

**ปัญหากฎหมายและมาตรการทางกฎหมายว่าด้วยการป้องกันและปราบปราม
การฟอกเงิน ศึกษาเฉพาะกรณีนิติบุคคลที่ประกอบอาชีพนายหน้าและ
ตัวแทนซื้อขายอสังหาริมทรัพย์**

**Legal Problems and Legal Measures on the Prevention and
the Suppression of Money Laundering: Study Exclusively in Case of Juristic
Person Acting as Real Estate Agent and/or Real Estate Broker**

วัชรภรณ์ อิศริยะวัฒน์*

Watcharaporn Issariyawat

รองศาสตราจารย์ ดร.รัศฎา เอกบุตร**

Associate Professor Dr. Rasada Aekaputra

การฟอกเงิน (Money Laundering) เป็นหลักการเกี่ยวกับการนำเงินที่ได้มาโดยไม่ชอบด้วยกฎหมายมาผ่านกระบวนการทางพาณิชย์กรรมหรือธุรกรรมเพื่อให้กลายมาเป็นเงินที่ถูกต้องตามกฎหมายหรืออีกนัยหนึ่งเป็นการขจัด ร่องรอยของผลประโยชน์ซึ่งเกิดจากการกระทำอันผิดกฎหมายโดยผ่านกระบวนการทางธุรกรรมเพื่อให้ ผลประโยชน์ดังกล่าวกลายเป็นรายได้ที่ชอบด้วยกฎหมายในที่สุด จึงอาจกล่าวได้ว่า “การฟอกเงิน” เป็น เล่ห์เหลี่ยมเพื่อการสร้างและปกปิดผลประโยชน์อันมหาศาลโดยการประกอบอาชญากรรม

ปัญหาสำคัญประการหนึ่งของประเทศต่างๆทั่วโลก รวมถึงประเทศไทย ก็คือปัญหาการฟอกเงินของนิติบุคคลที่ประกอบอาชีพนายหน้าและตัวแทนซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งได้ใช้เงินและทรัพย์สินที่ได้มาจากการกระทำความผิด อีกทั้งปัจจัยสำคัญของการดำรงอยู่และความ เจริญเติบโตของเหล่าอาชญากรหรือองค์กรอาชญากรรม คือการมีเงินทุนหมุนเวียนเพื่อใช้สนับสนุนในการปกปิดการกระทำความผิดและเพื่อขยายขอบเขตอิทธิพลของการประกอบอาชญากรรมให้มั่นคงและกว้างขวางจนกลายเป็นอาชญากรรมข้ามชาติ แต่อาชญากรเหล่านั้นก็มีความเกรงกลัวมาตรการในการดำเนินการกับทรัพย์สินที่ได้มาจากการกระทำความผิด จึงมีการปกปิดการกระทำความผิดของตนไม่ว่าด้วยวิธีการใดๆ รวมทั้งนำผลประโยชน์ที่เกี่ยวข้องกับการกระทำความผิดไปทำการเปลี่ยนสภาพให้กลายเป็นเงินหรือทรัพย์สินที่บุคคลทั่วไปหลงเชื่อว่าเป็นเงินหรือทรัพย์สินที่ได้มาโดยชอบด้วยกฎหมาย

ดังนั้น เพื่อความสงบเรียบร้อยทั้งทางสังคมและเศรษฐกิจจำเป็นต้องร่างพระราชบัญญัติป้องกันและปราบปรามการฟอกเงินขึ้นเพื่อให้สามารถปราบปรามการฟอกเงินได้อย่างมีประสิทธิภาพ

* นักศึกษา หลักสูตรนิติศาสตรมหาบัณฑิต กลุ่มวิชากฎหมายธุรกิจ มหาวิทยาลัยศรีปทุม

** อาจารย์ที่ปรึกษาวิทยานิพนธ์

รวมทั้งเพื่อให้สอดคล้องกับอนุสัญญาสหประชาชาติที่ว่าด้วยการลักลอบการค้ายาเสพติดและวัตถุออกฤทธิ์ต่อจิตและประสาท ค.ศ. 1988 (Vienna Convention Against Illicit Traffic in Narcotic Drugs and psychotropic Substance) ซึ่งประเทศไทยได้ดำเนินการเข้าเป็นภาคีเมื่อวันที่ 3 พฤษภาคม พ.ศ. 2545¹ ประกอบกับอาชญากรรมทางเศรษฐกิจและปัญหาการขยายตัวของการค้ายาเสพติดมีลักษณะแตกต่างไปจากอาชญากรรมธรรมดาทั่วไป จึงจำเป็นต้องมีกฎหมายเฉพาะและมีวิธีการหรือมาตรการเฉพาะพอที่จะใช้จัดการกับอาชญากรรมเช่นนี้ได้โดยตรง เช่น มีเทคนิคเฉพาะในการสืบสวนสอบสวน การฟ้องร้อง การพิจารณาพิพากษาลงโทษ ตลอดจนการปฏิบัติต่อผู้กระทำความผิดต้องใช้นุเคราะห์ที่มีความรู้เป็นพิเศษ และมีเครื่องมือที่ใช้ในการนี้โดยเฉพาะ รวมทั้งต้องมีการจำกัดสิทธิเสรีภาพของประชาชนบางประการเท่าที่จำเป็นต่อการป้องกันการก่ออาชญากรรมในลักษณะพิเศษเช่นนี้ ดังนั้นจึงมีการจัดทำพระราชบัญญัติป้องกันและปราบปรามการฟอกเงิน พ.ศ. 2542 เพื่อวัตถุประสงค์ 2 ประการ คือ เพื่อตัดวงจรการเงินของผู้กระทำความผิดและเพื่อลดภาระการพิสูจน์ความผิดทางอาญา

ในปัจจุบัน กฎหมายฉบับนี้มีการแก้ไขเพิ่มเติมใหม่ตามพระราชบัญญัติการป้องกันและปราบปรามการฟอกเงิน (ฉบับที่ 6) พ.ศ. 2565 (2022) แต่ก็ยังเป็นเพียงการปรับปรุงแก้ไขกฎหมายเพียงเล็กน้อยเท่านั้น เมื่อพิจารณาถึงบทลงโทษของนิติบุคคลที่ประกอบอาชีพนายหน้าและตัวแทนซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ตามพระราชบัญญัติป้องกันและปราบปรามการฟอกเงิน พ.ศ. 2542 แล้ว ผู้วิจัยเห็นว่าพระราชบัญญัตินี้ยังคงมีช่องว่างทางกฎหมายบางประการอยู่เนื่องจากขาดบทบัญญัติที่ชัดเจนที่ครอบคลุมถึงกรณีการฟอกเงินผ่านนิติบุคคลที่กระทำการเป็นตัวแทนหรือนายหน้าอสังหาริมทรัพย์ ส่งผลให้เกิดความไม่ชัดเจนของบทบัญญัติในพระราชบัญญัติได้ก่อให้เกิดภาระหลายอย่างแก่นิติบุคคลที่ประกอบธุรกิจตัวแทนและนายหน้าอสังหาริมทรัพย์เป็นอย่างมาก

แนวคิดพื้นฐานเกี่ยวกับการฟอกเงิน

การฟอกเงินเป็นอาชญากรรมที่ก่อให้เกิดความเสียหายต่อระบบเศรษฐกิจ สังคม และการเมือง ซึ่งถือเป็นความผิดอาญาร้ายแรงเพราะการก่ออาชญากรรมโดยมีแรงจูงใจที่มุ่งหวังผลประโยชน์ทางด้านทรัพย์สินมีลักษณะการกระทำความผิดโดยบุคคลหรือกลุ่มบุคคลที่รวมตัวเป็นกลุ่มหรือองค์กรเรียกว่าองค์กรอาชญากรรม (Organized Crime) การก่ออาชญากรรมในลักษณะนี้ได้มีการวางแผนและการก่อเหตุที่สลับซับซ้อนต่างไปจากในอดีต ทำให้การก่ออาชญากรรมสามารถเกิดขึ้นได้อย่างต่อเนื่องจากการทำธุรกรรมทางการเงินจำนวนมากมายมหาศาลเป็นทุนหมุนเวียนที่ได้จากการกระทำความผิดมาใช้เพื่อกระทำความผิดในครั้งต่อไป ส่งผลทำให้การปราบปรามการก่ออาชญากรรมดังกล่าวเป็นด้วยความยากลำบาก รวมทั้งการสร้างช่องทางเพื่อนำเงินหรือทรัพย์สินนั้นไปใช้ประโยชน์ในการกระทำความผิดซ้ำ การเก็บทรัพย์สินไว้ในที่ปลอดภัย โดยใช้วิธีการเปลี่ยนแปลงสภาพทรัพย์สินที่เกี่ยวกับการกระทำความผิด

¹ เอกสารสรุปองค์ความรู้เรื่องการควบคุมยาเสพติดระหว่างประเทศ วันที่ 27 กุมภาพันธ์ 2557 (ออนไลน์) เข้าถึงได้จาก https://mnfda.fda.moph.go.th/narcotic/wp-content/uploads/2022/02/InLaws_UN-drug.pdf (31 มีนาคม 2566)

ในรูปแบบต่างๆ การปิดบังหรืออำพรางแหล่งที่มาที่แท้จริง เพื่อมุ่งตัดตอนพยานหลักฐานยากแก่การพิสูจน์ การก่ออาชญากรรมดังกล่าวจึงมีความเข้มแข็งมากขึ้น มีการพัฒนาการทำธุรกรรมทางการเงิน การบริหารจัดการระบบ ประกอบกับประเทศต่างๆ ทั่วโลก สนับสนุนระบบเศรษฐกิจเสรีเทคโนโลยีสมัยใหม่ได้ถูกนำมาใช้ในการสนับสนุนการก่ออาชญากรรมได้สะดวกรวดเร็วมากขึ้น ทำให้องค์กรอาชญากรรมในแต่ละประเทศก้าวสู่การเป็นองค์กรอาชญากรรมข้ามชาติ ซึ่งถือเป็นภัยคุกคามของประเทศต่างๆ ทั่วโลก

มาตรการทางแพ่งและทางอาญาเกี่ยวกับการฟอกเงิน

ความรับผิดชอบตามกฎหมายนั้นแบ่งออกเป็น 2 ประเภท คือ ความรับผิดชอบทางอาญา และความรับผิดชอบทางแพ่ง ซึ่งความรับผิดชอบทางอาญานั้นจะเกิดขึ้นเมื่อมีการกระทำความผิดเป็นการกระทำความผิดต่อความสงบเรียบร้อยหรือศีลธรรมอันดีของประชาชนหรือต่อผลประโยชน์ร่วมกันของคนในสังคม โดยที่วัตถุประสงค์ของความรับผิดชอบทางอาญามีขึ้นเพื่อลงโทษ (punish) ผู้กระทำความผิด ในขณะที่ความรับผิดชอบทางแพ่งนั้นมีวัตถุประสงค์เพื่อชดเชยความเสียหาย (compensate) ให้แก่ผู้ได้รับความเสียหาย ซึ่งเป็นไปเพื่อการเยียวยา มิใช่เพื่อการลงโทษ ดังนั้น เมื่อกล่าวถึงการลงโทษ จึงเป็นที่เข้าใจกันว่าหมายถึงการลงโทษทางอาญา²

มาตรการยึดทรัพย์ทางแพ่ง

ก่อนที่จะมีการประกาศใช้พระราชบัญญัติป้องกันและปราบปรามการฟอกเงิน พ.ศ. 2542 ประเทศไทยยังไม่มีกฎหมายว่าด้วยการป้องกันและปราบปรามการฟอกเงินที่กำหนดให้การฟอกเงินเป็นความผิดอาญาและไม่มีมาตรการยึดทรัพย์สินในทางแพ่ง ทำให้ไม่สามารถปราบปรามการฟอกเงินหรือดำเนินการกับเงินหรือทรัพย์สินที่อาชญากรทำการฟอกได้เท่าที่ควร พระราชบัญญัติดังกล่าว จึงได้ตราขึ้นเพื่อกำหนดมาตรการต่างๆ ให้สามารถดำเนินการป้องกันและปราบปรามการฟอกเงินได้อย่างมีประสิทธิภาพ เพื่อเป็นการตัดวงจรการประกอบอาชญากรรมและสกัดกั้นมิให้มีการนำเงินหรือทรัพย์สินที่ได้จากการกระทำความผิดไปฟอก และนำเงินหรือทรัพย์สินที่ฟอกไปใช้กระทำความผิดอาญาต่อไป โดยมีสาระสำคัญ ได้แก่ มาตรการการยึดทรัพย์ทางแพ่ง (Civil Forfeiture Measure) เป็นการดำเนินการเกี่ยวกับทรัพย์สินที่เกี่ยวกับการกระทำความผิดซึ่งเป็นความผิดมูลฐานหรือเป็นการสนับสนุน หรือช่วยเหลือการกระทำซึ่งเป็นความผิดมูลฐาน หรือทรัพย์สินที่ได้มาจากการจำหน่าย จ่าย โอน ด้วยประการใด อันเป็นมาตรการทางแพ่งที่ดำเนินการเกี่ยวกับทรัพย์สินโดยเฉพาะตามความ ในหมวด 6 แห่งพระราชบัญญัติป้องกันและปราบปรามการฟอกเงิน พ.ศ. 2542 ซึ่งเป็นการนำมาตรการทางแพ่งมาใช้บังคับกับทรัพย์สินที่เกี่ยวกับการกระทำความผิดโดยไม่คำนึงว่าจะมี การดำเนินการกับตัวบุคคลหรือไม่ หรือเมื่อนำมาตรการทางอาญาหรือกฎหมายอื่นๆ มาบังคับใช้แล้วไม่เป็นผล

² คณะกรรมการปรับปรุงกฎหมายเพื่อการพัฒนาประเทศ. (2548). หลักเกณฑ์การกำหนดโทษอาญา “เอกสารประกอบการสัมมนาเพื่อพัฒนาระบบการบังคับใช้กฎหมาย เรื่อง การกำหนดความผิดอาญาในกฎหมายไทย: ปัญหาที่ยังไม่ได้รับการแก้ไข. วันที่ 15 มีนาคม 2548. หน้า 4.

³ พระราชบัญญัติป้องกันและปราบปรามการฟอกเงิน พ.ศ. 2542. มาตรา 48.

กำหนดให้นำมาตรการยึดทรัพย์สินในทางแพ่งไปใช้ควบคู่กับการดำเนินการตามกฎหมายอื่นได้ ในกรณีที่ทรัพย์สินที่เกี่ยวกับการกระทำความผิดเป็นทรัพย์สินที่สามารถดำเนินการตามกฎหมายอื่นได้อยู่แล้ว แต่ยังไม่มีการดำเนินการกับทรัพย์สินนั้นตามกฎหมายดังกล่าว หรือดำเนินการตามกฎหมายดังกล่าวแล้วแต่ไม่เป็นผล หรือดำเนินการตามกฎหมายว่าด้วยการป้องกันและปราบปรามการฟอกเงินนี้จะก่อให้เกิดประโยชน์แก่ทางราชการมากกว่าก็ให้ดำเนินการกับทรัพย์สินนั้นต่อไปตามกฎหมายว่าด้วยการป้องกันและปราบปรามการฟอกเงิน⁴ จึงเป็นมาตรการยึดทรัพย์สินในทางแพ่งที่เสริมกับมาตรการลงโทษผู้กระทำความผิด การริบทรัพย์สินในทางอาญาของผู้กระทำความผิดตามกฎหมายอื่นๆ ซึ่งเป็นการเพิ่มประสิทธิภาพ ในการบังคับกับทรัพย์สินที่เกี่ยวกับการกระทำความผิดตามกฎหมายนั้นๆ

มาตรการทางอาญา

พระราชบัญญัติป้องกันและปราบปรามการฟอกเงิน พ.ศ. 2542 กำหนดให้ การฟอกเงินเป็นความผิดทางอาญา เป็นการกำหนดความผิดทางอาญาเพื่อลงโทษแก่ผู้ที่กระทำความผิดฐานฟอกเงิน โดยเฉพาะ ซึ่งเป็นการลงโทษผู้ที่กระทำกับเงิน หรือทรัพย์สินที่เกี่ยวกับการกระทำความผิดมูลฐาน โดยการโอน รับโอน หรือเปลี่ยนสภาพทรัพย์สินที่เกี่ยวกับการกระทำความผิด เพื่อซุกซ่อนหรือปกปิดแหล่งที่มาของทรัพย์สินนั้น หรือเพื่อช่วยเหลือผู้อื่นไม่ว่าก่อน ขณะหรือหลังการกระทำความผิด มิให้ต้องรับโทษหรือรับโทษน้อยลงในความผิดมูลฐาน หรือกระทำด้วยประการใดๆ เพื่อปกปิดหรืออำพรางลักษณะที่แท้จริงการได้มาแหล่งที่ตั้ง การจำหน่าย การโอน การได้สิทธิใดๆ ซึ่งทรัพย์สินที่เกี่ยวกับการกระทำความผิด หรือได้มาครอบครอง หรือใช้ทรัพย์สิน โดยรู้ในขณะที่ได้มา ครอบครอง หรือใช้ทรัพย์สินนั้น ว่าเป็นทรัพย์สินที่เกี่ยวกับการกระทำความผิด เนื่องจากข้อกำหนดและบทลงโทษตามกฎหมายอื่นๆ ที่มีลักษณะใกล้เคียงกัน ไม่สามารถที่จะเอาผิดและลงโทษผู้ที่กระทำผิดในลักษณะนี้ได้ ประกอบกับเป็นลักษณะของฐานความผิดที่สอดคล้องกับมาตรการทางกฎหมายที่กำหนดไว้ในอนุสัญญาการต่อต้านการลักลอบค้ายาเสพติดให้โทษและวัตถุที่ออกฤทธิ์ต่อจิตประสาท ค.ศ. 1988 (United Nation Convention against the Illicit Traffic in Narcotic Drugs and Psychotropic Substances 1988) ที่ให้ประเทศภาคีกำหนดให้การกระทำความผิดฐานฟอกเงินเป็นความผิดอาญาตามกฎหมายแต่ละประเทศ บทลงโทษตามกฎหมายว่าด้วยการป้องกันและปราบปรามการฟอกเงินของประเทศไทย จึงได้กำหนดให้มีโทษจำคุกตั้งแต่หนึ่งถึงสิบปี หรือโทษปรับตั้งแต่สองหมื่นบาทถึงสองแสนบาท หรือทั้งจำทั้งปรับ⁶

นอกจากนี้กฎหมายว่าด้วยการป้องกันและปราบปรามการฟอกเงินได้กำหนดบทลงโทษ ผู้ที่สนับสนุนการกระทำความผิด หรือช่วยเหลือผู้กระทำความผิดไม่ว่าก่อนหรือขณะกระทำความผิด หรือจัดหา หรือให้เงิน หรือทรัพย์สิน ยานพาหนะ สถานที่ หรือวัตถุใดๆ หรือกระทำการใดๆ เพื่อช่วยให้ผู้กระทำความผิดหลบหนี หรือเพื่อมิให้ผู้กระทำความผิดถูกลงโทษ หรือเพื่อให้ได้รับประโยชน์ในการกระทำความผิด

⁴ พระราชบัญญัติป้องกันและปราบปรามการฟอกเงิน พ.ศ. 2542. มาตรา 58.

⁵ พระราชบัญญัติป้องกันและปราบปรามการฟอกเงิน พ.ศ. 2542. มาตรา 5.

⁶ พระราชบัญญัติป้องกันและปราบปรามการฟอกเงิน พ.ศ. 2542. มาตรา 60.

ฐานฟอกเงิน⁷ ผู้ที่พยายามกระทำความผิดฐานฟอกเงินและผู้สมคบเพื่อกระทำความผิดฐานฟอกเงิน⁸ (ได้มีการกระทำความผิดฐานฟอกเงินเพราะเหตุที่ได้มีการสมคบกัน) ให้ได้รับโทษเช่นเดียวกับตัวการที่กระทำความผิด อันถือว่าเป็นบทลงโทษที่หนักพอสมควร เพราะการสนับสนุนการกระทำความผิดตามประมวลกฎหมายอาญา มาตรา 86 ได้ กำหนดโทษเพียงสองในสามส่วนของโทษที่กำหนดไว้สำหรับความผิดนั้น การพยายามกระทำความผิดตามประมวลกฎหมายอาญา มาตรา 80 ได้กำหนดโทษสองในสามส่วนของโทษที่กำหนดไว้สำหรับความผิดนั้น หรือในกรณีที่มีความผิดเกิดขึ้นโดยการกระทำของบุคคลนั้นตั้งแต่สองคนขึ้นไป ประมวลกฎหมายอาญา มาตรา 83 กำหนดให้ผู้ที่ได้ร่วมกระทำความผิดด้วยกันนั้นเป็นตัวการต้องระวางโทษตามที่กฎหมายกำหนดไว้สำหรับความผิดนั้น

กำหนดให้มีมาตรการลงโทษที่หนักขึ้นหากผู้กระทำความผิดเป็นผู้มีอำนาจหน้าที่ตามกฎหมายว่าด้วยการป้องกันและปราบปรามการฟอกเงิน ผู้มีอำนาจตามพระราชบัญญัตินี้ หมายถึง กรรมการอนุกรรมการ กรรมการธุรกรรม เลขานุการ รองเลขานุการ หรือพนักงานเจ้าหน้าที่ ผู้ใดกระทำความผิดฐานฟอกเงิน ไม่ว่าจะเป็นผู้กระทำความผิดเอง ผู้สนับสนุน ผู้ช่วยเหลือ ผู้สมคบ หรือพยายามกระทำความผิด ต้องระวางโทษเป็นสามเท่าของโทษที่กำหนดไว้สำหรับความผิดนั้น⁹ เนื่องจากบุคคลเหล่านี้เป็นผู้ที่มีอำนาจ หรือมีหน้าที่ที่เกี่ยวข้องกับงานต่างๆ ที่สามารถเอื้อประโยชน์ในการฟอกเงิน จึงทำให้สามารถใช้ตำแหน่งของตนไปในทางที่ทำให้การฟอกเงินสำเร็จ หรือแสวงหาประโยชน์อื่นใดได้

ความรับผิดของนิติบุคคลที่ได้กระทำความผิดฐานฟอกเงิน

แม้ว่านักกฎหมายส่วนใหญ่จะมีความเห็นพ้องกันว่า นิติบุคคลจะต้องมีความรับผิดทางอาญาก็ตาม แต่ปัญหาที่ยังคงเป็นที่ถกเถียงกันอยู่ก็คือ นิติบุคคลจะต้องมีความรับผิดทางอาญาภายในขอบเขตเช่นใด กล่าวคือ นิติบุคคลจะต้องมีความรับผิดทางอาญาเป็นการทั่วไปตามประมวลกฎหมายอาญาหรือจะต้องรับผิดชอบเฉพาะในกรณีที่กฎหมายได้บัญญัติไว้ให้รับผิดเท่านั้น เพราะตามประมวลกฎหมายอาญาของไทยมิได้บัญญัติถึงความรับผิดทางอาญาของนิติบุคคลไว้โดยเฉพาะจะมีก็แต่เฉพาะที่กำหนดไว้ตามพระราชบัญญัติต่างๆ บางฉบับเท่านั้นที่บัญญัติความรับผิดของนิติบุคคลไว้¹⁰ ซึ่งตามกฎหมายว่าด้วยการป้องกันและปราบปรามการฟอกเงิน ได้กำหนดให้นิติบุคคลจะต้องรับผิดในกรณี ดังนี้

(1) กรณีที่นิติบุคคลนั้นได้กระทำความผิดฐานฟอกเงิน¹²

⁷ พระราชบัญญัติป้องกันและปราบปรามการฟอกเงิน พ.ศ. 2542. มาตรา 7.

⁸ พระราชบัญญัติป้องกันและปราบปรามการฟอกเงิน พ.ศ. 2542. มาตรา 8.

⁹ พระราชบัญญัติป้องกันและปราบปรามการฟอกเงิน พ.ศ. 2542. มาตรา 9.

¹⁰ พระราชบัญญัติป้องกันและปราบปรามการฟอกเงิน พ.ศ. 2542. มาตรา 6.

¹¹ สุรศักดิ์ ลิขสิทธิ์วัฒนกุล. (2553). ความรับผิดทางอาญาของนิติบุคคล. กรุงเทพฯ: สำนักพิมพ์มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์. หน้า 61 – 67.

¹² พระราชบัญญัติป้องกันและปราบปรามการฟอกเงิน พ.ศ. 2542. มาตรา 61.

(1.1) กระทำคามผิดฐานฟอกเงิน ไม่ว่าจะโอน รับโอน หรือเปลี่ยนสภาพทรัพย์สินที่เกี่ยวกับการกระทำความผิดเพื่อชุกซ่อนหรือปกปิดแหล่งที่มาของทรัพย์สินนั้น หรือเพื่อช่วยเหลือผู้อื่นไม่ว่าก่อน ขณะ หรือหลังการกระทำความผิด มิให้ต้องรับโทษหรือรับโทษน้อยลงในความผิดมูลฐาน หรือกระทำด้วยประการใดๆ เพื่อปกปิดหรืออำพรางลักษณะที่แท้จริงการได้มาแหล่งที่ตั้ง การจำหน่าย การ โอน การ ได้สิทธิใดๆ ซึ่งทรัพย์สินที่เกี่ยวกับการกระทำความผิด หรือได้มา ครอบครอง หรือใช้ทรัพย์สิน โดยรู้ในขณะที่ได้มา ครอบครอง หรือใช้ทรัพย์สินนั้นว่าเป็นทรัพย์สินที่เกี่ยวกับการกระทำความผิด

(1.2) กระทำการอย่างใดอย่างหนึ่งดังต่อไปนี้ สนับสนุนการกระทำความผิดหรือช่วยเหลือผู้กระทำความผิดก่อนหรือขณะกระทำความผิด หรือจัดหาหรือให้เงินหรือทรัพย์สิน ยานพาหนะ สถานที่ หรือวัตถุใดๆ หรือกระทำการใดๆ เพื่อช่วยให้ผู้กระทำความผิดหลบหนีหรือเพื่อมิให้ผู้กระทำความผิดถูกลงโทษ หรือเพื่อให้ได้รับประโยชน์ในการกระทำความผิด

(1.3) พยายามกระทำความผิดฐานฟอกเงิน

(1.4) สมคบโดยการตกลงกันตั้งแต่สองคนขึ้นไปเพื่อกระทำความผิดฐานฟอกเงิน

(2) กรณีที่นิติบุคคลเป็นผู้มีหน้าที่รายงานตามกฎหมายว่าด้วยการป้องกันและปราบปรามการฟอกเงิน เช่น นิติบุคคลที่ประกอบอาชีพนายหน้าและตัวแทนซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ เป็นต้น และดำเนินการ

(2.1) ผ่าฝืนหรือไม่ปฏิบัติตามกฎหมายว่าด้วยการป้องกันและปราบปรามการฟอกเงินในเรื่อง ดังนี้ 1) รายงานการทำธุรกรรมต่อสำนักงานป้องกันและปราบปรามการฟอกเงิน 2) จัดให้ลูกค้าแสดงตน (Know Your Customer: KYC) ทุกครั้งก่อนการทำธุรกรรมตามที่กำหนดในกฎกระทรวง 3) การตรวจสอบเพื่อทราบข้อเท็จจริงเกี่ยวกับลูกค้า (Customer Due Diligence: CDD) 4) เก็บรักษารายละเอียดเกี่ยวกับการแสดงตนและตรวจสอบเพื่อทราบข้อเท็จจริงเกี่ยวกับลูกค้า 5) ต้องจัดให้พนักงานที่ปฏิบัติหน้าที่ตาม 1) - 4) ได้รับการฝึกอบรมเกี่ยวกับการป้องกันและปราบปรามการฟอกเงินและการสนับสนุนทางการเงินแก่การก่อการร้าย¹³

(2.2) รายงานการทำธุรกรรมโดยแสดงข้อความอันเป็นเท็จ หรือปกปิดความจริงที่ต้องแจ้งให้พนักงานเจ้าหน้าที่ทราบ¹⁴

ปัจจัยที่เป็นเหตุให้เกิดการฟอกเงินในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์

การที่ประเทศใดประเทศหนึ่งจะถูกใช้เป็นแหล่งฟอกเงินในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์หรือไม่ นั้น มักขึ้นอยู่กับเหตุผลปัจจัยพื้นฐานทางสภาพเศรษฐกิจของแต่ละประเทศเป็นสำคัญ เช่น กลุ่มประเทศที่พัฒนาแล้วมักจะมีกฎหมายและการปฏิบัติที่เข้มงวดปรากฏอย่างชัดเจน ในขณะที่กลุ่มประเทศที่ยังไม่พัฒนาหรือประเทศที่อยู่ระหว่างการพัฒนา กลไกการทำงานภาครัฐอาจมีมาตรการในการป้องกันและปราบปรามที่ไม่เข้มงวดควดขัน กลายเป็นช่องว่างของการมั่วสุมและการกระทำที่ผิดกฎหมายอย่างสำคัญ และหากประเทศใดกระทำความผิดเกี่ยวกับกฎหมายระหว่างประเทศบ่อยครั้ง นานาอารยประเทศ

¹³ พระราชบัญญัติป้องกันและปราบปรามการฟอกเงิน (ฉบับที่ 5) พ.ศ. 2558. มาตรา 62.

¹⁴ พระราชบัญญัติป้องกันและปราบปรามการฟอกเงิน (ฉบับที่ 5) พ.ศ. 2558. มาตรา 63.

อาจจะไม่ให้การยอมรับจนถึงขั้นลดปฏิสัมพันธ์อันดีต่อกันได้ และส่งผลกระทบต่อกิจกรรมในระบบเศรษฐกิจ ในที่สุด เมื่อเป็นเช่นนี้ จึงก่อให้เกิดการควบคุมและสกัดกั้นการฟอกเงิน จึงเกิดขึ้นทั้งระดับภายในและระหว่าง ประเทศ โดยการสร้างข้อตกลงหรือความพยายามร่วมกัน นับเป็นสิ่งสำคัญอย่างยิ่งที่จะช่วยผลักดันให้เกิด มาตรการต่างๆ ที่เป็นประโยชน์แก่นานาประเทศ สำหรับใช้เป็นแนวทางในการป้องกันและปราบปรามการฟอก เงินภายในประเทศของตนสืบไป

ลักษณะของการฟอกเงินในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์

อสังหาริมทรัพย์ ถือเป็นกิจกรรมทางธุรกิจประเภทหนึ่งที่เป็นปรากฏการณ์ธรรมดาในสังคม แต่อาจมีรูปแบบที่เปลี่ยนแปลงไปตามพัฒนาการของสังคมนั้นๆ ไม่ว่าจะเป็นธุรกรรมเกี่ยวกับการค้า การลงทุน การเก็งกำไร หรือใช้เป็นหลักทรัพย์เพื่อค้ำประกันตามกฎหมายและเป็นที่ยอมรับของสถาบันการเงินในกลุ่ม ประเทศที่ยังไม่ค่อยพัฒนา ประกอบกับสภาพของอสังหาริมทรัพย์เป็นทรัพย์สินที่มีมูลค่าสูง การซื้อขายสามารถ กระทำได้วงเงินปริมาณมาก ทั้งการซื้อขายโดยตรงหรือกระทำการผ่านตัวแทนซื้อขาย (Broker) ด้วยรูปแบบของ ความหลากหลายที่เริ่มมีความซับซ้อนมากขึ้น จึงมีการนำเอาลักษณะของการประกอบธุรกิจมาผสมผสานกับการ กระทำความคิด กลายเป็นอาชญากรรมทางธุรกิจที่นำไปสู่การฟอกเงินแบบแอบแฝงนี้ ที่สามารถนำมาสร้าง ผลประโยชน์ในทางมิชอบด้วยกฎหมาย¹⁵

เมื่อระบบเศรษฐกิจ การเมือง และสังคม ได้มีวิวัฒนาการอย่างไม่หยุดยั้ง รูปแบบการฟอกเงิน จึงสามารถเชื่อมโยงเข้าสู่ภาคธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ได้ เช่น ในต่างประเทศการฟอกเงินผ่านธุรกิจ อสังหาริมทรัพย์ได้รับอิทธิพลมาจากอุปสงค์ที่เพิ่มขึ้นของการขยายตัวภาคประชาชนและภาคธุรกิจ ทำให้กลุ่มผู้ประกอบการเบี่ยงเบนเส้นทางการเคลื่อนย้ายเงินผิดกฎหมายเข้าสู่ธุรกิจประเภทนี้เป็น จำนวนมาก ประกอบกับประเทศทุนนิยมในหลายประเทศต่างผ่อนคลายกฎหมายเรื่องการถือครอง อสังหาริมทรัพย์มากขึ้น เนื่องจากเหตุผลนโยบายทางเศรษฐกิจที่ต้องการกระตุ้นการลงทุนเพื่อพัฒนา อุตสาหกรรมภายในประเทศ เพราะกิจกรรมทางเศรษฐกิจจะสร้างผลประโยชน์มหาศาลแก่การพัฒนาเศรษฐกิจ และการจ้างงานอย่างสำคัญ ทั้งที่ในความเป็นจริงแล้วการลดข้อจำกัดทางกฎหมายของแต่ละประเทศ ย่อม ส่งผลให้เกิดการทุจริตจากกลุ่มผู้ประสงค์ร้าย ที่อาศัยช่องว่างทางกฎหมายมุ่งแสวงหาผลประโยชน์ ฉกฉวย โอกาส และสร้างความเสียหายในระบบเศรษฐกิจ

อาชญากรรมได้มีการพัฒนารูปแบบจากการประกอบอาชญากรรมโดยปัจเจกบุคคล มาเป็นการ ประกอบอาชญากรรมแบบองค์กรข้ามชาติหรือที่เรียกว่า “องค์กรอาชญากรรมข้ามชาติ” (Transnational Organized Crime) ซึ่งมีการจัด โครงสร้างองค์กรที่เชื่อมโยงกันเป็นเครือข่ายมีตัวบุคคล ที่มีอำนาจและอิทธิพล เป็นหัวหน้าและมีการสั่งการ ในการประกอบธุรกิจผิดกฎหมายและการดำเนินอาชญากรรมกระจายอยู่ในภูมิภาค ต่างๆ ทั่วโลก เมื่อองค์กรอาชญากรรมได้เงินหรือผลประโยชน์มาแล้ว จะนำไปเข้าสู่กระบวนการฟอกเงิน เพื่อให้

¹⁵ วีระพงษ์ บุญโยภาส. (2547). อาชญากรรมทางเศรษฐกิจ. พิมพ์ครั้งที่ 4. กรุงเทพมหานคร : นิติธรรม, น. 3.

กลายเป็นเงินที่ถูกกฎหมาย และนำไปใช้เป็นทุนและขยายเครือข่ายให้กว้างขวาง ทำให้องค์กรอาชญากรรมข้ามชาติสามารถสร้างอิทธิพลขยายเครือข่ายก่อปัญหาให้แก่ประเทศต่างๆ ทั่วทุกภูมิภาค

ดังนั้น ประเทศต่างๆจึงเล็งเห็นถึงความสำคัญของปัญหาดังกล่าว และร่วมมือกันในการปราบปรามองค์กรอาชญากรรมข้ามชาติ โดยองค์การสหประชาชาติได้จัดทำอนุสัญญาสหประชาชาติเพื่อต่อต้านอาชญากรรมข้ามชาติที่จัดตั้งในลักษณะองค์กร ค.ศ. 2000 (United Nations Convention Against Transnational Organized Crime) และพิธีสารอีก 3 ฉบับ ได้แก่ พิธีสารเพื่อป้องกันปราบปรามและลงโทษการค้ามนุษย์ โดยเฉพาะผู้หญิงและเด็ก (Protocol to Prevent, Suppress and Punish Trafficking in Persons, especially Women and Children) พิธีสารเพื่อต่อต้านการลักลอบขนผู้ย้ายถิ่น โดยทางบก ทางทะเลและอากาศ (Protocol against the Smuggling of Migrants by Land, Sea and Air) และพิธีสารเพื่อต่อต้านการลักลอบผลิต และค้าอาวุธฯ (Protocol against the Illicit Manufacturing of and Trafficking in Firearms, Their parts and Components and Ammunition) เพื่อเป็นกรอบความร่วมมือทางกฎหมายที่กำหนดมาตรฐานระดับสากลเกี่ยวกับการต่อต้านอาชญากรรมข้ามชาติที่กระทำโดยองค์กรอาชญากรรม โดยมีขอบเขตการบังคับใช้ในการป้องกันการ การสืบสวนและการดำเนินคดีเกี่ยวกับฐานความผิดที่กำหนดไว้ในอนุสัญญาฯ 4 ฐาน ได้แก่ การมีส่วนร่วมในกลุ่มองค์กรอาชญากรรม การฟอกเงินที่ได้มาจากการกระทำผิด การทุจริตคอร์รัปชัน และการขัดขวางกระบวนการยุติธรรม รวมทั้งฐานความผิดร้ายแรงที่อนุสัญญาฯ ได้กำหนดนิยามว่าเป็นความผิดที่มีโทษจำคุกอย่างสูงตั้งแต่ 4 ปีขึ้นไป เมื่อความผิดดังกล่าวมีลักษณะข้ามชาติและเกี่ยวข้องกับกลุ่มองค์กรอาชญากรรม ทั้งนี้ อนุสัญญาฯได้ระบุถึงการให้ความร่วมมือระหว่างรัฐภาคี อาทิ การส่งผู้ร้ายข้ามแดน เรื่อง โอนตัวนักโทษ การช่วยเหลือซึ่งกันและกันทางอาญา¹⁶

อนุสัญญาสหประชาชาตินี้ เป็นกฎหมายระหว่างประเทศซึ่งกำหนดมาตรฐานและความร่วมมือระหว่างประเทศทั้งทางด้านนโยบาย ด้วยกฎหมาย แนวทางในการบริหาร และการบังคับใช้กฎหมาย เพื่อให้การดำเนินการป้องกัน ปราบปราม และควบคุมอาชญากรรมข้ามชาติที่จัดตั้งในลักษณะองค์กรให้เป็นไปอย่างมีประสิทธิภาพ และกำหนดให้ประเทศสมาชิกต้องมีบทกฎหมายภายในที่เกี่ยวข้องกับการปราบปรามองค์กรอาชญากรรมข้ามชาติ ซึ่งภายหลังจากที่ประเทศไทยได้ลงนามในอนุสัญญาสหประชาชาติเพื่อต่อต้านอาชญากรรมข้ามชาติที่จัดตั้งในลักษณะองค์กร ค.ศ. 2000¹⁷ จึงมีพันธกรณีที่จะต้องพิจารณาปรับปรุงแก้ไขหรือยกร่างกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการปราบปรามองค์กรอาชญากรรมข้ามชาติ เพื่อให้สอดคล้องกับอนุสัญญาฯนี้

¹⁶ กระทรวงการต่างประเทศ. ข่าวสารนิเทศ : การเข้าเป็นภาคีอนุสัญญาสหประชาชาติเพื่อต่อต้านอาชญากรรมข้ามชาติ ที่จัดตั้งในลักษณะองค์กร และพิธีสารเพื่อป้องกัน ปราบปรามและลงโทษ การค้ามนุษย์ โดยเฉพาะสตรีและเด็กเสริมอนุสัญญาฯ. (ออนไลน์). เข้าถึงได้จาก: <http://www.mfa.go.th/main/th/media-center/14/40175-การเข้าเป็นภาคีอนุสัญญาสหประชาชาติเพื่อต่อต้านอาชญากรรม.html> [2564, 28 กรกฎาคม].

¹⁷ ประเทศไทยได้ลงนามอนุสัญญาสหประชาชาติเพื่อการต่อต้านอาชญากรรมข้ามชาติที่จัดตั้งในลักษณะองค์กร เมื่อวันที่ 13 ธันวาคม 2543 และเมื่อวันที่ 17 ตุลาคม 2556 พระเจ้าหลานเธอ พระองค์เจ้าพัชรกิติยาภา เอกอัครราชทูตผู้แทนถาวรแห่ง

แนวคิดในการจัดตั้งองค์การความร่วมมือระหว่างประเทศด้านการป้องกันการฟอกเงิน

การฟอกเงิน ถือเป็นอาชญากรรมอันเป็นภัยร้ายแรงต่อระบบเศรษฐกิจ สังคม และความมั่นคงของชาติรวมถึงประชาคมโลก โดยผู้ประกอบอาชญากรรมได้อาศัยธนาคารเป็นช่องทางหนึ่งในการกระทำความผิดดังกล่าว ซึ่งนานาประเทศได้ให้ความสำคัญและร่วมมือกันกำหนดแนวทางแก้ไขปัญหานี้ เพื่อตัดวงจรการประกอบอาชญากรรมดังกล่าว โดยองค์การระหว่างประเทศนี้มีชื่อว่า Financial Action Task Force (FATF) ได้กำหนดมาตรการด้าน AML/CFT ในระดับสากล เพื่อให้ประเทศต่างๆ ได้ยึดถือเป็นแนวทางในการออกกฎหมายภายในของแต่ละประเทศ จากการศึกษาที่สหประชาชาติได้ให้ความสำคัญกับปัญหาการฟอกเงิน ซึ่งถือเป็นการทุจริตที่ซับซ้อน และเงินที่เกิดจากกระบวนการฟอกเงินอาจถูกนำไปใช้เป็นปัจจัยในการสนับสนุนการก่อการร้ายทั้งในประเทศและระหว่างประเทศ

กฎเกณฑ์และมาตรการทางกฎหมายเกี่ยวกับป้องกันและปราบปรามการฟอกเงินของนิติบุคคลที่ประกอบอาชีพนายหน้าและตัวแทนซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ของประเทศไทย

จากการศึกษากฎหมายของต่างประเทศและกฎหมายประเทศไทยพบว่า การประเมินความเสี่ยงระดับชาติ (NRA) ปี 2559 แสดงให้เห็นว่าประเทศไทยมีภัยคุกคามและจุดเปราะบางจากการฟอกเงินและการก่อการร้าย และประเมินว่าอาชญากรรมสำคัญ 5 อันดับแรกของประเทศไทย ได้แก่ การทุจริต ยาเสพติด การหลีกเลียงภาษี ความไม่เป็นธรรมในการซื้อขายหลักทรัพย์ และการลักลอบศุลกากร ซึ่งทรัพย์สินที่ได้จากการกระทำความผิดส่วนใหญ่มาจากอาชญากรรมดังกล่าว ช่องทางที่มีความเสี่ยงสูงต่อการฟอกเงินคือธนาคารพาณิชย์ และภาคอสังหาริมทรัพย์ และนายหน้าค้าอสังหาริมทรัพย์มักถูกใช้เป็นช่องทางการฟอกเงินเนื่องจากการแปลงทรัพย์สินจากการกระทำความผิดให้เป็นทรัพย์สินที่ถูกกฎหมายทำได้ง่ายและสามารถปิดบังเจ้าของที่แท้จริงได้ และคณะผู้ประเมินได้ระบุวิธีการฟอกเงินและการก่อการร้ายในประเทศไทยโดยอ้างอิงจากรายงานประเมินความเสี่ยงของประเทศไทย และข้อมูลงานวิจัย การประเมินที่น่าเชื่อถือได้อื่นๆ พบว่าการลงทุนในภาคอสังหาริมทรัพย์เป็นวิธีการฟอกเงินและการสนับสนุนการก่อการร้ายที่สำคัญ

เนื่องจากประเทศไทยได้เป็นสมาชิกกลุ่มความร่วมมือเพื่อต่อต้านการฟอกเงินเอเชียแปซิฟิก (The Asia Pacific Group on Money Laundering APG)¹⁸ ซึ่งในฐานะสมาชิกจึงต้องปฏิบัติตามมาตรฐานสากลด้านการต่อต้านการฟอกเงินและการสนับสนุนทางการเงินแก่การก่อการร้ายและการแพร่อาวุธที่มีอำนาจทำลายล้างสูง และมีพันธกรณีที่ต้องเข้ารับการประเมินการปฏิบัติตามมาตรฐานสากลด้านการป้องกันปราบปรามการฟอกเงินและการต่อต้านการสนับสนุนทางการเงินแก่การก่อการร้าย(Anti-Money

ประเทศไทยประจำสหประชาชาติ ณ กรุงเวียนนา ได้ทรงเป็นผู้แทนรัฐบาลไทย ในการยื่นสัตยาบันอนุสัญญาสหประชาชาติเพื่อต่อต้านอาชญากรรมข้ามชาติที่จัดตั้งในลักษณะองค์กร ต่อผู้แทนเลขาธิการสหประชาชาติ ณ นครนิวยอร์ก

¹⁸ ประเทศไทยเป็นสมาชิกกลุ่มความร่วมมือเพื่อต่อต้านการฟอกเงินเอเชียแปซิฟิก (The Asia Pacific Group on Money Laundering APG) ตั้งแต่ปี พ.ศ. 2544 ตามมติคณะรัฐมนตรีเมื่อวันที่ 10 เมษายน พ.ศ. 2544

Laundering and Combating the Financing of Terrorism AML/CFT) ของคณะทำงานเฉพาะกิจเพื่อดำเนินมาตรการทางการเงิน (Financial Action Task Force FATF)¹⁹

ประเทศไทยจึงตราพระราชบัญญัติป้องกันและปราบปรามการฟอกเงิน พ.ศ. 2542 และที่แก้ไขเพิ่มเติม พ.ศ. 2558 เพื่อเป็นการตัดวงจรการประกอบอาชญากรรมและสกัดกั้นมิให้มีการนำเงินที่ได้จากการกระทำความผิดไปฟอก จึงกำหนดให้การฟอกเงินเป็นความผิดอาญา กำหนดมาตรการทางแพ่งหรือการดำเนินการกับทรัพย์สินที่เกี่ยวกับการกระทำความผิด และกำหนดให้สถาบันการเงิน สำนักงานที่ดิน เจ้าหน้าที่ศุลกากร และผู้ประกอบการตามมาตรา 16 ได้แก่ ผู้ประกอบอาชีพนายหน้าและตัวแทนซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ เป็นต้น มีหน้าที่ที่ต้อง รายงานการทำธุรกรรมต่อสำนักงานป้องกันและปราบปรามการฟอกเงิน²⁰ จัดให้ลูกค้าแสดงตน (Know Your Customer: KYC) ทุกครั้งก่อนการทำธุรกรรมตามที่กำหนดในกฎกระทรวง²¹ การตรวจสอบเพื่อทราบข้อเท็จจริงเกี่ยวกับลูกค้า (Customer Due Diligence: CDD)²² เก็บรักษารายละเอียดเกี่ยวกับการแสดงตน²³ และการตรวจสอบเพื่อทราบข้อเท็จจริงเกี่ยวกับลูกค้า²⁴ และต้องจัดให้พนักงานปฏิบัติหน้าที่ในการจัดทำรายงานหรือควบคุมการจัดทำรายงานการจัดให้ลูกค้าแสดงตน ได้รับการฝึกอบรมเกี่ยวกับการป้องกันและปราบปรามการฟอกเงิน และการป้องกันและปราบปรามการสนับสนุนทางการเงินแก่การก่อการร้าย²⁵ แต่พระราชบัญญัติดังกล่าวยังมีได้กำหนดหลักเกณฑ์ที่ชัดเจนสำหรับนิติบุคคลที่ประกอบอาชีพนายหน้าและตัวแทนซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ที่มีหน้าที่ที่ต้องปฏิบัติตามกฎหมาย ส่งผลให้นิติบุคคลที่ประกอบอาชีพดังกล่าวต้องปฏิบัติตามที่กฎหมายกำหนดทุกราย ซึ่งเป็นการสร้างภาระให้แก่ผู้ประกอบการนายหน้าและตัวแทนซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ ประกอบกับการไม่มีการกำหนดหลักเกณฑ์เกี่ยวกับนิติบุคคลดังกล่าวไม่สอดคล้องกับมาตรฐานสากลด้านการต่อต้านการฟอกเงินและการสนับสนุนทางการเงินแก่การก่อการร้ายของคณะทำงานเฉพาะกิจเพื่อดำเนินมาตรการทางการเงิน (Financial Action Task Force: FATF) ที่กำหนดหลักเกณฑ์ที่ชัดเจนว่านิติบุคคลที่ประกอบอาชีพนายหน้าและตัวแทนซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ลักษณะใดที่มีหน้าที่ต้องปฏิบัติตามกฎหมาย

¹⁹ ที่ผ่านมามาประเทศไทยได้เข้ารับการประเมินแล้ว 3 รอบ ในปี พ.ศ. 2545, พ.ศ. 2550 และครั้งล่าสุดเมื่อวันที่ 31 ตุลาคม 11 พฤศจิกายน พ.ศ. 2559 ซึ่งการประเมินการปฏิบัติตามมาตรฐานสากลด้าน AML/CFT นั้นประเมิน 2 ส่วน ได้แก่ 1) ความสอดคล้องของกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับข้อเสนอแนะของ FATF และ 2) ความมีประสิทธิภาพของระบบการป้องกันและปราบปรามการฟอกเงินและการต่อต้านการสนับสนุนทางการเงินแก่การก่อการร้าย และความสามารถในการป้องกันหรือจัดการกับความเสี่ยงด้านการฟอกเงินและการสนับสนุนทางการเงินแก่การก่อการร้ายได้อย่างเหมาะสมเพื่อความปลอดภัยและความมั่นคงของประเทศ

²⁰ พระราชบัญญัติป้องกันและปราบปรามการฟอกเงิน (ฉบับที่ 3) พ.ศ. 2552. มาตรา 16.

²¹ พระราชบัญญัติป้องกันและปราบปรามการฟอกเงิน (ฉบับที่ 3) พ.ศ. 2552. มาตรา 20.

²² พระราชบัญญัติป้องกันและปราบปรามการฟอกเงิน (ฉบับที่ 5) พ.ศ. 2558. มาตรา 20/1.

²³ พระราชบัญญัติป้องกันและปราบปรามการฟอกเงิน (ฉบับที่ 3) พ.ศ. 2552. มาตรา 22.

²⁴ พระราชบัญญัติป้องกันและปราบปรามการฟอกเงิน (ฉบับที่ 5) พ.ศ. 2558. มาตรา 22/1.

²⁵ พระราชบัญญัติป้องกันและปราบปรามการฟอกเงิน (ฉบับที่ 5) พ.ศ. 2558. มาตรา 21/3.

ดังนั้น เพื่อเป็นแนวทางในการแก้ไขปัญหาดังกล่าว เห็นควรให้มีกฎกระทรวงเพื่อให้นิติบุคคลที่ประกอบอาชีพนายหน้าและตัวแทนซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ขึ้นทะเบียนต่อสำนักงาน ป.ป.ง. เพื่อให้นิติบุคคลที่ประกอบอาชีพดังกล่าวปฏิบัติตามกฎหมายได้อย่างมีประสิทธิภาพ และควรแก้ไขพระราชบัญญัติป้องกันและปราบปรามการฟอกเงิน พ.ศ. 2542 มาตรา 16 (4) เพื่อกำหนดหลักเกณฑ์ที่ชัดเจนว่า นิติบุคคลที่ประกอบอาชีพนายหน้าและตัวแทนซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ลักษณะใดที่มีหน้าที่ในการปฏิบัติตามกฎหมาย รวมถึงแก้ไขกฎกระทรวงกำหนดจำนวนเงินในการทำธุรกรรมที่ใช้เงินสดซึ่งผู้ประกอบการตามมาตรา 16 ต้องรายงานต่อสำนักงานป้องกันและปราบปรามการฟอกเงิน พ.ศ. 2554 ข้อ 2 โดยระบุให้ชัดเจนว่า ธุรกรรมที่ใช้เงินสดที่นิติบุคคลที่ประกอบอาชีพนายหน้าและตัวแทนซื้อขายอสังหาริมทรัพย์หมายถึงธุรกรรมเงินที่ใช้เงินสดที่เกี่ยวข้องกับการซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ และแก้ไขกฎกระทรวงการตรวจสอบเพื่อทราบข้อเท็จจริงเกี่ยวกับลูกค้า พ.ศ. 2563 ข้อ 16 (2) (ก) โดยยกเลิกคำว่าหลายครั้งที่มีความต่อเนื่องซึ่งมีมูลค่ารวมกันตั้งแต่หนึ่งแสนบาทขึ้นไป ให้สอดคล้องกับข้อแนะนำของคณะทำงานเฉพาะกิจเพื่อดำเนินมาตรการทางการเงิน เพื่อให้การบังคับใช้กฎหมายว่าด้วยการป้องกันและปราบปรามการฟอกเงินมีประสิทธิภาพยิ่งขึ้น เพื่อที่จะป้องกันและปราบปรามการทำธุรกรรมทางการเงินที่ผิดกฎหมาย ไร้การรายงาน ไร้กฎระเบียบทางธุรกรรมทางการเงินที่ได้กระทำผ่านนิติบุคคลที่ประกอบอาชีพตัวแทนหรือนายหน้าในลักษณะแอบแฝงซ่อนเร้นเช่นนี้ และไม่ก่อให้เกิดผลกระทบต่อการดำเนินธุรกิจของนิติบุคคลที่ประกอบอาชีพนายหน้าหรือตัวแทนซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ พระราชบัญญัตินี้จึงควรได้รับการแก้ไขและให้มีเกณฑ์ที่ชัดเจนในเรื่องการจัดตั้งนิติบุคคลตัวแทนอสังหาริมทรัพย์หรือนิติบุคคลนายหน้าอสังหาริมทรัพย์ในฐานะที่เป็นกฎหมายเฉพาะแยกต่างหากออกจากประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์