

ที่ ยธ ๐๕๐๔/๕๖๖๑

กระทรวงยุติธรรม  
ศูนย์ราชการเฉลิมพระเกียรติฯ  
อาคารราชบุรีดิเรกฤทธิ์ ชั้น ๘  
ถนนแจ้งวัฒนะ แขวงทุ่งสองห้อง เขตหลักสี่  
กรุงเทพฯ ๑๐๒๑๐

๔ ธันวาคม ๒๕๕๗

เรื่อง ร่างพระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง (ฉบับที่...) พ.ศ. .... (การบังคับคดี)

เรียน เลขาธิการคณะรัฐมนตรี

- สิ่งที่ส่งมาด้วย ๑. หนังสือรองนายกรัฐมนตรีเห็นชอบให้เสนอคณะรัฐมนตรี  
๒. ร่างพระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง (ฉบับที่...) พ.ศ. ....  
๓. คำชี้แจงความจำเป็นในการตราพระราชบัญญัติ

ด้วย กรมบังคับคดี กระทรวงยุติธรรม ขอเสนอร่างพระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง (ฉบับที่...) พ.ศ. .... (การบังคับคดี) มาเพื่อคณะรัฐมนตรีพิจารณา โดยเรื่องนี้เข้าข่ายที่จะต้องนำเสนอคณะรัฐมนตรีตามพระราชกฤษฎีกาว่าด้วยการเสนอเรื่องและการประชุมคณะรัฐมนตรี พ.ศ. ๒๕๔๘ มาตรา ๔ (๒) ทั้งนี้ รองนายกรัฐมนตรีกำกับการบริหารราชการกระทรวงยุติธรรมได้เห็นชอบให้นำเรื่องดังกล่าวเสนอคณะรัฐมนตรีด้วยแล้ว

ทั้งนี้ เรื่องดังกล่าวมีรายละเอียด ดังนี้

#### ๑. เรื่องเดิม

กรมบังคับคดี กระทรวงยุติธรรม ประสบปัญหาในการผลักดันทรัพย์สินประเภทห้องชุด ซึ่งยังคงมีค้างดำเนินการอยู่ในชั้นบังคับคดีเป็นจำนวนมาก จากการสำรวจข้อมูลพบว่า มีห้องชุดที่เจ้าพนักงานบังคับคดียึดไว้จำนวน ๑๔,๒๘๗ รายการ คิดเป็นร้อยละ ๘.๔ ของทรัพย์ที่ยึดไว้ทั้งหมด มีราคาประเมินมากถึง ๖๒,๑๗๒ ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ ๒๖.๓๓ ของราคาประเมินทั้งหมด ห้องชุดที่เจ้าพนักงานบังคับคดียึดไว้ มักไม่เป็นที่สนใจของตลาดเท่าที่ควร เพราะผู้ซื้อได้จะต้องรับผิดชอบในค่าภาระส่วนกลางค้างชำระ ส่วนห้องชุดที่เจ้าพนักงานบังคับคดีเคาะไม่ขายทอดตลาดไปแล้วก็มักมีปัญหาในขั้นตอนการโอนกรรมสิทธิ์ กล่าวคือ ผู้ซื้อทรัพย์ไม่สามารถนำไปปลดหนี้จากนิติบุคคลอาคารชุดไปจดทะเบียนเปลี่ยนแปลงกรรมสิทธิ์ที่สำนักงานที่ดินได้เนื่องจากสาเหตุหลายประการ เช่น ไม่มีนิติบุคคลอาคารชุดที่จะออกใบปลดหนี้ให้ได้ หรือหนี้ค่าภาระส่วนกลางค้างชำระมีจำนวนสูงเกินสมควรจนก่อให้เกิดข้อพิพาทตามมา เป็นต้น

#### ๒. เหตุผลความจำเป็นที่ต้องเสนอคณะรัฐมนตรี

กรมบังคับคดี กระทรวงยุติธรรม มีภารกิจสำคัญในการบังคับคดีแพ่งตามประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง นอกจากการบังคับคดีล้มละลาย การฟื้นฟูกิจการของลูกหนี้ การชำระบัญชี และการรับวางทรัพย์ ด้วยสภาพการณ์ในปัจจุบัน กรมบังคับคดีประสบปัญหาในการผลักดันทรัพย์สินประเภทห้องชุด ซึ่งยังคงมีค้างดำเนินการอยู่ในชั้นบังคับคดีเป็นจำนวนมาก ห้องชุดที่เจ้าพนักงานบังคับคดี

/ยึดไว้มาก...

ยึดไว้มากเกินไปเป็นที่สนใจของตลาดเท่าที่ควร เพราะผู้ซื้อได้จะต้องรับผิดชอบในค่าภาระส่วนกลางค้างชำระ แทนลูกหนี้ตามคำพิพากษาซึ่งเป็นเจ้าของคนเดิม ดังนั้น เพื่อคุ้มครองประโยชน์ของผู้มีส่วนได้เสีย ในการบังคับคดี โดยเฉพาะผู้ซื้อทรัพย์สินให้ได้รับความเป็นธรรมยิ่งขึ้น กรมบังคับคดีในฐานะหน่วยงานที่ รับผิดชอบ จึงได้เสนอให้มีการแก้ไขเพิ่มเติมกฎหมายตามร่างมาตรา ๓๐๙ จัดว่านี้

### ๓. ความจำเป็นเร่งด่วนของเรื่อง

### ๔. สาระสำคัญ ข้อเท็จจริงและข้อกฎหมาย

#### ๔.๑ ข้อเท็จจริง

กระทรวงยุติธรรมขอเรียนให้ทราบว่า ในขั้นตอนการยึดห้องชุด เจ้าพนักงานบังคับคดี จะสอบถามยอดหนี้ค่าภาระส่วนกลางค้างชำระจากนิติบุคคลอาคารชุด เพื่อประกาศแจ้งให้ผู้ประสงค์เข้าสู่ราคา ในการขายทอดตลาดทราบ ทั้งนี้ เป็นไปตามแนวปฏิบัติเกี่ยวกับการยึดทรัพย์ ชับไล่ รื้อถอน และจำหน่าย ทรัพย์สิน ลงวันที่ ๒๓ กรกฎาคม ๒๕๕๑ ข้อ ๒ โดยข้อความในหนังสือแจ้งการยึดห้องชุดถึงผู้จัดการนิติบุคคล อาคารชุด เจ้าพนักงานบังคับคดีจะสอบถามจำนวนหนี้อันเกิดจากค่าใช้จ่ายตามมาตรา ๑๘ แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ และขอให้นิติบุคคลอาคารชุดแจ้งเจ้าพนักงานบังคับคดีภายใน ๑๕ วันนับแต่วันรับหนังสือเพื่อจะได้ประกาศแจ้งให้ผู้เข้าสู่ราคาทราบ หากนิติบุคคลอาคารชุดประสงค์จะได้รับ ชำระค่าใช้จ่ายตามมาตรา ๑๘ วรรคสอง ก่อนเจ้าพนักงานจอง นิติบุคคลอาคารชุดจักต้องดำเนินการตาม มาตรา ๔๑ วรรคท้าย และร้องขอต่อศาลเพื่อสั่งให้ได้รับเงินที่ได้จากการขายทอดตลาดห้องชุดดังกล่าว แล้วแจ้งให้เจ้าพนักงานบังคับคดีทราบก่อนวันขายทอดตลาด

(๑) ในกรณีที่นิติบุคคลอาคารชุดแจ้งยอดหนี้ค่าภาระส่วนกลางค้างชำระมายัง เจ้าพนักงานบังคับคดี เจ้าพนักงานบังคับคดีจะนำยอดหนี้ดังกล่าวมาหักออกจากราคาประเมินแล้วกำหนดเป็น ราคาเริ่มต้นในการขายทอดตลาด ตามข้อ ๕ ของประกาศคณะกรรมการกำหนดหลักเกณฑ์ในการกำหนดราคา เริ่มต้นและราคาที่สมควรขายในการขายทอดตลาด เรื่อง หลักเกณฑ์ในการกำหนดราคาเริ่มต้นและราคาที่ สมควรขายในการขายทอดตลาด ลงวันที่ ๑๑ มิถุนายน พ.ศ. ๒๕๕๕ ซึ่งกำหนดว่า “ในกรณีการขาย ทอดตลาดอสังหาริมทรัพย์ประเภทห้องชุด...ให้เจ้าพนักงานบังคับคดีหักค่าใช้จ่ายส่วนกลางที่ค้างชำระ (หากมี) โดยไม่รวมเบี้ยปรับตามที่เจ้าหนี้ตามคำพิพากษาหรือผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดแจ้งมาด้วย คงเหลือเท่าใดให้ ปิดเศษขึ้นเป็นเรือนหมื่น...”

(๒) ในกรณีที่นิติบุคคลอาคารชุดไม่แจ้งยอดหนี้ค่าภาระส่วนกลางค้างชำระมายัง เจ้าพนักงานบังคับคดี ในวันขายทอดตลาด เจ้าพนักงานบังคับคดีจะประกาศเตือนให้ผู้เสนอราคาทราบว่า ผู้เสนอราคาจะต้องดำเนินการตรวจสอบค่าภาระส่วนกลางค้างชำระกับนิติบุคคลอาคารชุดด้วยตนเอง โดยเจ้าพนักงานบังคับคดีจะกำหนดราคาเริ่มต้นโดยใช้ราคาประเมินของห้องชุดนั้นเป็นเกณฑ์โดยไม่มีการหักลบใดๆ

เมื่อเจ้าพนักงานบังคับคดีเคาะไม้ขายทอดตลาดห้องชุดให้แก่ผู้เสนอราคาสูงสุดแล้ว ผู้ซื้อมีหน้าที่ต้องชำระราคาห้องชุดต่อเจ้าพนักงานบังคับคดีภายในเวลาที่กำหนด เมื่อชำระราคาครบถ้วนแล้ว เจ้าพนักงานบังคับคดีจะมีหนังสือถึงเจ้าพนักงานที่ดินให้ดำเนินการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ให้แก่ผู้ซื้อ (ผู้ซื้อมีหน้าที่รับหนังสือไปดำเนินการด้วยตนเอง) ก่อนการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ดังกล่าว ผู้ซื้อต้องชำระ ค่าภาระส่วนกลางค้างชำระตามมาตรา ๑๘ แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ ต่อนิติบุคคลอาคารชุด เพื่อให้ได้หนังสือรับรองการปลดหนี้ไปประกอบการจดทะเบียนเปลี่ยนแปลงกรรมสิทธิ์ตามบทบัญญัติ ในมาตรา ๒๙ วรรคสอง แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ หากไม่มีหนังสือรับรองการปลดหนี้ผู้ซื้อ ย่อมไม่สามารถจดทะเบียนเปลี่ยนแปลงกรรมสิทธิ์ได้

ในส่วนของ...

ในส่วนของราคาห้องชุดที่เจ้าพนักงานบังคับคดีได้รับชำระมานั้น ในการทำบัญชีแสดงรายการรับ-จ่าย เจ้าพนักงานบังคับคดีจะพิจารณาชำระหนี้แก่ผู้มีส่วนได้ตามลำดับบุริมสิทธิหรือแบ่งตามสัดส่วนแห่งหนี้ในกรณีของการเฉลี่ยทรัพย์ ถ้าหากมี นิติบุคคลอาคารชุดไม่มีสิทธิใดๆ ในเงินที่ได้จากการขายทอดตลาด (เว้นแต่นิติบุคคลอาคารชุดจะเป็นผู้มีส่วนได้เสียในการบังคับคดีโดยตรง เช่น เป็นเจ้าหนี้ตามคำพิพากษา) เพราะหนี้ค่าภาระส่วนกลางค้างชำระของลูกหนี้ตามคำพิพากษานั้น นิติบุคคลอาคารชุดได้รับชำระหนี้ดังกล่าวแล้วจากผู้ซื้อในขั้นตอนก่อนการโอนกรรมสิทธิ์ โดยผู้ซื้อเป็นผู้ชำระหนี้แทนลูกหนี้ตามคำพิพากษาซึ่งเป็นไปตามข้อตกลงในการขายทอดตลาดของเจ้าพนักงานบังคับคดี ทั้งนี้ ตามแนวการวินิจฉัยในคำพิพากษาศาลฎีกาที่ ๔๓๔๑/๒๕๕๒

#### ๔.๒ ขอกฎหมาย

(๑) พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒

มาตรา ๔ “ในพระราชบัญญัตินี้...

“ทรัพย์ส่วนบุคคล” หมายความว่า ห้องชุด และหมายความรวมถึงสิ่งปลูกสร้าง หรือที่ดินที่จัดไว้ให้เป็นของเจ้าของห้องชุดแต่ละราย

“พนักงานเจ้าหน้าที่” หมายความว่า ผู้ซึ่งรัฐมนตรีแต่งตั้งให้ปฏิบัติการตามพระราชบัญญัตินี้

“รัฐมนตรี” หมายความว่า รัฐมนตรีผู้รักษาการตามพระราชบัญญัตินี้”

มาตรา ๑๘ “เจ้าของร่วมต้องร่วมกันออกค่าภาษีอากรตามอัตราส่วนที่เจ้าของร่วมแต่ละคนมีกรรมสิทธิ์ในทรัพย์ส่วนกลางตามมาตรา ๑๔

เจ้าของร่วมต้องร่วมกันออกค่าใช้จ่ายที่เกิดจากการให้บริการส่วนรวมและที่เกิดจากเครื่องมือ เครื่องใช้ ตลอดจนสิ่งอำนวยความสะดวกที่มีไว้เพื่อใช้หรือเพื่อประโยชน์ร่วมกัน และค่าใช้จ่ายที่เกิดจากการดูแลรักษาและการดำเนินการเกี่ยวกับทรัพย์ส่วนกลาง ตามอัตราส่วนที่เจ้าของร่วมแต่ละคนมีกรรมสิทธิ์ในทรัพย์ส่วนกลางตามมาตรา ๑๔ หรือตามส่วนแห่งประโยชน์ที่มีต่อห้องชุด ทั้งนี้ ตามที่กำหนดในข้อบังคับ

ให้ผู้มีกรรมสิทธิ์ในที่ดินและอาคารตามมาตรา ๖ เป็นเจ้าของร่วมในห้องชุดที่ยังไม่มีการโอนกรรมสิทธิ์ให้แก่บุคคลใดบุคคลหนึ่ง และต้องร่วมออกค่าใช้จ่ายตามวรรคหนึ่งและวรรคสองสำหรับห้องชุดดังกล่าวด้วย”

มาตรา ๑๘/๑ “ในกรณีที่เจ้าของร่วมไม่ชำระเงินตามมาตรา ๑๘ ภายในเวลาที่กำหนด ต้องเสียเงินเพิ่มในอัตราไม่เกินร้อยละสิบสองต่อปีของจำนวนเงินที่ค้างชำระโดยไม่คิดทบต้น ทั้งนี้ ตามที่กำหนดในข้อบังคับ

เจ้าของร่วมที่ค้างชำระเงินตามมาตรา ๑๘ ตั้งแต่หกเดือนขึ้นไปต้องเสียเงินเพิ่มในอัตราไม่เกินร้อยละยี่สิบต่อปีและอาจถูกระงับการให้บริการส่วนรวมหรือการใช้ทรัพย์ส่วนกลางตามที่กำหนดในข้อบังคับ รวมทั้งไม่มีสิทธิออกเสียงในการประชุมใหญ่

เงินเพิ่มตามวรรคหนึ่งให้ถือเป็นค่าใช้จ่ายตามมาตรา ๑๘”

มาตรา ๒๙ “ผู้ใดประสงค์จะจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับห้องชุดตามพระราชบัญญัตินี้ ให้นำหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุดมาจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่

ในกรณีที่ขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมโอนกรรมสิทธิ์ในห้องชุด พนักงานเจ้าหน้าที่จะรับจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมได้เมื่อห้องชุดดังกล่าวปลอดจากหนี้อันเกิดจากค่าใช้จ่ายตามมาตรา ๑๘ โดยต้องมีหนังสือรับรองการปลอดหนี้คราวที่สุุดจากนิติบุคคลอาคารชุดมาแสดง

ผู้จัดการต้องดำเนินการออกหนังสือรับรองการปลอดหนี้ตามวรรคสองให้แก่เจ้าของร่วมภายในสิบห้าวันนับแต่วันที่ได้รับคำร้องขอและเจ้าของร่วมได้ชำระหนี้อันเกิดจากค่าใช้จ่ายตามมาตรา ๑๘ ครบถ้วนแล้ว

ความในวรรคสองมิให้ใช้บังคับแก่กรณีการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมโอนกรรมสิทธิ์ในห้องชุดก่อนจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุด”

มาตรา ๔๑ “เพื่อประโยชน์ในการบังคับชำระหนี้อันเกิดจากค่าใช้จ่ายตามมาตรา ๑๘ ให้นิติบุคคลอาคารชุดมีบุริมสิทธิ ดังนี้

(๑) บุริมสิทธิเกี่ยวกับค่าใช้จ่ายตามมาตรา ๑๘ วรรคหนึ่ง ให้ถือว่าเป็นบุริมสิทธิในลำดับเดียวกับบุริมสิทธิตามมาตรา ๒๕๕ (๑) แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ และมีอยู่เหนือสิทธิของเจ้าของห้องชุดนั้นนำมาไว้ในห้องชุดของตน

(๒) บุริมสิทธิเกี่ยวกับค่าใช้จ่ายตามมาตรา ๑๘ วรรคสอง ให้ถือว่าเป็นบุริมสิทธิในลำดับเดียวกับบุริมสิทธิตามมาตรา ๒๗๓ (๑) แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ และมีอยู่เหนือทรัพย์สินส่วนบุคคลของแต่ละเจ้าของห้องชุด

บุริมสิทธิตาม (๒) ถ้าผู้จัดการได้ส่งรายการหนี้ต่อพนักงานเจ้าหน้าที่แล้วให้ถือว่าอยู่ในลำดับก่อนจำนอง”

(๒) ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์

มาตรา ๒๗๓ “ถ้าหนี้มีอยู่เป็นคุณแก่บุคคลผู้ใดในมูลอย่างหนึ่งอย่างใดดังจะกล่าวต่อไปนี้ บุคคลผู้นั้นย่อมมีบุริมสิทธิเหนือสิ่งสิทธิเฉพาะอย่างของลูกหนี้ คือ

(๑) รักษาสิ่งสิทธิ

(๒) จ้างทำของเป็นการงานทำขึ้นบนอสังหาริมทรัพย์

(๓) ซื้อขายอสังหาริมทรัพย์”

มาตรา ๒๘๕ “บุริมสิทธิในมูลรักษาอสังหาริมทรัพย์นั้น ถ้าหากว่าเมื่อทำการเพื่อบำรุงรักษานั้นสำเร็จแล้ว ไปบอกลงทะเบียนไว้โดยพลันไซ้ บุริมสิทธิก็คงให้ผลต่อไป”

(๓) ประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง

มาตรา ๒๘๗ “ภายใต้บังคับแห่งบทบัญญัติมาตรา ๒๘๘ และ ๒๘๙ บทบัญญัติแห่งประมวลกฎหมายนี้ว่าด้วยการบังคับคดีแก่ทรัพย์สินของลูกหนี้ตามคำพิพากษานั้น ย่อมไม่กระทบกระทั่งถึงบุริมสิทธิหรือสิทธิอื่นๆ ซึ่งบุคคลภายนอกอาจร้องขอให้บังคับเหนือทรัพย์สินนั้นได้ตามกฎหมาย”

(๔) คำพิพากษาศาลฎีกา

คำพิพากษาศาลฎีกา ๔๓๔๑/๒๕๕๒ สรุปความได้ว่า

“หนี้อันเกิดจากค่าใช้จ่ายแม้เจ้าของร่วมผู้เป็นเจ้าของห้องชุดในอาคารชุดมีหน้าที่ต้องร่วมกันชำระตามที่มาตรา ๑๘ แต่บทบัญญัติดังกล่าวหรือกฎหมายอื่นมิได้ห้ามบุคคลอื่นชำระหนี้ดังกล่าวแทนเจ้าของห้องชุด ดังนั้น ข้อกำหนดเงื่อนไขของเจ้าพนักงานบังคับคดีในการขายทอดตลาดห้องชุดของจำเลยที่ให้ ผู้ซื้อต้องรับภาระหนี้ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับทรัพย์สินกลางต่อนิติบุคคลอาคารชุด จึงไม่ขัดต่อกฎหมายหรือขัดต่อความสงบเรียบร้อยหรือศีลธรรมอันดีของประชาชน ไม่ตกเป็นโมฆะตาม ป.พ.พ. มาตรา ๑๕๐”

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ ๑๐๔๘๑/๒๕๕๑ สรุปความได้ว่า

“แม้ผู้ร้องซึ่งเป็นเจ้าหนี้จำเลยในมูลหนี้ค่าใช้จ่ายที่เกิดจากการดูแลรักษาทรัพย์สินกลางของอาคารชุดจะอยู่ในฐานะเจ้าหนี้ผู้มีบุริมสิทธิเหนือห้องชุดที่พิพาทของจำเลยตาม พ.ร.บ.อาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ มาตรา ๔๑ อันทำให้ผู้ร้องมีสิทธิเหนือ ห้องชุดที่พิพาทในการที่จะได้รับชำระ

หนี้ที่ค้างชำระก่อนเจ้าหนี้อื่นๆ ก็ตาม แต่ผู้ร้องก็มีหน้าที่ต้องบอกลงทะเบียนในมูลหนี้ดังกล่าวหรือส่งรายการหนี้ดังกล่าวต่อพนักงานเจ้าหน้าที่เพื่อให้เกิดผลในบุริมสิทธิ การที่ผู้ร้องเพียงแต่แจ้งจำนวนหนี้ค่าใช้จ่ายที่เกิดจากการดูแลรักษาทรัพย์สินส่วนกลางที่จำเลยค้างชำระต่อเจ้าพนักงานบังคับคดีซึ่งเป็นเจ้าพนักงานผู้ทำหน้าที่บังคับคดีเอาแก่ทรัพย์สินของลูกหนี้เพื่อบังคับชำระหนี้ตามคำพิพากษา ไม่นับเป็นการบอกลงทะเบียนหรือส่งรายการหนี้ต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ อันมีผลทำให้บุริมสิทธิของผู้ร้องที่มีเหนือห้องชุดสิ้นผลไปตาม ป.พ.พ. มาตรา ๒๘๕ ผู้ร้องจึงอยู่ในฐานะเพียงเจ้าหนี้สามัญที่มีสิทธิเพียงขอเฉลี่ยในเงินที่ได้จากการขายห้องชุดที่พิพาท

ผู้ร้องไม่มีสิทธิยื่นคำร้องขอเฉลี่ยหนี้ล่วงหน้าก่อนที่ผู้ร้องเป็นเจ้าหนี้ตามคำพิพากษา”

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ ๗๖๔๔/๒๕๔๙ สรุปความได้ว่า

“พ.ร.บ.อาคารชุดฯ มาตรา ๕๐ วรรคสาม บัญญัติไว้ว่า ค่าใช้จ่ายในการก่อสร้างหรือซ่อมแซมอาคารที่เสียหายสำหรับที่เป็นทรัพย์สินส่วนกลาง ให้เจ้าของร่วมทุกคนในอาคารชุดเฉลี่ยออกตามอัตราส่วนที่เจ้าของร่วมแต่ละคนมีกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนกลาง

ค่าใช้จ่ายที่ผู้ร้องนำมายื่นขอรับชำระหนี้บุริมสิทธินี้จึงเป็นค่าใช้จ่ายที่เกิดจากการดูแลรักษาทรัพย์สินส่วนกลางตาม พ.ร.บ.อาคารชุดฯ มาตรา ๑๘ วรรคสอง และบทบัญญัติมาตรา ๔๑ วรรคท้าย กำหนดให้เฉพาะบุริมสิทธิตาม (๒) แห่งมาตราดังกล่าวเท่านั้น หากผู้จัดการนิติบุคคลได้ส่งรายการหนี้ต่อพนักงานเจ้าหน้าที่แล้วให้ถือว่าอยู่ในลำดับก่อนจำนอง เมื่อไม่ปรากฏว่าผู้ร้องได้ส่งรายการหนี้ของผู้ร้องต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ตามมาตรา ๔๑ วรรคท้าย ดังกล่าวแล้ว จึงถือว่ามูลหนี้ค่าใช้จ่ายส่วนกลางที่จำเลยค้างชำระแก่ผู้ร้องนั้นอยู่ในลำดับหลังบุริมสิทธิจำนองของโจทก์”

#### ๔.๓ ข้อพิจารณา

สถานการณ์ดังที่กล่าวมา ก่อให้เกิดปัญหาในทางกฎหมายหลายประการ ได้แก่

(๑) ในกรณีที่นิติบุคคลอาคารชุดไม่แจ้งยอดหนี้ค่าภาระส่วนกลางค้างชำระก่อนการขายทอดตลาด เจ้าพนักงานบังคับคดีจะกำหนดราคาเริ่มต้นโดยใช้ราคาประเมินของห้องชุดนั้นเป็นเกณฑ์ โดยไม่มีการหักลบใดๆ การประกาศเตือนให้ผู้เสนอราคาจะต้องดำเนินการตรวจสอบค่าภาระส่วนกลางค้างชำระกับนิติบุคคลอาคารชุดด้วยตนเอง เป็นการสร้างภาระเกินสมควรแก่ประชาชนในการตรวจสอบและเข้าถึงข้อมูลดังกล่าว บ้างก็ไม่ได้ได้รับความร่วมมือจากนิติบุคคลอาคารชุดในการเปิดเผยข้อมูล บ้างก็แจ้งข้อมูลคลาดเคลื่อนกระทั่งเกิดข้อพิพาทใหม่ตามมา รวมถึงกรณีที่นิติบุคคลอาคารชุดบางแห่งได้ ถูกเลิกไปแล้วไม่สามารถขอออกหนังสือรับรองการปลอดหนี้ได้ เป็นต้น

(๒) ลูกหนี้ตามคำพิพากษาเจ้าของห้องชุดมีหน้าที่ต้องรับผิดชอบค่าภาระส่วนกลางค้างชำระต่อนิติบุคคลอาคารชุดตามมาตรา ๑๘ แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ ด้วยตนเอง เพราะเป็นคู่สัญญาซึ่งรับประโยชน์จากการให้บริการและได้รับการอำนวยความสะดวกจากทรัพย์สินส่วนกลางนั้นโดยตรงอยู่ก่อนแล้ว จึงไม่ควรผลักภาระให้ต้องตกอยู่กับผู้ซื้อห้องชุดซึ่งเป็นบุคคลภายนอกที่ยังไม่ได้เข้าครอบครองและใช้ประโยชน์ใดๆ จากทรัพย์สินส่วนกลางดังกล่าวด้วย

(๓) เมื่อพิจารณามาตรา ๒๙ แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ โดยตลอดแล้ว จะเห็นได้ว่า บทบัญญัตินี้มีเจตนารมณ์ใช้บังคับกับกรณีการโอนกรรมสิทธิ์โดยความสมัครใจของคู่สัญญาทั้งสองฝ่าย โดยเฉพาะถ้อยคำในวรรคแรกที่บัญญัติว่า “ผู้ใดประสงค์จะจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับห้องชุดตามพระราชบัญญัตินี้ ให้นำหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุดมาจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่” ไม่พียงนำมาใช้บังคับกับกระบวนการบังคับคดีซึ่งเป็นการบังคับขายโดยมิพักต้องได้รับความยินยอมหรือสมัครใจของลูกหนี้ตามคำพิพากษาก่อน เทียบเคียงกับกรณีการโอนกรรมสิทธิ์อสังหาริมทรัพย์ซึ่งมีการจำนอง เจ้าพนักงาน

บังคับคดีมีอำนาจขอให้เจ้าพนักงานที่ดินจดทะเบียนเปลี่ยนแปลงกรรมสิทธิ์ให้ผู้ซื้อโดยปลอดการจำนองได้ ไม่ต้องอาศัยความยินยอมหรือสมัครใจของผู้รับจำนองหรือลูกหนี้ตามคำพิพากษาแต่อย่างใด

(๔) เพื่อประโยชน์ในการบังคับชำระหนี้อันเกิดจากค่าใช้จ่ายตามมาตรา ๑๘ แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ ซึ่งเป็นเรื่องในชั้นบังคับคดีโดยเฉพาะ ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด มีหน้าที่ส่งรายการหนี้ต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ (ผู้ซึ่งรัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทยแต่งตั้งให้ปฏิบัติการตามพระราชบัญญัตินี้) เพื่อให้หนี้ดังกล่าวได้รับการจัดแจ้งเป็นจำนวนแน่นอน มีผลเป็นบุริมสิทธิเหนือทรัพย์สินส่วนบุคคล (ห้องชุด) ของลูกหนี้ตามคำพิพากษาและอยู่ในลำดับก่อนจำนองตามมาตรา ๕๑ แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ มิใช่รอรับชำระหนี้ดังกล่าวจากผู้ซื้อห้องชุดจากการขายทอดตลาด โดยกล่าวอ้างเพียงแค่ว่ามาตรา ๒๙ วรรคสอง แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ เหมือนเช่นกรณีการโอนกรรมสิทธิ์โดยความสมัครใจของคู่สัญญา และแม้ว่าการกำหนดให้ผู้ซื้อต้องชำระหนี้แทนลูกหนี้ตามคำพิพากษาจะเป็นข้อสัญญาในการขายทอดตลาดที่ใช้บังคับได้ตามมาตรา ๑๕๐ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ประกอบกับคำพิพากษาศาลฎีกาที่ ๔๓๔๑/๒๕๕๒ แต่ข้อสัญญาดังกล่าวก็ยังไม่เป็นไปตามเจตนารมณ์ของมาตรา ๔๑ แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒

(๕) ในกระบวนการบังคับคดี หลังจากนิติบุคคลอาคารชุดได้ส่งรายการหนี้ต่อพนักงานเจ้าหน้าที่เพื่อให้บุริมสิทธิมีผลตามที่กฎหมายบัญญัติแล้ว นิติบุคคลอาคารชุดยังมีหน้าที่ต้องดำเนินการยื่นคำร้องต่อศาลเพื่อขอรับชำระหนี้บุริมสิทธิดังกล่าวตามมาตรา ๒๘๗ แห่งประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง เมื่อเจ้าพนักงานบังคับคดีเคาะไม้ขายทอดตลาดห้องชุดและได้รับชำระราคาห้องชุดครบถ้วนแล้ว เจ้าพนักงานบังคับคดีจะจัดสรรเงินเพื่อชำระหนี้ให้นิติบุคคลอาคารชุดในลำดับก่อนจำนอง (ถ้าหากมี) แต่หากนิติบุคคลอาคารชุดไม่ได้ส่งรายการหนี้ค่าภาระส่วนกลางค้างชำระต่อพนักงานเจ้าหน้าที่มาแต่ต้น บุริมสิทธิในหนี้ดังกล่าวเหนือห้องชุดย่อมสิ้นผลไป (กลายเป็นเพียงเจ้าหนี้สามัญ) และอาจไม่ได้รับชำระหนี้เลยจากเงินที่ได้จากการขายทอดตลาด ทั้งนี้ ตามมาตรา ๒๘๕ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ประกอบแนวการวินิจฉัยในคำพิพากษาศาลฎีกาที่ ๑๐๔๘๑/๒๕๕๑ แต่ในทางปฏิบัติปัจจุบัน นิติบุคคลอาคารชุดส่วนใหญ่ก็ไม่ได้ดำเนินการตามขั้นตอนดังกล่าวมาแต่อย่างใด

เพื่อแก้ไขปัญหาดังที่กล่าวมา กระทรวงยุติธรรมจึงขอเสนอแก้ไขกฎหมายที่อยู่ในความรับผิดชอบ คือประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง เพื่อให้เกิดความชัดเจนและเป็นแนวทางให้ผู้ที่เกี่ยวข้องทุกฝ่าย (ศาลยุติธรรม เจ้าพนักงานบังคับคดี เจ้าพนักงานที่ดิน นิติบุคคลอาคารชุด ผู้ซื้อห้องชุดจากการขายทอดตลาด รวมถึงผู้มีส่วนได้เสียในการบังคับคดี) ได้ปฏิบัติตามอำนาจหน้าที่ของตนอย่างถูกต้องครบถ้วนและเป็นไปตามเจตนารมณ์แห่งกฎหมายอย่างแท้จริง

#### ๕. รายงานการวิเคราะห์หรือศึกษาตามกฎหมาย มติคณะรัฐมนตรีหรือคำสั่งใดๆ

#### ๖. ผลกระทบ

ผู้ซื้อห้องชุดจากการขายทอดตลาดของเจ้าพนักงานบังคับคดีไม่ต้องชำระหนี้ค่าส่วนกลางค้างชำระแทนลูกหนี้ตามคำพิพากษาโดยไม่ได้กระทบกระทั่งบุริมสิทธิของนิติบุคคลอาคารชุดแต่อย่างใด หลักเกณฑ์นี้จะเป็นปัจจัยที่ช่วยให้ทรัพย์สินประเภทห้องชุดที่เจ้าพนักงานบังคับคดียึดไว้ถูกผลักดันออกสู่ระบบตลาด เป็นประโยชน์แก่ผู้มีส่วนได้เสียในการบังคับคดี รวมทั้งส่งผลดีต่อระบบเศรษฐกิจของประเทศในภาพรวม

#### ๗. ค่าใช้จ่ายและแหล่งที่มา

#### ๘. ความเห็นหรือความเห็นชอบ/อนุมัติของหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง

ในการยกร่างกฎหมายนี้ กรมบังคับคดี กระทรวงยุติธรรมได้จัดให้มีการรับฟังความคิดเห็นจากผู้ที่เกี่ยวข้องขึ้นที่กรมบังคับคดีเมื่อวันที่ ๑๗ ตุลาคม ๒๕๕๗ ประกอบด้วย ผู้พิพากษา ผู้แทนกรมที่ดิน หน่วยงาน ผู้บริหารด้านการบังคับคดีแพ่งของกรมบังคับคดี ผู้แทนจากกลุ่มลูกหนี้ตามคำพิพากษา (ศูนย์ประสานงานลูกหนี้แห่งชาติและศูนย์ช่วยเหลือลูกหนี้และประชาชนที่ไม่ได้รับความเป็นธรรม) ผู้แทนจากกลุ่มเจ้าหนี้ตามคำพิพากษาประเภทสถาบันการเงิน ผู้แทนจากกลุ่มนิติบุคคลอาคารชุด (เช่น สมาคมอาคารชุดไทย สมาคมอสังหาริมทรัพย์ไทย สมาคมธุรกิจบ้านจัดสรร บริษัทที่ปรึกษาด้านอสังหาริมทรัพย์ เป็นต้น) ผู้แทนจากกลุ่มผู้ซื้อทรัพย์สิน รวมถึงบุคคลทั่วไปที่สนใจเกี่ยวกับการแก้ไขกฎหมายในเรื่องนี้

เฉพาะผู้แทนจากกลุ่มนิติบุคคลอาคารชุดเท่านั้นที่คัดค้านร่างมาตรา ๓๐๙ จัตวา เพราะเห็นว่าจะทำให้เกิดต้นทุนในการดำเนินการของนิติบุคคลอาคารชุด อาจส่งผลให้การคำนวณค่าใช้จ่ายส่วนกลางในอนาคตของนิติบุคคลอาคารชุดเพิ่มสูงขึ้น ทำให้ประชาชนทั่วไปมีความสนใจในการซื้อห้องชุดลดลงซึ่งจะกระทบต่อธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ในภาพรวมของประเทศ

ในขณะที่ผู้ที่เกี่ยวข้องในการรับฟังความคิดเห็นที่เหลือทั้งหมดเห็นชอบกับร่างมาตรา ๓๐๙ จัตวา เนื่องจากเห็นว่าการดำเนินการเพื่อให้ได้รับชำระหนี้บุริมสิทธิของนิติบุคคลอาคารชุดนั้นเป็นภาระหน้าที่ของนิติบุคคลอาคารชุดอยู่แล้วตามกฎหมายว่าด้วยอาคารชุดในปัจจุบัน หนี้ค่าใช้จ่ายส่วนกลางเป็นหนี้ที่ลูกหนี้ตามคำพิพากษาซึ่งเป็นเจ้าของห้องชุดจะต้องเป็นผู้รับผิดชอบตามกฎหมาย นิติบุคคลอาคารชุดไม่ควรนำเงื่อนไขเรื่องใบปลอดหนี้มาบังคับให้ผู้ซื้อห้องชุดจากการขายทอดตลาดของเจ้าพนักงานบังคับคดีต้องชำระหนี้แทนลูกหนี้ตามคำพิพากษา การที่ผู้ซื้อห้องชุดต้องแบกรับภาระดังกล่าวย่อมไม่เป็นธรรม ทำให้บุคคลทั่วไปไม่สนใจที่จะซื้อทรัพย์สินประเภทห้องชุด ผู้มีส่วนได้เสียในการบังคับคดีได้รับความเสียหาย กรมบังคับคดีไม่สามารถผลักดันทรัพย์สินออกสู่ตลาดได้ตามเป้าหมาย ส่งผลกระทบต่อระบบเศรษฐกิจของประเทศในภาพรวม โดยเห็นว่าร่างมาตรา ๓๐๙ จัตวา จะช่วยคุ้มครองผู้ซื้อห้องชุดจากการขายทอดตลาดให้ได้รับความเป็นธรรมยิ่งขึ้น และได้กระทบต่อบุริมสิทธิของนิติบุคคลอาคารชุดแต่อย่างใด

#### ๙. ข้อกฎหมายและมติคณะรัฐมนตรีที่เกี่ยวข้อง

##### ๑๐. ข้อเสนอของส่วนราชการ

อนุมัติร่างมาตรา ๓๐๙ จัตวา

จึงเรียนมาเพื่อโปรดนำกราบเรียนนายกรัฐมนตรีเพื่อเสนอคณะรัฐมนตรีพิจารณาต่อไป

ขอแสดงความนับถือ

พลเอก

พล. ศก.พิชชา

(ไพบุลย์ คัมฉายา)

รัฐมนตรีว่าการกระทรวงยุติธรรม

กองพัฒนาระบบการบังคับคดี

และประเมินราคาทรัพย์สิน กรมบังคับคดี

โทร. ๐-๒๘๘๗-๕๑๕๕

โทรสาร ๐-๒๘๘๗-๕๐๒๑