

บทที่ 3

มาตรการควบคุมการประกอบวิชาชีพ ประเมินมูลค่าทรัพย์สินในต่างประเทศ (เน้นศึกษาความรับผิดชอบของผู้ประเมิน)

ในบทนี้จะอธิบายให้เห็นภาพรวมของระบบการประเมินมูลค่าทรัพย์สินของต่างประเทศ มาตรการในการควบคุมการประกอบวิชาชีพการประเมินมูลค่าทรัพย์สินของต่างประเทศโดยเฉพาะ หลักเกณฑ์ความรับผิดชอบของผู้ประเมิน เพื่อทำความเข้าใจเป็นพื้นฐานความรู้ก่อนที่จะนำไปสู่การวิเคราะห์เปรียบเทียบกับมาตรการในการควบคุมการประกอบวิชาชีพการประเมินมูลค่าทรัพย์สินของประเทศไทยโดยเฉพาะหลักเกณฑ์ความรับผิดชอบของผู้ประเมิน

3.1 ระบบการประเมินราคาทรัพย์สินของต่างประเทศ¹

รายงานการศึกษาวิจัยของคุณศิริพร เขี่ยมธงชัย ได้กล่าวถึงระบบการประเมินราคาทรัพย์สินของต่างประเทศไว้ มีสาระสำคัญดังนี้

3.1.1 วัตถุประสงค์ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

ปัจจุบันประเทศต่าง ๆ ในโลกส่วนใหญ่มีระบบเศรษฐกิจแบบตลาดเสรี การดำเนินธุรกรรมทางเศรษฐกิจจึงมีความคล้ายคลึงกัน กล่าวคือการประเมินราคาทรัพย์สินทั้งในประเทศไทยและต่างประเทศล้วนมีความมุ่งหมายที่จะนำมูลค่าทรัพย์สินที่ได้จากการประเมินไปใช้ในวัตถุประสงค์อย่างใดอย่างหนึ่ง วัตถุประสงค์ต่าง ๆ เหล่านี้คล้ายคลึงกันในแต่ละประเทศ อาทิ เช่น เพื่อการกู้เงิน เพื่อการซื้อขายทรัพย์สิน เพื่อการประกันภัย เพื่อการลงทุน เพื่อวัตถุประสงค์เกี่ยวกับบริษัท เพื่อการเก็บภาษีอากร เพื่อการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ เพื่อการเข้าตลาดหลักทรัพย์

¹ รายงานการศึกษาวิจัยตามโครงการศึกษาวิจัยเรื่อง การควบคุมการประกอบอาชีพประเมินราคาทรัพย์สินของต่างประเทศ (ฉบับสมบูรณ์) ศิริพร เขี่ยมธงชัย หน้า 6 (หมายเหตุในรายงานการศึกษาของคุณศิริพรฯ มีคำสองคำที่ใช้ต่างกับในวิทยานิพนธ์ของผู้เขียน แต่มีความหมายเหมือนกันคือ "อาชีพประเมิน กับ วิชาชีพประเมิน", "การประเมินราคา กับ การประเมินมูลค่า")

3.1.2 ความเป็นมาของวิชาชีพการประเมินมูลค่าทรัพย์สินในต่างประเทศ

3.1.2.1 ประเทศอังกฤษ

ประเทศอังกฤษถือเป็นประเทศแรกที่มีพัฒนาการของการประกอบวิชาชีพการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน และเป็นต้นแบบของประเทศต่าง ๆ โดยเฉพาะประเทศที่ใช้ภาษาอังกฤษเป็นภาษาหลัก รวมถึงประเทศสหรัฐอเมริกาด้วย

ในประเทศอังกฤษ ผู้ประเมินเกิดขึ้นนับย้อนไปได้ถึงช่วงปี ค.ศ. 1066 ซึ่งถือเป็นปีแรกที่ได้มีความพยายามที่จะสร้างรากฐานของการประเมินทั้งหมดของประเทศ คือทั้งในอังกฤษ สกอตแลนด์ และเวลส์ โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อการจัดเก็บภาษีผู้ประเมินในขณะนั้นรวมอยู่ในผู้ประกอบการวิชาชีพจำพวกเหรียญกษาปณ์ (bookkeepers) (หรือในปัจจุบันคือ นักบัญชี (accountants)) หรือ ผู้ให้กู้เงิน (money lenders) (หรือในปัจจุบัน คือ นักการธนาคาร (bankers)) หรือ ผู้ประเมินความเสียหายในการประกันภัย (actuaries) (หรือในปัจจุบัน คือ ผู้รับประกันภัย (insurance underwriters)) ในยุคแรก การประเมินเป็นไปเพื่อประโยชน์ของผู้ปกครองในการจัดเก็บภาษี จึงมีลักษณะใช้อำนาจบีบบังคับประชาชน ผู้ประกอบวิชาชีพนี้จึงไม่เป็นที่พอใจของประชาชน ต่อมาในปี ค.ศ. 1523 ถือว่าเป็นปีแรกที่มีการยอมรับวิชาชีพประเมินในฐานะเป็นวิชาชีพประเมินมูลค่าทรัพย์สิน (appraisal profession) ขึ้นในทวีปยุโรป โดยยุคนี้ การประเมินจะเรียกว่า surveying ซึ่งเป็นคำรวมที่ใช้กับการรังวัดที่ดินและการประเมินราคาที่ดิน ซึ่งการประเมินราคาที่ดินในยุคดังกล่าวส่วนใหญ่จะเป็นการประเมินค่าเช่า เนื่องจากทรัพย์สินส่วนใหญ่ตกเป็นของราชวงศ์หรือไม่ก็เป็นของศาสนจักร

แต่ยุคที่ถือเป็นจุดเริ่มต้นของการประกอบอาชีพประเมินราคาทรัพย์สินจนพัฒนาการมาเป็นอาชีพประเมินราคาทรัพย์สินตามที่รู้จักกันในปัจจุบัน เกิดขึ้นในช่วงกลางศตวรรษที่ 17 เนื่องจากตั้งแต่ช่วงกลางศตวรรษที่ 16 ถึงกลางศตวรรษที่ 18 เป็นยุคที่มีการพัฒนาสาธารณูปโภคต่าง ๆ มากมาย เป็นที่มาของการเรียกที่ดินคืนจากเอกชน เกิดการเรียกร้องค่าชดเชยหรือค่าเสียหาย ซึ่งแต่เดิมการกำหนดค่าชดเชยหรือค่าเสียหายที่มีความซับซ้อนมากขึ้น เนื่องจากเป็นการเรียกร้องจากผู้มีสิทธิในที่ดินในรูปแบบต่าง ๆ เช่น ผู้เช่า ผู้เช่าซื้อ ผู้ถือสิทธิ ผู้ถือกรรมสิทธิ์ ในปี ค.ศ. 1801 จึงมีการสร้างหลักกฎหมายเพื่อระงับข้อพิพาทจากการเรียกร้องดังกล่าว และถือเป็นกฎหมายที่สร้างแนวคิดสมัยใหม่เกี่ยวกับผู้ประเมิน (surveyor หรือ appraiser หรือ valuer) ซึ่งเป็นที่รู้จักในอังกฤษจนทุกวันนี้ และอาชีพประเมินราคาทรัพย์สินที่ได้รับการยอมรับว่าเป็นวิชาชีพในช่วงกลางศตวรรษที่ 19 ช่วงปี ค.ศ. 1834 ถึง 1846 ซึ่งเป็นยุคอุตสาหกรรม รัฐออกกฎหมายให้องค์กรท้องถิ่นเรียกเก็บภาษีจากเจ้าของทรัพย์สิน โดยอาศัยการคำนวณภาษีตามหลักวิชาการ จึงจำเป็นต้องให้ผู้ประเมินที่มีความรู้ความเชี่ยวชาญเฉพาะด้าน กฎหมายดังกล่าวจึงเป็นการรับรอง

การว่าจ้างผู้ประกอบวิชาชีพประเมินราคา และในปี ค.ศ. 1834 นี้เองที่ได้มีการจัดตั้งองค์กรผู้ประกอบวิชาชีพประเมินเกิดขึ้นเป็นครั้งแรก ซึ่งต่อมาได้พัฒนาเป็นองค์กรวิชาชีพผู้ประเมินราคาที่ใหญ่ที่สุดในโลก ซึ่งได้แก่ the Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS)

3.1.2.2 ประเทศสหรัฐอเมริกา

ก่อนปี ค.ศ. 1920 วิชาชีพผู้ประเมินไม่ได้เป็นที่ยอมรับในวงการค้าหรือการประกอบธุรกิจ โดยผู้ทำการประเมินเป็นเพียงพนักงานหรือลูกจ้างในธนาคาร บริษัทประกันหรือบริษัทขนส่งต่าง ๆ แต่การยอมรับการประเมินในฐานะวิชาชีพเกิดขึ้นหลังช่วงปี ค.ศ. 1940 ซึ่งข้อเท็จจริงนี้คล้ายคลึงกันในหลายประเทศ

3.1.3 พัฒนาการของมาตรการควบคุมการประกอบอาชีพประเมินราคาทรัพย์สินของต่างประเทศ

การควบคุมการประกอบอาชีพประเมินราคาทรัพย์สินของต่างประเทศในช่วงแรก ๆ ไม่มีองค์กรใด ทั้งภาครัฐและภาคเอกชนเห็นความสำคัญมากนัก แต่แต่ละประเทศมักปล่อยให้มีการประกอบอาชีพประเมินราคาทรัพย์สินอย่างอิสระ ไม่มีการควบคุมตรวจสอบโดยภาครัฐ ถึงแม้จะมีการรวมตัวเป็นองค์กรวิชาชีพ แต่ก็เกินไปเพื่อเพิ่มพูนความรู้หรือทักษะให้แก่สมาชิก และพัฒนางานการประเมินราคาทรัพย์สินให้เป็นที่รู้จักแก่ประชาชน เพื่อดึงดูดให้ประชาชนเห็นความสำคัญและไว้วางใจที่จะใช้บริการการประเมินราคาทรัพย์สินเพิ่มมากขึ้น ต่อมา พัฒนาการของการควบคุมการประกอบอาชีพประเมินในต่างประเทศมีลักษณะเป็นการควบคุมเพื่อประโยชน์สาธารณะเพื่อคุ้มครองผู้บริโภค หรือเพื่อป้องกันการเกิดปัญหาวิกฤตเศรษฐกิจ โดยบางประเทศภาครัฐเข้ามามีบทบาทในการควบคุม โดยเกิดขึ้นอย่างจริงจังด้วยสาเหตุที่คล้ายคลึงกันในประเทศส่วนใหญ่ นั่นคือ การเกิดวิกฤตการณ์ทางเศรษฐกิจอันมีสาเหตุส่วนหนึ่งมาจากการประเมินราคาทรัพย์สินที่บกพร่องและไม่สุจริตของผู้ประกอบอาชีพประเมินราคาทรัพย์สินในประเทศนั้น ๆ ตัวอย่างที่เห็นได้ชัดเจน ได้แก่ องค์กรวิชาชีพที่ชื่อว่า RICS ของประเทศอังกฤษ ซึ่งเป็นองค์กรวิชาชีพที่ใหญ่ที่สุดในโลกได้จัดทำและเผยแพร่สมุดปกแดง หรือ Red Book ซึ่งกำหนดมาตรฐานการประเมินราคาและจรรยาบรรณในการประกอบวิชาชีพที่คาดหวังจากผู้ประเมินอันเป็นผลมาจากภาวะราคาตกต่ำของทรัพย์สิน (property crash) ที่เกิดขึ้นในช่วงทศวรรษที่ 70 (1970s) หรือในประเทศสหรัฐอเมริกา จากเหตุวิกฤตการณ์ทางด้านเงินออมและเงินกู้ (savings and loan crisis) ที่เกิดขึ้นในช่วงปลายทศวรรษที่ 80 (1980s) ทำให้รัฐบาลกลางแห่งสหรัฐอเมริกาออกกฎหมายกำหนดให้มีการกำหนดมาตรฐานกลางของการประเมินราคา (uniform appraisal standards) และกำหนดให้ผู้ประเมินราคาในแต่ละมลรัฐต้องเป็นผู้ประเมินรับอนุญาต (licensed valuers) ส่งผลให้แต่ละมลรัฐของสหรัฐต้องสร้างระบบใบรับรองให้แก่ผู้ประเมินทั้งหมด รวมถึงต้องทำการ

ทบทวนมาตรฐานกลางการประกอบอาชีพประเมิน (Uniform Standards Professional Appraisal Practice) เป็นประจำทุกปี หรือในประเทศเยอรมัน ก็พบว่า การประเมินราคาที่ไม่มีมาตรฐานที่ดี และไม่ได้รับการยอมรับอย่างเพียงพอ ก่อให้เกิดภาวะราคาตกต่ำของทรัพย์สินที่รุนแรงที่สุดในรอบห้าสิบปี (property crash) อันเนื่องมาจากการล่มสลายของธุรกิจในเครือเจอร์เก็น ชไนเดอร์ (Jorgen Schneider's businesses) นอกจากนี้ ในบางประเทศ เช่น ประเทศนิวซีแลนด์ การตรากฎหมาย Valuers Act 1948 ส่วนหนึ่งเป็นผลมาจากปัญหาการฟ้องร้องผู้ประเมินจากการทำการประเมินจนก่อให้เกิดความเสียหายซึ่งมีจำนวนมากขึ้น

ดังนั้น จึงกล่าวได้ว่า การควบคุมการประกอบวิชาชีพประเมินของต่างประเทศส่วนใหญ่มีพัฒนาการจากเดิมที่ไม่มี การควบคุมอย่างเข้มงวดและจริงจัง และมีลักษณะเป็นการประกอบวิชาชีพอย่างอิสระ ภาครัฐไม่ได้เข้ามามีบทบาทในการควบคุมด้วย มาเป็นการควบคุมที่มีลักษณะเข้มงวด จริงจัง รวมถึงบางประเทศภาครัฐเข้ามาเกี่ยวข้องด้วย ทั้งนี้ ส่วนใหญ่เป็นผลพวงมาจากปัญหาที่เกิดจากการประเมินที่ไม่ชอบหรือโดยบกพร่องจนก่อให้เกิดความเสียหายต่อผู้ใช้บริการ หรือต่อระบบเศรษฐกิจโดยรวม

3.1.4 ลักษณะของมาตรการควบคุมการประกอบอาชีพประเมินราคาทรัพย์สินของต่างประเทศ

มาตรการควบคุมการประกอบอาชีพประเมินราคาทรัพย์สินในประเทศต่าง ๆ แบ่งเป็นสองลักษณะใหญ่คือ แบ่งตามลักษณะงานประเมิน และแบ่งตามองค์การที่ควบคุม

3.1.4.1 แบ่งตามลักษณะงานประเมิน

3.1.4.1.1 การควบคุมในเชิงเนื้อหา หมายถึง การควบคุมที่วิธีการและหลักการในการประเมินของผู้ประเมิน เพื่อให้การปฏิบัติงานเป็นไปในแนวทางเดียวกัน และสร้างความน่าเชื่อถือให้แก่ผู้ใช้บริการ และเป็นการยกระดับวิชาชีพประเมินให้เป็นที่ยอมรับของประชาชนมากยิ่งขึ้น การควบคุมนี้กระทำในรูปของการกำหนด “มาตรฐานการประเมินราคา” (valuation standards)

มาตรฐานการประเมินราคา คือ ชุดของข้อบัญญัติที่กำหนดหลักการและวิธีการในการประเมินราคา ตลอดจนแนวทางปฏิบัติหรือข้อพิจารณาต่าง ๆ ในการดำเนินงานทางวิชาชีพประเมิน

ผู้กำหนดมาตรฐานการประเมินในประเทศส่วนใหญ่ ได้แก่ องค์การหรือสมาคมวิชาชีพภาคเอกชน ซึ่งกำหนดมาตรฐานการประเมินแตกต่างกันไปตามแต่ละองค์กร ทั้งนี้ มาตรฐานการประเมินมีค่าบังคับต่อสมาชิกในองค์กรหรือสมาคมวิชาชีพในลักษณะที่สมาชิกจะต้องยึดถือและปฏิบัติตาม หากฝ่าฝืนจะเป็นการลงโทษทางวินัย ส่วนในประเทศที่รับรองไว้ในกฎหมายค่าบังคับจะเป็นบทลงโทษตามกฎหมาย

พัฒนาการของมาตรฐานการประเมินราคา ในช่วงก่อนปี ค.ศ. 1980 นั้น แต่ละประเทศจะ กำหนดมาตรฐานการประเมินราคาของตนเอง ไม่ได้มุ่งไปสู่มาตรฐานสากล แต่หลังช่วงเวลา ดังกล่าว สภาพเศรษฐกิจของโลกได้เริ่มเปลี่ยนแปลงไปในลักษณะที่เรียกกันว่า โลกาภิวัตน์โดย ภาคการเงินและภาคการตลาดได้ขยายตัวในลักษณะสากล (global) หรือข้ามพรมแดนมากขึ้น ส่งผลกระทบถึงวิชาชีพประเมินซึ่งมีพัฒนาการในลักษณะข้ามพรมแดนประเทศไปสู่ตลาดการ ประเมินราคาสากล เพื่อลดความแตกต่างของมาตรฐานการประเมินในแต่ละประเทศ ป้องกัน ปัญหาความสับสนและขาดความชัดเจน องค์การทางวิชาชีพหรือสถาบันระดับชาติของประเทศต่าง ๆ จึงได้รวมตัวจัดตั้งองค์กรในระดับระหว่างประเทศ เรียกว่า คณะกรรมการมาตรฐานการประเมิน ราคาระหว่างประเทศ หรือ International Valuation Standards Committee (IVSC) เพื่อจัดทำ และเผยแพร่มาตรฐานการประเมินราคาที่เป็นสากล เพื่อให้แนวทางการปฏิบัติการประเมินของ ประเทศต่าง ๆ เป็นไปในแนวทางเดียวกัน โดยสมาชิกของ IVSC จะต้องผลักดันหรือรับรองให้นำ มาตรฐานสากลไปใช้ในประเทศของตนในส่วนที่เหมาะสม และเปิดเผยให้ประเทศต่าง ๆ ทราบถึง ความแตกต่างระหว่างมาตรฐานการประเมินในประเทศกับมาตรฐานการประเมินสากลที่ IVSC จัดทำขึ้น ซึ่งจนถึงปัจจุบัน มาตรฐานการประเมินสากลที่ IVSC จัดทำ ประเทศต่าง ๆ เริ่มยอมรับ และเห็นถึงความสำคัญมากยิ่งขึ้น แต่ก็ยังพบอุปสรรคที่สำคัญในการจัดทำมาตรฐานการประเมิน สากลให้สมบูรณ์ได้ เนื่องจากอุปสรรคทางด้านความแตกต่างทางวัฒนธรรมหรือธรรมเนียมปฏิบัติ ในการประเมินของต่างประเทศยังมีอยู่มาก

3.1.4.1.2 การควบคุมในเชิงรูปแบบ หมายถึง การควบคุม ที่ตัวผู้ประกอบวิชาชีพประเมิน ทั้งในด้านความรู้ความสามารถที่เหมาะสมกับลักษณะงาน และ ความประพฤติหรือจรรยาบรรณที่เหมาะสมกับวิชาชีพ การควบคุมเชิงรูปแบบนี้มีลักษณะเป็นการ ควบคุมสองชั้น คือ ชั้นที่หนึ่ง ควบคุมการเข้าสู่วิชาชีพประเมิน ชั้นที่สอง คือ การควบคุมหลังจาก เป็นผู้ประกอบวิชาชีพประเมินแล้ว

การควบคุมการเข้าสู่วิชาชีพประเมิน กระทำในรูปแบบของการกำหนดคุณสมบัติ (qualifications) ของผู้ประกอบวิชาชีพประเมิน ซึ่งมักจะกำหนดคุณสมบัติด้านการศึกษาและ ต้องผ่านการฝึกอบรม บางประเทศรวมถึงการต้องเป็นสมาชิกองค์กรหรือสมาคมวิชาชีพที่ได้รับการ รับรองด้วยการควบคุมภายหลังเข้าสู่วิชาชีพประเมิน กระทำในรูปของการกำหนดประมวล จริยธรรมหรือจรรยาบรรณของผู้ประกอบวิชาชีพ (ethics code หรือ code of conduct) ซึ่ง หมายถึง ชุดของข้อบัญญัติที่กำหนดความประพฤติที่เหมาะสมในการเป็นผู้ประเมินเป็นการ ควบคุมวินัยหรือการประพฤติปฏิบัติตนของผู้ประเมิน เนื้อหาของประมวลจริยธรรมหรือ

จรรยาบรรณวิชาชีพ มักประกอบด้วย ส่วนที่ว่าด้วยข้อควรประพฤติปฏิบัติต่อลูกค้า ต่อสาธารณชน ต่อสมาชิกอื่น และต่อสมาคมหรือองค์กร

นอกจากการพิจารณาลักษณะการควบคุมการประกอบวิชาชีพประเมินซึ่งแบ่งได้เป็นการควบคุมเชิงเนื้อหาและกรควบคุมเชิงรูปแบบแล้ว ยังแสดงให้เห็นว่า การควบคุมการประกอบวิชาชีพประเมินยังพิจารณาได้จากองค์การที่ควบคุม ซึ่งแบ่งได้เป็นการควบคุมโดยภาครัฐ และการควบคุมโดยภาคเอกชน

3.1.4.2 แบ่งตามองค์การที่ควบคุม

3.1.4.2.1 การควบคุมโดยภาครัฐ หมายถึง การที่ภาครัฐเข้ามามีบทบาทในการควบคุมการประกอบวิชาชีพประเมินโดยตรง ในลักษณะของการออกกฎหมายเฉพาะ โดยกฎหมายมักประกอบด้วยบทบัญญัติเกี่ยวกับการเข้าสู่วิชาชีพ อาทิ เช่น ระบบการขออนุญาต หรือระบบการขึ้นทะเบียน รวมไปถึงการออกใบอนุญาต การรับรองการขึ้นทะเบียนการต่ออายุการยกเลิกหรือเพิกถอน บทบัญญัติเกี่ยวกับการจัดตั้งองค์กรควบคุมวิชาชีพ หรือการรับรององค์กรควบคุมวิชาชีพที่ตั้งขึ้นแล้ว รวมไปถึงองค์ประกอบและอำนาจหน้าที่ขององค์กรบทบัญญัติเกี่ยวกับความผิดและบทลงโทษ ตัวอย่างกฎหมายเฉพาะที่ตราขึ้นเพื่อควบคุมการประกอบอาชีพประเมินราคาทรัพย์สินของประเทศ

ต่าง ๆ ได้แก่

- Valuers Act 1948 ของประเทศนิวซีแลนด์
- Property Valuers profession Act 2000 ของประเทศแอฟริกาใต้
- Land Valuers Act 1994 ของมลรัฐออสเตรเลียใต้ (South Australia) ประเทศ ออสเตรเลีย
- Valuers Registration Act 1992 ของมลรัฐควีนส์แลนด์ ประเทศออสเตรเลีย และ
- Financial Institutions Reform, Recovery, and Enforcement Act pf 1989 ของประเทศ

สหรัฐอเมริกา

กฎหมายจะควบคุมที่ตัวบุคคลซึ่งจะเป็นผู้ประเมิน โดยควบคุมการเข้าสู่งการเป็นผู้ประเมิน และควบคุมการประพฤติปฏิบัติตนภายหลังการประเมิน อย่างไรก็ตาม ความรับผิดชอบของผู้ประเมินต่อบุคคลภายนอกก็ยังคงเป็นไปตามกฎหมายแพ่งทั่วไปในเรื่องสัญญาหรือละเมิดแล้วแต่กรณี หากแต่ภาครัฐออกกฎหมายเฉพาะขึ้นมาควบคุมการเป็นผู้ประกอบวิชาชีพประเมินเพิ่มจาก

กฎหมายทั่วไป เพื่อให้ความคุ้มครองแก่ประชาชนในฐานะผู้บริโภคมากยิ่งขึ้น และขณะเดียวกันก็เพื่อรักษาและเสริมสร้างฐานะความเป็นวิชาชีพของผู้ประเมินราคา

3.1.4.2.2 การควบคุมโดยภาคเอกชน หมายถึง การที่ภาคเอกชนรวมตัวกันเป็นองค์กรวิชาชีพหรือสมาคมวิชาชีพเพื่อดูแลและควบคุมสมาชิกในองค์กรของตน การตั้งองค์กรเป็นไปตามกฎหมายทั่วไปขึ้นอยู่กับรูปแบบองค์กรที่จะจัดตั้ง เช่น ตั้งเป็นสมาคม ตามกฎหมายว่าด้วยสมาคมองค์กรหรือสมาคมวิชาชีพภาคเอกชนจะควบคุมความประพฤติ จริยธรรม รวมถึงมาตรฐานการประเมินของผู้ประเมินที่เป็นสมาชิกขององค์กร นอกจากนี้ยังเป็นไปเพื่อผลประโยชน์ของผู้ใช้บริการด้วย องค์กรหรือสมาคมวิชาชีพ จะทำการกำหนดคุณสมบัติของผู้เป็นสมาชิก และวิธีการรับสมาชิกของตนเอง นอกจากนี้ ยังกำหนดข้อบังคับภายในองค์กร มาตรฐานการประเมิน หรือจรรยาบรรณที่องค์กรกำหนด การควบคุมโดยภาคเอกชนนี้ จะไม่มีการออกกฎหมายเฉพาะขึ้นมาควบคุมการเป็นผู้ประเมินโดยตรง แต่ความรับผิดชอบของผู้ประเมินที่มีต่อบุคคลภายนอก จะยังคงอยู่ภายใต้กฎหมายทั่วไป ได้แก่ กฎหมายว่าด้วยสัญญาหรือกฎหมายว่าด้วยละเมิด และเนื่องจากองค์กรหรือสมาคมวิชาชีพในแต่ละประเทศไม่ได้มีบทบาทบังคับว่าจะต้องมีองค์กรหรือสมาคมเดียว บางประเทศอาจมีการตั้งองค์กรหรือสมาคมหลายแห่ง ดังนั้น การควบคุมโดยภาคเอกชนจึงมีลักษณะหลากหลายและไม่เป็นเอกภาพ ขึ้นอยู่กับองค์กรหรือสมาคมแต่ละสมาคมจะกำหนดแนวทางการควบคุมผู้ประเมินที่เป็นสมาชิกของตนเอง ประเทศที่ใช้แนวทางการควบคุมผู้ประเมิน โดยปล่อยให้เอกชนควบคุมกันเองและไม่มีการออกกฎหมายเฉพาะอื่นใดขึ้นมาควบคุม คือ ประเทศอังกฤษ ส่วนประเทศออสเตรเลีย ประเทศนิวซีแลนด์ ประเทศแอฟริกาใต้ และประเทศสหรัฐอเมริกา มีการใช้แนวทางการควบคุมโดยภาคเอกชนนี้เช่นกัน ในกรณีเป็นการควบคุมการประกอบวิชาชีพประเมินประเภทอื่น ๆ นอกเหนือจากที่ดิน

3.2 การควบคุมการประกอบอาชีพประเมินของต่างประเทศโดยภาครัฐ²

การควบคุมการประกอบอาชีพประเมินราคาทรัพย์สินโดยภาครัฐ คือ การที่ภาครัฐเข้ามามีบทบาทโดยตรงในการควบคุมหรือกำกับดูแลการประกอบอาชีพประเมินราคาทรัพย์สิน โดยอาศัยกฎหมายเป็นเครื่องมือสำคัญในการควบคุม จากการศึกษากระบวนการควบคุมการประกอบอาชีพประเมินราคาทรัพย์สินของประเทศไทย ประเทศอังกฤษ ประเทศออสเตรเลีย ประเทศนิวซีแลนด์ ประเทศแอฟริกาใต้ และประเทศสหรัฐอเมริกา พบว่า ทุกประเทศที่ศึกษายกเว้นประเทศอังกฤษ ภาครัฐเข้า

² รายงานการศึกษาวิจัยตามโครงการศึกษาวิจัยเรื่อง การควบคุมการประกอบอาชีพประเมินราคาทรัพย์สินของต่างประเทศ (ฉบับสมบูรณ์) ศิริพร เอี่ยมธงชัย หน้า 18.

มามีบทบาทโดยตรงในการควบคุมดูแล โดยมีลักษณะที่เหมือนกัน คือ รัฐออกกฎหมายเฉพาะมาควบคุมดูแลผู้ประเมินราคาทรัพย์สิน ขอบเขตของการควบคุม กำหนดเฉพาะกรณีที่เป็น การประเมินราคาทรัพย์สินที่เป็นที่ดิน (ส่วนการประเมินราคาทรัพย์สินประเภทอื่น ไม่อยู่ภายใต้การควบคุมของกฎหมายเฉพาะ จึงน่าจะอยู่ภายใต้การควบคุมโดยภาคเอกชน) และเป็นการควบคุมในเชิงรูปแบบ กล่าวคือ ควบคุมการเข้าสู่อาชีพประเมินราคาทรัพย์สินของผู้ประเมินราคาทรัพย์สิน และควบคุมความประพฤติหรือจรรยาบรรณของผู้ประเมินราคาทรัพย์สินเป็นสำคัญ ลักษณะที่คล้ายคลึงของประเทศที่มีกฎหมายเฉพาะในการควบคุมการประกอบอาชีพประเมินราคาทรัพย์สิน อีกประการ คือ การกำหนดให้มืองค์กรวิชาชีพรับผิดชอบในการควบคุมดูแลการเป็นผู้ประเมินราคาทรัพย์สิน

3.2.1 ประเทศแอฟริกาใต้ (Republic of South Africa)

กฎหมายที่ควบคุมการประกอบอาชีพประเมินราคาทรัพย์สินของประเทศแอฟริกาใต้มีชื่อว่า รัฐบัญญัติวิชาชีพผู้ประเมินราคาทรัพย์สิน ค.ศ. 2000 (Property Valuers Profession Act 2000) ตราขึ้นโดยรัฐสภาแห่งสาธารณรัฐแอฟริกาใต้ เมื่อวันที่ 1 ธันวาคม ค.ศ. 2000

รัฐบัญญัติวิชาชีพผู้ประเมินราคาทรัพย์สิน ค.ศ. 2000 เป็นกฎหมายที่ตราขึ้นใหม่พร้อมกับกฎหมายอีก 6 ฉบับ รวมเป็นกฎหมายชุด 7 ฉบับ ประกอบด้วย กฎหมายควบคุมวิชาชีพเกี่ยวกับงานก่อสร้างสาขาต่าง ๆ 6 ฉบับ ได้แก่ กฎหมายควบคุมผู้ประกอบการวิชาชีพสถาปนิก (Architects) วิศวกร (Engineers) นักภูมิสถาปัตยกรรม (Landscape Architects) นักสำรวจเชิงปริมาณ (Quantity Surveyors) ผู้จัดการโครงการและการก่อสร้าง (Project and Construction Managers) รวมถึงกฎหมายควบคุมผู้ประกอบการวิชาชีพผู้ประเมินราคาทรัพย์สิน กฎหมายจัดตั้งองค์กรกลางขึ้นทำหน้าที่กำกับดูแลองค์กรควบคุมวิชาชีพเกี่ยวกับงานก่อสร้างทั้ง 6 สาขาดังกล่าวอีก 1 ฉบับ เรียกว่า รัฐบัญญัติเพื่อกลุ่มงานก่อสร้าง ค.ศ. 2000 (The Council for the Built Environment Act 2000 หรือ CBE Act) กฎหมายทั้ง 7 ฉบับนี้ตราขึ้นโดยมีวัตถุประสงค์เพื่อจัดตั้งองค์กรวิชาชีพสำหรับงานก่อสร้างสาขาต่าง ๆ รวมทั้งวิชาชีพประเมินราคาทรัพย์สิน

โครงสร้างหรือระบบการควบคุมผู้ประกอบการวิชาชีพประเมินราคาทรัพย์สินของประเทศแอฟริกาใต้ ภายใต้รัฐบัญญัติวิชาชีพผู้ประเมินราคาทรัพย์สิน ค.ศ. 2000 มีลักษณะสำคัญคือ การจัดตั้งองค์กรวิชาชีพ เรียกว่า สภาวิชาชีพผู้ประเมินราคาทรัพย์สิน ขึ้นทำหน้าที่ควบคุมดูแลการประกอบวิชาชีพประเมินราคาทรัพย์สิน โดยอาศัยกลไกการควบคุมดูแลที่สำคัญคือ การขึ้นทะเบียนผู้ประเมินราคาทรัพย์สิน (registration) การควบคุมความประพฤติซึ่งรวมถึงมาตรการลงโทษทาง

วินัย(professional conduct and disciplinary procedures) ซึ่งกลไกดังกล่าวเป็นกลไกในการควบคุมเชิงรูปแบบทั้งสิ้น สาระสำคัญของ การควบคุมการประกอบอาชีพประเมินราคาทรัพย์สิน ภายใต้กฎหมายดังกล่าว มีดังต่อไปนี้

3.2.1.1 ขอบเขตการควบคุมการประกอบอาชีพประเมินราคาทรัพย์สิน

การควบคุมการประกอบอาชีพประเมินมูลค่าทรัพย์สินของประเทศแอฟริกาใต้ภายใต้กฎหมายว่าด้วยวิชาชีพผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ควบคุมเฉพาะการประกอบวิชาชีพการประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่เป็นอสังหาริมทรัพย์ (Immovable property) เท่านั้น โดยอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว มีความหมายรวมถึง สิทธิ และผลประโยชน์ในอสังหาริมทรัพย์ด้วย

3.2.1.2 องค์กรควบคุมการประกอบอาชีพประเมินราคาทรัพย์สิน

กฎหมายว่าด้วยวิชาชีพผู้ประเมินราคาทรัพย์สิน กำหนดให้มีการจัดตั้ง "สภาวิชาชีพผู้ประเมินราคาทรัพย์สินแห่งแอฟริกาใต้" (the South African Council for the Property Valuers Profession) เป็นองค์กรซึ่งทำหน้าที่ควบคุมดูแลให้การเป็นผู้ประกอบวิชาชีพประเมินราคาอสังหาริมทรัพย์เป็นไปตามกฎหมาย ทั้งนี้ อำนาจหน้าที่ของสภาวิชาชีพผู้ประเมินราคาทรัพย์สิน ได้แก่

1. อำนาจหน้าที่ในการบริหารงาน (Administrative powers)
 2. อำนาจหน้าที่เกี่ยวกับการขึ้นทะเบียน (Registration)
 3. อำนาจหน้าที่เกี่ยวกับค่าธรรมเนียมและค่าบริการ (fees and charges) ได้แก่ ค่าธรรมเนียมการขอขึ้นทะเบียน ค่าธรรมเนียมการขึ้นทะเบียน ค่าธรรมเนียมรายปี
 4. อำนาจหน้าที่เกี่ยวกับการศึกษาด้านการประเมินราคาทรัพย์สิน (education in property valuation) มีอำนาจรับรองหรือเพิกถอนการรับรองการสอบเพื่อการขึ้นทะเบียน รวมถึงดำเนินการจัดสอบเพื่อการขึ้นทะเบียน
 5. อำนาจหน้าที่เกี่ยวกับการทำประกัน (Coinsurance) สภาวิชาชีพมีอำนาจในการจัดให้มีการทำประกันภัยกับผู้รับประกันภัยที่จดทะเบียนตามกฎหมาย เพื่อประกันความรับผิดของผู้ประเมินราคาขึ้นทะเบียนในการฟ้องร้องที่เกิดจากการปฏิบัติหน้าที่ของผู้ประเมินราคาขึ้นทะเบียน และจัดให้มีการ
- ทำประกันการสูญเสีย ความเสียหาย ความเสียหายภัย หรือความรับผิด ที่สภาวิชาชีพอาจได้รับจากการให้บริการของตน รวมไปถึงการประกันภัยทรัพย์สินในการควบคุมของสภาวิชาชีพ

6. อำนาจหน้าที่เกี่ยวกับการรับรองสมาคมวิชาชีพอิสระ (Recognition of voluntary associations) สมาชิวิชาชีพมีอำนาจกำหนดกรอบหลักเกณฑ์หรือคุณสมบัติของสมาคมวิชาชีพอิสระที่จะได้รับการรับรองจากสมาชิวิชาชีพ

7. อำนาจหน้าที่เกี่ยวกับการควบคุมการประพฤติทางวิชาชีพ (Professional conduct) กำหนดประมวลความประพฤติ (code of conduct) สำหรับผู้ประเมินราคาผู้ขึ้นทะเบียนจะต้องปฏิบัติตาม รวมไปถึงการอำนาจในการพิจารณาอุทธรณ์คำตัดสินของคณะกรรมการสอบสวน ในกรณีมีการกล่าวหาว่าผู้ประเมินขึ้นทะเบียนมีความผิดฐานมีความประพฤติไม่เหมาะสม

3.2.1.3 มาตรการควบคุมการประกอบวิชาชีพประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

กฎหมายวิชาชีพของประเทศแอฟริกาได้กำหนดมาตรการควบคุมการประกอบอาชีพประเมินราคาทรัพย์สินในเชิงรูปแบบ ซึ่งประกอบด้วย การกำหนดกระบวนการเข้าสู่การเป็นผู้ประเมิน โดยใช้ระบบการขึ้นทะเบียนเป็นผู้ประเมินขึ้นทะเบียน (Registered valuers) และการกำหนดระบบการควบคุมความประพฤติหรือจรรยาบรรณของผู้ประเมินราคาขึ้นทะเบียน ทั้งนี้มาตรการควบคุมความประพฤติในทางวิชาชีพ (Professional conduct) ของประเทศแอฟริกาได้ มีสาระสำคัญ ดังต่อไปนี้

กฎหมายวิชาชีพผู้ประเมินราคาทรัพย์สินของประเทศแอฟริกาได้ ได้กำหนดกลไกการควบคุมการประกอบอาชีพประเมินราคาทรัพย์สินที่สำคัญอีกประการ คือการควบคุมความประพฤติในทางวิชาชีพ โดยกฎหมายบัญญัติให้เป็นอำนาจของสมาชิวิชาชีพในการกำหนดประมวลความประพฤติ (Code of conduct) เพื่อให้ผู้ประเมินราคาขึ้นทะเบียนปฏิบัติตามมาตรการควบคุมความประพฤติในทางวิชาชีพ กล่าวคือ เมื่อสมาชิวิชาชีพมีเหตุอันควรสงสัยว่าผู้ประเมินราคาขึ้นทะเบียนกระทำการที่อาจทำให้มีความผิดฐานมีความประพฤติไม่เหมาะสม (improper conduct) หรือเมื่อมีคำร้อง คำฟ้อง หรือคำกล่าวหาจากบุคคลใดว่าผู้ประเมินราคาขึ้นทะเบียนมีความประพฤติไม่เหมาะสมกฎหมายได้กำหนดกระบวนการดำเนินการ ดังนี้

ก. สมาชิวิชาชีพส่งเรื่องให้คณะกรรมการสอบสวน (investigating committee) ที่ตนตั้งขึ้นทำการสอบสวน จัดทำรายงานสรุปผลการสอบสวนพร้อมทั้งความเห็น เสนอไปยังสมาชิวิชาชีพ (มาตรา 29)

ข. หากสมาชิวิชาชีพเห็นว่ารายงานดังกล่าวมีเหตุผลเพียงพอในการกล่าวหาผู้ประเมินราคาขึ้นทะเบียน สมาชิวิชาชีพต้องฟ้องหรือแจ้งข้อกล่าวหาต่อผู้ประเมินราคาขึ้นทะเบียนฐานมีความประพฤติไม่เหมาะสม ระบุให้ผู้ประเมินราคาขึ้นทะเบียนที่ถูกกล่าวหายอมรับหรือปฏิเสธข้อกล่าวหาเป็นหนังสือ พร้อมด้วยคำอธิบายประกอบการยอมรับหรือการปฏิเสธดังกล่าว และระบุ

ระยะเวลาตามสมควรให้ผู้ถูกกล่าวหายื่นคำแก้ต่างข้อกล่าวหา (Plea ต่อสภาวิชาชีพ (มาตรา 30 (1) – (3))

ค. หากผู้ถูกกล่าวหายอมรับข้อกล่าวหา ให้ถือว่าผู้ถูกกล่าวหา มีความผิดฐานมีความประพฤติไม่เหมาะสม สภาวิชาชีพจะต้องกำหนดโทษต่อผู้ถูกกล่าวหา นั้น

ง. หากผู้ถูกกล่าวหาปฏิเสธข้อกล่าวหา หรือไม่ส่งคำยอมรับหรือปฏิเสธข้อกล่าวหาเป็นหนังสือมายังสภาวิชาชีพ สภาวิชาชีพจะต้องตั้งองค์คณะด้านวินัย (Disciplinary tribunal) เพื่อพิจารณาข้อกล่าวหาผู้ประเมินราคาขึ้นทะเบียนฐานมีความประพฤติไม่เหมาะสม

จ. องค์คณะด้านวินัยจะต้องดำเนินกระบวนการพิจารณาทางวินัย (disciplinary hearing) ต่อผู้ถูกกล่าวหา โดยกฎหมายกำหนดกระบวนการพิจารณาทางวินัยอย่างละเอียดและมีความคล้ายคลึงกับกระบวนการพิจารณาของศาล เช่น กฎหมายให้อำนาจองค์คณะด้านวินัยตั้งบุคคลเพื่อช่วยในกระบวนการพิจารณาขององค์คณะ ให้อำนาจออกหมายเรียกพยานบุคคลหรือพยานเอกสารที่เกี่ยวข้องกับข้อกล่าวหา จัดให้มีการสาบานในการให้การ ทั้งนี้ กฎหมายให้ถือว่าบันทึกประกอบการพิจารณาคดีหรือคำพิพากษาของศาลในคดีอาญาว่าผู้ถูกกล่าวหากระทำความผิดฐานมีความประพฤติไม่เหมาะสมเป็นหลักฐานที่เพียงพอในการพิจารณาทางวินัย เว้นแต่คำพิพากษาดังกล่าวจะถูกยกโดยศาลสูงกว่า

(มาตรา 32)

ฉ. เมื่อเสร็จสิ้นกระบวนการพิจารณาแล้ว องค์คณะด้านวินัยจะต้องตัดสินใจภายใน 30 วัน ว่าผู้ประเมินราคาขึ้นทะเบียนที่ถูกกล่าวหา มีความผิดฐานมีความประพฤติไม่เหมาะสมหรือไม่ หากตัดสินว่ามีความผิดจะต้องพิจารณหาเหตุที่ทำให้ได้รับโทษหนักขึ้นหรือเหตุบรรเทาโทษ นอกจากนี้ องค์คณะด้านวินัยจะต้องแจ้งให้ผู้ถูกกล่าวหาทราบผลการพิจารณาและทราบถึงสิทธิในการอุทธรณ์คำตัดสิน และต้องแจ้งผลการตัดสินให้สภาวิชาชีพทราบด้วย

ช. โทษที่จะลงแก่ผู้ประเมินราคาขึ้นทะเบียนที่มีความผิดฐานมีความประพฤติไม่เหมาะสม มีดังนี้

- 1) ตักเตือน (Caution) หรือตำหนิ (reprimand) ผู้ประเมินราคาขึ้นทะเบียน
- 2) กำหนดโทษปรับในอัตราเทียบเท่าการจำคุก 1 ปี ตามกฎหมายว่าด้วยการปรับเปลี่ยนโทษปรับ (The Adjustment of Fines Act 1991)
- 3) พักใช้ทะเบียนของผู้ประเมินราคาขึ้นทะเบียนเป็นระยะเวลาไม่เกิน 1 ปี
- 4) ยกเลิกทะเบียนของผู้ประเมินราคาขึ้นทะเบียน หรือถอนชื่อผู้ประเมินราคาขึ้นทะเบียนออกจากทะเบียน

ทั้งนี้ องค์คณะด้านวินัยหรือสภาวิชาชีพ แล้วแต่กรณี จะกำหนดโทษมากกว่าหนึ่งประการก็ได้ (มาตรา 33(3))

ข. การอุทธรณ์คำตัดสินขององค์คณะด้านวินัย กฎหมายกำหนดให้ผู้ถูกตัดสินว่ามีความผิดฐาน มีความประพฤติไม่เหมาะสมอุทธรณ์ต่อสภาวิชาชีพ โดยอุทธรณ์ได้ทั้งผลการตัดสินว่ามีความผิดและการกำหนดโทษ และต้องอุทธรณ์ภายใน 30 วันนับแต่ทราบคำตัดสิน

3.2.2 ประเทศนิวซีแลนด์ (New Zealand)

กฎหมายที่ควบคุมการประกอบอาชีพประเมินราคาทรัพย์สินในประเทศนิวซีแลนด์ คือ พระราชบัญญัติผู้ประเมินราคา ค.ศ. 1948 (Valuers Act 1948) มีผลบังคับใช้ตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม ค.ศ. 1949 และมีการแก้ไขเพิ่มเติมหลายครั้ง ล่าสุดแก้ไขเพิ่มเติมเมื่อปี ค.ศ. 1997 โครงสร้างหรือระบบการควบคุมผู้ประกอบอาชีพประเมินราคาทรัพย์สินของประเทศนิวซีแลนด์ภายใต้กฎหมายดังกล่าวมีลักษณะคล้ายคลึงกับกฎหมายของประเทศแอฟริกาใต้ในแง่หลักการ คือ กำหนดระบบการขึ้นทะเบียนผู้ประเมินราคา (registration of valuers) และการควบคุมความประพฤติโดยใช้มาตรการลงโทษทางวินัย (disciplinary procedures) สารสำคัญของ การควบคุมการประกอบอาชีพประเมินราคาทรัพย์สินภายใต้กฎหมายผู้ประเมินราคาของประเทศนิวซีแลนด์ มีดังนี้

3.2.2.1 ขอบเขตการควบคุมการประกอบอาชีพประเมินราคาทรัพย์สิน

กฎหมายผู้ประเมินใช้บังคับกับการควบคุมผู้ประเมินประเภท "ที่ดิน (Land)" เท่านั้น

3.2.2.2 องค์การควบคุมการประกอบวิชาชีพประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

กฎหมายผู้ประเมินราคาของประเทศนิวซีแลนด์ กำหนดให้มีองค์การควบคุมวิชาชีพ 2 องค์การ ได้แก่ คณะกรรมการทะเบียนผู้ประเมินราคา (The Valuers Registration Board) และสถาบันผู้ประเมินราคาแห่งนิวซีแลนด์ (the New Zealand Institute of Valuers)

3.2.2.3 มาตรการควบคุมการประกอบวิชาชีพประเมินมูลค่าทรัพย์สินของประเทศนิวซีแลนด์

กฎหมายผู้ประเมินราคากำหนดมาตรการควบคุมการประกอบอาชีพประเมินราคา ซึ่งมีลักษณะเป็นการควบคุมภายหลังการเข้าสู่อาชีพประเมินราคาทรัพย์สิน

โดยอาศัยมาตรการทางวินัยในการควบคุมความประพฤติในทางวิชาชีพ ของผู้ประเมินราคาขึ้นทะเบียน ได้ดังนี้

ก. เมื่อบุคคลใดเห็นว่า ผู้ประเมินราคาขึ้นทะเบียนกระทำความผิดเกี่ยวกับความประพฤติ

ที่ไม่เหมาะสม ได้แก่ การประพฤติตนไม่เหมาะสมถึงขนาดที่ไม่สมควรได้รับการขึ้นทะเบียน การกระทำความผิดที่มีโทษจำคุกตั้งแต่ 2 ปีขึ้นไป การกระทำความผิดที่ทำให้ผู้ประเมินราคาเสื่อมเสียเกียรติในสายตาของประชาชน ไม่ถูกต้องตามหลักจริยธรรมตามประมวลจริยธรรมที่สถาบันผู้ประเมินราคากำหนดหรือบกพร่องด้านความสามารถ บุคคลนั้นสามารถร้องเรียนการกระทำของผู้ประเมินราคาขึ้นทะเบียนต่อ Valuer-General ซึ่งจะเป็นผู้ทำหน้าที่สอบสวนข้อร้องเรียนและรายงานต่อคณะกรรมการทะเบียนผู้ประเมินราคาต่อไป

ข. เมื่อคณะกรรมการทะเบียนผู้ประเมินราคาได้รับรายงานเกี่ยวกับข้อร้องเรียนแล้ว หากเห็นว่ากรณีมีมูล คณะกรรมการฯ จะต้องทำการพิจารณาไต่สวน โดยแจ้งเป็นหนังสือไปยังผู้ประเมินราคาที่ได้รับการร้องเรียนให้ทราบว่าจะมีการไต่สวนเกิดขึ้น เป็นการล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 30 วันเต็ม ตลอดจนแจ้งวัน เวลา สถานที่ ในการดำเนินการไต่สวน รวมทั้งแจ้งลักษณะของข้อร้องเรียน หรือข้อกล่าวหา

ค. ในการดำเนินกระบวนการไต่สวน ผู้ประเมินราคาที่ได้รับการร้องเรียนมีสิทธิที่จะเข้าร่วมการพิจารณา และมีสิทธิที่จะมีตัวแทนหรือที่ปรึกษาได้ และเพื่อคุ้มครองสิทธิของผู้ได้รับการร้องเรียนกฎหมายกำหนดห้าม Valuer-General หรือบุคคลที่คณะกรรมการสถาบันแต่งตั้งซึ่งเป็นผู้ทำการสอบสวนและทำรายงานเสนอคณะกรรมการทะเบียนผู้ประเมินราคา ทำหน้าที่ในฐานะสมาชิกของคณะกรรมการฯ ในการพิจารณาไต่สวนหรือตัดสินข้อร้องเรียน

ง. เมื่อคณะกรรมการทะเบียนผู้ประเมินพิจารณาไต่สวนเสร็จสิ้นแล้วเห็นว่า ผู้ประเมินราคาที่ถูกร้องเรียนกระทำผิดตามข้อร้องเรียนจริง คณะกรรมการฯ มีอำนาจสั่งให้นายทะเบียนเพิกถอนชื่อผู้ประเมินราคาดังกล่าวออกจากทะเบียน นอกจากนี้ กฎหมายยังให้อำนาจคณะกรรมการฯ ดำเนินมาตรการลงโทษเพิ่มเติม ได้แก่ การตักเตือน (reprimand) ผู้ประเมินราคาที่ทำผิด โดยให้ประธานกรรมการกระทำการตักเตือนในนามคณะกรรมการฯ หรือการกำหนดโทษปรับไม่เกิน 10,000 เหรียญ หรือดำเนินการทั้งสองอย่างดังกล่าว หรือคณะกรรมการฯ อาจสั่งพักทะเบียน (suspend registration) เป็นการชั่วคราวไม่เกินระยะเวลา 12 เดือน โดยเป็นมาตรการลงโทษเพิ่มเติมจากมาตรการตักเตือนหรือกำหนดโทษปรับ หรือแทนมาตรการลงโทษดังกล่าวก็ได้ อย่างไรก็ตาม

คณะกรรมการทะเบียนผู้ประเมินราคาจะกำหนดโทษปรับไม่ได้ หากการกระทำความผิดของผู้ประเมินราคาที่ถูกร้องเรียนเป็นความผิดที่ถูกต้องตามกฎหมายของ (มาตรา 33(1) (1A) และ (5))

จ. ผู้ประเมินราคามีสิทธิอุทธรณ์คำตัดสินของคณะกรรมการทะเบียนผู้ประเมินราคาตามกฎหมาย

3.2.3 ประเทศออสเตรเลีย (Australia)

การควบคุมการประกอบอาชีพประเมินราคาทรัพย์สินของประเทศออสเตรเลียเป็นการควบคุมในระดับมลรัฐ โดยแต่ละมลรัฐจะออกกฎหมายเพื่อควบคุมการประกอบอาชีพประเมินราคาทรัพย์สินภายในมลรัฐของตนแยกต่างหากจากกัน โดยนัยนี้ ผู้ที่ประสงค์จะประกอบอาชีพประเมินราคาทรัพย์สินในมลรัฐใดก็จะต้องปฏิบัติตามกฎหมายของมลรัฐนั้น เนื่องจากไม่มีบทบัญญัติของกฎหมายทั้งในระดับมลรัฐและในระดับเครือรัฐ ที่บัญญัติรองรับให้ผู้ประเมินราคาภายใต้การควบคุมของกฎหมายของมลรัฐหนึ่ง สามารถไปปฏิบัติงานเป็นผู้ประเมินราคาในอีกมลรัฐหนึ่งโดยไม่ต้องปฏิบัติตามกฎหมายมลรัฐนั้นแต่อย่างใด

รูปแบบการควบคุมการประกอบวิชาชีพประเมินมูลค่าทรัพย์สินของแต่ละมลรัฐจัดได้เป็น 3 กลุ่มคือ

1. กลุ่มที่ไม่มีกฎหมายควบคุมการประกอบวิชาชีพเป็นการเฉพาะได้แก่

- เขตปกครองออสเตรเลีย แคนบิรอล เทอร์ริทอรี (Australian Capital Territory) และเขตปกครองแคนเบอร์รา (Territories of Canberra) ซึ่งไม่มีกฎหมายเกี่ยวกับการควบคุมการประกอบอาชีพประเมินราคาทรัพย์สินเลย

- เขตปกครองนอร์เทิร์น เทอร์ริทอรี (Northern Territory) ซึ่งมีกฎหมายว่าด้วยการประเมินราคาทรัพย์สิน (Valuation of Land Act 1963) แต่กฎหมายดังกล่าวไม่มีบทบัญญัติว่าด้วยการควบคุมการปฏิบัติงานของผู้ประเมินราคาทรัพย์สิน และ

- มลรัฐวิกตอเรีย (Victoria) ซึ่งกฎหมายว่าด้วยการประเมินราคาทรัพย์สิน (Valuation of Land Act 1960) และกฎหมายดังกล่าวเคยมีบทบัญญัติว่าด้วยการควบคุมการปฏิบัติงานของผู้ประเมินราคาทรัพย์สิน ซึ่งควบคุมโดยใช้ระบบการขึ้นทะเบียน (Registration of Valuers) แต่ต่อมาในปี ค.ศ. 1994 ได้มีการออกกฎหมายแก้ไขเพิ่มเติม (Valuation of Land Valuers) แต่ต่อมาในปี ค.ศ. 1994 ได้มีการออกกฎหมายแก้ไขเพิ่มเติม (Valuation of Land) (Amendment) Act 1994) โดยยกเลิกบทบัญญัติในหมวดที่ว่าด้วยการขึ้นทะเบียนผู้ประเมินราคาปัจจุบันมลรัฐวิกตอเรียจึงไม่มีการกำหนดระบบการควบคุมการประกอบอาชีพประเมินราคาทรัพย์สินเป็นการเฉพาะ

ดังนั้น การประกอบอาชีพประเมินราคาทรัพย์สินในมลรัฐเหล่านี้ไม่ได้ใช้ระบบการควบคุมโดยภาครัฐ หากแต่ใช้ระบบการควบคุมโดยภาคเอกชนในลักษณะเป็นการควบคุมตนเอง (Self regulating)

2. กลุ่มที่มีกฎหมายควบคุมการประกอบวิชาชีพเป็นการเฉพาะ โดยใช้

ระบบการขึ้นทะเบียนหรือระบบการอนุญาตในการควบคุม มลรัฐที่อยู่ในกลุ่มนี้ ได้แก่

- มลรัฐออสเตรเลียตะวันตก (Western Australia) มีกฎหมายที่ใช้ในการควบคุม คือ พระราชบัญญัติการอนุญาตให้เป็นผู้ประเมินราคาที่ดิน ค.ศ.1978 (Land Valuers Licensing Act 1978) ซึ่งใช้ระบบการอนุญาต (Licensing) ในการควบคุม

- มลรัฐควีนส์แลนด์ (Queensland) มีกฎหมายที่ใช้ในการควบคุม คือ พระราชบัญญัติการขึ้นทะเบียนผู้ประเมินราคา ค.ศ.1992 (Valuers Registration Act 1992) ฉบับแก้ไขเพิ่มเติมถึง ณ วันที่ 6 พฤษภาคม ค.ศ.2004 ซึ่งใช้ระบบการขึ้นทะเบียน (Registration) ในการควบคุม และ

- มลรัฐนิวเซาท์เวลส์ (New South Wales) มีกฎหมายที่ใช้ในการควบคุม คือ พระราชบัญญัติผู้ประเมินราคา ค.ศ. 2003 (Valuers Act 2003) ซึ่งเป็นกฎหมายที่มีผลบังคับใช้ได้ไม่นาน ออกมาเพื่อยกเลิกพระราชบัญญัติการขึ้นทะเบียนผู้ประเมินราคา ค.ศ.1975 (Valuers Registration Act 1975) และเพื่อแก้ไขปรับปรุงการกำหนดคุณสมบัติและระบบการควบคุมผู้ประเมินราคา แต่ยังคงใช้ระบบการขึ้นทะเบียนอยู่เช่นเดิม กฎหมายดังกล่าวถือว่าเป็นกฎหมายล่าสุดที่พบในการควบคุมการประเมินราคาทรัพย์สินของต่างประเทศที่ค้นคว้าในงานวิจัยนี้ มลรัฐเหล่านี้ถือได้ว่าใช้ระบบการควบคุมการประกอบอาชีพประเมินราคาทรัพย์สินโดยภาครัฐ

3. กลุ่มที่มีกฎหมายควบคุมการประกอบวิชาชีพเป็นการเฉพาะ เช่นเดียวกับกลุ่มที่ 2 แต่ใช้ระบบการควบคุมที่แตกต่างกัน คือ ใช้ระบบการขึ้นทะเบียนในเชิงปฏิเสธ (Negative Registration) มลรัฐที่อยู่ในกลุ่มนี้ ได้แก่

- มลรัฐออสเตรเลียใต้ (South Australia) มีกฎหมายที่ใช้ในการควบคุม คือ พระราชบัญญัติผู้ประเมินราคาที่ดิน ค.ศ. 1994 (Land Valuers Act 1994) และ

- มลรัฐแทสมาเนีย (Tasmania) มีกฎหมายที่ใช้ในการควบคุม คือ พระราชบัญญัติผู้ประเมินราคาที่ดิน ค.ศ. 2001 (Land Valuers Act 2001)

- มลรัฐในกลุ่มนี้ถือว่าใช้ระบบการควบคุมโดยภาครัฐเช่นกัน แตกต่างกันเพียงมาตรการที่ใช้ในการควบคุม

เมื่อพิจารณาระบบการควบคุมการประกอบอาชีพประเมินราคาทรัพย์สินที่กำหนดในกฎหมายของมลรัฐของประเทศออสเตรเลียในกลุ่มที่ 2 และ กลุ่มที่ 3 แล้วปรากฏว่า ภาครัฐใช้ระบบการควบคุมในเชิงรูปแบบเหมือนกันทุกมลรัฐ คือ ควบคุมที่ตัวผู้ประเมินราคา ในสองลักษณะ ได้แก่ ควบคุมการเข้ามาสู่อาชีพเป็นผู้ประเมินราคาทรัพย์สินและควบคุมความประพฤติหรือกาปฏิบัติงานหลังจากที่เข้าสู่การประกอบอาชีพเป็นผู้ประเมินราคาทรัพย์สินแล้ว ความแตกต่างเป็นเพียงมาตรการที่นำมาใช้ควบคุมดังได้กล่าวมาแล้ว ซึ่งในที่นี้ จะได้อธิบายระบบการควบคุมการประกอบอาชีพประเมินราคาทรัพย์สินที่ปรากฏอยู่ในกฎหมายของมลรัฐในกลุ่มที่ 2 และ กลุ่มที่ 3 ที่มีความแตกต่างกันในมาตรการที่ใช้ สรุปได้ดังต่อไปนี้ (ทั้งนี้ จะไม่อธิบายในรายละเอียดดังเช่นที่อธิบายในกฎหมายของประเทศแอฟริกาใต้ และประเทศนิวซีแลนด์ เนื่องจากมีเนื้อหาเหมือนกันจากการศึกษา พบว่ากฎหมายของประเทศออสเตรเลียมีโครงสร้างคล้ายคลึงกับกฎหมายของประเทศนิวซีแลนด์อยู่พอสมควร สามารถเทียบเคียงกันได้)

3.2.3.1 มาตรการควบคุมการประกอบอาชีพตามกฎหมายที่ใช้ระบบการขึ้นทะเบียนหรือระบบการอนุญาต (Positive Registration or Licensing)

ผู้เขียนขอยกตัวอย่างเฉพาะมาตรการของมลรัฐออสเตรเลียตะวันตก (Western Australia) และมลรัฐนิวเซาท์เวลส์ (New South Wales) จากรายงานการศึกษาวิจัยของคุณศิริพร มาพิจารณาในวิทยานิพนธ์ของผู้เขียน ดังนี้

มลรัฐออสเตรเลียตะวันตก (Western Australia)

(1) ขอบเขตการควบคุมการประกอบอาชีพประเมินราคาทรัพย์สิน

กฎหมายการอนุญาตให้เป็นผู้ประเมินราคาที่ดิน (Land Valuers Licensing Act 1978) กำหนดขอบเขตการควบคุมผู้ประกอบอาชีพประเมินราคาทรัพย์สินที่เป็นที่ดิน (Land) เท่านั้น โดยกำหนดให้ ที่ดิน หมายความรวมถึง สิทธิและผลประโยชน์ในที่ดิน (estate and interest in land)

(2) องค์การควบคุมการประกอบวิชาชีพประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

กฎหมายการอนุญาตให้เป็นผู้ประเมินราคาที่ดิน (Land Valuers Licensing Act 1978) กำหนดให้มีองค์กรควบคุมวิชาชีพในลักษณะเป็น "คณะกรรมการพิจารณาการอนุญาตเป็นผู้ประเมินราคาที่ดิน" (Land Valuer Licensing Board) มีฐานะเป็นนิติบุคคล ประกอบด้วยสมาชิกคณะกรรมการจำนวน 5 คน แต่งตั้งโดยผู้ว่าราชการรัฐ (Governor) (มาตรา 5) คณะกรรมการมีวาระดำรงตำแหน่งคราวละ 4 ปี (มาตรา 7) และมีอำนาจตั้งนายทะเบียน (Registrar) เพื่อช่วยเหลือในการดำเนินการตามอำนาจหน้าที่ของตน (มาตรา 11)

(3) ระบบการควบคุมความประพฤติในทางวิชาชีพ

กฎหมายกำหนดมาตรการทางวินัย (Discipline) ในการควบคุมความประพฤติของผู้ประเมินราคาทรัพย์สิน (มาตรา 28) โดยกำหนดให้คณะกรรมการพิจารณาการอนุญาตเป็นผู้ประเมินราคาที่ดิน โดยการริเริ่มของตนเองหรือเมื่อมีผู้ร้องเรียนผ่านนายทะเบียนจะต้องดำเนินการสอบสวนความประพฤติของผู้ประเมินราคาทรัพย์สิน หากสอบสวนแล้วได้ความว่าผู้ประเมินราคาทรัพย์สินกระทำการอันสมควรได้รับการลงโทษทางวินัย ซึ่งได้แก่

- ผู้ประเมินราคาทรัพย์สิน ได้รับอนุญาตโดยไม่ชอบด้วยกฎหมาย
- ผู้ประเมินราคาทรัพย์สิน มีความผิดฐานประมาทหรือขาดความสามารถในการประเมินราคาที่ดิน
- ผู้ประเมินราคาทรัพย์สิน ผ่าฝืนประมวลความประพฤติ
- คณะกรรมการฯ เห็นว่ามีเหตุที่ทำให้ผู้ประเมินราคาทรัพย์สินไม่สมควรได้รับใบอนุญาต

คณะกรรมการฯ จะต้องพิจารณาบทกำหนดโทษผู้ประเมินราคาทรัพย์สิน อย่างใดอย่างหนึ่งหรือหลายอย่าง ดังต่อไปนี้

- ตักเตือนหรือตักเตือน (reprimand or caution)
- กำหนดโทษปรับไม่เกิน 500 เหรียญ
- พักหรือเพิกถอนใบอนุญาต และถือว่าขาดคุณสมบัติในการเป็นผู้ประเมินราคา

รับอนุญาตเป็นการชั่วคราวหรือถาวร หรือจนกว่าคณะกรรมการฯ จะสั่งเป็นอย่างอื่นหรือจนกว่าผู้ประเมินราคาทรัพย์สิน จะปฏิบัติตามเงื่อนไขที่คณะกรรมการฯ กำหนด อย่างไรก็ตามกฎหมายกำหนดกระบวนการอุทธรณ์คำตัดสินของคณะกรรมการไว้ด้วย โดยกำหนดให้ผู้ไม่พอใจคำตัดสินของคณะกรรมการฯ ในเรื่องใดให้ยื่นอุทธรณ์ต่อศาลจังหวัด (District Court) ภายใน 1 เดือนนับแต่มีคำตัดสินเกิดขึ้น (มาตรา 16)

มลรัฐนิวเซาท์เวลส์ (New South Wales)

(1) ขอบเขตการควบคุมการประกอบอาชีพประเมินราคาทรัพย์สิน

กฎหมายผู้ประเมินราคา (Values Act 2003) กำหนดขอบเขตการควบคุมผู้ประกอบอาชีพประเมินราคาทรัพย์สินที่กว้างกว่ากฎหมายของมลรัฐอื่นที่ใช้ระบบการขึ้นทะเบียนหรือระบบอนุญาต โดยเป็นการควบคุมผู้ประเมินราคาทรัพย์สิน (property) ซึ่งหมายถึงความถึงที่ดิน (รวมถึงสิทธิและผลประโยชน์ในที่ดิน) หรือสิทธิแต่เพียงผู้เดียวในการครอบครองที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างหรือบางส่วนของสิ่งปลูกสร้าง ไม่ว่าจะได้สิทธินั้นมาโดยการเป็นเจ้าของหุ้นหรือผลประโยชน์ในบริษัท (body corporate) หรือโดยวิธีอื่นหรือใบอนุญาตในการเข้าถึง (access license) ตาม

กฎหมายว่าด้วยการจัดการน้ำ (Water Management Act 2000) หรือทรัพย์สินอื่นที่กำหนดไว้ในระเบียบ (มาตรา 3) อย่างไรก็ตามกฎหมายยังกำหนดให้ผู้ประเมินราคาทรัพย์สินดังกล่าว ไม่รวมถึงสถาปนิก วิศวกร หรือนักสำรวจเชิงปริมาณที่ทำการประเมินราคาทรัพย์สินอันเป็นส่วนหนึ่งของงานของตน หากค่าธรรมเนียมหรือค่าตอบแทนที่ได้ทั้งหมดหรือส่วนใหญ่ไม่ได้มาจากการประเมินราคาทรัพย์สินนั้น (มาตรา 4)

(2) องค์การควบคุมการประกอบวิชาชีพประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

มลรัฐนิวเซาท์เวลส์ (New South Wales) กฎหมายผู้ประเมินราคา (Valuers Act 2003) ได้กำหนดตั้งองค์การควบคุมวิชาชีพเป็นการเฉพาะ แต่กำหนดให้ ผู้ดำรงตำแหน่งผู้ตรวจการด้านการค้าที่เป็นธรรม (Commissioner for Fair Trading) ซึ่งเป็นตำแหน่งในกรมการค้า (Department of Commerce) เป็นผู้รับผิดชอบการควบคุมการประกอบอาชีพตามกฎหมาย หากไม่มีผู้ดำรงตำแหน่งเช่นว่า กฎหมายกำหนดให้อธิบดีกรมการค้า (Director General of the Department of Commerce) เป็นผู้รับผิดชอบแทน (มาตรา 3)

(3) มาตรการควบคุมความประพฤติในทางวิชาชีพ

กฎหมายกำหนดมาตรการทางวินัยเพื่อควบคุมความประพฤติในทางวิชาชีพของผู้ประเมินราคาขึ้นทะเบียน โดยให้เป็นอำนาจหน้าที่ของผู้ตรวจการด้านการค้าที่เป็นธรรมหรืออธิบดีกรมการค้าในการดำเนินการทางวินัยดังกล่าว ทั้งนี้ กฎหมายกำหนดเหตุในการดำเนินการทางวินัยไว้ดังนี้ (มาตรา 19)

- 1.ฝ่าฝืนบทบัญญัติของกฎหมายนี้ หรือกฎหมายอื่นที่รัฐมนตรีซึ่งรักษาการตามกฎหมายนี้รักษาการอยู่ด้วย หรือฝ่าฝืนระเบียบที่ออกกฎหมายนี้ ไม่ว่าการฝ่าฝืนนั้นจะเป็นความผิดตามกฎหมายหรือไม่
- 2.ฝ่าฝืนเงื่อนไขที่กำหนดในการขึ้นทะเบียนเป็นผู้ประเมินราคา
- 3.ในการปฏิบัติงานเป็นผู้ประเมินราคา กระทำการอันไม่ชอบด้วยกฎหมายกระทำการอันไม่เหมาะสม ไม่เป็นธรรม หรือไม่มีความสามารถ
- 4.เป็นบุคคลที่ไม่เหมาะสมจะได้รับการขึ้นทะเบียนเป็นผู้ประเมินราคา
- 5.ละเมิดหนังสือยืนยัน (undertaking) ในการปฏิบัติงานเป็นผู้ประเมินราคาที่ให้ไว้แก่ผู้ตรวจการฯ หรืออธิบดีกรมการค้า ตามกฎหมายว่าด้วยการค้าที่เป็นธรรม (Fair Trading Act 1987)
- 6.ไม่ปฏิบัติตามคำสั่งเกี่ยวกับการดำเนินการทางวินัยของผู้ตรวจการฯ หรืออธิบดีกรมการค้า

7. ไม่จ่ายค่าปรับตามที่ผู้ตรวจการฯ หรืออธิบดีกรมการค้ากำหนดในการดำเนินทางวินัย

8. เหตุอื่นที่กำหนดไว้ในระเบียบซึ่งออกโดยผู้ว่าราชการรัฐ (Governor)

มาตรการลงโทษทางวินัย หากผู้ตรวจการฯ หรืออธิบดีกรมการค้าพิจารณาข้อร้องเรียนหรือข้อกล่าวหาแล้ว เห็นว่าผู้ประเมินราคาขึ้นทะเบียนกระทำความผิดตามเหตุดังกล่าว ผู้ตรวจการฯ หรืออธิบดีกรมการค้ามีอำนาจกำหนดมาตรการลงโทษทางวินัยอย่างหนึ่งอย่างใดได้ ดังนี้ (มาตรา 20)

1. ตักเตือนหรือตำหนิ (caution or reprimand)
2. สั่งให้ทำหนังสือยืนยัน (undertaking) แนวทางปฏิบัติตนในการเป็นผู้ประเมินราคาตามที่กำหนดและสั่งให้แก่ผู้ตรวจการฯ หรืออธิบดีกรมการค้า
3. สั่งให้กระทำการเกี่ยวกับการปฏิบัติงานเป็นผู้ประเมินราคาตามที่กำหนดและในเวลาที่กำหนด
4. กำหนดโทษปรับเป็นเงินไม่เกิน 100 หน่วย (penalty unit) สำหรับบุคคลธรรมดา และไม่เกิน 200 หน่วย สำหรับนิติบุคคล
5. กำหนดเงื่อนไขในการขึ้นทะเบียน
6. พักทะเบียนชั่วคราวไม่เกินระยะเวลาที่กำหนดไว้ในระเบียบ
7. ยกเลิกหรือเพิกถอนทะเบียน
8. ประกาศให้บุคคลนั้นขาดคุณสมบัติในการรับอนุญาต ไม่ว่าจะเป็นการถาวรหรือภายในระยะเวลาที่กำหนด

ทั้งนี้ ผู้ไม่พอใจคำตัดสินหรือคำสั่งของผู้ตรวจการฯ หรืออธิบดีกรมการค้าไม่ว่ากรณีใดสามารถอุทธรณ์ไปยังคณะวินิจฉัยทางปกครอง (Administrative Decisions Tribunal) ตามกฎหมายว่าด้วยองค์คณะวินิจฉัยทางปกครอง (Administrative Decisions Tribunal Act 1997) (มาตรา 28)

(4) มาตรการเพิ่มเติม

เนื่องจากกฎหมายผู้ประเมินราคาของมลรัฐนิวเซาท์เวลส์ (Valuers Act 2003) เป็นกฎหมายที่บังคับใช้ล่าสุดเมื่อเทียบกับกฎหมายของมลรัฐอื่นหรือของประเทศอื่น จึงทำให้เห็นมาตรการใหม่ที่นำมาใช้เพิ่มเติม อันมีผลเป็นการคุ้มครองผู้บริโภค รวมไปถึงเป็นการควบคุมการประกอบอาชีพประเมินราคาทรัพย์สินโดยอ้อมได้ทางหนึ่ง มาตรการดังกล่าว ได้แก่ มาตรการเผยแพร่ประกาศคำเตือน (Warning notices) โดยกฎหมายให้อำนาจผู้ตรวจการฯ หรืออธิบดี

กรมการค้าในการมอบอำนาจให้พิมพ์เผยแพร่ประกาศคำเตือนบุคคลที่อาจได้รับความเสียหายจากการเกี่ยวข้องกับกิจกรรมการประเมินราคา ประกาศคำเตือนดังกล่าวทำการเผยแพร่ได้ โดยการส่งให้แก่บุคคลที่สอบถามเกี่ยวกับผู้ประเมินราคาร้าน ๆ โดยตรง การโฆษณาในสื่อต่าง ๆ หรือการส่งให้แก่สื่อต่าง ๆ อย่างไรก็ตาม ประกาศคำเตือนดังกล่าวจะเผยแพร่ได้ ก็ต่อเมื่อได้มีการดำเนินการสอบสวนการสอบสวนทางวินัยแล้ว แม้จะยังไม่มีการตั้งข้อกล่าวหาก็ตาม นอกจากนี้ อย่างน้อย 48 ชั่วโมงก่อนการเผยแพร่ประกาศ ผู้ตรวจการฯหรืออธิบดีกรมการค้าต้องเปิดโอกาสให้บุคคลที่มีชื่อในประกาศชี้แจงเกี่ยวกับประกาศดังกล่าวก่อน เว้นแต่ไม่มารถติดต่อบุคคลนั้นได้ หรือบุคคลนั้นปฏิเสธที่จะชี้แจงหรือเป็นกรณีที่มีความเสี่ยงร้ายแรงต่อสาธารณชน ทั้งนี้ กฎหมายดังกล่าวยังได้กำหนดคุ้มครองบุคคลที่เผยแพร่ประกาศคำเตือน นำประกาศคำเตือนไปประกาศ หรือรายงานเกี่ยวกับคำเตือนหรือสรุปประกาศคำเตือน หากเป็นการกระทำโดยสุจริตด้วย (มาตรา 29)

อนึ่ง กฎหมายผู้ประเมินราคาของมลรัฐนิวเซาท์เวลส์ทำให้เห็นแนวทางของการพัฒนากฎหมายว่าด้วยการควบคุมผู้ประเมินราคา ซึ่งแตกต่างจากกฎหมายของมลรัฐอื่น กล่าวคือ กฎหมายกำหนดบังคับให้รัฐมนตรีที่รักษาการตามกฎหมายต้องทบทวนการใช้บังคับของกฎหมายว่ายังมีความสอดคล้องกับนโยบายหรือไม่ เมื่อพ้นกำหนด 5 ปีของการบังคับใช้แล้ว ซึ่งผลของการทบทวนจะต้องรายงานต่อรัฐสภาภายใน 12 เดือนนับแต่พ้นกำหนด 5 ปี ของการบังคับใช้ดังกล่าว (มาตรา 49)

3.2.3.2 มาตรการควบคุมการประกอบอาชีพตามกฎหมายที่ใช้ระบบการขึ้นทะเบียนเชิงปฏิเสธ (Negative Registration) ทั้งนี้ ผู้เขียนขอยกตัวอย่างเฉพาะมาตรการของมลรัฐออสเตรเลียใต้ (South Australia) จากรายงานการศึกษาวิจัยของคุณศิริพร มาพิจารณาในวิทยานิพนธ์ของผู้เขียน

มลรัฐออสเตรเลียใต้ (South Australia)

(1) ขอบเขตการควบคุมการประกอบอาชีพประเมินราคาทรัพย์สิน

กฎหมายผู้ประเมินราคาที่ดิน (Land Valuers Act 1994) กำหนดขอบเขตการควบคุมผู้ประกอบวิชาชีพประเมินราคาทรัพย์สินที่เป็น ที่ดิน (Land) เท่านั้น

(2) **องค์กรควบคุมการประกอบอาชีพประเมินราคาทรัพย์สิน** กฎหมายผู้ประเมินราคาที่ดิน (Land Valuers Act 1994) ไม่ได้กำหนดจัดตั้งองค์กรวิชาชีพเฉพาะเพื่อการควบคุมการประกอบวิชาชีพประเมินมูลค่าทรัพย์สิน หากแต่กำหนดให้หน่วยงานของรัฐที่รับผิดชอบในกิจการผู้บริโภค (Consumer affairs) โดยผ่านหัวหน้าหน่วยงาน ซึ่งได้แก่ ผู้ตรวจการเพื่อกิจการผู้บริโภค (Commissioner for Consumer Affairs) เป็นผู้ควบคุมดูแลภายใต้การควบคุมและการสั่งการของรัฐมนตรีที่รักษาการตามกฎหมาย (มาตรา 4)

(3) ระบบการควบคุมความประพฤติในทางวิชาชีพ

กฎหมายควบคุมผู้ประเมินราคาที่ดิน (Land Valuers Act 1994) กำหนดระบบการควบคุมการประกอบวิชาชีพประเมินราคาที่ดิน สรุปได้ ดังนี้

ก. การควบคุมความประพฤติโดยใช้มาตรการทางวินัย (Disciplinary action)

กฎหมายกำหนดให้เป็นอำนาจหน้าที่ของผู้ตรวจการเพื่อกิจการผู้บริโภค (Commissioner for Consumer Affairs) ดำเนินการทางวินัยต่อผู้ประเมินราคาที่ดิน หรือต่อกรรมการนิติบุคคลที่ดำเนินกิจการเป็นผู้ประเมินราคาที่ดิน อย่างไรก็ตาม กฎหมายกำหนดยกเว้นไม่ต้องดำเนินการทางวินัยกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกับการกระทำของผู้ประเมินราคาที่ดิน หากไม่อาจคาดหมายได้ตามควรว่า บุคคลดังกล่าวจะหลีกเลี่ยงการกระทำนั้นได้ ทั้งนี้ การดำเนินการทางวินัยจะเกิดขึ้นได้ หากมีเหตุผลอย่างหนึ่งอย่างใดดังต่อไปนี้ (มาตรา 7)

1) ผู้ประเมินราคากระทำการฝ่าฝืนหนังสือรับรอง (Assurance) ที่ผู้ตรวจการฯ รับไว้แล้ว ตามกฎหมายว่าด้วยการค้าที่เป็นธรรม (Fair Trading Act 1987)

2) ในการปฏิบัติงานประเมินราคาที่ดิน หรือถูกว่าจ้างหรือเข้าร่วม ในกิจการประเมินราคาที่ดิน ผู้ประเมินราคาที่ดินกระทำการโดยไม่ชอบด้วยกฎหมาย โดยไม่เหมาะสม โดยประมาท หรือโดยไม่เป็นธรรม

เมื่อมีเหตุดังกล่าวเกิดขึ้น ผู้ตรวจการฯ จะต้องดำเนินการทางวินัยกับผู้ประเมินราคาที่ดิน โดยการยื่นฟ้องต่อศาลจังหวัด แผนกวินัยและการปกครอง แห่งออสเตรเลียได้ (Administrative and Disciplinary Division of the District Court of South Australia) (มาตรา 8) หากศาลพิจารณาแล้วเห็นว่า ผู้ประเมินราคากระทำผิดตามฟ้องจริง ศาลอาจกำหนดมาตรการลงโทษทางวินัยอย่างหนึ่งอย่างใดดังต่อไปนี้ (มาตรา 11)

1. ตำหนิ (Reprimand)
2. กำหนดโทษปรับไม่เกิน 20,000 เหรียญ
3. ห้ามดำเนินกิจการเป็นผู้ประเมินราคาที่ดิน
4. ห้ามว่าจ้างบุคคลนั้น หรือให้บุคคลนั้นเข้าร่วมในกิจการของผู้ประเมินราคาที่ดิน
5. ห้ามเป็นกรรมการของนิติบุคคล (Direction of a body corporate) ที่เป็น
ผู้ประเมินราคาทรัพย์สิน

มาตรการลงโทษดังกล่าว ศาลอาจกำหนดเป็นการชั่วคราวหรือถาวร หรือจนกว่าจะทำตามเงื่อนไขที่กำหนด หรือจนกว่าจะมีคำสั่งอื่นก็ได้ อย่างไรก็ตาม หากการกระทำนั้นเป็นความผิดทาง

อาญา หรือมีเนื้อหาเป็นความผิดทางอาญาด้วย ศาลไม่อาจลงโทษปรับทางวินัยได้ การอุทธรณ์คำสั่งเป็นไปตามกระบวนการทางศาลตามปกติ

ในกรณีที่ผู้ถูกศาลสั่งลงโทษทางวินัยฝ่าฝืนคำสั่งศาลดังกล่าว หรือกรณีที่ผู้ถูกศาลสั่งลงโทษดังกล่าวถูกว่าจ้างหรือให้เข้าร่วมในกิจการของผู้ประเมินราคาที่ดิน หรือเป็นกรรมการนิติบุคคลที่เป็นผู้ประเมินราคาที่ดิน โดยขัดคำสั่งศาล กฎหมายกำหนดให้ใช้มาตรการทางอาญาบังคับ โดยให้ถือเป็นความผิดตามกฎหมายซึ่งมีโทษปรับไม่เกิน 35,000 เหรียญ หรือจำคุกไม่เกิน 6 เดือน (มาตรา 12)

ข. การควบคุมความประพฤติโดยใช้มาตรการทางอาญา

นอกจากการดำเนินการทางวินัยแก่ผู้ประเมินราคาที่มีความประพฤติไม่เหมาะสมแล้ว กฎหมายของมลรัฐออสเตรเลียได้ยังมีบทบัญญัติควบคุมความประพฤติโดยอาศัยมาตรการทางอาญามาเป็นมาตรการบังคับอีกด้วย กล่าวคือ กฎหมายกำหนดให้ผู้ว่าการรัฐ (Governor) อาจออกระเบียบเพื่อบังคับให้ผู้ประเมินราคาปฏิบัติตามประมวลความประพฤติ (code of conduct) ตามที่กำหนด ซึ่งในระเบียบอาจกำหนดให้ประมวลความประพฤติที่กำหนดไว้นั้น มีผลใช้บังคับในช่วงเวลาใดเวลาหนึ่งตามที่กำหนดไว้ หรือมีผลใช้บังคับเป็นครั้งคราวได้ และหากมีการอ้างถึงประมวลความประพฤติได้ในระเบียบ จะต้องจัดให้ประชาชนเข้าถึงและตรวจสอบได้โดยไม่เสียค่าใช้จ่าย ผู้ประเมินราคาที่ยฝ่าฝืนประมวลความประพฤติที่กำหนดไว้ในระเบียบ จะถือว่ามีความผิดฐานฝ่าฝืนระเบียบซึ่งจะมีโทษปรับตามที่ระเบียบกำหนด แต่ต้องไม่เกิน 2,500 เหรียญ (มาตรา 24)

ทั้งนี้ การดำเนินคดีอาญาสำหรับความผิดตามกฎหมายผู้ประเมินราคาที่ดินนี้ กฎหมายกำหนดให้มีอายุความ 2 ปี นับแต่วันที่ความผิดที่ถูกกล่าวหาได้กระทำขึ้น โดยผู้ดำเนินการฟ้องร้องคดีต้องเป็นเจ้าหน้าที่ผู้มีอำนาจ ซึ่งได้แก่ ผู้ตรวจการเพื่อกิจการผู้บริโภค หรือเจ้าหน้าที่ตามกฎหมายว่าด้วยการค้าที่เป็นธรรม หรือบุคคลที่รัฐมนตรีเห็นชอบให้ดำเนินการ แต่ถ้าเป็นกรณีที่รัฐมนตรีมอบอำนาจให้ดำเนินการ อายุความคือ 5 ปี นับจากวันดังกล่าว (มาตรา 21)

ค. การขึ้นทะเบียนเชิงปฏิเสธ (Register of disciplinary action (negative registration))

กฎหมายกำหนดให้เป็นอำนาจหน้าที่ของผู้ตรวจการเพื่อกิจการผู้บริโภค ในการจัดทำและเก็บรักษาทะเบียนของบุคคลที่ถูกดำเนินมาตรการทางวินัย โดยต้องหมายเหตุไว้ในทะเบียนว่ามีหนังสือรับรอง (assurance) เกี่ยวกับผู้ประเมินราคาที่ดินอะไรบ้าง ที่ผู้ตรวจการฯ ได้รับไว้ตามกฎหมายว่าด้วยการค้าที่เป็นธรรม (Fair Trading Act 1987) ฟร้งทั้งต้องเปิดให้ประชาชนทั่วไปเข้าตรวจสอบทะเบียนดังกล่าวได้ในเวลาทำการ โดยเรียกเก็บค่าธรรมเนียม

(มาตรา 13) ที่กล่าวว่าเป็นการขึ้นทะเบียนเชิงปฏิเสธ ก็เนื่องจากการขึ้นทะเบียนเฉพาะผู้ประเมินราคาที่ถูกดำเนินการมาตรการทางวินัย เพื่อแสดงให้เห็นว่าผู้ประเมินราคาที่มีรายชื่อปรากฏในทะเบียนเป็นผู้ประเมินราคาที่มีคุณสมบัติไม่เหมาะสมกับการเป็นผู้ประเมินราคา ซึ่งแตกต่างจากระบบการขึ้นทะเบียนเชิงบวก ที่แสดงให้เห็นว่าผู้ประเมินราคาที่มีรายชื่อในทะเบียนเป็นผู้มีคุณสมบัติเหมาะสมที่จะเป็นผู้ประเมินราคา ซึ่งไม่ว่าจะเป็นระบบการขึ้นทะเบียนแบบใดล้วนมีวัตถุประสงค์เพื่อให้เป็นข้อพิจารณาถึงความน่าเชื่อถือของผู้ประเมินราคานั้น ๆ

3.2.4 ประเทศสหรัฐอเมริกา (United States of America)

ช่วงก่อนปี ค.ศ. 1989 การประกอบอาชีพประเมินราคาทรัพย์สินในประเทศสหรัฐอเมริกาไม่มีการควบคุมโดยภาครัฐ จึงเป็นการควบคุมโดยภาคเอกชนภายใต้องค์กรวิชาชีพที่มีกระจัดกระจายและไม่เป็นเอกภาพเป็นส่วนใหญ่ ยกเว้นในบางมลรัฐที่อาจมีการควบคุมโดยใช้ระบบการอนุญาตหรือการรับรองบ้าง แต่ก็ยังไม่สามารถแก้ปัญหาการกระทำของผู้ประเมินราคาทีละเมิดจริยธรรมในทางวิชาชีพ เพราะในที่สุดผู้ประเมินราคาไม่ได้รับโทษทางวินัยอย่างจริงจังหรือได้รับโทษน้อยมาก ทั้งนี้ เนื่องจากกฎหมายของมลรัฐที่มีการควบคุมนั้น มักไม่ได้กำหนดบทบัญญัติในเรื่องคุณสมบัติหรือมาตรฐานการปฏิบัติงานไว้ อย่างไรก็ตาม ในช่วงทศวรรษ 1980 ประเทศสหรัฐอเมริกาต้องประสบกับภาวะวิกฤติการณ์ทางการเงินในภาคอุตสาหกรรมการออมทรัพย์ (Thrift industry's financial crisis หรือ savings and loan industry crisis) คือ สถาบันการเงินปล่อยเงินกู้จำนวนมากเกินไป และอาศัยการประเมินราคาทรัพย์สินที่นำมาเป็นหลักประกันเงินกู้ที่เกินความเป็นจริง ทำให้การปล่อยกู้มีความเสี่ยงสูง และในที่สุดส่งผลให้สถาบันการเงินจำนวนมากต้องเลิกหรือล้มละลายลง ซึ่งสาเหตุประการสำคัญของวิกฤติดังกล่าว มาจากการประเมินราคาทรัพย์สินที่ขาดความเป็นกลางและขาดความเป็นอิสระ ผู้ประเมินราคาทำงานในลักษณะเอาใจลูกค้าไม่ว่าโดยสมัครใจหรือโดยถูกกดดันทั้งจากผู้กู้และผู้ให้กู้ โดยประเมินราคาตามที่ลูกค้าต้องการเพื่อให้การกู้เงินสำเร็จลงได้และไม่คำนึงถึงมูลค่าตลาดที่แท้จริง จากปัญหาดังกล่าว ในปี ค.ศ. 1986 จึงเกิดการรวมตัวขององค์กรวิชาชีพผู้ประเมินราคา (Ad Hoc Committee on the Uniform Standards of Professional Appraisal Practice) ทำหน้าที่กำหนดชุดมาตรฐานวิชาชีพการประเมินราคา หรือ Uniform Standards of Professional Appraisal Practice ซึ่งเป็นที่รู้จักกันในชื่อย่อว่า USPAP ซึ่งมาตรฐานดังกล่าวได้รับการยอมรับจากภาครัฐ จึงได้มารวมตัวกับภาคเอกชนเหล่านั้นและก่อตั้ง มูลนิธิการประเมินราคา (Appraisal Foundation) ขึ้นในปี ค.ศ. 1987 เพื่อดำเนินการให้สมาชิกปฏิบัติตามมาตรฐานที่กำหนดขึ้นดังกล่าว

เพื่อต้องการแก้ไขปัญหาวิกฤติด้านการเงินและป้องกันปัญหาในอนาคต ประกอบกับผลจากการริเริ่มจัดทำมาตรฐานวิชาชีพให้เป็นหนึ่งเดียวขององค์กรภาคเอกชนดังกล่าว ทำให้ในวันที่ 9

สิงหาคม ค.ศ.1987 สภาของเกรสได้ออกกฎหมายระดับสหรัฐ คือ กฎหมายว่าด้วยการปฏิรูปการฟื้นฟู และการบังคับการ สถาบันการเงิน ค.ศ.1989 (The Financial Institutions Reform, Recovery and Enforcement Act of 1989) มักนิยมเรียกกันโดยย่อว่า FIRREA ซึ่งภาค 11 (Title XI (12 U.S.C.3331-3351)) ของกฎหมายดังกล่าวบัญญัติว่าด้วยการควบคุมการประกอบอาชีพการประเมินราคาทรัพย์สินในประเทศสหรัฐอเมริกาเป็นการเฉพาะ โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อคุ้มครองผลประโยชน์ของรัฐด้านนโยบายสาธารณะและด้านการเงิน ในธุรกรรมที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์ โดยกำหนดให้การประเมินราคาอสังหาริมทรัพย์ที่เกี่ยวข้องกับธุรกรรมในระดับสหรัฐจะต้องทำเป็นลายลักษณ์อักษร มีมาตรฐานเดียวกัน (Uniform standards) และทำโดยบุคคลที่มีความสามารถเด่นชัดและมีความประพฤติทางวิชาชีพที่อยู่ภายใต้การกำกับดูแลที่มีประสิทธิภาพ (มาตรา 1101)

เนื่องจากกฎหมาย FIRREA กำหนดให้การประเมินราคาอสังหาริมทรัพย์สำหรับธุรกรรมที่เกี่ยวข้องกับหน่วยงานในระดับสหรัฐ จะต้องทำโดยผู้ประเมินราคาที่ได้รับอนุญาตหรือที่ได้รับการรับรองในระดับมลรัฐ ทำให้แต่ละมลรัฐออกกฎหมายเพื่อรองรับการควบคุมการประกอบอาชีพการประเมินราคาอสังหาริมทรัพย์สำหรับธุรกรรมที่เกี่ยวข้องกับหน่วยงานในระดับสหรัฐดังกล่าวมาแล้ว นั้น มีข้อสังเกตเพิ่มเติมว่า การออกกฎหมายของมลรัฐ แม้จะต้องสอดคล้องและไม่ขัดหรือแย้งกับบทบัญญัติในภาค 11 แห่งกฎหมาย FIRREA แต่ส่วนที่นอกเหนือจากที่กำหนดไว้ในกฎหมายระดับสหรัฐ มลรัฐย่อมสามารถกำหนดมาตรการควบคุมการประกอบอาชีพประเมินราคาทรัพย์สินภายในมลรัฐของตนเองได้ แต่เมื่อได้พิจารณาจากตัวอย่างกฎหมายของมลรัฐฟลอริดา และคำอธิบายกฎหมายของมลรัฐโคโลราโดแล้ว ปรากฏว่า กฎหมายมลรัฐกำหนดรองรับหลักการตามกฎหมาย FIRREA คือกำหนดขอบเขตการควบคุมการประกอบอาชีพประเมินราคาทรัพย์สินเฉพาะในกรณีการประเมินราคาอสังหาริมทรัพย์สำหรับธุรกรรมที่เกี่ยวข้องกับหน่วยงานในระดับสหรัฐ เพียงแต่กำหนดรายละเอียดเพิ่มเติมเพื่อให้บังคับใช้กฎหมายมีความสมบูรณ์ โดยเฉพาะอย่างยิ่งการกำหนดมาตรการบังคับทางวินัยเพื่อควบคุมความประพฤติของผู้ประเมินราคาซึ่งกฎหมายระดับสหรัฐไม่ได้กำหนดไว้ โดยเหตุนี้ ทำให้การประเมินราคาทรัพย์สินที่ไม่อยู่ในขอบเขตดังกล่าว ยังคงไม่มีการควบคุมโดยภาครัฐ

3.2.4.1 ขอบเขตการควบคุมการประกอบอาชีพการประเมินราคาทรัพย์สิน

FIRREA กำหนดขอบเขตการควบคุมการประกอบอาชีพประเมินราคาทรัพย์สินที่เป็นอสังหาริมทรัพย์ (real estate) ซึ่งความหมายตามคำศัพท์ทั่วไปหมายถึงที่ดิน และ สิ่งติดที่ดินและจะต้องเป็นการประเมินราคาอสังหาริมทรัพย์เฉพาะเพื่อที่จะใช้ในธุรกรรมที่เกี่ยวข้องกับหน่วยงานในระดับสหรัฐ (federally related transactions) มาตรา 1001

ซึ่งหมายถึงธุรกรรมทางการเงินที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งมีหน่วยงานควบคุมสถาบันการเงินในระดับสหรัฐ หรือ บริษัทบริหารสินทรัพย์ เข้าทำสัญญาหรือควบคุมดูแลอยู่ และเป็นธุรกรรมที่ต้องใช้การประเมินราคา (มาตรา 1121 (4))

ธุรกรรมทางการเงินที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์ หมายถึง (มาตรา 1121 (5))

1. ธุรกรรมที่เกี่ยวกับการขาย การเช่า การซื้อ การลงทุน หรือการแลกเปลี่ยนอสังหาริมทรัพย์

รวมถึงผลประโยชน์ในอสังหาริมทรัพย์หรือการจัดการเงินทุน

2. การปรับโครงสร้างหนี้ในอสังหาริมทรัพย์หรือผลประโยชน์ในอสังหาริมทรัพย์

3. การใช้อสังหาริมทรัพย์หรือผลประโยชน์ในอสังหาริมทรัพย์ เพื่อเป็นหลักประกัน

การกู้เงินหรือลงทุน รวมถึงเป็นหลักประกันการจำนอง

3.2.4.2 องค์การควบคุมการประกอบอาชีพประเมินราคาทรัพย์สิน

FIRREA กำหนดอำนาจหน้าที่และบทบาทของหลายองค์กรในการควบคุมการประกอบอาชีพประเมินราคาทรัพย์สิน ประกอบด้วยการกำหนดให้มีองค์กรกำกับดูแลขึ้นมาเฉพาะทั้งในระดับสหรัฐและในระดับมลรัฐ และการกำหนดอำนาจหน้าที่ให้แก่องค์กรที่ได้จัดตั้งขึ้นแล้ว ซึ่งได้แก่องค์กรดังนี้

1. คณะอนุกรรมการด้านการประเมินราคา (Appraisal Sub Committee)
2. หน่วยงานของมลรัฐ (State agencies)
3. หน่วยงานควบคุมสถาบันการเงินแห่งสหรัฐ (Federal Financial Institution Regulatory Agencies)
4. มูลนิธิการประเมินราคา (Appraisal Foundation)

3.2.4.3 มาตรการควบคุมการประกอบอาชีพประเมินราคาทรัพย์สิน

ตามกฎหมาย FIRREA กำหนดมาตรการควบคุมการประกอบอาชีพประเมินราคาอสังหาริมทรัพย์สำหรับใช้ในธุรกรรมที่เกี่ยวข้องกับหน่วยงานในระดับสหรัฐสรุปได้ดังนี้

(1) ระบบการอนุญาตหรือการรับรอง (Licensure and certification)

กฎหมาย FIRREA กำหนดบังคับให้การประเมินราคาอสังหาริมทรัพย์สำหรับธุรกรรมที่เกี่ยวข้องกับหน่วยงานในระดับสหรัฐ จะต้องกระทำโดยผู้ประเมิน

ราคาที่ได้รับอนุญาต (มาตรา 1119) จะต้องมีคุณสมบัติขั้นต่ำที่คณะกรรมการกำหนด อย่างไรก็ตามเมื่อมีการอนุญาตหรือรับรองผู้ประเมินราคาแต่ละมลรัฐจะต้องจัดส่งรายชื่อผู้ประเมินราคาดังกล่าวให้แก่คณะกรรมการด้านการประเมินราคา (Appraisal Sub Committee) เป็นประจำทุกปีพร้อมด้วยค่าธรรมเนียมที่เรียกเก็บจากผู้ประเมินราคาเพื่อจัดทำเป็นทะเบียนแห่งชาติต่อไป (มาตรา 1109)

ผลของการเป็นผู้ประเมินราคารับอนุญาตหรือผู้ประเมินราคาที่ได้รับการรับรอง (Licensed or certified appraisers) มีดังต่อไปนี้

ก. สามารถทำการประเมินราคาอสังหาริมทรัพย์สำหรับธุรกรรมที่เกี่ยวข้องกับหน่วยงานในระดับสหรัฐ ในมลรัฐนั้นได้ โดยผู้ประเมินราคาที่ได้รับการรับรองสามารถประเมินราคาสำหรับธุรกรรมทุกประเภท ส่วนผู้ประเมินราคารับอนุญาตสามารถประเมินราคาสำหรับธุรกรรมที่มีมูลค่าต่ำกว่า 1 ล้านดอลลาร์สหรัฐที่ไม่มีความสำคัญเพียงพอต่อนโยบายสาธารณะ หรือการเงินของประเทศสหรัฐอเมริกา หรือเป็นการประเมินราคาที่อยู่อาศัยสำหรับครอบครัวเดี่ยว 1-4 ยูนิตที่ไม่มีขนาดใหญ่และไม่ซับซ้อน ตลอดจนธุรกรรมที่ไม่ได้บังคับว่าต้องใช้ผู้ประเมินราคาที่ได้รับการรับรองเท่านั้น (มาตรา 1113 -1114)

อ. โดยปกติผู้ประเมินราคาที่ได้รับอนุญาตหรือได้รับการรับรองตามกฎหมายของมลรัฐใดต้องปฏิบัติตามการประเมินราคาในมลรัฐนั้น หากจะปฏิบัติงานในมลรัฐอื่นต้องทำตามกฎหมายมลรัฐนั้น

ข. ต้องปฏิบัติตามมาตรฐานวิชาชีพที่หน่วยงานควบคุมสถาบันการเงินแห่งรัฐออกกฎระเบียบกำหนดไว้ ซึ่งจะต้องมีมาตรฐานขั้นต่ำตามที่คณะกรรมการกำหนดมาตรฐานการประเมินราคาในมูลนิธิการประเมินราคากำหนด และจะต้องทำการประเมินราคาเป็นลายลักษณ์อักษรตามกฎหมายที่หน่วยงานดังกล่าวกำหนดด้วย (มาตรา 1110)

ค. ต้องชำระค่าธรรมเนียมรายปีตามที่กฎหมายกำหนด ทั้งค่าธรรมเนียมการอนุญาตหรือการรับรองตามกฎหมายมลรัฐ และค่าธรรมเนียมสำหรับทะเบียนรายปีตามกฎหมายระดับสหรัฐ

ง. กฎหมายห้ามสถาบันการเงิน รวมถึงสมาคมเจ้าของแห่งชาติประจำสหรัฐ (The Federal National Mortgage Association) บริษัทจำนองเงินกู้เพื่อที่อยู่อาศัยแห่งสหรัฐ (The Federal Home Loan Mortgage Corporation) หรือบริษัทบริหารสินทรัพย์ (The Resolution Trust Corporation) ใช้นุ้คคลที่ตนรู้อยู่แล้วว่าไม่ใช่ผู้ประเมินราคารับอนุญาตหรือผู้ประเมินราคาที่ได้รับการรับรองในระดับมลรัฐ ทำการประเมินราคา ผู้ฝ่าฝืนต้องรับผิดโทษปรับทางแพ่ง (civil penalty) (มาตรา 1120)

(2) ระบบการควบคุมความประพฤติในทางวิชาชีพ

กฎหมาย FIRREA กำหนดมาตรการควบคุมความประพฤติเพียงกรอบกว้างเห็นได้จากการกำหนดให้ผู้ประเมินราคา รับอนุญาตหรือผู้ประเมินราคาที่ได้รับ การรับรองในระดับมลรัฐ ต้องปฏิบัติตามมาตรฐานวิชาชีพที่หน่วยงานควบคุมสถาบันการเงินแห่งรัฐออกกฎระเบียบกำหนดไว้ โดยจะต้องมีมาตรฐานวิชาชีพขั้นต่ำตามที่คณะกรรมการกำหนดมาตรฐานการประเมินราคา กำหนด หรือ USPAP นั้น ไม่เพียงแต่เป็นมาตรฐานขั้นต่ำที่หน่วยงานในระดับรัฐจะให้เป็นกรอบในการกำหนดมาตรฐานการประเมินราคาที่เกี่ยวข้องกับงานในอำนาจหน้าที่ของตน แต่ปัจจุบัน USPAP ได้กลายเป็นมาตรฐานที่ได้รับการยอมรับเป็นการทั่วไป ซึ่งแม้แต่ในกฎหมายมลรัฐก็บัญญัติรับรองเป็นส่วนหนึ่งในมาตรการควบคุมความประพฤติในทางวิชาชีพด้วย ซึ่ง USPAP มีเนื้อหาที่เป็นมาตรฐานในการทำงานประเมินราคา และเนื้อหาที่เป็นหลักจริยธรรม รวมอยู่ด้วยกันจึงกล่าวได้ว่า การควบคุมการประกอบอาชีพประเมินราคา ทรัพย์สินของประเทศสหรัฐอเมริกา มีการควบคุมทั้งในเชิงเนื้อหาและในเชิงรูปแบบ นั่นคือ นอกจากจะควบคุมความประพฤติของผู้ประเมินราคาแล้ว ยังควบคุมไปที่เนื้อหาการทำงานของผู้ประเมินราคาด้วย

อย่างไรก็ตาม เนื่องจากกฎหมาย FIRREA ไม่ได้กำหนดมาตรการที่ใช้ในการควบคุมความประพฤติหรือควบคุมเนื้อหาการทำงานของผู้ประเมินราคาไว้ จึงเป็นอำนาจของมลรัฐที่จะกำหนดมาตรการบังคับดังกล่าว ซึ่งตัวอย่างในกฎหมายผู้ประเมินราคาของมลรัฐฟลอริดา พบว่ามีความคล้ายคลึงกับกฎหมายของประเทศต่าง ๆ ที่ศึกษามาแล้ว กล่าวคือ กฎหมายใช้มาตรการทางวินัย (discipline) มาควบคุมการทำงานและความประพฤติของผู้ประเมินราคา โดยให้อำนาจองค์กรควบคุมวิชาชีพตามกฎหมาย (คณะกรรมการประเมินราคาอสังหาริมทรัพย์แห่งฟลอริดา) ดำเนินการทางวินัยเมื่อผู้ประเมินราคากระทำการอันมีลักษณะไม่ชอบด้วยกฎหมาย ไม่เหมาะสม ฯลฯ ซึ่งรวมถึงการฝ่าฝืนไม่ปฏิบัติตามมาตรฐานวิชาชีพที่กำหนดในระดับมลรัฐ หรือมาตรฐานวิชาชีพตาม USPAP ประมวลความประพฤติต่าง ๆ หรือฝ่าฝืนข้อกำหนดเกี่ยวกับการรับอนุญาตหรือการรับรอง โดยมีมาตรการลงโทษ ได้แก่ การตักเตือน (reprimand) การกำหนดโทษปรับไม่เกิน 5,000 เหรียญ การเพิกถอนหรือพักใบอนุญาตหรือใบรับรอง เป็นต้น (มาตรา 475.623) ทั้งนี้ ผู้ไม่พอใจคำตัดสินของคณะกรรมการฯ ให้อุทธรณ์ต่อศาลอุทธรณ์ได้ (มาตรา 475.625)

3.2.5 ปัญหาที่เกิดขึ้นจากการควบคุมการประกอบอาชีพประเมินราคาทรัพย์สินโดยภาครัฐ

จากข้อมูลที่สำรวจหรือค้นคว้าพบว่า มีปัญหาไม่มากนัก อย่างไรก็ตาม ปัญหาที่เกิดขึ้นมักมาจากมุมมองจากผู้อยู่ใต้บังคับของกฎหมาย โดยปัญหาที่พบได้แก่ ผู้ประเมินราคาหรือ

องค์การวิชาชีพภาคเอกชน มักเห็นว่าการควบคุมโดยภาครัฐหรือการควบคุมโดยกฎหมายเฉพาะมีความซับซ้อน เสียค่าใช้จ่ายสูงและมีการผูกขาดอำนาจ และประการสำคัญคือมีมุมมองที่เห็นว่าการที่ภาครัฐเข้ามาควบคุมการประกอบอาชีพประเมินราคา โดยออกกฎหมายควบคุมเป็นการเฉพาะ ไม่ได้เป็นดัชนีชี้วัดที่ชัดเจนว่า จะทำให้ความเสี่ยงของประชาชนในการใช้บริการของผู้ประเมินราคาลดน้อยลง เนื่องจากมีปัจจัยอื่นที่เกี่ยวข้องมากมาย

3.3. การควบคุมการประกอบอาชีพประเมินราคาทรัพย์สินของต่างประเทศโดยภาคเอกชน³

การประเมินราคาทรัพย์สินต้องอาศัยความรู้และความเชี่ยวชาญเฉพาะด้าน และผู้ประเมินราคาจะต้องมีคุณธรรม ทำการประเมินราคาด้วยความเป็นกลางและเป็นอิสระ อาชีพประเมินราคาทรัพย์สินจึงมีลักษณะพิเศษ แตกต่างจากอาชีพทั่วไป กล่าวคือ มีลักษณะของความเป็นวิชาชีพ ซึ่งต้องมีความรับผิดชอบต่อสังคมมากกว่าผู้ประกอบอาชีพทั่วไป โดยเหตุนี้ ในการปฏิบัติงานประเมินราคา ผู้ประเมินราคาจึงต้องอยู่ภายใต้ความรับผิดชอบสองส่วน ส่วนแรกคือ ความรับผิดชอบตามกฎหมายทั่วไป โดยเฉพาะอย่างยิ่งความรับผิดชอบทางแพ่ง และส่วนที่สอง ความรับผิดชอบในฐานะผู้ประกอบการวิชาชีพผู้ประเมินราคาต้องมีความรับผิดชอบต่อรักษามาตรฐานและจรรยาบรรณทางวิชาชีพด้วย ดังนั้น การควบคุมการประกอบอาชีพประเมินราคาทรัพย์สินที่ศึกษาในงานศึกษานี้ จึงเป็นการกล่าวในบริบทของการควบคุมการประกอบอาชีพประเมินราคา เพื่อให้ผู้ประเมินราคารักษาสถานะความเป็นวิชาชีพของตนเอง เพียงแต่ใครจะเป็นผู้รับผิดชอบในการควบคุมเท่านั้น

หากเป็นภาครัฐเข้ามาควบคุมการประกอบอาชีพประเมินราคา ภาครัฐจะกำหนดมาตรการควบคุม โดยอาศัยเครื่องมือคือการออกกฎหมายเฉพาะว่าด้วยผู้ประเมินราคา เพื่อรองรับความเป็นวิชาชีพของการประเมินราคา โดยกฎหมายเหล่านั้นมุ่งควบคุมการเป็นผู้ประเมินราคาในแง่ของการเข้าสู่อาชีพและการปฏิบัติตนเมื่อเป็นผู้ประเมินราคาตามกฎหมายแล้ว ซึ่งเป็นการควบคุมเชิงรูปแบบ ส่วนการควบคุมเชิงเนื้อหา หากพิจารณาจากกฎหมายว่าด้วยผู้ประเมินราคาของประเทศต่าง ๆ ที่ได้ศึกษาในบทก่อน จะเห็นได้ว่า ภาครัฐไม่ได้เข้ามาควบคุมเนื้อหาการทำงานหรือมาตรฐานการทำงานของผู้ประเมินราคาโดยตรง จะมีให้เห็นบ้างก็ในประเทศสหรัฐอเมริกา ที่ ภาครัฐกำหนดให้อำนาจหน่วยงานระดับสหรัฐที่ควบคุมดูแลสถาบันการเงินออกกฎระเบียบ

³ รายงานการศึกษาวิจัยตามโครงการศึกษาวิจัยเรื่อง การควบคุมการประกอบอาชีพประเมินราคาทรัพย์สินของต่างประเทศ (ฉบับสมบูรณ์) ศิริพร เขียมธงชัย หน้า 83.

เกี่ยวกับมาตรฐานการประเมินราคา โดยอ้างอิงมาตรฐานตามที่องค์กรภาคเอกชนกำหนด (USPAP ของ Appraisal Foundation) การควบคุมเชิงเนื้อหา จึงต้องพิจารณาจากกฎหมายเฉพาะเรื่องอื่น ๆ ว่ากฎหมายในเรื่องนั้น ๆ ได้กำหนดมาตรฐานการประเมินราคาอย่างไรซึ่งขึ้นอยู่กับวัตถุประสงค์ของกฎหมายนั้น ๆ เอง เช่น กฎหมายว่าด้วยการเวนคืนที่ดินอาจกำหนดมาตรฐานการประเมินราคาเฉพาะเพื่อการเวนคืน ผู้ประเมินราคาก็ต้องปฏิบัติตามมาตรฐานที่กฎหมายกำหนด การกำหนดมาตรฐานการประเมินราคาตามกฎหมายเฉพาะเป็นเรื่อง ๆ ไปนั้นไม่ถือว่าเป็นการควบคุมโดยภาครัฐโดยตรง

จากการศึกษาการควบคุมการประกอบอาชีพประเมินราคาโดยภาครัฐแสดงให้เห็นว่าการควบคุมโดยภาครัฐมีขอบเขตจำกัด โดยทุกประเทศที่ศึกษาจะควบคุมเฉพาะการเป็นผู้ประเมินราคาทรัพย์สิน ประเภทที่ดิน หรือในประเทศสหรัฐอเมริกา จำกัดขอบเขตการควบคุมเพียงการประเมินราคาอสังหาริมทรัพย์ ที่ใช้ในธุรกรรมที่มีหน่วยงานในระดับรัฐเกี่ยวข้องอยู่เท่านั้น ซึ่งการประเมินราคาทรัพย์สินโดยแท้จริง ไม่ได้จำกัดแค่เพียงการประเมินราคาที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์ แต่สามารถประเมินราคาทรัพย์สินได้หลายประเภท ซึ่งต้องอาศัยความรู้ความเชี่ยวชาญและผู้ประเมินราคาที่มีจรรยาบรรณเช่นกัน เมื่อภาครัฐไม่ได้เข้ามามีบทบาทในการควบคุมการประกอบอาชีพประเมินราคาของทรัพย์สินประเภทอื่นที่ไม่ใช่ที่ดิน จึงเป็นเรื่องของภาคเอกชนที่จะต้องดำเนินการ

นอกจากนี้ ในบางประเทศ เช่น ประเทศอังกฤษ ภาครัฐไม่มีบทบาทในการควบคุมการเป็นผู้ประเมินราคาโดยตรงเลย แม้แต่ในทรัพย์สินประเภทที่ดิน เมื่อภาครัฐไม่ได้เข้ามามีบทบาทในการควบคุม ในขณะที่อาชีพประเมินราคาทรัพย์สิน จำเป็นต้องสร้างความน่าเชื่อถือและความไว้วางใจให้แก่ประชาชน ควบคู่ไปกับจำเป็นต้องมีการพัฒนาความรู้ความเชี่ยวชาญของผู้ประเมินราคาอย่างสม่ำเสมอ ภาคเอกชนจึงได้เข้ามามีบทบาทอย่างสำคัญในการควบคุมการประกอบอาชีพประเมินราคา

3.3.1 ความเป็นมาของการควบคุมการประกอบอาชีพประเมินราคาทรัพย์สินโดยภาคเอกชน คือ การควบคุมที่ภาครัฐไม่ได้เป็นผู้กำหนดมาตรการควบคุม และไม่มี การออกกฎหมายเพื่อบังคับใช้กับการเป็นผู้ประเมินราคาเป็นการเฉพาะ การควบคุมจึงอยู่ภายใต้ ความรับผิดชอบตามกฎหมายทั่วไปโดยเฉพาะตามกฎหมายแพ่ง ซึ่งต้องอาศัยองค์กรศาลในการตีความ และสร้างบรรทัดฐานความรับผิดชอบในการทำงานประเมินราคาในฐานะเป็นวิชาชีพ ใน ขณะเดียวกัน เพื่อรักษาและส่งเสริมความเป็นวิชาชีพของผู้ประเมินราคา ภาคเอกชนจึงเข้ามามี บทบาทเป็นองค์กรควบคุมด้วยโดยรูปแบบที่ชัดเจนในการควบคุมที่พบในประเทศต่าง ๆ คือ การ รวมตัวกันของผู้ประกอบอาชีพประเมินราคาและจัดตั้งเป็นองค์กรประเภทใดประเภทหนึ่ง เช่น

มูลนิธิหรือสมาคม เพื่อดำเนินการรับสมัครสมาชิกที่ประกอบอาชีพเดียวกัน โดยต้องมีคุณสมบัติตามที่องค์กรกำหนด และเมื่อเป็นสมาชิกขององค์กรแล้ว สมาชิกเหล่านั้นจะต้องปฏิบัติตามกฎหรือข้อบังคับขององค์กร โดยองค์กรจะกำหนดมาตรฐานวิชาชีพ ซึ่งประกอบด้วยมาตรฐานการประเมินราคาและประมวลจริยธรรม ของการประเมินราคาเพื่อบังคับใช้กับสมาชิก และหากสมาชิกฝ่าฝืนข้อบังคับขององค์กรได้กำหนดกระบวนการหรือวิธีบังคับการไว้ การควบคุมโดยภาคเอกชนจึงเป็นการรวมตัวของกลุ่มผู้ประกอบการอาชีพด้วยความสมัครใจ ดังนั้น จึงไม่จำเป็นที่จะต้องมียกเลิกเพียงอย่างเดียว ในหลายประเทศ มีการจัดตั้งองค์กรวิชาชีพประเมินราคามากกว่าหนึ่งองค์กร แต่ละองค์กรจะดูแลสมาชิกของตนเอง ซึ่งจะกำหนดกฎข้อบังคับของตนเองรวมถึงมาตรฐานการประเมินราคาและประมวลจริยธรรม การควบคุมโดยภาคเอกชนจึงขาดเอกภาพและอาจไม่มีมาตรฐานเดียวกัน จากประเทศแอฟริกาใต้ ประเทศนิวซีแลนด์ ประเทศออสเตรเลีย และประเทศสหรัฐอเมริกา แม้จะใช้ระบบการควบคุมโดยภาครัฐ แต่ก็มีขอบเขตจำกัดอยู่ที่ทรัพย์สินที่เป็นที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์ดังได้กล่าวมาแล้ว การควบคุมการประกอบอาชีพประเมินราคาของทรัพย์สินประเภทอื่นที่ไม่ได้อยู่ภายใต้บังคับของกฎหมายควบคุมการเป็นผู้ประเมินราคา จึงอยู่ภายใต้การควบคุมโดยภาคเอกชนเช่นกัน

ในการศึกษาระบบการควบคุมการประกอบอาชีพประเมินราคาทรัพย์สินของต่างประเทศ โดยภาคเอกชนในบทนี้ จะอธิบายระบบของประเทศอังกฤษเป็นหลัก เพื่อจะได้เห็นโครงสร้างของระบบการควบคุมโดยภาคเอกชนที่ไม่มีภาครัฐเข้ามาเกี่ยวข้อง โดยจะกล่าวถึงระบบการควบคุมโดยภาคเอกชนของประเทศอื่นเท่าที่เห็นว่ามีความพิเศษที่ควรกล่าวถึง ดังต่อไปนี้

3.3.1.1 ประเทศอังกฤษ (United Kingdom)

ในประเทศอังกฤษ การประเมินราคากระทำโดยผู้ประเมินราคาที่มีชื่อเรียกต่าง ๆ กัน ได้แก่ valuer ซึ่งหมายถึง ผู้ประเมินหรือผู้ประมาณมูลค่าทรัพย์สิน หรือผู้กำหนดราคาทรัพย์สินในแง่มูลค่าที่เป็นวัตถุ (material sense) แต่ในปัจจุบันเข้าใจกันโดยทั่วไปว่าหมายถึงผู้ประกอบการวิชาชีพประเมินมูลค่าตลาดของทรัพย์สิน โดยเฉพาะทรัพย์สินประเภทอสังหาริมทรัพย์ คำดังกล่าวมีความหมายคล้ายคลึงกับ appraiser ซึ่งเป็นคำที่ใช้อยู่ในกฎหมายที่บังคับใช้ก่อนศตวรรษที่ 20 เพียงแต่ appraiser จะเป็นที่ได้รับการแต่งตั้งอย่างเป็นทางการ และทำการประเมินราคาภายใต้การสาบาน (sworn) และมักประเมินราคาทรัพย์สินในแง่มูลค่าของจำนวนคุณภาพ และความดีเลิศ (excellence) ส่วนอีกคำที่ใช้ คือ surveyor ซึ่งได้แก่ ผู้ประกอบอาชีพสำรวจหรือตรวจสอบที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง เพื่อบริการและจัดทำรายงานเกี่ยวกับมูลค่าหรือ

ความสามารถในการสร้างผลผลิต (productiveness) ที่แท้จริงหรือที่น่าจะเป็นของทรัพย์สินนั้น เพื่อวัตถุประสงค์บางประการ แต่ surveyor ยังทำหน้าที่สำรวจในประการอื่น ๆ ด้วย

การประกอบอาชีพประเมินราคาทรัพย์สิน (valuation) ในประเทศอังกฤษ ไม่มีกฎหมายควบคุมหรือกำหนดข้อจำกัดในเรื่องของคุณสมบัติและการปฏิบัติงาน (qualification and practice) เป็นการเฉพาะ หากจะมีกำหนดไว้ ก็เป็นเพียงการกำหนดคุณสมบัติอย่างกว้าง ๆ เช่น กฎหมายสถาบันการเงินประเภท Building Societies (มาตรา 13(1) แห่ง the Building Societies Act 1989) กำหนดว่า ก่อนที่ Building Societies จะทราดรองจ่ายเงินให้แก่สมาชิกของตนโดยมีที่ดินเป็นหลักประกัน จะต้องได้รับรายงานเกี่ยวกับมูลค่าที่ดินและปัจจัยต่าง ๆ ที่น่ากระทบอย่างสำคัญต่อมูลค่าของที่ดิน โดยรายงานดังกล่าว ดังนั้น การควบคุมการประกอบอาชีพประเมินราคาทรัพย์สินในประเทศอังกฤษจึงอาศัยการควบคุมโดยหลักกฎหมายทั่วไปและโดยองค์กรวิชาชีพภาคเอกชน ซึ่งอธิบายได้ดังนี้

3.3.1.1.1 การควบคุมโดยอาศัยหลักกฎหมายทั่วไป

การควบคุมการประกอบอาชีพประเมินราคาทรัพย์สินโดยอาศัยหลักกฎหมายทั่วไป คือ กรณีที่ศาลอังกฤษได้พิพากษาวางหลักกฎหมายในเรื่องสิทธิ หน้าที่ และความรับผิดชอบของผู้ประเมินราคา ซึ่งหลักกฎหมายที่ศาลวางไว้ จะถือเป็นบรรทัดฐานให้ผู้ประเมินราคาปฏิบัติงานประเมินราคาด้วยความระมัดระวัง และสมฐานะการเป็นผู้ประกอบอาชีพ ซึ่งขอบเขตการควบคุมโดยหลักกฎหมายทั่วไปไม่ได้จำกัดว่าจะเป็นการประเมินราคาทรัพย์สินประเภทใด จึงมีขอบเขตการควบคุมที่กว้างขวางครอบคลุมทรัพย์สินทุกประเภท หลักกฎหมายที่สำคัญ ได้แก่ หลักกฎหมายแพ่งในเรื่องของสัญญา เนื่องจากการประกอบอาชีพประเมินราคาทรัพย์สินในประเทศอังกฤษ อาศัยการทำสัญญาระหว่างผู้ประเมินราคา กับลูกค้าเป็นหลัก ผู้ประเมินราคาจึงมีสิทธิและหน้าที่ตามสัญญา กล่าวคือ ผู้ประเมินราคามีสิทธิที่จะเรียกเก็บค่าตอบแทนการให้บริการจากลูกค้าตามสัญญา และมีหน้าที่ต้องทำการประเมินราคา ด้วยความสามารถ ซึ่งสัญญาเกี่ยวกับการประเมินราคาทรัพย์สินนั้นนอกจากจะอยู่ภายใต้หลักกฎหมายสัญญาที่ศาลวางไว้แล้ว ยังอยู่ภายใต้การควบคุมตามกฎหมายการจัดหาสินค้าและบริการ ค.ศ. 1982 (Supply of Goods and Services Act 1982) ในหมวด 2 (มาตรา 12-มาตรา 16) อีกด้วย เพราะสัญญาดังกล่าวจัดเป็นสัญญาให้บริการอย่างหนึ่งและนอกจากหลักกฎหมายเรื่องสัญญาแล้ว หากการปฏิบัติงานของผู้ประเมินราคาก่อให้เกิดความสัมพันธ์กับบุคคลภายนอก ผู้ประเมิน

ราคาต้องอยู่ภายใต้การควบคุมตามหลักกฎหมายเรื่องละเมิด รวมไปถึงหลักกฎหมายทางแพ่งอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องด้วย ซึ่งอาจสรุปหลักกฎหมายที่สำคัญได้ดังต่อไปนี้

(1) ความสัมพันธ์ระหว่างผู้ประเมินราคากับลูกค้า

ความสัมพันธ์ระหว่างผู้ประเมินราคากับลูกค้าเป็นไปตามกฎหมายการจัดหาสินค้าและบริการ ค.ศ. 1982 (Supply of Goods and Services Act 1982) และหลักกฎหมายที่ศาลอังกฤษวางไว้ ดังนี้ ความสัมพันธ์ระหว่างผู้ประเมินราคากับลูกค้า ไม่ได้อยู่ในฐานะเพียงแค่ตัวแทนและตัวการ (agent and principal) แต่อยู่ในฐานะของบุคคลผู้ประกอบวิชาชีพกับลูกค้า (professional person and client) และผู้ประเมินราคามีสิทธิที่จะได้รับค่าตอบแทนการประเมินราคาตามที่กำหนดในสัญญา หากสัญญาไม่ได้กำหนดค่าตอบแทนไว้ ต้องเรียกค่าตอบแทนตามสมควร ซึ่งเป็นเรื่องของปัญหาข้อเท็จจริง แต่โดยปกติจะขึ้นอยู่กับเวลาและอุปสรรคที่ผู้ประเมินราคาใช้ไปหรือประสบแต่ไม่ได้ขึ้นอยู่กับมูลค่าทรัพย์สินที่ประเมิน อย่างไรก็ตาม หากผู้ประเมินราคาปฏิบัติงานประเมินราคาด้วยความประมาท และการประเมินราคาเป็นอันไร้ประโยชน์ต่อลูกค้า ผู้ประเมินราคาย่อมไม่มีสิทธิได้รับค่าตอบแทน และหากได้มีการจ่ายค่าตอบแทนไปแล้ว ลูกค้าสามารถเรียกคืนได้ นอกจากนี้ ผู้ประเมินราคายังต้องรับผิดชอบลูกค้าฐานละเมิดสัญญาหากผู้ประเมินราคาไม่ปฏิบัติงานประเมินราคาที่ต้องปฏิบัติ หรือปฏิบัติฝ่าฝืนข้อกำหนดของสัญญาหรือไม่ได้ปฏิบัติงานประเมินราคาตามสัญญาด้วยทักษะและความระมัดระวังตามสมควร (reasonable care and skill) หรือไม่ได้ปฏิบัติงานประเมินราคาภายในเวลาอันสมควร (reasonable time) หรือผู้ประเมินราคาที่ไม่สามารถให้เห็นว่าได้ใช้มาตรฐานบังคับด้านทักษะหรือความระมัดระวังในทางวิชาชีพ อาจต้องรับผิดชอบต่อลูกค้าฐานประมาทเลินเล่อด้วย (negligence)

(2) ความสัมพันธ์ระหว่างผู้ประเมินราคากับบุคคลภายนอก

การเป็นผู้ประเมินราคาต้องมีความรับผิดชอบต่อบุคคลภายนอกด้วยตามหลักกฎหมายว่าด้วยละเมิด โดยศาลวางหลักว่า หากผู้ประเมินราคาตระหนักหรือควรจะตระหนักได้ว่ารายงานการประเมินราคาของตนจะได้แสดงให้แก่บุคคลภายนอกซึ่งกระทำการโดยอาศัยรายงานนั้น ผู้ประเมินราคามีหน้าที่ต้องใช้ความระมัดระวังตามหลักเรื่องละเมิดต่อบุคคลภายนอกดังกล่าว

(3) ความรับผิดจากการประเมินราคาโดยฉ้อฉล (Fraudulent valuation)

ผู้ประเมินราคาที่ทำกรประเมินราคาโดยฉ้อฉล กล่าวคือ ประเมินราคาโดยรู้อยู่ว่าเป็นเท็จ หรือโดยประมาทเลินเล่อ ไม่ได้คำนึงถึงว่าจะเป็นเท็จจริงหรือไม่ จะต้องรับ

ผิดในความเสียหายต่อบุคคลที่กระทำการโดยอาศัยการประเมินราคานั้น ซึ่งได้ฟ้องร้องผู้ประเมินราคาต่อศาลฐานกระทำการอันเป็นการหลอกลวง (Action of deceit) โดยห้ามผู้ประเมินราคาอ้างข้อสงเคราะห์ (disclaimer) ที่กำหนดไว้ใน การประเมินราคาภายนอกหรือจำกัดความรับผิดของตน และห้ามอ้างเหตุที่ต่างฝ่ายต่างประมาท (contributory negligence) มาเป็นข้อต่อสู้คดี นอกจากนี้ การฟ้องร้องเอาผิดกับผู้ประเมินราคาในการจัดจลนี้ ให้อยู่ภายใต้อายุความพิเศษ ไม่ใช่อายุความทั่วไปด้วย

(4) ความรับผิดเกี่ยวกับมาตรฐานวิชาชีพ (Professional standards)

ศาลวางหลักว่า ผู้ประเมินราคาจะต้องใช้มาตรฐานวิชาชีพดังเช่น บุคคลที่มีความชำนาญตามปกติซึ่งได้ใช้ความชำนาญเช่นเดียวกับผู้ประเมินราคา (the ordinary skilled person exercising the same skill as valuer) ผู้ประเมินราคาไม่จำเป็นต้องรับผิดจากการวินิจฉัยผิดพลาด หากการผิดพลาดนั้นเป็นความผิดพลาดที่สมาชิกในวิชาชีพเดียวกันที่มีความสามารถและมีความรู้ในเรื่องนั้นสามารถก่อกำเนิดขึ้น นอกจากนี้ อาจถือได้ว่าผู้ประเมินราคากระทำการโดยประมาทหากไม่ได้ดำเนินการตามสมควรเพื่อพัฒนาความรู้ทางวิชาชีพให้ทันสมัย แต่การไม่ทำตามข้อแนะนำที่ออกโดยองค์กรวิชาชีพภาคเอกชนไม่ถือว่าเป็นการประมาทเลินเล่อ นอกจากนี้ ศาลยังได้วางหลักในเรื่องมาตรฐานการใช้ทักษะและความระมัดระวังของผู้ประเมินราคาด้วย (valuer's standard of care and skill) ได้แก่ ผู้ที่เรียกตนเองว่าเป็นผู้ประเมินราคา จะต้องเป็นผู้มีความรู้และทักษะเช่นเดียวกันกับสมาชิกในวิชาชีพเดียวกันที่มีความสามารถตามสมควรพึงมี ผู้ประเมินราคามีหน้าที่ใช้ความระมัดระวังตามสมควรในการให้ความเห็นที่น่าเชื่อถือ และแสดงว่ามีความรู้ (reliable and informed opinion) เกี่ยวกับมูลค่าตลาดของทรัพย์สิน ณ วันที่ทำการประเมินราคา ผู้ประเมินราคาไม่มีความผิดฐานประมาทเลินเล่อ เพียงแค่ตนให้ความเห็นต่างจากผู้ประเมินราคาคนอื่น หรือการประเมินราคาของตนกลายเป็นไม่ถูกต้อง หรือใช้วิธีการประเมินราคาที่ไม่ใช่วิธีที่ดีที่สุด หากวิธีการนั้นเป็นที่ยอมรับของผู้ประเมินราคาทั่วไป แต่ผู้ประเมินราคาต้องรับผิดฐานประมาทเลินเล่อ หากให้ความเห็นเกี่ยวกับการประเมินราคาตามมูลค่าตลาดโดยเปิดเผยโดยไม่ได้พิจารณาถึงข้อมูลการซื้อขายทรัพย์สินที่ผ่านมา เว้นแต่ถูกสั่งการให้ละเลยเช่นนั้น

3.3.1.1.2 การควบคุมโดยองค์กรวิชาชีพภาคเอกชน

ในประเทศอังกฤษ ผู้ประกอบอาชีพประเมินราคาทรัพย์สินส่วนใหญ่เป็นสมาชิกขององค์กรวิชาชีพ (Professional organizations) ซึ่งเป็นองค์กรที่ผู้ประกอบวิชาชีพเดียวกันรวมตัวกันก่อตั้งขึ้น โดยส่วนใหญ่มีวัตถุประสงค์ในการส่งเสริมและรักษามาตรฐานการประเมินราคาและมาตรฐานจรรยาบรรณของสมาชิกในวิชาชีพเดียวกัน มีอยู่หลายองค์กร อาทิ เช่น

Royal Institution of Chartered Surveyors เรียกโดยย่อว่า RICS เป็นองค์กรของวิชาชีพนักสำรวจ (surveyors) และเป็นองค์กรที่เก่าแก่และใหญ่ที่สุด ก่อตั้งเมื่อ ปี ค.ศ. 1868

Incorporated Society of Valuers and Auctioneers เรียกว่าโดยย่อว่า ISVA ก่อตั้งเมื่อปี ค.ศ. 1968 มีวัตถุประสงค์ในการคุ้มครองและพัฒนามาตรฐานวิชาชีพของสมาชิก และส่งเสริมความสามารถของสมาชิกเพื่อประโยชน์สาธารณะ ซึ่งสมาชิกได้แก่ ผู้ประเมินราคา ผู้ประมูลราคา นายหน้าอสังหาริมทรัพย์ และนักสำรวจ ปัจจุบัน องค์กรนี้ไม่มีอีกต่อไป เนื่องจากได้รวมตัวกับสถาบัน RICS เมื่อปี ค.ศ. 2000

Institute of Revenues, Rating and Valuation เรียกโดยย่อว่า IRRV เป็นองค์กรที่ดูแลเกี่ยวกับการประเมินราคาที่ดินเพื่อวัตถุประสงค์เฉพาะเรื่อง

National Association of Valuers & Auctioneers เรียกโดยย่อว่า NAVA ก่อตั้งเมื่อปี ค.ศ. 1988 มีวัตถุประสงค์เพื่อสร้างความเชี่ยวชาญ ประสบการณ์ ความเป็นอันหนึ่งอันเดียวกัน และความซื่อสัตย์สุจริต ในสาขาการประเมินราคาและการประมูลราคาเกี่ยวกับการล้มละลายเน้นทรัพย์สินที่เป็นงานศิลปะและของโบราณ (Arts and antiques)

ผู้ประเมินราคาอาจเป็นสมาชิกองค์กรใดองค์กรหนึ่งหรือหลายองค์กรก็ได้และเมื่อเป็นสมาชิกขององค์กรใดแล้ว ก็จะต้องปฏิบัติตามกฎข้อบังคับขององค์กรนั้น ๆ ซึ่งขอบเขตการควบคุมผู้ประเมินราคาโดยภาคเอกชน ขึ้นอยู่กับองค์กรเหล่านั้นว่ามีวัตถุประสงค์ในการรวมตัวเพื่อส่งเสริมวิชาชีพประเมินราคาเฉพาะในทรัพย์สินบางประเภทหรือไม่ หรือต้องการครอบคลุมผู้ประเมินราคาทรัพย์สินในทุกประเภท

เมื่อได้พิจารณาโครงสร้างและรูปแบบของการควบคุมการประกอบวิชาชีพประเมินราคาทรัพย์สินโดยองค์กรวิชาชีพดังกล่าวแล้ว เห็นว่า มีความคล้ายคลึงกัน ในที่นี้จึงขออธิบายโครงสร้างและรูปแบบการควบคุมการประกอบอาชีพประเมินราคาของสถาบัน RICS เพื่อเป็นตัวอย่างเพียงองค์กรเดียว เนื่องจาก สถาบันดังกล่าวเป็นสถาบันที่เก่าแก่ที่สุดในประเทศอังกฤษ เป็นองค์กรที่มีชื่อเสียงและได้รับการยอมรับที่สุดแห่งหนึ่งของโลก ในด้านการรับสมาชิกและมาตรฐานทางองค์กรที่มีชื่อเสียงและได้รับการยอมรับที่สุดแห่งหนึ่งของโลก ในด้านการรับสมาชิกและมาตรฐานทางวิชาชีพเกี่ยวกับที่ดิน ทรัพย์สิน การก่อสร้าง และสิ่งแวดล้อม มีการตั้งเครือข่ายองค์กรอยู่ในประเทศต่าง ๆ ทั่วโลก และที่สำคัญ มาตรฐานการประเมินราคาของสถาบัน RICS กำหนดขึ้น ซึ่งรู้จักกันในชื่อว่า Red book เป็นมาตรฐานที่ได้รับการยอมรับเป็นการทั่วไปทั้งในประเทศอังกฤษและทั่วโลกและองค์กรวิชาชีพหลายองค์กร เช่น IRRV ก็ได้กำหนดให้สมาชิกของตนปฏิบัติตามมาตรฐานดังกล่าวด้วย

3.3.1.1.3 Royal Institution of Chartered Surveyors (สถาบัน RICS)

สถาบัน RICS ก่อตั้งเมื่อปี ค.ศ.1868 ในฐานะเป็นองค์กรวิชาชีพของนักสำรวจที่ดิน (land surveyors) ซึ่งในสมัยนั้น การประเมินราคาที่ดินส่วนใหญ่ทำโดยนักสำรวจภายหลังการก่อตั้ง ได้มีสมาคมหรือสถาบันวิชาชีพนักสำรวจประเภทต่าง ๆ มาควบรวมด้วย ได้แก่ สมาคมผู้ประเมินและผู้ประมูลราคา (The Incorporated Society of Valuers and Auctioneers) ซึ่งได้เข้ามารวมกับสถาบัน RICS เมื่อปี ค.ศ.2000 ปัจจุบัน สถาบัน RICS มีสมาชิกประมาณ 110,000 คนทั่วโลก (120 ประเทศ) โดยสมาชิกของสถาบัน RICS จะเรียกรวมกันว่าเป็น surveyor ซึ่งรวมถึงผู้ประเมินราคา (valuer) ด้วย สถาบัน RICS มีสถานะพิเศษเนื่องจากได้รับการก่อตั้งโดย Royal Charter (ภายใต้ตราพระมหากษัตริย์) ซึ่งหมายความว่าหากการแก้ไขปรับปรุงข้อบังคับของสถาบันจะต้องได้รับสัตยาบันรัฐบาลอังกฤษ โดยผ่านคณะองคมนตรี (Privy Council)

โครงสร้างองค์กรในส่วนของ การควบคุมความประพฤติของสมาชิกหรือดำเนินการตามวินัย นั้น ข้อบังคับ (ข้อที่ 22) กำหนดให้มีองค์กร 3 องค์กร คือ

(1) **องค์คณะพิจารณาความประพฤติทางวิชาชีพ (Professional Conduct Panels)** ประกอบด้วยสมาชิก 5 คน แต่งตั้งตามระเบียบว่าด้วยการเสนอชื่อและการแต่งตั้ง (the Appointment and Nominations Regulations) โดยคณะกรรมการอิสระคัดเลือกเพื่อการแต่งตั้ง (the Independent Appointments Selection Board) ซึ่งสมาชิกขององค์คณะอย่างน้อยหนึ่งคนต้องเป็นบุคคลที่สถาบันพิจารณาแล้วว่าไม่ได้ให้บริการสาขาใดสาขาหนึ่งในบรรดาคณะผู้ชำนาญการเฉพาะด้าน (Faculties) (ซึ่งต่อไปจะเรียกว่า lay member)

(2) **คณะกรรมการด้านวินัย (Disciplinary Boards)** ประกอบด้วยสมาชิก 3-5 คน แต่งตั้งโดยประธานคณะกรรมการอิสระคัดเลือกเพื่อการแต่งตั้ง (the Chairman of the Independent Appointments Selection Board) จากบัญชีรายชื่อที่มีอยู่แล้ว (permanent list) โดยสมาชิกอย่างน้อยหนึ่งคนต้องเป็น lay member และห้ามสมาชิกในองค์คณะพิจารณาความประพฤติทางวิชาชีพ (Professional Conduct Panels) เป็นสมาชิกคณะกรรมการด้านวินัย

(3) **คณะกรรมการอุทธรณ์ (Appeal Boards)** ประกอบด้วยสมาชิก 3-5 คน แต่งตั้งโดยประธานคณะกรรมการอิสระคัดเลือกเพื่อการแต่งตั้ง (the Chairman of the Independent Appointments Selection Board) เมื่อได้รับคำอุทธรณ์จากเจ้าหน้าที่ผู้บริหาร (Chief executive) ทั้งนี้ อย่างน้อยจำนวนสมาชิกต้องเท่ากับคณะกรรมการด้านวินัยที่ได้รับการแต่งตั้งให้พิจารณาเรื่องเดียวกัน โดยสมาชิกอย่างน้อยหนึ่งคนต้องเป็น lay member และห้ามสมาชิกในคณะกรรมการด้านวินัย (Disciplinary Boards) เป็นสมาชิกคณะกรรมการอุทธรณ์

มาตรการควบคุมการประกอบอาชีพประเมินราคา

การควบคุมการประกอบอาชีพประเมินราคาของสมาชิกของสถาบัน RICS เป็นไปตามที่กำหนดในข้อบังคับของสถาบัน โดยข้อบังคับจะบัญญัติให้กำหนดรายละเอียดในระเบียบของสถาบันอีกชั้นหนึ่ง ซึ่งมีเนื้อหามากและมีรายละเอียดที่ซับซ้อน ในที่นี้จึงขอสรุปเพียงหลักการสำคัญเกี่ยวกับมาตรการที่ใช้ควบคุมการประกอบอาชีพประเมินราคาของสมาชิก ดังนี้

(1) การกำหนดคุณสมบัติของผู้เป็นสมาชิก

ผู้เป็นสมาชิกของสถาบันต้องมีคุณสมบัติตามระเบียบของสถาบัน (ข้อบังคับที่ 4) ซึ่งระเบียบมักจะกำหนดคุณสมบัติด้านการศึกษา หรือผ่านการทดสอบตามที่กำหนด ซึ่งเมื่อได้เป็นสมาชิกแล้ว สมาชิกมีสิทธิที่จะใช้คำว่า "Chartered surveyor" ซึ่งหมายถึงสมาชิกที่มีคุณสมบัติตามที่กำหนด (Qualified member) ประกอบชื่อตนเองในการประกอบอาชีพ นอกจากนี้ หากสมาชิกสถาบันได้เข้าเป็นสมาชิกคณะผู้ชำนาญการ (Faculties) คณะใดคณะหนึ่ง สมาชิกนั้นสามารถสมัครเพื่อขอใช้ชื่อคณะนั้นประกอบเพิ่มเติมในคำว่า "Chartered surveyor" เพื่อแสดงว่าตนมีความเชี่ยวชาญเฉพาะด้านได้ แต่ผู้จะใช้ชื่อเรียกเฉพาะด้านดังกล่าวจะต้องมีคุณสมบัติตามที่กำหนดด้วย เช่น หากสมาชิกสถาบันเป็นสมาชิกอยู่ในคณะกรรมการประเมินราคา (Valuation Faculty) และต้องการจะใช้ชื่อเรียกตนเองเพิ่มเติมจาก "Chartered surveyor" เป็น "chartered valuation surveyor" สมาชิกผู้นั้นจะต้องผ่านการประเมินการปฏิบัติงานทั่วไปในการประเมินทางวิชาชีพ (General Practice Assessment of Professional Assessment) เสียก่อน มาตรการนี้ จึงเป็นการควบคุมเชิงรูปแบบ เพื่อให้ผู้ประเมินราคามีคุณสมบัติที่เหมาะสมกับการประเมินราคาอย่างแท้จริง

(2) การกำหนดเกณฑ์ความประพฤติ (Rules of Conduct) และมาตรฐานทางวิชาชีพ (RICS Appraisal and Valuation Standards)

สมาชิกของสถาบันจะต้องปฏิบัติตามข้อบังคับและระเบียบของสถาบัน (ข้อบังคับที่ 19) ซึ่งรวมถึงข้อบังคับและระเบียบเกี่ยวกับกฎเกณฑ์การประพฤติตน (Rules of conduct) ซึ่งประกอบด้วยส่วนที่เป็นจรรยาบรรณและส่วนที่เป็นมาตรฐานทางวิชาชีพ (professional standards) หากสมาชิกฝ่าฝืนจะถูกดำเนินการทางวินัย ซึ่งมาตรฐานวิชาชีพในส่วนของ การประเมินราคาระนั้น คณะกรรมการประจำคณะผู้ชำนาญการด้านการประเมินราคา (Valuation Faculty Board) ได้กำหนดมาตรฐานการประเมินราคา (RICS Appraisal and Valuation) หรือ Red Book ซึ่งประกอบด้วยหลักเกณฑ์ภาคบังคับ (Mandatory rules) แนวทางปฏิบัติงานที่ดีที่สุด (best practice guidance) และความเห็นที่เกี่ยวข้อง (related commentary) เพื่อให้สมาชิกนำไปใช้กับการประเมินราคาสินทรัพย์ต่าง ๆ มาตรฐานการประเมินราคานี้ ตีพิมพ์

ครั้งแรกในปี ค.ศ.1980 และมีการปรับปรุงโดยสม่ำเสมอ ปัจจุบัน เป็นฉบับที่พิมพ์ครั้งที่ 5 (ปี ค.ศ. 2003) มาตรฐานการประเมินราคาหรือ Red Book ประกอบด้วยเนื้อหาสองส่วน ส่วนแรกจะกล่าวถึงหลักเกณฑ์และข้อแนะนำในการประเมินราคาสินทรัพย์ซึ่งใช้ได้กับทุกแห่งในโลก ส่วนที่สองจะกล่าวถึงเนื้อหาที่เกี่ยวข้องกับแต่ละท้องถิ่นหรือแต่ละประเทศ มาตรการนี้จึงเป็นการควบคุมทั้งในเชิงเนื้อหาและในเชิงรูปแบบ คือ ควบคุมที่เนื้อหาการทำงานสมาชิกควบคุมไปกับควบคุมความประพฤติของสมาชิกด้วย

(3) มาตรการทางวินัย (Disciplinary rules)

ข้อบังคับของสถาบันกำหนดให้ดำเนินการทางวินัยกับสมาชิก ในกรณีที่สมาชิกฝ่าฝืนข้อบังคับ (Bye-Laws) ฝ่าฝืนระเบียบ (regulations) และฝ่าฝืนกฎเกณฑ์ต่าง ๆ (rules) ที่สถาบันกำหนด หรือในกรณีที่สถาบันได้รับคำรับรองคำพิพากษาศาลว่าสมาชิกกระทำความผิดอาญาฐานยักยอก (embezzlement) ลักทรัพย์ (theft) ทูจจริต (corruption) ฉ้อฉล (fraud) ไม่ซื่อสัตย์ (dishonesty) หรือความผิดอื่นใดซึ่งเป็นไปได้ว่าจะถูกศาลพิพากษาลงโทษจำคุกหรือกักขัง (custodial sentence) ในครั้งแรก โดยมาตรการลงโทษทางวินัยที่จะลงกับสมาชิกซึ่งกระทำการดังกล่าวได้ มีดังต่อไปนี้ (ข้อบังคับที่ 21)

- ตักเตือน (caution) หรือตำหนิ (Reprimand)
- ให้สมาชิกทำหนังสือยืนยัน (undertakings)ว่าจะเลิกกระทำการอันเป็นการฝ่าฝืนนั้น หรือว่าจะให้ดำเนินการอย่างหนึ่งอย่างใดตามที่กำหนดเพื่อแก้ไขการกระทำให้ถูกต้อง หรือจะไม่ปฏิบัติงานประเมินราคาตามที่ระบุในหนังสือยืนยัน
- จ่ายค่าปรับไม่เกินอัตราที่กำหนดไว้ในระเบียบ
- สั่งให้สมาชิกที่จะยังคงเป็นสมาชิกต่อไปจะต้องปฏิบัติตามเงื่อนไขภายในระยะเวลาที่กำหนด
- พักการเป็นสมาชิก
- ขับออกจากการเป็นสมาชิก
- สั่งให้จ่ายค่าใช้จ่ายในการดำเนินการทางวินัย
- สั่งให้เผยแพร่ผลการพิจารณา และ / หรือ คำสั่งลงโทษทางวินัย

ทั้งนี้ กระบวนการทางวินัยเป็นไปตามที่กำหนดไว้ในระเบียบว่าด้วยหลักเกณฑ์ทางวินัย (Disciplinary Rules) กล่าวคือ เจ้าหน้าที่ผู้บริหาร (Chief Executive) มีอำนาจเริ่มคดีโดยเสนอข้อร้องเรียนหรือข้อกล่าวหาไปยังองค์คณะพิจารณาความประพฤติทางวิชาชีพ (Professional Conduct Panels) เพื่อพิจารณาคัดสิน หากเห็นว่าเรื่องที่พิจารณาเกินขอบเขตความสามารถของ

ตน เจ้าหน้าที่ผู้บริหาร หรือองค์คณะนั้น อาจเสนอเรื่องให้คณะกรรมการด้านวินัย (Disciplinary Boards) พิจารณาตัดสิน หากสมาชิกผู้ถูกร้องเรียนหรือถูกกล่าวหา หรือเจ้าหน้าที่ผู้บริหารไม่พอใจ ให้อุทธรณ์ไปยังคณะกรรมการอุทธรณ์ (Appeal Boards)

(4) มาตรการอื่น

นอกจากมาตรการดังกล่าวข้างต้น ระเบียบว่าด้วยหลักเกณฑ์ความประพฤติ (Rules of Conduct) (ข้อ 24) ได้กำหนดให้เป็นอำนาจของสภาผู้บริหารในการออกกฎ (Rules) บังคับให้สมาชิกทำประกันค่าสินไหมทดแทนในทางวิชาชีพ (Professional indemnity insurance) หรือเรียกโดยย่อว่า PI ในประเทศที่สมาชิกปฏิบัติงานอยู่ ตามที่สภาผู้บริหารเห็นสมควร ซึ่งการทำประกันดังกล่าวเป็นมาตรการที่เกิดขึ้นในแวดวงวิชาชีพประเมินราคามากกว่า 20 ปีแล้ว จากเดิมที่ใช้ในวงจำกัดปัจจุบันใช้กันอย่างแพร่หลาย จนกลายเป็นเรื่องจำเป็น เนื่องจาก PI เป็นการประกันความเสี่ยงในกรณีที่ผู้ประเมินราคาประมาทเดินเล่อจนสร้างความเสียหายให้แก่ลูกค้า หากลูกค้าฟ้องร้องสามารถเรียกค่าเสียหายจากประกันได้ ซึ่งมาตรการนี้ ไม่ใช่มาตรการควบคุมโดยตรง เป็นเพียงมาตรการเยียวยาความเสียหายจากการประเมินราคา หากแต่นำมากล่าวถึงในที่นี้ เพื่อให้เห็นมาตรการทั้งหมดที่นำมาใช้ในการควบคุมดูแลผู้ประเมินราคาที่เป็นสมาชิกของสถาบัน

3.3.1.2 ประเทศอื่น

นอกจากประเทศอังกฤษแล้ว ในประเทศแอฟริกาใต้ ประเทศนิวซีแลนด์ ประเทศออสเตรเลีย และประเทศสหรัฐอเมริกา แม้จะเห็นได้จากการศึกษาในบทก่อนว่า ประเทศเหล่านี้มีกฎหมายควบคุมผู้ประเมินราคาเป็นการเฉพาะ แต่ต้องเข้าใจว่าความรับผิดชอบของผู้ประเมินราคาก็ยังต้องอยู่ภายใต้กฎหมายทั่วไปด้วย หากแต่มีกฎหมายมาควบคุมความเป็นวิชาชีพของผู้ประเมินราคาโดยเฉพาะเพิ่มเติมขึ้นมา นอกจากนี้ ในประเทศเหล่านั้น ก็ยังมีการจัดตั้งองค์กรวิชาชีพภาคเอกชนเพื่อควบคุมดูแลสมาชิกของตนควบคู่กันไป และบางประเทศอาจมีองค์กรวิชาชีพภาคเอกชนมากกว่าหนึ่งองค์กร แต่ส่วนใหญ่ทุกประเทศจะมีองค์กรที่ได้รับการยอมรับในระดับชาติเพียงหนึ่งหรือสององค์กร กล่าวได้ว่าประเทศดังกล่าวมีระบบการควบคุมโดยภาคเอกชนรวมอยู่ด้วย ตัวอย่างเช่น

ประเทศแอฟริกาใต้ มีองค์กรวิชาชีพเรียกว่า สถาบันผู้ประเมินราคาแห่งแอฟริกาใต้ (The South African Institute of Valuers) เป็นสถาบันผู้ประเมินราคาระดับชาติ ก่อตั้งเมื่อปี ค.ศ. 1909 ปัจจุบันมีสมาชิกประมาณ 1,300 คน คิดเป็นร้อยละ 60 ของผู้ประเมินราคาขึ้นทะเบียน (registered valuers) ที่มีอยู่ในประเทศแอฟริกาใต้

ประเทศนิวซีแลนด์ นอกจากกฎหมายผู้ประเมินราคา (Valuers Act 1948) จะกำหนดรับรององค์กรวิชาชีพที่มีชื่อว่า สถาบันผู้ประเมินราคาแห่งนิวซีแลนด์ (New Zealand Institute of Valuers) แล้ว ในปัจจุบัน ได้มีองค์กรวิชาชีพใหม่เกิดขึ้นชื่อว่า สถาบันทรัพย์สินแห่งนิวซีแลนด์ (New Zealand property Institute) ก่อตั้งขึ้นเมื่อ ปี ค.ศ. 2000 โดยการสนับสนุนของสถาบันผู้ประเมินราคาแห่งนิวซีแลนด์ (New Zealand Institute of Valuers) สถาบันผู้ประเมินราคาเครื่องจักรและโรงงาน (the Institute of Plant and machinery Valuers) และสถาบันเศรษฐศาสตร์ที่ดินและทรัพย์สิน

(The Property and Land Economy Institute of New Zealand) ปัจจุบันมีสมาชิกประมาณ 3,000 คนเป็นผู้ประกอบวิชาชีพต่าง ๆ เกี่ยวกับทรัพย์สิน ซึ่งรวมถึงอาชีพประเมินราคาทรัพย์สิน สถาบันดังกล่าวได้มีการกำหนดประมวลความประพฤติด้านจริยธรรม (Code of ethical conduct) ขึ้นใช้บังคับกับสมาชิกด้วย

ประเทศออสเตรเลีย มีองค์กรวิชาชีพระดับชาติ เรียกว่า สถาบันทรัพย์สินแห่งออสเตรเลีย (Australian Property institute) ก่อตั้งขึ้นในปี ค.ศ. 1926 มีชื่อเดิมว่า สถาบันผู้ประเมินราคาและนักเศรษฐศาสตร์ที่ดินแห่งออสเตรเลีย (the Australian Institute of Valuers and Land Economists) ปัจจุบันมีสมาชิกประมาณกว่า 7,000 คน คิดเป็นร้อยละ 80 ของผู้ประเมินราคาในประเทศออสเตรเลีย สมาชิกมีทั้งที่เป็นผู้ประเมินราคาที่ได้รับการรับรองการปฏิบัติงาน (certified practicing valuers) ที่ปรึกษาด้านทรัพย์สิน ผู้ประเมินราคาทรัพย์สินเครื่องจักรและโรงงาน สถาบันทรัพย์สินแห่งออสเตรเลีย ได้กำหนดมาตรฐานการปฏิบัติงานและบันทึกข้อแนะนำ (Practice Standards and Guidance notes) ให้สมาชิกปฏิบัติตาม ซึ่งศาลได้ยอมรับมาตรฐานดังกล่าว โดยนำมาใช้ประกอบการพิจารณาคดีของตน ทำให้มาตรฐานวิชาชีพที่สถาบันกำหนดดังกล่าวกลายเป็นที่ยอมรับของบรรดาผู้ประเมินราคาทั้งหลาย แม้จะไม่ได้เป็นสมาชิกของสถาบันก็ตาม ถือเป็น การควบคุมเชิงเนื้อหาโดยอ้อมได้ทางหนึ่ง

ประเทศสหรัฐอเมริกา องค์กรวิชาชีพภาคเอกชนมีความพิเศษตรงที่มีลักษณะเป็นองค์กรสองชั้น กล่าวคือ องค์กรชั้นแรกเป็นองค์กรวิชาชีพที่มีสมาชิกเป็นบุคคลธรรมดาซึ่งประเทศสหรัฐอเมริกามีองค์กรวิชาชีพดังกล่าวหลายองค์กร องค์กรที่ได้รับการยอมรับในระดับชาติองค์กรหนึ่ง คือ สถาบันการประเมินราคา (Appraisal Institute) ก่อตั้งขึ้นในปี ค.ศ.1991 จากการรวมตัวขององค์กร ได้แก่ สมาคมผู้ประเมินราคาอสังหาริมทรัพย์ (the Society of Real Estate Appraisers) และสถาบันผู้ประเมินราคาอสังหาริมทรัพย์แห่งอเมริกัน (the American Institute of Real Estate Appraisers) สมาคมมีการกำหนดประมวลจริยธรรมในทางวิชาชีพ (Code of

Professional Ethics) และมาตรฐานการปฏิบัติงานประเมินราคาในทางวิชาชีพ (Standards of Professional Appraisal Practices) โดยมีคณะกรรมการมาตรฐานการประเมินราคา (the Appraisal Standards Council) ทำหน้าที่ในการปรับปรุงมาตรฐานการประเมินราคาและประมวลจริยธรรม และมีแผนกบริหารจริยธรรม (the ethics Administration Division) และแผนกอุทธรณ์ (the Appellate Division) รับผิดชอบในการดำเนินการทางวินัยเพื่อบังคับการให้เป็นไปตามมาตรฐานการประเมินราคาและจริยธรรมที่กำหนดไว้ อย่างไรก็ตาม มาตรฐานการประเมินราคาของสถาบันในปัจจุบันได้ใช้ Uniform Standards of Professional Appraisal Practice (USPAP) ที่กำหนดโดยมูลนิธิประเมินราคา (Appraisal Foundation) ซึ่งตนเป็นสมาชิกอยู่ด้วย ซึ่งมาตรฐานดังกล่าวเป็นที่ยอมรับโดยทั่วไปด้วยผลของกฎหมาย FIRREA ดังได้กล่าวถึงแล้วในบทก่อน องค์กรชั้นที่สอง เป็นองค์กรวิชาชีพที่ไม่มีสมาชิกเป็นบุคคลธรรมดา แต่สมาชิกประกอบด้วยองค์กรวิชาชีพอื่น ๆ รวมตัวกัน ได้แก่ มูลนิธิประเมินราคา (Appraisal Foundation) ซึ่งสมาชิกประกอบด้วย

1. ผู้สนับสนุนหลัก (Appraisal Sponsor) ได้แก่

- American Society of Appraisers
- American Society of Farm Mangers & Rural Appraisers
- Appraisal Institute
- International Association of Assessing officers
- International Right of Way Association
- Massachusetts Board of Rea Estate Appraisers
- National Association of Independent Fee Appraisers
- National Association of Master Appraisers และ

2. ผู้สนับสนุนสมทบ (Affiliate sponsors) ได้แก่

- American Bankers Association
- Farm Credit Council Mortgage Insurance Companies of America
- Notational Association of Realtors

มูลนิธิประเมินราคามีลักษณะเป็นองค์กรส่งเสริมและสนับสนุนการพัฒนาวิชาชีพประเมินราคา ไม่มีบทบาทหน้าที่ในการควบคุมความประพฤติของสมาชิกโดยตรง แต่โดยผลของกฎหมาย FIRREA ซึ่งกำหนดรองรับบทบาทของคณะกรรมการสองคณะ ได้แก่ คณะกรรมการกำหนดคุณสมบัติผู้ประเมินราคา

(Appraiser Qualifications Board) และคณะกรรมการกำหนดมาตรฐานการประเมินราคา (Appraisal Standards Board) ทำให้ผลผลิตที่เกิดจากงานของคณะกรรมการทั้งสองคณะดังกล่าว โดยเฉพาะอย่างยิ่ง มาตรฐานวิชาชีพด้านการประเมินราคา หรือ USPAP ได้รับการยอมรับให้มีสภาพบังคับในทางกฎหมาย ส่งผลให้เป็นที่ยอมรับในวงการวิชาชีพประเมินราคาเป็นการทั่วไป ในแง่ที่องค์กรวิชาชีพจะกำหนดคุณสมบัติของผู้ประเมินราคาและมาตรฐานวิชาชีพ โดยอ้างอิงคุณสมบัติและมาตรฐานวิชาชีพที่มูลนิธิประเมินราคากำหนด ดังนั้นแม้จะเป็นองค์กรภาคเอกชนเหมือนกัน แต่ถือได้ว่า มูลนิธิประเมินราคา มีสถานะเป็นผู้ส่งเสริมและสนับสนุนองค์กรวิชาชีพภาคเอกชนอื่นอีกชั้นหนึ่ง

3.3.2 ปัญหาที่เกิดขึ้นจากการควบคุมการประกอบอาชีพประเมินราคาทรัพย์สินโดยภาคเอกชน

จากการค้นคว้าข้อมูลเกี่ยวกับปัญหาที่เกิดขึ้นจากการควบคุมการประกอบอาชีพประเมินราคาทรัพย์สินโดยภาคเอกชนของต่างประเทศ โดยเฉพาะอย่างยิ่ง ประเทศอังกฤษ นั้นยังไม่มีข้อมูลใดที่แสดงให้เห็นอย่างชัดเจนถึงปัญหาของการควบคุมโดยภาคเอกชน หากจะกล่าวในทางกลับกัน จะเห็นได้ว่า ไม่มีข้อมูลใดที่แสดงให้เห็นว่ามีการเรียกร้องหรือมีความต้องการให้ภาครัฐเข้ามารับผิดชอบในการควบคุมการประกอบอาชีพประเมินราคา หรือเรียกร้องให้มีการออกกฎหมายเฉพาะเพื่อรองรับการประกอบอาชีพประเมินราคาแต่อย่างใด ข้อมูลที่ค้นคว้าได้แสดงให้เห็นถึงปัญหาในทางปฏิบัติที่เกิดจากการประเมินราคาเสียส่วนใหญ่ เช่น มีการวิจัยพบว่า ผู้ประเมินราคาทรัพย์สินเพื่อวัตถุประสงค์ในการกู้เงินเพื่อการค้ายังทำการประเมินราคาตามความต้องการของผู้กู้ ซึ่งอาจเกิดปัญหาผลประโยชน์ขัดแย้งกับฝ่ายผู้ให้กู้ และมักทำการประเมินราคาโดยไม่ทราบความต้องการที่แท้จริงของลูกค้า เนื่องจากลูกค้ามักไม่ได้แจ้งความต้องการให้ชัดเจนก่อนการประเมินราคา รวมไปถึงไม่ได้ให้ข้อมูลที่เกี่ยวข้องทั้งหมด ซึ่งข้อเท็จจริงนี้ ผู้ประเมินราคาอาศัยเป็นช่องทางหลีกเลี่ยงความรับผิดชอบฐานทำงานโดยประมาทเลินเล่อได้ โดยอ้างว่า ได้ประเมินราคาจากข้อมูลที่มีอยู่ทั้งหมดแล้ว งานวิจัยนี้ ได้เสนอให้มีการแก้ไขปรับปรุงข้อแนะนำในทางวิชาชีพ (professional guidance notes) ให้ผู้ประเมินราคาคำนึงถึงการเปิดเผยข้อมูลและความต้องการของลูกค้ามากขึ้น ซึ่งการนำเสนอปัญหาในทางปฏิบัติจะนำมาสู่การปรับปรุงมาตรฐานวิชาชีพขององค์กรวิชาชีพได้ อีกตัวอย่างที่เห็นได้ชัด คือ สถาบัน RICS ได้ปรับปรุงมาตรฐานการประเมินราคาของตน (Red Book) ในส่วนที่เกี่ยวกับการประเมินราคาเพื่อวัตถุประสงค์ในการจัดทำใบรับรองทางการเงินหรือเอกสารเสนอขายหลักทรัพย์ของบริษัท หรือเพื่อการควบรวมหรือครอบงำกิจการ (merger or take over) เพื่อสร้างความเชื่อมั่นให้กับลูกค้าว่าผู้ประเมินราคาจะการประเมินราคาโดยอาศัยข้อเท็จจริงเป็นหลัก (objectivity) ไม่ใช่อาศัยความคิดเห็นส่วนตัว และเพื่อบังคับ

การให้เกิดผล สถาบัน RICS ได้แก้ไขระเบียบว่าด้วยกฎเกณฑ์ความประพฤติ (Rules of Conduct) เพื่อบังคับให้สมาชิกปฏิบัติตามมาตรฐานที่ได้แก้ไขปรับปรุงนั้น มิเช่นนั้น จะถูกดำเนินการทางวินัย โดยระเบียบดังกล่าวมีผลใช้ บังคับตั้งแต่วันที่ 1 ต.ค. ค.ศ. 2003 ซึ่งการดำเนินการดังกล่าวเป็นผล มาจากมีรายงานการศึกษาที่แสดงให้เห็นถึงความไม่เชื่อมั่นของลูกค้าในการประเมินราคาที่เป็น กลางของผู้ประเมินราคา

นอกจากนี้ ปัจจุบัน สถาบัน RICS ได้ริเริ่มนำระบบผู้ไกล่เกลี่ยข้อพิพาทมาใช้เรียกว่า Surveyor Ombudsman Scheme ซึ่งได้เริ่มทดลองใช้แล้วในสกอตแลนด์ ตั้งแต่วันที่ 30 มกราคม ค.ศ. 2004 และหากระบบดังกล่าวได้รับความเห็นชอบจากสภาผู้บริหาร (Governing Council) ก็ จะได้นำมาใช้ทั่วสหราชอาณาจักรในปี ค.ศ.2006 โดยการแก้ไขเพิ่มเติมข้อบังคับที่เกี่ยวข้องต่อไป Surveyor Ombudsman Scheme ดังกล่าวริเริ่มนำมาใช้จากผลการวิจัยในปี ค.ศ. 2001 ที่ระบุว่า ระบบพิจารณาข้อร้องเรียนที่มีอยู่ในปัจจุบันขาดความเชื่อมโยงที่ดีที่สุดและไม่อาจใช้บังคับกับสมาชิกได้ อย่างทั่วถึง จึงอยากให้มีระบบทางเลือกในการระงับข้อพิพาทที่เป็นอิสระ เป็นกลาง ไม่คิดค่าใช้จ่าย มีกระบวนการที่รวดเร็วและเป็นมิตรต่อผู้ร้องเรียน Surveyor Ombudsman มีลักษณะเป็นระบบ การพิจารณาข้อร้องเรียนของผู้บริโภคที่มีปัญหาหรือข้อพิพาทกับสมาชิกของสถาบัน RICS ในเรื่อง การบริหารงานผิดพลาด (maladministration) การให้บริการไม่ดี การกระทำประมาท ไม่มี ความสามารถ ล่าช้า และเป็นกรณีที่มีความเสียหายไม่เกิน 25,000 ปอนด์ กระบวนการเริ่มต้นจาก สถาบัน RICS จะกำหนดตัวบุคคลที่เป็น Ombudsman เพื่อรับข้อร้องเรียนของผู้บริโภคที่เป็นลายลักษณ์อักษร เมื่อรับข้อร้องเรียนแล้ว Ombudsman จะพิจารณาวินิจฉัยโดยอาศัยการรับฟัง ข้อเท็จจริงจากผู้เกี่ยวข้องในรูปแบบที่ไม่มีแบบพิธี เช่น โดยการพูดคุยหรือสอบถามทางโทรศัพท์ เมื่อพิจารณาแล้ว จะทำข้อเสนอแนะว่าจะเยียวยาอย่างไรหากผู้บริโภคไม่พอใจก็สามารถเสนอข้อ พิพาทให้อนุญาตตุลาการหรือศาลพิจารณาต่อไปได้

เป็นที่น่าสังเกตว่า องค์กรวิชาชีพของประเทศอังกฤษมีพัฒนาการมาอย่างยาวนานและมี ความเข้มแข็ง สามารถสอดส่องดูแลและควบคุมความประพฤติและการทำงานของสมาชิกได้อย่าง ทั่วถึงและมีประสิทธิภาพ ประกอบกับองค์กรศาลอังกฤษได้วางหลักกฎหมายในเรื่องความรับผิดชอบ ของผู้ประเมินราคาในฐานะที่เป็นผู้ประกอบวิชาชีพมาช้านานแล้ว ทำให้ปัญหาในเชิงของความ บกพร่องหรือความไร้ประสิทธิภาพของระบบการควบคุมโดยภาคเอกชนไม่ปรากฏอย่างชัดเจน คงมี แต่ปัญหาในเชิงปฏิบัติที่องค์กรวิชาชีพจะต้องคอบพัฒนามาตรฐานการประเมินราคาและ จรรยาบรรณวิชาชีพ ตลอดจนระบบการระงับข้อขัดแย้งหรือข้อพิพาท ให้ตอบสนองปัญหาทาง

ปฏิบัติที่เกิดขึ้น และคอยสอดส่องดูแลให้ผู้ประเมินราคาที่เป็นสมาชิกของตนปฏิบัติตามระเบียบข้อบังคับขององค์กร

3.3.3 สรุปความรับผิดชอบของผู้ประเมินตามมาตราการควบคุมการประกอบวิชาชีพประเมินมูลค่าทรัพย์สินของต่างประเทศ

ตามหลักทั่วไปผู้ประเมินราคาซึ่งถือว่าเป็นผู้ประกอบวิชาชีพต้องมีความรับผิดชอบต่อประชาชนและสังคม โดยต้องอยู่ภายใต้ความรับผิดชอบสองส่วน ส่วนแรกคือ ความรับผิดชอบตามกฎหมายทั่วไป โดยเฉพาะอย่างยิ่งความรับผิดชอบทางแพ่ง และส่วนที่สอง ความรับผิดชอบในฐานะผู้ประกอบวิชาชีพ โดยผู้ประเมินราคาต้องมีความรับผิดชอบในการปฏิบัติหน้าที่ตามมาตรฐานและจรรยาบรรณทางวิชาชีพด้วย

3.3.3.1 มาตราการควบคุมการประกอบวิชาชีพประเมินมูลค่าทรัพย์สินภาครัฐ

ภาครัฐมีบทบาทโดยตรงในการควบคุมการประกอบวิชาชีพในลักษณะการออกกฎหมายเฉพาะ ประกอบด้วยบทบัญญัติเกี่ยวกับการเข้าสู่วิชาชีพ อาทิ เช่น ระบบการขออนุญาต หรือระบบการขึ้นทะเบียน รวมไปถึงการออกใบอนุญาต การรับรองการขึ้นทะเบียน การต่ออายุการยกเลิกหรือเพิกถอน บทบัญญัติเกี่ยวกับการจัดตั้งองค์กรควบคุมวิชาชีพ หรือการรับรององค์กรควบคุมวิชาชีพที่ตั้งขึ้นแล้ว รวมไปถึงองค์ประกอบและอำนาจหน้าที่ขององค์กร และบทบัญญัติเกี่ยวกับความผิดและบทลงโทษ

กฎหมายจะควบคุมที่ตัวบุคคลซึ่งจะเป็นผู้ประเมิน โดยควบคุมการเข้าสู่การเป็นผู้ประเมิน และควบคุมการประพฤติปฏิบัติตนภายหลังการประเมิน อย่างไรก็ตาม ความรับผิดชอบของผู้ประเมินต่อบุคคลภายนอกก็ยังคงต้องเป็นไปตามกฎหมายแพ่งทั่วไปในเรื่องสัญญาหรือละเมิดแล้วแต่กรณี หากแต่ภาครัฐออกกฎหมายเฉพาะขึ้นมาควบคุมการเป็นผู้ประกอบวิชาชีพประเมินเพิ่มจากกฎหมายทั่วไป เพื่อให้มีความคุ้มครองแก่ประชาชนในฐานะผู้บริโภคมากยิ่งขึ้น และขณะเดียวกันก็เพื่อรักษาและเสริมสร้างฐานะความเป็นวิชาชีพของผู้ประเมินราคา

ในส่วนความรับผิดชอบของผู้ประเมินตามกฎหมายเฉพาะ กรณีสมาชิกฝ่าฝืนกฎระเบียบ ไม่ยึดถือปฏิบัติตามมาตรฐานการประเมิน หรือประเมินมูลค่าทรัพย์สินบกพร่อง กฎหมายจะกำหนดบทลงโทษ ซึ่งได้แก่ การดำเนินการทางวินัยแก่ผู้ประเมินราคาที่มีความประพฤติไม่เหมาะสม เช่น การสั่งพักทะเบียน การกำหนดโทษปรับ หรือการจำคุก นอกจากนี้แล้ว กฎหมายยังมีบทบัญญัติควบคุมความประพฤติโดยอาศัยมาตรการทางอาญาเป็นมาตรการบังคับอีกด้วย (มลรัฐออซเตรเลียใต้) กล่าวคือ กฎหมายกำหนดให้ผู้ว่าการรัฐ

(Governor) อาจออกระเบียบเพื่อบังคับให้ผู้ประเมินราคาปฏิบัติตามประมวลความประพฤติ (code of conduct) ตามที่กำหนด

3.3.3.2 มาตรการควบคุมการประกอบวิชาชีพประเมินมูลค่าทรัพย์สินภาคเอกชน

ภาคเอกชนมีบทบาทในการควบคุมการประกอบวิชาชีพในลักษณะตั้งเป็นสมาคม ตามกฎหมายว่าด้วยสมาคมองค์กรหรือสมาคมวิชาชีพภาคเอกชน โดยจะควบคุมความประพฤติ จริยธรรม รวมถึงมาตรฐานการประเมินของผู้ประเมินที่เป็นสมาชิกขององค์กร นอกจากนี้ ยังเป็นไปเพื่อผลประโยชน์ของผู้ใช้บริการด้วย องค์กรหรือสมาคมวิชาชีพ จะทำการกำหนดคุณสมบัติของผู้เป็นสมาชิก และวิธีการรับสมาชิกของตนเอง นอกจากนี้ ยังกำหนดข้อบังคับภายในองค์กร มาตรฐานการประเมิน หรือจรรยาบรรณที่องค์กรกำหนด การควบคุมโดยภาคเอกชนนี้ จะไม่มีการออกกฎหมายเฉพาะขึ้นมาควบคุมการเป็นผู้ประเมินโดยตรง มาตรฐานการประเมินมีค่าบังคับต่อสมาชิกในองค์กรหรือสมาคมวิชาชีพ ในลักษณะที่สมาชิกจะต้องยึดถือและปฏิบัติตาม หากฝ่าฝืนจะเป็นการลงโทษทางวินัย แต่ความรับผิดชอบของผู้ประเมินที่มีต่อบุคคลภายนอก จะยังคงอยู่ภายใต้กฎหมายทั่วไป ได้แก่ กฎหมายว่าด้วยสัญญาหรือกฎหมายว่าด้วยละเมิด

3.4 ข้อดีและข้อเสียของระบบการควบคุมโดยภาครัฐและภาคเอกชน

3.4.1 ระบบการควบคุมโดยภาครัฐ

ก. ข้อดี

1) จุดมุ่งหมายสำคัญที่รัฐออกกฎหมายเฉพาะเพื่อควบคุมการประกอบอาชีพประเมินราคาทรัพย์สิน คือ รัฐต้องการสร้างกลไกเพื่อคุ้มครองประโยชน์ของรัฐหรือของประชาชนผู้ให้บริการประเมินราคาของผู้ประเมินราคา โดยรัฐเห็นว่า หากให้ผู้ประเมินราคาหรือเอกชนควบคุมกันเอง ย่อมมุ่งรักษาประโยชน์ของสมาชิกหรือผู้ร่วมอาชีพเดียวกันเป็นหลัก โดยไม่เน้นให้ความสำคัญกับประโยชน์ของประชาชนหรือผู้บริโภคโดยรวม รัฐจึงต้องเข้ามามีบทบาทควบคุมการประกอบอาชีพของผู้ประเมินราคาเพื่อให้สาธารณชนเกิดความมั่นใจว่าผู้ประกอบอาชีพประเมินราคาทรัพย์สินจะปฏิบัติหน้าที่ของตนด้วยความซื่อสัตย์สุจริต และเป็นผู้มีความรู้ความเชี่ยวชาญด้านการประเมินราคาอย่างแท้จริง

2) องค์กรควบคุมชัดเจนและเป็นเอกภาพ การออกกฎหมายเฉพาะเพื่อควบคุมการประกอบอาชีพประเมินราคาทรัพย์สินทำให้สามารถกำหนดกลไกการควบคุมได้อย่างเป็นระบบ โดยกำหนดองค์กรกลางที่เป็นอิสระจากการบังคับบัญชาของภาครัฐและเป็นตัวแทนกลุ่มผลประโยชน์

ทุกฝ่าย ทั้งในฝ่ายผู้ประเมินราคา ฝ่ายผู้บริโภค และฝ่ายรัฐ เพื่อทำหน้าที่เป็นองค์กรหลักในการควบคุม ทำให้สามารถกำหนดทิศทาง นโยบาย และการพัฒนาอาชีพประเมินราคาทรัพย์สินไปในแนวทางเดียวกัน และโดยคำนึงถึงประโยชน์ร่วมกันของทุกฝ่าย

3) การควบคุมมีเอกภาพ การอาศัยกลไกตามกฎหมายเฉพาะในการควบคุมการประกอบอาชีพประเมินราคาทรัพย์สิน ทำให้สามารถบังคับให้ผู้ประเมินราคาทุกคนต้องเข้าสู่ระบบการควบคุมตามกฎหมาย ซึ่งต่างจากการควบคุมโดยองค์กรวิชาชีพภาคเอกชนซึ่งควบคุมได้แต่เฉพาะผู้ประเมินราคาที่เป็นสมาชิกของตน กฎหมายจะกำหนดให้องค์กรกลางที่ควบคุมวิชาชีพตามกฎหมายเป็นผู้กำหนดทำให้มาตรฐานวิชาชีพในการควบคุมการทำงานของผู้ประเมินราคาเป็นมาตรฐานเดียวกันและมีความชัดเจน

4) สภาพบังคับชัดเจน เด็ดขาด และมีประสิทธิภาพ การออกกฎหมายเฉพาะเพื่อควบคุมการประกอบอาชีพประเมินราคาทรัพย์สิน ทำให้สามารถกำหนดบทลงโทษทางวินัยที่ใช้แก่ผู้ประเมินราคาซึ่งประพฤติมิชอบ เช่น การเพิกถอนสามารถกำหนดบทลงโทษทางอาญาสำหรับความผิดเฉพาะเรื่อง เช่น การแอบอ้างเป็นผู้ประเมินราคา หรือสามารถบังคับผู้ประเมินราคาให้ปฏิบัติตามกฎหมายได้อีกชั้นหนึ่งด้วย

ข. ข้อเสีย

1. ขอบเขตการควบคุมจำกัดตามประเภททรัพย์สินที่ประเมินราคาจากการศึกษาบทบัญญัติของกฎหมายควบคุมการประกอบอาชีพประเมินราคาทรัพย์สินของประเทศแอฟริกาใต้ ประเทศนิวซีแลนด์ ประเทศออสเตรเลีย และประเทศสหรัฐอเมริกา จะเห็นได้ว่า กฎหมายของทุกประเทศดังกล่าวกำหนดขอบเขตการควบคุมการประกอบอาชีพประเมินราคาจำกัดอยู่เฉพาะการประเมินราคาทรัพย์สินประเภทที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์ ทำให้ผู้ประเมินราคาทรัพย์สินประเภทอื่นไม่อยู่ภายใต้การควบคุมของกฎหมาย ทั้งที่อาจเป็นทรัพย์สินสำคัญทางเศรษฐกิจเช่นกัน ทรัพย์สินทางปัญญา การกำหนดจำกัดประเภททรัพย์สินอาจทำให้การควบคุมการประกอบอาชีพประเมินราคาแคบเกินไป โดยเฉพาะอย่างยิ่ง หากในอนาคตสังคมและเศรษฐกิจมีการเปลี่ยนแปลงและขยายตัวยิ่งขึ้นทรัพย์สินประเภทต่าง ๆ ที่ใช้ในการประเมินราคามีความสำคัญเพิ่มมากขึ้น จะทำให้กฎหมายไม่อาจใช้บังคับได้อย่างครอบคลุม

2. กลไกการควบคุมยุ่งยาก ซับซ้อน และอาจสร้างภาระแก่ผู้ประเมินราคาเกินจำเป็น จากการศึกษาปัญหาที่เกิดขึ้นในการควบคุมการประกอบอาชีพประเมินราคาทรัพย์สินโดยภาครัฐ แสดงให้เห็นว่า การออกกฎหมายควบคุมการประกอบอาชีพประเมินราคาทรัพย์สินเป็นการเฉพาะ อาจทำให้เกิดข้อยุ่งยากในหลายประการและกลายเป็นจุดอ่อนของกฎหมายได้ ซึ่งได้แก่ โครงสร้าง

กฎหมายซับซ้อน มีองค์กรควบคุมภายใต้กฎหมายหลายองค์กร เช่น ประเทศแอฟริกาใต้และประเทศสหรัฐอเมริกาก่อให้เกิดความยุ่งยากแก่ผู้ประเมินราคาที่ต้องปฏิบัติตามกฎหมาย การควบคุมที่เข้มงวดเกินไปซึ่งสร้างภาระที่ไม่จำเป็นแก่ผู้ประเมินราคา เช่น การบังคับให้ผู้ประเมินราคาที่ขึ้นทะเบียนแล้วต้องเป็นสมาชิกขององค์กรวิชาชีพตามกฎหมายในประเทศนิวซีแลนด์ ทำให้เกิดการร้องเรียนให้มีการแก้ไขกฎหมายเนื่องจากการควบคุมดังกล่าวสร้างค่าใช้จ่ายเพิ่มเติมโดยไม่จำเป็นแก่ผู้ประเมินราคา นอกจากนี้ หากพิจารณาในแง่การบริหารงานขององค์กรควบคุมวิชาชีพตามกฎหมายการดำเนินงานขององค์กรดังกล่าวมักขาดความคล่องตัว เนื่องจากต้องอยู่ภายใต้การกำกับดูแลของภาครัฐ

3.4.2 การควบคุมโดยภาคเอกชน

ก. ข้อดี

1. ช่วยคุ้มครองประโยชน์ของผู้ประเมินราคาและพัฒนาความรู้ความชำนาญเฉพาะด้าน จุดมุ่งหมายสำคัญของการจัดตั้งองค์กรวิชาชีพภาคเอกชน คือ เพื่อเป็นตัวแทนกลุ่มผู้ประกอบการอาชีพเดียวกันในการรักษาประโยชน์ ในการเป็นศูนย์รวมข้อมูลข่าวสารด้านการประเมินราคาและในการเป็นศูนย์กลางการพัฒนาความรู้และทักษะให้แก่สมาชิกองค์กร องค์กรควบคุมวิชาชีพภาคเอกชนจึงมีส่วนสำคัญในการพัฒนาความรู้ความเชี่ยวชาญด้านการประเมินราคาทรัพย์สินให้เป็นที่น่าเชื่อถือแก่ผู้บริโภคหรือผู้ใช้บริการ

2. องค์กรมีความอิสระและความคล่องตัวในการดำเนินงาน องค์กรวิชาชีพภาคเอกชนมีการบริหารงานหรือดำเนินงานภายใต้ข้อบังคับซึ่งกำหนดขึ้นจากสมาชิกขององค์กรด้วยตนเอง จึงมีลักษณะเป็นองค์กรปกครองตนเองและไม่ต้องอยู่ภายใต้การกำกับดูแลของภาครัฐ ทำให้การบริหารงานมีความคล่องตัว สามารถกำหนดทิศทางและนโยบายการพัฒนาองค์กรได้อย่างอิสระและดำเนินการตามทิศทางและนโยบายนั้นได้อย่างรวดเร็ว

ข. ข้อเสีย

1) จำกัดขอบเขตการควบคุมเฉพาะแต่สมาชิกขององค์กร องค์กรควบคุมวิชาชีพประเมินราคาภาคเอกชนจะควบคุมการปฏิบัติงานประเมินราคาเฉพาะผู้ประเมินราคาที่เป็นสมาชิกของตนทำให้ผู้ประเมินราคาที่ไม่ได้เป็นสมาชิกขององค์กรใดหรือที่เรียกว่าผู้ประเมินราคาอิสระไม่อยู่ภายใต้การควบคุมใด ๆ ความเสี่ยงจึงยังคงตกอยู่แก่ผู้ใช้บริการ

2) ระบบการควบคุมไม่เป็นเอกภาพ ในประเทศที่มีองค์กรวิชาชีพมากกว่าหนึ่งองค์กร แต่ละองค์กรจะกำหนดกติกาหรือมาตรฐานวิชาชีพ (มาตรฐานการประเมินราคาและจรรยาบรรณวิชาชีพ) ในการควบคุมสมาชิกของตนขึ้นเอง ซึ่งมีความแตกต่างกัน ทำให้ไม่มีมาตรฐานที่แน่นอนชัดเจนและเกิดความสับสนแก่ผู้ใช้บริการ

3) สภาพบังคับไม่เด็ดขาด ในกรณีที่สมาชิกปฏิบัติงานประเมินราคาฝืนมาตรการประเมินราคา จรรยาบรรณวิชาชีพ หรือข้อบังคับขององค์กรควบคุมวิชาชีพที่ตนเป็นสมาชิก บทลงโทษจะได้แก่การลงโทษทางวินัย ไม่อาจกำหนดบทลงโทษอย่างอื่น เช่น โทษทางอาญาเพื่อ บังคับให้ผู้ถูกลงโทษทางวินัยดำเนินการตามคำสั่งลงโทษได้ เนื่องจากข้อบังคับขององค์กรที่กำหนด โทษดังกล่าว ไม่มีสภาพบังคับเป็นกฎหมาย นอกจากนี้ โทษทางวินัยที่ร้ายแรงที่สุดขององค์กร มัก ได้แก่การขับออกจากการเป็นสมาชิกขององค์กร ไม่มีสภาพบังคับเป็นกฎหมาย ซึ่งแตกต่างจากการ ควบคุมโดยกฎหมายเฉพาะซึ่งสามารถกำหนดกลไกเพื่อบังคับให้ผู้ประเมินราคาที่ถูกลงโทษทาง วินัยไม่อาจประกอบอาชีพประเมินราคาได้ ดังนั้น ในกรณีของการควบคุมโดยองค์กรวิชาชีพ ภาคเอกชน แม้ผู้ประเมินราคาพ้นจากการเป็นสมาชิกขององค์กร ก็ยังสามารถปฏิบัติงานประเมิน ราคาได้ซึ่งความเสี่ยงยังคงตกแก่ผู้ใช้บริการอยู่ต่อไป

ในประเทศนิวซีแลนด์ก่อนการมีกฎหมายผู้ประเมินราคาบังคับใช้ อาชีพประเมิน ราคาจึงมีลักษณะพิเศษที่ต้องอาศัยผู้ประเมินราคาที่มีความรู้และมีคุณธรรมควบคู่กัน ซึ่งการจะ ควบคุมให้ผู้ประเมินราคาทำงานโดยเคารพต่อความเป็นวิชาชีพของตนได้อย่างมีประสิทธิภาพ รัฐ ได้สังเกตเห็นแล้วว่า กฎหมายที่มีอยู่ไม่เพียงพอและไม่อาจรอให้ศาลพัฒนาหลักกฎหมายได้ประกอบ กับแม้ในขณะนั้น จะมีองค์กรวิชาชีพภาคเอกชนที่คอยควบคุมดูแลการทำงานของผู้ประเมินราคาที่เป็น สมาชิกของตนอยู่แล้ว แต่องค์กรเหล่านั้นมุ่งคุ้มครองประโยชน์ของสมาชิกเป็นสำคัญ รัฐจึง จำเป็นต้องเข้ามาคุ้มครองประโยชน์สาธารณะหรือประโยชน์ของประชาชนผู้ใช้บริการ ด้วยเหตุผล เหล่านี้รัฐจึงต้องสร้างกลไกการควบคุมอย่างเป็นระบบและรวดเร็ว โดยออกกฎหมายควบคุมการ ประกอบอาชีพประเมินราคาทรัพย์สินเป็นการเฉพาะขึ้น แต่สำหรับในกรณีของประเทศอังกฤษมี องค์กรวิชาชีพที่มีความเก่าแก่และพัฒนาอย่างช้านานจนมีเครือข่ายทั่วไป และมีความเข้มแข็ง มาก เห็นได้จากมาตรฐานวิชาชีพที่องค์กรวิชาชีพกำหนดได้รับการยอมรับเป็นการทั่วไป ตลอดจน ระบบการควบคุมสมาชิกก็มีประสิทธิภาพ จึงไม่มีความจำเป็นที่ภาครัฐต้องเข้ามาแทรกแซง

3.5 โครงสร้างของหน้าที่และความรับผิดชอบของผู้ประเมินในประเทศอังกฤษ⁵

3.5.1 หน้าที่ของผู้ประเมิน

⁵ Negligence in Valuations & Surveys, John Murdoch, RB RICS Books

3.5.1.1 หน้าที่ในการระมัดระวัง

ผู้ประเมินซึ่งปฏิบัติงานตามวิชาชีพมีหน้าที่ในการระมัดระวัง หรือ มีหน้าที่ในการใช้ความสามารถต่อลูกค้าของตน ดังที่ปรากฏในข้อตกลงโดยชัดแจ้งในสัญญา หรือ ข้อตกลงโดยปริยายในสัญญา ที่ให้มีการปฏิบัติงานนั้น ในกรณีที่การปฏิบัติงานนั้นไม่ได้ปฏิบัติงาน ตามมาตรฐานความระมัดระวัง และความชำนาญตามควรที่ผู้ปฏิบัติงานพึงมี ลูกค้าผู้ว่าจ้างย่อม สามารถฟ้องคดีตามกฎหมายละเมิดว่าด้วยความประมาทเลินเล่อได้ ซึ่งกฎหมายละเมิดดังกล่าวมีความสัมพันธ์กับอายุความซึ่งต้องมีการฟ้องคดีให้ตรงตามระยะเวลา นอกจากนั้น บุคคลอื่นบาง ประเภทที่ไม่ใช่ลูกค้าอาจมีสิทธิในการฟ้องคดีละเมิดจากความประมาทเลินเล่อได้ ในกรณีที่บุคคล เหล่านั้นมีความสัมพันธ์กับผู้ประเมินตามความเหมาะสมอันสมควร (Sufficiently proximate)

3.5.1.2 หน้าที่ต่อลูกค้า

(1) หน้าที่ตามสัญญา

กฎหมายมิได้กำหนดแบบแห่งสัญญาที่กระทำระหว่าง ผู้สำรวจหรือผู้ประเมินกับลูกค้าไว้ ดังนั้น การที่แจ้งให้กระทำการเป็นลายลักษณ์อักษร หรือ การ แจ้งให้กระทำการกระทำโดยวาจาจะไม่มี ความแตกต่างกัน (แม้ว่าในการแจ้งให้กระทำการโดยลาย ลักษณ์อักษรจะจ่ายต่อการพิสูจน์ในกรณีที่เกิดข้อพิพาทขึ้นมากกว่า) นอกจากนั้น กฎข้อบังคับของ สถาบันวิชาชีพอาจจะกำหนดงานที่จะต้องให้สมาชิกของสถาบันจะต้องได้รับรองว่าการมอบหมาย ให้ปฏิบัติ หรือ การรับปฏิบัติงานที่จะต้องทำเป็นหนังสือ

จาก RICS Appraisal and Valuation Manual, Practice Statement 2 สมาชิกของ Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS) จะต้องขอให้มีการจัดทำความประสงค์ของ ลูกค้ารวมไปถึงวัตถุประสงค์ที่จะทำการประเมิน เพื่อเป็นรับรองว่าจะมีการใช้วิธีการประเมินที่ เหมาะสม ผู้ประเมินจะต้องตกลง หรือ ให้ความยินยอมเป็นลายลักษณ์อักษรเสมอ ในเนื้อหาต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับบริการที่จัดทำ รวมไปถึงทรัพย์สินที่จะมีการประเมิน วันที่ที่จะมีการประเมิน และ วิธีการเบื้องต้นในการประเมิน รวมไปถึง สมมติฐานใดๆ ที่จะต้องมี

สัญญาโดยทั่วไปจะต้องให้ความหมายของหน้าที่ที่จะต้องกระทำ และอาจจะอธิบายถึง มาตรฐานต่างๆ ที่ต้องปฏิบัติตาม ในกรณีที่มิได้มีการระบุไว้ในสัญญา มาตรฐานเช่นนี้จะต้อง เป็นไปตามข้อตกลงซึ่งกระทำโดยปริยายโดยผลของกฎหมาย ผู้ประเมินย่อมมีสิทธิตามข้อตกลง โดยชัดแจ้งในสัญญาต่อลูกค้าที่จะได้รับค่าบริการจากการประกอบวิชาชีพ อย่างไรก็ตาม ในกรณีที่ การประกอบอาชีพนั้นกระทำโดยประมาทเลินเล่อ การให้บริการนั้นย่อมไม่มีค่า ดังนั้น กรณีเช่นนี้ จะไม่สามารถเรียกค่าธรรมเนียมได้

กฎหมายการจัดหาสินค้าและบริการ 1982 มาตรา 13 บัญญัติว่า ในสัญญาที่ให้มีการจัดให้มีบริการเมื่อผู้จัดทำบริการได้กระทำการในทางธุรกิจ (ซึ่งรวมไปถึงวิชาชีพ) กรณีเช่นนี้ถือว่ามีข้อตกลงโดยปริยายว่าผู้จัดทำบริการจะให้บริการตามโดยใช้ความระมัดระวังและใช้ความรู้ความสามารถตามสมควร

กฎหมายการจัดหาสินค้าและบริการ มาตรา 14 บัญญัติว่า ตามสัญญาจัดทำบริการโดยผู้จัดทำบริการได้กระทำการในทางธุรกิจ (ซึ่งรวมไปถึงวิชาชีพ) ในกรณีที่เวลาในการให้บริการไม่ได้ระบุไว้ในสัญญาซึ่งยังไม่ได้กำหนดไว้เนื่องจากให้ตกลงตามพฤติการณ์ตามสัญญา หรือ ให้พิจารณาจากวิธีการติดต่อธุรกิจระหว่างคู่สัญญา กรณีเช่นนี้ถือว่ามีข้อตกลงโดยปริยายว่าผู้จัดทำบริการจะต้องให้บริการภายในระยะเวลาที่สมควร

ตัวอย่าง คดี Luxmoore-May v Messenger

ศาลอุทธรณ์เห็นว่าบริษัทของผู้ประมวลระดับท้องถิ่น ซึ่งรับทำงานดูแลและประเมินภาพเขียน จะต้องรับผิดชอบจากการประมวลเงินเล่าของ "ที่ปรึกษา" ที่บริษัทนั้นมอบหน้าที่ให้ทำ

(2) หน้าที่ตามละเมิด

ในบางกรณี โดยเฉพาะในประเด็นเกี่ยวกับเรื่องของเวลาที่ต้องเริ่มต้นคดีในกรณีที่กฎหมายกำหนดไว้ การนำไปฟ้องต่อศาลว่ามีการกระทำละเมิดโดยประมวลเงินเล่าจะมีประโยชน์มากกว่าการฟ้องว่าได้มีการผิดสัญญาเกิดขึ้น เช่นในคดี South Australia Asset Management Corp. v York Montague Ltd (1996) ในคดีนี้ House of Lord ได้กล่าวว่า ผู้ประเมินมีหน้าที่ต้องปฏิบัติหน้าที่ตามสัญญาในการมีหน้าที่ตามความระมัดระวัง และหน้าที่ในการใช้ความสามารถต่อลูกค้า และผู้ประเมินก็มีหน้าที่ที่กล่าวมานี้ต่อลูกค้าตามละเมิดด้วยซึ่งขอบเขตของหน้าที่สองประการนี้มีลักษณะเหมือนกัน

3.5.1.3 หน้าที่ต่อบุคคลภายนอก

(1) หลักทั่วไป

ตามหลักกฎหมายที่มีมานานแล้วมีหลักการว่า "สัญญาย่อมผูกพันคู่กรณี (privity of contract)" ซึ่งหมายความว่า สิทธิ หรือ หน้าที่ อันเกิดจากสัญญาจะบังคับได้เฉพาะคู่สัญญา หรือ บังคับเอากับคู่สัญญาเท่านั้น จนมาถึงช่วงเวลาที่ผ่านมานี้ กฎหมายอังกฤษก็ยังยึดถือหลักการเช่นนี้เสมอมา แต่ในปัจจุบันกฎหมายได้รองรับความเป็นไปได้ในเหตุการณ์บางเหตุการณ์ซึ่งปรากฏพฤติการณ์โดยเฉพาะว่าสิทธิตามสัญญาอาจบังคับโดยบุคคลภายนอกได้

กฎหมายสัญญา (สิทธิต่อบุคคลภายนอก) 1999 มาตรา 1 บุคคลที่แม้จะไม่ใช่คู่สัญญาอาจบังคับข้อสัญญาได้ตามสัญญา หากสัญญาได้ระบุอย่างชัดเจนว่า

บุคคลภายนอกมีสิทธิกระทำการเช่นนั้น หรือ ข้อสัญญาเช่นนั้นได้ระบุที่จะให้ประโยชน์แก่บุคคลภายนอก และมีได้มีข้อกำหนดใดๆในสัญญาที่ดีความได้ว่าคู่สัญญาไม่ได้ต้องการให้บุคคลภายนอกมีสิทธิบังคับตามสัญญา การที่จะทำให้บทบัญญัตินี้มีผลบังคับได้ ชื่อของบุคคล ในฐานะที่เป็นบุคคลภายนอกซึ่งกำหนดไว้ หรือ ชื่อของบุคคลที่เป็นไปตามลักษณะเฉพาะ จะต้องมี การระบุถึงโดยชัดแจ้งในสัญญา

หลักที่นำไปใช้ในทางปฏิบัติที่สำคัญในบริบทอันเกี่ยวข้องกับ ความประมาทเลินเล่อของผู้ประกอบวิชาชีพได้รับการตัดสินโดย House of Lord ในคดี Hedley Byrne & Co. Ltd v Heller & Partners Ltd (1964) ในคดีนี้ศาลเห็นบุคคลที่ได้ให้คำปรึกษาจะต้อง ปฏิบัติหน้าที่ในการใช้ความระมัดระวัง ต่อบุคคลไม่ได้อยู่ในสัญญา โดยบุคคลนั้นจะต้องมี ความสัมพันธ์พิเศษ

จากคำพิพากษานี้ได้มีความชัดเจนในตัวเอง แนวความคิด หนึ่งเห็นว่าจะต้องมีหลักฐานที่แสดงให้เห็นว่าได้มีข้อสันนิษฐานของความรับผิดชอบโดยสมัครใจ (voluntary assumption of responsible) ของผู้ให้คำปรึกษา แต่ในแนวความคิดอีกแนวความคิด เห็นว่าจะต้องมีความสัมพันธ์อันเหมาะสมในพฤติการณ์ที่ถือว่า “เป็นธรรม และมีเหตุผล” แก่การ กำหนดหน้าที่ในการใช้ความระมัดระวัง

ตามหลักการที่กล่าวมานี้ ผู้ประเมินจึงต้องปฏิบัติหน้าที่ในการ ใช้ความระมัดระวังต่อบุคคลที่ตนรู้ หรือ ควรรู้ได้ว่า จะให้ความเชื่อถือในรายงานของตน แต่ไม่ต้อง มีปฏิบัติหน้าที่ในการใช้ความระมัดระวังต่อบุคคลที่ผู้ประเมินไม่อาจทราบได้ หรือ ไม่มีเหตุอันควร ทราบได้

3.5.1.4 หน้าที่ของผู้ประเมินทรัพย์สินของผู้ให้กู้ ต่อ ผู้กู้

(1) สถานะของผู้ประเมินทรัพย์สิน

ผู้ประเมินทรัพย์สินซึ่งตรวจสอบทรัพย์สินตามคำสั่งของผู้รับ จ्ञานองจะต้องปฏิบัติหน้าที่ในการใช้ความระมัดระวังต่อผู้ให้กู้ รวมไปถึงผู้ซื้อทรัพย์สินด้วย หลักการ เช่นว่านี้จะนำไปใช้ในกรณีที่การตรวจสอบทรัพย์สินกระทำโดยผู้ประเมินค่าทรัพย์สินอิสระ รวมไปถึง ถึงการตรวจสอบทรัพย์สินที่กระทำโดยพนักงานในบริษัทของผู้ให้กู้

การที่เนื้อหาของรายงานจะเปิดเผยต่อผู้ซื้อหรือไม่เปิดเผยจะไม่ก่อให้เกิดความแตกต่าง ใดๆ แม้ว่าในกรณีที่เนื้อหาของรายงานมิได้เปิดเผยต่อผู้ซื้อ ผู้ซื้อย่อมต้องสันนิษฐานได้ว่าทรัพย์สิน นั้นได้รับการประเมินค่าไม่ต่ำไปกว่าจำนวนมูลค่าของหนี้ จากข้อเท็จจริงเพียงว่ามี การยอมให้นำ ทรัพย์สินนั้นไปจำนอง อย่างไรก็ตาม ตามหลักการนี้จะไม่ขยายไปถึงกรณีที่เป็นทรัพย์สินที่มี ความสำคัญ (โดยเฉพาะอย่างยิ่งทรัพย์สินทางพาณิชย์) (Substantial (especially commercial))

property) เนื่องจากกรณีเช่นนี้อาจสันนิษฐานได้ว่าผู้ซื้อสินค้าประเภทนี้ควรที่จะมอบหมาย และว่าจ้างที่ปรึกษาของตน และให้ความเชื่อถือที่ปรึกษาของตนในการตรวจสอบ และประเมินมูลค่าทรัพย์สินมากกว่าบุคคลที่ซึ่งได้รับการมอบหมาย และว่าจ้างโดยผู้ให้กู้

ตัวอย่าง คดี Merrett v Babb (2001)

จำเลยได้กระทำการประเมินมูลค่าทรัพย์สินสำหรับ Building Society และได้ลงชื่อของตน โดยจำเลยเป็นผู้สำรวจที่มีคุณภาพซึ่งได้รับการว่าจ้างโดยบริษัทผู้ประเมิน ในเวลาต่อมาผู้ซื้อได้ฟ้องคดีจากความประมาทเลินเล่อโดยใช้รายงานนี้ เนื่องจากบริษัทประเมินที่ว่าจ้างจำเลยได้ล้มละลายในเวลาต่อมาอันเป็นผลให้กรมธรรม์ประกันภัยความรับผิดในวิชาชีพถูกยกเลิก ศาลอุทธรณ์ตามความเห็นของผู้พิพากษาเสียงส่วนใหญ่เห็นว่า ผู้ซื้อที่มีสิทธิเรียกร้องค่าเสียหายเป็นการส่วนตัวจากจำเลยได้ แม้ว่าจะมีข้อเท็จจริงปรากฏว่า ผู้ซื้อจะยังไม่ได้เห็นรายงานของผู้ประเมิน และไม่ได้ตระหนักถึงจำเลยในเวลาที่มีการซื้อขายนั้น

(2) สถานะของผู้ให้กู้

ตามหลักทั่วไป ผู้รับจำนองจะไม่มี ความรับผิดทางกฎหมายต่อบุคคลที่ซื้อบ้านที่ติดจำนอง จากความประมาทเลินเล่อของผู้ประเมินอิสระซึ่งได้รับมอบหมายจากผู้รับจำนองในการตรวจสอบและประเมินมูลค่าทรัพย์สินนั้น และประเมินมูลค่าทรัพย์สินโดยมีวัตถุประสงค์เพื่อรับจำนอง อย่างไรก็ตามในบางพฤติการณ์ผู้ให้กู้จะต้องรับผิดชอบจากความประมาทเลินเล่อนั้นโดยอ้อม เช่น ในคดี Harris v Wyre Forest DC (1990) ในคดีนี้ House of Lords พิจารณาว่าเมื่อการประเมินเพื่อจำนองกระทำโดยลูกจ้างของสถาบันการเงินที่ผู้ให้กู้ อาจมีความรับผิดจากการกระทำของบุคคลอื่นเหมือนกับนายจ้างทั่วไป ถ้าการประเมินนั้นกระทำโดยประมาทเลินเล่อ

(3) หน้าที่ของผู้ประเมินของผู้กู้ ต่อ ผู้ให้กู้

ในกรณีที่การกู้ยืมมีทรัพย์สินทางพาณิชย์เป็นหลักประกัน โดยทั่วไปแล้วผู้ให้กู้จะไม่ถือตามการประเมินมูลค่าทรัพย์สินของผู้ประเมินที่กระทำเพื่อบุคคลที่จะขอกู้เงินจากผู้ให้กู้ และได้คำตอบแทนจากบุคคลนั้น ในกรณีที่ผู้ประเมินทราบว่าคุณให้กู้ซึ่งจะต้องได้รับผลการประเมินมูลค่าทรัพย์สินคือใคร (เช่น ในกรณีที่ผลประเมินมีการระบุว่าส่งต่อไปให้ผู้ให้กู้เป็นการเฉพาะ) กรณีเช่นนี้ย่อมถือว่าผู้ประเมินจะต้องปฏิบัติหน้าที่โดยระมัดระวังต่อผู้ให้กู้ อย่างไรก็ตาม สถานะเช่นนี้จะไม่ค่อยมีความชัดเจนหากผู้ประเมินทราบว่าผู้ให้กู้อยู่แต่ไม่ทราบว่าผู้ให้กู้เป็นใคร (เช่น ในกรณีที่ผู้รับทราบการประเมินนี้มิใช่ผู้ให้กู้คนสุดท้าย) ซึ่งในประเด็นเช่นนี้ศาลมีแนวคำพิพากษาที่แตกต่างกัน และสถานะของผู้ประเมินจะมีความซับซ้อนยิ่งขึ้นหากผลการประเมินมีข้อบกพร่องซึ่งจำกัดผู้นำไปใช้ให้เฉพาะผู้รับเท่านั้น

ตัวอย่าง คดี Cann v Willson (1888)

ผู้ประกันซึ่งได้ทำการประกันทรัพย์สินให้กับบุคคลที่จะกู้เงิน ได้ส่งผลการประกันไปให้ที่ปรึกษากฎหมายของผู้ให้กู้โดยรู้อยู่แล้วว่าผู้ให้กู้จะยึดถือการประกันนั้น ในคดีนี้ศาลเห็นว่าผู้ประกันมีหน้าที่ที่จะต้องกระทำการโดยระมัดระวังต่อผู้ให้กู้

ตัวอย่าง คดี Banque Bruxells Lambert SA v Eagle Star Insurance Co. Ltd (1994)

ผู้ประกันซึ่งได้ทำการประกันทรัพย์สินเพื่อผู้กู้จะต้องมีหน้าที่ในการกระทำการโดยระมัดระวังต่อผู้ให้กู้ และบริษัทประกันภัยซึ่งได้ออกกรมธรรม์ประกันความเสียหายในทรัพย์สินที่จำนอง ทั้งนี้ สาเหตุที่ผู้ประกันจะต้องมีหน้าที่ต่อผู้ให้กู้ และบริษัทประกันภัย เนื่องจากผู้ประกันทราบดีกว่าบุคคลทั้งสองนี้จะต้องให้การเชื่อถือการประกันของตน

ตัวอย่าง คดี Nightingale Finance Ltd v White & Co. (1997)

ผู้ประกันได้ส่งรายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่จำนองไปให้บริษัทซึ่งผู้ประกันมีความเชื่อว่าเป็นผู้ให้กู้ แต่การทำการจำนองจริงๆเป็นการกระทำของบริษัทลูกของบริษัทนั้น ศาลเห็นว่า ในกรณีนี้ผู้ประกันก็มีหน้าที่ที่จะต้องกระทำการโดยระมัดระวังต่อบริษัทลูกของบริษัทนั้นด้วย

ตัวอย่าง คดี Assure Advance Ltd. V Ash bee & Co (1994)

เมื่อผู้ประกันได้รับการมอบหมายจากนายหน้าผู้รับจำนองซึ่งรู้ว่าการตัดสินใจในการจำนองจะพิจารณาจากผลการประกัน กรณีเช่นนี้ย่อมถือได้ว่าผู้ประกันมีหน้าที่ในการกระทำการโดยระมัดระวังต่อผู้ให้กู้ที่แท้จริง แม้ว่าจะต้องมีการส่งมอบต่อๆ กันไป ผู้ให้กู้จึงจะได้รับเอกสารการประกันนั้น

ตัวอย่าง คดี Secured Residential Fund Plc v Nationwide Building Society (1997)

บริษัทซึ่งผู้ประกันมีความเชื่อว่าเป็นผู้ที่ต้องการจะให้กู้ได้ขอให้มีการจัดทำประกันทรัพย์สินที่จำนอง แต่ในความจริงบริษัทนั้นกระทำการเป็นตัวแทนของผู้ให้กู้ที่แท้จริง ในคดีนี้ศาลเห็นว่า ทราบเท่าที่เป็นประเด็นเกี่ยวกับการกระทำละเมิดโดยประมาทเล็กน้อย ผู้ประกันไม่มีหน้าที่ในความระมัดระวังต่อผู้ให้กู้ หากผู้ประกันไม่มีทางรู้ได้ว่าผู้ให้กู้เป็นใคร

ตัวอย่าง คดี Secured Residential Funding Plc V Nationwide Building Society (No 2) (1998)

ในประเด็นที่มีความแตกต่างกันอย่างชัดเจนในข้อเท็จจริงเดียวกันซึ่งปรากฏต่อคู่กรณีเดียวกันในคดี Secured Residential Fund ศาลเห็นว่า ผู้ให้กู้ที่ผู้ประเมินไม่อาจทราบได้ ถือเป็น "ตัวแทนไม่เปิดเผยชื่อ (undisclosed principal) ดังนั้น ผู้ให้กู้ย่อมสามารถฟ้องคดีผู้ประเมินตามกฎหมายตัวแทนจากผิดสัญญาซึ่งกระทำโดยตัวแทนซึ่งกระทำการแทนตัวการ

(4) หน้าที่ของผู้ตรวจสอบทรัพย์สินของผู้ขายต่อผู้ซื้อ

ในบางพฤติการณ์ ผู้ขายอาจจะทำรายงานตรวจสอบ (survey report) โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อจะให้บุคคลที่ต้องการซื้อได้ดูรายงานนี้ (เช่น เมื่อจะมีการนำทรัพย์สินนั้นไปประมูล) ดังนั้น ในกรณีเช่นนี้ เมื่อผู้ทำการตรวจสอบย่อมรู้ถึงวัตถุประสงค์นั้น ผู้ทำการสำรวจย่อมต้องปฏิบัติหน้าที่ในการใช้ความระมัดระวังต่อผู้ซื้อที่เชื่อถือการตรวจสอบนั้น

(5) หน้าที่ของผู้สำรวจทรัพย์สินของเจ้านอง ต่อ ผู้รับ จำนอง

เมื่อผู้กู้ผิดนัดในการไถ่ถอนจำนอง ผู้ให้กู้ย่อมมีสิทธิในการเข้าครอบครองทรัพย์สิน และขายทรัพย์สินที่จำนอง ในกรณีเช่นนี้ผู้ให้กู้ย่อมต้องปฏิบัติหน้าที่ต่อผู้กู้ในการที่จะไม่ขายทรัพย์สินที่ต่ำกว่าราคาตลาด การกระทำผิดหน้าที่นี้ย่อมทำให้ผู้กู้มีสิทธิเรียกร้องค่าเสียหายจากผู้ให้กู้ได้ ในบางคดี ผู้พิพากษาได้ให้ความเห็นว่า เมื่อการขายนั้นกระทำต่ำกว่าราคาปกติซึ่งถือเป็นความผิดของผู้ให้คำปรึกษาเมื่ออาชีพของผู้ให้กู้ กรณีเช่นนี้ผู้ให้กู้ย่อมมีสิทธิในการฟ้องคดีผู้ให้คำปรึกษานั้นด้วย แต่อย่างไรก็ตาม แนวทางนี้มิใช่แนวที่เป็นศาลนำไปใช้ในทุกคดี

ตัวอย่าง คดี Cuckmere Brick Co. Ltd.

ทรัพย์สินที่ได้เข้าครอบครองได้นำไปขายต่ำกว่าราคาจริง เนื่องจากความประมาทเลินเล่อของผู้จัดการประมูลซึ่งได้กระทำการแทนผู้รับจำนอง คดีนี้ศาลเห็นว่า ผู้ให้กู้ต้องรับผิดชอบต่อผู้กู้ และได้มีการผู้พิพากษาคนหนึ่งในองค์คณะเห็นว่าหากผู้จัดการประมูลถูกฟ้อง ผู้จัดการประมูลก็ต้องรับผิดชอบด้วย

(6) หน้าที่ของอนุญาโตตุลาการ และผู้เชี่ยวชาญอิสระ

ในสัญญาที่มีความเกี่ยวข้องกับทรัพย์สินอาจจะมีการระบุ ว่า หากมีข้อพิพาทบางประเภทเกิดขึ้นระหว่างคู่กรณี คู่กรณีจะส่งข้อพิพาทนี้ไปให้กับบุคคลภายนอกที่กระทำการโดยอิสระ (ซึ่งอาจได้รับการเสนอชื่อโดยคู่กรณีเอง หรือ โดยบุคคลอื่น คำวินิจฉัยนี้อาจจะกระทำโดยอนุญาโตตุลาการ หรือ ผู้เชี่ยวชาญอิสระซึ่งประเด็นที่อนุญาโตตุลาการ หรือ ผู้เชี่ยวชาญที่จะพิจารณา คือ บุคคลใดบุคคลหนึ่งที่มีหน้าที่ต่อคู่สัญญาหรือไม่ซึ่งบุคคลใดบุคคลนั้นจะต้องถูกบังคับตามคำวินิจฉัยนี้

- หน้าที่ในการใช้ความระมัดระวัง

Arbitration Act 1996, s. 29(1)

อนุญาโตตุลาการไม่ต้องรับผิดชอบในการกระทำใดๆ หรือ ละเว้นกระทำใดๆ ซึ่งได้ปฏิบัติตามหน้าที่ของตน เว้นแต่มีข้อเท็จจริงปรากฏว่าการกระทำนั้นเป็นการกระทำโดยไม่สุจริต

ตัวอย่าง คดี Zubaida v Hargreaves (1995)

ผู้เชี่ยวชาญอิสระมีหน้าที่ต้องปฏิบัติตามคู่สัญญาในการกระทำการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน และทำการประเมินโดยมีความระมัดระวัง และความเชี่ยวชาญตามควร ในกรณีที่ผู้เชี่ยวชาญอิสระไม่ได้กระทำการเช่นนั้น ผู้เชี่ยวชาญอิสระต้องรับผิดชอบกับคู่สัญญาคนใดคนหนึ่งที่ต้องจ่ายเงินเพิ่ม หรือ จ่ายเงินที่ต่ำกว่าที่ควรจะเป็น

3.5.2 ความรับผิดชอบของผู้ประเมินจากการกระทำผิดหน้าที่

3.5.2.1 หลักทั่วไป

3.5.2.1.1 ความหมายของงานที่ปฏิบัติ

ในกรณีใดๆ ที่เป็นการกระทำโดยประมาทเลินเล่อทางวิชาชีพ ความรับผิดชอบของผู้ประเมินจะขึ้นอยู่กับข้อเท็จจริงที่ว่าผู้ประเมินได้กระทำการโดยใช้ความระมัดระวัง หรือ ความเชี่ยวชาญตามควรหรือไม่ อย่างไรก็ตาม แม้ว่าหลักการที่ก่อให้เกิดความรับผิดชอบเช่นนี้เป็นหลักที่ใช้เป็นการทั่วไป แต่การนำหลักนี้ไปใช้จะมีรายละเอียดที่แตกต่างกันในแต่ละคดี โดยเฉพาะอย่างยิ่งการนำหลักนี้ไปใช้จะพิจารณาถึงลักษณะการให้บริการของจำเลยที่ได้กระทำขึ้น เช่น โดยทั่วไปแล้วจะเห็นได้ว่าผู้สำรวจทรัพย์สินซึ่งได้กระทำการตรวจสอบตึกทั้งตึกควรจะต้องใช้เวลา และใช้ความตั้งใจในการตรวจสอบรายละเอียดมากกว่าบุคคลที่ทำการสำรวจทรัพย์สินเพื่อจำนอง หลักการที่ตามจากหลักการนี้มาคือลูกค้าและผู้ประกอบวิชาชีพจะตีความอย่างระมัดระวังเพื่อประโยชน์ในการระบุงการจัดทำบริการให้ชัดเจน ในคดีหลายเรื่องผู้ประกอบวิชาชีพอาจไม่ต้องรับผิดชอบได้เพราะเหตุว่าตนได้จำกัดงานที่ให้บริการไว้เพียงเท่านั้น

ตัวอย่าง คดี Predeth v Castle

ผู้รับจำนองได้ขอให้ผู้ประเมินการประเมินทรัพย์สิน Crash sale ซึ่งผู้รับจำนองเพิ่งได้เข้าครอบครองทรัพย์สินเมื่อผู้กู้ผิดนัด ผู้รับจำนองได้ขายทรัพย์สินนั้นในจำนวนที่มากกว่าจำนวนซึ่งผู้ประเมินได้ประเมินไว้ไม่มากเท่าไร แต่ผู้รับจำนองกลับมาฟ้องว่าต้องรับผิดชอบกับผู้กู้ในการที่ไม่ได้ขายให้ได้ราคาที่ดีที่สุด ผู้รับจำนองจึงฟ้องผู้ประเมินเนื่องจากผู้ประเมินมิได้ให้คำแนะนำว่าทรัพย์สินนั้นมีราคาตลาดที่แท้จริง อย่างไรก็ตาม ศาลอุทธรณ์ไม่เห็นด้วยกับคำฟ้องนี้ของผู้รับจำนอง เนื่องจากผู้ประเมินได้ให้บริการตรงตามความต้องการตามสิ่งผู้รับจำนองได้ขอแล้ว กล่าวคือ ได้มีการระบุทรัพย์สินนี้จะมีราคาเท่าใด หากการขายนั้นอยู่ภายใต้เงื่อนไขในการบังคับขาย

3.5.2.1.2 มาตรฐานโดยทั่วไป

ในการฟ้องคดีความประมาทเลินเล่อที่เกิดจากการประกอบวิชาชีพ มาตรฐานที่ศาลใช้พิจารณาการกระทำของจำเลยคือจะพิจารณาตามมาตรฐานของผู้ประกอบวิชาชีพที่มีความสามารถตามปกติของผู้ประกอบวิชาชีพนั้นโดยทั่วไป

ตัวอย่าง คดี Kenney v Hall, Pain & Foster

ศาลเห็นว่าข้อเท็จจริงที่ว่า การประเมินกระทำโดยไม่มีคำตอบแทนไม่อาจถือเป็นเหตุให้ลดมาตรฐานความระมัดระวัง และมาตรฐานในการใช้ความสามารถซึ่งผู้ประเมินควรที่จะมีโดยชอบได้

ตัวอย่าง คดี Private Bank & Trust Co. Ltd

ศาลเห็นว่ามาตรฐานที่ผู้ประเมินควรจะมีไม่อาจลดลงได้จากข้อเท็จจริงที่การประเมินนั้นได้กระทำในพฤติการณ์ที่ยากลำบาก เช่น เมื่อตลาดกำลังซบเซา หรือ อยู่ในสภาวะที่กดตัน

มาตรฐานทั่วไปในการใช้ความระมัดระวังถือเป็นภาวะวิสัย (objective - พิจารณาตามข้อเท็จจริง) กล่าวคือ มาตรฐานนี้จะไม่เปลี่ยนแปลงตามประสบการณ์ และ/หรือ คุณสมบัติของปัจเจกชนผู้นั้น

ตัวอย่าง คดี Freeman v Marshall

จำเลยซึ่งได้กระทำการสำรวจไม่ได้รายงานเรื่องความชื้นที่เพิ่มขึ้น เมื่อมีการฟ้องคดีว่าเป็นการกระทำอันประมาทเลินเล่อโดยให้เหตุผลว่าจำเลยไม่มีคุณสมบัติ จำเลยไม่ได้รับการฝึกฝนอย่างผู้ประกอบวิชาชีพ และจำเลยมีเพียงแต่ความรู้เฉพาะโครงสร้างจากความเห็นของนายหน้า

ในคดีนี้ศาลเห็นว่าเมื่อจำเลยได้แจ้งว่าจำเลยเป็นผู้สำรวจ ดังนั้น เมื่อจำเลยปฏิบัติงานสำรวจ ศาลจะต้องพิจารณามาตรฐานการปฏิบัติงานของจำเลยเสมือนหนึ่งเป็นผู้สำรวจที่มีคุณภาพโดยต้องปฏิบัติงานตามหลักวิชาการและมาตรฐานจรรยาบรรณวิชาชีพ

ตัวอย่าง คดี Kenney v Hall, Pain & Foster

จำเลยซึ่งเป็นนายหน้าค้าที่ดินจะต้องรับผิดชอบในการประเมินบ้านของโจทก์อย่างอิสระ (free valuation) ซึ่งได้ให้ผู้เจรจาที่ไม่มีประสบการณ์และไม่มีคุณภาพซึ่งผู้เจรจານี้ไม่ได้ขอความช่วยเหลือจากเพื่อนร่วมงานที่มีประสบการณ์มากกว่า ศาลเห็นว่าข้อเท็จจริงที่กล่าวมานี้บุคคลไม่มีประสบการณ์ และไม่มีคุณภาพไม่อาจถือเป็นเหตุในการลดมาตรฐานการใช้ความระมัดระวัง และมาตรฐานความเชี่ยวชาญได้โดยชอบ

ตัวอย่าง คดี Baxter v FW GAPP & Co. Ltd

ผู้ประเมินซึ่งได้กระทำการประเมินทรัพย์สินเพื่อจำนองซึ่งเป็นขอบเขตที่ตนไม่มีความรู้ โดยเฉพาะ ย่อมถือว่าผู้ประเมินได้กระทำการโดยประมาทเลินเล่อในการเปรียบเทียบกับทรัพย์สิน

อื่น โดยจำเลยก็ไม่ใช้ความระมัดระวังในเรื่องมาพิจารณาแต่จำเลยควรที่จะต้องมีความคุ้นเคยกับการปฏิบัติหน้าที่เช่นว่านี้ (ในประเด็นนี้มีข้อสังเกตว่าการไม่มีความรู้ในเรื่องที่เกี่ยวข้องกับการประเมินถือว่าเป็นการขัดต่อ RICS ด้วย)

3.5.2.1.3 แนวทางปฏิบัติของสถาบันผู้ประกอบวิชาชีพ

เมื่อมีการฟ้องคดีว่าได้มีการกระทำโดยประมาทเลินเล่อต่อผู้ประเมิน หรือ ผู้สำรวจ ศาลจะนำ RICS Practice Statement, Guidance Notes และเอกสารที่คล้ายคลึงกันมาพิจารณาเป็นพิเศษ ซึ่งหลักฐานนี้จะมีลักษณะเป็นหลักฐานที่มีความน่าเชื่อถือสูง (แม้ว่าจะไม่ใช่หลักฐานที่เชื่อตามนั้นได้ทันที) ในการพิจารณาระดับของมาตรฐานของสมาชิกที่มีคุณสมบัติของวิชาชีพนั้นพึงมีตามควร

ตัวอย่าง คดี PK Finans International (UK) Ltd v Andrew Downs & Co. Ltd

ศาลได้ระบุไว้ในคำพิพากษาว่า "Guidance Notes นี้ไม่อาจถือว่าเป็นกฎหมายได้ ผู้เขียนมีข้อสังเกตว่า Guidance นี้มีการให้ความคุ้มครองกับผู้สำรวจเหมือนกับวิชาชีพอย่างอื่น และใน Guidance นี้ได้มีการให้ข้อแนะนำหลายประการ ในกรณีใดกรณีหนึ่งที่มีการกระทำนั้นเพียงแต่การไม่ได้ปฏิบัติตาม Guidance นี้จะยังไม่อาจถือว่าเป็นการประมาทเลินเล่อได้"

ตัวอย่าง คดี Hacker V Thomas

ผู้สำรวจอาคารที่ไม่ได้ใช้กระจกในการตรวจสอบความชื้นหลังตู้เก็บอาหารจะยังไม่ถือว่าการกระทำโดยประมาทเลินเล่อ เพราะเหตุว่าแนวทางการปฏิบัติงานของ RICS เห็นว่าการนำกระจกไปใช้เป็นดุลพินิจของผู้ตรวจสอบ

RICS Appraisal and Valuation Manual (คู่มือ)

คู่มือนี้มีแนวทางในการดำเนินการ 23 แนว (7 แนวทางจะมีลักษณะทั่วไป และส่วนที่เหลือจะเป็นประเภทของการประเมินทรัพย์สินโดยเฉพาะ) ซึ่งสมาชิกทุกคนของ RICS มีความผูกพันที่จะต้องปฏิบัติตาม RICS เป็นแนวทางของการปฏิบัติที่ดี แนวทางในการปฏิบัติที่มีการจัดทำตามสิ่งที่ลูกค้าต้องการ และการเข้าใจสิ่งที่ลูกค้าต้องการ และจะต้องกระทำทำให้สอดคล้องกับข้อตกลงของลูกค้า จะต้องรวบรวมและพิจารณาข้อมูลที่เกี่ยวข้อง และให้คำปรึกษาที่เหมาะสมอย่างชัดเจนและเข้าใจได้ง่าย และในคู่มือจะมีชุดรวมของ Guidance Notes ซึ่งจะให้แนวทางในการปฏิบัติที่ดีเพิ่มเติม แต่ Guidance Notes นี้จะไม่ผูกพันสมาชิกของ RICS อย่างเป็นทางการ

3.5.2.2 ความรู้ทางกฎหมาย

ผู้ประเมินไม่จำเป็นต้องมีความรู้และความเชี่ยวชาญทางกฎหมายเทียบเท่า solicitor หรือ barristers อย่างไรก็ตาม ผู้ประเมินควรที่จะต้องเข้าใจหลักกฎหมายซึ่งมีผลต่อวิธีการประเมินมีผลแตกต่างกัน หรือ มีผลต่อวิชาชีพอื่น

ตัวอย่าง คดี Corisand Investment Ltd v Druce

ศาลเห็นว่าจำเลยซึ่งประเมินมูลค่าโรงแรมกระทำการโดยประมาทเลินเล่อเนื่องจากไม่ได้นำต้นทุนในการทำงานซึ่งจะต้องมีอยู่ตามกำหนดให้สอดคล้องกับ Fire Precaution Act หนึ่ง เพื่อให้ได้มาซึ่ง Fire Certificate มาพิจารณา

3.5.2.2.1 ความเชี่ยวชาญในปัจจุบัน

จำเลยซึ่งถูกกล่าวหาว่าได้กระทำการโดยประมาทเลินเล่อในกระบวนการสำรวจหรือประเมินจะต้องถูกพิจารณาตามมาตรฐานทางวิชาชีพ และมาตรฐานความรู้ความสามารถในเวลาที่ทำงานนั้น ซึ่งจะมีขอบเขต 2 ประการ คือ จำเลยจะต้องไม่ถูกพิจารณาอย่างเคร่งครัดเกินไปการรับมือข้อเท็จจริงที่เกิดขึ้นอยู่ในปัจจุบัน (hindsight) แต่ในทางกลับกัน ผู้ประกอบวิชาชีพหลายรายซึ่งต้องรับผิดชอบจากการที่ไม่ได้ทำให้ความรู้และความเชี่ยวชาญของตนทันสมัยขึ้นมา

ตัวอย่าง คดี Private Bank & Trust

ศาลจะต้องใช้ความระมัดระวังอย่างยิ่งในพิจารณาข้อเท็จจริงที่เกิดขึ้นในปัจจุบัน (hindsight) และต้องใช้ความระมัดระวังในการพิจารณาถึงความสามารถ และความชำนาญของผู้ประเมินในการใช้ความรู้และข้อมูลที่มีให้แก่ผู้ประเมินนั้น ดังนั้น เมื่อการประเมิน office development ได้กระทำขึ้นก่อนที่ราคาทรัพย์สินเชิงพาณิชย์ตกลงอย่างเฉียบพลันและทันทีในเวลาหลังจากนั้นไม่นาน ศาลจึงเห็นว่า ผู้ประเมินไม่ได้กระทำการโดยประมาทเลินเล่อ โดยศาลให้เหตุผลในคำพิพากษาว่า “แม้ว่าตลาดจะเข้าไปสู่ในช่วงวิกฤติที่ลำบาก และข้อมูลดังกล่าวเป็นข้อมูลที่ไม่มีใครสามารถคาดเดาได้”

ตัวอย่าง คดี Scotlife Homeloan

ศาลเห็นว่าผู้ประเมินทรัพย์สินที่จำนองสำหรับอยู่อาศัยกระทำการโดยประมาทเลินเล่อในการที่ไม่ได้ตระหนักถึงข้อเท็จจริงที่ว่าตลาดที่อยู่อาศัยกำลังตก หรือ ไม่ได้นำข้อเท็จจริงเช่นว่านี้มาพิจารณา

ตัวอย่าง คดี Izzard

ในการทำการประเมิน maisonette ใน four-storey block ซึ่งผู้ประเมินไม่ได้แสดงให้เห็นว่า block นั้นไม่ได้สร้างขึ้นภายใต้ระบบซึ่งประกอบด้วย ช่องคอนกรีตใหญ่ และ timber

cladding ศาลเห็นว่าการละเว้นไม่ได้แสดงนี่ถือเป็นการประมาทเลินเล่อ เพราะความเสี่ยงที่มีอยู่ทั้งในปัญหาทางโครงสร้าง และค่าดูแลรักษาที่มีอยู่จำนวนมากในการสร้างเช่นนั้นได้ปรากฏอยู่เป็นเอกสารในงานเขียนทางวิชาชีพในเวลาที่ย้ำเลยได้กระทำการตรวจสอบนั้นอยู่แล้ว

3.5.2.2.2 การพิสูจน์ความประมาทเลินเล่อ

เมื่อศาลจะต้องพิจารณาประเด็นเรื่องความประมาทเลินเล่อทางวิชาชีพ ศาลจะรับฟังหลักฐานที่มาจากพยานผู้เชี่ยวชาญเป็นอย่างมาก แนวทางปฏิบัติโดยทั่วไปมีไว้ในกรณีที่คู่กรณีที่ได้แย้งกันจะเรียกผู้เชี่ยวชาญหนึ่งคนหรือมากกว่านั้นในการแสดงหลักฐานสำหรับคู่กรณีคนนั้น ในคดีเช่นนี้มีความเป็นไปได้สูงศาลอาจจะสั่งให้หลักฐานที่มาจากผู้เชี่ยวชาญให้มาจากผู้เชี่ยวชาญร่วมเพียงคนเดียว ในกรณีที่กล่าวมานี้ทั้งหมดไม่ว่ากรณีใดกรณีหนึ่งพยานผู้เชี่ยวชาญจะต้องมีความเชี่ยวชาญในประเด็นที่เป็นข้อพิพาทกันอยู่

หลักกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง

ในกรณีที่คู่กรณีสองฝ่ายหรือมากกว่านั้นต้องที่จะนำเสนอหลักฐานที่มาจากผู้เชี่ยวชาญ (expert evident) ในประเด็นใดประเด็นหนึ่งก็ตาม ศาลมีสิทธิที่จะสั่งให้ส่งมอบหลักฐานนั้นโดยผู้เชี่ยวชาญเพียงคนเดียวเท่านั้น ในกรณีที่คู่ความที่ต้องเสนอหลักฐานที่มาจากผู้เชี่ยวชาญมาอาจตกลงกันได้ว่าใครควรที่ผู้เชี่ยวชาญที่ทำหลักฐานนั้น อาจมีสิทธิเลือกผู้เชี่ยวชาญจากรายชื่อที่มีการจัดเตรียม หรือมีการระบุไว้โดยคู่ความที่ขอให้เสนอหลักฐานนั้น หรือ ศาลอาจจะสั่งให้มีการเลือกโดยวิธีการอื่นก็ได้

ตัวอย่าง คดี Sangom v Metcalfe

ศาลอุทธรณ์เห็นว่าการพิจารณาของผู้พิพากษาที่ไต่สวนข้อเท็จจริงที่ไม่ได้รับฟังหลักฐานของวิศวกรโครงสร้าง (civil engineer) แต่กลับไปรับฟังหลักฐานของ Chartered Surveyor ในการพิจารณาถึงการที่ผู้สำรวจตึกไม่ได้แจ้งให้ลูกค้าสนใจถึงรอยแตกในกำแพงเป็นการรับฟังที่ไม่ถูกต้อง ทั้งนี้ วิศวกรโครงสร้างเห็นว่าการไม่ได้บอกให้ทราบถึงรอยแตกเป็นการประมาทเลินเล่อ ขณะที่ Chartered Surveyor เห็นว่าไม่เป็นการประมาทเลินเล่อ

ตัวอย่าง คดี Abbey National Morgages Plc v Key Survey

ในคดีที่มีความเกี่ยวกับการกล่าวอ้างว่ามีการประเมินทรัพย์สินที่จำนองโดยความประมาทเลินเล่อในทรัพย์สิน 51 อย่างซึ่งอยู่หลายแห่งในประเทศ ผู้พิพากษาที่ไต่สวนข้อเท็จจริงได้สั่งให้แต่งตั้งผู้เชี่ยวชาญร่วมกันเพียงคนเดียว แทนที่จะมีพยานผู้เชี่ยวชาญ 2 คนที่แต่งตั้งกันโดยคู่กรณีแต่ละฝ่าย ซึ่งโจทก์ได้ยื่นคำคัดค้านในประเด็นนี้โดยเห็นว่าผู้เชี่ยวชาญเพียงคนเดียวไม่อาจให้รายละเอียดเกี่ยวกับตลาดที่อยู่อาศัยทุกแห่งอันเป็นประเด็นแห่งคดี อย่างไรก็ตาม ศาลอุทธรณ์ได้ยืนตามคำสั่งของ

ผู้พิพากษาที่ไต่สวนข้อเท็จจริงโดยมีความเห็นว่าบุคคลที่เป็นผู้เชี่ยวชาญเพียงคนเดียวก็มีความรู้ความสามารถเพียงพอ

ในกรณีที่ผู้ประกอบวิชาชีพใดๆ ได้กระทำการเป็นพยานผู้เชี่ยวชาญ (ไม่ว่าจะเป็นกรณีที่มีการปรากฏตัวต่อหน้าศาล หรือ เพียงได้จัดทำรายงานอันมีวัตถุประสงค์เพื่อการดำเนินคดี) บุคคลที่กระทำการเป็นพยานผู้เชี่ยวชาญนี้ย่อมมีหน้าที่อันต้องปฏิบัติต่อศาล มิใช่หน้าที่อันต้องปฏิบัติต่อลูกค้าของตน โดยหน้าที่ที่ต้องปฏิบัติต่อศาลนี้กำหนดให้ผู้เชี่ยวชาญต้องให้หลักฐานที่ไม่เข้าข้างฝ่ายใดฝ่ายหนึ่ง และหลักฐานที่เป็นวัตถุประสงค์ของคดีตามความเห็นของผู้ประกอบวิชาชีพนั้น

ตัวอย่าง คดี The Ikarian Reefer

ศาลได้อธิบายการปฏิบัติหน้าที่ของพยานผู้เชี่ยวชาญไว้ดังนี้

- หลักฐานที่มาจากพยานผู้เชี่ยวชาญที่แสดงต่อศาลจะต้อง และจะต้องแสดงให้เห็นว่าเป็นผลงานโดยอิสระของผู้เชี่ยวชาญนั้นซึ่งไม่ได้รับอิทธิพลในการจัดทารูปแบบ หรือเนื้อหาจากความต้องการในการดำเนินคดีนั้น
- พยานผู้เชี่ยวชาญจะต้องให้ความร่วมมืออย่างเป็นอิสระต่อศาลโดยไม่ได้มีวัตถุประสงค์ที่จะให้ความเห็นที่เป็นอคติอันเกี่ยวข้องกับความเชี่ยวชาญของพยานนั้น
- พยานผู้เชี่ยวชาญในศาลสูงจะกระทำบทบาทในลักษณะที่เป็นทนายความ
- พยานผู้เชี่ยวชาญจะต้องระบุข้อเท็จจริง หรือ สมมติฐานตามความเห็นที่ตนมีอยู่ พยานผู้เชี่ยวชาญนั้นต้องไม่ละเว้นในการพิจารณาประเด็นสำคัญของข้อเท็จจริงซึ่งอาจทำให้ข้อสรุปของพยานผู้เชี่ยวชาญนั้นเปลี่ยนแปลงไปด้วย
- พยานผู้เชี่ยวชาญจะต้องแสดงระบุนให้ชัดเจนเมื่อมีกรณีที่ประเด็นหรือปัญหาอยู่นอกเหนือความเชี่ยวชาญของตน

หลักกฎหมาย Civil Procedure Rules

- พยานผู้เชี่ยวชาญมีหน้าที่ในการช่วยเหลือศาลในประเด็นที่อยู่ความเชี่ยวชาญของตน และ
- หน้าที่ของพยานผู้เชี่ยวชาญอยู่เหนือหน้าที่ใดๆ ต่อบุคคลซึ่งพยานผู้เชี่ยวชาญได้รับการมอบหมายให้ปฏิบัติงาน หรือ ต่อบุคคลใดๆ ที่จ่ายค่าตอบแทนให้กับพยานผู้เชี่ยวชาญนั้น

RIC Practice Statement: Surveyor Acting as Expert Witnesses

ผู้สำรวจมีหน้าที่หลักที่จะต้องเป็นบุคคลที่พิจารณาหลักฐานที่ตนได้รับมา หน้าที่ของผู้สำรวจจะต้องแสดงความจริงให้ตรงกับข้อเท็จจริง จะต้องซื่อสัตย์ และมีถูกต้องตามความเห็นของตน และจะต้องนำเสนอให้ครอบคลุมประเด็นที่เกี่ยวข้องให้สมบูรณ์

หลักฐานของผู้ประเมินจะต้องมีความอิสระ ตรงตามวัตถุประสงค์ และไม่มีอคติ โดยเฉพาะอย่างยิ่งจะต้องไม่ลำเอียงไปทางคู่ความที่ตนต้องรับผิดชอบซึ่งได้จ่ายค่าตอบแทนให้กับตน หลักฐานของผู้ประเมินจะต้องเหมือนกันไม่ว่าบุคคลที่จ่ายค่าตอบแทนนั้นจะเป็นผู้ใดก็ตาม

ตัวอย่าง คดี Stanton v Callaghan

ศาลอุทธรณ์เห็นว่า ความเห็นของพยานผู้เชี่ยวชาญเป็นหน้าที่ที่มีต่อศาล หรือ ศาลที่ไต่สวนข้อเท็จจริง ดังนั้น พยานผู้เชี่ยวชาญจึงได้รับความคุ้มครองจากความรับผิดในการกระทำอันเป็นประมาทเลินเล่อต่อลูกค้าในส่วนของหลักฐานที่มีเพื่อส่ง หรือ หลักฐานที่มีไว้เพื่อรายงานต่อศาล

3.5.3 หลักการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

3.5.3.1 ข้อจำกัดของการประเมิน

ในกรณีที่ไม่มีกรมอบหมาย หรือ การกำหนดคุณภาพเพิ่มเติม การประเมินจะต้องแสดงให้เห็นถึงความเห็นของผู้ประเมินในราคาตามตลาดเปิด (open market) ของทรัพย์สินในวันและเวลาที่เกี่ยวข้อง ผู้ประเมินไม่มีความรับผิดชอบที่จะต้องคาดเดาแนวโน้มในอนาคตของทรัพย์สิน เว้นแต่ในกรณีที่ราคาปัจจุบันได้รับอิทธิพลจากความเห็นที่ตลาดมีแนวโน้มทางนั้น

ตัวอย่าง คดี Banque Bruxells

ศาลอุทธรณ์ได้เน้นย้ำว่าผู้ประเมินจะต้องพิจารณาถึงราคาในปัจจุบันเป็นหลัก และวัตถุประสงค์ของการประเมินจะต้องไม่ใช่เพื่อคุ้มครองลูกค้าจากราคาที่ตกลงไปจากตลาดทรัพย์สินในอนาคตได้

ตัวอย่าง คดี Credit Agricole

ในคดีนี้ศาลได้มีความเห็นว่า ผู้ประเมินที่มีความระมัดระวังควรจะต้องแจ้งเตือนให้ลูกค้าทราบถึงแนวโน้มที่ย่ำแย่ของตลาดซึ่งลูกค้าควรจะต้องรู้ไว้ โดยศาลไม่ได้พิจารณาถึงข้อจำกัดพื้นฐานของการประเมิน

ในกรณีที่มีการมอบหมายให้ผู้ประเมินทำการประเมินโดยทราบถึงวัตถุประสงค์โดยเฉพาะในการประเมิน เช่น การประเมินเพื่อการกู้ยืมโดยมีการจำนอง เป็นต้น ในกรณีเช่นนี้การประเมินควรที่จะต้องใช้วิธีการอื่นที่ไม่ใช่การประเมินในตลาดเปิด (open market) อย่างไรก็ตาม การ

ประเมินวิธีอื่นนี้ไม่ได้หมายความว่าจำเป็นต้องมีการลดราคาประเมินทรัพย์สินจากราคาที่ประเมินในตลาดเปิดทุกกรณีที่เป็นกรณีงาน เนื่องจากการประเมินจะต้องขึ้นอยู่กับเงื่อนไขทางการตลาดด้วย

ตัวอย่าง คดี UCB Corporation Service

ผู้ประเมินได้รับการมอบหมายให้ประเมินที่ดินสำหรับอุตสาหกรรม (หน่วยหนึ่งในศูนย์ประกอบการทางพาณิชย์) โดยให้ใช้วิธี 90 วันขายโดยผู้รับจำนองซึ่งเข้าครอบครองทรัพย์สิน (basis of a 90-day sale by a mortgagee in possession) ผู้ประเมินจึงสรุปโดยพิจารณาจากข้อเท็จจริงเรื่องความต้องการของคนในละแวกนั้น และธุรกรรมที่เคยทำมา และโดยให้ข้อสรุปว่ามูลค่าของทรัพย์สินในวิธีการประเมินนี้ตรงกับมูลค่าของทรัพย์สินในตลาดเปิด ศาลอุทธรณ์จึงยืนตามการรับฟังข้อเท็จจริงของผู้พิพากษาที่ไต่สวนข้อเท็จจริงว่าผู้ประเมินไม่ได้กระทำการโดยประมาทเลินเล่อในการให้ข้อสรุปเช่นว่านี้

3.5.3.2 วิธีการในการประเมิน

ศาลได้วางหลักเป็นเวลานานว่าศาลจะไม่เข้าไปพิจารณาว่าวิธีการใดที่ผู้ประเมินควรจะต้องใช้ แม้ว่าจะมีการยอมรับเป็นการทั่วไปเกี่ยวกับวิธีการพื้นฐานเกี่ยวกับกระบวนการพื้นฐานสำหรับการประเมินที่เหมาะสม อย่างไรก็ตาม ได้มีการยอมรับหลักฐานของผู้เชี่ยวชาญเพิ่มมากขึ้นในคดีเกี่ยวกับการประเมินซึ่งได้มีการนำเสนอโดยขอบเขตถึงความระมัดระวังเพิ่มขึ้นที่นำมาใช้สำหรับการปฏิบัติงานประเมินเช่นกัน จากที่กล่าวมานี้ทำให้การยอมรับหลักฐานของผู้เชี่ยวชาญก่อให้เกิดการลงรายละเอียดเกี่ยวกับการมีความระมัดระวังในวิธีการที่จำเอยนำมาใช้ในคดีต่างๆ

ตัวอย่าง คดี Love v Mack

ศาลได้เน้นย้ำว่ากระบวนการในการประเมินไม่ได้มีวิธีเดียวที่จะต้องดำเนินการตามอย่างเคร่งครัดเพื่อป้องกันไม่ให้เกิดความรับผิดชอบจากการกระทำอันประมาทเลินเล่อ ทั้งนี้ แม้ว่า วิธีการประเมินของจำเอยจะไม่ใช่วิธีการที่สมบูรณ์แบบ และไม่ใช่วิธีการที่ดีที่สุดที่ควรจะนำมาใช้ แต่วิธีการที่จำเอยนำมาใช้เป็นวิธีการที่มีเหตุผลตามสมควรสำหรับผู้ประเมินที่มีความสามารถจะนำมาใช้ได้

ตัวอย่าง คดี Corisand Investment

ศาลยอมรับว่าผู้ประเมินสามารถใช้พื้นฐานการประเมินโดยวิธีเปรียบเทียบราคาตลาดเพียงอย่างเดียวได้โดยชอบ โดยไม่จำเป็นต้องใช้การคำนวณอย่างอื่น หรือแม้ว่าจะเป็นการไปตามประสบการณ์ของผู้ประเมินในการประเมินตามประสบการณ์ที่พึงมี และความระมัดระวังเกี่ยวกับตลาด

ตัวอย่าง คดี Singer & Friedlander

ศาลได้อธิบายว่าการประเมินมีกระบวนการที่จะต้องทำ 4 ขั้นตอน

- (1) รวบรวมข้อมูลที่เกี่ยวข้องเกี่ยวกับทรัพย์สิน
- (2) วิเคราะห์ข้อมูลเพื่อให้ได้มาซึ่งข้อเท็จจริง และตั้งสมมติฐาน
- (3) ตรวจสอบผลลัพธ์โดยใช้วิธีประเมินอื่นที่เหมาะสม และ
- (4) รายงานผลลัพธ์ไปให้ลูกค้า

จากข้อเท็จจริงที่ปรากฏในคดีนี้ จำเลยไม่ได้ใช้ความพยายามอย่างเพียงพอต่อการรวบรวมข้อมูลที่เป็น (คำพิพากษาในคดีนี้ได้รวมไปถึงรายการอย่างละเอียดที่เกี่ยวข้องกับประเมิน)

ตัวอย่าง คดี Interallianz Finanz AG

ผู้ประเมินซึ่งรู้ว่าได้มีการขายทรัพย์สินนี้เมื่อไม่นานมานี้ แต่ผู้ประเมินก็ไม่ได้ตระหนักถึงราคาขายนั้น ศาลเห็นว่าผู้ประเมินนี้ประมาณเงินเลื้อหากตนไม่ได้กระทำการเท่าที่ควรเพื่อจะหาราคานั้น เพื่อนำราคานั้นมาพิจารณาประกอบการประเมิน

3.5.3.3 การปฏิบัติการประเมิน

การพิจารณาว่าผู้ประเมินประมาณเงินเลื้อหรือไม่เป็นปัญหาข้อเท็จจริง ซึ่งจะขึ้นอยู่กับหลักฐานที่ปรากฏ ดังนั้น เมื่อมีการตัดสินคดีต่างๆ ย่อมไม่ก่อให้เกิดบรรทัดฐานในรูปแบบที่เคร่งครัด แต่คำพิพากษาคดีในก่อนๆ อาจจะมีเกี่ยวข้อง และอาจนำมาใช้ในการยกตัวอย่างรูปแบบการกระทำที่ศาลเคยพิจารณาในคดีได้

ตัวอย่าง คดี United Bank of Kuwait

จำเลยได้กระทำการประเมินสิ่งปลูกสร้างที่สร้างเสร็จแล้ว ซึ่งเดิมเคยเป็นสถานที่สาธารณะให้เป็นสถานที่สำหรับขายของ และสถานที่ซึ่งใช้เป็นสำนักงาน ในคดีนี้ศาลเห็นว่าจำเลยกระทำการโดยประมาณเงินเลื้อในการคำนวณมูลค่าในการเช่าสถานที่ผิดพลาด และมีได้นำข้อเท็จจริงที่ว่าทรัพย์สินนั้นมีค่าเช่าที่สูงเกินควรมาพิจารณา

ตัวอย่าง คดี Nykredit Mortgage Bank plc

ศาลเห็นว่าจำเลยได้กระทำการโดยประมาณเงินเลื้อในการประเมินทรัพย์สินที่ใช้เป็นที่อยู่อาศัยเพื่อการนำไปจำนองซ้ำอีกครั้ง เนื่องจาก จำเลยไม่พิจารณาอย่างเหมาะสมถึงการขายทรัพย์สินข้างเคียงมาเปรียบเทียบโดยตรง ซึ่งเป็นการขายครั้งล่าสุด

ตัวอย่าง คดี Birmingham Midshires Building Society

จำเลยได้กระทำการประเมินแมนชั่นที่จำนองซึ่งตั้งอยู่ในบริเวณที่ผู้ประเมินไม่ได้มีความคุ้นเคยเป็นอย่างยิ่ง ในคดีนี้ศาลเห็นว่าจำเลยประมาณเงินเลื้อในการที่ไม่ได้สร้างความรู้ที่ตน

ไม่มีโดยใช้สอบถามในท้องถิ่นในวงกว้าง เพราะเหตุว่าการกระทำเช่นนี้จะแสดงให้เห็นถึงการเปรียบเทียบที่เหมาะสม

3.5.3.4 การนำความผิดพลาดที่ยอมรับได้ (margin) หรือ การจัดกลุ่ม (bracket) มาใช้

(1) การประเมินมีฐานะเป็นความเห็น

ศาลได้รับรองมาเป็นเวลานานว่าวิธีการประเมินทุกวิธีจะมีองค์ประกอบที่เป็นความเห็นของบุคคลอยู่ด้วย และศาลได้สรุปจากแนวความคิดนี้ว่าผู้ประเมินจะไม่ต้องรับผิดชอบจากการกระทำที่เป็นประมาทเลินเล่อด้วยเหตุที่ว่า การประเมินของผู้ประเมิน "ผิด" (อย่างน้อยในกรณีที่มีการประเมินผิดเพียงเพราะเหตุว่าผู้ประเมินรายอื่นไม่เห็นด้วย)

ตัวอย่าง คดี Baxter

ผู้พิพากษาที่ไต่สวนข้อเท็จจริงระบุว่า "การประเมินเป็นประเด็นที่เป็นความเห็นอยู่ด้วยมากมาย และพวกเราทุกคนก็ยอมรับว่าสามารถกระทำผิดพลาดได้ และผู้ประเมินจะต้องไม่ได้รับผิดจากการประมาทเลินเล่อเพียงเพราะเหตุว่าผลของการประเมินนั้นมีผลประเมินที่ผิด

ตัวอย่าง คดี Singert

ศาลได้กล่าวว่า "การประเมินมูลค่าของที่ดินโดยผู้ประกอบวิชาชีพที่ได้รับการฝึกฝน มีความสามารถ และมีความระมัดระวัง เป็นงานหนักซึ่งยากที่จะทำให้ได้มาซึ่งบทสรุปที่ชัดเจน การประเมินเป็นศิลปะ มิใช่วิทยาศาสตร์ ดังนั้น ไม่ควรจะคาดหวังว่าจะได้รับผลลัพธ์ที่แน่นอน

ตัวอย่าง คดี Banque Bruxelles

ศาลรับรองว่า "ผู้ประเมินที่มีความสามารถคนละคนกันย่อมมีความเห็นที่แตกต่างกันได้"

(2) ความผิดพลาดที่มีฐานะเป็นความประมาทเลินเล่อ

จากที่กล่าวมานี้ แม้ว่าความผิดพลาดของผลประเมินจะไม่ถือเป็นความประมาทเลินเล่อ แต่เมื่อใดก็ตามที่ได้ผลลัพธ์ที่ผิดพลาดอย่างมีนัยสำคัญ ซึ่งก่อให้เกิดความสงสัยได้ว่าการประเมินนั้นได้กระทำโดยใช้ความระมัดระวังตามควร และความสามารถตามควร หรือไม่ ซึ่งในประเด็นนี้จะต้องพิจารณาความผิดพลาดนั้นเพิ่มเติม ซึ่งถือเป็นข้อสันนิษฐานได้ว่าผู้ประเมินกระทำการโดยประมาทเลินเล่อซึ่งผู้ประเมินต้องพิสูจน์ได้แย้ง

ตัวอย่าง คดี Legal & General Mortgage Service

ศาลเห็นว่าตราบไคที่ผลของการประเมินอยู่นอก bracket โงทก็ยอมไม่มีภาระการพิสูจน์ แต่จะเป็นภาระของจำเลยในการพิสูจน์ว่า แม้ว่าผลการประเมินจะอยู่นอกขอบเขตของ bracket แล้ว แต่หากผู้ประเมินที่มีความสามารถและมีความระมัดระวังอาจได้ผลที่แตกต่างออกไปก็ได้ ดังนั้นยอมถือได้ว่าจำเลยได้ใช้ความสามารถ และความระมัดระวังตามควรแล้ว

(3) การให้การถึงความแน่นอน

ในประเด็นนี้ยังไม่ค่อยมีความเห็นทางกฎหมายที่แน่ชัดเท่าใดนัก แต่ได้มีคำพิพากษาบางส่วนเห็นว่าเมื่อการประเมินอยู่ในระดับความผิดพลาดที่รับได้ ผู้ประเมินจะไม่ต้องรับผิดในความประมาทเลินเล่อจากการที่ผู้ประเมินได้ผลลัพธ์เช่นนั้น

ตัวอย่าง คดี McIntyre v Herring

ศาลฎีกาซึ่งจะรับรองว่ามีบทบัญญัติแห่งกฎหมายที่ว่า ในการประเมินผู้ประเมินจะไม่ต้องถือว่ากระทำการประมาทเลินเล่อ หากการประเมินอยู่ในขอบเขตของ Bracket (การจัดกลุ่ม) (bracket)

ตัวอย่าง คดี Lewisham Investment Partnership

ศาลได้ระบุอย่างชัดแจ้งว่า แม้ว่า จะมีการพิสูจน์ข้อกล่าวอ้างถึงความประมาทเลินเล่อ โดยเฉพาะเจาะจงอย่างไรก็ตาม อย่างหนึ่ง หรือ มากกว่านั้น ผู้ประเมินก็ยังคงไม่ต้องรับผิดหากการประเมินนั้นอยู่ในกลุ่มที่รับได้ (permitted bracket)

ตัวอย่าง คดี Merivale Moore plc

ศาลอุทธรณ์ได้แสดงความเห็นว่าผู้ประเมินไม่ต้องรับผิดจากความประมาทเลินเล่อ เว้นแต่ผลการประเมินของผู้ประเมินอยู่นอก bracket ที่รับได้

(4) Bracket ที่เหมาะสม

ในการพิจารณาถึงความเหมาะสมของ “ความผิดพลาดที่ยอมรับได้ (margin of error)” ในคดีใดคดีหนึ่ง ศาลจะนำหลักฐานของพยานผู้เชี่ยวชาญมาพิจารณาเป็นอย่างมาก ทั้งนี้ Bracket ที่จะนำมาพิจารณาจะขึ้นอยู่กับกรณีที่ศาลพิจารณาถึงความยากของการประเมินตามงานที่ทำ ซึ่งจะมองค้ประกอบเหล่านี้ที่เกี่ยวข้องด้วย เช่น ประเภทของทรัพย์สิน ความมีอยู่ของสิ่งที่นำมาเปรียบเทียบได้ และเงื่อนไขทางการตลาดที่มีความซับซ้อนในเวลานั้น ในคดีส่วนใหญ่ค่าของ Bracket จะอยู่ระหว่างติดลบ 10% ถึง 10% และติดลบ 15% ถึง 15% ของมูลค่าที่แท้จริง (true value) ทั้งนี้ แม้ว่าอาจจะมีขอบเขตของ bracket ที่กว้าง หรือ แคบกว่า มาใช้ก็ได้

ตัวอย่าง คดี Singer & Friedlander Ltd

ศาลได้พิจารณาประเด็นนี้เป็นครั้งแรก (ในการเชื่อถือหลักฐานที่นำเสนอโดยพยานผู้เชี่ยวชาญ) โดยศาลได้รับรองโดยชัดแจ้งถึงเรื่อง ความผิดพลาดที่ยอมรับได้ หรือ bracket ของมูลค่าที่แท้จริงของทรัพย์สินนั้น โดยศาลได้ระบุว่า “ในประเด็นนี้ความผิดพลาดหรือคลาดเคลื่อนของมูลค่าประเมินที่ยอมรับได้ ซึ่งเรียกว่า “bracket” จะเป็นผลลัพธ์ที่สามารถคาดหมายได้จากผู้

ประเมินที่มีความสามารถและประสบการณ์ และมีความระมัดระวัง อย่างไรก็ตามก็ดี ผลลัพธ์ที่ออกมา นั้นควรอยู่ใน bracket

ในกรณีที่ผลลัพธ์อยู่นอกเหนือ bracket ย่อมถือเป็นประเด็นที่ต้องพิจารณาถึง ความสามารถของผู้ประเมิน และระดับความระมัดระวังที่ผู้ประเมินใช้ในการประเมินนั้น

ตัวอย่าง คดี Singer & Friedlander

ศาลยอมรับว่าโดยทั่วไปแล้ว ความผิดพลาดที่ยอมรับได้ เป็นการทั่วไปควรจะอยู่ระหว่าง 10% ที่น้อยกว่า หรือ มากกว่า จำนวนที่ถูกต้อง แต่ขอบเขตของความผิดพลาดที่รับได้นี้ อาจจะ ขยายได้ในพฤติการณ์บางอย่าง โดยอาจจะขยายเป็นช่วง 15% หรือ มากกว่านั้น ได้

ตัวอย่าง คดี Corisand investment

คู่ความตกลงว่า 15% เป็นความผิดพลาดที่ยอมรับได้ในกระบวนการประเมินมูลค่า โรงแรม

ตัวอย่าง คดี Mount Banking Corporation Ltd

คู่ความตกลงกันว่า 17.5% เป็นจำนวนความผิดพลาดที่ยอมรับได้สำหรับความผิดพลาด ที่มาจากการประเมินที่ตั้งสำนักงานที่ตั้งใจจะมีการพัฒนาเพิ่มเติม

3.5.4 ขอบเขตของความรับผิดและค่าเสียหายในความรับผิดของผู้ประเมิน หรือ ผู้สำรวจ

3.5.4.1 หลักทั่วไป

3.5.4.1.1 วัตถุประสงค์ในการให้ค่าเสียหาย

การที่ศาลให้ค่าเสียหายจากการกระทำอันเป็น ประมาทเลินเล่อของผู้สำรวจ หรือ ผู้ประเมิน หลักการพื้นฐานที่นำมาใช้ คือ การทำให้โจทก์ให้มี สถานะเสมือนหนึ่งที่โจทก์ควรจะเป็น ถ้าไม่มีการกระทำการประมาทเลินเล่อเช่นนั้น トラบเท่าที่เงิน สามารถกระทำได้

ตัวอย่าง คดี Beaumont v Humberts

เมื่อการให้คำปรึกษาในประเด็นเรื่องค่าใช้จ่าย (reinstatement cost) ของผู้สำรวจซึ่ง กระทำโดยประมาทเลินเล่อได้ทำให้ลูกค้าของผู้สำรวจต้องทำประกันในราคาทรัพย์สินที่ต่ำกว่าปกติ ผู้สำรวจจึงต้องรับผิดในส่วนของจำนวนที่ลูกค้าควรที่จะได้รับการจากเรียกร้องกับบริษัทประกัน กับจำนวนเงินที่ลูกค้าควรจะได้รับหากทรัพย์สินนั้นได้มีการทำประกันในราคาทรัพย์สินที่ถูกต้อง

ตัวอย่าง คดี Rajdev v Becketts

ผู้สำรวจซึ่งได้กระทำการแทนผู้เช่าในการประเมินค่าเช่าได้กระทำการโดยประมาทเลินเล่อ ในการที่ไม่ได้นำเสนอความเห็นที่เหมาะสมให้กับผู้เช่าหรืออัยการ อันมีผลทำให้ค่าเช่าที่ถูกกำหนด

มีจำนวนที่สูงมาก ศาลเห็นว่าค่าเสียหายที่ผู้เช่าควรจะได้รับควรจะเป็นส่วนต่างของต้นทุนระหว่างการเช่าที่มีการกำหนดค่าเช่ากำหนดโดยผู้เช่าหรือการเช่าที่มีค่าเช่าที่ควรที่จะกำหนดได้ หากมีการนำเสนอข้อมูลถูกต้อง

3.5.4.1.2 ความสัมพันธ์ระหว่างการกระทำและผล (causation) และความสัมพันธ์ที่ไกลกว่าเหตุ (remoteness)

การที่โจทก์จะได้รับค่าเสียหายศาลจะต้องเชื่อได้ว่าจำเลยได้กระทำผิดหน้าที่อันเป็นผลหรือ ก่อให้เกิดความสูญเสียกับโจทก์ สำหรับในบริบทของการสำรวจหรือ การประเมินโดยประมาณเส้นเลือด การทำให้โจทก์เสียหายย่อมหมายถึงความถึงความสูญเสียที่เกิดขึ้นจะต้องมีผลมาจากการให้ความเชื่อถือในคำปรึกษาที่ได้รับจากผู้ประเมิน หรือ ผู้สำรวจ นอกจากนั้น ในหลักความเสียหายที่มีความสัมพันธ์ที่ไกลกว่าเหตุหมายความว่าโจทก์จะไม่สามารถเรียกค่าเสียหายในความสูญเสียใดๆ ที่ไม่อาจคาดหมายได้ตามควรที่จะเกิดขึ้นโดยผลของความประมาณเส้นเลือดนั้น

3.5.4.1.3 การให้ความเชื่อถือ

ประเด็นที่สำคัญในการพิสูจน์ถึงความสัมพันธ์ระหว่างการกระทำและผล คือ การพิสูจน์ข้อเท็จจริงที่ว่า เมื่อมีการฟ้องคดีว่าผู้สำรวจ หรือ ผู้ประเมินได้กระทำการรายงานโดยประมาณเส้นเลือด โจทก์จะต้องแสดงให้เห็นว่าโจทก์ให้ความเชื่อถือในการผลรายงานการประเมินนั้น หากโจทก์ไม่ได้ให้ความเชื่อถือ ย่อมไม่อาจถือได้ว่ารายงานนั้นก่อให้เกิดความสูญเสียแก่โจทก์ คำว่า “การให้ความเชื่อถือ” ในบริบทนี้เป็นปัญหาข้อเท็จจริงซึ่งมีคำพิพากษาวางขอบเขตเรื่องการให้ความเชื่อถือไว้หลายคดี

Banque Bruxelles Lambert SA

คำฟ้องคดีของผู้ประกอบการพาณิชย์ซึ่งให้กู้โดยรับจำนองซึ่งฟ้องผู้ประเมินว่าได้กระทำการโดยประมาณเส้นเลือดถูกยกฟ้องในประเด็นนี้ เนื่องจาก ศาลรับฟังว่าผู้ให้กู้ไม่ได้ให้ความเชื่อถือในการประเมินนั้น แต่ผู้ให้กู้ได้พิจารณาตามเหตุผลทางพาณิชย์ในการให้กู้เพียงอย่างเดียว

อย่างไรก็ตามในประเด็นคำฟ้องที่สองซึ่งเกี่ยวข้องกับ การให้กู้จากทรัพย์สินอีกอย่างหนึ่งไม่ถูกยกฟ้อง เนื่องจากโจทก์ได้แสดงให้เห็นว่า สัญญาให้กู้ได้มีเงื่อนไขว่าจะต้องมีการประกันภัยค่าสินไหมทดแทนในทรัพย์สินที่จำนอง ซึ่งไม่อาจแสดงให้เห็นว่าผู้ให้กู้ก็ไม่ได้เชื่อถือในผลการประเมินนั้น (แสดงให้เห็นว่าผู้ให้กู้เชื่อถือผลการประเมินในประเด็นนี้)

ตัวอย่าง คดี Charterhouse Bank Ltd v Rose

เมื่อธนาคารผู้ให้กู้ได้ขอให้ นาย A ผู้ประเมินทำการตรวจสอบ และยืนยันผลการประเมินก่อนหน้านั้นซึ่งกระทำการประเมินโดยนาย B (ซึ่ง A ก็ได้กระทำการเช่นนั้นโดยชอบแล้ว) ในคดีนี้

ยอมเป็นการแสดงให้ศาลเห็นว่าธนาคารได้ให้ความเชื่อถือผลการประเมินทั้งสองฉบับ อันมีผลทำให้ธนาคารได้ตัดสินใจให้กู้บนทรัพย์สินนั้น

ตัวอย่าง คดี Housing Loan Corporation

เมื่อทางปฏิบัติของผู้ให้กู้จะต้องได้รับผลประเมินทรัพย์สินที่เป็นอิสระจากกัน 2 ครั้ง และผู้ให้กู้ก็จะให้กู้ในผลประเมินที่ต่ำกว่า กรณีเช่นว่านี้ผู้ให้กู้ไม่อาจที่จะปฏิเสธได้ว่าตนไม่ได้ "เชื่อถือ" ในรายงานที่ผลลัพธ์ที่สูงกว่าในกระบวนการให้กู้ เพราะเหตุว่าหากไม่มีผลการประเมินที่มีมูลค่าสูงกว่า การให้กู้ไม่เกิดขึ้น

3.5.4.1.4 ดอกเบี้ย

ตัวอย่าง คดี Supreme Court Act 1981, S. 35A

ในกรณีที่ศาลมีคำพิพากษาให้ชดใช้ค่าสินไหมทดแทน ศาลย่อมมีดุลพินิจที่จะสั่งให้ชดใช้ดอกเบี้ยโดยปกติ (simple interest) ในค่าเสียหายทั้งหมด หรือ ค่าเสียหายบางส่วน ในระหว่างช่วงเวลาทั้งหมดที่เหตุแห่งการฟ้องคดีของโจทก์เกิดขึ้นจนศาลมีคำพิพากษา หรือ ในช่วงเวลาใดเวลาหนึ่งระหว่างนั้น (สำหรับประเด็นที่ว่าเหตุแห่งการฟ้องคดีเกิดขึ้นเมื่อใด โปรดดู หัวข้อ 3.4.9.2 ที่จะกล่าวต่อไป)

3.5.5 ความรับผิดชอบผู้ซื้อ

3.5.5.1 หลักพื้นฐานในการคำนวณค่าเสียหาย

ในบางกรณีอาจจะมีการกล่าวอ้างว่า หากการสำรวจนั้นไม่ได้กระทำไปโดยความประมาทเลินเล่อ ผู้ซื้อย่อมไม่ตกลงที่จะซื้อทรัพย์สินนั้น กรณีนี้ ผู้ซื้อย่อมควรมีสิทธิเรียกกร้องค่าเสียหายได้โดยพิจารณาจากค่าใช้จ่ายที่ใช้ในการแก้ไขความบกพร่องทั้งหมด ซึ่งผู้สำรวจมีเหตุอันควรที่น่าจะพบได้ อย่างไรก็ตาม กฎหมายไม่ได้มีความเห็นสอดคล้องในทางนี้ แต่กฎหมายจะพิจารณาว่าค่าเสียหาย คือ ส่วนต่างระหว่างมูลค่าที่แท้จริงของทรัพย์สินซึ่งมีความบกพร่องอยู่ กับมูลค่าที่ผู้ซื้อได้ชำระอันเกิดจากการสำรวจ หรือ การประเมินอันประมาทเลินเล่อ

ตัวอย่าง คดี Philips v Ward

บ้านมีราคา 25,000 ปอนด์ที่ได้มาจากการประเมินอันประมาทเลินเล่อซึ่งไม่ได้แสดงให้เห็นว่ามีผู้พงของไม้ (timber infestation) โดยราคาที่จะใช้ในการแก้ไขความบกพร่อง ณ วันซื้อจะมีมูลค่า 7,000 ปอนด์ แต่มูลค่าที่แท้จริง (แม้ว่าจะมีความบกพร่องอยู่ก็ตาม) ในวันซื้อจะมีมูลค่า 21,000 ปอนด์ ศาลอุทธรณ์จึงเห็นว่าผู้ซื้อมีสิทธิได้รับค่าเสียหายจำนวน 4,000 (ส่วนต่างของราคาที่ซื้อจากการประเมินที่ประมาทเลินเล่อ กับ ราคาที่แท้จริง) ไม่ใช่ 7,000 เพราะเหตุว่าหากให้ผู้ซื้อได้รับค่าเสียหายเป็นจำนวนเงิน 7,000 จะทำให้ผู้ซื้อได้รับบ้านในราคาที่มีมูลค่า 21,000 ในราคา 18,000

ตัวอย่าง คดี Perry v Sidney

ศาลอุทธรณ์ได้ยืนยันว่าวิธีการกำหนดค่าเสียหายที่ถูกต้องในคดีที่เกี่ยวกับการสำรวจโดยประมาณเงินแล้ว คือ ส่วนต่างระหว่างเงินที่ได้จ่ายไป กับมูลค่าที่แท้จริงของทรัพย์สิน และศาลยังได้วางหลักการเพิ่มเติมอีกว่าความแตกต่างของราคาทรัพย์สินนี้จะประเมิน ณ วันที่มีการซื้อขาย มิใช่วันที่ศาลมีคำพิพากษา

ตัวอย่าง คดี Watts v Morrow

บ้านนี้มีราคา 177,500 ปอนด์ ซึ่งเป็นราคาที่ได้มาจากการสำรวจอันประมาณเงินแล้ว โดยการสำรวจนี้ไม่ได้แสดงถึงมูลค่าของความบกพร่อง ทั้งนี้ ค่าใช้จ่ายที่ใช้ในการแก้ไขความบกพร่องนี้ ณ วันที่ทำการซื้อขายควรจะมีมูลค่า 34,000 ปอนด์ แต่ราคาทรัพย์สินที่แท้จริง (แม้ว่าทรัพย์สินนั้นจะมีความบกพร่องอยู่) ณ วันซื้อขายจะมีมูลค่า 162,500 ปอนด์ ศาลอุทธรณ์จึงเห็นว่าผู้ซื้อควรมีสิทธิได้รับค่าเสียหายจำนวน 15,000 ปอนด์ มิใช่ค่าเสียหาย 34,000 ปอนด์ การให้ค่าเสียหายเป็นจำนวนเงิน 34,000 ปอนด์จะมีได้เฉพาะในกรณีที่ผู้สำรวจได้รับประกันในฐานะข้อตกลงตามสัญญาสำรวจว่าทรัพย์สินนั้นปลอดจากความบกพร่องที่ไม่ได้ระบุในรายงานของผู้สำรวจนั้น

ตัวอย่าง คดี Patel v Hooper & Jackson

ศาลอุทธรณ์ยืนยันว่าวิธีการในการกำหนดค่าเสียหายที่ระบุข้างต้น (“ส่วนต่างของมูลค่า” มิใช่ “ค่าใช้จ่ายในการซ่อมแซม”) จะสามารถนำไปใช้ในกรณีที่เป็นการประเมินทรัพย์สินที่จ้างองโดยประมาณเงินแล้วได้ด้วย

อย่างไรก็ตาม หลักการนี้จะเป็หลักการที่ยอมรับเป็นการทั่วไป ดังคดีที่ได้กล่าวไปแล้วข้างต้น แต่การนำหลักการนี้ไปใช้กับข้อเท็จจริงในคดีอาจจะยังมีความไม่แน่นอนบางประการอยู่ แม้ว่าจะมีการวางหลักทั่วไปเป็นอย่างดีในคดีที่กล่าวข้างต้น แต่การนำหลักนี้ไปใช้กับข้อเท็จจริงในคดีอาจก่อให้เกิดความไม่ชัดเจนได้

ตัวอย่าง คดี Steward v Rapley

ศาลอุทธรณ์ได้มีความเห็นสอดคล้องในการกำหนดค่าเสียหายตามที่ได้กล่าวไปแล้วข้างต้นอย่างชัดเจน อย่างไรก็ตาม ศาลก็ยอมรับว่า เมื่อจะต้องพิจารณาถึง “มูลค่าที่แท้จริง” ของทรัพย์สินที่มีความบกพร่องอาจจะต้องเริ่มพิจารณาจากมูลค่าของทรัพย์สินที่ไม่ได้มีความเสียหาย และทำการหักค่าใช้จ่ายที่จำเป็นสำหรับการซ่อมแซมจากมูลค่าของทรัพย์สินนั้น

หากนำวิธีการนี้มาใช้ในการประเมินเช่นนี้ ย่อมทำให้ได้ผลลัพธ์ที่เป็น “ส่วนต่างของมูลค่า” อันมีค่าเท่ากับ “ค่าใช้จ่ายในการซ่อมแซม”

ตัวอย่าง คดี Hardy v Wamley

ราคาซื้อบ้าน คือ 4,600 ปอนด์ ซึ่งราคานี้มาจากการสำรวจโดยประมาณเดินเล่อซึ่งได้ประเมินไว้ที่ 4,300 ปอนด์ โดยราคาขายที่แท้จริงที่มีการซื้อขาย คือ 3,500 ปอนด์ (ซึ่งเป็นราคาของทรัพย์สินที่มีความบกพร่องซึ่งการสำรวจควรจะมีการระบุไว้) ในคดีนี้ศาลเห็นว่าค่าเสียหายควรจะเป็น 800 ปอนด์ มิใช่ 1,100 ปอนด์ เนื่องจาก ในกรณีเช่นนี้ไม่อาจถือได้ว่าการให้ความเชื่อถือต่อผลประเมินของ

ผู้ซื้อจะเป็นผลทำให้ผู้ซื้อต้องจ่ายเงินเพิ่ม 300 ปอนด์

ตัวอย่าง คดี Oswald v Countywide Sureveyor

ราคาซื้อบ้านหลังนี้ คือ 225,000 ปอนด์ ซึ่งราคานี้มาจากการสำรวจโดยประมาณเดินเล่อที่ได้มีการประเมินไว้ ณ ราคา "ประมาณ 215,000 ปอนด์" ทั้งนี้ ราคาที่แท้จริงในวันที่มีการซื้อขาย (ซึ่งมีความบกพร่องที่การสำรวจอันควรจะได้มีการระบุไว้) คือ 165,000 ปอนด์ ในคดีนี้ศาลอุทธรณ์เห็นด้วยกับการรับฟังข้อเท็จจริงของผู้พิพากษาที่ไต่สวนข้อเท็จจริงว่า การตัดสินใจของผู้ซื้อในการจ่ายเงิน 225,000 ปอนด์มาจากการสำรวจโดยประมาณเดินเล่อ แม้ว่าราคานั้นจะสูงกว่ามูลค่าที่แท้จริงของทรัพย์สินก็ตาม ดังนั้น ค่าเสียหายควรจะเป็น 60,000 มิใช่ 50,000 ปอนด์

ตัวอย่าง คดี Shaw v Halifax (SW) Ltd (1996)

จำเลยซึ่งได้กระทำการประเมินทรัพย์สินที่จำนอง ณ เวลาที่ ตลาดบ้านกำลังพุ่งขึ้น ได้ประเมินบ้านไว้ในราคา 37,000 ปอนด์ ซึ่งขณะนั้นบ้านหลังนี้มีมูลค่าเพียง 32,000 ปอนด์ ภายหลังจากนั้น 2 เดือน โจทก์ได้ซื้อบ้านหลังนี้ในราคา 42,000 ซึ่งขณะที่ทำการซื้อบ้านนั้นมูลค่าที่แท้จริงของบ้านหลังนี้ได้ขึ้นเป็น 37,000 ปอนด์แล้ว จำเลยจึงอ้างว่าโจทก์ไม่ได้รับความเสียหายแต่อย่างใด แต่อย่างไรก็ตาม ศาลอุทธรณ์เห็นว่ากรณีนี้โจทก์ได้รับความเสียหาย 5,000 ปอนด์

ตัวอย่าง คดี Hooberman v Salter Rex

ผู้สำรวจได้กระทำการโดยประมาณเดินเล่อจึงไม่พบว่ามีค่าขึ้นตามธรรมชาติ ทำให้มูลค่าในการซื้อบ้านหลังนั้นจึงมากกว่าจำนวนมูลค่าที่แท้จริง และในเวลาที่มีการพบค่าขึ้นนั้น ค่าใช้จ่ายในการแก้ไขปัญหาหนี้ได้เพิ่มขึ้น 4 เท่า อย่างไรก็ตาม ในคดีนี้ ศาลก็เห็นว่าความเสียหายที่ผู้ซื้อได้รับควรจะคำนวณตาม "ส่วนต่างของมูลค่า" ในวันที่ทำการซื้อ

ตัวอย่าง คดี Upstone v GDW Carnegie & Co.

โจทก์ได้ซื้อบ้านที่จำเลยทำการสำรวจโดยประมาณเดินเล่อซึ่งไม่ได้แสดงให้เห็นว่ามีความบกพร่องบางประการ ในระหว่างการไต่สวนข้อเท็จจริง หลักฐานที่เป็นผลการประเมินปรากฏว่าบ้านมีมูลค่าเท่ากับที่ราคาโจทก์ได้ทำการซื้อบ้านโดยที่ไม่ต้องนำเรื่องความบกพร่องมาพิจารณา ดังนั้น ในคดีนี้โจทก์จึงได้ค่าเสียหายอย่างต่ำ (nominal damages) เพียงเท่านั้น

ตัวอย่าง คดี Daisley v BS Hall & Co.

โจทก์ซื้อบ้านในราคา 1,750 ปอนด์ ซึ่งมีราคามากกว่ามูลค่าที่แท้จริง เนื่องจากการสำรวจอันประมาทเลินเล่อไม่ได้แสดงให้เห็นถึงความเสียหายอันเกิดจากการเปลี่ยนแปลงในชั้นดิน (subsoil movement) ซึ่งในมูลค่าในการแก้ไขความบกพร่องนี้มีมูลค่าเพียง 250 ปอนด์ ณ วันที่มีการไต่สวนข้อเท็จจริง อย่างไรก็ตาม ศาลก็เห็นว่าผู้ซื้อยังคงมีสิทธิได้รับค่าเสียหายจำนวน 1,750 ปอนด์

3.5.5.2 ความสูญเสีย หรือ ค่าใช้จ่าย ที่เกี่ยวเนื่อง

ผู้ซื้อซึ่งถูกทำให้เข้าใจผิดโดยการประเมินอันประมาทเลินเล่อ หรือ การสำรวจอันประมาทเลินเล่อมีสิทธิได้รับการเยียวยาค่าเสียหายจากความสูญเสีย หรือ ค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องด้วย นอกจากค่าเสียหายจากการประเมินที่กล่าวไปแล้ว หากกล่าวในประเด็นนี้ให้ชัดเจน คือ การค่าเสียหายที่เป็นความสูญเสีย หรือ ค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องนี้จะขึ้นอยู่กับข้อเท็จจริงที่ว่าได้มีการพบความประมาทเลินเล่อ ณ เวลาที่มีการซื้อขายหรือไม่ หรือ ผู้ซื้อได้ทำการซื้อขายเสร็จเด็ดขาดแล้วก่อนที่จะมีการพบความบกพร่องนั้น หรือ ผู้ซื้อได้ตัดสินใจที่จะนำทรัพย์สินนั้นไปขายต่อ หรือ ถือครองทรัพย์สินต่อไป และได้พบความบกพร่องที่ผู้ประเมินไม่ได้พบ หรือไม่

(1) กรณีที่ไม่มีการซื้อขายเกิดขึ้น

ตัวอย่าง คดี Buckland v Watts

ผู้ซื้อได้พบว่าในผลสำรวจไม่ได้แสดงให้เห็นถึงความบกพร่องที่มีอยู่ในทรัพย์สินภายหลังจากที่ผู้ซื้อได้สัญญาแลกเปลี่ยน (exchanged) ก่อนที่จะมีการทำสัญญาให้เสร็จเด็ดขาด ดังนั้น ผู้ซื้อจึงไม่ทำสัญญาเสร็จเด็ดขาด ในคดีนี้ ผู้ซื้อจึงมีสิทธิได้รับค่าเสียหายจากผู้สำรวจในส่วนที่เป็นเงินมัดจำที่ผู้ซื้อได้สละสิทธิให้กับผู้ขาย ค่าเสียหายที่ผู้ซื้อต้องสูญเสียค่าใช้จ่ายในการทำสัญญาโอน (conveyance cost)

(2) ในกรณีที่ผู้ซื้อนำไปขายต่อ

ตัวอย่าง คดี Patel v Hooper

ผู้ซื้อที่ให้ความเชื่อถือในการประเมินทรัพย์สินเพื่อจำนองโดยประมาทเลินเล่อได้พบในขณะที่ย้ายเข้าไปในบ้านก็พบว่า บ้านที่ซื้อมีความบกพร่องเป็นอย่างมากซึ่งไม่สามารถย้ายเข้าไปในอยู่ตามความจริง ในคดีนี้ ศาลเห็นว่าผู้ซื้อได้รับค่าเสียหายในค่าใช้จ่ายสำหรับการที่ต้องไปอยู่อาศัยที่อื่นของผู้ซื้อรวมถึงครอบครัวของผู้ซื้อ จนกว่าผู้ซื้อจะขายบ้านหลังนั้นได้ และได้ที่อยู่ใหม่

ตัวอย่าง คดี Watts v Morrow

ศาลอุทธรณ์เห็นว่าผู้ซื้อที่พบว่าการสำรวจกระทำไปโดยประมาทเลินเล่อ ได้เลือกที่จะขายทรัพย์สินนั้น มีสิทธิที่จะได้รับค่าเสียหายในส่วนที่เกี่ยวข้องกับค่าใช้จ่ายทางกฎหมาย และค่าใช้จ่ายอื่นได้ที่ผู้ซื้อต้องเสียไปในการย้ายเข้า และย้ายออกจากทรัพย์สินนั้น

ตัวอย่าง คดี Ezekiel v Mcdade

ศาลเห็นว่าค่าเสียหายสำหรับค่าใช้จ่ายทางกฎหมาย หรือ ค่าใช้จ่ายที่ผู้ซื้อต้องเสียอันเกิดจากการย้ายเข้า และย้ายออกจากทรัพย์สินที่มีความบกพร่อง ถือเป็น ค่าเสียหายที่สามารถเรียกได้อันคล้ายคลึงกับ ค่าเสียหายสำหรับผู้ซื้อซึ่งถูกบังคับไปให้ออกจากบ้านเนื่องจากบ้านหลังนั้นถูกเข้าครอบครองโดยผู้รับจ้าง

(3) ในกรณีที่ผู้ซื้อได้ซ่อมแซม

จากที่ได้กล่าวไปข้างต้นจะเห็นได้ว่าผู้ซื้อไม่มีสิทธิในการเรียกร้องค่าเสียหายในส่วนที่เป็นค่าใช้จ่ายในการซ่อมแซมความบกพร่องซึ่งผู้สำรวจ หรือ ผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน มีเหตุอันควรที่จะพบความบกพร่องนั้นได้ แต่อย่างไรก็ดี ศาลได้ยอมรับเป็นการทั่วไปว่าค่าใช้จ่ายบางประการซึ่งมีความเกี่ยวข้องกับกระบวนการในการซ่อมแซมอาจจะสามารถเรียกร้องเป็นค่าเสียหายได้ โดยถือว่า ค่าใช้จ่ายในส่วนนี้ไม่ถือเป็นส่วนหนึ่งของค่าใช้จ่ายในการซ่อมแซม

ตัวอย่าง คดี Morgan v Perry

ผู้ซื้อไม่มีสิทธิได้รับค่าเสียหายในส่วนที่เป็นค่าใช้จ่ายที่ผู้ซื้อต้องเสียไปในกระบวนการตรวจสอบความบกพร่องที่ผู้สำรวจไม่ได้พบโดยประมาทเลินเล่อ

ตัวอย่าง คดี Broadoak Properties Ltd v Young & White

บริษัทที่ซื้อทรัพย์สินที่มีความบกพร่องโดยมีการสำรวจโดยประมาทเลินเล่อมีสิทธิได้รับค่าเสียหายสำหรับค่าใช้จ่ายในการบริหารเวลาที่ใช้ในการตรวจสอบความบกพร่องนั้น

ตัวอย่าง คดี Trembl v Ernest

ผู้ซื้อบ้านมีสิทธิได้รับค่าเสียหายในส่วนที่เป็นค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นจากงานชั่วคราวที่ต้องกระทำเพื่อให้มีมาตรการเร่งด่วนเพื่อให้ทรัพย์สินนั้นปลอดภัย

ตัวอย่าง คดี Cross v David

ศาลเห็นว่าผู้ซื้อบ้านที่เลือกที่จะยังคงอยู่ในบ้าน และซ่อมแซมทรัพย์สินที่บกพร่อง มีสิทธิในการได้รับค่าใช้จ่ายสำหรับการย้ายไปอยู่ที่อื่น และเฟอร์นิเจอร์ที่ใช้เก็บของในระหว่างเวลาที่มีซ่อมแซมบ้าน

ตัวอย่าง คดี Hill v Debenham Tewson

ศาลเห็นว่าผู้สำรวจต้องรับผิดชอบในการที่ผู้ซื้อได้เสียค่าใช้จ่ายในการใช้พลาสติกคลุมเฟอร์นิเจอร์ และค่าใช้จ่ายในการตกแต่ง โดยผู้สำรวจไม่ได้แจ้งให้ผู้ซื้อบ้านทราบโดยประมาทเดินเล่นว่าควรจะเลื่อนการตกแต่งบ้านจนกว่าปัญหาเรื่องความชื้นจะได้รับการแก้ไข

3.5.5.3 ค่าเสียหายจากความไม่สะดวก

ผู้สำรวจ หรือ ผู้ประเมิน ซึ่งได้กระทำการโดยประมาทเดินเล่นอันก่อให้เกิดความไม่สะดวก หรือ ความไม่สบายต่อใจทั้งในทางกายภาพ (ซึ่งไม่ใช่เพียงแค่อัจฉริยะ) อาจจะต้องรับผิดชอบในการชดเชยค่าเสียหายในส่วนนี้ด้วย ทั้งนี้ เนื่องจากประเด็นสำคัญสำหรับการฟ้องคดีในเรื่องนี้ คือ ความไม่สะดวกทางกายภาพ (ซึ่งโดยทั่วไปแล้วเกิดจากการจะต้องอยู่อาศัยในขณะที่ทรัพย์สินมีความบกพร่อง และมีความไม่สะดวกสบาย) ดังนั้น หากเป็นความเสียหายในการนำทรัพย์สินไปใช้ประโยชน์ทางพาณิชย์ไม่อาจเรียกร้องค่าเสียหายได้ จำนวนมูลค่าความเสียหายที่จะได้รับในหัวข้อนี้ประเด็นนี้จะมีจำนวนไม่สูงมาก (modest)

ตัวอย่าง คดี Watt v Morrow

ผู้กระทำผิดสัญญา (contract breaker) จะไม่ต้องรับผิดชอบต่อการกระทำต่อจิตใจ ความรู้สึกไม่ดี ความไม่ชอบ อันเกิดจากการผิดสัญญาอันก่อให้เกิดความเสียหายแก่คู่สัญญาฝ่ายที่สุจริต เว้นแต่สัญญานั้นมีวัตถุประสงค์เพื่อก่อให้เกิดความสงบสุข การผ่อนคลาย หรือ ความสบายใจ ศาลอุทธรณ์เห็นว่าในคดีนี้สัญญาที่จะสำรวจบ้านเพื่อผู้ซื้อที่ต้องการซื้อบ้านไม่อยู่ในข้อยกเว้น เช่นว่านี้ การสำรวจโดยประมาทเดินเล่นจะก่อให้เกิดความรับผิดชอบแก่ผู้สำรวจในความไม่สะดวกทางกายภาพ หรือ ความไม่สบายทางกายภาพที่เกิดจากการผิดสัญญาของผู้สำรวจเท่านั้น

ตัวอย่าง คดี Farley v Skinner

ผู้สำรวจได้รับการมอบหมายให้สำรวจบ้านเพื่อผู้ซื้อที่ต้องการซื้อ และผู้สำรวจก็ถูกถามเป็นการเฉพาะเจาะจงให้สำรวจว่าทรัพย์สินนี้ได้รับความเสียหายจากเสียงเครื่องบินหรือไม่ แต่ผู้สำรวจก็ไม่ได้กระทำการเช่นนั้นโดยประมาทเดินเล่น และผู้ซื้อก็พบว่าความสุขจากการใช้ทรัพย์สินได้รับผลกระทบจากเสียงของเครื่องบิน (แม้ว่าเสียงนั้นจะไม่อาจมีผลต่อราคาทรัพย์สินก็ตาม) ในคดีนี้ House of Lord เห็นว่า กรณีนี้ถือเป็นข้อยกเว้นซึ่งในสัญญามีวัตถุประสงค์ที่จะก่อให้เกิดความสบายใจ ดังนั้น ผู้สำรวจจึงต้องรับผิดชอบในการชดเชยค่าเสียหาย (โดยประเมินไว้จำนวน 10,000 ปอนด์) จากข้อเท็จจริงที่ว่าผู้ซื้อได้รับความไม่สบายใจซึ่งเป็นสิ่งที่ผู้ซื้อได้พยายามที่จะหลีกเลี่ยง โดยในคดีนี้ House of Lord เลือกที่จะวินิจฉัยว่าเสียงเครื่องบินนี้ถือว่ามีเพียงพอที่จะการก่อความรำคาญทางกายภาพอันถือเป็น "ความไม่สะดวก และความไม่สบาย" แล้ว

ตัวอย่าง คดี Goodwin v Phillips

คดีนี้เป็นคดีที่มีการให้ค่าเสียหายสูงที่สุดในประเด็นเรื่องค่าเสียหายประเภทนี้ ในคดีนี้ สามีที่เป็นโรค diabetic และภริยาที่ต้องนั่ง wheelchair ได้รับความเสียหายจำนวน 12,500 จากความไม่สะดวกทางกายภาพอันมีนัยสำคัญซึ่งได้รับมาเป็นเวลามากกว่า 2 ปีจากบ้าน ซึ่งมีความบกพร่องเป็นอย่างยิ่ง และสามีภริยาคู่นี้ยังไม่อาจหาที่อยู่อาศัยที่เหมาะสมอื่นได้อีกเป็นเวลา 4 ปี

3.5.6 ความรับผิดชอบผู้ขาย

เมื่อผู้ประเมินกระทำการประมาณเงินโดยประเมินมูลค่าทรัพย์สินเพื่อผู้ต้องการซื้อต่ำกว่าราคาจริง อันเป็นผลให้ราคาขายทรัพย์สินนั้นมีมูลค่าที่ต่ำกว่าราคาตลาด หลักทั่วไปในการคำนวณค่าเสียหาย คือ ส่วนต่างระหว่างราคาที่แท้จริงของทรัพย์สินกับราคาขายซึ่งตั้งราคาโดยเชื่อถือตามคำให้ปรึกษาของผู้ประเมิน อย่างไรก็ตาม การคำนวณเช่นนี้เป็นหลักทั่วไปในการพิจารณาค่าเสียหายอันเกิดจากการประเมินโดยประมาณเงินของผู้ซื้อ แต่หลักการนี้ไม่ใช่เป็นหลักการที่ใช้เพียงประการเดียว การพิจารณาค่าเสียหายอาจจะมีวิธีอื่นที่เหมาะสมมาใช้ก็ได้

ตัวอย่าง คดี Weedon

จำเลยซึ่งเป็นผู้ประเมินได้กระทำการให้คำปรึกษาโดยประมาณเงินแล้วให้กับลูกค้าของตนโดยให้ลูกค้ายอมรับราคาขายทรัพย์สิน (ขายทรัพย์สินโดยบังคับ compulsory purchase) ซึ่งมีราคาที่ต่ำมาก โดยจำเลยได้ให้คำปรึกษากับลูกค้าในกระบวนการต่อรองราคาบังคับซื้อทรัพย์สินที่ต้องทำกับหน่วยงานท้องถิ่น ในคดีนี้ศาลเห็นว่าจำเลยต้องรับผิดชอบต่อลูกค้าในส่วนต่างระหว่างราคาซึ่งลูกค้ารับที่จะขาย และราคาซึ่งจริงๆ แล้วลูกค้าควรที่จะได้รับ

ตัวอย่าง คดี Kenny v Hall, Pain foster

โจทก์ได้เชื่อถือในการประเมินมูลค่าบ้านของโจทก์ที่กระทำโดยจำเลย โจทก์จึงนำบ้านไปขายในราคาคิดว่าเป็นราคาที่สมควร และได้รับทรัพย์สินสองชนิดมาโดยวิธีการ Bridging loan (จำนวนเงินที่ธนาคารให้กู้ในระยะเวลานั้นเพื่อให้ผู้กู้สามารถซื้อบ้านหลังใหม่หรือขายบ้านหลังเก่า) บ้านซึ่งได้รับการประเมินมูลค่าเกินสมควรนี้ ในความเป็นจริงแล้ว ไม่อาจนำออกขายต่อได้ และดอกเบี้ยที่เรียกเก็บกับโจทก์เกือบจะทำให้โจทก์ต้องตกเป็นบุคคลล้มละลาย ในคดีนี้ได้มีหลักฐานปรากฏว่า หากโจทก์ได้รับคำปรึกษาอย่างเหมาะสม โจทก์ก็จะวางแผนการเงินที่ปลอดภัยกว่านี้ซึ่งโจทก์จะขาดทุนเพียงจำนวนเงิน 10,000 ปอนด์ ภายใต้เงื่อนไขที่ตลาดทรัพย์สินกำลังตกลงไป ดังนั้น ค่าเสียหายจะต้องประเมินให้ครอบคลุมถึงความสูญเสียทั้งหมดของโจทก์ และจะต้องมีจำนวนอย่างต่ำ 10,000 ปอนด์ซึ่งเป็นจำนวนเงินที่ต้องสูญเสียไปทุกกรณี

3.5.7 ความรับผิดชอบผู้ให้กู้

เมื่อผู้รับจำนองได้ให้กู้ และต้องสูญเสียเงินเนื่องจากการให้ความเชื่อถือในการประเมินโดยประมาณเส้นเลือด ศาลที่จะต้องประเมินความเสียหายจะต้องพิจารณาประเด็นแรกโดยใช้พิจารณาจากหลักฐานที่ปรากฏอยู่ และในประเด็นที่สอง คือ ในกรณีที่ผู้ประเมินไม่ได้ประมาณเส้นเลือด (กรณีผู้ประเมินได้ส่งผลการประเมินทรัพย์สินที่ตรงตามความเป็นจริงให้แก่ผู้รับจำนอง) การรับจำนอง (แม้ว่าจะเป็นการจำนองในราคาต่ำลงไป) จะยังคงมีขึ้นหรือไม่ หากคำตอบที่กล่าวมานี้ คือ “ใช่” จะต้องพิจารณาต่อว่าเป็น กรณี “ธุรกรรมที่มีขนาดเล็กลง” หรือ กรณี “ธุรกรรมที่มีผลสำเร็จ” อย่างไรก็ตาม หากการทราบถึงราคาทรัพย์สินที่มีอยู่ตามความจริงจะทำให้ไม่เกิดการจำนองขึ้นย่อมถือเป็น กรณี “ไม่เกิดธุรกรรม” ทั้งนี้ สาเหตุที่ต้องมีการแบ่งประเภทของธุรกรรมเนื่องมาจากในกรณีที่เป็น “ธุรกรรมที่มีขนาดเล็กลง” ความเสียหายของผู้ให้กู้ย่อมไม่รวมถึงความสูญเสียใดๆที่จะได้รับในการทำกรู้ที่มีขนาดเล็กโดยสมมติ (hypothetical smaller loan) (เช่น ความสูญเสียที่เกิดจากการที่ตลาดกำลังอยู่ในขาลง) เพราะเหตุว่าความสูญเสียเช่นว่านี้ไม่อาจถือได้ว่าเป็นผลจากความประมาณเส้นเลือดของผู้ประเมิน และเหตุการณ์เช่นนี้ย่อมเกิดขึ้นแม้ว่าผู้ประเมินจะไม่ได้ประมาณเส้นเลือดก็ตาม

3.5.7.1 ค่าเสียหายในกรณี “ธุรกรรมขนาดเล็ก”

Corisand Investments Ltd

กรณีที่หากมีการให้ผลประเมินที่มีความถูกต้องจะมีการรับจำนองที่มีขนาดเล็กลงไป จะใช้วิธีการในการคำนวณค่าเสียหายโดยพิจารณาจากสิ่งที่ผู้รับจำนองได้ให้กู้และได้สูญเสียไป ไปด้วย จำนวนใดๆก็ตามที่ผู้รับจำนองจะยังคงให้กู้อยู่ และยังคงต้องเสียไปในธุรกรรมที่มีขนาดเล็กลงโดยสมมติ ทั้งนี้ ผู้ให้กู้โดยทั่วไปจะไม่มีสิทธิในการได้รับการเยียวยาค่าเสียหายในค่าใช้จ่ายการเข้าครอบครองทรัพย์สิน และนำทรัพย์สินที่จำนองนั้นไปขายต่อ เพราะเหตุว่าเป็นกรณีที่ฟังสันนิษฐานได้ว่าค่าใช้จ่ายเช่นนี้ก็จะมีค่าเท่านั้นแม้ว่าธุรกรรมนั้นจะมีขนาดเล็กลงไป

The Mortgage Corporation

ในกรณีที่เป็นธุรกรรมที่มีขนาดเล็กลงไป ผู้กู้ได้ชำระเงินคืนในส่วนของสัญญาเงินกู้ก่อนที่ผู้กู้จะผิดนัด ซึ่งประเด็นนี้จะเป็นประเด็นที่จะนำมาพิจารณาในการคำนวณความสูญเสียทั้งหมดในการรับจำนอง อย่างไรก็ตามศาลต้องพิจารณาว่าการชำระเงินควรจะเป็นเท่าไรหากการชำระเงินนั้นเป็นการชำระเงินในธุรกรรมที่มีขนาดเล็กลงไปโดยสมมติ เพื่อที่จะประเมินว่า จำนวนเงินเท่าใดควรจะเป็นจำนวนเงินที่ลดมาจากความสูญเสียทั้งหมดเพื่อให้ได้มาซึ่งวิธีการในการประเมินความเสียหาย

3.5.7.2 ค่าเสียหายในกรณีที่ไม่มีธุรกรรมเกิดขึ้น

ในกรณีที่ผู้ให้กู้สามารถพิสูจน์ได้ว่า หากไม่มีการประเมินอันเกินความจริงในทรัพย์สิน จะไม่มีการให้กู้เกิดขึ้นแต่อย่างใด กรณีเช่นนี้ผู้ให้กู้ย่อมมีสิทธิในการเรียกร้องค่าเสียหายจากความสูญเสียทั้งหมดที่เกิดจากการเข้าทำสัญญารับจำนอง ค่าเสียหายเช่นว่านี้จะรวมไปถึงความสูญเสียที่เกิดขึ้นเพราะเหตุว่ามูลค่าทางตลาดได้ตกลงไปในช่วงเวลาระหว่างวันรับจำนอง และวันที่ได้มีการครอบครองทรัพย์สินที่จำนอง และนำไปขายต่อ (ซึ่งความเห็นนี้ขัดต่อความเห็นของคดีบางคดี) อย่างไรก็ตาม การนำความสูญเสียที่เกิดขึ้นนี้ไปรวมด้วยจะต้องอยู่ภายใต้เงื่อนไขที่สำคัญ กล่าวคือ ค่าเสียหายที่เกิดจากการประเมินที่ได้รับทั้งหมดต้องไม่เกินจำนวนที่มีการประเมินเกินความจริง ซึ่งคือ ส่วนต่างระหว่างมูลค่าที่จำเลยประเมินโดยประมาณเทียบกับมูลค่าของทรัพย์สินที่แท้จริงในวันที่มีการประเมินนั้น

(1) ความรับผิดสูงสุด

South Australia Asset Corp

House of Lord ได้พิจารณาว่า บุคคล (เช่น ผู้ประเมิน) ซึ่งต้องมีหน้าที่ในการใช้ความระมัดระวังตามควรในการนำเสนอข้อมูลเพื่อให้บุคคลอื่น (เช่น ผู้ให้กู้) ใช้ในการตัดสินใจในการกระทำการต่อไป บุคคลนั้นจะไม่ต้องรับผิดจากผลแห่งการกระทำทุกประการที่เกิดขึ้น แต่บุคคลจะต้องรับผิดเฉพาะผลจากการกระทำที่เป็นความผิด ดังนั้น เมื่อผู้ประเมินได้ประเมินทรัพย์สินเกินความจริงให้มีมูลค่า 10 ล้านปอนด์ ผู้ให้กู้ย่อมมีสิทธิเรียกร้องความสูญเสียทั้งหมด 9.25 ล้านปอนด์ ตามสัญญากู้ยืม อย่างไรก็ตาม เมื่อผู้ประเมินได้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินเกินไป 1.5 ล้านปอนด์ ผู้ให้กู้ย่อมมีสิทธิเรียกร้องค่าเสียหายในจำนวน 1.5 ล้านปอนด์นี้ มิใช่ 3 ล้านซึ่งเป็นความเสียหายที่ผู้ให้กู้ได้สูญเสียไปจริงๆ (เพราะเรียกได้เฉพาะส่วนที่ถือเป็นการประมาณเกิน)

ตัวอย่าง คดี Nykredit Mortgage Bank plc

House of lord ได้อธิบายถึงเหตุผลเบื้องหลังการกำหนดความรับผิด "อย่างสูง" ของผู้ประเมินไว้ดังนี้

"ผู้ประเมินไม่ต้องรับผิดจากผลลัพท์ซึ่งอาจจะเกิดขึ้น หากการให้คำปรึกษาของผู้ประเมินถูกต้อง เนื่องจากผลลัพท์ที่ตามมาอาจจะมีความเสี่ยงที่ผู้ให้กู้จะนำมาพิจารณาหากการประเมินนั้นมีผลที่ถูกต้อง ในกรณีเช่นว่านี้ผู้ประเมินย่อมไม่ต้องมีหน้าที่อันต้องปฏิบัติของผู้ให้กู้ต่อผู้ประเมิน"

ดังที่ได้กล่าวไปแล้วข้างต้น ผู้ให้กู้มีสิทธิที่จะเรียกร้องค่าเสียหายจากความสูญเสียทั้งหมด แต่จะต้องไม่เกินความรับผิด "อย่างสูง" ทั้งนี้ ในการประเมิน "ความเสียหายทั้งหมด" มีองค์ประกอบหลายประการที่จะต้องนำมาพิจารณา ซึ่งจะต้องรวมไปถึงเงินต้นทั้งหมดที่ให้ผู้ยืมดอกเบียจากเงินต้นนั้น และค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องที่ต้องใช้จ่ายในกระบวนการเข้าครอบครอง

หลักประกัน และการนำหลักประกันออกขาย นอกจากนี้ที่กล่าวมานี้จะถือเป็นมูลค่าของทรัพย์สิน เช่น จำนวนเงินใดๆ ที่เรียกได้จากผู้กู้ และมูลค่าของสิทธิอื่นใดที่ผู้กู้ได้รับอันถือเป็นส่วนหนึ่งของการให้จำนอง

(2) ค่าเสียหายจากการขาดประโยชน์

ตัวอย่าง คดี Swingcastle Ltd

บริษัทการเงินซึ่งให้ความเชื่อถือในการประเมินมูลค่าบ้านสูงกว่าความจริง ได้ให้กู้กับผู้กู้ที่มีการความเสี่ยงสูงในอัตราดอกเบี้ย 36% และจะเป็น 45% ในกรณีที่มีการผิดชำระเงินใดๆ ดังนี้ เมื่อผู้กู้ผิดนัด ผู้ให้กู้จึงทำการเข้าครอบครองทรัพย์สิน และนำทรัพย์สินนั้นไปขาย และฟ้องคดีกับผู้ประเมินซึ่งประมาณเงินเลอในความสูญเสียทั้งหมด รวมไปถึงดอกเบี้ยที่ระบุไว้ในสัญญา

คดีนี้ House of Lord ได้ยกฟ้องผู้ให้กู้ในประเด็นนี้ (โดยให้เหตุผลว่า การให้ค่าเสียหายผู้ให้กู้ในส่วนนี้ย่อมทำมีผลทำให้ผู้ประเมินหลายเป็นผู้ค้าประกันการชำระหนี้ของผู้กู้) โดยศาลเห็นว่าผู้ให้กู้มีสิทธิในการเรียกร้องค่าเสียหายในส่วนที่เป็นค่าใช้จ่ายตามควรซึ่งมาจากการให้เงินกู้เท่านั้น

ตัวอย่าง คดี HIT FINANCE Ltd

ศาลเห็นว่าค่าเสียหายที่ให้ชดใช้ให้แก่ผู้ประเมินที่ประมาณเงินเลอควรจะรวมไปถึงดอกเบี้ยทางพาณิชย์ตามปกติ (normal commercial rate) แม้ว่าไม่มีหลักฐานที่แสดงให้เห็นโดยชัดเจนว่ากลุ่มของบริษัทให้เงินกู้ลงเงินเพื่อการให้กู้ที่มีหลักประกัน

ตัวอย่าง คดี Mortgage Corporation

ศาลเห็นว่าค่าเสียหายที่จ่ายให้กับผู้ประเมินที่ประมาณเงินเลอควรจะรวมไปถึงดอกเบี้ยที่คำนวณโดยใช้วิธี compound เพราะเหตุว่า กรณีเช่นนี้เชื่อได้ว่าสถาบันที่ปล่อยเงินกู้อาจจะให้เงินสนับสนุนการรับจำนองโดยให้เงินกู้ให้โดยคิดดอกเบี้ย แบบ compound

(3) ความสูญเสียที่เกี่ยวข้อง และค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้อง

โดยหลักการแล้ว ค่าเสียหายในกรณีที่ไม่มีธุรกรรมเกิดขึ้น ควรจะรวมไปถึงค่าใช้จ่ายที่เหมาะสม และค่าใช้จ่ายตามควรที่ผู้ให้กู้ต้องสูญเสียในกระบวนการเข้าครอบครองทรัพย์สินที่จำนอง และนำทรัพย์สินจำนองนั้นไปขายต่อ เมื่อผู้กู้ผิดนัด

ตัวอย่าง คดี Swingcastle

ผู้ให้กู้มีสิทธิได้รับการเยียวยาความเสียหายในส่วนที่ต้องจ่ายให้เป็นค่าบริการของตัวแทนของ Estate และที่ปรึกษากฎหมายในส่วนที่เกี่ยวข้องกับการกระบวนการเข้าครอบครองทรัพย์สิน และการนำไปขายหลังการครอบครอง

(4) การหักกลบลบหนี้จากค่าเสียหาย

เมื่อได้มีการคำนวณเงินทั้งหมดซึ่งผู้ให้กู้ต้องเสียไป ศาลจะต้องนำจำนวนเงินใดๆ หรือ ทรัพย์สินใดๆ ที่ผู้ให้กู้ได้รับมาหักออกไปด้วย กรณีเช่นนี้ย่อมรวมไปถึงจำนวนเงินใดๆ ก็ตามที่ได้รับมาจากการนำทรัพย์สินที่จำนองออกขาย แต่หากทรัพย์สินนั้นยังไม่ได้มีการนำไปขายต่อ ณ เวลาที่มีการดำเนินคดี ผู้ให้กู้ก็ต้องให้เครดิตในวงเงินที่เป็นมูลค่าทรัพย์สิน ณ วันนั้นแทนเพื่อนำมาหักออกจากค่าเสียหาย

ตัวอย่าง คดี London & Scotth

ศาลอุทธรณ์เห็นว่า ในกระบวนการประเมินความสูญเสียทั้งหมดที่ผู้ให้กู้ต้องเสียไป จะต้องมีการให้เครดิตสำหรับจำนวนเงินที่ผู้กู้จ่ายให้ผู้ให้กู้ก่อนที่จะผิदन

ตัวอย่าง คดี Banque Bruxelled

ศาลเห็นว่าเมื่อทรัพย์สินที่ถูกเข้าครอบครองโดยผู้ให้กู้ได้ก่อให้เกิดรายได้ (เช่น ค่าเช่า) ก่อนที่จะมีการนำไปขายต่อ รายได้นี้จะต้องนำไปพิจารณาเพื่อคำนวณความสูญเสียทั้งหมดของผู้ให้กู้ นอกจากที่ผู้ให้กู้ได้รับตามความจริงแล้ว ย่อมเป็นที่ชัดเจนว่าผู้ให้กู้จะต้องให้เครดิตในมูลค่าของสิทธิใดๆ ซึ่งผู้ให้กู้ได้รับในฐานะที่เป็นส่วนหนึ่งของธุรกรรม ซึ่งสิทธิที่สำคัญที่กล่าวมานี้ คือ สิทธิของผู้ให้กู้ในการบังคับหนี้ของผู้กู้ เพื่อให้มีการชำระเงินในการให้กู้ที่มีหลักประกัน อย่างไรก็ตาม แม้ว่าศาลจะเห็นด้วยว่าสิทธิในการบังคับหนี้ควรจะนำมาพิจารณาด้วย แต่วิธีการในการนำมาใช้ยังไม่เป็นที่ยุติ

ตัวอย่าง คดี Eagle Star

ผู้ให้กู้ฟ้องว่าค่าเสียหายในส่วนที่เกี่ยวข้องกับการประเมินมูลค่าที่สูงเกินความจริง ณ เวลาที่ผู้ให้กู้อย่างไม่ได้ผิदनชำระหนี้ในการชำระเงิน และยังไม่มื่อะไรที่บ่งชี้ว่าผู้กู้จะผิदन นอกจากที่กล่าวมานี้ ตามข้อสัญญาจำนองได้กำหนดให้การชำระเงินคืนประมาณครึ่งหนึ่งของเงินต้น (1,500 จาก 3,015) หลังจากระยะเวลาผ่านไปแล้ว 4 ปี หากผู้กู้ได้กระทำการเช่นว่านี้ มูลค่าของทรัพย์สินย่อมถือเป็นหลักประกันให้กับหนี้ที่เหลือ ศาลจึงมีความเห็นให้ชดใช้ค่าเสียหายให้ผู้ให้กู้จำนวน 100 ปอนด์ ในฐานะที่เป็นค่าสินไหมทดแทนจากความเสียหายเพียงเล็กน้อย โดยระบุว่ามีความเสี่ยงที่ผู้กู้ก็จะผิदनในการชำระเงินคืน

ตัวอย่าง คดี London & South

ผู้ประเมินซึ่งได้ประเมินบ้านเพื่อวัตถุประสงค์ในการจำนอง ได้กระทำการโดยประมาทเลินเล่อในการที่ไม่พบความอันตรายที่สำคัญที่จะเกิดขึ้นจากการพังทลายเพราะฐานรองบ้าน ดังนั้น บ้านหลังนี้จึงไม่มีค่าแต่อย่างใด เมื่อผู้กู้ได้เข้าครอบครองทรัพย์สิน และตัดสินใจที่จะไม่ฟ้อง

คดีกับผู้กู้ตามสัญญาจำนอง (ในหนี้เงินกู้ 11,800) แต่ได้ฟ้องผู้ประเมินในความสูญเสียที่เกิดขึ้นทั้งหมด

ในคดีนี้ ศาลที่ไต่สวนข้อเท็จจริงจึงเห็นว่าผู้ให้กู้มีเหตุอันควรที่จะบรรเทาความเสียหายโดยเรียกร้องเอาจากผู้กู้บางส่วนหนึ่งของหนี้ ดังนั้น ในคดีนี้ศาลจึงให้ลดค่าเสียหายเหลือเพียง 3,000 ปอนด์ อย่างไรก็ตาม ศาลอุทธรณ์โดยความเห็นข้างมากเห็นว่า การตัดสินใจของผู้ให้กู้ในพฤติการณ์เช่นนี้มีเหตุอันควรรับฟัง ดังนั้น จึงไม่ควรที่จะมีการลดค่าเสียหายที่จะศาลจะให้แต่อย่างใด

ตัวอย่าง คดี NyKredit Mortgage

House of Lords เห็นว่าแนวทางที่ถูกต้องสำหรับกรณีเช่นนี้ (การหักกลบลบหนี้จากค่าเสียหาย) ไม่จำเป็นต้องนำหลักการที่ว่า ผู้ให้กู้มีหน้าที่ในการกระทำการทุกประการในการบรรเทาความเสียหายมาใช้ แต่ควรที่จะรับรองว่า ผู้กู้ยังคงมีหน้าที่ในการชำระเงินเงินต้นซึ่งเป็นจำนวนที่นำมาหักกลบลบกับค่าเสียหายทั้งหมดที่ผู้ให้กู้สูญเสีย

ตัวอย่าง คดี DBN Mortgage

ศาลวางหลักว่าหน้าที่ของผู้ให้กู้ในการชำระเงินมีมูลค่าเท่าไร เป็นปัญหาข้อเท็จจริง ดังนั้น ในคดีนี้ เมื่อ ณ เวลาที่ ผู้กู้ยังไม่ผิมนัด ศาลเห็นว่าหน้าที่ในการชำระเงินควรจะมีมูลค่าอย่างน้อยต่ำกว่า 10,000 ปอนด์

ตัวอย่าง คดี Lloyds Bank

ในคดีนี้ศาลนำหลักทางเทคนิคมาใช้ในการประเมินมูลค่าหน้าที่ของผู้กู้ในการชำระเงิน โดยใช้วิธีเปรียบเทียบระหว่างมูลค่าสินทรัพย์ของผู้กู้ทั้งหมด กับ ความรับผิดชอบของผู้กู้ ณ เวลานั้น

(5) ดอกเบี้ยในค่าเสียหาย

ประเด็นนี้เป็นคนละประเด็นกับเรื่องการประเมินดอกเบี้ยในความสูญเสียทั้งหมดของผู้กู้ (ดูหัวข้อ (2) ที่กล่าวไปแล้ว) แต่ผู้ให้กู้อาจมีสิทธิในการเรียกร้องดอกเบี้ยตกทอดในค่าเสียหายที่ได้รับ (เหมือนกับโจทก์ในกรณีอื่น) ซึ่งดอกเบี้ยนั้นเป็นดอกเบี้ยในค่าเสียหายนั้นเป็นค่าเสียหายส่วนใดส่วนหนึ่งหรือทั้งหมดในช่วงเวลาที่มูลแห่งคดีเกิดขึ้นจนถึงเมื่อศาลมีคำพิพากษา

ตัวอย่าง คดี NyKredit Mortgage

House of Lords พิจารณาว่า ดอกเบี้ยในกรณีที่ไม่มีธุรกรรม ควรจะนับจากวันที่ความสูญเสียของผู้ให้กู้อยู่ในระดับ "สูงที่สุด" (กล่าวคือ เมื่อความเสียหายทั้งหมด ซึ่งประเมินตามหลักที่ได้กล่าวไปข้างต้นมีมูลค่าเท่ากับทรัพย์สินที่ถูกประเมินค่าสูงเกินจริง) เมื่อมูลค่าอยู่ในระดับนี้แล้ว

ผู้ให้กู้ย่อมมีสิทธิเรียกดอกเบี้ยในฐานะที่เป็นส่วนหนึ่งของค่าเสียหายได้ กล่าวคือ ดอกเบี้ยนี้เป็นอัตราทางพาณิชย์ที่สมเหตุสมผล ซึ่งจะนำมาใช้เมื่อความสูญเสียทั้งหมดอยู่ในระดับสูงสุด

3.5.8 ผู้สำรวจ

การประเมินของประเทศอังกฤษ จะแบ่งหน้าที่ระหว่างผู้ประเมินและผู้สำรวจ ส่วนผู้ประเมินในประเทศไทยมักจะรวมหน้าที่สำรวจและประเมินด้วยกัน อย่างไรก็ตามในที่นี่จะกล่าวแยกหน้าที่ของผู้สำรวจจากผู้ประเมิน เนื่องจากเป็นหลักการประเมินของประเทศอังกฤษ

ความประมาทเลินเล่อที่เกิดขึ้นในบริบทของการสำรวจ หรือ ตรวจสอบอื่นใด มักจะประกอบด้วยกรณีที่ผู้ประเมินไม่ได้ให้ความสนใจความผิดปกติทางกายภาพ (physical defect) ในทรัพย์สิน และเหตุผลที่ผู้ประเมินไม่ได้ให้ความสนใจที่มีการนำมาฟ้องคดีส่วนใหญ่จะเป็นการกล่าวอ้างว่าผู้สำรวจมิได้แสดงให้เห็นถึงระดับความระมัดระวัง และระดับความเชี่ยวชาญที่ผู้สำรวจซึ่งมีความสามารถตามที่ควรจะมี โดยส่วนใหญ่จะมีประเด็นเรื่องใดเรื่องหนึ่ง หรือมากกว่านั้นในประเด็นดังต่อไปนี้

- ผู้ตรวจสอบไม่ได้ตรวจสอบที่มีความเกี่ยวข้องกับทรัพย์สินแต่อย่างใด
- ผู้สำรวจไม่ได้กระทำการตรวจสอบอย่างเหมาะสมในส่วนที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สิน
- ผู้สำรวจไม่ได้เข้าใจถึงความสำคัญของสิ่งที่ผู้สำรวจได้นำเสนอ
- ผู้สำรวจไม่ได้รายงานเป็นอย่างดีในสิ่งที่ตนค้นพบ

3.5.8.1 ประเภทและขอบเขตของการสำรวจ

ผู้สำรวจอาจจะได้รับมอบหมายให้มีขอบเขตในการตรวจสอบในเรื่องที่แตกต่างกันนับตั้งแต่ การประเมินทรัพย์สินที่จำนอง ไปจนถึงการสำรวจตึกทั้งหลัง ดังนั้นในการพิจารณาว่าผู้สำรวจได้กระทำการอันแสดงให้เห็นถึงความเชี่ยวชาญ และความสามารถที่เหมาะสมหรือไม่ จะต้องพิจารณาการตรวจสอบนั้นว่าเกี่ยวกับการตรวจสอบประเภทใด ซึ่งในประเด็นนี้ต้องตีความงานที่ผู้สำรวจได้รับมอบหมายซึ่งในกรณีที่การมอบหมายนั้นกระทำเป็นลายลักษณ์อักษรก็จะง่ายแก่การตีความ

RICS Appraisal and Valuation Manual, Practice Statement 2

สมาชิกของ RICS จะต้องรับรองว่าการมอบหมายงาน และการรับทำงานจะต้องกระทำเป็นหนังสือซึ่งเป็นข้อกำหนดที่มาจากกรรมการของ RICS

ตัวอย่าง คดี Fisher v Knowles

ศาลเห็นว่าสิ่งที่จำเลยได้รับมอบหมายให้ทำมีมากกว่าการประเมินทรัพย์สินที่จำนองธรรมดา แต่น้อยกว่าการสำรวจโครงสร้าง จำเลยจะต้องนำเสนอรายงานลักษณะทั่วไปของ

ทรัพย์สิน และต้องแสดงถึงประเด็นที่อาจก่อให้เกิดความสงสัยได้ เช่น springing floor หรือ musty smell ซึ่งจำเป็นที่จะต้องมีการตรวจสอบในลักษณะของการตรวจสอบโครงสร้าง

3.5.8.2 วิธีการในการตรวจสอบ

ในกรณีที่วิธีที่ผู้สำรวจได้ใช้ในการตรวจสอบเป็นประเด็นปัญหา ศาลจะต้องพิจารณาโดยให้น้ำหนักกับหลักฐานของพยานผู้เชี่ยวชาญเป็นอย่างมาก และศาลจะพิจารณารวมไปถึงแนวทางที่เกี่ยวข้องขององค์กรวิชาชีพ

ตัวอย่าง คดี Hacker v Thomas

ศาลเห็นผู้ทำการสำรวจตึกซึ่งไม่ได้ใช้ torch และกระจกในการตรวจสอบความชื้นที่อยู่ข้างหลังตู้ในครัว ไม่ได้กระทำการโดยประมาทเลินเล่อ เพราะเหตุว่า แนวทางปฏิบัติของ RIC ได้ระบุไว้เฉพาะว่าการใช้กระจกเป็นสิ่งที่ผู้สำรวจเลือกที่จะใช้หรือไม่ก็ได้

3.5.8.3 สิ่งที่ต้องสงสัย

ในกรณีที่ประเภทของการตรวจสอบที่กระทำเป็นประเภทที่โดยหลักการจะต้องแกะ หรือ เปิดส่วนที่ปกปิดทรัพย์สินนั้น จะยังไม่อาจถือว่าผู้ตรวจสอบจะไม่ได้กระทำการโดยประมาทเลินเล่อโดยทันทีในการที่ไม่ได้ค้นพบว่ามีสิ่งเสียหายอยู่ ในประเด็นนี้จะต้องพิจารณาว่าจากลักษณะของทรัพย์สินที่เห็นอยู่นั้นเพียงพอที่จะทำให้ผู้สำรวจที่มีความสามารถตามควรเห็นว่ามีสิ่งเสียหายอยู่หรือไม่ ในกรณีที่ผู้สำรวจประเภทนั้นสามารถเห็นได้ ผู้สำรวจจำเป็นที่จะมีหน้าในการกระทำต่อไป

ตัวอย่าง คดี Roberts v J Hamoson

ศาลรับรองว่าในกระบวนการประเมินทรัพย์สินที่จ้าง ผู้สำรวจโดยทั่วไปไม่จำเป็นต้องเคลื่อนย้ายเฟอร์นิเจอร์ หรือ พรมในลิฟท์ อย่างไรก็ตาม ศาลเห็นว่า ในกรณีที่มีเหตุต้องสงสัย โดยเฉพาะว่าถึงสิ่งที่อยู่ใต้เฟอร์นิเจอร์ หรือ พรม ผู้สำรวจจะต้องกระทำการอื่นตามควรที่จะตรวจสอบเพื่อให้ได้มาซึ่งข้อมูลที่จำเป็น ศาลเห็นว่าจำเลยในคดีนี้กระทำการโดยประมาทเลินเล่อเนื่องจากจำเลยไม่ได้ตรวจสอบข้อสงสัยว่ามีความชื้นอยู่ให้ชัดเจน เพื่อที่จะได้ทราบถึงปัญหาที่สำคัญ

3.5.8.4 ปัญหาโดยเฉพาะอื่น

การกล่าวอ้างว่ามีการประมาทเลินเล่อในระหว่างการสำรวจ อาจเกี่ยวข้องกับผลข้างเคียงใดๆ ในทรัพย์สินนั้น อย่างไรก็ตาม ได้มีลักษณะของผลข้างเคียงซึ่งอาจจะต้องทำให้มีการฟ้องคดีมากกว่าผลข้างเคียงลักษณะอื่นๆ และอาจจะทำให้ผู้สำรวจมีความรับผิดชอบมากกว่าผลข้างเคียงอื่นๆ ซึ่งมีผลข้างเคียง 3 ประการ คือ

- (1) ผลข้างเคียงที่เกิดจากไม้

(2) ความเสียหายที่มาจาก การเคลื่อนย้าย

(3) ผลข้างเคียงในการก่อสร้าง

3.5.9 ข้อต่อสู้ของผู้ประเมินและผู้สำรวจ

3.5.9.1 ข้อตกลงไม่รับผิด และข้อตกลงยกเว้นความรับผิด

โดยหลักการแล้ว ผู้สำรวจ หรือ ผู้ประเมินมีสิทธิโดยสมบูรณ์ที่จะ ยกเว้นหรือจำกัดความรับผิดที่ผู้สำรวจ หรือ ผู้ประเมินอาจจะต้องรับผิดต่อลูกค้าของตนจากการ กระทำอันเป็นประมาทเลินเล่อ โดยการยกเว้น หรือ จำกัดความรับผิดนี้อาจจะกระทำโดยการ กำหนดข้อตกลงในสัญญาระหว่างผู้ประเมิน หรือ ผู้สำรวจ กับลูกค้า โดยข้อตกลงในสัญญานี้ อาจยกเว้นความรับผิดทั้งหมด หรือ จำกัดความรับผิดในบางกรณี (เช่น โดยการกำหนดจำนวน เงินเพดาน หรือ จำกัดระยะเวลาที่จะให้มีการฟ้องคดีได้) ทั้งนี้ การที่จะทำให้ข้อตกลงนี้มีผลทาง กฎหมาย ข้อตกลงนี้จะต้องสอดคล้องกับหลักกฎหมาย common law ซึ่งมีบทบัญญัติที่ควบคุมข้อ บทที่ยกเว้นความรับผิดในสัญญา และข้อตกลงนี้จะต้องสอดคล้องกับบทบัญญัติในกฎหมายว่า ด้วยข้อสัญญาที่ไม่เป็นธรรม 1977 (Unfair Contract Terms Act 1977) โดยเฉพาะอย่างยิ่งตาม กฎหมาย common law ได้กำหนดว่าข้อสัญญาที่จะยกเว้นความรับผิดนี้จะต้องระบุไว้ในสัญญา ตั้งแต่เริ่มทำสัญญา และจะต้องมีการแจ้งให้ลูกค้าทราบตามสมควร

วิธีการที่ใช้เป็นการทั่วไปซึ่งใช้ในการคุ้มครองผู้สำรวจ หรือ ผู้ประเมินจะกระทำโดยการ กำหนดคุณลักษณะบางประการในรายงาน (some qualification in the report) ที่จะทำให้กับ ลูกค้า หรือ การกำหนดให้จำกัดลูกค้าที่จะนำรายงานนี้ไปใช้ (เช่น ระบุไว้ให้ชัดเจนถึงข้อจำกัดใน การตรวจสอบที่จะกระทำ) ซึ่งในทางเทคนิคจะไม่เรียกวิธีการที่กล่าวมานี้ว่าเป็นข้อสัญญายกเว้น ความรับผิด อย่างไรก็ตาม เพื่อให้วิธีการที่กล่าวข้างต้นนี้มีผลบังคับตามกฎหมายการกำหนด คุณลักษณะที่กล่าวมานี้จะต้องระบุไว้ในรายงานการประเมินให้ชัดเจน

ตัวอย่าง คดี Lowy v woodroffe

จำเลยซึ่งเป็นผู้สำรวจได้ระบุไว้ในรายงานสำรวจบ้านว่า “จากสภาพความชื้นในไม้ที่ ปรากฏใน London นั้นเป็นไปไม่ได้ที่จะรับประกันว่าทรัพย์สินทุกอย่างจะปราศจากความชื้น (in view of the prevalence of dry in London it is impossible to guarantee every property is free) อย่างไรก็ตาม ศาลเห็นว่าข้อความเช่นว่านี้ไม่อาจจะคุ้มครองผู้สำรวจจากการถูกฟ้องว่า ผู้สำรวจได้กระทำการโดยประมาทเลินเล่อที่ไม่พบว่าความชื้นในไม้ที่อยู่ในทรัพย์สิน

ผู้สำรวจ และผู้ประเมินได้พยายามที่จะหลีกเลี่ยงการที่จะต้องรับผิดชอบต่อบุคคลภายนอก บ่อยครั้งให้มีข้อบท (clause) ไปในรายงานซึ่งระบุว่า ผู้สำรวจ และผู้ประเมินจะไม่รับผิดชอบต่อบุคคล

อื่นที่ไม่ใช่ผู้รับรายงานนี้ แต่อย่างไรก็ตามข้อบทนี้จะต้องอยู่ภายใต้หลักกฎหมาย common law และหลักกฎหมายที่บัญญัติไว้เป็นลายลักษณ์อักษรด้วย

ตัวอย่าง คดี Commercial Finance Service

จำเลยซึ่งเป็นผู้ประเมินได้ส่งรายงานข้อเสนอในการพัฒนาให้กับนักพัฒนาทรัพย์สิน โดยรายงานได้ระบุว่า "การประเมินนี้มีไว้ใช้สำหรับบุคคลที่เป็นผู้รับรายงาน และจะไม่มี การรับผิดชอบต่อบุคคลภายนอก (this valuation is for the use only of the parties to whom it is addressed and no responsibility is accepted to any third party) ในคดีนี้ศาลเห็นว่าผู้ประเมินไม่ได้มีหน้าที่ในการใช้ความระมัดระวังต่อผู้รับจ้างซึ่งได้เห็นรายงานนี้ และเชื่อถือในรายงานจึงได้ตัดสินใจที่จะให้เงินกู้

ตัวอย่าง คดี Omega Trust Co. Ltd v Wright Son & Pepper

จำเลยซึ่งเป็นผู้ประเมินได้นำเสนอผลการประเมินต่อเจ้าของทรัพย์สิน โดยในผลการประเมินได้มีข้อบทที่ระบุว่า "รายงานฉบับนี้สามารถนำไปใช้ได้เฉพาะลูกค้า และใช้อย่างเป็นความลับเท่านั้น (This report shall be private and confidential use of the clients)" อย่างไรก็ตาม ในเวลาต่อมาผู้ประเมินได้ยอมรับว่าผลการประเมินนี้สามารถนำไปส่งต่อให้กับผู้ให้กู้ที่ระบุชื่อไว้ได้ ศาลอุทธรณ์จึงวินิจฉัยว่า ผู้ประเมินมีหน้าที่ในการใช้ความระมัดระวังต่อผู้ให้กู้คนนี้ แต่ข้อตกลงไม่รับผิดนี้ (disclaimer) มีผลทางกฎหมายต่อการฟ้องคดีโดยสถาบันการเงินแห่งที่สองซึ่งได้กลายเป็นผู้ให้กู้ร่วมที่ให้เงินกู้ที่มีการจ้างงานส่วนหนึ่ง

ตัวอย่าง คดี Hadden v City

ในกระบวนการขอกู้เงินเพื่อซื้อบ้านโดยให้จ้างงานบ้านต่อหน่วยงานท้องถิ่น ผู้ซื้อบ้านได้เห็นข้อความที่ตกลงว่าจะไม่รับผิดชอบในส่วนของการประเมินทรัพย์สินที่จ้างอย่างชัดเจน ในคดีนี้ศาลเห็นว่าข้อตกลงที่จะไม่รับผิดชอบนี้ย่อมป้องกันการที่จะกำหนดให้ผู้ประเมินทรัพย์สินที่จ้างต้องมีหน้าที่ในการใช้ความระมัดระวังต่อผู้ซื้อบ้าน

ตัวอย่าง คดี Martin v Bell-Ingram

ผู้ซื้อบ้านที่ได้ขอ building society (องค์กรที่มีลักษณะคล้ายคลึงกับธนาคารที่ให้เงินกู้แก่บุคคลที่ต้องการซื้อบ้าน เพื่อนำไปจ้างงานเงินกู้ได้เห็นข้อความที่ตกลงว่าจะไม่รับผิดชอบในส่วนที่เกี่ยวกับการประเมินทรัพย์สินที่จ้าง) อย่างไรก็ตาม การที่ผู้ซื้อบ้านได้เห็นข้อความนี้เกิดขึ้นภายหลังจากที่ผู้ซื้อบ้านได้ให้ความเชื่อถือในการประเมินทรัพย์สินเพื่อจ้าง และได้กระทำสัญญาแลกเปลี่ยนเพื่อซื้อบ้านนี้แล้ว ศาลจึงเห็นว่าผู้ซื้อบ้านได้เห็นข้อตกลงที่จะไม่รับผิดชอบซ้ำเกินไปอันมีผลทำให้ข้อตกลงนี้ไม่อาจป้องกันการประเมินในการที่จะต้องมีหน้าที่การใช้ความระมัดระวังต่อผู้ซื้อบ้านได้

3.6 เทคนิคและเคล็ดลับในการหลีกเลี่ยงการถูกฟ้องทางแพ่งและอาญา (อันเนื่องจากรายงานการประเมิน) (Techniques and Tips to avoid potential civil and criminal involvement)⁶

บทความนี้เขียนโดย Hugh C. Wood นักกฎหมายของสำนักกฎหมาย Wood & Meredith, LLP ในเมืองแอตแลนตา มลรัฐจอร์เจียที่มีประสบการณ์ในการว่าความให้ลูกค้าที่เป็นนักประเมินราคาที่ถูกฟ้อง บทความนี้กล่าวถึงบรรยากาศในห้วงเวลาที่เขียนบทความนี้ (เมษายน 2004) ของคดีความทางแพ่งและอาญาและความเสี่ยงของผู้ประเมินต่อความรับผิดซึ่งครอบคลุมทั้งแง่ตัวเงิน (monetary) ในแง่โทษ (penalties) และค่าปรับ (fines) นอกจากนี้ ผู้เขียนบทความยังได้พูดถึงคดีแพ่งในลักษณะต่างๆ (types of civil claims) ที่ผู้ประเมินถูกฟ้อง และข้อต่อสู้ (defenses) ที่นำมาใช้ได้เพื่อหลีกเลี่ยงหรือบรรเทาความรับผิด รวมทั้งเทคนิคในการรวบรวมหลักฐานโดยให้คู่ความอีกฝ่ายแสดงเอกสาร (discovery) เพื่อประโยชน์ในการต่อสู้คดี

3.6.1 ความเสี่ยงที่อาจจะถูกฟ้องทางแพ่ง (Potential civil exposure)

ก่อนปีค.ศ. 1931 อาจกล่าวได้ว่าผู้ประเมินมีภูมิคุ้มกันเต็มที่จากการฟ้องร้องของบุคคลอื่นที่ไม่ใช่ลูกค้า แม้ว่าจะมีคดีนำร่องที่ศาลตัดสินให้ผู้สอบบัญชีแพคดีต่อผู้ฟ้องซึ่งเป็นบุคคลที่สามที่ไม่มีนิติสัมพันธ์ (privity) กับผู้สอบบัญชีอันเนื่องมาจากรายงานของผู้สอบบัญชานั้น ตามหลักกฎหมายจารีตประเพณี (common law) คู่กรณีจำต้องมีนิติสัมพันธ์กันจึงจะสามารถฟ้องร้องจากการผิดสัญญา ในช่วงทศวรรษ 1970 วงการกฎหมายพยายามหาวิธีที่จะสามารถเอาผิดกับผู้ประกอบวิชาชีพสำหรับความเห็นที่ให้กับลูกค้าแม้ว่าจะไม่มีนิติสัมพันธ์แต่อย่างใดกับผู้เสียหายจากการใช้รายงาน ซึ่งก็เป็นกฎหมายที่เริ่มใช้มาก่อนกับบริษัทผู้สอบบัญชีและบริษัทค้าหลักทรัพย์ในความรับผิดต่อความเห็นและข้อเสนอแนะทางการเงินแม้ว่าผู้เสียหายจะไม่สามารถแสดงว่ามีนิติสัมพันธ์กับผู้สอบบัญชีทฤษฎีที่ว่าด้วยความรับผิดต่อบุคคลที่สามในลักษณะดังกล่าวได้มีการประมวลข้อกำหนดตามหลักวิชา (academically codified) ไว้ในหมวดละเมิด ข้อ 552 ซึ่งระบุว่า ประมวลข้อกำหนด (ที่ 2) ว่าด้วยละเมิด ปี 1976 ข้อ 552 (Restatement (Second) of Torts (1976) § 552)

1. บุคคลใดโดยอาชีพหรือการว่าจ้างหรือในธุรกรรมอื่นใดที่เขามีผลประโยชน์เป็นตัวเงิน ให้ข้อมูลความเห็นที่ผิดแก่บุคคลอื่นในธุรกรรมของเขาต้องรับผิดต่อความ

⁶ Techniques and Tips to avoid potential civil and criminal involvement Civil and Criminal Involvement , Hugh C. Wood, Esq. Wood & Meredith, LLP Atlanta, Georgia April 7, 2004

เสียหายเป็นตัวเงินที่เกิดขึ้นเพราะอาศัยข้อมูลดังกล่าว ที่ทำขึ้นโดยขาดความระมัดระวังอันควร โดยประมาทเลินเล่อหรือโดยขาดความรู้ความสามารถในการรับและสื่อข้อมูล (fails to exercise reasonable care or competence in obtaining or communicating the information)

2. ยกเว้นที่ระบุในข้อย่อย (3) ความรับผิดที่ระบุในข้อย่อย (1) ให้จำกัดอยู่ที่ความเสียหายที่ได้รับ

(ก) โดยบุคคลหรือกลุ่มของบุคคลจำนวนหนึ่งที่เขาตั้งใจจะให้ข้อมูลหรือที่รู้ว่าผู้รับข้อมูลจะส่งข้อมูลไปให้ และ

(ข) โดยอาศัยข้อมูลที่เขาต้องการให้มีผลต่อการทำธุรกรรม หรือรู้ว่าผู้รับข้อมูลก็มีความประสงค์อย่างเดียวกัน หรือในธุรกรรมที่มีความคล้ายกันมาก (a substantially similar transaction)

3.6.1.1 ความรับผิดอันเกิดจากงานประเมินมูลค่าทรัพย์สินในรัฐจอร์เจีย (Appraisal liability in Georgia) รัฐจอร์เจียได้เลือกใช้ Restatement สำหรับความรับผิดของนักบัญชีในคดียปี 1983 ต่อมาปี 2001 ศาลอุทธรณ์รัฐจอร์เจียตัดสินว่าโจทก์ต้องแสดงให้เชื่อได้ว่าอาศัยข้อมูลในรายงานทางการเงินจริงๆ เช่นเดียวกับรัฐอื่นๆ ที่ระบุว่า ต้องมีการเชื่อและใช้ข้อมูลจริงๆ (actual reliance) จึงจะสามารถรับการชดเชยความเสียหายภายใต้ Restatement 552 ศาลอุทธรณ์เห็นว่าการแสดงว่ามีรายงานของผู้สอบบัญชีหรือรายงานประเมินอย่างเดียวนั้นไม่เป็นการเพียงพอ แต่ผู้ร้องต้องแสดงให้เห็นอย่างเด่นชัดว่าได้เชื่อและใช้รายงานทางบัญชีหรือรายงานประเมินนั้นจริง ศาลอุทธรณ์รัฐจอร์เจียย้ำว่าผู้ร้องต้องแสดงให้เห็นว่าได้ใช้ข้อมูลจริงๆ (actually) และอย่างสมเหตุสมผล (justifiably) จากรายงานของผู้สอบบัญชีก่อนที่เขาจะได้รับการชดเชยสำหรับเงินลงทุนที่สูญเสียไปตามกฎหมายว่าด้วยการรับการชดเชยอันเนื่องจากรายงานที่ผิด ยิ่งกว่านั้นถ้าพิจารณาถึงนโยบายทางเศรษฐกิจและสังคม เราควรส่งเสริมให้บุคคลที่สามใช้ความระมัดระวัง (prudence) ความอุตสาหะ (diligence) และข้อผูกมัดทางสัญญา (contracting power) และเครื่องมือในการหาข้อมูลอื่นๆ การพึ่งพาตนเองจะช่วยส่งเสริมการดำเนินการที่เหมาะสมในการลงทุนและการให้สินเชื่อ ขณะเดียวกันยังการใช้ทรัพยากรทางการเงินอย่างขาดความระมัดระวังถ้าเราปล่อยให้บุคคลที่สามได้รับการชดเชยจากผู้สอบบัญชีจากข้อผิดพลาดในงบการเงินเท่ากับว่าผู้สอบบัญชีต้องรับประกันไม่เพียงแต่งบการเงินเท่านั้นแต่รวมถึงหนี้ที่เสียและเงินลงทุนด้วย

ปี 2003 ศาลอุทธรณ์รัฐจอร์เจียตัดสินคดีผู้ประเมินโดยใช้ Restatement of Torts 552 ในคดี Martha H. West และระบุว่าผู้ประเมินต้องรับผิดต่อบุคคลที่สามที่ไม่มีนิติสัมพันธ์ถ้าเป็น

บุคคลที่ผู้ประเมินคาดได้ว่า (foreseeable by the appraiser) จะเป็นผู้ใช้ข้อมูลและได้ยึดถือข้อมูล ในรายงานประเมินนั้นจริง (actually relied on)

3.6.1.2 ความรับผิดอันเกิดจากงานประเมินมูลค่าทรัพย์สินในรัฐอื่น ๆ (Appraisal liability in other states)

1. California คล้ายรัฐอื่นๆที่กฎหมายเริ่มต้นฟ้องนักบัญชี ก่อน แล้วค่อยพัฒนามาฟ้องผู้ประเมิน แม้การฟ้องผู้ประเมินจะมีในรัฐอื่นบ้างแล้ว แต่การฟ้องในรัฐแคลิฟอร์เนียทำให้การใช้ Restatement 552 ในการฟ้องผู้ประเมินแพร่หลายไปยังรัฐอื่นๆอย่างรวดเร็ว ช่วงปี 1990-1996 ดูเหมือนจะมีคำถามที่ยังไม่มีคำตอบว่าควรใช้มาตรฐานที่เข้มข้นที่ใช้กับผู้สอบบัญชีมาใช้กับผู้ประเมินหรือไม่ แต่คำถามดังกล่าวได้รับการตอบในคดี ที่ Soderberg ระหว่าง Trustee, et al. v. McKinney ในปี 1996 ที่ไซเดอเบิร์ก ศาลกลับคำตัดสินที่ยกประโยชน์ให้ผู้ประเมิน (เพราะไม่มีนิติสัมพันธ์กับโจทก์) โดยส่งกลับไปให้ศาลชั้นต้นเป็นผู้ไต่สวน เพื่อเป็นมาตรฐานเดียวกับนักบัญชีตามคดี Bily ซึ่งศาลอุทธรณ์ (the 4th Circuit Court of appeals) ระบุว่าในคดี Bily v. Arthur Young & Co (1992) ศาลสูงตัดสินว่าผู้สอบบัญชีอาจต้องรับผิดชอบต่อบุคคลที่สาม (บุคคลอื่นที่ไม่ใช่ลูกค้า) ที่ใช้รายงานของผู้สอบบัญชีที่ให้ข้อมูลที่ไม่ถูกต้องโดยประมาท (negligent misrepresentations) ถ้าผู้สอบบัญชีนั้นตั้งใจจะให้บุคคลที่สามรายนั้นใช้รายงานนั้นสำหรับกรณีนี้ แม้ผู้ว่าจ้างจะเป็นนายหน้าของการจ้างงานแต่ผู้ประเมินรู้ว่ารายงานนี้จะนำไปใช้โดยนักลงทุนที่จะใช้ เงินกู้

การเรียกร้องค่าเสียหายจากรายงานที่ไม่ถูกต้อง ศาลอ้างถึง คำอธิบายของ Restatement Second of Torts ที่ว่า : Section 552 of the Restatement Second of Torts ครอบคลุมถึง การให้ข้อมูลที่ผิดๆ เพื่อชี้แนะแก่บุคคลอื่น (Information Negligently Supplied for the Guidance of Others) มีหลักการว่า ผู้ใดที่ให้ข้อมูลที่ผิด เพื่อชี้แนะแก่บุคคลอื่นในการทำธุรกรรม ต้องรับผิดชอบต่อความเสียหายทางเศรษฐกิจของผู้ใช้รายงานซึ่งได้อาศัยข้อมูลในรายงานนั้นอย่างสมเหตุผล (justifiable reliance)

(1) แต่ความรับผิดอันเกิดจากหลักการที่ว่าให้จำกัดอยู่ที่ความเสียหายที่ได้รับ

(ก) โดยบุคคลหรือกลุ่มของบุคคลจำนวนหนึ่งที่เขาตั้งใจจะให้ข้อมูลหรือที่รู้ว่าผู้รับข้อมูลจะส่งข้อมูลไปให้ และ

(ข) โดยอาศัยข้อมูลที่เขาต้องการให้มีผลต่อการทำธุรกรรม หรือรู้ว่าผู้รับข้อมูลก็มี ความประสงค์อย่างเดียวกัน หรือในธุรกรรมที่มีความละม้ายกันมาก

(2) พุคอีกนัยหนึ่ง ผู้ซึ่งให้ข้อมูลจะต้องรับผิดชอบต่อบุคคลที่สามก็ต่อเมื่อ เขาตั้งใจที่จะให้ข้อมูลแก่บุคคลที่สามหนึ่งคนหรือหลายคนสำหรับการทำธุรกรรมหรือประเภทของธุรกรรมอันเป็นที่ทราบ

ของผู้ให้ข้อมูล เราไม่คิดว่าผู้ประเมินซึ่งได้รับการว่าจ้างจากนายหน้าจำนองจะต้องรู้ชื่อหรือรู้ชื่อผู้ที่จะมาลงทุนเป็นใคร ดังเช่นคดี Bily ที่ศาลระบุว่าเพียงแค่ว่า "รู้ค่อนข้างชัดว่าโจทก์หรือกลุ่มบุคคลที่เป็นพวกเดียวกับโจทก์จะต้องใช้รายงานในการทำธุรกรรม the Restatement Second of Torts ขยายความว่า "ผู้ให้ข้อมูลไม่จำเป็นต้องมีในใจว่าใครที่เขาต้องการให้ใช้ข้อมูลหรือแม้แต่ใครที่จะเป็นผู้ได้รับข้อมูล (It is not necessary that the (supplier of information) should have any particular person in mind as the intended, or even the probable, recipient of the information) หรืออีกนัยหนึ่ง ไม่จำเป็นที่โจทก์ต้องแสดงตนหรือรู้จักโดยจำเลยในเวลาที่ให้ข้อมูลไป ก็เป็นการเพียงพอแล้วที่ผู้จัดทำรายงานตั้งใจที่จะให้ข้อมูลนั้นไปถึงและมีอิทธิพลไม่ว่าต่อคนที่เขารู้จักหรือกลุ่มคนที่แตกต่างไปจากคนส่วนใหญ่ที่คาดว่าจะเป็นผู้เข้าถึงและใช้รายงานนี้เพื่อดำเนินการอย่างใดอย่างหนึ่งในทำนองเดียวกัน ก็เป็นการเพียงพอแล้วที่ผู้จัดทำรายงานรู้ว่าผู้รับรายงานจากเขาตั้งใจที่จะส่งต่อข้อมูลไปยังบุคคลหรือกลุ่มบุคคลอื่นที่มีความประสงค์คล้ายๆกัน

2. New Mexico ผู้ซื้อฟ้องผู้ประเมินซึ่งว่าจ้างโดยผู้ขายแม้ว่า
ในรายงานจะระบุว่ารายงานจัดทำสำหรับผู้ขายหรือผู้ขายเท่านั้น แต่ข้อเท็จจริงเชื่อได้ว่าผู้ซื้อรับรู้
และใช้รายงานนี้ (ผู้ประเมินผิด)

3. Iowa ผู้ให้กู้ถูกฟ้องโดยผู้กู้เพราะพนักงานของผู้ให้กู้ทำ
รายงานโดยประมาณแม้ว่าผู้กู้จะได้รับรายงานประเมินหลังจากซื้อเรียบร้อยแล้ว แต่ในรายงานระบุว่า
รายงานนี้อาจใช้โดยผู้กู้ และข้อเท็จจริงปรากฏว่าผู้กู้ได้รับรายงานจริง

4. Wisconsin ผู้ประเมินที่จ้างโดยผู้ให้กู้ต้องรับผิดชอบต่อผู้ซื้อ/ผู้
กู้แม้ว่าจะไม่ได้รับงานก่อนซื้อเพราะการอนุมัติเงินกู้ระบุตัวเลขจากรายงานประเมิน

5. Colorado ผู้กู้เชื่อว่าผู้ให้กู้ซึ่งอนุมัติเงินกู้ได้ใช้รายงานผู้
ประเมินที่ระบุว่าโครงสร้างของบ้านอยู่ในสภาพดี (ผู้ประเมินจึงต้องรับผิดชอบต่อผู้กู้เมื่อปรากฏว่า
โครงสร้างมีปัญหา)

6. Florida ใช้บรรทัดฐานเดียวกับคดีที่ศาลสูงฟลอริดาตัดสิน
ให้นักบัญชีต้องรับผิดชอบต่อบุคคลที่สามทั้งที่ไม่มีนิติสัมพันธ์

7. North Carolina ศาลเห็นว่าผู้ประเมินก็เหมือนนักบัญชีที่
ต้องรับผิดชอบต่อผู้ให้ข้อมูลแม้จะไม่ใช่อุสสัญญาก็ตาม

8. Ohio อ้างถึง Restatement 552 ตัดสินให้ผู้ประเมินแพ้ใน
คดี Perpetual Fed.Sav.&Loan Ass'n v. Porter &Peck Inc ปี1992

9. Connecticut อ้างถึง Restatement 552 ตัดสินให้ผู้ประเมินแพ้ เช่นเดียวกันในคดี Tackling v. Shineman ปี 1993

10. Washington การไม่มีนิติสัมพันธ์ไม่ใช่ข้ออ้างที่จะไม่รับผิดชอบบุคคลที่สามที่ไม่ใช่คู่สัญญา แต่ศาลรัฐวอชิงตันเห็นว่าผู้ที่จะร้องได้ต้องเป็นกลุ่มที่ค่อนข้างจำกัดไม่ใช่ใครก็ได้ อย่างในคดีที่โจทก์จะซื้อบ้านแล้วไปขอทำ loan guaranty จาก VA ซึ่งไปจ้าง Olson ทำประเมินเพื่อการนี้ โจทก์จึงนับเป็นบุคคลที่สามที่ใกล้ที่สุด (most proximate) ของ Olson แล้ว

11. New Jersey ศาลสูงเน้นเรื่องวิสัยที่จะคาดการณ์ได้ (foreseeable) และความเป็นธรรม (fairness) คดีนี้ศาลเห็นว่าโจทก์ไม่มีหลักฐานเพียงพอที่แสดงว่าจำเลยประสงค์จะให้เป็นผู้ใช้รายงานนี้ หรือแสดงว่าลูกค้าของจำเลยตั้งใจจะส่งรายงานไปให้โจทก์ (คดีนี้ผู้ประเมินไม่ผิด)

12. South Carolina อ้างถึง Restatement 552 ตัดสินให้ผู้ประเมินแพ้ ในคดี Private Mortgage Investment Services v Hotel and Club Associates ปี 2002

13. Indiana ศาลเห็นว่าผู้ประเมินไม่ต้องรับผิดชอบถ้าผู้ร้องไม่ใช่คู่สัญญา แต่มีแนวโน้มว่าศาลจะเริ่มยอมรับมาตรฐานตาม Restatement 552

14. Minnesota ศาลเห็นว่าผู้ประเมินไม่ต้องรับผิดชอบถ้าผู้ร้องไม่ใช่คู่สัญญา

3.6.1.3 เหตุผลที่ผู้ประเมินยกขึ้นมาต่อสู้ (Defenses to appraiser disputes)

(1) รายงานประเมินถูกต้องแม่นยำ : ข้อต่อสู้ที่ใช้ได้ผลดีในหลายคดีได้แก่รายงานประเมินถูกต้อง ดีแล้ว ผู้ซื้อหรือผู้ขายเพียงแต่ไม่พอใจที่ราคาตลาดไม่ได้เป็นแบบที่อยากให้เป็น และมองหาผู้ที่จะฟ้องและผู้ประเมินเป็นเพียงหนึ่งในจำนวนนั้น

(2) รายงานประเมินถูกจัดทำอย่างถูกต้องตามกฎหมายของรัฐจอร์เจีย

(3) รายงานประเมินถูกต้องตามมาตรฐานของวิชาชีพประเมิน (Uniform Standards of Professional Practice (USPAP))

ในสหรัฐอเมริกาผู้ประเมินต้องจัดทำรายงานตามมาตรฐาน USPAP ซึ่งออกโดยคณะกรรมการมาตรฐานการประเมิน (The Appraisal Standards Board (ABS)) ตามการมอบหมายของมูลนิธิประเมินราคา (The Appraisal Foundation) : ซึ่งได้รับมอบหมายมาจาก

รัฐสภา (US Congress) ตราบที่จำเลยปฏิบัติตามมาตรฐาน USPAP การฟ้องร้องของโจทก์ย่อมถูกยกฟ้อง

(4) ข้อต่อสู้อื่นๆ ที่เคยนำมาใช้อาทิ

- ผู้ให้กู้มิได้ปฏิบัติตามข้อพึงปฏิบัติในการอนุมัติสินเชื่อ (underwriting guidelines)
- ผู้ให้กู้มิได้ซื้อประกันภัยความเสี่ยงของดินเชื่อที่เรียกว่า Purchase Money Insurance ทางเลือกของวิธีการลดความเสียหายจากคดีที่ตกเป็นจำเลย (alternative methods of recovery of defense) เช่น ดูว่ามีใครที่ต้องรับผิดชอบผู้ประเมินที่ควรจะถูกนำเข้ามาร่วมในคดีที่ดำเนินอยู่หรือไม่ มีกรรมธรรม์ประกันความเสี่ยงของโฉนด (title insurance policy) ที่อาจมีความคุ้มครองเพิ่มเติมหรือไม่ มีเงื่อนไขสัญญาให้ใช้อินญาโตตุลาการ (mandatory arbitration clauses) แทนการฟ้องศาลหรือไม่ คดีที่ศาลยกฟ้องเพราะเงื่อนไขไม่รับผิดชอบในรายงาน (suit barred by a Hold Harmless Agreement) ในคดี White v. BDO Seidman LLP ศาลจอร์เจียให้โจทก์พิสูจน์ว่าได้อาศัยรายงานนั้นจริงๆ (actually relied) และเมื่อพิจารณาจากภาษาที่ศาลใช้ในคดีที่เกี่ยวกับนักบัญชี ดูเหมือนว่าผู้ประเมินสามารถจำกัดความเสี่ยงโดยการระบุเงื่อนไขที่จะไม่รับผิดชอบ (Hold Harmless Agreement) เตือนผู้ที่ไม่มิตัดสัมพันธ์โดยตรงว่าจะต้องรับผิดชอบความเสียหายเองหากนำข้อมูลไปใช้ เช่น ในคดี Robert & Co ตัวอย่างของเงื่อนไขจำกัดความรับผิดชอบ (Limiting Conditions) ที่ใช้ในรายงานประเมินปกติในรัฐจอร์เจีย แต่อย่างไรก็ดีไม่เป็นที่แน่ชัดว่าเงื่อนไขจำกัดความรับผิดชอบ (Limiting Conditions) เหล่านี้โดยรวมแล้วจะสามารถใช้เป็นเงื่อนไขที่จะไม่รับผิดชอบ (Hold Harmless Agreement) หรือไม่ (ขอยกมาเพียงบางข้อ) เช่น ข้อ 10 ผู้กู้/ลูกค้าต้องได้รับความยินยอมเป็นลายลักษณ์อักษรจากผู้ประเมินก่อน จึงจะสามารถส่งรายงานต่อไปยังบุคคลอื่นที่ไม่ใช่ผู้กู้ ผู้รับจ้าง หรือผู้รับมอบหมาย ผู้รับประกันการจ้างงาน ที่ปรึกษาการจ้างงาน สถาบันการเงินของรัฐหรือของชาติ หนังสือรับรองจากผู้ประเมิน (Appraiser's Certification) ข้อ 7 ผู้ประเมินรับรองว่าได้จัดทำรายงานตามมาตรฐาน USPAP

3.6.2 ความเสี่ยงที่อาจจะถูกฟ้องทางอาญา (Potential criminal exposure)

3.6.2.1 โทษทางอาญา (Criminal penalties) คดีการจ้างงานที่ฉ้อฉลที่กระทบผู้ประเมินในรอบสองปีที่ผ่านมา มีดังนี้

ธันวาคม 2002 นายหน้าจำนอง (mortgage broker) ถูกพิพากษาจำคุก 9 ปี สำหรับความผิดในการทำเอกสารเท็จ (created falsified documents) คำขอขอกู้เท็จ (Fraudulent loan applications) จำนวน 83 รายโดยใช้ผู้กู้เท็จ (straw borrowers) และ

เอกสารเท็จร่วมกับพวกซึ่งเป็นผู้เท็จอย่างน้อย 8 คนและพนักงานธนาคารอีก 4 คนในการจัดทำเอกสารของธนาคาร (ไม่ได้บอกว่าผู้ประเมินเกี่ยวข้องกับอย่างไรและได้รับโทษสถานใด)

เมษายน 2003 มีบุคคล 3 คน (นายหน้าจำนอง นายความ และนายหน้าซื้อขาย) ถูกพิพากษาจำคุกระหว่าง 1.5 – 3 ปีสำหรับการจำนองข้อฉ้อและสมคบการฉ้อฉลโดยการให้ทรัพย์สินเดิมในการจำนองซ้ำแล้วซ้ำอีกนับ 20 – 30 ครั้งในเวลาเพียงไม่กี่เดือน ไม่มีรายละเอียดว่าเป็นการใช้รายงานประเมินอิสระ (outside appraisals) หรือทำรายงานประเมินเท็จ (falsified the appraisals)

กรกฎาคม 2003 มีบุคคล 2 คนถูกตัดสินจำคุก 2 ปี 6 เดือนในความผิดจำนองข้อฉ้อโดยใช้ผู้กู้เท็จ (straw borrowers) และรายงานประเมินที่แสดงมูลค่าทรัพย์สินที่สูงเกินจริงมาก (highly inflated appraisals)

3.6.2.2 การสูญเสียใบอนุญาต (Loss of licenses)

คณะกรรมการกำกับอสังหาริมทรัพย์แห่งรัฐจอร์เจีย (The Georgia Real Estate omission) ซึ่งตั้งขึ้นในปี 1926 มีอำนาจในการให้ และถอนใบอนุญาตผู้ประกอบการเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ หมวดที่ให้อำนาจในการลงโทษผู้ประเมินอาทิเช่น

- มาตรา 43-39A-1 หมวดนี้เรียกว่ากฎหมายว่าด้วยการจำแนกประเภทผู้ประเมินราคาอสังหาริมทรัพย์และข้อบังคับ (Real Estate Appraiser Classification and Regulation Act)

- มาตรา 43-39A-23 ถ้าคณะกรรมการลงความเห็นว่ามีบุคคลใดกระทำผิดซึ่งเป็นการฝ่าฝืนกฎหมายในหมวดนี้ให้อัยการ (attorney general) เป็นผู้ดำเนินการฟ้องร้องในนามของรัฐในศาลสูงในเขตที่มีการกระทำผิดเกิดขึ้น

3.6.2.3 โทษปรับ (Fines)

(1) บุคคลใดที่กระทำการประเมินตามที่อธิบายในมาตรา 43-39A-2 โดยที่ไม่มีคุณสมบัติตามที่บัญญัติไว้ (appraiser classification) ถือว่าได้กระทำความผิดตามข้อบัญญัตินี้

(2) เป็นการผิดกฎหมายที่บุคคลใดจะดำเนินธุรกิจหรือโฆษณาธุรกิจการประเมินโดยที่ไม่มีคุณสมบัติตามที่บัญญัติไว้ในบทบัญญัตินี้

(3) คณะกรรมการอาจมีคำสั่งห้ามผู้ประเมินให้หยุดการกระทำประเมินโดยขาดคุณสมบัติตามที่บัญญัติไว้

(4) การฝ่าฝืนคำสั่งตาม (3) มีโทษปรับไม่เกิน \$1,000 ต่อการฝ่าฝืนแต่ละครั้ง แต่ในวันที่ฝ่าฝืนถือเป็นความผิดคนละคราว

3.6.3 การรวบรวมหลักฐานโดยให้คู่ความอีกฝ่ายแสดงเอกสาร (discovery)

การรวบรวมหลักฐานโดยให้คู่ความอีกฝ่ายแสดงเอกสาร (discovery) ในคดีแพ่งสามารถทำได้โดยใช้การตั้งคำถามเป็นลายลักษณ์อักษรกับคู่ความ (interrogatories) ทำหนังสือขอข้อมูลเอกสารรวมทั้งการขอบันทึกการให้การ (deposition) ของผู้ประเมินและผู้ที่เกี่ยวข้องกับคดีนี้ทุกคน

3.6.4 บทสรุป (Conclusion)

ในอดีตผู้ประเมินไม่อาจถูกฟ้องจากผู้อื่นที่ไม่ใช่ลูกค้าของตน แต่ในช่วง 15 ปีที่ผ่านมา ศาลทั่วประเทศรวมทั้งรัฐจอร์เจียตัดสินใจให้ผู้ประเมินต้องรับผิดชอบต่อบุคคลที่สามที่ไม่เคยรู้จักโดยใช้หลักการอยู่ในวิสัยที่จะคาดการณ์ได้ (foreseeability) ที่บุคคลที่สามนั้นจะอาศัยข้อมูลรายงานประเมินจริงๆ (actually rely on) จากการที่ความรับผิดชอบที่ขยายออกไป ทำให้ผู้ประเมินต้องเผชิญกับคดีดำเนินธุรกิจผิดกฎหมาย (RICO), การฉ้อโกง, การผิดสัญญา, ความประมาทเลินเล่อ, การล่าช้าที่ไม่เป็นจริงโดยความประมาท (negligent misrepresentation) เป็นต้น ขณะที่ข้อกล่าวหาทางอาญามุ่งไปที่เจตนาของผู้ประเมิน (turn on the conduct of the real estate appraiser) คดีทางแพ่งอาจมีข้อต่อสู้ได้หลายประการ โดยเฉพาะที่ว่าเป็นรายงานที่ถูกต้อง น่าเชื่อถือ (accurate) การที่รายงานจัดทำถูกต้องตามข้อกำหนดของรัฐจอร์เจียและมาตรฐานของวิชาชีพประเมินมูลค่าทรัพย์สิน (Uniform Standards of Professional Appraisal Practice, USPAP) ก็เป็นข้อต่อสู้ที่ดี ยังไม่ชัดว่าศาลรัฐจอร์เจียจะให้ความรับผิดชอบของผู้ประเมินขยายไปแค่ไหนแต่ในปัจจุบันศาลยังเปิดโอกาสให้ผู้

3.7 ความรับผิดของผู้ประเมินจากการให้ความเห็นที่ประมาทเลินเล่อ (Liability for negligent opinions)⁷

▪ ปัจจุบันศาลยอมรับว่าบุคคลผู้ให้คำแนะนำหรือความเห็นในฐานะผู้เชี่ยวชาญมีหน้าที่ที่จะต้องกระทำการด้วยความระมัดระวัง และอาจถูกฟ้องร้องกรณีเกิดความเสียหายกรณีไม่ได้ใช้ความระมัดระวังดังกล่าว ทำให้ผู้ประเมินมีความรับผิดทางกฎหมายเพิ่มขึ้น

▪ เป็นที่ยอมรับโดยทั่วไปว่า ผู้ประเมินมีหน้าที่ที่จะต้องให้ความเห็นแก่ลูกค้าอย่างระมัดระวัง ซึ่งหากผู้ประเมินไม่ได้ใช้ความระมัดระวังแล้ว ก็อาจต้องรับผิดชอบต่อความเสียหายที่เกิดขึ้นกับลูกค้า ความรับผิดชอบนี้มีพื้นฐานมาจากนิติสัมพันธ์ตามสัญญาระหว่างผู้ประเมินและลูกค้า ซึ่งก่อนปี 1963 ความรับผิดที่อาจเกิดขึ้นจะมีที่มาเฉพาะกรณีที่มีนิติสัมพันธ์ตามสัญญาระหว่างฝ่ายต่าง ๆ เท่านั้น

▪ ถ้าความเห็นดังกล่าวถูกส่งผ่านไปยังบุคคลภายนอกซึ่งไม่ได้มีนิติสัมพันธ์ด้วย ผู้ประเมินก็จะไม่มีหน้าที่ต่อบุคคลภายนอกดังกล่าวและไม่สามารถดำเนินการใด ๆ ได้หากเกิดความเสียหาย ทางเดียวที่ผู้เสียหายจะได้รับการชดเชยคือการพิสูจน์ว่ามีการฉ้อโกง (fraud) โดยผู้ประเมิน (ซึ่งพิสูจน์ได้ยาก) หรือการค้นหาความสัมพันธ์ในลักษณะการมีหน้าที่ที่จะต้องกระทำเพื่อประโยชน์ของบุคคลอื่น (fiduciary duty) ระหว่างผู้ประเมินและผู้ที่ได้รับคำแนะนำ (ซึ่งก็ทำได้ยากเช่นกัน)

▪ ข้อจำกัดเรื่องความรับผิดนี้ตรงข้ามกับแนวทางที่ศาลยอมรับว่ามีความรับผิดเมื่อใดก็ตามที่คาดหมายได้ว่าการกระทำของบุคคลใดอาจทำให้เกิดความเสียหายแก่บุคคลอื่น เช่น ผู้ผลิตสินค้าต้องดำเนินการเพื่อให้แน่ใจว่าสินค้าของตนปลอดภัย เป็นต้น ซึ่งการที่ศาลลงเลที่จะใช้แนวทางเดียวกันในเรื่องการให้ความเห็นและคำแนะนำนั้นเกิดจากแนวความคิดที่ว่า หากบุคคลต้องรับผิดชอบต่อทุกความเห็นที่อาจได้แสดงออกไป ก็จะทำให้เกิดความเสียหายต่อการสื่อสารทางธุรกิจและทำให้เกิดปัญหาในทางปฏิบัติเกี่ยวกับการฟ้องร้องซึ่งจะเกิดขึ้นเป็นจำนวนมาก อย่างไรก็ตาม เนื่องจากมีคนจำนวนมากขึ้นเรื่อย ๆ ที่ต้องพึ่งพาความเห็นของผู้เชี่ยวชาญและ

⁷ Liability for negligent opinions , AIM/JULY 1976 By John P. MERICK

นักธุรกิจต่าง ๆ จึงมีแรงกดดันที่สนับสนุนเรื่องความรับผิดชอบต่อความเสียหายหากการให้ความเห็นไม่ได้ทำไปด้วยความระมัดระวัง

■ คดี Hedley Byrne & Company v. Heller & partners ในปี 1963 : โจทก์ (Hedley) สอบถามธนาคารของโจทก์เกี่ยวกับความน่าเชื่อถือทางการเงินของลูกค้า ธนาคารจึงสอบถามจำเลย (Heller) ซึ่งเป็นธนาคารของลูกค้า จำเลยตอบว่า ลูกค้ามีความน่าเชื่อถือและสามารถทำธุรกรรมปกติด้วยได้ หลายเดือนต่อมา โจทก์สอบถามผ่านธนาคารของโจทก์อีกครั้ง ซึ่งได้รับคำตอบเช่นเดิม ทั้งนี้ ในการตอบทั้ง 2 ครั้ง จำเลยระบุว่า ความเห็นที่ให้เป็นการลับและจะไม่รับผิดชอบใด ๆ หลังจากนั้นไม่นาน ลูกค้าเข้าสู่กระบวนการล้มละลาย และเกิดความเสียหายแก่โจทก์เป็นจำนวน £17,000 โจทก์จึงเรียกร้องเอาจากจำเลยบนพื้นฐานว่า การให้คำตอบของจำเลยนั้นกระทำอย่างสะเพร่าและไม่ได้ใช้ความระมัดระวังตามหน้าที่ที่มี คดีนี้ House of Lords พิจารณาว่า จำเลยได้รับความคุ้มครองจากข้อจำกัดความรับผิด (disclaimer) แต่ก็ให้ความเห็นว่า ในกรณีที่เหมาะสมกฏหมาย ควรยอ มรับ สิทธิ ในการเรียกร้องค่าชดเชย คดีนี้จึงมีความสำคัญในแง่การยอมรับเรื่องความเสียหายที่อาจเกิดขึ้นจากข้อความที่ให้โดยประมาทโดยไม่จำเป็นต้องพิสูจน์ว่ามีนิติสัมพันธ์ตามสัญญาระหว่างกันหรือไม่

ตัวอย่างอื่น ๆ :

○ ในแคนาดา

■ ตัวแทนซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ต้องรับผิดชอบต่อผู้ซื้อ เนื่องจากให้ตัวเลขประมาณการค่าใช้จ่ายและรายได้ของทรัพย์สินดังกล่าวโดยประมาท (Dodds v. Millman และ Hopkins v. Butts)

■ ผู้สอบบัญชีต้องรับผิดชอบต่อผู้ลงทุน เนื่องจากจัดทำงบการเงินอย่างไม่ระมัดระวัง (Haig v. Ralph L. Bamford)

■ บริษัทที่ทำการตรวจสอบและประเมินบ้านจันซึ่งระบุว่าบ้านจันอยู่ในสภาพดีและบอกเป็นนัยว่าบ้านจันมีอายุเพียง 2 ปี (ความจริงอายุ 10 ปี มีรอยแตก และตกปูนแล้ว) โจทก์ซื้อบ้านจันโดยมีพื้นฐานจากความเห็นดังกล่าวและได้ทราบสภาพที่แท้จริงในภายหลัง ซึ่งกรณีนี้ศาลโจทก์ต้องจ่าย \$14,140 แม้โจทก์และจำเลยไม่ได้มีการติดต่อกันโดยตรง และจำเลยเพียงรายงานสภาพของบ้านจันดังกล่าว (Tower Equipment Rental Limited v. Joint Venture Equipment Sales)

○ ในอังกฤษ

▪ ตัวแทนบริษัทน้ำมันต้องรับผิดชอบต่อผู้ค้า (dealer) จากการให้ประมาณการมูลค่าน้ำมันที่ปั้มน้ำมันสามารถขายได้ ซึ่งส่งผลให้ผู้ค้าดังกล่าวตัดสินใจเช่าปั้มน้ำมัน (Esso v. Mardon)

▪ ผู้ประเมินต้องรับผิดชอบต่อผู้รับจ้างเนื่องจากประเมินค่าทรัพย์สินสูงเกินไป (Cann v. Willison) คำตัดสินนี้เป็นการยอมรับหน้าที่ของผู้ประเมินในการใช้ความระมัดระวังในการให้ความเห็นแม้ความเห็นนั้นจะให้โดยไม่ได้รับสิ่งตอบแทนหรือถูกส่งต่อให้บุคคลอื่นซึ่งไม่มีความสัมพันธ์กับผู้ประเมินโดยตรง

▪ เกณฑ์ที่ศาลใช้พิจารณาว่าในกรณีใดจะต้องรับผิดชอบต่อบุคคลซึ่งไม่ได้มีการติดต่อกันโดยตรงจากข้อความคำพิพากษาคดี Hedley Byrne

1. หากในการดำเนินธุรกิจหรือในความสัมพันธ์ทางอาชีพ บุคคลหนึ่งขอข้อมูลหรือความเห็นจากอีกบุคคลหนึ่งซึ่งไม่ได้มีหน้าที่ตามสัญญาหรือหน้าที่ที่จะต้องกระทำเพื่อประโยชน์ของบุคคลนั้น ในสถานการณ์ที่บุคคลที่ได้รับการร้องขอยอมรับว่าตนเองหรือความสามารถหรือการตัดสินใจของตนได้รับการเชื่อถือหรือพึ่งพา และบุคคลนั้นยังคงเลือกที่จะให้ข้อมูลหรือความเห็นโดยไม่ระบุให้ชัดเจนว่าจะไม่รับผิดชอบ ก็ถือว่าบุคคลนั้นยอมรับว่ามีหน้าที่ที่จะต้องใช้ความระมัดระวัง และหากไม่ได้ใช้ความระมัดระวังเช่นนั้น ก็อาจมีการฟ้องร้องได้ถ้าเกิดความเสียหายขึ้น

2. ความรับผิดชอบที่อาจเกิดขึ้นไม่ได้จำกัดเฉพาะผู้ประกอบการวิชาชีพ (professional) ในความหมายที่เคร่งครัดเท่านั้น แต่รวมถึงบุคคลใด ๆ ที่แสดงว่าตนเองสามารถให้ความเห็นหรือคำแนะนำได้

3. หน้าที่ที่จะต้องใช้ความระมัดระวังจะมีเฉพาะในกรณีที่โดยลักษณะของความสัมพันธ์แล้วผู้รับคำแนะนำพึ่งพาหรือคาดหวังได้ว่าพึ่งพาคำแนะนำดังกล่าว สำหรับความเห็นที่ให้เนื่องจากมีความสัมพันธ์ทางธุรกิจจะหวางกัน หากมีการส่งผ่านความเห็นนั้นไปยังบุคคลภายนอกก็เป็นไปได้ว่าจะต้องรับผิดชอบต่อบุคคลภายนอก หากการให้ความเห็นนั้นกระทำโดยประมาท

4. ต้องพิจารณาด้วยว่าผู้ให้ความเห็นนั้นมีความรู้ / ความเชี่ยวชาญพิเศษในสาขานั้นหรือไม่ เช่น ไม่อาจคาดหวังได้ว่าผู้ประเมินจะสามารถให้ความเห็นเกี่ยวกับวิธีขุดเจาะน้ำมันได้ ไม่ว่าจะสถานการณ์นั้นจะเป็นทางการเพียงใดก็ตาม

5. ในประเด็นว่าต้องใช้ความระมัดระวังเพียงใดจึงจะถือว่าได้ทำตามหน้าที่แล้วนั้น จะขึ้นอยู่กับสถานการณ์ในแต่ละกรณี โดยทั่วไปแล้ว ในการให้ความเห็นนั้น ผู้ประเมินจะต้องใช้

ทักษะที่คาดหมายได้จากผู้ประเมินที่มีความสามารถในระดับที่สมเหตุสมผล และผู้ประเมินดังกล่าวได้ใช้ทักษะเช่นนั้นแล้วในการให้ความเห็น

6. ศาลยอมรับว่าผู้ให้ความเห็นสามารถป้องกันตัวเองได้โดยการใช้ข้อจำกัดความรับผิดชอบ กล่าวคือ ถ้ามีข้อจำกัดความรับผิดชอบดังกล่าวซึ่งเพียงพอกับสถานการณ์นั้น ๆ ก็จะไม่มีความรับผิดชอบหรือค่าเสียหายใด ๆ แม้จะเป็นการให้ความเห็นโดยประมาท ทั้งนี้ หากข้อจำกัดความรับผิดชอบไม่ชัดเจน ก็จะถูกตีความไปในทางที่เป็นโทษแก่ผู้ที่ใช้ข้อจำกัดความรับผิดชอบนั้น

7. กรณีที่ผู้ประเมินอาจต้องรับผิด ได้แก่

(1) เมื่อประเมินให้โดยไม่มีค่าตอบแทน และ

(2) เมื่อการประเมินที่ให้แก่ลูกค้าถูกส่งต่อไปบุคคลภายนอก ซึ่งการใช้ข้อจำกัดความรับผิดชอบสำหรับความไม่แน่นอนว่าบุคคลภายนอกที่ได้รับทราบคำแนะนำต่อไปนั้นจะทราบถึงข้อจำกัดความรับผิดชอบหรือไม่ ดังนั้น ผู้ประเมินจึงยังอาจมีความรับผิดชอบอยู่ การใช้ข้อจำกัดความรับผิดชอบนั้นเป็นเพียงวิธีป้องกันชั่วคราว ผู้ให้คำแนะนำอาจทำประกันความรับผิด