



แนวความคิด ในการร่าง พรบ. นายหน้าอสังหาริมทรัพย์



โดย... นายธีรพันธ์ นาทีกาญจนลาก

นายกสมาคมตัวแทนและนายหน้าอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ. 2541 - 2544

อนุสนธิจากการที่กระทรวงการคลังโดย **ดร.สมคิด จาตุศรีพิทักษ์** ได้เกิดดวงตาเห็นธรรม ในทำนองที่ว่ารัฐบาลน่าจะส่งเสริมธุรกิจบ้านมือสอง หรืออสังหาริมทรัพย์มือสอง ซึ่งปัจจุบันมีผู้ประกอบการ อาชีพอัฒนและนายหน้าในวงการนี้เป็นจำนวนมาก ให้เป็นระบบระเบียบ โดยดำริที่จะตรากฎหมายขึ้นเพื่อกำกับดูแลการประกอบธุรกิจการให้บริการดังกล่าว ไล่หลังการตั้งศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์และสภาที่อยู่อาศัยไทย ทั้งนี้เพื่อรองรับการดูแลจัดการธุรกิจ อสังหาริมทรัพย์ทั้งระบบ ทั้งโครงการใหม่และอสังหาฯ มือสอง ซึ่งส่งเสริมและสัมพันธ์เกี่ยวข้องกันอย่างไร แยกไม่ออก แต่เป็นที่น่าประหลาดใจว่าในอดีตไม่มีใครมองออกหรือพยายามที่จะเข้าใจคู่ความสัมพันธ์ ดังกล่าวนี้นี้แต่ประการใด ต่างคนจึงต่างตะลุยสร้าง ขยายกันอย่างไม่ลืมหูลืมหลัง ผลก็คือวิกฤตเศรษฐกิจ ครั้งร้ายแรงอันเป็นผลโดยตรงอย่างที่เรารู้กันเป็นอย่างดี

1. หลักการและเหตุผลในการร่าง พระราชบัญญัตินายหน้าอสังหาริมทรัพย์

- พฤติกรรมผู้บริโภคที่เปลี่ยนแปลงไปของตลาด บ้านมือสอง และธุรกิจการซื้อขายที่ดินและ อสังหาริมทรัพย์อื่นๆ ที่มีความจำเป็นต้องใช้ บริการจากนายหน้าเพิ่มมากขึ้น
- แนวโน้มตลาดบ้านมือสองและธุรกิจนายหน้า ขยายตัวเพิ่มมากขึ้น จนตลาดบ้านมือสองอาจ แข่งหน้าตลาดการพัฒนาโครงการใหม่ๆ (แนว-โน้มนี้ปรากฏรูปธรรมชัดเจนในสหรัฐอเมริกา และประเทศพัฒนาแล้วอื่นๆ) ในอนาคตอันใกล้

โดยเฉพาะในหัวเมืองใหญ่ๆ

- ขณะที่ตลาดขยายตัวไปอย่างไม่หยุดยั้ง แต่ธุรกิจ นายหน้ากลับไม่พัฒนาไปเท่าที่ควร ด้วยเหตุที่ กม. ที่มีแต่เดิมไม่เอื้อให้เกิดการพัฒนา จนเป็นเหตุ ให้เกิดปัญหาจากการใช้บริการนายหน้า กล่าวคือ ยังไม่ยกระดับไปสู่การเป็นวิชาชีพโดยผลของ กม. และโดยทางปฏิบัติ จึงยังคงเกิดปัญหาการ ต้มตุ๋น ข้อโกง เอาัดเอาเปรียบ การใช้ความรุนแรง ตัดสินปัญหา อันนำไปสู่คดีความทั้งทางแพ่งและ อาญา ซึ่งกระทบโดยตรงต่อความสงบ เรียบร้อย ของประเทศชาติ
- หลักการสำคัญของ พรบ. ดังกล่าวคือ มุ่งส่งเสริม ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ให้เกิดมาตรฐาน จรรยาบรรณ โดยมุ่งคุ้มครองผู้บริโภคจนเป็นประการสำคัญ

2. แนวทางการร่าง พรบ. นายหน้าฯ

มีอย่างน้อย 2 แนวทาง กล่าวคือ

(2.1) ร่างเป็น **พรบ. นายหน้าอสังหาริมทรัพย์** โดยตรง หรืออย่างน้อยที่สุดก็ควรให้หน่วยงาน เช่น กรมธนารักษ์เป็นผู้ควบคุมกฎ (Regulator) อย่างที่ กลด. พยายามจัดระเบียบผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน เพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะ

(2.2) ร่างเป็นหมวดหนึ่งใน **พรบ. การค้าอสังหา- ริมทรัพย์** ซึ่งนอกจากหมวดนายหน้าฯ ดังกล่าวแล้ว ตามข้อ (2.1) ยังอาจรวมไปถึง **วิชาชีพและธุรกิจ อื่นๆ** ที่เกี่ยวข้อง เช่น โบราณคดีในการขายอสังหา- ริมทรัพย์ (ของพนักงานขายในโครงการใหม่) กม. เอสโครว์เอเจนท์ การประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ สัญญามาตรฐานในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ ศูนย์ข้อมูล

อสังหาริมทรัพย์ สภาที่อยู่อาศัยไทย ฯลฯ ซึ่งจะเป็นโอกาสในการสังคยานาธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ทั้งระบบในคราวเดียวกันนี้แทนที่จะแยกย้ายกันแก้ไขเป็นส่วนๆ ไปซึ่งไม่สัมพันธ์กันและอาจสร้างปัญหาใหม่ๆ ทับถมปัญหาเก่าๆ กันต่อไป

3. ขยายความ ข้อ 2.1 ข้างต้น

- ไม่ห้ามการซื้อขายโดยตรงระหว่างผู้ซื้อ - ผู้ขาย (รวมถึงการให้เช่าด้วย)
- แต่หากผู้ซื้อ - ผู้ขาย จะใช้บริการจากนายหน้าฯ ดังกล่าวต้องเป็นผู้ได้รับใบอนุญาตประกอบวิชาชีพนายหน้า หรืออย่างน้อยก็เป็นนายหน้าที่ได้รับความเห็นชอบจาก Regulator
- ใบอนุญาตนายหน้าฯ ควรแบ่งเป็น 2 ระดับ กล่าวคือ
 - ก. ใบอนุญาตพนักงานขาย สำหรับผู้เริ่มต้นในวิชาชีพนี้ต้องเรียนและสอบให้ผ่าน
 - ข. ใบอนุญาตนายหน้า สำหรับพนักงานขายตามข้อ ก. ที่ทำงานต่อเนื่องมาระยะเวลาหนึ่ง เช่น 1 - 2 ปี ปิดการขายได้จำนวนหนึ่ง เช่น 5 - 10 กรณี แล้วจึงมาสอบยกระดับ เป็นนายหน้ารับอนุญาต ซึ่งผู้สอบผ่านจะไปเป็นผู้ประกอบการ หรือยังคงเป็นลูกจ้างต่อไปก็ได้ แต่จะต้องเป็นนิติบุคคลโดยสถานะ
 - จะมีการต่อใบอนุญาต ทุก 2 - 4 ปี
 - หลักสูตร และรายละเอียดให้เป็นไปตามที่คณะกรรมการนายหน้าอสังหาริมทรัพย์ (ซึ่งควรจะเป็นองค์กรมหาชนอิสระอย่างสภาทนายความหรือแพทยสภา ฯลฯ) จะกำหนด
 - ค. คณะกรรมการนายหน้าอสังหาริมทรัพย์ ประกอบด้วย
 - ❖ กรรมการจำนวนหนึ่ง (จำนวนเลขคี่) เช่น 7, 9 หรือ 11 คน
 - ❖ ผู้แทนผู้ทรงคุณวุฒิที่เป็นส่วนข้างมากจากภาคเอกชน เช่น ผู้ทรงคุณวุฒิที่เป็นที่ยอมรับของสังคม จากสมาคมตัวแทนและนายหน้าอสังหาริมทรัพย์ซึ่งเป็นเสียงส่วนใหญ่ และจากสถาบันการศึกษา ผู้ทรงคุณวุฒิจากสาขาวิชาชีพทางกฎหมาย สภาที่อยู่อาศัยไทย สภาหอการค้า ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ผู้แทนกรมที่ดิน สคบ. อัยการ เป็นต้น
- หน้าทีของคณะกรรมการนายหน้าอสังหาริมทรัพย์
 - ❖ มี 2 ระดับ คณะกรรมการนายหน้ากลาง และ

- คณะกรรมการนายหน้าประจำจังหวัด
- ❖ ดำรงตำแหน่งคราวละไม่เกิน 3 ปี คนละไม่เกิน 2 วาระติดต่อกัน เป็นแล้วเป็นอีกได้แต่ต้องเว้นวาระ
- ❖ มีอำนาจในการ
 - กำหนดหลักสูตร การเรียน การสอน การจัดสอบ การเก็บค่าธรรมเนียม
 - การออกใบอนุญาต การเพิกถอนใบอนุญาต การลงโทษนายหน้าที่กระทำความผิด หรือผู้แอบอ้างความเป็นนายหน้า ฯลฯ
 - การควบคุมจรรยาบรรณนายหน้า
 - เรียกข้อมูลการซื้อขายฯ จากนายหน้าเพื่อส่งมอบให้แก่สรรพากร ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ฯลฯ
 - รับเรื่องราวร้องทุกข์จากผู้ใช้บริการนายหน้าฯ
 - ในช่วงเริ่มต้น กม. นี้ อาจประกาศใช้เฉพาะบางจังหวัดเป็นโครงการนำร่องก่อน ในช่วงของบพิเศษเฉพาะกาล
- ส่วนประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับ ก็คือ
 - ❖ สร้างงาน สร้างรายได้ให้ประชาชน
 - ❖ ยกระดับวิชาชีพให้มีมาตรฐาน จรรยาบรรณ เป็นที่ยอมรับของสังคม
 - ❖ รัฐได้รายได้จากภาษีอากรที่เรียกเก็บจากผู้ประกอบวิชาชีพนี้ ซึ่งแต่เดิมไม่เคยสำแดง
 - ❖ เป็นฐานข้อมูลที่สำคัญของศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ และการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน
 - ❖ ส่งเสริมธุรกิจอสังหาริมทรัพย์อย่างเป็นระบบ และขณะเดียวกันผู้ใช้บริการได้รับความคุ้มครอง ส่วนในข้อ 2.2 ที่ว่าด้วย พรบ. การค้าอสังหาริมทรัพย์ซึ่งเป็นกรอบการทำงานในด้านกว้างที่จะรวม พรบ. นายหน้าอสังหาริมทรัพย์เพียงหมวดๆ หนึ่งของ พรบ. การค้าอสังหาริมทรัพย์ด้วยนั้น ผู้เขียนจะขออนุญาตนำเสนอในโอกาสต่อไป ซึ่งโดยส่วนตัวแล้วเห็นด้วยเป็นอย่างยิ่งที่จะถือโอกาสนี้ที่รัฐบาลมีบัญชาให้ปรับปรุงกฎหมายต่างๆ ในทางธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ การสังคยานาหรือยกเครื่องใหม่กันทั้งระบบ เพราะชาติที่พัฒนาแล้วเขาไม่ปล่อยให้ผู้ซื้อบ้านมาร้องเรียน สคบ. กันเป็นสัดส่วนกว่า 70% ของเรื่องร้องเรียนทั้งหมด อย่างที่เป็นอยู่ในทุกวันนี้

