

## ระบบเอสโครว์ ( Escrow ) กับการขายทอดตลาด

เคยมีผู้ถามว่าจะมีการนำระบบ”เอสโครว์” มาใช้กับการขายทอดตลาดทรัพย์สินของเจ้าพนักงานบังคับคดีได้หรือไม่ หากนำมาใช้จะก่อให้เกิดความยุ่งยากกับการทำงาน หรือมีปัญหาทางการเงินและบัญชีหรือไม่

ก่อนอื่นต้องทำความเข้าใจกับ”เอสโครว์” คือ พระราชบัญญัติดูแลผลประโยชน์ของคู่สัญญา พ.ศ. 2551 หรือที่เรียกกันสั้น ๆ เข้าใจง่ายคือ ระบบ”เอสโครว์” หรือ Escrow Account เป็นกฎหมายการดูแลผลประโยชน์ของคู่สัญญา มีผลบังคับใช้ตั้งแต่วันที่ 20 พฤษภาคม 2551

### คุ้มครองเงินดาวน์ เป็นธรรมทั้งคู่ซื้อผู้ขาย

การประกาศใช้กฎหมาย”เอสโครว์” มีผลทำให้การทำสัญญาต่างตอบแทน เช่น สัญญาจะซื้อจะขาย อสังหาริมทรัพย์ คู่สัญญา (ผู้ซื้อและผู้ขาย) อาจตกลงกันจัดให้มีคนกลาง (Escrow Agent) ทำหน้าที่ดูแลการชำระหนี้ตามสัญญา รักษาเงิน รักษาทรัพย์สิน พร้อมส่งมอบเงินและจัดให้มีการโอนกรรมสิทธิ์แก่คู่สัญญา

อธิบายง่าย ๆ ตามหลักของการซื้อขายบ้านหรือคอนโดมิเนียมทั่วไป ก็คือเมื่อมีระบบ”เอสโครว์” แทนที่ผู้ซื้อบ้านจะจ่ายเงินดาวน์ให้กับเจ้าของโครงการ ก็จะชำระเข้าบัญชีดูแลผลประโยชน์(Escrow Account) ที่มีคนกลางเป็นผู้ดูแล ซึ่งตามที่กฎหมายกำหนด คือ ธนาคารหรือบริษัทเงินทุนหลักทรัพย์ เมื่อเจ้าของโครงการได้ก่อสร้างบ้านจนเสร็จและพร้อมโอนกรรมสิทธิ์ให้กับลูกค้าแล้ว คนกลางก็จะส่งมอบเงินดาวน์ให้กับเจ้าของโครงการ “เอสโครว์” จึงเป็นเหมือนระบบคุ้มครองเงินดาวน์ให้กับผู้ซื้อบ้านนั่นเอง วิธีนี้ทำให้ผู้ซื้อมั่นใจได้เต็มที่ว่าเจ้าของโครงการจะไม่สามารถนำเงินดาวน์ไปใช้จ่ายด้านอื่นได้ เนื่องจากเงินดังกล่าวจะถูกเก็บรักษาไว้ในบัญชีจนกว่าบ้านจะสร้างเสร็จ ซึ่งในกรณีที่เจ้าของโครงการไม่สามารถก่อสร้างบ้านให้ลูกค้าจนแล้วเสร็จและไม่สามารถส่งมอบบ้านให้ได้ ลูกค้าก็จะได้รับเงินดาวน์คืนทั้งหมดพร้อมดอกเบี้ยตามกำหนด แต่เช่นกันถ้าลูกค้าผิดนัดชำระเงิน ขาดส่งเงินดาวน์ตามเงื่อนไขสัญญา เงินดาวน์ทั้งหมดพร้อมดอกเบี้ยดังกล่าวก็จะถูกโอนให้กับเจ้าของโครงการแทน

รวมทั้งในกรณีที่ทั้งสองฝ่ายมีข้อโต้แย้งหรือพิพาทกัน ผู้ดูแลผลประโยชน์ก็จะไม่ส่งมอบเงินหรือโอนทรัพย์สินให้จนกว่าจะมีการตกลงกันเรียบร้อยแล้ว หรือศาลมีคำพิพากษาถึงที่สุด ซึ่งถือเป็นการซื้อขายที่ยุติธรรมแก่ทั้งสองฝ่าย

นอกจากนี้ผู้ซื้อบ้านยังสามารถเชื่อมั่นได้ว่าจะไม่ถูกผู้ดูแลบัญชีทุจริต เนื่องจากคนกลางที่เป็นผู้รับเงินดาวน์ดูแลบัญชีนั้นเมื่อรับเงินไปแล้วจะต้องออกหลักฐานรับรองการฝากเงินให้กับผู้ซื้อ ขณะเดียวกันก็ต้องแจ้งให้ผู้ขายทราบถึงการเคลื่อนไหวของบัญชีด้วย หรือแม้แต่ในกรณีที่ธนาคารหรือบริษัทเงินทุนที่ทำหน้าที่เป็นคนกลางนั้นถูกศาลสั่งพิทักษ์ทรัพย์ หรือถูกสั่งระงับการดำเนินกิจการก็ตาม เงินในบัญชีและทรัพย์สินที่อยู่ภายใต้บังคับของสัญญาดังกล่าวยังได้รับความคุ้มครอง โดยไม่ถือเป็นทรัพย์สินที่อยู่ภายใต้การยึดหรืออายัดในคดีแพ่ง

ซึ่งผู้ดูแลประโยชน์ของคู่สัญญาเป็นลูกหนี้ตามคำพิพากษา หรือเป็นทรัพย์สินที่อาจแบ่งแก่เจ้าหนี้ในคดีล้มละลายหรือเป็นทรัพย์สินที่อยู่ภายใต้การห้ามจำหน่ายจ่าย หรือโอน ตามคำสั่งระงับการดำเนินกิจการบางส่วนหรือทั้งหมด

### จะใช้ระบบ “เอสโครว์” ต้องทำอย่างไร

กฎหมายไม่ได้บังคับว่าการซื้อขายอสังหาริมทรัพย์จะต้องเข้าสู่ระบบ “เอสโครว์ แอคเคานต์” แต่ขึ้นอยู่กับความสมัครใจของคู่สัญญา เพียงแต่ถ้าผู้ซื้อและผู้ขายตกลงที่จะใช้ระบบ “เอสโครว์” ก็สามารถติดต่อคนกลางที่ได้รับอนุญาตให้เป็นผู้ให้บริการดูแลผลประโยชน์ได้ โดยทั้งสามฝ่ายต้องทำ “สัญญาดูแลผลประโยชน์” และเปิด “บัญชีดูแลผลประโยชน์” เพื่อใช้สำหรับการโอนชำระค่าเงินดาวน์ดังกล่าว ซึ่งค่าธรรมเนียมสำหรับการดูแลบัญชีที่จะต้องจ่ายให้ธนาคารอาจเป็นภาระของผู้ซื้อ หรือผู้ซื้อกับผู้ขายจะตกลงรับผิดชอบร่วมกันก็ได้

อัตราค่าธรรมเนียมตามที่กฎหมายกำหนดคือไม่เกิน 0.3% ของเงินดาวน์ต่อปี ซึ่งระหว่างการฝากชำระเงินดาวน์นี้จะมีดอกเบี้ยสำหรับเงินดังกล่าวด้วย เมื่อฝากครบตามกำหนดเวลากระทั่งถึงกำหนดโอนกรรมสิทธิ์ ธนาคารจะมอบเงินดาวน์พร้อมดอกเบี้ยให้กับผู้ขาย แต่หากผู้ขายเจ้าของโครงการไม่สร้างบ้านตามที่ได้ตกลงไว้ ผู้ซื้อบ้านสามารถเรียกคืนเงินดาวน์พร้อมดอกเบี้ยได้เช่นกัน

นอกจากนี้อาจมีค่าบริการอื่น ๆ ที่ธนาคารสามารถเรียกเก็บได้แต่ทั้งนี้ต้องแจ้งรายละเอียดให้คู่สัญญาทั้งสองทราบล่วงหน้า รวมทั้งต้องแจ้งให้คู่สัญญาทั้งสองทราบก่อนทำสัญญา และระบุรายละเอียดลงในสัญญาด้วย

\*สำหรับธนาคารที่ได้รับใบอนุญาตประกอบกิจการดูแลผลประโยชน์ (License)

- ธนาคารกรุงเทพ จำกัด (มหาชน)
- ธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน)
- ธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน)
- ธนาคารฮ่องกงและเซี่ยงไฮ้แบงกิงคอร์ปอเรชั่น ประเทศไทย จำกัด
- ธนาคารซูมิโตโม มิตรชุย แบงกิ้ง คอร์ปอเรชั่น
- ธนาคารเอบีเอ็น แอมโร เอ็น.วี. สาขากรุงเทพฯ
- ธนาคารซีทีแบงก์ สาขากรุงเทพฯ

ระบบเอสโครว์แม้มีข้อดีอยู่มากมาย เป็นระบบที่สามารถป้องกันความเสี่ยงให้กับผู้ซื้อผู้ประกอบการ

\* ข้อมูล ณ วันที่ 17 กุมภาพันธ์ 2553

ข้อมูลจาก HOME BUYERS' GUIDE

สามารถใช้”เอสโครว์” เป็นเครื่องมือในการสร้างความเชื่อมั่นให้กับลูกค้าได้ เป็นระบบที่สร้างความเป็นธรรม ในการซื้อขาย และเป็นประโยชน์ต่อธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ทั้งระบบ

แต่เนื่องจากกฎหมายไม่ได้บังคับว่าต้องใช้ ให้เป็นความสมัครใจของผู้ซื้อและผู้ขายเป็นหลัก แม้จะมี ข้อดีอยู่มากมาย แต่ธุรกิจซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ในบ้านเรายังไม่นิยมใช้ระบบนี้ เพราะในสวนกลุ่ม ผู้ประกอบการรายเล็กดูน่าจะมีคามจำเป็นในการใช้ระบบนี้มากกว่ากลุ่มอื่น เพราะอาจมีจุดอ่อนด้าน ชื่อเสียงที่ไม่ค่อยเป็นที่รู้จักและผู้บริโภคยังขาดความเชื่อมั่น แต่เนื่องจากระบบ”เอสโครว์” ทำให้บริษัทไม่ สามารถนำเงินดาวน์มาหมุนเวียนเป็นค่าดำเนินการหรือใช้จ่ายได้ ประกอบกับบริษัทอาจมีข้อจำกัดด้าน เงินทุนดำเนินการอยู่แล้ว ระบบนี้จึงไม่สอดคล้องกับการทำธุรกิจของผู้ประกอบการรายเล็ก

สำหรับกลุ่มผู้ประกอบการรายใหญ่ที่มีความได้เปรียบในแง่เงินทุน แม้ระบบจะทำให้ไม่สามารถนำเงิน ดาวน์มาใช้หมุนเวียนได้ แต่ด้วยความพร้อมที่มากกว่าจึงไม่กระทบกับบริษัทใหญ่หากต้องใช้ระบบเอสโครว์ อย่างไรก็ตามเนื่องจากบริษัทใหญ่มีข้อได้เปรียบในแง่เครดิตและความน่าเชื่อถือ ระบบนี้จึงอาจไม่มีความ จำเป็นสำหรับผู้ประกอบการกลุ่มนี้

ที่สำคัญการใช้ระบบ”เอสโครว์” ก็เป็นความเสี่ยงของผู้ประกอบการเหมือนกัน ผู้ประกอบการบาง รายอาจเห็นว่าการก่อสร้างบ้านจนเสร็จ แต่ไม่สามารถการันตีได้ว่าเมื่อถึงเวลาผู้ซื้อจะสามารถรับโอน กรรมสิทธิ์ได้หรือไม่ เช่น ผู้ซื้ออาจไม่ผ่านและไม่สามารถหาเงินมาชำระค่าบ้านที่เหลือทั้งหมดได้ แม้ในกรณี นี้ ผู้ประกอบการจะได้รับเงินดาวน์พร้อมดอกเบี้ย และยังคงเหลือทรัพย์สินหรือบ้านที่สามารถนำไปขายต่อได้ แต่ในมุมมองของผู้ลงทุนเห็นว่าไม่คุ้มถ้าใช้ระบบนี้แล้วเกิดเหตุการณ์แบบนี้

### ใช้ระบบ”เอสโครว์”กับการขายทอดตลาดได้หรือไม่

เนื่องจากระบบ”เอสโครว์” เป็นเสมือนระบบคุ้มครองเงินดาวน์ให้กับผู้ซื้อบ้าน เป็นวิธีที่ทำให้ผู้ซื้อ มั่นใจได้ว่าเจ้าของโครงการจะไม่นำเงินดาวน์ไปใช้จ่ายด้านอื่น ดังนั้นความเชื่อมั่นของผู้ซื้อจึงขึ้นอยู่กับ สถานะของผู้ขายหรือผู้ประกอบการเป็นสำคัญ สำหรับผู้ขายซึ่งเป็นผู้ประกอบการรายเล็กที่มีเงินทุน ประกอบการน้อยและมีจุดอ่อนด้านชื่อเสียง จำเป็นอย่างยิ่งที่ต้องนำระบบนี้มาใช้คุ้มครอง สำหรับผู้ขายซึ่ง เป็นผู้ประกอบการรายใหญ่ ที่มีความพร้อมทั้งทางด้านเงินทุนประกอบการ ด้านชื่อเสียง ผู้ซื้อจึงเกิดความ เชื่อมั่นว่าเมื่อชำระเงินดาวน์ไปแล้ว เงินดังกล่าวจะไม่นำไปใช้ด้านอื่นและสามารถก่อสร้างเสร็จส่งมอบให้กับ ผู้ซื้อได้ ระบบนี้จึงไม่จำเป็นสำหรับผู้ซื้อ

สำหรับกรมบังคับคดีซึ่งเป็นหน่วยงานของรัฐและมีภารกิจด้านการขายทอดตลาดซึ่งอยู่ภายใต้ กฎหมาย กฎ ระเบียบ คำสั่งของทางราชการ คู่สัญญาระหว่างผู้ซื้อกับผู้ขายอีกฝ่ายที่เป็นหน่วยงานของรัฐ ย่อมมีความน่าเชื่อถือได้ว่า เมื่อผู้ซื้อได้ชำระราคาครบถ้วนแล้วคู่สัญญาคือผู้ขายย่อมที่จะต้องยื่นหนังสือโอน กรรมสิทธิ์และส่งมอบทรัพย์สินให้แก่ผู้ซื้อได้ หน่วยงานของรัฐย่อมทำให้ผู้ซื้อมั่นใจได้ว่าไม่นำเงินดาวน์ไปใช้จ่าย ด้านอื่น สถานะของผู้ขายที่เป็นหน่วยงานจะยังไม่มีคามจำเป็นที่ต้องนำระบบ”เอสโครว์”มาบังคับใช้

ความเป็นไปได้ที่จะนำระบบ”เอสโครว์” มาใช้กับการขายทอดตลาดของเจ้าพนักงานบังคับคดีได้ ก็ น่าจะเป็นเรื่องของดอกเบี้ยผิดนัดของฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งในกรณีที่มีการซื้อขายยังไม่สำเร็จบริบูรณ์ เงินยังคงอยู่ใน บัญชีดูแลผลประโยชน์ ( Escrow Account ) ตลอดไปจนกว่าข้อพิพาทในทางคดีหรือข้อตกลงเรื่อง ระยะเวลาสิ้นสุดลง เงินที่ยังอยู่ในบัญชีดูแลผลประโยชน์พร้อมทั้งดอกเบี้ยจะกลับไปหาผู้มีสิทธิที่จะได้รับเงิน ดังกล่าว ทั้งนี้ ฝ่ายผู้ซื้อกรณีที่เจ้าพนักงานบังคับคดีไม่สามารถส่งมอบทรัพย์สินให้ได้ เนื่องจากมีเหตุผลทาง กฎหมายบางประการ ก็จะได้รับเงินที่จ่ายไปคืนพร้อมทั้งดอกเบี้ย ผู้ซื้อเกิดความรู้สึกว่าไม่ถูกเอาเปรียบจาก ฝ่ายผู้ขาย ขณะเดียวกันหากฝ่ายผู้ซื้อผิดนัด เงินมัดจำดังกล่าวพร้อมดอกเบี้ยก็ถูกโอนเข้าบัญชีของผู้ขายซึ่ง ตกเป็นของคู่ความในคดี ฝ่ายผู้ขายซึ่งเป็นหน่วยงานของรัฐก็จะลดข้อครหาเรื่องของการนำเงินของคู่สัญญา มาฝากไว้ในบัญชีของผู้ขายเองและดอกเบี้ยอันเกิดจากเงินดังกล่าวมิได้ตกแก่ฝ่ายใด

เนื่องจากการขายทอดตลาดทรัพย์สินของเจ้าพนักงานบังคับคดีเป็นการขายตามคำสั่งหรือคำพิพากษา ของศาล จึงตกอยู่ภายใต้บทบัญญัติของกฎหมาย คู่ความทุกฝ่ายย่อมใช้สิทธิทางกฎหมายอย่างเต็มที่ในการ ยื่นคำร้องต่อศาลเพื่อรักษาสีห์ต่าง ๆ เกิดความไม่แน่นอนในการซื้อขายอยู่มาก ผู้ซื้อทรัพย์สินที่วางเงินดาวน์ หรือเงินมัดจำไว้แล้วเกิดความไม่มั่นใจว่าเมื่อชำระเงินค่าซื้อทรัพย์สินครบถ้วนแล้วจะมีการโอนกรรมสิทธิ์หรือมี การส่งมอบทรัพย์สินที่ซื้อขายหรือไม่บางที่อาจไม่ได้รับมอบทรัพย์สินที่ตกลงซื้อขายหรือได้รับมอบล่าช้า ความเสี่ยง ในเรื่องของการส่งมอบทรัพย์สินหรือความล่าช้าในการส่งมอบทรัพย์สินถือเป็นต้นทุนที่ตกเป็นภาระแก่ฝ่ายผู้ซื้อ ทำ ให้ผู้ซื้อทรัพย์สินมองเห็นความสำคัญของระบบ”เอสโครว์” ว่าอาจมีความจำเป็นที่จะนำมาใช้หากว่าเงินมัดจำ หรือเงินดาวน์ที่มีจำนวนค่อนข้างสูงเพื่อลดความเสี่ยงปัจจุบันกรมบังคับคดีมีนโยบายเพิ่มอัตราการวางเงิน ประกันก่อนการเข้าสุราค่าให้สูงขึ้นซึ่งเงินดังกล่าวถือเป็นส่วนหนึ่งของการชำระราคากรณีที่ผู้วางเป็นผู้ซื้อได้ นโยบายดังกล่าวเพื่อคัดกรองผู้ซื้อที่มีความประสงค์จะซื้อทรัพย์สินจริงเพื่อการแข่งขันราคาตามราคาที่เป็นจริง อีกประการหนึ่งผู้ซื้อเป็นบุคคลภายนอกมิได้มีความเกี่ยวพันเป็นคู่กรณีในคดีมาแต่แรกจึงไม่ควรได้รับ ผลกระทบจากความขัดแย้งพิพาทของคู่ความในคดี การแก้ปัญหาโดยระบบ”เอสโครว์” จึงสะท้อนให้เห็น ภาพว่า ผู้ซื้อเป็นบุคคลภายนอกที่ไม่มีความเกี่ยวข้องกับข้อพิพาทของคู่ความในคดีแต่อย่างใด และเงินดาวน์ หรือเงินมัดจำของผู้ซื้อก็ถูกเก็บรักษาโดยคนกลางที่ไม่มีส่วนได้เสียกับคู่สัญญาในคดีทั้งโดยตรงหรือทางอ้อม เพื่อรอผลคดีถึงที่สุดหรือรอผลการเจรจา เงินดาวน์หรือเงินมัดจำดังกล่าวพร้อมทั้งดอกเบี้ยก็จะถูกไปยัง คู่สัญญาตามสัญญาซื้อขายทำให้เกิดความเป็นธรรมทั้งสองฝ่าย

### ทางเลือกใหม่ของผู้ซื้อทรัพย์สิน

อย่างไรก็ตาม กฎหมายดังกล่าวนี้ใช้ครอบคลุมถึงการซื้อขายบ้านใหม่และบ้านมือสองและไม่ได้ กำหนดให้ทุกคนจะต้องเข้าสู่ระบบ”เอสโครว์ แอคเคานต์” แต่ขึ้นอยู่กับความสมัครใจของคู่สัญญาเป็นหลัก นอกจากการเข้าสู่ระบบดังกล่าวยังต้องเสียค่าธรรมเนียมร้อยละ 0.3 และค่าใช้จ่ายอื่นให้กับคนกลางอันเป็น ภาระตกแก่ผู้ซื้อ ซึ่งผู้ซื้อต้องเปรียบเทียบถึงความเสี่ยงจากการซื้อทรัพย์สินจากการขายทอดตลาดทรัพย์สินของ กรมบังคับคดี และคำนวณส่วนต่างระหว่างค่าธรรมเนียมค่าใช้จ่ายที่ผู้ซื้อจะต้องจ่ายให้กับคนกลางกับ

ดอกเบี้ยที่อยู่ในบัญชีดูแลผลประโยชน์ว่ามีความคุ้มค่าเพียงพอหรือไม่ เป็นการสร้างทางเลือกให้กับผู้ซื้อทรัพย์สินอีกทางหนึ่ง

### ความพร้อมของกรมบังคับคดีกับระบบ”เอสโครว์”

กฎหมายดังกล่าวได้เปิดกว้างให้ธุรกรรมประเภทต่าง ๆ นอกเหนือจากการซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ตามโครงการจัดสรรต่าง ๆ แล้วยังใช้ครอบคลุมถึงการซื้อขายบ้านมือสองหรือการขายทอดตลาดทรัพย์สินของกรมบังคับคดี หรือการขายทอดตลาดของหน่วยงานราชการอื่น ๆ ตามกฎหมายพิเศษ เช่น กรมสรรพากร สำนักงานคณะกรรมการป้องกันและปราบปรามยาเสพติด รวมถึงธุรกรรมที่นอกเหนือจากอสังหาริมทรัพย์สามารถใช้ประโยชน์จากกฎหมายนี้ได้ เมื่อสร้างทางเลือกให้กับผู้ซื้อทรัพย์สินที่เป็นคู่สัญญากับกรมบังคับคดีแล้ว กรณีหากกรมบังคับคดีตกเป็นผู้ผิดนัดไม่สามารถออกหนังสือโอนกรรมสิทธิ์พร้อมส่งมอบทรัพย์สินให้แก่ผู้ซื้อได้ก็จะต้องคืนเงินดาวน์หรือเงินมัดจำหรือเงินบางส่วนที่มีการวางเพิ่มพร้อมดอกเบี้ยให้แก่ผู้ซื้อซึ่งกรมบังคับคดีต้องเตรียมความพร้อมหากนำระบบ “เอสโครว์” มาใช้กับการขายทอดตลาดปัญหาอันดับแรกน่าจะเป็นความยุ่งยากซับซ้อนทางการเงินและบัญชี อาจจะมีบัญชีดูแลผลประโยชน์ระหว่างคู่สัญญาหลายคดีก็เป็นเรื่องของสถาบันการเงินผู้ประกอบการจดทะเบียน ช่วงระยะเวลาของการโอนเงินเข้าบัญชีของคู่สัญญาเมื่อใด รวมถึงดอกเบี้ยอันเกิดจากเงินฝากจะทำบัญชีอย่างไร จำเป็นต้องวิเคราะห์ปัญหาอุปสรรคเพื่อปรับปรุงระเบียบวิธีปฏิบัติทางการเงินให้สอดคล้องกับระบบกฎหมายดังกล่าว วิเคราะห์ช่วงระยะเวลาของเงินที่เข้าไปอยู่ใน”บัญชีดูแลผลประโยชน์” ช่วงเวลาใดถึงเวลาใด รวมถึงตรวจสอบสถานะของคนกลางที่ประกอบกิจการดูแลผลประโยชน์ว่ามีส่วนเกี่ยวข้องกับคู่สัญญาในสถานะของความเป็นเจ้าหนี้ลูกหนี้หรือมีผลประโยชน์เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินไม่ว่าโดยทางตรงหรือทางอ้อมเพื่อให้ความมั่นใจว่าเอสโครว์ เอเจนต์ เป็นสถาบันที่น่าเชื่อถืออีกประการหนึ่งสถาบันการเงินที่จดทะเบียนประกอบกิจการดูแลผลประโยชน์ย่อมต้องรักษาชื่อเสียงและภาพลักษณ์ความเป็นคนกลางเพราะการให้บริการดังกล่าวสามารถต่อยอดการให้บริการธุรกรรมด้านการเงินอื่น ๆ ต่อไปได้อีก และในอนาคตอันใกล้หากกฎกระทรวงว่าด้วยคุณสมบัติหลักเกณฑ์วิธีการและเงื่อนไขของบุคคลที่ได้รับมอบหมายให้ปฏิบัติการแทนเจ้าพนักงานบังคับคดี พ.ศ. 2551 มีการบังคับใช้เป็นรูปธรรมแล้วระบบ ”เอสโครว์ แอคเคานต์” ก็อาจเป็นทางเลือกที่สำคัญสำหรับสัญญาที่คู่สัญญาฝ่ายหนึ่งเป็นประชาชนกับอีกฝ่ายหนึ่งที่เป็นหน่วยงานเอกชน .

บุญธรรม ทองขลิบ

ผู้อำนวยการกองจำหน่ายทรัพย์สิน