

132513

ปัญหากฎหมายเกี่ยวกับการบังคับจำหน่าย:
ศึกษาเฉพาะกรณีคดีในเขตพื้นที่จังหวัดเชียงใหม่

สุรชัย เดชพงษ์



วิทยานิพนธ์นี้เป็นส่วนหนึ่งของการศึกษาตามหลักสูตร
นิติศาสตรมหาบัณฑิต
คณะนิติศาสตร์

มหาวิทยาลัยพายัพ

เมษายน 2553

ชื่อเรื่อง

ปัญหากฎหมายเกี่ยวกับการบังคับจำนอง :
ศึกษาเฉพาะกรณีคดีในเขตพื้นที่จังหวัดเชียงใหม่

ผู้จัดทำ

สุรัชย์ เดชพงษ์

หลักสูตร

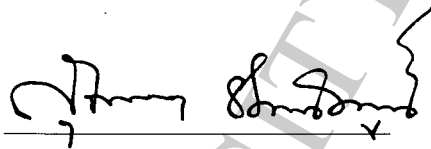
นิติศาสตรมหาบัณฑิต

อาจารย์ที่ปรึกษาวิทยานิพนธ์

ผู้ช่วยศาสตราจารย์ ดร.สัญญาลักษณ์ ปัญวัฒน์ลิขิต

วิทยานิพนธ์นี้ได้รับการพิจารณาอนุมัติให้นับเป็นส่วนหนึ่งของการศึกษา

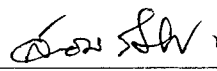

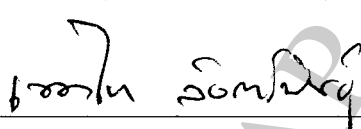
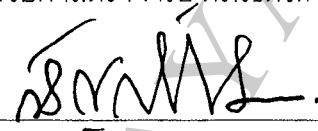
ตามหลักสูตรนิติศาสตรมหาบัณฑิต



(อาจารย์ ดร.สุชาดา รัตนพิบูลย์)

คณบดีคณะนิติศาสตร์

คณะกรรมการสอบวิทยานิพนธ์

1. 
ประธานกรรมการ
(รองศาสตราจารย์สทธร รัตน์ไพจิตร)
2. 
กรรมการ
(นายวิโรม อินทสโร)
3. 
กรรมการ
(ผู้ช่วยศาสตราจารย์ ดร.เชตไท สังการพิณธุ์)
4. 
กรรมการและอาจารย์ที่ปรึกษา
(ผู้ช่วยศาสตราจารย์ ดร.สัญญาลักษณ์ ปัญวัฒน์ลิขิต)

อนุมัติเมื่อวันที่ 21 เมษายน 2553

สงวนลิขสิทธิ์ © สุรัชย์ เดชพงษ์ มหาวิทยาลัยพายัพ

PAYAP UNIVERSITY

กิตติกรรมประกาศ

วิทยานิพนธ์ฉบับนี้สำเร็จเรียบร้อยได้ด้วยความกรุณาของบุคคลหลายท่าน กราบขอบพระคุณ ท่านรองศาสตราจารย์สหชน รัตนไพจิตร ที่กรุณารับเป็นประธานกรรมการ สอบวิทยานิพนธ์ และได้ให้ความเห็นเป็นประโยชน์ในการทำวิทยานิพนธ์ฉบับนี้ ท่านผู้พิพากษา วิโรม อินทสโร และท่านผู้ช่วยศาสตราจารย์ ดร.เขตไท ลังการ์พินธุ์ ที่กรุณารับเป็นกรรมการ วิทยานิพนธ์พร้อมทั้งให้ข้อสังเกตและข้อเสนอแนะที่เป็นประโยชน์ และกราบขอบพระคุณท่าน ผู้ช่วยศาสตราจารย์ ดร.สัญญาลักษณ์ ปัญวัฒน์ลิขิต กรรมการและที่ปรึกษาวิทยานิพนธ์ ซึ่ง วิทยานิพนธ์นี้คงไม่สำเร็จลงได้หากท่านไม่ได้ให้คำแนะนำและเสียสละเวลาร่วมตรวจวิทยานิพนธ์ ฉบับนี้โดยละเอียด

ผู้เขียนขอบคุณมหาวิทยาลัยพายัพที่ได้ส่งเสริมและสนับสนุนการพัฒนาความรู้ ในการศึกษาค้นคว้าครั้งนี้

สุดท้ายนี้ผู้เขียนขอกราบขอบพระคุณครอบครัวผู้เขียน และผู้ช่วยเหลือในด้าน ต่าง ๆ ที่ให้การสนับสนุนและให้กำลังใจตลอดมาจนทำให้การจัดทำวิทยานิพนธ์ฉบับนี้ สำเร็จ ลุล่วงไปได้ด้วยดี

สุรชัย เดชพงษ์

21 เมษายน 2553

ชื่อเรื่อง : บัญหากฎหมายเกี่ยวกับการบังคับจ้างงาน :
ศึกษาเฉพาะกรณีคดีในเขตพื้นที่จังหวัดเชียงใหม่

ผู้จัดทำ : สุรัชชัย เดชพงษ์

หลักสูตร : นิติศาสตรมหาบัณฑิต
มหาวิทยาลัยพายัพ จังหวัดเชียงใหม่ ประเทศไทย

อาจารย์ที่ปรึกษาวิทยานิพนธ์ : ผู้ช่วยศาสตราจารย์ ดร.สัญลักษณ์ ปัญวัฒน์ลิขิต

วันที่อนุมัติผลงาน : 21 เมษายน 2553

จำนวนหน้า : 122

คำสำคัญ : การบังคับจ้างงาน

บทคัดย่อ

วิทยานิพนธ์นี้มีวัตถุประสงค์เพื่อศึกษาถึงความเป็นมา แนวคิด ทฤษฎีทางกฎหมายที่เกี่ยวกับการจ้างงาน กฎหมายว่าด้วยข้อสัญญาที่ไม่เป็นธรรมทั้งของไทยและต่างประเทศ ปัญหาและแนวทางแก้ไขปัญหาเกี่ยวกับการใช้สิทธิของเจ้าหน้าที่ผู้รับจ้างงานและในหนึ่งส่วนขาด จากการศึกษาพบว่า

ในการขายทอดตลาดทรัพย์สินของลูกหนี้ตามคำพิพากษา ตามมาตรา 309 ทวินั้นก่อนที่เจ้าพนักงานบังคับคดีจะเคาะไม้ขายให้แก่ผู้เสนอราคาสูงสุดที่เจ้าพนักงานบังคับคดีเห็นว่าเป็นราคาที่สมควรขายได้เจ้าหน้าที่ตามคำพิพากษา ลูกหนี้ตามคำพิพากษา หรือบุคคลผู้มีส่วนได้เสียในการบังคับคดีอาจคัดค้านว่าราคาดังกล่าวมีจำนวนต่ำเกินสมควร ในกรณีเช่นว่านี้ ให้เจ้าพนักงานบังคับคดีเลื่อนการขายทอดตลาดทรัพย์สินไป เพื่อให้เจ้าหน้าที่ตามคำพิพากษา ลูกหนี้ตามคำพิพากษา หรือบุคคลผู้มีส่วนได้เสียในการบังคับคดี ไม่ว่าจะ เป็นบุคคลที่คัดค้านหรือไม่ก็ตามหาผู้ซื้อที่จะเสนอซื้อในราคาที่บุคคลดังกล่าวต้องการมาเสนอซื้อในการขายทอดตลาดทรัพย์สินครั้งต่อไป โดยให้ผู้เสนอราคาสูงสุดต้องผูกพันกับการเสนอราคาดังกล่าวเป็นระยะเวลาสามสิบวันนับแต่วันที่เสนอราคานั้น และในการขายทอดตลาดทรัพย์สินครั้งต่อไป หากมีผู้เสนอราคาสูงสุดในจำนวนไม่สูงกว่าจำนวนที่ผู้เสนอราคาสูงสุดได้เสนอในการขายทอดตลาดทรัพย์สินครั้งก่อนหรือไม่มีผู้ใดเสนอราคาเลย ให้เจ้าพนักงานบังคับคดีเคาะไม้ขายให้แก่ผู้เสนอราคาสูงสุดในการ

ขายทอดตลาดทรัพย์สินครั้งก่อน แต่หากมีผู้เสนอราคาสูงสุดในการขายทอดตลาดทรัพย์สินครั้งต่อไปในจำนวนสูงกว่าจำนวนที่ผู้เสนอราคาสูงสุดได้เสนอในการขายทอดตลาดทรัพย์สินครั้งก่อน ให้เจ้าพนักงานบังคับคดีเคาะไม้ขายให้แก่ผู้เสนอราคาสูงสุดในการขายทอดตลาดทรัพย์สินนั้น

ส่วนการจำนองเป็นการประกันหนี้ด้วยทรัพย์สินทั้งที่เป็นอสังหาริมทรัพย์หรือสังหาริมทรัพย์ที่จำนองของลูกหนี้ เจ้าหนี้ผู้รับจำนองชอบที่จะได้รับชำระหนี้จากทรัพย์สินที่จำนองก่อนเจ้าหนี้สามัญ การจำนองต้องทำตามแบบที่กฎหมายกำหนดไว้ในมาตรา 714 แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มิฉะนั้นจะตกเป็นโมฆะ ตามมาตรา 152 นอกจากนี้คู่สัญญาอาจมีข้อตกลงอื่นๆ เพิ่มเติมตามที่ระบุไว้ในสัญญาต่อท้ายสัญญาจำนอง และที่สำคัญคือข้อตกลงยกเว้นมาตรา 733 จากผลของข้อตกลงดังกล่าวหากมีการบังคับจำนองเอาทรัพย์สินที่จำนองออกขายทอดตลาดได้เงินสุทธิไม่พอชำระหนี้เจ้าหนี้ผู้รับจำนองก็มีสิทธิบังคับชำระหนี้จากทรัพย์สินอื่นๆ ของลูกหนี้อีกได้ เนื่องจากการใช้สิทธิของเจ้าหนี้ผู้รับจำนองและในหนี้ส่วนขาด โดยอาศัยบทบัญญัติแห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ โดยการทำให้ลูกหนี้ทำหนังสือรับสภาพความรับผิดในหนี้ส่วนขาดภายหลังจากหนี้ประธานขาดอายุความ หรือจัดให้ลูกหนี้ทำสัญญากู้ใหม่และนำทรัพย์สินอื่นมาจำนองเป็นประกันใหม่เมื่อบังคับจำนองแล้วได้เงินสุทธิไม่พอชำระหนี้ และลูกหนี้ไม่สามารถชำระหนี้ส่วนขาดภายในระยะเวลาการบังคับคดีที่กฎหมายกำหนดได้ หรือใช้สิทธิยึดถือหนังสือแสดงสิทธิ

การพิจารณานำหลักเกณฑ์ในการทำหนังสือรับสภาพความรับผิดมาใช้กับลูกหนี้ที่หนี้ประธานขาดอายุความแล้ว โดยต้องทำก่อนฟ้องคดีหรือจัดให้ลูกหนี้ทำสัญญากู้ใหม่เพื่อชำระหนี้เดิม ซึ่งอาจจะกำหนดให้นำทรัพย์สินอื่นมาจำนองเป็นประกันด้วยหรือไม่ก็ได้ ในเมื่อลูกหนี้ไม่สามารถชำระหนี้ให้เสร็จสิ้นภายในระยะเวลาบังคับคดี จึงเห็นควรแก้ไขประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 744 ที่กำหนดให้จำนองยอระงับสิ้นไป โดยเพิ่มเติมเป็น "(7) เมื่อพ้นระยะเวลาการบังคับคดีตามกฎหมายที่กฎหมาย" ทั้งนี้ เพื่อขจัดปัญหาการใช้สิทธิยึดถือหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินของผู้รับจำนองภายหลังนี้พ้นกำหนดระยะเวลาบังคับคดีแล้ว และอุดช่องว่างของกฎหมายในเรื่องความระงับสิ้นไปแห่งสัญญาจำนอง เนื่องจากความในมาตรา 744(1) ที่ว่า อันจำนองยอระงับสิ้นไปเมื่อหนี้ประกันระงับสิ้นไปด้วยเหตุประการอื่นใดมิใช่เหตุอายุความ ซึ่งไม่รวมถึงหนี้ที่พ้นกำหนดระยะเวลาบังคับคดีตามประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่งมาตรา 271 ด้วย

Title : The Legal Problem Involving Mortgages :
A Case Study in Chiangmai Province

Researcher : Surachai Dechpong

Degree : Master of Law
Payap University, Chiangmai, Thailand

Advisor : Assistant Professor Dr.Sanyalux Panwattanalikit

Date Approach : April 21, 2010

Number of Pages : 122

Keywords : A Mortgages

ABSTRACT

This thesis aims to study the theory of the law relating to mortgages. The law on unfair contract terms, both in Thailand and abroad. Problems and solutions relating to the rights of the mortgagee and creditors in the absence of debt. The study found that.

To auction the property of the debtor under section 309 bis of judgments before Ehrpnoneuonganbeongcebcde will knock wood sold to the highest bid at a price that Ehrpnoneuonganbeongcebcde reasonable creditor sold the sentence. Judgment debtor. Or a person with an interest in the execution price may protest that these were unreasonably low. In such a case. Ehrpnoneuonganbeongcebcde move to auction the property. Payable to the sentence. Judgment debtor. Or a person with an interest in enforcement cases. Whether or not people protest. For buyers to bid prices at such person to be offered to auction assets next By offering the highest price bid must be bound by such a period of thirty days from the date the bid. In the next auction property. If someone bids the highest amount of not higher than the highest bid offered for the property before auction. Or no one bid it. Ehrpnoneuonganbeongcebcde to knock wood

sold to the highest bid in auction property formerly But if the highest bid in the auction of property in the next higher number of people have offered the highest bid in the property before the auction. Ehgrponeuonganbeongcebcde to knock wood sold to the highest bid in the auction of such property.

A mortgage is a way to guarantee a loan by means of one's assets, either through immovable property or movable property, as stipulated by the relevant laws. The mortgage grants preferential rights against a debtor's mortgaged property, as well as the real right to justify a legal claim against an individual. Hence, the mortgager enjoys priority over the ordinary creditor with regard to debt settlement. The mortgages shall be processed according to Section 714 of the Civil and Commercial Code; otherwise, it is voided under Section 152. In addition, both parties may decide upon additional agreements and attach them to the contract. The main point is that Section 733 allows the waiver of the validity of such agreements in cases where the sale by auction of mortgages property yields insufficient earnings for debt settlement. The mortgager is then entitled to oblige the debtor to settle the outstanding debt with any kind of asset (s) the debtor possesses. Because the exercise of the mortgagee and creditors in the debt of absence. Based on the provisions of the Civil and Commercial Code. By providing the debtor a letter to state liability in the absence of debt after debt terminate the president. Provided the debtor or contract indebtedness and other property to be mortgaged to guarantee new mortgages, and when force is not enough net debt and debtors unable to pay debts within a period of lack of execution of the law. Or the right to take the right letter.

Determining the criteria for a letter to the state liability for the debtor. The president then terminate the debt. The prosecution must be made before the debtor or make a new loan agreement to pay the original debt. This may require the mortgage to another property with or without insurance. When the debtor can not complete payment within execution. It should modify the Civil and Commercial Code, Section 744 requires that mortgages would end the suspension. The more a (7) after the execution time under the law "in order to eliminate the right to take the letter of the land rights of the mortgagee after the expiration of this period and execution. And filling gaps in the law to

hold the end of the mortgage contract. Because of Section 744 (a) a mortgage that allows the end to hold the debt security to hold the end of any reason other reasons why non-prescription Excluding the debt that the expiration time execution under the Code of Civil Procedure Section 271 with.

PAYYAP UNIVERSITY

สารบัญ

	หน้า
กิตติกรรมประกาศ	ข
บทคัดย่อภาษาไทย	ค
บทคัดย่อภาษาอังกฤษ	จ
สารบัญ	ช
บทที่ 1 บทนำ	1
1.1 ความเป็นมาและความสำคัญของปัญหา	1
1.2 วัตถุประสงค์ของการศึกษา	4
1.3 สมมติฐานการศึกษา	5
1.4 วิธีดำเนินการศึกษา	6
1.5 ขอบเขตของการศึกษา	6
1.6 ประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับ	6
บทที่ 2 แนวคิดเกี่ยวกับจำนอง	7
2.1 วิวัฒนาการของจำนอง	7
2.2 ทฤษฎีว่าด้วยข้อสัญญาที่เกี่ยวกับจำนอง	11
2.2.1 หลักกฎหมายว่าด้วยข้อสัญญาไม่เป็นธรรม	11
2.2.2 หลักความศักดิ์สิทธิ์การแสดงเจตนาตามประมวลกฎหมาย แพ่งและพาณิชย์ มาตรา 733	18
2.3 ทฤษฎีว่าด้วยเสรีภาพในการทำนิติกรรมและสัญญา	24
2.3.1 หลักเสรีภาพในการทำนิติกรรม	24
2.3.2 หลักเสรีภาพในการทำสัญญา	28
2.4 หลักการพื้นฐานของการบังคับคดี	32
2.4.1 คำพิพากษาที่มีความศักดิ์สิทธิ์	32
2.4.2 ทฤษฎีการบังคับชำระหนี้	35
2.5 หลักกฎหมายว่าด้วยการบังคับจำนองหนี้ส่วนบุคคล	37

สารบัญ(ต่อ)

2.6 แนวคิดทฤษฎีและที่มาของกฎหมายคุ้มครองผู้บริโภค	44
2.6.1 แนวคิดทางกฎหมายในการคุ้มครองผู้บริโภคด้านสัญญา	45
บทที่ 3 หลักเกณฑ์จำนองของต่างประเทศ	48
3.1 หลักกฎหมายจำนองของประเทศอังกฤษ	48
3.1.1 ความหมายและรูปแบบของจำนอง (Mortgages)	49
3.1.2 สิทธิและความรับผิดของผู้จำนอง	50
3.1.3 สิทธิและความรับผิดของผู้รับจำนอง	51
3.1.4 การบังคับต่อหลักประกัน	52
3.1.5 ความรับผิดในการชำระหนี้ของผู้จำนอง	53
3.2 หลักกฎหมายจำนองของประเทศฝรั่งเศส	54
3.2.1 ความหมายและลักษณะของจำนอง	54
3.2.2 ประเภทของทรัพย์สินที่อาจจำนองได้	54
3.2.3 ผู้ที่มีสิทธิจำนองทรัพย์สินได้	55
3.2.4 แบบของสัญญาจำนอง	55
3.2.5 ผู้มีสิทธิเหนือทรัพย์สินที่จำนอง	56
3.2.6 สิทธิบังคับจำนองและเรียกหลักประกันเพิ่ม	57
3.2.7 สิทธิจำนองครอบเพียงใด	57
3.2.8 ความระงับสิ้นไปแห่งจำนอง	57
3.2.9 ผลแห่งการโอนกรรมสิทธิ์แห่งทรัพย์สินที่จำนอง	58
3.2.10 วิธีปฏิบัติเมื่อมีการโอนทรัพย์สินที่ติดจำนอง	58
บทที่ 4 บทวิเคราะห์ปัญหาการบังคับจำนองในเขตพื้นที่จังหวัดเชียงใหม่	63
4.1 ปัญหาเกี่ยวกับสิทธิ หน้าที่จำนองและการบังคับจำนองตามกฎหมายไทย	64
4.1.1 การขาดอายุความการบังคับจำนอง	64
4.1.2 การดำเนินคดีบังคับจำนองและกระบวนการ ที่เกี่ยวข้องกับการบังคับจำนอง	64

สารบัญ(ต่อ)

4.1.3 ความรับผิดชอบของลูกหนี้	
ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 733	69
4.2 ปัญหาการบังคับจำนองในเขตพื้นที่จังหวัดเชียงใหม่	73
4.2.1 ปัญหากรณีมูลหนี้ประธานขาดอายุความฟ้องคดี	73
4.2.2 ปัญหากรณีเจ้าหนี้ผู้รับจำนองมิได้ดำเนินการบังคับคดี ทรัพย์สินที่จำนองภายในระยะเวลาที่กฎหมายกำหนด	80
4.2.3 ปัญหากรณีหนี้ส่วนขาดอันเนื่องมาจากการบังคับทรัพย์สินซึ่งจำนอง ออกขายทอดตลาดหรือเอาทรัพย์สินซึ่งจำนองหลุดเป็นสิทธิแล้ว ไม่พอชำระหนี้	87
4.2.4 วิเคราะห์ข้อมูลจากการสัมภาษณ์	91
4.2.5 วิเคราะห์คดีตัวอย่างของกรมบังคับคดีในจังหวัดเชียงใหม่	106
4.2.6 วิเคราะห์เปรียบเทียบร่างกฎกระทรวงและประกาศกรมบังคับคดี ในการขายทอดตลาดทรัพย์สิน	113
บทที่ 5 บทสรุปและข้อเสนอแนะ	116
5.1 บทสรุป	116
5.2 ข้อเสนอแนะ	120
บรรณานุกรม	123
ภาคผนวก	128
ภาคผนวก ก ระเบียบและข้อกฎหมายการขายทอดตลาดอสังหาริมทรัพย์ของ กรมบังคับคดี	129
ภาคผนวก ข ร่างกฎกระทรวงการขายทอดตลาดอสังหาริมทรัพย์	140
ภาคผนวก ค แบบสัมภาษณ์	144