

บทที่ 5

บทสรุป และข้อเสนอแนะ

5.1 บทสรุป

การศึกษาวิจัย เรื่อง ปัญหาเกี่ยวกับการทำสัญญานายหน้าอสังหาริมทรัพย์ ภายใต้ข้อจำกัดของกฎหมายไทยในปัจจุบันที่มีได้มีกฎหมายเฉพาะเกี่ยวกับการประกอบอาชีพดังกล่าว ทั้งยังไม่มีหน่วยงานหรือองค์กรของภาครัฐที่ทำหน้าที่ในการควบคุมและดูแลเกี่ยวกับการประกอบอาชีพนายหน้าอสังหาริมทรัพย์ และการประกอบอาชีพอย่างอิสระ โดยปราศจากการควบคุมและตรวจสอบการประกอบอาชีพนายหน้าอสังหาริมทรัพย์นี้เอง จึงส่งผลกระทบต่อและก่อให้เกิดปัญหาทั้งต่อประชาชนต่อนายหน้าอสังหาริมทรัพย์ และต่อบุคคลที่มีความข้องเกี่ยวกับอาชีพนายหน้าอสังหาริมทรัพย์ด้วย และเพื่อการบรรลุวัตถุประสงค์แห่งการวิจัยครั้งนี้ ที่ประกอบด้วย (1) เพื่อศึกษาความเป็นมา แนวคิด ทฤษฎีเกี่ยวกับอาชีพนายหน้าอสังหาริมทรัพย์ และองค์การบริหารจัดการทางธุรกิจที่เกี่ยวข้องกับการควบคุมและดูแลผู้ประกอบการอาชีพ (2) เพื่อศึกษามาตรการทางกฎหมายเกี่ยวกับอาชีพนายหน้าอสังหาริมทรัพย์ของต่างประเทศและประเทศไทย (3) เพื่อศึกษาวิเคราะห์ปัญหาทางกฎหมายเกี่ยวกับอาชีพนายหน้าอสังหาริมทรัพย์ และ (4) เพื่อศึกษาแนวทางในการแก้ไขปัญหาทางกฎหมายเกี่ยวกับอาชีพนายหน้าอสังหาริมทรัพย์ ดังนั้น การวิจัยครั้งนี้จึงได้มีการกำหนดประเด็นการศึกษาและวิเคราะห์ปัญหา ออกเป็น 4 ประเด็นปัญหา ดังต่อไปนี้

ประเด็นที่ 1 ปัญหาเกี่ยวกับนิยามศัพท์ของนายหน้าอสังหาริมทรัพย์ จากการศึกษาพบว่า การที่กฎหมายไทยมิได้มีบทบัญญัติเกี่ยวกับคำนิยามของนายหน้าอสังหาริมทรัพย์นั้น ทำให้ไม่อาจกำหนดคุณสมบัติของผู้ที่จะทำหน้าที่ในการเป็นนายหน้าอสังหาริมทรัพย์ให้เป็นผู้ที่มีความรู้และความสามารถเพียงพอในด้านอสังหาริมทรัพย์ได้โดยทั่วไป และการประกอบอาชีพนายหน้าอสังหาริมทรัพย์ของไทยในปัจจุบันก็มีความอิสระและเสรี ทั้งนี้ ไม่ว่าบุคคลใด ๆ ก็สามารถที่จะเป็นนายหน้าอสังหาริมทรัพย์ได้ โดยไม่มีมาตรการมาใดเลยเข้ามาใช้ควบคุมการประกอบอาชีพนายหน้าอสังหาริมทรัพย์โดยตรง เพราะไม่อาจระบุถึงลักษณะความหมายของนายหน้าอสังหาริมทรัพย์ที่ชัดเจนได้ นอกจากว่าจะพิจารณาจากเนื้อหาของสัญญาที่ทำขึ้น ภายใต้ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ แต่ทั้งนี้ ก็จะมีเนื้อหาซึ่งมีลักษณะเป็นที่เป็นเอกเทศต่างกัน ไปสุดแล้วแต่

ข้อตกลงที่คู่สัญญาได้ทำกัน ด้วยเหตุนี้เอง กรณีปัญหาทางกฎหมายดังกล่าว จึงเป็นช่องทางให้นายหน้าอสังหาริมทรัพย์ หรือผู้แอบอ้างเป็นนายหน้าอสังหาริมทรัพย์ กระทำการโดยเอารัดเอาเปรียบ หรือกระทำการทุจริตต่อประชาชนผู้ที่เขาได้ติดต่อจ้างให้ทำหน้าที่นายหน้าอสังหาริมทรัพย์ จนเกิดความเสียหายแก่ประชาชนขึ้นได้ ตลอดจนทำให้เกิดความไม่มั่นคงแก่ความเชื่อมั่นและมาตรฐานของนายหน้าอสังหาริมทรัพย์ในประเทศไทยด้วย

ดังนั้น การกำหนดค่านิยมของนายหน้าอสังหาริมทรัพย์ จึงมีความจำเป็นอย่างยิ่งในอันที่จะใช้เป็นพื้นฐานแห่งความหมาย โดยการที่ได้ถูกรับรองอย่างเป็นทางการจากรัฐธรรมนูญ เช่นเดียวกับกฎหมายนายหน้าอสังหาริมทรัพย์ของต่างประเทศ ที่มีการกำหนดให้นายหน้าอสังหาริมทรัพย์ ต้องเป็นผู้ที่มีความรู้ มีความเชี่ยวชาญ และมีมาตรฐานทางอาชีพโดยผ่านการอบรม และทดสอบหลักสูตรที่เกี่ยวข้องกับการทำหน้าที่แห่งตน เพื่อทำให้เกิดความเชื่อมั่นแก่ประชาชน เกิดมาตรฐานให้เป็นที่ยอมรับในทางสากล และเป็นที่ยอมรับในวงการธุรกิจ

ประเด็นที่ 2 ปัญหาการทำสัญญาเกี่ยวกับการเป็นนายหน้าอสังหาริมทรัพย์ จากการศึกษาพบว่า นายหน้าตามกฎหมายไทยในปัจจุบัน มิได้มีรายละเอียดแห่งการทำหน้าที่ไว้อย่างชัดเจนเลย โดย ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ลักษณะนายหน้าของไทย มาตรา 845 วรรคแรกได้บัญญัติว่า “บุคคลผู้ใดตกลงจะให้ค่าบำเหน็จแก่นายหน้าเพื่อที่ซึ่งจะให้เข้าทำสัญญาที่ดี จัดการให้ ได้ทำสัญญากันก็ดี ท่านว่าบุคคลผู้นั้นจะต้องรับผิดชอบใช้ค่าบำเหน็จก็ต่อเมื่อสัญญานั้น ได้ทำกันสำเร็จ เนื่องแต่ผลแห่งการที่นายหน้าได้ชี้ช่องหรือจัดการนั้น ถ้าสัญญาที่ได้ทำกันไว้นั้นมีเงื่อนไขเป็นเงื่อนไขบังคับก่อนไซ้ ท่านว่าจะเรียกหรือบังคับนายหน้ายังหาได้ไม่ จนกว่าเงื่อนไขนั้นสำเร็จแล้ว” จะเห็นว่ากฎหมายได้บัญญัติในทำนองเพียงว่า การชี้ช่องหรือการจัดการให้ ได้ทำสัญญาของนายหน้าเป็นเงื่อนไขแห่งการได้รับบำเหน็จเท่านั้น

ด้วยเหตุนี้ แม้หลักกฎหมายทั่วไป ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ของไทย จะได้บัญญัติเป็นพื้นฐานถึงการใช้สิทธิ หรือการชำระหนี้ ให้บุคคลทุกคนต้องกระทำโดยสุจริต แต่หากพิจารณาเฉพาะตัวบทกฎหมายลักษณะนายหน้าดังกล่าวก็จะมีผลสำหรับการทำหน้าที่ของนายหน้าเป็นว่า ผู้เป็นนายหน้าแม้มิได้กระทำการดังกล่าว ก็มิใช่การผิดสัญญานายหน้าแต่ประการใด การทำหน้าที่ของนายหน้าก็อาจมีมาตรฐานการทำหน้าที่ที่หย่อนลงได้ โดยอาจประวิงการทำหน้าที่ หรือบางกรณีนายหน้าอาจอาศัยสิทธิที่ตกลงตามสัญญาเฉพาะเรียกค่าบำเหน็จหรือค่าใช้จ่ายอื่น ๆ มาก่อนกระทำหน้าที่ และต่อมากลับมิได้นำพาต่อการทำหน้าที่ตามสัญญา จนอาจเป็นเหตุให้ผู้จ้าง ได้รับเสียหายได้

ดังนั้น หากมิได้มีข้อตกลงอื่นใดเป็นพิเศษนอกเหนือจากบทกฎหมายลักษณะนายหน้าดังกล่าวแล้ว ปัญหาเกี่ยวกับการทำสัญญานี้ ย่อมเป็นบ่อเกิดแห่งปัญหาข้อพิพาทเกี่ยวกับเรื่อง

นายหน้าอสังหาริมทรัพย์ได้ และการที่ผู้เป็นนายหน้าอสังหาริมทรัพย์ มีพื้นฐานความรู้ความสามารถ ในธุรกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์มากกว่า อาจอาศัยโอกาสนั้น กระทำการเอารัดเอาเปรียบ ประชาชนทั่วไปที่เป็นคู่สัญญา หรือการกระทำอื่นใดในทางที่มีขอบในการทำหน้าที่เป็นนายหน้า อสังหาริมทรัพย์ เช่น ให้ข้อมูลอันเป็นความลับของผู้จ้างเพื่อให้เกิดการปิดการขายและรับบำเหน็จ หรือบอกแจ้งข้อมูลทรัพย์สินที่ตลาดเคลื่อนไปจากความเป็นจริง หรือเหตุอื่นใดที่ทำให้ประชาชน ได้รับความเสียหายจากการกระทำของบุคคลผู้เป็นนายหน้าอสังหาริมทรัพย์ที่ถูกแต่งตั้งขึ้นตาม สัญญา

ประเด็นที่ 3 ปัญหาเกี่ยวกับหน่วยงานที่ทำหน้าที่ควบคุมและดูแลมาตรฐานในการ ประกอบอาชีพนายหน้าอสังหาริมทรัพย์ จากการศึกษาพบว่า ปัจจุบันยังมีได้มีหน่วยงานของรัฐที่ เข้ามาควบคุมและดูแลมาตรฐานในการประกอบอาชีพนายหน้าอสังหาริมทรัพย์ มีแต่เพียงการ รวมกลุ่มกันระหว่างผู้เป็นนายหน้าอสังหาริมทรัพย์กันภายในภาคเอกชนเท่านั้น โดยตามกฎหมายไทย ไม่มีข้อห้ามในการประกอบอาชีพ ดังนั้นอาชีพนายหน้าอสังหาริมทรัพย์จึงเป็นอาชีพที่บุคคลใด ๆ ก็สามารถประกอบอาชีพดังกล่าวได้อย่างอิสระและเสรี ไม่ต้องผ่านการอบรมและทดสอบหลักสูตร เหมือนดังเช่นวิชาชีพอื่น ๆ เช่น ทนายความ แพทย์ พยาบาล เป็นต้น ด้วยเหตุนี้เอง จึงไม่อาจทำให้ อาชีพนายหน้าอสังหาริมทรัพย์ มีมาตรฐานอย่างที่ควรจะเป็น และไม่อาจทำให้เกิดความร่วมมือกัน ระหว่างภาครัฐและเอกชนได้อย่างชัดเจน โดยต่างจากบรรดาประเทศต่าง ๆ ที่มีกฎหมายนายหน้า อสังหาริมทรัพย์ ที่ล้วนมีหน่วยงานเข้ามากำกับดูแลนายหน้าอสังหาริมทรัพย์ทั้งสิ้น ซึ่งผู้ที่จะเป็น นายหน้าอสังหาริมทรัพย์ได้นั้น จะต้องได้รับการอนุญาตจากหน่วยงานดังกล่าวก่อน และผู้ที่ เป็น นายหน้าอสังหาริมทรัพย์นั้น จำต้องปฏิบัติตามหลักเกณฑ์มาตรฐาน และจรรยาบรรณทางวิชาชีพ ตามที่หน่วยงานนายหน้าอสังหาริมทรัพย์ได้กำหนดไว้โดยอาศัยอำนาจของกฎหมายด้วย จึงส่งผลให้ อาชีพนายหน้าของต่างประเทศมีมาตรฐานที่ดี ภายใต้นายหน้าเข้ามากำกับดูแล

ดังนั้น การดำเนินกิจการของนายหน้าอสังหาริมทรัพย์ของไทยในปัจจุบัน ที่ไม่มีหน่วยงาน เข้าทำหน้าที่ควบคุมและดูแล จึงทำให้ไม่สามารถกำหนดมาตรฐานการดำเนินการเป็นนายหน้า อสังหาริมทรัพย์ได้ และหากเมื่อเกิดกรณีปัญหาว่ามีนายหน้าอสังหาริมทรัพย์ที่ได้กระทำการอันมี ในลักษณะที่เป็นการฉ้อโกง หลอกลวง และเกิดความเสียหายและสูญเสียขึ้น ย่อมทำให้ความน่าเชื่อถือ ของนายหน้าอสังหาริมทรัพย์ลดลงและไม่เป็นที่ยอมรับตามไปด้วย ทั้งในสายตาของประชาชนและ ในระดับสากล

ประเด็นที่ 4 ปัญหาเกี่ยวกับการจัดตั้งคณะกรรมการที่ทำหน้าที่ในการเสริมสร้าง ควบคุม ยกระดับ และระงับข้อพิพาทในการประกอบอาชีพนายหน้าอสังหาริมทรัพย์ จากการศึกษาพบว่า ในระบบของอาชีพนายหน้าอสังหาริมทรัพย์นั้น ยังไม่มีคณะทำงานที่มีความรู้ความสามารถ หรือ

มีความเข้าใจในปัญหา และข้อกฎหมายทางด้านนายหน้าอสังหาริมทรัพย์โดยตรง ที่จะเข้ามามีบทบาท ในการทำหน้าที่ประสานงานกับนายหน้าอสังหาริมทรัพย์ เพื่อเสริมสร้าง ควบคุม ยกระดับ รวมถึง ระวังข้อพิพาทในการประกอบอาชีพเมื่อมีข้อขัดข้องเกี่ยวกับการประกอบอาชีพนายหน้า อสังหาริมทรัพย์ แม้ในภาคเอกชนเองได้มีการรวมกลุ่มกันระหว่างผู้เป็นนายหน้าอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งพยายามร่วมกันส่งเสริมและยกระดับคุณภาพธุรกิจเกี่ยวกับนายหน้าอสังหาริมทรัพย์ให้ มาตรฐานที่ดีขึ้น ให้เกิดความน่าเชื่อถือและความไว้วางใจแก่ประชาชน แต่การรวมกันของเอกชน ดังกล่าวก็ไม่อาจทำให้เกิดมาตรฐานทั่วไปทางวิชาชีพนายหน้าอสังหาริมทรัพย์ได้ ภายใต้สถานะ ที่เป็นกลุ่มเอกชน

จากปัญหาดังกล่าวที่ไม่มีคณะทำงานเข้ามากำกับดูแลการประกอบอาชีพอย่างเป็นระบบ จึงเป็นอุปสรรคต่อความน่าเชื่อถือและเป็นที่น่าไว้วางใจกับประชาชนได้ เพราะหากเมื่อมีปัญหาข้อขัดข้อง เกี่ยวกับการทำงานของนายหน้าอสังหาริมทรัพย์ขึ้น หนทางหลักของทางออก คือ การนำเรื่องไป ฟ้องร้องต่อศาลเพื่อการแก้ไขปัญหานั้น ซึ่งหากพิจารณาเทียบเคียงกับอาชีพนายหน้าประกันภัย ก็จะพบว่ามีความแตกต่างกันในการแก้ไขปัญหา กล่าวคือ การประกอบอาชีพนายหน้าประกันภัย มีคณะกรรมการกำกับและส่งเสริมการประกอบธุรกิจประกันภัย ที่มีส่วนร่วมในการแก้ไขข้อขัดแย้ง โดยสามารถที่จะดำเนินการไกล่เกลี่ยได้ด้วย

ดังนั้น หากมีการตั้งคณะกรรมการที่ทำหน้าที่ดังกล่าว นอกจากจะสามารถจัดปัญหาที่ เกิดขึ้นจริงในทางปฏิบัติอย่างทันทั่วถึง และเป็นการลดปริมาณคดีขึ้นสู่ศาลแล้ว ยังทำให้เกิดระบบ แห่งการร่วมมือระหว่างภาครัฐและเอกชนในการพัฒนาอาชีพนายหน้าอสังหาริมทรัพย์ให้เกิด การทำงานที่มีความสะดวก มีประสิทธิภาพ และมีความรวดเร็วตามเป้าประสงค์ของกฎหมาย นายหน้าอสังหาริมทรัพย์ได้

5.2 ข้อเสนอแนะ

จากการศึกษาและวิเคราะห์ปัญหาเกี่ยวกับการทำสัญญานายหน้าอสังหาริมทรัพย์ อันมีผล แห่งการวิเคราะห์ตามบทที่ 4 โดยปรากฏให้เห็นถึงปัญหาและอุปสรรคต่ออาชีพนายหน้าอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งไม่ได้มีมาตรการทางกฎหมายเพียงพอแก่การควบคุมและดูแล ดังนั้น เพื่อจะสามารถยกระดับ มาตรฐานอาชีพนายหน้าอสังหาริมทรัพย์ และทำให้เป็นที่ยอมรับในระดับสากลได้ ประเทศไทย ควรมีการตรากฎหมายนายหน้าอสังหาริมทรัพย์ขึ้นเป็นการเฉพาะ ที่มีลักษณะเป็นกฎหมายลำดับ พระราชบัญญัติ เพื่อการแก้ไขปัญหาดังตามประเด็นข้อเสนอแนะ ดังต่อไปนี้

1) ปัญหาเกี่ยวกับนิยามศัพท์ของนายหน้าอสังหาริมทรัพย์

ประเด็นปัญหานี้ การที่บุคคลใด ๆ ก็สามรถที่จะเป็นนายหน้าอสังหาริมทรัพย์ได้อย่างอิสระและเสรี โดยไม่มีมาตรการใช้ควบคุมการประกอบอาชีพนายหน้าอสังหาริมทรัพย์โดยตรง ทำให้ไม่อาจกำหนดคุณสมบัติของผู้ที่จะทำหน้าที่ในการเป็นนายหน้าอสังหาริมทรัพย์ให้เป็นผู้ที่มีความรู้และความสามารถเพียงพอในด้านอสังหาริมทรัพย์ได้โดยทั่วไป ผู้ศึกษาจึงเห็นว่า กรณีนี้จึงควรต้องมีการแก้ไขเรื่องนิยามศัพท์ของนายหน้าอสังหาริมทรัพย์ ดังนี้

ให้มีบทบัญญัติค่านิยามศัพท์ของนายหน้าอสังหาริมทรัพย์ ได้แก่

“นายหน้าอสังหาริมทรัพย์” หมายความว่า บุคคลหรือกลุ่มบุคคลซึ่งได้ตกลงให้บริการแก่บุคคลอื่น ๆ โดยมุ่งหวังบำเหน็จแห่งการให้บริการ ในฐานะเป็นคนกลาง ซึ่งได้ดำเนินการชี้ช่องให้ได้เข้าทำสัญญา หรือจัดการให้ได้ทำสัญญากับบุคคลอื่นที่เขามีความสนใจ สำหรับการขาย ซื้อ แลกเปลี่ยน หรือให้เช่าอสังหาริมทรัพย์ใด ๆ หรือเก็บค่าเช่าในการใช้อสังหาริมทรัพย์ใด ๆ”

2) ปัญหาการทำสัญญาเกี่ยวกับการเป็นนายหน้าอสังหาริมทรัพย์

การที่ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ลักษณะนายหน้า มิได้มีรายละเอียดแห่งการทำหน้าที่ไว้อย่างชัด โดยการทำสัญญานายหน้าอสังหาริมทรัพย์มิได้มีข้อตกลงอื่นใดเป็นพิเศษ นอกเหนือจากบทกฎหมายลักษณะนายหน้าดังกล่าวแล้ว ปัญหาเกี่ยวกับการทำสัญญาที่ไม่ชัดเจนดังกล่าว อาจเป็นบ่อเกิดแห่งปัญหาข้อพิพาทเกี่ยวนายหน้าอสังหาริมทรัพย์ได้ ผู้ศึกษาจึงเห็นว่า กรณีจึงควรต้องมีการแก้ไขเรื่องสัญญาเกี่ยวกับการเป็นนายหน้าอสังหาริมทรัพย์ ดังนี้

ให้มีบทบัญญัติ กำหนดรูปแบบในสัญญานายหน้าอสังหาริมทรัพย์ ให้นายหน้าอสังหาริมทรัพย์ต้องมีหน้าที่ ได้แก่

“นายหน้าอสังหาริมทรัพย์ ต้องมีหน้าที่ต่อผู้จ้าง ดังต่อไปนี้

(1) ให้นายหน้าอสังหาริมทรัพย์แสดงออกเป็นการทั่วไป และทั้งต่อบุคคลใด ๆ ที่เกี่ยวข้องให้เป็นที่เข้าใจว่าตนได้ดำเนินการประกอบอาชีพนายหน้าอสังหาริมทรัพย์ ไม่ว่าจะป็นภาษาใด ๆ อันสื่อความหมายได้ในทำนองที่ว่าเป็นนายหน้าอสังหาริมทรัพย์ที่ได้รับใบอนุญาต

(2) เปิดเผยข้อเท็จจริงอันเป็นสารสำคัญอันควรบอกให้แจ้ง

(3) ปฏิบัติต่อทุกฝ่ายอย่างตรงไปตรงมาและเป็นธรรม รวมทั้งตอบบรรดาข้อคำถามตามความจริง

(4) ต้องไม่เปิดเผยข้อมูลความลับที่ได้รับจากผู้จ้างนายหน้าอสังหาริมทรัพย์ ผู้ตกลงตามสัญญานายหน้าอสังหาริมทรัพย์ และบุคคลที่เกี่ยวข้อง เว้นแต่จะได้รับการยินยอมเป็นลายลักษณ์อักษร

(5) ห้ามมิให้นายหน้าอสังหาริมทรัพย์ผู้ใดแต่งตั้งหรือมอบหมายเป็นนายหน้าอสังหาริมทรัพย์อื่น หรือบุคคลซึ่งไม่ได้รับใบอนุญาตเป็นนายหน้าอสังหาริมทรัพย์ ให้ประกอบอาชีพนายหน้าอสังหาริมทรัพย์ให้กับนายหน้าอสังหาริมทรัพย์ผู้นั้น เว้นแต่จะได้รับความยินยอมเป็นลายลักษณ์อักษรจากผู้จ้างนายหน้าอสังหาริมทรัพย์ หรือผู้ตกลงตามสัญญา นายหน้าอสังหาริมทรัพย์”

3) ปัญหาเกี่ยวกับหน่วยงานที่ทำหน้าที่ควบคุมและดูแลมาตรฐานในการประกอบอาชีพนายหน้าอสังหาริมทรัพย์

การที่ไม่มีหน่วยงานเข้าทำหน้าที่ควบคุมและดูแล ย่อมทำให้อาชีพนายหน้าอสังหาริมทรัพย์ ไม่สามารถมีมาตรฐานการดำเนินการอย่างทั่วไปได้ และไม่อาจทำให้เกิดความร่วมมือกันระหว่างภาครัฐและเอกชนได้อย่างชัดเจน รวมทั้งหากเมื่อเกิดกรณีปัญหาว่ามีนายหน้าอสังหาริมทรัพย์ที่ได้กระทำการอันมีในลักษณะที่เป็นการฉ้อโกง หลอกลวง และเกิดความเสียหายและสูญเสียขึ้น ย่อมทำให้ความน่าเชื่อถือของนายหน้าอสังหาริมทรัพย์ลดลงและไม่เป็นที่ยอมรับตามไปด้วย ทั้งในสายตาของประชาชนและในระดับสากล ผู้ศึกษาจึงเห็นว่ากรณีจึงควรต้องมีการแก้ไขเรื่องหน่วยงานที่ทำหน้าที่ควบคุมและดูแลมาตรฐานในการประกอบอาชีพนายหน้าอสังหาริมทรัพย์ ดังนี้

ให้มีการตราพระราชบัญญัติ เพื่อจัดให้มีหน่วยงานควบคุมและดูแลมาตรฐานในการประกอบอาชีพนายหน้าอสังหาริมทรัพย์ ได้แก่

“สำนักงานคณะกรรมการกำกับและส่งเสริมการประกอบอาชีพนายหน้าอสังหาริมทรัพย์ เป็นหน่วยงานที่มีหน้าที่ควบคุมและดูแลมาตรฐานในการประกอบอาชีพนายหน้าอสังหาริมทรัพย์”

4) ปัญหาเกี่ยวกับการจัดตั้งคณะกรรมการที่ทำหน้าที่ในการเสริมสร้าง ควบคุม ยกระดับ และระงับข้อพิพาทในการประกอบอาชีพนายหน้าอสังหาริมทรัพย์

การไม่มีคณะทำงานเข้ามากำกับดูแลการประกอบอาชีพอย่างเป็นระบบ จึงขาดความร่วมมือระหว่างภาครัฐและเอกชนในการพัฒนาอาชีพนายหน้าอสังหาริมทรัพย์ให้เกิดการทำงานที่มีความสะดวก มีประสิทธิภาพ และมีความรวดเร็วตามเป้าประสงค์ของกฎหมายนายหน้าอสังหาริมทรัพย์ได้ และเป็นอุปสรรคต่อความน่าเชื่อถือและเป็นที่ไว้วางใจกับประชาชนได้เมื่อมีปัญหาข้อขัดข้องเกี่ยวกับการทำงานของนายหน้าอสังหาริมทรัพย์ขึ้น ผู้ศึกษาจึงเห็นว่า กรณีจึงควรต้องมีการแก้ไขเรื่องการจัดตั้งคณะกรรมการที่มีบทบาทในการดำเนินกิจการต่าง ๆ ตามภารกิจของหน่วยงานควบคุมและดูแลมาตรฐานในการประกอบอาชีพนายหน้าอสังหาริมทรัพย์ โดยมีหน้าที่อันเป็นภารกิจสำคัญเพื่อการเสริมสร้าง ควบคุม ยกระดับ และระงับข้อพิพาทในการประกอบอาชีพนายหน้าอสังหาริมทรัพย์ ดังนี้

ให้มีบทบัญญัติ จัดให้มีคณะกรรมการกำกับและส่งเสริมการประกอบอาชีพนายหน้า
อสังหาริมทรัพย์ โดยมีคณะกรรมการประกอบด้วย

“คณะกรรมการกำกับและส่งเสริมการประกอบอาชีพนายหน้าอสังหาริมทรัพย์
ประกอบด้วย

- (1) ปลัดกระทรวงการคลัง
- (2) ปลัดกระทรวงพาณิชย์
- (3) อธิบดีกรมที่ดิน
- (4) อธิบดีอัยการ
- (5) ผู้ว่าการธนาคารแห่งประเทศไทย
- (6) เลขาธิการคณะกรรมการคุ้มครองผู้บริโภค
- (7) เลขาธิการสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์
- (8) นายกสภาคมนายหน้าอสังหาริมทรัพย์
- (9) นายกสภาคมผู้ประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทย”