

บทที่ 1

บทนำ



ความเป็นมาและความสำคัญของประเด็นปัญหา

ในปัจจุบันรูปแบบทางการค้าแบบใหม่ได้เกิดขึ้นเสมอ ประกอบกับพฤติกรรมทางด้านธุรกิจเปลี่ยนแปลงไปเป็นแบบการดำเนินธุรกิจเชิงความร่วมมือมากขึ้น มีการควบคุมซึ่งกันและกัน เนื่องจากแนวคิดที่ว่าธุรกิจจะก้าวหน้าได้จะต้องมีการเกื้อหนุนซึ่งกันและกัน มีความหวังความเสี่ยงร่วมกัน โดยเฉพาะการลงทุนในโครงการที่ต้องใช้เงินทุนมาก ๆ ขณะเริ่มต้นโครงการสินทรัพย์ของกิจการอาจจะยังมีไม่มาก แต่ต่อไปในอนาคตหากมีการลงทุนมีการสนับสนุนทางการเงิน ประโยชน์ทางธุรกิจร่วมกันจะมีประสิทธิภาพมากขึ้น โดยจะเห็นได้จากแนวคิดในการดำเนินธุรกิจสมัยใหม่ จะให้ความสำคัญของความสามารถเชิงธุรกิจมากกว่าสินทรัพย์ของกิจการ เนื่องจากสิ่งที่เจ้าหน้าที่มุ่งหวัง ก็คือ ให้ลูกหนี้สามารถชำระหนี้ได้

ดังนั้น ในการลงทุนจึงต้องมีเงินทุน ผู้ประกอบการจึงต้องคำนึงเสมอว่า กิจกรรมทางการเงินเป็นกิจกรรมที่มีความสำคัญและมีอิทธิพลต่อการบรรลุวัตถุประสงค์ของกิจการ และต้องหาแนวทางที่เหมาะสมเพื่อให้โครงการมีสภาพคล่อง

ในความเป็นจริงดังกล่าว จึงปฏิเสธไม่ได้ว่าการที่กิจการการลงทุนในโครงการต่าง ๆ ขาดเงินทุนหรือไม่มีเงินทุนที่เพียงพอ ย่อมส่งผลกระทบต่อการดำเนินกิจกรรมทางธุรกิจของผู้ประกอบการเสมอ ซึ่งบางครั้งก่อให้เกิดเป็นปัญหาลูกโซ่ทั้งระบบ

เพราะตามที่ได้กล่าวมาแล้วว่ารูปแบบการลงทุนในปัจจุบันมักจะเป็นแบบเชิงความร่วมมือ เช่น สถาบันการเงินระดมทุนจากประชาชนด้วยการออกตราสารทางการเงินเพื่อแสวงหาประโยชน์ โดยที่สถาบันการเงินนำเงินที่ได้ไปให้สินเชื่อให้กับเอกชนอีกทอดหนึ่ง เนื่องจากหวังว่า เอกชนผู้ลงทุนนั้น จะนำเงินที่ได้ไปลงทุนและทำให้เกิดประโยชน์อย่างอื่น และเพิ่มความสามารถในการชำระหนี้ด้วย

จึงเห็นได้ว่าเงินก้อนหนึ่งถูกใช้หมุนเวียนไปในระบบอย่างคุ่มค่า ซึ่งหากเงินจำนวนดังกล่าวเกิดการสะดุด ผู้ที่ได้รับผลกระทบจึงไม่ใช่เพียงแต่เอกชนผู้ลงทุนเท่านั้นแต่กระทบถึงสถาบันการเงินที่มีภาระต้องจ่ายดอกเบี้ยให้กับประชาชนที่ถือตราสารของสถาบัน

การเงินนั้นด้วย และกระทบถึงประชาชนทั่วไปที่จะต้องเข้ามาร่วมเสี่ยงจากการไม่ได้รับชำระหนี้คืนจากการที่ตัวเองไว้น้ำใจเชื่อใจสถาบันการเงินนั้น ในขณะที่เดียวกันหากเป็นโครงการอสังหาริมทรัพย์ สิ่งที่ประชาชนมุ่งหวังคือ ผลผลิตที่ได้จากการลงทุนนั้นในรูปของอสังหาริมทรัพย์ เช่น บ้าน หรือคอนโดมิเนียม ซึ่งหาก โครงการไม่สามารถดำเนินต่อไปได้ประชาชนซึ่งเป็นผู้บริโภคย่อมได้รับความเสียหาย เป็นต้น

เนื่องจากในการศึกษานี้มุ่งศึกษาถึงปัญหาในการบังคับใช้กฎหมายในสัญญาสนับสนุนทางการเงินในขั้นตอนของการเริ่มต้นการพัฒนาโครงการ (Pre Construction Financing) อันเป็นสัญญาระหว่างสถาบันการเงินกับผู้ลงทุนและพัฒนาโครงการเป็นสำคัญ โดยเห็นว่าปัญหาที่เกิดขึ้นหลัก ๆ 4 ปัญหาซึ่งมีปัญหาว่าจะบังคับจากข้อสัญญาต่าง ๆ เหล่านี้ได้ อย่างไรก็ตามหากปรากฏกรณีดังต่อไปนี้ คือ

1. กรณีที่สถาบันการเงินไม่ให้การสนับสนุนทางการเงินแก่ผู้ลงทุนและพัฒนาโครงการในขั้นตอนของการเริ่มต้นการพัฒนาโครงการ (PRE-CONSTRUCTION FINANCING) ซึ่งแยกเป็น 2 กรณี คือ

ก. กรณีที่สถาบันการเงินปฏิเสธการให้การสนับสนุนทางการเงิน โดยที่ผู้ลงทุนและพัฒนาโครงการไม่ได้เป็นผู้ผิดสัญญา

ข. กรณีที่สถาบันการเงินไม่สามารถให้การสนับสนุนทางการเงินได้เนื่องจากข้อจำกัดทางกฎหมายหรือเพราะคำสั่งของทางราชการที่ควบคุมสถาบันการเงิน

2. กรณีที่สถาบันการเงินตกลงกับผู้ลงทุนและพัฒนาโครงการว่าจะให้การสนับสนุนทางการเงินกับผู้ซื้อ (POST-CONSTRUCTION FINANCING) แต่ภายหลังสถาบันการเงินปฏิเสธการให้การสนับสนุนทำให้ผู้ลงทุนและพัฒนาโครงการขาดรายได้จากการขายที่ดินและอสังหาริมทรัพย์จากโครงการอันมีผลให้กำหนดเวลาการชำระเงินงวดเพื่อลดภาระดอกเบี้ยตามสัญญาที่ผู้ลงทุนและพัฒนาโครงการทำไว้กับสถาบันการเงินต้องล่าช้าออกไปอันอาจก่อให้เกิดความเสียหายแก่ผู้ลงทุนและพัฒนาโครงการ

3. กรณีที่ผู้ลงทุนและพัฒนาโครงการต้องการนำที่ดินในโครงการที่ได้ให้ไว้เป็นประกันต่อสถาบันการเงินแล้วไปขออนุญาตจัดสรรตามระเบียบและกฎหมายที่กำหนด (ประกาศคณะปฏิวัติ ฉบับที่ 286 พ.ศ. 2515) ทำให้เกิดความเสียดังกล่าวต่อหลักประกันของสถาบันการเงิน

4. กรณีที่สถาบันการเงินกำหนดข้อสัญญาให้ผู้ลงทุนและพัฒนาโครงการต้องรับผิดชอบ หากปรากฏว่าผู้ลงทุนและพัฒนาโครงการจัดหาและคัดเลือกผู้ซื้อที่ดินและอาคารจากโครงการมาขอกู้เงินจากสถาบันการเงินและต่อมาการชำระคืนเงินกู้ยืมมีปัญหาในการชำระคืนภายหลัง (ศึกษาเฉพาะกรณีสถาบันการเงินเดียวกันกับการให้การสนับสนุนทางการเงินแก่ผู้ลงทุนและพัฒนาโครงการ) เช่น มีข้อสัญญากำหนดให้ผู้ลงทุนและพัฒนาโครงการต้องค้ำประกันความเสียหายที่เกิดขึ้นกับสถาบันการเงิน , ผู้ลงทุนและพัฒนาโครงการต้องซื้อที่ดินและอาคารนั้นกลับคืนจากผู้ซื้อที่มีปัญหา , กรณีที่กำหนดให้ผู้ลงทุนและพัฒนาโครงการต้องนำยอดขายหรือกำไรกลับมาฝากกับสถาบันการเงินเพื่อเป็นหลักประกัน ซึ่งอาจมีปัญหาว່ว่าข้อสัญญาต่าง ๆ เหล่านี้จะมีผลใช้บังคับได้เพียงใด

วัตถุประสงค์การวิจัย

1. เพื่อศึกษาถึงประเภทและวิธีการในการให้การสนับสนุนทางการเงินกับโครงการอสังหาริมทรัพย์ และวิเคราะห์ถึงการนำกฎหมายมาปรับใช้
2. เพื่อศึกษาถึงความสัมพันธ์ทางกฎหมายของคู่สัญญาในสัญญาแต่ละประเภทที่เกี่ยวข้องกับการสนับสนุนทางการเงินในโครงการอสังหาริมทรัพย์
3. เพื่อศึกษาและวิเคราะห์ปัญหาทางกฎหมายในการบังคับใช้กับสัญญาสนับสนุนทางการเงินของโครงการ และสัญญาอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการลงทุนในโครงการ รวมทั้งหาวิธีการแก้ปัญหาในการบังคับใช้กฎหมาย

ขอบเขตการวิจัย

การทำวิทยานิพนธ์เรื่องนี้ มีขอบเขตมุ่งวิจัยถึงเฉพาะปัญหาในการบังคับใช้กฎหมายในสัญญาสนับสนุนทางการเงินในขั้นตอนของการเริ่มต้นการพัฒนาโครงการ (Pre Construction Financing) อันเป็นสัญญาระหว่างสถาบันการเงินกับผู้ลงทุนและพัฒนาโครงการโดยตรงส่วนการสนับสนุนทางการเงินในขั้นตอนหลังจากการพัฒนาโครงการแล้ว (Post Construction Financing) ไม่อยู่ในขอบเขตของการศึกษา แต่หากมีประเด็นที่พาดพิงถึงก็จะกล่าวไว้โดยย่อ

วิธีการวิจัย

วิธีวิจัยนี้เป็นแบบวิธีวิจัยแบบเอกสาร โดยการรวบรวมข้อมูลที่เกี่ยวข้องทั้งภาษาไทยและภาษาต่างประเทศทั้งหนังสือและบทความแล้วนำข้อมูลมาศึกษาวิเคราะห์ตลอดจนได้ใช้ความรู้และประสบการณ์ในการทำงานในสถาบันการเงินซึ่งได้รับผิดชอบดูแลสัญญาการลงทุนในโครงการประเภทต่าง ๆ ซึ่งมีเงินทุนในการลงทุนเป็นจำนวนมาก

สมมติฐานการวิจัย

ข้อตกลงในสัญญาสนับสนุนทางการเงินในการลงทุนในโครงการอสังหาริมทรัพย์ (Project Finance) ในขั้นตอนของการเริ่มต้นพัฒนาเพื่อการจัดสร้างอาคารที่พักอาศัย (PRE CONSTRUCTION FINANCING) มีผลใช้บังคับระหว่างคู่กรณีที่เกี่ยวข้องแค่ไหนเพียงใด

ประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับ

1. ได้ทราบถึงรูปแบบและวิธีการในการให้การสนับสนุนในทางการเงินของโครงการการลงทุน
2. ได้ทราบถึงปัญหาในการบังคับใช้กฎหมายที่เป็นอยู่กับรูปแบบและวิธีการให้การสนับสนุนทางการเงิน เพื่อหาแนวทางในการพัฒนากฎหมายเพื่อรองรับให้ข้อตกลงต่าง ๆ เหล่านั้นสามารถใช้ได้เพื่อประโยชน์ในทางธุรกิจ
3. เพื่อเป็นแนวทางในการพิจารณาถึงความสมบูรณ์และการตีความสัญญาต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการสนับสนุนทางการเงิน