

บทที่ 1

บทนำ

1.1 เหตุผลและความเป็นมา

ก่อนเกิดภาวะวิกฤตทางเศรษฐกิจในปี 2540 สภาพเศรษฐกิจโดยรวมของประเทศไทยมีความเจริญเติบโตมาก นักลงทุนส่วนใหญ่นำเงินไปลงทุนในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์และธุรกิจหลักทรัพย์ ในลักษณะเป็นการเก็งกำไรจึงทำให้ที่ดินและหลักทรัพย์มีราคาสูงขึ้น สถาบันการเงินส่วนใหญ่มีการแข่งขันให้บริการด้านสินเชื่อกันอย่างมาก เพื่อแย่งชิงลูกค้า วงเงินกู้ที่อนุมัติมักจะเพิ่มขึ้นตามราคาที่ดินและหลักทรัพย์ที่ใช้ค้ำประกันเงินกู้ เมื่อประเทศต้องเผชิญกับภาวะวิกฤติเศรษฐกิจมูลค่าของที่ดินและหลักทรัพย์ที่ใช้ค้ำประกันเงินกู้อดต่ำลง จึงส่งผลกระทบต่อสถาบันการเงิน ที่ให้การสนับสนุนลูกค้าในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์และธุรกิจหลักทรัพย์ (รังสรรค์ ณะพรพันธุ์, 2542) ดังนั้นทำให้อสังหาริมทรัพย์จำนวนมากขายไม่ได้ จึงเกิดหนี้มีปัญหาเกี่ยวกับสถาบันการเงิน

ธนาคารกรุงเทพ จำกัด(มหาชน) ก็ได้รับผลกระทบจากการอนุมัติสินเชื่อให้กับลูกค้าที่มีวัตถุประสงค์นำเงินไปลงทุนในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์และธุรกิจหลักทรัพย์เช่นกัน ดังนั้นธนาคารจึงได้วางมาตรการการแก้ไขปัญหาที่กล่าวนี้เป็นลำดับขั้น โดยให้โอกาสลูกหนี้ที่ยังมีความสามารถชำระหนี้ได้บ้างให้ทำการปรับปรุงโครงสร้างหนี้ ส่วนลูกค้ารายที่ไม่สามารถชำระหนี้ได้ธนาคารได้ใช้มาตรการทางกฎหมาย ดำเนินคดี เมื่อศาลมีคำพิพากษาแล้วลูกหนี้ไม่สามารถปฏิบัติตามคำสั่งศาล ศาลจะทำการบังคับคดีโดยการยึดทรัพย์ขายทอดตลาดต่อไป ดังนั้นทรัพย์ที่มีกับธนาคารจะมีทั้งทรัพย์ที่ธนาคารซื้อไว้เอง เรียกว่าทรัพย์กรรมสิทธิ์ธนาคาร และทรัพย์ที่รอการขายทอดตลาด เรียกว่าทรัพย์ลูกหนี้มีปัญหา

ธนาคารกรุงเทพ จำกัด (มหาชน) ในเขตอำเภอเมือง จังหวัดเชียงใหม่มีสาขาธนาคารทั้งสิ้น 10 แห่ง คือ สาขาประตูช้างเผือก ท่าแพ ศรีนครพิงค์ เมืองสมุทร ช้างคลาน ถนนสุเทพ สันป่าข่อย ย่อยช่วงสิงห์ ประตูเชียงใหม่ และภาคสวนแก้ว ข้อมูล ณ 30 มิถุนายน 2544 มีลูกหนี้อยู่ในชั้นบังคับคดีโดยการยึดทรัพย์ขายทอดตลาดจำนวนทั้งสิ้น 1,572 ราย มีหลักทรัพย์คิดเป็น 1,610 แปลง คิดเป็นเงิน 2,483,116 พันบาท มีทรัพย์กรรมสิทธิ์ธนาคารจำนวน 65 แปลง (ธนาคารกรุงเทพจำกัด (มหาชน), 2544)

จากสภาพการณ์ดังกล่าวทรัพย์เหล่านี้สมควรที่จะให้มีการจัดจำหน่ายออกไป เพื่อลดหนี้มีปัญหา ผู้ศึกษาจึงสนใจที่จะศึกษาความต้องการของผู้ซื้อทรัพย์กรรมสิทธิ์ธนาคาร และ ทรัพย์ลูกหนี้มีปัญหา เพื่อธนาคารจะได้ทราบถึงความต้องการของผู้ซื้อ เพื่อให้ทรัพย์จำหน่ายได้

นอกจากนี้ ยังเป็นประโยชน์ต่อสถาบันการเงินอื่น เพื่อใช้เป็นแนวทางในการปรับปรุงการให้บริการการจำหน่ายทรัพย์สินกรรมสิทธิ์ธนาคารและทรัพย์สินที่มีปัญหาต่อไป

1.2 วัตถุประสงค์ของการศึกษา

เพื่อศึกษาความต้องการของผู้ซื้อต่อการให้บริการการจำหน่ายทรัพย์สินกรรมสิทธิ์ธนาคารและทรัพย์สินที่มีปัญหาของธนาคารกรุงเทพ จำกัด (มหาชน) ในเขตอำเภอเมือง จังหวัดเชียงใหม่

1.3 นิยามศัพท์ที่ใช้ในการศึกษา

ความต้องการซื้อ หมายถึง บริการที่ผู้ซื้อทรัพย์สินกรรมสิทธิ์ธนาคารและทรัพย์สินที่มีปัญหาต้องการได้รับจากการให้บริการของธนาคารกรุงเทพ จำกัด (มหาชน) ในเขตอำเภอเมือง จังหวัดเชียงใหม่

ผู้ซื้อ หมายถึง ผู้ต้องการซื้อทรัพย์สินกรรมสิทธิ์ธนาคารและทรัพย์สินที่มีปัญหาที่มีอำนาจในการตัดสินใจซื้อ และมีความสามารถจ่ายเงินซื้อ

การให้บริการการจำหน่ายทรัพย์สิน หมายถึง การนำเสนอข้อมูลเกี่ยวกับตัวทรัพย์สิน อำนวยความสะดวกให้ผู้สนใจจะซื้อในเรื่องต่างๆเช่น พาชมสถานที่จริง เป็นตัวกลางให้ผู้ซื้อและลูกหนี้พบปะเพื่อตกลงราคากัน ให้บริการด้านการกู้เงินเพื่อซื้อทรัพย์สิน จัดประชาสัมพันธ์การจำหน่ายทรัพย์สิน จัดหน่วยงานกลางและมีพนักงานรับผิดชอบคอยให้บริการประจำสาขา

ทรัพย์สินกรรมสิทธิ์ธนาคาร หมายถึง ทรัพย์สินที่ธนาคารได้รับมาจากการรับโอนทรัพย์สินประเภทอสังหาริมทรัพย์อันประกอบด้วย ที่ดิน สิ่งปลูกสร้าง จากลูกหนี้ที่มีปัญหา โดยการโอนคดีให้ หรือได้รับมาจากการซื้อทรัพย์สินของลูกหนี้จากการขายทอดตลาด ณ สำนักงานบังคับคดีจังหวัด

ทรัพย์สินที่มีปัญหา หมายถึง ทรัพย์สินที่ลูกหนี้นำมาค้ำประกันหนี้กับธนาคาร โดยจดทะเบียนจำนอง ณ สำนักงานที่ดิน เมื่อลูกหนี้มีปัญหาก็ไม่สามารถชำระหนี้คืนธนาคารได้ ธนาคารจึงใช้ข้อกฎหมายบังคับคดีกับทรัพย์สินที่จำนองเป็นประกันหนี้กับธนาคาร โดยทำการยึดทรัพย์สินนำทรัพย์สินขายทอดตลาด หรือ อาจเป็นกรณีที่ ทรัพย์สินยังไม่มีงบบังคับคดีตามกฎหมายแต่ลูกหนี้มีปัญหาก็ประสงค์จะจำหน่ายทรัพย์สินของตนเพื่อให้ได้เงินมาชำระหนี้ที่มีกับธนาคาร จึงทำการบอกขายทรัพย์สินโดยการฝากขายไว้กับธนาคาร

1.4 ประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับ

1. ทำให้ทราบถึงความต้องการของผู้ซื้อต่อการให้บริการการจำหน่ายทรัพย์สินวรรณคดีและทรัพย์สินลูกหนี้มีปัญหารนาคกรรทงเทท อ้าก้าค (มหารชน) ในเขตอำเภอเมือง จ้งหวัดเชียงใหม่
2. ผลการศึกษาจะเป็นแนวทางในการพัฒนาและปรับปรุงการให้บริการการจำหน่ายทรัพย์สินวรรณคดีและทรัพย์สินลูกหนี้มีปัญหา และเพื่อเป็นข้อมูลแก่ผู้สนใจศึกษาต่อไป