

บทที่ 1

บทนำ

1.1 ความเป็นมาและความสำคัญของปัญหา

วิชาชีพการประเมินมูลค่าทรัพย์สินมีความสำคัญอย่างมากและเกี่ยวข้องกับระบบเศรษฐกิจและสังคมของประเทศทั้งในด้านธุรกรรมตลาดเงินและธุรกรรมตลาดทุน ไม่ว่าจะเป็นการประเมินมูลค่าทรัพย์สินเพื่อวัตถุประสงค์ส่วนตัว เช่น การประเมินเพื่อซื้อขายทรัพย์สินระหว่างบุคคล ที่เกี่ยวข้องกับการประเมินมูลค่าหลักประกันที่ใช้ประกอบการพิจารณาขอสินเชื่อจากสถาบันการเงิน หรือการประเมินมูลค่าทรัพย์สินเพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะ เช่น การประเมินเพื่อคำนวณมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ การประเมินมูลค่าทรัพย์สินของบริษัทพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อที่จะเสนอขายหลักทรัพย์ต่อประชาชน เพื่อเป็นหลักประกันการออกและเสนอขายหุ้นกู้มีประกัน เพื่อให้ประกอบการพิจารณาการด้อยค่าของสินทรัพย์ตามมาตรฐานการบัญชี กรณีมีการตีราคาสินทรัพย์เพื่อใช้ประกอบการบันทึกบัญชีจากราคาทุนเป็นราคาตลาด ตลอดจนการประเมินมูลค่าหลักประกันที่ใช้ในการคำนวณเงินสำรองสำหรับลูกหนี้จัดชั้นของสถาบันการเงิน ดังนั้น จะเห็นได้ว่าผู้ประกอบการวิชาชีพประเมินมูลค่าทรัพย์สินจึงควรเป็นผู้มีความรู้ความสามารถและความเชี่ยวชาญในการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ตลอดจนต้องปฏิบัติงานประเมินมูลค่าทรัพย์สินตามมาตรฐานและจรรยาบรรณในการกอบวิชาชีพด้วยความซื่อสัตย์สุจริต รอบคอบและระมัดระวัง เพื่อให้สมกับความไว้วางใจ มีความน่าเชื่อถือและศรัทธาจากผู้ว่าจ้างและประชาชนทั่วไปต่อการนำมูลค่าของทรัพย์สินที่ประเมินได้ไปใช้ในการอ้างอิง หรือตัดสินใจลงทุนต่อไป

1.2 วัตถุประสงค์ของการศึกษาวิจัย

1.2.1 เพื่อศึกษาและทำความเข้าใจระบบการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน บทบาทและความสำคัญของวิชาชีพการประเมินมูลค่าทรัพย์สินในประเทศไทย

1.2.2 เพื่อศึกษาหลักเกณฑ์ตามกฎหมายไทยเรื่องความรับผิดทั้งในทางแพ่งและทางอาญาของผู้ประกอบการวิชาชีพการประเมินมูลค่าทรัพย์สินต่อผู้ว่าจ้างและบุคคลภายนอก ตลอดจนมาตรการเยียวยาความเสียหาย หรือการเรียกร้องให้มีการชดเชยค่าเสียหายและยับยั้ง

ความเสียหายต่างๆ ที่อาจเกิดขึ้น รวมทั้งข้อจำกัดในทางปฏิบัติและข้อกฎหมายที่ไม่เอื้ออำนวยให้มีการเรียกร้องความรับผิดชอบและความเสียหายดังกล่าว

1.2.3 เพื่อศึกษาแนวคิดและหลักเกณฑ์ในการพิจารณาความรับผิดชอบของผู้ประกอบวิชาชีพการประเมินมูลค่าทรัพย์สินในต่างประเทศ

1.2.4 เพื่อศึกษาสภาพปัญหาและอุปสรรคที่เกิดขึ้นในการเรียกร้องความรับผิดชอบทั้งทางแพ่งและทางอาญาของผู้ประกอบวิชาชีพการประเมินมูลค่าทรัพย์สินในประเทศไทย

1.2.5 เพื่อศึกษารูปแบบของระบบการควบคุมวิชาชีพการประเมินมูลค่าทรัพย์สินของต่างประเทศโดยเฉพาะหลักเกณฑ์ความรับผิดชอบของผู้ประเมิน เพื่อนำมาพิจารณาเปรียบเทียบกับหลักเกณฑ์ความรับผิดชอบของผู้ประเมินในประเทศไทย พร้อมทั้งเสนอแนะแนวทางในการปรับปรุงแก้ไขปัญหาและอุปสรรคของหลักเกณฑ์ความรับผิดชอบของผู้ประเมินในประเทศไทยที่เหมาะสม และคุ้มครองบุคคลที่เกี่ยวข้องในระบบประเมินมูลค่าทรัพย์สินให้มีประสิทธิภาพ

1.2.6 เพื่อให้ทราบถึงแนวความคิดในการร่างพระราชบัญญัติการประกอบวิชาชีพประเมินมูลค่าทรัพย์สิน พ.ศ. และวิเคราะห์ว่าร่างพระราชบัญญัติฉบับนี้มีมาตรการที่เหมาะสม และมีประสิทธิภาพเพียงพอในการแก้ไขปัญหาหรือไม่ เพียงใด

1.2.7 เพื่อผู้ประกอบวิชาชีพการประเมินมูลค่าทรัพย์สินเกิดความสำนึกในวิชาชีพ และปฏิบัติหน้าที่ด้วยความรับผิดชอบ ความระมัดระวัง และเป็นที่น่าเชื่อถือและไว้วางใจของประชาชนผู้มาขอรับบริการทางวิชาชีพ

1.3 สมมติฐานการวิจัย

วิชาชีพการประเมินมูลค่าทรัพย์สินเป็นวิชาชีพหนึ่งที่มีลักษณะงาน หน้าที่ และความรับผิดชอบโดยเฉพาะ ซึ่งปัจจุบันวิชาชีพดังกล่าวยังไม่มีบทบัญญัติของกฎหมายที่ใช้ในการกำกับดูแลวิชาชีพนี้โดยตรง โดยยังคงใช้บทบัญญัติของประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์และประมวลกฎหมายอาญาซึ่งเป็นหลักกฎหมายทั่วไป ซึ่งอาจก่อให้เกิดปัญหาต่อการพิจารณาความรับผิดชอบและการกำหนดโทษแก่ผู้ประกอบวิชาชีพ ตลอดจนการใช้สิทธิเรียกร้องและมาตรการคุ้มครองและเยียวยาความเสียหายต่อผู้ที่อาจได้รับผลกระทบ ดังนั้น จึงเห็นควรมีบทบัญญัติทางกฎหมายที่กำหนดความรับผิดชอบของผู้ประเมินไว้เป็นการเฉพาะ

1.4 วิธีการศึกษาวิจัย

ในการศึกษาครั้งนี้ ผู้ศึกษาใช้วิธีการวิจัยเชิงพรรณนาและวิเคราะห์เป็นสำคัญโดยรวบรวมและวิเคราะห์ข้อมูลปฐมภูมิและทุติยภูมิ ซึ่งรวบรวมมาจากตัวบทกฎหมาย บทความทางกฎหมาย เอกสารวิชาการ ตำรา หนังสือ วารสาร และสื่ออิเล็กทรอนิกส์

1.5 ขอบเขตการศึกษา

15.1 ศึกษากระบวนการประเมินมูลค่าทรัพย์สินและรวบรวมปัญหาเกี่ยวกับการประกอบวิชาชีพการประเมินมูลค่าทรัพย์สินของประเทศไทย

1.5.2 ศึกษารูปแบบของระบบควบคุมวิชาชีพการประเมินมูลค่าทรัพย์สินหลักเกณฑ์ตามกฎหมายและแนวทางในความรับผิดชอบของผู้ประเมินทั้งของประเทศไทยและต่างประเทศ

1.5.3 ศึกษาปัญหาและอุปสรรคในการเรียกร้องความรับผิดชอบของผู้ประเมิน

1.5.4 ศึกษาวิจัยถึงความจำเป็นในการบัญญัติกฎหมายเกี่ยวกับความรับผิดชอบของผู้ประเมินไว้โดยเฉพาะเพื่อเป็นมาตรการในการป้องกันและเยียวยาความเสียหายที่เกิดขึ้นจากการกระทำผิดของผู้ประเมิน

1.5.5 ศึกษาและวิเคราะห์ร่างพระราชบัญญัติการประกอบวิชาชีพประเมินมูลค่าทรัพย์สิน พ.ศ..... เกี่ยวกับบทบัญญัติในเรื่องหน้าที่ความรับผิดชอบของผู้ประกอบวิชาชีพ และมาตรการในการเยียวยาความเสียหายที่อาจเกิดขึ้น

1.6 ประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับจากการศึกษาวิจัย

1.6.1 ทำให้ทราบถึงบทบาทความสำคัญและความจำเป็นของวิชาชีพการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

1.6.2 ทำให้เข้าใจถึงขอบเขตความรับผิดชอบตามกฎหมายของผู้ประเมินทั้งทางแพ่งและทางอาญา

1.6.3 ทำให้ทราบถึงปัญหาในทางปฏิบัติที่เกิดขึ้นในการฟ้องร้องคดีของผู้ว่าจ้างหรือผู้มีส่วนเกี่ยวข้องต่อผู้ประกอบวิชาชีพการประเมินมูลค่าทรัพย์สินของประเทศไทยในปัจจุบัน

1.6.4 เพื่อให้เกิดความรู้ ความเข้าใจในระบบการควบคุมวิชาชีพการประเมินมูลค่าทรัพย์สินทั้งของประเทศไทยและต่างประเทศ และทราบถึงโครงสร้างของกฎหมายเกี่ยวกับความรับ

ผิดของผู้ประกอบวิชาชีพ ตลอดจนการดำเนินคดีฟ้องร้องให้ผู้ประเมินรับผิดชอบและชดใช้ค่าเสียหาย
ในเวลาที่ผ่านมา

1.6.5 ทำให้ทราบถึงแนวทางการแก้ปัญหาวิชาชีพการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน
โดยเฉพาะความรับผิดชอบของผู้ประเมินภายใต้ร่างพระราชบัญญัติการประกอบวิชาชีพประเมินมูลค่า
ทรัพย์สิน พ.ศ.....

1.6.6 ทำให้ทราบถึงแนวทางการแก้ไขปรับปรุงที่เหมาะสมกับสภาพปัญหาที่เกิดขึ้น
ตลอดจนหาข้อสรุป และข้อเสนอแนะเกี่ยวกับรูปแบบทางกฎหมายที่เหมาะสมในเรื่องความรับผิด
ของผู้ประเมิน

1.6.7 เพื่อเป็นประโยชน์ต่อผู้ที่สนใจเกี่ยวกับปัญหาและรูปแบบทางกฎหมายในเรื่อง
ความรับผิดของผู้ประเมินในประเทศไทย และสามารถที่จะนำไปศึกษาวิเคราะห์ เพื่อให้เกิดความรู้
ทางวิชาการต่อไป