

กระบวนการประมวลชื่อทาวน์เฮ้าส์ระดับราคาปานกลางจากกรมบังคับคดีในเขตอำนาจของศาล
แห่งในกรุงเทพมหานคร ระหว่างปี พ.ศ. 2546-2550



นายประหยัด คุรุทกล่อม

ศูนย์วิทยพัทยากร จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

วิทยานิพนธ์นี้เป็นส่วนหนึ่งของการศึกษาตามหลักสูตรปริญญาเคหพัฒนศาสตรมหาบัณฑิต

สาขาวิชาเคหการ ภาควิชาเคหการ

คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

ปีการศึกษา 2552

ลิขสิทธิ์ของจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

THE AUCTION PROCEDURE OF TOWNHOUSES IN THE AVERAGE PRICE RANGE
FROM THE LEGAL EXECUTION DEPARTMENT IN BANGKOK CIVIL COURT
JURISDICTION AREA DURING 2003-2007



Mr. Prayad krutklom

ศูนย์วิทยพัทยากร

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

Department of Housing

Faculty of Architecture

Chulalongkorn University

Academic Year 2009

Copyright of Chulalongkorn University

520505

หัวข้อวิทยานิพนธ์

กระบวนการประมวลชื่อทาวน์เฮ้าส์ระดับราคาปานกลางจาก
กรมบังคับคดีในเขตอำนาจของศาลแพ่งในกรุงเทพมหานคร
ระหว่างปี พ.ศ. 2546-2550

โดย

นายประหยัด คุรุทกล่อม

สาขาวิชา

เคหการ

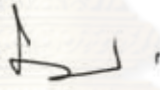
อาจารย์ที่ปรึกษาวิทยานิพนธ์หลัก

รองศาสตราจารย์ สุปรีชา นีรัญโร, ศาสตราจารย์ชาน

คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย อนุมัติให้นับวิทยานิพนธ์ฉบับนี้เป็น
ส่วนหนึ่งของการศึกษาตามหลักสูตรปริญญาโทบริหารธุรกิจ


.....คณบดีคณะสถาปัตยกรรมศาสตร์
(ศาสตราจารย์ ดร.บัณฑิต จุลาสัย)


คณะกรรมการสอบวิทยานิพนธ์


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


.....อาจารย์ที่ปรึกษาวิทยานิพนธ์หลัก
(รองศาสตราจารย์ สุปรีชา นีรัญโร, ศาสตราจารย์ชาน)


.....กรรมการ
(รองศาสตราจารย์ ดร.ชวลิต นิตยะ)


.....กรรมการ
(ผู้ช่วยศาสตราจารย์ ดร.เสาวลักษณ์ เลิศบุศย์ สุพลชัย)


.....กรรมการภายนอกมหาวิทยาลัย
(ดร.ยศพร ลีลารักมี)

ประหยัด คุรุทกล่อม : กระบวนการประมูลซื้อทาวน์เฮ้าส์ระดับราคาปานกลางจาก
กรมบังคับคดีในเขตอำนาจของศาลแพ่งในกรุงเทพมหานคร ระหว่างปี พ.ศ.2546-
2550 (THE AUCTION PROCEDURE OF TOWNHOUSES IN THE AVERAGE
PRICE RANGE FROM THE LEGAL EXECUTION DEPARTMENT IN BANGKOK
CIVIL COURT JURISDICTION AREA DURING 2003-2007) อ.ที่ปรึกษา
วิทยานิพนธ์หลัก: รศ. สุปรีชา นิรัญโร, ศาสตราภิชาน, 199 หน้า.

ทาวน์เฮ้าส์ ที่ขายทอดตลาดของกรมบังคับคดีมีจำนวนมากในแต่ละปี แต่ที่สามารถประมูลขายได้มีเพียงส่วนน้อย
ในขณะที่ผู้ที่ต้องการที่อยู่อาศัยในกรุงเทพมหานครยังมีอยู่มาก ปัญหาที่พบคือกระบวนการขายอาจไม่เชื่อต่อการประมูล
สำหรับผู้ซื้อเพื่ออยู่อาศัยเอง วัตถุประสงค์ของงานวิจัยนี้เพื่อศึกษาถึงกระบวนการประมูลซื้อของผู้ที่ประมูลซื้อทาวน์เฮ้าส์
ระดับราคาปานกลางจากกรมบังคับคดีในเขตอำนาจของศาลแพ่ง ในเขตกรุงเทพมหานคร ระหว่างปีพ.ศ.2546-2550 แล้ว
สามารถเข้าอยู่อาศัยได้ ศึกษาปัญหาอุปสรรค และหาแนวทางเพื่อปรับปรุงกระบวนการประมูลซื้อดังกล่าวต่อไป ขึ้นตอน
การศึกษาเริ่มจากการทบทวนวรรณกรรม สัมภาษณ์ผู้ที่เกี่ยวข้อง อาทิ เจ้าพนักงานบังคับคดี นิติกรศาล ทนายความ และผู้
เข้าประมูลซื้อทาวน์เฮ้าส์เพื่ออยู่อาศัยเอง โดยใช้แบบสัมภาษณ์เชิงลึก จำนวน 88 ชุด จากกลุ่มประชากร 14 เขตของ
กรุงเทพมหานคร

ผลการวิจัยพบว่า กระบวนการขายของเจ้าพนักงานบังคับคดีไม่ได้ดำเนินการจนถึงขั้นตอนการส่งมอบทาวน์เฮ้าส์
ให้กับผู้ที่ประมูลซื้อได้ โดยได้ดำเนินการเพียง 5 ขั้นตอนหลัก ซึ่งไม่สอดคล้องกับกระบวนการของผู้ประมูลซื้อทาวน์เฮ้าส์ได้
ตลอดจนเข้าครอบครองเพื่ออยู่อาศัยซึ่งมีถึง 10 ขั้นตอน โดยขั้นตอนที่มีปัญหาและอุปสรรคประกอบด้วย 5 ขั้นตอน ได้แก่ 1)
ขั้นตอนการประกาศขายทอดตลาดของเจ้าพนักงานบังคับคดียังไม่เป็นที่ทราบกันโดยทั่วไป 2)ขั้นตอนตรวจสอบทาวน์เฮ้าส์
ทางกายภาพ ผู้จะซื้อสามารถตรวจสอบได้เพียงภายนอกทำให้ไม่สามารถประเมินค่าใช้จ่ายในการซ่อมแซมได้แน่นอนและ
สถาบันการเงินก็ไม่สามารถประเมินการให้สินเชื่อได้อย่างมีประสิทธิภาพที่สุด 3)ขั้นตอนการวางเงินมัดจำมีความไม่แน่นอนใน
บางกรณี 4)ขั้นตอนชำระเงินส่วนที่เหลือยังขาดความยืดหยุ่น 4)ขั้นตอนการเข้าครอบครองกรณีมีทรัพย์สินของเจ้าของบ้านเดิม
อยู่ ผู้ซื้อมักจะถือเอาทรัพย์สินภายในบ้านเป็นของตนซึ่งไม่เป็นการชอบด้วยกฎหมาย และทำให้เจ้าของทรัพย์สินเดิมเสีย
ประโยชน์ 5)ขั้นตอนการฟ้องร้องขับไล่ในกรณีที่มีผู้อยู่อาศัย เจ้าพนักงานบังคับคดีไม่มีการดำเนินการใดๆเพื่อคลี่คลายปัญหา
และอุปสรรค ขณะที่ผู้ซื้อทาวน์เฮ้าส์ได้จะต้องดำเนินการทางกฎหมายโดยการยื่นคำร้องฟ้องร้องขับไล่ต่อศาลด้วยตนเองซึ่งมี
ความยุ่งยาก หรือเป็นการเพิ่มภาระค่าใช้จ่ายหากดำเนินการโดยทนายความ ผู้วิจัยสรุปข้อค้นพบนี้ได้ว่า กระบวนการประมูล
ขายของเจ้าพนักงานบังคับคดีไม่เชื่อต่อการประมูลซื้อของผู้ที่ประมูลซื้อทาวน์เฮ้าส์เพื่อการอยู่อาศัย ผลคือทรัพย์สินที่
กรมบังคับคดีนำมาขายทอดตลาดไม่เป็นที่นิยมของผู้ที่จะซื้อเพื่อการอยู่อาศัยเท่าที่ควร

ข้อเสนอแนะ ผู้วิจัยเห็นว่าหน้าที่หลักของกรมบังคับคดีคือ การประมูลขาย ดังนั้นกรมบังคับคดีควรมีหน้าที่ส่งมอบ
ทรัพย์สินที่ขายให้กับผู้ที่ประมูลซื้อได้ โดยการตั้งหน่วยงานที่ติดตามให้ความช่วยเหลือผู้ซื้อ จนกระทั่งได้เข้าครอบครองและอยู่
อาศัยในทาวน์เฮ้าส์ที่ซื้อได้ สำหรับด้านของผู้ซื้อควรศึกษาถึงเทคนิคการเข้าประมูลซื้อที่งานวิจัยนี้ได้รวบรวมไว้ ตั้งแต่ขั้นตอน
แรกจนถึงขั้นตอนสุดท้าย สำหรับเจ้าหน้าที่เป็นสถาบันการเงินต้องทำการบอกขายทรัพย์สินให้มากขึ้น ตลอดจนการให้บริการ
สินเชื่อกับผู้ซื้อได้ เพื่อเป็นการส่งเสริมการค้าสินค้าเข้าประมูลซื้อและทำให้ผู้ซื้อเข้าถึงที่อยู่อาศัยจากกรมบังคับคดีได้มากขึ้น

ภาควิชา..... เคนถาวร..... ลายมือชื่อนิสิต.....
สาขาวิชา..... เคนถาวร..... ลายมือชื่ออ.ที่ปรึกษาวิทยานิพนธ์หลัก.....
ปีการศึกษา..... 2552.....

5174270825 : MAJOR HOUSING

KEYWORDS : AUCTION / TOWNHOUSES / THE LEGAL EXECUTION DEPARTMENT

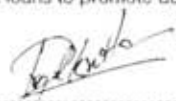

PRAYAD KRUTKLOM : THE AUCTION PROCEDURE OF TOWNHOUSES IN THE AVERAGE PRICE RANGE FROM THE LEGAL EXECUTION DEPARTMENT IN BANGKOK CIVIL COURT JURISDICTION AREA DURING 2003-2007. THESIS ADVISOR: ASSOC. PROF. SUPREECHA HIRUNRO, DISTINGUISHED SCHOLAR, 199 pp.

A number of townhouses are auctioned off by the Legal Execution Department each year. Yet the auctions have not been financially successful despite the high home buying demands in Bangkok because the auction procedure is not beneficial for actual residents. The purposes of this study are thus to investigate the complete auction procedure of townhouses in the average price range held by the department in the Bangkok Civil Court Jurisdiction area during 2003-2007, to explore difficulties through the process and to suggest solutions to these problems. The study includes a review of related literature and 88 in-depth interviews with concerned officials, such as legal execution officers, lawyers, attorneys and bidders who are townhouse residents. The population is the townhouse resident bidders in 14 districts in Bangkok.

This study reveals that the officers adopt only five steps when they hand over the townhouse to the bidder. These steps are not in accordance with the actual ten. Five major problems with the auction procedure are: 1) the auction items have not been successfully advertised by the officers, 2) the townhouses have been accessible only from the outside, resulting in the buyer's inability to estimate renovation costs and the bank's inability to give the best estimate of loans, 3) the deposit payment process has been unclear, with few payment options for the remaining payment in some cases, 4) the bidders often assume ownership of the possessions in the formerly-owned townhouses although it is an illegal act which can put the former owner at a disadvantage and 5) after the auction, the officers burden the bidders with the difficulties and expenses associated with taking a legal action to expel the former owner. Findings suggest that legal execution officers do not assist townhouse bidders, which leads to the unpopularity of auctioned properties among home buyers.

The Legal Execution Department is primarily responsible for auctions; thus, it should be in charge of the handover of the auctioned items to the bidders. It is recommended that a post-purchase monitoring unit be established to facilitate the auction process until the bidders can move into their purchased residence. Bidders should research auction techniques thoroughly while financial institutions should provide more public relations and home loans to promote auctions.

Department : Housing
Field of Study : Housing
Academic Year : 2009

Student's Signature 
Advisor's Signature 

กิตติกรรมประกาศ

วิทยานิพนธ์ฉบับนี้สำเร็จลุล่วงไปได้ด้วยคำแนะนำและข้อเสนอแนะที่มีคุณค่าของ รองศาสตราจารย์สุปรีชา หิรัญโร, ศาสตราจารย์ ดร. ศาสตราภิชาน อาจารย์ที่ปรึกษาวิทยานิพนธ์ ผู้ช่วยศาสตราจารย์ กุลชลทิพย์ ภาณุชภัคดี รองศาสตราจารย์ มานพ พงศทัต, ศาสตราภิชาน รองศาสตราจารย์ ดร. ขวลิต นิตยะ ผู้ช่วยศาสตราจารย์ ดร. เสาวลักษณ์ เลิศบุญชัย สุรพลชัย ซึ่งได้ให้คำแนะนำทำให้ งานวิจัยฉบับนี้ครบถ้วนมากขึ้น

ขอกราบขอบพระคุณผู้ที่เกี่ยวข้องที่อนุเคราะห์ทั้งข้อมูลปฐมภูมิ และทุติยภูมิ ตั้งแต่ผู้ตอบแบบสัมภาษณ์ทั้งหมด รวมถึงเจ้าพนักงานบังคับคดี นิติกรศาล ทนายความ และบุคคลอื่นๆ ที่มีได้เอ่ยนาม โดยได้อำนวยความสะดวกในการหยิบยื่นข้อมูลที่เป็นประโยชน์ต่อการทำวิทยานิพนธ์ฉบับนี้ด้วย

งานวิจัยฉบับนี้อาจไม่ลุล่วงได้ทันเวลา หากขาดการช่วยเหลือประสานงานของเจ้าหน้าที่ของภาควิชาเคหการ คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ รวมทั้งการสนับสนุนของเพื่อนร่วมรุ่นชาว 21X โดยเฉพาะ สัจจพงษ์ ธนิกพันธ์ ชนานนท์ พงศ์ธร รวมทั้งผองเพื่อนท่านอื่นที่มีได้เอ่ยนาม

สุดท้ายนี้ ผู้วิจัยขอรำลึกถึงพระคุณบิดา มารดา ครูอาจารย์ทุกท่านซึ่งเป็นผู้ประสิทธิ์ประสาทความรู้ให้กับผู้วิจัย จนผู้วิจัยได้มีโอกาสเขียนและได้เผยแพร่วิทยานิพนธ์ฉบับนี้

ศูนย์วิทยทรัพยากร
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

สารบัญ

	หน้า
บทคัดย่อภาษาไทย.....	ง
บทคัดย่อภาษาอังกฤษ.....	จ
กิตติกรรมประกาศ.....	ฉ
สารบัญ.....	ช
สารบัญตาราง.....	ญ
สารบัญแผนที่.....	ฐ
สารบัญแผนภูมิ.....	ฑ
สารบัญภาพ.....	ด
บทที่ 1 บทนำ.....	1
ความเป็นมาและความสำคัญของปัญหา.....	1
วัตถุประสงค์ของการวิจัย.....	6
ขอบเขตการวิจัย.....	6
สมมุติฐานการวิจัย.....	7
นิยามศัพท์เฉพาะ.....	7
ข้อจำกัดในการวิจัย.....	8
ประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับ.....	9
บทที่ 2 แนวคิดทฤษฎีและงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง.....	10
แนวคิดทฤษฎีเกี่ยวกับศาสตร์ด้านการเงิน.....	11
แนวคิดทฤษฎีเกี่ยวกับศาสตร์ด้านการตลาด.....	15
แนวคิดทฤษฎีเกี่ยวกับศาสตร์ด้านเศรษฐศาสตร์.....	18
แนวคิดทฤษฎีเกี่ยวกับศาสตร์ด้านกฎหมาย.....	27
แนวคิดทฤษฎีเกี่ยวกับศาสตร์ด้านสถาปัตยกรรม.....	30
งานวิจัยที่เกี่ยวข้อง.....	32
งานวิจัยที่มีประโยชน์.....	35

	หน้า
บทที่ 3 ข้อมูลทั่วไปของกรมบังคับคดี.....	36
พันธกิจและอำนาจหน้าที่	37
ประเภทของการบังคับคดี	40
กฎระเบียบของการขายทอดตลาด.....	46
บทที่ 4 วิธีดำเนินการวิจัย.....	57
วิธีดำเนินการวิจัย.....	57
กระบวนการดำเนินการวิจัย.....	60
การกำหนดกลุ่มประชากรและกลุ่มตัวอย่าง.....	61
เครื่องมือที่ใช้ในการวิจัย.....	66
การเก็บรวบรวมข้อมูล.....	73
การวิเคราะห์ข้อมูล.....	74
บทที่ 5 กระบวนการประมูลซื้อทาว์นเฮ้าส์จากกรมบังคับคดีระดับราคาปานกลาง ในเขตอำนาจของศาลแพ่งในกรุงเทพมหานคร ระหว่างปี พ.ศ 2546-2550.....	76
ส่วนที่ 1 กระบวนการขายของเจ้าพนักงานบังคับคดี.....	76
ขั้นตอนที่ 1 ประกาศขายทอดตลาด.....	76
ขั้นตอนที่ 2 เตรียมหลักฐาน.....	78
ขั้นตอนที่ 3 วางเงินมัดจำ.....	79
ขั้นตอนที่ 4 การเข้าประมูลซื้อทรัพย์.....	81
ขั้นตอนที่ 5 หลังจากประมูลซื้อทรัพย์ได้.....	83
ส่วนที่ 2 กระบวนการประมูลซื้อของผู้ซื้อทาว์นเฮ้าส์.....	102
ขั้นตอนที่ 1 การค้นหาข้อมูลทาว์นเฮ้าส์ที่จะเข้าประมูลซื้อ.....	102
ขั้นตอนที่ 2 ตรวจสอบทาว์นเฮ้าส์ทางด้านกายภาพ.....	106
ขั้นตอนที่ 3 ตรวจสอบผู้อยู่อาศัย.....	114
ขั้นตอนที่ 4 ตรวจสอบสถานะทางการเงินและแหล่งที่มาของเงินมัดจำ.....	132
ขั้นตอนที่ 5 เตรียมเอกสารเข้าประมูลซื้อ.....	136

	หน้า
ขั้นตอนที่ 6 เตรียมเอกสารและวางเงินมัดจำเพื่อเข้าประมูลซื้อ.....	138
ขั้นตอนที่ 7 ประมูลซื้อ.....	140
ขั้นตอนที่ 8 หลังจากประมูลซื้อทาวน์เฮ้าส์ได้.....	142
ขั้นตอนที่ 9 การเข้าครอบครองทาวน์เฮ้าส์ที่จดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์แล้ว.....	151
กรณี ก. ไม่มีผู้อยู่อาศัย.....	151
กรณี ข. มีผู้อยู่อาศัย.....	157
ขั้นตอนที่ 10 เข้าครอบครองและปรับปรุงเพื่ออยู่อาศัย.....	166
ส่วนที่ 3 กระบวนการฟ้องร้องขับไล่ของศาล.....	174
ขั้นตอนที่ 1 ยื่นคำร้องต่อศาลตามมาตรา 309 ตรี (ป.วิแพ่ง).....	174
ขั้นตอนที่ 2 ตามสำนวน.....	174
ขั้นตอนที่ 3 ยื่นคำร้องต่อศาลขอให้ตั้งเจ้าพนักงานบังคับคดี.....	175
ขั้นตอนที่ 4 นำหมายตั้งเจ้าพนักงานบังคับคดี.....	175
บทที่ 6 สรุปผลการวิจัยและข้อเสนอแนะ.....	178
สรุปผลการวิจัย.....	178
ข้อเสนอแนะ.....	188
รายการอ้างอิง.....	191
ภาคผนวก.....	193
ประวัติผู้เขียน.....	199

สารบัญตาราง

	หน้า
ตารางที่ 1.1 แสดงสัดส่วนที่อยู่อาศัยประเภทต่าง ๆที่มีการโอนกรรมสิทธิ์ในปี พ.ศ.2552	1
ตารางที่ 3.1 แสดงสถิติกรมบังคับคดี พ.ศ.2545 (ตุลาคม 2544-กันยายน2545).....	48
ตารางที่ 3.2 แสดงสถิติกรมบังคับคดี พ.ศ.2546 (ตุลาคม 2545-กันยายน2546).....	49
ตารางที่ 3.3 แสดงสถิติกรมบังคับคดี พ.ศ.2547 (ตุลาคม 2546-กันยายน2547).....	50
ตารางที่ 3.4 แสดงสถิติกรมบังคับคดี พ.ศ.2548 (ตุลาคม 2547-กันยายน2548).....	51
ตารางที่ 3.5 แสดงสถิติกรมบังคับคดี พ.ศ.2549 (ตุลาคม 2548-กันยายน2549).....	52
ตารางที่ 3.6 แสดงสถิติกรมบังคับคดี พ.ศ.2550 (ตุลาคม 2549-กันยายน2550).....	53
ตารางที่ 3.7 แสดงสถิติกรมบังคับคดี พ.ศ.2551 (ตุลาคม 2550-กันยายน2551).....	54
ตารางที่ 3.8 แสดงสถิติกรมบังคับคดี พ.ศ.2552 (ตุลาคม 2551-กันยายน2552).....	55
ตารางที่ 4.1 แสดงกลุ่มตัวอย่างตามแผนการสุ่มตัวอย่าง โดยกำหนดสัดส่วนจำแนกตามเขตในกรุงเทพมหานคร.....	59
ตารางที่ 4.2 แสดงกลุ่มตัวอย่างที่ต้องการ โดยกำหนดสัดส่วนตามประชากรในแต่ละเขต	63
ตารางที่ 4.3 แสดงกลุ่มตัวอย่างที่ต้องการ โดยจำแนกหมู่บ้านของกลุ่มตัวอย่างในแต่ละเขต.....	64
ตารางที่ 4.4 แสดงการกำหนดตัวแปรตามวัตถุประสงค์การศึกษา.....	70
ตารางที่ 5.1 แสดงข้อกำหนดของการเพิ่มราคาในการยกป้ายสู่ราคาแต่ละครั้ง.....	81
ตารางที่ 5.2 แสดงสัดส่วนกลุ่มของผู้ที่ประมูลซื้อได้.....	88
ตารางที่ 5.3 แสดงการเปรียบเทียบผลวิจัยกับแนวคิดทฤษฎีด้านเศรษฐศาสตร์.....	89
ตารางที่ 5.4 แสดงจำนวนร้อยละด้านเพศ.....	90
ตารางที่ 5.5 แสดงจำนวนร้อยละด้านอายุ.....	91
ตารางที่ 5.6 แสดงจำนวนร้อยละด้านสถานภาพสมรส.....	92
ตารางที่ 5.7 แสดงจำนวนร้อยละด้านระดับการศึกษา.....	93
ตารางที่ 5.8 แสดงจำนวนร้อยละด้านอาชีพ.....	94
ตารางที่ 5.9 แสดงจำนวนร้อยละด้านจำนวนสมาชิก.....	95
ตารางที่ 5.10 แสดงจำนวนร้อยละด้านรายได้รวมของครอบครัวต่อเดือน.....	96
ตารางที่ 5.11 แสดงประเภทที่อยู่อาศัยเดิม.....	97
ตารางที่ 5.12 แสดงความเป็นกรรมสิทธิ์ของที่อยู่อาศัยเดิม.....	98

	หน้า
ตารางที่ 5.13 แสดงเหตุผลที่ซื้อทาวน์เฮ้าส์.....	99
ตารางที่ 5.14 แสดงลำดับของการเป็นเจ้าของที่อยู่อาศัยปัจจุบัน.....	100
ตารางที่ 5.15 แสดงการเปรียบเทียบผลวิจัยกับแนวคิดทฤษฎีทางการตลาด.....	101
ตารางที่ 5.16 แสดงการหาข้อมูลก่อนซื้อทาวน์เฮ้าส์.....	103
ตารางที่ 5.17 แสดงการเปรียบเทียบผลวิจัยกับแนวคิดทฤษฎีทางเศรษฐศาสตร์.....	105
ตารางที่ 5.18 แสดงการตรวจสอบสภาพทาวน์เฮ้าส์ก่อนซื้อ.....	107
ตารางที่ 5.19 แสดงเหตุผลในการเลือกทาวน์เฮ้าส์.....	112
ตารางที่ 5.20 แสดงการเปรียบเทียบผลวิจัยกับแนวคิดทฤษฎีทางเศรษฐศาสตร์และ สถาปัตยกรรมศาสตร์ว่าด้วยเรื่องที่อยู่อาศัย.....	113
ตารางที่ 5.21 แสดงจำนวนร้อยละของการตรวจสอบผู้อยู่อาศัยก่อนซื้อ.....	114
ตารางที่ 5.22 แสดงราคาเปรียบเทียบระหว่างราคาตลาดกับราคาประมูลซื้อ.....	115
ตารางที่ 5.23 แสดงวิธีสังเกตว่าไม่มีผู้อยู่อาศัยภายในทาวน์เฮ้าส์.....	119
ตารางที่ 5.24 แสดงวิธีสังเกตว่ามีผู้อยู่อาศัยภายในทาวน์เฮ้าส์.....	124
ตารางที่ 5.25 แสดงสถานะของผู้อยู่อาศัยเดิม.....	127
ตารางที่ 5.26 แสดงจำนวนผู้อยู่อาศัยในทาวน์เฮ้าส์ที่ประมูลขาย.....	128
ตารางที่ 5.27 แสดงการเจรจาหรือไม่เจรจากรณีมีผู้อยู่อาศัย.....	129
ตารางที่ 5.28 แสดงประเด็นการเจรจากับผู้อยู่อาศัยเดิม.....	130
ตารางที่ 5.29 แสดงการตรวจสอบความสามารถในการขอสินเชื่อ.....	132
ตารางที่ 5.30 แสดงสาเหตุที่ไม่ได้ตรวจสอบความสามารถในการขอสินเชื่อ.....	133
ตารางที่ 5.31 แสดงแหล่งที่มาของเงินมัดจำก่อนเข้าประมูลซื้อ.....	134
ตารางที่ 5.32 แสดงการเตรียมเอกสารในการประมูลซื้อ.....	136
ตารางที่ 5.33 แสดงวิธีการเข้าประมูลซื้อ.....	137
ตารางที่ 5.34 แสดงจำนวนเงินมัดจำที่ใช้ในการประมูล.....	138
ตารางที่ 5.35 แสดงครั้งที่ประมูลซื้อของทาวน์เฮ้าส์ได้.....	140
ตารางที่ 5.36 แสดงระยะเวลาชำระเงินส่วนที่เหลือ.....	142
ตารางที่ 5.37 แสดงการเปรียบเทียบผลวิจัยกับแนวคิดทฤษฎีนิติศาสตร์.....	143
ตารางที่ 5.38 แสดงแหล่งที่มาของเงินที่ชำระส่วนที่เหลือ.....	144
ตารางที่ 5.39 แสดงการเปรียบเทียบผลวิจัยกับแนวคิดทฤษฎีทางการเงินและนิติศาสตร์.....	145

	หน้า
ตารางที่ 5.40 แสดงการทราบสิทธิ์ในการขอคืนภาษีหัก ณ ที่จ่าย.....	149
ตารางที่ 5.41 แสดงสิทธิ์ในการขอคืนภาษีหัก ณ ที่จ่าย.....	150
ตารางที่ 5.42 แสดงการตรวจสอบผู้อยู่อาศัย.....	151
ตารางที่ 5.43 แสดงการตรวจสอบผู้อยู่อาศัย.....	152
ตารางที่ 5.44 แสดงการมีและไม่มีทรัพย์สินของผู้อยู่อาศัยเดิมภายในทาว์นเฮ้าส์.....	153
ตารางที่ 5.45 แสดงการจัดการทรัพย์สินของผู้อยู่อาศัยเดิม.....	154
ตารางที่ 5.46 แสดงสถานะของผู้อยู่อาศัยเดิม.....	157
ตารางที่ 5.47 แสดงระยะเวลาย้ายออกกรณีเป็นเจ้าของเดิมหรือบริวาร.....	158
ตารางที่ 5.48 แสดงระยะเวลาย้ายออกกรณีเป็นผู้เช่าแบบมีสัญญา.....	159
ตารางที่ 5.49 แสดงระยะเวลาย้ายออกกรณีเป็นผู้เช่าแบบไม่มีสัญญา.....	160
ตารางที่ 5.50 แสดงระยะเวลาย้ายออกกรณีเป็นผู้อยู่อาศัยโดยละเมิด.....	161
ตารางที่ 5.51 แสดงวิธีดำเนินการเพื่อให้ผู้อยู่อาศัยเดิมย้ายออก.....	165
ตารางที่ 5.52 แสดงการซ่อมแซมที่อยู่อาศัยก่อนเข้าอยู่.....	166
ตารางที่ 5.53 แสดงค่าใช้จ่ายในการซ่อมแซมทาว์นเฮ้าส์.....	168
ตารางที่ 5.54 แสดงจำนวนทาว์นเฮ้าส์ที่ยังคงมีสาธารณูปโภค-มิเตอร์น้ำ.....	169
ตารางที่ 5.55 แสดงวิธีดำเนินการด้านสาธารณูปโภค-มิเตอร์น้ำ.....	170
ตารางที่ 5.56 แสดงการเปรียบเทียบผลวิจัยกับแนวคิดทฤษฎีนิติศาสตร์.....	171
ตารางที่ 5.57 แสดงจำนวนทาว์นเฮ้าส์ที่ยังคงมีสาธารณูปโภค-มิเตอร์ไฟ.....	172
ตารางที่ 5.58 แสดงวิธีดำเนินการด้านสาธารณูปโภค-มิเตอร์ไฟ.....	173
ตารางที่ 5.59 แสดงเปรียบเทียบความเอื้อประโยชน์ของกระบวนการประมวลซื้อ-ขาย และ ฟ้องขับไล่.....	176

สารบัญแนบที่

	หน้า
แผนที่ 4.1 แสดงแผนที่แสดงเขตพื้นที่ของกรุงเทพมหานคร.....	57
แผนที่ 4.2 แสดงเขตต่าง ๆ ของกรุงเทพฯ ที่อยู่ภายใต้เขตอำนาจของศาลแพ่ง.....	58



ศูนย์วิทยทรัพยากร
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

สารบัญแผนภูมิ

	หน้า
แผนภูมิที่ 1.1 แสดงระดับช่วงราคาที่ประมูลซื้อได้.....	2
แผนภูมิที่ 1.2 แสดงสถิติเปรียบเทียบยอดขายและยอดค้าง ระหว่างปี พ.ศ. 2546-2552.	4
แผนภูมิที่ 2.1 แสดงกราฟราคาของตลาดแข่งขันสมบูรณ์.....	21
แผนภูมิที่ 2.2 แสดงกราฟราคาตลาดแข่งขันไม่สมบูรณ์กรณีผู้ซื้อน้อยราย.....	22
แผนภูมิที่ 2.3 แสดง Wallace's Model.....	23
แผนภูมิที่ 2.4 แสดงขั้นตอนการประมูลที่อยู่อาศัยของกรมบังคับคดี.....	34
แผนภูมิที่ 3.1 แสดงการแบ่งส่วนราชการกรมบังคับคดี.....	44
แผนภูมิที่ 3.2 แสดงสถิติการขายทอดตลาด ปีงบประมาณ พ.ศ.2545.....	48
แผนภูมิที่ 3.3 แสดงสถิติการขายทอดตลาด ปีงบประมาณ พ.ศ.2546.....	49
แผนภูมิที่ 3.4 แสดงสถิติการขายทอดตลาด ปีงบประมาณ พ.ศ.2547.....	50
แผนภูมิที่ 3.5 แสดงสถิติการขายทอดตลาด ปีงบประมาณ พ.ศ.2548.....	51
แผนภูมิที่ 3.6 แสดงสถิติการขายทอดตลาด ปีงบประมาณ พ.ศ.2549.....	52
แผนภูมิที่ 3.7 แสดงสถิติการขายทอดตลาด ปีงบประมาณ พ.ศ.2550.....	53
แผนภูมิที่ 3.8 แสดงสถิติการขายทอดตลาด ปีงบประมาณ พ.ศ.2551.....	54
แผนภูมิที่ 3.9 แสดงสถิติการขายทอดตลาด ปีงบประมาณ พ.ศ.2552.....	55
แผนภูมิที่ 3.10 แสดงสถิติจำนวนคดี ระหว่างปีงบประมาณ พ.ศ.2545-2552.....	56
แผนภูมิที่ 4.1 แสดงวิธีการสุ่มตัวอย่างแบบทราบบโอกาสหรือความน่าจะเป็น.....	66
แผนภูมิที่ 4.2 แสดงกระบวนการวิจัย.....	75
แผนภูมิที่ 5.1 แสดงกระบวนการขายทอดตลาดของเจ้าพนักงานบังคับคดี.....	85
แผนภูมิที่ 5.2 แสดงขอบเขตหน้าที่รับผิดชอบของเจ้าพนักงานบังคับคดี.....	86
แผนภูมิที่ 5.3 แสดงกระบวนการขายทอดตลาดของเจ้าพนักงานบังคับคดี.....	87
แผนภูมิที่ 5.4 แสดงสัดส่วนกลุ่มของผู้ที่ประมูลซื้อได้.....	88
แผนภูมิที่ 5.5 แสดงราคาประมูลซื้อและราคาตลาด.....	89
แผนภูมิที่ 5.6 แสดงจำนวนร้อยละด้านเพศ.....	90
แผนภูมิที่ 5.7 แสดงจำนวนร้อยละด้านอายุ.....	91
แผนภูมิที่ 5.8 แสดงจำนวนร้อยละด้านสถานภาพการสมรส.....	92

แผนภูมิที่ 5.9 แสดงจำนวนร้อยละด้านระดับการศึกษา.....	93
แผนภูมิที่ 5.10 แสดงจำนวนร้อยละด้านอาชีพ.....	94
แผนภูมิที่ 5.11 แสดงจำนวนร้อยละด้านจำนวนสมาชิก.....	95
แผนภูมิที่ 5.12 แสดงจำนวนร้อยละด้านรายได้รวมของครอบครัวต่อเดือน	96
แผนภูมิที่ 5.13 แสดงประเภทที่อยู่อาศัยเดิม.....	97
แผนภูมิที่ 5.14 แสดงความเป็นกรรมสิทธิ์ของที่อยู่อาศัยเดิม.....	98
แผนภูมิที่ 5.15 แสดงเหตุผลที่ซื้อทาวน์เฮ้าส์.....	99
แผนภูมิที่ 5.16 แสดงลำดับของการเป็นเจ้าของที่อยู่อาศัยปัจจุบัน.....	100
แผนภูมิที่ 5.17 แสดงการหาข้อมูลก่อนซื้อทาวน์เฮ้าส์.....	102
แผนภูมิที่ 5.18 แสดงการตรวจสอบสภาพทาวน์เฮ้าส์ก่อนซื้อ.....	106
แผนภูมิที่ 5.19 แสดงเหตุผลในการเลือกทาวน์เฮ้าส์.....	111
แผนภูมิที่ 5.20 แสดงการตรวจสอบดูอยู่อาศัยก่อนซื้อ.....	114
แผนภูมิที่ 5.21 แสดงราคาที่ประมูลซื้อและราคาตลาด กรณีไม่มีผู้อยู่อาศัย.....	115
แผนภูมิที่ 5.22 แสดงราคาที่ประมูลซื้อและราคาตลาด กรณีมีผู้อยู่อาศัย.....	115
แผนภูมิที่ 5.23 แสดงวิธีสังเกตว่าไม่มีผู้อยู่อาศัยภายในทาวน์เฮ้าส์.....	118
แผนภูมิที่ 5.24 แสดงวิธีสังเกตว่ามีผู้อยู่อาศัยภายในทาวน์เฮ้าส์.....	123
แผนภูมิที่ 5.25 แสดงสถานะผู้อยู่อาศัยเดิม.....	127
แผนภูมิที่ 5.26 แสดงจำนวนผู้อยู่อาศัยในทาวน์เฮ้าส์ที่ประมูลขาย.....	128
แผนภูมิที่ 5.27 แสดงการเจรจาหรือไม่เจรจากรณีมีผู้อยู่อาศัย.....	129
แผนภูมิที่ 5.28 แสดงดประเด็นการเจรจากับผู้อยู่อาศัยเดิม.....	130
แผนภูมิที่ 5.29 แสดงโครงสร้างขั้นตอนการตรวจสอบผู้อยู่อาศัย.....	131
แผนภูมิที่ 5.30 แสดงการตรวจสอบความสามารถในการขอสินเชื่อ.....	132
แผนภูมิที่ 5.31 แสดงสาเหตุที่ไม่ได้ตรวจสอบความสามารถในการขอสินเชื่อ.....	133
แผนภูมิที่ 5.32 แสดงแหล่งที่มาของเงินมัดจำก่อนเข้าประมูลซื้อ.....	134
แผนภูมิที่ 5.33 แสดงโครงสร้างการตรวจสอบความสามารถในการขอสินเชื่อ.....	135
แผนภูมิที่ 5.34 แสดงการเตรียมเอกสารในการประมูลซื้อ.....	136
แผนภูมิที่ 5.35 แสดงวิธีการเข้าประมูลซื้อ.....	137

แผนภูมิที่ 5.36 ก. แสดงจำนวนเงินมัดจำที่ใช้ในการประมูล.....	138
แผนภูมิที่ 5.36 ข. แสดงโครงสร้างเงินวางมัดจำ.....	139
แผนภูมิที่ 5.37 แสดงครั้งที่ประมูลชื่อของทาว์นเฮ้าส์ได้.....	140
แผนภูมิที่ 5.38 แสดงระยะเวลาชำระเงินส่วนที่เหลือ.....	142
แผนภูมิที่ 5.39 แสดงวิธีการชำระเงินส่วนที่เหลือ.....	144
แผนภูมิที่ 5.40 แสดงการทราบสิทธิในการขอคืนภาษีหัก ณ ที่จ่าย.....	149
แผนภูมิที่ 5.41 แสดงสิทธิในการขอคืนภาษีหัก ณ ที่จ่าย.....	150
แผนภูมิที่ 5.42 แสดงการตรวจสอบผู้อยู่อาศัย.....	151
แผนภูมิที่ 5.43 แสดงการตรวจสอบผู้อยู่อาศัย.....	152
แผนภูมิที่ 5.44 แสดงการมีและไม่มีทรัพย์สินของผู้อยู่อาศัยเดิมภายในทาว์นเฮ้าส์.....	153
แผนภูมิที่ 5.45 แสดงการจัดการทรัพย์สินของผู้อยู่อาศัยเดิม.....	154
แผนภูมิที่ 5.46 แสดงสถานะผู้อยู่อาศัยเดิม.....	157
แผนภูมิที่ 5.47 แสดงระยะเวลาย้ายออกกรณีเป็นเจ้าของเดิมหรือบวรา.....	158
แผนภูมิที่ 5.48 แสดงระยะเวลาย้ายออกกรณีเป็นผู้เช่าแบบมีสัญญา.....	159
แผนภูมิที่ 5.49 แสดงระยะเวลาย้ายออกกรณีเป็นผู้เช่าแบบไม่มีสัญญา.....	160
แผนภูมิที่ 5.50 แสดงระยะเวลาย้ายออกกรณีเปรียบเทียบทุกกรณี.....	162
แผนภูมิที่ 5.51 แสดงวิธีดำเนินการเพื่อให้ผู้อยู่อาศัยเดิมย้ายออก.....	164
แผนภูมิที่ 5.52 แสดงการซ่อมแซมที่อยู่อาศัยก่อนเข้าอยู่.....	166
แผนภูมิที่ 5.53 แสดงค่าใช้จ่ายในการซ่อมแซมทาว์นเฮ้าส์.....	167
แผนภูมิที่ 5.54 แสดงจำนวนทาว์นเฮ้าส์ที่ยังคงมีสาธารณูปโภค-มิเตอร์น้ำ.....	169
แผนภูมิที่ 5.55 แสดงวิธีดำเนินการด้านสาธารณูปโภค-มิเตอร์น้ำ.....	170
แผนภูมิที่ 5.56 แสดงจำนวนทาว์นเฮ้าส์ที่ยังคงมีสาธารณูปโภค-มิเตอร์ไฟ.....	172
แผนภูมิที่ 5.57 แสดงวิธีดำเนินการด้านสาธารณูปโภค-มิเตอร์น้ำ.....	173
แผนภูมิที่ 5.58 แสดงกระบวนการฟ้องร้องขับไล่ของศาล.....	175
แผนภูมิที่ 6.1 แสดงการสรุปขั้นตอนของกระบวนการประมูลชื่อ.....	185

สารบัญภาพ

	หน้า
ภาพที่ 1.1 กรมบังคับคดี.....	3
ภาพที่ 2.1 ธนาคารอาคารสงเคราะห์ เป็นธนาคารของรัฐที่ให้กู้ยืมที่อยู่อาศัยมากที่สุด.....	14
ภาพที่ 2.2 ธนาคารกรุงเทพ จำกัด (มหาชน) ธนาคารเอกชนชั้นนำแห่งหนึ่งที่ปล่อยสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย.....	14
ภาพที่ 2.3 ทาวน์เฮ้าส์ในยุคแรกที่สถาปนิกอเมริกันออกแบบ อยู่ที่เมืองบอสตันประเทศสหรัฐอเมริกา.....	32
ภาพที่ 3.1 อาคารเดิม และ อาคารใหม่ กรมบังคับคดี	36
ภาพที่ 5.1 ตัวอย่างส่วนหนึ่งของประกาศขายทอดตลาดทรัพย์สินที่เป็นทางการ.....	77
ภาพที่ 5.2 ตัวอย่างปิดประกาศขายทอดตลาด ณ ที่ตั้งทรัพย์สิน.....	77
ภาพที่ 5.3 ตัวอย่างการประกาศขายทางเว็บไซต์บังคับคดี (www.led.go.th).....	77
ภาพที่ 5.4 ตัวอย่างประกาศขายทอดตลาด ณ กรมบังคับคดี.....	78
ภาพที่ 5.5 ตัวอย่าง หนังสือบอกขายของหน่วยสวัสดิการกรมบังคับคดี.....	78
ภาพที่ 5.6 ตัวอย่างการวางเงินมัดจำเพื่อแลกเปลี่ยนใบเสร็จใช้เงินแคชเชียร์เช็ค 50,000 บาท.....	80
ภาพที่ 5.7 ตัวอย่างป้ายสีต่าง ๆ แตกต่างไปตามจำนวนเงินวางมัดจำ.....	80
ภาพที่ 5.8 ตัวอย่างประกาศรายการต้องวางเงินมัดจำมากกว่า 50,000 บาท.....	80
ภาพที่ 5.9 บรรยากาศภายในห้องประมูล กรมบังคับคดี.....	82
ภาพที่ 5.10 ตัวอย่างคำร้องขอชำระเงินส่วนที่เหลือ.....	83
ภาพที่ 5.11 ตัวอย่างประกาศยึด อาศัย ของกรมบังคับคดี.....	103
ภาพที่ 5.12 ตัวอย่างหนังสือบอกขายของกรมบังคับคดี.....	104
ภาพที่ 5.13 ตัวอย่างหนังสือบอกขายของธนาคารกรุงเทพฯ.....	104
ภาพที่ 5.14 ตัวอย่างหนังสือบอกขายธนาคารไทยพาณิชย์.....	104
ภาพที่ 5.15 ตัวอย่างแผนที่ระบุที่ตั้งทรัพย์สินในอินเทอร์เน็ต.....	105
ภาพที่ 5.16 ตัวอย่างแผนที่ระบุที่ตั้งทรัพย์สินในหมายประกาศ.....	106
ภาพที่ 5.17 ตัวอย่าง ทาวน์เฮ้าส์ที่ตรวจสอบสภาพได้เฉพาะด้านหน้า.....	108
ภาพที่ 5.18 ตัวอย่าง ทาวน์เฮ้าส์หลังริมที่ตรวจสอบสภาพได้ทั้งด้านหน้าและด้านข้าง.....	108

ภาพที่ 5.19 ตัวอย่างทาวน์เฮ้าส์ขายทอดตลาด กรณีที่ผู้อยู่อาศัยละทิ้งการครอบครองมานาน ผู้สนใจประมูลซื้อสามารถเข้าตรวจสอบดูได้ทั้งหลัง หากพบว่ามี ความเสียหายมากก็อาจประมูลซื้อได้ในราคา 50% ของราคาประเมินของเจ้าพนักงานได้.....	109
ภาพที่ 5.20 ตัวอย่างแสดงระดับราคาตลาดที่ผู้ประมูลซื้อ.....	116
ภาพที่ 5.21 ตัวอย่างการสังเกตจากทาวน์เฮ้าส์ไม่มีประตูรั้ว.....	120
ภาพที่ 5.22 ตัวอย่างการสังเกตจากมีหญ้าเลื้อยบนทางเข้าบ้าน.....	120
ภาพที่ 5.23 ตัวอย่างสังเกตจากโซ่คล้องประตูมีสนิมเกาะ.....	120
ภาพที่ 5.24 ตัวอย่างการสังเกต จากไม่มีมิเตอร์น้ำประปา.....	121
ภาพที่ 5.25 ตัวอย่างการสังเกตจากไม่มีมิเตอร์ไฟฟ้า.....	121
ภาพที่ 5.26 ตัวอย่างการสังเกตจากต้นไม้ใหญ่รกปกคลุมหน้าบ้าน.....	121
ภาพที่ 5.27 ตัวอย่างสังเกตจากมีเชื้อตากอยู่.....	125
ภาพที่ 5.28 ตัวอย่างสังเกตจากมียานพาหนะจอดอยู่.....	125
ภาพที่ 5.29 ตัวอย่างสังเกตจาก มีสิ่งของสัมภาระวางอยู่ด้านหน้า.....	125
ภาพที่ 5.30 ตัวอย่างสังเกตจาก ต้นไม้ได้รับการดูแล.....	126
ภาพที่ 5.31 ตัวอย่างสังเกตจาก ศาลพระภูมิมีการบูชา.....	126
ภาพที่ 5.32 ตัวอย่างสังเกตจาก การสอบถามร้านค้าหรือร้านเสริมสวยใกล้เคียง.....	126
ภาพที่ 5.33 ตัวอย่างคำขอตรวจสอบข้อมูลเครดิตบุคคลธรรมดา เพื่อขอสินเชื่อจากสถาบัน การเงิน	132
ภาพที่ 5.34 ตัวอย่างจำนวนเงินมัดจำเกิน 50,000 บาท จะระบุไว้ในหน้า 2 ของประกาศ..	139
ภาพที่ 5.35 ตัวอย่างจำนวนเงินมัดจำเกิน 50,000 บาท ระบุไว้ในหนังสือบอกขาย.....	139
ภาพที่ 5.36 ตัวอย่างหนังสือสัญญาจะซื้อขายที่ผู้ประมูลซื้อได้ต้องทำกับกรมบังคับคดี.....	141
ภาพที่ 5.37 ตัวอย่างคำร้องขอรับหนังสือโอนกรรมสิทธิ์.....	146
ภาพที่ 5.38 ตัวอย่างหนังสือถอนอายุัดและโอนกรรมสิทธิ์.....	146
ภาพที่ 5.39 ตัวอย่างโฉนดที่ดินด้านหน้าและด้านหลัง เพื่อผู้ซื้อจะนำไปแก้ทะเบียนกรรมสิทธิ์.....	146
ภาพที่ 5.40 สำนักงานที่ดินกรุงเทพมหานคร สาขาบึงกุ่ม.....	147
ภาพที่ 5.41 ตัวอย่างคำร้องขอรับภาษีหัก ณ ที่จ่ายคืน.....	148

	หน้า
ภาพที่ 5.42 ตัวอย่างใบเสร็จภาษีหัก ณ ที่จ่าย ที่จะต้องแนบไปกับคำร้องเพื่อขอคืนภาษี..	148
ภาพที่ 5.43 ตัวอย่างคำร้อง (๗) ขอรับเงินภาษีคืน หลังจากยื่นคำร้องขอคืนอย่างน้อย 30 วัน.....	148
ภาพที่ 5.44 ตัวอย่างบันทึกประจำวันเจ้าหน้าที่ตำรวจ.....	155
ภาพที่ 5.45 ตัวอย่างทรัพย์สินในบ้านเป็นแท่งค้ำน้ำ.....	155
ภาพที่ 5.46 ตัวอย่างทรัพย์สินภายในบ้านเป็นเครื่องปรับอากาศ.....	156
ภาพที่ 5.47 ตัวอย่างทรัพย์สินภายในบ้านเป็นชุดรับแขก.....	156
ภาพที่ 5.48 ตัวอย่างทรัพย์สินภายในบ้านเป็นครัวบิวท์อิน.....	156
ภาพที่ 5.49 ตัวอย่างทาวน์เฮ้าส์ที่ซื้อจากการประมูล ก่อนและหลังจากปรับปรุงซ่อมแซม..	177
ภาพที่ 5.50 ตัวอย่างทาวน์เฮ้าส์ที่ซื้อจากการประมูลและซ่อมแซมเปลี่ยนแปลงไปจากรูป แบบเดิมทั้งหลัง.....	177



ศูนย์วิทยทรัพยากร
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

บทที่ 1

บทนำ

1.1 ความเป็นมาและความสำคัญของปัญหา

การได้มาซึ่งที่อยู่อาศัยในปัจจุบัน มีปัญหาและอุปสรรคมากขึ้น โดยอาจเกิดจากผลกระทบปัญหาทางเศรษฐกิจ โดยเฉพาะในเขตกรุงเทพมหานครมีความเป็นอยู่หนาแน่น ความต้องการที่อยู่อาศัยสูง (High demand) ที่อยู่อาศัยสำหรับผู้ที่มีรายได้ระดับปานกลางจึงเป็นปัญหาที่หลีกเลี่ยงได้ยาก ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์(ธอส.) ได้นำเสนอข้อมูลการโอนกรรมสิทธิ์อสังหาริมทรัพย์ในพื้นที่กรุงเทพฯ ปริมาณ 5 จังหวัด ในรอบ 11 เดือนของปี 2552 พบว่ามีการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์อสังหาริมทรัพย์ทุกประเภท โดยแบ่งเป็นประเภทที่อยู่อาศัย 138,200 หน่วย ซึ่งเป็นทาวน์เฮ้าส์มีการโอนกรรมสิทธิ์มากที่สุด 48,700 หน่วย รองลงมาห้องชุดคอนโดมิเนียมมีการโอนกรรมสิทธิ์ 47,400 หน่วย ยังแบ่งเป็นการโอนจากนิติบุคคล (คาดว่าอาคารชุดใหม่) 28,700 หน่วย และการโอนจากบุคคลธรรมดา (คาดว่าอาคารชุดมือสอง) 18,700 หน่วย บ้านเดี่ยวประมาณ 28,600 หน่วย และ อาคารพาณิชย์ 13,500 หน่วย (ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ธนาคารอาคารสงเคราะห์ [ธอส.], 2552)

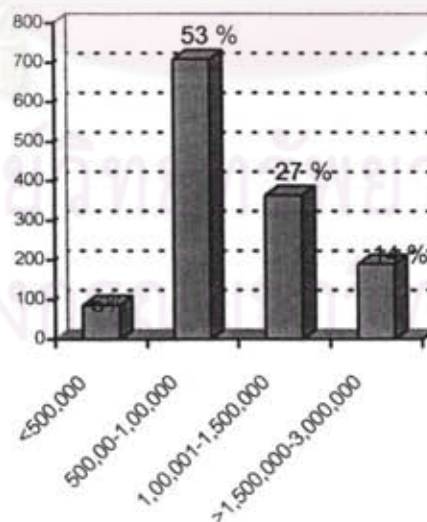
ตารางที่ 1.1 แสดงสัดส่วนที่อยู่อาศัยประเภทต่างๆ ที่มีการโอนกรรมสิทธิ์ในปี พ.ศ.2552

ลำดับ	ประเภทที่อยู่อาศัย	จำนวนหน่วย	คิดเป็น
1	ทาวน์เฮ้าส์	48,700	35%
2	อาคารชุด	47,400	34%
3	บ้านเดี่ยว	28,600	21%
4	อาคารพาณิชย์	13,500	10%
รวม		138,200	100%

ที่มา : ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์ (ธอส.)

จะเห็นว่าที่อยู่อาศัยประเภททาวน์เฮ้าส์จะได้รับความนิยมมากที่สุด ทั้งในอดีตและปัจจุบัน อาจเนื่องจากการประโยชน์การใช้สอย ราคา และทำเลตามลำดับ แต่จากภาวะเศรษฐกิจที่ชะลอตัว ประกอบกับวิกฤติสถาบันการเงินในช่วงต้นทศวรรษที่ผ่านมาด้วยแล้ว ส่งผลให้ผู้ที่เป็นลูกหนี้สินเชื่อที่อยู่อาศัยขาดนัดชำระหนี้ในวงกว้าง มีผลทำให้เกิดเป็นหนี้ที่ไม่ก่อให้เกิดรายได้ (Non-performing loan: NPL) สูงมาก โดยเฉพาะหลังจากปี 2540 คดีความฟ้องร้องกันระหว่างเจ้าหนี้และลูกหนี้อย่างมาก จากการที่เจ้าหนี้ฟ้องบังคับให้ลูกหนี้ต้องชำระหนี้โดยการบังคับเอาจากหลักประกัน ซึ่งที่ลูกหนี้ได้จำนองไว้กับเจ้าหนี้ โดยหลักประกันส่วนใหญ่จะเป็นอสังหาริมทรัพย์ ประเภทที่อยู่อาศัย โดยมีทั้งลักษณะที่เป็นบ้านเดี่ยว บ้านแฝด ทาวน์เฮ้าส์ อาคารชุด ที่ดินเปล่า หรือแม้แต่สิทธิการเช่า ถูกนำออกมาขายทอดตลาดโดยกรมบังคับคดี จากสถิติการขายทอดตลาดของกรมบังคับคดี ช่วงปี พ.ศ. 2546 ถึง พ.ศ. 2550 พบว่า ที่อยู่อาศัยในแต่ละประเภทนั้น ทาวน์เฮ้าส์ระดับราคาระหว่างห้าแสนถึงหนึ่งล้านบาทถูกประมูลซื้อมากที่สุดโดยคิดเป็นร้อยละ 53

แผนภูมิที่ 1.1 แสดงระดับช่วงราคาที่ประมูลซื้อได้



ที่มา : สถิติการขายทาวน์เฮ้าส์ของกรมบังคับคดี ระหว่างปี 2546-2550

ในขณะเดียวกันที่อยู่อาศัยมือสองจากกรมบังคับคดีก็ยังได้รับความสนใจจากผู้ซื้อไปทำกำไรในทางการค้า ไม่ว่าจะเป็นนักลงทุน (Real Estate Investors) หรือสถาบันการเงิน (Banks

and Creditors) ต่างพากันเป็นผู้กำหนดราคาที่อยู่อาศัยที่ถูกขายทอดตลาดในราคาต่ำกว่าราคาตลาด

การซื้อขายที่อยู่อาศัยโดยวิธีการประมูล ในประเทศไทยได้มีมานานกว่า 70 ปี โดยเริ่มจากหน่วยงานของราชการระดับกองในสำนักปลัดกระทรวงยุติธรรม 2 กอง ได้แก่ "กองบังคับคดีแพ่งและกองบังคับคดีล้มละลาย" ได้นำมาใช้ในการขายที่อยู่อาศัยและอสังหาริมทรัพย์อื่น ๆ ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ พ.ศ.2467 ซึ่งมีบทบัญญัติให้การบังคับจำนอง หลักประกันเพื่อชำระหนี้ให้กับผู้รับจำนอง จะกระทำได้โดย วิธีการขายทอดตลาดโดยกรมบังคับคดี ซึ่งเป็นหน่วยงานสังกัดกระทรวงยุติธรรม



ภาพที่ 1.1 กรมบังคับคดี

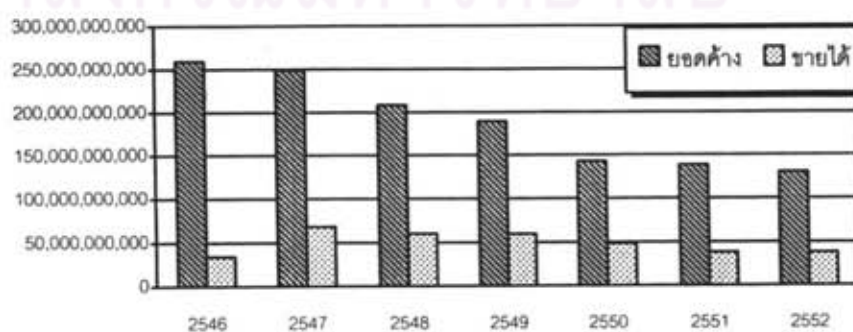
เนื่องจากบทบาทของกรมบังคับคดี มีหน้าที่บังคับคดีกระทำการตามคำสั่งศาล ส่วนมากจะเป็นกรณีที่ศาลสั่งให้กรมบังคับคดีนำทรัพย์สิน เช่น ที่ดินเปล่า บ้านพร้อมที่ดิน ทาวน์เฮ้าส์ หรืออาคารชุดของลูกหนี้ หรือที่เรียกว่า "ลูกหนี้ตามคำพิพากษา" ที่ศาลมีคำพิพากษาให้แพ้คดีและต้องนำเงินมาชำระแก่เจ้าหนี้หรือที่เรียกว่า "เจ้าหนี้ตามคำพิพากษา" โดยกรมบังคับคดีจะนำทรัพย์สินของลูกหนี้ออกขายทอดตลาด ซึ่งเป็นการขายโดยวิธีการประมูลแบบเปิดเผยต่อสาธารณะ เพื่อให้ได้ประโยชน์สูงสุดสำหรับทั้งเจ้าหนี้และลูกหนี้ ทรัพย์สินที่ถูกนำมาขาย

ทอดตลาดของกรมบังคับคดีโดยการประมูลในห้าปีที่ผ่านมา มีในปริมาณหลายล้านล้านบาท มีทั้งทรัพย์สินที่เป็น สิ่งหาริมทรัพย์ อสังหาริมทรัพย์ และสิทธิเรียกร้อง ส่วนที่เป็นสิ่งหาริมทรัพย์หรือทรัพย์สินที่เคลื่อนที่ไม่ได้ เช่น รถยนต์, รถจักรยานยนต์, โทรศัพท์, คอมพิวเตอร์ เป็นต้น นอกจากนั้น สิ่งหาริมทรัพย์ยังหมายรวมถึงสิทธิการเช่าอีกด้วย

ส่วนทรัพย์สินที่เป็นอสังหาริมทรัพย์ ได้แก่ ที่ดินเปล่า, ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง, และ ห้องชุด เป็นต้น นอกจากนั้นแล้ว ยังมีทรัพย์สินที่เรียกว่าเป็น สิทธิเรียกร้อง เช่น สิทธิการเช่า, พันธบัตรอีกด้วย การนำทรัพย์สินออกมาขายทอดตลาดโดยการประมูลของกรมบังคับคดีในแต่ละปีนั้นมีปริมาณที่สูงมาก อีกทั้งราคาของทรัพย์สินที่นำออกประมูลขายก็มีราคาต่ำกว่าราคาตลาด เนื่องจากกลไกทางเศรษฐศาสตร์ที่มีลักษณะเป็นตลาดแข่งขันไม่สมบูรณ์ (Imperfect competition market) ดังนั้นผู้ที่ต้องการที่อยู่อาศัยโดยเฉพาะบ้านมือสอง ทรัพย์สินที่ประมูลขายของกรมบังคับคดี จึงเป็นอีกทางเลือกหนึ่ง

แต่จากสถิติพบว่าปริมาณทรัพย์สินคงค้างระหว่างปีมีจำนวนที่สูงกว่าทรัพย์สินที่ประมูลขายได้อยู่มาก อาจเป็นเพราะปัจจัยหลายประการ เช่น ทรัพย์สินบางรายการมีราคาสูงและไม่อาจแบ่งทอนได้ หรือทรัพย์สินที่เป็นอาคารชุดที่ถูกยึดและนำมาขายทอดตลาดไม่เป็นที่นิยมของผู้ซื้อ อีกทั้งต้นทุนในการประมูลซื้อของทรัพย์สินดังกล่าวยังมีราคาสูงขึ้นเมื่อเวลาผ่านไป เป็นต้นว่า ภาระค่าส่วนกลาง ซึ่งหมายรวมถึง ค่าส่วนกลาง, และค่าปรับ เป็นต้น

แผนภูมิที่ 1.2 แสดงสถิติเปรียบเทียบยอดขายและยอดค้าง ระหว่างปี พ.ศ. 2546-2552



ที่มา : รายงานประจำปี 2546-2552 กรมบังคับคดี

จากแผนภูมิที่ 1.2 แสดงให้เห็นว่ายอดขายทรัพย์สินที่ขายได้นับเป็นแสนล้านนั้น ยังมีสัดส่วนเป็นจำนวนไม่มากนักเมื่อเทียบกับปริมาณทรัพย์สินที่ค้างและรอการขายในแต่ละปี ซึ่งนับเป็นมูลค่าถึงล้านล้านบาท จึงเป็นที่มาของปัญหาทั้งของลูกหนี้ที่ไม่อาจชำระหนี้ได้ ในขณะที่ดอกเบี้ยค้างชำระยังคงสะสมต่อไปโดยไม่มีสิ้นสุดจนกว่ามูลหนี้ทั้งหมดจะได้รับการชำระครบถ้วน ทางด้านเจ้าหนี้ก็จะพบปัญหาเรื่องการไม่ได้รับการชำระหนี้ครบถ้วน อันอาจทำให้เจ้าหนี้เสียเปรียบมากขึ้นไปอีก ทรัพย์สินที่รอการขายทอดตลาดก็จะมีลักษณะเหมือนถูกแช่แข็ง (Freeze) ไว้โดยที่เศรษฐกิจของประเทศก็ไม่ได้รับประโยชน์ใดๆ อีกทั้งยังมีกลุ่มผู้ที่ต้องการใช้ทรัพย์สินที่ถูกแช่แข็งดังกล่าวก็ยังคงต้องมาเสียโอกาสอีกด้วย

สืบเนื่องจากในทางทฤษฎีแล้ว การประมูลขายทอดตลาดทรัพย์สินของกรมบังคับคดี เป็นการให้ผู้ที่ซื้อทรัพย์สินได้เข้าประมูลซื้อโดยเปิดเผย ผู้ที่ให้ราคาสูงสุดเป็นผู้ชนะการประมูล ถือว่าเป็นการดำเนินกระบวนการยุติธรรมที่โปร่งใสยอมรับได้ในทางทฤษฎีและทางวิชาการ ทั้งนิติศาสตร์และเศรษฐศาสตร์ราคาซื้อได้โดยเฉลี่ยจะต่ำกว่าราคาตลาดที่ซื้อกัน แต่ในความเป็นจริงที่เกิดขึ้น โดยเฉพาะในมิติด้านเศรษฐศาสตร์แล้วกลับเห็นว่าลักษณะของการประมูลบ้านมือสองของกรมบังคับคดีกลับมีไขมีลักษณะของตลาดแข่งขันสมบูรณ์ที่ราคาจะถูกกำหนดโดยปัจจัยทางด้านอุปสงค์และอุปทานของตลาด เพราะผลที่ได้รับคือ ทรัพย์สินที่นำออกขายดังกล่าวกลับขายได้ในราคาที่ไม่สูงมากและเป็นจำนวนไม่มากดังที่ควรจะเป็น และที่ขายได้แม้จะมีราคาต่ำกว่าราคาตลาด แต่กลับไม่เป็นที่นิยมมากนัก จึงเป็นที่มาของคำถามในการวิจัย (Research question) ว่าที่อยู่อาศัยที่ประมูลขายของกรมบังคับคดี เหตุใดจึงไม่เป็นที่นิยมของผู้ที่ต้องการที่อยู่อาศัยเท่าที่ควร

จากปัญหาดังกล่าว จึงเป็นที่มาของการศึกษาเรื่อง กระบวนการประมูลซื้อทาวน์เฮ้าส์ระดับราคาปานกลางจากกรมบังคับคดีในเขตอำนาจของศาลแพ่งในกรุงเทพมหานคร ระหว่างปี พ.ศ. 2546-2550 เพื่อนำไปสู่การค้นพบปัญหาและอุปสรรค อีกทั้งข้อสรุปที่อาจจะเป็นแนวทางในการปรับปรุงกระบวนการประมูลซื้อทาวน์เฮ้าส์ระดับราคาปานกลางจากกรมบังคับคดี เพื่อเป็นประโยชน์ทั้งฝ่ายผู้ที่จะขายและผู้ที่จะซื้อหรือแม้แต่ผู้ที่เกี่ยวข้องต่อไป

1.2 วัตถุประสงค์ของการวิจัย

1.2.1 ศึกษากระบวนการประมูลซื้อทาว์นเฮ้าส์ระดับราคาปานกลางจากกรมบังคับคดีในเขตอำนาจของศาลแพ่ง ในเขตกรุงเทพมหานคร ระหว่างปี พ.ศ. 2546-2550

1.2.2 วิเคราะห์ปัญหาและอุปสรรคในกระบวนการประมูลซื้อทาว์นเฮ้าส์ระดับราคาปานกลางจากกรมบังคับคดีในเขตอำนาจของศาลแพ่ง ในเขตกรุงเทพมหานคร ระหว่างปี พ.ศ. 2546-2550

1.2.3 เสนอแนะแนวทางการปรับปรุงกระบวนการประมูลซื้อทาว์นเฮ้าส์ระดับราคาปานกลางจากกรมบังคับคดีในเขตอำนาจของศาลแพ่ง ในเขตกรุงเทพมหานคร ระหว่างปี พ.ศ. 2546-2550

1.3 ขอบเขตการวิจัย

1.3.1 ขอบเขตด้านพื้นที่

เลือกศึกษาเฉพาะทาว์นเฮ้าส์ระดับราคา 500,000 – 1,500,000 บาท ที่ถูกประมูลซื้อมาจากกรมบังคับคดีในช่วงระหว่างปี พ.ศ. 2546 - 2550 ที่มีภูมิลำเนาอยู่ในเขตอำนาจของศาลแพ่ง กรุงเทพมหานคร แต่ทั้งนี้ไม่รวมเขตอื่นๆที่มีได้อยู่ในเขตอำนาจของศาลแพ่ง (พระราชบัญญัติพระธรรมนูญศาลยุติธรรมศาลยุติธรรม พ.ศ.2543)

เขตพื้นที่กรุงเทพมหานครที่อยู่ภายใต้เขตอำนาจของศาลแพ่ง มีทั้งสิ้น 14 เขต ได้แก่ เขตพระนคร, เขตดุสิต, เขตบางซื่อ, เขตบางเขน, เขตดอนเมือง, เขตหลักสี่, เขตจตุจักร, เขตบางกะปิ, เขตวังทองหลาง, เขตลาดพร้าว, เขตพญาไท, เขตราชเทวี, เขตห้วยขวาง และ เขตดินแดง

1.3.2 ขอบเขตด้านเนื้อหา

ผู้ศึกษาได้กำหนดตัวแปรที่ศึกษาเป็น 3 กลุ่ม คือ

1.3.2.1 ตัวแปรเกี่ยวกับกระบวนการประมูลซื้อทาว์นเฮ้าส์ระดับราคาปานกลางจากกรมบังคับคดี

1.3.2.2 ตัวแปรเกี่ยวกับปัญหาและอุปสรรคในกระบวนการประมูลซื้อทาวน์เฮ้าส์
ระดับราคาปานกลางจากกรมบังคับคดี

1.3.2.3 ตัวแปรเกี่ยวกับสภาพเศรษฐกิจและสังคมของผู้ที่ประมูลซื้อทาวน์เฮ้าส์
ระดับราคาปานกลางจากกรมบังคับคดี

1.4 สมมุติฐานการวิจัย

แม้ว่าความต้องการที่อยู่อาศัยโดยเฉพาะที่อยู่อาศัยประเภททาวน์เฮ้าส์จะมีอยู่ค่อนข้างสูง และกรมบังคับคดีก็นำทาวน์เฮ้าส์ระดับราคาปานกลางมาขายทอดตลาดด้วยก็ตาม แต่กระบวนการประมูลซื้อเพื่อให้ได้มาซึ่งทาวน์เฮ้าส์ ยังคงเป็นอุปสรรคต่อผู้เข้าประมูลค่อนข้างมาก เป็นเหตุให้ ทาวน์เฮ้าส์ที่ขายทอดตลาดจากกรมบังคับคดีไม่เป็นที่นิยมเท่าที่ควร

1.5 นิยามศัพท์เฉพาะ

1.5.1 กระบวนการ หมายถึงกิจกรรมการทำงานหลาย ๆ กิจกรรมและลำดับขั้นตอนของกิจกรรมเหล่านั้นที่ได้รับการออกแบบให้มีการปฏิบัติอย่างสอดคล้องกันสัมพันธ์กัน เพื่อเพิ่มมูลค่าสูงสุดให้แก่สินค้าและบริการหรือผลผลิตของการทำงานนั้น ๆ ได้อย่างมีประสิทธิภาพสูงสุด

1.5.2 การประมูล หมายถึง การเสนอซื้อหรือขายสินทรัพย์สินของลูกหนี้ โดยมีผู้จะซื้อ
เข้าแข่งขันกันสู้ราคา อย่างอิสระและเปิดเผย โดยมีเจ้าพนักงานบังคับคดีเป็นคนกลางเคาะไม้ขาย

1.5.3 ทาวน์เฮ้าส์มือสอง หมายถึง ทาวน์เฮ้าส์ที่เคยมีผู้ซื้อไปแล้วนำมาขายใหม่ โดยทั้ง
จากเจ้าของเดิม, นายหน้าตัวแทน, สถาบันการเงิน และกรมบังคับคดี

1.5.4 การขายทอดตลาด หมายถึง วิธีดำเนินการขายตามคำสั่งศาล โดยจะขาย ณ
สำนักงานบังคับคดี เขตบางขุนนนท์ ผู้จะซื้อจะต้องเข้าประมูลสู้ราคากับบุคคลทั่วไปที่สนใจเข้า
ร่วมประมูลเป็นการเปิดเผย โดยเจ้าพนักงานกรมบังคับคดีเป็นผู้ตัดสินว่าผู้ใดจะเป็นผู้ชนะ โดยผู้
ชนะจะต้องให้ราคาสูงที่สุด

1.5.5 **ทรัพย์สินที่กรมบังคับคดีประกาศขาย** หมายถึง ทั้งสังหาริมทรัพย์ หรือทรัพย์สินที่เคลื่อนที่ได้ เช่น รถจักรยานยนต์ รถยนต์เป็นต้น อีกทั้ง อสังหาริมทรัพย์ หรือทรัพย์สินที่เคลื่อนที่ไม่ได้ เช่น ที่ดินเปล่า ตึกแถว บ้านเดี่ยว ทาวน์เฮ้าส์ อาคารชุด และยังมีหมายรวมถึงสิทธิเรียกร้อง เช่น สิทธิการเช่าด้วยเป็นต้น

1.5.6 **ราคาปานกลาง** หมายถึง ระดับราคา ระหว่าง 500,000 บาท ถึง 1,500,000 บาท

1.5.7 **เขตพื้นที่กรุงเทพมหานครที่อยู่ภายใต้อำนาจของศาลแพ่ง** หมายถึง เขตพระนคร, ดุสิต, บางซื่อ, บางเขน, ดอนเมือง, หลักสี่, จตุจักร, บางกะปิ, วังทองหลาง, ลาดพร้าว, บึงกุ่ม, พญาไท, ราชเทวี, หนองแขวง และ เขตดินแดง

1.6 ข้อจำกัดในการวิจัย

ข้อจำกัดในการเข้าถึงกลุ่มตัวอย่างแบ่งออกเป็น 2 ประเด็นคือ

1.6.1 เนื่องจากขอบเขตงานวิจัยศึกษาถึงกระบวนการประมูลซื้อในช่วงระหว่างปี พ.ศ. 2546-2550 ซึ่งล่วงเลยมา 4-8 ปีที่แล้ว ดังนั้นผู้ที่ประมูลซื้อทาวน์เฮ้าส์ได้ในตอนนั้น บางส่วนอาจขายต่อหรือโอนกรรมสิทธิ์ไปให้ผู้อื่นแล้วด้วยเหตุผลประการต่างๆ ส่งผลให้ผู้ศึกษาเข้าถึงกลุ่มตัวอย่างบางส่วน

1.6.2 ขอบเขตงานวิจัยศึกษาเฉพาะเขตต่างๆของกรุงเทพมหานคร 14 เขต ที่อยู่ในเขตอำนาจศาลแพ่ง โดยบางเขต เช่นเขตพระนคร ไม่ปรากฏว่ามีที่อยู่อาศัยประเภททาวน์เฮ้าส์ขายทอดตลาดเลย ในขณะที่บางเขตเช่น เขตราชเทวี มีที่อยู่อาศัยประเภททาวน์เฮ้าส์ออกขายทอดตลาดบ้างแต่มีระดับราคาเกินกว่าที่ขอบเขตการวิจัยจะนำเสนอ เป็นต้น ส่งผลให้ขาดกลุ่มตัวอย่างในบางพื้นที่ เช่น เขตพระนคร และเขตราชเทวี

1.7 ประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับ

1.7.1 เพื่อนำไปใช้เป็นแนวทางในการปรับปรุงกระบวนการประมูลซื้อทาวน์เฮ้าส์ระดับราคาปานกลางจากกรมบังคับคดี สำหรับทาวน์เฮ้าส์ที่มีภูมิลำเนาตั้งอยู่ในเขตอำนาจของศาลแพ่งในเขตกรุงเทพมหานคร ให้ผู้ที่ซื้อเพื่อการอยู่อาศัย

1.7.2 เพื่อนำไปสู่ข้อเสนอแนะในการแก้ไขกฎหมายหรือกำหนดกฎระเบียบสำหรับหน่วยงานที่มีหน้าที่รับผิดชอบในการประมูลซื้อทาวน์เฮ้าส์ระดับราคาปานกลางจากกรมบังคับคดีในเขตอำนาจของศาลแพ่ง ในเขตกรุงเทพมหานคร



ศูนย์วิทยพัทยากร
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

บทที่ 2

แนวคิดทฤษฎีและงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง

การศึกษาถึงแนวคิดและทฤษฎีนั้นก็เพื่อให้เกิดความเข้าใจพื้นฐาน ทั้งในเรื่องเหตุที่มาของบ้านมือสอง อีกทั้งแนวคิดทฤษฎีของศาสตร์ที่เกี่ยวข้องด้านต่างๆ ทั้งนี้เพื่อให้เข้าใจถึงตัวแปรที่ศึกษา นำมาซึ่งกรอบความคิดของการวิจัย

การศึกษาถึงกระบวนการซื้อบ้านจากกรมบังคับคดีแล้ว อาจต้องเริ่มจากในหลายมิติไปพร้อมกัน ที่เรียกว่าการคิดเชิงบูรณาการ (Integrated thinking) โดยเริ่มจาก ศาสตร์ด้านการเงิน กล่าวถึงกระบวนการออมเงินของมนุษย์ในแต่ละช่วงวัย ด้านเศรษฐศาสตร์อธิบายถึงทฤษฎีราคา (Price theories) หรือกระบวนการปรับตัวของราคา ณ จุดดุลยภาพ (Equilibrium) ในขณะที่ศาสตร์ทางการตลาด (Marketing) แนะนำว่า พฤติกรรมของผู้ซื้อน่าจะมีกระบวนการคิดการตัดสินใจ เช่นไร สุดท้ายศาสตร์ทางด้านกฎหมาย (Legal) หรือนิติศาสตร์จะเป็นปัจจัยที่ควบคุมกระบวนการทั้งหมดให้ดำเนินตามแนวกรอบหรือข้อจำกัดทางกฎหมายของกระบวนการนั้น นอกจากนั้นแล้วหากกล่าวลงในรายละเอียดจริงๆ ยังอาจต้องกล่าวถึงศาสตร์ด้านอื่นๆ เช่น สิ่งแวดล้อม (Environmental issues) อีกด้วย เป็นต้น

สรุปแนวคิดทฤษฎีที่เกี่ยวข้องกับกระบวนการประมวลซื้อทาวน์เฮ้าส์จากกรมบังคับคดีมีศาสตร์ที่เกี่ยวข้องหลักๆอย่างน้อย 5 ศาสตร์ดังนี้

1. ศาสตร์ด้านการเงิน (Financial science)
2. ศาสตร์ทางการตลาด (Marketing science)
3. ศาสตร์ด้านเศรษฐศาสตร์ (Economics science)
4. ศาสตร์ด้านนิติศาสตร์ (Legal science)
5. ศาสตร์ด้านสถาปัตยกรรมศาสตร์ว่าด้วยที่อยู่อาศัย (Architectural science: housing aspects)

2.1 แนวคิดและทฤษฎีของศาสตร์ด้านการเงิน (Financial Science and Concepts)

เนื่องจากที่อยู่อาศัย เป็นสินค้าที่มีราคาสูงเมื่อเทียบกับสินค้าทั่วไป ในขณะที่เดียวกันที่อยู่อาศัยก็เป็นปัจจัยที่ขาดไม่ได้ ดังนั้นการซื้อที่อยู่อาศัยจึงต้องใช้การพิจารณาใคร่ครวญเป็นพิเศษ ในจำนวนประชากรส่วนใหญ่ของประเทศ หากมิใช่เป็นการได้มาซึ่งที่อยู่อาศัยโดยเป็นมรดกตกทอดกันมาก่อนแล้ว การซื้อที่อยู่อาศัยเป็นของตนเองขึ้นใหม่ นับว่าเป็นการตัดสินใจครั้งสำคัญที่เกิดขึ้นในช่วงหนึ่งของชีวิตเลยทีเดียว

2.1.1 แนวความคิดเกี่ยวกับการวางแผนทางการเงิน (สุพพตา ปิยเกศิน, 2539)

หากต้องการซื้อที่อยู่อาศัยแล้ว หลีกเลี่ยงไม่ได้ที่จะต้องเริ่มต้นจากเงินออม ซึ่งอาจนำไปใช้เป็นเงินมัดจำ หรือแสดงถึงความสามารถในการจ่ายชำระ (Ability to pay) หรือการสร้างค่าน่าเชื่อถือ (creditability) กับสถาบันการเงินที่จะต้องให้สินเชื่อ (loans) การที่จะต้องมีเงินออม (saving) ความสามารถในการหารายได้ของบุคคลในแต่ละช่วงชีวิต หรือในแต่ละวัยจะแตกต่างกันนอกจากนี้ภาระความรับผิดชอบต่อครอบครัวในแต่ละช่วงก็ต่างกันด้วย ดังนั้นบุคคลจำเป็นต้องวางแผนการเงินให้สอดคล้องกับภาระความรับผิดชอบ ซึ่งสามารถแบ่งออกได้เป็น 5 ระยะ ดังนี้

2.1.1.1 **ระยะเริ่มตั้งครอบครัว** ระยะนี้ครอบครัวเพิ่งแต่งงานใหม่ยังไม่มีบุตร แต่ละฝ่ายมีรายได้ไม่มากนัก ในช่วงนี้ความจำเป็นในการใช้เงินของครอบครัวยังมีน้อย ในระยะนี้เป็นภาระหาซื้อของใช้ที่จำเป็นสำหรับครอบครัว และเก็บออมเงินไว้ใช้ยามฉุกเฉินหรือเพื่อจะมีที่อยู่อาศัยเป็นของตนเอง

2.1.1.2 **ระยะขยายครอบครัว** ช่วงนี้เริ่มต้นเมื่อจะเริ่มมีบุตร จนถึงระยะที่บุตรเข้าสู่วัยรุ่น ระยะนี้ครอบครัวต้องมีภาระการใช้จ่ายสูง ขณะเดียวกันความสามารถในการหารายได้ของครอบครัวในช่วงนี้ก็สูงด้วย และจะมีการวางแผนการใช้เงินเพื่อสร้างหลักประกันให้แก่ครอบครัวซึ่งได้แก่ การประกันชีวิตที่ให้ความคุ้มครองถึงบุตรด้วย การซื้อบ้านเป็นของตนเอง ตลอดจนการเก็บออมไว้สำหรับการศึกษาของบุตรอนาคต

2.1.1.3 **ระยะการแยกย้ายครอบครัว** ช่วงนี้เริ่มเมื่อบุตรสำเร็จการศึกษาและแยกย้ายไปตั้งครอบครัวใหม่ ซึ่งช่วงนี้ครอบครัวจะเริ่มเก็บเงินได้อย่างดี เพราะไม่มีภาระที่จะต้องส่งเสียบุตรอีกแล้ว รายจ่ายเพื่อการพักผ่อนจะสูงขึ้น บางครอบครัวอาจมีการใช้จ่ายเพื่อสร้างที่อยู่อาศัยให้กับบุตรด้วย

2.1.1.4 **ระยะช่วงกลางของครอบครัว** ระยะนี้เริ่มต้นจากที่มีเฉพาะสามีและภรรยา เนื่องจากลูกแยกย้ายไปตั้งครอบครัวใหม่ จนถึงก่อนเกษียณหรือก่อนเป็นหม้าย รายได้ของครอบครัวไม่เพิ่มมากนัก บางครอบครัวอาจรับเงินช่วยเหลือจากบุตร การใช้จ่ายเพื่อการช้อปปิ้งจะมีมากขึ้นตามอายุการใช้งาน

2.1.1.5 **ระยะเข้าสู่วัยชรา** ช่วงนี้เริ่มตั้งแต่เมื่อเกษียณอายุ รายได้มีจำกัดถ้ามีการวางแผนอย่างดีมาตั้งแต่แรก ก็จะไม่มีปัญหาทางการเงิน

2.1.2 **ที่มาของทาว์นเฮ้าส์ประมุขชาย**

เริ่มจากการซื้อที่อยู่อาศัยใหม่ของคนทั่วไปที่ไม่ได้มีที่อยู่อาศัยที่เป็นมรดกตกทอดกันมา หรืออาจมีแต่ต้องการขยายไปสู่ที่อยู่อาศัยแห่งใหม่ หรืออาจเป็นเหตุผลอื่นที่ต้องซื้อที่อยู่ใหม่ แต่โดยส่วนมากพฤติกรรมของผู้ที่อาศัยอยู่ในกรุงเทพมหานครซึ่งมีโครงการหมู่บ้านจัดสรรมากมาย ก็จะพิจารณาโครงการที่เหมาะสมกับตนเอง อาจเหมาะสมในด้านทำเลที่ตั้ง เหมาะสมด้านประเภทของที่อยู่อาศัย หรืออาจเหมาะสมในด้านราคา เป็นต้น

ทาว์นเฮ้าส์ถือเป็นลักษณะของที่อยู่อาศัยประเภทหนึ่งที่สามารถตอบสนองความต้องการของผู้บริโภคได้ดี เนื่องจากวันเวลาผ่านไป ทำเลที่ดินในเมืองเหลือน้อยลง ไม่เพียงพอต่อความต้องการ (scarcity) ส่งผลให้ราคาที่ดินเปล่าในเขตเมืองมีราคาสูงขึ้น ในขณะที่กำลังซื้อส่วนใหญ่ (purchasing power) ของผู้บริโภคมีไม่สูงพอ ดังนั้นในช่วงระยะเวลาหนึ่ง ผู้ประกอบการจึงหันมาตอบสนองต่อตลาดที่อยู่อาศัยประเภททาว์นเฮ้าส์มากขึ้น โดยเฉพาะในช่วงก่อนวิกฤติการณ์ทางการเงินในช่วงก่อนปี 2540 จึงเป็นที่มาของคำว่า "สินเชื่อที่ไม่ก่อให้เกิดรายได้" หรือ NPL ซึ่งหมายถึงลูกหนี้เงินกู้ของสถาบันการเงินต่างๆ ซึ่งได้แก่ ธนาคารพาณิชย์เอกชน ธนาคารพาณิชย์ของรัฐบาล บริษัทเงินทุน รวมทั้งสาขาของธนาคารต่างประเทศในไทยด้วย ซึ่งลูกหนี้

เหล่านี้ไม่สามารถจะชำระดอกเบี้ยและเงินต้นคืนให้สถาบันการเงินเป็นระยะเวลาเกินกว่า 3 เดือนขึ้นไป การพิจารณาว่าลูกหนี้รายใดจะเป็น NPL หรือไม่ ให้พิจารณาดูเป็นรายบัญชี และให้นับเฉพาะบัญชีที่ผิดนัดเกิน 3 เดือนขึ้นไป

หนี้ที่ไม่ก่อให้เกิดรายได้ หมายถึง เงินให้กู้ยืม และหรือ ลูกหนี้ค้างชำระเงินต้น หรือ ดอกเบี้ย นับจากวันที่ครบกำหนดชำระเงินตามงวดและได้ทวงถามเป็นระยะเวลาเกินกว่า 3 เดือน หรือหมายถึงเงินให้สินเชื่อจัดชั้นต่ำกว่ามาตรฐานสงสัยจะสูญ และสูญตามหลักเกณฑ์การจัดชั้นในประกาศธนาคารแห่งประเทศไทยเรื่อง สินทรัพย์ที่ไม่มีราคา หรือเรียกคืนไม่ได้ และรวมถึง ลูกหนี้จัดชั้นสงสัยจะสูญที่ธนาคารพาณิชย์กันสำรองคร้อยละ 100 และตัดออกจากบัญชีแล้วแต่ ยังไม่ได้บันทึกกลับเข้ามาในบัญชี

การปล่อยสินเชื่อหรือการให้กู้เงิน ถ้าผู้กู้สามารถนำไปลงทุนดำเนินธุรกิจแล้วได้กำไร ก็สามารถนำกลับมาชำระคืนแก่สถาบันการเงินได้ แต่เมื่อไรที่ธุรกิจต้องประสบความล้มเหลว ปัญหาในการชำระหนี้ก็ตามมา นั่นคือ กลายเป็นหนี้ NPL ไป หนี้ที่ไม่ก่อให้เกิดรายได้มีไม่มาก เพราะตามปกติการให้กู้ยืมก็ต้องมีหนี้สูญเกิดขึ้นอยู่แล้ว และถ้าเกิดขึ้นกับสถาบันการเงินเพียงบางแห่ง ไม่ใช่ทุกแห่งเช่นที่เกิดขึ้นมาแล้ว ปัญหาก็คงจะไม่ถึงขั้นวิกฤต แต่ในช่วงที่เกิดปัญหาขึ้น ในปี 2541 ยอดสินเชื่อที่ไม่ก่อให้เกิดรายได้ทั้งระบบการเงินมีสูงถึงเกือบ 27,000 ล้านบาท (สมภพ มานะรังสรรค์, 2549)

จากวิกฤติการณ์ทางเศรษฐกิจที่เกิดขึ้นครั้งนั้น ส่งผลให้สถาบันการเงินถูกปิดหลายแห่ง ผู้ประกอบการขาดทุนมากมาย โครงการที่อยู่อาศัยบางส่วนถูกระงับ นอกจากนั้นแล้วผลกระทบที่สำคัญประการหนึ่งคือ ผู้ที่ซื้อที่อยู่อาศัยแล้วขอสินเชื่อจากสถาบันการเงินโดยการนำที่อยู่อาศัยจดจำนองกับสถาบันการเงินนั้นๆ ไม่สามารถชำระเงินต้นและดอกเบี้ยได้ ทำให้สถาบันการเงินจำต้องฟ้องบังคับจำนอง เพื่อนำหลักทรัพย์ที่ค้ำประกันนำออกขายเพื่อชำระหนี้ที่มีอยู่

หลักประกันการชำระหนี้ที่สถาบันการเงินนำมาบังคับจำนองเอาจากลูกหนี้นี้มีทั้งที่เป็น สหกรณ์ทรัพย์ และที่เป็นอสังหาริมทรัพย์ ในส่วนที่เป็นอสังหาริมทรัพย์มีทั้ง ที่ดินเปล่า ที่ดินพร้อม

สิ่งปลูกสร้าง มีหลายประเภท ทั้งที่เป็นบ้านเดี่ยว ทาวน์เฮ้าส์ อาคารชุด หรือ อาคารพาณิชย์ เป็นต้น



ภาพที่ 2.1 ธนาคารอาคารสงเคราะห์ เป็นธนาคารของรัฐที่ให้อุบัติภัยที่อยู่อาศัยมากที่สุด



ภาพที่ 2.2 ธนาคารกรุงเทพ จำกัด (มหาชน) ธนาคารเอกชนชั้นนำแห่งหนึ่งที่ปล่อยสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย

2.2 แนวคิดและทฤษฎีของศาสตร์ด้านการตลาด (Marketing Science and Concepts)

ในทางการตลาด สินค้าหมายถึงรวมถึง สิ่งที่ผู้บริโภคต้องการทั้งเป็นสิ่งที่จับต้องได้และจับต้องไม่ได้ (Tangible and intangible products) โดยจำแนกตามระดับของสินค้าดังนี้ 1) สินค้าเพื่อผู้บริโภค 2) สินค้าเพื่ออุตสาหกรรม

พิจารณาเฉพาะสินค้าเพื่อผู้บริโภคแล้ว สามารถจำแนกออกได้ตามพฤติกรรมการณ์ซื้อคือ 1) สินค้าสะดวกซื้อ (Convenience products) 2) สินค้าเลือกซื้อ (Shopping products) 3) สินค้าเจาะจงซื้อ (Specialty products) และ 4) สินค้าไม่แสวงซื้อ (Unsought products)

นอกจากนั้นยังสามารถจำแนกโดยพิจารณาจากความสามารถในด้านการจับต้องได้และจากความคงทนด้วยอีก คือ 1) สินค้าคงทน (Durable goods) 2) สินค้าไม่คงทน (Non durable goods) 3) บริการ (Services)

ดังที่กล่าวมาแล้วว่า ที่อยู่อาศัยไม่ว่าจะเป็นบ้านเดี่ยว ทาวน์เฮ้าส์ หรืออาคารชุด จัดเป็นสินค้าประเภทคงทน (Durable goods) และมีราคาแพงกว่าสินค้าทั่วไป ดังนั้นพฤติกรรมการณ์ซื้อจึงต้องมีกระบวนการตัดสินใจที่สลับซับซ้อน ใช้เวลาในการพิจารณาเป็นพิเศษ นอกจากนั้น หากตัดสินใจซื้อแล้ว ผู้ซื้อยังต้องมีความผูกพันกับที่อยู่อาศัยแห่งนั้นไปอีกค่อนข้างชีวิต ทั้งในด้านการปรับตัวให้ชีวิตอยู่กับแหล่งอาศัยแห่งนั้นตลอดจนภาระที่จะต้องผ่อนชำระต่อไปอีกนานด้วย

2.2.1 แนวความคิดทางการตลาดที่มีต่อลูกค้า

ศาสตร์ทางการตลาดยอมรับว่า ลูกค้าคือกลุ่มที่มีอิทธิพลมากที่สุด จนมีคำขวัญเป็นที่รู้จักกันดีมากมาย เช่น "ลูกค้าต้องมาก่อน (The customer comes first)" "ลูกค้าคือพระเจ้า (The customer is god)" หรือแม้กระทั่งกฎเหล็กที่เป็นที่ยอมรับกันอย่างกว้างขวางมากในปัจจุบันคือ "ลูกค้าถูกต้องเสมอ (The customer is always right)" โดยมีคำขยายความถึงกฎเหล็กอยู่เพียงแค่ 2 ข้อสำหรับคำขวัญนี้คือ

กฎข้อที่ 1 ลูกค้าถูกต้องเสมอ

กฎข้อที่ 2 หากพบว่าลูกค้าผิด ให้กลับไปใช้กฎข้อที่ 1

จะเห็นว่าภาคธุรกิจ โดยเฉพาะภาคธุรกิจที่มาจากภาคเอกชนจะให้การตอบสนองต่อความต้องการของลูกค้าอย่างมีประสิทธิภาพมากที่สุด นอกจากนั้นแล้ว ยังมีการพัฒนาศาสตร์ทางด้านการตลาดให้กว้างขึ้น โดยขยายแนวคิดดังกล่าวออกไปอีกคือ การบริหารจัดการเชิงบูรณาการ (Total Quality Management: TQM) ที่ถือแม้กระทั่งว่าบุคลากรภายในบริษัทเดียวกัน แม้ทำงานคนละแผนก หากต้องทำงานร่วมกันหรือประสานงานกันในทางใดทางหนึ่งแล้ว ให้ถือว่าบุคลากรในบริษัทเดียวกันนั้นอยู่ในฐานะ "ลูกค้า" และต้องตอบสนองต่อความต้องการของ "ลูกค้า" ให้ดีที่สุดในด้วยเช่นกัน

2.2.2 แนวความคิดเรื่องการตัดสินใจเลือกซื้อ

กระบวนการตัดสินใจซื้อของผู้บริโภค เป็นลำดับขั้นตอนในการตัดสินใจซื้อ นักวิชาการด้านการตลาดของไทย อาจารย์ศิริวรรณ เสรีรัตน์ (ศิริวรรณ เสรีรัตน์, 2537) ได้ให้กระบวนการตัดสินใจซื้อว่าประกอบด้วย 5 ขั้นตอน ดังนี้คือ 1) การรู้ปัญหา 2) การค้นหาข้อมูล 3) การประเมินผล 4) การตัดสินใจซื้อ 5) การประเมินผลภายหลังการซื้อ

แต่ยังเป็นที่ยกเถียงกันว่าที่อยู่อาศัยประเภทบ้านซึ่งมีราคาสูงนั้น และมีปัจจัยในการเลือกที่ซับซ้อนนั้นอาจจะมีได้เป็นสินค้าอุปโภคบริโภคทั่วไป Wallace F. Smith จึงได้ศึกษาถึงกระบวนการซื้อที่อยู่อาศัย (Wallace F. Smith, 1980) ว่า การตัดสินใจซื้อที่มีกระบวนการดังนี้

ขั้นที่1 เมื่อถึงเวลาพิจารณาเปลี่ยนที่อยู่อาศัย

ขั้นที่2 การตั้งเป้าหมาย

ขั้นที่3 การคัดเลือกเบื้องต้น

ขั้นที่4 กระบวนการเปรียบเทียบ

ขั้นที่5 ประเมินผลที่ได้รับ

ขั้นที่6 ประเมินผลทางการเงิน

ขั้นที่7 กระบวนการเลือก

ขั้นที่8 พิจารณาใหม่เพื่อตัดสินใจซื้อ

ขั้นที่9 สามารถย้ายเข้าไปอยู่อาศัยในบ้านหลังใหม่

สมาคมการตลาดอเมริกา (The American Marketing Association) ได้ตีพิมพ์บทความเรื่อง A Theory of Buyer Behavior ในปี ค.ศ.1967 โดย ศาสตราจารย์ John A. Howard and Jagdish N.Sheth (ชาดูชัย เพ็ชรประพันธ์กุล, 2009) ทั้งสองท่านได้นำเสนอบทความนี้ในที่ประชุมทางวิชาการที่จัดขึ้นโดยสมาคมการตลาดอเมริกา และบทความนี้ได้ถูกตีพิมพ์เผยแพร่อยู่ใน เอกสารการประชุมทางวิชาการ (Proceeding) ของสมาคมการตลาดแห่งประเทศไทย Howard and Sheth ได้นำเสนอว่ากระบวนการซื้อสินค้าของผู้ซื้อแบ่งออกเป็นองค์ประกอบทั้งสิ้น 4 กลุ่ม ได้แก่

กลุ่มที่หนึ่ง คือปัจจัยกระตุ้นหรือสิ่งเร้าต่อการตัดสินใจ (Stimuli) ซึ่งเป็นปัจจัยต่าง ๆ ที่เข้าสู่จิตใจของผู้ซื้อและมีผลกระทบต่อกระบวนการตัดสินใจซื้อ สิ่งเร้าเหล่านี้ มีทั้งสิ่งเร้าที่มาจากสภาพแวดล้อมทางการตลาดและสภาพแวดล้อมทางสังคม เช่น คำพูดแบบปากต่อปาก (Words of mouth)

กลุ่มที่สอง คือตัวแปรภายในซึ่งมีปฏิสัมพันธ์อยู่ในใจผู้ซื้อ และดำเนินไปในลักษณะของกระบวนการของการรับรู้และกระบวนการของการเรียนรู้ ต่อข้อมูลข่าวสารและสารสนเทศที่ผู้ซื้อได้รับ การรับรู้ นั้นหมายถึง การรับรู้ในข้อมูลข่าวสาร การเรียนรู้จากการใช้สินค้านั้น

กลุ่มที่สาม เมื่อปัจจัยกระตุ้นในกลุ่มที่หนึ่ง และ ตัวแปรภายในต่าง ๆ ในกลุ่มที่สอง ส่งผลซึ่งกันและกันภายในใจผู้ซื้อ ก็จะทำให้เกิดผลของการตัดสินใจที่จะซื้อผลิตภัณฑ์ใดผลิตภัณฑ์หนึ่งที่ผู้ซื้อได้พิจารณาไว้แล้วจากตราสินค้าต่าง ๆ ที่อยู่ในใจผู้บริโภคหรือเรียกได้ว่าเป็น "output" ที่ออกมาจากการตัดสินใจของผู้ซื้อโดยเริ่มจากความสนใจในตราสินค้าที่จะซื้อ มีความเข้าใจอย่างละเอียดลึกซึ้งต่อตราสินค้าต่าง ๆ และมีทัศนคติที่ดีต่อตราสินค้าที่จะซื้อ ทำให้เกิดความตั้งใจที่จะซื้อ และในที่สุดทำการซื้อผลิตภัณฑ์นั้น

กลุ่มที่สี่ คือตัวแปรภายนอก อันได้แก่ ปัจจัยภายนอก 7 ประการ ที่มีผลต่อการตัดสินใจซื้อ ของผู้ซื้อ ได้แก่ ความสำคัญของการซื้อ บุคลิกภาพของผู้ซื้อ ชนชั้นทางสังคม วัฒนธรรม องค์การ (เมื่อผู้ซื้อเป็นองค์การ) ความกดดันด้านเวลา และ ฐานะการเงิน

2.2.3 ปัจจัยกระตุ้น (Stimulus variables) หรือสิ่งเร้าต่อการตัดสินใจ

ทฤษฎีนี้มองผู้ซื้อแบบการตลาดเชิงสัมพันธ์เน้นการตอบสนองต่อขบวนการเรียนรู้ของผู้บริโภคซึ่งเป็นกล่องดำในใจของผู้บริโภคแต่ละรายที่เรียกว่า Heterogeneous demand นักการตลาดพยายามที่จะสื่อสารรายละเอียดของระบบสารสนเทศ ที่เป็นข้อมูลเกี่ยวกับผลิตภัณฑ์ของตน ชื่อสินค้า คุณภาพ ราคา และบริการให้ลูกค้าภายใต้มุมมองของผู้ซื้อ ทั้งข้อมูลที่เป็นสิ่งเร้าที่มีนัยสำคัญต่อผู้บริโภค (Significant stimuli) และสารสนเทศเชิงซับซ้อนที่มีรูปลักษณะ (Symbolic stimuli) ให้จับต้องได้เพื่อให้เกิดสิ่งเร้าที่มีประสิทธิภาพสูง คือ สิ่งเร้าทางสังคมเช่นคำพูดต่อแบบปากต่อปาก (Word of mouth) เป็นต้น

2.3 แนวคิดและทฤษฎีของศาสตร์ด้านเศรษฐศาสตร์ (Economic Science and Concepts)

Adam Smith ได้ให้ทฤษฎีเศรษฐศาสตร์แบบเสรีนิยมว่ากลไกราคา (Price mechanism) จะทำงานด้วยการเสนอสนองของผู้ขายและผู้ซื้อในตลาดแข่งขันสมบูรณ์ กลไกดังกล่าวจะทำงานเต็มที่โดยเครื่องมือที่เรารู้จักกันดีที่เรียกว่า "มือที่มองไม่เห็น" (An invisible hand) จากหนังสือ Wealth of Nation (Adam Smith, 1776)

2.3.1 แนวความคิดในเรื่องราคาที่อยู่อาศัย

จากแนวคิดของเศรษฐศาสตร์ในเรื่องหลักของความขาดแคลน (Scarcity) คือพื้นที่ของที่อยู่อาศัยมีจำนวนจำกัด แต่จำนวนประชากรมีเพิ่มขึ้นในแต่ละปี ดังนั้นตามหลักอุปสงค์และอุปทาน เมื่ออุปทานมีจำนวนลดน้อยลงเนื่องจากพื้นที่ดินถูกนำไปใช้มากขึ้นเรื่อยๆ ในขณะที่อุปสงค์มีความต้องการมากขึ้นตามอัตราการเพิ่มของประชากร ดังนั้นกลไกราคาจึงทำหน้าที่ ผลที่ได้รับคือราคาสินค้าย่อมเพิ่มสูงขึ้น ประกอบกับปัจจัยอื่นเช่นราคาค่าวัสดุก่อสร้างที่เพิ่มสูงขึ้นตามอัตราเงินเฟ้อ ยิ่งทำให้ราคาของอุปทานถูกดันสูงยิ่งขึ้นไปอีก

การกำหนดราคาและผลผลิตในตลาด นักเศรษฐศาสตร์ได้แบ่งตลาดออกเป็น 2 ประเภท ใหญ่ๆ ได้แก่ ตลาดที่มีการแข่งขันสมบูรณ์ (Perfectly competitive market) และ ตลาดที่มีการ

แข่งขันไม่สมบูรณ์ (Imperfectly competitive market) การแบ่งประเภทของตลาดพิจารณาจาก ลักษณะและเงื่อนไขต่างๆที่สำคัญคือ จำนวนผู้ผลิต หรือผู้ขาย ความยาก ง่ายในการหาสินค้าอื่น มาทดแทน และความยากง่ายในการเข้า ออกจากการผลิต

2.3.1.1 ตลาดแข่งขันสมบูรณ์ (นราทิพย์ ชูติวงศ์, 2539) เป็นรูปแบบการ แข่งขันในอุดมคติ ของเศรษฐกิจแบบทุนนิยม (Capitalism) กำหนดให้การแข่งขันของตลาดขึ้นอยู่กับกลไกเสรี (Laissez-faire mechanism) ได้แก่ กลไกอุปสงค์ และอุปทานในตลาด ลักษณะของ ตลาดแข่งขันสมบูรณ์มีดังต่อไปนี้

2.3.1.1.1 มีผู้ซื้อและผู้ขายจำนวนมาก (Very large numbers of firms in the industry) โดยเฉพาะผู้ขายจำนวนมากเหล่านั้น เป็นอิสระจากกันไม่ขึ้นต่อกัน เช่น ตลาดสินค้าการเกษตร ตลาดหลักทรัพย์ ตลาดเงินตราต่างประเทศ หรือน้ำมันเชื้อเพลิง เป็นต้น

2.3.1.1.2 สินค้าเหมือนกันทุกอย่าง (Identical products) สินค้าที่ เหมือนกัน ทำให้ผู้บริโภคไม่จำเป็นต้องสนใจผู้ขาย ยี่ห้อ หรือเครื่องหมายการค้าต่าง ๆ ทราบได้ที ราคาเท่ากัน จะซื้อสินค้าจากที่ไหนก็ยอมได้ สินค้าจากรูปร่างใช้ทดแทนกันได้ทั้งหมด ตัวอย่าง สินค้าที่มีมาตรฐานเหมือนกันดังกล่าวนี้ ในสมัยก่อนเรามักจะยกเอาสินค้าเกษตรเป็นตัวอย่าง เช่น ข้าว ผัก ผลไม้ เป็นต้น การโฆษณาสินค้าที่เหมือนกันทุกอย่าง จึงไม่มีประโยชน์แก่ผู้ขายคนใดคน หนึ่ง เพราะผู้ขายรายอื่นจะพลอยได้รับประโยชน์ตามไปด้วย วิชาเศรษฐศาสตร์เรียกสินค้าที่มี ลักษณะเหมือนกันทุกอย่างดังกล่าวนี้ว่า "Homogeneous product"

2.3.1.1.3 ผู้ขายแต่ละรายไม่สามารถมีอิทธิพลต่อราคาได้ (Price taker) มีหน้าที่นำสินค้าของตนวางขายในตลาดเท่านั้น ไม่สามารถมีอิทธิพลเหนือราคาได้แม้แต่น้อยอุปทานของสินค้าที่วางขายโดยผู้ขายแต่ละราย มีจำนวนน้อยมาก เมื่อเปรียบเทียบกับ อุปทานสินค้าในตลาดทั้งหมด

2.3.1.1.4 ผู้ขายเข้าออกจากอุตสาหกรรมโดยเสรี (Freedom of entry and exit) ผู้ขายรายใหม่มีอิสระที่จะนำสินค้ามาขายได้โดยไม่มีข้อห้ามแต่ประการใด ผู้ขาย รายเก่าก็สามารถล้มเลิกกิจการได้เช่นกัน อุปสรรคที่ทำให้การเข้าออกโดยเสรีเกิดขึ้นไม่ได้ เช่น การ

ที่รัฐบาลให้สัมปทานแก่ผู้ประกอบการรายใดรายหนึ่งเป็นพิเศษ เช่น อุตสาหกรรมกลั่นสุรา โรงงานยาสูบ หรือกิจการเดินรถประจำทาง เป็นต้น หรือผู้ขายเดิมรวมหัวกีดกันไม่ให้คนนอกเข้ามาขายแข่งกันโดยวิธีการต่าง ๆ หรือสินค้าชนิดนั้นต้องใช้เทคโนโลยีขั้นสูง ทำให้ผู้ประกอบการทั่วไปเข้ามาทำการผลิตไม่ได้ หรือ

อาจเป็นการผลิตที่ต้องใช้ทุนดำเนินการมาก เป็นต้น สิ่งเหล่านี้จะไม่ปรากฏในตลาดสินค้าแข่งขันสมบูรณ์เป็นอันขาด

2.3.1.1.5 ผู้ซื้อและผู้ขายต่างรู้สภาพของตลาดสินค้าอย่างดี

(Perfect knowledge of the market) เช่น การปรับราคาของผู้ขายคนใดที่เกิดขึ้น จะต้องเป็นที่ทราบกันโดยทั่วไป จึงไม่มีผู้ซื้อรายใดยอมซื้อสินค้าในราคาสูงกว่าราคาตลาดทั่วไป และผู้ขายเองก็ไม่สามารถขายสินค้าในราคาต่ำกว่าราคาตลาดได้เพราะไม่มีประโยชน์ ราคาที่กำหนดในตลาดก็ทำให้ตนเองขายสินค้าหมดอยู่แล้ว

ในสภาพความเป็นจริง ลักษณะของตลาดแข่งขันสมบูรณ์ดังกล่าวข้างต้น เกิดขึ้นได้ยาก แต่ก็ได้หมายความว่า การศึกษาในเรื่องตลาดแข่งขันสมบูรณ์จะไม่มีประโยชน์ เพราะการจะเข้าใจสภาพตลาดที่ไม่สมบูรณ์ได้ เราต้องทำความเข้าใจตลาดที่สมบูรณ์เสียก่อน เพื่อนำไปเป็นมาตรฐานการตัดสินว่า ตลาดที่ไม่สมบูรณ์นั้น มีความไม่สมบูรณ์มากน้อยเพียงใด

2.3.2 กลไกราคาของตลาดแข่งขันสมบูรณ์

เส้นอุปสงค์ต่อสินค้าในทรรศนะผู้ขายในตลาดแข่งขันสมบูรณ์ ไม่ได้มีลักษณะลาดจากซ้ายลงมาขวา แต่เป็นเส้นที่ขนานไปกับแกนนอน ในแผนภูมิที่ 5 แสดงเส้นอุปสงค์ในตลาดแข่งขันสมบูรณ์ของบริษัทจำหน่ายสินค้า X ตามรูปได้แบ่งออกเป็น 2 ส่วน ๆ ที่ (1) เส้นอุปสงค์ต่อสินค้า X ของบริษัท ก. ราคากำหนดที่ P_0 โดยกลไกตลาดปรากฏในส่วนที่ (2) เส้นอุปสงค์และอุปทานของสินค้ากำหนดราคาดุลยภาพที่ P_0 แสดงให้เราเห็นว่า ในตลาดแข่งขันสมบูรณ์นั้น ผู้ซื้อและผู้ขายแต่ละรายไม่มีอิทธิพลเหนือราคาสินค้า ราคาสินค้าถูกกำหนดโดยกลไกราคาที่มาจากดุลยภาพของอุปสงค์และอุปทานอย่างแท้จริง เส้นอุปสงค์ที่ขนานกับแกนนอนหมายความว่า เมื่อใดที่บริษัท ก. ขายสินค้า X ของตนเองในราคาที่สูงกว่า OP_0 บริษัท ก. จะขายสินค้า X ไม่ได้เลย เนื่องจากในตลาด

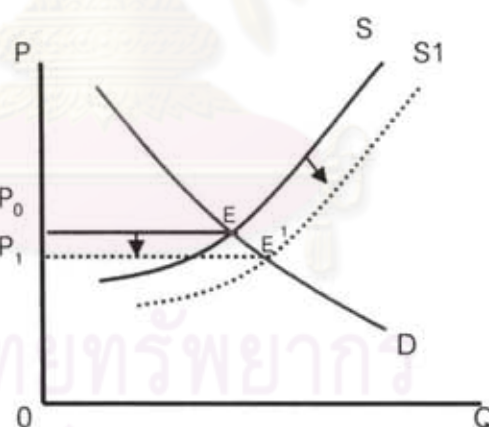
2.3.3.1 จำนวนผู้ซื้อและผู้ขายในตลาดมักมีจำนวนไม่มากพอ จึงอาจทำให้เกิดอิทธิพลเหนือราคาสินค้า

2.3.3.2 ความพยายามของผู้ผลิตสินค้าแต่ละยี่ห้อในการโฆษณาชวนให้เห็นว่าสินค้าของตนเหนือกว่าสินค้านี่ห้ออื่น จะเป็นผลให้ผู้บริโภคเกิดความรู้สึกว่าสินค้าแต่ละยี่ห้อต่างกัน

2.3.3.3 ความเข้าออกจากรัฐสภาหรือการเป็นความจริงมิได้เป็นโดยเสรีอาจถูกขัดขวางด้วย เทคนิคหรือทุนมหาศาล

2.3.3.4 การโยกย้ายปัจจัยการผลิตมิได้เป็นไปโดยเสรี

แผนภูมิที่ 2.2 : แสดงกราฟราคาตลาดแข่งขันไม่สมบูรณ์กรณีผู้ซื้อน้อยราย

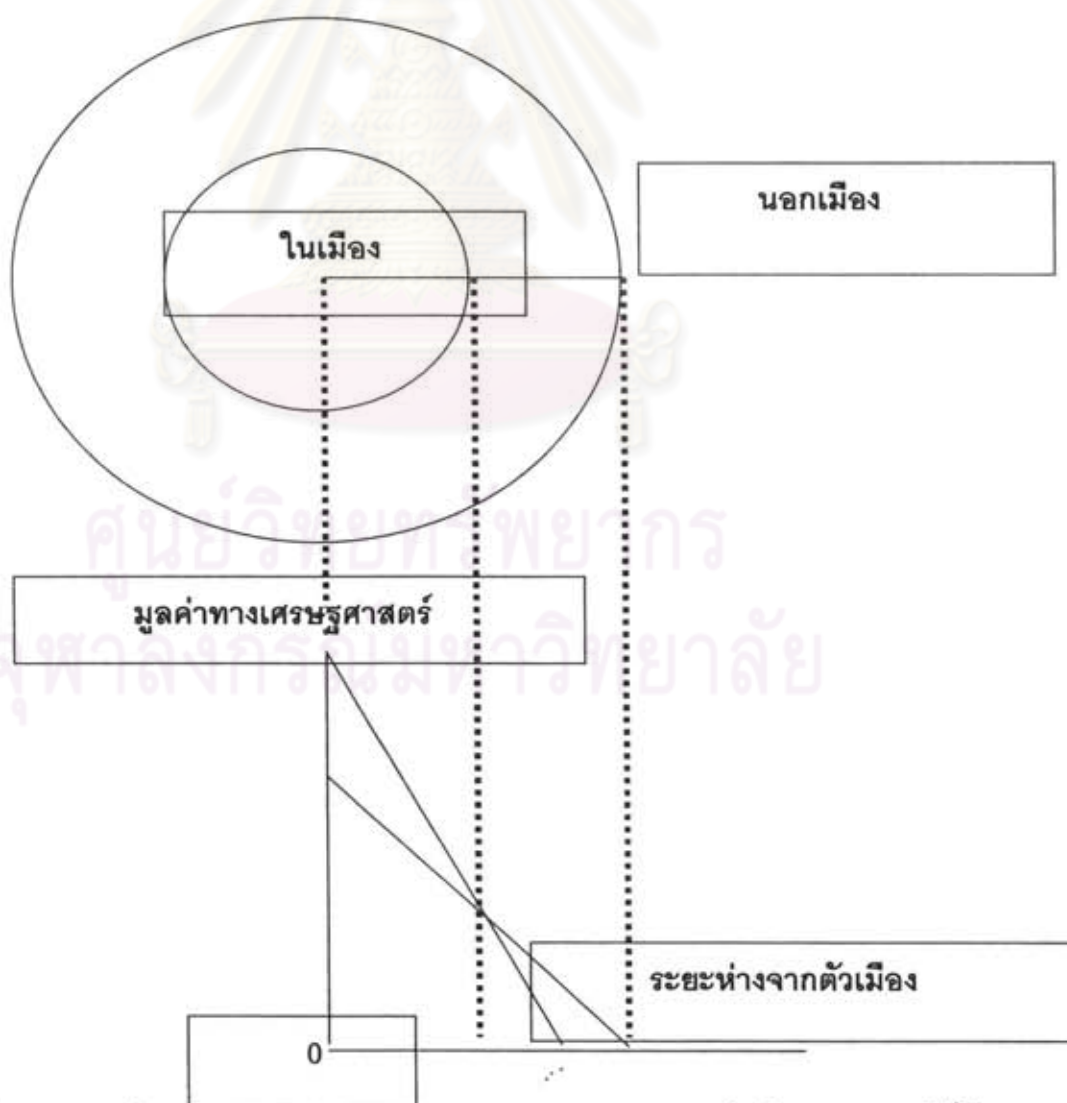


จะเห็นว่ากรณีที่เป็นตลาดแข่งขันไม่สมบูรณ์ (Imperfect competition) จะมีลักษณะเฉพาะดังเช่น ผู้ซื้อหรือผู้ขายน้อยราย กรณีที่ผู้ซื้อมีน้อย ในขณะที่สินค้ามีออกมามาก กลไกตลาดจะมีผลทำให้จุดดุลยภาพเคลื่อนจาก E เป็น E1 และส่งผลให้ราคาตกลงจาก P_0 มาอยู่ที่ราคา P_1

แต่ในการตัดสินใจซื้อที่อยู่อาศัยนั้น Wallace F Smith นักเศรษฐศาสตร์ชาวอเมริกัน ผู้เชี่ยวชาญทางด้านตลาดอสังหาริมทรัพย์กล่าวว่า เศรษฐศาสตร์ของภาคอสังหาริมทรัพย์มีความ

สลักรับชื้อนมากกว่าระบบเศรษฐศาสตร์ของสินค้าทั่วไป เพราะตลาดที่อยู่อาศัยนั้นผู้ซื้อต้องนำปัจจัยอื่นๆมาพิจารณามากกว่าสินค้าอุปโภคบริโภคในชีวิตประจำวัน ดังจะเห็นได้จาก Wallace's Model ที่มีการนำปัจจัยอื่นๆมาพิจารณาอีกด้วย เช่นระยะห่างไกลระหว่างความเป็นเมืองกับที่พักอาศัยเป็นต้น โดยในทางปฏิบัติทฤษฎีดังกล่าวควรจะทำงานได้ดี จนเป็นที่ยอมรับกันทั้งในและต่างประเทศในทุกวงการ จะเห็นได้จากกลไกราคาที่เกิดจากการเข้าประมูลจัดซื้อจัดจ้างทั้งในภาคเอกชนและภาครัฐ

แผนภูมิที่ 2.3 : แสดง Wallace's Model



2.3.4 การประมูลโดยใช้ทฤษฎีความน่าจะเป็น (Probability Theory and Auction)

การประมูลเป็นเทคนิคที่สำคัญอย่างหนึ่งของการประกอบธุรกิจ การประมูลที่โปร่งใส จะเป็นกลไกที่สำคัญในการกำหนดราคาได้อย่างมีประสิทธิภาพมากที่สุด การประมูลซื้อสินค้า มีหลักการที่สำคัญสองประการคือ ประการที่แรก ประมูลเพื่อให้ชนะและได้มาซึ่งสินค้าที่ประมูล และประการที่สองคือ ประมูลโดยใช้เงินลงทุนให้ต่ำที่สุดเพื่อให้ได้ผลตอบแทนสูงสุด ดังนั้นในการประมูลจะพบความขัดแย้งกันสองประการนี้เสมอเป็นต้นว่า หากผู้เข้าประมูลซื้อให้ราคาประมูลต่ำมาก ผลคือผู้ประมูลซื้อรายนั้นอาจไม่ได้ทรัพย์สินที่ประมูล เพราะผู้ประมูลรายอื่นไม่ได้ ในขณะที่ ถ้าหากผู้ประมูลซื้อให้ราคาสูงมากขึ้นเรื่อยๆ ผู้ประมูลก็มีโอกาสมากขึ้นที่จะได้ทรัพย์สินที่ตนเองประมูลซื้อมา แต่ก็จะต้องใช้เงินลงทุนสูง อาจทำให้เสียโอกาสการลงทุนอื่นหรือที่นักเศรษฐศาสตร์เรียกว่า การสูญเสียที่เกิดจากการเสียโอกาส (Opportunity lost) ดังนั้นผู้เข้าประมูลจะต้องขจัดความขัดแย้งทั้งสองประการออกโดยการใช้องค์ประกอบอย่างสมดุลย์

โมเดลการประมูล (Auction Model) โดยใช้ทฤษฎีความน่าจะเป็น (Probability Theory) (ทองคำ ไม้กัณฑ์ และ ยรรยง ศรีสม, 2549 : ออนไลน์) จึงเป็นเครื่องมือสำคัญที่ใช้ในการวิเคราะห์ ได้ โดยโมเดลการประมูลเป็นความสัมพันธ์ระหว่างวงเงินที่ประมูล ผลกำไรที่จะได้รับถ้าชนะประมูล และความน่าจะเป็นที่จะชนะการประมูล การตั้งราคาประมูลไว้ต่ำเพื่อให้ได้เพื่อให้ได้ผลตอบแทนสูงสุดนั้นก็ย่อมเกิดโอกาสที่จะชนะการประมูลน้อย ในขณะที่การเสนอราคาประมูลที่สูง ความน่าจะเป็นที่จะชนะการประมูลก็สูง แต่ก็จะทำให้ได้รับผลตอบแทนหรือผลกำไรน้อยลงหรือไม่ได้รับเลย หลักการเบื้องต้นของโมเดลการประมูลโดยใช้ทฤษฎีความน่าจะเป็น ก็เพื่อที่จะหาจุดเหมาะสมที่สุดของการประมูลก็คือการพยายามทำให้สมการต่อไปนี้มีค่ามากที่สุด

$$E(x) = P(x) \cdot Z(x)$$

กำหนดให้

$$x = \text{วงเงินที่ประมูล}$$

$$Z(x) = \text{ผลตอบแทนที่จะได้รับเมื่อประมูล ณ ระดับราคา } x \text{ บาท}$$

$$P(x) = \text{ความน่าจะเป็นที่จะชนะเมื่อประมูล ณ ระดับราคา } x \text{ บาท}$$

$$E(x) = \text{ผลตอบแทนที่คาดว่าจะได้รับเมื่อประมูล ณ ระดับราคา } x \text{ บาท}$$

จากสมการข้างต้น ผลกำไรที่คาดว่าจะได้รับเมื่อประมูลในวงเงิน x บาท มีค่าเท่ากับ ผลคูณระหว่างความน่าจะเป็นที่จะชนะการประมูล และผลตอบแทนที่จะได้รับเมื่อประมูลในวงเงิน x บาท ปัญหาแรกที่จะต้องเผชิญเมื่อจะสร้างโมเดลนี้ก็คือการประมาณค่าความน่าจะเป็นที่จะชนะการประมูลที่ปราศจากการอคติกับฝ่ายใดฝ่ายหนึ่ง ซึ่งการประมาณค่าความน่าจะเป็นนี้จะต้องมีสมมติฐานเบื้องต้น 2 ประการ คือ

1. การประมาณราคาต้นทุนของผู้แข่งขันกับผู้ประมูลจะต้องมีความสัมพันธ์กันในลักษณะคงที่
2. ผู้แข่งขันการประมูลจะต้องดำเนินนโยบายกำหนดราคาประมูลเช่นที่เคยกระทำมาในอดีต

สมมติฐานข้อแรกหมายความว่า การประมาณราคาต้นทุนของผู้เข้าประมูล จะต้องสามารถประมาณราคาสินค้าที่ประมูลได้อย่างแม่นยำ ในขณะที่สมมติฐานข้อที่สอง จะเป็นจริงได้ต้องขึ้นอยู่กับระยะเวลาซึ่งมีส่วนในการ กำหนดพฤติกรรมการตัดสินใจของผู้แข่งขัน ดังนั้นข้อมูลที่สามารถจะต้องเป็นข้อมูลล่าสุดเท่าที่จะทำได้

2.3.5 ทฤษฎีการออกแบบกลไก (Mechanism design) (Maskin and Myerson, 2007 : online)

ทฤษฎีการออกแบบกลไกได้รับการประยุกต์ใช้โดย Maskin และ Myerson ทฤษฎีนี้เชื่อว่า กลไกตลาดสามารถแก้ไขปัญหาด้านเศรษฐกิจได้ดีที่สุด ทฤษฎีการออกแบบกลไกมุ่งเน้นไปที่การวิเคราะห์ "กลไกการจัดสรร" (Allocation mechanisms) หรืออาจเรียกง่าย ๆ ว่า วิธีการซื้อขาย แลกเปลี่ยน โดยพยายามอธิบายว่ากลไกการจัดสรรแบบใดที่จะทำให้ทุกฝ่ายในระบบเศรษฐกิจนั้น ได้รับประโยชน์สูงสุด ภายใต้ภาวะที่ผู้ซื้อและผู้ขายมีข้อมูลไม่เท่ากัน (Asymmetric information)

เนื่องจากแนวคิดในทฤษฎีนี้ค่อนข้างเป็นนามธรรม จึงขอยกตัวอย่างที่เป็นรูปธรรมและเข้าใจได้ง่ายที่สุดดังนี้ สมมติว่าคนหนึ่งมีรถมือสองอยู่หนึ่งคันและยินดีขายรถคันดังกล่าวหากได้ราคาอย่างต่ำ 100,000 บาท ขณะเดียวกันมีอีกคนหนึ่งที่กำลังหาซื้อรถมือสองและยินดีซื้อหากราคาไม่เกิน 200,000 บาท ซึ่งทั้งสองราคานี้เรียกว่าราคาสงวน (Reservation price)

หากพิจารณาด้วยสามัญสำนึก ทั้งสองคนนี้ควรตกลงซื้อขายกันในราคาระหว่างหนึ่งแสนถึงสองแสนบาท และแต่ละคนจะรับผลประโยชน์ที่ทฤษฎีเศรษฐศาสตร์จุลภาคเรียกว่า "ส่วนเกินทางเศรษฐกิจ" (Economic surplus) เท่ากับส่วนต่างของราคาที่ตกลงซื้อขายกันเมื่อเทียบกับราคาสงวน (Reservation price) ของแต่ละคน

หากแต่ในโลกความเป็นจริง ทั้งผู้ซื้อและผู้ขายต่างฝ่ายต่างก็ไม่รู้ราคาสงวนของอีกฝ่ายหนึ่ง ซึ่งนักเศรษฐศาสตร์เรียกภาวะเช่นนี้ว่า "อสมมาตรของข้อมูล" (Asymmetric information) ดังนั้นแต่ละฝ่ายจึงมีแนวโน้มว่าจะเสนอราคาที่ไม่ตรงกับราคาสงวนของตน เช่น ผู้ขายอาจจะเสนอราคาขายสูงถึง 160,000 บาท ขณะที่ผู้ซื้อจะบอกราคาที่ตนจะซื้อต่ำกว่าที่ตั้งใจไว้จริง โดยเหลือเพียง 140,000 บาท ซึ่งหากไม่มีวิธีการซื้อขายแลกเปลี่ยนที่ดี เช่น ไม่ยึดหยุ่นมากพอ อาจจะทำให้ไม่มีการซื้อขายเกิดขึ้น

แม้การที่ไม่มีการซื้อขายเกิดขึ้นไม่เป็นปัญหาอะไร แต่ในทางเศรษฐศาสตร์แล้วถือว่าเป็นปัญหา เนื่องจากในการแลกเปลี่ยนจะทำให้ผู้ซื้อและผู้ขายได้รับประโยชน์ การไม่มีการซื้อขายเลยย่อมทำให้ทั้งผู้ซื้อและผู้ขายเกิดต้นทุนค่าเสียโอกาส (Opportunity cost) จากการไม่ได้รับประโยชน์ที่ควรจะได้รับไป

วิธีการซื้อขายแลกเปลี่ยนกันบ้าง ทฤษฎีการออกแบบกลไกได้กล่าวว่าการจัดสรรที่ดีที่สุดสำหรับการแลกเปลี่ยนในกรณีที่มีผู้ซื้อและผู้ขายฝ่ายละหนึ่งคน คือ การประมูลแบบ Double auction ซึ่งเป็นการประมูลที่ผู้ซื้อและผู้ขายเสนอราคาเข้ามาพร้อมกัน โดยวิธีนี้ดีกว่าวิธีที่ให้ผู้ซื้อหรือผู้ขายตั้งราคาแล้วเสนอให้อีกฝ่ายเป็นคนเลือกว่าจะยินดีซื้อหรือขายหรือไม่ เนื่องจากทำให้ทั้งผู้ซื้อและผู้ขายเสนอที่ใกล้เคียงกับราคาสงวนของตนมากกว่าวิธีอื่น และทำให้โอกาสที่การซื้อขายจะล้มเหลวลดลงด้วย ยิ่งไปกว่านั้น ลักษณะการประมูลแบบ Double auction ยังมีลักษณะที่ตรงกับธรรมชาติของกลไกตลาดมากกว่าวิธีการซื้อขายแลกเปลี่ยนแบบอื่น ดังนั้นทฤษฎีนี้จึงสามารถอนุมานเพื่อให้ได้ข้อสรุปทั่วไปได้ว่า ระบบตลาดแบบเสรียังคงเป็นเครื่องมือในการจัดการระบบเศรษฐกิจที่ดีที่สุด แม้ในภาวะอสมมาตรของข้อมูลก็ตาม

แนวคิดในทฤษฎีนี้อาจถือได้ว่า ชัดแย้งกับการแทรกแซงของภาครัฐ ซึ่งได้พัฒนาทฤษฎีเกี่ยวกับการล้มเหลวของตลาด (Market failure) โดยโต้แย้งว่า รัฐบาลจำเป็นต้องเข้ามาแทรกแซงเนื่องจากกลไกตลาดสามารถล้มเหลวได้ และกรณีอสมมาตรของข้อมูลข่าวสาร (Asymmetric information) ก็เป็นหนึ่งในสาเหตุที่ทำให้ตลาดล้มเหลว แต่ทฤษฎีนี้สามารถประยุกต์ได้ว่า รัฐบาลไม่จำเป็นต้องเข้ามาแทรกแซงตลาด แม้จะมีภาวะอสมมาตรของข้อมูล เพียงแต่มีการออกแบบกลไกในการซื้อขายแลกเปลี่ยนให้เหมาะสม กลไกตลาดก็จะสามารถจัดการระบบเศรษฐกิจได้เองอย่างมีประสิทธิภาพ แน่แน่นอนว่า การไม่แทรกแซงของรัฐหมายถึงการไม่เข้ามาเป็นผู้กำหนดนโยบายควบคุม เช่น การควบคุมราคา แต่มิได้หมายรวมถึงการที่รัฐเข้ามาช่วยในการทำให้มีกลไกการซื้อขายแลกเปลี่ยนที่เหมาะสม ซึ่งเป็นประโยชน์ต่อเศรษฐกิจ

2.4 แนวคิดทฤษฎีเกี่ยวกับศาสตร์ด้านกฎหมาย (Legal Science and Concepts)

2.4.1 แนวคิดการประมูลซื้อทรัพย์สินมือสอง (Joseph D. Murphy and Richard W. Oliver, 1986)

Joseph D. Murphy และ Richard W. Oliver ให้แนวคิดเกี่ยวกับการซื้อทรัพย์สินมือสองว่า ผู้ที่สนใจเข้าประมูลส่วนมากมีแนวโน้มต้องการประมูลในราคาที่ต่ำและไม่เกินไปกว่าราคาตลาดและมากกว่านั้นผู้ที่ประมูลซื้ออาจพบสิ่งที่เป็นสินค้าตลาดไม่สามารถสนองความต้องการได้ ในกรณีประโยชน์บางประการ ยกตัวอย่างเช่น ทำเลของบ้านมือสองเป็นต้น ในการขายทรัพย์สินตามคำสั่งศาล กฎหมายบัญญัติไว้ว่า ต้องเป็นการขายทอดตลาดเท่านั้นและการขายทอดตลาด กฎหมายถือว่าการขายที่พิเศษมากกว่าการขายธรรมดาทั่วไป เพราะการขายอสังหาริมทรัพย์ทั่วไปจะอยู่ภายใต้บทบัญญัติมาตรา 456 (ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ พ.ศ. 2535) วรรคแรก ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ที่บัญญัติว่า "การขายอสังหาริมทรัพย์ ถ้ามิได้ทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ไว้ ท่านว่าเป็นโมฆะ วิธีนี้ให้ใช้ถึงซื้อขายเรือกำปั่นหรือเรือมีระวางตั้งแต่หกตันขึ้นไป เรือกลไฟหรือเรือยนต์ที่มีระวางตั้งแต่ห้าตันขึ้นไป ทั้งซื้อขายแพและสัตว์พาหนะด้วย"

ตีความได้ว่า การซื้อขายอสังหาริมทรัพย์เช่นบ้านหรือที่ดิน จะเพียงซื้อขายและส่งมอบทรัพย์สินให้กันดังเช่นการซื้อขายทรัพย์สินทั่วไปหาได้ไม่ จะต้องไปจดทะเบียนต่อพนักงานที่ดิน สำนักงานที่ดินที่อสังหาริมทรัพย์นั้นตั้งอยู่ นิติกรรมสัญญาจึงจะสมบูรณ์ นอกจากบทบัญญัติมาตรา 456 ดังกล่าวแล้ว กฎหมายยังกำกับด้วยบทบัญญัติ มาตรา 1299 อีกว่า "ภายในบังคับแห่งบทบัญญัติในประมวลกฎหมายนี้หรือกฎหมายอื่น ท่านว่าการได้มาโดยนิติกรรมซึ่งอสังหาริมทรัพย์หรือทรัพย์สินอื่นเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์นั้นไม่บริบูรณ์เว้นแต่นิติกรรมจะได้ทำเป็นหนังสือและได้จดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่"

โดยหลักคือ การซื้อขายบ้านต้องปฏิบัติตาม มาตรา 456 วรรคแรก ประกอบมาตรา 1299 วรรคแรก โดยเมื่อผู้ซื้อได้ปฏิบัติตามกฎหมายตามบทบัญญัติก็จะได้กรรมสิทธิ์และได้รับการคุ้มครองตามกฎหมาย แต่เป็นที่ทราบกันว่ามีความกรณี ที่ผู้ซื้อได้เข้าประมูลซื้อขายทรัพย์สินจากการขายทอดตลาด แล้วมีผู้ซื้อทรัพย์สินได้ แต่ก็ไม่อาจเข้าครอบครองทรัพย์สินได้ตามที่ได้เสียเงินซื้อไป ทำให้ผู้ที่เข้าซื้อทรัพย์สินรำลึกกันทั่วไปว่า "ซื้อบ้านแต่ไม่ได้บ้าน" เป็นเหตุให้การซื้อทรัพย์สินจากกรมบังคับคดีไม่ได้รับความนิยมนเท่าที่ควร ดังจะเห็นได้จากราคาที่ต่ำกว่าราคา ซึ่งสะท้อนให้เห็นถึงความไม่เป็นที่นิยมสำหรับผู้ที่ต้องการหาที่อยู่อาศัยในตลาดอสังหาริมทรัพย์ด้วยปัจจัยหนึ่ง ทำให้ถูกมองว่ากระบวนการตามกฎหมายไม่คุ้มครองผู้ซื้อทรัพย์สินโดยสุจริต

การซื้อบ้านมือสองจากการขายทอดตลาดของกรมบังคับคดีกระทรวงยุติธรรมนั้น ในทางกฎหมายแล้วถือว่าเป็นการซื้อขายพิเศษ มีกฎหมายบัญญัติไว้เพิ่มเติมเป็นกรณีเฉพาะ คือมาตรา 1330 โดยมาตรา 1330 บัญญัติว่า "สิทธิของบุคคลผู้ซื้อทรัพย์สินโดยสุจริตในการขายทอดตลาดตามคำสั่งศาล หรือคำสั่งเจ้าพนักงานรักษาทรัพย์สินในคดีล้มละลายนั้น ท่านว่ามีเสียไป ถึงแม้ภายหลังจะพิสูจน์ได้ว่าทรัพย์สินนั้นมีไซ้ของจำเลย หรือลูกหนี้โดยคำพิพากษา หรือผู้ล้มละลาย"

นั่นหมายความว่า ผู้ที่ซื้อทรัพย์สินได้จากการประมูลขายทอดตลาด แล้วกฎหมายจะคุ้มครองมากกว่าปกติ เช่น แม้ว่าทรัพย์สินที่ซื้อได้ในภายหลังว่ามีไซ้ของลูกหนี้ตามคำพิพากษา ทรัพย์สินที่ซื้อได้นั้นก็จะเป็กรมสิทธิ์ของผู้ที่ประมูลซื้อได้อยู่นั่นเอง นอกจากนั้นยังมีกฎหมายคุ้มครองผู้ซื้อทรัพย์สินได้ แล้วเจ้าของบ้านเดิมไม่ยอมย้ายออก อาจจะมีด้วยสาเหตุใดๆก็ตาม ซึ่งส่วนมากที่ผู้ที่อยู่อาศัยเดิมไม่ยอมย้ายออกก็เนื่องจากการประวิงการส่งมอบบ้านออกไปให้นานที่สุดเท่าที่จะนานได้ด้วยเหตุผลต่างๆนาๆ

มาตรา 309 ทวิ (ประมวลกฎหมาย วิธีพิจารณาความแพ่ง พ.ศ.2548) บัญญัติว่า "ในการขายทอดตลาดทรัพย์สินของลูกหนี้ตามคำพิพากษานั้นก่อนที่เจ้าพนักงานบังคับคดีจะเคาะไม้ขายให้แก่ผู้เสนอราคาสูงสุดที่เจ้าพนักงานบังคับคดีเห็นว่าเป็นราคาที่สมควรขายได้ เจ้าหนี้ตามคำพิพากษา ลูกหนี้ตามคำพิพากษา หรือบุคคลผู้มีส่วนได้เสียในการบังคับคดีอาจคัดค้านว่าราคาดังกล่าวมีจำนวนต่ำเกินสมควร ในกรณีเช่นว่านี้ ให้เจ้าพนักงานบังคับคดีเลื่อนการขายทอดตลาดทรัพย์สินไป เพื่อให้เจ้าหนี้ตามคำพิพากษา ลูกหนี้ตามคำพิพากษา หรือบุคคลผู้มีส่วนได้เสียในการบังคับคดี ไม่ว่าจะบุคคลที่คัดค้านหรือไม่ก็ตาม หาผู้ซื้อที่จะเสนอซื้อในราคาที่บุคคลดังกล่าวต้องการมาเสนอซื้อในการขายทอดตลาดทรัพย์สินครั้งต่อไป โดยให้ผู้เสนอราคาสูงสุดต้องผูกพันกับการเสนอราคาดังกล่าวเป็นระยะเวลาสามสิบวันนับแต่วันที่เสนอราคานั้น และในการขายทอดตลาดทรัพย์สินครั้งต่อไป หากมีผู้เสนอราคาสูงสุดในจำนวนไม่สูงกว่าจำนวนที่ผู้เสนอราคาสูงสุดได้เสนอในการขายทอดตลาดทรัพย์สินครั้งก่อน หรือไม่มีผู้ใดเสนอราคาเลย ให้เจ้าพนักงานบังคับคดีเคาะไม้ขายให้แก่ผู้เสนอราคาสูงสุดในการขายทอดตลาดทรัพย์สินครั้งก่อน แต่หากมีผู้เสนอราคาสูงสุดในการขายทอดตลาดทรัพย์สินครั้งต่อไปในจำนวนสูงกว่าจำนวนที่ผู้เสนอราคาสูงสุดได้เสนอในการขายทอดตลาดทรัพย์สินครั้งก่อน ให้เจ้าพนักงานบังคับคดีเคาะไม้ขายให้แก่ผู้เสนอราคาสูงสุดในการขายทอดตลาดทรัพย์สินนั้น"

ในกรณีที่เจ้าหนี้ตามคำพิพากษา ลูกหนี้ตามคำพิพากษา หรือบุคคลผู้มีส่วนได้เสียในการบังคับคดีเห็นว่าราคาที่ได้จากการขายทอดตลาดทรัพย์สินมีจำนวนต่ำเกินสมควร และการขายทอดตลาดทรัพย์สินในราคาต่ำเกินสมควรนั้นเกิดจากการคบคิดกันฉ้อฉลในระหว่างผู้ที่เกี่ยวข้องในการเข้าสู่ราคาหรือความไม่สุจริตหรือความประมาทเลินเล่ออย่างร้ายแรงของเจ้าพนักงานบังคับคดีในการปฏิบัติหน้าที่ บุคคลดังกล่าวอาจยื่นคำร้องต่อศาลเพื่อขอให้มีการสั่งเพิกถอนการขายทอดตลาดทรัพย์สินตามบทบัญญัติแห่งลักษณะนี้ได้ และเมื่อศาลไต่สวนแล้วเห็นว่าคำร้องนั้นรับฟังได้ ให้ศาลมีคำสั่งอนุญาตตามคำร้องหรือแก้ไขหรือมีคำสั่งกำหนดวิธีการอย่างใดตามที่ศาลเห็นสมควรให้เสร็จภายในกำหนดเก้าสิบวันนับแต่วันได้รับคำร้องนั้นให้นำบทบัญญัติในวรรคสาม วรรคสี่ วรรคห้า และวรรคหกของมาตรา 296 มาใช้บังคับแก่การยื่นคำร้องตามวรรคสองโดยอนุโลมคำสั่งศาลตามวรรคสองให้เป็นที่สุด"

ดังนั้น เพื่อเป็นการคุ้มครองผู้ที่ซื้อบ้านจากการขายทอดตลาด จึงมีการออกกฎหมายเพื่อคุ้มครองสิทธิของผู้ซื้อบ้าน โดยออกเป็นบทบังคับของมาตรา 309 ตรี (ประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง พ.ศ. 2477) ที่ให้สิทธิแก่ผู้ที่ซื้อทรัพย์สินได้ดำเนินกระบวนการทางศาลได้เองโดยไม่ต้องไปฟ้องเป็นคดีใหม่ โดยประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง มาตรา 309 ตรี นั้นสามารถยื่นคำร้องต่อศาลให้ขับไล่เจ้าของบ้านหรือบริวารออกไปจากบ้านที่ประมูลซื้อได้ ซึ่งแต่ก่อนอาจต้องใช้เวลาอันยาวนานมากเป็นปี หรือมากกว่านั้น

โดยมาตรา 309 ตรี บัญญัติว่า “เมื่อเจ้าพนักงานบังคับคดีโอนอสังหาริมทรัพย์ที่ขายให้แก่ผู้ซื้อ หากทรัพย์สินที่โอนนั้นมีลูกหนี้ตามคำพิพากษาหรือบริวารที่อยู่อาศัย และลูกหนี้ตามคำพิพากษาหรือบริวารไม่ยอมออกไปจากอสังหาริมทรัพย์นั้น ผู้ซื้อชอบที่จะยื่นคำขอฝ่ายเดียวที่อสังหาริมทรัพย์นั้นอยู่ในเขตศาลให้ออกคำสั่งบังคับให้ลูกหนี้ตามคำพิพากษาหรือบริวารออกไปจากอสังหาริมทรัพย์นั้นภายในระยะเวลาที่ศาลเห็นสมควรกำหนด แต่ไม่น้อยกว่าสามสิบวัน ถ้าลูกหนี้ตามคำพิพากษาหรือบริวารไม่ปฏิบัติตามคำสั่งบังคับ ให้บังคับตามมาตรา 296 ทวิ มาตรา 296 ตรี มาตรา 296 จัตวา มาตรา 296 ฉ มาตรา 296 สัตต มาตรา 299 มาตรา 300 มาตรา 301 และมาตรา 302 โดยอนุโลมทั้งนี้ ให้เจ้าพนักงานศาลเป็นผู้ส่งคำสั่งบังคับโดยผู้ซื้อมีหน้าที่จัดการนำส่ง และให้ถือว่าผู้ซื้อเป็นเจ้าของนี้ตามคำพิพากษาและลูกหนี้ตามคำพิพากษาหรือบริวารที่อยู่อาศัยในอสังหาริมทรัพย์นั้นเป็นลูกหนี้ตามคำพิพากษิตามบทบัญญัติดังกล่าว”

2.5 แนวคิดทฤษฎีเกี่ยวกับศาสตร์ด้านสถาปัตยกรรมศาสตร์ (Architectural Science and Concepts)

2.5.1 แนวความคิดเกี่ยวกับที่อยู่อาศัย

ที่อยู่อาศัยเป็นปัจจัยที่สำคัญในการดำรงชีวิตของมนุษย์ มนุษย์จำเป็นต้องมีที่อยู่อาศัย และโดยส่วนใหญ่ การตั้งถิ่นฐานของมนุษย์จะอยู่รวมกันเป็นสังคม โดยมีลักษณะของความเป็นชนเผ่าที่เหมือนกัน เช่น เรื่องของชาติพันธุ์ วัฒนธรรม ตลอดจนการเคลื่อนย้ายที่อยู่อาศัย ใน

ปัจจุบันนั้นวิวัฒนาการด้านการคมนาคมมีมากขึ้น ทำให้มนุษย์มีการเคลื่อนย้ายถิ่นที่อยู่สูงขึ้น แต่อย่างไรก็ตาม ที่อยู่อาศัย (Shelters) ก็ยังเป็นปัจจัยสำคัญที่มนุษย์มีความจำเป็นต้อง

ได้มา ดังนั้นการชวนขายที่อยู่อาศัยของมนุษย์จึงยังคงมีความจำเป็นเสมอและต่อเนื่อง โดยเฉพาะในสังคมเมือง บ้านถือเป็นทรัพย์สินที่สามารถส่งผ่านไปยังทายาทได้โดยทางมรดก ดังนั้นนอกจากบ้านมีความจำเป็นในการพักอาศัยแล้ว เหตุจูงใจอีกประการหนึ่งคือ บ้านยังเป็นการออมของมนุษย์ในช่วงเวลาทำงาน จึงไม่แปลกเลยที่ว่าทำไมสังคมเมืองจึงให้ความสำคัญกับการหาซื้อทรัพย์สินที่เป็นที่อยู่อาศัยกันมาก

จากบทความ New American Urbanism: Re-forming the Suburban Metropolis (John A. Dutton, 2001) ได้บรรยายว่า สิ่งหนึ่งที่ท้าทายนักผังเมืองคือ การเปลี่ยนแปลงโครงสร้างของที่อยู่อาศัยที่มีมาแต่เดิมอย่างยาวนาน คือบ้านเดี่ยว (single-family house) ซึ่งบ้านเดี่ยวได้ย้ายออกไปชานเมืองมากขึ้นทุกที หลังจากนั้นจึงเกิดทางเลือกนอกจากการมีบ้านเดี่ยว เพราะเหตุผลหลายประการ ประการแรกคือลักษณะครอบครัวที่เปลี่ยนแปลงไปโดยครอบครัวแบบใหม่จะมีลักษณะเป็นครอบครัวขนาดเล็ก หรืออาจเรียกว่าครอบครัวเดี่ยว (the model Two-parent nuclear family) ซึ่งบางครอบครัวอาจไม่มีบุตร บางครอบครัวทำงานที่บ้าน บางครอบครัวมีสถานภาพหย่าร้าง โดยแต่ละครอบครัวมีความต้องการที่แตกต่างกัน หรือบางคนอาจไม่ต้องการใช้รถยนต์ อย่างเช่น เด็ก คนชรา หรือแม้กระทั่งผู้ที่ไม่สามารถมีรถยนต์ใช้ได้ ด้วยเหตุนี้เอง สถาปนิกในขณะนั้นจึงมีความมุ่งมั่น ที่จะเสนอทางเลือกให้กับตลาดขนาดใหญ่ (Mass market)

กลุ่มนี้ จึงเป็นการรวบรวมระดมความคิดจากทั้งนักพัฒนาอสังหาริมทรัพย์และนักก่อสร้าง ได้คิดค้นแบบบ้านแนวใหม่ ลักษณะบ้านแบบแนวใหม่ออกมาสนองสนองความต้องการให้แก่ผู้บริโภคที่กล่าวมาแล้ว ซึ่งลักษณะของที่อยู่อาศัยแบบนี้เสนอเป็นทางเลือกให้กลุ่มคนอเมริกันชนชั้นกลางซึ่งมีเป็นจำนวนมาก ดังนั้นบ้านแบบใหม่นี้จึงมีราคาราคาที่ไมแพง นั่นคือ บ้านแถว (Rowhouses) และทาวน์เฮ้าส์ (Townhouses) ในเวลาต่อมานั่นเอง



ภาพที่ 2.3 ทาวน์เฮ้าส์ในยุคแรกที่ตั้งถาปนิกอเมริกันออกแบบ อยู่ที่เมืองบอสตันประเทศ
สหรัฐอเมริกา

2.6 งานวิจัยที่เกี่ยวข้อง

วาสิณี ลิ้มอรุณ ได้ศึกษาเรื่อง "การวางแผนเพื่อประมูลซื้อห้องชุดพักอาศัยระดับราคาปานกลางในเขตกรุงเทพมหานคร" (วาสิณี ลิ้มอรุณ, 2543)

ที่ผ่านมามีการวิจัยในด้านการตัดสินใจที่อยู่อาศัยจากการประมูลของทั้งภาครัฐและเอกชน โดย นางวาสิณี ลิ้มอรุณ เรื่องการวางแผนเพื่อประมูลซื้อห้องชุดพักอาศัยระดับราคาปานกลางในเขต กรุงเทพมหานคร ผลการวิจัยพบว่าผู้ซื้อส่วนใหญ่ตัดสินใจซื้อเพราะเหตุผลด้านราคา ทำเล และความพร้อมที่จะเช่าอยู่ โดยเฉพาะเหตุผลทางด้านราคานั้น ผู้ซื้อเห็นว่าราคาที่ประมูลได้มีราคาถูกกว่าราคาตลาด ทำให้สังเกตได้ว่าการราคาของผู้ซื้อซื้อจากการประมูลนั้นต่ำกว่าราคาปกติทั่วไปของตลาด ซึ่งการที่ระดับราคาที่ต่ำกว่าราคาปกติของตลาดนั้นส่งอาจส่งผลดีให้กับผู้ซื้อซึ่งมิใช่ผู้บริโภคคนสุดท้าย แต่ส่วนใหญ่เป็นนักค้าอสังหาริมทรัพย์ ดังนั้นจึงส่งผลเสียให้กับ เจ้าหนี้ตามคำพิพากษาที่ควรจะได้รับชำระหนี้ที่ควรจะเป็นตามมูลค่าของหลักประกัน อีกทั้งลูกหนี้

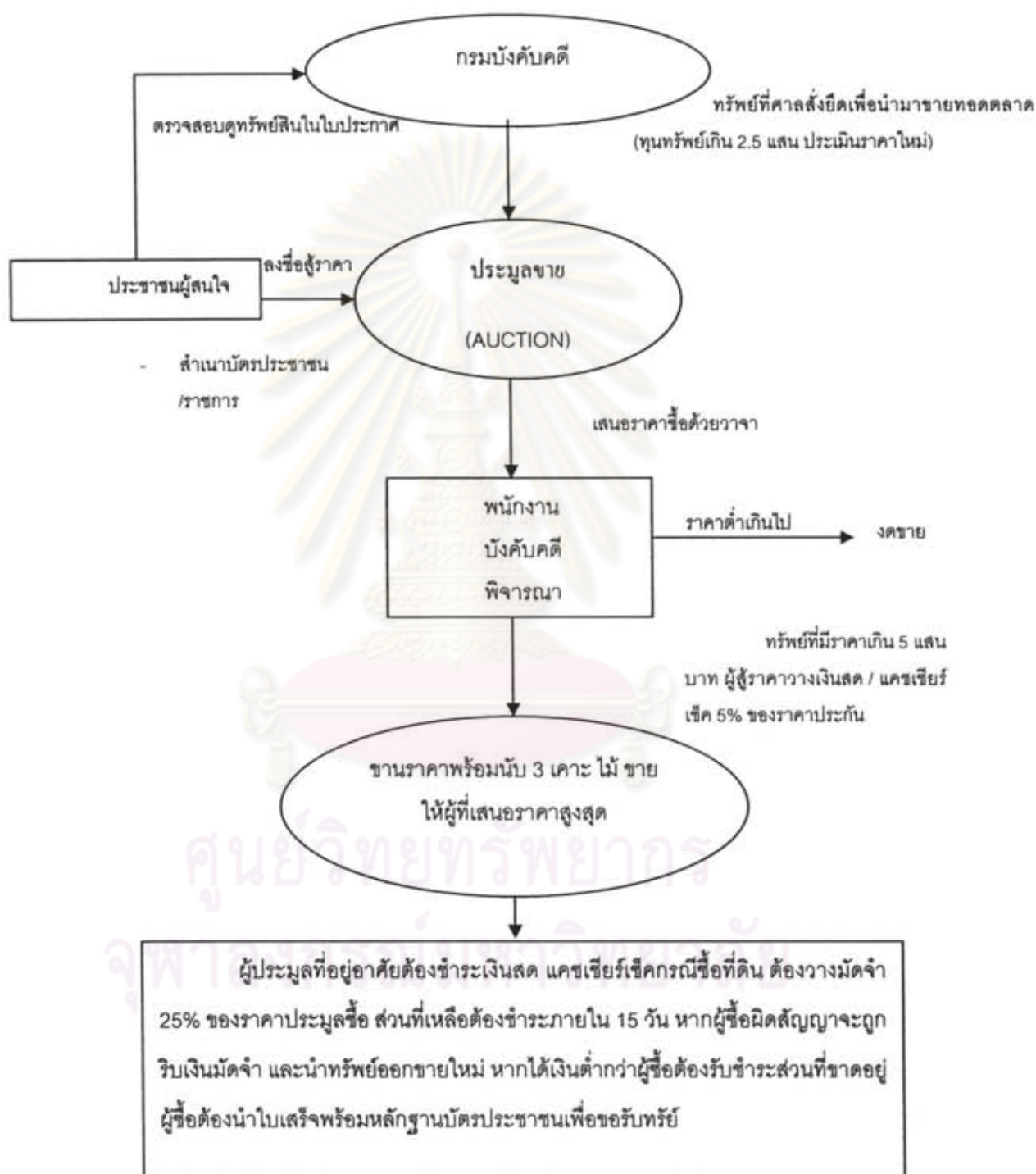
ตามคำพิพากษาที่ควรได้รับการลดหนี้ตามราคาหลักประกันที่แท้จริง รวมทั้งภาครัฐที่ควรได้
ค่าธรรมเนียมน่ามากขึ้นตามความเป็นจริง

ส่วนในด้านกระบวนการขายทอดตลาดของ วาสิณี ลิ้มอรุณ เสนอเป็นกระบวนการ
ดำเนินงานขายของกรมบังคับคดีแบบที่เข้าใจได้ง่าย ดังนี้



ศูนย์วิทยทรัพยากร
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

แผนภูมิที่ 2.4 แสดงขั้นตอนการประมูลที่อยู่อาศัยของกรมบังคับคดี



ที่มา : "การประมูลขายอสังหาริมทรัพย์," วารสารธนาคารอาคารสงเคราะห์ 12

(มกราคม-มิถุนายน 2541); 33

2.7 งานวิจัยที่มีประโยชน์

นอกจากงานวิจัยที่เกี่ยวข้องแล้ว ยังพบว่ามียังมีอีกหลายชิ้นงานที่มีประโยชน์ต่อการนำมาเป็นแนวทางในการสนับสนุนอีกเช่น

สมถวิล แซ่ลี ได้ศึกษาเรื่อง "ปัจจัยในการตัดสินใจซื้อและขายบ้านมือสองในเขตบางกะปิ" (สมถวิล แซ่ลี, 2539)

บุศรินทร์ ตริระพงศ์พิชิต ได้ศึกษาเรื่อง "การจัดการด้านการตลาดบ้านมือสอง" (บุศรินทร์ ตริระพงศ์พิชิต, 2542)

สมลักษณ์ ศาสตรประสิทธิ์ ได้ศึกษาเรื่อง "ปัจจัยที่มีผลต่อการตัดสินใจเลือกซื้อที่อยู่อาศัยซึ่งเป็นทรัพย์สินรอการขาย : กรณีศึกษาที่อยู่อาศัยซึ่งเป็นทรัพย์สินรอการขายของธนาคารอาคารสงเคราะห์" (สมลักษณ์ ศาสตรประสิทธิ์, 2545)

นนท์ สหายา ได้ศึกษาเรื่อง "ปัจจัยการตัดสินใจซื้อบ้านมือสองผ่านบริษัทตัวแทนขาย : กรณีศึกษา บริษัท โรยัล แอสเซ็ทส์ คอนเซ็ปท์แอนด์ จำกัด" (นนท์ สหายา, 2545)

ปัญญาพิชฌ์ โรจนวุฒนนท์ ได้ศึกษาเรื่อง "ปัจจัยที่ส่งเสริมให้ผู้ที่กำลังจะซื้อบ้านในใจซื้อบ้านมือสอง" (ปัญญาพิชฌ์ โรจนวุฒนนท์, 2548)

สรุปงานวิจัยที่มีประโยชน์

ผลงานวิจัยของ สมถวิล แซ่ลี สรุปว่า ปัจจัยที่สำคัญในการเลือกซื้อบ้านมือสอง คือ ทำเลที่ตั้ง และ ราคา ตรงกันกับที่ ผลงานวิจัยของ สมลักษณ์ ศาสตรประสิทธิ์ พบว่า บุคคลที่ซื้อบ้านมือสองจะซื้อในชุมชนที่มีคนอยู่อาศัยหนาแน่นแล้วเป็นส่วนใหญ่ และทำเลที่ตั้งคือปัจจัยสำคัญที่สุด ต่อมา ผลงานวิจัยของ วาสิณี ลิ้มอรุณ พบว่าผู้ซื้อบ้านจากการประมูล จะมีการเตรียมความพร้อมในเรื่องการเงินสูงที่สุด ในขณะที่ ปัญญาพิชฌ์ โรจนวุฒนนท์ พบว่าบ้านมือสองเป็นที่สนใจของผู้ซื้อมากขึ้น โดยเฉพาะบ้านเดี่ยวและบ้านแฝดและทำเลที่ตั้งยังคงเป็นปัจจัยสำคัญที่สุดในการเลือกซื้อบ้านมือสองเช่นกัน

บทที่ 3

ข้อมูลทั่วไปของการประมวลจากกรมบังคับคดี

3.1 ประวัติกรมบังคับคดี

เดิมงานของกรมบังคับคดีมีที่มาจากหน่วยงานราชการระดับกองในสำนักปลัดกระทรวงยุติธรรม 2 กอง คือ กองบังคับคดีแพ่ง และ กองบังคับคดีล้มละลาย จนกระทั่งปี พ.ศ.2517 สมัยรัฐบาล ฯพณฯ ศาสตราจารย์สัญญา ธรรมศักดิ์ เป็นนายกรัฐมนตรี ท่านกิตติ สิ้นหน่อ เป็นรัฐมนตรีว่าการกระทรวงยุติธรรมได้เห็นความสำคัญของทั้งสองกองดังกล่าว ประกอบกับงานบังคับคดีแพ่งและงานบังคับคดีล้มละลายเพิ่มขึ้นมาก หน่วยงานที่จัดไว้แต่เดิม ไม่เหมาะสมกับงานที่นับวันแต่จะทวีปริมาณมากขึ้นทุกๆ ปี



ภาพที่ 3.1 อาคารเดิม และ อาคารใหม่ กรมบังคับคดี

ดังนั้นเพื่อให้การดำเนินงานเกี่ยวกับการบังคับคดีแพ่ง คดีล้มละลาย งานเกี่ยวกับการวางทรัพย์ได้ขยายอำนาจหน้าที่ที่พระราชอาณาจักร รวมทั้งงานชำระบัญชีห้างหุ้นส่วนบริษัท หรือ นิติบุคคลตามคำสั่งศาล ได้ดำเนินการโดยเจ้าหน้าที่ที่มีความรู้ความสามารถชำนาญงานในหน้าที่ได้เป็นไปอย่างถูกต้องมีประสิทธิภาพยิ่งขึ้น

รัฐบาลจึงได้ออกพระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ 216 ลงวันที่ 29 กันยายน พ.ศ.2515 (ฉบับที่ 5) พ.ศ.2517 ให้ยกฐานะกองบังคับคดีแพ่งและกองบังคับคดีล้มละลาย รวมจัดตั้งขึ้นเป็นกรมบังคับคดีอยู่ในสังกัดกระทรวงยุติธรรม แล้วได้ตราพระราชบัญญัติโอนกิจการบริหารงานบางส่วนของสำนักงานปลัดกระทรวงยุติธรรม พ.ศ.2517

โดยให้โอนบรรดาอำนาจหน้าที่ในส่วนเกี่ยวกับกองบังคับคดีแพ่งและกองบังคับคดีล้มละลาย รวมทั้งให้โอนบรรดากิจการ ทรัพย์สิน หนี้ ซ้ำราชการ ลูกจ้าง และเงินงบประมาณของสำนักงาน ปลัดกระทรวงยุติธรรม เฉพาะส่วนที่เกี่ยวกับกองบังคับคดีแพ่งและกองบังคับคดีล้มละลายไปเป็น ของกรมบังคับคดี และนอกจากนี้ ยังได้จัดตั้งหน่วยงานใหม่ได้แก่ สำนักงานวางทรัพย์กลางและ งานอนุญาตตุลาการ เพื่อชี้ขาดถึงข้อ พิพาทเกี่ยวกับการวางทรัพย์ภูมิภาคชั้น รวม 9 ภาค กรม บังคับคดีจึงมีอำนาจหน้าที่บังคับคดีแพ่งและคดีล้มละลาย ตลอดจนวางทรัพย์ทั่วประเทศ แล้วเริ่ม ดำเนินการในฐานะเป็นกรมบังคับคดีนับแต่นั้นเป็นต้นมา

3.2 วิสัยทัศน์

กรมบังคับคดีเป็นองค์กรนำด้านการบังคับคดีภายใต้ระบบคุณภาพการบริหารจัดการ ภาครัฐด้วยวิทยาการและเทคโนโลยีที่ทันสมัย โดยยึดหลักธรรมาภิบาลภายในปี พ.ศ.2555

3.3 พันธกิจและอำนาจหน้าที่

กรมบังคับคดีเป็นหน่วยงานให้บริการด้านการบังคับคดีและการวางทรัพย์ มุ่งมั่นพัฒนา ระบบบริหารจัดการและกระบวนการบังคับคดีให้มีประสิทธิภาพ ประสิทธิผล ด้วยกฎหมาย วิทยาการและเทคโนโลยีที่ทันสมัย โดยบุคลากรที่มีความรู้ ความสามารถ มีคุณธรรม จริยธรรม ส่งเสริมเครือข่ายความร่วมมือและเผยแพร่ความรู้ด้านการบังคับคดี เพื่อให้ประชาชนได้รับบริการ ที่รวดเร็ว ถูกต้อง เป็นธรรมและเกิดประโยชน์สูงสุด

3.3.1 ให้บริการด้านการบังคับคดีแพ่ง คดีล้มละลาย การฟื้นฟูกิจการของลูกหนี้ การชำระ บัญชี และการวางทรัพย์อย่างมีประสิทธิภาพ เสมอภาค เป็นธรรม

3.3.2 ศึกษา วิเคราะห์ วิจัย เพื่อพัฒนาระบบการบังคับคดีแพ่ง คดีล้มละลาย การฟื้นฟู กิจการของลูกหนี้ การชำระบัญชี การวางทรัพย์ในแต่ละระบบให้เป็นมาตรฐานเดียวกัน สอดคล้อง กับภาวะเศรษฐกิจและสังคม รวมทั้งเสริมสร้างศักยภาพการเป็นผู้นำในด้านการบังคับคดีให้ สามารถแข่งขันกับองค์กรต่าง ๆ

3.3.3 พัฒนากฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการบังคับคดีให้ทันสมัยและเป็นมาตรฐานสากล รองรับการเปลี่ยนแปลงตามภาวะการณ์ เพื่ออำนวยความสะดวกการปฏิบัติงานและบริการประชาชน โดยคำนึงถึงความรวดเร็ว เป็นธรรมในสังคมและสิทธิมนุษยชน

3.3.4 พัฒนาองค์กรและระบบการบริหารจัดการให้มีประสิทธิภาพ คล่องตัว โดยประสาน ส่งเสริม รวมถึงสร้างเครือข่ายความร่วมมือการบังคับคดีทั้งในและต่างประเทศ สามารถตอบสนอง ต่อการเปลี่ยนแปลงตามภาวะการณ์โดยยึดหลักธรรมาภิบาล

3.3.5 พัฒนาบุคลากรให้มีความรู้ ความสามารถ และความเชี่ยวชาญด้านการบังคับคดี และมีจิตสำนึกในการบริการอย่างมีคุณธรรมและจริยธรรม

3.3.6 เผยแพร่ความรู้ทางกฎหมายเกี่ยวกับการบังคับคดีและการวางทรัพย์แก่ประชาชน ให้เข้าใจอย่างทั่วถึง ตลอดจนไกล่เกลี่ยข้อพิพาทในการบังคับคดี และส่งเสริมความร่วมมือและ ส่วนร่วมการบังคับคดีของภาครัฐและภาคเอกชน

3.4 การบังคับคดีแพ่ง

ในการบังคับคดีแพ่ง ศาลต้องออกหมายบังคับคดีตั้งเจ้าพนักงาน กรมบังคับคดีหรือ พนักงานอื่นใด เป็นเจ้าพนักงานบังคับคดี เพื่อจัดการบังคับคดีให้เป็นไปตามคำพิพากษาหรือ คำสั่ง ทั้งนี้ตามประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง มาตรา 1(14) เจ้าพนักงานบังคับคดี หมายถึงเจ้าพนักงานในสังกัดกรมบังคับคดีหรือเจ้าพนักงานอื่นผู้มีอำนาจตามบทบัญญัติแห่ง กฎหมายที่ให้อยู่ในอันที่จะปฏิบัติตามวิธีการที่บัญญัติไว้ในภาค 4 แห่งประมวลกฎหมายนี้ เพื่อ คู้มครองสิทธิของคู่ความในระหว่างพิจารณาหรือเพื่อบังคับคดีตามคำพิพากษาหรือคำสั่ง

ในส่วนกลาง เจ้าพนักงานบังคับคดี กรมบังคับคดี มีอำนาจบังคับคดีในเขตอำนาจของ ศาลซึ่งตั้งอยู่ในเขตกรุงเทพมหานครยกเว้นศาลจังหวัดมีนบุรี

ในส่วนภูมิภาค เจ้าพนักงานบังคับคดีของสำนักงานงานบังคับคดีจังหวัด สำนักงาน บังคับคดีจังหวัดสาขา เป็นเจ้าพนักงานบังคับคดีของสำนักงานบังคับคดีจังหวัด นั้น

เดิมเจ้าพนักงานบังคับคดีเป็นเจ้าพนักงานของศาล เมื่อศาลมีคำสั่งเกี่ยวกับการบังคับ คดีอย่างใดแล้วเจ้าพนักงานบังคับคดีต้องปฏิบัติตามจะอุทธรณ์ฎีกาคัดค้านคำสั่งศาลไม่ได้ แต่ ปัจจุบันเจ้าพนักงานบังคับคดี กรมบังคับคดี สังกัดกระทรวงยุติธรรมจึงไม่ใช่เจ้าพนักงานศาล (ทั้งนี้ตามมาตรา 275 ของรัฐธรรมนูญแห่งราชอาณาจักรไทย พุทธศักราช 2540 ราชกิจจา นุเบกษา 11 ตุลาคม 2540 ประกอบกับกฎหมายว่าด้วยระเบียบบริหารราชการศาลยุติธรรม กำหนดให้สำนักงานศาลยุติธรรม เป็นหน่วยงานธุรการอิสระของศาลยุติธรรม แต่มิได้กำหนดให้ กรมบังคับคดีเป็นหน่วยงานธุรการของศาลยุติธรรม ตามราชกิจจานุเบกษา ฉบับกฤษฎีกา เล่ม 117 ตอนที่ 103 ก วันที่ 13 พฤศจิกายน 2543) จึงจะใช้สิทธิคัดค้านหรืออุทธรณ์ฎีกาคำสั่งศาลได้ หรือไม่ ควรศึกษาต่อไป

3.5 อำนาจหน้าที่ตามกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง

1. อำนาจหน้าที่เกี่ยวกับวิธีการชั่วคราวก่อนมีคำพิพากษา ตามประมวลวิธีพิจารณาความแพ่งมาตรา 254 ซึ่งศาลมีคำสั่งให้ยึดหรืออายัดทรัพย์สินหรือกักเรือของจำเลยไว้ชั่วคราวก่อนศาลจะมีคำพิพากษา เช่นนี้ศาลจะออกหมายยึดทรัพย์ชั่วคราว หมายกักเรือ ตั้งเจ้าพนักงานบังคับคดีจัดการยึดทรัพย์สินหรือเรือของจำเลยไว้เพื่อไม่ให้จำเลยยกย้ายถ่ายทรัพย์สิน

2. อำนาจหน้าที่เกี่ยวกับการบังคับคดีอันเป็นการบังคับคดีให้เป็นไปตามคำพิพากษาหรือคำสั่งตามประมวลวิธีพิจารณาความแพ่ง เมื่อศาลมีคำพิพากษาให้คู่ความฝ่ายใดแพ้คดี และให้ฝ่ายแพ้คดี(ลูกหนี้ตามคำพิพากษา)ปฏิบัติการชำระหนี้อย่างใดอย่างหนึ่งตามฟ้อง หากเป็นกรณีที่ต้องดำเนินการทางเจ้าพนักงานบังคับคดี โดยการบังคับคดีชำระหนี้เอาจากบรรดาทรัพย์สินของลูกหนี้ตามคำพิพากษา คู่ความฝ่ายที่ชนะคดี (เจ้าพนักงานตามคำพิพากษา) ขอบที่จะร้องขอให้ศาลออกหมายบังคับคดีตั้งเจ้าพนักงานบังคับคดีเพื่อจัดการอายัดทรัพย์สิน ของลูกหนี้ตามคำพิพากษาออกขายทอดตลาด และเอาเงินชำระหนี้แก่เจ้าหนี้ตามคำพิพากษา หรือหากการชำระหนี้ตามคำพิพากษานั้นเป็นการส่งมอบทรัพย์สิน กระทำการ งดเว้นกระทำการหรือขับไล่ลูกหนี้ตามคำพิพากษา ศาลจะออกหมายบังคับคดีได้โดยการกำหนดเงื่อนไขแห่งการบังคับคดีลงในหมายนั้น และกำหนดการบังคับคดีเพียงเท่าที่สภาพแห่งการบังคับคดีจะเปิดช่องให้ทำได้โดยทางศาลหรือโดยทางเจ้าพนักงานบังคับคดี ตามประมวลวิธีพิจารณาความแพ่ง มาตรา 276 วรรคท้ายอำนาจหน้าที่ตามกฎหมายอื่น

1. กฎหมายวิธีพิจารณาความอาญา เป็นกรณีศาลในคดีอาญามีคำสั่งให้ปรับนายประกันจำเลย ฐานผิดสัญญาประกันที่ทำได้ต่อศาล โดยศาลจะออกหมายบังคับคดีตั้งเจ้าพนักงานบังคับคดีของศาลจัดการยึดทรัพย์สิน ซึ่งนายประกันยื่นเป็นหลักประกันต่อศาล แล้วนำออกขายทอดตลาดนำเงินชำระค่าปรับ (ประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความอาญา มาตรา 119)

2. กฎหมายอาญา กรณีตามประมวลกฎหมายอาญา มาตรา 29 ผู้ใดต้องโทษปรับและไม่ชำระค่าปรับภายใน 30 วันนับแต่วันที่ศาลมีคำสั่งพิพากษาผู้นั้นจะต้องถูกยึดทรัพย์สินใช้ค่าปรับ ดังนั้นศาลจะออกหมายบังคับคดีตั้งเจ้าพนักงานบังคับคดีของศาลจัดการยึดทรัพย์สินของจำเลยขายทอดตลาดนำเงินชำระค่าปรับ

3. พระราชบัญญัติล้มละลาย ในทางปฏิบัติและระเบียบกระทรวงยุติธรรมว่าด้วยการ บังคับคดี เจ้าพนักงานพิทักษ์ทรัพย์จะบังคับคดีกับทรัพย์ของลูกหนี้ (จำเลย) ในคดีล้มละลายเอง หรืออาจมีบันทึกเป็นหนังสือแจ้งให้เจ้าพนักงานบังคับคดีทำการยึดแทน

3.6 ประเภทของการบังคับคดี

ในการออกหมายบังคับคดี ศาลจะระบุเงื่อนไขแห่งการบังคับคดีตามที่ระบุไว้ในมาตรา 213 แห่ง ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ และจะกำหนดสภาพแห่งการบังคับคดีเพียงเท่าที่ เปิดช่องให้กระทำทางศาลหรือโดยทางเจ้าพนักงานบังคับคดี

1. การยึดทรัพย์
2. การอายัดทรัพย์
3. การขายทอดตลาด
4. การบังคับคดีขับไล่ออน
5. อื่น ๆ เช่นการห้ามชั่วคราว การห้ามทำนิติกรรม จำหน่าย จ่าย โอน

3.6.1 การยึดทรัพย์

การยึดทรัพย์มีอยู่ 4 ลักษณะดังนี้คือ

1. การยึดทรัพย์ตามความหมายบังคับคดีรวมถึงการยึดทรัพย์ตามหมายยึดทรัพย์ชั่วคราว ทั้งนี้เจ้าพนักงานบังคับคดีมีหน้าที่ต้องดำเนินการตามที่ศาลสั่งมาโดยเฉพาะเจาะจง จะยึดทรัพย์อื่นไม่ได้

2. การยึดทรัพย์ข้ามเขตอำนาจศาล
3. การยึดทรัพย์ตามหมายบังคับคดีของศาลอื่น เป็นการบังคับคดีแทน
4. การยึดทรัพย์ซึ่งตั้งอยู่ในเขตกรุงเทพมหานครแทนศาลต่างจังหวัด

สังหาริมทรัพย์ที่ได้รับการยกเว้นไม่อยู่ในอำนาจหน้าที่การบังคับคดีได้แก่

1. เครื่องใช้สอยส่วนตัว เช่นที่นอน เครื่องใช้ครัวเรือน รวมกันเป็นเงินไม่เกิน 5,000 บาท หากลูกหนี้ตามคำพิพากษาประสงค์จะได้รับการยกเว้นเกินกว่าที่กำหนด ต้องไปร้องต่อศาล
2. ทรัพย์สินที่ลูกหนี้มิได้ใช้ในการประกอบอาชีพ เช่น เครื่องใช้ต่าง ๆ ดังนี้กฎหมายกำหนด ยกเว้นให้ในจำนวนเงิน 10,000 บาท หากลูกหนี้ตามคำพิพากษาประสงค์จะใช้เครื่องมือ เครื่องใช้ใดที่มีจำนวนเงินเกินกว่าที่กำหนด ต้องไปร้องต่อศาล

3. ทรัพย์สินที่มีไว้ใช้แทนอวัยวะ ต่าง ๆ เช่น แขนขาเทียม
4. ทรัพย์สินที่เป็นของวงศ์ตระกูล เช่น สมุด หนังสือประจำตระกูล เป็นต้น

3.6.2 การอายัดทรัพย์สิน

ตามลักษณะการปฏิบัติงานของเจ้าพนักงานบังคับคดีมี 2 กรณีคือ

1. การอายัดสิทธิร้องขอให้ชำระเงิน จำนวนหนึ่งหรือเรียกว่าการอายัดเงิน
2. การขอให้งดหรือห้ามจำหน่าย จ่ายโอน หรือ ทำนิติกรรมเกี่ยวกับทรัพย์สินหรือเรียกว่าการอายัดห้ามโอน

3.6.3 การขายทอดตลาด หรือ การจำหน่ายทรัพย์สิน

การขายทอดตลาดทรัพย์สิน เจ้าพนักงานบังคับคดี ต้องตรวจสอบจำนวนก่อนว่ามีการปฏิบัติตามขั้นตอนที่ประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง มาตรา 303 และมาตรา 304

1. ได้มีการแจ้งการยึดทรัพย์สินให้ลูกหนี้ตามคำพิพากษา และผู้ที่มีส่วนได้เสียอื่น ๆ ตามประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง มาตรา 287
2. ถ้าเป็นอสังหาริมทรัพย์ หรือทรัพย์สินที่ต้องมีการเปลี่ยนแปลงทางทะเบียน ได้มีการแจ้งให้นายทะเบียนทราบ ในการบังคับคดีนั้น เจ้าพนักงานบังคับคดีมีอำนาจตามหมายบังคับคดีของศาลที่มีเขตอำนาจที่สำนักงานบังคับคดีตั้งอยู่เท่านั้น อย่างไรก็ตาม หากมีการร้องขอ เจ้าพนักงานบังคับคดีย่อมมีอำนาจในการบังคับคดีแทนตามหมายบังคับคดีที่ออกโดยศาลอื่นได้เช่นกัน

3.6.4 การบังคับคดีในการฟ้องขับไล่ รื้อถอน

เมื่อศาลมีคำสั่งให้ตั้งเจ้าพนักงานบังคับคดี จัดการให้เจ้าหนี้ตามคำพิพากษาได้

ครอบครองทรัพย์สิน ดังกล่าว

1. กรณีที่ลูกหนี้ตามคำพิพากษาถูกศาลพิพากษาให้ขับไล่ หรือต้องออกไปจากที่อยู่อาศัย หรือทรัพย์สินที่ครอบครอง
2. กรณีที่ลูกหนี้ตามคำพิพากษาดำเนินการรื้อถอนสิ่งปลูกสร้างออกไปจากอสังหาริมทรัพย์ ที่อยู่อาศัย หรือทรัพย์สินที่ครอบครอง

3.7 การบังคับคดีล้มละลาย

การล้มละลายเกิดจากการมีหนี้สินล้นพ้นตัวคือมีหนี้สินมากกว่าทรัพย์สิน จึงเกิดกฎหมายล้มละลายขึ้นมาเพื่อจัดระบบให้เกิดความเป็นธรรม แก่บรรดาเจ้าหนี้ทุกราย เพื่อให้ได้รับชำระหนี้

เต็มจำนวนหรือโดยส่วนเฉลี่ยที่เท่าเทียมกัน ตามสัดส่วนแห่งหนึ่งจากหนึ่งที่ลูกหนี้มีอยู่กับเจ้าหนี้รายนั้น

ในคดีล้มละลายเพื่อที่จะทราบว่า ลูกหนี้คดีนี้มีเจ้าหนี้อยู่กี่ราย เป็นจำนวนหนี้เท่าใด กฎหมายจึงกำหนดให้ต้องมีการโฆษณาคำสั่งพิทักษ์ทรัพย์ เมื่อศาลมีคำสั่งพิทักษ์ทรัพย์เด็ดขาดแล้ว บรรดาเจ้าหนี้ทั้งหลายต้องมายื่นคำขอรับชำระหนี้ต่อเจ้าพนักงานพิทักษ์ทรัพย์ ภายในเวลา 2 เดือน เพื่อที่ลูกหนี้จะได้ทราบว่าตนเองมีหนี้สินเท่าใด หากต้องการจะจัดการกับหนี้สินดังกล่าวควรจะทำอย่างไร เช่นอาจจะยื่นคำขอประนอมหนี้ตามจำนวนที่คิดว่าจะสามารถชำระแก่เจ้าหนี้ได้ หรือหากไม่สามารถจะประนอมหนี้ได้ก็ต้องเป็นบุคคลล้มละลายต่อไป เมื่อศาลมีคำสั่งพิทักษ์ทรัพย์ตาม พ.ร.บ. ล้มละลาย พ.ศ.2483 แล้ว

คำสั่งพิทักษ์ทรัพย์ มี 2 อย่าง คือ

1. คำสั่งพิทักษ์ทรัพย์ชั่วคราว คำสั่งนี้เป็นคำสั่งให้เจ้าพนักงานพิทักษ์ทรัพย์เข้ารวบรวมทรัพย์สินของลูกหนี้ไว้ชั่วคราว (เป็นการคุ้มครองเจ้าหนี้ชั่วคราวก่อนศาลมีคำสั่งพิทักษ์ทรัพย์เด็ดขาด) เพื่อป้องกันมิให้ลูกหนี้นักย้ายถ่ายเททรัพย์สินนั่นเอง
2. คำสั่งพิทักษ์ทรัพย์เด็ดขาด คำสั่งนี้เป็นคำสั่งให้เจ้าพนักงานพิทักษ์ทรัพย์เข้ารวบรวมทรัพย์สินของลูกหนี้โดยเด็ดขาด อันมีผลเหมือนเป็นคำพิพากษา

3.7.1 กระบวนการล้มละลาย มีดังนี้

1. การรวบรวมทรัพย์สินเป็นการรวบรวมทรัพย์สินของเจ้าพนักงานพิทักษ์ทรัพย์ซึ่งได้มาจากการสอบสวน การรวบรวมเอกสารทางบัญชี และสืบหาทรัพย์สินของบรรดาเจ้าหนี้เป็นหลักใหญ่
2. การรวบรวมเจ้าหนี้ เมื่อศาลมีคำสั่งพิทักษ์ทรัพย์เด็ดขาดแล้ว บรรดาเจ้าหนี้ต้องมายื่นคำขอรับชำระหนี้ต่อเจ้าพนักงานพิทักษ์ทรัพย์ภายใน 2 เดือนนับแต่มีการประกาศคำสั่งพิทักษ์ทรัพย์เด็ดขาด ดังนั้น เจ้าหนี้ทุกรายแม้จะเป็นเจ้าหนี้ตามคำพิพากษาหรือเจ้าหนี้ผู้เป็นโจทก์ ก็ต้องมายื่นคำขอรับชำระหนี้ด้วย เพื่อมาพิสูจน์หนี้กันใหม่ในคดีล้มละลาย และเพื่อให้ลูกหนี้ทราบว่าตนมีหนี้สินเท่าใด หากจะมีการประนอมหนี้ เมื่อเจ้าหนี้มายื่นคำขอรับชำระหนี้แล้ว เจ้าพนักงานพิทักษ์ทรัพย์จะนัดพร้อมเพื่อตรวจคำขอรับชำระหนี้ เพื่อให้เจ้าหนี้มีโอกาสดำเนินการโต้แย้งคำขอรับชำระหนี้ของเจ้าหนี้รายอื่น หากเห็นว่าไม่ได้เป็นหนี้กันจริง หรือหนี้ที่ขอมาสูงกว่าที่ควรจะได้รับชำระหนี้ ต่อจากนั้นเจ้าพนักงานพิทักษ์ทรัพย์จะทำการสอบสวนพยานเจ้าหนี้ทุกรายและทำความเข้าใจเสนอศาล ว่าเจ้าหนี้มีสิทธิได้รับชำระหนี้หรือไม่เท่าใด เมื่อศาลพิจารณาจากความเห็นของเจ้าพนักงาน

พิกษทรัพย์แล้ว จะมีคำสั่งตาม หรือแก้ไข หรือยกขอรับชำระหนี้ นั้น เจ้าพนักงานพิทักษ์ทรัพย์ จะแจ้งคำสั่งศาลให้เจ้าหนี้ทราบ เจ้าหนี้ ลูกหนี้และผู้โต้แย้ง (ถ้ามี) มีสิทธิอุทธรณ์คำสั่งศาลได้ ภายใน 1 เดือนนับแต่ทราบคำสั่ง

3. การพิจารณาลงศาลมีคำสั่งพิทักษ์ทรัพย์เด็ดขาด เป็นกระบวนการที่ต้องดำเนินการ ในชั้นเจ้าพนักงานพิทักษ์ทรัพย์ ตามที่กฎหมายบัญญัติไว้ให้ดำเนินการโดยเจ้าพนักงานพิทักษ์ ทรัพย์และคดีล้มละลายทุกคดีจะต้องทำอะไรบ้าง

การประชุมเจ้าหนี้ครั้งแรก กฎหมายกำหนดให้ต้องมีการประชุมเจ้าหนี้ครั้งแรกโดยด่วน และกำหนดว่าต้องมีหัวข้อประชุมว่าต้องมีการพิจารณาคำขอประนอมหนี้ก่อนล้มละลายหรือควร ขอให้ศาลพิพากษาให้ล้มละลาย ในการลงมติว่าจะรับคำขอประนอมหนี้หรือไม่นั้น กฎหมาย กำหนดว่าต้องมีมติพิเศษ คือต้องมีจำนวนหนี้ไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 และมีจำนวนเจ้าหนี้ฝ่ายข้างมาก ของเจ้าหนี้ที่เข้าประชุมและออกเสียง

การไต่สวนลูกหนี้โดยเปิดเผย หลังจากมีการประชุมเจ้าหนี้ครั้งแรกแล้วเจ้าพนักงาน พิกษทรัพย์จะรายงานผลการประชุมต่อศาล และศาลจะนัดไต่สวนลูกหนี้โดยเปิดเผยเพื่อทราบ ความเป็นมาและกิจการทรัพย์สินของลูกหนี้ เพื่อเป็นข้อมูลในการพิจารณาว่าจะสมควรเห็นชอบ กับการประนอมหนี้ของลูกหนี้รวมทั้งการที่ลูกหนี้จะใช้สิทธิทางกฎหมายอื่น ๆ เช่น การขอออกนอก ประเทศ การปลดจากการล้มละลาย การยกเลิกล้มละลาย เป็นต้น

การรวบรวมและการแบ่งทรัพย์สิน ในกรณีที่ศาลพิพากษาให้ลูกหนี้เป็นบุคคลล้มละลาย เจ้าพนักงานพิทักษ์ทรัพย์ยังคงมีหน้าที่ในการรวบรวมทรัพย์สินต่อไป ทั้งการยึดอายัด เก็บรวบรวม และขายทอดตลาดทรัพย์สิน เพื่อนำเงินมารวบรวมไว้ในกองทรัพย์สิน และจะต้องทำการแบ่ง ทรัพย์สินทุก 6 เดือน เว้นแต่ยังไม่สามารถรวบรวมทรัพย์สินได้ หรือเงินที่รวบรวมได้มีจำนวนน้อย ยังไม่สมควรแบ่งก็จะรายงานศาลขออนุญาตขยายระยะเวลาการแบ่งทรัพย์สินออกไปก่อน

การแบ่งทรัพย์สินนี้อยู่ในหลักเกณฑ์ว่า เจ้าหนี้ทุกรายจะต้องได้รับส่วนเฉลี่ยในอัตราที่เท่า เทียมกัน เว้นแต่เจ้าหนี้รายใดมีบุริมสิทธิ

การปิดคดี การปิดคดีไม่ได้ทำให้คดีล้มละลายเสร็จสิ้นหรือทำให้การล้มละลายระงับไป แต่เป็นกรณีที่ไม่มีกิจการทรัพย์สินในคดีที่จะต้องดำเนินการแล้ว กฎหมายให้มีการปิดคดีไว้ก่อน แต่หากภายในเวลา 10 ปีนับแต่ศาลมีคำสั่งปิดคดี พบว่าลูกหนี้มีทรัพย์สินใดขึ้นมาใหม่ เจ้าพนักงาน พิกษทรัพย์จะขอให้ศาลมีคำสั่งเปิดคดีเพื่อทำการสอบสวน และนำทรัพย์สินนั้นเข้ามาไว้ในกอง ทรัพย์สินเพื่อแบ่งให้แก่เจ้าหนี้ต่อไป

การหลุดพ้นจากการล้มละลาย แม้ศาลพิพากษาให้ลูกหนี้เป็นบุคคลล้มละลายแล้ว ลูกหนี้ก็สามารถหลุดพ้นจากการล้มละลายได้โดย การประนอมหนี้ภายหลังล้มละลาย

การปลดจากการล้มละลายตาม พ.ร.บ. ล้มละลาย แก้ไขเพิ่มเติมฉบับที่ 7 พ.ศ. 2547 การยกเลิกการล้มละลาย กฎหมายกำหนดไว้รวม 4 เหตุคือ

1. กรณีไม่มีเจ้าหนี้รายใดช่วยเหลือเจ้าพนักงานพิทักษ์ทรัพย์ในการรวบรวมทรัพย์สิน
2. กรณีมีเหตุอื่น ๆ ที่ลูกหนี้ไม่ควรถูกพิพากษาให้ล้มละลาย เช่น ไม่มีเจ้าหนี้ยื่นคำขอรับชำระหนี้
3. กรณีหนี้สินของลูกหนี้ได้รับชำระเต็มจำนวน
4. กรณีศาลมีคำสั่งปิดคดีแล้ว 10 ปีและเจ้าพนักงานพิทักษ์ทรัพย์ไม่สามารถรวบรวมทรัพย์สินได้อีก

3.8 การแบ่งส่วนราชการ

แผนภูมิที่ 3.1 แสดงการแบ่งส่วนราชการ กรมบังคับคดี



ที่มา : รายงานประจำปีกรมบังคับคดี พ.ศ.2550

3.8.1 กรมบังคับคดี อำนาจหน้าที่

กรมบังคับคดี มีภารกิจเกี่ยวกับการบังคับคดีแพ่ง คดีล้มละลาย และการฟื้นฟูกิจการของลูกหนี้ตามคำสั่งศาล การชำระบัญชีตามคำสั่งศาล การวางทรัพย์ และการประเมินราคาทรัพย์สิน โดยดำเนินการยึดอายัด จำหน่ายทรัพย์สิน รวบรวมทรัพย์สินของลูกหนี้ในคดีล้มละลาย ตลอดจนกำกับดูแลการฟื้นฟูกิจการของลูกหนี้ เพื่อให้เจ้าหนี้และผู้มีส่วนได้เสียได้รับการชดใช้จากลูกหนี้อย่างเป็นธรรม โดยให้มีอำนาจหน้าที่ดังต่อไปนี้

1. ดำเนินการบังคับคดีแพ่งตามคำสั่งศาล
2. ดำเนินการบังคับคดีล้มละลายตามคำสั่งศาล
3. ดำเนินการบังคับคดีฟื้นฟูกิจการของลูกหนี้ตามคำสั่งศาล
4. ดำเนินการตรวจสอบสิทธิทางบัญชีของผู้มีส่วนได้เสียเพื่อรับส่วนแบ่งจากคดี

ตรวจสอบค่าใช้จ่าย และเรียกเก็บค่าธรรมเนียมการบังคับคดี

1. ชำระบัญชีห้างหุ้นส่วน บริษัท หรือนิติบุคคลในฐานะผู้ชำระบัญชีตามคำสั่งศาล
2. รับวางทรัพย์จากลูกหนี้หรือผู้มีสิทธิวางทรัพย์
3. ดำเนินการประเมินราคาทรัพย์สิน
4. ดำเนินการเกี่ยวกับการเดินหมาย คำคู่ความ หนังสือ หรือประกาศของศาลหรือหน่วยงานในสังกัดกรม
5. ปฏิบัติการอื่นใดตามที่กฎหมายกำหนดให้เป็นอำนาจหน้าที่ของกรม หรือตามที่กระทรวงหรือคณะรัฐมนตรีมอบหมาย หรือตามคำสั่งศาล

3.8.2 กองยึดทรัพย์ อำนาจหน้าที่

1. ดำเนินการเกี่ยวกับการยึดทรัพย์สิน ชับไล่ รื้อถอนสิ่งปลูกสร้างตามหมายบังคับคดีหรือตามคำสั่งศาลในคดีแพ่งในเขตกรุงเทพมหานคร ตลอดจนการส่งมอบการครอบครองหรือส่งมอบทรัพย์ โดยดำเนินการในฐานะเจ้าพนักงานบังคับคดีตั้งแต่ศาลออกหมายบังคับคดีจนเสร็จสิ้นการบังคับคดี

2. ปฏิบัติงานร่วมกับหรือสนับสนุนการปฏิบัติงานของหน่วยงานอื่นที่เกี่ยวข้อง หรือที่ได้รับมอบหมาย

3.8.3 กองอัยตทรัพย์ อำนาจหน้าที่

1. ดำเนินการเกี่ยวกับการอัยตทรัพย์สินตามหมายบังคับคดีหรือตามคำสั่งศาลในคดีแพ่งในเขตกรุงเทพมหานคร โดยดำเนินการในฐานะเจ้าพนักงานบังคับคดีตั้งแต่ศาลออกหมายบังคับคดีจนเสร็จสิ้นการบังคับคดี

2. ปฏิบัติงานร่วมกับหรือสนับสนุนการปฏิบัติงานของหน่วยงานอื่นที่เกี่ยวข้อง หรือที่ได้รับมอบหมาย

3.8.4 กองจำหน่ายทรัพย์สิน อำนาจหน้าที่

1. ดำเนินการจำหน่ายทรัพย์ที่ยึดมาโดยวิธีการขายทอดตลาดหรือโดยวิธีอื่นใดตามคำสั่งศาลหรือตามคำขอของเจ้าพนักงานพิทักษ์ทรัพย์

2. ปฏิบัติงานร่วมกับหรือสนับสนุนการปฏิบัติงานของหน่วยงานอื่นที่เกี่ยวข้อง หรือที่ได้รับมอบหมาย

3.9 กฎ/ระเบียบ การขายทอดตลาด

1. การขายทอดตลาดที่ดิน หรือที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง ให้ผู้เข้าสู่ราคาลงชื่อ พร้อมทั้งอยู่ในสมุดรายงานการขายทอดตลาด

2. ผู้ที่เข้าสู่ราคาในนามบุคคลอื่น ต้องแสดงใบมอบอำนาจต่อเจ้าพนักงานบังคับคดี ก่อนการขายทอดตลาด ถ้าไม่แสดงใบมอบอำนาจ เจ้าพนักงานบังคับคดีจะถือว่า ผู้เข้าสู่ราคากระทำในนามของตนเอง ซึ่งถ้ามีกรณีจะต้องจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ ผู้เข้าสู่ราคาจะขอเปลี่ยนใส่ชื่อบุคคลอื่น โดยอ้างว่าตนเป็นตัวแทนมิได้

3. การเข้าสู่ราคาใช้วิธีให้ราคาด้วยปากเปล่า หากเจ้าพนักงานบังคับคดีเห็นว่า ราคาต่ำไป เจ้าพนักงานบังคับคดี มีอำนาจถอนทรัพย์ออกจากการขายทอดตลาดได้

4. เมื่อเจ้าพนักงานบังคับคดีเห็นราคาสมควรจะขายราคา พร้อมทั้งนับ 1 - 3 ในระหว่างนี้ ผู้อื่นอาจเข้าสู่ราคาอีกได้ และก่อนที่เจ้าพนักงานบังคับคดีเคาะไม้ ผู้ให้ราคาสูงสุด อาจถอนคำสู้ราคาได้ โดยไม่ต้องผูกพันการให้ราคาของตน
5. การขายทอดตลาดบริบูรณ์ เมื่อเจ้าพนักงานบังคับคดีขายราคา พร้อมทั้งนับ 3 และเคาะไม้
6. ผู้ซื้อทรัพย์สินจะต้องวางเงินเป็นประกันในการเสนอราคาต่อเจ้าพนักงานบังคับคดีเป็นจำนวนเงินคนละ 50,000 บาท หรือตามที่เจ้าพนักงานบังคับคดีกำหนดไว้เป็นกรณีพิเศษ และหากซื้อได้ให้ถือว่าเป็นส่วนหนึ่งของการชำระราคาพร้อมทำสัญญาชำระเงินส่วนที่เหลือภายในกำหนด 15 วัน นับแต่วันซื้อเป็นต้นไป
7. หากผู้ซื้อได้จากการขายทอดตลาดไม่วางเงินตามเงื่อนไข และเจ้าพนักงานบังคับคดีนำทรัพย์สินนั้น ขายทอดตลาดใหม่ได้ราคาต่ำกว่าราคาที่ผู้ซื้อเดิมให้ไว้ ผู้ซื้อเดิมจะต้องรับผิดชอบในส่วนของขาดพร้อมทั้งค่าใช้จ่ายที่เพิ่มขึ้น

ศูนย์วิทยทรัพยากร
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

ตารางที่ 3.1 แสดงสถิติคดีกรมบังคับคดี พ.ศ. 2545 (ตุลาคม 2544 - กันยายน 2545)

เดือน	ค้างมา		เกิดใหม่		รวม		เสร็จ		ค้างไป	
	เรื่อง	ทุนทรัพย์	เรื่อง	ทุนทรัพย์	เรื่อง	ทุนทรัพย์	จำนวนคดี	ราคาประเมิน	จำนวนคดี	ราคาประเมิน
1. ส่วนวนยึดทรัพย์	58,860	649,274,280,686	65,489	1,259,668,428,101	124,349	1,908,942,708,787	51,548	144,509,668,982	72,801	1,784,433,039,805
2. ส่วนวนขายยึดทรัพย์	22,557	11,539,960,982	10,231	3,157,458,374	32,788	14,697,419,356	7,065	7,030,567,349	25,723	7,666,852,007
3. ส่วนวนขายขึ้นชื่อ บังคับคดีแทน	43,655	86,111,767,471	15,198	22,996,412,186	58,853	109,108,179,657	3,203	8,402,669,575	55,650	100,705,510,082
4. ส่วนวนรับใช้, รื้อถอน, กักเงือง	3,910	244,344,685	1,678	47,103,689	5,588	291,448,375	5,329	42,955,267	259	248,493,108
5. ส่วนวนขายทอดตลาด	70,463	111,920,766,539	48,203	81,554,692,120	118,666	193,475,458,659	20,469	27,562,018,019	98,197	165,913,440,641
6. ส่วนวนผลการบังคับ คดีและอื่น ๆ	47,799	78,376,399,380	26,350	44,384,376,515	74,149	122,760,775,895	16,897	18,743,314,697	57,252	104,017,461,198
รวมทั้งสิ้น	247,244	937,467,519,744	167,149	1,411,808,470,985	414,393	2,349,275,990,729	104,511	206,291,193,889	309,882	2,142,984,796,840

แผนภูมิที่ 3.2 แสดงสถิติการขายทอดตลาด ปีงบประมาณ พ.ศ.2545

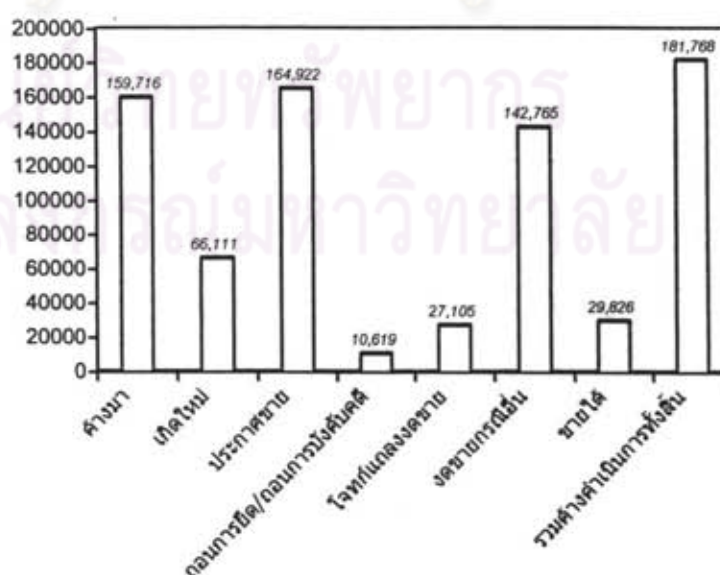


ที่มา : รายงานประจำปีกรมบังคับคดี ปีงบประมาณ 2545

ตารางที่ 3.2 แสดงสถิติกิจกรรมบังคับคดี พ.ศ.2546 (ตุลาคม 2545 - กันยายน 2546)

เดือน	(2) ค้างดำเนินการ จากเดือนก่อน		(3) ส่วนวันเกิดใหม่		(4) ประกาศ ขายทอดตลาด		(7) ขายได้		(8) รวมค้างดำเนินการ ทั้งสิ้น		
	จำนวน คดี	ราคาประเมิน	จำนวน คดี	ราคาประเมิน	จำนวน คดี	ราคาประเมิน	จำนวน คดี	ราคาประเมิน	ราคาขาย	จำนวน คดี	ราคาประเมิน
กองยึด ทรัพย์สิน	6,617	14,225,058,195	5,228	11,753,026,960	0	0	0	0	0	11,217	24,368,631,487
กองจำหน่าย ทรัพย์สิน	12,113	23,383,228,676	7,844	17,231,211,687	19,294	50,039,995,068	5,086	10,689,902,869	10,474,250,985	14,113	27,863,501,890
ภาค 1	36,893	67,248,373,226	11,754	26,085,077,103	23,711	35,204,635,022	5,524	8,493,068,546	6,445,848,620	41,746	81,077,542,943
ภาค 2	16,128	27,808,007,784	9,743	15,236,336,902	18,605	25,068,264,954	3,448	4,090,848,871	3,764,691,315	17,667	31,517,552,797
ภาค 3	9,998	7,100,260,967	4,818	4,276,369,812	13,674	16,241,362,484	1,802	1,296,507,490	1,176,689,345	12,043	9,415,418,584
ภาค 4	11,896	9,007,579,595	6,099	4,572,631,037	30,516	26,909,077,170	3,155	2,267,190,949	2,040,570,576	13,600	10,203,091,150
ภาค 5	23,622	14,017,480,752	6,469	7,212,129,788	21,498	27,517,169,777	3,147	3,917,822,104	2,459,132,825	25,732	15,945,858,612
ภาค 6	7,174	7,294,243,267	3,721	3,376,917,888	7,182	6,592,721,055	1,522	1,114,992,507	1,024,835,158	8,490	8,834,192,656
ภาค 7	15,628	24,750,067,310	4,924	7,046,127,829	12,279	18,134,970,520	2,703	3,758,360,393	2,965,924,120	16,879	26,446,083,764
ภาค 8	10,971	15,701,718,482	2,906	3,535,574,349	12,214	16,078,223,419	1,788	2,361,499,740	1,996,057,860	11,410	15,392,996,879
ภาค 9	8,676	7,476,664,880	2,605	3,473,594,837	5,949	5,935,892,469	1,651	1,597,429,008	1,598,627,809	8,871	8,501,444,961
รวมทั้งสิ้น	159,716	218,012,683,134	66,111	103,798,998,192	164,922	227,722,311,938	29,826	39,587,622,477	33,946,628,613	181,768	259,566,315,723

แผนภูมิที่ 3.3 แสดงสถิติการขายทอดตลาด ปีงบประมาณ พ.ศ.2546

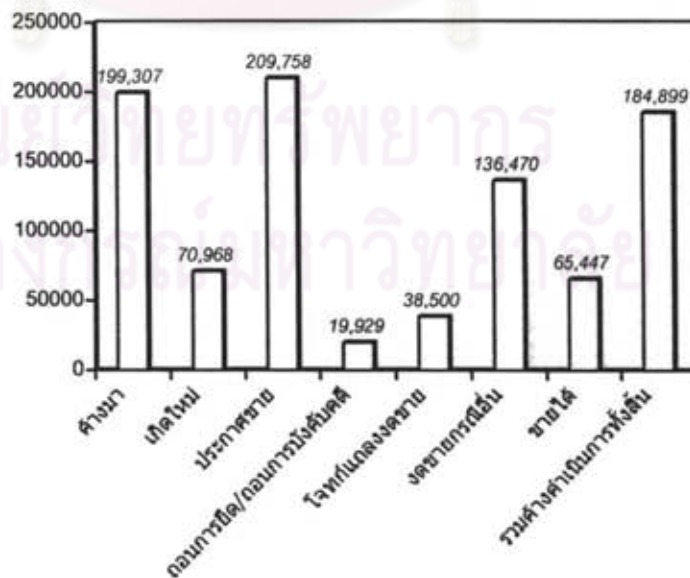


ที่มา : รายงานประจำปีกรมบังคับคดี ปีงบประมาณ 2546

ตารางที่ 3.3 แสดงสถิติกรมบังคับคดี พ.ศ.2547 (ตุลาคม 2546 - กันยายน 2547)

เดือน	(2) ค้างดำเนินการ จากเดือนก่อน		(3) ส่วนวันเกิดใหม่		(4) ประกาศ ขายทอดตลาด		(7) ขายได้			(8) รวมค้างดำเนินการ ทั้งสิ้น	
	จำนวน คดี	ราคาประเมิน	จำนวน คดี	ราคาประเมิน	จำนวน คดี	ราคาประเมิน	จำนวน คดี	ราคาประเมิน	ราคาขาย	จำนวน คดี	ราคาประเมิน
ภาค 1	45,887	81,371,739,346	14,453	23,289,491,395	30,359	52,179,013,772	12,786	20,297,185,628	15,965,652,339	44,555	75,603,130,645
ภาค 2	18,338	31,647,051,569	7,795	13,300,457,595	21,371	39,479,131,188	7,279	10,142,239,182	8,277,381,463	16,922	30,461,505,720
ภาค 3	15,292	10,407,529,983	7,044	6,668,035,904	30,926	29,609,566,645	5,928	4,936,756,604	3,698,637,749	14,208	10,552,047,487
ภาค 4	14,471	10,461,701,535	8,151	5,715,040,695	35,377	27,123,525,489	7,989	5,596,402,385	4,193,954,976	12,483	9,113,563,142
ภาค 5	27,833	16,188,422,461	7,064	11,940,074,301	31,158	44,345,373,067	8,128	7,954,222,193	6,041,585,531	24,771	16,607,462,620
ภาค 6	9,423	9,933,882,485	4,148	4,590,888,141	12,697	11,741,862,012	3,457	3,062,624,776	2,392,603,505	8,809	10,404,023,372
ภาค 7	17,661	26,533,636,114	5,419	8,631,588,609	18,402	27,678,583,946	7,096	10,489,534,429	7,409,383,017	13,594	21,296,069,422
ภาค 8	12,631	15,429,364,147	3,558	4,603,614,033	11,430	21,933,288,965	3,750	4,324,416,591	3,997,800,995	11,101	12,388,567,086
ภาค 9	9,903	8,644,574,203	2,723	2,787,275,593	7,166	7,204,214,037	2,765	2,735,348,482	2,237,223,587	8,698	7,430,652,257
รวม 1-9	171,439	210,617,901,843	60,355	81,526,666,286	198,886	261,294,559,121	59,180	89,538,732,270	54,214,223,162	155,141	193,837,021,751
ส่วนกลาง	27,868	53,215,453,854	10,613	25,799,155,941	10,890	31,190,569,212	6,267	15,191,439,808	14,206,115,101	29,758	55,152,092,709
รวมทั้งสิ้น	199,307	263,833,355,697	70,968	107,325,822,207	209,776	292,485,128,333	65,447	84,730,172,078	68,420,338,263	184,899	248,989,114,460

แผนภูมิที่ 3.4 แสดงสถิติการขายทอดตลาด ปีงบประมาณ พ.ศ.2547

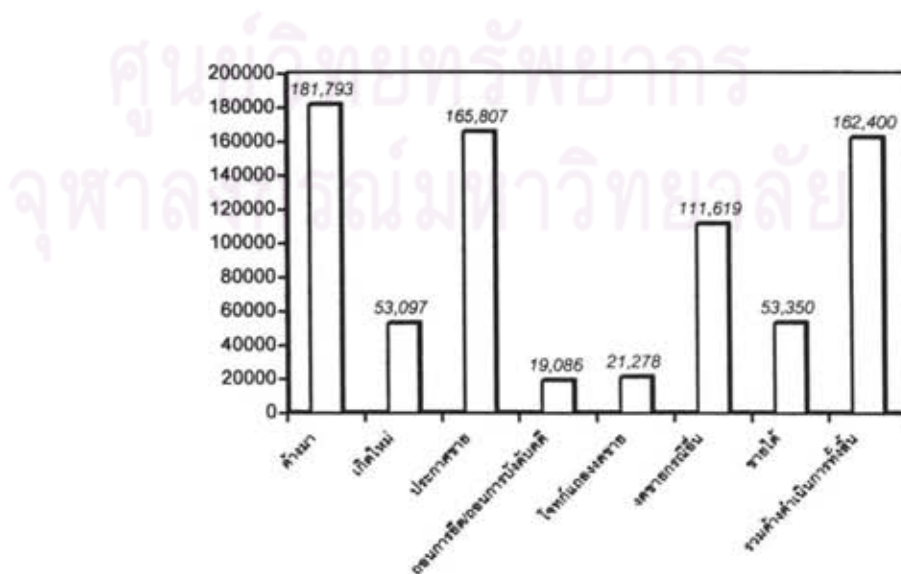


ที่มา : รายงานประจำปีกรมบังคับคดี ปีงบประมาณ 2547

ตารางที่ 3.4 แสดงสถิติคดียกรมบังคับคดี พ.ศ. 2548 (ตุลาคม 2547 - กันยายน 2548)

เดือน	(2) ค้างดำเนินการ จากเดือนก่อน		(3) ส่วนวันเกิดใหม่		(4) ประกาศ ขายทอดตลาด		(7) ขายได้		(8) รวมค้างดำเนินการ ทั้งสิ้น		
	จำนวน คดี	ราคาประเมิน	จำนวน คดี	ราคาประเมิน	จำนวน คดี	ราคาประเมิน	จำนวน คดี	ราคาประเมิน	ราคาขาย	จำนวน คดี	ราคาประเมิน
ภาค 1	44,558	75,639,451,784	11,337	24,469,363,499	23,440	39,280,363,389	11,244	20,264,476,215	14,708,886,960	41,824	72,725,324,475
ภาค 2	15,632	24,011,203,823	5,610	9,416,975,314	19,217	34,679,306,860	5,514	8,503,040,793	6,411,387,401	14,015	20,819,026,838
ภาค 3	14,208	10,552,047,487	6,100	3,863,269,308	24,437	21,150,019,785	5,152	3,734,979,861	3,022,096,536	12,639	8,967,362,477
ภาค 4	12,483	9,113,563,142	5,755	4,958,282,952	31,454	25,176,626,286	5,616	4,327,691,870	2,768,015,566	10,853	8,388,971,684
ภาค 5	24,771	16,607,462,620	5,115	6,772,913,350	24,488	36,148,061,941	6,742	8,013,823,309	5,239,927,345	21,279	11,997,208,326
ภาค 6	8,701	8,475,082,493	2,526	2,468,437,019	6,919	7,549,165,715	2,690	2,722,325,874	2,066,897,819	7,004	6,592,251,768
ภาค 7	13,594	21,296,069,422	4,135	6,422,659,009	14,802	26,210,654,677	5,306	8,512,262,968	6,479,691,687	10,093	14,430,620,711
ภาค 8	9,336	10,617,711,441	2,551	3,106,336,426	5,374	5,844,669,510	2,616	3,195,618,496	3,046,340,988	8,071	8,415,841,616
ภาค 9	8,696	7,430,652,257	2,594	2,993,192,979	5,519	6,093,698,755	2,207	2,228,935,419	1,870,443,229	8,006	6,920,700,568
รวม 1-9	151,981	183,743,244,469	45,723	64,471,429,856	155,650	202,132,566,918	47,067	61,503,154,825	45,613,689,531	133,784	159,257,308,463
ส่วนกลาง	29,758	55,152,092,709	7,374	15,105,629,974	10,157	25,978,544,474	6,263	14,728,787,485	14,304,463,845	28,616	49,076,687,888
รวมทั้งสิ้น	181,739	238,895,337,178	53,097	79,577,059,830	165,807	228,111,111,392	53,350	76,231,942,310	59,918,153,376	162,400	208,333,996,351

แผนภูมิที่ 3.5 แสดงสถิติการขายทอดตลาด ปีงบประมาณ พ.ศ.2548

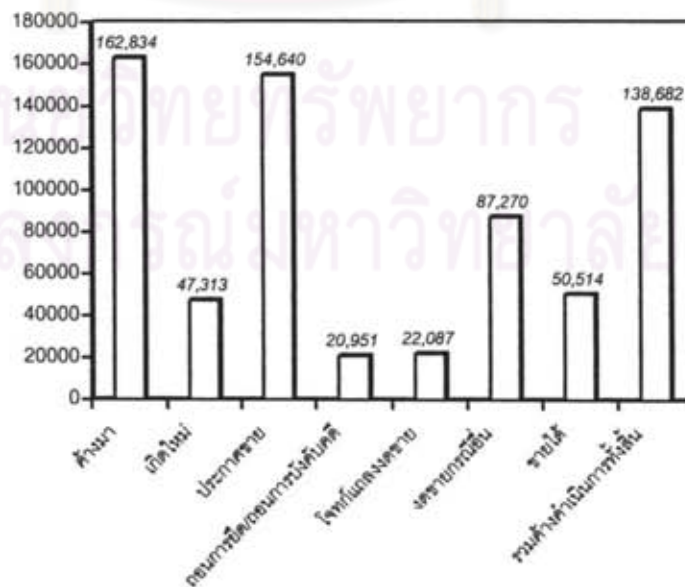


ที่มา : รายงานประจำปีกรมบังคับคดี ปีงบประมาณ 2548

ตารางที่ 3.5 แสดงสถิติกรมบังคับคดี พ.ศ. 2549 (ตุลาคม 2548 - กันยายน 2549)

เดือน	(2) ค้างดำเนินการ จากเดือนก่อน		(3) ส่วนวันเกิดใหม่		(4) ประกาศ ขายทอดตลาด		(7) ขายได้			(8) รวมค้างดำเนินการ ทั้งสิ้น (2+3-5-7)	
	จำนวน คดี	ราคาประเมิน	จำนวน คดี	ราคาประเมิน	จำนวน คดี	ราคาประเมิน	จำนวน คดี	ราคาประเมิน	ราคาขาย	จำนวน คดี	ราคาประเมิน
ภาค 1	41,824	72,725,324,475	11,209	18,055,006,008	23,895	38,519,774,525	11,374	18,355,385,554	15,015,257,565	37,830	63,299,971,484
ภาค 2	14,014	20,819,026,838	3,956	7,421,644,587	21,813	35,472,312,852	5,304	8,722,004,327	7,703,951,430	10,799	14,860,564,754
ภาค 3	12,850	9,055,419,148	5,334	4,944,725,068	20,575	15,892,753,235	4,912	4,195,404,673	3,197,066,972	10,463	8,037,256,584
ภาค 4	10,850	8,388,071,684	4,928	4,474,695,324	24,095	21,696,093,516	4,312	4,401,425,425	2,505,070,200	9,131	6,617,508,651
ภาค 5	21,508	25,923,754,708	4,428	6,440,758,261	23,013	38,410,886,900	6,302	8,832,522,510	6,543,927,095	16,967	20,579,705,238
ภาค 6	7,004	6,592,251,768	2,084	1,900,380,274	5,467	6,194,946,577	2,419	2,589,557,702	1,754,581,518	5,514	4,717,407,401
ภาค 7	10,093	14,430,620,711	4,055	6,211,459,775	14,580	22,938,839,144	5,150	7,414,635,640	5,538,651,630	7,352	10,175,148,594
ภาค 8	8,071	8,415,841,616	2,324	2,876,796,625	4,472	5,737,367,590	2,422	3,140,314,903	2,535,735,824	6,800	6,246,088,421
ภาค 9	8,006	6,920,700,568	2,381	2,627,977,684	5,627	6,629,729,526	2,429	2,717,454,293	2,208,720,961	6,703	5,570,398,995
รวม 1-9	134,218	173,271,911,516	40,699	54,953,443,606	143,537	191,492,703,865	44,624	60,368,705,027	47,002,963,195	111,359	140,104,030,122
ส่วนกลาง	26,616	49,076,687,888	6,614	17,988,510,244	11,103	20,178,591,331	5,889	11,428,495,920	12,457,225,450	25,323	49,443,199,260
รวมทั้งสิ้น	160,834	222,348,599,404	47,313	72,941,953,850	154,640	211,671,295,196	50,513	71,797,200,947	59,460,188,645	136,682	189,547,229,382

แผนภูมิที่ 3.6 แสดงสถิติการขายทอดตลาด ปีงบประมาณ พ.ศ.2549

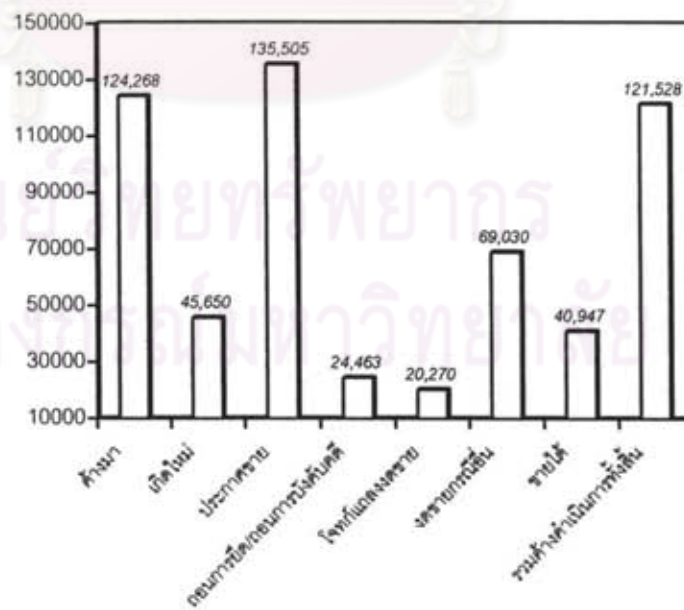


ที่มา : รายงานประจำปีกรมบังคับคดี ปีงบประมาณ 2549

ตารางที่ 3.6 แสดงสถิติคดียกรมบังคับคดี พ.ศ.2550(เดือนตุลาคม 2549-เดือนกันยายน 2550)

เดือน	(2) ค้างดำเนินการ จากเดือนก่อน		(3) ส่วนวันเกิดใหม่		(4) ประกาศ ขายทอดตลาด		(7) ขายได้			(8) รวมค้างดำเนินการ ทั้งสิ้น (2+3-5-7)	
	จำนวน คดี	ราคาประเมิน	จำนวน คดี	ราคาประเมิน	จำนวน คดี	ราคาประเมิน	จำนวน คดี	ราคาประเมิน	ราคาขาย	จำนวน คดี	ราคาประเมิน
ตุลาคม	141,333	179,275,260,135	4,161	5,860,347,698	9,793	13,970,282,455	3,372	4,728,696,926	3,608,466,090	140,524	178,272,144,069
พฤศจิกายน	140,524	178,272,144,069	4,853	7,164,347,920	10,201	16,073,912,613	2,944	4,504,313,463	3,981,455,933	140,806	177,881,892,047
ธันวาคม	140,806	177,881,892,047	3,494	5,502,270,611	9,814	17,331,438,939	2,788	4,801,609,374	3,720,124,248	139,725	175,369,117,743
มกราคม	139,725	175,369,117,743	3,206	4,792,413,434	11,348	16,996,028,199	2,857	4,041,725,342	3,475,171,442	138,583	173,561,582,826
กุมภาพันธ์	138,583	173,561,582,826	3,644	4,598,423,446	10,486	24,098,557,785	3,201	4,093,331,110	3,337,644,452	137,270	172,044,871,813
มีนาคม	137,270	172,044,871,813	3,300	3,984,663,185	12,171	17,570,526,765	3,693	5,248,938,115	4,128,825,325	134,887	166,060,170,811
เมษายน	134,887	166,606,170,811	3,161	4,398,000,134	9,973	13,693,059,336	2,992	4,128,578,520	3,066,657,648	132,933	164,358,184,877
พฤษภาคม	132,933	164,358,184,877	3,684	4,604,744,258	10,877	14,693,917,531	3,435	6,002,488,886	3,854,646,530	130,672	159,372,377,054
มิถุนายน	130,672	159,372,377,054	3,804	5,240,029,774	11,478	14,927,427,344	3,880	4,993,119,828	3,911,781,950	127,995	155,696,257,991
กรกฎาคม	127,995	155,696,257,991	4,356	5,911,366,352	12,113	73,964,108,874	3,197	4,616,147,238	4,092,925,970	126,599	152,592,201,845
สิงหาคม	126,599	152,592,201,845	3,823	6,704,302,617	13,427	22,161,918,103	3,874	5,493,824,431	4,403,389,338	124,268	149,451,791,620
กันยายน	124,268	149,451,791,620	4,119	5,629,475,168	13,624	20,986,604,020	4,914	8,529,777,451	6,918,400,857	121,528	142,726,923,061
	45,605	64,390,384,597	135,505	266,468,081,964	40,947	51,182,550,684	48,499,469,783				

แผนภูมิที่ 3.7 แสดงสถิติการขายทอดตลาด ปีงบประมาณ พ.ศ.2550

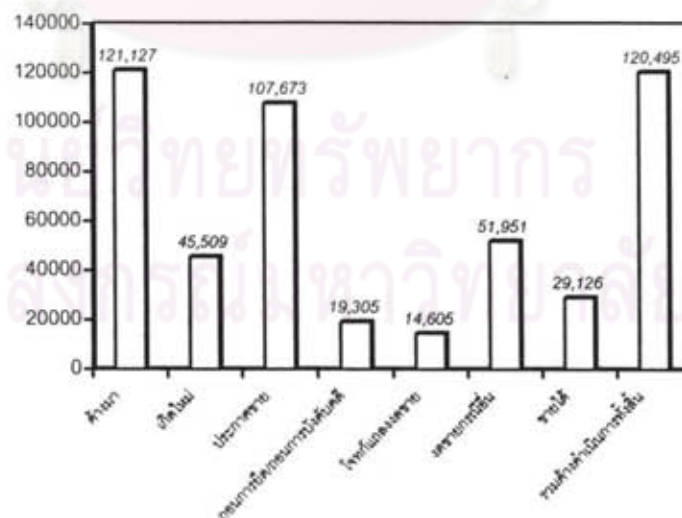


ที่มา : รายงานประจำปีกรมบังคับคดี ปีงบประมาณ 2550

ตารางที่ 3.7 แสดงสถิติคดียุติการบังคับคดี พ.ศ. 2551 (ตุลาคม 2550-กันยายน 2551)

เดือน	(2) ค้างดำเนินการ จากเดือนก่อน		(3) ส่วนวันเกิดใหม่		(4) ประกาศ ขายทอดตลาด		(7) ขายได้			(8) รวมค่างานดำเนินการ ทั้งสิ้น (2+3-5-7)	
	จำนวน คดี	ราคาประเมิน	จำนวน คดี	ราคาประเมิน	จำนวน คดี	ราคาประเมิน	จำนวนคดี	ราคาประเมิน	ราคาขาย	จำนวน คดี	ราคาประเมิน
ตุลาคม	121,820	142,805,161,415	3,816	4,454,615,510	6,997	9,668,006,328	2,143	3,763,237,249	2,860,172,046	121,345	140,798,989,040
พฤศจิกายน	121,345	140,798,989,040	4,089	6,064,749,476	10,211	16,495,734,901	2,462	4,569,656,449	3,963,771,638	121,384	140,341,203,716
ธันวาคม	121,384	140,425,203,723	3,565	3,934,159,051	9,091	13,753,736,000	2,296	3,704,168,679	3,085,400,918	121,118	137,455,719,300
มกราคม	121,118	137,455,719,302	3,118	6,115,420,860	9,240	12,691,045,018	2,466	3,710,134,646	2,985,590,194	119,518	137,211,240,000
กุมภาพันธ์	119,518	137,211,240,004	3,422	4,675,616,677	9,282	12,511,513,802	2,544	4,123,913,575	2,923,493,789	119,123	136,028,423,116
มีนาคม	119,123	136,028,423,160	3,861	5,610,509,861	9,760	56,042,209,126	2,699	4,572,705,197	3,082,693,814	118,926	135,672,558,960
เมษายน	118,926	135,672,558,969	3,978	4,739,931,816	8,409	13,324,904,820	2,219	3,336,843,192	2,575,269,132	119,507	135,427,621,360
พฤษภาคม	119,507	135,427,621,389	3,597	4,070,730,158	7,790	9,820,613,076	2,388	3,589,793,447	3,395,122,716	119,271	133,671,804,216
มิถุนายน	119,271	133,671,804,218	4,387	6,821,503,652	8,942	12,170,728,719	2,469	3,829,216,636	3,029,666,564	119,574	134,740,228,352
กรกฎาคม	119,577	134,740,228,351	3,920	5,355,243,388	9,091	13,324,450,497	2,342	3,458,315,720	2,681,851,302	119,774	134,504,461,024
สิงหาคม	119,778	142,405,905,751	3,591	4,936,044,999	9,123	19,128,261,740	2,386	3,742,148,047	3,802,737,347	119,537	138,294,994,160
กันยายน	121,127	137,087,727,157	4,165	8,428,793,346	9,737	16,618,564,013	2,712	4,660,705,162	3,872,059,124	120,495	138,285,201,536

แผนภูมิที่ 3.8 แสดงสถิติการขายทอดตลาด ปีงบประมาณ พ.ศ.2551

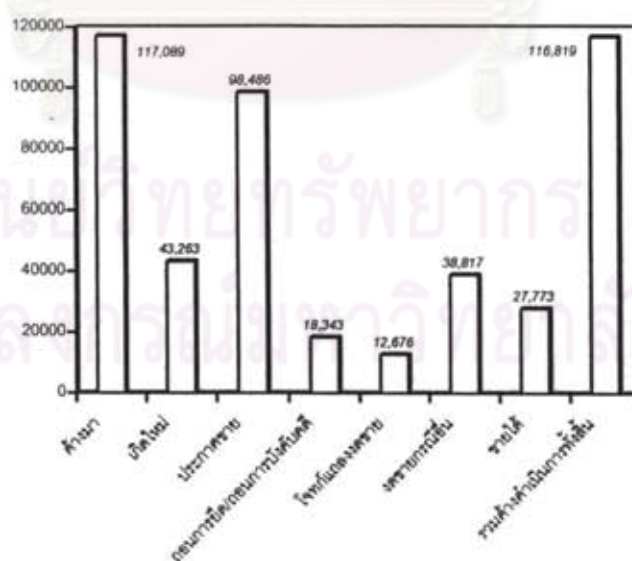


ที่มา : รายงานประจำปีกรมบังคับคดี ปีงบประมาณ 2551

ตารางที่ 3.8 แสดงสถิติคดียุติการบังคับคดี พ.ศ. 2552 (ตุลาคม 2551- กันยายน 2552)

เดือน	(2) ค้างดำเนินการ จากเดือนก่อน		(3) ส่วนวันเกิดใหม่		(4) ประกาศ ขายทอดตลาด		(7) ขายได้			(8) รวมค้ำค่าดำเนินการ ทั้งสิ้น (2+3-5-7)	
	จำนวน คดี	ราคาประเมิน	จำนวน คดี	ราคาประเมิน	จำนวนคดี	ราคาประเมิน	จำนวน คดี	ราคาประเมิน	ราคาขาย	จำนวน คดี	ราคาประเมิน
ตุลาคม	120,574	139,240,313,698	3,465	4,951,556,955	7,536	11,642,539,276	2,248	3,276,894,470	2,612,947,349	120,192	138,540,118,724
พฤศจิกายน	120,192	138,540,118,724	3,549	4,221,765,269	7,509	11,270,018,675	2,315	3,439,586,952	3,193,028,325	119,939	137,405,443,110
ธันวาคม	119,939	137,405,443,110	3,725	4,340,626,479	7,953	11,862,376,987	2,431	3,488,294,535	3,235,189,012	119,811	136,628,334,426
มกราคม	119,811	136,628,334,426	2,748	3,359,275,908	7,075	10,822,498,050	1,930	2,860,799,886	2,156,954,688	119,208	135,672,916,645
กุมภาพันธ์	117,492	135,518,614,614	4,034	5,198,959,649	8,615	12,963,723,936	2,329	3,782,918,032	3,339,052,568	117,804	135,498,029,603
มีนาคม	117,769	126,635,473,640	3,814	5,692,956,878	8,165	12,755,248,575	2,441	3,813,318,421	3,282,642,785	117,399	126,627,816,467
เมษายน	117,411	126,632,716,466	2,707	7,464,153,821	7,507	12,859,349,941	1,836	2,867,134,450	2,872,224,187	116,969	129,490,879,494
พฤษภาคม	116,968	129,491,050,499	3,268	5,903,711,932	8,448	13,217,635,185	2,021	3,204,393,006	2,790,949,368	116,887	129,779,471,594
มิถุนายน	118,021	133,715,163,241	4,107	6,379,328,918	8,624	14,592,184,980	2,827	3,900,458,189	4,189,676,379	117,659	133,625,173,687
กรกฎาคม	117,554	133,508,779,881	3,710	6,079,206,480	9,326	13,879,035,949	2,209	3,511,405,686	2,783,167,034	117,564	134,070,255,142
สิงหาคม	117,467	133,896,047,533	3,862	5,803,611,610	8,631	15,329,854,814	2,432	3,746,502,762	3,050,176,928	117,183	132,806,107,179
กันยายน	117,089	132,886,680,741	4,274	6,699,913,038	9,097	15,179,828,526	2,754	5,489,404,629	4,280,387,790	116,819	129,986,560,215
			43,263	65,895,066,937	98,486	156,374,294,894	27,773	43,390,111,018	37,788,396,413		

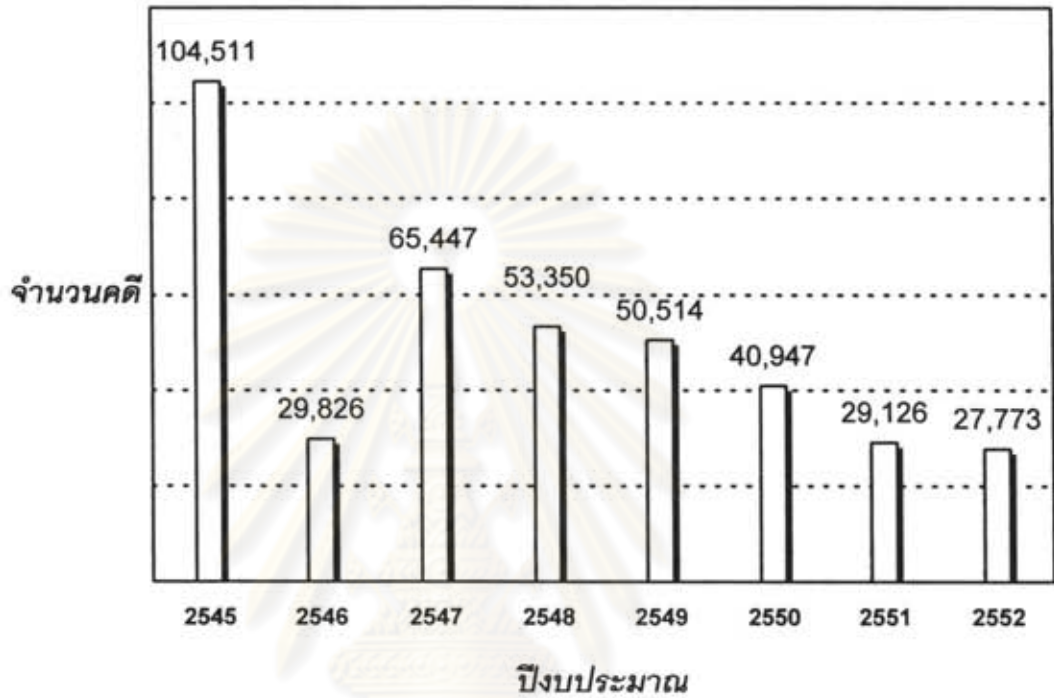
แผนภูมิที่ 3.9 แสดงสถิติการขายทอดตลาด ปีงบประมาณ พ.ศ.2552



ที่มา : รายงานประจำปีกรมบังคับคดี ปีงบประมาณ 2552

แผนภูมิที่ 3.10 แสดงสถิติจำนวนคดี ระหว่างปีงบประมาณ

พ.ศ.2545-2552



ที่มา : รายงานประจำปีกรมบังคับคดี ปีงบประมาณ 2545-2552

ศูนย์วิทยทรัพยากร
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

บทที่ 4

วิธีการดำเนินการวิจัย

การศึกษาครั้งนี้เป็นการวิจัยเชิงสำรวจโดยมีวัตถุประสงค์เพื่อต้องการศึกษากระบวนการในแต่ละขั้นตอนของการประมูลซื้อทาว์นเฮ้าส์ระดับราคาปานกลาง เฉพาะทาว์นเฮ้าส์ที่ตั้งอยู่ในขอบเขตอำนาจของศาลแพ่ง กรุงเทพมหานคร โดยมีขั้นตอนในการดำเนินการวิจัยดังนี้

4.1 วิธีการดำเนินการวิจัย

4.1.1 ประชากรในการศึกษา

เขตทั้งหมดของกรุงเทพมหานครถูกแบ่งการดำเนินคดีให้ตกอยู่ภายใต้เขตอำนาจศาลแพ่ง (พระราชบัญญัติพระธรรมนูญศาลยุติธรรม พ.ศ. 2543) ต่างๆ 6 ศาลด้วยกันประกอบด้วย

1. ศาลแพ่ง
2. ศาลแพ่งกรุงเทพใต้
3. ศาลจังหวัดพระโขนง
4. ศาลจังหวัดคลองสาน
5. ศาลแพ่งธนบุรี
6. ศาลจังหวัดมีนบุรี

แผนที่ 4.1 แสดงแผนที่แสดงเขตพื้นที่ของกรุงเทพมหานคร



ในขณะที่พื้นที่ที่ติดอยู่ภายใต้เขตอำนาจของศาลแห่งนั้นมีถึง 14 เขตด้วยกันดังต่อไปนี้

1. เขตพระนคร
2. เขตดุสิต
3. เขตบางซื่อ
4. เขตบางเขน
5. เขตดอนเมือง
6. เขตหลักสี่
7. เขตจตุจักร
8. เขตบางกะปิ
9. เขตวังทองหลาง
10. เขตลาดพร้าว
11. เขตพญาไท
12. เขตราชเทวี
13. เขตห้วยขวาง
14. เขตดินแดง



แผนที่ 4.2 แสดงเขตต่าง ๆ ของกรุงเทพฯ ที่อยู่ภายใต้เขตอำนาจของศาลแห่ง



เหตุผลที่เลือกพื้นที่ที่อยู่ภายใต้ขอบเขตอำนาจศาลแพ่งเพราะมีจำนวนมากถึง 14 เขต โดยมีความหนาแน่นของที่อยู่อาศัยอยู่ในระดับสูง รวมถึงที่อยู่อาศัยประเภทที่เป็นทาวน์เฮ้าส์ โดยในเขตที่มีความหนาแน่นสูงเช่น เขตบางเขน เขตดอนเมือง เขตบางกะปิ เขตลาดพร้าว และเขตบึงกุ่ม เป็นต้น ดังนั้น ผู้วิจัยจึงเลือกพื้นที่ดังกล่าวในการศึกษา

4.1.2 กลุ่มตัวอย่างในการศึกษา

ผู้ศึกษาได้เลือกศึกษาเฉพาะทาวน์เฮ้าส์ระดับราคา 500,000-1,500,000 บาท ที่ถูกประมูลซื้อมาจากกรมบังคับคดี ในช่วงระหว่างปี พ.ศ. 2546-2550 จากนั้นนำมาจัดสัดส่วนในแต่ละเขตโดยคิดเป็นร้อยละจากจำนวนประชากรทั้งสิ้น 1,066 ตัวอย่าง และทำให้ได้จำนวนที่ต้องสัมภาษณ์ในแต่ละเขต ดังที่แสดงในตารางต่อไปนี้

ตารางที่ 4.1 ขนาดกลุ่มตัวอย่างตามแผนการสุ่มตัวอย่าง โดยกำหนดสัดส่วนจำแนกตามเขตใน กรุงเทพมหานคร

เขต	จำนวนหน่วย	จำนวนเปอร์เซ็นต์
เขตพระนคร	0	0.00
เขตคูสิต	2	0.19
เขตบางซื่อ	4	0.38
เขตบางเขน	178	16.70
เขตดอนเมือง	193	18.11
เขตหลักสี่	20	1.88
เขตจตุจักร	19	1.78
เขตบางกะปิ	127	11.91
เขตวังทองหลาง	103	9.66
เขตลาดพร้าว	149	13.98
เขตบึงกุ่ม	252	23.64
เขตพญาไท	0	0.00
เขตราชเทวี	0	0.00
เขตห้วยขวาง	11	1.03
ดินแดง	8	0.75
รวม	1,066	100.00

ที่มา : กรมบังคับคดี, ผลการขายทาวน์เฮ้าส์ในเขตอำนาจของศาลแพ่งระหว่างปี พ.ศ. 2546-2550

4.2 กระบวนการดำเนินการวิจัย

4.2.1 การสำรวจข้อมูลเบื้องต้น

4.2.1.1 ข้อมูลปฐมภูมิ จะได้จากการลงไปศึกษาภาคสนาม ประกอบด้วยข้อมูลที่จะได้จากการสัมภาษณ์ จากผู้ที่ซื้อบ้านได้จากการประมูลของกรมบังคับคดี และผู้ที่ซื้อบ้านมือสองโดยช่องทางอื่นในหมู่บ้านเดียวกัน โดยเริ่มจาก

4.2.1.1.1 สืบค้นหาข้อมูลผู้ที่เคยซื้อทาวน์เฮ้าส์ระดับราคาปานกลางโดยการประมูลจากกรมบังคับคดีในช่วงระยะเวลาที่จะทำการศึกษาคือ ช่วงระหว่างปี พ.ศ. 2546-2550 ในกรุงเทพมหานครโดยการสืบค้นจากสำนวนที่ขายได้ จากนั้นจะออกติดตามหาบ้านมือสองหลังดังกล่าวแล้วสัมภาษณ์โดยตรงจากผู้ซื้อที่อยู่อาศัยในบ้านหลังนั้นและยังคงอยู่อาศัย

4.2.1.1.2 สัมภาษณ์ผู้ที่จัดประมูลขายทาวน์เฮ้าส์มือสอง คือ เจ้าหน้าที่งานกรมบังคับคดี

4.2.1.1.3 สัมภาษณ์ นิติกรเวรสังศาลแพ่ง

4.2.1.1.4 สัมภาษณ์ผู้มีอาชีพทนายความ

4.2.1.2 ข้อมูลทุติยภูมิ เป็นการรวบรวมสถิติ รายงานจากวารสารหนังสือพิมพ์ กรมบังคับคดี กระทรวงยุติธรรม สำนักงานเขตที่ดิน เว็บไซต์ข้อมูลที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์ และการการประมูล

4.2.2 วิธีการสุ่มตัวอย่าง

4.2.2.1 สัมภาษณ์ทาวน์เฮ้าส์ระดับราคาปานกลางที่ถูกประมูลซื้อจากขายทอดตลาดโดยกรมบังคับคดี กระทรวงยุติธรรม ที่อยู่ในเขตอำนาจของศาลแพ่ง ระหว่างปี พ.ศ. 2546-2550

4.2.2.2 สัมภาษณ์ผู้ที่ประมูลซื้อทาวน์เฮ้าส์ได้ในระหว่างปี พ.ศ. 2546 - 2550 และเข้าอยู่อาศัยจริง

4.2.2.3 ทำการสุ่มคัดเลือกจากผู้ที่มีมูลค่าซื้อได้ในระดับราคาปานกลางโดยมีระดับราคาที่อยู่ ระหว่าง 500,000 บาท ขึ้นไปและไม่เกิน 1,500,000 บาท

4.2.3 การสำรวจข้อมูลปฐมภูมิ

จะได้รับการลงไปศึกษาภาคสนาม ประกอบด้วยข้อมูลที่จะได้จากการสัมภาษณ์ จากผู้ที่ซื้อบ้านได้จากการประมูลของกรมบังคับคดี และยังคงอาศัยอยู่

4.3 การกำหนดกลุ่มประชากรและกลุ่มตัวอย่าง

4.3.1 การกำหนดขอบเขตการวิจัย

1. พื้นที่ศึกษาในเขตกรุงเทพมหานคร(เขตอำนาจศาลแพ่ง)
2. ทาวเฮ้าส์ระดับราคาปานกลางที่ถูกประมูลขายโดยกรมบังคับคดี
3. การประมูลซื้ออยู่ในช่วงเวลาปี พ.ศ. 2546-2550

4.3.2 การกำหนดขนาดกลุ่มตัวอย่าง

กลุ่มผู้ประมูลซื้อทาวเฮ้าส์ระดับราคาปานกลาง ในเขตกรุงเทพฯอ้างอิงกำหนดของ Yamane ที่ความเชื่อมั่น 95% โดยคิดจาก 30%จากผลของทาไร่ ยามาเน่ (กระทรวงเกษตรและสหกรณ์, 2550 : ออนไลน์) โดยการประมาณค่าพารามิเตอร์ด้วยระดับความเชื่อมั่น 95% และยอมให้ค่าพารามิเตอร์ที่ประมาณได้นี้คลาดเคลื่อนได้ไม่เกิน $\pm 5\%$ เพราะฉะนั้นประชากรจำนวน 1,066 ราย คำนวณดังต่อไปนี้

$$n = \frac{N}{1+NE^2}$$

โดยที่	n	คือ	ขนาดกลุ่มตัวอย่างที่เหมาะสม สำหรับประชากร N คน
	N	คือ	จำนวนประชากรในที่นี่คือ 1,066 ราย
	E	คือ	ขนาดความคลาดเคลื่อนสูงสุดที่ยอมรับได้ ในที่นี่คือ $\pm 5\%$

$$n = \frac{1,066}{1 + ((1,066)(0.05)^2)} = 291 \times 30\%$$

$$= 87.257$$

กลุ่มตัวอย่างที่เหมาะสมในการสัมภาษณ์ครั้งนี้คือ 88 ราย

4.3.3 วิธีการสุ่มตัวอย่าง

แบบแผนการสุ่มตัวอย่าง (Sampling design) ผู้วิจัยเลือกใช้การสุ่มตัวอย่างในเชิงเป็นไปไม่ได้ (Non-probability sampling) (ศ. ดร.สุชาติ ประสิทธิ์รัฐสินธุ์, 2550) คือการสุ่มตัวอย่างโดยไม่อาจกำหนดได้ว่าทุกส่วนของประชากรมีโอกาสได้รับเลือกโดยเท่ากัน ซึ่งทำให้ไม่สามารถจะคาดคะเนหรือคำนวณหาความผิดพลาดในการสุ่มเลือกตัวอย่างได้ โดยเริ่มจากการเลือกผู้ที่ประมูลซื้อทาวน์เฮ้าส์ได้จากกรมบังคับคดี ที่มีทำเลที่ตั้งของทาวน์เฮ้าส์อยู่ในเขตอำนาจศาลแพ่ง โดยมีระดับราคาปานกลางและประมูลซื้อได้ในช่วงปี พ.ศ. 2546-2550 เท่านั้น

จากประชากรทั้งหมดข้างต้นมีอยู่ 1,066 หน่วย ภายใน 14 เขตการปกครอง ของ กรุงเทพมหานคร ผู้วิจัยจะเลือกกลุ่มตัวอย่าง โดยการสุ่มแบบส่วนแบ่ง (Quota Sampling) คือมีการกำหนดสัดส่วนของแบบสัมภาษณ์ตามสัดส่วนของประชากรในแต่ละเขตตามสัดส่วนของปริมาณประชากรที่มีอยู่ จากนั้นก็สุ่มตามโควต้าที่จัดสรร โดยมีลำดับขั้นตอนดังต่อไปนี้

1. สํารวจเขตต่าง ๆ ที่อยู่ภายใต้เขตอำนาจศาลแพ่ง
2. สํารวจประชากรในแต่ละเขต ที่ดำเนินการประมูลซื้อทาวน์เฮ้าส์ในระดับราคา 500,000 – 1,500,000 บาท ในระหว่างปี พ.ศ. 2546-2550
3. กำหนดกลุ่มตัวอย่างของประชากรในแต่ละเขต

จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

ตารางที่ 4-2 แสดงกลุ่มตัวอย่างที่ต้องการ โดยกำหนดสัดส่วนตามประชากรในแต่ละเขต

เขต	จำนวนหน่วย	จำนวนเปอร์เซ็นต์	ณ ระดับความเชื่อมั่นที่ 95 % (ยามาเน่) หากใช้แบบ สัมภาษณ์	จำนวนแบบ สัมภาษณ์ 30% ของแบบสัมภาษณ์	จำนวนชุดแบบ สัมภาษณ์ที่ใช้จริง
เขตพระนคร	0	0.00	0.00	0.00	0
เขตดุสิต	2	0.19	0.55	0.02	1
เขตบางซื่อ	4	0.38	1.11	0.33	1
เขตบางเขน	178	16.70	48.60	14.58	15
เขตดอนเมือง	193	18.11	52.70	15.81	16
เขตหลักสี่	20	1.88	5.47	1.64	2
เขตจตุจักร	19	1.78	5.18	1.55	2
เขตบางกะปิ	127	11.91	34.66	10.40	11
เขตวังทองหลาง	103	9.66	28.11	8.43	9
เขตลาดพร้าว	149	13.98	40.68	12.20	13
เขตบึงกุ่ม	252	23.64	68.79	20.64	21
เขตพญาไท	0	0.00	0.00	0.00	0
เขตราชเทวี	0	0.00	0.00	0.00	0
เขตห้วยขวาง	11	1.03	3.00	0.90	1
เขตดินแดง	8	0.75	2.18	0.65	1
รวม	1066	100	291	87	93

จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

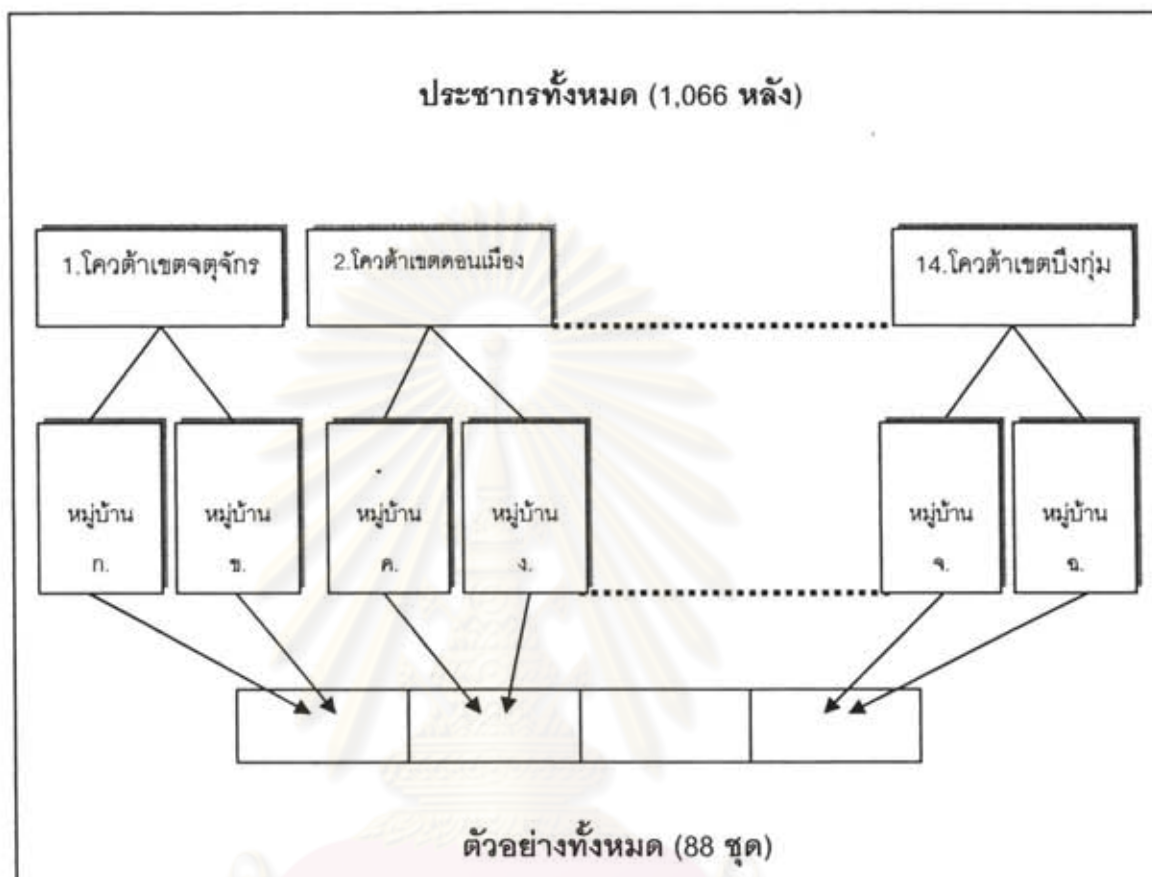
ตารางที่ 4.3 แสดงกลุ่มตัวอย่างที่ต้องการโดยจำแนกหมู่บ้านของกลุ่มตัวอย่างในแต่ละเขต

เขต	หมู่บ้าน		จำนวนชุดแบบ สัมภาษณ์ที่ใช้จริง
เขตพระนคร			0
เขตดุสิต			1
เขตบางซื่อ			1
เขตบางเขน	หมู่บ้านณัฐกานต์	หมู่บ้านปั้นทอง	15
	หมู่บ้านรุ่งเรือง	หมู่บ้านสินทรัพย์นคร	
	หมู่บ้านเจษฎา 2		
เขตดอนเมือง	หมู่บ้านกัญจน์เพชร	หมู่บ้านบูรพา 12	16
	หมู่บ้านกรีนปาร์ควิลล์	หมู่บ้านปิ่นเจริญ 4	
	หมู่บ้านทัตธา	หมู่บ้านพงษ์เพชรเคหะวิลล่า	
	หมู่บ้านธนิทร	หมู่บ้านทิพรพงษ์ 1	
	หมู่บ้านบูรพา	หมู่บ้านยิ่งไอฟาร์	
	หมู่บ้านบูรพา 7	หมู่บ้านรัตนาวลัย	
เขตหลักสี่	หมู่บ้านราณี 4	หมู่บ้านล่อทิพย์	2
เขตจตุจักร	หมู่บ้านเจริญสุข	หมู่บ้านสุดที่รัก	2
เขตบางกะปิ	หมู่บ้านฉัตรแก้ว	หมู่บ้านสินธร	11
	หมู่บ้านพิมพ์ทอง	หมู่บ้านเสนา 84	
	หมู่บ้านวังทอง	หมู่บ้านเสริมศิริวิลเลจ	
	หมู่บ้านสินธานี 1		
เขตวังทองหลาง	หมู่บ้านแกรนด์วิลเลจ	หมู่บ้านบดินทร์รักษา	9
	หมู่บ้านประชากรไทย	หมู่บ้านอยู่เจริญ 11	
	หมู่บ้านเย็นสุข	หมู่บ้านสุขสบายวิลล่า	

ตารางที่ 4.3 (ต่อ)

เขต	หมู่บ้าน		จำนวนชุดแบบ สัมภาษณ์ที่ใช้จริง
เขตลาดพร้าว	หมู่บ้านราณี 5	หมู่บ้านอมรพันธุ์ 9	12
	หมู่บ้านเกตุนุติการ์เด็น	หมู่บ้านอยู่เจริญ 101	
	หมู่บ้านระเบียงทอง 4	หมู่บ้านร่มรื่นเพลส	
	หมู่บ้านลาดพร้าววิลเลจ	หมู่บ้านชัยภัทรวิลเลจ	
	หมู่บ้านเลิศอุบลฯ 4		
เขตบึงกุ่ม	หมู่บ้านคอลจันวิลล่า 2	หมู่บ้านวาเลนไทน์วิลส์	21
	หมู่บ้านเคหะธานี 3	หมู่บ้านวังทอง	
	หมู่บ้านจิตรา	หมู่บ้านสถาปัตย์	
	หมู่บ้านทอรุ่ง	หมู่บ้านสราญรมย์	
	หมู่บ้านธนะธานี 3	หมู่บ้านสินธานีวิลล่า	
	หมู่บ้านธนะสินธุ์ 4	หมู่บ้านเสนา 88	
	หมู่บ้านเพลินวิภา	หมู่บ้านทิบุลย์	
เขตพญาไท			0
เขตราชเทวี			0
เขตห้วยขวาง			1
ดินแดง			1

แผนภูมิที่ 4.1 แสดงวิธีการสุ่มตัวอย่างแบบทราบโอกาสหรือความน่าจะเป็น



4.4 เครื่องมือที่ใช้ในการวิจัย

การศึกษาวิจัยครั้งนี้ เพื่อศึกษากลุ่มผู้ประมุขซื้อทาวนเข้าสู่จากกรมบังคับคดี ในระดับราคา 500,000-1,500,000 บาท ในเขตอำนาจศาลแพ่ง กรุงเทพมหานคร ระหว่างปี พ.ศ. 2546-2550 เครื่องมือที่ใช้ในการเก็บรวบรวมข้อมูลได้แก่แบบสัมภาษณ์เชิงลึก (In-depth interview) ทั้งแบบที่มีโครงสร้างและไม่มีโครงสร้าง โดยแบ่งผู้ที่จะสัมภาษณ์ออกเป็น 3 กลุ่มดังนี้

กลุ่มที่ 1 สัมภาษณ์แบบไม่มีโครงสร้าง สัมภาษณ์เจ้าพนักงานบังคับคดีที่ดูแลสำนวนในด้านกระบวนการขาย

กลุ่มที่ 2 แบบสัมภาษณ์ชนิดมีโครงสร้าง สัมภาษณ์ผู้ที่เข้าประมุขซื้อทาวนเข้าสู่มาจากการขายทอดตลาดในด้านกระบวนการซื้อ

กลุ่มที่ 3 สัมภาษณ์แบบไม่มีโครงสร้าง ในขั้นตอนสุดท้ายคือการเข้าครอบครองบ้าน ในกรณีที่ต้องดำเนินการขบวนการยุติธรรมในศาล โดยสัมภาษณ์ นิติกรเวรศาลแพ่ง และ ทนายความผู้มีใบอนุญาตให้ว่าความ

กลุ่ม	ผู้ถูกสัมภาษณ์	ประเด็นการสัมภาษณ์
กลุ่มที่ 1	เจ้าพนักงานบังคับคดี	กระบวนการขาย
กลุ่มที่ 2	ผู้ที่ประมูลซื้อทาว์นเฮ้าส์ได้จากการขายทอดตลาด	กระบวนการประมูลซื้อ
กลุ่มที่ 3	นิติกรศาล และทนายความ	กระบวนการฟ้องร้องขับไล่

4.4.1 การกำหนดโครงสร้างแบบสัมภาษณ์

สำหรับแบบสัมภาษณ์ชนิดมีโครงสร้างที่สัมภาษณ์ผู้ที่ซื้อทาว์นเฮ้าส์จากกรมบังคับคดีนั้น จะออกแบบให้สอดคล้องกับวัตถุประสงค์ที่จะศึกษา โดยแบบสัมภาษณ์สำหรับผู้เข้าประมูลซื้อจะประกอบด้วย 3 ส่วน ดังนี้

ส่วนที่ 1 ข้อมูลเกี่ยวกับทาว์นเฮ้าส์ที่ประมูลซื้อ และที่อยู่อาศัยเดิม

สัมภาษณ์เกี่ยวกับ ทาว์นเฮ้าส์ที่ซื้อมาโดยการประมูล ราคาที่เสนอสูงสุด ราคาตลาดที่ขายทั่วไป ณ เวลานั้น และประเภทที่อยู่อาศัยเดิม ความเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัยเดิม และสาเหตุที่ประมูลซื้อที่อยู่อาศัยใหม่

ส่วนที่ 2 ข้อมูลด้านกระบวนการประมูลซื้อ

มีขั้นตอนดังต่อไปนี้

ขั้นตอนที่ 1 ก่อนเข้าประมูลซื้อทาว์นเฮ้าส์

ขั้นตอนที่ 2 การตรวจสอบทาว์นเฮ้าส์ทางกายภาพก่อนเข้าประมูล

ขั้นตอนที่ 3 การตรวจสอบผู้อยู่อาศัยในทาว์นเฮ้าส์ก่อนที่จะเข้าประมูลซื้อ

ขั้นตอนที่ 4 การตรวจสอบสถานะทางการเงินของตนเองก่อนเข้าประมูลซื้อ

ขั้นตอนที่ 5 การเตรียมเอกสารในการเข้าประมูลซื้อ

ขั้นตอนที่ 6 การเตรียมเงินในการเข้าประมูลซื้อ

ขั้นตอนที่ 7 การเข้าประมูลซื้อ

ขั้นตอนที่ 8 การชำระเงินเมื่อประมูลซื้อได้

ขั้นตอนที่ 9 การเข้าครอบครองทาว์นเฮ้าส์ที่ประมูลซื้อได้

ขั้นตอนที่ 10 เข้าครอบครองและปรับปรุงเพื่ออยู่อาศัย

ส่วนที่ 3 ข้อมูลด้านลักษณะทั่วไปของประชากร

สัมภาษณ์เกี่ยวกับข้อมูลส่วนตัว เช่น เพศ อายุ สถานภาพสมรส การศึกษา อาชีพหลัก จำนวนสมาชิกในครอบครัว รายได้รวมของครอบครัว

นอกจากนั้น หลังจากทีสร้างแบบสัมภาษณ์จะนำไปทดลองสัมภาษณ์(Pilot test) กับกลุ่มตัวอย่างก่อนเพื่อนำข้อบกพร่องต่างๆมาทำการแก้ไข เพื่อความสมบูรณ์มากยิ่งขึ้นในการถาม

4.4.2 การกำหนดตัวแปร

ในแต่ละขั้นตอนของกระบวนการประมูลซื้อ จะนำมากำหนดตัวแปรด้านต่างๆ โดยได้มาจากการวิเคราะห์ข้อมูลจากแนวคิดทฤษฎีของงานทบทวนวรรณกรรม งานวิจัยที่เกี่ยวข้องและงานวิจัยที่มีประโยชน์ ตลอดจนสัมภาษณ์ เจ้าพนักงานบังคับคดีเกี่ยวกับการประมูลที่อยู่อาศัยของกรมบังคับคดี รวมไปถึงการสัมภาษณ์หน่วยงานอื่นที่เกี่ยวข้องเช่นศาลยุติธรรมที่มีความเกี่ยวข้องของในตอนท้ายของกระบวนการประมูลซื้ออีกด้วย โดยนำมาประมวลเข้าด้วยกัน สามารถจำแนกตัวแปรได้ดังนี้

1. ตัวแปรควบคุม ประกอบด้วย 3 ตัวแปร คือ 1) กลุ่มผู้ประมูลซื้อทาว์นเฮ้าส์ ระหว่างปี พ.ศ. 2546-2550 2) ทาว์นเฮ้าส์ที่ถูกประมูลซื้อไปในระดับราคา 500,000-1,500,000 บาท และ 3) ทาว์นเฮ้าส์ที่มีภูมิลำเนาอยู่ในเขตอำนาจของศาลแพ่ง 14 เขต ของกรุงเทพมหานครเท่านั้น

2. ตัวแปรหลัก ประกอบด้วย 2 ตัวแปร คือ 1) ด้านกระบวนการประมูลขายของเจ้าพนักงานบังคับคดีและศาล 2) ด้านกระบวนการของผู้เข้าประมูลซื้อ

3. ตัวแปรรอง ประกอบด้วย 2 ตัวแปร คือ 1) ด้านเจ้าพนักงานบังคับคดี ได้แก่ ก่อนเข้าประมูล การประมูลซื้อ การเตรียมเงิน การเตรียมเอกสาร 2) ด้านผู้เข้าประมูลซื้อ ได้แก่ ก่อนเข้าประมูล ตรวจสอบด้านกายภาพ ตรวจสอบผู้อยู่อาศัยเดิม ตรวจสอบสถานะการเงิน เตรียมเอกสาร เข้าประมูลซื้อ เตรียมเงินในการประมูลซื้อ การเข้าประมูลซื้อ เมื่อประมูลซื้อได้ การเข้าครอบครอง กรณีมีผู้อาศัยอยู่ เข้าครอบครองและปรับปรุง



ศูนย์วิทยทรัพยากร
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

ตารางที่ 4.4 แสดงการกำหนดตัวแปรตามวัตถุประสงค์การศึกษา

วัตถุประสงค์	ตัวแปรหลัก	ตัวแปรรอง	ประชากรและกลุ่มตัวอย่าง	เครื่องมือที่ใช้ในการวิจัย
1.ศึกษากระบวนการประมูลซื้อทาว์นเฮ้าส์ระดับราคาปานกลางจากกรมบังคับคดีในเขตอำนาจของศาลแพ่ง ในเขตกรุงเทพมหานคร ระหว่างปี พ.ศ.2546-2550	- ขั้นตอนหรือกระบวนการในการประมูลขายของกรมบังคับคดี	- ก่อนเข้าประมูล - การประมูลซื้อ - การเตรียมเงิน - การเตรียมเอกสาร	- เจ้าพนักงานบังคับคดีที่เป็นผู้ปฏิบัติงานขายทอดตลาด - ผู้ประมูลซื้อทาว์นเฮ้าส์ได้และเข้าอยู่จริงในเขตต่าง ๆ ของกรุงเทพมหานคร	1 แบบสัมภาษณ์แบบไม่มีโครงสร้าง ใช้สัมภาษณ์เจ้าพนักงานบังคับคดี(จพค.)
	- ขั้นตอนหรือกระบวนการในการประมูลซื้อของผู้เข้าประมูล	- ก่อนเข้าประมูล - ตรวจสอบด้านกายภาพ - ตรวจสอบผู้อยู่อาศัยเดิม - ตรวจสอบสถานะการเงิน - เตรียมเอกสารเข้าประมูลซื้อ - เตรียมเงินในการประมูลซื้อ - การเข้าประมูลซื้อ - เมื่อประมูลซื้อได้ - การเข้าครอบครอง - กรณีมีผู้อาศัยอยู่ - เข้าครอบครองและ	ที่อยู่ในเขตอำนาจศาลแพ่งดังนี้ เขตพระนคร เขตดุสิต เขตบางซื่อ เขตบางเขน เขตดอนเมือง เขตหลักสี่ เขตจตุจักร เขตบางกะปิ เขตวังทองหลาง เขตลาดพร้าว เขตบึงกุ่ม เขตพญาไท เขตราชเทวี เขตห้วยขวาง ดินแดง นิติกรศาล ทนายความ	2 แบบสัมภาษณ์แบบมีโครงสร้าง ใช้สัมภาษณ์ผู้ประมูลซื้อทาว์นเฮ้าส์ได้ 3 แบบสัมภาษณ์แบบไม่มีโครงสร้าง ใช้สัมภาษณ์นิติกรศาล และทนายความ

ตารางที่ 4.4 (ต่อ)

วัตถุประสงค์	ตัวแปรหลัก	ตัวแปรรอง	ประชากรและกลุ่มตัวอย่าง	เครื่องมือที่ใช้ในการวิจัย
2. วิเคราะห์ปัญหาและอุปสรรค ในกระบวนการประมูลซื้อทาวน์เฮ้าส์ระดับราคาปานกลาง จากกรมบังคับคดี	- ปัญหาหรืออุปสรรค ของขั้นตอนหรือกระบวนการในการประมูลขายของกรมบังคับคดี	- ก่อนเข้าประมูล - การประมูลซื้อ - การเตรียมเงิน - การเตรียมเอกสาร	- เจ้าพนักงานบังคับคดีที่เป็นผู้ปฏิบัติงานขายทอดตลาด - ผู้ประมูลซื้อทาวน์เฮ้าส์ได้และเข้าอยู่จริง ในเขตต่าง ๆ ของกรุงเทพมหานคร	1 แบบสัมภาษณ์แบบไม่มีโครงสร้าง ใช้สัมภาษณ์เจ้าพนักงานบังคับคดี(จพค.) 2 แบบสัมภาษณ์แบบมีโครงสร้าง
ในเขตอำนาจของศาลแห่ง ในเขตกรุงเทพมหานคร ระหว่างปี พ.ศ.2546-2550	- ปัญหาหรืออุปสรรค ของขั้นตอนหรือกระบวนการในการประมูลซื้อของผู้เข้าประมูล	- ก่อนเข้าประมูล - ตรวจสอบด้านกายภาพ - ตรวจสอบผู้อยู่อาศัยเดิม - ตรวจสอบสถานะการเงิน - เตรียมเอกสารเข้าประมูลซื้อ - เตรียมเงินในการประมูลซื้อ - การเข้าประมูลซื้อ - เมื่อประมูลซื้อได้ - การเข้าครอบครอง - กรณีมีผู้อาศัยอยู่ - เข้าครอบครองและ	ที่อยู่ในเขตอำนาจศาลแห่งดังนี้ เขตพระนคร เขตดุสิต เขตบางซื่อ เขตบางเขน เขตดอนเมือง เขตหลักสี่ เขตจตุจักร เขตบางกะปิ เขตวังทองหลาง เขตลาดพร้าว เขตบึงกุ่ม เขตพญาไท เขตราชเทวี เขตห้วยขวาง ดินแดง นิติกรศาล ทนายความ	ใช้สัมภาษณ์ผู้ประมูลซื้อทาวน์เฮ้าส์ได้ 3 แบบสัมภาษณ์แบบไม่มีโครงสร้าง ใช้สัมภาษณ์นิติกรศาล และทนายความ

ตารางที่ 4.4 (ต่อ)

วัตถุประสงค์	ตัวแปรหลัก	ตัวแปรรอง	ประชากรและกลุ่มตัวอย่าง	เครื่องมือที่ใช้ในการวิจัย
3.เสนอแนะแนวทางการปรับปรุงกระบวนการประมูลซื้อทาวน์เฮ้าส์ระดับราคาปานกลางจากกรมบังคับคดีในเขตอำนาจของศาลแพ่งในเขตกรุงเทพมหานคร ระหว่างปี พ.ศ. 2546-2550	- ข้อเสนอแนะในการปรับปรุงกระบวนการประมูลขายของกรมบังคับคดี	- ก่อนเข้าประมูล - การประมูลซื้อ - การเตรียมเงิน - การเตรียมเอกสาร	- เจ้าหน้าที่พนักงานบังคับคดีที่เป็นผู้ปฏิบัติงานขายทอดตลาด - ผู้ประมูลซื้อทาวน์เฮ้าส์ได้และเข้าอยู่จริงในเขตต่าง ๆ ของกรุงเทพมหานครที่อยู่ในเขตอำนาจศาลแพ่งดังนี้ เขตพระนคร เขตดุสิต เขตบางซื่อ เขตบางเขน เขตดอนเมือง เขตหลักสี่ เขตจตุจักร เขตบางกะปิ เขตวังทองหลาง เขตลาดพร้าว เขตบึงกุ่ม เขตพญาไท เขตราชเทวี เขตห้วยขวาง ดินแดง นิติกรศาล ทนายความ	1 แบบสัมภาษณ์แบบไม่มีโครงสร้าง ใช้สัมภาษณ์เจ้าพนักงานบังคับคดี(จพค.) 2 แบบสัมภาษณ์แบบมีโครงสร้าง ใช้สัมภาษณ์ผู้ประมูลซื้อทาวน์เฮ้าส์ได้ 3 แบบสัมภาษณ์แบบไม่มีโครงสร้าง ใช้สัมภาษณ์นิติกรศาล และทนายความ
	- ข้อเสนอแนะในการปรับปรุงกระบวนการประมูลซื้อของผู้เข้าประมูล	- ก่อนเข้าประมูล - ตรวจสอบด้านกายภาพ - ตรวจสอบผู้อยู่อาศัยเดิม - ตรวจสอบสถานะการเงิน - เตรียมเอกสารเข้าประมูลซื้อ - เตรียมเงินในการเข้าประมูลซื้อ - การเข้าประมูลซื้อ - เมื่อประมูลซื้อได้ - การเข้าครอบครอง - กรณีมีผู้อาศัยอยู่ - เข้าครอบครองและปรับปรุงเพื่ออยู่อาศัย		

4.4.3 การตรวจสอบคุณภาพเครื่องมือ

1. การตรวจสอบความตรงเชิงเนื้อหา (Content validity) ผู้วิจัยได้ทำตารางโครงสร้างของแบบสัมภาษณ์ที่ประกอบด้วยประเด็นหลัก และตัวแปรในแต่ละประเด็น นำไปปรึกษาอาจารย์ที่ปรึกษาเพื่อพิจารณาว่าข้อคำถามนั้น ๆ สามารถวัดตัวแปรที่ต้องการ โดยเทียบกับวัตถุประสงค์ของการวิจัย และนำมาปรับปรุงแก้ไขเพื่อให้แบบสอบถามมีความตรงในระดับสูงก่อนนำไปทดลองใช้กับกลุ่มตัวอย่าง

2. การทดสอบกลุ่มตัวอย่าง (Pilot test) ได้ทำการทดสอบกลุ่มตัวอย่างจำนวน 4 ชุด

ได้ทำการทดสอบกลุ่มผู้ประมุขชื่อทาวน์เฮ้าส์ จำนวน 4 ชุด พบข้อบกพร่องที่ต้องทำการแก้ไขดังนี้

2.1 คำถามไม่ครอบคลุมกระบวนการเข้าประมุขชื่อ

2.2 คำถามบางข้อผู้ตอบไม่เข้าใจเพราะมีถ้อยคำเชิงวิชาการมากเกินไป

2.3 โดยเฉพาะในเบื้องต้นที่ผู้วิจัยได้สัมภาษณ์เจ้าพนักงานบังคับคดีที่เป็นผู้ดำเนิน

กระบวนการขายทาวน์เฮ้าส์ ได้พบว่ากระบวนการประมุขชามีด้วยกัน 4 ขั้นตอน จึงได้ตั้งสมมุติฐานว่ากระบวนการชื่อน่าจะล้อตามกระบวนการขาย คือมี 4 ขั้นตอน แต่จากการทดสอบกลุ่มตัวอย่างโดยแบบสัมภาษณ์ พบว่ากระบวนการชื่อน่าจะมีถึง 9 ขั้นตอน

2.4 จากนั้นผู้วิจัยได้แก้ไขข้อบกพร่องและเพิ่มขั้นตอนในกระบวนการจนครบ 9 ขั้นตอนตลอดจนปรับปรุงรูปแบบ กระบวนการให้ชัดเจน ก่อนนำไปใช้จริง

4.5 การเก็บรวบรวมข้อมูล

ผู้วิจัยทำการรวบรวมข้อมูลด้วยตนเอง และผู้ช่วยอีก 3 ท่าน การเก็บรวบรวมข้อมูลภาคสนาม (Field survey) โดยวิธีการออกสัมภาษณ์ (In-depth interview) กลุ่มตัวอย่างที่เลือกไว้

1.เดินทางเพื่อไปสัมภาษณ์ผู้ที่อยู่อาศัยในหมู่บ้านเป้าหมายใน 14 เขตของ

กรุงเทพมหานคร ในช่วงเวลาเช้าของวันเสาร์ และวันอาทิตย์เนื่องจากกลุ่มตัวอย่างยังคงอยู่ภายในบ้านทำกิจกรรมในครอบครัวช่วงเช้า เช่นซักผ้า เป็นต้น เนื่องจากวันธรรมดา กลุ่มตัวอย่างจะไม่อยู่บ้าน อาจเป็นเพราะต้องออกไปประกอบอาชีพ กลุ่มตัวอย่างที่ให้ความร่วมมือพบในเวลาเช้าของทุกๆวันเสาร์ และวันอาทิตย์ ในช่วงเวลาบ่ายของวันเสาร์หรืออาทิตย์ ส่วนใหญ่มักจะไม่ค่อย

พบกลุ่มตัวอย่าง อาจเป็นเพราะกลุ่มตัวอย่างส่วนใหญ่ออกจากบ้านไปทำธุระข้างนอก ส่วนในเวลาตอนเย็นของทุกวัน จะเป็นเวลาทำกิจกรรมในครอบครัว เช่นทำอาหารหรือพักผ่อน กลุ่มตัวอย่างจะแสดงความลังเลที่จะให้สัมภาษณ์ ดังนั้นจึงไม่ถือต่อการสัมภาษณ์แต่อย่างใด

2. หากพบว่าผู้ที่พบเจอเป็นญาติที่อยู่อาศัยด้วยแต่ไม่ใช่ผู้ที่เป็นเจ้าของทาวน์เฮาส์ จะขอความร่วมมือจากกลุ่มตัวอย่าง โดยการนัดพบอีกครั้งเพื่อขอสัมภาษณ์ในภายหลัง

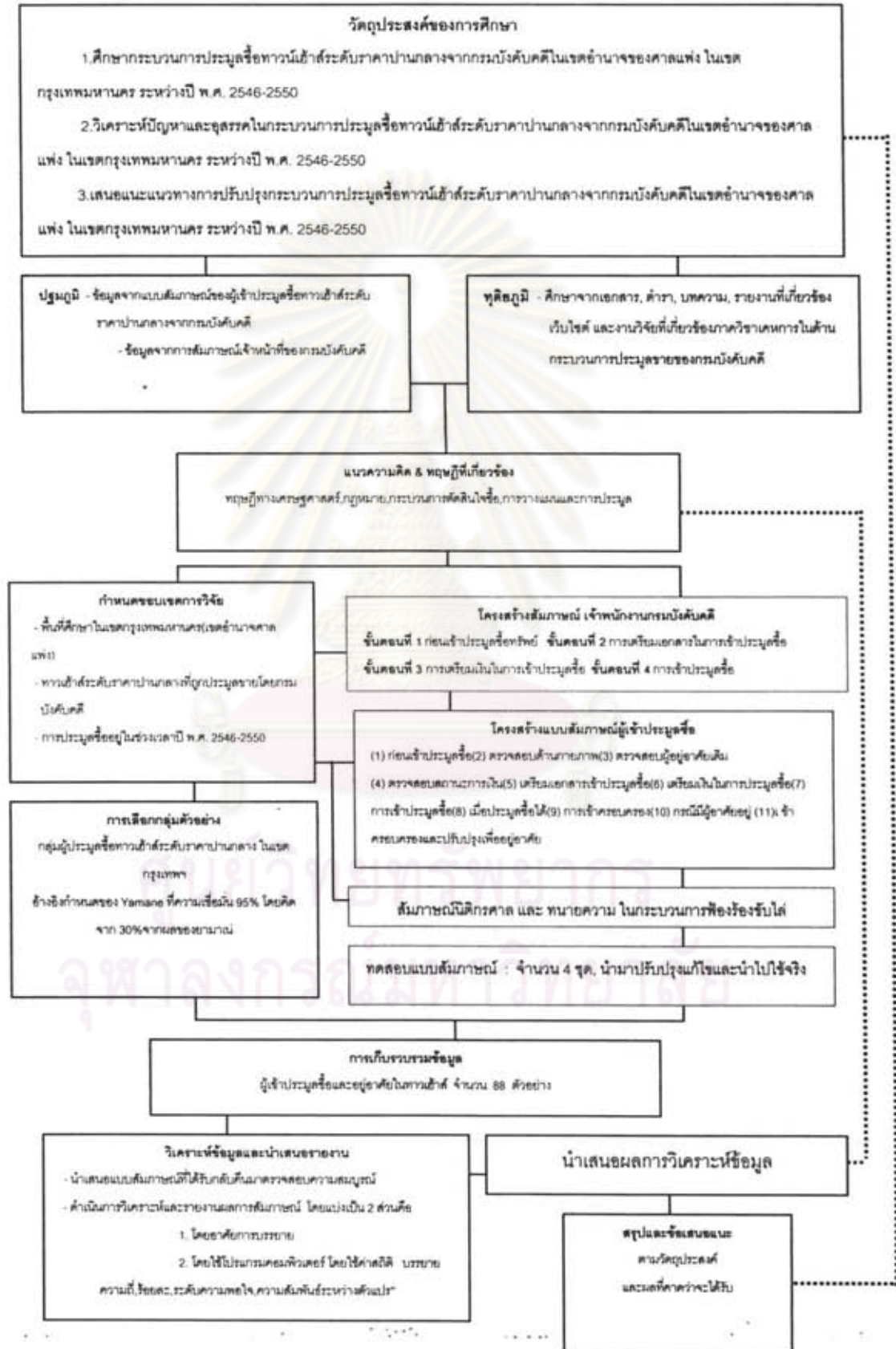
สรุปได้ว่า จำนวนกลุ่มตัวอย่างที่ต้องการคือ 93 ชุด ได้สัมภาษณ์ และสามารถนำมาใช้วิเคราะห์ได้จริงจำนวน 88 ชุด ดังนั้นจำนวนแบบสัมภาษณ์ที่ใช้ได้จริงร้อยละ 95.65 ของจำนวนกลุ่มตัวอย่างที่ต้องการทั้งหมด

4.6 การวิเคราะห์ข้อมูล

งานวิจัยนี้เป็นงานวิจัยเชิงคุณภาพ การวิเคราะห์ข้อมูลจึงเป็นการวิเคราะห์ข้อมูลเชิงคุณภาพ (Qualitative Analysis) มากกว่าเชิงปริมาณ (Quantitative analysis)

1. ค่าสถิติบรรยาย (Descriptive statistic) ได้แก่ จำนวนร้อยละ (percentage) จำนวนความถี่ (frequency)
2. การหาค่าความสัมพันธ์ระหว่างตัวแปร ในรูปของตารางความสัมพันธ์ (Cross tab)
3. วิเคราะห์ข้อมูลที่ได้โดยการประมวลผลและสรุปผลการศึกษา สอดคล้องหรือขัดแย้งกับสมมุติฐาน และวัตถุประสงค์ของการวิจัย นำเสนอผลงานวิจัยในรูปแบบของการบรรยาย ตาราง และแผนภูมิ

แผนภูมิที่ 4.2 แสดงกระบวนการวิจัย



บทที่ 5

กระบวนการประมวลซื้อทาวน์เฮ้าส์จากกรมบังคับคดีระดับราคาปานกลาง ในเขตอำนาจศาลแพ่งกรุงเทพมหานคร ในช่วงระหว่างปี พ.ศ.2546-2550

โดยได้แบ่งการสัมภาษณ์ออกเป็น 3 ส่วน

ส่วนที่	ผู้ถูกสัมภาษณ์	ประเด็นการสัมภาษณ์
ส่วนที่ 1	เจ้าพนักงานบังคับคดีผู้ดูแลสำนวนชาย	กระบวนการขาย
ส่วนที่ 2	ผู้ที่ประมวลซื้อทาวน์เฮ้าส์ได้จากการขายทอดตลาด	กระบวนการประมวลซื้อ
ส่วนที่ 3	นิติกรศาล และทนายความ	กระบวนการฟ้องร้องขับไล่

5.1 ส่วนที่ 1 กระบวนการประมวลขายของกรมบังคับคดี

จากข้อมูลการสัมภาษณ์เจ้าพนักงานบังคับคดีผู้ดูแลสำนวนชาย พบว่ากระบวนการประมวลขายแบ่งออกได้เป็น 5 ขั้นตอน โดยมีระเบียบปฏิบัติดังนี้

5.1.1 ขั้นตอนที่ 1 ประกาศขายทอดตลาด

หลังจากที่มีคำสั่งศาลให้นำทรัพย์ของลูกหนี้ตามคำพิพากษาในส่วนที่เป็นอสังหาริมทรัพย์ เช่น ที่ดินเปล่า ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง เช่น บ้านเดี่ยว ทาวน์เฮ้าส์ อาคารชุด ตึกแถว เป็นต้น ออกขายทอดตลาด เจ้าพนักงานบังคับคดีก็จะส่งคำประกาศแจ้งไปยังผู้มีส่วยได้เสียทราบ นอกจากนั้นยังติดประกาศคำสั่งขายตามสถานที่ต่าง ๆ เช่น ณ กรมบังคับคดี สำนักงานที่ดิน ที่ตั้งของทรัพย์สินที่จะขายทอดตลาด รวมทั้ง การเผยแพร่ทางอินเทอร์เน็ต และหนังสือบอกขาย เป็นต้น ดังตัวอย่างภาพต่อไปนี้



ภาพที่ 5.1 ตัวอย่าง ส่วนหนึ่งของประกาศขายทอดตลาดทรัพย์สินที่เป็นทางการ



ภาพที่ 5.2 ตัวอย่าง ปิดประกาศขายทอดตลาด ณ ที่ตั้งทรัพย์สิน

วันที่ปิดตลาด	สถานที่	รายละเอียด
1/1/2558	ตลาดนัด	...
2/1/2558	ตลาดนัด	...
3/1/2558	ตลาดนัด	...
4/1/2558	ตลาดนัด	...
5/1/2558	ตลาดนัด	...
6/1/2558	ตลาดนัด	...
7/1/2558	ตลาดนัด	...
8/1/2558	ตลาดนัด	...
9/1/2558	ตลาดนัด	...
10/1/2558	ตลาดนัด	...
11/1/2558	ตลาดนัด	...
12/1/2558	ตลาดนัด	...
13/1/2558	ตลาดนัด	...
14/1/2558	ตลาดนัด	...
15/1/2558	ตลาดนัด	...
16/1/2558	ตลาดนัด	...
17/1/2558	ตลาดนัด	...
18/1/2558	ตลาดนัด	...
19/1/2558	ตลาดนัด	...
20/1/2558	ตลาดนัด	...
21/1/2558	ตลาดนัด	...
22/1/2558	ตลาดนัด	...
23/1/2558	ตลาดนัด	...
24/1/2558	ตลาดนัด	...
25/1/2558	ตลาดนัด	...
26/1/2558	ตลาดนัด	...
27/1/2558	ตลาดนัด	...
28/1/2558	ตลาดนัด	...
29/1/2558	ตลาดนัด	...
30/1/2558	ตลาดนัด	...
31/1/2558	ตลาดนัด	...

ภาพที่ 5.3 ตัวอย่าง การประกาศขายทางเว็บไซต์บังคับคดี (www.led.go.th)



ภาพที่ 5.4 ตัวอย่าง ประกาศขายทอดตลาด ณ กรมบังคับคดี



ภาพที่ 5.5 ตัวอย่าง หนังสือบอกขายของหน่วยสวัสดิการกรมบังคับคดี

เจ้าพนักงานบังคับคดี ผู้ดูแลสำนักงานขาย (พิสิษฐ์ อามระรัตน์, สัมภาษณ์, 22 มกราคม 2553) ทราบว่า การรับรู้ของประชาชนยังไม่มากเท่าใดนัก อาจเป็นเพราะสาเหตุหลายประการ เช่น หมายติดประกาศที่เป็นกระดาษอาจหลุด หรือหล่นหากเปียกน้ำ หรืออาจถูกดึงออกจากผู้ที่พบเห็น อีกทั้งผู้ที่อยู่อาศัยในทาวน์เฮ้าส์ที่กำลังจะถูกขายทอดตลาดอาจดึงออก เป็นต้น

5.1.2 ขั้นตอนที่ 2 เตรียมหลักฐาน

หลักฐานที่จะต้องนำมาในประมูลสังหาริมทรัพย์ (ที่ดินเปล่า ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างห้องชุด บ้านเดี่ยว ทาวน์เฮ้าส์ อาคารพาณิชย์)

1. บัตรประจำตัวประชาชน หรือบัตรประจำตัวข้าราชการ หรือเจ้าหน้าที่ของรัฐหรือบัตรพนักงานรัฐวิสาหกิจ พร้อมสำเนารับรองถูกต้อง.1ฉบับ

2. กรณีนิติบุคคลเป็นผู้ซื้อต้องส่งหนังสือรับรองนิติบุคคลที่นายทะเบียนรับรองไม่เกิน 1 เดือน
3. กรณีประสงค์ให้บุคคลอื่นเข้าประมูลแทน ต้องมีใบมอบอำนาจ ปิดอากรแสตมป์ 30 บาท และมีหลักฐานตามข้อ (1)

จากการสัมภาษณ์เจ้าพนักงานบังคับคดีผู้ดูแลสำนักงาน พบว่า ขั้นตอนนี้ไม่มีความยุ่งยาก หรือปัญหาใดๆ ทางกรมบังคับคดี เพราะผู้ที่เข้าประมูลซื้อทุกท่าน ได้มีการเตรียมเอกสารที่จำเป็นมาพร้อมทุกรายไป การถ่ายสำเนาเอกสาร ทางกรมบังคับคดีมีบริการ ณ หน้าห้องขายทอดตลาด ตลอดเวลาทุกวันที่มีการประมูลขาย แต่ในกรณีที่มีการมอบอำนาจให้มาซื้อแทน ผู้จะเข้าประมูลซื้อซึ่งถือว่าเป็นตัวแทน จะต้องมียกหนังสือมอบอำนาจจากตัวการพร้อมติดอากรแสตมป์ 30 บาท

5.1.3 ขั้นตอนที่ 3 วางเงินมัดจำ

จากการสัมภาษณ์เจ้าพนักงานบังคับคดี พบว่า ผู้เข้าประมูลซื้อต้องนำเงินสดหรือเช็คเชียร์เช็คสั่งจ่าย "กองคลัง กรมบังคับคดี" เป็นผู้รับเงินเพื่อใช้เป็นหลักประกันการเข้าสู่ราคาเป็นจำนวนเงิน 50,000 บาท (บางคดีหากมีพฤติการณ์ ปรากฏว่าเป็นการประวิงคดีเจ้าพนักงานบังคับคดีจะกำหนดเงื่อนไขในการวางประกันเป็นจำนวนเงินร้อยละ 5 ของราคาที่เคยมีผู้เสนอราคาสูงสุด) เว้นแต่ผู้เข้าสู่ราคานั้นเป็นผู้มีสิทธิขอหักส่วนได้ใช้แทนหรือเจ้าหน้าที่ตามคำพิพากษาหรือคู่สมรสที่ศาลมีคำสั่งอนุญาตให้กันส่วนแล้ว และผู้ขอเฉลี่ยทรัพย์ซึ่งศาลมีคำสั่งอนุญาตให้เข้าเฉลี่ยทรัพย์แล้วไม่วางเงินหลักประกัน

โดยหลักแล้วการวางเงินมัดจำเป็นจำนวน 50,000 บาท นั้น ใช้กับอสังหาริมทรัพย์ทั่วไป แต่หากมีการนำเอาทรัพย์เดิมมาขายใหม่เจ้าพนักงานบังคับคดีจะบังคับให้เพิ่มเงินมัดจำโดยการกำหนดเงินมัดจำขึ้นใหม่ ซึ่งผู้เข้าประมูลซื้ออาจไม่ทราบล่วงหน้า และเตรียมเงินมัดจำมาไม่เพียงพอตามที่เจ้าพนักงานบังคับคดีกำหนด ดังนั้นผู้ที่เข้าประมูลซื้อจะต้องสอบถามเจ้าพนักงานบังคับคดีล่วงหน้า เป็นกรณี ๆ ไป



ภาพที่ 5.6 ตัวอย่าง การวางเงินมัดจำเพื่อแลกป้ายสีเหลืองใช้เงินแคชเชียร์เช็ค 50,000 บาท



ภาพที่ 5.7 ตัวอย่างป้ายสีต่าง ๆ แตกต่างไปตามจำนวนเงินวางมัดจำ

กรมส่งเสริมการค้าระหว่างประเทศ กระทรวงพาณิชย์ 2553
 คู่มือการประมูลสินค้า (ฉบับปรับปรุง 2553)

ลำดับที่	วงเงินมัดจำประกันพิเศษ	ป้ายสี	หมายเลข
207	50,000	ชมพู	01 - 20
208	100,000	ชมพู	001 - 020
211	150,000	ชมพู	101 - 020
213	200,000	ชมพู	201 - 220
214	150,000	ชมพู	301 - 320
234 ป.1	240,000	ชมพู	401 - 420
234 ป.2	210,000	ชมพู	501 - 520
249 ป.1	60,000	ชมพู	601 - 620
250	200,000	ชมพู	701 - 720
251	140,000	ชมพู	801 - 820
252	230,000	ชมพู	901 - 920
268	150,000	สี	01 - 20
400-8	920,000	สี	001 - 020

246	1,000,000	สี	
247	1,000,000	สี	
400-2-4	1,000,000	สี	
400-10-1	1,000,000	สี	
400-10-2	1,000,000	สี	

ภาพที่ 5.8 ตัวอย่าง ประกาศรายการต้องวางเงินมัดจำมากกว่า 50,000 บาท

5.1.4 ขั้นตอนที่ 4 การเข้าประมูลซื้อทรัพย์สิน

1. ผู้เข้าสู่วางราคา เมื่อวางหลักประกันแล้วจะได้รับป้ายประมูลราคาจากเจ้าพนักงาน เพื่อใช้สำหรับเสนอราคาจากนั้นเข้าไปนั่งในสถานที่ที่เจ้าหน้าที่จัดเตรียมไว้

2. การกำหนดราคาเริ่มต้นของเจ้าพนักงานกำหนดดังนี้

ครั้งที่ 1 ในราคาร้อยละ 80 ของราคาประเมิน

ครั้งที่ 2 ในราคาร้อยละ 50 ของราคาประเมินแต่ต้องไม่น้อยกว่าราคาที่มีผู้เสนอสูงสุดในครั้งก่อน

ตารางที่ 5.1 แสดงข้อกำหนดของการเพิ่มราคาในการยกป้ายสู่วางราคาแต่ละครั้ง

ราคาสมควรขาย	เพิ่มราคาไม่น้อยกว่า ครั้งละ
ต่ำกว่า 50,000 บาท	1,000 บาท
ตั้งแต่ 50,000 - 100,000 บาท	2,000 บาท
เกิน 100,000 - 300,000 บาท	5,000 บาท
เกิน 300,000 - 500,000 บาท	10,000 บาท
เกิน 500,000 - 700,000 บาท	20,000 บาท
เกิน 700,000 - 1,000,000 บาท	30,000 บาท
เกิน 1,000,000 - 5,000,000 บาท	50,000 บาท
เกิน 5,000,000 - 20,000,000 บาท	100,000 บาท
เกิน 20,000,000 - 50,000,000 บาท	200,000 บาท
เกิน 50,000,000 - 80,000,000 บาท	500,000 บาท
เกิน 80,000,000 บาท ขึ้นไป	1,000,000 บาท

ที่มา : ประกาศจากกรมบังคับคดี

จากการสัมภาษณ์เจ้าพนักงานบังคับคดี พบว่าเมื่อถึงเวลา 09.00 น. ของวันที่มีการขายทอดตลาดทรัพย์สิน เจ้าพนักงานบังคับคดีผู้รับผิดชอบ จะอ่านกฎระเบียบข้อบังคับในการเข้าประมูลให้ผู้ที่จะเข้าประมูลในห้องขายทอดตลาดฟัง จากนั้นเจ้าพนักงานจะเริ่มขายทรัพย์สินในรายการที่อยู่ลำดับแรก โดยการเริ่มจากรายละเอียดที่ตั้งทรัพย์สิน ราคาประเมินของเจ้าพนักงานบังคับคดีและราคาเริ่มต้น เมื่ออ่านจบแล้ว เจ้าพนักงานจะถามว่ามีผู้สนใจประมูลในราคาที่เริ่มต้นหรือไม่ ยกตัวอย่าง เช่น ทรัพย์สินเป็นทาวน์เฮ้าส์หลังหนึ่ง มีราคาประเมินของเจ้าพนักงานบังคับคดีที่ 1,000,000 บาท หากเป็นการขายครั้งที่ 1 เจ้าพนักงานบังคับคดีจะเริ่มต้นราคาที่ 800,000 บาท (ร้อยละ 80 ของราคาประเมิน) หากมีผู้สนใจสู้ราคา เจ้าพนักงานบังคับคดีจะขานรับราคาไปเรื่อยๆ โดยเพิ่มราคาครั้งละ 30,000 บาท จนกระทั่งไม่มีใครให้ราคาที่สูงกว่าแล้ว เจ้าพนักงานบังคับคดีจะถือว่าผู้ที่ให้ราคาสูงสุดนั้น เป็นราคาที่ "สมควรขาย"

แต่ก่อนที่จะเคาะไม้ขายให้กับผู้ให้ราคาสูงสุด เจ้าพนักงานบังคับคดีจะ "ถามค่าน" กับโจทก์และจำเลยก่อน หากพบว่าโจทก์หรือจำเลยรายหนึ่งรายใดค่าน เจ้าพนักงานบังคับคดีก็จะงดการขายในวันนั้น และจะบอกกล่าวให้โจทก์หรือจำเลยหาผู้มาเข้าประมูลในราคาที่สูงกว่า มิฉะนั้นในการประมูลครั้งหน้า เจ้าพนักงานบังคับคดีจะเคาะไม้ขายให้กับผู้ให้ราคาสูงสุดโดยถือว่าเป็นราคาที่ "สมควรขาย"

แต่หากในวันนั้นโจทก์หรือจำเลยไม่มาดูแลการขาย หรือมาดูแลการขายแต่ไม่ติดใจคัดค้าน เจ้าพนักงานบังคับคดีก็จะเคาะไม้ขายให้กับผู้ที่ประมูลซื้อในราคาสูงสุดทันที หากเป็นกรณีที่ไม่มีผู้สนใจ "รับราคา" ที่เริ่ม 800,000 บาท ในนัดต่อไปเจ้าพนักงานบังคับคดีจะเริ่มต้นราคาที่ร้อยละ 50 ของราคาประเมินทรัพย์สินดังกล่าว โดยราคาจะเริ่มที่ 500,000 บาท หากมีผู้รับราคาหลายคน การเพิ่มราคา จะเพิ่มครั้งละ 20,000 บาท และผู้ให้ราคาสูงสุดจะชนะการประมูล



ภาพที่ 5.9 บรรยากาศภายในห้องประมูล กรมบังคับคดี

5.1.5 ขั้นตอนที่ 5 หลังจากประมวลซื้อทรัพย์สินได้

ต้องนำเงินส่วนที่เหลือมาชำระต่อเจ้าพนักงานบังคับคดีให้ครบภายใน 15 วันนับแต่วันซื้อเป็นต้นไป ในกรณีที่ผู้ประมวลไม่สามารถนำเงินส่วนที่ค้างมาชำระให้ครบได้ภายในระยะเวลาที่กำหนด ผู้ประมวลมีสิทธิ์ยื่นคำร้องขอขยายระยะเวลาวางเงิน แต่ต้องระบุเหตุผลและความจำเป็น เจ้าพนักงานบังคับคดีจะขยายระยะเวลาให้อีกตามที่เห็นสมควร ทั้งนี้ไม่เกิน 3 เดือนและไม่ว่ากรณีใดๆ จะไม่มีการขยายเวลาให้อีก ถ้าไม่นำเงินที่เหลือมาชำระให้ครบภายในกำหนดดังกล่าว เจ้าพนักงานบังคับคดีจะริบมัดจำที่วางไว้และนำทรัพย์สินออกขายทอดตลาดใหม่ และหากการขายทอดตลาดครั้งต่อไป ได้ราคาสุทธิต่ำกว่าครั้งก่อนเท่าใด ผู้ประมวลต้องชดเชยให้เต็มจำนวนที่ประมวลไว้ในครั้งก่อนและต้องเสียค่าใช้จ่ายต่าง ๆ สำหรับการขายทอดตลาดครั้งหลังนี้ด้วย

หากมีการขยายเวลาการชำระเงินส่วนที่เหลือ เพื่อดำเนินการขอสินเชื่อ หลังจากดำเนินการขอสินเชื่อได้แล้วผู้ประมวลจำต้องนำเงินส่วนที่ค้างมาชำระให้กับกองคลังกรมบังคับคดีจนครบ โดยยื่นเป็นคำร้องขอชำระส่วนเงินส่วนที่เหลือ และยื่นคำร้องขอรับหนังสือโอนกรรมสิทธิ์ไปพร้อมกัน

จากนั้นกรมบังคับคดีก็จะมอบต้นฉบับโฉนดที่ดินพร้อมกับหนังสือถอนอายัดและโอนกรรมสิทธิ์ เพื่อนำไปยื่นต่อเจ้าพนักงานที่ดิน ณ สำนักงานที่ดินที่ทาวนเฮ้าส์นั้นมีภูมิลำเนาตั้งอยู่



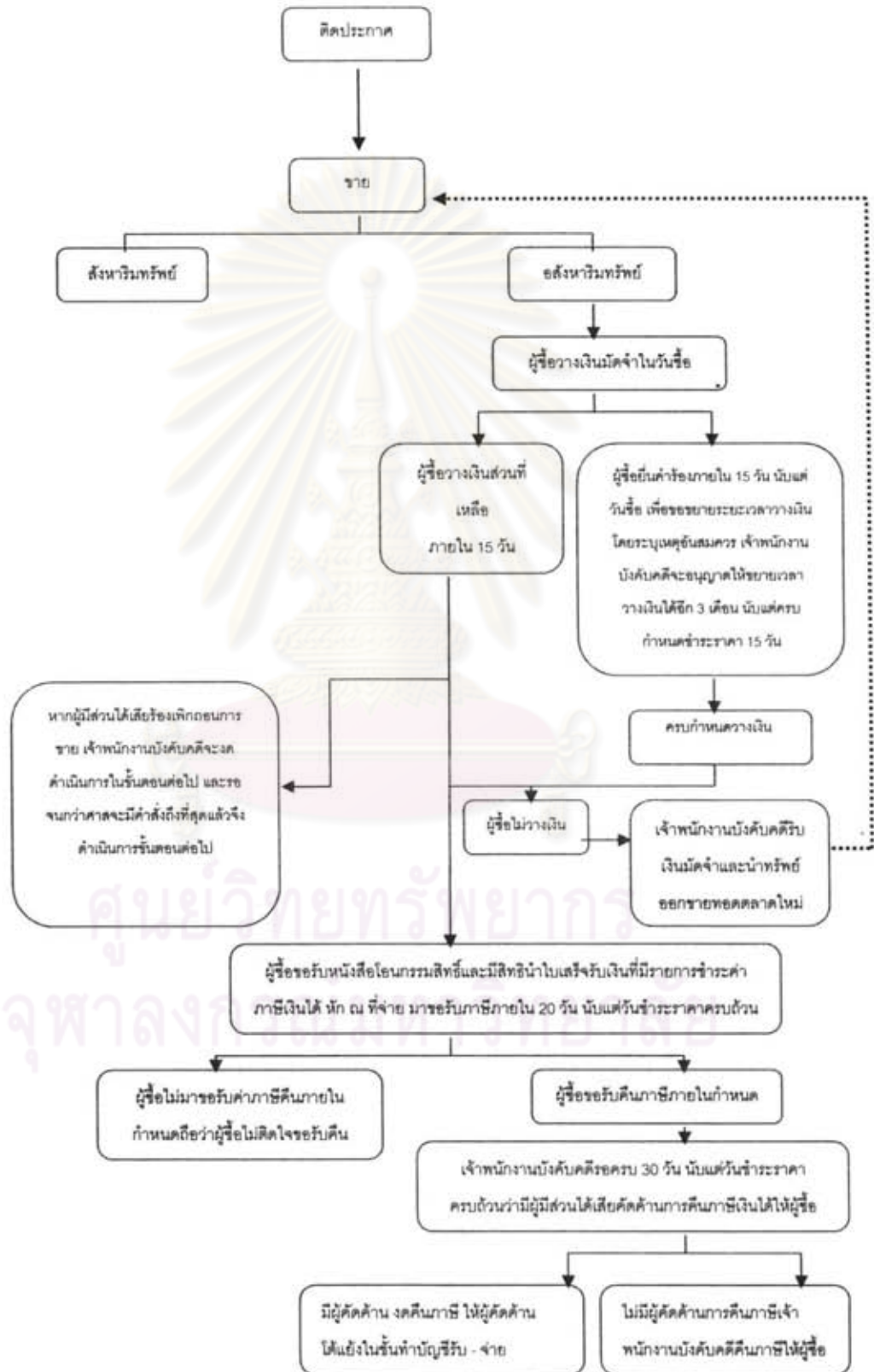
ภาพที่ 5.10 ตัวอย่างคำร้องขอชำระเงินส่วนที่เหลือ

ในขั้นตอนของการแก้ทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ ที่สำนักงานที่ดิน ผู้ซื้อจะต้องมาดำเนินการเองทั้งหมดและยังต้องชำระค่าธรรมเนียมโอน ภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่าย และค่าฤชาอื่น ๆ ที่เกิดขึ้นทั้งหมด แต่หลังจากนั้น ผู้ซื้อจะยังมีสิทธิ์ขอรับภาษีหัก ณ ที่จ่าย ที่ผู้ซื้อได้ทศรองจ่ายไปก่อนคืน โดยผู้ซื้อจะต้องนำใบเสร็จรับเงินในส่วนที่เสียภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่าย พร้อมกับคำร้องขอรับคืนภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่าย ภายในระยะเวลา 15 วัน มิฉะนั้นหากล่วงระยะเวลาดังกล่าว ผู้ซื้อไม่อาจจะขอรับภาษีหัก ณ ที่จ่ายนี้คืนได้ เมื่อยื่นคำร้องขอรับคืนภาษีแล้ว ผู้ซื้อจะยังไม่ได้รับเงินคืนทันที แต่ผู้ซื้อจะต้องรอให้ล่วงระยะเวลาออกไปอีกไม่น้อยกว่า 30 วัน ผู้ซื้อจึงมาขอรับเงินภาษีหัก ณ ที่จ่ายคืนได้ โดยผู้ซื้อต้องเขียนคำร้อง (๗) เพื่อขอรับเงินคืน

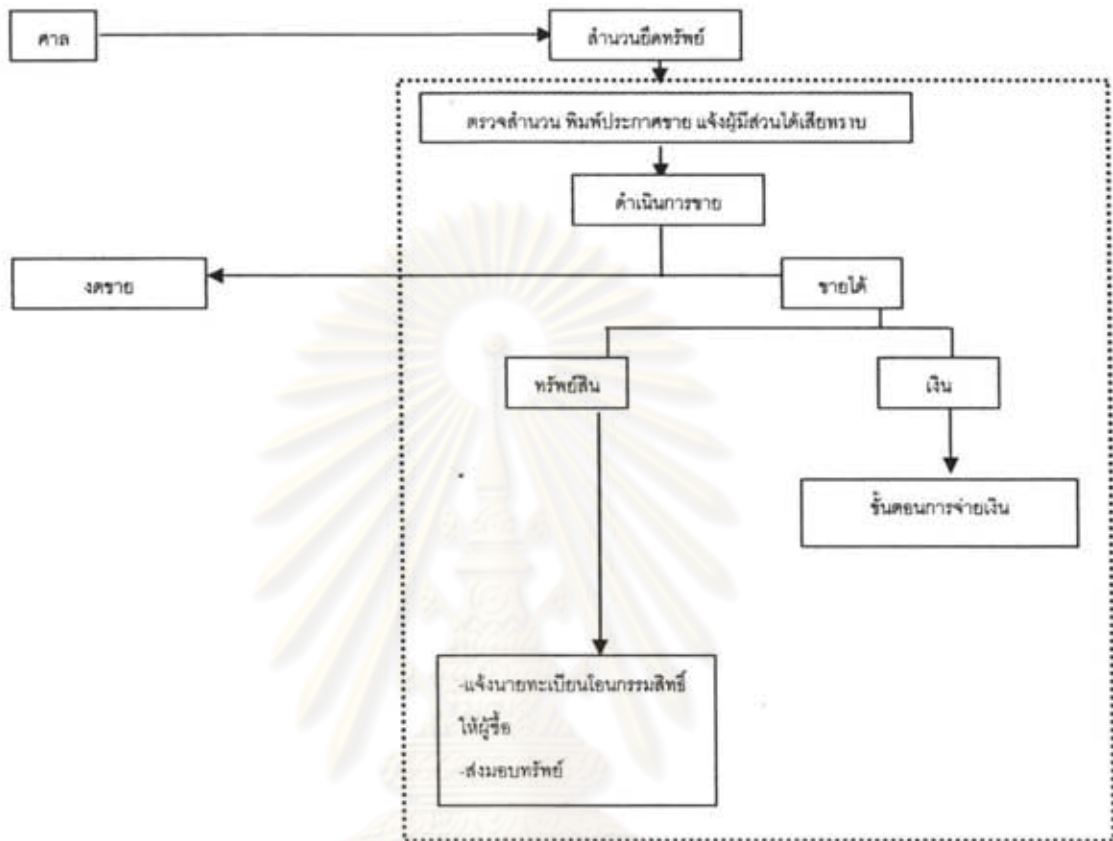


ศูนย์วิทยพัชการ
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

แผนภูมิที่ 5.1 แสดงกระบวนการขายทอดตลาดของเจ้าพนักงานบังคับคดี



แผนภูมิที่ 5.2 แสดงขอบเขตหน้าที่รับผิดชอบของเจ้าพนักงานบังคับคดี



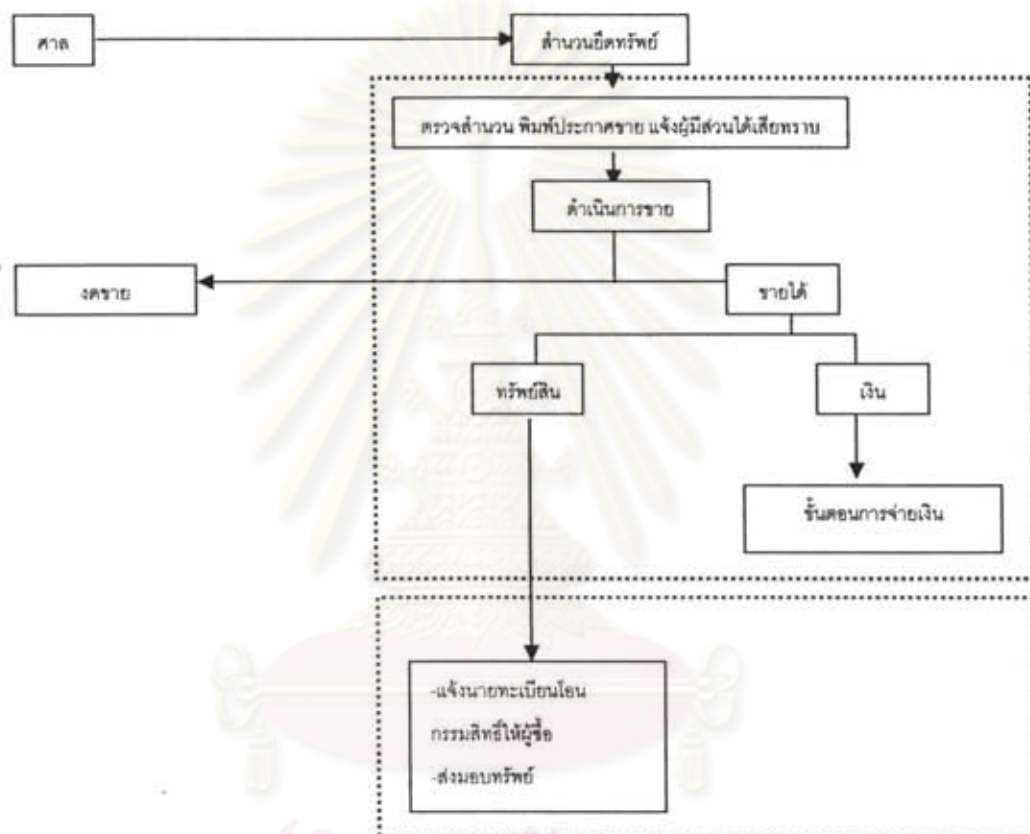
จากแผนภูมิตั้งต้น หากเป็นกรณีที่ขายทอดตลาดทรัพย์สินที่เป็นอสังหาริมทรัพย์ จะพบว่า กระบวนการขายของเจ้าพนักงานบังคับคดี จะเริ่มจากการที่ศาลอนุญาตให้นำหลักทรัพย์ที่ค้ำประกันการชำระหนี้ซึ่งเป็นของลูกหนี้ตามคำพิพากษา เช่น ทาวน์เฮ้าส์ ออกมาขายทอดตลาดให้กับผู้ที่สนใจเข้าซื้อทั่วไป

ผู้ที่สนใจจะเข้าประมูลซื้อ จะเริ่มกระบวนการจากขั้นตอนที่ 1 จนถึงขั้นตอนที่ 5 ดังได้กล่าวมาแล้ว เป็นอันจบกระบวนการประมูลขายของเจ้าพนักงานบังคับคดีในการขายทาวน์เฮ้าส์

แต่จะสังเกตได้จากแผนภูมิที่ 5.2 แสดงขอบเขตหน้าที่รับผิดชอบของเจ้าพนักงานบังคับคดี พบว่า ขอบเขตความรับผิดชอบของกรมบังคับคดี นอกจากมีหน้าที่ประมูลขายทรัพย์สินหรือทาวน์เฮ้าส์แล้ว ทางกรมบังคับคดียังมีหน้าที่ส่งมอบทรัพย์สินหรือทาวน์เฮ้าส์ที่ถูกประมูลขายให้กับผู้ซื้อที่ชนะการประมูลด้วย แต่จากการสัมภาษณ์ เจ้าพนักงานบังคับคดีที่รับผิดชอบ พบว่า เจ้าพนักงานบังคับคดีจะทำหน้าที่ได้เพียงแค่การประมูลขายและออกหนังสือเพื่อผู้ประมูลซื้อได้นำไปจดทะเบียนเปลี่ยนแปลงกรรมสิทธิ์มาเป็นของผู้ซื้อเท่านั้น ดังขอบเขตการทำงานที่แสดงใน

กรอบของแผนภูมิที่ 5.3 ทางเจ้าพนักงานบังคับคดีจะไม่ดำเนินกระบวนการส่งมอบทาวนเฮ้าส์ หากผู้ซื้อไม่สามารถเข้าครอบครองทาวนเฮ้าส์ได้

แผนภูมิ 5.3 แสดงกระบวนการขายทอดตลาดของเจ้าพนักงานบังคับคดี

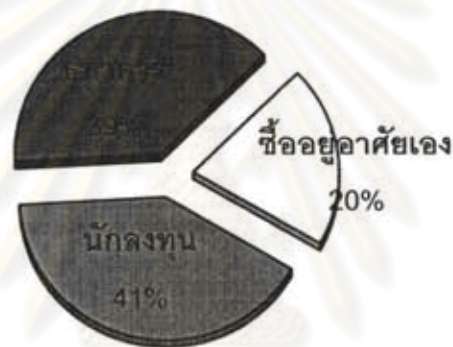


ดังนั้นจะเห็นว่า หากเป็นกรณีที่ทาวนเฮ้าส์ที่ประมูลขายไม่มีผู้อยู่อาศัย เมื่อมีผู้ประมูลซื้อได้ และชำระเงินครบถ้วนแล้ว ก็จะได้เอกสารจากกรมบังคับคดีออกให้ เป็นหนังสือไปยื่นต่อเจ้าพนักงานที่ดิน ณ สำนักงานที่ดินเขตที่ทาวนเฮ้าส์หลังนั้นมีภูมิลำเนาตั้งอยู่ และทางเจ้าพนักงานที่ดินจะดำเนินการเปลี่ยนแปลงกรรมสิทธิ์จากเจ้าของเดิมมายังผู้ซื้อคนใหม่ จากนั้นถือว่าผู้ประมูลซื้อได้เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในทาวนเฮ้าส์หลังดังกล่าวแล้ว มีสิทธิ์เข้าครอบครองทาวนเฮ้าส์ได้โดยชอบด้วยกฎหมาย

แต่ถ้าทาวนเฮ้าส์หลังนั้น มีผู้อาศัยอยู่ไม่ว่าผู้อาศัยนั้นจะเป็นเจ้าของเดิม, บริวาร หรือเป็นผู้เช่า ผู้ที่เป็นเจ้าของใหม่ไม่อาจเข้าครอบครองทาวนเฮ้าส์ที่ซื้อได้เลย และหากผู้ประมูลซื้อได้ จะเข้าไปครอบครองโดยพล่งกักรก็ตาม กฎหมายก็ถือว่าเป็นการบุกรุกทันทีแม้ผู้ซื้อได้จะชำระราคา

จนครบถ้วนและแม้ผู้ซื้อจะไปจดทะเบียนเปลี่ยนแปลงความเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์มาเป็นตนเองแล้วก็ตาม เป็นเหตุให้มีกรณีพิพาทกันมาก จนเป็นที่กล่าวขานกันว่า “ซื้อบ้านแล้วไม่ได้บ้าน” จนเป็นผลทำให้การประมูลขายทรัพย์สินของกรมบังคับคดีไม่เป็นที่นิยมกันในหมู่ผู้ซื้อบ้านเพื่อการอยู่อาศัยเอง และจากสถิติพบว่า มีผู้ซื้อเพื่ออยู่อาศัยเอง มีเพียงร้อยละ 20 ในขณะที่ ร้อยละ 36 เป็นการประมูลซื้อไปขายต่อของนักลงทุนและร้อยละ 34 เป็นการซื้อโดยสถาบันการเงินอีกเช่นกัน

แผนภูมิที่ 5.4 แสดงสัดส่วนกลุ่มของผู้ที่ประมูลซื้อได้



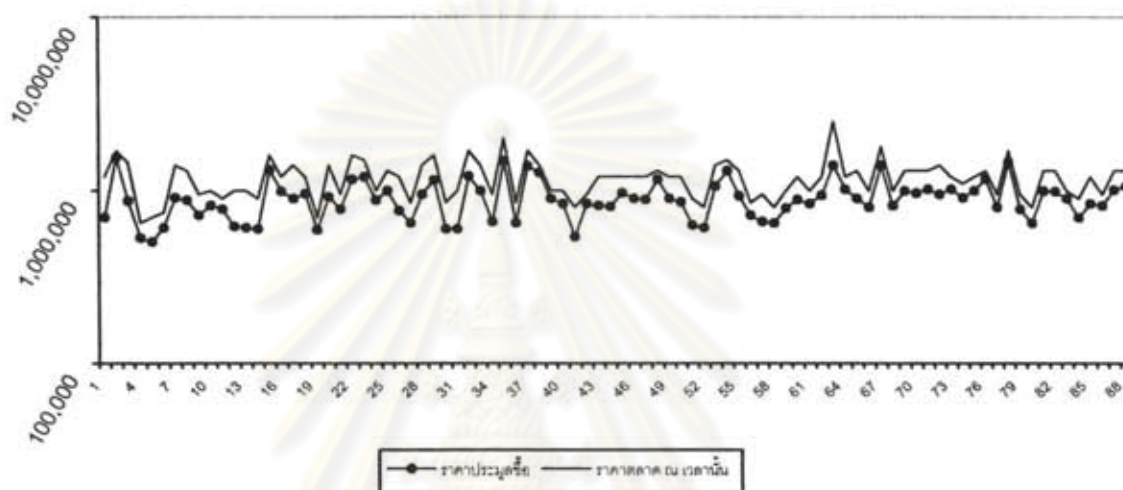
ตารางที่ 5.2 แสดงสัดส่วนกลุ่มของผู้ที่ประมูลซื้อได้

ผู้ซื้อ	จำนวนหลัง	คิดเป็นร้อยละ
ธนาคาร	34	39
นักลงทุน	36	41
ผู้ซื้อเพื่ออยู่อาศัยเอง	18	20
รวม	88	100

กระบวนการประมูลขายที่เป็นอยู่ ส่งผลให้ราคาทาว์นเฮ้าส์ที่มีผู้อยู่อาศัยอยู่ ถูกประมูลขายไปในราคาที่ต่ำกว่าราคาตลาด จนนักลงทุนและสถาบันการเงินพบช่องทางทำกำไร แต่ในด้านผู้ที่ต้องการที่อยู่อาศัยเองกลับมีผู้สนใจเข้าประมูลซื้อน้อย จึงมีผลทำให้ราคาประมูลซื้อขายไม่สูงดังที่กลไกราคาควรจะทำงาน ขัดกับแนวคิดทฤษฎีทางเศรษฐศาสตร์ว่าด้วยอุปสงค์และอุปทาน

ทั่วไปของตลาดแข่งขันสมบูรณ์ แต่กลับสอดคล้องกับหลักเศรษฐศาสตร์ที่ว่าด้วยตลาดแข่งขันไม่สมบูรณ์ (Imperfect competition)

แผนภูมิที่ 5.5 แสดงราคาที่ประมูลซื้อและราคาตลาด



ตารางที่ 5.3 แสดงการเปรียบเทียบผลวิจัยกับแนวคิดทฤษฎีด้านเศรษฐศาสตร์

ประเด็นวิเคราะห์	ผลการวิจัย	แนวคิดทฤษฎี	ผลการวิเคราะห์
ราคาบ้านของเอกชน	เท่ากับท้องตลาด	เศรษฐศาสตร์-ตลาดแข่งขันสมบูรณ์	สอดคล้องกับแนวคิดทฤษฎี
ราคาบ้านของกรมบังคับคดี	ราคาต่ำกว่าท้องตลาด	เศรษฐศาสตร์-ตลาดแข่งขันไม่สมบูรณ์	สอดคล้องกับแนวคิดทฤษฎี

5.2 ส่วนที่ 2 กระบวนการประมูลซื้อของผู้ประมูลซื้อทาว์นเฮ้าส์

เริ่มจากส่วนที่เป็นข้อมูลทั่วไปของกลุ่มตัวอย่าง จากนั้นป็นเป็นข้อมูลกระบวนการประมูลซื้อทาว์นเฮ้าส์ เป็นการสัมภาษณ์แบบมีโครงสร้างจำนวน 88 ราย จากนั้นใช้โปรแกรมคอมพิวเตอร์สำเร็จรูปโดยนำเสนอผลการศึกษาในรูปแบบ แผนภูมิ ตาราง และการบรรยาย ตามลำดับ

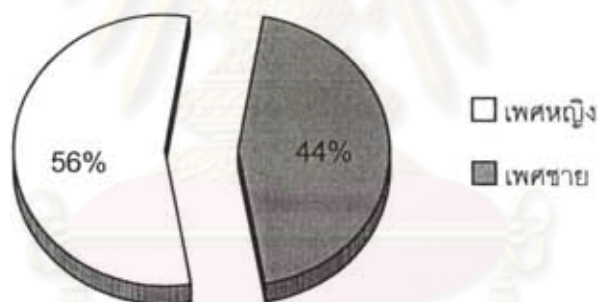
5.2.1 ข้อมูลทั่วไปของกลุ่มตัวอย่าง

ผู้วิจัยได้ทำการสัมภาษณ์แบบมีโครงสร้างโดยกำหนดตัวแปรรอง คือ เพศ อายุ สถานภาพการสมรส ระดับการศึกษา อาชีพ จำนวนสมาชิกในครอบครัว รายได้รวมของครอบครัว ประเภทและกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัยเดิม เหตุผลที่ซื้อและลำดับการเป็นเจ้าของ

5.2.1.1 เพศของกลุ่มตัวอย่าง

จากการสำรวจกลุ่มผู้ประมูลซื้อทาวน์เฮ้าส์ระดับราคาปานกลางจากกรมบังคับคดี พบว่า ส่วนใหญ่เป็นเพศหญิง ร้อยละ 56 ส่วนที่เหลือร้อยละ 44 เป็นเพศชาย

แผนภูมิที่ 5.6 แสดงจำนวนร้อยละด้านเพศ



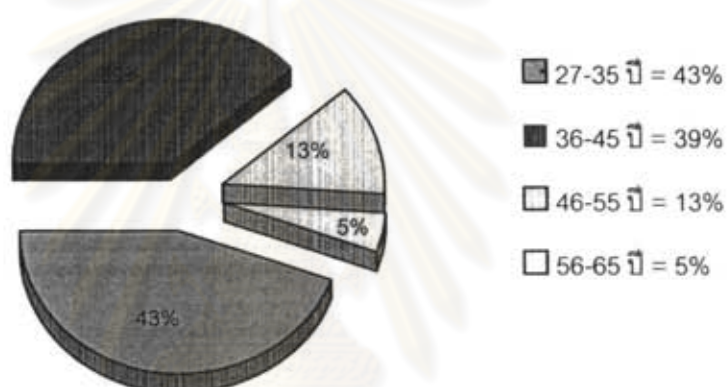
ตารางที่ 5.4 แสดงจำนวนร้อยละด้านเพศ

เพศ	รวม	
	จำนวน	ร้อยละ
หญิง	49	44
ชาย	39	56
รวม	88	100

5.2.1.2 อายุของกลุ่มตัวอย่าง

จากการสำรวจกลุ่มผู้ประมุขที่หอวณเฑาะร์ระดับราคาปานกลางจากกรมบังคับคดี พบว่าส่วนใหญ่ มีอายุระหว่าง 27-35 ปี ร้อยละ 43 รองลงมา มีอายุระหว่าง 36-45 ปี 46-55 ปี และอายุระหว่าง 55-65 ปี มีสัดส่วนร้อยละ 39 13 และ 5 ตามลำดับ

แผนภูมิที่ 5.7 แสดงจำนวนร้อยละด้านอายุ



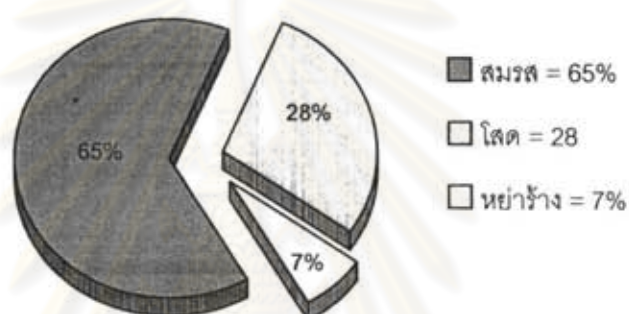
ตารางที่ 5.5 แสดงจำนวนร้อยละด้านอายุ

เพศ	รวม	
	จำนวน	ร้อยละ
27-35 ปี	39	43
36-45 ปี	34	39
46-55 ปี	11	13
56-65 ปี	4	5
รวม	88	100

5.2.1.3 สถานภาพการสมรสของกลุ่มตัวอย่าง

จากการสำรวจกลุ่มผู้ประมุขชื่อทาวนเข้าสู่ระดับราคาปานกลางจากกรมบังคับคดี พบว่า ส่วนใหญ่มีสถานภาพสมรส ร้อยละ 65 รองลงมามีสถานภาพโสด และ สถานภาพหย่าร้าง มี สัดส่วนร้อยละ 28 และ 7 ตามลำดับ

แผนภูมิที่ 5.8 แสดงจำนวนร้อยละด้านสถานภาพการสมรส



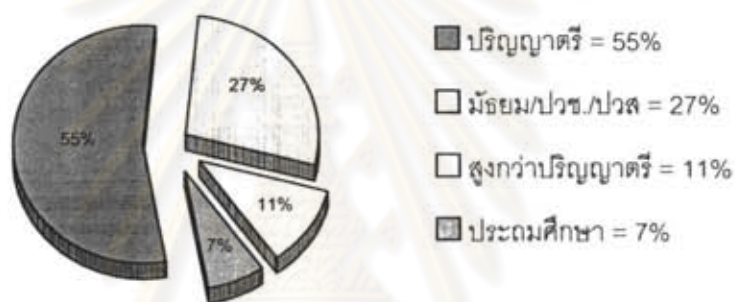
ตารางที่ 5.6 แสดงจำนวนร้อยละด้านสถานภาพสมรส

สถานภาพการสมรส	รวม	
	จำนวน	ร้อยละ
สมรส	56	65
โสด	25	28
หย่าร้าง	6	7
รวม	87	100

5.2.1.4 ระดับการศึกษาของกลุ่มตัวอย่าง

จากการสำรวจกลุ่มผู้ประมุขี้อทาวนเข้าสู่ระดับราคาปานกลางจากกรมบังคับคดี พบว่า ส่วนใหญ่จะจบการศึกษาระดับอุดมศึกษา ร้อยละ 55 รองลงมา จบระดับมัธยมศึกษาจนถึงระดับประกาศนียบัตรวิชาชีพชั้นสูง จบระดับสูงกว่าปริญญาตรี และ จบระดับประถมศึกษา มีสัดส่วน ร้อยละ 27 11 และ 7 ตามลำดับ

แผนภูมิที่ 5.9 แสดงจำนวนร้อยละด้านระดับการศึกษา



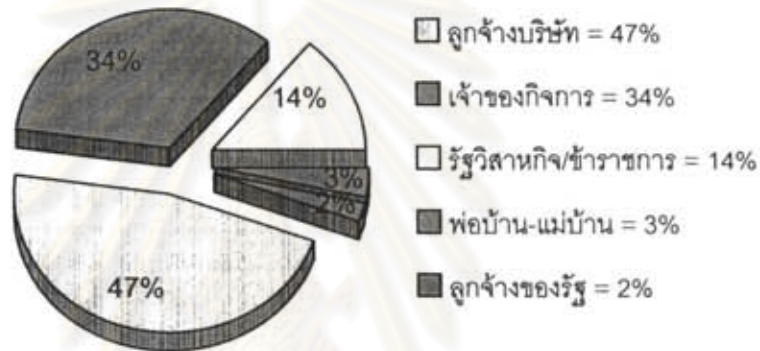
ตารางที่ 5.7 แสดงจำนวนร้อยละด้านระดับการศึกษา

ระดับการศึกษา	รวม	
	จำนวน	ร้อยละ
ปริญญาตรี	48	55
มัธยม/ปวช./ปวส.	24	27
สูงกว่าปริญญาตรี	10	11
ประถมศึกษา	6	7
รวม	88	100

5.2.1.5 อาชีพของกลุ่มตัวอย่าง

จากการสำรวจกลุ่มผู้ประมูลซื้อทอวนเข้าส์ระดับราคาปานกลางจากกรมบังคับคดี พบว่า ส่วนใหญ่ เป็นลูกจ้างบริษัท ร้อยละ 47 รองลงมา เป็นเจ้าของกิจการ เป็นรัฐวิสาหกิจและข้าราชการ เป็นพ่อบ้านแม่บ้าน และ เป็นลูกจ้างของรัฐ มีสัดส่วนร้อยละ 34 14 3 และ 2 ตามลำดับ

แผนภูมิที่ 5.10 แสดงจำนวนร้อยละด้านอาชีพ.



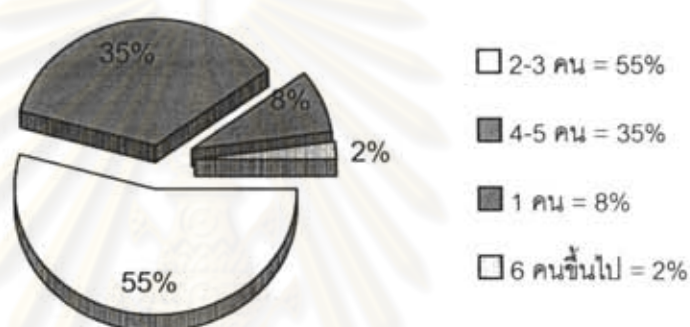
ตารางที่ 5.8 แสดงจำนวนร้อยละด้านอาชีพ

อาชีพ	รวม	
	จำนวน	ร้อยละ
รับจ้าง(ลูกจ้างบริษัท)	41	47
เจ้าของกิจการ	30	34
รัฐวิสาหกิจ/ข้าราชการ	12	14
พ่อบ้าน-แม่บ้าน	3	3
ลูกจ้างประจำหน่วยงาน	2	2
รวม	88	100

5.2.1.6 จำนวนสมาชิกในครอบครัวของกลุ่มตัวอย่าง

จากการสำรวจจากกลุ่มผู้ประเมินชื่อทาวน์เข้าสู่ระดับราคาปานกลางจากกรมบังคับคดี พบว่า ส่วนใหญ่ มีสมาชิกในครอบครัว 2-3 คน ร้อยละ 55 รองลงมา มีสมาชิก 4-5 คน มีสมาชิก 1 คน คิด และมีสมาชิก 6 คน มีสัดส่วนร้อยละ 35 8 และ 2 ตามลำดับ

แผนภูมิที่ 5.11 แสดงจำนวนร้อยละด้านจำนวนสมาชิก



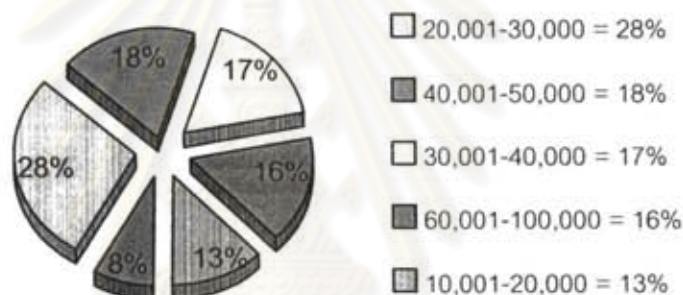
ตารางที่ 5.9 แสดงจำนวนร้อยละด้านจำนวนสมาชิก

สมาชิกในครอบครัว	รวม	
	จำนวน	ร้อยละ
สมาชิก 2-3 คน	48	55
สมาชิก 4-5 คน	31	35
สมาชิก 1 คน	7	8
สมาชิก 6 คนขึ้นไป	2	2
รวม	88	100

5.2.1.7 รายได้รวมของครอบครัวต่อเดือนของกลุ่มตัวอย่าง

จากการสำรวจกลุ่มผู้ประมูลซื้อทาวนเฮ้าส์ระดับราคาปานกลางจากกรมบังคับคดี พบว่า ส่วนใหญ่ มีรายได้ 20,001-30,000 บาท ร้อยละ 28 รองลงมา มีรายได้ 40,001-50,000 บาท มีรายได้ 30,001-40,000 บาท มีรายได้ 60,001-100,000 บาท มีรายได้ 10,001-20,000 และ มีรายได้ 50,001-60,000 มีสัดส่วนร้อยละ 18 17 16 13 และ 8 ตามลำดับ

แผนภูมิที่ 5.12 แสดงจำนวนร้อยละด้านรายได้รวม



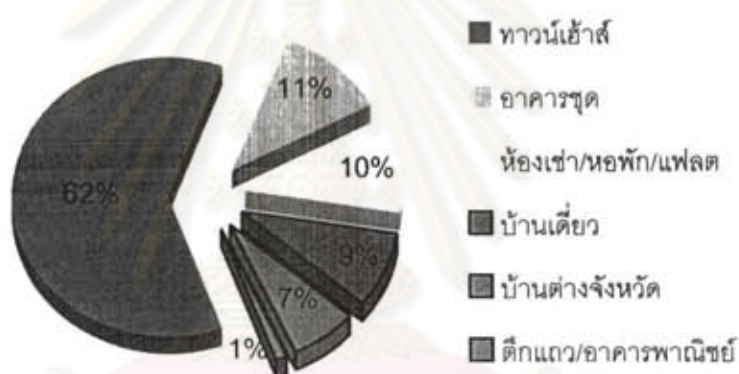
ตารางที่ 5.10 แสดงจำนวนร้อยละด้านรายได้รวม

รวมรายได้ของครอบครัวต่อเดือน	รวม	
	จำนวน	ร้อยละ
20,001-30,000	25	28
40,001-50,000	15	18
30,001-40,000	16	17
60,001-100,000	14	16
10,001-20,000	11	13
50,001-60,000	7	8
รวม	88	100

5.2.1.8 ประเภทที่อยู่อาศัยเดิมของกลุ่มตัวอย่าง

จากการสำรวจกลุ่มผู้ประมูลซื้อทาวน์เฮ้าส์ระดับราคาปานกลางจากกรมบังคับคดี พบว่า ส่วนใหญ่ที่อยู่อาศัยเดิมเป็นทาวน์เฮ้าส์ ร้อยละ 62 รองลงมาเป็นอาคารชุด เป็นห้องเช่า/หอพัก/แฟลต เป็นบ้านเดี่ยว เป็นบ้านต่างจังหวัด และ เป็นตึกแถวอาคารพาณิชย์ มีสัดส่วนร้อยละ 11 10 9 7 และ 1 ตามลำดับ

แผนภูมิที่ 5.13 แสดงประเภทที่อยู่อาศัยเดิม



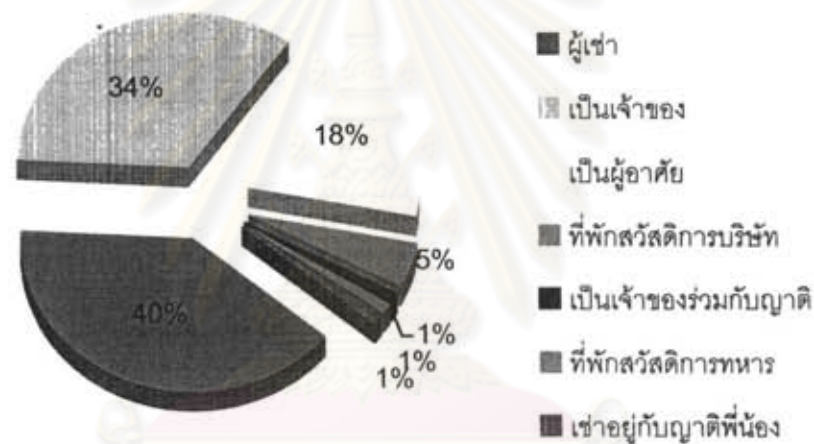
ตารางที่ 5.11 แสดงประเภทที่อยู่อาศัยเดิม

ที่อยู่อาศัยเดิม	รวม	
	จำนวน	ร้อยละ
ทาวน์เฮ้าส์	54	62
อาคารชุด	10	11
ห้องเช่า/หอพัก/แฟลต	9	10
บ้านเดี่ยว	8	9
บ้านต่างจังหวัด	6	7
ตึกแถว/อาคารพาณิชย์	1	1
รวม	88	100

5.2.1.9 กรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัยเดิมของกลุ่มตัวอย่าง

จากการสำรวจกลุ่มผู้ประมวลซื้อทาวน์เฮ้าส์ระดับราคาปานกลางจากกรมบังคับคดี พบว่า ส่วนใหญ่ที่อยู่อาศัยเดิมจะเป็นการเช่า ร้อยละ 40 รองลงมาเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ เป็นผู้อาศัย เป็นสวัสดิการของบริษัท เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ร่วมกับญาติพี่น้อง เป็นสวัสดิการทหาร และเป็นการเช่าอยู่กับญาติพี่น้อง มีสัดส่วนร้อยละ 34 18 5 1 1 และ 1 ตามลำดับ

แผนภูมิที่ 5.14 แสดงความเป็นกรรมสิทธิ์ของที่อยู่อาศัยเดิม



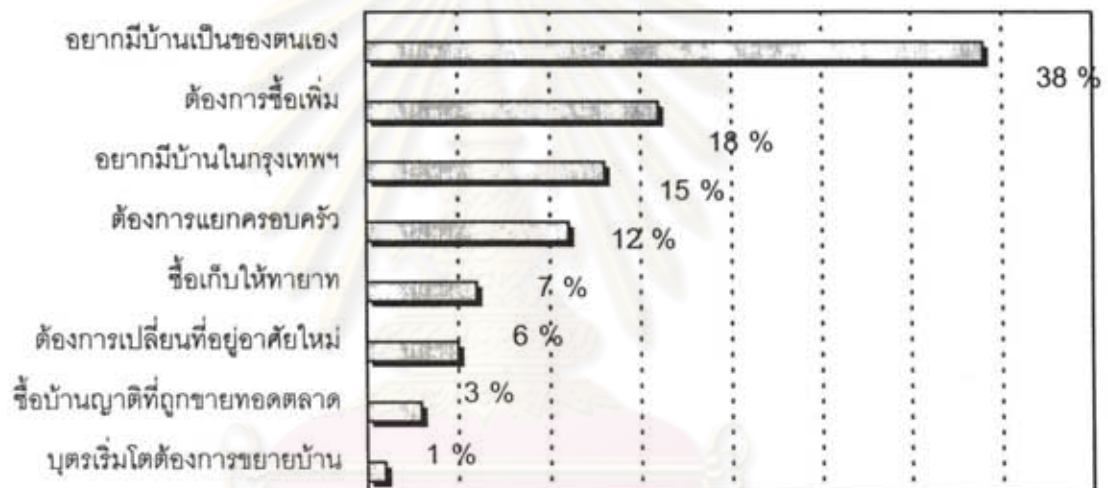
ตารางที่ 5.12 แสดงความเป็นกรรมสิทธิ์ของที่อยู่อาศัยเดิม

ความเป็นกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัยเดิม	รวม	
	จำนวน	ร้อยละ
ผู้เช่า	35	40
เป็นเจ้าของ	30	34
เป็นผู้อาศัย	16	18
ที่พักสวัสดิการบริษัท	4	5
เป็นเจ้าของร่วมกับญาติ	1	1
ที่พักสวัสดิการทหาร	1	1
เช่าอยู่กับญาติพี่น้อง	1	1
รวม	88	100

5.2.1.10 เหตุผลที่ซื้อทาวน์เฮ้าส์หลังใหม่ของกลุ่มตัวอย่าง

จากการสำรวจกลุ่มผู้ประมวลซื้อทาวน์เฮ้าส์ระดับราคาปานกลางจากกรมบังคับคดี พบว่าส่วนใหญ่ ต้องการมีกรรมสิทธิ์เป็นของตนเอง ร้อยละ 38 รองลงมาต้องการซื้อเพิ่ม ต้องการมีบ้านในกรุงเทพฯ ต้องการแยกครอบครัว ต้องการซื้อเก็บไว้ให้ทายาท ต้องการเปลี่ยนที่อยู่อาศัยใหม่ ต้องการซื้อทาวน์เฮ้าส์ญาติที่ถูกขายทอดตลาด และบุตรเริ่มโตต้องการขยายบ้าน มีลำดับร้อยละ 18 15 12 7 6 3 และ 1 ตามลำดับ

แผนภูมิที่ 5.15 แสดงเหตุผลที่ซื้อทาวน์เฮ้าส์



ตารางที่ 5.13 แสดงเหตุผลที่ซื้อทาวน์เฮ้าส์

ลำดับ	เหตุผลในการเลือกทาวน์เฮ้าส์	จำนวนคำตอบ	ร้อยละ
1	อยากมีบ้านเป็นของตนเอง	38	38.00
2	ต้องการซื้อเพิ่ม	18	18.00
3	อยากมีบ้านในกรุงเทพฯ	15	15.00
4	ต้องการแยกครอบครัว	12	12.00
5	ซื้อเก็บให้ทายาท	7	7.00
6	ต้องการเปลี่ยนที่อยู่อาศัยใหม่	6	6.00
7	ซื้อบ้านญาติที่ถูกขาย	3	3.00
8	บุตรเริ่มโตต้องการขยายบ้าน	1	1.00
รวม		100	100

5.2.1.11 ลำดับที่ของการเป็นเจ้าของที่อยู่อาศัยปัจจุบันของกลุ่มตัวอย่าง จากการสำรวจกลุ่มผู้ประมูลซื้อทาวน์เฮ้าส์ระดับราคาปานกลางจากกรมบังคับคดี พบว่า ส่วนใหญ่ ทาวน์เฮ้าส์ที่ประมูลซื้อได้เป็นที่อยู่อาศัยหลังแรก ร้อยละ 64 รองลงมาเป็นที่อยู่อาศัย หลังที่ 2 และเป็นที่อยู่อาศัยมากกว่าหลังที่ 2 มีสัดส่วนร้อยละ 33 และ 3 ตามลำดับ

แผนภูมิที่ 5.16 แสดงลำดับของการเป็นเจ้าของที่อยู่อาศัยปัจจุบัน



ตารางที่ 5.14 แสดงลำดับของการเป็นเจ้าของที่อยู่อาศัยปัจจุบัน

ลำดับที่ของกรรมสิทธิ์ที่อยู่หลัง	รวม	
	จำนวน	ร้อยละ
หลังแรก	56	64
หลังที่ 2	29	33
มากกว่าหลังที่ 2	3	3
รวม	88	100

โดยกระบวนการของผู้ประมูลซื้อเพื่ออยู่อาศัยนั้น ไม่ว่าจะที่บ้านเดี่ยว อาคารพาณิชย์ ทาวน์โฮม ทาวน์เฮ้าส์ หรืออาคารชุด ล้วนถูกจัดเป็นสินค้าที่มีราคาแพงแต่ก็จำเป็น ดังนั้นการซื้อที่ อยู่อาศัยส่วนใหญ่จึงเป็นการซื้อที่ไม่ได้ชำระเงินด้วยเงินสด แต่จะเป็นการกู้ยืมจากสถาบันการเงิน จึงทำให้ผู้ซื้อต้องผูกพันเป็นภาระที่ต้องผ่อนชำระเป็นระยะเวลายาวนานหลายสิบปี

ดังนั้นจึงสอดคล้องกับแนวคิดทางการตลาดที่ว่า ที่อยู่อาศัยมิใช่เป็นสินค้าประเภทสะดวกซื้อที่จะใช้การตัดสินใจเพียงชั่วครู่ แต่หากจัดอยู่ในประเภทสินค้าคงทนที่สามารถใช้ประโยชน์ได้ในระยะเวลาอันยาวนาน การตัดสินใจเลือกซื้อจึงต้องมีกระบวนการพิจารณาที่ยาวนานกว่าสินค้าประเภทอื่นๆ เป็นต้น

ตารางที่ 5.15 แสดงการเปรียบเทียบผลวิจัยกับแนวคิดทฤษฎีทางการตลาด

ประเด็นวิเคราะห์	ผลการศึกษา	เวลาของกระบวนการ	แนวคิดทฤษฎี	ผลการวิเคราะห์
ประเภทสินค้าสะดวกซื้อ	-	น้อย	การตลาด-กระบวนการตัดสินใจซื้อ	สอดคล้องกับแนวคิดทฤษฎี
ประเภทสินค้าคงทนถาวร	การตัดสินใจซื้อทาวน์เฮ้าส์	มาก		สอดคล้องกับแนวคิดทฤษฎี

เมื่อผู้ซื้อตัดสินใจว่าจะซื้อที่อยู่อาศัยแล้ว อาจเริ่มพิจารณาจากกำลังซื้อของตนเองก่อน จากข้อมูลทั่วไปของประชากร พบว่า ผู้ซื้อส่วนใหญ่ มีอายุอยู่ในช่วง 27-35 ปี มากที่สุด และส่วนใหญ่มีสถานภาพสมรสคิดเป็นร้อยละ 65 โดยส่วนใหญ่มีระดับรายได้ระหว่าง 20,000-30,000 บาทมากที่สุด

ที่อยู่อาศัยลักษณะที่เป็นทาวน์เฮ้าส์จะสนองความต้องการของตนเองได้ดีที่สุด ตามแนวคิดทฤษฎีของ Dutton ในด้านที่อยู่อาศัยที่บอกว่า ทาวน์เฮ้าส์ (Townhouses หรือ Row houses) เป็นทางเลือกใหม่ทางเลือกหนึ่งสำหรับผู้ที่มีรายได้ไม่เพียงพอที่จะซื้อบ้านเดี่ยว (single houses) เพราะนอกจาก ที่อยู่อาศัยประเภททาวน์เฮ้าส์จะให้ทำเลที่อยู่ในเมืองแล้ว ยังให้พื้นที่และราคาที่เหมาะสมอีกด้วย เมื่อผู้ซื้อเกิดความตระหนักในที่อยู่อาศัยที่จะซื้อแล้ว กระบวนการต่อไปคือ การแสวงหาข้อมูลข่าวสาร

5.2.2 กระบวนการประมูลซื้อของผู้ซื้อทาว์นเฮ้าส์ระดับราคาปานกลาง

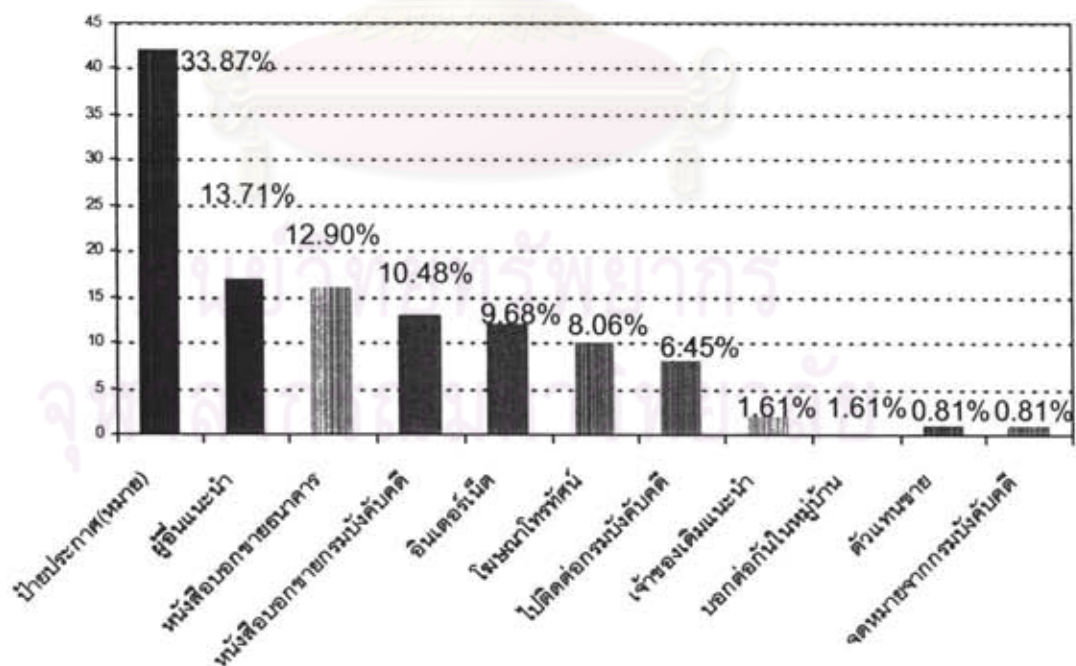
จากกระบวนการประมูลขายของเจ้าพนักงานบังคับคดี ซึ่งมีด้วยกัน 5 ขั้นตอนควรสอดคล้องกับกิจกรรมของผู้เข้าประมูลซื้อ แต่จากการวิจัยพบว่าผู้เข้าประมูลซื้อทาว์นเฮ้าส์เพื่อให้ได้มาซึ่งการอยู่อาศัย มีหน้าที่ที่จะต้องดำเนินการมากถึง 10 ขั้นตอน ดังนี้

5.2.2.1 ขั้นตอนที่ 1 การค้นหาข้อมูลทาว์นเฮ้าส์ที่จะเข้าประมูลซื้อ

การค้นหาข้อมูลก่อนซื้อทาว์นเฮ้าส์

จากการสำรวจกลุ่มผู้ประมูลซื้อทาว์นเฮ้าส์ระดับราคาปานกลางจากกรมบังคับคดี พบว่าส่วนใหญ่ รับรู้ข้อมูลทาว์นเฮ้าส์ที่จะประมูลขายจากป้ายประกาศของกรมบังคับคดีมากที่สุด มี 42 ราย รองลงมา จากที่มีผู้แนะนำ 17 ราย จากหนังสือบอกขายของธนาคาร 16 ราย จากหนังสือบอกขายของกรมบังคับคดี 13 ราย จากอินเทอร์เน็ต 12 ราย จากโฆษณาทางโทรทัศน์ 10 ราย จากการไปติดต่อที่กรมบังคับคดีเอง 8 ราย จากเจ้าของเดิมแนะนำ และจากการบอกต่อกันในหมู่บ้าน มีจำนวนอย่างละ 2 ราย จากตัวแทนขาย และจดหมายของกรมบังคับคดี มีจำนวนอย่างละ 1 ราย

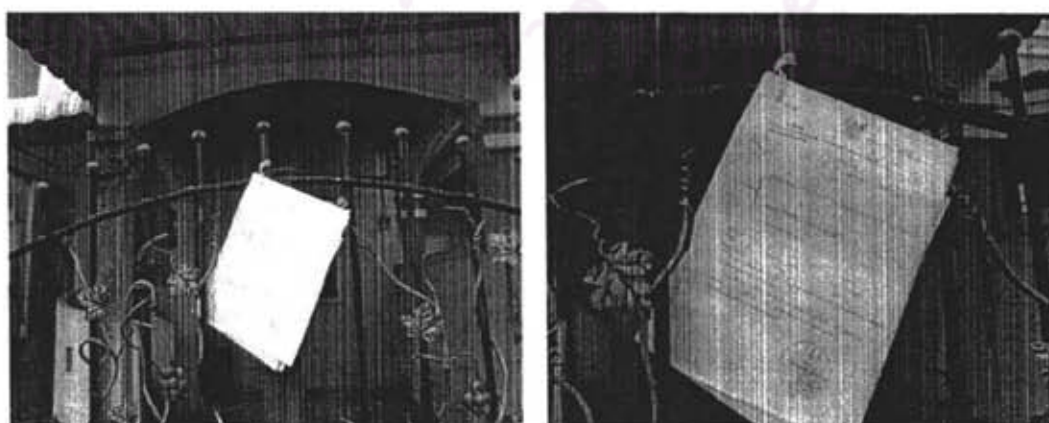
แผนภูมิที่ 5.17 แสดงการค้นหาข้อมูลก่อนซื้อทาว์นเฮ้าส์



ตารางที่ 5.16 แสดงการหาข้อมูลก่อนซื้อทาวน์เฮ้าส์

ลำดับ	การค้นหาข้อมูลทาวน์เฮ้าส์ที่จะประมวลซื้อ	จำนวนคำตอบ	ร้อยละ
1	ป้ายประกาศ (หมายศาล แว่นหน้าบ้าน	42	33.87
2	ผู้อื่นแนะนำ	17	13.71
3	หนังสือบอกขายธนาคารที่เป็นโจทก์	16	12.90
4	หนังสือบอกขายกรมบังคับคดี	13	10.48
5	อินเทอร์เน็ต	12	9.68
6	โฆษณาโทรทัศน์	10	8.06
7	ไปติดต่อกรมบังคับคดี	8	6.45
8	เจ้าของเดิมแนะนำ	2	1.61
9	บอกต่อกันในหมู่บ้าน	2	1.61
10	ตัวแทนขาย	1	0.81
11	จดหมายจากกรมบังคับคดี	1	0.81
รวม		124	100

ผู้วิจัยวิเคราะห์ว่า ผู้ซื้อส่วนใหญ่ได้รับข้อมูลข่าวสารในลักษณะที่ไม่เป็นทางการ หรือไม่อยู่ในระบบที่ควรจะได้รับข้อมูลข่าวสารมากนัก เพราะผู้ซื้อส่วนใหญ่จะทราบจากการที่ผู้อื่นแนะนำ, หนังสือบอกขายของธนาคาร และหนังสือบอกขายของกรมบังคับคดี



ภาพที่ 5.11 ตัวอย่างประกาศยึดอายัด ของกรมบังคับคดี



ภาพที่ 5.12 ตัวอย่างหนังสือบอกขายของกรมบังคับคดี



ภาพที่ 5.13 ตัวอย่างหนังสือบอกขายของธนาคารกรุงเทพ



ภาพที่ 5.14 ตัวอย่างหนังสือบอกขายธนาคารไทยพาณิชย์

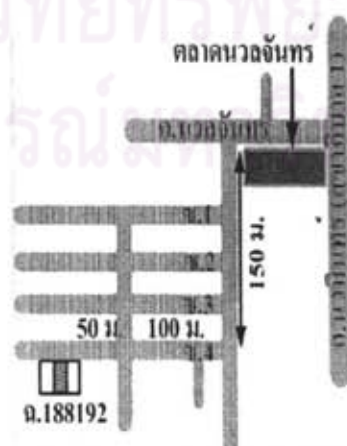
จากแนวคิดทฤษฎีของตลาดแข่งขันไม่สมบูรณ์ เนื่องจากการขาดข้อมูลข่าวสาร จะมีผลทำให้กลไกราคาไม่ทำงาน สินค้ามีจำนวนมากในตลาด แต่ในทางตรงกันข้ามผู้เข้าประมูลซื้อกลับมีเป็นจำนวนน้อย สาเหตุสำคัญประการหนึ่งคือการขาดแคลนข้อมูลข่าวสาร สอดคล้องกับแนวคิดทฤษฎีเศรษฐศาสตร์ดังกล่าว

ตารางที่ 5.17 แสดงการเปรียบเทียบผลวิจัยกับแนวคิดทฤษฎีทางเศรษฐศาสตร์

ประเด็นวิเคราะห์	ผลการวิจัย	แนวคิดทฤษฎี	ผลการวิเคราะห์
ราคา	ราคาต่ำกว่า ท้องตลาด	เศรษฐศาสตร์- ตลาดแข่งขันไม่ สมบูรณ์	สอดคล้องกับ แนวคิดทฤษฎี

เมื่อผู้ซื้อทราบข้อมูลเกี่ยวกับทาวน์เฮ้าส์ที่จะเข้าประมูลซื้อแล้ว ขั้นตอนต่อไปผู้ที่จะเข้าประมูลซื้อจะต้องไปตรวจสอบสภาพทาวน์เฮ้าส์ทางกายภาพด้วยตนเองก่อน

วิเคราะห์เปรียบเทียบกระบวนการประมูลซื้อของผู้ซื้อกับกระบวนการขายของเจ้าพนักงานบังคับคดี พบว่า ขั้นตอนประมูลขายของเจ้าพนักงานบังคับคดี ไม่มีในส่วนนี้แต่มีเพียงคำแนะนำให้ผู้ซื้อไปตรวจสอบรายละเอียดของทรัพย์สินที่จะซื้อตามสถานที่และแผนที่ที่ปรากฏในประกาศ และถือว่า ผู้เข้าประมูลซื้อได้ทราบถึงสภาพทรัพย์สินนั้นโดยละเอียดครบถ้วนแล้ว



ภาพที่ 5.15 ตัวอย่างแผนที่ระบุที่ตั้งทรัพย์สินในอินเทอร์เน็ต

แผนที่ผังแปล



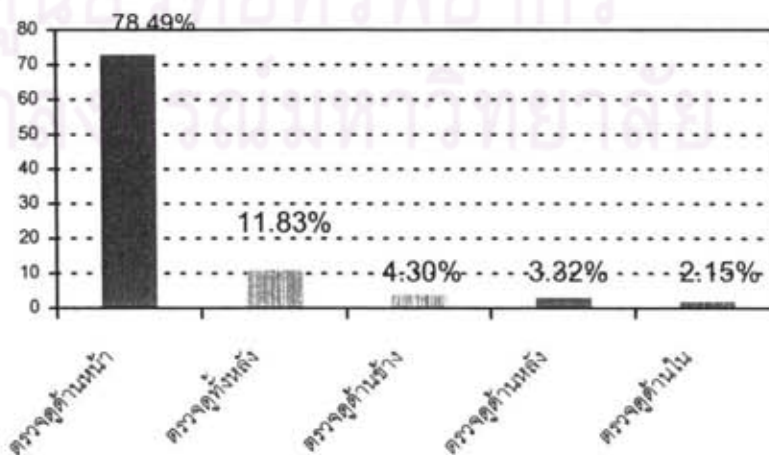
ภาพที่ 5.16 ตัวอย่างแผนที่ระบุที่ตั้งทรัพย์สินในหมายประกาศ

5.2.2.2 ขั้นตอนที่ 2 ตรวจสอบทาว์นเฮ้าส์ทางด้านกายภาพ

การตรวจสอบสภาพทาว์นเฮ้าส์ก่อนซื้อ

จากการสำรวจกลุ่มผู้ประมูลซื้อทาว์นเฮ้าส์ระดับราคาปานกลางจากกรมบังคับคดี พบว่า ก่อนเข้าประมูลซื้อ ผู้ซื้อได้มาตรวจสอบทาว์นเฮ้าส์ก่อนทั้งหมดทุกราย โดยส่วนใหญ่ตรวจดูได้ เฉพาะด้านหน้า มี 73 ราย รองลงมา ตรวจดูทั้งหลัง 11 ราย ตรวจดูด้านข้างได้ 4 ราย ตรวจดู ด้านหลัง 3 ราย และตรวจดูด้านในได้ 2 ราย

แผนภูมิที่ 5.18 แสดงการตรวจสอบสภาพทาว์นเฮ้าส์ก่อนซื้อ



ตารางที่ 5.18 แสดงการตรวจสอบสภาพทาวน์เฮ้าส์ก่อนซื้อ

ลำดับ	ตรวจสอบสภาพทาวน์เฮ้าส์	จำนวนคำตอบ	ร้อยละ
1	ตรวจดูด้านหน้า	73	78.49
2	ตรวจดูทั้งหลัง	11	11.83
3	ตรวจดูด้านข้าง	4	4.30
4	ตรวจดูด้านหลัง	3	3.23
5	ตรวจดูด้านใน	2	2.15
รวม		93	100

ทั้งนี้ผู้วิจัยวิเคราะห์ว่าด้วยลักษณะทางกายภาพ ทาวน์เฮ้าส์มีลักษณะเป็นห้องเรียงติดต่อกันไปเป็นแถว ด้านหลังทาวน์เฮ้าส์หลังหนึ่งจะชนหรือติดกับด้านหลังของทาวน์เฮ้าส์อีกหลังหนึ่ง ด้านซ้ายและด้านขวาทั้งสองด้านก็จะติดกับหลังข้างๆ ยกเว้นทาวน์เฮ้าส์ที่อยู่หลังมุมเท่านั้นที่จะสามารถเห็นด้านข้างได้ ดังนั้นเมื่อผู้จะประมวลชื่อมาตรวจสอบ ส่วนใหญ่จึงตรวจสอบได้เฉพาะหน้าบ้านเท่านั้น เพราะหากมีผู้อาศัยอยู่ที่มิได้รู้จักกันแล้ว เป็นการยากที่จะขอเข้าไปตรวจสอบภายใน หรือแม้แต่ทาวน์เฮ้าส์ที่มีได้มีผู้อาศัยอยู่ก็ตาม ส่วนใหญ่จะมีการล็อกกุญแจหรือปิดประตูไว้ ผู้ที่ไม่มีกรรมสิทธิ์หรือไม่มีสิทธิครอบครองแล้ว ไม่อาจเข้าไปในทาวน์เฮ้าส์หลังดังกล่าวได้โดยชอบด้วยกฎหมาย ทำให้ผู้จะประมวลชื่อมีความเสี่ยงในหลายๆประการ

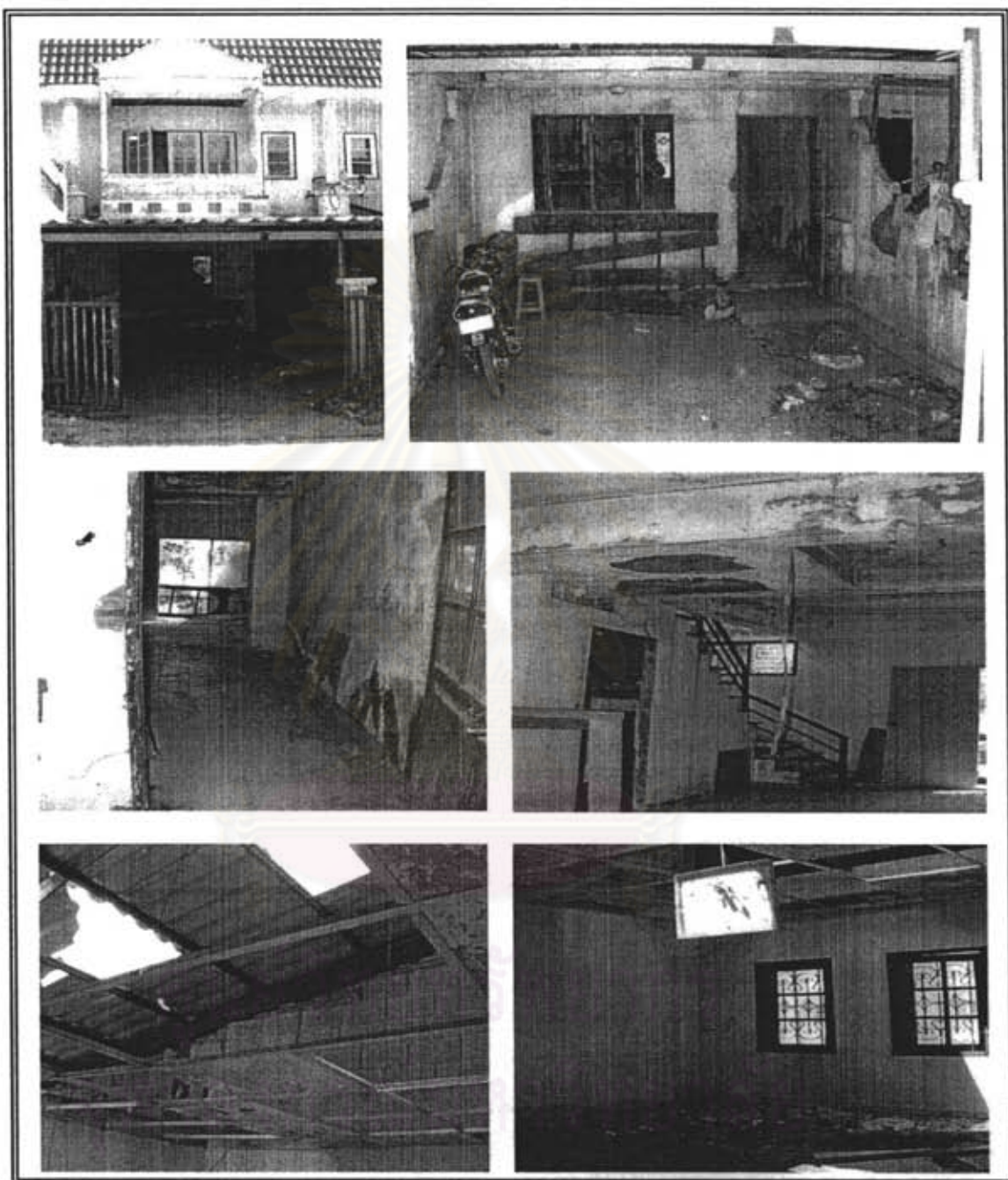
ศูนย์วิจัยทรัพย์สินทางปัญญา
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย



ภาพที่ 5.17 ตัวอย่าง ทาวน์เฮ้าส์ที่ตรวจสอบภาพได้เฉพาะด้านหน้า



ภาพที่ 5.18 ตัวอย่าง ทาวน์เฮ้าส์หลังริมที่ตรวจสอบภาพได้ทั้งด้านหน้าและด้านข้าง



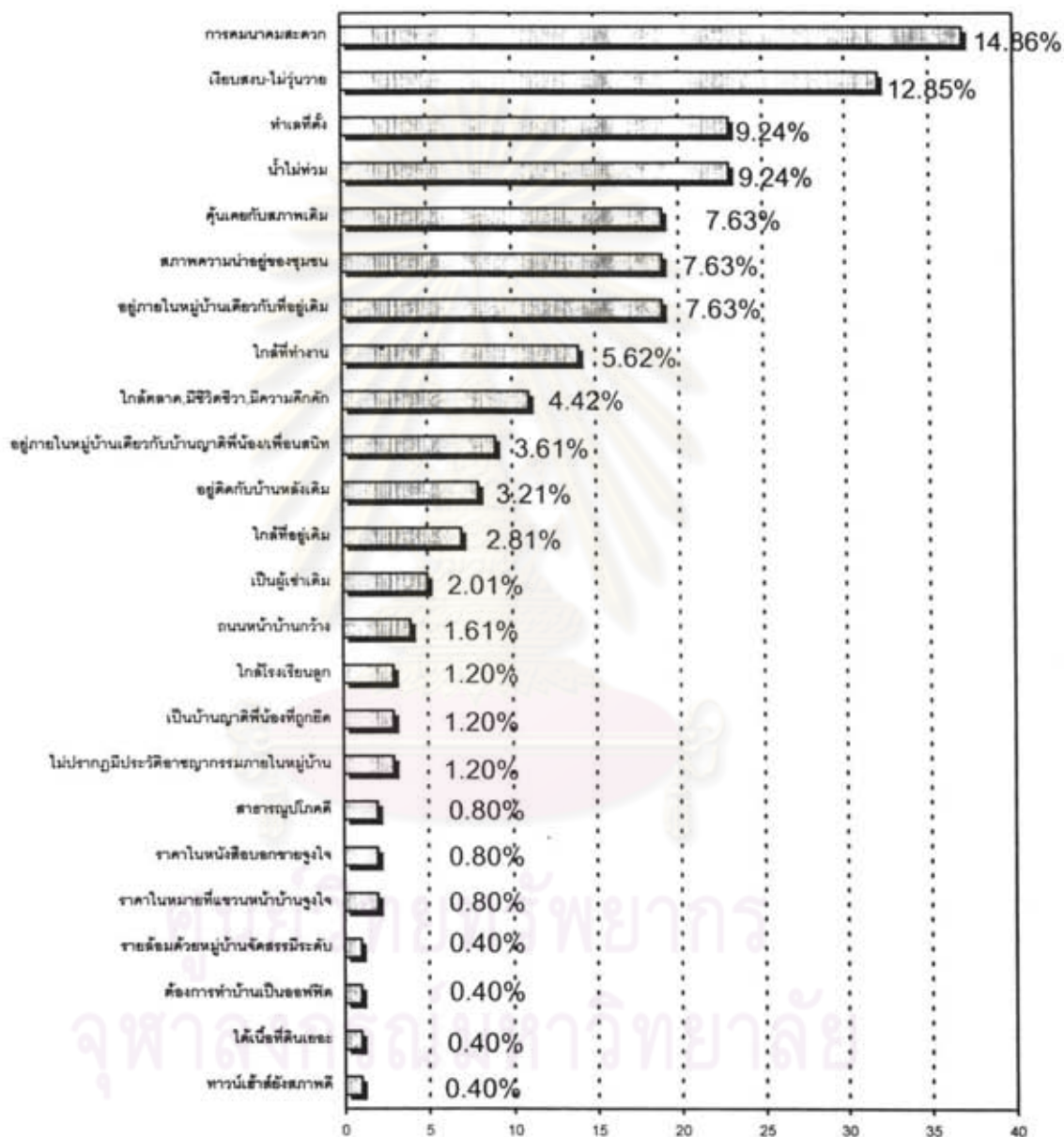
ภาพที่ 5.19 ตัวอย่าง ทาวน์เฮ้าส์ชายทอดตลาด กรณีที่ผู้อยู่อาศัยละทิ้งการครอบครองมานาน ผู้สนใจประมูลซื้อสามารถเข้าตรวจสอบดูได้ทั้งหลัง หากพบว่ามี ความเสียหายมากก็อาจประมูลซื้อได้ในราคา 50% ของราคาประเมินของเจ้าพนักงานได้

เหตุผลในการเลือกทาว์นเฮ้าส์

จากการสำรวจกลุ่มผู้ประมูลซื้อทาว์นเฮ้าส์ระดับราคาปานกลางจากกรมบังคับคดี พบว่าส่วนใหญ่ ให้เหตุผลในการเลือกซื้อทาว์นเฮ้าส์หลังที่ประมูลได้ เป็นเพราะการคมนาคมสะดวก 37 ราย เพราะเงียบสงบ 32 ราย เพราะทำเลที่ตั้ง และน้ำไม่ท่วม มีจำนวนเหตุผลละ 23 ราย คู่กันเคยกับที่อยู่อาศัยเดิม สภาพความน่าอยู่ของชุมชน และอาศัยอยู่ภายในหมู่บ้านเดียวกันกับที่อยู่อาศัยเดิม มีจำนวนเหตุผลละ 19 ราย เพราะใกล้ที่ทำงาน 14 ราย ใกล้ตลาดมีความคึกคักดูมีชีวิตชีวา 11 ราย อยู่ในหมู่บ้านเดียวกันกับญาติพี่น้องหรือเพื่อนสนิท 9 ราย อยู่ติดกับที่อยู่อาศัยเดิม 8 ราย ใกล้ที่อยู่เดิม 7 ราย เป็นผู้เช่าเดิม 5 ราย ถนนหน้าบ้านกว้าง 4 ราย ใกล้โรงเรียนลูก เป็นบ้านญาติพี่น้องที่ถุกยึด และเห็นว่าไม่เคยมีประวัติอาชญากรรมภายในหมู่บ้าน มีจำนวนเหตุผลละ 3 ราย สาธารณูปโภคดี ราคาที่ประกาศขายทั้งหนังสือ และป้ายประกาศสูงใจ มีจำนวนเหตุผลละ 2 ราย รายล้อมด้วยหมู่บ้านจัดสรรระดับสูง ต้องการทำเป็นออฟฟิต ได้น้ำที่มาก และทาว์นเฮ้าส์อยู่ในสภาพดี มีจำนวนเหตุผลละ 1 ราย

ศูนย์วิทยพัทยากร
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

แผนภูมิที่ 5.19 แสดงเหตุผลในการเลือกทาวน์เฮ้าส์



ตารางที่ 5.19 แสดงเหตุผลในการเลือกทาวน์เฮ้าส์

ลำดับ	เหตุผลในการเลือกทาวน์เฮ้าส์	จำนวนคำตอบ	ร้อยละ
1	การคมนาคมสะดวก	37	14.86
2	เงียบสงบ-ไม่วุ่นวาย	32	12.85
3	ทำเลที่ตั้ง	23	9.24
4	น้ำไม่ท่วม	23	9.24
5	คุ้นเคยกับสภาพเดิม	19	7.63
6	สภาพความน่าอยู่ของชุมชน	19	7.63
7	อยู่ภายในหมู่บ้านเดียวกับที่อยู่เดิม	19	7.63
8	ใกล้ที่ทำงาน	14	5.62
9	ใกล้ตลาด,มีชีวิตชีวา,มีความคึกคัก	11	4.42
10	อยู่ภายในหมู่บ้านเดียวกับญาติพี่น้อง/เพื่อนสนิท	9	3.61
11	อยู่ติดกับบ้านหลังเดิม	8	3.21
12	ใกล้ที่อยู่เดิม	7	2.81
13	เป็นผู้เช่าเดิม	5	2.01
14	ถนนหน้าบ้านกว้าง	4	1.61
15	ใกล้โรงเรียนลูก	3	1.20
16	เป็นบ้านญาติพี่น้องที่ถุกยึด	3	1.20
17	ไม่ปรากฏมีประวัติอาชญากรรมภายในหมู่บ้าน	3	1.20
18	สาธารณูปโภคดี	2	0.80
19	ราคาในหนังสือบอกขายจริงใจ	2	0.80
20	ราคาในหมายที่แขวนหน้าบ้านจริงใจ	2	0.80
21	รายล้อมด้วยหมู่บ้านจัดสรรมีระดับ	1	0.40
22	ต้องการทำบ้านเป็นออฟฟิต	1	0.40
23	ได้เนื้อที่ดินเยอะ	1	0.40
24	ทาวน์เฮ้าส์ยังสภาพดี	1	0.40
รวม		249	100

จะเห็นว่า เหตุผลเรื่องการคมนาคมเป็นเหตุผลที่ผู้ประเมินซื้อให้ความสำคัญมากที่สุด ซึ่งก็เป็นหัวใจของการขายสินค้าที่เป็นอสังหาริมทรัพย์ในปัจจุบัน ทำเล (Location) ที่เอื้อต่อการคมนาคมมาก ทำให้ที่อยู่อาศัยมีราคาสูง โดยเฉพาะตลาดที่อยู่อาศัยในปัจจุบัน โครงการบ้านเดี่ยวหรือทาวน์เฮ้าส์ที่มีทำเลในเมืองเริ่มลดน้อยลงในท้องตลาด เนื่องจากการขาดแคลนที่ดิน อีกทั้งที่ดินในเขตเมืองมีราคาแพง ในขณะที่ความต้องการนั้นยังคงมีอยู่ ดังนั้นหากผู้ซื้อทราบข้อมูลข่าวสารอย่างเพียงพอ บ้านหรือทาวน์เฮ้าส์มีสองที่ที่ต้องการขาย ก็ยังคงได้รับการตอบสนองของตลาดอยู่เช่นกัน

ซึ่งสอดคล้องกับนักเศรษฐศาสตร์อเมริกันในเรื่องความสัมพันธ์ของอุปสงค์และอุปทาน ประกอบกับความใกล้ไกลรศมีการเดินทางจากในเมือง ส่งผลต่อราคาที่อยู่อาศัยที่แตกต่างกัน

ตารางที่ 5.20 แสดงการเปรียบเทียบผลวิจัยกับแนวคิดทฤษฎีทางเศรษฐศาสตร์และสถาปัตยกรรมศาสตร์ว่าด้วยเรื่องที่อยู่อาศัย

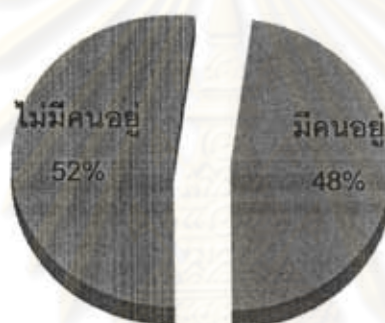
ประเด็นวิเคราะห์	ผลการวิจัย	แนวคิดทฤษฎี	ผลการวิเคราะห์
ทำเลใกล้เมือง	อุปสงค์สูง	เศรษฐศาสตร์- Wallace Smith's model	สอดคล้องกับ แนวคิดทฤษฎี
ประเภทที่อยู่อาศัย	ทาวน์เฮ้าส์	สถาปัตยกรรม ศาสตร์-ที่อยู่อาศัย	สอดคล้องกับ แนวคิดทฤษฎี

5.2.2.3 ขั้นตอนที่ 3 ตรวจสอบผู้อยู่อาศัย

การตรวจสอบผู้อยู่อาศัยก่อนซื้อ

จากการสำรวจกลุ่มผู้ประมูลซื้อทาวน์เฮ้าส์ระดับราคาปานกลางจากกรมบังคับคดี พบว่า ส่วนใหญ่ประมูลซื้อจากทาวน์เฮ้าส์ที่ไม่มีผู้อยู่อาศัย ถึง 46 ราย คิดเป็นร้อยละ 52 ในขณะที่มีผู้ประมูลซื้อทาวน์เฮ้าส์ที่ยังมีผู้อยู่อาศัย 42 ราย คิดเป็นร้อยละ 48

แผนภูมิที่ 5.20 แสดงการตรวจสอบผู้อยู่อาศัยก่อนซื้อ



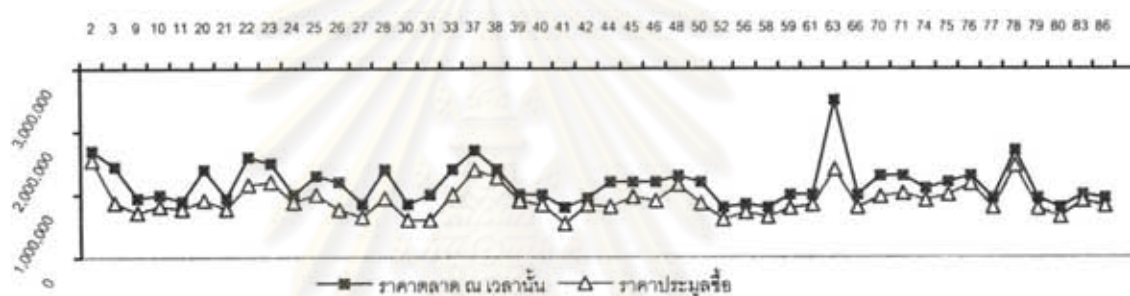
ตารางที่ 5.21 แสดงจำนวนร้อยละของการตรวจสอบผู้อยู่อาศัยก่อนซื้อ

ตรวจสอบผู้อยู่อาศัยก่อนซื้อ	รวม	
	จำนวน	ร้อยละ
ไม่มีคนอยู่	46	52
มีคนอยู่	42	48
รวม	88	100

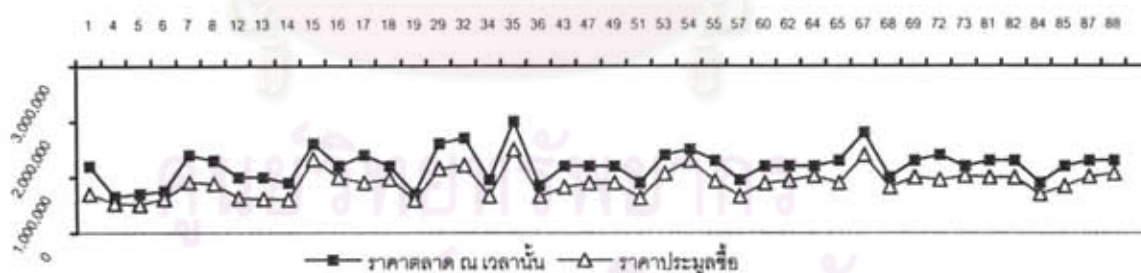
การตรวจสอบว่ามีผู้อยู่อาศัยหรือไม่นั้นมีความสำคัญอย่างมาก สำหรับปัญหาที่จะเกิดขึ้นตลอดจนการเสาะแสวงกับปัญหาเหล่านั้น จะเห็นว่าทาวน์เฮ้าส์ที่ไม่มีผู้อาศัยอยู่จะได้รับความนิยมมากกว่าทาวน์เฮ้าส์ที่ยังมีผู้อาศัย สังเกตได้จากกลไกราคาที่สะท้อนออกมาจากแผนภูมิที่แสดงต่อไปนี้

จากการสำรวจกลุ่มผู้ประมูลซื้อทาว์นเอ็นท์ระดับราคาปานกลางจากกรมบังคับคดี พบว่ากรณีไม่มีผู้อยู่อาศัยจำนวน 46 ราย มีส่วนต่างราคาเฉลี่ยต่อหลังระหว่างราคาตลาดและราคาประมูลซื้ออยู่ที่ 258,261 บาท คิดเป็นร้อยละ 22 หากเป็นกรณีมีคนอยู่อาศัย มี 42 ราย ส่วนต่างราคาเฉลี่ยต่อหลังระหว่างราคาตลาดและราคาประมูลซื้ออยู่ที่ 310,357 บาท คิดเป็นร้อยละ 25.74 และส่วนต่างราคาประมูลเฉลี่ยทั้งสองกรณีต่ำกว่าราคาท้องตลาด คิดเป็นร้อยละ 23.83

แผนภูมิที่ 5.21 แสดงราคาประมูลซื้อและราคาตลาด กรณีไม่มีผู้อยู่อาศัย

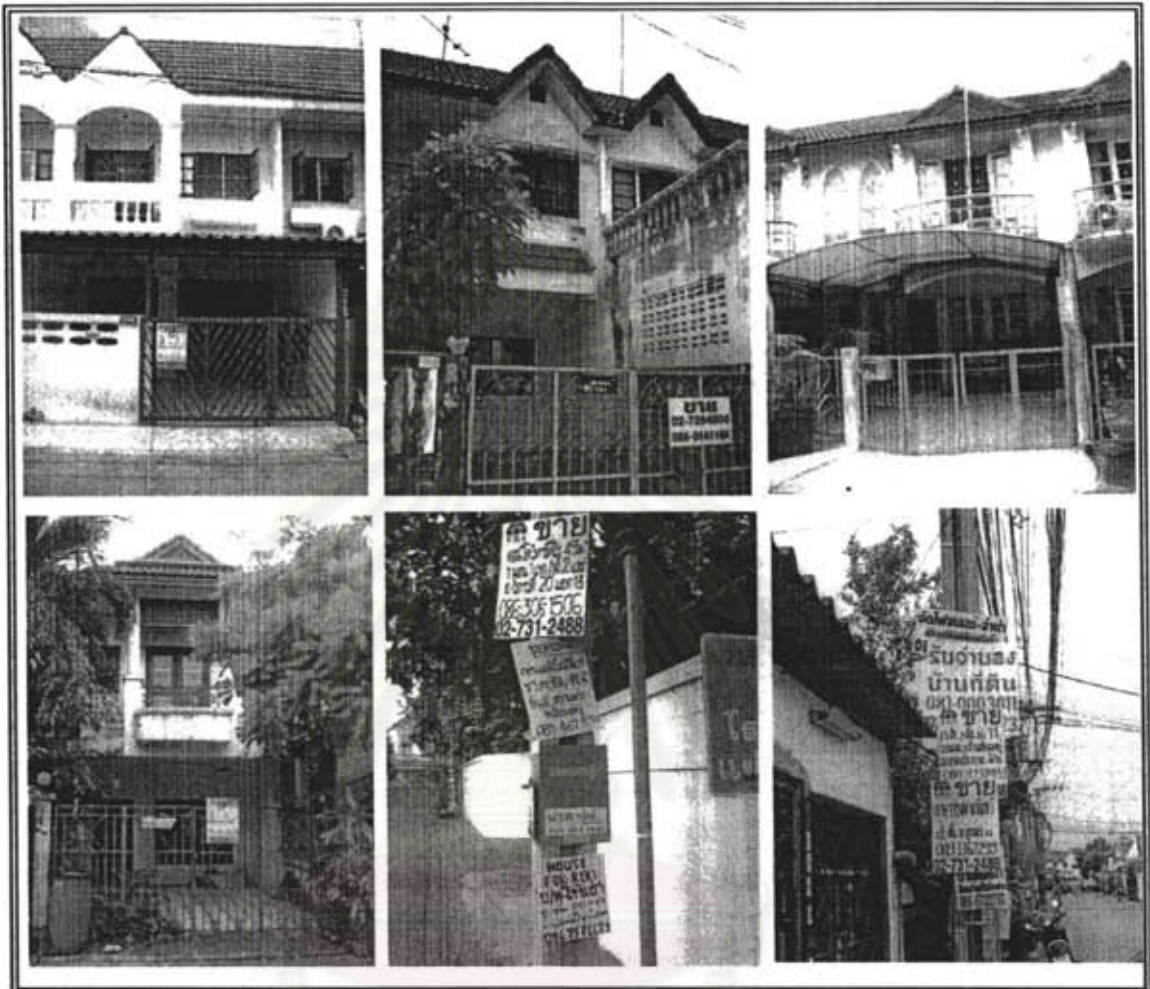


แผนภูมิที่ 5.22 แสดงราคาประมูลซื้อและราคาตลาด กรณีมีผู้อยู่อาศัย



ตารางที่ 5.22 แสดงราคาเปรียบเทียบระหว่างราคาตลาดกับราคาประมูลซื้อ

	กรณีไม่มีคนอยู่	กรณีมีคนอยู่	รวม
ราคาตลาด	53,900,000	50,650,000	104,550,000
ราคาประมูลซื้อ	42,020,000	37,615,000	79,635,000
ส่วนต่างเฉลี่ย	258,261	310,357	283,125
คิดเป็น	22%	25.74%	23.83%



ภาพที่ 5.20 ตัวอย่างแสดงระดับราคาตลาดที่ผู้ประมูลซื้อ

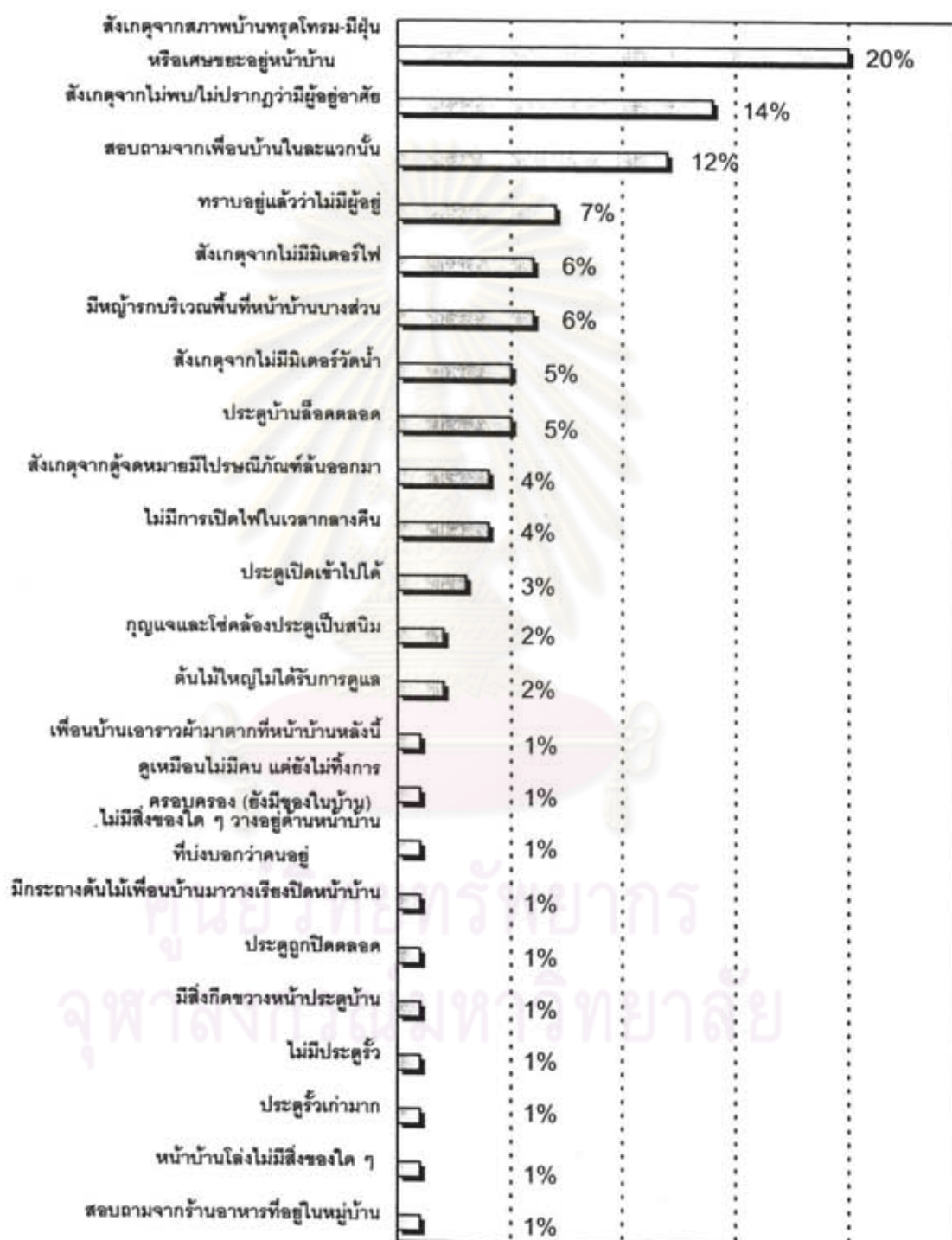
พบว่าผู้ประมูลซื้อจะสำรวจราคาตลาดของทาวน์เฮ้าส์ในละแวกนั้น โดยการเปรียบเทียบระหว่างราคาทาวน์เฮ้าส์ที่บอกขายโดยเจ้าของหรือตัวแทนนายหน้า กับราคาทาวน์เฮ้าส์ที่ประกาศขายของกรมบังคับคดี ดังตัวอย่างภาพด้านบนเป็นทาวน์เฮ้าส์ที่ประกาศขายโดยเจ้าของหรือนายหน้าเอกชน

วิธีสังเกตว่าไม่มีผู้อยู่อาศัยในทาวน์เฮ้าส์

จากการสำรวจกลุ่มผู้ประเมินซื้อทาวน์เฮ้าส์ระดับราคาปานกลางจากกรมบังคับคดี พบว่าส่วนใหญ่สังเกตว่าไม่มีผู้อยู่อาศัยในทาวน์เฮ้าส์หลังที่จะประเมินซื้อจาก สังเกตจากความทรุดโทรมของทาวน์เฮ้าส์ มีฝุ่นหรือเศษขยะอยู่หน้าบ้าน 20 ราย รองลงมา สังเกตจากการไม่ปรากฏผู้อยู่อาศัย 14 ราย สอบถามจากเพื่อนบ้านในละแวกนั้น 12 ราย ทราบดีอยู่แล้วว่าไม่มีผู้อยู่ (เนื่องจากผู้ตอบแบบสัมภาษณ์อยู่ในละแวกเดียวกัน) 7 ราย สังเกตจากไม่มีมิเตอร์ไฟฟ้า และสังเกตว่ามีหม้อารกบริเวณหน้าบ้าน มีจำนวนอย่างละ 6 ราย สังเกตจากไม่มีมิเตอร์วัดน้ำประปา และสังเกตจากประตูบ้านปิดกุญแจตลอดเวลา มีจำนวนอย่างละ 5 ราย สังเกตจากตู้จดหมายที่มีไปรษณีย์ภัณฑ์ล้นออกมา และสังเกตจากไม่มีการเปิดไฟในเวลากลางคืน มีจำนวนอย่างละ 4 ราย สังเกตจากประตูสามารถเปิดเข้าไปได้ 3 ราย สังเกตจากกุญแจไขคล้องประตูเป็นสนิม และสังเกตจากต้นไม้ใหญ่ไม่ได้รับการดูแล มีจำนวนอย่างละ 2 ราย นอกจากนี้ยังมีการสังเกตจากที่เพื่อนบ้านเอาราวตากผ้าวางขวางหน้าบ้าน สังเกตจากดูเหมือนไม่มีคนแต่ยังไม่ทิ้งการครอบครอง (ยังมีของในบ้าน) สังเกตจากไม่มีสิ่งของใด ๆ วางอยู่ด้านหน้าบ้าน สังเกตจากมีกระถางต้นไม้เพื่อนบ้านมาวางเรียงปิดหน้าบ้าน สังเกตจากประตูถูกปิดตลอด สังเกตจากมีสิ่งกีดขวางหน้าประตูบ้าน สังเกตจากไม่มีประตูรั้ว สังเกตจากประตูรั้วเก่ามาก สังเกตจากสอบถามจากร้านอาหารที่อยู่ในหมู่บ้าน และสังเกตจากหน้าบ้านโล่งไม่มีสิ่งของใด ๆ มีจำนวนอย่างละ 1 ราย

ศูนย์วิทยทรัพยากร
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

แผนภูมิที่ 5.23 แสดงวิธีสังเกตว่าไม่มีผู้อยู่อาศัยภายในทวนเช้า



ตารางที่ 5.23 แสดงวิธีสังเกตว่าไม่มีผู้อยู่อาศัยในทาวน์เฮ้าส์ของผู้ตอบแบบสัมภาษณ์

ลำดับ	วิธีสังเกตว่าไม่มีผู้อยู่อาศัยในทาวน์เฮ้าส์	จำนวนคำตอบ	ร้อยละ
1	สังเกตจากสภาพบ้านทรุดโทรม-มีฝุ่นหรือเศษขยะอยู่หน้าบ้าน	20	20.00
2	สังเกตจากไม่พบ/ไม่ปรากฏว่ามีผู้อยู่อาศัย	14	14.00
3	สอบถามจากเพื่อนบ้านในละแวกนั้น	12	12.00
4	ทราบอยู่แล้วว่าไม่มีผู้อยู่	7	7.00
5	สังเกตจากไม่มีมิเตอร์ไฟ	6	6.00
6	มีหญ้ารกบริเวณพื้นที่หน้าบ้านบางส่วน	6	6.00
7	สังเกตจากไม่มีมิเตอร์วัดน้ำ	5	5.00
8	ประตูบ้านล็อกตลอด	5	5.00
9	สังเกตจากตู้จดหมายมีไปรษณีย์ภัณฑ์ล้นออกมา	4	4.00
10	ไม่มีการเปิดไฟในเวลากลางคืน	4	4.00
11	ประตูเปิดเข้าไปได้	3	3.00
12	กุญแจและโซ่คล้องประตูเป็นสนิม	2	2.00
13	ต้นไม้ใหญ่ไม่ได้รับการดูแล	2	2.00
14	เพื่อนบ้านเอาราวผ้ามาตากที่หน้าบ้านหลังนี้	1	1.00
15	ดูเหมือนไม่มีคน แต่ยังไม่ถึงการครอบครอง (ยังมีของในบ้าน)	1	1.00
16	ไม่มีสิ่งของใด ๆ วางอยู่ด้านหน้าบ้าน	1	1.00
17	มีกระถางต้นไม้เพื่อนบ้านมาวางเรียงปิดหน้าบ้าน	1	1.00
18	ประตูถูกปิดตลอด	1	1.00
19	มีสิ่งกีดขวางหน้าประตูบ้าน	1	1.00
20	ไม่มีประตูรั้ว	1	1.00
21	ประตูรั้วเก่ามาก	1	1.00
22	หน้าบ้านโล่งไม่มีสิ่งของใด ๆ	1	1.00
23	สอบถามจากร้านอาหารที่อยู่ในหมู่บ้าน	1	1.00
	รวม	100	100

นอกจากนั้นผู้ตอบแบบสัมภาษณ์ยังพบข้อสังเกตอีก เช่น ไม่มีสิ่งของใด ๆ วางอยู่หน้าบ้าน เพื่อนบ้านเอาราวผ้ามาตากขวางประตูรั้ว ไม่มีประตูรั้ว และ สอบถามจากเพื่อนบ้านในละแวกนั้นว่าไม่มีผู้อยู่อาศัยอย่างแน่นอน ดังตัวอย่างภาพด้านล่าง เป็นต้น



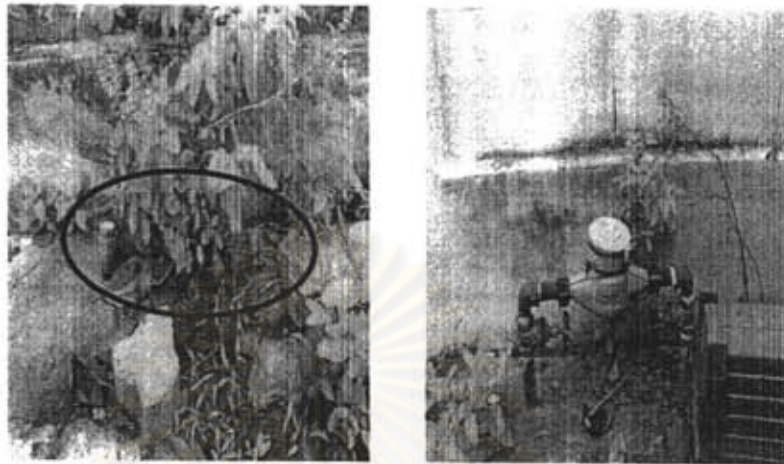
ภาพที่ 5.21 ตัวอย่าง การสังเกตจากทวารน้เข้าส้ไม่มีประตูรั้ว



ภาพที่ 5.22 ตัวอย่าง การสังเกตจากมีหน้ผ้าเลื้อยบนทางเข้าบ้าน



ภาพที่ 5.23 ตัวอย่าง สังเกตจากโซ่คล้องประตูมีสนิมเกาะ



ภาพที่ 5.24 ตัวอย่าง การสังเกต จากไม่มีมิเตอร์น้ำประปา



ภาพที่ 5.25 ตัวอย่าง การสังเกตจากไม่มีมิเตอร์ไฟฟ้า



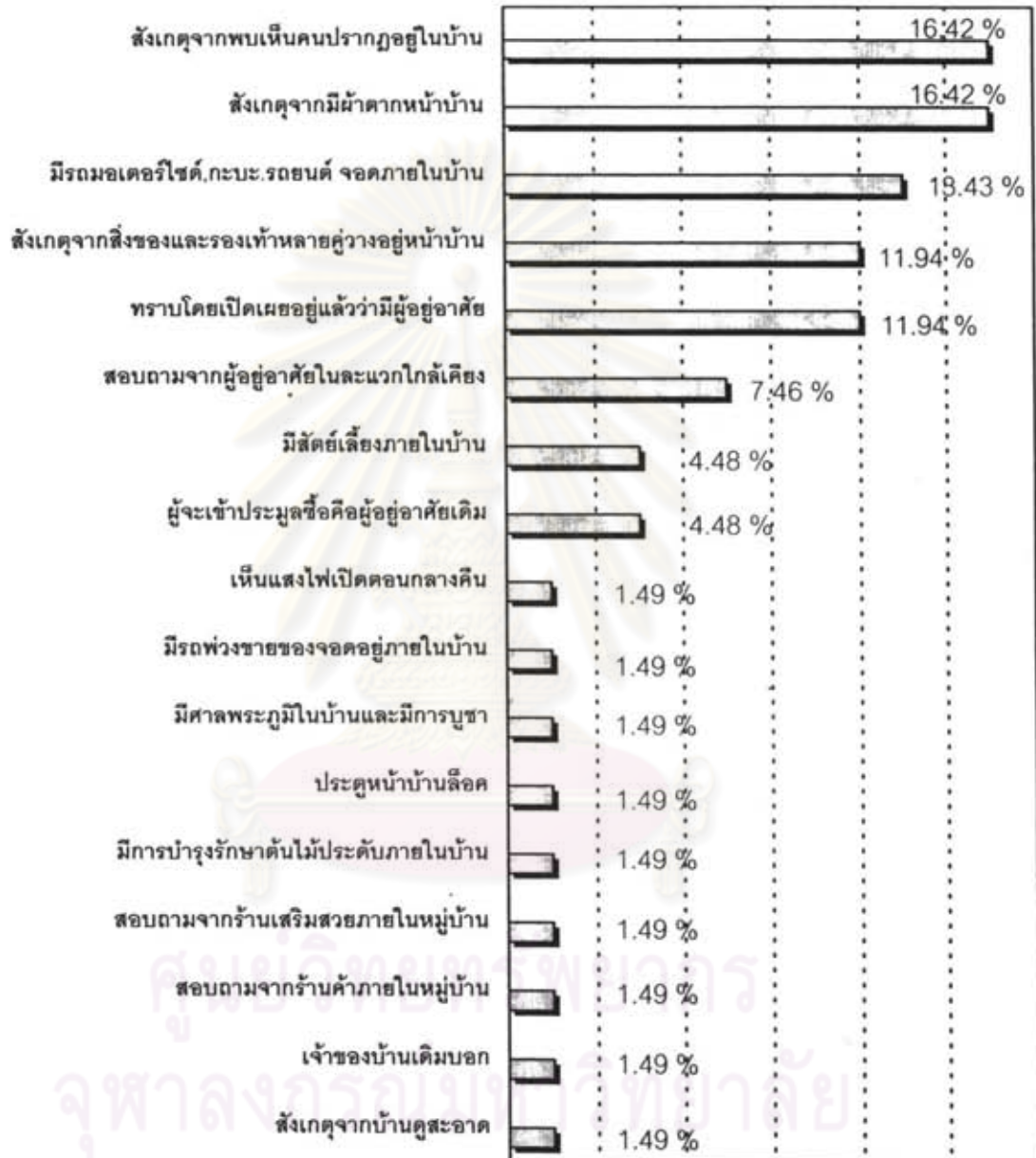
ภาพที่ 5.26 ตัวอย่าง การสังเกตจากต้นไม้ใหญ่รบกวนค้ำหน้าบ้าน

วิธีสังเกตว่ามีผู้อยู่อาศัยภายในทาว์นเฮ้าส์

จากการสำรวจกลุ่มผู้ประมูลซื้อทาว์นเฮ้าส์ระดับราคาปานกลางจากกรมบังคับคดี พบว่า ส่วนใหญ่สังเกตว่ามีผู้อยู่อาศัยในทาว์นเฮ้าส์หลังที่จะประมูลซื้อจาก พบเห็นคนปรากฏอยู่ในทาว์นเฮ้าส์ส่วนใหญ่ และสังเกตจากมีผ้าตากอยู่บนบ้าน มีจำนวนอย่างละ 11 ราย สังเกตจากมียานพาหนะจอดอยู่ในบ้าน 9 ราย สังเกตจากสิ่งของและรองเท้าวางอยู่บนบ้าน และทราบโดยเปิดเผยอยู่แล้วว่ามีผู้อาศัยอยู่ (กรณีผู้ตอบแบบสัมภาษณ์อยู่ในละแวกเดียวกัน) มีจำนวนอย่างละ 8 ราย สอบถามจากผู้อยู่อาศัยในละแวกใกล้เคียง 5 ราย สังเกตจากมีสัตว์เลี้ยงภายในบ้าน และผู้เข้าประมูลซื้อคือผู้อาศัยเดิม มีจำนวนอย่างละ 3 ราย นอกจากนี้ ยังสังเกตจากเห็นแสงไฟเปิดอยู่ตอนกลางคืน สังเกตจากมีรถพ่วงขายของจอดอยู่ภายในบ้าน สังเกตจากมีศาลพระภูมิในบ้าน มีการบูชา สังเกตจากประตูหน้าบ้านลือคอย่างเรียบร้อย สอบถามจากร้านเสริมสวยภายในหมู่บ้าน สอบถามจากร้านค้าภายในหมู่บ้าน เจ้าของเดิมบอก และสังเกตจากบ้านดูสะอาด มีจำนวนอย่างละ 1 ราย

ศูนย์วิทยพัชยากร
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

แผนภูมิที่ 5.24 แสดงวิธีสังเกตว่ามีผู้อยู่อาศัยภายในทวนเช้าส์



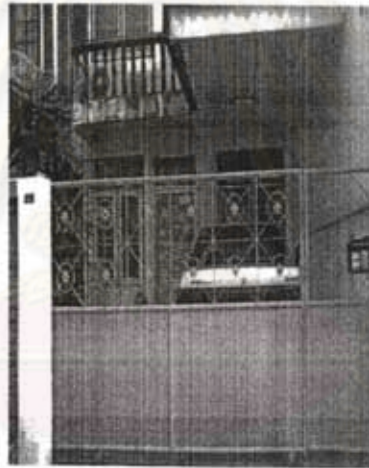
ตารางที่ 5.24 แสดงวิธีสังเกตว่ามีผู้อยู่อาศัยภายในทาวน์เฮ้าส์

ลำดับ	วิธีสังเกตว่ามีผู้อยู่อาศัยภายในทาวน์เฮ้าส์	จำนวนคำตอบ	ร้อยละ
1	สังเกตจากพบเห็นคนปรากฏอยู่ในบ้าน	11	16.42
2	สังเกตจากมีผ้าตากหน้าบ้าน	11	16.42
3	มีรถมอเตอร์ไซด์, กะบะ, รถยนต์ จอดอยู่ภายในบ้าน	9	13.43
4	สังเกตจากสิ่งของและรองเท้าหลายคู่วางอยู่หน้าบ้าน	8	11.94
5	ทราบโดยเปิดเผยอยู่แล้วว่ามีผู้อยู่อาศัย	8	11.94
6	สอบถามจากผู้อยู่อาศัยในระแวกใกล้เคียง	5	7.46
7	มีสัตว์เลี้ยงภายในบ้าน	3	4.48
8	ผู้จะเช่าประมูลซื้อคือผู้อยู่อาศัยเดิม	3	4.48
9	เห็นแสงไฟเปิดอยู่ตอนกลางคืน	1	1.49
10	มีรถพ่วงขายของจอดอยู่ภายในบ้าน	1	1.49
11	มีศาลพระภูมิในบ้าน มีการบูชา	1	1.49
12	ประตูหน้าบ้านล็อก	1	1.49
13	มีการบำรุงรักษาต้นไม้ประดับภายในบ้าน	1	1.49
14	สอบถามจากร้านเสริมสวยภายในหมู่บ้าน	1	1.49
15	สอบถามจากร้านค้าภายในหมู่บ้าน	1	1.49
16	เจ้าของเดิมบอก	1	1.49
17	สังเกตจากบ้านดูสะอาด	1	1.49
รวม		67	100

นอกจากนั้นยังพบข้อสังเกตอื่น เช่น เห็นแสงไฟเปิดตอนกลางคืน มีรถพ่วงขายของจอด
 อยู่ในบ้าน มีการบูชาศาลพระภูมิในบ้าน มีการบำรุงรักษาต้นไม้ภายในบ้าน สอบถามจาก
 ร้านค้าหรือร้านเสริมสวยภายในหมู่บ้าน ดังตัวอย่างภาพด้านล่าง เป็นต้น



ภาพที่ 5.27 ตัวอย่าง สังกะตจากมีเสื้อตากอยู่



ภาพที่ 5.28 ตัวอย่าง สังกะตจากมียานพาหนะจอดอยู่



ภาพที่ 5.29 สังกะตจาก มีสิ่งของสัมภาระวางอยู่ด้านหน้า



ภาพที่ 5.30 สังกะตจาก ต้นไม้ได้รับการดูแล



ภาพที่ 5.31 สังกะตจาก ศาลพระภูมิมีการบูชา

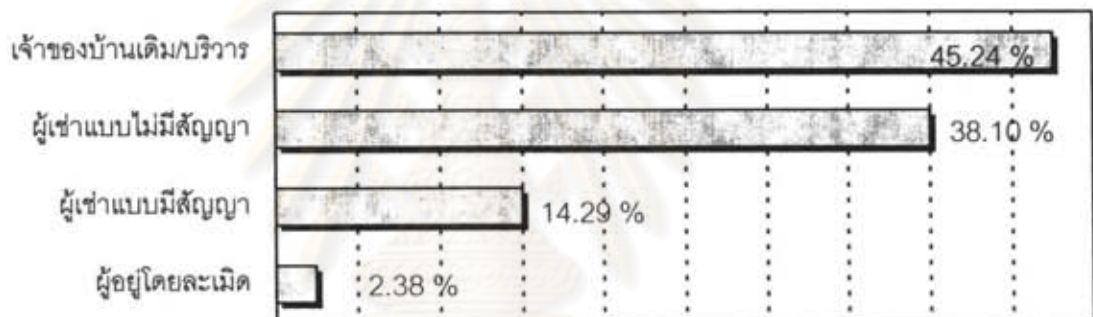


ภาพที่ 5.32 สังกะตจาก การสอบถามร้านค้าหรือร้านเสริมสวยใกล้เคียง

สถานะผู้อยู่อาศัยเดิม

จากการสำรวจกลุ่มผู้ประมวลซื้อทาวน์เฮ้าส์ระดับราคาปานกลางจากกรมบังคับคดี กรณีสถานะของผู้ที่อาศัยอยู่ในทาวน์เฮ้าส์หลังที่จะประมวลขาย พบว่าส่วนใหญ่เป็นเจ้าของบ้านเดิมหรือบริวารของเจ้าของบ้านเดิม 19 ราย รองลงมาผู้อยู่อาศัยมีสถานะเป็นผู้เช่าแบบไม่มีสัญญาเช่า 16 ราย เป็นผู้อยู่อาศัยมีสถานะเป็นผู้เช่าแบบมีสัญญาเช่า 6 ราย และ ผู้อยู่อาศัยมีสถานะเป็นผู้อยู่โดยละเมิด 1 ราย

แผนภูมิที่ 5.25 แสดงสถานะผู้อยู่อาศัยเดิม



ตารางที่ 5.25 แสดงสถานะของผู้อยู่อาศัยเดิม

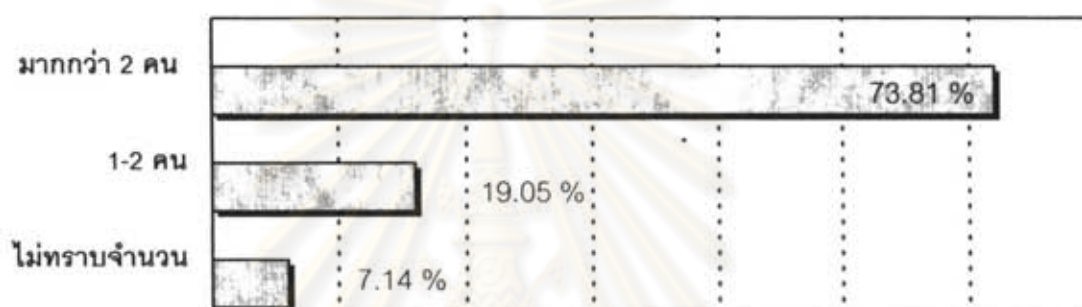
ลำดับ	สถานะของผู้อยู่อาศัยเดิม	จำนวนคำตอบ	ร้อยละ
1	เจ้าของบ้านเดิมหรือบริวาร	19	45.24
2	ผู้เช่าแบบไม่มีสัญญา	16	38.10
3	ผู้เช่าแบบมีสัญญา	6	14.29
4	ผู้อยู่โดยละเมิด	1	2.38
รวม		42	100

จากแนวคิดทฤษฎีว่าด้วยหลักของกฎหมาย สัญญาเช่าที่ทำกับเจ้าของคนเดิม จะตกทอดไปยังผู้ที่เป็นเจ้าของคนใหม่ หากสัญญาตกลงระยะเวลาเกิน 3 ปี จะต้องไปจดทะเบียนเช่ากันที่สำนักงานที่ดินที่อสังหาริมทรัพย์นั้นมีภูมิลำเนาอยู่

จำนวนผู้อยู่อาศัยในทาวน์เฮ้าส์

จากการสำรวจกลุ่มผู้ประเมินซื้อทาวน์เฮ้าส์ระดับราคาปานกลางจากกรมบังคับคดี พบว่า ส่วนใหญ่ผู้อยู่อาศัยเดิมจะมีสมาชิกมากกว่า 2 คนขึ้นไป จำนวน 31 ราย รองลงมา มีจำนวนสมาชิก 1-2 คน จำนวน 8 ราย และไม่ทราบจำนวนสมาชิก 3 ราย

แผนภูมิที่ 5.26 แสดงจำนวนผู้อยู่อาศัยในทาวน์เฮ้าส์ที่ประเมินขาย



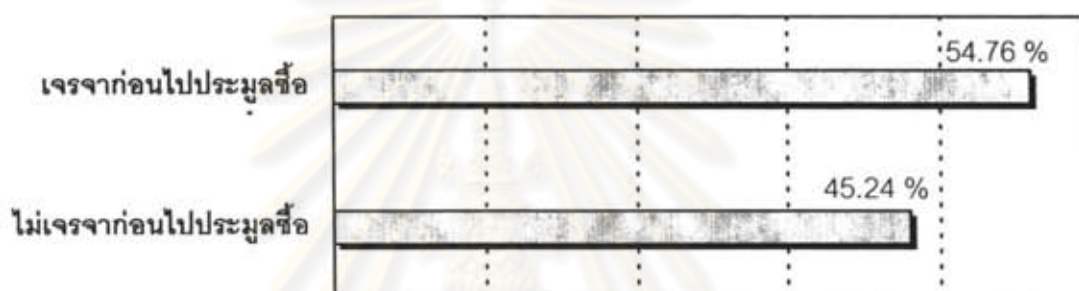
ตารางที่ 5.26 แสดงจำนวนผู้อยู่อาศัยในทาวน์เฮ้าส์ที่ประเมินขาย

ลำดับ	จำนวนสมาชิกผู้อยู่อาศัยเดิม	จำนวนคำตอบ	ร้อยละ
1	มากกว่า 2 คน	31	73.81
2	1-2 คน	8	19.05
3	ไม่ทราบจำนวน	3	7.14
รวม		42	100

การเจรจาหรือไม่เจรจากรณีมีผู้อยู่อาศัย

จากการสำรวจกลุ่มผู้ประมูลซื้อทาวน์เฮ้าส์ระดับราคาปานกลางจากกรมบังคับคดี พบว่า ส่วนใหญ่ผู้เข้าประมูลซื้อจะเข้าไปเจรจากับผู้อยู่อาศัยเดิม จำนวน 23 ราย และ ประมูลซื้อโดยไม่ไปเจรจาก่อนมีจำนวน 19 ราย

แผนภูมิที่ 5.27 แสดงการเจรจาหรือไม่เจรจากรณีมีผู้อยู่อาศัย



ตารางที่ 5.27 แสดงการเจรจาหรือไม่เจรจากรณีมีผู้อยู่อาศัย

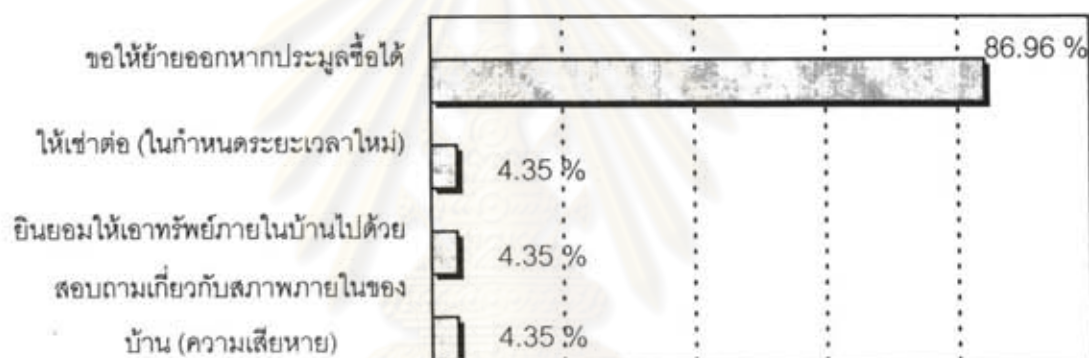
ลำดับ	เจรจา-ไม่เจรจา	จำนวนคำตอบ	ร้อยละ
1	เจรจาก่อนไปประมูลซื้อ	23	54.76
2	ไม่เจรจาก่อนไปประมูลซื้อ	19	45.24
	รวม	42	100

ศูนย์วิทยพัชกร
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

ประเด็นการเจรจากับผู้อยู่อาศัยเดิม

จากการสำรวจกลุ่มผู้ประมูลซื้อทาวน์เฮ้าส์ระดับราคาปานกลางจากกรมบังคับคดี พบว่า ผู้เข้าประมูลซื้อที่เข้าไปเจรจากับผู้อยู่อาศัยเดิม ส่วนใหญ่เจรจาขอให้ผู้อยู่อาศัยเดิมย้ายออกเมื่อผู้ซื้อประมูลซื้อทาวน์เฮ้าส์ได้ จำนวน 20 ราย และส่วนที่เหลือให้เช่าต่อ (ในกำหนดระยะเวลาใหม่) ยินยอมให้เอาทรัพย์สินภายในบ้านไปด้วย สอบถามเกี่ยวกับสภาพภายในบ้าน(ความเสียหาย) มีจำนวนอย่างละ 1 ราย

แผนภูมิที่ 5.28 แสดงประเด็นการเจรจากับผู้อยู่อาศัยเดิม



ตารางที่ 5.28 แสดงประเด็นการเจรจากับผู้อยู่อาศัยเดิม

ลำดับ	ประเด็นการเจรจากับผู้อยู่อาศัยเดิม	จำนวนคำตอบ	ร้อยละ
1	ขอให้ย้ายออกหากประมูลซื้อได้	20	86.96
2	ให้เช่าต่อ (ในกำหนดระยะเวลาใหม่)	1	4.35
3	ยินยอมให้เอาทรัพย์สินภายในบ้านไปด้วย	1	4.35
4	สอบถามเกี่ยวกับสภาพภายในบ้าน(ความเสียหาย)	1	4.35
รวม		23	100

แผนภูมิที่ 5.29 แสดงโครงสร้างขั้นตอนการตรวจสอบผู้อยู่อาศัย



5.2.2.4 ขั้นตอนี่ 4 ตรวจสอบสถานะทางการเงินและแหล่งที่มาของเงิน มัดจำ

การตรวจสอบความสามารถในการขอสินเชื่อ

จากการสำรวจกลุ่มผู้ประมูลซื้อทาว์นเฮ้าส์ระดับราคาปานกลางจากกรมบังคับคดี พบว่า ส่วนใหญ่ผู้ประมูลซื้อจะตรวจสอบสถานะทางการเงินว่ามีความสามารถในการขอสินเชื่อจากสถาบันการเงินก่อน คิดเป็นร้อยละ 78 และ ไม่ตรวจสอบสถานะทางการเงิน คิดเป็นร้อยละ 22 แผนภูมิที่ 5.30 แสดงการตรวจสอบความสามารถในการขอสินเชื่อ



ตารางที่ 5.29 แสดงการตรวจสอบความสามารถในการขอสินเชื่อ

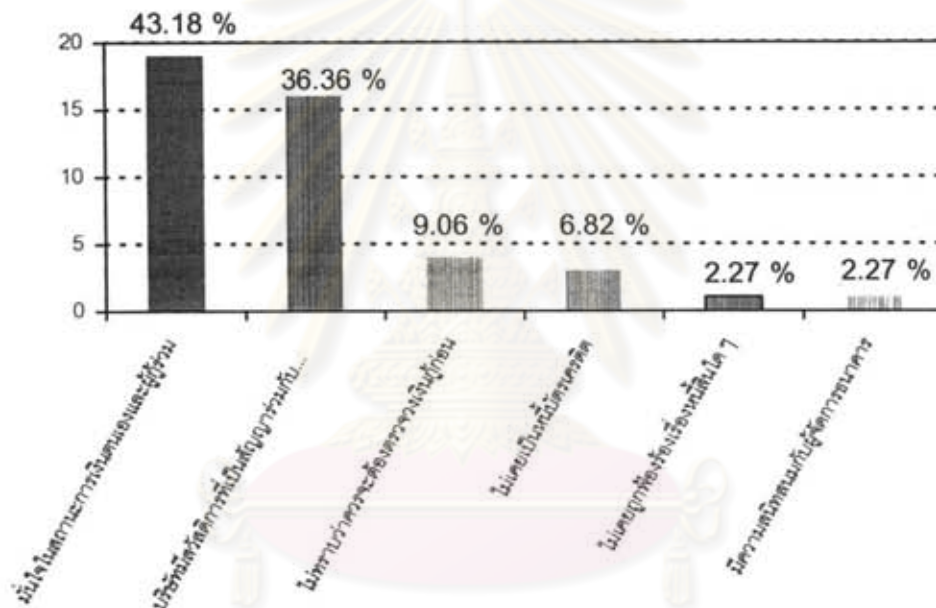
ตรวจสอบเงินกู้	รวม	
	จำนวน	ร้อยละ
ตรวจสอบ	69	78
ไม่ตรวจสอบ	19	22
รวม	88	100

ภาพที่ 33 ตัวอย่างคำขอตรวจสอบข้อมูลเครดิตบุคคลธรรมดา เพื่อขอสินเชื่อจากสถาบันการเงิน

สาเหตุที่ไม่ได้ตรวจสอบความสามารถในการขอสินเชื่อ

จากการสำรวจกลุ่มผู้ประกอบการที่เข้าระดับราคาปานกลางจากกรมบังคับคดี พบว่า ส่วนใหญ่มั่นใจที่ได้ตรวจสอบเพราะมั่นใจในสถานะทางการเงินของตนเอง จำนวน 19 ราย ในจำนวนนี้มีเหตุผลอื่นร่วมด้วยดังนี้ บริษัทมีสวัสดิการร่วมกับสถาบันการเงิน จำนวน 16 ราย ไม่ทราบว่าจะควรจะต้องตรวจก่อน 4 ราย ไม่เคยเป็นหนี้บัตรเครดิต 3 ราย

แผนภูมิที่ 5.31 แสดงสาเหตุที่ไม่ได้ตรวจสอบความสามารถในการขอสินเชื่อ



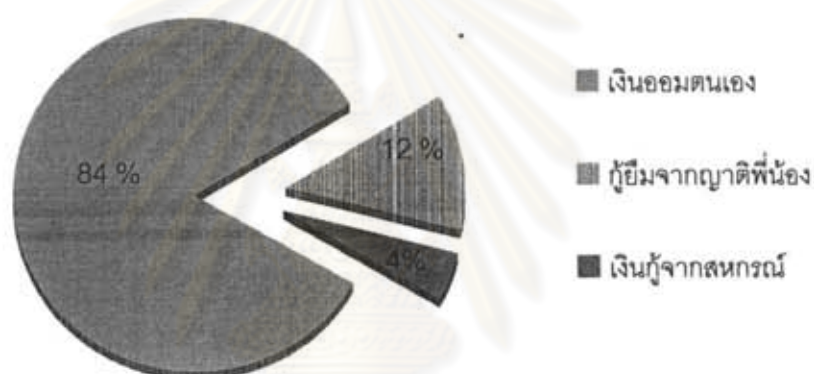
ตารางที่ 5.30 แสดงสาเหตุที่ไม่ได้ตรวจสอบความสามารถในการขอสินเชื่อ

ลำดับ	สาเหตุ	จำนวนคำตอบ	ร้อยละ
1	มั่นใจสถานะการเงินตนเอง/ผู้กู้ร่วม	19	43.18
2	บริษัทมีสวัสดิการร่วมกับสถาบันการเงิน	16	36.36
3	ไม่ทราบว่าควรจะต้องตรวจก่อน	4	9.09
4	ไม่เคยเป็นหนี้บัตรเครดิต	3	6.82
5	ไม่เคยถูกฟ้องร้องเรื่องหนี้สินใด ๆ	1	2.27
6	มีความสนิทสนมกับผู้จัดการธนาคาร	1	2.27
	รวม	44	100

แหล่งที่มาของเงินมัดจำก่อนเข้าประมูลซื้อ

จากการสำรวจจากผู้ประมูลซื้อทาวน์เฮ้าส์ระดับราคาปานกลางจากกรมบังคับคดี พบว่า ส่วนใหญ่แหล่งที่มาของเงินมัดจำเป็นเงินออมของตนเอง คิดเป็นร้อยละ 84 รองลงมา กู้ยืมญาติพี่น้อง คิดเป็นร้อยละ 12 และ กู้ยืมสหกรณ์ คิดเป็นร้อยละ 4

แผนภูมิที่ 5.32 แสดงแหล่งที่มาของเงินมัดจำก่อนเข้าประมูลซื้อ



ตารางที่ 5.31 แสดงแหล่งที่มาของเงินมัดจำก่อนเข้าประมูลซื้อ

แหล่งที่มาเงินมัดจำ	รวม	
	จำนวน	ร้อยละ
เงินออมตนเอง	73	84
กู้ยืมญาติพี่น้อง	11	12
กู้ยืมสหกรณ์	4	4
รวม	88	100

ผู้วิจัยวิเคราะห์ว่า แนวคิดทฤษฎีทางการเงิน “ระยะขยายครอบครัว” เป็นระยะที่มีการออมของครอบครัวสูงกว่า “ระยะเริ่มตั้งครอบครัว” เพราะต้องมีค่าใช้จ่ายมากกว่าที่จะมีการออม

แผนภูมิที่ 5.33 แสดงโครงสร้างการตรวจสอบความสามารถในการขอสินเชื่อ



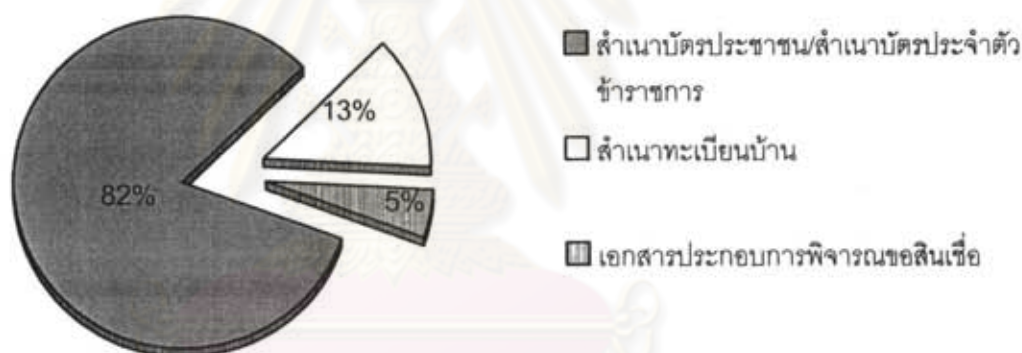
ศูนย์วิทยทรัพยากร
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

5.2.2.5 ขั้นตอนที่ 5 เตรียมเอกสารเข้าประมูลซื้อ

การเตรียมเอกสารในการประมูลซื้อ

จากการสำรวจกลุ่มผู้ประมูลซื้อทาวน์เฮ้าส์ระดับราคาปานกลางจากกรมบังคับคดี พบว่าจำนวนทั้งหมดของผู้เข้าประมูลเตรียมเอกสารตามระเบียบของกรมบังคับคดี คือ สำเนาบัตรประชาชน หรือ บัตรประจำตัวข้าราชการ ในจำนวนนี้ 14 รายได้นำสำเนาทะเบียนบ้านไปด้วย และในจำนวนนี้เช่นกันได้นำเอกสารประกอบการพิจารณาขอสินเชื่อจากสถาบันการเงินมา 5 ราย

แผนภูมิที่ 5.34 แสดงการเตรียมเอกสารในการประมูลซื้อ



ตารางที่ 5.32 แสดงการเตรียมเอกสารในการประมูลซื้อ

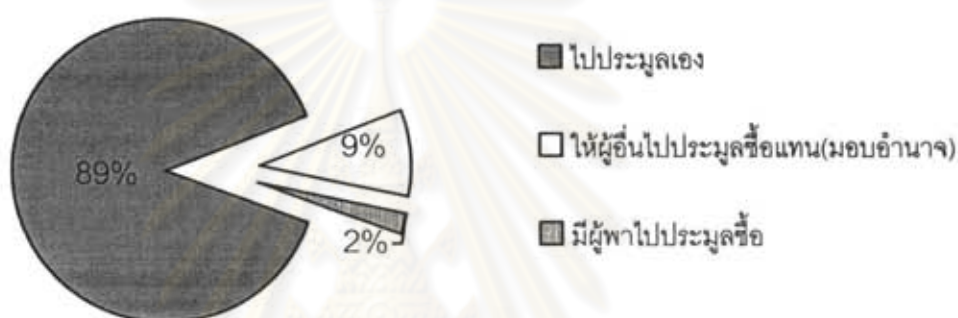
ลำดับ	จำนวนสมาชิกผู้อยู่อาศัยเดิม	จำนวนคำตอบ	ร้อยละ
1	สำเนาบัตรประชาชน/บัตรประจำตัวข้าราชการ	88	82.24
2	สำเนาทะเบียนบ้าน	14	13.08
3	เอกสารประกอบการพิจารณาขอสินเชื่อ	5	4.67
รวม		107	100

จากการวิเคราะห์ผู้วิจัยพบว่า นอกจากสำเนาบัตรประชาชนหรือสำเนาประจำตัวบัตรข้าราชการแล้ว เอกสารอื่นผู้ตอบแบบสัมภาษณ์อาจนำมาด้วยเพราะเข้าใจว่าต้องใช้ ดั่งนิติกรรมอื่น ๆ หรือ อาจนำมาประกอบเพื่อการขอพิจารณาสินเชื่อจากสถาบันการเงิน

วิธีการเข้าประมูลซื้อ

จากการสำรวจกลุ่มผู้ประมูลซื้อทาว์นเฮ้าส์ระดับราคาปานกลางจากกรมบังคับคดี พบว่า ส่วนใหญ่ผู้ซื้อจะไปเข้าประมูลด้วยตนเอง คิดเป็นร้อยละ 89 รองลงมามอบอำนาจให้ผู้อื่นไปแทน คิดเป็นร้อยละ 9 และมีผู้พาไปประมูล คิดเป็นร้อยละ 2

แผนภูมิที่ 5.35 แสดงวิธีการเข้าประมูลซื้อ



ตารางที่ 5.33 แสดงวิธีการเข้าประมูลซื้อ

วิธีการไปประมูล	รวม	
	จำนวน	ร้อยละ
ไปประมูลด้วยตนเอง	72	89
มอบอำนาจให้ผู้อื่นไป	8	9
มีผู้พาไป	2	2
รวม	82	100

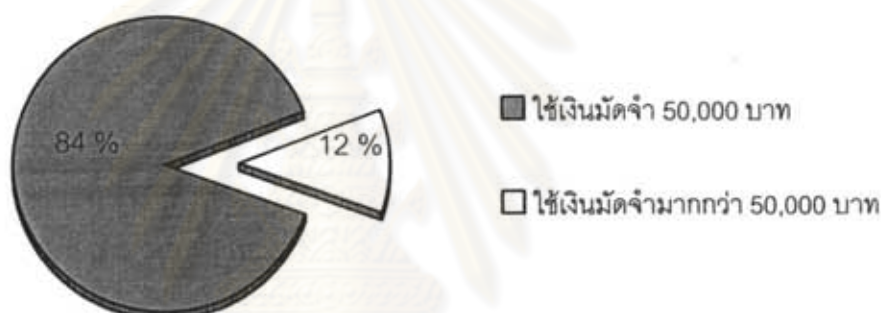
ผู้วิจัยวิเคราะห์ว่า การซื้อที่อยู่อาศัยถือเป็นสินค้าที่มีราคาสูง เป็นการตัดสินใจครั้งสำคัญ ของชีวิตตามแนวคิดทฤษฎีทางการตลาด ที่ต้องใช้เวลาและให้ความสำคัญในการเลือกซื้อสินค้า ประเภทคงทนถาวร (Durable goods) ดังนั้น ผู้ประมูลซื้อจึงจำเป็นต้องไปด้วยตนเอง แต่ก็มีบางรายที่ มอบอำนาจให้ผู้อื่นไปแทน เนื่องจากวันที่จัดประมูลขายเป็นวันทำงานของผู้ซื้อ ดังนั้นการจัดวัน เวลาดังกล่าวจึงอาจไม่เอื้ออำนวยให้กับบางกลุ่มของผู้เข้าประมูลซื้อ หรือผู้ประมูลซื้อบางรายอาจ ไม่มีความชำนาญในการซื้อในรูปแบบของการประมูลจึงจำเป็นต้องพึ่งผู้ที่เกี่ยวข้อง.....

5.2.2.6 ขั้นตอนที่ 6 เตรียมและวางเงินมัดจำเพื่อเข้าประมูลซื้อ

จำนวนเงินมัดจำที่ใช้ในการประมูล

จากการสำรวจจากผู้ประมูลซื้อทาวน์เฮ้าส์ระดับราคาปานกลางจากกรมบังคับคดี พบว่าส่วนใหญ่ใช้เงินมัดจำ 50,000 บาท คิดเป็นร้อยละ 84 และรองลงมา ใช้เงินมัดจำมากกว่า 50,000 บาท คิดเป็นร้อยละ 12

แผนภูมิที่ 5.36 แสดงจำนวนเงินมัดจำที่ใช้ในการประมูล

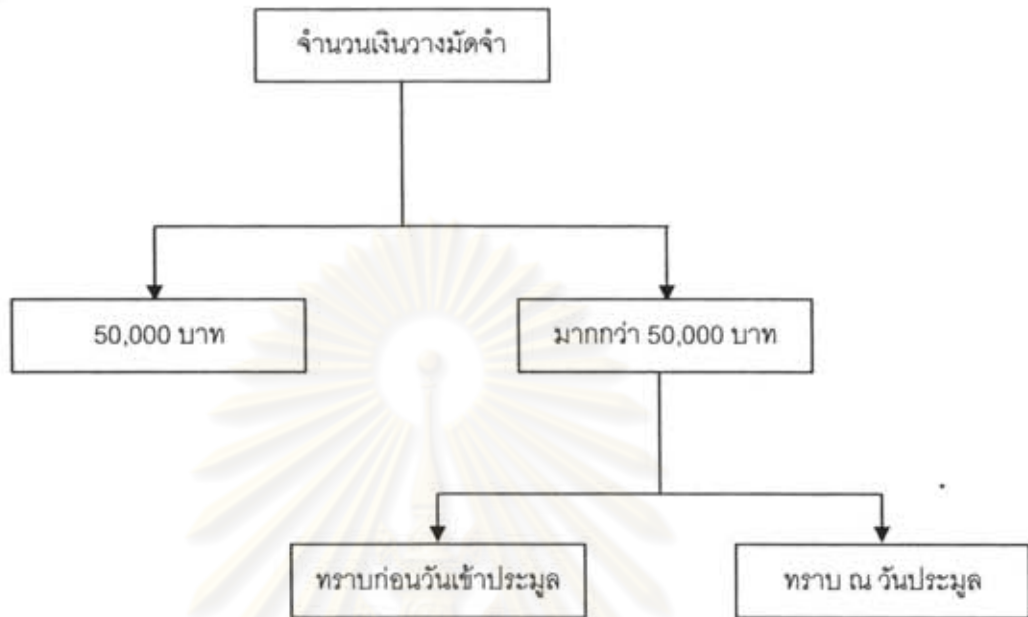


ตารางที่ 5.34 แสดงจำนวนเงินมัดจำที่ใช้ในการประมูล

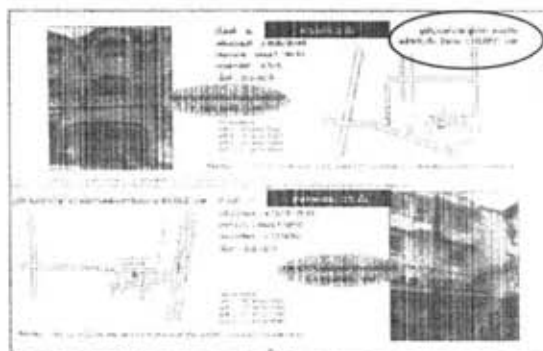
วิธีการไปประมูล	รวม	
	จำนวน	ร้อยละ
50,000 บาท	72	89
มากกว่า 50,000 บาท	8	9
รวม	80	98

จากข้อมูลของการสัมภาษณ์ผู้วิจัยวิเคราะห์พบว่า ผู้เข้าประมูลซื้อส่วนใหญ่ใช้เงินวางมัดจำตามระเบียบหลักของกรมบังคับคดีที่บังคับให้ต้องใช้เงินมัดจำเป็นเงินสดหรือแคชเชียร์เช็คเป็นจำนวนเงิน 50,000 บาท แต่ทาวน์เฮ้าส์บางรายการที่เคยขายไปแล้ว แล้วมีเหตุต้องนำกลับมาขายใหม่ กรมบังคับคดีจะกำหนดเงินวางมัดจำมากกว่า 50,000 บาท ดังนั้นผู้เข้าประมูลจำต้องทราบรายละเอียดส่วนนี้เพื่อจะได้ไม่เกิดความผิดพลาดในการเข้าประมูลสู้ราคากับผู้ซื้ออื่น

แผนภูมิที่ 5.37 แสดงโครงสร้างเงินวางมัดจำ



ภาพที่ 5.34 ตัวอย่างจำนวนเงินมัดจำเกิน 50,000 บาท จะระบุไว้ในหน้า 2 ของประกาศ



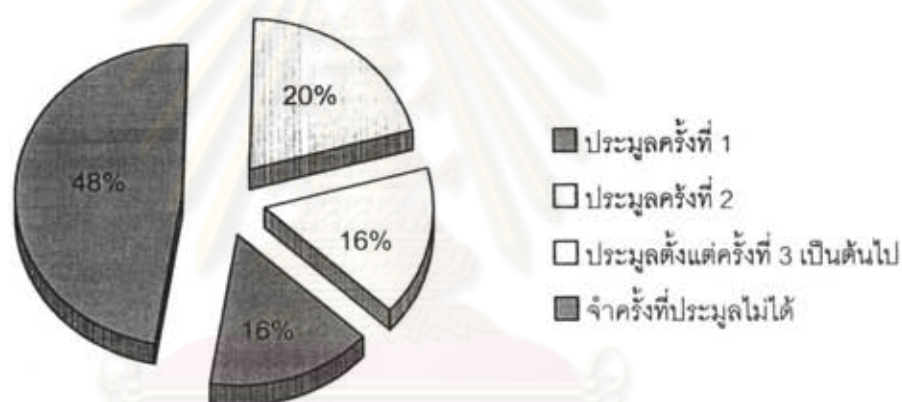
ภาพที่ 5.35 ตัวอย่างจำนวนเงินมัดจำเกิน 50,000 บาท ระบุไว้ในหนังสือซองซอง

5.2.2.7 ขั้นตอนี่ 7 ประมูลซื้อ

ครั้งที่ประมูลซื้อทาวน์เฮ้าส์ได้

จากการสำรวจกลุ่มผู้ประมูลซื้อทาวน์เฮ้าส์ระดับราคาปานกลางจากกรมบังคับคดี พบว่า ส่วนใหญ่ผู้ซื้อประมูลได้ในการขายครั้งแรก คิดเป็นร้อยละ 48 รองลงมา ประมูลได้ในครั้งที่ 2 คิดเป็นร้อยละ 20 ครั้งที่ 3 เป็นต้นไป คิดเป็นร้อยละ 16 และจำครั้งที่ประมูลไม่ได้ คิดเป็นร้อยละ 16

แผนภูมิที่ 5.37 แสดงครั้งที่ประมูลซื้อของทาวน์เฮ้าส์ได้



ตารางที่ 5.35 แสดงครั้งที่ประมูลซื้อของทาวน์เฮ้าส์ได้

ครั้งที่	รวม	
	จำนวน	ร้อยละ
ครั้งที่ 1	42	48
ครั้งที่ 2	18	20
ครั้งที่ 3 เป็นต้นไป	14	16
จำไม่ได้	14	16
รวม	88	100

จากข้อมูลของแบบสัมภาษณ์ประกอบกับกฎระเบียบข้อบังคับของกรมบังคับคดี ผู้วิจัยวิเคราะห์ได้ว่า ประการแรก ผู้ประมูลส่วนใหญ่ยอมรับในการเริ่มต้นที่ราคาร้อยละ 80 ของราคาประเมินของเจ้าพนักงานบังคับคดี ในขณะที่การประมูลในครั้งที่สองเป็นต้นไป หากไม่มีผู้รับราคาในครั้งแรกแล้ว ราคาประมูลครั้งที่ 2 จะลดลงเหลือเพียงร้อยละ 50 ของราคาประเมินของเจ้าพนักงานบังคับคดี

ประการที่สอง การประมูลได้ในครั้งแรก บ่งบอกถึงการที่โจทก์และจำเลยตลอดจนผู้มีส่วนได้เสียของการขายทอดตลาด ไม่ติดใจคัดค้านราคาหรือการขายทาวน์เฮาส์แต่ประการใด ทำให้ไม่จำเป็นต้องขยายในครั้งแรกแล้วนำมาขายในครั้งที่สองอีก

กรณีที่มีผู้ประมูลได้ในนัดที่สอง วิเคราะห์ได้ 2 ประการคือ ครั้งแรกอาจมีผู้มีส่วนได้เสียการคัดค้านการขาย แต่พอครั้งที่สองผู้คัดค้านดังกล่าวไม่อาจคัดค้านได้ในครั้งต่อไป จึงทำให้ต้องขายให้กับผู้ที่ให้ราคาสูงสุด ประการที่สองคือ ครั้งแรกที่ขายโดยราคาเริ่มต้นที่ร้อยละ 80 แต่ก็ยังไม่เป็นที่สนใจของผู้ประมูล แต่พอนัดที่สอง ราคาจะลดลงร้อยละ 50 ทำให้มีผู้เข้าประมูลซื้อแข่งขันกันซื้อจนในที่สุดผู้ที่ให้ราคาสูงสุดชนะ

เมื่อเจ้าพนักงานเคาะไม้ 3 ครั้ง ผู้ที่ให้ราคาสูงสุดเป็นผู้ชนะการประมูล และต้องทำสัญญาจะซื้อขายกับเจ้าพนักงานบังคับคดีทันที โดยจะต้องชำระเงินส่วนที่เหลือภายในระยะเวลา 15 วัน ตามระเบียบข้อบังคับของกรมบังคับคดี

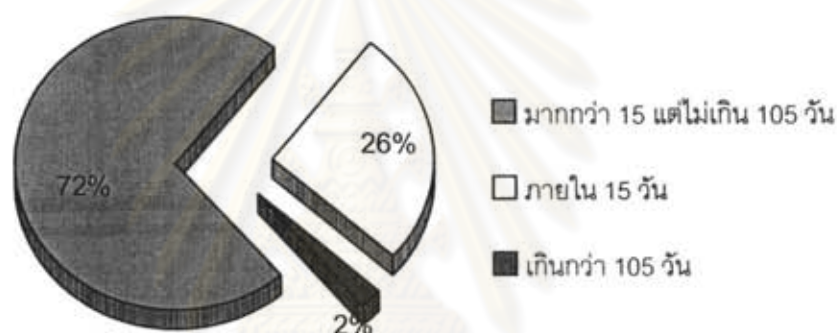


ภาพที่ 5.36 ตัวอย่างหนังสือสัญญาจะซื้อขายที่ผู้ประมูลซื้อได้ต้องทำกับกรมบังคับคดี

5.2.2.8 ขั้นตอนที่ 8 หลังจากประมวลซื้อทาว์นเข้าสั้ได้ การชำระเงินส่วนที่เหลือ

จากการสำรวจจากผู้ประมวลซื้อทาว์นเข้าสั้ระดับราคาปานกลางจากกรมบังคับคดี พบว่า ส่วนใหญ่ชำระเงินส่วนที่เหลือมากกว่า 15 วันแต่ไม่เกิน 105 วัน คิดเป็นร้อยละ 72 รองลงมา ชำระราคาภายใน 15 วัน คิดเป็นร้อยละ 26 และชำระราคาเกินกว่า 105 วัน คิดเป็นร้อยละ 2

แผนภูมิที่ 5.38 แสดงระยะเวลาชำระเงินส่วนที่เหลือ



ตารางที่ 5.36 แสดงระยะเวลาชำระเงินส่วนที่เหลือ

ระยะเวลาชำระเงิน	รวม	
	จำนวน	ร้อยละ
มากกว่า 15 แต่ไม่เกิน 105 วัน	63	72
ภายใน 15 วัน	23	26
เกินกว่า 105 วัน	2	2
รวม	88	100

จากข้อมูลแบบสัมภาษณ์ ผู้วิจัยวิเคราะห์ว่า ผู้ประมวลซื้อทาว์นเข้าสั้ได้และชำระราคา มากกว่า 15 วัน แต่ไม่เกิน 105 วัน เหตุผลเนื่องจะใช้เวลาดำเนินการขอสินเชื่อกับสถาบันการเงิน โดยผู้ประมวลซื้อต้องเขียนคำร้องขออนุญาตขยายเวลาชำระเงินส่วนที่เหลือกับเจ้าพนักงานบังคับ

คดี โดยมีเหตุผลว่าเพื่อขอสินเชื่อจากสถาบันการเงิน ในขณะที่ผู้ที่ไม่ขอขยายระยะเวลาโดยได้ชำระเงินส่วนที่เหลือภายใน 15 วันนั้นจำเป็นต้องชำระโดยเงินสดเท่านั้น บางกรณีชำระเงินส่วนที่เหลือใช้ระยะเวลามากกว่า 105 วัน มี 2 ราย เพราะมีการยื่นคำร้องขออนุญาตขยายระยะเวลาชำระเงินออกไปเป็นกรณีพิเศษ เหตุผลเพราะผู้ที่เป็นเจ้าของบ้านเดิมคัดค้านการขายทอดตลาดของเจ้าพนักงานบังคับคดี โดยผู้คัดค้านได้อุทธรณ์ต่อศาลว่าการขายทอดตลาดของเจ้าพนักงานบังคับคดีนั้น ขายไปโดยไม่ชอบด้วยกฎหมาย

ตารางที่ 5.37 แสดงการเปรียบเทียบผลวิจัยกับแนวคิดทฤษฎีนิติศาสตร์

ประเด็นวิเคราะห์	ผลการวิจัย	แนวคิดทฤษฎี	ผลการวิเคราะห์
การขยายระยะเวลาชำระเงิน	ขยายเวลาได้เกินกว่าที่กฎหมายกำหนด	นิติศาสตร์-หลักและข้อยกเว้น	สอดคล้องกับแนวคิดทฤษฎี

ในทางนิติศาสตร์ ตัวบทกฎหมาย ทั้งที่เป็นลายลักษณ์อักษรหรือธรรมเนียมปฏิบัติ จะประกอบไปด้วย “หลักของกฎหมาย” และ “ข้อยกเว้นของกฎหมาย” การนำไปใช้ จะเริ่มจาก “หลัก” ก่อนเสมอ เช่น ผู้ประมุขซื้อได้ต้องชำระเงินส่วนที่เหลือตามหลักของกฎหมาย คือ ภายในระยะเวลา 15 วัน แต่หากมีเหตุผลที่ต้องขอขยายระยะเวลาการชำระเงินออกไป เช่นในการขอสินเชื่อ กฎหมายก็มีข้อยกเว้นให้เจ้าพนักงานบังคับคดีอนุญาตให้ผู้ซื้อขยายเวลาออกไปอีก 90 วัน หรือประมาณ 3 เดือน รวมกับ 15 วันแรก เป็น 105 วัน แต่ต้องไม่เกินระยะเวลาที่กำหนดนี้และการขยายมีเพียงครั้งเดียวเท่านั้น จากข้อมูลที่ศึกษาพบว่า ส่วนใหญ่ของผู้ประมุขใช้ข้อยกเว้นของกฎหมายขอขยายระยะเวลาชำระเงินส่วนที่เหลือ คิดเป็นร้อยละ 72

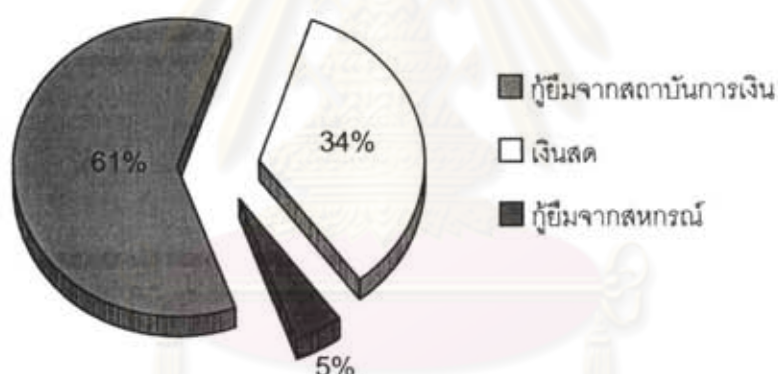
นอกจากข้อยกเว้นจะเป็นประโยชน์และเอื้ออำนวยต่อการเข้าประมูลแล้ว มีบางกรณีที่ไม่อาจเข้าครอบครองบ้านได้ เช่นกรณีที่เจ้าของบ้านเดิมคัดค้านการขายทอดตลาด และอาจต้องใช้เวลหลายปีในกระบวนการยุติธรรม ผู้ซื้อก็อาจยื่นคำร้องต่อเจ้าพนักงานบังคับคดีให้ขยายเวลาชำระเงินออกไปอีกได้มากกว่า 105 วันตามข้อยกเว้นแรก จึงอาจเรียกได้ว่าเป็น “ข้อยกเว้นของ

ช้อยกเว้น" ซึ่งหลักการของกฎหมายข้อนี้สามารถเอื้อประโยชน์และเยียวยาปัญหาให้กับผู้เช่า
 ประมูลซื้อบ้านแล้วไม่ได้บ้านได้ในระดับหนึ่งเลยทีเดียว

วิธีการชำระเงินส่วนที่เหลือ

จากการสำรวจกลุ่มผู้ประมูลซื้อทาวน์เฮ้าส์ระดับราคาปานกลางจากกรมบังคับคดี พบว่า
 ส่วนใหญ่กู้ยืมจากสถาบันการเงิน คิดเป็นร้อยละ 61 รองลงมาชำระราคาเป็นเงินสด คิดเป็นร้อย
 ละ 34 และกู้ยืมจากสหกรณ์ คิดเป็นร้อยละ 5

แผนภูมิที่ 5.39 แสดงวิธีการชำระเงินส่วนที่เหลือ



ตารางที่ 5.38 แสดงแหล่งที่มาของเงินที่ชำระส่วนที่เหลือ

วิธีการชำระเงินส่วนที่เหลือ	รวม	
	จำนวน	ร้อยละ
กู้ยืมจากสถาบันการเงิน	54	61
เงินสด	30	34
กู้ยืมสหกรณ์	4	5
รวม	88	100

จากข้อมูลของแบบสัมภาษณ์ ประกอบกับแนวคิดทฤษฎีของศาสตร์ทางการเงิน ผู้วิจัยวิเคราะห์ว่า ผู้ที่ซื้อทาวน์เฮ้าส์เป็นเงินสดมีมากถึงร้อยละ 34 เป็นอันดับสองรองจากผู้ซื้อสินเชื่อจากสถาบันการเงิน ซึ่งสอดคล้องกับแนวคิด ระยะขยายครอบครัว จะมีการวางแผนการใช้เงินเพื่อสร้างหลักประกันให้แก่ครอบครัว การเก็บออมเพื่อซื้อบ้านเป็นของตนเอง

และจากข้อมูลส่วนตัวของผู้ตอบแบบสัมภาษณ์ ในด้าน ที่อยู่อาศัยเดิม ความเป็นกรรมสิทธิ์ของที่อยู่อาศัยเดิม ลำดับที่ของความเป็นกรรมสิทธิ์ของที่อยู่อาศัยใหม่ และสถานะสมรส ผู้วิจัยวิเคราะห์ว่า ส่วนใหญ่ที่อยู่อาศัยเดิมมีลักษณะเป็นทาวน์เฮ้าส์ และเป็นส่วนมากก็เป็นแบบไม่มีกรรมสิทธิ์ คือเป็นการเช่า การซื้อทาวน์เฮ้าส์หลังที่สัมภาษณ์ส่วนมากเช่นกัน เป็นการซื้อที่อยู่อาศัยเป็นหลังแรก และผู้ตอบแบบสัมภาษณ์ส่วนมากมีสภาพสมรส คือมีลักษณะความเป็นอยู่เป็นครอบครัวแล้ว ซึ่งสอดคล้องกับพฤติกรรมของศาสตร์ทางการเงินที่เรียกว่า "ระยะขยายครอบครัว" จะมีการซื้อที่อยู่อาศัยเพื่อให้มีกรรมสิทธิ์เป็นของตนเอง เพื่อขยายพื้นที่การใช้สอยเป็นต้น โดยมีการออมทางการเงินเป็นพื้นฐาน

ตารางที่ 5.39 แสดงการเปรียบเทียบผลวิจัยกับแนวคิดทฤษฎีทางการเงินและนิติศาสตร์

ประเด็นวิเคราะห์	ผลการวิจัย	แนวคิดทฤษฎี	ผลการวิเคราะห์
การออม	ออมเพื่อซื้อบ้าน	การเงิน	สอดคล้องกับแนวคิดทฤษฎี
กรรมสิทธิ์	ต้องการเป็นเจ้าของ	นิติศาสตร์	สอดคล้องกับแนวคิดทฤษฎี

การโอนกรรมสิทธิ์ ณ สำนักงานที่ดินที่ภูมิลำเนาของทาวน์เฮ้าส์ตั้งอยู่

เมื่อผู้ซื้อได้ชำระราคาที่เหลือครบถ้วนแล้ว จะต้องยื่นคำร้อง "ขอรับหนังสือโอนกรรมสิทธิ์" ทางกรมบังคับคดีจะมอบต้นฉบับโฉนดที่ดิน และออกหนังสือ "ขอถอนอายุัดและโอนกรรมสิทธิ์ให้กับผู้ซื้อ" เพื่อนำไปยื่นให้กับเจ้าพนักงานที่ดินในเขตที่ทาวน์เฮ้าส์ซื้อได้มีภูมิลำเนาอยู่



ภาพที่ 5.37 ตัวอย่างคำร้องขอรับหนังสือโอนกรรมสิทธิ์

ภาพที่ 5.38 ตัวอย่างคำร้องขอรับหนังสือโอนกรรมสิทธิ์



ภาพที่ 5.39 ตัวอย่างใบนัดที่ดินด้านหน้าและด้านหลัง เพื่อผู้ซื้อจะนำไปแก้ทะเบียนกรรมสิทธิ์



ภาพที่ 5.40 สำนักงานที่ดินกรุงเทพมหานคร สาขาบึงกุ่ม

ผู้ซื้อต้องดำเนินการเองทั้งหมดในการทำนิติกรรมจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ และผู้ซื้อยังต้องชำระ ค่าธรรมเนียมโอน ค่าภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่าย และค่าฤชาอื่น ๆ ที่เกิดขึ้นทั้งหมด ณ สำนักงานที่ดิน หลังจากนั้นผู้ซื้อจะมีสิทธิ์ขอรับภาษีคืนโดยผู้ซื้อจะต้องนำใบเสร็จรับเงินในส่วนที่เสียภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่าย พร้อมกับคำร้อง "ขอรับคืนภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่าย" ภายในระยะเวลา 15 วัน มิฉะนั้นหากล่วงระยะเวลาดังกล่าว ผู้ซื้อไม่อาจจะขอรับภาษีหัก ณ ที่จ่าย นี้คืนได้ เมื่อยื่นคำร้องขอรับคืนภาษีแล้ว ผู้ซื้อจะยังไม่ได้รับเงินคืนทันที แต่ผู้ซื้อจะต้องรอให้ล่วงระยะเวลาออกไปอีก ไม่น้อยกว่า 30 วัน ผู้ซื้อจึงมาขอรับเงินภาษีหัก ณ ที่จ่ายคืนได้ โดยผู้ซื้อต้องเขียน "คำร้อง (๗)" เพื่อขอรับเงินคืน

จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

This is a Thai government form for a loan application. It features a header with the Thai coat of arms and the text 'กรมส่งเสริมการค้าระหว่างประเทศ' (Department of International Trade Promotion). The form contains various fields for personal and financial information, and a small circular stamp is visible at the top center.

ภาพที่ 5.41 ตัวอย่างคำร้องขอรับภาษีหัก ณ ที่จ่ายคืน

This is another Thai government form for a loan application, similar to the one above. It includes a header with the Thai coat of arms and the text 'กรมส่งเสริมการค้าระหว่างประเทศ'. A circular stamp is visible at the bottom center of the form.

ภาพที่ 5.42 ตัวอย่างใบเสร็จภาษีหัก ณ ที่จ่าย ที่จะต้องแนบไปกับคำร้องเพื่อขอคืนภาษี

This is a Thai government form for a loan application, similar to the others. It includes a header with the Thai coat of arms and the text 'กรมส่งเสริมการค้าระหว่างประเทศ'. A circular stamp is visible at the bottom center of the form.

ภาพที่ 5.43 ตัวอย่างคำร้อง (๗) ขอรับเงินภาษีคืน หลังจากยื่นคำร้องขอคืนอย่างน้อย

30 วัน

การทราบบสิทธิ์ในการขอคืนภาษีหัก ณ ที่จ่าย

จากการสำรวจกลุ่มผู้ประมวลซื้อทาวน์เข้าสู่ระดับราคาปานกลางจากกรมบังคับคดี พบว่า ส่วนใหญ่ทราบบสิทธิ์ในการขอคืนภาษีหัก ณ ที่จ่าย คิดเป็นร้อยละ 72 และไม่ทราบบสิทธิ์ คิดเป็น ร้อยละ 28

แผนภูมิที่ 5.40 แสดงการทราบบสิทธิ์ในการขอคืนภาษีหัก ณ ที่จ่าย



ตารางที่ 5.40 แสดงการทราบบสิทธิ์ในการขอคืนภาษีหัก ณ ที่จ่าย

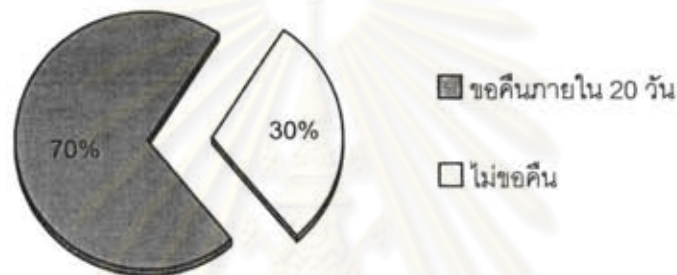
การทราบบสิทธิ์	รวม	
	จำนวน	ร้อยละ
ทราบ	63	72
ไม่ทราบ	25	28
รวม	88	100

ผู้วิจัยวิเคราะห์ว่า การประชาสัมพันธ์ให้ผู้ประมวลซื้อทราบว่า ผู้ซื้อมีสิทธิในการขอคืนภาษีหัก ณ ที่จ่าย ยังไม่ทั่วถึง เพราะหลักของกฎหมายมีอยู่ว่า ภาษีเงินได้บุคคลธรรมดา หน้าที่การชำระเป็นของผู้ที่มีเงินได้ซึ่งก็คือผู้ขายนั่นเองเพราะผู้ขายเป็นผู้รับเงิน กรณีการขายทอดตลาดผู้ขายก็คือลูกหนี้หรือเจ้าของบ้านเดิมซึ่งมิได้เดินทางไปโอนกรรมสิทธิ์ของตนให้กับผู้ซื้อคนใหม่ที่สำนักงานที่ดินด้วยตนเอง แต่ผู้ซื้อได้ใช้หนังสือที่กรมบังคับคดีออกให้ ซึ่งถือว่าเป็น "คำสั่งศาล" แทนการแสดงเจตนาของเจ้าของเดิม ดังนั้นผู้ซื้อจึงต้องชำระภาษีหัก ณ ที่จ่ายแทนผู้ขายไปด้วย ดังนั้นกฎหมายจึงให้สิทธิผู้ซื้อมาขอรับคืนเงินที่ตนเองชำระแทนผู้ขายไปก่อนแล้ว

สิทธิในการขอคืนภาษีหัก ณ ที่จ่าย

จากการสำรวจกลุ่มผู้ประมวลซื้อทาวน์เฮ้าส์ระดับราคาปานกลางจากกรมบังคับคดี พบว่าส่วนใหญ่ได้ดำเนินการขอคืนภาษีหัก ณ ที่จ่ายภายใน 20 วัน คิดเป็นร้อยละ 70 และไม่ขอคืน คิดเป็นร้อยละ 30

แผนภูมิที่ 5.41 แสดงสิทธิในการขอคืนภาษีหัก ณ ที่จ่าย



ตารางที่ 5.41 แสดงสิทธิในการขอคืนภาษีหัก ณ ที่จ่าย

ระยะเวลาขอคืน	รวม	
	จำนวน	ร้อยละ
ภายใน 20 วัน	62	70
ไม่ขอคืน	26	30
รวม	88	100

จากข้อมูลแบบสัมภาษณ์ ผู้วิจัยวิเคราะห์ว่าผู้ประมวลซื้อจำนวนมากทราบสิทธิของตนเองในการขอคืนภาษีหัก ณ ที่จ่าย แต่ก็ยังมีบางส่วนที่ไม่ทราบสิทธิของตนเอง ทำให้สูญเสียประโยชน์เป็นเงินจำนวนไม่น้อย เช่น ราคาของทาวน์เฮ้าส์ที่ประมวลได้อยู่ที่ประมาณ 1,000,000 บาท ภาษีหัก ณ ที่จ่ายจะอยู่ที่ประมาณ 20,000 บาท ซึ่งเป็นจำนวนที่สูงพอสมควร อีกทั้งระเบียบเรื่องระยะเวลาขอภาษีคืนเจ้าพนักงานบังคับคดีกำหนดว่าจะต้องกระทำภายใน 15 วัน ซึ่งส่วนใหญ่ผู้ประมวลซื้อได้ก็ปฏิบัติตามนั้น แต่ก็มีผู้ประมวลซื้อได้และทราบสิทธิบางรายมิได้ตั้งใจจะขอภาษีคืนด้วยเหตุผลที่ว่า การขอภาษีคืนมีความยุ่งยากในการติดต่อ จำนวน 2 ราย

5.2.2.9 ขั้นตอนที่ 9 การเข้าครอบครองทาว์นเฮ้าส์ที่จดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์แล้ว

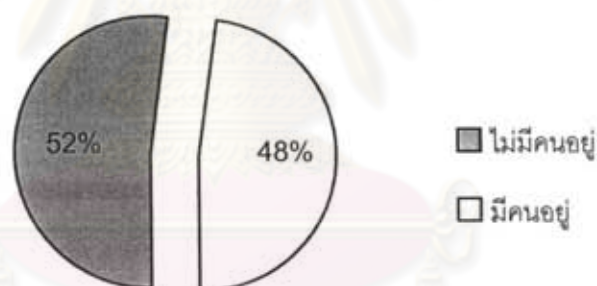
มี 2 กรณีที่เกิดขึ้น คือ กรณี ก. ไม่มีผู้อยู่อาศัย และกรณี ข. มีผู้อยู่อาศัย

กรณี ก. ไม่มีผู้อยู่อาศัย

การตรวจสอบผู้อยู่อาศัยหลังโอนกรรมสิทธิ์แล้ว

จากการสำรวจกลุ่มผู้ประมวลซื้อทาว์นเฮ้าส์ระดับราคาปานกลางจากกรมบังคับคดี พบว่า ส่วนใหญ่ไม่มีผู้อยู่อาศัยอยู่ คิดเป็นร้อยละ 52 และมีผู้อยู่อาศัยอยู่ คิดเป็นร้อยละ 48

แผนภูมิที่ 5.42 แสดงการตรวจสอบผู้อยู่อาศัย



ตารางที่ 5.42 แสดงการตรวจสอบผู้อยู่อาศัย

ตรวจสอบผู้อยู่อาศัย	รวม	
	จำนวน	ร้อยละ
ไม่มี	46	52
มี	42	48
รวม	88	100

และยังสามารถจำแนกเป็นรายละเอียดต่อไปได้อีกว่า ส่วนใหญ่ไม่มีผู้อาศัยอยู่ คิดเป็นร้อยละ 52 โดยแยกเป็น ไม่มีผู้อยู่อาศัยพร้อมกับสละการครอบครองแล้ว คิดเป็นร้อยละ 48 และไม่มีผู้อยู่แต่ยังคงมีการครอบครองอยู่ คิดเป็นร้อยละ 4 ที่เหลือ มีผู้อาศัยอยู่ คิดเป็นร้อยละ 48

แผนภูมิที่ 5.43 แสดงการตรวจสอบผู้อยู่อาศัย



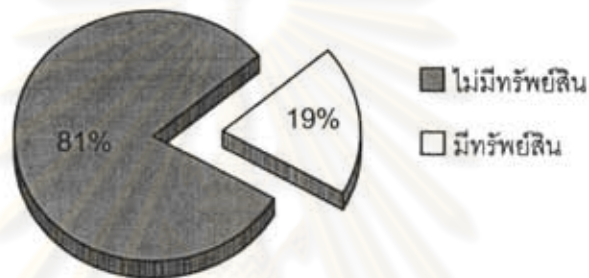
ตารางที่ 5.43 แสดงการตรวจสอบผู้อยู่อาศัย

ตรวจสอบผู้อยู่อาศัย	รวม	
	จำนวน	ร้อยละ
ไม่มี	42	48
ไม่มี แต่ยังไม่สละการครอบครอง	4	4
มี	42	48
รวม	88	100

การมีและไม่มีทรัพย์สินของผู้อยู่อาศัยเดิมภายในทาวน์เฮ้าส์

จากการสำรวจกลุ่มผู้ประมวลชื่อทาวน์เฮ้าส์ระดับราคาปานกลางจากกรมบังคับคดี พบว่า ส่วนใหญ่ไม่มีทรัพย์สินของผู้อยู่อาศัยเดิมภายในทาวน์เฮ้าส์ คิดเป็นร้อยละ 81 และมีทรัพย์สิน คิดเป็นร้อยละ 19

แผนภูมิที่ 5.44 แสดงการมีและไม่มีทรัพย์สินของผู้อยู่อาศัยเดิมภายในทาวน์เฮ้าส์



ตารางที่ 5.44 แสดงการมีและไม่มีทรัพย์สินของผู้อยู่อาศัยเดิมภายในทาวน์เฮ้าส์

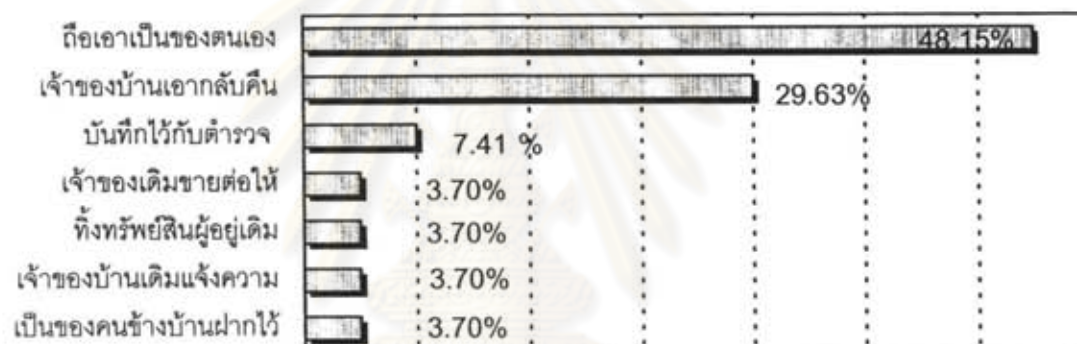
ทรัพย์สิน	รวม	
	จำนวน	ร้อยละ
ไม่มี	71	81
มี	17	19
รวม	88	100

จากข้อมูลการสัมภาษณ์ ประกอบกับแนวคิดทฤษฎีทางนิติศาสตร์ ผู้วิจัยวิเคราะห์ว่า ทรัพย์สินที่เป็นสังหาริมทรัพย์และมีใช่เป็นส่วนประกอบของบ้านแล้ว กรรมสิทธิ์ของทรัพย์สิน เหล่านั้นยังคงอยู่กับเจ้าของเดิม พระราชบัญญัติวิธีพิจารณาความแพ่ง มาตรา 296 ตรี มีหลักว่า เจ้าพนักงานบังคับคดีมีหน้าที่นำทรัพย์สินของลูกหนี้ไปขายทอดตลาดและนำเงินที่ได้ เก็บไว้คืนแก่ ลูกหนี้ต่อไป

การจัดการการกับทรัพย์สินของผู้อยู่อาศัยเดิม

จากการสำรวจกลุ่มผู้ประมุขีอทานวน์เข้าสัระดับราคาปานกลางจากกรมบังคับคดี พบว่า การจัดการกับทรัพย์สินที่อยู่ภายในบ้านที่ประมุขีอได้ ส่วนใหญ่ผู้ประมุขีอถือเอาเป็นของตนเอง จำนวน 13 ราย เจ้าของบ้านเอากลับคืน จำนวน 8 ราย แจ้งความลงบันทึกประจำวันไว้กับเจ้าหน้าที่ตำรวจ จำนวน 2 ราย เจ้าของเดิมขายต่อให้, ผู้ซื้อทังทรัพย์สินในบ้านไป, เจ้าของบ้านเดิมแจ้งความ, และเป็นของคณข้างบ้านฝากไว้, อย่างละ 1 ราย

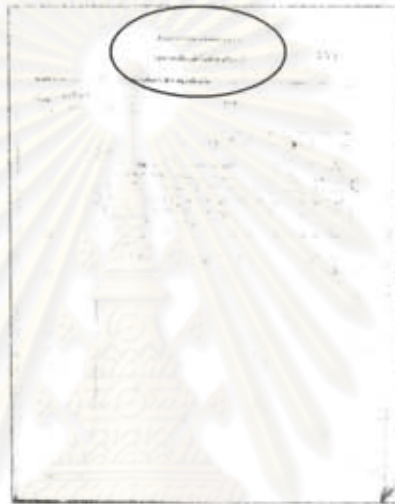
แผนภูมิที่ 5.45 แสดงการจัดการทรัพย์สินของผู้อยู่อาศัยเดิม



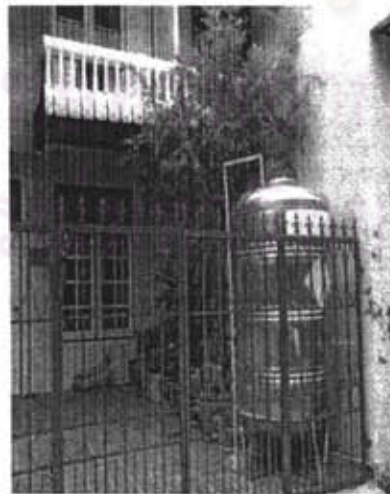
ตารางที่ 5.45 แสดงการจัดการทรัพย์สินของผู้อยู่อาศัยเดิม

ลำดับ	สาเหตุ	จำนวนคำตอบ	ร้อยละ
1	ถือเอาเป็นของตนเอง	13	48.15
2	เจ้าของบ้านเอากลับคืน	8	29.63
3	บันทึกไว้กับตำรวจ	2	7.41
4	เจ้าของเดิมขายต่อให้	1	3.70
5	ทังทรัพย์สินของเจ้าของเดิม	1	3.70
6	ถูกเจ้าของบ้านเดิมแจ้งความ	1	3.70
7	เป็นของคนข้างบ้านฝากไว้	1	3.70
รวม		27	100.00

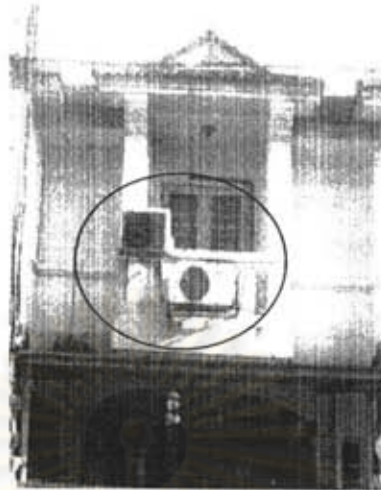
จากข้อมูลการสัมภาษณ์ ผู้วิจัยพบว่า ในทางปฏิบัติเรื่องทรัพย์สินภายในบ้านแล้ว เจ้าพนักงานบังคับคดีจะไม่มาตามเอาทรัพย์สินของเจ้าของบ้านเดิมกลับไปขายทอดตลาดอีก ดังนั้นผู้ที่ซื้อได้จึงจัดการกับทรัพย์สินดังกล่าวข้อมูลแบบสัมภาษณ์บรรยายข้างต้น ซึ่งผู้วิจัยพบว่าการกระทำดังกล่าวไม่สอดคล้องกับที่กฎหมายได้บัญญัติไว้ แต่ก็เป็นการปฏิบัติต่อกันมาจนปัจจุบัน



ภาพที่ 5.44 ตัวอย่างบันทึกประจำวันเจ้าหน้าที่ตำรวจ



ภาพที่ 5.45 ตัวอย่างทรัพย์สินในบ้านเป็นแท่งค้ำน้ำ



ภาพที่ 5.46 ตัวอย่างทรัพย์สินภายในบ้านเป็นเครื่องปรับอากาศ



ภาพที่ 5.47 ตัวอย่างทรัพย์สินภายในบ้านเป็นชุดรับแขก



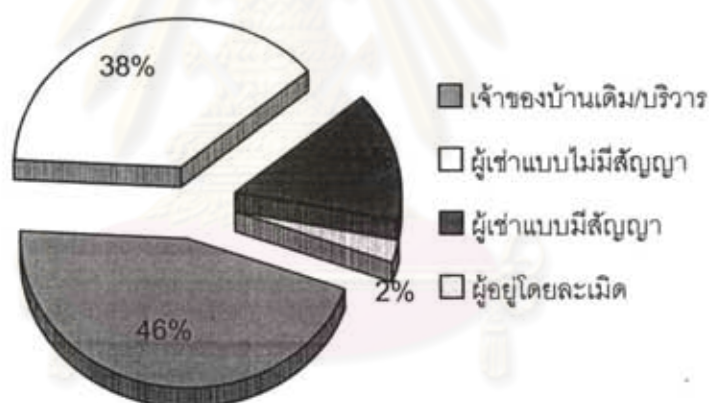
ภาพที่ 5.48 ตัวอย่างทรัพย์สินภายในบ้านเป็นครัวบิวท์อิน

กรณี ข. มีผู้อยู่อาศัยและยอมย้ายออก

สถานะผู้อยู่อาศัยเดิม

จากการสำรวจกลุ่มผู้ประมูลซื้อทาว์นเฮ้าส์ระดับราคาปานกลางจากกรมบังคับคดี กรณีสถานะของผู้ที่อาศัยอยู่ในทาว์นเฮ้าส์หลังที่จะประมูลขาย พบว่าส่วนใหญ่เป็นเจ้าของบ้านเดิมหรือบริวารของเจ้าของบ้านเดิม 19 ราย รองลงมาผู้อยู่อาศัยมีสถานะเป็นผู้เช่าแบบไม่มีสัญญาเช่า 16 ราย เป็นผู้อยู่อาศัยมีสถานะเป็นผู้เช่าแบบมีสัญญาเช่า 6 ราย และ ผู้อยู่อาศัยมีสถานะเป็นผู้อยู่โดยละเมิด 1 ราย

แผนภูมิที่ 5.46 แสดงสถานะผู้อยู่อาศัยเดิม



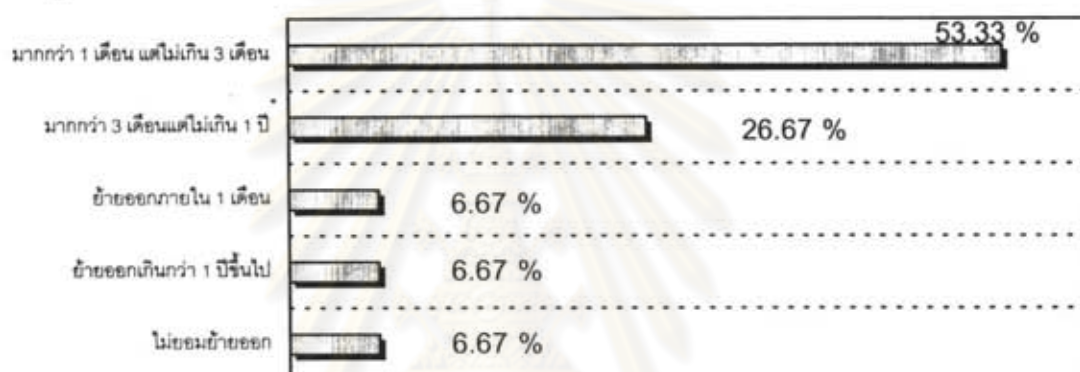
ตารางที่ 5.46 แสดงสถานะของผู้อยู่อาศัยเดิม

ลำดับ	สถานะของผู้อยู่อาศัยเดิม	จำนวนคำตอบ	ร้อยละ
1	เจ้าของบ้านเดิมหรือบริวาร	19	46
2	ผู้เช่าแบบไม่มีสัญญา	16	38
3	ผู้เช่าแบบมีสัญญา	6	14
4	ผู้อยู่โดยละเมิด	1	2
รวม		42	100.00

ระยะเวลาย้ายออกกรณีเป็นเจ้าของเดิมหรือบริวาร

จากการสำรวจกลุ่มผู้ประกอบการเข้าสักระดับราคาปานกลางจากกรมบังคับคดี พบว่า กรณีผู้อยู่อาศัยเป็นเจ้าของเดิมหรือบริวารส่วนใหญ่จะย้ายออกมากกว่า 1 เดือนแต่ไม่เกิน 3 เดือน จำนวน 8 ราย รองลงมาย้ายออกมากกว่า 3 เดือนแต่ไม่เกิน 1 ปี จำนวน 4 ราย และ ย้ายออกเกินกว่า 1 ปีขึ้นไป ย้ายออกภายใน 1 เดือน ไม่ยอมย้ายออก กรณีละ 1 ราย

แผนภูมิที่ 5.47 แสดงระยะเวลาย้ายออกกรณีเป็นเจ้าของเดิมหรือบริวาร



ตารางที่ 5.47 แสดงระยะเวลาย้ายออกกรณีเป็นเจ้าของเดิมหรือบริวาร

ลำดับ	ระยะเวลาย้ายออก	จำนวนคำตอบ	ร้อยละ
1	มากกว่า 1 เดือน แต่ไม่เกิน 3 เดือน	8	53.33
2	มากกว่า 3 เดือนแต่ไม่เกิน 1 ปี	4	26.67
3	ภายใน 1 เดือน	1	6.67
4	เกินกว่า 1 ปีขึ้นไป	1	6.67
5	ไม่ยอมย้ายออก	1	6.67
	รวม	15	100.00

ระยะเวลาย้ายออกกรณีเป็นผู้เช่าแบบมีสัญญา

จากการสำรวจกลุ่มผู้ประมวลซื้อทาวน์เฮ้าส์ระดับราคาปานกลางจากกรมบังคับคดี พบว่ากรณีผู้อยู่อาศัยเดิมเป็นผู้เช่าแบบมีสัญญาส่วนใหญ่จะย้ายออกมากกว่า 3 เดือนแต่ไม่เกิน 1 ปี ย้ายออกเกินกว่า 1 ปี กรณีละ 2 ราย และจะย้ายออกมากกว่า 1 เดือนแต่ไม่เกิน 3 เดือน จำนวน 1 ราย

แผนภูมิที่ 5.48 แสดงระยะเวลาย้ายออกกรณีเป็นผู้เช่าแบบมีสัญญา



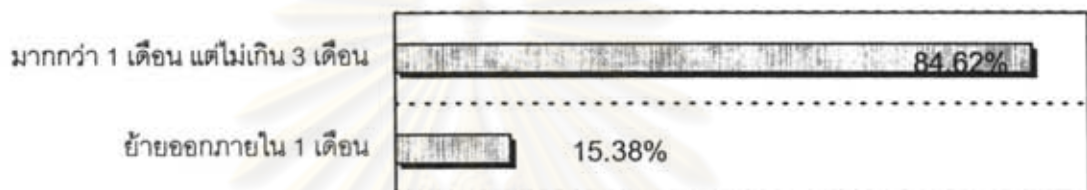
ตารางที่ 5.48 แสดงระยะเวลาย้ายออกกรณีเป็นผู้เช่าแบบมีสัญญา

ลำดับ	ระยะเวลาย้ายออก	จำนวนคำตอบ	ร้อยละ
1	มากกว่า 3 เดือนแต่ไม่เกิน 1 ปี	2	40.00
2	เกินกว่า 1 ปีขึ้นไป	2	40.00
3	มากกว่า 1 เดือนแต่ไม่เกิน 3 เดือน	1	20.00
รวม		5	100.00

ระยะเวลาย้ายออกกรณีเป็นผู้เช่าแบบไม่มีสัญญา

จากการสำรวจกลุ่มผู้ประมวลซื้อทาวน์เฮ้าส์ระดับราคาปานกลางจากกรมบังคับคดี พบว่ากรณีผู้อยู่อาศัยเดิมเป็นผู้เช่าแบบไม่มีสัญญาส่วนใหญ่จะย้ายออกภายใน 1 เดือนแต่ไม่เกิน 3 เดือน จำนวน 11 ราย รองลงมาย้ายออกภายใน 1 เดือน จำนวน 2 ราย

แผนภูมิที่ 5.49 แสดงระยะเวลาย้ายออกกรณีเป็นผู้เช่าแบบไม่มีสัญญา



ตารางที่ 5.49 แสดงระยะเวลาย้ายออกกรณีเป็นผู้เช่าแบบไม่มีสัญญา

ลำดับ	ระยะเวลาย้ายออก	จำนวน คำตอบ	ร้อยละ
1	มากกว่า 1 เดือนแต่ไม่เกิน 3 เดือน	11	84.62
2	ย้ายออกภายใน 1 เดือน	2	15.38
รวม		13	100.00

ระยะเวลาย้ายออกกรณีเป็นผู้อยู่อาศัยโดยละเมิด

จากการสำรวจกลุ่มผู้ประมุขชื่อทาวน์เฮ้าส์ระดับราคาปานกลางจากกรมบังคับคดี พบว่ากรณีผู้อยู่อาศัยเดิมเป็นผู้อยู่โดยละเมิดมีเพียงกรณีเดียวคือย้ายออกมากกว่า 3 เดือนแต่ไม่เกิน 1 ปี จำนวน 2 ราย

ตารางที่ 5.50 แสดงระยะเวลาย้ายออกกรณีเป็นผู้อยู่อาศัยโดยละเมิด

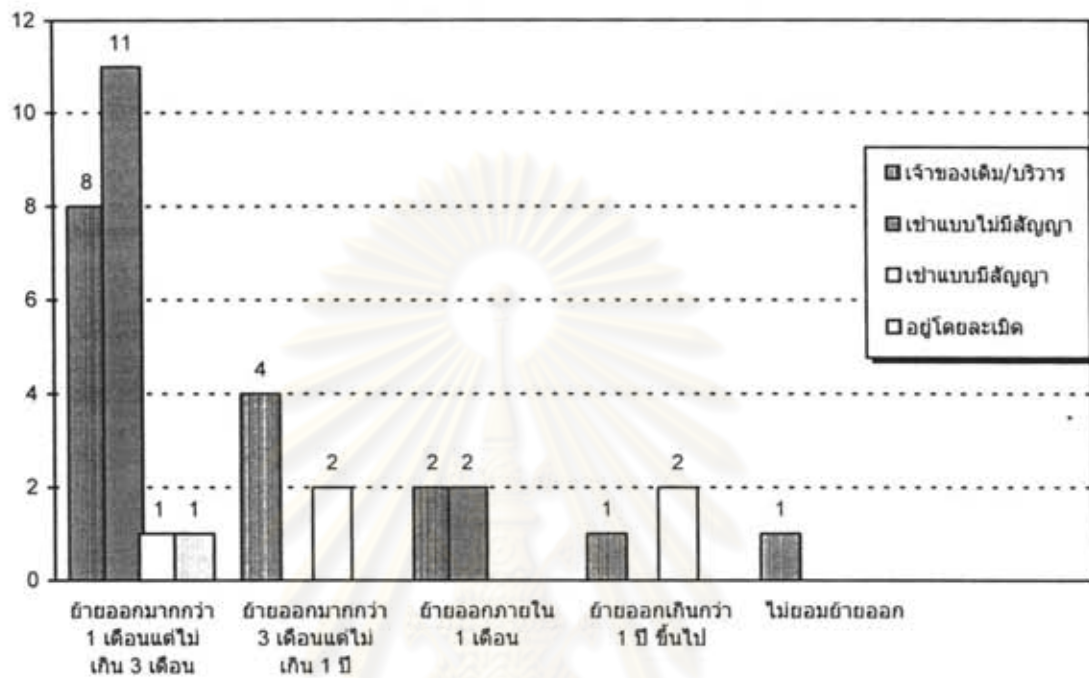
ลำดับ	ระยะเวลาย้ายออก	จำนวนคำตอบ	ร้อยละ
1	มากกว่า 3 เดือนแต่ไม่เกิน 1 ปี	2	100.00
	รวม	2	100.00

ผู้อาศัยอยู่โดยละเมิด คือผู้ที่เข้ามาอาศัยอยู่โดยไม่ได้เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในทาวน์เฮ้าส์หลังที่พิพาทนั้น อีกทั้งผู้อยู่มิได้มีนิติกรรมสัญญาใด ๆ กับเจ้าของทาวน์เฮ้าส์ เช่น นิติกรรมเช่าหรือการอนุญาตให้ครอบครอง ในทางกฎหมายอาจจำแนกได้ว่าผู้ที่เข้ามาอาศัยอยู่โดยเจ้าของบ้านมิได้รู้เห็นนั้น กรณีอาจมีความผิดในทางอาญาด้วย

ผู้อาศัยอยู่โดยละเมิดที่กลุ่มตัวอย่างให้การสัมภาษณ์เป็นผู้ที่เข้ามาอยู่อาศัยในลักษณะเป็นการบุกรุกโดยต่อสาธารณูปโภค เช่น ไฟฟ้า ประปา จากทาวน์เฮ้าส์หลังที่ติดกัน

จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

แผนภูมิที่ 5.50 แสดงระยะเวลาย้ายออกกรณีเปรียบเทียบทุกกรณี



จากการสำรวจกลุ่มผู้ประมูลซื้อทาวน์เฮ้าส์ระดับราคาปานกลางจากกรมบังคับคดี พบว่า กรณีที่มีคนอยู่ส่วนใหญ่จะย้ายออกมากกว่า 1 เดือนแต่ไม่เกิน 3 เดือน มีจำนวน 21 ราย ซึ่งส่วนใหญ่ผู้อยู่อาศัยมีสถานะเป็นผู้เช่าแบบไม่มีสัญญา และ ผู้อยู่อาศัยมีสถานะเป็นเจ้าของบ้านเดิม รองลงมาย้ายออกมากกว่า 3 เดือนแต่ไม่เกิน 1 ปี มีจำนวน 6 ราย ย้ายออกภายใน 1 เดือน มีจำนวน 4 ราย ย้ายออกเกิน 1 ปีขึ้นไป มีจำนวน 3 ราย และ ไม่ยอมย้ายออกเลย จำนวน 1 ราย

จากข้อมูลที่สัมภาษณ์ ประกอบแนวคิดทฤษฎีของกฎหมาย ผู้วิจัยวิเคราะห์ว่า ปัญหาหลักของการซื้อบ้านจากกรมบังคับคดีคือกรณีมีผู้อยู่อาศัยแล้วไม่ยอมย้ายออก จะพบว่ากลุ่มที่ประวิงเวลาย้ายออกมากมีสองกลุ่ม กลุ่มแรกคือ กลุ่มของผู้ที่เป็นเจ้าของบ้านเดิมและบริวาร เหตุผลเพราะมีความรู้สึกผูกพันกับที่อยู่อาศัยของตนเอง เพราะยังไม่มีที่อยู่ใหม่ หรืออาจคิดว่าการฟ้องร้องขับไล่เป็นเพียงคดีแพ่ง มิใช่คดีอาญาที่จะต้องถูกลงโทษแต่ประการใด เพราะหลักของคดีแพ่ง คือ ให้กระทำการ และให้งดกระทำการเท่านั้น

กลุ่มต่อมาคือกลุ่มผู้เช่า พบว่าผู้อยู่อาศัยที่มีสถานะเป็นผู้เช่าแบบมีสัญญา จะใช้สิทธิอยู่อาศัยตามสัญญาเช่าซึ่งผู้ประมูลซื้อได้จะต้องเจรจากับผู้เช่า เพื่อตกลงให้สัญญาเช่าสิ้นสุด

นอกนั้นแล้วผู้ประมูลซื้อได้ไม่สามารถดำเนินการใด ๆ ได้ เพราะกฎหมายมีหลักว่า ผู้ถือกรรมสิทธิคนใหม่ต้องรับเอาสัญญาเช่าระหว่างผู้เช่ากับเจ้าของกรรมสิทธิเดิมมาด้วย

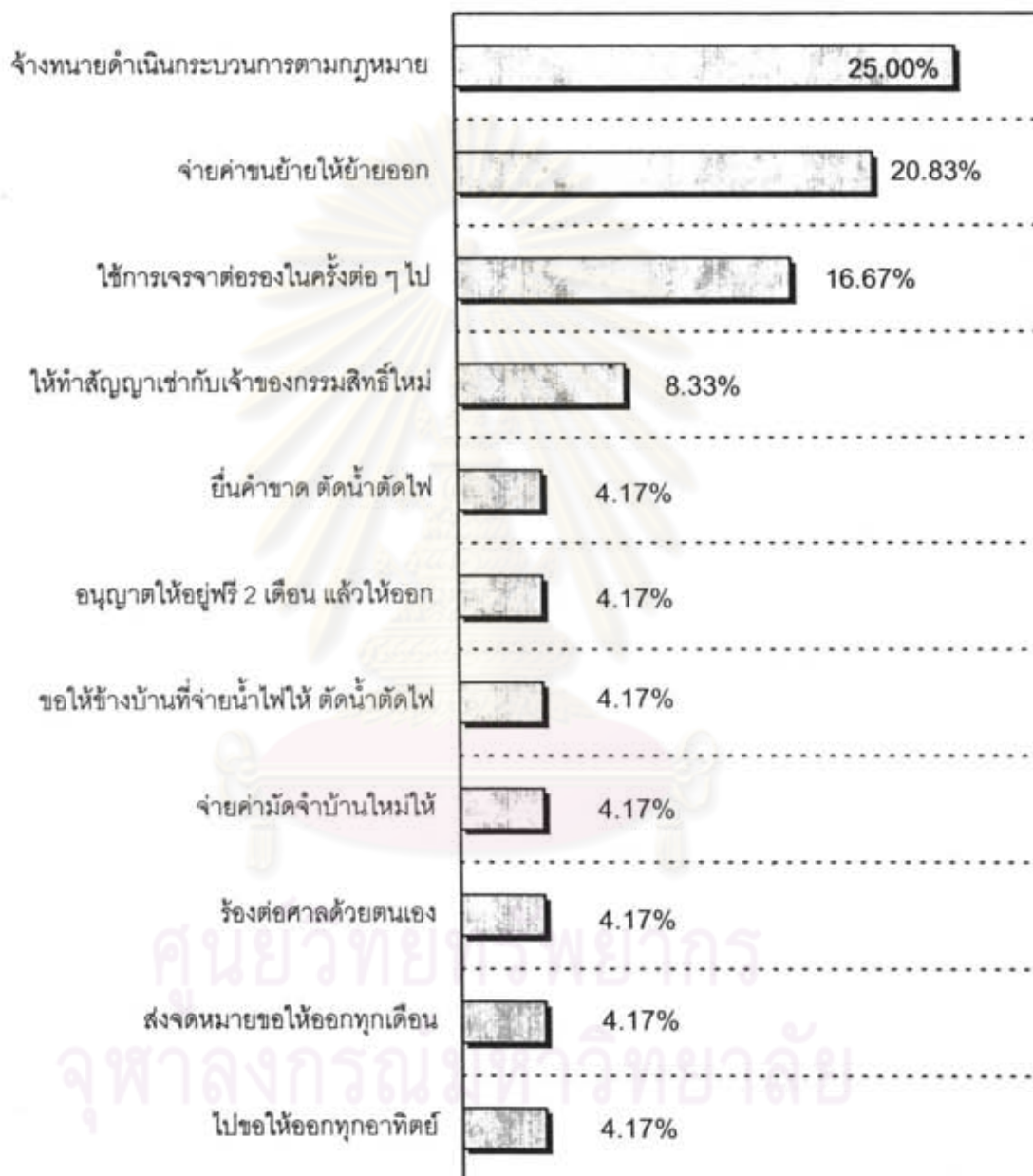
วิธีดำเนินการเพื่อให้ผู้อยู่อาศัยเดิมย้ายออก

จากการสำรวจกลุ่มผู้ประมูลซื้อทาว์นเฮ้าส์ระดับราคาปานกลางจากกรมบังคับคดี พบว่า ส่วนใหญ่จ้างทนายดำเนินคดีไปตามกระบวนการตามกฎหมาย มีจำนวน 6 ราย รองลงมา ยินยอมจ่ายค่าขนย้ายเพื่อให้ย้ายออก มีจำนวน 5 ราย เจรจาในครั้งต่อไป มีจำนวน 4 ราย ทำสัญญาเช่าใหม่กับเจ้าของคนใหม่ มีจำนวน 2 ราย ส่วนที่เหลือเสนอว่าจะตัดน้ำตัดไฟ คิดเป็นร้อยละ อนุญาตให้อยู่ฟรีในระยะหนึ่ง ขอให้ช่างบ้านตัดน้ำ-ไฟ จ่ายค่ามัดจำค่าเช่าที่ใหม่ให้ ร้องต่อศาลด้วยตนเอง ส่งจดหมายบอกกล่าวให้ออกทุกๆเดือน และไปเจรจาขอให้ออกทุกๆอาทิตย์ คิดเป็นจำนวนอย่างละ 1 ราย



ศูนย์วิทยพัทยากร
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

แผนภูมิที่ 5.51 แสดงวิธีดำเนินการเพื่อให้ผู้อยู่อาศัยเดิมย้ายออก



ตารางที่ 5.51 แสดงวิธีดำเนินการเพื่อให้ผู้อยู่อาศัยเดิมย้ายออก

ลำดับ	วิธีดำเนินการ	จำนวนคำตอบ	ร้อยละ
1	จ้างนายดำเนินการกระบวนการตามกฎหมาย	6	25.00
2	จ่ายค่าขนย้ายเพื่อให้ย้ายออก	5	20.83
3	ใช้การเจรจาในครั้งต่อ ๆ ไป	4	16.67
4	เจรจาให้ทำสัญญาเช่ากับเจ้าของกรรมสิทธิ์ใหม่	2	8.33
5	ยื่นคำขาด ตัดน้ำ-ตัดไฟ	1	4.17
6	อนุญาตให้อยู่ฟรี 2 เดือน แล้วให้ออก	1	4.17
7	ขอให้ช่างบ้านที่จ่ายน้ำไฟให้ ช่วยตัดน้ำไฟ	1	4.17
8	จ่ายค่ามัดจำบ้านใหม่ที่ต้องเช่าให้	1	4.17
9	ร้องต่อศาลด้วยตนเอง	1	4.17
10	ส่งจดหมายขอให้ออกทุกเดือน	1	4.17
11	ไปขอให้ออกทุกอาทิตย์	1	4.17
รวม		24	100

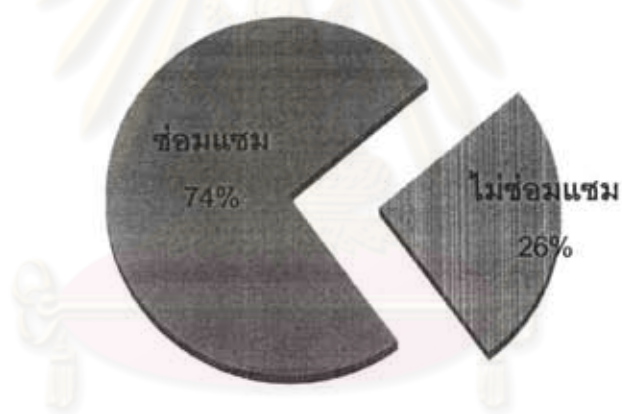
ผู้วิจัยวิเคราะห์ว่ากระบวนการขายของเจ้าพนักงานบังคับคดีจะปฏิบัติเพียงแค่ว่าเมื่อการชำระเงินเสร็จสิ้น ดังนั้นการส่งมอบทรัพย์สินซึ่งเป็นหน้าที่ของเจ้าพนักงานมิได้กระทำต่อเนื่องแต่อย่างใด ดังนั้นผู้ที่ประมูลซื้อจึงต้องหาทางระงับปัญหาเอง เป็นการเจรจาไกล่เกลี่ย ซึ่งก็อาจจะเสียค่าใช้จ่ายไม่น้อย วิธีการที่นิยมมากที่สุดคือการจ้างนายความฟ้องร้องขับไล่ ทำให้ต้องเสียค่าใช้จ่ายมากขึ้น โดยกระบวนการฟ้องร้องขับไล่เป็นดังนี้

5.2.2.10 ขั้นตอนที่ 10 เข้าครอบครองและปรับปรุงเพื่ออยู่อาศัย

การซ่อมแซมที่อยู่อาศัยก่อนเข้าอยู่

จากการสำรวจกลุ่มผู้ประมูลซื้อทาวน์เฮ้าส์ระดับราคาปานกลางจากกรมบังคับคดี พบว่า ส่วนใหญ่จะทำการซ่อมแซมทาวน์เฮ้าส์ก่อนเข้าอยู่อาศัย คิดเป็นร้อยละ 74 และไม่ซ่อมแซม คิดเป็นร้อยละ 25

แผนภูมิที่ 5.52 แสดงการซ่อมแซมที่อยู่อาศัยก่อนเข้าอยู่



ตารางที่ 5.52 แสดงการซ่อมแซมที่อยู่อาศัยก่อนเข้าอยู่

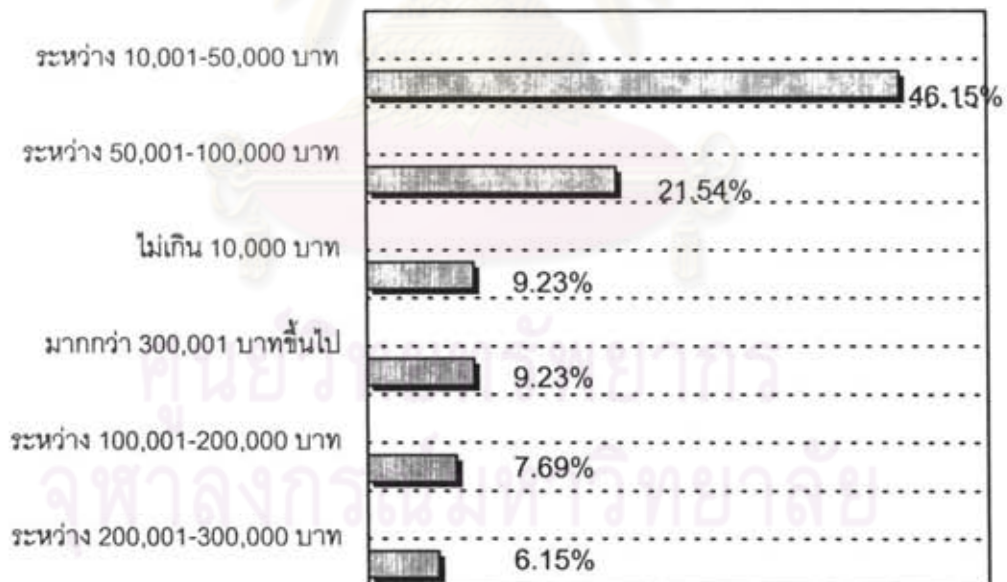
การซ่อมแซม	รวม	
	จำนวน	ร้อยละ
ซ่อมแซม	65	74
ไม่ซ่อมแซม	23	26
รวม	88	100

ผู้วิจัยวิเคราะห์ว่า ทาวน์เฮ้าส์ที่ซื้อส่วนมากอยู่ในสภาพที่ไม่มีผู้อาศัยอยู่ มิเตอร์น้ำหรือมิเตอร์ไฟก็จะถูกยกไปโดยพนักงานของผู้ให้บริการไปแล้ว ดังนั้นเมื่อผู้ซื้อจะเข้าอยู่อาศัยก็ต้องมีการซ่อมแซม ดำเนินการก่อนเสมอ

ค่าใช้จ่ายในการซ่อมแซมทาวน์เฮ้าส์

จากการสำรวจกลุ่มผู้ประมูลซื้อทาวน์เฮ้าส์ระดับราคาปานกลางจากกรมบังคับคดี พบว่าส่วนใหญ่จะเสียค่าใช้จ่ายในการซ่อมแซม ระหว่าง 10,000-50,000 บาท 30 ราย รองลงมา 50,001-100,000 บาท 14 ราย 10,000 บาท และมากกว่า 300,000 บาท มีจำนวนอย่างละ 6 ราย ระหว่าง 100,001-200,000 5 ราย และระหว่าง 200,001-300,000 บาท 4 ราย

แผนภูมิที่ 5.53 แสดงค่าใช้จ่ายในการซ่อมแซมทาวน์เฮ้าส์



ตารางที่ 5.53 แสดงค่าใช้จ่ายในการซ่อมแซมทาว์นเฮ้าส์

ลำดับ	ค่าซ่อมแซม	จำนวน คำตอบ	ร้อยละ
1	ระหว่าง 10,001-50,000 บาท	30	46.15
2	ระหว่าง 50,001-100,000 บาท	14	21.54
3	ไม่เกิน 10,000 บาท	6	9.23
4	มากกว่า 300,000 บาท	6	9.23
5	ระหว่าง 100,001-200,000	5	7.69
6	ระหว่าง 200,001-300,000 บาท	4	6.15
รวม		65	100

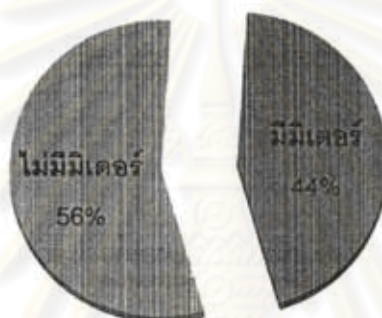
ผู้วิจัยวิเคราะห์ว่า การซ่อมแซมเพื่อเข้าอยู่อาศัยสำหรับทาว์นเฮ้าส์ระดับราคาปานกลางนั้น ส่วนใหญ่จะซ่อมแซมตามความจำเป็นพื้นฐานให้วัสดุอุปกรณ์ต่างๆกลับมาใช้ได้ในราคาไม่สูง

ศูนย์วิทยทรัพยากร
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

จำนวนทาว์นเฮ้าส์ที่ยังคงมีสาธารณูปโภค-มิเตอร์น้ำ

จากการสำรวจกลุ่มผู้ประมูลซื้อทาว์นเฮ้าส์ระดับราคาปานกลางจากกรมบังคับคดี พบว่า ส่วนใหญ่ภายในทาว์นเฮ้าส์จะไม่มีมิเตอร์น้ำ คิดเป็นร้อยละ 56 และยังคงมีมิเตอร์น้ำ คิดเป็นร้อยละ 44

แผนภูมิที่ 5.54 แสดงจำนวนทาว์นเฮ้าส์ที่ยังคงมีสาธารณูปโภค-มิเตอร์น้ำ



ตารางที่ 5.54 แสดงจำนวนทาว์นเฮ้าส์ที่ยังคงมีสาธารณูปโภค-มิเตอร์น้ำ

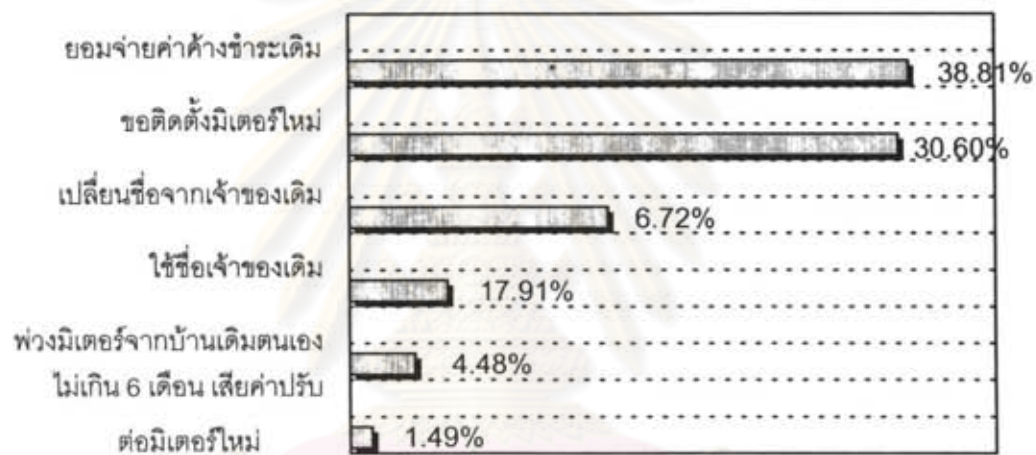
มิเตอร์น้ำ	รวม	
	จำนวน	ร้อยละ
ไม่มี	49	56
มี	39	44
รวม	88	100

ผู้วิจัยวิเคราะห์ว่า ส่วนใหญ่ทาว์นเฮ้าส์หลังที่ประมูลได้ไม่มีผู้อาศัยอยู่ ดังนั้น จึงไม่มีผู้จ่ายค่าสาธารณูปโภคที่ค้างจ่าย ทำให้ทางผู้ให้บริการงดให้บริการ เมื่อมีผู้ประมูลซื้อทาว์นเฮ้าส์ได้ จึงต้องไปดำเนินการเพื่อติดตั้งมิเตอร์ใหม่ก่อนเข้าอยู่เสมอ

วิธีดำเนินการด้านสาธารณสุขโรค-มิเตอร์น้ำ

จากการสำรวจกลุ่มผู้ประมุขชื่อทาวน์เข้าสู่ระดับราคาปานกลางจากกรมบังคับคดี พบว่า ส่วนใหญ่ยอมจ่ายค่าบริการที่เจ้าของเดิมค้าง จำนวน 52 ราย รองลงมาขอติดตั้งมิเตอร์ใหม่ 41 ราย เปลี่ยนชื่อจากเจ้าของเดิม 24 ราย ใช้ในชื่อของเจ้าของเดิม 9 ราย พ่วงมิเตอร์จากบ้านตนเองหลังติดกัน 6 ราย และไม่เกิน 6 เดือน ต่อมิเตอร์ใหม่ 2 ราย

แผนภูมิที่ 5.55 แสดงวิธีดำเนินการด้านสาธารณสุขโรค-มิเตอร์น้ำ



ตารางที่ 5.55 แสดงวิธีดำเนินการด้านสาธารณสุขโรค-มิเตอร์น้ำ

ลำดับ	วิธีดำเนินการ	จำนวนคำตอบ	ร้อยละ
1	ยอมจ่ายค่าค้างชำระเดิม	52	38.81
2	ขอติดตั้งมิเตอร์ใหม่	41	30.60
3	เปลี่ยนชื่อจากเจ้าของเดิม	24	17.91
4	ใช้ชื่อเจ้าของเดิม	9	6.72
5	พ่วงมิเตอร์จากบ้านเดิมตนเองที่ติดกัน	6	4.48
6	ไม่เกิน 6 เดือน เสียค่าปรับ ต่อมิเตอร์ใหม่	2	1.49
รวม		134	100

ผู้วิจัยวิเคราะห์ว่า ส่วนใหญ่ ผู้ที่ยอมจ่ายค่าจ้างชำระเดิม เพราะเวลาที่ผู้ซื้อไปยื่นเรื่องขอใช้น้ำ หน่วยงานที่เกี่ยวข้องจะบังคับให้เจ้าของคนใหม่ต้องเสียค่าใช้จ่ายชำระที่เจ้าของคนเดิมเป็นหนี้ก่อน แล้วจึงค่อยมีสิทธิยื่นคำร้องขอติดตั้งมิเตอร์ใหม่ได้ ซึ่งตามหลักกฎหมายหาได้เป็นเช่นนั้น เพราะหนี้เดิมต้องเป็นของเจ้าของคนเดิม ตามหลักบุคลลสิทธิ ซึ่งจะติดตัวผู้เป็นลูกหนี้ตลอดไปจนกว่าจะได้ชำระจึงเป็นการระงับแห่งหนี้ ดังนั้นการหน่วยงานที่เกี่ยวข้องไม่ยอมติดตั้งมิเตอร์น้ำให้ นอกเสียจากเจ้าของใหม่ จะยอมชำระค่าใช้จ่ายของเจ้าของเดิมเสียก่อนจึงถือว่าเป็นการโต้แย้งสิทธิ

ตารางที่ 5.56 แสดงการเปรียบเทียบผลวิจัยกับแนวคิดทฤษฎีนิติศาสตร์

ประเด็นวิเคราะห์	ผลการวิจัย	แนวคิดทฤษฎี	ผลการวิเคราะห์
ค่าใช้จ่ายค้างชำระ	ยอมจ่าย	นิติศาสตร์ว่าด้วยหนี้บุคลลสิทธิ	ไม่สอดคล้อง

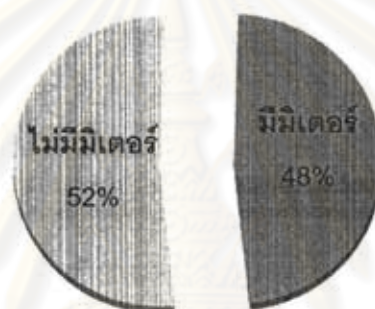
ศูนย์วิทยทรัพยากร
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

จำนวนทาว์นเฮ้าส์ที่ยังคงมีสาธารณูปโภค-มิเตอร์ไฟ

จากการสำรวจกลุ่มผู้ประมูลซื้อทาว์นเฮ้าส์ระดับราคาปานกลางจากกรมบังคับคดี พบว่า ส่วนใหญ่ภายในทาว์นเฮ้าส์จะไม่มีมิเตอร์ไฟ คิดเป็นร้อยละ 52 และยังคงมีมิเตอร์ไฟ คิดเป็นร้อยละ

48

แผนภูมิที่ 5.56 แสดงจำนวนทาว์นเฮ้าส์ที่ยังคงมีสาธารณูปโภค-มิเตอร์ไฟ



ตารางที่ 5.57 แสดงจำนวนทาว์นเฮ้าส์ที่ยังคงมีสาธารณูปโภค-มิเตอร์ไฟ

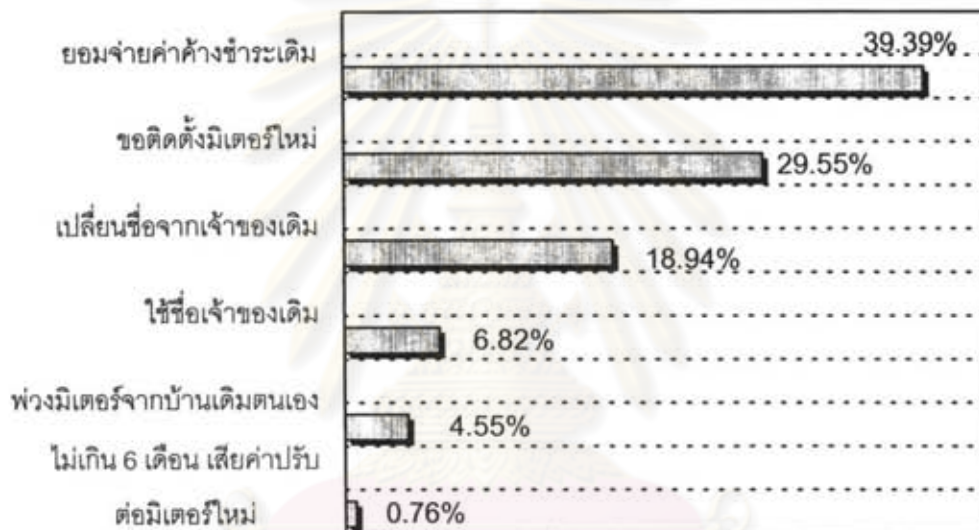
มิเตอร์ไฟ	รวม	
	จำนวน	ร้อยละ
ไม่มี	46	52
มี	42	48
รวม	88	100

ผู้วิจัยวิเคราะห์ว่า ส่วนใหญ่ทาว์นเฮ้าส์หลังที่ประมูลได้จะไม่มีผู้อาศัยอยู่ ดังนั้น จึงไม่มีผู้จ่ายค่าสาธารณูปโภค ทำให้ทางผู้ให้บริการงดให้บริการ เมื่อมีผู้ประมูลซื้อได้จึงต้องดำเนินการเพื่อติดตั้งใหม่ก่อนเข้าอยู่ โดยต้องเสียค่าใช้จ่ายเพิ่ม

วิธีดำเนินการด้านสาธารณูปโภค-มิเตอร์น้ำ

จากการสำรวจกลุ่มผู้ประมุขชื่อทาวนเฮ้าส์ระดับราคาปานกลางจากกรมบังคับคดี พบว่าส่วนใหญ่ยอมจ่ายค่าบริการที่เจ้าของเดิมค้าง 52 ราย รองลงมาขอติดตั้งมิเตอร์ใหม่ 39 ราย เปลี่ยนชื่อจากเจ้าของเดิม 25 ราย ใช้ในชื่อของเจ้าของเดิม 9 ราย พ่วงมิเตอร์จากบ้านตนเองหลังติดกัน 6 ราย และไม่เกิน 6 เดือนต่อมิเตอร์ใหม่ 1 ราย

แผนภูมิที่ 5.57 แสดงวิธีดำเนินการด้านสาธารณูปโภค-มิเตอร์น้ำ



ตารางที่ 5.58 แสดงวิธีดำเนินการด้านสาธารณูปโภค-มิเตอร์ไฟ

ลำดับ	วิธีดำเนินการ	จำนวนคำตอบ	ร้อยละ
1	ยอมจ่ายค่าค้างชำระเดิม	52	39.39
2	ขอติดตั้งมิเตอร์ใหม่	39	29.55
3	เปลี่ยนชื่อจากเจ้าของเดิม	25	18.94
4	ใช้ชื่อเจ้าของเดิม	9	6.82
5	พ่วงมิเตอร์จากบ้านเดิมตนเองที่ติดกัน	6	4.55
6	ไม่เกิน 6 เดือน เสียค่าปรับ ต่อมิเตอร์ใหม่	1	0.76
รวม		132	100

ประเด็นการวิเคราะห์เหมือนกับหัวข้อดำเนินการด้านสาธารณูปโภค-น้ำ ที่กล่าวมาแล้ว

กรณี ข. มีผู้อยู่อาศัยและไม่ยอมย้ายออก

5.3 ส่วนที่ 3 กระบวนการฟ้องร้องขับไล่ของศาล

กรณีที่ผู้อยู่อาศัยอยู่ในทาวน์เฮ้าส์หลังที่ประมูลได้ ผู้ซื้อได้ชำระราคาจนครบถ้วนพร้อมกับจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์เป็นที่เรียบร้อยแล้วนั้น ผู้ซื้อได้ส่วนใหญ่จะไปเจรจากับผู้อยู่อาศัยเดิมให้ย้ายออกไปในเวลาที่เหมาะสม บางส่วนยินยอมจ่ายเงินให้เพื่อเป็นแรงจูงใจให้ย้ายออก แต่ก็มีหลายรายที่ได้ดำเนินการดังกล่าวแล้ว ผู้อยู่อาศัยก็ยังไม่ยินยอมย้ายออก ทั้งนี้ทางกรมบังคับคดีมิได้มีมาตรการใดๆ เพื่อแก้ปัญหา ณ จุดนี้ เป็นเพียงคำแนะนำให้ไปติดต่อขอความช่วยเหลือจากทางศาลที่ทาวน์เฮ้าส์ที่พบปัญหาดังอยู่ (ธัญวดี สุวรรณเวลา, สัมภาษณ์, 15 กุมภาพันธ์ 2553) ผู้วิจัยสัมภาษณ์นิติกรเวรสังศาลแพ่ง และทนายความผู้มีใบอนุญาตว่าความ (วีรญา คันธิยงค์ และ จักรวรุช ยูพการณ์, สัมภาษณ์, 10 มกราคม 2553) โดยได้สรุปขั้นตอนของกระบวนการฟ้องร้องขับไล่ได้ดังนี้

5.3.1 ขั้นตอนที่ 1 ยื่นคำร้องต่อศาลตามมาตรา 309 ตรี (ป.วิ.แพ่ง)

โดยผู้ซื้อต้องบรรยายรายละเอียดว่า ชื่อทรัพย์สินมาจากกรมบังคับคดีเมื่อใด ครั้งที่เท่าไร ชำระเงินครบถ้วนและโอนกรรมสิทธิ์แล้ว ประกอบกับสำเนาเอกสารของใบเสร็จรับเงินและสำเนาโฉนด จากนั้นผู้ซื้อต้องชำระค่านำหมายส่งให้

1. จำเลยหรือเจ้าของบ้านเดิม
2. เจ้าพนักงานบังคับคดี
3. ทาวน์เฮ้าส์หรือที่ตั้งทรัพย์สิน

5.3.2 ขั้นตอนที่ 2 ตามสำนวน

หลังจากนั้นผู้ประมูลซื้อ โดยศาลเรียกว่า "ผู้ร้อง" จะต้องติดตามว่าศาลออกคำบังคับให้และปิดหมายสำเร็จเมื่อใด ซึ่งตามกฎหมายศาลจะให้ผู้อยู่อาศัยเดิมย้ายออกไปในระยะเวลาตามสมควรแต่ไม่น้อยกว่า 30 วัน

5.3.3 ขั้นตอนที่ 3 ยื่นคำร้องต่อศาลขอให้ตั้งเจ้าพนักงานบังคับคดี

หากผู้อยู่อาศัยรับหมายศาลแล้วยังไม่ยอมออก ผู้ร้องต้องยื่นคำร้องต่อศาล โดยขอให้ศาลตั้งเจ้าพนักงานบังคับคดี และเพื่อระยะเวลาที่รวดเร็ว ผู้ร้องต้องระบุว่าจะมานำหมายด้วยตนเอง เพราะหากผู้ร้องไม่ระบุเช่นนั้น หมายตั้งเจ้าพนักงานบังคับคดีของศาล จะถูกจัดส่งไปยังกรมบังคับคดีโดยใช้ระยะเวลานาน

5.3.4 ขั้นตอนที่ 4 นำหมายตั้งเจ้าพนักงานบังคับคดี

เมื่อผู้ร้องนำหมายตั้งเจ้าพนักงานบังคับคดีมามอบให้เจ้าพนักงานบังคับคดี เจ้าพนักงานบังคับคดีจะไปปิดหมายบังคับให้ผู้อยู่อาศัยหรือบริวารเจ้าของเดิมออก แต่ก็จะให้สิทธิแก่ผู้อยู่อาศัยคัดค้านการขับไล่โดยการชี้แจงถึง "อำนาจพิเศษ" หรือสิทธิในการอยู่อาศัยที่ตนมีภายใน 8 วัน หากไม่สามารถแสดงสิทธิพิเศษหรืออ้างมูลเหตุใดได้แล้ว และผู้อยู่อาศัยหรือบริวารยังไม่ยอมย้ายออก เจ้าพนักงานบังคับคดีก็จะร้องต่อศาลเพื่อจับกุมคุมขังต่อไป

แผนภูมิที่ 5.58 แสดงกระบวนการฟ้องร้องขับไล่ของศาล



5.4 ผลการพิสูจน์สมมติฐาน

จากข้อสมมติฐานที่ว่า กระบวนการประมูลซื้อทาวน์เฮ้าส์ระดับราคาปานกลางจากกรมบังคับคดี ยังคงมีอุปสรรคและไม่เอื้อประโยชน์ต่อผู้เข้าประมูลซื้ออยู่มาก ผลการพิสูจน์พบว่า สอดคล้องกับสมมติฐานที่ตั้งไว้



ภาพที่ 5.49 ตัวอย่างทาวน์เฮ้าส์ที่ซื้อจากการประมูล ก่อนและหลังจากปรับปรุงซ่อมแซม



ภาพที่ 5.50 ตัวอย่างทาวน์เฮ้าส์ที่ซื้อจากการประมูลและซ่อมแซมเปลี่ยนแปลงไปจากรูปแบบเดิม
ทั้งหลัง

บทที่ 6

สรุปผลการวิจัยและข้อเสนอแนะ

ผู้วิจัยจะสรุปผลการวิจัยตามขั้นตอนของกระบวนการประมวลผลของเจ้าพนักงานบังคับคดี กระบวนการประมูลซื้อของผู้เข้าประมูล และกระบวนการฟ้องร้องขับไล่ของศาล ดังต่อไปนี้

6.1. กระบวนการประมวลผลขายทาว์นเฮ้าส์โดยเจ้าพนักงานบังคับคดี

6.1.1 ขั้นตอนที่ 1 ประกาศขายทอดตลาด

หลังจากมีคำสั่งศาลอนุญาตขายทรัพย์ เจ้าพนักงานบังคับคดีจะส่งคำประกาศไปยังผู้มีส่วนได้เสีย ติดประกาศตามสถานที่ต่างๆของทางราชการ เช่น ที่กรมบังคับคดี สำนักงานที่ดินที่ภูมิลำเนาทรัพย์ตั้งอยู่ ที่ตั้งของทรัพย์ที่จะขาย เผยแพร่ทางอินเทอร์เน็ต และหนังสือบอกขายของกรมบังคับคดี และเพิ่มข้อมูลประกาศขาย ณ กรมบังคับคดี

6.1.2 ขั้นตอนที่ 2 ก่อนเข้าประมูลซื้อทรัพย์

ผู้เข้าประมูลซื้อทรัพย์ มีหน้าที่ตรวจสอบรายละเอียดเกี่ยวกับทรัพย์ที่จะซื้อตามสถานที่และแผนที่การไปที่ปรากฏในประกาศ

6.1.3 ขั้นตอนที่ 3 การเตรียมเอกสารก่อนเข้าประมูลซื้อ

หลักฐานที่จะต้องนำมาในการประมูลมีบัตรประจำตัวประชาชน หรือบัตรประจำตัวข้าราชการ หรือเจ้าหน้าที่ของรัฐหรือบัตรพนักงานรัฐวิสาหกิจ พร้อมสำเนารับรองถูกต้อง 1 ฉบับ หากเป็นกรณีประสงค์ให้บุคคลอื่นเข้าประมูลแทน ต้องมีใบมอบอำนาจ ปิดอากรแสตมป์ 30 บาท

6.1.4 ขั้นตอนที่ 4 การเตรียมเงินเข้าประมูลซื้อ

เงินสดหรือเช็คเช็คสั่งจ่าย "กองคลัง กรมบังคับคดี" เป็นผู้รับเงินเพื่อใช้เป็นหลักประกันการเข้าสู่ราคาเป็นจำนวนเงิน 50,000 บาท

6.1.5 ขั้นตอนที่ 5 การเข้าประมูลซื้อ

ผู้เข้าประมูลซื้อต้องวางเงินประกันและเอกสารต่าง ๆ ต่อเจ้าพนักงานบังคับคดีก่อนการเข้าประมูลและลงชื่อในใบเข้าสู่ราคาที่เจ้าพนักงานจัดไว้ และผู้เข้าประมูลซื้อต้องอยู่ในบริเวณสถานที่ที่จัดไว้สำหรับผู้เข้าประมูลซื้อ ตามลำดับรายการที่มีความประสงค์จะซื้อ โดยการเข้าสู่

ราคาผู้เช่าประมูลซื้อต้องเสนอราคาเพิ่มขึ้นให้สูงกว่าราคาที่มีผู้เสนอก่อนตน ทั้งนี้เจ้าพนักงานบังคับคดีจักเป็นผู้กำหนดจำนวนเงินขั้นต่ำ สำหรับทรัพย์สินแต่ละรายการให้ผู้เช่าประมูลซื้อเสนอราคาแข่งขันในการขายทอดตลาด เมื่อผู้ประมูลซื้อทรัพย์สินได้ จะต้องวางเงินมัดจำและต้องทำสัญญาซื้อขายกับเจ้าพนักงานบังคับคดีในวันดังกล่าว ส่วนค่าซื้อทรัพย์สินส่วนที่เหลือ ผู้ประมูลซื้อทรัพย์สินได้จะต้องวางชำระให้ครบถ้วนภายใน 15 วัน นับแต่วันทำสัญญาซื้อขาย

6.2 กระบวนการประมูลซื้อทาว์นเฮ้าส์ของผู้ซื้อ

แต่จากการที่ศึกษาถึงกระบวนการทางด้านของผู้ซื้อ จากการประมวลผลและวิเคราะห์ ข้อมูลที่สัมภาษณ์จากกลุ่มตัวอย่างพบว่า กระบวนการประมูลซื้อของผู้ซื้อสามารถทำงานได้ดีกว่า โดยผู้ประมูลซื้อบ้านได้มีพฤติกรรมและการกระทำต่างๆ ที่ทำให้เสียอำนาจ นำพาให้เกิดการแก้ปัญหาจนทำให้ได้บ้านในที่สุด มีเพียงจำนวนน้อยเท่านั้นที่ยังพบปัญหา แต่ก็ได้พยายามหาช่องทางขจัดอุปสรรค ซึ่งคาดว่าในที่สุดแล้วผู้ประมูลซื้อทุกรายจะได้ครอบครองทาว์นเฮ้าส์ที่ตนเองได้ประมูลซื้อมาในที่สุด กระบวนการประมูลซื้อพอสรุปได้ดังนี้

6.2.1 ขั้นตอนที่ 1 การค้นหาข้อมูลทาว์นเฮ้าส์ที่จะเช่าประมูลซื้อ

ผู้เช่าประมูลซื้อทาว์นเฮ้าส์จะต้องเริ่มต้นจาก ค้นหาทาว์นเฮ้าส์ที่ผู้ซื้อมีความต้องการ เริ่มจากพฤติกรรมการตัดสินใจทั้งในด้านทำเลที่ตั้งราคาตามที่จะเช่าประมูลซื้อพอใจ และความสามารถในการชำระเงิน สามารถค้นหาข้อมูลทาว์นเฮ้าส์ที่ประกาศขายจาก

1. จากประกาศของกรมบังคับคดี ณ สถานที่ต่างๆ ซึ่งส่วนใหญ่ พบจากที่ตั้งทาว์นเฮ้าส์ด้านหน้า
2. ถามเพื่อนหรือญาติที่ทราบข้อมูลเกี่ยวกับการขายทอดตลาดทาว์นเฮ้าส์ของกรมบังคับคดี
3. จากหนังสือประกาศขายทรัพย์สินรอกการขาย (NPL) ของสถาบันการเงินต่าง ๆ
4. จากหนังสือ ขายทอดตลาดบ้านและที่ดิน "บังคับคดีบอกขาย" ณ ห้องสวัสดิการเจ้าพนักงานบังคับคดี
5. จากเว็บไซต์ www.led.go.th

6.2.2 ขั้นตอนที่ 2 ตรวจสอบทาว์นเฮ้าส์ทางด้านกายภาพ ประกอบด้วย

1. ตรวจสอบสภาพทาว์นเฮ้าส์ ว่าอยู่ในสภาพที่จะต้องซ่อมแซมมากน้อยเท่าใด
2. ตรวจสอบทำเลที่ตั้งอยู่ ณ ตำแหน่งที่มีการจราจรในลักษณะใด

3. ตรวจสอบสภาพความเป็นอยู่ของผู้อาศัยในชุมชนนั้น
4. ตรวจสอบปัญหาน้ำท่วมขัง
5. คำนวณระยะห่างจากที่ทำงาน หรือสถานที่ที่สำคัญต่อผู้ซื้อ

6.2.3 ชั้นตอนที่ 3 ตรวจสอบผู้อยู่อาศัย

6.2.3.1 กรณีมีผู้อยู่อาศัยในทาวน์เฮ้าส์หลังดังกล่าวหรือไม่ ถ้ามี สังกะตจาก

6.2.3.1.1 ปรากฏคนอาศัยอยู่ภายในบ้าน

6.2.3.1.2 เสื้อผ้าตากอยู่ในบ้าน

6.2.3.1.3 มีรถยนต์จอดอยู่ในบ้าน

6.2.3.1.4 สอบถามจากคนในละแวกนั้น

6.2.3.1.5 มีสัตว์เลี้ยงภายในบ้านและต้นไม้ได้รับการดูแล

6.2.3.1.6 มิเตอร์น้ำประปา และไฟฟ้ายังคงมีอยู่

6.2.3.2 กรณีไม่มีผู้อยู่อาศัย หรือผู้อยู่อาศัยเดิมสละการครอบครองแล้วหรือไม่

สังกะตจาก

6.2.3.2.1 ความทรุดโทรม, ฝุ่น, เศษขยะปลิวหน้าบ้าน

6.2.3.2.2 ไม่ปรากฏผู้อาศัยอยู่ หรือทราบกันดีว่าไม่มีผู้อาศัยอยู่

6.2.3.2.3 สอบถามจากผู้คนในละแวกนั้น, ร้านค้า หรือร้านเสริมสวย

6.2.3.2.4 ไม่มีมิเตอร์น้ำประปาหรือไฟฟ้า

6.2.3.2.5 สภาพของกุญแจประตูล็อค, การเกิดของสนิม

6.2.3.2.6 ผู้รับจดหมายมีไปรษณีย์ภัณฑ์ส่งออกมา

6.2.3.2.7 ลักษณะต้นไม้ที่ปลูกภายในทาวน์เฮ้าส์หลังนั้น

6.2.3.3 ตรวจสอบสถานะหากมีผู้อยู่อาศัยว่ามีสถานะเช่นไร

6.2.3.3.1 เป็นเจ้าของบ้านหรือบวัวร์?

6.2.3.3.2 เป็นผู้เช่าแบบมีหรือไม่มีสัญญา? หรือ

6.2.3.3.3 เป็นผู้อาศัยอยู่โดยละเมิด

6.2.3.3.4 จำนวนผู้อาศัยอยู่ว่ามีกี่คน

6.2.3.3.5 ควรเจรจาหากพบว่ามีผู้อยู่อาศัย

6.2.4 ชั้นตอนที่ 4 ตรวจสอบสถานะทางการเงินและแหล่งที่มาของเงินมัดจำ

6.2.4.1 ตรวจสอบความสามารถในการขอสินเชื่อหากต้องการขอสินเชื่อจากสถาบันการเงิน

6.2.4.1.1 ให้ตรวจสอบว่าตนเองมีความสามารถในการกู้ยืมได้มากน้อยเพียงใด

6.2.4.1.2 ตรวจสอบจาก บริษัท ข้อมูลเครดิตแห่งชาติ (National Credit Bureau)

6.2.4.2 เตรียมความพร้อมทางการเงินหากมิได้ขอสินเชื่อ

6.2.4.3 ตรวจสอบและเตรียมเงินมัดจำตั้งแต่ 50,000 บาท หรือมากกว่า

6.2.4.3.1 หากเป็นทาว์นเฮ้าส์ที่ประกาศขายครั้งแรก จะต้องใช้เงินมัดจำ 50,000 บาท เพื่อแลกเปลี่ยนประมูลสิทธิ์

6.2.4.3.2 แต่หากเป็นทาว์นเฮ้าส์ที่ประกาศขายตั้งแต่ครั้งที่สองเป็นต้นไป หรือขายซ้ำ อาจใช้เงินมัดจำมากกว่า 50,000 บาท และใช้ป้ายยกประมูลสิทธิ์อื่น ๆ ที่มีสิทธิ์

6.2.5 ขั้นตอนที่ 5 เตรียมเอกสารในการเข้าประมูลซื้อ

6.2.5.1 ผู้ประมูลซื้อต้องนำบัตรประชาชน หรือบัตรประจำตัวข้าราชการไปด้วย พร้อมสำเนา 1 ชุด

6.2.5.2 ถ้าผู้ประมูลซื้อกระทำการในนามบุคคลอื่น จะต้องมีหนังสือมอบอำนาจ และบัตรประชาชนของผู้มอบอำนาจพร้อมสำเนา 1 ชุด และ บัตรประชาชนผู้รับมอบอำนาจพร้อมสำเนา 1 ชุด

6.2.5.3 ถ้าผู้ประมูลซื้อกระทำการในนามนิติบุคคล จะต้องมีหนังสือรับรองนิติบุคคลและหนังสือมอบอำนาจของนิติบุคคล และ บัตรประชาชนผู้รับมอบอำนาจพร้อมสำเนา 1 ชุด

6.2.6 ขั้นตอนที่ 6 วางเงินมัดจำเพื่อเข้าประมูลซื้อ

ผู้เข้าประมูลซื้อต้องเตรียมเงินสดหรือเช็คเช็คสั่งจ่าย "กองคลัง กรมบังคับคดี" เป็นจำนวน 50,000 บาท หรือตามที่ระบุไว้ในเงื่อนไขการเข้าสู่ราคา หากต้องใช้เงินวางมัดจำ มากกว่า 50,000 บาท สามารถตรวจสอบได้จากหมายประกาศของกรมบังคับคดีหน้าที 2 หนังสือ "บังคับคดีบอกขาย" และจากเจ้าพนักงานบังคับคดีเจ้าของสำนวน

6.2.7 ขั้นตอนที่ 7 ประมูลซื้อ

6.2.7.1 ผู้ประมูลซื้อต้องทราบว่าการขายทอดตลาดครั้งนี้เป็นนัดที่เท่าใด เพื่อทราบราคาเริ่มต้น โดย ถ้าเป็นการขายครั้งแรก ราคาจะเริ่มต้นที่ ร้อยละ 80 ของราคาประเมิน หากเป็นการขายครั้งที่สองเป็นต้นไป ราคาจะเริ่มต้นที่ ร้อยละ 50 ของราคาประเมิน

6.2.7.2 ผู้เข้าประมูลซื้อต้องอยู่ในบริเวณสถานที่ที่จัดไว้สำหรับผู้เข้าประมูลซื้อ ตามลำดับรายการที่มีความประสงค์จะซื้อ

6.2.7.3 การเข้าสู่ราคาผู้เข้าประมูลซื้อต้องเสนอราคาเพิ่มขึ้นให้สูงกว่าราคาที่มีผู้เสนอก่อนตน ทั้งนี้เจ้าพนักงานบังคับคดีจักเป็นผู้กำหนดจำนวนเงินขั้นต่ำ สำหรับทรัพย์สินแต่ละรายการให้ผู้เข้าประมูลซื้อเสนอราคาแข่งขันในการขายทอดตลาด

6.2.7.4 เมื่อผู้เสนอราคาให้ราคาสูงสุด และเจ้าพนักงานบังคับคดีเห็นว่าเป็นราคาสมควรขายก็จะขายราคาพร้อมกับนับหนึ่ง 3 ครั้ง นับสอง 3 ครั้ง และนับสามพร้อมกับเคาะไม้ขายให้ผู้เสนอราคาสูงสุด

6.2.7.5 ทำสัญญากับกรมบังคับคดี

6.2.8 ขั้นตอนที่ 8 หลังจากประมูลซื้อทาว์นเฮ้าส์ได้

6.2.8.1 ชำระราคาในส่วนที่เหลือเมื่อหักจากเงินมัดจำแล้วภายใน 15 วัน

6.2.8.1.1 หากต้องการกู้เงินจากสถาบันการเงิน สามารถเขียนคำร้องขอขยายระยะเวลาออกไปได้อีก 90 วัน หรือ 3 เดือน เพื่อดำเนินกระบวนการขอสินเชื่อจากสถาบันการเงิน

6.2.8.1.2 เมื่อชำระราคาครบถ้วนแล้วให้นำเอกสารที่กรมบังคับคดีออกให้ เช่น โฉนดที่ดิน และเอกสารอื่น ๆ เพื่อนำไปประกอบการจดทะเบียนขึ้นเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ ณ สำนักงานที่ดินที่กำหนด

6.2.8.2 การจดทะเบียน ผู้ประมูลซื้อได้จำเป็นต้องจ่ายค่าฤชาธรรมเนียมการจดทะเบียนซื้อขายที่ดิน และจะต้องทดรองจ่ายค่าภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่าย แทนผู้ขายไปก่อน

6.2.8.3 นำใบเสร็จภาษีรายได้ของผู้ขายมาแสดงเพื่อรับเงินค่าภาษีรายได้ที่ทดรองจ่ายออกไปก่อนคืนภายใน 15 วัน ณ กรมบังคับคดี

6.2.9 ขั้นตอนที่ 9 การเข้าครอบครองทาว์นเฮ้าส์ที่จดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์แล้ว กรณีไม่มีผู้อยู่อาศัย

6.2.9.1 กรณีทาว์นเฮ้าส์หลังที่ซื้อได้ไม่มีผู้อยู่อาศัย ผู้ซื้อสามารถเข้าครอบครอง
ได้ทันที โดยอาจสังเกตจาก ขั้นตอนที่ 3

6.2.9.2 กรณีทาว์นเฮ้าส์หลังที่ซื้อได้มีลักษณะเหมือนไม่มีผู้อยู่อาศัยแต่มีการล็อค
กุญแจไม่สามารถเข้าสู่อาคารหลังดังกล่าวได้

6.2.9.2.1 ไปสถานีตำรวจตามเขตท้องที่นั้น ๆ เพื่อลงบันทึกประจำวัน
โดยเตรียมเอกสารที่ได้จากกรมบังคับคดี และจากสำนักงานที่ดินที่จดทะเบียนกรรมสิทธิ์ประกอบ

6.2.9.2.2 ให้เจ้าพนักงานตำรวจไปตรวจสอบทาว์นเฮ้าส์หลังดังกล่าว
เพื่อเป็นพยานในการเปิดกุญแจ

6.2.9.3 กรณีที่มีทรัพย์สินในบ้าน ให้เจ้าหน้าที่ตำรวจจดบันทึก พร้อมถ่ายภาพ
ไว้เป็นหลักฐาน จากนั้นอาจจะเก็บรักษาทรัพย์สินดังกล่าวไว้ในระยะหนึ่ง

กรณีมีผู้อยู่อาศัย

6.2.9.4 ให้ตรวจสอบว่าผู้อยู่อาศัยมีสถานะภาพอย่างไร ดังขั้นตอนที่ 3

6.2.9.4.1 เจ้าของบ้านเดิม(ลูกหนี้ตามคำพิพากษา)หรือบริวาร

6.2.9.4.2 ผู้เช่า

6.2.9.4.3 ผู้เช่าอยู่อาศัยโดยละเมิด

6.2.9.5 หากเป็นเจ้าของบ้านเดิม(ลูกหนี้ตามคำพิพากษา) หรือบริวาร

6.2.9.5.1 ให้เข้าไปเจรจาเพื่อขอให้ผู้อยู่อาศัยนั้นย้ายออกจากทาว์นเฮ้าส์

6.2.9.5.2 หากผู้อยู่อาศัยแสดงท่าทีไม่ยอมย้ายออก ให้ร้องต่อศาลที่มี
เขตอำนาจ(เช่นศาลแพ่ง) ภายใต้บังคับประมวลวิธีพิจารณาคความแพ่ง มาตรา 309 ตรี

6.2.9.6 หากผู้อยู่อาศัยเป็นผู้เช่า กฎหมายจะให้ประโยชน์กับผู้เช่าคือ สัญญาเช่าจะ
ตกไปยังผู้ถือกรรมสิทธิ์รายใหม่ ซึ่งก็คือผู้ประมูลซื้อทาว์นเฮ้าส์ได้นั่นเอง การฟ้องขับไล่ตาม
ประมวลวิธีพิจารณาคความแพ่ง มาตรา 309 ตรี จึงไม่สามารถใช้บังคับได้ ดังนั้น ผู้ประมูลซื้อได้จึง
ควรเจรจากับผู้เช่าเพื่อแก้ปัญหาาร่วมกัน

6.2.9.7 หากผู้อยู่อาศัยเป็นผู้เช่าอยู่อาศัยโดยละเมิด ให้แจ้งความ ณ สถานีตำรวจ
ท้องที่นั้น เพื่อให้เจ้าพนักงานตำรวจดำเนินคดีต่อไป

6.2.10 ขั้นตอนที่ 10 เข้าครอบครองและปรับปรุงเพื่ออยู่อาศัย

6.2.10.1 ตรวจสอบความพร้อมในการเข้าอยู่ ควรซ่อมแซมหรือไม่อย่างไร

6.2.10.2 ตรวจสอบระบบสาธารณูปโภค

ประปา หากมิเตอร์วัดน้ำประปายังคงติดตั้งอยู่ ผู้ประมูลซื้อได้สามารถใช้น้ำได้ต่อไปในชื่อเจ้าของเดิม หรืออาจไปจดทะเบียนเปลี่ยนชื่อยังสำนักงานประปาในเขตพื้นที่นั้น

กรณีไม่มีมิเตอร์วัดน้ำประปา แสดงว่า ผู้ประมูลซื้อได้จะต้องขอติดตั้งมิเตอร์วัดน้ำประปาใหม่โดย สำนักงานประปาจะบังคับให้ผู้ที่เป็นเจ้าของทาว์นเฮ้าส์คนใหม่รับผิดชอบค่าใช้จ่ายในส่วนที่ค้างไปด้วย แต่ในทางกฎหมายแล้วค่าใช้จ่ายค้างจ่ายดังกล่าว ผู้ที่ประมูลซื้อได้หรือเจ้าของคนใหม่ไม่จำเป็นต้องรับผิดชอบค่าใช้จ่ายดังกล่าวแต่อย่างใด ดังนั้น เจ้าของใหม่จึงสามารถขออนุญาตติดตั้งมิเตอร์น้ำประปาได้โดยไม่ต้องจ่ายค่าน้ำประปาที่ค้าง

ไฟฟ้า หากมิเตอร์วัดการใช้ไฟฟ้ายังคงอยู่ เจ้าของใหม่จะต้องไปดำเนินการเปลี่ยนชื่อ ณ สำนักงานบริการไฟฟ้าในเขตพื้นที่นั้น

กรณีไม่มีมิเตอร์วัดการใช้ไฟฟ้า แสดงว่าผู้ประมูลซื้อทาว์นเฮ้าส์ได้จะต้องขอติดตั้งมิเตอร์วัดการใช้ไฟฟ้าใหม่ โดยไม่ต้องรับผิดชอบค่าใช้จ่ายที่ค้างจ่ายจากเจ้าของเดิม ในขณะที่การไฟฟ้าจะบังคับให้เจ้าของใหม่รับผิดชอบค่าใช้จ่ายค้างจ่ายไปด้วยก็ตาม

6.2.10.3 เตรียมค่าใช้จ่ายในการซ่อมแซม

6.3 กระบวนการฟ้องขับไล่ของศาล

กรณีมีผู้อาศัยอยู่เดิม และผู้อาศัยอยู่เดิมไม่ยินยอมที่จะย้ายออก แม้ว่าผู้ที่ประมูลซื้อได้จะเจรจาแล้วหรือไม่ก็ตาม ผู้ซื้อจึงเลือกหรือมีความจำเป็นต้องใช้กระบวนการฟ้องร้องขับไล่ ผู้ประมูลซื้อทาว์นเฮ้าส์จะต้องทราบกระบวนการของศาลซึ่งแบ่งออกได้เป็น 4 ขั้นตอนดังนี้

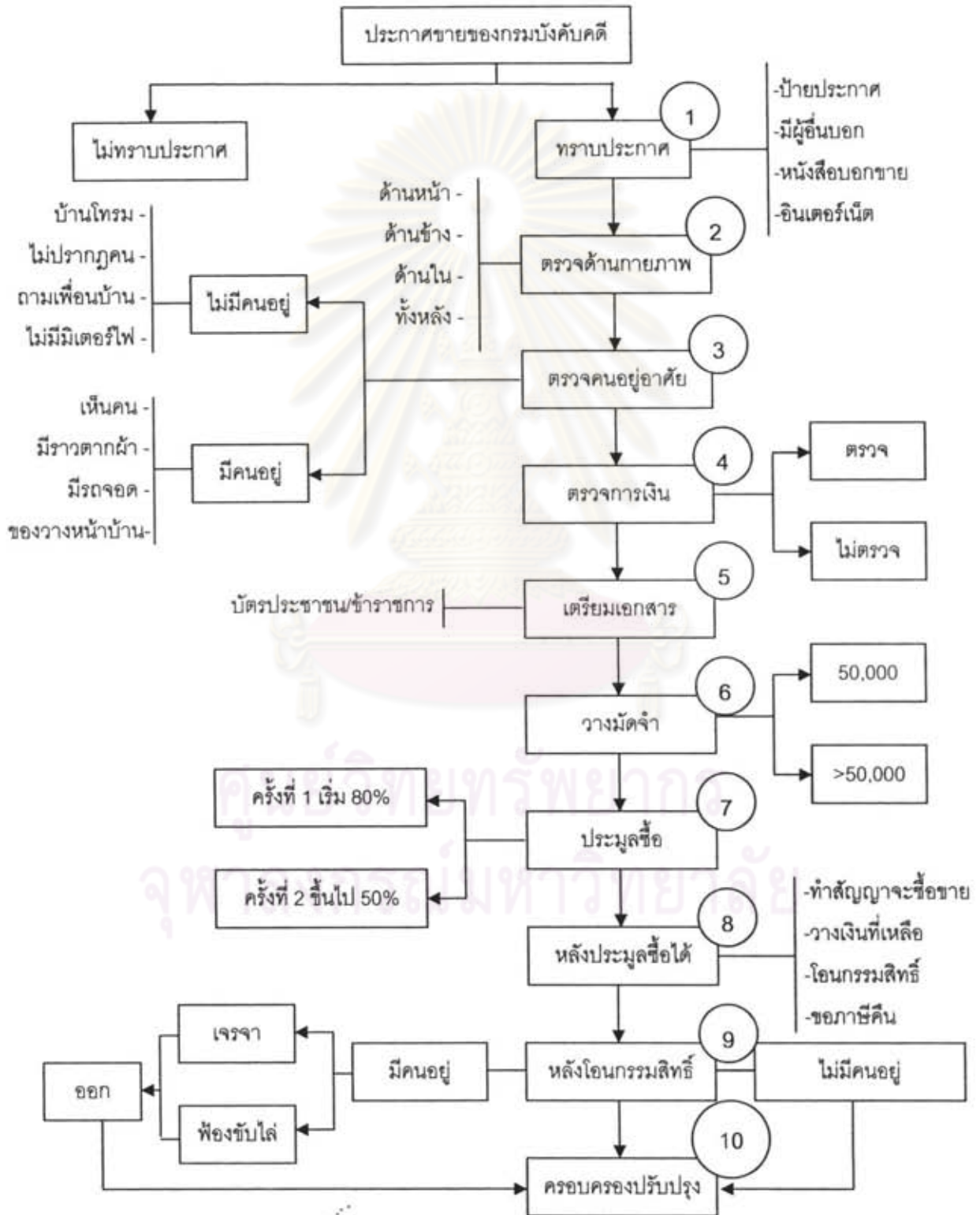
6.3.1 ขั้นตอนที่ 1 ยื่นคำร้องต่อศาลตามมาตรา 309 ตรี (ป.วิ.แพ่ง)

6.3.2 ขั้นตอนที่ 2 ติดตามสำนวน ตรวจสอบว่าศาลออกคำบังคับให้ผู้อาศัยอยู่ออกเมื่อใด

6.3.3 ขั้นตอนที่ 3 ยื่นคำร้องต่อศาลขอให้ตั้งเจ้าพนักงานบังคับคดี

6.3.4 ขั้นตอนที่ 4 นำหมายตั้งให้เจ้าพนักงานบังคับคดีเพื่อออกไปบังคับจับกุมคุมขัง

แผนภูมิที่ 6.1 แสดงการสรุปขั้นตอนของกระบวนการประมูลซื้อ



กระบวนการของผู้ประมูลซื้อมี 10 ขั้นตอน ผู้ประมูลซื้อพบว่าขั้นตอนที่ 9 ข.กรณีมีผู้อาศัยอยู่ ต้องใช้กระบวนการทางศาลซึ่งเป็นแผนภูมิด้านซ้ายล่าง นำมาปรับใช้ด้วย จึงบรรลุกระบวนการซื้อ

6.4 ปัญหาและอุปสรรค

6.4.1 ปัญหาและอุปสรรคที่พบจากกระบวนการขายของเจ้าพนักงานบังคับคดี

ขั้นตอนที่ 1 ประกาศขายทอดตลาด ยังไม่ทั่วถึงเท่ากับภาคเอกชนส่วนมากผู้ที่ทราบจะเป็นนักลงทุนและเจ้าหน้าที่เป็นสถาบันการเงิน

ขั้นตอนที่ 2 ก่อนเข้าประมูลซื้อทรัพย์สิน เจ้าพนักงานจะให้ผู้ซื้อตรวจสอบทรัพย์สินเองซึ่งมีข้อจำกัดอยู่มากเพราะผู้ซื้อไม่สามารถเข้าไปตรวจสอบทาว์นเฮ้าส์ภายในได้

ขั้นตอนที่ 4 การเตรียมเงินเข้าประมูลซื้อ เงินวางมัดจำอาจมีจำนวนที่ไม่แน่นอนทำให้พลาดจากการเข้าแข่งขันได้

ขั้นตอนที่ 5 การเข้าประมูลซื้อ เมื่อเข้าประมูลซื้อได้แล้วกรมบังคับคดีจะไม่แก้ไขปัญหาใดๆ แม้พบว่าผู้ประมูลซื้อไม่สามารถเข้าครอบครองทาว์นเฮ้าส์ได้

6.4.2 ปัญหาที่พบจากกระบวนการซื้อของผู้เข้าประมูล

ขั้นตอนที่ 1 การค้นหาข้อมูลทาว์นเฮ้าส์ที่จะเข้าประมูลซื้อ โดยผู้ซื้อส่วนใหญ่ไม่ทราบทรัพย์สินที่ออกขายทอดตลาดของกรมบังคับคดี

ขั้นตอนที่ 2 ตรวจสอบทาว์นเฮ้าส์ทางด้านกายภาพ ไม่สามารถกระทำได้มากนักเพราะส่วนใหญ่ตรวจสอบได้เพียงจากสภาพภายนอก

ขั้นตอนที่ 3 ตรวจสอบผู้อาศัย กระทำได้ด้วยตนเองแต่มีอุปสรรคในส่วนที่ไม่ทราบว่าผู้อาศัยมีสถานะเช่นไร เช่น เจ้าของเดิม ผู้เช่า หรือ ผู้อาศัยโดยละเมิด

ขั้นตอนที่ 6 วางเงินมัดจำเพื่อเข้าประมูลซื้อ ผู้ซื้ออาจไม่ทราบจำนวนเงินมัดจำที่ต้องเตรียมไปอย่างแน่ชัด เพราะทรัพย์สินบางรายการต้องใช้เงินวางมัดจำที่มากกว่าปกติ

ขั้นตอนที่ 8 หลังจากประมูลซื้อทาว์นเฮ้าส์ได้ ปัญหาที่พบคือ การขยายระยะเวลาการชำระเงินที่อาจไม่เพียงพอสำหรับบางกรณี เช่น กรณีที่จำเป็นต้องฟ้องร้องขับไล่และใช้ระยะเวลาเวลานาน

ขั้นตอนที่ 9 การเข้าครอบครองทาว์นเฮ้าส์ที่จดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์แล้ว ปัญหาที่พบคือ ผู้อาศัยเดิมไม่ยินยอมย้ายออกโดยง่าย อาจมีการประวิงเวลาการออกเป็นระยะเวลาไม่น้อยกว่า 3 ปี ซึ่งทำให้ผู้ที่ซื้อจำเป็นต้องชำระจำนวนเงินจนครบแต่ไม่อาจเข้าอยู่อาศัยได้

ขั้นตอนที่ 10 เข้าครอบครองและปรับปรุงเพื่ออยู่อาศัย ปัญหาที่พบคือ การที่ต้องชำระค่าใช้จ่ายค้างจ่ายของผู้อยู่อาศัยเดิม เช่น ค่าน้ำประปา และค่าไฟฟ้า ทั้ง ๆ ที่ตามกฎหมายแล้วถือว่าภาระค่าใช้จ่ายดังกล่าวนี้เป็นหน้าที่ของผู้อยู่อาศัยเดิม

6.4.3 ปัญหาและอุปสรรคที่พบในการฟ้องร้องขับไล่

ขั้นตอนที่ 1 ยื่นคำร้องต่อศาลตามมาตรา 309 ตร. (ป.วิ.แพ่ง) ปัญหาที่พบคือ บางครั้งอาจจำเป็นต้องบอกกล่าวโดยทำเป็นหนังสือส่งให้กับผู้อยู่อาศัยเดิมก่อน แต่ในทางกฎหมายมิได้เขียนไว้เป็นลายลักษณ์อักษร ดังนั้นผู้ร้องอาจมีทราบ ทำให้ต้องย้อนกลับมาดำเนินกระบวนการฟ้องร้องขับไล่ใหม่

ขั้นตอนที่ 2 ติดตามสำนวน ตรวจสอบว่าศาลออกคำบังคับให้ผู้อาศัยอยู่ออก ปัญหาที่พบคือ ศาลอาจพิจารณาให้ผู้อยู่อาศัยมาศาลอย่างน้อย 1 ครั้ง เป็นการเอื้อระยะเวลาให้เนิ่นนานออกไปอีก

ขั้นตอนที่ 3 ยื่นคำร้องต่อศาลขอให้ตั้งเจ้าพนักงานบังคับคดี ปัญหาที่พบคือ ระยะเวลาในการส่งเอกสารจากศาลไปยังเจ้าพนักงานบังคับคดีใช้ระยะเวลานาน และผู้ร้องจะต้องดำเนินการติดต่อทั้งสองหน่วยงาน คือ กรมบังคับคดี และศาลไปพร้อม ๆ กัน

ขั้นตอนที่ 4 นำหมายตั้งให้เจ้าพนักงานบังคับคดีเพื่อออกไปบังคับจับกุมคุมขัง ปัญหาที่พบคือ เจ้าพนักงานกรมบังคับคดีมีงานมากจึงสามารถเจียดเวลาได้น้อยดังนั้นการนัดเพื่อดำเนินคดีจึงอาจใช้ระยะเวลายาวนาน และอาจต้องประสานงานกับหน่วยงานอื่นอีก เช่น เจ้าหน้าที่ตำรวจ

6.5 แนวทางการปรับปรุงกระบวนการประมวลผล

โดยแบ่งออกเป็น 2 ระดับ คือ ระดับปฏิบัติงาน และระดับนโยบาย

6.5.1 ระดับปฏิบัติงาน

1.ในการประกาศควรให้มีการนำเสนอข้อมูลข่าวสารอย่างทั่วถึง พบว่าการค้นพบของผู้ซื้อส่วนใหญ่มาจากหมายประกาศของกรมบังคับคดี ดังนั้น จึงควรมีการตรวจหมายว่ายังคงติดประกาศอยู่ ณ ที่ประกาศหรือไม่ หรือเพิ่มการติดประกาศในช่องทางอื่น เช่น ศูนย์รวมของชุมชน เป็นต้น

2. การตรวจสอบทางกายภาพ ควรมีกฎระเบียบข้อบังคับอนุญาตให้ผู้จะเข้าประมูลซื้อสามารถเข้าตรวจสอบภายในของทาว์นเฮ้าส์ที่จะประมูลซื้อได้ ในกรณีที่ไม่มีผู้อยู่อาศัย
3. เงินวางมัดจำ ควรเป็นตัวเลขที่แน่นอนและควรกำหนดโดยคิดเป็นร้อยละของราคาประเมินของทาว์นเฮ้าส์ที่จะขายทอดตลาดทั้งนี้เพื่อความเป็นธรรม
4. เงินที่จะชำระในส่วนที่เหลือควรให้สถาบันการเงินที่ผู้ประมูลซื้อติดต่อได้ เข้าตรวจสอบประเมินราคาทรัพย์สินได้แม้จะมีผู้อาศัยอยู่ในขณะที่ผู้ซื้อยังมีได้โอนกรรมสิทธิ์
5. ควรมีหน่วยงานที่ดำเนินคดีฟ้องร้องขับไล่ให้กับผู้ซื้อทันทีนับแต่วันที่ผู้ซื้อชำระราคาครบถ้วน และได้โอนกรรมสิทธิ์มาเป็นของตนเรียบร้อยแล้ว
6. ควรมีหน่วยงานที่ให้คำแนะนำเกี่ยวกับสิทธิและหน้าที่ของผู้ซื้อ รวมทั้งสิทธิและหน้าที่ของลูกหนี้ในเรื่องค่าใช้จ่ายคงค้าง เป็นต้นว่า ค่าสาธารณูปโภคที่ค้างจ่าย เป็นต้น

6.5.2. ระดับนโยบาย

1. ควรมีการออกกฎหมาย ระเบียบ หรือ ข้อบังคับ ให้ผู้ที่ครอบครองหรืออยู่อาศัยออกจากทรัพย์สินที่ขายได้ของกรมบังคับคดีในทันที และผู้ที่ฝ่าฝืนจะต้องจ่ายค่าปรับในเชิงความเสียหายให้แก่ผู้ที่ซื้อทรัพย์สินได้
2. ควรตรากฎหมาย ระเบียบ หรือ ข้อบังคับ ในเรื่องค่าใช้จ่ายส่วนกลางที่จะต้องชำระให้แก่นิติบุคคล หากเจ้าของเดิมยังคงค้างมิให้ตกเป็นภาระแก่เจ้าของหรือผู้ประมูลซื้อคนใหม่
3. นโยบายการขายทอดตลาด ควรนำระบบการตลาดของภาคเอกชนมาปรับใช้ เช่น คำขวัญที่ว่า ลูกค้าต้องมาก่อน (The customers come first) หรือลูกค้าถูกต้องเสมอ
4. นโยบายการประสานงานกับภาคเอกชนในฐานะโจทก์โดยเฉพาะที่เป็นสถาบันการเงินในการอำนวยความสะดวกเกี่ยวกับด้านการขอสินเชื่อ เช่น นโยบายวงเงินกู้สูงหรืออัตราดอกเบี้ยต่ำ

6.6 ข้อเสนอแนะกระบวนการการประมูลซื้อทาว์นเฮ้าส์ของผู้เข้าประมูลซื้อ

6.6.1 ในขั้นตอนที่ 1

1. ให้ผู้ซื้อควรตรวจสอบประกาศให้ถี่ถ้วน โดยเฉพาะสาเหตุที่นำทาว์นเฮ้าส์ที่นำมาขายใหม่ เนื่องจากอาจมีปัญหากันทำให้ผู้ซื้อคนก่อนทิ้งเงินมัดจำ
2. ให้ผู้ซื้ออ่านประกาศอย่างถี่ถ้วนว่าเป็นการขายโดยการปลดจำนองหรือเป็นการขายแบบจำนองติดไป
3. ควรพิจารณาทาว์นเฮ้าส์หลังอื่นสำรองไว้ด้วย หากทาว์นเฮ้าส์หลังที่ต้องการประมูลมีเหตุงดการขาย หรือเหตุอื่น ๆ

6.6.2 ในขั้นตอนที่ 2 ตรวจสอบทาวน์เฮ้าส์ควรใช้เวลาให้มากที่สุด และตรวจสอบในประเด็นอื่นด้วย เช่น ประเด็นเรื่อง มีคนตายในทาวน์เฮ้าส์หรือไม่

6.6.3 ในขั้นตอนที่ 3 หากผู้อยู่อาศัยเป็นเจ้าของเดิมในทางกฎหมายแล้ว การฟ้องขับไล่จะมีความยากน้อยกว่าผู้อยู่อาศัยที่เป็นผู้เช่า และหากผู้อยู่ไม่ใช่ผู้เช่า ไม่ควรที่จะเสนอทำสัญญาเช่าที่เป็นลายลักษณ์อักษรเพราะจะผูกพันตามสัญญาเช่านั้นทันที และจะตัดสิทธิ์ในการฟ้องร้องขับไล่ ตามมาตรา 309 ตรี (ป.วิ.แพ่ง)

6.6.4 ในขั้นตอนที่ 4 ตรวจสอบเงินมัดจำให้แน่นอนเพราะผู้ซื้อหลายรายเตรียมเงินมัดจำเพียง 50,000 บาท แต่มาทราบว่าจะต้องใช้เงินมัดจำมากกว่า 50,000 บาท ในวันประมูล ทำให้ไม่สามารถหาเงินมัดจำได้ครบ

6.6.5 ในขั้นตอนที่ 5 ถ่ายสำเนาเอกสารไปเองเพื่อลดการคับคั่งในเวลาก่อนเข้าแข่งขันการประมูล

6.6.6 ในขั้นตอนที่ 6 หากเป็นกรณีปกติวางมัดจำ 50,000 บาท ต้องแลกกับป้ายเหลือง แต่หากเป็นกรณีวางมัดจำมากกว่า 50,000 บาท ผู้เข้าประมูลจะต้องแจ้งลำดับที่จะเข้าประมูลกับเจ้าพนักงานบังคับคดี เพื่อวางเงินมัดจำตามจำนวนที่เจ้าพนักงานกำหนด และแลกป้ายสีต่าง ๆ ที่มีสีเหลือง

6.6.7 ในขั้นตอนที่ 7 ตรวจสอบครั้งที่ขายทอดตลาดหากเป็นครั้งที่ 1 มีผู้รับราคาแล้วควรขอให้เจ้าพนักงานบังคับคดีถามคัดค้านก่อน หากไม่มีผู้ใดคัดค้านจึงควรยกป้ายผู้ราคา แต่หากมีผู้คัดค้านยังไม่ควรยกป้ายผู้ราคาเพราะทาวน์เฮ้าส์รายการนั้นจะถูกนำไปขายใหม่ในนัดต่อไป

การผู้ราคาควรกำหนดราคาในใจที่มีขีดตัวเลขหลัก หรือที่นักการเงินเรียกว่าตัวเลขกลม ๆ เช่น หากคิดว่าทาวน์เฮ้าส์หลังที่จะประมูลซื้อมีราคา 700,000 บาท ผู้เข้าประมูลควรเผื่อตัวเลขให้สูงขึ้นอีกเล็กน้อย เช่น 730,000 บาท เป็นต้น เพื่ออาจเป็นการเอาชนะนักประมูลรายอื่น

6.6.8 ในขั้นตอนที่ 8 เมื่อทำสัญญากับกรมบังคับคดี ควรถ่ายสำเนาเอกสารไว้ทุกฉบับ โดยเฉพาะหนังสือสัญญาจ้างของของผู้กู้เดิม เพราะจะทำให้ทราบวงเงินสูงสุดที่สถาบันการเงินจะปล่อยกู้ หรือทราบมูลค่าของทาวน์เฮ้าส์ที่ซื้อ

6.6.9 ในขั้นตอนที่ 9 ผู้วิจัยขอแนะนำ กรณีที่มีผู้อยู่อาศัย ควรเจรจาไกล่เกลี่ย โดยเฉพาะการต่อรองเรื่องเวลา หรือยอมจ่ายค่าใช้จ่ายในการขนย้ายให้กับผู้อยู่อาศัยเดิมเพื่อจูงใจให้ออกจากทาวน์เฮ้าส์

หากทราบแต่เนิ่น ๆ ว่าพฤติการณ์ของผู้ที่ไม่มีที่ทำว่าจะย้ายออกง่าย ควรรับรู้ก่อนครบกำหนดระยะเวลาขยายเวลาการชำระเงิน เพื่อยื่นคำขอต่อเจ้าพนักงานบังคับคดีโดยนำสำเนาคำคัดค้านของผู้มีส่วนได้เสียมาประกอบยื่นเพื่อขยายเวลาการชำระเงินออกไปอีกจนคดีเป็นที่ยุติ

6.7 ข้อเสนอแนะเกี่ยวกับการวิจัยครั้งต่อไป

ผู้วิจัยเสนอแนะว่า เพื่อผลประโยชน์โดยรวมของผู้ที่มีส่วนได้เสีย เริ่มตั้งแต่เจ้าหนี้ ลูกหนี้ ตลอดจนผู้ที่จะเข้าประมูลซื้อทรัพย์สินหรือบ้านจากกรมบังคับคดี งานวิจัยควรกระทำในหัวข้อต่อไปนี้

1. กระบวนการแก้ไขปัญหาและอุปสรรคเฉพาะกรณีที่มีผู้อาศัยอยู่ในทาวน์เฮ้าส์ และอาจรวมถึงกรณีที่ต้องดำเนินการฟ้องร้องขับไล่
2. ค่าใช้จ่ายในการปรับปรุงซ่อมแซมของผู้ที่ประมูลซื้อทาวน์เฮ้าส์จากกรมบังคับคดี เพื่อเป็นบรรทัดฐานในการตัดสินใจของผู้ที่สนใจจะประมูลซื้อเพื่อการอยู่อาศัย
3. กระบวนการเยียวยาและแก้ไขปัญหาให้กับผู้ที่ประมูลซื้อทาวน์เฮ้าส์จากกรมบังคับคดีระดับราคาปานกลางในเขตกรุงเทพมหานคร: กรณีศึกษา ทาวน์เฮ้าส์ที่ยังคงมีผู้อยู่อาศัย

ศูนย์วิทยทรัพยากร
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

รายการอ้างอิง

ภาษาไทย

- กมล สนธิเกษตริน. ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์. กรุงเทพฯ: โรงพิมพ์รุ่งวัฒนา, 2543.
- จักรารุณ ยุพการณ. ทนายความ. สัมภาษณ์, 10 มกราคม 2553.
- ฉวีวรรณ เด่นไพบูลย์. ปัจจัยทางสังคมและเศรษฐกิจที่มีผลต่อการตัดสินใจซื้อที่อยู่อาศัยของผู้มีรายได้อ่อนถึงปานกลาง ในเขตชั้นกลางกรุงเทพมหานคร. วิทยานิพนธ์ปริญญาโทมหาบัณฑิต ภาควิชาเคหการ คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2536.
- ทรงธรรม พูนเกษมทรัพย์. การบังคับคดีตามคำพิพากษาหรือคำสั่งในกรณีขับไล่/รื้อถอน. วารสารกรรมบังคับคดี 13 (มีนาคม – เมษายน 2552): 8-12.
- ธัญวดี สุวรรณเวลา. เจ้าพนักงานบังคับคดี. สัมภาษณ์, 15 กุมภาพันธ์ 2553.
- ธนาคารอาคารสงเคราะห์. การประมวลขายอสังหาริมทรัพย์. วารสารศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ 5 (มกราคม-มิถุนายน 2541): 15-17.
- นนท์ สหายา. ปัจจัยการตัดสินใจซื้อบ้านมือสองผ่านบริษัทตัวแทนขาย : กรณีศึกษา บริษัท ไรย์ล แอสเซ็ทส์ คอนเซิร์ทเมนท์ จำกัด. วิทยานิพนธ์ปริญญาโทมหาบัณฑิต ภาควิชาเคหการ คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2545.
- บุญร่วม เทียมจันทร์. ประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง. กรุงเทพฯ: สำนักพิมพ์สุทรไพศาล, 2551.
- บุศรินทร์ ตรีระพงศ์พิชิต. การจัดการด้านการตลาดบ้านมือสอง. วิทยานิพนธ์ปริญญาโทมหาบัณฑิต ภาควิชาเคหการ คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2542.
- ปัญญาพิชญ์ โรจนวุฒินนท์. ปัจจัยที่ส่งเสริมให้ผู้ที่กำลังจะซื้อบ้านในใจซื้อบ้านมือสอง. วิทยานิพนธ์ปริญญาโทมหาบัณฑิต ภาควิชาเคหการ คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2548.
- วาสนี ลิ้มอรุณ. การวางแผนเพื่อประมวลซื้อห้องชุดพักอาศัยระดับราคาปานกลาง. วิทยานิพนธ์ปริญญาโทมหาบัณฑิต ภาควิชาเคหการ คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2543.
- วิเชียร ดิเรกอุดมศักดิ์. แพ่งพิสดาร. กรุงเทพฯ: แสงจันทร์การพิมพ์, 2550.
- วีรญา คันธยงค์. ทนายความ. สัมภาษณ์, 10 มกราคม 2552.

ศิริวรรณ เสรีรัตน์. การบริหารการโฆษณาและส่งเสริมการตลาด. กรุงเทพฯ: สำนักพิมพ์พัฒนา
ศึกษา, 2537.

สมลักษณ์ ศาสตร์ประสิทธิ์. ปัจจัยที่มีผลต่อการตัดสินใจเลือกซื้อที่อยู่อาศัยซึ่งเป็นทรัพย์สินรอ
การขาย : กรณีศึกษาที่อยู่อาศัยซึ่งเป็นทรัพย์สินรอการขายของธนาคารสงเคราะห์
วิทยานิพนธ์ปริญญาโทบริหารธุรกิจ สาขาวิชาเคหกรรม คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2542.

สมถวิล แซ่ลี. ปัจจัยในการตัดสินใจซื้อและขายบ้านมือสองในเขตบางกะปิ. วิทยานิพนธ์ปริญญา
โทบริหารธุรกิจ สาขาวิชาเคหกรรม คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย,
2539.

ภาษาอังกฤษ

Adam Smith. An Inquiry into the Nature and Causes of the Wealth of Nations.
New York: Random House Inc, 1776.

Oliver, W Richard and Murphy. Business Auction: An Insider's Guide to Buying and
Selling Business Equipment and Real Estate at Auction. Chicago: Probus
Publishing Company, 1986.

Robert S. Pindyck and Danaial L. Rubinfeld. Microeconomics. New York: Fifth Edition
Prentice 2001.

Wallace F. Smith. Urban Development : The Process and the Problems. California:
University of California Press, 1980.



ศูนย์วิทยทรัพยากร
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

แบบสัมภาษณ์

แบบสัมภาษณ์ผู้ประมูลซื้อทาวน์เฮ้าส์จากกรมบังคับคดีเพื่ออยู่อาศัย

วิทยานิพนธ์เรื่อง

กระบวนการประมูลซื้อทาวน์เฮ้าส์ระดับราคาปานกลางจากกรมบังคับคดีในเขตอำนาจของศาล
แพ่งในกรุงเทพมหานคร ระหว่างปี พ.ศ. 2546-2550

ส่วนที่ 1 · ข้อมูลเกี่ยวกับบ้านที่ประมูลซื้อ

ชื่อโครงการหมู่บ้าน

บ้านเลขที่

แขวง/เขต

จำนวนเนื้อที่/จำนวนที่ชั้น

วันที่ประมูลซื้อ

ราคาที่ประมูลซื้อ

ท่านว่าราคาตลาดทั่วไปของบ้านหลังนี้เท่าไร

เป็นบ้านหลังที่เท่าไรของท่าน

ข้อมูลเกี่ยวกับบ้านหลังเดิม

ประเภทที่อยู่อาศัยเดิม

เป็นเจ้าของ/เช่า/ผู้อาศัย

สาเหตุที่ประมูลซื้อทาวน์เฮ้าส์หลังใหม่

ส่วนที่ 2 ข้อมูลด้านกระบวนการเพื่อเข้าประมูลซื้อ

2.1 ก่อนเข้าประมูลซื้อ

ทราบได้อย่างไรว่ามีการประมูล

ทราบจากแหล่งใด

2.2 ตรวจสอบด้านกายภาพ

ก่อนซื้อตรวจสอบสภาพด้านไหนบ้าง

เหตุผลที่เลือกทำเลหมู่บ้านนี้

ท่านเห็นว่าสภาพความเป็นอยู่ในชุมชนนี้

2.3 การตรวจสอบผู้อยู่อาศัยในทาวเฮ้าส์ก่อนที่จะประมูลซื้อ

ตรวจสอบว่ามีคนอยู่ก่อนซื้อหรือไม่

มี / ไม่มีผู้อาศัย

กรณีมีผู้อาศัยอยู่

ท่านทราบได้อย่างไร

วิธีสังเกต(ถ้ามี)

ผู้อาศัยอยู่เป็นใคร (เจ้าของบ้านหรือบริวาร)

มีจำนวนกี่คน

มีการเจรจาหรือไม่

ประเด็นใด

2.4 การตรวจสอบสถานะการเงินก่อนเข้าประมูล

ใช้เงินมัดจำในการประมูลเท่าไร

แหล่งที่มาของเงินมัดจำ

2.5 การเตรียมเอกสารก่อนการเข้าประมูล

ก่อนเข้าประมูลซื้อ เตรียมเอกสารอะไรบ้าง

ใครเป็นผู้ไปประมูลซื้อ

กรณีที่ท่านไม่ได้ไปประมูลซื้อเอง ท่านให้ผู้

2.6 การเข้าประมูลซื้อ

มีราคาประเมินจากเจ้าพนักงานบังคับคดี

เป็นการขายครั้งที่เท่าไร

ท่านเสนอราคาสูงสุดเท่าไร

หลังจากประมูลซื้อได้ ท่านชำระเงินภายใน

กรณีที่มีได้ชำระเงินตามที่กำหนด ท่านด่า

2.7 เมื่อประมูลซื้อทาว์นเฮ้าส์ได้

ชำระเงินส่วนที่เหลืออย่างไร

กรณีต้องกู้ ท่านกู้จากแหล่งใด

ได้ตรวจสอบเครดิตก่อนประมูลซื้อหรือไม่

ถ้าไม่ได้ตรวจสอบเครดิตก่อน สาเหตุเนื่อง

ทราบสิทธิในการขอคืนค่าธรรมเนียมโอน/

ท่านได้ไปขอคืนหรือไม่/ภายในกี่วัน

2.8 การเข้าอยู่หลังจากประมูลซื้อได้

(ดูจากการตอบ 2.3 ก่อนค่อยเลือกกรณีตาม)

กรณีที่ 1 มีผู้อยู่อาศัย

...ผู้อยู่อาศัยเป็นเจ้าของเดิมหรือบริวารผู้เช่า....ผู้อยู่โดยละเมิด

กรณีผู้อยู่อาศัยเดิมเป็นเจ้าของเดิมหรือบริวาร

ท่านดำเนินการอย่างไร

กรณีผู้อยู่อาศัยเดิมเป็นผู้เช่า

.....แบบไม่มีสัญญาแบบมีสัญญา

ท่านดำเนินการอย่างไร

กรณีผู้อยู่อาศัยเดิมเป็นผู้อยู่โดยละเมิด

ท่านดำเนินการอย่างไร

ได้มีการดำเนินการทางกฎหมายหรือไม่

หากมี ค่าใช้จ่ายในการดำเนินการเท่าไร?

กรณีที่ 2 ไม่มีผู้อยู่อาศัย

ท่านพบทรัพย์สินใด ๆ ในทาวน์เฮ้าส์ที่

ประมูลซื้อมาหรือไม่

ถ้าพบ ท่านดำเนินการอย่างไร

2.9 การเข้าอยู่อาศัยและปรับปรุง

มีเตอร์น้ำ อยู่หรือไม่

ท่านดำเนินการอย่างไร

มีค่าใช้จ่ายในการดำเนินการหรือไม่/

เท่าไร?

มีเตอร์ไฟ อยู่หรือไม่

ท่านดำเนินการอย่างไร

มีค่าใช้จ่ายในการดำเนินการหรือไม่/ เท่าไร	.....
มีการปรับปรุงเพิ่มเติมก่อนเข้าอยู่อาศัย หรือไม่	.....
ในส่วนใดบ้าง	.....
ท่านปรับปรุงซ่อมแซมเองหรือจ้างช่าง	.....
มีค่าใช้จ่ายเท่าใด	.....

ส่วนที่ 3	ข้อมูลด้านลักษณะทั่วไปของประชากร
เพศ	.....
อายุ	.....
สถานภาพสมรส	.....
ระดับการศึกษาสูงสุดของผู้ตอบแบบสัมภาษณ์	.....
ระดับการศึกษาสูงสุดของคู่สมรส	.....
อาชีพหลักของผู้ตอบแบบสัมภาษณ์	.....
อาชีพหลักของคู่สมรส	.....
จำนวนสมาชิกที่อยู่อาศัย(รวมตัวท่าน)	.....
รายได้รวมของครอบครัวต่อเดือน	.....
ส่วนที่ 4	ข้อมูลสำหรับการตรวจสอบเพิ่มเติม
ชื่อ - นามสกุล ผู้ตอบแบบสอบถาม	.....
เบอร์โทรศัพท์ที่ติดต่อได้	.....
e-mail	.....

ประวัติผู้เขียนวิทยานิพนธ์

ข้าพเจ้า นายประยัด ครูทกล่อม เกิดเมื่อวันที่ 19 เมษายน พ.ศ.2507 เป็นชาวจังหวัดปทุมธานี จบการศึกษาระดับปริญญาตรีนิติศาสตร์บัณฑิต สาขาวิชากฎหมายแพ่งและกฎหมายอาญา คณะนิติศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย เคยมีประสบการณ์การทำงานที่ธนาคารทหารไทยจำกัด (มหาชน) ฝ่ายบุคลากร ปัจจุบันประกอบธุรกิจส่วนตัว เกี่ยวกับการประมูลซื้ออสังหาริมทรัพย์จากกรมบังคับคดี ได้เข้าศึกษาต่อระดับปริญญาโท ภาควิชาเคหการ คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย ปีการศึกษา 2551



ศูนย์วิทยพัทธยากร
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย