

บทที่ 5

บทสรุปและข้อเสนอแนะ

5.1 บทสรุป

การประเมินราคาทรัพย์สิน เป็นการกำหนดราคาของทรัพย์สินว่าควรจะมีมูลค่าเท่าใด ในระยะเวลาหนึ่งๆ โดยพิจารณาจากสภาพ ทำเล ที่ตั้ง ลักษณะแห่งทรัพย์สิน รวมถึงตลอดจนสภาพแวดล้อม และปัจจัยภายนอกที่มีผลต่อการเปลี่ยนแปลงราคาของทรัพย์สินนั้นๆ เช่น การคมนาคม ความใกล้ไกลชุมชนหรือแหล่งสาธารณูปโภคต่างๆ

วัตถุประสงค์ในการประเมินราคาทรัพย์สินนั้น อาจเป็นการประเมินราคาทรัพย์สินเพื่อทำธุรกิจซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ การประเมินราคาทรัพย์สินเพื่อเสียภาษีทรัพย์สิน การประเมินราคาทรัพย์สินเพื่อการจ่ายค่าทดแทนการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ การประเมินราคาทรัพย์สินเพื่อการประกันเงินกู้ การประเมินราคาทรัพย์สินเพื่อการรวมกิจการ การประเมินราคาทรัพย์สินเพื่อเป็นหลักประกันการปล่อยชั่วคราวในคดีอาญา การประเมินราคาทรัพย์สินเพื่อวางประกันชั้นการขอทุเลาการบังคับในคดีแพ่งระหว่างอุทธรณ์หรือฎีกา การประเมินราคาทรัพย์สินเพื่อเป็นหลักประกันการชำระหนี้ตามคำพิพากษาหรือคำสั่งศาล การประเมินราคาทรัพย์สินเพื่อเป็นหลักประกันการขอทุเลาการเสียภาษีอากรระหว่างการอุทธรณ์การประเมินต่อคณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์ รวมทั้งยังมีการประเมินราคาทรัพย์สินเพื่อวัตถุประสงค์อื่นๆอีกหลายประการ

การประเมินราคาทรัพย์สินนับเป็นสิ่งจำเป็นในปัจจุบันทั้งในภาครัฐและภาคเอกชน ทั้งนี้การกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์เพื่อใช้ในการเรียกเก็บค่าธรรมเนียมจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม การกำหนดค่าทดแทนในการเวนคืน การจัดเก็บภาษีอากรเกี่ยว

กับอสังหาริมทรัพย์ การประกอบธุรกิจเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ เหล่านี้ จำเป็นต้องใช้การประเมินราคาทรัพย์สินมากำหนดมูลค่าที่ควรจะเป็นของทรัพย์สินนั้นๆ เพื่อใช้ในหน่วยงานหรือกิจการต่างๆ การประเมินราคาทรัพย์สินจึงเข้ามาเกี่ยวข้องทั้งในระดับของวิชาชีพของการประเมินราคาทรัพย์สินและระดับทั่วไป ในระดับวิชาชีพเช่นการประเมินราคาทรัพย์สินในการประกอบธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ เพื่อให้รู้ข้อมูลในการประกอบธุรกิจ หรือในการรวมกิจการ การร่วมลงทุน ซึ่งต้องใช้ผู้ประเมินราคาทรัพย์สินที่มีความรู้ความสามารถสูง ส่วนในระดับทั่วไปเช่นการซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ต่างๆของบุคคลทั่วไป การประเมินราคาทรัพย์สินจะเป็นการประเมินราคาเพื่อให้รู้ราคาของทรัพย์สินที่จะซื้อขาย หรือแม้แต่การซื้อขาย แลกเปลี่ยนในชีวิตประจำวัน ก็จะต้องเกี่ยวข้องกับการประเมินราคาทรัพย์สิน เพราะจะต้องมีการประเมินราคาทรัพย์สินอยู่เสมอว่าทรัพย์สินใดๆ ควรจะมีมูลค่าเท่าใด ควรขายเท่าใด หรือสามารถแลกเปลี่ยนได้ในอัตราใด

การประเมินราคาทรัพย์สินมีทั้งการประเมินราคาทรัพย์สินที่เป็นอสังหาริมทรัพย์และอสังหาริมทรัพย์ สำหรับการประเมินราคาทรัพย์สินที่จะกล่าวถึงในที่นี้มุ่งศึกษาเฉพาะการประเมินราคาทรัพย์สินที่เป็นอสังหาริมทรัพย์สำหรับประเทศไทย และการประเมินราคาทรัพย์สินที่เป็นอสังหาริมทรัพย์ในปัจจุบันยังไม่มีกฎหมายกำหนดให้หน่วยงานใดหน่วยงานหนึ่งมีอำนาจหน้าที่ในการประเมินราคาทรัพย์สินเป็นการทั่วไปโดยเฉพาะเลย มีแต่หน่วยงานที่รับผิดชอบเกี่ยวกับการประเมินราคาทรัพย์สินสำหรับการกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์เพื่อใช้ในการเรียกเก็บค่าธรรมเนียมจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเท่านั้น อันเป็นไปตามประมวลกฎหมายที่ดิน มาตรา 104 และหน่วยงานที่รับผิดชอบในการประเมินราคาทรัพย์สินเพื่อวัตถุประสงค์ดังกล่าว คือ สำนักงานกลางประเมินราคาทรัพย์สิน ซึ่งมีฐานะเป็นกอง สังกัดกรมที่ดิน กระทรวงมหาดไทย

ส่วนในกรณีการประเมินราคาทรัพย์สินเพื่อวัตถุประสงค์อื่น ไม่ว่าจะเพื่อการจัดเก็บภาษีอากร หรือเพื่อจ่ายค่าทดแทนการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ ต่างมีหน่วยงานเกี่ยว

กับการประเมินราคาทรัพย์สินของตนเอง เช่น การจัดเก็บภาษีท้องถิ่น ทั้งภาษีโรงเรือน และที่ดิน ตามพระราชบัญญัติภาษีโรงเรือนและที่ดิน พ.ศ. 2475 และภาษีบำรุงท้องที่ ตามพระราชบัญญัติภาษีบำรุงท้องที่ พ.ศ. 2508 ซึ่งเป็นอำนาจหน้าที่ของราชการท้องถิ่น ที่ทรัพย์สินนั้นๆตั้งอยู่ในการจัดเก็บภาษี การประเมินราคาทรัพย์สินเพื่อการเวนคืน อสังหาริมทรัพย์มีหน่วยงานที่รับผิดชอบเป็นการเฉพาะไป แล้วแต่ว่าการเวนคืน อสังหาริมทรัพย์นั้นอยู่ในความรับผิดชอบของหน่วยงานใด เช่น การเวนคืน อสังหาริมทรัพย์เพื่อสร้างหรือขยายทางด่วน การทางพิเศษแห่งประเทศไทยเป็นผู้รับผิดชอบงานการประเมินราคาทรัพย์สินเพื่อกำหนดค่าทดแทน ดังนั้นหน่วยงานที่รับผิดชอบ อาจเป็นกรมทางหลวง การไฟฟ้าฝ่ายผลิต กรมโยธาธิการ ทั้งนี้แล้วแต่กรณีว่าเป็นการเวนคืนเพื่อวัตถุประสงค์อะไร ส่วนหลักเกณฑ์และขั้นตอนในการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ ก็ต้องเป็นไปตามพระราชบัญญัติว่าด้วยการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ. 2530 โดยมีการ กำหนดวิธีการประเมินราคาทรัพย์สินเพื่อจ่ายค่าทดแทนไว้เป็นการเฉพาะอีก ซึ่งอาจขัด หรือแย้งกันกับการกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์เพื่อใช้ในการเรียกเก็บค่าธรรมเนียมจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมตามประมวลกฎหมายที่ดิน อันก่อให้เกิดความสับสนในทาง ปฏิบัติแก่เจ้าหน้าที่และประชาชนผู้เกี่ยวข้อง

สำหรับสำนักงานกลางประเมินราคาทรัพย์สิน ซึ่งมีอำนาจหน้าที่ในการกำหนด ราคาประเมินทุนทรัพย์เพื่อใช้ในการเรียกเก็บค่าธรรมเนียมจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม คงมีข้อจำกัดทั้งในเรื่องของคณะอนุกรรมการประจำจังหวัดที่มีหน้าที่พิจารณาราคา ประเมินทุนทรัพย์ของอสังหาริมทรัพย์ในจังหวัดนั้นๆ เนื่องจากคณะอนุกรรมการประจำ จังหวัดส่วนใหญ่เป็นบุคคลที่มาจากด้านฝ่ายบริหาร ทำให้ขาดความรู้ความเชี่ยวชาญและความเจนจัดในเรื่องของการประเมินราคาทรัพย์สิน อีกทั้งการบริหารการจัดเก็บข้อมูลในปัจจุบันยังมีความล้าสมัย เนื่องจากขาดแคลนบุคลากรซึ่งไม่เพียงพอในการบริหารงาน

ปัจจัยดังกล่าว ทำให้มีหลายหน่วยงานที่ทำหน้าที่ในการประเมินราคาทรัพย์สินต่างมีหลักเกณฑ์ วิธีการประเมินราคาทรัพย์สินแตกต่างกันออกไป ดังนั้นเมื่อมีการประเมินราคาทรัพย์สินของหลายหน่วยงานเพื่อวัตถุประสงค์ของแต่ละหน่วยงานนั้น จึงเป็นผลให้มีความแตกต่างกันมากในเรื่องของมูลค่าของอสังหาริมทรัพย์นั้นๆ กล่าวคือที่ดินแปลงหนึ่งๆ อาจมีหลายราคา และมีได้มีราคาที่เป็นมาตรฐานแต่อย่างใด ส่งผลให้การประเมินราคาทรัพย์สินที่มีอยู่ในปัจจุบัน โดยเฉพาะการกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์เพื่อใช้ในการเรียกเก็บค่าธรรมเนียมจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมนั้น ไม่เป็นที่ยอมรับโดยทั่วไปของสาธารณชน เนื่องจากประชาชนเห็นว่าราคาประเมินของหน่วยงานดังกล่าวยังมีความแตกต่างและหลากหลายไปตามหน่วยงานราชการแต่ละหน่วยงานที่มีหน้าที่เกี่ยวข้องกับการประเมินราคาทรัพย์สิน ทำให้ไม่มีความน่าเชื่อถือและไม่มั่นใจในราคาประเมินว่าที่ถูกต้องนั้นควรจะเป็นอย่างไร

ผลอันสืบเนื่องมาจากการมีข้อจำกัดเหล่านี้ ทำให้มีผลกระทบต่อภาครัฐและภาคเอกชน โดยในภาครัฐ จะทำให้รัฐสูญเสียรายได้เป็นจำนวนมาก ไม่ว่าจะเป็นเรื่องของการจัดเก็บค่าธรรมเนียมในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม การจัดเก็บภาษีของราชการส่วนท้องถิ่น ทั้งกรณีภาษีโรงเรือนและที่ดินและภาษีบำรุงท้องที่ รวมทั้งการจัดเก็บภาษีการซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ตามประมวลรัษฎากรด้วย ทำให้สิ้นเปลืองงบประมาณเป็นจำนวนมากในการจัดหาและเก็บข้อมูล เนื่องจากมิได้มีการนำเทคโนโลยีเข้ามาช่วยในการจัดเก็บข้อมูลที่มีอยู่ทั้งในอดีตและปัจจุบัน เกิดความล่าช้า การประเมินราคาของทรัพย์สินไม่ตรงกับมูลค่าทรัพย์สินที่แท้จริง และไม่เป็นที่ยอมรับของประชาชนทั่วไป

ในส่วนของภาคเอกชน ผลเสียที่สำคัญคือมีผลต่อธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ต่างๆ เพราะจากราคาประเมินทรัพย์สินที่กำหนดโดยหน่วยงานของรัฐ อันได้แก่ สำนักงานกลางประเมินราคาทรัพย์สิน ไม่เป็นที่ยอมรับและขาดความเชื่อถือ เป็นผลให้ต้องมีการประเมินราคาทรัพย์สินโดยนักประเมินราคาทรัพย์สินอิสระ ซึ่งรัฐไม่สามารถจะควบคุมถึงความรับ

ผิดชอบ ประสิทธิภาพในการทำงานของนักประเมินราคาทรัพย์สินเหล่านั้นได้ ทำให้เกิดผลเสียแก่เอกชนที่เกี่ยวข้อง ไม่ว่าจะเป็นเรื่องการให้สินเชื่อ ค่าประกัน ดังจะเห็นจากที่ปรากฏในปัจจุบัน เกี่ยวกับการประเมินราคาทรัพย์สินในกรณีการให้สินเชื่อที่ขาดความรับผิดชอบของผู้ประเมินราคาทรัพย์สิน เป็นเหตุให้เกิดความเสียหายแก่ระบบตลาดเงินและก่อให้เกิดความเสียหายต่อเศรษฐกิจในเวลาต่อมา

โดยที่การประเมินราคาทรัพย์สินมีความสำคัญต่อภาครัฐและเอกชนในปัจจุบัน แต่การประเมินราคาทรัพย์สินมีข้อจำกัดดังที่กล่าวมาข้างต้น จึงจำเป็นต้องมีการแก้ไขข้อขัดข้องเหล่านี้ เพื่อขจัดปัญหาที่เกิดขึ้น รวมทั้งเป็นการป้องกันปัญหาที่จะเกิดขึ้นในอนาคตต่อไป

5.2 ข้อเสนอแนะ

จากการศึกษาวิเคราะห์เกี่ยวกับการประเมินราคาทรัพย์สินที่เกิดขึ้นในประเทศไทยแล้ว พบว่ามีปัญหาและข้อจำกัดนานัปการ ทั้งกรณีเกี่ยวกับอำนาจหน้าที่ของหน่วยงานที่รับผิดชอบ ความมีมาตรฐานและเป็นเอกภาพของราคาประเมินทรัพย์สิน ตลอดจนความน่าเชื่อถือและเป็นที่ยอมรับโดยทั่วไปของราคาประเมินทรัพย์สินที่กำหนดโดยหน่วยงานราชการ ฉะนั้น ในส่วนนี้ผู้เขียนมีความเห็นว่าควรมีการปรับปรุงแก้ไขเกี่ยวกับการประเมินราคาทรัพย์สิน อาจจำแนกพิจารณาได้ ดังนี้

1. ในส่วนของการประเมินราคาทรัพย์สินนั้น ควรให้มีกฎหมายมารับรองหน่วยงานใดหน่วยงานหนึ่งขึ้นมารับผิดชอบเกี่ยวกับการประเมินราคาทรัพย์สินโดยเฉพาะอันมีลักษณะเป็นหน่วยงานกลางเพื่อการประเมินราคาทรัพย์สิน (Central Valuation Authority) เนื้อหาของกฎหมายนั้นจะเป็นการกล่าวถึงการจัดตั้งหน่วยงานทางวิชาการขึ้นให้มีหน้าที่ความรับผิดชอบเกี่ยวกับการประเมินราคาทรัพย์สินโดยเฉพาะ คณะกรรมการ

ต่างๆที่มีหน้าที่เกี่ยวกับการประเมินราคาทรัพย์สินจะต้องเป็นผู้ที่มีความรู้ความเชี่ยวชาญเกี่ยวกับการประเมินราคาทรัพย์สิน และในส่วนี้ผู้เขียนมีความเห็นว่าควรกำหนดให้มีคณะกรรมการผู้ทรงคุณวุฒิหรือบุคคลภายนอกที่มีความรู้ความเชี่ยวชาญเกี่ยวกับการประเมินราคาทรัพย์สินเพิ่มขึ้นจากปัจจุบัน เพื่อทำการประเมิน ควบคุม และตรวจสอบราคาประเมินทรัพย์สินให้มีความใกล้เคียงกับราคาตลาดยิ่งขึ้น หน่วยงานที่จัดตั้งขึ้นดังกล่าวควรจะทำหน้าที่ประเมินราคาทรัพย์สินให้แก่หน่วยงานราชการต่างๆไม่เฉพาะแต่เพื่อประโยชน์ของกรมที่ดินเท่านั้น และนอกจากนี้ยังถือเป็นหน่วยงานที่มีลักษณะทางวิชาการ เป็นแหล่งข้อมูลเกี่ยวกับการประเมินราคาทรัพย์สินให้แก่ทั้งภาครัฐและภาคเอกชน เพื่อให้มีความน่าเชื่อถือกับเป็นที่ยอมรับทั้งหน่วยงานต่างๆในภาครัฐและภาคเอกชน และสร้างภาพลักษณ์หรือทัศนคติที่ดีต่อผู้ติดต่อผู้เกี่ยวข้องทั้งหลายว่า ราคาประเมินที่ได้มานั้น เป็นราคาประเมินที่ได้คุณภาพและเป็นมาตรฐานถูกต้องแท้จริงแล้ว

2. ในกรณีการประเมินราคาทรัพย์สินในปัจจุบัน จะมีหน่วยงานที่รับผิดชอบคือสำนักงานกลางประเมินราคาทรัพย์สิน ซึ่งมีหน้าที่กำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์เพื่อใช้ในการเรียกเก็บค่าธรรมเนียมจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม ในส่วนี้ผู้เขียนเห็นว่าควรกำหนดขอบข่ายอำนาจหน้าที่ของสำนักงานดังกล่าวเพิ่มขึ้น โดยให้มีอำนาจในการประเมินราคาทรัพย์สินไม่เพียงแต่เฉพาะเพื่อใช้ในการเรียกเก็บค่าธรรมเนียมจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเท่านั้น หากแต่ให้มีอำนาจถึงการประเมินราคาทรัพย์สินเพื่อวัตถุประสงค์อื่น เช่น การประเมินราคาทรัพย์สินเพื่อกำหนดค่าทดแทนการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ การประเมินราคาทรัพย์สินเพื่อใช้เป็นฐานในการคำนวณภาษี หรือการประเมินราคาทรัพย์สินเพื่อใช้เป็นข้อมูลในการประกอบธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ เป็นต้นโดยถือราคาประเมินได้เป็นเกณฑ์กลางของอสังหาริมทรัพย์นั้นๆ หน่วยงานที่มารับผิดชอบเกี่ยวกับการประเมินราคาทรัพย์สินเพื่อวัตถุประสงค์ต่างๆดังกล่าว ควรมีลักษณะเป็นสำนักงาน สังกัดกรมที่ดิน กระทรวงมหาดไทย เนื่องจากฐานข้อมูลเกี่ยวกับการประเมินราคาทรัพย์สินนั้นคงอยู่ที่กรมที่ดิน อีกทั้งกรมที่ดินยังมีเจ้าหน้าที่ที่มีความรู้ความเชี่ยวชาญ

ชาวนในเรื่องของการประเมินราคาทรัพย์สินอีกด้วย อันจะทำให้การประเมินราคาทรัพย์สิน เป็นไปอย่างมีประสิทธิภาพ เกิดความสะดวกรวดเร็วในการทำงาน ประกอบกับมีผลให้การ ประเมินราคาเป็นไปอย่างมีประสิทธิภาพที่สุด

3. ในระหว่างที่ยังอยู่ในขั้นตอนของการเสนอกฎหมายว่าด้วยการประเมินราคา ทรัพย์สิน หรือการจัดให้มีองค์กรเกี่ยวกับการประเมินราคาทรัพย์สินโดยเฉพาะนั้น ขณะนี้ รัฐบาลได้ดำเนินการแก้ไขกฎหมายภาษีบำรุงท้องที่ใหม่ ตามร่างพระราชบัญญัติภาษี บำรุงท้องที่ พ.ศ. ซึ่งผ่านการพิจารณาของคณะรัฐมนตรีแล้ว อันจะมีผลให้ยกเลิก พระราชบัญญัติภาษีบำรุงท้องที่ พ.ศ. 2508 และยกเลิกพระราชบัญญัติภาษีโรงเรือนและ ที่ดิน พ.ศ. 2475 ที่ใช้บังคับอยู่ในปัจจุบัน ร่างพระราชบัญญัติภาษีบำรุงท้องที่ พ.ศ. วางหลักเกณฑ์สำคัญคือให้นำราคาประเมินทุนทรัพย์ของอสังหาริมทรัพย์มากำหนดเป็น ฐานในการคำนวณภาษีอากร ดังนี้ เห็นว่าการดำเนินการดังกล่าวของรัฐบาล เป็นการ กำหนดให้คณะกรรมการกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์มีอำนาจเพิ่มขึ้นนอกจากจะเป็น การกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์เพื่อใช้ในการเรียกเก็บค่าธรรมเนียมจดทะเบียนสิทธิ และนิติกรรมแล้ว ยังเป็นการกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์เพื่อใช้เป็นฐานในการคำนวณ ภาษีอากรด้วย ฉะนั้น เพื่อให้สอดคล้องกับนโยบายของรัฐบาล อีกทั้งเพื่อเป็นการรับกับที่ จะมีกฎหมายว่าด้วยการประเมินราคาทรัพย์สินในอนาคต ผู้เขียนเห็นว่าควรมีการปรับ ปรุงแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายที่ดิน โดยเฉพาะในเรื่องของอำนาจคณะกรรมการ กำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ และอำนาจของคณะกรรมการประจำจังหวัด ตาม ประมวลกฎหมายที่ดิน มาตรา 105 เบญจ และมาตรา 105 วรรคสอง กล่าวคือ นอกจากจะให้ มีอำนาจกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์เพื่อใช้ในการเรียกเก็บค่าธรรมเนียมจดทะเบียน สิทธิและนิติกรรมแล้ว ควรให้มีอำนาจกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์เพื่อประโยชน์ตาม วัตถุประสงค์ของส่วนราชการอื่นด้วย

การแก้ไขข้อขัดข้องตามที่ผู้เขียนได้เสนอแนะดังกล่าวนั้นจะช่วยแก้ไขปัญหาต่างๆอันเนื่องมาจากการประเมินราคาทรัพย์สินของสำนักงานกลางประเมินราคาทรัพย์สิน และหน่วยงานอื่นๆในปัจจุบันดังที่กล่าวมาข้างต้น อันเป็นประโยชน์ต่อทั้งภาครัฐและภาคเอกชน อีกทั้งยังเกิดความเป็นธรรมในสังคม เพราะเมื่อมีกฎหมายเกี่ยวกับการประเมินราคาทรัพย์สินแล้ว ก็จะมีหน่วยงานกลางเพียงหน่วยงานเดียวมาทำหน้าที่เกี่ยวกับการประเมินราคาทรัพย์สินโดยเฉพาะ เป็นการแก้ปัญหาเกี่ยวกับความหลากหลายของการประเมินราคาที่ดิน มีความเป็นเอกภาพ อีกทั้งการประเมินราคาดังกล่าวจะเป็นการประเมินราคาทรัพย์สินในที่ดินทุกแห่งทั่วประเทศ เพื่อให้มีฐานข้อมูลที่จะนำไปใช้ต่อไปในอนาคต นอกจากนี้ราคาประเมินทรัพย์สินที่ได้จากหน่วยงานกลาง (Central Valuation Authority) จะเป็นที่น่าเชื่อถือและยอมรับ เนื่องจากการประเมินราคาทรัพย์สินจากหน่วยงานที่ทำหน้าที่ดังกล่าวโดยเฉพาะ มีเจ้าหน้าที่อันเป็นบุคลากรที่มีความรู้ ความสามารถในวิชาการประเมินราคาทรัพย์สินโดยตรง ทั้งยังทำให้รัฐมีรายได้เพิ่มขึ้นอันเนื่องจากการเรียกเก็บค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมที่เต็มเม็ดเต็มหน่วย รวมทั้งภาษีท้องถิ่นและภาษีการซื้อขายอสังหาริมทรัพย์และการโอนในกรณีอื่นๆอีกส่วนหนึ่งด้วย ทั้งยังทำให้ลดความเหลื่อมล้ำต่ำสูงและการได้เปรียบเสียเปรียบในการเสียภาษีอากรได้เป็นอันมาก เพราะมีมาตรฐานเดียวกัน ก่อให้เกิดความเป็นธรรมให้แก่ผู้เกี่ยวข้องได้ในมาตรฐานที่ใกล้เคียงกันดังที่กล่าวมาแล้ว