



มาตรการทางกฎหมายในการควบคุมการประกอบอาชีพ
นายหน้าอสังหาริมทรัพย์ (เพื่อรองรับการเข้าสู่
ประชาคมเศรษฐกิจอาเซียน (AEC))

โดย

นางสาวโชติมา วิริยะชัยพร

วิทยานิพนธ์นี้เป็นส่วนหนึ่งของการศึกษาตามหลักสูตร

นิติศาสตรมหาบัณฑิต

สาขากฎหมายธุรกิจ

คณะนิติศาสตร์ มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์

ปีการศึกษา 2558

ลิขสิทธิ์ของมหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์

มาตรการทางกฎหมายในการควบคุมการประกอบอาชีพ
นายหน้าอสังหาริมทรัพย์ (เพื่อรองรับการเข้าสู่
ประชาคมเศรษฐกิจอาเซียน (AEC))

โดย

นางสาวโชติมา วิริยะชัยพร



วิทยานิพนธ์นี้เป็นส่วนหนึ่งของการศึกษาตามหลักสูตร

นิติศาสตรมหาบัณฑิต

สาขากฎหมายธุรกิจ มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์

คณะนิติศาสตร์ มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์

ปีการศึกษา 2558

ลิขสิทธิ์ของมหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์



LEGAL MEASURE ON CONTROLLING REAL ESTATE BROKER
(FOR SUPPORTING THE ASEAN ECONOMICS COMMUNITY (AEC))

BY

MISS CHOTIMA WIRIYACHAIPORN



A THESIS SUBMITTED IN PARTIAL FULFILLMENT OF THE REQUIREMENTS
FOR THE DEGREE OF MASTER OF LAWS

BUSINESS LAW

FACULTY OF LAW

THAMMASAT UNIVERSITY

ACADEMIC YEAR 2015

COPYRIGHT OF THAMMASAT UNIVERSITY

มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์

คณะนิติศาสตร์

วิทยานิพนธ์

ของ

นางสาวโชติมา วิริยะชัยพร

เรื่อง

มาตรการทางกฎหมายในการควบคุมการประกอบอาชีพนายหน้าอสังหาริมทรัพย์
(เพื่อรองรับการเข้าสู่ประชาคมเศรษฐกิจอาเซียน (AEC))

ได้รับการตรวจสอบและอนุมัติ ให้เป็นส่วนหนึ่งของการศึกษาตามหลักสูตร

นิติศาสตรมหาบัณฑิต

เมื่อวันที่ 11 สิงหาคม พ.ศ. 2559

ประธานกรรมการสอบวิทยานิพนธ์



(ศาสตราจารย์ ดร. ไพฑูริย์ เอกเจริญ)

กรรมการและอาจารย์ที่ปรึกษาวิทยานิพนธ์



(ศาสตราจารย์สทนต์ รัตน์ไพจิตร)

กรรมการสอบวิทยานิพนธ์



(ศาสตราจารย์ วิริยะ นามศิริพงศ์พันธุ์)

กรรมการสอบวิทยานิพนธ์



(ผู้ช่วยศาสตราจารย์ ดร. สุรศักดิ์ มณีศรี)

คณบดี



(ศาสตราจารย์ ดร. อดุม รัฏมฤต)

หัวข้อวิทยานิพนธ์	มาตรการทางกฎหมายในการควบคุมการประกอบอาชีพ นายหน้าอสังหาริมทรัพย์ (เพื่อรองรับการเข้าสู่ประชาคม เศรษฐกิจอาเซียน (AEC))
ชื่อผู้เขียน	นางสาวโชติมา วิริยะชัยพร
ชื่อปริญญา	นิติศาสตรมหาบัณฑิต
สาขาวิชา/คณะ/มหาวิทยาลัย	สาขากฎหมายธุรกิจ นิติศาสตร์ มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์
อาจารย์ที่ปรึกษาวิทยานิพนธ์	ศาสตราจารย์สทธรณ รัตน์ไพจิตร
ปีการศึกษา	2558

บทคัดย่อ

วิทยานิพนธ์เล่มนี้มุ่งศึกษาถึงปัญหาเกี่ยวกับอาชีพนายหน้าอสังหาริมทรัพย์ในประเทศไทยในปัจจุบัน ซึ่งยังคงเป็นแค่อาชีพเหมือนอาชีพอื่นๆ ทั่วไป ใครก็ตามก็สามารถเข้ามาประกอบอาชีพนี้ได้โดยเสรี เนื่องจากไม่มีการกำหนดมาตรฐานในการควบคุมการประกอบอาชีพ อันจะแตกต่างกับวิชาชีพอื่นๆ ซึ่งอาจส่งผลให้เกิดปัญหาผู้บริโภคไม่ได้รับการคุ้มครองอันสืบเนื่องจากประเทศไทยไม่มีมาตรการทางกฎหมายควบคุมการประกอบอาชีพนายหน้าอสังหาริมทรัพย์อย่างมีประสิทธิภาพ และอาจทำให้เกิดปัญหาการเล็งภาษีของนายหน้าอสังหาริมทรัพย์ รวมถึงปัญหาการปกป้องสิทธิในการประกอบอาชีพของนายหน้าอสังหาริมทรัพย์ไทยได้

สำหรับกฎหมายที่มีการกำหนดเกี่ยวกับเรื่องนายหน้าในประเทศไทยนั้น มีเพียงประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ซึ่งเป็นการกำหนดและบัญญัติถึงเรื่องสิทธิ และหน้าที่ของนายหน้าทุกๆ ไปเท่านั้น โดยไม่ได้มีการระบุเป็นการเฉพาะถึงกรณีของนายหน้าอสังหาริมทรัพย์ และเมื่อพิจารณาถึงการประกอบอาชีพนายหน้าอสังหาริมทรัพย์ในประเทศสมาชิกประชาคมเศรษฐกิจอาเซียน ซึ่งในที่นี้มุ่งศึกษาในส่วนของ ประเทศมาเลเซีย ประเทศเวียดนาม ประเทศฟิลิปปินส์ และประเทศสิงคโปร์นั้น พบว่า ทุกประเทศที่กล่าวมานั้น ล้วนแต่มีการออกมาตรการทางกฎหมายมาควบคุมการประกอบอาชีพนายหน้าอสังหาริมทรัพย์ รวมถึงมีการยกระดับให้เป็นมาตรฐานวิชาชีพโดยมีการออกใบอนุญาต มีองค์กรในการกำกับดูแล มีการกำหนดคุณสมบัติที่เคร่งครัด รวมถึงมีการกำหนดจริยธรรมและโทษหากมีการฝ่าฝืนแล้ว ซึ่งจะส่งผลให้นายหน้าอสังหาริมทรัพย์จากประเทศไทย

เดินทางเข้าไปประกอบอาชีพนายหน้าอสังหาริมทรัพย์ในประเทศเหล่านี้ได้ยาก เนื่องจากมีการกำหนดในเรื่องใบอนุญาตและคุณสมบัติไว้ แต่ในทางกลับกัน นายหน้าอสังหาริมทรัพย์จากประเทศเหล่านี้ กลับสามารถเดินทางเข้ามาประกอบอาชีพในประเทศไทยได้โดยเสรี จึงอาจส่งผลให้ประเทศไทยเสียเปรียบประเทศในกลุ่มประชาคมเศรษฐกิจอาเซียนได้ นอกจากนี้ ประเทศสมาชิกกลุ่มประชาคมเศรษฐกิจอาเซียนบางประเทศได้มีการสงวนสิทธิในการประกอบอาชีพสำหรับคนในประเทศของตนโดยเฉพาะ แต่ประเทศไทยกลับไม่มีกฎหมายในการควบคุมการประกอบอาชีพนายหน้าอสังหาริมทรัพย์นี้ จึงอาจทำให้นายหน้าอสังหาริมทรัพย์ไม่ได้รับการปกป้องในเรื่องสิทธิในการประกอบอาชีพอันจะพึงมี สำหรับสหภาพยุโรป ได้มีการออก Directive ซึ่งเป็นกฎเกณฑ์กลาง เพื่อกำหนดคุณสมบัติร่วมของผู้มีวิชาชีพที่ประสงค์จะเคลื่อนย้ายเพื่อให้บริการในประเทศสมาชิกอื่นในสหภาพยุโรป โดยสามารถใช้ใบอนุญาตประกอบวิชาชีพของประเทศแหล่งกำเนิดขอขึ้นทะเบียนล่วงหน้ากับหน่วยงานที่มีอำนาจในประเทศสมาชิกเจ้าบ้านได้ โดยหากผู้มีวิชาชีพมีคุณสมบัติต่างๆ ตามที่กำหนดไว้ครบถ้วนและเป็นไปตามเกณฑ์มาตรฐานขั้นต่ำที่สหภาพยุโรปกำหนดไว้ ประเทศสมาชิกเจ้าบ้านต้องยอมรับคุณสมบัติดังกล่าวเช่นเดียวกับคุณสมบัติที่ได้รับจากประเทศของตนโดยอัตโนมัติ และออกใบอนุญาตประกอบวิชาชีพของตนให้แก่ผู้มีวิชาชีพ

จากปัญหาดังกล่าว เห็นควรให้ประเทศไทยมีการผลักดันให้มีการทำข้อตกลงยอมรับร่วมสำหรับวิชาชีพนายหน้าอสังหาริมทรัพย์ของกลุ่มประเทศประชาคมเศรษฐกิจอาเซียน และกำหนดมาตรฐานกลางเพื่อให้แต่ละประเทศในกลุ่มประชาคมเศรษฐกิจอาเซียน โดยนำไปอนุวัติการเป็นกฎหมายภายในของประเทศตนให้สอดคล้องกับมาตรฐานกลางดังกล่าว ทั้งนี้ เพื่อเป็นการอำนวยความสะดวกให้ผู้ประกอบวิชาชีพในประเทศสมาชิกอาเซียนสามารถมีโอกาสไปทำงานในประเทศอื่นๆ ภายในกลุ่มอาเซียนที่ได้ผลตอบแทนมากกว่าได้ง่ายขึ้น ประโยชน์ก็จะตกอยู่กับผู้บริโภครวม โดยผู้บริโภครวมก็จะมีโอกาสที่เพิ่มมากขึ้นในการได้รับการจากนักวิชาชีพนายหน้าอสังหาริมทรัพย์ที่มีความสามารถจากชาติประชาคมเศรษฐกิจอาเซียนอื่นๆ ที่อาจจะเข้ามาทำงานในประเทศเพิ่มมากขึ้น ส่วนนายหน้าอสังหาริมทรัพย์ไทย ก็จำเป็นที่จะต้องกระตุ้นเพิ่มพูนศักยภาพตนเองซึ่งประโยชน์จากการยกระดับความสามารถนี้จะตกอยู่กับผู้บริโภครวมอีกเช่นกัน นอกจากนี้แล้ว ประเทศไทยควรมีการยกระดับอาชีพนายหน้าอสังหาริมทรัพย์ให้มีมาตรฐานในระดับวิชาชีพ โดยต้องมีการออกพระราชบัญญัตินายหน้าอสังหาริมทรัพย์ซึ่งสอดคล้องกับมาตรฐานกลาง มาเพื่อควบคุมดูแลการประกอบอาชีพนายหน้าอสังหาริมทรัพย์ต่อไป

คำสำคัญ: นายหน้า, นายหน้าอสังหาริมทรัพย์, ประชาคมเศรษฐกิจอาเซียน, วิชาชีพ

Thesis Title	LEGAL MEASURE ON CONTROLLING REAL ESTATE BROKER (FOR SUPPORTING THE ASEAN ECONOMIC COMMUNITY (AEC))
Author	Miss Chotima Wiriyaichaiorn
Degree	Master of Laws
Department/Faculty/University	Business Law Law Thammasat University
Thesis Advisor	Professor Sahathon Rattanaphaichit
Academic Years	2015

ABSTRACT

This thesis aims at studying existing problems regarding real estate broker in Thailand, being similar to other general occupations in which anybody is able to freely engage due to a lack of the professional standards unlike some other professions. This possibly results in a lack of protection for consumers due to the fact that Thailand has no legal measures on controlling real estate broker efficiently. Moreover, it is likely to encounter the tax evasion problem among the real estate brokers, as well as the problem regarding the professional rights protection for Thai real estate broker.

With regard to the laws relevant to the broker in Thailand, there has been only the Civil and Commercial Code which simply determines and formulates basic rights and responsibilities of the broker, without specifically addressing the case of the real estate broker. Considering the profession of the real estate broker in some member countries of the ASEAN Economic Community (AEC) in this study, including Malaysia, Vietnam, Philippines, and Singapore, all of which have launched legal measures to control the profession of the real estate broker, and such profession have been upgraded by the professional standards, comprising the issuance of the license, the availability of the governing body, strict qualifications, as well as ethics

and penalties in case of any breach. As a result, it is difficult for real estate brokers in Thailand to engage in the profession of real estate broker in these countries due to the aforementioned license and qualifications. On the contrary, real estate brokers from these countries are able to freely gain professional opportunities in Thailand. Consequently, Thailand is likely to lose competitive advantages to other member countries of the ASEAN Economic Community. Moreover, some AEC countries have reserved the professional rights for their own citizens. Nonetheless, there has not been any law governing the profession of real estate broker in Thailand, so the real estate brokers' professional rights have not been protected. In the European Union (EU), the Directive, a legal act, has been legislated in order to determine common qualifications of professionals who wish to relocate to provide services for other EU member countries. In this regard, it is allowable to bring the license issued by the country of origin to request for advance registration from authorized agencies in the host country. If any professional fully meets with the required qualifications in alignment with the minimum standards as required by the European Union, the host countries have to accept the said qualifications in the same way as the qualifications qualified by their own countries automatically, and then issue the license to such professional.

Recognizing the problems as mentioned above, it is deemed appropriate that Thailand force to enter into the Mutual Recognition Agreement on the profession of real estate broker in the AEC member countries, and establish the common standards to be implemented by each AEC member country to legislate its own domestic laws in accordance with the said standards. This is to provide professionals in the ASEAN member countries with the opportunities to work in other ASEAN countries with a higher compensation value more conveniently. Then, consumers will gain benefits as they have more chance to obtain services from competent real estate brokers in other AEC countries who potentially migrate to work more than ever before. As for Thai real estate brokers, it is necessary that they increase their capabilities, and thereby benefiting consumers as well. In addition, Thailand should upgrade the profession of real estate broker through the

establishment of the professional standards. In this regard, it is required to enact the Real Estate Brokers Act in alignment with the common standards in order to further govern the profession of real estate broker.

Keywords: Broker, Real Estate Broker, ASEAN Economic Community, Profession



กิตติกรรมประกาศ

วิทยานิพนธ์ฉบับนี้สำเร็จลุล่วงไปได้ด้วยดี เนื่องจากได้รับความกรุณา และการชี้แนะที่เป็นประโยชน์จากกรรมการวิทยานิพนธ์ทุกท่าน ผู้เขียนขอกราบขอบพระคุณท่านศาสตราจารย์ ดร. ไพฑูริย์ เอกจริยกร ประธานกรรมการวิทยานิพนธ์ เป็นอย่างสูงที่ให้ความกรุณาสละเวลามาเป็นกรรมการ และให้ความรู้ทางวิชาการ มุมมองและแนวทางการคิดเพื่อให้เกิดความชัดเจนในประเด็นที่ศึกษา

ขอขอบพระคุณท่านศาสตราจารย์สทนต์ รัตน์ไพจิตร ที่กรุณารับเป็นอาจารย์ที่ปรึกษา ให้คำแนะนำทางวิชาการ ช่วยแก้ไขข้อบกพร่อง และให้ข้อสังเกตที่เป็นประโยชน์จนทำให้สามารถจัดทำวิทยานิพนธ์ฉบับนี้สำเร็จลุล่วงไปได้ด้วยดี

ขอบพระคุณท่านศาสตราจารย์ วิริยะ นามศิริพงศ์พันธุ์ และผู้ช่วยศาสตราจารย์ ดร. สุรศักดิ์ มณีศรี ที่กรุณารับเป็นกรรมการวิทยานิพนธ์และให้คำแนะนำที่เป็นประโยชน์ จนทำให้วิทยานิพนธ์ฉบับนี้สำเร็จบริบูรณ์

ขอขอบคุณคุณศุภิกา วัฒนพจน์ ที่ช่วยแปลบทความให้อ่านแก่ผู้เขียน

ขอขอบคุณพี่ๆ เพื่อนๆ และน้องๆ ที่บริษัท ไทยเบฟเวอเรจ จำกัด (มหาชน) ที่ได้ช่วยเหลือและให้กำลังใจเสมอมา

โดยเฉพาะอย่างยิ่งผู้เขียนขอกราบขอบพระคุณบิดา มารดา และน้องของผู้เขียนที่เป็นกำลังใจสำคัญยิ่ง และให้การสนับสนุนการศึกษา และทุกๆ ด้านเสมอมาจนผู้เขียนสำเร็จการศึกษาตามที่มุ่งหวัง

วิทยานิพนธ์ฉบับนี้หากมีคุณค่าและประโยชน์ในทางวิชาการ ผู้เขียนขอให้คุณค่านี้นี้เป็นกตเวทิตาแก่บิดา มารดา ครู อาจารย์ทุกท่านที่ช่วยประสิทธิ์ประสาทความรู้ให้แก่ผู้เขียน หากมีข้อบกพร่องประการใดผู้เขียนขอน้อมรับไว้ทุกประการ

นางสาวโชติมา วิริยะชัยพร

สารบัญ

	หน้า
บทคัดย่อภาษาไทย	(1)
บทคัดย่อภาษาอังกฤษ	(3)
กิตติกรรมประกาศ	(6)
บทที่ 1 บทนำ	1
1.1 ความเป็นมาและความสำคัญของปัญหา	1
1.2 วัตถุประสงค์ของการศึกษา	5
1.3 ขอบเขตของการศึกษา	5
1.4 วิธีการศึกษา	6
1.5 ประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับ	6
บทที่ 2 หลักเกณฑ์ของกฎหมายและข้อเท็จจริงที่เกี่ยวข้องกับการประกอบอาชีพ นายหน้าอสังหาริมทรัพย์ในประเทศไทย	8
2.1 ความทั่วไป	8
2.1.1 ความหมายของวิชาชีพ	8
2.1.2 ลักษณะของวิชาชีพ	9
2.1.3 ความแตกต่างระหว่างวิชาชีพกับอาชีพ	10
2.1.4 นิยามของนายหน้า	12
2.1.5 นิยามของนายหน้าอสังหาริมทรัพย์	13
2.1.6 วิวัฒนาการของนายหน้า	13
2.2.ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์	17
2.2.1 มูลเหตุในการทำสัญญานายหน้า	17

2.2.2 ความหมายและสาระสำคัญของสัญญาหน้า	18
2.2.3 ความสามารถของนายหน้า	19
2.2.4 วิธีการชี้ช่องของนายหน้า	20
2.2.5 การกำหนดเวลาของสัญญาหน้า	20
2.2.6 บำเหน็จนายหน้า	21
2.2.7 ค่าใช้จ่ายของนายหน้า	23
2.2.8 ความระงับของสัญญาหน้า	23
2.2.9 คำพิพากษาฎีกาที่เกี่ยวข้องกับนายหน้าอสังหาริมทรัพย์	23
2.2.10 พฤติกรรมที่ไม่เหมาะสมของนายหน้าอสังหาริมทรัพย์	27
2.3 พระราชบัญญัติป้องกันและปราบปรามการฟอกเงิน พ.ศ. 2542	29
2.4 พระราชบัญญัติการประกอบธุรกิจของคนต่างด้าว พ.ศ. 2542	30
2.5 พระราชบัญญัติคุ้มครองผู้บริโภค พ.ศ. 2522	32
2.6 พระราชบัญญัติการดูแลผลประโยชน์ของคู่สัญญา พ.ศ. 2551	34
บทที่ 3 มาตรการทางกฎหมายในการควบคุมการประกอบอาชีพนายหน้าอสังหาริมทรัพย์	
ในกลุ่มประเทศสมาชิกประชาคมเศรษฐกิจอาเซียน (AEC) และสหภาพยุโรป	39
3.1 ประเทศมาเลเซีย	39
3.1.1 ลักษณะของกฎหมายที่ใช้ในการกำกับดูแลนายหน้าอสังหาริมทรัพย์	39
3.1.2 องค์กรที่เป็นผู้กำกับดูแลนายหน้าอสังหาริมทรัพย์	39
3.1.3 ประเภทใบอนุญาต	40
3.1.4 คุณสมบัติของผู้ขออนุญาต	41
3.1.5 อายุใบอนุญาต	44
3.1.6 การควบคุมการปฏิบัติงานเป็นนายหน้าอสังหาริมทรัพย์	44
3.1.7 การจดทะเบียนและการสอบรับใบอนุญาต	45
3.1.8 สำนักงานหรือบริษัทของนายหน้าอสังหาริมทรัพย์	47
3.1.9 ค่านายหน้าอสังหาริมทรัพย์	48
3.1.10 จริยธรรม	48
3.1.11 โทษของการฝ่าฝืน	48
3.1.12 บทสรุป	49

3.2 ประเทศเวียดนาม	50
3.2.1 ลักษณะของกฎหมายที่ใช้ในการกำกับดูแลนายหน้าอสังหาริมทรัพย์	50
3.2.2 องค์กรที่ผู้กำกับดูแลนายหน้าอสังหาริมทรัพย์	50
3.2.3 ประเภทใบอนุญาต	51
3.2.4 คุณสมบัติของผู้ขออนุญาต	51
3.2.5 อายุใบอนุญาต	52
3.2.6 การควบคุมการปฏิบัติงานเป็นนายหน้าอสังหาริมทรัพย์	52
3.2.7 การจดทะเบียนและการสอบรับใบอนุญาต	55
3.2.8 สำนักงานหรือบริษัทของนายหน้าอสังหาริมทรัพย์	55
3.2.9 ค่านายหน้าอสังหาริมทรัพย์	55
3.2.10 จริยธรรม	56
3.2.11 โทษของการฝ่าฝืน	57
3.2.12 บทสรุป	57
3.3 ประเทศฟิลิปปินส์	57
3.3.1 ลักษณะของกฎหมายที่ใช้ในการกำกับดูแลนายหน้าอสังหาริมทรัพย์	57
3.3.2 องค์กรที่ผู้กำกับดูแลนายหน้าอสังหาริมทรัพย์	58
3.3.3 ประเภทใบอนุญาต	61
3.3.4 คุณสมบัติของผู้ขออนุญาต	61
3.3.5 อายุใบอนุญาต	62
3.3.6 การควบคุมการปฏิบัติงานเป็นนายหน้าอสังหาริมทรัพย์	63
3.3.7 การจดทะเบียนและการสอบรับใบอนุญาต	64
3.3.8 สำนักงานหรือบริษัทของนายหน้าอสังหาริมทรัพย์	66
3.3.9 ค่านายหน้าอสังหาริมทรัพย์	66
3.3.10 จริยธรรม	66
3.3.11 โทษของการฝ่าฝืน	67
3.3.12 บทสรุป	67
3.4 ประเทศสิงคโปร์	67
3.4.1 ลักษณะของกฎหมายที่ใช้ในการกำกับดูแลนายหน้าอสังหาริมทรัพย์	68
3.4.2 องค์กรที่ผู้กำกับดูแลนายหน้าอสังหาริมทรัพย์	68
3.4.3 ประเภทใบอนุญาต	69

3.4.4 คุณสมบัติของผู้ขออนุญาต	70
3.4.5 อายุใบอนุญาต	73
3.4.6 การควบคุมการปฏิบัติงานเป็นนายหน้าอสังหาริมทรัพย์	73
3.4.7 การจดทะเบียนและการสอบรับใบอนุญาต	74
3.4.8 สำนักงานหรือบริษัทของนายหน้าอสังหาริมทรัพย์	74
3.4.9 ค่านายหน้าอสังหาริมทรัพย์	75
3.4.10 จริยธรรม	75
3.4.11 โทษของการฝ่าฝืน	75
3.4.12 บทสรุป	76
3.5 สหภาพยุโรป	80
บทที่ 4 ปัญหาและข้อเสนอแนะเกี่ยวกับการประกอบอาชีพนายหน้าอสังหาริมทรัพย์ ในประเทศไทย	85
4.1 ปัญหาเกี่ยวกับการประกอบอาชีพนายหน้าอสังหาริมทรัพย์	85
4.2 ข้อเสนอแนะเกี่ยวกับการประกอบอาชีพนายหน้าอสังหาริมทรัพย์	90
บทที่ 5 บทสรุป	105
บรรณานุกรม	113
ภาคผนวก	120
ประวัติผู้เขียน	140

บทที่ 1

บทนำ

1.1 ความเป็นมาและความสำคัญของปัญหา

ในปัจจุบันการประกอบธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ได้มีการขยายตัวอย่างรวดเร็ว ไม่ว่าจะธุรกิจที่ดิน บ้านมือหนึ่ง หรือบ้านมือสอง ซึ่งในการซื้อขายกันนั้นส่วนใหญ่แล้วผู้ที่ต้องการขายที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์มักไม่มีคนรู้จักกว้างขวาง ไม่มีวิธีการบอกขาย จึงจำเป็นต้องมีบุคคลที่สาม ซึ่งก็คือ “นายหน้าอสังหาริมทรัพย์” เข้ามาเป็นคนกลางหรือผู้ชี้ช่องให้บุคคลอีกฝ่ายหนึ่งเข้าทำสัญญากับบุคคลอีกฝ่ายหนึ่ง โดยสำหรับประเทศไทยนั้น อาชีพนายหน้าอสังหาริมทรัพย์ยังคงเป็นแค่อาชีพอาชีพหนึ่งที่ไม่ได้มีการกำหนดมาตรฐานในการประกอบอาชีพ และไม่ได้มีการยกระดับเป็นวิชาชีพที่ต้องมีใบอนุญาตในการประกอบวิชาชีพถึงจะประกอบวิชาชีพได้ ดังนั้น บุคคลต่างๆ ไม่ว่าจะเป็นผู้คนธรรมดา คนเดียวหรือหลายคน หรือนิติบุคคลสามารถเข้ามาประกอบอาชีพนี้ได้โดยเสรี ประกอบกับค่าตอบแทนจากการเป็นนายหน้าอสังหาริมทรัพย์มีมูลค่าสูง แต่ลงทุนต่ำเนื่องจากใช้เพียงต้นทุนในการประสานงานเท่านั้น จึงอาจก่อให้เกิดมูลเหตุในการแสวงหาผลตอบแทนโดยมิชอบจากบุคคล ซึ่งอาจทำให้เกิดการไม่สุจริตในการประกอบอาชีพได้ง่าย และเป็นอันตรายอย่างยิ่งต่อประชาชนผู้ประสงค์จะซื้อหรือขายอสังหาริมทรัพย์ และเนื่องจากอสังหาริมทรัพย์นั้นมีมูลค่าสูง ผู้บริโภคแต่ละรายต้องเก็บหอมรอมริบเพื่อมาซื้ออสังหาริมทรัพย์ หรือบางรายก็ต้องมีการกู้เงินจากธนาคารในอัตราดอกเบี้ยที่สูง แต่หากผู้บริโภคต้องมาเจอกับนายหน้าอสังหาริมทรัพย์ที่มีพฤติกรรมหลอกลวงผู้บริโภค ทำให้หลงเชื่อโดยซื้อบ้านและที่ดินตามที่นายหน้าอสังหาริมทรัพย์ให้คำแนะนำ แต่กลับได้บ้านหรือที่ดินที่ไม่มีคุณภาพ ก็จะส่งผลให้ผู้บริโภคได้รับความเดือดร้อนเป็นอย่างมาก จึงจำเป็นต้องหาวิธีการหรือมาตรการในการควบคุมหรือยกระดับการประกอบอาชีพนายหน้าอสังหาริมทรัพย์ให้มีมาตรฐานมากขึ้น

ยิ่งไปกว่านั้น ในปี พ.ศ. 2558 ที่ผ่านมา ทุกประเทศในกลุ่มอาเซียนได้เริ่มเข้าสู่ประชาคมเศรษฐกิจอาเซียน (ASEAN Economic Community – AEC) แล้ว โดยหลายๆ ประเทศที่อยู่ในกลุ่มประชาคมเศรษฐกิจอาเซียนได้มีการยกระดับอาชีพนายหน้าอสังหาริมทรัพย์เป็นวิชาชีพ โดยมีการกำหนดให้มีมาตรฐานการประกอบวิชาชีพนายหน้าอสังหาริมทรัพย์ว่าต้องมีใบอนุญาตจึงจะประกอบวิชาชีพได้ เพื่อก่อให้เกิดความเป็นระเบียบเรียบร้อย และป้องกันความเสียหายที่จะเกิดขึ้นแก่ผู้บริโภค รวมถึงเพื่อส่งเสริมให้จัดเก็บภาษีเงินได้จากการเป็นนายหน้าและผลข้างเคียงอื่นๆ แล้ว

ทั้งสิ้น แต่ทว่าประเทศไทยนั้น อาชีพนายหน้าอสังหาริมทรัพย์ยังเป็นอาชีพที่เปิดกว้างให้ไม่ว่าบุคคลผู้นั้นจะมีใบอนุญาตหรือไม่ใบอนุญาต ก็สามารถประกอบอาชีพนายหน้าอสังหาริมทรัพย์ได้ เนื่องจากไม่มีกฎหมายควบคุมการประกอบอาชีพนายหน้าอสังหาริมทรัพย์เป็นการเฉพาะ คงมีแต่ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ที่กำหนดถึงเรื่องสิทธิและหน้าที่ของนายหน้า แต่ก็เป็นการบังคับใช้กับนายหน้าทุกประเภท และไม่ได้มีการกำหนดถึงมาตรฐานในการประกอบอาชีพของนายหน้าอีกด้วย นอกจากนี้ แม้ประเทศไทยจะมีการจัดให้มีการสอบใบอนุญาตการประกอบอาชีพเป็นนายหน้าอสังหาริมทรัพย์ของสมาคมนายหน้าอสังหาริมทรัพย์ไทย แต่ก็ไม่ได้บังคับใช้เป็นกฎหมายว่าผู้ที่จะขายอสังหาริมทรัพย์ได้ จะต้องมีการสอบใบอนุญาตประกอบอาชีพเป็นนายหน้าอสังหาริมทรัพย์ ทำให้ไม่สามารถควบคุมอาชีพนายหน้าอสังหาริมทรัพย์ รวมถึงไม่สามารถควบคุมนายหน้าอสังหาริมทรัพย์จากประเทศเพื่อนบ้าน เช่น สิงคโปร์ มาเลเซีย ฯลฯ ที่จะเดินทางเข้าทำธุรกิจนายหน้าอสังหาริมทรัพย์ในประเทศไทยได้ อันจะก่อให้เกิดปัญหาในเรื่องการปกป้องสิทธิในการประกอบอาชีพนายหน้าอสังหาริมทรัพย์ไทยอีกด้วย แม้ว่าประเทศไทยจะมีพระราชบัญญัติการประกอบธุรกิจของคนต่างด้าว พ.ศ. 2542 ก็ตาม นอกจากนั้น นายหน้าอสังหาริมทรัพย์จากประเทศไทยเองก็จะไม่สามารถเดินทางไปทำธุรกิจนายหน้าอสังหาริมทรัพย์ในประเทศเหล่านั้นได้ เนื่องจากอาจมีคุณสมบัติไม่ครบตามกฎหมายวิชาชีพนายหน้าอสังหาริมทรัพย์ของประเทศนั้นๆ ทำให้เกิดผลกระทบที่ตามมา คือนายหน้าอสังหาริมทรัพย์จากประเทศเพื่อนบ้านก็จะเข้ามาแบ่งส่วนแบ่งทางการตลาดของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ในประเทศไทย ซึ่งอาจส่งผลให้ธุรกิจการเป็นนายหน้าอสังหาริมทรัพย์ของไทยมีขนาดเล็กลง และได้รับผลกระทบจนไม่สามารถอยู่ในธุรกิจนี้ได้

อนึ่ง นอกจากปัญหาว่าประเทศไทยจะไม่สามารถควบคุมนายหน้าอสังหาริมทรัพย์จากประเทศเพื่อนบ้านได้ รวมถึงนายหน้าอสังหาริมทรัพย์จากประเทศไทยไม่สามารถเข้าไปทำธุรกิจในประเทศเพื่อนบ้านได้โดยง่ายแล้ว การที่ประเทศไทยมีการเปิดเสรีให้กับอาชีพนายหน้าอสังหาริมทรัพย์มากเกินไป อาจเป็นช่องทางให้เกิดการฟอกเงินได้โดยง่าย โดยจะเห็นได้จากการที่สำนักงานป้องกันและปราบปรามการฟอกเงินของไทย ได้มีการออกพระราชบัญญัติป้องกันและปราบปรามการฟอกเงิน พ.ศ. 2542 ซึ่งบัญญัติให้ผู้ประกอบอาชีพเกี่ยวกับนายหน้าหรือตัวแทนซื้อขายหลักทรัพย์ ที่เป็นนิติบุคคล หากมีการทำธุรกรรมที่ใช้เงินสดมีจำนวนตั้งแต่ 2 ล้านบาทขึ้นไป มีหน้าที่ต้องรายงานการทำธุรกรรมต่อสำนักงานป้องกันและปราบปรามการฟอกเงิน¹ แสดงให้เห็นว่า

¹ พระราชบัญญัติป้องกันและปราบปรามการฟอกเงิน พ.ศ. 2542 มาตรา 13(1) บัญญัติว่า “เมื่อมีการทำธุรกรรมกับสถาบันการเงิน ให้สถาบันการเงินมีหน้าที่ต้องรายงานการทำ

สำนักงานป้องกันและปราบปรามการฟอกเงินได้สังเกตเห็นว่า อาชีพนายหน้าอสังหาริมทรัพย์ เป็นช่องทางหนึ่งที่สามารถถูกใช้เป็นช่องทางในการฟอกเงินโดยเปลี่ยนจากเงินสกปรกเป็นเงินสะอาดได้ รวมถึงเมื่อมีการออกกฎหมายดังกล่าวแล้ว นายหน้าอสังหาริมทรัพย์จำเป็นต้องปฏิบัติตามกฎหมายอย่างเคร่งครัด มิเช่นนั้น หากไม่ได้รายงานจะมีโทษปรับเป็นเงินกว่า 500,000 บาท และปรับเพิ่มอีกวันละ 5,000 บาท จนกว่าขั้นตอนการรายงานย้อนหลังจะแล้วเสร็จ ซึ่งตรงส่วนนี้ เป็นสิ่งนายหน้าอสังหาริมทรัพย์ทุกคน หรือทุกนิติบุคคลจำเป็นต้องรู้และต้องปฏิบัติ อย่่างไรก็ดี ในปัจจุบันนายหน้าอสังหาริมทรัพย์บางท่าน หรือบางนิติบุคคลยังไม่ทราบกฎหมายดังกล่าว เนื่องจากขาดความรู้ ความเข้าใจ หรือได้รับการสื่อสารที่ไม่เพียงพอ เพราะไม่มีองค์กรเข้ามากำกับดูแลและมีการสื่อสารกฎหมายต่างๆ ที่ควรทราบให้แก่นายหน้าอสังหาริมทรัพย์ได้

ดังนั้น จากที่ได้กล่าวไปข้างต้นจะเห็นได้ว่าปัญหาและอุปสรรคประการสำคัญคือ ปัญหาผู้บริโภคไม่ได้รับการคุ้มครองอันสืบเนื่องจากประเทศไทยมิได้มีมาตรการทางกฎหมายใดเพื่อมาควบคุมการประกอบอาชีพของนายหน้าอสังหาริมทรัพย์อย่างมีประสิทธิภาพ และปัญหาในการปกป้องสิทธิในการประกอบอาชีพของนายหน้าอสังหาริมทรัพย์ไทย วิทยานิพนธ์นี้จึงได้มุ่งศึกษาประเด็นเกี่ยวกับมาตรการทางกฎหมายที่จะใช้ในการควบคุมการประกอบอาชีพนายหน้าอสังหาริมทรัพย์ โดยมุ่งศึกษาเปรียบเทียบกับสมาชิกประชาคมเศรษฐกิจอาเซียน เช่น มาเลเซีย เวียดนาม ฟิลิปปินส์ และ

ธุรกรรมนั้นต่อสำนักงาน เมื่อปรากฏว่าธุรกรรมดังกล่าวเป็นธุรกรรมที่ใช้เงินสดมีจำนวนเกินกว่าที่กำหนดในกฎกระทรวง...”

พระราชบัญญัติการป้องกันและปราบปรามการฟอกเงิน พ.ศ. 2542 มาตรา 16(4) บัญญัติว่า “ให้ผู้ประกอบอาชีพเกี่ยวกับนายหน้าหรือตัวแทนซื้อขายหลักทรัพย์ มีหน้าที่ต้องรายงานการทำธุรกรรมต่อสำนักงาน ในกรณีเป็นธุรกรรมที่ใช้เงินสดมีจำนวนเกินกว่าที่กำหนดในกฎกระทรวง หรือเป็นธุรกรรมที่มีเหตุอันควรสงสัย ทั้งนี้ ผู้ประกอบอาชีพตาม (4) ต้องเป็นนิติบุคคล เว้นแต่ในกรณีที่มีเหตุอันควรสงสัยที่มีพยานหลักฐานอันสมควรว่ามีการทำธุรกรรมที่เกี่ยวข้องหรืออาจเกี่ยวข้องกับ การกระทำความผิดมูลฐานหรือความผิดฐานฟอกเงินกับผู้ประกอบอาชีพตาม (4) ที่มีได้เป็นนิติบุคคล ให้สำนักงานมีอำนาจสั่งเป็นหนังสือให้ผู้ประกอบอาชีพดังกล่าวรายงานการทำธุรกรรมต่อสำนักงาน ...”

กฎกระทรวงกำหนดจำนวนเงินสดและมูลค่าทรัพย์สิน ในการทำธุรกรรมที่สถาบันการเงินต้องส่งรายงานต่อสำนักงานป้องกันและปราบปรามการฟอกเงิน พ.ศ. 2554 ข้อ 3(1) บัญญัติว่า “การรายงานการทำธุรกรรมของสถาบันการเงินต่อสำนักงานในกรณีที่เป็นธุรกรรมตามมาตรา 13(1) มีจำนวนเงินสดตั้งแต่ 2 ล้านบาทขึ้นไป...”

สิงคโปร์ เป็นต้น เพื่อเป็นแนวทางในการออกหรือแก้ไขปรับปรุงบทบัญญัติกฎหมายของประเทศไทย ให้มีความเหมาะสม สมบูรณ์ และมีประสิทธิภาพยิ่งขึ้น รวมถึงเพื่อเป็นการรองรับการเข้าสู่ประชาคมเศรษฐกิจอาเซียนของไทยให้สามารถแข่งขันกับประเทศอื่นๆ ได้

ทั้งนี้ ที่ผ่านมามีผู้สนใจศึกษาและจัดทำวิทยานิพนธ์ที่เกี่ยวข้องกับปัญหากฎหมาย นายหน้าอสังหาริมทรัพย์ ได้แก่ วิทยานิพนธ์ เรื่อง กฎหมายควบคุมการประกอบอาชีพนายหน้าอสังหาริมทรัพย์ ของนายสมศักดิ์ โตรักษา มหาวิทยาลัยรามคำแหง ในปีการศึกษา 2541² โดยวิทยานิพนธ์ดังกล่าวมุ่งศึกษาในประเด็นของกฎหมายเรื่องนายหน้าอสังหาริมทรัพย์ของประเทศไทย เทียบกับกฎหมายของประเทศสหรัฐอเมริกาและประเทศออสเตรเลีย โดยวิทยานิพนธ์ฉบับนี้ได้เล็งเห็นถึงปัญหาทางกฎหมายที่เกี่ยวกับการประกอบอาชีพนายหน้าอสังหาริมทรัพย์ อาทิเช่น ปัญหาในการออกกฎหมายควบคุมการประกอบอาชีพนายหน้าอสังหาริมทรัพย์ ปัญหาเกี่ยวกับรูปแบบของกฎหมายในการควบคุมการประกอบอาชีพนายหน้าอสังหาริมทรัพย์ ปัญหาในเรื่องหลักเกณฑ์สำคัญที่ควรกำหนดในกฎหมายควบคุมการประกอบอาชีพนายหน้าอสังหาริมทรัพย์ เป็นต้น ซึ่งจากปัญหาดังกล่าว นายสมศักดิ์ โตรักษาได้เสนอแนะให้มีการออกกฎหมายควบคุมนายหน้าอสังหาริมทรัพย์ โดยเฉพาะ และเสนอให้ใช้หลักการควบคุมนายหน้าอสังหาริมทรัพย์ทำนองเดียวกับ Real Estate License Law ของประเทศสหรัฐอเมริกา โดยมีหลักการสำคัญเช่น กำหนดให้ผู้ที่ประกอบอาชีพนายหน้าอสังหาริมทรัพย์ต้องได้รับใบอนุญาตจากทางราชการก่อน และหากฝ่าฝืนจะมีโทษทางอาญารวมถึงเสนอให้มีการกำหนดคุณสมบัติของผู้มีสิทธิดำเนินการเป็นนายหน้าอสังหาริมทรัพย์ว่าต้องมีอายุไม่ต่ำกว่า 20 ปี เป็นต้น

อย่างไรก็ดี ผู้จัดทำเห็นว่าวิทยานิพนธ์ของนายสมศักดิ์ โตรักษานั้น ได้จัดทำขึ้นมานานแล้ว กล่าวคือ เมื่อประมาณ 18 ปีที่แล้ว ซึ่งในปัจจุบันอาจมีข้อกฎหมายหรือข้อเท็จจริงบางอย่างเปลี่ยนแปลงไปจากเดิมแล้ว กอปรกับวิทยานิพนธ์ดังกล่าว ได้มีการศึกษาโดยมุ่งเน้นถึงกฎหมายการควบคุมการประกอบอาชีพนายหน้าอสังหาริมทรัพย์ของประเทศสหรัฐอเมริกา และประเทศออสเตรเลียเป็นสำคัญ ซึ่งผู้จัดทำได้มุ่งเน้นศึกษาในส่วนที่แตกต่างกันออกไปคือ มุ่งศึกษากฎหมายการควบคุมการประกอบอาชีพนายหน้าอสังหาริมทรัพย์ของประเทศสมาชิกประชาคมเศรษฐกิจอาเซียน อาทิเช่น ประเทศสิงคโปร์ ประเทศมาเลเซีย ประเทศฟิลิปปินส์ และประเทศเวียดนาม เป็นต้น รวมถึงแนวทางของสหภาพยุโรป เพื่อมาเปรียบเทียบกับแนวทางกฎหมายของประเทศไทย ผู้จัดทำจึง

² สมศักดิ์ โตรักษา, “กฎหมายควบคุมการประกอบอาชีพนายหน้าอสังหาริมทรัพย์,” (วิทยานิพนธ์มหาบัณฑิต คณะนิติศาสตร์ มหาวิทยาลัยรามคำแหง, 2541), น.32-112.

ได้จัดทำวิทยานิพนธ์ฉบับนี้ขึ้น โดยมุ่งเน้นที่จะศึกษาถึงกฎหมายการควบคุมการประกอบอาชีพ นายหน้าอสังหาริมทรัพย์ของประเทศที่เป็นสมาชิกประชาคมเศรษฐกิจอาเซียนเป็นสำคัญ เพื่อนำมา เปรียบเทียบกับกฎหมายของประเทศไทย รวมถึงวิเคราะห์ปัญหาผู้บริโภคไม่ได้รับการคุ้มครองที่ เกิดขึ้นจากการที่ประเทศไทยไม่มีกฎหมายควบคุมนายหน้าอสังหาริมทรัพย์เป็นการเฉพาะ และ ปัญหาการปกป้องสิทธิในการประกอบอาชีพของนายหน้าอสังหาริมทรัพย์ไทย รวมถึงเสนอแนะแนว ทางแก้ไขปัญหาที่แตกต่างกันออกไป ดังจะกล่าวในบทอื่นๆ ต่อไป

1.2 วัตถุประสงค์ของการศึกษา

1.2.1 เพื่อศึกษาให้เห็นถึงความเป็นมา และความสำคัญของปัญหาการควบคุมการ ประกอบอาชีพนายหน้าอสังหาริมทรัพย์ในประเทศไทย

1.2.2 เพื่อศึกษาหลักเกณฑ์ของกฎหมาย และข้อเท็จจริงที่แสดงให้เห็น ลักษณะ รูปแบบและการดำเนินการเกี่ยวกับการประกอบอาชีพนายหน้าอสังหาริมทรัพย์ในประเทศไทย

1.2.3 เพื่อศึกษาให้เข้าใจถึงมาตรการทางกฎหมายในการควบคุมการประกอบอาชีพ นายหน้าอสังหาริมทรัพย์ ตามแนวทางของประเทศสมาชิกประชาคมเศรษฐกิจอาเซียน อาทิเช่น ประเทศมาเลเซีย ประเทศเวียดนาม ประเทศฟิลิปปินส์ และประเทศสิงคโปร์ รวมถึงแนวทางของ สหภาพยุโรป เพื่อนำมาเป็นแนวทางในการออกหรือแก้ไขปรับปรุงกฎหมายเกี่ยวกับการควบคุมการ ประกอบอาชีพนายหน้าอสังหาริมทรัพย์ของไทยและประชาคมเศรษฐกิจต่อไป รวมถึงเป็นประโยชน์ ต่อนายหน้าอสังหาริมทรัพย์ที่จะเข้าไปประกอบอาชีพในประเทศดังกล่าว ให้มีความรู้ความเข้าใจใน กฎหมายของประเทศเหล่านี้มากยิ่งขึ้น

1.2.4 เพื่อวิเคราะห์ถึงปัญหา และหาแนวทางในการแก้ไขปัญหามาตรการทางกฎหมาย ในการควบคุมการประกอบอาชีพนายหน้าอสังหาริมทรัพย์ของไทยให้มีความเหมาะสมและมี ประสิทธิภาพยิ่งขึ้น และเพื่อเป็นการรองรับการเข้าสู่ประชาคมเศรษฐกิจอาเซียนของไทยให้นายหน้า อสังหาริมทรัพย์ไทยสามารถแข่งขันกับนายหน้าอสังหาริมทรัพย์ของประเทศอื่นได้

1.3 ขอบเขตของการศึกษา

วิทยานิพนธ์ฉบับนี้มุ่งศึกษาค้นคว้าเฉพาะในส่วนที่เกี่ยวกับนายหน้าซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ เท่านั้น โดยไม่รวมถึงนายหน้าเกี่ยวกับการเช่าอสังหาริมทรัพย์

นอกจากนั้นแล้ว ผู้จัดทำยังได้มุ่งศึกษากฎหมายควบคุมการประกอบอาชีพนายหน้าอสังหาริมทรัพย์ของประเทศสมาชิกประชาคมเศรษฐกิจอาเซียน ได้แก่ ประเทศมาเลเซีย ประเทศสิงคโปร์ ประเทศฟิลิปปินส์ ประเทศเวียดนาม และประเทศไทย ซึ่งเป็นส่วนที่แตกต่างจากวิทยานิพนธ์ เรื่อง กฎหมายควบคุมการประกอบอาชีพนายหน้าอสังหาริมทรัพย์ ของนายสมศักดิ์ โตรักษา มหาวิทยาลัยรามคำแหง ในปีการศึกษา 2541 ที่ได้มุ่งศึกษากฎหมายควบคุมการประกอบอาชีพนายหน้าอสังหาริมทรัพย์ของประเทศสหรัฐอเมริกาและประเทศออสเตรเลีย เพื่อนำมาวิเคราะห์เปรียบเทียบและพิจารณานำเสนอแนวทางแก้ไขปัญหากับการควบคุมการประกอบอาชีพนายหน้าอสังหาริมทรัพย์อย่างเหมาะสมต่อไป

1.4 วิธีการศึกษา

ผู้จัดทำทำการศึกษาใช้วิธีการค้นคว้า และรวบรวมข้อมูลแบบวิจัยเอกสาร (Documentary research) โดยทำการศึกษาจากเอกสาร บทความ และหนังสือต่างๆ เช่น หนังสือตำรากฎหมาย รวมถึงข้อมูลจากสื่ออิเล็กทรอนิกส์ ตลอดจนตัวบทกฎหมายและแนวคำพิพากษาของศาลที่เกี่ยวข้องกับนายหน้าอสังหาริมทรัพย์ ทั้งของต่างประเทศและของประเทศไทย โดยได้นำข้อมูลดังกล่าวมาใช้ในการวิเคราะห์ถึงสาเหตุ และผลกระทบที่อาจเกิดขึ้นได้ เพื่อแสดงให้เห็นปัญหาที่เกิดขึ้นจากการบังคับใช้กฎหมายของไทย ตลอดจนแนวทางและข้อเสนอแนะเพื่อแก้ไขปรับปรุงกฎหมายให้มีประสิทธิภาพมากยิ่งขึ้น

1.5 ประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับ

1.5.1 ทำให้ทราบถึง วิวัฒนาการ แนวคิด ลักษณะ รูปแบบและการดำเนินการเกี่ยวกับการประกอบอาชีพนายหน้าอสังหาริมทรัพย์ของประเทศไทย ตลอดจนเหตุผลความจำเป็นในการควบคุมการประกอบอาชีพนายหน้าอสังหาริมทรัพย์ของประเทศอื่นๆ

1.5.2 ทำให้มีความรู้ความเข้าใจถึงแนวทาง และมาตรการในการควบคุมการประกอบอาชีพนายหน้าอสังหาริมทรัพย์ของประเทศมาเลเซีย ประเทศเวียดนาม ประเทศฟิลิปปินส์ ประเทศสิงคโปร์ สหภาพยุโรป และประเทศไทย

1.5.3 ทำให้ทราบถึงปัญหาที่เกิดจากการไม่มีมาตรการทางกฎหมายในการควบคุมการประกอบอาชีพนายหน้าอสังหาริมทรัพย์เป็นการเฉพาะ และสามารถหาแนวทางในการพัฒนาและ

ปรับปรุงมาตรการทางกฎหมายในการควบคุมการประกอบอาชีพดังกล่าวของประเทศไทยให้สามารถนำไปใช้บังคับได้อย่างเหมาะสม และมีประสิทธิภาพยิ่งขึ้นต่อไป

1.5.4 ทำให้เกิดประโยชน์สูงสุดต่อผู้ที่มีอาชีพนายหน้าอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งอาจจะเดินทางเข้าไปประกอบอาชีพนายหน้าอสังหาริมทรัพย์ในประเทศอื่นๆ เพื่อให้นายหน้าอสังหาริมทรัพย์สามารถปฏิบัติตามกฎเกณฑ์ของประเทศเหล่านั้นได้อย่างถูกต้อง รวมถึงทำให้เกิดประโยชน์ต่อประชาชนผู้บริโภคได้รับความคุ้มครองในการซื้อขายอสังหาริมทรัพย์



บทที่ 2

หลักเกณฑ์ของกฎหมายและข้อเท็จจริงที่เกี่ยวข้องกับการประกอบอาชีพนายหน้า อสังหาริมทรัพย์ในประเทศไทย

2.1 ความทั่วไป

2.1.1 ความหมายของวิชาชีพ

“วิชาชีพ” (Profession) หมายถึง อาชีพเฉพาะทางด้านใดด้านหนึ่ง ที่ต้องมีการศึกษา อบรม ฝึกฝน จนเกิดทักษะความชำนาญ หรือมีความเชี่ยวชาญเฉพาะด้าน มีความสำคัญต่อความเป็นความตาย และผู้ประกอบวิชาชีพเหล่านี้ จะต้องเป็นผู้ที่มีจิตวิญญาณในการให้บริการ (Spirit of Services) มีความรับผิดชอบที่สูงกว่าการให้บริการอาชีพอื่นๆ และมีหลักเกณฑ์การปฏิบัติในวิชาชีพที่ต้องปฏิบัติโดยเคร่งครัด หากไม่ปฏิบัติตามและเกิดความเสียหายแก่บุคคลอื่น อาจได้รับโทษทั้งในทางแพ่งและในทางอาญา นอกจากนี้ ยังมีจรรยาบรรณเป็นหลักเกณฑ์ในการประพฤติตน และในการประกอบอาชีพนั้นๆ¹

ความหมายของคำว่า “วิชาชีพ” จึงเหมือนกับอาชีพอื่นในแง่ที่ว่า เป็นอาชีพเหมือนกัน แต่ไม่ได้หมายความถึงการนำมาหากินอย่างเดียว แต่อาจหมายถึงงานประจำชีวิตก็ได้²

วิชาชีพ ในความหมายดั้งเดิมที่มีมาแต่สมัยกลาง หมายความว่าเฉพาะพระสงฆ์ (ในศาสนาคริสต์นิกาย) แพทย์ และนักกฎหมายเท่านั้น ลักษณะพิเศษที่ทำให้เห็นว่าเป็นวิชาชีพได้ คงจะต้องมีลักษณะดังนี้

1. เป็นอาชีพในแง่ที่เป็นการงานที่มีการอุทิศตนทำไปตลอดชีวิต
2. การงานนั้นต้องได้รับการสั่งสอนอบรมที่เป็นวิชาชีพชั้นสูงที่ต้องอบรมกันเป็นเวลานานหลายปี

¹ อรรถ อินทรศักดิ์ และนิกร เภรีกุล, กฎหมายวิชาชีพวิศวกรรม พร้อมตัวบท พ.ร.บ. วิศวกรรม พ.ศ. 2542 ภาคภาษาไทยและอังกฤษ, พิมพ์ครั้งที่ 2 (กรุงเทพมหานคร :Translator-at-law.com, 2543), น. 1.

² ปรีดี เกษมทรัพย์, หลักวิชานักกฎหมายภาคพื้นยุโรป, (กรุงเทพมหานคร : สำนักพิมพ์มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์. 2535), น. 1.

3. ผู้ที่ทำงานประเภทนี้จะมีชุมชนหรือหมู่คณะที่มีขนบธรรมเนียมประเพณีที่สำนึกในจรรยาบรรณเกียรติยศและศักดิ์ศรีของวิชาชีพตน และมีองค์กรและกระบวนการเพื่อสอดส่องพิทักษ์รักษาขนบธรรมเนียมเกียรติยศศักดิ์ศรีของวิชาชีพ

ในระยะหลังๆ คำว่า “วิชาชีพ” มักจะถูกใช้ในความหมายที่กว้างขึ้นทุกทีจนคำนี้กลายเป็นคำที่มีความหมายตรงกันข้ามกับคำว่า “สมัครเล่น” ดังนั้น “วิชาชีพ” จึงหมายถึงคนที่มีฝีมือลายมือในการทำงานหรือการเล่นอย่างใดอย่างหนึ่งที่ทำงานหรือเล่นเพื่อผลประโยชน์ตอบแทนเป็นเงินเป็นทอง

ในสมัยต่อมาความหมายของคำว่า “วิชาชีพ” ขยายขอบเขตกว้างขึ้น โดยหมายรวมถึงอาชีพอื่นๆ ที่ต้องมีการร่ำเรียนเป็นวิชาชีพชั้นสูงและใช้เวลาในการศึกษาอบรมกันเป็นเวลานาน เช่น วิศวกรรมศาสตร์ สถาปัตยกรรม และบัญชีชั้นสูง ซึ่งก็นับรวมเรียกกันว่าเป็นวิชาชีพเหมือนกัน และวงการวิชาชีพเหล่านี้ ก็พยายามเลียนแบบจรรยาบรรณของแพทย์และนักกฎหมาย พัฒนาขนบธรรมเนียมและบัญญัติมาตรฐานความประพฤติสำหรับวิชาชีพของตนให้สูง เพื่อให้มีศักดิ์ศรีเท่าเทียมกับวิชาชีพดั้งเดิมทั้งสาม³

ศาสตราจารย์จิตติ ติงศภัทย์ กล่าวว่า “วิชาชีพเป็นบริการที่จำเป็นแก่ชุมชน ต่างกับธุรกิจอื่นที่อาจไม่ถึงขนาดที่จำเป็นขาดเสียมิได้ และวิชาชีพต้องทำด้วยเจตนารมณ์รับใช้ประชาชน”

2.1.2 ลักษณะของวิชาชีพ

อาชีพ (Occupation) ซึ่งจะกล่าวได้ว่าเป็นการประกอบวิชาชีพ (Profession) จะต้องประกอบด้วยลักษณะดังต่อไปนี้

1. ลักษณะของงาน จะต้องปรากฏลักษณะดังนี้
 - ก. งานที่กระทำจะต้องใช้ความชำนาญ และความเชี่ยวชาญเฉพาะสาขา
 - ข. ส่วนประกอบของงานที่กระทำต้องเป็นการใช้สติปัญญามากกว่าจะใช้ฝีมือ
 - ค. จำเป็นต้องมีระยะเวลาที่ใช้อบรมทั้งในด้านทฤษฎีและปฏิบัติก่อนที่จะสามารถปฏิบัติการในงานนั้นได้อย่างพอเพียง

³ ธารชัย มีผดุง, คำอธิบายหลักเกณฑ์การประกอบวิชาชีพวิศวกรรมควบคุมตามพระราชบัญญัติวิชาชีพวิศวกรรม พศ. 2505, (กรุงเทพมหานคร : โรงพิมพ์ พิมพ์ดี. 2538), น. 1-2.

2. ลักษณะที่เป็นจรรยาบรรณ ผู้ปฏิบัติการตามวิชาชีพจะต้องกระทำการหรือได้รับการคาดหวังว่าต้องกระทำการตามหลักเกณฑ์ทางศีลธรรมจรรยา ซึ่งควบคู่กับหน้าที่ทั่วไปของความซื่อสัตย์ และเป็นที่ยอมรับว่าผู้ประกอบการวิชาชีพจะต้องเสนอมาตรฐานขั้นสูงของการบริการสำหรับการบริการในวิชาชีพนั้นๆ

3. มีลักษณะเป็นองค์กรที่รวมตัวกันเป็นหมู่คณะ โดยปกติแล้วผู้ประกอบการวิชาชีพจะต้องสังกัดสมาคมผู้ประกอบการวิชาชีพ ซึ่งออกกฎข้อบังคับในการเข้ารับเป็นสมาชิก และเสาะหาทางที่จะส่งเสริมมาตรฐานทั้งหลายของการประกอบวิชาชีพ โดยปกติสมาคมจะเป็นผู้กำหนดรูปแบบการสอบเพื่อที่จะทดสอบความสามารถ และออกกฎเกณฑ์ในการประกอบวิชาชีพในเรื่องที่เป็นสาระสำคัญของการปฏิบัติการ ศีลธรรมจรรยา

4. สถานภาพ การประกอบวิชาชีพโดยส่วนมากแล้วมีสถานภาพทางสังคมสูงได้รับการยอมรับจากสาธารณชนทั่วไป ว่าเป็นผู้มีความรู้ความชำนาญในลักษณะงานเฉพาะสาขาวิชาชีพของตน

2.1.3 ความแตกต่างระหว่างวิชาชีพกับอาชีพ

โดยปกติแล้ววิชาชีพเป็นอาชีพของบุคคลซึ่งได้อาศัยทำมาหากินเลี้ยงชีวิตอย่างหนึ่ง เพียงแต่มีความแตกต่างที่วิชาชีพนั้นเป็นอาชีพที่ต้องใช้ความรู้ ความสามารถ และความชำนาญมากกว่าอาชีพโดยทั่วไป และมีผู้ใช้ได้จะสามารถประกอบวิชาชีพได้โดยปราศจากการศึกษาและการฝึกฝนให้เกิดความชำนาญก่อนการประกอบวิชาชีพ โดยที่ผลของการประกอบวิชาชีพนั้น หากเป็นประโยชน์ก็จะเป็นประโยชน์ที่มีคุณค่าต่อบุคคลและสังคม และหากเกิดโทษก็จะเกิดผลในทางร้ายมากกว่าการประกอบอาชีพโดยทั่วไป ดังนั้น ความแตกต่างของวิชาชีพกับอาชีพตามที่กล่าวมาแล้วนี้ได้นำมาซึ่งความแตกต่างหลายประการ โดยเฉพาะในเรื่องของค่าตอบแทนระหว่างการประกอบวิชาชีพกับอาชีพ

ศาสตราจารย์ปรีดี เกษมทรัพย์ ได้อธิบายให้เห็นความแตกต่างระหว่างอาชีพกับวิชาชีพในแง่ของค่าตอบแทนว่า “วิชาชีพเหมือนกับอาชีพในแง่ที่ว่าเป็อาชีพเหมือนกัน แต่ไม่ได้หมายความว่าถึงการทำมาหากินเลี้ยงชีพอย่างเดียว แต่หมายถึงงานประจำชีวิต วิชาชีพนั้นเน้นว่าเป็นการทำงานประจำในชีวิต ไม่ได้มีความหมายในแง่การทำมาหากินเลี้ยงชีพ ฉะนั้น สิ่งตอบแทนสำหรับทนายความ นายแพทย์ จึงเรียกกันว่าเป็นค่าธรรมเนียม (fee) ไม่ได้เรียกว่าเป็นค่าจ้าง (wage)

นอกจากผลตอบแทนที่นำมาพิจารณาให้เห็นถึงความแตกต่างและแบ่งแยกอาชีพออกจากวิชาชีพได้แล้ว ยังมีปัจจัยอื่นๆ อีกหลายประการที่สามารถนำมาพิจารณาแบ่งแยกให้เห็นความแตกต่างระหว่างการเป็นมืออาชีพกับการเป็นวิชาชีพได้ เช่น เหตุผลและความจำเป็นในการมี

วิชาชีพ ผลกระทบจากการประกอบวิชาชีพ หรือความเป็นระเบียบเรียบร้อยของสังคมจากการมีวิชาชีพ ซึ่งเหตุผลและความจำเป็นดังกล่าวนี้ได้นำไปสู่การกำหนดมาตรฐานการศึกษาอบรม การกำหนดจรรยาบรรณ การลงโทษ และการกำหนดกฎเกณฑ์การระมัดชอบที่สูง หรือเข้มงวดของวิชาชีพให้มีมากกว่าการประกอบอาชีพโดยทั่วไป เช่น การห้ามประกอบวิชาชีพที่ปฏิบัติโดยคำนึงถึงแต่ผลกำไร ทั้งนี้ ข้อพิจารณาดังต่อไปนี้อาจใช้ในการแบ่งแยกอาชีพออกจากวิชาชีพได้

1. วิชาชีพโดยทั่วไปต้องมีการศึกษาและฝึกอบรมขั้นสูง เป็นการศึกษาอบรมทางความคิดยิ่งกว่าทางร่างกาย โดยต้องได้รับหนังสืออนุญาตให้ประกอบวิชาชีพได้ ในขณะที่การประกอบธุรกิจหรืออาชีพอื่น อาจจะได้มาจากการศึกษาอบรม หรือจากประสบการณ์ สามัญสำนึก หรือจากการฝึกอบรมทางร่างกายก็ได้
2. วิชาชีพเป็นบริการที่จำเป็นแก่ชุมชน ต่างกับธุรกิจหรืออาชีพอื่นที่อาจไม่ถึงขนาดที่จำเป็นขาดเสียไม่ได้
3. วิชาชีพต้องทำด้วยเจตนารมณ์รับใช้ประชาชน เพราะฉะนั้นผลประโยชน์ที่จะได้รับส่วนตัวย่อมมีความสำคัญรองลงไป ซึ่งแตกต่างจากอาชีพที่คำนึงถึงผลประโยชน์ส่วนตัวเป็นหลัก
4. วิชาชีพจะต้องมีกฎของการประกอบวิชาชีพโดยเฉพาะและต้องปฏิบัติตามโดยเคร่งครัด ทั้งนี้ เพื่อป้องกันมิให้เกิดความเสียหายแก่สังคม หากมีการประพฤติผิดข้อบังคับ จะต้องมีการลงโทษทางวินัยหรือจรรยาบรรณอย่างเข้มงวด⁴

อาชีพนายหน้าอสังหาริมทรัพย์ก็เช่นกัน โดยอาชีพนายหน้าอสังหาริมทรัพย์ถือเป็นหนึ่งในอาชีพที่มีความสำคัญมาก เนื่องจากเป็นอาชีพที่ข้องเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ ไม่ว่าจะเป็นบ้านหรือที่ดิน ซึ่งล้วนแต่มีมูลค่าสูง หากผู้บริโภคต้องเผชิญกับนายหน้าอสังหาริมทรัพย์ที่ไม่มีความรู้ หรือพฤติกรรมที่ส่อไปทางทุจริต ความเสียหายที่เกิดขึ้นต่อผู้บริโภคก็จะมีค่าเสียหายมากตามมาด้วย และหากนายหน้าอสังหาริมทรัพย์ยังคงเป็นแค่อาชีพ ซึ่งไม่ต้องการขอใบอนุญาต การประกอบวิชาชีพ ไม่จำเป็นต้องมีจริยธรรมหรือจรรยาบรรณ ซึ่งหากได้กระทำผิดจริยธรรมก็ไม่ต้องได้รับโทษ เนื่องจากไม่มีบทกำหนดโทษ ผู้บริโภคก็จะไม่ได้รับการคุ้มครอง ดังนั้น อาชีพนายหน้าอสังหาริมทรัพย์จึงถือเป็นอีกอาชีพหนึ่งในปัจจุบันที่ควรมีการยกระดับอาชีพนายหน้าอสังหาริมทรัพย์เป็นวิชาชีพนายหน้าอสังหาริมทรัพย์

⁴ อรรถ อินทรศักดิ์, “ปัญหาทางกฎหมายขององค์กรวิชาชีพ ศึกษาเฉพาะกรณีวิศวกร,” (วิทยานิพนธ์มหาบัณฑิต คณะนิติศาสตร์ มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์, 2549), น. 9-10.

2.1.4 นิยามของนายหน้า

ก่อนที่จะมากล่าวถึงนิยามของนายหน้าอสังหาริมทรัพย์ จะขอกล่าวถึงนิยามของ “นายหน้า” โดยทั่วไปก่อนเพื่อให้ทราบว่านายหน้านั้นมีความหมายเช่นใด

“นายหน้า” คือ บุคคลที่ซื้อหรือจัดการให้บุคคล 2 ฝ่ายได้เข้าทำสัญญากัน โดยจะเป็นสัญญาอะไรก็ได้ เช่น สัญญาขายทรัพย์สิน สัญญาจำนองที่ดิน หรือแม้แต่บริษัทจำกัดที่วางระเบียบการจ่ายเงิน รางวัลพิเศษ โดยบ่งชัดว่าเป็นการให้ค่านายหน้าสำหรับพนักงานขายในการขายสินค้า ตามหลักเกณฑ์และอัตราที่กำหนดก็เป็นการสัญญาให้ค่านายหน้าในการขายสินค้า เว้นแต่ เป็นการซื้อช่องให้เข้าทำสัญญาที่ผิดกฎหมาย เช่น สัญญาขายยาเสพติดให้โทษ สัญญาขายสินค้าละเมิดลิขสิทธิ์ ซึ่งถือว่าเป็นสัญญาที่เป็นโมฆะ เท่ากับเป็นสัญญาที่เสียเปล่า บังคับไม่ได้ นายหน้าก็ไม่มีสิทธิเรียกค่าบำเหน็จ

ในพจนานุกรมฉบับราชบัณฑิตยสถาน พ.ศ. 2542 ได้อธิบายว่า นายหน้า หมายถึง บุคคลผู้ซื้อหรือจัดการให้บุคคล 2 ฝ่ายได้เข้าทำสัญญากัน⁵

นอกจากนั้น ในประเทศสหรัฐอเมริกา ยังได้มีผู้ให้คำนิยามของนายหน้า หรือ Broker ไว้ว่า “As generally defined, a broker is an agent who, for a commission or brokerage fee, bargains or carries on negotiations on behalf of a principal as an intermediary between the latter and third persons in transacting businesses relative to the acquisition of contractual rights, or to the sale or purchase of any form of property, real or personal, the custody of which is not entrusted to him for the purpose of discharging his agency.”⁶

ดังนั้น จากที่กล่าวข้างต้น จะเห็นได้ว่านายหน้าเปรียบเสมือนคนกลางที่ทำหน้าที่รับซื้อหรือให้ผู้ซื้อและผู้ขายได้เข้าทำสัญญากัน หรือจัดการให้ผู้ซื้อและผู้ขายเข้าทำสัญญากันนั่นเอง นายหน้าจึงเปรียบเสมือนสะพานเชื่อมต่อให้ผู้ซื้อและผู้ขายซึ่งเดิมอยู่คนละฝั่งเข้าทำความตกลงกัน ดังนั้น ผู้ที่เป็นนายหน้าที่แท้จริงแล้วย่อมไม่มีส่วนเข้าเป็นคู่สัญญา หรือการเข้าทำสัญญาในนามของตนเองหรือของผู้ใดเลย⁷ โดยนายหน้าจะได้รับบำเหน็จตามข้อตกลงก็ต่อเมื่อสัญญาที่ซื้อหรือจัดการ

⁵ พจนานุกรมฉบับราชบัณฑิตยสถาน พ.ศ. 2542 น. 61.

⁶ Lawyers Cooperative Publishing Aqueduct Building Rokesters, “Brokers,” American Jurisprudence Second Edition Volume 12, (1997).

⁷ ไชยเจริญ สันติศิริ, คำอธิบายกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ว่าด้วยตัวแทน นายหน้าจัดการงานนอกสั่ง, พิมพ์ครั้งที่ 1 (กรุงเทพมหานคร : โรงพิมพ์ไทยพิทยา, 2508), น. 246.

ให้ผู้ซื้อหรือผู้ขายได้ทำสัญญากันนั้นได้สำเร็จแล้ว เช่น ตกลงทำสัญญาจะซื้อจะขาย หรือได้ทำหลักฐานเป็นหนังสือวางมัดจำ หรือชำระหนี้บางส่วนไว้ เป็นต้น

2.1.5 นิยามของนายหน้าอสังหาริมทรัพย์

นายหน้าอสังหาริมทรัพย์นั้น ไม่ได้มีการกำหนดบทนิยามไว้ชัดเจนในกฎหมายใดๆ ของไทย อย่างไรก็ตาม จากที่ได้กล่าวไว้ในข้อ 2.1.4 ในเรื่องนิยามของนายหน้า พอจะสรุปได้ว่า

“นายหน้าอสังหาริมทรัพย์” คือ บุคคลที่ซื้อหรือจัดการให้บุคคลสองฝ่ายได้เข้าทำสัญญาเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์กัน เช่น สัญญาซื้อขายบ้านและที่ดิน เป็นต้น

2.1.6 วิวัฒนาการของนายหน้า

นายหน้านั้นมีต้นกำเนิดมาจากตัวแทน ซึ่งมีวิวัฒนาการมาตั้งแต่สมัยโรมัน โดยเรียกว่า Modatum Contractum เป็นสัญญามอบอำนาจให้แก่ตัวแทนไปทำกิจการที่ได้รับมอบหมายโดยเด็ดขาด และต่อมากลางการมอบอำนาจได้วิวัฒนาการเปลี่ยนแปลงไปเป็นการมอบอำนาจให้ตัวแทนกระทำการภายในขอบอำนาจ โดยยอมรับให้มีการทำสัญญาตัวแทนบางประเภท เช่น ตัวแทนในการฟ้องคดี เป็นต้น

ต่อมา ประเทศอังกฤษในสมัย Anglo Saxon ได้มีการนำเอาแนวคิดในเรื่องตัวแทนเข้ามาในประเทศอังกฤษ โดยได้นำมาใช้ในหลายๆ ลักษณะ ไม่ว่าจะเป็นสัญญาซื้อขาย แลกเปลี่ยน ให้จำนอง จำน่า ฯลฯ ซึ่งนายหน้าเองก็ถือเป็นตัวแทนประเภทหนึ่งซึ่งได้รับมอบหมายให้เป็นผู้ติดต่อหรือชักชวนให้มีการทำสัญญา โดยนายหน้าเป็นบุคคลที่มีบทบาทในวงการธุรกิจอย่างยิ่ง และมีความสำคัญต่อการพัฒนาสังคมและเศรษฐกิจของประเทศ กิจการหลายชนิดตกอยู่ในมือของนายหน้า เช่น กิจการประกันภัย กิจการตลาดหลักทรัพย์ กิจการพาณิชย์นาวี กิจการการเงิน⁸ ซึ่งก็รวมถึงกิจการที่เกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ด้วย

สำหรับประเทศไทยนั้น สัญญาตัวแทนนายหน้าไม่มีปรากฏในกฎหมายยุคเก่า เนื่องจากตามกฎหมายเก่าของไทยนั้น ในการทำสัญญาคู่สัญญาจะต้องปรากฏตัวในการทำสัญญาเสมอ สัญญาส่วนใหญ่จะเกี่ยวข้องกับกำกับการส่งมอบทรัพย์สิน ที่เรียกว่า ทรัพย์สิน-สัญญา ซึ่งจะมีผลสมบูรณ์เมื่อฝ่ายหนึ่งส่งมอบสิ่งของให้แก่อีกฝ่ายหนึ่งแล้ว ดังนั้น หากบุคคลหนึ่งส่งบุคคลอีกคนหนึ่งไปทำสัญญาแทน บุคคลหลังนี้เองจะต้องผูกพันตามสัญญา เช่น เมื่อนายใช้ทาสให้ไปทำการค้า ทาสผู้นั้นเองที่ต้องรับผิดชอบ

⁸ ประสิทธิ์ โสวิไลกุล, คำอธิบายประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ว่าด้วยตัวแทน คำต่าง และ นายหน้า, พิมพ์ครั้งที่ 6 (กรุงเทพมหานคร : นิติธรรม, 2556), น. 44.

โดยตรงในสมัยกรุงศรีอยุธยา การตั้งตัวแทนหรือนายหน้า กระทำโดยใช้สัญญาจ้าง หรือสัญญาวาน แต่ก็ยังมีข้อบกพร่องอยู่มาก เช่น พระอัยการเบ็ดเสร็จ บทที่ 111 กล่าวถึงกรณีที่บุคคลหนึ่งวานให้อีกบุคคลหนึ่งซื้อสินค้าให้แก่ตนเองและบัญญัติไว้ว่า ถ้าผู้ซื้อไม่รับชำระสินค้านั้น ศาลจะได้เอาตัวผู้วานให้มาซื้อ ถ้าผู้วานไม่ยอมรับชำระราคาสินค้านั้นต้องถูกปรับไหมเป็นทวิคูณ เป็นต้น⁹

ต่อมา ในสมัยรัชกาลที่ 5 เมื่อไทยได้มีการปฏิรูปกฎหมายให้มีความเจริญทัดเทียมกับนานาอารยประเทศและมีการตั้งโรงเรียนสอนกฎหมายขึ้น ผู้สอนกฎหมายในสมัยรัชกาลที่ 5 ซึ่งส่วนใหญ่จบการศึกษาจากประเทศอังกฤษ โดยเฉพาะอย่างยิ่ง กรมหลวงราชบุรีดิเรกฤทธิ์ ผู้ทรงสถาปนาโรงเรียนกฎหมายขึ้นในกระทรวงยุติธรรมในสมัยนั้น ก็ทรงสำเร็จวิชากฎหมายมาจากประเทศอังกฤษ ดังนั้น จึงได้มีหลักกฎหมายของอังกฤษ ซึ่งก็คือ กฎหมายตัวแทนมาสอนในโรงเรียนกฎหมาย และนอกจากสัญญาตัวแทนแล้ว ในทางปฏิบัติได้เอาสัญญานายหน้าและทรัสต์ (Trust) มาใช้ด้วย ซึ่งศาลก็ได้ยอมรับ โดยถือเอาเป็นตำราและคำสอน

หลังจากนั้น ประเทศไทยได้มีประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ บรรพ 3 ซึ่งมีผลบังคับใช้เมื่อวันที่ 1 เมษายน 2472 โดยได้มีการบัญญัติเรื่องตัวแทนและนายหน้าไว้ แต่ข้อใหญ่ใจความในประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ดังกล่าวโดยเฉพาะในเรื่องตัวแทนนั้น ก็ยังอยู่ในแนวเดียวกับกฎหมายอังกฤษ แม้จะแตกต่างกันบ้างก็เป็นส่วนน้อย¹⁰

นอกจากนั้น หากศึกษาดูจากตรรกะที่มาของกฎหมายในประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ บรรพ 1 ถึง บรรพ 5 ของพระยามานวราชเสวีแล้ว ก็จะพบว่า นอกจากกฎหมายอังกฤษแล้ว ก็ยังมีกฎหมายฝรั่งเศส กฎหมายเยอรมัน กฎหมายสวิส และกฎหมายญี่ปุ่น ที่เป็นที่มาของตัวบทในเรื่องตัวแทนและนายหน้าของไทยด้วย

ตามที่ได้กล่าวไปข้างต้นนั้น เป็นวิวัฒนาการที่มาของแนวคิดในเรื่องนายหน้าในประเทศไทย แต่สำหรับวิวัฒนาการของนายหน้าอสังหาริมทรัพย์ในประเทศไทยนั้น ได้มีการจัดตั้ง “สมาคมนายหน้าอสังหาริมทรัพย์ไทย” หรือ Thai Real Estate Broker Association (TREBA) ขึ้น โดยเกิดจากการรวมตัวกันของกลุ่มผู้ดำเนินธุรกิจตัวแทนและนายหน้าอสังหาริมทรัพย์ประมาณ 20 ราย ภายใต้ชื่อ “ชมรมธุรกิจตัวแทนการค้าอสังหาริมทรัพย์แห่งประเทศไทย” (Real Estate Agency

⁹ สมศักดิ์ โตรักษา, “กฎหมายควบคุมการประกอบอาชีพนายหน้าอสังหาริมทรัพย์,” (วิทยานิพนธ์มหาบัณฑิต คณะนิติศาสตร์ มหาวิทยาลัยรามคำแหง, 2541), น. 14-15.

¹⁰ สุทธิมนต์ นฤนาทหลวง, คำอธิบายกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ว่าด้วยตัวแทนนายหน้า, (กรุงเทพมหานคร : โรงพิมพ์มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์), 2511, หน้าคำนำ

Club of Thailand) เมื่อวันที่ 3 พฤศจิกายน 2535 มีคุณไพศาล บัณฑิตยานนท์ กรรมการผู้จัดการ บริษัท แคท พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด เป็นประธานชมรม บริหารงานร่วมกับคณะกรรมการของชมรมอีก ทั้งหมด 7 ท่าน ต่อมา วันที่ 22 ธันวาคม 2536 ชมรมธุรกิจตัวแทนการค้าอสังหาริมทรัพย์แห่งประเทศไทย ได้รับการสถาปนาจากกองสถาบันการค้า กรรมการค้าภายใน ขึ้นเป็น “สมาคมตัวแทนและนายหน้าอสังหาริมทรัพย์” (Real Estate Broker Association) โดยมี คุณไพศาล บัณฑิตยานนท์ ได้รับเลือกตั้งให้เป็นนายกก่อตั้งของสมาคมตัวแทนและนายหน้าอสังหาริมทรัพย์ในสมัยแรก ประจำปี 2537 ถึงปี 2538 และได้ดำรงตำแหน่งนายกสมาคมฯ จนถึงกระทั่งปี 2539 - 2540 หลังจากนั้น ได้มีการเลือกตั้งคณะกรรมการชุดใหม่ประจำปี 2541 - 2542 คุณธีรพันธ์ นาทีกาญจนลาภ กรรมการผู้จัดการ บริษัท ยูเค คอนซัลติง จำกัด ได้รับเลือกตั้งเป็นนายกสมาคมฯ ได้บริหารสมาคมฯ จนถึงประจำปี 2543 - 2544 ต่อมาได้มีการเลือกตั้งคณะกรรมการชุดใหม่ประจำปี 2545-2546 คุณไพโรจน์ สุขจัน ประธานและกรรมการผู้จัดการ บริษัท บัวทอง พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด ได้รับเลือกให้เป็นนายกสมาคมฯ คนต่อมา ได้บริหารสมาคมฯ และนายแพทย์สมศักดิ์ มณีพีระกุล ประธานบริษัท พอร์เบสท์ พร็อพเพอร์ตี้ส์ จำกัด เป็นผู้ที่ได้รับเลือกให้เป็นนายกสมาคมฯ ประจำปี 2547-2548 จนกระทั่งปัจจุบันนี้ นายแพทย์สมศักดิ์ มณีพีระกุล ประธานบริษัท พอร์เบสท์ พร็อพเพอร์ตี้ส์ จำกัด ยังได้รับเลือกให้เป็นนายกสมาคมฯ ประจำปี 2549-2550 ต่อไป

ทั้งนี้ ในปัจจุบันสมาคมฯ ได้มีการเปลี่ยนชื่อจากเดิมคือ สมาคมตัวแทนและนายหน้าอสังหาริมทรัพย์ เป็น สมาคมนายหน้าอสังหาริมทรัพย์ไทย (อ้างอิงจดหมายส่วนจดทะเบียนธุรกิจกลาง กรมพัฒนาธุรกิจการค้า ที่ พณ 080514/17 จดทะเบียนวันที่ 27 ธันวาคม 2555)

สมาคมนายหน้าอสังหาริมทรัพย์ไทย มีวัตถุประสงค์ดังต่อไปนี้

1. ส่งเสริมการประกอบวิสาหกิจประเภทที่เกี่ยวกับนายหน้าอสังหาริมทรัพย์
2. สนับสนุนและช่วยเหลือสมาชิกสมาคมฯ แก้ไขอุปสรรคข้อขัดข้องต่างๆ รวมทั้งเจรจาทำความเข้าใจกับบุคคลภายนอก เพื่อประโยชน์ร่วมกันในการประกอบวิสาหกิจของสมาชิก สอดส่องและติดตามความเคลื่อนไหวของตลาดการค้าอสังหาริมทรัพย์ ทั้งภายในและภายนอกประเทศเพื่ออำนวยความสะดวกแก่การประกอบธุรกิจการค้าอุตสาหกรรมการเงินหรือเศรษฐกิจ
3. ประสานความสัมพันธ์และแลกเปลี่ยนความรู้ ความคิดเห็นซึ่งกันและกันในทางวิชาการ ข่าวสาร ตลอดจนการวิจัยเกี่ยวกับธุรกิจนายหน้าอสังหาริมทรัพย์
4. ขอสถิติหรือเอกสาร หรือขอทราบข้อความใดๆ จากสมาชิกที่เกี่ยวกับการดำเนินธุรกิจนายหน้าอสังหาริมทรัพย์ ทั้งนี้ ด้วยความยินยอมจากสมาชิก

5. ส่งเสริมคุณภาพธุรกิจนายหน้าอสังหาริมทรัพย์ ที่สมาชิกเป็นผู้แทนจำหน่ายให้ได้ มาตรฐานที่ดี ตลอดจนวิจัยและปรับปรุงระบบนายหน้าอสังหาริมทรัพย์ให้มีประสิทธิภาพและ ให้ได้ผลดียิ่งขึ้น

6. ร่วมมือกับรัฐบาลในการส่งเสริมพัฒนาการด้านนายหน้าอสังหาริมทรัพย์ให้อยู่ใน มาตรฐานที่ดี สอดคล้องกับนโยบายของทางราชการ ทำความตกลงหรือวางระเบียบให้สมาชิกปฏิบัติ หรืองดเว้นการปฏิบัติ เพื่อให้การประกอบวิสาหกิจของสมาชิกได้ดำเนินการไปด้วยความเรียบร้อย

7. ส่งเสริมพลาณามัย กีฬา และจัดงานบันเทิง เป็นครั้งคราว

8. ประนีประนอมข้อพิพาทระหว่างสมาชิก หรือระหว่างสมาชิกกับบุคคลภายนอกใน การประกอบวิสาหกิจ

9. ให้ความอนุเคราะห์แก่สมาชิกในด้านสวัสดิการเท่าที่ไม่เป็นการคัดค้านห้าม ตาม มาตรา 22 แห่งพระราชบัญญัติสมาคมการค้า พ.ศ. 2509

สำหรับนโยบายของสมาคมนายหน้าอสังหาริมทรัพย์ไทย ได้แก่

1. ผลักดันกฎหมายอันเป็นประโยชน์ต่อธุรกิจนายหน้าอสังหาริมทรัพย์ และสาธารณชน
2. ส่งเสริมวิชาชีพนายหน้าอสังหาริมทรัพย์ โดยจัดการอบรมและสัมมนา เพื่อเป็นการ ยกกระดับมาตรฐานและเสริมสร้างจรรยาบรรณในการประกอบอาชีพนายหน้าอสังหาริมทรัพย์

3. ส่งเสริมการซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ โดยนำระบบเทคโนโลยี ศูนย์ข้อมูลที่ทันสมัย มาเป็นเครื่องมือในการซื้อขายอสังหาริมทรัพย์

4. ให้คำปรึกษาด้านกฎหมายอันเกี่ยวข้องกับธุรกิจนายหน้าอสังหาริมทรัพย์

5. ส่งเสริมการสร้างบทบาทอาชีพนายหน้าอสังหาริมทรัพย์ให้เป็นที่ยอมรับต่อสาธารณชน¹¹

ทั้งนี้ ขอเพิ่มเติมข้อมูลในส่วนที่เกี่ยวข้องกับผู้ประกอบธุรกิจนายหน้าอสังหาริมทรัพย์ใน ประเทศไทย โดยสามารถแบ่งออกเป็น 4 กลุ่มได้ดังนี้

1. บริษัทนายหน้าขนาดใหญ่ เป็นบริษัทที่ดำเนินธุรกิจมานานพอสมควร และเป็นระบบ มียอดขายสูงและมีพนักงานที่เป็นมาตรฐานที่ดี โดยกลุ่มนี้มีอยู่เพียงไม่ถึง 10 ราย

¹¹ สมาคมนายหน้าอสังหาริมทรัพย์ไทย, “ประวัติสมาคมนายหน้าฯ,” สืบค้นเมื่อวันที่ 2 พฤษภาคม 2559, จาก <http://www.treba.or.th/abouts/view/14>

2. บริษัทนายหน้าขนาดเล็ก ลักษณะธุรกิจแบบครอบครัว สามี ภริยา และลูกน้อง 1-2 คน โดยกลุ่มนี้มีขนาดไม่เกิน 100 ราย มีทั้งแบบที่เป็นมืออาชีพ และแบบเรียนรู้จากความผิดพลาดไปเรื่อยๆ

3. นายหน้าแบบตัวคนเดียว กลุ่มนี้จะมีลักษณะแบบเป็นนายหน้าขจร และแบบถาวร แต่ส่วนใหญ่จะไม่ได้ยึดถืออาชีพนี้เป็นหลัก ขาดความเป็นมืออาชีพ โดยกลุ่มนี้เป็นกลุ่มที่มีจำนวนมากกว่าร้อยละ 90 ของตลาดบ้านมือสอง

4. บริษัทนายหน้าจากต่างประเทศมีอยู่เพียงไม่กี่ราย รับผิดชอบโครงการอสังหาริมทรัพย์เป็นหลัก มีเงินทุนมาก มีความมั่นคง ตั้งที่ทำการในอาคารสำนักงานระดับ 4 ถึง 5 ดาว¹²

2.2 ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์

ในปัจจุบัน ประเทศไทยยังไม่มีกรอบมาตรการควบคุมการประกอบอาชีพนายหน้าอสังหาริมทรัพย์เป็นการเฉพาะ เหมือนดังเช่น นายหน้าประกันภัย นายหน้าประกันชีวิต หรือนายหน้าซื้อขายหลักทรัพย์ ดังนั้น เมื่อเกิดประเด็นปัญหาหรือข้อพิพาทที่เกี่ยวข้องกับนายหน้าอสังหาริมทรัพย์ นายหน้าอสังหาริมทรัพย์ซึ่งถือเป็นนายหน้าประเภทหนึ่ง จึงให้นำบทบัญญัติของประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ซึ่งได้กำหนดหลักเกณฑ์ในเรื่องนายหน้าไว้ใน บรรพ 3 ว่าด้วยเอกเทศสัญญา ลักษณะ 16 มาใช้บังคับ โดยบทบัญญัติดังกล่าวเป็นเพียงการกำหนดสิทธิและหน้าที่ของคู่สัญญาไว้เท่านั้น ซึ่งไม่ได้บัญญัติถึงการควบคุมการประกอบอาชีพไว้ นอกจากนี้ บทบัญญัติดังกล่าวยังเป็น บทบัญญัติที่กล่าวถึงสิทธิและหน้าที่ของนายหน้าโดยทั่วไป ไม่ได้เจาะจงว่าเป็นนายหน้าอสังหาริมทรัพย์ ทั้งนี้ ในประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ได้มีการกำหนดสิทธิและหน้าที่ของหน้าที่โดยทั่วไป ไว้ดังนี้

2.2.1 มูลเหตุในการทำสัญญานายหน้า

การที่บุคคลหนึ่งต้องอาศัยนายหน้าเข้าทำการซื้อชื้อให้มีการทำสัญญากันนั้นแทนที่จะเข้าทำสัญญากับบุคคลใดๆ โดยตรงนั้น ก็อาจเป็นเพราะว่าบุคคลดังกล่าวไม่ทราบหรือไม่สามารถจะติดต่อบุคคลอื่นใดให้เข้ามาทำสัญญากับตนได้ เพราะถ้าบุคคลนี้ทราบก็คงไม่ต้องอาศัยนายหน้าเข้า

¹² ไพศาล บัณฑิตยานนท, “มาตรการกระตุ้นตลาดบ้านมือสอง,” ในการประชุมเชิงปฏิบัติการเรื่อง การส่งเสริมธุรกิจตลาดบ้านมือสอง. (กรุงเทพมหานคร, 2548), น. 3.

มาชี้ช่องให้ นายหน้าจึงเปรียบเสมือนคนกลางที่ทำให้บุคคลทั้งสองฝ่ายที่ต้องการทำสัญญากันมาพบ มารู้จักและมาทำสัญญาในระหว่างกัน

ส่วนทางด้านตัวนายหน้าเอง จะทำการเป็นนายหน้าก็เพื่อเป็นการช่วยเหลือบุคคลที่ต้องการจะทำสิ่งใดสิ่งหนึ่งให้สามารถทำการตามที่ประสงค์ได้ ไม่ว่าจะนายหน้าจะหวังบำเหน็จนายหน้าเป็นการตอบแทนหรือไม่ เพราะอาจจะเป็นเพื่อน เป็นญาติก็ได้ แต่โดยส่วนใหญ่แล้ว นายหน้ามักทำการด้วยความประสงค์ที่จะได้รับค่าบำเหน็จ โดยเฉพาะนายหน้าในการซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ นายหน้าจัดหางาน หรือนายหน้าเกี่ยวกับการเช่าอสังหาริมทรัพย์¹³

วงการอสังหาริมทรัพย์ก็เช่นกัน ที่ต้องอาศัยนายหน้าอสังหาริมทรัพย์เพื่อเป็นสื่อกลางในการชี้ช่องให้คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายได้มาพบกันและทำสัญญากัน โดยนายหน้าอสังหาริมทรัพย์ก็จะได้รับบำเหน็จค่านายหน้าเป็นสิ่งตอบแทนนั่นเอง

2.2.2 ความหมายและสาระสำคัญของสัญญานายหน้า

ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ไม่ได้ให้ความหมายของสัญญานายหน้าไว้ว่าคืออะไร แต่ได้บัญญัติถึงเรื่องการจ่ายบำเหน็จนายหน้าว่า บุคคลที่ตกลงจะให้บำเหน็จนายหน้านั้นจะต้องจ่ายเมื่อไหร่ในมาตรา 845¹⁴ ซึ่งเป็นมาตราแรกของลักษณะนายหน้า โดยจากบทบัญญัติมาตรา 845 ข้างต้นนี้ พอที่จะนำมาประมวลให้ความหมายของสัญญานายหน้าคืออะไรได้ว่า สัญญานายหน้าเป็นสัญญาซึ่งบุคคลหนึ่งตกลงจะให้ค่าบำเหน็จแก่บุคคลอีกคนหนึ่งเรียกว่านายหน้า จากการที่ชี้ช่องให้ได้เข้าทำสัญญาหรือจัดการให้ได้ทำสัญญา เมื่อสัญญานั้นได้ทำกันสำเร็จ ซึ่งอาจสรุปสาระสำคัญของสัญญานายหน้าได้ดังนี้

2.2.2.1 สัญญานายหน้าเป็นสัญญาที่มีคู่สัญญา 2 ฝ่าย

¹³ไพฑูริศ เอกจริยกร, ตัวแทน นายหน้า (AGENCY-BROKERAGE), พิมพ์ครั้งที่ 12 (กรุงเทพมหานคร : โรงพิมพ์เดือนตุลา), 2558, น. 359-360.

¹⁴ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 845 บัญญัติว่า “บุคคลผู้ใดตกลงจะให้ค่าบำเหน็จแก่นายหน้าเพื่อที่ชี้ช่องให้ได้เข้าทำสัญญาก็ดี จัดการให้ได้ทำสัญญากันก็ดี ท่านว่าบุคคลผู้นั้นจะต้องรับผิดชอบใช้ค่าบำเหน็จก็ต่อเมื่อสัญญานั้นได้ทำกันสำเร็จเนื่องแต่ผลแห่งการที่นายหน้าได้ชี้ช่องหรือจัดการนั้น ถ้าสัญญาที่ได้ทำกันไว้ มีเงื่อนไขเป็นเงื่อนไขบังคับก่อนไซ้ ท่านว่าจะเรียกหรือจ่ายค่าบำเหน็จค่านายหน้ายังหาได้ไม่ จนกว่าเงื่อนไขนั้น สำเร็จแล้ว

นายหน้ามีสิทธิจะได้รับใช้ค่าใช้จ่ายที่ได้เสียไปก็ต่อเมื่อได้ตกลงกันไว้เช่นนั้น ความข้อนี้ท่านให้ใช้บังคับแม้ถึงว่าสัญญาจะมีได้ทำกันสำเร็จ”

2.2.2.2 วัตถุประสงค์ของสัญญาคือการที่นายหน้าซื้อหรือจัดการให้มีการทำสัญญา โดยนายหน้าไม่มีอำนาจไปกระทำการแทน

2.2.2.3 บุคคลที่ตกลงจะให้ค่าบำเหน็จนายหน้า จะรับผิดชอบจ่ายค่าบำเหน็จต่อเมื่อสัญญานั้นได้ทำกันสำเร็จ¹⁵

2.2.2.4 บุคคลที่จะเป็นนายหน้าอาจจะเป็นบุคคลธรรมดาหรือนิติบุคคลก็ได้

2.2.3 ความสามารถของนายหน้า

ประเด็นเรื่องความสามารถของนายหน้านั้น ไม่ได้มีกฎหมายกำหนดไว้ชัดเจน จึงมีความเห็นของนักวิชาการแยกเป็น 2 แนวทาง ดังนี้

แนวทางที่หนึ่ง เห็นว่านายหน้าอาจเป็นบุคคลผู้ไร้ความสามารถได้ เนื่องจากประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ในเรื่องนายหน้าไม่ได้กำหนดถึงความสามารถของนายหน้าเอาไว้ ไม่เหมือนเรื่องตัวแทน ประกอบกับนายหน้านั้นไม่มีความรับผิดชอบส่วนตัวในการทำงานที่รับมอบหมายมาทำ¹⁶ โดยเฉพาะเมื่อเทียบกับตัวแทนธรรมดา เพราะแม้แต่ในเรื่องตัวแทนธรรมดาบุคคลผู้ไร้ความสามารถยังอาจทำการเป็นตัวแทนได้เลย¹⁷ เพราะฉะนั้น ในเรื่องนายหน้าซึ่งต้องทำการเพียงเป็นสื่อให้เขาเท่านั้น บุคคลผู้ไร้ความสามารถจึงอาจการทำได้ นอกจากนี้ สัญญานายหน้ายังมีลักษณะพิเศษซึ่งแตกต่างจากสัญญาอื่นโดยทั่วไป เพราะนายหน้าไม่ต้องเข้าไปเป็นคู่สัญญาหรือเป็นฝ่ายในสัญญา นายหน้าจึงเป็นคนกลางหรือเป็นสื่อซึ่งจัดการให้คู่สัญญาสองฝ่ายเข้าทำสัญญากันเท่านั้น จึงเห็นได้ว่า แม้จะเป็นบุคคลผู้ไร้ความสามารถ ก็อาจเป็นนายหน้าได้¹⁸

แนวทางที่สอง เห็นว่าความสามารถตามกฎหมายของผู้ที่จะเป็นนายหน้าเป็นสาระสำคัญ และไม่มีกฎหมายยกเว้นเป็นพิเศษ¹⁹ โดยสัญญานายหน้าถือเป็นสัญญาทั่วไปชนิดหนึ่ง ซึ่งได้มีบัญญัติไว้ในบรรพ 3 ว่าด้วยเอกเทศสัญญา ฉะนั้น จึงจะต้องนำหลักเกณฑ์ของการทำนิติกรรม

¹⁵ ไพฑูริย์ เอกจริยกร, *อ่าวแล้ว เจริญรอดที่* 13, น. 360-361.

¹⁶ สติธิต์ เล็งไธสง, *กฎหมายลักษณะตัวแทนและนายหน้า*, พิมพ์ครั้งที่ 4 (กรุงเทพมหานคร : ห้างหุ้นส่วนจำกัดพิมพ์อักษร, 2550) น. 271.

¹⁷ ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 799 บัญญัติว่า “ตัวการคนใดใช้บุคคลผู้ไร้ความสามารถเป็นตัวแทน ท่านว่าตัวการคนนั้นย่อมต้องผูกพันในกิจการที่ตัวแทนกระทำ”

¹⁸ ประสิทธิ์ โฆวิไลกุล, *อ่าวแล้ว เจริญรอดที่* 8, น. 53.

¹⁹ ไพฑูริย์ เอกจริยกร, *อ่าวแล้ว เจริญรอดที่* 13, น. 362.

สัญญาต่างๆ ไป มาพิจารณาด้วย²⁰ ดังนั้น ถ้าหากตัวการได้ทำสัญญาแต่งตั้งผู้เยาว์ให้เป็นนายหน้า ก็ทำให้สัญญาหน้าหน้าเป็นโมฆียกรรม

2.2.4 วิธีการซื้อของของนายหน้า

โดยปกติแล้ว ถ้าเป็นนายหน้าอสังหาริมทรัพย์ที่ไม่ค่อยมีความชำนาญ เป็นมือใหม่ หรือเป็นญาติมิตรกัน ก็มักจะใช้วิธีบอกกันปากต่อปาก ให้ช่วยกันบอกต่อๆ กันไป

แต่ถ้าเป็นนายหน้าอสังหาริมทรัพย์ที่เป็นมืออาชีพ มีความชำนาญสูง หรืออยู่ในวงการนี้มานาน ก็มักจะรู้จักวงการที่ดินดี จึงมักจะมีเครือข่ายช่วยในการขาย โดยจะมีความร่วมมือกัน รวมถึงมีการลงทุนประกาศโฆษณา มีการทำเอกสาร และมีการทำแบบหลักวิชาการอยู่บ้าง แต่โดยทั่วไปแล้ว ถือว่าวงการนายหน้าอสังหาริมทรัพย์ของไทยยังไม่เจริญก้าวหน้าเหมือนในต่างประเทศ นายหน้าอสังหาริมทรัพย์ยังไม่มีความรู้ความเชี่ยวชาญในตัวสินค้าที่จะขายมากนัก นายหน้าอสังหาริมทรัพย์ยังไม่สามารถเป็นที่พึ่งให้แก่คนขายในการกำหนดราคาที่เหมาะสม หรือไม่รู้จุดขายของที่ดินแปลงนั้นๆ เป็นแค่ขอให้ขายได้อย่างเดียวก็พอ

2.2.5 การกำหนดเวลาของสัญญานายหน้า

การกำหนดเวลาของสัญญานายหน้าอสังหาริมทรัพย์นั้น แบ่งออกได้เป็น 2 แบบ กล่าวคือ แบบกำหนดเวลา กับแบบไม่กำหนดเวลา ซึ่งส่วนใหญ่มักเลือกใช้แบบไม่กำหนดเวลา มากกว่า เนื่องจากผู้ที่แต่งตั้งนายหน้าอสังหาริมทรัพย์มักจะคำนึงว่าจะต้องขายให้ได้มากกว่า จึงไม่กำหนดเวลาเอาไว้ ส่วนแบบที่กำหนดเวลานั้น มักใช้ในกรณีที่ผู้ตั้งนายหน้าอสังหาริมทรัพย์ต้องการเปลี่ยนราคาขั้นต่ำหรือไม่ต้องการขายอีกต่อไป หรือเพื่อให้นายหน้าอสังหาริมทรัพย์พยายามขายให้ได้ อย่างเต็มที่ เพื่อไม่ให้หมดสัญญา แต่บางกรณีการกำหนดเวลาไว้ก็ไม่ช่วยทำให้นายหน้าอสังหาริมทรัพย์ทุ่มเทให้มากเท่าที่คนขายคิดไว้ เพราะหากกำหนดเวลาที่สั้นไป บางครั้งอาจทำให้นายหน้าอสังหาริมทรัพย์กลับไม่อยากทำให้ เพราะเมื่อหาคนซื้อแล้วกำลังอยู่ระหว่างเจรจาต่อรองก็หมดเวลาแล้ว ซึ่งอาจเป็นการถ่วงเวลาของคนขายเอง พอหมดเวลาแล้วก็แอบไปติดต่อคนซื้อและขายให้กับคนที่นายหน้าอสังหาริมทรัพย์ได้ติดต่อไว้แล้ว โดยที่ไม่ต้องเสียค่านายหน้าอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งกรณีนี้ อาจทำให้เกิดข้อพิพาทกันได้

²⁰ ประสิทธิ์ โฆวิไลกุล, *อ่างแล้ว เจริญรอดที่ 8*, น. 52.

2.2.6 บำเหน็จนายหน้า

ดังที่ได้กล่าวมาแล้วว่า นายหน้าอสังหาริมทรัพย์นั้น เมื่อได้ดำเนินการชี้ช่องให้ได้ทำสัญญาหรือจัดการอย่างหนึ่งอย่างใดให้คู่กรณีมีการทำสัญญากันแล้ว หน้าที่ของนายหน้าก็ถือว่าสิ้นสุดลง และเมื่อเขาได้ทำสัญญากันจนสำเร็จแล้ว สืบเนื่องมาจากการที่ตนได้ชี้ช่องหรือจัดการนั้นก็ย่อมมีสิทธิที่จะได้รับค่าบำเหน็จหรือค่านายหน้าตอบแทนนั่นเอง

แต่อย่างไรก็ดี มีข้อพึงสังเกตว่า โดยหลักแล้วการที่นายหน้าอสังหาริมทรัพย์จะได้รับค่านายหน้าหรือค่าบำเหน็จนั้น ตามสัญญา นายหน้าอสังหาริมทรัพย์ จะต้องมีการตกลงในเรื่องบำเหน็จไว้ด้วย ซึ่งการตกลงเกี่ยวกับบำเหน็จค่านายหน้ามีได้ 2 ทาง คือ

ทางแรก มีการตกลงกันโดยชัดแจ้งถึงบำเหน็จนายหน้า ว่านายหน้ามีสิทธิได้รับบำเหน็จ หากว่าทำการสำเร็จ

ทางที่สอง มีการตกลงโดยปริยาย ซึ่งได้มีการบัญญัติไว้ในประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 846²¹ กล่าวคือ กิจการที่มีการมอบหมายให้นายหน้ากระทำการ โดยพฤติการณ์คงไม่มีใครทำให้เปล่า แต่จะต้องเรียกค่าบำเหน็จนายหน้าเป็นการตอบแทนกัน กฎหมายจึงได้สันนิษฐานไว้

ทั้งนี้ โดยทั่วไป การกำหนดค่าบำเหน็จหรือค่านายหน้าอสังหาริมทรัพย์นั้น มีกำหนดไว้เป็นเปอร์เซ็นต์ของราคาขาย ซึ่งส่วนมากถ้าเป็นการซื้อขายที่ดินมักจะกำหนดไว้ที่ 3-5 เปอร์เซ็นต์ แต่มีบางกรณีและผู้ตั้งนายหน้าอสังหาริมทรัพย์จะกำหนดราคาขั้นต่ำไว้ ถ้าหากนายหน้าขายได้มากกว่านั้น ส่วนที่เกินให้ถือเป็นของนายหน้าอสังหาริมทรัพย์ทั้งหมด แต่ไม่ให้บำเหน็จในส่วนราคาที่กำหนดไว้ ทั้งนี้ หากไม่มีการกำหนดจำนวนค่าบำเหน็จกันไว้ กฎหมายให้ถือว่าได้ตกลงกันเป็นจำนวนตามธรรมเนียม²² ซึ่งก็ดูได้จากธรรมเนียมท้องถิ่น หรือธรรมเนียมทางการค้า เป็นต้น สำหรับการเรียกค่าบำเหน็จ หรือค่านายหน้า โดยหลักแล้ว บุคคลที่ตกลงจะให้ค่าบำเหน็จนายหน้า จะรับผิดชอบใช้ค่าบำเหน็จต่อเมื่อสัญญานั้นได้ทำกันสำเร็จ ซึ่งหมายความว่าบุคคลที่ใช้นายหน้าให้ชี้ช่องกับบุคคลภายนอกได้เข้าทำสัญญากันจริงๆ ตามที่นายหน้าชี้ช่อง และคำว่า “สำเร็จ” ตามประมวล

²¹ ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 846 บัญญัติว่า “ถ้ากิจการอันได้มอบหมายแก่นายหน้านั้น โดยพฤติการณ์เป็นที่คาดหมายได้ว่าย่อมทำให้แต่เพื่อจะเอาค่าบำเหน็จไซ้ ท่านให้ถือว่า ได้ตกลงกันโดยปริยายว่ามีค่าบำเหน็จนายหน้า”

²² ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 846 วรรค 2 บัญญัติว่า “ค่าบำเหน็จถ้ามิได้กำหนดจำนวนกันไว้ ท่านให้ถือว่าได้ตกลงกันเป็นจำนวนตามธรรมเนียม”

กฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 846 นี้ ไม่ได้หมายความว่า สัญญานั้นจะต้องทำสำเร็จจนถึงที่สุดซึ่งก็คือการโอนกรรมสิทธิ์ให้แก่กัน เพียงแต่นายหน้าได้ทำการจดหมดหน้าที่แล้วก็เป็น การเพียงพอกกล่าวคือ ถ้าทั้งสองฝ่ายตกลงทำสัญญาซึ่งเป็นการผูกพันตามกฎหมายแล้ว นายหน้าก็หมดหน้าที่และ ไม่เป็นข้อสำคัญว่าฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งจะได้ปฏิบัติการครบถ้วนตามสัญญาหรือไม่ หรือฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งจะ ได้กระทำผิดสัญญาในภายหลัง²³

สำหรับนายหน้าอสังหาริมทรัพย์ก็เช่นเดียวกัน มิใช่ว่าจะเรียกค่านายหน้า อสังหาริมทรัพย์ได้ เมื่อทำการซื้อหรือจัดการให้ตามสัญญาที่นายหน้าอสังหาริมทรัพย์ได้ทำสำเร็จ โดยถึงขั้นจดทะเบียนโอนที่ดินแล้ว เท่านั้น เพราะถึงแม้ไม่ถึงกับจดทะเบียนโอนที่ดินหรือชำระราคา ที่ดินต่อกัน เช่น นายหน้าอสังหาริมทรัพย์ชักนำให้ผู้ขายและผู้ซื้อได้ตกลงทำสัญญาซื้อขายกันแล้ว ก็ถือว่าหมดหน้าที่ของนายหน้าอสังหาริมทรัพย์แล้ว แม้จะได้มีการวางมัดจำกันไว้หรือไม่ก็ตาม หรือ แม้ต่อมาจะมีการผิดสัญญา เลิกสัญญาต่อนายหน้าอสังหาริมทรัพย์ก็มีสิทธิได้รับค่านายหน้า อสังหาริมทรัพย์แล้วทันที อย่างไรก็ตาม ถ้าในสัญญาระบุไว้ชัดว่าจะจ่ายค่าบำเหน็จหรือค่านายหน้า อสังหาริมทรัพย์ในวันโอนที่ดิน ก็ต้องเป็นไปตามนั้น

ทั้งนี้ ประเด็นนี้นับว่าเป็นประเด็นที่เป็นปัญหามากสุดที่เกิดขึ้นในทางปฏิบัติ จนมี การฟ้องร้องกันอยู่เนืองๆ กล่าวคือ เมื่อนายหน้าอสังหาริมทรัพย์ได้ชักชวนให้คู่สัญญาได้พบได้ทำสัญญา กัน นายหน้ามักจะถูกคู่สัญญาบิดพลิ้วไม่ยอมชำระค่าบำเหน็จนายหน้า โดยมักแอบไปทำสัญญากัน ลับๆ โดยไม่ได้แจ้งให้นายหน้าทราบเพื่อหลีกเลี่ยงการชำระค่านายหน้า และจะได้เอาเงินส่วนที่เป็น บำเหน็จนายหน้าไปเป็นส่วนลดของราคาซื้อขายเพื่อเป็นการประหยัด เพราะเห็นว่านายหน้า อสังหาริมทรัพย์ไม่ได้ทำอะไรเลยเพียงซื้อของเล็กๆ น้อยๆ โดยลืมไปว่าถ้าไม่มีนายหน้าแล้ว สัญญานั้นๆ ก็คงจะไม่เกิดขึ้น ดังนั้น เมื่อข้อเท็จจริงปรากฏขึ้นแก่ศาลดังกล่าวว่า การทำสัญญานั้นเกิดขึ้นเพราะ การชักชวนของนายหน้าอสังหาริมทรัพย์ ศาลก็จะพิพากษาให้บุคคลที่ตกลงจะให้บำเหน็จนายหน้า ชำระค่านายหน้าตามที่ตกลงกัน²⁴

²³ ไชยเจริญ สันติศิริ, *อ่างแล้ว เชิงอรรถที่ 7*, น. 250-251.

²⁴ ไพทิต เอกจริยกร, *อ่างแล้ว เชิงอรรถที่ 13*, น. 370.

2.2.7 ค่าใช้จ่ายของนายหน้า

ได้มีการบัญญัติเกี่ยวกับค่าใช้จ่ายของนายหน้าไว้ในประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 845²⁵ ซึ่งจะเห็นได้ว่า โดยปกตินายหน้าไม่มีสิทธิจะเรียกร้องค่าใช้จ่ายอันตนได้เสียไป เนื่องจากการซื้อหรือการจัดการแนะนำซึ่งข้อให้บุคคลทั้งสองฝ่าย เว้นแต่จะได้มีข้อสัญญาระบุไว้ว่า นายหน้ามีสิทธิได้รับการชดใช้ค่าใช้จ่ายที่ได้เสียไปในระหว่างการปฏิบัติหน้าที่นายหน้า แต่กฎหมายก็ไม่ได้กำหนดแบบหรือว่าจะต้องมีหลักฐานเป็นหนังสือประการใด ฉะนั้น ข้อตกลงนี้จึงเห็นว่าจะด้วย วาจากมีผลใช้บังคับได้ อนึ่ง ถ้ามีข้อตกลงแล้วแม้นายหน้าจะปฏิบัติหน้าที่ของตนให้สำเร็จลุล่วง หรือ แม้สัญญาที่จะทำกับบุคคลภายนอกมิได้เกิดขึ้น โดยมีใช่เป็นความผิดของนายหน้าแล้ว กล่าวคือ คู่สัญญาทั้งสองไม่ได้เข้าทำสัญญากันก็ตาม นายหน้าก็มีสิทธิเรียกร้องค่าใช้จ่ายที่เสียไปนั้นได้ แต่ไม่มี สิทธิได้ค่าบำเหน็จหรือค่านายหน้า²⁶

2.2.8 ความระงับของสัญญานายหน้า

ความระงับของสัญญานายหน้า ไม่มีกฎหมายบัญญัติไว้เป็นการเฉพาะ จึงต้องใช้ หลักการเลิกสัญญาทั่วไปที่บัญญัติไว้ในประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 386-396 มาใช้ บังคับ

2.2.9 คำพิพากษากฎีกาที่เกี่ยวข้องกับนายหน้าอสังหาริมทรัพย์

คำพิพากษากฎีกาที่เกี่ยวข้องกับนายหน้าอสังหาริมทรัพย์อาจจัดกลุ่มได้ดังนี้

(1) คำพิพากษากฎีกาเกี่ยวกับการตกลงเรื่องค่านายหน้า

คำพิพากษากฎีกาที่ 3611/2524 วินิจฉัยว่า สัญญานายหน้าทำขึ้นสองฉบับ ฉบับที่ โจทก์อ้างว่าตนยึดถือไว้มีการเพิ่มเติมและขีดฆ่าชื่อนายหน้าเป็นพิรุช ส่วนฉบับที่อยู่กับจำเลยไม่มีรอย ขีดฆ่าตกเติมแต่อย่างใด ทั้งไม่มีชื่อโจทก์เป็นคู่สัญญา จึงฟังว่า จำเลยไม่ได้ตกลงให้โจทก์เป็นนายหน้า ขายที่ดิน แม้จะได้ความตามที่โจทก์ฎีกาว่า โจทก์เป็นผู้ซื้อซึ่งจนได้มีการทำสัญญาซื้อขายที่ดินกัน แต่ เมื่อจำเลยมิได้ตกลงให้โจทก์เป็นนายหน้า โจทก์ก็ฟ้องจำเลยให้จ่ายค่านายหน้าหาได้ไม่

(2) คำพิพากษากฎีกาเกี่ยวกับการกำหนดจำนวนค่านายหน้า

²⁵ ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 845 วรรค 2 บัญญัติว่า “นายหน้ามี สิทธิจะได้รับชดใช้ค่าใช้จ่ายที่ได้เสียไปก็ต่อเมื่อได้ตกลงกันไว้เช่นนั้น ความข้อนี้ท่านให้ใช้บังคับแม้ถึง ว่าสัญญาจะมีได้ทำกันสำเร็จ”

²⁶ ประสสิทธิ โฉมิวิไลกุล, *อ้างแล้ว* *เชิงอรรถที่ 8*, น. 80.

คำพิพากษาฎีกาที่ 186/2510 วินิจฉัยว่า โจทก์ให้จำเลยจัดการขายที่ดิน จำเลยจัดการขายที่ดินของโจทก์ได้สำเร็จ ย่อมเป็นกิจการที่ทำให้แก่กันโดยพฤติการณ์ที่คาดหมายได้ว่า ย่อมทำให้แต่เพื่อจะเอาบำเหน็จ จึงถือได้ว่า ได้ตกลงกันโดยปริยายว่ามีค่าบำเหน็จนายหน้าตาม ป.พ.พ. ม. 846 แม้จะฟังไม่ได้ว่า มีการตกลงกันว่าจะให้ค่านายหน้ามากกว่าหนึ่งหมื่นหนึ่งพันบาทดังที่จำเลยนำสืบ ก็มีได้หมายความว่า จำเลยไม่มีสิทธิได้ค่าบำเหน็จ ดังนั้น เมื่อไม่ได้ความว่า ค่าบำเหน็จนั้นได้ตกลงกันเป็นจำนวนเท่าใด และไม่ปรากฏธรรมเนียมในการนี้ ศาลย่อมกำหนดให้เท่าที่กำหนดได้ตามสมควร

คำพิพากษาฎีกาที่ 3581/2526 วินิจฉัยว่า ค่าบำเหน็จนายหน้าที่คู่สัญญาตกลงกันเป็นพิเศษ จะต้องกำหนดกันไว้โดยชัดแจ้ง มิฉะนั้น จะต้องถือว่า ตกลงกันเป็น "จำนวนตามธรรมเนียม" ตาม ป.พ.พ. ม. 846 ว. 2 เมื่อทางพิจารณาไม่อาจฟังเป็นยุติได้ว่า มีการตกลงกำหนดค่าบำเหน็จนายหน้ากันไว้เท่าใดแน่นอน จึงต้องถือเอาอัตราตามธรรมเนียม ซึ่งได้ความว่า จำนวนร้อยละ 5 ของราคาซื้อขายกันแท้จริง

คำพิพากษาฎีกาที่ 2512/2530 วินิจฉัยว่า ค่านายหน้าต้องเป็นไปตามที่คู่สัญญาตกลงกัน เมื่อไม่ได้ตกลงกันว่า จะคิดจากราคาที่เสนอขายหรือราคาซื้อขายที่ตกลงกัน ดังนี้ โดยพฤติการณ์ที่คาดหมายได้ว่า โจทก์ทำเพื่อจะเอาค่าบำเหน็จ และกิจการที่โจทก์ทำไปทำให้ขายที่พิพาทให้จำเลยได้ โจทก์จึงเรียกค่านายหน้าจากจำเลยตามราคาที่ขายได้ ไม่ใช่ราคาเสนอขาย

(2) คำพิพากษาฎีกาเกี่ยวกับการกำหนดจำนวนค่านายหน้า

คำพิพากษาฎีกาที่ 1430/2496 วินิจฉัยว่า การซื้อขายที่ดินทำสำเร็จเพราะนายหน้าซึ่งชักนำผู้ซื้อมาพบปะเจรจากับผู้ขาย แม้จะมีผู้อื่นมาเจรจาให้ตกลงราคาโดยตัดค่านายหน้าออก ผู้ขายก็ต้องรับผิดชอบให้ค่านายหน้า

คำพิพากษาฎีกาที่ 2610/2521 วินิจฉัยว่า จำเลยตกลงให้โจทก์เป็นนายหน้าขายที่ดิน ค่านายหน้าร้อยละห้าของราคาซื้อขายได้ โจทก์เสนอขายให้ ส. ด้วยราคาตามที่จำเลยกำหนด แต่จำเลยกลับเปลี่ยนใจไม่ขาย บุตรของจำเลยจึงติดต่อกับ ส. ให้ และคราวนี้จำเลยตกลงขายในราคานี้ ดังนั้น นับได้ว่า บุตรจำเลยกับจำเลยร่วมกันถือเอาประโยชน์จากการที่โจทก์ได้ติดต่อกับ ส. ไว้ เป็นเหตุให้ขายที่ดินสำเร็จ โจทก์จึงมีสิทธิได้ค่านายหน้าจากจำเลย

คำพิพากษาฎีกาที่ 2948/2525 วินิจฉัยว่า จำเลยตกลงให้โจทก์เป็นนายหน้าขายที่ดินของจำเลย โดยจำเลยจะให้ค่านายหน้าร้อยละห้าของราคาซื้อขายได้ จำเลยได้มอบนามบัตรของจำเลย มีที่อยู่และเลขหมายโทรศัพท์ที่บ้านจำเลย กับได้มอบแผนที่หลังโฉนดให้โจทก์ไว้ด้วย ต่อมา มี ต. และ บ. มาถามซื้อที่ดินบริเวณนั้น โจทก์จึงพาคนทั้งสองไปดูที่ดินของจำเลย ต่อมา คนทั้งสอง

ดังกล่าวได้พา พ. และ ย. มาดูที่ดินจำเลย โดย พ. กับพวกตกลงจะซื้อ ต. และ บ. จึงขออนามบัตรของจำเลย และแผนที่หลังโฉนดจากโจทก์ มอบให้ พ. กับพวกไปติดต่อกับจำเลยเอง ในที่สุด พ. ได้ทำสัญญาซื้อที่ดินดังกล่าวกับจำเลย ดังนี้ ถือได้ว่า การซื้อขายที่ดินรายนี้เป็นผลสำเร็จได้ ก็เนื่องแต่ผลแห่งการที่โจทก์ซึ่งเป็นนายหน้าได้ชี้ช่องนั่นเอง โจทก์จึงมีสิทธิได้รับค่าบำเหน็จจากจำเลย

คำพิพากษาฎีกาที่ 1804-1805/2546 วินิจฉัยว่า สัญญาร่วมกิจการนายหน้าระหว่างโจทก์ทั้งสองกับจำเลย เป็นข้อตกลงในการร่วมมือกันทั้งสองฝ่าย เพื่อให้มีการซื้อขายที่ดินและจะแบ่งผลประโยชน์ซึ่งกันและกันให้สำเร็จลุล่วงตามความประสงค์เท่านั้น ไม่มีข้อความใดพอประมาณได้ว่า หากจำเลยรู้ว่า โจทก์ทั้งสองไม่ใช่หน้าผู้จะซื้อแล้ว จะไม่ทำสัญญาร่วมกิจการนายหน้าอย่างแน่นอน ดังนี้ เมื่อโจทก์ทั้งสองเป็นผู้ชี้ช่องให้ บ. กับ พ. ได้เข้าทำสัญญาซื้อขายที่ดินเป็นผลสำเร็จ ทั้งสัญญาร่วมกิจการนายหน้าดังกล่าวไม่ได้เกิดจากการที่โจทก์ทั้งสองฉ้อฉลจำเลยอันจะทำให้สัญญาตกเป็นโมฆียะ จำเลยจึงต้องรับผิดชอบต่อโจทก์ทั้งสองตามสัญญา

(3) คำพิพากษาฎีกาเกี่ยวกับการหมดสิทธิรับค่าบำเหน็จนายหน้า

คำพิพากษาฎีกาที่ 225/2481 วินิจฉัยว่า จำเลยทำสัญญาให้โจทก์เป็นนายหน้าขายที่ดิน โดยให้ค่านายหน้าร้อยละห้าของราคาที่ยขายได้ และส่วนที่ขายได้เกินตารางวาละสองบาท เจ็ดสิบสตางค์ ก็ให้เป็นของโจทก์ด้วย แต่ถ้าจำเลยขายได้เอง หรือมีผู้นำเอาไปขายให้ได้แล้ว สัญญานี้เป็นระงับ ผ่านไปแปดเดือน โจทก์ก็ยังขายไม่ได้ จำเลยจึงแบ่งที่ออกเป็นสิบแปลง แล้วมีผู้อื่นมารับเป็นนายหน้าขายที่ดินไปได้แปดแปลง โดยที่โจทก์ก็ทราบดังนี้ สัญญานายหน้าระหว่างโจทก์จำเลยเป็นอันระงับ โจทก์ไม่มีสิทธิเรียกค่านายหน้า

คำพิพากษาฎีกาที่ 517/2494 วินิจฉัยว่า นายหน้าได้ชักนำผู้ซื้อมาตกลงทำสัญญาซื้อขายกับผู้ขายตามที่ตกลงกันไว้แล้ว นับว่านายหน้าได้ปฏิบัติหน้าที่ครบถ้วนตาม ป.พ.พ. ม. 845 แล้ว แม้ภายหลังผู้ซื้อผิดสัญญากับผู้ขาย เพราะไม่มีเงินไปชำระแก่ผู้ขาย ก็เป็นเรื่องของผู้ขายจะว่ากล่าวแก่ผู้ซื้อเอา ไม่เกี่ยวแก่นายหน้าอย่างใด ฉะนั้น นายหน้าย่อมมีสิทธิได้รับค่านายหน้าตามที่ตกลงไว้กับผู้ขาย

คำพิพากษาฎีกาที่ 326-328/2518 วินิจฉัยว่า จำเลยตกลงขายที่ดินของจำเลยให้แก่กระทรวงการคลัง ตามที่โจทก์ผู้เป็นนายหน้าของจำเลยติดต่อให้ มิได้ขายให้แก่ ค. ตามสัญญามัดจำจะซื้อขายที่ดินที่จำเลยทำไว้กับ ค. และไม่ปรากฏว่าโจทก์ได้รับบำเหน็จจาก ค. หรือกระทำการโดยไม่สุจริตอย่างไร จะถือว่าโจทก์มิได้ปฏิบัติหน้าที่ให้สำเร็จ และโจทก์ได้กระทำการให้บุคคลภายนอกอันไม่สมควรแก่หน้าที่ผู้กระทำการโดยสุจริต เป็นการฝ่าฝืนต่อการที่ได้รับหน้าที่ หาได้ไม่

คำพิพากษาฎีกาที่ 2173/2519 วินิจฉัยว่า โจทก์จะเรียกค่านายหน้าได้ ก็ต่อเมื่อ จำเลยกับผู้ซื้อได้ทำสัญญาซื้อขายกันเสร็จเนื่องจากผลของการที่โจทก์ชี้ช่องหรือจัดการนั้น เมื่อสัญญาซื้อขายที่ดินระหว่างจำเลยกับผู้ซื้อยังไม่ได้กระทำกัน โจทก์จึงไม่มีอำนาจฟ้อง

คำพิพากษาฎีกาที่ 827/2523 วินิจฉัยว่า สัญญานายหน้าระบุให้นายหน้าจัดการขาย ที่ดินให้เสร็จภายใน พ.ศ. 2518 เว้นแต่มีเหตุสุดวิสัย เจ้าของที่ดินจะผ่อนเวลาต่อไปให้อีกตามที่ เห็นสมควร แสดงให้เห็นถึงเจตนาของคู่สัญญาว่า ได้กำหนดระยะเวลาไว้แน่นอนแล้วว่า จะต้องขาย ที่ดินให้เสร็จภายในสิ้นปี พ.ศ. 2518 หากไม่มีการผ่อนเวลา ดังนั้น ย่อมถือได้ว่า สัญญาดังกล่าวได้ สิ้นสุดลงแล้ว

คำพิพากษาฎีกาที่ 1118/2533 วินิจฉัยว่า จำเลยที่ 1 เป็นเจ้าของที่ดิน จำเป็น ต้องการขายที่ดินโดยเร็ว เพื่อนำเงินไปชำระหนี้จำนอง จึงตกลงให้โจทก์เป็นนายหน้าขายที่ดิน ดังกล่าว ต่อมา ม. ซื้อที่ดินได้ แม้โจทก์เป็นผู้ติดต่อ ม. มาซื้อที่ดินจากจำเลยได้ก็ตาม แต่เมื่อสัญญานายหน้ามีข้อความระบุว่า "มอบให้นายหน้าไปจัดการให้จดทะเบียน ณ สำนักงานที่ดินให้เสร็จภายใน กำหนดสิบวันนับแต่วันทำสัญญานี้...ถ้าพ้นกำหนดเวลาดังกล่าว สัญญานายหน้านี้เป็นอันระงับสิ้นสุด ลง" ซึ่งมีความหมายว่า เมื่อโจทก์ติดต่อหาผู้ซื้อได้แล้ว โจทก์ก็ต้องจัดการให้มีการจดทะเบียนซื้อขาย โอนกรรมสิทธิ์กันให้เสร็จสิ้นภายในกำหนดเวลาดังกล่าวนับแต่วันทำสัญญาด้วย เป็นกรณีที่คู่สัญญามี เจตนากำหนดเวลาไว้แน่นอน กำหนดเวลาดังกล่าวจึงเป็นข้อสาระสำคัญของสัญญานายหน้า เมื่อไม่ ปรากฏว่าจำเลยที่ 1 ได้ผ่อนเวลาออกไปอีก และเมื่อครบกำหนดสิบวันตามสัญญาแล้ว โจทก์ก็ไม่สามารถจัดการให้มีการจดทะเบียนซื้อขายโอนกรรมสิทธิ์กันได้ จึงถือว่า สัญญานายหน้าสิ้นสุด ไม่มี ผลผูกพันคู่กรณี จำเลยที่ 1 ไม่ต้องรับผิดชอบค่านายหน้าแก่โจทก์แต่ประการใด

(4) คำพิพากษาฎีกาเกี่ยวกับสัญญาระหว่างผู้วานนายหน้ากับบุคคลอื่นมีเงื่อนไข บังคับก่อน

คำพิพากษาฎีกาที่ 3777/2533 วินิจฉัยว่า จำเลยทั้งสามตกลงให้โจทก์เป็นนายหน้า ขายที่ดิน โจทก์ได้นำ ส. กับพวกมาทำสัญญาจะซื้อขายที่ดินดังกล่าวกับจำเลยทั้งสาม สัญญาดังกล่าว มีเงื่อนไขบังคับก่อน และขณะที่เงื่อนไขตามสัญญาไม่สำเร็จ ก็เลิกสัญญาลงเสีย ดังนั้น โจทก์จะ เรียกหรือบ่าเหน็จค่านายหน้าจากจำเลยทั้งสามหาได้ไม่

2.2.10 พฤติกรรมที่ไม่เหมาะสมของนายหน้าอสังหาริมทรัพย์²⁷

พฤติการณ์อันไม่เหมาะสมที่นายหน้าอสังหาริมทรัพย์มักกระทำ อันได้แก่ การมีพฤติการณ์หลอกลวงผู้ที่ประสงค์จะซื้อหรือจะขายที่ดิน อาทิเช่น

1. กรณีที่นายหน้าเห็นว่าที่ดินนั้นเจ้าของตั้งราคาไว้ต่ำกว่าที่ควรจึงต้องการซื้อไว้หากำไร แต่ในเวลาเดียวกันก็อยากได้ค่านายหน้าด้วย จึงให้คนอื่นแสดงตัวเป็นผู้ซื้อหรือโกหกว่ามีคนซื้อแล้วพร้อมชำระเงินและรับโอนได้ทันที แต่นายหน้าไม่ต้องการให้คนขายรู้ว่าตนเองเป็นผู้ซื้อ จึงให้เจ้าของทำหนังสือมอบอำนาจไว้โดยไม่ต้องระบุชื่อผู้ซื้อ และหาเงินชำระราคาให้กับคนขายไป เมื่อคนขายมอบโฉนดที่ดินให้มาก็ให้นำหนังสือมอบอำนาจมาจดทะเบียนโอนให้กับตนเอง หรือโอนตรงไปยังคนซื้อที่นายหน้าได้หาเตรียมไว้แล้ว ทำให้ได้กำไรจากการขายและยังได้ค่านายหน้าอีกด้วย

2. กรณีที่นายหน้าอสังหาริมทรัพย์หลอกลวงคนซื้อว่า ที่ดินนั้นมีคนต้องการซื้อแล้วหรือบอกว่าที่ดินนั้นมีบริษัทหนึ่งต้องการซื้อ ถ้าซื้อตัดหน้าและเอาไปขายต่อจะต้องได้กำไร เมื่อคนนั้นซื้อ นายหน้าก็ได้ค่านายหน้า แต่เมื่อซื้อไปแล้วก็ไม่มีคนต้องการซื้อจริง เป็นเพียงการหลอกลวงของนายหน้าเท่านั้น

3. กรณีที่นายหน้าอสังหาริมทรัพย์รู้ถึงความบกพร่องของทรัพย์สินที่จะขาย แต่เมื่อคนซื้อถามก็ปิดบังหรือพูดเท็จเพื่อให้เข้าใจผิด อาทิเช่น ผู้ซื้อหลงเชื่อนายหน้าหรือผู้ขายมากเกินไป จนผู้ซื้อไม่ได้ลงไปดูที่ดินด้วยตนเอง ดูจากเพียงรูปถ่าย และภาพถ่ายทางอากาศ เมื่อตกลงโอนเอกสารสิทธิ์กันสมบูรณ์แล้ว ไปดูที่ดินเอาเข้าจริงที่ดินที่ขายเป็นบ่อน้ำ หลักหมุดไม่ตรงตามที่บอกไว้²⁸

4. กรณีมีผู้ทุจริตกระทำตนเป็นนายหน้าวิ่งเต้นขายที่ดินให้แก่เจ้าของที่ดิน โดยขอค่านายหน้าแล้วหลอกให้เจ้าของที่ดินเซ็นสัญญามัดจำผูกมัดให้โอนที่ดินให้ก่อน โดยชำระเงินแต่บางส่วน

²⁷ ประพันธ์ ทรัพย์แสง, กลโกงซื้อขายที่ดิน, พิมพ์ครั้งที่ 1.(กรุงเทพมหานคร: ห้างหุ้นส่วนจำกัด พิมพ์อักษร, 2534) น. 52-54.

²⁸ เว็บไซต์ TerraBKK, “10 กลโกงซื้อขายที่ดิน ทุจริต!!,” สืบค้นเมื่อวันที่ 13 มิถุนายน 2559 จาก <http://terrabkk.com/news/10-%E0%B8%81%E0%B8%A5%E0%B9%82%E0%B8%81%E0%B8%87%E0%B8%8B%E0%B8%B7%E0%B9%89%E0%B8%AD%E0%B8%82%E0%B8%B2%E0%B8%A2%E0%B8%97%E0%B8%B5%E0%B9%88%E0%B8%94%E0%B8%B4%E0%B8%99-%E0%B8%97%E0%B8%B8%E0%B8%88/>

ที่เหลือจะชำระภายหลังจากนั้นจะสมคบกับผู้ซื้อ ผู้รับจ้าง หรือผู้รับซื้อฝากจดทะเบียนที่ดินนั้นต่อไปโดยไม่ชำระเงินส่วนที่เหลือให้²⁹

นอกจากนั้น ยังมีกรณีที่นายหน้าอสังหาริมทรัพย์มีพฤติการณ์ให้ร้ายนายหน้าคนอื่นเพื่อที่จะได้ไม่มีใครเชื่อถือนายหน้าคนนั้น และได้มาซื้อกับตนแทน หรือตั้งให้ตนเป็นนายหน้า³⁰

ดังนั้น จะเห็นได้ว่าพฤติกรรมของนายหน้าส่วนใหญ่ จะส่อเค้าไปสู่ความไม่สุจริตต่อสังคม เช่น การบวกราคาขาย การโฆษณาชวนเชื่อเกินกว่าความเป็นจริง การโกหก และทำทุกวิถีทางเพื่อขายให้ได้ การคดโกงหลอกลวงเอาเงินมัดจำ ขาดความรู้ความสามารถเกี่ยวกับตัวสินค้า กฎหมายที่ดิน และสินเชื่อ เป็นต้น ซึ่งอาจนำความเสื่อมเสียมาสู่วงการนายหน้าอสังหาริมทรัพย์ได้

ทั้งนี้ อาจสรุปประเด็นปัญหาที่เกี่ยวกับพฤติกรรมของนายหน้าอสังหาริมทรัพย์ และรวมถึงที่นายหน้าอสังหาริมทรัพย์ถูกกระทำได้ดังนี้

1. การละเมิดสัญญา ส่วนใหญ่นายหน้าจะถูกเบียดค่านายหน้า เพราะการมอบหมายให้ทำหน้าที่นั้น ไม่มีพันธะสัญญากันเป็นลายลักษณ์อักษร เมื่อเจ้าของอยากขายที่ดิน ก็ทำสำเนารายละเอียด เช่น โฉนด แผนที่ แจกให้แก่นายหน้าอสังหาริมทรัพย์ในพื้นที่ให้ช่วยกันขาย หรือเสาะหาผู้ซื้อเข้ามาทำการซื้อขาย ครั้นเมื่อการขายสำเร็จลง ซึ่งอาจจะโดนต่อรองราคา หรือด้วยสาเหตุใดก็แล้วแต่ อาจทำให้เจ้าของบางรายเกิดความเสียดายค่านายหน้า อยากละเว้น หรืออยากต่อรองลงจากข้อตกลงเดิม ซึ่งก็ไม่ได้ได้รับความยินยอมจากนายหน้า และมักทำให้เกิดมีคดีความขึ้น

2. การละเมิดสิทธิระหว่างนายหน้าด้วยกัน มีอยู่หลายรูปแบบ หลายกลยุทธ์ ที่นายหน้าอาจจะเบียดเบียน หรือยกยอกผลประโยชน์ของตน เช่น นายหน้า ก. เป็นตัวแทนขายที่ดินแปลงหนึ่ง นายหน้า ข. มีลูกค้าที่สนใจตรงกันพอดี ครั้นพามาแนะนำให้นาย ก. รู้จัก พาไปพบต่อรองกับเจ้าของที่ดิน ถ้าเจ้าของไม่ข้ามหัวนาย ก. นาย ข. ก็อาจจะแอบขายให้ผู้ซื้อโดยตรง หรือในแนวกลับกัน นาย ก. อาจจะข้ามหัวนาย ข. พาผู้ซื้อไปติดต่อผู้ขาย และรับผลประโยชน์เต็มๆ คนเดียว ซึ่งก็อาจเป็นปัญหาเกิดคดีความกันขึ้นอีก หรือมีตัวอย่างกรณีเมื่อประมาณปี 2537 ของนายสมภพ ซึ่งมีอาชีพเป็นนายหน้าขายที่ดินมาเกือบ 20 ปี โดยได้มีเจ้าหน้าที่ของสำนักงานรายได้เขตหนึ่ง เข้ามาติดต่อนาย

²⁹ อนุชา กุหลิวสุทธิ, “ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ แบบมืออาชีพ,” สืบค้นเมื่อวันที่ 13 มิถุนายน 2559 จาก <http://www.wimarn.com/%E0%B8%81%E0%B8%A5%E0%B9%82%E0%B8%81%E0%B8%87%E0%B8%97%E0%B8%B5%E0%B9%88%E0%B8%94%E0%B8%B4%E0%B8%99.html>

³⁰ สมศักดิ์ โตรักษา, *อ้าวแล้ว เจริญรรมที่ 9*, น.23-25.

สมภพว่า บริษัท บ. จำกัด ซึ่งอยู่ติดกับบ้านของนายสมภพ ต้องการขายที่ดินประมาณ 58 ไร่ นายสมภพจึงไปติดต่อโรงงานโรงงานหนึ่งมาซื้อที่ดินดังกล่าว และตกลงซื้อขายกันในราคา 100 กว่าล้านบาท ซึ่งนายหน้าในการขายที่ดินนั้น มีด้วยกัน 3 คน คือนายสมภพ นายสาธิต และนางพิศมัย ซึ่งมีการจ้างให้ร่างหนังสือเป็นนายหน้าร่วมประมาณ 80,000 บาท หลังจากขายที่ดินได้ ได้ค่านายหน้าประมาณ 10 ล้านบาท นางพิศมัยกลับไปติดต่อขอรับเงินค่านายหน้ามาคนเดียวและไม่นำมาแบ่งให้หุ้นส่วนทั้งหมด ซึ่งนายสมภพได้ฟ้องศาลทั้งศาลชั้นต้น ศาลอุทธรณ์ ศาลล้มละลายกลาง ศาลพิพากษาให้นางพิศมัยนำเงินมาแบ่งสืบททรัพย์สินของนางพิศมัยเหลือประมาณ 2 ล้านบาทเท่านั้น³¹

3. นายหน้ากดราคาผู้ขาย เพื่อนำไปโก่งราคากับผู้ซื้อ เช่น ที่ดินแปลง ราคา 100 ล้านบาท นายหน้าเอาไปร่อน (ศัพท์เฉพาะ) ขายมากกว่า 200 ล้านบาท พอขายได้ เจ้าของก็รับ 100 ล้านบาท โดยคนซื้อต้องจ่ายถึง 200 ล้านบาท ส่วนต่างของราคาซื้อและขายมูลค่ากว่า 100 ล้านบาท เป็นต้น

2.3 พระราชบัญญัติป้องกันและปราบปรามการฟอกเงิน พ.ศ. 2542

เนื่องจากแหล่งที่มาของการฟอกเงินมีด้วยกันหลายทาง และการค้าขายที่ดินก็เป็นทางหนึ่งซึ่งอาจเป็นที่มาของการฟอกเงินได้ โดยที่ดินเป็นสินทรัพย์ที่สามารถเปลี่ยนเป็นเงินได้ ถึงแม้จะมีปริมาณมากและเป็นที่ยอมรับของสถาบันการเงินในประเทศที่ยังไม่พัฒนา เพราะที่ดินเป็นสินทรัพย์ที่จับต้องได้และไม่สามารถขโมยได้ จึงมีการซื้อขายเปลี่ยนมือเป็นจำนวนมาก และราคาซื้อขายจะขึ้นอยู่กับความพอใจของผู้ซื้อและผู้ขายเป็นสำคัญ ดังนั้น วิธีที่จะให้ประโยชน์ซึ่งกันและกันโดยการซื้อขายที่ดินในราคามิตรภาพ หรือการให้ค่านายหน้าซื้อขายที่ดินก็เป็นกระบวนการฟอกเงินอันหนึ่งเช่นกัน³²

³¹ เดชา กิตติวิทยานันท์, “นายหน้าโกงนายหน้า,” สืบค้นเมื่อวันที่ 13 มิถุนายน 2559 จาก <http://www.decha.com/main/showTopic.php?id=437>

³² นิพันธ์ อักษรกาญจน์, “ปัญหาธุรกรรมที่มีเหตุอันควรสงสัยตามพระราชบัญญัติป้องกันและปราบปรามการฟอกเงิน พ.ศ. 2542,” ในการอบรมหลักสูตรผู้พิพากษาผู้บริหารในศาลชั้นต้น รุ่นที่ 10, (จัดโดยสถาบันพัฒนาข้าราชการฝ่ายตุลาการศาลยุติธรรม สำนักงานศาลยุติธรรม กรุงเทพมหานคร, 2555), น. 10.

ดังนั้น จึงได้มีการออกพระราชบัญญัติป้องกันและปราบปรามการฟอกเงิน พ.ศ. 2542 และที่แก้ไขเพิ่มเติมขึ้น โดยได้มีการกำหนดไว้ในมาตรา 16 (4) ประกอบกับมาตรา 13 (1) รวมถึงกฎกระทรวงกำหนดจำนวนเงินสดมูลค่าทรัพย์สิน ในการทำธุรกรรมที่สถาบันการเงินต้องรายงานต่อสำนักงานป้องกันและปราบปรามการฟอกเงิน พ.ศ. 2554 ได้กำหนดให้ ผู้ที่ประกอบอาชีพเกี่ยวกับนายหน้า หรือตัวแทนซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ มีหน้าที่ต้องรายงานการทำธุรกรรมต่อสำนักงานป้องกันและปราบปรามการฟอกเงิน ในกรณีที่เป็นธุรกรรมที่ใช้เงินสดที่มีจำนวนตั้งแต่ 2 ล้านบาทขึ้นไป

หากไม่รายงานจะมีโทษปรับเป็นเงินกว่า 500,000 บาท และปรับเพิ่มอีกวันละ 5,000 บาท จนกว่าขั้นตอนการรายงานย้อนหลังจะแล้วเสร็จ

2.4 พระราชบัญญัติการประกอบธุรกิจของคนต่างด้าว พ.ศ. 2542

สำหรับกฎหมายการประกอบธุรกิจของคนต่างด้าวเป็นกฎหมายที่ใช้บังคับในการประกอบธุรกิจของคนต่างด้าวในประเทศไทย อันได้แก่ พระราชบัญญัติการประกอบธุรกิจของคนต่างด้าว พ.ศ. 2542 โดยมาตรา 4 ได้บัญญัติคนต่างด้าวแยกเป็น 2 ประเภท คือ บุคคลธรรมดา และนิติบุคคล โดยเป็นบุคคลธรรมดาที่ไม่มีสัญชาติไทย และเป็นนิติบุคคลที่ไม่ได้จดทะเบียนในประเทศไทย และอาจรวมถึงนิติบุคคลที่จดทะเบียนในประเทศไทยด้วย

สำหรับนิติบุคคลที่จดทะเบียนในประเทศไทย ครอบคลุมทั้งนิติบุคคลซึ่งมีหุ้นอันเป็นทุนหรือลงทุนโดยบุคคลธรรมดาที่ไม่มีสัญชาติไทยหรือนิติบุคคลที่ไม่ได้จดทะเบียนในประเทศไทย ตั้งแต่ครั้งหนึ่งของทุนทั้งหมดในนิติบุคคลนั้น และห้างหุ้นส่วนจำกัดหรือห้างหุ้นส่วนสามัญจดทะเบียนซึ่งหุ้นส่วนผู้จัดการหรือผู้จัดการเป็นบุคคลธรรมดาที่ไม่มีสัญชาติไทย นอกจากนั้น คนต่างด้าวยังรวมถึงนิติบุคคลที่จดทะเบียนในประเทศไทยซึ่งมีหุ้นอันเป็นทุนหรือลงทุนมีมูลค่าตั้งแต่ครั้งหนึ่งของทุนทั้งหมดในนิติบุคคลนั้นถือโดยบุคคลธรรมดาที่ไม่มีสัญชาติไทย นิติบุคคลที่ไม่ได้จดทะเบียนในประเทศ หรือนิติบุคคลที่จดทะเบียนในประเทศไทยดังกล่าวข้างต้นด้วย

โดยคนต่างด้าวตามคุณสมบัติข้างต้นที่ประสงค์จะประกอบธุรกิจในประเทศไทย ต้องปฏิบัติตามกฎหมายธุรกิจของคนต่างด้าว ซึ่งบัญญัติประเภทธุรกิจตามบัญชีท้ายกฎหมายแยกเป็นบัญชีหนึ่ง บัญชีสอง และบัญชีสาม ซึ่งมาตรา 8 แห่งพระราชบัญญัติการประกอบธุรกิจของคนต่างด้าว พ.ศ. 2542 บัญญัติห้ามคนต่างด้าวประกอบธุรกิจตามบัญชีหนึ่ง ขณะที่ธุรกิจตามบัญชีสองและบัญชีสามก็ห้ามคนต่างด้าวประกอบกิจการ เว้นแต่จะได้รับอนุญาตจากรัฐมนตรีว่าการกระทรวง

พาณิชย์โดยการอนุมัติของคณะกรรมการสำหรับบัญชีสอง และเว้นแต่จะได้รับอนุญาตจากอธิบดีกรมพัฒนาธุรกิจการค้าโดยความเห็นชอบของคณะกรรมการประกอบธุรกิจของคนต่างด้าวสำหรับบัญชีสาม

สำหรับกิจการนายหน้าตัวแทนอยู่ภายใต้บัญชีสาม (11) ที่บัญญัติ การทำกิจการนายหน้าหรือตัวแทน ยกเว้น กรณีดังต่อไปนี้

1. การเป็นนายหน้าหรือตัวแทนซื้อขายหลักทรัพย์หรือการบริการที่เกี่ยวกับการซื้อขายล่วงหน้าซึ่งสินค้าเกษตรหรือตราสารทางการเงินหรือหลักทรัพย์
2. การเป็นนายหน้าหรือตัวแทนซื้อขายหรือจัดหาสินค้าหรือบริการที่จำเป็นต่อการผลิตหรือการให้บริการของวิสาหกิจในเครือเดียวกัน
3. การเป็นนายหน้าหรือตัวแทนซื้อขาย จัดซื้อหรือจัดจำหน่ายหรือจัดหาตลาดทั้งในประเทศและต่างประเทศเพื่อการจำหน่าย ซึ่งสินค้าที่ผลิตในประเทศหรือนำเข้ามาจากต่างประเทศ อันมีลักษณะเป็นการประกอบธุรกิจระหว่างประเทศ โดยมีทุนขั้นต่ำของคนต่างด้าวตั้งแต่ 100 ล้านบาทขึ้นไป
4. การเป็นนายหน้าหรือตัวแทนประเภทอื่นตามที่กำหนดในกฎกระทรวง ทั้งนี้ ในปัจจุบันยังไม่มีกฎกระทรวงกำหนดไว้เป็นการเฉพาะ³³

ดังนั้น การทำธุรกิจนายหน้าหรือตัวแทนตามข้อยกเว้นข้างต้น ไม่ต้องขอใบอนุญาตประกอบธุรกิจของคนต่างด้าว แต่หากไม่เข้าข้อยกเว้นก็ต้องยื่นขอใบอนุญาตจากอธิบดีกรมพัฒนาธุรกิจการค้าโดยความเห็นชอบของคณะกรรมการประกอบธุรกิจของคนต่างด้าว

ทั้งนี้ ธุรกิจการเป็นนายหน้าและตัวแทนซื้อขาย หรือจัดหาสินค้าหรือบริการ ที่จำเป็นต่อการผลิต หรือการให้บริการของวิสาหกิจในเครือเดียวกันเป็นธุรกิจที่ได้รับยกเว้นไม่ควบคุมตามที่กำหนดไว้ในบัญชีสาม (11) (ข) ท้ายพระราชบัญญัติการประกอบธุรกิจของคนต่างด้าว พ.ศ. 2542 คนต่างด้าวจึงประกอบธุรกิจนี้ได้โดยไม่ต้องขอรับใบอนุญาตจากอธิบดีกรมพัฒนาธุรกิจการค้า ทั้งนี้ ในการประกอบธุรกิจดังกล่าวจะต้องมีทุนขั้นต่ำไม่น้อยกว่า 2 ล้านบาท

ส่วนธุรกิจการเป็นนายหน้าหรือตัวแทนซื้อขาย จัดซื้อ หรือจำหน่าย หรือจัดหาตลาดทั้งในประเทศและต่างประเทศเพื่อการจำหน่ายซึ่งสินค้าที่ผลิตในประเทศ หรือนำเข้าจากต่างประเทศ

³³โยธิน อินทรประสงค์, กฎหมายการประกอบธุรกิจของคนต่างด้าว, พิมพ์ครั้งที่ 1, (กรุงเทพมหานคร : สำนักพิมพ์นิติธรรม, 2558), น. 57

อันมีลักษณะเป็นการประกอบธุรกิจระหว่างประเทศที่มีทุนขั้นต่ำไม่ถึง 100 ล้านบาทเป็นธุรกิจควบคุม ซึ่งคนต่างด้าวต้องได้รับใบอนุญาตการประกอบธุรกิจของคนต่างด้าวจากอธิบดีกรมพัฒนาธุรกิจการค้าก่อน จึงจะประกอบธุรกิจดังกล่าวได้ แต่หากมีทุนขั้นต่ำตั้งแต่ 100 ล้านบาทขึ้นไปเป็นธุรกิจที่ได้รับยกเว้น ไม่ควบคุมตามที่กำหนดไว้ในบัญชีสาม (11) (ค)

ฉะนั้น กิจการนายหน้าหรือตัวแทนในประเทศไทยของคนต่างด้าวจึงเป็นกิจการภายใต้กฎหมายธุรกิจของคนต่างด้าวที่ต้องขออนุญาตก่อน เมื่อได้รับอนุญาตแล้วจึงจะเริ่มประกอบกิจการได้ เว้นแต่จะเข้าช้อยกเว้น จึงจะไม่ต้องขออนุญาตเพื่อประกอบการ ซึ่งจำเป็นต้องพิจารณารายละเอียดของธุรกิจที่ประสงค์จะประกอบการว่าเข้าข่าย หรือไม่เข้าข่ายนั้น เป็นกรณี ๆ ไป³⁴

ดังนั้น หากนายหน้าอสังหาริมทรัพย์ที่เป็นคนต่างด้าวเข้ามาทำกิจการในประเทศไทย จึงเป็นกิจการภายใต้ธุรกิจของคนต่างด้าวที่ต้องขออนุญาตจากอธิบดีกรมพัฒนาธุรกิจการค้า โดยความเห็นชอบของคณะกรรมการการประกอบธุรกิจของคนต่างด้าว เพื่อได้รับการอนุญาตแล้วจึงเริ่มประกอบกิจการได้ เพราะนายหน้าอสังหาริมทรัพย์ไม่เข้าช้อยกเว้นตามบัญชีสาม (11)

ทั้งนี้ แม้ว่าการเป็นนายหน้าอสังหาริมทรัพย์จะเป็นธุรกิจที่ควบคุมตามที่กำหนดไว้ในบัญชีสาม (11) ท้ายพระราชบัญญัติการประกอบธุรกิจของคนต่างด้าว พ.ศ. 2542 และจะต้องได้รับอนุญาตจากกรมพัฒนาธุรกิจการค้าก่อน แต่ทว่า อาจมีกรณีที่คนต่างด้าวอาศัยช่องว่างการเข้าเมืองมาในฐานะนักท่องเที่ยว และไม่ได้แสดงข้อมูลว่าเข้ามาประกอบธุรกิจใดๆ ดังนั้น คนต่างด้าวจึงอาจใช้เป็นช่องทางในการเข้ามาประกอบอาชีพนายหน้าอสังหาริมทรัพย์ในช่วงเวลาดังกล่าวได้อย่างเสรีได้

2.5 พระราชบัญญัติคุ้มครองผู้บริโภค พ.ศ. 2522

พระราชบัญญัติคุ้มครองผู้บริโภค พ.ศ. 2522 ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดย (ฉบับที่ 2) พ.ศ. 2541 ได้บัญญัติสิทธิของผู้บริโภคที่จะได้รับความคุ้มครองตามกฎหมาย 5 ประการ ดังนี้

1. สิทธิที่จะได้รับข่าวสารรวมทั้งคำพรรณนาคุณภาพที่ถูกต้องและเพียงพอเกี่ยวกับสินค้าหรือบริการ ได้แก่ สิทธิที่จะได้รับการโฆษณาหรือการแสดงฉลากตามความเป็นจริงและ

³⁴ วันเพ็ญ หรุจิตตวิวัฒน์, “นายหน้าตัวแทนตามกฎหมายธุรกิจของคนต่างด้าว,” สืบค้นเมื่อวันที่ 30 เมษายน 2559 จาก <http://www2manager.co.th/daily/viewnews.aspx?NewsID=9480000120047>

ปราศจากพิษภัยแก่ผู้บริโภค รวมตลอดถึงสิทธิที่จะได้รับทราบ ข้อมูลเกี่ยวกับสินค้าหรือบริการอย่าง ถูกต้องและเพียงพอที่จะไม่หลงผิด ในการซื้อสินค้าหรือรับบริการโดยไม่เป็นธรรม

2. สิทธิที่จะมีอิสระในการเลือกหาสินค้าหรือบริการ ได้แก่ สิทธิที่จะเลือกซื้อสินค้า หรือรับบริการโดยความสมัครใจของผู้บริโภค และปราศจากการชักจูงใจอันไม่เป็นธรรม

3. สิทธิที่จะได้รับความปลอดภัยจากการใช้สินค้าหรือบริการ ได้แก่ สิทธิที่จะได้รับ สินค้าหรือบริการที่ปลอดภัย มีสภาพและคุณภาพได้มาตรฐานเหมาะสมแก่การใช้ ไม่ก่อให้เกิด อันตรายต่อชีวิต ร่างกายหรือทรัพย์สิน ในกรณีใช้ตามคำแนะนำหรือระมัดระวังตามสภาพของสินค้า หรือบริการนั้นแล้ว

4. สิทธิที่จะได้รับความเป็นธรรมในการทำสัญญา ได้แก่ สิทธิที่จะได้รับข้อสัญญาโดย ไม่ถูกเอาเปรียบจากผู้ประกอบการ

5. สิทธิที่จะได้รับการพิจารณาและชดเชยความเสียหาย ได้แก่ สิทธิที่จะได้รับการ ค้ำครองและชดเชยค่าเสียหาย เมื่อมีการละเมิดสิทธิของผู้บริโภคตามข้อ 1, 2, 3 และ 4 ดังกล่าว

สำหรับปัญหาที่ผู้บริโภคมักร้องเรียนเกี่ยวกับด้านที่อยู่อาศัย โดยจากการสังเคราะห์ ข้อมูลการร้องเรียนของผู้บริโภคต่อศูนย์พิทักษ์สิทธิผู้บริโภค มูลนิธิเพื่อผู้บริโภค จากปัญหาเรื่องที่อยู่ อาศัย สามารถจัดกลุ่มปัญหาได้ดังนี้

1. บ้าน / ที่ดิน / อาคารพาณิชย์ อาทิเช่น การไม่สร้างบ้านตามสัญญา การไม่ได้ สร้างตามแบบที่ขออนุญาต กรณีที่ไม่สามารถโอนบ้านได้ตามสัญญา วัสดุที่นำมาสร้างบ้านไม่มี คุณภาพ การซื้ออสังหาริมทรัพย์จากการประมูลของธนาคาร แต่ต้องรับภาระผ่อนชำระผู้อยู่อาศัยเดิม กรณีที่มีการชำระหลังปลูกสร้าง, ผู้รับเหมาทิ้งงาน ก่อสร้างล่าช้า สัญญาไม่เป็นธรรม เอาเปรียบ ผู้บริโภค เป็นต้น

2. อาคารชุด / คอนโดมีเนียม อาทิเช่น การสร้างไม่เสร็จตามสัญญา ปัญหาการบริหารจัดการงานของนิติบุคคลที่ไม่รักษาผลประโยชน์ลูกบ้าน การไม่โอนตามสัญญา พื้นที่ไม่ครบ ตามสัญญา การไม่คืนเงินมัดจำ การใช้วัสดุไม่มีคุณภาพ ชำรุดหลังรับโอน รวมถึงกรณีสัญญาไม่เป็น ธรรม เอาเปรียบผู้บริโภค เป็นต้น

3. สาธารณูปโภค / พื้นที่ส่วนกลาง (รวมทั้งบ้านและอาคารชุด) อาทิเช่น การไม่ สร้างสาธารณูปโภคตามสัญญา กรณีไม่มีพื้นที่ส่วนกลางตามแบบที่ขออนุญาตจัดสรร ปัญหาการบริหารจัดการงานของนิติบุคคลที่ไม่รักษาผลประโยชน์ของลูกบ้าน การนำพื้นที่ส่วนกลางไปจำหน่าย ให้กับบุคคลหรือหน่วยงานอื่น

4. อื่นๆ เช่น การขอคำปรึกษาการฟ้องคดี³⁵

นอกจากนั้น สำหรับกรณีของนายหน้าอสังหาริมทรัพย์ นายแพทย์สมศักดิ์ มณีพิระกุล นายกสมาคมนายหน้าอสังหาริมทรัพย์ไทย ได้เคยกล่าวไว้ว่า “ในปัจจุบันนายหน้าอสังหาริมทรัพย์ในประเทศไทย มีมาตรฐานในการจัดเก็บค่าคอมมิชชั่นกับลูกค้า โดยจะคิดในอัตราร้อยละ 4 ของราคาตลาดที่มีการซื้อขาย (อัตรานี้ถ้าสามารถขายอสังหาริมทรัพย์ให้ลูกค้าได้ภายใน 3 เดือน) และคิดในอัตราร้อยละ 3 หลังจากพ้น 3 เดือนแรกไปแล้ว แต่ปัจจุบันเนื่องจากไม่มีกฎหมายออกมารองรับอาชีพนายหน้า ผู้ซื้อและผู้ขายจึงมักมีการต่อรองค่าคอมมิชชั่นกับนายหน้า จึงพบเห็นได้บ่อยครั้งว่านายหน้ามักจะถูกโกงค่าคอมมิชชั่น เพราะลูกค้าที่ฝากขายจ่ายเงินให้ไม่ครบเต็มจำนวน และมีการร้องเรียนผ่านสำนักงานคณะกรรมการคุ้มครองผู้บริโภค (สคบ.) อยู่หลายกรณีด้วยกัน แต่มักจะไม่ได้ได้รับความสนใจจากหน่วยงานที่เกี่ยวข้องและบุคคลทั่วไป เพราะประชาชนทั่วไปยังมีมุมมองเชิงลบต่อนายหน้าอสังหาริมทรัพย์ ทั้งที่นายหน้าปฏิบัติตัวอย่างถูกต้อง แต่ถ้าฝั่งนายหน้าอสังหาริมทรัพย์ เป็นผู้กระทำความผิด ก็มักจะตกเป็นผู้ร้ายไปในทันทีเช่นกัน”³⁶

ทั้งนี้ จะเห็นว่า พระราชบัญญัติคุ้มครองผู้บริโภค พ.ศ. 2522 ไม่ได้มีการกำหนดในเรื่องนายหน้าอสังหาริมทรัพย์ไว้โดยเฉพาะ แต่พระราชบัญญัติดังกล่าวเป็นการคุ้มครองผู้บริโภคที่ปลายเหตุ กล่าวคือ เมื่อผู้บริโภคได้รับความเดือดร้อนจากการใช้บริการจากนายหน้าอสังหาริมทรัพย์ หรือจากข้อสัญญาที่ไม่เป็นธรรม ก็สามารถร้องเรียนต่อสำนักงานคณะกรรมการคุ้มครองผู้บริโภคได้

2.6 พระราชบัญญัติการดูแลผลประโยชน์ของคู่สัญญา พ.ศ. 2551

³⁵ องค์การอิสระเพื่อการคุ้มครองผู้บริโภคภาคประชาชน, “สิทธิผู้บริโภค 5 ประการ,” สืบค้นเมื่อวันที่ 30 เมษายน 2559 จาก <http://www.indyconsumers.org/main/index.php/information/47-information/handbook>

³⁶ ไทยแลนด์ อินดัสทรี, “นายหน้าอสังหาฯ เตรียมขงรบ.ยิ่งลักษณ์ผุดศูนย์ข้อมูล,” สืบค้นเมื่อวันที่ 4 พฤษภาคม 2559 จาก http://thailandindustry.com/indust_newweb/news_preview.php?cid=15240

ในปัจจุบันปัญหาการซื้อขาย และการเช่าอสังหาริมทรัพย์ มักมีปัญหาเรื่องเงินผ่อนส่งตามงวดที่ผู้ซื้อจะต้องชำระให้แก่ผู้ขาย ซึ่งโดยปกติผู้ขายจะนำเงินดังกล่าวไปใช้ในการพัฒนาโครงการ แต่เนื่องจากไม่มีการจำกัดอำนาจการใช้จำนวนดังกล่าว เมื่อผู้ขายนำเงินไปใช้ผิดประเภท ก็เป็นเหตุให้โครงการของผู้ขายประสบความล้มเหลว ซึ่งอาจส่งผลให้ผู้ซื้อต้องสูญเสียเงินผ่อนส่งตามงวดไป

พระราชบัญญัติการดูแลผลประโยชน์ของคู่สัญญา พ.ศ. 2551 (Escrow Agent Act B.E. 2551) จึงเป็นกฎหมายที่เข้ามาช่วยเยียวยาหลังจากเกิดความเสียหายขึ้น โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อหาแนวทางในการแก้ไขปัญหาและคุ้มครองคู่สัญญาโดยเฉพาะผู้ซื้ออสังหาริมทรัพย์ประเภทที่อยู่อาศัย โดยการกำหนดให้มีผู้ดูแลผลประโยชน์ของคู่สัญญาขึ้น โดยเป็นการสร้างกลไกให้บุคคลที่สามเข้ามาเป็นตัวกลางในระหว่างผู้จะขายและผู้จะซื้อในการเก็บรักษาทรัพย์สินทั้งสองฝ่ายไว้เพื่อให้เกิดความมั่นใจในการซื้อขายระหว่างคู่สัญญา ในเรื่องของการชำระเงินผ่อนส่งตามงวดของผู้จะซื้อ และการส่งมอบทรัพย์สินที่ผู้จะขายต้องส่งมอบตามสัญญาที่ได้ตกลงกันไว้ ทำให้เกิดระบบกิจการดูแลผลประโยชน์ขึ้น เมื่อมีการทำสัญญาจะซื้อจะขายแล้ว ผู้ประกอบการจะส่งมอบเอกสารแสดงกรรมสิทธิ์ให้แก่ผู้ดูแลผลประโยชน์ของคู่สัญญา ส่วนผู้จะซื้อจะชำระเงินครบถ้วนตามสัญญา หลังจากนั้นผู้ดูแลผลประโยชน์ก็จะดำเนินการโอนกรรมสิทธิ์และส่งมอบเอกสารแสดงกรรมสิทธิ์ให้แก่ผู้จะซื้อ และส่งมอบเงินให้แก่ผู้ประกอบการต่อไป โดยเป็นขั้นตอนซึ่งมีคนกลางเข้ามาควบคุม ทั้งนี้ คนกลางจะต้องเป็นบุคคลที่ได้รับอนุญาตให้ผู้ดูแลผลประโยชน์ของคู่สัญญา อาจจะเป็นสถาบันการเงินที่มีความมั่นคง น่าเชื่อถือ และมีความพร้อม โดยกระทรวงการคลังจะเป็นผู้ออกใบอนุญาตให้แก่สถาบันการเงิน

ดังนั้น จะเห็นได้ว่าพระราชบัญญัตินี้ดังกล่าวจะให้ความคุ้มครองผู้ซื้อในการได้รับโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินตามสัญญา หรือหากผู้ขายไม่สามารถโอนกรรมสิทธิ์ให้แก่ผู้ซื้อได้ ผู้ซื้อก็จะได้รับเงินที่จ่ายชำระไปแล้วคืน นอกจากนี้ ยังสามารถป้องกันผู้ประกอบการหรือผู้ขายนำเงินผ่อนส่งตามงวดหรือเงินมัดจำไปใช้ผิดประเภทอีกด้วย อีกทั้งยังเป็นการสนับสนุนผู้ประกอบการที่ดำเนินกิจการโดยสุจริตทั้งรายใหญ่และรายย่อยอีกด้วย เนื่องจากการที่ผู้ขายนำพระราชบัญญัติการดูแลผลประโยชน์ของคู่สัญญา พ.ศ. 2551 มาใช้ในการดำเนินกิจการ จะเป็นการแสดงถึงความตั้งใจของ

ผู้ขายที่จะปฏิบัติตามสัญญา ทำให้ผู้ซื้อเกิดความเชื่อมั่นในการเข้าทำสัญญากับผู้ขาย อันจะส่งผลให้ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์มีการพัฒนามากยิ่งขึ้นอีกด้วย³⁷

พระราชบัญญัติการดูแลผลประโยชน์ของคู่สัญญา พ.ศ. 2551 มาตรา 7 วรรคหนึ่ง ได้บัญญัติไว้ว่า “ผู้ดูแลผลประโยชน์ของคู่สัญญามีหน้าที่ในการดูแลให้คู่สัญญาปฏิบัติตามการชำระหนี้ตามระยะเวลาและเงื่อนไขที่กำหนดไว้ในสัญญาดูแลผลประโยชน์ และดูรักษาเงิน ทรัพย์สิน หรือเอกสาร อันเป็นหลักฐานแห่งหนี้ที่คู่สัญญาได้ส่งมอบให้อยู่ความครอบครองของตน พร้อมทำดำเนินการส่งมอบเงินและจัดให้มีการโอนกรรมสิทธิ์หรือสิทธิในทรัพย์สินให้แก่คู่สัญญา”

พระราชบัญญัติการดูแลผลประโยชน์ของคู่สัญญา พ.ศ. 2551 มาตรา 5 ได้บัญญัติไว้ว่า “ในการทำสัญญาต่างตอบแทนใดๆ คู่สัญญาอาจตกลงกันจัดให้มีผู้ดูแลผลประโยชน์ของคู่สัญญา โดยการทำสัญญาดูแลผลประโยชน์และปฏิบัติตามหลักเกณฑ์ที่บัญญัติไว้ในพระราชบัญญัตินี้” ซึ่งอาจตีความได้ว่า การจัดให้มีผู้ดูแลผลประโยชน์ของคู่สัญญา ผู้ซื้อและผู้ขายจะต้องเห็นชอบร่วมกันโดยยึดหลักสมมติใจ ซึ่งอาจส่งผลให้ผู้ประกอบการและผู้ซื้อไม่ได้เคร่งครัดในการทำข้อตกลงว่าต้องมีผู้ดูแลผลประโยชน์แต่อย่างใด นอกจากนั้น มาตรา 8 แห่งพระราชบัญญัติการดูแลผลประโยชน์ของคู่สัญญา พ.ศ. 2551 ซึ่งบัญญัติว่า “ในกรณีที่คู่สัญญามีได้ตกลงกันไว้เป็นอย่างอื่น ให้คู่สัญญาออกค่าตอบแทนในการปฏิบัติหน้าที่ของผู้ดูแลผลประโยชน์ตามมาตรา 7 วรรคหนึ่ง ฝ่ายละเท่ากัน ดังนั้น การมีผู้ดูแลผลประโยชน์ของคู่สัญญาจะทำให้ต้องมีค่าใช้จ่ายเพิ่มเติม กล่าวคือ คู่สัญญาต้องจ่ายค่าตอบแทนให้แก่ผู้ที่ทำหน้าที่ดูแลผลประโยชน์ของคู่สัญญาฝ่ายละเท่ากัน ซึ่งอาจส่งผลให้ผู้ประกอบการส่วนใหญ่ไม่ได้สนใจจะจัดให้มีผู้ดูแลผลประโยชน์ของคู่สัญญาเนื่องจากขาดการบังคับใช้อย่างชัดเจน

สำหรับกรณีของนายหน้าอสังหาริมทรัพย์นั้น ในประเทศสหรัฐอเมริกา ผู้ที่จะประกอบอาชีพเป็นผู้ดูแลผลประโยชน์ของคู่สัญญา หรือคนกลางนั้น มีบุคคลหลายประเภทที่สามารถทำหน้าที่เป็นคนกลางในการซื้อขายที่ดินได้ เช่น ทนายความ ธนาการ ซึ่งรวมถึงนายหน้าอสังหาริมทรัพย์ด้วย โดยการควบคุมผู้ประกอบการอาชีพผู้ดูแลผลประโยชน์ของคู่สัญญาหรือคนกลางนี้ ขึ้นอยู่กับกฎหมายควบคุมผู้ประกอบการวิชาชีพในด้านนั้นๆ อาทิเช่น หากเป็นทนายความ ก็ต้องได้รับใบอนุญาตตามกฎหมาย Legal Practitioner (ทนายความจะทำหน้าที่เป็นคนกลางได้เฉพาะกรณีเป็นส่วนหนึ่งในการทำหน้าที่ให้ลูกความ แต่หากจะทำหน้าที่เป็นคนกลางต้องได้รับใบอนุญาตต่างหาก)

³⁷ ธนิตา จันทระเขตต์, “ปัญหาในการบังคับใช้พระราชบัญญัติการดูแลผลประโยชน์ของคู่สัญญา พ.ศ. 2551 ในกรณีการซื้อขายและการเช่าอสังหาริมทรัพย์,” เล่มที่ 2, วารสารรัฐศาสตร์และนิติศาสตร์ มหาวิทยาลัยกาฬสินธุ์, น. 191-192, (กรกฎาคม – ธันวาคม 2558).

ส่วนนายหน้าอสังหาริมทรัพย์หรือผู้ประกอบการอาชีพด้านอสังหาริมทรัพย์ ก็ต้องได้รับใบอนุญาตตามกฎหมาย Real Estate License Law ซึ่งถือเป็นกฎหมายที่สำคัญที่สุดของผู้ประกอบการอาชีพด้านอสังหาริมทรัพย์ อย่างไรก็ตาม หากนายหน้าอสังหาริมทรัพย์จะทำหน้าที่เป็นคนกลางแล้วมีการเรียกเก็บค่าบริการในการดำเนินการเป็นคนกลางด้วย นายหน้าอสังหาริมทรัพย์จำเป็นต้องมีการจดทะเบียนเป็นคนกลางตามกฎหมายจดทะเบียนคนกลางด้วย เช่น รัฐวอชิงตัน จะต้องมีการจดทะเบียนตามกฎหมาย Escrow Agent Registration Act ทั้งนี้ หากนายหน้าอสังหาริมทรัพย์ไม่ได้มีการเรียกเก็บค่าบริการในการดำเนินการเป็นคนกลาง นายหน้าอสังหาริมทรัพย์ถือเป็นบุคคลที่ได้รับการยกเว้นไม่ต้องขอใบอนุญาตเป็นคนกลางตามกฎหมายจดทะเบียนคนกลางด้วย

สำหรับรัฐแคลิฟอร์เนีย นายหน้าอสังหาริมทรัพย์จะได้รับยกเว้นไม่ต้องขอใบอนุญาตตามกฎหมายคนกลางหรือ Escrow Law โดยตรง ในกรณีที่เป็นการทำกรโอนสิทธิเกี่ยวกับที่ดินที่นายหน้านั้นทำหน้าที่เป็นนายหน้าหลัก หรือเป็นตัวแทนให้แก่ผู้ขาย และแม้ว่านายหน้าอสังหาริมทรัพย์จะได้รับยกเว้นจากกฎหมายเกี่ยวกับคนกลาง แต่นายหน้าอสังหาริมทรัพย์ก็ถูกห้ามมิให้กระทำการบางอย่าง เช่น ไม่นำเงินที่ได้รับไว้ในหน้าที่ของคนกลางเข้าธนาคารในบัญชี Trust Account หรือในบัญชี Escrow Account ภายในวันเดียวกันกับที่รับเงินนั้น หรือก่อนสิ้นวันทำการวันถัดไปนับแต่วันที่ได้รับเงินไว้ เป็นต้น โดยหากฝ่าฝืนจะถูกดำเนินการทางวินัย

นอกจากนั้น The Department of Corporations ยังได้ตีความมาตรา 17006 (d) แห่ง Financial Code ซึ่งเป็นเรื่องของข้อยกเว้นให้นายหน้าทำหน้าที่คนกลางได้โดยไม่ต้องขอรับใบอนุญาตคนกลาง ดังนี้

1. ข้อยกเว้นนี้ใช้กับนายหน้าอสังหาริมทรัพย์เท่านั้น
2. ข้อยกเว้นนี้เป็นเรื่องเฉพาะตัวของนายหน้าเท่านั้น ไม่สามารถมอบหมายให้ผู้อื่นทำแทนได้
3. ในการที่นายหน้าจะทำหน้าที่เป็นคนกลางนั้น จะต้องเป็นผู้สัญญาในการซื้อขายนั้น หรือเป็นนายหน้าในการซื้อขายนั้น
4. ข้อยกเว้นนี้ไม่ได้หมายความว่าอนุญาตให้นายหน้ารวมกลุ่มกันทำกิจการคนกลางโดยไม่ต้องขอใบอนุญาต

อย่างไรก็ดี นายหน้าไม่มีสิทธิโฆษณาว่าตนรับทำหน้าที่คนกลาง หากไม่ระบุว่าการทำหน้าที่แบบคนกลางของตนนั้น เป็นเพียงหน้าที่ส่วนหนึ่งที่เกี่ยวข้องกับการทำหน้าที่นายหน้าเท่านั้น นายหน้าจะต้องไม่ใช่ชื่อสมมติหรือชื่อบริษัทซึ่งมีคำว่าคนกลางอยู่ด้วย หรือโฆษณาในลักษณะอื่นซึ่ง

อาจจะทำให้ประชาชนเข้าใจผิดได้ ทั้งนี้ เมื่อนายหน้ากระทำการอย่างคนกลาง นายหน้าก็ต้องละจากความผูกพันในฐานะตัวแทนของผู้ขายหรือประโยชน์ได้เสียอื่นๆ แต่จะต้องวางตัวเป็นกลางเหมือนที่คนกลางอื่นๆ จะพึงปฏิบัติ³⁸

แต่สำหรับประเทศไทย พระราชบัญญัติการดูแลผลประโยชน์ของคู่สัญญา พ.ศ. 2551 มาตรา 3 ได้กำหนดค่านิยามของ “ผู้ดูแลผลประโยชน์ของคู่สัญญา” โดยหมายความว่า ผู้ซึ่งได้รับใบอนุญาตให้ประกอบกิจการดูแลผลประโยชน์ตามพระราชบัญญัตินี้ และมาตรา 10 แห่งพระราชบัญญัติดังกล่าวได้กำหนดไว้ว่า ผู้ซึ่งประสงค์จะได้รับใบอนุญาตประกอบกิจการดูแลผลประโยชน์ตามมาตรา 9 ต้องเป็นสถาบันการเงิน หรือนิติบุคคลอื่นตามที่กำหนดในกฎกระทรวง ซึ่งแสดงว่านายหน้าอสังหาริมทรัพย์ซึ่งเป็นบุคคลธรรมดา ไม่สามารถเป็นผู้ดูแลผลประโยชน์ของคู่สัญญาตามกฎหมายการดูแลผลประโยชน์ของประเทศไทยได้ ซึ่งแตกต่างจากกฎหมายของประเทศสหรัฐอเมริกาตามที่กล่าวในข้างต้น

³⁸ วสันต์ กิจบำรุง, “เอสโครว์(escrow) คืออะไร เกี่ยวข้องกับการซื้อขายที่ดินอย่างไร (ตอน 1),” สืบค้นเมื่อวันที่ 28 พฤษภาคม 2559 จาก <http://www.bloggang.com/viewblog.php?id=landclinic&date=23-11-2008&group=41&gblog=5>

บทที่ 3

มาตรการทางกฎหมายในการควบคุมการประกอบอาชีพนายหน้าอสังหาริมทรัพย์ ในกลุ่มประเทศสมาชิกประชาคมเศรษฐกิจอาเซียน (AEC) และสหภาพยุโรป

ประเทศในกลุ่มประชาคมเศรษฐกิจอาเซียน หรือ AEC หลายประเทศได้ให้ความสำคัญกับการประกอบอาชีพนายหน้าอสังหาริมทรัพย์ โดยมีการออกมาตรการทางกฎหมายเพื่อมาควบคุมการประกอบอาชีพนายหน้าอสังหาริมทรัพย์ อาทิเช่น ประเทศมาเลเซีย ประเทศเวียดนาม ประเทศฟิลิปปินส์ และประเทศสิงคโปร์ เป็นต้น

ซึ่งในที่นี่ จะขอศึกษาเจาะลึกรายละเอียดของประเทศเหล่านี้ โดยมีรายละเอียดดังนี้

3.1 ประเทศมาเลเซีย

3.1.1 ลักษณะของกฎหมายที่ใช้ในการกำกับดูแลนายหน้าอสังหาริมทรัพย์

ประเทศมาเลเซียเป็นประเทศแรกในกลุ่มประเทศสมาชิกประชาคมเศรษฐกิจอาเซียนที่มีการออกพระราชบัญญัติที่กำหนดเนื้อหาเกี่ยวกับนายหน้าอสังหาริมทรัพย์แยกออกมาต่างหากจากกฎหมายหลัก โดยได้มีการออกพระราชบัญญัติ The Valuers, Appraisers, and Estate Agents Act 1981 ในปี พ.ศ. 2524 และได้มีการปรับปรุงแก้ไขเรื่อยมาจนถึงการแก้ไขครั้งล่าสุดในปีพ.ศ. 2554 ที่ผ่านมา โดยพระราชบัญญัติที่แก้ไขครั้งล่าสุดนี้ มีผลบังคับใช้ตั้งแต่วันที่ 18 สิงหาคม 2554 เป็นต้นไป ทั้งนี้ กฎหมายดังกล่าวมีวัตถุประสงค์เพื่อควบคุมธุรกิจการซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ และคุ้มครองผู้บริโภคที่มากกว่ากฎหมายคุ้มครองผู้บริโภคโดยทั่วไป

3.1.2 องค์กรที่เป็นผู้กำกับดูแลนายหน้าอสังหาริมทรัพย์

ประเทศมาเลเซียมีองค์กรที่เป็นผู้กำกับดูแลนายหน้าอสังหาริมทรัพย์ และอาชีพอสังหาริมทรัพย์อื่นๆ ได้แก่ คณะกรรมการกำกับดูแลผู้ประเมินค่าทรัพย์สิน และนายหน้าอสังหาริมทรัพย์ (The Board of Valuers, Appraisers and estate Agents) ซึ่งอยู่ภายใต้การกำกับดูแลของกระทรวงการคลัง (Ministry of Finance) ของประเทศมาเลเซีย

โดยองค์ประกอบของคณะกรรมการดังกล่าวส่วนหนึ่ง จะต้องมาจากนายหน้าอสังหาริมทรัพย์ที่ขึ้นทะเบียนแล้ว และมีประสบการณ์อย่างน้อย 6 ปี ขึ้นไป จำนวน 6 ท่าน และต้องเป็นพลเมืองของประเทศมาเลเซีย หรือมีการประกอบวิชาชีพในประเทศมาเลเซีย

ทั้งนี้ คณะกรรมการกำกับดูแลผู้ประเมินค่าทรัพย์สิน และนายหน้าอสังหาริมทรัพย์ มีหน้าที่หลัก ดังต่อไปนี้

(1) เก็บรักษาทะเบียนของผู้ประเมินค่าทรัพย์สิน และนายหน้าอสังหาริมทรัพย์ รวมถึงทะเบียนของนายหน้าอสังหาริมทรัพย์ฝึกหัด (ทะเบียนจะประกอบไปด้วย ชื่อ อาชีพ ที่อยู่ คุณสมบัติ และข้อมูลอื่นๆ)

(2) จัดทะเบียนผู้ประเมินค่าทรัพย์สิน และนายหน้าอสังหาริมทรัพย์

(3) พิจารณาอนุญาตหรือปฏิเสธการขอขึ้นทะเบียนเป็นผู้ประเมินค่าทรัพย์สิน และนายหน้าอสังหาริมทรัพย์ หรืออนุญาตการขอขึ้นทะเบียนภายใต้เงื่อนไขหรือข้อจำกัดอื่นๆ ตามที่เห็นสมควร

(4) พิจารณาไต่สวนและลงโทษผู้กระทำความผิดจรรยาบรรณทางวิชาชีพ

(5) จัดการสอบเพื่อรับใบอนุญาตประกอบวิชาชีพ

(6) กำหนดค่าธรรมเนียมต่างๆ

(7) พิจารณา และกำหนดกฎเกณฑ์มาตรฐาน จรรยาบรรณทางวิชาชีพ จริยธรรม ของนายหน้าอสังหาริมทรัพย์ รวมถึงกำหนดแนวปฏิบัติที่เป็นมาตรฐานของวิชาชีพนายหน้าอสังหาริมทรัพย์

(8) กำหนดหลักเกณฑ์เกี่ยวกับการสมัครประกันภัยความรับผิดจากการประกอบวิชาชีพ (Professional Indemnity Insurance) ของผู้ประเมินค่าทรัพย์สิน และนายหน้าอสังหาริมทรัพย์

(9) กำหนดมาตรฐาน ทิศทาง หนังสือเวียน หรือคู่มือแนวทาง ซึ่งออกตามความที่กฎหมายกำหนดไว้

(10) พิจารณาแต่งตั้งคณะกรรมการชุดย่อย เพื่อทำหน้าที่สนับสนุนการปฏิบัติงานของคณะกรรมการกำกับดูแลผู้ประเมินค่าทรัพย์สิน และนายหน้าอสังหาริมทรัพย์

(11) ดำเนินการอื่นๆ ให้เป็นไปตามเจตนารมณ์ของกฎหมาย

3.1.3 ประเภทใบอนุญาต

สำหรับใบอนุญาตการประกอบอาชีพนายหน้าอสังหาริมทรัพย์ตามกฎหมายของประเทศมาเลเซีย (ไม่รวมถึงการประกอบอาชีพเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ด้านอื่นๆ แบ่งเป็น 2 ประเภท ได้แก่

(1) ใบอนุญาตประกอบอาชีพนายหน้าอสังหาริมทรัพย์

(2) ใบอนุญาตประกอบอาชีพนายหน้าอสังหาริมทรัพย์ฝึกหัด (มีการกำหนดให้มีข้อกำหนดเกี่ยวกับนายหน้าอสังหาริมทรัพย์ฝึกหัด เมื่อปี พ.ศ. 2554)³⁹

3.1.4 คุณสมบัติของผู้ขออนุญาต

ประเทศไทยกำหนดคุณสมบัติ⁴⁰ ของผู้ขอรับใบอนุญาตประกอบอาชีพนายหน้าอสังหาริมทรัพย์ไว้ดังนี้

³⁹ The Valuers, Appraisers, and Estate Agents Act 1981(Amended 2011), Section 22E(1)

Registration of probationary estate agents

Subject to the provisions of this Act, every person shall be entitled to have his name entered as a probationary estate agent in the Register of Probationary Valuers/ Probationary Estate Agents upon making application to the Board and proving to its satisfaction that

(a) he has the age of 21 years and is of sound mind, good character and has not been convicted of any offence involving fraud or dishonesty or moral turpitude during the five years immediately preceding the date of his application;

(b) he is not an undischarged bankrupt;

(c) he satisfies the requirement of section 22D

(d) he has made a declaration in the form and manner prescribed by the Board;

(e) he has paid the fees prescribed by the Board; and

(f) he has submitted such documents as may be required by the Board.

⁴⁰ The Valuers, Appraisers, and Estate Agents Act 1981(Amended 2011), Section 22A(1)

Subject to the provisions of this Act every person shall be entitled to have his name entered under Part III of the Register upon making application to the Board and proving to its satisfaction that—

(1) อายุขั้นต่ำในการขอใบอนุญาต ในกรณีบุคคลธรรมดา นั้น ต้องเป็นบุคคลที่มีอายุ 21 ปีบริบูรณ์ขึ้นไป ต้องมีสุขภาพจิตที่ดี มีบุคลิกภาพดี รวมถึงต้องไม่เคยกระทำความผิดในข้อหาที่เกี่ยวข้องกับการทุจริต การไม่ซื่อสัตย์ หรือการละเมิดศีลธรรมอันดี ในระหว่าง 5 ปี ก่อนวันที่สมัครขอรับใบอนุญาต โดยบุคคลดังกล่าวต้องทำคำแถลงหรือมีการยืนยันหรือพิสูจน์ว่ามีการกระทำความผิดอย่างมีนัยสำคัญ หรือต้องไม่เป็นบุคคลทุจริตหรือไม่เปิดเผยข้อเท็จจริงซึ่งเป็นสาระสำคัญ และต้องไม่มีการแต่งข้อมูลอันเป็นเท็จ

(2) ต้องไม่เคยตกเป็นบุคคลล้มละลาย

(3) ต้องผ่านการสอบเพื่อขอรับใบอนุญาตประกอบอาชีพนายหน้าอสังหาริมทรัพย์ ตามที่คณะกรรมการกำหนด และต้องขึ้นทะเบียนเป็นนายหน้าอสังหาริมทรัพย์ฝึกหัดแล้ว

(4) ต้องมีการประกาศคำยืนยันตามรูปแบบที่คณะกรรมการกำหนด

(a) he has attained the age of 21 years and is of sound mind, good character and has not been convicted of any offence involving fraud or dishonesty or moral turpitude during the five years immediately preceding the date of his application;

(b) he is not an undischarged bankrupt;

(c) he satisfies the requirements of section 22D;

(d) he has made a declaration in the form and manner prescribed by the Board;

(e) he has paid the fees prescribed by the Board; and

(f) he is not under suspension from valuation or estate agency practice nor has his name been cancelled from the Register.

⁴¹ The Valuers, Appraisers, and Estate Agents Act 1981(Amended 2011), Section 22D(2)

Any person who has passed the examinations prescribed by the Board or who has obtained qualifications which the Board recognizes as equivalent to such examinations may apply to the Board to be registered as a probationary estate agent.

(5) ต้องเป็นพลเมืองหรือมีถิ่นที่อยู่ถาวรในประเทศมาเลเซีย⁴²

(6) ต้องมีการจ่ายค่าธรรมเนียมตามที่คณะกรรมการกำหนด และ

(7) ต้องไม่ถูกระงับจากการประเมินค่าทรัพย์สิน หรือสำนักงานตัวแทนอสังหาริมทรัพย์ หรือไม่เคยถูกยกเลิกชื่อจากการขึ้นทะเบียน อย่างไรก็ตาม กรณีตามข้อนี้ หากคณะกรรมการพิจารณาแล้วว่าบุคคลดังกล่าวสามารถเป็นนายหน้าอสังหาริมทรัพย์ได้ ก็สามารถขึ้นทะเบียนเป็นนายหน้าอสังหาริมทรัพย์ได้

สำหรับคุณสมบัติของผู้ขอรับใบอนุญาตประกอบอาชีพนายหน้าอสังหาริมทรัพย์ ฝึกหัด⁴³ มีดังนี้

(1) อายุขั้นต่ำในการขอใบอนุญาต ในกรณีบุคคลธรรมดา นั้น ต้องเป็นบุคคลที่มีอายุ 21 ปีบริบูรณ์ขึ้นไป ต้องมีสุขภาพจิตที่ดี มีบุคลิกภาพดี รวมถึงต้องไม่เคยกระทำความผิดในข้อหาที่เกี่ยวข้องกับการทุจริต การไม่ซื่อสัตย์ หรือการละเมิดศีลธรรมอันดี ในระหว่าง 5 ปี ก่อนวันที่สมัครขอรับใบอนุญาต (เช่นเดียวกันกับนายหน้าอสังหาริมทรัพย์)

(2) ต้องไม่เคยตกเป็นบุคคลล้มละลาย

(3) ต้องผ่านการสอบเพื่อขอรับใบอนุญาตนายหน้าอสังหาริมทรัพย์ฝึกหัด ตามที่คณะกรรมการกำหนด

(4) ต้องมีการประกาศคำยืนยันตามรูปแบบที่คณะกรรมการกำหนด

(5) ต้องเป็นพลเมืองหรือมีถิ่นที่อยู่ถาวรในประเทศมาเลเซีย⁴⁴

⁴² The Valuers, Appraisers, and Estate Agents Act 1981 (Amended 2011), Section 22D (5)

A person who is not a citizen or permanent resident of Malaysia shall not qualify for registration as an estate agent or as a probationary estate agent unless he is or has been a registered estate agent before the coming into force of this section

⁴³ The Valuers, Appraisers, and Estate Agents Act 1981 (Amended 2011), Section 22E, supra note 1

⁴⁴ The Valuers, Appraisers, and Estate Agents Act 1981 (Amended 2011), Section 22D (5), supra note 4

- (6) ต้องมีการจ่ายค่าธรรมเนียมตามที่คณะกรรมการกำหนด
- (7) ต้องมีการยื่นเอกสารตามที่คณะกรรมการกำหนด
- (8) ต้องมีประสบการณ์การทำงานและผ่านการทดสอบความสามารถทางวิชาชีพ (Test of Professional Competence) ตามที่คณะกรรมการกำหนด⁴⁵

3.1.5 อายุใบอนุญาต

ไม่พบว่าได้มีการกำหนดเรื่องอายุใบอนุญาตประกอบอาชีพเป็นนายหน้าอสังหาริมทรัพย์ หรือนายหน้าอสังหาริมทรัพย์ฝึกหัดไว้ใน The Valuers, Appraisers, and Estate Agents Act ไว้

3.1.6 การควบคุมการปฏิบัติงานเป็นนายหน้าอสังหาริมทรัพย์

นายหน้าอสังหาริมทรัพย์ที่ขึ้นทะเบียนแล้วเท่านั้น จึงจะสามารถปฏิบัติงานดังต่อไปนี้ได้

(1) ปฏิบัติงาน หรือดำเนินธุรกิจ หรือเริ่มการจ้างงาน ภายใต้ชื่อ รูปแบบ หรือ คำนำหน้าชื่อที่ประกอบไปด้วยคำดังต่อไปนี้ “Estate Agent”, “House Agent”, “Property Agent”, “Land Agent”, “House Broker” หรือคำที่มีความหมายใกล้เคียงกัน ไม่ว่าจะภาษาใดก็ตามที่จะสื่อหรือทำให้เข้าใจได้ว่าบุคคลดังกล่าวเป็นนายหน้าอสังหาริมทรัพย์ที่ขึ้นทะเบียนแล้ว หรือเกี่ยวข้องกับสำนักงานตัวแทนนายหน้าอสังหาริมทรัพย์

(2) ดำเนินธุรกิจในฐานะนายหน้าอสังหาริมทรัพย์

(3) แสดงบนป้ายโฆษณา หรือใช้แจกจ่าย ไม่ว่าจะ เป็นป้ายโฆษณา นามบัตร จดหมาย แผ่นพับ ใบปลิว หนังสือบอกกล่าว หรือแบบอื่นใดที่เป็นการโฆษณา ไม่ว่าจะโดยตรง หรือโดยอ้อมว่าตนเป็นนายหน้าอสังหาริมทรัพย์ที่ขึ้นทะเบียนแล้ว

⁴⁵ The Valuers, Appraisers, and Estate Agents Act 1981(Amended 2011), Section 22D (3)

A probationary estate agent shall be required to obtain the practical experience and to pass the Test of Professional Competence prescribed by the Board or any equivalent test or examination recognized by the Board.

(4) เสนอขายหรือเชิญชวนให้ซื้อ ขาย ให้เช่า หรือเช่าที่ดิน อาคาร หรือผลประโยชน์ที่เกี่ยวข้องกับที่ดินหรืออาคาร โดยไม่คำนึงว่าที่ดิน อาคาร หรือผลประโยชน์ที่เกี่ยวข้องกับที่ดินหรืออาคารนั้น จะตั้งอยู่ในประเทศมาเลเซีย หรือนอกประเทศมาเลเซีย

(5) จัดหาทรัพย์สินในต่างประเทศเพื่อมาเสนอขายในประเทศมาเลเซีย เช่น เสนอหรือเชิญชวนให้ดำเนินการโดยหรือผ่านนายหน้าอสังหาริมทรัพย์ที่ปฏิบัติงานหรือมีถิ่นที่อยู่ในประเทศมาเลเซีย ในนามของตัวการที่ปฏิบัติงาน หรือมีถิ่นที่อยู่ต่างประเทศมาเลเซีย

(6) มีสิทธิขอเรียกคืนค่าธรรมเนียมศาล ค่าคอมมิชชั่น ค่าใช้จ่ายหรือค่าตอบแทนสำหรับการให้คำปรึกษาวิชาชีพ รวมถึงให้ความช่วยเหลือหรือให้บริการในฐานะนายหน้าอสังหาริมทรัพย์

ทั้งนี้ นายหน้าอสังหาริมทรัพย์มีข้อห้ามในการปฏิบัติงานว่า จะถูกห้ามมิให้บริหารจัดการทรัพย์สิน เว้นแต่เข้าข้อยกเว้นตามที่กฎหมายกำหนด⁴⁶

3.1.7 การจดทะเบียนและการสอบรับใบอนุญาต

กฎหมายของประเทศมาเลเซียมีการกำหนดให้ผู้ที่ขอรับใบอนุญาตประกอบอาชีพนายหน้าอสังหาริมทรัพย์ ไม่ว่าจะเป็นคนธรรมดาหรือนิติบุคคล จะต้องได้รับการจดทะเบียนจากคณะกรรมการกำกับดูแลผู้ประเมินค่าทรัพย์สิน และนายหน้าอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งเมื่อได้รับการจดทะเบียนแล้วจะถือเป็นผู้มีสิทธิในการปฏิบัติงานเป็นผู้มีวิชาชีพ และได้รับการรับรองให้ปฏิบัติงานเป็นนายหน้าอสังหาริมทรัพย์⁴⁷

⁴⁶ The Valuers, Appraisers, and Estate Agents Act 1981(Amended 2011), Section 22B

Notwithstanding subsection (1 A), the Board may permit a registered estate agent to carry on property management—

(a) if he was permitted to do so before the coming into force of subsection (1A); and

(b) subject to the same conditions and restrictions that the Board may have imposed upon him before the coming into force of subsection (1A).

⁴⁷ The Valuers, Appraisers, and Estate Agents Act 1981 (Amended 2011), Section 22C

อย่างไรก็ดี มีบุคคล (ไม่ว่าจะเป็นบุคคลธรรมดาหรือนิติบุคคล⁴⁸) ที่ได้รับยกเว้นไม่ต้องขึ้นทะเบียนเป็นนายหน้าอสังหาริมทรัพย์⁴⁹ ดังต่อไปนี้

(1) เจ้าของที่ดิน อาคาร และผลประโยชน์ที่เกี่ยวข้อง อาจจะขาย หรือให้เช่า หรือเสนอขาย หรือเสนอให้เช่า หรือเช่า หรือเช่าช่วงที่ดิน อาคาร และผลประโยชน์ที่เกี่ยวข้องได้

(2) ผู้ที่ได้อนุญาตให้ขายทอดตลาด อาจจะขาย หรือเสนอขายที่ดิน อาคาร และผลประโยชน์ที่เกี่ยวข้อง โดยสามารถขายทอดตลาดสู่สาธารณะได้ และ

(3) ทนายความผู้ได้รับมอบอำนาจให้ดูแลที่ดิน อาคาร และผลประโยชน์ที่เกี่ยวข้อง ที่กระทำการโดยไม่คิดมูลค่า และไม่คิดค่าบำเหน็จนายหน้า ค่าธรรมเนียม รางวัล หรือการพิจารณา

No person shall unless he is a registered estate agent and has been issued with an authority to practise under section 16

⁴⁸ The Valuers, Appraisers, and Estate Agents Act 1981 (Amended 2011), Section 22C (3)

The provisions relating to estate agency practice in subsections (1) and (2) shall apply *mutatis mutandis* to a firm.

⁴⁹ The Valuers, Appraisers, and Estate Agents Act 1981 (Amended 2011), Section 22C (2)

Notwithstanding subsection (1)—

(a) an owner of any land, building and any interest therein may sell or rent, or lease or sublease and or offer to sell or rent, such land, building and interest;

(b) a licensed auctioneer may sell or offer to sell any land, building and any interest therein by public auction; and

(c) a holder of a power of attorney in respect of any land, building and any interest therein, acting gratuitously and for no commission, fee, reward or other consideration, may sell, purchase or rent, or offer to sell, purchase or rent, such land, building and interest.

อื่นๆ อาจขาย ชื่อ หรือให้เช่า หรือเสนอขาย เสนอชื่อ หรือเสนอให้เช่า ซึ่งที่ดิน อาคาร และผลประโยชน์ที่เกี่ยวข้องได้

ทั้งนี้ สำหรับผู้ที่ไม่ได้รับการจดทะเบียนเป็นนายหน้าอสังหาริมทรัพย์ จะไม่สามารถดำเนินธุรกิจหรือทำงานเป็นนายหน้าอสังหาริมทรัพย์ได้ รวมถึงไม่สามารถใช้คำที่สื่อความหมายที่ทำให้ผู้อื่นเข้าใจว่าเป็นนายหน้าอสังหาริมทรัพย์ รวมถึงไม่มีสิทธิขอเรียกคืนค่าธรรมเนียมศาล หรือค่าคอมมิชชั่นสำหรับการให้คำปรึกษาวิชาชีพหรือให้บริการได้

อนึ่ง นายหน้าอสังหาริมทรัพย์ที่ขึ้นทะเบียนแล้ว กรณีเป็นพนักงาน จะต้องแจ้งข้อมูลเกี่ยวกับการจ้างงาน อันประกอบไปด้วย ชื่อ ที่อยู่ของสำนักงานหรือบริษัท รวมถึงรายละเอียดข้อมูลก่อนหน้าและปัจจุบันแก่คณะกรรมการเป็นลายลักษณ์อักษร ภายใน 1 เดือน นับแต่เมื่อมีการจ้างงาน และสำหรับกรณีที่ไม่ได้เป็นพนักงาน เมื่อมีการเปลี่ยนแปลงชื่อ ที่อยู่สำนักงานหรือบริษัท หุ่นส่วน การถือหุ้น หรือการเป็นกรรมการ หรือการเปลี่ยนแปลงใดต่อคณะกรรมการเป็นลายลักษณ์อักษร ภายใน 1 เดือนนับแต่วันที่มีการเปลี่ยนแปลง

3.1.8 สำนักงานหรือบริษัทของนายหน้าอสังหาริมทรัพย์

กฎหมายของประเทศมาเลเซีย กำหนดให้นิติบุคคลที่จะมีสิทธิปฏิบัติหน้าที่ในฐานะสำนักงานของนายหน้าอสังหาริมทรัพย์ได้ หรือมีสิทธิขอเรียกคืนค่าธรรมเนียมศาล ค่าคอมมิชชั่น ค่าใช้จ่ายหรือค่าตอบแทนสำหรับการให้คำปรึกษาวิชาชีพ รวมถึงให้ความช่วยเหลือหรือให้บริการในฐานะนายหน้าอสังหาริมทรัพย์ได้ จะต้องเป็นกรณีที่คุณคคลซึ่งเป็นเจ้าของ (กรณีมีเจ้าของคนเดียว) เป็นหุ้นส่วน (กรณีห้างหุ้นส่วน) เป็นผู้ถือหุ้นหรือกรรมการ (กรณีบริษัท) หรือเป็นพนักงานของนิติบุคคลดังกล่าว ได้ขึ้นทะเบียนกับคณะกรรมการแล้ว

นอกจากนั้น สำนักงานของนายหน้าอสังหาริมทรัพย์จะมีสิทธิบริหารจัดการทรัพย์สินได้ก็ต่อเมื่อได้รับอนุญาตจากคณะกรรมการ และจะบริหารจัดการทรัพย์สินได้เฉพาะประเภททรัพย์สินที่คณะกรรมการอนุญาตเท่านั้น

ทั้งนี้ หากนายหน้าอสังหาริมทรัพย์ที่ขึ้นทะเบียนแล้ว ได้เข้ามาเป็นเจ้าของสำนักงาน นายหน้าอสังหาริมทรัพย์แต่เพียงผู้เดียว หรือเป็นหุ้นส่วน หรือผู้ถือหุ้นหรือกรรมการของนิติบุคคล หรือมีการเปลี่ยนแปลงใดๆ เกี่ยวกับการเป็นหุ้นส่วน การถือหุ้น หรือการเป็นกรรมการของนิติบุคคลนั้น จะต้องแจ้งเป็นลายลักษณ์อักษรต่อคณะกรรมการ ภายใน 1 เดือน นับแต่วันที่เกิดเหตุการณ์หรือวันที่มีการเปลี่ยนแปลง

สำหรับกรณีที่นายหน้าอสังหาริมทรัพย์ซึ่งเป็นเจ้าของสำนักงานนายหน้าอสังหาริมทรัพย์แต่เพียงผู้เดียว หรือเป็นส่วนส่วนถูกถอดถอนชื่อออกจากทะเบียนของนายหน้าอสังหาริมทรัพย์ หรือถูกระงับการปฏิบัติหน้าที่ รวมถึงกรณีที่สำนักงานของนายหน้าอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวถูกถอดถอนหรือถูกระงับการปฏิบัติหน้าที่ ภายใน 30 วัน นับแต่วันที่ถูกลดถอนหรือถูกระงับการปฏิบัติหน้าที่ บุคคลดังกล่าวจะต้องแสดงให้เห็นว่าได้มีการจัดการกับลูกค้ายกตามที่เหมาะสมด้วย ทั้งนี้ หากไม่สามารถแสดงให้เห็นได้ว่าได้มีการจัดการกับลูกค้ายกตามที่เหมาะสมได้ คณะกรรมการอาจแต่งตั้งนายหน้าอสังหาริมทรัพย์รายอื่นที่ขึ้นทะเบียนแล้ว มาบริหารจัดการสำนักงานของนายหน้าอสังหาริมทรัพย์นั้นต่อไป โดยคำนึงถึงประโยชน์ของสาธารณะ หรือของลูกค้ำ หรือความเป็นวิชาชีพเป็นสำคัญ

3.1.9 ค่านายหน้าอสังหาริมทรัพย์

ไม่พบว่าได้มีการหลักเกณฑ์เกี่ยวกับการกำหนดค่านายหน้าอสังหาริมทรัพย์ใน The Valuers, Appraisers, and Estate Agents Act ไว้ แต่มีการกำหนดชัดเจนในกรณีที่ต้องมีการใช้สิทธิขอเรียกคืนค่าธรรมเนียมศาล ค่าคอมมิชชั่น ค่าใช้จ่ายหรือค่าตอบแทนสำหรับการให้คำปรึกษาวิชาชีพได้นั้น จะต้องเป็นนายหน้าอสังหาริมทรัพย์ที่ขึ้นทะเบียนแล้วเท่านั้น

3.1.10 จริยธรรม

คณะกรรมการกำกับดูแลผู้ประเมินค่าทรัพย์สิน และนายหน้าอสังหาริมทรัพย์จะเป็นผู้กำหนดจริยธรรมหรือจรรยาบรรณในการประกอบอาชีพนายหน้าอสังหาริมทรัพย์ อาทิเช่น นายหน้าอสังหาริมทรัพย์ที่ขึ้นทะเบียนแล้ว จะต้องให้บริการแก่ลูกค้าอย่างซื่อตรงที่สุด และต้องทำหน้าที่ตามวิชาชีพอย่างเต็มที่ ด้วยอุดมคติของศักดิ์ศรี เกียรติคุณ และความจงรักภักดีต่อประเทศชาติ และต้องดำเนินธุรกิจด้วยจิตใจที่เที่ยงธรรม และเจตจำนงที่ดีต่อเพื่อนผู้ร่วมอาชีพอสังหาริมทรัพย์ รวมถึงจะต้องไม่ยอมให้บุคคลอื่นๆ ที่ได้ไม่ได้จดทะเบียนทำงานในภารกิจทางวิชาชีพของตน เป็นต้น

3.1.11 โทษของการฝ่าฝืน

ประเทศมาเลเซีย ได้มีการกำหนดโทษสำหรับนายหน้าอสังหาริมทรัพย์ที่มีการกระทำผิดไว้ โดยหากนายหน้าอสังหาริมทรัพย์กระทำการอันเป็นการฝ่าฝืนบทบัญญัติที่กฎหมายกำหนดไว้ นายหน้าอสังหาริมทรัพย์รายดังกล่าว อาจจะถูกพัก หรือเพิกถอนการขึ้นทะเบียน หรือถูกกล่าวหาว่าตักเตือน รวมถึงต้องระวางโทษปรับไม่เกิน 10,200 ริงกิต

3.1.12 บทสรุป

จากที่กล่าวไปข้างต้นทั้งหมด แสดงให้เห็นได้ว่า ประเทศมาเลเซียนั้นได้มีการกำหนดมาตรการทางกฎหมายในการควบคุมการประกอบอาชีพนายหน้าอสังหาริมทรัพย์ไว้ ไม่ว่าจะเป็นเรื่ององค์กรที่เข้ามาควบคุมดูแล ใบอนุญาต คุณสมบัติของผู้ที่จะขอใบอนุญาต รวมถึงโทษต่างๆ หากมีการฝ่าฝืนไว้ และได้มีการกำหนดว่าผู้ที่ดำเนินการเกี่ยวกับนายหน้าอสังหาริมทรัพย์ได้นั้น มีกฎหมายบังคับไว้เลยว่าจะต้องเป็นผู้ที่ได้รับการขึ้นทะเบียนให้เป็นนายหน้าอสังหาริมทรัพย์แล้วเท่านั้น (รวมถึงสำนักงานหรือบริษัทของนายหน้าอสังหาริมทรัพย์ซึ่งต้องมีการขึ้นทะเบียนด้วยเช่นกัน) ซึ่งข้อนี้สามารถสะท้อนให้เห็นได้ถึงปัญหาของประเทศไทยที่แม้มีสมาคมนายหน้าอสังหาริมทรัพย์เป็นผู้จัดให้มีการสอบใบอนุญาต แต่ทว่าประเทศไทยไม่ได้มีกฎหมายบังคับไว้อย่างชัดเจนเหมือนประเทศมาเลเซีย ดังนั้น ในประเทศไทย จึงไม่จำเป็นต้องเฉพาะผู้ที่มีใบอนุญาตนายหน้าอสังหาริมทรัพย์แล้วเท่านั้น จึงจะสามารถประกอบอาชีพนายหน้าอสังหาริมทรัพย์ได้ ซึ่งเท่ากับใครก็ตามก็สามารถเป็นนายหน้าอสังหาริมทรัพย์ได้ การเป็นนายหน้าอสังหาริมทรัพย์ในประเทศไทยในมุมมองของคนทั่วไป จึงยังไม่ได้เป็นอาชีพที่เป็นวิชาชีพอย่างในประเทศมาเลเซีย

ทั้งนี้ ยังมีข้อสังเกตเพิ่มเติมเกี่ยวกับมาตรการทางกฎหมายในการควบคุมการประกอบอาชีพนายหน้าอสังหาริมทรัพย์ที่เป็นจุดเด่นของประเทศมาเลเซียอีกประการหนึ่ง คือ ผู้ที่จะขอขึ้นทะเบียนเป็นนายหน้าอสังหาริมทรัพย์ในประเทศมาเลเซียได้นั้น จะต้องเป็นพลเมือง หรือที่ถิ่นที่อยู่ถาวรในประเทศมาเลเซียเท่านั้น ซึ่งมองในอีกมุมหนึ่ง อาจแสดงให้เห็นได้ว่าประเทศมาเลเซียมีการจำกัดการประกอบอาชีพนายหน้าอสังหาริมทรัพย์ให้เฉพาะแก่พลเมืองของประเทศมาเลเซียเอง หรือไม่ก็ต้องเป็นผู้ที่เข้ามาอยู่ในประเทศมาเลเซียเป็นเวลานานจนถึงขึ้นมีถิ่นที่อยู่ถาวรเท่านั้น

นอกจากนี้ ยังมีข้อสังเกตเพิ่มเติมอีกประการหนึ่ง คือ ประเทศมาเลเซียมีการแบ่งใบอนุญาตการประกอบอาชีพนายหน้าอสังหาริมทรัพย์ ออกเป็น 2 ระดับ กล่าวคือ ใบอนุญาตประกอบอาชีพนายหน้าอสังหาริมทรัพย์ และใบอนุญาตประกอบอาชีพนายหน้าอสังหาริมทรัพย์ฝึกหัด ซึ่งแสดงให้เห็นว่าประเทศมาเลเซียได้ให้ความสำคัญแก่อาชีพนายหน้าอสังหาริมทรัพย์ โดยการจะเข้ามาเป็นนายหน้าอสังหาริมทรัพย์ได้นั้น ไม่ใช่อยู่ที่ก็ก็สามารถเข้ามาเป็นนายหน้าอสังหาริมทรัพย์ได้เลย แต่ต้องผ่านการเป็นนายหน้าอสังหาริมทรัพย์ฝึกหัด ซึ่งก็มีการสอบใบอนุญาตก่อนเช่น เปรียบเสมือนต้องมีประสบการณ์และความพร้อมก่อนจึงจะมาเป็นนายหน้าอสังหาริมทรัพย์ได้

ข้อสังเกตประการสุดท้าย คือ ประเทศมาเลเซียได้มีการนำวิชาชีพอื่นๆ เช่น ผู้ประเมินค่าทรัพย์สิน มากำหนดไว้ในกฎหมายฉบับเดียวกัน แสดงให้เห็นว่าการพัฒนางานวิชาชีพนายหน้าอสังหาริมทรัพย์ของประเทศมาเลเซียได้มีการพัฒนาโดยร่วมกับวิชาชีพอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องด้วย

3.2 ประเทศเวียดนาม

ประเทศเวียดนามได้มีการกำหนดมาตรการควบคุมการประกอบอาชีพนายหน้าอสังหาริมทรัพย์ โดยเมื่อปี พ.ศ. 2549 ได้มีการออกกฎหมายที่ใช้ในการกำกับดูแลอาชีพนายหน้าอสังหาริมทรัพย์ กล่าวคือ The Law on Real Estates Business 2006 ซึ่งกฎหมายดังกล่าวได้มีการแก้ไขเพิ่มเติมในปี พ.ศ. 2557 ที่ผ่านมา โดยได้มีการเปลี่ยนชื่อเป็น The Law on Real Estate Trading 2014 ซึ่งมีผลบังคับใช้ตั้งแต่วันที่ 1 กรกฎาคม 2558 เป็นต้นไป

3.2.1 ลักษณะของกฎหมายที่ใช้ในการกำกับดูแลนายหน้าอสังหาริมทรัพย์

ลักษณะของกฎหมายมุ่งกำกับอาชีพนายหน้าอสังหาริมทรัพย์ (Real Estate Brokerage) เป็นหลัก แต่ก็ยังรวมถึงการให้บริการเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ด้านอื่นๆ อีกด้วย อาทิเช่น การให้คำปรึกษาเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ (Real Estate Consultancy) การประมูลอสังหาริมทรัพย์ (Real Estate Auction) การโฆษณาเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ (Real Estate Advertisement) และการบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์ (Real Estate Management) เป็นต้น

3.2.2 องค์กรที่เป็นผู้กำกับดูแลนายหน้าอสังหาริมทรัพย์

เวียดนามมีคณะกรรมการประชาชน (People's Committee) ของจังหวัดเป็นผู้กำกับดูแลการจัดการนายหน้าอสังหาริมทรัพย์⁵⁰

นอกจากนั้น กระทรวงก่อสร้างจะเป็นผู้จัดทำคู่มือเกี่ยวกับการได้รับใบอนุญาตนายหน้าอสังหาริมทรัพย์⁵¹

⁵⁰ The Law on Real Estate Trading 2014, Article 78

Responsibility of the People's Committees of the provinces

4. Manage real estate brokers, real estate trading floor operation and other real estate services in the administrative divisions.

⁵¹ The Law on Real Estate Trading 2014, Article 68

Real estate broker license

3. The Minister of Construction shall providing guidance on grant of broker license.

3.2.3 ประเภทใบอนุญาต

ไม่ได้มีการแบ่งใบอนุญาตออกเป็น 2 ระดับเหมือนประเทศกลุ่มสมาชิกประชาคมเศรษฐกิจอื่นๆ

3.2.4 คุณสมบัติของผู้ขออนุญาต

สำหรับประเทศเวียดนามนั้น ในปี 2557 ได้มีการผ่อนคลายกฎเกณฑ์ให้ต่างชาติมีโอกาสเข้าไปในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ของเวียดนาม ดังนั้น สำหรับในส่วนของนายหน้าอสังหาริมทรัพย์ก็เช่นเดียวกัน ไม่ว่าจะเป็นนิติบุคคลสัญชาติเวียดนาม บุคคลธรรมดาสัญชาติเวียดนาม หรือนิติบุคคลต่างประเทศ หรือบุคคลธรรมดาต่างประเทศก็สามารถเป็นผู้ให้บริการเป็นนายหน้าอสังหาริมทรัพย์ได้ทั้งนั้น⁵²

สำหรับคุณสมบัติของบุคคลธรรมดาที่จะได้รับใบอนุญาตนายหน้าอสังหาริมทรัพย์มีดังนี้⁵³

- (1) ต้องเป็นบุคคลที่มีความสามารถเพียงพอที่จะดำเนินการทางแพ่งได้

⁵² The Law on Real Estate Trading 2014, Article 60

Scope of real estate services provided by Vietnamese organizations or individuals, overseas Vietnamese, or foreign organizations or individuals

Any Vietnamese organizations or individuals, overseas Vietnamese, or foreign organizations or individuals are entitled to provide real estate brokerage services, as prescribed in this Law.

⁵³ The Law on Real Estate Trading 2014, Article 68

Real estate broker license

1. An individual shall be granted broker license if they:

- a) Have full capacity for civil acts;
- b) Obtain at least upper-secondary graduation degree;
- c) Have passed examination in real estate brokerage knowledge.

(2) ต้องจบการศึกษาอย่างน้อยระดับมัธยมศึกษาขึ้นไป

(3) ต้องผ่านการสอบความรู้เกี่ยวกับนายหน้าอสังหาริมทรัพย์

ในส่วนของคุณสมบัติของนิติบุคคลที่เป็นผู้ให้บริการนายหน้าอสังหาริมทรัพย์ได้นั้น ต้องมีการจัดตั้งเป็นบริษัท และในบริษัทจะต้องมีพนักงานซึ่งได้รับใบอนุญาตให้ประกอบอาชีพนายหน้าอสังหาริมทรัพย์อย่างน้อย 2 คน⁵⁴

3.2.5 อายุใบอนุญาต

กฎหมายของประเทศเวียดนามกำหนดให้ใบอนุญาตประกอบอาชีพนายหน้าอสังหาริมทรัพย์มีอายุ 5 ปี⁵⁵

3.2.6 การควบคุมการปฏิบัติงานเป็นนายหน้าอสังหาริมทรัพย์

หน้าที่ของผู้ให้บริการนายหน้าอสังหาริมทรัพย์ตามกฎหมายของประเทศเวียดนามมีดังต่อไปนี้^{56,57}

⁵⁴ The Law on Real Estate Trading 2014, Article 62

Requirements for real estate brokerage service providers

1. Any real estate brokerage service providers must set up the enterprise and there are at least 2 employees obtaining real estate broker license (hereinafter referred to as broker license), excluding cases prescribed in Clause 2 of this Article.

⁵⁵ The Law on Real Estate Trading 2014, Article 68

Broker license's duration is 5 years.

⁵⁶ The Law on Real Estate Trading 2014, Article 67

Obligations of real estate brokerage service providers

1. Abide by the signed agreement.
2. Provide documents and information about the real estate brokered by them and take responsibility for documents and information provided by them.

- (1) ปฏิบัติตามสัญญาที่ได้มีการตกลงกันไว้
- (2) จัดเตรียมเอกสารและข้อมูลเกี่ยวกับนายหน้าอสังหาริมทรัพย์ และกำหนดความรับผิดชอบในเอกสารและข้อมูลที่ได้จัดเตรียมไว้
- (3) สนับสนุนคู่สัญญาในการเจรจาต่อรองและหาข้อสรุปของสัญญาเกี่ยวกับการขายอสังหาริมทรัพย์ การโอน การเช่า การเช่าช่วง หรือการเช่าซื้อ
- (4) สอดคล้องกับการรายงานตามที่หลักเกณฑ์ของกฎหมายกำหนดไว้ ภายใต้การตรวจตราอย่างรอบคอบจากตัวแทน
- (5) จ่ายค่าชดเชยสำหรับความเสียหายที่เกิดขึ้นให้กับผู้ให้บริการ
- (6) ปฏิบัติหน้าที่ทางภาษีที่มีต่อรัฐตามที่หลักเกณฑ์ของกฎหมายกำหนดไว้

3. Support contracting parties in negotiation and conclusion of agreement on real estate sale, transfer, lease, sublease or lease purchase.
4. Conform to the reporting as prescribed in regulations of law and subject to inspection carried out by competent agencies.
5. Pay compensation for damage caused by the provider.
6. Fulfill tax obligations to the State as prescribed in regulations of law.
7. Fulfill other obligations specified in the agreement.

⁵⁷ The Law on Real Estate Trading 2014, Article 63

Real estate brokerage services

1. Look for partners who meet requirements given by clients for agreement negotiation and conclusion.
2. Act as authorized representative to follow procedures for real estate sale, transfer, lease, and sublease or lease purchase.
3. Provide information and support contracting parties in negotiation and conclusion of agreement on real estate sale, transfer, lease, sublease or lease purchase.

- (7) ปฏิบัติหน้าที่อื่นๆ ตามที่ได้ระบุไว้ในสัญญา
- (8) จัดหาหุ้นส่วนซึ่งมีคุณสมบัติตรงตามที่ลูกค้าต้องการเพื่อเจรจาต่อรองการทำสัญญาและข้อสรุป
- (9) ดำเนินการในฐานะตัวแทนของผู้มีอำนาจกระทำการในการติดตามขั้นตอนการขายอสังหาริมทรัพย์ การโอน การเช่า การเช่าช่วง หรือการเช่าซื้อ
- (10) จัดเตรียมข้อมูลและคู่สัญญาในการเจรจาต่อรอง และหาข้อสรุปสำหรับสัญญาเกี่ยวกับการขายอสังหาริมทรัพย์ การโอน การเช่า การเช่าช่วง หรือการเช่าซื้อ
- (11) ไม่สามารถเข้าเป็นทั้งนายหน้าอสังหาริมทรัพย์และคู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งในธุรกรรมที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์ได้

ในทางกลับกันนายหน้าอสังหาริมทรัพย์ก็มีสิทธิดังต่อไปนี้⁵⁸

- (1) จัดให้มีบริการนายหน้าอสังหาริมทรัพย์ตามที่กำหนดในกฎหมายของเวียดนาม
- (2) ร้องขอให้ลูกค้าจัดเตรียมเอกสารและข้อมูลเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์
- (3) ได้รับค่าตอบแทนหรือค่านายหน้าอสังหาริมทรัพย์ตามที่ได้ระบุไว้ในสัญญาที่ได้มีการตกลงกันได้

⁵⁸ The Law on Real Estate Trading 2014, Article 66

Rights of real estate brokerage service providers

1. Provide real estate brokerage services as prescribed in this Law.
2. Request their clients to provide documents and information about the real estate.
3. Receive remunerations or commission as specified in the signed agreement.
4. Hire other real estate brokerage service providers to provide real estate brokerage services within the scope of the signed agreement provided that take responsibility for brokerage result to the clients.
5. Exercise other rights specified in the agreement.

(4) ว่าจ้างผู้ให้บริการรายอื่นในการให้บริการนายหน้าอสังหาริมทรัพย์ ภายในขอบเขตของสัญญาที่ได้มีการตกลงกันไว้ซึ่งได้มีการกำหนดความรับผิดชอบของผลการเป็นนายหน้าให้กับลูกค้า

(5) ดำเนินการตามสิทธิอื่นๆ ที่ได้มีการระบุไว้ในสัญญา

3.2.7 การจดทะเบียนและการสอบรับใบอนุญาต

ประเทศเวียดนามได้มีการกำหนดให้ทั้งบุคคลธรรมดาที่จะประกอบอาชีพเป็นนายหน้าอสังหาริมทรัพย์แบบอิสระได้นั้น จะต้องได้รับใบอนุญาตให้ประกอบอาชีพนายหน้าอสังหาริมทรัพย์เสียก่อน ทั้งนี้ บุคคลดังกล่าวต้องมีการจ่ายภาษีตามที่กำหนดในกฎหมายภาษีของเวียดนามด้วย

และสำหรับนิติบุคคลจะให้บริการได้ก็ต้องมีพนักงานที่ได้รับใบอนุญาตให้ประกอบอาชีพนายหน้าอสังหาริมทรัพย์อย่างน้อย 2 คนด้วย⁵⁹

3.2.8 สำนักงานหรือบริษัทของนายหน้าอสังหาริมทรัพย์

กรณีผู้ให้บริการนายหน้าอสังหาริมทรัพย์จัดตั้งเป็นบริษัท จะต้องมีพนักงานซึ่งได้รับใบอนุญาตให้ประกอบอาชีพนายหน้าอสังหาริมทรัพย์อย่างน้อย 2 คน ตามที่ได้กล่าวไว้แล้วในหัวข้อคุณสมบัติของนิติบุคคลที่จะให้บริการนายหน้าอสังหาริมทรัพย์

3.2.9 ค่านายหน้าอสังหาริมทรัพย์

ประเทศเวียดนามเป็นประเทศที่มีการกำหนดเนื้อหาเกี่ยวกับค่าคอมมิชชั่นของนายหน้าอสังหาริมทรัพย์ รวมถึงค่าตอบแทนนายหน้าอสังหาริมทรัพย์ไว้ด้วย

โดยสำหรับค่าตอบแทนนายหน้าอสังหาริมทรัพย์⁶⁰ (Real Estate Brokerage Remuneration) นั้น จะได้รับค่าตอบแทนจากลูกค้า โดยไม่คำนึงถึงผลของการขายอสังหาริมทรัพย์

⁵⁹ The Law on Real Estate Trading 2014, Article 62

Requirements for real estate brokerage service providers

1. Any real estate brokerage service providers must set up the enterprise and there are at least 2 employees obtaining real estate broker license (hereinafter referred to as broker license), excluding cases prescribed in Clause 2 of this Article.

การโอน การเช่า การเช่าช่วง หรือการเช่าซื้อระหว่างลูกค้าของเขา กับบุคคลที่สามว่าจะเป็นอย่างไรร
 ทั้งนี้ ค่าตอบแทนนายหน้าอสังหาริมทรัพย์นั้นจะต้องมีการตกลงกันกับคู่สัญญา โดยไม่คำนึงถึงค่าโอน
 ของนายหน้าอสังหาริมทรัพย์ไว้ก่อน

ส่วนค่าคอมมิชชั่นของนายหน้าอสังหาริมทรัพย์⁶¹ (Real Estate Brokerage Commission) นั้น จะได้รับก็ต่อเมื่อลูกค้าของเขาได้มีการตกลงทำสัญญาขายอสังหาริมทรัพย์ โอน
 เช่า เช่าช่วง หรือเช่าซื้อ แล้วเท่านั้น ซึ่งค่าคอมมิชชั่นของนายหน้าอสังหาริมทรัพย์ก็จะต้องมีการตกลง
 กันไว้ในสัญญากับคู่สัญญาด้วย

3.2.10 จริยธรรม

ไม่พบว่ามีข้อกำหนดในเรื่องจริยธรรมหรือหน่วยงานที่เป็นคนดูแลเรื่องจริยธรรมใน
 The Law on Real Estate Trading 2014

⁶⁰ The Law on Real Estate Trading 2014, Article 64

Real estate brokerage remunerations

1. The real estate brokerage service providers shall receive remunerations from clients regardless of results of real estate sale, transfer, lease, sublease or lease purchase between their clients and a third person.

2. The real estate brokerage remunerations shall be agreed by contracting parties regardless of brokerage transfer price.

⁶¹ The Law on Real Estate Trading 2014, Article 65

Real estate brokerage commission

1. The real estate brokerage service providers shall receive brokerage commission when their clients sign agreements on real estate sale, transfer, lease, sublease or lease purchase.

2. The real estate brokerage commission shall be agreed by contracting parties.

3.2.11 โทษของการฝ่าฝืน

ไม่พบว่ามีข้อกำหนดโทษของการฝ่าฝืนสำหรับนายหน้าอสังหาริมทรัพย์ใน The Law on Real Estate Trading 2014

3.2.12 บทสรุป

จากที่กล่าวมาข้างต้น จะเห็นได้ว่าประเทศเวียดนาม ก็เป็นอีกหนึ่งประเทศที่มีการกำหนดมาตรการควบคุมการประกอบอาชีพนายหน้าอสังหาริมทรัพย์ โดยกำหนดเป็นกฎหมาย และข้อสังเกตประการสำคัญของประเทศเวียดนามนั้น คือ ประเทศเวียดนามได้มีการผ่อนปรนหลักเกณฑ์ โดยมีการแก้ไขให้ต่างชาติสามารถเข้ามามีส่วนเกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์มากขึ้น ดังนั้น บุคคลธรรมดาหรือนิติบุคคลต่างชาติ ก็จะสามารถประกอบอาชีพเป็นนายหน้าอสังหาริมทรัพย์ในเวียดนามได้ หากมีคุณสมบัติตรงตามที่กฎหมายของเวียดนามกำหนด ซึ่งจะแตกต่างจากประเทศมาเลเซีย และประเทศฟิลิปปินส์อย่างชัดเจน เนื่องจาก 2 ประเทศนี้ ให้เฉพาะพลเมืองของชาติตนเท่านั้นที่สามารถประกอบอาชีพนายหน้าอสังหาริมทรัพย์ได้

นอกจากนั้น สิ่งที่ประเทศเวียดนามแตกต่างจากประเทศอื่นก็คือ เวียดนามไม่ได้มีการแบ่งใบอนุญาตออกเป็น 2 ระดับ ดังเช่น ที่ประเทศมาเลเซียแบ่งใบอนุญาตออกเป็นนายหน้าอสังหาริมทรัพย์ และนายหน้าอสังหาริมทรัพย์ฝึกหัด หรือประเทศฟิลิปปินส์และประเทศสิงคโปร์ ที่แบ่งนายหน้าอสังหาริมทรัพย์กับพนักงานขายอสังหาริมทรัพย์อีกด้วย ซึ่งแสดงให้เห็นว่าประเทศเวียดนามค่อนข้างมีกฎระเบียบที่กำหนดในเรื่องนายหน้าอสังหาริมทรัพย์น้อยกว่าประเทศอื่นๆ

อย่างไรก็ดี ยังมีข้อกำหนดที่กฎหมายเวียดนามได้กำหนดไว้ ทั้งๆ ที่ประเทศอื่นไม่ได้มีการพูดถึงด้วย อาทิเช่น เรื่องค่านายหน้าอสังหาริมทรัพย์ ที่มีการกำหนดชัดเจนไปเลยว่ากรณีไหนจะเรียกได้เมื่อไหร่ และกำหนดให้ต้องมีการตกลงกันไว้กับคู่สัญญาด้วย ซึ่งข้อนี้เป็นข้อที่กฎหมายเวียดนามกำหนดไว้ชัดเจนกว่าประเทศอื่นๆ

3.3 ประเทศฟิลิปปินส์

กฎหมายที่ใช้ในการควบคุมการประกอบอาชีพนายหน้าอสังหาริมทรัพย์ของประเทศฟิลิปปินส์ ได้แก่ The Real Estate Service Act of the Philippines 2009 ซึ่งสามารถสรุปสาระสำคัญได้ดังนี้

3.3.1 ลักษณะของกฎหมายที่ใช้ในการกำกับดูแลนายหน้าอสังหาริมทรัพย์

ลักษณะของกฎหมายคล้ายคลึงกับประเทศมาเลเซีย กล่าวคือ ไม่ได้มุ่งกำกับดูแลแค่ อาชีพนายหน้าอสังหาริมทรัพย์เท่านั้น แต่ยังคงครอบคลุมถึงอาชีพด้านอสังหาริมทรัพย์ 5 ประเภทด้วยกัน ได้แก่ ที่ปรึกษาอสังหาริมทรัพย์ (Real Estate Consultant) ผู้ประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ (Real Estate Appraiser) นักตีค่าอสังหาริมทรัพย์ในหน่วยงานของรัฐ (Real Estate Assessor) รวมถึงนายหน้าอสังหาริมทรัพย์ (Real Estate Broker) และพนักงานขายอสังหาริมทรัพย์ (Real Estate Salesperson) ด้วย⁶²

3.3.2 องค์กรที่เป็นผู้กำกับดูแลนายหน้าอสังหาริมทรัพย์

ประเทศฟิลิปปินส์มีองค์กรกำกับดูแลนายหน้าอสังหาริมทรัพย์อยู่ 2 องค์กร ได้แก่

(1) Professional Regulation Commission (PRC) มีหน้าที่ในการกำกับดูแลการดำเนินงานของ Professional Regulatory Board of real Estate Service

(2) Professional Regulatory Board of real Estate Service มีหน้าที่หลัก⁶³

ดังนี้

⁶² The Real Estate Service Act of the Philippines 2009, Section 3(g)

Real estate service practitioners" shall refer to and consist of the following: Real estate consultant, Real estate appraiser, Real estate assessor, Real estate broker Real estate salesperson

⁶³ The Real Estate Service Act of the Philippines 2009, Section 5

Powers and Functions of the Board. - The Board is hereby vested the following powers and functions:

(a) Provide comprehensive policy guidelines for the promotion and development of the real estate industry;

(b) Conduct licensure examinations for the practice of the real estate service profession and prescribe the appropriate, syllabi of the subjects for examination;

(c) Issue, suspend, revoke or reinstate, after due notice and hearing, certificates of registration or professional identification cards for the practice of real estate service;

(d) Maintain a comprehensive and updated register of licensed real estate service professionals;

(e) Monitor the conditions affecting the practice of real estate service and adopt such measures as may be proper for the enhancement of the profession and/or the maintenance of high professional, ethical and technical standards;

(f) Adopt a national Code of Ethics and Responsibilities to be strictly observed by all licensed real estate service practitioners;

(g) Hear or investigate any violation of this Act, its implementing rules and regulations, and the Code of Ethics and Responsibilities for real estate service practitioners and issue subpoena and subpoena duces tecum to secure the appearance of witnesses and the production of documents in connection therewith;

(h) Safeguard and protect legitimate and licensed real estate service practitioners and, in coordination with the accredited and integrated professional organization of real estate service practitioners, monitor all forms of advertisements, announcements, signboards, billboards, pamphlets, brochures and others of similar nature concerning real estate and, where necessary, exercise its quasi-judicial and administrative powers to finally and completely eradicate the pernicious practices of unauthorized or unlicensed individuals;

(i) Prescribe, in cooperation with the Commission on Higher Education (CHED) or the concerned state university or college, the essential requirements as to the curricula and facilities of schools, colleges or universities seeking permission to open academic courses or already offering such courses in real estate service, and to see to it that these requirements, including the employment of qualified faculty members, are properly complied with;

(2.1) การจัดทำแนวนโยบายในการส่งเสริมและพัฒนาอุตสาหกรรมการ
อสังหาริมทรัพย์

(2.2) การจัดการสอบเพื่อรับใบอนุญาตประกอบอาชีพนายหน้าอสังหาริมทรัพย์
และกำหนดเค้าโครงของหัวข้อการสอบ

(2.3) ออก ระบุ รับ เพิกถอน หรือกลับเข้ามารับใบลงทะเบียน (Certificate of
Registration) หรือบัตรแสดงวิชาชีพอสังหาริมทรัพย์ (Professional Identification Cards)

(2.4) การเก็บรักษาทะเบียนของผู้ประกอบอาชีพอสังหาริมทรัพย์ที่ได้รับ
ใบอนุญาต

(2.5) ออกประมวลจริยธรรมและความรับผิดชอบสำหรับผู้ประกอบอาชีพ
อสังหาริมทรัพย์ที่ได้รับใบอนุญาต

(2.6) การพิจารณาไต่สวนการกระทำที่ฝ่าฝืนหลักเกณฑ์ที่กฎหมายกำหนด
รวมถึงออกหมายเรียกหรือคำสั่งให้ไปชี้แจงข้อมูลได้

(2.7) คຸ້ມครองผู้ประกอบอาชีพอสังหาริมทรัพย์ที่ได้รับใบอนุญาต ตามที่
หลักเกณฑ์กำหนด รวมถึงสามารถตรวจสอบโฆษณา ประกาศ แผ่นป้ายติดประกาศ ป้ายโฆษณา
แผ่นพับ และโบรชัวร์รวมถึงสิ่งที่มีลักษณะใกล้เคียงกับที่ได้กล่าวมาข้างต้นได้

(2.8) ร่วมกับคณะกรรมการอุดมศึกษาในการกำหนดหลักสูตรในโรงเรียน
วิทยาลัย หรือมหาวิทยาลัย โดยสามารถอนุญาตให้มีการเปิดหลักสูตรที่เกี่ยวข้องกับการประกอบ
อาชีพอสังหาริมทรัพย์ได้

(2.9) กำหนดแนวทางหรือหลักเกณฑ์การศึกษาต่อเนื่องทางวิชาชีพ
(Continuing Professional Education: CPE) สำหรับผู้ประกอบอาชีพนายหน้าอสังหาริมทรัพย์ที่
ได้รับใบอนุญาต

...

(p) Prescribe guidelines and criteria for the Continuing Professional Education (CPE) program for real estate service practitioners in consultation with the accredited and integrated professional organization of real estate service practitioners;

3.3.3 ประเภทใบอนุญาต

ประเทศฟิลิปปินส์กำหนดให้มีใบอนุญาตประกอบอาชีพนายหน้าอสังหาริมทรัพย์ โดยผู้ที่สอบได้จะได้รับใบจดทะเบียน (Certificate of Registration) และบัตรประจำตัวอาชีพ (Professional Identification Card) แต่สำหรับพนักงานขายอสังหาริมทรัพย์ไม่มีการกำหนดให้ต้องมีการสอบเพื่อขอรับใบอนุญาต⁶⁴

3.3.4 คุณสมบัติของผู้ขออนุญาต

สำหรับประเทศฟิลิปปินส์เป็นประเทศที่กำหนดให้นายหน้าอสังหาริมทรัพย์ต้องมีสัญชาติฟิลิปปินส์เท่านั้น นอกจากนี้ยังกำหนดให้ต้องมีคุณสมบัติเพิ่มเติมดังต่อไปนี้⁶⁵

⁶⁴ The Real Estate Service Act of the Philippines 2009, Section 12

Licensure Examination. - Every applicant seeking to be registered and licensed as a real estate service practitioner, except a real estate salesperson, shall undergo an examination as provided for in this Act. Examinations for the practice of real estate service in the Philippines shall be given by the Board at least once every year in such places and dates as the Commission may designate.

⁶⁵ The Real Estate Service Act of the Philippines 2009, Section 14

Qualification of Applicants for Examinations. - In order to be admitted to the licensure examination for real estate service, a candidate shall, at the time of filing his/her application, establish to the satisfaction of the Board that he/she possesses the following qualifications:

(a) A citizen of the Philippines;

(b) A holder of a relevant bachelor's degree from a state university or college, or other educational institution duly recognized by the CHED: Provided, That as soon as a course leading to a Bachelor's degree in Real Estate Service is implemented by the CHED, the Board shall make this course a requirement for taking the "licensure examination; and

(1) ต้องจบการศึกษาระดับปริญญาตรีในสาขาที่เกี่ยวข้องจากสถาบันที่ได้รับ การรับรองจากคณะกรรมการอุดมศึกษา

(2) ต้องเป็นผู้มีศีลธรรมอันดี และไม่ตกเป็นผู้ต้องหาในคดีที่เกี่ยวข้องกับ ศีลธรรม รวมถึงต้องไม่เคยต้องโทษทางอาญาที่เกี่ยวข้องกับการทุจริต ทั้งนี้ สำหรับผู้ที่ขอรับ ใบอนุญาตเป็นที่ปรึกษาด้านอสังหาริมทรัพย์จะต้องมีประสบการณ์ในการเป็นนายหน้า อสังหาริมทรัพย์หรือผู้ประเมินอย่างน้อย 10 ปี หรือมีประสบการณ์ในฐานะผู้ประเมินค่าทรัพย์สิน อย่างน้อย 5 ปี (พึงสังเกตว่าประเทศฟิลิปปินส์ไม่ได้มีการกำหนดคุณสมบัติในเรื่องของอายุเหมือน ประเทศมาเลเซียและสิงคโปร์)

สำหรับพนักงานขายอสังหาริมทรัพย์แม้จะไม่มี การสอบ แต่ก็ต้องได้รับการ แต่งตั้งจาก Professional Regulatory Board of real Estate Service โดยต้องสำเร็จการศึกษา จากวิทยาลัยอย่างน้อย 2 ปี และต้องผ่านการฝึกอบรมและสัมมนาในสาขานายหน้าอสังหาริมทรัพย์ที่ กำหนดโดย Professional Regulatory Board of real Estate Service ทั้งนี้ พนักงานขาย อสังหาริมทรัพย์จะต้องอยู่ภายใต้การกำกับดูแลโดยตรงและความรับผิดชอบของนายหน้า อสังหาริมทรัพย์

3.3.5 อายุใบอนุญาต

บัตรประจำตัวอาชีพของนายหน้าอสังหาริมทรัพย์จะมีอายุ 3 ปี แต่สามารถต่อ อายุได้ โดยมีเงื่อนไขการผ่านโครงการการศึกษาต่อเนื่อง (Continuing Professional Education Program: CPE)⁶⁶

(c) Of good moral character, and must not have been convicted of any crime involving moral turpitude: Provided, That an applicant for the licensure examination for real estate consultants must show proof that he/she has at least ten (10) years experience as a licensed real estate broker or an assessor, or as a bank or institutional appraiser or an employed person performing real property valuation, or at least five (5) years experience as a licensed real estate appraiser.

⁶⁶ The Real Estate Service Act of the Philippines 2009, Section 17

Issuance of the Certificate of Registration and Professional Identification Card. - A certificate of registration shall be issued to examinees who

3.3.6 การควบคุมการปฏิบัติงานเป็นนายหน้าอสังหาริมทรัพย์

กฎหมายของประเทศฟิลิปปินส์ได้ห้ามมิให้บุคคลใดปฏิบัติหน้าที่หรือเสนอการปฏิบัติหน้าที่ให้บริการทางด้านอสังหาริมทรัพย์ในฟิลิปปินส์ หรือใช้ชื่อ คำ หรือจดหมาย หรือสัญลักษณ์ใดอันเป็นการแสดงให้เห็นว่าบุคคลนั้นเป็นผู้ปฏิบัติงานเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ เว้นแต่จะผ่านการสอบและได้รับใบอนุญาตจาก Professional Regulatory Board of real Estate Service แล้ว⁶⁷

pass the licensure examination for real estate service subject to payment of fees prescribed by the Commission. The certificate of registration shall bear the signature of the chairperson of the Commission and the chairperson and the members of the Board, stamped with the official seal of the Commission, indicating that the person named therein is entitled to practice the profession with all the benefits and privileges appurtenant thereto. This certificate of registration shall remain in full force and effect until revoked or suspended in accordance with this Act.

⁶⁷ The Real Estate Service Act of the Philippines 2009, Section 29

Prohibition Against the Unauthorized Practice of Real Estate Service. - No person shall practice or offer to practice real estate service in the Philippines or offer himself/herself as real estate service practitioner, or use the title, word, letter, figure or any sign tending to convey the impression that one is a real estate service practitioner, or advertise or indicate in any manner whatsoever that one is qualified to practice the profession, or be appointed as real property appraiser or assessor in any national government entity or local government unit, unless he/she has satisfactorily passed the licensure examination given by the Board, except as otherwise provided in this Act, a holder of a valid certificate of registration, and professional identification card or a valid special/temporary permit duly issued to him/her by the Board and the Commission, and in the case of real estate brokers and private appraisers, they have paid the required bond as hereto provided.

ผู้ที่ขึ้นทะเบียนเป็นนายหน้าอสังหาริมทรัพย์ทุกคน รวมถึงพนักงานขายอสังหาริมทรัพย์จะต้องให้คำปฏิญาณก่อน⁶⁸

นอกจากนี้ นายหน้าอสังหาริมทรัพย์ทุกคนยังต้องมีการทำประกันภัยเพื่อคุ้มครองความรับผิดที่เกิดจากวิชาชีพ โดยต้องมีการต่ออายุทุกๆ 3 ปี ตามวงเงินที่ Professional Regulatory Board of real Estate Service กำหนด แต่ต้องไม่น้อยกว่า 20,000 เปโซ

3.3.7 การจดทะเบียนและการสอบรับใบอนุญาต

นายหน้าอสังหาริมทรัพย์ต้องผ่านการสอบใบอนุญาตอย่างน้อยละปีละ 1 ครั้ง ตามที่ Professional Regulation Commission (PRC) กำหนด โดยผู้ที่สอบผ่านรับใบอนุญาตจะต้องได้คะแนนสอบทั้งหมดทุกวิชาโดยเฉลี่ยร้อยละ 75 และไม่มีวิชาใดที่สอบได้คะแนนต่ำกว่าร้อยละ 50⁶⁹ โดยการประกาศผลสอบจะประกาศโดย Board ภายใน 10 วันนับแต่การสอบ⁷⁰

⁶⁸ The Real Estate Service Act of the Philippines 2009, Section 25

Oath. - All successful examinees qualified for registration and all qualified applicants for registration without examination as well as accredited salespersons shall be required to take an oath before any member of the Board or any officer of the Commission duly authorized by the Commission to administer oaths prior to entering into the practice of real estate service in the Philippines.

⁶⁹ The Real Estate Service Act of the Philippines 2009, Section 15

Ratings in the Examination. - In order that a candidate may be deemed to have successfully passed the examination, he/she must have obtained an average of at least seventy-five percent (75%) in all subjects, with no rating below fifty percent (50%) in any subject.

⁷⁰ The Real Estate Service Act of the Philippines 2009, Section 16

Release of the Results of Examination. - The results of the licensure examination shall be released by the Board within ten (10) days from the last day of the examination.

แต่สำหรับพนักงานขายอสังหาริมทรัพย์ไม่จำเป็นต้องมีการสอบแต่อย่างใด ทั้งนี้ ประเทศฟิลิปปินส์ ได้มีการกำหนดขอบเขตเนื้อหาของวิชาที่จะสอบเป็นนายหน้าอสังหาริมทรัพย์ไว้ด้วย⁷¹ ได้แก่

- (1) ความรู้พื้นฐานเกี่ยวกับกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สิน
- (2) จรรยาบรรณและความรับผิดชอบของนายหน้าอสังหาริมทรัพย์
- (3) กฎหมายเกี่ยวกับการทำธุรกิจนายหน้าอสังหาริมทรัพย์
- (4) หลักการทำธุรกิจนายหน้าอสังหาริมทรัพย์
- (5) การจัดสรรที่ดิน - อาคารชุด
- (6) เศรษฐศาสตร์และการเงิน
- (7) อสังหาริมทรัพย์
- (8) นิเวศวิทยาเบื้องต้น
- (9) การผังเมืองและการพัฒนาที่ดินเมืองและที่ดินชนบท
- (10) กฎหมายเกี่ยวกับการขาย จำนองและการเช่าซื้อ
- (11) การเปลี่ยนมือและจดทะเบียนอสังหาริมทรัพย์

⁷¹ The Real Estate Service Act of the Philippines 2009, Section 13(c)

Scope of Examination. - An examination shall be given to the licensure applicants for real estate brokers, real estate appraisers and real estate consultants which shall include, but not limited to, the following:

(c) For real estate brokers - fundamentals of property ownership; code of ethics and responsibilities; legal requirements for real estate service practice; real estate brokerage practice; subdivision development; condominium concept; real estate finance and economics; basic principles of ecology; urban and rural land use; planning, development and zoning; legal aspect of sale, mortgage and lease; documentation and registration; real property laws; and any other related subjects as may be determined by the Board

(12) กฎหมายอสังหาริมทรัพย์

(13) หัวข้ออื่นๆ ตามที่ PRC กำหนด

3.3.8 สำนักงานหรือบริษัทของนายหน้าอสังหาริมทรัพย์

กรณีเป็นห้างหุ้นส่วนหรือบริษัทที่ทำธุรกิจนายหน้าอสังหาริมทรัพย์จะต้องจดทะเบียนกับคณะกรรมการตลาดหลักทรัพย์ด้วย และผู้ที่มีอำนาจกระทำการบริษัทจะต้องเป็นนายหน้าอสังหาริมทรัพย์ที่ได้รับใบอนุญาตและการจดทะเบียนก่อน ทั้งนี้ ต้องมีผู้ที่มีใบอนุญาตประกอบอาชีพนายหน้าอสังหาริมทรัพย์อย่างน้อย 1 คนต่อ พนักงานขายอสังหาริมทรัพย์ 20 คน⁷²

3.3.9 ค่านายหน้าอสังหาริมทรัพย์

ไม่พบว่าได้มีหลักเกณฑ์เกี่ยวกับการกำหนดค่านายหน้าอสังหาริมทรัพย์ใน The Real Estate Service Act of the Philippines 2009 ไว้

3.3.10 จริยธรรม

Professional Regulatory Board of real Estate Service จะเป็นผู้กำหนดประมวลจริยธรรมและความรับผิดชอบสำหรับนายหน้าอสังหาริมทรัพย์ที่ได้รับอนุญาต⁷³

⁷² The Real Estate Service Act of the Philippines 2009, Section 32(a)
Corporate Practice of the Real Estate Service. -

(a) The partnership or corporation shall regularly submit a list of its real estate service practitioners to the Commission and to the SEC as part of its annual reportorial requirements. There shall at least be one (1) licensed real estate broker for every twenty (20) accredited salespersons.

⁷³ The Real Estate Service Act of the Philippines 2009, Section 35

Code of Ethics and Responsibilities for Real Estate Service Practitioners.
- The Board shall adopt and promulgate the Code of Ethics and Responsibilities for real estate service practitioners which shall be prescribed and issued by the accredited and integrated professional organization of real estate service practitioners.

3.3.11 โทษของการฝ่าฝืน

หากบริษัทหรือห้างหุ้นส่วนที่ทำธุรกิจนายหน้าอสังหาริมทรัพย์ไม่ได้จดทะเบียนกับคณะกรรมการตลาดหลักทรัพย์ จะต้องระวางโทษปรับไม่ต่ำกว่า 100,000 บาท หรือจำคุกไม่ต่ำกว่า 2 ปี หรือทั้งจำทั้งปรับ

และกรณีที่ไม่ผ่านการสอบและไม่ได้รับอนุญาต แต่กระทำการเป็นนายหน้าอสังหาริมทรัพย์ และทำผิดกฎหมายข้ออื่นในเรื่องเดียวกัน จะต้องระวางโทษปรับเป็นสองเท่าจากที่กำหนดไว้

3.3.12 บทสรุป

จากที่กล่าวมาข้างต้นจะเห็นได้ว่า ประเทศฟิลิปปินส์เป็นประเทศที่มีการกำหนดมาตรการควบคุมการประกอบอาชีพนายหน้าอสังหาริมทรัพย์โดยการออกเป็นกฎหมาย และเนื้อหาของกฎหมายส่วนใหญ่จะเน้นหนักไปในส่วนของคณะกรรมการที่กำกับดูแล และกระบวนการในการสอบเพื่อขอรับใบอนุญาต แสดงให้เห็นได้ว่า ประเทศฟิลิปปินส์ให้ความสำคัญต่อการสอบเพื่อขอรับใบอนุญาตมาก ซึ่งเป็นสิ่งที่ดี เนื่องจากการสอบจะช่วยคัดกรองให้บุคลากรที่จะเข้ามาเป็นนายหน้าอสังหาริมทรัพย์ เป็นบุคลากรที่มีความรู้ความสามารถเพียงพอที่จะประกอบวิชาชีพนี้ได้

นอกจากนั้น ประเทศฟิลิปปินส์ยังเป็นประเทศที่กำหนดชัดเจนที่สุดในเรื่องของสัญชาติของบุคคลที่จะเข้ามาประกอบอาชีพนายหน้าอสังหาริมทรัพย์ในประเทศฟิลิปปินส์ได้ โดยกำหนดให้เฉพาะแค่คนสัญชาติฟิลิปปินส์เท่านั้นที่จะเป็นนายหน้าอสังหาริมทรัพย์ได้ แสดงให้เห็นว่า ประเทศฟิลิปปินส์ให้ความสำคัญแก่อาชีพนี้ โดยสงวนสิทธิไม่ให้คนต่างชาติเข้ามาแย่งคนในชาติทำอาชีพนี้ได้

ทั้งนี้ สำหรับข้อสังเกตในส่วนของใบอนุญาตการประกอบอาชีพนายหน้าอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งถึงแม้ประเทศฟิลิปปินส์จะแบ่งออกเป็น 2 ระดับ กล่าวคือ ใบอนุญาตประกอบอาชีพนายหน้าอสังหาริมทรัพย์ และการขึ้นทะเบียนเป็นพนักงานขายอสังหาริมทรัพย์ แต่ทว่าการขึ้นทะเบียนเป็นพนักงานขายอสังหาริมทรัพย์ของประเทศฟิลิปปินส์นั้นไม่จำเป็นต้องมีการสอบเพื่อขึ้นทะเบียนเหมือนกรณีนายหน้าอสังหาริมทรัพย์ฝึกหัดของประเทศมาเลเซีย

3.4 ประเทศสิงคโปร์

ประเทศสิงคโปร์ เป็นประเทศที่มีการพัฒนาการควบคุมวิชาชีพนายหน้าอสังหาริมทรัพย์ เป็นระยะๆ โดยในปี พ.ศ. 2553 กระทรวงพัฒนาประเทศของสิงคโปร์ได้เข้ามาดูแล โดยมีการตั้ง คณะกรรมการควบคุมวิชาชีพ ซึ่งประธานของคณะกรรมการควบคุมวิชาชีพ เป็นผู้แทนที่มาจาก รัฐบาลของประเทศสิงคโปร์ รวมถึงมีผู้แทนจากหน่วยงานที่เกี่ยวข้องต่างๆ ตลอดจนผู้เชี่ยวชาญเข้าร่วมด้วย

นอกจากนั้น ประเทศสิงคโปร์ยังได้มีการกำหนดมาตรการควบคุมการประกอบอาชีพ นายหน้าอสังหาริมทรัพย์โดยการออกเป็นกฎหมายขึ้นมาควบคุม โดยปี พ.ศ. 2553 ประเทศสิงคโปร์ ได้มีการออกพระราชบัญญัติ The Estate Agents Act 2010 ซึ่งสามารถสรุปสาระสำคัญได้ดังนี้

3.4.1 ลักษณะของกฎหมายที่ใช้ในการกำกับดูแลนายหน้าอสังหาริมทรัพย์

ลักษณะของกฎหมายของประเทศสิงคโปร์นั้น เป็นกฎหมายที่มุ่งกำกับดูแลอาชีพ นายหน้าอสังหาริมทรัพย์ (Estate Agent) และพนักงานขายอสังหาริมทรัพย์ (Salesperson) โดยตรง

3.4.2 องค์กรที่เป็นผู้กำกับดูแลนายหน้าอสังหาริมทรัพย์

สภานายหน้าอสังหาริมทรัพย์ (Council for Estate Agencies (CEA)) อยู่ภายใต้ การกำกับดูแลของกระทรวงการพัฒนาแห่งชาติ (Ministry of National Development of Singapore) เป็นองค์กรกำกับดูแลนายหน้าอสังหาริมทรัพย์ของประเทศสิงคโปร์ โดยมีหน้าที่หลัก ดังต่อไปนี้⁷⁴

⁷⁴ The Estate Agents Act 2010, Section 9

Subject to the provisions of this Act, the functions and duties of the Council shall be —

- (a) to administer the licensing and registration regimes under this Act;
- (b) to regulate and control the practice of estate agents and salespersons;
- (c) to promote integrity and competence amongst estate agents and salespersons and to maintain or enhance their status;
- (d) to administer examinations and a professional development framework for the purposes of licensing and registration under this Act;

(1) การจัดการการออกใบอนุญาตประกอบวิชาชีพนายหน้าอสังหาริมทรัพย์ และการจดทะเบียนพนักงานขายอสังหาริมทรัพย์

(2) การวางระเบียบและควบคุมแนวปฏิบัติของนายหน้าอสังหาริมทรัพย์และพนักงานขายอสังหาริมทรัพย์

(3) การปรับปรุงแนวปฏิบัติ จริยธรรมของนายหน้าอสังหาริมทรัพย์และพนักงานขายอสังหาริมทรัพย์

(4) ส่งเสริมเกียรติภูมิและความสามารถของนายหน้าอสังหาริมทรัพย์และพนักงานขาย

(5) การจัดการสอบเพื่อรับใบอนุญาตประกอบวิชาชีพ และการกำหนดกรอบในการพัฒนาวิชาชีพเพื่อวัตถุประสงค์ในการออกใบอนุญาตและการขึ้นทะเบียน

(6) ให้การศึกษาแก่สาธารณชน เพื่อช่วยผู้บริโภคในธุรกรรมการซื้อขายอสังหาริมทรัพย์

(7) การพิจารณาไต่สวนและลงโทษผู้กระทำความผิด

3.4.3 ประเภทใบอนุญาต

ประเทศสิงคโปร์ได้มีการแบ่งใบอนุญาตออกเป็น 2 ระดับ ดังนี้

(1) ใบอนุญาตประกอบอาชีพนายหน้าอสังหาริมทรัพย์⁷⁵ โดยจะเป็นบุคคลธรรมดา หรือ นิติบุคคลก็ได้

(e) to develop codes of practice, ethics and conduct for estate agents and salespersons;

(f) to conduct investigations and disciplinary proceedings in relation to offences and unsatisfactory conduct or misconduct in relation to estate agency work;

(g) to develop measures to equip consumers with the necessary knowledge to conduct their property transactions with prudence and diligence; and

(h) to perform such other functions and discharge such other duties as may be conferred on the Council by any written law.

⁷⁵ The Estate Agents Act 2010, Section 28

(2) การขึ้นทะเบียนเป็นพนักงานขายอสังหาริมทรัพย์⁷⁶ ซึ่งกรณีนี้ จะต้องเป็นบุคคลธรรมดาเท่านั้น

3.4.4 คุณสมบัติของผู้ขออนุญาต

ประเทศสิงคโปร์กำหนดคุณสมบัติของบุคคลธรรมดาที่จะขอรับใบอนุญาตประกอบอาชีพนายหน้าอสังหาริมทรัพย์⁷⁷ ไว้ดังนี้

Estate agents to be licensed

⁷⁶ The Estate Agents Act 2010, Section 29

Salespersons to be registered

⁷⁷ The Estate Agents Act 2010, Section 30

Subject to the provisions of this Act, an individual shall not be eligible to be granted or to hold or continue to hold an estate agent's licence unless —

(a) he has attained the age of 21 years or such other age which is for the time being prescribed for the purposes of this section;

(b) he satisfies the Council that —

(i) he has such qualifications, passed such courses of instruction or examinations and has such practical experience as may be prescribed; or

(ii) he is otherwise qualified by having such training or practical experience as the Council may approve;

(c) he is not a salesperson of any other licensed estate agent;

(d) he does not hold and is not an employee, a director or a partner of a person who holds a moneylender's licence;

(e) he complies with such other requirements as are prescribed for the time being which apply to him; and

(f) the Council otherwise considers him a fit and proper person to hold an estate agent's licence.

- (1) ต้องเป็นบุคคลที่มีอายุ 21 ปีบริบูรณ์ขึ้นไป เช่นเดียวกับประเทศมาเลเซีย
- (2) ต้องผ่านการอบรมในหลักสูตรที่กำหนด หรือสอบผ่านข้อทดสอบของ สภานายหน้าอสังหาริมทรัพย์ และต้องผ่านการฝึกหัดหรือมีประสบการณ์ตามที่สภานายหน้า อสังหาริมทรัพย์อนุมัติ
- (3) ต้องไม่เคยกระทำผิดในข้อหาที่เกี่ยวกับการทุจริต หรือไม่ซื่อสัตย์
- (4) ต้องไม่เคยตกเป็นบุคคลล้มละลาย
- (5) ต้องไม่เป็นพนักงานขายอสังหาริมทรัพย์
- (6) ต้องไม่เป็นพนักงาน กรรมการ หรือหุ้นส่วนของผู้ที่มีใบอนุญาตให้กู้ยืมเงิน (Moneylender's License) ตามที่สภานายหน้าอสังหาริมทรัพย์อนุมัติ

นอกจากนั้น ประเทศสิงคโปร์ยังมีการกำหนดคุณสมบัติของนิติบุคคลซึ่งสามารถ ขอรับใบอนุญาตประกอบอาชีพนายหน้าอสังหาริมทรัพย์ได้⁷⁸ ดังนี้

⁷⁸ The Estate Agents Act 2010, Section 31

Subject to the provisions of this Act, no person (other than an individual) shall be eligible to be granted or to hold or continue to hold an estate agent's licence unless —

- (a) the person has a key executive officer who satisfies the requirements of this Act;
- (b) the key executive officer and each of the person's directors or partners for the time being is a fit and proper person;
- (c) the person does not hold a moneylender's licence;
- (d) none of the person's directors or partners for the time being holds a moneylender's licence;
- (e) none of the person's directors or partners for the time being is an employee, a director or a partner of a person who holds a moneylender's licence;

- (1) ต้องมีผู้บริหารระดับสูงของนิติบุคคลที่มีคุณสมบัติตามที่กฎหมายกำหนด
 - (2) ผู้บริหารระดับสูงหรือกรรมการของนิติบุคคลแต่ละท่านหรือหุ้นส่วนต้องมีเวลา และเป็นบุคคลที่เหมาะสม
 - (3) นิติบุคคลนั้นต้องไม่มีใบอนุญาตให้กู้ยืมเงิน (Moneylender's License)
 - (4) กรรมการหรือหุ้นส่วนของนิติบุคคลนั้นต้องไม่มีใบอนุญาตให้กู้ยืมเงิน
 - (5) ต้องมีคุณสมบัติตามที่สภานายหน้าอสังหาริมทรัพย์กำหนด
- สำหรับใบอนุญาตประกอบอาชีพพนักงานขายอสังหาริมทรัพย์นั้น มีได้เฉพาะแค่กรณีบุคคลธรรมดา โดยคุณสมบัติของบุคคลธรรมดาที่จะขอรับใบอนุญาตประกอบอาชีพพนักงานขายอสังหาริมทรัพย์ได้⁷⁹ มีดังนี้

(f) the Council is satisfied that the person complies with such other requirements as are prescribed and which apply to the person; and

(g) the Council otherwise considers the person to be a fit and proper person to hold an estate agent's licence.

⁷⁹ The Estate Agents Act 2010, Section 32

Eligibility to be registered salesperson

(1) No person other than a natural person may be registered as a salesperson.

(2) An individual shall not be eligible to be or to remain registered as a salesperson unless —

(a) he has attained the age of 21 years or such other age which is for the time being prescribed for the purposes of this subsection;

(b) he satisfies the Council that —

(i) he is or will be employed by a licensed estate agent as a salesperson and he does not hold a licence as any other estate agent;

(ii) he has the prescribed educational qualifications or experience;

- (1) ต้องเป็นบุคคลที่มีอายุ 21 ปีบริบูรณ์ขึ้นไป
- (2) ต้องมีคุณสมบัติตามที่สภานายหน้าอสังหาริมทรัพย์กำหนดโดยต้องเป็นบุคคลที่เป็นหรือถูกว่าจ้างโดยมีใบอนุญาตเป็นพนักงานขายอสังหาริมทรัพย์ และไม่มีใบอนุญาตประกอบอาชีพนายหน้าอสังหาริมทรัพย์
- (3) ต้องมีการศึกษาหรือประสบการณ์ตรงตามคุณสมบัติที่กำหนด
- (4) ต้องไม่เป็นพนักงาน หรือ กรรมการ หรือหุ้นส่วนของผู้ที่มีใบอนุญาตให้กู้ยืมเงิน

3.4.5 อายุใบอนุญาต

สำหรับผู้ที่มีใบอนุญาตประกอบอาชีพนายหน้าอสังหาริมทรัพย์นั้น จะมีอายุไม่เกิน 3 ปี นับแต่วันที่สภาอนุมัติใบอนุญาต และ

สำหรับผู้ที่ยื่นทะเบียนเป็นพนักงานขายอสังหาริมทรัพย์ก็เช่นเดียวกัน โดยจะมีอายุการขึ้นทะเบียนไม่เกิน 3 ปี นับแต่วันที่สภาอนุมัติการขึ้นทะเบียน

ทั้งนี้ ก่อนที่ใบอนุญาตใกล้จะหมดอายุ ผู้ที่จะขอต่อใบอนุญาต ต้องมาดำเนินการขอต่อใบอนุญาต ภายใน 31 วัน ก่อนที่ใบอนุญาตจะสิ้นสุดลง⁸⁰

3.4.6 การควบคุมการปฏิบัติงานเป็นนายหน้าอสังหาริมทรัพย์

กฎหมายของประเทศสิงคโปร์กำหนดห้ามมิให้บุคคลใดๆ ดำเนินดังต่อไปนี้

(iii) he does not hold and is not an employee, a director or a partner of a person who holds a moneylender's licence; and

(iv) he complies with such other prescribed requirements including continuing education which apply to him; and

(c) the Council otherwise considers

⁸⁰ The Estate Agents Act 2010, Section 43(1)

Where a licensee ceases to be engaged in estate agency work, he shall, before the expiration of the period of 31 days beginning on the date of the cesser, notify the Council in writing thereof.

(1) ดำเนินการ หรือ โฆษณา หรือแสดงเจตนาว่าจะประกอบธุรกิจในฐานะนายหน้าอสังหาริมทรัพย์

(2) กระทำการเป็นนายหน้าอสังหาริมทรัพย์

(3) แสดงออกต่อสาธารณชนว่าได้มีการรับรอง หรือการชำระเงิน หรือค่าตอบแทนอื่นใด จากบริษัทนายหน้าอสังหาริมทรัพย์ในฐานะนายหน้าอสังหาริมทรัพย์

เว้นแต่ บุคคลนั้น จะเป็นนายหน้าอสังหาริมทรัพย์ที่ได้รับใบอนุญาตแล้ว

สำหรับพนักงานขายอสังหาริมทรัพย์ จะไม่สามารถขึ้นทะเบียนเป็นพนักงานขายอสังหาริมทรัพย์ในสังกัดของนายหน้าอสังหาริมทรัพย์ 1 ราย ในคราวเดียวกันได้⁸¹

3.4.7 การจดทะเบียนและการสอบรับใบอนุญาต

สำหรับประเทศสิงคโปร์ ทั้งผู้ที่ขอรับใบอนุญาตประกอบอาชีพนายหน้าอสังหาริมทรัพย์ และพนักงานขายอสังหาริมทรัพย์ต้องผ่านการสอบเพื่อรับใบอนุญาตเสียก่อน

ทั้งนี้ กฎหมายของประเทศสิงคโปร์ ได้กำหนดให้ผู้ที่ได้รับใบอนุญาตทุกคน จะต้องมีความรู้ในประเทศสิงคโปร์ที่สามารถติดต่อ หรือส่งเอกสารเพื่อแจ้งข่าวสารได้⁸²

3.4.8 สำนักงานหรือบริษัทของนายหน้าอสังหาริมทรัพย์

นายหน้าอสังหาริมทรัพย์ในประเทศสิงคโปร์จะต้องมีสำนักงานที่ชัดเจนในสิงคโปร์ ในทางกลับกัน สำนักงานของนายหน้าอสังหาริมทรัพย์ในสิงคโปร์จะจ้างพนักงานขายอสังหาริมทรัพย์ที่ไม่ได้รับใบอนุญาตประกอบอาชีพเป็นพนักงานขายอสังหาริมทรัพย์ไม่ได้

สำหรับพนักงานขายอสังหาริมทรัพย์เองก็จะขึ้นทะเบียนเป็นพนักงานขายอสังหาริมทรัพย์ของนายหน้าอสังหาริมทรัพย์มากกว่า 1 รายในคราวเดียวกันไม่ได้

⁸¹ The Estate Agents Act 2010, Section 40(1)

A salesperson may not be registered to act as a salesperson for more than one estate agent at any one time.

⁸² The Estate Agents Act 2010, Section 37(1)

Subject to subsection (5), every licensee shall have an address in Singapore to which all communications and all notices under this Act may be sent.

3.4.9 ค่านายหน้าอสังหาริมทรัพย์

ไม่พบว่ามีหลักเกณฑ์เกี่ยวกับการกำหนดค่านายหน้าอสังหาริมทรัพย์ใน The Estate Agents Act 2010 ไว้

3.4.10 จริยธรรม

สถานายหน้าอสังหาริมทรัพย์ของสิงคโปร์ อาจกำหนดหรือออกจรรยาบรรณ หรือ แนวปฏิบัติสำหรับนายหน้าอสังหาริมทรัพย์ หรือ พนักงานขายอสังหาริมทรัพย์ หรือทั้งสองก็ได้

3.4.11 โทษของการฝ่าฝืน

ประเทศสิงคโปร์ได้มีการกำหนดโทษของนายหน้าอสังหาริมทรัพย์ หรือพนักงานขายอสังหาริมทรัพย์ที่มีการประพฤติฝ่าฝืน หรือไม่ปฏิบัติตามกฎหมาย โดยจะมีทั้งโทษปรับ จำคุก หรือ ทั้งจำทั้งปรับ รวมถึงอาจจะถูกพักงานหรือเพิกถอนใบอนุญาตหรือเพิกถอนการขึ้นทะเบียนอีกด้วย

โดยสำหรับผู้ที่ไม่ผ่านการสอบใบอนุญาตและไม่ได้รับใบอนุญาตประกอบอาชีพนายหน้าอสังหาริมทรัพย์ แต่กระทำการเป็นนายหน้าอสังหาริมทรัพย์ ต้องระวางโทษปรับไม่เกิน 75,000 เหรียญสิงคโปร์ หรือจำคุกไม่เกิน 3 ปี หรือทั้งจำทั้งปรับ และหากยังคงมีการกระทำผิดต่อเนื่องไปอีก จะต้องระวางโทษปรับอีกไม่เกินอัตราละวันละ 7,500 เหรียญสิงคโปร์ในระหว่างที่มีการฝ่าฝืนไปจนกว่าจะหยุดการกระทำผิดนั้น⁸³

สำหรับใบอนุญาตเป็นพนักงานขายอสังหาริมทรัพย์ กรณีไม่ผ่านการสอบหรือไม่ได้รับการขึ้นทะเบียน ต้องระวางโทษปรับไม่เกิน 25,000 เหรียญสิงคโปร์ หรือจำคุกไม่เกิน 12 เดือน หรือทั้งจำทั้งปรับ⁸⁴

⁸³ The Estate Agents Act 2010, Section 28(2)

Any person who contravenes subsection (1) shall be guilty of an offence and shall be liable on conviction to a fine not exceeding \$75,000, or to imprisonment for a term not exceeding 3 years or to both, and in the case of a continuing offence, to a further fine not exceeding \$7,500 for every day or part thereof during which the offence continues after conviction.

⁸⁴ The Estate Agents Act 2010, Section 29(3)

กรณีสำนักงานของนายหน้าอสังหาริมทรัพย์จ้างพนักงานขายอสังหาริมทรัพย์ที่ไม่ได้ใบอนุญาตประกอบอาชีพ ต้องระวางโทษปรับ หรือจำคุก หรือทั้งจำทั้งปรับ

3.4.12 บทสรุป

จากที่กล่าวไปข้างต้นเกี่ยวกับประเทศสิงคโปร์ทั้งหมด แสดงให้เห็นได้ว่า ประเทศสิงคโปร์ก็เป็นประเทศหนึ่งที่ได้มีการกำหนดมาตรการทางกฎหมายในการควบคุมการประกอบอาชีพนายหน้าอสังหาริมทรัพย์ไว้ โดยมีการกำหนดว่าผู้ที่จะดำเนินการเกี่ยวกับนายหน้าอสังหาริมทรัพย์ได้นั้น มีกฎหมายบังคับไว้เลยว่าจะต้องเป็นผู้ที่ได้รับการขึ้นทะเบียนให้เป็นนายหน้าอสังหาริมทรัพย์แล้วเท่านั้น ซึ่งหากฝ่าฝืนจะมีโทษตั้งแต่ปรับ จนถึงจำคุก เช่นเดียวกับประเทศมาเลเซีย ซึ่งก็เป็นสิ่งที่แสดงให้เห็นถึงปัญหาการควบคุมการประกอบอาชีพนายหน้าอสังหาริมทรัพย์ของไทยเช่นเดียวกับที่ได้กล่าวไว้แล้วในหัวข้อของประเทศมาเลเซีย

สำหรับข้อสังเกตสำคัญของ The Estate Agents Act 2010 ของสิงคโปร์ คือ สิงคโปร์เป็นประเทศที่กำหนดมาตรการการควบคุมการประกอบอาชีพนายหน้าอสังหาริมทรัพย์แยกออกมาเป็นพระราชบัญญัติสำหรับนายหน้าอสังหาริมทรัพย์โดยเฉพาะ โดยไม่ได้นำไปบัญญัติรวมกับการประกอบวิชาชีพอื่นๆ ซึ่งนับว่าเป็นจุดที่แตกต่างประการสำคัญที่ประเทศสิงคโปร์แตกต่างจากประเทศมาเลเซีย ประเทศเวียดนาม และประเทศฟิลิปปินส์ และแสดงให้เห็นได้ว่า ประเทศสิงคโปร์ให้ความสำคัญกับอาชีพนายหน้าอสังหาริมทรัพย์เป็นอย่างมาก

นอกจากนั้น แม้ว่าประเทศสิงคโปร์จะไม่ได้กำหนดชัดเหมือนประเทศมาเลเซียว่าผู้ที่จะขอใบอนุญาตเป็นนายหน้าอสังหาริมทรัพย์จะต้องเป็นพลเมือง หรือมีถิ่นที่อยู่ถาวรในประเทศเท่านั้น แต่ประเทศสิงคโปร์ก็กำหนดให้ผู้ที่ได้รับใบอนุญาตประกอบอาชีพนายหน้าอสังหาริมทรัพย์ได้จะต้องมีที่อยู่ในประเทศสิงคโปร์ที่สามารถติดต่อได้ ดังนั้น เท่ากับว่าประเทศสิงคโปร์ไม่ได้ห้ามคนต่างชาติเข้ามาประกอบอาชีพนายหน้าอสังหาริมทรัพย์ในประเทศสิงคโปร์ แต่หากคนต่างชาติจะเข้ามาประกอบอาชีพนายหน้าอสังหาริมทรัพย์ในประเทศสิงคโปร์ก็ต้องมีใบอนุญาตให้เข้ามาประกอบอาชีพนายหน้าอสังหาริมทรัพย์เสียก่อน⁸⁵ จึงเท่ากับว่าไม่ใช่ใครก็ตามจะมาประกอบอาชีพนายหน้า

Any person who contravenes subsection (1) shall be guilty of an offence and shall be liable on conviction to a fine not exceeding \$25,000 or to imprisonment for a term not exceeding 12 months or to both.

⁸⁵ Council of Estate Agencies, “Frequently Asked Question,” สืบค้นเมื่อวันที่ 1 พฤศจิกายน 2558, http://www.cea.gov.sg/cea/content/resources_faq/faqInfo.html

อสังหาริมทรัพย์ได้โดยง่ายเช่นกัน เพราะหากเกิดปัญหาใดๆ จะได้สามารถตามตัวนายหน้าอสังหาริมทรัพย์ได้โดยง่าย

ข้อสังเกตเพิ่มเติมอีกประการหนึ่ง คือ ประเทศสิงคโปร์ก็มีการแบ่งใบอนุญาตการประกอบอาชีพนายหน้าอสังหาริมทรัพย์ ออกเป็น 2 ระดับ กล่าวคือ ใบอนุญาตประกอบอาชีพนายหน้าอสังหาริมทรัพย์ และการขึ้นทะเบียนเป็นพนักงานขายอสังหาริมทรัพย์ แต่ทว่าการขึ้นทะเบียนเป็นพนักงานขายอสังหาริมทรัพย์ของประเทศสิงคโปร์นั้นไม่จำเป็นต้องมีการสอบเพื่อขึ้นทะเบียนเหมือนกรณีนายหน้าอสังหาริมทรัพย์ฝึกหัดของประเทศมาเลเซีย

จากที่กล่าวมาข้างต้นเกี่ยวกับมาตรการทางกฎหมายในการควบคุมการประกอบอาชีพนายหน้าอสังหาริมทรัพย์ของกลุ่มประเทศสมาชิกประชาคมเศรษฐกิจอาเซียน อันได้แก่ ประเทศมาเลเซีย ประเทศเวียดนาม ประเทศฟิลิปปินส์ และประเทศสิงคโปร์นั้น หากนำมาวิเคราะห์โดยเปรียบเทียบกับของประเทศไทย สามารถสรุปเป็นประเด็นได้ดังต่อไปนี้

1. การควบคุมการประกอบอาชีพนายหน้าอสังหาริมทรัพย์โดยใช้มาตรการทางกฎหมาย แทนการใช้มาตรการอื่น

ประเทศในกลุ่มประชาคมเศรษฐกิจอาเซียนส่วนใหญ่ที่ได้ยกมานั้น ได้แก่ ประเทศมาเลเซีย ประเทศเวียดนาม ประเทศฟิลิปปินส์ และประเทศสิงคโปร์ ก็ล้วนแต่มีการใช้มาตรการทางกฎหมายในการควบคุมการประกอบอาชีพนายหน้าอสังหาริมทรัพย์แทนการควบคุมโดยใช้มาตรการอื่นทั้งสิ้น เนื่องจากมาตรการทางกฎหมายจะสามารถควบคุมได้อย่างมีประสิทธิภาพมากกว่า โดยมีการกำหนดคุณสมบัติ การออกใบอนุญาต การจัดตั้งองค์กรขึ้นมากำกับดูแล รวมถึงมีการกำหนดโทษสำหรับผู้ฝ่าฝืนด้วย ซึ่งหากปล่อยให้นายหน้าอสังหาริมทรัพย์ควบคุมกันเองในรูปแบบอื่น การควบคุมนายหน้าก็จะหย่อนยาน ไม่มีผลบังคับใช้ได้จริง ดังนั้น แนวทางในการออกมาตรการทางกฎหมายมาควบคุมนายหน้าอสังหาริมทรัพย์จึงน่าจะเป็นวิธีที่มีประสิทธิภาพมากที่สุด และประชาชนจะได้รับประโยชน์มากกว่าการไม่มีกฎหมายควบคุมนายหน้าอสังหาริมทรัพย์

อย่างไรก็ดี สำหรับประเทศไทย แม้จะมีประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์กำหนดเกี่ยวกับสัญญาซื้อขาย ผลของสัญญา และความรับผิดชอบระหว่างนายหน้า ตัวการ และบุคคลภายนอก ซึ่งเป็นกฎหมายที่ครอบคลุมนายหน้าทุกประเภท ไม่ได้จำกัดแค่นายหน้าอสังหาริมทรัพย์เท่านั้น แต่ประเทศไทยยังไม่ได้มีการออกกฎหมายในส่วนที่เกี่ยวกับการควบคุมคุณสมบัติ การขอรับใบอนุญาตนายหน้า ขอบเขตการปฏิบัติหน้าที่นายหน้า การขอต่ออายุใบอนุญาต หรืออัตราค่าคอมมิชชั่น เป็นต้น ดังนั้น ประเทศไทยจึงยังไม่มีมาตรการทางกฎหมายในการกำกับดูแลส่วนเหล่านี้

2. การกำหนดเงื่อนไขในเรื่องสัญชาติหรือถิ่นที่อยู่ของผู้ที่จะขอรับใบอนุญาตเป็นนายหน้าอสังหาริมทรัพย์

ประเทศฟิลิปปินส์มีการกำหนดไว้ชัดเจนว่าเฉพาะคนสัญชาติฟิลิปปินส์เท่านั้นที่จะขอใบอนุญาตเป็นนายหน้าอสังหาริมทรัพย์ได้ ส่วนประเทศมาเลเซียก็กำหนดให้ผู้ที่จะขอรับใบอนุญาตเป็นนายหน้าอสังหาริมทรัพย์ได้ต้องเป็นพลเมืองหรือมีถิ่นที่อยู่ถาวรในประเทศมาเลเซียเท่านั้น ส่วนประเทศสิงคโปร์แม้ไม่ได้กำหนดในเรื่องสัญชาติหรือความเป็นพลเมืองไว้ แต่ก็กำหนดให้ผู้ที่จะขอรับใบอนุญาตเป็นนายหน้าอสังหาริมทรัพย์ได้ต้องมีที่อยู่ที่สามารถติดต่อสื่อสารได้ ซึ่งจากกรณีนี้แสดงให้เห็นว่าประเทศส่วนใหญ่ต้องการสงวนสิทธิให้อาชีพนายหน้าอสังหาริมทรัพย์เป็นอาชีพของคนในประเทศตนเท่านั้น หรือไม่ก็จำเป็นต้องเข้ามาประกอบธุรกิจในประเทศตนนานแล้ว ไม่ใช่แค่เพียงเข้ามาหลอกล่อขายที่ดินแล้วก็กลับประเทศของตนไป ซึ่งแสดงให้เห็นว่าประเทศส่วนใหญ่ให้ความสำคัญกับวิชาชีพนี้

ส่วนประเทศไทย ยังไม่มีการกำหนดเงื่อนไขในเรื่องสัญชาติหรือถิ่นที่อยู่ของผู้ที่จะขอรับใบอนุญาตเป็นนายหน้าอสังหาริมทรัพย์

3. การออกเป็นกฎหมายร่วมกับวิชาชีพอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง

จะเห็นได้ว่ากฎหมายที่เกี่ยวข้องกับนายหน้าอสังหาริมทรัพย์ของประเทศมาเลเซีย ประเทศเวียดนาม และประเทศฟิลิปปินส์ ได้มีการออกร่วมกับวิชาชีพอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องกับการอสังหาริมทรัพย์ อาทิเช่น ผู้ประเมินค่าทรัพย์สิน ที่ปรึกษาอสังหาริมทรัพย์ เป็นต้น มีเพียงแค่ประเทศสิงคโปร์เท่านั้นที่มีการออกกฎหมายกำหนดเฉพาะเรื่องของนายหน้าอสังหาริมทรัพย์เท่านั้น ซึ่งแสดงให้เห็นว่าประเทศส่วนใหญ่เห็นว่า อาชีพนายหน้าอสังหาริมทรัพย์สามารถพัฒนาคู่ไปกับวิชาชีพอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องกับการอสังหาริมทรัพย์

สำหรับประเทศไทยซึ่งยังไม่มีมีการออกเป็นกฎหมายพิเศษเพื่อกำกับดูแลการประกอบอาชีพนายหน้าอสังหาริมทรัพย์ ดังนั้น ประเทศไทยจึงยังไม่มีประเด็นในการส่วนที่ว่าจะออกเป็นกฎหมายร่วมกับวิชาชีพอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องด้วยหรือไม่

4. การกำหนดคุณสมบัติของผู้ที่จะขอรับใบอนุญาต

กฎหมายของทุกประเทศล้วนแต่มีการกำหนดคุณสมบัติของผู้ที่จะขอรับใบอนุญาตไว้ทั้งนั้น อาจจะมากหรือน้อยบ้างก็แล้วแต่กรณีของแต่ละประเทศ โดยส่วนของคุณสมบัติที่สำคัญที่ประเทศส่วนใหญ่คือต้องผ่านการสอบวัดความรู้เพื่อขอรับใบอนุญาต เนื่องจากการสอบวัดความรู้ถือเป็นคุณสมบัติในการที่จะทำให้ประชาชนทั่วไปสามารถไว้วางใจ และเชื่อใจได้ว่านายหน้าอสังหาริมทรัพย์ที่ตนใช้บริการนั้น จะสามารถให้บริการได้อย่างถูกต้อง และสูงสุดความสามารถ

ส่วนคุณสมบัติในเรื่องของอายุขั้นต่ำในการจะสอบเพื่อขอรับใบอนุญาต มีเพียงประเทศมาเลเซีย และประเทศสิงคโปร์เท่านั้นที่กำหนดไว้ โดยกำหนดไว้ที่อายุตั้งแต่ 21 ปีบริบูรณ์ขึ้นไป

สำหรับประเทศไทยยังไม่มีประเด็นในการกำหนดคุณสมบัติของผู้ที่จะขอรับใบอนุญาต

5. การกำหนดระดับของใบอนุญาต

จากที่ได้กล่าวมา ประเทศมาเลเซีย ประเทศฟิลิปปินส์ และประเทศสิงคโปร์ (ยกเว้นประเทศเวียดนาม) ได้มีการกำหนดใบอนุญาตไว้เป็น 2 ระดับ กล่าวคือ ใบอนุญาตเป็นนายหน้าอสังหาริมทรัพย์ กับใบอนุญาตเป็นนายหน้าอสังหาริมทรัพย์ฝึกหัดหรือการขึ้นทะเบียนเป็นพนักงานขายอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งส่งผลต่อการควบคุมผู้ประกอบการอาชีพนายหน้าอสังหาริมทรัพย์ ได้ง่ายขึ้น เนื่องจากการกำหนดแบบนี้จะทำให้นายหน้าอสังหาริมทรัพย์ต้องร่วมรับผิดชอบกับนายหน้าอสังหาริมทรัพย์ฝึกหัดหรือพนักงานขายอสังหาริมทรัพย์ ทำให้นายหน้าอสังหาริมทรัพย์ต้องปฏิบัติหน้าที่รวมถึงควบคุมการปฏิบัติหน้าที่ของพนักงานขายอสังหาริมทรัพย์เป็นอย่างดี

นอกจากนี้ยังเหมือนเป็นการฝึกฝนประสบการณ์ให้แก่ผู้ที่เพิ่งจะเริ่มเข้ามาในวงการนายหน้าอสังหาริมทรัพย์ก่อนอีกด้วย

ส่วนประเทศไทยยังไม่มีประเด็นในการกำหนดระดับของใบอนุญาต

6. การกำหนดองค์กรกำกับดูแล

ประเทศมาเลเซีย ประเทศเวียดนาม ประเทศฟิลิปปินส์ และประเทศสิงคโปร์ ต่างก็กำหนดให้มีองค์กรในการกำกับดูแลด้วยกันทั้งสิ้น โดยองค์กรที่กำกับดูแลส่วนใหญ่จะมีหน้าที่คล้ายคลึงกัน กล่าวคือ ดูแลเก็บรักษาทะเบียนนายหน้าอสังหาริมทรัพย์ การออกใบอนุญาตประกอบอาชีพนายหน้าอสังหาริมทรัพย์ การกำหนดจรรยาบรรณหรือจรรยาบรรณในการประกอบอาชีพ ตลอดจนไปถึงการกำหนดโทษต่างๆ ซึ่งการมีองค์กรเข้ามากำกับดูแลตรงนี้จะทำให้การควบคุมดูแลนายหน้าอสังหาริมทรัพย์ดำเนินไปอย่างมีประสิทธิภาพมากขึ้นกว่าการปล่อยให้ นายหน้าอสังหาริมทรัพย์ควบคุมกันเอง

สำหรับประเทศไทย แม้จะยังไม่มีกฎหมายออกมาควบคุมดูแลการประกอบอาชีพนายหน้าอสังหาริมทรัพย์เป็นพิเศษ แต่ปัจจุบันประเทศไทยก็ยังมีสมาคมนายหน้าอสังหาริมทรัพย์ประเทศไทย เป็นองค์กรที่ช่วยส่งเสริมการประกอบวิชาชีพประเภทที่เกี่ยวกับนายหน้าอสังหาริมทรัพย์ รวมถึงสนับสนุนและช่วยเหลือสมาชิก แก้ไขอุปสรรคข้อขัดข้องต่าง ๆ รวมทั้งเจรจาทำความเข้าใจกับบุคคลภายนอก เพื่อประโยชน์ร่วมกันในการประกอบวิชาชีพของสมาชิก สอดส่องและติดตามความ

เคลื่อนไหวของการตลาดการค้าอสังหาริมทรัพย์ ทั้งภายในและภายนอกประเทศเพื่ออำนวยความสะดวกแก่การประกอบธุรกิจการค้าอุตสาหกรรมการเงินหรือเศรษฐกิจอีกด้วย

7. การกำหนดโทษ

ประเทศมาเลเซีย ประเทศฟิลิปปินส์ และประเทศสิงคโปร์ ล้วนแต่มีการกำหนดโทษของผู้ที่ฝ่าฝืนไว้ ไม่ว่าจะเป็นโทษปรับ โทษจำคุก ตลอดจนการยกเลิกหรือเพิกถอนใบอนุญาต ซึ่งสิ่งเหล่านี้ เป็นสิ่งที่ควบคุมให้นายหน้าอสังหาริมทรัพย์ต้องปฏิบัติตามหลักเกณฑ์ ข้อสัจต่อกฎการค้า และทำให้นายหน้าอสังหาริมทรัพย์มีความเกรงที่จะกระทำผิดอีกด้วย

ส่วนประเทศไทย ยังไม่มีประเด็นในการการกำหนดโทษของผู้ที่ฝ่าฝืน

3.5 สหภาพยุโรป

การรวมกลุ่มทางเศรษฐกิจของประเทศสมาชิกอาเซียนไม่ใช่เป็นการรวมกลุ่มทางเศรษฐกิจกลุ่มแรกในโลก แต่หลายประเทศได้มีการรวมกลุ่มทางเศรษฐกิจมาก่อนหน้านี้แล้ว หนึ่งในนั้นคือ ประชาคมเศรษฐกิจยุโรป (European Economic Community : EEC) โดยวัตถุประสงค์ในการรวมกลุ่มนี้เพื่อต้องการรวมกันเป็นตลาดเดียว ลดกำแพงภาษีสินค้าระหว่างกัน มีการเคลื่อนย้ายแรงงานได้อย่างเสรีและใช้อัตราเดียวกันในด้านการขนส่ง การบริการ ค่าจ้างเงินเดือน เป็นต้น ต่อมาประเทศต่างๆ ในทวีปยุโรปได้เกิดการรวมตัวขึ้นใหม่เป็น สหภาพยุโรป (European Union) โดยมีเป้าหมายสำคัญเพื่อให้เกิดบูรณาการนโยบายทั้งทางการเมือง และเศรษฐกิจ โดยในการบูรณาการทางเศรษฐกิจนั้น รวมถึงการเคลื่อนย้ายแรงงานระหว่างประเทศได้อย่างเสรี ซึ่งได้มีเริ่มมีการจัดทำข้อตกลงการยอมรับร่วมในสาขาวิชาชีพด้านสุขภาพของสหภาพยุโรปขึ้นในปี พ.ศ. 2518 เมื่อครั้งที่สหภาพยุโรป ยังเรียกตัวเองว่าประชาคมเศรษฐกิจยุโรป โดยวิชาชีพที่มีการทำข้อตกลงการยอมรับร่วม (Mutual Recognition Agreement : MRA) จะสามารถประกอบวิชาชีพในประเทศสมาชิกอื่นๆ ได้

นอกจากนั้น สหภาพยุโรปยังได้มีการออกกฎเกณฑ์กลาง (Directives) ซึ่งเป็นกติกากลางที่กำหนดขึ้นเพื่อให้ประเทศสมาชิกของสหภาพยุโรปได้ใช้เป็นแนวทางร่วมกัน โดยการทำระบบกฎระเบียบให้เป็นหนึ่งเดียวกัน (single regulatory regime) อย่างไรก็ตาม แต่ละประเทศสามารถออกกฎหมายของประเทศนั้นๆ เพื่อให้เป็นไปตามกฎเกณฑ์กลางดังกล่าวได้

โดยในปัจจุบัน สหภาพยุโรปได้มีการออกกฎหมายเกี่ยวกับการยอมรับคุณสมบัติทางด้านวิชาชีพ กล่าวคือ Directive 2013/55/EU of the European Parliament and of the

Council เมื่อวันที่ 20 พฤศจิกายน 2556 (โดยเป็นการแก้ไขเพิ่มเติม 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) ซึ่งเป็นกติกากลางในเรื่องคุณสมบัติของผู้มีวิชาชีพที่เคลื่อนย้ายเพื่อให้บริการในประเทศสมาชิกอื่นในสหภาพยุโรป โดยสามารถใช้ใบอนุญาตประกอบวิชาชีพของประเทศสมาชิกแหล่งกำเนิดได้ โดยผู้มีวิชาชีพสามารถขอขึ้นทะเบียนล่วงหน้ากับหน่วยงานที่มีอำนาจในประเทศสมาชิกเจ้าบ้านได้ โดยใช้เกณฑ์การพิจารณาคณะสมบัติทางการศึกษาและประสบการณ์ โดยหากผู้มีวิชาชีพมีคุณสมบัติต่างๆ ตามที่กำหนดไว้ครบถ้วนและเป็นไปตามเกณฑ์มาตรฐานขั้นต่ำที่สหภาพยุโรปกำหนดไว้ ประเทศสมาชิกเจ้าบ้านต้องยอมรับคุณสมบัติดังกล่าวเช่นเดียวกับคุณสมบัติที่ได้รับจากประเทศของตนโดยอัตโนมัติ และออกใบอนุญาตประกอบวิชาชีพในประเทศสมาชิกของตนให้แก่ผู้มีวิชาชีพดังกล่าว

ทั้งนี้ หนึ่งในสาระสำคัญของ Directive 2013/55/EU ก็คือ เรื่อง การกำหนดให้มี European Professional Card หรือ EPC ซึ่งเป็นบัตรประจำตัวผู้มีวิชาชีพในยุโรป โดยกำหนดให้เริ่มใช้ตั้งแต่วันที่ 18 มกราคม 2559 ที่ผ่านมา และเริ่มใช้กับผู้มีวิชาชีพ 5 วิชาชีพก่อน ได้แก่ พยาบาลที่มีหน้าที่รับผิดชอบในการดูแลทั่วไป เกษษกร นักกายภาพบำบัด มัคคุเทศก์ด้านการป็นเขารวมถึงนายหน้าอสังหาริมทรัพย์ด้วย และจะมีการขยายไปถึงวิชาชีพอื่นๆ ในอนาคต ทั้งนี้ วัตถุประสงค์ของบัตรประจำตัวผู้มีวิชาชีพจะทำให้สามารถเสนอบริการทางวิชาชีพในประเทศที่เป็นสมาชิกสหภาพยุโรปได้ง่ายขึ้น เนื่องจากได้รับการยอมรับในคุณสมบัติวิชาชีพในประเทศอื่นในยุโรปแล้ว อย่างไรก็ตาม บัตรประจำตัวผู้มีวิชาชีพดังกล่าวไม่ได้เข้ามาแทนที่ขั้นตอนเกี่ยวกับการยอมรับในเรื่องคุณสมบัติตาม Directive เดิม แต่จะช่วยให้เป็นทางเลือกสำหรับผู้มีวิชาชีพที่ประสงค์จะทำงานในประเทศในยุโรปไม่ว่าจะเป็นการชั่วคราวหรือถาวร⁸⁶

เมื่อวันที่ 24 มิถุนายน 2558 European Commission ได้มีการออก Commission Implementing Regulation (EU) 2015/983 on the procedure for issuance of the European Professional Card and the application of the alert mechanism pursuant to Directive 2005/36/EC of the European Parliament and of the Council ซึ่งเป็นกฎหมายเกี่ยวกับขั้นตอนการออกบัตรประจำตัวผู้มีวิชาชีพและการสมัคร Alert Mechanism ตาม Directive 2005/36/EC และ Internal Market Information System (IMI) ตาม Regulation No. 1024/2012

⁸⁶ European Commission, “European Professional Card for Estate Agents,” Accessed June 7, 2016 http://ec.europa.eu/growth/single-market/services/free-movement-professionals/policy/european-professional-card/index_en.htm.

ของ European Parliament and of the Council โดย Regulation นี้ จะมีผลใช้บังคับกับประเทศในกลุ่มสหภาพยุโรปทั้งหมด

บัตรประจำตัวผู้มีวิชาชีพ (European Professional Card หรือ EPC) นี้ เป็นขั้นตอนอิเล็กทรอนิกส์ที่ทำให้ผู้มีวิชาชีพต่างๆ ได้รับการยอมรับในประเทศในกลุ่มสหภาพยุโรป โดยบัตรประจำตัวผู้มีวิชาชีพนี้จะช่วยให้การจัดการง่ายและเร็วกว่าขั้นตอนการยอมรับคุณสมบัติแบบเดิม และมีความโปร่งใสมากกว่า โดยผู้สมัครสามารถสมัครและติดตามการสมัครได้ทางระบบออนไลน์ (ระบบ European Commission Authentication Service : ECAS) รวมถึงสามารถอัปโหลดเอกสารที่ได้เคยอัปโหลดไว้แล้ว เพื่อยื่นสมัครใหม่ในประเทศอื่นๆ ที่มีความประสงค์จะสมัครแต่ยังไม่ได้สมัครได้ โดยบัตรประจำตัวผู้มีวิชาชีพนี้สามารถใช้ได้ทั้งในกรณีที่ผู้มีวิชาชีพประสงค์จะปฏิบัติหน้าที่ตามวิชาชีพในประเทศกลุ่มสหภาพยุโรปแบบชั่วคราว หรือเป็นครั้งคราว (Temporary Mobility) และแบบที่ประสงค์จะปฏิบัติหน้าที่ในประเทศกลุ่มสหภาพยุโรปแบบถาวร (Establishment)

นอกจากนั้น บัตรประจำตัวผู้มีวิชาชีพนี้ ไม่ใช่เป็นแค่เพียงบัตรเท่านั้น แต่ยังแสดงถึงว่าผู้มีวิชาชีพได้สอบผ่านและได้รับการยอมรับในคุณสมบัติวิชาชีพในประเทศที่ผู้มีวิชาชีพประสงค์จะปฏิบัติหน้าที่ หรือแสดงให้เห็นว่ามีคุณสมบัติครบตามเงื่อนไขการให้บริการทางวิชาชีพในประเทศนั้นๆ โดยเมื่อการสมัครขอบัตรประจำตัวผู้มีวิชาชีพได้รับการอนุมัติ ผู้มีวิชาชีพจะสามารถพิมพ์ใบรับรองการออกบัตรประจำตัวผู้มีวิชาชีพจากระบบในรูปแบบ PDF ได้ด้วยตนเอง และระบบดังกล่าวนี้ นายจ้างจะสามารถเข้าไปตรวจสอบวันหมดอายุของบัตร โดยอาศัยหมายเลขอ้างอิงของผู้มีวิชาชีพได้ อย่างไรก็ตาม หากผู้มีวิชาชีพประสงค์จะปฏิบัติหน้าที่ในประเทศนั้นแบบถาวร ผู้มีวิชาชีพจะต้องดำเนินการขึ้นทะเบียนกับองค์กรวิชาชีพนั้นๆ ด้วย หรือต้องได้รับการตรวจสอบเพิ่มเติมก่อนเริ่มปฏิบัติหน้าที่

สำหรับคุณสมบัติที่ผู้มีวิชาชีพต้องมีกรณีปฏิบัติหน้าที่นอกประเทศกลุ่มสหภาพยุโรป คือ คุณสมบัติของผู้มีวิชาชีพต้องได้รับการยอมรับในประเทศใดประเทศหนึ่งในกลุ่มสหภาพยุโรป และต้องมีการปฏิบัติหน้าที่ตามที่ได้รับอนุญาตเป็นเวลาอย่างน้อย 3 ปีขึ้นไป

ขั้นตอนและวิธีการสมัครบัตรประจำตัวผู้มีวิชาชีพ มีดังนี้

1. กรอกข้อมูลในระบบ European Commission Authentication System ซึ่งเป็นระบบออนไลน์
2. เมื่อกรอกข้อมูลเรียบร้อยแล้ว จะสามารถสร้างใบสมัครและอัปโหลดเอกสารที่เกี่ยวข้อง และดำเนินการยื่นเอกสารต่อหน่วยงานของประเทศที่ประสงค์จะสมัคร ทั้งนี้ สามารถอัปโหลดรายละเอียดการติดต่อ เช่น อีเมล หรือหมายเลขโทรศัพท์ที่ได้ตลอดเวลา

3. เมื่อมีการยื่นเอกสารครั้งแรกแล้ว สามารถปรับปรุงข้อมูลส่วนตัวให้เป็นปัจจุบันได้ เช่น บัตรประจำตัวประชาชน หมายเลขหนังสือเดินทาง นามสกุล หรือสัญชาติได้ แต่ต้องทำการร้องขอการปรับปรุงข้อมูลต่อหน่วยงานที่มีข้อมูลของผู้มีวิชาชีพ

4. เมื่อยื่นเอกสารใบสมัครแล้ว หน่วยงานที่มีอำนาจจะใช้เวลาในการตรวจสอบเอกสารประมาณ 1 สัปดาห์ และจะแจ้งให้ผู้สมัครทราบว่าขาดเอกสารใดบ้าง

5. หากเป็นกรณีและผู้สมัครประสงค์จะปฏิบัติหน้าที่วิชาชีพในประเทศเจ้าบ้านเป็นการชั่วคราว จะใช้เวลาในการพิจารณาคุณสมบัติตั้งแต่ 3 สัปดาห์ขึ้นไป อย่างไรก็ตาม หากวิชาชีพดังกล่าวเป็นวิชาชีพที่มีผลกระทบต่อสุขภาพและความปลอดภัยของสาธารณะ จะใช้เวลาในการพิจารณาคุณสมบัติตั้งแต่ 3 เดือนขึ้นไป

6. หากเป็นกรณีและผู้สมัครประสงค์จะปฏิบัติหน้าที่วิชาชีพในประเทศเจ้าบ้านเป็นการถาวร หน่วยงานที่รับผิดชอบจะใช้เวลาในการพิจารณาคุณสมบัติอย่างมากเป็นเวลา 3 เดือน หรือ 2 เดือนกรณีวิชาชีพนั้นได้ผ่านขั้นตอนการยอมรับคุณสมบัติโดยอัตโนมัติแล้ว โดยประเทศแหล่งกำเนิดจะเป็นผู้เริ่มตรวจสอบใบสมัคร จากนั้นประเทศเจ้าบ้านจะดำเนินการตรวจสอบและพิจารณาว่าคุณสมบัติของท่านได้รับการยอมรับหรือไม่ หากประเทศเจ้าบ้านพบว่าการศึกษาหรือประสบการณ์ของผู้มีวิชาชีพไม่ตรงกับมาตรฐานที่กำหนดในประเทศนั้น ประเทศเจ้าบ้านจะร้องขอให้ผู้มีวิชาชีพดำเนินการในการพิสูจน์เพิ่ม โดยการดำเนินการนี้เรียกว่า มาตรการทดแทน

7. หากหน่วยงานที่รับผิดชอบไม่พิจารณาภายในกำหนดเวลาที่กำหนด คุณสมบัติของผู้มีวิชาชีพจะถือว่าได้รับการยอมรับโดยปริยายและมีการออกบัตรประจำตัววิชาชีพให้

8. อย่างไรก็ตาม หากการสมัครนั้นถูกปฏิเสธ หน่วยงานที่รับผิดชอบต้องมีการชี้แจงเหตุผล ซึ่งผู้มีวิชาชีพสามารถขออุทธรณ์ได้⁸⁷

ทั้งนี้ ในการยื่นสมัครแต่ละครั้ง จะมีการเรียกเก็บค่าธรรมเนียมในการตรวจสอบข้อมูลด้วย

สำหรับอายุของบัตรประจำตัวผู้มีวิชาชีพนั้น แบ่งเป็น 2 กรณี ดังต่อไปนี้

1. กรณีบัตรประจำตัวผู้มีวิชาชีพแบบถาวร มีอายุไม่จำกัด

⁸⁷ European Commission, “European Professional Card for Estate Agents,” Accessed June 11, 2016 http://ec.europa.eu/internal_market/publications/docs/european-professional-card_en.pdf

2. กรณีบัตรประจำตัวผู้มีวิชาชีพแบบชั่วคราว มีอายุ 18 เดือน หรือ อายุ 12 เดือน หากเป็นกรณีที่มีผลกระทบต่อสุขภาพและความปลอดภัยของสาธารณะ

ข้อดีของการมีบัตรประจำตัวผู้มีวิชาชีพ มีดังนี้

1. หน่วยงานของประเทศแหล่งกำเนิดจะช่วยในเรื่องการสมัคร และการตรวจสอบว่าถูกต้องและสมบูรณ์หรือไม่ โดยหน่วยงานนั้นจะช่วยรับรองเรื่องอำนาจและวันหมดอายุในเอกสารให้ด้วย

2. ในอนาคต หากผู้มีวิชาชีพประสงค์จะปฏิบัติหน้าที่ในระยะยาว หรือแบบชั่วคราว ในประเทศอื่นๆ ในกลุ่มสหภาพยุโรป ข้อมูลของผู้มีวิชาชีพจะมีพร้อมอยู่ในระบบแล้ว โดยไม่จำเป็นต้องอัปเดตเอกสารทั้งหมดอีกครั้ง ซึ่งจะช่วยให้ประหยัดเวลาในการยื่นสมัคร

3. หากประเทศอื่นๆ ในกลุ่มสหภาพยุโรปที่ผู้มีวิชาชีพประสงค์จะยื่นสมัคร ไม่ได้มีการพิจารณาภายในเวลาที่กำหนด จะถือว่าได้มีการยอมรับคุณสมบัติวิชาชีพโดยอัตโนมัติแล้ว และผู้มีวิชาชีพสามารถพิมพ์ใบรับรองบัตรประจำตัวผู้มีวิชาชีพได้ทันที⁸⁸

⁸⁸ European Commission, “European Professional Card for Estate Agents,” Accessed June 7, 2016 http://europa.eu/youreurope/citizens/work/professionalqualifications/european-professional-card/index_en.htm.

บทที่ 4

ปัญหาและข้อเสนอแนะเกี่ยวกับการประกอบอาชีพนายหน้าอสังหาริมทรัพย์ ในประเทศไทย

จากการศึกษาหลักเกณฑ์ของกฎหมายและข้อเท็จจริงที่เกี่ยวข้องกับการประกอบอาชีพนายหน้าอสังหาริมทรัพย์ในประเทศไทย และการศึกษามาตรการทางกฎหมายในการควบคุมการประกอบอาชีพนายหน้าอสังหาริมทรัพย์ในกลุ่มประเทศสมาชิกประชาคมเศรษฐกิจอาเซียน และสหภาพยุโรปในบทที่ 2 และบทที่ 3 นั้น อาจสรุปประเด็นปัญหาสำคัญที่เกิดขึ้นในประเทศไทย และข้อเสนอแนะของปัญหาดังกล่าวได้ดังนี้

4.1 ปัญหาเกี่ยวกับการประกอบอาชีพนายหน้าอสังหาริมทรัพย์

4.1.1 ปัญหาผู้บริโภคไม่ได้รับการคุ้มครอง

เนื่องจากประเทศไทยในปัจจุบัน ยังไม่มีกฎหมายในส่วนที่กำกับดูแลการประกอบอาชีพนายหน้าอสังหาริมทรัพย์เป็นการเฉพาะ คงมีแต่ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ซึ่งดูแลในส่วนที่เกี่ยวข้องกับสัญญาซื้อขายเท่านั้น แม้ว่าที่ผ่านมาจะมีความพยายามในการผลักดันให้มีการออกกฎหมายเพื่อควบคุมการประกอบอาชีพนายหน้าอสังหาริมทรัพย์หลายต่อหลายครั้งก็ตามแต่ก็ยังไม่ประสบความสำเร็จ ดังนั้น จึงเท่ากับว่า ประเทศไทยยังไม่มีกฎหมายมาคุ้มครองนายหน้าอสังหาริมทรัพย์ที่จะต้องมีความซื่อสัตย์เพียงพอ ไม่มีการควบคุมการดำเนินงานของนายหน้าอสังหาริมทรัพย์ รวมถึงไม่มีการลงโทษนายหน้าอสังหาริมทรัพย์ที่ฝ่าฝืนหรือประพฤติตัวไม่เหมาะสม ซึ่งส่งผลให้ใครก็ตามก็สามารถเข้ามาเป็นนายหน้าอสังหาริมทรัพย์ได้ โดยไม่จำเป็นต้องมีความรู้เกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์เลยก็ได้ ด้วยเหตุนี้จึงส่งผลให้เกิดปัญหาผู้บริโภคไม่ได้รับการคุ้มครอง โดยผู้บริโภคต้องเผชิญกับนายหน้าอสังหาริมทรัพย์ที่ไม่มีความรู้ ความสามารถในเรื่องที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์ หรือมีพฤติกรรมในทางที่ส่อไปในทางทุจริตต่อผู้บริโภค แม้ว่าจะมีกฎหมายคุ้มครองผู้บริโภคอยู่แล้วก็ตาม แต่กฎหมายคุ้มครองผู้บริโภค ก็เป็นเพียงแต่การแก้ปัญหาที่ปลายเหตุ โดยผู้บริโภคสามารถฟ้องร้องได้เมื่อเกิดความไม่เป็นธรรมขึ้นต่อผู้บริโภค แต่ก็ก็เป็นเพียงการเยียวยาความเสียหายในภายหลังเมื่อความเสียหายได้เกิดขึ้นกับผู้บริโภคแล้วเท่านั้น

นอกจากนั้นแล้ว อีกสาเหตุหนึ่งของการทำให้เกิดปัญหาผู้บริโภคไม่ได้รับการคุ้มครอง ก็คือ การกำกับดูแลนายหน้าอสังหาริมทรัพย์ที่ไม่ทั่วถึง เนื่องจากแม้ว่าประเทศไทยจะมีสมาคมนายหน้าอสังหาริมทรัพย์ไทย ซึ่งมีการกำหนดนโยบาย จรรยาบรรณ และข้อบังคับของนายหน้าอสังหาริมทรัพย์อยู่แล้ว รวมถึงในปัจจุบัน สมาคมนายหน้าอสังหาริมทรัพย์ไทยมีความ

พยายามในการผลักดันและส่งเสริมวิชาชีพนายหน้าอสังหาริมทรัพย์ ผ่านกิจกรรมการเรียนการสอนในหลักสูตรระยะสั้น รวมทั้งการอบรมในสาขาต่างๆ เพื่อเพิ่มความรู้และความเชี่ยวชาญให้นำไปใช้ในการปฏิบัติหน้าที่ให้มีประสิทธิภาพยิ่งขึ้น โดยสมาคมนายหน้าอสังหาริมทรัพย์ไทย ได้ร่วมมือกับมหาวิทยาลัยเกษมบัณฑิตในการจัดทำหลักสูตรการเรียนการสอนสาขานายหน้าอสังหาริมทรัพย์ขึ้น และได้มีการร่วมมือกับสถาบันคุณวุฒิวิชาชีพ (องค์การมหาชน) เพื่อทำหน้าที่ในการพัฒนามาตรฐานความรู้และความสามารถของนายหน้าอสังหาริมทรัพย์ให้มีศักยภาพในการทำงาน และได้รับการยอมรับจากประชาชน เช่นเดียวกับต่างประเทศ⁸⁹ ก็ตาม แต่ทว่า นโยบาย จรรยาบรรณ และข้อบังคับ รวมถึงการจัดกิจกรรมการเรียนการสอนดังกล่าวนี้ ใช้ได้เฉพาะกับนายหน้าอสังหาริมทรัพย์ที่เป็นสมาชิกของสมาคมนายหน้าอสังหาริมทรัพย์เท่านั้น ไม่ได้ครอบคลุมถึงบุคคลทั่วไป หรือนิติบุคคลที่ไม่ได้เป็นสมาชิก จึงถือว่าไม่มีสภาพบังคับเป็นการทั่วไป ทำให้ผู้บริโภคก็ไม่ได้รับการคุ้มครองอย่างเต็มที่อยู่ที่

สาเหตุอีกประการหนึ่งที่อาจทำให้เกิดปัญหาผู้บริโภคไม่ได้รับการคุ้มครอง ก็คือ การกำหนดความรับผิดของนายหน้าอสังหาริมทรัพย์ เนื่องจากปัจจุบัน มีเพียงประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ซึ่งมีการระบุเกี่ยวกับสัญญาหน้าเท่านั้น ซึ่งหากเกิดปัญหาหรือข้อพิพาท ก็ต้องนำเรื่องเข้าสู่กระบวนการพิจารณาในทางแพ่งตามขั้นตอนซึ่งจะมีผลเป็นกรณีๆ ไป โดยไม่มีการกำหนดโทษทางวิชาชีพ เช่น หากนายหน้าอสังหาริมทรัพย์กระทำความผิดหรือฝ่าฝืนจริยธรรมต่างๆ ก็ยังสามารถประกอบอาชีพนายหน้าอสังหาริมทรัพย์ได้ เนื่องจากไม่มีบทกำหนดโทษในลักษณะที่เป็นการเพิกถอนใบอนุญาตในการประกอบวิชาชีพ หรือการพักใบอนุญาตไว้ชั่วคราว เป็นต้น

4.1.2 ปัญหาการเลี้ยงภาษีของนายหน้าอสังหาริมทรัพย์

นอกจากปัญหาผู้บริโภคไม่ได้รับการคุ้มครองแล้ว ยังอาจเกิดปัญหาการเลี้ยงภาษีของนายหน้าอสังหาริมทรัพย์ได้ง่ายอีกด้วย เนื่องจากการจ่ายค่าตอบแทนให้แก่หน้าอาจเป็นการจ่ายในรูปแบบเงินสด หรือผ่านระบบของสถาบันการเงิน ซึ่งเป็นเรื่องที่อาจพิสูจน์หรือตรวจสอบได้ยากในแง่ของการจัดเก็บภาษี เพราะไม่มีฐานข้อมูลอยู่ในระบบที่จะสามารถตรวจสอบได้ โดยอาจเกิดกรณีที่ผู้ซื้อ ผู้ขาย และนายหน้าอสังหาริมทรัพย์อาจตกลงกันด้วยความสมัครใจที่จะปกปิดข้อมูล

⁸⁹ สมาคมนายหน้าอสังหาริมทรัพย์ไทย, “สมาคมนายหน้าอสังหาริมทรัพย์ฯ จับมือสถาบันคุณวุฒิวิชาชีพ (องค์การมหาชน) เร่งสร้างมาตรฐานและเพิ่มทักษะอาชีพนายหน้าก่อนมีกฎหมายบังคับ,” สืบค้นเมื่อวันที่ 30 พฤษภาคม 2559 จาก <http://www.thailand4.com/prop/2013-10-29/eb93af4de12fc906e2faf7d077199763/> สมาคม

ดังกล่าวเพื่อหลีกเลี่ยงการเสียภาษีได้ ซึ่งกรมสรรพากรก็ไม่สามารถล่วงรู้ได้ว่าเงินได้ที่เกิดขึ้น มีแหล่งที่มาจากการประกอบอาชีพเป็นนายหน้าอสังหาริมทรัพย์

ทั้งนี้ สำหรับภาระภาษีของนายหน้าอสังหาริมทรัพย์นั้น มีดังนี้

1. ภาษีเงินได้

1.1 ภาษีเงินได้บุคคลธรรมดา กรณีผู้รับค่านายหน้าเป็นผู้มีหน้าที่เสียภาษีเงินได้บุคคลธรรมดา เช่น นาย ก. หรือ ห้างหุ้นส่วนสามัญ ข. ได้รับค่านายหน้า ซึ่งต้องนำมาเสียภาษีเงินได้ โดยค่านายหน้าถือเป็นเงินได้พึงประเมินตามมาตรา 40(2) แห่งประมวลรัษฎากร (อย่างไรก็ดี หากเป็นลูกจ้างของบริษัทนายจ้างได้รับค่านายหน้าจากนายจ้าง กรมสรรพากรตีความว่าค่านายหน้าที่ได้รับเป็นเงินได้ตามมาตรา 40(1) แห่งประมวลรัษฎากร) สามารถหักค่าใช้จ่ายเหมาได้ร้อยละ 40 แต่ไม่เกิน 60,000 บาท โดยเงินได้ดังกล่าวต้องนำไปรวมคำนวณเพื่อเสียภาษีเงินได้บุคคลธรรมดาที่ต้องยื่นแบบ ภ.ง.ด. 90 ภายในเดือนมีนาคมของปีถัดไป

1.2 ภาษีเงินได้นิติบุคคล บริษัทหรือห้างหุ้นส่วนนิติบุคคลที่มีรายได้จากค่านายหน้า ต้องนำค่านายหน้าไปรวมคำนวณเป็นรายได้เพื่อเสียภาษีเงินได้นิติบุคคลตามแบบ ภ.ง.ด. 50 เช่นเดียวกับรายได้อื่น โดยให้คำนวณเป็นรายได้ตามเกณฑ์สิทธิตามมาตรา 65 แห่งประมวลรัษฎากร

2. ภาษีมูลค่าเพิ่ม การเป็นนายหน้าถือเป็นการให้บริการตามมาตรา 77/1(10) แห่งประมวลรัษฎากร ถ้านายหน้ามีรายรับจากการให้บริการเกิน 1,800,000 บาทต่อปี ต้องเสียภาษีมูลค่าเพิ่มสำหรับการให้บริการและต้องไปจดทะเบียนภาษีมูลค่าเพิ่มตามมาตรา 85 และมาตรา 85/1 แห่งประมวลรัษฎากร ทั้งนี้ ไม่ว่านายหน้านั้นจะเป็นบุคคลธรรมดาหรือห้างหุ้นส่วนนิติบุคคล และเมื่อจดทะเบียนภาษีมูลค่าเพิ่มแล้ว นายหน้าก็จะเป็นผู้ประกอบการจดทะเบียนซึ่งมีหน้าที่ต้องยื่นแบบแสดงรายการภาษีมูลค่าเพิ่มเป็นรายเดือนภาษีและคำนวณภาษีมูลค่าเพิ่มจากภาษีขายหักภาษีซื้อทุกเดือนภาษี

สำหรับภาระภาษีของผู้จ่ายค่านายหน้าให้แก่ผู้รับซึ่งเป็นนายหน้า มีดังนี้

1. ภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่าย ผู้จ่ายเงินค่านายหน้าจะต้องคำนวณหักภาษี ณ ที่จ่าย และนำส่งดังนี้

1.1 กรณีผู้รับค่านายหน้าเป็นผู้มีหน้าที่เสียภาษีเงินได้บุคคลธรรมดา เช่น จ่ายค่านายหน้าให้แก่ นาย ก. หรือนาย ข. เป็นต้น จะต้องคำนวณหักภาษี ณ ที่จ่าย ตามมาตรา 50(1) แห่งประมวลรัษฎากร ซึ่งมีวิธีการคำนวณภาษีหัก ณ ที่จ่าย ไว้โดยเฉพาะ (วิธีการเช่นเดียวกับ

การคำนวณหักภาษี ณ ที่จ่ายของเงินเดือน ค่าจ้าง) เว้นแต่ ถ้าผู้รับอยู่ในประเทศไทยไม่ถึง 180 วัน ในปีภาษี ต้องหักภาษี ณ ที่จ่ายในอัตราร้อยละ 15 ตามมาตรา 50(1) วรรคสี่ แห่งประมวลรัษฎากร

1.2 กรณีผู้รับค่านายหน้าเป็นบริษัท หรือห้างหุ้นส่วนนิติบุคคล เช่น จ่ายค่านายหน้าให้บริษัท ก. จำกัด เป็นต้น ถ้าผู้จ่ายค่านายหน้าเป็นบริษัทหรือห้างหุ้นส่วนนิติบุคคลหรือนิติบุคคลอื่น ผู้จ่ายเงินดังกล่าวต้องคำนวณหัก ภาษี ณ ที่จ่าย ในอัตราร้อยละ 3 และนำส่งตามข้อ 3/1 ของคำสั่งกรมสรรพากรที่ ท.ป. 4/2528 แต่ถ้าผู้จ่ายเป็นบุคคลธรรมดาที่ไม่มีหน้าที่ต้องหักภาษี ณ ที่จ่ายแต่อย่างใด เพราะกฎหมายไม่ได้กำหนดให้ต้องหักภาษี ณ ที่จ่าย

1.3 ถ้าเป็นการจ่ายค่านายหน้าให้บริษัทหรือห้างหุ้นส่วนนิติบุคคลที่ตั้งขึ้นตามกฎหมายของต่างประเทศ โดยมีได้ประกอบกิจการในประเทศไทย ผู้จ่ายเงินต้องหักภาษี ณ ที่จ่าย และนำส่งด้วยแบบ ภ.ง.ด. 54

2. ภาษีมูลค่าเพิ่ม กรณีจ่ายค่านายหน้าให้แก่ผู้ประกอบการ (นายหน้า) ซึ่งอยู่ในต่างประเทศโดยหากลูกค้าในประเทศไทยให้แก่ผู้จ่ายค่านายหน้าในประเทศไทย ผู้จ่ายมีหน้าที่ต้องนำส่งภาษีมูลค่าเพิ่มในอัตราร้อยละ 7 ตามแบบ ภ.พ. 36 ทั้งนี้ ตามมาตรา 83/6(2) แห่งประมวลรัษฎากร

จะเห็นได้ว่าการจ่ายค่านายหน้าทำให้เกิดภาระภาษีทั้งสองฝ่ายทั้งภาษีของฝ่ายผู้รับและผู้จ่ายเงิน โดยเฉพาะอย่างยิ่ง บริษัทหรือห้างหุ้นส่วนนิติบุคคลที่จ่ายค่านายหน้า ต้องเป็นค่านายหน้าจริงๆ และต้องเกี่ยวกับกิจการของตนเองด้วย จึงจะนำมาถือเป็นรายจ่ายได้ โดยต้องมีหลักฐานพิสูจน์ตัวบุคคลที่เป็นนายหน้าพร้อมหลักฐานการรับค่านายหน้าอย่างชัดเจน มิฉะนั้นรายจ่ายค่านายหน้าที่ลงบัญชีไปแล้ว จะเป็นรายจ่ายต้องห้ามทางภาษีอากรได้⁹⁰

ดังนั้น แม้ว่าจะมีกฎหมายกำหนดชัดเจนอยู่แล้วว่าการประกอบอาชีพนายหน้า อสังหาริมทรัพย์มีภาระทางภาษีอย่างไรบ้าง แต่หากบุคคลทั้งสองฝ่ายทั้งผู้ว่าจ้างนายหน้า และตัวนายหน้าเองสมัครใจกันที่จะปกปิดไม่ให้กรมสรรพากรรู้ ก็เป็นการยากที่กรมสรรพากรจะตรวจสอบได้ว่าเงินได้ที่เกิดขึ้นนั้น มีแหล่งที่มาจากการประกอบอาชีพเป็นนายหน้าอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งอาจทำให้เกิดปัญหาการเลี่ยงภาษีของนายหน้าอสังหาริมทรัพย์ได้ง่าย

⁹⁰ บริษัท พัฒนกิจ บัญชี ภาษีและฝึกอบรม จำกัด, “เรื่องไม่ยากกับ “ค่านายหน้า”, ” สืบค้นเมื่อวันที่ 11 มิถุนายน 2559 จาก <http://www.pattanakit.net.html>

4.1.3 ปัญหาการปกป้องสิทธิในการประกอบอาชีพของนายหน้าอสังหาริมทรัพย์ไทย

สืบเนื่องจากประเทศในกลุ่มประชาคมเศรษฐกิจอาเซียนหลายประเทศตามที่ได้กล่าวถึงในบทที่ 3 นั้น ได้มีการกำหนดให้เงื่อนไขในเรื่องสัญชาติของผู้ที่จะขอรับใบอนุญาตเป็นนายหน้าอสังหาริมทรัพย์ โดยประเทศฟิลิปปินส์มีการกำหนดว่าเฉพาะคนสัญชาติฟิลิปปินส์เท่านั้นที่จะขออนุญาตเป็นนายหน้าอสังหาริมทรัพย์ได้ ส่วนประเทศมาเลเซียได้กำหนดว่าผู้ที่จะขอรับใบอนุญาตเป็นนายหน้าอสังหาริมทรัพย์ได้ต้องเป็นพลเมืองหรือมีถิ่นที่อยู่ถาวรในประเทศมาเลเซียเท่านั้น ซึ่งแสดงให้เห็นถึงการสงวนสิทธิให้อาชีพนายหน้าอสังหาริมทรัพย์เป็นอาชีพของคนในประเทศตนเท่านั้น

แต่ทว่า สำหรับกรณีของนายหน้าอสังหาริมทรัพย์ไทยซึ่งประเทศไทยถือว่ายังไม่มีความพร้อมในเรื่องกฎหมายที่จะมารองรับเกี่ยวกับการประกอบวิชาชีพนายหน้าอสังหาริมทรัพย์นั้น เมื่อไม่มีกฎหมายมารองรับการประกอบวิชาชีพ นายหน้าอสังหาริมทรัพย์ไทยจึงไม่ได้รับการปกป้องสิทธิในการประกอบอาชีพเหมือนประเทศในกลุ่มประชาคมเศรษฐกิจอาเซียนบางประเทศที่กำหนดให้เฉพาะคนในประเทศตนเท่านั้นที่จะประกอบอาชีพนายหน้าอสังหาริมทรัพย์ในประเทศนั้นได้ ซึ่งทำให้นายหน้าอสังหาริมทรัพย์ไทยประสบปัญหาไม่ได้รับการคุ้มครองเช่นกัน

นอกจากนั้น นายหน้าอสังหาริมทรัพย์ไทยยังประสบปัญหาความเสียหายเปรียบนายหน้าอสังหาริมทรัพย์ของประเทศสมาชิกประชาคมเศรษฐกิจอาเซียนหลายๆ ประเทศที่มีกฎหมายในเรื่องดังกล่าวแล้ว ทำให้นายหน้าอสังหาริมทรัพย์ของไทยซึ่งมีความประสงค์จะเดินทางไปประกอบวิชาชีพนายหน้าอสังหาริมทรัพย์ในต่างประเทศที่มีมาตรฐานในการประกอบวิชาชีพนายหน้าอสังหาริมทรัพย์โดยมีระบบการออกใบอนุญาตเป็นนายหน้าอสังหาริมทรัพย์ ก็จะไม่สามารถเข้าสู่ตลาดวิชาชีพของต่างประเทศได้ เนื่องจากประเทศเหล่านี้มีกฎหมายในการกำกับดูแลชัดเจน โดยบางประเทศได้มีการจำกัดให้แค่พลเมืองของตนเท่านั้น ที่สามารถเป็นนายหน้าอสังหาริมทรัพย์ในประเทศเขาได้ และนายหน้าอสังหาริมทรัพย์ของไทยเองก็มีคุณสมบัติไม่ครบถ้วนตามเงื่อนไขในการเป็นนายหน้าอสังหาริมทรัพย์วิชาชีพของต่างประเทศ ในทางกลับกัน คนจากประเทศในกลุ่มประชาคมเศรษฐกิจอาเซียนต่างสามารถหลั่งไหลเข้ามาประกอบอาชีพนายหน้าอสังหาริมทรัพย์ในประเทศไทยได้โดยเสรี เนื่องจากประเทศไทยไม่มีกฎหมายในการกำกับดูแลอาชีพนายหน้าอสังหาริมทรัพย์เป็นการเฉพาะ กล่าวคือ ไม่มีกฎหมายรองรับเงื่อนไขการขึ้นทะเบียนเป็นนายหน้าอสังหาริมทรัพย์วิชาชีพของประเทศสมาชิกอื่นเป็นนายหน้าอสังหาริมทรัพย์วิชาชีพจดทะเบียน และถึงแม้ว่าประเทศไทยจะมีพระราชบัญญัติการประกอบธุรกิจของคนต่างด้าว ซึ่งกำหนดให้นายหน้าอสังหาริมทรัพย์เป็นธุรกิจที่ควบคุมตามที่กำหนดไว้ในบัญชีสาม (11) ทำยพระราชบัญญัติการประกอบธุรกิจของคนต่างด้าว พ.ศ.

2542 โดยจะต้องได้รับอนุญาตจากกรมพัฒนาธุรกิจการค้าก่อนก็ตาม แต่ก็อาจมีกรณีที่คนต่างด้าวอาศัยช่องว่างการเข้าเมืองมาในฐานะนักท่องเที่ยว และไม่ได้แสดงข้อมูลว่าเข้ามาประกอบธุรกิจใดๆ ดังนั้น คนต่างด้าวจึงอาจใช้เป็นช่องทางในการเข้ามาประกอบอาชีพนายหน้าอสังหาริมทรัพย์ในช่วงเวลาดังกล่าวได้อย่างเสรี

นอกจากปัญหาความเสียเปรียบของตัวแทนนายหน้าอสังหาริมทรัพย์ของไทยแล้ว ยังอาจส่งผลไปถึงความเสียเปรียบในเรื่องของเศรษฐกิจ หรือการเสื่อมเสียชื่อเสียงของประเทศไทยได้ เนื่องจากประเทศไทยอาจถูกชาวต่างชาติ ไม่ว่าจะบุคคลนั้นจะมีใบอนุญาตนายหน้าอสังหาริมทรัพย์หรือไม่ เข้ามาหากินกับที่ดิน หรืออสังหาริมทรัพย์ในประเทศไทย อาจมีการหลอกลวงผู้บริโภค ทำให้ผู้บริโภคหลงเชื่อจนเกิดความเสียหายได้ เช่น อาจมีการหลอกลวงให้มีการซื้อขายที่ดินอันเป็นที่ดินมีหลักฐานสิทธิทำกิน (สทก.) ซึ่งหมายถึงอนุญาตให้ผู้ที่ได้เข้าไปบุกรุกทำกินในเขตป่าสงวนแห่งชาติ โดยถือเป็นผู้มีสิทธิทำกินชั่วคราวในที่ดินเท่านั้นได้ แต่ไม่สามารถนำมาขออนุญาตที่ดินได้ เป็นต้น โดยในปัจจุบัน ก็มีนายหน้าชาวต่างชาติเข้ามาทำงานและเปิดสาขาในประเทศบ้างแล้ว โดยเฉพาะในย่านใจกลางธุรกิจของกรุงเทพ และเมืองท่องเที่ยวสำคัญๆ เช่น เมืองพัทยา จังหวัดภูเก็ต หรือจังหวัดเชียงใหม่ เป็นต้น และอาจทำให้เป็นช่องทางที่จะทำให้เกิดการฟอกเงินได้ง่ายขึ้น ซึ่งอาจเกิดผลกระทบและความเสียหายต่อประเทศชาติ

4.2 ข้อเสนอแนะเกี่ยวกับการประกอบอาชีพนายหน้าอสังหาริมทรัพย์

จากปัญหาในการควบคุมการประกอบอาชีพนายหน้าอสังหาริมทรัพย์ อันเกิดขึ้นจากประเทศไทยยังไม่มีกรรยศับอาชีพนายหน้าอสังหาริมทรัพย์เป็นวิชาชีพ ซึ่งต่างจากหลายๆ ประเทศ เช่น ประเทศมาเลเซีย ประเทศเวียดนาม ประเทศฟิลิปปินส์ และประเทศสิงคโปร์ ที่ได้มีการยกระดับอาชีพนายหน้าอสังหาริมทรัพย์เป็นวิชาชีพนายหน้าอสังหาริมทรัพย์ โดยการออกมาตรการทางกฎหมายมาควบคุมการประกอบอาชีพนายหน้าอสังหาริมทรัพย์แล้วนั้น จากการศึกษามาตรการทางกฎหมายของต่างประเทศในเรื่องดังกล่าวเปรียบเทียบกับประเทศไทย ผู้จัดทำเห็นควรเสนอแนะแนวทางดังต่อไปนี้

4.2.1 ควรมีการทำข้อตกลงยอมรับร่วมสำหรับวิชาชีพนายหน้าอสังหาริมทรัพย์ของกลุ่มประเทศประชาคมเศรษฐกิจอาเซียน และกำหนดมาตรฐานกลางเพื่อให้แต่ละประเทศในกลุ่มประชาคมเศรษฐกิจอาเซียน นำไปอนุวัติการเป็นกฎหมายภายในของประเทศตนให้สอดคล้องกับมาตรฐานกลางดังกล่าว

ข้อตกลงยอมรับร่วมสำหรับวิชาชีพที่ทำงานได้ในประเทศกลุ่มประชาคมเศรษฐกิจอาเซียน หรือ ASEAN Mutual Recognition Arrangement (MRA) ของกลุ่มประชาคมเศรษฐกิจอาเซียน ที่ได้มีการจัดทำในสาขาบริการของวิชาชีพอื่นๆ ไปแล้ว มีด้วยกัน 7 วิชาชีพ ได้แก่ วิศวกรพยาบาล สถาปนิก ช่างสำรวจ แพทย์ ทันตแพทย์ และนักบัญชีนั้น มีการตกลงให้ผู้มีวิชาชีพจากประเทศอื่นเคลื่อนย้ายแรงงานเข้าไปประกอบวิชาชีพในประเทศที่การทำข้อตกลง MRA ซึ่งจะทำให้เกิดความร่วมมือและเสริมสร้างความสามารถในหมู่สมาชิกอาเซียน และช่วยยกระดับมาตรฐานและลดช่องว่างความแตกต่างของบุคลากรได้ โดยผู้มีวิชาชีพที่จะเข้าไปประกอบอาชีพได้ จะต้องมีความสอดคล้องตามที่กฎหมายภายในของประเทศนั้นๆ กำหนด หากคุณสมบัติไม่ตรงตามที่กฎหมายภายในของประเทศนั้นกำหนด ก็ประกอบวิชาชีพในประเทศนั้นไม่ได้

เมื่อมีการตกลงทำข้อตกลงยอมรับร่วมสำหรับวิชาชีพนายหน้าอสังหาริมทรัพย์ของกลุ่มประเทศประชาคมเศรษฐกิจอาเซียนแล้ว ระหว่างประเทศกลุ่มประชาคมเศรษฐกิจอาเซียนด้วยกันนั้น ควรมีการหาจุดยอมรับร่วมกันในเรื่องคุณสมบัติของนักวิชาชีพนายหน้าอสังหาริมทรัพย์ โดยควรมีการกำหนดมาตรฐานกลางที่เป็นที่ยอมรับกันในกลุ่มประเทศสมาชิก เพื่อให้แต่ละประเทศในกลุ่มประชาคมเศรษฐกิจอาเซียนนำไปอนุวัติการเป็นกฎหมายภายในของประเทศตนให้สอดคล้องกับมาตรฐานกลางดังกล่าวด้วย โดยมาตรฐานกลางที่กำหนดนั้น ต้องไม่สร้างอุปสรรคที่เกินจำเป็น โดยควรมีการกำหนดในเรื่องคุณสมบัติของวิชาชีพนายหน้าอสังหาริมทรัพย์ เช่น คุณวุฒิการศึกษา ประสบการณ์ทำงาน การสอบ การขึ้นทะเบียน การขอใบอนุญาตประกอบวิชาชีพ รวมถึง กระบวนการให้การยอมรับระบบข้อมูลเอกสาร ระเบียบวินัยและหลักจริยธรรม เป็นต้น

หลักการของการจัดทำข้อตกลงยอมรับร่วมสำหรับวิชาชีพนายหน้าอสังหาริมทรัพย์ คือ เปิดให้นายหน้าอสังหาริมทรัพย์ที่มีคุณสมบัติตามที่กำหนดสามารถจดทะเบียนหรือขอรับใบอนุญาตประกอบวิชาชีพนายหน้าอสังหาริมทรัพย์ในประเทศกลุ่มอาเซียนได้ โดยต้องปฏิบัติตามกฎระเบียบภายในของประเทศนั้นๆ ด้วย ซึ่งนายหน้าอสังหาริมทรัพย์ต่างชาติที่ขอรับใบอนุญาตประกอบวิชาชีพในประเทศอื่นต้องผ่านการประเมินและอยู่ภายใต้การดูแลของหน่วยงานกำกับดูแลในประเทศที่รับให้ทำงาน ซึ่งประโยชน์ที่จะได้รับจากการดำเนินการตามข้อตกลงยอมรับร่วมสำหรับวิชาชีพนายหน้าอสังหาริมทรัพย์นี้จะช่วยให้นายหน้าอสังหาริมทรัพย์ที่มีใบอนุญาตในประเทศเดิมและมีประสบการณ์สามารถขอรับใบอนุญาตประกอบวิชาชีพในประเทศอาเซียนอื่นได้สะดวกขึ้น โดยลดขั้นตอนในการตรวจสอบ หรือรับรองวุฒิการศึกษา หรือความรู้ทางวิชาชีพ อย่างไรก็ตาม นายหน้าอสังหาริมทรัพย์ต่างชาติจะต้องปฏิบัติตามกฎระเบียบภายในของประเทศนั้นๆ ด้วย

สำหรับมาตรฐานกลางที่จะกำหนดให้ประเทศในกลุ่มประชาคมเศรษฐกิจอาเซียนสามารถนำไปอนุวัติการเป็นกฎหมายภายในของประเทศนั้นๆ มีดังนี้

1. คุณสมบัติในการเป็นนายหน้าอสังหาริมทรัพย์

(1) การศึกษา ประเทศสมาชิกกลุ่มประชาคมเศรษฐกิจอาเซียน ต้องมีการตกลงว่า นายหน้าอสังหาริมทรัพย์ของประเทศสมาชิกซึ่งขอให้มีการยอมรับในอีกประเทศสมาชิก ต้องได้รับการศึกษาตามเงื่อนไขที่มีผลบังคับใช้อยู่ในประเทศแหล่งกำเนิด ซึ่งหนังสือรับรองการศึกษาของบุคคลเหล่านั้น อาจถูกประเมินและยอมรับโดยคณะกรรมการกำกับดูแลการประกอบวิชาชีพนายหน้าอสังหาริมทรัพย์ และ/หรือสภานายหน้าอสังหาริมทรัพย์ ของประเทศผู้รับว่าผ่านเกณฑ์เงื่อนไขทางการศึกษาในประเทศผู้รับ

(2) ใบอนุญาต ในกรณีที่หน่วยงานของรัฐหรือหน่วยงานกำกับดูแลอื่น นอกเหนือจากคณะกรรมการดูแลการประกอบวิชาชีพนายหน้าอสังหาริมทรัพย์ และ/หรือสภานายหน้าอสังหาริมทรัพย์ กำหนดให้ต้องมีใบอนุญาตอื่นๆ ในการประกอบวิชาชีพ ประเทศสมาชิกกลุ่มประชาคมเศรษฐกิจอาเซียนภายใต้กฎระเบียบภายใน จะต้องพยายามอย่างเต็มความสามารถในการอำนวยความสะดวกให้นายหน้าอสังหาริมทรัพย์ของประเทศอื่น ได้รับการอนุมัติที่จำเป็นต่อการประกอบวิชาชีพนายหน้าอสังหาริมทรัพย์

(3) การแสดงให้เห็นว่ามีความสามารถ ประเทศสมาชิกกลุ่มประชาคมเศรษฐกิจอาเซียนต้องยอมรับถึงความจำเป็นที่จะต้องมีการกำหนดให้นายหน้าอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งขอให้มีการยอมรับในประเทศนั้นๆ แสดงให้เห็นว่ามีความสามารถในการประกอบวิชาชีพ เพื่อสร้างความมั่นใจว่า นายหน้าอสังหาริมทรัพย์มีความรู้ความสามารถครบถ้วนตามกฎระเบียบภายในของประเทศผู้รับ

(4) ประสบการณ์ นายหน้าอสังหาริมทรัพย์ที่ต้องการให้มีการยอมรับจะต้องมีประสบการณ์ครบถ้วนตามความต้องการที่ระบุไว้โดยประเทศผู้รับ

(5) สัญชาติ แม้ในปัจจุบันประเทศกลุ่มสมาชิกประชาคมเศรษฐกิจอาเซียนบางประเทศจะมีการกำหนดเงื่อนไขในเรื่องสัญชาติของผู้ที่จะขอใบอนุญาตว่าต้องเป็นบุคคลที่มีสัญชาติของประเทศตนเท่านั้น อย่างไรก็ตาม เมื่อมีการตกลงทำข้อตกลง MRA แล้ว ในระหว่างประเทศสมาชิกกลุ่มประชาคมเศรษฐกิจอาเซียนด้วยกัน ควรมีการแก้ไขกฎหมายภายในให้มีการยอมรับบุคคลที่มีสัญชาติอื่นที่เป็นประเทศสมาชิกกลุ่มประชาคมเศรษฐกิจอาเซียนให้สามารถขอรับใบอนุญาตประกอบวิชาชีพนายหน้าอสังหาริมทรัพย์ได้ โดยมาตรฐานกลางในเรื่องสัญชาตินี้ แม้จะไม่ได้แก้ไขปัญหาในเรื่องการปกป้องสิทธิในการประกอบอาชีพของนายหน้าอสังหาริมทรัพย์ไทยเท่าที่ควร แต่ก็ถือว่าเป็นการปกป้องสิทธิในการประกอบอาชีพของนายหน้าอสังหาริมทรัพย์ของประเทศในกลุ่มประชาคม

เศรษฐกิจอาเซียนด้วยกัน เพื่อให้ประเทศต่างๆ สามารถดำเนินการตามข้อตกลง MRA ได้ โดยจะช่วยอำนวยความสะดวกให้ผู้ประกอบวิชาชีพในประเทศสมาชิกอาเซียนสามารถมีโอกาสไปทำงานในประเทศอื่นๆ ภายในกลุ่มอาเซียนที่ได้ผลตอบแทนมากกว่าได้ง่ายขึ้น ประโยชน์ก็จะตกอยู่กับประชาชนธรรมดาทั่วไป คือมีโอกาสที่เพิ่มมากขึ้นในการได้รับบริการจากนักวิชานายหน้าอสังหาริมทรัพย์ที่มีความสามารถจากชาติอาเซียนอื่นๆ ที่อาจจะเข้ามาทำงานในประเทศเพิ่มมากขึ้น ส่วนนายหน้าอสังหาริมทรัพย์ไทยเองหากกลัวการถูกแย่งงานจากนักวิชาชีพอาเซียนอื่นๆ ก็จำเป็นที่จะต้องกระตุ้นเพิ่มพูนศักยภาพตนเองซึ่งประโยชน์จากการยกระดับความสามารถนี้จะตกอยู่กับผู้บริโภคอีกเช่นกัน

2. กลไกการดำเนินงาน

การเตรียมการรองรับด้านการพัฒนาศักยภาพบุคลากรทางด้านนายหน้าอสังหาริมทรัพย์ จำเป็นต้องมีการกำหนดคุณสมบัติให้มีมาตรฐานเดียวกัน และต้องมีหน่วยงานในระดับชาติที่รับผิดชอบดำเนินงานตามข้อตกลง MRA เพื่อดูแล กำกับ ประเมิน รับรอง และลงทะเบียน ตลอดจนมีหน่วยงานกำกับระดับภูมิภาค

นอกจากนั้น สำหรับข้อตกลงยอมรับร่วมสำหรับวิชาชีพนายหน้าอสังหาริมทรัพย์ในระดับทวิภาคี หรือพหุภาคีใดๆ ระหว่างประเทศสมาชิกกลุ่มประชาคมเศรษฐกิจอาเซียนจะต้องไม่กระทบต่อสิทธิ อำนาจ และหน้าที่ของแต่ละประเทศสมาชิก และคณะกรรมการกำกับดูแลการประกอบวิชาชีพนายหน้าอสังหาริมทรัพย์ และ/หรือสภานายหน้าอสังหาริมทรัพย์ หรือหน่วยงานกำกับดูแลอื่นของประเทศนั้นๆ ในการกำหนดหรือกำกับดูแลกฎระเบียบภายในที่สำคัญ

คณะกรรมการกำกับดูแลการประกอบวิชาชีพนายหน้าอสังหาริมทรัพย์ และ/หรือสภานายหน้าอสังหาริมทรัพย์ของประเทศสมาชิก มีหน้าที่รับผิดชอบดังนี้

(1) ให้การยอมรับนายหน้าอสังหาริมทรัพย์ที่สมัครเพื่อประกอบวิชาชีพโดยอิสระหรือร่วมกับนายหน้าอสังหาริมทรัพย์ของประเทศผู้รับ ทั้งนี้ ให้เป็นไปตามกฎระเบียบภายในของประเทศ

(2) ติดตามตรวจสอบการประกอบวิชาชีพของนายหน้าอสังหาริมทรัพย์ที่ได้รับการยอมรับให้ประกอบวิชาชีพนายหน้าอสังหาริมทรัพย์ในประเทศผู้รับ

(3) กำหนด และ/หรือคงไว้ ซึ่งมาตรฐานในการประกอบวิชาชีพนายหน้าอสังหาริมทรัพย์และจรรยาบรรณในการประกอบวิชาชีพ

(4) แลกเปลี่ยนข้อมูลที่เกี่ยวข้องกับกฎระเบียบภายใน แนวปฏิบัติ และการพัฒนาการต่างๆ ด้านนายหน้าอสังหาริมทรัพย์ระหว่างประเทศสมาชิกกลุ่มประชาคมเศรษฐกิจอาเซียน

(5) เสริมสร้างความรู้ความเข้าใจ และเผยแพร่ข้อมูลข่าวสารเกี่ยวกับข้อตกลง MRA ให้แก่ผู้เกี่ยวข้องในประเทศ

ข้อตกลง MRA สำหรับวิชาชีพนายหน้าอสังหาริมทรัพย์ตามข้างต้น จึงเป็นจุดเริ่มต้นของการทำให้คุณสมบัติวิชาชีพนายหน้าอสังหาริมทรัพย์เท่าเทียมกัน สำหรับคุณสมบัติที่ประเทศสมาชิกเจรจาเพื่อหาจุดตกลงยอมรับร่วมกันนั้น ได้แก่ เรื่องการศึกษา และประสบการณ์การทำงาน เป็นต้น ซึ่งหากมองในแง่ผลประโยชน์แล้วถือว่าเป็นโอกาสของคนไทยที่จะได้เคลื่อนย้ายไปทำงานที่ดี และคนต่างชาติบางส่วนที่เคลื่อนย้ายเข้ามาในไทยก็น่าจะมีโอกาสนำความรู้และทักษะฝีมือมาพัฒนาประเทศไทยได้ ถือเป็นโอกาสของประเทศที่จะได้พัฒนามากขึ้น อีกทั้ง ยังเป็นการสร้างโอกาสกระตุ้นให้คนไทยพัฒนาฝีมือมากยิ่งขึ้น และผลประโยชน์ส่วนใหญ่จะไปตกอยู่กับประชาชนทั่วไป กล่าวคือโอกาสที่เพิ่มมากขึ้นในการได้รับบริการจากนักวิชาชีพนายหน้าอสังหาริมทรัพย์ที่มีความสามารถจากชาติอาเซียนอื่นๆ ที่อาจจะเข้ามาทำงานในประเทศเพิ่มมากขึ้น เป็นต้น

4.2.2 ประเทศไทยควรมีการออกกฎหมายควบคุมการประกอบอาชีพนายหน้าอสังหาริมทรัพย์

เพื่อเป็นการแก้ไขปัญหาผู้บริโภคไม่ได้รับการคุ้มครองตามที่ได้กล่าวข้างต้น ประเทศไทยควรมีการออกกฎหมายมาควบคุมดูแลการประกอบอาชีพนายหน้าอสังหาริมทรัพย์เป็นการเฉพาะขึ้น โดยกฎหมายดังกล่าวจะต้องสอดคล้องกับมาตรฐานกลางที่ได้มีการตกลงกันขึ้นตามข้อตกลง MRA สำหรับวิชาชีพนายหน้าอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งกฎหมายนี้จะเข้ามากำหนดมาตรฐานในเรื่องคุณสมบัติต่างๆ ของผู้ที่จะขอใบอนุญาตได้ ไม่ว่าจะเป็นอายุ การศึกษา หรือประสบการณ์ รวมถึงมีการทดสอบความรู้ที่เกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งจะช่วยให้ผู้บริโภคได้เจอกับนายหน้าอสังหาริมทรัพย์ที่มีความรู้ ความสามารถอย่างแท้จริง โดยเป็นการเข้าไปควบคุมดูแลตั้งแต่เริ่มแรก กล่าวคือ เพื่อเป็นการป้องกันความเสียหายที่จะเกิดขึ้นจากการปฏิบัติหน้าที่ของนายหน้าอสังหาริมทรัพย์ ไม่ใช่เป็นแค่เพียงการเยียวยาโดยการคุ้มครองผู้บริโภคที่ปลายเหตุเหมือนเช่นกฎหมายคุ้มครองผู้บริโภค

นอกจากนั้น การออกกฎหมายดังกล่าว ผู้จัดทำเห็นว่าไม่ใช่เป็นการออกมาเพื่อจำกัดสิทธิในการประกอบอาชีพนายหน้าอสังหาริมทรัพย์ แต่เพื่อให้ผู้บริโภคได้รับความคุ้มครอง โดยได้รับการบริการจากนายหน้าอสังหาริมทรัพย์ด้วยมาตรฐานที่ดีขึ้น และเป็นการพัฒนาเพื่อก้าวไปสู่ความน่าเชื่อถือจากประชาคมนานาชาติในการลงทุนเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ในประเทศไทยได้อย่าง

เป็นระบบ แม้ว่าโดยหลักแล้วระบบธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ควรจะปล่อยให้ไปตามหลักของระบบเศรษฐกิจแบบเสรีนิยมหรือทุนนิยม กล่าวคือ ปล่อยให้กลไกการตลาดเป็นตัวขับเคลื่อนธุรกิจเอง แต่ทว่า สำหรับในแง่ของ “นายหน้าอสังหาริมทรัพย์” หากมีการปล่อยให้มีการประกอบอาชีพแบบเสรี โดยไม่มีระบบหรือกลไกทางกฎหมายเข้ามาควบคุม ก็อาจทำให้เกิดปัญหาขึ้นและส่งผลกระทบต่อผู้บริโภคได้ เนื่องจากว่า นายหน้าอสังหาริมทรัพย์ เป็นผู้ซึ่งชื้อให้บุคคลหรือนิติบุคคลทำการซื้อขายอสังหาริมทรัพย์กัน ซึ่งหากนายหน้าอสังหาริมทรัพย์เป็นบุคคลใดๆ ก็ได้ จะมีความรู้ทางด้านอสังหาริมทรัพย์หรือไม่ก็ได้ อาจทำให้ผู้บริโภคตกเป็นผู้ที่มีความเสี่ยงในการเข้าทำธุรกรรมซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ เนื่องจากกลไกในการกำหนดราคาหรือข้อมูลอื่นใดนั้นผู้บริโภคจะต้องได้รับคำแนะนำและชี้ช่องจากนายหน้าอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งนายหน้าอสังหาริมทรัพย์อาจอาศัยช่องว่างของกฎหมายในการเอาเปรียบผู้บริโภคได้ อย่างไรก็ตาม กฎหมายควบคุมการประกอบอาชีพนายหน้าอสังหาริมทรัพย์นี้จะบังคับใช้เฉพาะกับผู้ประกอบอาชีพนายหน้าอสังหาริมทรัพย์เท่านั้น ไม่ได้บังคับใช้กับประชาชนทั่วไปที่ไม่ได้มีการประกอบอาชีพนายหน้าอสังหาริมทรัพย์แต่ได้มีการแนะนำหรือชี้ช่องให้มีการซื้อขายอสังหาริมทรัพย์กัน

อนึ่ง อีกเหตุผลที่ผู้จัดทำเสนอให้มีการออกกฎหมายควบคุมการประกอบอาชีพนายหน้าอสังหาริมทรัพย์เป็นการเฉพาะนั้น ก็คือจะช่วยส่งผลให้สามารถมีผลบังคับเป็นการทั่วไปได้ กล่าวคือ สามารถใช้ได้กับบุคคลที่จะประกอบอาชีพเป็นนายหน้าอสังหาริมทรัพย์ทุกคน โดยไม่ได้จำกัดเฉพาะแค่เพียงสมาชิกของสมาคมนายหน้าอสังหาริมทรัพย์ไทยเหมือนทุกวันนี้เท่านั้น รวมถึงจะสามารถกำหนดให้มีหน่วยงานในการกำกับดูแลการประกอบอาชีพนายหน้าอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งอาจจะเป็นหน่วยงานของรัฐได้ นอกจากนั้นยังสามารถกำหนดโทษของผู้ที่ฝ่าฝืน หรือกระทำความผิดต่อกฎหมายดังกล่าวได้ ไม่ว่าจะเป็นโทษทางอาญาหรือโทษทางวิชาชีพ อาทิเช่น การตัดใบอนุญาต การปรับ การพักใบอนุญาต หรืออาจรวมถึงการถอนใบอนุญาต ซึ่งอาจส่งผลให้บุคคลนั้นไม่สามารถประกอบอาชีพนายหน้าอสังหาริมทรัพย์ตลอดไปได้

สำหรับปัญหาเรื่องการเลี้ยงภาษีของนายหน้าอสังหาริมทรัพย์นั้น เมื่อประเทศไทยมีการยกระดับจากอาชีพนายหน้าอสังหาริมทรัพย์เป็นวิชาชีพโดยการออกกฎหมายควบคุมการประกอบวิชาชีพนายหน้าอสังหาริมทรัพย์แล้ว จะส่งผลให้มีฐานข้อมูลเกี่ยวกับนายหน้าอสังหาริมทรัพย์ทุกคนอยู่ในระบบ กรมสรรพากรก็จะทราบได้ว่าเงินได้ที่บุคคลนั้นได้มาซึ่งจะเป็นการยากต่อการเลี่ยงการจัดเก็บภาษี และทำให้ลดปัญหาอันเกิดจากการเลี้ยงภาษีของนายหน้าอสังหาริมทรัพย์ได้

สำหรับการออกกฎหมายควบคุมการประกอบอาชีพนายหน้าอสังหาริมทรัพย์เป็นการเฉพาะในที่นี้นั้น ขอเสนอแนะให้ตราเป็นพระราชบัญญัติในทำนองเดียวกันกับนายหน้าประเภท

อื่นๆ เช่น นายหน้าประกันวินาศภัย ตามพระราชบัญญัติประกันวินาศภัย พ.ศ. 2535 นายหน้าประกันชีวิต ตามพระราชบัญญัติประกันชีวิต พ.ศ. 2535 และนายหน้าซื้อขายหลักทรัพย์ ตามพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535

นอกจากนั้นแล้ว การตราพระราชบัญญัตินายหน้าอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว ผู้จัดทำเห็นว่าไม่ควรร่างเป็นหมวดใดหมวดหนึ่งในพระราชบัญญัติการค้าอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งรวมถึงวิชาชีพและธุรกิจอื่นที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์อื่นๆ เช่น ผู้ประเมินค่าทรัพย์สิน (เช่นเดียวกับประเทศมาเลเซีย ประเทศฟิลิปปินส์ หรือประเทศเวียดนาม) ด้วย แต่ควรร่างเป็นพระราชบัญญัตินายหน้าอสังหาริมทรัพย์โดยตรง เช่นเดียวกันกับ The Estate Agents Act 2010 ของประเทศสิงคโปร์มากกว่า

ทั้งนี้ หากจะบัญญัติให้มีมาตรการทางกฎหมายในการควบคุมการประกอบอาชีพนายหน้าอสังหาริมทรัพย์ โดยการแก้ไขประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ที่มีอยู่ ก็เห็นว่าจะไม่เหมาะสม เนื่องจากประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์เป็นเรื่องของการกำหนดสิทธิหน้าที่ของนายหน้าทุกประเภท หากจะมีการกำหนดคุณสมบัติ การขออนุญาต รวมถึงขอบเขต ก็ควรที่จะบัญญัติเป็นกฎหมายพิเศษต่างหาก หรือกรณีจะบัญญัติให้มีมาตรการทางกฎหมายในการควบคุมการประกอบอาชีพนี้ โดยนำไปรวมกับกฎหมายนายหน้าประกันวินาศภัย นายหน้าประกันชีวิต หรือนายหน้าซื้อขายหลักทรัพย์ ก็เป็นไปได้ยาก เนื่องจากการดำเนินการของนายหน้าแต่ละประเภทมีความแตกต่างกัน มีองค์กรที่ควบคุมแตกต่างกัน ดังนั้น จึงควรมีการออกมาตรการควบคุมการประกอบอาชีพนายหน้าอสังหาริมทรัพย์ โดยตราเป็นพระราชบัญญัติเป็นกฎหมายพิเศษแยกต่างหากออกมา

ทั้งนี้ พระราชบัญญัตินายหน้าอสังหาริมทรัพย์ มีวัตถุประสงค์เพื่อกำหนดหลักเกณฑ์ในการประกอบอาชีพนายหน้าอสังหาริมทรัพย์ให้มีมาตรฐาน เพื่อป้องกันความเสียหายที่จะเกิดขึ้นแก่ผู้บริโภค โดยวางหลักเกณฑ์เกี่ยวกับการควบคุมการประกอบอาชีพนายหน้าอสังหาริมทรัพย์ดังนี้

1. วางหลักเกณฑ์กำหนดให้อาชีพนายหน้าอสังหาริมทรัพย์เป็นวิชาชีพควบคุมเพื่อกำหนดว่าบุคคลผู้ไม่ได้รับอนุญาตเป็นผู้ประกอบวิชาชีพนายหน้าอสังหาริมทรัพย์ จะเข้ามาประกอบวิชาชีพนายหน้าอสังหาริมทรัพย์ตามที่กฎหมายกำหนดไว้ไม่ได้ หากบุคคลใดฝ่าฝืนจะมีโทษตามที่กฎหมายกำหนดไว้ อย่างไรก็ตามก็ดี หลักเกณฑ์นี้จะบังคับใช้กับผู้ประกอบอาชีพนายหน้าอสังหาริมทรัพย์เท่านั้น แต่ไม่ใช่บังคับใช้กับประชาชนทั่วไปที่ไม่ได้มีการประกอบอาชีพนายหน้าอสังหาริมทรัพย์แต่ได้มีการแนะนำหรือชี้ช่องให้มีการซื้อขายอสังหาริมทรัพย์กัน

2. วางหลักเกณฑ์กำหนดการจัดตั้งองค์กรเพื่อทำหน้าที่ในการควบคุมการประกอบวิชาชีพนายหน้าอสังหาริมทรัพย์ คือ สภานายหน้าอสังหาริมทรัพย์

3. วางหลักเกณฑ์กำหนดขั้นตอนและรายละเอียด รวมถึงมาตรฐานเกี่ยวกับการออกใบอนุญาตแก่บุคคลผู้มีสิทธิและสมควรเป็นผู้ประกอบวิชาชีพนายหน้าอสังหาริมทรัพย์ทุกประเภท

4. วางหลักเกณฑ์กำหนดขอบเขตในการประกอบวิชาชีพนายหน้าอสังหาริมทรัพย์ของผู้ที่ได้รับใบอนุญาตเป็นผู้ประกอบวิชาชีพนายหน้าอสังหาริมทรัพย์ทุกประเภท

5. วางหลักเกณฑ์กำหนดบทลงโทษทางอาญาแก่ผู้ฝ่าฝืนกฎหมายวิชาชีพนายหน้าอสังหาริมทรัพย์ ทั้งบุคคลทั่วไป และบุคคลผู้ได้รับอนุญาตเป็นผู้ประกอบวิชาชีพนายหน้าอสังหาริมทรัพย์ และมีบทกำหนดโทษพิเศษในการจำกัดสิทธิในการประกอบวิชาชีพนายหน้าอสังหาริมทรัพย์ที่กระทำการฝ่าฝืนข้อกำหนดตามกฎหมาย

ดังนั้น การออกพระราชบัญญัติดังกล่าว หากพิจารณาในด้านของการที่จะควบคุมการประกอบวิชาชีพ เพื่อป้องกันความเสียหายที่จะเกิดขึ้นแก่ผู้บริโภค สามารถแบ่งได้เป็น 3 ด้านสำคัญ ดังนี้

1. ด้านความรู้ความสามารถ สภานายหน้าอสังหาริมทรัพย์จะใช้อำนาจในการรับรองปริญญา ประกาศนียบัตร หรือวุฒิปัตรในการประกอบวิชาชีพนายหน้าอสังหาริมทรัพย์ เป็นเครื่องมือในการควบคุมคุณภาพของนายหน้าอสังหาริมทรัพย์ โดยการพิจารณาให้การรับรองสถาบันการศึกษาต่างๆ ที่สภานายหน้าอสังหาริมทรัพย์เห็นว่าจัดการเรียนการสอนได้อย่างมีประสิทธิภาพ และมีมาตรฐานตรงตามที่สภานายหน้าอสังหาริมทรัพย์กำหนด และใช้อำนาจในการวางหลักเกณฑ์ในเรื่องหลักเกณฑ์มาตรฐานปฏิบัติ ตลอดจนหลักเกณฑ์มาตรฐานในการประกอบวิชาชีพสำหรับการกำหนดมาตรฐานของการประกอบวิชาชีพนายหน้าอสังหาริมทรัพย์

2. ด้านความประพฤติ ในการประกอบวิชาชีพสาขาต่างๆ ไม่ว่าจะแพทย์ หนายความ วิศวกร ฯลฯ องค์กรควบคุมวิชาชีพจะต้องมีมาตรฐานความประพฤติในการประกอบวิชาชีพของตน หรือที่เรียกว่า จรรยาบรรณ ไว้เป็นเครื่องกำกับความประพฤติหรือพฤติกรรมหมู่ของผู้ประกอบวิชาชีพด้วยกันเองทุกองค์กรวิชาชีพ โดยสภานายหน้าอสังหาริมทรัพย์จะต้องวางข้อบังคับในเรื่องจรรยาบรรณให้สมาชิกประพฤติปฏิบัติตาม ผู้ที่ฝ่าฝืนหรือประพฤติผิดจรรยาบรรณจะถูกลงโทษโดยคณะกรรมการจรรยาบรรณ

3. ด้านทะเบียน กฎหมายฉบับนี้มีโทษในทางอาญาแก่ผู้ประกอบการวิชาชีพนายหน้าอสังหาริมทรัพย์โดยไม่ได้รับใบอนุญาต หรือแสดงตนว่าเป็นผู้มีความรู้ความชำนาญในการประกอบวิชาชีพนายหน้าอสังหาริมทรัพย์โดยไม่มีใบอนุญาต

สำหรับหลักเกณฑ์ที่กำหนดในพระราชบัญญัตินายหน้าอสังหาริมทรัพย์นี้ ควรกำหนดหลักเกณฑ์ควบคุมนายหน้าอสังหาริมทรัพย์เช่นเดียวกับต่างประเทศ โดยต้องสอดคล้องกับมาตรฐานกลางที่กำหนดสำหรับวิชาชีพนายหน้าอสังหาริมทรัพย์ตามที่ได้กล่าวไว้ในข้อ 4.2.1 เช่น ต้องมีการขอใบอนุญาตในการประกอบอาชีพ มีการขอขึ้นทะเบียน มีการกำหนดคุณสมบัติของผู้ที่จะขออนุญาตและขึ้นทะเบียน อาทิเช่น มีการกำหนดคุณวุฒิขั้นต่ำทางการศึกษา ความรู้ ความสามารถ มีการกำหนดหลักสูตรที่ผู้เข้ามาประกอบอาชีพเป็นนายหน้าอสังหาริมทรัพย์ต้องสอบให้ผ่าน รวมถึงมีการกำหนดโทษของผู้ที่ฝ่าฝืนด้วย และนอกจากนั้น ควรมีการกำหนดจรรยาบรรณวิชาชีพของนายหน้า อาทิเช่น จรรยาบรรณต่อเจ้าของทรัพย์ จรรยาบรรณต่อผู้ซื้อ และจรรยาบรรณต่อเพื่อนร่วมวิชาชีพอีกด้วย ดังรายละเอียดดังต่อไปนี้

(1) องค์กรที่เป็นผู้กำกับดูแลนายหน้าอสังหาริมทรัพย์

เนื่องจากผู้จัดทำเห็นควรให้มีการออกพระราชบัญญัตินายหน้าอสังหาริมทรัพย์ โดยแยกออกจากวิชาชีพที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์อื่น ๆ ดังนั้น องค์กรที่เป็นผู้กำกับดูแลควรกำหนดให้เป็นองค์กรที่กำกับดูแลนายหน้าอสังหาริมทรัพย์เป็นการเฉพาะ โดยกำหนดให้มีสภานายหน้าอสังหาริมทรัพย์ และอาจแบ่งหน้าที่ของสภานายหน้าอสังหาริมทรัพย์

สภานายหน้าอสังหาริมทรัพย์นี้ มีวัตถุประสงค์เพื่อคุ้มครองสาธารณชน เพื่อป้องกันความเสียหายที่จะเกิดขึ้นกับผู้บริโภค และเพื่อส่งเสริมการควบคุมความประพฤติของผู้ประกอบวิชาชีพนายหน้าอสังหาริมทรัพย์ เนื่องจากการที่จะควบคุมการประกอบอาชีพนายหน้าอสังหาริมทรัพย์ให้อยู่ในมาตรฐานอันดีนั้น จำเป็นต้องมีการกำหนดมาตรฐานความรู้ความสามารถและคุณสมบัติของผู้สมควรได้รับอนุญาตเป็นผู้ประกอบวิชาชีพนายหน้าอสังหาริมทรัพย์ โดยการตรวจสอบคุณสมบัติ ประสิทธิภาพ ความรู้ความสามารถของผู้ขอรับใบอนุญาตเสียก่อนว่า มีมาตรฐานเกณฑ์ความรู้ที่เพียงพอในการเข้าไปปฏิบัติหน้าที่เกี่ยวกับวิชาชีพนายหน้าอสังหาริมทรัพย์ได้

สำหรับองค์ประกอบของสภานายหน้าอสังหาริมทรัพย์ ควรประกอบด้วยสมาชิก 3 ประเภท กล่าวคือ สมาชิกสามัญ สมาชิกวิสามัญ และสมาชิกกิตติมศักดิ์ โดยสภานายหน้าอสังหาริมทรัพย์ มีอำนาจหน้าที่สำคัญ อาทิเช่น การออกใบอนุญาตให้แก่ผู้ประกอบการวิชาชีพนายหน้าอสังหาริมทรัพย์ การพักใบอนุญาตหรือการเพิกถอนใบอนุญาตการประกอบวิชาชีพนายหน้าอสังหาริมทรัพย์ เป็นต้น

นอกจากนั้น ยังเสนอให้มีการกำหนดให้มีคณะกรรมการสภานายหน้าอสังหาริมทรัพย์ โดยมีหน้าที่บริหารงานตามวัตถุประสงค์ของสภานายหน้าอสังหาริมทรัพย์ มีจำนวน 20 คน ประกอบไปด้วยผู้ทรงคุณวุฒิในด้านต่างๆ ที่เกี่ยวข้อง เช่น ผู้ทรงคุณวุฒิที่เป็นที่ยอมรับของสังคมจากสมาคม นายหน้าอสังหาริมทรัพย์ไทย ผู้ทรงคุณวุฒิจากสถาบันการศึกษา ผู้ทรงคุณวุฒิจากสาขาวิชาชีพ ทางด้านกฎหมาย สภานอสังหาริมทรัพย์ และกรรมการที่มาจากกรรมการเลือกตั้งของสมาชิกเป็นต้น โดย คณะกรรมการควรดำรงตำแหน่งได้คราวละไม่เกิน 3 ปี และไม่เกิน 2 วาระติดต่อกัน

อนึ่ง นอกจากคณะกรรมการสภานายหน้าอสังหาริมทรัพย์แล้ว ยังเสนอให้มีคณะกรรมการ จรรยาบรรณ โดยมีอำนาจหน้าที่ในการพิจารณาวินิจฉัยกรณีที่มีการกล่าวหาหรือกล่าวโทษว่าผู้ประกอบ วิชาชีพประพฤติผิดจรรยาบรรณแห่งวิชาชีพ ซึ่งคณะกรรมการมีอำนาจวินิจฉัยชี้ขาดอย่างใดอย่างหนึ่ง เช่น การยกข้อกล่าวหา การตักเตือน การภาคทัณฑ์ การพักใช้ใบอนุญาต และการเพิกถอนใบอนุญาต

(2) คุณสมบัติของผู้ขออนุญาต

สำหรับเรื่องคุณสมบัติของผู้ขออนุญาตนั้น ควรประกอบไปด้วยเรื่อง อายุ การศึกษา ประสบการณ์ โดยอายุขั้นต่ำที่จะสามารถขอใบอนุญาตประกอบอาชีพนายหน้าอสังหาริมทรัพย์ได้นั้น ควรกำหนดที่อายุ 20 ปีขึ้นไป เนื่องจากตามกฎหมายไทยบุคคลที่มีอายุ 20 ปีขึ้นไป ถือเป็นบุคคลที่ บรรลุนิติภาวะแล้ว โดยถือว่าบุคคลนั้นมีความสามารถเพียงพอในการดำเนินการทางแพ่งใดๆ ได้แล้ว

ส่วนคุณสมบัติในเรื่องการศึกษานั้น สำหรับประเทศไทยควรกำหนดให้ผู้ที่จะขอ ใบอนุญาตได้ต้องจบการศึกษาอย่างน้อยระดับปริญญาตรีขึ้นไปในสาขาที่เกี่ยวข้อง และทุกคนต้อง สอบผ่านตามหลักสูตรที่กำหนดขึ้นด้วย นอกจากนี้ เพื่อเป็นการรองรับประชาคมเศรษฐกิจอาเซียน ผู้จัดทำเห็นว่านายหน้าอสังหาริมทรัพย์จากประเทศในกลุ่มประชาคมเศรษฐกิจอาเซียนที่จะเข้ามาขอ อนุญาตประกอบอาชีพนายหน้าอสังหาริมทรัพย์ในประเทศไทย ควรผ่านการทดสอบภาษาด้วย นอกจากนี้ ประเทศไทยควรมีการวางมาตรฐานการศึกษาของประเทศไทยให้มีรายวิชาชีพหลักที่ต้อง ศึกษา ระยะเวลาของหลักสูตร ระดับการทดสอบ และระดับคุณวุฒิ เป็นต้น

สำหรับการกำหนดเงื่อนไขคุณสมบัติในเรื่องสัญชาติว่าควรกำหนดให้ผู้ที่จะขอใบอนุญาต ต้องมีสัญชาติไทย เพื่อเป็นการปกป้องสิทธิในการประกอบอาชีพของนายหน้าอสังหาริมทรัพย์ไทย เท่านั้นหรือไม่ ผู้จัดทำเห็นว่า เนื่องจากประเทศไทยควรมีการจัดทำข้อตกลง MRA สำหรับวิชาชีพ นายหน้าอสังหาริมทรัพย์ตามข้อ 4.2.1 ดังนั้น เพื่อให้สอดคล้องกับข้อตกลง MRA ดังกล่าว ควร กำหนดให้ผู้ที่จะขอใบอนุญาตประกอบวิชาชีพนายหน้าอสังหาริมทรัพย์ในประเทศไทยได้ ต้องเป็น บุคคลที่มีสัญชาติไทย หรือมีสัญชาติของประเทศในกลุ่มประชาคมเศรษฐกิจอาเซียน แม้การกำหนด ดังกล่าวจะไม่เป็นการปกป้องสิทธิในการประกอบอาชีพของนายหน้าอสังหาริมทรัพย์ไทยเท่าที่ควร

แต่ก็ถือว่าเป็นการปกป้องสิทธิในการประกอบอาชีพของนายหน้าอสังหาริมทรัพย์ของประเทศสมาชิก กลุ่มประชาคมเศรษฐกิจอาเซียน ดังนั้น ผู้จัดทำเห็นว่าประเทศไทยควรมีกำหนดคุณสมบัติและ เงื่อนไขการขึ้นทะเบียนเป็นนายหน้าอสังหาริมทรัพย์วิชาชีพของประเทศสมาชิกกลุ่มประชาคม เศรษฐกิจอาเซียนเป็นวิชาชีพต่างตัวจดทะเบียนในประเทศไทยด้วย อย่างไรก็ตาม เนื่องจาก พระราชบัญญัติการประกอบธุรกิจของคนต่างด้าวได้กำหนดให้อาชีพนายหน้าเป็นอาชีพภายใต้บัญชี สาม ซึ่งต้องมีการยื่นขอใบอนุญาตจากอธิบดีกรมพัฒนาธุรกิจการค้าโดยความเห็นชอบของ คณะกรรมการการประกอบธุรกิจของคนต่างด้าว พ.ศ. 2551 ด้วย ดังนั้น หากมีการออกกฎหมายให้มีการขึ้นทะเบียนนายหน้าอสังหาริมทรัพย์วิชาชีพต่างด้าวในประเทศไทยแล้ว ก็ควรมีการแก้ไข พระราชบัญญัติการประกอบธุรกิจของคนต่างด้าวให้สอดคล้องกับกฎหมายดังกล่าวด้วย

ในส่วนของการประสพการณ์ ประเทศไทยควรมีการแบ่งใบอนุญาตประกอบอาชีพ นายหน้าอสังหาริมทรัพย์ โดยแบ่งออกเป็น 2 ระดับ ได้แก่ ใบอนุญาตเป็นนายหน้าอสังหาริมทรัพย์ กับใบอนุญาตเป็นพนักงานขายอสังหาริมทรัพย์ เนื่องจากการแบ่งแบบนี้จะทำให้พนักงานขาย อสังหาริมทรัพย์ ได้มีโอกาสฝึกฝนประสบการณ์ก่อนที่จะเข้ามาประกอบอาชีพเป็นนายหน้า อสังหาริมทรัพย์ โดยเรื่องการฝึกฝนประสบการณ์นั้น เป็นเรื่องที่วิชาชีพหลายๆ วิชาชีพได้จัดให้มีการ ฝึกฝนประสบการณ์ก่อนที่จะมีการประกอบอาชีพนั้นจริง เพื่อให้เกิดความรู้ ความเชี่ยวชาญมากขึ้น เช่น วิชาชีพทนายความ ก่อนที่จะได้รับใบอนุญาตให้ว่าความได้นั้น ส่วนหนึ่งในคุณสมบัติ คือ ต้อง ผ่านการฝึกงานในสำนักงานทนายความจริงๆ เสียก่อนเป็นเวลา 6 เดือน หรือที่เรียกว่าภาคปฏิบัติ จึง จะได้รับใบอนุญาต เป็นต้น

ซึ่งประเทศไทยควรกำหนดให้ประสบการณ์ในการเป็นพนักงานขายอสังหาริมทรัพย์ เป็นหนึ่งในคุณสมบัติการขอรับใบอนุญาตเป็นพนักงานขายอสังหาริมทรัพย์ ยกตัวอย่างเช่น ต้องมี ประสบการณ์โดยได้รับใบอนุญาตเป็นพนักงานขายอสังหาริมทรัพย์เป็นเวลา 1 ปี จึงจะมีสิทธิขอรับ ใบอนุญาตเป็นนายหน้าอสังหาริมทรัพย์ เป็นต้น

(3) การควบคุมการปฏิบัติงานเป็นนายหน้าอสังหาริมทรัพย์

ควรมีการกำหนดให้เฉพาะนายหน้าอสังหาริมทรัพย์ที่ขึ้นทะเบียนแล้วเท่านั้น ที่จะมี สิทธิปฏิบัติหน้าที่ภายใต้ชื่อ “นายหน้าอสังหาริมทรัพย์” หรือชื่ออื่นๆ ที่มีความหมายคล้ายคลึงได้

(4) การจดทะเบียนและการสอบรับใบอนุญาต

สำหรับการขึ้นทะเบียนและสอบรับใบอนุญาตนั้น ควรกำหนดให้ต้องสอบผ่านเพื่อ ขอรับใบอนุญาตเสียก่อน จึงจะขึ้นทะเบียนเป็นนายหน้าอสังหาริมทรัพย์ หรือพนักงานขาย อสังหาริมทรัพย์ได้ โดยควรกำหนดขอบเขตเนื้อหาของวิชาที่จะใช้ในการสอบเป็นนายหน้า

อสังหาริมทรัพย์เหมือนเช่นประเทศฟิลิปปินส์ อาทิเช่น ความรู้พื้นฐานเกี่ยวกับเรื่องกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สิน เป็นต้น

ส่วนเรื่องอายุของใบอนุญาต ควรกำหนดให้ใบอนุญาตประกอบอาชีพเป็นนายหน้าอสังหาริมทรัพย์ และพนักงานขายอสังหาริมทรัพย์มีอายุไม่เกิน 3 ปี เช่นเดียวกับประเทศสิงคโปร์และฟิลิปปินส์

(5) จริยธรรม

แม้ว่าปัจจุบันสมาคมนายหน้าอสังหาริมทรัพย์ไทยจะมีการกำหนดในเรื่องจรรยาบรรณหรือจริยธรรมของนายหน้าอสังหาริมทรัพย์ไว้แล้วก็ตาม แต่จรรยาบรรณดังกล่าวก็ใช้บังคับได้แต่เพียงสมาชิกของสมาคมเท่านั้น ดังนั้น จึงควรมีการกำหนดในเรื่องจรรยาบรรณ หรือจริยธรรมดังกล่าวไว้ด้วย

(6) โทษของการฝ่าฝืน

ควรมีการกำหนดโทษของผู้ที่ฝ่าฝืนไว้ โดยอาจแบ่งเป็น ผู้ที่ได้รับใบอนุญาตเป็นนายหน้าอสังหาริมทรัพย์ หรือพนักงานขายอสังหาริมทรัพย์แล้วกระทำการฝ่าฝืนต่อบทบัญญัติอันเป็นความผิดต่อกฎหมาย อาจต้องระวางโทษปรับ หรือจำคุก หรือทั้งจำทั้งปรับ และอาจรวมถึงโทษที่เกี่ยวกับใบอนุญาต เช่น การพักใบอนุญาต หรือการเพิกถอนใบอนุญาต

นอกจากนั้นแล้ว ควรมีการกำหนดโทษทางอาญาของผู้ที่ไม่ได้รับใบอนุญาตเป็นนายหน้าอสังหาริมทรัพย์ หรือพนักงานขายอสังหาริมทรัพย์ แต่กระทำการเป็นนายหน้าอสังหาริมทรัพย์ หรือพนักงานขายอสังหาริมทรัพย์ ให้ต้องระวางโทษปรับ หรือจำคุก หรือทั้งจำทั้งปรับ อย่างไรก็ตาม สำหรับประเทศไทยนั้น หากกำหนดโทษจำคุกสำหรับผู้ที่ไม่ได้รับใบอนุญาตแต่กระทำการเป็นนายหน้าอสังหาริมทรัพย์แล้ว อาจส่งผลกระทบต่อชาวบ้านที่มีการกระทำเป็นนายหน้าซื้อขายอสังหาริมทรัพย์มูลค่าไม่มาก โดยไม่รู้กฎหมาย แต่หากกำหนดโทษเบาเกินไป ชาวต่างชาติอาจจะไม่กลัวบทกำหนดโทษดังกล่าวเมื่อเทียบกับผลตอบแทนที่จะได้รับกลับมา ดังนั้น จึงควรมีการกำหนดโทษจำคุกโดยอ้างอิงจากมูลค่าของอสังหาริมทรัพย์ โดยกำหนดไว้ที่มูลค่าอสังหาริมทรัพย์ 10 ล้านบาท หากอสังหาริมทรัพย์ที่กระทำการเป็นนายหน้าอสังหาริมทรัพย์นั้นมีมูลค่าน้อยกว่า 10 ล้านบาท ไม่ต้องมีโทษจำคุก มีเพียงโทษปรับ แต่หากอสังหาริมทรัพย์กระทำการเป็นนายหน้านั้น มีมูลค่าเกินกว่า 10 ล้านบาทขึ้นไป มีทั้งโทษปรับ หรือจำคุก หรือทั้งจำทั้งปรับ

4.2.3 ควรมีการแก้ไขพระราชบัญญัติการดูแลผลประโยชน์ของคู่สัญญา พ.ศ. 2551 โดยกำหนดให้นายหน้าอสังหาริมทรัพย์ซึ่งเป็นบุคคลธรรมดาสามารถเป็นผู้ดูแลผลประโยชน์ได้

เนื่องจากพระราชบัญญัติการดูแลผลประโยชน์ของคู่สัญญา พ.ศ. 2551 ของประเทศไทย กำหนดให้ผู้ดูแลผลประโยชน์จะต้องเป็นสถาบันการเงิน หรือนิติบุคคลอื่นตามที่กำหนดเท่านั้น นายหน้าอสังหาริมทรัพย์ซึ่งเป็นคนธรรมดาไม่สามารถเป็นผู้ดูแลผลประโยชน์ได้ตามกฎหมายไทย

ดังนั้น จึงควรมีการแก้ไขพระราชบัญญัติการดูแลผลประโยชน์ของคู่สัญญา พ.ศ. 2551 โดยกำหนดให้นายหน้าอสังหาริมทรัพย์ซึ่งเป็นคนธรรมดาสามารถเป็นผู้ดูแลผลประโยชน์ได้ เหมือนเช่นกรณีของประเทศสหรัฐอเมริกา อย่างไรก็ตาม เห็นควรเสนอเพิ่มเติมด้วยว่าหากนายหน้าอสังหาริมทรัพย์ซึ่งเป็นคนธรรมดาจะเป็นผู้ดูแลผลประโยชน์ได้นั้น นายหน้าต้องมีหลักประกันความเสียหายในการปฏิบัติหน้าที่เป็นผู้ดูแลผลประโยชน์ของคู่สัญญาด้วย เพื่อป้องกันความเสียหายที่จะเกิดขึ้นได้ในอนาคต เนื่องจากเรื่องเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ มักเป็นกรณีที่มีมูลค่าสูง

4.2.4 ประเทศในกลุ่มประชาคมเศรษฐกิจอาเซียนควรมีการตกลงทำสนธิสัญญา หรืออนุสัญญาเกี่ยวกับการยอมรับคุณสมบัติทางด้านวิชาชีพนายหน้าอสังหาริมทรัพย์

เมื่อประเทศในกลุ่มประชาคมเศรษฐกิจอาเซียนได้มีการจัดทำข้อตกลง MRA สำหรับวิชาชีพนายหน้าอสังหาริมทรัพย์ และทุกประเทศได้มีการอนุวัติการมาตรฐานกลางนั้นเป็นกฎหมายภายในของแต่ละประเทศแล้ว

ลำดับถัดมา ประเทศในกลุ่มประชาคมเศรษฐกิจอาเซียนควรมีการตกลงทำสนธิสัญญา หรืออนุสัญญาเกี่ยวกับการยอมรับคุณสมบัติทางด้านวิชาชีพนายหน้าอสังหาริมทรัพย์ โดยมีรายละเอียดดังนี้

แม้ว่าสหภาพยุโรปจะไม่ได้มีการจัดทำข้อตกลง MRA สำหรับวิชาชีพที่ทำงานได้ในกลุ่มสหภาพยุโรป สำหรับวิชาชีพนายหน้าอสังหาริมทรัพย์ก็ตาม แต่สหภาพยุโรปได้มีการออก Directive ซึ่งเป็นกฎเกณฑ์กลางที่เป็นแนวทางปฏิบัติผูกพันประเทศสมาชิกในกลุ่มสหภาพยุโรปทุกๆ ประเทศ ในการที่จะบรรลุวัตถุประสงค์หรือเป้าหมายที่กำหนดไว้ โดยประเทศสมาชิกจะออกกฎหมายภายในของประเทศตนเพื่อให้บรรลุตามวัตถุประสงค์หรือเป้าหมายดังกล่าว ซึ่งกฎหมายเกี่ยวกับยอมรับคุณสมบัติ (Directive 2013/55/EU) ที่ได้กล่าวถึงนั้น เป็นกฎเกณฑ์กลางในเรื่องคุณสมบัติทางวิชาชีพ โดยผู้มีวิชาชีพเพียงมีคุณสมบัติครบถ้วน ประเทศสมาชิกเจ้าบ้านก็จะต้องยอมรับคุณสมบัติดังกล่าวโดยอัตโนมัติและออกใบอนุญาตประกอบวิชาชีพให้ ซึ่งตรงนี้ส่วนแตกต่างจาก MRA ของวิชาชีพอื่นๆ ของประชาคมเศรษฐกิจอาเซียน ตรงที่ผู้มีวิชาชีพจะต้องได้รับใบอนุญาตจากทั้งประเทศแหล่งกำเนิดและประเทศสมาชิกเจ้าบ้าน)

นอกจากนั้น Directive 2013/55/EU ซึ่งเป็นการแก้ไข Directive 2005/36/EC และ Regulation (EU) 2015/983 ยังได้กำหนดให้มีการออกบัตรประจำตัวผู้มีวิชาชีพ โดยวิชาชีพ

นายหน้าอสังหาริมทรัพย์ ก็เป็นหนึ่งใน 5 วิชาชีพที่สหภาพยุโรปกำหนดให้มีบัตรประจำตัววิชาชีพ ซึ่งสามารถใช้ในการเสนอบริการทางวิชาชีพในประเทศในสหภาพยุโรปได้ง่ายขึ้น แสดงว่าสหภาพยุโรปก็เล็งเห็นถึงความสำคัญของวิชาชีพนายหน้าอสังหาริมทรัพย์เช่นกัน

ดังนั้น ถ้าดับถัดมา จึงควรให้ประเทศในกลุ่มประชาคมเศรษฐกิจอาเซียนมีการตกลงเข้าทำสนธิสัญญา (กรณีเป็นการตกลงร่วมกันระหว่าง 2 ประเทศ) หรือ อนุสัญญา (กรณีเป็นการตกลงร่วมกันของหลายประเทศ) เกี่ยวกับการยอมรับคุณสมบัติทางด้านวิชาชีพนายหน้าอสังหาริมทรัพย์ เพื่อให้มีมาตรฐานกลางในการกำหนดคุณสมบัติที่ยอมรับได้สำหรับวิชาชีพนายหน้าอสังหาริมทรัพย์ และในการที่จะให้สนธิสัญญา หรืออนุสัญญามีผลบังคับใช้ได้จำเป็นต้องมีการกฎหมายภายในมารองรับ โดยกฎหมายภายในนั้นต้องสอดคล้องกับมาตรฐานกลางที่ได้มีการตกลงไว้ในสนธิสัญญา หรืออนุสัญญา ซึ่งจะแตกต่างจากข้อตกลง MRA สำหรับวิชาชีพที่ทำงานได้ในประเทศกลุ่มประชาคมเศรษฐกิจอาเซียน ตรงที่ข้อตกลง MRA นั้น ผู้มีวิชาชีพที่จะเข้าไปประกอบอาชีพได้ ก็ต้องมีคุณสมบัติตามที่กฎหมายภายในของประเทศนั้นๆ กำหนดด้วย หากคุณสมบัติไม่ตรงตามที่กฎหมายภายในของประเทศนั้นกำหนด ก็ประกอบวิชาชีพในประเทศนั้นไม่ได้ เนื่องจากข้อตกลง MRA ไม่ใช่ข้อผูกมัดหรือข้อบังคับที่ทุกประเทศสมาชิกอาเซียนต้องเข้าร่วม หากแต่อำนวยความสะดวกเท่านั้น และผู้ที่จดทะเบียนเป็นวิชาชีพอาเซียน ยังต้องขอขึ้นทะเบียนเป็นผู้มีวิชาชีพต่างด้าวจดทะเบียน ซึ่งจะต้องปฏิบัติตามกฎระเบียบภายในของประเทศเจ้าบ้าน ซึ่งจะเห็นว่าประเทศเจ้าบ้านนั้นยังคงมีข้อจำกัดในการรักษาอำนาจทางการในการพิจารณาว่าจะอนุมัติให้ทำงานในตลาดงานวิชาชีพ

สำหรับการจัดทำบัตรประจำตัวผู้มีวิชาชีพสำหรับวิชาชีพนายหน้าอสังหาริมทรัพย์ของสหภาพยุโรปด้วยนั้น แม้จะเป็นการช่วยอำนวยความสะดวกให้แก่ผู้มีวิชาชีพให้สามารถเสนอบริการในประเทศกลุ่มสมาชิกประชาคมเศรษฐกิจอาเซียนได้ง่ายขึ้น แต่ในสภาพปัจจุบัน ผู้จัดทำเห็นว่าประเทศในกลุ่มประชาคมเศรษฐกิจอาเซียนยังไม่มีความพร้อมที่จะมีการจัดทำระบบออนไลน์ และให้ผู้สมัครเข้าไปสมัครและออกบัตรประจำตัววิชาชีพได้ทางระบบออนไลน์เฉกเช่นสหภาพยุโรป ดังนั้น ผู้จัดทำจึงเห็นว่า แม้ในขณะนี้ประเทศในกลุ่มประชาคมเศรษฐกิจอาเซียนยังไม่มีความพร้อมในการจัดทำบัตรประจำตัวผู้มีวิชาชีพ แต่ถ้าหากต้องการให้สามารถก้าวไปได้อีกขั้น เมื่อมีความพร้อม กลุ่มประเทศประชาคมเศรษฐกิจอาเซียนก็ควรมีการจัดทำบัตรประจำตัวผู้มีวิชาชีพด้วย

อนึ่ง จากข้อเสนอแนะที่ได้กล่าวไปทั้งหมดนั้น ผู้จัดทำเห็นว่าประเทศไทยควรจะมีการผลักดันให้มีการทำข้อตกลงยอมรับร่วมสำหรับวิชาชีพนายหน้าอสังหาริมทรัพย์ของกลุ่มประเทศประชาคมเศรษฐกิจอาเซียน และกำหนดมาตรฐานกลางเพื่อให้แต่ละประเทศในกลุ่มประชาคมเศรษฐกิจอาเซียน นำไปอนุวัติการเป็นกฎหมายภายในของประเทศตนให้สอดคล้องกับมาตรฐานกลาง

ดังกล่าว จากนั้น ประเทศไทยควรมีการออกกฎหมายควบคุมการประกอบอาชีพนายหน้าอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งสอดคล้องกับมาตรฐานกลางดังกล่าว โดยกฎหมายดังกล่าวจะเป็นวิธีการแก้ปัญหาที่จะเกิดประโยชน์ต่อผู้บริโภคได้มากที่สุด เนื่องจากทำให้เกิดการคัดกรองคนที่จะเข้ามาขายหน้าอสังหาริมทรัพย์ได้มีประสิทธิภาพมากขึ้น รวมถึงจะส่งผลดีต่อทั้งภาพลักษณ์ของประเทศต่อการเข้าสู่ประชาคมเศรษฐกิจอาเซียน รวมทั้งอาจเป็นกฎหมายที่ส่งเสริมธุรกิจบ้านมือสอง ซึ่งเป็นหนึ่งในธุรกิจที่มีมูลค่าทางเศรษฐกิจที่สามารถขับเคลื่อนเศรษฐกิจของประเทศได้เป็นอย่างดี นอกจากนี้แล้ว หากดำเนินการตามข้างต้นแล้ว ลำดับถัดมา ประเทศไทยก็ควรผลักดันให้ประเทศในกลุ่มประชาคมเศรษฐกิจอาเซียนมีการตกลงทำสนธิสัญญา หรืออนุสัญญาเกี่ยวกับการยอมรับคุณสมบัติทางด้านวิชาชีพนายหน้าอสังหาริมทรัพย์ต่อไป



บทที่ 5

บทสรุป

อาชีพนายหน้าอสังหาริมทรัพย์ในประเทศไทยในปัจจุบัน ยังคงเป็นแค่อาชีพเหมือนอาชีพอื่นๆ ทั่วไป ใครก็ตามก็สามารถเข้ามาประกอบอาชีพนี้ได้โดยเสรี เนื่องจากไม่มีการกำหนดมาตรฐานในการควบคุมการประกอบอาชีพ อันจะแตกต่างกับวิชาชีพอื่นๆ อาทิเช่น วิชาชีพทนายความ วิชาชีพแพทย์ หรือวิชาชีพผู้สอบบัญชี ฯลฯ เป็นต้น ซึ่งวิชาชีพเหล่านั้น มีการยกระดับมาตรฐานในการประกอบอาชีพเป็นวิชาชีพเรียบร้อยแล้ว เนื่องจากเป็นอาชีพที่มีผลกระทบต่อความเป็นระเบียบเรียบร้อย และความปลอดภัยของสังคม ดังนั้น วิชาชีพเหล่านั้น จึงมีการออกมาตรการมาควบคุมและกำกับดูแลการประกอบวิชาชีพ โดยการกำหนดมาตรฐานต่างๆ ในการประกอบวิชาชีพ กำหนดให้ต้องมีใบอนุญาตในการประกอบวิชาชีพ กำหนดคุณสมบัติต่างๆ ที่ต้องมีถึงจะประกอบวิชาชีพนั้นได้ รวมถึงมีการกำหนดจริยธรรมการประกอบวิชาชีพ ซึ่งหากฝ่าฝืนหรือกระทำความผิด ก็จะต้องมีโทษทั้งโทษทางอาญา และโทษเกี่ยวกับใบอนุญาตด้วย

สำหรับอาชีพนายหน้าอสังหาริมทรัพย์นั้น เมื่อพิจารณาถึงผลกระทบจากการประกอบอาชีพที่มีต่อผู้บริโภคแล้วพบว่า เป็นอาชีพที่อาจก่อให้เกิดมูลเหตุในการแสวงหาผลตอบแทนโดยมิชอบจากผู้บริโภค ซึ่งอาจทำให้เกิดการไม่สุจริตในการประกอบอาชีพได้ง่าย และเป็นอันตรายอย่างยิ่งต่อประชาชนผู้ประสงค์จะซื้อหรือขายอสังหาริมทรัพย์ ทำให้ประชาชนที่จะมาใช้บริการนายหน้าอสังหาริมทรัพย์ มีความเสี่ยงจากการถูกรัดเอาเปรียบ เนื่องจากความเสียหายที่เกิดขึ้นมักมีมูลค่าสูง อันจะส่งผลกระทบต่อผู้บริโภคให้ได้รับความเดือดร้อนเป็นอย่างมาก จึงควรพัฒนาและยกระดับอาชีพนายหน้าอสังหาริมทรัพย์เป็นวิชาชีพนายหน้าอสังหาริมทรัพย์ เพื่อเป็นการป้องกันหรือบรรเทาความเสียหายที่จะเกิดขึ้นกับผู้บริโภคอันสืบเนื่องมาจากการกระทำของนายหน้าอสังหาริมทรัพย์ได้

อย่างไรก็ดี ในปัจจุบัน กฎหมายที่มีการกำหนดเกี่ยวกับเรื่องนายหน้าในประเทศไทย นั้น มีเพียงประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ซึ่งเป็นการกำหนดและบัญญัติถึงเรื่องสิทธิ และหน้าที่ของนายหน้าทั่วๆ ไปเท่านั้น โดยไม่ได้มีการระบุเป็นการเฉพาะถึงกรณีของนายหน้าอสังหาริมทรัพย์ และไม่ได้กำหนดถึงเรื่องมาตรฐานในการประกอบวิชาชีพนายหน้าอสังหาริมทรัพย์อีกด้วย นอกจากนี้ ยังมีกฎหมายอื่นๆ ที่อาจเกี่ยวข้องกับนายหน้าอสังหาริมทรัพย์ อาทิเช่น พระราชบัญญัติป้องกันและปราบปรามการฟอกเงิน พ.ศ. 2542 ที่มีการกำหนดให้อาชีพนายหน้าอสังหาริมทรัพย์เป็นอาชีพที่ต้องมีการรายงานการทำธุรกรรมที่ใช้เงินสดตั้งแต่ 2 ล้านบาทขึ้นไป หรือพระราชบัญญัติการประกอบธุรกิจของคนต่างด้าว พ.ศ. 2542 ที่มีการกำหนดอาชีพนายหน้าเป็นอาชีพที่เป็นธุรกิจควบคุม

ตามบัญชีสาม (11) ซึ่งคนต่างด้าวที่จะเข้ามาประกอบอาชีพต้องได้รับอนุญาตจากกรมพัฒนาธุรกิจการค้าก่อน หรือพระราชบัญญัติคุ้มครองผู้บริโภค พ.ศ. 2522 ที่กำหนดให้เมื่อผู้บริโภคได้รับความเดือดร้อนจากการใช้บริการจากนายหน้าอสังหาริมทรัพย์ หรือจากข้อสัญญาที่ไม่เป็นธรรม ก็สามารถร้องเรียนต่อสำนักงานคณะกรรมการคุ้มครองผู้บริโภคได้ แต่ก็ยังเป็นเพียงการเยียวยาความเสียหายที่ปลายเหตุเท่านั้น และพระราชบัญญัติการดูแลผลประโยชน์ของคู่สัญญา พ.ศ. 2551 ที่ต่างประเทศกำหนดให้นายหน้าอสังหาริมทรัพย์เป็นผู้ดูแลผลประโยชน์ได้ แต่ในกฎหมายของไทยในปัจจุบันกำหนดให้ผู้ดูแลผลประโยชน์เป็นได้แค่เพียงสถาบันการเงินหรือนิติบุคคลอื่นที่ได้รับอนุญาตเท่านั้น อย่างไรก็ตาม กฎหมายเหล่านี้ ไม่มีกฎหมายฉบับไหนที่กำหนดในเรื่องมาตรฐานการประกอบวิชาชีพการออกใบอนุญาต การกำหนดคุณสมบัติ จริยธรรม หรือโทษ ที่จะเป็นการควบคุมการประกอบอาชีพนายหน้าอสังหาริมทรัพย์ให้มีประสิทธิภาพได้เลย

เมื่อมาพิจารณาถึงการประกอบอาชีพนายหน้าอสังหาริมทรัพย์ในประเทศของประเทศสมาชิกประชาคมเศรษฐกิจอาเซียน ซึ่งผู้จัดทำมุ่งศึกษาในส่วนของ ประเทศมาเลเซีย ประเทศเวียดนาม ประเทศฟิลิปปินส์ และประเทศสิงคโปร์ นั้น พบว่า ทุกประเทศที่กล่าวมานั้น ล้วนแต่มีการออกมาตรการทางกฎหมายมาควบคุมการประกอบอาชีพนายหน้าอสังหาริมทรัพย์ รวมถึงมีการยกระดับให้เป็นมาตรฐานวิชาชีพโดยมีการออกใบอนุญาต มีองค์กรในการกำกับดูแล มีการกำหนดคุณสมบัติที่เคร่งครัด ไม่ว่าจะเป็นในเรื่อง สัญชาติ การศึกษา หรือประสบการณ์ต่างๆ รวมถึงมีการกำหนดจริยธรรมและโทษหากมีการฝ่าฝืนอีกด้วย ทั้งนี้ ก็เพื่อคุ้มครองประโยชน์ของประชาชนทั่วไปที่จะใช้บริการนายหน้าอสังหาริมทรัพย์ให้เข้ามาช่วยเป็นคนกลางในการติดต่อซื้อขายเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ นอกจากนั้น ยังเป็นการช่วยควบคุมการประกอบอาชีพเป็นนายหน้าอสังหาริมทรัพย์ให้มีประสิทธิภาพมากยิ่งขึ้น แต่เมื่อนำมาตรการทางกฎหมายของประเทศเหล่านั้นมาพิจารณาถึงผลกระทบต่อประเทศไทย ซึ่งยังไม่มีมาตรการควบคุมการประกอบอาชีพนายหน้าอสังหาริมทรัพย์ที่ชัดเจน ก็จะส่งผลให้นายหน้าอสังหาริมทรัพย์จากประเทศไทย เดินทางเข้าไปประกอบอาชีพนายหน้าอสังหาริมทรัพย์ในประเทศเหล่านี้ได้ยาก เนื่องจากประเทศเหล่านี้มีการกำหนดในเรื่องใบอนุญาตและคุณสมบัติไว้ แต่ในทางกลับกัน นายหน้าอสังหาริมทรัพย์จากประเทศเหล่านี้ กลับสามารถเดินทางเข้ามาประกอบอาชีพในประเทศไทยได้โดยเสรี เนื่องจากประเทศไทยไม่มีกฎหมายในการควบคุมการประกอบอาชีพนายหน้าอสังหาริมทรัพย์เหมือนประเทศอื่นๆ จึงส่งผลให้ประเทศไทยเสียเปรียบประเทศในกลุ่มประชาคมเศรษฐกิจอาเซียนในประเด็นนี้ได้ นอกจากนั้น ประเทศสมาชิกกลุ่มประชาคมเศรษฐกิจอาเซียนบางประเทศได้มีการสงวนสิทธิในการประกอบอาชีพสำหรับคนในประเทศของตนโดยเฉพาะ แต่ประเทศไทยกลับไม่มีกฎหมายในการควบคุมการประกอบอาชีพนายหน้า

อสังหาริมทรัพย์นี้ จึงอาจทำให้นายหน้าอสังหาริมทรัพย์ไม่ได้รับการปกป้องในเรื่องสิทธิในการประกอบอาชีพอันจะพึงมี

สำหรับสหภาพยุโรปนั้น ได้มีการออก Directive ซึ่งเป็นกฎเกณฑ์กลาง เพื่อกำหนดคุณสมบัติร่วมของผู้มีวิชาชีพที่ประสงค์จะเคลื่อนย้ายเพื่อให้บริการในประเทศสมาชิกอื่นในสหภาพยุโรป โดยสามารถใช้ใบอนุญาตประกอบวิชาชีพของประเทศแหล่งกำเนิดได้ โดยผู้มีวิชาชีพสามารถขอขึ้นทะเบียนล่วงหน้ากับหน่วยงานที่มีอำนาจในประเทศสมาชิกเจ้าบ้านได้ โดยใช้เกณฑ์การพิจารณาคุณสมบัติทางการศึกษาและประสบการณ์ โดยหากผู้มีวิชาชีพมีคุณสมบัติต่างๆ ตามที่กำหนดไว้ครบถ้วนและเป็นไปตามเกณฑ์มาตรฐานขั้นต่ำที่สหภาพยุโรปกำหนดไว้ ประเทศสมาชิกเจ้าบ้านต้องยอมรับคุณสมบัติดังกล่าวเช่นเดียวกับคุณสมบัติที่ได้รับจากประเทศของตนโดยอัตโนมัติ และออกใบอนุญาตประกอบวิชาชีพของตนให้แก่ผู้มีวิชาชีพนั้นได้ ซึ่งนายหน้าอสังหาริมทรัพย์ก็เป็นหนึ่งในวิชาชีพดังกล่าวที่มีกำหนดใน Directive ดังกล่าวแล้ว นอกจากนั้นแล้ว สหภาพยุโรปยังได้มีการออกบัตรประจำตัวผู้มีวิชาชีพให้แก่นายหน้าอสังหาริมทรัพย์อีกด้วย เพื่อช่วยให้สามารถเสนอบริการทางวิชาชีพในประเทศที่เป็นสมาชิกสหภาพยุโรปได้ง่ายขึ้น

ดังนั้น เมื่อพิจารณาจากหลักเกณฑ์ทางกฎหมายและข้อเท็จจริงของประเทศไทย กับมาตรการของประเทศกลุ่มสมาชิกประชาคมเศรษฐกิจอาเซียน และสหภาพยุโรป พอจะสรุปปัญหาและข้อเสนอแนะแนวทางแก้ไขปัญหาดังกล่าว ดังต่อไปนี้

1. ปัญหาผู้บริโภครับไม่ได้รับการคุ้มครองที่เกิดขึ้นจากการที่ประเทศไทยไม่มีกฎหมายควบคุมนายหน้าอสังหาริมทรัพย์เป็นการเฉพาะ

จากที่กล่าวไปแล้วว่าผู้บริโภคในประเทศไทย อาจประสบปัญหาไม่ได้รับการคุ้มครอง เนื่องจากต้องเผชิญกับนายหน้าอสังหาริมทรัพย์ที่ไม่มีมาตรฐานวิชาชีพ ไม่มีองค์กรกำกับดูแลที่ชัดเจน รวมถึงไม่มีคุณสมบัติหรือประสบการณ์เพียงพอที่จะประกอบอาชีพที่ต้องมีการให้คำแนะนำการซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ที่มีมูลค่าสูง และหากกระทำผิดก็ไม่มียกเว้นโทษที่ชัดเจนแน่นอน

แนวทางแก้ไข จากปัญหาดังกล่าว ประเทศไทยควรจะมีการผลักดันให้มีการทำข้อตกลงยอมรับร่วมสำหรับวิชาชีพนายหน้าอสังหาริมทรัพย์ของกลุ่มประเทศประชาคมเศรษฐกิจอาเซียน และกำหนดมาตรฐานกลางเพื่อให้แต่ละประเทศในกลุ่มประชาคมเศรษฐกิจอาเซียน นำไปอนุวัติการเป็นกฎหมายภายในของประเทศตนให้สอดคล้องกับมาตรฐานกลางดังกล่าว โดยดำเนินการดังกล่าวจะเป็นการช่วยอำนวยความสะดวกให้ผู้ประกอบวิชาชีพในประเทศสมาชิกกลุ่มประชาคมเศรษฐกิจอาเซียนสามารถมีโอกาสไปทำงานในประเทศอื่นๆ ภายในกลุ่มประชาคมเศรษฐกิจอาเซียนที่ได้ผลตอบแทนมากกว่าได้ง่ายขึ้น ประโยชน์ก็จะตกอยู่กับประชาชนธรรมดาทั่วไปซึ่งเป็นผู้บริโภค

กล่าวคือมีโอกาสที่เพิ่มมากขึ้นในการได้รับบริการจากนักวิชาชีพนายหน้าอสังหาริมทรัพย์ที่มีความสามารถจากชาติอาเซียนอื่นๆ ที่อาจจะเข้ามาทำงานในประเทศเพิ่มมากขึ้น ส่วนนายหน้าอสังหาริมทรัพย์ไทยเองหากกลัวการถูกแย่งงานจากนักวิชาชีพอาเซียนอื่นๆ ก็จำเป็นที่จะต้องกระตุ้นเพิ่มพูนศักยภาพตนเองซึ่งประโยชน์จากการยกระดับความสามารถนี้จะตกอยู่กับผู้บริโภคอีกเช่นกัน

สำหรับประเทศไทยนั้น ควรมีการยกระดับอาชีพนายหน้าอสังหาริมทรัพย์ให้มีมาตรฐานในระดับวิชาชีพ โดยต้องมีการออกกฎหมายมาเพื่อควบคุมดูแลการประกอบอาชีพนายหน้าอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งกฎหมายดังกล่าวต้องสอดคล้องกับมาตรฐานกลางตามข้างต้น ในการนี้ การออกกฎหมายนี้ควรตราออกมาเป็นพระราชบัญญัติมากกว่าที่จะแก้ไขประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ เนื่องจากประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์เป็นบทบัญญัติที่กำหนดถึงสิทธิและหน้าที่โดยทั่วไปของนายหน้าทุกประเภท ไม่ได้จำกัดแค่นายหน้าอสังหาริมทรัพย์เท่านั้น

นอกจากนั้น ยังเสนอให้มีการตราเป็นพระราชบัญญัตินายหน้าอสังหาริมทรัพย์ โดยตรงซึ่งแยกต่างหากจากพระราชบัญญัตินายหน้าด้านอื่นๆ เช่น พระราชบัญญัติประกันวินาศภัย พ.ศ. 2535 เป็นต้น เนื่องจากนายหน้าแต่ละประเภท ไม่ว่าจะเป็นนายหน้าประกันภัย นายหน้าประกันชีวิต หรือนายหน้าซื้อขายหลักทรัพย์ ต่างก็มีเงื่อนไขคุณสมบัติของแต่ละอาชีพแตกต่างกันไป และพระราชบัญญัตินายหน้าอสังหาริมทรัพย์ที่เสนอนั้น เห็นว่าไม่ควรรวมกับอาชีพที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์ด้านอื่นๆ เช่น ผู้ประเมินค่าทรัพย์สิน อีกด้วย

พระราชบัญญัตินายหน้าอสังหาริมทรัพย์นี้ จะมีการกำหนดมาตรฐานในการประกอบวิชาชีพไว้ โดยมีการกำหนดในเรื่องการออกใบอนุญาต ซึ่งใบอนุญาตจะแบ่งเป็น 2 ระดับ กล่าวคือ ได้แก่ ใบอนุญาตเป็นนายหน้าอสังหาริมทรัพย์ กับใบอนุญาตเป็นพนักงานขายอสังหาริมทรัพย์ เนื่องจากการแบ่งแบบนี้จะทำให้พนักงานขายอสังหาริมทรัพย์ ได้มีโอกาสฝึกฝนประสบการณ์ก่อนที่จะเข้ามาประกอบอาชีพเป็นนายหน้าอสังหาริมทรัพย์ สำหรับเรื่องสัญญาติ ประเทศไทยควรมีกำหนดคุณสมบัติและเงื่อนไขการขึ้นทะเบียนเป็นนายหน้าอสังหาริมทรัพย์วิชาชีพของประเทศในกลุ่มประชาคมเศรษฐกิจอาเซียนเป็นวิชาชีพต่างด้าวจดทะเบียนในประเทศไทยด้วย แม้ว่าพระราชบัญญัติการประกอบธุรกิจของคนต่างด้าวได้กำหนดให้อาชีพนายหน้าเป็นอาชีพภายใต้บัญชีสาม (11) ซึ่งต้องมีการยื่นขอใบอนุญาตจากอธิบดีกรมพัฒนาธุรกิจการค้าโดยความเห็นชอบของคณะกรรมการการประกอบธุรกิจของคนต่างด้าว พ.ศ. 2551 ด้วย ผู้จัดทำจึงเห็นควรว่าหากมีการออกกฎหมายให้มีการขึ้นทะเบียนนายหน้าอสังหาริมทรัพย์วิชาชีพต่างด้าวในประเทศไทยแล้ว ก็ควรมีการแก้ไขพระราชบัญญัติการประกอบธุรกิจของคนต่างด้าวให้สอดคล้องกับกฎหมายดังกล่าวด้วย

2. ปัญหาการเลี้ยงภาษีของนายหน้าอสังหาริมทรัพย์

เนื่องจากค่าตอบแทนของนายหน้าอสังหาริมทรัพย์นั้น ส่วนใหญ่ไม่ได้มีอยู่ในระบบที่จะสามารถตรวจสอบได้ เนื่องจากมักจ่ายกันในรูปแบบเงินสดหรือผ่านระบบของสถาบันการเงิน ซึ่งยากที่กรมสรรพากรจะตรวจสอบหรือพิสูจน์แหล่งที่มาของเงินได้ดังกล่าวว่ามาจากแหล่งใด ไซ้จากการเป็นนายหน้าอสังหาริมทรัพย์หรือไม่

แนวทางแก้ไข จากปัญหาดังกล่าว ผู้จัดทำเห็นว่าสามารถแก้ไขได้โดยการยกระดับอาชีพนายหน้าอสังหาริมทรัพย์ให้มีมาตรฐานในระดับวิชาชีพ โดยต้องมีการออกกฎหมายมาเพื่อควบคุมดูแลการประกอบอาชีพนายหน้าอสังหาริมทรัพย์เช่นกัน เนื่องจากจะทำให้มีฐานข้อมูลของนายหน้าอสังหาริมทรัพย์อยู่ในระบบแล้วว่ามีผู้ใดประกอบอาชีพเป็นนายหน้าอสังหาริมทรัพย์บ้าง ซึ่งจะส่งผลเป็นการยากที่นายหน้าอสังหาริมทรัพย์จะเลี่ยงภาษีได้

ทั้งนี้ ประโยชน์ของการที่ประเทศไทยมีกฎหมายควบคุมนายหน้าอสังหาริมทรัพย์เป็นการเฉพาะ สามารถสรุปได้ดังนี้

(1) เพื่อเป็นการยกระดับอาชีพนายหน้าอสังหาริมทรัพย์ให้มีมาตรฐานและเป็นวิชาชีพ หากประเทศไทยมีการออกมาตรการทางกฎหมายมาควบคุมการประกอบอาชีพนายหน้าอสังหาริมทรัพย์ ก็จะช่วยยกระดับอาชีพนายหน้าอสังหาริมทรัพย์เป็นวิชาชีพนายหน้าอสังหาริมทรัพย์ โดยจะทำให้ นายหน้าอสังหาริมทรัพย์มีความรู้ความสามารถในเรื่องที่เกี่ยวกับที่ดินและการซื้อขายอสังหาริมทรัพย์มากขึ้น เพราะจะต้องมีการกำหนดคุณสมบัติในเรื่องดังกล่าวไว้ ก่อนที่จะมีการออกใบอนุญาตให้ประกอบอาชีพได้ โดยเมื่อนายหน้าอสังหาริมทรัพย์ได้ถูกยกระดับเป็นวิชาชีพก็จะส่งผลให้การซื้อขายอสังหาริมทรัพย์มีความคล่องตัวมากขึ้น และทำให้มีเงินหมุนเวียนในระบบเศรษฐกิจมากขึ้น

(2) เพื่อเป็นการรองรับการเข้าสู่ประชาคมเศรษฐกิจอาเซียน และเพื่อให้สามารถแข่งขันกับประเทศอื่นๆ โดยเฉพาะประเทศในกลุ่มประชาคมเศรษฐกิจอาเซียน (AEC) ได้ โดยการรวมกลุ่มกันเป็นประชาคมเศรษฐกิจอาเซียนนั้น อาจส่งผลกระทบต่อให้นายหน้าอสังหาริมทรัพย์จากต่างประเทศสามารถเข้ามาประกอบอาชีพเป็นนายหน้าอสังหาริมทรัพย์ในไทยได้โดยเสรี เนื่องจากประเทศไทยยังไม่มีกฎหมายควบคุมการประกอบอาชีพนายหน้าอสังหาริมทรัพย์ แต่กลับกันประเทศที่เป็นสมาชิก ประชาคมเศรษฐกิจอาเซียนหลายประเทศมีการออกกฎหมายควบคุมการประกอบอาชีพนี้กันหมดแล้ว นอกจากนั้น ยังทำให้นายหน้าอสังหาริมทรัพย์ของไทยเดินทางเข้าไปทำงานในประเทศเหล่านั้นยากอีกด้วย ดังนั้น หากประเทศไทยมีการออกมาตรการทางกฎหมายควบคุมการประกอบอาชีพนายหน้าอสังหาริมทรัพย์ก็จะทำให้ประเทศไทยสามารถแข่งขันกับประเทศอื่นๆ ได้อย่างมีประสิทธิภาพมากยิ่งขึ้น

(3) เพื่อป้องกันการทุจริตและประพฤติมิชอบของนายหน้าอสังหาริมทรัพย์ โดยการกำหนดมาตรฐานในด้านมรรยาทและจรรยาบรรณให้นายหน้าประพฤติปฏิบัติ มีการสอบสวน และพิจารณาลงโทษนายหน้าที่กระทำผิด โดยอาจมีการเพิกถอนใบอนุญาตไม่ให้ทำการประกอบอาชีพ นายหน้าอสังหาริมทรัพย์อีกต่อไป ก็จะช่วยลดหรือป้องกันการทุจริตและประพฤติมิชอบของนายหน้าอสังหาริมทรัพย์ได้ไม่มากนักน้อย รวมถึงทำให้สามารถคัดกรองนายหน้าอสังหาริมทรัพย์ที่มีความรู้ความสามารถ และมีความซื่อสัตย์สุจริตได้มากกว่าระบบนายหน้าอสังหาริมทรัพย์ที่ไม่มีกฎหมายควบคุม นอกจากนี้ การที่ประเทศไทยมีกฎหมายควบคุมนายหน้าอสังหาริมทรัพย์เป็นการเฉพาะ ยังส่งผลให้ลดปัญหาทางด้านกฎหมายและข้อพิพาทจากการถูกลอกลวงจากนายหน้าอสังหาริมทรัพย์ได้

(4) เพื่อเป็นการส่งเสริมธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ในประเทศไทย รวมถึงเป็นการกำหนดมาตรการคุ้มครองประชาชนผู้ใช้บริการให้มีประสิทธิภาพดียิ่งขึ้น เนื่องจากจะทำให้การประกอบอาชีพนายหน้าอสังหาริมทรัพย์มีมาตรฐานและเป็นที่ยอมรับต่อบุคคลทั่วไป ซึ่งจะส่งผลให้มีการซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ผ่านนายหน้าอสังหาริมทรัพย์มากยิ่งขึ้น เนื่องจากมีความไว้วางใจกันมากขึ้น รวมถึงจะทำให้ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์มีการเติบโตสูงขึ้น และหากสามารถพัฒนาให้มีความเจริญก้าวหน้าถึงระดับหนึ่งแล้ว ต่อไปการซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ในประเทศไทย ก็อาจมีการดำเนินการเหมือนอย่างที่เกิดขึ้นในต่างประเทศ ซึ่งมักกระทำการซื้อขายโดยผ่านตัวแทนและนายหน้าอสังหาริมทรัพย์เท่ากับเป็นการยกระดับของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ให้มีความเจริญก้าวหน้าทัดเทียมกับนานาชาติประเทศ นอกจากนั้น ยังเป็นการส่งเสริมให้มีมาตรการคุ้มครองประชาชนผู้ใช้บริการที่มีประสิทธิภาพมากขึ้น

(5) ทำให้สามารถจัดเก็บภาษีจากนายหน้าอสังหาริมทรัพย์ได้เพิ่มขึ้น เนื่องจากมีระบบควบคุมทางทะเบียน เนื่องจากจะส่งผลให้มีทะเบียนในการควบคุมนายหน้าอสังหาริมทรัพย์ขึ้น ซึ่งจะช่วยให้สามารถตรวจสอบการจัดเก็บภาษีจากนายหน้าอสังหาริมทรัพย์ได้ง่ายขึ้น

ทั้งนี้ ถึงแม้ว่าการมีกฎหมายในการควบคุมการประกอบอาชีพนายหน้าอสังหาริมทรัพย์ อาจมองได้ว่าเป็นการจำกัดอาชีพนายหน้าอสังหาริมทรัพย์ทางหนึ่ง เนื่องจากมีการกำหนดคุณสมบัติขั้นต่ำในการเข้ามาเป็นนายหน้าอสังหาริมทรัพย์ ทำให้คนทั่วไปไม่สามารถเข้ามาประกอบอาชีพนี้ได้โดยสะดวก รวมถึงเป็นการเพิ่มขึ้นตอนทำให้เกิดความยุ่งยากในการประกอบอาชีพมากยิ่งขึ้น และทำให้ต้นทุนในการประกอบอาชีพนายหน้าอสังหาริมทรัพย์สูงขึ้น เนื่องจากมีค่าใช้จ่ายในการขอใบอนุญาตเพิ่มขึ้นมา รวมถึงอาจส่งผลกระทบต่อผู้ใช้บริการในการหาคนมาเป็นนายหน้าอสังหาริมทรัพย์ได้ยากขึ้น เนื่องจากการมีกฎหมายมาควบคุมอาจทำให้คนสามารถเข้ามาเป็นนายหน้าอสังหาริมทรัพย์ได้น้อยลง แต่หากพิจารณาถึงประโยชน์ของการที่มีกฎหมายมาควบคุมการ

ประกอบอาชีพนี้แล้ว จะเห็นว่าจะทำให้มีการยกระดับการประกอบอาชีพนายหน้าอสังหาริมทรัพย์ให้พัฒนาไปสู่ความเป็นวิชาชีพ ทำให้นายหน้าอสังหาริมทรัพย์มีความรู้ ความสามารถ มีความซื่อสัตย์ สุจริต และมีความน่าไว้นิ่งเชื่อใจมากยิ่งขึ้น ก็จะเป็นผลดีและเป็นประโยชน์ต่อทุกฝ่ายยิ่งกว่าการที่ไม่ มีกฎหมายมาควบคุมการประกอบอาชีพนายหน้าอสังหาริมทรัพย์ อย่างไรก็ตาม เพื่อเป็นการลดกระแส ในการต่อต้านจากผู้ประกอบอาชีพนายหน้าอสังหาริมทรัพย์ ดังนั้น ในพระราชบัญญัติควรมีกำหนด บทเฉพาะกาลให้นายหน้าอสังหาริมทรัพย์ที่ยังมีคุณสมบัติไม่ครบถ้วนตามที่กฎหมายกำหนด สามารถ ประกอบอาชีพนายหน้าอสังหาริมทรัพย์ได้ต่อไปอีก 3 ปี เพื่อให้เวลาในการเตรียมตัวแก่ผู้ประกอบ อาชีพนายหน้าอสังหาริมทรัพย์เดิม

3. ปัญหาการปกป้องสิทธิในการประกอบอาชีพของนายหน้าอสังหาริมทรัพย์ไทย

ประเทศในกลุ่มประชาคมเศรษฐกิจอาเซียนหลายประเทศ ได้มีการกำหนดให้เงื่อนไข ในเรื่องสัญชาติของผู้ที่จะขอรับใบอนุญาตเป็นนายหน้าอสังหาริมทรัพย์ โดยประเทศฟิลิปปินส์มีการ กำหนดว่าเฉพาะคนสัญชาติฟิลิปปินส์เท่านั้นที่จะขอใบอนุญาตเป็นนายหน้าอสังหาริมทรัพย์ได้ ส่วน ประเทศมาเลเซียได้กำหนดว่าผู้ที่จะขอรับใบอนุญาตเป็นนายหน้าอสังหาริมทรัพย์ได้ต้องเป็นพลเมือง หรือมีถิ่นที่อยู่ถาวรในประเทศมาเลเซียเท่านั้น ซึ่งแสดงให้เห็นถึงการสงวนสิทธิให้อาชีพนายหน้า อสังหาริมทรัพย์เป็นอาชีพของคนในประเทศตนเท่านั้น

แต่ทว่า สำหรับกรณีของนายหน้าอสังหาริมทรัพย์ไทยซึ่งประเทศไทยยังไม่มี ความกฎหมายที่จะมารองรับเกี่ยวกับการประกอบวิชาชีพนายหน้าอสังหาริมทรัพย์จึงทำให้ไม่ได้รับการ ปกป้องสิทธิในการประกอบอาชีพเหมือนประเทศในกลุ่มประชาคมเศรษฐกิจอาเซียนบางประเทศที่ กำหนดให้เฉพาะคนในประเทศตนเท่านั้นที่จะประกอบอาชีพนายหน้าอสังหาริมทรัพย์ในประเทศนั้น ได้ ซึ่งทำให้นายหน้าอสังหาริมทรัพย์ไทยประสบปัญหาไม่ได้รับการคุ้มครองเช่นกัน

แนวทางแก้ไข จากปัญหาดังกล่าว ประเทศไทยควรมีการผลักดันให้มีการจัดทำข้อตกลง ยอมรับร่วมสำหรับวิชาชีพนายหน้าอสังหาริมทรัพย์ของกลุ่มประเทศประชาคมเศรษฐกิจอาเซียน และ กำหนดมาตรฐานกลางเพื่อให้แต่ละประเทศในกลุ่มประชาคมเศรษฐกิจอาเซียน นำไปอนุวัติการเป็น กฎหมายภายในของประเทศตนให้สอดคล้องกับมาตรฐานกลางดังกล่าวควรมีการกำหนดมาตรฐานกลาง ที่เป็นที่ยอมรับกันในกลุ่มประเทศสมาชิกเช่นกัน เพื่อให้แต่ละประเทศในกลุ่มประชาคมเศรษฐกิจ อาเซียนนำไปอนุวัติการเป็นกฎหมายภายในของประเทศตนให้สอดคล้องกับมาตรฐานกลางดังกล่าว ด้วย โดยมาตรฐานกลางที่กำหนดนั้น ต้องไม่สร้างอุปสรรคที่เกินจำเป็น และควรมีการกำหนดในเรื่อง คุณสมบัติของวิชาชีพนายหน้าอสังหาริมทรัพย์ เช่น คุณวุฒิการศึกษา ประสบการณ์ทำงาน การสอบ การขึ้นทะเบียน การขอใบอนุญาตประกอบวิชาชีพ รวมถึง กระบวนการให้การยอมรับ ระบบข้อมูล

เอกสาร ระเบียบวินัยและหลักจริยธรรม เป็นต้น สำหรับประเทศไทยนั้น ควรมีการยกระดับอาชีพนายหน้าอสังหาริมทรัพย์ให้มีมาตรฐานในระดับวิชาชีพ โดยต้องมีการออกกฎหมายมาเพื่อควบคุมดูแลการประกอบอาชีพนายหน้าอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งกฎหมายดังกล่าวต้องสอดคล้องกับมาตรฐานกลางตามข้างต้น ทั้งนี้ ในส่วนของเรื่องสัญญาชาติ เห็นควรให้ประเทศประชาคมเศรษฐกิจอาเซียนมีการแก้ไขกฎหมายภายในให้มีการยอมรับบุคคลที่มีสัญชาติอื่นที่เป็นประเทศสมาชิกประชาคมเศรษฐกิจอาเซียนให้สามารถขอรับใบอนุญาตประกอบวิชาชีพนายหน้าอสังหาริมทรัพย์ได้ ดังนั้น แม้ข้อเสนอจะไม่ได้แก้ไขปัญหาในเรื่องการปกป้องสิทธิในการประกอบอาชีพนายหน้าอสังหาริมทรัพย์ไทยเท่าที่ควร แต่ก็ถือว่าเป็นการปกป้องสิทธิในการประกอบอาชีพของนายหน้าอสังหาริมทรัพย์ของประเทศในกลุ่มประชาคมเศรษฐกิจอาเซียนด้วยกัน

นอกจากนั้นแล้ว ลำดับถัดมา เห็นควรให้ประเทศในกลุ่มประชาคมเศรษฐกิจอาเซียนมีการตกลงทำสนธิสัญญา หรืออนุสัญญาเกี่ยวกับการยอมรับคุณสมบัติทางด้านวิชาชีพนายหน้าอสังหาริมทรัพย์ ในลักษณะเช่นเดียวกับ Directive ของกลุ่มสหภาพยุโรป ซึ่งเป็นกฎเกณฑ์กลางที่เป็นแนวทางปฏิบัติผูกพันประเทศสมาชิกในกลุ่มสหภาพยุโรปทุกๆ ประเทศ ในการที่จะบรรลุวัตถุประสงค์หรือเป้าหมายที่กำหนดไว้ โดยประเทศสมาชิกจะออกกฎหมายภายในของประเทศตนเพื่อให้บรรลุตามวัตถุประสงค์หรือเป้าหมายดังกล่าว โดยกำหนดให้มีมาตรฐานกลางในการกำหนดคุณสมบัติที่ยอมรับได้สำหรับวิชาชีพนายหน้าอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งผู้มีวิชาชีพเพียงมีคุณสมบัติครบถ้วน ประเทศสมาชิกเจ้าบ้านก็ต้องยอมรับคุณสมบัติดังกล่าวโดยอัตโนมัติและออกใบอนุญาตประกอบวิชาชีพให้

สำหรับส่วนที่เกี่ยวข้องกับกฎหมายอื่นๆ เห็นควรให้มีการแก้ไขพระราชบัญญัติการดูแลผลประโยชน์ของคู่สัญญา พ.ศ. 2551 โดยกำหนดให้นายหน้าอสังหาริมทรัพย์ซึ่งเป็นบุคคลธรรมดาสามารถเป็นผู้ดูแลผลประโยชน์ได้เหมือนเช่นกรณีของประเทศสหรัฐอเมริกา เนื่องจากพระราชบัญญัติการดูแลผลประโยชน์ของคู่สัญญา พ.ศ. 2551 ของประเทศไทยกำหนดให้ผู้ดูแลผลประโยชน์จะต้องเป็นสถาบันการเงิน หรือนิติบุคคลอื่นตามที่กำหนดเท่านั้น นายหน้าอสังหาริมทรัพย์ซึ่งเป็นบุคคลธรรมดาไม่สามารถเป็นผู้ดูแลผลประโยชน์ได้ตามกฎหมายไทย อย่างไรก็ตาม เห็นควรเสนอเพิ่มเติมด้วยว่าหากนายหน้าอสังหาริมทรัพย์ซึ่งเป็นบุคคลธรรมดาจะเป็นผู้ดูแลผลประโยชน์ได้นั้น นายหน้าต้องมีหลักประกันความเสียหายในการปฏิบัติหน้าที่เป็นผู้ดูแลผลประโยชน์ของคู่สัญญาด้วย เพื่อป้องกันความเสียหายที่จะเกิดขึ้นได้ในอนาคต เนื่องจากเรื่องเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ มักเป็นกรณีที่มีมูลค่าสูง

บรรณานุกรม

หนังสือ

จักรพงษ์ เล็กสกุลไชย. คำอธิบายประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ เรียงมาตรา ว่าด้วยตัวแทน-
นายหน้า บรรพ 3 มาตรา 797-849. พิมพ์ครั้งที่ 1. กรุงเทพมหานคร : โรงพิมพ์เดือนตุลา,
2557.

จิต เศรษฐบุตร. หลักกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ว่าด้วยนิติกรรมและสัญญา. พิมพ์ครั้งที่ 7 แก้ไขเพิ่มเติม
โดย ดาราพร ธีระวัฒน์. กรุงเทพมหานคร: โครงการตำราและเอกสารประกอบการสอน
คณะนิติศาสตร์ มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์ , 2556.

จิตติ ดิงศภัทย์. คำอธิบายประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ บรรพ 2 มาตรา 354 ถึง 452. พิมพ์ครั้งที่
ที่ 4. กรุงเทพมหานคร: โรงพิมพ์มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์, 2523.

ไชยเจริญ สันติศิริ. คำอธิบายกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ว่าด้วยตัวแทน นายหน้า จัดการงานนอกสั่ง.
พิมพ์ครั้งที่ 1. กรุงเทพมหานคร : โรงพิมพ์ไทยพิทยา, 2508.

ประสิทธิ์ โขวิไลกุล. คำอธิบายประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ว่าด้วยตัวแทนค้าต่าง และ
นายหน้า. พิมพ์ครั้งที่ 6. กรุงเทพมหานคร : นิติธรรม, 2556.

ปรีดี เกษมทรัพย์. หลักวิชาที่พนักงานกฎหมายภาคพื้นยุโรป. กรุงเทพมหานคร : สำนักพิมพ์
มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์, 2535.

สุทธิมนต์ นฤนาทหลวง. คำอธิบายกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ว่าด้วยตัวแทน นายหน้า. พิมพ์ครั้งที่ 1.
กรุงเทพมหานคร : โรงพิมพ์มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์, 2511.

ธนะชัย มีผดุง. คำอธิบายหลักเกณฑ์การประกอบวิชาชีพวิศวกรรมควบคุมตามพระราชบัญญัติ
วิชาชีพวิศวกรรม พ.ศ. 2505. กรุงเทพมหานคร : โรงพิมพ์ พิมพ์ดี, 2538.

ธานี วรรณทร์. หลักกฎหมายตัวแทนนายหน้า (Agency – Brokerage). พิมพ์ครั้งที่ 1. กรุงเทพมหานคร:
สำนักพิมพ์วิญญูชน, 2549.

ประพันธ์ ทรัพย์แสง. กลไกซื้อขายที่ดิน. พิมพ์ครั้งที่ 1. กรุงเทพมหานคร: ห้างหุ้นส่วนจำกัด
พิมพ์อักษร, 2534.

ไพฑูริย์ เอกจริยกร. ตัวแทน นายหน้า (AGENCY-BROKERAGE). พิมพ์ครั้งที่ 12. กรุงเทพมหานคร :
โรงพิมพ์เดือนตุลา, 2558.

โยธิน อินทรประสงค์. กฎหมายการประกอบธุรกิจของคนต่างด้าว, พิมพ์ครั้งที่ 1. กรุงเทพมหานคร :
สำนักพิมพ์นิติธรรม, 2558.

สถิตย์ เล็งไธสง. กฎหมายลักษณะตัวแทนและนายหน้า. พิมพ์ครั้งที่ 4. กรุงเทพมหานคร : ห้างหุ้นส่วน
จำกัดพิมพ์อักษร, 2550.

อรรถ อินทรศักดิ์ และนิกร เภรีกุล. กฎหมายวิชาชีพวิศวกรรม พร้อมด้วยท พ.ร.บ. วิศวกรรม พ.ศ.
2542 ภาคภาษาไทยและอังกฤษ, พิมพ์ครั้งที่ 2 กรุงเทพมหานคร :Translator-at-
law.com, 2543.

วิทยานิพนธ์และสารนิพนธ์

กานต์ อีสริย์ณัฐรักษ์. “การประกอบอาชีพของพยาบาลผดุงครรภ์ไทยในประเทศสิงคโปร์ ภายใต้ความ
ตกลงอาเซียน.” วิทยานิพนธ์มหาบัณฑิต คณะนิติศาสตร์ มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์,
2557.

เขมะสิริ ชลายนเดชะ. “ปัญหากฎหมายเกี่ยวกับผู้ประกอบการอาชีพนายหน้าอสังหาริมทรัพย์.”
สารนิพนธ์มหาบัณฑิต คณะนิติศาสตร์ มหาวิทยาลัยรามคำแหง, 2555.

เครือมาส ตีร์ชต. “คำบ่าเหน็จในสัญญาหน้าหน้า.” วิทยานิพนธ์มหาบัณฑิต คณะนิติศาสตร์
มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์, 2557.

ณัฐนิดา ธรรมกิติคุณ. “ปัญหากฎหมายเกี่ยวกับการตีความสัญญาหน้าหน้า.” วิทยานิพนธ์มหาบัณฑิต
คณะนิติศาสตร์ มหาวิทยาลัยธุรกิจบัณฑิต, 2552.

ธนพัฒน์ จงเพิ่มวัฒนะผล. “ปัญหากฎหมายเกี่ยวกับนายหน้าประกันภัย.” วิทยานิพนธ์มหาบัณฑิต
นิติศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2535.

พงศ์สิทธิ์ นฤนรกุลโสภิต. “การกำกับธุรกิจประกันภัยในประเทศไทย.” วิทยานิพนธ์มหาบัณฑิต คณะ
นิติศาสตร์ มหาวิทยาลัยธุรกิจบัณฑิต, 2557.

สมศักดิ์ โตรักษา. “กฎหมายควบคุมการประกอบอาชีพนายหน้าอสังหาริมทรัพย์.” วิทยานิพนธ์
มหาบัณฑิต คณะนิติศาสตร์ มหาวิทยาลัยรามคำแหง, 2541.

สัญญาชัย ศรีศักดิ์ดา. “คนกลางในการซื้อขายที่ดิน.” วิทยานิพนธ์มหาบัณฑิตนิติศาสตร์ มหาวิทยาลัย
รามคำแหง, 2538.

อชิรวินัย สุวรรณโรจน์. “ปัญหาทางกฎหมายเกี่ยวกับการกำกับและส่งเสริมธุรกิจประกันภัยศึกษา
เฉพาะกรณีตัวแทนและนายหน้าในธุรกิจประกันภัย.” วิทยานิพนธ์มหาบัณฑิตนิติศาสตร์
มหาวิทยาลัยอัสสัมชัญ, 2553.

อัญชลี อนันต์โท. “มาตรการทางกฎหมายในการควบคุมและส่งเสริมตัวแทนนายหน้าประกันภัย.”
วิทยานิพนธ์มหาบัณฑิตนิติศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2538.

อรรถ อินทรศักดิ์. “ปัญหาทางกฎหมายขององค์กรวิชาชีพ ศึกษาเฉพาะกรณีวิศวกร.” วิทยานิพนธ์
มหาบัณฑิต คณะนิติศาสตร์ มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์, 2549.

บทความ

ธนิดา จันทระเขตต์. “ปัญหาในการบังคับใช้พระราชบัญญัติการดูแลผลประโยชน์ของคู่สัญญา พ.ศ.
2551 ในกรณีการซื้อขายและการเช่าอสังหาริมทรัพย์.” วารสารรัฐศาสตร์และนิติศาสตร์
มหาวิทยาลัยกาฬสินธุ์ เล่มที่ 2 (กรกฎาคม – ธันวาคม 2558) : 191-192.

นิพันธ์ อักษรกาญจน์, “ปัญหาธุรกรรมที่มีเหตุอันควรสงสัยตามพระราชบัญญัติป้องกันและ
ปราบปรามการฟอกเงิน พ.ศ. 2542.” ในการอบรมหลักสูตรผู้พิพากษาผู้บริหารในศาล
ชั้นต้น รุ่นที่ 10. จัดโดยสถาบันพัฒนาข้าราชการฝ่ายตุลาการศาลยุติธรรม สำนักงานศาล
ยุติธรรม กรุงเทพมหานคร, 2555 .

ไพศาล บัณฑิตยานนท์, “มาตรการกระตุ้นตลาดบ้านมือสอง.” ในการประชุมเชิงปฏิบัติการเรื่อง การ
ส่งเสริมธุรกิจตลาดบ้านมือสอง. กรุงเทพมหานคร, 2548.

สมชัย กุศลพูน, “ประโยชน์ของการใช้นายหน้า.” วารสารธนาคารอาคารสงเคราะห์ เล่มที่ 41
(เมษายน-มิถุนายน 2548) : 53-54.

เอกสารอิเล็กทรอนิกส์

กรมเจรจาการค้า, “มาตรฐานร่วมสำหรับวิชาชีพที่ทำงานได้ในประเทศ AEC (MRA).” <http://www.thai-aec-com/68>, 19 สิงหาคม 2558.

เดชา กิตติวิทยานันท์ “นายหน้าโกงนายหน้า.” <http://www.decha.com/main showTopic.php?id=437>,
13 มิถุนายน 2559.

ไทยแลนด์ อินดัสทรี, “นายหน้าอสังหาฯ เตรียมขงรบ.ยิ่งลักษณ์ผู้ค้ำชูข้อมูล.” http://thailandindustry.com/indust_newweb/news_preview.php?cid=15240, 4 พฤษภาคม 2559.

วสันต์ กิจบำรุง, “เอสโครว์(escrow) คืออะไร เกี่ยวข้องกับการซื้อขายที่ดินอย่างไร (ตอน 1),” <http://www.bloggang.com/viewblog.php?id=landclinic&date=23-11-2008&group=41&gblog=5>, 28 พฤษภาคม 2559.

วัชรกฤต แยมโอฐ, “ประชาคมเศรษฐกิจอาเซียน (ASEAN Economic Community: AEC) ตอนที่ 2.” <http://etajournal.com>, 12 ตุลาคม 2558.

วันเพ็ญ หรุจิตตวิวัฒน์, “นายหน้าตัวแทนตามกฎหมายธุรกิจของคนต่างด้าว.” <http://www2.manager.co.th/daily/viewnews.aspx?NewsID=9480000120047>, 30 เมษายน 2559.

เว็บไซต์ TerraBKK , “10 กลโกงซื้อขายที่ดิน หุจจริต!!.” <http://terrabbkk.com/news/10-%E0%B8%81%E0%B8%A5%E0%B9%82%E0%B8%81%E0%B8%87%E0%B8%8B%E0%B8%B7%E0%B9%89%E0%B8%AD%E0%B8%82%E0%B8%B2%E0%B8%A2%E0%B8%97%E0%B8%B5%E0%B9%88%E0%B8%94%E0%B8%B4%E0%B8%99-E0%B8%97%E0%B8%B8%E0%B8%88/>, 13 มิถุนายน 2559.

สมาคมนายหน้าอสังหาริมทรัพย์ไทย, “ประวัติสมาคมนายหน้าฯ.” <http://www.treba.or.th/abouts/view/14>, 2 พฤษภาคม 2559.

สมาคมนายหน้าอสังหาริมทรัพย์ไทย, “สมาคมนายหน้าอสังหาฯ จับมือสถาบันคุณวุฒิวิชาชีพ (องค์กรมหาชน) เร่งสร้างมาตรฐานและเพิ่มทักษะอาชีพนายหน้าก่อนมีกฎหมายบังคับ,” <http://www.thailand4.com/prop/2013-10-29/eb93af4de12fc906e2faf7d077199763/> สมาคม, 30 พฤษภาคม 2559.

องค์การอิสระเพื่อการคุ้มครองผู้บริโภคภาคประชาชน, “สิทธิผู้บริโภค 5 ประการ.”

<http://www.indyconsumers.org/main/index.php/information/47-information/handbook>, 30 เมษายน 2559.

อนุชา กุลวิสุทธิ, “ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ แบบมืออาชีพ.” [http://www.wimarn.com/](http://www.wimarn.com/%E0%B8%81%E0%B8%A5%E0%B9%82%E0%B8%81%E0%B8%87%E0%B8%97%E0%B8%B5%E0%B9%88%E0%B8%94%E0%B8%B4%E0%B8%99.html)

<http://www.wimarn.com/%E0%B8%81%E0%B8%A5%E0%B9%82%E0%B8%81%E0%B8%87%E0%B8%97%E0%B8%B5%E0%B9%88%E0%B8%94%E0%B8%B4%E0%B8%99.html>, 13 มิถุนายน 2559.

Books

Harwood, Bruce M. Real Estate Principles. 3th edition. Reston : Prentice-Hall Co., 1982.

Lawyers Cooperative Publishing Aqueduct Building Rokesters “Brokers”. American Jurisprudence Second Edition Volume 12, 1997.

Pivar, W.H, Bruss R.J. California Real Estate Law. 2nd ed., Chicago : Real Estate Education Company, 1991.

Tonnon, A.N. The Complete Guide to Washington Real Estate Practices. Bellevue : Washington Professional Publications, 1988.

Electronic Medias

Andras Zsigmond, “Recognition of Professional Qualifications Modernising Directive 2005/36/EC.” www.nhsconfed.org/~media/.../RPQ_DDGMARKT_20140218CL.ppt. February 18, 2014.

Council of Estate Agencies, “Frequently Asked Question.” http://www.cea.gov.sg/cea/content/resourses_faq/faqInfo.html. November 1, 2015.

European Commission, “European Professional Card for Estate Agents.” http://ec.europa.eu/growth/single-market/services/free-movement-professionals/policy/european-professional-card/index_en.htm. June 7, 2016.

European Commission, “European Professional Card for Estate Agents,” http://europa.eu/youreurope/citizens/work/professionalqualifications/european-professional-card/index_en.htm, June 7, 2016.

European Commission, “European Professional Card for Estate Agents,” http://ec.europa.eu/internal_market/publications/docs/european-professional-card_en.pdf, June 11, 2016.

_____, “Directive 2013/55/EU of the European Parliament and of the Council.” <http://eur-lex.europa.eu/legal-content/EN/TXT/PDF/?uri=CELEX:32013L0055&from=EN>. May 23, 2016.

ภาคผนวก



ภาคผนวก
ร่างพระราชบัญญัตินายหน้าอสังหาริมทรัพย์

บันทึกหลักการและเหตุผล
ประกอบร่างพระราชบัญญัตินายหน้าอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ.

หลักการ

ให้มีกฎหมายว่าด้วยวิชาชีพนายหน้าอสังหาริมทรัพย์

เหตุผล

โดยที่ในปัจจุบันธุรกิจเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ได้ขยายตัวอย่างรวดเร็ว ยังมีผลให้ผู้ดำเนินการเป็นนายหน้าอสังหาริมทรัพย์เพื่อติดต่อให้มีการทำสัญญาระหว่างเจ้าของอสังหาริมทรัพย์กับคู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งเพิ่มขึ้นเป็นจำนวนมาก แต่กฎหมายที่มีอยู่ในขณะนี้ไม่สามารถคุ้มครองและรักษาผลประโยชน์ของเจ้าของอสังหาริมทรัพย์หรือผู้เข้ามาเกี่ยวข้องในธุรกิจกับเจ้าอสังหาริมทรัพย์ได้อย่างมีประสิทธิภาพ เป็นเหตุให้มีการฉ้อโกงและทำให้เกิดข้อพิพาทขึ้นทั้งทางแพ่งและทางอาญา สมควรมีกฎหมายควบคุมผู้ประกอบการอาชีพนายหน้าอสังหาริมทรัพย์ เพื่อคุ้มครองผู้บริโภคและเป็นการยกมาตรฐานอาชีพนายหน้าอสังหาริมทรัพย์เป็นวิชาชีพ จึงจำเป็นต้องตราพระราชบัญญัตินี้

“เลขาธิการ” หมายความว่า เลขาธิการสภานายหน้าอสังหาริมทรัพย์
 “พนักงานเจ้าหน้าที่” หมายความว่า บุคคลซึ่งรัฐมนตรีแต่งตั้งให้ปฏิบัติการตาม
 พระราชบัญญัตินี้
 “รัฐมนตรี” หมายความว่า รัฐมนตรีผู้รักษาการตามพระราชบัญญัตินี้
 มาตรา ๔ ให้รัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทยรักษาการตามพระราชบัญญัตินี้
 และให้มีอำนาจแต่งตั้งพนักงานเจ้าหน้าที่ที่ออกกฎกระทรวงกำหนดค่าธรรมเนียมไม่เกินอัตราท้าย
 พระราชบัญญัตินี้ รวมทั้งออกกฎกระทรวงเพื่อปฏิบัติการตามพระราชบัญญัตินี้
 กฎกระทรวงนั้น เมื่อได้ประกาศในราชกิจจานุเบกษาแล้วให้ใช้บังคับได้

หมวด ๑

สภานายหน้าอสังหาริมทรัพย์

มาตรา ๕ ให้มีสภานายหน้าอสังหาริมทรัพย์ มีวัตถุประสงค์และอำนาจหน้าที่ตาม
 พระราชบัญญัตินี้

ให้สภานายหน้าอสังหาริมทรัพย์เป็นนิติบุคคล

มาตรา ๖ สภานายหน้าอสังหาริมทรัพย์มีวัตถุประสงค์ดังต่อไปนี้

(๑) ส่งเสริมการศึกษา การวิจัย และการประกอบวิชาชีพนายหน้าอสังหาริมทรัพย์
 และพนักงานขายอสังหาริมทรัพย์

(๒) ส่งเสริมความสามัคคีและไกล่เกลี่ยข้อพิพาทข้อสมาชิก

(๓) ส่งเสริมสวัสดิการและผดุงเกียรติของสมาชิก

(๔) ควบคุมความประพฤติและการดำเนินงานของผู้ประกอบวิชาชีพนายหน้า
 อสังหาริมทรัพย์และพนักงานอสังหาริมทรัพย์ให้ถูกต้องตามมาตรฐานและจรรยาบรรณแห่งวิชาชีพ
 นายหน้าอสังหาริมทรัพย์ และพนักงานขายอสังหาริมทรัพย์

(๕) ช่วยเหลือ แนะนำ เผยแพร่ และให้บริการทางด้านวิชาการต่างๆ แก่ประชาชน
 และองค์กรอื่นในเรื่องที่เกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์

(๖) ให้คำปรึกษา หรือข้อเสนอแนะต่อรัฐบาลเกี่ยวกับนโยบายและปัญหาด้าน
 อสังหาริมทรัพย์และการให้บริการนายหน้าอสังหาริมทรัพย์และพนักงานขายอสังหาริมทรัพย์

(๗) เป็นตัวแทนของผู้ประกอบวิชาชีพนายหน้าอสังหาริมทรัพย์ของประเทศไทย

(๘) ดำเนินการอื่นตามที่กำหนดในกฎกระทรวง

มาตรา ๗ สภานายหน้าอสังหาริมทรัพย์มีหน้าที่ดังต่อไปนี้

(๑) รับขึ้นทะเบียนและออกใบอนุญาตให้แก่ผู้ขอเป็นผู้ประกอบวิชาชีพนายหน้าอสังหาริมทรัพย์และพนักงานขายอสังหาริมทรัพย์

(๒) พักใช้ใบอนุญาตหรือเพิกถอนใบอนุญาต

(๓) รับรองปริญญา ประกาศนียบัตร หรือวุฒิปัตร์ในการประกอบวิชาชีพนายหน้าอสังหาริมทรัพย์และพนักงานขายอสังหาริมทรัพย์

(๔) รับรองหลักสูตรต่างๆ สำหรับการฝึกอบรมในวิชาชีพนายหน้าอสังหาริมทรัพย์และพนักงานอสังหาริมทรัพย์

(๕) รับรองความรู้ความชำนาญในการประกอบวิชาชีพนายหน้าอสังหาริมทรัพย์และพนักงานอสังหาริมทรัพย์

(๖) รับจดทะเบียนผู้ประกอบวิชาชีพนายหน้าอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งมีความประสงค์จะประกอบวิชาชีพในต่างประเทศ ตามข้อตกลงระหว่างประเทศ สนธิสัญญา หรืออนุสัญญาอันเกี่ยวกับวิชาชีพนายหน้าอสังหาริมทรัพย์ใดๆ

(๗) จดทะเบียนนายหน้าอสังหาริมทรัพย์ต่างด้าวที่จะเข้ามาประกอบวิชาชีพนายหน้าอสังหาริมทรัพย์ ตามข้อตกลงระหว่างประเทศ สนธิสัญญา หรืออนุสัญญาอันเกี่ยวกับวิชาชีพนายหน้าอสังหาริมทรัพย์ใดๆ

(๘) ออกข้อบังคับสภานายหน้าอสังหาริมทรัพย์ว่าด้วย

(ก) การกำหนดลักษณะต้องห้ามตามมาตรา ๑๑(๕)

(ข) การรับสมัครเป็นสมาชิก ค่าจดทะเบียนสมาชิก ค่าบำรุงและค่าธรรมเนียมที่เรียกเก็บจากสมาชิกหรือบุคคลภายนอก

(ค) การเลือกและการเลือกตั้งกรรมการตามมาตรา ๒๖

(ง) การออกใบอนุญาต อายุใบอนุญาต การพักใช้ใบอนุญาต การเพิกถอนใบอนุญาต และการรับรองความรู้ความชำนาญในการประกอบวิชาชีพนายหน้าอสังหาริมทรัพย์และพนักงานขายอสังหาริมทรัพย์

(จ) คุณสมบัติและลักษณะต้องห้ามของผู้ขอรับใบอนุญาตตามมาตรา ๔๒

(ฉ) จรรยาบรรณแห่งวิชาชีพนายหน้าอสังหาริมทรัพย์และพนักงานขายอสังหาริมทรัพย์ และการประพฤติผิดจรรยาบรรณอันจะนำมาซึ่งความเสื่อมเสียเกียรติศักดิ์แห่งวิชาชีพ

(ช) มาตรฐานในการประกอบวิชาชีพนายหน้าอสังหาริมทรัพย์และพนักงานอสังหาริมทรัพย์

(ซ) การประชุมของที่ประชุมใหญ่สภานายหน้าอสังหาริมทรัพย์

- (ณ) การใดๆ ตามที่กำหนดในพระราชบัญญัตินี้
- ข้อบังคับสภานายหน้าอสังหาริมทรัพย์นั้น ต้องได้รับจากสภานายกพิเศษแห่งสภานายหน้าอสังหาริมทรัพย์ และเมื่อได้ประกาศในราชกิจจานุเบกษาแล้วให้ใช้บังคับได้
- (๙) ดำเนินการให้เป็นไปตามวัตถุประสงค์ของสภานายหน้าอสังหาริมทรัพย์
- มาตรา ๘ สภานายหน้าอสังหาริมทรัพย์อาจมีรายได้ดังนี้
- (๑) ค่าจดทะเบียนสมาชิก ค่าบำรุง และค่าธรรมเนียมตามพระราชบัญญัตินี้
- (๒) เงินอุดหนุนจากงบประมาณแผ่นดิน
- (๓) ผลประโยชน์จากการจัดการทรัพย์สินและการดำเนินกิจการของสภานายหน้าอสังหาริมทรัพย์
- (๔) เงินและทรัพย์สินซึ่งมีผู้ให้แก่สภานายหน้าอสังหาริมทรัพย์
- (๕) ดอกผลของเงินและทรัพย์สินตาม (๑) (๒) (๓) และ (๔)
- มาตรา ๙ ให้รัฐมนตรีดำรงตำแหน่งสภานายกพิเศษแห่งสภานายหน้าอสังหาริมทรัพย์ และมีอำนาจหน้าที่ตามที่บัญญัติไว้ในพระราชบัญญัตินี้

หมวด ๒

สมาชิก

- มาตรา ๑๐ สมาชิกสภานายหน้าอสังหาริมทรัพย์มีสามประเภท ดังนี้
- (๑) สมาชิกสามัญ
- (๒) สมาชิกวิสามัญ
- (๓) สมาชิกกิตติมศักดิ์
- มาตรา ๑๑ สมาชิกสามัญต้องเป็นผู้มีคุณสมบัติและไม่มีลักษณะต้องห้ามดังต่อไปนี้
- (๑) มีสัญชาติไทย หรือสัญชาติของประเทศในกลุ่มประชาคมเศรษฐกิจอาเซียน
- (๒) มีอายุไม่ต่ำกว่ายี่สิบปีบริบูรณ์
- (๓) มีความรู้ในวิชาชีพนายหน้าอสังหาริมทรัพย์โดยได้รับปริญญา ประกาศนียบัตร หรือวุฒิบัตรเทียบเท่าปริญญาที่สภานายหน้าอสังหาริมทรัพย์รับรอง
- (๔) ไม่เป็นผู้ประพฤติดิจรยาบรรณอันจะนำมาซึ่งความเสื่อมเสียเกียรติศักดิ์แห่งวิชาชีพตามที่กำหนดในข้อบังคับสภานายหน้าอสังหาริมทรัพย์

(๕) ไม่เคยต้องโทษจำคุกโดยคำพิพากษาถึงที่สุดให้จำคุกในคดีที่เป็นการประพฤติดิจรรยาบรรณอันจะนำมาซึ่งความเสื่อมเสียเกียรติศักดิ์แห่งวิชาชีพตามที่กำหนดในข้อบังคับสภานายหน้าอสังหาริมทรัพย์

(๖) ไม่เป็นผู้มีจิตฟั่นเฟือน ไม่สมประกอบ หรือไม่เป็นโรคที่กำหนดในข้อบังคับสภานายหน้าอสังหาริมทรัพย์

สมาชิกวิสามัญต้องเป็นผู้ที่ปฏิบัติงานเกี่ยวข้องกับวิชาชีพนายหน้าอสังหาริมทรัพย์ และพนักงานขายอสังหาริมทรัพย์ และมีคุณสมบัติและไม่มีลักษณะต้องห้ามตามที่กำหนดในข้อบังคับสภานายหน้าอสังหาริมทรัพย์

สมาชิกกิตติมศักดิ์ ได้แก่ ผู้ทรงคุณวุฒิซึ่งที่ประชุมใหญ่สภานายหน้าอสังหาริมทรัพย์ แต่งตั้ง

มาตรา ๑๒ สิทธิและหน้าที่ของสมาชิกสามัญดังต่อไปนี้

(๑) แสดงความคิดเห็นในการประชุมใหญ่สภานายหน้าอสังหาริมทรัพย์

(๒) ออกเสียงลงคะแนนในการประชุมใหญ่สภานายหน้าอสังหาริมทรัพย์

(๓) แสดงความเห็นและซักถามเป็นหนังสือเกี่ยวกับกิจการของสภานายหน้าอสังหาริมทรัพย์ต่อคณะกรรมการเพื่อพิจารณา และในกรณีที่สมาชิกร่วมกันตั้งแต่ห้าสิบคนขึ้นไป เสนอให้คณะกรรมการพิจารณาเรื่องใดที่เกี่ยวกับกิจการของสภานายหน้าอสังหาริมทรัพย์ คณะกรรมการต้องพิจารณาและแจ้งผลการพิจารณาให้ผู้เสนอทราบโดยมิชักช้า

(๔) เลือก รับเลือกตั้ง หรือรับแต่งตั้งเป็นกรรมการ

(๕) ขอขึ้นทะเบียนและรับใบอนุญาตเป็นผู้ประกอบวิชาชีพนายหน้าอสังหาริมทรัพย์ หรือพนักงานขายอสังหาริมทรัพย์ ขอหนังสืออนุมัติหรือวุฒิปัตร์แสดงความรู้ความชำนาญในการประกอบวิชาชีพนายหน้าอสังหาริมทรัพย์หรือพนักงานขายอสังหาริมทรัพย์ หรือขอหนังสือแสดงวุฒิอื่นๆ ในวิชาชีพนายหน้าอสังหาริมทรัพย์หรือพนักงานขายอสังหาริมทรัพย์ โดยปฏิบัติตามข้อบังคับสภานายหน้าอสังหาริมทรัพย์ว่าด้วยการนั้น

(๖) ชำระค่าจดทะเบียนสมาชิกและค่าบำรุงตามที่กำหนดในข้อบังคับสภานายหน้าอสังหาริมทรัพย์

(๗) ผลิตงไว้ซึ่งเกียรติศักดิ์แห่งวิชาชีพและปฏิบัติตามพระราชบัญญัตินี้

สมาชิกวิสามัญหรือสมาชิกกิตติมศักดิ์ให้มีสิทธิและหน้าที่เช่นเดียวกับสมาชิกสามัญ เว้นแต่ สิทธิและหน้าที่ตาม (๒) และ (๔)

มาตรา ๑๓ สมาชิกภาพของสมาชิกย่อมสิ้นสุดเมื่อ

(๑) ตาย

(๒) ลาออก

(๓) คณะกรรมการมีมติให้พ้นจากสมาชิกภาพเพราะขาดคุณสมบัติตามมาตรา ๑๑ สำหรับกรณีสมาชิกสามัญและสมาชิกวิสามัญ แล้วแต่กรณี

(๔) ที่ประชุมใหญ่สภานายหน้าอสังหาริมทรัพย์มีมติเพิกถอนการแต่งตั้งให้เป็นสมาชิกกิตติมศักดิ์

(๕) ไม่ชำระค่าจดทะเบียนสมาชิกหรือค่าบำรุง โดยไม่มีเหตุอันควรตามที่กำหนดในข้อบังคับสภานายหน้าอสังหาริมทรัพย์

(๖) สภานายหน้าอสังหาริมทรัพย์มีมติเพิกถอนใบอนุญาตตามมาตรา ๕๗

มาตรา ๑๔ ให้มีการประชุมสมาชิกเป็นการประชุมใหญ่สามัญปีละหนึ่งครั้ง

การประชุมใหญ่คราวอื่นนอกจากนี้ เรียกว่าการประชุมใหญ่วิสามัญ

มาตรา ๑๕ ให้คณะกรรมการจัดให้มีการประชุมใหญ่ตามที่จำเป็น

สมาชิกสามัญอาจขอให้ประชุมใหญ่วิสามัญได้ตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่กำหนดในข้อบังคับสภานายหน้าอสังหาริมทรัพย์ ในกรณีนี้ คณะกรรมการต้องเรียกประชุมใหญ่วิสามัญภายในสามสิบวันนับแต่วันรับคำร้องขอ

มาตรา ๑๖ ในการประชุมใหญ่สภานายหน้าอสังหาริมทรัพย์ ให้นายกสภานายหน้าอสังหาริมทรัพย์เป็นประธานในที่ประชุม ในกรณีที่นายกสภานายหน้าอสังหาริมทรัพย์ไม่อยู่ในที่ประชุมหรือไม่สามารถปฏิบัติหน้าที่ได้ ให้อุปนายกสภานายหน้าอสังหาริมทรัพย์ผู้ทำการแทนตามมาตรา ๒๘ เป็นประธานในที่ประชุม ถ้านายกสภานายหน้าอสังหาริมทรัพย์และอุปนายกสภานายหน้าอสังหาริมทรัพย์ไม่อยู่ในที่ประชุมหรือไม่อาจปฏิบัติหน้าที่ได้ ให้สมาชิกที่มาประชุมเลือกสมาชิกคนหนึ่งเป็นประธานในที่ประชุม

มาตรา ๑๗ ในการประชุมใหญ่สามัญประจำปี กิจการอันพึงกระทำได้แก่

(๑) ให้ความเห็นชอบแผนการดำเนินงานประจำปีของคณะกรรมการ

(๒) พิจารณาและอนุมัติงบดุลประจำปีของสภานายหน้าอสังหาริมทรัพย์

(๓) ตั้งผู้สอบบัญชีและกำหนดค่าตอบแทนผู้สอบบัญชี

หมวด ๓

คณะกรรมการ

มาตรา ๑๘ ให้มีคณะกรรมการสภานายหน้าอสังหาริมทรัพย์ ประกอบด้วย

(๑) กรรมการซึ่งสมาชิกสามัญเลือกตั้งขึ้นจากสมาชิกสามัญ และมีได้ดำรงตำแหน่งคณาจารย์ในสถาบันอุดมศึกษาระดับปริญญา จำนวนสิบคน

(๒) กรรมการซึ่งสมาชิกสามัญเลือกตั้งขึ้นจากสมาชิกสามัญ และดำรงตำแหน่งเป็นคณาจารย์ในสถาบันอุดมศึกษาระดับปริญญา จำนวนห้าคน

(๓) กรรมการซึ่งคณะรัฐมนตรีแต่งตั้งจากสมาชิกสามัญโดยการเสนอชื่อของรัฐมนตรีจำนวนห้าคน

มาตรา ๑๙ เมื่อได้มีการแต่งตั้งกรรมการและทราบผลการเลือกตั้งกรรมการตามมาตรา ๑๘ แล้ว ให้สภานายกพิเศษกำหนดให้มีการประชุมคณะกรรมการภายในสามสิบวัน และให้ถือว่าวันประชุมดังกล่าวเป็นวันเริ่มวาระของการอยู่ในตำแหน่ง

มาตรา ๒๐ ให้มีคณะกรรมการเลือกกรรมการเพื่อดำรงตำแหน่งนายกสภานายหน้า อสังหาริมทรัพย์ อุปนายกสภานายหน้าอสังหาริมทรัพย์คนหนึ่ง และอุปนายกสภานายหน้าอสังหาริมทรัพย์คนที่สอง ตำแหน่งละหนึ่งคน

ให้นายกสภานายหน้าอสังหาริมทรัพย์เลือกกรรมการเพื่อดำรงตำแหน่งเลขาธิการ เหนรัญญิก ตำแหน่งละหนึ่งคน และอาจเลือกกรรมการเพื่อดำรงตำแหน่งอื่นได้ตามความจำเป็น ทั้งนี้ โดยความเห็นชอบของคณะกรรมการ

ให้นายกสภานายหน้าอสังหาริมทรัพย์มีอำนาจถอดถอนเลขาธิการ เหนรัญญิก และตำแหน่งอื่นตามวรรคสองออกจากตำแหน่งได้ ทั้งนี้ โดยความเห็นชอบของคณะกรรมการ

นายกสภานายหน้าอสังหาริมทรัพย์ อุปนายกสภานายหน้าอสังหาริมทรัพย์คนหนึ่ง อุปนายกสภานายหน้าอสังหาริมทรัพย์คนที่สอง ให้ดำรงตำแหน่งตามวาระของกรรมการซึ่งได้รับเลือกตั้ง

เมื่อผู้ดำรงตำแหน่งนายกสภานายหน้าอสังหาริมทรัพย์พ้นจากหน้าที่ ให้เลขาธิการ เหนรัญญิก และผู้ดำรงตำแหน่งอื่นตามวรรคสองพ้นจากตำแหน่งด้วย

มาตรา ๒๑ กรรมการต้องมีคุณสมบัติและไม่มีลักษณะต้องห้ามดังต่อไปนี้

(๑) เป็นผู้ประกอบวิชาชีพนายหน้าอสังหาริมทรัพย์

(๒) ไม่เคยถูกสั่งพักใช้ใบอนุญาตหรือเพิกถอนใบอนุญาต

(๓) ไม่เป็นบุคคลล้มละลาย

มาตรา ๒๒ กรรมการให้มีวาระอยู่ในตำแหน่งคราวละสามปี และกรรมการซึ่งได้รับการเลือกตั้งจะดำรงตำแหน่งเกินสองวาระติดต่อกันไม่ได้

ให้กรรมการที่พ้นจากตำแหน่งตามวาระปฏิบัติหน้าที่ไปพลางก่อนจนกว่าจะมีการเลือกตั้งหรือแต่งตั้งกรรมการใหม่

มาตรา ๒๓ นอกจากการพ้นจากตำแหน่งตามวาระ กรรมการพ้นจากตำแหน่งเมื่อ

(๑) สมาชิกภาพสิ้นสุดลงตามมาตรา ๑๓

(๒) ขาดคุณสมบัติตามมาตรา ๒๑

(๓) ลาออก

(๔) สภานายหน้าอสังหาริมทรัพย์มีมติให้ออกด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่าสองในสามของจำนวนสมาชิกที่มาประชุม

(๕) ตำแหน่งกรรมการซึ่งได้รับเลือกตั้งว่างลงรวมกันเกินกึ่งหนึ่งของจำนวนกรรมการซึ่งได้รับเลือกตั้งทั้งหมดและวาระของกรรมการเหลืออยู่ไม่ถึงเก้าสิบวัน

มาตรา ๒๔ เมื่อตำแหน่งกรรมการซึ่งได้รับเลือกตั้งว่างลงก่อนครบวาระ ให้คณะกรรมการเลือกสมาชิกผู้มีคุณสมบัติตามมาตรา ๒๑ และ ๑๘ (๑) หรือ (๒) แล้วแต่กรณี เป็นกรรมการแทนภายในสามสิบวันนับแต่วันที่ตำแหน่งกรรมการนั้นว่างลง แต่ถ้าวาระของกรรมการเหลืออยู่ไม่ถึงเก้าสิบวัน คณะกรรมการจะให้มีการเลือกกรรมการแทนหรือไม่ก็ได้

ในกรณีตำแหน่งกรรมการตามวรรคหนึ่งว่างลงรวมกันเกินกึ่งหนึ่งของจำนวนกรรมการซึ่งได้รับเลือกตั้งทั้งหมดและวาระของกรรมการเหลืออยู่ตั้งแต่เก้าสิบวันขึ้นไป ให้มีการประชุมใหญ่เพื่อเลือกตั้งกรรมการขึ้นแทนตำแหน่งกรรมการที่ว่าง

ให้ผู้ซึ่งได้รับเลือกหรือเลือกตั้งให้ดำรงตำแหน่งแทนอยู่ในตำแหน่งเท่ากับวาระที่เหลืออยู่ของผู้ซึ่งตนแทน

มาตรา ๒๕ เมื่อตำแหน่งกรรมการซึ่งได้รับการแต่งตั้งตามมาตรา ๑๘ (๓) ว่างลงก่อนครบวาระ ให้ดำเนินการแต่งตั้งกรรมการแทนตำแหน่งที่ว่างภายในสามสิบวันนับแต่วันที่ตำแหน่งกรรมการนั้นว่างลง แต่ถ้าวาระของกรรมการเหลืออยู่ไม่ถึงเก้าสิบวัน จะมีการแต่งตั้งแทนหรือไม่ก็ได้

ให้ผู้ซึ่งได้รับการแต่งตั้งแทนอยู่ในตำแหน่งเพียงเท่าวาระที่เหลืออยู่ของผู้ซึ่งตนแทน

มาตรา ๒๖ การเลือกตั้งกรรมการตามมาตรา ๑๘ (๑) และ (๒) การเลือกกรรมการเพื่อดำรงตำแหน่งต่างๆ ตามมาตรา ๒๐ และการเลือกหรือการเลือกตั้งกรรมการตามมาตรา ๒๔ ให้เป็นไปตามข้อบังคับสภานายหน้าอสังหาริมทรัพย์

มาตรา ๒๗ ให้คณะกรรมการมีอำนาจหน้าที่ดังต่อไปนี้

(๑) บริหารและดำเนินการให้เป็นไปตามวัตถุประสงค์และข้อบังคับของสภานายหน้าอสังหาริมทรัพย์

(๒) สอดส่องดูแลและดำเนินการทางกฎหมายกับผู้กระทำการฝ่าฝืนพระราชบัญญัตินี้

(๓) ออกระเบียบคณะกรรมการว่าด้วยการใดๆ ตามที่กำหนดให้เป็นหน้าที่ของคณะกรรมการในพระราชบัญญัตินี้ หรือตามที่ที่ประชุมใหญ่สภานายหน้าอสังหาริมทรัพย์มอบหมาย

(๔) กำหนดแผนการดำเนินงานและงบประมาณของสภานายหน้าอสังหาริมทรัพย์

(๕) วินิจฉัยชี้ขาดอุทธรณ์ ซึ่งผู้ได้รับใบอนุญาตอุทธรณ์คำวินิจฉัยของคณะกรรมการ
จรรยาบรรณตามมาตรา ๕๕

มาตรา ๒๘ นายกสภานายหน้าอสังหาริมทรัพย์ อุปนายกสภานายหน้าอสังหาริมทรัพย์
คนที่หนึ่ง อุปนายกสภานายหน้าอสังหาริมทรัพย์คนที่สอง เลขานุการ และเหรัญญิก มีอำนาจหน้าที่
ดังต่อไปนี้

(๑) นายกสภานายหน้าอสังหาริมทรัพย์มีอำนาจหน้าที่

(ก) เป็นผู้แทนสภานายหน้าอสังหาริมทรัพย์ในกิจการที่เกี่ยวกับบุคคลภายนอก

(ข) เป็นประธานในที่ประชุมคณะกรรมการและที่ประชุมใหญ่สภานายหน้า
อสังหาริมทรัพย์

(ค) ดำเนินกิจการของสภานายหน้าอสังหาริมทรัพย์ให้เป็นไปตามมติของ
คณะกรรมการ

(๒) อุปนายกสภานายหน้าอสังหาริมทรัพย์คนที่หนึ่งเป็นผู้ช่วยนายกสภานายหน้า
อสังหาริมทรัพย์ในกิจการอันอยู่ในอำนาจหน้าที่ของนายกสภานายหน้าอสังหาริมทรัพย์ตามที่นาย
กสภานายหน้าอสังหาริมทรัพย์มอบหมาย และเป็นผู้ทำการแทนนายกสภานายหน้าอสังหาริมทรัพย์
เมื่อนายกสภานายหน้าอสังหาริมทรัพย์ไม่อยู่ หรือไม่สามารถปฏิบัติหน้าที่ได้

(๓) อุปนายกสภานายหน้าอสังหาริมทรัพย์คนที่สองเป็นผู้ช่วยนายกสภานายหน้า
อสังหาริมทรัพย์ในกิจการอันอยู่ในอำนาจหน้าที่ของนายกสภานายหน้าอสังหาริมทรัพย์ตามที่นาย
กสภานายหน้าอสังหาริมทรัพย์มอบหมาย และเป็นผู้ทำการแทนนายกสภานายหน้าอสังหาริมทรัพย์
เมื่อนายกสภานายหน้าอสังหาริมทรัพย์ และอุปนายกสภานายหน้าอสังหาริมทรัพย์คนที่หนึ่งไม่อยู่
หรือไม่สามารถปฏิบัติหน้าที่ได้

(๔) เลขานุการมีอำนาจหน้าที่

(ก) ควบคุมบังคับบัญชาเจ้าหน้าที่สภานายหน้าอสังหาริมทรัพย์ทุกระดับ

(ข) เป็นเลขานุการในที่ประชุมคณะกรรมการและที่ประชุมใหญ่สภานายหน้า
อสังหาริมทรัพย์

(ค) ดำเนินการตามที่นายกสภานายหน้าอสังหาริมทรัพย์มอบหมาย

(ง) เหรัญญิกมีอำนาจหน้าที่ควบคุม ดูแล รับผิดชอบการบัญชี การเงิน และ
การงบประมาณของสภานายหน้าอสังหาริมทรัพย์

นายกสภานายหน้าอสังหาริมทรัพย์อาจมอบหมายให้อุปนายก กรรมการ เลขาธิการ เภรณูญิกหรือเจ้าหน้าที่ของสภานายหน้าอสังหาริมทรัพย์กระทำการอย่างหนึ่งอย่างใดแทนได้ตามที่ กำหนดในข้อบังคับสภานายหน้าอสังหาริมทรัพย์

หมวด ๔

การดำเนินการของคณะกรรมการ

มาตรา ๒๙ การประชุมคณะกรรมการต้องมีกรรมการมาประชุมไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่ง ของจำนวนกรรมการทั้งหมด จึงจะเป็นองค์ประชุม

ให้นายกสภานายหน้าอสังหาริมทรัพย์เป็นประธานในที่ประชุม ในกรณีที่นายกสภานายหน้าอสังหาริมทรัพย์ไม่อยู่ในที่ประชุมหรือไม่อาจปฏิบัติหน้าที่ได้ ให้อุปนายกสภานายหน้าอสังหาริมทรัพย์ผู้ทำการแทนตามมาตรา ๒๘ เป็นประธานในที่ประชุม ถ้านายกสภานายหน้าอสังหาริมทรัพย์และอุปนายกสภานายหน้าอสังหาริมทรัพย์ไม่อยู่ในที่ประชุมหรือไม่อาจปฏิบัติหน้าที่ได้ ให้กรรมการที่มาประชุมเลือกกรรมการคนหนึ่งเป็นประธานในที่ประชุม

มติของที่ประชุมให้ถือเสียงข้างมาก กรรมการคนหนึ่งมีเสียงหนึ่งในการลงคะแนน ถ้าคะแนนเสียงเท่ากัน ให้ประธานในที่ประชุมออกเสียงเพิ่มขึ้นอีกเสียงหนึ่งเป็นเสียงชี้ขาด

ในกรณีให้สมาชิกพ้นจากสมาชิกภาพตามมาตรา ๑๓ มติของที่ประชุมให้ถือคะแนนเสียงไม่น้อยกว่าสองในสามของจำนวนกรรมการที่มาประชุม

มาตรา ๓๐ สภานายกพิเศษจะเข้าร่วมการประชุม และชี้แจงแสดงความเห็นในที่ประชุมคณะกรรมการ หรือจะส่งความเห็นเป็นหนังสือไปยังสภานายหน้าอสังหาริมทรัพย์ในเรื่องใด ๆ ก็ได้

มาตรา ๓๑ ในการดำเนินงานของคณะกรรมการ ให้คณะกรรมการจัดทำแผนการดำเนินงานและงบประมาณประจำปีเสนอต่อที่ประชุมใหญ่สภานายหน้าอสังหาริมทรัพย์ เมื่อที่ประชุมมีมติเห็นชอบแล้วจึงจะดำเนินงานได้

ให้คณะกรรมการจัดทำรายงานประจำปีแสดงผลงานของคณะกรรมการในปีที่ล่วงมา คำชี้แจงเกี่ยวกับนโยบาย พร้อมด้วยงบดุลและบัญชีรายได้และรายจ่ายประจำปีซึ่งผู้สอบบัญชีตามกฎหมายว่าด้วยผู้สอบบัญชีรับรองเสนอต่อที่ประชุมใหญ่สภานายหน้าอสังหาริมทรัพย์ภายในหนึ่งร้อยยี่สิบวันนับแต่วันสิ้นปีปฏิทิน

มาตรา ๓๒ คณะกรรมการจะแต่งตั้งคณะอนุกรรมการเพื่อพิจารณา หรือปฏิบัติการอย่างหนึ่งอย่างใดแทนคณะกรรมการได้

การประชุมของคณะกรรมการให้เป็นไปตามที่กำหนดในระเบียบคณะกรรมการ
 มาตรา ๓๓ ให้มีสำนักงานสภานายหน้าอสังหาริมทรัพย์ทำหน้าที่ธุรการต่างๆ ให้แก่
 คณะกรรมการและสภานายหน้าอสังหาริมทรัพย์

มาตรา ๓๔ ให้นายกสภานายหน้าอสังหาริมทรัพย์แต่งตั้งหัวหน้างานสำนักงานสภานายหน้าอสังหาริมทรัพย์ ตามมติของคณะกรรมการจากบุคคลซึ่งมีคุณสมบัติและไม่มีลักษณะ
 ต้องห้ามดังต่อไปนี้

- (๑) มีสัญชาติไทย
- (๒) มีอายุไม่ต่ำกว่าสามสิบปีบริบูรณ์
- (๓) ไม่เป็นบุคคลล้มละลาย บุคคลวิกลจริต หรือคนไร้ความสามารถ หรือเสมือนไร้
 ความสามารถ
- (๔) ไม่เคยต้องโทษจำคุกโดยคำพิพากษาถึงที่สุดให้จำคุก เว้นแต่เป็นโทษสำหรับ
 ความผิดที่ได้กระทำโดยประมาทหรือความผิดลหุโทษ

(๕) คุณสมบัติอื่นๆ ตามที่คณะกรรมการกำหนด

มาตรา ๓๕ การดำรงตำแหน่ง การพ้นจากตำแหน่ง การกำหนดค่าจ้างและเงื่อนไข
 อื่นในการทำงานในหน้าที่หัวหน้าสำนักงานสภานายหน้าอสังหาริมทรัพย์ ให้เป็นไปตามแบบสัญญา
 จ้างที่สภานายหน้าอสังหาริมทรัพย์กำหนด

มาตรา ๓๖ หัวหน้าสำนักงานสภานายหน้าอสังหาริมทรัพย์ มีอำนาจหน้าที่ดังนี้

- (๑) ควบคุมรับผิดชอบงานธุรการทั่วไปของสภานายหน้าอสังหาริมทรัพย์
- (๒) ดูแลรักษาทะเบียนสมาชิก ทะเบียนผู้ได้รับใบอนุญาต และทะเบียนอื่นๆ ของ
 สภานายหน้าอสังหาริมทรัพย์
- (๓) ควบคุมดูแลทรัพย์สินของสภานายหน้าอสังหาริมทรัพย์
- (๔) ปฏิบัติการอื่นใดตามที่คณะกรรมการหรือเลขาธิการมอบหมาย

หมวด ๕

ข้อบังคับสภานายหน้าอสังหาริมทรัพย์

มาตรา ๓๗ ร่างข้อบังคับสภานายหน้าอสังหาริมทรัพย์จะเสนอได้ก็แต่โดย
 คณะกรรมการ หรือสมาชิกสามัญ

การเสนอร่างข้อบังคับสภานายหน้าอสังหาริมทรัพย์จะกระทำได้เมื่อมีสมาชิกสามัญ
 ไม่น้อยกว่าหนึ่งร้อยคนรับรอง

ให้คณะกรรมการจัดให้มีการประชุมใหญ่สภานายหน้าอสังหาริมทรัพย์เพื่อพิจารณาร่างข้อบังคับสภานายหน้าอสังหาริมทรัพย์ที่มีการเสนอตามความเหมาะสมแก่กรณี การพิจารณาร่างข้อบังคับสภานายหน้าอสังหาริมทรัพย์จะเสนอเป็นวาระจรรยาไม่ได้ แต่ต้องกำหนดเป็นวาระในหนังสือนัดประชุมให้ชัดเจนและแนบร่างข้อบังคับสภานายหน้าอสังหาริมทรัพย์ไปพร้อมกันด้วย

มาตรา ๓๘ เมื่อที่ประชุมใหญ่สภานายหน้าอสังหาริมทรัพย์มีมติให้ความเห็นชอบร่างข้อบังคับสภานายหน้าอสังหาริมทรัพย์ด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของสมาชิกสามัญที่เข้าประชุม ให้นายกสภานายหน้าอสังหาริมทรัพย์เสนอร่างข้อบังคับสภานายหน้าอสังหาริมทรัพย์ต่อสภานายกพิเศษโดยไม่ชักช้า สภานายกพิเศษอาจยับยั้งร่างข้อบังคับนั้นได้แต่ต้องแสดงผลโดยแจ้งชัด ในกรณีที่ยับยั้งภายในสามสิบวันนับแต่วันที่ได้รับร่างข้อบังคับที่นายกสภานายหน้าอสังหาริมทรัพย์เสนอให้ถือว่าสภานายกพิเศษให้ความเห็นชอบร่างข้อบังคับนั้น

ถ้าสภานายกพิเศษยับยั้งร่างข้อบังคับใด ให้คณะกรรมการประชุมอีกครั้งหนึ่งภายในสามสิบวัน นับแต่วันที่ได้รับการยับยั้ง ในการประชุมครั้งหลังนี้ ถ้ามีเสียงยืนยันมติไม่น้อยกว่าสองในสามของจำนวนกรรมการทั้งหมด ให้ถือว่าร่างข้อบังคับนั้นได้รับความเห็นชอบจากสภานายกพิเศษแล้ว

หมวด ๖

การควบคุมการประกอบวิชาชีพ

มาตรา ๓๙ ห้ามมิให้ผู้ใดประกอบวิชาชีพนายหน้าอสังหาริมทรัพย์หรือแสดงด้วยวิธีใดๆ ให้ผู้อื่นเข้าใจว่าตนพร้อมจะประกอบวิชาชีพนายหน้าอสังหาริมทรัพย์ โดยมีได้เป็นผู้ประกอบวิชาชีพตามพระราชบัญญัตินี้

มาตรา ๔๐ ห้ามมิให้ผู้ใดใช้คำหรือข้อความที่แสดงให้ผู้อื่นเข้าใจว่าตนเป็นผู้มีความรู้ความชำนาญในการประกอบวิชาชีพนายหน้าอสังหาริมทรัพย์ ทั้งนี้ รวมถึงการใช้ จ้างวาน หรือยินยอมให้ผู้อื่นกระทำการดังกล่าวให้แก่ตน เว้นแต่ผู้ได้รับวุฒิบัตรหรือหนังสืออนุมัติเป็นผู้มีความรู้ความชำนาญในการประกอบวิชาชีพนายหน้าอสังหาริมทรัพย์จากสภานายหน้าอสังหาริมทรัพย์หรือสถาบันที่สภานายหน้าอสังหาริมทรัพย์รับรอง หรือผู้ได้รับใบอนุญาตซึ่งมีคุณสมบัติตามที่กำหนดในข้อบังคับสภานายหน้าอสังหาริมทรัพย์

มาตรา ๔๑ การขึ้นทะเบียน การออกใบอนุญาต อายุใบอนุญาต การพักใช้ใบอนุญาต การเพิกถอนใบอนุญาต และการรับรองความรู้ความชำนาญในการประกอบวิชาชีพนายหน้าอสังหาริมทรัพย์ ให้เป็นไปตามที่กำหนดในข้อบังคับสภานายหน้าอสังหาริมทรัพย์

มาตรา ๔๒ ผู้ขอรับใบอนุญาตต้องมีคุณสมบัติและไม่มีลักษณะต้องห้ามตามที่กำหนดในข้อบังคับสภานายหน้าสหกรณ์

ผู้ขอรับใบอนุญาตที่เป็นบุคคลธรรมดา ไม่ว่าจะเป็นคนไทยหรือคนต่างด้าว ต้องเป็นสมาชิกสามัญหรือสมาชิกวิสามัญของสภานายหน้าสหกรณ์ และถ้าขาดจากสมาชิกภาพเมื่อใด ให้ใบอนุญาตของผู้นั้นสิ้นสุดลง

ผู้ขอรับใบอนุญาตที่เป็นนิติบุคคล ไม่ว่าจะเป็นิติบุคคลไทยหรือนิติบุคคลต่างด้าว นิติบุคคลนั้นอย่างน้อยต้องมีคุณสมบัติดังต่อไปนี้

(๑) มีสำนักงานใหญ่ตั้งอยู่ในราชอาณาจักร

(๒) ผู้เป็นหุ้นส่วนของห้างหุ้นส่วน กรรมการของบริษัท หรือสมาชิกในคณะผู้บริหารของนิติบุคคลจำนวนไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่ง หรือหุ้นส่วนผู้จัดการของห้างหุ้นส่วน กรรมการ ผู้จัดการของบริษัท หรือผู้มีอำนาจบริหารแต่ผู้เดียวของนิติบุคคลเป็นผู้ซึ่งได้รับใบอนุญาตตามพระราชบัญญัตินี้

มาตรา ๔๓ ผู้ได้รับใบอนุญาตต้องประพฤติตนตามจรรยาบรรณแห่งวิชาชีพนายหน้าอสังหาริมทรัพย์ตามที่กำหนดในข้อบังคับสภานายหน้าอสังหาริมทรัพย์

มาตรา ๔๔ บุคคลซึ่งได้รับความเสียหายหรือพบการประทุพผิตจรรยาบรรณแห่งวิชาชีพนายหน้าอสังหาริมทรัพย์ของผู้ได้รับใบอนุญาต มีสิทธิกล่าวหาผู้ได้รับใบอนุญาตผู้นั้นโดยทำเรื่องยื่นต่อสภานายหน้าอสังหาริมทรัพย์

กรรมการหรือบุคคลอื่นมีสิทธิกล่าวโทษผู้ประกอบวิชาชีพนายหน้าอสังหาริมทรัพย์ว่า ผิดจรรยาบรรณแห่งวิชาชีพนายหน้าอสังหาริมทรัพย์โดยแจ้งเรื่องต่อสภานายหน้าอสังหาริมทรัพย์

สิทธิการกล่าวหาตามวรรคหนึ่งหรือสิทธิกล่าวโทษตามวรรคสองสิ้นสุดลงเมื่อพ้นหนึ่งปีนับแต่วันที่ผู้ได้รับความเสียหายหรือผู้กล่าวโทษรู้เรื่องการประทุพผิตจรรยาบรรณแห่งวิชาชีพนายหน้าอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวและรู้ตัวผู้ประทุพผิต

การถอนเรื่องการกล่าวหาหรือการกล่าวโทษที่ได้ยื่นไว้แล้วนั้น ไม่เป็นเหตุให้ระงับการดำเนินการตามพระราชบัญญัตินี้

มาตรา ๔๕ เมื่อสภานายหน้าอสังหาริมทรัพย์ได้รับเรื่องการกล่าวหาหรือการกล่าวโทษตามมาตรา ๔๔ ให้เลขาธิการเสนอเรื่องดังกล่าวต่อคณะกรรมการจรรยาบรรณโดยไม่ชักช้า

มาตรา ๔๖ ให้มีคณะกรรมการจรรยาบรรณ ประกอบด้วยประธานกรรมการจรรยาบรรณคนหนึ่ง และกรรมการจรรยาบรรณตามจำนวนที่คณะกรรมการกำหนด แต่ไม่น้อยกว่าสามคน

ให้คณะกรรมการแต่งตั้งกรรมการจรรยาบรรณตามมติของที่ประชุมใหญ่สภานายหน้าอสังหาริมทรัพย์จากสมาชิกซึ่งมีคุณสมบัติดังต่อไปนี้

(๑) เป็นผู้ประกอบวิชาชีพนายหน้าอสังหาริมทรัพย์มาแล้วไม่น้อยกว่าสิบปี

(๒) ไม่เคยถูกลงโทษฐานประพฤติผิดจรรยาบรรณ

มาตรา ๔๗ กรรมการจรรยาบรรณให้มีวาระอยู่ในตำแหน่งคราวละสามปี และอาจได้รับแต่งตั้งใหม่ได้ แต่จะดำรงตำแหน่งเกินสองวาระติดต่อกันไม่ได้

ให้กรรมการจรรยาบรรณที่พ้นจากตำแหน่งตามวาระปฏิบัติหน้าที่ไปพลางก่อน จนกว่าจะมีการแต่งตั้งกรรมการจรรยาบรรณใหม่

มาตรา ๔๘ นอกจากการพ้นจากตำแหน่งตามวาระ กรรมการจรรยาบรรณพ้นจากตำแหน่งเมื่อ

(๑) ลาออก

(๒) สมาชิกภาพสิ้นสุดลงตามมาตรา ๑๓

(๓) ขาดคุณสมบัติตามมาตรา ๔๖ วรรคสอง

(๔) สภานายหน้าอสังหาริมทรัพย์มีมติให้ออกด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่าสองในสามของจำนวนสมาชิกที่มาประชุม

มาตรา ๔๙ เมื่อตำแหน่งกรรมการจรรยาบรรณว่างลงก่อนครบวาระ ให้คณะกรรมการดำเนินการแต่งตั้งแทนตำแหน่งที่ว่าง เว้นแต่วาระของกรรมการจรรยาบรรณเหลืออยู่ไม่ถึงเก้าสิบวัน คณะกรรมการจะดำเนินการแต่งตั้งแทนตำแหน่งที่ว่างหรือไม่ก็ได้

ให้กรรมการจรรยาบรรณซึ่งได้รับแต่งตั้งให้ดำรงตำแหน่งแทน อยู่ในตำแหน่งเท่ากับวาระที่เหลืออยู่ของผู้ซึ่งตนแทน

มาตรา ๕๐ คณะกรรมการจรรยาบรรณมีอำนาจหน้าที่พิจารณาวินิจฉัยกรณีที่มีการกล่าวหาว่าผู้ได้รับใบอนุญาตประพฤติผิดจรรยาบรรณแห่งวิชาชีพนายหน้าอสังหาริมทรัพย์

วิธีพิจารณาและวินิจฉัยของคณะกรรมการจรรยาบรรณ ให้เป็นไปตามระเบียบของคณะกรรมการ

มาตรา ๕๑ คณะกรรมการจรรยาบรรณจะแต่งตั้งคณะอนุกรรมการเพื่อพิจารณาหรือปฏิบัติการอย่างใดอย่างหนึ่งแทนคณะกรรมการจรรยาบรรณได้

การปฏิบัติการของคณะอนุกรรมการตามวรรคหนึ่ง ให้เป็นไปตามระเบียบของคณะกรรมการ

มาตรา ๕๒ ในการปฏิบัติหน้าที่ของคณะกรรมการจรรยาบรรณ และของคณะอนุกรรมการซึ่งคณะกรรมการจรรยาบรรณแต่งตั้ง ให้กรรมการจรรยาบรรณและอนุกรรมการมีอำนาจออกคำสั่งเป็นหนังสือให้บุคคลซึ่งเกี่ยวข้องมาให้ถ้อยคำหรือส่งเอกสารหรือวัตถุใดๆ เพื่อ

ประโยชน์แก่การพิจารณา แต่ถ้าเป็นการมีคำสั่งต่อบุคคลซึ่งมิใช่ผู้ได้รับใบอนุญาต จะต้องได้รับความเห็นชอบจากสภานายกพิเศษ หรือผู้ซึ่งสภานายกพิเศษมอบหมาย

ในการปฏิบัติหน้าที่ตามพระราชบัญญัตินี้ ให้กรรมการจรรยาบรรณ หรืออนุกรรมการเป็นเจ้าพนักงานตามประมวลกฎหมายอาญา

มาตรา ๕๓ ให้ประธานกรรมการจรรยาบรรณมีหนังสือแจ้งข้อกล่าวหาหรือข้อกล่าวโทษพร้อมทั้งส่งสำเนาเรื่องที่กล่าวหาหรือกล่าวโทษให้ผู้ได้รับใบอนุญาต ซึ่งถูกกล่าวหาหรือกล่าวโทษล่วงหน้าไม่น้อยกว่าสิบห้าวันก่อนเริ่มพิจารณา

ผู้ถูกกล่าวหาหรือถูกกล่าวโทษมีสิทธิทำคำชี้แจงหรือนำพยานหลักฐานใดๆ ส่งให้คณะกรรมการจรรยาบรรณหรือคณะอนุกรรมการซึ่งคณะกรรมการจรรยาบรรณแต่งตั้งภายในสิบห้าวันนับแต่วันที่ได้รับแจ้งจากประธานกรรมการจรรยาบรรณ หรือภายในเวลาที่คณะกรรมการจรรยาบรรณกำหนด

มาตรา ๕๔ คณะกรรมการจรรยาบรรณมีอำนาจวินิจฉัยชี้ขาดอย่างใดอย่างหนึ่งดังต่อไปนี้

- (๑) ยกข้อกล่าวหาหรือข้อกล่าวโทษ
- (๒) ว่ากล่าวตักเตือน
- (๓) ภาคทัณฑ์
- (๔) พักใช้ใบอนุญาตมีกำหนดเวลาตามที่เห็นตามสมควร แต่ไม่เกินห้าปี
- (๕) เพิกถอนใบอนุญาต

มาตรา ๕๕ ผู้ได้รับใบอนุญาตซึ่งคณะกรรมการจรรยาบรรณวินิจฉัยตามมาตรา ๕๔ (๒) (๓) (๔) หรือ (๕) อาจอุทธรณ์คำวินิจฉัยชี้ขาดต่อคณะกรรมการภายในสามสิบวันนับแต่วันที่ได้รับแจ้งคำวินิจฉัย

การอุทธรณ์ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่กำหนดในข้อบังคับสภานายหน้า อสังหาริมทรัพย์

คำวินิจฉัยชี้ขาดของคณะกรรมการให้ทำเป็นคำสั่งสภานายหน้า อสังหาริมทรัพย์ พร้อมด้วยเหตุผลของการวินิจฉัยชี้ขาดและให้ถือเป็นที่สุด

มาตรา ๕๖ ห้ามมิให้ผู้ได้รับใบอนุญาตซึ่งอยู่ในระหว่างถูกสั่งพักใช้ใบอนุญาตผู้ใด ประกอบวิชาชีพนายหน้า อสังหาริมทรัพย์ หรือแสดงด้วยวิธีใดๆ ให้ผู้อื่นเข้าใจว่าตนมีสิทธิหรือพร้อมจะประกอบวิชาชีพนายหน้า อสังหาริมทรัพย์ นับแต่วันที่ทราบคำสั่งสภานายหน้า อสังหาริมทรัพย์ ที่สั่งพักใช้ใบอนุญาตนั้น

มาตรา ๕๗ ผู้ได้รับใบอนุญาตซึ่งอยู่ในระหว่างถูกสั่งพักใช้ใบอนุญาตผู้ใดกระทำการฝ่าฝืนตามมาตรา ๕๖ ให้สถานายนายหน้าสังหาริมทรัพย์มีมติเพิกถอนใบอนุญาตของผู้ผู้นั้นนับแต่วันที่ศาลพิพากษาถึงที่สุด

มาตรา ๕๘ ผู้ได้รับใบอนุญาตซึ่งถูกสั่งเพิกถอนใบอนุญาตจะยื่นขอรับใบอนุญาตอีกไม่ได้ จนกว่าจะพ้นห้าปีนับแต่วันที่ถูกลงโทษเพิกถอนใบอนุญาต

ในกรณีที่ผู้ถูกสั่งเพิกถอนใบอนุญาตเป็นนิติบุคคล ให้มีผลเป็นการเพิกถอนใบอนุญาตของผู้เป็นหุ้นส่วนของห้างหุ้นส่วน กรรมการของบริษัท ผู้บริหารของนิติบุคคล และพนักงานหรือลูกจ้างของห้างหุ้นส่วนหรือบริษัทหรือนิติบุคคลที่มีส่วนร่วมในการกระทำอันเป็นเหตุให้ห้างหุ้นส่วนหรือบริษัทหรือนิติบุคคลนั้นถูกเพิกถอนใบอนุญาต และห้ามมิให้บุคคลดังกล่าวเป็นหุ้นส่วนของห้างหุ้นส่วน กรรมการของบริษัท ผู้บริหารของนิติบุคคล ซึ่งได้รับใบอนุญาตตามพระราชบัญญัตินี้ จนกว่าจะพ้นห้าปีนับแต่วันที่ถูกลงโทษเพิกถอนใบอนุญาต

หมวด ๗

บทกำหนดโทษ

มาตรา ๕๙ ผู้ใดฝ่าฝืนมาตรา ๓๙ โดยมีมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ที่ใช้ในการกระทำเป็นนายหน้าอสังหาริมทรัพย์ไม่เกินสิบล้านบาท ต้องระวางโทษปรับไม่เกินสามหมื่นบาท

มาตรา ๖๐ ผู้ใดฝ่าฝืนมาตรา ๓๙ โดยมีมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ที่ใช้ในการกระทำเป็นนายหน้าอสังหาริมทรัพย์เกินสิบล้านบาท หรือฝ่าฝืนมาตรา ๕๖ ต้องระวางโทษจำคุกไม่เกินสามปีหรือปรับไม่เกินหกหมื่นบาท หรือทั้งจำทั้งปรับ

มาตรา ๖๑ ผู้ใดฝ่าฝืนมาตรา ๔๐ โดยมีมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ที่ใช้ในการกระทำเป็นนายหน้าอสังหาริมทรัพย์ไม่เกินสิบล้านบาท ต้องระวางโทษไม่เกินหนึ่งหมื่นบาท

มาตรา ๖๒ ผู้ใดฝ่าฝืนมาตรา ๔๐ โดยมีมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ที่ใช้ในการกระทำเป็นนายหน้าอสังหาริมทรัพย์เกินสิบล้านบาท ต้องระวางโทษจำคุกไม่เกินหนึ่งปี หรือปรับไม่เกินสองหมื่นบาท หรือทั้งจำทั้งปรับ

มาตรา ๖๓ ผู้ใดไม่ปฏิบัติตามคำสั่งของคณะกรรมการจรรยาบรรณ หรือคณะกรรมการตามมาตรา ๕๒ ต้องระวางโทษจำคุกไม่เกินหนึ่งเดือน หรือปรับไม่เกินหนึ่งพันบาท หรือทั้งจำทั้งปรับ

มาตรา ๖๔ ในกรณีที่ผู้กระทำความผิดตามพระราชบัญญัตินี้เป็นนิติบุคคล ให้หุ้นส่วนของห้างหุ้นส่วน กรรมการของบริษัท ผู้แทนของนิติบุคคลหรือผู้ซึ่งมีส่วนในการกระทำ

ความผิดดังกล่าว มีความผิดในฐานะเป็นผู้ร่วมกระทำความผิด ผู้ใช้ให้กระทำความผิด หรือผู้สนับสนุนกระทำความผิด แล้วแต่กรณี ต้องระวางโทษตามที่กำหนดไว้ในการกระทำความผิดนั้น และสำหรับนิติบุคคล ต้องระวางโทษปรับไม่เกินสิบเท่าของอัตราโทษปรับสำหรับความผิดนั้นด้วย

บทเฉพาะกาล

มาตรา ๖๕ บทบัญญัติแห่งพระราชบัญญัตินี้ ไม่กระทบกระเทือนถึงสิทธิของนายหน้าอสังหาริมทรัพย์ผู้ได้ซื้อหรือจัดการให้มีการเข้าทำสัญญาอันสำเร็จก่อนที่พระราชบัญญัตินี้มีผลใช้บังคับ ถ้าได้จดทะเบียนต่อสภานายหน้าอสังหาริมทรัพย์ตามพระราชบัญญัตินี้ภายในกำหนดเก้าสิบวันนับแต่วันที่พระราชบัญญัตินี้ใช้บังคับ

มาตรา ๖๖ ในวาระเริ่มแรกที่ยังมิได้เลือกตั้งสมาชิกสามัญของสภานายหน้าอสังหาริมทรัพย์ ให้คณะกรรมการประกอบด้วย ปลัดกระทรวงมหาดไทย เป็นประธาน และกรรมการซึ่งรัฐมนตรีแต่งตั้งจากราชการกรรมาที่ตินสองคน ศาตราจารย์มหาวิทยาลัยสองคน และบุคคลผู้ทรงคุณวุฒิในทางวิชาชีพนายหน้าอสังหาริมทรัพย์อีกสิบห้าคน จนกว่าจะได้มีวุฒิวิศวกรในทางวิชาชีพนายหน้าอสังหาริมทรัพย์ครบจำนวนยี่สิบคน

เมื่อได้มีวุฒินายหน้าอสังหาริมทรัพย์ครบจำนวนยี่สิบคนดังกล่าวในวาระก่อนแล้ว ให้รัฐมนตรีแต่งตั้งคณะกรรมการตามหมวด ๓ ของพระราชบัญญัตินี้

มาตรา ๖๗ ผู้ที่ประกอบอาชีพนายหน้าอสังหาริมทรัพย์อยู่ก่อนแล้ว แต่ไม่มีคุณสมบัติตามที่กำหนด สามารถประกอบอาชีพต่อไปได้อีกสามปี โดยต้องแจ้งต่อสภานายหน้าอสังหาริมทรัพย์ พร้อมทั้งเข้าอบรมและสำเร็จการอบรมตามหลักเกณฑ์และระยะเวลาที่กำหนดก็จะสามารถประกอบอาชีพนายหน้าอสังหาริมทรัพย์ต่อไปได้อีก 3 ปี นับแต่วันที่พระราชบัญญัตินี้ใช้บังคับ

อัตราค่าธรรมเนียม

(๑) ค่าใบอนุญาตเป็นผู้ประกอบวิชาชีพนายหน้าอสังหาริมทรัพย์	
บุคคลธรรมดา	๕,๐๐๐ บาท
นิติบุคคล	๒๐,๐๐๐ บาท
พนักงานขายอสังหาริมทรัพย์	๒,๐๐๐ บาท
(๒) ค่าต่ออายุใบอนุญาตเป็นผู้ประกอบวิชาชีพนายหน้าอสังหาริมทรัพย์	
ที่ขอต่ออายุใบอนุญาตก่อนใบอนุญาตหมดอายุ	
บุคคลธรรมดา	๒,๕๐๐ บาท
สำหรับผู้ที่ขอต่ออายุใบอนุญาตหลังจากใบอนุญาตหมดอายุให้เพิ่มอัตราค่าธรรมเนียม	๒,๐๐๐ บาท
นิติบุคคล	๑๕,๐๐๐ บาท
สำหรับผู้ที่ขอต่ออายุใบอนุญาตหลังจากใบอนุญาตหมดอายุให้เพิ่มอัตราค่าธรรมเนียม	๑๐,๐๐๐ บาท
พนักงานขายอสังหาริมทรัพย์	๑,๐๐๐ บาท
สำหรับผู้ที่ขอต่ออายุใบอนุญาตหลังจากใบอนุญาตหมดอายุให้เพิ่มอัตราค่าธรรมเนียม	๕๐๐ บาท
(๓) ค่าใบแทนใบอนุญาตหรือหลักฐานรับรองการได้รับใบอนุญาต	
บุคคลธรรมดา	๕๐๐ บาท
นิติบุคคล	๒,๐๐๐ บาท
พนักงานขายอสังหาริมทรัพย์	๒๐๐ บาท
(๕) ค่าทดสอบความรู้ในการประกอบวิชาชีพนายหน้าอสังหาริมทรัพย์ ครั้งละ	
บุคคลธรรมดา	๒,๐๐๐ บาท
พนักงานขายอสังหาริมทรัพย์	๑,๐๐๐ บาท

ประวัติผู้เขียน

ชื่อ	นางสาวโชติมา วิริยะชัยพร
วันเดือนปีเกิด	1 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2528
ตำแหน่ง	เจ้าหน้าที่งานกำกับดูแลอาวุโส บริษัท ไทยเบฟเวอเรจ จำกัด (มหาชน)
วุฒิการศึกษา	ปีการศึกษา 2551: นิติศาสตร์บัณฑิต มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์
ประสบการณ์ทำงาน	2554 เจ้าหน้าที่กำกับการปฏิบัติงานอาวุโส ธนาคาร กรุงศรีอยุธยา จำกัด (มหาชน) 2551 เจ้าหน้าที่กำกับการปฏิบัติงานอาวุโส ธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน)