การประกอบธุรกิจการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน :

: ศึกษาความรับผิดทางกฎหมายของผู้ประเมิน

นางนนลนีย์ พัชรพงษ์อมร

วิทยานิพนธ์นี้เป็นส่วนหนึ่งของการศึกษาตามหลักสูตรปริญญานิติศาสตรมหาบัณฑิต
สาขาวิชานิติศาสตร์
คณะนิติศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย
ปีการศึกษา 2550
ลิขสิทธิ์ของจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

UNDERTAKING BUSINESS OF PROPERTY VALUATION
: STUDY ON LEGAL LIABILITY

MRS. Nonlanee Patcharapongamorn

A Thesis Submitted in Partial Fulfillment of the Requirements

for the Degree of Master of Lows Program in laws

Fuculty of Law

Chulalongkorn University

Academic Year 2007

copyright of Chulalongkorn University

500442

หัวข้อวิทยานิพนธ์	การประกอบธุรกิจการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน : ศึกษาความรับผิดทางกฎหมายของผู้ประเมิน
โดย	นางนลลณีย์ พัชรพงศ์อมร
สาขาวิชา	นิติศาสตร์
อาจารย์ที่ปรึกษา	รองศาสตราจารย์ไพฑูรย์ คงสมบูรณ์
อาจารย์ที่ปรึกษาร่วม	อาจารย์ธวัชชัย พิทยโสภณ

คณะนิติศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย อนุมัติให้นับวิทยานิพนธ์ฉบับนี้เป็นส่วนหนึ่งของการศึกษาตามหลักสูตรปริญญานิติศาสตรมหาบัณฑิต

..... คณบดีคณะนิติศาสตร์

(รองศาสตราจารย์ธิติพันธุ์ เชื้อบุญชัย)

คณะกรรมการสอบวิทยานิพนธ์

..... ประธานกรรมการ

(ศาสตราจารย์ศิริ เกวลินสฤษดิ์)

..... อาจารย์ที่ปรึกษา

(รองศาสตราจารย์ไพฑูรย์ คงสมบูรณ์)

..... กรรมการ

(รองศาสตราจารย์ ดร. ศุภลักษณ์ พินิจภูวดล)

..... กรรมการ

(รองศาสตราจารย์นิพัทธ์ จิตรประสงค์)

..... อาจารย์ที่ปรึกษาร่วม

(อาจารย์ธวัชชัย พิทยโสภณ)

กิตติกรรมประกาศ

วิทยานิพนธ์ของผู้เขียนฉบับนี้มิอาจสำเร็จลุล่วงลงได้ หากมิใช่เพราะความเมตตากรุณาจากท่านศาสตราจารย์ศิริ เกวลินสฤษดิ์ ท่านรองศาสตราจารย์ ดร. ศุภลักษณ์ พินิจพูวดล และท่านรองศาสตราจารย์นิพัทธ์ จิตรประสงค์ ซึ่งท่านได้สละเวลารับเป็นกรรมการสอบวิทยานิพนธ์อีกทั้งได้ให้คำแนะนำต่างๆ อันเป็นสิ่งสำคัญอย่างยิ่งในการจัดทำวิทยานิพนธ์ฉบับนี้ นอกจากนี้ผู้เขียนขอกราบขอบพระคุณท่านรองศาสตราจารย์ไพฑูรย์ คงสมบูรณ์ และท่านอาจารย์ธวัชชัย พิทยโสภณ ที่กรุณารับเป็นอาจารย์ที่ปรึกษา และอาจารย์ที่ปรึกษาร่วม โดยท่านได้กรุณาอุทิศเวลาในการตรวจร่างวิทยานิพนธ์ ตลอดจนให้คำแนะนำและข้อคิดเห็นที่เป็นประโยชน์อย่างมากต่อผู้เขียน จนทำให้สำเร็จลุล่วงไปด้วยดี

ผู้เขียนขอขอบพระคุณ คุณอภิบาล อริยกุลกาจน์. และคุณนวพร วงศ์อุไร ในการให้คำแนะนำเกี่ยวกับระบบการควบคุมวิชาชีพการประเมินมูลค่าทรัพย์สินของประเทศไทย และข้อมูลที่เกี่ยวข้องต่างๆ

ผู้เขียนขอขอบพระคุณ คุณมะลิ วันทนาศิริ ที่กรุณาตรวจสอบร่างวิทยานิพนธ์และให้คำแนะนำที่เป็นประโยชน์ในการจัดทำวิทยานิพนธ์ฉบับนี้ต่อผู้เขียน และขอขอบคุณ คุณชไมพร นุชอนงค์ ที่ช่วยมีส่วนช่วยในการจัดพิมพ์และตรวจทานวิทยานิพนธ์ จนทำให้วิทยานิพนธ์ฉบับนี้สำเร็จลงด้วยดี และที่ขาดเสียมิได้ก็คือผู้เขียนขอกราบสำนึกพระคุณของบิดามารดาของผู้เขียนที่ให้การอบรมเลี้ยงดู รวมทั้งส่งเสริมผู้เขียนให้ได้รับการศึกษา และเป็นกำลังใจในการจัดทำวิทยานิพนธ์ฉบับนี้

หากวิทยานิพนธ์ฉบับนี้มีคุณค่าหรือประโยชน์ต่อวิชานิติศาตร์ ผู้เขียนขอมอบเป็นความดีแก่ บิดา มารดา และครูบาอาจารย์ที่ประสิทธิ์ประสาทวิชาความรู้แก่ผู้เขียน รวมทั้งจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย และสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ซึ่งเป็นองค์กรที่ให้ความรู้และประสบการณ์แก่ผู้เขียนตลอดมา

สารบัญ

หน้า

บทคัดย่อภาษาไทย.....ง

บทคัดย่อภาษาอังกฤษ.....จ

กิตติกรรมประกาศ.....ฉ

สารบัญ.....ช

บทที่ 1 บทนำ

1.1 ความเป็นมาและความสำคัญของปัญหา..... 1

1.2 วัตถุประสงค์ของการศึกษาวิจัย..... 1

1.3 สมมติฐานการวิจัย..... 2

1.4 วิธีการศึกษาวิจัย..... 3

1.5 ขอบเขตการศึกษา..... 3

1.6 ประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับจากการศึกษาวิจัย..... 3

บทที่ 2 ประวัติความเป็นมา สภาพปัญหาและความรับผิดของผู้ประกอบวิชาชีพการประเมินมูลค่าทรัพย์สินในประเทศไทย

2.1 ความหมายของการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน (Appraisal, Valuation)..... 5

2.2 วัตถุประสงค์ของการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน..... 7

2.3 วิธีการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน..... 8

2.4 กระบวนการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน..... 10

- ความสำคัญของรายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน..
- การพิจารณารายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินเพื่อประกอบการขอสินเชื่อจากสถาบันการเงิน

2.5 ประวัติความเป็นมาของวิชาชีพการประเมินมูลค่าทรัพย์สินในประเทศไทย..... 13

2.5.1 การประเมินมูลค่าทรัพย์สินในยุคแรก (พ.ศ. 2418-2530)

2.5.2 การประเมินราคาในยุคกลาง (พ.ศ. 2530-2548)

2.5.3 การประเมินมูลค่าทรัพย์สินในยุคปัจจุบัน (พ.ศ. 2548-ปัจจุบัน)

2.6 บทบาทและความสำคัญของการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน..... 19

2.7 การประเมินมูลค่าทรัพย์สินเป็นวิชาชีพ..... 20

2.7.1 นิยามของคำว่า "วิชาชีพ"

2.7.2 องค์ประกอบของการประกอบวิชาชีพ (professions)

2.8 การควบคุมการประกอบวิชาชีพการประเมินมูลค่าทรัพย์สินของประเทศไทย และปัญหาในการพิจารณาความรับผิดของผู้ประเมิน..... 25

2.8.1 การควบคุมวิชาชีพการประเมินมูลค่าทรัพย์สินของไทย.

2.8.2 ปัญหาของการประกอบวิชาชีพการประเมินมูลค่าทรัพย์สินของไทย

- ปัญหาทางกฎหมายที่นำมาใช้บังคับเรื่องความรับผิดของผู้ประเมิน

2.9 หน้าที่ของผู้ประเมิน..... 29

2.9.1 หน้าที่ตามมาตรฐานและจรรยาบรรณวิชาชีพ

- มาตรฐานความระมัดระวังในการปฏิบัติหน้าที่ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

2.9.2 หน้าที่ตามหลักกฎหมายทั่วไป

- หน้าที่ตามหลักกฎหมายเรื่องสัญญา

2.10 ความรับผิดทางกฎหมายของผู้ประเมินโดยทั่วไป 34

2.10.1 นิติสัมพันธ์ของบุคคลที่เกี่ยวข้องกับธุรกรรมการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

2.10.1.1 บุคคลที่เกี่ยวข้องกับวิชาชีพการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

(1) ผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

(2) ลูกค้าผู้รับบริการหรือผู้ว่าจ้าง

(3) หน่วยงานของรัฐ

- ธนาคารแห่งประเทศไทย ("ธปท.")
- สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์
- สำนักงานประเมินราคาทรัพย์สิน ("สปท")

(4) องค์กรวิชาชีพ

- สมาคมผู้ประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทย
- สมาคมนักประเมินราคาอิสระไทย

2.10.1.2 นิติสัมพันธ์ของบุคคลที่เกี่ยวข้องกับธุรกรรมการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

(1) นิติสัมพันธ์ระหว่างผู้ประเมินกับลูกค้า

(2) นิติสัมพันธ์ระหว่างผู้ประเมินกับบุคคลภายนอก

(3) นิติสัมพันธ์ระหว่างผู้ประเมินกับองค์กรวิชาชีพ

2.10.1.3 ตัวอย่างการกระทำความผิดของผู้ประเมิน

2.10.2 ความรับผิดทางกฎหมายของผู้ประเมินโดยทั่วไป

2.10.2.1 ความรับผิดทางแพ่ง

(1) ความรับผิดทางสัญญา

(2) ความรับผิดทางละเมิด

(3) ความรับผิดทางแพ่งของผู้แทนนิติบุคคลของบริษัทประเมิน

2.10.2.2 ความรับผิดทางอาญา

2.10.3 ภาระการพิสูจน์

2.10.3.1 บทสันนิษฐานความรับผิด

2.10.3.2 ภาระการพิสูจน์ทางละเมิด

2.10.3.3 ภาระการพิสูจน์ทางสัญญา

2.10.3.4 การผลักภาระการพิสูจน์ในเรื่องความประมาทเลินเล่อจากโจทก์

2.11 รูปแบบของการให้สินเชื่อแบบมีหลักประกันโดยมิชอบ..... 73

2.12 ตัวอย่างคดีฟ้องร้องกรณีมีข้อพิพาทเกี่ยวกับการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน..... 78

2.12.1 คดีธนาคารฯ ฟ้องผู้ประเมินเป็นคดีอาญาฐานยักยอกทรัพย์

2.12.2 คดีธนาคารฯ ฟ้องผู้ประเมินเป็นคดีอาญาฐานทำคำรับรองเอกสารรายงานการประเมินอันเป็นเท็จ ฉ้อโกง

2.12.3 คดีธนาคารฯ ฟ้องผู้ประเมินเป็นคดีอาญาฐานทำคำรับรองเอกสารอันเป็นเท็จ

บทที่ 3 มาตรการควบคุมการประกอบวิชาชีพประเมินมูลค่าทรัพย์สินในต่างประเทศ (เน้นศึกษาความรับผิดของผู้ประเมิน)

3.1 ระบบการประเมินราคามูลค่าทรัพย์สินของต่างประเทศ..... 85

3.1.1 วัตถุประสงค์ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

3.1.2 ความเป็นมาของวิชาชีพการประเมินมูลค่าทรัพย์สินในต่างประเทศ.

3.1.2.1 ประเทศอังกฤษ

3.1.2.2 ประเทศสหรัฐอเมริกา

3.1.3 พัฒนาการของมาตรการควบคุมการประกอบอาชีพประเมินราคาทรัพย์สินของต่างประเทศ

3.1.4 ลักษณะของมาตรการควบคุมการประกอบอาชีพประเมินราคาทรัพย์สินของต่างประเทศ

3.1.4.1 แบ่งตามลักษณะงานประเมิน
3.1.4.1.1 การควบคุมในเชิงเนื้อหา
3.1.4.1.2 การควบคุมในเชิงรูปแบบ
3.1.4.2 แบ่งตามองค์การที่ควบคุม
3.1.4.2.1 การควบคุมโดยภาครัฐ
3.1.4.2.2 การควบคุมโดยภาคเอกชน
3.2 การควบคุมการประกอบอาชีพประเมินของต่างประเทศโดยภาครัฐ 91
3.2.1 ประเทศแอฟริกาใต้ (Republic of South Africa)
3.2.1.1 ขอบเขตการควบคุมการประกอบอาชีพประเมินราคาทรัพย์สิน
3.2.1.2 องค์กรควบคุมการประกอบอาชีพประเมินราคาทรัพย์สิน
3.2.1.3 มาตรการควบคุมการประกอบวิชาชีพประเมินมูลค่าทรัพย์สิน
3.2.2 ประเทศนิวซีแลนด์ (New Zealand)
3.2.2.1 ขอบเขตการควบคุมการประกอบอาชีพประเมินราคาทรัพย์สิน
3.2.2.2 องค์กรควบคุมการประกอบวิชาชีพประเมินมูลค่าทรัพย์สิน
3.2.2.3 มาตรการควบคุมการประกอบวิชาชีพประเมินมูลค่าทรัพย์สินของประเทศนิวซีแลนด์
3.2.3 ประเทศออสเตรเลีย (Australia)
3.2.3.1 มาตรการควบคุมการประกอบอาชีพตามกฎหมาย
3.2.3.2 มาตรการควบคุมการประกอบอาชีพตามกฎหมายที่ใช้ระบบการขึ้นทะเบียนเชิงปฏิเสธ
3.2.4 ประเทศสหรัฐอเมริกา (United States of America)
3.2.4.1 ขอบเขตการควบคุมการประกอบอาชีพการประเมินราคาทรัพย์สิน
3.2.4.2 องค์กรควบคุมการประกอบอาชีพประเมินราคาทรัพย์สิน
3.2.4.3 มาตรการควบคุมการประกอบอาชีพประเมินราคาทรัพย์สิน
3.2.5 ปัญหาที่เกิดขึ้นจากการควบคุมการประกอบอาชีพประเมินราคาทรัพย์สินโดยภาครัฐ
3.3 การควบคุมการประกอบอาชีพประเมินราคาทรัพย์สินของต่างประเทศโดยภาคเอกชน 112
3.3.1 ความเป็นมาของการควบคุมการประกอบอาชีพประเมินราคาทรัพย์สินโดยภาคเอกชน

3.3.1.1 ประเทศอังกฤษ (United Kingdom)

3.3.1.1.1 การควบคุมโดยอาศัยหลักกฎหมายทั่วไป

3.3.1.1.2 การควบคุมโดยองค์กรวิชาชีพภาคเอกชน.

3.3.1.1.3 Royal Institution of Chartered Surveyors (สถาบัน RICS)

3.3.1.2 ประเทศอื่น

3.3.2 ปัญหาที่เกิดขึ้นจากการควบคุมการประกอบอาชีพประเมินราคาทรัพย์สินโดยภาคเอกชน

3.3.3 สรุปความรับผิดของผู้ประเมินตามมาตรการควบคุมการประกอบวิชาชีพประเมินมูลค่าทรัพย์สินของต่างประเทศ

3.3.3.1 มาตรการควบคุมการประกอบวิชาชีพประเมินมูลค่าทรัพย์สินภาครัฐ

3.3.3.2 มาตรการควบคุมการประกอบวิชาชีพประเมินมูลค่าทรัพย์สินภาคเอกชน

3.4 ข้อดีและข้อเสียของระบบการควบคุมโดยภาครัฐและภาคเอกชน.....128

3.4.1 ระบบการควบคุมโดยภาครัฐ

3.4.2 การควบคุมโดยภาคเอกชน. .....

3.5 โครงสร้างของหน้าที่และความรับผิดของผู้ประเมินในประเทศอังกฤษ.....131

3.5.1 หน้าที่ของผู้ประเมิน

3.5.1.1 หน้าที่ในการระมัดระวัง

3.5.1.2 หน้าที่ต่อลูกค้า.

3.5.1.3 หน้าที่ต่อบุคคลภายนอก

3.5.1.4 หน้าที่ของผู้ประเมินทรัพย์สินของผู้ให้กู้ ต่อ ผู้กู้.

3.5.2 ความรับผิดของผู้ประเมินจากการกระทำผิดหน้าที่

3.5.2.1 หลักทั่วไป

3.5.2.1.1 ความหมายของงานที่ปฏิบัติ

3.5.2.1.2 มาตรฐานโดยทั่วไป

3.5.2.1.3 แนวทางปฏิบัติของสถาบันผู้ประกอบวิชาชีพ

3.5.2.2 ความรู้ทางกฎหมาย

3.5.2.2.1 ความเชี่ยวชาญในปัจจุบัน

3.5.2.2.2 การพิสูจน์ความประมาทเลินเล่อ

3.5.3 หลักการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

3.5.3.1 ข้อจำกัดของการประเมิน

3.5.3.2 วิธีการในการประเมิน

3.5.3.3 การปฏิบัติการประเมิน .....

3.5.3.4 การนำความผิดพลาดที่ยอมรับได้ (margin)

หรือ การจัดกลุ่ม (bracket) มาใช้

3.5.4 ขอบเขตของความรับผิดและค่าเสียหายในความรับผิดของ

ผู้ประเมิน หรือ ผู้สำรวจ

3.5.4.1 หลักทั่วไป

3.5.4.1.1 วัตถุประสงค์ในการให้ค่าเสียหาย

3.5.4.1.2 ความสัมพันธ์ระหว่างการกระทำและผล

3.5.4.1.3 การให้ความเชื่อถือ

3.5.4.1.4 ดอกเบี้ย

3.5.5 ความรับผิดต่อผู้ซื้อ

3.5.5.1 หลักพื้นฐานในการคำนวณค่าเสียหาย

3.5.5.2 ความสูญเสีย หรือ ค่าใช้จ่าย ที่เกี่ยวเนื่อง

3.5.5.3 ค่าเสียหายจากความไม่สะดวก

3.5.6 ความรับผิดต่อผู้ขาย

3.5.7 ความรับผิดต่อผู้ให้กู้

3.5.7.1 ค่าเสียหายในกรณี "ธุรกรรมขนาดเล็ก"

3.5.7.2 ค่าเสียหายในกรณีที่ไม่มีธุรกรรมเกิดขึ้น

3.5.8 ผู้สำรวจ...

3.5.8.1 ประเภทและขอบเขตของการสำรวจ

3.5.8.2 วิธีการในการตรวจสอบ

3.5.8.3 สิ่งที่ต้องสงสัย

3.5.8.4 ปัญหาโดยเฉพาะอื่น

3.5.9 ข้อต่อสู้ของผู้ประเมินและผู้สำรวจ

3.5.9.1 ข้อตกลงไม่รับผิด และข้อตกลงยกเว้นความรับผิด

3.6 เทคนิคและเคล็ดในการหลีกเลี่ยงการถูกฟ้องทางแพ่งและอาญา.....167

3.6.1 ความเสี่ยงที่อาจจะถูกฟ้องทางแพ่ง

3.6.1.1 ความรับผิดอันเกิดจากงานประเมินมูลค่าทรัพย์สินในรัฐจอร์เจีย

3.6.1.2 ความรับผิดอันเกิดจากงานประเมินมูลค่าทรัพย์สินในรัฐอื่นๆ
3.6.1.3 เหตุผลที่ผู้ประเมินยกขึ้นมาต่อสู้
3.6.2 ความเสี่ยงที่อาจจะถูกฟ้องทางอาญา
3.6.2.1 โทษทางอาญา
3.6.2.2 การถูกยึดใบอนุญาต.....
3.6.2.3 โทษปรับ
3.6.3 การรวบรวมหลักฐานโดยให้คู่ความอีกฝ่ายแสดงเอกสาร (discovery)
3.6.4 บทสรุป (Conclusion)
3.7 ความรับผิดของผู้ประเมินจากการให้ความเห็นที่ประมาทเลินเล่อ.....175

บทที่ 4 ระบบควบคุมการประกอบวิชาชีพประเมินมูลค่าทรัพย์สินของประเทศไทย ปัญหาที่เกิดขึ้น และการวิเคราะห์ร่างพระราชบัญญัติการประกอบวิชาชีพประเมินมูลค่าทรัพย์สิน พ.ศ. .....
4.1 ระบบควบคุมการประกอบวิชาชีพประเมินมูลค่าทรัพย์สินของประเทศไทย.....179
4.2 ปัญหาของระบบการควบคุมการประกอบวิชาชีพการประเมินมูลค่าทรัพย์สินของประเทศไทย.....180
4.3 ระบบควบคุมการประกอบวิชาชีพประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่เหมาะสมของประเทศไทย.....183
4.4 วิเคราะห์ร่างพระราชบัญญัติการประกอบวิชาชีพประเมินมูลค่าทรัพย์สิน พ.ศ. 183

บทที่ 5 บทสรุปและข้อเสนอแนะ
5.1 บทสรุป.....199
5.2 ข้อเสนอแนะ.....204
รายการอ้างอิง.....204.
ภาคผนวก.....206
ประวัติผู้เขียนวิทยานิพนธ์.....207