

บทที่ 1

บทนำ

หลักการและเหตุผล

จากการที่วิกฤตการณ์ที่ประเทศไทยถูกโจมตีค่าเงินจากนักเก็งกำไร ทำให้ประเทศที่ใช้ระบบอัตราแลกเปลี่ยนคงที่ที่ต้องลดค่าเงินลง ธนาคารพาณิชย์ต้องประสบปัญหาสภาพคล่องอย่างรุนแรง การหดตัวของวงการค้า การขยายการลงทุนที่มากเกินไป ซึ่งเป็นรากฐานของฟองสบู่ อีกประการหนึ่งเกิดจากการที่ราคาอสังหาริมทรัพย์ และตราสารทางการเงินต่างๆ มีราคาสูงขึ้นก่อให้เกิดอุปสงค์เพื่อเก็งกำไร

ในช่วงปี 2530 - 2539 ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ไม่เป็นที่อยู่อาศัย อาคารสำนักงานมีการเติบโตอย่างมาก ประกอบกับอัตราดอกเบี้ยในตลาดโลกต่ำกว่าในประเทศมาก จึงให้ผู้ประกอบการหันไประดมทุนจากต่างประเทศ พร้อมกับระดมทุนในตลาดหลักทรัพย์ และที่ดินเพิ่มขึ้นเรื่อยๆ การจัดหาแหล่งเงินทุนและการบริหารสินเชื่อที่ไม่มีประสิทธิภาพ จึงมีผลกระทบต่อสภาพคล่องของสถาบันการเงิน รวมทั้งนำไปสู่การสะสมหนี้ที่ไม่ก่อให้เกิดรายได้ (NPL) การบริหารเงินทุนภาคเอกชนซึ่งถูกกระทบจากวิกฤตเศรษฐกิจนี้ บางธุรกิจถึงขั้นปิดกิจการ ทำให้เกิดการเลิกจ้างงานหรือถูกลดเงินเดือนซึ่งเป็นสาเหตุที่ไม่สามารถชำระหนี้คืนได้ (ระบบออนไลน์: www.yalor.ytu.ac.th) ไม่ว่าจะเป็นหนี้ภาครัฐหรือเอกชน ปัญหาดังกล่าวทำให้มีการฟ้องร้องคดีต่อศาล ในทางแพ่งนั้นการที่คู่ความหรือประชาชนฟ้องร้องกันส่วนใหญ่ต้องการได้รับชำระหนี้

กรมบังคับคดีเป็นหน่วยงานราชการ สังกัดกระทรวงยุติธรรม ในอันที่จะอำนวยประชนและความเป็นธรรมแก่ประชาชน โดยงานหลักของกรมบังคับคดีในงานด้าน การบังคับคดีแพ่ง การบังคับคดีล้มละลายและคดีอาญา กรณีนายประกันผิดสัญญาประกันต่อศาล การวางทรัพย์และการประเมินราคาทรัพย์ ตลอดจนเป็นผู้ชำระบัญชีห้างหุ้นส่วนบริษัท หรือนิติบุคคล ซึ่งต้องปฏิบัติให้เป็นไปตามคำสั่งหรือคำพิพากษาของศาลในทางแพ่งเมื่อศาลพิจารณาพิพากษาคดีให้จำเลยเป็นฝ่ายแพ้คดี ต้องชำระหนี้คืนแก่โจทก์ถ้าจำเลยไม่ชำระและโจทก์ยังมีความประสงค์จะดำเนินการต่อไป เรื่องก็จะเข้าสู่การบังคับคดีในกระบวนการยุติธรรมทางแพ่ง ซึ่งมีมาตรการทางกฎหมายหลายประการ เช่นการยึดทรัพย์ออกขายทอดตลาด หรืออายัดทรัพย์สินและอื่นๆ ที่จำเป็นต่อการบังคับคดีที่มีเพื่อนเงินชำระคืนให้กับโจทก์ตามที่ศาลได้พิจารณาไว้ กรมบังคับคดีได้จัดตั้งขึ้นมาเพื่อให้บริการขอรับการกิจการทางกรมบังคับคดีแพ่ง จึงจำเป็นที่จะต้องหาวิธีดำเนินการบังคับคดีให้มีประสิทธิภาพ กล่าวคือเพื่อให้เกิดการชำระหนี้ตามที่ศาลได้มีคำพิพากษาไว้

การขายทอดตลาดโดยการบังคับคดี เป็นการบังคับขาย (Force Sale) ไม่ใช่เอาทรัพย์ตนเองออกขายทอดตลาดอย่างเช่นเอกชนทำกัน เพราะการเอาทรัพย์ตนเองออกขายทอดตลาด หากเจ้าของทรัพย์พอใจในราคาที่มีผู้เสนอสูงสุดก็สามารถตกลงขายทรัพย์นั้นไปได้แต่การขายทอดตลาดโดยการบังคับคดี ทรัพย์ที่นำมาขายทอดตลาดนั้นจะอยู่ในอำนาจของเจ้าพนักงานบังคับคดีตามกฎหมาย

ที่จำหน่ายออกขายได้ ถึงแม้เจ้าพนักงานบังคับคดีจะพอใจในราคาที่มีผู้เสนอสูงสุดบางครั้งก็ยังไม่สามารถตกลงขายได้เพราะคู่ความมีสิทธิโต้แย้งหรือหากมีการขายไปแล้วกฎหมายก็ยังให้สิทธิแก่ผู้มีส่วนได้เสียในอันที่จะร้องคัดค้านการขายได้อยู่อีก (ชาติรี โขไชย: 2543)ทรัพย์สินที่เจ้าพนักงานบังคับคดีทำการยึดมีลักษณะแตกต่างกันมีทั้งสังหาริมทรัพย์อสังหาริมทรัพย์ได้แก่ ที่ดิน ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างและห้องชุด ซึ่งราคาประเมินของอสังหาริมทรัพย์เหล่านี้มีจำนวนสูง ส่งผลให้เมื่อขายทอดตลาดไม่ได้ กรมบังคับคดีจึงมีทรัพย์สินที่อยู่ในความรับผิดชอบเป็นจำนวนมาก

ตารางที่ 1 แสดง จำนวนทรัพย์สินที่ประกาศขายและจำนวนที่ขายทอดตลาดได้ของกรม บังคับคดี (ส่วนกลาง)

งบประมาณ	จำนวนที่ประกาศขาย	จำนวนที่ขายทอดตลาดได้	คงเหลือ	หน่วย: บาท	
				ร้อยละของที่ขาย	ร้อยละของคงเหลือ
2543	66,241,102,303	36,669,246,258	29,571,856,045	55	45
2544	62,796,987,797	21,859,638,347	40,937,349,450	35	65
2545	81,554,692,119	27,562,018,018	53,992,674,101	33	67
2546	103,798,998,192	39,587,622,477	64,211,375,715	38	62
2547	107,325,822,207	84,730,172,078	22,595,650,129	79	21

ที่มา: รายงานประจำปี 2543 – 2547 กรมบังคับคดี กระทรวงยุติธรรม

แต่ละปีมีทรัพย์สินที่เข้ามาสู่กระบวนการบังคับคดีในปริมาณที่เพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่องบวกกับทรัพย์สินเดิมที่ค้างอยู่จะทำให้มียอดที่สะสมขึ้นทุกปี หากกรมบังคับคดีสามารถดำเนินการจำหน่ายทรัพย์สินได้มาก เจ้าหน้าที่ตามคำพิพากษาก็จะได้รับชำระหนี้ในจำนวนที่สูงด้วย โดยอาจได้รับชำระหนี้ครบถ้วนตามคำพิพากษา ทั้งหากมีเงินเหลือก็สามารถคืนให้กับลูกหนี้อันจะเป็นประโยชน์แก่ทุกฝ่าย เงินที่เจ้าหน้าที่และลูกหนี้ได้รับจะส่งผลให้มีเงินไหลเข้าสู่ระบบเศรษฐกิจต่อไป

ด้วยเหตุผลดังกล่าวจึงสนใจศึกษาว่าปัจจัยที่มีผลต่อการตัดสินใจซื้ออสังหาริมทรัพย์ของผู้สนใจซื้อจากการขายทอดตลาดของกรมบังคับคดีและปัญหาอะไรที่จะนำมาปรับปรุงเพื่อวางแผนการตลาดให้มีประสิทธิภาพมากขึ้น ทั้งประโยชน์ต่อผู้บริหารของกรมบังคับคดีจะได้หาแนวทางในการพัฒนาต่อไป

วัตถุประสงค์ของการศึกษา

เพื่อศึกษาปัจจัยที่มีผลต่อการตัดสินใจซื้ออสังหาริมทรัพย์ของผู้สนใจซื้อจากการขายทอดตลาดของกรมบังคับคดี

ประโยชน์ที่จะได้รับ

1. ทำให้ทราบถึงปัจจัยและปัญหาที่มีผลต่อการตัดสินใจซื้ออสังหาริมทรัพย์ของผู้สนใจซื้อจากการขายทอดตลาด ของกรมบังคับคดี
2. เพื่อประโยชน์สำหรับผู้บริหารของกรมบังคับคดี และใช้เป็นแนวทางการพัฒนาปรับปรุงการวางแผนกลยุทธ์การตลาดให้มีประสิทธิภาพ

นิยามศัพท์ที่ใช้ในการศึกษา

ปัจจัย หมายถึง ปัจจัยด้านการตลาด ได้แก่ ด้านผลิตภัณฑ์ ด้านราคา ด้านช่องทางการจำหน่าย ด้านส่งเสริมการตลาดและปัจจัยภายนอกอื่นๆ ที่มีผลต่อการตัดสินใจซื้ออสังหาริมทรัพย์ที่มีผลต่อการตัดสินใจซื้ออสังหาริมทรัพย์จากการขายทอดตลาดของกรมบังคับคดี

อสังหาริมทรัพย์ หมายถึง ที่ดินและที่อยู่อาศัย ประเภทบ้านเดี่ยว บ้านแฝด ทาวน์เฮ้าส์ ห้องชุด ที่ยึดมาจากลูกหนี้เนื่องจากการบังคับคดี ในกรุงเทพมหานคร

ผู้สนใจซื้อ หมายถึง บุคคลที่เข้ามาสนใจซื้ออสังหาริมทรัพย์ที่ประกาศขายทอดตลาดของกองจำหน่ายทรัพย์สิน กรมบังคับคดี กรุงเทพมหานคร

การขายทอดตลาด หมายถึง การขายทรัพย์สินของกองจำหน่ายทรัพย์สิน กรมบังคับคดีโดยการให้ผู้สนใจซื้อเข้าสู่ราคากันด้วยวาจาหรือเป็นหนังสือ และถ้าใครให้ราคาสูงก็จะตกลงขายโดยการเคาะไม้ของเจ้าพนักงานบังคับคดีให้กับผู้นั้น เพื่อนำเงินที่ได้จากการขายมาชำระหนี้ให้กับเจ้าหนี้ตามคำพิพากษา

กรมบังคับคดี หมายถึง หน่วยงานในสังกัดกระทรวงยุติธรรมมีฐานะเป็นกรมมีหน้าที่บังคับคดีให้เป็นไปตามคำพิพากษาและคำสั่งศาล