย์ สุชาติ มงคลเลิศพล ประธานแผนกคดีบริหารราชการแผ่นดินในศาลปกครองสูงสุด ที่กรุณาสละเวลาอันมีค่าเป็นอาจารย์ที่ปรึกษาและให้คำแนะนำ ชี้แนะตลอดระยะเวลาที่ทำการศึกษาเอกัตศึกษาเล่มนี้

ขอขอบพระคุณผู้ช่วยศาสตราจารย์ ดร.ศารทูล สันติวาสะ ผู้อำนวยการหลักสูตร ศิลปศาสตรมหาบัณฑิต สาขาวิชากฎหมายเศรษฐกิจ และ คณะอาจารย์ คณะนิติศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย ที่มอบความรู้ต่างๆ ซึ่งเป็นประโยชน์ต่อการพัฒนาศักยภาพของผู้เขียน อีกทั้งขอขอบพระคุณคำแนะนำและข้อคิดเห็นต่างๆ เพื่อปรับปรุงเอกัตศึกษาเล่มนี้ จนทำให้เอกัตศึกษาเล่มนี้ สมบูรณ์ครบถ้วน

ขอกราบขอบพระคุณ คุณสมหมายและคุณโสภา น้อยแดง บิดา มารดา ของผู้เขียน และ ครอบครัวอันเป็นที่รักของผู้เขียน ที่เป็นกำลังใจและแรงผลักดันให้ผู้เขียนมุ่งมั่นจนเอกัตศึกษาสำเร็จ ลุล่วง อีกทั้งขอกราบบูชาพระคุณและอุทิศแด่คุณย่าอมร ชัยสวัสดิ์ ผู้ล่วงลับ

ขอขอบคุณบุคลากรของบริษัท บริหารสินทรัพย์สุขุมวิท จำกัด สถานที่ทำงานของผู้เขียน ที่เสียสละเวลาอันมีค่าให้ความเห็น ความรู้ และข้อแนะนำต่างๆ ที่ดีต่อการศึกษาเอกัตศึกษาเล่มนี้ อีกทั้งมอบกำลังใจให้ผู้เขียนตลอดมา

ขอขอบคุณบุคลากรของศาลปกครองทุกท่าน ที่เอื้อเฟื้อ อำนวยความสะดวก และ เสียสละเวลาอันมีค่าประสานงานกับท่านอาจารย์สุชาติ ถือเป็นส่วนหนึ่งที่ช่วยให้เอกัตศึกษาเล่มนี้สำเร็จ

ผู้เขียนหวังเป็นอย่างยิ่งว่าเอกัตศึกษาเล่มนี้จะเป็นประโยชน์ต่อผู้อ่านทุกท่าน และเพื่อใช้เป็นแนวทางในการศึกษาค้นคว้าเพิ่มเติมสำหรับผู้สนใจประเด็นเกี่ยวกับการซื้อห้องชุดใน อาคารชุด

หากมีข้อผิดพลาดประการใด ผู้เขียนยินดีน้อมรับฟังคำชี้แนะและผู้เขียนต้องขออภัยมา ณ ที่นี้ด้วย

นางสาวภาริตา น้อยแดง

## สารบัญ

หน้า

### บทที่ 1 บทนำ

1.1	ความเป็นมาและความสำคัญของปัญหา.....	1
1.2	วัตถุประสงค์ของการศึกษา.....	2
1.3	สมมติฐานของการศึกษา.....	3
1.4	ขอบเขตของการศึกษา.....	3
1.5	วิธีการดำเนินการศึกษา.....	4
1.6	ประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับ.....	4

### บทที่ 2 แนวคิดและกระบวนการบังคับคดีกรณีการขายทอดตลาด

2.1	แนวคิดการบังคับคดี.....	6
2.2	กระบวนการบังคับคดีกรณีขายทอดตลาด.....	9
2.2.1	กระบวนการก่อนการบังคับคดี.....	10
2.2.2	กระบวนการบังคับคดี.....	11
2.2.3	กระบวนการภายหลังการบังคับคดี.....	16
2.2.3.1	วิธีการจ่ายเงินให้แก่เจ้าหนี้ตามคำพิพากษา.....	17
2.2.3.2	การจ่ายเงินส่วนที่เหลือจากการบังคับคดี.....	18

### บทที่ 3 ความเป็นมาและความสำคัญของบริษัทบริหารสินทรัพย์

3.1	ความเป็นมาของบริษัทบริหารสินทรัพย์.....	21
3.2	บทบาทหน้าที่ของบริษัทบริหารสินทรัพย์.....	23
3.2.1	การบริหารสินทรัพย์ด้วยคุณภาพ.....	25
3.2.2	การบริหารทรัพย์สินรอการขาย.....	27

## สารบัญ

หน้า

### บทที่ 4 ปัญหาที่เกิดจากการบังคับคดีตามมาตรา 335 แห่งประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง ในกรณีการขายทอดตลาดห้องชุดในอาคารชุด

4.1	ปัญหาการขายทอดตลาดห้องชุดกับการดำเนินการของบริษัทบริหารสินทรัพย์.....	31
4.1.1	หลักเกณฑ์การขายทอดตลาดห้องชุดในอาคารชุดตามมาตรา 335.....	32
4.1.2	วิเคราะห์ปัญหาในการจดทะเบียนและโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดของ บริษัทบริหารสินทรัพย์.....	35
4.2	ปัญหาความไม่ชัดเจนของความจำเป็นของหนังสือรับรองการปลอดหนี้ ในกรณีโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดให้กับผู้ซื้อต่อลำดับต่อไป.....	36
4.3	ผลกระทบที่เกิดขึ้นกับบริษัทบริหารสินทรัพย์.....	41

### บทที่ 5 บทสรุปและข้อเสนอแนะ

5.1	บทสรุป.....	45
5.2	ข้อเสนอแนะ.....	48

### บรรณานุกรม

# บทที่ 1

## บทนำ

### 1.1 ความเป็นมาและความสำคัญของปัญหา

จากวิกฤตเศรษฐกิจของประเทศไทยเมื่อปี พ.ศ. 2540-2541 ส่งผลกระทบต่อโครงสร้างเศรษฐกิจการเงินของประเทศอย่างมาก เป็นต้นว่าผู้ประกอบการธุรกิจส่วนใหญ่ประสบปัญหาสภาพคล่องทางการเงินไม่สามารถชำระหนี้ได้จนส่วนหนึ่งต้องเข้าสู่กระบวนการล้มละลายหรือฟื้นฟูกิจการ หรือผู้ที่กู้เงินมาจากสถาบันการเงินต่างๆ ไม่สามารถชำระเงินกู้ได้ หรือค้างชำระจนกลายเป็นสินทรัพย์ด้อยคุณภาพ หรือ หนี้ที่ไม่ได้ก่อให้เกิดรายได้ (Non-Performing Loan : NPL) ส่งผลให้สถาบันการเงินเหล่านี้ประสบปัญหาการดำเนินงานและขาดความน่าเชื่อถือ

รัฐบาลได้มีมาตรการเพื่อแก้ไขปัญหา NPL โดยจัดให้มีการก่อตั้งบริษัทบริหารสินทรัพย์ (Asset Management Company : AMC) เพื่อรับโอนหนี้เสียจากสถาบันการเงินมาบริหารเปิดโอกาสให้สามารถแก้ไขปัญหา NPL ได้อย่างรวดเร็วโดยมีกฎหมายรองรับ เช่น พระราชกำหนดบริษัทบริหารสินทรัพย์ พ.ศ. 2541

บริษัทบริหารสินทรัพย์มีขอบเขตงานด้านการบริหาร NPL ซึ่งเป็นหนี้ที่มาจากสถาบันการเงิน โดยที่เจรจาปรับโครงสร้างหนี้กับลูกหนี้ หรือดำเนินคดีฟ้องร้องเพื่อติดตามให้ลูกหนี้ชำระหนี้ และใช้สิทธิทางศาลเพื่อบังคับคดีตามคำพิพากษาโดยการฟ้องบังคับจำนอง ยึดทรัพย์และนำทรัพย์หลักประกันออกขายทอดตลาด เช่น ที่ดิน ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง ห้องชุด เป็นต้น เพื่อนำเงินมาใช้คืนให้กับเจ้าหนี้ตามคำพิพากษา เป็นการยืนยันความศักดิ์สิทธิ์ของคำพิพากษาและเพื่อให้คำพิพากษาของศาลมีผลบังคับใช้จริง อีกทั้งการขายทอดตลาดทรัพย์หลักประกันของลูกหนี้ถือเป็นการผลักดันให้ทรัพย์ที่ถูกยึดไว้กลับมาใช้ใหม่ สร้างการขยายตัวทางเศรษฐกิจได้

ในการขายทอดตลาดทรัพย์จำนองประเภทห้องชุด โดยกรมบังคับคดีตามประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง มาตรา 335 บัญญัติขึ้นเพื่อวัตถุประสงค์เพื่อให้ผู้ซื้อห้องชุดในอาคารชุดได้รับความสะดวกและลดอุปสรรคของกรมบังคับคดีในการขายทอดตลาดห้องชุดให้กับผู้ซื้อโดยไม่ต้องใช้หนังสือรับรองปลอดหนี้ค่าส่วนกลางในการโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดอันเป็นข้อยกเว้นของ

พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 ซึ่งส่งผลให้กรมบังคับคดีสามารถขายทอดตลาดห้องชุดออกไปได้ภายในระยะเวลาที่รวดเร็วขึ้น

ทั้งนี้ หากบริษัทบริหารสินทรัพย์เป็นผู้ซื้อทรัพย์สินหลักประกันประเภทห้องชุดจากการขายทอดตลาดของกรมบังคับคดี เมื่อห้องชุดนั้นได้โอนกรรมสิทธิ์มาเป็นของบริษัทบริหารสินทรัพย์แล้ว การบริหารจัดการทรัพย์สินรอการขาย (Non-Performing Asset: NPA) ของบริษัทบริหารสินทรัพย์ในการจำหน่าย NPA ออกไปนั้นต้องใช้หนังสือรับรองการปลอดหนี้ค่าส่วนกลางในการโอนกรรมสิทธิ์ให้กับผู้ซื้อ ซึ่งปัญหาในการดำเนินการโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดที่เกิดขึ้นจากการขอหนังสือรับรองการปลอดหนี้ค่าส่วนกลางจากนิติบุคคลอาคารชุดนั้น เช่น นิติบุคคลอาคารชุดเรียกเก็บค่าใช้จ่ายส่วนกลางย้อนหลังเป็นเวลานานก่อนที่บริษัทบริหารสินทรัพย์จะซื้อทรัพย์สินมาจากการขายทอดตลาดของกรมบังคับคดี จนบางครั้งค่าใช้จ่ายส่วนกลางที่เรียกเก็บมีมูลค่าสูงกว่าราคาซื้อห้องชุดจากการขายทอดตลาดของกรมบังคับคดี เป็นต้น ทำให้บริษัทบริหารสินทรัพย์จำเป็นต้องใช้สิทธิทางศาลฟ้องนิติบุคคลอาคารชุดเพื่อใช้คำพิพากษาของศาลเป็นการแสดงเจตนาแทน หรือเพื่อให้นิติบุคคลอาคารชุดนั้นออกหนังสือรับรองการปลอดหนี้ค่าส่วนกลางให้ ซึ่งการแก้ไขปัญหาด้วยการยื่นฟ้องใช้สิทธิทางศาลเพื่อขอความเป็นธรรมต่อศาลนั้นทำให้ต้องเสียค่าใช้จ่ายเป็นจำนวนมากและยังเป็นการเพิ่มปริมาณคดีให้กับศาลจำนวนมาก

ด้วยเหตุที่กล่าวมาข้างต้นนั้น ประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง มาตรา 335 บัญญัติมาเพื่อแก้ไขปัญหาการขายทอดห้องชุดของกรมบังคับคดีเท่านั้น หากมีการกำหนดมาตรการหรือกลไกทางกฎหมายที่ชัดเจนมากขึ้นน่าจะเป็นแนวทางในการประยุกต์ใช้เพื่อแก้ปัญหาและลดอุปสรรคต่างๆ ที่มีอยู่ได้อย่างถูกต้องและเหมาะสมยิ่งขึ้น

## 1.2 วัตถุประสงค์ของการศึกษา

1. เพื่อศึกษาความเป็นมาและเจตนารมณ์ของประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่งว่าด้วยการขายทอดตลาดห้องชุดตามมาตรา 335
2. เพื่อศึกษาความเป็นมาแนวคิดและหลักเกณฑ์ของพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 ว่าด้วยเรื่องค่าใช้จ่ายส่วนกลาง และการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม
3. เพื่อศึกษาความเป็นมา ความสำคัญ ขั้นตอนและหลักเกณฑ์การขายทอดตลาดของกรมบังคับคดี



4. เพื่อศึกษาความสำคัญ หลักเกณฑ์ วิธีการและขั้นตอนในการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดของบริษัทบริหารสินทรัพย์
5. เพื่อวิเคราะห์ผลกระทบจากการบังคับใช้กฎหมายตามประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่งมาตรา 335 ต่อบริษัทบริหารสินทรัพย์
6. เพื่อศึกษาค้นคว้าหามาตรการที่เหมาะสมมาใช้เป็นแนวทางในการแก้ไขกฎหมายการโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดจากการขายทอดตลาดของกรมบังคับคดี

### 1.3 สมมติฐานของการศึกษา

ตามที่ประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง มีการแก้ไขเพิ่มเติมมาตรา 335 ให้ผู้ซื้อห้องชุดไม่ต้องชำระค่าใช้จ่ายส่วนกลางค้างชำระแทนลูกหนี้ตามคำพิพากษา เพื่อลดอุปสรรคในการขายทอดตลาดห้องชุด ทำให้ขายทอดตลาดห้องชุดออกไปได้ในระยะเวลารวดเร็วขึ้น แต่กฎหมายยังไม่สามารถแก้ไขปัญหาในการโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดของบริษัทบริหารสินทรัพย์ที่ได้มาจากการขายทอดตลาดจากกรมบังคับคดี ส่งผลต่อการดำเนินกิจการของบริษัทบริหารสินทรัพย์ ซึ่งภาระค่าใช้จ่ายส่วนกลางที่ตกติดมากจากการขายทอดตลาดจากกรมบังคับคดี ก่อให้เกิดความไม่ธรรมแก่ผู้ซื้อห้องชุดหากมีการกำหนดมาตรการหรือกลไกทางกฎหมายที่ชัดเจนมากขึ้นน่าจะเป็นแนวทางในการประยุกต์ใช้เพื่อแก้ปัญหาและลดอุปสรรคต่างๆ ที่มีอยู่ได้อย่างถูกต้องและเหมาะสมยิ่งขึ้น

### 1.4 ขอบเขตของการศึกษา

ศึกษาหลักเกณฑ์ของการขายทอดตลาดห้องชุดจากกรมบังคับคดีตามประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่งมาตรา 335 ตลอดจนผลกระทบจากการใช้มาตรการดังกล่าวที่มีต่อบริษัทบริหารสินทรัพย์กรณีที่ขายทรัพย์สินรอการขาย (NPA) ที่เป็นห้องชุดให้บุคคลทั่วไป

## 1.5 วิธีการดำเนินการศึกษา

ศึกษาโดยวิธีทางเอกสาร (Documentary Research) โดยดำเนินการศึกษาค้นคว้า วิจัยเอกสาร รวบรวมเอกสาร กฎหมายต่างๆ เป็นส่วนสำคัญหรือเป็นส่วนหลักของการศึกษาครั้งนี้ โดยรวบรวมข้อมูลจากเอกสาร ตำราวิชาการที่เกี่ยวข้อง รวมถึงบทความวิทยานิพนธ์ เอก์ตศึกษา หนังสือ วารสาร บทความ และรายงานการศึกษางานวิจัยที่เกี่ยวข้อง

## 1.6 ประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับ

1. ทำให้ทราบถึงความเป็นมาและเจตนารมณ์ของประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง ว่าด้วยการขายทอดตลาดห้องชุดตามมาตรา 335
2. ทำให้ทราบถึงความเป็นมา ความสำคัญ ขั้นตอนและหลักเกณฑ์การขายทอดตลาดของกรมบังคับคดี
3. ทำให้ทราบถึงผลกระทบจากการบังคับใช้กฎหมายตามประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่งมาตรา 335 ต่อบริษัทบริหารสินทรัพย์
4. ทำให้ทราบถึงมาตรการที่เหมาะสมมาใช้เป็นแนวทางในการแก้ไขกฎหมาย การโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดจากการขายทอดตลาดของกรมบังคับคดี

## บทที่ 2

### แนวคิดและกระบวนการบังคับคดี กรณีการขายทอดตลาด

ในบทนี้จะศึกษาถึงแนวคิดและกระบวนการบังคับคดี ความเป็นมาของการบังคับคดี และขั้นตอนดำเนินการบังคับคดี กรณีการขายทอดตลาด เพื่อจะได้ทราบถึงแนวคิดกระบวนการ และที่มาของการบังคับคดีตามหลักของกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่งที่ถือเป็นหลักปฏิบัติเพื่อก่อให้เกิดความยุติธรรมในการดำเนินกระบวนการบังคับคดี

จากแนวคิดเรื่องความยุติธรรม (Idea of Justice) ไม่ใช่ของบุคคลใดบุคคลหนึ่ง แต่เป็นของกลางของทุกคน เรียกว่าเป็น ภาวะวิสัย (Objective)<sup>1</sup> คือ ความยุติธรรมไม่ใช่เจตจำนงของบุคคลใดบุคคลหนึ่ง แต่เป็นความจริงที่ดำรงอยู่ไม่ขึ้นอยู่กับความนึกคิดของบุคคลใดบุคคลหนึ่ง โดยเฉพาะ ความยุติธรรมจะปรากฏให้เห็นเมื่อมีข้อขัดแย้งเกิดขึ้น แล้วจึงมีการวินิจฉัยชี้ขาดเฉพาะเรื่อง เกิดการคลี่คลายตัวของความยุติธรรม (The Concretization of the Idea of Justice) ก่อให้เกิดเป็นหลักเฉพาะเรื่องนำไปสู่การบัญญัติเป็นกฎหมาย

ในประเทศไทย กระบวนการบังคับคดีเป็นตามประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง พ.ศ.2477 ซึ่งกำหนดหลักการและวิธีการในการบังคับคดีตามคำพิพากษา ตั้งแต่ออกหมายบังคับคดี ยึดหรืออายัดทรัพย์ และการขายทอดตลาด บัญญัติไว้ในภาค 4 วิธีการชั่วคราวก่อนพิพากษาและการบังคับตามคำพิพากษาหรือคำสั่ง ในลักษณะ 2 ว่าด้วยการบังคับคดีตามคำพิพากษาหรือคำสั่ง ซึ่งประกอบด้วยหมวด 1 ว่าด้วยเรื่องหลักทั่วไป บัญญัติไว้ตั้งแต่มาตรา 271-295 และหมวด 2 ว่าด้วยการบังคับคดีในกรณีที่เป็นหนี้เงิน ตั้งแต่มาตรา 296-345 อธิบายขั้นตอนหรือวิธีการในการบังคับคดีตามคำพิพากษาหรือคำสั่ง ซึ่งประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่งมีลักษณะเป็นกฎหมายฝ่ายวิธีสบัญญัติที่กำหนดให้สิทธิต่างๆ ทางแพ่งของผู้ทรงสิทธิ<sup>2</sup> สามารถบังคับคดีให้เป็นรูปธรรมเป็นไปตามคำพิพากษาของศาลได้ในกรณีที่มีการฝ่าฝืนสิทธิดังกล่าว เพื่อให้คู่ความได้รับความเป็นธรรมตามกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ซึ่งถือว่าเป็นเนื้อแท้ของกฎหมายแพ่ง อันเป็นกฎหมายสารบัญญัติที่กำหนดหลักเกณฑ์ สิทธิ หน้าที่ของบุคคลไว้ซึ่งความยุติธรรมนั้นไม่ได้ขึ้นอยู่กับหลักกฎหมายสารบัญญัติที่

<sup>1</sup> สมยศ เชื้อไชย, นิติปรัชญาเบื้องต้น (กรุงเทพมหานคร: วิญญูชน, 2561). หน้า 209.

<sup>2</sup> คีตงาม คงตระกูล, “ระบบไต่สวนในกฎหมายวิธีพิจารณาคดีปกครองไทย,” (วิทยานิพนธ์นิติศาสตร์มหาบัณฑิต คณะนิติศาสตร์ มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์, 2546). หน้า 13.

กำหนดสิทธิต่างๆ ของปัจเจกบุคคลเพื่อป้องกันหรือแก้ไขปัญหาที่อาจเกิดขึ้นแต่เพียงอย่างเดียวเท่านั้น แต่ยังขึ้นอยู่กับกฎเกณฑ์เกี่ยวกับวิธีพิจารณาความในศาลที่จะช่วยทำให้การบังคับคดีเพื่อให้เป็นไปตามสิทธิต่างๆ เป็นไปได้ด้วย<sup>3</sup> และถึงแม้กระบวนการบังคับคดีอาจมีความจำเป็นต้องมีบทลงโทษ (Sanction) เพื่อให้คู่ความที่ฝ่าฝืนได้รับผลร้ายอยู่บ้าง<sup>4</sup> แต่เพื่อประโยชน์แก่การรักษาพฤติการณ์ของกฎหมาย ซึ่งเป็นมาตรฐานแห่งความยุติธรรม และเพื่อยืนยันความศักดิ์สิทธิ์ของคำพิพากษาที่ศาลวินิจฉัยแล้วนั้น ตัวอย่างเช่น ฝ่ายที่แพ้คดี หรือที่เรียกว่า ลูกหนี้ตามคำพิพากษา หากไม่ปฏิบัติตามคำพิพากษาหรือคำสั่งศาล ไม่ว่าทั้งหมดหรือบางส่วนภายในระยะเวลาที่ศาลกำหนด จะถูกบังคับคดีโดยการที่เจ้าหน้าที่ตามคำพิพากษาเป็นผู้เริ่มต้นกระบวนการบังคับคดี ด้วยการร้องขอต่อศาลเพื่อให้มีการบังคับคดีโดยวิธียึดทรัพย์สินของลูกหนี้ตามคำพิพากษา เพื่อเข้าสู่ขั้นตอนการขายทอดตลาดและเมื่อได้รับเงินจากการขายทอดตลาดทรัพย์สินของลูกหนี้ตามคำพิพากษาแล้ว ให้เจ้าพนักงานบังคับคดีดำเนินการจ่ายเงินตามจำนวนหนี้ในคำพิพากษาให้แก่เจ้าหนี้ตามคำพิพากษาซึ่งจะได้ศึกษาถึงแนวคิดและกระบวนการบังคับคดี ความเป็นมาของการบังคับคดี และขั้นตอนดำเนินการบังคับคดี กรณีการขายทอดตลาด เพื่อทราบถึงแนวคิด กระบวนการ และที่มาของการบังคับคดีตามหลักของกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่งที่ถือเป็นหลักปฏิบัติให้การดำเนินกระบวนการบังคับคดี ซึ่งจะกล่าวในลำดับต่อไป

## 2.1 แนวคิดการบังคับคดี

เนื่องจากการศึกษานี้เป็นการวิเคราะห์ปัญหาการบังคับคดีที่เกี่ยวกับการขายทอดตลาด ซึ่งการขายทอดตลาดเป็นกระบวนการหนึ่งในกระบวนการบังคับคดีที่บัญญัติไว้ในประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง ดังนั้น จึงควรต้องศึกษาถึงหลักการและแนวคิดในการบังคับคดี เพื่อจะได้ทราบถึงเจตนารมณ์ของการบังคับคดีอย่างแท้จริง ได้แก่ แนวคิดในการค้นหาความจริง แนวคิดฟังความสองฝ่าย แนวคิดในการปกป้องประโยชน์ของเจ้าหนี้และลูกหนี้ แนวคิดในการจัดการทรัพย์สินของลูกหนี้และเมื่อได้ทราบถึงแนวคิดการบังคับคดีแล้ว จะสามารถวิเคราะห์ปัญหาการบังคับคดีที่เกี่ยวกับการขายทอดตลาด เพื่อสรุปผลการศึกษาได้อย่างชัดเจนยิ่งขึ้น

<sup>3</sup> คีตงาม คงตระกูล, “ระบบไต่สวนในกฎหมายวิธีพิจารณาความคดีปกครองไทย,” (วิทยานิพนธ์นิติศาสตรมหาบัณฑิต คณะนิติศาสตร์ มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์, 2546). หน้า 21.

<sup>4</sup> ธานิศ เกศวิทักษณ์, “หลักนิติธรรมกับการร่างกฎหมายกระบวนการยุติธรรมทางแพ่ง,” (เอกสารวิชาการส่วนบุคคล หลักสูตรหลักนิติธรรมเพื่อประชาธิปไตย รุ่นที่ 4 วิทยาลัยรัฐธรรมนุญ สำนักงานศาลรัฐธรรมนูญ), หน้า 14.

### แนวคิดในการค้นหาความจริง

การค้นหาความจริงถือแนวคิดที่เอื้ออำนวยความยุติธรรมให้แก่คู่ความให้เกิดความเสมอภาค โดยแนวคิดนี้ศาลจะเป็นผู้ที่มีบทบาทมากที่สุด มีอำนาจในการแสวงหาข้อเท็จจริง กำหนดระยะเวลาในการแสวงหาข้อเท็จจริง หากเกิดการโต้แย้งระหว่างคู่ความ การโต้แย้งดังกล่าวควรดำเนินไปด้วยความเรียบร้อยและซื่อตรง กล่าวคือ คู่ความไม่ว่าจะเป็นเจ้าหนี้หรือลูกหนี้จะมีโอกาสในการชี้แจงอย่างเต็มที่และเป็นอิสระ ซึ่งการโต้แย้งนี้เองที่เป็นวิธีการที่จะช่วยค้นหาความจริงที่จะนำไปสู่คำพิพากษาของศาลที่ดีที่สุดเท่าที่จะเป็นไปได้<sup>5</sup>

### แนวคิดฟังความสองฝ่าย

แนวคิดฟังความสองฝ่ายถือเป็นพื้นฐานของความยุติธรรมตามรัฐธรรมนูญมาตรา 40(2) ในเรื่องการได้รับทราบข้อเท็จจริงและการตรวจเอกสารอย่างเพียงพอ การเสนอข้อเท็จจริง ข้อโต้แย้ง และพยานหลักฐานของตน เป็นแนวคิดที่จะนำไปสู่หลักการของกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง ในกระบวนการวิธีพิจารณาความก่อนการบังคับคดี เนื่องจากก่อนศาลจะวินิจฉัยชี้ขาดในคดี และมีคำพิพากษาหรือคำสั่งชี้ขาดตัดสินคดีนั้น คู่ความในคดีกล่าวคือ ทั้งฝ่ายโจทก์และจำเลย จำเป็นที่จะต้องได้รับโอกาสถูกศาลเรียกมาอธิบายชี้แจงข้อเท็จจริง หรือเสนอพยานหลักฐานต่างๆ เพื่อสนับสนุนข้ออ้างหรือข้อต่อสู้ของตนให้ครบถ้วนสมบูรณ์ หรือหักล้างคู่ความอีกฝ่ายหนึ่ง โดยมีเหตุผล และเพื่อให้บุคคลมีสิทธิที่จะโต้แย้งคัดค้าน ซึ่งเป็นแนวคิดในการพิจารณาความก่อนที่ศาลจะมีคำพิพากษา เพื่อให้การบังคับคดีเกิดความเป็นธรรมแก่ทุกฝ่าย<sup>7</sup>

<sup>5</sup> คีตงาม คงตระกูล, “ระบบไต่สวนในกฎหมายวิธีพิจารณาคดีปกครองไทย,” (วิทยานิพนธ์นิติศาสตร์มหาบัณฑิต คณะนิติศาสตร์ มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์, 2546). หน้า 14.

<sup>6</sup> ธานิศ เกศวิทักษ์, “หลักนิติธรรมกับการร่างกฎหมายกระบวนการยุติธรรมทางแพ่ง,” (เอกสารวิชาการส่วนบุคคล หลักสูตรหลักนิติธรรมเพื่อประชาธิปไตย รุ่นที่ 4 วิทยาลัยรัฐธรรมนูญ สำนักงานศาลรัฐธรรมนูญ), หน้า 9.

<sup>7</sup> คณิต ณ นคร, กฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่งภาคการดำเนินคดี (กรุงเทพมหานคร: วิญญูชน, 2548). หน้า 165.

### แนวคิดในการปกป้องประโยชน์ของเจ้าหนี้

แนวคิดในการปกป้องประโยชน์ของเจ้าหนี้ในกรณีที่ลูกหนี้ไม่ชำระหนี้ เมื่อลูกหนี้ก่อหนี้กับเจ้าหนี้ และผิดนัดชำระหนี้ ไม่สามารถชำระหนี้ได้ เจ้าหนี้สามารถใช้สิทธิฟ้องร้องต่อศาลเป็นคดีเพื่อให้ศาลตัดสินบังคับให้ลูกหนี้ชำระหนี้ได้<sup>8</sup> โดยเมื่อศาลพิจารณาคดีตัดสินชี้ขาดแล้ว จะมีคำพิพากษาศาลหรือคำสั่งให้ลูกหนี้ปฏิบัติตามคำพิพากษา หากลูกหนี้ไม่ปฏิบัติตามคำพิพากษา เจ้าหนี้มีสิทธิฟ้องร้องบังคับคดีให้ลูกหนี้ชำระหนี้ตามคำพิพากษา เพื่อให้เจ้าหนี้ได้รับความเป็นธรรมได้รับชำระหนี้ตามคำพิพากษาของศาล

### แนวคิดในการปกป้องประโยชน์ของลูกหนี้

แนวคิดในการปกป้องประโยชน์ของลูกหนี้นำมาซึ่งความยุติธรรมแก่ทุกฝ่าย ไม่เพียงแต่เจ้าหนี้เท่านั้นที่มีสิทธิฟ้องร้องต่อศาล กฎหมายยังเปิดโอกาสให้ลูกหนี้มีสิทธิฟ้องร้องกลับหากคำพิพากษาของศาลหรือคำสั่งนั้นลูกหนี้เห็นว่าไม่เป็นธรรม<sup>9</sup>

### แนวคิดในการจัดการทรัพย์สินของลูกหนี้

แนวคิดในการจัดการทรัพย์สินของลูกหนี้<sup>10</sup> มุ่งเน้นเรื่องความผูกพันระหว่างเจ้าหนี้กับลูกหนี้ในทางทรัพย์สิน เมื่อลูกหนี้ปฏิเสธการชำระหนี้ เจ้าหนี้ต้องใช้สิทธิบังคับให้ลูกหนี้ชำระหนี้โดยขอให้ศาลบังคับชำระหนี้จากทรัพย์สินของลูกหนี้ ไม่ว่าจะเป็นการยึดทรัพย์หรือการขายทอดตลาดเพื่อนำเงินที่ได้รับจากการขายทอดตลาดทรัพย์สินของลูกหนี้ตามคำพิพากษาแล้วจ่ายเงินตามจำนวนหนี้ในคำพิพากษาให้แก่เจ้าหนี้ตามคำพิพากษา

แนวคิดการบังคับคดี ไม่ว่าจะเป็ น แนวคิดในการค้นหาความจริง แนวคิดฟังความสองฝ่าย แนวคิดในการปกป้องประโยชน์ของเจ้าหนี้และลูกหนี้ แนวคิดในการจัดการทรัพย์สินของลูกหนี้ เป็นแนวคิดที่ไม่ได้บัญญัติไว้อย่างชัดเจนในประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่งก็ตาม แต่ก็ต้องถือว่าเป็นแนวคิดทั่วไปที่จะต้องนำมาใช้ในกระบวนการบังคับคดี เพื่อให้เกิดความเป็นธรรมแก่ทุกฝ่าย อันจะทำให้เกิดความสงบสุขขึ้นในสังคม

<sup>8</sup> ทวีวัฒน์ชัย ใจดี, “การประนอมหนี้ในคดีล้มละลาย,” (สารนิพนธ์ หลักสูตรนิติศาสตรมหาบัณฑิต กลุ่มวิชากฎหมายธุรกิจ คณะนิติศาสตร์ มหาวิทยาลัยศรีปทุม, 2555). หน้า 9.

<sup>9</sup> เรื่องเดียวกัน, หน้า 9.

<sup>10</sup> เรื่องเดียวกัน, หน้า 10.

## 2.2 กระบวนการบังคับคดีกรณีขายทอดตลาด

การที่ลูกหนี้มีนิติสัมพันธ์กับเจ้าหนี้ โดยการทำสัญญากู้ยืมนั้น ถือเป็นความผูกพันของลูกหนี้ต่อเจ้าหนี้ ที่มีลูกหนี้มีหน้าที่ในการชำระหนี้ตามมูลหนี้ที่เกิดขึ้น<sup>11</sup> และเมื่อลูกหนี้ไม่สามารถชำระหนี้ได้ เจ้าหนี้ต้องใช้สิทธิบังคับชำระหนี้ ความผูกพันระหว่างลูกหนี้กับเจ้าหนี้จะกลายเป็นความรับผิดชอบ เจ้าหนี้ในทางทรัพย์สินให้ใช้สิทธิเรียกร้อง ขอให้ศาลบังคับชำระหนี้จากทรัพย์สินของลูกหนี้ได้ โดยมีขั้นตอนและวิธีการบังคับคดี เพื่อให้เจ้าหนี้ตามคำพิพากษาดำเนินการให้ถูกต้องตามขั้นตอนและวิธีการตามประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง ดังนี้

1. เมื่อศาลอ่านคำพิพากษาหรือคำสั่งที่จะต้องบังคับคดีแล้ว ให้ศาลออกคำบังคับในทันที ซึ่งคำบังคับจะต้องมีเนื้อความตรงตามคำพิพากษาหรือคำสั่งของศาล และกำหนดกรอบเวลาและเงื่อนไขในการปฏิบัติให้ชัดเจน โดยให้ถือว่าลูกหนี้ตามคำพิพากษาได้ทราบคำบังคับในทันที และให้ถือว่าลูกหนี้ตามคำพิพากษาได้ทราบคำบังคับนั้นแล้ว โดยที่เจ้าหนี้ตามคำพิพากษาไม่ต้องขอให้ศาลมีคำบังคับและไม่ต้องนำส่งคำบังคับนั้นให้แก่ลูกหนี้<sup>12</sup>

2. เมื่อมีคำบังคับแล้วเจ้าหนี้ตามคำพิพากษาจะต้องขอให้ศาลออกหมายบังคับคดี เพื่อแต่งตั้งเจ้าพนักงานบังคับคดีให้เป็นผู้ดำเนินการบังคับคดี<sup>13</sup> ให้เป็นไปตามคำพิพากษาต่อลูกหนี้ตามคำพิพากษา และจะกระทำการบังคับคดีได้ต่อเมื่อลูกหนี้ตามคำพิพากษาไม่ปฏิบัติตามคำบังคับภายในกรอบเวลาและเงื่อนไขที่ระบุไว้ในคำบังคับ เจ้าหนี้ตามคำพิพากษาจะต้องยื่นคำร้องต่อศาลโดยระบุชัดเจนว่าลูกหนี้ตามคำพิพากษาไม่ได้ปฏิบัติตามคำบังคับ พร้อมทั้งระบุวิธีการที่ขอให้ศาลบังคับคดี จึงจะสามารถดำเนินการบังคับคดีตามวิธีการนั้นจนสำเร็จ

3. เมื่อศาลออกหมายบังคับคดีตามคำขอของเจ้าหนี้ตามคำพิพากษาแล้ว เจ้าหนี้ตามคำพิพากษาต้องร้องขอต่อเจ้าพนักงานบังคับคดีเพื่อให้ไปทำการยึดทรัพย์หรืออายัดสิทธิเรียกร้องของลูกหนี้ตามคำพิพากษารายการที่เจ้าหนี้ระบุไว้ในคำร้องขอ<sup>14</sup> และเมื่อเจ้าพนักงานบังคับคดีทำการยึดหรืออายัดทรัพย์สินมาแล้ว จะนำไปขายทอดตลาดเพื่อนำเงินมาชำระหนี้ตามคำพิพากษาต่อไป

<sup>11</sup> ดาราดพร ธีระวัฒน์, กฎหมายหนี้ : หลักทั่วไป (กรุงเทพมหานคร: วิญญูชน, 2558). หน้า 24.

<sup>12</sup> ประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง มาตรา 272

<sup>13</sup> ประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง มาตรา 276

<sup>14</sup> ประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง มาตรา 276

ยกตัวอย่างกรณีที่บริษัทบริหารสินทรัพย์ฟ้องร้องต่อศาล เมื่อลูกหนี้ผิดนัดชำระหนี้ หรือไม่ชำระหนี้ เพื่อขอให้ศาลพิจารณาดัดสินและออกเป็นคำพิพากษาเพื่อให้ลูกหนี้ปฏิบัติตาม คำพิพากษาของศาลนั้น หากลูกหนี้ไม่ปฏิบัติตามคำพิพากษา เจ้าหนี้ตามคำพิพากษาซึ่งในที่นี้คือ บริษัทบริหารสินทรัพย์ จะยื่นขอให้ศาลออกหมายบังคับคดีเพื่อให้เจ้าพนักงานบังคับคดีดำเนินการ ตามขั้นตอนของการบังคับคดี ได้แก่ ยึดทรัพย์และขายทอดตลาดทรัพย์สินของลูกหนี้เพื่อนำเงินที่ ได้รับจากการขายทอดตลาดมาชำระหนี้ให้แก่เจ้าหนี้ตามคำพิพากษา

กระบวนการบังคับนั้นเริ่มต้นกระบวนการเมื่อเจ้าหนี้ตามคำพิพากษาร้องขอต่อศาล เพื่อให้มีการบังคับคดี ยึดทรัพย์ ขายทอดตลาดจนกระทั่งสิ้นสุดกระบวนการเมื่อเจ้าหนี้ตาม คำพิพากษาได้รับเงินจากการขายทอดตลาดตามจำนวนหนี้ตามคำพิพากษา ซึ่งขั้นตอนและ กระบวนการบังคับคดี มีดังนี้

### 2.2.1 กระบวนการก่อนการบังคับคดี

กระบวนการก่อนการบังคับคดีคือ ขั้นตอนการพิจารณาคดีโดยชั้นศาล เมื่อลูกหนี้ ทำสัญญากู้ยืมเงินกับสถาบันการเงินซึ่งเป็นเจ้าหนี้ และหากลูกหนี้ไม่ชำระหนี้หรือผิดนัดชำระหนี้ให้ เจ้าหนี้ใช้สิทธิทางศาลตามสิทธิเรียกร้องอันเป็นไปตามปกติธรรมดา เพราะเมื่อมีหนี้เกิดขึ้นตามสิทธิ เรียกร้อง เจ้าหนี้อย่อมมีสิทธิฟ้องร้องต่อลูกหนี้ได้ และหากหนี้สินนั้นถึงกำหนดชำระแล้ว ลูกหนี้ไม่ ชำระให้แก่เจ้าหนี้<sup>15</sup> หรือฟ้องคดีต่อศาลเพื่อให้ศาลพิพากษาหรือออกคำสั่งบังคับให้ลูกหนี้ชำระหนี้ ให้แก่เจ้าหนี้ เช่น การฟ้องร้องของบริษัทบริหารสินทรัพย์เพื่อขอให้ลูกหนี้ชำระหนี้ตามคำฟ้องแล้ว เจ้าหนี้ก็ชอบที่จะบังคับคดีต่อไป<sup>16</sup> เหตุที่เจ้าหนี้ต้องยื่นฟ้องต่อศาลเพื่อให้ศาลพิจารณานั้น เนื่องจาก เจ้าหนี้จะบังคับใช้สิทธิต่อลูกหนี้โดยพลการไม่ได้ เพราะสิทธิทางหนี้ไม่ได้ก่อให้เกิดสิทธิเหนือตัวลูกหนี้ เจ้าหนี้ไม่สามารถบังคับใช้สิทธิได้ด้วยตนเอง จึงต้องใช้กระบวนการทางศาลเป็นเครื่องมือบังคับชำระ

<sup>15</sup> สุปิน พูลพัฒน์, คำอธิบายประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ว่าด้วยนิติกรรมสัญญา (กรุงเทพมหานคร: ศูนย์การพิมพ์, 2515). หน้า 292.

<sup>16</sup> กำชัย จงจักรพันธ์, คำอธิบายประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ว่าด้วยระยะเวลา และอายุความ (กรุงเทพมหานคร: โรงพิมพ์เดือนตุลา, 2551). หน้า 202.



หนี้โดยผลคำพิพากษา<sup>17</sup> ซึ่งศาลจะพิจารณาตัดสินจากข้อเท็จจริงและข้อกฎหมาย ทั้งนี้ ผลของคำพิพากษา ทำให้เจ้าหนี้ตามคำพิพากษาหรือผู้ชนะคดี สามารถบังคับชำระหนี้ตามคำพิพากษาแก่ลูกหนี้ตามคำพิพากษาหรือผู้แพ้คดีให้ชำระหนี้ทั้งหมดที่เป็นทรัพย์สินของลูกหนี้ตามกระบวนการต่อไป

### 2.2.2 กระบวนการบังคับคดี

การบังคับคดีตามคำพิพากษาหรือคำสั่งเป็นวิธีดำเนินการเพื่อบังคับให้เป็นไปตามคำพิพากษาหรือคำสั่ง อันเป็นกระบวนการพิจารณาที่ดำเนินภายหลังจากที่ศาลพิพากษาหรือมีคำสั่งชี้ขาดแล้ว การดำเนินกระบวนการพิจารณาเกี่ยวกับการบังคับคดีส่วนมากมิได้กระทำโดยศาล หากกระทำโดยเจ้าพนักงานบังคับคดี ซึ่งมีวิธีการที่เกี่ยวข้องกับการปฏิบัติอยู่มาก<sup>18</sup>

กระบวนการบังคับคดีเริ่มขึ้นเมื่อฝ่ายที่ชนะคดีหรือบุคคลที่ศาลมีคำพิพากษาหรือคำสั่งให้ได้รับชำระหนี้ หรือเรียกว่าเจ้าหนี้ตามคำพิพากษาร้องต่อศาลขอให้ออกหมายบังคับคดี กำหนดวิธีการบังคับคดี ภายในระยะเวลา 10 ปีนับตั้งแต่วันที่คำพิพากษาหรือคำสั่ง<sup>19</sup> และศาลจะแต่งตั้งเจ้าพนักงานบังคับคดีเพื่อให้เจ้าพนักงานบังคับคดีดำเนินการบังคับคดีแก่ทรัพย์สินหรือสิทธิเรียกร้องนั้น หากเจ้าหนี้ตามคำพิพากษาได้ร้องขอให้เจ้าพนักงานบังคับคดียึดทรัพย์สิน หรืออายัดสิทธิเรียกร้องภายในระยะเวลาดังกล่าวแล้ว ให้เจ้าพนักงานบังคับคดีดำเนินการบังคับแก่ทรัพย์สินหรือสิทธิเรียกร้องจนแล้วเสร็จ

<sup>17</sup> วิศิษฐ์ วิศิษฐ์สรอรรถ, การพัฒนาระบบเพื่อการบังคับชำระหนี้จากทรัพย์สินของลูกหนี้ โครงการตามแผนพัฒนากฎหมายประจำปี 2548. หน้า 14.

<sup>18</sup> พิพัฒน์ จักรางกูร และภัทรพร จักรางกูร, คำถาม-คำตอบกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง (กรุงเทพมหานคร: รุ่งเรืองธรรมการพิมพ์, 2534). หน้า 363.

<sup>19</sup> จรัญ ภักดีธนากุล, กฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่งว่าด้วยการบังคับคดี (กรุงเทพมหานคร: กรุงเทพมหานคร, 2561), หน้า 110.

ตามประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่งฉบับแก้ไขเพิ่มเติม พ.ศ. 2560 มีการขยายความหมายของผู้มีสิทธิเรียกร้องขอให้บังคับคดีให้กว้างขึ้น จากเดิมที่ให้ผู้ที่ชนะคดีหรือเจ้าหนี้ตามคำพิพากษาเท่านั้นที่จะร้องขอให้มีการบังคับคดีได้ โดยไม่ให้สิทธิแก่ผู้อื่นที่ไม่มีส่วนเกี่ยวข้องในการฟ้องร้องขอให้มีการบังคับคดี ซึ่งผู้ที่มีสิทธิเรียกร้องตามกฎหมายหมายฉบับปัจจุบันนี้รวมถึงบุคคลที่ไม่ได้เป็นคู่ความหรือฝ่ายที่ชนะคดีด้วย<sup>20</sup> ได้แก่ บุคคลที่ศาลมีคำพิพากษาหรือคำสั่งให้ได้รับชำระหนี้และบุคคลที่ได้รับโอนหรือรับช่วงสิทธิจากเจ้าหนี้ตามคำพิพากษาในกรณีหนี้เงิน โดยจะต้องร้องขอต่อศาลเพื่อเข้าสวมสิทธิเป็นเจ้าหนี้ตามคำพิพากษาก่อน

กระบวนการบังคับคดี กรณีการขายทอดตลาดนั้น เจ้าพนักงานบังคับคดีต้องดำเนินการยึดทรัพย์สินของลูกหนี้เพื่อเตรียมการขายทอดตลาด ตามประวัติการยึดทรัพย์สินของลูกหนี้เริ่มปรากฏหลักฐานเมื่อ พ.ศ. 2465 โดยมีพระราชบัญญัติว่าด้วยการยึดทรัพย์สินกสิกร พ.ศ. 2465<sup>21</sup> โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อให้กสิกรสามารถประกอบอาชีพในการกสิกรรมต่อไปได้ เนื่องจาก อาชีพกสิกรรมเป็นอาชีพหลัก ที่มีความสำคัญต่อประเทศไทย มีสาระสำคัญห้ามเจ้าหนี้อึดทรัพย์สินของกสิกรบางประเภท เพื่อให้กสิกรสามารถประกอบอาชีพในการกสิกรรมได้ต่อไป โดยกำหนดประเภทของทรัพย์สินที่ห้ามเจ้าหนี้อึด เช่น พืชผลที่ยังไม่ถึงเวลาเก็บเกี่ยว หรือสัตว์และเครื่องมือที่ใช้ในการประกอบอาชีพกสิกรรม จากกฎหมายดังกล่าวเห็นได้ว่า กฎหมายกำหนดให้สิทธิเจ้าหนี้อึดทรัพย์สินของผู้เป็นลูกหนี้ได้

ประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง บัญญัติให้ศาลจะออกหมายบังคับคดีแต่งตั้งเจ้าพนักงานบังคับคดีตามคำร้องขอของเจ้าหนี้ตามคำพิพากษา โดยเจ้าหนี้ตามคำพิพากษาจะต้องนำส่งคำบังคับให้ลูกหนี้ตามคำพิพากษาทราบก่อน และร้องขอให้เจ้าพนักงานบังคับคดีทำการยึดทรัพย์สินหรืออายัดสิทธิเรียกร้องของลูกหนี้ตามคำพิพากษารายการที่ระบุในคำขอนั้น โดยเจ้าหนี้ตามคำพิพากษาต้องดำเนินการร้องขอต่อเจ้าพนักงานบังคับคดีภายใน 10 ปี<sup>22</sup> นับจากวันที่มีคำพิพากษาหรือคำสั่ง ซึ่งเจ้าพนักงานบังคับคดีจะยึดทรัพย์สินของลูกหนี้ตามคำพิพากษาเท่านั้นเพื่อให้

<sup>20</sup> ประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง มาตรา 274

<sup>21</sup> ไพโรจน์ อาจารย์กา, เปิดกฎหมายเก่า (กรุงเทพมหานคร: สำนักพิมพ์นิติธรรม, 2545), หน้า 66.

<sup>22</sup> จริญญา ภักดีธนากุล, กฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่งว่าด้วยการบังคับคดี (กรุงเทพมหานคร: กรุงเทพมหานคร, 2561), หน้า 110.

เพียงพอต่อการชำระหนี้ตามคำพิพากษาและเพียงพอต่อการชำระค่าฤชาธรรมเนียม<sup>23</sup> โดยที่มีวิธีการยึดทรัพย์แตกต่างกันไปตามประเภทของทรัพย์สิน ตามมาตรา 303-313 ซึ่งในการศึกษาคำพิพากษาครั้งนี้ ศึกษาเฉพาะการขายทอดตลาดห้องชุดซึ่งเป็นอสังหาริมทรัพย์ จึงเข้ามาตรา 312 -313 ที่บัญญัติเกี่ยวกับการยึดทรัพย์ที่เป็นอสังหาริมทรัพย์ทั้งนี้การยึดทรัพย์ที่เป็นอสังหาริมทรัพย์ให้เจ้าพนักงานบังคับคดีดำเนินการจัดเก็บหนังสือสำคัญของอสังหาริมทรัพย์ที่ทำการยึด และให้ปิดประกาศไว้ที่ทรัพย์นั้นว่าได้มีการยึดทรัพย์แล้ว พร้อมทั้งแจ้งรายการทรัพย์ที่ทำการยึดต่อผู้มีส่วนเกี่ยวข้อง<sup>24</sup> ได้แก่ ลูกหนี้ตามคำพิพากษา ลูกหนี้อื่นที่มีชื่อในทะเบียนทรัพย์ และเจ้าพนักงานที่ดิน เมื่อดำเนินการครบถ้วนแล้วถือว่าเป็นการยึดทรัพย์ตามกฎหมาย เจ้าพนักงานบังคับคดีจะนำทรัพย์ที่ยึดมาแล้วนั้นไปขายทอดตลาดเพื่อนำเงินมาชำระหนี้ตามคำพิพากษาต่อไป และข้อสำคัญในการยึดทรัพย์ประเภทอสังหาริมทรัพย์ คือ การแจ้งการยึดอสังหาริมทรัพย์นั้นให้เจ้าพนักงานที่ดินทราบ เพื่อให้เจ้าพนักงานที่ดินบันทึกไว้ในทะเบียนที่ดินโดยเร็วที่สุด เพื่อป้องกันไม่ให้เกิดปัญหาข้อพิพาทขึ้น

ทั้งนี้ การยึดทรัพย์สินของลูกหนี้ตามคำพิพากษาเพื่อบังคับให้ชำระหนี้ นั้น ไม่กระทบต่อทรัพย์สิน สิทธิ หรือสิทธิยึดเหนี่ยว เช่น กรณีที่มีเจ้าหนี้รายอื่นที่ไม่ใช่เจ้าหนี้ตามคำพิพากษาเป็นผู้มีสิทธิเหนือทรัพย์สินของลูกหนี้ตามคำพิพากษาที่มีการบังคับคดีตามคำพิพากษา ตามประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง ส่วนที่ 6 มาตรา 322-325 สรุปความว่า ให้เจ้าหนี้รายอื่นที่มีสิทธิเหนือทรัพย์สินนั้นก่อนเจ้าหนี้ตามคำพิพากษา โดยจะต้องร้องขอรับชำระหนี้จากทรัพย์สินของลูกหนี้ตามคำพิพากษาได้ก่อนเจ้าหนี้ตามคำพิพากษา<sup>25</sup>

---

<sup>23</sup> ประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง มาตรา 300

<sup>24</sup> ประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง มาตรา 312

<sup>25</sup> ประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง มาตรา 323

เมื่อขั้นตอนการยึดทรัพย์สินของลูกหนี้แล้วเสร็จ ขั้นตอนต่อมาคือกระบวนการขายทอดตลาด ซึ่งความเป็นมาของการขายทอดตลาดนั้นพบข้อมูลในช่วงต้นศตวรรษที่ 50 ชาวกรีกได้จัดให้มีการขายทอดตลาดผู้หญิงที่บรรลุนิติภาวะแล้ว โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อการแต่งงาน ในขณะที่ชาวโรมันเป็นชนชาติแรกที่ได้จัดให้มีการขายทอดตลาดทรัพย์สินของลูกหนี้ เพื่อนำเงินที่ได้จากการขายทอดตลาดนั้นมาชำระหนี้ให้เจ้าหนี้<sup>26</sup> ซึ่งการขายทอดตลาดในกฎหมายไทย แต่เดิมเรียกว่า “การขายเลหลัง”<sup>27</sup> การขายทอดตลาดเป็นการซื้อขายชนิดหนึ่ง ซึ่งมีวิธีการพิเศษกว่าการซื้อขายธรรมดา ในแง่ของการตั้งราคาและตกลงราคา กล่าวคือ การขายทอดตลาดเป็นการขายโดยเปิดเผย เปิดโอกาสให้บุคคลทั่วไปทำการเสนอซื้อโดยสู้ราคากัน ผู้ใดเสนอราคาสูงสุดก็จะได้ทรัพย์สินนั้นไป

ตามประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง บัญญัติเรื่องการขายหรือการจำหน่ายในส่วนที่ 8 ตั้งแต่มาตรา 331-335 กล่าวคือ การขายหรือการจำหน่ายเมื่อเจ้าพนักงานบังคับคดีได้ยึดทรัพย์สิน หรืออายัดสิทธิเรียกร้องทั้งหมด หรือบางส่วนของลูกหนี้ตามคำพิพากษาแล้วนั้น เจ้าพนักงานบังคับคดีจะนำทรัพย์สินออกขายทอดตลาดทรัพย์สินหรือสิทธิเรียกร้องนั้นตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ว่าด้วยการขายทอดตลาดหรือตามที่ศาลมีคำสั่งกำหนดเพื่อนำเงินมาชำระหนี้ให้แก่เจ้าหนี้ตามคำพิพากษา โดยเจ้าพนักงานบังคับคดีจะต้องกำหนดวันขายหลังวันยึด อายัด หรือส่งมอบทรัพย์สินตามคำสั่งอายัดไม่น้อยกว่า 60 วัน เพื่อให้โอกาสผู้มีส่วนได้เสีย<sup>28</sup> ทุกฝ่ายเข้ามาสู้ราคาเพื่อให้ได้ราคาที่สูงที่สุด เพื่อให้การขายทอดตลาดได้ผลดีที่สุดโดยแจ้งกำหนดวัน เวลา และสถานที่ที่จะทำการขายทอดตลาดให้ผู้ที่มีส่วนได้เสียในการบังคับคดี<sup>29</sup> ทราบ ได้แก่ เจ้าหนี้ตามคำพิพากษา ลูกหนี้ตามคำพิพากษา และลูกหนี้แห่งสิทธิเรียกร้อง ผู้ทรงสิทธิเรียกร้อง หรือผู้รับโอนสิทธิเรียกร้อง กรณีมีการบังคับคดีให้อายัดสิทธิเรียกร้อง บุคคลที่มีทรัพย์สินหรือได้จดทะเบียนสิทธิในทรัพย์สินที่ถูกบังคับคดี บุคคลที่เป็นเจ้าของรวมหรือบุคคลผู้มีบุริมสิทธิ สิทธิยึดหน่วง เกี่ยวกับ

<sup>26</sup> วิกรม เมฆลานนท์, “ทอดตลาด,” สารานุกรมไทยฉบับราชบัณฑิตยสถาน 13 (2516-2517):8453-8454.

<sup>27</sup> อัมพร จันทรวิจิตร, คำอธิบายประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ว่าด้วยการซื้อขายแลกเปลี่ยน คำประกัน จำนอง จำนำ ตัวแทน นายหน้า ประกันภัย รับขนและเก็บของในคลังสินค้า. (กรุงเทพมหานคร: โรงพิมพ์คุรุสภาลาดพร้าว, 2517), หน้า 90.

<sup>28</sup> จรัญ ภักดีธนากุล, กฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่งว่าด้วยการบังคับคดี (กรุงเทพมหานคร: กรุงเทพมหานคร, 2561), หน้า 338.

<sup>29</sup> ประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง มาตรา 287

ทรัพย์สินที่ถูกบังคับคดี และเมื่อเจ้าพนักงานบังคับคดีได้แจ้งกำหนดการขายทอดตลาดให้ผู้มีส่วนได้เสียในการบังคับคดีทราบครบถ้วนแล้ว ถือว่าเป็นการขายทอดตลาดที่ชอบด้วยกฎหมายแล้ว

ในการศึกษาครั้งนี้จะมุ่งเน้นเฉพาะกรณีการขายทอดตลาดของห้องชุดในอาคารชุด ซึ่งจะอธิบายถึงวิธีการและขั้นตอนของการขายทอดตลาดห้องชุดในอาคารชุดซึ่งการขายทอดตลาดทรัพย์สินที่มีกฎหมายกำหนดให้จดทะเบียนนั้น กฎหมายกำหนดให้เจ้าพนักงานบังคับคดี แจ้งต่อนายทะเบียน หรือพนักงานเจ้าหน้าที่เพื่อให้ดำเนินการแก้ไขเปลี่ยนแปลงทางทะเบียนทรัพย์สินนั้นให้ตามประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง มาตรา 335 บัญญัติไว้ว่า

“เมื่อทำการขายทอดตลาดทรัพย์สินที่มีกฎหมายกำหนดไว้ให้จดทะเบียนให้เจ้าพนักงานบังคับคดีแจ้งนายทะเบียน พนักงานเจ้าหน้าที่ หรือบุคคลอื่นผู้มีอำนาจหน้าที่ตามกฎหมายให้ดำเนินการแก้ไขเปลี่ยนแปลงทางทะเบียนทรัพย์สินนั้นให้แก่ผู้ซื้อ

ถ้าทรัพย์สินที่จะขายทอดตลาดเป็นห้องชุดตามกฎหมายว่าด้วยอาคารชุด ก่อนทำการขายทอดตลาด ให้เจ้าพนักงานบังคับคดีบอกกล่าวให้นิติบุคคลอาคารชุดแจ้งรายการหนี้ค่าใช้จ่ายที่ต้องชำระเพื่อการออกหนังสือรับรองการปลอดหนี้ตามกฎหมายว่าด้วยอาคารชุดต่อเจ้าพนักงานบังคับคดีภายในสามสิบวัน นับแต่วันที่ได้รับคำบอกกล่าว เมื่อขายทอดตลาดแล้วให้เจ้าพนักงานบังคับคดีกันเงินที่ได้จากการขายทอดตลาดไว้เพื่อชำระหนี้ที่ค้างชำระดังกล่าวจนถึงวันขายทอดตลาดแก่นิติบุคคลอาคารชุดก่อนเจ้าหนี้จำนอง และให้พนักงานเจ้าหน้าที่จดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ให้แก่ผู้ซื้อโดยไม่ต้องใช้หนังสือรับรองการปลอดหนี้

หากนิติบุคคลอาคารชุดไม่แจ้งรายการหนี้ที่ค้างชำระดังกล่าวต่อเจ้าพนักงานบังคับคดีภายในกำหนดเวลาตามวรรคสองหรือแจ้งว่าไม่มีหนี้ที่ค้างชำระ ให้พนักงานเจ้าหน้าที่จดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ให้แก่ผู้ซื้อโดยไม่ต้องใช้หนังสือรับรองการปลอดหนี้

ถ้าทรัพย์สินที่จะขายทอดตลาดเป็นที่ดินจัดสรร ตามกฎหมายว่าด้วยการจัดสรรที่ดิน ก่อนทำการขายทอดตลาด ให้เจ้าพนักงานบังคับคดีบอกกล่าวให้นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรแจ้งรายการหนี้ค่าบำรุงรักษาและการจัดการสาธารณูปโภคพร้อมค่าปรับตามกฎหมายว่าด้วยการจัดสรรที่ดินต่อเจ้าพนักงานบังคับคดีภายในสามสิบวันนับแต่วันที่ได้รับคำบอกกล่าว เมื่อขายทอดตลาดแล้วให้เจ้าพนักงานบังคับคดีกันเงินที่ได้จากการขายทอดตลาดไว้เพื่อชำระหนี้ที่ค้างชำระดังกล่าวจนถึงวันขายทอดตลาดแก่นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรก่อนเจ้าหนี้จำนอง และให้พนักงานเจ้าหน้าที่จดทะเบียนโอนสิทธิในที่ดินให้แก่ผู้ซื้อ ทั้งนี้ หากมีการระงับการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมไว้ ให้การระงับการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมนั้นเป็นอันยกเลิกไป

หากนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรไม่แจ้งรายการหนี้ที่ค้างชำระดังกล่าวต่อเจ้าพนักงานบังคับคดีภายในกำหนดเวลาตามวรรคสี่หรือแจ้งว่าไม่มีหนี้ที่ค้างชำระ หรือในกรณีที่ยังมิได้จัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร ให้พนักงานเจ้าหน้าที่จดทะเบียนโอนสิทธิในที่ดินให้แก่ผู้ซื้อ ทั้งนี้ หากมีการระงับการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมไว้ให้การระงับการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมนั้นเป็นอันยกเลิกไป”

ในการศึกษาครั้งนี้ จะมุ่งเน้นเฉพาะกรณีการขายทอดตลาดของห้องชุดในอาคารชุด ตามประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง มาตรา 335 ตามบทบัญญัติข้างต้นนั้น ได้กำหนดวิธีการขายทอดตลาดห้องชุดในอาคารชุด โดยก่อนทำการขายทอดตลาดห้องชุดในอาคารชุดนั้น ให้เจ้าพนักงานบังคับคดีบอกกล่าวต่อนิติบุคคลอาคารชุดเพื่อให้แจ้งรายการหนี้ค่าใช้จ่ายที่ต้องชำระเพื่อการออกหนังสือรับรองการปลอดหนี้ตามกฎหมายว่าด้วยอาคารชุดต่อเจ้าพนักงานบังคับคดีภายในกำหนดเวลา และเมื่อขายทอดตลาดห้องชุดได้แล้ว ให้เจ้าพนักงานบังคับคดีกันเงินที่ได้รับจากการขายทอดตลาด นำมาชำระหนี้ที่ค้างชำระดังกล่าวให้นิติบุคคลอาคารชุดก่อนเจ้าหนี้จำนอง และให้พนักงานเจ้าหน้าที่จดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ให้แก่ผู้ซื้อได้เลย โดยไม่ต้องใช้หนังสือรับรองการปลอดหนี้แสดงต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ที่กรมที่ดินอีก และหากนิติบุคคลอาคารชุดไม่แจ้งรายการหนี้ค่าใช้จ่ายที่ต้องชำระหรือแจ้งว่าไม่มีต่อเจ้าพนักงานบังคับคดี บทบัญญัติตามมาตรา 335 นี้ ให้พนักงานเจ้าหน้าที่จดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ให้แก่ผู้ซื้อเลยโดยไม่ต้องใช้หนังสือรับรองการปลอดหนี้

### 2.2.3 กระบวนการภายหลังการบังคับคดี

หลังจากที่เจ้าพนักงานบังคับคดีได้ดำเนินการบังคับคดีและรวบรวมเงินที่ได้มาจากการยึด อายัด ขายทอดตลาดหรือจำหน่ายทรัพย์สินของลูกหนี้ตามคำพิพากษาแล้ว เจ้าพนักงานบังคับคดีจะดำเนินการจัดทำบัญชีรายละเอียดรายรับรายจ่าย เพื่อจ่ายเงินให้แก่เจ้าหนี้ตามคำพิพากษา ซึ่งเจ้าพนักงานบังคับคดีจะจัดทำบัญชีรับเงินธรรมดา<sup>30</sup> เพื่อแสดงจำนวนเงินทั้งหมดที่ได้รับมาจากการบังคับคดีทรัพย์สินของลูกหนี้ตามคำพิพากษา<sup>31</sup> และจัดทำบัญชีพิเศษสำหรับจำนวนเงินที่ได้รับมาจากการขายหรือจำหน่ายทรัพย์สินแต่ละรายซึ่งอยู่ในบังคับแห่งทรัพย์สินสิทธิ สิทธิยึดหน่วง หรือสิทธิอื่นตามมาตรา 324 และการทำบัญชีส่วนเฉลี่ย เป็นไปตามประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง ส่วนที่ 10 มาตรา 337-344 กล่าวคือ

<sup>30</sup> ประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง มาตรา 335

<sup>31</sup> ประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง มาตรา 337

### 2.2.3.1 วิธีการจ่ายเงินให้แก่เจ้าหนี้ตามคำพิพากษา

วิธีการจ่ายเงินให้แก่เจ้าหนี้ตามคำพิพากษานั้น แบ่งเป็น 2 กรณีตามประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่งมาตรา 339 และมาตรา 340 คือ

1. การจ่ายเงินตามมาตรา 339 คือกรณีที่มีเจ้าหนี้ตามคำพิพากษาเพียงรายเดียว<sup>32</sup> ที่ร้องขอให้เจ้าพนักงานบังคับคดีดำเนินการบังคับคดีแก่ทรัพย์สินของลูกหนี้ตามคำพิพากษาและไม่มีกรณีที่ทรัพย์สินนั้นอยู่ในบังคับแห่งทรัพย์สิน บุริมสิทธิ สิทธิยึดหวง หรือสิทธิอื่นตามมาตรา 324 นั้น เมื่อขายทอดตลาดหรือจำหน่ายทรัพย์สินนั้นแล้วเสร็จ ให้เจ้าพนักงานบังคับคดีหักค่าฤชาธรรมเนียมในการบังคับคดีออกไว้ก่อน เหลือเงินสุทธิเท่าใดแล้วจึงนำไปจ่ายให้แก่เจ้าหนี้ตามคำพิพากษา

2. การจ่ายเงินตามมาตรา 340 คือกรณีที่มีเจ้าหนี้ตามคำพิพากษหลายรายในคดีเดียวกัน<sup>33</sup> หรือมีการร้องขอรับชำระหนี้บุริมสิทธิตามมาตรา 324 นั้น เมื่อเจ้าพนักงานบังคับคดีได้ขายทอดตลาดหรือจำหน่ายโดยวิธีอื่น ซึ่งทรัพย์สินนั้นแล้วเสร็จให้เจ้าพนักงานบังคับคดีจัดทำบัญชีรับจ่ายโดยหักชำระค่าฤชาธรรมเนียมในการบังคับคดี และจัดทำบัญชีส่วนเฉลี่ยตามมาตรา 340 เพื่อแสดงจำนวนเงินที่จ่ายให้แก่เจ้าหนี้ตามคำพิพากษาหรือเจ้าหนี้บุริมสิทธิ เมื่อจัดทำบัญชีส่วนเฉลี่ยดังกล่าวแล้วเสร็จ ให้เจ้าพนักงานบังคับคดีส่งคำบอกกล่าวยังลูกหนี้ตามคำพิพากษา เจ้าของรวม เจ้าหนี้ตามคำพิพากษา หรือผู้ทรงสิทธิเหนือทรัพย์สิน เพื่อให้ตรวจสอบบัญชีและให้คัดค้านได้ภายใน 15 วันนับแต่วันส่งคำบอกกล่าว ซึ่งหากไม่มีคำแถลงคัดค้านภายในกำหนดระยะเวลานั้น ให้ถือว่าบัญชีส่วนเฉลี่ยนั้นเป็นที่สุด และให้เจ้าพนักงานบังคับคดีจ่ายเงินให้แก่บุคคลตามบัญชีนั้น

---

<sup>32</sup> เอื้อน ขุนแก้ว, การบังคับคดีแพ่ง (Civil Execution) (กรุงเทพมหานคร: กรุงเทพมหานคร พับลิชชิ่ง, 2560), หน้า 274

<sup>33</sup> เรื่องเดียวกัน, หน้า 276.

หากมีการคัดค้านบัญชีส่วนเฉลี่ย เช่น เจ้าหนี้รายใดรายหนึ่งอาจจะคัดค้านบัญชีส่วนเฉลี่ยว่าคำนวณยอดหนี้ผิด หรือการชำระหนี้ไม่เป็นไปตามกฎหมาย เป็นต้น ซึ่งเมื่อมีการคัดค้านเกิดขึ้น ให้เจ้าพนักงานบังคับคดี ดำเนินการตามมาตรา 341 โดยการเรียกเจ้าหนี้ตามคำพิพากษาทุกราย หรือผู้ทรงสิทธิเหนือทรัพย์สินนั้น และลูกหนี้ตามคำพิพากษา มาชี้แจงต่อเจ้าพนักงานบังคับคดี ซึ่งจะต้องแจ้งให้ทราบล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 3 วัน ในการพิจารณาคำแถลงคัดค้านนั้นให้เจ้าพนักงานบังคับคดีพิจารณาคำแถลงคัดค้านและฟังคำชี้แจงและให้เจ้าพนักงานทำคำสั่งยืนยันตาม หรือแก้ไขบัญชีส่วนเฉลี่ยใหม่ โดยให้ผู้ที่มาตามหมายเรียกทุกรายลงลายมือรับทราบไว้ หากบุคคลใดไม่มาตามหมายเรียกของเจ้าพนักงานบังคับคดีให้ถือว่าได้ทราบคำสั่งของเจ้าพนักงานบังคับคดีแล้วหากเจ้าพนักงานบังคับคดีมีคำสั่งยืนยันตามบัญชีส่วนเฉลี่ยเดิมนั้น ผู้ที่แถลงยื่นคำคัดค้านอาจยื่นคำร้องคัดค้านคำสั่งดังกล่าวต่อศาลได้อีกภายใน 7 วันนับจากวันที่ได้อ่านคำสั่ง<sup>34</sup> และกรณีที่เจ้าพนักงานบังคับคดีมีคำสั่งแก้ไขบัญชีส่วนเฉลี่ย อาจมีผู้แถลงยื่นคัดค้านคำสั่งดังกล่าวได้ โดยจะต้องยื่นคำร้องคัดค้านคำสั่งดังกล่าวต่อศาลภายใน 15 วันนับจากวันที่ได้อ่านคำสั่ง<sup>35</sup>

การยื่นคำแถลงคัดค้านคำสั่งต่อศาลนั้น ให้เจ้าพนักงานบังคับคดีเลื่อนการจ่ายส่วนเฉลี่ยออกไปจนกว่าศาลจะได้มีคำสั่ง หากไม่มีผู้ยื่นคำร้องคัดค้านให้ถือว่าบัญชีส่วนเฉลี่ยนั้นเป็นที่สุด และให้เจ้าพนักงานบังคับคดีจ่ายเงินให้แก่บุคคลตามบัญชีส่วนเฉลี่ยนั้น<sup>36</sup>

### 2.2.3.2 การจ่ายเงินส่วนที่เหลือจากการบังคับคดี

เมื่อผู้มีส่วนได้เสียในการบังคับคดีทุกรายได้รับส่วนแบ่งแล้ว ถ้ายังมีเงินเหลือจากการขายหรือจำหน่ายทรัพย์สินของลูกหนี้ตามคำพิพากษา หลังจากที่ชำระค่าฤชาธรรมเนียมในการบังคับคดีแล้ว หากเงินที่เหลือนั้นยังอยู่ในการบังคับคดีให้เจ้าพนักงานบังคับคดีจ่ายเงินส่วนที่เหลือนั้นให้แก่เจ้าหนี้ตามคำพิพากษา ตามมาตรา 329 กล่าวคือเจ้าหนี้ตามคำพิพากษาที่ไม่ได้ยื่นคำร้องขอเฉลี่ยทรัพย์สินต่อเจ้าพนักงานบังคับคดีหรือกรณีที่ศาลได้ยกคำร้องขอเฉลี่ยเหตุเพราะยื่นคำร้องไม่ทันตามกำหนดเวลา จึงจำเป็นต้องยื่นคำร้องต่อศาลเพื่อให้ศาลพิจารณาให้ได้รับชำระเงินที่เหลือภายหลังจากที่ชำระให้แก่เจ้าหนี้ผู้ยึดทรัพย์สินหรืออายัดสิทธิเรียกร้องและเจ้าหนี้ผู้ขอเฉลี่ย

<sup>34</sup> ประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง มาตรา 340

<sup>35</sup> ประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง มาตรา 341

<sup>36</sup> เอื้อน ขุนแก้ว, การบังคับคดีแพ่ง (Civil Execution) (กรุงเทพมหานคร: กรุงเทพมหานคร พับลิชชิ่ง, 2560), หน้า 279



หากเงินรายได้สุทธิที่ได้จากการขายทอดตลาดหรือจำหน่ายทรัพย์สินนั้นไม่ต้องใช้ในการบังคับคดีตามข้างต้นแล้ว และมีเงินได้จากการขายทอดตลาดหรือจำหน่ายทรัพย์สินเหลืออยู่หลังจากที่ชำระค่าฤชาธรรมเนียมในการบังคับคดีและจ่ายให้แก่เจ้าหนี้ทุกคนเป็นที่พอใจแล้วให้เจ้าพนักงานบังคับคดีจ่ายเงินส่วนที่เหลือนั้นคืนให้แก่ลูกหนี้ตามคำพิพากษา

จากแนวคิดการบังคับคดีตามที่กล่าวมาข้างต้น ไม่ว่าจะ เป็น แนวคิดในการค้นหาความจริง แนวคิดฟังความสองฝ่าย แนวคิดในการปกป้องประโยชน์ของเจ้าหนี้และลูกหนี้ แนวคิดในการจัดการทรัพย์สินของลูกหนี้ เป็นแนวคิดที่ไม่ได้บัญญัติไว้อย่างชัดเจนในประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่งก็ตาม แต่ก็ต้องถือว่าเป็นแนวคิดทั่วไปที่จะต้องนำมาใช้ในกระบวนการบังคับคดีเพื่อให้เกิดความเป็นธรรมแก่ทุกฝ่าย อันจะเห็นได้ว่าในกระบวนการบังคับคดีตั้งแต่ขั้นตอนก่อนการบังคับคดีกล่าวคือ ขั้นตอนการพิจารณาคดี หรือกระบวนการบังคับคดีกรณีการขายทอดตลาดที่เกี่ยวข้องกับการศึกษาค้างค้ำนี้ ล้วนแต่อาศัยแนวคิดการบังคับคดีทั้งสิ้น ไม่ว่าจะเป็นการใช้แนวคิดในการค้นหาความจริงในขั้นตอนการพิจารณาคดีของศาล เพื่อแสดงถึงความศักดิ์ของคำพิพากษานำมาสู่การบังคับคดีตามคำพิพากษาต่อไป ซึ่งในขั้นตอนของการบังคับคดีนั้นคู่ความทั้งสองฝ่ายสามารถแจ้งข้อเท็จจริงต่อศาลเพิ่มเติมตามแนวคิดที่ว่าศาลจะรับฟังความทั้งสองฝ่าย ยกตัวอย่างตามประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง มาตรา 335 ที่ทำการศึกษาในครั้งนี้ เจ้าพนักงานบังคับคดีได้บอกกล่าวต่อนิติบุคคลอาคารชุด เพื่อให้แจ้งภาระหนี้ค่าใช้จ่ายค่าจ่ายของห้องชุดที่จะทำการขายทอดตลาดเพื่อเจ้าพนักงานบังคับคดีจักได้กันเงินที่ได้รับจากการขายทอดตลาดชำระหนี้ดังกล่าวให้นิติบุคคลอาคารชุดก่อนเจ้าหนี้จำนอง ถือว่าเป็นไปตามแนวความคิดที่ศาลจะรับฟังความทั้งสองฝ่ายเพื่อนำไปสู่ความยุติธรรม อีกทั้งการบังคับคดีนั้นเป็นไปเพื่อปกป้องประโยชน์ของเจ้าหนี้ผู้ถือกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สิน แต่การบังคับคดีก็ยังเปิดโอกาสให้ลูกหนี้ด้วยเช่นกันหากเห็นว่าคำพิพากษาของศาลไม่เป็นธรรม จนสิ้นสุดกระบวนการบังคับคดีเมื่อขายทอดตลาดทรัพย์สินของลูกหนี้ได้แล้ว เจ้าพนักงานบังคับคดีจะนำเงินที่ได้จากการขายทอดตลาดชำระให้แก่เจ้าหนี้ตามคำพิพากษา ซึ่งเป็นไปตามแนวคิดในการจัดการทรัพย์สินของลูกหนี้ตามที่กล่าวมาข้างต้น

### บทที่ 3

#### ความเป็นมาและความสำคัญของบริษัทบริหารสินทรัพย์

จากวิกฤตการณ์ทางการเงินเมื่อปี 2540 หรือวิกฤตต้มยำกุ้งส่งผลกระทบต่อระบบเศรษฐกิจของประเทศไทย ทำให้ผู้ประกอบการธุรกิจตลอดจนประชาชนทั่วไปประสบปัญหาสภาพคล่องทางการเงิน ไม่สามารถชำระหนี้ได้ และเงินกู้ของบุคคลเหล่านั้นที่กู้ยืมมาจากสถาบันการเงินต่างๆ กลายเป็นเงินกู้ที่ไม่สามารถชำระได้หรือมีการค้างชำระเป็นสินทรัพย์ด้อยคุณภาพของสถาบันการเงินต่างๆ หรือที่รู้จักกันโดยทั่วไปว่า NPL ปรับตัวเพิ่มสูงขึ้นอย่างมาก และในระยะเวลาอันสั้นได้ส่งผลกระทบต่อเสถียรภาพและฐานะการเงินของสถาบันการเงิน โดยรัฐบาลได้พยายามออกมาตรการต่างๆ เพื่อแก้ไขปัญหาโดยมีนโยบายที่จะแยกหนี้เสียออกจากระบบธนาคาร และสนับสนุนให้ธนาคารจัดตั้งบริษัทบริหารสินทรัพย์ของตน (Asset Management Company)<sup>37</sup> เพื่อโอนหนี้เสียมาบริหาร รวมทั้งมีการแก้ไขพระราชบัญญัติล้มละลาย โดยเพิ่มกระบวนการฟื้นฟูกิจการ เข้าไปในระบบ เพื่อเปิดโอกาสให้กิจการสามารถแก้ไขหนี้ได้รวดเร็วขึ้นโดยมีกฎหมายรองรับ และสามารถฟื้นฟูกิจการขึ้นได้ กฎหมายสำคัญที่ภาครัฐออกมาในช่วงปี 2540-2544 เพื่อแก้ปัญหา NPL ประกอบด้วย

1. พระราชกำหนดบริษัทบริหารสินทรัพย์สถาบันการเงิน พ.ศ.2540 ซึ่งมีสาระสำคัญให้จัดตั้ง บริษัทบริหารสินทรัพย์สถาบันการเงิน<sup>38</sup> เพื่อรับโอนสินทรัพย์จากบริษัทเงินทุน หรือบริษัทเงินทุนหลักทรัพย์ที่ถูกระงับการดำเนินกิจการจำนวน 56 แห่งตามคำสั่งของรัฐมนตรีว่าการกระทรวงการคลังในขณะนั้น หรือสินทรัพย์จากสถาบันการเงินอื่นที่กองทุนเพื่อการฟื้นฟูและพัฒนา ระบบสถาบันการเงินเข้าถือหุ้นและมีอำนาจจัดการมาบริหารจัดการ

---

<sup>37</sup> ศุนย์วิจัยเศรษฐกิจศาสตร์ คณะเศรษฐศาสตร์ และศุนย์วิจัยเศรษฐกิจการเงิน คณะพาณิชยศาสตร์และการบัญชี จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, “AMC แห่งชาติ: แนวคิดและประสบการณ์.” โครงการวิจัยเศรษฐกิจและการเงิน แห่งจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย ฉบับที่ 10 (เดือนมีนาคม 2554).

<sup>38</sup> มรกต เชาวลิทถวิล, “การกำหนดมาตรการทางกฎหมายเพื่อบังคับใช้กับการบริหารจัดการสินทรัพย์ด้อยคุณภาพ,” (วิทยานิพนธ์หลักสูตรนิติศาสตรมหาบัณฑิต สาขาวิชานิติศาสตร์ คณะนิติศาสตร์ปริธี พนมยงค์ มหาวิทยาลัยธุรกิจบัณฑิต, 2556), หน้า 2.

2. พระราชกำหนดบริษัทบริหารสินทรัพย์ พ.ศ.2541 ซึ่งมีสาระสำคัญให้บริษัทสามารถจดทะเบียนเป็น “บริษัทบริหารสินทรัพย์” เพื่อซื้อหรือรับโอนสินทรัพย์ด้วยคุณภาพจากสถาบันการเงินมาเพื่อบริหารหรือจำหน่ายจ่ายโอนต่อไป โดยมีข้อกำหนดพิเศษ เช่น มาตรการทางภาษี<sup>39</sup> ที่บริษัทบริหารสินทรัพย์จะได้ยกเว้นค่าธรรมเนียมและภาษีอากรต่างๆ ที่เกิดจากการโอนสินทรัพย์

3. พระราชกำหนดบริษัทบริหารสินทรัพย์ไทย พ.ศ.2544 รัฐบาลออกพระราชกำหนดฉบับนี้เพื่อเร่งให้ธนาคารและสถาบันการเงินดำเนินการโอนหนี้เสียออกจากระบบสถาบันการเงิน โดยมีสาระสำคัญคือให้จัดตั้งบริษัทบริหารสินทรัพย์ไทยขึ้น หรือ บสท. เพื่อทำหน้าที่บริหารสินทรัพย์ด้วยคุณภาพที่รับโอนมา รวมทั้งปรับโครงสร้างหนี้ โครงสร้างการจัดการของลูกหนี้ มีบทบัญญัติให้อำนาจในการบริหารสินทรัพย์<sup>40</sup> ได้แก่ การใช้มาตรการพิทักษ์ทรัพย์เด็ดขาด และการบังคับหลักประกัน เป็นต้น

### 3.1 ความเป็นมาของบริษัทบริหารสินทรัพย์

ในช่วงวิกฤตเศรษฐกิจของประเทศไทยเมื่อ ปี 2540 นั้น ส่งผลให้สถาบันการเงินมีปัญหาสินทรัพย์ด้วยคุณภาพเป็นจำนวนมาก ทำให้เป็นอุปสรรคต่อการเงินทุนของสถาบันการเงิน และกระทบกระเทือนต่อความสามารถในการให้สินเชื่อในภาคเศรษฐกิจ ฉะนั้น เพื่อให้สถาบันการเงินสามารถแก้ไขปัญหาดังกล่าวได้ สมควรแยกสินทรัพย์ด้วยคุณภาพออกมาแล้วขายหรือโอนให้แก่นิติบุคคลอื่นเพื่อบริหารสินทรัพย์นั้นต่อไป จึงมีการตราพระราชกำหนดบริษัทบริหารสินทรัพย์ พ.ศ. 2541 และมีการแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชกำหนดบริษัทบริหารสินทรัพย์ พ.ศ.2541 พ.ศ.2550

<sup>39</sup> พระราชกำหนดบริษัทบริหารสินทรัพย์ พ.ศ. 2541 มาตรา 8

<sup>40</sup> ดร. สติชัย ลิ้มพงศ์พันธุ์, อำนาจทางกฎหมายในการบริหารสินทรัพย์ด้วยคุณภาพของบริษัทบริหารสินทรัพย์ไทย, (บทบัญญัติ, 2544). หน้า 34.

เพื่อรองรับการจัดตั้งบริษัทบริหารสินทรัพย์ (บปส.) ดำเนินการรับโอนสินทรัพย์ด้วยคุณภาพจากสถาบันการเงิน เป็นการลดสัดส่วนสินทรัพย์ด้วยคุณภาพของสถาบันการเงินได้ทันที<sup>41</sup> ทำให้สถาบันการเงินสามารถลดการตั้งสำรองสินทรัพย์เสี่ยงได้ทันที และสามารถนำเงินตั้งสำรองดังกล่าวมาดำเนินการหารายได้โดยการให้สินเชื่อแก่ลูกหนี้รายอื่น และช่วยลดต้นทุนของสถาบันการเงินนั้นๆ ในการบริหารจัดการสินทรัพย์ด้วยคุณภาพ

ปัจจุบันบริษัทบริหารสินทรัพย์ในประเทศไทยที่จัดตั้งตามพระราชกำหนดฉบับนี้ มีจำนวน 54 บริษัท<sup>42</sup> โดยสามารถแบ่งตามประเภทของผู้ถือหุ้นคือ รัฐบาลเป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่และเอกชนเป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ บริษัทที่รัฐบาลเป็นผู้ถือหุ้นใหญ่ มี 2 บริษัท คือ บริษัทบริหารสินทรัพย์กรุงเทพพาณิชย์ จำกัด (บสภ.) และบริษัทบริหารสินทรัพย์สุขุมวิท จำกัด (บสส.) โดยการถือหุ้นผ่านกองทุนเพื่อการฟื้นฟูและพัฒนาาระบบสถาบันการเงิน ส่วนอีก 52 บริษัท เป็นบริษัทเอกชนเป็นผู้ถือหุ้นใหญ่เพื่อทำหน้าที่บริหารสินทรัพย์ ซึ่งหมายความรวมถึง ดำเนินการรับซื้อหรือรับโอนหรือรับจ้างบริหารสินทรัพย์ด้วยคุณภาพของสถาบันการเงิน หรือสินทรัพย์ของสถาบันการเงินที่ถูกระงับการดำเนินกิจการ<sup>43</sup> เลิกหรือถูกเพิกถอนใบอนุญาตประกอบกิจการธนาคารพาณิชย์ ธุรกิจเงินทุน หรือธุรกิจเครดิตฟองซิเอร์ ตลอดจนหลักประกันของสินทรัพย์นั้น เพื่อนำมาบริหารหรือจำหน่ายจ่ายโอนต่อไป

---

<sup>41</sup> ศุนย์วิจัยเศรษฐศาสตร์ คณะเศรษฐศาสตร์ และศุนย์วิจัยเศรษฐกิจการเงิน คณะพาณิชยศาสตร์และการบัญชี จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, “AMC แห่งชาติ: แนวคิดและประสบการณ์,” โครงการวิจัยเศรษฐกิจและการเงิน แห่งจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย ฉบับที่ 10 (เดือนมีนาคม 2554).

<sup>42</sup> ธนาคารแห่งประเทศไทย, รายชื่อสถาบันการเงินประเภทบริษัทบริหารสินทรัพย์, [ออนไลน์], แหล่งที่มา: <https://www.bot.or.th/Thai/FinancialInstitutions/WebsiteFI/Pages/InstList.aspx?pit1=8> [15 มิถุนายน 2561]

<sup>43</sup> พระราชกำหนดบริษัทบริหารสินทรัพย์ พ.ศ. 2541 มาตรา 3

### 3.2 บทบาท หน้าที่ ของบริษัทบริหารสินทรัพย์

ตามพระราชกำหนดบริษัทบริหารสินทรัพย์ พ.ศ. 2541 กำหนดให้บริษัทบริหารสินทรัพย์ ดำเนินกิจการตามหลักเกณฑ์ที่ธนาคารแห่งประเทศไทยประกาศกำหนด<sup>44</sup> เพื่อฟื้นฟูลูกหนี้ที่รับซื้อหรือรับโอนมาให้สามารถดำเนินกิจการต่อไปได้และมีความสามารถในการชำระหนี้ได้อย่างสม่ำเสมอ โดยขอบเขตในการประกอบธุรกิจบริหารสินทรัพย์ที่บริษัทบริหารสินทรัพย์ต้องปฏิบัติ ดังนี้

- (1) การให้กู้ยืมเงินเพิ่มเติมแก่ลูกหนี้ที่รับซื้อหรือรับโอนมา
- (2) เรียกเก็บดอกเบี้ย ส่วนลด ค่าธรรมเนียม และค่าบริการทางการเงินอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง
- (3) แปลงสินทรัพย์เป็นหลักทรัพย์ ตามกฎหมายว่าด้วยนิติบุคคลเฉพาะกิจเพื่อการแปลงสินทรัพย์เป็นหลักทรัพย์
- (4) ปรับโครงสร้างหนี้หรือประนอมหนี้
- (5) ถือหุ้นในกิจการที่ได้มาจากการชำระหนี้ของลูกหนี้
- (6) รับชำระหนี้ด้วยการแปลงหนี้เป็นทุน
- (7) กระทำการทั้งปวงที่เกี่ยวกับหรือเกี่ยวเนื่องในการบริหารหรือฟื้นฟูลูกหนี้ให้สำเร็จตามวัตถุประสงค์ เช่น การให้เช่า ให้เช่าซื้อ ขายลูกหนี้ ตลอดจนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ที่ได้รับซื้อหรือรับโอนมาและที่ได้รับจากการชำระหนี้ ทั้งนี้ โดยมีเงื่อนไขว่า การพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวต้องเป็นการนำอสังหาริมทรัพย์ที่ก่อสร้างค้างไว้ไปพัฒนาต่อให้เสร็จสิ้นเท่านั้น ไม่รวมถึงการนำที่ดินเปล่าไปพัฒนา
- (8) นำอสังหาริมทรัพย์รอการขายไปร่วมลงทุนกับผู้ลงทุนรายอื่นหรือบริษัทอื่นซึ่งมีความสามารถเฉพาะด้านในการบริหารอสังหาริมทรัพย์รอการขายแต่ละประเภท โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อคงมูลค่าของสินทรัพย์ไว้
- (9) ซื้ออสังหาริมทรัพย์ของลูกหนี้ที่ไม่ได้จำนองไว้กับบริษัทบริหารสินทรัพย์จากการขายทอดตลาด โดยคำสั่งศาลหรือเจ้าพนักงานพิทักษ์ทรัพย์ หรือจากเจ้าหนี้ร่วมกรณีการปรับโครงสร้างหนี้

<sup>44</sup> ประกาศธนาคารแห่งประเทศไทย ที่ สนส. 24/2552 เรื่อง กำหนดสินทรัพย์ต่อยศคุณภาพและหลักเกณฑ์ที่บริษัทบริหารสินทรัพย์ต้องถือปฏิบัติ ประกาศ ณ วันที่ 11 ธันวาคม 2552

- (10) ซื้อสังหาริมทรัพย์ที่ลูกหนี้ของสถาบันการเงินได้จำนองไว้กับสถาบันการเงิน ผ่านการขายทอดตลาดโดยคำสั่งศาลหรือเจ้าพนักงานพิทักษ์ทรัพย์ โดยอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวต้องเป็นหลักประกันของสินทรัพย์ด้อยคุณภาพของสถาบันการเงินตามพระราชกำหนดบริษัทบริหารสินทรัพย์ พ.ศ. 2541 พ.ศ. 2550
- (11) กระทำการใดๆ เพื่อฟื้นฟูลูกหนี้นอกเหนือจาก ข้อ (1) ถึง (10) ข้างต้น ภายในกรอบการดำเนินการฟื้นฟูลูกหนี้ ซึ่งผ่านการอนุมัติของคณะกรรมการของบริษัทบริหารสินทรัพย์ และได้รับความเห็นชอบจากธนาคารแห่งประเทศไทย ทั้งนี้เมื่อธนาคารแห่งประเทศไทยให้ความเห็นชอบกรอบการดำเนินการแล้ว ให้สามารถดำเนินการตามกรอบดังกล่าวได้ โดยไม่ต้องขอความเห็นชอบเป็นรายกรณีอีก

นอกจากนี้ บริษัทบริหารสินทรัพย์ต้องกำหนดให้มีหลักเกณฑ์หรือระเบียบปฏิบัติที่ดีมิให้พิจารณาได้ว่ากรรมการ ผู้จัดการ หรือบุคคลใดซึ่งรับผิดชอบในการดำเนินงานของบริษัทบริหารสินทรัพย์กระทำการหรือไม่กระทำการเพื่อแสวงหาผลประโยชน์ที่มีควรได้โดยชอบด้วยกฎหมาย<sup>45</sup>

ภาพรวมของธุรกิจบริษัทบริหารสินทรัพย์ด้อยคุณภาพในประเทศไทยจะมีการเติบโตในทิศทางตรงกันข้ามกับวัฏจักรธุรกิจเสมอ<sup>46</sup> ในขณะที่เศรษฐกิจชะลอตัว บริษัทบริหารสินทรัพย์จะเข้าสู่ NPL และ NPA จากสถาบันการเงินเนื่องจากสินทรัพย์ด้อยคุณภาพจะเกิดขึ้นมากในช่วงเวลาดังกล่าว จากนั้นจะมีการปรับโครงสร้างสินทรัพย์ด้อยคุณภาพที่รับโอนมาจากสถาบันการเงิน และเมื่อเศรษฐกิจฟื้นตัวขึ้น สินทรัพย์เหล่านั้นจะถูกจำหน่ายขายทอดตลาด กล่าวได้ว่าธุรกิจหลักของบริษัทบริหารสินทรัพย์ประกอบด้วยการซื้อขายหรือรับโอน NPL มาจากสถาบันการเงินเพื่อบริหารจัดการสินทรัพย์ด้อยคุณภาพ (NPL) และการจำหน่ายทรัพย์สินรอการขาย (NPA)

<sup>45</sup> พระราชกำหนดบริษัทบริหารสินทรัพย์ พ.ศ. 2541 มาตรา 14

<sup>46</sup> สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์, บริษัท บริหารสินทรัพย์กรุงเทพพาณิชย์ จำกัด (มหาชน), [ออนไลน์], แหล่งที่มา: [https://capital.sec.or.th/webapp/corp\\_fin/datafile/69/2015/15170012890101201525T1007\\_Business\\_Type.PDF?ts=1451055561](https://capital.sec.or.th/webapp/corp_fin/datafile/69/2015/15170012890101201525T1007_Business_Type.PDF?ts=1451055561) [15 มิถุนายน 2561]

### 3.2.1 การบริหารสินทรัพย์ด้อยคุณภาพ

การบริหารสินทรัพย์ด้อยคุณภาพ หรือ หนี้ที่ไม่ได้ก่อให้เกิดรายได้ (Non-Performing Loan : NPL) เป็นตลาดขนาดใหญ่อีกตลาดหนึ่ง ซึ่งหนี้เหล่านี้ส่วนใหญ่เป็นหนี้ที่มาจากสถาบันการเงิน บริษัทบริหารสินทรัพย์ดำเนินการที่เกี่ยวข้องกับงานด้านการดำเนินคดีฟ้องร้องเพื่อติดตามการชำระหนี้ และการบริหารจัดการขายสินทรัพย์หลักประกันอื่นๆ ที่ได้รับมาจากการโอนทรัพย์สินของลูกค้านี้เพื่อการชำระหนี้หรือจากการยึดทรัพย์สินหลักประกัน

หลักเกณฑ์ที่ธนาคารแห่งประเทศไทยให้บริษัทบริหารสินทรัพย์ถือปฏิบัติเพื่อเป็นแนวทางในการกำหนดสินทรัพย์ด้อยคุณภาพ<sup>47</sup> ที่จำหน่ายจ่ายโอนให้บริษัทบริหารสินทรัพย์ได้นั้น หมายถึง สินทรัพย์ของสถาบันการเงินที่ถูกจัดชั้นต่ำกว่ามาตรฐาน สินทรัพย์จัดชั้นสงสัย สินทรัพย์จัดชั้นสงสัยจะสูญ หรือสินทรัพย์จัดชั้นสูญ

ในการโอนสินทรัพย์ที่เป็นสิทธิเรียกร้องมาเป็นของบริษัทบริหารสินทรัพย์นั้น บริษัทบริหารสินทรัพย์และสถาบันการเงินได้รับยกเว้นค่าธรรมเนียมและภาษีอากรต่างๆ ที่เกิดจากการโอนสินทรัพย์นั้น ทั้งนี้ตามที่คณะกรรมการกำหนด และถ้าสินทรัพย์นั้นมีหลักประกันอย่างอื่นที่มีใช้สิทธิจำนอง สิทธิจำนำ หรือสิทธิอันเกิดขึ้นแต่การค้ำประกัน ก็ให้หลักประกันเช่นนั้นตกแก่บริษัทบริหารสินทรัพย์ซึ่งเป็นผู้รับโอนสินทรัพย์นั้นด้วย<sup>48</sup> หากสินทรัพย์นั้นมีลักษณะเป็นการฟ้องบังคับสิทธิเรียกร้องเป็นคดีอยู่ในศาลอยู่ก่อนแล้ว ให้บริษัทบริหารสินทรัพย์เข้าสวมสิทธิเป็นคู่ความแทน โดยสามารถนำพยานหลักฐานใหม่มาแสดงคัดค้านเอกสารที่ได้มีการยื่นไว้ก่อนที่จะเข้าสวมสิทธิเป็นคู่ความแทนได้ แต่ถ้าศาลได้มีคำพิพากษาบังคับตามสิทธิเรียกร้องนั้นแล้วก่อนมีการโอนสินทรัพย์ให้บริษัทบริหารสินทรัพย์ กรณีเช่นนี้ให้บริษัทบริหารสินทรัพย์เข้าสวมสิทธิเป็นเจ้าหนี้ตามคำพิพากษาเพื่อดำเนินการบังคับตามคำพิพากษาต่อไป<sup>49</sup>

<sup>47</sup> ประกาศธนาคารแห่งประเทศไทย ที่ สนส. 24/2552 เรื่อง กำหนดสินทรัพย์ด้อยคุณภาพและหลักเกณฑ์ที่บริษัทบริหารสินทรัพย์ต้องถือปฏิบัติ ประกาศ ณ วันที่ 11 ธันวาคม 2552

<sup>48</sup> พระราชกำหนดบริษัทบริหารสินทรัพย์ พ.ศ. 2541 มาตรา 6

<sup>49</sup> พระราชกำหนดบริษัทบริหารสินทรัพย์ พ.ศ. 2541 มาตรา 7

บริษัทบริหารสินทรัพย์จะซื้อสินทรัพย์ด้วยคุณภาพโดยผ่านการประมูลจากสถาบันการเงิน และในบางครั้งอาจเข้าซื้อจากสถาบันการเงินโดยตรง และเมื่อบริษัทบริหารสินทรัพย์รับโอนหนี้มาจากสถาบันการเงินแล้ว บริษัทบริหารสินทรัพย์ดำเนินการปรับโครงสร้างหนี้โดยพิจารณาจากความสามารถในการชำระหนี้ของลูกค้าในแต่ละรายและการประเมินทรัพย์สินหลักประกัน เพื่อหาข้อยุติที่ได้รับประโยชน์ร่วมกันระหว่างบริษัทบริหารสินทรัพย์กับลูกหนี้ โดยปรับโครงสร้างหนี้ให้กับลูกหนี้สร้างรายได้จากการเก็บเงินจากลูกหนี้ที่ผ่อนชำระตามสัญญาปรับโครงสร้างหนี้ และหากลูกหนี้ไม่สามารถชำระหนี้ได้ และไม่สามารถเจรจาเพื่อหาข้อยุติจากการประนอมหนี้กับลูกหนี้ได้ บริษัทบริหารสินทรัพย์จะใช้วิธีการดำเนินคดีตามกระบวนการศาล โดยเริ่มตั้งแต่ การบอกกล่าว ฟ้องร้องบังคับคดีตามคำพิพากษา เพื่อบังคับคดีตลอดจนกระบวนการขายทอดตลาดของกรมบังคับคดี ถือได้ว่าเป็นการผลักดันทรัพย์สินที่อยู่ภายใต้การดำเนินงานของกรมบังคับคดี และดำเนินการตั้งสำรองค่าเผื่อการด้อยค่าของเงินลงทุนในลูกหนี้ตามกฎหมายเกณฑ์ของธนาคารแห่งประเทศไทย<sup>50</sup>

สำหรับประเทศไทย กระบวนการบังคับคดีเพื่อผลักดันทรัพย์สิน เป็นส่วนหนึ่งของกระบวนการที่มีขนาดใหญ่กว่าที่เรียกว่า “กระบวนการปรับปรุงโครงสร้างหนี้” การปรับปรุงโครงสร้างหนี้สามารถเกิดขึ้นได้ทั้งจากกระบวนการภายในศาล และกระบวนการภายนอกศาล เมื่อมีการไกล่เกลี่ยระหว่างเจ้าหนี้และลูกหนี้ ในขณะที่กระบวนการภายในศาลยังแบ่งออกเป็น คดีแพ่ง คดีล้มละลาย และคดีฟื้นฟูกิจการ ซึ่งในการศึกษาครั้งนี้ศึกษาการบังคับคดีแพ่ง ซึ่งเป็นการยื่นคำฟ้องของเจ้าหนี้ต่อลูกหนี้ และเมื่อมีคำพิพากษาให้บังคับคดี ยึดทรัพย์สิน ขายทอดตลาด เมื่อได้รับเงินจากการขายทอดตลาดแล้วให้เจ้าพนักงานบังคับคดีชำระคืนแก่เจ้าหนี้ตามคำพิพากษา

---

<sup>50</sup> ประกาศธนาคารแห่งประเทศไทย ที่ สนส. 22/2552 เรื่อง กำหนดสินทรัพย์ด้อยคุณภาพและหลักเกณฑ์ที่บริษัทบริหารสินทรัพย์ต้องถือปฏิบัติ ประกาศ ณ วันที่ 11 ธันวาคม 2552



### 3.2.2 การบริหารทรัพย์สินรอการขาย

ทรัพย์สินรอการขาย (Non-Performing Assets : NPAs) หมายถึง ทรัพย์สินที่ตกเป็นของบริษัทบริหารสินทรัพย์<sup>51</sup> ที่ได้รับมาจากกระบวนการปรับปรุงโครงสร้างหนี้ เช่น การรับตีโอนชำระหนี้จากลูกหนี้ และการได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์ที่ลูกหนี้ของสถาบันการเงินได้จำนองไว้กับสถาบันการเงินผ่านการขายทอดตลาดโดยคำสั่งศาลหรือเจ้าพนักงานพิทักษ์ทรัพย์ผ่านกรมบังคับคดี<sup>52</sup> โดยอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวต้องเป็นหลักประกันของสินทรัพย์ด้วยคุณภาพของสถาบันการเงินตามพระราชกำหนดบริษัทบริหารสินทรัพย์ พ.ศ. 2541

ในการบริหารทรัพย์สินรอการขายของบริษัทบริหารสินทรัพย์นั้น ซึ่งส่วนใหญ่เป็นอสังหาริมทรัพย์ เช่น ที่ดินเปล่า โรงแรม ห้องชุด อาคารพาณิชย์ และทาวน์เฮาส์ เป็นต้น บริษัทบริหารสินทรัพย์มีแนวทางในการบริหารจัดการ NPA เพื่อช่วยเพิ่มคุณภาพให้กับสินทรัพย์ที่เป็น NPL ให้กลับมาเป็นสินทรัพย์ที่มีคุณภาพและหมุนเวียนในระบบเศรษฐกิจได้ และเพื่อให้มีการนำทรัพย์สินกลับไปให้เกิดประโยชน์เพื่อกระตุ้นระบบเศรษฐกิจและช่วยสร้างมูลค่าเพิ่มให้แก่ทรัพย์สิน ส่งผลให้เกิดการจ้างงาน สร้างอาชีพให้แก่ประชาชน อันจะนำความเข้มแข็งทางเศรษฐกิจโดยรวมของประเทศ<sup>53</sup>

<sup>51</sup> มรกต เชาวลิตถวิล, “การกำหนดมาตรการทางกฎหมายเพื่อบังคับใช้กับการบริหารจัดการสินทรัพย์ด้วยคุณภาพ,” (วิทยานิพนธ์หลักสูตรนิติศาสตรมหาบัณฑิต สาขาวิชานิติศาสตร์ คณะนิติศาสตร์ปริธี พนมยงค์ มหาวิทยาลัยธุรกิจบัณฑิต, 2556), หน้า 10.

<sup>52</sup> ประกาศธนาคารแห่งประเทศไทย ที่ สนส. 22/2552 เรื่อง กำหนดสินทรัพย์ด้วยคุณภาพและหลักเกณฑ์ที่บริษัทบริหารสินทรัพย์ต้องถือปฏิบัติ ประกาศ ณ วันที่ 11 ธันวาคม 2552

<sup>53</sup> บริษัท บริหารสินทรัพย์สุขุมวิท จำกัด, “การบริหารทรัพย์สินรอการขาย,” Company Profile (2566): 16.

บริษัทบริหารสินทรัพย์ที่มีสถาบันการเงินเป็นผู้ถือหุ้นมากกว่าร้อยละ 50 ต้องดำเนินการบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์ที่เป็นทรัพย์สินรอการขายของบริษัทบริหารสินทรัพย์นั้นๆ ภายใต้กฎเกณฑ์ว่าด้วยการจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์ซึ่งบังคับใช้กับสถาบันการเงิน ให้ต้องจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์ให้แล้วเสร็จภายใน 10 ปีนับจากวันที่ได้มา<sup>54</sup> ขณะที่บริษัทบริหารสินทรัพย์ที่ไม่ได้เป็นบริษัทในเครือของสถาบันการเงินสามารถถือครองทรัพย์สินรอการขายได้อย่างไม่มีกำหนด

หลังจากที่บริษัทบริหารสินทรัพย์ได้กรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินรอการขายแล้ว บริษัทบริหารสินทรัพย์จะทำการสำรวจทรัพย์สินรอการขายและกำหนดกลยุทธ์ในการจำหน่าย ซึ่งจะจัดประมูลขายทรัพย์สินรอการขายเพื่อให้ได้ราคาที่ดีที่สุดและโปร่งใสที่สุด หากมีผู้ประสงค์จะซื้อทรัพย์สินรอการขาย ทั้งบริษัทบริหารสินทรัพย์และผู้ประสงค์จะซื้อจะทำสัญญาจะซื้อจะขาย พร้อมกับชำระเงินมัดจำให้แก่บริษัทบริหารสินทรัพย์ และจะได้รับเงินครบทั้งจำนวนในวันโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินรอการขายให้กับซื้อที่สำนักงานที่ดิน

บทบาทและหน้าที่ของบริษัทบริหารสินทรัพย์ในฐานะผู้รับโอนสิทธิเรียกร้องในลูกหนี้ด้วยคุณภาพจากสถาบันการเงินนั้นถือได้ว่าเป็นมีความสำคัญต่อในเชิงเศรษฐกิจและสังคมอย่างมาก เนื่องจาก บริษัทบริหารสินทรัพย์มีพันธกิจหลักในการดำเนินการบริหารสินทรัพย์ด้วยคุณภาพอย่างรวดเร็วและมีประสิทธิภาพ ถือเป็นการช่วยขับเคลื่อนให้มูลหนี้ตั้งต้นของลูกหนี้อุดมมูลค่าไปจนกระทั่งน้อยที่สุด และเป็นการลดจำนวนประมาณการหนี้ที่สถาบันการเงินรับรู้ ทำให้สถาบันการเงินสามารถปรับโครงสร้างทางการเงินและสามารถเพิ่มทุนได้อย่างสะดวกและสามารถมุ่งเน้นกิจกรรมการให้กู้ยืมเงินได้และนำไปสู่การพัฒนาาระบบสินเชื่อ ทั้งนี้ การที่สถาบันการเงินโอนสิทธิเรียกร้องในลูกหนี้มาให้กับบริษัทบริหารสินทรัพย์นั้นเป็นการพัฒนาคุณภาพของหนี้สูญ โดยการถ่ายโอนความรับผิดชอบในการจัดการทรัพย์สินดังกล่าวมาให้กับบริษัทบริหารสินทรัพย์ที่มีความเชี่ยวชาญเฉพาะในการทำให้สินทรัพย์ที่มีปัญหานั้นสามารถเพิ่มมูลค่าได้

---

<sup>54</sup> ประกาศธนาคารแห่งประเทศไทย ที่ สนส. 24/2552 เรื่อง กำหนดสินทรัพย์ด้วยคุณภาพและหลักเกณฑ์ที่บริษัทบริหารสินทรัพย์ต้องถือปฏิบัติ ประกาศ ณ วันที่ 11 ธันวาคม 2552

บริษัทบริหารสินทรัพย์ช่วยแก้ไขปัญหาสินทรัพย์ด้อยคุณภาพในระบบสถาบันการเงิน โดยเน้นการเจรจาประนอมหนี้กับลูกหนี้บนพื้นฐานของความร่วมมือกันระหว่างบริษัทบริหารสินทรัพย์ในฐานะเจ้าหนี้ และลูกหนี้ ทำให้สถาบันการเงินในประเทศไทยนั้นสามารถจัดการคุณภาพของสินทรัพย์ได้คล่องตัวและมีประสิทธิภาพยิ่งขึ้น นอกเหนือจากนี้การปรับปรุงโครงสร้างหนี้ของลูกหนี้ที่มีคุณภาพให้สามารถดำเนินธุรกิจต่อไปได้ ยังเป็นการช่วยให้เศรษฐกิจของประเทศสามารถขับเคลื่อนไปข้างหน้า และสร้างเสถียรภาพต่อภาคการเงินของประเทศอีกด้วย นอกจากนี้แล้วบริษัทบริหารสินทรัพย์สามารถบริหารจัดการทรัพย์สินรอการขายได้อย่างมีประสิทธิภาพส่งผลต่อการนำเงินกลับมาหมุนเวียนในระบบเศรษฐกิจอีกครั้ง

## บทที่ 4

### ปัญหาที่เกิดขึ้นจากการบังคับคดีตามมาตรา 335

#### แห่งประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง

#### ในกรณีการขายทอดตลาดห้องชุดในอาคารชุด

พระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง (ฉบับที่ 30) พ.ศ. 2560 มาตรา 335 เพื่อกำหนดหลักเกณฑ์การขายทอดตลาดห้องชุดในอาคารชุด ตามกฎหมายว่าด้วยอาคารชุด เนื่องจาก เดิมการขายทอดตลาดห้องชุดในอาคารชุดตามกฎหมายว่าด้วยอาคารชุด ซึ่งหากมีการค้างชำระค่าใช้จ่ายส่วนกลางทำให้ไม่เป็นที่น่าสนใจของตลาดเท่าที่ควร เพราะผู้ซื้อได้จะต้องรับผิดชอบภาระค่าใช้จ่ายส่วนกลางที่ค้างชำระแทนลูกหนี้ตามคำพิพากษา มาตรา 335 นี้ บัญญัติขึ้นเพื่อให้ผู้ซื้อห้องชุดในอาคารชุดจากการขายทอดตลาดของเจ้าพนักงานบังคับคดีได้รับความเป็นธรรมยิ่งขึ้น และเพื่อลดอุปสรรคในการขายทอดตลาดห้องชุดในอาคารชุดให้สามารถจำหน่ายออกไปได้ภายในระยะเวลาที่รวดเร็ว ส่งผลต่อผู้มีส่วนได้เสียในการบังคับคดีและระบบเศรษฐกิจของประเทศในภาพรวม แต่ยังไม่สามารถแก้ไขปัญหาในการโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดที่ได้มาจากการขายทอดตลาดจากกรมบังคับคดีเนื่องจากการโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดให้กับผู้ซื้อต่อ นั้น ต้องใช้หนังสือรับรองการปลอดหนี้คร่าวที่สุดจากนิติบุคคลอาคารชุด ซึ่งในการศึกษาครั้งนี้จะวิเคราะห์ปัญหาที่เกิดขึ้นจากภาระค่าใช้จ่ายส่วนกลางที่ตกติดมาจากการขายทอดตลาดห้องชุดจากกรมบังคับคดี ที่ส่งผลกระทบต่อภาระจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุด โดยยกตัวอย่างคำพิพากษาศาลฎีกาที่เกี่ยวข้องจำนวน 2 คดี เพื่ออธิบายให้ชัดเจนยิ่งขึ้น และโดยเฉพาะอย่างยิ่งกับบริษัทบริหารสินทรัพย์ซึ่งเป็นนิติบุคคลที่จดทะเบียนตามพระราชกำหนดบริษัทบริหารสินทรัพย์ พ.ศ. 2541 ซึ่งทำหน้าที่รับโอนสิทธิเรียกร้องของลูกหนี้ที่เป็นลูกหนี้ด้อยคุณภาพ (NPL) จากสถาบันการเงิน และบริหารจัดการทรัพย์สินรอการขาย (NPA) บริษัทบริหารสินทรัพย์ในฐานะผู้ซื้อทรัพย์สินจากการขายทอดตลาดจากกรมบังคับคดีนั้น นำทรัพย์สินที่ได้มานั้นมาบริหารจัดการแตกต่างจากบุคคลธรรมดาที่ซื้อทรัพย์สินจากการขาย

ทอดตลาดเนื่องจากบริษัทบริหารสินทรัพย์เพื่อจำหน่ายต่อให้กับผู้สนใจ ไม่ได้เป็นผู้ใช้ประโยชน์จากการอยู่อาศัยในห้องชุดนั้น การซื้อขายสินทรัพย์ของบริษัทบริหารสินทรัพย์นั้นถือเป็นการขายทรัพย์สินมือสองซึ่งเป็นการผลักดันทรัพย์เข้าสู่ระบบเศรษฐกิจใหม่ ก่อให้เกิดการนำมาใช้ประโยชน์ใหม่ และส่งผลต่อการรักษาความมั่นคงให้แก่ระบบเศรษฐกิจของประเทศ ซึ่งได้กล่าวถึงความสำคัญของบริษัทบริหารสินทรัพย์ไว้ในบทที่ 3 แล้วนั้น

#### 4.1 ปัญหาการขายทอดตลาดห้องชุดกับการดำเนินการของบริษัทบริหารสินทรัพย์

บริษัทบริหารสินทรัพย์ในประเทศไทยจัดตั้งขึ้นโดยการจดทะเบียนกับธนาคารแห่งประเทศไทยตามพระราชกำหนดบริษัทบริหารสินทรัพย์ พ.ศ. 2541 ซึ่งปัจจุบันมีบริษัทบริหารสินทรัพย์ที่จดทะเบียนกับธนาคารแห่งประเทศไทย 54 บริษัท<sup>55</sup> มีทั้งหน่วยงานของภาครัฐและเอกชน มีวัตถุประสงค์หลักเพื่อแก้ไขปัญหาหนี้เสียในระบบเศรษฐกิจ โดยบริษัทบริหารสินทรัพย์จะรับซื้อรับโอนสินทรัพย์หรือหนี้เสียจากสถาบันการเงินมาบริหารจัดการเพื่อแก้ปัญหา NPL ในระบบเศรษฐกิจและลดภาระการกันสำรองหนี้ของสถาบันการเงินซึ่งจะทำให้สถาบันการเงินปรับโครงสร้างทางการเงิน และเพิ่มทุนได้สะดวกขึ้น เพื่อสามารถปล่อยสินเชื่อได้ตามปกติ อีกทั้งบริษัทบริหารสินทรัพย์เป็นหน่วยงานที่มีหน้าที่ชัดเจนในการบริหารหนี้เสีย ด้วยแนวทางการเจรจาประนอมหนี้เป็นหลักและมีแนวทางในการบริหารจัดการ NPA อย่างมีประสิทธิภาพและครบวงจร เป็นการช่วยเพิ่มคุณภาพของสินทรัพย์ที่เป็น NPL ให้กลับมาเป็นสินทรัพย์ที่มีคุณภาพและหมุนเวียนในระบบเศรษฐกิจได้ โดยการทำนงงานของบริษัทบริหารสินทรัพย์นั้นมีระเบียบทางกฎหมายในการควบคุมดูแลเพื่อความเป็นธรรมต่อทั้งเจ้าหนี้และลูกหนี้ ไม่เป็นการเอื้อประโยชน์ต่อฝ่ายใดฝ่ายหนึ่ง ประกอบกับมีการกำกับดูแลตรวจสอบที่ดี

<sup>55</sup> ธนาคารแห่งประเทศไทย, รายชื่อสถาบันการเงินประเภทบริษัทบริหารสินทรัพย์, [ออนไลน์], แหล่งที่มา: <https://www.bot.or.th/Thai/FinancialInstitutions/WebsiteFI/Pages/InstList.aspx?pit1=8>[15 มิถุนายน 2561]

การบริหาร NPL ของบริษัทบริหารสินทรัพย์ทำได้โดยหาข้อยุติที่ได้รับประโยชน์ร่วมกัน โดยทำการปรับโครงสร้างหนี้กับลูกหนี้ สร้างรายได้จากการเก็บเงินจากลูกหนี้ที่ผ่อนชำระตามสัญญา ปรับโครงสร้างหนี้ และใช้วิธีการดำเนินคดีเมื่อไม่สามารถหาข้อยุติจากการประนอมหนี้ได้ และมีแนวทางในการบริหารจัดการ NPA อย่างมีประสิทธิภาพและครบวงจร เป็นการช่วยเพิ่มคุณภาพของสินทรัพย์ที่เป็น NPL ให้กลับมาเป็นสินทรัพย์ที่มีคุณภาพและหมุนเวียนในระบบเศรษฐกิจได้อีกครั้ง

การดำเนินคดีกับลูกหนี้ที่ไม่สามารถหาข้อยุติได้นั้น บริษัทบริหารสินทรัพย์มีกระบวนการทางศาลเพื่อแก้ไขปัญหาดังกล่าว โดยเริ่มตั้งแต่การบอกกล่าว ฟ้องร้อง บังคับจำนอง ไปถึงกระบวนการยึดทรัพย์ของกรมบังคับคดี ตลอดจนกระบวนการขายทอดตลาดทรัพย์จำนอง ซึ่งหากเป็นทรัพย์ที่ไม่มีสภาพคล่อง ไม่เป็นที่ต้องการของบุคคลทั่วไป โดยอย่างยิ่งทรัพย์หลักประกันที่เป็นห้องชุดหรือคอนโดมิเนียม ซึ่งบางครั้งมีค่าใช้จ่ายส่วนกลางค้างชำระมากกว่าราคาห้องชุด จึงทำให้ห้องชุดไม่เป็นที่น่าสนใจเกิดปัญหามีห้องชุดหรือคอนโดมิเนียมตกค้างจากการขายทอดตลาดอยู่ที่กรมบังคับคดีจำนวนมาก

มาตรา 335 แห่งประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง บัญญัติให้ใช้เมื่อวันที่ 5 กันยายน 2560 กำหนดให้ผู้ซื้อห้องชุดจากการขายทอดตลาดไม่ต้องรับผิดชอบค่าใช้จ่ายส่วนกลางที่เจ้าของเดิมค้างชำระก่อนการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ เนื่องจากเป็นความรับผิดชอบของเจ้าของเดิม โดยนิติบุคคลอาคารชุดสามารถใช้สิทธิในฐานะเจ้าหนี้บุริมสิทธิ์เหนือห้องชุด เพื่อขอรับชำระหนี้จากเงินที่ได้จากการขายทอดตลาดได้

#### 4.1.1 หลักเกณฑ์การขายทอดตลาดห้องชุดในอาคารชุดตามมาตรา 335

พระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง (ฉบับที่ 30) พ.ศ. 2560 มาตรา 335 ถูกปรับปรุงแก้ไขจากบทบัญญัติเดิมในมาตรา 309 จัตวา ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมพระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง (ฉบับที่ 29) พ.ศ. 2558 ซึ่งยังคงหลักการเดิมทุกประการ โดยมีเนื้อหาเพื่อกำหนดหลักเกณฑ์การขายทอดตลาดห้องชุดในอาคารชุด ตามกฎหมายว่าด้วยอาคารชุด เนื่องจากเดิมการขายทอดตลาดห้องชุดในอาคารชุดตามกฎหมายว่าด้วยอาคารชุด หากห้องชุดมีค่าใช้จ่ายส่วนกลางค้างชำระทำให้ไม่เป็นที่น่าสนใจของตลาดเท่าที่ควร เพราะผู้ซื้อได้จะต้องรับผิดชอบภาระค่าใช้จ่ายส่วนกลางที่ค้างชำระแทนลูกหนี้ตามคำพิพากษา

มาตรา 335 นี้บัญญัติขึ้นเพื่อให้ผู้ซื้อห้องชุดในอาคารชุดจากการขายทอดตลาดของเจ้าพนักงานบังคับคดีได้รับความเป็นธรรมยิ่งขึ้น และเพื่อลดอุปสรรคในการขายทอดตลาดห้องชุดในอาคารชุดให้สามารถจำหน่ายออกไปได้ภายในระยะเวลาที่รวดเร็ว ส่งผลต่อผู้มีส่วนได้เสียในการบังคับคดีและระบบเศรษฐกิจของประเทศในภาพรวม สอดคล้องกับหลักการและเหตุผล ของการแก้ไขมาตรา 309 จัตวา(เดิม) ที่การขายทอดตลาดห้องชุดในอาคารชุดตามกฎหมายว่าด้วยอาคารชุดและที่ดินจัดสรรตามกฎหมายว่าด้วยการจัดสรรที่ดิน มีการค้างชำระค่าใช้จ่ายส่วนกลาง เป็นจำนวนมาก อีกทั้งนิติบุคคลอาคารชุดมักจะผลักภาระให้ผู้ซื้อรายใหม่รับผิดชอบค่าใช้จ่ายส่วนกลางที่ค้างชำระแทนลูกหนี้ตามคำพิพากษารายเดิมจึงสมควรเพิ่มความตามมาตรา 309 จัตวา ขยายอำนาจของเจ้าพนักงานบังคับคดี เพื่อให้ผู้ซื้อห้องชุดในอาคารชุดจากการขายทอดตลาดจากกรมบังคับคดีได้รับความเป็นธรรมและเพื่อลดอุปสรรคในการซื้อห้องชุดจากการขายทอดตลาดห้องชุดให้สามารถจำหน่ายออกไปได้ภายในระยะเวลาที่รวดเร็ว ก่อให้เกิดความเป็นธรรมแก่ทุกฝ่าย และส่งผลดีต่อระบบเศรษฐกิจของประเทศในภาพรวม

พระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง (ฉบับที่ 30) พ.ศ. 2560 มาตรา 335 นี้บัญญัติขึ้นเพื่อความคุ้มครองแก่ผู้ซื้อห้องชุดในอาคารชุดจากการขายทอดตลาดของเจ้าพนักงานบังคับคดีที่ได้รับความเป็นธรรมยิ่งขึ้น เนื่องจาก ประเด็นหลักที่เป็นปัญหาของกรมบังคับคดีที่ไม่สามารถระบายทรัพย์สินประเภทห้องชุดในอาคารชุดออกสู่ตลาดได้อย่างเต็มที่ เนื่องจาก ผู้ที่ประมูลได้ต้องรับภาระค่าใช้จ่ายหนี้ส่วนกลางซึ่งอาจมีจำนวนมากใกล้เคียงกับราคาประมูลขายห้องชุดทำให้ผู้ซื้อห้องชุดในอาคารชุดจากการขายทอดตลาดของเจ้าพนักงานบังคับคดีไม่ต้องชำระหนี้ค่าส่วนกลางที่ค้างชำระแทนลูกหนี้ตามคำพิพากษา โดยไม่ได้กระทบบุริมสิทธิของนิติบุคคลอาคารชุดแต่อย่างใด เป็นปัจจัยที่ช่วยให้ทรัพย์สินประเภทห้องชุดที่เจ้าพนักงานบังคับคดียึดไว้ถูกผลักดันออกสู่ระบบตลาดเป็นประโยชน์แก่ผู้มีส่วนได้เสียในการบังคับคดี รวมทั้งส่งผลดีต่อระบบเศรษฐกิจของประเทศในภาพรวมช่วยให้ผู้บริโภคสนใจเข้ามาซื้อทรัพย์สินประเภทห้องชุดเพิ่มมากขึ้น และถ้าหากมีการขายทอดตลาด มีการเปลี่ยนมือก็จะทำให้อาคารเหล่านี้มีการใช้งานมีการใช้ประโยชน์ นิติบุคคลก็สามารถมีรายได้สำหรับจ่ายค่าส่วนกลาง ขณะเดียวกันอาคารชุดเองก็ประหยัดค่าใช้จ่ายในการฟ้องร้อง เพื่อเรียกเก็บค่าส่วนกลางที่คงค้าง เพราะมาตรา 335 นี้ ระบุชัดเจนที่กรมบังคับคดีต้องกันเงินที่ได้จากการขายทอดตลาดไว้เพื่อชำระหนี้ที่ค้างชำระก่อน อีกทั้งการขาย

ทอดตลาดห้องชุดนั้นถือเป็นการผลักดันทรัพย์สินผ่านระบบประมวลขายทอดตลาดของกรมบังคับคดี จะทำให้เกิดการนำกลับมาใช้ประโยชน์ใหม่ (Free up Asset)<sup>56</sup> เป็นการรักษาความมั่นคงให้แก่ระบบการเงินและยังสร้างการขยายตัวทางเศรษฐกิจได้ ซึ่งจากผลการการศึกษาผลกระทบด้านการผลักดันทรัพย์สินต่อระบบเศรษฐกิจไทยเพื่อการพัฒนาสู่การเป็นศูนย์กลางการพัฒนาองค์ความรู้ด้านการบังคับคดีในระดับอาเซียนโดยจากฐานข้อมูลระบบแพ่ง ในช่วงเวลา 2556-2558 โดยความร่วมมือระหว่างกรมบังคับคดีกับจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย พบว่าหากมูลค่าการขายทอดตลาดทรัพย์สินเพิ่มขึ้นร้อยละ 1 ของมูลค่าการขายทอดตลาดแล้วเศรษฐกิจไทยโดยรวมจะขยายตัวเพิ่มขึ้นร้อยละ 0.589 ของผลิตภัณฑ์มวลรวมในประเทศ ณ ราคาตลาดโดยในปี พ.ศ.2558 กรมบังคับคดีสามารถผลักดันทรัพย์สินเพิ่มขึ้นถึงร้อยละ 13 ของมูลค่าการขายทอดตลาดในปีก่อน และกรมบังคับคดีสามารถสร้างมูลค่าเพิ่มแก่ระบบเศรษฐกิจไทยได้ถึง 10,110 ล้านบาท

ทั้งนี้ พระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง (ฉบับที่ 30) พ.ศ. 2560 มาตรา 335 กำหนดหลักทั่วไปกรณีมีการขายทอดตลาดทรัพย์สินที่มีกฎหมายกำหนดไว้ให้จดทะเบียนโดยให้เจ้าพนักงานบังคับคดีแจ้งนายทะเบียน พนักงานเจ้าหน้าที่ หรือบุคคลอื่นผู้มีอำนาจหน้าที่ตามกฎหมายให้ดำเนินการแก้ไขเปลี่ยนแปลงทางทะเบียนทรัพย์สินนั้นให้แก่ผู้ซื้อโดยไม่นำบทบัญญัติ มาตรา 29 วรรคสองแห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 มาใช้บังคับ ทั้งนี้ สิทธิในการได้รับชำระหนี้ของนิติบุคคลอาคารชุดให้เป็นไปตาม มาตรา 287 แห่งประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง

ในการศึกษาครั้งนี้ศึกษาการขายทอดตลาดห้องชุด ซึ่งการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับห้องชุด<sup>57</sup> ที่ซื้อมาจากการขายทอดตลาดจากกรมบังคับคดีนั้นเป็นไปตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 แก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ 4) พ.ศ. 2551 ให้พนักงานเจ้าหน้าที่<sup>58</sup> มีอำนาจหน้าที่ในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับห้องชุดตามพระราชบัญญัตินี้

<sup>56</sup> อธิภัทร มุทิตาเจริญ และคณะ, รายงานฉบับสมบูรณ์โครงการการศึกษาผลกระทบด้านการผลักดันทรัพย์สินต่อระบบเศรษฐกิจไทยเพื่อพัฒนาสู่การเป็นศูนย์กลางการพัฒนาองค์ความรู้ด้านการบังคับคดีในระดับอาเซียน, (คณะเศรษฐศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย), หน้า 34.

<sup>57</sup> ส่วนมาตรฐานการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม สำนักมาตรฐานการทะเบียนที่ดิน, การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม, (พฤศจิกายน 2551), หน้า 6.

<sup>58</sup> พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 มาตรา 28



ในการโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดนั้น ผู้โอนกรรมสิทธิ์และนิติกรรมจะต้องไม่ค้างค่าใช้จ่ายส่วนกลาง<sup>59</sup> โดยให้ผู้ขอหรือเจ้าของห้องชุดจะต้องนำเอกสารหนังสือกรรมสิทธิ์ในห้องชุดมาแสดงต่อเจ้าพนักงานที่ดินกรณีเป็นการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมโอนกรรมสิทธิ์ในห้องชุด และต้องนำหนังสือรับรองจากผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดเพื่อแสดงว่าตนไม่ได้เป็นหนี้ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับทรัพย์สินส่วนกลาง<sup>60</sup> โดยต้องเป็นหนังสือรับรองการปลอดหนี้คร่าวสุดท้ายจากนิติบุคคลอาคารชุดมาแสดงหมายความว่า ต้องไม่ค้างชำระหนี้ค่าใช้จ่ายส่วนกลางเนื่องจากทรัพย์สินส่วนกลางเป็นกรรมสิทธิ์ร่วมของเจ้าของห้องชุดทุกห้อง จึงจำเป็นต้องออกค่าใช้จ่ายร่วมกัน หากเจ้าของห้องชุดใดไม่ยอมชำระหรือชำระค่าใช้จ่ายไม่ครบถ้วน ก็เป็นการเอาเปรียบเจ้าของห้องชุดอื่นและทำให้นิติบุคคลอาคารชุดจะไม่สามารถบริหารกิจการเกี่ยวกับทรัพย์สินส่วนกลางต่อไปได้ เพราะไม่มีเงินค่าใช้จ่าย ก็จะเกิดความเสียหายแก่เจ้าของห้องชุดอื่นๆ หากเจ้าของห้องชุดรายใดที่ค้างชำระค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับทรัพย์สินส่วนกลาง จะไม่สามารถโอนกรรมสิทธิ์ในห้องชุดนั้นไปให้แก่ผู้อื่นจนกว่าจะได้ชำระหนี้ค่าใช้จ่ายส่วนกลางดังกล่าวเรียบร้อยแล้ว<sup>61</sup>

#### 4.1.2 วิเคราะห์ปัญหาในการจดทะเบียนและโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดของบริษัทบริหารสินทรัพย์

บริษัทบริหารสินทรัพย์ มีพันธกิจในการบริหารจัดการสินทรัพย์ด้วยคุณภาพ (NPL) โดยนำมาพัฒนาตัวทรัพย์สินรอกการขาย(NPA) ที่ถือครองอยู่ให้เป็นทรัพย์สินที่มีศักยภาพ มุ่งหวังให้ตรงใจผู้บริโภคให้เป็นสินค้าที่ได้มาตรฐานเป็นที่ต้องการของตลาดที่ต้องการทรัพย์สินมือสองคุณภาพดีเข้าซื้อทรัพย์สินกับบริษัทบริหารสินทรัพย์อย่างไรก็ดี กระบวนการทำงานของบริษัทบริหารสินทรัพย์เพื่อเปลี่ยน NPL เป็นเงินสดหรือทรัพย์สินรอกการขาย ทำได้โดยการเร่งเจรจากับลูกหนี้ให้ได้ข้อยุติ และนำมาสู่

<sup>59</sup> พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 มาตรา 29

<sup>60</sup> พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 มาตรา 28

<sup>61</sup> พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 มาตรา 29

กระบวนการปรับปรุงโครงสร้างหนี้เพื่อหวังให้ได้เงินสดหรือโอนทรัพย์สินหลักประกันชำระหนี้ที่ค้างอยู่ให้เสร็จสิ้น และหากกรณีไม่ได้ข้อยุติ บริษัทบริหารสินทรัพย์จะดำเนินการบังคับคดี เพื่อเปลี่ยนหลักประกันให้เป็นทรัพย์สินรอการขาย(NPA) โดยบริหารจัดการ NPL และ NPA นั้น จึงมีต้นทุนของการบริหารจัดการค่อนข้างสูง บริษัทบริหารสินทรัพย์จึงต้องการขายทรัพย์สิน NPA ให้ได้เร็วที่สุด เพื่อนำเงินที่ได้มาหมุนเวียนในกิจการต่อไป

ดังนั้น หากทรัพย์สิน NPA ที่บริษัทบริหารสินทรัพย์ถือครองอยู่ ไม่สามารถโอนกรรมสิทธิ์ให้กับผู้ที่สนใจซื้อได้ ย่อมส่งผลกระทบต่อบริษัทบริหารสินทรัพย์ในหลาย ๆ ด้าน ซึ่งมีปัญหาและอุปสรรคที่สำคัญ ที่ทำให้บริษัทบริหารสินทรัพย์ไม่สามารถจดทะเบียนและโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดได้ เนื่องจากนิติบุคคลอาคารชุดไม่แจ้งรายการหนี้ค่าใช้จ่ายค้ำชำระหรือแจ้งว่าไม่มีต่อเจ้าพนักงานบังคับคดี แล้วต่อมาภายหลังเมื่อมีผู้สนใจซื้อห้องชุดจากบริษัทบริหารสินทรัพย์นั้น นิติบุคคลอาคารชุดแจ้งเรียกเก็บค่าส่วนกลางค้างจ่าย ซึ่งเป็นภาระค่าใช้จ่ายส่วนกลางที่ตกติดมาจากการขายทอดตลาดจากกรมบังคับคดี ก่อให้เกิดความไม่เป็นธรรมแก่ผู้ซื้อห้องชุดต่อ

กรณีดังกล่าว ทำให้เกิดการโต้แย้งสิทธิกันระหว่างบริษัทบริหารสินทรัพย์และนิติบุคคลอาคารชุด ว่าภาระค่าใช้จ่ายส่วนกลางค้างชำระนั้น นิติบุคคลอาคารชุดมีสิทธิเรียกเก็บค่าใช้จ่ายส่วนกลางค้างชำระจากบริษัทบริหารสินทรัพย์ได้หรือไม่หรือนิติบุคคลอาคารชุดมีสิทธิที่จะไม่ออกหนังสือรับรองการปลอดหนี้ให้กับบริษัทบริหารสินทรัพย์หรือไม่ ทำให้เกิดข้อพิพาทที่คู่กรณีทั้งสองฝ่ายเลือกใช้สิทธิทางศาล เพื่อขอให้ศาลมีคำสั่งให้นิติบุคคลอาคารชุดออกหนังสือรับรองการปลอดหนี้ จนเกิดคำพิพากษาศาลฎีกาที่น่าสนใจอยู่หลายฎีกา ซึ่งจะนำเสนอในลำดับต่อไป

#### 4.2 ปัญหาความไม่ชัดเจนของความจำเป็นของหนังสือรับรองการปลอดหนี้ในกรณีโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดให้ผู้ซื้อต่อลำดับต่อไป

กรณีที่นิติบุคคลอาคารชุดไม่แจ้งรายการหนี้ค่าใช้จ่ายที่ต้องชำระต่อเจ้าพนักงานบังคับคดีภายในกำหนดเวลาตามมาตรา 335 วรรคสาม กำหนดไว้ และต่อมาหลังจากที่จดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดมาเป็นของผู้ซื้อห้องชุดจากการขายทอดตลาดจากกรมบังคับคดีและภายหลังหากต้องการโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดต่อให้กับบุคคลผู้สนใจซื้อห้องชุด นิติบุคคลอาคารชุดยังสามารถเรียกให้มีการชำระหนี้ค่าใช้จ่ายที่อ้างว่ายังมีค้างอยู่จากผู้เป็นเจ้าของเดิม แต่ไม่ได้แจ้งภายในกำหนดเวลาตามที่ มาตรา 335 วรรคสาม กำหนดไว้ เพื่อเรียกให้ชำระหนี้ค่าใช้จ่ายก่อนที่จะออก

หนังสือรับรองใบปลอดหนี้ ได้หรือไม่และการกระทำดังกล่าวของนิติบุคคลอาคารชุดเป็นการกระทำที่ถูกต้องและเป็นธรรมตามกฎหมายหรือไม่ หรือเป็นการกระทำที่ไม่มีกฎหมายรองรับไว้

ในประเด็นนี้ เกิดคำถามขึ้นว่า หนังสือรับรองการปลอดหนี้ หรือ ใบปลอดหนี้ นั้น มีความสำคัญต่อการโอนกรรมสิทธิ์ให้ผู้ซื้อต่อหรือไม่ ซึ่งในการศึกษาครั้งนี้ได้ยกตัวอย่างคำพิพากษา 2 ฉบับขึ้นมาวิเคราะห์ แม้ว่าจะเป็นคดีที่เกิดขึ้นก่อนมีกระแสพระราชบัญญัติประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง มาตรา 335 ก็ตาม แต่อาจให้แง่คิดบางประการในการวิเคราะห์ประเด็นดังกล่าวได้ดังนี้

คดีที่ 1 คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 2464/2559<sup>62</sup> คดีนี้โจทก์ฟ้องขอให้จำเลยออกหนังสือรับรองการปลอดหนี้และฟ้องเรียกค่าเสียหายจากจำเลยฐานละเมิด เนื่องจากจำเลยซึ่งเป็นนิติบุคคลอาคารชุดไม่ออกหนังสือรับรองการปลอดหนี้ห้องชุดที่พิพาทให้โจทก์ ทำให้โจทก์นำห้องชุดออกขายไม่ได้ โจทก์ได้รับความเสียหาย โดยมีประเด็นว่า โจทก์ไม่ยอมชำระค่าส่วนกลางที่ลูกหนี้เดิมค้างจ่าย ก่อนที่โจทก์จะเข้าซื้อห้องชุดพิพาท นิติบุคคลอาคารชุดจึงไม่ยอมออกหนังสือรับรองการปลอดหนี้ให้โจทก์ซึ่งคดีนี้ ศาลฎีกาพิพากษายกฟ้องโจทก์ โดยให้เหตุผลว่า โจทก์จึงมีหน้าที่ชำระหนี้ค่า

<sup>62</sup> คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 2464/2559

ตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 มาตรา 18 วรรคสอง บัญญัติว่า "เจ้าของร่วม (หมายถึงเจ้าของห้องชุดในอาคารชุด) ต้องร่วมกันออกค่าใช้จ่ายที่เกิดจากการให้บริการส่วนรวมและที่เกิดจากเครื่องมือ เครื่องใช้ ตลอดจนสิ่งอำนวยความสะดวกที่มีไว้เพื่อใช้หรือเพื่อประโยชน์ร่วมกัน และค่าใช้จ่ายที่เกิดจากการดูแลรักษาและการดำเนินการเกี่ยวกับทรัพย์สินส่วนกลางตามอัตราส่วนที่เจ้าของร่วมแต่ละคนมีกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนกลางตามมาตรา 14 หรือตามส่วนแห่งประโยชน์ที่มีต่อห้องชุด ทั้งนี้ ตามที่กำหนดในข้อบังคับ" เจ้าของร่วมจึงมีหน้าที่ที่จะต้องชำระค่าใช้จ่ายตามที่บัญญัติไว้ในมาตรา 18 วรรคสอง ดังกล่าว และในกรณีที่จะต้องมีการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมโอนกรรมสิทธิ์ในห้องชุด ผู้จดทะเบียนก็ต้องมีหนังสือรับรองการปลอดหนี้อันเกิดจากค่าใช้จ่ายตามมาตรา 18 ไปแสดงต่อเจ้าพนักงานตามที่บัญญัติไว้ มาตรา 29 วรรคสอง ซึ่งบัญญัติว่า "ในกรณีที่ขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมโอนกรรมสิทธิ์ในห้องชุด พนักงานเจ้าหน้าที่จะรับจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมได้เมื่อห้องชุดดังกล่าวปลอดจากหนี้อันเกิดจากค่าใช้จ่ายตามมาตรา 18 โดยต้องมีหนังสือรับรองการปลอดหนี้คร่าวที่สุดจากนิติบุคคลอาคารชุดมาแสดง" โจทก์เป็นเพียงผู้ซื้อห้องชุดพิพาทจากการขายทอดตลาดของเจ้าพนักงานบังคับคดีและแม้โจทก์จะมีลูกหนี้ผู้ซึ่งค้างชำระหนี้ค่าใช้จ่ายตามที่ระบุไว้ในมาตรา 18 วรรคสองก็ตาม แต่การที่โจทก์เข้าประมูลซื้อห้องชุดพิพาทตามประกาศของเจ้าพนักงานบังคับคดีย่อมมีผลเท่ากับโจทก์ได้ทำสัญญาตกลงว่า จะรับผิดชอบชำระหนี้ตามเงื่อนไขที่ระบุไว้ในประกาศของเจ้าพนักงานบังคับคดีให้แก่บุคคลภายนอกแทนลูกหนี้ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 374 ดังนั้น เมื่อเจ้าของห้องชุดเดิมมีหนี้ค่าส่วนกลางค้างชำระอยู่แก่จำเลยแล้ว โจทก์จึงมีหน้าที่ชำระหนี้ค่าส่วนกลางให้แก่จำเลยด้วย โจทก์จะมาอ้างว่าตนมิได้เป็นผู้ก่อนหน้าที่จำเลยเรียกให้ชำระจึงไม่ต้องมารับผิดชำระหนี้ตามมาตรา 18 วรรคสอง หาได้ไม่

ส่วนกลางให้แก่จำเลย โจทก์จะมาอ้างว่าตนมิได้เป็นผู้ถือหุ้นที่จำเลยเรียกให้ชำระจึงไม่ต้องมารับผิดชำระหนี้ตามมาตรา 18 วรรคสอง ไม่ได้

จากตัวอย่างฎีกานี้สรุปได้ว่า การจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดจะต้องใช้หนังสือรับรองการปลอดหนี้คร่าวที่สุดเท่านั้น โดยผู้จดทะเบียนสิทธินิติกรรมจะต้องนำหนังสือรับรองการปลอดหนี้อันเกิดจากค่าใช้จ่ายตามมาตรา 18 ไปแสดงต่อเจ้าพนักงานที่ดิน ตามที่บัญญัติไว้ในพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.2522 มาตรา 29 วรรคสอง แม้ผู้ซื้อจะซื้อห้องชุดที่พิพาทจากการขายทอดตลาดของเจ้าพนักงานบังคับคดี และไม่ใช้ลูกหนี้ที่ค้างชำระหนี้ค่าใช้จ่ายกับนิติบุคคลอาคารชุดผู้ถือหุ้นก็ตาม กรณีดังกล่าว หากเกิดกับบริษัทบริหารสินทรัพย์ทำให้บริษัทบริหารสินทรัพย์ต้องแบกรับภาระค่าส่วนกลางค้างชำระตั้งแต่ช่วงเวลาที่ยังไม่ได้เข้าถือกรรมสิทธิ์และเข้าครองครองอยู่นั้นเอง อันเป็นการสร้างภาระเกินควรและไม่เป็นธรรมกับบริษัทบริหารสินทรัพย์ กรณีดังกล่าว สะท้อนถึงปัญหาที่เกิดขึ้นกับบริษัทบริหารสินทรัพย์ ที่ซื้อห้องชุดจากการขายทอดตลาดจากกรมบังคับคดีในชั้นแรก ซึ่งไม่มีปัญหาเนื่องจาก ประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง มาตรา 335 บัญญัติให้สามารถโอนกรรมสิทธิ์ให้ได้ ขึ้นต่อมาหากบริษัทบริหารสินทรัพย์ ต้องการขายห้องชุดให้กับผู้สนใจซื้อในลำดับต่อมา บริษัทบริหารสินทรัพย์ก็ไม่อาจกระทำได้ในทันที ต้องดำเนินการขอหนังสือรับรองการปลอดหนี้จากนิติบุคคลอาคารชุดเสียก่อน ตามนัยฎีกาดังกล่าวข้างต้น จึงเห็นได้ว่า ประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง มาตรา 335 แก้ปัญหาได้เพียงทำให้ห้องชุดถูกขายทอดตลาดออกจากกรมบังคับคดีได้ง่ายและรวดเร็วขึ้นเท่านั้น แต่ยังคงเกิดปัญหาภาระค่าใช้จ่ายส่วนกลางที่ตกติดมาจากการขายทอดตลาดจากกรมบังคับคดี ก่อให้เกิดความไม่เป็นธรรมต่อผู้ซื้อในลำดับถัดไป ภายหลังจากได้รับโอนทรัพย์สินจากกรมบังคับคดีแล้วได้เลย

ส่วนอีกคดีหนึ่ง ได้แก่ คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 13068/2558<sup>63</sup> คดีสืบเนื่องจากโจทก์ฟ้องขอให้จำเลย ซึ่งเป็นนิติบุคคลอาคารชุด ออกหนังสือรับรองการปลอดหนี้ และเรียกค่าเสียหาย

<sup>63</sup> คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 13068/2558

ตามฟ้องและฟ้องแย้ง จำเลยที่ 2 เป็นผู้จัดการของจำเลยที่ 1 มีฐานะเป็นตัวแทนของจำเลยที่ 1 ไม่ปรากฏตามฟ้องว่าจำเลยที่ 1 กระทำในฐานะส่วนตัวและจำเลยที่ 2 มิใช่เจ้าหน้าที่ตามฟ้องแย้ง โจทก์จึงไม่มีอำนาจฟ้องจำเลยที่ 2 และจำเลยที่ 2 ไม่มีอำนาจฟ้องแย้ง ซึ่งเป็นปัญหาข้อกฎหมายเกี่ยวกับความสงบเรียบร้อยของประชาชน ศาลฎีกามีอำนาจหยิบยกขึ้นวินิจฉัยตาม ประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง มาตรา 142 (5) ประกอบมาตรา 246 และมาตรา 247

ค่าใช้จ่ายส่วนกลางที่เจ้าของห้องเดิมค้างชำระเป็นสิทธิของนิติบุคคลอาคารชุดที่จะฟ้องบังคับคดีให้เจ้าของห้องเดิมที่ค้างชำระหรือไม่ก็ได้ ไม่มีบทบัญญัติแห่งกฎหมายให้เป็นหน้าที่ของจำเลยทั้งสองที่จะฟ้องคดีหรือใช้สิทธิแจ้งรายการเพื่อขอรับชำระหนี้บุริมสิทธิออกจากเจ้าพนักงานบังคับคดี การที่จำเลยทั้งสองไม่ได้ใช้สิทธิแจ้ง

จากการขาดรายได้ เนื่องจากจำเลยไม่ดำเนินการออกใบปลอทดหนี้ให้ ฝ่ายจำเลยยื่นคำให้การและฟ้องแย้งโจทก์ว่า โจทก์ไม่มีอำนาจ และให้โจทก์ชำระหนี้ค่าส่วนกลางค้างชำระที่เจ้าของห้องเดิมค้างชำระจำนวน 674,780.17 บาท และค่าใช้จ่ายส่วนกลางรายเดือนรวมห้องชุด 2 ห้องอีกเดือนละ 796.20 บาท นับแต่วันฟ้องแย้งเป็นต้นไป

---

รายการเพื่อขอรับชำระหนี้บุริมสิทธิเอาจากเจ้าพนักงานบังคับคดี และไม่ใช้สิทธิฟ้องคดีตามอำนาจหน้าที่เอาแก่เจ้าของห้องชุดเดิมตามมาตรา 41 และตามมาตรา 36 (6) แห่ง พ.ร.บ.อาคารชุด พ.ศ.2522 จึงไม่เป็นการกระทำละเมิดต่อโจทก์

ค่าใช้จ่ายรายการที่ 5 ถึงรายการที่ 10 ตามเอกสารหมายเลข 1 แผ่นที่ 5 และที่ 6 เป็นค่าใช้จ่ายตามความจำเป็นที่ต้องมีการบำรุงรักษาทรัพย์สินส่วนกลางและเพื่อความปลอดภัยของผู้ที่อยู่อาศัยซึ่งมิได้มีการกำหนดจ่ายเป็นระยะเวลาในอันที่จะมีอายุความ 5 ปี ตาม ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 193/33 (4) จึงไม่ขาดอายุความ ส่วนค่าปรับในรายการที่ 3 และที่ 4 เป็นค่าปรับอันเกิดจากการผิดนัดชำระค่าใช้จ่ายส่วนกลาง ถือได้ว่าเป็นส่วนหนึ่งของค่าใช้จ่ายส่วนกลาง เมื่อค่าใช้จ่ายส่วนกลางอันเป็นหนี้ประธานขาดอายุความ ค่าปรับซึ่งเป็นหนี้อุปกรรมย่อมขาดอายุความด้วยตาม ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 193/26

ค่าปรับอันเกิดจากค่าใช้จ่ายส่วนกลางเป็นหนี้เงินที่จำเลยทั้งสองจะเรียกเก็บได้ต่อเมื่อเจ้าของร่วมมิได้ชำระหนี้ภายในเวลาที่กำหนดไว้อันมีลักษณะเป็นการกำหนดค่าเสียหายไว้ล่วงหน้าและถือได้ว่าเป็นเบี้ยปรับตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 379

ตามคำฟ้องของโจทก์นั้นขอให้จำเลยที่ 1 ออกหนังสือรับรองการปลอทดหนี้ให้ ซึ่งการที่จำเลยที่ 1 ออกหนังสือรับรองการปลอทดหนี้ให้ได้นั้น โจทก์จะชำระหนี้ค่าส่วนกลางให้ครบเสียก่อน แม้ตามคำขอท้ายฟ้องและคำให้การฟ้องแย้งของโจทก์จะไม่มีข้อความว่า เมื่อโจทก์ได้ชำระค่าส่วนกลางครบถ้วนแล้วให้จำเลยที่ 1 ออกหนังสือรับรองการปลอทดหนี้ให้ก็ตาม แต่เนื่องจากจำเลยที่ 1 ได้ฟ้องแย้งขอให้โจทก์ชำระหนี้ค่าส่วนกลางและศาลมีคำพิพากษาถึงที่สุดให้โจทก์ชำระค่าส่วนกลางแก่จำเลยที่ 1 แล้ว เมื่อโจทก์ชำระค่าส่วนกลางตามคำพิพากษาให้แก่จำเลยที่ 1 แล้ว หนี้เป็นอันระงับสิ้นไป โจทก์จึงมีสิทธิเรียกร้องให้จำเลยที่ 1 ออกหนังสือรับรองการปลอทดหนี้ตอบแทนเช่นกัน การที่จำเลยที่ 1 ออกหนังสือรับรองการปลอทดหนี้จึงก่อให้เกิดสิทธิแก่โจทก์ที่จะโอนห้องชุดได้ จึงเป็นการกระทำนิติกรรมฝ่ายเดียวของจำเลยที่ 1 ตาม ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 149 ดังนั้น ในการบังคับชำระหนี้หากสภาพแห่งหนี้ไม่เปิดช่องศาลชอบที่จะสั่งให้ถือเอาคำพิพากษาแทนการแสดงเจตนาได้ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 213 วรรคสอง ซึ่งเป็นการสั่งตามสมควรแก่รูปเรื่องเพื่อบังคับคดีให้เป็นไปตาม พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.2522 มาตรา 29 วรรคสาม

ส่วนที่โจทก์ฎีกาว่า ไม่มีค่าส่วนกลางที่ค้างชำระก่อนที่โจทก์จะซื้อทรัพย์สินจากการขายทอดตลาดนั้น โจทก์ไม่ได้กล่าวอ้างไว้ในคำฟ้อง จึงเป็นข้อที่ไม่ได้ยกขึ้นว่ากล่าวกันมาแล้วโดยชอบในศาลล่างทั้งสอง ทั้งมิใช่ข้อกฎหมายอันเกี่ยวกับความสงบเรียบร้อยของประชาชน ศาลฎีกาไม่รับวินิจฉัยตาม ประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง มาตรา 249

ศาลฎีกาพิพากษาให้โจทก์ชำระค่าใช้จ่ายส่วนกลางสำหรับห้องชุดเลขที่ 345/84 จำนวนเงิน 5,094.70 บาท และห้องชุดเลขที่ 345/105 จำนวนเงิน 5,056.46 บาท และชำระค่าส่วนกลางสำหรับห้องชุดเลขที่ 345/84 ในอัตราเดือนละ 399.60 บาท และห้องชุดเลขที่ 345/105 ในอัตราเดือนละ 396.60 บาท พร้อมทั้งค่าปรับร้อยละ 7.5 ต่อปีจากต้นเงินแต่ละยอดดังกล่าวนับแต่เดือนเมษายน 2551 เป็นต้นไปจนกว่าจะชำระเสร็จแก่จำเลยที่ 1 ก่อน เมื่อโจทก์ชำระเงินดังกล่าวครบถ้วนทุกจำนวนแล้ว ให้จำเลยที่ 1 ออกหนังสือรับรองการปลอดหนี้ให้แก่โจทก์ หากจำเลยที่ 1 ไม่ออกหนังสือรับรองการปลอดหนี้ให้แก่โจทก์ให้ถือเอาคำพิพากษาแทนการแสดงเจตนาของจำเลยที่ 1 และให้ยกฟ้องและฟ้องแย้งในส่วนของจำเลยที่ 2

จากคำพิพากษาศาลฎีกาที่ 13068/2558สรุปได้ว่า ศาลฎีกา ยังคงมีคำวินิจฉัยว่า การที่โจทก์จะบังคับให้จำเลยที่ 1 ออกหนังสือรับรองการปลอดหนี้ให้โจทก์ได้นั้น โจทก์จะชำระหนี้ค่าส่วนกลางให้จำเลยเสียก่อน เมื่อโจทก์ชำระค่าส่วนกลางตามคำพิพากษาให้แก่จำเลยที่ 1 แล้ว หนี้จึงเป็นอันระงับสิ้นไป โจทก์จึงจะมีสิทธิเรียกร้องให้จำเลยที่ 1 ออกหนังสือรับรองการปลอดหนี้ตอบแทนเช่นกัน ส่วนภาระหนี้ส่วนกลางค้างชำระจะเป็นจำนวนเท่าใดนั้น ศาลยังคงใช้ดุลยพินิจกำหนดให้ตามพฤติการณ์แห่งคดี ซึ่งคดีนี้ ศาลให้โจทก์ชำระหนี้เพียงบางส่วน มิใช่ทั้งหมดจากที่จำเลยเรียกร้องในฟ้องแย้ง

อย่างไรก็ตาม หากโจทก์ประสงค์จะนำหนังสือรับรองการปลอดหนี้ไปแสดงต่อเจ้าพนักงานที่ดินเพื่อขอจดทะเบียนโอนห้องชุดมาเป็นของตนตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.2522 มาตรา 29 ก็ยังคงต้องให้จำเลยที่ 1 ออกหนังสือรับรองการปลอดหนี้ จึงก่อให้เกิดสิทธิแก่โจทก์ที่จะโอนห้องชุดได้ ดังนั้น ในการบังคับชำระหนี้หากสภาพแห่งหนี้ไม่เปิดช่อง ศาลขอที่จะสั่งให้ถือเอาคำพิพากษาแทนการแสดงเจตนาได้ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 213 วรรคสอง ซึ่งเป็นการสั่งตามสมควร เพื่อบังคับคดีให้เป็นไปตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.2522 มาตรา 29 และเห็นได้ว่า ศาลฎีกา ได้ปรับลดหนี้ค่าส่วนกลางค้างชำระที่โจทก์ ต้องจ่ายให้จำเลยที่ 1 ลง แต่โจทก์ยังคงมีภาระต้องจ่ายค่าส่วนกลางค้างชำระเดิมอยู่ดีนั่นเอง

สรุปจากการวิเคราะห์คำพิพากษาทั้ง 2 คดี ทำให้เห็นแนวทางการวินิจฉัยของศาลไทย ในประเด็นข้อพิพาทเรื่องการขอหนังสือรับรองการปลอดหนี้ ดังนี้

1. การให้ความสำคัญต่อหนังสือรับรองการปลอดหนี้ ต่อการโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดนั้น ศาลยังคงมีความเห็นว่า หนังสือรับรองการปลอดหนี้มีความสำคัญตามพระราชบัญญัติอาคารชุด

พ.ศ.2522 ซึ่งบัญญัติว่า เจ้าของร่วมต้องร่วมกันออกค่าใช้จ่ายที่เกิดจากการบริการส่วนรวมและ ตาม ส่วนแห่งประโยชน์ที่มีต่อห้องชุด ทั้งนี้เป็นไปตามที่กำหนดไว้ในข้อบังคับของนิติบุคคลอาคารชุด

2. การที่นิติบุคคลอาคารชุด ไม่ออกหนังสือรับรองการปลอดหนี้ให้โจทก์ อันเป็นเหตุ ให้ไม่สามารถจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุด เนื่องจากพนักงานเจ้าหน้าที่ไม่รับจดทะเบียนตาม พ.ร.บ.อาคารชุด พ.ศ.2522 ทำให้โจทก์ในฐานะผู้ซื้อที่สุจริต และมีสิทธิยื่นคำฟ้องโดยใช้สิทธิทางศาล ขอให้ศาลมีคำพิพากษาให้นิติบุคคลอาคารชุดออกหนังสือรับรองการปลอดหนี้ให้ได้หากโจทก์ได้ชำระ หนี้ค่าส่วนกลางที่ห้องชุดพิพาทค้างชำระ

แต่อย่างไรก็ตาม การที่โจทก์ขอชำระหนี้ของห้องชุดพิพาทที่ค้างชำระและขอให้ออก หนังสือรับรองการปลอดหนี้ให้โจทก์ แต่นิติบุคคลอาคารชุด ไม่ยอมออกหนังสือรับรองการปลอดหนี้ ให้ โดย ยังมีข้อโต้แย้งกันว่ายอดหนี้ค้างชำระของห้องชุดพิพาททั้งในส่วนค่าใช้จ่ายส่วนกลางมีจำนวน เท่าใด มากน้อยเพียงใด จึงเป็นกรณีที่มีข้อพิพาทเกี่ยวกับยอดหนี้ค้างชำระของห้องชุดพิพาทที่โจทก์ จะต้องรับผิดชอบให้แก่นิติบุคคลอาคารชุด อันเป็นการโต้แย้งสิทธิ ตาม ประมวลกฎหมายวิธี พิจารณาความแพ่ง มาตรา 55 แล้ว โจทก์จึงมีอำนาจฟ้อง

3. การที่นิติบุคคลอาคารชุดไม่แจ้งรายการหนี้ค่าใช้จ่ายที่ต้องชำระต่อเจ้าพนักงาน บังคับคดีภายในกำหนดเวลาตามประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง มาตรา 335 วรรคสาม ภายในกำหนดเวลา นิติบุคคลจะยกขึ้นกล่าวอ้างภายหลังเพื่อให้ชำระหนี้ได้หรือไม่นั้น คำพิพากษา ฎีกา ทั้ง 2 ฉบับ เป็นคำพิพากษาที่กรณีพิพาทเกิดขึ้นก่อนที่จะมีการแก้ไขตามพระราชบัญญัติแก้ไข เพิ่มเติมประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง (ฉบับที่ 29) พ.ศ. 2558 และพระราชบัญญัติแก้ไข เพิ่มเติมประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง (ฉบับที่ 30) พ.ศ. 2560 จะมีผลบังคับใช้ จึงไม่อาจ ตอบคำถามที่เกิดขึ้นจากการปรับใช้ มาตรา 335 ได้ เพราะบทบัญญัติก่อนแก้ไขขณะนั้น ไม่ได้ กำหนดให้นิติบุคคลอาคารชุดต้องแจ้งภาระหนี้ค่าใช้จ่ายต่อเจ้าพนักงานบังคับคดีเพื่อให้กันเงินที่ได้ จากการขายทอดตลาดให้กับนิติบุคคลอาคารชุดไว้ก่อน

#### 4.3 ผลกระทบที่เกิดขึ้นกับบริษัทบริหารสินทรัพย์

เมื่อบริษัทบริหารสินทรัพย์รับซื้ออสังหาริมทรัพย์ที่มาจากสถาบันการเงินบริหาร ซึ่ง ส่วนใหญ่จะเป็นหนี้หลักประกันหรือหนี้จำนองนั่นเอง หากดำเนินการปรับโครงสร้างหนี้ไม่ได้ บริษัท บริหารสินทรัพย์ต้องรีบดำเนินการเปลี่ยนหนี้ NPL ให้เป็นหนี้ NPA เพื่อนำ NPA ออกขายเพื่อสร้าง รายได้ให้แก่ธุรกิจ

การที่บริษัทบริหารสินทรัพย์เข้าประมูลซื้อทรัพย์สินจำนองที่เป็นห้องชุดของลูกหนี้จากการขายทอดตลาดของกรมบังคับคดีจึงย่อมต้องการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์เป็นเจ้าของโดยเร็วที่สุด ซึ่งการได้กรรมสิทธิ์จากการขายทอดตลาดตามประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง มาตรา 335 ช่วยให้บริษัทบริหารสินทรัพย์ นำทรัพย์สินประเภทห้องชุดจดทะเบียนโอนเข้าถือกรรมสิทธิ์ได้อย่างรวดเร็วโดยลดอุปสรรคปัญหาจากการขอหนังสือรับรองการปลอดหนี้จากนิติบุคคลอาคารชุด

บริษัทบริหารสินทรัพย์มักประสบปัญหาในการโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดต่อให้กับผู้ที่สนใจซื้อห้องชุดดังกล่าวในลำดับถัดมา เมื่อทรัพย์สินกลายเป็น NPA แล้ว เนื่องจากในขั้นตอนการจดทะเบียนและโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดให้กับผู้ซื้อนั้นยังต้องคงต้องนำหนังสือรับรองการปลอดหนี้จากนิติบุคคลอาคารชุดคราวที่สุด มาแสดงต่อเจ้าพนักงานที่ดินเพื่อดำเนินการตามมาตรา 29 แก้ไขเพิ่มเติมพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ 4) พ.ศ. 2551 ที่ยังคงกำหนดให้ต้องมีหนังสือรับรองการปลอดหนี้คราวที่สุดอันเกิดจากค่าใช้จ่ายตามมาตรา 18 จากนิติบุคคลอาคารชุดมาแสดงต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ที่กรมที่ดินเพื่อจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมโอนกรรมสิทธิ์ในห้องชุดอยู่นั่นเอง

สาเหตุที่ไม่สามารถขอรับหนังสือรับรองการปลอดหนี้จากนิติบุคคลอาคารชุดได้นั้น กล่าวไว้แล้วข้างต้นนั้น และเนื่องจากนิติบุคคลอาคารชุดที่ไม่แจ้งรายการหนี้ที่ค้างชำระหรือแจ้งว่าไม่มี ต่อเจ้าพนักงานบังคับคดีต่อมาภายหลังเมื่อบริษัทบริหารสินทรัพย์นำห้องชุดดังกล่าวขายให้กับผู้ที่สนใจซื้อ จึงติดต่อนิติบุคคลเพื่อขอให้ออกใบรับรองการปลอดหนี้ แต่นิติบุคคลกลับเรียกเก็บหนี้ส่วนกลางค้างชำระส่วนที่เป็นหนี้ที่ค้างชำระก่อนที่บริษัทบริหารสินทรัพย์ถือกรรมสิทธิ์ ซึ่งไม่ใช่ความรับผิดชอบของบริษัทบริหารสินทรัพย์ ทำให้บริษัทบริหารสินทรัพย์ไม่สามารถจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ที่กรมที่ดินได้ ซึ่งจะต้องดำเนินการใช้สิทธิทางศาลโดยการฟ้องร้องคดีต่อศาลเพื่อให้ศาลใช้ดุลยพินิจพิจารณาให้โอนกรรมสิทธิ์ห้องชุด ทำให้คดีรอกศาลและบริษัทบริหารสินทรัพย์เกิดผลกระทบ ซึ่งหากพิจารณาถึงบริษัทบริหารสินทรัพย์ที่มีขนาดใหญ่ที่สุดสองอันดับแรกของประเทศไทย<sup>64</sup> ถือเป็นหน่วยงานของรัฐที่มีความแข็งแกร่งในการจัดหางบประมาณ เนื่องจากเป็น

<sup>64</sup> สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์, บริษัท บริหารสินทรัพย์ กรุงเทพมหานคร จำกัด (มหาชน), [ออนไลน์], แหล่งที่มา:[https://capital.sec.or.th/webapp/corp\\_fin/datafile/69/2015/15170012890101201525T1007\\_Business\\_Type.PDF?ts=1451055561](https://capital.sec.or.th/webapp/corp_fin/datafile/69/2015/15170012890101201525T1007_Business_Type.PDF?ts=1451055561)[15 มิถุนายน 2561]



บริษัทบริหารสินทรัพย์ที่มีสถานะเป็นรัฐวิสาหกิจ ถูกจัดตั้งขึ้นโดยกระทรวงการคลัง ผ่านกองทุนเพื่อการฟื้นฟูและพัฒนาระบบสถาบันการเงิน ถือว่ามีหน้าที่สำคัญอย่างยิ่งที่เป็นหน่วยธุรกิจที่ต้องนำส่งเงินรายได้คืนให้กับรัฐเพื่อเป็นส่วนหนึ่งของงบประมาณที่ใช้ในการพัฒนาประเทศชาติต่อไป หากเกิดผลกระทบต่อการค้าเงินงานก็ถือว่าส่งผลกระทบต่อภาครัฐด้วยเช่นกัน ซึ่งผลกระทบที่บริษัทบริหารสินทรัพย์ได้รับนั้น ได้แก่

การเกิดภาระค่าใช้จ่าย จากการดำเนินการใช้สิทธิทางศาล ผลกระทบจากค่าใช้จ่าย ซึ่งมีทั้งค่าธรรมเนียมศาล และค่าใช้จ่ายในการดำเนินคดีของนายความส่งผลกระทบต่อการค้าเงินงานของบริษัทบริหารสินทรัพย์ ทำให้เกิดต้นทุนในการดำเนินการบริหารจัดการหนี้ เมื่อเกิดข้อจำกัดในการซื้อสินทรัพย์ด้วยคุณภาพ (NPL) ประเภทห้องชุด บริษัทบริหารสินทรัพย์ จึงเกิดแนวคิดเพื่อเป็นการป้องกันความเสียหายที่จะเกิดขึ้นจากค่าใช้จ่ายส่วนกลางนั้นในอนาคต โดยชะลอการซื้อทรัพย์ประเภทห้องชุด อันทำให้ไม่สามารถผลักดันการซื้อขายห้องชุดจากการขายทอดตลาด ส่งผลให้ห้องชุดเสื่อมโทรม ด้อยค่าลง ก่อให้เกิดอุปสรรคต่อการผลักดันทรัพย์ NPA เพื่อกลับมาใช้ประโยชน์ใหม่ทั้งนี้ในกรณีก่อนที่จะใช้สิทธิทางศาล บริษัทบริหารสินทรัพย์ต้องมีการออกหนังสือทวงถาม เพื่อให้นิติบุคคลอาคารชุดออกหนังสือรับรองการปลอดหนี้ให้หนี้ซึ่งอาจจะต้องเสียค่าใช้จ่ายเพิ่ม ซึ่งถือเป็นต้นทุนในการดำเนินการเพื่อให้ได้มาซึ่งการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ ซึ่งหากต้องการหลีกเลี่ยง ไม่ใช้สิทธิทางศาล ทำให้เกิดกรณีที่ยอมเสนอผลตอบแทนพิเศษแก่ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด เพื่อขอให้ผู้จัดการนิติออกใบปลอดหนี้โดยเร็ว

ผลกระทบอีกประการหนึ่ง คือ ทำให้มีทรัพย์สินรอการขาย หรือ NPA ค้างอยู่ในระบบเศรษฐกิจ ถึงแม้พฤติกรรมกรรมการบริหารของบุคคลใหม่ จะหันมานิยมการพักอาศัยอยู่ในห้องชุด หรือที่เราเรียกว่า คอนโดมิเนียม เพิ่มมากขึ้น โดยเฉพาะกลุ่มคนรุ่นใหม่ที่ยังมีรายได้ไม่มากพอที่จะซื้อบ้านเดี่ยว ทรัพย์มือสองประเภทห้องชุด จึงเป็นทางเลือกที่สนใจของคนรุ่นใหม่ในยุคนี้นับอย่างมากรวมทั้งบริษัทบริหารสินทรัพย์ มีห้องชุดมือสอง ที่มีราคาไม่สูงมากมานำเสนอผู้บริโภคนในกลุ่มตลาดคนรุ่นใหม่ที่ยังมีศักยภาพที่จะซื้อได้ แต่บริษัทบริหารสินทรัพย์กลับติดขัดปัญหาไม่สามารถดำเนินการโอนกรรมสิทธิ์ให้ผู้สนใจซื้อทรัพย์ได้ในทันที ทำให้ผู้ซื้อเกิดความลังเล ไม่แน่ใจ และเปลี่ยนเป้าหมายในการซื้อทรัพย์มือสอง นำไปสู่การซื้อห้องชุดมือหนึ่งที่ราคาสูงกว่า แต่ไม่มีปัญหาเรื่องการโอนกรรมสิทธิ์แทน

และประเด็นผลกระทบต่อบริษัทบริหารสินทรัพย์อีกประเด็นหนึ่ง คือ บริษัทบริหารสินทรัพย์ลดความสนใจเข้ารับโอนสิทธิเรียกร้องในสินทรัพย์ด้วยคุณภาพหรือ NPL ที่มีหลักประกันภาระหนี้เป็นห้องชุดมาจากสถาบันการเงิน ซึ่งเมื่อบริษัทบริหารสินทรัพย์ไม่สามารถร้องขอให้นิติบุคคลอาคารชุดออกหนังสือรับรองการปลอดหนี้ให้ได้ บริษัทบริหารสินทรัพย์จึงไม่สามารถ

ทำการซื้อขายและโอนให้ผู้สนใจซื้อทรัพย์สินได้ ทำให้ห้องชุดที่ถือครอง เสื่อมค่า ด้วยค่าไปตามกาลเวลา นอกจากนี้ ยังมีก่อให้เกิดค่าใช้จ่ายที่เพิ่มขึ้น ในส่วนของดอกเบี้ยจากยอดหนี้ค่าส่วนกลางค้างชำระที่นิติบุคคลอาคารชุดเรียกเก็บแบบทบต้นอีกร้อยละ 10-20 ต่อปี ทั้งนี้เมื่อจะมีการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุด นิติบุคคลอาคารชุด ก็จะต้องมีการชำระหนี้ค้างชำระค่าส่วนกลางทั้งหมดก่อน จึงจะมีการออกไปปลดภาระหนี้ค่าส่วนกลางให้ เพื่อให้เจ้าของห้องชุดนำไปแสดงต่อเจ้าพนักงานที่ดิน ขณะจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดนั้นๆ ซึ่งค่าใช้จ่ายแฝงต่างๆ ดังที่กล่าวมาในช่วงต้น ก่อให้เกิดความไม่เป็นธรรมต่อบริษัทบริหารสินทรัพย์ในฐานะผู้ซื้อทรัพย์สินจากการขายทอดตลาด เนื่องจากทำให้เกิดต้นทุนเพิ่มขึ้นจากต้นทุนการบริหารงานปกติ และทำให้เกิดข้อจำกัดในการดำเนินงาน ไม่เข้าลงทุนกับทรัพย์สิน NPA ประเภทห้องชุดอีก ซึ่งย่อมจะกระทบกับการหมุนเวียนทรัพย์สินตามระบบเศรษฐกิจ และเมื่อไม่สามารถขายห้องชุดได้ จึงเป็นภาระต่อบริษัทบริหารสินทรัพย์ ในฐานะสถาบันการเงินอาจจะต้องปรับลดหนี้ให้กับลูกหนี้เนื่องจากห้องชุดที่ซื้อจากการขายทอดตลาดเป็นทรัพย์สินหลักประกันของลูกหนี้จำนอง ที่บริษัทบริหารสินทรัพย์ได้มาในฐานะเจ้าหนี้จำนอง จากการบังคับคดีโดยเจ้าพนักงานบังคับคดีนั่นเอง

ประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง มาตรา 335 กรณีการขายทอดตลาดห้องชุดในอาคารชุดที่มีการแก้ไขกฎหมายนั้น ยังไม่สามารถแก้ไขปัญหาในการโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดที่ได้มาจากการขายทอดตลาดจากกรมบังคับคดีเนื่องจากในการโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดให้กับผู้ซื้อต่อ นั้น ต้องใช้หนังสือรับรองการปลดหนี้คร่าวที่สุดจากนิติบุคคลอาคารชุด ซึ่งปัญหาดังกล่าวนั้นเกิดจากนิติบุคคลอาคารชุดเรียกเก็บภาระหนี้ค่าส่วนกลางที่ตกติดมาจากการขายทอดตลาดจากกรมบังคับคดี เพื่อออกหนังสือรับรองการปลดหนี้ที่ใช้ในการโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุด จึงเกิดความไม่เป็นธรรมแก่ผู้ซื้อห้องชุดลำดับต่อๆ ไป เนื่องจาก มาตรา 335 นั้น ได้กำหนดสิทธิของนิติบุคคลอาคารชุดที่จะต้องแจ้งภาระหนี้ค่าใช้จ่ายค่าจ่ายแสดงความเป็นเจ้าหนี้ต่อเจ้าพนักงานบังคับคดีก่อนการขายทอดตลาดแล้ว ซึ่งเป็นไปตามแนวคิดของการบังคับคดีที่กล่าวในบทที่ 2 เพื่อนำมาซึ่งความยุติธรรม อีกทั้งถือว่าเป็นกฎหมายปิดปาก เป็นการยอมรับของนิติบุคคลอาคารชุดที่ไม่แสดงความเป็นเจ้าหนี้ต่อเจ้าพนักงานบังคับคดี

## บทที่ 5

### บทสรุปและข้อเสนอแนะ

#### 5.1 บทสรุป

ก่อนที่จะมีการบังคับใช้ประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง ตามความในมาตรา 335 นั้น ในทางปฏิบัติผู้ซื้อห้องชุดจากการขายทอดตลาดของกรมบังคับคดีต้องรับผิดชอบค่าใช้จ่ายส่วนกลางที่เจ้าของเดิมค้างชำระก่อนการโอนกรรมสิทธิ์ จะไม่สามารถดำเนินการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ทางทะเบียนได้เนื่องจากมีค่าใช้จ่ายส่วนกลางค้างชำระ ทำให้ผู้ซื้อห้องชุดต้องชำระหนี้ค่าใช้จ่ายส่วนกลางเพื่อให้ได้มาซึ่งหนังสือรับรองการปลอดหนี้และนำไปจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์กับพนักงานเจ้าหน้าที่ที่กรมที่ดินซึ่งถือเป็นการชำระหนี้ค่าใช้จ่ายส่วนกลางที่ตนเองไม่ได้ก่อหนี้ แต่กลับต้องรับชำระหนี้ซึ่งขัดกับหลักทฤษฎีความรับผิดชอบของลูกหนี้

จากสาเหตุดังกล่าวทำให้การขายทอดตลาดห้องชุดไม่เป็นที่น่าสนใจ ประกอบกับทรัพย์สินจำนองที่เป็นห้องชุดที่รอการขายทอดตลาดจากกรมบังคับคดีมีจำนวนและมูลค่าเพิ่มขึ้นมาก ห้องชุดเหล่านี้จะยิ่งเสื่อมโทรม ทำให้ไม่เป็นที่สนใจของผู้ที่ต้องการซื้อห้องชุดมือสองจากการขายทอดตลาด และอาจเป็นปัญหาต่อเจ้าหน้าที่ที่รอรับชำระหนี้และส่งผลกระทบต่อระบบเศรษฐกิจของประเทศโดยรวม

พระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง (ฉบับที่ 30) พ.ศ. 2560 ซึ่งได้ประกาศในราชกิจจานุเบกษา เมื่อวันที่ 6 กรกฎาคม 2560 และมีผลบังคับใช้เมื่อวันที่ 5 กันยายน 2560 ถือเป็นการปฏิรูปการบังคับคดีทั้งระบบ เหตุผลในการประกาศใช้พระราชบัญญัติฉบับนี้ คือ บทบัญญัติของประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่งในส่วนที่เกี่ยวกับการบังคับคดีตามคำพิพากษาหรือคำสั่งที่ใช้บังคับอยู่บางส่วนไม่เหมาะสมกับสภาพเศรษฐกิจและสังคมในปัจจุบัน ทำให้การบังคับคดีตามคำพิพากษาหรือคำสั่งของศาลเป็นไปโดยล่าช้า ไม่ได้อำนวยความสะดวกยุติธรรมให้แก่ประชาชนผู้มีอรรถคดีอย่างเพียงพอ และเปิดโอกาสให้มีการประวิงคดี สมควรแก้ไขเพิ่มเติมบทบัญญัติแห่งประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่งในส่วนที่เกี่ยวกับการบังคับคดีตามคำพิพากษาและคำสั่งให้เหมาะสมยิ่งขึ้น

ในการศึกษาของผู้เขียนครั้งนี้ มุ่งหมายศึกษาพระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง (ฉบับที่ 30) พ.ศ. 2560 มาตรา 335 ว่าด้วยการขายทอดตลาดห้องชุด ซึ่งมีเหตุผลในการบัญญัติมาตรา 335 ขึ้นเพื่อให้ผู้ซื้อห้องชุดในอาคารชุดจากการขายทอดตลาดของกรมบังคับคดีได้รับความเป็นธรรมยิ่งขึ้น และเพื่อเป็นการลดอุปสรรคในการขายทอดตลาดห้องชุดของกรมบังคับคดี ให้สามารถจำหน่ายออกไปได้ภายในระยะเวลารวดเร็ว ส่งผลดีต่อการบังคับคดีและระบบเศรษฐกิจของประเทศในภาพรวม โดยมาตรา 335 นี้กำหนดหลักทั่วไปกรณีมีการขายทอดตลาดทรัพย์สินที่มีกฎหมายกำหนดไว้ให้จดทะเบียนโดยให้เจ้าพนักงานบังคับคดีแจ้งนายทะเบียนพนักงานเจ้าหน้าที่ให้ดำเนินการแก้ไขเปลี่ยนแปลงทางทะเบียนทรัพย์สินนั้นให้แก่ผู้ซื้อ โดยก่อนที่จะทำการขายทอดตลาดห้องชุดในอาคารชุด ให้เจ้าพนักงานบังคับคดีบอกกล่าวให้นิติบุคคลอาคารชุดแจ้งรายการหนี้ค่าใช้จ่ายที่ต้องชำระเพื่อการออกหนังสือรับรองการปลอดหนี้ตามกฎหมายว่าด้วยอาคารชุดต่อเจ้าพนักงานบังคับคดีภายใน 30 วันนับแต่วันที่ได้รับคำบอกกล่าว และเมื่อขายทอดตลาดแล้วให้เจ้าพนักงานบังคับคดีกันเงินที่ได้รับจากการขายทอดตลาดไว้เพื่อชำระหนี้ที่ค้างชำระดังกล่าวจนถึงวันขายทอดตลาดแก่นิติบุคคลอาคารชุดก่อนเจ้าหนี้จำนอง และให้พนักงานเจ้าหน้าที่จดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ให้แก่ผู้ซื้อซึ่งในการศึกษาครั้งนี้ คือ บริษัทบริหารสินทรัพย์ โดยไม่ต้องใช้หนังสือรับรองการปลอดหนี้จากนิติบุคคลอาคารชุด ซึ่งหากนิติบุคคลอาคารชุดไม่แจ้งรายการหนี้ที่ค้างชำระดังกล่าวต่อเจ้าพนักงานบังคับคดีภายในกำหนดเวลาหรือแจ้งว่าไม่มีหนี้ที่ค้างชำระ ให้พนักงานเจ้าหน้าที่จดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ให้แก่บริษัทบริหารสินทรัพย์โดยไม่ต้องใช้หนังสือรับรองการปลอดหนี้

บริษัทบริหารสินทรัพย์เป็นหน่วยงานที่จัดตั้งขึ้นโดยการจดทะเบียนกับธนาคารแห่งประเทศไทยตามพระราชกำหนดบริษัทบริหารสินทรัพย์ พ.ศ. 2541 มีวัตถุประสงค์หลักเพื่อแก้ไขปัญหาหนี้เสียในระบบเศรษฐกิจ โดยจะรับซื้อรับโอนสินทรัพย์หรือหนี้เสียจากสถาบันการเงินมาบริหารจัดการเพื่อแก้ปัญหา NPL และมีแนวทางในการบริหารจัดการ NPA อย่างมีประสิทธิภาพและครบวงจร เป็นการช่วยเพิ่มคุณภาพของสินทรัพย์ที่เป็น NPL ให้กลับมาเป็นสินทรัพย์ที่มีคุณภาพและหมุนเวียนในระบบเศรษฐกิจได้ ซึ่งในการบริหารจัดการ NPL นั้นหากไม่สามารถหาข้อยุติจากการประนีประนอมหนี้กับลูกหนี้ได้จะใช้วิธีการดำเนินคดีซึ่งมีกระบวนการทางศาลเพื่อแก้ไขปัญหาดังกล่าว โดยเริ่มตั้งแต่การบอกกล่าว ฟ้องร้อง บังคับจำนอง ไปถึงกระบวนการยึดทรัพย์ของกรมบังคับคดีตลอดจนกระบวนการขายทอดตลาดทรัพย์สินจำนอง เมื่อบริษัทบริหารสินทรัพย์ซึ่งเป็นเจ้าหนี้จำนองเข้าประมูลซื้อทรัพย์สินจำนองที่เป็นห้องชุดของลูกหนี้จากการขายทอดตลาดของกรมบังคับคดีแล้ว

สามารถจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ได้เลยตามมาตรา 335 โดยไม่ต้องใช้หนังสือรับรองการปลอดหนี้แล้วนั้น แต่บริษัทบริหารสินทรัพย์มักประสบปัญหาในการโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดต่อให้กับผู้ที่สนใจซื้อห้องชุดดังกล่าวซึ่งเป็น NPA เนื่องจากในขั้นตอนการจดทะเบียนและโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดให้กับผู้ซื้อนั้น ยังต้องดำเนินการตามพระราชบัญญัติอาคารชุด ซึ่งกำหนดให้ต้องมีหนังสือรับรองการปลอดหนี้คราวที่สุุดอันเกิดจากค่าใช้จ่ายตามมาตรา 18 จากนิติบุคคลอาคารชุดมาแสดงต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ที่กรมที่ดินเพื่อจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมโอนกรรมสิทธิ์ในห้องชุดอยู่นั้นเอง

อุปสรรคในการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดที่บริษัทบริหารสินทรัพย์ประมวลมาจากการขายทอดตลาดของกรมบังคับคดีให้กับผู้ซื้อ NPA นั้น เกิดจากการที่ไม่สามารถจัดหาหนังสือรับรองการปลอดหนี้จากนิติบุคคลอาคารชุดเพื่อมาแสดงต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ที่กรมที่ดินเพื่อจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมโอนกรรมสิทธิ์ในห้องชุด เนื่องจากห้องชุดยังมีหนี้ค่าใช้จ่ายส่วนกลางค้างชำระ และนิติบุคคลอาคารชุดไม่ได้แจ้งรายการค่าใช้จ่ายดังกล่าวต่อกรมบังคับคดี ทำให้นิติบุคคลอาคารชุดเรียกเก็บค่าส่วนกลางค้างจ่ายกับบริษัทบริหารสินทรัพย์ซึ่งได้กรรมสิทธิ์มาภายหลังและไม่ใช้ความรับผิดชอบของบริษัทบริหารสินทรัพย์ อีกทั้งค่าส่วนกลางดังกล่าวเป็นหนี้ที่เกิดขึ้นก่อนบริษัทบริหารสินทรัพย์จะเข้าถือกรรมสิทธิ์ และนิติบุคคลเองที่เป็นฝ่ายไม่รักษาสีสิทธิ เพิกเฉยต่อการปฏิบัติตามหน้าที่ที่ต้องแจ้งรายการหนี้ค่าใช้จ่ายที่ต้องชำระเพื่อการออกหนังสือรับรองการปลอดหนี้ตามกฎหมายว่าด้วยอาคารชุดต่อเจ้าพนักงานบังคับคดีภายใน 30 วันนับแต่วันที่ได้รับคำบอกกล่าว ทำให้บริษัทบริหารสินทรัพย์เกิดข้อจำกัดในการดำเนินงาน อาจส่งผลต่อการไม่เข้าร่วมประมูลซื้อหรือรับโอน NPL ที่มีห้องชุดเป็นหลักประกันจากสถาบันการเงิน เพื่อเป็นการป้องกันปัญหาเรื่องค่าใช้จ่ายส่วนกลางที่อาจเกิดขึ้นในอนาคต ทำให้บริษัทบริหารสินทรัพย์ต้องดำเนินการใช้สิทธิทางศาลโดยการฟ้องคดีต่อศาล เพื่อให้ศาลใช้ดุลยพินิจพิจารณาให้โอนกรรมสิทธิ์ในห้องชุดได้ ซึ่งถือได้ว่ามาตรา 335 นี้บัญญัติขึ้นเพื่อช่วยลดอุปสรรคในการขายทอดตลาดห้องชุดของกรมบังคับคดีเท่านั้น ไม่ได้แก้ปัญหาให้การขายต่อห้องชุดในลำดับต่อไป เนื่องจากตามพระราชบัญญัติอาคารชุด กำหนดให้ต้องชำระค่าใช้จ่ายส่วนกลางตามมาตรา 18 เพื่อให้นิติบุคคลอาคารออกหนังสือรับรองการปลอดหนี้เพื่อใช้ในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม เพราะฉะนั้นถือได้ว่าประมวลวิธีพิจารณาความแพ่ง มาตรา 335 ยังไม่ส่งผลดีต่อระบบเศรษฐกิจของประเทศในภาพรวมอย่างแท้จริง

## 5.2 ข้อเสนอแนะ

จากการศึกษาพระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง (ฉบับที่ 30) พ.ศ. 2560 มาตรา 335 ว่าด้วยการขายทอดตลาดห้องชุด พบว่ายังมีอุปสรรคต่อการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดของบริษัทบริหารสินทรัพย์ผู้ซื้อห้องชุดจากการขายทอดตลาดของกรมบังคับคดี และขายห้องชุดซึ่งเป็น NPA ต่อให้กับผู้ที่สนใจซื้อห้องชุด ผู้เขียนจึงขอเสนอข้อเสนอแนะและแนวทางเพื่อเพื่อให้การแก้ไขเพิ่มเติมบทบัญญัติมาตรา 335 นี้เป็นไปตามเจตนารมณ์ของกฎหมายและกระบวนการบังคับคดีอย่างแท้จริง ควรมีการแก้ไขเพิ่มเติมมาตรา 335 เมื่อเจ้าพนักงานบังคับคดีบอกกล่าวให้นิติบุคคลอาคารชุดแจ้งรายการหนี้ค่าใช้จ่ายที่ต้องชำระ หากนิติบุคคลไม่แจ้งรายการหนี้ที่ค้างชำระหรือแจ้งว่าไม่มีหนี้ที่ค้างชำระต่อเจ้าพนักงานบังคับคดีภายในกำหนดเวลา และความปรากฏในภายหลังจากที่จดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดมาเป็นของผู้ซื้อทรัพย์จากการขายทอดตลาดแล้ว ว่ามีหนี้ค่าใช้จ่ายก่อนวันที่ขายทอดตลาด ก็ไม่ถือว่าเป็นหนี้ค้างชำระตามมาตรา 18 แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 ที่ผู้รับโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดหรือผู้รับโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดคนต่อมาจากการขายทอดตลาดต้องรับผิดชอบ และให้พนักงานเจ้าหน้าที่จดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดตามมาตรา 335 วรรคหนึ่ง ให้กับผู้ซื้อทรัพย์ต่อจากผู้ซื้อทรัพย์มาจากการขายทอดตลาดหรือผู้รับโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดคนต่อมาโดยไม่ต้องมีหนังสือรับรองการปลอดหนี้ดังกล่าว

นอกจากการแก้ไขบทบัญญัติตามกฎหมายซึ่งจะเป็นการแก้ไขปัญหาทางข้อกฎหมายเพียงด้านหนึ่งเท่านั้น หน่วยงานที่เกี่ยวข้องควรเน้นให้ความรู้ในด้านการปฏิบัติควบคู่กันไปด้วย เช่น การจัดอบรมให้ความรู้ต่อนิติบุคคลอาคารชุด ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด รวมถึงคณะกรรมการนิติบุคคลอาคารชุด และผู้มีส่วนได้เสียกับการซื้อทรัพย์จากการขายทอดตลาดที่เป็นห้องชุด เพื่อให้ทุกฝ่ายปฏิบัติหน้าที่ตามที่กฎหมายกำหนดไว้อย่างเคร่งครัด เช่น บทบาทหน้าที่ของนิติบุคคลอาคารชุดในการเร่งรัด ติดตาม ตลอดจนการฟ้องร้องคดีกับศาลกรณีที่มีการค้างชำระค่าใช้จ่ายส่วนกลางของเจ้าของร่วม จะได้ไม่เกิดปัญหาหนี้ค่าส่วนกลางค้างต่อเนื่องเป็นเวลานาน

## บรรณานุกรม

### หนังสือภาษาไทย

- กิตติพงศ์ อรุณีพัฒน์พงศ์ และคณะ. คู่มือกฎหมายบรรษัทบริหารสินทรัพย์ไทย. กรุงเทพมหานคร: การเงินการธนาคาร, 2541.
- กำชัย จงจักรพันธ์. คำอธิบายประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ว่าด้วยระยะเวลาและอายุความ. กรุงเทพมหานคร: โรงพิมพ์เดือนตุลา, 2551.
- คณิต ณ นคร. กฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่งภาคการดำเนินคดี. กรุงเทพมหานคร: วิญญูชน, 2548.
- ดารารพร ธีระวัฒน์. กฎหมายหนี้ : หลักทั่วไป กรุงเทพมหานคร. กรุงเทพมหานคร: วิญญูชน, 2558.
- จรรย์ ภักดีชนากุล. กฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่งว่าด้วยการบังคับคดี. กรุงเทพมหานคร: กรุงเทพมหานครพัลลิกซิ่ง, 2561.
- พิพัฒน์ จักรางกูร และภัทรพร จักรางกูร. คำถาม-คำตอบกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง. กรุงเทพมหานคร: รุ่งเรืองธรรมการพิมพ์, 2534.
- ไพโรจน์ อาจารย์ษา. คำอธิบายกฎหมายว่าด้วยอาคารชุด. พิมพ์ครั้งที่ 1. กรุงเทพมหานคร: นิติธรรม, 2559.
- วิกรม เมฆลานนท์. สารานุกรมไทยฉบับราชบัณฑิตสถาน 13. (2516-2517)
- วิชัย ตันติกุลานันท์. คำอธิบายกฎหมายเกี่ยวกับอาคารชุด กฎหมายคอนโดมิเนียม. พิมพ์ครั้งที่ 8. กรุงเทพมหานคร: พิมพ์อักษร, 2556.
- วิวัฒน์ ศรีเจริญวงศ์ และ พัลลภ กฤตยาวัช. กฎหมายอาคารชุดและการบริหารนิติบุคคลอาคารชุด. พิมพ์ครั้งที่ 1. กรุงเทพมหานคร: มาสเตอร์คีย์, 2560.
- สมยศ เชื้อไชย. นิติปรัชญาเบื้องต้น. กรุงเทพมหานคร: วิญญูชน, 2561.
- สถิตย์ ลิ้มพงศ์พันธุ์. อำนาจทางกฎหมายในการบริหารสินทรัพย์ด้วยคุณภาพของบรรษัทบริหารสินทรัพย์ไทย. กรุงเทพมหานคร: บทบัณฑิตย, 2544.

## หนังสือภาษาไทย

สุป็น พูลพัฒน์. คำอธิบายประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ว่าด้วยนิติกรรมสัญญา.  
กรุงเทพมหานคร: ศูนย์การพิมพ์, 2515.

สุรพล อ่อนอุระ. อยู่คอนโดให้เป็นสุข. พิมพ์ครั้งที่ 1. กรุงเทพมหานคร: วิญญูชน, 2540.

อัมพร จันทรวิจิตร. คำอธิบายประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ว่าด้วยการซื้อขายแลกเปลี่ยน ค่า  
ประกัน จำนอง จำน่า ตัวแทน นายหน้า ประกันภัย รับขนและเก็บของในคลังสินค้า.  
กรุงเทพมหานคร: โรงพิมพ์คุรุสภาลาดพร้าว, 2517.

เอื้อน ขุนแก้ว. การบังคับคดีแพ่ง (Civil Execution). กรุงเทพมหานคร: กรุงเทพมหานคร, 2560.

## วิทยานิพนธ์และงานวิจัย

คิตงาม คงตระกูล. ระบบไต่สวนในกฎหมายวิธีพิจารณาคดีปกครองไทย. วิทยานิพนธ์นิติศาสตร์  
มหาบัณฑิต คณะนิติศาสตร์ มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์, 2546.

ฉิมวัชร ศิริทรัพย์ภิญโญ. มาตรการทางกฎหมายในการควบคุมการบังคับชำระหนี้ค่าส่วนกลางตาม  
ประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่งมาตรา 309 จัดว่า: ศึกษาเฉพาะกรณีผลกระทบจาก  
การขายทอดตลาดห้องชุดในอาคารชุด. เอกัฒศึกษาหลักสูตรศิลปศาสตรมหาบัณฑิต  
สาขาวิชากฎหมายเศรษฐกิจ คณะนิติศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2558.

ทวัฒน์ชัย ใจดี. การประนอมหนี้ในคดีล้มละลาย. สารนิพนธ์ หลักสูตรนิติศาสตร์มหาบัณฑิต กลุ่ม  
วิชากฎหมายธุรกิจ คณะนิติศาสตร์ มหาวิทยาลัยศรีปทุม, 2555.

ธานีศ เกศวพิทักษ์. หลักนิติธรรมกับการร่างกฎหมายกระบวนการยุติธรรมทางแพ่ง. หลักสูตรหลักนิติ  
ธรรมเพื่อประชาธิปไตย รุ่นที่ 4 วิทยาลัยรัฐธรรมนุญ สำนักงานศาลรัฐธรรมนูญ.

ภัครดา พิมาณไพบูลย์. มาตรการสนับสนุนการจำหน่ายทรัพย์สินรอกการขาย (NPA) ของบริษัท  
บริหารสินทรัพย์ กรุงเทพพาณิชย์ จำกัด (บสก.). เอกัฒศึกษาหลักสูตรศิลปศาสตรมหา  
บัณฑิต สาขาวิชากฎหมายเศรษฐกิจ คณะนิติศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2555.



## วิทยานิพนธ์และงานวิจัย

มรกต เชาวลิตถวิล. การกำหนดมาตรการทางกฎหมายเพื่อบังคับใช้กับการบริหารจัดการสินทรัพย์  
ด้วยคุณภาพ. วิทยานิพนธ์หลักสูตรนิติศาสตร์มหาบัณฑิต สาขาวิชานิติศาสตร์ คณะ  
นิติศาสตร์ปริธี พนมยงค์ มหาวิทยาลัยธุรกิจบัณฑิต, 2556.

วาสนา นิลเพชร. ปัญหาทางกฎหมายในการบังคับคดีปกครองของสำนักงานศาลปกครอง: ศึกษา  
กรณีการขายทอดตลาดทรัพย์สิน. วิทยานิพนธ์นิติศาสตร์มหาบัณฑิต สาขาวิชานิติศาสตร์  
คณะนิติศาสตร์ปริธี พนมยงค์ มหาวิทยาลัยธุรกิจบัณฑิต, 2559.

วิศิษฐ์ วิศิษฐ์สรอรรถ. การพัฒนาระบบเพื่อการบังคับชำระหนี้จากทรัพย์สินของลูกหนี้ โครงการตาม  
แผนพัฒนากฎหมายประจำปี 2548.

ศุภย์วิจัยเศรษฐศาสตร์ คณะเศรษฐศาสตร์ และศุภย์วิจัยเศรษฐกิจการเงิน คณะพาณิชยศาสตร์และ  
การบัญชี จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, AMC แห่งชาติ: แนวคิดและประสบการณ์.  
โครงการวิจัยเศรษฐกิจและการเงิน แห่งจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย ฉบับที่ 10 (มีนาคม  
2554).

อังคณา ไชยมนัส. ปัญหาเกี่ยวกับการออกหนังสือรับรองการปลอดหนี้ในการโอนกรรมสิทธิ์อาคาร  
ชุด: ศึกษาเฉพาะกรณีธนาอาคารสงเคราะห์. เอกสารวิชาการส่วนบุคคล หลักสูตร  
ผู้บริหารกระบวนการยุติธรรมระดับสูง (บ.ย.ส.) รุ่นที่ 17 วิทยาลัยการยุติธรรม สำนักงาน  
ศาลยุติธรรม, 2556.

## บทความ

เพ็ญพิชา สิริสังข์รวงศ์. สรุปสาระสำคัญพระราชกำหนดบริษัทบริหารสินทรัพย์ พ.ศ. 2541, ศูนย์  
ข้อมูลกฎหมายกลาง สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา, 2547.

ส่วนมาตรฐานการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม สำนักมาตรฐานการทะเบียนที่ดิน. การจดทะเบียน  
สิทธิและนิติกรรม, พศจิกายน 2551.

## ประกาศธนาคารแห่งประเทศไทย

ประกาศธนาคารแห่งประเทศไทย เรื่อง การกำหนดสินทรัพย์ด้วยคุณภาพและหลักเกณฑ์ที่บริษัทบริหารสินทรัพย์ต้องถือปฏิบัติ ประกาศ ณ วันที่ 28 ธันวาคม 2541

ประกาศธนาคารแห่งประเทศไทย เรื่อง การกำหนดให้บริษัทบริหารสินทรัพย์เป็นสถาบันการเงิน, ประกาศ ณ วันที่ 1 พฤศจิกายน 2544

ประกาศธนาคารแห่งประเทศไทย เรื่อง การกำหนดให้บริษัทบริหารสินทรัพย์ยื่นรายงาน ประกาศ ณ วันที่ 25 มกราคม 2544

ประกาศธนาคารแห่งประเทศไทย ที่ สนส. 24/2552 เรื่อง กำหนดสินทรัพย์ด้วยคุณภาพและหลักเกณฑ์ที่บริษัทบริหารสินทรัพย์ต้องถือปฏิบัติ ประกาศ ณ วันที่ 11 ธันวาคม 2552

ประกาศธนาคารแห่งประเทศไทย ที่ สนส. 22/2552 เรื่อง กำหนดสินทรัพย์ด้วยคุณภาพและหลักเกณฑ์ที่บริษัทบริหารสินทรัพย์ต้องถือปฏิบัติ ประกาศ ณ วันที่ 11 ธันวาคม 2552

## เอกสารอ้างอิงอื่นๆ

เอกสารประกอบการพิจารณาร่างพระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง (ฉบับที่...) พ.ศ. ... (การขายทอดตลาดห้องชุดในอาคารชุดและที่ดินจัดสรร). สภานิติบัญญัติ, วันที่ 9 กรกฎาคม 2558.

พระราชกำหนดบริษัทบริหารสินทรัพย์ พ.ศ. 2541

พระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง (ฉบับที่ 30) พ.ศ. 2560

พระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ 4) พ.ศ. 2551

## สื่ออิเล็กทรอนิกส์

สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์, บริษัท บริหารสินทรัพย์กรุงเทพ

พาณิชย์ จำกัด (มหาชน), [ออนไลน์], แหล่งที่มา: [https://capital.sec.or.th/webapp/corp\\_fin/datafile/69/2015/15170012890101201525T1007\\_Business\\_Type.PDF?ts=1451055561](https://capital.sec.or.th/webapp/corp_fin/datafile/69/2015/15170012890101201525T1007_Business_Type.PDF?ts=1451055561) [15 มิถุนายน 2561]

ธนาคารแห่งประเทศไทย, รายชื่อสถาบันการเงินประเภทบริษัทบริหารสินทรัพย์, [ออนไลน์],

แหล่งที่มา: <https://www.bot.or.th/Thai/FinancialInstitutions/WebsiteFI/Pages/InstList.aspx?pit1=8> [15 มิถุนายน 2561]

มติชนออนไลน์, ผลการวิจัยผลกระทบด้านการผลักดันทรัพย์สินต่อระบบเศรษฐกิจไทยโดยกรมบังคับ

คดีและคณะวิจัยคณะเศรษฐศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, [ออนไลน์] แหล่งที่มา:

[https://www.matichon.co.th/local/crime/news\\_758706](https://www.matichon.co.th/local/crime/news_758706) [20 พฤษภาคม 2561]