



ผู้เขียน : พัลลภ กฤตยานวัช  
ที่ปรึกษามาคมนายหน้าอสังหาริมทรัพย์  
กรรมการที่ปรึกษามาคมนสินเชื่อที่อยู่อาศัย

## กฎหมายและองค์กรกำกับดูแล นายหน้าอสังหาริมทรัพย์ในอาเซียน กรณีประเทศมาเลเซีย สิงคโปร์และฟิลิปปินส์

ประเทศไทยแม้จะมีประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ในการกำหนดบทบาทและภารกิจของนายหน้าและตัวแทนเป็นการทั่วไป แต่ไม่มีกฎหมายและองค์กรภาครัฐที่ทำหน้าที่กำกับดูแลตัวแทนและนายหน้าที่ประกอบธุรกิจอสังหาริมทรัพย์โดยเฉพาะ ดังเช่นในหลายประเทศที่เจริญก้าวหน้า เช่น สหรัฐอเมริกา หรือแคนาดา เป็นต้น

และเมื่อพิจารณาดูในหลายประเทศในอาเซียน อาทิ มาเลเซีย สิงคโปร์ และฟิลิปปินส์ พบว่าประเทศเหล่านี้ต่างก็มีกฎหมายพิเศษที่ใช้กำกับดูแลวิชาชีพตัวแทนและนายหน้าอสังหาริมทรัพย์ทั้งสิ้น โดยที่ตัวแทนและนายหน้าอสังหาริมทรัพย์จะต้องได้รับใบอนุญาตและจดทะเบียนตามกฎหมาย

บทความนี้จึงมุ่งสำรวจตรวจสอบและสรุปสาระที่น่าสนใจเกี่ยวกับกฎหมายและองค์กรภาครัฐที่ทำหน้าที่กำกับดูแลตัวแทนและนายหน้าอสังหาริมทรัพย์ใน 3 ประเทศ คือมาเลเซีย สิงคโปร์ และฟิลิปปินส์ เพื่อเป็นข้อมูลและกรณีศึกษาให้รัฐบาลและผู้เกี่ยวข้องกับอาชีพตัวแทนและนายหน้าซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ของไทยได้รับทราบ เพื่อหาแนวทางการพัฒนาและยกระดับวิชาชีพตัวแทนและนายหน้าของไทยให้มีมาตรฐานก้าวหน้ายิ่งขึ้นต่อไป

## 1.กฎหมายกำกับดูแลตัวแทน หรือนายหน้าอสังหาริมทรัพย์

### 1.1 มีกฎหมายกำกับดูแลตัวแทน หรือนายหน้าอสังหาริมทรัพย์ตั้งแต่เมื่อใด

พบว่าประเทศมาเลเซียเป็นประเทศแรกในอาเซียนที่ได้ออกกฎหมายที่ใช้กำกับดูแลตัวแทนนายหน้าอสังหาริมทรัพย์ขึ้น โดยมีมาตั้งแต่ปี ค.ศ.1981 ต่อมาประเทศฟิลิปปินส์ก็ได้ออกกฎหมายในปี ค.ศ.2009 และสิงคโปร์ตามมาในปี ค.ศ.2010

### 1.2 กฎหมายกำกับดูแลตัวแทนหรือ นายหน้าอสังหาริมทรัพย์มีชื่อเรียกว่าอะไร

ประเทศมาเลเซียเรียกว่า “The Valuers, Appraisers and Estate Agents Act 1981”

ประเทศฟิลิปปินส์เรียกว่า “Real Estate Service Act of the Philippines 2009”

ประเทศสิงคโปร์เรียกว่า “Estate Agents Act 2010”

### 1.3 กฎหมายที่ออกใช้มุ่งกำกับอาชีพ นายหน้าอสังหาริมทรัพย์เท่านั้น หรืออาชีพ อื่นๆ เกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ด้วย

กฎหมายของประเทศมาเลเซีย นอกจากกำกับดูแลตัวแทนอสังหาริมทรัพย์ (Estate Agent) โดยตรงแล้ว ยังครอบคลุมถึงการกำกับอาชีพอื่นๆ เกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ด้วย ได้แก่ ผู้ประเมินค่าทรัพย์สิน (Valuer or Appraiser), ผู้บริหารทรัพย์สิน (Property Manager) และที่ปรึกษาอสังหาริมทรัพย์ (Property Consultant)

กฎหมายของประเทศสิงคโปร์ มุ่งกำกับการประกอบอาชีพของตัวแทนอสังหาริมทรัพย์ (Estate Agent) และพนักงานขายอสังหาริมทรัพย์ (Salesperson)

โดยตรง

กฎหมายของประเทศฟิลิปปินส์ครอบคลุมอาชีพด้านอสังหาริมทรัพย์ 5 ประเภท ได้แก่ ที่ปรึกษาอสังหาริมทรัพย์ (Real Estate Consultant), ผู้ประเมินค่าอสังหาริมทรัพย์ (Real Estate Appraiser), นักตีค่าอสังหาริมทรัพย์ในหน่วยงานของรัฐ (Real Estate Assessor), นายหน้าอสังหาริมทรัพย์ (Real Estate Broker) และพนักงานขายอสังหาริมทรัพย์ (Real Estate Salesperson)

## 2.องค์กรกำกับดูแลนายหน้าอสังหาริมทรัพย์

2.1 มาเลเซีย องค์กรกำกับดูแลตัวแทนและอาชีพอสังหาริมทรัพย์ในมาเลเซีย ได้แก่ **The Board of Valuers, Appraisers and Estate Agents** อยู่ภายใต้การกำกับของกระทรวงการคลัง (Ministry of Finance) จัดตั้งขึ้นเมื่อปี ค.ศ.1981 ตามกฎหมาย “The Valuers, Appraisers and Estate Agents Act 1981” โดยมีหน้าที่หลักดังนี้

- 1) การจดทะเบียน Valuers, Appraisers และ Estate Agents
- 2) การอนุมัติหรือไม่อนุมัติใบสมัครของผู้ประกอบอาชีพการประเมิน และการเป็นตัวแทนนายหน้าอสังหาริมทรัพย์
- 3) การพิจารณาไต่สวนและลงโทษผู้กระทำความผิดจรรยาบรรณทางวิชาชีพ
- 4) การจัดการสอบเพื่อรับใบอนุญาตประกอบวิชาชีพ
- 5) การกำหนดค่าธรรมเนียมต่างๆ
- 6) การออกมาตรฐานและจรรยาบรรณทางวิชาชีพของ Valuers, Appraisers และ Estate Agents
- 7) การดำเนินภารกิจอื่นๆ ให้เป็นไปตามเจตนารมณ์ของกฎหมาย

ปัจจุบัน The Board of Valuers, Appraisers and Estate Agents มีกรรมการ 17 คน โดยมีอธิบดีกรมการประเมินและบริการทรัพย์สิน (Director General of Valuation and Property Services Department) กระทรวงการคลังเป็นประธาน



**2.2 สิงคโปร์ องค์กรกำกับดูแลตัวแทนอสังหาริมทรัพย์ใน ได้แก่ Council for Estate Agencies (CEA) ภายใต้กระทรวงการพัฒนาแห่งชาติ (Ministry of National Development of Singapore) ทำหน้าที่หลายประการ อาทิเช่น**

1) ออกใบอนุญาตประกอบอาชีพตัวแทนอสังหาริมทรัพย์ (To License the Estate Agents) (Referring to the Estate Agencies) และจดทะเบียนพนักงานขาย (Register Sales Persons) (Referring to the Property Agents)

2) ส่งเสริมเกียรติภูมิและความสามารถของตัวแทนอสังหาริมทรัพย์และพนักงานขาย

3) ให้การศึกษาแก่สาธารณชนเพื่อช่วยผู้บริโภคในธุรกรรมการซื้อขายอสังหาริมทรัพย์

**2.3 ฟิลิปปีนส์ องค์กรกำกับดูแลตัวแทนอสังหาริมทรัพย์ในฟิลิปปีนส์ ได้แก่**

1) Professional Regulation Commission (PRC) มีกรรมการ 5 คนที่แต่งตั้งโดยประธานาธิบดี ทำหน้าที่กำกับดูแลการดำเนินงานของ Professional Regulatory Board of Real Estate Service

2) Professional Regulatory Board of Real Estate Service มีอำนาจหน้าที่หลายประการ อาทิเช่น

ก.จัดทำแนวนโยบายในการส่งเสริมและพัฒนาอุตสาหกรรมอสังหาริมทรัพย์

ข.จัดสอบบุคคลเพื่อรับใบอนุญาตประกอบอาชีพอสังหาริมทรัพย์

ค.ออก ระเบียบ เพิกถอน ใบลงทะเบียน (Certificate of Registration) หรือบัตรแสดงวิชาชีพอสังหาริมทรัพย์ (Professional

Identification Cards)

ง.อนุมัติประมวลจริยธรรมและความรับผิดชอบสำหรับผู้ประกอบอาชีพอสังหาริมทรัพย์ที่ได้รับใบอนุญาต

จ.กำหนดแนวทางหรือหลักเกณฑ์การศึกษาต่อเนื่องทางวิชาชีพ (Continuing Professional Education (CPE) สำหรับผู้ประกอบอาชีพอสังหาริมทรัพย์ที่ได้รับใบอนุญาต ฯลฯ



### 3. คุณสมบัติของตัวแทนนายหน้าอสังหาริมทรัพย์ที่จะได้รับการจดทะเบียน

กฎหมายอสังหาริมทรัพย์ของทุกประเทศจะกำหนดคุณสมบัติของตัวแทนนายหน้าอสังหาริมทรัพย์ที่จะได้รับการจดทะเบียน เช่น มาเลเซียกำหนดให้ผู้ที่ได้รับการจดทะเบียนเป็น Registered Estate Agent ต้องมีอายุ 21 ปี มีจิตใจและบุคลิกลักษณะที่ดี และไม่เคยกระทำความผิดเกี่ยวกับการทุจริตหรือการละเมิดศีลธรรมอันดีภายในเวลา 5 ปีก่อนการสมัคร ต้องไม่เคยเป็นบุคคลล้มละลาย เป็นต้น กฎหมายสิงคโปร์กำหนดให้ผู้ที่ได้รับใบอนุญาตประกอบอาชีพเป็น Estate Agent ต้องมีอายุ 21 ปี ต้องผ่านการอบรมในหลักสูตรที่กำหนด หรือสอบผ่านข้อทดสอบของ Council for Estate Agencies รวมทั้งต้องผ่านประสบการณ์การทำงานตามที่ Council กำหนด ในขณะที่ฟิลิปปินส์กำหนดให้ Real Estate Broker ต้องมีสัญชาติฟิลิปปินส์ ต้องจบการศึกษาระดับปริญญาตรีจากสถาบันที่ได้รับการรับรอง ต้องเป็นผู้มีศีลธรรมอันดี และไม่เคยมองโทษทางอาญาที่เกี่ยวกับการทุจริต

### 4. การจดทะเบียนและการสอบรับใบอนุญาต (Registration and Licensure Examination)

กฎหมายของประเทศมาเลเซียกำหนดให้ผู้ที่จะทำหน้าที่ตัวแทนหรือนายหน้าอสังหาริมทรัพย์ต้องได้รับการจดทะเบียนจาก The Board of Valuers, Appraisers and Estate Agents ทั้งนี้ตามหลักเกณฑ์หรือเงื่อนไขที่ Board กำหนด



เช่น การกำหนดให้ต้องมีประสบการณ์หรือการผ่านการทดสอบความสามารถทางวิชาชีพ (Test of Professional Competence) ก่อน ทั้งนี้ผู้ที่ไม่ได้รับการจดทะเบียนเป็นตัวแทนอสังหาริมทรัพย์ (Registered Estate Agent) จะไม่สามารถดำเนินธุรกิจหรือทำงานได้เป็นตัวแทนอสังหาริมทรัพย์ได้ และไม่สามารถใช้คำว่า Estate Agent, House Agent, Property Agent, Land Agent, House Broker หรือคำอื่นๆ ที่สื่อความหมายคล้ายกันที่ทำให้ผู้อื่นเข้าใจผิดว่าเขาเป็น Registered Estate Agent ได้

กฎหมายสิงคโปร์กำหนดให้ผู้ที่ได้รับใบอนุญาตประกอบอาชีพตัวแทนอสังหาริมทรัพย์ (Licensed Real Estate Agent) และพนักงานขายอสังหาริมทรัพย์ (Licensed Real Estate Salesperson) ต้องผ่านการสอบก่อน (Examination) ทั้งนี้อายุของใบอนุญาตประกอบอาชีพตัวแทนอสังหาริมทรัพย์และพนักงานขายอสังหาริมทรัพย์ไม่เกิน 3 ปี

หากผู้ใดไม่ผ่านการสอบและไม่ได้รับใบอนุญาต แต่ทำการเป็นตัวแทนอสังหาริมทรัพย์ จะมีโทษปรับไม่เกิน 75,000 ดอลลาร์ หรือจำคุกไม่เกิน 3 ปี หรือทั้งจำทั้งปรับ และหากทำงานเป็นพนักงานขายอสังหาริมทรัพย์จะมีโทษปรับไม่เกิน 25,000 ดอลลาร์ หรือจำคุกไม่เกิน 1 ปี หรือทั้งจำทั้งปรับ

อนึ่ง ตัวแทนอสังหาริมทรัพย์ (Licensed Real Estate Agent) ต้องมีสำนักงานที่ชัดเจนในสิงคโปร์ และจะจ้างพนักงานขายอสังหาริมทรัพย์ที่ไม่ได้รับใบอนุญาตประกอบอาชีพเป็นพนักงานขายอสังหาริมทรัพย์ไม่ได้ มิฉะนั้นจะมีโทษจำคุก ปรับ หรือทั้งจำทั้งปรับ และพนักงานขายอสังหาริมทรัพย์จะขึ้นทะเบียนเป็นพนักงานขายของตัวแทนอสังหาริมทรัพย์มากกว่าหนึ่งรายในคราวเดียวกันไม่ได้

ในขณะที่ฟิลิปปินส์กำหนดให้ Real Estate Broker ที่จะได้รับใบอนุญาตทำการเป็น

ตัวแทนและนายหน้าอสังหาริมทรัพย์ต้องผ่านการสอบอย่างน้อยปีละครั้ง ตามที่ Professional Regulation Commission (PRC) กำหนด ทั้งนี้พนักงานขายอสังหาริมทรัพย์ไม่ต้องการสอบแต่ประการใด

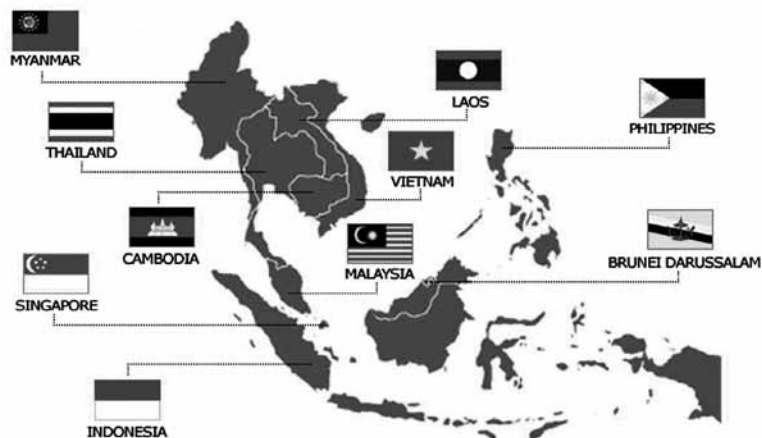
เป็นที่น่าสังเกตว่ากฎหมายของประเทศฟิลิปปินส์กำหนดขอบเขตเนื้อหาวิชาที่จะสอบเป็นตัวแทนและนายหน้าอสังหาริมทรัพย์ (Scope of Examination) ไว้ด้วย โดยประกอบด้วยความรู้พื้นฐานเกี่ยวกับกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สิน, จรรยาบรรณและความรับผิดชอบของนายหน้าอสังหาริมทรัพย์, กฎหมายเกี่ยวกับการทำธุรกิจนายหน้าอสังหาริมทรัพย์, หลักการทำธุรกิจนายหน้าอสังหาริมทรัพย์, การจัดสรรที่ดิน-อาคารชุด, เศรษฐศาสตร์และการเงิน อสังหาริมทรัพย์, นิเวศวิทยาเบื้องต้น, การผังเมืองและการพัฒนาที่ดินเมืองและที่ดินชนบท, กฎหมายเกี่ยวกับการขาย จำนองและการเช่าซื้อ, การเปลี่ยนมือและจดทะเบียนอสังหาริมทรัพย์, กฎหมายอสังหาริมทรัพย์ และหัวข้อวิชาอื่นๆ ตามที่ Professional Regulatory Board of Real Estate Service จะกำหนด

ทั้งนี้ผู้สอบผ่านจะต้องได้คะแนนสอบทั้งหมดทุกวิชาโดยเฉลี่ย 75% และไม่มีวิชาใดที่สอบได้คะแนนต่ำกว่า 50% และมีการกำหนดว่าผลการสอบจะต้องประกาศโดย Board ภายใน 10 วันนับแต่การสอบ

ผู้ที่สอบได้จะได้รับ “ใบจดทะเบียน (Certificate of Registration)” และ “บัตรประจำตัวอาชีพ (Professional Identification Card)” ทั้งนี้บัตรประจำตัวอาชีพมีอายุ 3 ปีแต่สามารถต่ออายุได้ โดยมีเงื่อนไขการผ่านโครงการการศึกษาต่อเนื่อง

(Continuing Professional Education Program-CPE) เช่น การเข้าอบรมหรือประชุมในเรื่องที่เกี่ยวข้อง เป็นต้น

อนึ่ง กฎหมายฟิลิปปินส์ยังกำหนดบทบาทหน้าที่ของนายหน้าอสังหาริมทรัพย์อีกหลายประการ เช่น บริษัทหรือห้างหุ้นส่วนที่ทำธุรกิจนายหน้าอสังหาริมทรัพย์จะต้องจดทะเบียนกับคณะกรรมการตลาดหลักทรัพย์ด้วย และผู้มีอำนาจกระทำการแทนบริษัทจะต้องเป็นนายหน้าอสังหาริมทรัพย์ที่ได้รับใบอนุญาตและการจดทะเบียนก่อน ซึ่งหากมีการฝ่าฝืนจะมีโทษปรับไม่ต่ำกว่า 100,000 เปโซ หรือจำคุกไม่ต่ำกว่า 2 ปี หรือทั้งจำทั้งปรับ ทั้งนี้หากผู้ใดไม่ผ่านการสอบและไม่ได้รับใบอนุญาตแต่ทำการเป็นนายหน้าอสังหาริมทรัพย์ และทำผิดกฎหมายข้ออื่นในเรื่องเดียวกันจะมีโทษเป็นสองเท่าจากที่กำหนดไว้



## 5. บทสรุป

ในปี พ.ศ.2558 เมื่อไทยเข้าสู่ประชาคมอาเซียน ความจำเป็นในการประกอบธุรกิจด้านอสังหาริมทรัพย์ระหว่างประเทศ ทั้งไทยไปลงทุนซื้อขายในต่างประเทศและต่างประเทศมาลงทุนซื้อขายในไทยจะมีมากขึ้นตามลำดับ รัฐบาลและผู้เกี่ยวข้องกับอาชีพตัวแทนและนายหน้าซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ของไทยจึงควรพิจารณาหาแนวทางการพัฒนา และยกระดับวิชาชีพตัวแทนและนายหน้าของไทยให้มีมาตรฐานก้าวหน้าในระดับสากลมากขึ้น ทั้งนี้ในปัจจุบันพบว่าหลายประเทศในอาเซียน เช่น ประเทศมาเลเซีย สิงคโปร์และฟิลิปปินส์ ต่างก็มีกฎหมายพิเศษที่ใช้กำกับดูแลวิชาชีพตัวแทนและนายหน้าอสังหาริมทรัพย์ทั้งสิ้น โดยที่ตัวแทนและนายหน้าอสังหาริมทรัพย์จะต้องได้รับใบอนุญาตและจดทะเบียนตามกฎหมาย

ประเทศไทยแม้จะมีประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ในการกำหนดบทบาทและภารกิจของนายหน้าและตัวแทนเป็นการทั่วไป แต่จนถึงปัจจุบันยังไม่มีกฎหมายและองค์กฤษฎาของรัฐที่ทำหน้าที่กำกับดูแลตัวแทนและนายหน้าที่ประกอบธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ โดยเฉพาะ ดังเช่นในหลายประเทศที่เจริญก้าวหน้า แม้อินอดีตกว่า 10 ปีที่ผ่านมา สมาคมนายหน้าอสังหาริมทรัพย์พยายามเสนอแนะและผลักดันการออกกฎหมายกำหนดให้ตัวแทนและนายหน้าอสังหาริมทรัพย์จะต้องได้รับใบอนุญาตและจดทะเบียนกับทางราชการแต่ก็ไม่สำเร็จ ปัจจุบันจึงน่าจะถึงเวลาแล้วที่รัฐบาลและหน่วยงานของรัฐที่เกี่ยวข้องจะได้พิจารณาทบทวนความเหมาะสมและความจำเป็นอีกครั้งหนึ่ง ▲

