

กฎหมายรองรับการประกอบอาชีพนายหน้าอสังหาริมทรัพย์ Laws Supporting Real Estate Brokerage Occupation

นันทนา ศิริชาติ¹ และ ศิวพร เสาวคนธ์²

Nantana Sirichat¹ and, Siwaporn Saowakon²

¹อาจารย์ประจำหลักสูตรนิติศาสตรบัณฑิต สาขาวิชานิติศาสตร์ คณะศิลปศาสตร์ มหาวิทยาลัยกาฬสินธุ์

²อาจารย์ประจำหลักสูตรนิติศาสตรมหาบัณฑิต คณะนิติศาสตร์ มหาวิทยาลัยศรีปทุม

¹ Assistant Professor for the Bachelor of Laws Program, Department of Law,
Faculty of Liberal Arts, Kalasin University

² Lecturer of the Master of Laws Program, Faculty of Law Sripatum University

อีเมล: siwaporn.so@spu.ac.th

วันที่รับบทความ (Received)

วันที่แก้ไขบทความ (Revised)

วันที่ตอบรับบทความ (Accepted)

19 กันยายน 2566

13 ตุลาคม 2566

9 พฤศจิกายน 2566

บทคัดย่อ

การวิจัยนี้มีวัตถุประสงค์เพื่อศึกษา (1) แนวคิด ทฤษฎี และหลักการเกี่ยวกับการประกอบอาชีพนายหน้าอสังหาริมทรัพย์ (2) มาตรการทางกฎหมายเกี่ยวกับการประกอบอาชีพนายหน้าอสังหาริมทรัพย์ของต่างประเทศ และประเทศไทย (3) วิเคราะห์ปัญหาเกี่ยวกับการประกอบอาชีพนายหน้าอสังหาริมทรัพย์ (4) แนวทางในการแก้ไขปัญหาทางกฎหมายเกี่ยวกับการประกอบอาชีพนายหน้าอสังหาริมทรัพย์ การวิจัยครั้งนี้ใช้วิธีวิทยาการวิจัยเชิงคุณภาพ ประกอบด้วยการวิจัยเอกสารและการสัมภาษณ์เชิงลึก

ผลการศึกษาพบว่า การประกอบอาชีพนายหน้าอสังหาริมทรัพย์มีลักษณะเฉพาะ โดยทำหน้าที่ในการคอยดูแลปกป้องผลประโยชน์ให้แก่ตัวการ ในขณะเดียวกันก็มีหน้าที่ในการเจรจาเพื่อแบ่งปันผลประโยชน์ในวงการค้าธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ให้ลงตัว จึงถือว่าเป็นส่วนหนึ่งที่ส่งผลต่อความสำเร็จและความล้มเหลว รวมถึงการสร้างความมั่นคงให้แก่ชีวิตและทำประโยชน์ให้แก่สังคม แม้ว่าในปัจจุบันประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ บรรพ 3 ลักษณะ 16 ได้บัญญัติเรื่องนายหน้าไว้ในมาตรา 845 – 849 ประกอบด้วยสัญญาซื้อขาย ค่าบำเหน็จ ความรับผิด และสิทธิบางประการของนายหน้า ซึ่งครอบคลุมถึงนายหน้าทุกประเภท แต่ไม่ได้บัญญัติเกี่ยวกับนายหน้าอสังหาริมทรัพย์ไว้เป็นการเฉพาะ นอกจากนั้นพบว่ายังขาดหลักเกณฑ์เกี่ยวกับคุณสมบัติของผู้เป็นนายหน้าอสังหาริมทรัพย์ การขึ้นทะเบียนและได้รับใบอนุญาต ขอบเขตของบทบาทหน้าที่ การทำหน้าที่ภายใต้หลักคุณธรรมและจริยธรรม รวมถึงการควบคุมโดยคณะกรรมการ และบทกำหนดโทษ หากฝ่าฝืนและกระทำความผิดเกี่ยวกับการประกอบอาชีพ ส่งผลให้ขาดมาตรฐานของวิชาชีพและไม่เป็นที่ยอมรับในระดับสากล

ดังนั้น จึงเสนอให้มีกฎหมายเฉพาะรองรับการประกอบอาชีพนายหน้าอสังหาริมทรัพย์ ประกอบด้วยสาระสำคัญดังนี้ (1) คำนิยาม (2) คุณสมบัติของนายหน้าอสังหาริมทรัพย์ (3) การจดทะเบียนและขอ

ใบอนุญาต (4) หน้าที่ของนายหน้าอสังหาริมทรัพย์ (5) จรรยาบรรณของนายหน้าอสังหาริมทรัพย์ (6) คณะกรรมการนายหน้าอสังหาริมทรัพย์ (7) บทกำหนดโทษ

คำสำคัญ : กฎหมายรองรับ, การประกอบอาชีพ, นายหน้าอสังหาริมทรัพย์

ABSTRACT

This research aims to (1) investigate the concepts, theories and principles related to real estate brokerage occupation; (2) explore the legal measures of Thailand and the foreign countries on real estate brokerage occupation; (3) analyze the problems on real estate brokerage occupation; and (4) propose approaches to solve the legal problems related to real estate brokerage occupation. This research applied a qualitative research methodology consisting of documentary research and in-depth interview.

The findings revealed that specific real estate brokers are responsible for protecting benefits for the principals, as well as negotiating for benefit sharing in the real estate business domain proportionately. This shall be considered a part of success and failure, including building security to life and social benefits. Although currently Title 16 of Chapter 3 in the Civil and Commercial Code legislates the brokerage provision in Sections 845 - 849 consisting of brokerage contract, commission, liability, and certain rights of brokerage, which includes all kinds of brokerage, it does not stipulate any provisions specifically on real estate brokerage. Moreover, it lacked the criteria on qualifications of real estate brokers, registration, and license permit, a scope of roles and duties, performing their duties under the principles of morality and ethics, as well as being supervised by the committees and penalties in case of violation and offences related to occupation. This leads to no professional standardization and failing to be accepted internationally.

Therefore, the researcher would like to propose the specific law to support real estate brokerage occupation as follows: (1) definition, (2) qualifications of real estate brokers, (3) registration and license request, (4) duties of real estate brokers, (5) code of conduct of real estate brokers, (6) committees of real estate brokers, and (7) penalties.

Keywords: Laws Supporting, Occupation, Real Estate Brokerage

บทนำ

อสังหาริมทรัพย์นั้น ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 139 ได้ให้ความหมายว่า “ที่ดิน และทรัพย์อันติดอยู่กับที่ดินมีลักษณะเป็นการถาวรหรือประกอบเป็นอันเดียวกันกับที่ดินนั้น และหมายความ

รวมถึงทรัพย์สินอันเกี่ยวกับที่ดินหรือทรัพย์สินติดกับที่ดินหรือประกอบเป็นอันเดียวกับที่ดินนั้น” (โชต อัสวลาภสกุล, 2564) จากความหมายดังกล่าว อสังหาริมทรัพย์จึงประกอบด้วย (1) ที่ดิน (2) ทรัพย์สินติดกับที่ดินมีลักษณะเป็นการถาวร (3) ทรัพย์สินที่ประกอบเป็นอันเดียวกับที่ดินนั้น (4) ทรัพย์สินที่อันเกี่ยวกับที่ดิน หรือ (5) ทรัพย์สินติดอยู่กับที่ดินหรือประกอบเป็นอันเดียวกับที่ดินนั้น (บัญญัติ สุชีวะ, 2559)

หากกล่าวถึงการประกอบธุรกิจเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์นั้น ซึ่งถือว่าเป็นอีกหนึ่งอาชีพที่เป็นรากฐานของการพัฒนาเศรษฐกิจ เพราะการลงทุนในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์มีผลกระทบทางตรงต่อการเพิ่มรายได้ของประชาชาติ (Nguyen Minh Ngoc, 2020) สามารถแบ่งออกเป็น 2 กลุ่มคือ กลุ่มแรก เป็นการประกอบการด้านอสังหาริมทรัพย์ซึ่งเป็นลักษณะหลักของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ และกลุ่มที่สองคือการเป็นวิชาชีพที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งความหลากหลายเป็นไปตามยุคสมัย เช่น วิชาชีพพรีมียอด วิชาชีพสถาปนิก วิชาชีพนายหน้าอสังหาริมทรัพย์ เป็นต้น (รุ่งอาทิตย์ บูชาอินทร์, 2559) สำหรับการประกอบอาชีพนายหน้าอสังหาริมทรัพย์นั้น หากบุคคลดังกล่าวมีความสนใจในสาขาวิชาชีพดังกล่าว มีใจรักบริการ สนใจการขาย และเรียนรู้ที่จะปรับตัวไปพร้อมกับระบบเศรษฐกิจแล้ว ย่อมสามารถประกอบอาชีพดังกล่าวได้ โดยไม่ต้องขออนุญาตประกอบวิชาชีพเหมือนดังเช่นวิชาชีพแพทย์ ทนายความ เป็นต้น (โสภณ พรโชคชัย, 2559) การประกอบอาชีพนายหน้าอสังหาริมทรัพย์จึงสามารถทำได้ง่ายและสร้างรายได้เริ่มต้นหลักหมื่นไปจนถึงแสน (อัศวิน อินทรน้อย, 2562)

นายหน้าตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ บรรพ 3 ลักษณะ 16 ได้บัญญัติเรื่องนายหน้าไว้ ซึ่งกำหนดไว้ 5 มาตรา (มาตรา 845 – 849) (สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา, 2566) โดยมีนัยสำคัญที่กล่าวถึงเฉพาะความหมายของสัญญานายหน้า คำบำเหน็จ ความรับผิดชอบ และสิทธิบางประการของนายหน้า จากบทบัญญัติดังกล่าวนี้ “นายหน้า” คือ บุคคลซึ่งทำสัญญากับบุคคลอีกคนหนึ่งซึ่งเรียกว่า “ตัวการ” ตกลงทำหน้าที่เป็นคนกลางหรือเป็นสื่อซึ่งให้ตัวการได้เข้าทำสัญญากับบุคคลภายนอก ซึ่งสัญญานายหน้านั้นตามปกติถือว่ามีบำเหน็จ แม้จะไม่มีข้อตกลงกันไว้ ก็ต้องให้ตามธรรมเนียมร้อยละห้า สิทธิเรียกค่าบำเหน็จเกิดขึ้นเมื่อตัวการกับบุคคลภายนอกได้ตกลงทำสัญญากันเสร็จ แต่ต่อมาจะมีการบอกเลิกสัญญาภายหลังก็ต้องจ่ายค่าบำเหน็จให้ (ทวีเกียรติ มินะกนิษฐ์, 2562)

แม้ว่าประเทศไทยมีกฎหมายควบคุมการประกอบอาชีพนายหน้าอสังหาริมทรัพย์ ได้แก่ ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ บรรพ 3 ลักษณะ 16 มาตรา 845 – 849 แต่จากบทบัญญัติดังกล่าวเห็นได้ว่าเป็นบทบัญญัติที่วางหลักเกณฑ์เกี่ยวกับนายหน้าทุกประเภท โดยไม่ได้บัญญัติเกี่ยวกับนายหน้าอสังหาริมทรัพย์ไว้เป็นการเฉพาะ ส่งผลให้การประกอบอาชีพนี้เพียงแต่สนใจในการขายและมีใจรักบริการย่อมสามารถประกอบอาชีพดังกล่าวได้ โดยไม่ต้องจดทะเบียนและขอใบอนุญาตในการประกอบอาชีพแต่อย่างใด นอกจากนั้นเนื่องด้วยลักษณะของนายหน้าอสังหาริมทรัพย์ถือว่าเป็นอาชีพที่มีความเฉพาะทาง และเป็นอาชีพที่ทำหน้าที่ในการคอยดูแลปกป้องผลประโยชน์ให้แก่ตัวการ ในขณะเดียวกันก็มีหน้าที่ในการเจรจาเพื่อแบ่งปันผลประโยชน์ในวงการธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ให้ลงตัว จึงถือว่าเป็นส่วนหนึ่งที่ส่งผลต่อความสำเร็จและความล้มเหลว ซึ่งหากผู้ประกอบการนายหน้าอสังหาริมทรัพย์ขาดคุณธรรมและจริยธรรม อาจนำไปสู่การทำหน้าที่โดยมิชอบหรือ

เรียกรับสินบน เพื่อให้ได้มาซึ่งผลประโยชน์แก่ตนเองหรือพวกพ้อง การกระทำความผิดกล่าวอ้างส่งผลให้เกิดความเสียหายแก่คู่สัญญาที่เกี่ยวข้อง รวมถึงความเสียหายต่อระบบเศรษฐกิจของประเทศ (ศักดา ธนิตกุล, 2559) เพราะอาชีพนายหน้าอสังหาริมทรัพย์ถือเป็นอาชีพหนึ่งที่เป็นรากฐานของการพัฒนาเศรษฐกิจ ดังจะเห็นได้ว่าการลงทุนในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์มีผลกระทบทางตรงต่อการเพิ่มรายได้ของประชาชาติ (Nguyen Minh Ngoc, 2020) และมีความเกี่ยวข้องกับสถาบันการเงินซึ่งเป็นแหล่งเงินทุนของผู้ประกอบการในรูปแบบของสินเชื่อการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์และของผู้บริโภคในรูปแบบของสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย (Marona, B., & Tomal, M., 2020) จากสภาพปัญหาดังกล่าวหากมีกฎหมายเฉพาะควบคุมการประกอบอาชีพนายหน้าอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งมีสาระสำคัญกำหนดเกี่ยวกับคุณสมบัติการเป็นนายอสังหาริมทรัพย์ การจดทะเบียนและขอใบอนุญาต บทบาทหน้าที่ของนายหน้าอสังหาริมทรัพย์ จรรยาบรรณของนายหน้าอสังหาริมทรัพย์ คณะกรรมการนายหน้าอสังหาริมทรัพย์ และบทกำหนดโทษ ย่อมทำให้อาชีพนายหน้าอสังหาริมทรัพย์มีมาตรฐานและเป็นที่ยอมรับในระดับสากล

ดังนั้น เพื่อให้ได้มาซึ่งนายหน้าอสังหาริมทรัพย์ที่มีความรู้และความเชี่ยวชาญในการทำหน้าที่เป็นนายหน้าอสังหาริมทรัพย์ สามารถประกอบอาชีพได้อย่างเป็นระบบ มีมาตรฐาน และได้รับการยอมรับทั้งจากผู้ซื้ออสังหาริมทรัพย์ เจ้าของอสังหาริมทรัพย์ และบุคคลอื่นที่เกี่ยวข้อง และยกระดับผู้ประกอบการอาชีพนายหน้าอสังหาริมทรัพย์ให้เป็นที่ยอมรับในระดับสากล การวิจัยนี้จึงได้มีการศึกษาถึง “กฎหมายรองรับการผู้ประกอบการอาชีพนายหน้าอสังหาริมทรัพย์”

วัตถุประสงค์

1. เพื่อศึกษาแนวคิด ทฤษฎี และหลักการเกี่ยวกับการประกอบอาชีพนายหน้าอสังหาริมทรัพย์
2. เพื่อศึกษามาตรการทางกฎหมายเกี่ยวกับการประกอบอาชีพนายหน้าอสังหาริมทรัพย์ของต่างประเทศ และประเทศไทย
3. เพื่อศึกษาวิเคราะห์ปัญหาเกี่ยวกับการประกอบอาชีพนายหน้าอสังหาริมทรัพย์
4. เพื่อศึกษาแนวทางในการแก้ไขปัญหาเกี่ยวกับการประกอบอาชีพนายหน้าอสังหาริมทรัพย์

วิธีดำเนินการวิจัย

การวิจัยครั้งนี้ใช้วิธีวิทยาการวิจัยเชิงคุณภาพ (Qualitative Research) ประกอบด้วย การวิจัยเอกสาร (Documentary Research) และการสัมภาษณ์เชิงลึก (In-depth Interview) ซึ่งมีรายละเอียดดังนี้

1. กลุ่มเป้าหมายในการวิจัย ได้แก่ (1) ผู้เชี่ยวชาญด้านกฎหมาย จำนวน 3 คน (2) ผู้เชี่ยวชาญด้านการเป็นนายหน้าอสังหาริมทรัพย์ จำนวน 3 คน (3) ผู้ซื้ออสังหาริมทรัพย์ จำนวน 3 คน (4) เจ้าของอสังหาริมทรัพย์ จำนวน 3 คน รวมจำนวน 12 คน ทั้งนี้ โดยใช้เกณฑ์ในการเลือกผู้ให้ข้อมูลสำคัญที่ระบุไว้นั้นเป็นผู้เชี่ยวชาญในด้านต่าง ๆ จากองค์กรที่เกี่ยวข้องกับนายหน้าอสังหาริมทรัพย์ ได้แก่ กรมที่ดิน สมาคมนายหน้าอสังหาริมทรัพย์ไทย สมาคมอสังหาริมทรัพย์ไทย สมาคมการค้าอสังหาริมทรัพย์และพันธมิตร

2. เครื่องมือในการวิจัย ได้แก่ สัมภาษณ์เชิงลึก เป็นแบบสอบถามปลายเปิด ประกอบด้วยประเด็นสัมภาษณ์หลักดังนี้

- (1) ปัญหาและอุปสรรคการประกอบอาชีพนายหน้าอสังหาริมทรัพย์
- (2) มาตรการทางกฎหมายเกี่ยวกับการประกอบอาชีพนายหน้าอสังหาริมทรัพย์
- (3) ข้อเสนอแนะเกี่ยวกับการประกอบอาชีพนายหน้าอสังหาริมทรัพย์

ทั้งนี้ ในส่วนการทดสอบคุณภาพของข้อมูล คือ เมื่อได้ข้อมูลที่สัมภาษณ์จากคนแรก ก็จะนำประเด็นของคนแรกไปสอบถามคนที่ 2 และคนที่ 3 ตามลำดับ ซึ่งหากได้ข้อมูลไม่ครบก็จะสัมภาษณ์อีกรอบโดยสัมภาษณ์ลักษณะเช่นนี้ทีละกลุ่ม

ในส่วนของการทดสอบคุณภาพของข้อมูลเป็นกลุ่ม เพื่อตรวจสอบข้อมูลอีกกลุ่มหนึ่งก็จะนำประเด็นที่ตอบแล้วไปถามอีกกลุ่มหนึ่ง ตามลำดับ ซึ่งหากได้ข้อมูลไม่ครบก็จะสัมภาษณ์อีกรอบ

3. การเก็บรวบรวมข้อมูล ได้แก่ การเก็บรวบรวมข้อมูลจาก

(1) ข้อมูลปฐมภูมิ (Primary Data) คือ เป็นข้อมูลที่ได้จากการสัมภาษณ์เชิงลึกกับกลุ่มเป้าหมาย ได้แก่ กรมที่ดิน สมาคมนายหน้าอสังหาริมทรัพย์ไทย สมาคมอสังหาริมทรัพย์ไทย สมาคมการค้าอสังหาริมทรัพย์และพันธมิตร

(2) ข้อมูลทุติยภูมิ (Secondary Data) คือ เป็นข้อมูลที่ได้จากการวิจัยเอกสาร โดยการรวบรวมข้อมูลเอกสารต่าง ๆ เช่น ตำรา เอกสารรายงานการวิจัย การประชุม การสัมมนา วิทยานิพนธ์และบทความเกี่ยวกับการประกอบอาชีพนายหน้าอสังหาริมทรัพย์ รวมถึงเอกสารอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง เป็นต้น ทั้งนี้ โดยค้นคว้าจากแหล่งข้อมูลที่เกี่ยวข้องกับการประกอบอาชีพนายหน้าอสังหาริมทรัพย์ ได้แก่ กรมที่ดิน สมาคมนายหน้าอสังหาริมทรัพย์ไทย สมาคมอสังหาริมทรัพย์ไทย สมาคมการค้าอสังหาริมทรัพย์และพันธมิตร สมาคมธุรกิจบ้านจัดสรร สมาคมอาคารชุดไทย มหาวิทยาลัย รวมถึงหน่วยงานอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการประกอบอาชีพนายหน้าอสังหาริมทรัพย์

4. การวิเคราะห์ข้อมูล ได้แก่ ข้อมูลทั้งหมดที่รวบรวมจากข้อมูลเอกสาร และการสัมภาษณ์เชิงลึกตามวิธีวิทยาการวิจัยที่กำหนดไว้ดังกล่าวข้างต้นได้นำมาใช้ในการวิเคราะห์เชิงพรรณนา (Descriptive Analysis) ทางนิติศาสตร์ การวิเคราะห์จึงเป็นการหาคำตอบจากข้อมูลที่รวบรวมมา เพื่อนำไปสู่การวิเคราะห์กฎหมายเพื่อสร้างกลไกรองรับการประกอบอาชีพนายหน้าอสังหาริมทรัพย์ และจัดทำเป็นกฎหมายต้นแบบว่าด้วยการประกอบอาชีพนายหน้าอสังหาริมทรัพย์ เพื่อให้เป็นบทบัญญัติต้นแบบสำหรับการประกอบอาชีพนายหน้าอสังหาริมทรัพย์

ผลการวิจัย

ปัญหาเกี่ยวกับกฎหมายรองรับการเป็นผู้ประกอบอาชีพนายหน้าอสังหาริมทรัพย์ ผลการวิจัยพบว่ามีปัญหาและอุปสรรค ดังนี้

1. ปัญหาเกี่ยวกับคุณสมบัติของผู้ประกอบอาชีพนายหน้าอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งในปัจจุบันตามประมวลกฎหมายแพ่งพาณิชย์ บรรพ 3 ลักษณะ 16 มาตรา 845 – 849 พบว่าไม่ได้กำหนดเกี่ยวกับคุณสมบัติ

ของนายหน้าอสังหาริมทรัพย์ไว้ ส่วนคุณสมบัติการเป็นนายหน้าอสังหาริมทรัพย์ของสมาคมนายหน้าอสังหาริมทรัพย์ไทยที่ให้การรองรับนั้น บุคคลนั้นจะต้องผ่านการอบรมและสอบผ่านหลักสูตรระดับสูงจากสถาบันที่สมาคมให้การรับรอง แต่ไม่ได้มีสภาพบังคับเป็นกฎหมายหรือระเบียบ ย่อมส่งผลให้บุคคลใด แม้จะไม่ผ่านกระบวนการของสมาคมนายหน้าอสังหาริมทรัพย์ไทย ก็สามารถประกอบอาชีพนายหน้าอสังหาริมทรัพย์ได้

2. ปัญหาเกี่ยวกับการจดทะเบียนและขอใบอนุญาต พบว่าตามประมวลกฎหมายแพ่งพาณิชย์ บรรพ 3 ลักษณะ 16 มาตรา 845 – 849 ไม่ได้กำหนดเกี่ยวกับการจดทะเบียนและขอใบอนุญาตไว้ ส่วนของสมาคมนายหน้าอสังหาริมทรัพย์ไทยนั้น ไม่ได้มีสภาพบังคับเป็นกฎหมายว่าต้องจดทะเบียนและขอใบอนุญาตจากสถาบันที่สมาคมให้การรับรองเท่านั้นถึงจะประกอบอาชีพนายหน้าอสังหาริมทรัพย์ได้ ซึ่งการรับรองจากสมาคมเป็นเพียงยืนยันความมีมาตรฐานของการจดทะเบียนและออกใบอนุญาตเท่านั้น

3. ปัญหาเกี่ยวกับบทบาทหน้าที่ของนายหน้าอสังหาริมทรัพย์ พบว่าตามประมวลกฎหมายแพ่งพาณิชย์ บรรพ 3 ลักษณะ 16 มาตรา 845 – 849 กำหนดให้สัญญาหน้าเป็นสัญญาที่แต่งตั้งบุคคลหนึ่งทำหน้าที่เป็นนายหน้า ซึ่งย่อมเกิดหน้าที่ที่นายหน้าจะต้องปฏิบัติการชำระคือ หนี้กระทำการ และการเป็นนายหน้าส่วนใหญ่จะเกี่ยวข้องกับผลประโยชน์ เพราะมีหน้าที่คอยดูแลปกป้องผลประโยชน์ให้แก่ลูกค้า รวมถึงมีหน้าที่ในการเจรจาเพื่อแบ่งปันผลประโยชน์ให้ลงตัว แต่ภายใต้หลักเกณฑ์ดังกล่าวไม่ได้กำหนดเกี่ยวกับบทบาทหน้าที่ของนายหน้าอสังหาริมทรัพย์ไว้ ส่วนบันทึกข้อตกลงร่วมสมาคมนายหน้าอสังหาริมทรัพย์ไทยว่าด้วย จรรยาบรรณนายหน้าอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ. 2544 หมวดที่ 2 ถึงหมวดที่ 4 ได้กำหนดเกี่ยวกับบทบาทหน้าที่ของนายหน้าอสังหาริมทรัพย์ที่พึงต้องยึดถือเป็นแนวทางปฏิบัติ แต่บันทึกข้อตกลงร่วมฯ ดังกล่าวไม่ได้มีสภาพบังคับเป็นกฎหมาย เป็นเพียงบันทึกข้อตกลงร่วมกันที่ให้สมาชิกของสมาคมนายหน้าอสังหาริมทรัพย์ไทยยึดถือเป็นแนวปฏิบัติ

4. ปัญหาเกี่ยวกับจรรยาบรรณผู้เป็นนายหน้าอสังหาริมทรัพย์ พบว่าตามประมวลกฎหมายแพ่งพาณิชย์ บรรพ 3 ลักษณะ 16 มาตรา 845 – 849 ไม่ได้กำหนดเกี่ยวกับจรรยาบรรณผู้เป็นนายหน้าอสังหาริมทรัพย์ไว้ ส่วนบันทึกข้อตกลงร่วมสมาคมนายหน้าอสังหาริมทรัพย์ไทยว่าด้วย จรรยาบรรณนายหน้าอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ. 2544 ซึ่งบังคับใช้กับนายหน้าอสังหาริมทรัพย์ ประกอบด้วยสมาชิกประเภทต่าง ๆ ของสมาคมนายหน้าอสังหาริมทรัพย์ไทยนั้น เนื่องด้วยบันทึกข้อตกลงร่วมฯ ดังกล่าวไม่ได้มีสภาพบังคับเป็นกฎหมาย แต่เป็นบันทึกข้อตกลงร่วมกันที่ให้สมาชิกของสมาคมนายหน้าอสังหาริมทรัพย์ไทยยึดถือเป็นแนวปฏิบัติ เช่น การมีสัจจะ ไม่พูดโอ้อวด ไม่มุ่งหวังผลกำไรแต่เพียงอย่างเดียว เป็นต้น จึงเป็นการยากที่จะควบคุมให้นายหน้าอสังหาริมทรัพย์ปฏิบัติตามบันทึกข้อตกลงร่วมฯ

5. ปัญหาเกี่ยวกับคณะกรรมการควบคุมการประกอบอาชีพนายหน้าอสังหาริมทรัพย์ พบว่าตามประมวลกฎหมายแพ่งพาณิชย์ บรรพ 3 ลักษณะ 16 มาตรา 845 – 849 ไม่ได้กำหนดเกี่ยวกับคณะกรรมการควบคุมการประกอบอาชีพนายหน้าอสังหาริมทรัพย์ไว้ ส่วนสมาคมนายหน้าอสังหาริมทรัพย์ไทยนั้นเป็นการรวมกลุ่มกันโดยภาคเอกชน ซึ่งขาดการมีส่วนร่วมจากภาครัฐ ดังจะเห็นได้ว่าสมาคมจัดตั้งขึ้นโดยการรวมกลุ่มผู้ดำเนินธุรกิจตัวแทนและนายหน้าอสังหาริมทรัพย์ และได้มีการจัดตั้งคณะกรรมการสมาคม

นายหน้าอสังหาริมทรัพย์ไทย ซึ่งมีวัตถุประสงค์เพื่อ (1) ผลักดันกฎหมายอันเป็นประโยชน์ต่อธุรกิจนายหน้าอสังหาริมทรัพย์ และสาธารณชน (2) ส่งเสริมวิชาชีพนายหน้าอสังหาริมทรัพย์ โดยจัดการอบรมและสัมมนาเพื่อเป็นการยกระดับมาตรฐานและเสริมสร้างจรรยาบรรณในการประกอบอาชีพนายหน้าอสังหาริมทรัพย์ (3) ส่งเสริมการซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ โดยนำระบบเทคโนโลยีศูนย์ข้อมูลที่ดินสมัยมาเป็นเครื่องมือในการซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ (4) ให้คำปรึกษาด้านกฎหมายอันเกี่ยวข้องกับธุรกิจนายหน้าอสังหาริมทรัพย์ (5) เสริมสร้างบทบาทอาชีพนายหน้าอสังหาริมทรัพย์ให้เป็นที่ยอมรับต่อสาธารณชน

6. ปัญหาเกี่ยวกับบทลงโทษ พบว่าตามประมวลกฎหมายแพ่งพาณิชย์ บรรพ 3 ลักษณะ 16 มาตรา 845-849 ไม่ได้กำหนดเกี่ยวกับบทลงโทษซึ่งเป็นมาตรการหนึ่งที่ควบคุมผู้ประกอบการอาชีพนายหน้าอสังหาริมทรัพย์ให้พึงตระหนักและระมัดระวังในการประกอบอาชีพ เพราะการรับโทษอาจส่งผลกระทบต่อตนเองที่ต้องสูญเสียโอกาสและรายได้ ส่วนของสมาคมนายหน้าอสังหาริมทรัพย์ไทย บันทึกข้อตกลงร่วมสมาคมนายหน้าอสังหาริมทรัพย์ไทยว่าด้วย จรรยาบรรณนายหน้าอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ. 2544 ต่างไม่ได้กำหนดบทลงโทษไว้เช่นเดียวกัน

การอภิปรายผล

ผลการวิจัยมีประเด็นสำคัญนำมาอภิปราย ดังนี้

1. ปัญหาเกี่ยวกับคุณสมบัติของผู้ประกอบอาชีพนายหน้าอสังหาริมทรัพย์ ในประเด็นนี้ตามประมวลกฎหมายแพ่งพาณิชย์ บรรพ 3 ลักษณะ 16 มาตรา 845 – 849 ไม่ได้กำหนดเกี่ยวกับคุณสมบัติของนายหน้าอสังหาริมทรัพย์ไว้ จึงไม่มีหลักเกณฑ์ใดกำหนดไว้ชัดเจนว่าบุคคลที่จะสามารถประกอบอาชีพนายหน้าอสังหาริมทรัพย์ต้องผ่านการอบรมและทดสอบหลักสูตรอันเป็นมาตรฐานเดียวกัน ทำให้ในปัจจุบันผู้ประกอบการอาชีพนายหน้าอสังหาริมทรัพย์มีทั้งผู้ที่เป็นโดยแต่งตั้งตนเอง หรือผ่านการเรียนหรืออบรมหลักสูตรของสถาบันต่าง ๆ ที่จัดตั้งขึ้น ดังนั้น หากมีมาตรฐานและหลักเกณฑ์ที่ชัดเจนกำหนดคุณสมบัติการประกอบอาชีพนายหน้าอสังหาริมทรัพย์ ย่อมส่งผลให้การได้มาซึ่งผู้ประกอบการอาชีพนายหน้าอสังหาริมทรัพย์มีคุณภาพและเป็นมาตรฐานเดียวกัน สอดคล้องกับ Estate Agents Act 2010 ของสิงคโปร์ และ The Valuers, Appraisers and Estate Agents (Amendment) Act 2017 ของสหพันธรัฐมาเลเซีย Maryland Code, Business Occupations and Professions, Title 17 – Real Estate Brokers ของรัฐแมริแลนด์ สหรัฐอเมริกา ที่ได้กำหนดหลักเกณฑ์เกี่ยวกับคุณสมบัติของผู้ที่ประกอบอาชีพนายหน้าอสังหาริมทรัพย์ไว้

2. ปัญหาเกี่ยวกับการจดทะเบียนและขอใบอนุญาต ในประเด็นนี้ตามประมวลกฎหมายแพ่งพาณิชย์ บรรพ 3 ลักษณะ 16 มาตรา 845 – 849 ไม่ได้กำหนดเกี่ยวกับการจดทะเบียนและขอใบอนุญาตไว้ ส่วนของสมาคมนายหน้าอสังหาริมทรัพย์ไทยนั้น ไม่ได้มีสภาพบังคับเป็นกฎหมายว่าต้องจดทะเบียนและขอใบอนุญาตจากสถาบันที่สมาคมให้การรับรองเท่านั้น ทำให้การประกอบอาชีพนายหน้าอสังหาริมทรัพย์สามารถทำได้ โดยไม่ต้องผ่านกระบวนการจดทะเบียนและขอใบอนุญาต ซึ่งส่งผลต่อความเชื่อมั่นในอาชีพนายหน้าอสังหาริมทรัพย์ ดังนั้น หากมีหลักเกณฑ์เกี่ยวกับการจดทะเบียนและขอใบอนุญาตที่มีสภาพบังคับเป็นกฎหมายที่ชัดเจน ย่อมส่งผลให้การยืนยันตัวตนมีความชัดเจนและสามารถตรวจสอบได้ สอดคล้องกับ

Estate Agents Act 2010 ของสิงคโปร์ และ The Valuers, Appraisers and Estate Agents (Amendment) Act 2017 ของสหพันธรัฐมาเลเซีย Maryland Code, Business Occupations and Professions, Title 17 – Real Estate Brokers ของรัฐแมริแลนด์ สหรัฐอเมริกา ที่ได้กำหนดหลักเกณฑ์เกี่ยวกับการจดทะเบียนและการขอใบอนุญาตเพื่อประกอบอาชีพนายหน้าอสังหาริมทรัพย์

3. ปัญหาเกี่ยวกับบทบาทหน้าที่ของนายหน้าอสังหาริมทรัพย์ ในประเด็นนี้ตามประมวลกฎหมายแพ่งพาณิชย์ บรรพ 3 ลักษณะ 16 มาตรา 845 – 849 ไม่ได้กำหนดเกี่ยวกับบทบาทหน้าที่ของนายหน้าอสังหาริมทรัพย์ไว้ ส่วนของบันทึกข้อตกลงร่วมสมาคมนายหน้าอสังหาริมทรัพย์ไทยว่าด้วยจรรยาบรรณนายหน้าอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ. 2544 หมวดที่ 2 ถึงหมวดที่ 4 ได้กำหนดเกี่ยวกับบทบาทหน้าที่ของนายหน้าอสังหาริมทรัพย์ที่พึงต้องยึดถือเป็นแนวทางปฏิบัติ ทำให้นายหน้าอสังหาริมทรัพย์ไม่ตระหนักและไม่เข้าใจถึงบทบาทหน้าที่ของตน และนำไปสู่การเรียกรับผลประโยชน์ (สินบน) จากทุกฝ่ายที่เข้ามาเกี่ยวข้องกับตนได้ ดังนั้น หากกำหนดบทบาทหน้าที่ของนายหน้าอสังหาริมทรัพย์ให้มีสภาพบังคับเป็นกฎหมาย ย่อมส่งผลให้การทำหน้าที่นายหน้าอสังหาริมทรัพย์เป็นไปโดยชอบธรรมและภายใต้หลักเกณฑ์ที่กฎหมายกำหนด สอดคล้องกับ Estate Agents Act 2010 ของสิงคโปร์ และ The Valuers, Appraisers and Estate Agents (Amendment) Act 2017 ของสหพันธรัฐมาเลเซีย Maryland Code, Business Occupations and Professions, Title 17 – Real Estate Brokers ของรัฐแมริแลนด์ สหรัฐอเมริกา ที่ได้กำหนดหลักเกณฑ์เกี่ยวกับบทบาทหน้าที่ของนายหน้าอสังหาริมทรัพย์

4. ปัญหาเกี่ยวกับจรรยาบรรณผู้เป็นนายหน้าอสังหาริมทรัพย์ ในประเด็นนี้ตามประมวลกฎหมายแพ่งพาณิชย์ บรรพ 3 ลักษณะ 16 มาตรา 845 – 849 ไม่ได้กำหนดเกี่ยวกับจรรยาบรรณผู้เป็นนายหน้าอสังหาริมทรัพย์ไว้ ส่วนบันทึกข้อตกลงร่วมสมาคมนายหน้าอสังหาริมทรัพย์ไทยว่าด้วยจรรยาบรรณนายหน้าอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ. 2544 ซึ่งบังคับใช้กับนายหน้าอสังหาริมทรัพย์ ไม่ได้มีสภาพบังคับเป็นกฎหมาย ทำให้นายหน้าอสังหาริมทรัพย์ซึ่งลักษณะการทำงานต้องมีการพูดจาโน้มน้าวและจูงใจเพื่อให้บรรลุวัตถุประสงค์ มีการไม่พูดโอ้อวดเกินจริง และอาจมีการเรียกรับผลประโยชน์โดยละเอียดในบทบาทหน้าที่ของตนหรือในบางกลุ่มไม่ปฏิบัติตามเงื่อนไขหรือคำพูดที่ตนเคยกล่าวไว้ ดังนั้น หากมีหลักเกณฑ์เกี่ยวกับจรรยาบรรณเพื่อยึดถือเป็นแนวปฏิบัติและมีสภาพบังคับเป็นกฎหมายที่ชัดเจน ย่อมส่งผลให้การทำหน้าที่ของนายหน้าอสังหาริมทรัพย์คำนึงถึงความซื่อสัตย์และสุจริต สอดคล้องกับ Maryland Code, Business Occupations and Professions, Title 17 – Real Estate Brokers ของรัฐแมริแลนด์ สหรัฐอเมริกา ที่ได้กำหนดแนวทางการประกอบอาชีพนายหน้าอสังหาริมทรัพย์ไว้ เช่น การเปิดเผยข้อเท็จจริง การให้ข้อมูลอย่างเป็นธรรม การตอบข้อซักถามตามความจริง เป็นต้น

5. ปัญหาเกี่ยวกับคณะกรรมการควบคุมการประกอบอาชีพนายหน้าอสังหาริมทรัพย์ ในประเด็นนี้ตามประมวลกฎหมายแพ่งพาณิชย์ บรรพ 3 ลักษณะ 16 มาตรา 845 – 849 ไม่ได้กำหนดเกี่ยวกับคณะกรรมการควบคุมการประกอบอาชีพนายหน้าอสังหาริมทรัพย์ไว้ ส่วนสมาคมนายหน้าอสังหาริมทรัพย์ไทยนั้นเป็นสมาคมที่จัดตั้งขึ้นโดยการรวมกลุ่มของภาคเอกชน กล่าวคือเป็นการรวมกลุ่มของผู้ดำเนินธุรกิจตัวแทน

และนายหน้าอสังหาริมทรัพย์ ทำให้ในปัจจุบันยังขาดความร่วมมือจากภาครัฐ ซึ่งถือว่าเป็นกลไกสำคัญในการป้องกันปัญหาเรื่องขาดความโปร่งใส ความเสมอภาค และความเป็นธรรม ดังนั้น หากมีคณะกรรมการนายหน้าอสังหาริมทรัพย์ ย่อมส่งผลให้มีการควบคุมและส่งเสริมการประกอบอาชีพนายหน้าอสังหาริมทรัพย์ เป็นไปอย่างมีประสิทธิภาพ สอดคล้องกับ Estate Agents Act 2010 ของสิงคโปร์ และ The Valuers, Appraisers and Estate Agents (Amendment) Act 2017 ของสหพันธรัฐมาเลเซีย Maryland Code, Business Occupations and Professions, Title 17 – Real Estate Brokers ของรัฐแมริแลนด์ สหรัฐอเมริกา ที่ได้กำหนดให้มีคณะกรรมการหนึ่งคณะเพื่อทำหน้าที่ในการควบคุมผู้ประกอบการนายหน้าอสังหาริมทรัพย์

6. ปัญหาเกี่ยวกับบทลงโทษ ในประเด็นนี้ตามประมวลกฎหมายแพ่งพาณิชย์ บรรพ 3 ลักษณะ 16 มาตรา 845-849 ไม่ได้กำหนดเกี่ยวกับบทลงโทษของการประกอบอาชีพนายหน้าอสังหาริมทรัพย์ไว้ ส่วนของสมาคมนายหน้าอสังหาริมทรัพย์ไทย บันทึกข้อตกลงร่วมสมาคมนายหน้าอสังหาริมทรัพย์ไทยว่าด้วยจรรยาบรรณนายหน้าอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ.2544 ต่างไม่ได้กำหนดบทลงโทษไว้เช่นเดียวกัน ทำให้ยังขาดบทลงโทษผู้ประกอบการนายหน้าอสังหาริมทรัพย์เกี่ยวกับการเป็นนายหน้าอสังหาริมทรัพย์ โดยไม่มีใบอนุญาต หรือการละเลยต่อบทบาทหน้าที่ของตน การปฏิบัติหน้าที่โดยปราศจากความโปร่งใส ความเสมอภาค และความเป็นธรรม ดังนั้น หากมีการกำหนดบทลงโทษ ย่อมทำให้ผู้ประกอบการนายหน้าอสังหาริมทรัพย์พึงตระหนักและระมัดระวังในการประกอบอาชีพ มิฉะนั้นอาจถูกลงโทษตามกฎหมายได้สอดคล้องกับ Estate Agents Act 2010 ของสิงคโปร์ และ The Valuers, Appraisers and Estate Agents (Amendment) Act 2017 ของสหพันธรัฐมาเลเซีย Maryland Code, Business Occupations and Professions, Title 17 – Real Estate Brokers ของรัฐแมริแลนด์ สหรัฐอเมริกา ที่ได้กำหนดให้มีบทลงโทษแก่ผู้ประกอบการนายหน้าอสังหาริมทรัพย์

ข้อเสนอแนะ

ประเทศไทยมีประมวลกฎหมายแพ่งพาณิชย์ บรรพ 3 ลักษณะ 16 มาตรา 845 – 849 แต่ไม่ได้บัญญัติเกี่ยวกับการประกอบอาชีพนายหน้าอสังหาริมทรัพย์ไว้เป็นการเฉพาะ เนื่องด้วยอาชีพนายหน้าอสังหาริมทรัพย์นี้เพียงแต่สนใจในการขายและมีใจรักบริการย่อมสามารถประกอบอาชีพดังกล่าวได้ โดยไม่ต้องจดทะเบียนและขอใบอนุญาตในการประกอบอาชีพแต่อย่างใด นอกจากนั้นหากผู้ประกอบการนายหน้าอสังหาริมทรัพย์ขาดคุณธรรมและจริยธรรม อาจนำไปสู่การทำหน้าที่โดยมิชอบหรือเรียกรับสินบน เพื่อให้ได้มาซึ่งผลประโยชน์แก่ตนเองหรือพวกพ้อง ซึ่งการกระทำดังกล่าวอาจส่งผลให้เกิดความเสียหายแก่คู่สัญญาที่เกี่ยวข้อง รวมถึงความเสียหายต่อระบบเศรษฐกิจของประเทศ ดังนั้น จึงเป็นที่มาของการเสนอให้มีกฎหมายเฉพาะรองรับการผู้ประกอบการนายหน้าอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งประกอบด้วยหลักสำคัญดังนี้ (1) คำนิยาม (2) คุณสมบัติของนายหน้าอสังหาริมทรัพย์ (3) การจดทะเบียนและขอใบอนุญาต (4) หน้าที่ของนายหน้าอสังหาริมทรัพย์ (5) จรรยาบรรณของนายหน้าอสังหาริมทรัพย์ (6) คณะกรรมการนายหน้าอสังหาริมทรัพย์ (7) บทกำหนดโทษ

เอกสารอ้างอิง

- โชติ อัสวาลาสกุล. (2564). *แนวคิดพิพาทภาษาฎีกา ทรัพย์สิน ทรัพย์สิน*. เชียงใหม่: ห้างหุ้นส่วนจำกัดวนิดาการพิมพ์.
- ทวีเกียรติ มีนะกนิษฐ. (2562). *กฎหมายเบื้องต้นทางธุรกิจ*. กรุงเทพฯ: วิญญูชน.
- บัญญัติ สุชีวะ. (2559). *คำอธิบายกฎหมายลักษณะทรัพย์สิน*. กรุงเทพฯ: สำนักอบรมศึกษากฎหมายแห่งเนติบัณฑิตยสภา.
- รุ่งอาทิตย์ บุชาอินทร์. (2559). *การวางแผนองค์การธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ด้านการเลือกทำเลที่ตั้งหมู่บ้านจัดสรรโดยใช้เทคโนโลยีภูมิสารสนเทศอำเภอเมืองชลบุรี จังหวัดชลบุรี*. (วิทยานิพนธ์ปริญญาปรัชญาดุษฎีบัณฑิต สาขาวิชาการพัฒนากิจการและการจัดการสมรรถนะของมนุษย์ วิทยาลัยพาณิชยศาสตร์, มหาวิทยาลัยบูรพา).
- ศักดิ์ดา ธนิตกุล. (2559). *กฎหมายกับธุรกิจ*. กรุงเทพฯ: นิติธรรม.
- สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา. (2566). *ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์*. สืบค้นเมื่อ 1 พฤษภาคม 2566, จาก <https://www.krisdika.go.th/librarian/get?sysid=567410&ext=pdf>
- โสภณ พรโชคชัย. (2559). *การบริหารธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ไทย*. กรุงเทพฯ: ส.วีรัชการพิมพ์ (1996).
- อัศวิน อินทร์น้อย. (2562). การพัฒนารูปแบบภาวะผู้ประกอบการธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ที่ผ่านพ้นวิกฤตเศรษฐกิจปี 2540. *วารสารมนุษยศาสตร์และสังคมศาสตร์ มหาวิทยาลัยราชภัฏสุรินทร์*, 21(1), 215-226.
- Marona, B., & Tomal, M. (2020). The COVID-19 pandemic impact upon housing brokers' workflow and their clients' attitude: Real estate market in Krakow. *Entrepreneurial Business and Economics Review*, 8(4), 221-232. <https://doi.org/10.15678/EBER.2020.080412>
- Nguyen Minh Ngoc. (2020). Opportunities and challenges for real estate brokers in post Covid-19 period. *International Journal of Multidisciplinary Research and Growth Evaluation*. 1(5). 81-87.