

การปรับปรุงกฎหมายและวิธีการเพื่อประสิทธิภาพการบังคับจ้าง

นางสาวฉัฐพร ขอคมโนธรรม

วิทยานิพนธ์นี้เป็นส่วนหนึ่งของการศึกษาตามหลักสูตรปริญญาวิทยาศาสตรมหาบัณฑิต

สาขาวิชานิติศาสตร์

คณะนิติศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

ปีการศึกษา 2549

ลิขสิทธิ์ของจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

THE IMPROVEMENT OF LAWS AND PROCEDURE FOR  
THE EFFECTIVENESS OF FORECLOSURE

MISS NATTAPORN YORDMANOTHAM

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

Faculty of Law

Chulalongkorn University

Academic Year 2006

Copyright of Chulalongkorn University

**491642**



นางสาว ณัฐพร ยอดมโนธรรม : การปรับปรุงกฎหมายและวิธีการเพื่อประสิทธิภาพการ  
บังคับจำนอง. (THE IMPROVEMENT OF LAWS AND PROCEDURE FOR THE  
EFFECTIVENESS OF FORECLOSURE) อ. ที่ปรึกษา:ศาสตราจารย์พิชัยศักดิ์ ทรายางกูร,  
อ.ที่ปรึกษาร่วม : อาจารย์ ไกรสร บารมีอวยชัย 190 หน้า.

วิทยานิพนธ์ฉบับนี้ศึกษาเรื่องการจำนองและการบังคับจำนองในประเทศไทย ,ประเทศฝรั่งเศส, ประเทศอังกฤษ  
และประเทศสหรัฐอเมริกา โดยศึกษาทั้งข้อกฎหมายและข้อเท็จจริงที่เกิดขึ้นในทางปฏิบัติ โดยเฉพาะกระบวนการบังคับ  
จำนอง มักประสบปัญหาความล่าช้าและไม่มีประสิทธิภาพทั้งก่อนมีการฟ้องคดีและในขั้นตอนของการบังคับคดี

จากการศึกษาผู้เขียนได้พบว่าสาเหตุที่ทำให้การบังคับจำนองมีข้อขัดข้องคือความไม่สุจริตของผู้จำนองทรัพย์สิน  
และบทบัญญัติแห่งกฎหมายหรือระเบียบภายในกรมบังคับคดียังมีข้อบกพร่องและไม่ชัดเจนในบางส่วน รวมทั้งความขาด  
แคลนเจ้าพนักงานบังคับคดี ผลของการศึกษาพบว่าการแก้ไขปัญหาคือการปรับปรุงกฎหมายและปัญหาข้อเท็จจริง ในการบังคับจำนอง  
ควรมีการแก้ไขในทางปฏิบัติดังนี้

- (1) การบอกกล่าวบังคับจำนองกับผู้รับโอนทรัพย์สินจำนองที่ไม่อาจทราบว่าเป็นผู้ใด หรือไม่ทราบว่ามีภูมิลำเนาอยู่ที่ใด  
ให้นำประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง มาตรา 79 มาเทียบเคียงบังคับใช้
- (2) การบอกกล่าวบังคับจำนองกับผู้รับโอนทรัพย์สินจำนอง ถ้ามีการตั้งผู้จัดการมรดกก็ให้บอกกล่าวแก่ผู้จัดการมรดกก็  
เพียงพอ แต่ถ้ายังไม่มีการบอกกล่าวบังคับจำนองต้องบอกกล่าวกับทายาทผู้มีกรรมสิทธิ์ร่วมในทรัพย์สินจำนองทุกคน
- (3) เมื่อมีการบอกกล่าวบังคับจำนองแล้ว ควรมีการสลักหลังการบอกกล่าวการบังคับจำนองในโฉนดที่ดินโดย  
เจ้าหน้าที่ผู้มีอำนาจกระทำการของกรมที่ดิน เพื่อป้องกันการโอนทรัพย์สินต่อให้แก่บุคคลอื่นอันเป็นการหลีกเลี่ยงมิให้  
เจ้าหน้าที่ได้ใช้สิทธิฟ้องคดีทางศาล
- (4) แก้ไขเพิ่มเติม ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 703 "ให้การจำนองรวมไปถึงทรัพย์สินใด ๆ ที่ได้นำมายึด  
ติดกับตัวทรัพย์สินจำนองและเป็นส่วนสำคัญของความเป็นอยู่ของทรัพย์สินจำนองนั้น"
- (5) แก้ไขเพิ่มเติมระเบียบภายในของกรมบังคับคดี ในเรื่องการดำเนินการยึดอสังหาริมทรัพย์ของเจ้าพนักงาน  
บังคับคดีให้รวมไปถึงการอายัดดอกผลนิติบัญญัติของอสังหาริมทรัพย์นั้นด้วย เพื่อเป็นการสอดคล้องกับมาตรา304  
วรรค 2 แห่งประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง
- (6) การประเมินราคาทรัพย์สินในการขายทอดตลาดทรัพย์สินของกรมบังคับคดี ควรมีหน่วยงานกลางเพื่อการประเมิน  
ราคาทรัพย์สิน (Central Valuation Authority)ทำหน้าที่ในการประเมินราคาทรัพย์สิน
- (7) ให้เจ้าพนักงานบังคับคดีภาคเอกชนเข้ามาช่วยในการบังคับคดี เพื่อแก้ไขปัญหาค่าประเมินราคาที่ดินของ  
เจ้าพนักงานบังคับคดีของรัฐจนทำให้การบังคับคดีล่าช้า

การนำแนวทางในการแก้ไขปัญหาดังกล่าวมาใช้ จะส่งผลให้การบังคับจำนองในประเทศไทยมีประสิทธิภาพ  
มากยิ่งขึ้นและอำนวยความสะดวกให้กับคู่ความทั้งสอง

สาขาวิชา นิติศาสตร์  
ปีการศึกษา 2549

ลายมือชื่อนิติศ.....  
ลายมือชื่ออาจารย์ที่ปรึกษา.....  
ลายมือชื่ออาจารย์ที่ปรึกษาร่วม.....

# # 4686232134 : MAJOR LAWS

KEY WORD: MORTGAGE / FORECLOSURE

NATTAPORN YORDMANOTHAM : THE IMPROVEMENT OF LAWS AND PROCEDURE FOR THE EFFECTIVENESS OF FORECLOSURE THESIS ADVISOR : PROFESSOR PICHASAK HAURAYANGKUL, THESIS COADVISOR : KRAISORN BARAMEEAUAYCHAI, 190 pp.

This thesis studies the mortgage and the mortgage foreclosure under the laws and practices of Thailand, France, the United Kingdom as well as the United State of America, specially as regards the process of mortgage foreclosure which has encountered to the problem of slowness and inefficiency, both prior to the process of carrying on a lawsuit or during the process of mortgage foreclosure.

As per the study, it is found that the causes enabling the mortgage foreclosure to have a number of troubles are the integrity of the mortgagor, the ineffectiveness and indistinctness in some part of the governing laws and internal rules of the Legal Execution Department as well as the deficiency of executing officers. Consequently, the difficulties and problems arisen from mortgage foreclosure, both in theoretical and practical aspects, should be tackled pursuant to the proposed measures in the following manners:


1. Section 79 of the Civil Procedure Code should be applied, by analogy, to the case where the notification of mortgage foreclosure is being conveyed to the transferee of mortgaged property whose name and address may not be known.
2. In the case where an administrator has been appointed, the mortgage foreclosure should be merely notified to the administrator. Nevertheless, all successors who are the joint owner over the mortgaged property should be notified, if the mortgage foreclosure has yet to be announced.
3. Subsequent to the announcement of mortgage foreclosure, the notification of mortgage foreclosure should be endorsed on the land title deed by the competent official of the Department of Land in order to prevent a mortgagor from transferring a mortgaged property, with an intention to avoid a creditor to carry on a law suit, to the other persons.
4. Section 703 of the Civil and Commercial Code should be amended by adding "A mortgage shall extend to all things which are attached to the mortgaged property and form material part necessary to the existing thereof".
5. In order to correspond to Section 304 paragraph 2 of the Civil Procedure Code, an internal rule of the Legal Execution Department regarding the seizure of immovable property should be amended to empower an executing officer to seize a legal fruit of that immovable property.
6. The Legal Execution Department should set up the Central Valuation Authority to be responsible for the appraisal of the value of property in relation to the public auction.
7. To resolve a problem caused by executing officers having job overload which results in go-slow working, private executing officers should be allowed to facilitate an execution.

Not merely will an application of aforementioned suggestions enable a mortgage foreclosure in Thailand to become more effective but it will bring the fairness to both parties as well.

Field of study LAWS

Student's signature..... 

Academic year 2006

Advisor's signature..... 

Co-advisor's signature..... 

### กิตติกรรมประกาศ

วิทยานิพนธ์ฉบับนี้ เสร็จสมบูรณ์ได้ด้วยความสะดวกจากท่านศาสตราจารย์ พิชัยศักดิ์ ทรยางกูรที่ได้ให้ความกรุณารับเป็นอาจารย์ที่ปรึกษาวิทยานิพนธ์และช่วยเหลือให้ คำปรึกษาและชี้แนะแนวทางในการทำวิทยานิพนธ์ และท่านอาจารย์ไกรสร บารมีอวยชัยที่ได้ ให้ความกรุณารับเป็นอาจารย์ที่ปรึกษาวิทยานิพนธ์ร่วม

ผู้เขียนขอกราบขอบพระคุณ ท่านรองศาสตราจารย์ไพฑูรย์ คงสมบูรณ์ , ท่านรองศาสตราจารย์รัชชัย ศุภผลศิริ และ ท่านรองศาสตราจารย์สำเริง เมฆเกรียงไกร ที่ ได้รับเป็นกรรมการในการสอบวิทยานิพนธ์ พร้อมทั้งได้ให้ข้อเสนอแนะและแนวทางอันมีค่าในการ ค้นคว้าซึ่งเป็นประโยชน์ต่อการจัดทำวิทยานิพนธ์ฉบับนี้

และที่สำคัญผู้เขียนขอกราบขอบพระคุณบิดา มารดาและทุกคนในครอบครัวที่ สนับสนุนผู้เขียนในทางการศึกษา ทั้งด้านกำลังใจและทุนทรัพย์ตลอดมา

ขอขอบคุณคุณคุณวสันต์ ขจรสุขก่าจายสำหรับความช่วยเหลือและกำลังใจที่มีให้ เสมอมา อีกทั้งขอขอบคุณบุคคลที่ให้ความช่วยเหลืออีกหลายท่าน ซึ่งไม่อาจกล่าวนามได้ทั้งหมด ที่มีส่วนช่วยในการทำวิทยานิพนธ์ฉบับนี้ให้สำเร็จ

ผู้เขียนหวังว่า วิทยานิพนธ์ฉบับนี้จะเป็นประโยชน์แก่การศึกษากฎหมายบ้าง ไม่มากก็น้อย หากมีข้อผิดพลาดประการใดขออภัยมา ณ ที่นี้

## สารบัญ

	หน้า
บทคัดย่อภาษาไทย.....	ง
บทคัดย่อภาษาอังกฤษ.....	จ
กิตติกรรมประกาศ.....	ฉ
สารบัญ.....	ช
บทที่ 1. บทนำ.....	1
1. ความเป็นมาและความสำคัญของปัญหา.....	1
2. วัตถุประสงค์ของการวิจัย.....	2
3. ขอบเขตของการวิจัย.....	3
4. สมมติฐานของการวิจัย.....	3
5. วิธีดำเนินการวิจัย.....	3
6. ประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับ.....	4
บทที่ 2. หลักกฎหมายจ่านอง.....	5
1. ประวัติศาสตร์และวิวัฒนาการของการจ่านอง.....	5
1.1 ประวัติศาสตร์ และ วิวัฒนาการ ของการจ่านองในประเทศไทย.....	5
1.2 ประวัติศาสตร์และวิวัฒนาการ ของการจ่านองในต่างประเทศ.....	9
2. หลักทั่วไปของการจ่านอง.....	14
2.1 การจ่านองของประเทศไทย.....	14
2.1.1 ลักษณะของสัญญาจ่านอง.....	14
2.1.2 ทรัพย์ที่สามารถจ่านองได้.....	15
2.1.3 รูปแบบของสัญญาจ่านอง.....	17
2.1.4 สิทธิและหน้าที่ของคู่สัญญา.....	19
2.1.5 สิทธิและหน้าที่ของผู้รับโอนทรัพย์จ่านอง.....	22
2.1.6 การระงับสิ้นไปแห่งสัญญาจ่านอง.....	24

	หน้า
2.2 การจำนองของประเทศอังกฤษ.....	26
2.2.1 ลักษณะของการจำนอง.....	27
2.2.2 รูปแบบของการจำนอง.....	27
2.2.3 สิทธิและหน้าที่ของคู่สัญญา.....	30
2.3 การจำนองของประเทศสหรัฐอเมริกา.....	37
2.3.1 ลักษณะของการจำนอง.....	38
2.3.2 แบบของสัญญาจำนอง.....	39
2.3.3 ประเภทของสัญญาจำนอง.....	41
2.3.4 สิทธิและหน้าที่ของคู่สัญญา.....	42
2.3.5 การระงับสิ้นไปแห่งสัญญาจำนอง.....	53
บทที่ 3. กฎหมายและวิธีปฏิบัติเกี่ยวกับการบังคับจำนอง.....	55
1. ความหมายของการบังคับจำนอง.....	55
2. การบังคับจำนองของประเทศไทย.....	55
2.1 กระบวนการการบังคับจำนอง .....	55
2.1.1 การมีหนังสือบอกกล่าวบังคับจำนอง.....	56
2.1.2 การฟ้องเป็นคดีต่อศาล.....	60
2.2 วิธีการบังคับจำนองตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์.....	60
2.2.1 การบังคับจำนองโดยวิธีการ ขายทอดตลาดทรัพย์สินจำนอง.....	62
2.2.2 การบังคับจำนองโดยวิธีการ เอาทรัพย์สินจำนองหลุดเป็นสิทธิ.....	62
2.3 การบังคับจำนองกรณีทรัพย์สินเดียว นำไปเป็นหลักประกัน แก่เจ้าหนี้หลายราย.....	63
2.4 การบังคับจำนองกับทรัพย์สินหลายสิ่ง ประกันหนี้รายเดียว.....	66
2.5 การบังคับคดีกับทรัพย์สินจำนอง.....	67
2.5.1 อำนาจและหน้าที่ของศาลยุติธรรม.....	67
2.5.2 การออกคำบังคับ.....	68
2.5.3 การออกหมายบังคับคดี.....	69



2.5.4	การนำยี่ห้อทรัพย์สินจำนอง.....	70
2.5.5	การประเมินราคาทรัพย์สินจำนอง.....	83
2.5.5.1	หลักการพื้นฐานทางเศรษฐศาสตร์.....	84
2.5.5.2	หลักการประเมินราคาขายทอดตลาดทรัพย์สิน ของกรมบังคับคดี.....	86
2.5.6	การขายทอดตลาดทรัพย์สินจำนอง.....	95
2.5.6.1	หลักเกณฑ์การขายทอดตลาดทรัพย์สิน.....	95
2.5.6.2	กำหนดเวลาการขายทอดตลาดทรัพย์สิน.....	97
2.5.6.3	วิธีการขายทอดตลาดทรัพย์สิน.....	97
2.5.6.4	การคัดค้านราคาขายทอดตลาดทรัพย์สิน.....	100
2.5.7	การจ่ายเงินให้แก่เจ้าหนี้ตามคำพิพากษา.....	103
3.	การบังคับจำนองของประเทศอังกฤษ.....	105
3.1	วิธีการบังคับจำนอง.....	106
3.2	องค์กรและบุคลากรในการดำเนินการ.....	113
3.3	ผลของการบังคับจำนอง.....	116
4.	การบังคับจำนองของประเทศสหรัฐอเมริกา.....	116
4.1	วิธีการบังคับจำนอง.....	116
4.2	กระบวนการบังคับจำนอง.....	119
4.3	องค์กรและบุคลากรในการดำเนินการ.....	121
4.4	ผลของการบังคับจำนอง.....	122
5.	เจ้าพนักงานบังคับคดีเอกชนในประเทศฝรั่งเศส.....	123
5.1	บทบาทหน้าที่และสถานภาพของ เจ้าพนักงานบังคับคดี.....	124
5.2	การเข้าสู่วิชาชีพเจ้าพนักงานบังคับคดี.....	126
5.3	ค่าใช้จ่ายในการบังคับคดี.....	127
5.4	ความรับผิดชอบของเจ้าพนักงานบังคับคดี.....	128
5.5	การนำเทคโนโลยีมาใช้ในการปฏิบัติงาน.....	130

บทที่ 4 แนวทางแก้ไขปรับปรุงข้อขัดข้อง	
ของหลักกฎหมายและวิธีการบังคับจ้าง.....	131
1. ปัญหาการบอกกล่าวบังคับจ้างแก่ผู้รับโอนทรัพย์สินจ้าง	
ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 735 .....	131
1.1 กรณีไม่ทราบว่าผู้รับโอนทรัพย์สินจ้างเป็นผู้ใด.....	133
1.2 กรณีการบอกกล่าวผู้รับโอนทรัพย์สินจ้าง	
ที่เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ร่วมในทรัพย์สินจ้าง.....	142
1.3 กรณีผู้จ้างหรือผู้รับโอนทรัพย์สินจ้าง	
ได้รับคำบอกกล่าวบังคับจ้างแล้ว	
แต่ยังโอนทรัพย์สินจ้างต่อไปให้แก่บุคคลภายนอก.....	146
2. ปัญหาการบังคับจ้างครอบคลุมไปถึงอุปกรณ์หรือไม่.....	152
3. ปัญหาการเก็บดอกผลนิติบัญญัติในทรัพย์สินจ้าง	
ภายหลังจากการยึดทรัพย์สิน.....	160
4. ปัญหาการประเมินราคาทรัพย์สิน	
ในการขายทอดตลาดทรัพย์สินจ้าง.....	166
5. ปัญหาการขาดแคลนเจ้าพนักงานบังคับคดีในการปฏิบัติงาน.....	171
 บทที่ 5 บทสรุปและข้อเสนอแนะ.....	 177
 รายการอ้างอิง.....	 185
ประวัติผู้เขียนวิทยานิพนธ์.....	190