

**ลิขสิทธิ์** : สถาบันคลังสมองของชาติ  
**ปี** : 2564  
**ชื่อเรื่อง** : การสำรวจอสังหาริมทรัพย์ค้ำขายทอดตลาดเพื่อพัฒนาระบบการบริหารสินทรัพย์ของ  
กรมบังคับคดี  
**เมือง** : กรุงเทพฯ  
**ภาษา** : ไทย  
**สถานที่พิมพ์** : สำนักงานศูนย์วิจัยและให้คำปรึกษาแห่งมหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์  
**นักวิจัย** : อาจารย์ พ.ต.ต.ดร.ชวนีสร์ เจนการ  
**บทคัดย่อ** :

โครงการวิจัยชิ้นนี้เป็นความร่วมมือกับกรมบังคับคดีในการศึกษาเพื่อผลักดันแนวทางการนำสินทรัพย์  
ด้อยค่าที่ค้ำขายทอดตลาดเป็นเวลานานมาเข้าสู่กระบวนการบริหารจัดการและพัฒนาทรัพย์สินให้เกิดขึ้นโดย  
ทำการสำรวจทรัพย์ค้ำขายทอดตลาดของกรมบังคับคดีเกินกว่า 10 ปีขึ้นไปซึ่งเป็นตัวชี้วัดการปฏิบัติราชการ  
ของกรมบังคับคดี ในการวิจัยครั้งนี้ได้สำรวจทรัพย์ค้ำขายทอดตลาดจำนวน 3,028 ตัวอย่างจากทรัพย์  
ค้ำขายทอดตลาดเกินกว่า 10 ปีขึ้นไปทั้งหมด 18,585 รายการ ผลการสำรวจพบว่าปัญหาที่ทำให้  
อสังหาริมทรัพย์ค้ำขายทอดตลาดเป็นเวลานานที่น่าสนใจ ได้แก่ ทรัพย์ผู้ประกันวางศาลซึ่งเป็นทรัพย์ด้อย  
มูลค่า เจ้าหนี้ไม่ยอมวางเงินค่าใช้จ่าย ทรัพย์มรดกยังไม่ทำเรื่องทายาท มีการโต้แย้งกรรมสิทธิ์ การประวิงเวลา  
ของลูกหนี้ และทรัพย์ที่ขายไม่ได้โดยสภาพ ในงานวิจัยชิ้นนี้ได้เสนอแนวทางแก้ไขปัญหาดังกล่าวโดยเปิด  
โอกาสให้ทรัพย์ผู้ประกันวางศาลตกเป็นของแผ่นดิน นำทรัพย์ประกาศขายยาวในระบบผ่านช่องทางออนไลน์  
นำที่ดินเพื่อการเกษตรมาบริหารจัดการผ่านสถาบันบริหารจัดการธนาคารที่ดินและสำนักงานการปฏิรูปที่ดิน  
เพื่อเกษตรกรเพื่อช่วยเหลือผู้ไร้ที่ทำกิน นำทรัพย์ห้องชุดร้างและที่ดินเปล่าเขตชุมชนมาบริหารจัดการผ่าน  
สถาบันพัฒนาองค์กรชุมชนเพื่อช่วยเหลือผู้มีรายได้น้อยที่ไม่มีที่อยู่อาศัยของตนเอง และพัฒนาระบบการบังคับ  
คดีเพื่อแก้ปัญหาข้อขัดข้อง

**คำสำคัญ:** ทรัพย์ค้ำขายทอดตลาด, ขายทอดตลาด, การปฏิรูปที่ดิน, การบังคับคดี

**Copyright** : Knowledge network institute of thailand  
**Year** : 2021  
**Title** : The Exploration of Non-Executable Properties in the Legal Execution  
Procedure for the Asset Management Development  
**City** : Bangkok  
**Language** : Thai  
**Publisher** : Thammasat University Research and Consultancy Institute  
**Researcher** : Pol.Maj.Gen. Dr. Chavanut Janekarn  
**Abstract** :

This research project is a collaboration with the Legal Execution Department (LED) to push forwards the idea of bringing the non-saleable assets at auction into the process of asset management and development. A survey of asset was conducted with a total of 3,028 samples from the existing 18,585 non-saleable assets in the legal execution process, which are included in the performance indicators of LED fast legal execution. The results of the survey found that the problem of real estate being held at auction for a long time are as follows: bail guarantors' poor properties; the creditor's delay payment of the legal execution expenses to start the auction process; inheritance has not done on heirs; ownership disputes; debtors' action to delay the process; and unsalable assets by conditions. In this research, some solutions were proposed to address such problems as: allowing the state take possession of the poor property for asset management; initiating online auction and placing unsold properties in the system for later access; developing non-saleable agricultural land for the landless farmer; developing abandoned condos and vacant land in the community area for low-income people who cannot get access to financial loans; and pushing forwards other property management methods into civil enforcement process.

**Key words:** non-salable asset, unsalable asset, state auction, land reform, legal execution, civil enforcement.