



บทที่ 1

บทนำ

## ความสำคัญและที่มาของปัญหาที่ทำการวิจัย

เนื่องจากความต้องการในด้านสินเชื่อที่อยู่อาศัยมีจำนวนมากขึ้นเมื่อ เปรียบเทียบกับความสามารถในการให้กู้ยืมเงิน ปัญหาที่เกิดขึ้นก็คือแหล่งเงินกู้ที่อยู่อาศัยถูกจำกัด และไม่เพียงพอต่อความต้องการ เนื่องจากความสามารถในการให้กู้ยืมเงินของสถาบันการเงินถูกจำกัดโดยข้อจำกัดของการดำรงสัดส่วนเงินกองทุนต่อสินทรัพย์เสี่ยง (Capital Adequacy) ตามมาตรฐานสากล BIS (Bank for International Settlements) อีกทั้งภาวะที่กำไรจากส่วนต่างระหว่างเงินกู้กับเงินฝาก (Interest Margin) แคบลง เนื่องด้วยปัญหาการแข่งขันระหว่างสถาบันการเงินด้วยกันสูงขึ้น และเกิดปัญหาในเรื่อง Mis-Matching ของการระดมเงินทุนระยะสั้นมาปล่อยเป็นเงินกู้ระยะยาว

แหล่งรายได้ของสถาบันการเงินที่สำคัญคือ การระดมเงินจากประชาชนเพื่อหาส่วนต่างระหว่างดอกเบี้ยที่ตนจ่ายไปกับดอกเบี้ยที่ตนได้รับ อันเนื่องจากการปล่อยเงินกู้ของตนอีกทีหนึ่ง และการประกอบธุรกิจบางประเภทที่ได้รับอนุญาต เมื่อพิจารณาแหล่งที่มาของรายได้กับลักษณะของการให้สินเชื่อที่อยู่อาศัยแล้ว จะเห็นข้อแตกต่างกันกล่าวคือ แหล่งรายได้ของสถาบันการเงิน (การรับเงินฝากจากประชาชน) สถาบันการเงินจะไม่สามารถคาดเดาได้ว่าจำนวนเงินที่ประชาชนนำมาฝากนั้นจะมีระยะเวลาเท่าใดที่ประชาชนจะถอนคืน แต่สำหรับการปล่อยเงินกู้ที่อยู่อาศัยจะเป็นลักษณะของการปล่อยสินเชื่อระยะยาวและมีกำหนดที่แน่นอน

ดังนั้นจึงได้มีการพัฒนารูปแบบของการระดมเงิน เพื่อนำมาเป็นแหล่งเงินทุนสำหรับการปล่อยกู้เพื่อที่อยู่อาศัย คือ การนำทรัพย์สิน (สัญญากู้ซึ่งมีจำนวนเป็นประกัน) ที่จะก่อให้เกิดรายได้ในอนาคตมาเป็นหลักประกันของหลักทรัพย์

เหตุที่สถาบันการเงินเลือกที่จะนำสัญญากู้ ซึ่งมีจำนวนมาเป็นประกันในการออกหลักทรัพย์ เพราะรายได้จากการปล่อยกู้จำนวนเพื่อที่อยู่อาศัยจะเป็นรายได้ที่สม่ำเสมอและมีความเสี่ยงค่อนข้างต่ำ เนื่องจากก่อนการให้เงินกู้สถาบันการเงินจะเป็นผู้ตรวจสอบสถานะของผู้กู้ก่อน เมื่อมีปัญหาเกี่ยวกับแหล่งเงินที่จะปล่อยกู้ สถาบันการเงินอาจจะหาประโยชน์จากทรัพย์สินที่ตนมีอยู่รวมไปถึงกระแสรายได้ที่ตนจะได้รับ โดยสถาบันการเงินจะนำแหล่งรายได้เหล่านั้นมาเป็นประกันเพื่อออกตราสารระดมเงินทุน โดยสถาบันการเงินอาจจะเป็นผู้ออกตราสารเองหรือสถาบันการเงินขายแหล่งรายได้ของตนออกไป ซึ่งเท่ากับว่าสถาบันการเงินสามารถนำกระแสรายได้ที่ตนควรจะได้รับในอนาคต มาใช้ประโยชน์ได้ในปัจจุบัน ซึ่งข้อดีก็จะทำให้เกิดสภาพคล่องโดยมีเงินทุนหมุนเวียนเพิ่มขึ้นจากการขายแหล่งรายได้ของตนออกไป นอกจากนี้สถาบันการเงินสามารถหาเงินทุนจากแหล่งการเงินอื่น ๆ ได้กว้างขึ้น โดยไม่ต้องรอแหล่งเงินจากประชาชนซึ่งถือว่าเป็นเงินฝากรายย่อย ทำให้ฐานของเงินทุนมีมากขึ้น ในกรณีที่สถาบันการเงินขายแหล่งรายได้ของตนออกไป สถาบันการเงินก็สามารถที่จะปล่อยสินเชื่อเพิ่มเติมอีกได้ และทำให้เกิดความสมดุลระหว่างการหาเงินทุนระยะยาวกับลักษณะของการปล่อยเงินกู้จำนวน

นอกจากนี้ ข้อดีสำหรับผู้ที่จะเลือกลงทุนในตราสารที่มีหลักประกันเป็นเงินกู้จำนวน ก็คือเป็นการลงทุนในระยะยาว มีความมั่นคงปลอดภัยค่อนข้างสูง เพราะอาจมีการค้าประกันจากผู้ออกหลักทรัพย์ ผลตอบแทนที่น่าสนใจ และถือว่าเป็นทางเลือกอีกทางหนึ่งสำหรับการลงทุน และถ้าหากมีการสร้างสภาพคล่องให้แก่ตราสารเช่น สามารถซื้อขายได้โดยสะดวกตราสารประเภทนี้ก็มีความน่าสนใจที่จะเลือกลงทุน

สำหรับผลดีต่อระบบสินเชื่อที่อยู่อาศัยโดยส่วนรวม กล่าวคือมีส่วนช่วยให้ระบบการเงินเพื่อที่อยู่อาศัยมีเงินทุนมาจากหลายแหล่ง ทำให้มีเงินที่จะปล่อยสินเชื่อที่อยู่อาศัยมีปริมาณมากขึ้น จึงช่วยให้ประชาชนมีโอกาสซื้อหาที่อยู่อาศัยของตนมากขึ้น ซึ่งเท่ากับมีส่วนช่วยพัฒนาที่อยู่อาศัยของประชาชนทั่วไปให้ดีขึ้น

ดังนั้นในส่วนของ "หลักทรัพย์ที่มีสัญญาซึ่งมีจำนวนเป็นประกัน" ผู้เขียนพยายามจะชี้ให้เห็นถึงความเป็นไปได้ที่จะนำรูปแบบของ MORTGAGE BACKED SECURITIES ที่ประสบความสำเร็จในต่างประเทศมาปรับใช้ต่อธุรกรรมในประเทศ และอุปสรรคทั้งทางด้านองค์กฏหมาย และความพร้อมในทุก ๆ ด้าน นอกจากนี้ผู้เขียนต้องการจะชี้ให้เห็นว่ามีความจำเป็นต่อเศรษฐกิจและต่อประเทศหรือไม่ในการพัฒนาธุรกรรมเช่นนี้

### ปัญหาที่จะดำเนินการวิจัย

ในเบื้องต้นจะเป็นการเปรียบเทียบ การนำรูปแบบของหลักทรัพย์ที่มีสัญญาซึ่งมีจำนวนเป็นประกัน (MORTGAGE BACKED SECURITIES) ในต่างประเทศเพื่อใช้กับธุรกรรมในปัจจุบัน และพิจารณาถึงหลักกฎหมายที่มีอยู่ในปัจจุบันว่าจะจะเป็นสิ่งที่ช่วยเสริม หรือเป็นอุปสรรคต่อการพัฒนาตราสารประเภทนี้เช่นไร นอกจากนี้ผู้เขียนต้องการชี้ให้เห็นว่าบุคคลที่มีส่วนร่วมในธุรกรรมประเภทนี้ควรมีคุณสมบัติเช่นไร ควรจะต้องมีการควบคุม กำหนดคุณสมบัติ หน้าที่ ความรับผิดชอบ และที่สำคัญจะต้องได้รับการส่งเสริม ดูแลและควบคุมจากภาครัฐหรือไม่ รวมถึงความจำเป็นที่ต้องมีหลักทรัพย์ประเภทนี้ในประเทศ

### วัตถุประสงค์ของการวิจัย

1. เพื่อศึกษาบทบัญญัติของกฎหมายที่รองรับการเกิดธุรกรรมประเภทนี้ว่าจะเป็นการส่งเสริมหรือจะเป็นอุปสรรค และสมควรที่จะมีการปรับปรุงแก้ไขเพียงใด
2. เพื่อเสนอความคิดเห็น แนวทางการแก้ไขสำหรับปัญหาต่าง ๆ ที่อาจเกิดขึ้น

### ขอบเขตการวิจัยและวิธีการวิจัย

ศึกษากฎหมายที่เกี่ยวข้องเพื่อนำมาวิเคราะห์และเปรียบเทียบกับรูปแบบของการออก และเสนอขายหลักทรัพย์ที่มีสัญญาซึ่งมีจำนวนเป็นหลักประกัน โดยมุ่งที่จะพิจารณาถึงกฎหมายระเบียบต่าง ๆ ที่จะมีส่วนเกี่ยวข้องในธุรกรรมประเภทนี้ เช่น ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ พระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535 พระราชบัญญัติบริษัทมหาชน พ.ศ. 2535 พระราชบัญญัติการประกอบธุรกิจเงินทุน ธุรกิจหลักทรัพย์ และธุรกิจเครดิตฟองซิเออร์ พ.ศ. 2522 พระราชบัญญัติการธนาคารพาณิชย์ พ.ศ. 2505 ระเบียบข้อบังคับของกรมที่ดิน

กฎหมายล้มละลาย และปัญหาต่าง ๆ ที่อาจเกิดขึ้นซึ่งจะกล่าวถึงอุปสรรคและสิ่งที่ควรส่งเสริม  
ความเห็นต่าง ๆ ความจำเป็นที่จะต้องมียุทธศาสตร์ประเทศไทย อุปสรรคที่อาจเกิดขึ้น  
ประโยชน์ส่วนรวมที่จะได้รับ ผลกระทบต่อเศรษฐกิจโดยรวม และข้อดีข้อเสีย

### สมมติฐานของการวิจัย

การแปลงเงินกู้จํานองเป็นหลักทรัพย์จะทำให้เกิดประโยชน์ต่อภาพรวมเศรษฐกิจของ  
ประเทศและปัญหาที่เกิดขึ้น เนื่องจากกฎหมายที่มีอยู่ในปัจจุบันไม่ได้เอื้ออำนวยในการพัฒนา  
หลักทรัพย์ประเภทนี้ โดยเฉพาะขั้นตอนในการจําหน่ายเงินกู้จํานอง

### ประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับจากการทำวิจัย

1. ทำให้ทราบแนวคิดและประโยชน์ในการประยุกต์เพื่อการพัฒนาตราสารใน  
ประเทศ อีกทั้งจะทำให้เกิดประโยชน์ต่อเศรษฐกิจ
2. เสนอแนวทางที่เหมาะสมในการแก้ไขหรือปรับปรุงกฎหมายที่เป็นอุปสรรคต่อการ  
พัฒนาตราสารประเภทนี้ และเพื่อชี้ให้เห็นถึงปัญหาที่เกิดขึ้น หรืออาจจะเป็นข้อมูลเบื้องต้น  
สำหรับการค้นคว้าวิจัยในอนาคต

ศูนย์วิทยทรัพยากร  
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย