

## บทที่ 2

### ความเป็นมาของการประเมินมูลค่าทรัพย์สินในประเทศไทย ปัญหาความรับผิดทางกฎหมายของผู้ประเมินในประเทศไทย

ในบทนี้จะอธิบายให้เห็นถึงความเป็นมาของการประเมินมูลค่าทรัพย์สินในประเทศไทย บทบาทหน้าที่และความรับผิดทางกฎหมายของผู้ประเมินโดยทั่วไป เพื่อทำให้เกิดความเข้าใจและเป็นพื้นฐานความรู้ก่อนนำไปสู่การอธิบายรายละเอียด และวิเคราะห์สภาพปัญหาที่เกิดขึ้นของระบบควบคุมการประกอบวิชาชีพประเมินมูลค่าทรัพย์สินและความรับผิดของผู้ประเมิน ทั้งในประเทศและต่างประเทศ

#### 2.1 ความหมายของการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน (Appraisal, Valuation)

ความหมายของการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ตามที่นักวิชาการได้ให้ไว้มีหลายความหมาย อาทิ เช่น การประเมินราคาทรัพย์สิน (Valuation) เป็นการกำหนดหรือกะประมาณราคาทรัพย์สิน โดยผู้ที่มีความรู้ และประสบการณ์ หรือมีวิชาชีพ และเป็นที่ยอมรับ ว่าทรัพย์สินใดทรัพย์สินหนึ่งควรมีราคาเท่าใด โดยการประเมินราคานั้นเป็นการกำหนดมูลค่าโดยประมาณ (Estimate Value) ของทรัพย์สินนั้นในขณะใดขณะหนึ่ง และมูลค่าส่วนใหญ่ที่นำมาประเมินราคาทรัพย์สินมักจะเป็นราคาตลาด (Market Value) เสมอ จึงอาจกล่าวได้ว่าการประเมินราคาทรัพย์สิน เป็นการกะประมาณ จากราคาตลาดที่มีการซื้อขายกันอย่างเป็นธรรม (fair market value)<sup>1</sup>

การประเมินราคา คือ กระบวนการสืบหาข้อมูลเพื่อได้มาซึ่งมูลค่าทรัพย์สิน โดยผ่านการวิเคราะห์ และกำหนดค่าออกมาเป็นตัวเลข ณ วันที่ประเมิน<sup>2</sup>

การประเมินราคา หรือ Valuation มีความหมายในลักษณะตามพจนานุกรมศัพท์เศรษฐศาสตร์ หมายถึง กระบวนการวัดมูลค่าสินค้า ทรัพย์สิน และหนี้สินโดยมีวัตถุประสงค์

<sup>1</sup> นิพัทธ์ จิตรประสงค์, "การประเมินราคาทรัพย์สิน" เอกสารประกอบการสัมมนาการฝึกอบรมผู้พิพากษาหัวหน้าศาล (สถาบันพัฒนาข้าราชการฝ่ายตุลาการ กระทรวงยุติธรรม, 2532), หน้า 1.

<sup>2</sup> ศิริ เกวลินสุภะดี, "ความรู้ทั่วไปเกี่ยวกับการประเมินราคาทรัพย์สิน", ใน Housing and Real Estate Financing (ม.ป.ท.,ม.ป.ป.) หน้า 17. อ้างในวิทยานิพนธ์ จันทวิมล รัตนันตชัย การเปรียบเทียบการประเมินราคาทรัพย์สิน 3 วิธี : กรณีศึกษาบ้านเดี่ยวพักอาศัยฝั่งกรุงเทพตะวันตก

ต่าง ๆ กัน<sup>3</sup> หรือตาม Black's Law Dictionary การประเมินราคา หมายถึงกระบวนการกำหนดมูลค่าของสิ่งของหรือสิ่งต่างๆ ที่มีตัวตน นอกจากนี้ สถาบันผู้ประเมินราคาอสังหาริมทรัพย์แห่งอเมริกา (The American Institute of Real Estate Appraiser) ได้กำหนดนิยามการประเมินราคาว่า หมายถึง ผลสรุปของวิธีและเทคนิคการประเมินราคา ซึ่งผู้ประเมินราคาได้นำข้อเท็จจริงที่มีอยู่มาประยุกต์ใช้กับกระบวนการประเมินราคา เพื่อแสดงความเห็นเกี่ยวกับมูลค่า จากนิยามเหล่านี้ อาจสรุปความหมายของการประเมินราคาทรัพย์สินได้ว่า หมายถึง การให้ความเห็นเกี่ยวกับมูลค่าหรือราคาของทรัพย์สิน โดยอาศัยกระบวนการหรือเทคนิควิธีการ เพื่อวัตถุประสงค์บางอย่าง ดังนั้น ผู้ประเมินราคาทรัพย์สินย่อม หมายถึง ผู้ให้ความเห็นเกี่ยวกับมูลค่าหรือราคาทรัพย์สินซึ่งความเห็นดังกล่าว จะต้องไม่เกิดจากความนึกคิดส่วนตัวหรือตามอำเภอใจของผู้ประเมิน แต่จะต้องเกิดจากการวิเคราะห์โดยอาศัยหลักวิชา หรือความรู้เฉพาะด้านเพื่อให้ได้ผลสรุปด้านมูลค่าหรือราคาของทรัพย์สินที่เป็นที่ยอมรับและเชื่อถือ<sup>4</sup>

ความน่าเชื่อถือของมูลค่าทรัพย์สินที่ประเมินได้ สามารถพิจารณาได้จาก :

1. การเก็บรวบรวมข้อมูลที่ต้อง เหมาะสม และเพียงพอ
2. การเลือกวิธีการประเมินที่เหมาะสมกับลักษณะของทรัพย์สินตามที่

กำหนด

ในมาตรฐานวิชาชีพ

3. การเลือกใช้วิธีการวิเคราะห์อย่างถูกต้อง และเหมาะสมตามหลักมาตรฐานวิชาชีพ
4. การคำนวณ วิเคราะห์และสรุปผลของมูลค่าประเมินที่ถูกต้องและ

เหมาะสม

5. การเปิดเผยข้อมูลที่เกี่ยวข้องในรายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินอย่างเพียงพอ และเป็นไปตามมาตรฐานจรรยาบรรณวิชาชีพ

<sup>3</sup> วันรักษ์ มิ่งมณีนาคนิ และคณะ, พจนานุกรมศัพท์เศรษฐศาสตร์, สำนักพิมพ์มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์, พิมพ์ครั้งที่ 8, กรุงเทพฯ: 2541, หน้า 289., อ้างถึงใน ศิริพร เข้มธงชัย, รายงานการศึกษาวิจัยเรื่องการควบคุมการประกอบอาชีพประเมินราคาทรัพย์สินของต่างประเทศ (ฉบับสมบูรณ์), ครั้งที่พิมพ์: สำนักพิมพ์, ปีพิมพ์, หน้า 1.

<sup>4</sup> ศิริพร เข้มธงชัย, รายงานการศึกษาวิจัยเรื่องการควบคุมการประกอบอาชีพประเมินราคาทรัพย์สินของต่างประเทศ (ฉบับสมบูรณ์), ครั้งที่พิมพ์: สำนักพิมพ์, ปีพิมพ์, หน้า 1.

## 2.2 วัตถุประสงค์ของการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

การประเมินราคาทรัพย์สินทั้งในประเทศไทยและต่างประเทศล้วนมีความมุ่งหมายที่จะนำมูลค่าทรัพย์สินที่ได้จากการประเมินไปใช้ในวัตถุประสงค์อย่างใดอย่างหนึ่ง ดังนี้

2.2.1 เพื่อการกู้เงิน โดยมีหลักประกันการกู้เงินก่อนที่ผู้ให้กู้จะตกลงให้ผู้กู้ทำการกู้เงิน ผู้กู้จะต้องแสดงหลักประกันการชำระหนี้ต่อผู้ให้กู้ ซึ่งส่วนใหญ่ได้แก่ ทรัพย์สินประเภทอสังหาริมทรัพย์ และเพื่อให้เกิดความเป็นธรรมแก่ผู้กู้และผู้ให้กู้ ทั้งสองฝ่ายต้องจัดให้มีการประเมินมูลค่าทรัพย์สินเพื่อให้ทราบมูลค่าของหลักประกัน และเพื่อนำมาใช้ประกอบการพิจารณาให้ผู้กู้เงิน

2.2.2 เพื่อการซื้อขายทรัพย์สิน ผู้ซื้อและผู้ขายต้องการให้มีการประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่เป็นกลางเพื่อกำหนดราคาซื้อขายที่น่าพอใจแก่ทั้งผู้ซื้อและผู้ขาย

2.2.3 เพื่อการประกันภัย การประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่เอาประกันเพื่อให้ทราบมูลค่าที่ใกล้เคียงความเป็นจริงที่สุด จะช่วยทำให้ผู้เอาประกันเสียค่าเบี้ยประกันที่เหมาะสมและได้รับความคุ้มครองอย่างคุ้มค่า

2.2.4 เพื่อการลงทุน การประเมินมูลค่าทรัพย์สินช่วยให้ผู้ที่มาลงทุนในบริษัทใดบริษัทหนึ่งทราบมูลค่าทรัพย์สินของบริษัทนั้น และนำมาใช้ประกอบการตัดสินใจในสัดส่วนที่ตนจะลงทุน

2.2.5 เพื่อวัตถุประสงค์เกี่ยวกับบริษัท ได้แก่ การแยกหรือรวมกิจการ การชำระบัญชี หรือการล้มละลายการประเมินมูลค่าทรัพย์สินจะช่วยทำให้ผู้เกี่ยวข้องตัดสินใจดำเนินการได้อย่างถูกต้อง เช่น กรณีแยกบริษัทหรือการชำระบัญชีหรือล้มละลาย จะได้แบ่งทรัพย์สินในระหว่างผู้เกี่ยวข้องอย่างเป็นธรรม หรือกรณีรวมบริษัท จะได้ทราบสัดส่วนของตนที่นำมารวมในบริษัทแม่

ตามที่กล่าวมาแล้วข้างต้น เป็นวัตถุประสงค์ของการประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่มีอยู่ในภาคเอกชนหากพิจารณาการดำเนินการในภาครัฐ การประเมินราคาทรัพย์สินได้เข้าไปมีบทบาทสำคัญในการบรรลุวัตถุประสงค์ของการดำเนินการของรัฐในหลายประการ ได้แก่

2.2.6 เพื่อการเก็บภาษีอากร หรือค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนสิทธิ และนิติกรรมในที่ดิน ราชอาณาจักรการประเมินมูลค่าทรัพย์สินในการคำนวณทุนทรัพย์เพื่อเรียกเก็บภาษีอากรในประเภทภาษีบำรุงท้องที่ หรือเรียกเก็บค่าจดทะเบียนและนิติกรรมในที่ดิน และนำมาเป็นรายได้สำคัญของรัฐ

2.2.7 เพื่อการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ รัฐอาศัยการประเมินมูลค่าทรัพย์สินในการกำหนดค่าทดแทนการเวนคืนให้แก่เอกชน

2.2.8 เพื่อการเข้าตลาดหลักทรัพย์ การเสนอขายหลักทรัพย์ต่อประชาชนในตลาดหลักทรัพย์ บริษัทจะต้องแสดงข้อมูลเกี่ยวกับมูลค่าทรัพย์สินของตนเพื่อสร้างความน่าเชื่อถือให้แก่ผู้ที่จะลงทุนซื้อขายหลักทรัพย์ของบริษัท

## 2.3 หลักหรือวิธีการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

หลักหรือวิธีการประเมินมูลค่า หรือราคาของทรัพย์สินเพื่อให้ได้มูลค่าตลาด (Market Value) ซึ่งเป็นที่ยอมรับโดยทั่วไปมี 3 วิธีที่สำคัญ คือ วิธีต้นทุน วิธีเปรียบเทียบตลาด และวิธีรายได้

1. วิธีต้นทุน (Cost Approach) คือ วิธีหามูลค่าทรัพย์สินจากการประมาณการต้นทุนก่อสร้างใหม่ของสิ่งก่อสร้างหักด้วยค่าเสื่อมราคา จากนั้น บวกด้วยมูลค่าของที่ดิน
2. วิธีเปรียบเทียบตลาด (sales comparison approach) คือ วิธีหามูลค่าทรัพย์สินจากการเปรียบเทียบราคาซื้อขายทรัพย์สินที่มีลักษณะคล้ายคลึงกันในตลาด
3. วิธีรายได้ (income capitalization approach) คือ วิธีหามูลค่าทรัพย์สินโดยคำนึงถึงรายได้สุทธิที่คาดว่าจะได้รับ แล้วแปลงมาเป็นมูลค่า<sup>5</sup>

นายไพโรจน์ ซึ่งศิลป์ ได้กล่าวไว้ในหนังสือหลักการประเมินมูลค่าทรัพย์สินว่า การประเมินราคาที่ได้ใช้เป็นสากลแบ่งออกเป็น 3 วิธีคือ วิธีเปรียบเทียบข้อมูลตลาด วิธีต้นทุน และวิธีรายได้ โดยมีรายละเอียด ดังนี้<sup>6</sup>

- 1) วิธีเปรียบเทียบข้อมูลตลาด เป็นวิธีการที่ง่ายและเปรียบเทียบโดยตรงเพื่อที่จะให้มูลค่าออกมา โดยเปรียบเทียบกับทรัพย์สินที่มีลักษณะคล้ายคลึงกันกับทรัพย์สินที่กำลังทำการประเมินราคาอยู่ในชุมชนนั้น ๆ ถ้ามีข้อมูลการซื้อขายตลาดที่เพียงพอ ซึ่งการซื้อขายก็จะต่างวาระและสถานที่จึงต้องทำการปรับแก้ส่วนต่าง ๆ ของข้อมูล เพื่อที่จะเปรียบเทียบได้กับข้อมูลที่กำลังประเมินราคา ก็จะได้มูลค่าทรัพย์สินโดยนำข้อมูลต่าง ๆ เหล่านั้นมาพิจารณาเปรียบเทียบทางกายภาพ อัตราประโยชน์ ทำเลที่ตั้ง ระยะเวลา โดยการเพิ่มขึ้นหรือลดลงโดยคิดเป็นเงินบาทจะเห็น

<sup>5</sup> ศิวพร เข้มมอชชัย, รายงานการศึกษาวิจัยเรื่องการควบคุมการประกอบอาชีพประเมินราคาทรัพย์สินของต่างประเทศ (ฉบับสมบูรณ์), ครั้งที่พิมพ์: สำนักพิมพ์, ปีพิมพ์, หน้า 7.

<sup>6</sup> ไพโรจน์ ซึ่งศิลป์, หลักการประเมินราคาทรัพย์สิน, พิมพ์ครั้งที่ 2, โรงพิมพ์สุภาวดี, 2530 หน้า 42.

ได้ว่าวิธีนี้เป็นการปรับแก้ เป็นการเปรียบเทียบระหว่างสิ่ง 2 สิ่ง ซึ่งไม่เหมือนกัน และจุดอ่อนที่สุดของวิธีนี้ก็คือ การขาดแคลนข้อมูลเปรียบเทียบ ซึ่งถ้าไม่มีข้อมูลใดที่เหมาะสม สำหรับเปรียบเทียบผู้ประเมินราคาก็ควรใช้วิธีสมมติในการพัฒนาให้ได้ประโยชน์สูงสุดและดีที่สุด โดยสมมติว่า ถ้าจะพัฒนาที่ดินดังกล่าวให้ได้ประโยชน์สูงสุด และดีที่สุดแล้วให้อัตรผลตอบแทนที่เหมาะสม ที่เหลือสุดท้ายหลังจากหักค่าใช้จ่ายทั้งหมดแล้วก็จะเป็นตัวแทนของราคาที่ดินที่ยังไม่ได้พัฒนา

2) วิธีต้นทุน มูลค่าของวิธีนี้ก็หาได้จากการคิดหามูลค่าของต้นทุนทดแทนใหม่ของทรัพย์สิน แล้วก็คำนวณค่าเสื่อมราคาแล้วนำไปหักออก ก็จะได้มูลค่าตามสภาพของทรัพย์สินแล้วบวกด้วยมูลค่าของที่ดินก็จะได้มูลค่าของทรัพย์สิน การคิดมูลค่าทดแทนใหม่ของทรัพย์สิน ก็มีวิธีคิดอยู่ 3 วิธีคือ การสำรวจปริมาณ การทดแทนต่อหน่วยต้นทุนก่อสร้าง การเปรียบเทียบค่าก่อสร้างตามราคาตลาด โดยเทียบต่อตารางเมตรหรือโดยเทียบต่อคิวบิกเมตร

3) วิธีรายได้ ก็เป็นการหามูลค่าโดยการคำนวณหามูลค่าปัจจุบันจากการคาดคะเนรายได้ในอนาคต ซึ่งก็จะมีคำถามต่าง ๆ ที่จะต้องหา คือ จะคาดคะเนรายได้ได้เท่าใด ระยะเวลาเป็นอย่างไรและผลตอบแทนจะเป็นอย่างไร ซึ่งทั้งหมดนี้ก็จะหามูลค่าออกมาได้ วิธีนี้ผู้ประเมินควรจะทราบความเคลื่อนไหวของตลาด เป็นอย่างดี อุปสงค์และอุปทานมีแนวโน้มเป็นอย่างไร

การหาความสัมพันธ์ของมูลค่าและประเมินมูลค่าสุดท้าย หลังจากที่ได้หามูลค่าวิธีการต่าง ๆ ทั้ง 3 วิธีแล้ว ผู้ประเมินราคาจะต้องสรุปหามูลค่าของทรัพย์สิน ซึ่งก็จะต้องไม่มีสูตรตายตัวใด ๆ ว่าจะได้มูลค่าสุดท้ายออกมา แต่ส่วนมากจะเป็นการปรับแก้ตัดสินใจของผู้ประเมินราคาเองว่า ข้อมูลจากวิธีใดที่ใกล้เคียงกับความเป็นไปของตลาด และข้อมูลใดที่เรายังขาดอยู่ ซึ่งก็จะต้องชั่งน้ำหนักดูแล้วออกความเห็นของมูลค่าการให้น้ำหนักว่าจะมากน้อยกับมูลค่าของตัวใดตัวหนึ่งก็พิจารณาดูว่า ข้อมูลของแต่ละวิธีที่หาได้ ในการนำมานั้นมีความถูกต้องเพียงใด ถ้ามีความถูกต้องมากก็ให้น้ำหนักมาก ถ้าถูกต้องน้อยหรือว่ามีกำเริบ มีความไม่แน่นอน มีความเสี่ยง หรือความเป็นไปได้ก็น้อย ก็พยายามให้น้ำหนักน้อย หรืออาจจะไม่ใช้เลยก็ได้ ดังนั้นข้อสรุปจากการพิจารณาการให้น้ำหนักดังกล่าวแล้ว ผลสรุปที่ได้ก็จะเป็นเลขตัวหนึ่ง ซึ่งเป็นความเห็นของผู้ทำการศึกษาวิเคราะห์ประเมินราคาทรัพย์สินนั้น ๆ ซึ่งไม่จำเป็นจะต้องเท่ากันกับความเห็นผู้อื่น ซึ่งแต่ละความเห็นของผู้ประเมินราคา ก็อาจจะมีได้หลาย ๆ มูลค่าที่แตกต่างกันออกไป ขึ้นอยู่กับว่าข้อมูลต่าง ๆ ที่นำมาช่วยในการพิจารณาก็ได้ แต่อยากจะแนะนำว่าในการออกความเห็นมูลค่าตลาดตัวใดตัวหนึ่งของผู้ประเมินราคา ก็ควรจะมีเหตุผลว่าทำไมถึงได้เท่า นั้นโดยใช้ข้อมูลของอะไรมาพิจารณา

## 2.4 กระบวนการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

การประเมินราคาทรัพย์สินต้องอาศัยความรู้และเทคนิควิชาการเฉพาะด้านผู้ประกอบวิชาชีพประเมินราคาทรัพย์สินจึงไม่อาจเป็นใครก็ได้ แต่จะต้องผู้ที่มีความรู้ความเชี่ยวชาญในหลักการประเมินราคา และจะต้องมีความรอบรู้ในเรื่องที่เกี่ยวข้อง เพื่อจะนำความรู้มาใช้วิเคราะห์ข้อมูลประกอบการให้ความเห็นเกี่ยวกับมูลค่าทรัพย์สินได้ เรื่องที่ผู้ประเมินควรมีความรอบรู้ ได้แก่ ความรู้ขั้นมูลฐานทางเศรษฐกิจ เพื่อวิเคราะห์คุณค่าของทรัพย์สินจากการนำไปใช้ประโยชน์ ความรู้ในเรื่องกฎหมาย เพื่อจะได้ทำการประเมินราคาให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์เกี่ยวกับการประเมินที่กำหนดไว้ในกฎหมาย รวมไปถึงความรู้เกี่ยวกับทรัพย์สินที่จะทำการประเมิน ความรู้ด้านการบัญชี ภาษี การเงิน หรือความรู้ในเรื่องธุรกรรมต่าง ๆ เช่น การซื้อขายที่ดิน เป็นต้น

จากการที่การประเมินราคาทรัพย์สินมีความสำคัญต่อระบบเศรษฐกิจของประเทศ ในหลายประการ และเกี่ยวข้องกับสิทธิหรือประโยชน์ของบุคคลหลายฝ่าย ผู้ประเมินราคาจึงต้องทำการประเมินราคาด้วยความยุติธรรม เสนอความเห็นอย่างถูกต้องตามหลักวิชาและเป็นกลางไม่เข้าข้างฝ่ายใดฝ่ายหนึ่ง รวมถึงไม่เข้าไปมีส่วนได้เสียในเรื่องที่ตนเป็นผู้ประเมินราคา กล่าวคือ ผู้ที่จะประกอบอาชีพประเมินราคาทรัพย์สิน จะต้องมีความสมบัติที่สำคัญอย่างน้อยสองประการ คือ ต้องเป็นผู้ที่มีทั้งความรู้ความเชี่ยวชาญในหลักวิชาการประเมินราคา และมีความรอบรู้ในเรื่องต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการประเมินราคา (ไม่ใช่ประเมินราคาตามอำเภอใจ) และต้องเป็นผู้มีจรรยาบรรณปฏิบัติงานด้วยความรับผิดชอบต่ออาชีพ ด้วยความเป็นกลาง สุจริต และเป็นธรรม ลักษณะเช่นนี้ ทำให้การประกอบอาชีพประเมินราคาทรัพย์สิน มีความแตกต่างจากการประกอบอาชีพธรรมดา โดยมีลักษณะเป็นการประกอบวิชาชีพอย่างหนึ่ง ผู้ประเมินราคาจึงต้องเป็นผู้ที่ได้รับความเชื่อถือและความไว้วางใจจากผู้ใช้บริการ

กระบวนการประเมินมูลค่าทรัพย์สินอาจสรุปเป็น 7 ขั้นตอน ดังนี้

2.4.1 การกำหนดปัญหาการประเมินราคา คือ การกำหนดเป้าหมายอย่างชัดเจนของการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ประกอบด้วย การกำหนดทรัพย์สินที่จะประเมินราคา กำหนดสิทธิที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สิน วันที่ทำการประเมิน วัตถุประสงค์ในการประเมิน และคำจำกัดความของมูลค่า

2.4.2 การวิเคราะห์เบื้องต้นและการเตรียมแผนงานประเมินมูลค่าทรัพย์สิน คือ การกำหนดแผนการประเมินว่าต้องดำเนินการอย่างไรบ้าง

2.4.3 การรวบรวมและการวิเคราะห์ข้อมูล เพื่อให้ทราบแนวโน้มและความเคลื่อนไหวของตลาด

2.4.4 การวิเคราะห์การใช้ประโยชน์สูงสุดและดีที่สุด เพื่อช่วยจำแนกลักษณะทรัพย์สินที่นำมาเปรียบเทียบ จะได้เปรียบเทียบกับทรัพย์สินที่มีลักษณะการใช้ประโยชน์สูงสุดและดีที่สุดที่เหมือนหรือคล้ายกัน

2.4.5 การประเมินมูลค่า คือการประมาณการมูลค่าของทรัพย์สินโดยอาศัยวิธีการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

2.4.6 การหาความสัมพันธ์ของมูลค่าและประเมินมูลค่าสุดท้าย คือการสรุปหามูลค่าทรัพย์สินจากมูลค่าที่ได้จากวิธีการประเมินตาม ข้อ 2.4.5

2.4.7 การจัดทำรายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน คือ การจัดทำรายงานที่ให้ข้อสรุปพร้อมรายละเอียดที่จำเป็นจากการศึกษาวิเคราะห์ รายงานการประเมินจึงเป็นเป้าหมายสุดท้ายของการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน และทำให้งานประเมินมูลค่าทรัพย์สินเสร็จสิ้น รายงานประเมินประกอบด้วยสามส่วนหลักคือ ส่วนที่เป็นข้อมูลข้อเท็จจริงเกี่ยวกับทรัพย์สิน ส่วนที่เป็นการศึกษาวิเคราะห์ข้อมูลตลาด และส่วนที่เป็นการประเมินราคาสรุปความเห็น<sup>7</sup>

### ความสำคัญของรายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

รายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินคือ ผลงานการปฏิบัติงานประเมินมูลค่าทรัพย์สินของผู้ประเมินตามคำสั่งของลูกค้า ซึ่งผู้ประเมินจะต้องนำเสนอต่อลูกค้าเพื่อให้ทราบความเห็นของผู้ประเมินต่อมูลค่าของทรัพย์สินที่ประเมิน ซึ่งรายงานการประเมินจะต้องแสดงข้อมูลที่ชัดเจนและเพียงพอแก่ผู้ใช้รายงานในเรื่องเกี่ยวกับข้อมูลที่ใช้ในการประเมิน การวิเคราะห์ การสรุปมูลค่า และการให้ความเห็นของผู้ประเมิน

ตามมาตรฐานวิชาชีพเรื่องที่ 10 รายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ได้กำหนดมาตรฐานรูปแบบรายงานการประเมินที่ถือว่าถูกต้องและเป็นไปตามมาตรฐานอย่างน้อยต้องประกอบด้วยรายละเอียดต่างๆ ดังต่อไปนี้

- (1) ชื่อลูกค้าผู้รับบริการและผู้ใช้รายงานการประเมิน (ผู้รับรายงาน)

<sup>7</sup> 1. ไพโรจน์ จึงศิลป์, "หลักการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน," หน้า 6 และหน้า 34 และ 2. สมพร บุรินทรวิฑูล, "การทำ ความเข้าใจกับรายงานการประเมินราคาทรัพย์สิน," วารสารนักประเมินราคาไทย, เล่มที่ 14 (พ.ศ. 2543), หน้า 6 ช้างใน ศิริพร เอี่ยมรงค์ชัย,

- (2) คำสั่งและเงื่อนไขในการว่าจ้าง
- (3) วัตถุประสงค์ของการประเมิน
- (4) หลักเกณฑ์การประเมิน
- (5) รายละเอียดเกี่ยวกับทรัพย์สินที่ประเมิน ได้แก่

- ประเภททรัพย์สิน
- รายละเอียดที่ตั้งทรัพย์สิน
- รายละเอียดเกี่ยวกับที่ดิน
- รายละเอียดเกี่ยวกับอาคารและสิ่งปลูกสร้าง
- ทำเลที่ตั้งและสภาพแวดล้อมของทรัพย์สิน
- สมมติฐานเพิ่มเติมหรือสมมติฐานพิเศษที่ผู้ประเมินเห็นว่าอาจส่งผลโดยตรงต่อมูลค่าทรัพย์สินที่ประเมิน
- เงื่อนไขและข้อจำกัดในการประเมิน
- ทางเข้าออกตามกฎหมายของทรัพย์สิน
- การตรวจสอบเอกสารสิทธิของทรัพย์สินที่ประเมิน
- การตรวจสอบยืนยันที่ตั้งของทรัพย์สิน
- ข้อกำหนดของกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
- วันที่ประเมิน
- วิธีการประเมิน
- การวิเคราะห์ผลสรุปมูลค่าทรัพย์สิน
- การมีส่วนได้เสียในทรัพย์สินที่ประเมิน
- การลงลายมือชื่อของผู้ประเมิน (ซึ่งต้องเป็นผู้ประเมินที่ได้รับความเห็นชอบจากสมาคม

วิชาชีพ โดยระบุเลขที่สมาชิก

- เอกสารประกอบรายงาน (เช่น สำเนาเอกสารสิทธิแผนที่แสดงที่ตั้งของทรัพย์สินที่ประเมิน ข้อมูลเปรียบเทียบ แบบแปลนอาคาร ภาพถ่าย แสดงรายละเอียดของทรัพย์สินที่ประเมิน เป็นต้น)

ดังนั้น รายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินจึงเป็นเอกสารที่แสดงข้อมูลที่สำคัญในการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน เพื่อให้ผู้ใช้รายงานการประเมินฯ (ลูกค้าผู้ว่าจ้าง ธนาคารผู้ให้สินเชื่อ ผู้ซื้อ

ผู้ขาย ตลอดจนนักลงทุน) ได้ทราบถึงมูลค่าที่ควรจะเป็นของทรัพย์สินที่ประเมินตามหลักการและมาตรฐานวิชาชีพที่ยอมรับ เพื่อนำมูลค่าของทรัพย์สินที่ประเมินได้ไปใช้ในการตัดสินใจลงทุนต่อไป

### การพิจารณารายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินเพื่อประกอบการขอสินเชื่อจากสถาบันการเงิน

การประเมินมูลค่าทรัพย์สินเป็นส่วนประกอบที่สำคัญอย่างหนึ่งในการพิจารณาให้สินเชื่อของสถาบันการเงิน โดยสถาบันการเงินจะมีการปล่อยสินเชื่อให้กับลูกค้าจำนวนเท่าใดขึ้นอยู่กับมูลค่าทรัพย์สินที่ลูกค้านำมาวางเป็นหลักประกัน ที่ผ่านมาสถาบันการเงินทั้งภาครัฐและเอกชน ประสบปัญหาเรื่องนี้สูงและหนี้เสีย เนื่องจากมูลค่าของหลักประกันการกู้ยืมเงินไม่คุ้มหนี้ที่ปล่อยกู้ทำให้หนี้ดังกล่าวมีลักษณะเป็น NPL สาเหตุดังกล่าวส่วนใหญ่เกิดมาจากการประเมินมูลค่าทรัพย์สินบกพร่องไม่เป็นไปตามมาตรฐานและจรรยาบรรณวิชาชีพ โดยอาจเกิดจากการร่วมกันทุจริตระหว่างลูกค้า เจ้าหน้าที่ธนาคารและผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ซึ่งส่งผลร้ายต่อผู้ขอสินเชื่อและสถาบันการเงิน ตลอดจนเศรษฐกิจของประเทศ หากมีกฎหมายที่เหมาะสมในการควบคุมการประกอบวิชาชีพนี้ก็จะสามารถแก้ปัญหาดังกล่าว และก่อให้เกิดประโยชน์ในการพิจารณาการให้สินเชื่อของสถาบันการเงินต่อไป

สำหรับกรณีที่ลูกค้านำมูลค่าของทรัพย์สินที่ผู้ประเมินให้ความเห็นไว้ในรายงานการประเมินไปใช้อ้างอิงในการยื่นขอสินเชื่อจากสถาบันการเงิน นั้น สถาบันการเงินจะมีหน่วยงานประเมินมูลค่าทรัพย์สินภายในองค์กรที่พิจารณาความถูกต้องเหมาะสมและน่าเชื่อถือของมูลค่าของทรัพย์สินที่ประเมินได้จากรายงานการประเมินที่ลูกค้าส่งมาให้อีกครั้งหนึ่ง ทั้งนี้ สถาบันการเงินจะมีข้อกำหนดให้ลูกค้าผู้ยื่นขอสินเชื่อติดต่อกับผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่มีชื่ออยู่ในบัญชีรายชื่อที่สถาบันการเงินกำหนดเท่านั้น ซึ่งผู้ประเมินที่อยู่ในบัญชีรายชื่อจะต้องมีคุณสมบัติผ่านเกณฑ์การพิจารณา และต้องประกันความเสียหายที่อาจเกิดขึ้นจากการประเมินมูลค่าทรัพย์สินบกพร่อง

## 2.5 ประวัติความเป็นมาของวิชาชีพการประเมินมูลค่าทรัพย์สินในประเทศไทย

ประวัติความเป็นมาของวิชาชีพการประเมินมูลค่าทรัพย์สินในประเทศไทยอาจแบ่งได้เป็น 3 ยุค ดังนี้

### 2.5.1 การประเมินมูลค่าทรัพย์สินในยุคแรก (พ.ศ. 2418-2530)

การประเมินมูลค่าทรัพย์สินเกิดขึ้นในประเทศไทยมานานแล้วแต่ยังไม่เป็นที่แพร่หลายมากนัก โดยการประเมินมูลค่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้างในประเทศไทยนั้น ถือได้ว่าเริ่มขึ้นเมื่อปี พ.ศ. 2418 ในสมัยพระบาทสมเด็จพระจุลจอมเกล้าเจ้าอยู่หัว โดยมีการออกสำรวจที่นาประเมินผลผลิตแล้วจัดทำบัญชีรายละเอียดเจ้าของนาแต่ละแปลง เพื่อเรียกเก็บอากรค่านา ต่อมาเมื่อปลายปี พ.ศ. 2497 ได้มีการประกาศใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน ซึ่งมีบทบัญญัติให้เรียกเก็บค่าธรรมเนียมในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม เช่น การซื้อขายแลกเปลี่ยน การให้มรดก ฯลฯ ขึ้นไว้ด้วย โดยให้เรียกค่าธรรมเนียมในอัตราต่างๆ ซึ่งคิดจากมูลค่าของที่ดินหรือจำนวนทุนทรัพย์และหรือสิ่งปลูกสร้างนั้นๆ การประเมินมูลค่าทรัพย์สินเริ่มแพร่หลายไปสู่ภาคเอกชน โดยมีการจัดตั้งบริษัทประเมินมูลค่าทรัพย์สินแห่งแรกขึ้นในประเทศไทย (บริษัทประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่จัดตั้งแห่งแรกคือ บริษัท เอเชียแอสเพชเชิล จำกัด โดยตั้งขึ้นเมื่อปี พ.ศ. 2518 ปัจจุบันเปลี่ยนชื่อเป็นบริษัท อเมริกัน แอสเพชเชิล จำกัด) ทั้งนี้ การประเมินมูลค่าทรัพย์สินของภาคเอกชน มักจะมีวัตถุประสงค์เพื่อเป็นหลักประกันในการกู้ยืมเงินหรือเป็นหลักฐานเพื่อการฟ้องคดี เป็นต้น

ในช่วงต้นของยุคนี้ยังไม่มี การควบคุมดูแลการประกอบวิชาชีพการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน จนกระทั่งในปี 2518 แนวคิดในการพัฒนาวิชาชีพการประเมินมูลค่าทรัพย์สินได้เป็นรูปเป็นร่างขึ้นมามากขึ้น โดยในปี พ.ศ. 2527 มีการจัดตั้งสำนักงานกลางประเมินราคาทรัพย์สินขึ้น ซึ่งในขณะนั้นอยู่ในความควบคุมของกรมที่ดิน โดยมีวัตถุประสงค์ในการก่อตั้งขึ้นเพื่อกำหนดราคาประเมินเพื่อการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม ประกอบด้วย การประเมินมูลค่าที่ดินและการประเมินมูลค่าสิ่งปลูกสร้าง การประเมินมูลค่าทรัพย์สินในยุคนี้ส่วนใหญ่จะขึ้นอยู่กับหน่วยงานราชการ โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อการจัดเก็บภาษีและค่าธรรมเนียม การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม และการกำหนดราคาทดแทนทรัพย์สินที่ถูกเวนคืนของทางราชการ ในด้านการศึกษาในยุคนี้ มีการเรียนการสอนวิชาชีพด้านการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ในระดับประกาศนียบัตรวิชาชีพชั้นสูงขึ้นที่วิทยาลัยเทคโนโลยีราชมงคล วิทยาเขตเทคนิคกรุงเทพ และในปี 2519 มีหลักสูตรปริญญาโทด้านเคหะการ คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย โดยมีวิชาการประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ในหลักสูตรดังกล่าวด้วย นอกจากนี้ มีหลักสูตรปริญญาตรี ด้านธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ (Real Estate Business) ในคณะบริหารธุรกิจ มหาวิทยาลัยรามคำแหง ซึ่งบรรจุวิชาการประเมินค่าอสังหาริมทรัพย์เป็นวิชาหลักด้วย

## 2.5.2 การประเมินราคาในยุคกลาง (พ.ศ. 2530-2548)

สืบเนื่องมาจากโครงการพัฒนากรรมที่ดินและเร่งรัดการออกโฉนดที่ดินทั่วประเทศของกรมที่ดิน ซึ่งได้รับความช่วยเหลือทางวิชาการจากรัฐบาลออสเตรเลีย (AusAID) และการสนับสนุนด้านเงินกู้จากธนาคารโลก (World Bank) ได้เห็นถึงความสำคัญในการพัฒนาวิชาชีพการประเมินมูลค่าทรัพย์สินของประเทศ โดยได้สนับสนุนการพัฒนาหลักสูตรประกาศนียบัตรวิชาชีพชั้นสูง ด้านการประเมินค่าอสังหาริมทรัพย์ ที่สถาบันเทคนิคราชวมงคลวิทยาเขตเทคนิคกรุงเทพ และร่วมกับมหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์ โดยเปิดสอนหลักสูตรประกาศนียบัตรบัณฑิตทางการประเมินค่าอสังหาริมทรัพย์ คณะพาณิชยศาสตร์และการบัญชีของมหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์ และมีสถาบันอื่นที่เปิดสอนในเรื่องการประเมินค่าอสังหาริมทรัพย์เป็นวิชาโทหรือวิชาเลือก เช่น มหาวิทยาลัยรามคำแหง จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย ABAC เป็นต้น นอกจากนี้ เริ่มมีบริษัทเอกชนที่ทำธุรกิจฝึกอบรม ด้านการประเมินค่าอสังหาริมทรัพย์และวิจัยตลาดอสังหาริมทรัพย์ขึ้น<sup>8</sup>

นอกจากนี้ ในปี พ.ศ. 2540 ได้มีการจัดตั้งบริษัทประเมินมูลค่าทรัพย์สินขึ้นอย่างมากมาย จนมีการพัฒนาและ เกิดการรวมตัวของกลุ่มบริษัทประเมินมูลค่าทรัพย์สินและก่อตั้งเป็นสมาคมวิชาชีพ 2 สมาคม เพื่อดูแลกันเองในปี พ.ศ. 2540 คือ สมาคมผู้ประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทย (The Values Association of Thailand – VAT) และ สมาคมนักประเมินราคาอิสระไทย (Thai Values Association – TVA) โดยสมาคมวิชาชีพทั้งสองสมาคมต่างมีสมาชิกเป็นของตนเองและมีการประกาศใช้มาตรฐานและจรรยาบรรณวิชาชีพของตนเองในกลุ่มสมาชิก อย่างไรก็ตาม ภาครัฐ ได้แก่ สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์ตลาดหลักทรัพย์ ธนาคารแห่งประเทศไทย กรมธนารักษ์ได้เข้ามามีส่วนร่วมเกี่ยวข้องในการกำกับดูแลวิชาชีพแต่เป็นการกำกับดูแลโดยทางอ้อม เช่น การให้ความเห็นชอบผู้ประเมินและมีการประกาศรายชื่อผู้ประเมินที่ได้รับความเห็นชอบเป็นของตนเอง นอกจากนี้ภาครัฐโดยเฉพาะอย่างยิ่งสำนักงาน ก.ล.ต. ได้เข้ามามีส่วนในการผลักดันให้เกิดการพัฒนาวิชาชีพนี้ให้มีมาตรฐานเป็นที่ยอมรับระดับสากลและทัดเทียมอารยประเทศ อาทิ เช่น การสนับสนุนให้มีการอบรมความรู้ในวิชาชีพการประเมินขั้นสูงแก่

<sup>8</sup> บทศึกษาการประเมินราคาอสังหาริมทรัพย์ในประเทศไทย โดยอาจารย์คมกริช วงศ์กนิษฐ ภาควิชาเคหะการ คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย เมื่อปี พ.ศ. 2544

ผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินเพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะและผู้เกี่ยวข้อง การสนับสนุนให้มีการจัดทำร่างมาตรฐานวิชาชีพการประเมินมูลค่าทรัพย์สินของประเทศไทยขึ้น เป็นต้น

ในการกำกับดูแลผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินของสำนักงาน ก.ล.ต. สำนักงานให้ความเห็นชอบบริษัทประเมินมูลค่าทรัพย์สินเพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะในการเปิดเผยข้อมูลต่อประชาชน โดยมีการจัดสอบและสัมภาษณ์ผู้ประเมิน เพื่อให้ได้ผู้ประเมินที่มีความรู้ความสามารถและมีจริยธรรมอย่างแท้จริงเพื่อให้เข้าไปทำงานที่เกี่ยวข้องกับตลาดทุนของประเทศ และในกรณีที่ผู้ประเมินที่ได้รับความเห็นชอบรายใดไม่ดำรงคุณสมบัติ หรือปฏิบัติหน้าที่บกพร่องไม่เป็นไปตามมาตรฐานจรรยาบรรณวิชาชีพ สำนักงาน ก.ล.ต. ก็จะลงโทษโดยการสั่งพักหรือเพิกถอนการให้ความเห็นชอบเป็นบริษัทประเมินเพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะ สำหรับรายชื่อผู้ประเมินที่สำนักงาน ก.ล.ต. ให้ความเห็นชอบได้ถูกนำไปใช้อย่างแพร่หลายทั้งภาครัฐและเอกชน โดยเฉพาะสถาบันการเงินได้ใช้รายชื่อผู้ประเมินของสำนักงานในการให้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินของลูกค้านำมาเป็นหลักประกันการขอสินเชื่อ นอกจากนี้สำนักงาน ก.ล.ต. ได้พยายามส่งเสริมและผลักดันสมาคมวิชาชีพทั้ง 2 แห่งให้สามารถกำกับดูแลกันเองได้ (Self-Regulatory Organization - SRO)

ในยุคนี้การประเมินมูลค่าทรัพย์สินได้แพร่หลายมากขึ้น โดยเฉพาะอย่างยิ่งในช่วงระหว่างปี พ.ศ. 2530-2540 เศรษฐกิจของประเทศไทยโดยเฉพาะธุรกิจภาคการเงินการธนาคารและอสังหาริมทรัพย์มีการขยายตัวอย่างรวดเร็ว และมีการเจริญเติบโตอย่างต่อเนื่องมาโดยตลอด จนกระทั่งมีการประกาศใช้พระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535 โดยสำนักงาน ก.ล.ต. ได้เล็งเห็นถึงการใช้ประโยชน์จากคุณภาพ และความน่าเชื่อถือของการเปิดเผยข้อมูลเกี่ยวกับมูลค่าประเมินของทรัพย์สิน ซึ่งสำนักงาน ก.ล.ต. กำหนดให้ผู้ที่เสนอขายหลักทรัพย์ต่อประชาชนต้องจัดให้มีการประเมินมูลค่าที่แท้จริงของทรัพย์สินซึ่งอาจมีผลกระทบต่อการตัดสินใจของผู้ลงทุน เช่น สำนักงาน ก.ล.ต. ได้ออกประกาศที่ อจ. 5/2538 ลงวันที่ 28 เมษายน 2538 เรื่องการให้ความเห็นชอบผู้ประเมินราคาทรัพย์สิน ซึ่งกำหนดให้การประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่เกี่ยวข้องกับการออกและและขายหลักทรัพย์ต่อประชาชนต้องกระทำโดยผู้ประเมินที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. ต่อมาสำนักงาน ก.ล.ต. ได้ออกประกาศที่ อจ. 22/2543 ลงวันที่ 16 ตุลาคม 2543 เรื่องการให้ความเห็นชอบบริษัทประเมินมูลค่าทรัพย์สิน โดยเป็นการปรับปรุงประกาศฉบับที่ 5/2538 เกี่ยวกับการให้ความเห็นชอบบุคคลเป็นบริษัทประเมินมูลค่าทรัพย์สินของบริษัทจำกัด บริษัทมหาชนจำกัด หรือนิติบุคคลที่มีกฎหมายเฉพาะจัดตั้งขึ้น เพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะในการเปิดเผยข้อมูลต่อประชาชนภายใต้พระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535

ในยุคนี้นับว่า ได้เกิดการเปลี่ยนแปลงและพัฒนาวิชาชีพการประเมินมูลค่าทรัพย์สินของประเทศไทยอย่างมาก สืบเนื่องมาจากการเกิดวิกฤตการณ์ทางเศรษฐกิจของประเทศไทยในช่วงปี พ.ศ. 2538 - 2540 ซึ่งก่อให้เกิดความเสียหายต่อสภาพเศรษฐกิจและสังคมของประเทศไทยอย่างมาก โดยสาเหตุสำคัญส่วนหนึ่งมาจากความบกพร่องและความไม่มีมาตรฐานของการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน สถาบันการเงินปล่อยสินเชื่อได้อย่างง่ายเกินความสามารถที่จะได้รับชำระคืน และขาดการควบคุมที่เข้มงวด

จากการกำกับดูแลผู้ประเมินที่สำนักงาน ก.ล.ต. ให้ความเห็นชอบในการเป็นบริษัทประเมินมูลค่าทรัพย์สินเพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะในช่วงที่ผ่านมา สำนักงาน ก.ล.ต. พบว่าวิชาชีพนี้มีความเกี่ยวข้องกับการขาดความน่าเชื่อถือและมีความจำเป็นต้องมีการพัฒนา และยกระดับวิชาชีพให้มีคุณภาพขึ้น ดังนั้น เพื่อเป็นการผลักดันให้เกิดการพัฒนาวิชาชีพนี้ให้มีมาตรฐานเป็นที่ยอมรับ ในปี 2542 สำนักงาน ก.ล.ต. ได้ว่าจ้าง The Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS) ซึ่งเป็นสถาบันประเมินค่าทรัพย์สินของประเทศอังกฤษทำการศึกษาปัญหาในการพัฒนาวิชาชีพผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินในประเทศไทย รวมทั้งเสนอแนะแนวทางการพัฒนาวิชาชีพผู้ประเมินราคาทรัพย์สินที่เหมาะสมสำหรับประเทศไทย และจากการศึกษาของ RICS ในขณะนั้นพบว่า ปัญหาและอุปสรรคที่พบในการพัฒนาวิชาชีพการประเมินมูลค่าทรัพย์สินของประเทศไทยมี 4 ประการคือ ปัญหาเกี่ยวกับองค์กรวิชาชีพ ปัญหาด้านมาตรฐานวิชาชีพ ปัญหาด้านการศึกษา และปัญหาด้านข้อมูล ซึ่งสรุปได้ว่าการประเมินมูลค่าทรัพย์สินในประเทศไทยเป็นวิชาชีพที่ยังไม่มีกฎหมายรองรับ อีกทั้ง ยังขาดโครงสร้างองค์กรวิชาชีพที่เหมาะสมและมีคุณภาพเพื่อผลักดันให้มีการพัฒนาและกำกับดูแลวิชาชีพนี้ในด้านต่าง ๆ เช่น การศึกษา มาตรฐานและจรรยาบรรณวิชาชีพ ตลอดจนกำกับดูแลหรือลงโทษผู้ประเมินราคาทรัพย์สินที่กระทำผิด และแม้จะมีสมาคมวิชาชีพผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินในประเทศไทยถึง 2 แห่งแต่สมาคมดังกล่าวยังไม่เป็นองค์กรที่กำกับดูแลตนเอง (Self-Regulatory Organization-SRO) อย่างแท้จริงและยังขาดการร่วมมือระหว่างกัน และไม่มีหน่วยงานใดซึ่งกำกับดูแล หรือกำหนดมาตรฐานการประกอบวิชาชีพเป็นการเฉพาะอย่างจริงจัง ประกอบกับมาตรฐานการประเมินของไทยยังไม่มีคุณภาพและยังไม่เป็นมาตรฐานสากล ทำให้ผู้ประเมินปฏิบัติงานไม่เป็นไปตามมาตรฐานและจรรยาบรรณที่กำหนดและสามารถใช้วิธีการประเมินที่ไม่เหมาะสมได้

ต่อมา ในปี พ.ศ. 2544 มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์เปิดการสอนหลักสูตรปริญญาโทด้านการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน พร้อมทั้งได้เปิดการสอนในระดับปริญญาตรีแบบ full-time ในปี เดียวกัน ด้วย ในส่วนของภาครัฐ ได้เห็นถึงความสำคัญและปัญหาของวิชาชีพการ

ประเมินมูลค่าทรัพย์สินจึงได้มีการริเริ่มที่จะยกร่างพระราชบัญญัติวิชาชีพการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ขึ้นในปี พ.ศ. 2546 และในปีพ.ศ. 2546 สำนักงาน ก.ล.ต. และสถาบันคินันแห่งเอเชีย ได้สนับสนุนให้มีการยกร่างมาตรฐานและจรรยาบรรณวิชาชีพการประเมินมูลค่าทรัพย์สินในประเทศไทย และประกาศใช้เมื่อวันที่ 1 กรกฎาคม 2548

### 2.5.3 การประเมินมูลค่าทรัพย์สินในยุคปัจจุบัน (พ.ศ. 2548-ปัจจุบัน)

ในปี พ.ศ. 2540 เมื่อสภาวะเศรษฐกิจ ของประเทศไทยเกิดการซบเซาอย่างหนัก จนกระทั่งรัฐบาลในขณะนั้นประกาศลดค่าเงินบาท และการปิดสถาบันการเงินกว่า 56 แห่ง รวมถึงการปิดตัวลงของธนาคารกรุงเทพพาณิชย์การ จำกัด (บีบีซี.) อีกทั้งเกิดการควมรวมของธนาคารพาณิชย์อีกหลายแห่ง ตลอดจนธุรกิจด้านอสังหาริมทรัพย์เข้าสู่ขั้นวิกฤติอย่างไม่เคยปรากฏมาก่อน โดยจะเห็นได้จากราคาซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ เช่น ที่ดินและสิ่งปลูกสร้างได้ลดต่ำลงจากราคาที่ซื้อขายเดิมที่เคยเป็นไปอย่างมาก จากเหตุการณ์ที่เกิดขึ้นดังกล่าว ทำให้การประเมินมูลค่าทรัพย์สินเริ่มเป็นที่รู้จักของประชาชนทั่วไปมากขึ้น เนื่องจากมีการกล่าวอ้างว่าสาเหตุของเหตุการณ์ดังกล่าว ส่วนหนึ่งเป็นผลมาจากการประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่ไม่ถูกต้องตามหลักการและมาตรฐานจรรยาบรรณวิชาชีพ โดยมีการประเมินมูลค่าทรัพย์สินสูงเกินกว่าความเป็นจริง หรือการนำทรัพย์สินมาเป็นหลักประกันการกู้ยืมเงิน โดยที่ทรัพย์สินดังกล่าวไม่มีตัวตนอยู่เลย ซึ่งเป็นผลสืบเนื่องทำให้สถาบันการเงินมีทรัพย์สินจัดชั้นต่ำกว่ามาตรฐาน (NPL – Non Performing Loan) ตามที่ธนาคารแห่งประเทศไทยกำหนด<sup>9</sup>

ในยุคนี้ นับเป็นยุคที่วิชาชีพการประเมินมูลค่าทรัพย์สินในประเทศไทย ก้าวขึ้นสู่การพัฒนาระดับสากลโดยมีการเติบโตและมีความเปลี่ยนแปลงอย่างมาก นับแต่การประกาศใช้มาตรฐานและจรรยาบรรณวิชาชีพการประเมินมูลค่าทรัพย์สินในประเทศไทย เมื่อวันที่ 1 กรกฎาคม 2548 และในปีเดียวกันนี้เอง สมาคมวิชาชีพทั้งสองแห่งได้รวมตัวกัน เพื่อจัดสอบและวัดระดับผู้ประเมิน พร้อมทั้งประกาศรายชื่อผู้ประเมินที่ได้รับความเห็นชอบเป็นรายชื่อเดียวกัน เพื่อให้ผู้ใช้งานสามารถเลือกใช้ได้ตามวัตถุประสงค์การประเมิน และตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2551 สำนักงาน ก.ล.ต. ได้ให้ความเห็นชอบเฉพาะบุคคลที่ผ่านการขึ้นทะเบียนโดยสมาคมวิชาชีพ และให้ทั้งสองสมาคมร่วมกันกำกับดูแลการปฏิบัติงานของบริษัทประเมิน และผู้ประเมินหลักเพื่อ

<sup>9</sup> กิรวัฒน์ วิภูสุพรรณ, "การกำกับดูแลของหน่วยงานภาครัฐ ต่อการประเมินราคาทรัพย์สิน" หลักสูตรรัฐประศาสนศาสตร์ มหาวิทยาลัยราชภัฏวชิรวิทยาดัตต บัณฑิตวิทยาลัย จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย ปีการศึกษา 2547

วัตถุประสงค์สาธารณะ และให้ถือว่าบริษัทประเมินและผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่ขึ้นทะเบียนกับสมาคมในการประเมินมูลค่าทรัพย์สินเพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะ เป็นบริษัทประเมินและผู้ประเมิน ที่ได้รับความเห็นชอบจาก สำนักงาน ก.ล.ต. และสมาคมทั้งสองจะทำหน้าที่กำกับดูแลผู้ประเมิน และดำเนินการลงโทษสมาชิกที่กระทำผิดกันเอง โดย สำนักงาน ก.ล.ต. จะกำกับดูแลการปฏิบัติหน้าที่ของสมาคมในฐานะองค์กรกำกับดูแลตนเองอีกชั้นหนึ่ง

## 2.6 บทบาทและความสำคัญของการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

การประเมินราคาทรัพย์สิน มีบทบาทสำคัญมากต่อระบบเศรษฐกิจของประเทศต่าง ๆ เนื่องจากการตัดสินใจทางธุรกิจหลายประการที่เกิดขึ้นในระบบเศรษฐกิจ ไม่ว่าจะในภาครัฐหรือภาคเอกชนล้วนต้องอาศัยการประเมินราคาทรัพย์สินเป็นส่วนประกอบสำคัญ ในการตัดสินใจในระบบเศรษฐกิจของภาครัฐ หน่วยงานของรัฐอาศัยการประเมินราคาทรัพย์สิน โดยเฉพาะทรัพย์สินประเภทที่ดิน เป็นฐานในการกำหนดทุนทรัพย์เพื่อคำนวณค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมในที่ดิน ในการคำนวณค่าชดเชยการเวนคืนที่ดินจากเอกชน และในการคำนวณเพื่อจัดเก็บภาษีบำรุงท้องถิ่น เป็นต้น ในระบบเศรษฐกิจของภาคเอกชน การประเมินราคาทรัพย์สินมีบทบาทสำคัญต่อการตัดสินใจของธนาคารพาณิชย์หรือสถาบันการเงินในการให้กู้ยืมเงินโดยมีทรัพย์สินเป็นหลักประกัน ทั้งผู้ลงทุนไทยและผู้ลงทุนต่างชาติต้องอาศัยการประเมินราคาทรัพย์สินเป็นฐาน ในการตัดสินใจความคุ้มค่าของการลงทุนซึ่งรวมถึงการซื้อกิจการหรือการควบรวมกิจการ หรือเอกชนอาจพึ่งบริการการประเมินราคาทรัพย์สินเพื่อประเมินราคาที่ดินที่จะซื้อขายกัน หรือการประเมินราคาอาจนำมาใช้ในการวิเคราะห์เพื่อกำหนดมูลค่าที่แท้จริงของทรัพย์สินเพื่อใช้ประกอบการตัดสินใจประกันทรัพย์สิน จึงเห็นได้ว่า การประเมินราคาทรัพย์สินเพื่อให้ได้ทราบมูลค่าหรือราคาทรัพย์สินที่ใกล้เคียงความเป็นจริงมากที่สุด ย่อมมีประโยชน์ต่อเจ้าของทรัพย์สินหรือผู้ที่เกี่ยวข้องที่จะสามารถวางแผนดำเนินการทางธุรกิจเพื่อให้เกิดประโยชน์แก่ตนได้<sup>10</sup>

การประเมินมูลค่าทรัพย์สินมีบทบาทและความสำคัญที่เกี่ยวข้องกับธุรกรรมในตลาดเงิน ตลาดทุนระบบเศรษฐกิจและสังคมของประเทศ ได้แก่

<sup>10</sup> ศิริพร เข้มมรงค์ชัย, รายงานการศึกษาวิจัยเรื่องการควบคุมการประกอบอาชีพประเมินราคาทรัพย์สินของต่างประเทศ (ฉบับสมบูรณ์), ครั้งที่พิมพ์: สำนักพิมพ์, ปีพิมพ์, หน้า 1 - 2

1. เพื่อการคำนวณมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์
2. เพื่อการคำนวณมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของบริษัทพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ เพื่อที่จะเสนอขายหลักทรัพย์ต่อประชาชน
3. เพื่อการประเมินมูลค่าทรัพย์สินเป็นหลักประกันในการออกและเสนอขายหุ้นกู้มีประกัน
4. เพื่อการซื้อขายทรัพย์สินระหว่างบุคคลที่เกี่ยวข้อง
5. เพื่อให้ประกอบการพิจารณาการด้อยค่าของสินทรัพย์ตามมาตรฐานการบัญชี
6. เพื่อการประเมินมูลค่าทรัพย์สินสำหรับใช้ประกอบการบันทึกบัญชีในงบการเงินจากราคาทุนเป็นราคาตลาด
7. เพื่อการรวบรวมกิจการ
8. เพื่อประกอบการพิจารณาขอสินเชื่อจากสถาบันการเงิน
9. เพื่อการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์
10. เพื่อการเรียกเก็บค่าธรรมเนียมในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม
11. เพื่อการคำนวณเงินสำรองสำหรับลูกหนี้จัดชั้นของสถาบันการเงิน

กิจกรรมต่างๆ ดังกล่าวข้างต้นนี้ล้วนต้องอาศัยการประเมินมูลค่าที่ถูกต้องและสะท้อนกับมูลค่าตลาดที่ควรจะเป็นทั้งสิ้น

## 2.7 การประเมินมูลค่าทรัพย์สินเป็นวิชาชีพ

### 2.7.1 นิยามของคำว่า "วิชาชีพ"

"วิชาชีพ" มีลักษณะพิเศษ 3 ประการ คือ<sup>11</sup>

- (1) เป็นงานอาชีพที่มีการอุทิศตนทำไปตลอดชีวิต
- (2) การงานนั้นต้องได้รับการอบรมสั่งสอนเป็นวิชาชีพชั้นสูงที่ต้องอบรมกันเป็นเวลานานหลายปี

<sup>11</sup> 1. จากเอกสารงานวิจัย "โครงการพัฒนาสำนักประเมินราคาทรัพย์สิน 2. วิทยานิพนธ์ของนางสาวศศิณิภา เกียรติกิจ วาฬไกล เรื่องความรับผิดทางละเมิดของผู้ประกอบวิชาชีพ (PROFESSIONAL TORT LIABILITY)

(3) ผู้ทำกรงานมีการรวมตัวกันเป็นหมู่คณะที่มีขนบธรรมเนียมประเพณีที่สำนึกในจรรยาบรรณ เกียรติยศ และศักดิ์ศรีของวิชาชีพของตน และมีองค์กรกระบวนกร เพื่อสอดส่องพิทักษ์รักษาขนบธรรมเนียม เกียรติยศ ศักดิ์ศรีของวิชาชีพ

ดังนั้น จะเห็นได้ว่าวิชาชีพมิใช่อาชีพที่บุคคลทั่วไปจะทำได้ หากมิได้รับการศึกษาอบรมเป็นพิเศษ และได้รับการยอมรับจากหมู่คณะให้ประกอบอาชีพได้ วิชาชีพในประเทศไทยที่เป็นที่รู้จักกันทั่วไป ได้แก่ วิชาชีพด้านการแพทย์ ด้านวิศวกรรม ด้านการบัญชี ด้านกฎหมาย เป็นต้น

### 2.7.2 องค์ประกอบของการประกอบวิชาชีพ (professions)

องค์ประกอบของการประกอบวิชาชีพ จะต้องประกอบด้วยลักษณะพื้นฐานทั่วไปของวิชาชีพ (The Nature of Professions) 4 ลักษณะ (characteristics) คือ

(1) ลักษณะของงาน (The nature of the work) จะมีลักษณะ ดังนี้

ก. งานที่กระทำจะต้องใช้ความชำนาญ (Skilled) และความเชี่ยวชาญเฉพาะสาขา (Specialized)

ข. ส่วนประกอบของงานที่กระทำจะต้องเป็นการใช้สติปัญญา (Mental) มากกว่าจะใช้ฝีมือ (manual)

ค. จำเป็นต้องมีระยะเวลาที่ใช้อย่างเต็มที่ทั้งในด้านทฤษฎีและปฏิบัติ ก่อนที่จะ

สามารถปฏิบัติการ (Perform) ในงานนั้นได้อย่างพอเพียง

(2) ลักษณะที่เป็นจรรยาบรรณ (The moral aspect)

ผู้ปฏิบัติการตามวิชาชีพจะต้องกระทำกรหรือได้รับการคาดหวังว่า ต้องกระทำกรตามหลักเกณฑ์ทางศีลธรรมจรรยา (Moral principles) ซึ่งควบคู่ไปกับหน้าที่ทั่วไปของความซื่อสัตย์ (The general duty of honesty) และเป็นที่ยอมรับว่าผู้ประกอบวิชาชีพจะต้องเสนอมาตรฐานอันสูงของการบริการ สำหรับการบริการในวิชาชีพนั้น (A high standard of service for its own sake) และยังได้รับการคาดหวังด้วยว่า ผู้ประกอบวิชาชีพจะต้องเข้าไปเกี่ยวข้องกับงานที่ถือเป็นความลับ (confidentiality) และยังคงมีหน้าที่ต่อสังคมอย่างกว้างขวางอีกด้วย ซึ่งในบางครั้งอาจจะเป็นการนอกเหนือหรือเกินเลยไปจากหน้าที่ที่ต้องปฏิบัติต่อลูกค้า โดยเฉพาะ เช่น หน้าที่ของแพทย์ในอันที่จะต้องป้องกันการแพร่ขยายของเชื้อโรคติดต่อ

**(3) มีลักษณะเป็นองค์กรที่รวมตัวกันเป็นหมู่คณะ (collective organization)**

ผู้ประกอบวิชาชีพจะต้องสังกัด (เข้าร่วม) สมาคมของผู้ประกอบวิชาชีพ ซึ่งออกกฎข้อบังคับในการรับเข้าเป็นสมาชิก และเสาะหาทางที่จะส่งเสริมมาตรฐานทั้งหลายของการประกอบวิชาชีพ (To uphold the standards of profession) สมาคมเช่นนี้ โดยปกติแล้วจะ กำหนดรูปแบบการสอบเพื่อที่จะทดสอบความสามารถ (Set examinations to test competence) และออกกฎเกณฑ์ในการประกอบวิชาชีพ (issue professional codes) ในเรื่องที่เป็นสาระสำคัญของ การปฏิบัติกร (conduct) ศีลธรรมจรรยา (ethics)

**(4) สถานภาพ (Status)**

การประกอบวิชาชีพโดยส่วนมากแล้วมีสถานภาพสูงในสังคม

ดังนั้น จากลักษณะการประกอบวิชาชีพการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน และนิยามข้างต้นจะ เห็นได้ว่าการประกอบธุรกิจการประเมินมูลค่าทรัพย์สินเป็นวิชาชีพ มิใช่อาชีพ กล่าวคือ

- **ลักษณะงาน** การประเมินมูลค่าทรัพย์สินต้องอาศัยความรู้ ความสามารถและความเชี่ยวชาญในการทำงานทั้งสาขาการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน และสาขาอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง เช่น ด้านอสังหาริมทรัพย์ ด้านกฎหมาย ด้านการบัญชี ด้านการเงิน และด้านการตลาด เป็นต้น โดยนำความรู้ที่มีดังกล่าวมาใช้ตรวจสอบข้อมูลที่เกี่ยวข้อง และวิเคราะห์หามูลค่าที่เหมาะสมกับทรัพย์สิน พร้อมทั้งให้ความเห็นต่อมูลค่าของทรัพย์สินนั้น ในรายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ทั้งนี้ ความรู้และประสบการณ์ที่ต้องใช้ในการประเมินดังกล่าว ผู้ประเมินจะต้องผ่านการศึกษาระดับปริญญาตรี และประสบการณ์ที่ตรงตามข้อกำหนดของวิชาชีพแล้วเป็นอย่างดี เพื่อให้เพียงพอต่อการวิเคราะห์และให้ความเห็นในการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

- **ลักษณะที่เป็นจรรยาบรรณ** การปฏิบัติงานประเมินมูลค่าทรัพย์สินได้รับการคาดหวังอย่างยิ่งว่าจะต้องกระทำตามมาตรฐานและจรรยาบรรณในการประกอบวิชาชีพ ประกอบกับต้องมีความซื่อสัตย์สุจริต มีความรอบคอบและระมัดระวังต่อการปฏิบัติงานให้กับลูกค้าผู้ว่าจ้าง ตลอดจนบุคคลภายนอก ซึ่งเป็นผู้ใช้รายงานการประเมิน ทั้งนี้ นอกจากผู้ประเมิน จะต้องมีความรับผิดชอบต่อกฎหมายแล้ว ยังมีความคาดหวังให้ผู้ประเมินต้องรับผิดชอบต่อสภาพเศรษฐกิจและสังคมของประเทศ จากการให้ความเห็นเกี่ยวกับมูลค่าประเมินของทรัพย์สิน

- **ลักษณะเป็นองค์กรที่รวมตัวกันเป็นหมู่คณะ** ในการประกอบวิชาชีพผู้ประเมิน จะต้องเป็นสมาชิกของสมาคมวิชาชีพ ปัจจุบันประเทศไทยมีสมาคมวิชาชีพ 2 สมาคม คือ สมาคม

ผู้ประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทย และสมาคมนักประเมินราคาอิสระไทย ซึ่งทั้ง 2 สมาคม มีระเบียบข้อบังคับในการควบคุมดูแลการปฏิบัติงานในวิชาชีพ การอบรมความรู้และการทดสอบวัดระดับความรู้ความสามารถ การออกกฎเกณฑ์ในการประกอบวิชาชีพ ตลอดจนการพิจารณาลงโทษ ผู้ประเมินที่ปฏิบัติงานบกพร่อง และก่อให้เกิดความเสียหาย

- สถานภาพ ผู้ประกอบวิชาชีพการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ได้รับการยกย่องว่าเป็นผู้มีความรู้ความสามารถ มีประสบการณ์ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน และสามารถให้ความเห็นในมูลค่าทรัพย์สินที่ประเมิน เพื่อให้ผู้ใช้รายงานประเมินนำไปใช้ตัดสินใจลงทุน หรือใช้อ้างอิงต่อไป

พระเจ้าวรวงศ์เธอกรมหมื่นนราธิปพงศ์ประพันธ์ได้กล่าวถึง "อาชีพปฎิญาณ" ไว้ว่า วิชาชีพหรือ profession นั้นเป็นทางอาชีพอย่างหนึ่ง คำว่า profession ตามศัพท์หมายถึงปฎิญาณ เพราะสภาพอันแท้จริงแห่งวิชาชีพก็คืออาชีพปฎิญาณ คือ การปฎิญาณตนต่อสรรพสิ่งศักดิ์สิทธิ์ว่าจะประกอบอาชีพตามธรรมเนียมซึ่งมีวางไว้เป็นบรรทัดฐาน อาชีพปฎิญาณในขั้นต้นได้แก่วิถีอาชีพของนักบวชซึ่งต้องเคร่งในระเบียบวินัยที่ได้บังคับไว้และต่อมาก็ได้แก่นักกฎหมายและนายแพทย์ ฯลฯ ซึ่งเขาได้จัดองค์การควบคุมกันเข้าเอง มีวินัยและมารยาทอันเคร่งครัด และการเป็นทนายความก็ต้องมีการฝึกหัดในสำนักทนายความทำงานให้หัวหน้าสำนักเป็นการฝึกหัดอบรมและทดลองไปก่อนแล้วเลื่อนขึ้นไปเป็นลำดับ จนในที่สุดอาจเป็นหัวหน้าสำนักงานแทนได้ ผู้ที่เลือกวิชาชีพได้ แม้แต่ยังเยาว์อยู่ในวัยศึกษาในมหาวิทยาลัยก็ต้องทำใจของตนเองอบรมใจของตนตั้งอธิฐานเป็นการปฎิญาณตนมอบตนไว้แก่วิชาชีพที่จะประกอบคือหมายความว่า จะต้องถึอาชีพของตนเป็นสิ่งศักดิ์สิทธิ์อย่างหนึ่งซึ่งตนมอบชีวิตส่วนหนึ่งไว้ให้และชีวิตส่วนนั้นก็ควรจะนับถือว่าเป็นส่วนสำคัญ อาชีพปฎิญาณเป็นปัจจัยจรรโลงจิตใจของบุคคลตั้งแต่ก่อนเข้าประกอบวิชาชีพและตลอดเวลาที่ประกอบวิชาชีพนั้น พระเจ้าวรวงศ์เธอกรมหมื่นนราธิปพงศ์ประพันธ์เน้นความสำคัญแห่งความศักดิ์สิทธิ์ของวิชาชีพเพื่อประสงค์จะชี้ทางให้นักศึกษาประกอบการศึกษาให้อำนวยผลสมความปรารถนา ข้อสำคัญที่สุดที่จะให้ได้ผลในการศึกษานั้นก็คือความอยากรู้ อยากรเรียน ยิ่งกว่าความหมั่นเพียรในการท่องจำคำสอน ถ้าเราหมั่นแต่กลัวการสอบตก หรือหมั่นแต่พะวงใส่ใจในการสอบไล่เท่านั้นแล้วผลอาจเป็นไปตรงกันข้ามคือเราอาจสอบตกก็ได้ แต่ถ้าเราอบรมใจให้มีความอยากรู้ อยากรเรียน คอยซักถามตนเองอยู่เนืองนิตย์ว่าสิ่งนั้นสิ่งนี้คืออะไร เป็นไปอย่างไร ทำไมจึงเป็นเช่นนั้น แล้วปัญญาของเรา ก็จะค่อยแตกจางออกไปเป็นลำดับ และในไม่ช้าก็将会เห็นว่าเราเรียนรู้สาระสำคัญ ประกอบกับเหตุผลในวิชาต่าง ๆ ได้ด้วย ความอยากรู้ อยากรเรียนนี้ถ้าได้เพาะขึ้นให้ได้ เป็นนิสัยประจำตัวแล้วจะเห็นว่าเป็นปัจจัยประกอบสมรรถภาพและเพิ่มพูนสมรรถภาพของตนได้ดี

ยิ่งไม่ว่าในการศึกษาวิชาหรือการประกอบวิชาชีพภายหลัง ดังนั้น วิชาชีพเป็นอาชีพปฏิญาณ ซึ่งมีสภาพอันศักดิ์สิทธิ์อันเราทั้งหลายพึงมอบชีวิตส่วนสำคัญไว้ให้แล้วก็เป็นเครื่องบำรุงสมรรถภาพของชาติเป็นอย่างดี และท่านเล็งเห็นว่าการอธิษฐานหรือปฏิญาณตนไว้ให้แก่การอาชีพหรือวิชาชีพของตนนี้เป็นปัจจัยอันสำคัญยิ่งอย่างหนึ่งซึ่งควรจะอยู่ในความรู้สึกนึกคิดของปวงชน เฉพาะอย่างยิ่งที่ประกอบการศึกษาอยู่<sup>12</sup>

นอกจากนี้ นางสาวศิริพร เอี่ยมธงชัย ได้กล่าวไว้ในรายงานการศึกษาวิจัย เรื่องการควบคุมการประกอบอาชีพประเมินราคาทรัพย์สินของต่างประเทศ มีใจความว่า อาชีพการประเมินราคาทรัพย์สิน คือ การบริการจัดทำความเห็นเกี่ยวกับมูลค่าหรือราคาของทรัพย์สิน โดยอาศัยกระบวนการหรือเทคนิควิธีการ เพื่อวัตถุประสงค์บางอย่าง ผู้ประกอบอาชีพประเมินราคาทรัพย์สินจึงต้องมีความรู้ในเทคนิคและหลักวิชาของการประเมินราคา และต้องมีจริยธรรมที่ดี โดยเฉพาะอย่างยิ่งจะต้องมีความเป็นกลาง ให้ความเห็นตามข้อมูลหรือข้อเท็จจริงที่มีอยู่โดยปราศจากอคติ ความลำเอียงหรือการทุจริต เนื่องจากความเห็นของผู้ประเมินราคาจะถูกนำไปอ้างอิงประกอบการขอกู้ยืมเงินจากสถาบันการเงิน หรือประกอบการคำนวณการเสียภาษี และจากประวัติศาสตร์ได้เคยปรากฏให้เห็นแล้วว่า การประเมินราคาที่ไม่ถูกต้อง (ประเมินราคาเกินจริง) หรือโดยทุจริตนั้น ส่งผลกระทบต่ออย่างร้ายแรงต่อระบบเศรษฐกิจของประเทศได้ ดังเช่นตัวอย่าง วิกฤติการณ์เงินออมและเงินกู้ที่เกิดในประเทศสหรัฐอเมริกา ในช่วงทศวรรษที่ 80 หรือตัวอย่างวิกฤติเศรษฐกิจที่เกิดขึ้นในประเทศไทย ในช่วงปี พ.ศ. 2539 - 2540 ด้วยลักษณะพิเศษของอาชีพประเมินราคาที่ต้องอาศัยความรู้ควบคู่ไปกับคุณธรรมของผู้ประกอบอาชีพ และด้วยความสำคัญของอาชีพประเมินราคาที่มีต่อระบบเศรษฐกิจของประเทศ จึงถือได้ว่าอาชีพประเมินราคามีลักษณะเป็นวิชาชีพ ซึ่งนอกจากจะอาศัยกฎหมายทั่วไปในการควบคุมดูแลการทำงานของผู้ประเมินราคาแล้ว ยังจำเป็นที่จะต้องควบคุมการประกอบอาชีพประเมินราคาทรัพย์สินในฐานะที่เป็นวิชาชีพแยกต่างหากจากระบบกฎหมายทั่วไปด้วย เพื่อรักษาสถานภาพในความเป็นวิชาชีพให้ดำรงอยู่ เพื่อให้ประชาชนเกิดความ

<sup>12</sup> ชุมมนิพนธ์ของพระเจ้าวรวงศ์เธอกรมหมื่นนราธิปพงศ์ประพันธ์ สำนักพิมพ์อุดมศึกษา, 2508 หน้า 120-127 จากคู่มือปฐมนิเทศน์ศึกษา คณะนิติศาสตร์ มหาวิทยาลัยธุรกิจบัณฑิต ปีการศึกษา 2550.

เชื่อถือและไว้วางใจในการทำงานของผู้ประเมินราคา ตลอดจนเพื่อคุ้มครองผู้ใช้บริการจากการประเมินราคาโดยไม่ชอบ

## 2.8 การควบคุมการประกอบวิชาชีพการประเมินมูลค่าทรัพย์สินของประเทศไทย และปัญหาในการพิจารณาความรับผิดชอบของผู้ประเมิน

### 2.8.1 การควบคุมวิชาชีพการประเมินมูลค่าทรัพย์สินของประเทศไทย

ปัจจุบันการประกอบวิชาชีพการประเมินมูลค่าทรัพย์สินในประเทศไทย ได้รับการยอมรับและเล็งเห็นถึงความสำคัญในฐานะของการเป็นวิชาชีพมากยิ่งขึ้น แต่ปัจจุบัน ภาครัฐยังไม่มียุทธศาสตร์ในการควบคุมวิชาชีพประเมินราคาโดยตรง จะมีบ้างก็เพียงบางองค์กรของรัฐ (ธนาคารแห่งประเทศไทยและสำนักงานกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์) ซึ่งเป็นการควบคุมโดยอ้อมและไม่ได้เป็นองค์กรที่มีอำนาจหน้าที่ในการควบคุมอย่างแท้จริง ปัจจุบันการควบคุมวิชาชีพจึงต้องอาศัยภาคเอกชน แต่โดยสภาพที่แท้จริงองค์กรวิชาชีพภาคเอกชนของประเทศไทย ยังไม่เข้มแข็งและยังต้องอาศัยเวลาในการพัฒนาเป็นอย่างมาก จึงเป็นการสมควรและเหมาะสมที่ภาครัฐจะเข้ามามียุทธศาสตร์ในการควบคุม ด้วยการออกกฎหมายควบคุมวิชาชีพประเมินโดยเฉพาะ โดยผสมผสานเนื้อหาของกฎหมายควบคุมวิชาชีพประเมินราคาของประเทศต่างๆ เท่าที่เหมาะสมกับประเทศไทย

### 2.8.2 ปัญหาของการประกอบวิชาชีพการประเมินมูลค่าทรัพย์สินของประเทศไทย

จากการเกิดวิกฤตการณ์ทางเศรษฐกิจของประเทศไทยในช่วงปี พ.ศ.2540 พบว่าสาเหตุสำคัญส่วนหนึ่งมาจากความบกพร่องและความไม่มีมาตรฐานของการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ประกอบกับสถาบันการเงินปล่อยสินเชื่อได้อย่างง่ายเกินความสามารถที่จะได้รับชำระคืน และขาดการควบคุมที่เข้มงวด โดยมีการประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่นำมาเป็นหลักประกันอย่างง่าย ๆ คือ พิจารณาแค่เพียงมูลค่าต้นทุน โดยไม่ได้พิจารณาการหมุนเวียนของเงินสด หรือความสามารถในการชำระหนี้ของผู้กู้ วิธีการประเมินโดยใช้ฐานรายได้ (Income-based valuation) ไม่เป็นที่รู้จักในหมู่นักประเมินราคา การประเมินราคาที่ดินทำอย่างง่าย ๆ โดยการเทียบราคาจากที่ดินที่มีลักษณะคล้ายคลึงกัน การประเมินราคาทรัพย์สินในประเทศไทยยังไม่มีวิธีการประเมินที่ได้รับการยอมรับโดยทั่วไป ทำให้สถาบันการเงินปล่อยสินเชื่อเกินความสามารถที่จะได้รับชำระคืน เกิดผลกระทบในวงกว้างในที่สุด นอกจากนี้ ผู้ประเมินยังขาดจรรยาบรรณในการประกอบอาชีพการปล่อยสินเชื่อโดยมีทรัพย์สินเป็นหลักประกันหลายกรณีพบว่า มีการประเมินราคาโดยไม่สุจริต

มีความไม่เป็นกลางและไม่เป็นอิสระ โดยประเมินมูลค่าเกินความเป็นจริง ทำให้ปล่อยสินเชื่อในวงเงินสูง โดยที่หลักประกันไม่ได้สัดส่วนกับวงเงินที่ให้กู้ หรือบางกรณีก็ประเมินราคาต่ำกว่าความเป็นจริงเพื่อหลีกเลี่ยงการเสียค่าธรรมเนียมการโอนที่ดินให้แก่ภาครัฐ

และจากสรุปบทศึกษาเกี่ยวกับการพัฒนาวิชาชีพผู้ประเมินราคาทรัพย์สินในประเทศไทย ซึ่งสำนักงาน ก.ล.ต. จัดทำขึ้น ได้กล่าวว่า จากการกำกับดูแลผู้ประเมินที่สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ให้ความเห็นชอบในการประเมินมูลค่าทรัพย์สินเพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะ ในช่วงที่ผ่านมา สำนักงานพบว่าวิชาชีพนี้จึงมีปัญหาเกี่ยวกับการขาดความน่าเชื่อถือและมีความจำเป็นต้องมีการพัฒนาและยกระดับวิชาชีพให้มีคุณภาพขึ้น โดยในปี 2542 สำนักงาน ก.ล.ต. ได้ว่าจ้าง The Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS) ซึ่งเป็นสถาบันประเมินค่าทรัพย์สินของประเทศอังกฤษทำการศึกษาปัญหาในการพัฒนาวิชาชีพผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินในประเทศไทย รวมทั้งเสนอแนะแนวทางการพัฒนาวิชาชีพผู้ประเมินราคาทรัพย์สินที่เหมาะสมสำหรับประเทศไทย และจากการศึกษาของ RICS ในขณะนั้น พบว่า ปัญหาและอุปสรรคที่พบในการพัฒนาวิชาชีพการประเมินมูลค่าทรัพย์สินของประเทศไทยมี 4 ประการคือ ปัญหาเกี่ยวกับองค์กรวิชาชีพ ปัญหาด้านมาตรฐานวิชาชีพ ปัญหาด้านการศึกษา และปัญหาด้านข้อมูล ซึ่งสรุปได้ว่าการประเมินมูลค่าทรัพย์สินในประเทศไทยเป็นวิชาชีพที่ยังไม่มีกฎหมายรองรับ อีกทั้งยังขาดโครงสร้างองค์กรวิชาชีพที่เหมาะสมและมีคุณภาพเพื่อผลักดันให้มีการพัฒนาและกำกับดูแลวิชาชีพนี้ในด้านต่าง ๆ และแม้จะมีสมาคมวิชาชีพผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินในประเทศไทยถึง 2 แห่งแต่สมาคมดังกล่าวยังไม่เป็นองค์กรที่กำกับดูแลตนเอง (Self-Regulatory Organization-SRO) อย่างแท้จริงและยังขาดการร่วมมือระหว่างกัน และไม่มีหน่วยงานใดซึ่งกำกับดูแลหรือกำหนดมาตรฐานการประกอบวิชาชีพเป็นการเฉพาะอย่างจริงจัง ประกอบกับมาตรฐานการประเมินของไทยยังไม่มีคุณภาพและยังไม่เป็นมาตรฐานสากลทำให้ผู้ประเมินปฏิบัติงานไม่เป็นไปตามมาตรฐานและจรรยาบรรณที่กำหนดและสามารถใช้วิธีการประเมินที่ไม่เหมาะสมได้ ผู้ลงทุนและผู้ให้กู้ชาวต่างประเทศขาดความมั่นใจในมูลค่าทรัพย์สินที่ประเมินได้ นอกจากนี้ประเทศไทยยังขาดฐานข้อมูลเกี่ยวกับรายการซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ หรือการทำสัญญาเช่าระยะยาวที่น่าเชื่อถือที่ผู้ประเมินสามารถนำไปใช้เป็นข้อมูลอ้างอิงในการประเมิน ซึ่งการขาดฐานข้อมูลดังกล่าวอาจทำให้มูลค่าการประเมินของผู้ประเมินแต่ละคนมีมูลค่าต่างกันให้อสังหาริมทรัพย์เดียวกัน ที่ผ่านมา ทั้งภาครัฐและภาคเอกชนต่างช่วยกันปรับปรุงและแก้ไขปัญหาในวิชาชีพที่เกิดขึ้นได้ลุล่วงขึ้นมากแต่ยังไม่สามารถแก้ไขให้หมดไปได้ ซึ่งผู้เขียนเห็นว่า สาเหตุของปัญหาที่

เกิดขึ้นทั้งหมดเกิดการขาดกฎหมายเฉพาะในการควบคุมวิชาชีพการประเมินมูลค่าทรัพย์สินและผลักดันให้มีการพัฒนาและกำกับดูแลวิชาชีพนี้ให้พัฒนาในด้านต่าง ๆ

### ปัญหาทางกฎหมายที่นำมาใช้บังคับเรื่องความรับผิดชอบของผู้ประเมิน

เนื่องจากวิชาชีพนี้เกี่ยวข้องกับมูลค่าของทรัพย์สินซึ่งสามารถสะท้อนเป็นตัวเงินได้ในงบการเงินของธุรกิจ จึงมีความเกี่ยวข้องกับระบบเศรษฐกิจและสังคมของประเทศ ดังนั้น ผู้ประเมินจึงต้องเป็นผู้ที่มีความรู้ความสามารถ และประสบการณ์ในวิชาชีพเป็นอย่างดี โดยเฉพาะอย่างยิ่งต้องเป็นผู้ที่มีความซื่อสัตย์สุจริต และปฏิบัติหน้าที่ตามมาตรฐานและจรรยาบรรณวิชาชีพอย่างเคร่งครัด การประเมินราคาทรัพย์สินในประเทศไทยโดยเฉพาะอย่างยิ่งการประเมินราคาอสังหาริมทรัพย์มีความสำคัญต่อเศรษฐกิจอย่างมาก สิ่งที่สะท้อนได้อย่างชัดเจนถึงความสำคัญดังกล่าว เห็นได้จากการประเมินราคาทรัพย์สินที่ผิดพลาดหรือเกินจริง เป็นสาเหตุสำคัญประการหนึ่งของการเกิดวิกฤตการณ์ทางเศรษฐกิจของประเทศไทย ในช่วงปี พ.ศ.2539 ที่ผ่านมาสะท้อนให้เห็นว่าประเทศไทยขาดการพัฒนากระบวนการประเมินราคาทรัพย์สินให้เป็นสากล และไม่มีการควบคุมคุณภาพและมาตรฐานการทำงาน ตลอดจนจรรยาบรรณของผู้ประเมินราคาอย่างจริงจัง<sup>13</sup> แต่สมาคมวิชาชีพไม่มีอำนาจในการลงโทษผู้ประเมินดังกล่าว เนื่องจากไม่มีกฎหมายให้อำนาจไว้ นอกจากนี้ ผู้ที่ได้รับความเดือดร้อนเสียหายจากการกระทำผิดของผู้ประเมิน ไม่สามารถฟ้องร้องให้ผู้ประเมินดังกล่าวรับผิดชอบ อีกทั้งไม่ได้รับการเยียวยาจากความเสียหายที่ตนได้รับ โดยผู้ประเมินที่ถูกฟ้องร้องมักอ้างว่า ตนได้ปฏิบัติหน้าที่ตามมาตรฐานและจรรยาบรรณวิชาชีพแล้ว หรือตนไม่มีนิติสัมพันธ์กับผู้เสียหายโดยผู้เสียหายไม่ใช่บุคคลที่จำแจ้งให้ประเมิน (ผู้เสียหายไม่มีอำนาจฟ้อง) หรือผู้เสียหายนำรายงานประเมินที่ผู้ประเมินจัดทำไปใช้ผิดวัตถุประสงค์ หรือรายงานประเมินดังกล่าวเป็นรายงานประเมินปลอมซึ่งตนมิได้เป็นผู้จัดทำ เป็นต้น ซึ่งในการนำสืบพยานในศาล เป็นการยากต่อผู้เสียหายที่มีภาระหน้าที่ในการพิสูจน์ความผิดของผู้ประเมินว่ากระทำผิดสัญญาหรือกระทำละเมิด เนื่องจากเป็นการนำสืบพิสูจน์เกี่ยวกับการปฏิบัติงานในทางวิชาชีพ ว่าผู้ประเมินผิดสัญญาหรือกระทำละเมิดโดยจงใจหรือประมาทเลินเล่อหรือไม่ อย่างไร และความเสียหายที่ตนได้รับมีความสัมพันธ์ระหว่างการกระทำของผู้ประเมินและผลหรือไม่ อย่างไร อีกทั้ง ตนได้รับความเสียหายมาน้อยเพียงใด ดังนั้น ในคดีฟ้องร้องผู้ประเมินที่ผ่านมา ศาลจึงมักจะยกฟ้องคดีที่มีการ

<sup>13</sup> ศิริพร เขียมธงชัย, รายงานการศึกษาวิจัยเรื่องการควบคุมการประกอบอาชีพประเมินราคาทรัพย์สินของต่างประเทศ (ฉบับสมบูรณ์), ครั้งที่พิมพ์: สำนักพิมพ์, ปีพิมพ์, หน้า 100.

ฟ้องผู้ประเมินเป็นจำเลย ทำให้ผู้เสียหายไม่ได้รับการเยียวยา และได้รับชดใช้ค่าเสียหาย ตลอดจนผู้ประเมินที่กระทำผิด ไม่ได้รับการลงโทษ จึงทำให้ผู้ประเมินยังคงละเลยที่จะปฏิบัติงานให้เป็นไปตามมาตรฐานจรรยาบรรณอย่างเคร่งครัด ซึ่งอาจสร้างความเสียหายต่อบุคคลที่เกี่ยวข้องได้ต่อไป

เนื่องจาก ในการพิจารณาความรับผิดของผู้ประเมินของประเทศไทย ไม่มีกฎหมายวิชาชีพเฉพาะมาบังคับใช้เพื่อคุ้มครองและเยียวยาต่อผู้เสียหายและประชาชนที่ได้รับความเสียหายจากการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ดังนั้น จึงต้องอาศัยหลักกฎหมายทั่วไปที่มีอยู่มาใช้บังคับ ซึ่งปัจจุบันกฎหมายที่สามารถบังคับใช้กับกรณีความรับผิดของผู้ประเมิน คือ ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์และประมวลกฎหมายอาญา ตามกฎหมายแพ่งจะนำกฎหมายเรื่องสัญญา และเรื่องละเมิดมาใช้ ส่วนกฎหมายอาญาจะนำเรื่องการฉ้อโกง เรื่องการปลอมเอกสาร เป็นต้น ซึ่งการตีความของบทบัญญัติตามหลักกฎหมายทั่วไปดังกล่าวนี้ยังไม่ชัดเจน และอาจไม่ครอบคลุมถึงการพิจารณาและพิสูจน์ความรับผิดของผู้ประเมิน ว่ามีการปฏิบัติงานบกพร่องตามมาตรฐานและจรรยาบรรณวิชาชีพหรือไม่ อย่างไร และเกิดความเสียหายมากน้อยเพียงใด ทั้งนี้ เพื่อสามารถเอาผิดผู้ประเมินที่กระทำผิดได้ สำหรับกฎหมายอาญา ไม่สามารถพิสูจน์ได้อย่างชัดเจนว่า ผู้ประเมินมีการกระทำผิด เนื่องจากอาจจะพิจารณาว่าเป็นเรื่องการผิดสัญญาทางแพ่งเสียมากกว่า ดังนั้น ในการพิจารณาความรับผิดของผู้ประเมินจึงต้องอาศัยการตีความของศาล อย่างไรก็ตามหากมีกฎหมายควบคุมวิชาชีพเฉพาะมาบังคับใช้จะช่วยลดปัญหาในการดำเนินคดีฟ้องร้องผู้ประเมินให้รับผิด ตลอดจนเป็นมาตรการในการป้องกันผู้ประเมินมิให้กระทำผิดตลอดจนสามารถเยียวยาและชดเชยความเสียหายที่เกิดขึ้นกับผู้ได้รับความเสียหายได้

ปัจจุบัน การประเมินมูลค่าทรัพย์สินในประเทศไทยที่มีการรองรับไว้ในกฎหมาย มีเพียงการประเมินราคาอสังหาริมทรัพย์เพื่อวัตถุประสงค์ของภาครัฐ ได้แก่ การจัดเก็บค่าธรรมเนียมจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมโอนกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองในที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์ของกรมที่ดิน ซึ่งประมวลกฎหมายที่ดินให้คำนวณตามราคาประเมินทุนทรัพย์ โดยหลักเกณฑ์และวิธีการในการกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ดังกล่าว ให้เป็นไปตามที่คณะกรรมการกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์กำหนด นอกจากนี้ราคาประเมินทุนทรัพย์ดังกล่าว ยังนำไปใช้กำหนดราคาขายอสังหาริมทรัพย์เพื่อวัตถุประสงค์ในการเสียภาษีตามประมวลรัษฎากรด้วย และยังสามารถนำไปใช้ประกอบการพิจารณากำหนดค่าตอบแทนการเวนคืนของส่วนราชการ หรือรัฐวิสาหกิจที่เกี่ยวข้องได้ ตลอดจนภาคเอกชนก็นำไปใช้เป็นข้อมูลประกอบการลงทุนในทางธุรกิจของตน

## 2.9 หน้าที่ของผู้ประเมิน

หน้าที่ของผู้ประเมินสามารถแบ่งได้ ดังนี้

### 2.9.1 หน้าที่ตามมาตรฐานและจรรยาบรรณวิชาชีพ

โดยทั่วไปผู้ประเมินมีหน้าที่ต้องปฏิบัติตามมาตรฐานและจรรยาบรรณวิชาชีพที่สมาคมวิชาชีพที่ตนเป็นสมาชิกกำหนด

ประเทศไทยมีสมาคมวิชาชีพถึงสองสมาคมซึ่งต่างมีข้อกำหนดให้ผู้ประเมินปฏิบัติหน้าที่ตามมาตรฐานจรรยาบรรณวิชาชีพการประเมินมูลค่าทรัพย์สินในประเทศไทย ทั้งนี้ มาตรฐานดังกล่าวได้บัญญัติเนื้อหาของมาตรฐานวิชาชีพ 13 มาตรฐานเพื่อใช้เป็นบรรทัดฐานหลักของผู้ประเมินในการปฏิบัติงานทางวิชาชีพ อีกทั้งเป็นมาตรฐานวิชาชีพขั้นต่ำที่ผู้ประเมินมีหน้าที่ต้องปฏิบัติตาม โดยเฉพาะมาตรฐานจรรยาบรรณวิชาชีพเรื่องที่ 1 คุณสมบัติของผู้ประเมิน ได้ระบุถึงคุณสมบัติ ความรู้ความสามารถและประสบการณ์ที่ผู้ประเมินพึงมี ตลอดจนสิ่งที่ผู้ประเมินจะต้องรับรู้และปฏิบัติตามในส่วนที่เกี่ยวกับบทบาทหน้าที่และแนวปฏิบัติที่ถูกต้อง อาทิเช่น

1. ผู้ประเมินต้องมีความรู้ความสามารถและประสบการณ์ทางวิชาชีพที่เพียงพอและเหมาะสมกับวัตถุประสงค์การประเมิน ประเภทของทรัพย์สิน และเป็นไปตามมาตรฐานวิชาชีพ
2. ผู้ประเมินต้องมีคุณสมบัติขั้นต่ำทางวิชาชีพตามที่กำหนดโดยกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการกำกับดูแลผู้ประเมิน
3. ผู้ประเมินมีหน้าที่ให้คำแนะนำแก่ลูกค้าผู้รับบริการหากเห็นว่าควรมีการว่าจ้างผู้ชำนาญการในวิชาชีพอื่นเพื่อศึกษา และรายงานผล
4. ผู้ประเมินต้องมีความเป็นอิสระ และไม่มี ความขัดแย้งทางผลประโยชน์หรือเกี่ยวข้องในเชิงผลประโยชน์ทั้งทางตรงและทางอ้อมในทรัพย์สินที่ประเมินและลูกค้าผู้รับบริการ

นอกจากนี้ มาตรฐานจรรยาบรรณวิชาชีพเรื่องที่ 2 หลักเกณฑ์การประเมินเพื่อกำหนดมูลค่าตลาด ได้กำหนดเกณฑ์หรือหน้าที่ที่ผู้ประเมินต้องปฏิบัติตาม เช่น

1. ต้องพิจารณาถึงการใช้ประโยชน์สูงสุดของทรัพย์สิน (highest and best use)
2. ต้องใช้ข้อมูลตลาดหรือหลักฐานการซื้อขายในตลาดของทรัพย์สินที่คล้ายคลึงกัน โดยมีทำเลที่ตั้งอยู่ในพื้นที่เดียวกันหรือใกล้เคียงกันซึ่งสามารถเปรียบเทียบกันได้

3. ข้อมูลตลาดที่นำมาใช้เปรียบเทียบต้องมีความเหมาะสมและเพียงพอที่จะกำหนดมูลค่าตลาด

4. ต้องมีความรอบคอบและมีความเข้าใจในการเลือกใช้วิธีการประเมินตลอดจนเทคนิคต่างๆ ที่เหมาะสมเพื่อที่จะนำไปหามูลค่าตลาดได้อย่างถูกต้อง นำเชือถือ

สำหรับมาตรฐานและจรรยาบรรณวิชาชีพการประเมินมูลค่าทรัพย์สินในประเทศไทยฉบับดังกล่าวนี้ สำนักงาน ก.ล.ต. และสมาคมวิชาชีพได้ร่วมมือกันจัดทำขึ้นโดยได้รับการสนับสนุนด้านการเงินจาก Kenan Institute Asia (สถาบันคินันแห่งเอเชียด้วยการสนับสนุนเงินทุนจากองค์การเพื่อการพัฒนาระหว่างประเทศของสหรัฐอเมริกา) ได้ประกาศให้ผู้ประเมินยึดถือปฏิบัติ เมื่อวันที่ 1 กรกฎาคม 2548 โดยกำหนดมาตรฐานวิชาชีพการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน 13 เรื่อง ได้แก่

- เรื่องที่ 1 คุณสมบัตินของผู้ประเมิน
- เรื่องที่ 2 หลักเกณฑ์การประเมินเพื่อกำหนดมูลค่าตลาด
- เรื่องที่ 3 หลักเกณฑ์การประเมินที่มีข้อกำหนดมูลค่าตลาด
- เรื่องที่ 4 คำสั่งและเงื่อนไขในการว่าจ้างงาน
- เรื่องที่ 5 วัตถุประสงค์ของการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน
- เรื่องที่ 6 ความเพียงพอของข้อมูลที่ใช้ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน
- เรื่องที่ 7 การสำรวจและตรวจสอบทรัพย์สินที่ประเมิน
- เรื่องที่ 8 วิธีการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน
- เรื่องที่ 9 สมมติฐานเงื่อนไขและข้อจำกัดในการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน
- เรื่องที่ 10 รายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน
- เรื่องที่ 11 การสอบทานการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน
- เรื่องที่ 12 การเก็บรักษาเอกสารและข้อมูลประกอบการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน
- เรื่องที่ 13 การใช้ข้อมูลเกี่ยวกับขนาดของที่ดิน อาคาร และสิ่งปลูกสร้าง

นอกจากนี้ มาตรฐานและจรรยาบรรณวิชาชีพการประเมินมูลค่าทรัพย์สินในประเทศไทยได้กำหนดจรรยาบรรณวิชาชีพการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน 6 เรื่อง ได้แก่

- เรื่องที่ 1 ความสามารถทางวิชาชีพ
- เรื่องที่ 2 การปฏิบัติตามมาตรฐานวิชาชีพ ข้อบังคับ และวิชาชีพที่เกี่ยวข้อง
- เรื่องที่ 3 ความซื่อสัตย์และความเป็นกลางของผู้ประเมิน
- เรื่องที่ 4 ความขัดแย้งทางผลประโยชน์
- เรื่องที่ 5 หลักปฏิบัติในการให้บริการทางวิชาชีพ
- เรื่องที่ 6 หลักปฏิบัติต่อผู้ประเมินอื่นและสมาคมวิชาชีพ

เนื่องจากปัจจุบันวิชาชีพการประเมินมูลค่าทรัพย์สินของประเทศไทย เป็นวิชาชีพที่ยังไม่มีกฎหมายเฉพาะเพื่อให้ในการควบคุมดูแลผู้ประกอบการวิชาชีพให้ปฏิบัติหน้าที่ให้ถูกต้อง เหมาะสม และน่าเชื่อถือ ตลอดจนจนไม่มีมาตรการบังคับกำหนดความรับผิดชอบและบทลงโทษผู้ประกอบการที่ปฏิบัติงานไม่เป็นไปตามหลักการและมาตรฐานจรรยาบรรณวิชาชีพ ดังนั้น หากผู้ประกอบการไม่ปฏิบัติตามมาตรฐานและจรรยาบรรณวิชาชีพ สมาคมวิชาชีพจะสามารถดำเนินการได้แต่เพียงการเพิกถอนรายชื่อผู้ประกอบการที่ไม่ปฏิบัติตามมาตรฐานและจรรยาบรรณวิชาชีพออกจากรายชื่อผู้ประกอบการที่ได้รับความเห็นชอบจากสมาคมวิชาชีพเท่านั้น

ในประเทศอังกฤษ ซึ่งเป็นประเทศที่ไม่มีกฎหมายควบคุมวิชาชีพ แต่มีระบบการควบคุมวิชาชีพโดยภาคเอกชน โดยมีองค์กรวิชาชีพภาคเอกชน (Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS)) ซึ่งมีความเข้มแข็งมากในการทำหน้าที่กำกับดูแลสมาชิก ทั้งนี้ ผู้ประเมินที่เป็นสมาชิกของ RICS จะต้องปฏิบัติตามมาตรฐานและจรรยาบรรณวิชาชีพที่ RICS (รายละเอียดดูหัวข้อ 3.3.1.1.2) กำหนด อาทิ เช่น การประเมินต้องจัดทำตามวัตถุประสงค์ที่จะทำการประเมินของลูกค้า และผู้ประเมินจะต้องตกลง หรือ ให้ความยินยอมเป็นลายลักษณ์อักษรเสมอว่าจะมีการใช้วิธีการประเมินที่เหมาะสม และจัดทำรายงานการประเมินที่มีเนื้อหาต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับบริการที่จัดทำ รวมไปถึงทรัพย์สินที่จะมีการประเมิน วันที่ที่จะมีการประเมิน และวิธีการเบื้องต้นในการประเมิน รวมไปถึงสมมติฐานใด ๆ ที่จะต้องมี ในการทำสัญญาว่าจ้างงานประเมินโดยทั่วไปจะต้องให้ความหมายของหน้าที่ที่จะต้องกระทำ และอาจจะต้องอธิบายถึงมาตรฐานต่างๆ ที่ต้องปฏิบัติตาม แม้ในกรณีที่มีได้มีการระบุไว้ในสัญญา มาตรฐานเช่นว่านี้จะต้องเป็นไปตามข้อตกลงซึ่งกระทำโดยปริยายโดยผลของกฎหมาย

#### มาตรฐานความระมัดระวังในการปฏิบัติหน้าที่ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

ในการประกอบวิชาชีพการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ผู้เขียนเห็นว่าผู้ประเมินต้องมีความระมัดระวังในการปฏิบัติหน้าที่ประเมินมูลค่าทรัพย์สินให้เป็นไปตามมาตรฐานและจรรยาบรรณวิชาชีพ โดยต้องมีความระมัดระวังในการใช้ความรู้ในทางวิชาการประเมินทั้งภาคทฤษฎีและภาคปฏิบัติในการให้บริการทางวิชาชีพของตนแก่ลูกค้าตามมาตรฐานของวิญญูชนผู้ประกอบการวิชาชีพประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ทั้งนี้ ผู้ประเมินอาจมีความรับผิดชอบในผลของการไม่รู้กฎเกณฑ์และหลักวิชาการที่เพียงพอในการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน หรือขาดความระมัดระวังในการสำรวจทรัพย์สิน ซึ่งโดยปกติธรรมดาจะต้องตรวจสอบเอกสารสิทธิ , หาข้อมูลทรัพย์สินเปรียบเทียบหรือข้อมูลที่เกี่ยวข้อง ฯลฯ นอกจากนี้ ผู้ประเมินต้องมีความระมัดระวังในการใช้ดุลพินิจของตนตาม

มาตรฐานจรรยาบรรณวิชาชีพ เพื่อใช้แก้ปัญหาต่างๆ โดยต้องใช้ดุลพินิจเพื่อแก้ปัญหาดังกล่าว หากหลักวิชาการด้านการประเมินมูลค่าทรัพย์สินไม่มีความแน่นอนหรือหาข้อยุติไม่ได้ หลักทั่วไปที่เกี่ยวกับการใช้ดุลพินิจของผู้ประกอบวิชาชีพก็คือ ความผิดพลาดของดุลพินิจของผู้ประกอบวิชาชีพ ไม่เป็นความประมาทเลินเล่อ ซึ่งหมายความว่า หากผู้ประกอบวิชาชีพนั้นได้ใช้ดุลพินิจตาม มาตรฐานความระมัดระวังของวิญญูชนผู้ประกอบวิชาชีพแล้ว ปรากฏว่าดุลพินิจหรือความเห็นของ ตนผิดพลาด กรณีเช่นนี้ผู้ประกอบวิชาชีพไม่มีความประมาทเลินเล่อ ดังนั้น กรณีที่ผู้ประเมิน ประมาทเลินเล่อไม่ใช้ความระมัดระวังในการใช้ดุลพินิจของตนแล้ว ถือได้ว่าผู้ประเมินประมาท เลินเล่อ

ในประเทศคอมมอนลอว์และประเทศซีวิลลอว์ มาตรฐานความระมัดระวังเป็นสิ่งที่นำมาใช้ ในการเปรียบเทียบกับความระมัดระวังของผู้ประกอบวิชาชีพว่า ผู้ประกอบวิชาชีพได้ใช้ความ ระมัดระวังตามสมควรแก่พฤติการณ์หรือไม่ มาตรฐานของความระมัดระวังนี้เป็นมาตรฐานความ ระมัดระวังของวิญญูชนผู้ประกอบวิชาชีพซึ่งเป็นมาตรฐานความระมัดระวังที่สูงกว่ามาตรฐานความ ระมัดระวังของวิญญูชนทั่วไปที่ใช้เฉพาะกรณีที่บุคคลผู้กระทำการโดยประมาทเลินเล่อเป็นที่มีได้มี ความชำนาญเป็นพิเศษ แตกต่างไปจากบุคคลธรรมดาทั่วไป มาตรฐานของความระมัดระวังขึ้นอยู่กับ พฤติการณ์แวดล้อมซึ่งอาจเปลี่ยนแปลงได้ตามกาลเวลา

## 2.9.2 หน้าที่ตามหลักกฎหมายทั่วไป

แม้ในประเทศไทยจะไม่มีกฎหมายระบุหน้าที่ของผู้ประเมินไว้โดยเฉพาะ แต่ ผู้ประเมินยังคงมีหน้าที่ตามหลักกฎหมายทั่วไป คือกฎหมายเรื่องสัญญา และกฎหมายเรื่องละเมิด

### หน้าที่ตามหลักกฎหมายเรื่องสัญญา

ตามหลักกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ เรื่องนิติกรรมสัญญากฎหมายมิได้ กำหนดแบบของสัญญาว่าจ้างไว้ ดังนั้น การว่าจ้างงานประเมินระหว่างผู้ประเมินและลูกค้า จึง อาจตกลงว่าจ้างกันด้วยวาจาหรือทำสัญญาเป็นลายลักษณ์อักษรก็ได้ ซึ่งถือว่าได้มีการทำสัญญา ผูกพันกันแล้ว ความสัมพันธ์ตามสัญญาดังกล่าวเป็นบ่อเกิดแห่งหน้าที่คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายต่างมี หน้าที่ที่ต้องชำระหนี้ต่างตอบแทนกัน โดยผู้ประเมินมีหน้าที่ต้องปฏิบัติกรชำระหนี้ และต้องชำระ หนี้ให้เป็นไปตามวัตถุประสงค์แห่งมูลหนี้ กล่าวคือ ผู้ประเมินมีหน้าที่ที่ต้องปฏิบัติงานประเมิน มูลค่าทรัพย์สินโดยใช้ความรู้ความสามารถและประสบการณ์ตามหลักวิชาการประเมินและ มาตรฐานจรรยาบรรณวิชาชีพการประเมินเพื่อประเมินมูลค่าทรัพย์สินตามสัญญาที่ได้ตกลงกับ ลูกค้า หากผู้ประเมินไม่ปฏิบัติการชำระหนี้หรือการชำระหนี้บกพร่องไม่เป็นตามวัตถุประสงค์แห่ง

มูลหนี้ หรือปฏิบัติหน้าที่บกพร่องโดยปราศจากซึ่งความระมัดระวังในฐานะเป็นผู้มีวิชาชีพในการปฏิบัติหน้าที่ตามที่ลูกค้าได้มอบหมายและไว้วางใจจนเป็นเหตุให้เกิดความเสียหายแก่ลูกค้าแล้ว นอกจาก ผู้ประเมินต้องมีความรับผิดชอบตามกฎหมายเรื่องสัญญาแล้ว ยังอาจต้องรับผิดชอบตามกฎหมายเรื่องละเมิดด้วย สัญญาว่าจ้างผู้ประเมินหรือสัญญาให้บริการทางวิชาชีพนี้มีลักษณะเป็นสัญญาจ้างทำของ ดังนั้น ผู้ประเมินจึงมีหน้าที่ในการให้บริการทางวิชาชีพตามบทบัญญัติว่าด้วยเรื่องสัญญาจ้างทำของด้วย กล่าวคือ ผู้ประเมินจะต้องทำงานตามที่ได้รับมอบหมายจากลูกค้าจนสำเร็จ นอกจากนี้ ผู้ประเมินยังมีหน้าที่อื่นๆ ที่ต้องปฏิบัติตามบทบัญญัติแห่งสัญญาจ้างทำของซึ่งนำมาปรับใช้กับสัญญาว่าจ้างผู้ประเมินด้วย เช่น ผู้ประเมินต้องทำงานที่ได้รับมอบหมายจากลูกค้าโดยไม่ชักช้า มิฉะนั้นผลสำเร็จของงานอาจจะคลาดเคลื่อน ไม่เป็นไปตามความประสงค์ของลูกค้า

สำหรับหน้าที่ของผู้ประเมินที่จะต้องปฏิบัติตามสัญญาว่าจ้างสรุปได้ดังนี้

1. ผู้ประเมินต้องปฏิบัติหน้าที่ให้ครบถ้วนถูกต้องตามคำสั่งของลูกค้าและสำเร็จเรียบร้อยทันตามเวลาที่กำหนดตามสัญญา อาทิ เช่น

- ผู้ประเมินต้องดำเนินการสำรวจและประเมินมูลค่าทรัพย์สินตามที่ได้รับแจ้งจากลูกค้าโดยไม่ชักช้า รวมทั้งตรวจสอบรายละเอียดเอกสารสิทธิของทรัพย์สินที่ประเมินจากราชการ ตลอดจนตรวจสอบข้อมูลต่างๆ ที่มีผลกระทบต่อมูลค่าของทรัพย์สินที่ประเมิน

- ผู้ประเมินต้องสำรวจและประเมินมูลค่าทรัพย์สินโดยรอบคอบ และระมัดระวัง เช่น กรณีประเมินมูลค่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้างต้องไม่ประเมินผิดพลาด หรือผิดพลาดจากสภาพความเป็นจริง (เช่น ทรัพย์สินยังก่อสร้างไม่เสร็จ)

- ผู้ประเมินต้องประเมินมูลค่าทรัพย์สินโดยใช้หลักวิชาการประเมินที่เป็นที่ยอมรับกันโดยทั่วไป และเป็นไปตามมาตรฐานจรรยาบรรณวิชาชีพ

- ผู้ประเมินต้องประเมินมูลค่าทรัพย์สินและจัดทำรายงานการประเมินซึ่งประกอบด้วยความเห็นของมูลค่าทรัพย์สินที่ประเมินได้เป็นตัวเงิน พร้อมทั้งเปิดเผยข้อมูลที่เกี่ยวข้องกับการให้ความเห็นต่อมูลค่าประเมินดังกล่าวตามมาตรฐานวิชาชีพกำหนด และจะต้องจัดส่งรายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินต่อลูกค้าภายในเวลาที่กำหนด

2. ผู้ประเมินต้องปฏิบัติหน้าที่ตามข้อ 1 ด้วยความอิสระ โปร่งใส ซื่อสัตย์ สุจริต ตลอดจนมีความรอบคอบและระมัดระวังเยี่ยงผู้มีวิชาชีพจะพึงกระทำ เพื่อไม่ให้เกิดความเสียหายต่อลูกค้าและบุคคลภายนอก

อย่างไรก็ดี หลักกฎหมายเรื่องละเมิดกำหนดให้บุคคลมีหน้าที่ในการกระทำการใดๆ ต่อบุคคลอื่นโดยถูกต้องตามกฎหมายและต้องให้ความระมัดระวังเพื่อมิให้เกิดความเสียหายแก่บุคคลอื่น ดังนั้น ในการปฏิบัติหน้าที่ประเมินมูลค่าทรัพย์สินของผู้ประเมิน ผู้ประเมินจะต้องปฏิบัติหน้าที่ด้วยความรอบคอบและระมัดระวังตามหลักวิชาการและมาตรฐานจรรยาบรรณวิชาชีพเยี่ยงผู้วิชาชีพจะพึงกระทำ และต้องไม่กระทำการใดๆ ที่ผิดกฎหมายโดยจงใจหรือประมาทเลินเล่อ ซึ่งทำให้ผู้ว่าจ้างหรือบุคคลภายนอกได้รับความเสียหาย

## 2.10 ความรับผิดทางกฎหมายของผู้ประเมินโดยทั่วไป

### 2.10.1 นิติสัมพันธ์ของบุคคลที่เกี่ยวข้องกับธุรกรรมการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

#### 2.10.1.1 บุคคลที่เกี่ยวข้องกับวิชาชีพการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน (1) ผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

ตามมาตรฐานจรรยาบรรณวิชาชีพการประเมินมูลค่าทรัพย์สินในประเทศไทย กำหนดนิยามของผู้ประเมินว่า หมายถึง บุคคลที่มีคุณสมบัติและประสบการณ์ทางวิชาชีพอันเหมาะสม ตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดจากสมาคมวิชาชีพและ/หรือหน่วยงานรัฐที่กำกับดูแลผู้ประเมิน ซึ่งโดยทั่วไปมีหน้าที่ ให้ความเห็นเกี่ยวกับมูลค่าตลาดของทรัพย์สินภายใต้เงื่อนไขข้อจำกัดและสถานการณ์ของตลาดทรัพย์สิน ณ เวลา นั้น<sup>14</sup>

ผู้ประเมินอาจแบ่งได้เป็น 2 ประเภท ได้แก่ ผู้ประเมินภายในองค์กร ซึ่งเป็นลูกจ้างของหน่วยงานตามสัญญาจ้างแรงงาน เช่น ผู้ประเมินของสถาบันการเงินหรือหน่วยงานของเอกชนต่างๆ ทำหน้าที่ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน และให้ความเห็นเกี่ยวกับมูลค่าของทรัพย์สินที่ประเมินตามคำสั่งของผู้บังคับบัญชา และผู้ประเมินภายนอกองค์กร คือผู้ที่ประกอบวิชาชีพเป็นผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินโดยอิสระ (" ผู้ประเมินอิสระ ") ไม่ว่าจะเป็นผู้บุคคลธรรมดาหรือนิติบุคคล

(2) ลูกค้าผู้รับบริการหรือผู้ว่าจ้าง หมายถึง บุคคลธรรมดาหรือนิติบุคคลที่ว่าจ้างผู้ประเมินให้ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน เช่น สถาบันการเงิน

สถาบันการเงินส่วนใหญ่มีความเกี่ยวข้องกับการใช้มูลค่าประเมินของทรัพย์สิน เนื่องจากมูลค่าประเมินของทรัพย์สินเป็นส่วนประกอบที่สำคัญอย่าง

<sup>14</sup> มาตรฐานจรรยาบรรณวิชาชีพการประเมินมูลค่าทรัพย์สินในประเทศไทย, สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. หน้า 2.

หนึ่งในการพิจารณาให้สินเชื่อของสถาบันการเงิน โดยลูกค้าจะนำมูลค่าของทรัพย์สินที่ผู้ประเมินให้ความเห็นในรายงานการประเมินไปใช้อ้างอิงในการยื่นขอสินเชื่อจากสถาบันการเงิน ทั้งนี้ สถาบันการเงินจะมีหน่วยงานประเมินมูลค่าทรัพย์สินภายในองค์กรที่ทำหน้าที่พิจารณาความถูกต้องเหมาะสมและน่าเชื่อถือของมูลค่าของทรัพย์สินที่ประเมินได้จากรายงานการประเมินที่ลูกค้าเสนอต่อสถาบันการเงินเพื่อขอสินเชื่ออีกครั้งหนึ่ง โดยสถาบันการเงินจะมีข้อกำหนดให้ลูกค้าผู้ยื่นขอสินเชื่อติดต่อกับเจ้าผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่มีชื่ออยู่ในบัญชีรายชื่อที่สถาบันการเงินกำหนดเท่านั้น ซึ่งผู้ประเมินที่อยู่ในบัญชีรายชื่อจะต้องมีคุณสมบัติผ่านเกณฑ์การพิจารณา และต้องประกันความเสียหายที่อาจเกิดขึ้นจากการประเมินมูลค่าทรัพย์สินบกพร่อง ที่ผ่านมาสถาบันการเงินทั้งภาครัฐและเอกชนประสบปัญหาเรื่องนี้สูญเสีย เนื่องจากมูลค่าของหลักประกันการกู้ยืมเงิน ไม่คุ้มหนี้ที่ปล่อยกู้ทำให้หนี้ดังกล่าวมีลักษณะเป็น NPL (Non Performing Loan) โดยสาเหตุดังกล่าวส่วนใหญ่เกิดมาจากการประเมินมูลค่าทรัพย์สินบกพร่องไม่เป็นไปตามมาตรฐานและจรรยาบรรณวิชาชีพ โดยอาจเกิดจากการร่วมกันทุจริตระหว่างลูกค้า เจ้าหน้าที่สถาบันการเงิน และผู้ประเมิน ซึ่งส่งผลเสียหายต่อผู้ขอสินเชื่อและสถาบันการเงิน ตลอดจนเศรษฐกิจของประเทศ เช่น การปิดตัวลงของสถาบันการเงิน 56 แห่ง เป็นต้น

### (3) หน่วยงานของรัฐ

วิชาชีพการประเมินมูลค่าทรัพย์สินไม่มีกฎหมายควบคุมวิชาชีพไว้โดยเฉพาะ และไม่มีหน่วยงานของรัฐหน่วยงานใดกำกับดูแลวิชาชีพการประเมินมูลค่าทรัพย์สินนี้โดยตรง แต่อย่างไรก็ดี มีหน่วยงานของรัฐบางหน่วยงานได้ออกประกาศกฎระเบียบ ข้อบังคับและหลักเกณฑ์ ที่เกี่ยวข้องกับการประเมินมูลค่าทรัพย์สินซึ่งไม่ได้กำหนดไว้ในบทบัญญัติของกฎหมายโดยตรง ทั้งนี้ เพื่อให้ในการควบคุมวิชาชีพนี้ซึ่งถือเป็นการกำกับดูแลในทางอ้อม ได้แก่

#### - ธนาคารแห่งประเทศไทย (“ธปท.”) :

บทบาทและหน้าที่ของธนาคารแห่งประเทศไทย คือ การเป็นธนาคารกลาง เป็นสถาบันการเงินที่สำคัญยิ่งของประเทศ ในการรักษาเสถียรภาพทางการเงิน และดูแลระบบการเงินให้มั่นคง และ ธนาคารแห่งประเทศไทยได้มีข้อกำหนด กฎเกณฑ์ในการเลือกให้ผู้ประเมินราคาอิสระในการประเมินมูลค่าหลักประกัน ที่ปรับให้สอดคล้องกับสภาพสถานการณ์มาโดยตลอด ธนาคารแห่งประเทศไทยได้จัดส่งเจ้าหน้าที่เข้าตรวจสอบ สุ่มเลือกตรวจสอบเล่มรายงานการประเมินราคาทรัพย์สินของบริษัทประเมินราคาอิสระอย่างสม่ำเสมอ จึงทำให้สถาบันการเงินต้องทำงานด้วยความเข้มแข็งตลอดเวลา เพื่อป้องกันปัญหาหรือคำถามที่อาจจะเกิดขึ้นได้จากเลือกใช้บริการ

ประเมินราคาทรัพย์สิน เพราะบริษัทประเมินราคาที่ตั้งขึ้นเลือกใช้จะต้องมีการทำสัญญารับงาน และการรับรองราคาประเมินทรัพย์สินทุกฉบับจะต้องจัดให้มีการคณะกรรมการอย่างน้อย 3 คน ทำหน้าที่ในการพิจารณาและอนุมัติผลการประเมินราคาอย่างเป็นลายลักษณ์อักษร ในปี 2548 ธปท. ได้ประกาศหลักเกณฑ์การประเมินมูลค่าหลักประกันของสถาบันการเงินฉบับเลขที่ ธปท.ฝสว.(21) ว. 797/2548 โดยมีสาระสำคัญ สรุปได้ดังนี้

(1) ให้สถาบันการเงินเผยแพร่นโยบายและวิธีปฏิบัติในการประเมินมูลค่าหลักประกันและ อสังหาริมทรัพย์ที่ได้มาจากการชำระหนี้หรือซื้อจากการขายทอดตลาดให้พนักงานของสถาบัน การเงินที่เกี่ยวข้องทราบและถือปฏิบัติโดยเคร่งครัด

(2) ให้สถาบันการเงินต้องประเมินราคา หรือทำการตีราคาหลักประกันทุกประเภทโดย สม่าเสมออย่างน้อยทุก 3 ปี เว้นแต่กรณีอสังหาริมทรัพย์ที่สถาบันการเงินได้มาจากการชำระหนี้ หรือซื้อจากการขายทอดตลาด ให้ทำการประเมินราคาหรือทำการตีราคาเป็นประจำทุกปี

(3) สถาบันการเงินจะต้องกำหนดนโยบายและวิธีปฏิบัติในการประเมินมูลค่าสินทรัพย์ที่ เป็นหลักประกันการให้กู้ยืมหรือให้สินเชื่อ และอสังหาริมทรัพย์ที่ได้มาจากการชำระหนี้ หรือซื้อจาก การขายทอดตลาด รวมถึงหลักเกณฑ์การทบทวนมูลค่าของสินทรัพย์ดังกล่าวไว้อย่างชัดเจนเป็น ลายลักษณ์อักษร

(4) ในการประเมินราคาและการตีราคา สถาบันการเงินจะต้องถือปฏิบัติตามมาตรฐานและ จรรยาบรรณวิชาชีพการประเมินมูลค่าทรัพย์สินในประเทศไทย ซึ่งเป็นที่ยอมรับกันโดยทั่วไปใน วงการวิชาชีพการประเมินราคาทรัพย์สิน และรายงานการประเมินราคาและการตีราคาต้องมีข้อมูล และการวิเคราะห์ที่ชัดเจนและเพียงพอต่อการตัดสินใจกำหนดราคา ทั้งนี้ รายงานการประเมิน ราคาและตีราคาดังกล่าวต้องลงลายมือชื่อโดยผู้ประเมินราคาอิสระหรือ ผู้ประเมินราคาภายในของ สถาบันการเงินตามแต่กรณี

(5) การตีราคาโดยใช้ผู้ประเมินราคาภายในของสถาบันการเงิน ผู้ประเมินราคาดังกล่าว จะต้องไม่มีส่วนเกี่ยวข้องกับการให้สินเชื่อ การลงทุน และการเรียกชำระหนี้ รวมทั้งจะต้องไม่มีส่วน เกี่ยวข้องทั้งทางตรงและทางอ้อมกับลูกหนี้และหลักประกันนั้น ในการประเมินราคาและในการตี ราคาโดยผู้ประเมินราคาอิสระ ผู้ประเมินราคาดังกล่าวจะต้องมีการทำสัญญารับงานกับสถาบัน การเงินโดยตรง และไม่มีส่วนเกี่ยวข้องทั้งทางตรงและทางอ้อมกับสถาบันการเงิน ลูกหนี้ และ หลักประกัน

(6) สถาบันการเงินจะต้องจัดให้มีคณะกรรมการอย่างน้อย 3 คน เพื่อทำหน้าที่ในการ พิจารณาและอนุมัติผู้ประเมินราคาอิสระ รวมทั้งพิจารณาและอนุมัติผลการประเมินราคาหรือผล

การตีราคา ทั้งที่กระทำโดยผู้ประเมินราคาอิสระและผู้ประเมินราคาภายใน ทั้งนี้ กรรมการทุกคน จะต้องให้ความเห็นของตนเป็นลายลักษณ์อักษรประกอบการพิจารณาและอนุมัติดังกล่าวด้วย

**- สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ :**

คณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ หรือ "คณะกรรมการ ก.ล.ต." และ สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ หรือ "สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต." จัดตั้งขึ้นเมื่อวันที่ 16 พฤษภาคม 2535 ภายใต้พระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535 หรือ "พ.ร.บ. หลักทรัพย์ฯ" เพื่อทำหน้าที่กำกับดูแล และพัฒนาตลาดทุนของประเทศ โดยคณะกรรมการ ก.ล.ต. เป็นผู้กำหนดนโยบายและหลักเกณฑ์ข้อบังคับต่างๆ ในเรื่องที่เกี่ยวข้องกับ

- การออกและเสนอขายหลักทรัพย์ต่อประชาชน
- ธุรกิจหลักทรัพย์และธุรกิจที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจหลักทรัพย์
- ตลาดหลักทรัพย์ ศูนย์ซื้อขายหลักทรัพย์ และองค์กรที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจหลักทรัพย์
- การเข้าถือหลักทรัพย์เพื่อครอบงำกิจการ
- การป้องกันการกระทำอันไม่เป็นธรรมเกี่ยวกับการซื้อขายหลักทรัพย์

โดย พ.ร.บ. หลักทรัพย์ฯ ให้อำนาจสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ในการพิจารณาอนุญาตบริษัทที่จะเสนอขายหลักทรัพย์ต่อประชาชน เพื่อถ่วงดุลและให้ความมั่นใจต่อผู้ลงทุนว่า บริษัทที่เสนอขายหลักทรัพย์ต่อประชาชนนั้น มีคุณสมบัติในระดับหนึ่ง ทั้งนี้ ทางสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ได้ดำเนินการสร้างกลไกในการตรวจสอบความครบถ้วน ถูกต้องของข้อมูล โดยอาศัยบุคคลที่ 3 กล่าวคือ สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ได้กำหนดให้บริษัทที่ยื่นแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหลักทรัพย์และร่างหนังสือชี้ชวน เพื่อเสนอขายหลักทรัพย์ต่อประชาชน ต้องมีที่ปรึกษาทางการเงินร่วมลงนามรับรองการเปิดเผยข้อมูลในรายงานดังกล่าว ซึ่งที่ปรึกษาทางการเงินต้องทำหน้าที่เยี่ยงผู้ประกอบวิชาชีพในการตรวจสอบข้อมูลของบริษัทฯ นั้นๆ รวมถึงผู้สอบบัญชี ผู้จัดการกองทุน ผู้ประเมินราคาทรัพย์สิน ต่างต้องเป็นบุคคลที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต.

ทั้งนี้ การพิจารณาให้ความเห็นชอบบริษัทประเมินมูลค่าทรัพย์สินและผู้ประเมินหลักจากสำนักงาน ก.ล.ต. บริษัทประเมินมูลค่าทรัพย์สินและผู้ประเมินหลักจะต้องได้รับการเห็นชอบจากสมาคมใดสมาคมหนึ่งก่อนซึ่งถือเป็นเครื่องมือในการถ่วงดุลคุณสมบัติในรอบแรก หลังจากนั้นจะเป็นขั้นตอนภายในของทางสำนักงานฯ เองในการพิจารณา กล่าวคือ จะต้องเป็นบริษัทที่มีระบบ

การควบคุมภายในที่ดี ในขณะที่ผู้บริหารและ/หรือผู้ประเมินหลัก จะต้องเป็นผู้มีประวัติ ความรู้ ความสามารถดี โดยทางสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. จะทำการทดสอบความรู้ ความสามารถ และตรวจสอบเอกสารที่ได้นำมาขึ้นเรื่องว่ามีคุณสมบัติและคุณภาพเพียงพอและเป็นไปตาม ข้อกำหนดที่ทางสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ได้กำหนดไว้<sup>15</sup>

อย่างไรก็ดี ในปี 2550 สำนักงาน ก.ล.ต. ได้ออกประกาศว่าด้วยการให้ความเห็นชอบบริษัท ประเมินมูลค่าทรัพย์สินและผู้ประเมินหลักเพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะ พ.ศ. 2550 โดยยกระดับให้ สมาคมผู้ประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทย และสมาคมนักประเมินราคาอิสระไทยเป็นองค์กร กำกับดูแลตนเอง (Self-Regulatory Organization : SRO) และให้ทั้งสองสมาคมร่วมกันกำกับ ดูแลการปฏิบัติงานของบริษัทประเมินและผู้ประเมินหลักเพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะ และให้ถือว่า บริษัทประเมินและผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่ขึ้นทะเบียนกับสมาคมในการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน เพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะเป็นบริษัทประเมินและผู้ประเมินที่ได้รับการเห็นชอบจาก สำนักงาน ก.ล.ต. และให้สมาคมทั้งสองทำหน้าที่กำกับดูแลผู้ประเมินและดำเนินการลงโทษสมาชิกที่กระทำ ผิดกันเอง โดย สำนักงาน ก.ล.ต. จะกำกับดูแลการปฏิบัติหน้าที่ของสมาคมในฐานะองค์กรกำกับ ดูแลตนเองอีกชั้นหนึ่ง ทั้งนี้ ตามประกาศสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาด หลักทรัพย์ ว่าด้วยการให้ความเห็นชอบบริษัทประเมินมูลค่าทรัพย์สินและผู้ประเมินหลัก เพื่อ วัตถุประสงค์สาธารณะ พ.ศ. 2550 ซึ่งหลักเกณฑ์ตามประกาศดังกล่าว มีเนื้อหาประการสำคัญ สรุปได้ ดังนี้

ให้ถือว่าบริษัทประเมินและผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินเพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะที่ได้รับการ เห็นชอบจากสมาคมให้ดำเนินการประเมินมูลค่าทรัพย์สินเพื่อวัตถุประสงค์ดังกล่าวเป็นบริษัท ประเมินมูลค่าทรัพย์สินและผู้ประเมินหลักที่ได้รับการเห็นชอบจากสำนักงานเพื่อวัตถุประสงค์ สาธารณะในการเปิดเผยข้อมูลต่อประชาชนภายใต้พระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535 ในการปฏิบัติหน้าที่เป็นบริษัทประเมินมูลค่าทรัพย์สินและผู้ประเมินหลักที่ได้รับการ เห็นชอบจากสำนักงานเพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะในการเปิดเผยข้อมูลต่อประชาชนตามวรรคหนึ่ง บริษัทประเมินมูลค่าทรัพย์สินและผู้ประเมินหลักดังกล่าวต้องไม่อยู่ระหว่างถูกสมาคมสั่งพักการให้

<sup>15</sup> กิรรัตน์ วิภูสุพรรณ การกำกับดูแลของหน่วยงานภาครัฐ ต่อการประเมินราคาทรัพย์สินหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ประสานศาสตร์ มหบัณฑิตภาควิชารัฐประศาสนศาสตร์บัณฑิตวิทยาลัย จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัยปีการศึกษา 2547)

ความเห็นชอบ สั่งให้พ้นจากสมาชิกภาพเป็นการชั่วคราว หรือสั่งปลดชื่อออกจากทะเบียนผู้ประเมินหลักเป็นการชั่วคราว

รายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินเพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะในการเปิดเผยข้อมูลต่อประชาชนที่ยื่นต่อสำนักงาน ต้องลงลายมือชื่อโดยกรรมการผู้มีอำนาจลงนามผูกพันบริษัทประเมินมูลค่าทรัพย์สินและผู้ประเมินหลักที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน

ทั้งนี้ สมาคมต้องมีและดำรงคุณลักษณะดังต่อไปนี้

1. มีหลักเกณฑ์และแนวทางการปฏิบัติงานที่ชัดเจน รัดกุม และเพียงพอ ทำให้เชื่อถือว่าสามารถควบคุมให้บริษัทประเมินมูลค่าทรัพย์สินและผู้ประเมินหลักดำเนินการประเมินมูลค่าทรัพย์สินเป็นไปตามมาตรฐานและจรรยาบรรณในการประกอบวิชาชีพ

2. มีหลักเกณฑ์การให้ความเห็นชอบบริษัทประเมินมูลค่าทรัพย์สินและผู้ประเมินหลักที่ชัดเจนและเป็นธรรม โดยต้องมีสาระสำคัญอย่างน้อยเกี่ยวกับคุณสมบัติของบริษัทประเมินมูลค่าทรัพย์สินและผู้ประเมินหลัก ขั้นตอนในการขอความเห็นชอบ หลักเกณฑ์การดำรงสถานะ และหลักเกณฑ์การต่ออายุการให้ความเห็นชอบ

3. มีหลักเกณฑ์การควบคุมการปฏิบัติงานของบริษัทประเมินมูลค่าทรัพย์สินและผู้ประเมินหลักที่ชัดเจนและเป็นธรรม โดยต้องมีสาระสำคัญอย่างน้อยเกี่ยวกับกระบวนการพิจารณาการปฏิบัติงาน และหลักเกณฑ์การลงโทษบริษัทประเมินมูลค่าทรัพย์สินและผู้ประเมินหลักที่ปฏิบัติงานบกพร่อง

- สำนักงานประเมินราคาทรัพย์สิน กรมธนารักษ์ กระทรวงการคลัง ("สปท") :

สำนักงานประเมินราคาทรัพย์สิน (สปท.) หรือชื่อเดิมคือ สำนักงานกลางประเมินราคาทรัพย์สิน เริ่มก่อตั้งขึ้นเมื่อปี พ.ศ. 2521 โดย Mr. John S.H. Robertson ผู้เชี่ยวชาญของกองทุนการเงินระหว่างประเทศ (IMF) และธนาคารโลกในฐานะที่ปรึกษาการจัดเก็บภาษีทรัพย์สิน ได้ทำการวิเคราะห์และพบว่า ในขณะนั้นประเทศไทยยังไม่มีหน่วยงานของภาครัฐที่ทำหน้าที่รับผิดชอบเกี่ยวกับการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน จึงได้จัดทำรายงานเสนอต่อกระทรวงการคลังและรัฐบาลไทย ให้จัดตั้งหน่วยงานกลางที่ทำหน้าที่กำหนดราคาที่ดินและโรงเรือน จัดทำแผนที่และทะเบียนทรัพย์สิน ตลอดจนฝึกอบรมเจ้าหน้าที่ประเมินราคาให้มีความสามารถที่จะประเมินมูลค่าให้ใกล้เคียงราคาที่เป็นจริงขึ้นในประเทศไทย เพื่อส่งเสริมประสิทธิภาพในการจัดเก็บรายได้เข้าประเทศ โดยมีทางเลือก 2 ทางว่าจะให้หน่วยงานดังกล่าวสังกัดกระทรวงการคลัง หรือ

กระทรวงมหาดไทย แต่เนื่องจากในช่วงนั้นอุปกรณ์และข้อมูลพื้นฐานต่างๆ ทางกรมที่ดินมีความพร้อมมากกว่า จึงมีแนวคิดว่าจะจัดตั้งหน่วยงานกลางนี้ขึ้นในกรมที่ดิน

ในปี พ.ศ. 2527 คณะรัฐมนตรีได้มีมติเห็นชอบตามความเห็นของคณะกรรมการปฏิรูประบบราชการ ให้ยกฐานะของฝ่ายกำหนดราคาที่ดินและโรงเรียน ซึ่งสังกัดกองวิชาการ กรมที่ดิน ให้มีฐานะเป็นกอง เรียกว่า "สำนักงานกลางประเมินราคาทรัพย์สิน" ทำหน้าที่วางนโยบายเกี่ยวกับการประเมินราคา ให้คำปรึกษา แนะนำ สนับสนุนการดำเนินงาน ตลอดจนเสนอแนะการปรับปรุงกฎหมายต่างๆ

ในปี พ.ศ. 2543 ได้มีการออกกฎกระทรวงแบ่งส่วนราชการกรมที่ดิน พ.ศ. 2543 ลงวันที่ 14 กันยายน 2543 โดยปรับอำนาจหน้าที่ของสำนักงานกลางประเมินราคาทรัพย์สินให้เพิ่มขึ้นและเปลี่ยนชื่อจาก "สำนักงานกลางประเมินราคาทรัพย์สิน" เป็น "สำนักประเมินราคาทรัพย์สิน" โดยภารกิจความรับผิดชอบ แบ่งออกเป็น 2 ประเภท คือ ภารกิจหลัก ได้แก่ การประเมินราคาเพื่อการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม ประกอบด้วย การประเมินมูลค่าที่ดินรายบล็อกและรายแปลง การประเมินมูลค่าสิ่งปลูกสร้างและการประเมินราคาห้องชุด และภารกิจรอง ได้แก่ การให้บริการต่างๆ อาทิเช่น การให้บริการด้านข้อมูลต่างๆ แก่ประชาชนทั่วไป ส่วนราชการและรัฐวิสาหกิจที่มาติดต่อ การให้บริการด้านแผนที่เพื่อการประเมินราคา สำหรับองค์การปกครองส่วนท้องถิ่นต่างๆ การให้บริการด้านบัญชีการประเมินมูลค่าแก่หน่วยงานที่ทำหน้าที่ในการเวนคืนต่างๆ เป็นต้น

เมื่อวันที่ 9 ตุลาคม 2545 สำนักประเมินราคาทรัพย์สิน ได้โอนไปสังกัดกรมธนารักษ์ กระทรวงการคลัง จากการปฏิรูประบบราชการ โดยภารกิจของสำนักงานประเมินราคาทรัพย์สิน มีอำนาจหน้าที่ในการดำเนินการเกี่ยวกับการกำหนดราคาประเมินของอสังหาริมทรัพย์ และทรัพย์สินอื่นตามกฎหมายที่เกี่ยวข้อง การประเมินราคาที่ดิน

จากคำรับรองการปฏิบัติราชการของกรมธนารักษ์ กระทรวงการคลัง ประจำปี 2547 กรมธนารักษ์มีแผนการปรับปรุง แก้ไขกฎหมาย กฎ ระเบียบและคำสั่งเกี่ยวกับที่ราชพัสดุและการประเมินราคาทรัพย์สินให้สอดคล้องกัน และเอื้อต่อการพัฒนาที่ราชพัสดุในเชิงเศรษฐกิจ ในการปรับปรุงพระราชบัญญัติที่ราชพัสดุ พ.ศ. 2518 และกำหนดหลักเกณฑ์การประเมินราคาทรัพย์สิน โดยนำบทบัญญัติในประมวลกฎหมายที่ดิน ในส่วนที่เกี่ยวกับการประเมินราคาทรัพย์สินมาบัญญัติรวมไว้ในกฎหมายว่าด้วยที่ราชพัสดุ และปรับปรุงให้เหมาะสมยิ่งขึ้น ให้สอดคล้องกับอำนาจหน้าที่

ของกระทรวงการคลัง รวมทั้งวางหลักเกณฑ์และวิธีการในการควบคุมผู้ประกอบการประเมินราคาทรัพย์สินและบทลงโทษผู้ฝ่าฝืนด้วย<sup>16</sup>

#### (4) องค์กรวิชาชีพ

ปัจจุบันสมาคมวิชาชีพประเมินมูลค่าทรัพย์สินในประเทศไทยมี 2 สมาคม ได้แก่

##### 1. สมาคมผู้ประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทย (The Valuers Association of Thailand - VAT)

สมาคมฯ จัดตั้งขึ้นเมื่อ 30 มกราคม 2529 และจดทะเบียนสมาคมต่อกองบังคับการตำรวจสันติบาล เมื่อ 30 กรกฎาคม 2529 โดยมีวัตถุประสงค์หลักเพื่อการส่งเสริมสนับสนุนและพัฒนาวิชาชีพประเมินค่าทรัพย์สิน

##### วัตถุประสงค์ของสมาคม VAT

1. ส่งเสริมการผลิตบุคลากรด้านการประเมินราคาทรัพย์สิน
2. กำหนดและพัฒนามาตรฐานการประกอบวิชาชีพประเมินค่าทรัพย์สิน
3. ร่วมมือและประสานงานกับสมาคมนักประเมินค่าทรัพย์สินแห่งอาเซียนและสมาคม

หรือสถาบันที่มีวัตถุประสงค์คล้ายคลึงกันทั้งภายในและภายนอกประเทศ

4. สนับสนุนการวิจัย เผยแพร่เอกสารวิชาการ ให้บริการข่าวสารข้อมูล จัดประชุมและสัมมนาการประเมินค่าทรัพย์สิน

5. ให้คำปรึกษาและพิจารณาข้อพิพาทเกี่ยวกับงานประเมินค่าทรัพย์สินระหว่างสมาชิกและหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง

<sup>16</sup> จากเอกสารโครงการพัฒนา สปท. กรมที่ดินให้เป็นหน่วยงานในรูปแบบองค์การมหาชน ช้างในวิทยานิพนธ์ นางสาวกักรัตน์ วิภูษพรณ์ การกำกับดูแลของหน่วยงานภาครัฐ ต่อการประเมินราคา

6. กำหนดและวางหลักเกณฑ์เกี่ยวกับการประกอบวิชาชีพ รวมทั้งสอดส่องดูแลความประพฤติและมารยาทของสมาชิกสมาคม

7. เป็นสมาคมวิชาชีพอิสระที่ไม่เกี่ยวข้องกับการเมือง โดยมุ่งบำเพ็ญประโยชน์ในด้านวิชาชีพประเมินค่าทรัพย์สิน เพื่อให้เกิดความเป็นธรรมในสังคม

#### คุณสมบัติของสมาชิก

1. เป็นผู้ที่มีสัญชาติไทย (ยกเว้นกิตติมศักดิ์) และหากเป็นบุคคลธรรมดาต้องเป็นผู้บรรลุนิติภาวะแล้ว

2. ไม่เคยถูกออกจากงาน เนื่องจากการทุจริตหรือประพฤติผิดวินัยอย่างร้ายแรง

3. ไม่เคยต้องโทษจำคุกโดยคำพิพากษาถึงที่สุดให้จำคุก เว้นแต่ความผิดที่เป็นลหุโทษ หรือความผิดที่กระทำโดยประมาทหรือโทษทางการเมือง

4. ไม่เป็นบุคคลวิกลจริต หรือจิตฟั่นเฟือน

5. ไม่เป็นบุคคลล้มละลาย

#### ประเภทสมาชิก มีทั้งหมด 4 ประเภท

1. สมาชิกวิสามัญ

2. สมาชิกสามัญ

3. สมาชิกอาวุโส

4. สมาชิกกิตติมศักดิ์

#### กรรมการบริหารสมาคม

การจัดตั้งคณะกรรมการบริหารสมาคม มีวิธีดำเนินการ ดังนี้ คือ ให้สมาชิกสามัญและอาวุโส เลือกตั้งนายกสมาคมและกรรมการบริหารสมาคมภายใน 3 เดือน ก่อนที่คณะกรรมการบริหารชุดที่กำลังปฏิบัติหน้าที่จะหมดวาระ โดยมีขั้นตอน ดังนี้

1. เลือกตั้งนายกสมาคม 1 คน โดยให้สมาชิกเสนอชื่อผู้ที่สมควรและมีสมาชิกรับรอง 2 นาย แล้วให้สมาชิกในที่ประชุมใหญ่ออกเสียงเลือกโดยวิธีลงคะแนนเสียง ผู้ใดได้คะแนนสูงสุดผู้นั้นได้เป็นนายกสมาคม ถ้าได้คะแนนเท่ากันให้ประธานในที่ประชุมเป็นผู้ชี้ขาด
2. เลือกตั้งกรรมการบริหาร 7 คน โดยให้ดำเนินการเลือกตามวิธีการเลือกตั้งนายกสมาคม ผู้ใดได้รับคะแนนสูงสุดตามลำดับ ผู้นั้นได้เป็นกรรมการ ถ้าได้คะแนนเท่ากันให้ประธานในที่ประชุมเป็นผู้ชี้ขาด
3. กรรมการที่เหลืออีกไม่เกิน 7 คนนั้นให้เป็นเอกสิทธิ์ของนายกสมาคมที่จะเลือกสมาชิกผู้ใดจากสมาชิกสามัญและอาวุโสเป็นกรรมการได้

## 2. สมาคมนักประเมินราคาอิสระไทย (Thai Valuers Association – TVA)

สมาคมนักประเมินราคาอิสระไทยได้จดทะเบียนจัดตั้งเป็นสมาคมการค้าเมื่อวันที่ 24 กันยายน 2539 ประกอบด้วยสมาชิกประเภทนิติบุคคลและบุคคลธรรมดา ซึ่งประกอบวิชาชีพการประเมินราคาทรัพย์สินโดยตรง

### วัตถุประสงค์ของสมาคม TVA

เพื่อเสริมสร้างความเข้าใจที่ถูกต้องต่อบทบาทของ “นักประเมินราคาทรัพย์สินอิสระ” แก่ทั้งภาคเอกชนและภาครัฐผู้ให้บริการ ตลอดจนหน่วยงานของรัฐในฐานะผู้ดูแลให้เป็นไปตามกฎหมาย โดยเฉพาะในส่วนที่นักประเมินต้องเข้าไปมีบทบาทเกี่ยวข้อง

1. มุ่งพัฒนาความรู้และมาตรฐานวิชาชีพประเมินราคาทรัพย์สินให้อยู่ในระดับสูงทัดเทียมกับมาตรฐานสากล และสอดคล้องเหมาะสมกับเงื่อนไขและข้อจำกัดภายในประเทศไทย ทั้งนี้ เพื่อสร้างความมั่นใจกับลูกค้าผู้ให้บริการในคุณภาพของงานบริการที่ได้รับตลอดเวลา
3. มุ่งพัฒนาระบบควบคุมดูแลจรรยาบรรณทางวิชาชีพของสมาชิกเพื่อให้มั่นใจว่า สมาชิกจะปฏิบัติงานภายใต้กรอบแห่งวิชาชีพอย่างเคร่งครัด พร้อมทั้งมีกลไกของสมาคมที่จะตอบสนองและพร้อมที่จะเข้าจัดการกับปัญหาจรรยาบรรณวิชาชีพที่เกิดขึ้นอย่างรวดเร็ว เพื่อให้ทุกฝ่ายที่เกี่ยวข้องเชื่อมั่นได้ว่าการจัดการและตัดสินปัญหาที่เกิดขึ้นจะเป็นไปอย่างถูกต้อง ยุติธรรม
4. เพื่อให้ความร่วมมือกับทางราชการหรือหน่วยงานของรัฐ รวมทั้งสมาคมวิชาชีพอื่นในส่วนที่นักประเมินราคาอิสระจะเข้าไปมีบทบาทเกี่ยวข้อง หรือเพื่อพัฒนาความเข้าใจร่วมกันในส่วน

ที่เกี่ยวกับมาตรฐานวิชาชีพ ตลอดจนการพัฒนาเพื่อสนับสนุนโดยตรงในบทบาทของภาครัฐที่เกี่ยวข้องกับการประเมินราคาทรัพย์สิน

5. เพื่อเป็นตัวแทนทางวิชาชีพแก่สมาชิก โดยอำนวยความสะดวกที่เหมาะสมทั้งในส่วนที่เกี่ยวข้องกับองค์กรภายนอก และการจัดองค์กรภายใน ให้มีการฝึกอบรมทางวิชาชีพที่ได้มาตรฐานอย่างต่อเนื่อง ตลอดจนเป็นศูนย์กลางสำหรับสมาชิกเพื่อแลกเปลี่ยนปัญหาและประสบการณ์ร่วมกัน

#### **ประเภทและคุณสมบัติของสมาชิกสมาคม**

1. สมาชิกสามัญ (ประกอบด้วยสมาชิกนิติบุคคล และสมาชิกบุคคลธรรมดา)
2. สมาชิกวิสามัญ
3. สมาชิกสมทบ
4. สมาชิกกิตติมศักดิ์

ทั้งนี้ ใน ปี 2548 สมาคมวิชาชีพทั้งสองดังกล่าวได้รวมตัวกันและร่วมกันประกาศหลักเกณฑ์ที่เกี่ยวข้องขององค์กรวิชาชีพ<sup>17</sup> โดยมีรายละเอียด ดังนี้

- หลักเกณฑ์เรื่องการศึกษาให้ความเห็นชอบผู้ประเมินและบริษัทประเมินมูลค่าทรัพย์สินเพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะ

สมาคมผู้ประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทย และสมาคมนักประเมินราคาอิสระไทย ได้รวมตัวกันเพื่อให้ความเห็นชอบผู้ประเมินและบริษัทประเมินมูลค่าทรัพย์สินเพื่อวัตถุประสงค์

<sup>17</sup> [www.tva.or.th](http://www.tva.or.th) , [www.vat.or.th](http://www.vat.or.th)

สาธารณะ โดยได้ประกาศหลักเกณฑ์เรื่องการพิจารณาให้ความเห็นชอบผู้ประเมินและบริษัท ประเมินมูลค่าทรัพย์สินเพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะ โดยมีรายละเอียดสรุปได้ ดังนี้

“สมาคม” หมายถึง สมาคมผู้ประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทย และ สมาคมนักประเมิน ราคาคอสมิไทย

“บริษัทประเมิน” หมายถึง บริษัทประเมินมูลค่าทรัพย์สินซึ่งเป็นบริษัทที่จดทะเบียนถูกต้อง ตามกฎหมายไทย โดยมีวัตถุประสงค์ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

“ผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน” หมายถึง ผู้ประเมินหลักชั้นวิสามัญ หรือ ชั้นสามัญ หรือ ชั้นวุฒิ ซึ่งผ่านการสอบวัดความรู้ในชั้นวิสามัญ หรือ ชั้นสามัญ หรือ ชั้นวุฒิ และสอบผ่านการอบรม ทดสอบมาตรฐานจรรยาบรรณวิชาชีพจากสมาคม และเป็นผู้ที่ลงลายมือชื่อในฐานะเป็นผู้ประเมิน มูลค่าทรัพย์สินในรายงานการประเมิน

“ผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินเพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะ” หมายถึง ผู้ประเมินหลักชั้นวุฒิซึ่ง ผ่านการสอบวัดความรู้ในชั้นวุฒิและสอบผ่านการอบรมทดสอบมาตรฐานจรรยาบรรณวิชาชีพจาก สมาคม เพื่อลงลายมือชื่อในฐานะเป็นผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินในรายงานการประเมินเพื่อ วัตถุประสงค์สาธารณะ

“ผู้ใช้รายงาน” หมายถึง ผู้ว่าจ้างให้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินและหรือผู้ที่นำรายงานประเมิน มูลค่าทรัพย์สินไปใช้ซึ่งมีชื่อระบุอยู่ในรายงานประเมินนั้น

1. ให้สมาคมแต่งตั้งคณะกรรมการพิจารณาให้ความเห็นชอบผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินเพื่อ วัตถุประสงค์สาธารณะและบริษัทประเมิน โดยมีอำนาจหน้าที่พิจารณากลับกรองและให้ความ เห็นชอบผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินเพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะและบริษัทประเมิน

2. บริษัทประเมินใดประสงค์จะขอรับความเห็นชอบเป็นบริษัทประเมินมูลค่าทรัพย์สิน เพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะจะได้พิจารณาจากสมาคมต่อเมื่อมีคุณสมบัติครบตามหลักเกณฑ์ที่ กำหนดไว้ดังนี้

- บริษัทประเมินและผู้บริหารของบริษัท และผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินเพื่อ วัตถุประสงค์สาธารณะต้องเป็นสมาชิกของสมาคมผู้ประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทยและ/หรือ สมาคมนักประเมินราคาคอสมิไทย

- บริษัทประเมินที่ขอให้พิจารณาให้ความเห็นชอบจะต้องมีผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ในระดับผู้ประเมินชั้นวิสามัญ ชั้นสามัญ และ ชั้นวุฒิ รวมกันอย่างน้อยห้าคน โดยในจำนวนนี้ต้อง เป็นผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินชั้นวุฒิไม่น้อยกว่าสองคน

- บริษัทประเมินต้องมีประสบการณ์ในการให้บริการด้านการประเมินมูลค่าทรัพย์สินในประเทศไทยอย่างต่อเนื่องเป็นกิจจะลักษณะอย่างน้อยหนึ่งปี

- โครงสร้างการจัดการของบริษัทประเมินต้องเหมาะสมต่อการดำเนินงานประเมินมูลค่าทรัพย์สินเพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะ คือ

ก. มีทุนจดทะเบียนไม่ต่ำกว่าสองล้านบาท

ข. มีจำนวนพนักงานเหมาะสมในแต่ละสายงานโดยในจำนวนพนักงานที่ปฏิบัติหน้าที่ประเมินมูลค่าทรัพย์สินให้เป็นไปตามจำนวนที่กำหนดไว้

- บริษัทประเมินต้องมีหลักเกณฑ์และแนวทางการปฏิบัติงานที่ชัดเจนและรัดกุมเพียงพอรวมทั้งต้องมีระบบการกำกับดูแลที่ทำให้เชื่อได้ว่าสามารถควบคุมให้การปฏิบัติงานประเมินมูลค่าทรัพย์สินเป็นไปตามมาตรฐานและจรรยาบรรณในการประกอบวิชาชีพ และต้องไม่มีลักษณะดังต่อไปนี้

ก. มีพฤติกรรมที่แสดงให้เห็นว่าขาดความรับผิดชอบหรือความระมัดระวัง หรือความซื่อสัตย์สุจริตในการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน หรือมีการจัดทำรายงานการประเมินไม่ถูกต้องหรือไม่ครบถ้วนในสาระสำคัญหรือไม่เป็นไปตามมาตรฐานวิชาชีพจนอาจเกิดผลกระทบต่อความตั้งใจของผู้ใช้รายงานการประเมินหรือทำให้ผู้ใช้รายงานสำคัญผิดในมูลค่าทรัพย์สินที่ประเมิน

ข. เคยต้องคำพิพากษาถึงที่สุดในคดีเกี่ยวกับการปฏิบัติงานที่มีลักษณะเป็นการหลอกลวง ทุจริต เจตนาปกปิดข้อมูลเกี่ยวกับการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

ค. อยู่ระหว่างถูกกล่าวโทษจากเจ้าพนักงานหรือหน่วยงานที่มีอำนาจตามกฎหมายหรืออยู่ระหว่างถูกดำเนินคดีอาญาในชั้นศาลเกี่ยวกับการบริหารงาน ที่มีลักษณะเป็นการหลอกลวง ทุจริต เจตนาปกปิดข้อมูลเกี่ยวกับการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

ง. ถูกสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์เพิกถอนหรือสั่งพักการให้ความเห็นชอบ หรือถูกสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์กำหนดระยะเวลาที่จะไม่รับพิจารณาคำขอความเห็นชอบเป็นบริษัทประเมินมูลค่าทรัพย์สินและระยะเวลาดังกล่าวยังไม่สิ้นสุดลง

จ. ผู้บริหารที่รับผิดชอบด้านสายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินของบริษัทประเมินจะต้องเป็นผู้ที่มีความรู้และประสบการณ์ด้านงานประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

3. ผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินเพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะจะต้องมีคุณสมบัติดังนี้

- เป็นสมาชิกสามัญของสมาคมผู้ประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทย และ/หรือสมาคมนักประเมินราคาอิสระไทย

- สำเร็จการศึกษาไม่ต่ำกว่าระดับปริญญาตรีในสาขาที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ และมีประสบการณ์ด้านการประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ในประเทศไทยอย่างต่อเนื่องไม่น้อยกว่า สามปี หรือสำเร็จการศึกษาไม่ต่ำกว่าระดับปริญญาตรีในด้านอื่นแต่มีประสบการณ์ด้านการประเมินมูลค่าทรัพย์สินในประเทศไทยอย่างต่อเนื่องไม่น้อยกว่าสี่ปี หรือสำเร็จการศึกษาไม่ต่ำกว่าอนุปริญญาและมีประสบการณ์ด้านการประเมินมูลค่าทรัพย์สินในประเทศไทยอย่างต่อเนื่องไม่น้อยกว่าหกปี หรือเป็นผู้ประกอบวิชาชีพการประเมินมูลค่าทรัพย์สินในประเทศไทยอย่างต่อเนื่องไม่น้อยกว่าเจ็ดปี โดยมีบริษัทหรือหน่วยงานที่ปฏิบัติงานอยู่เป็นผู้รับรอง
  - เป็นผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินชั้นวุฒิซึ่งผ่านการสอบวัดความรู้ในชั้นวุฒิและสอบผ่านการอบรมทดสอบมาตรฐานจรรยาบรรณวิชาชีพจากสมาคม และสมาคมได้อนุมัติและขึ้นทะเบียนไว้แล้วตามหลักเกณฑ์ของการเป็นผู้ประเมินชั้นวุฒิและยังปฏิบัติงานประเมินมูลค่าทรัพย์สินนั้นอย่างต่อเนื่อง
4. ผู้บริหารและผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินเพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะต้องไม่มีลักษณะดังต่อไปนี้
- เคยถูกไล่ออก ปลดออก หรือให้ออกจากงาน เนื่องจากการกระทำทุจริต
  - มีประวัติการทำงานอันส่อไปในทางไม่สุจริต
  - มีพฤติกรรมที่แสดงให้เห็นว่าขาดความรับผิดชอบหรือความระมัดระวังหรือความซื่อสัตย์สุจริตในการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน หรือมีการจัดทำรายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินไม่ถูกต้องหรือไม่ครบถ้วนหรือไม่เป็นไปตามมาตรฐานวิชาชีพในสาระสำคัญจนอาจเกิดผลกระทบต่อ การตัดสินใจของผู้ใช้รายงานการประเมินหรือทำให้ผู้ใช้รายงานสำคัญผิดในมูลค่าทรัพย์สินที่ประเมิน
  - เคยต้องคำพิพากษาถึงที่สุดในคดีอาญาเกี่ยวกับการปฏิบัติงานที่มีลักษณะเป็นการหลอกลวง ทุจริตเจตนาปกปิดข้อมูล เกี่ยวกับการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน
  - อยู่ระหว่างถูกกล่าวโทษจากเจ้าพนักงานหรือหน่วยงานที่มีอำนาจตามกฎหมายหรืออยู่ระหว่างถูกดำเนินคดีอาญาในชั้นศาลเกี่ยวกับการปฏิบัติงานที่มีลักษณะเป็นการหลอกลวง ทุจริต เจตนาปกปิดข้อมูล หรือเป็นการกระทำอื่นใดที่มีลักษณะเช่นนี้
  - ถูกสมาคมเพิกถอนการให้ความเห็นชอบหรือเพิกถอนสมาชิกภาพอันเนื่องมาจากการไม่ปฏิบัติตามมาตรฐานและจรรยาบรรณวิชาชีพ
  - ถูกสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์เพิกถอนหรือสั่งพักการให้ความเห็นชอบ หรือถูกสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์กำหนด

ระยะเวลาที่จะไม่รับพิจารณาคำขอความเห็นชอบเป็นผู้บริหารและผู้ประเมินหลัก และระยะเวลาดังกล่าวยังไม่สิ้นสุดลง

5. ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน บริษัทประเมินและผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินต้องรักษามาตรฐานและจรรยาบรรณในการประกอบวิชาชีพเยี่ยงผู้มีวิชาชีพประเมินมูลค่าทรัพย์สินจะพึงกระทำ และต้องปฏิบัติดังต่อไปนี้

- ปฏิบัติหน้าที่ด้วยความรับผิดชอบ โดยใช้ความรู้ ความสามารถ ประสบการณ์ และความระมัดระวัง

- มีความเป็นอิสระทางวิชาชีพ โดยไม่มีความเกี่ยวข้องหรือมีส่วนได้เสียไม่ว่าทางตรงหรือทางอ้อมกับลูกค้าหรือกับทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่าในลักษณะที่อาจเป็นเหตุให้ขาดความเป็นอิสระในการประเมิน

- ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สินและการจัดทำรายงานประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ผู้ประเมินจะต้องปฏิบัติตามมาตรฐานและจรรยาบรรณวิชาชีพ

- รายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่บริษัทประเมินยื่นให้สมาคมพิจารณาพร้อมคำขอรับการให้ความเห็นชอบต้องลงลายมือชื่อโดยกรรมการผู้มีอำนาจลงนามผูกพันบริษัทและผู้ประเมินค่าทรัพย์สินที่ได้รับความเห็นชอบจากสมาคมหรือที่ประสงค์จะได้รับความเห็นชอบในคราวเดียวกับบริษัท

- ข้อกำหนด เรื่องการควบคุมมาตรฐานและจรรยาบรรณวิชาชีพผู้ประเมินและบริษัทประเมินมูลค่าทรัพย์สินเพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะ

ทั้งสองสมาคมได้ร่วมกันออกข้อกำหนด เรื่องการควบคุมมาตรฐานและจรรยาบรรณวิชาชีพผู้ประเมินและบริษัทประเมินมูลค่าทรัพย์สินเพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะ โดยมีรายละเอียดสรุปได้ ดังนี้

1. ผู้ได้รับความเสียหายจากการกระทำผิดมาตรฐานและจรรยาบรรณวิชาชีพตามค่านิยามในหมวดที่ 1 หรือผู้เกี่ยวข้องที่พบการกระทำผิดในกระบวนการประเมินค่าทรัพย์สิน มีสิทธิกล่าวหาผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินหรือบริษัทประเมินรวมถึงผู้บริหารของบริษัทต่อคณะกรรมการได้ โดยทำคำกล่าวหาเป็นหนังสือ พร้อมเอกสารหลักฐานที่เกี่ยวข้อง ยื่นต่อสมาคมให้พิจารณาการกระทำผิดมาตรฐานวิชาชีพและจรรยาบรรณวิชาชีพ

2. การกล่าวหาต้องกระทำภายในหนึ่งปีนับจากวันที่ได้รู้ถึงการกระทำผิด แต่ต้องไม่เกินสามปีนับแต่วันที่มีการกระทำผิด

3. เมื่อคณะกรรมการได้พิจารณาเบื้องต้นเห็นว่า ผู้ถูกกล่าวหาไม่ได้กระทำความผิด หรือการกระทำตามคำกล่าวหาไม่เกี่ยวข้องกับมาตรฐานและจรรยาบรรณวิชาชีพ ให้ยุติการดำเนินการและรายงานให้สมาคมเพื่อแจ้งเป็นหนังสือให้ผู้กล่าวหาทราบด้วย

4. เมื่อคณะกรรมการได้พิจารณาแล้วเห็นว่ากรกระทำตามคำกล่าวหาน่าจะเป็นการกระทำความผิดมาตรฐานวิชาชีพและจรรยาบรรณวิชาชีพ ให้ประธานกรรมการมีหนังสือแจ้งข้อกล่าวหาไปยังผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินหรือบริษัทประเมินรวมถึงผู้บริหารของบริษัทผู้ถูกกล่าวหา เพื่อทำคำแก้ข้อกล่าวหาเป็นหนังสือถึงประธานกรรมการ โดยยื่นต่อประธานกรรมการภายในสิบห้าวัน นับแต่วันที่ได้รับข้อกล่าวหา

5. เมื่อคณะกรรมการได้พิจารณาคำกล่าวหา คำแก้ข้อกล่าวหา ตลอดจนพยานหลักฐานต่าง ๆ แล้ว ให้สรุปเรื่องเสนอต่อสมาคมพร้อมทั้งความเห็นว่าจะลงโทษผู้ถูกกล่าวหาหรือไม่เพียงใด ตามนัยเดียวกับที่กำหนดไว้

6. เมื่อสมาคมได้พิจารณาผลการพิจารณาและ/หรือวินิจฉัยของคณะกรรมการแล้วเห็นว่าผู้ถูกกล่าวหาได้กระทำความผิดมาตรฐานและจรรยาบรรณวิชาชีพตามข้อกล่าวหาจริง ก็ให้สั่งลงโทษให้เหมาะสมแก่ความผิด และแจ้งผู้ถูกกล่าวหาเป็นหนังสือทราบภายในเจ็ดวันนับแต่วันที่พิจารณาตัดสินรวมทั้งเปิดเผยต่อสาธารณชนด้วยวิธีการที่เหมาะสม โดยโทษที่จะลง มีดังนี้

- ตักเตือนเป็นลายลักษณ์อักษร
- ตักเตือนเป็นลายลักษณ์อักษรและเปิดเผยต่อสาธารณะชน
- พักการให้ความเห็นชอบหรือปลดชื่อออกจากทะเบียนผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินเป็นการชั่วคราว
- ให้พ้นจากสมาชิกภาพและปลดชื่อออกจากทะเบียนผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินเป็นการชั่วคราว
- เพิกถอนการให้ความเห็นชอบหรือปลดชื่อออกจากทะเบียนผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินเป็นการถาวร

ในกรณีที่เห็นว่าผู้ถูกกล่าวหาไม่ได้กระทำความผิดจริงหรือโทษที่กำหนดโดยคณะกรรมการไม่ถูกต้องหรือไม่เหมาะสมให้สมาคมยุติเรื่องหรือกำหนดโทษที่เห็นว่าเหมาะสมกว่าก็ได้ การพักการให้ความเห็นชอบ หรือการให้พ้นจากสมาชิกภาพและปลดชื่อออกจากทะเบียนผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินเป็นการชั่วคราวนั้นต้องมีกำหนดเวลาตามความเหมาะสมแก่กรณี แต่ต้องไม่เกินห้าปี เมื่อพ้นระยะเวลาดังกล่าวแล้วหากผู้ถูกกล่าวหาประสงค์ขอรับความเห็นชอบ หรือจะเป็นสมาชิก

สมาคมและ/หรือมีชื่ออยู่ในทะเบียนผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ก็อาจยื่นคำขอให้สมาคมรับเป็นสมาชิกและ/หรือขึ้นทะเบียนเป็นผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินให้อีกก็ได้ ในกรณีที่ไม่ได้รับการพิจารณาให้ความเห็นชอบ หรืออนุมัติให้เป็นสมาชิก หรืออนุมัติขึ้นทะเบียนผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินตามวรรคก่อน ผู้ถูกลงโทษอาจยื่นคำขอรับความเห็นชอบ หรือเป็นสมาชิกและ/หรือขึ้นทะเบียนผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินได้อีกครั้งหนึ่งเมื่อพ้นกำหนดหนึ่งปีนับแต่ยื่นคำขอครั้งแรก ทั้งนี้หากไม่ได้รับการพิจารณาอนุมัติ ให้ถือว่าถูกเพิกถอนการให้ความเห็นชอบ

7. ให้สมาคมร่วมกันแต่งตั้งคณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์การกระทำผิดมาตรฐานและจรรยาบรรณวิชาชีพ เพื่อพิจารณาคำอุทธรณ์คำสั่งลงโทษของผู้ถูกลงโทษ

8. ภายในสามสิบวันนับแต่วันที่รับทราบคำสั่งลงโทษของสมาคม ผู้ถูกลงโทษว่ากระทำผิดที่ไม่เห็นด้วยกับคำสั่งลงโทษของสมาคม อาจยื่นอุทธรณ์ต่อสมาคม เพื่อให้คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์พิจารณาได้

คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์อาจพิจารณารับหรือไม่รับคำอุทธรณ์ก็ได้โดยทำหนังสือแจ้งแก่ผู้ถูกลงโทษนั้นภายในสิบห้าวันนับแต่วันที่รับคำอุทธรณ์ หากคณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์รับคำอุทธรณ์แล้วให้มีการประชุมพิจารณาอุทธรณ์นั้นภายในสามสิบวัน

9. เมื่อคณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์ได้พิจารณาคำอุทธรณ์ตามข้อ 8 วรรคหนึ่ง พร้อมทั้งผลการพิจารณาของคณะกรรมการและคำสั่งลงโทษของสมาคม รวมถึงพยานหลักฐานต่าง ๆ แล้ว ให้วินิจฉัยโดยแจ้งเหตุผลให้ชัดเจนและมีคำสั่งอย่างใดอย่างหนึ่งดังนี้

- ยกอุทธรณ์หรือยื่นตามคำสั่งลงโทษ
- แก้ไขหรือมีคำสั่งลงโทษให้เหมาะสมและเป็นธรรม
- คำสั่งลงโทษ

## 2.10.1.2 นิติสัมพันธ์ของบุคคลที่เกี่ยวข้องกับธุรกรรมการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

### (1) นิติสัมพันธ์ระหว่างผู้ประเมินกับลูกค้า

นิติสัมพันธ์ระหว่างผู้ประเมินและลูกค้าเป็นไปตามหลักกฎหมายเรื่องหนี้และนิติกรรมสัญญา และสัญญาระหว่างผู้ประเมินและลูกค้าดังกล่าวเป็นสัญญาต่างตอบแทนที่คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายต่างมีความผูกพันหรือมีหนี้ที่ต้องชำระตอบแทนกันตามที่ตกลงกัน นอกจากนี้ สัญญาว่าจ้างผู้ประเมินหรือสัญญาให้บริการทางวิชาชีพมีลักษณะเป็นสัญญาว่าจ้างทำของ หรืออาจเรียกว่าสัญญาบริการ โดยลูกค้าตกลงว่าจ้างให้ผู้ประเมินให้ความเห็นตามหลักวิชาการและข้อเท็จจริงเพื่อกำหนดมูลค่าทรัพย์สินที่ลูกค้าให้ประเมิน และรับรองว่าจะชำระ

ค่าบริการตอบแทนให้ผู้ประเมินตามที่ตกลงกันในสัญญา ส่วนผู้ประเมินรับรองว่าจะให้บริการทางวิชาชีพการประเมินมูลค่าทรัพย์สินตามที่ตกลงกันได้

เมื่อผู้ประเมินได้ทำการประเมินมูลค่าทรัพย์สินเสร็จสิ้นแล้วจะจัดทำรายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินและส่งมอบให้ลูกค้า ซึ่งรายงานการประเมินถือเป็นผลงานการปฏิบัติงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินของผู้ประเมิน ตามคำสั่งของลูกค้า ผู้ประเมินจะต้องนำเสนอต่อลูกค้า เพื่อจะได้ทราบถึงมูลค่าที่ควรจะเป็นของทรัพย์สินที่ประเมิน และลูกค้าจะได้นำมูลค่าของทรัพย์สินที่ประเมินได้นั้นไปใช้อ้างอิงหรือใช้ในการตัดสินใจลงทุนต่อไป

## (2) นิติสัมพันธ์ระหว่างผู้ประเมินกับบุคคลภายนอก

แม้บุคคลภายนอกจะไม่มีนิติสัมพันธ์โดยตรงกับผู้ประเมิน โดยไม่ได้เป็นคู่สัญญาโดยตรง แต่บางครั้งรายงานการประเมินแสดงหรือเปิดเผยต่อบุคคลภายนอก และบุคคลภายนอกอาจได้รับผลเสียหายจากการนำมูลค่าของทรัพย์สินที่ประเมินไปใช้ตัดสินใจหรืออ้างอิง อย่างไรก็ตาม การเป็นผู้ประเมินในฐานะผู้มีวิชาชีพต้องมีความรับผิดชอบต่อบุคคลภายนอกด้วยตามมาตรา 420 แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ลักษณะละเมิด ซึ่งบัญญัติไว้ว่า "ผู้ใดจงใจหรือประมาทเลินเล่อ ทำต่อบุคคลอื่นโดยผิดกฎหมายให้เขาเสียหายแก่ชีวิตก็ดี แก่ร่างกายก็ดี อนามัยก็ดี เสรีภาพก็ดี ทรัพย์สินหรือวิธีอย่างหนึ่งอย่างใดก็ดี ท่านว่าผู้นั้นทำละเมิด จำต้องใช้ค่าสินไหมทดแทนเพื่อการนั้น"

## (3) นิติสัมพันธ์ระหว่างผู้ประเมินกับองค์กรวิชาชีพ

นิติสัมพันธ์ระหว่างผู้ประเมินกับองค์กรวิชาชีพ องค์กรวิชาชีพในประเทศไทยมี 2 สมาคม ผู้ประเมินอยู่ในฐานะสมาชิกของสมาคมวิชาชีพ จึงต้องปฏิบัติตามกฎข้อบังคับของสมาคมวิชาชีพ หากฝ่าฝืนอาจถูกลงโทษตามกฎหมายข้อบังคับของสมาคมวิชาชีพที่ตนเป็นสมาชิก

### 2.10.1.3 ตัวอย่างการกระทำความผิดของผู้ประเมิน

ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สินผู้ประเมินต้องใช้ความรู้ความสามารถและประสบการณ์ตามหลักวิชาการเฉพาะ ด้วยความรอบคอบและระมัดระวัง และต้องยึดถือปฏิบัติตามมาตรฐานและจรรยาบรรณวิชาชีพที่สมาคมวิชาชีพกำหนดอย่างเคร่งครัด รวมทั้งจะต้องมีความซื่อสัตย์สุจริต และทำการประเมินด้วยความเป็นกลางและอิสระ หากผู้ประเมินไม่ปฏิบัติตามที่กล่าวข้างต้น ถือว่าเป็นการปฏิบัติหน้าที่บกพร่อง อาจทำให้เกิดความเสียหายต่อผู้ว่าจ้าง บุคคลภายนอก ตลอดจนจนสภาพเศรษฐกิจและสังคมของประเทศ สำหรับ

ตัวอย่างการกระทำผิดของผู้ประเมิน ซึ่งผู้เขียนได้รวบรวมจากคดีที่สถาบันการเงินฟ้องร้องผู้ประเมินและจากหลักเกณฑ์ ข้อกำหนดในการให้ความเห็นชอบผู้ประเมินของประกาศธนาคารแห่งประเทศไทยและสำนักงาน ก.ล.ต. มีดังนี้

(1) มีพฤติกรรมที่แสดงให้เห็นว่าปฏิบัติงานประเมินมูลค่าทรัพย์สิน โดยไม่ใช้หลักเกณฑ์และวิธีการประเมินที่ยอมรับในประเทศไทยหรือสากล โดยขาดความรับผิดชอบหรือความระมัดระวังหรือความซื่อสัตย์สุจริต เยี่ยงผู้มีวิชาชีพจะพึงกระทำ หรือมีการจัดทำรายงานการประเมินไม่ถูกต้องหรือไม่ครบถ้วนในสาระสำคัญ หรือไม่ปฏิบัติตามมาตรฐานวิชาชีพในสาระสำคัญ จนเกิดผลกระทบต่อการตัดสินใจของผู้ใช้รายงานการประเมินหรือทำให้ผู้ใช้รายงานสำคัญผิดในมูลค่าทรัพย์สินที่ประเมิน เช่น

- ไม่ตรวจสอบสภาพหรือที่ตั้งของทรัพย์สิน ที่ทำให้ประเมินที่ดินและสิ่งปลูกสร้างผิดแปลง หรือประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่ไม่มีอยู่จริงหรือผิดไปจากข้อเท็จจริง

- ไม่ตรวจสอบความถูกต้องของรายละเอียดเอกสารสิทธิ์ของทรัพย์สินกับทางราชการ หรือการไม่ตรวจสอบข้อจำกัดทางกฎหมายของทรัพย์สิน ซึ่งข้อมูลดังกล่าวมีผลกระทบต่อการกำหนดมูลค่าประเมินของทรัพย์สินหรือการตัดสินใจของผู้ใช้รายงานการประเมิน อย่างมีนัยสำคัญ

(2) ปกปิดข้อมูลที่เป็นสาระสำคัญ และกระทบต่อมูลค่าทรัพย์สินที่ประเมิน หรือเปิดเผยข้อมูลเท็จหรือบิดเบือนข้อเท็จจริงในรายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่มีผลกระทบต่อตัดสินใจของผู้ใช้รายงานการประเมิน

(3) ประเมินมูลค่าทรัพย์สินแตกต่างจากที่ควรจะเป็น (สูงเกินไป หรือต่ำเกินไป) อย่างมีนัยสำคัญ โดยมีได้อ้างอิงหลักการตามมาตรฐานวิชาชีพ

(4) ปลอมรายงานการประเมินในส่วนที่เป็นสาระสำคัญที่มีผลกระทบต่อตัดสินใจของผู้ใช้รายงานการประเมินหรือทำให้ผู้ใช้รายงานประเมินสำคัญผิดในมูลค่าทรัพย์สินที่ประเมิน ทั้งนี้เพื่อประโยชน์ของตนเอง หรือผู้อื่น

(5) ประเมินมูลค่าทรัพย์สินล่าช้ากว่าระยะเวลาที่กำหนดในสัญญา ทำให้ลูกค้าไม่สามารถนำมูลค่าที่ประเมินไปใช้ในการตัดสินใจได้ทันเวลา และสมประโยชน์ในการว่าจ้าง

(6) ร่วมมือกับผู้ว่าจ้าง หรือเจ้าหน้าที่สถาบันการเงินที่ให้สินเชื่อ ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สินให้สูงหรือต่ำกว่าความเป็นจริงเพื่อประโยชน์ของตนเองหรือบุคคลดังกล่าว

### 2.10.2 ความรับผิดชอบทางกฎหมายของผู้ประเมินโดยทั่วไป

การประเมินมูลค่าทรัพย์สินมีลักษณะของความเป็นวิชาชีพ ซึ่งต้องมีความรับผิดชอบต่อประชาชนและสังคม แต่เนื่องจากวิชาชีพการประเมินมูลค่าทรัพย์สินไม่มีกฎหมาย

เฉพาะในการกำกับดูแลวิชาชีพ ดังนั้น ในการปฏิบัติงานประเมินมูลค่าทรัพย์สินของผู้ประเมินจึงต้องอยู่ภายใต้ความรับผิดชอบตามกฎหมายทั่วไป ได้แก่ ความรับผิดชอบทางแพ่ง และทางอาญา

#### 2.10.2.1 ความรับผิดชอบทางแพ่ง

ในการพิจารณาถึงความรับผิดชอบทางแพ่งของผู้ประเมินตามบทบัญญัติของประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ของประเทศไทยในปัจจุบันอาจแยกพิจารณาเป็น 2 กรณี คือ

##### (1) ความรับผิดชอบทางสัญญา

กรณีนิติสัมพันธ์ตามสัญญาระหว่างผู้ประเมินกับลูกค้าเป็นบ่อเกิดแห่งหนี้ที่คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายต่างมีหน้าที่ที่ต้องชำระหนี้ต่างตอบแทนกัน จึงเป็นสัญญาต่างตอบแทนตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 369<sup>18</sup> และในการชำระหนี้ นั้น ลูกหนี้จะต้องปฏิบัติตามการชำระหนี้โดยสุจริตตามปกติแห่งสภาพแห่งมูลหนี้ และคำนึงถึงปกติประเพณีในการชำระหนี้ด้วย หากผู้ประเมินฝ่าฝืนข้อสัญญาโดยไม่ชำระหนี้ หรือชำระหนี้ไม่ถูกต้องตามวัตถุประสงค์แห่งสัญญา ผู้ประเมินจำต้องรับผิดชอบใช้ค่าเสียหายอันเกิดจากการฟ้องร้องบังคับชำระหนี้ หรือฟ้องร้องเรียกค่าเสียหายเนื่องจากการไม่ชำระหนี้ให้ต้องตามความประสงค์อันแท้จริงแห่งมูลหนี้หรือการใช้สิทธิเลิกสัญญาของลูกค้าอันเนื่องมาจากความผิดของผู้ประเมินซึ่งเป็นสิทธิของลูกค้าในการฟ้องร้องผู้ประเมินให้รับผิดชอบทางสัญญา ได้สัญญาว่าจ้างผู้ประเมินหรือสัญญาให้บริการทางวิชาชีพมีลักษณะเป็นสัญญาจ้างทำของ อาจเรียกว่าสัญญาบริการ ซึ่งเป็นสัญญาที่ลูกค้าตกลงให้ผู้ประเมินกระทำการใด ๆ โดยใช้ความรู้ความสามารถ ประสบการณ์ตามหลักวิชาการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน โดยผู้ประเมินตกลงจะทำการงานตามที่ลูกค้าต้องการ โดยได้รับค่าตอบแทนในการให้บริการทางวิชาชีพ

จากบทบัญญัติตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 587 ในเรื่องสัญญาจ้างทำของ ซึ่งบัญญัติว่า "อันว่าจ้างทำของ คือ สัญญาซึ่งบุคคลคนหนึ่งเรียกว่าผู้รับจ้าง ตกลงจะทำการงานสิ่งใดสิ่งหนึ่งจนสำเร็จให้แก่บุคคลอีกคนหนึ่ง เรียกว่าผู้ว่าจ้าง และผู้ว่าจ้างตกลงจะให้สินจ้างเพื่อผลสำเร็จแห่งการที่ทำนั้น" ดังนั้น หากพิจารณาเทียบเคียงกับสัญญาว่าจ้างผู้ประเมินอาจกล่าวโดยสรุปได้ ดังนี้

<sup>18</sup> มาตรา 369 บัญญัติว่า "ในสัญญาต่างตอบแทนนั้น คู่สัญญาฝ่ายหนึ่งจะไม่ยอมชำระหนี้จนกว่าอีกฝ่ายหนึ่งจะชำระหนี้หรือข้อปฏิบัติการชำระหนี้ก็ได้ แต่ความข้อนี้ท่านมิให้ใช้บังคับ ถ้าหนี้ของคู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งยังไม่ถึงกำหนด"

(1) สัญญาระหว่างผู้ว่าจ้างกับผู้ประเมิน เป็นสัญญาที่ผู้ประเมินตกลงจะทำการประเมินมูลค่าทรัพย์สินให้แก่ลูกค้าหรือผู้ว่าจ้างจนเป็นผลสำเร็จ โดยลูกค้าหรือผู้ว่าจ้างไม่อาจบังคับบัญชาผู้ประเมินในการให้บริการทางวิชาชีพ ผู้ประเมินมีอิสระในการทำงานตามที่ได้รับมอบหมาย โดยใช้ความรู้ ความสามารถ และประสบการณ์ของตน ลูกค้าหรือผู้ว่าจ้างเป็นเพียงผู้มอบหมายงานให้ผู้ประเมินโดยหวังความสำเร็จของงานเป็นสาระสำคัญของสัญญา

(2) ลูกค้าหรือผู้ว่าจ้างตกลงจะให้สินจ้างหรือค่าบริการทางวิชาชีพตอบแทนแก่ผู้ประเมิน เพื่อผลสำเร็จของการทำงานนั้น จึงถือได้ว่าเป็นสัญญาต่างตอบแทนที่คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายต่างมีหน้าที่ตอบแทนซึ่งกันและกัน

(3) สัญญาว่าจ้างผู้ประเมินนั้น เป็นสัญญาที่สมบูรณ์โดยการแสดงเจตนาเมื่อมีคำเสนอคำสนองถูกต้องตรงกัน สัญญาดังกล่าวจึงเป็นสัญญาที่ไม่มีแบบ ไม่ต้องมีหลักฐานเป็นหนังสือ ก็สามารถฟ้องร้องบังคับกันได้ ทั้งนี้ เป็นไปตามหลักเรื่องการตีความสัญญา ซึ่งจะต้องให้เป็นไปตามความประสงค์ในทางสุจริต ดังนั้น การนำสืบถึงข้อตกลงระหว่างคู่สัญญาจึงต้องพิจารณาจากข้อเท็จจริง

(4) โดยหลักแล้วสัญญาจ้างทำของ มิใช่เป็นสัญญาเฉพาะตัว ดังนั้น สัญญาว่าจ้างผู้ประเมินหรือผู้รับจ้างอาจจะเอาการงานที่ได้รับจ้างทั้งหมด หรือแบ่งการงานแต่บางส่วนให้กับผู้ประเมินหรือผู้รับจ้างทำอีกทอดหนึ่งก็ได้ ทั้งนี้ เป็นไปตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 607<sup>19</sup>

สัญญาว่าจ้างผู้ประเมินเป็นสัญญาที่มีสาระสำคัญอยู่ที่ความรู้ความสามารถของผู้ประเมิน หากผู้ประเมินตายหรือไม่สามารถทำงานที่ได้รับมอบหมายได้สัญญาจ้างย่อมระงับ แต่ถ้าหากกรณีผู้รับจ้างเป็นนิติบุคคล ("บริษัทประเมิน") ลูกค้าแสดงเจตนาโดยปริยายยินยอมให้ผู้ประเมินซึ่งอยู่ในสังกัดของบริษัทประเมินสามารถทำงานของลูกค้าได้ และไม่ถือว่าบุคคลดังกล่าวเป็นผู้รับจ้างช่วงตามนัยมาตรา 607

นอกจากผู้ประเมินมีหน้าที่ตามบทบัญญัติในสัญญาจ้างทำของหรือสัญญาตัวแทนแล้ว ผู้ประเมินมีหน้าที่หรือหนี้ตามหลักทั่วไปในประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ รวมทั้งตกอยู่ภายใต้กฎหมาย ว่าด้วยนิติกรรมสัญญา โดยหากผู้ประเมินฝ่าฝืนข้อสัญญาโดยไม่ชำระหนี้ หรือชำระหนี้ไม่ถูกต้องตามวัตถุประสงค์แห่งสัญญา หรือชำระหนี้ล่าช้าหรือพ้นวิสัยอันเนื่องมาจากความผิดของ

<sup>19</sup> มาตรา 607 บัญญัติว่า "ผู้รับจ้างจะเอาการที่รับจ้างทั้งหมดหรือแบ่งการแต่บางส่วนไปให้ผู้รับจ้างช่วงทำอีกทอดหนึ่งก็ได้ เว้นแต่สาระสำคัญของสัญญานั้นจะอยู่ที่ความรู้ความสามารถของตัวผู้รับจ้าง แต่ผู้รับจ้างคงต้องรับผิดชอบเพื่อความประพฤติ หรือความผิดอย่างใด ๆ ของผู้รับจ้างช่วง"

ผู้ประเมิน ไม่ว่าจะโดยจงใจหรือประมาทเลินเล่อ รวมถึงการใช้สิทธิหรือการชำระหนี้ของผู้ประเมินไม่  
เป็นไปตามหลักสุจริตหรือธรรมเนียมปฏิบัติ ผู้ประเมินจำต้องรับผิดชอบใช้ค่าเสียหายอันเกิดจาก  
การฟ้องร้องบังคับชำระหนี้ ตามมาตรา 213<sup>20</sup>

หรืออาจฟ้องร้องเรียกค่าเสียหาย เนื่องจากการไม่ชำระหนี้ให้ต้องตามความประสงค์อัน  
แท้จริงแห่งมูลหนี้ ตามมาตรา 215<sup>21</sup>

(1) สิทธิเรียกค่าเสียหายอันเนื่องมาจากลูกค้ำบังคับชำระหนี้ : เป็นสิทธิโดยปกติของเจ้าหนี้อัน  
เนื่องมาจากการที่ลูกหนี้ละเลยไม่ชำระหนี้ของตน เจ้าหนี้อาจฟ้องร้องขอศาลให้สั่งบังคับชำระ  
หนี้ รวมทั้งเรียกค่าเสียหาย ในกรณีที่ลูกหนี้ละเลยไม่ชำระหนี้ และสภาพแห่งหนี้ไม่เปิดช่องให้  
บังคับชำระหนี้กันได้ เจ้าหนี้อาจมีสิทธิเรียกค่าเสียหายอันเนื่องมาจากการไม่สามารถบังคับชำระ  
หนี้จากลูกหนี้ได้ ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ตามมาตรา 213

กรณีหนี้ของผู้ประเมินเป็นการที่ต้องกระทำเองเฉพาะตัว เช่น ในการว่าจ้างผู้ประเมิน  
ลูกค้ำมักจะคำนึงถึงคุณสมบัติของผู้ประเมินเป็นสำคัญ ประกอบกับความไว้วางใจและความ  
เชื่อถือในความรู้ความสามารถของผู้ประเมิน ดังนั้น หากผู้ประเมินไม่ชำระหนี้ ลูกค้ำย่อมไม่อาจ  
บังคับให้ผู้ประเมินชำระหนี้ที่เป็นหนี้เฉพาะตัวได้ ในกรณีนี้เรียกว่า สภาพแห่งหนี้ไม่เปิดช่อง ลูกค้ำมี  
สิทธิจะได้รับค่าเสียหายอันเนื่องมาจากการไม่ชำระหนี้ โดยฟ้องร้องเรียกค่าสินไหมทดแทนอันเกิด  
จากการไม่ชำระหนี้ของลูกหนี้ตามมาตรา 215 เท่านั้น อย่างไรก็ตาม มาตรา 213 ได้บัญญัติทาง  
แก้ไว้ โดยถ้าเป็นหนี้ที่สามารถทำแทนกันได้ ลูกค้ำอาจร้องขอศาลเพื่อให้นบุคคลภายนอกกระทำ

<sup>20</sup> มาตรา 213 บัญญัติว่า "ถ้าลูกหนี้ละเลยเสียไม่ชำระหนี้ของตน เจ้าหนี้อาจฟ้องร้องขอศาลให้สั่งบังคับชำระหนี้ก็ได้ เว้นแต่  
สภาพแห่งหนี้จะไม่เปิดช่องให้ทำเช่นนั้นได้"

เมื่อสภาพแห่งหนี้ไม่เปิดช่องให้บังคับชำระหนี้ได้ ถ้าวัตถุแห่งหนี้เป็นอันให้กระทำการอันหนึ่งอันใด เจ้าหนี้อาจฟ้องร้องขอศาล  
ให้สั่งบังคับให้บุคคลภายนอกกระทำการอันนั้นโดยให้ลูกหนี้เสียค่าใช้จ่ายให้ก็ได้ แต่วัตถุแห่งหนี้เป็นอันให้กระทำการติดกรรมอย่างใด  
อย่างหนึ่งใช้ ศาลจะสั่งให้ถือเอาตามคำพิพากษาแทนการแสดงเจตนาของลูกหนี้ก็ได้

ส่วนหนี้ซึ่งมีวัตถุเป็นอันจะให้งดเว้นการอันใด เจ้าหนี้อาจเรียกฟ้องให้หรือถอนการที่ได้กระทำลงแล้วนั้น โดยให้ลูกหนี้เสีย  
ค่าใช้จ่ายและให้จัดการอันควรเพื่อการภายหน้าด้วยก็ได้

อนึ่งบทบัญญัติในวรรคทั้งหลายที่กล่าวมาาก่อนนี้ หากกระทบกระทั่งถึงสิทธิที่จะเรียกเอาค่าเสียหายไม่"

<sup>21</sup> มาตรา 215 บัญญัติว่า "เมื่อลูกหนี้ไม่ชำระให้ต้องตามความประสงค์อันแท้จริงแห่งมูลหนี้ใช้ เจ้าหนี้อาจเรียกเอาค่า  
สินไหมทดแทนเพื่อความเสียหายอันเกิดแต่การนั้นก็ได้" หรือการใช้สิทธิเลิกสัญญาของลูกค้ำ อันเนื่องมาจากความผิดของผู้  
ประเมิน ซึ่งเป็นสิทธิของลูกค้ำ ทั้งนี้ ในการฟ้องร้องเรียกค่าเสียหายจากผู้ประเมินให้รับผิดชอบทางสัญญา ซึ่งอาจกล่าวโดยสรุปได้  
ดังนี้"

การนั้นแทน โดยให้ผู้ประเมินเป็นผู้รับผิดชอบค่าใช้จ่าย แต่หากลูกค้ายังคงมีความเสียหายใด ๆ ก็ สามารถเรียกค่าเสียหายได้ตามมาตรา 213 วรรคท้ายได้

นอกจากการเรียกค่าเสียหายเนื่องจากการบังคับชำระหนี้ตามมาตรา 213 แล้ว ลูกค้าอาจ เรียกค่าเสียหายจากผู้ประเมินตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ 215 ได้

ดังนั้น กรณีสภาพแห่งหนี้ไม่เปิดช่องให้บังคับชำระหนี้แก่ผู้ประเมิน ลูกค้าสามารถใช้สิทธิ เรียกร้องค่าเสียหายหรือค่าสินไหมทดแทนจากผู้ประเมิน โดยอาศัยบทบัญญัติมาตรา 215

กรณีที่ผู้ประเมินทำงานที่ได้รับการว่าจ้างจนสำเร็จ แต่มีความบกพร่องในการทำงาน หรือ ทำงานที่ได้รับมอบหมายไม่ถูกต้องตรงกับวัตถุประสงค์ในสัญญา ผู้ประเมินก็ต้องรับผิดชอบใช้ค่า สินไหมทดแทน

(2) สิทธิเรียกค่าเสียหายอันเนื่องมาจากลูกค้าใช้สิทธิเลิกสัญญา : การเลิกสัญญาเป็นผลให้ หนี้ตามสัญญาสิ้นสุดลง โดยปกติสิทธิเลิกสัญญาเกิดขึ้นได้ 2 ประการคือ

ก. สิทธิในการเลิกสัญญาตามบทบัญญัติแห่งกฎหมาย ซึ่งจะกระทำต่อเมื่อคู่สัญญาฝ่าย ที่ใช้สิทธิเลิกสัญญามีสิทธิเลิกสัญญาได้ ซึ่งอาจเกิดจากบทบัญญัติของหลักกฎหมายทั่วไป ใน ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ตามมาตรา 387<sup>22</sup> , มาตรา 388<sup>23</sup> และ มาตรา 389<sup>24</sup> หรือ ตามบทบัญญัติในเรื่องสัญญาจ้างทำของ หรือสัญญาตัวแทน และ

ข. สิทธิเลิกสัญญาอาจเกิดจากข้อตกลงของคู่สัญญาว่าจะกำหนดเหตุแห่งการเลิกสัญญา ใ่ว่างไรในสัญญา ก็ต้องเป็นไปตามที่ระบุไว้ในสัญญา

ทั้งนี้ หากลูกค้ามีความประสงค์จะเลิกสัญญา จะต้องมิสิทธิในการเลิกสัญญา และต้อง แสดงเจตนาเลิกสัญญาต่อผู้ประเมิน หากลูกค้าไม่แสดงเจตนาดังกล่าว สัญญาจะยังคงมีผลผูกพัน

<sup>22</sup> มาตรา 387 บัญญัติว่า "ถ้าคู่สัญญาฝ่ายหนึ่งไม่ชำระหนี้ อีกฝ่ายหนึ่งจะกำหนดระยะเวลาพอสมควร และบอกกล่าวให้ ฝ่ายนั้นชำระหนี้ภายในระยะเวลานั้นก็ได้ ถ้าฝ่ายนั้นไม่ชำระหนี้ภายในระยะเวลาที่กำหนดให้ไว้ อีกฝ่ายหนึ่งจะเลิกสัญญาเสียก็ได้"

<sup>23</sup> มาตรา 388 บัญญัติว่า "ถ้าวัตถุประสงค์แห่งสัญญานั้น ว่าโดยสภาพหรือโดยเจตนาที่คู่สัญญาได้แสดงไว้ จะเป็น ผลสำเร็จได้ก็แต่ด้วยการชำระหนี้ ณ เวลาที่กำหนดก็ได้ หรือภายในระยะเวลาอันใดอันหนึ่งซึ่งกำหนดไว้ก็ดี และกำหนดเวลาหรือ ระยะเวลานั้นได้ล่วงพ้นไปโดยฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งมิได้ชำระหนี้ไว้ ท่านว่าอีกฝ่ายหนึ่งจะเลิกสัญญานั้นเสียก็ได้ มิพักต้องบอกกล่าวดัง ว่าไว้ในมาตราก่อนนั้นเลย"

<sup>24</sup> มาตรา 389 บัญญัติว่า "ถ้าการชำระหนี้ทั้งหมดหรือแต่บางส่วนกลายเป็นพันธียเพราะเหตุอย่างใดอย่างหนึ่งอันจะ โทษลูกหนี้ได้ไว้ เจ้าหนี้จะเลิกสัญญานั้นเสียก็ได้"

ผู้ประเมิน สำหรับผลของการเลิกสัญญาบัญญัติไว้ในประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 391<sup>25</sup>

การใช้สิทธิเลิกสัญญาจึงไม่กระทบกระเทือนถึงสิทธิเรียกร้องค่าเสียหาย ฉะนั้น โดยปกติของการเลิกสัญญา หากลูกคามีสิทธิเรียกค่าเสียหายหรือค่าสินไหมทดแทนเพื่อความเสียหายอันเกิดแต่การไม่ชำระหนี้ของผู้ประเมินอย่างไร การเลิกสัญญาก็ไม่กระทบกระเทือนถึงสิทธิของลูกค้าที่จะเรียกเอาค่าเสียหายในการที่ผู้ประเมินผิดสัญญาไม่ชำระหนี้ นั้น สำหรับค่าเสียหายที่ลูกคามีสิทธิเรียกร้องเอาแก่ผู้ประเมินได้ โดยปกติเป็นค่าเสียหายตามที่บัญญัติไว้ในประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์มาตรา 222<sup>26</sup>

ค่าเสียหายหรือค่าสินไหมทดแทนการไม่ชำระหนี้ ตามมาตรา 222 เป็นการชดใช้แก่เจ้าหนี้เสมือนว่ามีการชำระหนี้ให้เจ้าหนี้แล้ว มิใช่การทำให้เจ้าหนี้กลับคืนสภาพเดิม เสมือนดังว่ามีได้มีหนี้ต่อกัน ซึ่งต่างจากหลักการชดใช้ค่าสินไหมทดแทนในการละเมิด ซึ่งเป็นเรื่องที่ถูกหนี้จะต้องทำให้เจ้าหนี้กลับสู่สภาพเดิมก่อนถูกละเมิดให้มากที่สุด<sup>27</sup>

ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 222 ได้กำหนดความเสียหายเนื่องมาจากการไม่ชำระหนี้ไว้ 2 ประเภทด้วยกัน คือ

(1) ความเสียหายเช่นที่ตามปกติ (usually) ย่อมเกิดแต่การไม่ชำระหนี้ เป็นการเรียกเอาค่าเสียหายหรือค่าสินไหมทดแทนอันเป็นผลโดยตรงหรือผลธรรมดาอันเกิดแต่การไม่ชำระหนี้ หรืออีกนัยหนึ่งเป็นค่าเสียหายที่ทุกคนอาจคาดเห็นได้ว่าจะเกิดขึ้นถ้าไม่ชำระหนี้ นั้น ๆ

<sup>25</sup> มาตรา 391 บัญญัติว่า "เมื่อคู่สัญญาฝ่ายหนึ่งได้ใช้สิทธิเลิกสัญญาแล้ว คู่สัญญาแต่ละฝ่ายจะต้องให้อีกฝ่ายหนึ่งได้กลับคืนฐานะดังที่เป็นอยู่เดิม แต่ทั้งนี้ จะให้เป็นทีเสียมเสียแก่สิทธิของบุคคลภายนอกหาได้ไม่ ส่วนเงินอันจะต้องใช้คืนในกรณีดังกล่าวมาในวรรคต้น นั้น ท่านให้บวกดอกเบี้ยเข้าด้วย คิดตั้งแต่เวลาที่ได้รับไว้ สิ่งที่เป็นภาระงานอันได้กระทำไปและเป็นภาระยอมให้ใช้ทรัพย์สิน การที่จะชดใช้คืนท่านให้ทำได้ด้วยใช้เงินตามควรค่าแห่งการนั้น ๆ หรือถ้าในสัญญามีกำหนดว่าให้ใช้เงินตอบแทนก็ให้ใช้ตามนั้น การใช้สิทธิเลิกสัญญานั้นหากกระทบกระทั่งถึงสิทธิเรียกร้องค่าเสียหายไม่"

<sup>26</sup> มาตรา 222 บัญญัติว่า "การเรียกเอาค่าเสียหายนั้น ได้แก่เรียกค่าสินไหมทดแทนเพื่อความเสียหายเช่นที่ตามปกติย่อมเกิดขึ้นแต่การไม่ชำระหนี้ นั้น เจ้าหนี้จะเรียกค่าสินไหมทดแทนได้ แม้กระทั่งเพื่อความเสียหายอันเกิดแต่พฤติการณ์พิเศษ หากว่าคู่กรณีที่เกี่ยวข้องได้คาดเห็นหรือควรจะได้คาดเห็นพฤติการณ์เช่นนั้นล่วงหน้าก่อนแล้ว"

<sup>27</sup> โสภณ รัตนากร, คำอธิบายประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ว่าด้วยหนี้ บทเบ็ดเสร็จทั่วไป, หน้า 95 อ้างถึงในวิทยานิพนธ์ นายณัฐวุฒิ ฉัตรเลิศพิพัฒน์, "ความรับผิดชอบแห่งของผู้ประกอบวิชาชีพทางกฎหมาย," ระดับปริญญาโท สาขาวิชานิติศาสตร์ คณะนิติศาสตร์จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, ปีการศึกษา 2539 หน้า 140.

(2) ความเสียหายอันเกิดแต่พฤติการณ์พิเศษ (special circumstance) หมายความว่า ความเสียหายที่เกิดจากการไม่ชำระหนี้เช่นเดียวกัน แต่เป็นความเสียหายจากพฤติการณ์พิเศษ ผิดปกติธรรมดา ซึ่งลูกหนี้ไม่พึงคาดหมายได้ตามปกติ ฉะนั้น จะให้ลูกหนี้รับผิดชอบใช้ค่าสินไหมทดแทนก็จะเป็นธรรม เพราะลูกหนี้ไม่รู้ตัว ซึ่งถ้าลูกหนี้รู้ตัวจะจัดการชวชวยชำระหนี้ได้ แต่ถ้าลูกหนี้ได้คาดหมายหรือควรจะได้คาดเห็นในพฤติการณ์พิเศษนั้นแล้ว ลูกหนี้ต้องรับผิดชอบใช้ค่าเสียหายแก่เจ้าหนี้<sup>28</sup>

ดังนั้น ในการที่ผู้ประเมินปฏิบัติฝ่าฝืนต่อข้อตกลงตามสัญญาที่ทำไว้กับลูกค้า โดยไม่ชำระหนี้หรือชำระหนี้ไม่ถูกต้องตามวัตถุประสงค์แห่งมูลหนี้ แล้วก่อให้เกิดความเสียหายแก่ลูกค้า ผู้ประเมินก็ย่อมต้องรับผิดชอบใช้ค่าเสียหายแก่ลูกค้าของตนอันเป็นความผูกพันทางสัญญาของคู่สัญญา ทั้งนี้ ผู้ประเมินต้องชำระค่าเสียหายที่ตามปกติย่อมเกิดขึ้นจากการไม่ชำระหนี้หรือในความเสียหายอันเกิดแต่พฤติการณ์พิเศษใด ๆ อันเป็นสิ่งที่ผู้ประเมินคาดเห็นหรือพึงคาดเห็น ในขณะที่ทำสัญญาว่าจ้างผู้ประเมินว่าหากตนไม่ชำระหนี้ตามสัญญาแล้ว ความเสียหายจะเกิดแก่ลูกค้าอย่างไร อย่างไรก็ตาม ผู้ประเมินอาจมีความรับผิดชอบทางละเมิด ซึ่งเป็นความรับผิดที่จะต้องชดใช้ค่าเสียหายแก่ลูกค้าอันเป็นความผูกพันที่เกิดขึ้นโดยบทบัญญัติของกฎหมาย

## (2) ความรับผิดทางละเมิด

ผู้ประเมินอาจต้องรับผิดทางละเมิด ไม่ว่าจะโดยจงใจหรือประมาทเลินเล่อ ทั้งนี้ กฎหมายเรื่องละเมิด มุ่งที่จะให้ผู้กระทำละเมิดชดเชยหรือเยียวยาแก่ผู้ได้รับความเสียหาย โดยอาจเป็นการทำให้ผู้เสียหายนั้นกลับคืนสู่สภาพเดิมหรือชดใช้ค่าสินไหมทดแทนตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ลักษณะละเมิด มาตรา 420 ซึ่งบัญญัติไว้ว่า “ผู้ใดจงใจหรือประมาทเลินเล่อ ทำต่อบุคคลอื่นโดยผิดกฎหมายให้เขาเสียหายแก่ชีวิตก็ดี แก่ร่างกายก็ดี อนามัยก็ดี เสรีภาพก็ดี ทรัพย์สินหรือวิธีอย่างหนึ่งอย่างใดก็ดี ท่านว่าผู้นั้นทำละเมิด จำต้องใช้ค่าสินไหมทดแทนเพื่อการนั้น” ซึ่งหลักเกณฑ์การกระทำที่ต้องรับผิดทางละเมิด มีองค์ประกอบของความรับผิด ดังนี้

### ก. ต้องมีการกระทำต่อบุคคลอื่น

การกระทำตามมาตรา 420 หมายถึง การกระทำโดยเคลื่อนไหวร่างกายโดยรู้สำนึกในการเคลื่อนไหว นอกจากนี้ การกระทำยังหมายความรวมถึง การ

<sup>28</sup> ชลช ว่องวัฒนาภิกุล, คำอธิบายเรียงมาตรา ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ว่าด้วยหนี้, พิมพ์ครั้งที่ 3 (กรุงเทพมหานคร, กิ่งจันทร์การพิมพ์, 2531), หน้า 72-73

งดเว้นการกระทำซึ่งต้องเป็นการงดเว้นหรือละเว้นไม่กระทำที่มีหน้าที่ที่ต้องทำเพื่อป้องกันมิให้เกิดความเสียหายขึ้นโดยหน้าที่นั้นอาจเกิดจากหน้าที่ที่กฎหมายกำหนด หรือหน้าที่ตามสัญญา หรือโดยหน้าที่ตามวิชาชีพ ซึ่งเป็นหน้าที่ตามสัญญาระหว่างผู้ประเมินกับลูกค้า

### ข. โดยจงใจหรือประมาทเลินเล่อ

**การกระทำโดยจงใจ :** ตามปกติหมายความว่า กระทำโดยรู้สำนึกถึงผลเสียหายที่จะเกิดจากการกระทำของตน ถ้ารู้ว่าการกระทำนั้นจะเกิดผลเสียหายแก่เขาแล้ว ก็ถือว่าเป็นการกระทำโดยจงใจ ส่วนผลเสียหายที่จะเกิดขึ้นมากน้อยเพียงใดไม่สำคัญ แม้ผลเสียหายจะเกิดขึ้นมากกว่าที่เข้าใจ การกระทำโดยจงใจหมายความรวมถึงการกระทำโดยรู้ข้อเท็จจริงที่ก่อให้เกิดความเสียหายนั้น และได้กระทำลงโดยรู้ข้อเท็จจริงเหล่านั้นอยู่แล้ว แม้นในใจจริง ผู้ทำไม่คิดว่าการที่จงใจกระทำลงไปนั้นจะเกิดความเสียหาย ก็เป็นการกระทำโดยจงใจเหมือนกัน อันเป็นหลักวินิจฉัยการกระทำโดยรู้สำนึกถึงผลเสียหายที่จะเกิดขึ้นดังกล่าว

หากผู้ประเมินกระทำ หรือละเว้นการกระทำโดยจงใจ เป็นผลให้เกิดความเสียหายแก่ลูกค้า ก็ถือได้ว่าผู้ประเมินก็ต้องรับผิดชอบในความเสียหายจากการกระทำโดยจงใจ เช่น จงใจละเว้นหน้าที่ควรกระทำตามมาตรฐานและจรรยาบรรณวิชาชีพ หรือหลักการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน หรือจงใจปิดบังข้อมูลที่มีสาระสำคัญซึ่งเกี่ยวข้องกับการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน หรือมีการกระทำโดยจงใจ เช่น ข้อโกง ยักยอกเงินหรือทรัพย์สินของลูกค้าที่ตนได้รับโดยหน้าที่อันเกี่ยวข้อง

**การกระทำโดยประมาทเลินเล่อ :** การกระทำโดยประมาทเลินเล่อ : มิได้บัญญัติความหมายไว้ในประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 420 แต่อาศัยเทียบเคียงกับการกระทำโดยประมาทในประมวลกฎหมายอาญา มาตรา 59 วรรค 4 ซึ่งบัญญัติว่า "การกระทำโดยประมาท ได้แก่ การกระทำความผิดมิใช่โดยเจตนา แต่กระทำโดยปราศจากความระมัดระวังซึ่งบุคคลในภาวะเช่นนั้นจักต้องมีตามวิสัยหรือพฤติการณ์ และผู้กระทำอาจใช้ความระมัดระวังเช่นนั้นได้ แต่หาได้ใช้ให้เพียงพอไม่"

การกระทำโดยประมาทเลินเล่อ หมายถึง การกระทำโดยไม่จงใจ แต่ไม่ใช้ความระมัดระวังอันสมควรที่จะใช้ รวมถึงการกระทำในลักษณะที่บุคคลผู้มีความระมัดระวังจะไม่กระทำด้วย หรือการกระทำโดยไม่จงใจ แต่กระทำโดยขาดความระมัดระวังซึ่งบุคคลในภาวะ เช่นนั้น จักต้องมีตามวิสัยหรือพฤติการณ์ และผู้กระทำอาจใช้ความระมัดระวังเท่ากับบุคคลที่อยู่ในภาวะอย่างเดียวกันกับผู้กระทำพึงใช้ความระมัดระวังได้ แต่ผู้กระทำหาได้ใช้ไม่

ระดับของความระมัดระวังที่สมมติขึ้น ใช้เป็นมาตรฐานสำหรับเปรียบเทียบเพื่อวินิจฉัย ความรับผิดชอบของผู้กระทำความเสียหายนั้น ต้องเปรียบเทียบกับบุคคลที่มีความระมัดระวังตาม พฤติการณ์และตามฐานะ ความระมัดระวังจึงอาจแตกต่างกันไปตามพฤติการณ์แห่งตัวบุคคล ไม่ แน่นนอนคงที่เหมือนกับความรับผิดชอบทางสัญญา ขนาดของความระมัดระวังของผู้กระทำในทาง ละเมิดมีหลักพิจารณาต่างจากความระมัดระวังของคู่กรณีในสัญญา เพราะความประมาทเลินเล่อ ในทางสัญญานั้น พิจารณาจากความระมัดระวังของลูกหนี้โดยเทียบกับคนปกติธรรมดาทั่วไป หรือ วิญญาณซึ่งควรมีความระมัดระวังตามสภาพของข้อผูกพันทางสัญญานั้น ๆ เป็นกรณี ๆ ไป หาได้ เปรียบกับบุคคลตามภาวะวิสัยหรือพฤติการณ์อย่างกรณีละเมิดไม่

วิสัย (Nature) คือ สภาพของบุคคลผู้กระทำว่ามีลักษณะหรือสภาพภายนอกอย่างไร การ พิจารณาเรื่องวิสัยนี้ต้องดูฐานะ (Status) ของผู้กระทำว่าเป็นเด็ก ผู้ใหญ่ สตรีคนชรา หรือผู้มี วิชาชีพ<sup>29</sup> พิจารณาประกอบ เป็นต้น การวัดว่ามีความระมัดระวังตามวิสัยจึงหมายความว่า บุคคล ทั่ว ๆ ไปที่อยู่ในวิสัยเช่นเดียวกันกับผู้กระทำนั้นเขาใช้ความระมัดระวังอย่างไร

ในกรณีผู้ประเมินซึ่งเป็นผู้ที่มีความระมัดระวังอย่างผู้มีวิชาชีพ จะอ้างว่าคนธรรมดาใช้ ความระมัดระวังเพียงใด ผู้ประเมินก็ได้ใช้ความระมัดระวังเพียงนั้นหาได้ไม่ เพราะบุคคลธรรมดา ย่อมมีโอกาสมีความรู้ ประสบการณ์ความชำนาญเฉพาะทางวิชาชีพเช่นเดียวกับผู้ประเมิน ความ ระมัดระวังของผู้ประเมินจึงมากกว่าบุคคลธรรมดาหรือวิญญาณทั่วไป และในกรณีที่ผู้ประเมินอ้าง ตนว่า เป็นผู้เชี่ยวชาญทางวิชาชีพ (specialist) ความระมัดระวังที่ใช้ก็ต้องใช้อย่างผู้ประเมินผู้ซึ่ง เป็นผู้เชี่ยวชาญเช่นกัน การใช้ความระมัดระวังในสภาพเช่นเดียวกับผู้ประเมินทั่วไป ย่อมเป็นการไม่ เหมาะสมและไม่เป็นธรรมแก่ลูกค้า ผู้ประเมินซึ่งเป็นผู้เชี่ยวชาญย่อมมีความระมัดระวังที่สูงกว่าผู้ ประเมินทั่ว ๆ ไป

พฤติการณ์ (circumstances) คือ ข้อเท็จจริงภายนอก หรือสภาพแวดล้อมภายนอก ซึ่ง ผู้กระทำไปเกี่ยวข้อง ข้อเท็จจริงหรือเหตุการณ์ย่อมหมุนเปลี่ยนไปไม่คงที่ การใช้ความระมัดระวัง ต้องขึ้นอยู่กับเหตุการณ์ ในกรณีพฤติการณ์ฉุกเฉิน (Emergency) เช่น ตกอยู่ภายใต้ภัยอันตราย อย่างหนึ่งอย่างใด ย่อมไม่อาจใช้ความระมัดระวังได้อย่างเช่นกรณีปกติ ดังนั้น พฤติการณ์ฉุกเฉินซึ่ง ต้องนำมาประกอบในการพิจารณาความระมัดระวัง อย่างไรก็ตาม มิได้หมายความว่ากรณีฉุกเฉิน

<sup>29</sup> ศินีนาด เกียรติกังวาลกุล, "ความรับผิดชอบละเมิดของผู้ประกอบวิชาชีพ" วิทยานิพนธ์ คณะนิติศาสตร์ จุฬาลงกรณ์ มหาวิทยาลัย, หน้า 60.

จะสามารถใช้เป็นข้อแก้ตัวได้ว่า ไม่อาจใช้ความระมัดระวังได้ หลักวิญญูชนคนทั่วไป (reasonable man) ในฐานะเดียวกับผู้กระทำเขาปฏิบัติกันอย่างไรหากมีพฤติการณ์ฉุกเฉินเช่นนั้น

หลักในการวินิจฉัยว่าผู้กระทำขาดความระมัดระวังตามวิสัยหรือพฤติการณ์หรือไม่นั้น จะต้องสมมติบุคคลขึ้นเปรียบเทียบ บุคคลนี้มีทุกอย่างเหมือนผู้กระทำ กล่าวคือ เป็นบุคคลที่อยู่ในภาวะเช่นนั้นตามวิสัยและพฤติการณ์อย่างเดียวกับผู้กระทำ หากบุคคลซึ่งสมมติขึ้นนี้โดยทั่วไปอาจใช้ความระมัดระวัง แต่ผู้กระทำขาดความระมัดระวังเช่นนั้นก็ถือว่าผู้กระทำประมาท หากบุคคลซึ่งสมมติขึ้นนี้โดยทั่วไปไม่อาจใช้ความระมัดระวังได้ การที่ผู้กระทำขาดความระมัดระวัง ก็ไม่ถือว่าผู้กระทำประมาท

ในกรณีของผู้ประกอบวิชาชีพหรือผู้มีวิชาชีพ ซึ่งเป็นผู้มีความชำนาญตลอดจนมีประสบการณ์พิเศษแตกต่างหรือสูงกว่าคนธรรมดาทั่วไป และซึ่งความรู้ความสามารถเช่นนั้นโดยปกติแล้ว คนธรรมดาสามัญทั่วไปไม่อาจรู้และปฏิบัติได้ ด้วยเหตุนี้การใช้ความระมัดระวังจึงต้องวัดเอาจากผู้มีวิชาชีพ เช่นเดียวกับในสังคมนั้นว่าเขาใช้ความระมัดระวังกันอย่างไรในพฤติการณ์ คดีส่วนใหญ่ที่เกี่ยวกับประมาทเดินเล่อในวิชาชีพมักจะต้องอาศัยพยานผู้เชี่ยวชาญ (Expert) เพื่ออธิบายถึงหน้าที่ในความระมัดระวัง หรือแนวปฏิบัติในวิชาชีพนั้น เพราะโดยปกติแล้วคนธรรมดาทั่วไป (Layman) ที่มีได้ศึกษาเล่าเรียนมาโดยตรงจะไม่อาจทราบในข้อเท็จจริงที่มีผู้มีวิชาชีพประสออยู่ ควรแก้ไขปัญหานั้นอย่างไร<sup>30</sup>

ดังนั้น ในการวินิจฉัยความประมาทเดินเล่อของผู้ประเมิน จึงต้องวินิจฉัยถึงขนาดความระมัดระวัง โดยเปรียบเทียบกับผู้ประเมินทั่วไปซึ่งอยู่ในวิสัยและพฤติการณ์อย่างเดียวกัน ว่าโดยปกติผู้ประเมินเช่นนั้นจะใช้ความระมัดระวังมากน้อยเพียงใด ถ้าหากปรากฏว่าผู้ประเมินที่เป็นมาตรฐานเทียบเคียงนั้นอยู่ในพฤติการณ์เช่นเดียวกันกับผู้กระทำจะใช้ความระมัดระวังมากกว่าผู้กระทำและความเสียหายย่อมไม่เกิดขึ้น ก็ต้องถือว่าผู้ประเมินซึ่งเป็นผู้กระทำนั้นประมาทเดินเล่อได้แก่ การกระทำโดยรู้สำนึก แต่มิได้รู้ถึงว่าจะมีความเสียหายเกิดขึ้นเพียงแต่ผู้กระทำได้กระทำโดยไม่ใช้ความระมัดระวังอันสมควร

<sup>30</sup> วิทยานิพนธ์ นายณัฐวุฒิ จัตวเลิศพิพัฒน์, "ความรับผิดชอบทางแพ่งของผู้ประกอบวิชาชีพทางกฎหมาย," ระดับปริญญาโท สาขาวิชานิติศาสตร์ คณะนิติศาสตร์จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, ปีการศึกษา 2539 หน้า 148 - 149

### ค. โดยผิดกฎหมาย

คำว่า "โดยผิดกฎหมาย" จึงน่าจะเป็นการกระทำลงโดยไม่มีอำนาจหรือไม่มีสิทธิ หรือทำลงโดยมิชอบด้วยกฎหมาย ดังนั้น แม้ไม่มีกฎหมายบัญญัติไว้ว่าการกระทำเช่นนั้นเป็นความผิด ถ้าผู้กระทำได้กระทำต่อบุคคลอื่นโดยไม่มีอำนาจหรือไม่มีสิทธิจนเขาเสียหายโดยจงใจหรือประมาทเลินเล่อ การกระทำนั้นก็เป็นละเมิดได้ เช่น ผู้ประเมินปลอมรายงานการประเมินในส่วนที่เป็นสาระสำคัญที่มีผลกระทบต่อการตัดสินใจของผู้ใช้รายงานการประเมิน หรือทำให้ผู้ใช้รายงานประเมินสำคัญผิดในมูลค่าทรัพย์สินที่ประเมิน ทั้งนี้ เพื่อประโยชน์ของตนเองหรือผู้อื่น นอกจากนี้ การกระทำต่อบุคคลอื่นโดยผิดกฎหมายนี้ ผู้กระทำต้องไม่มีอำนาจกระทำ ถ้ามีอำนาจกระทำได้ก็ไม่เป็นการกระทำผิดกฎหมาย อำนาจที่จะกระทำได้อาจเกิดโดยความยินยอมหรือมีกฎหมายให้อำนาจโดยตรง หรือมีอำนาจตามสัญญา หรืออาศัยอำนาจตามคำพิพากษา

### ง. มีความเสียหายแก่บุคคลอื่น

ความเสียหายเหล่านี้ อาจเป็นความเสียหายต่อชีวิต ร่างกาย อนามัย ทรัพย์สินรวมทั้งชื่อเสียง เกียรติยศ ของผู้อื่น

หลักที่ว่ามีความเสียหายแก่บุคคลอื่น หมายความว่า แม้จะมีการกระทำโดยผิดกฎหมายแล้ว แต่ความเสียหายยังไม่เกิดขึ้นก็ยังไม่ละเมิด จะเป็นละเมิดนั้นก็ต่อเมื่อการที่ได้ทำลงไปนั้นก่อให้เกิดความเสียหาย ลักษณะของความเสียหายอาจมีลักษณะ 3 ประการ คือ

(1) ต้องเป็นความเสียหายที่แน่นอน ความเสียหายที่แน่นอนนี้มีได้หมายความว่าผลที่เกิดขึ้นแล้วในปัจจุบันเท่านั้น (actuel) แต่รวมถึงผลที่เกิดขึ้นในอนาคต (future) อันเป็นที่แน่นอนว่าจะเกิดขึ้นด้วย แต่ทั้งนี้ ย่อมไม่รวมถึงความเสียหายที่ไม่แน่นอน ซึ่งยังเป็นเพียงความคาดหมายว่าจะเกิดหรือไม่เกิดก็ได้ (eventuel, chance) ความคาดหมายเช่นนี้ยังไม่ถือเป็นความเสียหายตามความหมายของมาตรานี้ ความเสียหายที่แน่นอนอันเป็นมูลความผิดฐานละเมิดนั้น อาจเป็นความเสียหายที่คำนวณเป็นเงิน หรือไม่อาจคำนวณเป็นเงินก็ได้ อันที่จริงความเสียหายแก่ชีวิต ร่างกาย อนามัย และเสรีภาพก็เป็นที่เห็นอยู่ในตัวว่ารวมทั้งความเสียหายที่เป็นตัวเงิน เช่น ค่ารักษาพยาบาล ค่าที่ต้องขาดประโยชน์เพราะไม่สามารถประกอบกิจการ และความเจ็บปวดเสียหายอันเป็นความเสียหายในความรู้สึกของจิตใจ ซึ่งไม่อาจคำนวณเป็นราคาเงินได้ ตามหลักจึงถือกันว่า ความเสียหายนั้นจะเป็นความเสียหาย เป็นรูปร่างคำนวณเป็นเงินได้ หรือความเสียหายทางจิตใจคำนวณเป็นเงินไม่ได้ ถ้าเป็นความเสียหายที่แน่นอนแล้ว ก็เป็นมูลความผิดฐานละเมิดได้

(2) ต้องเป็นความเสียหายตามกฎหมาย กล่าวคือ เป็นความเสียหายที่กฎหมายรับรอง ถ้าเป็นความเสียหายโดยพฤตินัย เช่น ผู้เสียหายยอมให้กระทำไม่เป็นละเมิดแม้จะเกิดความเสียหาย แต่ก็ไม่ใช่ความเสียหายตามกฎหมายที่จะเรียกร้องค่าสินไหมทดแทนได้

(3) ต้องเป็นความเสียหายต่อสิทธิของบุคคลอื่น อันได้แก่ สิทธิตามบทบัญญัติไว้ในมาตรา 420 อันได้แก่ ความเสียหายแก่ชีวิต ร่างกาย อนามัย เสรีภาพ ทรัพย์สิน หรือสิทธิอย่างหนึ่งอย่างใด

#### จ. มีความสัมพันธ์ระหว่างการกระทำและผล

การกระทำอันเป็นละเมิดนั้น แม้ว่าจะได้กระทำลงจนครบองค์ประกอบตามที่กล่าวมาแล้ว 4 ประการก็ตาม แต่หากโจทก์ไม่อาจพิสูจน์ได้ว่าผลเสียหายที่โจทก์ได้รับเป็นผลจากการกระทำของจำเลยแล้ว ก็เอาผิดแก่จำเลยมิได้ โจทก์จึงต้องพิสูจน์ให้ได้ว่าความเสียหายนั้นเป็นผลมาจากการกระทำของจำเลย หลักดังกล่าวนี้เรียกว่า ความสัมพันธ์ระหว่างเหตุและผลหรือระหว่างความผิดกับความเสียหาย (causation, rapport de causalite) ซึ่งยังไม่มีหลักแน่นอนที่จะปรับแก้กรณีต่างๆ ได้ทั่วไปทุกกรณี แม้บทบัญญัติตามมาตรา 420 จะมีได้บัญญัติถึงขอบเขตความรับผิดชอบของจำเลยในคดีละเมิดไว้อย่างชัดเจน เพียงแต่ตัวบทใช้คำว่า "จำต้องใช้ค่าสินไหมทดแทนเพื่อการนั้น" แต่การจะให้จำเลยต้องรับผิดชอบในผลแห่งการกระทำของเขา จำต้องมีหลักในการพิสูจน์ถึงความสัมพันธ์ระหว่างเหตุและผลของการกระทำ อย่างไรก็ตาม นักนิติศาสตร์เยอรมันที่ได้อธิบายแนวทฤษฎีเกี่ยวกับความสัมพันธ์ระหว่างการกระทำและผลไว้ 2 ทฤษฎี ดังนี้

(1) ทฤษฎีเงื่อนไข (theorie de l'equivalence des conditions) หรือทฤษฎีผลโดยตรงหรือทฤษฎีความเท่ากันแห่งเหตุ (Causa sine qua non) ถือว่าถ้าไม่มีการกระทำอันใดอันหนึ่งผลย่อมไม่เกิดขึ้น ผลอันหนึ่งอาจเกิดขึ้นได้จากเหตุหลายประการประกอบกัน ซึ่งหากขาดเหตุทั้งหลายนั้นเสียแม้แต่เหตุใดเหตุหนึ่งผลนั้นก็ย่อมจะไม่เกิดขึ้น จึงถือว่าเป็นเหตุที่ทำให้เกิดผลได้เท่ากัน อันไม่มีเหตุผลใดสำคัญกว่ากัน ดังนั้น ถ้ามีการกระทำหลายอย่างอันเป็นเหตุแห่งผลก็ถือว่า เหตุทุกเหตุมีน้ำหนักเท่ากันที่จะก่อให้เกิดผลอย่างใดอย่างหนึ่งขึ้น จะถือว่าเป็นแต่เหตุบางประการเท่านั้นที่ก่อให้เกิดผลขึ้นหาได้ไม่

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 1326/2510 ทั้งสองฝ่ายขัดแย้งกันต่างเถียงกันว่า คนในรถตายมิได้เกิดจากการกระทำของตน ศาลฎีกาวินิจฉัยว่า เหตุที่รถชนกันนี้เป็นเพราะความประมาททั้งสองฝ่าย ถ้าจำเลยที่ 1 ไม่ขับรถเร็วกว่าอัตราที่กฎหมายกำหนดไว้ ก็จะไม่ชนกัน ส่วนจำเลยที่ 2 นั้น ถ้ารอให้จำเลยที่ 1 ซึ่งขับรถมาทางตรงผ่านไปก่อน รถก็จะไม่ชนกันขึ้นเหมือนกัน การที่รถชนกันนั้นจึงเป็น

ผลโดยตรงจากการประมาทของจำเลยทั้งสอง ที่ไม่ปฏิบัติตามข้อบังคับของกฎหมาย มีความผิดฐานทำให้คนตายโดยประมาท

คำพิพากษาฎีกาที่ 3008/2527 รถของโจทก์ถูกรถของจำเลยชนโดยประมาทอยู่กลางถนน แล้วถูกรถของบุคคลอื่นชนซ้ำ โดยไม่ใช่ความประมาทของบุคคลนั้น แม้จะก่อให้เกิดความเสียหายเพิ่มขึ้น ก็เป็นผลโดยตรงอันเกิดจากความประมาทของฝ่ายจำเลย เป็นผู้ก่อขึ้นก่อน ดังนั้น จำเลยจึงต้องรับผิดชอบในผลอันนี้ด้วย

(2) ทฤษฎีมูลเหตุเหมาะสม (Theorie de fa causalite adequate) ทฤษฎีผลธรรมดา ทฤษฎีนี้ถือว่าเฉพาะการกระทำที่เป็นเหตุสำคัญซึ่งส่งผลตามธรรมดาหรือเป็นเหตุเหมาะสมที่จะส่งผลให้เกิดขึ้นเท่านั้นที่ถือได้ว่าเป็นเหตุที่จะต้องรับผิดชอบ กล่าวคือ บรรดาเหตุที่ก่อให้เกิดผลเสียหายขึ้นนั้น ผู้กระทำจะต้องรับผิดชอบเฉพาะเหตุที่ตามปกติย่อมก่อให้เกิดผลเสียหายเช่นนั้นขึ้น ต้องพิจารณาว่า

ตามความรู้ความชำนาญของมนุษย์ ผลอาจจะเกิดจากการกระทำของผู้กระทำหรือไม่ ผลที่อาจเกิดขึ้นนั้นต้องไม่ห่างไกล จนตามความคิดเห็นของคนธรรมดาไม่สามารถจะคาดหมายได้<sup>31</sup>

### ความรับผิดทางแพ่งของผู้แทนนิติบุคคลของบริษัทประเมิน

ในการที่ผู้ประกอบการวิชาชีพประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ปฏิบัติฝ่าฝืนต่อข้อตกลงตามสัญญาที่ทำไว้กับลูกค้า ผู้ประกอบการวิชาชีพประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ก็ย่อมต้องรับผิดชอบใช้ค่าเสียหายแก่ลูกค้าของตนอันเป็นความผูกพันทางสัญญาของคู่สัญญา ส่วนความรับผิดทางละเมิดเป็นความรับผิดชดใช้ค่าเสียหายแก่ลูกค้าอันเป็นความผูกพันที่เกิดขึ้นโดยบทบัญญัติของกฎหมาย ในกรณีที่ลูกค้าทำสัญญาว่าจ้างงานประเมินกับบริษัทประเมิน (โดยผู้แทนนิติบุคคลไม่ว่าจะเป็นกรรมการหรือหุ้นส่วนผู้จัดการ) กรณีนี้ถือว่าบุคคลดังกล่าวกระทำการแทนบริษัทประเมินย่อมมีสิทธิและหน้าที่ตามสัญญาดังกล่าว ดังนั้น บริษัทประเมินที่เป็นนิติบุคคลจึงเป็นคู่สัญญาให้บริการทางวิชาชีพประเมินกับลูกค้าและย่อมมีสิทธิและหน้าที่ตามสัญญา

<sup>31</sup> วิทยานิพนธ์ นายณัฐวุฒิ ฉัตรเลิศพิพัฒน์, "ความรับผิดทางแพ่งของผู้ประกอบการวิชาชีพทางกฎหมาย," ระดับปริญญาโท สาขาวิชานิติศาสตร์ คณะนิติศาสตร์จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, ปีการศึกษา 2539 หน้า 155.

นิติบุคคลดังกล่าวจึงเป็นองค์กรที่ให้บริการทางวิชาชีพการประเมินมูลค่าทรัพย์สินตามที่วัตถุประสงค์ของนิติบุคคลดังกล่าวกำหนดไว้ และมีสถานะเป็นผู้รับจ้างตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 587 นิติบุคคลดังกล่าวจึงมีหน้าที่ต้องปฏิบัติตามภาระหน้าที่หรือให้บริการทางวิชาชีพประเมินมูลค่าทรัพย์สินแก่ลูกค้าตามสัญญาว่าจ้าง เนื่องจากนิติบุคคลเป็นเพียงบุคคลที่กฎหมายสมมุติขึ้นเพื่อให้บริการทางวิชาชีพประเมินมูลค่าทรัพย์สินตามสัญญาว่าจ้างนั้น จึงต้องกระทำการโดยกรรมการหรือหุ้นส่วนผู้จัดการซึ่งเป็นผู้ประกอบวิชาชีพประเมินมูลค่าทรัพย์สิน หรือผู้ประเมินในสังกัดของนิติบุคคลนั้น ดังนั้น หากบุคคลดังกล่าวไม่ชำระหนี้ตามสัญญาหรือไม่ชำระหนี้ให้ต้องตามความประสงค์แห่งมูลหนี้ในสัญญาจนก่อให้เกิดความเสียหายแก่ลูกค้าอันเป็นความรับผิดทางสัญญา หรือกระทำการอันเป็นละเมิดต่อลูกค้า กรณีดังกล่าว บริษัทประเมินจะต้องมีความรับผิด ซึ่งพิจารณาได้ 2 กรณี คือ

ก. ความรับผิดทางสัญญา ในกรณีที่กรรมการหรือหุ้นส่วนผู้จัดการเป็นผู้ดำเนินการในการให้บริการทางวิชาชีพแก่ลูกค้า หากผู้ประเมินในสังกัดไม่ชำระหนี้ หรือชำระหนี้ไม่ต้องตรงตามความประสงค์แห่งมูลหนี้ (กรณีเช่นนี้ถือว่าผู้ประเมินกระทำการแทนนิติบุคคล) นิติบุคคลจึงต้องรับผิดในความเสียหายต่อลูกค้าต่อการไม่ชำระหนี้หรือการประพฤติผิดสัญญาตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 76<sup>32</sup>

ข. ความรับผิดทางละเมิด ในกรณีที่ผู้ให้บริการทางวิชาชีพประเมินมูลค่าทรัพย์สินแก่ลูกค้าเป็นกรรมการหรือหุ้นส่วนผู้จัดการซึ่งเป็นผู้แทนนิติบุคคล และกระทำการก่อให้เกิดความเสียหายแก่ลูกค้า อันเป็นความรับผิดทางละเมิด กรณีนี้ถือว่านิติบุคคลจะต้องรับผิดในความเสียหายที่เกิดขึ้นอันเนื่องจากการกระทำของผู้แทนนิติบุคคล

ในกรณีที่ผู้ให้บริการทางวิชาชีพเป็นผู้ประเมินในสังกัดของบริษัทประเมินซึ่งเป็นนิติบุคคลที่ได้รับมอบหมายงานในการให้บริการทางวิชาชีพประเมินมูลค่าทรัพย์สินแก่ลูกค้า กระทำการหรือละเว้นการกระทำใด ๆ อันเป็นผลให้เกิดความเสียหายแก่ลูกค้าอันเป็นความผิดในทางละเมิดแล้ว นิติบุคคลจะต้องรับผิดต่อลูกค้าในฐานะเป็นนายจ้างลูกจ้างตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์

<sup>32</sup> มาตรา 76 บัญญัติว่า “ถ้าการกระทำตามหน้าที่ของผู้แทนนิติบุคคลหรือผู้มีอำนาจทำการแทนนิติบุคคลเป็นเหตุให้เกิดความเสียหายแก่บุคคลอื่น นิติบุคคลนั้นต้องรับผิดชอบใช้ค่าสินไหมทดแทนเพื่อความเสียหายนั้น แต่ไม่สูญเสียสิทธิที่จะไล่เบี้ยเอาแก่ผู้ก่อความเสียหาย

ถ้าความเสียหายแก่บุคคลอื่นเกิดจากการกระทำที่ไม่อยู่ในขอบวัตถุประสงค์หรืออำนาจหน้าที่ของนิติบุคคล บรรดาบุคคลดังกล่าวตามวรรคหนึ่งที่ได้เห็นชอบให้กระทำการนั้นหรือได้เป็นผู้กระทำการดังกล่าวต้องร่วมกันรับผิดชอบใช้ค่าสินไหมทดแทนแก่ผู้ที่ได้รับความเสียหายนั้น”

มาตรา 425<sup>33</sup> อย่างไรก็ตาม นิติบุคคลสามารถไล่เบี้ยเอากับผู้ประเมินในสังกัดของตนได้ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 426<sup>34</sup>

ดังนั้น ในกรณีที่นิติบุคคลผู้ให้บริการทางวิชาชีพประเมินมูลค่าทรัพย์สิน (บริษัทประเมิน) เป็นผู้ให้บริการทางวิชาชีพประเมินมูลค่าทรัพย์สินและเป็นคู่สัญญากับลูกค้านั้นแล้ว นิติบุคคลดังกล่าวย่อมมีความรับผิดชอบทางแพ่งต่อลูกค้า ไม่ว่าจะมีความรับผิดชอบทางสัญญาหรือทางละเมิด ในทำนองเดียวกันกับกรณีที่ลูกค้าว่าจ้างผู้ประเมินซึ่งเป็นบุคคลธรรมดา

#### 2.10.2.2 ความรับผิดทางอาญา

กฎหมายอาญามีวัตถุประสงค์มุ่งที่จะลงโทษผู้กระทำความผิดเพื่อเป็นการป้องปรามมิให้กระทำความผิดซ้ำอีก และเพื่อแก้ไขให้ผู้นั้นกลับตัวเป็นคนดี โดยโทษตามกฎหมายอาญาที่กำหนดไว้จะมีความร้ายแรงมากน้อยต่างกันไปมี 5 ประการ คือ ประหารชีวิต จำคุก กักขัง ปรับ และริบทรัพย์สิน

หลักเกณฑ์ในการวินิจฉัยว่า บุคคลใดจะต้องมีความรับผิดทางอาญาหรือไม่นั้น มีดังนี้ คือ

1. มีการกระทำความผิดประกอบตามที่กฎหมายบัญญัติเป็นความผิดหรือไม่ : โดยจะต้องมีการกระทำโดยเจตนาที่จะกระทำความผิด แต่การกระทำความผิดบางกรณี หากกฎหมายบัญญัติไว้โดยชัดแจ้งว่าจะต้องรับผิดแม้กระทำโดยประมาทก็เป็นความผิดอาญาได้ เช่น การกระทำโดยประมาทเป็นเหตุให้ผู้อื่นถึงแก่ความตาย เป็นต้น และการกระทำที่จะเป็นความผิดจะต้องเข้าลักษณะการกระทำที่กฎหมายบัญญัติว่าเป็นความผิดด้วย เช่น การฉ้อโกง ต้องมีการกระทำที่เป็นการหลอกลวงผู้อื่น เป็นต้น
2. มีเหตุยกเว้นความผิดหรือไม่ : การกระทำที่แม้จะครบองค์ประกอบความผิดแล้วอาจไม่เป็นความผิดก็ได้หากมีเหตุยกเว้นความผิดได้ เช่น แม้การกระทำจะเข้าองค์ประกอบความผิดฐานหมิ่นประมาทแต่อาจมีเหตุยกเว้นความผิดได้ หากเป็นการแสดงความคิดเห็นหรือข้อความใดโดยสุจริต ตามประมวลกฎหมายอาญา มาตรา 329<sup>35</sup> นอกจากนี้ หากการกระทำที่ครบองค์ประกอบ

<sup>33</sup> มาตรา 425 บัญญัติว่า "นายจ้างต้องร่วมกันรับผิดชอบกับลูกจ้างในผลแห่งละเมิดซึ่งลูกจ้างได้กระทำไปในทางการที่จ้างนั้น"

<sup>34</sup> มาตรา 426 บัญญัติว่า "นายจ้างซึ่งได้ใช้ค่าสินไหมทดแทนให้แก่บุคคลภายนอกเพื่อละเมิดอันลูกจ้างได้ทำนั้น ขอบที่จะได้ชดใช้จากลูกจ้างนั้น"

<sup>35</sup> มาตรา 329 บัญญัติว่า "ผู้ใดแสดงความคิดเห็นหรือข้อความใดโดยสุจริต (1) เพื่อความชอบธรรม ป้องกันตนหรือป้องกันส่วนได้เสียเกี่ยวกับตนตามคลองธรรม (2) ในฐานะเป็นเจ้าพนักงานปฏิบัติหน้าที่ (3) ดิชม ด้วยความเป็นธรรม ซึ่ง

ความผิดนั้น มีเหตุที่ผู้กระทำมีอำนาจกระทำได้ การกระทำของผู้นั้นก็ไม่ใช่ความผิด ได้แก่ การกระทำที่กฎหมายยอมให้กระทำได้ เช่น การป้องกันโดยชอบด้วยกฎหมาย และความยินยอมของผู้เสียหาย

3. มีเหตุยกเว้นโทษหรือไม่ : หากการกระทำไม่มีเหตุยกเว้นความผิด ก็เป็นเรื่องที่จะต้องพิจารณาต่อไปว่า มีเหตุยกเว้นโทษหรือไม่ โดยการกระทำบางอย่างแม้จะถือว่าเป็นความผิดทางอาญาแล้วก็ตามแต่กฎหมายก็ไม่ลงโทษเพราะมีเหตุผลบางประการสมควรยกเว้นโทษให้ เช่น กระทำความผิดด้วยความจำเป็น ตามประมวลกฎหมายอาญา มาตรา 67 เป็นต้น

### สำหรับการกระทำของผู้ประเมินที่อาจต้องรับผิดทางอาญา ได้แก่

1. การกระทำความผิดเกี่ยวกับทรัพย์สิน ได้แก่ การกระทำความผิดฐานฉ้อโกงตามประมวลกฎหมายอาญามาตรา 341<sup>36</sup>

ตัวอย่างเช่น ลูกค้าว่าจ้างให้ผู้ประเมินทำการประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่เป็นหลักประกันในการขอสินเชื่อต่อสถาบันการเงินสูงเกินกว่าความเป็นจริง (โดยผู้ประเมินทำการประเมินเป็นเท็จ) เพื่อนำไปใช้ประโยชน์ในการขอสินเชื่อจากสถาบันการเงิน เมื่อสถาบันการเงินปล่อยสินเชื่อไปโดยอ้างอิงมูลค่าประเมินดังกล่าว ทำให้สถาบันการเงินได้รับความเสียหาย ดังนั้น ผู้ประเมินมีความรับผิดทางอาญา ฐานร่วมกับลูกค้าฉ้อโกงประชาชน

2. การกระทำความผิดเกี่ยวกับเอกสาร การกระทำความผิดฐานปลอมเอกสารตามประมวลกฎหมายอาญามาตรา 264<sup>37</sup>

ตัวอย่างเช่น บริษัทประเมินที่ได้ให้ความเห็นของมูลค่าประเมินในรายงานการประเมินและส่งให้ลูกค้าไปแล้ว แต่ลูกค้าแจ้งให้ผู้ประเมินซึ่งเป็นลูกจ้างของบริษัทประเมินแก้ไขมูลค่าประเมิน

บุคคลหรือสิ่งใดอันเป็นวิสัยของประชาชนยอมกระทำ หรือ (4) ในการแจ้งข่าวด้วยความเป็นธรรมเรื่องการดำเนินการอันเปิดเผยในศาลหรือในการประชุม ผู้นั้นไม่มีความผิดฐานหมิ่นประมาท"

<sup>36</sup> มาตรา 341 บัญญัติว่า "ผู้ใดโดยทุจริต หลอกลวงผู้อื่นด้วยการแสดงข้อความอันเป็นเท็จ หรือปกปิดข้อความจริงซึ่งควรบอกให้แจ้งและโดยการหลอกลวงดังว่านั้น ได้ไปซึ่งทรัพย์สินจากผู้ถูกหลอกลวง หรือบุคคลที่สามหรือ ทำให้ผู้ถูกหลอกลวงหรือบุคคลที่สาม ดอนหรือทำลายเอกสารสิทธิ ผู้นั้นกระทำความผิดฐานฉ้อโกง ต้องระวางโทษจำคุกไม่เกินสามปี หรือ ปรับไม่เกินหกพันบาท หรือทั้งจำทั้งปรับ"

<sup>37</sup> มาตรา 264 บัญญัติว่า "ผู้ใดทำเอกสารปลอมขึ้นทั้งฉบับหรือแต่ส่วนหนึ่งส่วนใด เดิมหรือคัดลอกข้อความ หรือแก้ไขด้วยประการใดๆ ในเอกสารที่แท้จริง หรือประทับตราปลอม หรือลงลายมือชื่อปลอมในเอกสาร โดยประการที่น่าจะเกิดความเสียหายแก่ผู้อื่นหรือประชาชน ถ้าได้กระทำเพื่อให้ผู้หนึ่งผู้ใดหลงเชื่อว่าเป็นเอกสารที่แท้จริง ผู้นั้นกระทำความผิดฐานปลอมเอกสาร ต้องระวางโทษจำคุกไม่เกินสามปี หรือปรับไม่เกินหกพันบาท หรือทั้งจำทั้งปรับ ผู้ใดกรอกข้อความลงในแผ่นกระดาษหรือวัตถุอื่นใดซึ่งมีลายมือชื่อของผู้อื่นโดยไม่ได้ความยินยอม หรือโดยฝ่าฝืนคำสั่งของผู้นั้น ถ้าได้กระทำเพื่อนำเอาเอกสารนั้นไปใช้ในกิจการที่อาจเกิดเสียหายแก่ผู้หนึ่งผู้ใดหรือประชาชน ให้ถือว่าผู้นั้นปลอมเอกสาร ต้องระวางโทษเช่นเดียวกัน"

ให้สูงขึ้น และออกเล่มรายงานประเมินใหม่เพื่อนำไปใช้ประโยชน์ของลูกค้า ดังนั้น ผู้ประเมินมีความรับผิดชอบทางอาญา ฐานร่วมกับลูกค้าปลอมเอกสาร

ตัวอย่างเช่น ผู้ประเมินแก้ไขตัวเลขราคาประเมินของทางราชการให้สูงขึ้น เพื่อให้อ้างอิงในการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ซึ่งทำให้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินได้สูงขึ้น ดังนั้น ผู้ประเมินมีความรับผิดชอบทางอาญา ฐานปลอมเอกสาร

นอกจากผู้ประกอบการวิชาชีพประเมินมูลค่าทรัพย์สิน อาจต้องรับผิดชอบทางอาญาแก่ลูกค้าของตน หากกระทำความผิดครบองค์ประกอบความผิดตามที่กฎหมายอาญาบัญญัติไว้ และอาจต้องรับผิดชอบในทางละเมิดชดใช้ค่าเสียหายแก่ลูกค้าด้วย ซึ่งคดีประเภทนี้เรียกว่า คดีแพ่งเกี่ยวเนื่องกับคดีอาญา

นอกจากนี้ ประมวลกฎหมายอาญาได้บัญญัติความผิดทางอาญาที่เกี่ยวข้องกับผู้ประเมินไว้ มีดังนี้

มาตรา 269<sup>38</sup> และ มาตรา 352<sup>39</sup>

### 2.10.3 ภาระการพิสูจน์ (Burden or Proof) ในการฟ้องคดีผู้ประกอบการวิชาชีพประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

#### 2.10.3.1 บทสันนิษฐานความรับผิด (Presumption of Fault) ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 422

ในการฟ้องร้องคดีผู้ประเมิน ลูกค้าซึ่งได้รับความเสียหายจะต้องเป็นฝ่ายพิสูจน์ถึงความผิดของผู้ประเมินตามประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง มาตรา 84/1 ซึ่งกำหนดให้ฝ่ายที่กล่าวอ้างข้อเท็จจริงเพื่อสนับสนุนคำฟ้องของตนฝ่ายนั้นมีหน้าที่ต้องนำพยานหลักฐานมาสืบให้ศาลเห็นว่าเป็นความจริงตามข้อเท็จจริงตามที่ตนกล่าวอ้างไว้ นั้น ถ้านำพยานหลักฐานมาสืบให้ศาลเชื่อไม่ได้ตามนั้น หรือไม่นำพยานหลักฐานมาสืบตามข้อเท็จจริงนั้นเสียเลย ข้อกล่าวอ้างของตนในข้อเท็จจริงนั้นย่อมตกไปและศาลก็จะพิจารณาให้แพ้คดี หากข้อเท็จจริงนั้นเป็นข้อเท็จจริงในคดี อย่างไรก็ตาม ในบางกรณีหน้าที่นำสืบตกเป็นหน้าที่ของผู้ถูกฟ้องที่จะพิสูจน์ว่าการกระทำของตนนั้นเป็นการกระทำที่ชอบด้วยกฎหมาย หรือมิฉะนั้นก็พิสูจน์ว่า

<sup>38</sup> มาตรา 269 บัญญัติว่า "ผู้ใดในการประกอบกิจการงานในวิชาชีพ กฎหมาย บัญชี หรือวิชาชีพ อื่นใด ทำคำรับรองเป็นเอกสารอันเป็นเท็จ โดยประการที่น่าจะเกิดความเสียหายแก่ผู้อื่น หรือประชาชนต้องระวางโทษจำคุกไม่เกินสองปี หรือปรับไม่เกินสี่พันบาท หรือทั้งจำทั้งปรับ"

<sup>39</sup> มาตรา 352 บัญญัติว่า "ผู้ใดครอบครองทรัพย์สินซึ่งเป็นของผู้อื่นหรือซึ่งผู้อื่นเป็นเจ้าของรวมอยู่ด้วย เบียดบังเอาทรัพย์สินนั้นเป็นของตน หรือบุคคลที่สามโดยทุจริต ผู้นั้นกระทำความผิดฐานยักยอก ต้องระวางโทษจำคุกไม่เกินสามปี หรือปรับไม่เกินหกพันบาท หรือทั้งจำทั้งปรับ"

เหตุแห่งความเสียหายนั้น ๆ เกิดจากบุคคลอื่น ซึ่งเท่ากับเป็นการผลักระการพิสูจน์ให้แก่จำเลย ทั้งนี้ ตามประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง มาตรา 84/1<sup>40</sup>

บทบัญญัติแห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 422 อาจถือได้ว่าเป็นแม่บทของการผลักระการพิสูจน์ซึ่ง มาตรา 422 บัญญัติว่า “ถ้าความเสียหายเกิดแต่การฝ่าฝืนบทบังคับแห่งกฎหมายอันใดอันมีที่ประสงค์เพื่อปกป้องบุคคลอื่น ๆ ผู้ใดทำการฝ่าฝืนเช่นนั้น ท่านให้สันนิษฐานไว้ก่อนว่าผู้นั้นเป็นผู้ผิด” บทสันนิษฐานดังกล่าวเป็นข้อสันนิษฐานว่าได้มีการกระทำลงโดยจงใจหรือประมาทเลินเล่อเท่านั้น ส่วนที่ว่ามีความเสียหายหรือไม่เป็นเรื่องที่โจทก์ต้องนำพิสูจน์ให้ศาลเห็น และแม้เป็นข้อสันนิษฐานตามกฎหมายว่าผู้ฝ่าฝืนกฎหมายที่มีวัตถุประสงค์จะปกป้องบุคคลอื่นเป็นผู้ผิด ข้อสันนิษฐานนี้ก็ไม่ใช่ข้อสันนิษฐานที่เด็ดขาด

ในการฟ้องร้องคดีผู้ประเมิน โจทก์ต้องอ้างข้อเท็จจริงซึ่งแสดงให้เห็นว่า

(1) ผู้ประเมินมีหน้าที่ในการใช้ความชำนาญและความรู้หรือความระมัดระวัง ซึ่งหน้าที่เกิดขึ้นจากความสัมพันธ์ทางสัญญาระหว่างลูกค้าและผู้ประเมิน

(2) มีการฝ่าฝืนหน้าที่ซึ่งอาจเกิดจากการกระทำหรือการละเว้นการกระทำหากเป็นการละเว้นการกระทำ โจทก์จะต้องแสดงข้อเท็จจริงให้เห็นว่าผู้ประเมินมีหน้าที่ที่จะต้องกระทำภายในขอบเขตการว่าจ้าง

(3) ความสัมพันธ์ระหว่างการกระทำและผลของความเสียหาย ซึ่งโจทก์ต้องแสดงให้เห็นว่าการกระทำหรือละเว้นการกระทำโดยประมาทเลินเล่อเป็นเหตุที่ก่อให้เกิดความเสียหาย ในทำนองกลับกัน หากมีการกระทำที่เหมาะสมแล้ว จะเป็นการหลีกเลี่ยงความเสียหาย

(4) ความสูญเสียหรือความเสียหายที่แท้จริงซึ่งโจทก์ได้รับเป็นค่าเสียหายที่เป็นตามธรรมดาหรือสืบเนื่องมาจากการทำความผิดนั้น

โดยปกติการพิสูจน์ของโจทก์ ได้แก่

(1) การมีอยู่ของสัญญาจ้างระหว่างผู้ประเมินกับลูกค้า

<sup>40</sup> มาตรา 84/1 บัญญัติว่า “คู่ความฝ่ายใดกล่าวอ้างข้อเท็จจริงเพื่อสนับสนุนคำคู่ความของตน ให้คู่ความฝ่ายนั้นมีภาระการพิสูจน์ข้อเท็จจริงนั้น แต่ถ้ามีข้อสันนิษฐานไว้ในกฎหมาย หรือมีข้อสันนิษฐานที่ควรจะเป็นซึ่งปรากฏจากสภาพปกติธรรมดาของเหตุการณ์เป็นคุณแก่คู่ความฝ่ายใด คู่ความฝ่ายนั้นต้องพิสูจน์แต่เพียงว่าตนได้ปฏิบัติตามเงื่อนไขแห่งการที่ตนจะได้รับประโยชน์จากข้อสันนิษฐานนั้นครบถ้วนแล้ว”

(2) ข้อเท็จจริงเกี่ยวกับการขาดความระมัดระวังของผู้ประเมิน ได้แก่ข้อเท็จจริงของเหตุการณ์ซึ่งต้องมีพยานหลักฐานที่แสดงว่าผู้ประเมินกระทำการอันเป็นการฝ่าฝืนหน้าที่ โดยโจทก์จะต้องพิสูจน์ให้เห็นว่าการกระทำของผู้ประเมินต่ำกว่ามาตรฐานความระมัดระวังอย่างไร เช่นเดียวกับการที่โจทก์พิสูจน์ถึงความประมาทเลินเล่อของผู้ประเมิน

(3) โจทก์จะต้องอ้างและพิสูจน์ให้เห็นถึงการกระทำนั้นก่อให้เกิดความเสียหายแก่โจทก์ตามหลักความสัมพันธ์ระหว่างการกระทำและผล ในเรื่องความสัมพันธ์ระหว่างการกระทำและผลเป็นสิ่งที่ยากแก่โจทก์ในการพิสูจน์ในกรณีที่เป็นความประมาทเลินเล่ออันเนื่องมาจากการพิจารณาใช้ดุลยพินิจในการให้ความเห็นของมูลค่าที่ประเมินได้

ถ้าหากว่าข้อสรุปของพยานหลักฐานที่พิสูจน์นั้นไม่อาจถือได้ว่าจำเลยประมาทเลินเล่อ โจทก์ก็ต้องแพ้คดีไป

#### 2.10.3.2 ภาระการพิสูจน์ทางละเมิด

ในเรื่องความรับผิดทางละเมิดนั้นต้องมีการฝ่าฝืนกฎหมายซึ่งโดยมากเป็นข้อห้ามมิให้กระทำ การบรรยายฟ้องละเมิดต้องบรรยายให้เข้าหลักเกณฑ์ของละเมิด คือ จำเลยกระทำผิดอย่างไร เป็นการจงใจหรือประมาทเลินเล่อ โดยจะต้องบรรยายว่าจำเลยกระทำการอย่างไร ซึ่งเป็นการใช้ความระมัดระวังไม่เพียงพอหรือไม่ใช้ความระมัดระวังหรือฝ่าฝืนระเบียบแบบแผนอย่างไร อันจะถือว่าเป็นการประมาทเลินเล่อไม่กระทำตามที่อันควรกระทำ และการกระทำของจำเลยทำให้เสียหายอย่างไรแก่โจทก์ โจทก์มีสิทธิอย่างไรที่จำเลยทำให้เสียหายแก่สิทธิของโจทก์

ในการพิสูจน์ความผิดของผู้ประเมินในคดีละเมิดทางวิชาชีพ โจทก์จะต้องพิสูจน์แสดงให้เห็นได้ว่าผู้ประเมินได้ใช้ความระมัดระวังต่ำกว่ามาตรฐานหรือไม่ โดยหลักเกณฑ์ในการนำสืบความระมัดระวังของผู้ประกอบวิชาชีพจะต้องเทียบกับความระมัดระวังของบุคคลที่ประกอบวิชาชีพนั้น ๆ เป็นการเฉพาะ ซึ่งอยู่ในสถานะและตำแหน่งเดียวกัน จึงมีข้อพิจารณาว่าโจทก์ซึ่งเป็นบุคคลธรรมดา ย่อมไม่สามารถรู้ได้ว่าผู้มีวิชาชีพดังกล่าวได้ปฏิบัติงานตามหลักการทางวิชาชีพของตนหรือไม่ นอกจากนี้ ในขณะที่ลูกค้าได้รับความเสียหายบางกรณี ลูกค้าย่อมไม่มีโอกาสที่จะรู้ได้เลยว่าความเสียหายของตนเกิดจากความผิดของผู้ประเมิน เว้นเสียแต่จะได้ขอคำปรึกษาจากผู้ประกอบวิชาชีพคนอื่น ซึ่งโดยปกติในการพิสูจน์ถึงความระมัดระวังของผู้ประเมินว่าต่ำกว่ามาตรฐานความระมัดระวังของวิญญูชนผู้ประกอบวิชาชีพประเมินมูลค่าทรัพย์สินหรือไม่ ย่อมเป็นการยากที่โจทก์จะแสดงให้เห็นถึงมาตรฐานความระมัดระวังของวิญญูชนผู้ประกอบวิชาชีพประเมินมูลค่าทรัพย์สินพียงมีเช่นกัน เพราะไม่มีการกำหนดมาตรฐานของผู้ประกอบวิชาชีพประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่เป็น

รูปธรรมที่ชัดเจนเพียงพอที่ลูกค้านำไปใช้อ้างอิงในศาล หรือศาลอาจนำสิ่งเหล่านี้มาเป็นส่วนช่วยในการวินิจฉัย ดังเช่นประเทศอังกฤษ อเมริกา เป็นต้น

### 2.10.3.3 ภาระการพิสูจน์ทางสัญญา

โดยหลักทั่วไป ในการนำสืบความรับผิดทางสัญญาตามกฎหมายไทย ให้หลักการเดียวกันตามที่บัญญัติไว้ในประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง มาตรา 84/1 ซึ่งมีหลักสำคัญอยู่ว่าฝ่ายใดกล่าวอ้างฝ่ายนั้นต้องนำสืบ จึงเป็นผลในทางปฏิบัติที่โจทก์มีหน้าที่นำสืบหรือภาระการพิสูจน์ตกอยู่กับโจทก์ เพราะเมื่อโจทก์ฟ้องคดี โจทก์ต้องแสดงโดยชัดแจ้งซึ่งสภาพแห่งข้อหาของตน รวมทั้งข้ออ้างที่อาศัยเป็นหลักแห่งข้อหาตามประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง

ในการที่ลูกค้าฟ้องร้องผู้ประเมินให้รับผิดทางสัญญา โดยปกติจะเป็นกรณีที่ผู้ประเมินไม่ชำระหนี้ตามสัญญาหรือชำระหนี้ไม่ถูกต้องตรงตามเวลาที่กำหนด หรือการชำระหนี้ไม่ถูกต้องตรงตามประสงค์ เช่น ผู้ประเมินไม่ดำเนินการสำรวจทรัพย์สินเพื่อประเมินมูลค่าทรัพย์สิน จนกระทั่งลูกค้าเห็นว่าความล่าช้าของผู้ประเมินอาจทำให้ลูกค้าไม่สามารถยื่นขอสินเชื่อต่อสถาบันการเงินได้ทัน จึงใช้สิทธิเลิกสัญญาตามมาตรา 593 แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์และเรียกค่าเสียหายจากผู้ประเมิน ดังนั้น หลักเกณฑ์ในการพิจารณาความรับผิดจึงมีอยู่ 2 ประการ คือ ประการแรก ลูกหนี้กระทำความผิดโดยการฝ่าฝืนไม่ชำระหนี้หรือชำระหนี้ให้ไม่ถูกต้องตามประสงค์ ประการที่สอง ความผิดดังกล่าวก่อให้เกิดความเสียหายแก่เจ้าหนี้ ซึ่งข้อสัญญาว่าจ้างผู้ประเมินส่วนมากมักเป็นเรื่องก่อนนี้ให้กระทำแล้ว อีกฝ่ายงดเว้นกระทำหรือกระทำไม่ถูกต้อง ฉะนั้น ประเด็นความรับผิดทางสัญญาที่ว่ามีการไม่ชำระหนี้โดยเอาผิดแก่ลูกหนี้ได้หรือไม่ จึงเป็นการสืบยืนยันซึ่งอยู่ในวิสัยที่ลูกหนี้หรือจำเลยนำสืบได้<sup>41</sup> ภาระการพิสูจน์หรือหน้าที่นำสืบจึงตกเป็นภาระแก่ลูกหนี้หรือจำเลย หากสืบไม่ได้ ผู้ประเมินซึ่งเป็นลูกหนี้ก็ต้องรับผิด

ในการฟ้องร้องคดีผู้ประเมินในประเทศไทย มาตรฐานความระมัดระวังเป็นข้อเท็จจริงที่คู่ความจะต้องนำสืบต่อศาลเพื่อสนับสนุนข้ออ้างหรือคำกล่าวอ้างของตนตามหลักการนำสืบตามประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง อย่างไรก็ตาม ในการที่จะนำพยานผู้เชี่ยวชาญเข้ามานำสืบในคดี จำต้องพิจารณาตามบทบัญญัติของประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง มาตรา 98<sup>42</sup>

<sup>41</sup> จี๊ด เศรษฐบุตร, หลักกฎหมายแพ่งลักษณะหนี้, พิมพ์ครั้งที่ 7 (กรุงเทพฯ: สำนักพิมพ์ประกายพรึก, 2532), หน้า 76.

<sup>42</sup> มาตรา 98 บัญญัติว่า "คู่ความฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งจะอ้างบุคคลใดเป็นพยานของตนก็ได้ เมื่อบุคคลนั้นเป็นผู้มีความรู้เชี่ยวชาญในศิลปะ วิทยาศาสตร์ การฝีมือ การค้าหรือการงานที่ทำ หรือในกฎหมายต่างประเทศ และซึ่งความเห็นของพยานอาจเป็นประโยชน์ในการวินิจฉัยชี้ขาดข้อความในประเด็น ทั้งนี้ ไม่ว่าพยานจะเป็นผู้มีอาชีพในการนั้นหรือไม่"

โดยหลักการ พยานผู้เชี่ยวชาญมีน้ำหนักน้อยกว่าประจักษ์พยาน แต่ในกรณีที่ไม่เกี่ยวข้องกับประจักษ์พยาน พยานผู้เชี่ยวชาญมักจะเป็นพยานคนกลางและเบิกความแสดงความคิดเห็นตามหลักวิชา มีน้ำหนักน่าเชื่อถือว่าทั้งในด้านวิชาการและเหตุผล และในคดีแพ่งระบบพยานผู้เชี่ยวชาญจะมีน้ำหนักให้ศาลรับฟังได้มั่นคง<sup>43</sup> สาระสำคัญตามมาตรา 98 ระบุว่าบุคคลที่จะมาเป็นพยานในฐานะผู้มีความรู้ความเชี่ยวชาญนั้น จะต้องเป็นผู้มีความรู้เชี่ยวชาญในสาขาวิชาชีพดังที่กำหนดไว้คือ ศิลปะ วิทยาศาสตร์ การฝีมือ การค้า หรือการงานที่ทำ หรือ กฎหมายต่างประเทศ ซึ่งความเห็นของพยานเป็นประโยชน์ในการวินิจฉัยชี้ขาดข้อความในประเด็น ทั้งนี้ ไม่ว่าพยานจะเป็นผู้มีอาชีพในการนั้นหรือไม่ก็ตาม

#### 2.10.3.4 การผลักภาระการพิสูจน์ในเรื่องความประมาทเลินเล่อจากโจทก์ไปสู่จำเลย (Res Ipsa Loquitur)

นายณัฐวุฒิ ฉัตรเลิศพิพัฒน์ ได้กล่าวถึงหลัก Res Ipsa Loquitur ไว้วิทยานิพนธ์เรื่องความรับผิดทางแพ่งของผู้ประกอบวิชาชีพทางกฎหมายว่า โดยปกติคดีเกี่ยวกับความประมาทเลินเล่อทางวิชาชีพ (Professional Negligence) ภาระการพิสูจน์ถึงความประมาทเลินเล่อและความเสียหายตกอยู่แก่โจทก์ ผู้ฟ้องคดีละเมิด ส่วนใหญ่ข้อต่อสู้ที่จำเลยหยิบยกขึ้นเป็นทางปฏิเสธความรับผิดอย่างได้ผลในคดีละเมิดโดยประมาทเลินเล่อ ก็คือ โจทก์พิสูจน์ไม่ได้ว่าจำเลยมีการกระทำอันเข้าลักษณะเป็นการประมาทเลินเล่อตามวิสัยและพฤติการณ์แห่งคดี ยิ่งในคดีละเมิดบางเรื่องซึ่งพยานวัตถุดี พยานบุคคลก็ดี ล้วนแต่อยู่ในความรู้เห็นครอบครองของจำเลย ภาระการพิสูจน์ของผู้เสียหายก็จะมากขึ้นเป็นทวีคูณ จนบางครั้งถึงกับเป็นการเหลือวิสัยที่จะพิสูจน์ความประมาทเลินเล่อของจำเลย ซึ่งถ้าถือตามหลักวิธีพิจารณาความดังกล่าวข้างต้น จำเลยย่อมปิดความรับผิดได้ทุกคดีไป<sup>44</sup> ดังนั้น หากยังคงเกณฑ์ให้โจทก์ต้องนำสืบถึงความประมาทเลินเล่อของจำเลยอยู่ โจทก์ย่อมไม่มีทางบรรเทาความเดือดร้อนที่เกิดขึ้นได้ จึงได้เกิดหลักที่เรียกว่า "Res Ipsa Loquitur" (The thing (accident) speaks for itself) ซึ่งเป็นแนวความคิดที่จะผลักภาระการพิสูจน์ในเรื่องความประมาทเลินเล่อจากโจทก์ไปสู่จำเลย โดยฝ่ายจำเลยจะต้องพิสูจน์ให้เห็นว่าตนได้ใช้ความระมัดระวังป้องกันความเสียหายในคดีนั้นอย่างเพียงพอที่จะถือว่าการกระทำของตนเป็นไปตาม "มาตรฐานแห่งความระมัดระวัง" หรือมิได้ประมาทเลินเล่อ แทนที่จะแก้ตัวว่าพยานหลักฐานของโจทก์ไม่พอรับฟังอย่างในกรณีทั่ว ๆ ไป

<sup>43</sup> เจริญธรรม ลัดพลี, "ผู้เชี่ยวชาญ ผู้ชำนาญการพิเศษ และผู้มีความรู้เชี่ยวชาญ," ตุลาการ 31 (กันยายน - ตุลาคม, 2527) : 48 - 50.

<sup>44</sup> คัมภีร์ แก้วเจริญ, "ลัทธิผลักภาระการพิสูจน์ในคดีละเมิด," วารสารวิจัยการ 58 (ตุลาคม 2525) : 24 - 25.

การใช้หลัก Res Ipsa Loquitur นี้ไม่ลบล้างความจำเป็นที่จะต้องมีพยานผู้เชี่ยวชาญ (expert witness) ทั้งนี้ เพราะความรับผิดชอบของผู้ประกอบวิชาชีพตั้งอยู่บนพื้นฐานที่ว่า ประสบการณ์ธรรมดาของมนุษย์นั้นไม่รู้ถึงหลักการความชำนาญที่มีอยู่ในงานวิชาชีพของผู้ประกอบวิชาชีพ ดังนั้น ในการวินิจฉัยถึงความประมาทเลินเล่อของผู้ประกอบวิชาชีพ ซึ่งข้อเท็จจริงนอกเหนือความรู้ของบุคคลธรรมดา ผู้พิพากษาขาดประสบการณ์ในการที่จะลงความเห็นถึงความประมาทเลินเล่อ โจทก์จึงควรนำพยานผู้เชี่ยวชาญมาสืบเพื่อแสดงว่าเหตุการณ์จะไม่เกิดขึ้นโดยปราศจากความประมาทเลินเล่อ จึงเป็นเงื่อนไขประการหนึ่งของหลัก Res Ipsa Loquitur

ดังนั้น การใช้หลัก Res Ipsa Loquitur โดยทั่วไปมีเงื่อนไขอยู่ 2 ประการ คือ

1. สิ่งที่เกิดก่อให้เกิดความเสียหายนั้นอยู่ภายใต้การควบคุม (control) ของจำเลยหรือลูกจ้างของตน
2. เหตุการณ์ที่เกิดขึ้นนั้นตามธรรมดาจะไม่เกิดขึ้นหากผู้กระทำได้ใช้ความระมัดระวังตามสมควร

นอกจากเงื่อนไขที่สำคัญ 2 ประการดังกล่าวข้างต้น มีนักนิติศาสตร์บางท่านได้เพิ่มเติมเงื่อนไขอื่นๆ อีก เช่น จะต้องไม่มีพยานหลักฐานที่แสดงถึงสาเหตุที่เกิดขึ้นหรือแสดงว่าเหตุการณ์เกิดขึ้นได้อย่างไร<sup>45</sup>

### 2.11 รูปแบบของการให้สินเชื่อแบบมีหลักประกันโดยมิชอบ

นางสาวเบญจรัตน์ เนติโพธิ์ ได้กล่าวถึงรูปแบบของการให้สินเชื่อแบบมีหลักประกันโดยมิชอบไว้ในวิทยานิพนธ์เรื่องความรับผิดทางอาญาของผู้บริหารธนาคารพาณิชย์ : ศึกษากรณีการให้สินเชื่อแบบมีหลักประกันโดยมิชอบ สรุปได้ดังนี้

รูปแบบของการให้สินเชื่อแบบมีหลักประกันโดยมิชอบกระทำได้หลายรูปแบบ มีทั้งที่ทำการประเมินราคาหลักประกันให้สูงเกินจริงแล้วให้สินเชื่อไปตามราคาประเมินที่ได้นั้น หรือทำให้หลักประกันที่มีราคาสูงในขณะที่ให้สินเชื่อค่อยค่างลงภายหลังจากที่ได้รับสินเชื่อไปแล้ว หรือมีการวางแผนที่พลิกแพลงโดยทำให้หลักประกันนั้น ยากแก่การบังคับคดีจนไม่มีผู้ใดสนใจเข้าประมูลซื้อจากการขายทอดตลาด เว้นแต่จะเป็นคนในกลุ่มเดียวกับผู้กระทำการเหล่านั้น ฯลฯ ทั้งนี้วิธีการให้สินเชื่อแบบมีหลักประกันโดยมิชอบเท่าที่รวบรวมได้มีดังนี้

<sup>45</sup> William L. Prosser, The Law of Torts, p. 214. อ้างอิงในวิทยานิพนธ์นายณัฐวุฒิ ฉัตรเลิศพิพัฒน์, ความรับผิดทางแพ่งของผู้ประกอบวิชาชีพกฎหมาย (วิทยานิพนธ์ปริญญาโทนิติศาสตร์ คณะนิติศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2539), หน้า 207.

## 1. การประเมินราคาหลักประกันให้สูงเกินกว่าความเป็นจริง

วิธีการประเมินราคาหลักประกันให้สูงเกินกว่าความเป็นจริงนี้เป็นวิธีการให้สินเชื่อแบบมีหลักประกันโดยมิชอบที่ใช้กันอย่างแพร่หลายมากที่สุด เพราะทำได้ง่ายเพียงร่วมมือกันระหว่างผู้บริหารที่กระทำโดยมิชอบกับเจ้าหน้าที่ประเมินราคาซึ่งอาจเป็นพนักงานธนาคารหรือผู้ประเมินภายนอกทำการประเมินราคาหลักประกันให้สูงกว่าจริงหลาย ๆ เท่า เพียงเท่านี้ก็สามารถกู้เงินธนาคารโดยอาศัยราคาหลักประกันที่เป็นเท็จนั้นได้แล้ว ประกอบกับในช่วงก่อนเกิดวิกฤตการณ์ทางเศรษฐกิจนั้นธนาคารต่างพากันแย่งลูกค้าเพื่อปล่อยสินเชื่อกันอย่างขนานใหญ่จนทำให้การวิเคราะห์ความเสี่ยง ตลอดจนการวิเคราะห์งบการเงิน หรือการวิเคราะห์ความเป็นไปได้ของโครงการ ถูกปล่อยปละละเลยไปมาก จึงเป็นช่องทางให้ผู้บริหารธนาคารพาณิชย์ใช้ในการให้สินเชื่อแบบมีหลักประกันโดยมิชอบได้โดยง่าย

อย่างไรก็ดี บางครั้งอาจมีวิธีการพลิกแพลงในการประเมินราคาหลักประกันเพื่อให้ตรวจพบการกระทำโดยมิชอบได้ยากขึ้น เช่น มีการนำสำรวจที่ดินหลักประกันให้ผิดแปลงไปโดยแทนที่จะนำพื้นที่ดินแปลงที่จะนำมาเป็นหลักประกันจริง ๆ ผู้ที่มีเจตนาไม่สุจริตก็ร่วมมือกันไปนำพื้นที่ดินแปลงอื่นที่อยู่ในทำเลที่ดีกว่าและมีสภาพที่ดินที่ดีกว่า ทำให้ได้ราคาประเมินที่ดินสูงขึ้นมา

จะเห็นว่าการนำพื้นที่ดินผิดแปลงนี้จะตรวจสอบได้ยากมากเพราะว่าในการทำรายงานการสำรวจหลักประกันจะได้มีการทำแผนที่สังเขปของที่ตั้งหลักประกันเป็นเท็จรวมทั้งมีการถ่ายภาพหลักประกันที่ผิดแปลงเอาไว้ครบถ้วนเรียบร้อย จึงทำให้เมื่อมีการสอบทานการประเมินในภายหลัง ผู้สอบทานแม้จะทำไปโดยสุจริตก็ยังไม่สามารถรู้ได้ว่าที่ดินนั้นเป็นที่ดินหลักประกันจริง ซึ่งจะมารู้ได้ว่าถูกหลอกเอาหลักประกันผิดแปลงมาแสดงไว้ก็ต้องมีการรังวัดตรวจสอบระวางและตำแหน่งที่ดินกันแล้ว ซึ่งก็จะเป็นการสายเกินกว่าที่จะแก้ไขความเสียหายได้แล้ว

กรณีที่เป็นการจำนองหรือจำนำเครื่องจักรที่มีการนำเข้าจากต่างประเทศ ผู้ที่มีเจตนาไม่สุจริตก็จะใช้วิธีสั่งซื้อสินค้าโดยทำเป็น Letter of Credit สั่งสินค้าเข้ามาโดยมีการระบุราคาเครื่องจักรนั้นในเอกสารนำเข้าต่าง ๆ เช่น ใบกำกับสินค้า (Invoice) หรือใบใบตราส่งสินค้า (Bill of Lading) ให้สูงกว่าราคาที่แท้จริงมาก ทั้งนี้ โดยได้รับความร่วมมือจากผู้ขายเครื่องจักรในต่างประเทศด้วย ทำให้การประเมินราคาเครื่องจักรผิดพลาดไปเพราะไปอ้างอิงเอาจากราคานำเข้าที่เป็นเท็จนั้น อาจสงสัยว่าถ้าเป็นการซื้อสินค้าผ่านวิธีการทำ Letter of Credit แล้ว เมื่อธนาคารจ่ายเงินให้แก่ผู้ขายที่อยู่ต่างประเทศ ก็ต้องจ่ายตามราคาที่ระบุไว้ใน Letter of Credit นั้น แล้วอย่างนี้ผู้ที่กระทำการไม่สุจริตในประเทศไทยจะได้ประโยชน์จากเงินส่วนที่เกินจากความเป็นจริงนี้ได้หรือไม่ ดังที่กล่าวแล้วว่ากรณีนี้จะต้องอาศัยความร่วมมือจากผู้ขายที่อยู่ต่างประเทศด้วย นั่นคือ

เมื่อผู้ขายได้รับเงินไปตามราคาที่จะระบุใน Letter of Credit แล้วก็จะส่งเงินคืนนั้นให้แก่ผู้ซื้อหรือผู้ทุจริตในประเทศไทยต่อไปโดยเรียกว่าเป็นการให้ค่านายหน้า หรือ Commission Rebate แก่กัน โดยการคืนนั้นจะทำโดยโอนเงินผ่านระบบการโอนเงินนอกระบบที่เรียกว่าโพยก๊วน หรือจะโอนเงินผ่านระบบการโอนเงินสากลก็ได้ เพราะ Commission Rebate นี้ถือเป็นรายได้ที่ถูกต้องตามกฎหมายของนิติบุคคลสามารถลงบันทึกในบัญชีรายรับ-รายจ่ายได้เลย

## 2. การทำให้หลักประกันมีราคาต่อยค่าลงภายหลังจกที่ได้รับสินเชื่อไปเรียบร้อยแล้ว

การกระทำโดยมีลักษณะมิชอบแบบนี้มีลักษณะที่แตกต่างกับการประเมินราคาหลักประกันให้สูงเกินความจริงดังกล่าวในข้อ 1 เพราะในการกระทำแบบนี้ทรัพย์สินที่เป็นหลักประกันจะมีราคาสูงอยู่แล้วโดยสภาพ แต่ผู้ทุจริตต้องการให้หลักประกันต่อยค่าลงภายหลังจกที่ได้รับอนุมัติสินเชื่อและเบิกถอนเงินกู้จากธนาคารเรียบร้อยแล้ว จนทำให้หลักประกันนั้นไม่เป็นที่น่าสนใจของบุคคลอื่นที่จะเข้าประมูลซื้อจากการขายทอดตลาด (หากลูกหนี้ผิดนัดชำระหนี้และถูกดำเนินคดีแล้ว) และในที่สุดผู้ที่กระทำการโดยมิชอบกับพวกก็จะเป็นผู้เข้าประมูลซื้อหลักทรัพย์สินนั้นในราคาที่ต่ำที่สุดที่เจ้าพนักงานบังคับคดีจะยอมขายทอดตลาดให้โดยไม่มีผู้ใดเข้าประมูลแข่งด้วย ผลคือผู้ที่กระทำการโดยมิชอบกับพวกก็จะซื้อที่ดินหลักประกันนั้นกลับไปในราคาถูก ซึ่งจะมีราคาต่ำกว่าหนี้มาก และจะเห็นว่าเงินที่ผู้กระทำการโดยมิชอบนำมาซื้อทรัพย์สินจากการขายทอดตลาดนั้นแท้จริงแล้วก็คือเงินของธนาคารที่ได้ให้สินเชื่อไปแล้วนั่นเอง ฉะนั้นเท่ากับว่าผู้ที่กระทำการโดยมิชอบเหล่านั้นจะได้ประโยชน์จากเงินส่วนเหลือระหว่างเงินที่กู้มากับเงินที่ต้องนำมาซื้อหลักประกันกลับคืนไปนั่นเอง

วิธีที่จะทำให้หลักประกันต่อยค่าลงภายหลังจกที่ได้รับสินเชื่อไปแล้วมีหลายประการ คือ

1. การก่อให้เกิดภาระผูกพันขึ้นในที่ดินหลักประกันนั้น เช่นผู้จ้างเองเอาสิ่งปลูกสร้างบนที่ดินไปให้บุคคลที่สามเช่าเป็นระยะเวลาเช่าที่นานมาก อาจเป็นระยะเวลา 10 ปี หรือ 20 ปี เป็นต้น เท่านั้นก็จะทำให้หลักประกันต่อยค่าลงแล้วเพราะเมื่อนำออกขายทอดตลาด ผู้ที่ประมูลซื้อทรัพย์สินนี้ได้ไปก็ต้องผูกพันตามสัญญาเช่าอยู่จนกว่าจะครบอายุสัญญาเช่า จึงทำให้ไม่มีผู้ใดสนใจเข้าประมูล เป็นต้น อาจสงสัยว่าเมื่อเป็นการเช่าที่มีระยะเวลาเช่าเกินกว่า 3 ปี แล้วก็ต้องไปทำการจดทะเบียนเช่าด้วย เช่นนี้จะทำได้โดยไม่ให้ธนาคารรู้ก่อนได้อย่างไร เนื่องจากโฉนดที่ดินฉบับเจ้าของที่ดินนั้นถูกเก็บรักษาอยู่ที่ธนาคารตั้งแต่ตอนให้สินเชื่อแล้ว ถ้าจะจดทะเบียนการเช่าก็ต้องเอาโฉนดที่ดินไปทำการจดทะเบียนการเช่าด้วย ข้อนี้สามารถทำได้เนื่องจากว่าผู้ที่มีเจตนาไม่สุจริตมิได้ทำสัญญาเช่าที่ดิน หากแต่เป็นการทำสัญญาเช่าสิ่งปลูกสร้างบนที่ดินเท่านั้น ฉะนั้น จึงจดทะเบียนการเช่ากัน ณ ที่ว่าการอำเภอ หรือที่ว่าการเขตสิ่งปลูกสร้างนั้นตั้งอยู่เท่านั้น ไม่ต้องไปจด

ทะเบียนการเช่ากันที่สำนักงานที่ดินและไม่ต้องใช้โฉนดที่ดินเพื่อจดทะเบียนด้วยแต่อย่างใด อาจสงสัยต่อไปได้ว่ากรณีจะไม่เช่ากรณีตาม มาตรา 722 ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ หรือ เพราะมาตรานี้บัญญัติว่าถ้าทรัพย์สินได้จำนองแล้วแต่ภายหลังมีการจดทะเบียนการจำยอมหรือทรัพย์สินสิทธิอย่างอื่นโดยผู้รับจำนองมิได้ยินยอมด้วยแล้ว ท่านว่าสิทธิจำนองย่อมเป็นใหญ่กว่าและหากเป็นที่เสื่อมเสียแก่สิทธิของผู้รับจำนองในเวลาที่บังคับจำนองก็ให้ลบสิทธิที่กล่าวนั้นเสียจากทะเบียน ธนาคารก็น่าจะใช้มาตรานี้เพิกถอนสัญญาเช่าอันทำให้ธนาคารเสียเปรียบนั้นได้ แต่ข้อนี้ไม่ใช่กรณีตามมาตรา 722 ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ เพราะสัญญาเช่าแม้จะได้จดทะเบียนการเช่าแล้วก็ยังเป็นเพียงบุคคลสิทธิเท่านั้น จึงยังไม่ถือว่าเป็นการจำยอมหรือทรัพย์สินสิทธิอย่างอื่นตามความหมายที่ใช้อยู่ในมาตรา 722 ที่กล่าวแล้ว ฉะนั้น ธนาคารจึงไม่อาจอาศัยมาตรา 722 นี้เพิกถอนการเช่าได้แม้จะทำให้ธนาคารต้องเสียหายในขณะบังคับจำนองก็ตาม

### 3. การทำให้ทรัพย์สินของที่ดินแปลงที่เป็นหลักประกันอันมีอยู่เหนือที่ดินอื่นอันเป็นภาระทรัพย์สิน สิ้นผลลงภายหลังที่ได้รับสินเชื่อแล้ว

กรณีนี้ต่างกับวิธีในข้อ 1. เป็นตรงข้ามเลยเพราะวิธีนี้ไม่ได้ก่อภาระผูกพันขึ้นในทรัพย์สินที่เป็นหลักประกัน แต่กลับเป็นการปลดภาระผูกพันให้กับที่ดินแปลงอื่นที่อยู่ติดกัน เช่นที่ดินแปลง ก. เป็นที่ดินหลักประกันกับธนาคาร ไม่มีทางออกสู่ทางสาธารณะซึ่งโดยปกติธนาคารจะไม่รับเป็นหลักประกันแต่ปรากฏว่าได้มีการจดทะเบียนการจำยอมบนที่ดินแปลง ข. ที่อยู่ติดกันเพื่อให้เป็นภาระทรัพย์สินของที่ดินแปลง ก. แล้ว ธนาคารจึงยอมรับเป็นหลักประกันและให้สินเชื่อแก่ผู้ทุจริตไป ต่อมาเมื่อได้รับสินเชื่อจากธนาคารแล้ว เจ้าของที่ดินแปลง ก. กับแปลง ข. ก็ร่วมกันลักลอบไปจดทะเบียนยกเลิกภาระจำยอมกันเองโดยไม่แจ้งให้ธนาคารทราบ ซึ่งยอมทำได้เพราะการจดทะเบียนการจำยอมหรือการยกเลิกนั้นกระทำในโฉนดที่ดินแปลง ข. มิใช่ที่ดินแปลง ก. ที่ธนาคารเก็บรักษาโฉนดไว้

จะเห็นว่าเมื่อที่ดินแปลง ก. ไม่มีทางออกสู่ทางสาธารณะ หากมีการบังคับจำนองยึดขายทอดตลาด ก็จะไม่มีการใคร่สนใจเช่าประมูลซื้อเพราะเกรงปัญหาเรื่องทางเข้าออก จึงเปิดโอกาสให้ผู้ที่มีเจตนาไม่สุจริตกับพวก (ซึ่งก็คือเจ้าของที่ดินแปลง ข. ร่วมอยู่ด้วย) ได้ประมูลซื้อที่ดินแปลง ก. ไปในราคาต่ำได้

### 4. การทำให้หลักประกันนั้นยากแก่การบังคับคดีจนไม่มีผู้ใดสนใจเช่าประมูลซื้อ

การกระทำแบบนี้ยุ่งยากมากและไม่ค่อยเกิดขึ้นเท่าใดนักแต่ก็เคยเกิดขึ้นแล้วจริง ๆ กับธนาคารพาณิชย์แห่งหนึ่ง กล่าวคือ เป็นกรณีการให้สินเชื่อไปเพื่อปลูกสร้างอาคารห้างสรรพสินค้าขึ้นบนที่ดินที่เช่ามา กรณีนี้ธนาคารได้พยายามป้องกันความเสี่ยงโดยให้มีการทำ

สัญญาจ้างของอาคารห้างสรรพสินค้านั้นเป็นประกัน และเพื่อให้สามารถได้ใช้ประโยชน์จากที่ดินที่เช่าได้ด้วยธนาคารจึงวางข้อกำหนดให้ลูกค้าซึ่งเป็นผู้เช่าที่ดินนั้นทำสัญญาโอนสิทธิการเช่าที่ดินมาให้กับธนาคารด้วย เมื่อดูผิวเผินแล้วจะเหมือนกับว่าธนาคารมีหลักประกันที่มั่นคงดีแล้วเพราะหากลูกค้าไม่ชำระหนี้ ธนาคารก็จะฟ้องบังคับจ้างของอาคารห้างสรรพสินค้าและบังคับโอนสิทธิการเช่ามาเป็นของธนาคาร เมื่อมีผู้ซื้อตัวอาคารห้างสรรพสินค้าไปจากการขายทอดตลาดแล้วธนาคารก็จะโอนสิทธิการเช่าที่ให้แก่ผู้ซื้อต่อไป ผู้ซื้อก็จะได้กรรมสิทธิ์ในตัวอาคารห้างสรรพสินค้าและสามารถใช้สอยที่ดินที่ตั้งห้างนั้นได้ในฐานะผู้รับโอนสิทธิการเช่า แต่เหตุที่เกิดขึ้นกลับกลายเป็นว่าลูกค้าและผู้ให้เช่าที่ดินคบคิดกันเอาเปรียบเทียบธนาคารโดยการทำให้ผู้เช่าไม่ยอมชำระค่าเช่าตามสัญญาจึงตกเป็นผู้ผิดสัญญาเช่าและผู้ให้เช่าได้บอกเลิกการเช่า ทำให้สัญญาเช่าสิ้นสุดลงแม้จะได้จดทะเบียนการเช่ากันไว้ถึง 30 ปี ก็ตาม เมื่อสัญญาเช่าสิ้นสุดลง ลูกค้าก็ไม่ยอมชำระหนี้ธนาคารและปล่อยให้ธนาคารฟ้องร้องและยึดอาคารห้างสรรพสินค้านั้นออกขายทอดตลาด ซึ่งจะเห็นได้ว่าจะไม่มีผู้ใดสนใจเช่าประมูลซื้ออาคารที่ยึดนี้เพราะแม้ประมูลได้ก็ไม่สามารถใช้สอยอาคารได้เนื่องจากไม่มีสิทธิใช้ที่ดินตามสัญญาเช่า ทำได้อย่างมากก็ต้องรื้อถอนอาคารไปในลักษณะขายชาก การจึงจำเป็นต้องปล่อยให้กลุ่มผู้ที่เจตนาไม่สุจริตร่วมมือกับเจ้าของที่ดินเป็นผู้ประมูลได้ในราคาถูก

##### 5. การจัดตั้งลูกหนี้ขึ้นมากู้เงินจากธนาคารโดยมีหลักประกันเป็นที่ดินในโครงการจัดสรร

การกระทำแบบนี้จะทำกันเป็นกระบวนการโดยมีเจ้าของโครงการจัดสรรเป็นตัวหลักและมีพนักงานธนาคารกับบุคคลภายนอกที่รับจ้างเข้ามากู้ธนาคารอีกมากมาย และวิธีการแบบนี้พบว่ามีความเสี่ยงมากและเคยเกิดขึ้นแทบทุกธนาคาร

สาเหตุที่เกิดการกระทำโดยมีขอบแบบนี้ก็เพราะในช่วงเวลาเศรษฐกิจฟองสบู่กำลังรุ่งเรืองนั้นได้มีผู้จัดทำโครงการบ้านจัดสรรเป็นจำนวนมาก ต่างคนต่างแย่งกันทำแย่งกันขาย ซึ่งในช่วงแรกก็ประสบความสำเร็จเป็นอย่างดีเพราะมีผู้จองซื้อเพื่อหวังเก็งกำไรเป็นจำนวนมาก แต่พอเกิดวิกฤติขึ้นมาผู้ซื้อที่หวังเก็งกำไรก็พากันหายไปหมด ที่วางมัดจำไว้ก็ยอมทิ้งมัดจำเพราะดีกว่าที่จะฝันไปรับโอนบ้านมาตามสัญญาโครงการจัดสรรที่เกิดใหม่ก็ประสบปัญหาขายไม่ออกและต้องล้มละลายลงเป็นจำนวนมาก จึงเกิดความพยายามที่จะหาทางหลอกหลวงธนาคารว่ามีผู้สนใจซื้อบ้านเหล่านั้น ทั้งที่ผู้ซื้อนั้นก็เป็นผู้ที่มีฐานะการเงินต่ำ และเป็นการจ้างมากู้เสียเป็นส่วนใหญ่ เมื่อกู้ได้แล้วเจ้าโครงการก็จะได้เงินค่าบ้านและที่ดินไป คนที่ถูกจ้างมากู้เหล่านั้นก็จะกลายเป็นลูกหนี้ธนาคารและเมื่อไม่สามารถชำระหนี้ได้ก็จะถูกฟ้องร้องดำเนินคดีต่อไป จนเป็นที่เรียกขานกันในหมู่ธนาคารพาณิชย์ว่าเป็นสินเชื่อประเภทจัดตั้ง วิธีการแบบนี้ไม่ยุ่งยากแต่ต้องได้รับความร่วมมือจาก

พนักงานสินเชื่อและผู้มีอำนาจอนุมัติสินเชื่อในระดับต้นของธนาคารเสมอ เพราะพนักงานสินเชื่อและผู้มีอำนาจอนุมัติจะร่วมกันระบุข้อเท็จจริงเกี่ยวกับ อาชีพ รายได้ ฯลฯ ของผู้กู้ยืมให้ดูเหมือนกับว่าเป็นผู้มีฐานะการเงินดีและธนาคารสามารถยอมรับความเสี่ยงให้กู้ยืมไปเพื่อซื้อบ้านได้ และเนื่องจากวงเงินกู้แต่ละรายไม่สูงมากนักประกอบกับมีจำนวนรายสูง บางทีเป็นการซื้อกันทั้งโครงการ ทั้งหมู่บ้าน จึงผ่านการตรวจสอบได้โดยง่าย แต่เนื่องจากผู้กู้ไม่มีคุณภาพอย่างแท้จริง เมื่อกู้ไปแล้วก็อาจมีการผ่อนชำระพอเป็นพิธีสัก 2-3 งวด (ซึ่งผู้ผ่อนชำระให้ก็คือเจ้าของโครงการที่ขายบ้านและได้เงินไปแล้วนั่นเอง) แล้วก็ไม่ผ่อนชำระอีกและปล่อยให้ธนาคารฟ้องร้องต่อไป ธนาคารที่ถูกผลกระทบโดยกระบวนการแบบนี้จึงเสียหายค่อนข้างมาก

## 2.12 ตัวอย่างคดีฟ้องร้องกรณีมีข้อพิพาทเกี่ยวกับการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

### 2.12.1 คดีธนาคารฯ ฟ้องผู้ประเมินเป็นคดีอาญาฐานยกยอกทรัพย์

พนักงานอัยการฟ้องผู้บริหารธนาคาร ก และบริษัทประเมินมูลค่าทรัพย์สิน (บริษัท ประเมิน ข) ในฐานความผิดร่วมกันยกยอกทรัพย์ โดยบริษัทประเมิน ข ประเมินราคาที่ดินสูงกว่าราคาประเมินของทางราชการถึง 10 เท่า ทั้งนี้ บริษัทประเมิน ข ชี้แจงว่าการประเมินราคาดังกล่าว บริษัทประเมิน ข ได้ระบุในรายงานการประเมินฯ ว่า เพื่อวัตถุประสงค์ประกอบการพิจารณาภายในกิจการของลูกค้าเท่านั้น ซึ่งบริษัทประเมิน ข ไม่ทราบถึงการนำรายงานดังกล่าวไปเป็นหลักฐานในการกู้ยืมเงินจากธนาคาร

บริษัทประเมิน ข ชี้แจงว่าได้จัดทำรายงานการประเมินฯ เพื่อไปใช้ประกอบการพิจารณาขอสินเชื่อจากธนาคาร โดยสาเหตุจากการเกิดคดีลูกค้าได้ขอให้บริษัทประเมิน ข ระบุวัตถุประสงค์ว่าเป็นการใช้ภายในกิจการของบริษัทลูกค้า ซึ่งลูกค้าต้องการทราบราคาประเมินฯ เพื่อใช้ในการรวบรวมซื้อที่ดินจากรายย่อยเป็นที่ดินแปลงใหญ่ และรายงานการประเมินราคาดังกล่าวระบุไว้ชัดเจนว่าเป็นรายงานลับเฉพาะถึงลูกค้า แต่เนื่องจากมีนิติบุคคลอื่นที่เกี่ยวข้องกับลูกค้านำรายงานดังกล่าวไปใช้เป็นหลักฐานในการกู้ยืมเงินจากธนาคารซึ่งบริษัทไม่ทราบเรื่อง ในการสืบพยานของฝ่ายโจทก์ในชั้นศาลพนักงานสอบสวนมีคำให้การว่า ไม่พบว่าบริษัทฯได้รับผลประโยชน์อื่นใดนอกเหนือจากค่าธรรมเนียมการประเมินราคาทรัพย์สินด้านวิชาชีพ

#### ข้อเท็จจริง

บริษัทประเมิน ข มีการประเมินราคาที่ดินจำนวน 19 รายการสูงกว่าราคาประเมินของทางราชการถึง 10 เท่า ซึ่งบริษัทฯได้ชี้แจงเพิ่มเติมว่า ขณะที่บริษัทประเมิน ข ประเมินราคาที่ดินดังกล่าว ผู้ว่าจ้างยังมีได้มีกรรมสิทธิ์เหนือที่ดินนั้น แต่ต้องการทราบราคาโดยประมาณเพื่อที่จะใช้เป็นราคาอ้างอิงในการรวบรวมซื้อที่ดินเป็นแปลงใหญ่ นอกจากนี้ บริษัทประเมิน ข ได้ชี้แจงวิธีการ

ประเมินราคาของบริษัทประเมิน ข ว่าหลังจากได้รับการติดต่อจากผู้ว่าจ้างจะตรวจสอบเอกสารเบื้องต้นก่อน หลังจากนั้นจึงไปตรวจสอบตำแหน่งที่ตั้งและสภาพทรัพย์สิน พร้อมทั้งสอบถามราคาตลาดบริเวณใกล้เคียงและราคาประเมินจากทางราชการแล้วจึงรวบรวมข้อมูลทั้งหมดเพื่อวิเคราะห์และจัดทำรายงานเสนอผู้ตรวจทาน ก่อนเสนอผู้มีอำนาจลงนาม โดยรายงานจะระบุถึงผู้ว่าจ้างและวัตถุประสงค์ในการประเมินไว้อย่างชัดเจน

บริษัทประเมิน ข ไม่ทราบว่าจะมีการใช้รายงานดังกล่าวในการกู้ยืมเงินจากสถาบันการเงิน อีกทั้งผู้ว่าจ้างต้องการทราบราคาเป็นการเร่งด่วน ดังนั้น เจ้าหน้าที่ผู้ประเมินราคาของบริษัทฯ จึงเพียงแต่สอบถามราคาซื้อขายของที่ดินบริเวณใกล้เคียงโดยมิได้สอบถามราคาประเมินทางราชการ ที่ผ่านมามีบริษัทฯ จะสอบถามราคาประเมินของทางราชการเฉพาะเมื่อลูกค้ามีความประสงค์จะนำรายงานประเมินราคาของบริษัทฯ ไปเป็นหลักฐานการกู้ยืมเงินจากสถาบันการเงินเท่านั้น

#### คำพิพากษาศาลชั้นต้น

ศาลชั้นต้นได้มีคำพิพากษา เมื่อปี พ.ศ. 2548 ให้ผู้บริหารธนาคารพาณิชย์ (จำเลยที่ 1 และ 2) ที่อนุมัติสินเชื่อและลูกค้าผู้ว่าจ้างบริษัทประเมิน และนำรายงานประเมินไปขอสินเชื่อธนาคารฯ รับผิดชดใช้ค่าเสียหายให้กับธนาคารฯ และยกฟ้องบริษัทประเมิน กรรมการผู้จัดการของบริษัทประเมินและผู้ประเมิน (จำเลยที่ 3, 4 และ 5) เนื่องจากไม่พบหลักฐานว่า จำเลยที่ 3, 4 และ 5 ได้รับคำตอบแทนอื่นเพิ่มจากคำตอบแทนจากการประเมิน นอกจากนี้ ในช่วงเวลาที่ประเมิน (ปีพ.ศ. 2537 เป็นช่วงภาวะเศรษฐกิจดี ส่วนช่วงที่ตรวจสอบราคาประเมิน (ปีพ.ศ. 2538 – 2539 เศรษฐกิจไม่ดีและทำการตรวจสอบการประเมินภายหลังจากที่ประเมินมาแล้ว 2 ปี อีกทั้งวัตถุประสงค์ของการว่าจ้างของผู้ว่าจ้างก็เพื่อประโยชน์ภายในของผู้ว่าจ้างเอง ดังนั้นพฤติการณ์ของจำเลยที่ 3, 4 และ 5 ตามที่โจทก์นำสืบยังฟังไม่ได้อย่างสนิทใจว่า รู้ถึงเจตนาของจำเลยที่ 6 ว่าได้นำที่ดินที่ประเมินราคาดังกล่าวไปใช้เป็นหลักประกันขอสินเชื่อจากโจทก์ร่วม (ธนาคารฯ) และฟังไม่ได้ว่ามีการกระทำเพื่อสนับสนุนในการกระทำผิดกับจำเลยที่ 1, 2 และ 6 คดีนี้เนื่องจากจำเลยที่ 1 เป็นผู้มีส่วนได้และรู้กิจอันเป็นที่ไว้วางใจของประชาชนโดยเป็นกรรมการผู้จัดการใหญ่ของธนาคารโจทก์ร่วม ซึ่งมีหน้าที่รับผิดชอบดำเนินงานของธนาคารโจทก์ร่วม ได้กระทำผิดหน้าที่ของตน โดยทุจริตโดยตรงจึงเห็นสมควรลงโทษ จำเลยที่ 2 แตกต่างจากจำเลยที่ 1 โดยให้ลงโทษจำเลยที่ 1 ตามพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535 มาตรา 307 ประกอบมาตรา 313 จำคุก 10 ปี และปรับ 706,727,932 บาท จำเลยที่ 2 ตามมาตรา 307 ประกอบมาตรา 315 จำคุก 7 ปี และปรับหนึ่งล้านบาท ลงโทษบริษัท ค จำกัด จำเลยที่ 6 ตามมาตรา 307 ประกอบมาตรา 315

ปรับหนึ่งล้านบาท ให้จำเลยที่ 1 ที่ 2 และ 6 ร่วมกันใช้เงิน 353,363,966 บาท แก่โจทก์ร่วม  
อย่างไรก็ดี พนักงานอัยการได้อุทธรณ์ คำพิพากษาดังกล่าวแล้ว

### ข้อสังเกต

ข้อหาที่ฟ้องผู้ประเมินในคดีนี้เป็นความผิดฐานร่วมกันยกยอกทรัพย์ แต่คดีนี้ไม่สามารถ  
โยงไปได้ว่าผู้ประเมินรู้เห็นกับการยกยอกทรัพย์ ซึ่งองค์ประกอบความผิดฐาน “ยกยอก” แตกต่าง  
จากการไม่

ปฏิบัติหน้าที่ตามมาตรฐานจรรยาบรรณวิชาชีพ

2.12.2 คดีธนาคารฯ ฟ้องผู้ประเมินเป็นคดีอาญาฐานทำคำรับรอง  
เอกสารรายงานการประเมินอันเป็นเท็จ ฉ้อโกง

ธนาคารฯ ได้ฟ้องร้องคดีแพ่ง และคดีอาญาต่อบริษัท ข. ซึ่งเป็นบริษัท  
ประเมินมูลค่าทรัพย์สินและนาย ค. ซึ่งเป็นกรรมการบริหารที่มีอำนาจลงนามผูกพันบริษัทประเมิน  
ข. ในข้อหาความผิดเกี่ยวกับการแสดงข้อความในรายงานเป็นเท็จ และปกปิดข้อความจริงซึ่งควร  
บอกให้แจ้ง และได้ร่วมกันหลอกลวงในฐานะผู้ประกอบวิชาชีพทำการสำรวจและประเมินมูลค่า  
ทรัพย์สินอันเป็นที่ไว้วางใจของประชาชนทำคำรับรองเอกสารรายงานฯ อันเป็นเท็จ ฉ้อโกง

### ข้อเท็จจริง

(1) เมื่อประมาณปี 2536 ได้ประเมินราคาที่ดินเปล่าซึ่งอยู่ติดถนนทางหลวง ให้กับลูกค้า  
ของธนาคารฯ เพื่อใช้ในการกู้ยืมเงินจากธนาคารฯ โดยบริษัทประเมิน ข.ระบุในรายงานฯ ว่าได้มี  
การตรวจสอบตำแหน่งที่ตั้งของที่ดินที่ประเมินแล้ว และพบว่ามีความถูกต้องตามเอกสารสิทธิ์จริง  
เนื่องจากมีหมุดหลักเขต และมีทางเข้าออกเป็นทางสาธารณะประโยชน์ ประกอบกับที่ดินตั้งอยู่ใน  
ทำเลย่านพาณิชย์กรรม ที่พักอาศัย และเกษตรกรรม รวมทั้งมีสาธารณูปโภค (ไฟฟ้าและน้ำประปา)  
จึงกำหนดมูลค่าประเมินไว้ที่ 21.5 ล้านบาท (10,000 บาทต่อตารางวา) แต่ต่อมาในปี 2542  
ธนาคารฯ ได้ให้บริษัท ง.ประเมินมูลค่าที่ดินแปลงเดียวกัน เพื่อนำมูลค่ามาตั้งสำรองหนี้ตาม  
ระเบียบของธนาคารแห่งประเทศไทย ปรากฏว่ามูลค่าประเมินที่ประเมินได้เพียง 1.07 ล้านบาท  
(ประมาณ 475 บาทต่อตารางวา) โดยพบว่าที่ดินดังกล่าวตั้งอยู่ในชอยส่วนบุคคลไม่มีชื่อ ไม่มี  
ทางเข้า-ออก ไม่พบหมุดหลักเขต ไม่มีระบบสาธารณูปโภค และตั้งอยู่ในสภาพแวดล้อมที่ใช้  
ประโยชน์เพื่อการเกษตรกรรม บริษัทประเมิน ง. จึงกำหนดมูลค่าประเมินให้ต่ำ จากข้อเท็จจริง  
ดังกล่าวธนาคารฯ จึงพบว่าตำแหน่งที่ตั้งของที่ดินที่ระบุในรายงานฯ ที่จัดทำโดยบริษัทประเมิน ข.  
ไม่ตรงกับที่ประเมินโดยบริษัทประเมิน ง.

(2) ธนาคารฯ ได้ตรวจสอบความถูกต้องของที่ตั้งที่ดินดังกล่าวเพิ่มเติมโดยการสำรวจที่ตั้ง  
ที่ดิน สอบถามเจ้าหน้าที่ของที่ดินข้างเคียง และตรวจสอบความถูกต้องของที่ตั้งที่ดินกับแผนที่

ระวางที่สำนักงานที่ดินจังหวัดปทุมธานีแล้วพบว่า รายงานฯ ที่จัดทำโดยบริษัทประเมิน ข. มีข้อมูลเกี่ยวกับตำแหน่งที่ตั้งของที่ดินไม่ถูกต้อง และที่ผ่านมามีการนำที่ดินดังกล่าวมาหลอกขายและสร้างความเสียหายให้คนอื่นหลายครั้งแล้วซึ่งโดยทั่วไป บริษัทประเมิน ข. สามารถตรวจสอบตำแหน่งของที่ดินได้ไม่ยาก เว้นแต่ผู้ประเมินจะร่วมกับเจ้าของทรัพย์สินกระทำทุจริต ธนาคารฯ จึงมีเหตุที่ทำให้เชื่อว่าบริษัทประเมิน ข. ได้ร่วมมือกับเจ้าของที่ดินทุจริตต่อธนาคารฯ ธนาคารฯ จึงได้ดำเนินการฟ้องร้องดำเนินคดีทั้งคดีแพ่งและคดีอาญากับบริษัทประเมิน ข. และผู้ลงนามในฐานะผู้จัดการ เนื่องจากอาจมีส่วนรู้เห็นในการทุจริตดังกล่าว

ศาลประทับรับฟ้องบริษัทประเมิน ข. ในคดีแพ่งขอหาละเมิดผิดสัญญาตัวแทน และประทับฟ้องคดีอาญา ในข้อหาความผิดเกี่ยวกับการแสดงข้อความอันเป็นเท็จและปกปิดข้อความจริงซึ่งควรบอกให้แจ้ง และได้ร่วมกันหลอกลวงในฐานะผู้ประกอบวิชาชีพทำการสำรวจและประเมินราคาทรัพย์สินอันเป็นที่ไว้วางใจของประชาชนทำคำรับรองเอกสารรายงานประเมินฯ อันเป็นเท็จ ข้อโกง

#### คำพิพากษาศาล

ศาลพิพากษายกฟ้องบริษัทประเมิน ข. และนาย ค กรรมการบริหารที่มีอำนาจลงนามผูกพันบริษัทประเมิน ข. เนื่องจากเห็นว่าไม่มีส่วนเกี่ยวข้องกับการกระทำผิดดังกล่าว แต่ศาลเชื่อว่าผู้ประเมินของบริษัทประเมิน ข. (นาย จ.) สมคบกับลูกค้ำผู้ใช้บริการสร้างหลักฐานเท็จในการสำรวจและประเมิน จึงพิพากษาให้ลูกค้ำและผู้ประเมินร่วมกันหรือแทนกันชดใช้ค่าเสียหายจำนวนประมาณ 36 ล้านบาท พร้อมดอกเบี้ยร้อยละ 7.5 ถัดจากวันฟ้องจนถึงวันชำระเสร็จแก่ธนาคารฯ

#### 2.12.3 คดีธนาคารฯ ฟ้องผู้ประเมินเป็นคดีอาญารฐานทำคำรับรองเอกสารอันเป็นเท็จ

ธนาคารฯ จ้างโจทก์สำรวจและประเมินราคาทรัพย์สินของผู้กู้ยืมเงิน ซึ่งกำหนดให้โจทก์ต้องควบคุมดูแลลูกจ้างหรือพนักงานหรือตัวแทนของโจทก์ให้ปฏิบัติหน้าที่ด้วยความซื่อสัตย์สุจริต การที่จำเลยที่ 3 กรอกข้อความในแบบสรุปผลการประเมินราคา และจำเลยที่ 2 ลงชื่อในฐานะผู้ประเมินราคาและฐานะผู้จัดการสาขา เพื่อจัดส่งให้แก่ธนาคารในนามของโจทก์ล้วนแต่เป็นขั้นตอนในการปฏิบัติงานของพนักงานโจทก์ ผู้ประเมินราคาหรือทำคำรับรองเอกสารตามสัญญาจ้างก็คือ โจทก์ จำเลยที่ 3 มิได้ลงชื่อเป็นผู้ประเมินราคาในเอกสารดังกล่าว จำเลยที่ 3 จึงมิใช่ผู้ทำคำรับรองเอกสารอันเป็นเท็จแต่อย่างใด (ฎีกาที่ 5548/2545 ฎส.11 น.89)

กรณีศึกษา ธนาคารกรุงเทพพาณิชย์การ จำกัด

ปัญหาของธนาคาร BBC เริ่มมีมาตั้งแต่ปี 2525 แล้วเพราะลูกค้ำสินเชื่อรายใหญ่หลายรายไม่สามารถชำระหนี้คืนให้กับธนาคารได้ หลายรายต้องเลิกกิจการไป ธนาคารเองก็

ไม่สามารถดำรงเงินกองทุนต่อสินทรัพย์เสี่ยงตามที่ธนาคารแห่งประเทศไทยกำหนดได้จะต้องถูกเปรียบเทียบปรับต่อเนื่องมาแทบทุกปี และปัญหานี้ก็มิได้เกิดกับธนาคาร BBC เพียงธนาคารเดียว หากเกิดกับอีกหลายธนาคารด้วย เช่น ธนาคารเอเชียทรัสต์ ธนาคารนครหลวงไทย ธนาคารมหานคร รวมทั้งบริษัทเงินทุนหลักทรัพย์อีกเป็นจำนวนมาก จนทางการต้องมีมาตรการช่วยเหลือทางการเงินเรียกว่าเป็นมาตรการ 4 เมษายน 2527 ออกมาช่วยเหลือสถาบันการเงินที่ประสบปัญหาเหล่านั้นแต่ธนาคาร BBC ปฏิเสธความช่วยเหลือของทางการด้วยประสงค์จะแก้ไขปัญหาด้วยตนเอง

ความพยายามแก้ไขปัญหาดังกล่าวของธนาคาร BBC ไม่เป็นผลสำเร็จแม้จะพยายามดึงนักบริหารมืออาชีพจากภายนอก รวมถึงธนาคารแห่งประเทศไทยด้วยก็ตาม จนกระทั่งปรากฏตามรายงานการตรวจฉบับของธนาคารแห่งประเทศไทย เมื่อวันที่ 30 เมษายน 2534 ว่าธนาคารมีสินทรัพย์จัดชั้นที่เป็น NPL หรือสินทรัพย์จัดชั้นด้อยคุณภาพถึง 18:2 พันล้านบาทคิดเป็นร้อยละ 26.73 ของสินทรัพย์รวม ซึ่งสูงกว่าอัตราเดียวกันของระบบธนาคารที่มีเกณฑ์เฉลี่ยอยู่ที่ร้อยละ 7.41 เท่านั้น ธนาคารแห่งประเทศไทยจึงมีคำสั่งให้ธนาคาร BBC เพิ่มทุนทันทีเป็นเงิน 800 ล้านบาทแน่นอนว่าการเพิ่มทุนของธนาคาร BBC ย่อมเป็นไปได้ยาก เพราะที่ผ่านมาธนาคารขาดทุนต่อเนื่องมาโดยตลอด ทำให้นักลงทุนไม่สนใจหุ้นของธนาคาร ในขณะที่ผู้ถือหุ้นเดิมก็ไม่สามารถเงินซื้อหุ้นเพิ่มทุนนี้ได้จุดนี้เป็นจุดเริ่มต้นที่ นายเกริกเกียรติ ชาลีจันทร์ กรรมการผู้จัดการใหญ่ในขณะนั้นได้ว่าจ้าง นายราเชน สักเสนา เข้ามาเป็นที่ปรึกษาส่วนตัวของตน เพื่อประสงค์ที่จะให้นายราเชน สักเสนา เข้ามาช่วยฟื้นฟูธนาคาร นายราเชน ได้เสนอแนวทางทำธุรกรรมใหม่ ๆ ของธนาคารกับนายเกริกเกียรติ โดยให้ยกเลิกแนวความคิดเชิงอนุรักษ์นิยมที่แสวงหากำไรจากดอกเบี้ยและค่าธรรมเนียมบริการแบบเดิม ๆ เสียและเสนอให้ทำธุรกรรมการปล่อยสินเชื่อเพื่อการครอบงำกิจการหรือการเทคโอเวอร์ (Leveraged Buyout) และแผนการแสวงหารายได้จากค่าธรรมเนียมก้อนโตเข้าทดแทน และการทำ Asset swap \* (การทำ Asset swap คือการเอาทรัพย์สินประเภทหนึ่งที่ปรากฏผลทางการบัญชีแล้วว่าขาดทุนหรือไม่มีราคาโดยเอาไปแลกกับทรัพย์สินอีกประเภทหนึ่งที่เก็งว่าจะให้ผลตอบแทนที่ดีกว่าในอนาคต มีผลทำให้งบดุลและงบกำไรขาดทุนของธนาคารไม่ต้องบันทึกผลขาดทุนของทรัพย์สินอันแรกที่จำหน่ายออกไปและบันทึกมูลค่าหรือกำไรที่คาดว่าจะได้รับของทรัพย์สินที่รับมาแทนที่นั้นไว้แทน เป็นการทำให้สามารถซ่อนผลขาดทุนของกิจการไว้ได้จนกว่าจะครบกำหนดอายุของทรัพย์สินตัวใหม่นั้น และผู้บริหารที่ทุจริตก็จะทำ Asset swap ซ้ำอีกเพื่อกลบผลขาดทุนอีกดังนี้เรื่อยไปจนกว่าความจริงจะถูกจับได้อย่างในกรณีของธนาคาร BBC ) เพื่อตกแต่งงบการเงินให้ดูดี ซึ่งข้อเสนอเหล่านี้ล้วนแต่ไม่ชอบด้วยทำนองคลองธรรมและกฎหมาย

ทั้งสิ้น แต่นายเกริกเกียรติ ก็ยอมรับเพราะหวังว่าจะสามารถพลิกฟื้นธนาคาร BBC ขึ้นมาได้ แต่สุดท้ายกลายเป็นว่าธุรกรรมดังกล่าวกลับเป็นตัวเร่งที่ทำให้ธนาคารนี้ต้องล่มสลายลงในที่สุด ในที่นี้จะขออธิบายวิธีการกระทำโดยมิชอบโดยการปล่อยสินเชื่อเพื่อการครอบงำกิจการ ซึ่งเป็นรูปแบบหนึ่งของการให้สินเชื่อโดยมิชอบของผู้บริหารธนาคาร BBC ขึ้นพิจารณา ดังนี้

การให้สินเชื่อแบบนี้จะใช้เงินที่ได้จากการกู้ยืมเงินจากธนาคาร BBC เองมาดำเนินการ กล่าวคือ ในครั้งแรกผู้บริหารที่กระทำการโดยมิชอบจะอนุมัติสินเชื่อให้แก่พรรคพวกของตนเองในรูปของเงินกู้เบิกเกินบัญชีไปก่อน โดยไม่มีหลักประกันหรือเป็นการให้เกินวงเงินเบิกเกินบัญชีไปเป็นการชั่วคราว (เช่น ให้เบิกเงินเกินบัญชีไป 20 ล้านบาท) แล้วเอาเงินที่ได้มานั้นไปซื้อที่ดินราคาถูก ๆ มา แล้วร่วมมือกับผู้ประเมินซึ่งอาจเป็นบริษัทประเมินราคาภายนอกและหน่วยงานประเมินราคาภายในธนาคาร BBC นั้นเองทำการประเมินราคาที่ดินนั้นให้สูงเกินความเป็นจริงไปมาก ๆ (เช่น ประเมินราคาเป็น 100 ล้านบาท) แล้วเอาที่ดินนั้นมาขอสินเชื่อในรูปเงินกู้ไปจากธนาคารเป็นจำนวนเงิน 100 ล้านบาท โดยเอาที่ดินนั้นจำนองไว้เป็นประกันสินเชื่อเงินกู้นี้ เท่านั้น ผู้ทุจริตและผู้สมคบก็จะได้เงินไปจากธนาคารถึง 90 ล้านบาทแล้ว

ในช่วงเวลาเพียงปีเศษนายราเกษ ได้ใช้วิธีการให้สินเชื่อเพื่อการครอบงำกิจการในลักษณะที่กล่าวแล้วนี้ รวมเป็นเงินสูงถึง 13,000 ล้านบาท ซึ่งล้วนแต่เป็นการให้กู้ยืมไปในหมู่พรรคพวกเดียวกันหรือกลุ่มผู้มีอิทธิพลทางการเมืองทั้งสิ้น

รูปแบบการกระทำโดยมิชอบด้วยกฎหมายที่เกิดในธนาคาร BBC นี้จริง ๆ แล้วก็เป็นการให้กู้ยืมเงินไปโดยการสร้างราคาประเมินหลักประกันให้สูงกว่าความเป็นจริง ดังที่กล่าวมาแล้วแต่ต้นนั่นเอง เพียงแต่มีการพลิกแพลงต่อยอดการกระทำโดยมิชอบเข้าไปเพื่อให้ดูเหมือนว่าสินเชื่อรายแรกได้รับชำระหนี้แล้วและสินเชื่อรายหลังมีหลักประกันค้ำประกันนี้ และหากปรากฏว่าบริษัทที่เข้าครอบงำกิจการนั้นดำเนินการไม่ประสบผลสำเร็จจนมีการขาดทุนจำนวนมากและไม่อาจดำเนินกิจการต่อไปได้ทำให้ราคาหุ้นที่วางไว้เป็นประกันต้องตกต่ำลงจนบางครั้งไม่มีมูลค่าทางการตลาดเลยแล้ว ก็ยังเป็นข้ออ้างได้ว่าแต่แรกของการให้สินเชื่อนั้นมีหลักประกันค้ำประกันแล้ว ส่วนที่ภายหลังหุ้นที่เป็นประกันราคาเสื่อมลงจนเป็นสูญเช่นนี้ก็เพราะธุรกิจของบริษัทที่ถูกครอบงำกิจการย้ายไปเอง ไม่ใช่ความผิดของผู้บริหารธนาคาร BBC ที่ปล่อยสินเชื่อรายนั้น ๆ ไป และถ้าโชคดีมาก ๆ ปรากฏว่าบริษัทที่ถูกครอบงำกิจการนั้นสามารถทำธุรกิจได้ดีและฟื้นฟูฐานะทางการเงินของ

บริษัทได้อันเป็นเหตุทำให้มูลค่าของบริษัทเพิ่มสูงขึ้นแล้ว ผู้มีเจตนาไม่สุจริตก็ยังสามารถได้กำไรจากมูลค่าหุ้นที่เพิ่มขึ้นนั้นอีกต่อหนึ่ง<sup>46</sup>

---

<sup>46</sup> เบญจรัตน์ เนติโพธิ์, ความรับผิดทางอาญาของผู้บริหารธนาคารพาณิชย์. ศึกษากรณีการให้สินเชื่อแบบมีหลักประกันโดยมิชอบ (วิทยานิพนธ์ปริญญาโทนิติศาสตรบัณฑิต คณะนิติศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2545), หน้า 98.