

ชื่อเรื่องการค้นคว้าแบบอิสระ ความสำเร็จของการขายทอดตลาดอสังหาริมทรัพย์
ตามแนวนโยบายการขายทอดตลาดทรัพย์สินของกรมบังคับคดี
กระทรวงยุติธรรม: กรณีศึกษาสำนักงานบังคับคดีจังหวัดลำพูน

ผู้เขียน นายกิตติพิศ ต้นประเสริฐ

ปริญญา รัฐประศาสนศาสตรมหาบัณฑิต

คณะกรรมการที่ปรึกษาการค้นคว้าแบบอิสระ

รองศาสตราจารย์ศิริพงษ์ ลดาวัลย์ ณ อยุรยา ประธานกรรมการ
อาจารย์ ดร.ปรีชา เจ็ญเจริญ กรรมการ
ผู้ช่วยศาสตราจารย์ไพรัช ตระการศิรินนท์ กรรมการ

บทคัดย่อ

การศึกษา เรื่อง ความสำเร็จของการขายทอดตลาดอสังหาริมทรัพย์ตามแนวนโยบายการขายทอดตลาดทรัพย์สินของกรมบังคับคดี กระทรวงยุติธรรม: กรณีศึกษาสำนักงานบังคับคดีจังหวัดลำพูน มีวัตถุประสงค์ 3 ประการ คือ เพื่อวิเคราะห์ 1) ความสำเร็จของการขายทอดตลาดอสังหาริมทรัพย์ตามแนวนโยบายการขายทอดตลาดทรัพย์สินของกรมบังคับคดี ในเขตพื้นที่รับผิดชอบของสำนักงานบังคับคดีจังหวัดลำพูน 2) ปัจจัยที่ส่งผลต่อความสำเร็จในการขายทอดตลาดอสังหาริมทรัพย์ของสำนักงานบังคับคดีจังหวัดลำพูนและ 3) ปัญหาและอุปสรรคที่เกิดขึ้นจากการขายทอดตลาดอสังหาริมทรัพย์ ตามแนวนโยบายการขายทอดตลาดทรัพย์สินของกรมบังคับคดี ตลอดจนหาแนวทางแก้ไขและปรับปรุงการปฏิบัติงานของเจ้าพนักงานบังคับคดีในกรณีการดำเนินการประกาศขายทอดตลาดอสังหาริมทรัพย์ฯ ให้มีประสิทธิภาพมากยิ่งขึ้น การศึกษานี้ได้ทำการเก็บรวบรวมข้อมูลจาก 2 กลุ่ม คือ (1) โจทก์หรือเจ้าหนี้ตามคำพิพากษา จำเลยหรือลูกหนี้ตามคำพิพากษา จำนวน 200 ราย ที่เข้าไปติดต่อดำเนินการบังคับคดี เกี่ยวกับการประกาศขายทอดตลาดอสังหาริมทรัพย์ ณ สำนักงานบังคับคดีจังหวัดลำพูน ในช่วงเดือนพฤศจิกายน 2547 ถึง มกราคม 2548 (2) เจ้าพนักงานบังคับคดีจังหวัดลำพูน จำนวน 5 ราย ผลการศึกษาสรุปได้ดังนี้

1. การดำเนินการประกาศขายทอดตลาดอสังหาริมทรัพย์ของสำนักงานบังคับคดีจังหวัดลำพูนตามแนวนโยบายการขายทอดตลาดทรัพย์สินกรมบังคับคดี ประสบความสำเร็จในระดับสูง

2. ปัจจัยที่ส่งผลต่อความสำเร็จในการขายทอดตลาดอสังหาริมทรัพย์ของสำนักงานบังคับคดีจังหวัดลำพูน ในระดับปานกลาง ได้แก่ ปัจจัยด้านบุคลากร ที่มีความพร้อมในการให้บริการ ด้านการบริหารจัดการ เช่น การวางแผนและการควบคุม การกำหนดแนวทางในการขายทอดตลาด ความเพียงพอ ทันสมัยของอุปกรณ์ เครื่องมือเครื่องใช้ กระบวนการติดต่อสื่อสาร โฆษณาประชาสัมพันธ์ ฯลฯ ส่วนปัจจัยด้านหลักเกณฑ์การขายทอดตลาดและนโยบาย ปัจจัยด้านการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ และความรู้ความเข้าใจของคู่ความมีความสัมพันธ์กับความสำเร็จในการขายทอดตลาดในระดับต่ำ

3. ปัญหาและอุปสรรคที่เกิดขึ้นจากการขายทอดตลาดทรัพย์สินฯ คือ บุคลากร ไม่เพียงพอและเหมาะสมกับปริมาณคดีที่รับผิดชอบ สถานที่ ห้องขายทอดตลาดคับแคบ อุปกรณ์เครื่องมือเครื่องใช้ไม่ทันสมัย ไม่เพียงพอ ไม่เหมาะสมกับการใช้งาน เช่น เครื่องคอมพิวเตอร์ เครื่องถ่ายเอกสาร ปัญหาด้านกฎหมาย กฎระเบียบ และแนวนโยบาย มีขั้นตอน เงื่อนไข และหลักเกณฑ์มาก ทำให้มีผลกระทบต่อการขายทอดตลาดอย่างมาก

4. ข้อเสนอแนะเกี่ยวกับแนวทางการแก้ไขและปรับปรุงการขายทอดตลาดทรัพย์สินฯ ด้านการบริหารจัดการและบุคลากร คือ

- 1) นำทรัพย์ออกขายให้ทันเวลา และมีปริมาณเพิ่มมากขึ้น
- 2) จัดระบบคอมพิวเตอร์ให้มีการบริการที่คู่ความและประชาชนสามารถตรวจค้นข้อมูลได้เอง
- 3) มีการประชาสัมพันธ์การขายแบบเชิงรุก
- 4) จัดช่องทางการเข้าถึงข้อมูลเกี่ยวกับการขายทอดตลาดหลายช่องทาง
- 5) จัดและขยายสถานที่ห้องขายทอดตลาดให้กว้างขึ้น
- 6) จัดสรรให้มีอุปกรณ์ เครื่องมือ เครื่องใช้ที่มีความทันสมัย สามารถรองรับงานและเพียงพอกับการปฏิบัติงาน ได้อย่างเต็มประสิทธิภาพ
- 7) เพิ่มประสิทธิภาพในการทำงานของเจ้าพนักงานและพัฒนาการให้บริการที่รวดเร็ว และมีประสิทธิภาพยิ่งขึ้น

Independent Study Title	Achievement of the Immovable Property Sale by Auction Policy of Legal Execution Department, Ministry of Justice: A Case Study of Lamphun Legal Execution Office	
Author	Mr. Kittipoj Tanprasert	
Degree	Master of Public Administration	
Independent Study Advisory Committee	Associate Professor Siripong Ladavalya Na Ayudhya	Chairperson
	Lecturer Dr. Preecha Jengialern	Member
	Assistant Professor Pairat Trakarnsirinont	Member

ABSTRACT

The study of the “Achievement of the Immovable Property Sale by Auction Policy of Legal Execution Department, Ministry of Justice: A Case Study of the Lamphun Legal Execution Office” has the purpose of analyzing the following three issues (1) the success of the sale of immovable property by auction policy conducted by the Legal Execution Department in the areas under the jurisdiction of the Lamphun Legal Execution Office (2) various factors affecting the success of the sale of immovable property by auction conducted by the Lamphun Legal Execution Office, and (3) problems and obstacles encountered by selling immovable property as carried out under the auction policy of the Legal Execution Department. In addition, ways and means of improving and rectifying the Legal execution officials’ management in the case where the sale of immovable property showing the lack of efficiency are also suggested.

Data for this study were collected from 2 groups of informants as follows:

- (1) Plaintiffs or creditors as well as defendants or debtors in accordance with the court’s sentence, 200 in number, who had been in legal contract with the Lamphun Legal Execution Office for legal procedure concerning the sale of immovable property during the period of November B.E. 2547 and January B.E. 2548 and
- (2) Five Legal Execution Officials of Lamphun

The result of the study can be summarized as follows:

1. The success of the advance notice for the sale of immovable property by auction conducted by the Lamphun Legal Execution Office according to the auction policy of the Legal Execution Department can be rated as high
2. The success of the sale of immovable property by auction of the Lamphun Legal Execution office can be related at the 'medium' level because of the following factors: the preparedness for giving services of the personnels, the administration and management such as planning and controlling, determining the effective procedure of auction, the adequacy and modernization of equipment and tools, communication process, advertisement and public relation etc. while the relationship between the success of the auction sales and the policy and the principles of auction sales, the development of immovable properties and the knowledge and understanding of legal partners can be related as low.
3. The problems and obstacles confronted by the auction sales of immovable Properties can be cited as follows: the lack of qualified personnels for the increasing legal cases in responsibility, the room for auction sales is too narrow, instrument for working such as computers and duplicaters are out-dated, insufficient and unsuitable for working; some of the legal, technical problems are related to law, regulations and policy that are bedecked with steps, conditions and criteria that have negative effect on auction sales.
4. Recommendations for the improvement of the auction sales of immovable properties regarding the management and personnels are as follows:
 - 1) Properties in a larger quantities should be sold in time.
 - 2) Computerizing system should be improved so that legal partners and the public can search for desirable data themselves.
 - 3) Efficient public relations aggressive sales methods should be adopted.
 - 4) Different accesses to the data related to auction sales should be provided.
 - 5) The space of the auction room should be enlarged.
 - 6) Equipment and instrument should be updated and modernized in order to meet efficiently the demand of increasing responsibility,
 - 7) Efficiency of the personnels should be improved so that more effective and faster services can be rendered.