



ที่ มท ๐๕๐๕.๔/ว ๑๕๓๙๙

กรมที่ดิน

ศูนย์ราชการเฉลิมพระเกียรติ ๘๐ พรรษา
อาคารรัฐประศาสนภักดี ถนนแจ้งวัฒนะ
แขวงทุ่งสองห้อง เขตหลักสี่ กรุงเทพฯ ๑๐๒๑๐

๒๓ มิถุนายน ๒๕๖๓

เรื่อง กฎกระทรวงกำหนดหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขในการขายทอดตลาด พ.ศ. ๒๕๖๓

เรียน ผู้ว่าราชการจังหวัดทุกจังหวัด

สิ่งที่ส่งมาด้วย สำเนากฎกระทรวงกำหนดหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขในการขายทอดตลาด พ.ศ. ๒๕๖๓
และสำเนาสรุปรสาระสำคัญของกฎกระทรวงฯ

ด้วยกฎกระทรวงกำหนดหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขในการขายทอดตลาด พ.ศ. ๒๕๖๓ ได้ประกาศในราชกิจจานุเบกษา ฉบับกฤษฎีกา เล่ม ๑๓๗ ตอนที่ ๓๑ ก วันที่ ๒๔ เมษายน ๒๕๖๓ โดยมีผลใช้บังคับเมื่อพ้นกำหนดสามสิบวันนับแต่วันประกาศในราชกิจจานุเบกษาเป็นต้นไป เป็นการกำหนดหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขในการขายทอดตลาดเพื่อให้การขายทอดตลาดของเจ้าพนักงานบังคับคดีมีความโปร่งใส เป็นธรรม มีประสิทธิภาพ และสอดคล้องกับบทบัญญัติเกี่ยวกับการขายทอดตลาดในประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่งที่มีการแก้ไขเพิ่มเติม

กรมที่ดินพิจารณาแล้วเห็นว่า กฎกระทรวงกำหนดหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขในการขายทอดตลาด พ.ศ. ๒๕๖๓ มีส่วนเกี่ยวข้องกับภารกิจของกรมที่ดินให้ต้องปฏิบัติในการกำหนดให้มีผู้แทนกรมที่ดินในคณะกรรมการกำหนดหลักเกณฑ์ในการกำหนดราคาเริ่มต้นและราคาที่สมควรขายในการขายทอดตลาด คณะกรรมการกำหนดราคาทรัพย์สินกรุงเทพมหานคร และคณะกรรมการกำหนดราคาทรัพย์สินจังหวัด และเมื่อได้รับแจ้งจากเจ้าพนักงานบังคับคดีเป็นหนังสือให้นายทะเบียนจดทะเบียนโอนอสังหาริมทรัพย์นั้นให้แก่ผู้เสนอราคาสูงสุด จึงขอส่งกฎกระทรวงกำหนดหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขในการขายทอดตลาด พ.ศ. ๒๕๖๓ และสรุปรสาระสำคัญของกฎกระทรวงฯ มาเพื่อแจ้งให้พนักงานเจ้าหน้าที่ทราบ ทั้งนี้ สามารถดูรายละเอียดหรือดาวน์โหลดเอกสารได้ที่เว็บไซต์ของกรมที่ดิน www.dol.go.th หัวข้อ “ชาวประชาสัมพันธ์” หรือเว็บไซต์ของสำนักกฎหมาย www.dol.go.th/legal หัวข้อ “เผยแพร่ข่าวสาร” หรือผ่านคิวอาร์โค้ด (QR Code) ท้ายหนังสือนี้

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบและพิจารณาดำเนินการต่อไป

ขอแสดงความนับถือ

(นายนิสิต จันท์สมวงศ์)

อธิบดีกรมที่ดิน

สำนักกฎหมาย

โทร. ๐ ๒๑๔๑ ๕๖๘๗

โทรสาร ๐ ๒๑๔๓ ๙๐๖๒



กฎกระทรวงกำหนดหลักเกณฑ์ วิธีการ
และเงื่อนไขในการขายทอดตลาด พ.ศ. ๒๕๖๓



สรุปรสาระสำคัญ



กฎกระทรวง

กำหนดหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขในการขายทอดตลาด

พ.ศ. ๒๕๖๓

อาศัยอำนาจตามความในมาตรา ๕ วรรคหนึ่ง (๒) แห่งพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง พุทธศักราช ๒๔๗๗ ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง (ฉบับที่ ๒) พ.ศ. ๒๕๔๓ ประกอบกับมาตรา ๓๓๑ วรรคหนึ่ง แห่งประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง (ฉบับที่ ๓๐) พ.ศ. ๒๕๖๐ รัฐมนตรีว่าการกระทรวงยุติธรรม ออกกฎกระทรวงไว้ดังต่อไปนี้

ข้อ ๑ กฎกระทรวงนี้ให้ใช้บังคับเมื่อพ้นกำหนดสามสิบวันนับแต่วันประกาศในราชกิจจานุเบกษา เป็นต้นไป

ข้อ ๒ ให้ยกเลิกกฎกระทรวงกำหนดหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขในการขายทอดตลาด พ.ศ. ๒๕๕๙

ข้อ ๓ ในกฎกระทรวงนี้

“อธิบดี” หมายความว่า อธิบดีกรมบังคับคดี

“รัฐมนตรี” หมายความว่า รัฐมนตรีว่าการกระทรวงยุติธรรม

หมวด ๑

คณะกรรมการ

ส่วนที่ ๑

คณะกรรมการกำหนดหลักเกณฑ์ในการกำหนดราคาเริ่มต้น

และราคาที่สมควรขายในการขายทอดตลาด

ข้อ ๔ ให้มีคณะกรรมการคณะหนึ่งเรียกว่า “คณะกรรมการกำหนดหลักเกณฑ์ในการกำหนดราคาเริ่มต้นและราคาที่สมควรขายในการขายทอดตลาด” ประกอบด้วยอธิบดีเป็นประธาน

กรรมการ รองอธิบดีรับผิดชอบด้านการบังคับคดีแพ่ง รองอธิบดีรับผิดชอบด้านการบังคับคดีล้มละลาย ผู้เชี่ยวชาญเฉพาะด้านการบังคับคดีแพ่งซึ่งอธิบดีมอบหมาย ผู้เชี่ยวชาญเฉพาะด้านการบังคับคดีล้มละลายซึ่งอธิบดีมอบหมาย ผู้แทนกรมที่ดิน ผู้แทนกรมธนารักษ์ ผู้แทนสำนักงานกองทุนฟื้นฟูและพัฒนาเกษตรกร ผู้แทนสำนักงานคณะกรรมการคุ้มครองผู้บริโภค ผู้แทนสำนักงานศาลยุติธรรม ผู้แทนสำนักงานอัยการสูงสุด ผู้แทนสภาพนายความ ผู้แทนสภาหอการค้าแห่งประเทศไทย ผู้แทนสมาคมธนาคารไทย และผู้แทนสมาคมผู้ประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทย เป็นกรรมการ

ให้ผู้อำนวยการกองพัฒนาระบบการบังคับคดีและประเมินราคาทรัพย์สินเป็นกรรมการและเลขานุการ และให้หัวหน้ากลุ่มงานวิชาการเป็นกรรมการและผู้ช่วยเลขานุการ

ให้คณะกรรมการกำหนดหลักเกณฑ์ในการกำหนดราคาเริ่มต้นและราคาที่เหมาะสมขายในการขายทอดตลาดมีหน้าที่และอำนาจกำหนดหลักเกณฑ์ในการกำหนดราคาเริ่มต้นและราคาที่เหมาะสมขายในการขายทอดตลาดและการวางหลักประกันการเข้าเสนอราคา โดยประกาศในราชกิจจานุเบกษา

ข้อ ๕ ให้กรรมการกำหนดหลักเกณฑ์ในการกำหนดราคาเริ่มต้นและราคาที่เหมาะสมขายในการขายทอดตลาดได้รับคำตอบแทนตามระเบียบที่รัฐมนตรีกำหนดโดยความเห็นชอบของกระทรวงการคลัง

ส่วนที่ ๒

คณะกรรมการกำหนดราคาทรัพย์สิน

ข้อ ๖ ให้มีคณะกรรมการกำหนดราคาทรัพย์สิน ดังต่อไปนี้

(๑) ในกรุงเทพมหานคร ประกอบด้วยอธิบดีหรือข้าราชการกรมบังคับคดีซึ่งอธิบดีมอบหมาย เป็นประธานกรรมการ ผู้เชี่ยวชาญเฉพาะด้านการบังคับคดีแพ่งซึ่งอธิบดีมอบหมาย ผู้เชี่ยวชาญเฉพาะด้านการบังคับคดีล้มละลายซึ่งอธิบดีมอบหมาย ผู้แทนกรมที่ดิน ผู้แทนกรมธนารักษ์ ผู้แทนสำนักงานอัยการสูงสุด ผู้แทนสภาพนายความ ผู้แทนสภาหอการค้าแห่งประเทศไทย ผู้แทนสภาอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทย ผู้แทนสมาคมธนาคารไทย และผู้แทนสมาคมผู้ประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทย เป็นกรรมการ

ให้ผู้อำนวยการกองพัฒนาระบบการบังคับคดีและประเมินราคาทรัพย์สินเป็นกรรมการและเลขานุการ และให้หัวหน้ากลุ่มงานประเมินราคาทรัพย์สินเป็นกรรมการและผู้ช่วยเลขานุการ

(๒) ในจังหวัดอื่น ประกอบด้วยผู้อำนวยการสำนักงานบังคับคดีจังหวัดหรือข้าราชการกรมบังคับคดีซึ่งอธิบดีมอบหมายเป็นประธานกรรมการ ผู้แทนสำนักงานที่ดินจังหวัด ผู้แทนสำนักงานธนารักษ์พื้นที่ ผู้แทนสำนักงานอัยการคุ้มครองสิทธิและช่วยเหลือทางกฎหมายและการบังคับคดีจังหวัด ผู้แทนสภาพนายความจังหวัด ผู้แทนชมรมธนาคารจังหวัด ผู้แทนสภาอุตสาหกรรมจังหวัด และผู้แทนหอการค้าจังหวัดเป็นกรรมการ

ให้ข้าราชการสำนักงานบังคับคดีจังหวัดซึ่งผู้อำนวยการสำนักงานบังคับคดีจังหวัดมอบหมาย เป็นกรรมการและเลขานุการ และเป็นกรรมการและผู้ช่วยเลขานุการจำนวนหนึ่งคน

ข้อ ๗ คณะกรรมการกำหนดราคาทรัพย์สินมีหน้าที่และอำนาจกำหนดราคาทรัพย์สินในกรณี ดังต่อไปนี้

(๑) กรณีที่ราคาประเมินของเจ้าพนักงานบังคับคดีในขณะยึดทรัพย์สินหรือราคาประเมินของ เจ้าพนักงานประเมินราคาทรัพย์สินมีราคาตั้งแต่ห้าสิบล้านบาทขึ้นไป

(๒) กรณีที่ผู้ได้รับมอบหมายจากอธิบดีให้ดูแลการขายทอดตลาดหรือผู้อำนวยการสำนักงาน บังคับคดีจังหวัด แล้วแต่กรณี พิจารณาเห็นสมควรเสนอเรื่องให้คณะกรรมการกำหนดราคาทรัพย์สิน พิจารณากำหนดราคาทรัพย์สินใหม่ เนื่องจากมีเหตุอย่างหนึ่งอย่างใด ดังต่อไปนี้

(ก) ไม่มีผู้เสนอราคาในการขายทอดตลาด

(ข) ราคาทรัพย์สินที่จะขายเปลี่ยนแปลงไป

(ค) มีการโต้แย้งหรือมีคำคัดค้านจากผู้มีส่วนได้เสียในราคาประเมินของเจ้าพนักงาน บังคับคดีซึ่งไม่สามารถหาข้อยุติได้

ข้อ ๘ ให้คณะกรรมการกำหนดราคาทรัพย์สินได้รับคำตอบแทนตามระเบียบที่รัฐมนตรีกำหนด โดยความเห็นชอบของกระทรวงการคลัง

หมวด ๒

การประกาศขายทอดตลาด

ข้อ ๙ ให้เจ้าพนักงานบังคับคดีจัดทำประกาศขายทอดตลาดโดยมีรายการ ดังต่อไปนี้

(๑) ชื่อศาลและหมายเลขคดีแดง

(๒) ชื่อคู่ความ

(๓) วันและเวลาในการขายทอดตลาด

(๔) สถานที่ขายทอดตลาด

(๕) รายละเอียดของทรัพย์สินที่จะขายและภาระติดพัน

(๖) แผนที่แสดงบริเวณที่ตั้งทรัพย์สิน

(๗) ราคาเริ่มต้นในการขายทอดตลาด

(๘) ข้อสัญญาและเงื่อนไขที่กำหนดในระเบียบ ประกาศ หรือข้อบังคับเกี่ยวกับการขายทอดตลาด ของกรมบังคับคดีและกระทรวงยุติธรรม

หากมีรายการดังต่อไปนี้ ก็ให้ระบุไว้ในประกาศขายทอดตลาดด้วย

(๑) ราคาประเมินของผู้เชี่ยวชาญการประเมินราคา

(๒) ราคาประเมินของเจ้าพนักงานบังคับคดี

(๓) ราคาประเมินของเจ้าพนักงานประเมินราคาทรัพย์สิน

(๔) ราคาที่กำหนดโดยคณะกรรมการกำหนดราคาทรัพย์สิน

ประกาศขายทอดตลาดอาจทำเป็นข้อมูลอิเล็กทรอนิกส์ด้วยก็ได้

ข้อ ๑๐ ในการประกาศขายทอดตลาด หากเจ้าพนักงานบังคับคดีเห็นสมควรกำหนดรายการเพิ่มเติมจากที่กำหนดไว้ในข้อ ๙ เพื่อประโยชน์ในการขายทอดตลาด ก็ให้ดำเนินการได้โดยต้องได้รับความเห็นชอบจากอธิบดี

ข้อ ๑๑ ในการประกาศขายทอดตลาด ให้เจ้าพนักงานบังคับคดีดำเนินการ ดังต่อไปนี้

(๑) ส่งประกาศขายทอดตลาดให้แก่ผู้มีส่วนได้เสียในการบังคับคดีแก่ทรัพย์สินที่ขายทอดตลาดทราบก่อนวันขายทอดตลาดไม่น้อยกว่าห้าวัน

(๒) ให้เจ้าพนักงานบังคับคดีโฆษณาประกาศขายทอดตลาดในเว็บไซต์ต่าง ๆ ที่แพร่หลายหรือเป็นที่รู้จักกันโดยทั่วไปก่อนวันขายทอดตลาดไม่น้อยกว่าห้าวัน

(๓) ในกรณีที่เห็นสมควร เจ้าพนักงานบังคับคดีอาจให้โฆษณาประกาศขายทอดตลาดในหนังสือพิมพ์รายวันที่แพร่หลายก่อนวันขายทอดตลาดไม่น้อยกว่าห้าวันด้วยก็ได้

(๔) ปิดประกาศขายทอดตลาดก่อนวันขายทอดตลาดไม่น้อยกว่าห้าวัน ณ สถานที่ขายทอดตลาดและสถานที่ราชการสำคัญตามที่อธิบดีประกาศกำหนดในราชกิจจานุเบกษา

ข้อ ๑๒ ก่อนการขายทอดตลาด ให้เจ้าพนักงานบังคับคดีตรวจสอบว่าผู้มีส่วนได้เสียในการบังคับคดีแก่ทรัพย์สินที่ขายทอดตลาดทุกรายได้ทราบถึงการประกาศขายทอดตลาดนั้นแล้วหรือไม่แล้วให้บันทึกการตรวจสอบนั้นไว้เพื่อให้สามารถตรวจสอบได้ ในกรณีที่ไมอาจตรวจสอบผู้มีส่วนได้เสียดังกล่าวรายใด ให้บันทึกเหตุแห่งการไม่อาจตรวจสอบได้ไว้ด้วย

หมวด ๓

การเสนอราคา

ข้อ ๑๓ ผู้เข้าเสนอราคาต้องแสดงความจำนงเข้าเสนอราคา โดยยื่นหลักฐานต่อเจ้าพนักงานบังคับคดีก่อนหรือในวันขายทอดตลาด ดังต่อไปนี้

(๑) สำเนาบัตรประจำตัวประชาชน สำเนาหนังสือเดินทาง หรือเอกสารหรือหลักฐานอื่นใดที่มีกฎหมายรับรองซึ่งต้องมีรูปถ่ายและสามารถแสดงตนได้

(๒) สำเนาหนังสือรับรองนิติบุคคลและเอกสารตาม (๑) ของผู้แทนนิติบุคคลในกรณีที่เป็นนิติบุคคล

(๓) หนังสือมอบอำนาจในกรณีที่เข้าเสนอราคาแทนบุคคลอื่น

ข้อ ๑๔ ให้เจ้าพนักงานบังคับคดีกำหนดให้ผู้เข้าเสนอราคาวางหลักประกันก่อนเข้าเสนอราคา โดยพิจารณาจากราคาประเมินทรัพย์สินซึ่งจะต้องนำไปกำหนดเป็นราคาเริ่มต้นในการขายทอดตลาด

ตามประกาศคณะกรรมการกำหนดหลักเกณฑ์ในการกำหนดราคาเริ่มต้นและราคาที่สมควรขายในการขายทอดตลาด

ในกรณีที่เจ้าพนักงานบังคับคดีประกาศขายทอดตลาดใหม่เนื่องจากผู้เสนอราคาสูงสุดไม่ชำระราคาส่วนที่เหลือ ให้เจ้าพนักงานบังคับคดีกำหนดให้ผู้เข้าเสนอราคาวางหลักประกันพิเศษตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่อธิบดีประกาศกำหนดในราชกิจจานุเบกษา

หลักประกันตามวรรคหนึ่งหรือวรรคสอง ให้คืนแก่ผู้เสนอราคาเมื่อสิ้นสุดการขายทอดตลาด แต่ถ้ามีการเคาะไม้ขายให้แก่ผู้เสนอราคาสูงสุด ให้ถือเอาหลักประกันของผู้นั้นเป็นมัดจำตามสัญญาและเป็นการชำระราคาบางส่วน

ข้อ ๑๕ ในกรณีที่ผู้เข้าเสนอราคาผู้ใดไม่ปฏิบัติตามข้อ ๑๓ หรือข้อ ๑๔ ให้เจ้าพนักงานบังคับคดีสั่งไม่อนุญาตให้ผู้นั้นเสนอราคาในการขายทอดตลาดนั้น

หมวด ๔

การขายทอดตลาด

ข้อ ๑๖ เจ้าพนักงานบังคับคดีมีหน้าที่และอำนาจในการควบคุมการขายทอดตลาดให้เป็นไปด้วยความถูกต้องและเที่ยงธรรม และต้องป้องกันมิให้มีการสมยอมในการเสนอราคาหรือกระทำการใดที่ทำให้เสียความยุติธรรมทั้งในการดำเนินการของเจ้าพนักงานบังคับคดีและในการขายทอดตลาด

หากเจ้าพนักงานบังคับคดีเห็นว่าผู้เข้าเสนอราคาหรือบุคคลที่อยู่ในห้องขายทอดตลาดรายใด มีพฤติการณ์ที่อาจทำให้การขายทอดตลาดไม่เป็นไปตามวรรคหนึ่ง หรือรบกวนการขายทอดตลาด หรือการดำเนินการของเจ้าพนักงานบังคับคดี ให้เจ้าพนักงานบังคับคดีมีอำนาจสั่งให้ผู้นั้นออกนอกห้องขายทอดตลาดและปฏิเสธการเสนอราคาของผู้นั้น

ข้อ ๑๗ ในการขายทอดตลาด ให้เจ้าพนักงานบังคับคดีแจ้งให้ผู้เข้าเสนอราคาทราบถึงวาระการขายทอดตลาดและรายละเอียดของทรัพย์สินที่จะขายทอดตลาด ตำแหน่งที่ตั้งหรือที่อยู่ และภาระติดพันของทรัพย์สินนั้น รวมถึงชื่อศาล หมายเลขคดีแดง ชื่อคู่ความ และผู้มีส่วนได้เสียในการบังคับคดีแก่ทรัพย์สินที่ขายทอดตลาด แล้วจึงให้ผู้เข้าเสนอราคาเสนอราคาด้วยวาจา ด้วยการยกป้ายผ่านระบบอิเล็กทรอนิกส์ หรือโดยวิธีอื่นที่อธิบดีประกาศกำหนดในราชกิจจานุเบกษา

ข้อ ๑๘ ให้เจ้าพนักงานบังคับคดีเริ่มการขายทอดตลาดจากราคาเริ่มต้นที่แจ้งในประกาศขายทอดตลาด ทั้งนี้ เจ้าพนักงานบังคับคดีอาจกำหนดอัตราการเพิ่มของการเสนอราคาแต่ละครั้งด้วยก็ได้

ข้อ ๑๙ เมื่อเจ้าพนักงานบังคับคดีเคาะไม้ขายให้แก่ผู้เสนอราคาสูงสุดแล้ว ให้ดำเนินการดังต่อไปนี้

(๑) กรณีสังหาริมทรัพย์ เมื่อผู้เสนอราคาสูงสุดชำระราคาครบถ้วนแล้ว ให้เจ้าพนักงานบังคับคดีส่งมอบทรัพย์สินที่ขายให้แก่ผู้เสนอราคาสูงสุด แต่หากทรัพย์สินที่ขายมีราคาสูงมากหรือมีเหตุผลพิเศษประการอื่น เจ้าพนักงานบังคับคดีอาจอนุญาตให้เลื่อนการชำระราคาส่วนที่เหลือได้แต่ไม่เกินสิบห้าวันนับแต่วันขายทอดตลาดก็ได้

(๒) กรณีสังหาริมทรัพย์ที่ต้องจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ ให้ผู้เสนอราคาสูงสุดทำสัญญาซื้อขายตามแบบพิมพ์ของกรมบังคับคดี และเมื่อชำระราคาครบถ้วนแล้ว ให้เจ้าพนักงานบังคับคดีแจ้งเป็นหนังสือให้นายทะเบียนจดทะเบียนโอนทรัพย์สินนั้นให้แก่ผู้เสนอราคาสูงสุด ทั้งนี้ เจ้าพนักงานบังคับคดีอาจอนุญาตให้เลื่อนการชำระราคาส่วนที่เหลือได้ตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่อธิบดีกำหนด แต่ไม่เกินสามเดือนนับแต่วันที่ต้องชำระราคาส่วนที่เหลือ

(๓) กรณีสังหาริมทรัพย์ ให้ผู้เสนอราคาสูงสุดทำสัญญาซื้อขายตามแบบพิมพ์ของกรมบังคับคดี และเมื่อชำระราคาครบถ้วนแล้ว ให้เจ้าพนักงานบังคับคดีแจ้งเป็นหนังสือให้นายทะเบียนจดทะเบียนโอนทรัพย์สินนั้นให้แก่ผู้เสนอราคาสูงสุด ทั้งนี้ เจ้าพนักงานบังคับคดีอาจอนุญาตให้เลื่อนการชำระราคาส่วนที่เหลือได้ตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่อธิบดีกำหนด แต่ไม่เกินสามเดือนนับแต่วันที่ต้องชำระราคาส่วนที่เหลือ

กรณีมีเหตุจำเป็นอื่นนอกเหนือจาก (๑) (๒) และ (๓) ให้เป็นไปตามที่อธิบดีกำหนด

ข้อ ๒๐ ในกรณีที่ผู้เสนอราคาสูงสุดไม่ชำระราคาส่วนที่เหลือตามข้อ ๑๙ ให้เจ้าพนักงานบังคับคดีมีคำสั่งให้ริบหลักประกันและให้นำทรัพย์สินนั้นออกขายทอดตลาดใหม่

ในการขายทอดตลาดครั้งใหม่ หากราคาสูงสุดมีจำนวนต่ำกว่าราคาสูงสุดที่ผู้เสนอราคาสูงสุดเดิมเสนอไว้ ให้เจ้าพนักงานบังคับคดีแจ้งให้ผู้เสนอราคาสูงสุดเดิมชำระราคาส่วนต่างที่ขาดและค่าใช้จ่ายที่เกิดจากการขายทอดตลาดครั้งใหม่ภายในกำหนดเวลาที่เจ้าพนักงานบังคับคดีกำหนด หากไม่ชำระให้แจ้งผู้มีส่วนได้เสียในการบังคับคดีเพื่อดำเนินการตามกฎหมายต่อไป

ข้อ ๒๑ บรรดาประกาศหรือระเบียบที่ออกตามกฎกระทรวงกำหนดหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขในการขายทอดตลาด พ.ศ. ๒๕๕๙ ที่ใช้บังคับอยู่ในวันก่อนวันที่กฎกระทรวงนี้ใช้บังคับ ให้ใช้บังคับได้ต่อไปเพียงเท่าที่ไม่ขัดหรือแย้งกับกฎกระทรวงนี้ จนกว่าจะมีประกาศหรือระเบียบตามกฎกระทรวงนี้ใช้บังคับ

ประกาศขายทอดตลาดซึ่งเจ้าพนักงานบังคับคดีได้ประกาศตามกฎกระทรวงกำหนดหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขในการขายทอดตลาด พ.ศ. ๒๕๕๙ ก่อนวันที่กฎกระทรวงนี้ใช้บังคับ และการขายทอดตลาดตามประกาศนั้นยังไม่สิ้นสุด ให้ยังคงมีผลใช้บังคับต่อไป โดยต้องดำเนินการต่อไปตามกฎกระทรวงนี้

ข้อ ๒๒ ให้กรรมการกำหนดหลักเกณฑ์ในการกำหนดราคาเริ่มต้นและราคาที่เหมาะสมในการขายทอดตลาด และกรรมการกำหนดราคาทรัพย์สิน ได้รับค่าตอบแทนตามอัตราที่ได้รับอยู่ตามระเบียบกระทรวงยุติธรรมซึ่งออกตามกฎกระทรวงกำหนดหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขในการขายทอดตลาด พ.ศ. ๒๕๕๔ จนกว่าจะมีการกำหนดค่าตอบแทนใหม่ตามระเบียบซึ่งออกตามกฎกระทรวงนี้

ให้ไว้ ณ วันที่ ๑๐ เมษายน พ.ศ. ๒๕๖๓

สมศักดิ์ เทพสุทิน

รัฐมนตรีว่าการกระทรวงยุติธรรม

หมายเหตุ :- เหตุผลในการประกาศใช้กฎกระทรวงฉบับนี้ คือ โดยที่พระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง (ฉบับที่ ๓๐) พ.ศ. ๒๕๖๐ ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมบทบัญญัติในภาค ๔ วิธีการชั่วคราวก่อนพิพากษาและการบังคับตามคำพิพากษาหรือคำสั่ง ลักษณะ ๒ การบังคับคดีตามคำพิพากษาหรือคำสั่ง ทั้งลักษณะ อันมีผลเป็นการยกเลิกบทบัญญัติเกี่ยวกับการขายทอดตลาดและบัญญัติขึ้นใหม่ รวมถึงบทบัญญัติที่ให้อำนาจในการออกกฎกระทรวงกำหนดหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขในการขายทอดตลาด สมควรปรับปรุงหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขในการขายทอดตลาดเสียใหม่ เพื่อให้การขายทอดตลาดของเจ้าพนักงานบังคับคดีมีความโปร่งใส เป็นธรรม มีประสิทธิภาพมากยิ่งขึ้น และสอดคล้องกับบทบัญญัติเกี่ยวกับการขายทอดตลาดในประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่งที่มีการแก้ไขเพิ่มเติม จึงจำเป็นต้องออกกฎกระทรวงนี้

สรุปสาระสำคัญ กฎกระทรวงกำหนดหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขในการขายทอดตลาด พ.ศ. ๒๕๖๓

เหตุผลในการตรากฎหมาย

โดยที่พระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง (ฉบับที่ ๓๐) พ.ศ. ๒๕๖๐ ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมบทบัญญัติในภาค ๔ วิธีการชั่วคราวก่อนพิพากษาและการบังคับตามคำพิพากษา หรือคำสั่ง ลักษณะ ๒ การบังคับคดีตามคำพิพากษาหรือคำสั่ง ทั้งลักษณะ อันมีผลเป็นการยกเลิกบทบัญญัติเกี่ยวกับการขายทอดตลาดและบัญญัติขึ้นใหม่ รวมถึงบทบัญญัติที่ให้อำนาจในการออกกฎกระทรวงกำหนดหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขในการขายทอดตลาด สมควรปรับปรุงหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขในการขายทอดตลาดเสียใหม่ เพื่อให้การขายทอดตลาดของเจ้าพนักงานบังคับคดีมีความโปร่งใส เป็นธรรม มีประสิทธิภาพมากยิ่งขึ้น และสอดคล้องกับบทบัญญัติเกี่ยวกับการขายทอดตลาดในประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่งที่มีการแก้ไขเพิ่มเติม

วันที่กฎหมายมีผลใช้บังคับ (ข้อ ๑)

เมื่อพ้นกำหนดสามสิบวันนับแต่วันประกาศในราชกิจจานุเบกษาเป็นต้นไป (ประกาศในราชกิจจานุเบกษาเมื่อวันที่ ๒๔ เมษายน ๒๕๖๓) ใช้บังคับตั้งแต่วันที่ ๒๕ พฤษภาคม ๒๕๖๓

บทยกเลิก (ข้อ ๒)

ยกเลิกกฎกระทรวงกำหนดหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขในการขายทอดตลาด พ.ศ. ๒๕๕๙

บทนิยาม (ข้อ ๓)

“อธิบดี” หมายความว่า อธิบดีกรมบังคับคดี

“รัฐมนตรี” หมายความว่า รัฐมนตรีว่าการกระทรวงยุติธรรม

คณะกรรมการกำหนดหลักเกณฑ์ในการกำหนดราคาเริ่มต้นและราคาที่เหมาะสมในการขายทอดตลาด (ข้อ ๔)

ประกอบด้วยอธิบดีกรมบังคับคดีเป็นประธานกรรมการ รองอธิบดีกรมบังคับคดีรับผิดชอบด้านการบังคับคดีแพ่ง รองอธิบดีกรมบังคับคดีรับผิดชอบด้านการบังคับคดีล้มละลาย ผู้เชี่ยวชาญเฉพาะด้านการบังคับคดีแพ่งซึ่งอธิบดีกรมบังคับคดีมอบหมาย ผู้เชี่ยวชาญเฉพาะด้านการบังคับคดีล้มละลายซึ่งอธิบดีกรมบังคับคดีมอบหมาย **ผู้แทนกรมที่ดิน** **ผู้แทนกรมธนารักษ์** **ผู้แทนสำนักงานกองทุนฟื้นฟูและพัฒนาเกษตรกร** **ผู้แทนสำนักงานคณะกรรมการคุ้มครองผู้บริโภค** **ผู้แทนสำนักงานศาลยุติธรรม** **ผู้แทนสำนักงานอัยการสูงสุด** **ผู้แทนสภาพนายความ** **ผู้แทนสภาหอการค้าแห่งประเทศไทย** **ผู้แทนสมาคมธนาคารไทย** และ**ผู้แทนสมาคมผู้ประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทย** เป็นกรรมการ **ผู้อำนวยการกองพัฒนาระบบการบังคับคดี** และ**ประเมินราคาทรัพย์สินเป็นกรรมการและเลขานุการ** และให้หัวหน้ากลุ่มงานวิชาการเป็นกรรมการและผู้ช่วยเลขานุการ มีหน้าที่และอำนาจกำหนดหลักเกณฑ์ในการกำหนดราคาเริ่มต้นและราคาที่เหมาะสมในการขายทอดตลาด และการวางหลักประกันการเข้าเสนอราคา โดยประกาศในราชกิจจานุเบกษา

คณะกรรมการกำหนดราคาทรัพย์สินกรุงเทพมหานคร (ข้อ ๖)

ประกอบด้วยอธิบดีกรมบังคับคดีหรือข้าราชการกรมบังคับคดีซึ่งอธิบดีกรมบังคับคดีมอบหมาย เป็นประธานกรรมการ **ผู้เชี่ยวชาญเฉพาะด้านการบังคับคดีแพ่งซึ่งอธิบดีกรมบังคับคดีมอบหมาย** **ผู้เชี่ยวชาญ**

เฉพาะด้านการบังคับคดีล้มละลายซึ่งอธิบดีกรมบังคับคดีมอบหมาย **ผู้แทนกรมที่ดิน** ผู้แทนกรมธนารักษ์ ผู้แทนสำนักงานอัยการสูงสุด ผู้แทนสภาพนายความ ผู้แทนสภาหอการค้าแห่งประเทศไทย ผู้แทนสภาอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทย ผู้แทนสมาคมธนาคารไทย และผู้แทนสมาคมผู้ประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทยเป็นกรรมการ ผู้อำนวยการกองพัฒนาระบบการบังคับคดีและประเมินราคาทรัพย์สินเป็นกรรมการและเลขานุการ และให้หัวหน้ากลุ่มงานประเมินราคาทรัพย์สินเป็นกรรมการและผู้ช่วยเลขานุการ

คณะกรรมการกำหนดราคาทรัพย์สินจังหวัด (ข้อ ๖)

ประกอบด้วยผู้อำนวยการสำนักงานบังคับคดีจังหวัดหรือข้าราชการกรมบังคับคดีซึ่งอธิบดีกรมบังคับคดีมอบหมายเป็นประธานกรรมการ **ผู้แทนสำนักงานที่ดินจังหวัด** ผู้แทนสำนักงานธนารักษ์พื้นที่ ผู้แทนสำนักงานอัยการคุ้มครองสิทธิและช่วยเหลือทางกฎหมายและการบังคับคดีจังหวัด ผู้แทนสภาพนายความจังหวัด ผู้แทนชมรมธนาคารจังหวัด ผู้แทนสภาอุตสาหกรรมจังหวัด และผู้แทนหอการค้าจังหวัดเป็นกรรมการ ข้าราชการสำนักงานบังคับคดีจังหวัดซึ่งผู้อำนวยการสำนักงานบังคับคดีจังหวัดมอบหมายเป็นกรรมการและเลขานุการ และเป็นกรรมการและผู้ช่วยเลขานุการจำนวนหนึ่งคน

หน้าที่และอำนาจของคณะกรรมการกำหนดราคาทรัพย์สิน (ข้อ ๗)

๑. กรณีราคาประเมินของเจ้าพนักงานบังคับคดีในขณะยึดทรัพย์สินหรือราคาประเมินของเจ้าพนักงานประเมินราคาทรัพย์สินมีราคาตั้งแต่ห้าสิบล้านบาทขึ้นไป

๒. กรณีที่ผู้ได้รับมอบหมายจากอธิบดีให้ดูแลการขายทอดตลาด หรือผู้อำนวยการสำนักงานบังคับคดีจังหวัด แล้วแต่กรณี พิจารณาเห็นสมควรเสนอเรื่องให้คณะกรรมการกำหนดราคาทรัพย์สินพิจารณา กำหนดราคาทรัพย์สินใหม่ เนื่องจากไม่มีผู้เสนอราคาในการขายทอดตลาด ราคาทรัพย์สินที่จะขายเปลี่ยนแปลงไป หรือมีการโต้แย้งหรือมีคำคัดค้านจากผู้มีส่วนได้เสียในราคาประเมินของเจ้าพนักงานบังคับคดีซึ่งไม่สามารถหาข้อยุติได้

รายการที่ต้องระบุไว้ในประกาศขายทอดตลาด (ข้อ ๘)

๑. ชื่อศาลและหมายเลขคดีแดง
๒. ชื่อคู่ความ
๓. วันและเวลาในการขายทอดตลาด
๔. สถานที่ขายทอดตลาด
๕. รายละเอียดของทรัพย์สินที่จะขายและภาระติดพัน
๖. แผนที่แสดงบริเวณที่ตั้งทรัพย์สิน
๗. ราคาเริ่มต้นในการขายทอดตลาด
๘. ข้อสัญญาและเงื่อนไขที่กำหนดในระเบียบ ประกาศ หรือข้อบังคับเกี่ยวกับการขายทอดตลาด

ของกรมบังคับคดีและกระทรวงยุติธรรม

หากมีรายการดังต่อไปนี้ ก็ให้ระบุไว้ในประกาศขายทอดตลาดด้วย

๑. ราคาประเมินของผู้เชี่ยวชาญการประเมินราคา
๒. ราคาประเมินของเจ้าพนักงานบังคับคดี
๓. ราคาประเมินของเจ้าพนักงานประเมินราคาทรัพย์สิน
๔. ราคาที่กำหนดโดยคณะกรรมการกำหนดราคาทรัพย์สิน

ขั้นตอนและวิธีการในการประกาศขายทอดตลาด (ข้อ ๑๑ และ ๑๒)

๑. ส่งประกาศให้แก่ผู้มีส่วนได้เสียในการบังคับคดีทราบก่อนวันขายทอดตลาดไม่น้อยกว่าห้าวัน
๒. โฆษณาประกาศในเว็บไซต์ต่าง ๆ ที่แพร่หลายหรือเป็นที่รู้จักกันโดยทั่วไปก่อนวันขายทอดตลาดไม่น้อยกว่าห้าวัน
๓. กรณีที่เห็นสมควรอาจให้โฆษณาประกาศในหนังสือพิมพ์รายวันที่แพร่หลายก่อนวันขายทอดตลาดไม่น้อยกว่าห้าวันด้วยก็ได้

๔. ปิดประกาศก่อนวันขายทอดตลาดไม่น้อยกว่าห้าวัน ณ สถานที่ขายทอดตลาดและสถานที่ราชการสำคัญตามที่อธิบดีประกาศกำหนดในราชกิจจานุเบกษา

ก่อนการขายทอดตลาดเจ้าพนักงานบังคับคดีต้องตรวจสอบว่าผู้มีส่วนได้เสียในการบังคับคดีแก่ทรัพย์สินที่ขายทอดตลาดทุกรายได้ทราบถึงการประกาศขายทอดตลาดนั้นแล้วหรือไม่ แล้วให้บันทึกการตรวจสอบนั้นไว้เพื่อให้สามารถตรวจสอบได้ ในกรณีที่ไมอาจตรวจสอบผู้มีส่วนได้เสียดังกล่าวรายใด ให้บันทึกเหตุแห่งการไม่อาจตรวจสอบได้ไว้ด้วย

เงื่อนไขที่ผู้เข้าเสนอราคาต้องปฏิบัติในการเสนอราคา

๑. หลักฐานที่ต้องยื่นก่อนหรือในวันขายทอดตลาด (ข้อ ๑๓)
 - (๑) สำเนาบัตรประจำตัวประชาชน สำเนาหนังสือเดินทาง หรือเอกสารหรือหลักฐานอื่นใดที่มีกฎหมายรับรองซึ่งต้องมีรูปถ่ายและสามารถแสดงตนได้
 - (๒) สำเนาหนังสือรับรองนิติบุคคลและเอกสารตาม (๑) ของผู้แทนนิติบุคคล
 - (๓) หนังสือมอบอำนาจในกรณีที่เข้าเสนอราคาแทนบุคคลอื่น
๒. ต้องวางหลักประกันก่อนเข้าเสนอราคาโดยพิจารณาจากราคาประเมินทรัพย์สินซึ่งจะต้องนำไปกำหนดเป็นราคาเริ่มต้นในการขายทอดตลาด (ข้อ ๑๔)

หน้าที่และอำนาจของเจ้าพนักงานบังคับคดีในการขายทอดตลาด

๑. ควบคุมการขายทอดตลาดให้เป็นไปด้วยความถูกต้องและเที่ยงธรรม และต้องป้องกันมิให้มีการสมยอมในการเสนอราคาหรือกระทำการใดที่ทำให้เสียความยุติธรรมทั้งในการดำเนินการของเจ้าพนักงานบังคับคดีและในการขายทอดตลาด (ข้อ ๑๖)
๒. แจ้งให้ผู้เข้าเสนอราคาทราบถึงวาระการขายทอดตลาดและรายละเอียดของทรัพย์สินที่ขายทอดตลาด ตำแหน่งที่ตั้งหรือที่อยู่ และภาระติดพันของทรัพย์สินนั้น รวมถึงชื่อศาล หมายเลขคดีแดง ชื่อคู่ความและผู้มีส่วนได้เสียในการบังคับคดีแก่ทรัพย์สินที่ขายทอดตลาด แล้วจึงให้ผู้เข้าเสนอราคาเสนอราคาด้วยวาจา ด้วยการยกป้ายผ่านระบบอิเล็กทรอนิกส์ หรือโดยวิธีอื่นตามที่อธิบดีประกาศกำหนดในราชกิจจานุเบกษา (ข้อ ๑๗)

การดำเนินการกับทรัพย์สินที่ขายทอดตลาด (ข้อ ๑๘)

๑. กรณีสังหาริมทรัพย์ เมื่อผู้เสนอราคาสูงสุดชำระราคาครบถ้วนแล้ว ให้เจ้าพนักงานบังคับคดีส่งมอบทรัพย์สินที่ขายให้แก่ผู้เสนอราคาสูงสุด แต่หากทรัพย์สินที่ขายมีราคาสูงมากหรือมีเหตุผลพิเศษประการอื่น เจ้าพนักงานบังคับคดีอาจอนุญาตให้เลื่อนการชำระราคาส่วนที่เหลือได้แต่ไม่เกินสิบห้าวันนับแต่วันขายทอดตลาดก็ได้
๒. กรณีสังหาริมทรัพย์ที่ต้องจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ ให้ผู้เสนอราคาสูงสุดทำสัญญาซื้อขายตามแบบพิมพ์ของกรมบังคับคดี และเมื่อชำระราคาครบถ้วนแล้ว ให้เจ้าพนักงานบังคับคดีแจ้งเป็นหนังสือให้นายทะเบียนจดทะเบียนโอนทรัพย์สินนั้นให้แก่ผู้เสนอราคาสูงสุด ทั้งนี้ เจ้าพนักงานบังคับคดีอาจอนุญาตให้เลื่อน

การชำระราคาส่วนที่เหลือได้ตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่อธิบดีกำหนดแต่ไม่เกินสามเดือนนับแต่วันที่ต้องชำระราคาส่วนที่เหลือ

๓. กรณีอสังหาริมทรัพย์ ให้ผู้เสนอราคาสูงสุดทำสัญญาซื้อขายตามแบบพิมพ์ของกรมบังคับคดี และเมื่อชำระราคาครบถ้วนแล้ว ให้เจ้าพนักงานบังคับคดีแจ้งเป็นหนังสือให้นายทะเบียนจดทะเบียนโอนทรัพย์สินนั้นให้แก่ผู้เสนอราคาสูงสุด ทั้งนี้ เจ้าพนักงานบังคับคดีอาจอนุญาตให้เลื่อนการชำระราคาส่วนที่เหลือได้ตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่อธิบดีกำหนด แต่ไม่เกินสามเดือนนับแต่วันที่ต้องชำระราคาส่วนที่เหลือ

กฎกระทรวงกำหนดหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขในการขายทอดตลาด พ.ศ. ๒๕๖๓ มีส่วนเกี่ยวข้องกับภารกิจของกรมที่ดิน ดังนี้

๑. กำหนดให้มีผู้แทนกรมที่ดินในคณะกรรมการกำหนดหลักเกณฑ์ในการกำหนดราคาเริ่มต้นและราคาที่เหมาะสมขายในการขายทอดตลาด (ข้อ ๔)

๒. กำหนดให้มีผู้แทนกรมที่ดินในคณะกรรมการกำหนดราคาทรัพย์สินกรุงเทพมหานคร (ข้อ ๖)

๓. กำหนดให้มีผู้แทนสำนักงานที่ดินจังหวัดในคณะกรรมการกำหนดราคาทรัพย์สินจังหวัด (ข้อ ๖)

๔. หน้าที่และอำนาจของคณะกรรมการกำหนดราคาทรัพย์สิน (ข้อ ๗)

(๑) กรณีราคาประเมินของเจ้าพนักงานบังคับคดีในขณะยึดทรัพย์หรือราคาประเมินของเจ้าพนักงานประเมินราคาทรัพย์สินมีราคาตั้งแต่ห้าสิบล้านบาทขึ้นไป

(๒) กรณีที่ผู้ได้รับมอบหมายจากอธิบดีให้ดูแลการขายทอดตลาด หรือผู้อำนวยการสำนักงานบังคับคดีจังหวัด แล้วแต่กรณี พิจารณาเห็นสมควรเสนอเรื่องให้คณะกรรมการกำหนดราคาทรัพย์สินพิจารณากำหนดราคาทรัพย์สินใหม่ เนื่องจากไม่มีผู้เสนอราคาในการขายทอดตลาด ราคาทรัพย์สินที่จะขายเปลี่ยนแปลงไป หรือมีการโต้แย้งหรือมีคำคัดค้านจากผู้มีส่วนได้เสียในราคาประเมินของเจ้าพนักงานบังคับคดีซึ่งไม่สามารถหาข้อยุติได้

๕. การดำเนินการกับทรัพย์สินที่ขายทอดตลาด กรณีอสังหาริมทรัพย์ ให้ผู้เสนอราคาสูงสุดทำสัญญาซื้อขายตามแบบพิมพ์ของกรมบังคับคดีและเมื่อชำระราคาครบถ้วนแล้ว ให้เจ้าพนักงานบังคับคดีแจ้งเป็นหนังสือให้นายทะเบียนจดทะเบียนโอนทรัพย์สินนั้นให้แก่ผู้เสนอราคาสูงสุด ทั้งนี้ เจ้าพนักงานบังคับคดีอาจอนุญาตให้เลื่อนการชำระราคาส่วนที่เหลือได้ตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่อธิบดีกำหนด แต่ไม่เกินสามเดือนนับแต่วันที่ต้องชำระราคาส่วนที่เหลือ (ข้อ ๑๙)

สำนักกฎหมาย
มิถุนายน ๒๕๖๓