

PROBLEMS OF LAWS REGULATING THE REAL ESTATE BROKERAGE BUSINESS IN THAILAND

Manuscript Submission Date: 2021, July 21

Keingsak Pintusornsri*

Article Editing Date: 2021, November 1

Article Accepted Date: 2021, November 20

ABSTRACT

This research aims to 1) study problems, obstacles, facts and laws on real estate brokers by examining loopholes, finding solutions, and comparing them with laws and work methods of foreign real estate brokers in terms of regulation of qualifications, ethics, and penalties of both licensed and non-licensed professionals in the real estate brokerage business, 2) explore the meaning, history, concepts, and relevant research theories to support the studies on problems of laws relating to the regulation of real estate brokerage in Thailand, 3) make a comparison between Thai real estate brokers and foreign real estate brokers to reserve the real estate brokerage profession in the Kingdom of Thailand specifically for Thai people or to stipulate the criteria for eligible foreigners to perform a real estate brokerage practice in Thailand, 4) study the guidelines and methods of solving legal problems related to real estate brokers from personnel and real estate brokerage specialists for future application, and 5) study the guidelines for the enactment of the Real Estate Brokerage Act, to be used for regulating real estate brokers, the legal provisions governing the real estate brokerage profession appear in many laws, such as the Civil and Commercial Code, Title 16 on Brokers, the Anti-Money Laundering Act (No. 5) B.E. 2558 (2015), the Escrow Act, B.E. 2551 (2008), the Foreign Business Act, B.E. 2542 (1999), the Memorandum of the Thai Real Estate Broker Association on Real Estate Broker Code of Conduct, B.E. 2544 (2001), resulting in a lack of unity and inconsistency in legal studies. In other words, people need to study legal provisions and regulations from many laws for use, causing confusion. Therefore, the enactment of the Real Estate Brokerage Act is very essential, and this idea should be proposed to the public sector so it can recognize the reasons and importance of the enforcement of this Act so as to ensure consistent real estate brokerage standards.

Keywords: Real Estate, Brokers, Real Estate Brokers.

* Asst. Prof. Dr., Master of Laws Program, Sripatum University at ChonBuri

Corresponding author. e-Mail: vokeingsak@hotmail.com

ปัญหากฎหมายเกี่ยวกับการควบคุมกิจการนายหน้าอสังหาริมทรัพย์ในประเทศไทย

วันที่ได้รับต้นฉบับบทความ: 21 กรกฎาคม 2564

วันที่แก้ไขปรับปรุงบทความ: 1 พฤศจิกายน 2564

วันที่ตอบรับตีพิมพ์บทความ: 20 พฤศจิกายน 2564

เกรียงศักดิ์ พินทุสรศรี*

บทคัดย่อ

งานวิจัยนี้มีวัตถุประสงค์ 1) เพื่อศึกษาปัญหาอุปสรรคข้อเท็จจริงและข้อกฎหมายเกี่ยวกับนายหน้าอสังหาริมทรัพย์ โดยศึกษาข้อเท็จจริงและหาแนวทางแก้ไข พร้อมทั้งนำมาเปรียบเทียบกับกฎหมายและวิธีการปฏิบัติงานของนายหน้าอสังหาริมทรัพย์ของต่างประเทศ ในเรื่องการควบคุมคุณสมบัติ จริยธรรม บทลงโทษของผู้ประกอบวิชาชีพทั้งที่มีใบอนุญาตและผู้ที่ไม่มีใบอนุญาตในการประกอบวิชาชีพนายหน้าอสังหาริมทรัพย์ 2) เพื่อศึกษาความหมายประวัติความเป็นมาแนวคิด ทฤษฎีงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง นำมาศึกษาประกอบกับงานวิจัยเรื่องปัญหากฎหมายเกี่ยวกับการควบคุมกิจการนายหน้าอสังหาริมทรัพย์ในประเทศไทย 3) เพื่อศึกษาข้อเปรียบเทียบเกี่ยวกับนายหน้าอสังหาริมทรัพย์ของไทย และนายหน้าอสังหาริมทรัพย์ของต่างประเทศ เพื่อสงวนให้วิชาชีพนายหน้าอสังหาริมทรัพย์ที่อยู่ในราชอาณาจักรไทยเป็นวิชาชีพของคนไทยโดยเฉพาะ หรืออาจมีการกำหนดเงื่อนไขว่าชาวต่างชาติที่เข้ามาประกอบวิชาชีพนายหน้าอสังหาริมทรัพย์ในประเทศไทยควรมีหลักเกณฑ์เช่นใด 4) เพื่อศึกษาแนวทาง วิธีการแก้ไขปัญหากฎหมายเกี่ยวกับนายหน้าอสังหาริมทรัพย์จากบุคลากร ผู้เชี่ยวชาญในเรื่องนายหน้าอสังหาริมทรัพย์ เพื่อนำองค์ความรู้จากผู้เชี่ยวชาญนำมาประยุกต์ใช้ และ 5) เพื่อศึกษาแนวทางเพื่อให้มีการร่างพระราชบัญญัตินายหน้าอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ. ขึ้นมาควบคุมนายหน้าอสังหาริมทรัพย์ โดยใช้การวิจัยเชิงคุณภาพ เครื่องมือเป็นแบบสอบถามบุคคลที่เกี่ยวข้องในกลุ่มเฉพาะเจาะจง ผลการวิจัยพบว่า กฎหมายที่ใช้ควบคุมดูแลวิชาชีพนายหน้าอสังหาริมทรัพย์มีการกระจายอยู่ในกฎหมายหลายฉบับ เช่น กฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ลักษณะ 16 นายหน้า, พระราชบัญญัติการป้องกันและปราบปรามการฟอกเงิน (ฉบับที่ 5) พ.ศ. 2558, พระราชบัญญัติการดูแลผลประโยชน์ของคู่สัญญา พ.ศ. 2551, พระราชบัญญัติการประกอบธุรกิจของคนต่างด้าว พ.ศ. 2542, บันทึกข้อตกลงร่วมสมาคมนายหน้าอสังหาริมทรัพย์ไทยว่าด้วย จรรยาบรรณนายหน้าอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ. 2544 ทำให้ไม่มีความเป็นเอกภาพ การศึกษากฎหมายไม่เป็นไปในแนวทางเดียวกัน หากต้องการศึกษาข้อกฎหมายต้องศึกษาข้อกฎหมายข้อบังคับจากกฎหมายหลายฉบับเพื่อนำมาประกอบการใช้กฎหมายทำให้เกิดความสับสน ดังนั้นการร่างพระราชบัญญัตินายหน้าอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ. มีความจำเป็นอย่างยิ่ง โดยนำเสนอให้ภาครัฐเห็นเหตุผล และความสำคัญเพื่อนำออกมาบังคับใช้ เนื่องจากเป็นการกำหนดและควบคุมมาตรฐานวิชาชีพนายหน้าอสังหาริมทรัพย์ให้มีหลักเกณฑ์ที่แน่นอนเป็นไปในทิศทางเดียวกัน

คำสำคัญ: อสังหาริมทรัพย์, นายหน้า, นายหน้าอสังหาริมทรัพย์

* ผู้ช่วยศาสตราจารย์ ดร., หลักสูตรนิติศาสตรมหาบัณฑิต มหาวิทยาลัยศรีปทุม วิทยาเขตชลบุรี

Corresponding author. e-Mail: vokeingsak@hotmail.com

บทนำ

ในปัจจุบันการประกอบธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ได้มีการขยายตัวอย่างรวดเร็ว ไม่ว่าธุรกิจที่ดิน บ้านมือหนึ่ง หรือบ้านมือสอง ซึ่งในการซื้อขายกันนั้นส่วนใหญ่แล้วผู้ที่ต้องการขายที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์มักไม่มีความรู้จกกว้างขวาง ไม่มีวิธีการบอกขาย จึงจำเป็นต้องมีบุคคลที่สาม ซึ่งก็คือ “นายหน้าอสังหาริมทรัพย์” เข้ามาเป็นคนกลาง หรือผู้ซื้อขอให้บุคคลอีกฝ่ายหนึ่งเข้าทำสัญญากับบุคคลอีกฝ่ายหนึ่ง สำหรับประเทศไทยนั้น อาชีพนายหน้าอสังหาริมทรัพย์ยังคงเป็นแค่อาชีพอาชีพหนึ่งที่ไม่ได้มีการกำหนดมาตรฐานในการประกอบอาชีพ และไม่ได้มีการยกระดับเป็นวิชาชีพที่ต้องมีใบอนุญาตในการประกอบวิชาชีพถึงจะประกอบวิชาชีพได้ (โชติมา วิริยะชัยพร, 2558, หน้า 1) ช่วงที่ผ่านมาธุรกิจนายหน้าเข้ามามีแข่งขันในตลาดเพิ่มขึ้น ทั้งนายหน้าอิสระ นายหน้านิติบุคคล นายหน้าต่างชาติ รวมทั้งนายหน้าที่ไม่มีบัตรพนักงานขายอสังหาริมทรัพย์วิชาชีพจากสมาคมนายหน้าอสังหาริมทรัพย์ เนื่องจากจำนวนบ้านมือสองทั้งระบบได้ดึงดูดบุคคลทั่วไปเข้ามาสู่อาชีพดังกล่าว ซึ่งมองว่าธุรกิจนายหน้านั้นสามารถทำได้ง่ายและมีผลตอบแทนสูงคนที่ไม่สุจริต มีฉ้อโกงก็จะเข้ามาหาเงินเพราะไม่มีการกำกับดูแล ทำให้ตลาดเกิดการแข่งขันกันสูง การแข่งขันอย่างรุนแรงของธุรกิจนายหน้ามีทั้งด้านบวกและด้านลบ กล่าวคือ การแข่งขันจะทำให้ผู้บริโภคได้รับประโยชน์สูงสุด เนื่องจากสามารถเลือกใช้บริการนายหน้าที่มีอยู่จำนวนมากในตลาด ในขณะที่เดียวกันนายหน้าก็จะให้ความสำคัญกับการพัฒนาขีดความสามารถในการทำงาน เพื่อเกิดการบริการที่ดีที่สุดและสร้างความพึงพอใจให้กับลูกค้าสูงสุด ประชาชนที่เป็นเจ้าของสินทรัพย์ และผู้ซื้อจะได้รับประโยชน์จากการแข่งขันได้อย่างเห็นได้ชัด (เฉลิมรักษ์ สุรัสวดี, 2555, หน้า 134) ปัญหาที่เกิดขึ้นในธุรกิจนายหน้ามีทั้งนายหน้ากับนายหน้าด้วยกัน ผู้ขายกับนายหน้า ผู้ซื้อกับนายหน้า ไม่ว่าจะเป็นปัญหาเรื่องการหลอกลวงเรียกเก็บเงินกินเปล่า ชื้อบ้านไม่ได้ตามเงื่อนไขสัญญา ทำสัญญาหลอกลวงขายกันเอง แ่่งลูกค้ากันเอง โกงค่านายหน้ากันเอง ประกอบกับกฎหมายที่ใช้ควบคุมนายหน้าอสังหาริมทรัพย์นั้นปัจจุบัน คือ กฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ลักษณะ 16 นายหน้า มาตรา 845 - 849, พระราชบัญญัติการป้องกันและปราบปรามการฟอกเงิน (ฉบับที่ 5) พ.ศ. 2558, พระราชบัญญัติการดูแลผลประโยชน์ของคู่สัญญา พ.ศ. 2551, พระราชบัญญัติการประกอบธุรกิจของคนต่างด้าว พ.ศ. 2542, บันทึกข้อตกลงร่วมสมาคมนายหน้าอสังหาริมทรัพย์ไทย ว่าด้วยจรรยาบรรณนายหน้าอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ. 2544 ซึ่งกฎหมายที่มีอยู่ยังไม่ครอบคลุมสภาพบังคับยังไม่รัดกุมพอ และเป็นเพียงสภาพบังคับทางแพ่ง กฎหมายบางฉบับไม่มีผลทางอาญา อีกทั้งไม่มีการคัดเลือก หรือลงทะเบียนผู้มีใบอนุญาตประกอบวิชาชีพนายหน้าอสังหาริมทรัพย์ในระบอบอย่างเป็นทางการ ทำให้วิชาชีพนายหน้าอสังหาริมทรัพย์เป็นอาชีพที่เปิดกว้าง ผู้ที่ไม่มีใบอนุญาตประกอบวิชาชีพนายหน้าอสังหาริมทรัพย์สามารถประกอบอาชีพนายหน้าอสังหาริมทรัพย์ได้ เนื่องจากไม่มีกฎหมายควบคุมการประกอบอาชีพนายหน้าอสังหาริมทรัพย์เป็นการเฉพาะ จึงมีความจำเป็นในการที่จะต้องมีการร่างพระราชบัญญัตินายหน้าอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ. ซึ่งผลดีของการมีร่างพระราชบัญญัตินายหน้าอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ. เพื่อป้องกันไม่ให้ผู้ที่ไม่สุจริตเข้าสู่วิชาชีพนายหน้าอสังหาริมทรัพย์ ประชาชนผู้ใช้บริการได้รับการคุ้มครองสิทธิของผู้บริโภคได้รับบริการที่ดีและมีมาตรฐาน ยกย่องอาชีพนี้เข้าสู่มาตรฐานสากล ส่งเสริมและพัฒนาอาชีพนายหน้าอสังหาริมทรัพย์ อีกทั้งรัฐมีรายได้จากภาษีที่เรียกเก็บจากผู้ประกอบการ รวมถึงเป็นฐาน ข้อมูลสำคัญในการกำหนดทิศทางการพัฒนาประเทศ

กฎหมายต่าง ๆ ที่กล่าวถึงข้างต้นมีการกระจายอยู่ตามพระราชบัญญัติต่าง ๆ ด้วยเหตุเช่นนี้ จึงสมควรมีการร่างพระราชบัญญัตินายหน้าอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ. โดยเฉพาะเพื่อคุ้มครองผู้ประกอบการวิชาชีพนายหน้าอสังหาริมทรัพย์ และให้มีการดำเนินการในวิชาชีพไปในทิศทางเดียวกัน อีกทั้งเพื่อช่วยสงวนวิชาชีพนายหน้าอสังหาริมทรัพย์ในประเทศไทยต้องดำเนินงานโดยผู้ประกอบการวิชาชีพอสังหาริมทรัพย์โดยคนไทยเท่านั้น พร้อมทั้งควรมีการจัดศูนย์ข้อมูลนายหน้าอสังหาริมทรัพย์ เพื่อให้เกิดความสะดวกในการควบคุมดูแล และสร้างมาตรฐานจรรยาบรรณควบคุมดูแลผู้ประกอบการวิชาชีพอสังหาริมทรัพย์ และให้มีการออกใบอนุญาตประกอบวิชาชีพจากหน่วยงานของรัฐเพื่อให้มีการดำเนินธุรกิจ เหมือนกับมีสภาวิชาชีพควบคุม เพื่อป้องกันการเข้ามาประกอบวิชาชีพนายหน้าอิสระที่มีเพิ่มมากขึ้น ดังเช่นประเทศสหรัฐอเมริกาที่ยังระบุให้นายหน้าที่ต้องการเปิดกิจการนายหน้าอสังหาริมทรัพย์ จะต้องเป็นผู้บริหารที่มีใบอนุญาตประกอบวิชาชีพระดับนายหน้า และตัวแทนขายที่บริษัทว่าจ้างเป็นพนักงานจะต้องมีใบประกอบวิชาชีพตัวแทนขายอสังหาริมทรัพย์ด้วย (ปณิภัท จันทนขจรฟูง, 2545) จึงสมควรมีการร่างพระราชบัญญัตินายหน้าอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ. โดยเฉพาะเพื่อคุ้มครองผู้ประกอบการวิชาชีพนายหน้าอสังหาริมทรัพย์ และให้มีการดำเนินการในวิชาชีพไปในทิศทางเดียวกัน อีกทั้งเพื่อช่วยสงวนวิชาชีพนายหน้าอสังหาริมทรัพย์ในประเทศไทยต้องดำเนินงานโดยผู้ประกอบการวิชาชีพอสังหาริมทรัพย์โดยคนไทยเท่านั้น ประกอบกับมีนายหน้าที่ไม่ใช่นายหน้าอาชีพเข้ามาทำการหลอกลวง ฉ้อโกง บุคคลทั่วไป และมีข้อร้องเรียนต่อการทำหน้าที่ของนายหน้าอสังหาริมทรัพย์ จึงทำให้นายหน้าอสังหาริมทรัพย์เป็นอาชีพที่ขาดความน่าเชื่อถือของบุคคลทั่วไป ดังนั้นควรมีข้อบังคับ ในกรณีที่นายหน้าอสังหาริมทรัพย์กระทำความผิด จะได้มีบทลงโทษ เพิกถอน ลบชื่อ จำคุก ปรับเหมือนพระราชบัญญัติทนายความ พ.ศ. 2528 หรือพระราชบัญญัติวิชาชีพบัญชี พ.ศ. 2547 เป็นต้น โดยในการศึกษาปัญหาข้อเท็จจริงแลปัญหาข้อกฎหมายศึกษาในปัญหาดังต่อไปนี้

ปัญหาข้อที่ 1 ปัญหาการจัดการควบคุมดูแลการดำเนินวิชาชีพนายหน้าอสังหาริมทรัพย์ การควบคุมคุณภาพวิชาชีพนายหน้าอสังหาริมทรัพย์ในปัจจุบันยังคงกระจาย ไม่มีมาตรฐานที่ชัดเจน การควบคุม ดูแลผู้ประกอบการวิชาชีพนายหน้าอสังหาริมทรัพย์ในปัจจุบันยังไม่มีประสิทธิภาพเนื่องจากยังปรากฏผู้ประกอบการวิชาชีพนายหน้าที่ยังไม่มีใบประกอบวิชาชีพ ซึ่งบุคคลใดก็ได้ที่สามารถประกอบวิชาชีพนายหน้าอสังหาริมทรัพย์ และยังพบว่าไม่มีการจัดทำทะเบียนหรือขึ้นทะเบียนประวัติของวิชาชีพนายหน้าเข้าสู่สารบบอย่างเป็นทางการ การควบคุมจรรยาบรรณวิชาชีพนายหน้าอสังหาริมทรัพย์ในปัจจุบันยังไม่มีประสิทธิภาพ ไม่มีสภาพบังคับใช้ได้จริงมีเพียงนามธรรม การควบคุม ดูแลยังคงมีช่องโหว่ให้นายหน้าเอารัดเอาเปรียบเจ้าของทรัพย์ และลูกค้าผู้สนใจทรัพย์ มีการเรียกร้องผลประโยชน์ที่เกินควร

ปัญหาข้อที่ 2 แนวทางมาตรการการเยียวยาผู้เสียหาย มาตรการการเยียวยาผู้ที่ได้รับผลกระทบจากการประพฤติผิดของนายหน้าอสังหาริมทรัพย์การเยียวยา ถือเป็นหลักคำประกันอย่างหนึ่งที่สามารถทำให้ผู้เข้ารับบริการมีความมั่นใจว่าหากมีการกระทำผิดของนายหน้าอสังหาริมทรัพย์ ผู้เข้ารับบริการนายหน้าอสังหาริมทรัพย์มีความเชื่อมั่นในวิชาชีพมากขึ้น ซึ่งการเยียวยาผู้เสียหายจากการโดนกระทำความผิดจากนายหน้าอสังหาริมทรัพย์ยังไม่เป็นที่แน่ชัด มีเพียงพระราชบัญญัติการดูแลผลประโยชน์ของคู่สัญญา พ.ศ. 2551 ที่เป็นกฎหมายที่เข้ามาช่วยเยียวยาหลังจากเกิดความเสียหายขึ้น

วัตถุประสงค์ของการวิจัย

1. เพื่อศึกษาปัญหาอุปสรรคข้อเท็จจริงและข้อกฎหมายเกี่ยวกับนายหน้าอสังหาริมทรัพย์ โดยศึกษาช่องโหว่และหาแนวทางแก้ไขพร้อมทั้งนำมาเปรียบเทียบกับกฎหมายและวิธีการปฏิบัติงานของนายหน้าอสังหาริมทรัพย์ของต่างประเทศ ในเรื่องการควบคุมคุณสมบัติ จริยธรรม บทลงโทษของผู้ประกอบวิชาชีพทั้งที่มีใบอนุญาตและผู้ที่ไม่มีใบอนุญาตในการประกอบวิชาชีพนายหน้าอสังหาริมทรัพย์
2. เพื่อศึกษาความหมาย ประวัติความเป็นมาแนวคิด ทฤษฎีงานวิจัยที่เกี่ยวข้องนำมาศึกษาประกอบกับงานวิจัยเรื่องปัญหากฎหมายเกี่ยวกับการควบคุมกิจการนายหน้าอสังหาริมทรัพย์ในประเทศไทย
3. เพื่อศึกษาข้อเปรียบเทียบเกี่ยวกับนายหน้าอสังหาริมทรัพย์ของไทยและนายหน้าอสังหาริมทรัพย์ของต่างประเทศ เพื่อสงวนให้วิชาชีพนายหน้าอสังหาริมทรัพย์ที่อยู่ในราชอาณาจักรไทยเป็นวิชาชีพของคนไทยโดยเฉพาะ หรืออาจมีการกำหนดเงื่อนไขว่าชาวต่างชาติที่เข้ามาประกอบวิชาชีพนายหน้าอสังหาริมทรัพย์ในประเทศไทยควรหลักเกณฑ์เช่นใด
4. เพื่อศึกษาแนวทาง วิธีการแก้ไขปัญหามายเกี่ยวกับนายหน้าอสังหาริมทรัพย์จากบุคลากร ผู้เชี่ยวชาญในเรื่องนายหน้าอสังหาริมทรัพย์ เพื่อนำองค์ความรู้จากผู้เชี่ยวชาญนำมาประยุกต์ใช้
5. เพื่อศึกษาแนวทางเพื่อให้มีการร่างพระราชบัญญัตินายหน้าอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ. ขึ้นมาควบคุมนายหน้าอสังหาริมทรัพย์

ขอบเขตของการวิจัย

ขอบเขตด้านเนื้อหา ในการศึกษาวิจัยถึงปัญหาเกี่ยวกับการควบคุมกิจการนายหน้าอสังหาริมทรัพย์ในประเทศไทยผู้วิจัยศึกษาถึงปัญหาข้อเท็จจริง ปัญหาข้อกฎหมายในเนื้อหาอันได้แก่ กฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ลักษณะ 16 ลักษณะนายหน้า, พระราชบัญญัติการป้องกันและปราบปรามการฟอกเงิน (ฉบับที่ 5) พ.ศ. 2558, พระราชบัญญัติการดูแลผลประโยชน์ของคู่สัญญา พ.ศ. 2551, พระราชบัญญัติการประกอบธุรกิจของคนต่างด้าว พ.ศ. 2542, บันทึกข้อตกลงร่วมสมาคมนายหน้าอสังหาริมทรัพย์ไทยว่าด้วย จรรยาบรรณนายหน้าอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ. 2544 ส่วนในการศึกษากฎหมายที่เกี่ยวข้องกับนายหน้าอสังหาริมทรัพย์ของต่างประเทศ ศึกษาโดยแยกเป็น กฎหมายที่เป็นลายลักษณ์อักษร (civil law) และกฎหมายไม่เป็นลายลักษณ์อักษร (common law) โดยในกลุ่มกฎหมายที่เป็นลายลักษณ์อักษร (civil law) จะศึกษา กฎหมายนายหน้าของประเทศสิงคโปร์ คือ พระราชบัญญัติ The Estate Agents Act 2010 และกฎหมายของสหภาพยุโรปที่มีกฎหมายเกี่ยวกับการยอมรับคุณสมบัติทางด้านวิชาชีพ กล่าวคือ Directive 2013/55/EU of the European Parliament and of the Council เมื่อวันที่ 20 พฤศจิกายน 2556 (แก้ไขเพิ่มเติม Directive 2005/36/EC on the recognition of professional qualifications and Regulations (EU) No. 1024/2012 on administrative cooperation through the Internal Market Information System) ส่วนในการศึกษากฎหมายที่เกี่ยวข้องกับนายหน้าอสังหาริมทรัพย์ในกลุ่มประเทศที่ใช้กฎหมายไม่เป็นลายลักษณ์อักษร (common law) ศึกษากฎหมายของประเทศสหรัฐอเมริกา โดยผู้ที่ประกอบอาชีพเป็นผู้ดูแลผลประโยชน์ของคู่สัญญาหรือคนกลางนั้น มีบุคคลหลายประเภทที่สามารถทำหน้าที่เป็นคนกลางในการซื้อขายที่ดินได้ เช่น

ทนายความ ธนาคาร ซึ่งรวมถึงนายหน้าอสังหาริมทรัพย์ด้วย โดยการควบคุมผู้ประกอบการอาชีพผู้ดูแลผลประโยชน์ของคู่สัญญาหรือคนกลางนี้ขึ้นอยู่กับกฎหมายควบคุมผู้ประกอบการวิชาชีพในด้านนั้น ๆ ตามกฎหมาย Real Estate License Law ซึ่งถือเป็นกฎหมายที่สำคัญที่สุดของผู้ประกอบการอาชีพด้านอสังหาริมทรัพย์ อีกทั้งศึกษาทฤษฎีแนวคิดที่เกี่ยวข้องกับงานวิจัย ดังนี้ แนวคิดที่ 1 วิชาชีพนายหน้าอสังหาริมทรัพย์ แนวคิดที่ 2 แนวคิดเกี่ยวกับธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ แนวคิดที่ 3 การดำเนินงานของนายหน้าอสังหาริมทรัพย์ แนวคิดที่ 4 จรรยาบรรณของผู้ประกอบการวิชาชีพนายหน้าอสังหาริมทรัพย์

ขอบเขตด้านประชากร ในการศึกษาวิจัยถึงปัญหาเกี่ยวกับการควบคุมกิจการนายหน้าอสังหาริมทรัพย์ในประเทศไทยผู้วิจัยได้ศึกษาโดยใช้แบบสอบถามกับบุคคลที่เกี่ยวข้องในกลุ่มเฉพาะเจาะจง ศึกษาปัญหาและข้อเท็จจริงจากนักวิชาการ ผู้ประกอบการวิชาชีพนายหน้าอสังหาริมทรัพย์ ประชาชนผู้เคยใช้บริการนายหน้าอสังหาริมทรัพย์ ทนายความ อาจารย์ผู้สอนวิชากฎหมายในคณะนิติศาสตร์สถาบันของรัฐและเอกชน จำนวน 28 คน

ขอบเขตด้านพื้นที่การศึกษา ในการศึกษาวิจัยถึงปัญหาเกี่ยวกับการควบคุมกิจการนายหน้าอสังหาริมทรัพย์ในประเทศไทยผู้วิจัยได้ศึกษาศึกษาในพื้นที่สามจังหวัด ได้แก่ กรุงเทพมหานคร สมุทรปราการ และชลบุรี

วิธีดำเนินการวิจัย

1. ใช้แนวทางเชิงคุณภาพ (qualitative research) ทำการวิจัยโดยใช้วิธีการสัมภาษณ์เชิงลึกในปัญหากฎหมายเกี่ยวกับนายหน้าอสังหาริมทรัพย์ในประเทศไทย โดยสุ่มตัวอย่างแบบเฉพาะเจาะจง (purposive sampling)
2. ดำเนินการเก็บรวบรวมข้อมูลเองโดยนิตสัมภาษณ์ครั้งละ 1 คน ยื่นหนังสือแจ้งถึงวัตถุประสงค์ของการวิจัย และคำถามที่ต้องการสัมภาษณ์ เพื่อให้ผู้ให้สัมภาษณ์ได้แสดงความคิดเห็น และข้อเสนอแนะในการนำมาประกอบงานวิจัย

3. สอบถามในปัญหาข้อเท็จจริง และปัญหาข้อกฎหมาย โดยมีคำถามการวิจัยดังต่อไปนี้

ข้อ 1 ปัญหาการจัดการควบคุมดูแลการดำเนินวิชาชีพนายหน้าอสังหาริมทรัพย์

1.1 การควบคุมคุณภาพวิชาชีพนายหน้าอสังหาริมทรัพย์ในปัจจุบันยังคงกระจัดกระจาย เห็นควรให้มีการรวมกฎหมายรวมการควบคุมดูแลนายหน้าอสังหาริมทรัพย์โดยเฉพาะหรือไม่

1.2 การควบคุมจรรยาบรรณ วิชาชีพนายหน้าอสังหาริมทรัพย์ในปัจจุบัน มีประสิทธิภาพ และมีสภาพบังคับใช้ได้จริงหรือไม่

1.3 หากมีการควบคุมตรวจสอบวิชาชีพนายหน้าอสังหาริมทรัพย์ โดยมีการนำกฎหมายมาใช้บังคับ จะทำให้วิชาชีพนายหน้าอสังหาริมทรัพย์ในประเทศไทยมีประสิทธิภาพมากขึ้นหรือไม่

1.4 สมควรมีมาตรการการเยียวยาผู้ที่ได้รับผลกระทบจากการประพฤติผิดของนายหน้าอสังหาริมทรัพย์หรือไม่

ข้อ 2 ความจำเป็นในการร่างพระราชบัญญัตินายหน้าอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ. มาเพื่อการควบคุมหรืออาจเป็นกฎกระทรวงหรือมีกฎหมายบางประการในการควบคุมทางวิชาชีพ

2.1 ควรมีการร่างพระราชบัญญัตินายหน้าอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ. เพื่อใช้ในการควบคุมดูแลผู้ประกอบการวิชาชีพนายหน้าอสังหาริมทรัพย์หรือไม่

2.2 การไม่มีการควบคุมทางวิชาชีพ จะทำให้เกิดปัญหาด้านช่องโหว่ให้เกิดการทุจริตหรือไม่

2.3 การมี พ.ร.บ.วิชาชีพนายหน้าอสังหาริมทรัพย์ สามารถทำให้ยกระดับมาตรฐานวิชาชีพ และทำให้มีมาตรฐาน และความน่าเชื่อถือมากขึ้นหรือไม่

ข้อ 3 ปัญหาด้านการจัดตั้งคณะกรรมการควบคุมวิชาชีพนายหน้าอสังหาริมทรัพย์

3.1 การสอบคัดเลือก และการออกใบอนุญาตการเป็นนักวิชาชีพนายหน้าอสังหาริมทรัพย์มีความจำเป็นหรือไม่

3.2 คณะกรรมการควบคุมวิชาชีพควรประกอบด้วยผู้แทนจากรัฐเป็นประธานและคณะกรรมการควรประกอบด้วยผู้แทนจากส่วนราชการ และผู้แทนภาคเอกชนหรือไม่

3.3 การพิจารณาคดีการตรวจสอบวิชาชีพนายหน้าอสังหาริมทรัพย์ ควรมีบุคลากรภายนอก จากองค์กรอื่นเข้าร่วมในการตรวจสอบด้วยหรือไม่

ข้อ 4 แนวทางมาตรการทางกฎหมาย

4.1 กฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ลักษณะ 16 นายหน้า มีความครอบคลุมในเนื้อหาและสามารถควบคุมผู้ประกอบการวิชาชีพนายหน้าอสังหาริมทรัพย์ได้อย่างมีประสิทธิภาพหรือไม่

4.2 จรรยาบรรณนายหน้าอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ. 2544 มีความครอบคลุมในเนื้อหาและสามารถควบคุมผู้ประกอบการวิชาชีพนายหน้าอสังหาริมทรัพย์ได้อย่างมีประสิทธิภาพหรือไม่

4.3 พระราชบัญญัติการป้องกันและปราบปรามการฟอกเงิน (ฉบับที่ 5) พ.ศ. 2558, พระราชบัญญัติการดูแลผลประโยชน์ของคู่สัญญา พ.ศ. 2551, พระราชบัญญัติการประกอบธุรกิจของคนต่างด้าว พ.ศ. 2542 มีความครอบคลุมในเนื้อหาและสามารถควบคุมผู้ประกอบการวิชาชีพนายหน้าอสังหาริมทรัพย์ได้อย่างมีประสิทธิภาพหรือไม่

4. เมื่อได้ข้อสรุปของปัญหาจากผู้ตอบแบบสอบถาม จำนวน 28 คน สรุปประเด็นเพื่อนำคำตอบมาวิเคราะห์ปัญหาแล้วสร้างแบบสัมภาษณ์เชิงลึกใหม่ว่าควรร่างกฎหมายไปในทิศทางใด โดยทำการสัมภาษณ์เชิงลึก 3 รอบ จำนวน 28 คน

รอบที่ 1 สรุปประเด็นด้านกฎหมาย การออกกฎหมายนายหน้าอสังหาริมทรัพย์โดยเฉพาะ

รอบที่ 2 ประเด็นใดตรงกันก็นำมาวิเคราะห์ในประเด็นคำตอบ ส่วนประเด็นใดขัดแย้งกันก็ทำข้อสรุปประเด็นที่ขัดแย้งแล้วนำประเด็นที่ขัดแย้งนำไปถามผู้ให้สัมภาษณ์ว่าเปลี่ยนแปลงหรือยืนยัน ในคำตอบที่ให้ไว้รอบที่ 3 เมื่อประเด็นตรงกันทุกฝ่ายจึงนำมาสรุปรวมออกมาเป็นผลการวิจัย

ผลการวิจัย

ข้อที่ 1 ปัญหาการจัดการควบคุมดูแลการดำเนินวิชาชีพนายหน้าอสังหาริมทรัพย์ การควบคุมจรรยาบรรณวิชาชีพนายหน้าอสังหาริมทรัพย์ต้องมีมาตรฐาน และตรวจสอบได้ ผู้เป็นนายหน้าอสังหาริมทรัพย์ควรมีการขึ้นทะเบียนจะทำให้เกิดการยอมรับของวิชาชีพนายหน้าจากผู้บริโภคทั้งผู้ขายและผู้ซื้อ อีกทั้งควรมีการออกพระราชบัญญัตินายหน้าอสังหาริมทรัพย์มาควบคุมอีกทางหนึ่ง กฎหมายข้อบังคับในการดูแลได้จริงแต่ไม่มีกฎหมายหลักที่ควบคุมได้จริง การควบคุมดูแลยังคงมีช่องโหว่ให้นายหน้าเอารัดเอาเปรียบเจ้าของทรัพย์ และลูกค้าผู้สนใจทรัพย์ กฎหมายในการควบคุมดูแลนั้นยังกระจายตามกฎหมายข้อบังคับต่าง ๆ ยังไม่สามารถบังคับใช้ได้จริง ยังมีนายหน้าอิสระที่ยังไม่ได้เข้าสู่ระบบของสมาคมนายหน้าอีกมาก มีปัญหาการเรียกร้องผลประโยชน์ที่เกินควร มีการเรียกร้องผลประโยชน์ที่เกินควรการควบคุมเป็นไปได้ยาก ไม่มีประสิทธิภาพที่บังคับใช้ได้จริง

ข้อที่ 2 แนวทางมาตรการการเยียวยาผู้เสียหาย จัดให้มีมาตรการเยียวยาทำให้ผู้เสียหายได้รับค่าชดเชยความเสียหายโดยผู้กระทำความผิดจากวิชาชีพนายหน้าอสังหาริมทรัพย์เพื่อเป็นการสร้างโอกาสให้ผู้กระทำผิดและผู้เสียหายจะได้รับการฟื้นฟู อีกทั้งประชาชนที่ตกเป็นเหยื่อจากการกระทำผิดของนายหน้าอสังหาริมทรัพย์หรือผู้เสียหายสามารถเข้าถึงสิทธิในกระบวนการยุติธรรม และได้รับการช่วยเหลืออย่างสะดวก รวดเร็ว ทัวถึง และเป็นธรรมมากยิ่งขึ้น เพื่อได้รับการเยียวยาที่เป็นตัวเงินในระหว่างการดำเนินคดีต่อนายหน้าอสังหาริมทรัพย์ผู้กระทำผิด

ข้อที่ 3 ความจำเป็นในการร่างพระราชบัญญัตินายหน้าอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ. มาเพื่อการควบคุมหรืออาจเป็นกฎกระทรวงหรือมีกฎหมายบางประการในการควบคุมทางวิชาชีพ การรวบรวมกฎหมายการควบคุมดูแลนายหน้าอสังหาริมทรัพย์จะทำให้การควบคุมคุณภาพวิชาชีพที่เป็นมาตรฐานไปในทิศทางเดียวกัน อยู่ภายใต้กฎหมายเดียวกัน อีกทั้งช่วยให้ควบคุมค่านายหน้าไม่ให้มีค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจากผู้ใช้บริการที่สูงเกินไป ให้มีการเรียกเก็บภาษีเข้ารัฐบาลเหมือนกับประเทศที่พัฒนา นายหน้าอสังหาริมทรัพย์ต้องเป็นบุคคลที่มีใบอนุญาต เพื่อป้องกันการทุจริตควรผลักดันให้หน่วยงานรัฐออกมาตรการให้นายหน้าอสังหาริมทรัพย์มีใบอนุญาตในการปฏิบัติหน้าที่ให้ถูกกฎหมายให้มีการขึ้นทะเบียนประวัติของบุคคลที่จะมาประกอบวิชาชีพนายหน้าอสังหาริมทรัพย์ให้ถูกต้อง และสามารถตรวจสอบประวัตินายหน้าอสังหาริมทรัพย์ได้ในระบบของหน่วยงานราชการ ให้กำหนดมาตรการที่ชัดเจน การมีกฎหมายในการควบคุมดูแลในด้านวิชาชีพนายหน้าอสังหาริมทรัพย์ เป็นสิ่งจำเป็นเพื่อก่อให้เกิดความสะดวกในการค้นหาและในการนำมาใช้โดยไม่ต้องสืบค้นจากหลายแหล่งข้อมูล ไม่มีกฎหมายเฉพาะบังคับใช้

การออกกฎหมายห้ามซื้อขายระหว่างบุคคลกับบุคคลสมควรต้องมีนิติบุคคลมาช่วยขายให้มีความชัดเจนและตรวจสอบง่ายอย่างเช่น ประเทศสิงคโปร์ การนำกฎหมายมาใช้บังคับ จะเป็นมาตรฐานเดียวกัน เป็นมาตรฐานสากลเหมือนกับวิชาชีพนายหน้าอสังหาริมทรัพย์ของต่างประเทศ หากมีการควบคุมใช้ได้อย่างเป็นรูปธรรม สามารถตรวจสอบได้และมีกฎหมายที่ประกาศแล้วใช้บังคับก็จะทำให้วิชาชีพนายหน้ามีประสิทธิภาพเพิ่มมากยิ่งขึ้น มีความน่าเชื่อถือและทำให้ผู้ที่ใช้บริการทราบกฎเกณฑ์ข้อบังคับจำนวนผลตอบแทนระยะเวลาอย่างชัดเจน

ข้อที่ 4 ปัญหาด้านการจัดตั้งคณะกรรมการควบคุมวิชาชีพนายหน้าอสังหาริมทรัพย์ จัดตั้งให้มีการสอบคัดเลือก และการออกใบอนุญาตการเป็นนักวิชาชีพนายหน้าอสังหาริมทรัพย์มีความจำเป็น เพื่อจะได้คนที่มีความรู้มีคุณธรรมในวิชาชีพให้มีความรู้ความเข้าใจในนายหน้าอสังหาริมทรัพย์เข้ามาทำหน้าที่ในวิชาชีพนี้ได้อย่างเป็นธรรม

อีกทั้งเป็นการควบคุมพื้นฐานของการประกอบอาชีพเพื่อสอบคัดเลือกผู้ที่มีความรู้ความสามารถเฉพาะทางด้านวิชาชีพนายหน้าอสังหาริมทรัพย์โดยตรง คณะกรรมการควบคุมวิชาชีพควรประกอบด้วย ผู้แทนจากรัฐเป็นประธาน และคณะกรรมการควรประกอบด้วย ผู้แทนจากส่วนราชการ และผู้แทนภาคเอกชน เป็นการระดมความรู้เพื่อสร้างตัวบทกฎหมายที่เป็นธรรมต่อทุกฝ่ายอย่างแท้จริง เป็นประโยชน์กับภาพรวมทั้งภาครัฐและเอกชน ป้องกันปัญหาความไม่เป็นธรรมในการบริหารงานภายในองค์กร คณะกรรมการควบคุมวิชาชีพควรประกอบด้วยผู้มีความรู้ความเชี่ยวชาญในวิชาชีพนายหน้าอสังหาริมทรัพย์ที่ทำงานถูกต้องตามกฎหมาย การพิจารณาคดีการตรวจสอบวิชาชีพนายหน้าอสังหาริมทรัพย์ ควรมีบุคลากรภายนอกจากองค์กรอื่นเข้าร่วมในการตรวจสอบ การพิจารณาคดีการตรวจสอบวิชาชีพนายหน้าอสังหาริมทรัพย์ ควรจะเป็นบุคคลที่เป็นอาชีพเดียวกัน อีกทั้งการตรวจสอบหรือสอบข้อเท็จจริงก็ควรเป็นบุคลากรภายในองค์กร และควรเป็นบุคคลที่มีความรู้ความเชี่ยวชาญในการตรวจสอบ และควรจัดให้มีการจัดตั้งเปิดศูนย์การแจ้งเรื่องร้องทุกข์จากผู้ที่ได้รับผลกระทบหรือเสียหายจากผู้ประกอบวิชาชีพนายหน้าอสังหาริมทรัพย์

ข้อที่ 5 แนวทางมาตรการทางกฎหมาย การร่างพระราชบัญญัตินายหน้าอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ. สามารถใช้ควบคุมความเหมาะสมของนายหน้าอสังหาริมทรัพย์ให้ไปในทิศทางที่ดี เพื่อให้เกิดการปฏิบัติงานไปในแนวทางเดียวกันของผู้ประกอบวิชาชีพ มีบทลงโทษที่เหมาะสม หากมีการร่างพระราชบัญญัติก็จะเกิดการบังคับใช้กฎหมายอย่างเป็นรูปธรรมมากขึ้น ทั้งยังเกิดผลดีในด้านวิชาชีพและจะไม่เกิดปัญหาการที่นายหน้าแต่ละคนทำอาชีพที่ขัดผลประโยชน์กันเอง และเมื่อมีการร่างพระราชบัญญัติขึ้นแล้วเห็นควรให้กำหนดบทลงโทษที่เหมาะสมหากมีการดำเนินการที่ทุจริต กำหนดระบบมาตรฐานในการเรียกรับค่านายหน้า เป็นบัญชีเกณฑ์มาตรฐานตามราคาของอสังหาริมทรัพย์คิดค่านายหน้าเป็นเปอร์เซ็นต์บอกราคาสงหากริมทรัพย์ ณ ปัจจุบันแบบชัดเจน โดยอาจกำหนดให้ผู้ปฏิบัติงานต้องมีใบอนุญาต หากไม่มีให้ถือว่าเป็นการละเมิดต่อกฎหมาย หากมีพระราชบัญญัติวิชาชีพนายหน้าอสังหาริมทรัพย์จะทำให้เกิดความเป็นเอกภาพ มีข้อบังคับ มีบทลงโทษที่ชัดเจน เพื่อทำให้ประชาชนทั่วไปเกิดความมั่นใจในวิชาชีพมากยิ่งขึ้น และเป็นการสงวนให้วิชาชีพนายหน้าอสังหาริมทรัพย์ที่อยู่ในราชอาณาจักรไทยเป็นวิชาชีพของคนไทยโดยเฉพาะหรืออาจมีการกำหนดเงื่อนไขว่าชาวต่างชาติที่เข้ามาประกอบวิชาชีพนายหน้าอสังหาริมทรัพย์ในประเทศไทยควรหลักเกณฑ์เช่นใด เช่น หากศึกษาวิชาชีพนายหน้าของประเทศสิงคโปร์จะเห็นได้ว่า วิชาชีพนายหน้าอสังหาริมทรัพย์สงวนให้แก่คนในชาติ โดยหากมีผู้ฝ่าฝืน และไม่มีใบอนุญาตจะโดนลงโทษโดยการปรับและจำคุก

ส่วนในเรื่องของแนวทางเพื่อให้มีการร่างพระราชบัญญัตินายหน้าอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ. ขึ้นมาควบคุมนายหน้าอสังหาริมทรัพย์ในประเทศไทย จากกฎหมาย ข้อบังคับต่าง ๆ มีดังนี้

กฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ลักษณะ 16 นายหน้า จรรยาบรรณนายหน้าอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ. 2544 พระราชบัญญัติการป้องกันและปราบปรามการฟอกเงิน (ฉบับที่ 5) พ.ศ. 2558, พระราชบัญญัติการดูแลผลประโยชน์ของคู่สัญญา พ.ศ. 2551, พระราชบัญญัติการประกอบธุรกิจของคนต่างด้าว พ.ศ. 2542 มีความครอบคลุมในเนื้อหา และสามารถควบคุมผู้ประกอบวิชาชีพนายหน้าอสังหาริมทรัพย์ได้อย่างมีประสิทธิภาพ พระราชบัญญัติการป้องกันและปราบปรามการฟอกเงิน (ฉบับที่ 5) พ.ศ. 2558, พระราชบัญญัติการดูแลผลประโยชน์ของคู่สัญญา พ.ศ. 2551,

พระราชบัญญัติการประกอบธุรกิจของคนต่างด้าว พ.ศ. 2542 มีความครอบคลุมในเนื้อหา แต่ไม่สามารถควบคุมผู้ประกอบการวิชาชีพนายหน้าอสังหาริมทรัพย์ได้อย่างมีประสิทธิภาพ มีการแบ่งแยกการจัดกระจายตามกฎหมายข้อบังคับต่างที่ชัดเจน อีกทั้งมีสภาพบังคับไม่รัดกุมพอ และเป็นเพียงสภาพบังคับทางแพ่ง อาจจะไม่มียุทธศาสตร์ทางอาญา คือ ควรจะมีทั้งโทษจำคุก หรือปรับ หรือทั้งจำและปรับหากทำละเมิด สมควรที่จะมีกฎหมายเฉพาะออกมาบังคับใช้จึงจะควบคุมผู้ประกอบการวิชาชีพนี้ได้ ควรให้มีการร่างพระราชบัญญัตินายหน้าอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ.

อภิปรายผล

จากผลการวิจัยสามารถอภิปรายผลดังนี้ กฎหมายที่นำมาใช้ในการวิจัยปัญหาสำคัญที่เกิดขึ้นจากการตอบแบบสอบถามคือ ผู้เชี่ยวชาญ ผู้ทรงคุณวุฒิ ประชาชนผู้ใช้บริการนายหน้าอสังหาริมทรัพย์หลายท่านไม่ทราบถึงข้อกำหนดต่าง ๆ ด้วยสาเหตุที่ว่ากฎหมายที่ใช้ควบคุมดูแลวิชาชีพนายหน้าอสังหาริมทรัพย์มีการจัดกระจายอยู่ในกฎหมายหลายฉบับ หากต้องการจะศึกษา หรือดูข้อกำหนดต้องศึกษา หรือเปิดดูข้อกำหนดข้อบังคับจากกฎหมายหลายฉบับเพื่อนำมาประกอบการใช้กฎหมาย ทำให้เกิดความสับสน การศึกษากฎหมายไม่เป็นในแนวทางเดียวกัน ในด้านการควบคุมจรรยาบรรณวิชาชีพนายหน้าอสังหาริมทรัพย์ยังไม่มีมาตรฐาน ไม่สามารถตรวจสอบได้ว่าเป็นนายหน้าอสังหาริมทรัพย์ที่มีใบอนุญาตหรือไม่ เพราะไม่มีการบรรจุรายชื่อผู้ประกอบการวิชาชีพนายหน้าอสังหาริมทรัพย์เข้าสู่ระบบรายชื่อที่เป็นมาตรฐาน อาจเนื่องจากไม่มีการสอบใบอนุญาตเอกชน นายหน้าประกัน หรือวิชาชีพทนายความ ในด้านการร่างพระราชบัญญัตินายหน้าอสังหาริมทรัพย์นั้นสามารถควบคุมวิชาชีพนายหน้าอสังหาริมทรัพย์ได้มีประสิทธิภาพ ในส่วนของปัญหากฎหมายเกี่ยวกับนายหน้าอสังหาริมทรัพย์ในประเทศไทย มีคำตอบที่ตรงกับสมมติฐานการวิจัยที่ตั้งไว้ คือ ควรมีการแก้ไขปรับปรุงและหาแนวทางผลักดันให้มีการร่างพระราชบัญญัตินายหน้าอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ.

ข้อเสนอแนะ

ข้อเสนอแนะที่ได้จากการวิจัย

1. ปัญหาการจัดการควบคุมดูแลการดำเนินวิชาชีพนายหน้าอสังหาริมทรัพย์

การจัดการควบคุมดูแลในวิชาชีพนายหน้าอสังหาริมทรัพย์นั้น ยังไม่เป็นมาตรฐานเท่าที่ควร ทั้งปัญหานายหน้าอสังหาริมทรัพย์ที่ไม่มีใบอนุญาต การเรียกเก็บค่าตอบแทนที่ไม่เป็นมาตรฐานติดต่อเสนอบริการให้โดยสมควรที่จะให้มีการควบคุมดูแลที่เคร่งครัด มีกฎหมายมาใช้บังคับให้ถูกต้องและเด็ดขาด มีบทลงโทษทั้งทางอาญาและทางแพ่ง โดยกำหนดบทนิยามสิทธิหน้าที่ของนายหน้าอสังหาริมทรัพย์ จรรยาบรรณของนายหน้าอสังหาริมทรัพย์ คณะกรรมการสมาคมนายหน้าอสังหาริมทรัพย์ ระบุผู้ที่จะมาประกอบวิชาชีพนายหน้าอสังหาริมทรัพย์ การทำงานของคนต่างชาติที่เข้ามาประกอบวิชาชีพนายหน้าอสังหาริมทรัพย์ เพดานราคาค่าตอบแทน สัญญา บทลงโทษให้เป็นพระราชบัญญัติที่สมบูรณ์ และพร้อมใช้ เพื่อยกระดับวิชาชีพให้เป็นที่น่าเชื่อถือของคนในประเทศ และคนต่างประเทศที่ต้องการคำแนะนำ คำปรึกษาของวิชาชีพนี้

2. มาตรการการเยียวยาผู้ที่ได้รับผลกระทบจากการประพัตติผิดของนายหน้าอสังหาริมทรัพย์

ควรมีการกำหนดมาตรฐานในการเยียวยาผู้เสียหายจากการกระทำผิดของผู้ประกอบวิชาชีพนายหน้าอสังหาริมทรัพย์ระบุไว้ในกฎหมายโดยจัดเป็นหมวดหมู่การเยียวยาและการฟื้นฟู ในพระราชบัญญัตินายหน้าอสังหาริมทรัพย์ด้วย เพื่อสะดวกในการใช้ และเป็นมาตรฐานเดียวกันสำหรับผู้ประกอบวิชาชีพนายหน้าอสังหาริมทรัพย์ โดยอาจกำหนดว่า

การจ่ายค่าทดแทนแก่ผู้เสียหาย

มาตรา ... ผู้เสียหายตามมาตรา ... มีสิทธิได้รับค่าทดแทนและค่าใช้จ่ายตามพระราชบัญญัตินี้ ต้อง

- (1) เป็นบุคคลที่เสียหายจากการประพัตติผิดจากนายหน้าอสังหาริมทรัพย์
- (2) ปรากฏหลักฐานชัดเจนว่าผู้เสียหายจากการปฏิบัติมิชอบจากนายหน้าอสังหาริมทรัพย์
- (3) ปรากฏตามคำพิพากษาอันถึงที่สุดในคดีนั้นว่าผู้เสียหายมีความเสียหายจริง

มาตรา ... การกำหนดค่าทดแทนและค่าใช้จ่ายตามมาตรา ... ให้กำหนดตามหลักเกณฑ์ ดังนี้

- (1) ค่าทดแทนความเสียหาย ให้คำนวณจากจำนวนค่าเสียหายจากการกระทำผิดตามอัตราที่กำหนดไว้โดยคิดเป็นอัตราร้อยละ 15 จาก มูลค่าความเสียหาย
- (2) ค่าทดแทนจากค่าปรับจากผู้กระทำความผิด คิดเป็นอัตราร้อยละ 10 ของค่าปรับจากผู้กระทำความผิด
- (3) ค่าขาดประโยชน์นำมาหาได้ในระหว่างมีการดำเนินคดี
- (4) ค่าใช้จ่ายที่จำเป็นในการดำเนินคดี
- (5) ค่าทดแทน เยียวยาผู้เสียหาย ผู้กระทำความผิดเป็นผู้จ่ายให้แก่ผู้เสียหาย

3. ความจำเป็นในการร่างพระราชบัญญัตินายหน้าอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ. มาเพื่อการควบคุมหรืออาจเป็นกฎกระทรวงหรือมีกฎหมายบางประการในการควบคุมทางวิชาชีพ

การร่างพระราชบัญญัตินายหน้าอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ. มีความจำเป็นอย่างยิ่ง โดยนำเสนอให้ภาครัฐเห็นเหตุผลและความสำคัญเพื่อนำออกมาบังคับใช้ เนื่องจากการกำหนดและควบคุมมาตรฐานวิชาชีพนายหน้าอสังหาริมทรัพย์ หากมีการร่างพระราชบัญญัตินายหน้าอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ. ... ขึ้นมาจะเป็นประโยชน์ต่อสังคมและผู้บริโภคโดยตรง อีกทั้งยังมีประโยชน์ต่อภาครัฐ ทั้งยังช่วยป้องกันการทุจริตประพัตติมิชอบในการดำเนินการของนายหน้าอสังหาริมทรัพย์ที่ไม่มีใบอนุญาตในการประกอบวิชาชีพ โดยอาจกำหนดว่า

มาตรา ... บุคคลที่ประกอบวิชาชีพนายหน้าอสังหาริมทรัพย์ กำหนดให้ต้องมีใบประกอบวิชาชีพนายหน้าอสังหาริมทรัพย์ โดยการสอบคัดเลือกตามที่หน่วยงานของรัฐกำหนด

มาตรา ... ห้ามมิให้ผู้ใดประกอบวิชาชีพนายหน้าอสังหาริมทรัพย์หรือแสดงด้วยวิธีใด ๆ ว่าพร้อมที่จะประกอบวิชาชีพนายหน้าอสังหาริมทรัพย์โดยมิได้เป็นผู้ประกอบวิชาชีพนายหน้าอสังหาริมทรัพย์ ตามพระราชบัญญัตินี้ ดังต่อไปนี้

บทลงโทษ

มาตรา ... หากบุคคลใดประพัตติผิดตามมาตรา ... มาตรา ... ให้มีโทษจำคุกไม่เกิน 1 ปี หรือปรับไม่เกิน 100,000 บาท หรือทั้งจำทั้งปรับ

อีกทั้งยังเป็นการกำหนดเพดานมาตรฐานในการเรียกเก็บค่าใช้จ่าย เพื่อเป็นการคุ้มครองผู้บริโภคเพื่อไม่ให้ นายหน้าอสังหาริมทรัพย์เอาเปรียบประชาชน โดยอาจกำหนดว่า

มาตรา ... ค่าตอบแทนนายหน้าอสังหาริมทรัพย์ที่พึงรับ ให้เรียกเก็บอยู่ที่ร้อยละ 1.5 ถึงร้อยละ 3 ตาม ราคาที่ซื้อขายได้ในอสังหาริมทรัพย์ ดังนี้

- (1) อสังหาริมทรัพย์ที่มีราคา 500,000 บาท - 3,000,000 บาท ให้เรียกเก็บ ที่ร้อยละ 3
- (2) อสังหาริมทรัพย์ที่มีราคา 3,000,000 บาท - 10,000,000 บาท ให้เรียกเก็บ ที่ร้อยละ 2
- (3) อสังหาริมทรัพย์ที่มีราคา 10,000,000 บาท ขึ้นไป ให้เรียกเก็บ ที่ร้อยละ 1.5

บทลงโทษ

มาตรา ... หากนายหน้าอสังหาริมทรัพย์มีการเรียกเก็บค่าสินไหมทดแทนเกินจากที่กฎหมายกำหนด ตาม มาตรา ... ให้ถอนใบอนุญาตประกอบวิชาชีพ พร้อมจำคุกไม่เกิน 1 เดือน หรือปรับไม่เกิน 10,000 บาท หรือทั้งจำ ทั้งปรับ

4. ปัญหาด้านการจัดตั้งคณะกรรมการควบคุมวิชาชีพนายหน้าอสังหาริมทรัพย์

ควรมีการจัดตั้งคณะกรรมการในการควบคุมดูแลโดยให้ถูกต้องโดยอาจมีเจ้าหน้าที่ของรัฐจากกระทรวง ฯลฯ เพื่อเข้าร่วมจัดการ โดยอาจมีอำนาจเพียงแค่การตัดสิน วินิจฉัย พิจารณาคดีที่เกี่ยวข้องกับผู้กระทำการทุจริต จากวิชาชีพนายหน้าอสังหาริมทรัพย์ โดยมีอำนาจวินิจฉัยแต่ไม่มีอำนาจในการบริหารจัดการภายในองค์กร สมควรให้มีการบัญญัติบทลงโทษทั้งทางอาญาและแพ่งอยู่ใน พระราชบัญญัตินายหน้าอสังหาริมทรัพย์ เพื่อให้เกิดความ สะดวกในการใช้กฎหมาย และเป็นการกำหนดแนวทางในบทลงโทษเพื่อควบคุมวิชาชีพนายหน้าอสังหาริมทรัพย์ ให้เป็นไปในแนวทางเดียวกัน และสมควรให้มีการการแต่งตั้งบุคลากรภายนอก (ผู้แทนกระทรวงยุติธรรม) เพื่อเข้า มาดำเนินการสอบสวนคดีที่นายหน้าอสังหาริมทรัพย์ประพฤติทุจริต เพราะการสอบสวนคดีนั้น ถ้ามีแค่บุคลากรใน วิชาชีพเดียวกันอาจทำให้เกิดความไม่โปร่งใส เล่นพรรคเล่นพวก หรือมีการกลั่นแกล้ง เนื่องจากผลประโยชน์ โดย ให้มีการนำบุคลากรในวิชาชีพอื่นที่เกี่ยวข้องกับเข้าร่วมการสอบสวนเป็นจำนวนครึ่งหนึ่งของคณะกรรมการสอบสวน ด้วยเหตุที่ว่า ถึงแม้คณะกรรมการตรวจสอบวิชาชีพจะมีความยุติธรรม โปร่งใส แต่ประชาชนภายนอกอาจจะเห็น ว่าการสอบสวนนั้นไม่โปร่งใส ไม่เป็นธรรม เพราะมีแค่บุคลากรภายในวิชาชีพเป็นผู้ตรวจสอบ ยกตัวอย่างเช่น

มาตรา ... ให้แต่ตั้งคณะกรรมการนายหน้าอสังหาริมทรัพย์ประกอบด้วย ประธานกรรมการ รองประธาน กรรมการ และกรรมการวิชาชีพนายหน้าอสังหาริมทรัพย์ อีกไม่น้อยกว่าเจ็ดคนตามจำนวนที่คณะกรรมการกำหนด ให้คณะกรรมการแต่งตั้งกรรมการวิชาชีพนายหน้าอสังหาริมทรัพย์ซึ่งมีคุณสมบัติดังต่อไปนี้

(1) ผู้แทนจากกระทรวงยุติธรรม จำนวนครึ่งหนึ่งจากจำนวนคณะกรรมการตรวจสอบวิชาชีพ นายหน้าอสังหาริมทรัพย์

(2) คณะกรรมการวิชาชีพนายหน้าอสังหาริมทรัพย์ที่ปฏิบัติหน้าที่มาแล้วไม่น้อยกว่าเจ็ดปี และไม่เคย ถูกลงโทษฐานประพฤติผิดในวิชาชีพนายหน้าอสังหาริมทรัพย์ หรือถูกจำหน่ายชื่อออกจากทะเบียนนายหน้า อสังหาริมทรัพย์

5. แนวทางมาตรการทางกฎหมายปัญหาและข้อเท็จจริงข้อกฎหมาย

กฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ลักษณะ 16 นายหน้า มีความครอบคลุมในเนื้อหาและสามารถควบคุมผู้ประกอบการวิชาชีพนายหน้าอสังหาริมทรัพย์ได้อย่างมีประสิทธิภาพ

จรรยาบรรณนายหน้าอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ. 2544 มีความครอบคลุมในเนื้อหาและสามารถควบคุมผู้ประกอบการวิชาชีพนายหน้าอสังหาริมทรัพย์ได้อย่างมีประสิทธิภาพ

พระราชบัญญัติการป้องกันและปราบปรามการฟอกเงิน (ฉบับที่ 5) พ.ศ. 2558, พระราชบัญญัติการดูแลผลประโยชน์ของคู่สัญญา พ.ศ. 2551, พระราชบัญญัติการประกอบธุรกิจของคนต่างด้าว พ.ศ. 2542 มีความครอบคลุมในเนื้อหาและสามารถควบคุมผู้ประกอบการวิชาชีพนายหน้าอสังหาริมทรัพย์ได้อย่างมีประสิทธิภาพ

ข้อเสนอแนะในการทำวิจัยครั้งต่อไป

1. ควรมีการศึกษาเรื่องที่เกี่ยวข้องกับวิชาชีพนายหน้าอสังหาริมทรัพย์ในมิติด้านอื่น เช่น การควบคุม ดูแลในส่วนของการบริการนายหน้าอสังหาริมทรัพย์

2. ควรมีการขยายพื้นที่ในการศึกษาเกี่ยวกับปัญหานายหน้าอสังหาริมทรัพย์โดนเพิ่มกลุ่มเป้าหมายขยายไปตามภูมิภาคต่าง ๆ ของประเทศไทย

3. ควรศึกษาติดตามดำเนินนโยบาย บริหารจัดการ และผลักดันให้มีการร่างพระราชบัญญัตินายหน้าอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ. เพื่อสามารถสร้างให้เกิดประโยชน์การควบคุมในระยะยาว และอย่างต่อเนื่อง

บรรณานุกรม

เฉลิมรักษ์ สุรัสวดี. (2555). ปัจจัยทางการตลาดที่มีผลต่อพฤติกรรมการตัดสินใจเลือกใช้บริการฝากขายอสังหาริมทรัพย์กับบริษัทตัวแทนนายหน้าอสังหาริมทรัพย์ในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑล.

วารสารวิชาการมหาวิทยาลัยปทุมธานี, 4(2), หน้า 132 - 140.

โชติมา วิริยะชัยพร. (2558). *มาตรการทางกฎหมายในการควบคุมการประกอบอาชีพนายหน้าอสังหาริมทรัพย์ (เพื่อรองรับการเข้าสู่ประชาคมเศรษฐกิจอาเซียน (AEC))*. วิทยานิพนธ์นิติศาสตรมหาบัณฑิต, สาขากฎหมายธุรกิจ, คณะนิติศาสตร์, มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์.

ปณิฉัท จันทนจรพุง. (2545). *การศึกษาเรื่องส่วนประสมการตลาดของนายหน้าบ้านมือสองในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑล*. การศึกษาค้นคว้าอิสระบริหารธุรกิจมหาบัณฑิต, สาขาวิชาการตลาด, บัณฑิตวิทยาลัย, สถาบันราชภัฏสวนดุสิต.

พระราชกฤษฎีกาให้ใช้บทบัญญัติแห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ บรรพ 3 ที่ได้ตรวจชำระใหม่ ลักษณะ 16 นายหน้า. (2471, 1 มกราคม). *ราชกิจจานุเบกษา เล่ม 45*. หน้า 114 - 115.

พระราชบัญญัติการดูแลผลประโยชน์ของคู่สัญญาพุทธศักราช 2551. (2551, 20 กุมภาพันธ์). *ราชกิจจานุเบกษา เล่ม 125 ตอนที่ 36 ก*. หน้า 1 - 16.

พระราชบัญญัติการประกอบธุรกิจของคนต่างด้าวพุทธศักราช 2542. (2542, 4 ธันวาคม). *ราชกิจจานุเบกษา เล่ม 116 ตอนที่ 123 ก*. หน้า 1 - 15.

พระราชบัญญัติหนายความพุทศักราช 2528. (2528, 19 กันยายน). **ราชกิจจานุเบกษา เล่ม 102 ตอนที่ 129.**
หน้า 1 - 36.

พระราชบัญญัติป้องกันและปราบปรามการฟอกเงิน (ฉบับที่ 5) พุทศักราช 2558. (2558, 8 ตุลาคม).

ราชกิจจานุเบกษา เล่ม 132 ตอนที่ 98 ก. หน้า 1 - 18.

พระราชบัญญัติวิชาชีพบัญชีพุทศักราช 2547. (2547, 22 ตุลาคม). **ราชกิจจานุเบกษา เล่ม 121 ตอนพิเศษ 65 ก.**
หน้า 1 - 21.

สมาคมนายหน้าอสังหาริมทรัพย์ไทย. (2544). **บันทึกข้อตกลงร่วมสมาคมนายหน้าอสังหาริมทรัพย์ไทย**

ว่าด้วย จรรยาบรรณนายหน้าอสังหาริมทรัพย์พุทศักราช 2544 (ออนไลน์). เข้าถึงได้จาก:

<http://treba.or.th/agents-ethics/>

European Commission. (2013). **Directive 2013/55/EU of the European Parliament and of the Council** (Online). Available: <https://eur-lex.europa.eu/LexUriServ/LexUriServ.do?uri=OJ:L:2013:354:0132:0170:en:PDF>

NYS Department of State Division of Licensing Services. (2020). **Real Estate License Law** (Online). Available: <https://dos.ny.gov/system/files/documents/2021/08/re-law.pdf>

Singapore Statutes Online. (2010). **Estate Agents Act 2010** (Online). Available: <https://sso.agc.gov.sg/Act/EAA2010>