



# คู่มือผู้ซื้อทรัพย์สิน ขายทอดตลาด

กรมบังคับคดี กระทรวงยุติธรรม



# สารบัญ

# CONTENTS



1. การเตรียมตัวก่อนเข้าประมูลซื้อทรัพย์สิน	3
2. หลักฐานที่ต้องนำมาในวันประมูล	3
3. การลงทะเบียนในวันประมูล	6
4. วิธีการประมูลซื้ออสังหาริมทรัพย์ (ที่ดิน ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง ห้องชุด ฯลฯ)	6
5. วิธีการประมูลซื้ออสังหาริมทรัพย์ (สิ่งของ)	9
6. ทรัพย์สินรายการใดที่ไม่มีผู้ซื้อ	9
7. ผู้เข้าสู่อำนาจที่ประมูลซื้อทรัพย์สินไม่ได้	9
8. การปฏิบัติเมื่อประมูลซื้ออสังหาริมทรัพย์ได้	9
9. การขอเพิ่มชื่อ หรือลดชื่อผู้ซื้อทรัพย์สิน	11
10. การปฏิบัติเมื่อประมูลซื้ออสังหาริมทรัพย์ได้	11
11. การจัดการให้ลูกหนี้และบริวารออกไปจากอสังหาริมทรัพย์	12
12. ความรับผิดชอบของผู้ซื้อเดิม	12
● ข้อควรทราบ	13
● คำเตือน	16



# คู่มือผู้ซื้อทรัพย์สิน

## 1. การเตรียมตัวก่อนเข้าประมูลซื้อทรัพย์สิน

1) ผู้ซื้อที่มีหน้าที่ต้องตรวจสอบรายละเอียดเกี่ยวกับทรัพย์สินที่จะซื้อตามสถานที่ และแผนที่การไปที่ปรากฏในประกาศขายทอดตลาดก่อนการเข้าประมูล และถือว่าผู้ซื้อได้ทราบถึงสภาพทรัพย์สินนั้นโดยถูกต้องครบถ้วนตรงตามความประสงค์ของผู้ซื้อแล้ว

2) ผู้ซื้อต้องศึกษาเงื่อนไขการเข้าสู่ราคา ข้อสัญญา และค่าเตือนผู้ซื้อตามประกาศขายทอดตลาด หากมีข้อสงสัยสามารถสอบถามรายละเอียดได้ที่ โทร. 0 2881 4999 (อัตโนมัติ 20 คู่สาย)

## 2. หลักฐานที่ต้องนำมาในวันประมูล

1) บัตรประจำตัวประชาชน หรือบัตรประจำตัวข้าราชการ เจ้าหน้าที่ของรัฐ หรือบัตรพนักงานรัฐวิสาหกิจ พร้อมสำเนารับรองถูกต้อง 1 ฉบับ

2) กรณีนิติบุคคลเป็นผู้ซื้อต้องส่งหนังสือรับรองนิติบุคคลที่นายทะเบียนรับรองไม่เกิน 1 เดือน

3) กรณีประสงค์ให้บุคคลอื่นเข้าประมูลแทน ต้องมีใบมอบอำนาจปิดอากรแสตมป์ 30 บาท พร้อมแนบสำเนาบัตรประจำตัวประชาชนของผู้มอบอำนาจและผู้รับมอบอำนาจหากเป็นนิติบุคคลต้องมีหนังสือมอบอำนาจ หนังสือรับรองนิติบุคคล สำเนาบัตรประจำตัวของผู้มีอำนาจในนิติบุคคลและสำเนาบัตรประจำตัวของผู้รับมอบอำนาจโดยรับรองสำเนาถูกต้องเช่นกัน

4) เงินสด หรือแคชเชียร์เช็ค สั่งจ่าย กองคลัง กรมบังคับคดี หรือ สำนักงานบังคับคดีแพ่งกรุงเทพมหานคร 1-6 หรือสำนักงานบังคับคดีจังหวัด... หรือสำนักงานบังคับคดีจังหวัด...สาขา... หรือสำนักงานบังคับคดีส่วนย่อย... จังหวัด... เป็นผู้รับเงิน เพื่อเป็นหลักประกันในการเข้าสู่ราคาตามจำนวนเงิน ที่ระบุไว้ในประกาศตามหลักเกณฑ์นี้

ลำดับ	ราคาประเมิน (บาท)	วางหลักประกัน (บาท)
1	ไม่เกิน 500,000 บาท	ไม่น้อยกว่าร้อยละ 5 ของราคาประเมิน
2	เกิน 500,000 แต่ไม่เกิน 1,000,000	50,000
3	เกิน 1,000,000 แต่ไม่เกิน 5,000,000	250,000
4	เกิน 5,000,000 แต่ไม่เกิน 10,000,000	500,000
5	เกิน 10,000,000 แต่ไม่เกิน 20,000,000	1,000,000
6	เกิน 20,000,000 แต่ไม่เกิน 50,000,000	2,500,000
7	เกิน 50,000,000 แต่ไม่เกิน 100,000,000	5,000,000
8	เกิน 100,000,000 แต่ไม่เกิน 200,000,000	10,000,000
9	เกิน 200,000,000 ขึ้นไป	ตามที่อธิบดีหรือผู้ได้รับมอบหมายกำหนด

หากคดีที่ประกาศขายทอดตลาดเคยมีการทิ้งเงินมัดจำ หากนำทรัพย์สินนั้น มาประกาศขายทอดตลาดใหม่ จะกำหนดหลักประกันพิเศษ คือ



ลำดับ	ราคาประเมินอ้างอิง (บาท)	หลักประกัน (บาท)
1	ไม่เกิน 500,000	พอ.ใช้ดุลพินิจ แต่ไม่น้อยกว่าร้อยละ 15
2	เกิน 500,000 แต่ไม่เกิน 1,000,000	100,000
3	เกิน 1,000,000 แต่ไม่เกิน 5,000,000	500,000
4	เกิน 5,000,000 แต่ไม่เกิน 10,000,000	1,000,000
5	เกิน 10,000,000 แต่ไม่เกิน 20,000,000	2,000,000
6	เกิน 20,000,000 แต่ไม่เกิน 50,000,000	5,000,000
7	เกิน 50,000,000 แต่ไม่เกิน 100,000,000	10,000,000
8	เกิน 100,000,000 แต่ไม่เกิน 200,000,000	20,000,000
9	เกิน 200,000,000 ขึ้นไป	เสนออธิบดี หรือ รองอธิบดีพิจารณา ไม่น้อยกว่าร้อยละ 15

ยกเว้น ผู้ประสงค์เข้าสู่ราคานั้นเป็นผู้มีสิทธิขอหักส่วนได้ใช้แทน เช่น เจ้าหนี้บุริมสิทธิที่ศาลสั่งอนุญาตแล้ว หรือผู้ถือกรรมสิทธิ์ร่วมกับลูกหนี้ ตามคำพิพากษาหรือผู้มีส่วนได้เสียจากกองมรดกตามคำพิพากษาหรือคู่สมรสของลูกหนี้ที่ศาลมีคำสั่งอนุญาตให้กันส่วนแล้วไม่ต้องวางหลักประกันในการเข้าสู่ราคา แต่เมื่อซื้อได้แล้วจะต้องวางเงินสดหรือแคชเชียร์เช็คเป็นจำนวนร้อยละ 5 ของราคาเริ่มต้นในวันนั้นต่อเจ้าพนักงานบังคับคดี

### 3. การลงทะเบียนในวันประมูล

1) ในวันประมูล ผู้เข้าสู่ราคาต้องลงทะเบียนในรูปแบบลงทะเบียนของกรมบังคับคดี พร้อมวางเงินสด หรือเช็คเชียร์เช็คเป็นหลักประกันในการเข้าสู่ราคาต่อเจ้าหน้าที่การเงิน เว้นแต่ผู้เข้าสู่ราคานั้น เป็นผู้มิสิทธิขอหักส่วนได้ใช้แทนไม่ต้องวางหลักประกัน แต่ต้องแสดงตัวต่อเจ้าพนักงานบังคับคดี เพื่อขอรับป้ายเข้าประมูล

2) ผู้เข้าสู่ราคาต้องทำสัญญาหรือข้อตกลงกับกรมบังคับคดีในการเสนอราคา

3) ผู้เข้าสู่ราคา เมื่อวางหลักประกันและทำสัญญาหรือข้อตกลงในการเสนอราคาแล้วจะได้รับป้ายเข้าประมูลและลำดับจากเจ้าพนักงานเพื่อใช้สำหรับการเสนอราคา และเข้าไปนั่งในสถานที่ที่เจ้าหน้าที่จัดเตรียมไว้

4) ผู้เข้าสู่ราคาต้องเข้าไปนั่งในเขตที่นั่งที่เจ้าหน้าที่จัดเตรียมไว้

### 4. วิธีการประมูลซื้อสิ่งหาริมทรัพย์ (ที่ดิน ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง ห้องชุด ฯลฯ)

1) ก่อนการเริ่มต้นประมูล เจ้าพนักงานบังคับคดีจะอธิบายวิธีการขายเงื่อนไขและข้อกำหนดของการขายทอดตลาดโดยสังเขปและจะทำการขายเรียงตามลำดับที่กำหนดไว้ในประกาศขาย

2) ในแต่ละคดี เจ้าพนักงานบังคับคดีจะอ่านรายละเอียดของประกาศขายทอดตลาด สอบถามว่ามีผู้มีส่วนได้เสีย เช่น เจ้าหน้าที่ตามคำพิพากษา ลูกหนี้ตามคำพิพากษารายใดมาดูแลการขายทอดตลาด และประกาศราคาเริ่มต้นในการขายทอดตลาด ซึ่งราคานี้จะเป็นราคาสมควรขายในการขายครั้งนั้นๆ ด้วย



### 3) การกำหนดราคาเริ่มต้น

3.1 ในการกำหนดราคาเริ่มต้นของการขายทอดตลาดครั้งที่ 1 เจ้าพนักงานบังคับคดีจะใช้ราคาของคณะกรรมการกำหนดราคาทรัพย์สินเป็นราคาเริ่มต้น หากไม่มีจะใช้ราคาประเมินของฝ่ายประเมินราคาทรัพย์สิน สำนักงานวางทรัพย์สินกลาง หากไม่มีจะใช้ราคาประเมินของเจ้าพนักงานบังคับคดีเป็นราคาเริ่มต้น

3.2 ในการขายทอดตลาดครั้งที่ 2 (การขายครั้งที่ 1 ไม่มีผู้เข้าสู้ราคา) เจ้าพนักงานบังคับคดีจะกำหนดราคาเริ่มต้นเป็นจำนวนร้อยละ 90 ของราคาประเมินในข้อ 3.1

3.3 ในการขายทอดตลาดครั้งที่ 3 (การขายครั้งที่ 2 ไม่มีผู้เข้าสู้ราคา) เจ้าพนักงานบังคับคดีจะกำหนดราคาเริ่มต้นเป็นจำนวนร้อยละ 80 ของราคาประเมินในข้อ 3.1

3.4 ในการขายทอดตลาดครั้งที่ 4 และครั้งต่อไป เจ้าพนักงานบังคับคดีจะกำหนดราคาเริ่มต้นเป็นจำนวนร้อยละ 70 ของราคาประเมินในข้อ 3.1

4) การเพิ่มราคา เจ้าพนักงานบังคับคดีจะประกาศให้ทราบว่าทรัพย์สินแต่ละรายการจะกำหนดให้มีการเพิ่มราคาครั้งละเท่าใด และต้องใช้เงินจบการขายในรายการนั้น ๆ แต่หากผู้เข้าสู้ราคาประสงค์จะเพิ่มราคาสูงกว่าอัตราที่กำหนดไว้ก็สามารถทำได้

5) เมื่อเจ้าพนักงานบังคับคดีอ่านประกาศขายทอดตลาดในทรัพย์สินรายการใดแล้วเสร็จ หากผู้เข้าสู้ราคาต้องการซื้อทรัพย์สินรายการนั้นสามารถยกป้ายเพื่อเสนอซื้อในราคาเริ่มต้น หากมีผู้สนใจประมูลซื้อหลายรายในรายการนั้นก็สามารถยกป้ายแข่งขันเพิ่มราคาตามอัตราของการเพิ่มราคาตามที่เจ้าพนักงานบังคับคดีกำหนด หรือจะเพิ่มราคาสูงกว่าอัตราที่กำหนดไว้ก็สามารถทำได้

6) เจ้าพนักงานบังคับคดีจะทำการขายทอดตลาดจนได้ราคาสูงสุดแล้วจะสอบถามผู้มีส่วนได้เสียที่มาดูแลการขายทอดตลาดว่าจะคัดค้านราคาดังกล่าวหรือไม่ หากไม่มีผู้คัดค้านเจ้าพนักงานบังคับคดีจะขายราคา และนับหนึ่ง 3 ครั้ง นับสองอีก 3 ครั้ง และหากไม่มีผู้ให้ราคาสูงกว่านั้นเจ้าพนักงานบังคับคดีจะขายราคาสูงสุดนับสาม พร้อมเคาะไม้ขายให้ผู้เสนอราคาสูงสุดดังกล่าว

หากมีผู้คัดค้านราคาที่เสนอสูงสุดและได้กำหนดราคาที่คัดค้าน เจ้าพนักงานบังคับคดีจะสอบถามว่าจะมีผู้ใดเสนอราคาตามที่ได้คัดค้านหรือไม่ หากมีผู้เสนอราคาเท่ากับราคาที่ได้มีการคัดค้านไว้ ก็จะทำการขายทอดตลาดต่อไปจนกว่าจะได้ราคาสูงสุดและขายราคานับสามพร้อมเคาะไม้ให้ผู้เสนอราคาสูงสุด หากไม่มีผู้ใดเสนอราคาเท่าที่ผู้คัดค้านเสนอไว้หรือผู้คัดค้านไม่ได้กำหนดราคาที่คัดค้าน เจ้าพนักงานบังคับคดีจะเลื่อนการขายทอดตลาดออกไป โดยให้ผู้เสนอราคาสูงสุดต้องผูกพันกับการเสนอราคาดังกล่าวเป็นระยะเวลา 30 วันนับแต่วันที่เสนอราคานั้น โดยผู้เสนอราคาสูงสุดต้องทำสัญญาผูกพันราคาตามแบบพิมพ์ของกรมบังคับคดี โดยให้ถือว่าหลักประกันตามเงื่อนไขการเข้าสู่ราคาเป็นเงินมัดจำในการผูกพัน และผู้เสนอราคาสูงสุดต้องมาในการขายทอดตลาดในนัดต่อไป

ในการขายทอดตลาดในนัดต่อมา เจ้าพนักงานบังคับคดีจะเริ่มตั้งราคาขายทอดตลาดในราคาที่ผู้ผูกพันราคาไว้ในการขายทอดตลาดครั้งก่อน หากไม่มีผู้เสนอราคาสูงกว่าราคาที่ผูกพันไว้หรือไม่มีผู้ใดเสนอราคาเลย ราคาผูกพันดังกล่าวจะเป็นราคาสูงสุด เจ้าพนักงานบังคับคดีจะขายราคานับสามพร้อมเคาะไม้ขายให้แก่ผู้ผูกพันราคาดังกล่าว และให้ถือว่าเงินมัดจำในการผูกพันเป็นเงินมัดจำในการขายทอดตลาดในครั้งนี้อย่างเดียว แต่หากมีผู้เสนอราคาสูงกว่าราคาที่ผูกพันครั้งก่อน เจ้าพนักงานบังคับคดีจะทำการขายทอดตลาดต่อไปจนกว่า





จะได้ราคาสูงสุด และจะนับหนึ่ง 3 ครั้ง นับสองอีก 3 ครั้ง และนับสามพร้อม  
เคาะไม้ขายให้แก่ผู้เสนอราคาสูงสุดในการขายทอดตลาดนั้น และเจ้าพนักงาน  
บังคับคดีจะคืนเงินมัดจำให้แก่ผู้ผูกพันราคาดังกล่าว

## 5. วิธีการประมูลซื้อสังหาริมทรัพย์ (สิ่งของ)

เจ้าพนักงานบังคับคดีผู้ขายทอดตลาดจะปัดธงหมากรุกบนทรัพย์สิน  
ขึ้นใดถือว่าจะทำการขายทอดตลาดทรัพย์สินดังกล่าว วิธีการเสนอราคา  
เช่นเดียวกับการขายทอดตลาดอสังหาริมทรัพย์ (ที่ดิน ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง  
ห้องชุด ฯลฯ)

## 6. กรังพียรายการใดที่ไม่มีผู้ซื้อ

เจ้าพนักงานบังคับคดีจะงดการขายทรัพย์สินรายการนั้น และจะไม่นำ  
กลับมาขายในวันนั้นอีก

## 7. ผู้เข้าสู้ราคาทีประมูลซื้อกรังพียไม่ได้

สามารถขอรับเงินสดหรือเช็คเชียร์เช็คที่วางเป็นหลักประกันไว้คืนได้ทันที

## 8. การปฏิบัติเมื่อประมูลซื้อสังหาริมทรัพย์ (ที่ดิน ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง ห้องชุด) ได้จากการขายทอดตลาด

1) ผู้ซื้อได้ต้องทำสัญญาซื้อขายตามแบบพิมพ์ของกรมบังคับคดีกับ  
เจ้าพนักงานบังคับคดี พร้อมทั้งชำระเงินตามราคาที่ประมูลซื้อให้ครบถ้วน  
ในวันซื้อ

2) หากผู้ซื้อได้ไม่สามารถชำระราคาครบถ้วนได้ ผู้ซื้อได้อาจทำสัญญา  
ซื้อขายโดยให้ถือว่าหลักประกันตามเงื่อนไขการเข้าสู่ราคาเป็นส่วนหนึ่ง

ของการชำระราคา (เงินมัดจำ) และผู้ซื้อจะต้องชำระเงินส่วนที่เหลือภายใน 15 วัน นับแต่วันซื้อทรัพย์สินได้เป็นต้นไป

หากผู้ซื้อยังไม่สามารถชำระเงินส่วนที่เหลือได้ภายใน 15 วัน โดยผู้ซื้อประสงค์จะขอสินเชื่อจากสถาบันการเงิน หรืออยู่ระหว่างรวบรวมเงิน ก็ให้ผู้ซื้อยื่นคำร้องขอขยายระยะเวลาวางเงิน โดยมีหนังสือขอขยายระยะเวลาการพิจารณาให้สินเชื่อของสถาบันการเงินมาแสดงหรือแจ้งว่าอยู่ระหว่างการรวบรวมเงินหรือมีเหตุอันสมควร โดยต้องยื่นต่อเจ้าพนักงานบังคับคดีก่อนครบกำหนด 15 วัน พร้อมทั้งต้องให้ถ้อยคำแก่เจ้าพนักงานบังคับคดีด้วย ทั้งนี้ เจ้าพนักงานบังคับคดีอาจพิจารณาอนุญาตให้ขยายระยะเวลาได้ไม่เกิน 3 เดือน นับแต่วันครบกำหนด ทั้งนี้เป็นไปตามหลักเกณฑ์และเงื่อนไขที่เจ้าพนักงานบังคับคดีกำหนด

ในการพิจารณาอนุญาตให้ขยายเวลาข้างต้น เจ้าพนักงานบังคับคดีจะพิจารณาถึงพฤติการณ์แห่งคดีว่ามีความสุจริตหรือไม่เพียงใดเพื่อประกอบการมีคำสั่งอนุญาตให้ขยายเวลาได้

3) เมื่อผู้ซื้อได้ชำระราคาครบถ้วนแล้ว เจ้าพนักงานบังคับคดีจะมีหนังสือถึงเจ้าพนักงานที่ดิน พร้อมมอบเอกสารสิทธิ์ และเอกสารที่เกี่ยวข้องให้ผู้ซื้อเพื่อใช้เป็นหลักฐานในการติดต่อขอจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์กับเจ้าพนักงานที่ดินได้ทันที

4) หากผู้ซื้อได้เป็นผู้มีสิทธิขอหักส่วนได้ใช้แทน ผู้ซื้อได้นั้นต้องทำสัญญาซื้อขายและวางเงินร้อยละ 5 ของราคาเริ่มต้นของทรัพย์สินรายการนั้น ในวันทำสัญญาและเจ้าพนักงานบังคับคดีจะคำนวณเงินหักส่วนได้ใช้แทน หากยังมีส่วนขาดอยู่เท่าใด ผู้ซื้อมีหน้าที่จะต้องชำระราคาให้ครบถ้วนก่อนจึงจะรับเอกสารไปดำเนินการโอนกรรมสิทธิ์ได้



5) ในกรณีที่ผู้เช่าประมูลซื้อทรัพย์สินได้ถูกศาลมีคำสั่งพิทักษ์ทรัพย์สินหรือพิพากษาให้ล้มละลาย เจ้าพนักงานบังคับคดีจะปฏิเสธในการทำสัญญาซื้อขาย และเจ้าพนักงานบังคับคดีจะไม่คืนเงินที่วางเป็นหลักประกันในการเข้าสู่ราคาให้ แต่จะนำส่งต่อเจ้าพนักงานพิทักษ์ทรัพย์สิน

6) หากผู้ซื้อได้ไม่ชำระราคาส่วนที่เหลือภายในเวลาที่กำหนดเจ้าพนักงานบังคับคดีจะริบเงินมัดจำตามสัญญาซื้อขายและนำทรัพย์สินออกขายใหม่ ในการประกาศขายครั้งต่อไปเจ้าพนักงานบังคับคดีจะแจ้งให้ผู้ซื้อเดิมทราบกำหนดวัน เวลา สถานที่ขายด้วย

## 9. การขอเพิ่มชื่อ หรือลดชื่อผู้ซื้อกรัฟฟ์

1) ก่อนเข้าประมูลซื้อทรัพย์สิน ผู้เช่าเสนอราคาควรตรวจสอบรายชื่อผู้ที่ประสงค์จะซื้อทรัพย์สินให้ถูกต้องและครบถ้วนเสียก่อน รวมถึงพิจารณาถึงความสามารถในการชำระราคาของตนเอง หรือสอบถามคุณสมบัติของผู้ซื้อจากสถาบันการเงินในกรณีที่ต้องขอสินเชื่อจากสถาบันการเงินนั้นๆ ก่อนการเข้าประมูลซื้อทรัพย์สิน หากประมูลซื้อทรัพย์สินได้แล้ว เจ้าพนักงานบังคับคดีไม่อนุญาตให้เปลี่ยนแปลง เพิ่มหรือลดชื่อผู้ซื้อได้ไม่ว่ากรณีใด ๆ

2) กรณีการมอบอำนาจให้เข้าซื้อทรัพย์สิน ผู้เช่าเสนอราคาต้องยื่นหนังสือมอบอำนาจต่อเจ้าพนักงานบังคับคดีก่อนการเข้าซื้อทรัพย์สิน หากไม่มีหนังสือมอบอำนาจ จะถือว่าผู้เช่าเสนอราคาซื้อทรัพย์สินในนามของตนเอง

## 10. การปฏิบัติเมื่อประมูลซื้อสังหาริมทรัพย์ (สิ่งของต่าง ๆ) ได้จากการขายทอดตลาด

1) ผู้ซื้อได้จะต้องชำระราคาเป็นเงินสดหรือเช็คเชียร์เช็ค เต็มจำนวนทันที เว้นแต่จะมีการกำหนดเงื่อนไขในการชำระราคาไว้เป็นอย่างอื่น

2) นำใบเสร็จรับเงินพร้อมหลักฐานบัตรประจำตัวประชาชน หรือ บัตรข้าราชการหรือเจ้าหน้าที่ของรัฐ หรือบัตรที่ทางราชการออกให้ มาแสดง เพื่อขอรับมอบทรัพย์สิน

3) หากทรัพย์สินที่ซื้อได้นั้นจะต้องมีใบอนุญาตครอบครองหรือขนย้าย ของเจ้าพนักงานตามกฎหมาย เช่น อาวุธปืน สุรา เป็นต้น ผู้ซื้อจะต้อง แสดงใบอนุญาตต่อเจ้าพนักงานบังคับคดีภายในเวลาที่กำหนดจึงจะรับทรัพย์สิน นั้นได้

4) หากทรัพย์สินของลูกหนี้ที่ขายทอดตลาดเป็นทรัพย์สินของผู้ประกอบการ จดทะเบียนภาษีมูลค่าเพิ่มตามมาตรา 83/5 แห่งประมวลรัษฎากร ผู้ซื้อทรัพย์สิน จะต้องเป็นผู้ชำระค่าภาษีมูลค่าเพิ่มจากการขายทอดตลาดทรัพย์สินนั้น

## 11. การจัดการให้ลูกหนี้และบริวารออกไปจาก อสังหาริมทรัพย์

ผู้ซื้ออสังหาริมทรัพย์จากการขายทอดตลาด เมื่อทำการโอน กรรมสิทธิ์แล้ว หากลูกหนี้หรือบริวารยังไม่ออกจากทรัพย์สินนั้น ผู้ซื้อสามารถยื่น คำขอต่อศาลที่ทรัพย์สินนั้นตั้งอยู่เพื่อขอให้ศาลออกคำสั่งบังคับให้ลูกหนี้หรือ บริวารออกจากทรัพย์สินนั้นโดยไม่ต้องไปฟ้องลูกหนี้หรือบริวารเป็นคดีใหม่ หากลูกหนี้หรือบริวารไม่ยอมออก ผู้ซื้อสามารถขอให้ศาลออกหมายบังคับคดี เพื่อตั้งเจ้าพนักงานบังคับคดี กรมบังคับคดี ไปทำการขับไล่ลูกหนี้และบริวาร ต่อไป

## 12. ความรับผิดชอบของผู้ซื้อเดิม

1) ผู้ซื้อเดิมที่ชำระราคาไม่ครบถ้วน (ผู้ทิ้งมัดจำ) เป็นเหตุให้ต้อง นำทรัพย์สินมาขายทอดตลาดใหม่ต้องรับผิดชอบในส่วนต่างของราคา หากการ ขายทอดตลาดครั้งใหม่ได้ราคาน้อยกว่าการขายทอดตลาดครั้งก่อน รวมทั้ง



ค่าใช้จ่ายในการนำทรัพย์สินออกขายใหม่และจะต้องชำระค่าปรับเนื่องจากการไม่ชำระราคาส่วนที่เหลือในอัตราร้อยละ 15 ต่อปี

2) ผู้ที่เคยทิ้งมัดจำ หากเข้าซื้อทรัพย์สินในคราวต่อไป เจ้าพนักงานบังคับคดีอาจกำหนดหลักเกณฑ์ในการกำหนดหลักเกณฑ์หลักประกันเพิ่มอีกเท่าหนึ่งของหลักประกันตามประกาศขาย และในการขยายเวลาการชำระราคา ผู้เคยทิ้งมัดจำ จะต้องวางเงินมัดจำเพิ่มขึ้นอีกในการขอขยายเวลาการชำระราคาด้วย

## ข้อควรทราบ

### 1. วิธีการขายอสังหาริมทรัพย์ประเภทต่างๆ

1) การขายโดยปลอดการจำนอง เมื่อผู้ซื้อทรัพย์สินได้ชำระเงินค่าซื้อทรัพย์สินครบถ้วนแล้ว และรับหนังสือโอนกรรมสิทธิ์ไปยังสำนักงานที่ดิน เจ้าพนักงานที่ดินจะจดทะเบียนระงับการจำนองและโอนกรรมสิทธิ์ให้ผู้ซื้อ โดยผู้ซื้อไม่ต้องไปชำระหนี้จำนองต่อผู้รับจำนองอีก

2) การขายโดยการจำนองติดไป เมื่อผู้ซื้อทรัพย์สินได้ชำระเงินค่าซื้อทรัพย์สินครบถ้วนแล้ว เจ้าพนักงานบังคับคดีจะออกหนังสือถึงเจ้าพนักงานที่ดินขอให้โอนกรรมสิทธิ์ในที่ดินให้แก่ผู้ซื้อโดยการจำนองติดไป ผู้ซื้อจะต้องไปติดต่อผู้รับจำนองเกี่ยวกับหนี้จำนองที่ค้างอยู่ต่อไป

3) การขายตามสำเนาเอกสารสิทธิ์ เป็นกรณีที่ต้นฉบับเอกสารสิทธิ์สูญหายหรือไม่สามารถเรียกมาได้ เมื่อผู้ซื้อทรัพย์สินได้ชำระราคาครบถ้วนแล้ว เจ้าพนักงานบังคับคดี จะมีหนังสือถึงเจ้าพนักงานที่ดินเพื่อขอให้ออกใบแทนและโอนกรรมสิทธิ์ให้แก่ผู้ซื้อ โดยผู้ซื้อต้องไปติดต่อเจ้าพนักงานที่ดินเพื่อขอออกใบแทนเอง (กรณีที่ผู้ซื้อจะขอสินเชื่อจากสถาบันการเงิน ให้สอบถามถึงกรณีที่ต้องออกใบแทนด้วย เนื่องจากจะไม่สามารถจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ได้ภายในวันนั้น)

### 2. ก่อนการเข้าประมูลสุราคา

ผู้เข้าประมูลสุราคาจะต้องยืนยันสถานะตัวบุคคลหรือนิติบุคคลว่าไม่เป็นผู้ที่ถูกศาลมีคำสั่งพิทักษ์ทรัพย์ หรือ พิพากษาให้ล้มละลาย หากไม่มั่นใจสามารถตรวจสอบสถานะบุคคลล้มละลายต่อเจ้าพนักงานบังคับคดีได้

### 3. กรณีมีการร้องเพิกถอนการขายทอดตลาด และผู้ซื้อทรัพย์ ยังไม่ประสงค์จะโอนกรรมสิทธิ์

ผู้ซื้อสามารถขอขยายเวลาการวางเงินส่วนที่เหลือออกไปจนกว่าศาลจะมีคำสั่งถึงที่สุดเรื่องเพิกถอนการขายได้ โดยผู้ซื้อจะต้องวางเงินไว้ร้อยละ 5.5 ของราคาซื้อได้

### 4. หากศาลมีคำสั่งถึงที่สุดไม่เพิกถอนการขายทอดตลาด

ผู้ซื้อจะต้องชำระราคาส่วนที่เหลือภายในเวลาที่เจ้าพนักงานบังคับคดีกำหนด

### 5. กรณีมีการร้องขอเพิกถอนการขายทอดตลาด

หากผู้ซื้อประสงค์จะโอนกรรมสิทธิ์ โดยชำระเงินครบถ้วน ก็สามารถกระทำได้ โดยมีเงื่อนไขในการโอนกรรมสิทธิ์ว่า หากศาลมีคำสั่งถึงที่สุดให้เพิกถอนการขายทอดตลาด ผู้ซื้อยอมรับผลแห่งคำสั่งศาลนั้น ยินยอมโอนกรรมสิทธิ์กลับมาดังเดิมโดยผู้ซื้อเป็นผู้เสียค่าใช้จ่ายเองและให้ผู้ซื้อส่งคืนต้นฉบับโฉนดและหนังสือสัญญาจำนองต่อเจ้าพนักงานบังคับคดีและรับเงินค่าซื้อทรัพย์สินไป กรณีดังกล่าวนี้ผู้ซื้อจะไม่ดำเนินการเรียกร้องค่าใช้จ่ายหรือค่าเสียหายใดๆ ในกรณีที่ศาลมีคำสั่งเพิกถอนการขายทอดตลาดนั้น

### 6. ผู้มีส่วนได้เสีย

หมายถึง ผู้มีส่วนได้เสียในทรัพย์ที่ถูกบังคับคดี ได้แก่

- เจ้าหนี้ตามคำพิพากษา
- ลูกหนี้ตามคำพิพากษา
- ผู้มีบุริมสิทธิ์เหนือทรัพย์ที่ขายในทางจำนอง หรือเจ้าหนี้จำนอง
- ผู้ร้องขอเฉลี่ยทรัพย์ที่ขาย
- ผู้ถือกรรมสิทธิ์ร่วม

### 7. หน้าที่ของผู้มีส่วนได้เสีย

● ควรมาดูแลการขายทอดตลาดในทุกครั้งที่มีการขาย และแสดงตัวต่อเจ้าพนักงานบังคับคดี หากไม่สามารถดูแลการขายได้ด้วยตนเอง สามารถมอบอำนาจให้ผู้อื่นมาดูแลการขายได้



- สามารถใช้สิทธิคัดค้านราคาเมื่อเจ้าพนักงานบังคับคดีสอบถามผู้มีส่วนได้เสียที่มาดูแลการขาย

- สามารถหาผู้เข้าสู่ราคามาให้ได้ตามราคาที่ต้องการ

## 8. เหตุงดการขายทอดตลาด

ในการขายทอดตลาดอาจมีเหตุตามกฎหมายที่เจ้าพนักงานบังคับคดีต้องงดการขายทอดตลาด ดังนี้

- ศาลมีคำสั่งให้งดการขายทอดตลาด
- มีการร้องขอให้ปล่อยทรัพย์สินที่ยึด (ร้องขัดทรัพย์)
- การส่งประกาศขายให้แก่ผู้มีส่วนได้เสียไม่ชอบด้วยกฎหมาย
- เจ้าหนี้ตามคำพิพากษาแถลงของดการบังคับคดี โดยมีหนังสือยินยอมจากผู้มีส่วนได้เสียทุกฝ่าย
- เจ้าหนี้ตามคำพิพากษาแถลงขอถอนการยึด แต่หากในคดีมีผู้รับจำนองหรือผู้ร้องขอเฉลี่ยทรัพย์ต้องรอสอบถามก่อนว่าประสงค์จะสวมสิทธิ์บังคับคดีต่อหรือไม่
- ลูกหนี้ชำระหนี้ตามหมายบังคับคดีครบถ้วน
- ลูกหนี้ถูกศาลมีคำสั่งพิทักษ์ทรัพย์ และอยู่ระหว่างรอเจ้าพนักงานพิทักษ์ทรัพย์แจ้งว่าจะให้ขายทอดตลาดต่อไปหรือไม่
- ศาลมีคำสั่งรับคำร้องขอฟื้นฟูกิจการของลูกหนี้ไว้พิจารณา

## 9. กรมบังคับคดีได้จัดพิมพ์ประกาศ

เพื่อให้ผู้ที่สนใจขอรับเป็นสมาชิกประกาศขายทอดตลาด หรือขอซื้อหนังสือ บังคับคดีบอกขาย ได้ที่ห้องงานพิมพ์ประกาศ ชั้น 1 อาคารกรมบังคับคดี หรือสามารถตรวจสอบจากประกาศขายทอดตลาดที่เจ้าพนักงานบังคับคดีปิดประกาศไว้ ณ สถานที่ขายทอดตลาด หรือทางอินเทอร์เน็ตที่ [www.led.go.th](http://www.led.go.th)

## คำเตือน

อย่าหลงเชื่อผู้ที่แอบอ้างว่าสามารถติดต่อ  
เจ้าพนักงานบังคับคดี หรือเจ้าหน้าที่ตามคำพิพากษา  
หรือผู้ใด เพื่อให้ท่านได้ทรัพย์สินโดยไม่ต้องเข้าประมูล  
หรือเพื่อไต่ถามการบังคับคดี หรือไม่ต้องนำทรัพย์สิน  
ออกขายทอดตลาด หรือหากมีการข่มขู่ใด ๆ  
เพื่อไม่ให้เข้าประมูลซื้อทรัพย์สิน  
หรือมีลักษณะเป็นการกีดกันไม่ให้เข้าประมูล  
โปรดแจ้งเจ้าหน้าที่โดยทันที