

บทสรุปและข้อเสนอแนะ

ในปัจจุบันประเทศไทยได้มีสภาพการณ์การลงทุนในธุรกิจต่าง ๆ ค่อนข้างสูงซึ่งการประกอบธุรกิจไม่ว่าจะเป็นธุรกิจขนาดเล็กหรือขนาดใหญ่ ต่างต้องใช้เงินทุนเป็นปัจจัยสำคัญเพื่อใช้ในการลงทุนและใช้หมุนเวียนในกิจการซึ่งก็ก่อให้เกิดการกู้ยืมเงินขึ้น เมื่อมีการกู้ยืมเงินในการทำธุรกรรมต่าง ๆ ผู้เป็นเจ้าของก็ต้องการหลักประกันในการกู้ยืมเงินโดยหลักประกันนี้มีหลากหลายรูปแบบ เช่น การค้ำประกัน การจำนำ และการจำนอง แต่หลักประกันที่มักนำมาใช้ปฏิบัติระหว่างเจ้าหนี้และลูกหนี้ คือการนำทรัพย์สินมาจำนองเพราะทรัพย์สินที่ใช้จำนอง เช่น ที่ดิน ที่อยู่อาศัยหรืออาคารสำนักงาน ล้วนแต่มีมูลค่าทั้งทางเศรษฐกิจและสามารถบังคับชำระหนี้ได้แน่นอน เนื่องจากเจ้าหนี้จำนองจะเป็นเจ้าหนี้ปริมสิทธิโดยลูกหนี้มีหน้าที่ในการชำระหนี้เมื่อถึงกำหนดระยะเวลาการชำระหนี้ตามสัญญาจำนอง แต่หากมีการผิดนัดชำระหนี้แล้ว ผู้รับจำนองก็สามารถดำเนินการบังคับชำระหนี้ได้โดยการบอกกล่าวบังคับจำนองต่อลูกหนี้และผู้จำนองหรือผู้รับโอนทรัพย์สินจำนองแล้ว ต่อจากนั้นจึงดำเนินการฟ้องคดีต่อศาล โดยจากการที่ผู้เขียนได้ศึกษาหลักกฎหมายจำนองและการบังคับจำนองของประเทศไทย ประเทศอังกฤษ และประเทศสหรัฐอเมริกา รวมไปถึงการศึกษาการบังคับคดีของเจ้าพนักงานบังคับคดีภาคเอกชนในประเทศฝรั่งเศส ผู้เขียนได้พบว่าการดำเนินการบังคับจำนองในประเทศไทยนั้น ยังมีข้อขัดข้องในข้อกำหนดและทางปฏิบัติอยู่บางประการอันก่อให้เกิดความล่าช้าและไม่มีประสิทธิภาพในการบังคับจำนอง ไม่ว่าจะเป็นขั้นตอนก่อนมีการฟ้องคดี เช่นการบอกกล่าวบังคับจำนองแก่ผู้รับโอนทรัพย์สินจำนอง และปัญหาในกระบวนการบังคับคดี ซึ่งเป็นการบังคับให้เป็นไปตามคำพิพากษาของศาลอันจะก่อให้เกิดความศักดิ์สิทธิ์ และความเป็นธรรมแก่คู่ความ ผู้เขียนจึงขอสรุปปัญหาที่สำคัญรวมถึงแนวทางแก้ไขปัญหาที่เกิดขึ้น ดังนี้

1. ปัญหาการบอกกล่าวบังคับจำนองแก่ผู้รับโอนทรัพย์สินจำนองตาม ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 735

จากการวิเคราะห์ศึกษาของผู้เขียนเห็นว่า ประเด็นปัญหาของการบอกกล่าวบังคับจำนองแก่ผู้รับโอนทรัพย์สินจำนองตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 735 ที่จะก่อให้เกิดความล่าช้าและไม่มีประสิทธิภาพในกระบวนการบังคับจำนอง อาจแบ่งออกเป็นปัญหาได้ 3 กรณี ดังนี้

1.1 ปัญหาผู้รับจ้างองไม่สามารถบอกกล่าวบังคับจ้างอง เพราะไม่ทราบว่าคุณรับโอนทรัพย์สินจ้างองคือบุคคลใด เช่น ผู้จ้างองทรัพย์สินเสียชีวิต ทรัพย์สินจ้างองได้ตกทอดเป็นมรดกแก่ทายาทตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 1599 และ มาตรา 1600 หากจะบังคับจ้างองผู้รับจ้างองต้องบอกกล่าวบังคับจ้างองแก่บุคคลใด ถ้ายังไม่ทราบว่าคุณใดเป็นทายาทผู้รับมรดกในทรัพย์สินจ้างองนั้น ทำให้ผู้รับจ้างองไม่อาจดำเนินการส่งคำบอกกล่าวบังคับจ้างองได้ และหากผู้จ้างองซึ่งเป็นลูกหนี้ตามคำพิพากษาได้เสียชีวิตลง ในระหว่างการบังคับคดีกับทรัพย์สินจ้างองผู้รับจ้างองต้องดำเนินการเช่นไร

ผู้เขียนมีความเห็นว่าหากมีการแต่งตั้งผู้จัดการมรดกแล้ว ก็ให้ดำเนินการบอกกล่าวบังคับจ้างอง รวมถึงการส่งประกาศขายทอดตลาดทรัพย์สินจ้างองไปยังผู้จัดการมรดก เนื่องจากผู้จัดการมรดกเป็นตัวแทนของทายาททั้งปวงที่ได้รับทรัพย์สินมรดก ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 1719 และ มาตรา 1720 แต่ถ้ายังไม่มีการตั้งผู้จัดการมรดกการส่งคำบอกกล่าวบังคับจ้างองนั้นควรรำ ประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง มาตรา 79 มาเทียบเคียงและบังคับใช้กับการส่งคำบอกกล่าวบังคับจ้างองแก่ผู้รับโอนทรัพย์สินจ้างอง เนื่องจากมาตรา 79 นี้จะนำมาใช้ได้ต่อเมื่อไม่อาจส่งคำคู่ความหรือเอกสารโดยวิธีธรรมดาได้โดยการเทียบเคียงให้ผู้รับจ้างองดำเนินการปิดประกาศการบอกกล่าวบังคับจ้างอง ต่อผู้รับโอนทรัพย์สินจ้างองในสถานที่ที่ทรัพย์สินจ้างองได้ตั้งอยู่ พร้อมทั้งโฆษณาคำบอกกล่าวบังคับจ้างองทางหนังสือพิมพ์ที่รู้จักและแพร่หลายเป็นการทั่วไป และให้มีการนับระยะเวลา 15 วันนับจากมีการปิดประกาศการบอกกล่าวบังคับจ้างองและโฆษณาคำบอกกล่าวการบังคับจ้างองในหนังสือพิมพ์ตาม มาตรา 79 วรรคสอง ก่อนที่จะนับเวลา 1 เดือนตาม มาตรา 735 เพื่อให้การดำเนินการบอกกล่าวบังคับจ้างองแก่ผู้รับโอนทรัพย์สินจ้างองที่ไม่อาจทราบได้ว่า เป็นบุคคลใดเป็นไปด้วยความรวดเร็ว และมีประสิทธิภาพ

1.2 ปัญหาทรัพย์สินจ้างองที่ได้ตกทอดเป็นมรดกกับทายาท หากมีทายาทผู้รับโอนทรัพย์สินจ้างองหลายคน ซึ่งทรัพย์สินมรดกที่ตกทอดมานั้นทายาททุกคนเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ร่วมกัน ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 1357 ผู้รับจ้างองจะต้องดำเนินการบอกกล่าวบังคับจ้างองอย่างไร พิจารณาได้ดังนี้

(1) หากเป็นกรณีที่มีการตั้งผู้จัดการมรดกแล้ว ผู้เขียนมีความเห็นว่าผู้รับจ้างสามารถดำเนินการบอกกล่าวบังคับจ้างแก่ผู้จัดการมรดกผู้เดียวกันก็เพียงพอเพราะผู้จัดการมรดกถือเสมือนว่าเป็นตัวแทนของทายาทผู้รับทรัพย์จ้างอันเป็นมรดก ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 1719 และ มาตรา 1720

(2) หากเป็นกรณีที่ยังไม่มีการตั้งผู้จัดการมรดก และยังไม่ทราบว่าจะรับทรัพย์จ้างนั้นจะตกเป็นมรดกแก่ทายาทคนหนึ่งคนใด ทรัพย์จ้างนั้นก็ยังคงเป็นกรรมสิทธิ์ร่วมของทายาททุกคนผู้มีสิทธิได้รับทรัพย์มรดกตามกฎหมาย ผู้เขียนจึงมีความเห็นว่าการที่ผู้รับจ้างจะบอกกล่าวบังคับจ้างนั้น จะต้องดำเนินการบอกกล่าวแก่ทายาทที่มีสิทธิรับทรัพย์มรดกอันเป็นทรัพย์จ้างทุกคนเพราะหากมีการฟ้องคดีต่อศาลเพื่อบังคับจ้าง เมื่อศาลได้มีคำพิพากษาแล้วอาจมีผลให้กรรมสิทธิ์ในทรัพย์จ้างที่เป็นมรดกหมดไป ซึ่งเป็นการทำให้เสียประโยชน์ของทายาท ดังนั้นทายาททุกคนที่มีกรรมสิทธิ์ร่วมในทรัพย์จ้าง จึงควรที่จะได้ทราบว่าตนกำลังจะถูกฟ้องบังคับจ้างในทรัพย์มรดก โดยทายาทที่มีสิทธิในการได้รับมรดกเป็นทรัพย์จ้างอาจใช้สิทธิในการโต้ถอนทรัพย์นั้นได้ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 737 หรือจะเข้ามาใช้สิทธิในการต่อสู้คดีในชั้นศาลก็ได้ จึงควรที่จะให้สิทธิและโอกาสแก่ทายาทผู้รับมรดกอันเป็นทรัพย์จ้างนั้นโดยการบอกกล่าวแก่ทายาททุกคนที่ได้รับมรดกที่เป็นทรัพย์จ้าง จึงจะมีความเป็นธรรมในการฟ้องบังคับจ้างกับทายาทที่เป็นผู้รับโอนมรดกที่เป็นทรัพย์จ้าง

1.3. กรณีที่ผู้จ้างทรัพย์หรือผู้รับโอนทรัพย์จ้างได้รับคำบอกกล่าวบังคับจ้างแล้ว แต่ยังดำเนินการโอนทรัพย์จ้างต่อไปอีกโดยไม่สุจริต เพื่อหลีกเลี่ยงมิให้เจ้าหน้าที่ใช้สิทธิฟ้องคดีต่อศาลเพราะผู้รับจ้างต้องดำเนินการบอกกล่าวผู้รับโอนทรัพย์จ้างคนใหม่อีกเรื่อย ๆ ดังนี้แล้วผู้รับจ้างควรทำเช่นไร

ผู้เขียนจึงมีความเห็นว่า เพื่อเป็นการป้องกันความเสียหายที่เกิดขึ้นจากการใช้สิทธิโดยไม่สุจริตของผู้จ้าง เมื่อมีการบอกกล่าวบังคับจ้างแก่ผู้จ้างทรัพย์ตามมาตรา 728 หรือบอกกล่าวผู้รับโอนทรัพย์จ้างโดยชอบตาม มาตรา 735 แล้ว ควรจะมีการสลักหลังการบอกกล่าวการบังคับจ้างในโฉนดที่ดิน โดยเจ้าพนักงานที่ดินผู้มีอำนาจในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมของกรมที่ดิน โดยที่เจ้าหน้าที่ผู้จ้างควรนำไปตอบรับทางไปรษณีย์ลงทะเบียนที่ได้ส่งจดหมายบอกกล่าวการบังคับจ้างพร้อมสัญญาจ้าง และสำเนาหนังสือบอกกล่าวบังคับจ้างนั้น ไปยื่นที่เจ้าพนักงานที่ดินที่มีอำนาจในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม เพื่อเป็นหลักฐานในการสลักหลังโฉนดที่ดิน อันเป็นการป้องกันมิให้ผู้จ้างนำที่ดินไปโอนขายต่อให้แก่

บุคคลภายนอกซึ่งเป็นการหลีกเลี่ยงมิให้เจ้าหน้าที่ได้ใช้สิทธิฟ้องคดีทางศาล เนื่องจากบุคคลภายนอก ผู้สุจริตเมื่อทราบถึงการบังคับจำนองก็จะไม่เข้ามาทำสัญญาซื้อขายที่ดินที่ติดจำนองและกำลังจะถูกฟ้องบังคับจำนองนั้น

## 2. ปัญหาการบังคับจำนองครอบคลุมไปถึงอุปกรณ์ของทรัพย์จำนองหรือไม่

ในประเทศไทยเรื่องการบังคับจำนองครอบคลุมไปถึงสิ่งใดในทรัพย์จำนองบ้างนั้น ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 718 บัญญัติว่า "การจำนองครอบคลุมไปถึงทรัพย์ทั้งปวงอันติดพันอยู่กับทรัพย์จำนอง..." และ คำพิพากษาฎีกาได้วางแนวไว้ว่าทรัพย์นั้นต้องติดอยู่กับทรัพย์จำนอง ในลักษณะที่เป็นส่วนควบจึงจะทำให้ทรัพย์ติดพันอยู่กับทรัพย์จำนองไปด้วย ดังนั้นการบังคับจำนองก็จะครอบคลุมไปถึงอุปกรณ์ ผู้รับจำนองก็จะมีบุริมสิทธิเหนืออุปกรณ์เหล่านั้นเจ้าหน้าที่รายอื่นที่มีความประสงค์ในการบังคับคดีแพ่งกับลูกหนี้ จึงสามารถนำยึดทรัพย์เหล่านั้นออกขายทอดตลาดได้ และลูกหนี้ที่ไม่สุจริตได้ทราบว่าจะมีการนำทรัพย์นั้นออกขายทอดตลาดก็มักจะทำการเคลื่อนย้ายทรัพย์สินภายในบ้านที่เป็นอุปกรณ์ เช่น หน้าต่าง ประตู แอร์ ลิฟท์ เป็นต้น ซึ่งการรื้อถอนหรือเคลื่อนย้ายอาจก่อให้เกิดความเสียหายแก่เจ้าหน้าที่ตามคำพิพากษา หากลูกหนี้ตามคำพิพากษาได้ดำเนินการรื้อถอนทรัพย์ จนเกิดความเสียหายและชำรุดทรุดโทรมจนอาจต้องเสียค่าใช้จ่ายสูงในการปรับปรุงซ่อมแซม ซึ่งนั่นก็อาจทำให้ไม่สนใจให้มีการเข้ามาประมูลซื้อทรัพย์ที่ขายทอดตลาด ทำให้มีผู้สนใจเข้ามาประมูลราคาในการขายทอดตลาดทรัพย์มีจำนวนน้อยอันจะส่งผลไปถึงการขายทอดตลาดทรัพย์ที่ล่าช้า และราคาของทรัพย์จำนองในการขายทอดตลาดอาจได้ราคาต่ำกว่าที่ควรจะเป็น อันทำให้เจ้าหน้าที่ตามคำพิพากษาดังกล่าวต้องเสียหายจากการชำระหนี้ไม่ครบถ้วนตามคำพิพากษาได้ ถ้าหากจะมองถึงเจตนาของผู้รับจำนองในเวลาที่มีการทำสัญญากู้ยืมเงิน และรับจำนองทรัพย์ ผู้รับจำนองย่อมพิจารณาจากความสามารถในการชำระหนี้ของลูกหนี้ ประกอบกับมีการประเมินในมูลค่าของตัวทรัพย์ที่ได้นำมาเป็นประกันว่าน่าจะคุ้มค่าเมื่อต้องมีการบังคับจำนองกับทรัพย์ที่เป็นหลักประกันหากลูกหนี้ผิดนัดชำระหนี้ ดังนั้นควรจะทำการศึกษาในปัญหาที่ว่า การบังคับจำนองทรัพย์นั้นครอบคลุมไปถึงอุปกรณ์ด้วยหรือไม่

ในกฎหมายของประเทศอังกฤษและสหรัฐอเมริกา ได้คำนึงถึงความเสียหายที่อาจเกิดขึ้นในกรณีที่ลูกหนี้จะทำการรื้อถอนทรัพย์สินที่ติดตรึงกับตัวอาคาร จนให้สิทธิกับผู้รับจำนองเป็นพิเศษให้มีสิทธิไปถึงทรัพย์ที่เป็นอุปกรณ์ด้วย และได้บัญญัติว่าทรัพย์สินบางอย่างที่คำพิพากษาฎีกาในประเทศไทยไม่ได้ตัดสินไว้ว่าเป็นส่วนควบ กฎหมายของประเทศอังกฤษและสหรัฐอเมริกา

ได้บัญญัติให้เป็นส่วนควบ และหลังจากที่ได้มีการจำหน่ายทรัพย์สินแล้วก็ห้ามเคลื่อนย้ายหรือรื้อถอน ส่วนควบที่ได้รวมเป็นส่วนหนึ่งของทรัพย์สินจำหน่ายออกไป

ผู้เขียนจึงมีความเห็นว่า ควรมีการแก้ไขเพิ่มเติม ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 703 "อันอสังหาริมทรัพย์นั้นอาจจำหน่ายได้ไม่ว่าประเภทใด ๆ ...." โดยควรที่จะมีการแก้ไขเพิ่มเติมถึงทรัพย์สินที่ได้ติดตากับตัวอสังหาริมทรัพย์นั้น โดยมีประโยชน์ในการใช้อสังหาริมทรัพย์ที่ได้จำหน่าย ซึ่งการแก้ไขกฎหมายควรบัญญัติให้ "การจำหน่ายรวมไปถึงทรัพย์สินใด ๆ ที่ได้นำมายึดติดกับตัวทรัพย์สินจำหน่าย และเป็นส่วนสำคัญของความเป็นอยู่ของทรัพย์สินจำหน่ายนั้น" ดังเช่นกฎหมายของประเทศอังกฤษและสหรัฐอเมริกา ซึ่งหากมีการแก้ไขปรับปรุงบทบัญญัติ มาตรา 703 แล้วย่อมส่งผลให้เจ้าหน้าที่จำหน่ายมีบุริมสิทธิในทรัพย์สินจำหน่ายนั้นทั้งหมด เมื่อมีการบังคับคดีก็มีประสิทธิภาพมากขึ้น ปรากฏจากข้อโต้แย้งเรื่องกรรมสิทธิ์ในอุปกรณ์ ระหว่างเจ้าหน้าที่ลูกหนี้ตามคำพิพากษา และปรากฏการโต้แย้งในเรื่องบุริมสิทธิในอุปกรณ์ระหว่างเจ้าหน้าที่สามัญกับเจ้าหน้าที่จำหน่าย และยังส่งผลให้สนใจในการเข้าประมูลราคา และสุดท้ายแล้วเจ้าหน้าที่ได้รับชำระหนี้มากขึ้น ซึ่งลูกหนี้หากมีการประมูลขายทอดตลาดทรัพย์สินได้ราคาสูงท่วมจำนวนหนี้แล้วก็ไม่ต้องรับผิดชอบชำระหนี้ในส่วนที่เหลือซึ่งเป็นผลดีต่อทั้งเจ้าหน้าที่และลูกหนี้ตามคำพิพากษา

### 3. ปัญหาการเก็บดอกผลนิติบัญญัติในทรัพย์สินจำหน่ายภายหลังจากการยึดทรัพย์สิน

ในทางปฏิบัติการบังคับจำหน่ายเงินที่ได้จากการขายทอดตลาดทรัพย์สิน อาจไม่เพียงพอต่อการชำระหนี้ตามคำพิพากษา และเจ้าหน้าที่จำหน่ายที่คาดหมายได้ว่าอาจจะได้รับชำระหนี้ไม่ครบถ้วนตามคำพิพากษาจึงมักยื่นคำร้องขอในชั้นบังคับคดี ให้เจ้าพนักงานบังคับคดีดำเนินการอายัดค่าเช่าอันเป็นดอกผลนิติบัญญัติของทรัพย์สินจำหน่าย ตามประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง มาตรา 304 วรรคสอง แต่เจ้าพนักงานบังคับคดีจะแจ้งว่าไม่สามารถดำเนินการได้เพราะเจ้าหน้าที่ไม่ได้กล่าวไว้ในคำฟ้องหรือขอมาในคำขอท้ายฟ้อง ดังนั้นเมื่อศาลมีคำพิพากษาและมีหมายบังคับคดี จึงมิได้มีระบุว่าจะให้มีการยึดทรัพย์สินจำหน่ายและรวมไปถึงดอกผลนิติบัญญัติด้วยทำให้เจ้าพนักงานบังคับคดีไม่อาจดำเนินการอายัดค่าเช่าของทรัพย์สินจำหน่ายนั้นได้ ซึ่งมีประเด็นปัญหาที่ต้องทำการวินิจฉัยคือ มาตรา 304 วรรคสอง จะนำมาใช้บังคับคดีได้ต้องมีคำสั่งของศาลหรือเป็นอำนาจของเจ้าพนักงานบังคับคดีในการปฏิบัติงานอยู่แล้ว และควรมีแนวทางการแก้ไข เช่นไรถึงจะมีการนำมาตรา 304 วรรคสอง มาใช้ได้อย่างมีประสิทธิภาพ

ผู้เขียนมีความเห็นว่า ค่าเช่าอันเป็นดอกผลนิติบัญญัติของอสังหาริมทรัพย์ที่ได้ยึดทรัพย์ไว้ ตามเจตนารมณ์ของประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง มาตรา 304 เจ้าพนักงานบังคับคดี มีอำนาจและหน้าที่ในการเก็บดอกผลนิติบัญญัติ โดยวิธีการอายัดเงินค่าเช่าซึ่งเป็นสิทธิเรียกร้อง ซึ่งเจ้าพนักงานบังคับคดีมีหน้าที่ที่จะต้องเรียกให้ผู้เช่าชำระ โดยจะต้องมีคำสั่งอายัดไปยังผู้เช่า ให้ผู้เช่านำเงินค่าเช่าทรัพย์สินจำนองส่งให้กับเจ้าพนักงานบังคับคดีก่อน แต่หากผู้เช่าไม่ชำระค่าเช่า ดังกล่าวแล้ว เจ้าพนักงานบังคับคดีจึงมีอำนาจขอให้ศาลดำเนินการบังคับกับผู้เช่าต่อไปได้ แต่การปฏิบัติงานของเจ้าพนักงานบังคับคดียังไม่มีผลคล่องตัว เนื่องจากยังขาดระเบียบภายใน เรื่องการปฏิบัติงานของเจ้าพนักงานบังคับคดีในการอายัดดอกผลนิติบัญญัติ ผู้เขียนจึงมีความเห็นว่าควรมีการแก้ไขระเบียบภายในกรมบังคับคดี ในเรื่องการปฏิบัติงานของเจ้าพนักงานบังคับคดีในเรื่องการยึดอสังหาริมทรัพย์ โดยให้เจ้าพนักงานบังคับคดีมีอำนาจอายัดดอกผลนิติบัญญัติของอสังหาริมทรัพย์นั้นด้วยหากเจ้าหนี้ได้ทำคำร้องขออายัดดอกผลนิติบัญญัติ เพื่อให้สอดคล้องกับประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง มาตรา 304 วรรคสอง เมื่อมีการบังคับจำนองโดยการขายทอดตลาดทรัพย์สินจำนองแล้ว ได้เงินมาชำระหนี้ตามคำพิพากษาไม่ครบถ้วนก็สามารถนำดอกผลนิติบัญญัติอันเป็นค่าเช่ามาชำระหนี้ส่วนที่ขาดได้ หากสุดท้ายแล้วยังคงมีเงินค่าเช่าที่เก็บได้ คงเหลืออยู่ภายหลังจากชำระหนี้ต่าง ๆ แล้วให้คืนเงินที่ยังคงเหลือนั้นแก่ผู้จำนองหรือลูกหนี้ต่อไป โดยเป็นการบรรเทาความเสียหายจากการชำระหนี้ที่ไม่ครบถ้วนตามคำพิพากษาแก่เจ้าหนี้ได้ และลูกหนี้ก็จะได้ไม่ถูกบังคับคดีกับทรัพย์สินอื่นของตนอีก อันเป็นการอำนวยความสะดวกต่อทั้งฝ่ายลูกหนี้และเจ้าหนี้ตามคำพิพากษา

#### 4. ปัญหาการประเมินตั้งราคาขายทอดตลาดทรัพย์สินจำนอง

ในการขายทอดตลาดทรัพย์สินจำนอง หากมีการประเมินราคาทรัพย์สินเพื่อนำออกขายทอดตลาดทรัพย์สินต่ำเกินไปหรือสูงเกินไป ไม่สอดคล้องกับสภาวะตลาดและสภาพของทรัพย์สิน ในเวลาที่จะทำการขายทอดตลาดทรัพย์สินนั้น ย่อมก่อให้เกิดปัญหาเนื่องจากว่าราคาประเมินทรัพย์สินจะเป็นราคาที่ใช้เริ่มต้นในการประมูลการขายทอดตลาดทรัพย์สินจำนองนั้น เช่น ขายทอดตลาดทรัพย์สินได้ราคาต่ำ เจ้าหนี้ได้รับชำระหนี้ไม่ครบถ้วนตามคำพิพากษาแล้ว ในส่วนของลูกหนี้ยังคงต้องรับผิดชอบในหนี้ที่ยังคงชำระไม่ครบถ้วน และยังเป็นเหตุผลในการเลื่อนการขายทอดตลาดทรัพย์สินอันมีเหตุมาจากการคัดค้านราคาขายว่าต่ำเกินสมควร ตามประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่งมาตรา 309 ทวิ วรรคหนึ่งและ วรรคสอง ซึ่งทำให้การบังคับคดีกับทรัพย์สินจำนองมีความล่าช้า

ผู้เขียนจึงเห็นว่าควรมีกฎหมายมารับรองหน่วยงานใดหน่วยงานหนึ่ง โดยเป็นหน่วยงานกลางเพื่อการประเมินราคาทรัพย์สิน (Central Valuation Authority) เข้ามารับผิดชอบทำหน้าที่เกี่ยวกับการประเมินราคาทรัพย์สินนั้น และหน่วยงานนั้นจะต้องเป็นหน่วยงานที่ได้รับการยอมรับทั้งจากภาครัฐและเอกชน บุคลากรจะต้องมีผู้เชี่ยวชาญและชำนาญในวิชาการประเมินราคาเพื่อให้ได้ราคาประเมินที่ใกล้เคียงกับมูลค่าที่แท้จริงนั้นๆ โดยอำนาจหน้าที่ของคณะกรรมการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน นอกจากจะเป็นการประเมินราคาทรัพย์สินเพื่อใช้ในการคิดคำนวณค่าธรรมเนียมในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมแล้ว ผู้เขียนเห็นว่าควรกำหนดให้มีอำนาจในการประเมินราคา เพื่อใช้ในการขายทอดตลาดทรัพย์สินของกรมบังคับคดีด้วย โดยควรนำหลักการพื้นฐานทางเศรษฐศาสตร์ เช่น หลักอุปสงค์อุปทาน (Demand and Supply) หลักความเปลี่ยนแปลง (Change) รวมทั้งการคำนึงถึงหลักประโยชน์สูงสุดและดีที่สุด (Highest and Best Use) ซึ่งเป็นหลักที่นำมาพิจารณาถึงสภาพของทรัพย์สิน ในแง่ที่ว่าถ้าทรัพย์สินมีการใช้สอยประโยชน์ได้มาก จะทำให้มูลค่าของทรัพย์สินนั้นสูงขึ้นก็จะส่งผลให้ราคาสูงขึ้นด้วยมาใช้ในการกำหนดมูลค่าของทรัพย์สิน เพื่อให้ราคาประเมินที่ได้เป็นไปตามสภาวะของตลาดได้อย่างแท้จริงและการประเมินราคาในประเทศไทยมีกฎหมายกำหนดว่าทุก ๆ 4 ปีจะมีการประเมินราคาทรัพย์สิน ผู้เขียนจึงมีความเห็นว่าการประเมินราคาในการขายทอดตลาดทรัพย์สินของกรมบังคับคดี ควรมีการกำหนดให้มีระยะเวลาในการประเมินราคาทรัพย์สินในทุก ๆ 1 ปี เนื่องจากการมีระยะเวลาในการประเมินราคาทุก 4 ปี มีระยะเวลายาวนานเกินไปทำให้ราคาประเมินดังกล่าวไม่สอดคล้องกับสภาพความเป็นจริง ไม่ถูกต้องแท้จริงตามมูลค่าหรือราคาตลาด ทั้งทำให้เกิดความไม่เป็นธรรม โดยเฉพาะอย่างยิ่งทรัพย์สินที่รอในการขายทอดตลาดทรัพย์สินอาจมีความเปลี่ยนแปลงทางสภาพอย่างรวดเร็วไม่ว่าจะเป็นการชำรุดทรุดโทรมของตัวทรัพย์สิน หรือการมีมูลค่าเพิ่มขึ้นของตัวทรัพย์สินเนื่องจากสภาพแวดล้อม และที่สำคัญคือสภาวะเศรษฐกิจในปัจจุบันที่มีการเปลี่ยนแปลงไปอย่างรวดเร็ว

การแก้ไขปัญหาคัดข้อซึ่งเกี่ยวกับการประเมินราคาทรัพย์สินดังกล่าวมาแล้วนั้นย่อมก่อให้เกิดประโยชน์แก่ทุกฝ่าย ไม่ว่าจะเป็นภาครัฐหรือภาคเอกชนเห็นได้จากประโยชน์ที่ได้รับในทุกฝ่าย จึงนับว่าการกำหนดให้มีกฎหมายเกี่ยวกับการประเมินราคาทรัพย์สินย่อมมีความสำคัญและมีความจำเป็นในปัจจุบัน ส่งผลให้มีมาตรฐานและความเป็นธรรมต่อประชาชน

#### 5. ปัญหาการขาดแคลนเจ้าพนักงานบังคับคดีในการปฏิบัติงาน

เนื่องจากนโยบายการไม่เพิ่มอัตรากำลังคนในหน่วยงานราชการ และจำนวนงานในการบังคับคดีได้เพิ่มสูงขึ้นทำให้จำนวนเจ้าพนักงานบังคับคดี ไม่เพียงพอกับปริมาณของงานที่ได้เพิ่มมากขึ้นทำให้มีความล่าช้าในการบังคับคดี ผู้เขียนจึงมีความเห็นสอดคล้องกับการให้หน่วยงานเอกชนเข้ามาร่วมดำเนินการบังคับคดีด้วย โดยการมีเจ้าพนักงานบังคับคดีภาคเอกชน ซึ่งในขณะนี้ได้มีร่างกฎกระทรวง ว่าด้วยการมอบหมายงานบังคับคดีให้ภาคเอกชน พ.ศ..... ได้กำหนดหลักเกณฑ์ วิธีการ คุณสมบัติและเงื่อนไขที่กำหนดในกฎกระทรวงเกี่ยวกับผู้ที่ได้รับมอบหมายจากเจ้าพนักงานบังคับคดีให้ปฏิบัติงานแทนเจ้าพนักงานบังคับคดี โดยร่างกฎกระทรวงนี้ยังอยู่ในระหว่างการพิจารณา แต่อย่างไรก็ตามสิ่งที่มีความสำคัญที่สุดในการมีเจ้าพนักงานบังคับคดีเอกชนคือหน่วยงานของรัฐต้องมีระบบตรวจสอบในการทำงานของเจ้าพนักงานบังคับคดีภาคเอกชน เช่น โดยให้บุคคลที่รับโอนงานจากเจ้าพนักงานบังคับคดีรายงานผลการดำเนินงานต่อเจ้าพนักงานบังคับคดีตามเวลาที่กำหนด มีหลักประกันในการทำงานโดยการทำประกันภัยในความเสียหายที่เกิดจากการทำงาน และมีการจัดตั้งองค์กรที่จะกำกับดูแลการทำงานของเจ้าพนักงานบังคับคดีภาคเอกชนโดยเฉพาะ อีกทั้งในเรื่องค่าตอบแทนในการบังคับคดีให้แก่เจ้าพนักงานบังคับคดีเอกชน ต้องไม่เป็นการเพิ่มภาระให้กับคู่ความที่ได้เข้ามาใช้บริการ เกินกว่าที่เจ้าพนักงานบังคับคดีของรัฐได้ดำเนินการ โดยการให้เจ้าพนักงานบังคับคดีภาคเอกชนเข้ามาช่วยในการดำเนินการบังคับคดี เช่นการยึดอสังหาริมทรัพย์ ตามประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง มาตรา 304 และเข้ามาช่วยเหลือในการขายทอดตลาดทรัพย์สินนั้นจะช่วยให้กระบวนการบังคับคดีและขายทอดตลาดทรัพย์สิน ซึ่งรวมไปถึงทรัพย์สินงานมีประสิทธิภาพและรวดเร็วยิ่งขึ้น