



## กฎกระทรวง

กำหนดหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขในการขายทอดตลาด

พ.ศ. ๒๕๕๔

อาศัยอำนาจตามความในมาตรา ๕ (๒) แห่งพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง พุทธศักราช ๒๔๗๗ ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง (ฉบับที่ ๒) พ.ศ. ๒๕๔๓ ประกอบกับมาตรา ๓๐๘ แห่งประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง อันเป็นกฎหมายที่มีบทบัญญัติบางประการเกี่ยวกับการจำกัดสิทธิและเสรีภาพของบุคคล ซึ่งมาตรา ๒๙ ประกอบกับมาตรา ๓๑ มาตรา ๓๒ มาตรา ๓๓ มาตรา ๓๔ มาตรา ๔๑ และมาตรา ๔๘ ของรัฐธรรมนูญแห่งราชอาณาจักรไทย บัญญัติให้กระทำได้โดยอาศัยอำนาจตามบทบัญญัติแห่งกฎหมาย รัฐมนตรีว่าการกระทรวงยุติธรรมออกกฎกระทรวงไว้ ดังต่อไปนี้

ข้อ ๑ กฎกระทรวงนี้ให้ใช้บังคับเมื่อพ้นกำหนดหกสิบวันนับแต่วันประกาศในราชกิจจานุเบกษาเป็นต้นไป

ข้อ ๒ ประกาศของอธิบดีที่ออกตามกฎกระทรวงนี้เมื่อได้ประกาศในราชกิจจานุเบกษาแล้วให้ใช้บังคับได้

ข้อ ๓ ในกฎกระทรวงนี้

“เจ้าของทรัพย์” หมายความว่า เจ้าของกรรมสิทธิ์หรือผู้มีสิทธิครอบครองทรัพย์ที่จะขายทอดตลาด และให้หมายความรวมถึงเจ้าของกรรมสิทธิ์ร่วมหรือผู้มีสิทธิครอบครองร่วมด้วย

“ผู้มีส่วนได้เสีย” หมายความว่า เจ้าหนี้ตามคำพิพากษา ลูกหนี้ตามคำพิพากษา เจ้าของทรัพย์ ผู้รับจำนำ ผู้รับจำนอง ผู้ร้องขอเฉลี่ยทรัพย์ ผู้มีส่วนได้เสียเกี่ยวกับทรัพย์ตามที่ปรากฏทางทะเบียน หรือผู้มีส่วนได้เสียในการบังคับคดีแก่ทรัพย์ที่ขายทอดตลาด

“อธิบดี” หมายความว่า อธิบดีกรมบังคับคดี

“รัฐมนตรี” หมายความว่า รัฐมนตรีว่าการกระทรวงยุติธรรม

## หมวด ๑

## ประกาศขายทอดตลาด

ข้อ ๔ เมื่อเจ้าพนักงานบังคับคดีได้รับแจ้งคำสั่งอนุญาตให้ขายทอดตลาดจากศาลแล้ว ให้เจ้าพนักงานบังคับคดีประกาศขายทอดตลาดโดยเร็ว

ข้อ ๕ ประกาศขายทอดตลาดให้จัดทำเป็นหนังสือตามแบบที่อธิบดีกำหนด การประกาศขายทอดตลาดอาจทำเป็นข้อมูลอิเล็กทรอนิกส์ด้วยก็ได้

ข้อ ๖ ประกาศขายทอดตลาดมีรายการ ดังต่อไปนี้

(๑) ชื่อศาลและหมายเลขคดีแดง

(๒) ชื่อคู่ความ

(๓) สถานที่ขายทอดตลาด

(๔) วันและเวลาในการขายทอดตลาด

(๕) รายละเอียดของทรัพย์สินที่จะขายและภาระติดพัน

(๖) กรณีที่เป็นอสังหาริมทรัพย์จะต้องมีแผนที่แสดงบริเวณที่ตั้งและรายละเอียดของบริเวณ

โดยรอบ

(๗) ราคาเริ่มต้นที่ใช้ในการขายทอดตลาด

(๘) เงื่อนไขและข้อสัญญา ซึ่งอย่างน้อยต้องระบุรายละเอียดที่ผู้เสนอราคาสูงสุดต้องตกลงผูกพันกับการเสนอราคาดังกล่าว และเงื่อนไขอื่นใดตามที่กำหนดในระเบียบ ประกาศ หรือข้อบังคับ เกี่ยวกับการขายทอดตลาดของกรมบังคับคดีและกระทรวงยุติธรรม

หากมีรายการดังต่อไปนี้ ก็ให้ระบุไว้ในประกาศขายทอดตลาดด้วย

(๑) ราคาประเมินของสำนักประเมินราคาทรัพย์สิน กรมธนารักษ์

(๒) ราคาประเมินของผู้เชี่ยวชาญการประเมินราคา

(๓) ราคาประเมินของเจ้าหน้าที่ตามคำพิพากษา เจ้าของทรัพย์สิน ผู้รับจำนำ หรือผู้รับจำนอง

(๔) ราคาที่จดทะเบียนจำนำ จดทะเบียนจำนอง หรือที่จดทะเบียนสิทธิหรือนิติกรรมครั้งสุดท้าย

(๕) ราคาประเมินของสำนักงานวางทรัพย์สินกลาง

(๖) ราคาหรือมูลค่าที่เจ้าหน้าที่ตามคำพิพากษาซึ่งเป็นสถาบันการเงินแจ้งต่อธนาคารแห่งประเทศไทย หรือหน่วยงานราชการอื่นของปีที่จะขายทอดตลาดหรือของปีที่แจ้งครั้งสุดท้าย

(๗) ราคาที่มีผู้คัดค้าน

อธิบดีโดยความเห็นชอบของรัฐมนตรีอาจประกาศกำหนดรายการอื่นเพิ่มเติมในประกาศขายทอดตลาดได้

ข้อ ๗ ในการประกาศขายทอดตลาดแต่ละครั้ง หากเจ้าพนักงานบังคับคดีเห็นสมควรกำหนดรายการเพิ่มเติมนอกจากที่กำหนดไว้ในข้อ ๖ สำหรับการขายทอดตลาดครั้งนั้น ก็ให้ดำเนินการได้ แต่ต้องได้รับความเห็นชอบจากอธิบดี

หมวด ๒  
การกำหนดราคาเริ่มต้นและการประกาศขายทอดตลาด

ข้อ ๘ ภายใต้บังคับข้อ ๑๓ ในกรณีทรัพย์ที่จะขายทอดตลาดเป็นทรัพย์ที่มีราคาหรือมูลค่าตามที่กำหนดไว้ในข้อ ๖ วรรคสอง (๑) (๒) (๓) (๔) (๕) หรือ (๖) หรือราคาเช่าซื้อ หรือราคาให้เช่าแบบลิสซิ่ง ให้เจ้าพนักงานบังคับคดีใช้ราคาที่สูงที่สุดเป็นราคาเริ่มต้นที่ใช้ในการขายทอดตลาด

ในกรณีทรัพย์ที่จะขายทอดตลาดเป็นทรัพย์ที่มีราคาเช่าซื้อหรือราคาให้เช่าแบบลิสซิ่ง ให้เจ้าพนักงานบังคับคดีคิดหักดอกเบี้ยที่รวมอยู่ในราคาเช่าซื้อหรือราคาให้เช่าแบบลิสซิ่งนั้น แล้วให้คิดค่าหักเสื่อมราคาเป็นรายปีตามอัตราที่อธิบดีประกาศกำหนดก่อน

ข้อ ๙ ในการประกาศขายทอดตลาดให้เจ้าพนักงานบังคับคดีดำเนินการดังต่อไปนี้

(๑) ส่งประกาศขายทอดตลาดให้แก่ผู้มีส่วนได้เสียทราบก่อนวันขายทอดตลาดตามที่กฎหมายกำหนด ในกรณีที่มีผู้มีส่วนได้เสียแต่ละประเภทมากกว่าหนึ่งราย ให้เจ้าพนักงานบังคับคดีส่งประกาศขายทอดตลาดให้บุคคลเหล่านั้นทุกราย และสำหรับลูกหนี้ตามคำพิพากษาหรือเจ้าของทรัพย์ ให้เจ้าพนักงานบังคับคดีส่งให้ ณ ภูมิลำเนาหรือสถานที่อันเป็นที่อยู่ หรือสำนักทำการงานที่เป็นปัจจุบัน

ในกรณีที่ต้องปิดประกาศขายทอดตลาด ให้เจ้าพนักงานบังคับคดีปิดประกาศนั้นให้แน่นอนหาในที่ที่สามารถมองเห็นหรือสังเกตได้ชัดเจน ณ ตัวอาคารหรือที่อยู่อาศัยหรือสำนักทำการงาน รั้วหรือสิ่งปลูกสร้างอันเป็นส่วนหนึ่งของตัวอาคารหรือที่อยู่อาศัยหรือสำนักทำการงานนั้น

(๒) ให้เจ้าพนักงานบังคับคดีโฆษณาประกาศขายทอดตลาดในเว็บไซต์ต่าง ๆ ที่เป็นที่ยุ้จักหรือเป็นที่แพร่หลายกันโดยทั่วไปก่อนวันขายทอดตลาดไม่น้อยกว่าสิบห้าวัน โดยให้อธิบดีประกาศกำหนดเว็บไซต์ดังกล่าวภายในสามสิบวันนับแต่วันที่กฎกระทรวงนี้ใช้บังคับ

(๓) ในกรณีที่เห็นสมควร เจ้าพนักงานบังคับคดีอาจให้โฆษณาประกาศขายทอดตลาดในหนังสือพิมพ์รายวันที่แพร่หลายก่อนวันขายทอดตลาดไม่น้อยกว่าห้าวันด้วยก็ได้

(๔) ปิดประกาศขายทอดตลาดก่อนวันขายทอดตลาดไม่น้อยกว่าสิบห้าวัน ณ สถานที่ขายทอดตลาดและสถานที่ราชการสำคัญตามที่อธิบดีประกาศกำหนด

อธิบดีโดยความเห็นชอบของรัฐมนตรีอาจประกาศกำหนดหลักเกณฑ์หรือวิธีการส่งประกาศขายทอดตลาดและการปิดประกาศขายทอดตลาดเพิ่มเติมได้ แต่ต้องไม่ขัดหรือแย้งกับกฎกระทรวงนี้

ข้อ ๑๐ ก่อนการขายทอดตลาด ให้เจ้าพนักงานบังคับคดีตรวจสอบว่าผู้มีส่วนได้เสียทุกรายได้ทราบถึงการประกาศขายทอดตลาดนั้นแล้วหรือไม่ แล้วให้บันทึกการตรวจสอบนั้นไว้เพื่อให้สามารถตรวจสอบได้ ในกรณีที่ไม่อาจตรวจสอบผู้มีส่วนได้เสียรายใดให้บันทึกเหตุแห่งการไม่อาจตรวจสอบได้ไว้ด้วย

## หมวด ๓

## คณะกรรมการกำหนดราคาทรัพย์สิน

ข้อ ๑๑ ให้มีคณะกรรมการคณะหนึ่งเรียกว่า “คณะกรรมการกำหนดราคาทรัพย์สิน” ประกอบด้วย ปลัดกระทรวงยุติธรรมเป็นประธาน รองปลัดกระทรวงยุติธรรมซึ่งเป็นหัวหน้ากลุ่มภารกิจบริหารความยุติธรรม อธิบดีกรมบังคับคดี อธิบดีกรมคุ้มครองสิทธิและเสรีภาพ เลขาธิการคณะกรรมการป้องกันและปราบปรามยาเสพติด เลขาธิการคณะกรรมการป้องกันและปราบปรามการฟอกเงิน ผู้อำนวยการสำนักบังคับคดีอาญาและบังคับใช้กฎหมาย กระทรวงยุติธรรม ผู้อำนวยการสำนักประเมินราคาทรัพย์สิน กรมธนารักษ์ ผู้แทนกรมที่ดิน ผู้แทนกรมสรรพากร ผู้แทนสมาคมผู้ประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทย ผู้แทนสมาคมนักประเมินราคาอิสระไทย ผู้แทนคณะกรรมการเข้าที่ดินเพื่อเกษตรกรรม และผู้ทรงคุณวุฒิที่รัฐมนตรีแต่งตั้งซึ่งเป็นผู้มีความรู้หรือความเชี่ยวชาญด้านกฎหมาย เศรษฐศาสตร์ สังคมศาสตร์ การประเมินราคาทรัพย์สิน หรือการขายทอดตลาดทรัพย์สิน จำนวนห้าคน เป็นกรรมการ และข้าราชการในกรมบังคับคดีตำแหน่งไม่ต่ำกว่าระดับชำนาญการพิเศษเป็นเลขานุการ

ให้กรรมการผู้ทรงคุณวุฒิมีวาระการดำรงตำแหน่งสองปี และอาจได้รับแต่งตั้งใหม่ได้แต่ไม่เกินสองวาระติดต่อกัน

ข้อ ๑๒ คณะกรรมการกำหนดราคาทรัพย์สินมีอำนาจกำหนดราคาทรัพย์สินในกรณีดังต่อไปนี้

(๑) กรณีที่มีการโต้แย้งหรือมีข้อสงสัยจากผู้มีส่วนได้เสียเกี่ยวกับการกำหนดราคาเริ่มต้นและไม่สามารถหาข้อยุติได้ภายในสิบห้าวัน ให้เจ้าพนักงานบังคับคดีส่งเรื่องให้คณะกรรมการกำหนดราคาทรัพย์สินวินิจฉัยชี้ขาด

(๒) กรณีที่ทรัพย์สินที่จะขายทอดตลาดเป็นสังหาริมทรัพย์ และเจ้าพนักงานบังคับคดีหรือผู้มีส่วนได้เสียไม่สามารถหาราคาประเมินหรือไม่สามารถตกลงกันกำหนดราคาเพื่อใช้เป็นราคาเริ่มต้นที่แจ้งในประกาศขายทอดตลาดได้ ให้เจ้าพนักงานบังคับคดีเสนอราคาพร้อมหลักฐานอ้างอิงของผู้มีส่วนได้เสียให้คณะกรรมการกำหนดราคาทรัพย์สินพิจารณาวินิจฉัย แล้วให้เจ้าพนักงานบังคับคดีใช้ราคา ที่คณะกรรมการกำหนดราคาทรัพย์สินกำหนดนั้นเป็นราคาเริ่มต้นที่แจ้งในประกาศขายทอดตลาด

(๓) กรณีที่ราคาประเมินของเจ้าพนักงานบังคับคดีในขณะยึดทรัพย์สินหรือราคาประเมินของสำนักงานวางทรัพย์สินกลางมีราคาตั้งแต่ห้าสิบล้านบาทขึ้นไป

(๔) กรณีที่ไม่มีผู้เสนอราคาในการขายทอดตลาด และผู้ได้รับมอบหมายจากอธิบดีให้ดูแลการขายทอดตลาด ผู้อำนวยการกองบังคับคดี หรือผู้อำนวยการสำนักงานบังคับคดีจังหวัด แล้วแต่กรณีเห็นสมควรเสนอเรื่องให้คณะกรรมการกำหนดราคาทรัพย์สินพิจารณากำหนดราคาทรัพย์สินใหม่

คำวินิจฉัยของคณะกรรมการกำหนดราคาทรัพย์สินให้เป็นที่สิ้นสุด

ข้อ ๑๓ ให้คณะกรรมการกำหนดราคาทรัพย์สินโดยความเห็นชอบของรัฐมนตรีมีอำนาจแต่งตั้ง คณะอนุกรรมการกำหนดราคาทรัพย์สินกรุงเทพมหานคร และคณะอนุกรรมการกำหนดราคาทรัพย์สินประจำภาค โดยคณะอนุกรรมการแต่ละคณะ ประกอบด้วย ผู้ตรวจราชการกระทรวงยุติธรรมหรือข้าราชการ กระทรวงยุติธรรมตำแหน่งไม่ต่ำกว่าระดับผู้บริหารต้นเป็นประธาน และข้าราชการของกรมบังคับคดี ตำแหน่งไม่ต่ำกว่าระดับชำนาญการพิเศษจำนวนสามคน ผู้แทนกรมที่ดิน ผู้แทนกรมธนารักษ์ ผู้แทน กรมสรรพากร และผู้ทรงคุณวุฒิที่เป็นผู้มีความรู้หรือความเชี่ยวชาญด้านกฎหมาย เศรษฐศาสตร์ สังคมศาสตร์ การประเมินราคาทรัพย์สิน หรือการขายทอดตลาดทรัพย์สินจำนวนสามคนเป็นอนุกรรมการ และข้าราชการของกรมบังคับคดีตำแหน่งไม่ต่ำกว่าระดับชำนาญการเป็นเลขานุการ

ให้กรรมการผู้ทรงคุณวุฒิมีวาระการดำรงตำแหน่งสองปี และอาจได้รับแต่งตั้งใหม่ได้แต่ไม่เกิน สองวาระติดต่อกัน

ให้คณะอนุกรรมการกำหนดราคาทรัพย์สินกรุงเทพมหานคร และคณะอนุกรรมการกำหนดราคา ทรัพย์สินประจำภาคมีหน้าที่เก็บรวบรวมข้อมูลและข้อเท็จจริงเกี่ยวกับราคาประเมินและราคาซื้อขายกัน ในท้องตลาดของอสังหาริมทรัพย์และสังหาริมทรัพย์ในพื้นที่เพื่อรายงานให้คณะกรรมการกำหนดราคาทรัพย์สิน ทราบเป็นข้อมูล หรือพิจารณา กำหนดราคาประเมินกลางของทรัพย์สินที่จะขายทอดตลาดตามที่ คณะกรรมการกำหนดราคาทรัพย์สินแจ้งให้ดำเนินการ

เพื่อประโยชน์ในการดำเนินการตามวรรคหนึ่ง ให้อธิบดีโดยความเห็นชอบของรัฐมนตรี ประกาศกำหนดจำนวนภาคไม่เกินเก้าภาคและจังหวัดที่อยู่ในแต่ละภาค

ข้อ ๑๔ การพ้นจากตำแหน่งของกรรมการที่ได้รับแต่งตั้งและการดำเนินการประชุม ของคณะกรรมการกำหนดราคาทรัพย์สิน ให้เป็นไปตามที่รัฐมนตรีกำหนด และให้นำมาใช้บังคับกับ คณะอนุกรรมการกำหนดราคาทรัพย์สินกรุงเทพมหานครและคณะอนุกรรมการกำหนดราคาทรัพย์สินประจำภาค ด้วยโดยอนุโลม

ให้กรรมการและอนุกรรมการได้รับค่าตอบแทนตามระเบียบที่รัฐมนตรีกำหนดโดยความ เห็นชอบของกระทรวงการคลัง

#### หมวด ๔

#### การเสนอราคา

ข้อ ๑๕ ผู้เข้าเสนอราคาต้องแสดงความจำนงเข้าเสนอราคา โดยยื่นหลักฐานต่อเจ้าพนักงาน บังคับคดีก่อนหรือในวันขายทอดตลาด ดังต่อไปนี้

- (๑) สำเนาบัตรประชาชนหรือสำเนาหนังสือเดินทาง
- (๒) สำเนาหนังสือรับรองนิติบุคคลในกรณีที่เป็นนิติบุคคล
- (๓) หนังสือมอบอำนาจในกรณีที่เข้าเสนอราคาแทนบุคคลอื่น

(๔) สัญญาหรือข้อตกลงผูกพันกับกรมบังคับคดีในการเสนอราคา

ข้อ ๑๖ เจ้าพนักงานบังคับคดีต้องกำหนดให้ผู้เข้าเสนอราคาวางหลักประกันก่อนเข้าเสนอราคา ดังนี้

(๑) ในกรณีที่มีราคาเริ่มต้นไม่เกินยี่สิบล้านบาท ให้วางหลักประกันร้อยละห้า

(๒) ในกรณีที่มีราคาเริ่มต้นเกินยี่สิบล้านบาทแต่ไม่เกินหนึ่งร้อยล้านบาท ให้วางหลักประกันร้อยละห้าแต่ไม่เกินสองล้านบาท

(๓) ในกรณีที่มีราคาเริ่มต้นเกินหนึ่งร้อยล้านบาทขึ้นไป ให้วางหลักประกันร้อยละห้าแต่ไม่เกินสามล้านบาท

หลักเกณฑ์และวิธีการการวางหลักประกันให้เป็นไปตามที่อธิบดีประกาศกำหนด โดยความเห็นชอบของรัฐมนตรี

หลักประกันดังกล่าวในวรรคหนึ่ง ให้คืนแก่ผู้เข้าเสนอราคาเมื่อสิ้นสุดการขายทอดตลาดและผู้เข้าเสนอราคานั้นไม่มีข้อผูกพันใด ๆ กับการเสนอราคาหรือการขายทอดตลาดนั้น และให้ถือเอาหลักประกันนั้นเป็นมัดจำและการชำระราคาทีเสนอสูงสุดของผู้ที่บางส่วนเมื่อได้มีการเคาะไม้ขายแก่บุคคลนั้น

ข้อ ๑๗ ในกรณีที่ผู้เข้าเสนอราคาไม่ปฏิบัติตามข้อ ๑๕ หรือข้อ ๑๖ ให้เจ้าพนักงานบังคับคดีสั่งไม่อนุญาตให้ผู้นั้นเสนอราคาในการขายทอดตลาดนั้น

#### หมวด ๕

#### การขายทอดตลาด

ข้อ ๑๘ เจ้าพนักงานบังคับคดีมีอำนาจหน้าที่ในการควบคุมการขายทอดตลาดให้เป็นไปด้วยความถูกต้องและเป็นธรรม และต้องป้องกันมิให้มีการสมยอมในการเสนอราคาหรือกระทำการใดที่ทำให้เสียความยุติธรรมทั้งในการดำเนินการของเจ้าพนักงานบังคับคดีและในการขายทอดตลาด

หากเจ้าพนักงานบังคับคดีเห็นว่า ผู้เข้าเสนอราคาหรือบุคคลที่อยู่ในห้องขายทอดตลาดรายใด มีพฤติการณ์ที่อาจทำให้การขายทอดตลาดไม่เป็นไปตามที่กำหนดในวรรคหนึ่ง หรือรบกวนการขายทอดตลาดหรือการดำเนินการของเจ้าพนักงานบังคับคดี ให้เจ้าพนักงานบังคับคดีสั่งให้ผู้นั้นออกนอกห้องขายทอดตลาด และให้เจ้าพนักงานบังคับคดีปฏิเสธการเสนอราคาของผู้นั้น หากผู้นั้นประสงค์จะอุทธรณ์คำสั่งของเจ้าพนักงานบังคับคดีให้อุทธรณ์ไปยังอธิบดีตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่อธิบดีประกาศกำหนด คำสั่งของอธิบดีให้เป็นที่สุด

ข้อ ๑๙ ในการขายทอดตลาด เจ้าพนักงานบังคับคดีต้องแจ้งให้ผู้เข้าเสนอราคาทราบถึงวาระการขายและรายละเอียดของทรัพย์สินที่จะขายทอดตลาด ตำแหน่งที่ตั้งหรือที่อยู่ และภาระผูกพันของทรัพย์สินนั้น รวมถึงชื่อศาล หมายเลขคดีแดง ชื่อคู่ความ และรายชื่อผู้มีส่วนได้เสีย แล้วจึงให้ผู้เข้าเสนอราคาเสนอราคาด้วยวาจาหรือโดยวิธีอื่นที่อธิบดีประกาศกำหนด

ข้อ ๒๐ ในกรณีที่ทรัพย์ที่จะขายทอดตลาดเป็นอสังหาริมทรัพย์หรือเป็นสังหาริมทรัพย์ที่มีทะเบียน ให้เจ้าพนักงานบังคับคดีจัดให้เจ้าหน้าที่ตามคำพิพากษาตรวจสอบความถูกต้องตามกฎหมายของทะเบียน หรือเอกสารแสดงกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครอง และภาระติดพันของทรัพย์นั้นก่อนแล้วให้เจ้าหน้าที่ตามคำพิพากษาทำข้อตกลงหรือสัญญารับรองความถูกต้องนั้นไว้ หากเจ้าหน้าที่ตามคำพิพากษาไม่ยอมตรวจสอบหรือไม่ยอมทำข้อตกลงหรือสัญญารับรองความถูกต้อง ให้เจ้าพนักงานบังคับคดีปิดประกาศแจ้งในที่เปิดเผย ณ สถานที่ขายทอดตลาด เพื่อให้ผู้เข้าเสนอราคาทราบก่อนเริ่มการขายทอดตลาดถึงการที่เจ้าหน้าที่ตามคำพิพากษาไม่ยอมตรวจสอบหรือไม่ยอมทำข้อตกลงหรือสัญญารับรองความถูกต้องนั้น

ข้อ ๒๑ ให้เจ้าพนักงานบังคับคดีเริ่มการขายทอดตลาดจากราคาเริ่มต้นที่แจ้งในประกาศขายทอดตลาด ทั้งนี้ เจ้าพนักงานบังคับคดีอาจกำหนดอัตราการเพิ่มของการเสนอราคาแต่ละครั้งด้วยก็ได้

ข้อ ๒๒ ในการขายทอดตลาด หากมีผู้เสนอราคาเพียงรายเดียวโดยไม่มีการแข่งขันเสนอราคา หากไม่มีลูกหนี้ตามคำพิพากษา หรือเจ้าของทรัพย์ หรือผู้ขอเฉลี่ยทรัพย์ หรือผู้มีส่วนได้เสียเกี่ยวกับทรัพย์ตามที่ปรากฏทางทะเบียน มาดูแลการขายทอดตลาดและราคารับยังไม่เพียงพอแก่การชำระหนี้ของเจ้าหน้าที่ตามคำพิพากษา ให้เจ้าพนักงานบังคับคดีถอนทรัพย์ออกจากการขายทอดตลาดเพื่อทำการขายทอดตลาดใหม่ตามหลักเกณฑ์และวิธีการตามที่กำหนดในกฎกระทรวงนี้

ในการขายทอดตลาด ถ้าไม่มีผู้เสนอราคาตามเวลาที่เจ้าพนักงานบังคับคดีกำหนด ให้เจ้าพนักงานบังคับคดีถอนทรัพย์ออกจากการขายทอดตลาดเพื่อทำการขายทอดตลาดใหม่ ตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่อธิบดีประกาศกำหนดโดยความเห็นชอบของรัฐมนตรี

ข้อ ๒๓ เมื่อเจ้าพนักงานบังคับคดีเคาะไม้ขายให้แก่ผู้เสนอราคาสูงสุดแล้ว ให้เจ้าพนักงานบังคับคดีดำเนินการให้ผู้เสนอราคาสูงสุดนั้นชำระราคาส่วนที่เหลือแก่เจ้าพนักงานบังคับคดีตามเงื่อนไข และข้อสัญญาที่ทำสัญญาหรือทำข้อตกลงผูกพันไว้

ในกรณีที่ผู้เสนอราคาสูงสุดจะต้องหาแหล่งเงินกู้ที่เป็นสถาบันการเงินหรือแหล่งเงินกู้อื่น ให้สถาบันการเงินหรือแหล่งเงินกู้อื่นนั้นสามารถเข้าถึงตัวทรัพย์เพื่อประเมินราคาทรัพย์สำหรับใช้ประกอบการพิจารณาการกู้ยืมของผู้เสนอราคาสูงสุดได้ โดยให้ผู้เสนอราคาสูงสุดยื่นคำร้องต่ออธิบดี และหากมีความเสียหายเกิดขึ้นแก่ทรัพย์นั้นอันเนื่องมาจากการเข้าถึงตัวทรัพย์ ให้ผู้เสนอราคาสูงสุดเป็นผู้รับผิดชอบ

เจ้าพนักงานบังคับคดีอาจอนุญาตให้เลื่อนการชำระราคาส่วนที่เหลือได้ ตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่อธิบดีประกาศกำหนดแต่ไม่เกินสองครั้ง ๆ ละไม่เกินสามเดือน

ข้อ ๒๔ ในกรณีที่ผู้เสนอราคาสูงสุดไม่ชำระราคาส่วนที่เหลือตามข้อ ๒๓ ให้เจ้าพนักงานบังคับคดีมีคำสั่งให้นำทรัพย์นั้นออกขายทอดตลาดใหม่และให้รับหลักประกันที่ผู้เสนอราคาสูงสุดนั้นวางไว้ตามข้อ ๑๖

ในการขายทอดตลาดครั้งใหม่ หากได้ราคาสูงสุดต่ำกว่าราคาสูงสุดที่ผู้เสนอราคาสูงสุดเดิมเสนอไว้ในการขายทอดตลาดครั้งก่อน ให้เจ้าพนักงานบังคับคดีดำเนินการให้ผู้เสนอราคาสูงสุดเดิมนั้นชำระราคาส่วนต่างที่ขาดอยู่ภายในหนึ่งเดือนนับแต่วันที่ขายทอดตลาดครั้งใหม่เสร็จสิ้น และให้เจ้าพนักงานบังคับคดีเรียกให้ผู้เสนอราคาสูงสุดเดิมชำระค่าปรับเนื่องจากการไม่ชำระราคาส่วนที่เหลือตามวรรคหนึ่งในอัตราร้อยละสิบห้าต่อปีภายในสามเดือนนับแต่วันที่ผู้เสนอราคาสูงสุดในการขายทอดตลาดครั้งใหม่นั้นชำระราคาเสร็จ

ให้เจ้าพนักงานบังคับคดีจัดให้ผู้เข้าเสนอราคาทุกรายทำสัญญาหรือข้อตกลงผูกพันเกี่ยวกับเงื่อนไขตามวรรคหนึ่งและวรรคสองก่อนการเข้าเสนอราคาทุกครั้ง

ข้อ ๒๕ เมื่อได้รับชำระราคาครบถ้วนแล้ว ให้เจ้าพนักงานบังคับคดีส่งมอบทรัพย์สินที่ขายทอดตลาดให้แก่ผู้เสนอราคาสูงสุดโดยเร็ว

ในกรณีทรัพย์สินที่ขายทอดตลาดเป็นทรัพย์สินมีทะเบียน ให้เจ้าพนักงานบังคับคดีแจ้งเป็นหนังสือให้นายทะเบียนจดทะเบียนโอนทรัพย์สินนั้นให้แก่ผู้เสนอราคาสูงสุด

ข้อ ๒๖ ในกรณีมีการยื่นคำร้องต่อศาลเพื่อขอให้มีการเพิกถอนการขายทอดตลาดตามมาตรา ๓๐๙ ทวิ ให้เจ้าพนักงานบังคับคดีรายงานศาลถึงข้อเท็จจริงในการดำเนินการขายทอดตลาดและปฏิบัติตามคำสั่งศาล

ข้อ ๒๗ เจ้าพนักงานบังคับคดีอาจจัดให้มีการขายทอดตลาดโดยวิธีทางอิเล็กทรอนิกส์ได้ตามหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขตามที่อธิบดีประกาศกำหนดโดยความเห็นชอบของรัฐมนตรี แต่ต้องไม่ขัดหรือแย้งกับกฎกระทรวงนี้

ข้อ ๒๘ เมื่อมีการร้องเรียนหรือมีเบาะแสว่า การขายทอดตลาดครั้งใดอาจมีการสมยอมราคาหรือคบคิดกันฉ้อฉลในระหว่างผู้ที่เกี่ยวข้องในการสู้ราคาหรือมีการกระทำที่ไม่ชอบด้วยกฎหมาย รัฐมนตรีมีอำนาจสั่งให้มีการตรวจสอบข้อเท็จจริงได้ หากฟังได้ว่ามีมูล ให้รัฐมนตรีสั่งการให้มีการดำเนินการแก้ไขเพื่อให้การขายทอดตลาดเป็นไปโดยถูกต้องและเป็นธรรม

ข้อ ๒๙ ในกรณีที่อธิบดีพิจารณาว่าหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขในการขายทอดตลาดตามที่กำหนดในกฎกระทรวงนี้ อาจไม่เหมาะสมหรือสอดคล้องกับสถานการณ์ พื้นที่ หรือลักษณะของทรัพย์สินในการขายทอดตลาดครั้งใด ให้อธิบดีมีอำนาจสั่งให้เจ้าพนักงานบังคับคดีดำเนินการตามหลักเกณฑ์ วิธีการ หรือเงื่อนไขที่อธิบดีกำหนดได้ ทั้งนี้ เท่าที่ไม่ขัดหรือแย้งกับกฎกระทรวงนี้

ให้ไว้ ณ วันที่ ๓ พฤษภาคม พ.ศ. ๒๕๕๔

พระพันธ์ุ์ สาส์รัฐวิภาค

รัฐมนตรีว่าการกระทรวงยุติธรรม



หมายเหตุ :- เหตุผลในการประกาศใช้กฎกระทรวงฉบับนี้ คือ โดยที่มาตรา ๓๐๘ แห่งประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง ได้กำหนดว่า เมื่อศาลได้มีคำสั่งอนุญาตให้เจ้าพนักงานบังคับคดีขายทอดตลาดทรัพย์สินที่ยึดได้แล้ว การขายทอดตลาดนั้นให้เจ้าพนักงานบังคับคดีดำเนินการตามบทบัญญัติแห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ และกฎกระทรวงว่าด้วยการนั้น แต่ปัจจุบันยังไม่มีการออกกฎกระทรวงกำหนดหลักเกณฑ์การขายทอดตลาดบังคับใช้ สมควรออกกฎกระทรวงกำหนดหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขในการขายทอดตลาดโดยเจ้าพนักงานบังคับคดี เพื่อให้การขายทอดตลาดทรัพย์สินเป็นไปอย่างถูกต้อง รวดเร็ว มีประสิทธิภาพ และเป็นธรรมแก่ทุกฝ่าย จึงจำเป็นต้องออกกฎกระทรวงนี้