

มาตรการทางกฎหมายควบคุมวิชาชีพเป็นตัวแทนจัดการอากรชุด

ยศชัยพงศ์ สุวรรณหิตาทร

งานนิพนธ์นี้เป็นส่วนหนึ่งของการศึกษาตามหลักสูตรนิติศาสตรมหาบัณฑิต

สาขาวิชากฎหมายมหาชน


คณะรัฐศาสตร์และนิติศาสตร์ มหาวิทยาลัยบูรพา

พฤศจิกายน 2560

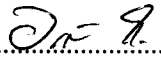
ลิขสิทธิ์เป็นของมหาวิทยาลัยบูรพา

อาจารย์ผู้ควบคุมงานนิพนธ์และคณะกรรมการสอบงานนิพนธ์ ได้พิจารณา  
งานนิพนธ์ของ ยศชัยพงศ์ สุวรรณหิตาทร ฉบับนี้แล้ว เห็นสมควรรับเป็นส่วนหนึ่งของการศึกษา  
ตามหลักสูตรนิติศาสตรมหาบัณฑิต สาขาวิชากฎหมายมหาชน ของมหาวิทยาลัยบูรพาได้


อาจารย์ผู้ควบคุมงานนิพนธ์

  
..... อาจารย์ที่ปรึกษา  
(ดร.อรรัมภา ไวยมุขกั)

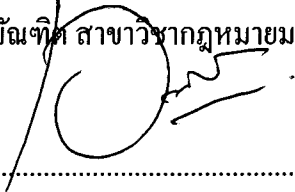
คณะกรรมการสอบปากเปล่า

  
..... ประธาน  
(ดร.อรรัมภา ไวยมุขกั)

  
..... กรรมการ  
(พันตำรวจโท ดร.ประลอง ศิริกุล)

  
..... กรรมการ  
(รองศาสตราจารย์ ดร.ประทีป ทับอัตรานนท์)

คณะรัฐศาสตร์และนิติศาสตร์ อนุมัติให้รับงานนิพนธ์ฉบับนี้เป็นส่วนหนึ่งของการศึกษา  
ตามหลักสูตรนิติศาสตรมหาบัณฑิต สาขาวิชากฎหมายมหาชน ของมหาวิทยาลัยบูรพาได้

  
..... คณบดีคณะรัฐศาสตร์และนิติศาสตร์  
(รองศาสตราจารย์ ว่าที่เรือตรี ดร.เอกวิทย์ มณีชร)

วันที่ 7 เดือน พฤษภาคม พ.ศ. 2560

## ประกาศคุณูปการ

งานนิพนธ์ฉบับนี้สำเร็จลุล่วงได้ด้วยดี ด้วยความกรุณาช่วยเหลือจากบุคคลหลายฝ่าย ผู้วิจัยขอกราบขอบพระคุณ ท่านอาจารย์ ดร.อรรัมภา ไวยมุข อาจารย์ที่ปรึกษาสารนิพนธ์และประธานกรรมการสอบ ที่กรุณาให้คำปรึกษา แนะนำ ตรวจสอบ ติดตามความก้าวหน้า แก้ไขข้อบกพร่องต่าง ๆ ที่เป็นประโยชน์ต่อการทำงานวิจัย จนทำให้งานวิจัยนี้สำเร็จ และขอกราบขอบพระคุณคณะกรรมการสอบ ท่านอาจารย์ รศ. (พิเศษ) ดร. ประทีป ทับอรรถานนท์ และ ท่านอาจารย์ พ.ต.ท. ดร.ประลอง ศิริภูท ที่กรุณาชี้แนะข้อบกพร่องและให้แนวทางแก้ไขจนสำเร็จลุล่วงด้วยดี

กราบขอบพระคุณบิดา มารดา ที่ทำให้มีโอกาสได้รับการศึกษาเล่าเรียน นอกจากนี้ ขอขอบคุณเพื่อน ๆ พี่ ๆ และน้อง ๆ นิติศาสตรมหาบัณฑิตรุ่นแรกทุกท่านที่ให้ความช่วยเหลือและให้กำลังใจมาโดยตลอด

คุณงามความดีและประโยชน์อันพึงเกิดขึ้นจากสารนิพนธ์ฉบับนี้ ผู้วิจัยขอมอบแต่บิดา มารดาและญาติพี่น้องในครอบครัวอันเป็นที่รักยิ่ง คณาจารย์ ตลอดจนผู้ที่เกี่ยวข้องทุกท่านที่สนับสนุน ช่วยเหลือจนประสบความสำเร็จ ขอขอบพระคุณมา ณ โอกาสนี้

ยศชัยพงศ์ สุวรรณหิตาทร

53921416: สาขาวิชา: กฎหมายมหาชน ; น.ม. (กฎหมายมหาชน)

คำสำคัญ: กฎหมายควบคุมวิชาชีพ/ ตัวแทนจัดการอาคารชุด/ อาคารชุด

ยศชัยพงศ์ สุวรรณหิตาทร: มาตรการทางกฎหมายควบคุมวิชาชีพเป็นตัวแทนจัดการ

อาคารชุด (LEGAL MEASURES TO CONTROL THE REPRESENTATIVE OF

CONDOMINIUM MANAGEMENT PROFESSION) คณะกรรมการควบคุมงานนิติพนธ์: ธนกฤต

วรรณชชากุล, Docteur en droit, 156 หน้า. ปี พ.ศ. 2560

งานวิจัยนี้เป็นการศึกษาถึงมาตรการทางกฎหมายในการควบคุม กำกับ ดูแล และส่งเสริมการประกอบวิชาชีพเป็นตัวแทนจัดการอาคารชุดในประเทศไทย ซึ่งในงานวิจัยนี้หมายถึง ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด ตามความหมายของพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 และผู้ที่ประกอบวิชาชีพเป็นตัวแทนจัดการอาคารชุด ที่กระทำการกิจการในหน้าที่ของผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด โดยได้รับมอบหมายจากที่ประชุมเจ้าของร่วม เนื่องจากการประกอบวิชาชีพเป็นตัวแทนจัดการอาคารชุดมีความสำคัญต่อผู้ที่อาศัยอยู่ในอาคารชุด ซึ่งปัจจุบันประชาชนที่ซื้อห้องชุดเพื่อการอยู่อาศัย หรืออยู่โดยอาศัยสิทธิการเช่า หรือสิทธิอื่น ๆ มีเป็นจำนวนมาก ตัวแทนจัดการอาคารชุดทำหน้าที่เป็นตัวแทนเจ้าของร่วมในการจัดการและดูแลรักษาทรัพย์สินส่วนกลางที่มีไว้เพื่อใช้ หรือเพื่อประโยชน์ร่วมกันของเจ้าของร่วม และมีอำนาจกระทำการใด ๆ เพื่อประโยชน์ดังกล่าวตามมติเจ้าของร่วม ภายใต้บังคับแห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 ตัวแทนจัดการอาคารชุดจึงมีความใกล้ชิดกับเจ้าของร่วม และได้รับความไว้วางใจจากที่ประชุมเจ้าของร่วมให้จัดการดูแลรักษาทรัพย์สินส่วนกลาง ซึ่งกิจการงานดังกล่าวมีลักษณะเป็นงานด้านการดูแลรักษาความปลอดภัยในสุขอนามัย ชีวิต และทรัพย์สินของเจ้าของร่วม แต่ในพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 มีกฎเกณฑ์บางประการอันเกี่ยวกับเฉพาะตัวผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดเท่านั้น โดยยังไม่มีกฎหมายควบคุมเฉพาะถึงผู้ประกอบการธุรกิจเป็นตัวแทนจัดการอาคารชุด จึงก่อให้เกิดปัญหาว่า เมื่อนิติบุคคลอาคารชุดว่าจ้างผู้ประกอบการธุรกิจเป็นตัวแทนจัดการอาคารชุดเข้ามาทำหน้าที่แล้วกลับละเว้นการปฏิบัติหน้าที่ หรือปฏิบัติหน้าที่ไม่ได้ตามสัญญาจ้าง หรือไม่มีประสิทธิภาพเพียงพอเหมาะสมกับงานในหน้าที่ หรือปฏิบัติงานไปในทางก่อให้เกิดความเสียหายต่อสุขอนามัย ชีวิต และทรัพย์สินของบุคคลที่อาศัยอยู่ในอาคารชุด ปัญหาดังกล่าวนี้นี้มีสาเหตุมาจากการที่ ปัจจุบันยังไม่มีกฎหมายกำหนดคุณสมบัติการเข้าสู่วิชาชีพตัวแทนจัดการอาคารชุด และไม่มีองค์กรที่ทำหน้าที่ควบคุม กำกับดูแล และส่งเสริมผู้ประกอบการวิชาชีพตัวแทนจัดการอาคารชุด จึงทำให้ผู้ประกอบการวิชาชีพตัวแทนจัดการอาคารชุดขาดการฝึกอบรมที่ได้มาตรฐานทัดเทียมกับนานาชาติอารยประเทศ การปฏิบัติหน้าที่ในงานวิชาชีพตัวแทนจัดการอาคารชุดไม่มีประสิทธิภาพเพียงพอ และไม่มีมาตรฐานจรรยาบรรณวิชาชีพ แม้ปัจจุบันจะมีพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 กำหนดกฎเกณฑ์ถึงการได้มา อำนาจ หน้าที่ และบทลงโทษ ต่อผู้ที่ปฏิบัติงานในหน้าที่ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด แต่บทบัญญัติของกฎหมายดังกล่าวยังคงไม่เพียงพอ เพราะไม่อาจบังคับใช้กับผู้ประกอบวิชาชีพเป็นตัวแทนจัดการอาคารชุดด้วย และด้วยเหตุที่ยังไม่มีกฎหมายกำหนดให้ตัวแทนจัดการอาคารชุดเป็นวิชาชีพที่ต้องได้รับใบอนุญาต จึงยังไม่องค์กรวิชาชีพที่ทำหน้าที่ในทางการควบคุม กำกับดูแล และส่งเสริมการประกอบวิชาชีพ สภาพที่เป็นอยู่ปัจจุบันจึงทำให้เกิดปัญหาความไม่มีมาตรฐานในวิชาชีพ ทำให้ผู้ที่ประกอบวิชาชีพเป็นตัวแทนจัดการอาคารชุดปฏิบัติงานในหน้าที่โดยไม่มีประสิทธิภาพเพียงพอ และก่อให้เกิดผลเสียหายต่อเจ้าของร่วมผู้ที่อาศัยในอาคารชุด ผู้ที่ต้องมีนิติสัมพันธ์กับนิติบุคคลอาคารชุดเป็นอย่างมาก จึงสมควรที่จะออกมาตรการทางกฎหมายให้มีผลคุ้มครองประชาชนที่อยู่อาศัยให้อาคารชุด ให้เพียงพอ เหมาะสม และสอดคล้องกับสภาวะในปัจจุบัน

## สารบัญ

	หน้า
บทคัดย่อภาษาไทย.....	ง
สารบัญ.....	จ
สารบัญตาราง.....	ช
บทที่	
1 บทนำ.....	1
ความเป็นมาและความสำคัญของปัญหา.....	1
วัตถุประสงค์ของการวิจัย.....	4
สมมติฐานการศึกษา.....	4
วิธีดำเนินการวิจัย.....	5
ขอบเขตของการวิจัย.....	5
ประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับ.....	5
2 ประวัติความเป็นมาอาคารชุด แนวความคิด ทฤษฎี การจัดองค์กรวิชาชีพ และการควบคุม การประกอบวิชาชีพ.....	6
ความเป็นมาโดยสังเขปของอาคารชุด.....	6
การบริหารจัดการอาคารชุดตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522.....	9
ตัวแทนบริหารจัดการอาคารชุด.....	17
แนวคิดวัตถุประสงค์และหน้าที่ของรัฐในการออกกฎหมายคุ้มครองประชาชน.....	19
แนวคิดและทฤษฎีที่เกี่ยวข้องกับการจัดองค์กรวิชาชีพ.....	21
การควบคุมการประกอบวิชาชีพต่างๆ ในประเทศไทย.....	33
แนวคิดและทฤษฎีที่เกี่ยวกับคุณธรรมและจริยธรรม.....	41
แนวคิดและทฤษฎีที่เกี่ยวกับจรรยาบรรณวิชาชีพ.....	54
ประโยชน์ของระบบใบอนุญาตประกอบวิชาชีพ.....	57
3 มาตรการควบคุมผู้ประกอบการวิชาชีพตัวแทนจัดการอาคารชุดในต่างประเทศและไทย.....	60
ออสเตรเลีย.....	60
รัฐนิวเซาท์เวลส์.....	75
แคนาดา รัฐบริติชโคลัมเบีย.....	92
ประเทศไทย.....	112

## สารบัญ (ต่อ)

บทที่	หน้า
4 วิเคราะห์ปัญหาที่เกี่ยวกับมาตรการในการควบคุม กำกับดูแล และส่งเสริมผู้ประกอบการ วิชาชีพตัวแทนจัดการอาคารชุด.....	124
ปัญหาทางกฎหมายในการกำหนดคุณสมบัติการเข้าสู่วิชาชีพตัวแทนจัดการ อาคารชุด ในปัจจุบันยังมีไม่เพียงพอ.....	124
ปัญหาการควบคุม กำกับ ดูแล และส่งเสริมผู้ประกอบการวิชาชีพตัวแทนจัดการ อาคารชุด.....	132
5 บทสรุปและข้อเสนอแนะ.....	137
บทสรุป.....	137
ข้อเสนอแนะ.....	138
บรรณานุกรม.....	153
ประวัติย่อของผู้วิจัย.....	156

## สารบัญตาราง

ตารางที่	หน้า
1	เปรียบเทียบกฎหมายไทยกับกฎหมายต่างประเทศพอสังเขป..... 135

# บทที่ 1

## บทนำ

### ความเป็นมาและความสำคัญของปัญหา

พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 มีเหตุผลในการตราเป็นกฎหมายว่า “โดยที่ในปัจจุบันปัญหาในด้านที่อยู่อาศัยภายในเมืองได้เพิ่มทวีมากขึ้นและระบบกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ไม่อาจสนองความต้องการของประชาชนซึ่งต้องอาศัยอยู่ในอาคารเดียวกัน โดยร่วมกันมีกรรมสิทธิ์ห้องชุดในอาคารนั้นแยกจากกันเป็นส่วนตัดได้ สมควรวางระบบกรรมสิทธิ์ห้องชุดขึ้น เพื่อให้ผู้อยู่อาศัยในอาคารเดียวกันสามารถถือกรรมสิทธิ์ห้องชุดในอาคารส่วนที่เป็นของตนเอง แยกจากกันเป็นส่วนและสามารถจัดระบบค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษาอาคารร่วมกันได้ นอกจากนี้ สมควรวางมาตรการควบคุมการตั้งอาคารชุดให้เหมาะสมเพื่อเป็นหลักประกันให้แก่ผู้ที่จะมาซื้อห้องชุดเพื่ออยู่อาศัยจึงจำเป็นต้องตราพระราชบัญญัตินี้ขึ้น”

พระราชบัญญัติอาคาร พ.ศ. 2522 ได้กำหนดให้มีนิติบุคคลอาคารชุดเพื่อวัตถุประสงค์ในการจัดการและดูแลรักษาทรัพย์สินส่วนกลางและให้มีอำนาจกระทำการใด ๆ เพื่อประโยชน์ตามวัตถุประสงค์ดังกล่าว ทั้งนี้ตามมติของเจ้าของร่วมภายใต้บังคับแห่งกฎหมาย นิติบุคคลอาคารชุดเมื่อจดทะเบียนเป็นนิติบุคคลแล้วย่อมมีฐานะเป็นนิติบุคคลแยกต่างหากจากเจ้าของร่วม แต่เนื่องจากนิติบุคคลอาคารชุดไม่สามารถจะทำการใด ๆ ได้โดยลำพังตนเอง ดังนั้น บรรดาความประสงค์ของนิติบุคคลอาคารชุดย่อมจะต้องแสดงออกโดยตัวแทน ซึ่งพระราชบัญญัติอาคารชุดกำหนดให้มีผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด ทำหน้าที่เป็นผู้แทนตามกฎหมาย เมื่อพิจารณาลักษณะของนิติสัมพันธ์ระหว่างนิติบุคคลอาคารชุดกับผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดแล้ว มีลักษณะเป็นสัญญาจ้างแรงงานและตัวการ ตัวแทน โดยนิติบุคคลอาคารชุดมีฐานะเป็นนายจ้างและตัวการ ส่วนผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดเป็นลูกจ้างและตัวแทน ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดจะเป็นบุคคลธรรมดาหรือนิติบุคคลก็ได้ในกรณีที่นิติบุคคลเป็นผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดกฎหมายกำหนดให้นิติบุคคลต้องแต่งตั้งบุคคลธรรมดาคนหนึ่งเป็นผู้ดำเนินการแทนในฐานะผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด อย่างไรก็ตามในการปฏิบัติหน้าที่ของผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดที่จะต้องทำหน้าที่จัดการและรักษาทรัพย์สินส่วนกลางอันมิใช่เพื่อประโยชน์ใช้สอยร่วมกันของเจ้าของร่วม ทั้งยังต้องมีนิติสัมพันธ์กับบุคคลภายนอกอันเกี่ยวกับและอยู่ภายในขอบเขตหน้าที่ของตนตามมติที่ประชุมเจ้าของร่วมและตามกฎหมาย อันเป็นหน้าที่การงานในลักษณะที่ต้องใกล้ชิดกับเจ้าของร่วม เพื่อจัดการดูแลความปลอดภัยในสุขอนามัย



ชีวิต และทรัพย์สิน จึงอาจก่อให้เกิดความเสียหายแก่เจ้าของร่วม ผู้พักอาศัยในอาคารชุดและบุคคลภายนอกได้

ในสภาพความเป็นจริงปัจจุบันพบว่า ในการบริหารจัดการอาคารชุด นอกจากกฎหมายกำหนดให้มีผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดทำหน้าที่เป็นตัวแทนบริหารจัดการอาคารชุดแล้ว ยังมีบริษัทที่ประกอบธุรกิจรับเป็นตัวแทนบริหารจัดการทรัพย์สินประเภทอาคารชุด ถูกว่าจ้างโดยนิติบุคคลอาคารชุด ให้เข้ามาทำหน้าที่บริหารจัดการอาคารชุด โดยทำหน้าที่ของผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดตามที่ได้รับมอบหมายจากที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วมตามมาตรา 49(2) แต่โดยที่พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 เป็นกฎหมายที่มีวัตถุประสงค์เพื่อวางระบบกรรมสิทธิ์ในอาคารชุดและวางมาตรการในการบริหารจัดการทรัพย์สินในอาคารชุด ไม่ใช่กฎหมายควบคุมวิชาชีพ จึงยังไม่มีบทบัญญัติของกฎหมายครอบคลุมไปถึงผู้ประกอบการนี้ ซึ่งปัจจุบันผู้ที่ประกอบวิชาชีพเป็นตัวแทนจัดการอาคารชุดมีเป็นจำนวนมาก เกี่ยวข้องกับชุมชนประเภทอาคารชุดที่มีเจ้าของร่วมอาศัยอยู่มากกว่าล้านคน ธุรกิจบริหารจัดการอาคารชุดจึงเป็นธุรกิจที่มีผลกระทบต่อระบบเศรษฐกิจ สังคม และความมั่นคงของประเทศโดยรวม

ในต่างประเทศ การประกอบวิชาชีพเป็นตัวแทนจัดการชุด (Strata managing agent) ที่ประเทศออสเตรเลีย และแคนาดา กฎหมายกำหนดให้ผู้ที่ประกอบวิชาชีพเป็นตัวแทนจัดการอาคารชุดจะต้องมีใบอนุญาตจากรัฐ บุคคลผู้ใดประกอบวิชาชีพเป็นตัวแทนจัดการอาคารชุดโดยไม่ได้รับอนุญาต กฎหมายมีบทบัญญัติในการลงโทษ กฎหมายทั้งสองประเทศมีบทบัญญัติในทางการควบคุม กำกับดูแล และส่งเสริมการประกอบวิชาชีพการเป็นตัวแทนในการบริหารจัดการทรัพย์สินซึ่งรวมถึงวิชาชีพตัวแทนจัดการอาคารชุด เช่น การกำหนดให้มีองค์กรวิชาชีพ คณะกรรมการจรรยาวิชาชีพ มาตรการลงโทษทางจรรยาวิชาชีพ ซึ่งในปัจจุบันประเทศไทยยังไม่มีกฎหมายควบคุมการประกอบวิชาชีพตัวแทนจัดการอาคารชุด โดยเฉพาะ ผู้ที่ประกอบวิชาชีพเป็นตัวแทนจัดการอาคารชุดจึงไม่ต้องมีใบอนุญาตไม่มีสภาวิชาชีพ ที่จัดตั้งโดยกฎหมายเพื่อกอภัยกำกับดูแล และตรวจสอบผู้ประกอบการวิชาชีพเป็นตัวแทนจัดการอาคารชุด พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 จึงไม่สอดคล้องกับสภาพปัญหา ซึ่งจะเห็นได้ว่ามีองค์กร หน่วยงาน ทั้งภาครัฐและเอกชน หรือผู้มีส่วนเกี่ยวข้องในการบริหารจัดการอาคารชุด ได้มีความพยายามในการเสนอความเห็น เรียกร้องให้มีการเพิ่มมาตรการทางกฎหมายในทางการควบคุมผู้ประกอบการเป็นตัวแทนจัดการอาคารชุด โดยตลอด จนกระทั่งในปี พ.ศ. 2551 ได้มีการประกาศใช้พระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ 4) พ.ศ. 2551 ซึ่งมีผลบังคับใช้เมื่อวันที่ 4 กรกฎาคม 2551 ได้แก้ไขเพิ่มเติมหลักเกณฑ์ต่าง ๆ จากพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 ค่อนข้างมาก โดยมีวัตถุประสงค์ที่สำคัญคือ เพื่อแก้ไขปัญหาต่าง ๆ ที่เกิดจากการบังคับใช้พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 ซึ่งมีข้อมูลมา

จากการร้องเรียนจากผู้ที่เกี่ยวข้องผ่านกรมที่ดิน เรื่องที่ได้รับการร้องเรียนคือ ปัญหาเกิดจากการบริหารจัดการของผู้จัดการอาคารนิติบุคคลอาคารชุด เช่น นำเงินค่าใช้จ่ายส่วนกลางไปใช้จ่ายส่วนตัว ไม่ติดตามเร่งรัดหนี้จากเจ้าของร่วมที่ค้างชำระค่าใช้จ่ายส่วนกลาง หรือเรียกเก็บผลประโยชน์จากเจ้าของร่วมในการออกหนังสือรับรองหนี้ ปัญหาที่เกิดจากผู้ประกอบการ เช่น ไม่จัดให้มีทรัพย์สินส่วนกลาง ที่จอดรถ ให้ตรงตามที่ได้โฆษณาไว้ ไม่ยอมชำระค่าใช้จ่ายส่วนกลาง สำหรับห้องชุดที่ยังขายไม่หมด ปัญหาที่เกิดจากผู้ซื้อห้องชุด เช่น ไม่ยอมชำระค่าใช้จ่ายส่วนกลาง ไม่ให้ความร่วมมือในการประชุม ไม่ดูแลที่อยู่อาศัย ทำให้เกิดมลภาวะต่าง ๆ ส่งเสียงดังรบกวน จากการศึกษาและทำความเข้าใจในเนื้อหาของกฎหมายดังกล่าวโดยละเอียดแล้วเห็นว่า สาเหตุของการร้องเรียนและสภาพปัญหาที่มีนั้น ส่วนใหญ่เกิดจากผู้ที่มีส่วนเกี่ยวข้องยังขาดความรู้ความเข้าใจในการบังคับใช้กฎหมาย แต่กฎหมายที่แก้ไขใหม่ก็ยังไม่มีความรัดกุมที่เพียงพอต่อการควบคุม กำกับดูแล และส่งเสริมการประกอบวิชาชีพเป็นตัวแทนการจัดการอาคารชุดโดยตรง เหมือนกับกฎหมายควบคุมการประกอบวิชาชีพอื่น ๆ เช่น แพทย์ พยาบาล ทนายความ วิศวกร สถาปนิก บัญชี ฯลฯ

ดังนั้น มาตรการทางกฎหมายในการควบคุมการประกอบวิชาชีพเป็นตัวแทนจัดการอาคารชุดในประเทศไทยในปัจจุบัน จึงยังไม่สามารถตอบสนองต่อสภาพปัญหาได้อย่างแท้จริง เมื่อพิจารณาถึงประเด็นปัญหาแล้วพบว่า การที่ปัจจุบันยังไม่มีกฎหมายกำหนดคุณสมบัติการเข้าสู่วิชาชีพตัวแทนจัดการอาคารชุด และไม่มีองค์กรที่ทำหน้าที่ควบคุม กำกับดูแล และส่งเสริมผู้ประกอบวิชาชีพตัวแทนจัดการอาคารชุด จึงทำให้ผู้ประกอบวิชาชีพตัวแทนจัดการอาคารชุดขาดการศึกษาอบรมที่ได้มาตรฐานเป็นไปในแนวทางเดียวกันและทัดเทียมกับนานาชาติอารยประเทศ การปฏิบัติหน้าที่ในงานวิชาชีพตัวแทนจัดการอาคารชุดจึงไม่มีประสิทธิภาพเพียงพอ และไม่มีกรอบมาตรฐานจรรยาบรรณวิชาชีพรวม อันอาจเป็นช่องทางให้ผู้ประกอบธุรกิจที่ไม่สุจริตก่อตั้งบริษัทรับจ้างเป็นตัวแทนบริหารจัดการอาคารชุดขึ้น เพื่อหลอกลวงประชาชนหรือแสวงหาประโยชน์ในทางที่มีขอบด้วยกฎหมาย จากสภาพและความสำคัญของปัญหาจึงควรหาแนวทางในการออกมาตรการทางกฎหมายให้รัฐมีอำนาจควบคุมผู้ประกอบวิชาชีพเป็นตัวแทนจัดการอาคารชุด เหมือนกับกฎหมายควบคุมวิชาชีพอื่น เพื่อวัตถุประสงค์ในการยกระดับคุณภาพและมาตรฐานในการประกอบวิชาชีพตัวแทนจัดการอาคารชุด เพื่อเป็นหลักประกันแก่ประชาชนทั่วไปที่อาจได้รับผลกระทบ ให้ใช้บริการได้อย่างมั่นใจและปลอดภัย รวมไปถึงเพื่อส่งเสริมให้ผู้ประกอบวิชาชีพเป็นตัวแทนจัดการอาคารชุดให้มีความสามารถเพียงพอที่จะปฏิบัติงานได้อย่างมีประสิทธิภาพและมีจริยธรรม เป็นประโยชน์แก่เจ้าของร่วม ระบบสังคม เศรษฐกิจ และความมั่นคงของประเทศ และสร้างความมั่นใจให้ต่างประเทศในการเข้ามาลงทุนต่อไปอีกด้วย ทั้งนี้ผู้วิจัยได้ศึกษาประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ เช่นสัญญาจ้างทำของหรือสัญญาจ้างแรงงาน กฎหมายตัวแทน ละเมิด

พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 พระราชบัญญัติการทำงานของคนต่างด้าว พ.ศ. 2551 และ ศึกษาเปรียบเทียบกับกฎหมายควบคุมวิชาชีพตัวแทนจัดการอาคารชุดของประเทศออสเตรเลียและ แคนาดา เพื่อหาข้อสรุปว่าสมควรมีการแก้ไขเพิ่มเติมพระราชบัญญัติอาคารชุด หรือตราขึ้นเป็น กฎหมายโดยเฉพาะ เพื่อให้การประกอบวิชาชีพเป็นตัวแทนจัดการอาคารชุดมีคุณภาพและมี มาตรฐานมากขึ้นอย่างไร แล้วเสนอแนะมาตรการทางกฎหมายที่เหมาะสมเพื่อการควบคุมคุณภาพ มาตรฐาน และยกระดับวิชาชีพตัวแทนจัดการอาคารชุดขึ้นเป็นวิชาชีพที่ต้องควบคุมอีกวิชาชีพหนึ่ง ของประเทศไทย

### วัตถุประสงค์ของการวิจัย

1. เพื่อศึกษาถึงปัญหาของการบริหารจัดการอาคารชุด
2. เพื่อศึกษาถึงปัญหาของการประกอบวิชาชีพเป็นตัวแทนจัดการอาคารชุด
3. เพื่อศึกษามาตรการทางกฎหมายในการควบคุม กำกับดูแล วิชาชีพตัวแทนจัดการ อาคารชุด
4. เพื่อศึกษามาตรการในการส่งเสริมวิชาชีพตัวแทนจัดการอาคารชุด
5. เพื่อให้ได้มาซึ่งบทสรุปและข้อเสนอแนะเกี่ยวกับมาตรการทางกฎหมายควบคุม กำกับ ดูแลและส่งเสริมวิชาชีพตัวแทนจัดการอาคารชุด
6. เพื่อเป็นแนวทางในการแก้ไขเพิ่มเติมพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 และออก กฎหมายควบคุม กำกับดูแล และส่งเสริมผู้ประกอบวิชาชีพเป็นตัวแทนจัดการอาคารชุด โดยเฉพาะ

### สมมุติฐานของการวิจัย

บทบัญญัติแห่งกฎหมายหรือระเบียบวิธีปฏิบัติต่าง ๆ ที่ใช้สำหรับควบคุมการประกอบ วิชาชีพเป็นตัวแทนจัดการอาคารชุดซึ่งมีเพียงพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 และประมวล กฎหมายแพ่งพาณิชย์ อันเป็นบทบัญญัติที่มีลักษณะใช้บังคับแก่กรณีทั่วไป อีกทั้งพระราชบัญญัติ อาคารชุด พ.ศ. 2522 ก็มีได้มีมาตรการควบคุมการประกอบวิชาชีพเป็นตัวแทนจัดการอาคารชุด อย่างมีประสิทธิภาพ อันก่อให้เกิดปัญหาและอุปสรรคสำคัญ คือการประกอบวิชาชีพเป็นตัวแทน จัดการอาคารชุดไม่มีการควบคุมที่ชัดเจน ทำให้เกิดความเสียหายต่อเจ้าของร่วม ผู้ที่พักอาศัยใน อาคารชุด ผู้ที่มีนิติสัมพันธ์กับนิติบุคคลอาคารชุด และประชาชนทั่วไป จึงควรที่จะต้องดำเนินการ วางมาตรการหรือแนวทางที่เหมาะสม เพื่อควบคุม กำกับ ดูแล และส่งเสริมการประกอบวิชาชีพ ตัวแทนจัดการอาคารชุดดังกล่าวโดยการดำเนินการเพิ่มบทบัญญัติในพระราชบัญญัติอาคารชุด และ ตราพระราชบัญญัติเฉพาะขึ้น เพื่อยกระดับคุณภาพและมาตรฐานการประกอบวิชาชีพตัวแทน

จัดการอาคารชุด อันจะส่งผลดีต่อสุขอนามัย ชีวิต และทรัพย์สินของเจ้าของร่วมและผู้ที่พักอาศัยในอาคารชุดและประชาชนทุกคน

### วิธีดำเนินการวิจัย

ดำเนินการวิจัยเอกสาร (Documentary research) เป็นหลัก โดยศึกษาวิจัยค้นคว้า วิเคราะห์ ข้อมูลจากตัวบทกฎหมาย บทความ และเอกสารทางวิชาการอื่น ๆ รวบรวมเอกสารภาษาไทยและภาษาต่างประเทศจากตำราหนังสือ วิทยานิพนธ์ และบทบัญญัติแห่งกฎหมายที่เกี่ยวข้อง เพื่อศึกษา ปัญหาและอุปสรรคที่เกิดขึ้นจากการประกอบวิชาชีพตัวแทนจัดการอาคารชุดตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522

### ขอบเขตของการวิจัย

ผู้วิจัยจะศึกษาวิเคราะห์วิจัย ถึงบทบัญญัติแห่งกฎหมายและระเบียบต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับ การประกอบวิชาชีพตัวแทนจัดการอาคารชุดในประเทศไทยซึ่งได้แก่พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 และที่แก้ไขเพิ่มเติม และประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ทั้งจะได้ศึกษาเปรียบเทียบ วิเคราะห์วิจัย ถึงบทบัญญัติแห่งกฎหมายและระเบียบปฏิบัติเกี่ยวกับการควบคุมการประกอบ วิชาชีพตัวแทนจัดการอาคารชุดในต่างประเทศ โดยเฉพาะตามบทบัญญัติแห่งกฎหมายและระเบียบ วิธีปฏิบัติในประเทศออสเตรเลีย รัฐวิกตอเรีย และรัฐนิวเซาท์เวลส์ และประเทศแคนาดา รัฐบริติช โคลัมเบีย ซึ่งมีบทบัญญัติแห่งกฎหมายหรือระเบียบปฏิบัติเฉพาะอันมีลักษณะและขอบเขตในการ ควบคุม กำกับดูแล และส่งเสริมการประกอบวิชาชีพตัวแทนจัดการอาคารชุดไว้ชัดเจน

### ประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับ

1. เพื่อให้ทราบปัญหาเกี่ยวกับการดำเนินกิจการของนิติบุคคลอาคารชุดตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 และที่แก้ไขเพิ่มเติม
2. เพื่อให้ทราบถึงสภาพปัญหาและสาเหตุแห่งปัญหาการประกอบวิชาชีพเป็นตัวแทนจัดการอาคารชุด
3. เพื่อนำไปสู่การแก้ไขกฎหมายหรือออกกฎหมายให้อำนาจหน่วยงานรัฐเข้ามาควบคุม กำกับดูแลและส่งเสริมการประกอบวิชาชีพตัวแทนจัดการอาคารชุด
4. เพื่อเสนอให้มีสภาวิชาชีพเพื่อกำหนดมาตรฐานและควบคุมจรรยาบรรณแห่งวิชาชีพตัวแทนจัดการอาคารชุด

## บทที่ 2

### ประวัติความเป็นมาอาคารชุด แนวความคิด ทฤษฎี การจัดองค์กรวิชาชีพ และการควบคุมการประกอบวิชาชีพ

การศึกษาตามหัวข้องานวิจัยนี้จำเป็นต้องศึกษาวิจัยถึงประวัติศาสตร์ความเป็นมาของอาคารชุด เพื่อให้ทราบถึงวิวัฒนาการระบบทรัพย์สินประเภทอาคารชุด การก่อตั้งนิติบุคคลอาคารชุดเพื่อการบริหารจัดการอาคารชุด องค์กรบริหารภายในอาคารชุดตามที่กฎหมายกำหนด ลักษณะนิติสัมพันธ์ระหว่างตัวแทนจัดการอาคารชุดกับเจ้าของร่วม แนวคิดและทฤษฎีที่เกี่ยวข้องกับการจัดองค์กรวิชาชีพ การควบคุมการประกอบอาชีพ ทฤษฎีที่เกี่ยวกับคุณธรรม จริยธรรม และจรรยาบรรณวิชาชีพ และประโยชน์ของระบบใบอนุญาตประกอบวิชาชีพ โดยผู้วิจัยได้รวบรวมเนื้อหาความเป็นมา แนวคิด ทฤษฎีและงานวิจัยที่เกี่ยวข้องมาประกอบงานวิจัยตามหัวข้อ ดังนี้

1. ความเป็นมาโดยสังเขปของอาคารชุด
2. การบริหารจัดการอาคารชุดตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522
3. ตัวแทนบริหารจัดการอาคารชุด
4. แนวคิดวัตถุประสงค์และหน้าที่ของรัฐในการออกกฎหมายคุ้มครองประชาชน
5. แนวคิดและทฤษฎีที่เกี่ยวข้องกับการจัดองค์กรวิชาชีพ
6. การควบคุมการประกอบวิชาชีพต่าง ๆ ในประเทศไทย แนวคิด และทฤษฎี
7. แนวคิดและทฤษฎีที่เกี่ยวกับคุณธรรมและจริยธรรม
8. แนวคิดและทฤษฎีที่เกี่ยวกับจรรยาบรรณวิชาชีพ
9. ประโยชน์ของระบบใบอนุญาตประกอบวิชาชีพ

#### ความเป็นมาโดยสังเขปของอาคารชุด

คำว่า “อาคารชุด” ในภาษาอังกฤษมีใช้แตกต่างกัน เท่าที่พบมีคำว่า “Condominium” กับคำว่า “Strata” สำหรับประเทศไทยใช้คำว่า “Condominium”

คอนโดมินีียม (Condominium) มีรากศัพท์มาจากภาษาละติน จากคำว่า “Domus” ซึ่งหมายถึง บ้าน ส่วนคำว่า “dominium” หมายถึงเจ้าของบ้าน ดังนั้น คำว่า “dominium” จึงหมายถึง “อำนาจ” หรือ “ความเป็นเจ้าของ” ส่วนคำว่า “Con” หมายถึง “with” ดังนั้นคำว่า “คอนโดมินีียม” (Condominium) จึงหมายถึง “กรรมสิทธิ์ (ของบ้าน) ด้วย”

คำว่า “Strata” มีรากศัพท์มาจากภาษาละติน แต่ต้นกำเนิดความเป็นมาของคำค่อนข้างไม่ชัดเจน แต่เดิมคำว่า “Stratum” หมายถึง “ขยาย” หรือ “กระจาย” แต่มักจะพบว่าคำนี้เกี่ยวข้องกับคำว่า “Condominiums” ในภาษาอังกฤษ จึงอาจเป็นไปได้ว่านำมาจากศัพท์ทางธรณีวิทยาที่ใช้ในการอธิบายชั้นของหิน คำพหูพจน์ของ “Stratum” คือ “Strata” หรือ “Layers”

วงการวิชาชีพด้านกฎหมายของประเทศออสเตรเลีย รัฐนิวเซาท์เวลส์ ได้ใช้คำว่า “Strata” ในปี พ.ศ. 2504 เพื่อใช้เรียกขานรูปแบบใหม่ของการเป็นเจ้าของร่วมของอพาร์ทเมนต์ เนื่องจากอาคารดังกล่าวมีลักษณะเป็นชั้น “Strata” หรือ “Layers” ที่มีสองชั้นหรือมากกว่านั้น ดังนั้นเจ้าของกรรมสิทธิ์ห้องชุด (Lot) และเจ้าของร่วมในทรัพย์สินที่แบ่งแยกไม่ได้ (ทรัพย์สินกลาง) จึงได้รับการออกเอกสารที่แสดงความเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ที่มีชื่อว่า “Strata title” (หนังสือแสดงกรรมสิทธิ์ห้องชุด)

ไม่กี่ปีต่อมา (ช่วงประมาณ พ.ศ. 2510) รัฐบริติชโคลัมเบีย ประเทศแคนาดา ได้นำคำศัพท์ทางกฎหมาย และเนื้อหากฎหมายของประเทศออสเตรเลียเป็นจำนวนมาก มาปรับใช้ในการตราเป็นกฎหมาย โดยมีการตรากฎหมายเกี่ยวกับอาคารชุด ตั้งชื่อพระราชบัญญัติว่า “Strata Titles Act” เป็นครั้งแรก

ยุคปี ค.ศ. 1970 แนวคิดเรื่องการเคหะลักษณะนี้ได้รับความนิยมเพิ่มขึ้นทั่วทวีปอเมริกาเหนือ แต่ทุกจังหวัดและรัฐอื่น ๆ ได้เรียกขานรูปแบบที่พักอาศัยลักษณะนี้ว่า “คอนโดมิเนียม” (Condominiums) เพื่ออธิบายถึงลักษณะความหลากหลายและการผสมผสานของสิ่งก่อสร้างที่ใช้อาศัย

ต่อมา รัฐบริติชโคลัมเบีย ได้แก้ไขพระราชบัญญัติ “Strata Titles Act” โดยเรียกชื่อพระราชบัญญัติใหม่ว่า “The Condominium Act (1978)” (พระราชบัญญัติอาคารชุดพ.ศ. 2521) เพื่อให้สอดคล้องกับประเทศอื่น ๆ ของทวีป แต่จากนั้นประมาณปี พ.ศ. 2542 รัฐบาลรัฐบริติชโคลัมเบีย ได้ตัดสินใจเปลี่ยนกลับไปใช้คำว่า “Strata” ดังเดิม ด้วยเหตุนี้จึงมีการประกาศใช้พระราชบัญญัติ “Strata property act”

“อาคารชุด” หมายถึง ที่อยู่อาศัยที่มีโครงสร้างของอาคารไม่สามารถแยกออกจากกันได้ โครงสร้างมีลักษณะซ้อนกันอยู่หลายชั้นตั้งเป็นแนวสูงชันจากพื้นดิน อาคารชุดจึงเป็นเรื่องของการจัดการถือกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์ที่มีอาคารเป็นทรัพย์สินส่วนหนึ่งที่สำคัญ มิได้หมายถึงลักษณะของอาคารที่แบ่งเป็นชุด ๆ โดยการกำหนดให้มีกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินเป็น 2 ส่วน คือ กรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนบุคคลและกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินกลาง กรรมสิทธิ์ 2 ส่วนนี้จะต้องอยู่ควบคู่กัน จะมีกรรมสิทธิ์เพียงส่วนใดส่วนหนึ่ง หรือแยกกรรมสิทธิ์สองส่วนนี้ออกจากกันไม่ได้ และเจ้าของกรรมสิทธิ์ก็จะต้องเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์สองส่วนดังกล่าวด้วย (วิกรณ์ รักษาปวงชน,

2528, หน้า, 8-12) รูปแบบการอยู่อาศัยในอาคารชุดจึงเป็นการอยู่อาศัยร่วมกันหลายครัวเรือนมีอาณาเขตและอาคารเดียวกัน ทรัพย์สินส่วนกลางของอาคารชุดจึงไม่ใช่ห้องชุด แต่หมายถึงที่ดินที่ตั้งอาคารชุด หรือทรัพย์สินอื่นที่มีไว้ใช้ประโยชน์ร่วมกันสำหรับเจ้าของร่วม (กรรณ ทาแก้ว, 2552, หน้า 37)

อาคารที่บุคคลสามารถแยกการถือกรรมสิทธิ์ออกเป็นส่วน ๆ โดยแต่ละส่วนประกอบด้วยกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนบุคคลและกรรมสิทธิ์ร่วมในทรัพย์สินส่วนกลาง ซึ่งในการพักอาศัยอยู่ร่วมกันในอาคารชุดพักอาศัยนั้นจำเป็นต้องมีกฎระเบียบเพื่อดูแลความเป็นระเบียบเรียบร้อย รวมทั้งมีการร่วมกันเฉลี่ยจ่ายค่าใช้จ่ายซึ่งเกิดจากการอยู่อาศัยร่วมกัน อาทิเช่น ค่าสาธารณูปโภค ส่วนกลาง ค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษา และปรับปรุงระบบต่าง ๆ ในอาคารชุด อาคารที่มีคุณสมบัติเข้าข่ายเป็นอาคารชุดและได้จดทะเบียนอาคารชุด จำเป็นต้องมีการจัดการอาคารชุดนั้น ๆ ให้สามารถดำเนินกิจการไปได้ กฎหมายจึงได้กำหนดให้มีการจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุดขึ้นในวันเดียวกับที่มีการโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดห้องแรก นิติบุคคลอาคารชุดมีฐานะเป็นนิติบุคคล บริหาร โดยคณะกรรมการนิติบุคคลอาคารชุด ซึ่งจะได้รับเลือกโดยเสียงส่วนใหญ่ในการประชุมใหญ่เจ้าของร่วม ซึ่งกำหนดให้มีขึ้นภายในหกเดือน นับแต่วันจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุด การปฏิบัติงานของคณะกรรมการนิติบุคคลอาคารชุดจะเป็นไปตามพระราชบัญญัติอาคารชุดและข้อบังคับของนิติบุคคลอาคารชุดตามที่พระราชบัญญัติอาคารชุดกำหนดไว้ (กรมที่ดิน, 2551, หน้า 65) ซึ่งอาคารชุดแต่ละแห่งจะมีระเบียบข้อบังคับภายในแต่ละอาคารชุด

เนื่องจากปัญหาเกี่ยวกับที่อยู่อาศัยภายในเขตเมืองได้เพิ่มทวีมากขึ้น อันเป็นผลมาจากการเพิ่มของจำนวนประชากรอย่างรวดเร็วและมีการอพยพจากชนบทสู่เมืองเพื่อเข้ามาหางานทำเพิ่มมากขึ้น ปัญหาการจราจรติดขัดโดยเฉพาะในกรุงเทพมหานคร ซึ่งก่อความเดือดร้อนให้แก่ประชาชนที่อยู่ตามชานเมือง แต่ต้องเดินทางเข้ามาทำงานในเมืองอย่างมาก รวมทั้งปัญหาที่ดินในเขตเมืองมี ราคาแพง โดยเฉพาะในย่านธุรกิจทำให้มีความจำเป็นที่จะต้องสร้างตึกที่สูงขึ้น เพื่อให้การใช้ที่ดินในเขตเมือง ได้รับประโยชน์คุ้มค่าทั้งรัฐบาลเองก็ได้เล็งเห็นประโยชน์ในระบบอาคารชุดซึ่งได้ใช้และประสบความสำเร็จมาแล้วในต่างประเทศจึงได้คิดริเริ่มที่จะนำระบบกรรมสิทธิ์อาคารชุดมาบังคับใช้เป็นกฎหมายซึ่งสอดคล้องกับนโยบายของการเคหะแห่งชาติที่ต้องการกฎหมายอาคารชุดเพื่อให้ผู้เช่าซื้ออาคารแฟลตของการเคหะแห่งชาติได้กรรมสิทธิ์ในอาคารแฟลตนั้นและต้องการจะตัดภาระเรื่องการดูแลบำรุงรักษาอาคารแฟลตเหล่านั้นด้วย

ในปี พ.ศ. 2511 กระทรวงมหาดไทยได้ส่งเจ้าหน้าที่ไปประชุมสัมมนาเกี่ยวกับอาคารชุดที่รัฐฮาวาย ประเทศสหรัฐอเมริกา และเมื่อกลับมาแล้วได้ทำรายงานผลการประชุมให้กระทรวงมหาดไทยทราบ พร้อมทั้งเสนอความเห็นไว้ในอนาคตอาจจะมีการสร้างอาคารชุดขึ้นใน

ประเทศไทย จึงควรมีกฎหมายเกี่ยวกับการถือกรรมสิทธิ์ประเภทอาคารชุดบังคับใช้ เพื่อให้ประชาชนสามารถซื้อห้องชุดได้โดยมีกรรมสิทธิ์ในแต่ละหน่วยเป็นเอกเทศ ซึ่งกระทรวงมหาดไทยก็เห็นชอบด้วย จึงได้เสนอคณะรัฐมนตรีได้พิจารณาเพื่อขอรับนโยบายในเรื่องนี้ คณะรัฐมนตรีได้พิจารณาแล้วเห็นชอบด้วย และมีมติให้แต่งตั้งคณะกรรมการขึ้นเพื่อพิจารณากร่างกฎหมายขึ้นบังคับต่อไป ในการกร่างกฎหมายนี้ได้อาศัยกฎหมายของฝรั่งเศส กฎหมายของรัฐฮาวาย และกฎหมายของบางประเทศในยุโรปเป็นหลักในการร่าง เมื่อร่างเสร็จแล้วได้เสนอ คณะรัฐมนตรีและสั่งให้คณะกรรมการกฤษฎีกาตรวจพิจารณาเมื่อปลายปี พ.ศ. 2516 ในการพิจารณาคณะกรรมการกฤษฎีกาได้ประสบปัญหาหลายประการ ทั้งในข้อกฎหมายและทางปฏิบัติ โดยเฉพาะปัญหาเรื่องความเป็นนิติบุคคลอาคารชุด ซึ่งคณะกรรมการกฤษฎีกาเห็นว่า ไม่มีลักษณะเป็นนิติบุคคลที่ถูกต้อง ถึงแม้จะมีกฎหมายบัญญัติให้เป็นนิติบุคคลก็ไม่เป็นการสมควรที่จะตรากฎหมาย ให้มีนิติบุคคลในลักษณะที่ไม่มีตัวตน และไม่มีทรัพย์สินใด ๆ เลยทั้งยังอาจก่อให้เกิดความเสียหายแก่บุคคลภายนอกด้วย ในที่สุดคณะกรรมการกฤษฎีกาได้เสนอความเห็นต่อคณะรัฐมนตรีให้ระงับร่างพระราชบัญญัติไว้ก่อนจนกว่ากระทรวงผู้รับผิดชอบในเรื่องนี้จะหาวิธีการบริหารอาคารชุดได้ใหม่โดยเหมาะสม ซึ่งมีผลทำให้การประกาศใช้กฎหมายอาคารชุดต้องล่าช้าไปเป็นเวลาหลายปี

อย่างไรก็ตาม กระทรวงมหาดไทยได้พยายามพิจารณาหาทางแก้ไขปัญหาดังกล่าว ๑ เรื่อยมาในที่สุดได้ มอบหมายให้การเคหะแห่งชาติเป็นเจ้าของเรื่องและคณะรัฐมนตรีได้แต่งตั้งคณะกรรมการพิจารณากร่างขึ้นใหม่ จนออกมาเป็นพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 โดยได้มีการประกาศในราชกิจจานุเบกษา เล่มที่ 96 ฉบับพิเศษตอนที่ 67 เมื่อวันที่ 30 เมษายน 2522 และมีผลใช้บังคับตั้งแต่วันที่ 28 ตุลาคม 2522 เป็นต้นไป และต่อมาได้มีการแก้ไขเพิ่มเติมและประกาศใช้ฉบับที่ 2 ในปี พ.ศ. 2534 ฉบับที่ 3 ประกาศใช้ในปี พ.ศ. 2542 และฉบับที่ 4 ประกาศใช้ในปี พ.ศ. 2551

### **การบริหารจัดการอาคารชุดตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522**

องค์ประกอบของระบบการบริหารจัดการอาคารชุด ซึ่งโดยวัตถุประสงค์ของกฎหมายพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 มุ่งประสงค์ให้มีการก่อตั้งนิติบุคคลอาคารชุด เพื่อจัดการ และดูแลรักษาทรัพย์สินส่วนกลาง และให้มีอำนาจกระทำการใด ๆ เพื่อประโยชน์ตามวัตถุประสงค์ดังกล่าว ทั้งนี้ ตามมติของเจ้าของร่วมภายใต้บังคับแห่งกฎหมาย และยังมีองค์ประกอบอื่นที่มีส่วนร่วมเพื่อวัตถุประสงค์ดังกล่าว ซึ่งองค์ประกอบต่าง ๆ มีดังนี้



## 1. คณะกรรมการนิติบุคคลอาคารชุด

พระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ 4) พ.ศ. 2551 กำหนดให้อาคารชุดทุกแห่งต้องจัดให้มี คณะกรรมการนิติบุคคลอาคารชุด ประกอบด้วยกรรมการไม่น้อยกว่า 3 คน แต่ไม่เกิน 9 คน โดยการแต่งตั้งกรรมการผู้จัดการต้องนำไปจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ภายใน 30 วันนับแต่วันที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วมมีมติแต่งตั้ง หากไม่นำไปจดทะเบียนต้องรับโทษตามมาตรา 69 แห่ง พ.ร.บ.อาคารชุด ต้องระวางโทษปรับไม่เกิน 5,000 บาท

การแต่งตั้งกรรมการอาคารชุดโดยมติที่ประชุมใหญ่นั้น จะต้องได้รับคะแนนเสียงข้างมากของ เจ้าของร่วมที่เข้าประชุม โดยมีองค์ประชุมคือ 1 ใน 4 ของจำนวนเสียงลงคะแนนทั้งหมด ในกรณี เจ้าของร่วมมาประชุมไม่ครบองค์ประชุม ให้เรียกประชุมใหม่ภายใน 15 วันนับแต่วันเรียกประชุม ครั้งก่อน และการประชุมใหญ่ครั้งหลังนี้ไม่บังคับว่าจะต้องครบองค์ประชุม

### 1.1 ผู้ที่มีสิทธิได้รับการแต่งตั้งเป็นกรรมการของอาคารชุด ได้แก่

#### 1.1.1 เจ้าของร่วมหรือคู่สมรสของเจ้าของร่วม

1.1.2 ผู้แทนโดยชอบธรรม ผู้อนุบาล หรือผู้พิทักษ์ในกรณีที่เจ้าของร่วมเป็นผู้เยาว์ คนไร้ความสามารถ หรือคนเสมือนไร้ความสามารถ แล้วแต่กรณี

1.1.3 ตัวแทนของนิติบุคคลจำนวน 1 คน ในกรณีที่นิติบุคคลเป็นเจ้าของร่วม และ ในกรณีที่มีผู้ถือกรรมสิทธิ์เป็นเจ้าของชุดร่วมกันหลายคนให้มีสิทธิได้รับแต่งตั้งเป็นกรรมการได้ เพียง 1 คน

กรรมการอาคารชุดจะสามารถดำรงตำแหน่งเกิน 2 วาระติดต่อกันไม่ได้ เว้นแต่ไม่อาจหา บุคคลอื่นมาดำรงตำแหน่งได้ ส่วนกรณีที่กรรมการอยู่ครบกำหนดวาระการดำรงตำแหน่งแล้ว หาก ยังไม่ได้มีการแต่งตั้งกรรมการขึ้นใหม่ให้ปฏิบัติหน้าที่ต่อไปจนกว่ากรรมการซึ่งได้รับแต่งตั้งใหม่ เข้ารับหน้าที่

### 1.2 กรรมการต้องไม่มีลักษณะต้องห้ามตามกฎหมาย ดังนี้

#### 1.2.1 เป็นผู้เยาว์ คนไร้ความสามารถ หรือคนเสมือนไร้ความสามารถ

1.2.2 เคยถูกที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วมให้พ้นจากตำแหน่งกรรมการ หรือถอด ถอนจากการเป็นผู้จัดการเพราะเหตุทุจริต หรือมีความประพฤติเสื่อมเสียหรือบกพร่องในศีลธรรม อันดี

1.2.3 เคยถูกไล่ออก ปลดออก หรือให้ออกจากราชการ องค์กร หรือหน่วยงาน ของรัฐหรือเอกชน ฐานทุจริตต่อหน้าที่

1.2.4 เคยได้รับโทษจำคุกโดยคำพิพากษาถึงที่สุดให้จำคุก เว้นแต่เป็นโทษสำหรับ ความผิดที่ได้กระทำโดยประมาทหรือความผิดลหุโทษ

### 1.3 โดยมีหน้าที่ คือ

1.3.1 ควบคุมการจัดการนิติบุคคลอาคารชุด

1.3.2 แต่งตั้งกรรมการคนหนึ่งขึ้นทำหน้าที่เป็นผู้จัดการ ในกรณีที่ไม่มีผู้จัดการ หรือผู้จัดการไม่สามารถปฏิบัติหน้าที่ตามปกติได้เกิน 7 วัน

1.3.3 จัดประชุมคณะกรรมการ 1 ครั้งในทุก 6 เดือนเป็นอย่างน้อย

1.3.4 หน้าที่อื่นตามที่กำหนดในกฎกระทรวง

และตามพระราชบัญญัติอาคารชุดฯ ไม่ได้กำหนดโทษสำหรับคณะกรรมการไว้แต่อย่างใด คงกำหนดบทลงโทษไว้เฉพาะประธานกรรมการใน 2 กรณีคือ

1. ประธานไม่จัดให้มีการประชุมคณะกรรมการตามคำร้องขอของกรรมการตั้งแต่ 2 คน ขึ้นไป ภายใน 7 วันนับแต่วันที่ได้รับการร้องขอ ต้องระวางโทษปรับไม่เกิน 5,000 บาท หรือ

2. ไม่จัดประชุมคณะกรรมการทุก 6 เดือน ต้องระวางโทษปรับไม่เกิน 5,000 บาท

### 2.2 ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด

พระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ 4) พ.ศ. 2551 ได้บัญญัติให้มีตำแหน่งผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดเพื่อทำหน้าที่เป็นตัวแทนเจ้าของร่วมในการดูแลรักษาทรัพย์สินส่วนกลาง และมีอำนาจหน้าที่อื่นตามที่กฎหมายบัญญัติ และกฎหมายได้บัญญัติเกี่ยวกับเรื่องการแต่งตั้งอำนาจหน้าที่ วาระการดำรงตำแหน่ง และการพ้นจากตำแหน่งของผู้จัดการไว้ในดังนี้

#### 2.2.1 ที่มาของตำแหน่งผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด

ให้นิติบุคคลอาคารชุดมีผู้จัดการคนหนึ่ง ซึ่งจะเป็นบุคคลธรรมดาหรือนิติบุคคลก็ได้ ในกรณีที่นิติบุคคลเป็นผู้จัดการ ให้นิติบุคคลนั้นแต่งตั้งบุคคลธรรมดาคนหนึ่งเป็นผู้ดำเนินการแทนนิติบุคคลในฐานะผู้จัดการ (มาตรา 35)

ผู้จัดการต้องมีอายุไม่ต่ำกว่ายี่สิบห้าปีบริบูรณ์ และต้องไม่มีลักษณะต้องห้ามดังต่อไปนี้

1. เป็นคนล้มละลาย

2. เป็นคนไร้ความสามารถหรือคนเสมือนไร้ความสามารถ

3. เคยถูกไล่ออก ปลดออก หรือให้ออกจากราชการ องค์กร หรือหน่วยงานของรัฐ หรือเอกชน ฐานทุจริตต่อหน้าที่

4. เคยได้รับโทษจำคุกโดยพิพากษาถึงที่สุดให้จำคุก เว้นแต่เป็นโทษสำหรับความผิดที่ได้กระทำโดยประมาทหรือความผิดลหุโทษ

5. เคยถูกถอดถอนจากการเป็นผู้จัดการเพราะเหตุทุจริต หรือมีความประพฤติเสื่อมเสียหรือบกพร่องในศีลธรรมอันดี

6. มีหนี้ค้างชำระค่าใช้จ่ายตามมาตรา 18

ในกรณีที่ผู้จัดการเป็นนิติบุคคล ผู้ดำเนินการแทนนิติบุคคลนั้นในฐานะผู้จัดการ ต้องมีคุณสมบัติและไม่มีลักษณะต้องห้ามตามวรรคหนึ่งด้วย (มาตรา 35/1)

การแต่งตั้งผู้จัดการให้เป็นไปตามมติที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วมตามมาตรา 49 และให้ผู้จัดการซึ่งได้รับแต่งตั้งนำหลักฐานหรือสัญญาจ้างไปจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ภายใน สามสิบวันนับแต่วันที่ที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วมมีมติ (มาตรา 35/2)

ผู้จัดการพ้นจากตำแหน่ง เมื่อ

1. ตายหรือสิ้นสภาพเป็นนิติบุคคล
2. ลาออก
3. สิ้นสุดระยะเวลาตามที่กำหนดไว้ในสัญญาจ้าง
4. ขาดคุณสมบัติหรือมีลักษณะต้องห้ามตามมาตรา 35/1
5. ไม่ปฏิบัติตามบทบัญญัติแห่งพระราชบัญญัตินี้หรือกฎกระทรวงที่ออกตาม

ความในพระราชบัญญัตินี้ หรือไม่ปฏิบัติตามเงื่อนไขที่กำหนดไว้ในสัญญาจ้างและที่ประชุมใหญ่ เจ้าของร่วมมีมติให้ถอดถอนตามมาตรา 49

6. ที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วมมีมติให้ถอดถอน (มาตรา 35/3)

2.2.2 อำนาจหน้าที่ของผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด

ผู้จัดการมีอำนาจหน้าที่ ดังต่อไปนี้

1. ปฏิบัติการให้เป็นไปตามวัตถุประสงค์ตามมาตรา 33 ตามข้อบังคับหรือตามมติ ของที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วมหรือคณะกรรมการทั้งนี้ โดยไม่ขัดต่อกฎหมาย

2. ในกรณีจำเป็นและรีบด่วน ให้ผู้จัดการมีอำนาจโดยความริเริ่มของตนเองสั่ง หรือกระทำการใด ๆ เกี่ยวกับความปลอดภัยของอาคารดังเช่นวิญญูชนจะพึงรักษาและจัดการ ทรัพย์สินของตนเอง

3. จัดให้มีการดูแลความปลอดภัยหรือความสงบเรียบร้อยภายในอาคารชุด

4. เป็นผู้แทนของนิติบุคคลอาคารชุด

5. จัดให้มีการทำบัญชีรายรับรายจ่ายประจำเดือนและติดประกาศให้เจ้าของร่วม ทราบภายในสิบห้าวันนับแต่วันสิ้นเดือนและต้องติดประกาศเป็นเวลาไม่น้อยกว่าสิบห้าวัน ต่อเนื่องกัน

6. ฟ้องบังคับชำระหนี้จากเจ้าของร่วมที่ค้างชำระค่าใช้จ่ายตามมาตรา 18 เกินหก เดือนขึ้นไป

7. หน้าที่อื่นตามที่กำหนดในกฎกระทรวง

ผู้จัดการต้องปฏิบัติหน้าที่ด้วยตนเอง เว้นแต่กิจการซึ่งตามข้อบังคับหรือมติของที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วมตามมาตรา 49 (2) กำหนดให้มอบหมายให้ผู้อื่นทำแทนได้และต้องอยู่ปฏิบัติหน้าที่ตามเวลาที่กำหนดไว้ในข้อบังคับ (มาตรา 36)

จากบทบัญญัติของกฎหมายดังกล่าวสรุปได้ว่า นิติบุคคลอาคารชุดถูกจัดตั้งขึ้นมาโดยมีวัตถุประสงค์เพื่อทำหน้าที่จัดการดูแลทรัพย์สินส่วนกลางของอาคารชุด เมื่อได้จดทะเบียนแล้วจะมีฐานะเป็นนิติบุคคลตามกฎหมาย ดังนั้นจึงต้องมีผู้กระทำการแทนนิติบุคคลอาคารชุด ซึ่งก็คือผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด โดยใช้อำนาจหน้าที่ดังนี้

ดูแลและจัดการทรัพย์สินส่วนกลางของอาคารชุด เช่น จ้างคนงานมาทำความสะอาดทรัพย์สินส่วนกลาง จ้างหน่วยรักษาความปลอดภัยเพื่อมาดูแลรักษาความปลอดภัยอาคารชุดนั้น

ปฏิบัติตามมติของที่ประชุมเจ้าของร่วม (เจ้าของห้องชุด) หรือตามมติของคณะกรรมการควบคุมการจัดการนิติบุคคลอาคารชุด ทั้งนี้ โดยไม่ขัดต่อข้อบังคับ

ในกรณีจำเป็นและเร่งด่วน ผู้จัดการมีอำนาจในกิจการเกี่ยวกับทรัพย์สินส่วนกลางโดยความคิดริเริ่มของตนเอง โดยไม่ต้องรอมติของที่ประชุมเจ้าของร่วม หรือคณะกรรมการควบคุมการจัดการนิติบุคคลอาคารชุด แต่ต้องเป็นเรื่องกระทำไปเพื่อความปลอดภัยของอาคารชุด หรือมีความจำเป็นเร่งด่วน เช่น กรณีหลังคาอาคารชุดรั่ว หรือท่อน้ำประปารั่วไหลต้องรีบจัดการซ่อมแซมโดยเร็ว เป็นต้น

ผู้จัดการเป็นผู้แทนของนิติบุคคลอาคารชุดนั้น กล่าวคือมีอำนาจหน้าที่กระทำการในเรื่องต่าง ๆ รวมทั้งนิติกรรมสัญญาในนามของนิติบุคคลอาคารชุดได้ภายในขอบเขตของกฎหมาย และภายใต้ข้อบังคับของนิติบุคคลอาคารชุดหรือตามมติของเจ้าของร่วม หรือคณะกรรมการการจัดการนิติบุคคลอาคารชุดซึ่งต้องไม่ขัดต่อข้อบังคับ

ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดต้องปฏิบัติภารกิจในหน้าที่ดังกล่าวข้างต้นด้วยตนเอง เว้นแต่กิจการซึ่งตามข้อบังคับหรือมติของที่ประชุมเจ้าของร่วมตาม มาตรา 48 (3) แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 กำหนด ให้มอบหมายให้ผู้อื่นทำแทนจึงสามารถมอบหมายให้ผู้อื่นทำได้ ถ้าหากผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดบริหารอาคารชุดไม่สุจริต ไม่เป็นธรรม และไม่มี ความโปร่งใส เจ้าของร่วมก็สามารถถอดถอนผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด และแต่งตั้งผู้จัดการคนใหม่ได้ โดยดำเนินการประชุมเจ้าของร่วมตามมาตรา 48 (2) แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522

### 2.2.3 การแต่งตั้งและถอดถอนผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด

แต่งตั้งและถอดถอนโดยที่ประชุมเจ้าของร่วม โดยพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2551 มาตรา 49 ระบุให้ต้องได้รับคะแนนเสียงไม่น้อยกว่าหนึ่งในสี่ของจำนวนคะแนนเสียงของเจ้าของร่วมทั้งหมด

#### 2.2.4 โทษของผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดในกรณีไม่ปฏิบัติหน้าที่

พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 ไม่ได้กำหนดโทษของผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดไว้ แต่พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2551 ได้กำหนดโทษของผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดไว้หลายมาตรา ได้แก่

มาตรา 42 กำหนดให้ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดต้องจัดให้มีการประชุมใหญ่สามัญครั้งแรกภายใน 6 เดือน นับตั้งแต่วันที่จดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุด และมาตรา 69 มีบทกำหนดโทษผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดที่ไม่ปฏิบัติตามมาตรา 42 ปรับไม่เกิน 5,000 บาท

มาตรา 32 ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดต้องนำข้อบังคับที่มีการแก้ไขหรือเพิ่มเติมโดยมติของที่ประชุมใหญ่ไปจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ ภายใน 30 วัน นับแต่วันที่ที่ประชุมใหญ่ของเจ้าของร่วมมีมติ และมาตรา 69 มีบทกำหนดโทษผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดที่ไม่ปฏิบัติตามมาตรา 32 ปรับไม่เกิน 5,000 บาท

มาตรา 35/2 ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดที่ได้รับการแต่งตั้ง ต้องนำหลักฐานหรือสัญญาจ้างไปจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ภายใน 30 วัน นับแต่วันที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วมมีมติ และมาตรา 69 มีบทกำหนดโทษผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดที่ไม่ปฏิบัติตามมาตรา 35/2 ปรับไม่เกิน 5,000 บาท

มาตรา 37 ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดต้องนำรายชื่อคณะกรรมการที่ได้รับการแต่งตั้งนำไปจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ภายใน 30 วัน นับแต่วันที่ที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วมมีมติและมาตรา 69 มีบทกำหนดโทษผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดที่ไม่ปฏิบัติตามมาตรา 37 ปรับไม่เกิน 5,000 บาท

มาตรา 29 ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดต้องออกหนังสือรับรองการปลอดหนี้ให้แก่เจ้าของร่วมภายใน 15 วัน นับแต่วันที่รับคำร้องขอ และมาตรา 68 มีบทกำหนดโทษผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดที่ไม่ปฏิบัติตามมาตรา 29 ปรับไม่เกิน 50,000 บาท และปรับอีกไม่เกินวันละ 500 บาท ตลอดเวลาที่ยังไม่ออกหนังสือรับรองการปลอดหนี้ให้แก่เจ้าของร่วม

มาตรา 36 (5) ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดต้องจัดให้มีการทำบัญชีรายรับรายจ่ายประจำเดือน และติดประกาศให้เจ้าของร่วมทราบภายใน 15 วันนับแต่วันสิ้นเดือน และต้องติดประกาศเป็นเวลา 15 วันต่อเนื่องกัน มาตรา 68 มีบทกำหนดโทษผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดที่ไม่

ปฏิบัติตามมาตรา 36 (5) ปรับไม่เกิน 50,000 บาท และปรับอีกไม่เกินวันละ 500 บาท ตลอดเวลาที่ยังไม่ติดประกาศรายรับรายจ่ายประจำเดือนให้เจ้าของร่วมทราบ

มาตรา 38/1 นิติบุคคลอาคารชุด ต้องจัดทำงบดุลอย่างน้อย 1 ครั้งต่อรอบบัญชี 12 เดือน (รอบบัญชีของนิติบุคคล) และมาตรา 71 มีบทกำหนดโทษผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดที่ไม่ปฏิบัติตามมาตรา 38/1 ปรับไม่เกิน 10,000 บาท และผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดต้องได้รับโทษด้วย

มาตรา 38/2 นิติบุคคลอาคารชุด ต้องจัดทำรายงานประจำปีแสดงผลการดำเนินงานพร้อมงบดุลเสนอต่อที่ประชุมใหญ่ และต้องส่งสำเนาเอกสารดังกล่าวให้แก่เจ้าของร่วมก่อนวันประชุมใหญ่วางหน้าไม่น้อยกว่า 7 วัน และมาตรา 71 มีบทกำหนดโทษผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดที่ไม่ปฏิบัติตามมาตรา 38/2 ปรับไม่เกิน 10,000 บาท และผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดต้องได้รับโทษด้วย

มาตรา 38/3 นิติบุคคลอาคารชุดต้องเก็บรักษารายงานประจำปีแสดงผลการดำเนินงานและงบดุลไม่น้อยกว่า 10 ปี นับตั้งแต่วันที่ได้รับอนุมัติจากที่ประชุมใหญ่ และมาตรา 71 มีบทกำหนดโทษนิติบุคคลอาคารชุดที่ไม่ปฏิบัติตามมาตรา 38/3 ปรับไม่เกิน 10,000 บาท และผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดต้องได้รับโทษด้วย

### 3. การประชุมใหญ่เจ้าของร่วม

เจ้าของร่วมจะได้รับจดหมายเชิญให้เข้าร่วมประชุมใหญ่สามัญประจำปีนิติบุคคลอาคารชุดที่ต้องจัดเป็นประจำทุกปี เพื่อพิจารณางบการเงินของนิติบุคคล เลือกผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด เลือกคณะกรรมการนิติบุคคลอาคารชุด และเรื่องสำคัญต่าง ๆ อาจแยกอธิบายโดยสังเขป กล่าวคือ

#### 3.1 ประชุมใหญ่สามัญครั้งแรก

เมื่อโครงการได้ดำเนินการจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุดเป็นหน้าที่ของผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดที่เจ้าของโครงการแต่งตั้งไว้ต้องดำเนินการจัดให้มีการประชุมใหญ่สามัญนิติบุคคลอาคารชุดครั้งแรกภายใน 6 เดือนนับแต่วันที่ได้จดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุด เพื่อแต่งตั้งคณะกรรมการนิติบุคคลอาคารชุด และให้ที่ประชุมเจ้าของร่วมพิจารณาให้ความเห็นชอบข้อบังคับและผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดที่เจ้าของโครงการแต่งตั้งไว้ (มาตรา 42 แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 และที่แก้ไขเพิ่มเติม)

#### 3.2 ประชุมใหญ่สามัญประจำปี

หลังจากได้มีการประชุมใหญ่สามัญนิติบุคคลอาคารชุดครั้งแรกแล้ว ในปีต่อมา กฎหมายกำหนดให้คณะกรรมการนิติบุคคลอาคารชุดที่ได้รับเลือกในที่ประชุมใหญ่ต้องดำเนินการจัดให้มีการประชุมใหญ่สามัญปีละหนึ่งครั้ง ภายใน 120 วันนับแต่วันสิ้นปีทางบัญชีของนิติบุคคลอาคารชุดเพื่อพิจารณาอนุมัติงบดุล รายงานประจำปี แต่งตั้งผู้สอบบัญชี เลือกคณะกรรมการนิติ

บุคคลอาคารชุด ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด และพิจารณาเรื่องอื่น ๆ (มาตรา 42/2 แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 และที่แก้ไขเพิ่มเติม)

### 3.3 ประชุมใหญ่วิสามัญ

กรณีความจำเป็น ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด คณะกรรมการนิติบุคคลอาคารชุดโดยมติเกินกึ่งหนึ่งของที่ประชุมคณะกรรมการ และเจ้าของร่วมไม่น้อยกว่าร้อยละ 20 ของคะแนนเสียงเจ้าของร่วมทั้งหมดโดยลงลายมือชื่อทำหนังสือร้องขอให้เปิดประชุมต่อคณะกรรมการนิติบุคคลอาคารชุด และคณะกรรมการฯ ต้องจัดให้มีการประชุมภายใน 15 วันนับแต่รับคำร้อง หากคณะกรรมการฯ ไม่จัดประชุมภายในเวลาดังกล่าว เจ้าของร่วมที่ลงลายมือชื่อทำหนังสือร้องนั้นก็มีสิทธิจัดประชุมวิสามัญได้เอง โดยให้แต่งตั้งตัวแทนคนหนึ่งเพื่อออกหนังสือเรียกประชุม (มาตรา 42/2 แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 และที่แก้ไขเพิ่มเติม)

### 4. พนักงานเจ้าหน้าที่

เพื่อให้การปฏิบัติตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 และที่แก้ไขเพิ่มเติมบรรลุผลตามความมุ่งหมายจึงกำหนดให้มีพนักงานเจ้าหน้าที่ในการตรวจสอบการปฏิบัติตามพระราชบัญญัตินี้ดังกล่าวและให้เจ้าพนักงานหน้าที่มีอำนาจออกหนังสือเรียกบุคคลใดมาให้ถ้อยคำชี้แจงข้อเท็จจริงหรือทำคำชี้แจงเป็นหนังสือ หรือให้ส่งเอกสารบัญชี ทะเบียน หรือหลักฐานใด ๆ และสามารถเข้าไปในที่ดินและอาคารชุดที่ของจดทะเบียนอาคารชุด หรือที่ดิน อาคาร และสถานที่ที่เป็นทรัพย์สินส่วนกลางของอาคารชุด รวมถึงมีอำนาจออกเอกสาร บัญชี ทะเบียน หรือหลักฐานเพื่อประโยชน์ในการตรวจสอบและดำเนินคดี อื่นๆ ในการปฏิบัติหน้าที่ดังกล่าวให้พนักงานเจ้าหน้าที่เป็นเจ้าพนักงานตามประมวลกฎหมายอาญา (มาตรา 60/1 และมาตรา 60/3 แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 และที่แก้ไขเพิ่มเติม)

### 5. ค่าใช้จ่ายส่วนกลาง

เมื่อบุคคลเป็นผู้มีกรรมสิทธิ์ห้องชุดในอาคารชุดตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 และที่แก้ไขเพิ่มเติมไม่ว่าเพื่ออยู่อาศัยหรือเพื่อลงทุนถือว่าเป็นเจ้าของร่วมในอาคารชุดนั้นและจะต้องมีหน้าที่ออกค่าใช้จ่ายในรูปแบบของค่าส่วนกลาง (มาตรา 18 แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 และที่แก้ไขเพิ่มเติม) แม้ในข้อเท็จจริงเจ้าของร่วมในอาคารชุดจะไม่เคยใช้ส่วนกลางของอาคารชุดก็ตาม เพื่อนิติบุคคลอาคารชุด (โดยมีผู้จัดการเป็นผู้แทน) นำค่าใช้จ่ายไปดูแลบำรุงรักษาจ้างแม่บ้าน จ้างเจ้าหน้าที่รักษาความปลอดภัย หรือใช้จ่ายเพื่อเปลี่ยนวัสดุอุปกรณ์ที่เสื่อมสภาพ เป็นต้น

กรณีเจ้าของร่วมไม่ชำระเงินค่าส่วนกลางภายในกำหนดต้องเสียเงินเพิ่มในอัตราไม่เกินร้อยละ 12 ต่อปีของจำนวนเงินที่ค้างชำระโดยไม่คิดทบต้น หรือกรณีเจ้าของร่วมค้างชำระเงินค่า

ส่วนกลางตั้งแต่ 6 เดือนขึ้นไป ต้องเสียเงินเพิ่มในอัตราร้อยละไม่เกิน 20 ต่อปีและอาจถูกระงับการให้บริการส่วนรวมหรือการใช้ทรัพย์สินส่วนกลาง รวมทั้งไม่มีสิทธิออกเสียงในการประชุมใหญ่ ทั้งนี้ ให้ถือว่าเงินเพิ่มเป็นเงินค่าส่วนกลาง (มาตรา 18/1 แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 และที่แก้ไขเพิ่มเติม)

#### 6. วัตถุประสงค์ของการดำเนินกิจการนิติบุคคลอาคารชุด

นิติบุคคลอาคารชุดมีฐานะเป็นนิติบุคคลตามมาตรา 33 แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 และที่แก้ไขเพิ่มเติม เมื่อได้ดำเนินการยื่นขอจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุดตามมาตรา 31 แห่งพระราชบัญญัติเดียวกัน โดยจัดตั้งขึ้นเพื่อวัตถุประสงค์จัดการและดูแลรักษาทรัพย์สินส่วนกลาง และให้มีอำนาจกระทำการใด ๆ เพื่อประโยชน์ตามวัตถุประสงค์ ทั้งนี้ตามมติของเจ้าของร่วมภายใต้บังคับพระราชบัญญัตินี้ดังกล่าว

ทั้งนี้กฎหมายได้เปิดโอกาสให้นิติบุคคลอาคารชุดกำหนดวัตถุประสงค์ในเรื่องการจัดการการดูแลรักษาทรัพย์สินส่วนกลาง และอำนาจกระทำการต่าง ๆ ของทางด้านนิติบุคคลอาคารชุดไว้ให้เหมาะสมกับประเภทของอาคารชุด และการดำเนินกิจการใด ๆ เพื่อประโยชน์ในการดูแลรักษาทรัพย์สินส่วนกลาง ซึ่งอาจเป็นไปตามมติของที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วม หรืออาจกำหนดไว้ในข้อบังคับที่ได้ยื่นทำการขอจดทะเบียนไว้ในขณะที่ยื่นทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุด หรือที่แก้ไขเพิ่มเติมและได้นำไปจดทะเบียนข้อบังคับที่แก้ไขเพิ่มเติมต่อพนักงานเจ้าหน้าที่แล้ว อนึ่ง การกำหนดวัตถุประสงค์ตามข้อบังคับนี้ต้องไม่ขัดหรือแย้งกับพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 และที่แก้ไขเพิ่มเติม

#### ตัวแทนบริหารจัดการอาคารชุด

เมื่อมีผู้อยู่อาศัยในอาคารชุดจำนวนมากจำเป็นต้องมีการจัดการดูแลรักษาอาคารชุด เนื่องจากเจ้าของห้องชุดแต่ละห้องจะมีกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนบุคคลแล้ว ยังมีกรรมสิทธิ์ร่วมในทรัพย์สินส่วนกลาง เฉพาะกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนบุคคลเจ้าของห้องชุดนั้นแต่ผู้เดียวเป็นผู้มีกรรมสิทธิ์ และใช้ทรัพย์สินส่วนบุคคลนั้นแต่เพียงผู้เดียว จึงมีหน้าที่ดูแลรักษาทรัพย์สินส่วนบุคคล

แต่กรรมสิทธิ์ร่วมในทรัพย์สินส่วนกลางนั้นไม่ใช่ของใครคนใดคนหนึ่ง แต่เป็นของเจ้าของร่วม คือ เจ้าของห้องชุดทุกคน จะให้คนใดคนหนึ่งทำหน้าที่ดูแลรักษาอย่างไม่เป็นธรรมและเป็นภาระยุ่งยาก จึงจำเป็นต้องมีผู้มาทำหน้าที่ดูแลรักษาหรือจัดการทรัพย์สินส่วนกลางเพื่อได้ รับประโยชน์ในการใช้ทรัพย์สินส่วนกลางอย่างดีที่สุด กฎหมายจึงกำหนดให้ตั้งนิติบุคคลอาคารชุดขึ้นมาเพื่อทำหน้าที่นี้



1. นิติบุคคลอาคารชุด หมายถึง นิติบุคคลที่จดทะเบียนตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 นี้ เท่านั้น และต้องจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุดต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ของกรมที่ดิน โดยนิติบุคคลอาคารชุดตั้งขึ้นมีวัตถุประสงค์เพื่อทำหน้าที่จัดการดูแลทรัพย์สินส่วนกลางของอาคารชุด การบริหารจัดการของนิติบุคคลอาคารชุดจึงเป็นการกระทำในฐานะเป็นตัวแทนของเจ้าของร่วมทุกคน

2. ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด นิติบุคคล อาคารชุดเมื่อได้จดทะเบียนแล้วย่อมมีฐานะเป็นนิติบุคคลตามกฎหมาย ซึ่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 กำหนดให้มีผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด ซึ่งมีอำนาจหน้าที่ มีดังนี้

2.1 จัดการ และดูแลทรัพย์สินส่วนกลางของอาคารชุด เช่น จ้างคนงานมาทำความสะอาด ทรัพย์สินส่วนกลาง จ้างหน่วยรักษาความปลอดภัยเพื่อมาดูแลรักษาความปลอดภัยอาคารชุดนั้น

2.2 ปฏิบัติตามมติของที่ประชุมเจ้าของร่วม (เจ้าของห้องชุด) หรือตามมติของคณะกรรมการควบคุมการจัดการนิติบุคคลอาคารชุด ทั้งนี้ โดยไม่ขัดต่อข้อบังคับ

2.3 ในกรณีจำเป็นและรีบด่วน ผู้จัดการมีอำนาจในกิจการเกี่ยวกับทรัพย์สินส่วนกลาง โดยความคิดริเริ่มของตนเอง โดยไม่ต้องรอมติของที่ประชุมเจ้าของร่วมหรือคณะกรรมการควบคุมการจัดการ นิติบุคคลอาคารชุด แต่ต้องเป็นเรื่องกระทำไปเพื่อความปลอดภัยของอาคารชุด หรือมีความจำเป็นเร่งด่วน เช่น กรณีหลังคาอาคารชุดรั่ว หรือท่อน้ำประปารั่วไหลต้องรับจัดการซ่อมแซม โดยเร็ว เป็นต้น

ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดเป็นผู้แทนของนิติบุคคลอาคารชุดนั้น กล่าวคือ มีอำนาจหน้าที่กระทำการในเรื่องต่าง ๆ รวมทั้งนิติกรรมสัญญาในนามของนิติบุคคลอาคารชุดได้ภายในขอบเขตของกฎหมายและ ภายใต้ข้อบังคับของนิติบุคคลอาคารชุดหรือตามมติของเจ้าของร่วมหรือ คณะกรรมการการจัดการนิติบุคคลอาคารชุดซึ่งต้องไม่ขัดต่อข้อบังคับ

นิติสัมพันธ์ระหว่างผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดกับนิติบุคคลอาคารชุดและเจ้าของร่วม เข้าลักษณะเป็นตัวแทนและตัวการ กล่าวคือ ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดเป็นตัวแทนนิติบุคคลอาคารชุดและเจ้าของร่วมในการบริหารจัดการอาคารชุด ตามนัยของประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 797 ซึ่งวรรคแรกบัญญัติว่า "อันว่าสัญญาตัวแทนนั้น คือสัญญาซึ่งให้บุคคลคนหนึ่ง เรียกว่าตัวแทน มีอำนาจทำการแทนบุคคลอีกคนหนึ่ง เรียกว่าตัวการ และตกลงจะทำการดั่งนั้น" วรรคสองบัญญัติว่า "อันความเป็นตัวแทนนั้นจะเป็น โดยตั้งแต่งแสดงออกชัดหรือ โดยปริยายก็ย่อมได้" สัญญาตัวแทนนั้น โดยปกติแล้วเกิดขึ้น โดยอาศัยหลักความยินยอมจากฝ่ายตัวการและตัวแทน แต่บางครั้งก็อาจมีตัวแทนที่ไม่ได้เกิดขึ้นจากความยินยอมเห็นชอบ แต่เกิดขึ้นเพราะมีกฎหมายบัญญัติไว้ ที่เรียกว่า "ตัวแทนเชิด" "ตัวแทนโดยการให้สัตยาบัน" หรือ "ตัวแทนโดยปริยาย" ซึ่งมี

ลักษณะเป็นตัวแทนโดยกฎหมายปิดปาก คือ ปิดปากตัวการนั่นเอง

สัญญาตัวแทนนั้น ต้องมีคู่สัญญา 2 ฝ่าย คือ ตัวการฝ่ายหนึ่ง และตัวแทนอีกฝ่ายหนึ่ง โดยการที่ตัวการมอบอำนาจให้ตัวแทนมีอำนาจแทนตนในการกระทำการอย่างใด ๆ กับบุคคลที่สามหรือบุคคลภายนอก ทั้งนี้ กิจการทุกเรื่องที่ชอบด้วยกฎหมายก็สามารถตั้งตัวแทนไปกระทำการแทนได้ ยกเว้น กิจการซึ่งอาจเป็นกิจการเฉพาะตัวเพราะกฎหมายบังคับหรือตามลักษณะกิจการนั้นจะต้องทำด้วยตนเอง

ในส่วนของกิจการที่ตัวการสามารถมอบอำนาจให้ตัวแทนไปกระทำการแทนนั้น ถ้าหากตัวแทนได้กระทำไปภายในขอบอำนาจตามที่ได้รับมอบหมายแล้ว ถ้ามีความเสียหายเกิดขึ้นกับบุคคลภายนอก บุคคลภายนอกก็จะฟ้องตัวแทนให้รับผิดชอบไม่ได้ หากจะฟ้องก็ต้องฟ้องตัวการให้รับผิดชอบ ซึ่งเป็นผลที่เกิดขึ้นตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 820 และ 797

การแสดงออกของผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด จึงอยู่ในฐานะเป็นตัวแทนของนิติบุคคลอาคารชุดนั้น กล่าวคือ มีอำนาจหน้าที่กระทำการในเรื่องต่าง ๆ รวมทั้งนิติกรรมสัญญาในนามของนิติบุคคลอาคารชุดได้ภายในขอบเขตของกฎหมายและ ภายใต้ข้อบังคับของนิติบุคคลอาคารชุด หรือตามมติของเจ้าของร่วมหรือคณะ กรรมการการจัดการนิติบุคคลอาคารชุดซึ่งต้องไม่ขัดต่อข้อบังคับ

## แนวคิดวัตถุประสงค์และหน้าที่ของรัฐในการออกกฎหมายคุ้มครองประชาชน

รัฐ คือ กลไกทางการเมืองโดยมีอำนาจอธิปไตยปกครองดินแดนทางภูมิศาสตร์ที่มีอาณาเขตและมีประชากรแน่นอน โดยอำนาจดังกล่าวเบ็ดเสร็จทั้งภายในและภายนอกรัฐ ไม่ขึ้นกับรัฐอื่นหรืออำนาจอื่นจากภายนอก องค์ประกอบสำคัญของรัฐ มี 4 ประการ คือ

1. ประชากร รัฐทุกรัฐจะต้องมีประชากรจำนวนหนึ่งซึ่งเป็นกลุ่มคนที่มีจุดมุ่งหมายและมีประโยชน์ร่วมกัน จำนวนประชากรของแต่ละรัฐอาจมีมากน้อยแตกต่างกันไป ที่สำคัญคือ จะต้องมีการดำรงชีพอยู่ภายในขอบเขตของรัฐนั้น

2. ดินแดน รัฐต้องมีดินแดนอันแน่นอนของรัฐนั้น กล่าวคือ มีเส้นเขตแดนเป็นที่ยอมรับของนานาประเทศทั้งโดยข้อเท็จจริงและโดยสนธิสัญญา ทั้งนี้รวมถึงพื้นดิน พื้นน้ำและพื้นอากาศ

3. อำนาจอธิปไตย อำนาจอธิปไตย คือ อำนาจอธิปไตย หมายถึง อำนาจสูงสุดในการปกครองประเทศ ทำให้รัฐสามารถดำเนินการทั้งในส่วนที่เกี่ยวกับการปกครองภายในและภายนอก

4. รัฐบาล รัฐบาลคือ องค์กรหรือหน่วยงานที่ดำเนินงานของรัฐในการปกครองประเทศ รัฐบาลเป็นผู้ทำหน้าที่สาธารณะสนองเจตนารมณ์ของสาธารณชนในรัฐ เพื่อรักษาผลประโยชน์ของประชาชนและป้องกันการรุกรานจากรัฐอื่น รัฐบาลเป็นองค์กรทางการเมืองที่ขาดไม่ได้ของรัฐ

การที่ประชาชนอยู่ร่วมกัน โดยจัดตั้งเป็นรัฐก็ด้วยความหวังว่า รัฐจะเป็นที่ที่ทำให้ประชาชนมีความอยู่รอดปลอดภัยและมีชีวิตที่มีความสุขสมบูรณ์ เพื่อสนองความหวังดังกล่าว รัฐจึงจำเป็นต้องมีวัตถุประสงค์เพื่อเป็นแนวทางในการกำหนดหน้าที่ในอันจะทำให้สนองความหวังของประชาชน กล่าวคือ

#### วัตถุประสงค์ของรัฐ

รัฐจะต้องดำเนินการให้ประชาชนในรัฐมีชีวิตที่มีความสมบูรณ์ด้วยการสร้างความเป็นระเบียบ สร้างคุณธรรม จัดให้มีสวัสดิการพื้นฐาน และสร้างความเจริญก้าวหน้า และความมั่นคงคือ

1. รัฐสร้างความเป็นระเบียบ เพราะความเป็นระเบียบเป็นรากฐานของความสงบเรียบร้อยของสังคมโดยทั่วไป และเป็นปัจจัยสำคัญที่จะก่อให้เกิดผลดีแก่ประชาชน เป็นต้นว่า เมื่อสังคมมีความเป็นระเบียบทำให้คนมีโอกาสใช้สิทธิของตนได้ ความเป็นระเบียบทำให้เกิดเสรีภาพ เพราะเสรีภาพจะเกิดต่อเมื่อรัฐนั้นมีความเป็นระเบียบเรียบร้อย มีหลักเกณฑ์ และทุกคนมีความรับผิดชอบที่จะควบคุมการกระทำของตนมิให้กระทบกระเทือนสิทธิและเสรีภาพของผู้อื่น นอกจากนี้ความเป็นระเบียบทำให้เกิดความเสมอภาค เพราะความมีระเบียบเป็นสภาวะที่ทำให้คนเคารพสิทธิซึ่งกันและกัน การเคารพสิทธิประโยชน์ซึ่งกันและกันนี้ทำให้เกิดการรับประโยชน์โดยเท่าเทียมกัน หรือเสมอภาคกันระหว่างคนในชาติ

2. รัฐสร้างคุณธรรม รัฐต้องเสริมสร้างและส่งเสริมให้ประชาชนมีคุณธรรม มีศีลธรรม หรือจริยธรรมด้วยหลักศาสนาอันมีส่วนช่วยสร้างเสริมเพิ่มพูนคุณงามความดีให้กับบุคคลให้สามารถอยู่ร่วมกันด้วยความสงบเรียบร้อย มีความเป็นระเบียบปลอดภัยและทำให้เกิดความสงบสุขแก่ประชาชนในรัฐ

3. จัดให้มีสวัสดิการพื้นฐาน รัฐจะต้องรับผิดชอบดำเนินการอันเป็นสวัสดิการสาธารณะด้านต่าง ๆ เช่น กิจการสาธารณูปโภค ซึ่งประชาชนจะต้องได้รับประโยชน์หรือใช้บริการร่วมกัน ถ้ารัฐไม่ดำเนินการจะทำให้ประชาชนเกิดความเดือดร้อน เกิดอุปสรรคในการดำเนินชีวิต และส่งผลต่อความเป็นระเบียบเรียบร้อยของประชาชนในรัฐ และ

4. รัฐสร้างความเจริญก้าวหน้าและความมั่นคง ประชาชนในรัฐต่างคาดหวังว่าจะได้รับการพัฒนาให้มีความเจริญก้าวหน้า มีความสุขสมบูรณ์ มีความปลอดภัยในชีวิตและทรัพย์สิน มีความมั่นคงทั้งด้านการเมือง เศรษฐกิจและสังคม เพื่อความอยู่รอดและมีสุขของประชาชน

#### หน้าที่ของรัฐ

เพื่อบรรลุวัตถุประสงค์ตามความคาดหวังของประชาชนในรัฐ รัฐมีหน้าที่จะต้องดำเนินการให้ประชาชนของรัฐมีชีวิตความเป็นอยู่ที่มีความสมบูรณ์พูนสุขด้วยการสร้างความเป็น

ระเบียบ สร้างคุณธรรม จัดให้มีสวัสดิการพื้นฐาน และสร้างความเจริญก้าวหน้า และความมั่นคง โดยมาตรการดังนี้

1. รัฐมีหน้าที่เกี่ยวกับการบริหารการปกครองเพื่อการบริหารการปกครอง ดำเนินการตามกฎหมาย ให้การคุ้มครองสิทธิ เสรีภาพ และความเสมอภาค และป้องกันการละเมิดทั้งในส่วน เอกชนและมหาชน การรักษาความสงบภายใน การหารายได้ เพื่อการใช้จ่ายของรัฐ ดำเนินการเพื่อ รักษาเอกราชอำนาจอธิปไตยของรัฐ โดยดำเนินการผ่านหน่วยงานของรัฐ

2. รัฐมีหน้าที่ให้บริการและสวัสดิการต่อประชาชน โดยมุ่งอำนวยความสะดวก บำบัดทุกข์บำรุงสุขแก่ประชาชนในด้านสุขอนามัย การศึกษา การประกอบอาชีพ และอื่น ๆ

3. รัฐมีหน้าที่สร้างความเป็นธรรมและความเสมอภาคเกี่ยวกับอาชีพ และสนับสนุน ส่งเสริมในโอกาสทางเศรษฐกิจ และส่งเสริมให้ประชาชนมีความสามารถ มีความเข้มแข็งในการ อาชีพของตนเองได้ และการป้องกันการถูกกดขี่จากผู้ที่เข้มแข็งกว่า เพื่อให้เกิดความเสมอภาคและ เป็นธรรมของประชาชนทุกคนในรัฐ

### แนวความคิด หลักการ การจัดองค์กรวิชาชีพ

แนวความคิดการจัดองค์กรวิชาชีพเป็นผลสืบเนื่องจากลักษณะพิเศษของอาชีพที่มี ลักษณะเป็นวิชาชีพในสังคมที่เกิดจากการแบ่งงานของกลุ่มสมาชิกในสังคมเป็นวิชาชีพต่าง ๆ เพื่อ ปกป้องประโยชน์ของตน โดยรัฐเห็นความจำเป็นของวิชาชีพนั้นและการคุ้มครองประชาชน ผู้รับบริการ จึงออกกฎหมายควบคุมการประกอบวิชาชีพขึ้น

รัฐธรรมนูญแห่งราชอาณาจักรไทย ฉบับปัจจุบันได้บัญญัติเกี่ยวกับเสรีภาพของบุคคลใน การประกอบอาชีพไว้ในมาตรา 40 โดยบัญญัติว่า “บุคคลย่อมมีเสรีภาพในการประกอบอาชีพ

การจำกัดเสรีภาพตามวรรคหนึ่งจะกระทำมิได้ เว้นแต่โดยอาศัยอำนาจตามบทบัญญัติ แห่งกฎหมายที่ตราขึ้นเพื่อรักษาความมั่นคงหรือเศรษฐกิจของประเทศ การแข่งขันอย่างเป็นธรรม การป้องกันหรือจัดการกีดกันหรือการผูกขาด การคุ้มครองผู้บริโภค การจัดระเบียบการประกอบ อาชีพเพียงเท่าที่จำเป็น หรือเพื่อประโยชน์สาธารณะอย่างอื่น

การตรากฎหมายเพื่อจัดระเบียบการประกอบอาชีพตามวรรคสอง ต้องไม่มีลักษณะเป็น การเลือกปฏิบัติหรือก้าวก่ายการจัดการศึกษาของสถาบันการศึกษา”

และในมาตรา 77 บัญญัติว่า “รัฐพึงจัดให้มีกฎหมายเพียงเท่าที่จำเป็น และยกเลิกหรือ ปรับปรุงกฎหมายที่หมดความจำเป็นหรือไม่สอดคล้องกับสภาพการณ์ หรือที่เป็นอุปสรรคต่อการ ดำรงชีวิตหรือการประกอบอาชีพโดยไม่ชักช้าเพื่อไม่ให้เป็นภาระแก่ประชาชน และดำเนินการให้

ประชาชนเข้าถึงตัวบทกฎหมายต่าง ๆ ได้โดยสะดวกและสามารถเข้าใจกฎหมายได้ง่ายเพื่อปฏิบัติตามกฎหมายได้อย่างถูกต้อง

ก่อนการตรากฎหมายทุกฉบับ รัฐพึงจัดให้มีการรับฟังความคิดเห็นของผู้เกี่ยวข้อง วิเคราะห์ผลกระทบที่อาจเกิดขึ้นจากกฎหมายอย่างรอบด้านและเป็นระบบ รวมทั้งเปิดเผยผลการรับฟังความคิดเห็นและการวิเคราะห์นั้นต่อประชาชน และนำมาประกอบการพิจารณาในกระบวนการตรากฎหมายทุกขั้นตอน เมื่อกฎหมายมีผลใช้บังคับแล้ว รัฐพึงจัดให้มีการประเมินผลสัมฤทธิ์ของกฎหมายทุกกรอบระยะเวลาที่กำหนด โดยรับฟังความคิดเห็นของผู้เกี่ยวข้องประกอบด้วย เพื่อพัฒนากฎหมายทุกฉบับให้สอดคล้องและเหมาะสมกับบริบทต่าง ๆ ที่เปลี่ยนแปลงไป

รัฐพึงใช้ระบบอนุญาตและระบบคณะกรรมการในกฎหมายเฉพาะกรณีที่เป็น พึงกำหนดหลักเกณฑ์การใช้ดุลพินิจของเจ้าหน้าที่ของรัฐและระยะเวลาในการดำเนินการตามขั้นตอนต่าง ๆ ที่บัญญัติไว้ในกฎหมายให้ชัดเจน และพึงกำหนดโทษอาญาเฉพาะความผิดร้ายแรง”

ดังนั้น การจะพิจารณาออกกฎหมายเพื่อควบคุมการประกอบอาชีพของบุคคล จึงเป็นเรื่องที่ต้องมีวัตถุประสงค์เพื่อรักษาความมั่นคงหรือเศรษฐกิจของประเทศ การแข่งขันอย่างเป็นธรรม การป้องกันหรือจัดการกีดกันหรือการผูกขาด การคุ้มครองผู้บริโภค การจัดระเบียบการประกอบอาชีพเพียงเท่าที่จำเป็น หรือเพื่อประโยชน์สาธารณะอย่างอื่น และต้องไม่มีลักษณะเป็นการเลือกปฏิบัติหรือก้าวก่ายการจัดการศึกษาของสถาบันการศึกษา

ในการศึกษาวิจัยเพื่อให้ได้มาซึ่งมาตรการทางกฎหมายตามวัตถุประสงค์ที่ตั้งไว้โดยสอดคล้องและเหมาะสมกับสภาพการณ์ จึงจำเป็นต้องศึกษาแนวคิด ทฤษฎีที่เกี่ยวข้องต่อไปนี้ เพื่อนำไปสู่การวิเคราะห์และสรุป

ความหมายของวิชาชีพ

คำว่า “วิชาชีพ” มาจากคำในภาษาอังกฤษว่า “Profession” ซึ่งมีรากศัพท์มาจากคำในภาษาละตินว่า “Pro+Faten” แปลว่า ขอบรับหรือรับว่าเป็นของตน คำนี้ใช้ในทางศาสนาคริสต์ หมายความว่า เป็นการประกาศตนว่ามีศรัทธาในศาสนา หรือการประกาศปฏิญาณตนว่าเชื่อในศาสนา (ปรีดา เกษมทรัพย์, 2531, หน้า 11-13)

แต่เดิมคำว่า “วิชาชีพ” ในยุโรปมิได้หมายถึง “อาชีพ” ในแง่การทำมาหากิน แต่หมายถึงงานที่คนอุทิศตนไปตลอดชีวิต ซึ่งมีอยู่ 3 วิชาชีพ ได้แก่ 1. พระ 2. แพทย์ และ 3. ทนายความ ด้วยเหตุดังกล่าวมหาวิทยาลัยที่เกิดขึ้นในยุโรปดั้งเดิมจึงมีคณะที่สอนวิชาชีพทั้ง 3 รวมทั้งคณะศิลปวิทยาทั่วไปหรือคณะอักษรศาสตร์ รวมเป็น 4 คณะ คือ คณะเทววิทยา ฝึกออาชีพให้คนเป็นพระสงฆ์ คณะนิติศาสตร์ สอนให้แก่นักกฎหมาย คณะแพทยศาสตร์ สอนให้แพทย์

เป็นเกสัชกร และคณะศิลปศาสตร์ สอนศิลปะวิทยาทั่วไป

ดังนั้น ความหมายของ “วิชาชีพ” จึงหมายถึง อาชีพที่ต้องผ่านการฝึกฝนอบรมที่เป็น วิชาชีพชั้นสูง เป็นเวลานานหลายปี ส่วนความหมายของการปฏิญาณตน (การบวช) ของพระสงฆ์ หมายถึงการปฏิญาณต่อวิชาชีพการเป็นพระ นักกฎหมายก็ปฏิญาณตนจะทำหน้าที่รักษากฎหมาย รักษาความเป็นธรรม ปกป้องผู้อ่อนแอ หรือผู้โชคร้ายที่ถูกกฏข่มเหงหรือถูกเอารัดเอาเปรียบ

นอกจากนี้ นักกฎหมายบางท่านได้ให้คำจำกัดความและความหมายของคำ “วิชาชีพ” ไว้ ดังนี้

“วิชาชีพ” คือ อาชีพที่ต้องมีการศึกษาชั้นสูง การอบรมเป็นพิเศษและมีเจตนาเพื่อรับใช้ ประชาชน วิชาชีพนั้นมีหลายประเภทด้วยกัน เช่น กฎหมาย แพทย์ วิศวกรรม สถาปัตยกรรม เป็นต้น (บัญญัติ สุชีวะ, 2528)

“วิชาชีพ” ในความหมายอย่างแคบคือ คนที่จะประกอบอาชีพนี้ได้ต้องมีความรู้ คุณสมบัติ ตลอดจนประสบการณ์พิเศษที่ผู้ประกอบอาชีพทั่ว ๆ ไปอาจไม่ต้องมี ซึ่งได้แก่ วิชาชีพ วิศวกรรม สถาปัตยกรรม กฎหมาย แพทย์ เป็นต้น (บรรศักดิ์ อูวรรณ โน, 2558)

กล่าวโดยสรุป วิชาชีพ หมายถึง อาชีพที่ต้องผ่านการฝึกอบรมที่เป็นวิชาชีพชั้นสูง เป็นเวลานานหลายปี และผู้ที่ประกอบอาชีพนี้จะต้องมีความรู้ คุณสมบัติ ตลอดจนประสบการณ์พิเศษที่ผู้ประกอบอาชีพทั่วไปอาจไม่ต้องมี รวมทั้งต้องยอมอุทิศตนเพื่ออาชีพนั้นด้วย

วิชาชีพเหมือนกับอาชีพ ในแง่ที่ว่า เป็นอาชีพเหมือนกัน แต่ไม่ได้หมายความว่ามีความถึงการทำมาหากินอย่างเดียว แต่อาจหมายถึงงานประจำในชีวิตก็ได้ วิชาชีพนั้นเน้นว่าเป็นการงานประจำในชีวิต ไม่ได้มีความหมายในแง่การทำมาหากิน ฉะนั้นสิ่งตอบแทนสำหรับทนายความ ผู้พิพากษา จึงเรียกกันว่าเป็นค่าธรรมเนียม (Fee) ไม่ได้เรียกว่า ค่าจ้าง (Wage)

วิชาชีพแตกต่างจากอาชีพ ในลักษณะคำที่ใช้เรียกในภาษาอังกฤษ คือ “อาชีพ” มีคำเรียกได้หลายคำ เช่น Trade, Occupation, Vocation, Calling แต่ละคำหมายถึงอาชีพซึ่งมีความหมายแตกต่างกันอย่างละเอียดอ่อน คำว่า “Trade” มาจากคำในภาษาละตินว่า “Tradio” แปลว่า ส่งมอบ และมีความหมายถึง การแลกเปลี่ยน การค้าขาย ดังนั้น คำว่า “Trade” จึงหมายถึง การทำมาหากินทางค้าขาย หรือหมายถึงการช่าง งานฝีมือ รวมไปถึงการทำมาหากินอย่างอื่น ๆ ด้วย คำว่า “Occupation” หมายถึง อาชีพการงานทุกอย่างที่ผู้ประกอบอาชีพต้องอุทิศเวลาให้อย่างต่อเนื่องเป็นประจำ

ส่วนคำว่า “Vocation”, “Calling” แปลตามตัวอักษร หมายถึง เสียงเรียกร้องอาชีพที่พระเจ้าผู้เป็นเจ้าของเรียกให้ทำ เช่น การเป็นพระสงฆ์ เป็นต้น ต่อมากลายเป็นมีความหมายทำนองว่า ธรรมชาติหรืออุปนิสัยที่เหมาะสมที่จะทำงานอย่างหนึ่งอย่างใด เหมือนกับธรรมชาติเรียกร้องให้

ทำงานนั้น จึงเป็นเรื่องแล้วแต่ธรรมชาติของคน ฉะนั้น อาชีพของคนจึงเป็นไปตามอุปนิสัยและเนื้อ  
 แท้ของคน ๆ นั้น ดังนั้นอาชีพจึงเป็นสิ่งซึ่งแสดงออกถึงเนื้อแท้ของบุคคลนั้น ต่อมาจึงมีความหมาย  
 หมายถึงอาชีพ โดยทั่วไป (ปริดา เกษมทรัพย์, 2531, หน้า 17-18)

ลักษณะพิเศษของ “วิชาชีพ” ในความหมายดั้งเดิมที่มีมาตั้งแต่ในสมัยกลาง หมายถึง พระ  
 (ในศาสนาคริสต์) แพทย์ และนักกฎหมาย ดังกล่าวมาแล้วข้างต้นจากลักษณะวิชาชีพดังกล่าวแสดง  
 ให้เห็นถึงลักษณะพิเศษ 3 ประการ คือ

1. เป็นอาชีพในแง่ที่เป็นการงานที่มีการอุทิศตนทำไปตลอดชีวิต
2. การงานนั้นต้องได้รับการอบรมสั่งสอนที่ต้องอบรมเป็นเวลานานหลายปีและเป็น  
 วิชาชีพชั้นสูง
3. ผู้ทำการงานประเภทนี้จะมีการรวมตัวกันเป็นหมู่คณะที่มีขนบธรรมเนียมประเพณีที่  
 สำคัญในจรรยาบรรณ เกียรติยศ และศักดิ์ศรีของวิชาชีพของตน และมีองค์กรกระบวนกร เพื่อ  
 สอดส่องพิทักษ์รักษากฎขนบธรรมเนียม เกียรติยศ ศักดิ์ศรีของวิชาชีพ

จากลักษณะพิเศษในประการที่ 2 และที่ 3 จะเห็นได้ว่า วิชาชีพมิใช่อาชีพที่บุคคลทั่วไป  
 จะทำได้ หากมิได้รับการอบรมสั่งสอนเป็นพิเศษและได้รับการยอมรับจากหมู่คณะให้ประกอบ  
 อาชีพได้ ในสมัยต่อมาความหมายของคำว่า “วิชาชีพ” ได้ค่อย ๆ ขยายขอบเขตกว้างขึ้นครอบคลุม  
 ถึงอาชีพอื่น ๆ ที่ต้องร่ำเรียนเป็นวิชาชั้นสูง และใช้เวลาในการศึกษาอบรมกันเป็นเวลานานปี เช่น  
 สถาปัตยกรรม วิศวกรรม การบัญชี เป็นต้น ซึ่งวิชาชีพเหล่านี้ได้พยายามเลียนแบบจริยธรรมของ  
 แพทย์และนักกฎหมาย ทั้งการพัฒนาขนบธรรมเนียม และบัญญัติมาตรฐานความประพฤติสำหรับ  
 วิชาชีพของตนให้สูงขึ้นเพื่อให้มีศักดิ์ศรีเท่าเทียมวิชาชีพดั้งเดิมทั้งสาม (ปริดา เกษมทรัพย์, 2531,  
 หน้า 19)

ลักษณะของวิชาชีพ (The nature of profession)

วิชาชีพไม่ใช่อาชีพที่บุคคลทั่วไปจะทำได้ หากมิได้รับการอบรมสั่งสอนเป็นพิเศษและ  
 ได้รับการยอมรับจากหมู่คณะในการประกอบวิชาชีพ และวิชาชีพเป็นการประกอบอาชีพที่ต้อง  
 อาศัยวิชาความรู้ ความชำนาญ ซึ่งแตกต่างจากอาชีพทั่วไป ดังนั้น

ลักษณะของอาชีพ (Occupation) ที่ถือว่าเป็นวิชาชีพ (Profession) จะต้องประกอบด้วย  
 ลักษณะ (Characteristics) ที่สำคัญ 4 ประการ ดังนี้ (ศิณินาถ เกียรติกังวาน ไกล, 2532, หน้า 6-7)

1. ลักษณะของงาน (The nature of the work) งานอันเป็นการประกอบวิชาชีพต้องเป็น  
 งานที่ต้องใช้ความชำนาญ (Skilled) ความเชี่ยวชาญ (Specialized) จะต้องใช้สติปัญญา (Mental)  
 มากกว่าจะใช้ฝีมือ (Manual) รวมถึงจำเป็นต้องมีระยะเวลาที่ใช้ศึกษาอบรมทั้งในด้านทฤษฎีและ  
 ปฏิบัติก่อนที่จะปฏิบัติการ (Perform) ในงานนั้นได้อย่างเพียงพอ

2. ลักษณะของศีลธรรม (The moral aspect) มีการกำหนดจรรยาบรรณของวิชาชีพเพื่อเป็นแบบแผนในการปฏิบัติ ซึ่งแสดงถึงคุณธรรมและจริยธรรมในการประกอบวิชาชีพ ผู้ประกอบวิชาชีพจะต้องทำตามหลักเกณฑ์ทางศีลธรรมหรือจรรยาบรรณ (Moral principles) ควบคู่กับความซื่อสัตย์ (The general duty of honesty) และจะต้องเสนอมาตรฐานขั้นสูงของบริการในวิชาชีพนั้น (A high standard of service for its own sake) อีกทั้งยังมีหน้าที่ต่อสังคมอย่างกว้างขวางด้วย ซึ่งในบางครั้งอาจเป็นการนอกเหนือหรือเกินเลยไปจากหน้าที่ที่ต้องปฏิบัติต่อลูกค้า เช่น หน้าที่ของแพทย์ในการที่จะต้องป้องกันการแพร่ขยายของเชื้อโรคติดต่อ ซึ่งอาจจะเป็นการนอกเหนือหน้าที่ของเขาที่มีต่อผู้ป่วยเฉพาะราย หรือกรณีหน้าที่ของสถาปนิกที่ต้องมีความรับผิดชอบสำหรับความปลอดภัยต่อสาธารณะชนซึ่งอาจจะเป็นการนอกเหนือหน้าที่ของเขาที่มีต่อลูกค้า เป็นต้น

3. ลักษณะเป็นองค์กรที่รวมตัวกันเป็นหมู่คณะ (Collective organization) โดยปกติแล้วผู้ประกอบวิชาชีพจะต้องสังกัดหรือเข้าร่วมองค์กรหรือสมาคมของผู้ประกอบวิชาชีพ ซึ่งออกกฎข้อบังคับในการรับเข้าเป็นสมาชิกเพื่อวัตถุประสงค์หรือประโยชน์ในการเสาะหาทางที่จะส่งเสริมมาตรฐานทั้งหลายของการประกอบวิชาชีพ (To uphold the standards of profession) องค์กรเช่นนี้โดยปกติแล้วจะกำหนดรูปแบบการสอบเพื่อที่จะทดสอบความสามารถ (Set examination to test competence) และออกกฎเกณฑ์การประกอบวิชาชีพ (Issue profession codes) ในเรื่องที่เป็นสาระสำคัญของความประพฤติ (Conduct) ศีลธรรมจรรยา (Ethics) องค์กรดังกล่าวอาจเป็นองค์กรที่ผู้ประกอบวิชาชีพจะมีการควบคุมตนเองและเป็นอิสระหรืออาจควบคุมโดยรัฐก็ได้ วิชาชีพเป็นอาชีพที่ต้องใช้ความรู้ ความชำนาญพิเศษ สภาพอาชีพจึงเป็นการผูกขาดถ้าไม่มีการควบคุมย่อมนำไปสู่การหาประโยชน์ เกินขอบเขต การควบคุมนี้สามารถทำได้โดยให้มืองค์กรที่ได้รับมอบหมายให้มีหน้าที่ควบคุมการประกอบวิชาชีพ โดยองค์กรนี้จะทำหน้าที่ทั้งในการควบคุมการคุ้มครอง และการส่งเสริมวิชาชีพนั้น แต่หน้าที่ในการควบคุมมีความสำคัญมากกว่าการคุ้มครองส่งเสริม รักษาผลประโยชน์ของวิชาชีพ

4. สถานภาพ (Status) การประกอบวิชาชีพส่วนมากผู้ประกอบวิชาชีพจะมีสถานภาพสูงในสังคม โดยสังคมจะยกย่องและให้ความสำคัญแก่ผู้ประกอบวิชาชีพ การที่ผู้ประกอบวิชาชีพเหล่านี้ได้รับการยอมรับในสังคม เนื่องจากความเชื่อถือและความไว้วางใจในวิชาชีพเป็นสิ่งที่อาศัยความรู้ความสามารถ และมีส่วนช่วยเหลือสังคม ซึ่งบุคคลทั่วไปมีโอกาสมีคุณสมบัติในการประกอบวิชาชีพหรือความรู้ความสามารถในการประกอบวิชาชีพนั้นได้

5. สถานะทางกฎหมายของวิชาชีพ (Legalistic approach) เป็นการพิจารณาว่ามีกฎหมายรับรองให้เป็นวิชาชีพหรือไม่ หากมีกฎหมายรับรองการปฏิบัติงานของอาชีพใดแล้วเรียกได้ว่าเป็นวิชาชีพ เช่น แพทย์ จะรักษาคนไข้ได้จะต้องมีใบอนุญาตประกอบโรคศิลป์ ผู้ตรวจบัญชีจะเป็น



ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตจึงจะตรวจสอบและรับรองงบการเงินของกิจการต่าง ๆ ได้ เป็นต้น หลักเกณฑ์การพิจารณาว่าอาชีพใดเป็นอาชีพตามหลักสากลมีเกณฑ์พิจารณา ได้แก่ มีการจดทะเบียน (Registration) มีการให้ประกาศนียบัตร (Certification) และการมีใบอนุญาต (Licensing) (วิสาร พันธนะ และมาลี สุรเชษฐ์, 2532, หน้า 5)

กล่าวโดยสรุป จากลักษณะพิเศษของวิชาชีพดังกล่าวเห็นได้ว่า วิชาชีพไม่ใช่อาชีพที่บุคคลทั่วไปจะสามารถทำได้ หากไม่ได้รับอบรมสั่งสอนเป็นพิเศษ และได้รับการยอมรับจากหมู่คณะให้ประกอบอาชีพได้ ปัจจุบันการกำหนดขอบเขตของอาชีพใดว่าเป็นอาชีพนั้นจะเปลี่ยนแปลงไป แต่วิชาชีพที่เกิดขึ้นใหม่โดยส่วนใหญ่ก็จะยังคงไว้ซึ่งลักษณะของวิชาชีพดังกล่าวมาข้างต้น

#### องค์กรวิชาชีพ

โดยที่การประกอบวิชาชีพนั้นต้องอาศัยการศึกษาอบรมเป็นพิเศษ ผู้ที่ไม่มีความรู้ความสามารถในสาขาวิชานั้น จะไม่มีคุณสมบัติที่จะประกอบวิชาชีพดังกล่าว นอกจากนี้ การประกอบวิชาชีพมักจะเกี่ยวข้องกับผลประโยชน์ส่วนได้เสียอย่างสำคัญของประชาชน หากไม่มีการควบคุมดูแลอย่างถูกต้องรัดกุมก็อาจมีการใช้วิชาชีพในทางเอาเปรียบประชาชน อันขัดต่อเจตนารมณ์ในการรับใช้ประชาชน หรือขาดความระมัดระวังในการทำงานอาจก่อความเสียหายแก่ประชาชนได้โดยง่าย เช่น การรักษาคณไช้ของแพทย์ การรับดำเนินคดีของทนายความ การก่อสร้างอาคารหรือสิ่งปลูกสร้างอื่น ๆ โดยวิศวกรหรือสถาปนิก เป็นต้น ดังนี้ จึงต้องมืองค์กรขึ้นมาเพื่อทำหน้าที่ควบคุม ดูแลการประกอบวิชาชีพนั้น โดยบุคคลซึ่งประกอบวิชาชีพนั้น มารวมตัวกันควบคุมดูแลให้มีการประพฤติผิดกฎ ข้อบังคับ ผิดมรรยาทหรือจรรยาบรรณของวิชาชีพ และลงโทษผู้ประพฤติผิดกฎ ข้อบังคับ โดยองค์กรดังกล่าว (กุลพน พลวัน, 2541, หน้า 4-5)

องค์กรวิชาชีพ (Professional organization) หมายถึง การรวมตัวของบุคคลที่อยู่ในวิชาชีพเดียวกัน เพื่อวัตถุประสงค์ในการควบคุมและส่งเสริมการประกอบวิชาชีพเป็นสำคัญ ลักษณะขององค์กรวิชาชีพอาจแยกพิจารณาได้เป็น 3 ประการด้วยกัน คือ การจัดตั้ง องค์กรประกอบ อำนาจหน้าที่ ดังนี้

1. การจัดตั้ง การจัดตั้งองค์กรวิชาชีพโดยทั่วไปจะกระทำโดยรัฐเป็นผู้อนุมัติในการจัดตั้ง ดังจะเห็นได้จากในประเทศฝรั่งเศสที่มีกฎหมายอนุญาตการจัดตั้งสภาทนายความ และสภาวิชาชีพที่เกี่ยวกับกระบวนการยุติธรรม เช่น คณะกรรมการผู้จัดทำและรับรองนิติกรรม (Notaire) คณะกรรมการพนักงานว่าคดีประจำศาล (Huisier) ต่อมาในสมัยรัฐบาล Vichy ได้ออกกฎหมายอนุญาตให้มีการจัดตั้งองค์กรวิชาชีพสาขาอื่น ๆ ได้ เช่น สถาปนิก วิศวกร เป็นต้น (อุดม รัฐอมฤต, 2532, หน้า 113-114)

การจัดตั้งองค์กรวิชาชีพในประเทศไทย มีการดำเนินการในลักษณะเดียวกัน คือ รัฐบาล จะตรากฎหมายอนุญาตให้มีการจัดตั้งองค์กรวิชาชีพเป็นราย ๆ ไป ดังจะเห็นได้จากการจัดตั้ง คุรุสภากระทำโดยการประกาศใช้พระราชบัญญัติครู พุทธศักราช 2488 การจัดตั้งเนติบัณฑิตสภา กระทำโดยการประกาศใช้พระราชบัญญัติเนติบัณฑิตยสภา พ.ศ. 2507 การจัดตั้งแพทยสภากระทำ โดยการประกาศใช้พระราชบัญญัติวิชาชีพเวชกรรม พ.ศ. 2525 และการจัดตั้งสภานายความ กระทำโดยการประกาศใช้พระราชบัญญัติทนายความ พ.ศ. 2528 เป็นต้น จากตัวอย่างดังกล่าวแสดงให้เห็นถึงหลักการในการจัดตั้งองค์กรวิชาชีพ โดยทั่วไปเกิดจากการที่รัฐเป็นผู้จัดตั้งหรือรับรองการจัดตั้ง

2. องค์ประกอบ ในส่วนที่เกี่ยวกับองค์ประกอบขององค์กรวิชาชีพนั้น มีองค์ประกอบ 2 ส่วนที่จะต้องคำนึงถึง ส่วนแรกได้แก่สมาชิกขององค์กร ในที่นี้ได้แก่บรรดาผู้ประกอบวิชาชีพในสาขานั้นเอง ส่วนที่สองได้แก่องค์กรบริหารงานขององค์กรจะต้องมีที่มาจากตัวแทนของสมาชิก ซึ่งอาจมีตัวแทนของรัฐเข้าร่วมเป็นกรรมการบริหารขององค์กรวิชาชีพด้วย ทั้งนี้ขึ้นอยู่กับระดับความสัมพันธ์ระหว่างรัฐกับองค์กรวิชาชีพนั้น (อุคม รัฐอมฤต, 2532, หน้า 113-114)

3. อำนาจหน้าที่ องค์กรวิชาชีพมีอำนาจหน้าที่ทั้งในลักษณะการเป็นตัวแทนของผู้ประกอบวิชาชีพ และเป็นตัวแทนของรัฐในการควบคุมวินัยในการประกอบวิชาชีพของสมาชิก โดยฐานะดังกล่าวองค์กรวิชาชีพสามารถใช้อำนาจในลักษณะที่เป็นการบังคับฝ่ายเดียวเหนือสมาชิก เช่น การออกข้อบังคับทั่วไปเกี่ยวกับการประกอบวิชาชีพ การออกข้อบังคับเฉพาะราย เช่น การออกใบอนุญาตการเป็นผู้ประกอบวิชาชีพ การพักใช้หรือการเพิกถอนใบอนุญาตเป็นผู้ประกอบวิชาชีพ เป็นต้น (อุคม รัฐอมฤต, 2532, หน้า 113-114)

จากลักษณะทั้ง 3 ประการดังกล่าว อาจชี้ให้เห็นถึงความแตกต่างระหว่างองค์กรวิชาชีพ กับสมาคมวิชาชีพหรือสหภาพแรงงาน และองค์กรวิชาชีพกับองค์กรของรัฐหรือส่วนราชการ กล่าวคือ ในแง่ของการจัดตั้ง สมาคมวิชาชีพหรือสหภาพแรงงานสามารถจัดตั้งได้โดยไม่จำเป็นต้องมีการออกกฎหมายเฉพาะรายขึ้นมารองรับ และเป็นการจัดตั้งโดยความสมัครใจของผู้ประกอบวิชาชีพหรืออาชีพนั้นเอง ในส่วนที่ องค์ประกอบสมาคมวิชาชีพหรือสหภาพแรงงานจะมีลักษณะคล้ายกัน แต่สำหรับองค์กรวิชาชีพอาจมีตัวแทนของรัฐเข้าร่วมเป็นกรรมการบริหารขององค์กรด้วย ในส่วนที่เกี่ยวกับอำนาจหน้าที่สมาคมวิชาชีพหรือสหภาพแรงงานจะไม่มีอำนาจบังคับฝ่ายเดียวเหนือสมาชิกเหมือนอย่างกรณีขององค์กรวิชาชีพ

จากลักษณะทั้ง 3 ประการดังกล่าว อาจชี้ให้เห็นถึงความแตกต่างระหว่างองค์กรวิชาชีพ กับองค์กรของรัฐหรือส่วนราชการในแง่ที่เกี่ยวกับการจัดตั้ง ไม่มีความแตกต่างกันคือจะต้องมีการจัดตั้งโดยกฎหมายเป็นกรณี ๆ ไป ในส่วนที่เกี่ยวกับองค์ประกอบ องค์กรของรัฐหรือส่วนราชการ

ไม่มีสมาชิกเหมือนอย่างองค์กรวิชาชีพ และองค์กรที่ทำหน้าที่บริหารงาน ไม่มีที่มาจาก การเลือกตั้งของสมาชิก และในส่วนที่เกี่ยวข้องกับอำนาจหน้าที่ขององค์กรของรัฐหรือส่วนราชการไม่ทำหน้าที่ในฐานะเป็นตัวแทนของผู้ประกอบวิชาชีพ (ณัฐ รัฐอมฤต, 2534, หน้า 11)

#### แนวความคิดการจัดสภาวิชาชีพ

สภาวิชาชีพเป็นแนวความคิดของการจัดองค์กรทางวิชาชีพประเภทหนึ่ง ซึ่งมีลักษณะพื้นฐาน 3 ประการ ดังนี้ (อุดม รัฐอมฤต, 2532, หน้า 113-114)

1. เป็นองค์กรที่รับผิดชอบในการเป็นตัวแทนวิชาชีพ และเป็นผู้ควบคุมวินัยในการประกอบวิชาชีพด้วยมาตรการบังคับฝ่ายเดียวเหนือสมาชิกผู้ประกอบวิชาชีพ อันได้แก่มาตรการที่มีผลบังคับเป็นการทั่วไป เช่น การออกข้อบังคับทางวิชาชีพ มาตรการที่มีผลเป็นการเฉพาะราย เช่น การพิจารณาออกใบอนุญาตประกอบวิชาชีพ หรือการพิจารณาลงโทษเมื่อมีการกระทำผิด ซึ่งอาจกระทำได้จนถึงขั้นเพิกถอนใบอนุญาตประกอบวิชาชีพ

2. อำนาจของสภาวิชาชีพที่มีอยู่เหนือสมาชิกผู้ประกอบวิชาชีพ เป็นอำนาจบังคับไม่ใช่เป็นเรื่องการเลือกปฏิบัติของตัวสมาชิก กล่าวอีกนัยหนึ่งคือ การที่สมาชิกตกอยู่ภายใต้อำนาจอำนาจของสภาวิชาชีพมิได้เกิดจากความยินยอมด้วยใจสมัคร เพราะฉะนั้น การกำหนดให้มีสภาวิชาชีพคือการกำหนดให้มีการรวมกันแบบบังคับของผู้ประกอบวิชาชีพนั้น

3. ต้องประกอบด้วยบุคลากรผู้มีอำนาจ ซึ่งมาจากผู้ประกอบวิชาชีพด้วยกันดังนั้นองค์กรจึงไม่ใช่เครื่องมือของฝ่ายปกครองอันมีมาจากรัฐแต่ฝ่ายเดียว แต่เป็นองค์กรที่มีโครงสร้างของสมาชิกผู้ประกอบวิชาชีพนั้นด้วย

ความหมายของการใช้บังคับกฎหมายกับการบังคับใช้กฎหมาย

เนื่องจากกฎหมายเป็นคำสั่งคำบัญชาของรัฐที่สั่งให้ราษฎรปฏิบัติตามการบังคับใช้กฎหมาย จึงเป็นกลไกที่กำหนดกรอบกติกาของสังคม โดยกำหนดบทบาทของประชาชน เพราะฉะนั้น กฎหมายจึงเป็นฐานรองรับการใช้อำนาจรัฐที่สำคัญที่นำมาใช้บังคับให้มีประสิทธิภาพต่อการควบคุมการประกอบวิชาชีพทางการศึกษา

ในความหมายของคำว่า “การบังคับใช้กฎหมาย” นั้น แยกพิจารณาได้เป็น 2 คำ คือ “การใช้บังคับ (Application) กับ การบังคับใช้ (Enforcement) ซึ่งทั้งสองคำนี้มีความหมายแตกต่างกัน กล่าวคือ

การใช้บังคับ หมายความว่า หมายถึง การนำกฎหมายมาใช้บังคับแก่ข้อเท็จจริงในกรณีเฉพาะเรื่อง ซึ่งอาจมีผู้ใช้แตกต่างกัน เช่น การบังคับใช้โดยเจ้าพนักงานตำรวจ อัยการ หรือศาลยุติธรรม เป็นต้น (อารีย์ รุ่งพรทวิวัฒน์, 2526, หน้า 45) นอกจากนี้ยังอาจให้ความหมายได้ว่า

หมายถึง การนำคํวบทกฎหมายที่เป็นถ้อยคำที่อยู่ในหนังสือหรืออยู่ในราชกิจจานุเบกษามาใช้บังคับให้เกิดผลบังคับตามเจตนารมณ์ของกฎหมายนั้น ๆ (อมร จันทรสมบูรณ์, 2533, หน้า 11)

ส่วนคำว่า “บังคับใช้” นั้น มีความหมายที่แตกต่างกับ “การใช้บังคับ” และ “การบังคับใช้กฎหมาย” คำว่า บังคับ แปลว่า เามาทำให้ศักดิ์สิทธิ์ เามาทำให้สมจริง เามาทำให้เกิดความขลัง” (วิชญ์ เครื่องาม, 2537, หน้า 52)

จากความแตกต่างขอคำสองคำนี้ อาจกล่าวได้ว่า การใช้บังคับนั้นเป็นการกำหนดเวลาของกฎหมายที่ตราไว้แล้วว่า จะมีผลนำมาใช้ได้เมื่อใด เช่น พระราชบัญญัติสภาครูและบุคลากรทางการศึกษา พ.ศ. 2546 พระราชบัญญัติระเบียบข้าราชการครูและบุคลากรทางการศึกษา พ.ศ. 2547 ส่วนคำว่า “การบังคับใช้” นั้น เป็นผลสืบเนื่องจากการใช้บังคับโดยที่กฎหมายมิได้กำหนดเวลาว่า จะต้องใช้เมื่อใดขึ้นอยู่กับองค์กร หรือหน่วยงานของรัฐที่มีอำนาจใช้กฎหมายฉบับนั้น ๆ ว่า จะนำกฎหมายนั้นมาใช้จริงจึงเพื่อให้เกิดผลตามสภาพบังคับของกฎหมายนั้น ๆ เมื่อใด

แนวความคิดเกี่ยวกับการกำกับดูแล

กฎหมายว่าด้วยสภาครูหรือบุคลากรทางการศึกษา กำหนดให้ จัดตั้งคุรุสภาในรูปแบบของสภาวิชาชีพทางการศึกษา เป็นองค์กรอิสระ มีฐานะเป็นนิติบุคคลตามกฎหมายมหาชน แยกต่างหากจากองค์กรรัฐและส่วนราชการทั้งหลาย แต่ต้องตอกอยู่ภายใต้การควบคุมกำกับดูแลโดยองค์กรของรัฐ ดังนั้น ความเป็นอิสระของคุรุสภา จึงเป็นสิ่งจำเป็นที่ต้องมีอยู่ควบคู่กับการควบคุมกำกับดูแลจากองค์กรของรัฐ แต่การควบคุมกำกับดูแลจากองค์กรของรัฐที่มีอยู่เหนือคุรุสภานั้น เป็นการควบคุมกำกับดูแลเฉพาะความชอบด้วยกฎหมายของการกระทำทางปกครองของคุรุสภานั้น ไม่ใช่เป็นการควบคุมกำกับดูแลแบบสั่งการบังคับบัญชาโดยตรง เพียงแต่เป็นการควบคุมแบบกำกับดูแลเท่านั้น ไม่ใช่เป็นการควบคุมกำกับดูแลแบบสั่งการบังคับบัญชาโดยตรง เพียงเป็นการควบคุมแบบกำกับดูแลเท่านั้น การทำความเข้าใจเกี่ยวกับการกำกับดูแล มีสาระสำคัญ ดังนี้

ความหมายการกำกับดูแล

คำว่า “กำกับดูแล” (Tutelle) ใช้อธิบายถึงการที่ตัวแทนของรัฐในราชการส่วนกลางหรือส่วนกลางหรือส่วนภูมิภาคดูแลกิจกรรมขององค์การมหาชนหรืออื่น เช่น องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น (Collectivites territoriales) องค์กรอิสระหรือองค์กรมหาชน (Etabissements publics ) หรือรัฐวิสาหกิจ เป็นต้น

อำนาจกำกับดูแลนั้นแตกต่างกับอำนาจบังคับบัญชา เพราะอำนาจนี้ไม่ได้ก่อให้เกิดความสัมพันธ์ในลักษณะของผู้บังคับบัญชากับผู้ใต้บังคับบัญชา แต่เป็นไปในลักษณะของผู้ควบคุมกำกับ (Controleur) และผู้ถูกควบคุมกำกับ (Controle) กำกับดูแลจึงเป็นอำนาจที่มีเงื่อนไข

(Un pouvoir conditionne) อำนาจนี้จะมีได้ก็แต่ในกรณีและรูปแบบที่รัฐบัญญัติกำหนดไว้เท่านั้น อำนาจกำกับดูแลจึงเป็นอำนาจที่ไม่สามารถออกคำสั่ง (Ordres) โดยไม่มีกฎหมายให้อำนาจไว้ได้ เจ้าหน้าที่ผู้มีอำนาจควบคุมเพียงแต่ควบคุมว่ามีการปฏิบัติตามกฎหมายหรือไม่เท่านั้น แต่ไม่มีอำนาจออกคำสั่งเพิ่มเติมนอกเหนือจากกฎหมายที่กำหนดไว้ กล่าวคือ ถึงแม้เจ้าหน้าที่ผู้มีอำนาจควบคุมตามพระราชบัญญัติมีอำนาจยกเลิกหรือสั่งให้ยกเลิกการกระทำขององค์กรที่อยู่ภายใต้การควบคุมของตน และอาจมีคำสั่งแทน (Substituer) องค์กรดังกล่าวได้ก็ตามแต่อำนาจเหล่านี้จะมีได้ก็แต่ภายใต้เงื่อนไขที่กำหนดขึ้น โดยพระราชบัญญัติเท่านั้น อำนาจกำกับดูแลจึงมิใช่อำนาจทั่วไปอย่างที่ปรากฏในอำนาจบังคับบัญชา (สุรพล นิติไกรพจน์, 2532, หน้า 88)

ดังนั้น อำนาจควบคุมบังคับบัญชานั้นเกิดขึ้นจากความจำเป็นในการบังคับให้เป็นไปตามกฎระเบียบสำหรับการปกครองภายในองค์กรจัดทำบริการสาธารณะหรือฝ่ายปกครองนั่นเอง อำนาจเช่นนี้มุ่งไปที่การที่ผู้บังคับบัญชาสามารถ สั่งการได้ทุกประการให้ผู้ใต้บังคับบัญชาปฏิบัติ ทั้งยังรวมไปถึงการที่จะเพิกถอน เปลี่ยนแปลงหรือการกระทำการแทนในเรื่องที่ผู้ใต้บังคับบัญชามีหน้าที่ต้องปฏิบัติ หรือ ได้ปฏิบัติไปแล้วอีกด้วย ลักษณะเหล่านี้ของอำนาจควบคุมบังคับบัญชา แสดงให้เห็นชัดเจนว่าอำนาจเช่นนี้ ย่อมไม่สอดคล้องกับการนำไปใช้กับองค์กรที่จัดตั้งขึ้นโดยให้มีความอิสระ (Autonomie) แยกออกไปจากฝ่ายปกครอง อำนาจควบคุมบังคับบัญชาประกอบด้วย ลักษณะ 3 ประการ คือ 1. เป็นอำนาจที่จะสั่งการให้ผู้ใต้บังคับบัญชาปฏิบัติตาม (Pouvoir de instruction) 2. เป็นอำนาจที่จะสามารถแก้ไขเปลี่ยนแปลงการกระทำของผู้ใต้บังคับบัญชา (Pouvoir de reformation) 3. ผู้บังคับบัญชาสามารถใช้อำนาจนี้กระทำการแทนผู้ใต้บังคับบัญชาได้ (Pouvoir de substitution) จึงจะเห็นได้ว่าอำนาจบังคับบัญชาไม่สอดคล้องกันกับหลักการแห่งความเป็นอิสระ (สุรพล นิติไกรพจน์, 2532, หน้า 89)

เมื่ออำนาจบังคับบัญชาไม่เหมาะสมกับองค์กรอิสระ จึงกำหนดให้เป็นอำนาจกำกับดูแล แต่การควบคุมกำกับดูแลที่รัฐปฏิบัติต่อองค์กรอิสระนั้นกล่าวได้ว่า เป็นกรณีพิเศษเฉพาะที่อาจเรียกได้ว่า เป็นการดูแลกึ่งบังคับบัญชา (Tutelle quasi hierarchique) เนื่องจากการกำกับดูแลที่เข้มงวดต่อองค์กรในรูปแบบนี้มีขึ้นเพื่อแลกเปลี่ยนกับการที่รัฐยอมให้อิสระ ด้วยการจัดตั้งองค์กรขึ้นนอกระบบราชการปกติแก่องค์กรเหล่านี้ขึ้นเนื่องจากเหตุผลพิเศษทางเทคนิคที่ประสงค์ให้มีองค์กรอิสระมาดำเนินกิจกรรมที่อยู่นอกเขตงานของระบบราชการ เพื่อให้เกิดความคล่องตัว แม้ว่าภารกิจขององค์กรอิสระจะแตกต่างจากระบบราชการไปบ้าง แต่มิได้มีความแตกต่างมากจนเกิดคุณภาพงานใหม่จนถึงกับทำให้องค์กรอิสระที่รับผิดชอบกลายเป็นองค์กรพิเศษแตกต่างไปจากฝ่ายปกครองอย่างสิ้นเชิงเช่นกรณีรัฐวิสาหกิจ หากแต่ยังคงเป็นองค์กรพิเศษภายในฝ่ายปกครองนั่นเอง ดังนั้น

การกำกับดูแลองค์กรอิสระหรือองค์กรมหาชน จึงมีลักษณะสำคัญใกล้เคียงกับการควบคุมบังคับบัญชาอย่างมาก (สุรพล นิติไกรพจน์, 2532, หน้า 90)

กล่าวโดยสรุป การกำกับดูแลมีหลักการสำคัญอยู่ที่ว่าองค์กรผู้กำกับดูแลจะใช้อำนาจเหนือผู้ถูกกำกับดูแลได้เพียงเท่าที่กฎหมายกำหนดไว้เท่านั้น และจะตีความขยายอำนาจกำกับดูแลมิได้ ผู้ที่จะทำหน้าที่กำกับดูแลองค์กรอิสระจะต้องเป็นผู้ดำรงตำแหน่งในทางปกครองตำแหน่งใดตำแหน่งหนึ่ง ซึ่งจะต้องระบุไว้อย่างชัดเจนในกฎหมายจัดตั้งองค์กร เมื่อคำนึงถึงความสำคัญภารกิจ งบประมาณ และอำนาจพิเศษขององค์กรอิสระแล้วจะเห็นได้ว่า องค์กรเจ้าหน้าที่ที่จะเป็นผู้กำกับดูแลองค์กรอิสระน่าจะได้แก่ผู้ดำรงตำแหน่งระดับรัฐมนตรีในกระทรวงที่เกี่ยวข้องโดยตรงกับภารกิจขององค์กรนั้น ๆ เท่านั้น

มาตรการในการกำกับดูแล

มาตรการในการกำกับดูแล มี 2 ลักษณะด้วยกัน คือ

1. มาตรการกำกับดูแลการกระทำ เป็นกำกับดูแลการกระทำขององค์กรที่อยู่ภายใต้การกำกับดูแลให้ดำเนินการตามกฎหมายกำหนด ซึ่งแบ่งออกเป็น 2 ขั้นตอน กล่าวคือ การกำกับดูแลก่อนการกระทำ และการกำกับดูแลและการกระทำ (สุรพล นิติไกรพจน์, 2532, หน้า 91)

1.1 การกำกับดูแลก่อนการกระทำ เป็นวิธีการป้องกันมิให้การกระทำที่ไม่ชอบด้วยกฎหมายเกิดขึ้น โดยองค์กรที่กำกับดูแลมีอำนาจให้ความเห็นชอบหรือไม่เห็นชอบในสิ่งที่องค์กรที่อยู่ภายใต้การกำกับดูแลและดำเนินการ แต่มิให้หมายความว่าการกระทำขององค์กรที่กำกับดูแลและเป็นฝ่ายกำหนดให้องค์กรที่อยู่ภายใต้การกำกับดูแลกระทำอย่างหนึ่งอย่างใดตามที่ตนเห็นว่าเหมาะสม องค์กรที่กำกับดูแลและไม่เห็นชอบหรือไม่อนุมัติเฉพาะในเรื่องที่ไม่ชอบด้วยกฎหมายเท่านั้น องค์กรที่กำกับดูแลไม่อาจใช้ดุลพินิจไม่ให้ความเห็นชอบโดยอ้างความไม่เหมาะสมเหมือนอย่างการบังคับบัญชา

การกำกับดูแลก่อนการกระทำได้ สามารถกระทำได้ ดังนี้

1. การให้ความเห็นชอบ หมายถึง กรณีที่กฎหมายกำหนดให้การกระทำขององค์กรที่อยู่ภายใต้การกำกับดูแลต้องได้รับความเห็นชอบจากองค์กรที่กำกับดูแลเพื่อให้องค์กรที่กำกับดูแลได้มีโอกาสตรวจสอบความถูกต้องหรือความชอบด้วยกฎหมายก่อนที่จะดำเนินการ

2. การอนุมัติ หมายถึง การกระทำขององค์กรที่อยู่ภายใต้การกำกับดูแลในบางเรื่อง ที่มีกฎหมายกำหนดให้ต้องได้รับอนุมัติจากองค์กรที่กำกับดูแลก่อนดำเนินการ

3. การอนุญาต เป็นการขอมให้องค์กรที่อยู่ภายใต้การกำกับดูแลกระทำตามที่เสนอมา การให้ความเห็นชอบ การอนุมัติ และการอนุญาตนี้ เป็นวิธีการการกำกับดูแลก่อนดำเนินการ โดยให้องค์กรที่กำกับการดูแลได้มีโอกาสตรวจสอบความถูกต้องหรือความเห็นชอบด้วยกฎหมายก่อนจะดำเนินการ

1.2 การกำกับดูแลการกระทำ เป็นการควบคุมการกระทำขององค์กรอยู่ภายใต้การกำกับดูแลภายหลังจากที่ได้รับความเห็นชอบหรือได้รับอนุมัติจากองค์กรที่กำกับดูแลแล้วตลอดจนการกระทำที่กฎหมายไม่ได้กำหนดให้ต้องได้รับความเห็นชอบหรืออนุมัติจากองค์กรที่กำกับดูแล การกำกับดูแลการกระทำ สามารถกระทำได้ดังนี้

1. การระงับหรือยับยั้งการกระทำ หมายถึง การที่องค์กรที่กำกับดูแลสั่งระงับหรือยับยั้งการกระทำที่ไม่ชอบด้วยกฎหมายขององค์กร ที่อยู่ภายใต้การกำกับดูแลนั้น
2. การเพิกถอนการกระทำ หมายถึง การที่องค์กรที่กำกับดูแลสั่งยกเลิกหรือเพิกถอนการกระทำที่ไม่ชอบด้วยกฎหมายขององค์กรอยู่ภายใต้การกำกับดูแล
3. การสั่งการขององค์กรที่กำกับดูแลภายในขอบเขตของการกำกับดูแลที่มีบทบัญญัติให้อำนาจไว้โดยเฉพาะ

2. มาตรการกำกับดูแลตัวเจ้าหน้าที่หรือองค์กร เป็นการกำกับดูแลเจ้าหน้าที่หรือองค์กร ผู้ปฏิบัติงานขององค์กรให้เป็นตามที่กฎหมายกำหนด (สุรพล นิติไกรพจน์, 2532, หน้า 80)

คำว่า “เจ้าหน้าที่” ขององค์กรที่อยู่ภายใต้การกำกับดูแล หมายถึงบุคคลธรรมดาแต่ละคนที่เข้ามาเป็นส่วนประกอบทางการเมืองขององค์กร หรือหน่วยงานนิติบุคคล เช่น สมาชิกสภาจังหวัด สมาชิกสภาเทศบาล นายกรัฐมนตรี กรรมการบริหารของหน่วยงานนิติบุคคล เป็นต้น แต่ไม่รวมถึงเจ้าหน้าที่ประจำขององค์กรหรือหน่วยงานนิติบุคคล เช่น พนักงานเทศบาล ข้าราชการกรุงเทพมหานคร ข้าราชการส่วนจังหวัด เป็นต้น

คำว่า “องค์กร” หมายถึง บุคคลหรือคณะบุคคลที่เป็นผู้มีอำนาจในการกำหนดนโยบายขององค์กรหรือหน่วยงานนิติบุคคลที่มีความเป็นอิสระ ในรูปคณะบุคคล เช่น สภาเทศบาล คณะเทศมนตรี คณะกรรมการสุขภาพ หรือในรูปบุคคล เช่น ผู้ว่าราชการจังหวัด ผู้ว่าราชการกรุงเทพมหานคร ปลัดเมืองพัทยา เป็นต้น

การเข้าดำรงตำแหน่งของเจ้าหน้าที่ในองค์กรหรือหน่วยงานที่มีความเป็นอิสระ มีลักษณะเป็นการเมือง กล่าวคือ มีวาระการดำรงตำแหน่ง การเข้าดำรงตำแหน่งและการออกจากตำแหน่ง ตลอดจนอำนาจหน้าที่ที่แตกต่างจากเจ้าหน้าที่ประจำที่มีฐานะเป็นข้าราชการประจำหรือเจ้าหน้าที่ประจำ ซึ่งอยู่ภายใต้การควบคุมบังคับบัญชาของผู้บริหารองค์กรหรือหน่วยงานที่มีอิสระ การกำกับดูแลเจ้าหน้าที่ขององค์กรหรือหน่วยงานที่มีความอิสระ กฎหมายกำหนดให้มืองค์กรที่ทำหน้าที่กำกับดูแลโดยทั่วไป ได้แก่ องค์กรปกครองส่วนกลางเป็นผู้กำกับดูแล ทั้งนี้จะต้องมีการกำหนดลักษณะและขอบเขตของการกำกับดูแลไว้อย่างชัดเจนในรูปแบบของกฎหมาย โดยมีวัตถุประสงค์ให้เจ้าหน้าที่หรือองค์กรที่อยู่ภายใต้การกำกับดูแลดำเนินการภายในขอบเขตที่กฎหมายกำหนด

การกำกับดูแลสภาวิชาชีพจากฝ่ายบริหารนั้น กฎหมายต่าง ๆ ที่บัญญัติขึ้นเพื่อมอบอำนาจให้องค์กรในรูปแบบของสภาวิชาชีพทำหน้าที่แทนรัฐในการควบคุมการประกอบวิชาชีพนั้น องค์กรเหล่านี้จะมีอิสระในการบริหารงานได้อย่างเต็มที่ แต่ก็จะต้องถูกตรวจสอบจากองค์กรรัฐซึ่งเป็นฝ่ายบริหารได้เช่นกัน เพื่อเป็นการถ่วงดุลอำนาจและเพื่อป้องกันไม่ให้ทำหน้าที่บางอย่างเกินขอบเขตของกฎหมายได้ จึงต้องกำหนดให้มีตัวแทนของรัฐทำหน้าที่ในฐานะผู้กำกับดูแลเข้าไปตรวจสอบการทำงานของสภาวิชาชีพอีกชั้นหนึ่งด้วย

กล่าวโดยสรุป อำนาจกำกับดูแลเป็นอำนาจที่มีเงื่อนไขจำกัดเพื่อไม่ก่อให้เกิดผลกระทบต่อความเป็นอิสระของสภาวิชาชีพ คือ ใช้อำนาจกำกับดูแลได้ก็ต่อเมื่อกฎหมายให้อำนาจและต้องเป็นไปตามรูปแบบที่กฎหมายกำหนด ขอบเขตที่องค์กรที่กำกับดูแลกระทำต่อองค์กรที่อยู่ภายใต้การกำกับดูแล ได้แก่ การตรวจสอบความชอบด้วยกฎหมายหรือความถูกต้องตามบทบัญญัติของกฎหมายของการกระทำ ซึ่งหมายความถึงความถูกต้องตามบทบัญญัติของกฎหมาย ความมุ่งหมายหรือวัตถุประสงค์ของบทบัญญัติที่กำหนดให้สภาวิชาชีพกระทำการเท่านั้น

### การควบคุมการประกอบวิชาชีพต่าง ๆ ในประเทศไทย

ประเทศไทยมีการจัดตั้งองค์กรวิชาชีพต่าง ๆ ขึ้นมากมาย เช่น แพทยสภา สภาการพยาบาลฯ สภานายความ สภาวิศวกร สภาสถาปนิก สภาสัตวแพทย์ เป็นต้น ซึ่งองค์กรวิชาชีพเหล่านี้มีวัตถุประสงค์สำคัญในการควบคุมมาตรฐานการประกอบวิชาชีพการสอดส่องดูแลจรรยาบรรณของผู้ประกอบวิชาชีพ ตลอดจนพิทักษ์สิทธิหรือประโยชน์ของผู้ประกอบวิชาชีพ ดังนั้น จึงต้องทำความเข้าใจในแนวความคิด หลักการและกฎหมายที่เกี่ยวกับการควบคุมการประกอบวิชาชีพในประเทศไทย ดังนี้

#### แนวความคิดในการควบคุมการประกอบวิชาชีพ

การดำเนินชีวิตของบุคคลในสังคม มีการแสวงหาประโยชน์หลายประการซึ่งมีทั้งประโยชน์ส่วนตนและประโยชน์ส่วนรวม หากพิจารณาในแง่ของการหาผลประโยชน์ส่วนตนแล้ว บุคคลทุกคนสามารถจะแสวงหาได้เสมอภายใต้กฎเกณฑ์หรือกฎหมายที่มีได้เป็นการละเมิดสิทธิของบุคคลอื่น แต่หากเป็นกรณีของผลประโยชน์ส่วนรวมแล้วอาจจะต้องมีการกระทบถึงสิทธิของบุคคลเป็นจำนวนมาก จึงจำเป็นที่จะต้องมิชอบเขตหรือหลักเกณฑ์บางประการเข้ามาจำกัดสิทธิไว้ ดังนั้น เป็นหน้าที่ของรัฐที่จะต้องเข้ามาคุ้มครองหรือรักษาผลประโยชน์ของส่วนรวมดังกล่าว

ในการประกอบวิชาชีพต่าง ๆ เป็นเช่นเดียวกัน ไม่ว่าจะเป็นวิชาชีพใดก็ตาม เช่น แพทย์ พยาบาล ทนายความ วิศวกร สถาปนิก และสัตวแพทย์ เป็นต้น บุคคลเหล่านี้ย่อมจะต้องมีความเกี่ยวพันหรือความสัมพันธ์กับบุคคลอื่นในสังคม เพียงแต่ว่าความเกี่ยวพันหรือลักษณะ



ความสัมพันธ์นั้นจะมีมากหรือน้อยแล้วแต่วิชาชีพนั้น จึงควรจะมีการพิจารณาถึงแนวความคิดในการควบคุมการประกอบวิชาชีพต่าง ๆ ขึ้นมา เพราะพฤติกรรมของบุคคลในการประกอบวิชาชีพแต่ละวิชาชีพนั้นจะส่งผลกระทบต่อสังคมส่วนรวมไม่มากก็น้อย ซึ่งอาจแบ่งแนวคิดหลักเป็น 3 แนว (วัชรียา โตสงวน และพนม เอี่ยมประยูร, 2533, หน้า 3-4)

#### 1. แนวคิดว่าด้วยการปกป้องคุ้มครองสาธารณประโยชน์ (Public welfare argument)

ตามแนวคิดพื้นฐานนี้เชื่อว่า รัฐมีความจำเป็นที่จะต้องเข้ามาแทรกแซงการควบคุมอาชีพบางประเภทให้มีการแข่งขันภายใต้ขอบเขตและเงื่อนไขบางประการด้วยเหตุผลที่ว่ารัฐต้องการจะปกป้องคุ้มครองสังคมโดยรวม ให้อุดพ้นจากผลเสียทั้งทางด้านการไร้ประสิทธิภาพ (Inefficient) และการขาดเสมอภาค (Inequitable) อันอาจจะเกิดขึ้นจากการแข่งขันที่ไร้ขอบเขตแห่งวิชาชีพหรืออาจจะเป็นกรณีที่ผู้ประกอบการวิชาชีพนั้นไม่ประกอบวิชาชีพอยู่ภายใต้กรอบแห่งหลักวิชาชีพของตนเองหรือปฏิบัติตนไม่ถูกต้องตามมารยาท รวมทั้งข้อปฏิบัติต่าง ๆ ตามจารีตประเพณีอันดีงามเหล่านี้

ดังนั้น ผลเสียหายที่เกิดขึ้นอาจจะกระทบต่อสังคมโดยทั่วไปในวงกว้างจึงจำเป็นที่รัฐจะอ้างเหตุผลดังกล่าวเข้ามาแทรกแซงการควบคุมการประกอบวิชาชีพนั้นเพื่อส่วนรวม เช่น กรณีของแพทย์หากมีการวินิจฉัยโรคผิดเนื่องจากแพทย์ไม่มีความรู้ความสามารถที่เพียงพอ นอกจากผลนั้นจะเกิดขึ้นกับตัวคนไข้โดยตรงแล้ว อาจเกิดขึ้นกับสังคมโดยรวมได้ ซึ่งผลของการวินิจฉัยโรคที่ไม่ถูกต้องนั้น อาจส่งผลให้เกิดโรคระบาดขึ้น เป็นผลกระทบต่อคนจำนวนมากในสังคม จึงมีความจำเป็นที่รัฐจะต้องเข้ามาดูแลและควบคุมในจุดนี้

#### 2. แนวคิดว่าด้วยกลุ่มผลประโยชน์ทางเศรษฐกิจ (Interest group)

ตามแนวความคิดที่ว่า รัฐมีเหตุผลและความจำเป็นที่จะต้องเข้าไปแทรกแซงการควบคุมการประกอบวิชาชีพในนามแห่งประโยชน์ของสังคมโดยรวมนั้น ผู้ที่สนับสนุนในความคิดนี้เชื่อว่า โดยแท้จริงแล้วการรวมกลุ่มของบุคคลในอาชีพเดียวกันที่มีการเรียกร้อง ชักจูงให้รัฐตรากฎหมายรับรองเอกสิทธิ์พิเศษในการปกครองตนเองของบรรดาผู้ประกอบการวิชาชีพ มีกฎระเบียบต่าง ๆ เฉพาะผู้ที่มีความต้องการประกอบวิชาชีพนั้นจะต้องปฏิบัติ สิ่งต่าง ๆ เหล่านี้เกิดขึ้นเพื่อประโยชน์ของสมาชิกนั้น ๆ ซึ่งจะส่งผลไปสู่การผูกขาดแห่งอาชีพ (Occupational cartel)

ดังนั้น วัตถุประสงค์หลักของการรวมกลุ่มบุคคลในวิชาชีพเดียวกัน คือ การล้มเลิกการแข่งขันกันระหว่างผู้ประกอบการวิชาชีพเดียวกันให้มากเพื่อจะก่อให้เกิดการผูกขาดในวิชาชีพ (Monopoly) เพื่อคงไว้ซึ่งประโยชน์ของมวลสมาชิกในวิชาชีพที่มารวมตัวกัน โดยมีการตรากฎหมายออกมารองรับ และจะมีความแตกต่างกันไปจากการรวมกลุ่มเป็นสมาชิกของสังคมโดย

ทั่ว ๆ ไป เนื่องจากเหตุผลที่ว่า ผู้ที่มีความต้องการประกอบวิชาชีพจะต้องเป็นสมาชิกของสถาบันวิชาชีพนั้น

นอกจากนั้น กฎหมายยังมอบสิทธิขาดให้แก่สถาบันวิชาชีพนั้นว่า จะเลือกบุคคลใดเป็นสมาชิกของสถาบันวิชาชีพหรือไม่ก็ได้ เช่น ในกรณีที่รัฐได้มีการตรากฎหมายให้สหภาพนายทนายความมีอำนาจหน้าที่ในการจดทะเบียน และออกใบอนุญาตให้เป็นที่ทนายความได้เพียงสถาบันเดียวในประเทศ หรือกรณีที่กฎหมายกำหนดไว้ว่า บุคคลที่จะทำการรักษาคนเจ็บป่วยได้นั้น จะต้องเป็นแพทย์ที่ได้รับใบอนุญาตประกอบโรคศิลป์จากแพทยสภาเท่านั้น เป็นต้น

### 3. แนวคิดว่าด้วยความไม่สมดุลของข้อมูล (Information asymmetry)

ตามแนวความคิดนี้เห็นว่า รัฐมีความจำเป็นที่จะต้องเข้าไปแทรกแซงในการให้ข้อมูลเพิ่มเติมที่จะเป็นแก่ประชาชนผู้ใช้บริการจากงานวิชาชีพ ที่มีลักษณะงานเฉพาะยากแก่การเข้าใจ ยกเว้นผู้ที่ได้รับการอบรมศึกษาในทางด้านนั้นมาโดยเฉพาะ กล่าวคือ หากมองในแง่ของผู้ใช้บริการและผู้ให้บริการทางวิชาชีพแล้ว จะเห็นว่าผู้ใช้บริการจะไม่สามารถทราบถึงคุณภาพหรือความสามารถของผู้ให้บริการเลยว่ามีความสามารถขนาดไหนเพียงใด ในขณะที่ผู้ให้บริการสามารถทราบสมรรถภาพหรือความสามารถของตนเอง จะเห็นว่า การรับทราบข้อมูลของทั้งสองฝ่ายไม่เท่าเทียมกัน

ดังนั้น จากผลของความไม่เท่าเทียมกันของบุคคลทั้งสองฝ่ายดังกล่าว การที่รัฐได้มอบอำนาจให้แก่สถาบันที่เกี่ยวข้องในทางวิชาชีพเป็นผู้ออกใบอนุญาตในการประกอบวิชาชีพให้แก่บุคคลผู้มีคุณสมบัติครบถ้วนตามเงื่อนไขที่วางไว้ ถือว่า รัฐได้มีการให้ข้อมูลเพิ่มเติมแก่ประชาชนว่า ผู้ที่ใช้บริการจากวิชาชีพนั้นจะได้รับการประกันคุณภาพมาตรฐานแห่งวิชาชีพในขั้นต่ำระดับหนึ่งและยังเป็นการลดภาระความเสี่ยงในการใช้บริการจากผู้ประกอบวิชาชีพที่ไร้ความสามารถ (Incompetent) ได้อีกส่วนหนึ่ง

จากเหตุผลดังกล่าว เมื่อเกิดความไม่สมดุลดังกล่าวของทั้งสองฝ่ายขึ้นปัญหาที่ตามมาคือเราจะสามารถทำการลดความไม่สมดุลดังกล่าวได้อย่างไร ในแนวคิดนี้มีความเห็นกันว่าน่าจะทำการแก้ไขปัญหาโดยวิธีการให้กลุ่มของสถาบันวิชาชีพนั้น ๆ ทำการออกใบอนุญาตให้มีสิทธิในการประกอบวิชาชีพ (Licensing) หรือประกาศนียบัตรรับรอง (Certification) ทางวิชาชีพให้แก่ผู้จะเข้ามาประกอบอาชีพนั้นถือว่า การได้รับใบอนุญาตประกอบวิชาชีพนั้นเราถือว่าเป็นเพียงการรับประกันขั้นต้นถึงมาตรฐานขั้นพื้นฐานของผู้ประสงค์จะให้บริการในวิชาชีพเท่านั้น (วัชรวิยา โทสงวน และพนม เอี่ยมประยูร, 2533, หน้า 3-11)

กล่าวโดยสรุป แนวความคิดหลักในการควบคุมการประกอบวิชาชีพทั้ง 3 แนวดังกล่าวเป็นการเน้นถึงการให้ความคุ้มครองและพิทักษ์ผลประโยชน์ของประชาชนผู้ใช้บริการเป็นส่วน

ใหญ่ ในภาวะสังคมปัจจุบันที่เป็นสังคมที่มีความสลับซับซ้อนมากยิ่งขึ้น มีความเจริญในด้านวัตถุเพิ่มมากขึ้นเท่าใด ความจำเป็นที่จะต้องมีการควบคุมผู้ประกอบการวิชาชีพให้ปฏิบัติตามมาตรฐานและจรรยาบรรณของวิชาชีพยิ่งมีความจำเป็นมากขึ้นเช่นกัน มิฉะนั้นแล้วความเดือดร้อนหรือความเสียหายจะเกิดขึ้น และกระทบต่อคนหมู่มากเป็นลูกโซ่ติดต่อกันไป

การควบคุมจะต้องให้มีความสมดุลทั้งสองฝ่ายมิให้มีการเอนเอียงไปทางฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งมากเกินไป กล่าวคือ ถ้ามีการสร้างกฎเกณฑ์ที่เป็นลักษณะของการเอื้อประโยชน์ให้แก่บุคคลในวิชาชีพนั้นมากเกินไป ผลที่ตามมา กล่าวคือ การผูกขาดในวิชาชีพนั้น ประชาชนหรือสังคมก็จะถูกเอารัดเอาเปรียบจากผู้ประกอบวิชาชีพนั้นได้หรือในทางกลับกันหากมีการคุ้มครองให้ฝ่ายประชาชนผู้ใช้บริการจากวิชาชีพนั้นมากเกินไป จนไม่รับฟังเหตุผลทางด้านผู้ประกอบการวิชาชีพนั้นเลย ความเป็นอิสระหรือการใช้ดุลพินิจของบุคคลในวิชาชีพภายใต้กรอบของกฎหมายได้เท่าที่ควร ผลที่ตามมาก็จะสะท้อนออกมาในทางผลงานของผู้ประกอบวิชาชีพมีผลงานที่ไม่ดี

หลักการทั่วไปของกฎหมายควบคุมประกอบวิชาชีพ

วิชาชีพในสังคมที่เกิดขึ้นนั้นเป็นผลจากการแบ่งงานของสมาชิกในสังคมออกเป็นกลุ่มอาชีพหรือวิชาชีพต่าง ๆ เพื่อพิทักษ์ผลประโยชน์ของตน ประกอบกับเมื่อรัฐเห็นความสำคัญของกลุ่มวิชาชีพนั้น ๆ จึงมีการออกกฎหมายควบคุมการประกอบวิชาชีพขึ้น ขณะประเทศไทยมีกฎหมายควบคุมวิชาชีพอยู่หลายฉบับ ได้บัญญัติขึ้นเพื่อควบคุมการประกอบวิชาชีพ เช่น แพทย์ ทันตกรรม พยาบาล ทันตแพทย์ เกษตรกร วิศวกร สถาปนิก เป็นต้น กฎหมายควบคุมการประกอบวิชาชีพเหล่านี้ มีหลักการทั่วไปในการวางมาตรการในการควบคุมการประกอบวิชาชีพที่เหมือนกัน ดังนี้

1. กำหนดคุณสมบัติของผู้ที่จะประกอบวิชาชีพไว้ โดยมีบทบัญญัติกำหนดให้ผู้มีสิทธิขอขึ้นทะเบียนและรับใบอนุญาตได้นั้น ต้องมีคุณสมบัติและความรู้ตามกฎหมายกำหนด ซึ่งส่วนใหญ่กำหนดให้ต้องเป็นผู้ผ่านการศึกษาในสาขาวิชาชีพนั้น ๆ มาโดยมีปริญญาหรือประกาศนียบัตรเป็นหลักฐาน

2. กำหนดให้มีการขึ้นทะเบียนและรับใบอนุญาตประกอบวิชาชีพไว้โดยวิธีการเช่นนี้ทำให้สามารถตรวจสอบปริมาณผู้ที่ขึ้นทะเบียนและรับใบอนุญาตได้ และทำให้การควบคุมดูแลความประพฤติหรือจริยธรรมในหมู่ผู้ประกอบวิชาชีพนั้นสามารถทำได้แน่นอน

3. การจัดตั้งหรือกำหนดองค์กรควบคุมการประกอบวิชาชีพขึ้น โดยองค์กรวิชาชีพที่ทำหน้าที่ควบคุมการประกอบวิชาชีพที่กำหนดตามกฎหมายของประเทศไทย มีอยู่ 2 ลักษณะคือ (สำนักงานปฏิรูปการศึกษา, 2542, หน้า 766-768)

3.1 ลักษณะที่มีชื่อว่า “สภา” สภาวิชาชีพเหล่านี้กฎหมายจะกำหนดให้มีสภาพเป็นนิติบุคคล มีความอิสระสามารถดำเนินกิจการต่าง ๆ ของตนเองได้ โดยไม่ต้องอาศัยระเบียบราชการ และรับสมาชิกเข้าสังกัดได้ มีคณะกรรมการดำเนินกิจการต่าง ๆ ตามที่กำหนดไว้ในกฎหมาย สภาวิชาชีพเหล่านี้ ได้แก่

3.1.1 เนติบัณฑิตยสภา ทำหน้าที่ควบคุมมารยาททนายความรับขึ้นทะเบียน ทนายความและมีอำนาจลงโทษทนายความที่ประพฤติผิดมารยาทด้วย แต่ปัจจุบันมีสภาทนายความ ทำหน้าที่ควบคุมการประกอบวิชาชีพทนายความ โดยเฉพาะ

3.1.2 แพทยสภา ทำหน้าที่ควบคุมการประกอบวิชาชีพเวชกรรม

3.1.3 สภาการพยาบาล ทำหน้าที่ควบคุมการประกอบวิชาชีพการพยาบาลและการ ผดุงครรภ์

3.1.4 สภาทนายความ ทำหน้าที่ควบคุมการประกอบอาชีพทนายความ

3.1.5 ทันตแพทยสภา ทำหน้าที่ควบคุมการประกอบวิชาชีพทันตกรรม

3.1.6 สภาเภสัชกรรม ทำหน้าที่ควบคุมการประกอบวิชาชีพเภสัชกร

3.1.7 สภาวิศวกร ทำหน้าที่ควบคุมการประกอบวิชาชีพวิศวกร

3.1.8 สภาสถาปนิก ทำหน้าที่ควบคุมการประกอบวิชาชีพสถาปัตยกรรม

3.1.9 สัตวแพทยสภา ทำหน้าที่ควบคุมการประกอบวิชาชีพสัตวแพทย์

3.1.10 ครูสภา ทำหน้าที่ควบคุมการประกอบวิชาชีพวิชาชีพครู เป็นต้น

3.2 ลักษณะที่มีชื่อว่า “คณะกรรมการควบคุมการประกอบวิชาชีพ” ซึ่งแต่เดิมมี คณะกรรมการควบคุมการประกอบวิชาชีพวิศวกรรม (ก.ว) ตามพระราชบัญญัติวิชาชีพวิศวกรรม พ.ศ. 2505 คณะกรรมการควบคุมการประกอบวิชาชีพสถาปัตยกรรม (ก.ส) ตามพระราชบัญญัติ วิชาชีพสถาปัตยกรรม พ.ศ. 2508 คณะกรรมการควบคุมการบำบัดโรคสัตว์ ตามพระราชบัญญัติ ควบคุมการบำบัดโรคสัตว์ พ.ศ. 2505 และคณะกรรมการควบคุมการประกอบวิชาชีพบัญชี (ก.บ.ช) ตามพระราชบัญญัติผู้สอบบัญชี พ.ศ. 2505

ปัจจุบันคณะกรรมการควบคุมการประกอบวิชาชีพวิศวกรรม คณะกรรมการควบคุม การประกอบวิชาชีพสถาปัตยกรรม คณะกรรมการควบคุมการบำบัดโรคสัตว์ ได้ถูกยกเลิกโดยผล ทางกฎหมาย (พระราชบัญญัติวิศวกร พ.ศ. 2542; พระราชบัญญัติสถาปนิก พ.ศ. 2543; พระราชบัญญัติวิชาชีพการสัตวแพทย์ พ.ศ. 2545) และจัดตั้งขึ้นใหม่ในรูปของสภาตามที่ได้กล่าว มาแล้วข้างต้น

คณะกรรมการเหล่านี้ กฎหมายกำหนดให้รัฐมนตรีเป็นผู้แต่งตั้ง โดยมีหัวหน้าส่วน ราชการ เช่น ปลัดกระทรวงหรืออธิบดีเป็นประธาน และมีวาระการดำรงตำแหน่งของ

คณะกรรมการ ซึ่งส่วนมากกฎหมายกำหนดไว้ 2 ปี และมีการตั้งสำนักงานของคณะกรรมการ เหล่านี้เป็นส่วนราชการในกระทรวงหรือในกรมที่หัวหน้าส่วนราชการนั้น ๆ เป็นประธานกรรมการ และคณะกรรมการประเภทนี้ไม่มีฐานะเป็นนิติบุคคลตามกฎหมาย (วัฒนา เล็กพุดเกิด, 2545, หน้า 21)

4. กฎหมายกำหนดให้องค์กรดังกล่าวตามข้อ 3. มีหน้าที่สอดส่องดูแลความประพฤติของผู้ประกอบการวิชาชีพ และมีอำนาจในการสอบสวนผู้ที่ถูกกล่าวหาว่าประพฤตินละเมิดจริยธรรมแห่งวิชาชีพ รวมทั้งลงโทษผู้ประกอบการวิชาชีพตามที่กฎหมายกำหนดไว้ ซึ่งส่วนมากกฎหมายให้อำนาจลงโทษแก่องค์กรดังกล่าวในการสั่งพักใบอนุญาตหรือเพิกถอนใบอนุญาตประกอบการวิชาชีพ แต่กฎหมายบางฉบับให้อำนาจในการกล่าวตักเตือนและภาคทัณฑ์ด้วย

5. กฎหมายกำหนดให้ผู้ที่ได้ขึ้นทะเบียนและรับใบอนุญาตประกอบการวิชาชีพต้องปฏิบัติตามจริยธรรมแห่งวิชาชีพหรือจรรยาบรรณแห่งวิชาชีพ ซึ่งออกโดยกระทรวงหรือข้อบังคับขององค์กรวิชาชีพตามข้อ 3. ดังกล่าว

กฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการควบคุมการประกอบวิชาชีพในประเทศไทย

วิชาชีพหลายสาขาที่กฎหมายกำหนดให้มีการควบคุมมาตรฐานและจรรยาบรรณในการประกอบอาชีพ ซึ่งวิชาชีพเหล่านี้ ได้แก่

1. การควบคุมการประกอบอาชีพครูตามพระราชบัญญัติครู พุทธศักราช 2488
2. การควบคุมการประกอบวิชาชีพสอบบัญชีตามพระราชบัญญัติผู้สอบบัญชี พ.ศ. 2505
3. พระราชบัญญัติเนติบัณฑิตยสภา พ.ศ. 2507
4. การควบคุมการประกอบวิชาชีพเวชกรรมตามพระราชบัญญัติวิชาชีพเวชกรรม พ.ศ. 2525
5. การควบคุมการประกอบวิชาชีพพยาบาลและผดุงครรภ์ตามพระราชบัญญัติการพยาบาลและการผดุงครรภ์ พ.ศ. 2528 และแก้ไข (ฉบับที่ 2) พ.ศ. 2540
6. การควบคุมการประกอบวิชาชีพทนายความตามพระราชบัญญัติทนายความ พ.ศ. 2528
7. การควบคุมการประกอบวิชาชีพทันตกรรมตามพระราชบัญญัติวิชาชีพทันตกรรม พ.ศ. 2537
8. การควบคุมการประกอบวิชาชีพเภสัชกรรมตามพระราชบัญญัติวิชาชีพเภสัชกรรม พ.ศ. 2537
9. การควบคุมการประกอบวิชาชีพวิศวกรรมตามพระราชบัญญัติวิชาชีพวิศวกร พ.ศ. 2542
10. การควบคุมการประกอบวิชาชีพสถาปัตยกรรมตามพระราชบัญญัติสถาปนิก

พ.ศ. 2543

11. การควบคุมการประกอบวิชาชีพการสัตวแพทย์ ตามพระราชบัญญัติวิชาชีพการสัตวแพทย์ พ.ศ. 2545 เป็นต้น

นอกจากกฎหมายที่กำหนดเกี่ยวกับการควบคุมการประกอบวิชาชีพต่าง ๆ ดังกล่าว ยังมีกฎหมายอีกฉบับหนึ่งซึ่งไม่ได้ใช้ในการควบคุมการประกอบวิชาชีพโดยตรงแต่ได้บัญญัติให้มีการควบคุม สอดส่องดูแลความประพฤติของผู้ประกอบอาชีพเช่นเดียวกัน คือ พระราชบัญญัติการประกอบอาชีพงานก่อสร้าง พ.ศ. 2522 ซึ่งมาตรา 7 กำหนดให้มีการจัดตั้งสถาบันผู้รับงานก่อสร้างขึ้น เพื่อควบคุมสอดส่องดูแลความประพฤติและมารยาทของผู้รับงานก่อสร้าง (วัฒนา เล็กพูลเกิด, 2545, หน้า 22)

จากการศึกษาเปรียบเทียบการควบคุมการประกอบวิชาชีพต่าง ๆ ดังกล่าวมาแล้ว จะเห็นได้ว่าการควบคุมการประกอบวิชาชีพมีลักษณะร่วมกัน ดังนี้ (วัฒนา เล็กพูลเกิด, 2545, หน้า 27)

#### 1. กฎหมายควบคุมการประกอบวิชาชีพ

กำหนดให้มีการจัดตั้งองค์กรควบคุมประกอบวิชาชีพในรูปแบบของสภาวิชาชีพที่มีสถานะเป็นนิติบุคคลตามกฎหมายมากกว่าเป็นคณะกรรมการควบคุมการประกอบวิชาชีพซึ่งเป็นเพียงคณะกรรมการที่จัดตั้งโดยฝ่ายบริหารในระบบราชการปกติ เนื่องจากสถานะของสภาวิชาชีพมีความคล่องตัวในการบริหารงานและเป็นอิสระมากกว่าระบบราชการ

#### 2. วัตถุประสงค์ของสภาวิชาชีพ

การกำหนดวัตถุประสงค์ของสภาวิชาชีพตามกฎหมายของไทย ส่วนใหญ่เน้นการส่งเสริมสิ่งที่เป็นประโยชน์และเกื้อกูลต่อการประกอบวิชาชีพ รวมทั้งให้ความช่วยเหลือด้านวิชาการและเป็นตัวแทนของสมาชิกมากกว่าการควบคุม โดยจะควบคุมเฉพาะการดำเนินการให้เป็นไปตามมาตรฐานและการควบคุมพฤติกรรมให้เป็นไปตามจรรยาบรรณแห่งวิชาชีพเท่านั้น อาจกล่าวได้ว่า สภาวิชาชีพที่มีอยู่ตามกฎหมายควบคุมการประกอบวิชาชีพในประเทศไทยมีลักษณะผสมผสานระหว่างสมาคมวิชาชีพกับสภาวิชาชีพ

#### 3. อำนาจหน้าที่ของสภาวิชาชีพ

การกำหนดหน้าที่ของสภาวิชาชีพตามกฎหมายควบคุมการประกอบวิชาชีพ ส่วนมากกำหนดให้สภาวิชาชีพ มีอำนาจหน้าที่ออกและเพิกถอนใบอนุญาตประกอบวิชาชีพ รวมถึงการรับรองหลักสูตรการศึกษาอบรม สถาบันที่ให้การศึกษาอบรม ตลอดจนปริญญาเพื่อให้มาตรฐานตามที่ควรจะเป็นสำหรับการประกอบวิชาชีพ เว้นแต่กฎหมายบางฉบับ เช่น พระราชบัญญัติวิศวกร พ.ศ. 2542 และพระราชบัญญัติสถาปนิก พ.ศ. 2543 ที่ขยายอำนาจหน้าที่ของสภาวิศวกรและสภา

สถาปนิกให้มีอำนาจข้อบังคับ เป็นต้น (พระราชบัญญัติวิศวกร พ.ศ. 2542, มาตรา 8 และพระราชบัญญัติสถาปนิก พ.ศ. 2543, มาตรา 8)

#### 4. โครงสร้าง คณะกรรมการบริหาร

คณะกรรมการบริหารในสภาวิชาชีพ ประกอบด้วย กรรมการที่มาจากการแต่งตั้งและเลือกตั้ง ซึ่งกรรมการที่มาจากการแต่งตั้งส่วนใหญ่เป็นกรรมการ โดยตำแหน่งและมาจากส่วนราชการ ส่วนกรรมการที่มาจากการเลือกตั้งจากสมาชิกในสภาวิชาชีพนั้นมีอัตราส่วนที่แตกต่างกันไปในแต่ละสาขาวิชาชีพ ซึ่งส่วนใหญ่มักกำหนดให้กรรมการที่มาจากการแต่งตั้งหรือ โดยตำแหน่ง มีจำนวนน้อยกว่าหรือเท่ากับกรรมการที่มาจากการเลือกตั้ง จึงทำให้พิจารณาได้ว่า ผลของงานดำเนินงานของคณะกรรมการสภาอาจจะสอดคล้องกับความต้องการส่วนใหญ่และนโยบายของวิชาชีพ เพราะมีกรรมการที่มาจากการเลือกตั้งจำนวนมาก รวมทั้งหลักการนี้ก็เป็นไปตาม โครงสร้างการจัดองค์กรของสภาวิชาชีพที่ให้คณะกรรมการมีที่มาจากกลุ่มวิชาชีพ

แต่สิ่งที่จะต้องคำนึงถึง กล่าวคือ การที่ให้กรรมการที่มาจากการเลือกตั้งเข้ามาเป็นคณะกรรมการสภาจำนวนมากกว่ากรรมการ โดยตำแหน่งหรือ โดยการแต่งตั้งแม้จะทำให้มีผู้แทนหรือตัวแทนเข้าร่วมในการพิจารณาและกำหนดนโยบายแต่อาจก่อให้เกิดผลเสียต่อการควบคุมมาตรฐานวิชาชีพได้เนื่องจากกรรมการที่มาจากการเลือกตั้งย่อมต้องคำนึงถึงฐานเสียงสนับสนุน จึงทำให้ขัดกับหน้าที่การควบคุมมาตรฐานและจรรยาบรรณวิชาชีพได้

#### 5. การออกใบอนุญาตประกอบวิชาชีพ

การขอรับใบอนุญาตประกอบวิชาชีพ ผู้ขอรับใบอนุญาตประกอบวิชาชีพจะต้องเป็นสมาชิกสภาของสภาวิชาชีพนั้น ๆ จึงจะมีสิทธิขอรับใบอนุญาตประกอบวิชาชีพยกเว้นวิชาชีพกฎหมายและผู้สอบบัญชีที่ผู้ขอจดทะเบียนไม่ต้องเป็นสมาชิกของสภาดังกล่าวโดยวิชาชีพกฎหมายนั้นผู้ที่ขอจดทะเบียนรับใบอนุญาตเป็นทนายความจะต้องผ่านการฝึกอบรมมารยาททนายความหลักปฏิบัติเบื้องต้นในการว่าความ และการประกอบวิชาชีพ

ทางกฎหมายแล้ว หรือผ่านการฝึกหัดงานในสำนักงานทนายความมาแล้วไม่น้อยกว่าหนึ่งปี (พระราชบัญญัติทนายความ พ.ศ. 2528, มาตรา 38) จึงจะมีสิทธิสอบใบอนุญาตว่าความและเมื่อสอบผ่านเป็นทนายความจึงจะเป็นสมาชิกของสภาทนายความได้ ส่วนวิชาชีพสอบบัญชีซึ่งไม่ได้มีการควบคุมการประกอบวิชาชีพในรูปแบบของสภา และไม่ได้กำหนดให้ผู้ขอจดทะเบียนจะต้องเป็นสมาชิก แต่กำหนดให้ผู้ซึ่งจะขึ้นทะเบียนเป็นผู้สอบบัญชีต้องเคยปฏิบัติงานเกี่ยวกับบัญชีมาแล้ว (พระราชบัญญัติผู้สอบบัญชี พ.ศ. 2505, มาตรา 15)

## 6. การเป็นสมาชิกของสภาวิชาชีพ

การกำหนดให้ผู้ได้รับใบอนุญาตประกอบวิชาชีพ จะต้องเป็นสมาชิกของสภาวิชาชีพก็เป็นการควบคุมการประกอบวิชาชีพอีกรูปแบบหนึ่งคือ ซึ่งสภาวิชาชีพเป็นผู้พิจารณาคำขอเข้าเป็นสมาชิกในวิชาชีพนั้น ๆ สภาวิชาชีพจึงเป็นองค์กรที่ทำหน้าที่ตรวจสอบผู้ที่ขอเข้ามาประกอบวิชาชีพว่า มีคุณสมบัติตามกฎหมายหรือไม่ เช่น คุณวุฒิทางการศึกษาที่จะประกอบวิชาชีพนั้น นอกจากนี้ การทำหน้าที่ตรวจสอบดังกล่าวยังรวมถึงการตรวจสอบมาตรฐานทางจริยธรรมและความเป็นอิสระทางวิชาชีพซึ่งวิชาชีพที่ใช้ระบบนี้ได้แก่ แพทย์ พยาบาล ทันตแพทย์ เภสัชกร วิศวกร และสถาปนิก เป็นต้น

กล่าวโดยสรุป การขอรับใบอนุญาตประกอบวิชาชีพตามที่กำหนดไว้ในกฎหมายควบคุมการประกอบวิชาชีพ มีสองระบบคือ ระบบการรับเข้าเป็นสมาชิกและมีสิทธิได้รับใบอนุญาตประกอบวิชาชีพเมื่อเป็นสมาชิก และระบบการผ่านการอบรมหรือประเมินจึงจะมีสิทธิได้รับใบอนุญาตประกอบวิชาชีพและเป็นสมาชิกของสภาวิชาชีพ เช่น ทนายความ เป็นต้น แต่อย่างไรก็ตามคุณสมบัติประการหนึ่งของผู้ขอรับใบอนุญาตประกอบวิชาชีพทุกวิชาชีพมีเหมือนกัน คือ ต้องมีวุฒิการศึกษาที่ประกอบวิชาชีพนั้น

## แนวคิดทฤษฎีเกี่ยวกับคุณธรรมและจริยธรรม

ความหมายของคุณธรรม

คุณธรรม แปลจากภาษาอังกฤษว่า Virtue ซึ่งแปลมาจากคำในภาษากรีก ว่า Arete โดยทั่วไป หมายถึง คุณสมบัติที่มีคุณค่าพิเศษ (พินิจ รัตนกุล, 2547)

คำว่า คุณธรรม ในภาษาไทย ประกอบด้วยคำสองคำ คือ คุณ + ธรรม พจนานุกรมฉบับเฉลิมพระเกียรติ พ.ศ. 2530 ให้ความหมายว่า คุณ หมายถึง “ความดีที่มีประจำอยู่ในสิ่งนั้น” และ ธรรม หมายถึง “คุณความดี ความชอบ ความจริง ความถูกต้อง คำสั่งสอนในศาสนา”

คำว่า คุณธรรม แปลตามตัวอักษร จึงหมายถึง สภาพคุณงามความดี

นอกจากความหมายที่ปรากฏในพจนานุกรมแล้ว นักวิชาการและนักการศึกษาได้ให้คำนิยามหรือความหมายของคุณธรรมไว้ในแง่มุมต่าง ๆ

คุณธรรม หมายถึง หลักจริยธรรมที่สร้างความรู้สึกลึกซึ้งชอบชั่วดี มีคุณงามความดีภายในจิตใจอยู่ในขั้นสมบูรณ์จนเต็มเปี่ยมไปด้วยความสุขความยินดี (ประภาศรี สีหอำไพ, 2543)

คุณธรรม หมายถึง สิ่งที่ไม่คลลยอมรับว่าเป็นสิ่งที่ดีงาม มีประโยชน์มากมาย และมีโทษน้อย (ดวงเดือน พันธุมนาวิน, 2538)

คุณธรรม คือ ธรรมที่เป็นคุณงามความดี สภาพที่เกื้อหนุน (พระราชวรมนู, 2530)



คุณธรรม หมายถึง ความดีงามของลักษณะนิสัยหรือพฤติกรรมที่ได้กระทำจนเคยชิน (Good, 1973 อ้างถึงใน พิมพ์พรรณ เทพสุเมธานนท์ และคณะ, 2544)

คุณธรรม คือ ความงามความดีภายในจิตใจอยู่ในขั้นสมบูรณ์จนเต็มเปี่ยมไปด้วยความสุข ความยินดี ชื่นชม ยกย่อง ในขณะที่การกระทำความชั่วยอมความเจ็บปวดมาให้ การเป็นผู้มีคุณธรรมก็คือ การปฏิบัติตนอยู่ในกรอบที่ดีงาม ความเข้าใจเรื่องการทำดี มีคุณธรรม เป็นกฎเกณฑ์สากลที่ตรงกัน เช่น การไม่ฆ่าสัตว์ ไม่เบียดเบียน ไม่ลักขโมย ไม่ประพฤติผิดในกาม และไม่กล่าวเท็จโดยหวังผลประโยชน์ส่วนตัว (พระมหาอดิศร ธีรสีโล, 2540, หน้า 3)

คุณธรรม หมายถึง สภาวะที่ก่อให้เกิดประโยชน์แก่ตนเองและผู้อื่น ความดีงามทั้งหลายอันเกิดจากการเป็นผู้มีธรรม มีศีลธรรมประจำใจและมีสภาวะจิตใจที่เหนียวรั้งไว้มิให้ทำชั่ว (ปราชญา กล้าผจญ, 2544, หน้า 312)

“คุณธรรม” หมายถึง สิ่งที่มีคุณค่า มีประโยชน์ มีความดีงาม เป็นมโนธรรม เป็นเครื่องประคับประคองใจ ให้เกลียดความชั่ว กลัวบาป ใฝ่ความดี มีเครื่องกระตุ้นผลักดันให้เกิดความรู้สึกรับผิดชอบ เกิดจิตสำนึกที่ดีมีความสงบเย็นภายใน เป็นสิ่งที่ต้องปลูกฝังโดยเฉพาะเพื่อให้เกิดขึ้นและเหมาะสมกับความต้องการในสังคมไทย (ระเบียบสำนักนายกรัฐมนตรีว่าด้วยการส่งเสริมคุณธรรมแห่งชาติ พ.ศ. 2550 ลงวันที่ 13 กรกฎาคม พ.ศ. 2550 ซึ่งได้ประกาศในราชกิจจานุเบกษา เมื่อวันที่ 25 กรกฎาคม 2550)

จากความหมายที่กล่าวมาข้างต้น อาจสรุปได้ว่า คุณธรรม หมายถึง คุณสมบัติที่แสดงถึงความดีงามและความถูกต้องของบุคคล ในการแสดงพฤติกรรมที่เป็นประโยชน์ต่อตนเองและต่อผู้อื่น

และ คุณธรรมของผู้บริหาร ก็คือ คุณสมบัติที่แสดงถึงความดีงามและความถูกต้อง ที่มีอยู่ในจิตใจของผู้บริหาร ซึ่งทำให้ผู้บริหารปฏิบัติหน้าที่ของตนได้อย่างถูกต้อง เหมาะสม และเป็นที่ยอมรับของสังคมทั่วไป

ความหมายของจริยธรรม

จริยธรรม (Ethics) มีรากคำมาจากภาษากรีกว่า Ethikos (จาเรญรัตน์ เจือจันทร์, 2548) ในภาษาไทยประกอบด้วยคำสองคำ คือ คำว่า จริย + ธรรม

จริย หมายถึง ความประพฤติหรือกิริยาที่ควรประพฤติ เมื่อนำมารวมกับคำว่า ธรรม จะแปลความหมายตามตัวอักษรได้ว่า “หลักแห่งความประพฤติ” หรือ “แนวทางของการประพฤติ” (พระเมธีธรรมากรณ์, 2544)

จริยธรรม เป็นคำที่มีความหมายกว้างขวาง ครอบคลุมไปถึงธรรมชาติ กฎ ระเบียบของสังคม กฎหมาย กฎศีลธรรมตามศาสนา และค่านิยมของคนในสังคม จริยธรรมเป็นพฤติกรรมหรือ

การกระทำของมนุษย์ทั้งที่ดีและไม่ดี นักวิชาการและนักการศึกษาทั้งในอดีตและปัจจุบันได้ให้ความหมายของคำว่า จริยธรรม ไว้หลากหลาย

วริยา ชินวรวโร (2546) ได้ประมวลความหมายของคำว่า จริยธรรม ตามที่บุคคลต่าง ๆ ได้กล่าวไว้ส่วนหนึ่ง ดังนี้

จริยธรรม เป็นสิ่งพึงประพฤติ จะต้องประพฤติ ส่วนศีลธรรม คือสิ่งที่กำลังประพฤติอยู่หรือประพฤติดีแล้ว (พระราชชัชวาล: ภิกขุพุทธทาส อินทปัญโญ, 2548)

จริยธรรม หมายถึง หลักคำสอนว่าด้วยคำประพฤติ เป็นหลักสำหรับให้บุคคลยึดถือในการปฏิบัติตน (วิทย์ วิศทเวทย์ และเสฐียรพงษ์ วรรณปก, 2542)

จริยธรรม หมายถึง ความประพฤติที่ถือว่าเป็นสิ่งที่มีคุณค่า ความประพฤติเหล่านี้ประกอบด้วย ศีลธรรม คุณธรรม เนติกรรม และ ธรรมเนียมประเพณี (สาโรช บัวศรี, 2526)

จริยธรรม หมายถึง ประมวลความประพฤติและความนึกคิดในสิ่งที่ดีงามและเหมาะสม (ก่อ สวัสดิพานิชย์, 2524)

จริยธรรม หมายถึง ระบบการทำความดี ละเว้นความชั่ว ซึ่งเป็นระบบที่หมายถึงสาเหตุที่บุคคลจะกระทำหรือไม่กระทำ และผลของการกระทำและไม่กระทำ ตลอดจนกระบวนการเกิดและการเปลี่ยนแปลงพฤติกรรมเหล่านี้ด้วย สำหรับ จริยธรรมในการทำงาน จะหมายถึง ระบบการทำความดีละเว้นความชั่วในเรื่องซึ่งอยู่ในความรับผิดชอบและเกี่ยวข้องกับปฏิบัติ เกี่ยวข้องกับสถานการณ์การทำงาน เกี่ยวข้องกับกระบวนการทำงานและผลงาน ตลอดจนเกี่ยวข้องกับผู้รับผลประโยชน์หรือโทษจากผลงานนั้น ๆ (ดวงเดือน พันธมนาวิน, 2538)

จริยธรรม หมายถึง ธรรมชาติหรือหลักที่บุคคลควรประพฤติ จัดว่าเป็นคุณธรรมที่แสดงออกทางร่างกาย ในลักษณะที่ดีงามถูกต้อง อันเป็นสิ่งที่ประสงค์ของสังคม และจริยธรรม จะมีได้จำเป็นต้องอาศัยหลักคำสอนทางศาสนา อันได้แก่ศีล (Precept) อันหมายถึง หลักหรือกฎเกณฑ์ การประพฤติปฏิบัติ เพื่อตัดหรือฝึกหัดกาย และว่าทำให้เรียบร้อยเป็นปกติ กล่าวคือ จะพูดหรือทำอะไรให้เป็นไปตามปกติ อย่าให้ผิดปกติ (ผิดศีล) เช่น พูดให้ถูกต้อง ให้เป็นธรรม กระทำให้ถูกต้อง ให้เป็นธรรม เมื่อพูดหรือกระทำถูกต้องเป็นธรรมย่อมมีความสุข ความสบาย เยือกเย็น ไม่เดือดร้อน ดังกล่าวจึงเป็นผลของการมีศีล หรือเป็นผลแห่งการมีคุณธรรมในจิตใจเมื่อมีคุณธรรมในจิตใจแล้วก็เป็นเหตุให้ประพฤติกิริยธรรมได้ถูกต้อง (บุญมี แทนแก้ว, 2542, หน้า 25)

จริยธรรม มาจากคำว่า จริยะ กับ ธรรมะ มีความหมายสองความหมาย ความหมายแรก หมายถึง หลักความปฏิบัติที่ดีงาม เพื่อประโยชน์สุขแก่ตนเองและสังคม ค่านิยมทางวัฒนธรรม ประเพณี หลักกฎหมาย รวมถึงจรรยาบรรณของวิชาชีพต่าง ๆ จริยธรรมความหมายที่สอง หมายถึง

การรู้จักไตร่ตรองว่าอะไรควรทำ อะไรที่ไม่ควรทำ เมื่อเผชิญสถานการณ์ที่ต้องตัดสินใจเลือก (Dilemma) (ลีวี่ ลีโร, 2542, หน้า 2)

กล่าวว่า จริยธรรม หมายถึง การปฏิบัติสิ่งที่ดีงาม เป็นที่ยอมรับของสังคมไม่ปรารถนา (พิภพ วังเงิน, 2545, หน้า 7)

จริยธรรมเป็นสิ่งพึงประพฤติ จะต้องประพฤติ ส่วนศีลธรรมนั้นคือ สิ่งที่กำลังประพฤติ อยู่หรือประพฤติดีแล้ว (พระราชชัยกวี (ภิกขุพุทธทาส อินทปัญโญ), 2548, หน้า 14)

จริยธรรม หมายถึง หลักของกฎเกณฑ์ทางศีลธรรมและค่านิยมที่ควบคุมพฤติกรรมของ บุคคลใดบุคคลหนึ่ง หรือกลุ่มใดกลุ่มหนึ่ง เพื่อพิจารณาว่าสิ่งใดที่ถูกและสิ่งใดที่ผิด จริยธรรมจะ สร้างมาตรฐานขึ้นมาว่าสิ่งไหนที่ดีหรือสิ่งไหนที่ไม่ดี เพื่อใช้เป็นเกณฑ์ในการตัดสินใจ (ชัยเศรษฐ์ พรหมศรี, 2549)

พระเมธีธรรมภรณ์ (2544) อธิบายว่า จริยธรรมคือแนวทางของการประพฤติปฏิบัติตน ให้เป็นคนดีเพื่อประโยชน์สุขของตนเองและส่วนรวม แต่จริยธรรมไม่ใช่กฎหมายเพราะกฎหมาย เป็นสิ่งบังคับให้คนทำตามโดยมีบทลงโทษสำหรับผู้ฝ่าฝืน โดยทั่วไปแล้ว จริยธรรมมักอิงอยู่กับ ศาสนาทั้งนี้เพราะคำสอนทางศาสนามีส่วนสร้างระบบจริยธรรมให้สังคม แต่ก็มีได้หมายความว่า จริยธรรมอิงอยู่กับหลักคำสอนทางศาสนาเพียงอย่างเดียว แต่ที่จริง จริยธรรมยังหยั่งรากอยู่บน ขนบธรรมเนียมประเพณีและของนักปราชญ์คนสำคัญ ดังเช่น อริสโตเติล ค่าน้ำ หรือคานธี ก็ได้มีส่วนสร้างจริยธรรมสำหรับเป็นแนวทางดำเนินชีวิตของคนจำนวนหนึ่ง โดยนัยนี้ นักวิชาการบาง คนจึงเรียก “หลักแห่งความประพฤติอันเนื่องมาจากคำสอนทางศาสนา” ว่า ศีลธรรม (Moral, Morality) และเรียก “หลักแห่งความประพฤติอันพัฒนามาจากแหล่งอื่น ๆ” ว่า จริยธรรม (Ethics, Ethicality, Ethical rules) ในทัศนะของท่านพุทธทาสภิกขุ จริยธรรมก็คือศีลธรรม ซึ่งตรงกับ Morality นั่นเอง

ดังนั้น จึงอาจสรุปได้ว่า จริยธรรม หมายถึง ความประพฤติดี ประพฤติชอบ ทั้งต่อตนเอง ผู้อื่น และสังคม อันจะก่อให้เกิดการอยู่ร่วมกันอย่างมีความสุข

หากสังเกตคำจำกัดความของคำว่า คุณธรรม กับ จริยธรรม ที่ได้นำมาเสนอไว้ข้างต้น จะ พบว่า คำทั้งสองมีความหมายใกล้เคียงกันมาก อริสโตเติล นักปราชญ์ชาวกรีกโบราณใช้คำทั้งสองคู่ กันว่า คุณธรรมจริยธรรม (Virtue ethics) โดยให้ความหมายว่า หมายถึง คุณลักษณะที่จะทำให้ ปัจเจกชนทั้งหลายอยู่ร่วมกันในสังคมอย่างมีความสุข (จำเริญรัตน์ เจือจันทร์, 2548)

หรืออาจสรุปอีกนัยหนึ่งได้ว่า การมีคุณธรรมและจริยธรรมของบุคคล ทั้งในการ ดำรงชีวิตประจำวัน และในการทำงานหรือการประกอบวิชาชีพ จะส่งผลให้บุคคลมีความสุขในการ อยู่ร่วมกันในสังคม

### องค์ประกอบทางจริยธรรม

จริยธรรมประกอบด้วยลักษณะ 4 ประการ คือ (ปรีชาพร วงศ์อนุตรโรจน์, 2548)

1. ความรู้เชิงจริยธรรม หมายถึง การมีความรู้ว่าการกระทำใดดีและเลว ควรหรือไม่ควร ปฏิบัติในทัศนะของสังคม เป็นความรู้เกี่ยวกับกฎเกณฑ์ ค่านิยม หลักธรรม คำสอนที่เป็นปทัสถานของสังคม
2. เจตคติทางจริยธรรม หมายถึง ความรู้สึกของบุคคลที่มีต่อลักษณะนั้น ๆ เจตคติเชิงจริยธรรมของบุคคลอาจสอดคล้องกับค่านิยมของสังคมก็ได้ เจตคติเชิงจริยธรรมจะรวม ความรู้และความรู้สึกในเรื่องนั้นเข้าด้วยกัน
3. เหตุผลเชิงจริยธรรม หมายถึง การที่บุคคลใช้เหตุผลในการเลือกที่จะกระทำ หรือเลือกที่จะไม่กระทำพฤติกรรมอย่างใดอย่างหนึ่ง และจะแสดงให้เห็นถึงแรงจูงใจในการกระทำนั้น ๆ
4. พฤติกรรมเชิงจริยธรรม หมายถึง การที่บุคคลแสดงพฤติกรรมที่สังคมนิยมชมชอบ หรืองดเว้นการแสดงพฤติกรรมที่ขัดต่อกฎเกณฑ์และค่านิยมของสังคม

### แหล่งกำเนิดคุณธรรมจริยธรรม

คุณธรรมจริยธรรมของบุคคล โดยทั่วไป มีแหล่งกำเนิดมาจาก 2 แหล่ง ได้แก่

1. แหล่งกำเนิดจากภายในตัวบุคคล อริสโตเติลแยกแยะแหล่งที่เกิดคุณธรรมออกเป็น 2 ส่วน คือ คุณธรรมอันเกิดจากพุทธิปัญญา (Intellectual virtue) กับ คุณธรรมอันเกิดจากศีลธรรมจริยธรรม (Moral virtue) คุณธรรมอันเกิดจากพุทธิปัญญา เป็นคุณธรรมในระดับปัจเจกบุคคล ผู้ที่มีสติปัญญาจะสามารถพัฒนาจริยธรรมได้ด้วยหลักของการคิด ไตร่ตรอง ส่วนคุณธรรมอันเกิดจากศีลธรรมจริยธรรม เป็นคุณธรรมที่เกิดจากการปฏิบัติจริง ด้วยการเรียนรู้จากการอยู่ร่วมกัน เป็นการแสดงพฤติกรรมที่ถูกต้องซึ่งนำไปสู่สถานะของความเป็นสุข

คุณธรรมทั้งสองที่มีแหล่งกำเนิดจากภายในตัวบุคคลนี้ มีพื้นฐานมาจากธรรมชาติเป็นตัวกำหนด ซึ่งสามารถแบ่งแยกออกเป็น 2 ส่วน คือ ตัวกำหนดที่มาจากพันธุกรรม และ ตัวกำหนดที่มาจากสภาพจิต

- 1.1 ตัวกำหนดที่มาจากพันธุกรรม มนุษย์เกิดมาพร้อมด้วยคุณภาพของสมองที่จะพัฒนาขึ้นเป็นความเฉลียวฉลาดด้านปัญญา โดยได้รับการถ่ายทอดมาจากบรรพบุรุษ ผ่านกระบวนการทางพันธุกรรม การพัฒนาของสมองจะดำเนินไปตามรหัสพันธุกรรมที่ถูกกำหนดไว้ตั้งแต่เกิด แม้ว่าการพัฒนาด้านการคิดและสติปัญญาจะเจริญพัฒนาต่อมาภายใต้อิทธิพลของการอบรมเลี้ยงดูและสิ่งแวดล้อม แต่คุณภาพสมองที่บุคคลได้รับการถ่ายทอดมาจะเป็นพื้นฐานเบื้องต้นซึ่งทำให้แต่ละบุคคลไม่สามารถพัฒนาได้เท่าเทียมกัน

1.2 ตัวกำหนดที่มาจากสภาพจิต ได้แก่ ความรู้สึกผิดชอบชั่วดี ซึ่งเกิดจากมโนธรรมที่อยู่ในความรู้สึกนึกคิด ดังนั้น คุณธรรมจริยธรรมจึงมีแหล่งกำเนิดจากคุณภาพสมองในการคิด และคุณภาพของจิตที่สามารถแยกแยะความถูกความผิดได้เป็นพื้นฐาน สภาพของจิตทำให้บุคคลสามารถจดจำสิ่งที่มีความเคียดแค้น บาดหมางใจ หรือ ความรู้สึกผิดตลอดเวลาที่เกิดจากการตัดสินใจพลาดลั้งไป สภาพของจิตจึงก่อให้เกิดอารมณ์และความรู้สึกที่อาจนำไปสู่ การมีคุณธรรมจริยธรรม และ การขาดคุณธรรมและจริยธรรม ได้เท่า ๆ กัน

เนื่องจากคุณธรรม จริยธรรมมีความสัมพันธ์กับสติปัญญา ดังนั้น ผู้บริหารที่มีคุณสมบัติด้านสติปัญญาที่เหนือกว่าย่อมได้เปรียบในด้านการคิดและการแสวงหาเหตุผล ทำให้รู้จักพิจารณาผลที่จะบังเกิดขึ้นจากการกระทำของตน นอกจากนี้ ยังสามารถคิดแก้ปัญหาที่เกิดจากการปฏิบัติหน้าที่โดยยึดหลักเหตุผลที่ไม่ทำให้ตนเองและผู้ใต้บังคับบัญชาได้รับความเดือดร้อนในภายหลังได้

2. แหล่งกำเนิดภายนอกตัวบุคคล ได้แก่ กฎ ระเบียบ วัฒนธรรม สังคม คนรอบข้าง และสถานการณ์ที่บุคคลประสบอยู่ ซึ่งเป็นสาเหตุสำคัญที่ทำให้คนเราทำความดี หรือละเว้นการกระทำในสิ่งที่ไม่พึงปรารถนา

พลเอกเปรม ติณสูลานนท์ ประธานองคมนตรีและรัฐบุรุษ (2548) กล่าวถึงแหล่งกำเนิดจริยธรรม ภายนอกตัวบุคคล และปัญหาที่เกิดจากการนำไปใช้ในการบริหารงานภาครัฐ ไว้ดังนี้

“ในตำรา ได้แบ่งจริยธรรมออกเป็น 2 มุมมอง คือ

2.1 จริยธรรมตามหลักนิติรัฐ ยึดหลักการว่า การบริหารงานใดได้ดำเนินการถูกต้องตามบทกฎหมายถือว่าการบริหารงานนั้นถูกต้องตามหลักจริยธรรม แนวคิดนี้มีผู้วิพากษ์วิจารณ์ว่าอาจมีปัญหาเรื่องความไม่ครอบคลุม เพราะกฎหมายมักจะเกิดขึ้นภายหลังจากที่เกิดปัญหา และเพื่อไม่ให้ปัญหาดังกล่าวเกิดซ้ำอีกจึงออกกฎหมายมาบังคับใช้ ดังนั้น กฎหมายที่มีอยู่ในปัจจุบันจึงไม่เพียงพอในการกำกับพฤติกรรมการบริหารงานให้อยู่ในกรอบของจริยธรรมได้ทุกกรณี จริยธรรมตามหลักนิติรัฐยังมีจุดอ่อน กล่าวคือ ผู้มีอำนาจอาจจะละเว้นไม่ออกกฎหมายเพื่อลิดรอนสิทธิของกลุ่มตนเองก็ได้ ตัวอย่างเช่น ข้าราชการระดับสูงสั่งการด้วยวาจาให้ผู้ใต้บังคับบัญชาปฏิบัติในเรื่องที่ไม่ถูกต้อง โดยตนเองไม่ต้องรับผิดชอบ

2.2 จริยธรรมตามมาตรฐานจริยธรรม ยึดหลักความพยายามแสวงหา ว่า ความดีที่ควรยึดถือควรเป็นอย่างไร แล้วนำมาใช้เป็นมาตรฐานจริยธรรม กำหนดเป็นแนวทางปฏิบัติ จริยธรรมตามมาตรฐานจริยธรรมจึงมีความครอบคลุมกว้างขวางกว่าจริยธรรมตามหลักนิติรัฐ แต่แนวคิดนี้ก็ยังมีจุดอ่อนที่สำคัญ คือ ขาดบทบังคับการลงโทษเมื่อมีการละเมิด เป็นความแตกต่างจากจริยธรรมตามหลักนิติรัฐ

จริยธรรมของการบริหารนั้น มีมาตั้งแต่โบราณกาลในสมัยสมบูรณาญาสิทธิราชย์ มีหลักธรรมของพระเจ้าแผ่นดินที่เรียกว่า ทศพิธราชธรรม นั่นคือ จริยธรรมในการปกครองราชอาณาจักร มีหลักธรรมที่เรียกว่า จักรวรรดิวัตร คือ วัตรของพระเจ้าจักรพรรดิ หรือพระเจ้าที่พระเจ้าจักรพรรดิพึงบำเพ็ญสมมาเสมอ มี 12 ประการ ก็เป็นจริยธรรมเช่นเดียวกัน

ปัจจุบัน โลกภิวัตน์ส่งผลให้ปัจจัยในการบริหารงานเปลี่ยนแปลงรวดเร็วและมาก ก่อให้เกิดคำใหม่ ๆ เช่น รัฐบาล รัฐบาลดี ประเทศพัฒนาแล้ว ได้สร้างระเบียบใหม่ของโลกเพื่อกำกับดูแลประเทศกำลังพัฒนา เราเรียกชื่อนั้นในชื่อว่า Good Governance

อิทธิพลที่มีผลต่อการเกิดคุณธรรมจริยธรรมในประเทศไทยเริ่มมีขึ้นในสมัยรัชกาลที่ 5 ซึ่งอาจกล่าวได้ว่า เป็นรากฐานที่มาของแหล่งคุณธรรม จริยธรรมของการบริหารในปัจจุบัน (วริยาชินวรรโณ, 2546) ได้แก่

1. อิทธิพลของคำสาบาน กฎหมาย ระเบียบ และวินัย หลักจริยธรรมที่ได้จากคำสาบาน ถือเป็นราชประเพณีที่ผู้บริหารบ้านเมืองจะต้องกระทำนอกเหนือจากกฎหมายที่ได้ระบุไว้ว่าเป็นจริยธรรมหรือวินัยของผู้ปฏิบัติงาน การให้คำสาบานจึงเป็นการกำหนดพฤติกรรมที่เป็นคุณธรรมจริยธรรม ซึ่งเป็นเงื่อนไขผูกมัดด้วยวาจาที่เชื่อมโยงกับความศักดิ์สิทธิ์ของพิธีกรรม ทำให้เกิดข้อกำหนดแนวทางความประพฤติซึ่งมีวัฒนธรรมเป็นตัวกำกับ และอาจกลายมาเป็นกฎเกณฑ์ได้ในที่สุด

2. อิทธิพลของศาสนา ทุกศาสนาย่อมมีคำสั่งสอนเป็นศีลและธรรม เพื่อให้ผู้นับถือและศรัทธาให้การยอมรับและเชื่อฟัง พร้อมทั้งจะปฏิบัติตามโดยไม่มีเงื่อนไข ดังเช่น พุทธศาสนาซึ่งเป็นศาสนาประจำชาติของประเทศไทย ได้กล่าวแถลงธรรมในการบริหารจัดการและการปกครองแผ่นดินของพระมหากษัตริย์ อันได้แก่ ทศพิธราชธรรม จักรวรรดิวัตร ราชสังคหวัตถุ และราชวสดีธรรม เป็นต้น

3. อิทธิพลที่ได้จากหลักธรรมตามแนวพระราชดำริและพระบรมราโชวาท พระบรมราโชวาทของพระมหากษัตริย์ทุกพระองค์เปรียบเสมือนหลักธรรมในการครองตน ครองคน และครองงาน ได้อย่างดียิ่ง

ความสำคัญของคุณธรรมและจริยธรรม

พลเอกเปรม ติณสูลานนท์ (2548) กล่าวว่า จริยธรรมของการบริหารภาครัฐจะไม่มีทางเกิดผลสำเร็จได้ถ้าผู้บริหารไม่มีจริยธรรม แม้แต่สหรัฐอเมริกา ซึ่งเป็นประเทศพัฒนาแล้วก็ยังให้ความสำคัญของจริยธรรม เพราะเชื่อว่าการบริหารที่ยึดหลักกฎหมายเพียงอย่างเดียวไม่เพียงพอ ที่จะนำไปสู่การบริหารจัดการที่ดี คุณธรรมและจริยธรรมจึงมีความสำคัญต่อบุคคล สังคม และชาติบ้านเมือง

สังคมใดมีผู้นำที่ไร้คุณธรรมจริยธรรม สังคมนั้นก็จะมีแต่ความสับสน วุ่นวาย และขาดความสงบสุข เช่นเดียวกับในองค์กร หากผู้นำองค์กรไร้ซึ่งคุณธรรมจริยธรรม นอกจากจะทำให้ตนเองและสถาบันวิชาชีพตกต่ำแล้ว ยังจะทำให้สังคมและชาติบ้านเมืองต้องตกต่ำไปด้วย ผู้นำที่ใช้หลักคุณธรรมและจริยธรรมในการบริหารงานย่อมก่อให้เกิดประโยชน์ต่อตนเองต่อวิชาชีพ และต่อสังคมหลายประการ คือ

1. ทำให้ได้รับความไว้วางใจและความเชื่อมั่นในการบริหารงาน อันจะนำไปสู่ความเจริญก้าวหน้าและความมั่นคงการประกอบวิชาชีพ
  2. ทำให้ได้รับคำยกย่องสรรเสริญ และเป็นທີ່เคารพของผู้ได้บังคับบัญชา
  3. ทำให้มีชีวิตอยู่ในสังคมอย่างมีความสุข ไร้ภัยอันตรายใด ๆ เพราะแวดล้อมไปด้วยบุคคลและศิษย์ที่ให้ความรัก ความเคารพนับถือ
  4. ครอบครัวมีความอบอุ่นและมั่นคง เป็นแบบอย่างที่ดีของครอบครัว ผู้ได้บังคับบัญชา และสังคมทั่วไป
  5. ทำให้องค์กรหรือหน่วยงานของตนได้รับความร่วมมือ สนับสนุนช่วยเหลือจากประชาชน ชุมชน ในการพัฒนาอย่างเต็มที่
- ทำให้สังคมและชุมชนเกิดสันติสุข และได้รับการพัฒนาให้เจริญก้าวหน้าอย่างรวดเร็ว เพราะสมาชิกของสังคมมีคุณธรรมจริยธรรม

#### ทฤษฎีทางจริยธรรม

ทฤษฎีทางจริยธรรมมีรากฐานมาจากองค์ความรู้ด้าน จริยศาสตร์ หรือ ปรัชญาจริยะ หรือ ปรัชญาคุณธรรม (Moral philosophy) ซึ่งเป็นศาสตร์ที่พยายามศึกษาเพื่อให้เกิดความเข้าใจระบบแนวคิดหรือสัจกัปทางจริยธรรม รวมทั้งตัดสินหลักการและทฤษฎีทางจริยธรรม โดยการวิเคราะห์แนวคิด เช่น วิเคราะห์ความถูกต้อง ความผิด ความพอเหมาะพอควร ความดี หรือความเลว (จำเริญรัตน์ เจือจันทร์, 2548)

การศึกษาทฤษฎีทางจริยธรรมจากมุมมองของนักปราชญ์ในอดีต นักปรัชญา นักจิตวิทยา และนักจริยศาสตร์ จะช่วยให้ผู้เรียนเกิดความรู้ ความเข้าใจ และสามารถนำความรู้ ความเข้าใจมาเป็นแนวทางในการบริหารงานและการดำเนินชีวิตได้อย่างมีประสิทธิภาพ ทฤษฎีทางจริยธรรมที่จะนำเสนอต่อไปนี้ เป็นแนวคิดของนักปรัชญาและนักจิตวิทยาซึ่งเป็นที่รู้จักกันอย่างแพร่หลาย

#### 1. ทฤษฎีทางจริยธรรมเชิงจริยศาสตร์

นักปรัชญาในอดีตได้กล่าวถึงจริยธรรมในเชิงจริยศาสตร์ไว้หลายทฤษฎี แต่จะขอนำมากล่าวถึงเฉพาะทฤษฎีที่สามารถนำมาประยุกต์ใช้ในการบริหารงานทางการศึกษาได้เป็นอย่างดี ซึ่งได้แก่

1.1 ทฤษฎีจริยศาสตร์ของอริสโตเติล ในทัศนะของอริสโตเติล คุณธรรมจริยธรรมทำให้มนุษย์มองเห็นแต่สิ่งที่มีคุณค่า เป็นลักษณะคุณธรรมเชิงพุทธิปัญญา ซึ่งเกิดจากการเรียนการสอนและได้รับการปลูกฝัง คุณธรรมจริยธรรมที่เกิดจากพฤติกรรมที่อยู่ในธรรมชาติของมนุษย์ต้องอาศัยการอยู่ร่วมกัน และประพฤติปฏิบัติอย่างถูกต้องร่วมกัน คุณธรรมจริยธรรมจะต้องมีลักษณะสภาวะความเป็นกลาง ซึ่งความดีหรือลักษณะทางสายกลางนั้นเป็นสิ่งที่ทำได้ยาก เพราะต้องสลัดสิ่งที่ติดอยู่ที่ปลายทั้งสองด้านที่เป็นความเข้มข้นและความอ่อนด้อยออกเสียก่อน ผู้ที่สามารถทำได้จะเข้าถึงความดี คือ การอยู่ดี ทำดี และชีวิตประสบความสำเร็จโดยมุ่งหวังให้ทุกอย่างเป็นไปตามสภาวะการณ์หรือเป็นไปตามธรรมชาติอย่างแท้จริง

ผู้บริหารสามารถนำ “หลักการว่าด้วยความดี ความสุข และทางสายกลาง” มาใช้ในการดำเนินงาน เช่น ผู้บริหารต้องยึดมั่นในการทำแต่สิ่งที่ดี มีความเป็นกลาง ไม่เอนเอียงไปทางใดทางหนึ่งเพราะความรักความชอบ ความโกรธแค้นพยาบาท หรือมีอคติต่อผู้ได้บังคับบัญชาด้วยเรื่องส่วนตัว ต้องมีการกระจายงานให้แก่ผู้ร่วมงานทุกคน ตามความรู้ ความสามารถอย่างเหมาะสม ซึ่งจะทำให้นักเรียน ครู อาจารย์ ผู้ได้บังคับบัญชา อยู่ร่วมกันอย่างสงบสุข

1.2 ทฤษฎีสัมพัทธนิยมทางจริยธรรม (Ethical relativism) นักสัมพัทธนิยมจริยธรรมมองว่า ความดีไม่ใช่สิ่งตายตัว การกระทำหรือการปฏิบัติอันใดอันหนึ่งจะดีหรือชั่ว ผิดหรือถูก ขึ้นอยู่กับเงื่อนไขและปัจจัยหลายอย่าง ในสภาพอย่างหนึ่งสิ่งหนึ่งหรือการกระทำหนึ่งอาจ จะดีหรือถูก แต่ในอีกสภาพหนึ่งอาจเลวหรือผิดก็ได้

อาจกล่าวอีกนัยหนึ่งได้ว่า หลักการทางจริยธรรมทั้งหลายขึ้นอยู่กับการยึดถือของสังคมที่บุคคลนั้นอาศัยอยู่ โดยมีพื้นฐานมาจากวัฒนธรรม ประเพณี วิถีประชา วิถีทางการชีวิตของคนในสังคมซึ่งยึดถือปฏิบัติสืบทอดกันมาช้านาน ดังนั้น จริยธรรมของสังคมนั้นจึงเป็นเรื่องปรากฏต่อสายตาของผู้ยึดถือซึ่งเป็นที่ที่ในสังคมนั้นยึดถือร่วมกัน คือ เป็นความคิดเห็นที่คนในสังคมเห็นสอดคล้องกันเป็นแบบประชามติ ดังตัวอย่างจากสังคมหนึ่ง ที่ภรรยาหม้ายต้องกระโดดกองไฟตายตามสามี แม้ว่าในสังคมนั้นจะมองว่าเป็นพฤติกรรมของภรรยาที่แสดงความรักและซื่อสัตย์ต่อสามี แต่ในอีกสังคมหนึ่งอาจมองว่าเป็นความโหดร้ายที่มีต่อภรรยามากกว่า

เนื่องจากการยึดถือจริยธรรมตามแนวคิดของนักสัมพัทธนิยม อาจมีลักษณะของการตัดสินใจทำสิ่งต่าง ๆ ด้วยตนเองหรือการให้กลุ่มคนในสังคมเป็นผู้ตัดสิน ซึ่งถือว่าเป็นข้อยุติที่ไม่สามารถโต้แย้งได้ หรือใช้แนวคิดของอีกสังคมหนึ่งเข้าไปหักล้างได้ เพราะถือว่าเป็นสิทธิอันชอบธรรมของคนในสังคมนั้นในเวลานั้น ๆ ผู้บริหารที่จะนำแนวคิดนี้ไปใช้ในการบริหารงานจึงต้องระมัดระวังอย่างยิ่งที่จะไม่ใช้ความคิดเห็นส่วนตัว หรือความคิดเห็นที่มาจากกลุ่มคนจำนวนหนึ่งใน



การตัดสินใจเพื่อกระทำการใด ๆ อันจะส่งผลกระทบต่อผลประโยชน์ของผู้ได้บังคับบัญชา แม้ว่ากลุ่มคนเหล่านั้นจะมีอำนาจโดยชอบธรรมที่จะกระทำการได้ก็ตาม

1.3 ทฤษฎีอัตนิยม (Egoism) นักอัตนิยมจะยึดถือตนเองเป็นหลักหรือยึดถือประโยชน์ส่วนตัวเป็นสำคัญ แม้เจ้าตัวจะอ้างว่าทำเพื่อผู้อื่นแต่ผลสุดท้ายก็แอบแฝงไว้ซึ่งประโยชน์ส่วนตน ซึ่งอาจเกิดจากแรงขับหรือแรงจูงใจภายในของตนเอง ทำให้นึกถึงแต่ประโยชน์ส่วนตัว ตัวอย่างเช่น นักการเมืองที่ขยันทำงานอย่างหนักโดยไม่เห็นแก่ความเหนื่อยยาก กระตือรือร้นในการหาเสียง เพื่อให้ประชาชนเห็นภาพลักษณ์ว่าเป็นคนดี อุทิศตนให้กับสังคม แต่ที่จริงแล้วการทำอย่างนั้นก็เพื่อหวังให้ได้รับคะแนนเสียงเลือกตั้ง แต่ความปรารถนาข้อนี้เป็นความต้องการที่เก็บอยู่ภายในใจ ไม่ได้เปิดเผยออกมา ถ้ามองนักอัตนิยมในเชิงจิตวิทยาที่อาจมองได้ว่าเป็นการกระทำที่เกิดจากแรงจูงใจภายในของตนเอง ทำให้บุคคลต้องกระทำการบางสิ่งบางอย่างให้สำเร็จเพื่อให้บรรลุเป้าหมายและเกิดความพึงพอใจในตนเอง

ผู้บริหารที่ยึดแนวอัตนิยมจะมีความเชื่อว่า มนุษย์ทุกคนมีความคิดเห็นเป็นของตนเอง และยึดถือความคิดเห็นของตนเองในการตัดสินใจต่าง ๆ โดยคิดว่าตนเป็นที่พึงแห่งตน ซึ่งอาจทำให้ผู้บริหารขาดความเคารพในความคิดเห็นของผู้ร่วมงาน ผู้บริหารทางการศึกษาจึงต้องตระหนักถึงความคิดเห็นของคนส่วนใหญ่และเคารพในความคิดเห็นของคนส่วนน้อยด้วย โดยคำนึงถึงประโยชน์ของคนส่วนใหญ่และขององค์กรเป็นสำคัญ

1.4 ทฤษฎีอรรถประโยชน์นิยมเชิงการกระทำ (Act utilitarianism) ทฤษฎีนี้มองผลหรือประโยชน์ที่เกิดขึ้นจากการกระทำของมนุษย์เป็นหลักในการพิจารณาความถูกหรือความผิด การกระทำที่ถูก คือ การกระทำที่ก่อให้เกิดความสุขหรือความหลุดพ้นจากความทุกข์ และเป็นการกระทำที่ให้ผลแห่งความสุขแก่คนจำนวนมากด้วย การกระทำที่ถูกต้องนี้เรียกว่า “ความดี” ส่วนการกระทำที่ผิด คือ การกระทำที่นำความทุกข์ความเดือดร้อนมาสู่คนจำนวนมาก การวัดการกระทำดังกล่าวจึงต้องพิจารณาจากสถานการณ์และสิ่งแวดล้อม เพื่อนำมาคำนวณค่าของความสุขและความทุกข์เป็นเชิงปริมาณ เพราะฉะนั้น การกระทำทั้งหลายย่อมมีผลเป็นประโยชน์หรือโทษแก่ผู้ทำตามมาเสมอ

ผู้บริหารที่มีความเชื่อตามแนวคิดนี้ จะเป็นผู้ที่ยึดผลงานของผู้ได้บังคับบัญชาเป็นหลักในการพิจารณาความดี เข้าหลักที่ว่า “การทำดี ย่อมได้ดี” และ “การทำไม่ดีก็ย่อมได้รับผลไม่ดี” เช่นเดียวกัน ดังนั้น ผู้บริหารที่จะนำแนวคิดนี้ไปใช้จึงต้องประสานประโยชน์โดยกำหนดสิ่งที่ทำให้ประโยชน์สูงสุดและยาวนานที่สุด ยึดถือประโยชน์สุขจำนวนมากที่สุดของคนจำนวนมากที่สุดในสังคม ไม่คำนึงถึงเจตนาในการกระทำเป็นสำคัญแต่ถือประโยชน์เป็นสำคัญ และยึดหลักความเสมอภาค

1.5 ทฤษฎีสุนิยม (Hedonism) ทฤษฎีนี้มีความเชื่อว่า ความสุขเป็นสิ่งที่ดีที่สุดสำหรับมนุษย์ ดังนั้น สิ่งที่ดีคือสิ่งที่พาไปสู่ความสุข และแนวทางในการนำไปสู่ความสุขจะเน้นไปที่ความสุขที่สัมผัสได้อย่างเป็นรูปธรรม ความสุขที่เป็นจุดหมายของชีวิตตามความเชื่อของทฤษฎีนี้แบ่งออกเป็น 2 ประการ

ประการที่หนึ่ง ได้แก่ ความสุขส่วนตัว เป็นความสุขที่เน้นตัวเองเป็นสำคัญ และให้คุณค่าของสิ่งนั้นมากที่สุด ความสุขส่วนนี้ได้จากการสัมผัสถูกต้องด้วยอวัยวะสัมผัส เช่น ตาหู ฟัง จมูกได้กลิ่น ลิ้นรับรส และผิวหนังรับความรู้สึก

ประการที่สอง ได้แก่ ความสุขส่วนรวม เป็นความสุขที่เน้นคนส่วนรวมเป็นสำคัญ การแสดงพฤติกรรมที่คนส่วนใหญ่กระทำจึงเป็นสิ่งดี เพราะเป็นการช่วยให้สังคมมีความสุขด้วย หลักธรรมที่ทฤษฎีสุนิยมนำเสนอว่าเป็นความดีสูงสุด และเป็นแนวทางที่นำไปสู่ความสุขมีหลายประการ เช่น ทางสายกลาง เบญจศีล เบญจธรรม บุญกิริยาวัตถุ อิทธิบาท มงคลชีวิต อริยทรัพย์ เป็นต้น นักบริหารการศึกษาที่ต้องการความสำเร็จและความสุขทั้งในส่วนตัวและในส่วนรวมสามารถนำไปประยุกต์ใช้ได้ในทุกประเด็น โดยเฉพาะการเป็นผู้มีอริยทรัพย์ในตนด้วยการมุ่งยึดหลักการแห่งวิชาชีพของตนว่า “องค์กรทางการศึกษาเป็นองค์กรที่บ่มเพาะภูมิปัญญา มุ่งสร้างและส่งเสริมความดี รวมทั้งเป็นแหล่งปลูกฝังคุณธรรมเพื่อความสุขในการดำรงชีวิต”

1.6 ทฤษฎีจริยธรรมของคานท์ (Kant's moral theory) คานท์เสนอว่า การปฏิบัติตามหลักจริยธรรมเป็นสิ่งที่มีความสำคัญ เพราะเป็นเจตนาที่ดีที่เกิดจากความตั้งใจจริงหรือมีมูลเหตุที่จงใจให้ทำในสิ่งที่ถูกต้อง การกระทำในสิ่งที่ถูกต้องเป็นสิ่งสากล เป็นลักษณะการกระทำ ตามหน้าที่โดยเริ่มที่เหตุจูงใจที่ดี เป็นเงื่อนไขให้เกิดการกระทำดี และผลจากการกระทำนั้นก็จะกลายเป็นผลดี

การกระทำของบุคคลจะมีความดีตามจริยธรรมก็ต่อเมื่อเป็นการกระทำตามหน้าที่ และการกระทำตามหน้าที่จะต้องถูกต้องตามหลักจริยธรรมด้วยจึงจะถือว่าเป็นคติบท (Maxim) ของการกระทำที่เป็นสากล โดยจะต้องมีพื้นฐานที่ดี มีความรู้สึกที่แฝงด้วยเจตนาดีเสมอ

ทฤษฎีทางจริยธรรมเชิงจิตวิทยา

ในทัศนะของนักจิตวิทยา จริยธรรมของบุคคลพัฒนาขึ้นจากการที่บุคคลมีประสบการณ์ และการเรียนรู้จากสังคม การพัฒนาจริยธรรมจึงเป็นลำดับขั้นของการเรียนรู้ โดยเริ่มจากการที่บุคคลมีความรู้ความเข้าใจเชิงจริยธรรมและมีเหตุผลเชิงจริยธรรม ซึ่งนำไปสู่เจตคติเชิงจริยธรรม และการแสดงพฤติกรรมเชิงจริยธรรม การศึกษาพัฒนาการทางจริยธรรมที่นักจิตวิทยาได้ศึกษาไว้ จะช่วยให้ผู้เรียนเข้าใจถึงที่มาของการแสดงพฤติกรรมเชิงจริยธรรมของบุคคล ได้เป็นอย่างดีดังต่อไปนี้

1. ทฤษฎีจิตวิเคราะห์ (Psychoanalytic theory) ได้รับอิทธิพลจากซิกมันด์ ฟรอยด์ (Sigmund Freud) นักจิตวิทยาและผู้นำกลุ่มจิตวิเคราะห์ ซึ่งเชื่อว่า จริยธรรมของคนเราพัฒนาขึ้นในระหว่างที่มีการพัฒนาบุคลิกภาพ บุคลิกภาพของมนุษย์มีพื้นฐานมาจากองค์ประกอบที่สำคัญ 3 ส่วน คือ อิด อีโก้ และ ซุปเปอร์อีโก้

อิด (Id) เป็นแหล่งพลังงานทางจิตเบื้องต้น และเป็นที่ตั้งแห่งสัญชาตญาณซึ่งมีอยู่ก่อน ที่เราจะมีประสบการณ์กับโลกภายนอก เป็นความต้องการแสวงหาสิ่งต่าง ๆ เพื่อตอบสนองความพึงพอใจของตนเอง ที่เรียกว่า สันดานดิบ ที่มีความปรารถนารุนแรง ทุกอย่างปราศจากการกลั่นกรอง

อีโก้ (Ego) เป็นส่วนที่จะตอบสนองความต้องการของ อิด แต่อีโก้จะตอบสนองอิดก็ต่อเมื่อสิ่งที่จะกระทำนั้น ไม่ขัดกับหลักแห่งความจริง (Reality principle) หมายความว่า เป็นสิ่งที่ทำได้จริง ไม่ใช่การใฝ่ฝันอย่างลม ๆ แล้ง ๆ ซึ่งทำให้คนเรายังคงคิด เพราะต้องใช้สมองหาเหตุผลหรือกำหนดการรับรู้ อีโก้จึงเกิดจากการเรียนรู้ ทำให้คนฉลาดขึ้น สามารถเป็นนายเหนือความอยากที่เกิดจากอิด

ซุปเปอร์อีโก้ (Superego) เป็นส่วนของมโนธรรม (Conscience) ที่เกิดจากการเรียนรู้ทางสังคม มิได้ติดตัวมาตั้งแต่กำเนิด แต่จะพัฒนาขึ้นเมื่อเด็กอายุประมาณ 5 ขวบ ซึ่งเป็นช่วงที่เด็กเริ่มเรียนรู้ว่าสิ่งไหนดี สิ่งไหนไม่ดีตามความเข้าใจของตนเอง โดยเด็กจะเริ่มลอกเลียนแบบ หรือถอดแบบ (Identification) จากผู้ใหญ่ ซุปเปอร์อีโก้จึงเป็นส่วนของความมีคุณธรรมที่สำคัญที่สุด ที่คอยเหนี่ยวรั้งไม่ให้คนเรากระทำในสิ่งที่ไม่ถูกต้อง ไม่เหมาะสม ทำให้เกิดความละอายใจ และต้องกระทำในสิ่งดีที่สังคมยอมรับ และละเว้นสิ่งเลวที่สังคมไม่ยอมรับ

2. ทฤษฎีทางสติปัญญา (Cognitive theory) นักจิตวิทยาคนสำคัญในกลุ่มนี้ซึ่งได้ศึกษาพัฒนาการทางด้านจริยธรรม ได้แก่ พือาเจท์ (Piaget) และ โคลเบอร์ก (Kohlberg)

พือาเจท์ (Piaget, 1963 cite in Crain, 1985) มีความเชื่อพื้นฐานเกี่ยวกับสติปัญญาของมนุษย์ว่า มนุษย์เป็นสัตว์ที่มีสมองจึงสามารถเรียนรู้เพื่อปรับตัวให้ดำรงชีวิตอยู่ในสภาพแวดล้อมได้ในด้านจริยธรรม พือาเจท์มีแนวคิดที่ว่า จริยธรรมของบุคคลมีความสัมพันธ์กับความคิด ความเข้าใจของบุคคลนั้น ซึ่งมีการพัฒนาตามลำดับขั้นของความคิดความเข้าใจ เป็นผลจากการปรับระบบความคิดหรือการปรับตัวด้วยการรับประสบการณ์ใหม่ ความสามารถในการทำความเข้าใจกฎเกณฑ์และความถูกต้องของการกระทำขึ้นอยู่กับวุฒิภาวะทางสมองและสติปัญญาของผู้เรียน

โคลเบอร์ก (Kohlberg, 1976 cite in Crain, 1985) มีความเชื่อว่า การสร้างจริยธรรมให้เกิดขึ้นในตัวเด็กนั้นต้องอาศัยเวลา เด็กจะดีหรือเลวเกิดจากการสร้างเสริมและการสะสมจากการเรียนรู้ในสภาพแวดล้อม โดยอาศัยกระบวนการสังคมประกิต (Socialization process) จริยธรรมของมนุษย์เกิดจากกระบวนการไตร่ตรองทางปัญญา เมื่อมนุษย์มีการเรียนรู้มากขึ้น จริยธรรมใหม่ก็จะ

ค่อย ๆ พัฒนาขึ้นตามระดับวุฒิภาวะ เนื่องจากจริยธรรมใหม่ไม่ได้เข้าไปแทนที่จริยธรรมเก่า ดังนั้น จริยธรรมเก่าจึงยังมีรากแก้วฝังอยู่ และพัฒนาอยู่ตลอดเวลาตามกาลเวลาที่มนุษย์พัฒนาขึ้นจากการเรียนรู้ในสภาพแวดล้อม

3. ทฤษฎีการเรียนรู้ทางสังคม (Social learning theory) แบนดูรา (Bandura) นักจิตวิทยา ในกลุ่มทฤษฎีการเรียนรู้ทางสังคม ได้เสนอแนวคิดเกี่ยวกับการพัฒนาจริยธรรมของบุคคลไว้ ดังนี้ (ชัยพร วิชชาวุธ, 2523)

จริยธรรม หมายถึง กฎ (Rule) สำหรับการประเมินพฤติกรรม การประเมินนี้มีลักษณะไม่แตกต่างจากกฎทางภาษา ที่เรียกกันว่า ไวยากรณ์ (Grammar) และกฎเหล่านี้เกิดจากการเรียนรู้ ทฤษฎีการเรียนรู้ทางสังคม ถือว่า การตัดสินใจทางจริยธรรมเป็นกระบวนการตัดสินใจเกี่ยวกับ ความผิดถูกของการกระทำตามกฎเกณฑ์ต่าง ๆ ที่แต่ละคนคิดว่าเกี่ยวข้องกับการตัดสินใจซึ่งมี จำนวนมาก ได้แก่ ลักษณะของผู้กระทำ ต้องดูว่าเป็นเด็กหรือเป็นผู้ใหญ่ ขณะกระทำการนั้น มีสติ หรือไม่ ลักษณะพฤติกรรมและผลที่เกิดตามมาทั้งในระยะสั้นและระยะยาวว่าเป็นอย่างไร สภาพแวดล้อมของการกระทำนั้น ๆ ว่าเป็นอย่างไร จะต้องคำนึงถึงความรู้สึกของผู้กระทำผิดว่าได้ รู้สึกสำนึกผิดหรือยัง จะต้องคำนึงถึงจำนวนบุคคลและประเภทบุคคลต่าง ๆ ที่ได้รับผลกระทบ กระเทือนจากการกระทำ

กฎเกณฑ์การตัดสินใจเหล่านี้เกิดจากการเรียนรู้ ทั้งที่เรียนรู้ด้วยประสบการณ์ตรง เรียนรู้ จากการสังเกต และเรียนรู้จากคำบอกของบุคคลอื่น ๆ ในสังคม ประสบการณ์ทั้งทางตรงและ ทางอ้อมที่ได้รับทำให้คนเราเกิดความเข้าใจว่า การตัดสินใจพฤติกรรมหนึ่ง ๆ จะต้องคำนึงถึงเกณฑ์ อะไรบ้าง และจะให้น้ำหนักแก่เกณฑ์ต่าง ๆ เหล่านี้อย่างไร เนื่องจากพฤติกรรมของมนุษย์ในสังคม ใช้เกณฑ์ที่แตกต่างกันและมีการให้น้ำหนักแก่เกณฑ์ที่ต่างกัน

4. ทฤษฎีจริยธรรมของบรอนเฟนเบรนเนอร์ (Bronfenbrenner) บรอนเฟนเบรนเนอร์ นักจิตวิทยาสังคมได้ศึกษาจริยธรรมของเด็กในโรงเรียน โดยศึกษาเปรียบเทียบในวัฒนธรรมที่ หลากหลาย และได้สรุปเป็นทฤษฎีพัฒนาการด้านจริยธรรม โดยอธิบายในอีกมุมมองหนึ่ง ดังนี้

รูปแบบที่ 1 จริยธรรมโดยยึดถือตนเอง (Self-oriented morality) คือ การยึดถือและให้ ความสนใจอยู่ที่ความพึงพอใจของตนเอง และจะพิจารณาสิ่งอื่น ๆ ออกไปจากตนเองในบริบทว่า ตนได้รับประโยชน์หรือถูกขัดขวางผลประโยชน์

รูปแบบที่ 2 จริยธรรมโดยยึดถือผู้มีอำนาจ (Authority-oriented morality) ในขั้นนี้ เด็ก รวมถึงผู้ใหญ่จะมีจุดที่ตกลงร่วมกันอยู่ในตัวตนของอำนาจ นับจากพ่อแม่จนถึงหัวหน้างานและผู้มี อำนาจระดับประเทศ ศาสนา มาเป็นตัวอธิบายความถูกต้องหรือความผิด

รูปแบบที่ 3 จริยธรรมโดยยึดเพื่อน (Peer-oriented morality) เป็นจริยธรรมที่ยึดถือความสอดคล้องกับกลุ่ม ไม่ใช่ด้วยอำนาจจากใคร แต่ด้วยเพื่อนเป็นผู้ตัดสินว่าถูกหรือผิด ส่วนใหญ่จริยธรรมในระดับนี้ จะพบมากในวัยรุ่นเนื่องจากเป็นวัยที่ต้องการการยอมรับจากกลุ่มเพื่อน

รูปแบบที่ 4 จริยธรรมโดยยึดถือกลุ่ม (Collective – oriented morality) เป็น จริยธรรมที่ยืนอยู่ข้างกลุ่มคนส่วนใหญ่ที่บุคคลนั้นดำเนินชีวิตอยู่ โดยไม่ได้คำนึงถึงตัวบุคคล หน้าที่ของบุคคลในสังคมนั้นเป็นเกณฑ์ที่กำหนดให้เป็นจุดยืนที่ต้องคำนึงถึง

รูปแบบที่ 5 จริยธรรมโดยยึดถืออุดมการณ์ (Objectively - oriented morality) เป็นจริยธรรมที่ไม่ได้ขึ้นอยู่กับผู้ใด หรือกลุ่มสังคมใด แต่จะเป็นจริยธรรมที่เป็นจริงในตัวเอง โดยสรุปแล้ว ทฤษฎีทางจริยธรรมจะเป็นหลักให้ผู้บริหารสถานศึกษา ผู้บริหารการศึกษา และบุคลากรทางการศึกษา ได้เข้าใจถึงแนวความคิดของบุคคลในสถานภาพที่แตกต่างกัน การพิจารณาจริยธรรมและการใช้เหตุผลเชิงจริยธรรมของบุคคลตามแนวคิดจากทฤษฎีเหล่านี้ อาจเกิดขึ้นกับผู้บริหารได้ตลอดเวลาในสถานการณ์ที่หลากหลาย จึงขึ้นอยู่กับว่าจะใช้รูปแบบใดเป็นหลักในการพิจารณา

### แนวคิดและทฤษฎีที่เกี่ยวกับจรรยาบรรณวิชาชีพ

ความหมายของจรรยาบรรณ มีความหมายต่าง ๆ ดังนี้

กู๊ด (Good, 1973, p. 100 ) ได้กล่าวว่าจรรยาบรรณ หมายถึง แบบมาตรฐานและหลักแห่งความดีที่สามารถแนะนำและถ่ายทอดไปสู่ผู้อื่น มาตรฐานแห่งความดีนี้ เป็นแบบอย่างที่ดีงาม ถูกต้อง จะถูกสร้างขึ้นโดยบุคคลหนึ่ง ๆ หรือกลุ่มของสังคมหรืออาชีพหนึ่ง เพื่อเป็นแนวทางปฏิบัติของสมาชิกในกลุ่มนั้น ๆ

พจนานุกรมฉบับราชบัณฑิตยสถาน พ.ศ. 2525 (ราชบัณฑิตยสถาน, 2538, หน้า 214) ได้ให้ความหมาย จรรยาบรรณ หมายถึง ประมวลลคความประพฤติที่ผู้ประกอบอาชีพการงานแต่ละอย่างกำหนดขึ้น เพื่อรักษา และส่งเสริมเกียรติคุณ ชื่อเสียง และฐานะของสมาชิก อาจเขียนเป็นลายลักษณ์หรือไม่ก็ได้

จรรยาบรรณเป็นข้อกำหนดสำหรับผู้ประกอบวิชาชีพที่เป็นศาสตร์ชั้นสูง มีองค์กรหรือสมาคมรองรับ จะต้องประพฤติปฏิบัติเพื่อการครองตนและผู้ครองงาน ผู้ประกอบวิชาชีพที่ต้องการศึกษาศาสตร์เฉพาะชั้นสูงที่มีจรรยาบรรณนั้นถือว่าเป็นผู้ทำหน้าที่ที่มีเกียรติ มีศักดิ์ศรี ต้องมีองค์ประกอบสำคัญ 4 ประการ คือ

1. เป็นอาชีพที่ต้องผ่านการศึกษาเล่าเรียนระดับสูง
2. มีการคัดเลือกสรรหาบุคคลเข้ามาในวงการวิชาชีพนั้น

3. มีจรรยาบรรณหรือจริยธรรมของผู้ที่อยู่ในวงการวิชาชีพนั้น
4. มีสมาคมวิชาชีพที่คอยควบคุมกำกับดูแล  
การกำหนดจุดมุ่งหมายของจรรยาบรรณ เพื่อ
  1. ให้คนที่อยู่วิชาชีพนั้น มีประสิทธิภาพในการทำงาน
  2. เพื่อก่อให้เกิดความเป็นธรรมในการบริการ
  3. เพื่อรักษาชื่อเสียง เกียรติยศ ศักดิ์ศรีของผู้ที่อยู่ในวิชาชีพนั้น ๆ
  4. การกำหนดจรรยาบรรณเป็นลายลักษณ์อักษร จะช่วยให้ผู้ประกอบการวิชาชีพตระหนักถึง  
ในความสำคัญของวิชาชีพตน และให้ผู้รับบริการรับรู้และเข้าใจ (อมรา เล็กเริงสินธุ์, 2542, หน้า 97-103 )

จรรยาบรรณ คือ มาตรฐานของความประพฤติ และการใช้ดุลยพินิจทางศีลธรรมที่ว่าการกระทำของบุคคล องค์กรถูก หรือผิดสมควรหรือไม่ (ติน ประยูรพุทธธิ, 2542, หน้า 28 )

จากแนวคิดดังกล่าว จึงสรุปได้ว่า จรรยาบรรณ เป็นแนวทางที่บุคคลในองค์กรนั้น ๆ ใช้เป็นหลักยึดถือปฏิบัติในการทำงาน และแนวทางเกิดประโยชน์ต่อสังคม และความประพฤติในบรรยากาศสถานการณ์ที่ประเทศประสบปัญหาวิกฤติในขณะนี้ ส่วนหนึ่งมาจากสาเหตุของสภาพสังคมไทยไม่มีความพร้อมและไม่แข็งแรงพอ ทั้งความสามารถและการปรับตัวที่จะรองรับต่อสถานการณ์เปลี่ยนแปลงกระแสนของโลกที่กระทบต่อประเทศไทยอย่างรวดเร็ว ส่วนภายในประเทศเอง สาเหตุที่ทำให้เกิดปัญหาวิกฤติเศรษฐกิจที่สำคัญคือ ค่านิยม วัฒนธรรม จิตวิญญาณ ระบบความคิด ตลอดจนจรรยาบรรณของบุคคลในองค์กร โดยเฉพาะสถาบันเชิงทางการเงินโดยตรง ผลกระทบที่รุนแรงและส่งผลโดยฉับพลันต่อประชาชนทุกคนทุกองค์กรในประเทศอย่างมหาศาล นั่นคือ ปัญหาทางระบบเศรษฐกิจ ซึ่งเป็นจุดเริ่มต้นของปัญหาที่ติดตามมาเป็นลูกโซ่ อันเกิดจากบุคคลขาดจรรยาบรรณ ไม่คำนึงถึงวัฒนธรรม หน้าทีความรับผิดชอบขององค์กรอย่างแท้จริง

จรรยาบรรณจึงมีความสำคัญ เพราะเป็นพื้นฐานแนวทางต่อการปฏิบัติงานในอาชีพทุกอาชีพ ซึ่งจรรยาบรรณจะช่วยความประพฤติกรรมของบุคคลในองค์กรในแต่ละบทบาทหน้าที่ช่วยให้การปฏิบัติหน้าที่การทำงานเป็นไปโดยถูกต้อง รวมทั้งทำให้องค์กรมีความสามัคคี และปฏิบัติงานร่วมกันได้อย่างมีความสุข ทำให้เกิดประสิทธิภาพในการทำงาน นอกจากนี้ จรรยาบรรณจะช่วยให้การบริหารงานขององค์กรเป็นไปด้วยคุณธรรม ไม่มีการเอารัดเอาเปรียบซึ่งกันและกัน บุคคลหรือสมาชิกในองค์กรมีหน้าที่การทำงานทุกชนิดทุกประเภท จำเป็นที่ต้องคำนึงถึงจรรยาบรรณที่ถูกต้องกับความต้องการของสังคมที่ยึดถือเป็นหลักของการทำงานขององค์กรจึงทำให้สังคมนั้นมีระเบียบ วินัย และศีลธรรมและวัฒนธรรมอันดีงาม ในทำนองเดียวกัน หากบุคคลหรือสมาชิก ในองค์กรเป็นผู้มีจรรยาบรรณหรือประพฤติปฏิบัติแต่ในสิ่งที่ดีงาม และควรประพฤติปฏิบัติแล้ว

ย่อมจะทำให้การดำเนินงานขององค์กรเป็นไปด้วยความสงบเรียบร้อย มีประสิทธิภาพ บุคคลทุกคนในองค์กรมีความสามัคคีร่วมใจกันทำงานอย่างมีประสิทธิภาพและงานทุกอย่างบรรลุถึงวัตถุประสงค์ตามที่กำหนดไว้ จรรยาบรรณ ของบุคคลในองค์กรจึงเป็นสิ่งจำเป็นและมีความสำคัญอย่างมากขององค์กรหรือประเทศชาติเพราะจรรยาบรรณเป็นแนวความคิด ความเชื่อ ค่านิยม กฎหมาย ระเบียบประเพณี และวัฒนธรรมของสังคมที่ผสมผสานกัน ไป เพื่อให้บุคคลและสมาชิกในองค์กร ได้ยึดถือเป็นแนวทางในการปฏิบัติงานที่ถูกต้อง และส่งผลต่อประสิทธิภาพการทำงานภายในองค์กร โดยจรรยาบรรณของบุคคลในองค์กรใดก็ตาม

#### ประโยชน์ของจรรยาบรรณ

1. ก่อให้เกิดความเชื่อถือศรัทธา ผู้ที่มีจรรยาบรรณดี ย่อมเป็นผู้ที่ซื้อสัตย์รักษามาตรฐานจรรยาบรรณแห่งวิชาชีพของตน ไม่ประพฤตินอกกริณนกรอย
2. ก่อให้เกิดการทุ่มเทอุทิศตนให้แก่งานอย่างเต็มที่ ผู้ที่จรรยาบรรณสูง ย่อมจะปฏิบัติต่อผู้ร่วมงาน ผู้ได้บังคับบัญชา ผู้บังคับบัญชาเป็นอย่างดี มีความเที่ยงธรรม เมตตากรุณา มีมนุษยธรรม ผู้ที่ปฏิบัติตนเช่นนี้ ย่อมเป็นที่รักของคนรอบข้าง ทำให้ผู้ร่วมงานเกิดความศรัทธาของตัวเขา ต่อหน่วยงาน มีทัศนคติที่ดีต่องาน มีขวัญกำลังใจดี มีความสุขในการทำงาน อุทิศตนอย่างไม่เห็นแก่เห็นัดเหน้อย
3. ก่อให้เกิดภาพลักษณ์ที่ดี ได้รับคำชมเชยจากคนทั่วไป เป็นผู้ที่มีชื่อเสียงดี ส่งผลให้ผู้ปกครองนิยมส่งลูกหลานเข้ามาเรียน ก่อให้เกิดการลดหย่อนทางกฎหมาย เมื่อผิดพลาดไปย่อมได้รับความเห็นอกเห็นใจ แม้มีคดีความกับบุคคลอื่นอาจได้รับการพิจารณาว่าไม่มีเจตนา ย่อมได้รับลดหย่อนผ่อนโทษ
4. ก่อให้เกิดการทำงานร่วมกันอย่างมีความสุข ต่างให้เกียรติ เคารพยกย่อง นับถือซึ่งกันและกัน สร้างความสัมพันธ์ที่ดีต่อกัน มีมิตรจิตมิตรใจ ไม่มีปัญหาบาดหมาง ช่วยควบคุมมาตรฐาน รับประกันคุณภาพ และปริมาณที่ถูกต้องในการปกครองอาชีพ ไม่มีการปลอมแปลง หรือลดมาตรฐานให้ต่ำลง ส่งผลให้เกิดความพึงพอใจต่อผู้รับบริการ ช่วยควบคุมจรรยาบรรณของผู้ประกอบอาชีพ ทำให้ผู้ให้บริการต้องระมัดระวังอย่างเต็มที่ ประพฤติปฏิบัติตามกฎเกณฑ์แห่งจรรยาบรรณของวิชาชีพนั้นอย่างเคร่งครัด เพื่อหลีกเลี่ยงการดำเนินคดีเตียนว่ากล่าวตักเตือนหรือลงโทษ ช่วยลดปัญหาอาชญากรรม ลดปัญหาการคดโกงฉ้อฉล เอาเปรียบเห็นแก่ได้ มั่งง่าย ใจแคบ ไม่ยอมเสียสละ ช่วยทำหน้าที่พิทักษ์ตามกฎหมายสำหรับประกอบอาชีพให้ถูกต้องตามทำนองคลองธรรม

#### จรรยาบรรณวิชาชีพ (Codes of ethics)

คำว่า จรรยาบรรณของวิชาชีพ เป็นคำที่นำมาใช้ เพื่อเป็นข้อบังคับให้บุคคลในวิชาชีพหนึ่งพึงประพฤติปฏิบัติตาม โดยนำความหมายของคำว่า จริย ซึ่งแปลว่า การประพฤติดี และความหมายของคำว่า บรรณ คือ ข้อความที่เขียนเป็นลายลักษณ์อักษรบันทึกที่กำหนดไว้ มาใช้เพื่อสร้างบรรทัดฐานของวิชาชีพนั้น ๆ เป็นจรรยาบรรณที่เกิดขึ้น เพื่อมุ่งให้คนในวิชาชีพมีประสิทธิภาพ ให้เป็นคนดีในการบริหารวิชาชีพ ให้คนในวิชาชีพมีเกียรติมีศักดิ์ศรี ที่มีกฎเกณฑ์มาตรฐานจรรยาบรรณ มีความสำคัญและจำเป็นต่อทุกอาชีพ ทุกสถาบัน และหน่วยงาน เพราะเป็นที่ยึดเหนี่ยวควบคุมการประพฤติ ปฏิบัติด้วยความดีงาม

กล่าวโดยสรุป การที่บุคคลจรรยาบรรณในวิชาชีพนั้นต้องปฏิบัติตนเป็นแบบอย่างที่ดีทั้งกาย วาจาและจิตใจ รักศรัทธา ซื่อสัตย์สุจริต รับผิดชอบต่อวิชาชีพ และเป็นสมาชิกที่ดีขององค์กร วิชาชีพ รัก เมตตา เอาใจใส่ ช่วยเหลือ ส่งเสริม ให้กำลังใจผู้รับบริการ ตามบทบาทหน้าที่โดยเสมอหน้า ปฏิบัติตนตามจรรยาบรรณของวิชาชีพอย่างเต็มความสามารถ ด้วยความบริสุทธิ์ใจมีวินัยในตนเอง พัฒนาตนเองด้านวิชาชีพ บุคลิกภาพ และวิสัยทัศน์ ให้ทันต่อการพัฒนาวิทยาการ เศรษฐกิจ สังคม และการเมืองอยู่เสมอภาค โดยไม่เรียกรับ หรือยอมรับผลประโยชน์จากการใช้ตำแหน่งหน้าที่โดยมิชอบ ไม่กระทำความผิดปฏิบัติต่อผู้รับบริการ สร้างความสามัคคีในหมู่คณะ ปฏิบัติตนในการเป็นผู้นำเศรษฐกิจ สังคม ศาสนา ศิลปะ รักษาผลประโยชน์ของส่วนรวมและยึดมั่นในการปกครองโดยระบอบประชาธิปไตยอันมีพระมหากษัตริย์ทรงเป็นประมุข

## ประโยชน์ของระบบใบอนุญาตประกอบวิชาชีพ

ระบบใบอนุญาต (Occupational licensing) มีประโยชน์อย่างกว้างขวางในทางเศรษฐกิจต่อรัฐและต่อผู้บริโภคหรือผู้มีส่วนเกี่ยวข้อง ดังนี้

1. การที่รัฐควบคุมการประกอบวิชาชีพโดยกำหนดให้ต้องมีใบอนุญาตประกอบวิชาชีพที่กำหนดนั้น รัฐทำหน้าที่เสมือนเป็นพนักงานรักษาความปลอดภัยที่มีประสิทธิภาพ ทำหน้าที่เฝ้าหน้าประตูทางเข้าสู่วิชาชีพ คัดกรองไม่ให้คนที่ขาดทักษะและมีความประพฤติที่ไม่เหมาะสมได้เข้าสู่วิชาชีพ ทำหน้าที่เป็นพนักงานคอยตรวจสอบผู้ประกอบวิชาชีพ ในการปฏิบัติหน้าที่ และควบคุมมาตรฐานทางจรรยาบรรณวิชาชีพ ต่อผู้ประกอบวิชาชีพที่มีผลการปฏิบัติงานต่ำกว่ามาตรฐาน ด้วยการลงโทษซึ่งอาจรวมถึงการเพิกถอนใบอนุญาตประกอบวิชาชีพ ดังนั้น การที่รัฐควบคุมผู้ประกอบวิชาชีพด้วยวิธีการเหล่านี้ คุณภาพของการบริการในวิชาชีพก็จะได้รับการรักษาและพัฒนาให้มีมาตรฐานตามที่กำหนดหรือให้สูงขึ้น โดยมาตรการควบคุมทางกฎหมายนี้ จะทำให้ผู้ที่จะสามารถเข้าสู่วิชาชีพได้ ต้องเป็นผู้ที่สนใจ และสามารถลงทุนศึกษาเล่าเรียนและฝึกอบรมให้ได้มาตรฐานวิชาชีพเท่านั้น



2. ประโยชน์ในเชิงกลไกทางเศรษฐศาสตร์ จากการสังเกตว่ามาตรการทางจรรยาบรรณวิชาชีพที่สำคัญกับผู้ถือใบอนุญาต เช่น มาตรการเพิกถอนใบอนุญาต อาจจะไม่มีความหมายแต่อย่างใด หากผู้ถือใบอนุญาตที่ถูกเพิกถอน ยังคงสามารถเข้าสู่วิชาชีพได้อย่างง่ายดาย เช่น เปิดบริษัทขึ้นใหม่ หรือเปลี่ยนไปประกอบวิชาชีพอื่น นับแต่การเข้าสู่วิชาชีพได้รับการควบคุมโดยกฎหมาย โดยมาตรการทางระบบใบอนุญาต ทำให้ผู้ที่สนใจจะเข้าสู่วิชาชีพต้องสร้างตนเองให้มีคุณสมบัติที่สามารถเข้าสู่วิชาชีพได้ ส่วนคนที่มีความรู้ความสามารถไม่เพียงพอ ก็ไปประกอบวิชาชีพอื่นซึ่งอาจมีรายรับที่น้อยกว่า มาตรการควบคุมทางกฎหมายในการกำหนดให้ผู้ใดต้องมีใบอนุญาตประกอบวิชาชีพที่กำหนด จึงคัดกรองคนที่มีความรู้ความสามารถที่เหมาะสม และมีความประพฤติที่ไม่เสื่อมเสียเท่านั้น ที่มีสิทธิเข้าสู่วิชาชีพได้

3. การสร้างมาตรการทางจรรยาบรรณวิชาชีพที่เข้มงวด เป็นมาตรการที่มีความสำคัญอย่างมากต่อผู้ถือใบอนุญาต เพื่อให้ผู้ถือใบอนุญาตมีความเกรงกลัว เพราะหากถูกเพิกถอนใบอนุญาตนั้นหมายถึงการสูญเสียวิชาชีพและรายได้ มาตรการดังกล่าวอาจรวมถึงการปรับ การตรวจคัดกรองที่เข้มงวดขึ้น เพื่อป้องกันไม่ให้ผู้ที่ถูกกำจัดออกจากวิชาชีพ ให้ได้มีโอกาสหวนคืนสู่วิชาชีพได้อีก หรือบังคับให้ผู้ประกอบวิชาชีพที่ได้รับอนุญาตเพิ่มจำนวนทุนที่อาจถูกริบหากถูกเพิกถอนใบอนุญาต เพื่อป้องกันไม่ให้ผู้ประกอบวิชาชีพที่ได้รับอนุญาตเปลี่ยนไปประกอบวิชาชีพอื่น การเพิ่มมาตรการทางจรรยาบรรณวิชาชีพที่รัดกุมจะเป็นการจำกัด การจัดหา และสร้างรายได้ที่ผูกขาดในวิชาชีพที่ได้รับอนุญาต มาตรการทางจรรยาบรรณวิชาชีพต่าง ๆ เหล่านี้ที่อาจเป็นผลให้ผู้ประกอบวิชาชีพที่ได้รับอนุญาตเกรงกลัวที่จะสูญเสียวิชาชีพ ต้องเข้มงวดในการรักษามาตรฐานคุณภาพ นอกจากนี้ยังอาจส่งผลให้ต้องมีการลงทุนกว้างขวางขึ้นเพื่อให้บรรลุมาตรการทางกฎหมายที่เข้มงวดนี้ ซึ่งแสดงให้เห็นมาตรการทางกฎหมายในการควบคุมวิชาชีพ โดยกำหนดให้ผู้ประกอบวิชาชีพที่กำหนดต้องได้รับใบอนุญาต สามารถเพิ่มคุณภาพภายในอุตสาหกรรมได้ โดยก่อให้เกิดการจำกัดจำนวนอุปทาน การเพิ่มค่าจ้างแรงงาน และการเพิ่มราคาผลผลิต มูลค่าที่เพิ่มขึ้นอาจส่งผลต่อคุณภาพที่เพิ่มขึ้น อันเนื่องมาจากการปรับปรุงทักษะ การปฏิบัติจริงหรือข้อจำกัดจำนวนผู้ประกอบวิชาชีพที่มีการควบคุม

4. มาตรการทางกฎหมายในการควบคุมผู้ประกอบวิชาชีพ ทำให้รัฐสามารถควบคุมจำนวนสินค้าหรือบริการ (อุปทาน หรือ Supply) และทำให้ค่าจ้างผู้ประกอบวิชาชีพมีอัตราเพิ่มสูงขึ้น

5. เมื่อวิชาชีพมีการควบคุม ย่อมมีการแข่งขันกันสูงขึ้น เพราะค่าตอบแทนที่สูงขึ้น ทำให้รัฐสามารถควบคุมผู้เข้าสู่วิชาชีพได้ง่ายขึ้น โดยอาจกำหนดความยากของข้อทดสอบ เกณฑ์ในการผ่านข้อทดสอบ หรือจำนวนค่าธรรมเนียมต่าง ๆ ต่อผู้ที่ร้องขอใบอนุญาต

6. สำหรับคนที่คุณสมบัติ ความรู้ ความสามารถไม่ถึงเกณฑ์ อาจหันเหไปมุ่งมั่นในการประกอบวิชาชีพอื่นที่ตนเองมีความชำนาญ มีความรู้ความสามารถที่เหมาะสม ช่วยให้มีการกระจายแรงงานไปสู่วิชาชีพอื่น ๆ

7. ทำให้รัฐมีรายได้จากการจัดเก็บค่าธรรมเนียมใบอนุญาต

### บทที่ 3

## มาตรการควบคุมผู้ประกอบการวิชาชีพตัวแทนจัดการอาคารชุด ในต่างประเทศและไทย

ในต่างประเทศได้มีกฎหมายเฉพาะกำหนดมาตรการควบคุม กำกับ ดูแล และส่งเสริมวิชาชีพตัวแทนจัดการอาคารชุด โดยกำหนดให้ผู้ที่จะประกอบวิชาชีพที่กฎหมายประกาศกำหนดรวมถึงตัวแทนจัดการอาคารชุดจะต้องขึ้นทะเบียนและมีใบอนุญาตในการประกอบวิชาชีพ โดยมีการกำหนดคุณสมบัติของผู้ที่จะขอใบอนุญาต มีหน่วยงาน หรือองค์กรควบคุม กำกับ ดูแล และส่งเสริมผู้ประกอบการ ทำหน้าที่ออกข้อกำหนดคุณสมบัติเฉพาะของใบอนุญาตแต่ละประเภท ออกใบอนุญาตให้แก่ผู้ขอ จัดให้มีหลักสูตรการเรียนการสอนสำหรับผู้สนใจในหลักสูตรวิชาชีพ กฎหมายต่างประเทศมีบทลงโทษสำหรับผู้ฝ่าฝืน ซึ่งมีทั้งโทษทางอาญา โดยการปรับ หรือจำคุก และมีโทษทางจรรยาบรรณวิชาชีพ เช่น อาจถูกสั่งพักใช้ใบอนุญาต หรือเพิกถอนใบอนุญาตของผู้ประกอบวิชาชีพ มีการกำหนดมาตรฐานจรรยาบรรณวิชาชีพ โดยพนักงานเจ้าหน้าที่มีอำนาจในการสืบสวน สอบสวน และออกคำสั่งทางปกครองแก่ผู้ที่ได้รับใบอนุญาตประกอบวิชาชีพที่ฝ่าฝืนจรรยาบรรณ ในส่วนของสถาบันที่ฝึกอบรมวิชาชีพ รัฐได้สนับสนุนให้มีการก่อตั้งสถาบันฝึกอบรมวิชาชีพเฉพาะทางให้แก่ประชาชนที่สนใจจะเข้าสู่วิชาชีพดังกล่าวโดยงานวิจัยนี้ผู้วิจัยได้ทำการศึกษาวิจัยกฎหมายของรัฐวิกตอเรีย และรัฐนิวเซาท์เวลส์ ประเทศออสเตรเลีย และรัฐบริติชโคลัมเบีย ประเทศแคนาดา ส่วนของไทยมีพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 ที่มีบทบัญญัติบางประการในลักษณะควบคุม กำกับดูแล แต่ไม่ครอบคลุมถึงในส่วนของการส่งเสริม และยังไม่มียกเว้นเป็นกฎหมายควบคุมการประกอบวิชาชีพอย่างแท้จริง

### ออสเตรเลีย

#### ลักษณะทั่วไป

ประเทศออสเตรเลียได้มีการทำข้อตกลงระหว่างรัฐบาลของแต่ละรัฐ ในเรื่องระบบใบอนุญาตแห่งชาติเพื่อการประกอบวิชาชีพที่กำหนด (Intergovernmental Agreement For A National Licensing System For Specified Occupations) โดยได้มีลงนามกันเมื่อวันที่ 30 เมษายน 2009 ระหว่าง เครือจักรภพแห่งออสเตรเลีย รัฐนิวเซาท์เวลส์ รัฐวิกตอเรีย รัฐควีนส์แลนด์ รัฐเวสต์เทิร์นออสเตรเลีย รัฐเซาท์ออสเตรเลีย รัฐแทสมาเนีย มณฑลนครหลวงออสเตรเลีย และดินแดนทางตอนเหนือของออสเตรเลีย

ข้อตกลงระหว่างรัฐบาลนี้ได้มีการกำหนดขอบเขตและเนื้อหาในการดำเนินงานและขอบเขตของข้อตกลง อันเกี่ยวกับระบบการออกใบอนุญาตแห่งชาติ โดยมีวัตถุประสงค์สำคัญเพื่อที่จะจัดตั้งองค์กรหลักขึ้น เพื่อทำหน้าที่รับผิดชอบงานเกี่ยวกับการออกใบอนุญาตการประกอบวิชาชีพตามที่กำหนด เป็นองค์กรเดียวที่มีอำนาจครอบคลุมทุกรัฐภาคี โดยกำหนดให้แต่ละรัฐภาคีมีหน้าที่ตามพันธระสัญญา ซึ่งข้อตกลงมีผลบังคับใช้ทันทีนับแต่วันที่ผู้แทนแต่ละรัฐภาคีได้ลงนามในข้อตกลงระหว่างรัฐบาลดังกล่าว โดยกำหนดให้วันที่ 1 กรกฎาคม 2555 เป็นวันเริ่มต้นของระบบใบอนุญาตแห่งชาติ (National Licensing System)

### 1. รัฐวิคตอเรีย

กฎหมายที่เกี่ยวข้องกับวิชาชีพตัวแทนจัดการอาคารชุด

รัฐวิคตอเรีย มีกฎหมายภายในของรัฐที่ตราขึ้นเพื่อวัตถุประสงค์ในการควบคุม กำกับดูแล และส่งเสริมการประกอบวิชาชีพตัวแทนด้านอสังหาริมทรัพย์ รวมถึงวิชาชีพตัวแทนจัดการอาคารชุด คือ กฎหมาย Occupational Licensing National Law Act 2010 ซึ่งจะต้องศึกษาวิจัยควบคู่กับกฎหมาย Owners Corporations Act 2006 อันเป็นกฎหมายเกี่ยวกับองค์กรบริหารจัดการทรัพย์สินส่วนกลาง ซึ่งในกฎหมายดังกล่าวเรียกว่า นิติบุคคลเจ้าของร่วม owners corporation (Owners Corporations Act 2006 Act No. 69/2006, PART 1. Introductory, Section 3. Definitions)\* ที่ถูกจัดตั้งขึ้นโดยมติที่ประชุมเจ้าของร่วม กฎหมายทั้งสองฉบับมีหลักการสำคัญอันเกี่ยว ที่มาของวิชาชีพตัวแทนจัดการอาคารชุด การควบคุม กำกับ ดูแล และส่งเสริมการประกอบวิชาชีพของตัวแทนจัดการอาคารชุดดังต่อไปนี้

#### 1.1 กฎหมาย Owners Corporations Act 2006

ตราขึ้น โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อกำหนดที่มา อำนาจหน้าที่ และกิจการงานที่ต้องกระทำโดยนิติบุคคลเจ้าของร่วม (Owners corporation) โดยกำหนดมาตรการที่เหมาะสมในการแก้ไขข้อพิพาทอันเกี่ยวกับและระหว่างเจ้าของร่วมกับนิติบุคคลเจ้าของร่วม และเพื่อเป็นการแก้ไขกฎหมาย Subdivision Act (1988) ในส่วนที่เกี่ยวข้องกับการวางรูปแบบของนิติบุคคลเจ้าของร่วม กฎหมายดังกล่าวนี้ให้คำจำกัดความของคำว่า Owners corporation ไว้ว่าหมายถึงองค์กรนิติบุคคลซึ่งเป็นนิติบุคคลที่จัดตั้งขึ้น โดยการจดทะเบียนของโครงการบ้านจัดสรร หรือโครงการอาคารชุด หรือโครงการหมู่บ้านจัดสรรแบบคลัสเตอร์ (Merriam-Webster's Collegiate Dictionary, 2003, p. 263)

นิติบุคคลเจ้าของร่วม Owners corporation มีหน้าที่ในการบริหาร จัดการทรัพย์สินส่วนกลาง ซ่อมแซม และบำรุงรักษาทรัพย์สินส่วนกลาง ระบบสาธารณูปโภค เครื่องใช้ไม้สอย สำหรับ

\* "owners corporation" means a body corporate which is incorporated by registration of a plan of subdivision or a plan of strata or cluster subdivision

เพื่อประโยชน์อันร่วมกันของเจ้าของร่วม จัดให้มีการทำประกันวินาศภัย หรือประกันอื่นใด ตามมติของที่ประชุมเจ้าของร่วม จดทะเบียนนิติบุคคลเจ้าของร่วม และขอหนังสือรับรอง และจัดกิจการงานอื่นใดตามที่ได้มีมติร่วมกันในที่ประชุมนิติบุคคลเจ้าของร่วม อันเป็นหน้าที่ตามกฎหมาย Owners Corporations Act 2006 หรือกฎระเบียบอื่น ภายใต้กฎหมาย Owners Corporations Act 2006 หรือตามกฎหมาย Subdivision Act 1988 หรือกฎระเบียบภายใต้ Subdivision Act 1988 หรือตามกฎหมายอื่นใด หรือตามข้อบังคับของนิติบุคคลเจ้าของร่วม (Owners Corporations Act 2006, Section 4) \*

นิติบุคคลเจ้าของร่วมใดที่ได้จดทะเบียนการจัดตั้งตามกฎหมายว่าด้วยโครงการจัดสรรโครงการอาคารชุด หรือโครงการบ้านจัดสรรแบบ คลัสเตอร์ (Cluster subdivision) หากนิติบุคคลนั้นยังคงดำเนินการอยู่ และมีตราสำคัญ อาจฟ้องหรือถูกฟ้องในนามของนิติบุคคลเจ้าของร่วมนั้นเองได้โดยผลของกฎหมาย Subdivision Act 1988

นิติบุคคลเจ้าของร่วมมีอำนาจทั้งหลายตามที่ได้มีมติร่วมกันจากที่ประชุมเจ้าของร่วมตามที่กฎหมาย Owners Corporations Act 2006 กฎหมาย Subdivision Act 1988 หรือตามที่กฎหมายอื่นใดให้อำนาจกระทำได้ และมีอำนาจอื่นใดอันจำเป็น โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อบรรลุการจัดการในการปฏิบัติหน้าที่ การใช้อำนาจ การใช้สิทธิ การชำระหนี้ตามกฎหมาย การปฏิบัติหน้าที่การใช้อำนาจตามกฎหมายของนิติบุคคลเจ้าของร่วม จะต้องปฏิบัติหน้าที่ด้วยความซื่อสัตย์สุจริต และด้วยความมุ่งมั่นและใส่ใจ ห้ามนิติบุคคลเจ้าของร่วมดำเนินกิจการใดไปในการค้าหรือหากำไร และห้ามนิติบุคคลเจ้าของร่วมเข้าไปร่วมเป็นหุ้นส่วน กับองค์กรธุรกิจอื่น

บทบาทของนิติบุคคลเจ้าของร่วม เช่น การรักษาทรัพย์สินส่วนกลางเพื่อประโยชน์ของเจ้าของร่วมและเพื่อให้บริการแก่เจ้าของร่วม ในการทำเช่นนั้นนิติบุคคลเจ้าของร่วมจะต้องปฏิบัติตามข้อกำหนดทางกฎหมายเช่นการดำเนินการประชุมสามัญประจำปีของสมาชิก การซ่อมแซมและบำรุงรักษาทรัพย์สินทั่วไป เป็นทรัพย์สินร่วมกันเพื่อประโยชน์ของเจ้าของร่วมทุกคน ดำเนินการซ่อมแซมและบำรุงรักษาทรัพย์สินส่วนกลางเพื่อให้มั่นใจว่าได้รับการรักษาตามมาตรฐานความ

---

\* Functions of owners corporation An owners corporation has the following functions— (a) to manage and administer the common property; (b) to repair and maintain— (i) the common property; (ii) the chattels, fixtures, fittings and services related to the common property or its enjoyment; (iii) equipment and services for which an easement or right exists for the benefit of the land affected by the owners corporation or which are otherwise for the benefit of all or some of the land affected by the owners corporation; (c) to take out, maintain and pay premiums on insurance required or permitted by any Act or by Part 3 and any other insurance the owners corporation considers appropriate; (d) to keep an owners corporation register; (e) to provide an owners corporation certificate in accordance with Division 3 of Part 9 when requested; (f) to carry out any other functions conferred on the owners corporation by— (i) this Act or the regulations under this Act; or (ii) the Subdivision Act 1988 or the regulations under that Act; (iii) any other law; or (iv) the rules of the owners corporation.

ต้องการของเจ้าของร่วม เจ้าของร่วมอาจมีส่วนร่วมในการตัดสินใจเกี่ยวกับการซ่อมแซมและงานอื่น ๆ โดยการเข้าร่วมการประชุมสามัญประจำปีและการเสนอชื่อเพื่อรับหน้าที่ในคณะกรรมการนิติบุคคลเจ้าของร่วมต้องปฏิบัติตามประกาศที่สร้างขึ้นโดยผู้มีอำนาจตามกฎหมายในเรื่องเกี่ยวกับทรัพย์สินส่วนกลาง ตัวอย่าง เช่น คำสั่งจากหน่วยงานสาธารณสุขปภก ประปา ไฟฟ้า

การจัดการและการบริหารจัดการทรัพย์สินส่วนกลาง นิติบุคคลเจ้าของร่วมจัดการทรัพย์สินร่วมกันโดยกำหนดงานที่จะดำเนินการและระยะเวลาในการทำงาน การตัดสินใจส่วนใหญ่ต้องการให้สมาชิกส่วนใหญ่ให้ความเห็นชอบในการเสนองานที่จะต้องดำเนินการ

นิติบุคคลเจ้าของร่วมจะต้องเก็บรักษาบัญชีและบันทึกอื่น ๆ เช่นมติที่ประชุม นิติบุคคลเจ้าของร่วมจะต้องทำประกันสำหรับความรับผิดชอบและการคืนสถานะทรัพย์สินส่วนกลาง

กฎหมาย Owners Corporations Act 2006 ให้อำนาจนิติบุคคลเจ้าของร่วมสามารถจ้างหรือมอบหมายให้บุคคลอื่น ปฏิบัติหน้าที่ของนิติบุคคลเจ้าของร่วมได้ นิติบุคคลเจ้าของร่วมมีอำนาจในการจัดทำเอกสารในนามของนิติบุคคลเจ้าของร่วมเอง หรือดำเนินการอันจำเป็นอื่นใดเพื่อประโยชน์ในการจัดการตามหน้าที่ให้สำเร็จลุล่วงตามกฎหมาย กรณีที่นิติบุคคลเจ้าของร่วมใดไม่มีคณะกรรมการนิติบุคคลเจ้าของร่วม ที่ประชุมเจ้าของร่วมจะต้องเลือกเจ้าของร่วมคนใดคนหนึ่งขึ้นเป็นประธานนิติบุคคลเจ้าของร่วม กรณีที่นิติบุคคลเจ้าของร่วมแห่งใดมีคณะกรรมการนิติบุคคลเจ้าของร่วม ให้ประธานคณะกรรมการนิติบุคคล เจ้าของร่วมเป็นประธานนิติบุคคลเจ้าของร่วมโดยตำแหน่ง โดยทุกการประชุมทั่วไปกฎหมายกำหนดให้มีการเลือกคณะกรรมการนิติบุคคลเจ้าของร่วม

คณะกรรมการนิติบุคคลเจ้าของร่วมมีอำนาจหน้าที่ตามที่กฎหมายและข้อบังคับนิติบุคคลเจ้าของร่วมกำหนด โดยคณะกรรมการนิติบุคคลเจ้าของร่วมอาจแต่งตั้งตัวแทน เพื่อการใช้อำนาจหรือปฏิบัติหน้าที่ในฐานะคณะกรรมการนิติบุคคลเจ้าของร่วม โดยอาจแต่งตั้งผู้จัดการหรือเจ้าของร่วมคนใดคนหนึ่งให้เป็นตัวแทนในการจัดกิจการในอำนาจหน้าที่ของคณะกรรมการนิติบุคคลเจ้าของร่วม

คณะกรรมการนิติบุคคลเจ้าของร่วมมีอำนาจมอบหมายให้คณะกรรมการนิติบุคคลเจ้าของร่วมคนใดคนหนึ่งให้มีอำนาจ หรือหน้าที่อย่างใดอย่างหนึ่ง โดยให้คณะกรรมการที่ได้รับมอบหมายอำนาจใด หรือหน้าที่ใดหน้าที่หนึ่งนั้นมีอำนาจมอบหมายช่วงกิจการนั้น ๆ ต่อไปได้ด้วย การปฏิบัติหน้าที่ของคณะกรรมการ หรืออนุกรรมการนิติบุคคลเจ้าของร่วมจะต้องมีความซื่อสัตย์ สุจริต มุ่งมั่น และใส่ใจ ต่อการปฏิบัติหน้าที่ โดยต้องไม่ใช้อำนาจหน้าที่ในการแสวงหาประโยชน์อันมิควรได้ไม่ว่าโดยทางตรงหรือทางอ้อมต่อตนเอง หรือต่อผู้อื่นโดยมิชอบ

ข้อกำหนดเกี่ยวกับการได้มาและการออกจากตำแหน่งของผู้จัดการนิติบุคคลเจ้าของร่วม มีว่า นิติบุคคลเจ้าของร่วมอาจแต่งตั้งบุคคลใดบุคคลหนึ่งให้เป็นผู้จัดการนิติบุคคลเจ้าของร่วม (Owners Corporations Act 2006, Section 119) \* หากเป็นผู้จัดการประเภทที่ได้รับค่าจ้างหรือค่าตอบแทนอื่นใด บุคคลที่จะได้รับการแต่งตั้งจะต้องเป็นผู้จัดการที่ได้รับการขึ้นทะเบียน สัญญา หรือหนังสือแต่งตั้งจะต้องทำให้ถูกต้องตามแบบที่กฎหมายกำหนด ผู้ที่จะเป็นผู้จัดการจะต้องไม่เป็นเจ้าของร่วม บุคคลที่จะได้รับการแต่งตั้งเป็นผู้จัดการนิติบุคคลเจ้าของร่วมจะต้องเป็นบุคคลที่ถือกรรมกรรมประกันความเสียหายเนื่องจากการประกอบวิชาชีพและมีทุนประกันคุ้มครองเพียงพอที่จะตอบสนองต่อจำนวนเงินที่กำหนดในแต่ละปี และนิติบุคคลเจ้าของร่วมมีอำนาจถอดถอนผู้จัดการออกจากตำแหน่งได้

หน้าที่ของผู้จัดการนิติบุคคลเจ้าของร่วม (Owners Corporations Act 2006, Section 120)

\*\* กรณีที่นิติบุคคลเจ้าของร่วมใดมีคณะกรรมการนิติบุคคลเจ้าของร่วม ผู้จัดการนิติบุคคลเจ้าของร่วมมีหน้าที่ตามที่กำหนดโดย กฎหมาย Owners Corporations Act 2006 กฎระเบียบภายใต้กฎหมายดังกล่าว ข้อบังคับนิติบุคคลเจ้าของร่วม มติที่ประชุมทั่วไปของนิติบุคคลเจ้าของร่วม และตามที่ได้รับมอบหมายจากนิติบุคคลเจ้าของร่วม และผู้จัดการนิติบุคคลเจ้าของร่วมต้องรายงานต่อคณะกรรมการนิติบุคคลเจ้าของร่วมในกิจการงานที่ได้รับมอบหมาย

หน้าที่ของผู้จัดการนิติบุคคลเจ้าของร่วม ในกรณีนิติบุคคลเจ้าของร่วมแห่งใดไม่มีคณะกรรมการนิติบุคคลเจ้าของร่วม (Owners Corporations Act 2006, Section 121) \*\*\* ผู้จัดการนิติบุคคลเจ้าของร่วมมีอำนาจและหน้าที่ตามที่ได้รับมอบหมายจากที่ประชุมใหญ่ทั่วไปของนิติบุคคลเจ้าของร่วม

---

\* Appointment and removal of manager (1) An owners corporation may appoint a person to be the manager of the owners corporation. (2) If the manager is to receive a fee or reward for carrying out the functions of manager, a person is not eligible to be appointed unless the person is a registered manager. (3) An instrument or contract of appointment must be in the approved form. (4) A manager need not be a lot owner. (5) A person must not be appointed as a manager for fee or reward unless the person holds professional indemnity insurance that is sufficient to meet claims up to a level of the prescribed amount in any one year. (6) An owners corporation may revoke the appointment of a manager.

\*\* Functions of manager where there is a committee (1) If there is a committee of the owners corporation, a manager has the functions conferred on the manager by— (a) this Act and the regulations; and (b) the rules of the owners corporation; and (c) the owners corporation by resolution at a general meeting; and (d) delegation by the owners corporation. (2) If there is a committee of the owners corporation, the manager must report to the committee, as required by the committee, on the carrying out of the functions conferred on the manager.

\*\*\* Functions of manager where there is no committee If there is no committee of the owners corporation, the manager has the functions and powers that are delegated to the manager by the owners corporation under section 11 at a general meeting. Note: Powers and functions that require a unanimous resolution or a special resolution cannot be delegated under section 11.

ผู้จัดการนิติบุคคลเจ้าของร่วมจะต้องปฏิบัติหน้าที่โดยซื่อสัตย์ สุจริต มุ่งมั่น และใส่ใจต่อการปฏิบัติหน้าที่ โดยต้องไม่ใช้อำนาจหน้าที่ในการแสวงหาประโยชน์อันมิควรได้ไม่ว่าโดยทางตรงหรือทางอ้อมต่อตนเองหรือต่อผู้อื่น โดยมีขอบ และกฎหมายยังกำหนดให้ผู้จัดการนิติบุคคลเจ้าของร่วมมีหน้าที่ถือเงินของนิติบุคคลเจ้าของร่วม และต้องจัดทำบัญชีแยกแต่ละนิติบุคคลเจ้าของร่วม (Owners corporations act 2006, Section 122)\* นั่นย่อมหมาความว่า ผู้จัดการนิติบุคคลเจ้าของร่วมคนใดคนหนึ่งอาจได้รับมอบหมายให้ทำหน้าที่ดังกล่าวมากกว่าหนึ่งแห่ง กฎหมายจึงห้ามลงบัญชีรวมกัน

หน้าที่ของผู้จัดการนิติบุคคลเจ้าของร่วมที่ได้รับมอบหมายจากนิติบุคคลเจ้าของร่วม รวมถึง การออกหนังสือแจ้งเจ้าของรวมตามกฎหมายกำหนด จัดเตรียมหนังสือนัดประชุมสามัญ จัดเตรียม เข้าร่วมประชุมและจัดเตรียมรายงานการประชุมสามัญ เข้าร่วมการประชุมทั่วไปและการประชุมคณะกรรมการ เก็บบันทึกเอกสาร จัดทำบัญชีและงบประมาณรายปี บัญชีรายจ่าย แจ้งข้อเรียกร้องตามกรรมธรรม์ประกันภัย ให้คำแนะนำคณะกรรมการนิติบุคคลเจ้าของร่วมเพื่อให้ปฏิบัติได้ถูกต้องตามกฎหมาย ทั้งนี้ตามที่ได้รับมอบหมายจากนิติบุคคลอาคารชุดภายใต้บทบัญญัติของกฎหมายที่ให้อำนาจ

ผู้จัดการนิติบุคคลเจ้าของร่วมอาจจ้างบุคคลใดโดยมอบหมายงานให้ทำหน้าที่ของผู้จัดการนิติบุคคลเจ้าของร่วมก็ได้ กรณีที่ผู้จัดการนิติบุคคลเจ้าของร่วมพ้นตำแหน่งจะต้องส่งมอบบันทึกต่าง ๆ ที่เกี่ยวกับนิติบุคคลเจ้าของร่วมหรือที่เกี่ยวกับกองทุนต่าง ๆ ที่ถือไว้หรือภายใต้หน้าที่ของผู้จัดการนิติบุคคลเจ้าของร่วมแก่เลขานิติบุคคลเจ้าของร่วม

จากหลักการดังกล่าวจะเห็นได้ว่า กฎหมาย Owners corporations Act 2006 ได้กำหนดความหมายของนิติบุคคลเจ้าของร่วม (Owners corporation) ผู้จัดการนิติบุคคลเจ้าของร่วม (Managers) กำหนดอำนาจ หน้าที่ การได้มาของคณะกรรมการ และผู้จัดการนิติบุคคลเจ้าของร่วม ซึ่งงานในหน้าที่ผู้จัดการนิติบุคคลเจ้าของร่วม ก็คืองานในวิชาชีพตัวแทนประเภทหนึ่ง เป็นงานที่มีกฎหมายบัญญัติควบคุม กำกับ ดูแล และส่งเสริมการประกอบวิชาชีพแยกต่างหาก ซึ่งกำหนดไว้ในกฎหมาย Occupational Licensing National Law Act 2010

## 1.2 กฎหมาย Occupational Licensing National Law Act 2010

\*

Duties of manager (1) A manager— (a) must act honestly and in good faith in the performance of the manager's functions; and (b) must exercise due care and diligence in the performance of the manager's functions; and (c) must not make improper use of the manager's position to gain, directly or indirectly, an advantage personally or for any other person. (2) A manager— (a) holds all money held on behalf of an owners corporation on trust for the owners corporation; and (b) must account separately for the money held for each owners corporation by the manager.



ตามที่ สภารัฐบาลออสเตรเลีย COAG ได้มีข้อตกลง COAG (COAG agreement) เป็นความตกลงระหว่างรัฐบาลในเรื่องระบบการออกใบอนุญาตแห่งชาติสำหรับการประกอบวิชาชีพที่กำหนด ลงนามโดย COAG เมื่อวันที่ 30 เมษายน 2555 รัฐวิกตอเรียจึงได้มีการนำเอาข้อตกลงดังกล่าวมาประกาศใช้ (adoption) โดยการแก้ไขเพิ่มเติมพระราชบัญญัติ Occupational Licensing National Law Act 2010 เมื่อวันที่ 17 กันยายน 2557 (Occupational Licensing National Law Act 2010 No. 66 of 2010 Version incorporating amendments as at 17 September 2014) กฎหมาย Occupational Licensing National Law Act 2010 ที่แก้ไขเพิ่มเติม เป็นกฎหมายที่บัญญัติหลักการสำคัญอันเกี่ยวกับการควบคุม กำกับ ดูแล และส่งเสริมการประกอบวิชาชีพที่กำหนด รวมถึงวิชาชีพตัวแทนจัดการอาคารชุด

วัตถุประสงค์ของกฎหมาย Occupational Licensing National Law Act 2010 เพื่อการสร้างกฎหมายแห่งชาติในการควบคุมการออกใบอนุญาตของการประกอบวิชาชีพที่กำหนด (Occupational Licensing National Law Act 2010, Section 1) \*

ส่วนวัตถุประสงค์ของระบบการออกใบอนุญาตแห่งชาติ เพื่อให้แน่ใจว่าใบอนุญาตที่ออกโดยหน่วยงานที่ทำหน้าที่ออกใบอนุญาตแก่ผู้ที่ได้รับอนุญาต เพื่อให้ผู้ที่ได้รับอนุญาตสามารถประกอบวิชาชีพในรัฐและรัฐภาคีได้ เพื่อให้แน่ใจว่าการจัดเตรียมใบอนุญาตเป็นไปอย่างมีประสิทธิภาพและเป็นสัดส่วน เพื่อเป็นการคุ้มครองผู้บริโภคและผู้ปฏิบัติงานและสุขภาพอนามัยและความปลอดภัย ในขณะเดียวกันก็รักษาประสิทธิภาพทางการเงินและความเสมอภาคในการเข้าถึง เพื่ออำนวยความสะดวกในการรับการฝึกทักษะและความรู้ที่สอดคล้องสำหรับการประกอบวิชาชีพที่ได้รับอนุญาต เพื่อให้แน่ใจว่ามีการประสานงานอย่างมีประสิทธิภาพระหว่างหน่วยงานที่ออกใบอนุญาตและหน่วยกำกับดูแลของรัฐภาคีอื่น เพื่อส่งเสริมความมั่นคงในระดับชาติ ด้วยมาตรการ โครงสร้างการออกใบอนุญาตและนโยบายในการประกอบวิชาชีพที่คล้ายคลึงกัน และสร้างกฎระเบียบที่มีผลต่อข้อกำหนดเกี่ยวกับการดำเนินการของผู้ที่ได้รับใบอนุญาต และกำหนดแนวทางการลงโทษทางจรรยาบรรณวิชาชีพสำหรับผู้ได้รับใบอนุญาต ให้ความคล่องตัวในการจัดการกับปัญหาเฉพาะกับรัฐภาคีหรือองค์กรวิชาชีพอื่น ๆ และเพื่อให้ประชาชนสามารถเข้าถึงข้อมูลเกี่ยวกับผู้รับอนุญาตได้ (Occupational Licensing National Law Act 2010, Section 8, Schedule occupational licensing national law part 1 preliminary 3 objective) \*\*

\* The purpose of this Act is to create a National Law to regulate the licensing of certain occupations.

\*\* The objectives of the national licensing system are as follows—

- (a) to ensure that licences issued by the Licensing Authority allow licensees to operate in all participating jurisdictions;
- (b) to ensure that licensing arrangements are effective and proportionate to ensure consumer protection and worker and public health and safety while ensuring economic efficiency and equity of access;

### 1.2.1 วิชาชีพที่ต้องขึ้นทะเบียนรับใบอนุญาต

กฎหมาย Occupational Licensing National Law Act 2010 ตราขึ้นเพื่อวัตถุประสงค์การออกใบอนุญาตให้แก่ของบุคคลที่ทำงานในวิชาชีพที่ต้องได้รับใบอนุญาต โดยมีข้อกำหนดความผิดต่อบุคคลธรรมดา และนิติบุคคลที่ประกอบวิชาชีพที่กำหนด หรือกระทำการอื่นใดแม้เพียงส่วนหนึ่งอันเกี่ยวข้องกับวิธีการหรือขั้นตอนในการประกอบวิชาชีพที่กำหนดโดยไม่ได้รับอนุญาตเพื่อให้ได้มาซึ่งค่าจ้าง หรือผลประโยชน์ เช่น การทำคำเสนอ การทำสัญญาจ้าง การโฆษณา หรือการเชิดบุคคลใดที่ไม่เป็นผู้ได้รับใบอนุญาตแสดงออกเหมือนเป็นผู้ได้รับใบอนุญาต หรือการให้บุคคลใดได้รับใบอนุญาต โดยมีโทษทั้งจำและปรับ เช่น กรณีบุคคลธรรมดาประกอบวิชาชีพที่กำหนดโดยไม่ได้รับอนุญาต ถ้ากระทำความผิดครั้งแรกหรือครั้งที่สองอาจถูกปรับเป็นเงินจำนวน 50,000 ดอลลาร์ออสเตรเลีย หากกระทำความผิดเป็นครั้งที่สาม อาจถูกปรับ 50,000 ดอลลาร์ออสเตรเลีย หรือจำคุก 12 เดือน หรือทั้งจำทั้งปรับ กรณีนิติบุคคลใดประกอบวิชาชีพโดยฝ่าฝืนข้อห้าม อาจถูกปรับสูงถึง 250,000 ดอลลาร์ออสเตรเลีย (Occupational Licensing National Law Act, Section 9-12)

กฎหมาย Occupational Licensing National Law Act 2010 กำหนดให้การทำงานที่เกี่ยวข้องกับ เครื่องปรับอากาศและเครื่องทำความเย็น การไฟฟ้าการประปา และการเชื่อมต่อแก๊สการประกอบวิชาชีพที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์ (Property-related occupations) หรือการประกอบวิชาชีพอื่น ๆ ตามที่กำหนดไว้ในข้อบังคับแห่งชาติให้เป็นวิชาชีพที่ต้องได้รับใบอนุญาต (Occupational Licensing National Law Act 2010, Section 4)

โดยผู้ที่ประสงค์จะขอใบอนุญาตการประกอบวิชาชีพที่กำหนดต้องยื่นคำร้องขอต่อนายทะเบียนที่มีอำนาจออกใบอนุญาต โดยใช้แบบพิมพ์คำร้องที่หน่วยงานจัดทำขึ้น ซึ่งสามารถดาวน์โหลดได้จากเว็บไซต์ของหน่วยงานที่ออกใบอนุญาต และจะต้องมีการตรวจสอบประวัติอาชญากรรมของผู้ขอ ซึ่งประวัติอาชญากรรมของบุคคลผู้ขอนี้ให้รวมถึง คำพิพากษาว่าบุคคลใด ๆ ได้กระทำความผิดสำหรับความผิดที่อยู่ในเขตอำนาจรัฐภาคี หรือในเขตท้องที่อื่นใด และไม่ว่ามีคำ

- 
- (c) to facilitate a consistent skill and knowledge base for licensed occupations;
  - (d) to ensure effective coordination exists between the Licensing Authority and jurisdictional regulators;
  - (e) to promote national consistency in—
    - (i) licensing structures and policy across comparable occupations; and
    - (ii) regulation affecting the requirements relating to the conduct of licensees; and
    - (iii) the approach to disciplinary arrangements for licensees;
  - (f) to provide flexibility to deal with issues specific to particular jurisdictions or occupations;
  - (g) to provide the public with access to information about licensees.

พิพากษาเช่นนั้นก่อนหรือหลังจากที่กฎหมายนี้ใช้บังคับ หรือคำสารภาพของบุคคลใด ๆ ว่าได้กระทำผิดหรือหรือถูกพบว่าได้กระทำผิดโดยศาลสำหรับความผิดที่อยู่ในเขตอำนาจรัฐภาคีหรือในเขตท้องที่อื่นใด และไม่ว่าก่อนหรือหลังจากที่กฎหมายนี้ใช้บังคับ และไม่ว่าคำพิพากษาสำหรับความผิดนั้นจะได้มีการบันทึกไว้หรือไม่ก็ตาม หรือข้อกล่าวหาที่มีต่อบุคคลสำหรับความผิดใด ความผิดหนึ่งที่เกิดขึ้นในรัฐภาคี หรือไม่ว่าท้องที่ใดก็ตาม ไม่ว่าจะเกิดขึ้นก่อนหรือหลังจากที่กฎหมายฉบับนี้เริ่มใช้บังคับ ใบอนุญาตที่ออกให้แก่บุคคลใดแล้ว จะมีการกำหนดขอบเขตของการทำงาน ซึ่งผู้ที่ได้รับใบอนุญาตสามารถทำงานที่อยู่ในขอบเขตของงานที่ถูกกำหนดได้ ภายใต้การอนุญาตให้ทำงานเท่านั้น เมื่อได้รับใบอนุญาตทำงานแล้ว หากกระการใดเป็นการฝ่าฝืนต่อกฎหมาย อาจถูกลงโทษ โดยมาตรการทางจรรยาบรรณวิชาชีพอีกส่วนหนึ่ง

### 1.2.2 คุณสมบัติและหลักเกณฑ์การขอใบอนุญาต

การขอใบอนุญาตสำหรับการประกอบวิชาชีพที่ต้องได้รับอนุญาตอาจกระทำได้โดยบุคคลที่เป็นสมาชิกของกลุ่มบุคคลที่กำหนดไว้สำหรับการประกอบวิชาชีพนั้น โดยต้องมีสถานะเป็นบุคคล หรือผู้ที่เป็นหุ้นส่วนในห้างหุ้นส่วน หรือ นิติบุคคล (Occupational Licensing National Law Act 2010, Section 15)

คำร้องขอใบอนุญาตจะต้อง ยื่นต่อหน่วยงานที่ออกใบอนุญาต และใช้แบบฟอร์มที่ได้รับอนุมัติ และพร้อมด้วยค่าธรรมเนียมตามที่กำหนดให้แก่บุคคลที่กำหนด และพร้อมทั้งเอกสารอื่น ๆ ที่ระบุไว้ในแบบฟอร์มที่กำหนดตามความเหมาะสม นอกจากนี้แล้วผู้ยื่นคำร้องต้อง ให้คำชี้แจงเกี่ยวกับรัฐภูมิลำเนา ถ้าผู้ยื่นคำขอเป็นนิติบุคคลให้เสนอชื่อบุคคลที่จะเป็นผู้มีอำนาจกระทำการแทนในใบอนุญาตที่ยื่นคำขอ บุคคลที่อาจได้รับการเสนอชื่อเป็นผู้มีอำนาจกระทำการแทนตามใบอนุญาตที่ยื่นคำขอ จะต้องเป็นบุคคลธรรมดาที่มีใบอนุญาตเป็นรายบุคคลสำหรับการประกอบวิชาชีพที่ได้รับอนุญาต และเป็นกรรมการหรือลูกจ้างของนิติบุคคล ทั้งนี้กฎระเบียบแห่งชาติอาจกำหนดข้อกำหนดเพิ่มเติมสำหรับผู้ได้รับใบอนุญาต (Occupational Licensing National Law Act 2010, Section 16)

ผู้ออกใบอนุญาตอาจขอข้อมูลหรือเอกสารเพิ่มเติมก่อนการพิจารณาคำขอ โดยต้องแจ้งเป็นหนังสือ ไปยังผู้ยื่นคำขอให้ส่งข้อมูลหรือเอกสารเพิ่มเติมภายในกำหนดเวลาที่แจ้งไว้ในหนังสือผู้ยื่นคำร้องถูกเพิกถอนใบสมัครถ้าผู้ยื่นคำร้องไม่ปฏิบัติตามหนังสือแจ้ง (Occupational Licensing National Law Act 2010, Section 17)

บุคคลที่อาจมีสิทธิได้รับใบอนุญาตสำหรับการประกอบวิชาชีพที่ต้องได้รับอนุญาตได้ถ้า บุคคล หรือกรณีเป็นนิติบุคคลบุคคลที่เป็นผู้มีอำนาจกระทำการแทน เป็นผู้ทรงคุณวุฒิมีคุณสมบัติความสามารถความรู้และประสบการณ์ที่กำหนดไว้สำหรับใบอนุญาต และ

บุคคลนั้นและถ้าบุคคลนั้นเป็นนิติบุคคลผู้ได้รับการเสนอชื่อเป็นมีอำนาจกระทำการแทนจะต้องเป็นที่พอใจได้ว่าเป็นผู้ที่มีความน่าเชื่อถือส่วนบุคคล และความน่าเชื่อถือทางการเงินที่เหมาะสม (Occupational Licensing National Law Act 2010, Section 18)

ความน่าเชื่อถือส่วนบุคคล เช่น ประวัติอาชญากรรมส่วนบุคคล การประพฤติปฏิบัติตนของผู้ประกอบการเช่นเรื่องเกี่ยวกับหน้าที่ในฐานะกรรมการของ บริษัท หรือการถูกลงโทษทางแพ่งหรือคำสั่งที่เกี่ยวกับการดำเนินธุรกิจ ส่วนความน่าเชื่อถือทางการเงิน ความน่าเชื่อถือทางการเงิน เช่น ต้องไม่เป็นบุคคลล้มละลาย หรืออยู่ระหว่างการประนอมหนี้กับเจ้าหนี้ หรือต้องไม่เป็นบุคคลที่ไม่ชำระค่าปรับหรือค่าอื่น ๆ ที่ศาลสั่งให้จ่ายหรือต้องชำระตามกฎหมายนี้ (Occupational Licensing National Law Act 2010, Section 19 and 20)

การพิจารณาคำร้องขอ หลังจากพิจารณาใบสมัครขออนุญาตแล้วหน่วยงานที่ออกใบอนุญาตต้องพิจารณาและมีคำสั่ง (ก) ออกใบอนุญาตแก่ผู้ขอหรือ(ข) ปฏิเสธที่จะให้ใบอนุญาตแก่ผู้ยื่นคำขอคำบอกกล่าวการพิจารณาคำขอต้องยื่นแก่ผู้ยื่นคำขอภายใน 28 วันหลังจากมีคำสั่ง โดยในคำบอกกล่าวต้องทำเป็นหนังสือแจ้งการคำสั่ง และถ้ากรณีมีคำสั่งอนุญาตตามคำขอ ให้แจ้งคำสั่งอนุญาต แต่ถ้ากรณีที่หน่วยงานผู้ออกใบอนุญาตมีคำสั่งไม่อนุญาตตามคำขอ จะต้องแสดงเหตุผลในการออกคำสั่ง และแจ้งด้วยว่า ผู้สมัครสามารถยื่นคำอุทธรณ์คำสั่งไม่อนุญาตได้ และต้องแจ้งวิธีการยื่นอุทธรณ์และกำหนดระยะเวลา กรณีที่หน่วยงานที่ออกใบอนุญาตพิจารณาคำร้องขอใบอนุญาตไม่แล้วเสร็จภายใน 120 วันนับแต่วันที่รับคำร้องขอ หรือระยะเวลาที่นานกว่านั้นกรณีมีความตกลงกับผู้ขอ ให้ถือว่าหน่วยงานออกใบอนุญาตได้ปฏิเสธไม่อนุญาตให้ตามคำขอ (Occupational Licensing National Law Act 2010, Section 22-24)

สำหรับรูปแบบใบอนุญาตให้ใช้แบบฟอร์มตามที่ประกาศ ระยะเวลาของใบอนุญาตอาจได้รับอนุญาตเป็นระยะเวลาไม่เกิน 5 ปีตามที่กำหนดในข้อบังคับแห่งชาติ โดยอยู่ภายใต้เงื่อนไขที่กำหนดโดยกฎแห่งชาติสำหรับใบอนุญาตของประเภทนั้น ๆ และเงื่อนไขใด ๆ ที่กำหนดลงในใบอนุญาตโดยหน่วยงานกำกับจรรยาบรรณวิชาชีพ กรณี ถ้าผู้รับอนุญาตเปลี่ยนที่อยู่อาศัยหลักของผู้รับใบอนุญาต หรือถ้าผู้รับอนุญาตเป็นนิติบุคคลหรือบุคคลที่เป็นหุ้นส่วนในห้างหุ้นส่วนมีการเปลี่ยนแปลงสถานที่หลักในการประกอบธุรกิจของ บริษัท หรือห้างหุ้นส่วน หรือมีการเปลี่ยนประวัติอาชญากรรมของผู้ได้รับใบอนุญาตตามที่กำหนดในข้อบังคับแห่งชาติ หรือมีการเปลี่ยนแปลงอื่นใดที่กำหนดโดยกฎระเบียบของประเทศผู้ได้รับใบอนุญาตต้องดำเนินการอย่างรวดเร็วที่สุดเท่าที่ทำได้ แต่ไม่ช้ากว่า 14 วันหลังจากที่เกิดการเปลี่ยนแปลงใด ๆ โดยแจ้งเป็นลายลักษณ์อักษรเพื่อแจ้งการเปลี่ยนแปลงและหลักฐานต่าง ๆ ต่อหน่วยงานที่ออกใบอนุญาต เว้นแต่ผู้รับ

ใบอนุญาตมีเหตุอันควร ผู้ฝ่าฝืนมีโทษปรับ (Occupational Licensing National Law Act 2010, Section 25-28)

ถ้าบุคคลได้รับการแจ้งเป็นลายลักษณ์อักษรจากหน่วยงานผู้ออกใบอนุญาตว่า ใบอนุญาตของบุคคลนั้นถูกระงับยกเลิกหรือเพิกถอนใบอนุญาตและใบอนุญาตสำหรับการประกอบวิชาชีพที่ได้รับอนุญาตบุคคลนั้นต้องส่งคืนใบอนุญาตของตนแก่ผู้มีอำนาจภายใน 7 วัน หลังจากได้รับแจ้ง เว้นแต่บุคคลนั้นมีเหตุผลอันสมควร ผู้ฝ่าฝืนมีโทษปรับ และอาจถูกระงับใบอนุญาต (Occupational Licensing National Law Act 2010, Section 29)

ใบอนุญาตเมื่อออกให้แก่ผู้ใดแล้ว ถือเป็นสิทธิเฉพาะตัวของบุคคลนั้น ไม่สามารถโอนสิทธิแก่กันได้ แต่ใบอนุญาตไม่ถือเป็นทรัพย์สินส่วนบุคคลตามความหมายพระราชบัญญัติหลักทรัพย์ส่วนบุคคล พ.ศ. 2552 ของเครือจักรภพ (Occupational Licensing National Law Act 2010, Section 30)

การต่ออายุใบอนุญาต ผู้ที่ได้รับใบอนุญาตอาจขอต่ออายุก่อนที่ใบอนุญาตจะหมดอายุลง โดยยื่นคำร้องต่อหน่วยงานที่ออกใบอนุญาตตามแบบที่กำหนด พร้อมด้วยค่าธรรมเนียมที่กำหนดและเอกสารอื่นใดที่ระบุไว้ในแบบฟอร์ม และจะต้องปฏิบัติตามข้อกำหนดอื่น ๆ ที่กำหนดโดยกฎระเบียบแห่งชาติ โดยหน่วยงานที่ออกใบอนุญาต (Licensing authority) อาจขอข้อมูลหรือเอกสารเพิ่มเติมก่อนที่จะตัดสินใจว่าจะต่ออายุใบอนุญาตหรือไม่ โดยแจ้งเป็นหนังสือไปยังผู้ขอต่อใบอนุญาต และกำหนดเวลาพอสมควรให้ผู้ขอต่อใบอนุญาตส่งมอบข้อมูลหรือเอกสารตามที่ขอ ผู้ยื่นคำร้องขอต่อใบอนุญาตอาจถูกเพิกถอนใบคำร้องขอต่ออายุถ้าผู้ขอไม่ปฏิบัติตามหนังสือแจ้งภายในกำหนด (Occupational Licensing National Law Act 2010, Section 31-32)

1.2.3 คุณวุฒิเฉพาะของใบอนุญาตผู้จัดการนิติบุคคลเจ้าของร่วม (Owners corporation manager)

ผู้จัดการนิติบุคคลเจ้าของร่วมคือบุคคลที่ได้รับการแต่งตั้งจากนิติบุคคลเจ้าของร่วม (Owners corporations act 2006, sec 119) ปัจจุบันรัฐวิกตอเรียยังไม่มีการออกข้อกำหนดคุณสมบัติทางวุฒิการศึกษาของผู้ที่จะเป็นผู้จัดการนิติบุคคลเจ้าของร่วม อย่างเป็นทางการ เพียงแต่กำหนดให้ผู้ที่จะเป็นผู้จัดการนิติบุคคลเจ้าของร่วม ไม่ว่าจะ เป็นบุคคลธรรมดาหรือนิติบุคคลต้องจดทะเบียนกับ Business Licensing Authority: BLA, Consumer affairs of victoria ผู้ใดฝ่าฝืนประกอบวิชาชีพดังกล่าวในฐานะผู้จัดการ โดยมีค่าตอบแทน โดยไม่ได้รับใบอนุญาตมีความผิดตามกฎหมาย เว้นแต่บุคคลนั้นจะได้รับยกเว้น โดยกฎหมาย

ผู้จัดการนิติบุคคลเจ้าของร่วมที่มีสิทธิขึ้นทะเบียน จะต้องทำประกันภัยความรับผิดชอบวิชาชีพซึ่งครอบคลุมทุนประกันสูงถึง 1,500,000 ดอลลาร์ออสเตรเลีย

แต่อย่างไรก็ตาม สมาคมอาคารชุดแห่งออสเตรเลีย (รัฐวิกตอเรีย) Strata Community Australia (Vic) Inc.: SCA (Vic) ซึ่งเป็นสมาคมวิชาชีพชั้นแนวหน้าของอุตสาหกรรมวิชาชีพบริการบริหารจัดการอาคารชุด ก่อตั้งขึ้นในปี 2533 มีวัตถุประสงค์เพื่อพัฒนามาตรฐานการบริการที่ดีขึ้นและการศึกษาอบรมในอุตสาหกรรม โดยมีผู้ที่ประกอบวิชาชีพผู้จัดการนิติบุคคลเจ้าของร่วมมากกว่า 80 เปอร์เซ็นต์ให้การสนับสนุน เป็นองค์กรที่มุ่งเน้นการเป็นตัวแทนของอุตสาหกรรมที่มีความสำคัญมากขึ้นและเข้าถึงผู้ประกอบการมืออาชีพถึง 530 รายที่เป็นตัวแทนบริหารจัดการอาคารชุดจำนวนมากถึง 375,000 ห้องชุด นอกจากนี้ยังเป็นตัวแทนในอุตสาหกรรมและนิติบุคคลเจ้าของร่วม ทำให้ทุกฝ่ายได้รับประโยชน์จากการเป็นตัวแทนการส่งเสริมการจัดตั้งแนวทางปฏิบัติทางวิชาชีพและมาตรฐานทางจริยธรรมตลอดจนการพัฒนาวิชาชีพ โดยการจัดสัมมนาด้านการศึกษา การประชุม และการเผยแพร่สิ่งพิมพ์ที่เป็นประโยชน์อย่างมืออาชีพ

SCA (Vic) เป็นสมาชิกองค์กรของ Strata Community Australia (SCA) ซึ่งเป็นตัวแทนผู้ประกอบการวิชาชีพในอุตสาหกรรมบริหารจัดการอาคารชุดทั่วประเทศออสเตรเลีย ในนามทางการค้าเป็นอย่างดีและยังคงดำเนินการต่อไปเพื่อเพิ่มการประสานงาน การร่วมมือและบูรณาการในระดับประเทศ Strata Community Australia ได้จัดทำบทวิเคราะห์เกี่ยวกับกฎหมายอาคารชุดของรัฐวิกตอเรีย (Review of vic strata laws issues paper1, Dec 2015) โดยมีความเห็นว่าในปัจจุบันรัฐวิกตอเรียไม่ได้กำหนดคุณสมบัติที่เป็นทางการ สำหรับผู้ประกอบการวิชาชีพผู้จัดการอาคาร (Strata managers) แต่ขณะนี้ไม่เพียงพอสำหรับระดับความเสี่ยงของผู้บริโภคที่เพิ่มขึ้นอย่างเห็นได้ชัด หากรัฐวางมาตรการการออกใบอนุญาตสำหรับผู้ที่จะประกอบวิชาชีพดังกล่าวนี้โดยกำหนดคุณสมบัติเฉพาะ ก็จะเป็นการให้การคุ้มครองและให้ความโปร่งใสมากขึ้น จะเห็นได้ว่า การจัดการเงินกองทุนซึ่งทั้งเก็บรวบรวมและใช้จ่ายโดยผู้จัดการอาคารชุด เฉพาะในรัฐวิกตอเรียเพียงอย่างเดียวคาดว่าจะมีมูลค่ามากกว่า 1 พันล้านเหรียญต่อปี

คำถามที่ว่า ควรมีการออกใบอนุญาตผู้จัดการนิติบุคคลเจ้าของร่วมต่างหาก หรือควรจะเป็นส่วนหนึ่งของวิชาชีพอสังหาริมทรัพย์ (Estate Agents) Strata Community Australia มีความเห็นว่า บทบาทและหน้าที่ของผู้บริหารจัดการอาคารชุดจะแตกต่างกับบทบาทของตัวแทนอสังหาริมทรัพย์ National Occupational Licensing Scheme: NOLS เคยเห็นด้วยที่จะแยกประเภทใบอนุญาตประกอบวิชาชีพผู้จัดการนิติบุคคลเจ้าของร่วมต่างหากจาก Estate Agents ตามที่ได้เสนอในโครงการออกใบอนุญาตแห่งชาติ

Strata Community Australia (Vic) Inc. เสนอความเห็นที่ว่า โครงสร้างที่เหมาะสมของประเภทหรือชนิดของใบอนุญาตและคุณสมบัติที่จำเป็นควรพิจารณาไปในเรื่องหลักสูตรการฝึกอบรมของการบริหารจัดการอาคารชุด มีหลักสูตรที่ได้รับการพัฒนาขึ้นใหม่ ซึ่งเหมาะสมสำหรับผู้

ทำงานบริหารจัดการอาคารชุด เป็นคุณสมบัติที่สอดคล้องกับกรอบคุณวุฒิทางการศึกษาของประเทศออสเตรเลีย และได้รับการยอมรับในระดับประเทศ รัฐบาลของรัฐภาคีและเขตดินแดนทั่วประเทศ รวมถึงหน่วยงานที่เกี่ยวข้องใช้คุณสมบัติทางคุณวุฒิที่ได้รับการพัฒนาขึ้นมาใหม่นี้ ในการกำหนดคุณวุฒิทางการศึกษาขั้นต่ำสำหรับการประกอบวิชาชีพที่ได้รับการอนุญาตรวมทั้งการประกอบวิชาชีพที่ได้รับการอนุญาตในอุตสาหกรรมอสังหาริมทรัพย์

หลักสูตรการฝึกอบรมที่พัฒนาขึ้นมาใหม่ในรัฐวิกตอเรียมีสามระดับ เป็นคุณวุฒิที่จะเหมาะกับระบบการออกไปอนุญาตการจัดการอาคารชุด หลักสูตรดังกล่าวคือ

1. ใบรับรองการลงทะเบียน เหมาะสำหรับการที่รัฐจะกำหนดให้เป็นมาตรฐานขั้นต่ำสุดของวุฒิการศึกษาสำหรับพนักงานภายในบริษัทบริหารจัดการอาคารชุด (เช่น ใบรับรองการลงทะเบียน) CPP30416 Certificate III ใน Strata community management

2. Strata manager สำหรับหลักสูตรที่เหมาะสมสำหรับการที่รัฐจะกำหนดให้เป็นมาตรฐานขั้นต่ำสุดของวุฒิการศึกษาสำหรับผู้จัดการอาคารชุด Strata Manager ภายในบริษัทตัวแทนจัดการอาคารชุด (ผู้จัดการอาคารชุดที่ได้รับการอนุญาต) ควรเป็นหลักสูตร CPP40516 Certificate IV ใน Strata community management

3. Licensee-in-Charge (A licensed corporation must employ an individual who holds a current licence to be the licensee-in-charge at each place of business) สำหรับหลักสูตรที่เหมาะสมสำหรับการที่รัฐจะกำหนดให้เป็นมาตรฐานขั้นต่ำสุดของวุฒิการศึกษาสำหรับ Licensee-in-Charge ของบริษัทที่ให้บริการจัดการอาคารชุด ควรเป็นหลักสูตร CPP50316 Diploma of Strata community management

สำหรับการต่ออายุใบอนุญาตควรต้องมีหลักฐานว่าสำเร็จ CPD (All real estate agents are required to complete 12 compulsory Continuing Professional Development (CPD) points each year) มิเช่นนั้นจะส่งผลให้ใบรับรองหรือใบอนุญาตถูกยกเลิก

อีกหนึ่งองค์กรภาคเอกชนที่มีชื่อว่า Ace Body Corporate Management (Ace) เป็นองค์กรภาคเอกชนที่มีส่วนร่วมในการบริหารจัดการอาคารชุดของนิติบุคคลเจ้าของร่วม ตั้งแต่ปีพ. ศ. 2538 Ace ให้บริการด้านการจัดการระดับมืออาชีพและส่วนบุคคลแก่องค์กรเพื่อให้ได้มาตรฐานสูงสุด ซึ่งได้รับการออกแบบมาเพื่อสื่อสารให้สมาชิกทราบถึงภาระหน้าที่ทางการเงินและทางกฎหมาย ปัจจุบันเอชบริหารจัดการมากกว่า 60,000 ห้องชุด และมีหน้าที่รับผิดชอบในการจัดการทรัพย์สินและสินทรัพย์ มีมูลค่าประมาณ 20 พันล้านดอลลาร์ในตลาดอุตสาหกรรมการให้บริการจัดการอาคารชุด

Ace body corporate management ได้จัดทำทวิเคราะห์กฎหมายอาคารชูดของ ออสเตรเลีย (Review of vic strata laws) โดยมีความเห็นต่อคำถามที่ว่า การจัดให้มีข้อกำหนด คุณสมบัติของผู้จัดการนิติบุคคลเจ้าของร่วมมีประโยชน์หรือไม่ว่า การออกไปอนุญาตควบคู่กับการ พัฒนาวิชาชีพอย่างต่อเนื่องเป็นเรื่องที่จำเป็นอย่างยิ่ง โดยกฎหมายปัจจุบันของรัฐวิกตอเรียไม่มีการ กำหนดคุณสมบัติอย่างเป็นทางการ ซึ่งเห็นได้ชัดว่ามาตรการทางกฎหมายที่มีอยู่ในปัจจุบันไม่เพียงพอที่จะคุ้มครองประโยชน์ของสาธารณะ การมีแบบแผนในการออกไปอนุญาตย่อมจะให้การ คุ้มครองและมีความโปร่งใสมากขึ้น การจัดการกองทุนทั้งการจัดเก็บและจ่ายโดยผู้จัดการอาคารชุด ในรัฐวิกตอเรียเพียงอย่างเดียวมีจำนวนประมาณ 1 พันล้านเหรียญต่อปี และเมื่อไม่นานมานี้ รัฐนิว เซาท์เวลส์ ได้ตรวจสอบและวิเคราะห์ระบบการออกไปอนุญาตและคุณสมบัติสำหรับแต่ละระดับ การทบทวนของรัฐนิวเซาท์เวลส์ดูกว้างขึ้นในระดับของคุณสมบัติสำหรับอุตสาหกรรมภาค อสังหาริมทรัพย์ทั่วประเทศออสเตรเลีย โดย Ace Body Corporate Management ได้เสนอให้สภานิติบัญญัติออกมาตรการทางกฎหมายเหมือนกับรัฐนิวเซาท์เวลส์ โดยให้ความเห็นทิ้งท้ายว่า เป็นเรื่องสำคัญอย่างยิ่งที่การจัดให้มีคุณสมบัติและระดับของใบอนุญาตสำหรับอาคารชุดประเภทต่าง ๆ

#### 1.2.4 เงื่อนไขและข้อกำหนดการอนุญาต

กฎหมายห้ามบุคคลธรรมดา ห้างหุ้นส่วน บริษัทจำกัด ประกอบวิชาชีพ หรือทำ สัญญาจะเข้าทำงานที่กำหนดให้ต้องได้รับใบอนุญาตการทำงาน นอกเสียจากว่าบุคคลนั้นจะได้รับ อนุญาตให้ทำงานที่กำหนดนั้น หรือเป็นผู้ได้รับการยกเว้นโดยกฎระเบียบแห่งชาติ หรือได้รับการ ยกเว้นโดยหน่วยงานออกใบอนุญาตที่สอดคล้องกับกฎระเบียบแห่งชาติ หากบุคคลธรรมดาผู้ใดฝ่าฝืน มีโทษทั้งจำและปรับ (Occupational Licensing National Law Act 2010, Section 9-10)

ทั้งยังห้ามกระทำการโฆษณา หรือยื่นข้อเสนอการทำงานที่กำหนดให้ต้องได้รับ ใบอนุญาต เว้นแต่ว่า บุคคลนั้นจะถือใบอนุญาตการทำงานที่กำหนดนั้น หรือได้รับการยกเว้นโดย กฎหมายหรือหน่วยงานออกใบอนุญาต หากฝ่าฝืนมีโทษทั้งจำและปรับ (Occupational Licensing National Law Act 2010, Section 11)

นอกจากนั้น ยังห้ามบุคคลที่ไม่ได้รับใบอนุญาตแสดงออกว่าตนเองเป็นผู้รับ ใบอนุญาต หรือชวนเชื่อบุคคลอื่นว่าเป็นผู้ได้รับใบอนุญาต เว้นแต่ตนเองนั้นได้รับใบอนุญาต หรือ บุคคลที่ชวนให้เชื่อเช่นนั้นเป็นผู้ได้รับใบอนุญาต หากฝ่าฝืนมีโทษทั้งจำและปรับ (Occupational Licensing National Law Act 2010, Section 12)

กรณี หากมีบุคคลใดได้เข้ามามีส่วนร่วมหรือกำลังมีส่วนร่วมในการดำเนินการใน รัฐภาคี ซึ่งประกอบด้วยหรือถือว่าการฝ่าฝืนกฎหมายนี้หรือระเบียบข้อบังคับของประเทศ หน่วยงานผู้ออกใบอนุญาตอาจยื่นคำร้องต่อศาลที่เกี่ยวข้องหรือศาลรัฐภาคีเพื่อออกคำสั่งห้าม



การฝ่าฝืนกฎหมายนั้น ถ้าศาลที่เกี่ยวข้องหรือศาลที่มีอำนาจเห็นว่า บุคคลนั้นได้เข้ามามีส่วนร่วมหรือกำลังมีส่วนร่วมในการกระทำที่ได้ก่อกำขึ้น หรือกำลังก่อกำขึ้น เป็นการขัดต่อกฎหมายนี้หรือข้อบังคับของประเทศศาลที่เกี่ยวข้องหรือศาลที่มีอำนาจอาจออกคำสั่งห้าม การยับยั้งบุคคลจากการมีส่วนร่วมในการฝ่าฝืน โดยศาลที่เกี่ยวข้องหรือศาลที่มีอำนาจอาจออกคำสั่งตามข้อกำหนดที่ศาลพิจารณาเห็นสมควร คำสั่งห้ามอาจจะระบุว่าให้ใช้บังคับตลอดทุกรัฐภาคี โดยอาจมีคำสั่งระงับชั่วคราวจนกว่าจะมีการตัดสินในที่สุด (Occupational Licensing National Law Act 2010, Section 13)

ใบอนุญาตที่ออกให้แก่บุคคลใดแล้ว บุคคลเท่านั้นมีสิทธิ หน้าที่ตามกฎหมายตามที่ได้รับอนุญาตแต่เพียงผู้เดียวในการทำงานตามที่ได้รับอนุญาต ห้ามบุคคลผู้รับใบอนุญาตให้ยืมใบอนุญาต หรืออนุญาตให้ผู้อื่นใช้ใบอนุญาตนั้น หากฝ่าฝืนมีโทษทั้งจำและปรับ (Occupational Licensing National Law Act 2010, Section 14)

#### 1.2.5 มาตรการทางจรรยาบรรณวิชาชีพ

นอกเหนือจากกฎหมายจะมีโทษทางอาญาแล้ว กฎหมายยังกำหนดกฎเกณฑ์อันเป็นมาตรการทางจรรยาบรรณวิชาชีพอีกด้วย มาตรการทางจรรยาบรรณวิชาชีพ มีวัตถุประสงค์ประสงค์เป็นมาตรการที่มุ่งปราบปรามผู้ประกอบการวิชาชีพที่ฝ่าฝืนข้อห้ามตามที่กฎหมาย ระเบียบ ข้อบังคับ กำหนด โดยวิธีการลงโทษทางจรรยาบรรณวิชาชีพ ซึ่งมีผลเป็นการปรามไม่ให้ผู้ถือใบอนุญาตผู้ประกอบการวิชาชีพอื่น ๆ กระทำผิดจรรยาบรรณวิชาชีพเพราะเกรงกลัวกับการลงโทษ

การรับฟังพยานหลักฐานเพื่อลงโทษทางจรรยาบรรณวิชาชีพนั้น หน่วยงานหรือองค์กรที่ทำหน้าที่เป็นเจ้าพนักงานในการมีอำนาจสืบสวน สอบสวน และออกคำสั่งทางจรรยาบรรณวิชาชีพสามารถใช้ดุลพินิจสั่งลงโทษ โดยพิจารณาจากพยานหลักฐานและพฤติการณ์ตามสำนวนของคณะกรรมการสอบสวนทางจรรยาบรรณวิชาชีพ

#### 1.2.6 เหตุแห่งการถูกลงโทษทางจรรยาบรรณวิชาชีพ

สำหรับเหตุแห่งการถูกลงโทษทางจรรยาบรรณวิชาชีพ เช่น ผู้รับใบอนุญาตกระทำการฝ่าฝืนกฎหมายนี้หรือข้อบังคับแห่งชาติ ความปรากฏว่าผู้รับใบอนุญาตกลายเป็นบุคคลที่ขาดคุณสมบัติที่จะได้รับใบอนุญาตต่อไปผู้รับใบอนุญาตไม่สำเร็จการฝึกอบรมตามหลักสูตรที่กำหนด ผู้ได้รับใบอนุญาตไม่ชำระค่าธรรมเนียมหรือจำนวนเงินที่ต้องชำระตามกฎหมายฉบับนี้ หรือตามกฎหมายอื่น ผู้รับใบอนุญาตไม่ปฏิบัติตามคำสั่งของหน่วยงานกำกับจรรยาบรรณวิชาชีพผู้ได้รับใบอนุญาตไม่ปฏิบัติตามคำแนะนำที่หน่วยงานกำกับจรรยาบรรณวิชาชีพสั่งให้กระทำหรือไม่กระทำการใด ผู้ได้รับใบอนุญาตไม่ปฏิบัติตามคำแนะนำที่ได้รับจากหน่วยงานออกใบอนุญาต ใบอนุญาตของผู้ได้รับใบอนุญาตได้มาจากข้อมูลหรือเอกสารที่เป็นเท็จหรือทำให้หลงผิด ผู้รับ

อนุญาตได้ฝ่าฝืนเงื่อนไขของใบอนุญาต ที่กำหนดโดยหน่วยงานออกใบอนุญาต ผู้ได้รับใบอนุญาต ไม่ต่อหลักประกันใบอนุญาตตามที่กำหนดไว้ในข้อบังคับแห่งชาติให้มี หรือมีเหตุให้ต้องระงับใบอนุญาตในส่วนที่เกี่ยวกับผู้รับใบอนุญาต (Occupational Licensing National Law Act 2010, Section 48)

#### 1.2.7 เหตุที่ต้องถูกพักใช้ใบอนุญาตโดยทันที

ผู้ที่ได้รับใบอนุญาต อาจถูกพักใช้ใบอนุญาตทันที หากเกิดมีกรณี ผู้รับอนุญาต ล้มละลาย หรือ ผู้รับใบอนุญาตได้ฝ่าฝืนกฎหมายที่เกี่ยวข้อง หรือผู้ได้รับใบอนุญาตยกยอก เงินกองทุนที่ตนเองดูแลรักษา หรือผู้ได้รับใบอนุญาตถูกตั้งข้อหา หรือถูกตัดสินว่ากระทำความผิดซึ่ง ภายได้ข้อบังคับแห่งชาติจะทำให้บุคคลนั้น ไม่มีสิทธิได้รับใบอนุญาต เมื่อมีเหตุพักใช้ใบอนุญาต ในทันที หน่วยงานที่ออกใบอนุญาตอาจแจ้งให้ผู้ได้รับอนุญาตทราบเป็นลายลักษณ์อักษรให้ระงับ สิทธิการได้รับใบอนุญาตทันทีหากผู้มีอำนาจพิจารณาแล้วเชื่อได้ว่า มีเหตุพักใช้ใบอนุญาตทันที เกิดขึ้นอันเกี่ยวกับตัวผู้ได้รับอนุญาต และเป็นกรจำเป็นเพื่อคุ้มครองประโยชน์ของสาธารณะที่ จะต้องพักใช้ใบอนุญาตทันที โดยหนังสือบอกกล่าวต้องระบุถึงตัวคำสั่ง เหตุผล ระยะเวลาการพัก ใช้ สิทธิที่ผู้ได้รับใบอนุญาตอาจยื่นอุทธรณ์คำสั่งภายใน 14 วัน และวิธีที่ผู้รับใบอนุญาตอาจใช้สิทธิ อุทธรณ์ คำสั่งพักใช้ใบอนุญาตมีผลทันทีเมื่อมีการแจ้งให้ผู้ได้รับใบอนุญาตทราบ และดำเนินต่อไป จนกว่าคำสั่งจะถูกเพิกถอนโดยหน่วยงานออกใบอนุญาต หรือวันที่ผลอุทธรณ์กลับคำสั่ง

(Occupational Licensing National Law Act 2010, Section 49-50)

#### 1.2.8 โทษทางจรรยาบรรณวิชาชีพ

มาตรการควบคุมผู้ได้รับใบอนุญาตประกอบวิชาชีพทางจรรยาบรรณวิชาชีพ โดย ผู้ที่ฝ่าฝืนหรือกระทำความผิดจรรยาบรรณวิชาชีพการทำงานอาจถูกลงโทษโดย

- (ก) ว่ากล่าวตักเตือน
- (ข) สั่งให้ผู้รับใบอนุญาตกระทำหรือไม่กระทำการใด
- (ค) เข้าควบคุมกิจการ
- (ง) กำหนดเงื่อนไขลงในใบอนุญาตของผู้รับใบอนุญาต
- (จ) กำหนดข้อบกพร่องของผู้รับอนุญาตลงในใบอนุญาต
- (ฉ) กำหนดให้ผู้รับใบอนุญาตจ่ายค่าปรับให้แก่หน่วยงานที่ออกใบอนุญาตไม่เกิน จำนวนที่กำหนด
- (ช) ระงับใช้ใบอนุญาตมีกำหนดเวลา
- (ซ) ยกเลิกใบอนุญาตเป็นระยะเวลาไม่เกิน 5 ปี

(ณ) ยกเลิกใบอนุญาตตลอดชีวิต (Occupational Licensing National Law Act 2010, Section 47)

## รัฐนิวเซาท์เวลส์ (New South Wales)

กฎหมายที่เกี่ยวข้องกับวิชาชีพตัวแทนจัดการอาคารชุด

รัฐนิวเซาท์เวลส์มีกฎหมายภายในที่เกี่ยวกับการกำหนดลักษณะของงานที่ต้องขึ้นทะเบียนรับใบอนุญาตประกอบวิชาชีพ คือ Property, Stock and Business Agents Act 2002 เป็นกฎหมายว่าด้วยเรื่องข้อกำหนดให้วิชาชีพตัวแทนอสังหาริมทรัพย์, หุ่น และธุรกิจบางประเภท เป็นวิชาชีพที่ต้องขึ้นทะเบียนรับใบอนุญาต ซึ่งวิชาชีพตัวแทนจัดการอาคารชุด (Strata managing agent) ก็เป็นหนึ่งในวิชาชีพที่กฎหมายกำหนดให้ต้องมีการขึ้นทะเบียนรับใบอนุญาต ซึ่งต้องศึกษาวิจัย ประกอบกับ กฎหมาย Strata Schemes Management Act 1996 ซึ่งเป็นกฎหมายว่าด้วยการบริหารจัดการอาคารชุด เนื่องจากกฎหมาย Strata Schemes Management Act 1996 กำหนดให้มีตัวแทนจัดการอาคารชุด (ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด) จัดตั้งโดยที่ประชุมเจ้าของร่วม ทำหน้าที่บริหารจัดการดูแลรักษาทรัพย์สินส่วนกลาง จึงเป็นที่มาของสาขาวิชาชีพหนึ่งที่ถูกกำหนดให้ต้องขึ้นทะเบียนรับใบอนุญาต โดยในพระราชบัญญัติทั้งสองฉบับดังกล่าวได้บัญญัติหลักการที่สำคัญ ๆ ดังต่อไปนี้

### 1. กฎหมาย Strata Schemes Management Act 1996

รัฐนิวเซาท์เวลส์ เป็นกฎหมายเกี่ยวกับการบริหารจัดการอาคารชุด เปรียบได้กับพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 ของประเทศไทย ในกฎหมายดังกล่าวมีบทบัญญัติกำหนดว่า ตัวแทน (Agent) หมายถึง (ก) ตัวแทนบ้านและที่ดิน, หรือ (ข) ตัวแทน Stock and station, หรือ (ค) ตัวแทนธุรกิจ, หรือ (ง) ตัวแทนจัดการอาคารชุด, หรือ (จ) ตัวแทนการจัดการชุมชน, หรือ (ฉ) ตัวแทนเกี่ยวกับการอสังหาริมทรัพย์

กฎหมาย Strata Schemes Management Act 1996 กำหนดให้มีการก่อตั้งนิติบุคคลอาคารชุดเมื่อมีการจดทะเบียนอาคารชุด โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อรับผิดชอบงานบริหารจัดการอาคารชุด โดยนิติบุคคลอาคารชุดอาจมอบหมายงานในหน้าที่ให้แก่ คณะกรรมการนิติบุคคลอาคารชุด หรือ ตัวแทนจัดการอาคารชุด (A strata managing agent) หรือผู้ดูแล (A caretaker) (Strata Schemes Management Act 1996 No 138, Section 8-9) จึงเห็นได้ว่า วิชาชีพตัวแทนจัดการอาคารชุดถูกกล่าวถึงในกฎหมายฉบับนี้

นิติบุคคลอาคารชุด (An owners corporation) อาจแต่งตั้งบุคคลที่ได้รับใบอนุญาตให้ประกอบวิชาชีพตัวแทนจัดการอาคารชุดตามกฎหมาย The Property, Stock and Business Agents Act 2002 ให้ทำหน้าที่เป็นตัวแทนจัดการอาคารชุดสำหรับอาคารชุดนั้น หมายเหตุ ตัวแทนการ

จัดการอาคารชุด ตามกฎหมาย the Property, Stock and Business Agents Act 2002 หมายถึงบุคคล (ไม่ว่าบุคคลนั้น ๆ จะประกอบธุรกิจอื่นใดด้วยหรือไม่ก็ตาม) ผู้ซึ่ง, เพื่อผลตอบแทน (ไม่ว่าจะเกี่ยวกับเงินหรือสิ่งอื่นก็ตาม) ดำเนินกิจการในหน้าที่ใดของนิติบุคคลอาคารชุดตามความหมายของพระราชบัญญัติ ว่าด้วยเรื่องการจัดการอาคารชุด 1996 (Strata Schemes Management Act 1996) หรือหน้าที่อื่น ๆ ที่ถูกกำหนดไว้ในข้อบังคับตามวัตถุประสงค์ในคำจำกัดความนี้ โดยที่ไม่ได้เป็นเจ้าของห้องชุดในอาคารชุดที่มีการก่อตั้งนิติบุคคลอาคารชุด หรือ เป็นผู้เช่าที่ดินที่อาคารชุดตั้งอยู่ โดยอาศัยสิทธิการเช่า นั้น อันมีการก่อตั้งนิติบุคคลอาคารชุด หรือ เป็นเลขานุการ หรือ เหนรัญญิก ของคณะกรรมการบริหารนิติบุคคลอาคารชุดและผู้ซึ่งดำเนินการ หรือ ปฏิบัติเพียงหน้าที่ตามที่นิติบุคคลอาคารชุดประสงค์ให้ทำ ตามข้อบัญญัติบังคับที่บังคับใช้กับอาคารชุดนั้น หรือ อาคารชุดที่อาศัยสิทธิการเช่า ที่มีการก่อตั้งนิติบุคคลอาคารชุด หรือการจัดการการ หรือปฏิบัติ โดยเลขานุการ หรือ เหนรัญญิก ของกรรมการบริหารนิติบุคคลอาคารชุด หรือบุคคลผู้ซึ่ง ทำการบำรุงรักษา หรือ ซ่อมแซม อสังหาริมทรัพย์ สำหรับการซ่อมบำรุงรักษาสภาพในส่วนความรับผิดชอบของนิติบุคคลอาคารชุด (Strata Schemes Management Act 1996, No 138, Section 26)

การแต่งตั้งตัวแทนจัดการอาคารชุดกระทำโดยมติที่ประชุมใหญ่ของเจ้าของร่วม และจะต้องทำหนังสือแต่งตั้งเป็นลายลักษณ์อักษร นิติบุคคลอาคารชุดอาจบอกเลิกจ้างตัวแทนจัดการอาคารชุดโดยมติที่ประชุมเจ้าของร่วมเช่นกัน ตัวแทนจัดการอาคารชุดอาจมอบหมายกิจการงานในหน้าที่ไปยังบุคคลอื่นได้ แต่เฉพาะเมื่อได้รับอนุมัติจากนิติบุคคลอาคารชุดเท่านั้น (Strata Schemes Management Act 1996, No 138, Section 27)

ดังนั้น จะเห็นได้ว่า กฎหมาย Strata Schemes Management Act 1996 บัญญัติไว้ชัดเจนว่า บุคคลที่นิติบุคคลอาคารชุดจะแต่งตั้งให้ทำหน้าที่เป็นตัวแทนจัดการอาคารชุด จะต้องเป็นบุคคลที่ได้รับใบอนุญาตหรือได้รับการขึ้นทะเบียนให้ประกอบวิชาชีพตัวแทนจัดการอาคารชุดตามกฎหมาย the Property, Stock and Business Agents Act 2002 เท่านั้น แต่อย่างไรก็ตาม นิติบุคคลอาคารชุดไม่อาจมอบหมายงานในหน้าที่ที่กฎหมายบัญญัติให้เป็นหน้าที่ของนิติบุคคลอาคารชุดที่ต้องกระทำเอง โดยเฉพาะตัว เช่น การพิจารณาดำเนินการเกี่ยวกับการจัดเก็บเงินกองทุนที่เรียกเก็บจากเจ้าของร่วม (Strata Schemes Management Act 1996, No 138, Part 4 Others involved in management—strata managing agents Introductory note) \*

---

\* This Part allows an owners corporation for a strata scheme to appoint a person who is licensed as a strata managing agent under the Property, Stock and Business Agents Act 2002 as a strata managing agent for the scheme. An owners corporation may delegate its functions to its strata managing agent. However, an owners corporation may not delegate the making of certain decisions that this Act requires to be made by the owners corporation, such as decisions on the amount of contributions to the administrative and sinking funds to be levied on owners.

## 2. กฎหมาย Property, Stock and Business Agents Act 2002

กฎหมาย Property, Stock and Business Agents Act 2002 มีรัฐมนตรีว่าการกระทรวงนวัตกรรมและการพัฒนากฎหมาย (Minister for innovation and better regulation) เป็นผู้รับผิดชอบ เป็นพระราชบัญญัติว่าด้วยการกำกับดูแล ตัวแทนทรัพย์สิน หุ่นและธุรกิจ และเพื่อยกเลิกกฎหมาย the Property, Stock and Business Agents Act 1941 ละเพื่อวัตถุประสงค์อื่น ๆ บัญญัติถึงข้อกำหนดสำหรับการขอรับใบอนุญาตหรือหนังสือรับรองการจดทะเบียนไว้ว่าวิชาชีพตัวแทนต่าง ๆ รวมถึงตัวแทนจัดการอาคารชุด (Strata managing agent) จำเป็นต้องได้รับใบอนุญาต

กฎหมายกำหนดว่า บุคคลธรรมดาต้องไม่ทำหน้าที่หรือดำเนินกิจการ (หรือโฆษณาแจ้งหรือระบุว่าบุคคลนั้นทำหน้าที่เป็น หรือดำเนินธุรกิจ หรือยินดีที่จะทำหน้าที่หรือดำเนินกิจการ) และบุคคลธรรมดาไม่มีสิทธิฟ้องร้องดำเนินคดีใด ๆ ในศาล เพื่อเรียกร้องค่าเสียหาย ค่าธรรมเนียมกำไร หรือเงินรางวัลสำหรับการบริการใด ๆ ที่ดำเนินการโดยบุคคลดังกล่าว เว้นแต่บุคคลนั้นจะมีใบอนุญาตประกอบวิชาชีพที่กำหนด ในกรณีนิติบุคคลประเภทบริษัทจำกัดก็เช่นกัน กฎหมายกำหนดว่า บริษัทต้องไม่ทำหน้าที่ หรือดำเนินธุรกิจ (หรือโฆษณา แจ้ง หรือระบุว่า บริษัท กระทำการหรือดำเนินธุรกิจหรือมีความตั้งใจที่จะทำหน้าที่เป็นหรือดำเนินกิจการ) ตัวแทน เว้นเสียแต่ว่าบริษัทมีใบอนุญาตประกอบธุรกิจ และหากบริษัทใดไม่มีใบอนุญาตประกอบธุรกิจ กฎหมายห้ามบริษัทฟ้องร้องดำเนินคดีใด ๆ ในศาล เพื่อเรียกร้องค่าเสียหาย ค่าธรรมเนียมกำไร หรือเงินรางวัลสำหรับการบริการใด ๆ ที่ทำโดยบริษัทในฐานะตัวแทน ยกเว้นบริษัทที่ป็นผู้ได้รับใบอนุญาตประกอบกิจการในขณะที่ดำเนินการให้บริการ (Property, Stock and Business Agents Act 2002, No 66, Section 8-9)

2.1 วิชาชีพที่ต้องขึ้นทะเบียนรับใบอนุญาต (Property, Stock and Business Agents Act 2002, No 66, Section 3(1), 8-9)

กฎหมายกำหนดว่า ตัวแทน (agent) หมายถึง

- (ก) ตัวแทนบ้านและที่ดิน (A real estate agent) หรือ
- (ข) ตัวแทนกิจการปศุสัตว์และกลสิกรรม (Stock and station agent) หรือ
- (ค) ตัวแทนธุรกิจ (Business agent) หรือ
- (ง) ตัวแทนจัดการอาคารชุด (A strata managing agent) หรือ
- (จ) ตัวแทนการจัดการชุมชน (A community managing agent) หรือ
- (ฉ) ผู้จัดการประจำที่พักอาศัย (An on-site residential manager)

วิชาชีพตัวแทนในการประกอบวิชาชีพดังกล่าวข้างต้น ไม่ว่าจะป็นบุคคลธรรมดาหรือบริษัทจำกัด จะต้องขึ้นทะเบียนรับใบอนุญาต (Property, Stock and Business Agents Act 2002

No 66, Section 3(1), 8-9)\* หากผู้ใดฝ่าฝืน กรณีผู้ฝ่าฝืนเป็นบุคคลธรรมดา มีโทษปรับสูงสุด 100 penalty units (Office of the Chief Parliamentary Counsel. Retrieved 2010, 15 October )\*

(Maximum penalty: 100 penalty units )

---

\*

**agent** means:

- (a) a real estate agent, or
- (b) a stock and station agent, or
- (c) a business agent, or
- (d) a strata managing agent, or
- (e) a community managing agent, or
- (f) an on-site residential property manager.

**Agents required to be licensed**

(1) A natural person must not act as or carry on the business of (or advertise, notify or state that the person acts as or carries on the business of or is willing to act as or carry on the business of):

- (a) a real estate agent, unless the person is the holder of a real estate agent's licence, or
- (b) a stock and station agent, unless the person is the holder of a stock and station agent's licence, or
- (c) a business agent, unless the person is the holder of a business agent's licence, or
- (d) a strata managing agent or community managing agent, unless the person is the holder of a strata managing agent's licence, or
- (e) an on-site residential property manager, unless the person is the holder of an on-site residential property manager's licence or a real estate agent's licence.

Maximum penalty: 100 penalty units.

(2) A natural person is not entitled to bring any proceeding in any court or tribunal to recover any commission, fee, gain or reward for any service performed by the person:

- (a) as a real estate agent, unless the person was the holder of a real estate agent's licence, or employed the holder of such a licence, at the time of performing the service, or
- (b) as a stock and station agent, unless the person was the holder of a stock and station agent's licence, or employed the holder of such a licence, at the time of performing the service, or
- (c) as a business agent, unless the person was the holder of a business agent's licence, or employed the holder of such a licence, at the time of performing the service, or
- (d) as a strata managing agent or as a community managing agent, unless the person was the holder of a strata managing agent's licence, or employed the holder of such a licence, at the time of performing the service, or
- (e) as an on-site residential property manager, unless the person was the holder of an on-site residential property manager's licence or a real estate agent's licence, or employed the holder of such a licence, at the time of performing the service.

(3) This section applies to a natural person whether or not the person is a member of a partnership.

(4) The fact that a particular activity is an activity for which more than one class of licence may be appropriate does not require the holding of more than one type of licence so long as at least one of the licences that is appropriate to the activity is held.

(5) For the purposes of this section, a person is not considered to carry on a business merely because the person is a member of a partnership that carries on that business.

**Corporations require corporation licence**

## 2.2 คุณสมบัติและหลักเกณฑ์การขอใบอนุญาต

กฎหมาย Property, Stock and Business Agents Act 2002 ได้กำหนดเงื่อนไขเรื่อง ผู้มีสิทธิ, คุณสมบัติ และการขาดคุณสมบัติของผู้ขออนุญาต โดยกำหนดว่า ผู้มีสิทธิขอใบอนุญาต หรือ ใบรับรองการขึ้นทะเบียนแบ่งออกเป็น

### 2.3 ใบอนุญาต

กรณีบุคคลธรรมดา (A natural person) ต้องมีอายุอย่างน้อย 18 ปีเป็นบุคคลที่มีความเหมาะสมและสมควรที่จะได้รับใบอนุญาต มีคุณสมบัติที่จำเป็นสำหรับการออกใบอนุญาต ไม่เป็นบุคคลที่ถูกตัดสิทธิ และได้ชำระเงินกองทุนทดแทน (Compensation fund) ที่ต้องชำระวันออกใบอนุญาต

กรณีบริษัทจำกัด (A corporation) ต้องเป็นบริษัทที่มีความเหมาะสมและสมควรที่จะถือใบอนุญาตกรรมการแต่ละคนของบริษัทเป็นบุคคลที่เหมาะสมและสมควรที่จะถือใบอนุญาต

(1) A corporation must not act as or carry on the business of (or advertise, notify or state that the corporation acts as or carries on the business of or is willing to act as or carry on the business of) an agent unless the corporation holds a corporation licence.

Maximum penalty: 200 penalty units.

(2) A corporation is not entitled to bring any proceeding in any court to recover any commission, fee, gain or reward for any service performed by the corporation as an agent unless the corporation was the holder of a corporation licence at the time of performing the service.

\* a **penalty unit** (abbreviated as **PU**) is an amount of money used to compute pecuniary penalties for many breaches of statute law. Fines are calculated by multiplying the value of one penalty unit by the number of penalty units prescribed for the offence. The different jurisdictions that make up Australia (the Commonwealth and the states and territories) each have their own penalty units. The value of a penalty unit, and the manner and frequency of varying that value, differ from state to state, and there are also federal penalty units that apply only to federal offences.

In the state of Victoria, the value of a penalty unit is the amount fixed with respect to a financial year by the Treasurer by notice published in the *Government Gazette* under the Monetary Units Act 2004. The penalty unit rate is fixed at A\$155.46 as of 1 July 2016. Therefore, a fine defined as 100 penalty units would incur a penalty of \$15,546 (rounded to the nearest 10 cents). One penalty unit in New South Wales is \$110. One penalty unit in Queensland is \$121.90

In the state of Tasmania the value of a penalty unit is adjusted for each financial year based on consumer price index (CPI) movements in the previous year, and published in the *Tasmanian Government Gazette* before 1 June for the next financial year. In the 2017 financial year it is \$157.

Under Australian federal law a penalty unit for an individual is \$180 as of 31 July 2015.

Western Australian penalty units vary across the legislation, most are listed as a dollar figure in the legislation, but road offences incur a penalty unit of \$50.<sup>[6]</sup>

South Australia does not have penalty units. Instead, fine amounts are listed in the legislation.

บริษัท และลูกจ้างแต่ละคน (ตามความหมายของ Corporations act) ของบริษัท ไม่เป็นบุคคลที่ถูกตัดสิทธิ กรรมการของบริษัทอย่างน้อยหนึ่งคนมีใบอนุญาตให้บุคคลธรรมดาถือสิทธิดำเนินธุรกิจที่บริษัทดำเนินการ หรือเสนอให้ดำเนินการ และบริษัทได้ชำระเงินกองทุนทดแทน (Compensation fund) ที่ต้องชำระวันออกใบอนุญาต

#### 2.4 ใบรับรองการขึ้นทะเบียน

บุคคลมีสิทธิได้รับใบรับรองการขึ้นทะเบียน ต่อเมื่อเลขาธิการ (Secretary) (Property, Stock and Business Agents Act 2002, No 66, Section 3(1) \* พิจารณาแล้วเห็นว่า บุคคลนั้นเป็นบุคคลธรรมดาที่มีอายุอย่างน้อย 16 ปี และเป็นบุคคลที่เหมาะสม และสมควรที่จะมีหนังสือรับรองการจดทะเบียน และมีคุณสมบัติที่จำเป็นสำหรับการออกหนังสือรับรองการจดทะเบียนประเภทที่เกี่ยวข้อง และไม่เป็นบุคคลที่ถูกตัดสิทธิ (Stock and Business Agents Act 2002, No 66, Section 14)

2.5 คุณสมบัติของใบอนุญาตหรือหนังสือรับรองการจดทะเบียน (Qualifications for licence or certificate of registration)

คุณสมบัติของใบอนุญาตหรือหนังสือรับรองการจดทะเบียน

1. คุณวุฒิที่จำเป็นสำหรับการออกใบอนุญาต หรือหนังสือรับรองการจดทะเบียน มีคุณสมบัติตามที่รัฐมนตรีได้อนุมัติเป็นครั้งคราวโดยคำสั่งเผยแพร่บนเว็บไซต์ของ NSW (NSW legislation website) รัฐมนตรีอาจอนุมัติคุณสมบัติโดยการอ้างถึงคุณสมบัติอย่างน้อยอย่างหนึ่งอย่างใดดังต่อไปนี้

2. แต่ไม่เป็นการจำกัดอำนาจของรัฐมนตรีในการพิจารณาคุณสมบัติ

2.1 การจบการศึกษา

2.2 ระยะเวลาการฝึกอบรมในกิจกรรมหนึ่ง ๆ

2.3 การบรรลุมาตรฐานความสามารถเฉพาะด้าน

2.4 ความพึงพอใจของความต้องการในการพัฒนาวิชาชีพ

3. คุณสมบัติอาจได้รับการอนุมัติในช่วงที่จำกัด ของกิจกรรมที่ระบุไว้ใน การอนุมัติ เพื่อให้ผู้ที่มีคุณสมบัติดังกล่าวได้รับใบอนุญาตหรือหนังสือรับรองการจดทะเบียนตามเงื่อนไขที่จำกัด การใช้สิทธิหน้าที่ของผู้รับใบอนุญาต หรือใบรับรองของผู้ถือทะเบียนที่เกี่ยวข้องกับช่วงเวลา ที่ จำกัด ของกิจกรรมเท่านั้น

---

\* *Secretary* means:

(a) the Commissioner for Fair Trading, Department of Finance, Services and Innovation, or

(b) if there is no person employed as Commissioner for Fair Trading—the Secretary of the Department of Finance, Services and Innovation.



4. บุคคลใดไม่มีคุณสมบัติที่จำเป็นสำหรับการออกหนังสือใหม่หรือการคืนใบอนุญาต หรือหนังสือรับรองการจดทะเบียน (ตามที่ระบุไว้ในมาตรา 26) ถ้าบุคคลไม่ปฏิบัติตามเงื่อนไขของใบอนุญาตหรือหนังสือรับรองการจดทะเบียนที่กำหนดให้ผู้ถือ เพื่อดำเนินการพัฒนาวิชาชีพ การศึกษาต่อเนื่องหรือหลักสูตรการศึกษาเว้นแต่เลขชาธิการจะกำหนดเป็นกรณีพิเศษ (Property, Stock and Business Agents Act 2002 No 66, Section 15)

#### 2.6 บุคคลที่ถูกตัดสิทธิ

บุคคลที่ถูกตัดสิทธิ เช่น

2.6.1 บุคคลใด ๆ จะกลายเป็นคนไร้ความสามารถตามวัตถุประสงค์ของ พระราชบัญญัตินี้ถ้าบุคคลดังกล่าว

2.6.1.1 ถูกตัดสินลงโทษในรัฐนิวเซาท์เวลส์ หรือที่อื่น ๆ สำหรับความผิดที่ เกี่ยวกับความไม่สุจริตที่ได้รับการบันทึกไว้ในช่วง 10 ปีที่ผ่านมาเว้นในกรณีที่เลขชาธิการได้ กำหนดไว้ภายใต้อนุวรรค (2) ว่าการกระทำผิดกฎหมายควรละเลยหรือ

2.6.1.2 ถูกตัดสินลงโทษที่ได้รับการบันทึกในช่วง 5 ปีที่ผ่านมาสำหรับ ความผิดตามมาตรา 13 (การให้ยืมใบอนุญาตหรือหนังสือรับรองการจดทะเบียนที่ต้องห้าม) ของ พระราชบัญญัตินี้เว้นแต่เลขชาธิการได้กำหนดตามหมวด (2) ว่าการกระทำผิดกฎหมายควรละเลย , หรือ

2.6.1.3 เป็นคนไร้ความสามารถทางจิตใจหรือ

2.6.1.4 ถูกตัดสิทธิจากการถือใบอนุญาตหนังสือรับรองการจดทะเบียนหรือ หน่วยงานอื่นภายใต้กฎหมายที่เกี่ยวข้อง หรือเป็นผู้ถือใบอนุญาตหนังสือรับรองการจดทะเบียน หรือหน่วยงานอื่นที่ระงับหรือ

2.6.1.5 เป็นผู้ถือใบอนุญาตที่ถูกหน่วยงานอื่นระงับไว้ภายใต้ประกาศโดย รัฐมนตรี หรือกลายเป็นผู้ขาดคุณสมบัติในการถือใบอนุญาตตามประกาศของรัฐมนตรี

2.6.1.6 เป็นหุ้นส่วนกับบุคคลที่เป็นบุคคลที่ถูกตัดสิทธิหรือ

2.6.1.7 อยู่ในระหว่างที่ถูกประกาศให้เป็นบุคคลที่ถูกตัดสิทธิภายใต้ส่วนที่ 12 (การร้องเรียนและการลงโทษทางจรรยาบรรณวิชาชีพ) หรือ

2.6.1.8 ไม่สามารถจ่ายเงินสมทบหรือการเรียกเก็บจากบุคคลตามมาตรา 10 (กองทุนค่าชดเชย) และยังคงเพิกหรือละเลยการจ่ายหรือ

### 2.6.1.9 สัมهلวในการชำระหนี้ตามจำนวนที่ต้องชำระต่อ the Crown

(Jackson, 2013, p. 20)\*

2.6.1.10 ไม่สามารถจ่ายค่าปรับทางการเงินใด ๆ ที่บุคคลที่อยู่ภายใต้ส่วนที่ 12 (การร้องเรียนและการลงโทษทางจรรยาบรรณวิชาชีพ) หรือไม่ปฏิบัติตามคำแนะนำของเลขานุการในส่วนนั้นและการละเลยหรือเพิกเฉยยังคงดำเนินต่อไปหรือ

2.6.1.11 ไม่ได้รายงานเลขานุการเกี่ยวกับผลการสอบบัญชีตามที่กฎหมายกำหนด เว้นไว้แต่ว่า เลขานุการเห็นว่าไม่ควรตัดสิทธิบุคคลนั้น หรือ

2.6.1.12 ละเมิดข้อกำหนดใด ๆ ของพระราชบัญญัตินี้ หรือกฎระเบียบใดที่กำหนดว่าการฝ่าฝืนดังกล่าวต้องถูกตัดสิทธิ

(1A) บุคคลดังต่อไปนี้อาจถูกตัดสิทธิในความมุ่งประสงค์ของพระราชบัญญัตินี้ หากบุคคลดังกล่าว:

(a) เป็นบุคคลล้มละลายที่ไม่มีหลักประกันหรือ

(b) ในช่วง 3 ปีที่ผ่านมาเป็นบุคคลล้มละลายที่ไม่มีหลักประกัน

(c) มี หรือเคยอยู่ในช่วง 3 ปีที่ผ่านมาเกี่ยวข้องกับกรบริหารจัดการ หรือปลุกปั่นให้

เกิดการทุจริตในบริษัท (Property, Stock and Business Agents Act 2002, No 66, Section 16)

### 2.7 คุณสมบัติเฉพาะของใบอนุญาตประกอบวิชาชีพตัวแทนจัดการอาคารชุด

คุณสมบัติอันจำเป็นสำหรับการออกใบอนุญาตตัวแทนจัดการอาคารชุด บุคคลที่มีคุณสมบัติอันจำเป็นและมีสิทธิได้รับการพิจารณาออกใบอนุญาตประกอบวิชาชีพตัวแทนจัดการอาคารชุด คือ บุคคลที่มีใบประกาศจากสถาบันการศึกษาและฝึกอบรมที่ได้รับการขึ้นทะเบียนถูกต้อง รับรองว่าได้ผ่านการฝึกอบรมหลักสูตรดังนี้

---

\* **The Crown** is the state in all its aspects within the jurisprudence of the Commonwealth realms and their sub-divisions (such as Crown dependencies, provinces or states), although the term is not only a metonym for *the State*.<sup>[1]</sup> The Crown is a corporation sole that represents the legal embodiment of executive, legislative, and judicial governance in the monarchy of each country. These monarchies are united by the personal union of their monarch, but they are separate as states. The concept of the Crown developed first in the Kingdom of England as a separation of the literal crown and property of the nation state from the person and personal property of the monarch. The concept spread through English and later British colonisation and is now rooted in the legal lexicon of the other 15 independent realms and the three Crown dependencies. In this context it should not be confused with any physical crown, such as those of the British royal regalia.

The term is also found in expressions such as *crown land*, which some countries refer to as *public land* or *state land*, as well as in some offices, such as Minister of the Crown, crown attorney, and crown prosecutor (other terms being *district attorney*, *state prosecutor*, or *public prosecutor*)

2.7.1 ผ่านหลักสูตรอันใดอันหนึ่งของหลักสูตร CPP40609 Certificate IV ในงานบริการอสังหาริมทรัพย์ (Operations) หรือ CPP40611 Certificate IV ในงานบริการอสังหาริมทรัพย์ (Operations) ซึ่งแสดงให้เห็นถึงความสามารถในการ:

(i) ความสามารถอันใดอันหนึ่งต่อไปนี้:

(A) CPPDSM4048A - ใช้กลยุทธ์การบริการลูกค้าในอุตสาหกรรมอสังหาริมทรัพย์

(B) CPPDSM4048B- ใช้กลยุทธ์การบริการลูกค้าในอุตสาหกรรมอสังหาริมทรัพย์ และ

(ii) ต้องมีความสามารถทั้งหมดดังต่อไปนี้:

(A) CPPDSM4028A - ระบุและวิเคราะห์ความเสี่ยงและโอกาสในอุตสาหกรรมอสังหาริมทรัพย์

(B) CPPDSM4044A - ประสานงานการบำรุงรักษาและการซ่อมแซมทรัพย์สินและสิ่งอำนวยความสะดวก,

(C) CPPDSM4047A - ดำเนินการและตรวจสอบกระบวนการจัดซื้อ,

(D) CPPDSM4057A - ตรวจสอบสถานที่ทำงานที่ปลอดภัยในอุตสาหกรรมอสังหาริมทรัพย์

(E) CPPDSM4063A- มีส่วนร่วมในการพัฒนาและสร้างข้อตกลงในทรัพย์สินหรือสิ่งอำนวยความสะดวก,

(F) CPPDSM4072A - ให้ความเป็นผู้นำในอุตสาหกรรมอสังหาริมทรัพย์,

(G) CPPDSM4006A- สร้างและจัดการบัญชีความน่าเชื่อถือของเอเจนซี,

(H) CPPDSM4034A - ประเมินและดำเนินการข้อตกลงการจัดการพื้นที่ / ชุมชน,

(I) CPPDSM4045A- อำนาจความสะดวกในการประชุมในอุตสาหกรรมอสังหาริมทรัพย์,

(J) CPPDSM4056A - จัดการความขัดแย้งและข้อพิพาทในอุตสาหกรรมอสังหาริมทรัพย์

(K) CPPDSM4074A- เลือกและแต่งตั้งผู้รับเหมาในอุตสาหกรรมอสังหาริมทรัพย์ และ

(iii) ต้องมีความสามารถอันใดอันหนึ่งต่อไปนี้:

(A) BSBREL401A- สร้างเครือข่าย,

- (B) BSBREL401- สร้างเครือข่าย และ
- (iv) ต้องมีความสามารถอันใดอันหนึ่งต่อไปนี้:
  - (A) BSBLED401A - พัฒนาทีมและบุคคล,
  - (B) BSBLED401- พัฒนาทีมและบุคคล และ
- (v) ต้องมีความสามารถอันใดอันหนึ่งต่อไปนี้:
  - (A) BSBFIA402A- รายงานเกี่ยวกับกิจกรรมทางการเงิน,
  - (B) BSBFIA402- รายงานเกี่ยวกับกิจกรรมทางการเงิน และ
- (vi) ต้องมีความสามารถอันใดอันหนึ่งต่อไปนี้
  - (A) BSBRKG304B - เก็บรักษายันต์ทางธุรกิจ,
  - (B) BSBRKG304- เก็บรักษายันต์ทางธุรกิจและ
- (vii) ต้องมีความสามารถอันใดอันหนึ่งต่อไปนี้
  - (A) BSBSMB402A - วางแผนการเงินธุรกิจขนาดเล็ก,
  - (B) BSBSMB402- วางแผนการเงินธุรกิจขนาดเล็ก และ
- (viii) ต้องมีความสามารถอันใดอันหนึ่งต่อไปนี้
  - (A) BSBSMB406A - จัดการการเงินธุรกิจขนาดเล็ก,
  - (B) BSBSMB406- จัดการการเงินธุรกิจขนาดเล็ก และ

2.7.2 ผ่านการศึกษาและฝึกอบรมหลักสูตรใดหลักสูตรหนึ่งของด้านความสามารถ  
ต่อไปนี้จาก Certificate III in Property Services (Operations):

- (i) CPPDSM3019A- สื่อสารกับลูกค้าในฐานะส่วนหนึ่งของการดำเนินงานของ  
หน่วยงาน,
- (ii) CPPDSM3019B- สื่อสารกับลูกค้าในฐานะส่วนหนึ่งของการดำเนินงานของ  
หน่วยงาน และ

2.7.3 ผ่านการศึกษาฝึกอบรมความสามารถจาก Certificate III in Property  
Services (Operations) ต่อไปนี้

- (i) CPPDSM3016A - การทำงานในอุตสาหกรรมอสังหาริมทรัพย์
- (ii) CPPDSM3017A- ทำงานในภาคการจัดการพื้นที่ / ชุมชน (Property, Stock and  
Business Agents (Qualifications) Order 2009, Section 15)

การรับรองคุณสมบัติที่กำหนดในอดีตสำหรับการออกใบอนุญาตของตัวแทนการ  
จัดการอาคารชุดบุคคลอาจมีคุณสมบัติที่จำเป็นสำหรับการออกใบอนุญาตของตัวแทนการจัดการ  
อาคารชุดถ้าปรากฏว่า:

(a) ในกรณีที่ยื่นขอใบอนุญาตทำก่อนวันที่ 1 มิถุนายน 2012 องค์กรฝึกอบรมที่ได้รับราชการขึ้นทะเบียนได้ออกหนังสือรับรองเพื่อแสดงว่าบุคคลนั้นมีสำเร็จวุฒิการศึกษาหลักสูตร NSW Course No 9674-Certificate IV ในการจัดการอาคารชุด (Strata Management) หรือ

(b) บุคคลนั้นถือใบอนุญาตตัวแทนการจัดการอาคารชุดในขณะที่ยื่นขอต่ออายุใบอนุญาตหรือ

(c) บุคคลดังกล่าวได้รับใบอนุญาตตัวแทนการจัดการอาคารชุดในช่วง 3 เดือนก่อนการยื่นขอคืนใบอนุญาตหรือ

(d) บุคคลนั้นได้รับใบอนุญาตตัวแทนการจัดการอาคารชุด 12 เดือนก่อนการยื่นขอใบอนุญาตเทียบเท่า (Property, Stock and business agents (qualifications) order 2009, Section 16)

## 2.8 การยื่นขอใบอนุญาตทางออนไลน์และเอกสารที่จำเป็น

บุคคลที่ต้องการประกอบวิชาชีพเป็นตัวแทนจัดการอาคารชุด ในฐานะเป็นตัวแทนในการบริหารจัดการงานในหน้าที่ของนิติบุคคลอาคารชุด สามารถยื่นคำขอใบอนุญาตทางออนไลน์ได้ โดยต้องยื่นเอกสารประกอบดังนี้

2.8.1 รายละเอียดส่วนบุคคลและธุรกิจของผู้ขอ

2.8.2 การลงทะเบียนชื่อธุรกิจจาก ASIC (ถ้ามี)

2.8.3 สำเนาเอกสารประจำตัวของผู้ขอ (เช่น ใบอนุญาตขับขี่, บัตรภาพ, หนังสือเดินทาง)

2.8.4 หลักฐานคุณสมบัติของผู้ขอ

2.8.5 หลักฐานการประกันความรับผิดทางวิชาชีพ

2.8.6 การแจ้งรายชื่อคู่สมรส - PDF (ถ้ามี)

2.8.7 รายละเอียดธุรกิจที่ผู้ถือใบอนุญาตดูแลรับผิดชอบอยู่ (Licensee-in-Charge Details)\* (ถ้ามี)

---

\* Each place of business must be in the charge of a licensee, who is responsible for the proper supervision of the business carried on there and for the actions of all employees.

An individual licensee is responsible for the supervision of their own place of business. A licensee who has more than one place of business must employ a licensee to be the person in charge at each other place of business. A corporation that holds a corporation licence must employ licensees to be in charge of each of the corporation's places of business.

A licensee cannot be in charge of more than one place of business or act for more than one licensee at a place of business. In very limited circumstances, the Commissioner for Fair Trading may grant an exemption from the licensee-in-charge requirements.

A licensee cannot be employed to be in charge of a place of business if they are also the licensee-in-charge of another place of business.

## 2.8.8 ใบอนุญาตฉบับนี้ระหว่างรัฐของผู้ขอหากใช้นอกพรมแดนรัฐนิวเซาท์เวลส์ (NSW) (ถ้ามี)

วิธีการยื่นขอและหน่วยงานที่ออกใบอนุญาต

1. ตรวจสอบความถูกต้องสมบูรณ์ของคุณสมบัติผู้ขอ
2. เลือกปุ่ม 'สมัครออนไลน์'
3. คำนวณโหลดพิมพ์และกรอกแบบฟอร์มให้ครบถ้วน
4. ยอมรับข้อกำหนดในการให้บริการ
5. เลือก 'เริ่ม'
6. ลงชื่อเข้าใช้หรือสร้างบัญชี One Gov ของผู้ขอ
7. กรอกแบบฟอร์มออนไลน์
8. แนบเอกสารที่เกี่ยวข้องทั้งหมด
9. ส่งใบสมัครผู้ขอ

หากผู้ขอมีใบอนุญาตให้ตัวแทนอสังหาริมทรัพย์อยู่แล้วและต้องการยื่นขอใบอนุญาตเป็นตัวแทนจัดการอาคารชุดเพิ่มเติม จะต้อง กรอกใบสมัครใบอนุญาต (Individual) – PDF โดยตรวจสอบว่าผู้ขอได้แนบเอกสารทั้งหมดที่จำเป็นและกรอกรายละเอียดการชำระเงินแล้ว ผู้ขอต้องไปที่ศูนย์บริการเพื่อยื่นใบสมัครด้วยตัวเอง หรือส่งใบสมัครไปที่:

Property Licensing,

NSW Fair Trading

Locked Bag 5104

Parramatta NSW 2124

### 2.8 เงื่อนไขและข้อกำหนดการอนุญาต

#### 2.8.1 เงื่อนไขทั่วไป (Conditions general)

ใบอนุญาตหรือหนังสือรับรองการจดทะเบียนอาจได้รับภายใต้เงื่อนไขรวมถึง (แต่ไม่ จำกัด เฉพาะ) เงื่อนไขดังต่อไปนี้

---

A licensee-in-charge of a place of business must hold a licence in the category relevant to the type of business carried on there. For example, a person in charge of a real estate agency business must hold a real estate agent's licence.

In limited circumstances, the Director General may grant an exemption from the requirement that each separate agency office be under the charge of a separate licensee. For more information refer to the *Exemptions to licensee-in-charge-rule*.

(a) เงื่อนไขห้ามมิให้ผู้ถือ ทำหน้าที่ตามใบอนุญาตหรือหนังสือรับรองการจดทะเบียนนอกเหนือจากการเป็นลูกจ้างของผู้ถือใบอนุญาต ในเมื่อใบอนุญาตของบุคคลนั้นไม่ได้ อนุญาตให้กระทำการดังกล่าว

(b) เงื่อนไขที่กำหนดให้ผู้ถือใบอนุญาตทำ หรือศึกษาหลักสูตรที่ระบุภายใน ระยะเวลาที่กำหนด

(c) เงื่อนไขที่กำหนดให้ผู้รับใบอนุญาตหรือผู้มีใบสำคัญการขึ้นทะเบียนต้อง ดำเนินการ โดยการพัฒนาวิชาชีพซึ่งกำหนดให้มีการศึกษาหรือฝึกอบรมในช่วงระยะเวลาของ ใบอนุญาตหรือหนังสือรับรองการจดทะเบียน

(d) เงื่อนไขห้ามมิให้ผู้ถือใบอนุญาตหรือหนังสือรับรองการจดทะเบียนกระทำ หรืองดเว้นกระทำการกิจกรรมใดที่ระบุไว้เฉพาะ

ตัวอย่างของเงื่อนไขภายใต้วรรค (d) เช่น เงื่อนไขที่ผู้ถือใบอนุญาตตัวแทน อสังหาริมทรัพย์ทำหน้าที่เป็นตัวแทนของผู้ซื้อเท่านั้น (Property, Stock and Business Agents Act 2002 No 66, Section 20)

## 2.8.2 เงื่อนไขพิเศษที่ผู้ประมวลจะต้องได้รับการรับรอง

2.8.2.1 ใบอนุญาตตัวแทนอสังหาริมทรัพย์และใบอนุญาตตัวแทนหุ้นและ ตัวแทน Stock and station (Simon, 2000) ทุกใบต้องอยู่ภายใต้เงื่อนไขที่ผู้ถือใบอนุญาตจะต้องไม่ ทำหน้าที่เป็นผู้ขายทอดตลาดเว้นแต่ผู้รับใบอนุญาตจะได้รับการรับรองว่าเป็นผู้ประมวลในส่วนนี้

2.8.2.2 เลขานุการอาจรับรองผู้ถือครองใบอนุญาตตัวแทนอสังหาริมทรัพย์หรือ ใบอนุญาต Stock and station ในฐานะผู้ขายทอดตลาดหากเลขานุการพอใจว่าผู้ถือมีคุณสมบัติ ดังกล่าวเกี่ยวข้องกับการประมวลและหน้าที่ของผู้ประมวล เลขานุการอาจอนุมัติเป็นครั้งคราวตาม คำสั่งเผยแพร่บนเว็บไซต์การออกกฎหมาย NSW

2.8.2.3 โดยที่ไม่เป็นการจำกัดอำนาจในการอนุมัติคุณสมบัติของเลขานุการ เลขานุการอาจพิจารณาอนุมัติคุณสมบัติโดยอ้างถึงข้อใดข้อหนึ่งหรือมากกว่าดังต่อไปนี้

2.8.2.3.1 การจบการศึกษา

2.8.2.3.2 ระยะเวลาการฝึกอบรมในกิจกรรมหนึ่ง ๆ

2.8.2.3.3 การบรรลุมาตรฐานความสามารถในกิจกรรมเฉพาะ (Property, Stock and Business Agents Act 2002, No 66, Section 21)

## 2.8.3 เงื่อนไขพิเศษที่ต้องใช้การประกันความรับผิดชอบทางวิชาชีพ

2.8.3.1 ข้อบังคับอาจจัดให้มีข้อกำหนดหรือเกี่ยวกับการกำหนดให้ผู้ถือ ใบอนุญาตเป็นผู้ประกันตนภายใต้กรรมธรรม์ของการประกันค่าสินไหมทดแทนอันเกิดจากการ

ประกอบวิชาชีพซึ่งมีผลบังคับใช้กับผู้รับใบอนุญาตหรือนายจ้างของตน เป็นเงื่อนไขของใบอนุญาต  
ที่ผู้ถือใบอนุญาตเป็นผู้ประกันตนตามที่กำหนดไว้ในข้อบังคับดังกล่าว

2.8.3.2 โดยเฉพาะอย่างยิ่งกฎระเบียบอาจกำหนดให้กิจกรรมของการประกัน  
เป็นกิจกรรมตามแบบที่ได้อบรมจากกรมมนตรี โดยประกาศในราชกิจจานุเบกษา

2.8.3.3 คำสั่งอาจจะระบุว่ากิจกรรมเป็นกิจกรรมที่ได้รับอนุมัติหากกิจกรรม  
นั้นสอดคล้องกับข้อใดข้อหนึ่งหรือทั้งสองอย่างต่อไปนี้

2.8.3.3.1 เป็นกิจกรรมที่สอดคล้องกับเงื่อนไขที่กำหนดไว้ในคำสั่ง  
ดังกล่าว

2.8.3.3.2 เป็นกิจกรรมประเภทที่ได้กล่าวอธิบายไว้ในคำสั่งโดยอ้างถึง  
ผู้ประกันตนและจำนวนกิจกรรม หรือระบุไว้ในใบสั่งตามรายการที่ระบุอื่น ๆ (Property, Stock  
and Business Agents Act 2002, No 66, Section 22)

## 2.9 อายุใบอนุญาต

ใบอนุญาตหรือหนังสือรับรองการจดทะเบียนมีผลบังคับใช้ในวันที่ได้รับหรือในวันที่  
ภายหลังตามที่ระบุไว้ในเอกสารและ (เว้นแต่จะถูกระงับหรือยกเลิก) มีอายุ 1 ปี (Property, Stock  
and Business Agents Act 2002, No 66, Section 25)

## 2.10 การอุทธรณ์คำสั่ง

การทบทวนคำสั่งโดย NCAT (Civil and Administrative Tribunal Act 2013)<sup>\*</sup>  
บุคคลอาจยื่นคำร้องต่อศาลเพื่อขอให้มีการทบทวนคำสั่งด้านการบริหารภายใต้  
พระราชบัญญัติการทบทวนคำสั่งทางปกครอง พ.ศ. 2540 (the Administrative Decisions Review  
Act 1997) เกี่ยวกับคำสั่งใด ๆ ต่อไปนี้ของเลขาธิการ

2.10.1 คำสั่งปฏิเสธที่จะออกใบอนุญาตหรือหนังสือรับรองการจดทะเบียนแก่  
บุคคล (รวมถึงคำสั่งตามคำร้องขอออกใบแทน หรือการขอคืนใบอนุญาตหรือหนังสือรับรองการจด  
ทะเบียน)

2.10.2 คำสั่งกำหนดเงื่อนไขในใบอนุญาตหรือหนังสือรับรองการจดทะเบียนของ  
บุคคลนั้น (Property, Stock and Business Agents Act 2002, No 66, Section 27)

## 2.11 มาตรการทางจรรยาบรรณวิชาชีพ

ข้อกำหนดระเบียบทางจรรยาบรรณวิชาชีพและบทบัญญัติตามพระราชบัญญัตินี้  
กำหนดให้เลขาธิการ (The secretary) มีอำนาจในการตรวจสอบข้อร้องเรียนเกี่ยวกับการกระทำผิด  
ทางจรรยาบรรณวิชาชีพ มีอำนาจในการสอบสวนและออกคำสั่งทางปกครองแก่ผู้ถือใบอนุญาต

<sup>\*</sup> The New South Wales Civil and Administrative Tribunal (NCAT) is an administrative law tribunal in New South Wales



หรือหนังสือรับรองการขึ้นทะเบียน เช่น การพักใช้ใบอนุญาต ระงับใบอนุญาตชั่วคราว การออกข้อกำหนดบางประการแก่ผู้ถือใบอนุญาต หรือออกหนังสือแจ้งการปรับโทษสำหรับการฝ่าฝืนกฎหมาย พระราชบัญญัตินี้ยังให้อำนาจเลขานุการมีอำนาจตรวจสอบและดำเนินการกับบุคคลที่ไม่ได้รับใบอนุญาตด้วย

## 2.12 เหตุถูกบังคับมาตรการทางจรรยาบรรณวิชาชีพ

มาตรการทางจรรยาบรรณวิชาชีพภายตามกฎหมายนี้ใช้บังคับกับบุคคลที่เป็นหรือเคยเป็นผู้ถือใบอนุญาตหรือหนังสือรับรองการจดทะเบียน โดยประพฤติดุเดือดใดเหตุหนึ่งหรือหลายเหตุ ดังต่อไปนี้

2.12.1 บุคคลดังกล่าวฝ่าฝืนบทบัญญัติแห่งพระราชบัญญัตินี้หรือกฎหมายอื่นใดที่รัฐมนตรีประกาศกำหนดหรือข้อบังคับภายใต้พระราชบัญญัตินี้ดังกล่าวไม่ว่าบุคคลดังกล่าวจะถูกดำเนินคดีหรือถูกตัดสินว่ามีความผิดเกี่ยวกับการฝ่าฝืนหรือไม่ปฏิบัติตามกฎหมายหรือไม่

2.12.2 บุคคลดังกล่าวได้ฝ่าฝืนเงื่อนไขของใบอนุญาตหรือหนังสือรับรองการจดทะเบียนในระหว่างการดำเนินกิจการหรือการใช้สิทธิหน้าที่ตามใบอนุญาตหรือหนังสือรับรองการจดทะเบียนทำผิดกฎหมาย หรือไม่ถูกต้อง ไม่ยุติธรรม หรือไม่สามารถปฏิบัติหน้าที่ได้

2.12.3 บุคคลนั้นเป็นบุคคลที่ถูกตัดสิทธิหรือไม่ได้รับอนุญาตตามมาตรา 14 เพื่อถือใบอนุญาตหรือหนังสือรับรองการจดทะเบียน

2.12.4 บุคคลนั้นไม่เหมาะสมและสมควรกับการมีส่วนร่วมในการบริหารจัดการหรือการดำเนินธุรกิจของผู้รับใบอนุญาต

2.12.5 บุคคลนั้นผิดนัดจ่ายเงินสมทบหรือที่เรียกเก็บ ที่ต้องชำระตามส่วนที่ 10 (Compensation Fund) (Property, Stock and Business Agents Act 2002, No 66, Section 3(1)\* เมื่อครบกำหนดชำระ

2.12.6 บุคคลดังกล่าวฝ่าฝืนคำมั่นสัญญาที่บุคคลให้แก่เลขานุการตามพระราชบัญญัตินี้หรือพระราชบัญญัติการค้าที่เป็นธรรม พ.ศ. 2530 (The Fair Trading Act 1987) ในเรื่องการค้าดำเนินธุรกิจหรือการปฏิบัติหน้าที่ตามใบอนุญาตหรือหนังสือรับรองการจดทะเบียน

2.12.7 บุคคลที่ไม่ปฏิบัติตามคำสั่งที่กำหนดให้แก่บุคคลโดยเลขานุการ (The Secretary) ตามการดำเนินการทางจรรยาบรรณวิชาชีพตามส่วนนี้

2.12.8 บุคคลที่ไม่ได้จ่ายเงินค่าปรับที่กำหนดโดยเลขานุการตามการดำเนินการทางจรรยาบรรณวิชาชีพตามส่วนนี้

\* *Compensation Fund* or *Fund* means the Property Services Compensation Fund established and maintained under this Act.

2.12.9 ใบอนุญาตหรือหนังสือรับรองการจดทะเบียนที่ออกให้แก่บุคคลนั้น  
เกิดขึ้นเพราะการทุจริตหรือผิดพลาด

2.12.10 บุคคลที่ประพฤติดังกล่าวเหตุที่ระบุไว้ในระเบียบว่าด้วยเหตุที่ต้องถูก  
ลงโทษทางจรรยาบรรณวิชาชีพต่อบุคคลตามพระราชบัญญัตินี้ (Property, Stock and Business  
Agents Act 2002, No 66, Section 191)

2.13 โทษทางจรรยาบรรณวิชาชีพ

มาตราต่อไปนี้เป็นมาตรการทางจรรยาบรรณวิชาชีพที่เลขานุการสามารถดำเนินการ  
กับบุคคลที่ประพฤติดังกล่าวหรือฝ่าฝืนจรรยาบรรณวิชาชีพตามพระราชบัญญัตินี้ได้

2.13.1 ว่ากล่าวตักเตือน

2.13.2 ให้คำแนะนำแก่บุคคล เลขานุการอาจจะระบุถึงลักษณะที่บุคคลจะพึงประกอบ  
กิจการหรือใช้สิทธิหน้าที่ตามใบอนุญาตหรือหนังสือรับรองการขึ้นทะเบียนที่บุคคลนั้นถืออยู่

2.13.3 ให้คำแนะนำแก่บุคคลที่กำหนดให้บุคคลต้องดำเนินการตามที่ระบุไว้ใน  
ส่วนที่เกี่ยวกับการดำเนินธุรกิจหรือการปฏิบัติหน้าที่ภายใต้ใบอนุญาตหรือหนังสือรับรองการจ  
ทะเบียน

2.13.4 กำหนดให้มีการลงโทษทางจรรยาบรรณวิชาชีพต่อบุคคลที่มีจำนวนไม่เกิน  
100 หน่วยโทษในกรณีของบุคคลหรือ 200 หน่วยโทษในกรณีของ บริษัท

2.13.5 กำหนดเงื่อนไขในใบอนุญาตหรือใบรับรองการลงทะเบียนของบุคคล

2.13.6 ระงับใบอนุญาตหรือใบรับรองการจดทะเบียนของบุคคลนั้นเป็นระยะเวลา  
ไม่เกินระยะเวลาที่ยังไม่หมดอายุของใบอนุญาตหรือหนังสือรับรองการจดทะเบียน

2.13.7 ยกเลิกใบอนุญาตหรือหนังสือรับรองการจดทะเบียน

2.13.8 ประกาศให้บุคคลนั้นเป็นบุคคลที่ถูกตัดสิทธิตามวัตถุประสงค์ของ  
พระราชบัญญัตินี้อย่างถาวรหรือในระยะเวลาที่กำหนด

2.13.9 ตัดสิทธิบุคคลห้ามมีส่วนเกี่ยวข้องในการจัดการหรือการดำเนินธุรกิจของ  
ผู้รับใบอนุญาต

อำนาจที่ได้รับตามกฎหมายนี้เพื่อดำเนินการลงโทษทางจรรยาบรรณวิชาชีพต่อ  
บุคคลใดบุคคลหนึ่ง โดยเลขานุการมีอำนาจที่จะกระทำอย่างใดอย่างหนึ่งหรือหลายอย่างซึ่งถือเป็น  
การลงโทษทางจรรยาบรรณวิชาชีพ

(3) กรณีใบอนุญาตหรือหนังสือรับรองการจดทะเบียนถูกระงับการ จะไม่ใช่  
มาตรการทางจรรยาบรรณวิชาชีพบังคับ เว้นแต่บทบัญญัติแห่งพระราชบัญญัตินี้หรือข้อบังคับ  
ตามที่ระเบียบนี้อาจกำหนดให้นำมาตรการทางจรรยาบรรณวิชาชีพมาใช้บังคับต่อใบอนุญาตที่ถูก

ระงับหรือหนังสือรับรองการจดทะเบียน (Property, Stock and Business Agents Act 2002 No 66, Section 192)

#### 2.14 การร้องทุกข์กล่าวโทษ

2.14.1 บุคคลใด ๆ สามารถร้องเรียนต่อเลขานุการในเรื่องที่กล่าวหาว่าเป็นเหตุให้ต้องดำเนินการลงโทษทางจรรยาบรรณวิชาชีพต่อบุคคลตามพระราชบัญญัตินี้

2.14.2 การดำเนินการภายใต้ส่วนที่บัญญัติถึงมาตรการทางจรรยาบรรณวิชาชีพ เลขานุการมีอำนาจที่จะกระทำได้ไม่ว่าจะมีการร้องเรียนหรือไม่ (Property, Stock and Business Agents Act 2002, No 66, Section 194)

#### 2.15 การอุทธรณ์คำสั่ง

ผู้ที่อุทธรณ์โทษทางจรรยาบรรณวิชาชีพ โดยเลขานุการอาจยื่นคำร้องต่อศาล NCT (The NSW civil and administrative tribunal) เพื่อขอให้มีการทบทวนการออกคำสั่งทางปกครอง ภายใต้พระราชบัญญัติการทบทวนการออกคำสั่งทางปกครอง พ.ศ. 2540 (The Administrative Decisions Review Act 1997) เกี่ยวกับการตัดสินใจของเลขานุการเกี่ยวกับการลงโทษทางจรรยาบรรณวิชาชีพ หรือการทบทวนการลงโทษทางจรรยาบรรณวิชาชีพ

### แคนาดา รัฐบริติชโคลัมเบีย

กฎหมายที่เกี่ยวกับวิชาชีพตัวแทนจัดการอาคารชุด

รัฐบริติชโคลัมเบียมีกฎหมายภายในที่เกี่ยวข้องกับวิชาชีพตัวแทนจัดการอาคารชุดคือกฎหมาย Strata Property Act และกฎหมาย Real Estate Services Act กฎหมาย Strata Property Act กำหนดให้มี Strata corporation มีสถานะเป็นนิติบุคคล มีอำนาจเช่นบุคคลธรรมดา สามารถฟ้องร้องผู้อื่น หรือถูกฟ้องร้องโดยผู้อื่นได้ มีอำนาจทำนิติกรรมสัญญาต่าง ๆ Strata corporation ก่อตั้งขึ้นเพื่อวัตถุประสงค์ในการจัดการและบำรุงรักษาทรัพย์สินส่วนกลาง การพัฒนาพื้นที่เพื่อประโยชน์ของเจ้าของร่วมทั้งหมด ภาระหน้าที่เฉพาะของ Strata corporation แสดงออกโดยโดย Strata Council หรือตัวแทน หรือพนักงานที่ได้รับการว่าจ้าง นอกจากนี้ Strata Council จะปฏิบัติตามข้อบังคับของตนเองซึ่งกำหนดโดยกฎหมายและข้อบังคับเกี่ยวกับ Strata Council และจะเป็นประโยชน์ต่อ Strata Corporation

ส่วนกฎหมาย Real Estate Services Act เป็นกฎหมายที่มีวัตถุประสงค์เพื่อกำหนดให้การประกอบวิชาชีพในกิจการที่กำหนด ต้องขึ้นทะเบียนรับใบอนุญาต โดยกำหนดคุณสมบัติของบุคคลที่จะขอใบอนุญาต กำหนดขั้นตอนการขอ กำหนดให้มีเงื่อนไขในการประกอบวิชาชีพ และกำหนดให้มีมาตรการทางจรรยาบรรณวิชาชีพ

### กฎหมาย Strata Property Act

กำหนดให้มีการก่อตั้งนิติบุคคลอาคารชุด (Strata corporation) มีหน้าที่รับผิดชอบในการจัดการและบำรุงรักษาทรัพย์สินส่วนกลางและทรัพย์สินทั่วไปของเจ้าของร่วมเพื่อประโยชน์แก่เจ้าของร่วมทั้งหลาย โดยมีคณะกรรมการนิติบุคคลอาคารชุด (Council) เป็นผู้มีอำนาจกระทำการแทนนิติบุคคลอาคารชุด ในการบริหารจัดการดูแลทรัพย์สินส่วนกลาง นิติบุคคล โดยมติที่ประชุมเจ้าของร่วม อาจทำสัญญาจ้างให้บุคคลเข้ามาทำงานเป็นตัวแทนจัดการอาคารชุด

#### 1. การก่อตั้งนิติบุคคลอาคารชุด (Strata corporation)

กฎหมาย Strata Property Act กำหนดให้มีการจดทะเบียนก่อตั้งนิติบุคคลอาคารชุดในเวลาที่มีการจดทะเบียนอาคารชุด โดยกำหนดให้เจ้าของร่วมในอาคารชุดทุกคนเป็นสมาชิกของนิติบุคคลอาคารชุดที่ก่อตั้งขึ้น โดยนิติบุคคลอาคารชุดมีสิทธิ หน้าที่ และความรับผิดชอบอย่างบริบูรณ์ เสมอเช่นความสามารถของบุคคลธรรมดาทั่วไป (Strata Property Act [SBC 1998] Chapter 43, Section 2) \*

นิติบุคคลอาคารชุดมีหน้าที่รับผิดชอบในการจัดการและบำรุงรักษาทรัพย์สินส่วนกลางและสินทรัพย์อื่น ๆ ของนิติบุคคลอาคารชุดเพื่อประโยชน์ร่วมกันของเจ้าของร่วมทุกคน (Strata Property Act [SBC 1998] Chapter 43, Section 3) \*\*

คณะกรรมการนิติบุคคลอาคารชุด (a council) เป็นผู้มีอำนาจกระทำการแทนนิติบุคคลอาคารชุด (Strata Property Act [SBC 1998] Chapter 43, Section 3) \*\*\*

#### 2. คณะกรรมการนิติบุคคลอาคารชุด (A council)

การเลือกตั้งคณะกรรมการนิติบุคคลอาคารชุด โดยมติที่ประชุมใหญ่สามัญประจำปี ผู้มีสิทธิเลือกตั้งที่มีสิทธิเข้าร่วมประชุมด้วยตนเองหรือผู้รับมอบฉันทะในการประชุมก็ได้

---

#### \* Establishment of strata corporation

2 (1) From the time the strata plan is deposited in a land title office,

(a) a strata corporation is established, and

(b) the owners of the strata lots in the strata plan are members of the strata corporation under the name "The Owners, Strata Plan [the registration number of the strata plan]".

(2) Subject to any limitation under this Act, a strata corporation has the power and capacity of a natural person of full capacity.

#### \*\* Responsibilities of strata corporation

3 Except as otherwise provided in this Act, the strata corporation is responsible for managing and maintaining the common property and common assets of the strata corporation for the benefit of the owners.

#### \*\*\* Strata corporation functions through council

4 The powers and duties of the strata corporation must be exercised and performed by a council, unless this Act, the regulations or the bylaws provide otherwise.

คณะกรรมการมีอำนาจหน้าที่ในการปฏิบัติหน้าที่ของนิติบุคคลอาคารชุด ซึ่งรวมถึงการบังคับใช้ข้อบังคับ

ผู้มีสิทธิเป็นคณะกรรมการมีดังนี้

1. เจ้าของร่วม
2. บุคคลที่เป็นตัวแทนของเจ้าของร่วม
3. ผู้เช่าซึ่งได้รับมอบหมายจากเจ้าของที่ดินตามมาตรา 147 หรือ 148 ให้เข้าเป็น

คณะกรรมการ

3. ข้อกำหนดที่เกี่ยวกับตัวแทนจัดการอาคารชุด

การเข้าทำสัญญาเป็นตัวแทนการบริหารจัดการอาคารชุด คณะกรรมการนิติบุคคลอาคารชุดในนามของนิติบุคคลอาคารชุด มีอำนาจในการทำสัญญาจ้างตัวแทนจัดการอาคารชุดได้ แต่อย่างไรก็ตามคณะกรรมการนิติบุคคลอาคารชุดอาจถูกกำกับโดยมติที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วม (Strata property act [SBC 1998] CHAPTER 43, Section 3) \*

กฎหมาย Real Estate Services Act

พระราชบัญญัติฉบับนี้ใช้บังคับกับบุคคลทุกคนที่ประกอบวิชาชีพให้บริการด้านอสังหาริมทรัพย์แก่ผู้อื่น หรือในนามบุคคลอื่น เพื่อหวังผลตอบแทน นอกจากนี้ภายใต้บังคับแห่งกฎระเบียบ พระราชบัญญัตินี้ใช้บังคับกับผู้ที่ได้รับอนุญาตทุกรายที่ให้บริการด้านอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งถึงแม้ว่าจะได้รับอนุญาตให้

1. ให้บริการด้านอสังหาริมทรัพย์ในนามของผู้รับอนุญาตเอง
2. ให้บริการด้านอสังหาริมทรัพย์แก่หรือในนามของบุคคลอื่น แต่ไม่ได้มุ่งประสงค์

คำตอบแทนหรือ

---

\* **Strata management contracts**

24 (1) A contract entered into before the first annual general meeting by or on behalf of the strata corporation for the provision of strata management services to the strata corporation ends, regardless of any provision of the contract to the contrary, on the earlier of

- (a) the date that is 4 weeks after the date of the second annual general meeting,
- (b) the termination date contained in the contract or agreed to by the parties, and
- (c) the cancellation date established in accordance with section 39.

(2) The strata corporation may, by a resolution passed by a majority vote at the second annual general meeting, continue a contract which would otherwise end under subsection (1) (a).

(3) A resolution under subsection (2) does not require notice under section 45 (3).

3. ถึงแม้จะเป็นผู้ที่ได้รับการยกเว้นตามพระราชบัญญัตินี้หรือข้อบังคับ ที่กำหนดที่ให้ ต้องได้รับใบอนุญาตเกี่ยวกับการให้บริการด้านอสังหาริมทรัพย์ (Real Estate Services Act [SBC 2004] Chapter 42, Section 2)\*\*

การให้บริการด้านอสังหาริมทรัพย์ (Real estate services) หมายถึง

1. การให้บริการจัดการอสังหาริมทรัพย์ให้เช่า
2. การให้บริการจัดการอาคารชุด
3. การให้บริการทางการค้า (Real Estate Services Act [SBC 2004] CHAPTER 42, Section 2)\*

วิชาชีพที่ต้องขึ้นทะเบียนรับใบอนุญาต

กฎหมาย Real Estate Services Act กำหนดให้การประกอบวิชาชีพให้บริการด้านอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งหมายถึง 1. การให้บริการจัดการอสังหาริมทรัพย์ให้เช่า 2. การให้บริการจัดการอาคารชุด และ 3. การให้บริการทางการค้า จะต้องขอใบอนุญาต

โดยมีข้อกำหนดห้ามบุคคลใดทำงานให้บริการด้านอสังหาริมทรัพย์ เว้นแต่บุคคลนั้น จะเป็นผู้ได้รับอนุญาตเป็นผู้ให้บริการด้านอสังหาริมทรัพย์ หรือได้รับการยกเว้น ไม่ต้องขอใบอนุญาต ตามกฎหมายนี้ หรือกรณีกระการในฐานะเป็นเจ้าพนักงานของรัฐ หรือทนายความ

กฎหมายนี้มีข้อกำหนดห้ามมิให้บุคคลใดนำคดีขึ้นสู่ศาลเพื่อฟ้องร้องเรียกค่าตอบแทนในการทำงานให้บริการด้านอสังหาริมทรัพย์ เว้นเสียแต่ว่าบุคคลนั้น จะเป็นผู้ที่ได้รับใบอนุญาตให้ทำงาน (Real Estate Services Act [SBC 2004] Chapter 42, Section 3)\*\*

---

**\*\* Application of Act**

2 (1) This Act applies to every person who provides real estate services to or on behalf of another for or in expectation of remuneration.

(2) In addition but subject to the rules, this Act applies to every licensee who provides real estate services, even if the licensee

- (a) provides real estate services on the licensee's own behalf,
- (b) provides real estate services to or on behalf of another but not for or in expectation of remuneration, or
- (c) would otherwise be exempted by this Act or the regulations from the requirement to be licensed in relation to the provision of those real estate services.

\* "real estate services" means

- (a) rental property management services,
- (b) strata management services, or
- (c) trading services;

**\*\* Requirement for licence to provide real estate services**

3 (1) A person must not provide real estate services to or on behalf of another, for or in expectation of remuneration, unless the person is

## หน่วยงานที่มีอำนาจหน้าที่รับผิดชอบในการออกใบอนุญาต

สภาอสังหาริมทรัพย์แห่งบริติชโคลัมเบีย The Real Estate Council of British Columbia: RECBC เป็นผู้รับผิดชอบด้านการออกใบอนุญาต (The licensing) การจัดหลักสูตรการศึกษา (Education) และควบคุม กำกับระเบียบจรรยาบรรณวิชาชีพ (Discipline) ของผู้ให้บริการด้านอสังหาริมทรัพย์ซึ่งรวมถึงผู้บริหารจัดการอาคารชุดและบริษัท ที่บริการบริหารจัดการอาคารชุด (บริษัท นายหน้า) ภายใต้อำนาจของ REA (Real Estate Services Act) และกฎระเบียบที่เกี่ยวข้อง

ภายใต้กฎหมาย Real Estate Services Act : RESA บริษัท ที่บริการบริหารจัดการทรัพย์สินประเภทอาคารชุด ต้องมีใบอนุญาตประเภทนายหน้า (Brokerage) นายหน้าที่เป็นผู้ให้บริการบริหารจัดการอาคารชุด อาจเป็น บริษัท ห้างหุ้นส่วน หรือ บุคคลรายใดรายหนึ่งแต่เพียงผู้เดียว

ทุกบริษัทต้องมีนายหน้าบริหารจัดการ ซึ่งรับผิดชอบกิจกรรมของบริษัท และดูแลผู้จัดการอาคารชุด และพนักงานคนอื่น ๆ

## คุณสมบัติและหลักเกณฑ์การขอใบอนุญาต

- 
- (a) licensed under this Part to provide those real estate services, or
  - (b) exempted by subsection (3) or the regulations from the requirement to be licensed under this Part in relation to the provision of those real estate services.
- (2) A licence required by this Part is additional to any licence, registration, certificate, enrolment or qualification required under any other Act.
- (3) In addition to any exemption provided by regulation, the following are exempt from the requirement to be licensed under this Part:
- (a) a person acting under the authority of a court;
  - (b) a trustee in bankruptcy, custodian, receiver, receiver manager or liquidator who is appointed under a provincial or federal enactment, in respect of real estate services undertaken by the person in that capacity;
  - (c) an executor or administrator of an estate, in respect of real estate services provided in relation to real estate owned or held by the estate;
  - (d) a trustee, in respect of real estate services provided under the terms of a will, marriage settlement or deed of trust;
  - (e) a financial institution that has a trust business authorization under the *Financial Institutions Act*, in respect of real estate services provided in relation to real estate that it owns, holds or administers;
  - (f) a practising lawyer as defined in section 1 of the *Legal Profession Act*, in respect of real estate services provided in the course of the person's practice.

ในการขอใบอนุญาตใหม่และการขอต่ออายุ การแก้ไขรายการหรือสถานะของใบอนุญาต ที่มีอยู่ ให้ยื่นคำขอต่อสภาอสังหาริมทรัพย์ (The real estate council) ตามแบบฟอร์มที่สภาอสังหาริมทรัพย์กำหนด พร้อมด้วยข้อมูลเอกสารหลักฐานที่จำเป็น และเงินค่าธรรมเนียม

สภาอสังหาริมทรัพย์อาจปฏิเสธที่จะพิจารณาคำขอใบอนุญาตใด ๆ จนกว่าผู้ยื่นคำขอจะชำระเงินตามจำนวนที่กำหนดให้แก่สภาอสังหาริมทรัพย์ (The real estate council) บริษัทประกัน (Insurance corporation) หรือบริษัทกองทุนเงินทดแทน (Compensation fund corporation) ซึ่งผู้ขอมีหน้าที่ต้องชำระตามที่กำหนดไว้โดยกฎหมายนี้

ผู้ขอรับใบอนุญาตใหม่หรือขอต่ออายุใบอนุญาตต้องมีคุณสมบัติตรงตามหลักเกณฑ์ที่สภาอสังหาริมทรัพย์กำหนด เช่น โดยผู้ขอจะต้องเป็นบุคคลที่มีความประพฤติดีเหมาะสมที่จะเป็นผู้ได้รับใบอนุญาตในกรณีที่ผู้ยื่นคำขอเป็นบุคคลธรรมดา ต้องมีอายุอย่างน้อย 19 ปีและมีวุฒิการศึกษาตรงตามข้อกำหนดด้านการศึกษาและประสบการณ์

ในกรณีที่ผู้ยื่นคำขอเป็นห้างหุ้นส่วนหรือ บริษัท ผู้เป็นหุ้นส่วน หรือกรรมการบริษัท จะต้องเป็นผู้ที่มีความประพฤติดีเหมาะสมที่จะเป็นผู้ได้รับใบอนุญาต และในทุกกรณีผู้ขอจะต้องไม่เป็นบุคคลที่เคยถูกปฏิเสธคำขอ ภายใต้กฎหมายอสังหาริมทรัพย์ประกันภัย นายหน้าจำนอง หรือกฎหมายหลักทรัพย์ในรัฐบริติช โคลัมเบีย หรือจากรัฐอื่น หรือถูกพักใช้ใบอนุญาต หรือถูกลงโทษทางจรรยาบรรณวิชาชีพโดยสภาวิชาชีพ (A professional body) หรือถูกตัดสินว่ามีความผิดสำหรับการกระทำความผิดที่ทำให้เป็นผู้ไม่สมควรได้รับใบอนุญาต และที่สำคัญ ผู้ขอจะต้องผ่านการทดสอบตามหลักเกณฑ์ที่กำหนด

เมื่อยื่นคำขอแล้ว สภาอสังหาริมทรัพย์อาจจะทำการตรวจสอบ และร้องขอข้อมูลและเอกสารอื่นเพิ่มเติมเท่าที่จำเป็น สภาอสังหาริมทรัพย์อาจปฏิเสธคำขอของผู้ขอ หากเห็นว่า ผู้ขอไม่มีคุณสมบัติตรงตามหลักเกณฑ์ที่กำหนด หรือมีข้อทางการค้าที่อาจทำให้เกิดความสับสนหรือทำให้เข้าใจผิดต่อสาธารณชน

แต่ก่อนที่สภาอสังหาริมทรัพย์จะปฏิเสธที่จะออกใบอนุญาตให้แก่บุคคลใด สภาอสังหาริมทรัพย์จะต้องแจ้งให้บุคคลผู้นั้นทราบเสียก่อน และต้องแจ้งให้ผู้ยื่นคำขอมีโอกาสดูข้อเท็จจริง และถ้าสภาอสังหาริมทรัพย์ปฏิเสธที่จะออกใบอนุญาต ต้องแจ้งการปฏิเสธเป็นหนังสือไปยังผู้ขอ ทั้งแสดงเหตุแห่งการปฏิเสธ และแจ้งด้วยว่า ผู้ขอมีสิทธิยื่นอุทธรณ์คำสั่งปฏิเสธตามหลักเกณฑ์ที่กำหนด ไปยังศาล (Appeals to financial services tribunal) (Real Estate Services Act [SBC 2004] Chapter 42, Section 10-13)\*

\* Qualifications for obtaining licence



---

**10** An applicant for a new licence or a licence renewal must satisfy the real estate council that they meet the following applicable requirements:

- (a) the applicant is of good reputation and suitable to be licensed at the level and in the category for which the applicant is applying;
- (b) in the case of an applicant who is an individual, the applicant
  - (i) is at least 19 years of age, and
  - (ii) meets the educational and experience requirements established by the rules;
- (c) in the case of an applicant that is a partnership or corporation,
  - (i) the applicant's partners or directors and officers, as the case may be, are of good reputation, and
  - (ii) if a partner of the applicant is a corporation, the corporation's directors and officers are of good reputation;
- (d) in all cases, the applicant has not
  - (i) been refused a licence under real estate, insurance, mortgage broker or securities legislation in British Columbia or another jurisdiction,
  - (ii) held a licence that was suspended or cancelled under real estate, insurance, mortgage broker, or securities legislation in British Columbia or another jurisdiction,
  - (iii) been disciplined by a professional body, or
  - (iv) been convicted of an offence for a reason that reveals the applicant as unfit to be a licensee;
- (e) in all cases, the applicant meets any other qualification requirements established by the rules.

**Council authority to investigate or require additional information**

**11** The real estate council may

- (a) conduct an investigation, or
- (b) require the applicant to provide the real estate council with additional information, documents or verification, to the extent the real estate council considers necessary for the evaluation of an application under section 9 [*making an application for a licence*].

**Continuance of licence during renewal application process**

**12** If a licensee has applied for renewal of a licence in accordance with section 9 [*making an application for a licence*] before the earlier of

- (a) the end of the licence term, and
- (b) if applicable, a date established under the rules,

the licence continues in effect beyond the end of its term until the real estate council notifies the licensee of its decision with respect to the application.

**Refusal to issue or renew licence**

**13** (1) If an applicant does not satisfy the real estate council respecting the qualification requirements under section 10 [*qualifications for obtaining licence*], the real estate council may refuse to issue the licence.

(2) In addition, in the case of an applicant for a new brokerage licence, the real estate council may refuse to issue the licence if the real estate council considers that the applicant has a legal name or trade name that is likely to confuse or mislead the public.

(3) Before refusing to issue a licence, the real estate council must give notice to the applicant and provide the applicant with an opportunity to be heard respecting the matter.

คุณสมบัติเฉพาะของตัวแทนจัดการอาคารชุด

สภาอสังหาริมทรัพย์แห่งบริติชโคลัมเบีย (Real Estate Council of British Columbia: RECBC) กำหนดให้ ผู้ที่จะมีสิทธิขอรับใบอนุญาตเป็นตัวแทนจัดการอาคารชุด จะต้องจบหลักสูตร Strata management licensing course หลักสูตรนี้มีสอน โดยมหาวิทยาลัยบริติชโคลัมเบีย โรงเรียนธุรกิจ Sauder (แผนกอสังหาริมทรัพย์)

ผู้ลงทะเบียนเรียนต้องปฏิบัติงานตามหลักสูตรทั้งหมดภายในหนึ่งปีหลังจากลงทะเบียนเรียนในหลักสูตร โดยเฉลี่ยแล้วส่วนใหญ่จะจบหลักสูตรและการสอบภายในหกเดือน โดยพิจารณาจากการทำงานหนึ่งสัปดาห์และโดยปกติจะใช้เวลา 10-12 ชั่วโมงต่องาน หลักสูตรนี้มีผลบังคับใช้ตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2017 เป็นต้นไป ผู้เรียนจะต้องได้รับคะแนนขั้นต่ำ 70% เพื่อที่จะผ่านการสอบใบอนุญาต หลักสูตรนี้ครอบคลุมประเด็นด้านการจัดการอสังหาริมทรัพย์กฎหมายและการบัญชี

ภาพรวมของหลักสูตร หลักสูตรการเรียนที่ถือเป็นคุณวุฒิการศึกษาที่กำหนดให้ต้องมี สำหรับผู้ที่ต้องการขึ้นทะเบียนรับใบอนุญาตประกอบวิชาชีพตัวแทนจัดการอาคารชุด ดำเนินการในนามของ Real Estate Council of British Columbia: RECBC และให้ข้อกำหนดด้านการออกใบอนุญาตสำหรับผู้ที่ต้องการเป็นผู้จัดการอาคารชุดที่ได้รับอนุญาตในรัฐบริติชโคลัมเบีย หลักสูตรมุ่งเน้นไปที่การปกป้องประโยชน์สาธารณะ เตรียมความพร้อมระดับมือวิชาชีพ และศึกษาแนวปัญหาที่เกิดขึ้นใหม่ ๆ ในการจัดการอาคารชุด (Strata management) และรวมถึงองค์ประกอบต่าง ๆ ที่จะช่วยให้นักเรียนใช้ความรู้ของตนในทางปฏิบัติได้อย่างสัมฤทธิ์ผล

สำหรับรายวิชาที่จะต้องเรียน ในหลักสูตร Strata management licensing course เช่น

1. พื้นฐานของกฎหมาย แหล่งที่มาของกฎหมาย หมวดหมู่ภายในระบบกฎหมายกฎหมายทรัพย์สินทางปัญญา ระบบตุลาการในการปฏิบัติ: ระบบศาลบริติชโคลัมเบีย การบังคับใช้คำตัดสิน
2. พระราชบัญญัติบริการอสังหาริมทรัพย์
3. จรรยาบรรณวิชาชีพ ในหัวข้อ เช่น ทำไมต้องศึกษาจริยธรรมทางวิชาชีพ ความเป็นมือวิชาชีพจรรยาบรรณวิชาชีพคืออะไร จรรยาบรรณของตัวแทนอสังหาริมทรัพย์ของบริติชโคลัมเบียหน้าที่ในการรักษากฎหมาย หน้าที่ให้กับลูกค้าในการให้บริการบริหารจัดการอาคารชุด ความสัมพันธ์ทางการเงินกับลูกค้า หน้าที่ต่อวิชาชีพ

---

(4) If the real estate council refuses to issue a licence, it must

(a) provide the applicant with written notice of the refusal and the reasons for it, and

(b) advise the applicant of the right to appeal under Division 4 [Appeals to Financial Services Tribunal] of Part 4.

4. วิศวกรรมการของกฎหมายอสังหาริมทรัพย์และหลักคำสอนเกี่ยวกับนิคมอุตสาหกรรม
5. การแบ่งที่ดินและการจดทะเบียนชื่อในบริติชโคลัมเบีย ในหัวข้อ ใครเป็นเจ้าของที่ดิน ที่ดินแบ่งแยกเป็นอย่างไร สร้างอาคารชุดอย่างไร ประเภททรัพย์สินของอาคารชุด การจดทะเบียนในบริติชโคลัมเบีย ระบบการจดทะเบียนที่ดิน
6. ความรับผิดชอบทางวิชาชีพของผู้ได้รับใบอนุญาตอสังหาริมทรัพย์ ในหัวข้อ เหตุแห่งความรับผิดชอบกับผู้ได้รับใบอนุญาต การละเลย การบิดเบือนและหลอกลวง ข้อผิดพลาดในร่างข้อตกลง การละเมิดความไว้วางใจ ความรับผิดชอบตามกฎหมายและอุตสาหกรรม Bottom line คืออะไร ความรู้เบื้องต้นเกี่ยวกับกฎหมายการละเมิด การบุกรุก ความรับผิดชอบของผู้ครอบครอง การคุ้มครองข้อมูลส่วนบุคคล กฎหมายป้องกันสแปมของแคนาดา
7. บทนำเกี่ยวกับการเช่าที่อยู่อาศัยและพาณิชย์กรรม ประเภทของการเช่าและการสิ้นสุด สัญญาเช่าที่อยู่อาศัย สิทธิและพันธกรณีที่ชัดเจนของกลุ่มภาคี สิทธิและหน้าที่ที่ถูกต้องของกลุ่มภาคี บทบัญญัติอื่น ๆ ของพระราชบัญญัติการเช่าที่อยู่อาศัย
8. กฎหมายว่าด้วยสัญญา หัวข้อ ความเป็นเป็น โฆษณา คำเสนอ คำสนอง การบอกเลิก ค่าเสียหาย
9. สัญญาตัวแทนการบริหารจัดการอาคารชุด ข้อตกลงการให้บริการ ข้อกำหนดขั้นต่ำของสัญญาการให้บริการ ข้อกำหนดเพิ่มเติมเกี่ยวกับข้อตกลงในการให้บริการการจัดการอาคารชุด สัญญาจัดหาและบริการ การจัดการความสัมพันธ์กับหน่วยงาน
10. กฎหมายตัวแทน ในหัวข้อ การแต่งตั้งและอำนาจของตัวแทน สัญญาตัวแทนของผู้จัดการอาคารชุด (Strata Manager) หน้าที่ตามกฎหมายของตัวแทนที่มีต่อผู้ว่าจ้าง หน้าที่ของผู้ว่าจ้างที่มีต่อตัวแทนความสัมพันธ์ระหว่างตัวแทนกับบุคคลที่สาม
11. การเจรจาที่มีประสิทธิภาพและการแก้ปัญหาข้อพิพาททางเลือก ธรรมชาติของการเจรจาที่มีประสิทธิภาพ แนวทางการเจรจาต่อรอง เมื่อการเจรจาล้มเหลว การหาคนกลางหรือผู้ประนีประนอม
12. คุณสมบัติของอาคารชุด (คอนโดมิเนียม) และสหกรณ์ในบริติชโคลัมเบีย The Strata corporation หัวข้อ การบริหารจัดการ Strata corporation การเงิน กฎและข้อบังคับ การซ่อมแซม อนุรักษ์เรื่อง โครงสร้างเทียบกับสหกรณ์
13. ภาพรวมของอสังหาริมทรัพย์และกฎระเบียบเกี่ยวกับอาคารชุด กฎหมาย Strata Property Act และกฎหมาย Strata Property Regulation บทบัญญัติเฉพาะภายใต้กฎหมาย Strata Property Act

14. บทมาตราต่าง ๆ การออก การยกเลิกบทมาตราต่าง ๆ วัตถุประสงค์ของบทมาตราในกฎหมาย Strata Property Act

15. Strata meetings and communications หัวข้อ การประชุมใหญ่ของเจ้าของร่วม การกำหนดวาระการประชุม การประชุมคณะกรรมการและการปรึกษาหารือ พิจารณาต่าง ๆ

16. การกำกับดูแลอาคารชุด หัวข้อ การประชุม กฎระเบียบ และการตัดสินใจที่มีประสิทธิภาพการตัดสินใจร่วมกัน การพบปะพูดคุยทั่วไป ขั้นตอนการประชุม

17. การออกแบบและก่อสร้างอาคาร หัวข้อ มาตรฐานอาคารปัจจุบัน เมตริกโมดูลการก่อสร้าง วัสดุที่ใช้ ข้อมูลทางสถาปัตยกรรม การก่อสร้างอพาร์ทเมนต์ ข้อควรพิจารณาในการก่อสร้างอาคารพักอาศัย ข้อบกพร่องและการบำรุงรักษาในการก่อสร้างอาคารอพาร์ทเมนต์ ค่าก่อสร้างอาคารที่พักอาศัย การจำแนกประเภทที่อยู่อาศัย องค์ประกอบของอาคาร ระบบโครงสร้างพื้นฐาน ระบบอาคารซองจดหมาย Building Envelope Systems (Cutler & Morris, 2009; Syed, 2012) ระบบบริการ ระบบทำความร้อนภายใน ระบบท่อประปา บริการไฟฟ้า การตกแต่ง ข้อบกพร่องของที่อยู่อาศัย การก่อสร้างที่เป็นมิตรกับสิ่งแวดล้อม Green Construction ("Green Building -US EPA". [www.epa.gov](http://www.epa.gov)), (Ji & Plainiotis, 2006) \*

18. การควบคุมการบำรุงรักษาและการอนุรักษ์พลังงาน หัวข้อ การบัญชี – รายได้และค่าใช้จ่าย การบำรุงรักษาและการซ่อมแซม บริการทำความสะอาด ความปลอดภัย การบริหารครอบครองทรัพย์สิน การบำรุงรักษาและซ่อมแซมอาคาร บำรุงรักษาเชิงป้องกัน การบำรุงรักษาที่ถูกต้อง การบำรุงรักษาตามปกติการบำรุงรักษาล่าช้า การสร้างโปรแกรมการบำรุงรักษาที่สมดุล การรักษาค่าใช้จ่ายการดำเนินงานให้อยู่ในระดับต่ำสุด การพัฒนาคู่มือปฏิบัติการ ระบบและอุปกรณ์ป้องกันอัคคีภัย การอนุรักษ์พลังงาน คำศัพท์เกี่ยวกับไฟฟ้า กระแสพลังงาน การตรวจสอบอาคาร การวางแผนการอนุรักษ์พลังงาน

19. การประกันภัยและการบริหารความเสี่ยง หัวข้อ การประกันภัยทรัพย์สิน ดอกเบี้ยประกัน การประกันภัยความรับผิด การบริหารความเสี่ยง การประเมินความเสี่ยง อันตรายต่อสิ่งแวดล้อม การทำเหมืองความเสี่ยงจากความรับผิดของบุคคลที่สาม บทสรุปการบริหารความเสี่ยง การออกประกันสำหรับ Strata corporation รีวิวประกันรายปี ทบทวนนกรมธรรม์การประกันภัย

---

\* **Green building** (also known as **green construction** or **sustainable building**) refers to both a structure and the application of processes that are environmentally responsible and resource-efficient throughout a building's life-cycle: from planning to design, construction, operation, maintenance, renovation, and demolition. This requires close cooperation of the contractor, the architects, the engineers, and the client at all project stages. The Green Building practice expands and complements the classical building design concerns of economy, utility, durability, and comfort.

นโยบายการรักษายอดคงค้าง การบันทึกอุบัติเหตุ การอ้างสิทธิในกรรมกรรม การชดใช้ค่าสินไหมทดแทนจากการประกันภัยโดยเจ้าของร่วม การรับประกันของบุคคลที่สาม

20. การรักษาความปลอดภัยการคุ้มครองสิ่งแวดล้อมและวัสดุที่เป็นอันตราย หัวข้อ การพัฒนาโครงการความปลอดภัยและความปลอดภัย การวางแผน การป้องกันอัคคีภัย มาตรการป้องกันภัยพิบัติ การรักษาความปลอดภัยอาคาร เจ้าหน้าที่รักษาความปลอดภัย สิทธิด้านความปลอดภัยและความผิดพลาด ประสานงานกับเจ้าหน้าที่รักษาความปลอดภัยสาธารณะ กฎหมายสิ่งแวดล้อมและอสังหาริมทรัพย์ บุคคลที่อาจต้องรับผิดชอบ กฎระเบียบของรัฐบาลกลางและระดับจังหวัดที่เกี่ยวกับสิ่งแวดล้อม การตรวจสอบด้านสิ่งแวดล้อม – สิ่งที่ต้องค้นหา วัสดุและผลิตภัณฑ์ที่เป็นอันตรายในสถานที่ทำงาน ข้อบังคับของบริติชโคลัมเบีย

21. กฎหมายของรัฐบาลท้องถิ่น หัวข้อ องค์กรปกครองส่วนระดับ เหตุผลสำหรับระบบการกำกับดูแล กระบวนการวางแผน แผนการประชุมชนอย่างเป็นทางการ ข้อบังคับเกี่ยวกับการใช้ที่ดินในชนบท การแบ่งเขต การใช้ที่ไม่สอดคล้องกันและคณะกรรมการของ Variance แผนก ข้อบังคับอาคารและการตรวจสอบ ข้อกำหนดสิทธิการใช้งาน

22. การจัดการกองทุน การบัญชี หลักการบัญชีที่ยอมรับโดยทั่วไป (GAAP) ระบบการทำบัญชี Double-Entry งบการเงิน งบดุล (งบแสดงฐานะการเงิน) รายงานการดำเนินงาน (รายได้และค่าใช้จ่ายหรืองบกำไรขาดทุน) ความสัมพันธ์ระหว่างงบการดำเนินงานกับงบดุล หลักการบัญชีกองทุน โปรแกรมบัญชี

23. การจัดทำงบประมาณ หัวข้อ งบประมาณการดำเนินงานและกองทุน การจัดทำงบประมาณการดำเนินงานประจำปี งบประมาณโครงการ (งบประมาณสำหรับซ่อมรายใหญ่) งบประมาณทุน การจัดซื้องบประมาณ โหวต ส่วนเกินและดุลงบประมาณ ภาพประกอบของงบประมาณการดำเนินงาน ภาพประกอบของการคำนวณค่าส่วนกลาง การจัดทำงบประมาณซอฟต์แวร์ กองทุนปฏิบัติการ แนวทางปฏิบัติที่ดีที่สุดสำหรับนิติบุคคลอาคารชุด

24. การจัดทำงบประมาณ หัวข้อ กองทุนสำรองฉุกเฉินและรายงานการคิดค่าเสื่อมราคา ภาพรวมค่าเสื่อมราคา กรอบรายงานค่าเสื่อมราคา กองทุนสำรองฉุกเฉิน (CRF) กองทุนสำรองเลี้ยงชีพพิเศษ ภาพประกอบงบการเงินของนิติบุคคลอาคารชุด Strata corporation

25. การจัดซื้อ หัวข้อ การเลือกและตัดสินใจซื้อ กฎหมายจากแหล่งที่แห่งเดียว กฎหมายว่าด้วยการเสนอราคาที่แข่งขันได้ การควบคุมความเสี่ยง การแข่งขันหรือการมีตัวเลือกเดียว (Source sole)? การพัฒนานโยบายและเอกสารการจัดซื้อ การประกวดราคา - เอกสารการจัดซื้อเงื่อนไขและข้อกำหนดอนุญาต

เงื่อนไขและข้อจำกัดเกี่ยวกับใบอนุญาตที่เฉพาะเจาะจง เช่น สภาอสังหาริมทรัพย์อาจพิจารณาตามที่เห็นสมควร และเป็นการจำเป็นกำหนดเงื่อนไขและข้อจำกัดลงในใบอนุญาต เปลี่ยนแปลงเงื่อนไขหรือข้อจำกัดที่ใช้บังคับกับใบอนุญาต หรือเพิกถอนเงื่อนไขหรือข้อจำกัด ที่ใช้บังคับกับใบอนุญาต โดยก่อนที่จะมีการกำหนดหรือเปลี่ยนแปลงเงื่อนไขหรือข้อจำกัดดังกล่าวสภาอสังหาริมทรัพย์ต้องแจ้งให้ผู้ขอทราบล่วงหน้าและให้โอกาสผู้สมัครชี้แจง

การเปลี่ยนแปลงเงื่อนไขหรือข้อจำกัดจะต้องแสดงเหตุผลในการดำเนินการดังกล่าว และแจ้งให้ผู้ขอทราบด้วยว่า ผู้ขอมีสิทธิอุทธรณ์ตามหลักเกณฑ์ของกฎหมาย

เงื่อนไขและข้อจำกัดถือเป็นส่วนหนึ่งของใบอนุญาต ไม่ว่าเงื่อนไขหรือข้อจำกัดนั้นจะได้แถลงลงไว้ในใบอนุญาตนั้น หรือเป็นเอกสารแยกต่างหาก

ใบอนุญาตที่ได้ออกให้แก่บุคคลใดแล้ว อาจกลายเป็น โฆษณา หรือถูกยกเลิก เพิกถอนได้ หากปรากฏพฤติการณ์ตามที่กฎหมายบัญญัติ เช่น ไม่ชำระเงินประกัน เงินชดเชย ไม่ทำประกันคุ้มครองความเสียหายจากการทำงานตามคำสั่งของคณะกรรมการกำกับจรรยาบรรณวิชาชีพ หรือของผู้อำนวยความสะดวก

เมื่อใบอนุญาตกลายเป็น โฆษณา หรือถูกยกเลิกเพิกถอน ผู้ที่ได้รับใบอนุญาตจะให้บริการด้านอสังหาริมทรัพย์ในระหว่างเวลาที่ใบอนุญาตเป็น โฆษณา หรือถูกยกเลิกเพิกถอนไม่ได้ เมื่อปรากฏว่า บุคคลใดใบอนุญาตกลายเป็น โฆษณา หรือถูกยกเลิกเพิกถอน บุคคลนั้นต้องไม่แสดงตนออกเสมือนเป็นผู้ได้รับใบอนุญาต และต้องส่งคืนใบอนุญาตแก่สภาอสังหาริมทรัพย์ในทันที โดยสภาอสังหาริมทรัพย์อาจจะยึดระเบียบและเก็บรักษาระเบียนเหล่านั้นไว้เป็นเวลา 2 ปี หรือจนกว่าใบอนุญาตจะได้รับการคืนสถานะ

กรณีที่ สภาอสังหาริมทรัพย์เห็นว่า ผู้ขอใบอนุญาตแสดงเอกสารเท็จ หรือทำให้หลงผิดอันเกี่ยวข้องด้วยการยื่นขอใบอนุญาต สภาอสังหาริมทรัพย์มีอำนาจที่จะยกเลิกใบอนุญาตหรือระงับใบอนุญาตจนกว่าจะเห็นว่าผู้ที่ได้รับใบอนุญาตมีคุณสมบัติที่จะถือใบอนุญาต โดยก่อนที่จะยกเลิกหรือระงับใบอนุญาตสภาอสังหาริมทรัพย์ต้องแจ้งให้ผู้ที่ได้รับทราบและมีโอกาสชี้แจง หากในที่สุดหากสภาอสังหาริมทรัพย์มีคำสั่งยกเลิกใบอนุญาตหรือระงับใช้ใบอนุญาตเพราะเหตุนี้ สภาอสังหาริมทรัพย์ต้องแจ้งให้ผู้ที่ได้รับใบอนุญาตทราบล่วงหน้าเป็นลายลักษณ์อักษรในการยกเลิกหรือระงับใช้ใบอนุญาตประกอบด้วยเหตุผล พร้อมให้คำแนะนำด้วยว่า ผู้รับใบอนุญาตมีสิทธิที่จะอุทธรณ์คำสั่งของสภาอสังหาริมทรัพย์ได้ตามหลักเกณฑ์ของกฎหมายต่อไป (Real Estate Services Act [SBC 2004] Chapter 42, Section 15)\*

\*

**Conditions and restrictions in relation to a specific licence**

15 (1) Subject to this section, the real estate council may, as it considers necessary or desirable in relation to a specific licence,

### มาตรการทางจรรยาบรรณวิชาชีพ

มาตรการทางจรรยาบรรณวิชาชีพนี้ใช้บังคับกับผู้ที่ได้รับใบอนุญาต และกับบุคคลที่เกี่ยวข้องเป็นผู้รับใบอนุญาต หากการกระทำผิดจรรยาบรรณวิชาชีพเกิดขึ้นในระหว่างที่ใบอนุญาตยังไม่ระงับสิ้นไป (Real Estate Services Act [SBC 2004] Chapter 42, Section 34) \*

#### 1. เหตุแห่งการถูกบังคับมาตรการทางจรรยาบรรณวิชาชีพ

การกระทำอันเป็นเหตุให้อาจต้องถูกบังคับโทษทางจรรยาบรรณวิชาชีพ ถ้าผู้ที่ได้รับใบอนุญาตมีพฤติกรรมที่ไม่เหมาะสมกับวิชาชีพความเป็นมือวิชาชีพ เช่น กระทำการฝ่าฝืนต่อพระราชบัญญัติ กฎระเบียบ หรือข้อบังคับ การละเมิดข้อจำกัดหรือเงื่อนไขของใบอนุญาตปฏิบัติมิชอบ หรือการซื้อขายหลอกลวงแสดงให้เห็นถึงการขาดคุณสมบัติ ในการปฏิบัติงานที่จำเป็นตามใบอนุญาตไม่สามารถ หรือปฏิเสธการให้ความร่วมมือในการตรวจสอบตามกฎหมาย ไม่สามารถปฏิบัติตามคำสั่งของสภาอสังหาริมทรัพย์ (The real estate council) คณะกรรมการกำกับจรรยาบรรณวิชาชีพ (A discipline committee) หรือ ผู้อำนวยการ (The superintendent) จัดทำหรือใช้ให้ผู้อื่นจัดทำหรือแถลงการณ์บกพร่องลงในเอกสาร หรือทำให้หลงผิดซึ่งข้อความในเอกสารที่ต้องจัดทำรายงานเสนอตามกฎหมาย เป็นปฏิปักษ์ หรือขัดต่อผลประโยชน์สูงสุดของสาธารณะทำลายความเชื่อมั่นของประชาชนในอุตสาหกรรมอสังหาริมทรัพย์ ก่อให้เกิดความเสียหายต่ออุตสาหกรรมอสังหาริมทรัพย์

(a) impose conditions and restrictions on the licence,

(b) vary a condition or restriction applicable to the licence, or

(c) remove a condition or restriction applicable to the licence.

(2) The powers under subsection (1) (a) or (b) to impose or vary a condition or restriction are exercisable only

(a) on or before the date on which the licence is issued, with effect on and after that date, or

(b) on the written application or with the written consent of the licensee.

(3) Before imposing or varying a condition or restriction as referred to in subsection (2) (a), the real estate council must give notice to the applicant and provide the applicant with an opportunity to be heard respecting the matter.

(4) If the real estate council imposes or varies a condition or restriction as referred to in subsection (2) (a), it must

(a) provide the applicant with written notice of the condition or restriction and the reasons for it, and

(b) advise the applicant of the right to appeal under Division 4 [Appeals to Financial Services Tribunal] of Part 4.

(5) The power under subsection (1) (c) to remove a condition or restriction is exercisable at any time on the real estate council's own initiative or on the written application of the licensee.

\* Licensee includes former licensee

34 For the purpose of this Part, "licensee" includes a former licensee in relation to matters that occurred while the person was a licensee.

กรณีให้ผู้ให้บริการด้านอสังหาริมทรัพย์เป็นห้างหุ้นส่วน หรือบริษัทจำกัด ก็อาจมีกรณีมีพฤติกรรมไม่เหมาะสมกับวิชาชีพได้เช่นกัน หากปรากฏว่า ผู้เป็นหุ้นส่วน กรรมการ หรือลูกจ้าง มีพฤติกรรมไม่เหมาะสมต่อวิชาชีพดังกล่าว (Real Estate Services Act [SBC 2004] Chapter 42, Section 35) \*\*

## 2. การดำเนินคดีมาตรการทางจรรยาบรรณวิชาชีพ

การเริ่มกระบวนการทางจรรยาบรรณวิชาชีพ อาจเริ่มโดยบุคคลใดบุคคลหนึ่งที่เชื่อได้ว่า ผู้รับใบอนุญาตมีพฤติกรรมไม่เหมาะสมกับการประกอบวิชาชีพ โดยร้องเรียนไปยังสภาอสังหาริมทรัพย์ คำร้องเรียนจะต้องทำเป็นหนังสือ โดยใส่รายละเอียดในเรื่องที่จะร้องเรียน (Real Estate Services Act [SBC 2004] Chapter 42, Section 36) \*

---

\*\*

### **Misconduct by licensee**

35 (1) A licensee commits professional misconduct if the licensee does one or more of the following:

- (a) contravenes this Act, the regulations or the rules;
  - (b) breaches a restriction or condition of their licence;
  - (c) does anything that constitutes wrongful taking or deceptive dealing;
  - (d) demonstrates incompetence in performing any activity for which a licence is required;
  - (e) fails or refuses to cooperate with an investigation under section 37 [*investigation by council*] or 48 [*investigations by superintendent*];
  - (f) fails to comply with an order of the real estate council, a discipline committee or the superintendent;
  - (g) makes or allows to be made any false or misleading statement in a document that is required or authorized to be produced or submitted under this Act.
- (2) A licensee commits conduct unbecoming a licensee if the licensee engages in conduct that, in the judgment of a discipline committee,
- (a) is contrary to the best interests of the public,
  - (b) undermines public confidence in the real estate industry, or
  - (c) brings the real estate industry into disrepute.

(3) A brokerage that is a partnership or corporation may be found to have committed professional misconduct or conduct unbecoming a licensee if a partner, officer, director or controlling shareholder of the brokerage does one or more of the things referred to in subsection (1) or (2).

### \* **Complaints against licensee**

36 (1) A person may make a complaint to the real estate council if the person believes that a licensee may have committed professional misconduct or conduct unbecoming a licensee.

- (2) A complaint must be in writing and must include particulars.
- (3) Unless a complaint is made anonymously, the real estate council must
  - (a) acknowledge receipt of the complaint, and
  - (b) on disposition of the matter, inform the complainant of the disposition.



การตรวจสอบเรื่องร้องเรียนตามคำร้องของผู้ร้องเรียน สภาสั่งหาวิชาชีพจะต้องดำเนินการตรวจสอบเพื่อพิจารณาว่า ผู้ที่ได้รับใบอนุญาตมีพฤติกรรมไม่เหมาะสมกับการประกอบวิชาชีพที่ได้รับอนุญาตหรือไม่

ในการตรวจสอบอาจกระทำโดย กรรมการคนหนึ่งหรือมากกว่า เจ้าหน้าที่งาน หรือลูกจ้างของสภาสั่งหาวิชาชีพ หรือบุคคลที่ได้รับการแต่งตั้งโดยสภาสั่งหาวิชาชีพ เพื่อวัตถุประสงค์การตรวจสอบ

ในการตรวจสอบ ผู้ทำการตรวจสอบมีอำนาจในการตรวจสอบสถานที่ตั้งธุรกิจของผู้ที่ได้รับใบอนุญาตระหว่างเวลาทำการปกติ และมีอำนาจตรวจสอบผู้ที่ได้รับใบอนุญาต หรือผู้ที่เคยได้รับใบอนุญาตหรือเจ้าหน้าที่ ผู้อำนวยการ ผู้ถือหุ้นที่มีอำนาจควบคุม หรือคู่ค้าของผู้รับใบอนุญาต หรือผู้ที่เคยรับใบอนุญาต และมีอำนาจสั่งให้บุคคลใด ๆ ดังกล่าวตอบคำถาม หรือเข้าพบผู้ตรวจสอบ เพื่อตอบคำถามข้อมูลเกี่ยวกับการตรวจสอบและให้ข้อมูลบันทึกหรือสิ่งอื่น ๆ โดยบุคคลที่ถูกตรวจสอบต้องไม่ระงับทำลาย ปกปิด หรือปฏิเสธที่จะให้ข้อมูล หรือสิ่งที่ทำเป็นอย่างเหมาะสม เพื่อวัตถุประสงค์ในการสืบสวนสอบสวน (Real Estate Services Act [SBC 2004] Chapter 42, Section 37)\*

### 3. โทษทางจรรยาบรรณวิชาชีพ

สำหรับโทษที่จะลงแก่ผู้ได้รับใบอนุญาตที่มีพฤติกรรมไม่เหมาะสมกับการประกอบวิชาชีพ ก็จะมีตั้งแต่

---

#### \* Investigations

37 (1) On its own initiative or on receipt of a complaint, the real estate council may conduct an investigation to determine whether a licensee may have committed professional misconduct or conduct unbecoming a licensee.

(2) An investigation may be carried out by

- (a) one or more council members,
- (b) an officer or employee of the real estate council, or
- (c) a person retained by the real estate council for this purpose.

(3) For the purposes of an investigation, a person carrying out the investigation may do one or more of the following:

- (a) at any time during business hours, inspect and copy records that are located on the business premises of
  - (i) a licensee or former licensee, or
  - (ii) an officer, director, controlling shareholder or partner of a licensee or former licensee;
- (b) require a person referred to in paragraph (a) to
  - (i) answer, or meet with the investigator to answer, inquiries relating to the investigation, and
  - (ii) produce information, records or other things in the person's possession or control for examination by the investigator.

(4) A person referred to in subsection (3) (a) must not withhold, destroy, conceal or refuse to provide any information or thing reasonably required for the purposes of an investigation under this section.

3.1 ว่ากล่าวตักเตือน (Reprimand)

3.2 พักใช้ใบอนุญาต

3.3 เพิกถอนใบอนุญาต

3.4 ออกข้อกำหนด ข้อจำกัด หรือเงื่อนไขลงในใบอนุญาต

3.5 ออกคำสั่งห้ามมิให้ผู้ถือใบอนุญาตกระทำการใด หรือต้องกระการใดอันเกี่ยวกับ  
ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์

3.6 สั่งให้ผู้รับใบอนุญาตเข้าเรียนหลักสูตรตามที่กำหนดให้สำเร็จ

3.7 สั่งห้ามชั่วคราวมิให้ผู้ได้รับใบอนุญาตขอใบอนุญาต

3.8 สั่งให้จ่ายค่าชดเชย

3.9 ลงโทษปรับ

ถ้าผู้รับใบอนุญาตไม่ปฏิบัติตามคำสั่งคณะกรรมการกำกับจรรยาบรรณวิชาชีพ  
คณะกรรมการอาจมีคำสั่งให้ยกเลิกหรือเพิกถอนใบอนุญาตของผู้ฝ่าฝืนคำสั่ง นอกจากนี้ผู้ที่ได้รับ  
ใบอนุญาตอาจถูกลงโทษทางจรรยาบรรณวิชาชีพแล้ว ผู้ได้รับใบอนุญาตอาจถูกบังคับให้ต้องชำระ  
เงินค่าใช้จ่ายในการบังคับใช้และการลงโทษทางจรรยาบรรณวิชาชีพด้วย (Real Estate Services Act  
[SBC 2004] Chapter 42, Section 43)\*

---

**\* Discipline orders**

43 (1) After a discipline hearing, the discipline committee must

(a) act under this section if it determines that the licensee has committed professional misconduct or conduct unbecoming a licensee, or

(b) in any other case, dismiss the matter.

(2) If subsection (1) (a) applies, the discipline committee must, by order, do one or more of the following:

(a) reprimand the licensee;

(b) suspend the licensee's licence for the period of time the committee considers appropriate or until specified conditions are fulfilled;

(c) cancel the licensee's licence;

(d) impose restrictions or conditions on the licensee's licence or vary any restrictions or conditions applicable to the licence;

(e) require the licensee to cease or to carry out any specified activity related to the licensee's real estate business;

(f) require the licensee to enrol in and complete a course of studies or training specified in the order;

(g) prohibit the licensee from applying for a licence for a specified period of time or until specified conditions are fulfilled;

(h) require the licensee to pay amounts in accordance with section 44 (1) and (2) [recovery of enforcement expenses];

(i) require the licensee to pay a discipline penalty in an amount of

(i) not more than \$500 000, in the case of a brokerage or former brokerage, or

(ii) not more than \$250 000, in any other case;

คณะกรรมการกำกับจรรยาบรรณวิชาชีพอาจมีคำสั่งในสถานการณ์เร่งด่วน ในกรณีที่ คณะกรรมการเห็นว่าเป็นเรื่อง การดำเนินการของผู้รับใบอนุญาตอันอาจก่อให้เกิดความเสียหายต่อ ประโยชน์สาธารณะ และเกี่ยวข้องกับประโยชน์สาธารณะ คณะกรรมการอาจสั่งให้ระงับ ใบอนุญาตของผู้รับอนุญาต หรือออกกำหนดข้อ ข้อจำกัด หรือเงื่อนไขในใบอนุญาตของผู้รับ ใบอนุญาต หรือเปลี่ยนแปลงข้อกำหนดข้อจำกัด หรือเงื่อนไขที่บังคับกับใบอนุญาต หรือ กำหนดให้ผู้รับใบอนุญาตยุติ หรือต้องดำเนินการตามที่ระบุไว้อันเกี่ยวกิจกรรมที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจ อสังหาริมทรัพย์ของผู้รับอนุญาต การออกคำสั่งในสถานการณ์ฉุกเฉินนี้ คณะกรรมการไม่จำเป็นต้อง แจ้งให้ผู้รับใบอนุญาตทราบล่วงหน้า หรือต้องให้โอกาสชี้แจงก่อน (Real Estate Services Act [SBC 2004] Chapter 42, Section 46)\*

---

(j) require the licensee to pay an additional penalty up to the amount of the remuneration accepted by the licensee for the real estate services in respect of which the contravention occurred.

(2.1) A discipline penalty imposed under subsection (2) (i) may be imposed for each contravention.

(3) An order under subsection (2) may provide that,

(a) if the licensee fails to comply with the order, or

(b) if the licensee fails to comply with one or more specified restrictions or conditions of the licensee's licence, a discipline committee may suspend or cancel the licence under subsection (4).

(4) If the licensee fails to comply as specified by a provision under subsection (3), a discipline committee may, by order, suspend or cancel the licensee's licence, as applicable, without the need for giving the licensee further notice or the opportunity to be heard.

(5) A discipline committee may, by order, on the application of or with the consent of the licensee subject to the order, vary or rescind an order made under this section.

(6) For the purposes of this section, "**contravention**" means an act or omission that is the subject of a determination under subsection (1) (a).

\* **Orders to freeze property**

46 (1) If it considers this to be in the public interest, a discipline committee may make an order under this section at the same time that, or at any time after, an order under section 43 [*discipline orders*] or 45 [*orders in urgent circumstances*] is made against a licensee.

(2) If subsection (1) applies, the discipline committee may, by order directed to the licensee, do either or both of the following:

(a) prohibit the licensee from withdrawing any of the licensee's property, or any of it identified in the order, from the possession of another person named in the order who has the property on deposit, under control or for safekeeping;

(b) require the licensee to hold all property, or any of it identified in the order, that is in the licensee's possession or control in trust for

(i) a receiver or receiver manager who has been appointed, or whose appointment has been or is to be applied for, under section 59 [*court order for appointment of receiver*], or

(ii) a custodian, trustee, receiver manager, receiver or liquidator who has been appointed, or whose appointment has been applied for, under any other enactment.

### สภาอสังหาริมทรัพย์แห่งบริติชโคลัมเบีย

สภาอสังหาริมทรัพย์ที่ดำเนินการภายใต้กฎหมาย Real Estate Act (R.S.C. 1996, c. 397) ปัจจุบันยังคงดำเนินการภายใต้กฎหมายการให้บริการทางอสังหาริมทรัพย์ (Real Estate Services Act) ในฐานะนิติบุคคล ภายใต้ชื่อ “สภาอสังหาริมทรัพย์แห่งบริติชโคลัมเบีย”

วัตถุประสงค์ของสภาอสังหาริมทรัพย์ เพื่อรักษาการพระราชบัญญัตินี้ รวมถึงกฎระเบียบ ข้อบังคับต่าง ๆ กำกับดูแลรักษาและพัฒนาความรู้ทักษะและความสามารถของผู้ได้รับใบอนุญาต และรักษาและปกป้องผลประโยชน์ของสาธารณชนในความสัมพันธ์กับการดำเนินการของผู้ได้รับใบอนุญาตให้เป็นไปโดยเรียบร้อย (Real Estate Services Act [SBC 2004] Chapter 42, Section 73)\*

สภาอสังหาริมทรัพย์ประกอบด้วยสมาชิกสภา 16 คน โดยได้รับการแต่งตั้งมาจากรองผู้ว่าการรัฐ (Real Estate Services Act [SBC 2004] Chapter 42, Section 74)\*\*

(3) If subsection (1) applies, the discipline committee may, by order, require a person having in British Columbia, on deposit, under control or for safekeeping, any property of the licensee to hold all of that property, or any of it identified in the order.

(4) An order under this section may be made without advance notice to a person affected by the order but, promptly after making the order, the discipline committee must give a copy of the order to the person to whom it is directed.

(5) A discipline committee may, by order, vary or rescind an order under this section on its own initiative or on the application of a person affected by the order.

(6) Property affected by an order under this section continues to be affected by the order and remains frozen as provided in the order until the property is released under subsection (5) or is dealt with in accordance with a court order.

(7) If a savings institution is the holder of property described in subsection (3), the order applies only to the offices, branches or agencies of the savings institution that are specified in the order.

(8) If

(a) a person to whom an order under subsection (3) is directed is uncertain respecting the application of the order to any property, or

(b) a claim is made to the property by a person not named in the order,

the person may, on giving notice to the real estate council, apply to the Supreme Court for an order under subsection (9).

(9) On an application under subsection (8), the court may order the disposition of the property as it considers appropriate.

#### \* Real Estate Council of British Columbia

73 (1) The Real Estate Council continued under the Real Estate Act, R.S.B.C. 1996, c. 397, is continued under this Act as a corporation under the name "Real Estate Council of British Columbia".

(2) The objects of the real estate council are to

(a) administer, subject to the oversight and direction of the superintendent under section 89.1, this Act and the regulations, rules and bylaws,

(b) maintain and advance the knowledge, skill and competency of its licensees, and

(c) uphold and protect the public interest in relation to the conduct and integrity of its licensees.

#### \*\* Council membership

74 (1) The real estate council consists of 16 individuals, who are to be appointed by the Lieutenant Governor in Council.

การดำเนินการของสมาชิกสภาสมาชิกสภาต้องไม่กระทำในลักษณะใช้ตำแหน่งหน้าที่หรือข้อมูลข่าวสารภายใน เพื่อให้เอกชนผู้หนึ่งผู้ใดได้รับประโยชน์ ไม่กระทำการใดในทางให้สิทธิพิเศษแก่เอกชนรายใด ต้องมีความอิสระและเป็นกลาง ต้องไม่ขัดขวางสภาอสังหาริมทรัพย์ในการดำเนินการตามวัตถุประสงค์ของกฎหมาย หรือกระทำการใดที่ก่อให้เกิดความไม่เรียบร้อยของการดำเนินงานของสภา สมาชิกสภาที่ฝ่าฝืนต้องลาออก หากสมาชิกสภาไม่สมัครใจที่จะลาออก สภาอสังหาริมทรัพย์อาจระงับการทำหน้าที่ทั้งหมดหรือส่วนหนึ่งส่วนใดของสมาชิกสภาจากสถานนั้นตามที่เห็นสมควร (Real Estate Services Act [SBC 2004] Chapter 42, Section 79) \*

ตำแหน่งประธานและรองประธานสภาอสังหาริมทรัพย์มาจากการแต่งตั้งของรองผู้ว่าการรัฐบริติชโคลัมเบีย (Real Estate Services Act [SBC 2004] Chapter 42, Section 80) \*\*

สภาอสังหาริมทรัพย์อาจมอบหมายเป็นลายลักษณ์อักษรสำหรับกิจการส่วนใดส่วนหนึ่งหรือทั้งหมดของผู้มีอำนาจหรือหน้าที่ตามพระราชบัญญัตินี้แก่ สมาชิกสภา คณะกรรมการสภา หรือพนักงานหรือลูกจ้างของสภาอสังหาริมทรัพย์ (Real Estate Services Act [SBC 2004] Chapter 42, Section 82) \*\*\*

(2) The continuing council members may act even if there is a vacancy on the real estate council.

(3) An act of the real estate council is not invalid because of a defect that is afterwards discovered in the election or appointment of one or more council members.

#### \* Conduct of council members

79 (1) A council member must not act in a manner that results in, or creates the appearance of, the member

- (a) using their position, or using non-public information obtained by reason of the member's role as council member, for the purpose of private gain,
- (b) giving preferential treatment to any person in relation to the member's role as a council member,
- (c) foregoing independence or impartiality in relation to the member's role as a council member,
- (d) impeding the real estate council from carrying out its purposes, or
- (e) adversely affecting the integrity of the real estate council.

(2) Subject to subsection (3), a council member who contravenes subsection (1) must resign.

(3) Instead of accepting a resignation under subsection (2), the real estate council may suspend the council member from all or any council activities for any period of time and subject to any terms and conditions that the real estate council considers appropriate.

#### \*\* Chair and vice chair

80 The chair and vice chair of the real estate council are appointed by the Lieutenant Governor in Council.

#### \*\*\* Delegation of authority

82 (1) Subject to subsection (2), the real estate council may delegate, in writing, any or all of its powers or duties under this Act to

- (a) a council member,
- (b) a council committee, or
- (c) an officer or employee of the real estate council.

สภาอสังหาริมทรัพย์อาจจัดตั้งคณะกรรมการพิจารณาของสภา (Hearing committees) เพื่อวัตถุประสงค์ในการดำเนินการพิจารณาระเบียบจรรยาบรรณวิชาชีพ การพิจารณาค่าชดเชย หรือการพิจารณาอื่น ๆ ที่จำเป็นต้องใช้หรือได้รับอนุญาตตามพระราชบัญญัตินี้ โดยข้อกำหนดของกฎระเบียบหรือข้อบังคับที่จะต้องดำเนินการ โดยคณะกรรมการพิจารณา หรือสภาอสังหาริมทรัพย์

คณะกรรมการพิจารณาอาจประกอบด้วยสมาชิกสภาเพียงคนเดียวหรือ อย่างน้อย 3 คน ซึ่งส่วนใหญ่จะต้องเป็นสมาชิกสภา สภาอสังหาริมทรัพย์อาจออกข้อกำหนดกฎระเบียบใด ๆ อันเกี่ยวกับการการออกใบอนุญาต หรือการควบคุมการผู้ที่ได้รับใบอนุญาตที่เกี่ยวข้องกับการให้บริการด้านอสังหาริมทรัพย์ ตามที่จะพิจารณาเห็นว่ามีความจำเป็น หรือเห็นสมควร (Real Estate Services Act [SBC 2004] Chapter 42, Section 83)\*

ภายใต้บังคับแห่งบทบัญญัติของกฎหมาย สภาอสังหาริมทรัพย์อาจกำหนดข้อบังคับที่เห็นว่าจำเป็นหรือสมควรแก่การดำเนินการบริหารราชการในองค์กร เช่น

1. การดำเนินการของสมาชิกสภาและเจ้าหน้าที่ของสภาที่ปรึกษาอสังหาริมทรัพย์รวมถึงกฎระเบียบที่กำหนดจรรยาบรรณ

(2) The real estate council may not delegate its power to make bylaws or its power to delegate under this section.

(3) A delegation under this section

(a) may be made subject to any terms and conditions the real estate council considers appropriate,

(b) is revocable, and

(c) does not prevent the real estate council from exercising a delegated power or performing a delegated duty.

\*

#### **Hearing committees**

**83** (1) The real estate council may establish hearing committees of council for the purpose of conducting

(a) discipline hearings under Division 2 [*Discipline Proceedings*] of Part 4,

(b) compensation hearings under Part 5 [*Payments from Special Compensation Fund*], and

(c) any other hearings required or authorized by this Act, the regulations, the rules or the bylaws to be conducted by a hearing committee or the real estate council.

(2) Subject to section 39 [*discipline committees*], a hearing committee may consist of

(a) a single council member, or

(b) at least 3 individuals, a majority of whom must be council members.

(3) If a hearing committee member is unable for any reason to continue to serve on the hearing committee after a hearing has been commenced, the vacancy does not invalidate the proceedings and the remaining members may continue the hearing and exercise the powers of the hearing committee.

(4) If a council member appointed as a hearing committee or as a hearing committee member ceases to hold office as a council member, the chair of the real estate council may authorize that individual to continue to exercise powers as a member of a hearing committee in any proceeding over which that individual had jurisdiction immediately before they ceased to be a council member.

(5) An authorization under subsection (4) continues until a final decision in the proceeding is made.

2. คุณสมบัติที่จำเป็นสำหรับบุคคลที่จะได้รับการแต่งตั้งเป็นผู้บริหาร
3. การจัดตั้งคณะกรรมการสภา
4. ค่าตอบแทนและค่าเบี้ยประชุมสำหรับสมาชิกสภา เจ้าหน้าที่ของสภาอสังหาริมทรัพย์ และกรรมการในคณะกรรมการชุดต่าง ๆ ที่สภาอสังหาริมทรัพย์กำหนด
5. ขั้นตอนในการจัดทำข้อบังคับ
6. การปฏิบัติและขั้นตอนของคณะกรรมการพิจารณาคดี
7. รูปแบบเนื้อหาและลักษณะของการยื่นคำขอรายงานและการยื่นอื่น ๆ ต่อสภาอสังหาริมทรัพย์
8. เรื่องอื่นใดที่บัญญัติไว้ในกฎหมายฉบับนี้
9. เรื่องอื่นใดที่บัญญัติไว้ในกฎกระทรวง ระเบียบ ประกาศ ข้อบังคับ (Real Estate Services Act [SBC 2004] Chapter 42, Section 84)\*

## ประเทศไทย

ในปัจจุบันประเทศไทยยังไม่มีกฎหมายควบคุมการประกอบวิชาชีพเป็นตัวแทนจัดการอาคารชุดเหมือนกับวิชาชีพอื่น เช่น แพทย์ หนายความ บัญชี วิศวกร สถาปนิก ครู พยาบาล ฯลฯ

---

\*

### General bylaws

**84** (1) Subject to the regulations, the real estate council may make bylaws it considers necessary or advisable for the conduct of its business and affairs.

(2) Without limiting subsection (1) but subject to the regulations, the real estate council may make bylaws respecting the following:

- (a) the conduct of council members and officers of the real estate council, including bylaws establishing a code of conduct;
- (b) the qualifications required for a person to be eligible for appointment as executive officer;
- (c) [Repealed 2016-27-32.]
- (d) the establishment of council committees, which may include individuals who are not council members, so long as the majority are council members;
- (e) the remuneration and allowances for expenses of council members, officers of the real estate council and members of any committees established by the real estate council;
- (f) procedures for the making of bylaws;
- (g) the practice and procedure of a hearing committee;
- (h) the form, content and manner of submitting applications, reports and other submissions to the real estate council;
- (i) any other matter for which bylaws are contemplated by this Act;
- (j) any other matters provided in the regulations.

ในส่วนของกฎหมายที่มีความเกี่ยวข้องกับวิชาชีพตัวแทนจัดการอาคารชุดมีเพียงพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 แต่โดยที่เนื้อหาของกฎหมายนี้มีวัตถุประสงค์เพื่อการวางระบบกรรมสิทธิ์ห้องชุดขึ้น เพื่อให้ผู้ที่อยู่ในอาคารเดียวกันสามารถถือกรรมสิทธิ์ห้องชุดในอาคารส่วนที่เป็นของตนแยกจากกันเป็นสัดส่วนและสามารถจัดระบบค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษาอาคารร่วมกันได้ และเพื่อวางมาตรการควบคุมการจัดตั้งอาคารชุดให้เหมาะสมเพื่อเป็นหลักประกันให้แก่ผู้ที่มาซื้อห้องชุดเพื่ออยู่อาศัย จึงไม่ใช่กฎหมายควบคุมวิชาชีพ โดยเฉพาะ ซึ่งกฎหมายควบคุมวิชาชีพ โดยเฉพาะนั้นเป็นกฎหมายที่จำกัดสิทธิและเสรีภาพของบุคคลในการประกอบอาชีพ

พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 จึงมีบทบัญญัติอันมีลักษณะในทางการควบคุมการประกอบวิชาชีพไม่ครอบคลุมเหมือนกฎหมายประกอบวิชาชีพอื่น ๆ และในพระราชบัญญัตินี้กล่าวถึงเฉพาะ “ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด” ซึ่งไม่ครอบคลุมไปถึงผู้ประกอบการวิชาชีพเป็นตัวแทนจัดการอาคารชุด (ส่วนใหญ่ประกอบธุรกิจในามบริษัท) ที่รับจ้างบริหารจัดการอาคารชุด โดยทำหน้าที่ที่เป็นของผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด โดยอาศัยอำนาจตามพระราชบัญญัติอาคารชุด มาตรา 49 (2) กล่าวคือ ที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วมมีมติกำหนดกิจการให้ทำแทนผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด

ในส่วนของกฎหมายที่มีลักษณะเป็นการควบคุม คือ การกำหนดคุณสมบัติของผู้ที่จะมาเป็นผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด และกำหนดโทษเฉพาะที่จะลงแก่ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด

#### 1. กฎหมายที่เกี่ยวข้องกับวิชาชีพตัวแทนจัดการอาคารชุด

ในปัจจุบันมีเฉพาะกฎหมายพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 ที่กล่าวถึงผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด ซึ่งถือเป็นตัวแทนในการจัดการอาคารชุด ส่วนใหญ่นิติบุคคลอาคารชุดจะวางให้บริษัทที่ประกอบวิชาชีพรับเป็นตัวแทนบริหารจัดการอาคารชุดเข้ามาปฏิบัติหน้าที่ โดยที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วมลงมติแต่งตั้งให้เป็นผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดด้วย เพราะบริษัทเหล่านี้มีเครื่องมือพร้อมทั้งบุคลากรในการบริหารจัดการพร้อมกว่า พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 เปิดโอกาสให้บริษัทที่รับเป็นตัวแทนบริหารจัดการอาคารชุดมีโอกาสเข้ามาทำงานในหน้าที่ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด โดยบัญญัติหลักการไว้แต่เพียงว่า “ให้นิติบุคคลอาคารชุดมีผู้จัดการคนหนึ่ง ซึ่งจะเป็นบุคคลธรรมดาหรือนิติบุคคลก็ได้

ในกรณีที่นิติบุคคลเป็นผู้จัดการ ให้นิติบุคคลนั้นแต่งตั้งบุคคลธรรมดาคนหนึ่งเป็นผู้ดำเนินการแทนนิติบุคคลในฐานะผู้จัดการ” (พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 มาตรา 35)

พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 เป็นกฎหมายที่มุ่งประสงค์ในเรื่องการจัดการระบบทรัพย์สินในอาคารชุดและการดูแลรักษาทรัพย์สินส่วนกลางในอาคารชุด เมื่อเปรียบเทียบกับกฎหมายของออสเตรเลีย รัฐวิกตอเรีย รัฐนิวเซาท์เวลส์ และกฎหมายของแคนาดา รัฐ บริติช



โคลัมเบีย เปรียบได้กับกฎหมาย Owners Corporations Act 2006 (Victoria), Strata Schemes Management Act 1996 (New South Wales) และกฎหมาย Strata Property Act (British Columbia)

## 2. คุณสมบัติของผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด

พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 มีข้อกำหนดเกี่ยวกับการควบคุมวิชาชีพตัวแทนจัดการอาคารชุด (ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด) ไว้ในมาตรา 35 มาตรา 35/1 และมาตรา 35/2 กล่าวคือ กฎหมายกำหนดให้ นิติบุคคลอาคารชุดมีผู้จัดการคนหนึ่ง ซึ่งจะเป็นบุคคลธรรมดาหรือนิติบุคคลก็ได้ ในกรณีที่นิติบุคคลเป็นผู้จัดการ ให้นิติบุคคลนั้นแต่งตั้งบุคคลธรรมดาคนหนึ่งเป็นผู้ดำเนินการแทนนิติบุคคลในฐานะผู้จัดการ โดยผู้ที่เข้ามาเป็นผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดจะต้องมีอายุไม่ต่ำกว่ายี่สิบห้าปีบริบูรณ์ และต้องไม่มีลักษณะต้องห้าม ดังต่อไปนี้

2.1 เป็นบุคคลล้มละลาย

2.2 เป็นคนไร้ความสามารถหรือคนเสมือนไร้ความสามารถ

2.3 เคยถูกไล่ออก ปลดออก หรือให้ออกจากราชการ องค์กรหรือหน่วยงานของรัฐ หรือเอกชน ฐานทุจริตต่อหน้าที่

2.4 เคยได้รับโทษจำคุกโดยคำพิพากษาถึงที่สุดให้จำคุก เว้นแต่เป็นโทษสำหรับความผิดที่ได้กระทำโดยประมาทหรือความผิดลหุโทษ

2.5 เคยถูกถอดถอนจากการเป็นผู้จัดการเพราะเหตุทุจริต หรือมีความประพฤติเสื่อมเสียหรือบกพร่องในศีลธรรมอันดี

2.6 มีหนี้ค้างชำระค่าใช้จ่ายตามมาตรา 18

ในกรณีที่ผู้จัดการเป็นนิติบุคคล ผู้ดำเนินการแทนนิติบุคคลนั้นในฐานะผู้จัดการต้องมีคุณสมบัติและไม่มีลักษณะต้องห้ามดังกล่าวด้วย

## 3. การแต่งตั้งและการถอดถอน

การแต่งตั้งและถอดถอนผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดเป็นไปตามมติที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วมตามมาตรา 49 กล่าวคือ มติเกี่ยวกับการแต่งตั้งหรือถอดถอนผู้จัดการต้องได้รับคะแนนเสียงไม่น้อยกว่าหนึ่งในสี่ของจำนวนคะแนนเสียงของเจ้าของร่วมทั้งหมด

เมื่อได้รับเลือกจากที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วมแล้ว ให้ผู้จัดการซึ่งได้รับแต่งตั้งนำหลักฐานหรือสัญญาจ้าง ไปจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ภายในสามสิบวันนับแต่วันที่ที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วมมีมติ

## 4. พนักงานเจ้าหน้าที่

พนักงานเจ้าหน้าที่ที่มีอำนาจหน้าที่ในการรับจดทะเบียนคือ พนักงานเจ้าหน้าที่ที่รัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทยเป็นผู้ลงนามแต่งตั้ง โดยปัจจุบันในกรณีการแต่งตั้งพนักงาน

เจ้าหน้าที่ตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 รัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทย ได้มีคำสั่งกระทรวงมหาดไทย ที่ 378/2547 เรื่อง แต่งตั้งพนักงานเจ้าหน้าที่ตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 ลงวันที่ 9 สิงหาคม 2547 แต่งตั้งให้ผู้ดำรงตำแหน่งต่อไปนี้ เป็นพนักงานเจ้าหน้าที่ คือ

4.1 อธิบดีกรมที่ดิน หรือรองอธิบดีกรมที่ดินที่อธิบดีกรมที่ดินมอบหมาย สำหรับกรุงเทพ-มหานคร และผู้ว่าราชการจังหวัดหรือรองผู้ว่าราชการจังหวัดที่ผู้ว่าราชการจังหวัดมอบหมาย สำหรับจังหวัดอื่น เป็นพนักงานเจ้าหน้าที่สำหรับกรณีตามมาตรา 24 วรรคหนึ่ง แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522

4.2 เจ้าพนักงานที่ดินตามพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. 2479 เป็นพนักงานเจ้าหน้าที่ตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 สำหรับกรณีอื่นนอกจากที่กล่าว ในข้อ 1 (คำสั่งกระทรวงมหาดไทย ที่ 378/2547 ลงวันที่ 9 สิงหาคม 2547 เรื่อง แต่งตั้งพนักงานเจ้าหน้าที่ตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522)

#### 5. อำนาจของพนักงานเจ้าหน้าที่

พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 แก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ 4) พ.ศ. 2551 ได้บัญญัติในหมวด 6/1 พนักงานเจ้าหน้าที่ มาตรา 60/1 ว่า “ในการปฏิบัติการตามพระราชบัญญัตินี้ ให้พนักงานเจ้าหน้าที่มีอำนาจ ดังต่อไปนี้

5.1 มีหนังสือเรียกบุคคลใดมาให้ถ้อยคำ ชี้แจงข้อเท็จจริงหรือทำคำชี้แจงเป็นหนังสือ หรือให้ส่งเอกสาร บัญชี ทะเบียน หรือหลักฐานใดเพื่อประกอบการพิจารณาหรือตรวจสอบการปฏิบัติการ ตามพระราชบัญญัตินี้

5.2 เข้าไปในที่ดินและอาคารที่ขอดจดทะเบียนอาคารชุด หรือที่ดิน อาคารหรือสถานที่ที่เป็นทรัพย์สินส่วนกลางของอาคารชุด เพื่อสอบถามข้อเท็จจริง ตรวจสอบเอกสารหรือหลักฐานเพื่อประกอบการพิจารณาหรือตรวจสอบการปฏิบัติการตามพระราชบัญญัตินี้

5.3 आयัดเอกสาร บัญชี ทะเบียน หรือหลักฐานเพื่อประโยชน์ในการตรวจสอบและดำเนินคดีตามพระราชบัญญัตินี้

นอกจากนี้ อธิบดีกรมที่ดินได้ออกระเบียบซึ่งข้อกำหนดบางประการ มีลักษณะเป็นการควบคุม กำกับ และดูแล การประกอบวิชาชีพตัวแทนจัดการอาคารชุด ในตำแหน่งผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด กล่าวคือ ระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยอาคารชุด พ.ศ. 2554 ประกาศ ณ วันที่ 17 สิงหาคม พ.ศ. 2554 (ราชกิจจานุเบกษา เล่ม 128/ตอนพิเศษ 133 ง/หน้า 1/8 พฤศจิกายน 2554) โดยมีหลักการว่า

โดยที่เป็นการสมควรให้มีการรวบรวมและปรับปรุงหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขการจดทะเบียนอาคารชุด การออกหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุด การจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุด การจด

ทะเบียนแก้ไขเปลี่ยนแปลงข้อบังคับ การจดทะเบียนผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด การจดทะเบียน  
กรรมการนิติบุคคลอาคารชุด การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับห้องชุด การเลิกอาคารชุด  
ตลอดจนการดำเนินการอื่น ๆ เกี่ยวกับอาคารชุด เพื่อให้สอดคล้องกับพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.  
2522 ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ 4) พ.ศ. 2551 และกฎกระทรวงกำหนด  
หลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขการจดทะเบียนอาคารชุด การออกหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุด และ  
การจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุด พ.ศ. 2553 และกฎกระทรวงกำหนดค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่าย  
เกี่ยวกับอาคารชุด พ.ศ. 2553 เพื่อให้พนักงานเจ้าหน้าที่สามารถปฏิบัติงานด้วยความสะดวกรวดเร็ว  
มีประสิทธิภาพยิ่งขึ้นและถูกต้องเป็นไปตามที่กฎหมายกำหนดตลอดจนเป็นมาตรฐานเดียวกัน

ข้อกำหนดบางประการเกี่ยวกับการที่จะต้องจดทะเบียนผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด มี  
กำหนดไว้ในหมวด 5 ดังนี้

ข้อ 32 การขอจดทะเบียนผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด เนื่องจากมีการเปลี่ยนแปลง  
ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดตามมติที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วม ให้ผู้จัดการซึ่งได้รับแต่งตั้งยื่นคำขอ  
ต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ตามแบบ อ.ช.17 ทำยระเบียบนี้ พร้อมด้วยสำเนาเอกสารหลักฐานที่เกี่ยวข้อง  
กับการประชุมใหญ่เจ้าของร่วมประกอบด้วย

- หนังสือนัดประชุม
- ระเบียบวาระการประชุม
- ลายมือชื่อผู้เข้าร่วมประชุม
- รายงานการประชุมที่มีมติเกี่ยวกับการแต่งตั้งผู้จัดการ
- หนังสือมอบฉันทะของเจ้าของร่วมที่ให้ผู้อื่นออกเสียงแทน (ถ้ามี)
- สัญญาจ้างเป็นผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด (ถ้ามี)

ข้อ 33 การรับคำขอจดทะเบียนผู้จัดการให้ปฏิบัติดังนี้

ตรวจสอบหลักฐานที่ยื่นพร้อมคำขอว่ามีเอกสารครบถ้วน ตามข้อ 32 หรือไม่

(1) ถ้าครบให้นำคำขอลงบัญชีรับทำการประจำวัน (บ.ท.ด.2) แล้วให้ผู้ยื่นคำขอชำระ  
ค่าธรรมเนียมเป็นค่าคำขอตามข้อ 1 (8) (ก) ของกฎกระทรวง กำหนดค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่าย  
เกี่ยวกับอาคารชุด พ.ศ. 2553 แล้วนำใบเสร็จรับเงินคู่ฉบับติดไว้ที่หลังคำขอ

(2) ถ้าไม่ครบให้แนะนำให้ผู้ยื่นคำขอไปนำมาให้ครบ หากผู้ยื่นคำขอยืนยันให้รับคำขอ  
ให้นำคำขอลงบัญชีรับทำการประจำวัน (บ.ท.ด.2) แล้วให้พนักงานเจ้าหน้าที่ส่งไม่รับคำขอ เพื่อให้  
ผู้ขอไปใช้สิทธิอุทธรณ์ตามพระราชบัญญัติวิธีปฏิบัติราชการทางปกครอง พ.ศ. 2539 เสร็จแล้วให้  
หมายเหตุการไม่รับคำขอในบัญชีรับทำการประจำวัน (บ.ท.ด.2)

ข้อ 34 เมื่อพนักงานเจ้าหน้าที่พิจารณาแล้วเห็นว่า คำขอดังกล่าวมีหลักฐานครบถ้วน ผู้ได้รับแต่งตั้งเป็นผู้จัดการมีคุณสมบัติถูกต้อง ไม่มีลักษณะต้องห้าม การเรียกประชุม วิธีการประชุม และมติของที่ประชุมใหญ่ของเจ้าของร่วมเป็นไปตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 แก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ 4) พ.ศ. 2551 ให้ผู้ยื่นคำขอชำระค่าธรรมเนียมค่าจดทะเบียนผู้จัดการ ตามข้อ 1 (4) ของกฎกระทรวง กำหนดค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับอาคารชุด พ.ศ. 2553 แล้วให้จดทะเบียนผู้จัดการในรายการจดทะเบียนแต่งตั้ง/เปลี่ยนแปลงผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด (อ.ช.12/1) ท้ายระเบียบนี้ ประเภท “เปลี่ยนแปลงผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด” โดยให้บันทึกชื่อผู้จัดการที่พ้นจากตำแหน่งและผู้จัดการที่ได้รับแต่งตั้งใหม่ให้ปรากฏในรายการจดทะเบียน แล้วให้พนักงานเจ้าหน้าที่ลงลายมือชื่อ พร้อมด้วยวัน เดือน ปีกำกับไว้เสร็จแล้วให้นำรายการเปลี่ยนแปลงผู้จัดการดังกล่าวไปบันทึกลงในสมุดแสดงรายละเอียดประจำอาคารชุด (อ.ช. 24) ของทะเบียนอาคารชุดนั้นด้วย

กรณีผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดซึ่งได้รับแต่งตั้งนำหลักฐานหรือสัญญาจ้าง มาขอจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ ภายหลังจากพ้นระยะเวลาสามสิบวัน นับแต่ที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วมมีมติแต่งตั้ง ให้พิจารณาถึงความจำเป็นคดีกับพนักงานสอบสวน ตามนัยมาตรา 69 แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 แก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ 4) พ.ศ. 2551 ด้วย

การเปลี่ยนผู้ดำเนินการแทนนิติบุคคลในฐานะผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด

ข้อ 53 การเปลี่ยนผู้ดำเนินการแทนนิติบุคคลในฐานะผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด ให้ผู้ดำเนินการแทนคนใหม่ยื่นคำขอต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ตามแบบ อ.ช.17 ท้ายระเบียบนี้ พร้อมหลักฐานการแต่งตั้งจากนิติบุคคลซึ่งเป็นผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด ให้นำคำขอลงบัญชีรับทำการประจำวัน (บ.ท.ค.2) และให้ผู้ยื่นคำขอชำระค่าธรรมเนียมเป็นค่าคำขอตามข้อ 1 (8) (ก) ของกฎกระทรวง กำหนดค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับอาคารชุด พ.ศ. 2553 แล้วนำไปเสร็จรับเงิน คู่ฉบับติดไว้ที่หลังคำขอ

ข้อ 54 เมื่อพนักงานเจ้าหน้าที่พิจารณาแล้วเห็นว่า บุคคลผู้ได้รับแต่งตั้งเป็นผู้ดำเนินการแทนนิติบุคคลในฐานะผู้จัดการดังกล่าว มีคุณสมบัติถูกต้อง ไม่มีลักษณะต้องห้ามตามนัยมาตรา 35/1 วรรคหนึ่ง แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 แก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ 4) พ.ศ. 2551 แล้วให้บันทึกการเปลี่ยนผู้ดำเนินการแทนดังกล่าวให้เป็นปัจจุบันในรายการเปลี่ยนแปลงผู้ดำเนินการแทนนิติบุคคลในฐานะผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด ในสมุดแสดงรายละเอียดประจำอาคารชุด (อ.ช.24) พร้อมทั้งนำคำขอดังกล่าวเก็บไว้ในสารบบห้องชุด

การทำหน้าที่ผู้จัดการของกรรมการนิติบุคคลอาคารชุด ตามนัยมาตรา 38 (2)

ข้อ 55 ให้กรรมการนิติบุคคลอาคารชุดซึ่งได้แต่งตั้งจากคณะกรรมการนิติบุคคลอาคารชุดให้ทำหน้าที่เป็นผู้จัดการตามนัยมาตรา 38 (2) แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 แก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ 4) พ.ศ. 2551 ยื่นคำขอต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ตามแบบ อ.ช.17 ทำระเบียนนี้ พร้อมด้วยหลักฐานการได้รับแต่งตั้งจากคณะกรรมการนิติบุคคลอาคารชุดให้นำคำขอลงบัญชีรับทำการประจำวัน (บ.ท.ด.2) ให้ผู้ยื่นคำขอชำระค่าธรรมเนียมเป็นค่าคำขอตามข้อ 1 (8) (ก) ของกฎกระทรวง กำหนดค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับอาคารชุด พ.ศ. 2553 เสร็จแล้วให้นำรายชื่อดังกล่าวไปบันทึกลงในสมุดแสดงรายละเอียดประจำอาคารชุด (อ.ช.24) พร้อมทั้งนำไปหมายเหตุในรายการจดทะเบียนแต่งตั้ง/เปลี่ยนแปลงกรรมการนิติบุคคลอาคารชุด และเปลี่ยนแปลงผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด (อ.ช.12/1)

เมื่อได้รับแจ้งการพ้นจากหน้าที่ผู้จัดการของกรรมการที่ทำหน้าที่ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดเมื่อใด ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ขีดฆ่าชื่อกรรมการพร้อมหมายเหตุการพ้นจากหน้าที่ของกรรมการดังกล่าวในสมุดแสดงรายละเอียดประจำอาคารชุด (อ.ช.24) ในรายการจดทะเบียนแต่งตั้ง/เปลี่ยนแปลงกรรมการนิติบุคคลอาคารชุด และเปลี่ยนแปลงผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด (อ.ช.12/1) ด้วย

## 6. โทษ

โทษของผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดในกรณีไม่ปฏิบัติหน้าที่

พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 ไม่ได้กำหนดโทษของผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดไว้ แต่พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2551 ได้กำหนดโทษของผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดไว้หลายมาตรา ได้แก่

มาตรา 42 กำหนดให้ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดต้องจัดให้มีการประชุมใหญ่สามัญครั้งแรกภายใน 6 เดือน นับตั้งแต่วันที่จดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุด และมาตรา 69 มีบทกำหนดโทษผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดที่ไม่ปฏิบัติตามมาตรา 42 ปรับไม่เกิน 5,000 บาท

มาตรา 32 ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดต้องนำข้อบังคับที่มีการแก้ไขหรือเพิ่มเติมโดยมติของที่ประชุมใหญ่ไปจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ ภายใน 30 วัน นับแต่วันที่ที่ประชุมใหญ่ของเจ้าของร่วมมีมติ และมาตรา 69 มีบทกำหนดโทษผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดที่ไม่ปฏิบัติตามมาตรา 32 ปรับไม่เกิน 5,000 บาท

มาตรา 35/2 ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดที่ได้รับการแต่งตั้ง ต้องนำหลักฐานหรือสัญญาจ้างไปจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ภายใน 30 วัน นับแต่วันที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วมมีมติ และมาตรา 69 มีบทกำหนดโทษผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดที่ไม่ปฏิบัติตามมาตรา 35/2 ปรับไม่เกิน 5,000 บาท

มาตรา 37 ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดต้องนำรายชื่อคณะกรรมการที่ได้รับการแต่งตั้งนำไปจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ภายใน 30 วัน นับแต่วันที่ที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วมมีมติ และมาตรา 69 มีบทกำหนดโทษผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดที่ไม่ปฏิบัติตามมาตรา 37 ปรับไม่เกิน 5,000 บาท

มาตรา 29 ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดต้องออกหนังสือรับรองการปลอดหนี้ให้แก่เจ้าของร่วมภายใน 15 วัน นับแต่วันที่ได้รับคำร้องขอ และมาตรา 68 มีบทกำหนดโทษผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดที่ไม่ปฏิบัติตามมาตรา 29 ปรับไม่เกิน 50,000 บาท และปรับอีกไม่เกินวันละ 500 บาท ตลอดเวลาที่ยังไม่ออกหนังสือรับรองการปลอดหนี้ให้แก่เจ้าของร่วม

มาตรา 36 (5) ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดต้องจัดให้มีการทำบัญชีรายรับรายจ่ายประจำเดือน และติดประกาศให้เจ้าของร่วมทราบภายใน 15 วันนับแต่วันสิ้นเดือน และต้องติดประกาศเป็นเวลา 15 วันต่อเนื่องกัน มาตรา 68 มีบทกำหนดโทษผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดที่ไม่ปฏิบัติตามมาตรา 36 (5) ปรับไม่เกิน 50,000 บาท และปรับอีกไม่เกินวันละ 500 บาท ตลอดเวลาที่ยังไม่ติดประกาศรายรับรายจ่ายประจำเดือนให้เจ้าของร่วมทราบ

มาตรา 38/1 นิติบุคคลอาคารชุด ต้องจัดทำบัญชีอย่างน้อย 1 ครั้งต่อรอบบัญชี 12 เดือน (รอบบัญชีของนิติบุคคล) และมาตรา 71 มีบทกำหนดโทษผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดที่ไม่ปฏิบัติตามมาตรา 38/1 ปรับไม่เกิน 10,000 บาท และผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดต้องได้รับโทษด้วย

มาตรา 38/2 นิติบุคคลอาคารชุด ต้องจัดทำรายงานประจำปีแสดงผลการดำเนินงานพร้อมงบดุลเสนอต่อที่ประชุมใหญ่ และต้องส่งสำเนาเอกสารดังกล่าวให้แก่เจ้าของร่วมก่อนวันประชุมใหญ่ล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 7 วัน และมาตรา 71 มีบทกำหนดโทษผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดที่ไม่ปฏิบัติตามมาตรา 38/2 ปรับไม่เกิน 10,000 บาท และผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดต้องได้รับโทษด้วย

มาตรา 38/3 นิติบุคคลอาคารชุดต้องเก็บรักษารายงานประจำปีแสดงผลการดำเนินงานและงบดุลไม่น้อยกว่า 10 ปี นับตั้งแต่วันที่ได้อนุมัติจากที่ประชุมใหญ่ และมาตรา 71 มีบทกำหนดโทษนิติบุคคลอาคารชุดที่ไม่ปฏิบัติตามมาตรา 38/3 ปรับไม่เกิน 10,000 บาท และผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดต้องได้รับโทษด้วย

## 7. ข้อสังเกต

พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 มีการประกาศในราชกิจจานุเบกษา เล่มที่ 96 ฉบับพิเศษตอนที่ 67 เมื่อวันที่ 30 เมษายน 2522 และมีผลใช้บังคับตั้งแต่วันที่ 28 ตุลาคม 2522 เป็นต้นไป และต่อมาได้มีการแก้ไขเพิ่มเติมและประกาศใช้ฉบับที่ 2 ในปี พ.ศ. 2534 ฉบับที่ 3 ประกาศใช้ในปี พ.ศ. 2542 และฉบับที่ 4 ประกาศใช้ในปี พ.ศ. 2551

พระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ 4) พ.ศ. 2551 ซึ่งมีผลบังคับเมื่อวันที่ 4 กรกฎาคม 2551 ได้แก้ไขเพิ่มเติมหลักเกณฑ์ต่าง ๆ จากพระราชบัญญัติอาคารชุดฉบับก่อน ๆ ก่อนข้างมาก โดยมีวัตถุประสงค์ที่สำคัญคือ เพื่อแก้ไขปัญหาต่าง ๆ ที่เกิดจากการบังคับใช้พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 ซึ่งข้อมูลการร้องเรียนจากผู้เกี่ยวข้องผ่านกรมที่ดินถึงปัญหาที่เกิดขึ้นต่าง ๆ ดังต่อไปนี้

1. ปัญหาที่เกิดจากการบริหารจัดการของผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด เช่น นำเงินค่าใช้จ่ายส่วนกลางไปใช้จ่ายส่วนตัว ไม่ติดตามเร่งรัดหนี้จากเจ้าของร่วมที่ค้างชำระค่าใช้จ่ายส่วนกลาง หรือเรียกผลประโยชน์จากเจ้าของร่วมในการออกหนังสือรับรองหนี้

2. ปัญหาเกิดจากผู้ประกอบการ เช่น ไม่จัดให้มีทรัพย์สินส่วนกลาง ที่จอดรถ ให้ตรงตามที่ได้โฆษณาไว้ ไม่ยอมชำระค่าใช้จ่ายส่วนกลางสำหรับห้องชุดที่ยังขายไม่หมด

3. ปัญหาเกิดจากผู้ซื้อห้องชุด เช่น ไม่ยอมชำระค่าใช้จ่ายส่วนกลาง ไม่ให้ความร่วมมือในการประชุม ไม่ดูแลที่อยู่อาศัย ทำให้เกิดมลภาวะต่าง ๆ ส่งเสียงดังรบกวน

ปัญหาที่เกิดขึ้นดังกล่าวส่วนใหญ่เกิดจากผู้ที่เกี่ยวข้องขาดความรู้ความเข้าใจในเนื้อหาของกฎหมาย (คู่มือการบริหารจัดการอาคารชุด สำนักส่งเสริมธุรกิจอสังหาริมทรัพย์: คำนำ)

ในปี พ.ศ. 2555 กระทรวงมหาดไทยได้มีความพยายามที่จะปรับปรุงแก้ไขอีกครั้ง โดยได้ยกร่างพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่...) พ.ศ. ... โดยมีรายละเอียดปรากฏตามรายงานการประชุมคณะกรรมการพิจารณาร่างกฎหมายของกระทรวงมหาดไทย ครั้งที่ 2 ครั้งที่ 7/2555 ประชุมวันที่ 31 มกราคม 2555 ณ ห้องประชุมสำนักกฎหมาย สป. ชั้น 6 อาคารสถาบันดำรงราชานุภาพ กระทรวงมหาดไทย โดยมีข้อสรุปว่า

คณะกรรมการพิจารณาร่างกฎหมายของกระทรวงมหาดไทย ครั้งที่ 2 ได้ประชุมในวันอังคารที่ 31 มกราคม 2555 เพื่อตรวจพิจารณาร่างกฎหมายดังกล่าว โดยมีความเห็น ดังนี้

1. ตามร่างฯ มาตรา 3 ที่ขอแก้ไขความในมาตรา 4 โดยเพิ่มความในนิยามคำว่า “อาคารชุด” หมายความว่า อาคารที่ใช้เป็นที่อยู่อาศัยที่มีความสูงตั้งแต่สี่ชั้นขึ้นไป ซึ่งมีทางเดินและบันไดหรือลิฟท์ใช้ร่วมกันได้ ในแต่ละอาคารต้องประกอบด้วยห้องชุดไม่น้อยกว่าสิบห้องชุดขึ้นไป และเป็นอาคารที่บุคคลสามารถแยกการถือกรรมสิทธิ์ออกได้เป็นส่วน ๆ โดยแต่ละส่วนประกอบด้วยกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนบุคคลและกรรมสิทธิ์ร่วมในทรัพย์สินส่วนกลาง โดยผู้แทนกรมที่ดินชี้แจงเพิ่มเติมว่าในปัจจุบันมีผู้ประกอบการนำอาคารชั้นเดียว อาคารสองชั้น หรืออาคารสามชั้น มายื่นขอจดทะเบียนต่อกรมที่ดินเพื่อให้เป็นอาคารชุดตามกฎหมายว่าด้วยอาคารชุด และกรณีที่ผู้ประกอบการอาคารชุดได้ใช้ที่ดินที่กฎหมายกำหนดให้มีระยะร่นแนวอาคารห่างจากเขตถนนสาธารณะหรือกำหนดให้มีพื้นที่ว่าง แต่ผู้ประกอบการนำพื้นที่บริเวณดังกล่าวไปใช้ก่อสร้างอาคาร

ที่มีความสูงชั้นเดียว และขอจดทะเบียนเป็นส่วนของอาคารชุดร่วมกับอาคารสูงซึ่งเป็นอาคารหลัก เพื่อจำหน่ายให้กับชาวต่างชาติ

คณะกรรมการพิจารณาร่างกฎหมายเห็นว่า

1.1 การแก้ไขเพิ่มเติมนิยามคำว่า “อาคารชุด” ที่กรมที่ดินเสนอจะทำให้ นิยามคำว่า “อาคารชุด” มีความหมายที่แคบลง กล่าวคือ อาคารที่มีได้ใช้เป็นที่พักอาศัยและมีความสูงไม่ถึงสี่ชั้น เช่น อาคารชุดซึ่งใช้เป็นที่ตั้งสำนักงานหรือที่ทำการของบริษัทต่าง ๆ โดยมีเจ้าหน้าที่ปฏิบัติงานประจำตลอด 24 ชั่วโมง จะไม่เข้าข่ายเป็นอาคารชุดตามกฎหมายว่าด้วยอาคารชุด เนื่องจากเป็นอาคารสำนักงานไม่ใช่อาคารที่ใช้เป็นที่อยู่อาศัย ประกอบกับปัจจุบันอาคารชุดหลายแห่งในบริเวณชั้นล่างของอาคารมีการประกอบกิจการพาณิชย์ เช่น ร้านค้าสะดวกซื้อ ร้านซักรีดเสื้อผ้า ร้านเสริมสวย สำนักงานไปรษณีย์ สำนักงานสาขาธนาคาร ร้านจำหน่ายและซ่อมโทรศัพท์ หากทำเลที่ตั้งอาคารชุดอยู่ใกล้ย่านการค้า จะมีผู้ประกอบการประเภทค้าส่งใช้เป็นที่พักหรือเก็บสินค้า หรือใช้อาคารชุดเป็นที่ตั้งสำนักงานต่าง ๆ รวมไปถึงร้านตัดเย็บเสื้อผ้าโพล จะเห็นได้ว่าหากกำหนดให้อาคารชุดเป็นเพียงอาคารที่พักอาศัยเท่านั้น ก็จะขัดต่อข้อเท็จจริงในปัจจุบันและส่งผลกระทบต่อผู้ใช้อาคารชุดดำเนินกิจกรรมอย่างอื่น

1.2 นิยามคำว่า “อาคารชุด” ตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 ได้ให้ความหมายที่คืออยู่แล้ว เมื่อพิจารณาจากเหตุผลในการประกาศใช้พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 ที่ระบุว่า “โดยที่ในปัจจุบันปัญหาด้านที่อยู่อาศัยภายในเมืองได้เพิ่มทวีมากขึ้น และระบบกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ไม่อาจสนองความต้องการของประชาชน ซึ่งต้องอยู่อาศัยในอาคารเดียวกัน โดยรวมมีกรรมสิทธิ์ห้องชุดในอาคารนั้นแยกจากกันเป็นสัดส่วนได้ สมควรวางระบบกรรมสิทธิ์ห้องชุดขึ้น เพื่อให้ผู้ที่อยู่อาศัยในอาคารเดียวกันสามารถถือกรรมสิทธิ์ห้องชุดในอาคารส่วนที่เป็นของตนแยกจากกันเป็นสัดส่วน และสามารถจัดระบบค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษาอาคารร่วมกันได้ นอกจากนี้สมควรวางมาตรการควบคุมการจัดตั้งอาคารชุดให้เหมาะสมเพื่อเป็นหลักประกันให้แก่ผู้ที่จะมาซื้อห้องชุดเพื่ออยู่อาศัยจึงจำเป็นต้องตราพระราชบัญญัตินี้ขึ้น” คณะกรรมการพิจารณาร่างกฎหมายฯ พิจารณาเหตุผลในการประกาศใช้กฎหมายข้างต้นแล้ว เห็นว่า สำหรับห้องของผู้อยู่อาศัยในอาคารเดียวกันที่มีความสูงเพียงหนึ่งชั้นนั้นสามารถใช้ระบบกรรมสิทธิ์เพื่อแบ่งแยกในการเป็นเจ้าของห้องหรืออาคารและที่ดินตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ เช่น บ้านเดี่ยว ทาวน์เฮ้าส์ชั้นเดียว ห้องแถว บ้านแถว บ้านแฝด เป็นต้น แต่ในส่วนห้องของผู้อยู่อาศัยในอาคารเดียวกันที่มีความสูงเกินหนึ่งชั้นขึ้นไป ไม่อาจแบ่งแยกกรรมสิทธิ์ของห้องพักหรืออาคารและที่ดินตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ได้ ดังนั้นเจตนารมณ์ของกฎหมายว่าด้วยอาคารชุดจึงเป็นการวางระบบกรรมสิทธิ์สำหรับผู้อยู่อาศัยใน



อาคารเดียวกันที่เป็นอาคารสูงเกินกว่าหนึ่งชั้นขึ้นไปแต่สมควรจะกำหนดว่าเป็นอาคารสูงจำนวนกี่ชั้นขึ้นไปนั้น ต้องพิจารณาถึงความเหมาะสมต่อไป

สำหรับกรณีผู้ประกอบการอาคารชุดได้ก่อสร้างอาคารที่กฎหมายกำหนดในระยารันแนวอาคารห่างจากเขตถนนสาธารณะหรือกำหนดให้มีพื้นที่ว่างโดยผู้ประกอบการได้นำพื้นที่ดังกล่าวไปก่อสร้างอาคารขนาดเล็กแล้วนำไปขอมจดทะเบียนเป็นส่วนของอาคารชุดนั้น ควรกำหนดให้ส่วนของอาคารชุดดังกล่าวเป็นทรัพย์สินส่วนกลาง หรือกำหนดให้ผู้ซื้อได้กรรมสิทธิ์เฉพาะห้องชุด แต่ไม่รวมถึงกรรมสิทธิ์ในที่ดินในส่วนของอาคารชุดดังกล่าว ไม่สมควรกำหนดไว้เป็นห้องชุดหรือทรัพย์สินส่วนบุคคล ซึ่งจะเป็นการเอาเปรียบผู้บริโภคที่เป็นผู้ซื้ออาคารชุดรายอื่น ๆ

1.3 กรณีที่กรมที่ดินจะเพิ่มความว่า “อาคารที่ใช้เป็นที่อยู่อาศัยที่มีความสูงตั้งแต่สี่ชั้นขึ้นไปซึ่งมีทางเดินและบันไดหรือลิฟท์ใช้ร่วมกันได้ ในแต่ละอาคารต้องประกอบด้วยห้องชุดไม่น้อยกว่าสิบห้องชุดขึ้นไป” ควรบัญญัติเพิ่มไว้เป็นอีกมาตราหนึ่งต่างหากในส่วนของคุณสมบัติของอาคารที่จะจดทะเบียนอาคารชุดจึงไม่สมควรกำหนดเพิ่มเติมในบทนิยามคำว่า “อาคารชุด”

2. ตามร่างฯ มาตรา 3 ที่ขอแก้ไขความในมาตรา 4 โดยเพิ่มความในนิยาม “ห้องชุด” หมายความว่า ส่วนของอาคารชุดที่แยกการถือกรรมสิทธิ์ออกได้เป็นส่วนเฉพาะของแต่ละบุคคล มีขนาดไม่น้อยกว่าสี่สิบตารางเมตร มีห้องน้ำอยู่ภายในทุกห้องชุด” โดยผู้แทนกรมที่ดินชี้แจงเพิ่มเติมว่าเนื่องจากกฎกระทรวง ฉบับที่ 7 (พ.ศ. 2517) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมการก่อสร้างอาคาร พุทธศักราช 2479 ได้กำหนดนิยามคำว่า “อาคารชุด” หมายความว่า อาคารหรือส่วนหนึ่งส่วนใดของอาคารที่ใช้เป็นที่พักอาศัยหลายครอบครัวโดยแต่ละครอบครัวมีห้องนอน คริวไฟ ห้องส้วมและห้องน้ำเป็นอิสระ และมีทางเดินและบันไดขึ้นชั้นบนหรือลิฟท์ใช้ร่วมกัน” แต่เนื่องจากกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคารยังมีได้ประกาศใช้บังคับทุกพื้นที่ ดังนั้นจึงมีผู้ประกอบการก่อสร้างอาคารชุดในพื้นที่ที่ยังมิได้ประกาศใช้บังคับกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคารทำให้ไม่ต้องปฏิบัติตามความในกฎกระทรวงข้างต้น กรมที่ดินจึงขอแก้ไขเพิ่มเติมนิยามคำว่า “อาคารชุด”

คณะกรรมการพิจารณาร่างกฎหมายฯ เห็นว่า

2.1 นิยามคำว่า “ห้องชุด” ตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 ได้ให้ความหมายที่คืออยู่แล้ว การที่กรมที่ดินขอแก้ไขเพิ่มเติมความว่า “มีขนาดไม่น้อยกว่าสี่สิบตารางเมตร มีห้องน้ำอยู่ภายในห้องชุด” มีผลดีคือเป็นการคุ้มครองผู้ซื้ออาคารชุดในฐานะผู้บริโภคจากผู้ประกอบการอาคารชุด สำหรับผลเสียทำให้ห้องชุดมีราคาที่สูงขึ้น

2.2 เมื่อพิจารณาในเรื่องการพัฒนาคุณภาพชีวิตสำหรับประชาชนในชุมชนแออัด

ต่าง ๆ หากภาครัฐจะสร้างอาคารชุดขึ้นมาเพื่อให้ประชาชนในชุมชนแออัดเช่าซื้อในราคาถูกทดแทนการพักอาศัยในชุมชนแออัด การกำหนดขนาดห้องชุดดังกล่าวจะทำให้ห้องชุดมีราคาที่สูงมาก ส่งผลให้ผู้มีรายได้น้อยสามารถเช่าซื้อเพื่อพักอาศัยได้

2.3 ควรบัญญัติเพิ่มไว้เป็นอีกมาตราหนึ่งต่างหากเกี่ยวกับเรื่องคุณสมบัติของอาคารที่จะจดทะเบียนเป็นอาคารชุด ไม่สมควรกำหนดเพิ่มเติมในบทนิยามคำว่า “ห้องชุด”

2.4 กรณีกรมที่ดินอ้างว่าแก้ไขเพื่อป้องกันมิให้ผู้ประกอบการจดทะเบียนบ้านเดี่ยวเป็นอาคารชุดแล้วขายให้ชาวต่างชาตินั้น ควรแก้ไขนิยามคำว่า “ห้องชุด” โดยเพิ่มความ ดังนี้ “ห้องชุด” หมายความว่า ส่วนของอาคารชุดที่แยกการถือกรรมสิทธิ์ออกได้เป็นส่วนเฉพาะของแต่ละบุคคล แต่ไม่รวมถึงที่ดิน”

3. ตามร่างฯ มาตรา 6 ที่ขอแก้ไขความในมาตรา 35/1 โดยเพิ่มให้ผู้จัดการต้องมีคุณสมบัติตามที่รัฐมนตรีประกาศกำหนดนั้น คณะกรรมการพิจารณาร่างกฎหมายเห็นว่า การกำหนดคุณสมบัติของผู้ที่จะเป็นผู้จัดการ เป็นการจำกัดสิทธิของบุคคลสมควรบัญญัติในกฎหมายระดับพระราชบัญญัติ ไม่สมควรกำหนดในประกาศของรัฐมนตรีซึ่งเป็นกฎหมายในลำดับรอง

4. กรมที่ดินสมควรศึกษาเปรียบเทียบในการใช้บังคับกฎหมายอาคารชุดในประเทศไทย และกฎหมายเกี่ยวกับอาคารชุดที่ใช้บังคับในประเทศ อาทิเช่น ประเทศญี่ปุ่น เกาหลีใต้ ฮองกง สิงคโปร์ ออสเตรเลีย อังกฤษ ฝรั่งเศส เยอรมนี สหรัฐอเมริกา เป็นต้น เพื่อนำจุดเด่นจุดด้อยของกฎหมายอาคารชุดในประเทศต่าง ๆ ประกอบการพิจารณาในการแก้ไขปรับปรุงกฎหมายว่าด้วยอาคารชุดของไทยต่อไป

แต่ในที่สุดก็ยังไม่มีการแก้ไขเพิ่มเติมพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 ในครั้งที่ 5 แต่อย่างใด อย่างไรก็ตาม จะเห็นได้ว่าปัญหาเรื่องคุณสมบัติผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดเป็นเรื่องที่ทางราชการให้ความสำคัญ

## บทที่ 4

### วิเคราะห์ปัญหาที่เกี่ยวข้องกับมาตรการในการควบคุม กำกับดูแล และส่งเสริม ผู้ประกอบการวิชาชีพตัวแทนจัดการอาคารชุด

จากการศึกษาวิจัยปัญหาต่าง ๆ ที่เกิดขึ้นเกี่ยวกับการประกอบวิชาชีพตัวแทนจัดการอาคารชุด ซึ่งในที่นี้หมายถึงผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด ตามความหมายของพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 และผู้ที่ประกอบวิชาชีพเป็นตัวแทนจัดการอาคารชุดที่ได้รับมอบหมายจากที่ประชุมเจ้าของร่วมให้กระทำการในหน้าที่ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด ผู้วิจัยเห็นว่าต้นเหตุของปัญหาที่สำคัญมาจากประเด็นปัญหาหลัก 2 ประการดังนี้

1. ปัญหาทางกฎหมายในการกำหนดคุณสมบัติการเข้าสู่วิชาชีพตัวแทนจัดการอาคารชุดในปัจจุบันยังมีไม่เพียงพอ
2. ปัญหาการควบคุม กำกับ ดูแล และส่งเสริมผู้ประกอบการวิชาชีพตัวแทนจัดการอาคารชุด ปัญหา 2 ประการดังกล่าวมีบทวิเคราะห์ดังนี้

#### วิเคราะห์ปัญหาการกำหนดคุณสมบัติการเข้าสู่วิชาชีพตัวแทนจัดการอาคารชุด

การดำเนินกิจการของนิติบุคคลอาคารชุดต้องเป็นไปตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 และที่แก้ไขเพิ่มเติม โดยผ่านคณะกรรมการทำหน้าที่เป็นตัวแทนเจ้าของร่วมในอาคารชุด เรียกว่าคณะกรรมการนิติบุคคลอาคารชุด ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด และตัวแทนจัดการอาคารชุด ในการดูแลรักษาทรัพย์สินส่วนกลางอันมีไว้เพื่อประโยชน์ร่วมกันของเจ้าของร่วม การดำเนินกิจการของนิติบุคคลอาคารชุดโดยตัวแทนจัดการอาคารชุด ซึ่งในที่นี้หมายถึง ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดที่ได้รับการแต่งตั้งโดยที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วม ซึ่งกฎหมายกำหนดให้มีอำนาจหน้าที่กระทำการในฐานะเป็นตัวแทนเจ้าของร่วม และผู้ที่ประกอบวิชาชีพเป็นตัวแทนจัดการอาคารชุดซึ่งรับเป็นตัวแทนบริหารจัดการอาคารชุดที่ดำเนินกิจการในอำนาจหน้าที่ของผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด โดยได้รับมอบหมายจากที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วม ซึ่งปัจจุบันพบว่า ส่วนใหญ่ดำเนินกิจการในรูปแบบนิติบุคคลประเภทบริษัทจำกัดนั้น ไม่สอดคล้องกับสภาพปัญหาและความต้องการของเจ้าของร่วมในการบริหารจัดการอาคารชุดที่มีประสิทธิภาพ ทั้งยังพบว่า บริษัทตัวแทนจัดการอาคารชุดแสวงหาประโยชน์โดยมิชอบจากการดำเนินกิจการต่าง ๆ ตัวแทนจัดการอาคารชุด

ปัญหาที่พบจากการทำหน้าที่ของผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดหรือตัวแทนจัดการอาคารชุดที่ได้รับมอบหมายจากที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วมให้ทำหน้าที่ของผู้จัดการนิติบุคคลอาคาร เช่น

1. “ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด” ทำสัญญาจ้าง “บริษัทรับจ้างบริหารอาคารชุด” ที่ตนเองเป็นลูกจ้างอยู่ด้วยประสงค์ผูกพันรายจ่ายของนิติบุคคลอาคารชุดล่วงหน้า โดยที่ยังไม่มีการประชุมใหญ่ครั้งแรกเพื่อเลือกคณะกรรมการนิติบุคคลอาคารชุดที่มาจากตัวแทนเจ้าของร่วม เพื่อให้ได้ไปซึ่งภาระผูกพันของนิติบุคคลอาคารชุดที่ต้องจ่ายค่าจ้างบริหารให้แก่บริษัทที่ผู้จัดการฯ นั้นเป็นลูกจ้างอยู่ ในกรณีนี้ หากคณะกรรมการนิติบุคคลอาคารชุดที่เป็นตัวแทนเจ้าของร่วมไม่มีความรู้ด้านกฎหมายหรือมีประสบการณ์เกี่ยวกับการบริหารอาคารชุดอย่างดีแล้ว ย่อมเป็นไปได้เลยที่จะทักท้วงถึงความไม่ชอบด้วยกฎหมายในการกระทำของผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดที่ทำสัญญาจ้างบริหารดังกล่าว และถึงแม้คณะกรรมการนิติบุคคลอาคารชุดในฐานะตัวแทนเจ้าของร่วมรู้ถึงความไม่ถูกต้องดังกล่าวก็ไม่มีกำลังจะต่อรอง เพราะฉะนั้นจะให้คณะกรรมการนิติบุคคลอาคารชุดที่เป็นตัวแทนเจ้าของร่วมเข้าไปบริหารจัดการนิติบุคคลอาคารชุดเองก็ไม่มีความสามารถเริ่มดำเนินกิจการได้และเป็นการยากที่จะทำความเข้าใจกับเจ้าของร่วมด้วยกันเองที่มีจำนวนเป็นหลักพันถึงหลักหมื่นคนในชุมชนเดียวกันอันจะส่งผลขยายความขัดแย้งจนกลายเป็นปัญหาการเมืองภายในชุมชนอาคารชุดอันกระทบต่อการดำเนินกิจการและความสงบเรียบร้อยของชุมชนในอาคารชุดโดยมิอาจหลีกเลี่ยงได้

2. บริษัทรับจ้างบริหารอาคารชุดปฏิบัติหน้าที่เป็นผู้จัดการแสวงหาผลประโยชน์โดยการทุจริตเชิงนโยบายผ่านการจ้างบริษัทรับจ้างรักษาความปลอดภัย หรือจ้างคนดูแลสวน หรือจ้างบริษัทแม่บ้านรับทำความสะอาดภายในอาคาร รวมถึงการจ้างอื่น ๆ โดยการแอบเจรจาตกลงกันล่วงหน้าเพื่อได้มาซึ่งแสวงหาค่านายหน้าหรือผลประโยชน์อื่นในการจัดซื้อจัดจ้างเกี่ยวกับการดำเนินกิจการของนิติบุคคลอาคารชุด ถึงแม้คณะกรรมการนิติบุคคลอาคารชุดจะสั่งให้ดำเนินการเปรียบเทียบราคาอย่างน้อย 3 บริษัทขึ้นไป ก็มีการนำเสนอข้อมูลที่ไม่สุจริตต่อที่ประชุมคณะกรรมการในการพิจารณาอนุมัติ ประกอบกับคณะกรรมการแต่ละคนไม่มีเวลามาควบคุมทุกขั้นตอนการปฏิบัติหน้าที่ของผู้จัดการในการบริหารนิติบุคคลอาคารชุดจึงเป็นช่องทางให้บุคคลหรือนิติบุคคลที่ปฏิบัติหน้าที่ในฐานะผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดแสวงหาค่านายหน้าหรือผลประโยชน์อื่นในการจัดซื้อจัดจ้างเกี่ยวกับการดำเนินกิจการของนิติบุคคลอาคารชุดได้โดยง่ายและยากแก่การตรวจสอบ

3. ปัญหาซ่อนรายจ่ายที่ยังมาไม่ถึงแต่มีอยู่จริงและการตั้งสมมุติฐานค่าใช้จ่ายเกินความเป็นจริงและไม่เหมาะสมกับการดำเนินกิจการของนิติบุคคลอาคารชุด กล่าวคือ บริษัทรับจ้างบริหารอาคารชุดปฏิบัติหน้าที่ผู้จัดการปกปิดค่าใช้จ่ายจริงและแสดงงบการเงินต่อที่ประชุมไม่สอดคล้องกับความจริงในการประชุมใหญ่เจ้าของร่วมครั้งแรก ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดและฝ่ายบริหารจะมีการตั้งงบประมาณให้ที่ประชุมเจ้าของร่วมพิจารณาและรับในหลักการ เนื่องจากเจ้าของร่วมได้

จ่ายค่าส่วนกลางและเงินกองทุนล่วงหน้าจึงทำให้ผู้จัดการและฝ่ายบริหารได้ทราบถึงตัวเลขทางการเงินว่ามีอยู่เท่าใดและได้จ่ายล่วงหน้ากี่ปี ซึ่งการแสดงรายละเอียดค่าใช้จ่ายในงบการเงินที่คาดการณ์ล่วงหน้าเพื่อให้ที่ประชุมอนุมัติในหลักการจะมีการวางแผนการใช้จ่ายเงินค่าส่วนกลางและเงินกองทุนล่วงหน้าจนหมดตามระยะเวลาที่เจ้าของร่วมได้จ่ายล่วงหน้าในคราวแรกโดยแอบซ่อนรายจ่ายเกี่ยวกับค่าสาธารณูปโภคค่าน้ำ ค่าไฟฟ้า และค่าซ่อมบำรุงรักษาเครื่องปรับอากาศ ลิฟต์ รวมถึงอุปกรณ์อื่นที่เป็นทรัพย์สินส่วนกลางของอาคารชุด เป็นต้น ยกตัวอย่างค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษาลิฟต์ ซึ่งลิฟต์จำเป็นต้องมีการบำรุงรักษาตลอดทุกปีเพื่อความปลอดภัย และมีระยะเวลาเสื่อมสภาพที่ต้องเปลี่ยนใหม่ก็มีค่าใช้จ่ายที่สูงถึงหลักแสนถึงหลักล้านขึ้นอยู่กับยี่ห้อ คุณภาพ และไม่อาจเอ่ยยี่ห้อลิฟต์ตัวอื่นมาใส่แทนกันได้ เพราะทางบริษัทผู้เป็นตัวแทนจำหน่ายลิฟต์จะไม่ขายอะไหล่ลิฟต์ให้กับช่างซ่อมลิฟต์ทั่วไป ซึ่งค่าใช้จ่ายเหล่านี้จะไม่ปรากฏในงบการเงินตลอดระยะเวลาที่เจ้าของร่วมได้จ่ายเงินล่วงหน้าในคราวแรกนั้น เพื่อให้ค่าใช้จ่ายดังกล่าวมาเพิ่มค่ารับจ้างบริหารนิติบุคคลอาคารชุดแก่ผู้รับจ้างบริหารอาคารชุดแทน อันเป็นการแสดงให้เห็นถึงความไม่สุจริตในปฏิบัติหน้าที่การบริหารของผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดและฝ่ายบริหาร ซึ่งแน่นอนว่า ถ้าคณะกรรมการนิติบุคคลอาคารชุดหรือเจ้าของร่วมไม่มีความรู้ทางวิศวกรรมหรือมีประสบการณ์เกี่ยวกับการบริหารอาคารชุดอย่างดีแล้วย่อมไม่รู้ว่ามีการใช้จ่ายแอบแฝงอยู่ อันเป็นวิธีการทุจริตเชิงนโยบายของผู้เข้ามารับจ้างบริหารนิติบุคคลอาคารชุด

4. ปัญหาการส่งมอบทรัพย์สินส่วนกลางในอาคารชุด เจ้าของโครงการต้องส่งมอบทรัพย์สินส่วนกลาง รวมถึงพื้นที่ส่วนกลางให้แก่นิติบุคคลอาคารชุดที่มีคณะกรรมการนิติบุคคลอาคารชุดเป็นผู้กำกับดูแลแล้ว แต่ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดหรือกรรมการนิติบุคคลอาคารชุด “นอมินี” กับเจ้าของโครงการไม่เปิดเผยข้อมูลรายรับค่าส่วนกลาง ค่ากองทุนและรายจ่ายการบริหารนิติบุคคลอาคารชุดหรือต้องการผูกขาดอำนาจการบริหารนิติบุคคลอาคารชุด เพราะมีผลประโยชน์แอบแฝงบางเรื่องอยู่ภายในอาคารชุดหรืออาจไม่ประสงค์เปิดเผยข้อมูลบางเรื่องของโครงการให้เจ้าของร่วมภายในอาคารชุดรับทราบ โดยเฉพาะรายละเอียดทรัพย์สินส่วนกลางตามแบบที่ทำสรุปหลังจากก่อสร้าง (As Build) ที่ส่งมอบให้นิติบุคคลอาคารชุดไว้ประกอบกับคณะกรรมการนิติบุคคลอาคารชุดและเจ้าของร่วมไม่มีความรู้และประสบการณ์เกี่ยวกับการบริหารอาคารชุดทำให้ตามไม่ทันผู้จัดการนิติอาคารชุดหรือกรรมการนิติบุคคลอาคารชุดที่เป็นนอมินีกับเจ้าของโครงการนั้น

5. ปัญหาการกำหนดกติกาในการชำระค่าส่วนกลางที่ไม่เป็นธรรม กล่าวคือ ในการประชุมใหญ่เจ้าของร่วมครั้งแรก เจ้าของโครงการโดยบริษัทรับจ้างบริหารนิติบุคคลอาคารชุดจะดำเนินการร่างข้อบังคับนิติบุคคลอาคารชุดนั้นไว้แล้วและนำมาให้ที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วมครั้งแรกรับรอง ซึ่งแน่นอนว่าเจ้าของร่วมบางคนอ่านบางคนอาจจะไม่ได้อ่าน หรืออ่านก็ไม่เข้าใจว่า

กติกาที่เจ้าของร่วมจะต้องถือปฏิบัติร่วมกันนั้นเหมาะสมและเป็นธรรมหรือไม่ ทั้งในข้อบังคับ ยังได้มีการกำหนดคกฏกติกาที่ไม่เป็นธรรม เช่น กำหนดให้ชำระค่าใช้จ่ายในช่วงเวลาที่ยังไม่มีกำไร โอนกรรมสิทธิ์นั้นตกเป็นของเจ้าของร่วม, กำหนดบังคับให้เจ้าของร่วมจ่ายค่าส่วนกลางล่วงหน้าเป็นปี, บังคับไม่ให้ผ่านเข้าออกกรณีไม่จ่ายค่าส่วนกลาง รวมไปถึงตัดน้ำตัดไฟฟ้า

6. การกำหนดให้เจ้าของร่วมชำระค่าส่วนกลางล่วงหน้า 1 ปี กล่าวคือ เมื่อครบกำหนดในคราวแรกที่เจ้าของร่วมได้ตกลงชำระค่าส่วนกลางล่วงหน้า 2 ปี ถึง 3 ปี แล้วแต่ตามเงื่อนไขที่ได้ตกลงกับเจ้าของโครงการและเมื่อครบกำหนดระยะเวลาดังกล่าว ทางนิติบุคคลอาคารชุดจะมีหนังสือแจ้งให้ชำระค่าส่วนกลางล่วงหน้า 1 ปี เพราะนิติบุคคลอาคารชุดไม่มีเงินเหลือเพียงพอต่อการดำเนินกิจการของนิติบุคคลอาคารชุดและอยู่บนความเสี่ยงต่อรายรับไม่เพียงพอต่อรายจ่ายในการจัดการและดูแลรักษาทรัพย์สินส่วนกลางของนิติบุคคลอาคารชุดทุกเดือน อันมีลักษณะเป็นการใช้เงินเดือนชนเดือนอันก่อให้เกิดวิกฤติการเงินในกิจการของนิติบุคคลอาคารชุด และสุดท้ายจบลงด้วยการนำเข้าที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วมเพื่อขอปรับขึ้นค่าส่วนกลาง ซึ่งเป็นการแก้ไขปัญหาล้างจากเกิดการบริหารจัดการ โดยทุจริตเชิงนโยบายและไม่สุจริตจนส่งผลให้เงินค่าส่วนกลางที่เจ้าของร่วมได้จ่ายมาล่วงหน้าจนหมดและไม่เหลือเพียงพอต่อการดำเนินกิจการนิติบุคคลอาคารชุดต่อไป หากเจ้าของร่วมยังต้องการดูแลและการบริการที่ดีก็จะต้องยินยอมจ่ายค่าส่วนกลางล่วงหน้า 1 ปี เพื่อให้การดำเนินกิจการของนิติบุคคลอาคารชุดขับเคลื่อนต่อไปได้ และหากยังมีการลักษณะการบริหารจัดการโดยทุจริตเชิงนโยบายที่ไม่สุจริตอยู่ ทุก ๆ ปีจะมีการปรับขึ้นค่าส่วนกลางเรื่อยไป เจ้าของร่วมจะอยู่อาศัยหรือไม่ก็จำต้องจ่ายค่าส่วนกลางโดยไม่เป็นธรรมเรื่อยไป และทำให้เจ้าของร่วมต้องตกอยู่ในภาวะจำยอมต้องถูกเรียกให้ชำระค่าส่วนกลางดังกล่าวล่วงหน้าโดยไม่เป็นธรรม อันขัดต่อหลักการชำระหนี้โดยทั่วไป

การที่จะก่อให้เกิดหนี้ที่ต้องชำระต่อกันระหว่างเจ้าของร่วมและนิติบุคคลอาคารชุดนั้น จำต้องพิจารณาถึงกฎหมายประมวลแพ่งและพาณิชย์ว่าด้วยหนี้อันเป็นหลักกฎหมายทั่วไปที่กำหนดเกี่ยวกับการก่อหนี้สัมพันธ์ต่อกัน กล่าวคือ ค่าใช้จ่ายส่วนกลางเป็นหนี้ที่มีป้อเกิดมาจากบทบัญญัติแห่งกฎหมายอาคารชุด ซึ่งเจ้าของร่วมมีหน้าที่ชำระค่าส่วนกลางให้แก่นิติบุคคลอาคารชุด เพื่อให้นิติบุคคลอาคารชุดนำเงินค่าส่วนกลางดังกล่าวไปจัดการและดูแลรักษาทรัพย์สินส่วนกลาง เจ้าของร่วมจึงมีฐานะเป็นลูกหนี้ตามกฎหมาย ซึ่งมีประเด็นที่ต้องพิจารณาว่า กรณีเจ้าของร่วมยังไม่ได้รับบริการหรือไม่ได้ใช้ทรัพย์สินส่วนกลาง แต่นิติบุคคลอาคารชุดได้มีหนังสือแจ้งให้ชำระค่าส่วนกลางล่วงหน้าและเจ้าของร่วมไม่ชำระหนี้ตามกำหนดจะถือว่าเจ้าของร่วมผิดนัดชำระหนี้ค่าส่วนกลางหรือไม่ ในเมื่อหลักกฎหมายกำหนดให้เจ้าหนี้ต้องบอกกล่าวเตือนให้ลูกหนี้ชำระหนี้ก่อน (มาตรา 204 แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์) และยังไม่ส่งผลต่อการคำนวณเงินเพิ่ม (ค่าปรับ)

ตามที่กฎหมายกำหนดจะเริ่มนับวันผิคนัดชำระหนี้เมื่อใดนั้นเป็นปัญหาในทางปฏิบัติเรียกเก็บค่าใช้จ่ายส่วนกลางจากเจ้าของร่วมและวิธีแจ้งให้ชำระค่าส่วนกลาง ทำให้เจ้าของร่วมรู้สึกไม่เป็นธรรมเพราะยังไม่ได้รับบริการหรือไม่ได้ใช้ทรัพย์สินส่วนกลาง ซึ่งอาจส่งผลถึงความไม่เชื่อใจการดำเนินงานของนิติบุคคลอาคารชุดว่าดำเนินการสุจริตหรือไม่

อนึ่ง ปัญหาในการดำเนินงานของนิติบุคคลอาคารชุดที่กล่าวมาข้างต้นแสดงให้เห็นถึงความไม่สอดคล้องกับข้อเท็จจริงของสังคมและหลักกฎหมายทั่วไป จึงทำให้การปฏิบัติตามกฎหมายประสบปัญหาและเกิดความไม่เป็นธรรมแก่ประชาชน ทำให้นิติบุคคลอาคารชุดไม่มีงบประมาณรายรับเพียงพอกับรายจ่ายที่เกิดขึ้นในแต่ละเดือนจนกระทบต่อการดำเนินงานต่าง ๆ ของนิติบุคคลอาคารชุด อันส่งผลต่อความสงบเรียบร้อยในชุมชนอาคารชุด

ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดเกิดขึ้นในวันที่มีการจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุดพร้อมกับที่มีผู้โอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดห้องแรกในอาคารชุดนั้น ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดเป็นได้ทั้งบุคคลธรรมดาหรือนิติบุคคล มีคุณสมบัติและอำนาจหน้าที่ตามที่ได้ระบุไว้ในพระราชบัญญัติอาคารชุดซึ่งหน้าที่ของผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดเปรียบเสมือนผู้บริหารจัดการอาคารชุด ซึ่งต้องบริหารทั้งในด้านการกำหนดนโยบายให้เป็นไปตามกฎหมาย บริหารงบประมาณให้เป็นไปโดยเหมาะสมและบริหารชุมชนในอาคารชุดให้มีความปลอดภัยและมีความสุขในการพักอาศัยในอาคารชุด ซึ่งหลังจากได้มีการกำหนดคุณสมบัติ และอำนาจหน้าที่ของผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดไว้ในพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 เป็นเวลาระยะเวลาหนึ่ง กรมที่ดินได้รับเรื่องร้องเรียนจากผู้มีส่วนเกี่ยวข้องในเรื่องของการปฏิบัติหน้าที่ของผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดเป็นอันมาก ทั้งที่เกิดจากความไม่ตั้งใจเนื่องจากอำนาจหน้าที่บางอย่างมิได้กำหนดไว้ หรือทั้งที่เกิดจากความตั้งใจในการแสวงหาผลประโยชน์จากช่องว่างของกฎหมาย เห็นได้จากจำนวนเรื่องร้องเรียนเกี่ยวกับการทำงานของผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดทางสื่ออิเล็กทรอนิกส์ของกรมที่ดินที่มีเป็นจำนวนมากซึ่งถึงแม้ว่าพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 จะเปิดช่องให้เจ้าของร่วมสามารถร่วมกันลงมติถอดถอนผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดได้ในที่ประชุมใหญ่ก็ตาม แต่การถอดถอนผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดนั้นจำเป็นต้องใช้คะแนนเสียงเกินกึ่งหนึ่งของจำนวนคะแนนเสียงของเจ้าของร่วมทั้งหมด ทำให้การแต่งตั้งถอดถอนผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด กระทำได้ยากเนื่องจากการที่จะเรียกประชุมใหญ่โดยให้มีผู้มาร่วมประชุมมีคะแนนเสียงเกินกว่ากึ่งหนึ่งทำได้ยาก ซึ่งทางภาครัฐเข้าใจปัญหานี้จึงได้ร่วมกันกับภาคเอกชนผลักดันให้มีการแก้ไขปรับปรุงการเลือก และถอดถอนผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดรวมทั้งกำหนดขอบเขตอำนาจหน้าที่ของผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด และได้เพิ่มบทลงโทษสำหรับผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดที่ละเลยไม่ปฏิบัติตามหน้าที่ไว้อีกหลายส่วนด้วย แต่ถึงแม้จะมีความพยายามแก้ไขปัญหที่เกิดขึ้น ปัญหาที่กล่าวมาแล้วทั้งหมดก็ยังคงมีอยู่

ปัญหาดังกล่าวข้างต้นมีสาเหตุมาจากการที่ผู้ที่ประกอบวิชาชีพเป็นตัวแทนจัดการอาคารชุดมีความรู้ ความสามารถ ไม่เพียงพอ กับการทำหน้าที่ในวิชาชีพ ไม่ว่าจะเป็นปัญหาการด้อย ความรู้ความสามารถ ขาดความเข้าใจในตัวบทกฎหมาย ขาดประสบการณ์ ค้อยคุณธรรม จริยธรรม ขาดสำนึกในการปฏิบัติหน้าที่ แต่กลับจะตักตวงผลประโยชน์ใส่ตน โดยถือโอกาสที่ตนได้เข้าไป บริหารงบประมาณการเงิน ทั้งนี้ เนื่องมาจากการที่ปัจจุบันรัฐยังไม่มีกฎหมายควบคุมวิชาชีพ ตัวแทนจัดการอาคารชุด เหมือนกับวิชาชีพอื่น ๆ ข้อกำหนดเท่าที่มีเกี่ยวกับคุณสมบัติของผู้ที่จะเข้าสู่วิชาชีพนี้ ยังไม่สามารถคัดกรองบุคคลที่มีความรู้ความสามารถ คุณธรรม จริยธรรม เหมาะสม สอดคล้องกับวิชาชีพ

การที่พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 กำหนดคุณสมบัติของผู้จัดการนิติบุคคล อาคารชุดไว้แต่เพียงว่า ผู้จัดการต้องมีอายุไม่ต่ำกว่ายี่สิบห้าปีบริบูรณ์ และต้องไม่มีลักษณะต้องห้าม กล่าวคือ เป็นคนล้มละลาย เป็นคนไร้ความสามารถหรือคนเสมือน ไร้ความสามารถ เคยถูกไล่ออก ปลดออก หรือให้ออกจากราชการ องค์กร หรือหน่วยงานของรัฐหรือเอกชน ฐานทุจริตต่อหน้าที่ เคยได้รับโทษจำคุกโดยพิพากษาถึงที่สุดให้จำคุก เว้นแต่เป็นโทษสำหรับความผิดที่ได้กระทำโดย ประมาทหรือความผิดลหุโทษเคยถูกถอดถอนจากการเป็นผู้จัดการเพราะเหตุทุจริต หรือมีความ ประพฤติเสื่อมเสียหรือบกพร่องในศีลธรรมอันดี มีหนี้ค้างชำระค่าใช้จ่ายตามมาตรา 18 ในกรณีที่ ผู้จัดการเป็นนิติบุคคล ผู้ดำเนินการแทนนิติบุคคลนั้นในฐานะผู้จัดการ ต้องมีคุณสมบัติและไม่มี ลักษณะต้องห้ามดังกล่าวด้วยนั้น

เมื่อพิจารณาข้อกำหนดดังกล่าวข้างต้นแล้ว เห็นได้ว่า บุคคลธรรมดาหรือนิติบุคคลใดที่มีคุณสมบัติตรงตามหลักเกณฑ์ดังกล่าว และได้รับการแต่งตั้ง โดยมติที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วมตาม มาตรา 49 ก็สามารถทำหน้าที่ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดได้ แม้บุคคลดังกล่าวจะเป็น คนต่างด้าว เจ้าของห้องชุด เจ้าของโครงการ ตัวแทนอำพราง (ปิยะนุช โปตะวงษ์, 2554) ของเจ้าของโครงการ คนที่มีความประพฤติต่างพร้อม หรือคนไร้ซึ่งวุฒิการศึกษาใด ๆ ซึ่งมีความแตกต่างจากกฎเกณฑ์ในเรื่องคุณสมบัติของวิชาชีพตัวแทนจัดการอาคารชุดของต่างประเทศเป็นอย่างมาก ทั้งของรัฐ วิกตอเรีย รัฐนิวเซาท์เวลส์ ประเทศออสเตรเลีย และของรัฐบริติชโคลัมเบีย ประเทศแคนาดา

รัฐวิกตอเรีย มีกฎหมาย Occupational Licensing National Law Act 2010 กำหนดให้การทำงานที่เกี่ยวกับ เครื่องปรับอากาศและเครื่องทำความเย็น การไฟฟ้าการประปา และการเชื่อมต่อ แก๊สการประกอบวิชาชีพที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์ (Property-related occupations) หรือการ ประกอบวิชาชีพอื่น ๆ ตามที่กำหนดไว้ในข้อบังคับแห่งชาติให้เป็นวิชาชีพที่ต้องได้รับใบอนุญาต ในขณะที่ปัจจุบันประเทศไทยยังไม่มีกฎหมายลักษณะดังกล่าวนี้



บุคคลธรรมดา หรือนิติบุคคล ที่ประกอบวิชาชีพที่กฎหมายกำหนดให้ต้องขึ้นทะเบียน รับใบอนุญาต หรือกระทำการอื่นใดแม้เพียงส่วนหนึ่งอันเกี่ยวข้องกับวิธีการ หรือขั้นตอนในการ ประกอบวิชาชีพที่กำหนด โดยไม่ได้รับอนุญาต เพื่อให้ได้มาซึ่งค่าจ้าง หรือผลประโยชน์ เช่น การ ทำคำเสนอ การทำสัญญาจ้าง การโฆษณา หรือการเชิดบุคคลใดที่ไม่เป็นผู้ได้รับใบอนุญาต แสดงออกเหมือนเป็นผู้ได้รับใบอนุญาต หรือการให้บุคคลใดได้รับใบอนุญาต โดยมีโทษทั้งจำและ ปรับ

ในส่วนการประกอบวิชาชีพผู้จัดการนิติบุคคลเจ้าของร่วม (Owners corporation managers) ในปัจจุบันที่รัฐวิศตอเรียยังไม่มีข้อกำหนดการออกใบอนุญาตเฉพาะวิชาชีพผู้จัดการนิติ บุคคลเจ้าของร่วม แต่กำหนดว่า ผู้ที่จะประกอบวิชาชีพเป็นผู้จัดการนิติบุคคลเจ้าของร่วมจะต้องขึ้น ทะเบียน โดยจะต้องมีประกันภัยความรับผิดที่มีทุนประกันสูงถึง 1,500,000 ดอลลาร์ออสเตรเลีย

ผู้วิจัยเห็นว่าในอนาคตอันใกล้นี้ รัฐวิศตอเรียน่าจะมีการแก้ไขเพิ่มเติมกฎหมาย โดย กำหนดให้ผู้ที่จะประกอบวิชาชีพผู้จัดการนิติบุคคลเจ้าของร่วมจะต้องมีใบอนุญาตประกอบวิชาชีพ เห็นได้จากการที่ สมาคมอาคารชุดแห่งออสเตรเลีย (รัฐวิศตอเรีย) Strata Community Australia และ Ace body corporate management (Ace) ซึ่งเป็นองค์กรภาคเอกชนที่มีส่วนร่วมในการบริหารจัดการ อาคารชุดของนิติบุคคลเจ้าของร่วม ได้มีความเห็นไปแนวทางเดียวกันว่า รัฐควรออกข้อกำหนดให้ มีใบอนุญาตเฉพาะ และควรกำหนดคุณสมบัติทางคุณวุฒิอย่างเป็นทางการด้วย และเสนอให้รัฐออก ข้อกำหนดคุณสมบัติทางวุฒิการศึกษาสำหรับระดับวิชาชีพที่เกี่ยวกับการบริหารจัดการอาคารชุด ด้วย

รัฐนิวเซาท์เวลส์ มีกฎหมาย Property, Stock and Business Agents Act 2002 กำหนดให้ผู้ ประกอบวิชาชีพ ตัวแทนบ้านและที่ดิน ( A real estate agent) หรือตัวแทนกิจการปศุสัตว์และ กสิกรรม (Stock and station agent) หรือตัวแทนธุรกิจ (Business agent) หรือตัวแทนจัดการอาคาร ชุด (A strata managing agent) หรือตัวแทนการจัดการชุมชน (A community managing agent) หรือ ผู้จัดการประจำที่พักอาศัย (An on-site residential manager) ต้องขึ้นทะเบียนรับใบอนุญาตจึงจะ ประกอบวิชาชีพดังกล่าวได้

ห้ามบุคคลใด ๆ ทำหน้าที่หรือดำเนินกิจการ (หรือโฆษณาแจ้งหรือระบุว่าบุคคลนั้นทำ หน้าที่เป็น หรือดำเนินธุรกิจ หรือยินดีที่จะทำหน้าที่หรือดำเนินกิจการ) เว้นแต่บุคคลนั้นจะมี ใบอนุญาตประกอบวิชาชีพที่กำหนด หากฝ่าฝืนไม่มีสิทธิฟ้องร้องดำเนินคดีใด ๆ ในศาล เพื่อ เรียกหรือค่านายหน้า ค่าธรรมเนียม ค่าไถ่ หรือเงินรางวัลสำหรับการบริการใด ๆ ที่ดำเนินการโดย บุคคลดังกล่าว เว้นแต่บุคคลนั้นจะมีใบอนุญาตประกอบวิชาชีพที่กำหนด

รัฐนิวเซาท์เวลส์ กำหนดคุณสมบัติขั้นต่ำถือเป็นคุณสมบัติอันจำเป็นสำหรับใบอนุญาตตัวแทนการจัดการอาคารชุด โดยกำหนดว่า คุณสมบัติอันจำเป็นสำหรับการออกใบอนุญาตตัวแทนการจัดการอาคารชุด บุคคลที่มีคุณสมบัติอันจำเป็นและมีสิทธิได้รับการพิจารณาออกใบอนุญาตประกอบวิชาชีพตัวแทนจัดการอาคารชุด (Current qualifications required for the issue of a strata managing agent's licence) คือ บุคคลที่ไม่มีประกาศจากสถาบันการศึกษาและฝึกอบรมที่ได้รับการขึ้นทะเบียนถูกต้อง รับรองว่าได้ผ่านการฝึกอบรมหลักสูตรอันใดอันหนึ่งของหลักสูตร CPP40609 Certificate IV ในงานบริการอสังหาริมทรัพย์ (Operations) หรือ CPP40611 Certificate IV ในงานบริการอสังหาริมทรัพย์ (Operations)

รัฐบริติชโคลัมเบีย มีพระราชบัญญัติ การให้บริการด้านอสังหาริมทรัพย์ (Real Estate Services Act) กำหนดให้การประกอบวิชาชีพให้บริการด้านอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งหมายถึง (ก) การให้บริการจัดการอสังหาริมทรัพย์ให้เช่า (ข) การให้บริการจัดการอาคารชุด และ (ค) การให้บริการทางการค้า จะต้องขอใบอนุญาต

ห้ามบุคคลใดทำงานให้บริการด้านอสังหาริมทรัพย์ เว้นแต่บุคคลนั้น จะเป็นผู้ได้รับอนุญาตให้เป็นผู้ให้บริการด้านอสังหาริมทรัพย์ หรือได้รับการยกเว้น ไม่ต้องขอใบอนุญาตตามกฎหมาย หรือกรณีกระการในฐานะเป็นเจ้าของงานของรัฐ หรือทนายความ ที่มีข้อกำหนดห้ามมิให้บุคคลใดนำคดีขึ้นสู่ศาล เพื่อฟ้องร้องเรียกค่าตอบแทนในการทำงานให้บริการด้านอสังหาริมทรัพย์ เว้นเสียแต่ว่าบุคคลนั้น จะเป็นผู้ที่ได้รับใบอนุญาตให้ทำงาน (Real Estate Services Act, Section 3)

สภาอสังหาริมทรัพย์แห่งบริติช โคลัมเบีย (Real Estate Council of British Columbia: RECBC)) กำหนดให้ ผู้ที่จะมีสิทธิขอรับใบอนุญาตเป็นตัวแทนจัดการอาคารชุด จะต้องจบหลักสูตร Strata management licensing course หลักสูตรนี้มีสอนโดยมหาวิทยาลัย บริติชโคลัมเบีย โรงเรียนธุรกิจ Sauder (แผนกอสังหาริมทรัพย์)

ผู้ลงทะเบียนเรียนต้องปฏิบัติงานตามหลักสูตรทั้งหมดภายในหนึ่งปีหลังจากลงทะเบียนเรียนในหลักสูตร หลักสูตรการเรียนที่ถือเป็นคุณวุฒิการศึกษาที่กำหนดให้ต้องมี สำหรับผู้ที่ต้องการขึ้นทะเบียนรับใบอนุญาตประกอบวิชาชีพตัวแทนจัดการอาคารชุด ดำเนินการในนามของ Real Estate Council of British Columbia: RECBC) และให้ข้อกำหนดด้านการออกใบอนุญาตสำหรับผู้ที่ต้องการเป็นผู้จัดการอาคารชุดที่ได้รับอนุญาตในรัฐบริติชโคลัมเบีย หลักสูตรมุ่งเน้นไปที่การปกป้องประโยชน์สาธารณะ เตรียมความพร้อมระดับมืออาชีพ และศึกษาแนวปัญหาที่เกิดขึ้นใหม่ ๆ ในการจัดการอาคารชุด (Strata management) และรวมถึงองค์ประกอบต่าง ๆ ที่จะช่วยให้นักเรียนใช้ความรู้ของตนในทางปฏิบัติได้อย่างสัมฤทธิ์ผล

ในประเทศที่พัฒนาแล้ว การออกใบอนุญาตประกอบวิชาชีพ หรือที่เรียกว่าใบอนุญาต

ประกอบวิชาชีพ คือ รูปแบบของการควบคุมของรัฐบาลต่อผู้ประกอบการวิชาชีพที่กำหนด ที่จะต้องมีใบอนุญาตให้ประกอบวิชาชีพเพื่อผลตอบแทน ที่อาจก่อให้เกิดความเสียหายต่อบุคคลทั่วไป เช่น แพทย์ และนักกฎหมาย แต่ในอีกหลาย ๆ ประเทศได้กำหนดให้การประกอบวิชาชีพอื่น ๆ ก็ต้องมีใบอนุญาตประกอบวิชาชีพด้วยเช่นกัน เช่นช่างประปา คนขับแท็กซี่ และช่างไฟฟ้า ระบบใบอนุญาตสร้างกฎระเบียบในการเข้าสู่วิชาชีพที่ต้องได้รับใบอนุญาต ซึ่งสามารถทำใหรายได้ที่สูงขึ้นสำหรับผู้ที่มีใบอนุญาต แต่ค่าใช้จ่ายสำหรับผู้บริโภคมักจะสูงขึ้นตามไปด้วย เนื่องจาก ผู้ประกอบวิชาชีพมีต้นทุนในการศึกษา และค่าใช้จ่ายที่ต้องเสียไปกับกระบวนการขอใบอนุญาต

### วิเคราะห์ปัญหาการควบคุม กำกับ ดูแล และส่งเสริมผู้ประกอบการวิชาชีพตัวแทนจัดการอาคารชุด

ปัจจุบันประเทศไทยยังไม่มีกฎหมายควบคุมวิชาชีพเฉพาะที่กำหนดให้ผู้ที่จะประกอบวิชาชีพเป็นตัวแทนจัดการอาคารชุดต้องขึ้นทะเบียนรับใบอนุญาตเหมือนในต่างประเทศ ตัวแทนจัดการอาคารชุดที่มีกฎหมายกำหนดมาตรการในทางควบคุม ก็มีเฉพาะตัวแทนจัดการอาคารชุดในตำแหน่งผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด แต่มาตรการต่าง ๆ ทางกฎหมายไม่ครอบคลุมเหมือนกฎหมายควบคุมวิชาชีพอื่น ๆ เนื่องจากพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 เป็นกฎหมายที่มีวัตถุประสงค์เพื่อก่อตั้งระบบกรรมสิทธิ์ในอาคารชุดและเพื่อการบริหารจัดการทรัพย์สินส่วนกลาง โดยกำหนดให้มีนิติบุคคลอาคารชุดทำหน้าที่เป็นตัวแทนเจ้าของร่วมในการดูแลรักษาทรัพย์สินส่วนกลาง และกำหนดให้ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดเป็นผู้แทนนิติบุคคลอาคารชุด

พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 กำหนดให้รัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทยเป็นผู้รักษาการตามพระราชบัญญัติและให้มีอำนาจแต่งตั้งพนักงานเจ้าหน้าที่

การแต่งตั้งพนักงานเจ้าหน้าที่ตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 รัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทยได้มีคำสั่งกระทรวงมหาดไทย ที่ 378/2547 เรื่อง แต่งตั้งพนักงานเจ้าหน้าที่ตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 ลงวันที่ 9 สิงหาคม 2547 แต่งตั้งให้ผู้ดำรงตำแหน่งต่อไปนี้ เป็นพนักงานเจ้าหน้าที่ คือ

(1) อธิบดีกรมที่ดิน หรือรองอธิบดีกรมที่ดินที่อธิบดีกรมที่ดินมอบหมาย สำหรับกรุงเทพมหานคร และผู้ว่าราชการจังหวัดหรือรองผู้ว่าราชการจังหวัดที่ผู้ว่าราชการจังหวัดมอบหมาย สำหรับจังหวัดอื่น เป็นพนักงานเจ้าหน้าที่สำหรับกรณีตามมาตรา 24 วรรคหนึ่ง แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522

(2) เจ้าพนักงานที่ดินตามพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. 2479 เป็นพนักงานเจ้าหน้าที่ตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 สำหรับกรณีอื่นนอกจากที่กล่าว ในข้อ

1 (คำสั่งกระทรวงมหาดไทย ที่ 378/2547 ลงวันที่ 9 สิงหาคม 2547 เรื่อง แต่งตั้งพนักงานเจ้าหน้าที่ ตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522)

แต่ในสภาพการณ์ปัจจุบันพบว่า กรมที่ดินมีการกิจตามกฎหมายประมวลกฎหมายที่ดินที่เกี่ยวกับงานจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม งานในหน้าที่รับผิดชอบของกรมที่ดินมีเป็นจำนวนมาก กรมที่ดินประสบปัญหาหลายประการซึ่งข้อเท็จจริงปรากฏตามที่กรมที่ดินได้จัดประชุมเชิงปฏิบัติการเพื่อจัดทำแผนกลยุทธ์กรมที่ดิน พ.ศ. 2555-2559 ครั้งที่ 2 (การวิเคราะห์สภาพแวดล้อมองค์กร) เมื่อวันที่ 16-17 กันยายน 2553 โดยพบว่า ปัญหาที่เป็นจุดอ่อนของกรมที่ดินที่มาจากสภาพแวดล้อมภายในองค์กร ประกอบด้วยเรื่องของ โครงสร้างองค์กรและนโยบายขององค์กร บุคลากร ประสิทธิภาพทางการเงินและวัสดุอุปกรณ์ การบริหารจัดการ และการส่งมอบบริการ ซึ่งมีจุดอ่อนดังนี้

1. การบริหารงานของกรมที่ดินมีโครงสร้างองค์กรที่เปลี่ยนแปลงได้ยากทำให้ไม่รองรับภารกิจใหม่ที่เกิดขึ้นตามสภาพการณ์ได้

2. การให้บริการด้านทะเบียนของกรมที่ดินยังไม่รวดเร็วตามระยะเวลามาตรฐานที่กำหนดไว้ เนื่องจากการนำเทคโนโลยีสารสนเทศมาใช้ยังไม่สมบูรณ์

3. บุคลากรของกรมที่ดินรับภาระงานเกินเวลาราชการ เนื่องจากมีปริมาณงานมากขึ้น ไม่สัมพันธ์กับอัตรากำลัง ตลอดจนอัตรากำลังไม่เพียงพอในการปฏิบัติงานหลาย ๆ ด้าน ไม่ครบตามอัตรากำลัง ทำให้ไม่สามารถปฏิบัติตามกฎระเบียบที่กำหนดไว้ได้อย่างมีประสิทธิภาพ

4. บุคลากรของกรมที่ดินมีคุณสมบัติไม่เพียงพอต่อการปฏิบัติงานด้านจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม เนื่องจากไม่ได้รับการอบรมองค์ความรู้ข้อกำหนดใหม่ ๆ ที่เกี่ยวข้องหรือได้รับการอบรมไม่เพียงพอ

5. กรมที่ดินยังมีการส่งเสริมสนับสนุนด้านการพัฒนาบุคลากรและขวัญกำลังใจน้อย ทำให้เกิดการสมองไหล บุคลากรประสบปัญหาด้านกฎหมาย ด้านไอที

6. บุคลากรของกรมที่ดินขาดขวัญกำลังใจ ท้อแท้เพราะต้องอุทิศเวลาให้กับราชการ เกิดปัญหาครอบครัวและสุขภาพ เนื่องจากหน้าที่ความรับผิดชอบของกรมที่ดิน เกี่ยวข้องกับการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม การออกเอกสารสิทธิประเภทต่าง ๆ เกี่ยวข้องกับระเบียบกฎหมายหลายด้าน ต้องทำงานครบจักรวาล ประกอบกับนโยบายลดขั้นตอน ลดเวลา ความพึงพอใจต่าง ๆ สวนทางกับความเป็นจริงที่ต้องปฏิบัติทำให้เกิดข้อผิดพลาด

นอกจากปัญหาที่เป็นจุดอ่อนดังกล่าวแล้ว กรมที่ดินยังประสบปัญหาจากภัยคุกคามหรืออุปสรรคอื่น ๆ อีก เช่น

1. ประชาชนมีทัศนคติเชิงลบต่อกรมที่ดิน เช่น การเรียกร้องผลประโยชน์

2. นโยบายรัฐที่เปลี่ยนแปลงไปตามพรรคการเมือง เช่น การปรับปรุงแนวเขตที่ดินของรัฐ (Reshape) ไม่มีความต่อเนื่อง มีผลต่อการพัฒนาระบบ รูปแบบ และวิธีการเกี่ยวกับการบริหารงานของกรมที่ดิน

3. การบูรณาการระหว่างหน่วยงานภายในของกรมที่ดินทำได้ยากเนื่องจากแต่ละหน่วยงานยึดคิดในบริบทของตัวเอง

4. ระเบียบการจัดเก็บภาษีมีความซับซ้อน ส่งผลให้เกิดปัญหาในการตีความ และประสิทธิภาพในการบริหารงานของกรมที่ดิน

จากปัญหาและอุปสรรคดังกล่าวข้อมชี้ให้เห็นอย่างชัดเจนว่า หากรัฐมีกฎหมายกำหนดให้ผู้ที่จะประกอบวิชาชีพตัวแทนบริหารทรัพย์สินต้องขึ้นทะเบียนรับใบอนุญาต เหมือนกับวิชาชีพอื่น ๆ เช่น แพทย์ พยาบาล ทนายความ นักบัญชี ฯลฯ การที่จะให้กรมที่ดินทำหน้าที่ในการควบคุม กำกับดูแล และส่งเสริมผู้ประกอบการวิชาชีพ เช่น การขึ้นทะเบียน การออกใบอนุญาต การควบคุมการทำงาน การควบคุมและกำกับจรรยาบรรณวิชาชีพ และการส่งเสริมการประกอบวิชาชีพ เช่นการกำหนดหลักสูตรการเรียนรู้ ข้อมเป็นไปได้อย่างยิ่ง เพราะสภาพปัญหาที่บุคลากรในกรมที่ดินได้สะท้อนให้เห็นถึงความไม่มีศักยภาพเพียงพอด้วยปัญหาหลาย ๆ ด้าน ดังกล่าว ผู้วิจัยจึงเห็นว่าหากรัฐมีการออกกฎหมายให้ผู้ประกอบอาชีพบริหารทรัพย์สินรวมถึงผู้ประกอบการวิชาชีพตัวแทนจัดการอาคารชุดต้องขึ้นทะเบียนรับใบอนุญาตแล้ว ควรออกเป็นพระราชบัญญัติต่างหากจากพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 โดยกำหนดให้มีการตั้งสภาวิชาชีพ ทำหน้าที่ควบคุม กำกับดูแล และส่งเสริมผู้ประกอบการวิชาชีพที่ขึ้นทะเบียนรับใบอนุญาต เหมือนกับของต่างประเทศ ซึ่งมีกฎหมายควบคุมวิชาชีพแยกต่างหากจากพระราชบัญญัติอาคารชุด ซึ่งงานควบคุม กำกับดูแล และส่งเสริมผู้ประกอบการวิชาชีพของรัฐวิศตอเรีย อยู่ในความรับผิดชอบของ Consumer Affairs of Victoria รัฐนิวเซาท์เวลส์ อยู่ในความรับผิดชอบของ NSW fair trading ส่วนรัฐบริติช โคลัมเบียอยู่ในความรับผิดชอบของสภาอสังหาริมทรัพย์ (The real estate council)

ตารางที่ 1 เปรียบเทียบกฎหมายไทยกับกฎหมายต่างประเทศออสเตรเลีย

หัวข้อ	กฎหมายไทย	กฎหมายรัฐวิกตอเรีย	กฎหมายรัฐนิวเซาท์เวลส์	กฎหมายรัฐบริติชโคลัมเบีย
1. กฎหมายที่เกี่ยวข้อง	พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522	1. Occupational Licensing National Law Act 2010 2. Owners Corporations Act 2006	1. Property, Stock and Business Agents Act 2002 2. Strata Schemes Management Act 1996	1. Real Estate Services Act 2. Strata Property Act
2. พนักงานเจ้าหน้าที่ที่รับผิดชอบทะเบียนและหรือออกใบอนุญาต	(1) อธิบดีกรมที่ดิน หรือ รองอธิบดีกรมที่ดิน อธิบดีกรมที่ดิน มอบหมาย สำหรับ กรุงเทพมหานคร และ ผู้ว่าราชการจังหวัดหรือ รองผู้ว่าราชการจังหวัด ที่ผู้ว่าราชการจังหวัด มอบหมาย สำหรับ จังหวัดอื่น เป็น พนักงานเจ้าหน้าที่ สำหรับกรณีตามมาตรา 24 วรรคหนึ่ง แห่ง พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 (2) เจ้าพนักงานที่ดินตาม พระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. 2479 เป็นพนักงานเจ้าหน้าที่ตาม พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 สำหรับ กรณีอื่นนอกจากที่กล่าว ในข้อ 1	รัฐบาลรัฐวิกตอเรีย กำหนดให้ผู้ที่จะเป็นผู้จัดการนิติบุคคลเจ้าของร่วม ไม่ว่าจะบุคคลธรรมดาหรือนิติบุคคลต้องจดทะเบียนกับ ผู้ใดฝ่าฝืนประกอบวิชาชีพดังกล่าวใน ฐานะผู้จัดการโดยมี ค่าตอบแทนโดย ไม่ได้รับใบอนุญาต มีความผิดตาม กฎหมาย เว้นแต่ บุคคลนั้นจะได้รับ ยกเว้น โดยกฎหมาย	กฎหมาย Property, Stock and Business Agents Act 2002 มี รัฐมนตรีว่าการกระทรวง นวัตกรรมและการพัฒนา กฎหมาย (Minister for Innovation and Better Regulation) เป็น ผู้รับผิดชอบ	กฎหมาย Real Estate Services Act กำหนดให้ สภาสังหาริมทรัพย์แห่ง บริติชโคลัมเบีย The Real Estate Council of British Columbia (RECBC) เป็น ผู้รับผิดชอบด้านการออก ใบอนุญาต (the licensing) การจัดหลักสูตรการศึกษา (education) และควบคุม กำกับระเบียบ จรรยาบรรณวิชาชีพ (discipline) ของผู้ ให้บริการด้าน อสังหาริมทรัพย์ซึ่งรวมถึง ผู้บริหารจัดการอาคารชุด และบริษัท ที่บริการ บริหารจัดการอาคารชุด (บริษัท นายหน้า) ภายใต้ อำนาจของ REA (Real Estate Services Act) และ กฎระเบียบที่เกี่ยวข้อง
3. ใบอนุญาต	ไม่มี	ไม่มี	มี	มี

## ตารางที่ 1 (ต่อ)

หัวข้อ	กฎหมายไทย	กฎหมายรัฐวิกตอเรีย	กฎหมายรัฐนิวเซาท์ เวลส์	กฎหมายรัฐบริติช โคลัมเบีย
4.คุณสมบัติ				
4.1 อายุ	ไม่ต่ำกว่า 25 ปี บริบูรณ์	ไม่ต่ำกว่า 18 ปี บริบูรณ์	ไม่ต่ำกว่า 18 ปีบริบูรณ์	ไม่ต่ำกว่า 19 ปีบริบูรณ์
4.2 วุฒิ การศึกษา	ไม่บังคับ	ไม่บังคับ	have successfully completed the strata managing agent licence course – CPP40609 Certificate IV in Property Services (Operations), or a CPP40611 Certificate IV in Property Services (Operations)	The Strata Management Licensing Course
5.การควบคุม จรรยา บรรณวิชาชีพ	ไม่มี	มี	มี	มี

## บทที่ 5

### บทสรุป และข้อเสนอ

#### บทสรุป

จากการศึกษาข้อมูลหลักฐานต่าง ๆ ที่กล่าวมาในบทก่อน ๆ พบว่า การประกอบวิชาชีพตัวแทนการจัดการอาคารชุด ซึ่งในที่นี่หมายถึงผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด ตามความหมายของพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 และผู้ที่ประกอบวิชาชีพเป็นตัวแทนจัดการอาคารชุด ที่กระทำการกิจการในหน้าที่ของผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด โดยได้รับมอบหมายจากที่ประชุมเจ้าของร่วม มีความสำคัญต่อผู้ที่อาศัยอยู่ในอาคารชุดซึ่งปัจจุบันประชาชนที่ซื้อห้องชุดเพื่อการอยู่อาศัย หรืออยู่โดยอาศัยสิทธิการเช่า หรือสิทธิอื่น ๆ มีเป็นจำนวนมาก ตัวแทนจัดการอาคารชุดทำหน้าที่เป็นตัวแทนเจ้าของร่วมในการบริหารจัดการและดูแลรักษาทรัพย์สินส่วนกลางที่มีไว้เพื่อใช้ หรือ เพื่อประโยชน์ร่วมกันของเจ้าของร่วม และมีอำนาจกระทำการใด ๆ เพื่อประโยชน์ดังกล่าวตามมติเจ้าของร่วม ภายใต้บังคับแห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 ตัวแทนจัดการอาคารชุดได้รับความไว้วางใจที่ประชุมเจ้าของร่วมให้ทำหน้าที่บริหารจัดการดูแลรักษาทรัพย์สินส่วนกลาง ซึ่งกิจการงานดังกล่าวเป็นหน้าที่ที่มีลักษณะเป็นการดูแลรักษาความปลอดภัยในสุขอนามัย ชีวิต และทรัพย์สิน จึงมีความใกล้ชิดกับเจ้าของร่วมและผู้ที่อยู่อาศัยอยู่ในอาคารชุด การปฏิบัติงานในหน้าที่ของตัวแทนจัดการอาคารชุดหากเป็นไปได้โดยขาดประสิทธิภาพ มาตรฐาน และจรรยาบรรณ ก็อาจก่อให้เกิดความเสียหายต่อเจ้าของร่วมได้ จึงเป็นหน้าที่ของรัฐที่จะต้องคัดกรองบุคคลที่จะเข้ามาประกอบวิชาชีพเป็นตัวแทนจัดการอาคารชุด โดยอาศัยมาตรการทางกฎหมายในควบคุมวิชาชีพ แต่การควบคุมต้องอยู่ในกรอบเฉพาะเพื่อรักษาความมั่นคงหรือเศรษฐกิจของประเทศ การแข่งขันอย่างเป็นธรรม การป้องกันหรือจัดการกีดกันหรือการผูกขาด การคุ้มครองผู้บริโภค การจัดระเบียบการประกอบอาชีพเพียงเท่าที่จำเป็น หรือเพื่อประโยชน์สาธารณะอย่างอื่น

จากปัญหาทั้งสองข้อสรุปได้ว่า ในพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 มีกฎหมายบางประการอันเกี่ยวกับการกำหนดคุณสมบัติของผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดทั้งที่เป็นบุคคลธรรมดา และนิติบุคคล แต่กฎหมายดังกล่าวยังไม่เพียงพอที่จะคัดกรองบุคคล เพื่อให้ได้บุคคลที่มีความรู้ความสามารถ ความประพฤติ เหมาะสมกับตำแหน่ง และปัจจุบันยังไม่มีกฎหมายควบคุม โดยเฉพาะถึงผู้ประกอบธุรกิจตัวแทนการจัดการอาคารชุด จึงก่อให้เกิดปัญหาว่า เมื่อนิติบุคคลอาคารชุดจ้างผู้ประกอบธุรกิจตัวแทนจัดการอาคารชุดเข้ามาทำหน้าที่แล้ว กลับละเว้นการปฏิบัติหน้าที่ หรือปฏิบัติหน้าที่ไม่ได้ตามสัญญาจ้าง ไม่มีประสิทธิภาพเพียงพอเหมาะสมกับงานในหน้าที่ หรือกระทำการ



ทูลจัตตคโคง จากการศึกษาวิจัยพบว่าปัญหาการประกอบวิชาชีพตัวแทนจัดการอาคารชุดที่มีผลกระทบต่อเจ้าของร่วม มีสาเหตุมาจากกรณีที่ผู้ประกอบวิชาชีพตัวแทนจัดการอาคารชุดขาดการฝึกอบรมที่ได้มาตรฐาน ด้วยความรู้ ประสบการณ์ ขาดมาตรฐานจรรยาวิชาชีพ เพราะไม่มีหน่วยงานใดตามกฎหมายที่ทำหน้าที่ควบคุม กำกับดูแลและส่งเสริม หรือกำหนดมาตรฐานจรรยาบรรณในประกอบวิชาชีพตัวแทนจัดการอาคารชุดเป็นการเฉพาะ ทำให้คุณภาพ และผลการปฏิบัติงานในหน้าที่ของตัวแทนจัดการอาคารชุดซึ่งรวมถึงผู้ที่ปฏิบัติหน้าที่ในตำแหน่งผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดไม่เป็น โดยมาตรฐานเดียวกันและขาดประสิทธิภาพ จึงสรุปได้ว่า ในปัจจุบันยังไม่มีกฎหมายควบคุมวิชาชีพตัวแทนจัดการอาคารเหมือนกับวิชาชีพอื่น ๆ เช่น แพทย์ พยาบาล วิศวกร สถาปนิก ทนายความ ฯลฯ และกฎหมายที่มีอยู่ไม่เพียงพอที่จะคุ้มครองประชาชนที่ซื้อห้องชุดเพื่อการอยู่อาศัย ไม่สามารถคัดกรองบุคคลเข้าสู่วิชาชีพ ในขณะที่การประกอบวิชาชีพเป็นตัวแทนจัดการอาคารชุดมีผลกระทบต่อเจ้าร่วมและผู้อาศัยในอาคารชุดอย่างกว้างขวาง

### ข้อเสนอแนะ

ผู้วิจัยเห็นว่าควรมีการกำหนดมาตรฐานทางกฎหมายในการควบคุมผู้ประกอบวิชาชีพเป็นตัวแทนจัดการอาคารชุด โดยกำหนดคุณสมบัติของผู้ที่จะเข้ามาทำหน้าที่ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด และผู้ที่ประกอบวิชาชีพเป็นตัวแทนจัดการอาคารชุด ที่ได้รับมอบหมายจากที่ประชุมเจ้าของร่วมให้กระทำการกิจของผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด กำหนดหลักเกณฑ์และวิธีการขอใบอนุญาต กำหนดหลักเกณฑ์และเงื่อนไขการอนุญาต กำหนดให้มีมาตรการทางจรรยาบรรณวิชาชีพ โดยก่อตั้งสภาวิชาชีพที่เกี่ยวข้องกับการให้บริการด้านอสังหาริมทรัพย์ เพื่อให้มีผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด หรือผู้ที่ประกอบวิชาชีพเป็นตัวแทนจัดการอาคารชุด ที่มีคุณสมบัติเหมาะสมต่อการบริหารจัดการอาคารชุด ทั้งในด้านการศึกษาอบรม ประสบการณ์ และคุณสมบัติที่สำคัญสำหรับวิชาชีพในการบริหารอาคารชุด การกำหนดให้ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดและผู้ที่ประกอบวิชาชีพตัวแทนจัดการอาคารชุดต้องมีใบอนุญาตประกอบวิชาชีพ และการตั้งองค์กรควบคุมวิชาชีพบริหารทรัพย์สิน โดยมีหลักเกณฑ์ในการควบคุม ดังนี้

1. การแก้ไขปัญหากำหนดคุณสมบัติการเข้าสู่วิชาชีพตัวแทนจัดการอาคารชุด ในปัจจุบันยังมีไม่เพียงพอ

โดยรัฐควรออกกฎหมายโดยการแก้ไขเพิ่มเติมพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 ให้มีข้อกำหนดคุณสมบัติผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด โดยกำหนดให้ผู้ประกอบวิชาชีพตัวแทนจัดการอาคารชุดจะต้องได้รับใบอนุญาตในการประกอบวิชาชีพ ดังนี้

1.1 แก้ไขเพิ่มเติมพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 ในส่วนของข้อกำหนดคุณสมบัติ โดยเพิ่มเติมข้อความในมาตรา 35 และ 35/1 ดังนี้

1.1.1 ในมาตรา 35 ให้เพิ่มข้อความเป็นวรรคสองว่า “ผู้จัดการให้ถือเป็นผู้ประกอบวิชาชีพตามพระราชบัญญัติวิชาชีพบริหารทรัพย์สิน พ.ศ. ...”

1.1.2 ในมาตรา 35/1 เพิ่มเติมดังนี้

1.1.2.1 เพิ่มเติมข้อความเป็น (7) ต้องได้รับใบอนุญาตเป็นผู้บริหารทรัพย์สินจากสภาผู้ประกอบวิชาชีพบริหารทรัพย์สิน

1.1.2.2 เพิ่มเติมข้อความเป็น (8) กรณีเป็นบุคคลต่างด้าวต้องมีคุณสมบัติตาม (7) และได้รับใบอนุญาตให้ทำงานตามพระราชบัญญัติการประกอบธุรกิจของคนต่างด้าว พ.ศ. 2542

1.1.2.3 ส่วนที่พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 ให้สิทธิคนต่างด้าวและนิติบุคคลต่างด้าว ถือกรรมสิทธิ์ในห้องชุดได้ในสัดส่วนของกรรมสิทธิ์ที่ต่างด้าวอาจถือครองได้ และโดยที่มาตรา 35/1 ก็ไม่มีข้อห้ามคนต่างด้าวเข้ามาทำหน้าที่เป็นผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด ดังนั้น เพื่อให้การควบคุมผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดที่เป็นคนต่างด้าวเป็นไปตามหลักเกณฑ์เดียวกัน คนต่างด้าวนั้นต้องได้รับใบอนุญาตประกอบวิชาชีพบริหารทรัพย์สิน และได้รับอนุญาตให้ทำงานตามพระราชบัญญัติการประกอบธุรกิจของคนต่างด้าว พ.ศ. 2542 ด้วยเช่นกัน

และเพื่อเป็นการแก้ไขปัญหาดังกล่าวจึงควรให้มีการปรับปรุงและแก้ไขข้อความบางประการในพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 โดยเพิ่มเติมข้อความในวรรคท้ายของมาตรา 35/1 ในกรณีที่ผู้จัดการเป็นนิติบุคคล ผู้ดำเนินการแทนนิติบุคคลนั้นในฐานะผู้จัดการต้องมีคุณสมบัติ ดังนี้

- (1) นิติบุคคลนั้นมีสำนักงานแห่งใหญ่อยู่ในประเทศไทย
- (2) กิจการดังกล่าวอยู่ในขอบวัตถุประสงค์ของนิติบุคคลนั้น
- (3) นิติบุคคลนั้นมีพนักงานหรือลูกจ้างที่ได้รับใบอนุญาตเป็นผู้บริหารทรัพย์สิน และเป็นผู้ทำการแทนนิติบุคคลดังกล่าว และ
- (4) นิติบุคคลนั้นต้องไม่เคยถูกถอนเพิกถอนใบอนุญาตเป็นผู้บริหารทรัพย์สินจากสภาผู้ประกอบวิชาชีพบริหารทรัพย์สิน ภายในระยะเวลาสามปีก่อนวันขอรับใบอนุญาต

1.2 ออกกฎหมายโดยการตราเป็นพระราชบัญญัติวิชาชีพบริหารทรัพย์สิน พ.ศ. ... กำหนดให้มีสภาผู้ประกอบวิชาชีพผู้บริหารสินทรัพย์ มีหน้าที่กำหนดหลักเกณฑ์การออกใบอนุญาต คณะกรรมการควบคุมจรรยาบรรณวิชาชีพ โดยผู้ที่จะประกอบวิชาชีพตัวแทนจัดการอาคารชุด ทั้งที่เป็นผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดตามความหมายของพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.

2522 และที่เป็นตัวแทนจัดการอาคารชุดโดยไม่มีตำแหน่งเป็นผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดด้วย ต้องเป็นสมาชิกของสภาวิชาชีพ โดยควรข้อกำหนดต่าง ๆ ดังรายละเอียดต่อไปนี้

#### 1.2.1 สภาผู้ประกอบวิชาชีพบริหารทรัพย์สิน

ให้มีสภาผู้ประกอบวิชาชีพบริหารทรัพย์สินเป็นนิติบุคคล ซึ่งมีวัตถุประสงค์และอำนาจหน้าที่ตามที่กฎหมายกำหนด

สภาผู้ประกอบวิชาชีพบริหารทรัพย์สิน มีวัตถุประสงค์ดังต่อไปนี้

(1) ส่งเสริมการศึกษา การวิจัย พัฒนารูปแบบ และการประกอบวิชาชีพบริหารทรัพย์สิน

(2) กำหนดมาตรฐานและจรรยาบรรณการประกอบวิชาชีพบริหารทรัพย์สิน

(3) ควบคุม กำกับ ดูแล ความประพฤติของผู้ประกอบวิชาชีพบริหารทรัพย์สินให้ถูกต้องตามมาตรฐานและจรรยาบรรณแห่งวิชาชีพ

(4) ช่วยเหลือ แนะนำ เผยแพร่ ให้การศึกษา และสร้างกระบวนการเรียนรู้แก่ประชาชน และองค์กรต่าง ๆ ในเรื่องที่เกี่ยวข้องกับการบริหารทรัพย์สิน

(5) ให้คำปรึกษา และข้อเสนอแนะต่อรัฐบาลเกี่ยวกับการบริหารทรัพย์สิน

(6) ส่งเสริมความสามัคคีและผดุงเกียรติของสมาชิก

(7) ผดุงไว้ซึ่งสิทธิ ความเป็นธรรม และส่งเสริมสวัสดิการให้แก่สมาชิก

(8) เป็นตัวแทนของผู้ประกอบวิชาชีพบริหารทรัพย์สินในประเทศไทย

สภาผู้ประกอบวิชาชีพบริหารทรัพย์สิน มีอำนาจหน้าที่ดังต่อไปนี้

(1) พัฒนาศักยภาพของสมาชิกสภาผู้ประกอบวิชาชีพบริหารทรัพย์สิน ให้มีความรู้ความสามารถ ในการบริการประชาชน ได้อย่างมีคุณภาพ

(2) รับขึ้นทะเบียนและออกใบอนุญาตให้แก่ผู้ขอเป็นผู้ประกอบวิชาชีพบริหารทรัพย์สิน

(3) ออกคำสั่งตามที่กฎหมายกำหนด

(4) รับรองปริญญา ในวิชาชีพด้านการบริหารทรัพย์สิน การบริหารจัดการ อสังหาริมทรัพย์ หรือสาขาที่เกี่ยวข้อง ของสถาบันต่าง ๆ เพื่อประโยชน์ในการสมัครเป็นสมาชิก หรือการออกใบอนุญาตให้แก่ผู้ขอเป็นผู้ประกอบวิชาชีพบริหารทรัพย์สิน ตาม (2)

(5) รับรองหลักสูตรสำหรับการฝึกอบรมเป็นผู้ชำนาญการในสาขาต่าง ๆ ของผู้ประกอบวิชาชีพบริหารทรัพย์สิน ของสถาบันที่ทำการฝึกอบรมดังกล่าว

(6) รับรองวิทยฐานะของสถาบันที่ทำการฝึกอบรมใน (4)

(7) ออกหนังสืออนุมัติ หรือวุฒิบัตรแสดงความรู้ ความชำนาญ หรือความเชี่ยวชาญ ในการประกอบวิชาชีพบริหารทรัพยากรบุคคลสาขาต่าง ๆ และออกหนังสือแสดงวุฒิอื่นในวิชาชีพบริหารทรัพยากรบุคคล

(8) จัดทำแผนดำเนินงานและรายงานผลการดำเนินงานเสนอต่อสภานายกพิเศษ

(9) ดำเนินการให้เป็นไปตามวัตถุประสงค์ของสภาผู้ประกอบวิชาชีพบริหารทรัพยากรบุคคล

สภาผู้ประกอบวิชาชีพบริหารทรัพยากรบุคคลอาจมีรายได้ดังต่อไปนี้

(1) เงินอุดหนุนจากงบประมาณแผ่นดิน

(2) ค่าขึ้นทะเบียนสมาชิก ค่าบำรุง และค่าธรรมเนียมต่าง ๆ ตามพระราชบัญญัตินี้

(3) ผลประโยชน์ที่ได้จากการจัดการทรัพยากรบุคคลและกิจกรรมตามวัตถุประสงค์ที่กำหนดในกฎหมายนี้

(4) เงินและทรัพยากรอื่นซึ่งมีผู้ให้แก่สภาผู้ประกอบวิชาชีพผู้บริหารทรัพยากรบุคคล

(5) ดอกผลของเงินและทรัพยากรอื่นตาม (1) (2) (3) และ (4)

ให้รัฐมนตรีดำรงตำแหน่งสภานายกพิเศษแห่งสภาผู้ประกอบวิชาชีพบริหารทรัพยากรบุคคล และมีอำนาจหน้าที่ตามที่บัญญัติไว้ในพระราชบัญญัตินี้

ให้มีสำนักงานสภาผู้ประกอบวิชาชีพบริหารทรัพยากรบุคคล เพื่อทำหน้าที่เป็นฝ่ายเลขานุการให้แก่คณะกรรมการ

#### 1.2.2 สมาชิก

ผู้สมัครเป็นสมาชิกสภาผู้ประกอบวิชาชีพบริหารทรัพยากรบุคคลต้องมีคุณสมบัติและไม่มีลักษณะต้องห้ามดังนี้

(1) สมาชิกสามัญ

(1.1) มีอายุไม่ต่ำกว่ายี่สิบปีบริบูรณ์

(1.2) มีความรู้ในวิชาชีพบริหารทรัพยากรบุคคล โดยได้รับปริญญาในวิชาชีพการบริหารทรัพยากรบุคคล การบริหารธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ หรือสาขาอื่นที่เทียบเท่าในระดับปริญญา ที่สภาผู้ประกอบวิชาชีพบริหารทรัพยากรบุคคลรับรอง

(1.3) ไม่เป็นผู้มีความประพฤติเสียหาย ซึ่งคณะกรรมการเห็นว่าจะนำมาซึ่งความเสื่อมเสียเกียรติศักดิ์แห่งวิชาชีพผู้บริหารทรัพยากรบุคคล

(1.4) ไม่เคยต้องโทษจำคุกโดยคำพิพากษาถึงที่สุดให้จำคุกในความผิดที่คณะกรรมการเห็นว่าจะนำมาซึ่งความเสื่อมเสียเกียรติศักดิ์แห่งวิชาชีพ

(1.5) ไม่เป็นผู้มีจิตพินเพื่อนไม่สมประกอบ หรือ ไม่เป็นโรคที่กำหนดไว้ใน  
ข้อบังคับของสภาผู้ประกอบวิชาชีพบริหารทรัพย์สิน

(2) สมาชิกกิตติมศักดิ์ ได้แก่ ผู้ทรงคุณวุฒิ ซึ่งสภาผู้ประกอบวิชาชีพบริหาร  
ทรัพย์สินเชิญให้เป็นสมาชิกกิตติมศักดิ์

สิทธิและหน้าที่ของสมาชิกมีดังนี้

(1) ขอขึ้นทะเบียนและรับใบอนุญาตเป็นผู้ประกอบวิชาชีพบริหารทรัพย์สินขอ  
หนังสืออนุมัติและวุฒิบัตรแสดงความรู้ความชำนาญในการประกอบวิชาชีพบริหารทรัพย์สินสาขา  
ต่าง ๆ หรือขอหนังสือแสดงวุฒิอื่นในวิชาชีพบริหารทรัพย์สิน โดยปฏิบัติตามข้อบังคับสภาผู้  
ประกอบวิชาชีพบริหารทรัพย์สินว่าด้วยการนั้น

(2) แสดงความเห็นเป็นหนังสือเกี่ยวกับกิจการของสภาผู้ประกอบวิชาชีพบริหาร  
ทรัพย์สินส่งไปยังคณะกรรมการเพื่อพิจารณาและในกรณีที่สมาชิกรวมกันตั้งแต่ห้าสิบคนขึ้นไป  
เสนอให้คณะกรรมการพิจารณาเรื่องใดที่เกี่ยวกับกิจการของสภาผู้ประกอบวิชาชีพบริหาร  
ทรัพย์สิน คณะกรรมการต้องพิจารณาและแจ้งผลการพิจารณาให้ผู้เสนอทราบภายในเก้าสิบวันนับ  
แต่วันที่ได้รับเรื่อง

(3) เลือกตั้งหรือรับเลือกตั้งเป็นกรรมการ

(4) ผดุงไว้ซึ่งเกียรติศักดิ์แห่งวิชาชีพผู้บริหารทรัพย์สิน และปฏิบัติตาม  
พระราชบัญญัตินี้

สมาชิกภาพของสมาชิกสิ้นสุดลงเมื่อ

(1) ตาย

(2) ลาออก

(3) ขาดคุณสมบัติหรือมีลักษณะต้องห้ามตามที่กฎหมายกำหนด

(4) คณะกรรมการมีมติให้พ้นจากสมาชิกภาพ เพราะเห็นว่าเป็นผู้นำมาซึ่งความ  
เสื่อมเสียเกียรติศักดิ์แห่งวิชาชีพตามที่กฎหมายกำหนด

(5) ไม่ชำระค่าขึ้นทะเบียนสมาชิก ค่าบำรุง หรือค่าธรรมเนียม โดยไม่มีเหตุอันควร  
ตามหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขที่กำหนดในข้อบังคับสภาผู้ประกอบวิชาชีพบริหารทรัพย์สิน

(6) มีลักษณะต้องห้ามตามที่กฎหมายกำหนด และแพทย์จำนวนไม่น้อยกว่าสาม  
คนซึ่งคณะกรรมการกำหนด ลงความเห็นว่าไม่สามารถบำบัดรักษาให้หายเป็นปกติได้ หรือต้องใช้  
ระยะเวลาในการบำบัดรักษาเกินกว่าสองปี

1.2.3 คณะกรรมการสภาผู้ประกอบวิชาชีพบริหารทรัพย์สิน

ให้มีคณะกรรมการสภาผู้ประกอบวิชาชีพบริหารทรัพย์สิน ประกอบด้วย

## (1) กรรมการโดยตำแหน่ง ได้แก่

(1.1) ปลัดกระทรวงมหาดไทย

(1.2) อธิบดีกรมที่ดิน

(1.3) คณะบดีคณะกรรมการจัดการธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ หรือคณะบดีกระทรวงที่เรียกชื่อ  
 อย่างเป็นทางการ หรือหัวหน้าหน่วยงานที่มีฐานะเทียบเท่าคณะที่ผลิตบัณฑิตสาขาการจัดการ

อสังหาริมทรัพย์ ในสถาบันอุดมศึกษาที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการการ  
 อุดมศึกษา กระทรวงศึกษาธิการ ให้จัดตั้งขึ้นแห่งละหนึ่งคน ซึ่งเลือกกันเองให้ได้จำนวนสามคน

(1.4) ผู้บริหารจากองค์กรวิชาชีพที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์ที่มีฐานะเป็น  
 นิติบุคคลซึ่งเลือกกันเองให้ได้จำนวนสองคน

(1.5) ผู้บริหารจากองค์กรวิชาชีพที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์ ที่ไม่มีฐานะ  
 เป็นนิติบุคคลซึ่งเลือกกันเองให้ได้จำนวนสองคน

(2) กรรมการซึ่งเป็นผู้แทนหน่วยงานจากกระทรวงกลาโหม กระทรวงการพัฒนา  
 สังคมและความมั่นคงของมนุษย์ สำนักงานคณะกรรมการข้าราชการพลเรือน แห่งละหนึ่งคน

(3) กรรมการซึ่งเป็นผู้แทนกรมส่งเสริมการปกครองท้องถิ่น จำนวนหนึ่งคน

(4) กรรมการซึ่งเป็นสมาชิกสามัญได้รับเลือกตั้งจากสมาชิกสามัญด้วยตนเอง  
 จำนวนสิบห้าคน

(5) กรรมการผู้ทรงคุณวุฒิ ซึ่งคณะรัฐมนตรีแต่งตั้งจากผู้ที่มีความรู้ ความสามารถ  
 และมีประสบการณ์ทางด้านวิชาชีพผู้บริหารทรัพย์สิน จำนวนสองคน

คณะกรรมการอาจแต่งตั้งสมาชิกกิตติมศักดิ์เป็นที่ปรึกษาได้ ให้ที่ปรึกษาดำรงตำแหน่ง  
 ตามวาระของกรรมการตามที่กฎหมายกำหนด

ให้คณะกรรมการประชุมเลือกกรรมการภายในสามสิบวัน นับจากวันเลือกตั้งกรรมการ  
 ตามที่กฎหมายกำหนดเรียบร้อยแล้ว เพื่อดำรงตำแหน่งนายกสภาผู้ประกอบวิชาชีพบริหารทรัพย์สิน  
 อุปนายกสภาผู้ประกอบวิชาชีพบริหารทรัพย์สินคนทีหนึ่ง และอุปนายกสภาผู้ประกอบวิชาชีพ  
 บริหารทรัพย์สิน ตำแหน่งละหนึ่งคน

ให้นายกสภาผู้ประกอบวิชาชีพบริหารทรัพย์สิน เลือกกรรมการเพื่อดำรงตำแหน่ง  
 เลขานุการ รองเลขานุการ ประธานสัมพันธ์และเหรียญิก ตำแหน่งละหนึ่งคน และอาจเลือกกรรมการ  
 เพื่อดำรงตำแหน่งอื่นได้ตามความจำเป็น และมีอำนาจถอดถอนผู้ดำรงตำแหน่งดังกล่าวออกจาก  
 ตำแหน่งได้ ทั้งนี้โดยความเห็นชอบของคณะกรรมการ

ให้นายกสภาผู้ประกอบวิชาชีพบริหารทรัพย์สิน อุปนายกสภาผู้ประกอบวิชาชีพบริหารทรัพย์สินคนที่หนึ่ง และอุปนายกสภาผู้ประกอบวิชาชีพบริหารทรัพย์สินคนที่สอง ดำรงตำแหน่งตามวาระของกรรมการตามที่กฎหมายกำหนด

เมื่อผู้ดำรงตำแหน่งนายกสภาผู้ประกอบวิชาชีพบริหารทรัพย์สินพ้นจากตำแหน่ง ให้เลขาธิการ รองเลขาธิการ ประชาสัมพันธ์ ทรัพย์สิน และผู้ดำรงตำแหน่งอื่นตามวรรคสองพ้นจากตำแหน่งด้วย

การเลือกตั้งกรรมการตาม การแต่งตั้งที่ปรึกษา การเลือกกรรมการเพื่อดำรงตำแหน่งต่าง ๆ และการเลือกกรรมการตามที่กฎหมายกำหนดให้เป็นไปตามข้อบังคับสภาผู้ประกอบวิชาชีพบริหารทรัพย์สิน

กรรมการที่ไม่ใช่กรรมการ โดยตำแหน่งต้องมีคุณสมบัติ และไม่มีลักษณะต้องห้ามดังต่อไปนี้

- (1) เป็นผู้ประกอบวิชาชีพผู้บริหารทรัพย์สิน
- (2) เป็นผู้ไม่เคยถูกสั่งพักใช้ใบอนุญาตหรือเพิกถอนใบอนุญาตตามพระราชบัญญัตินี้
- (3) เป็นผู้ไม่เคยถูกศาลสั่งให้เป็นบุคคลล้มละลาย

กรรมการที่มาจากกรรมการเลือกตั้งมีวาระอยู่ในตำแหน่งคราวละสามปีนับแต่วันเลือกตั้งหรือแต่งตั้ง และอาจได้รับเลือกตั้งหรือแต่งตั้งใหม่ได้

ให้กรรมการที่พ้นจากตำแหน่งตามวาระปฏิบัติหน้าที่ต่อไป จนกว่ากรรมการที่ได้รับเลือกตั้งใหม่จะเข้ารับหน้าที่ ทั้งนี้ คณะกรรมการต้องจัดให้มีการเลือกตั้งหรือแต่งตั้ง ภายในสามสิบวันนับแต่วันที่กรรมการพ้นจากตำแหน่ง

นอกจากการพ้นจากตำแหน่งตามวาระ กรรมการ พ้นจากตำแหน่งเมื่อ

- (1) ตาย
- (2) ลาออก
- (3) สมาชิกสภาสิ้นสุดตามที่กฎหมายกำหนด
- (4) ขาดคุณสมบัติหรือมีลักษณะต้องห้ามตามที่กฎหมายกำหนด
- (5) พ้นจากตำแหน่งกรณีเป็นกรรมการ โดยตำแหน่ง

ให้คณะกรรมการมีอำนาจหน้าที่ดังต่อไปนี้

(1) บริหารและดำเนินกิจการสภาผู้ประกอบวิชาชีพบริหารทรัพย์สิน ตามวัตถุประสงค์และอำนาจหน้าที่ ที่กำหนดของสภาผู้ประกอบวิชาชีพบริหารทรัพย์สินที่กำหนดในกฎหมายนี้

(2) แต่งตั้งคณะกรรมการจรรยาบรรณ คณะกรรมการสอบสวน คณะกรรมการไต่ถามเกี่ยวกับความขัดแย้ง และคณะกรรมการอื่นเพื่อทำการหรือพิจารณาเรื่องต่าง ๆ อันอยู่ในขอบเขตแห่งวัตถุประสงค์และอำนาจหน้าที่ของสภาผู้ประกอบวิชาชีพบริหารทรัพย์สิน

(3) กำหนดแผนการดำเนินงานและงบประมาณของสภาผู้ประกอบวิชาชีพบริหารทรัพย์สิน

(4) ออกระเบียบว่าด้วยการบริหารงานบุคคล การเงิน การบัญชี การดำเนินงาน ของสำนักงานสภาผู้ประกอบวิชาชีพบริหารทรัพย์สินและการใด ๆ ตามที่กำหนดให้เป็นอำนาจหน้าที่ของคณะกรรมการตามพระราชบัญญัตินี้

(5) วินิจฉัยชี้ขาด อุทธรณ์คำวินิจฉัยของคณะกรรมการจรรยาบรรณตามมาตรา 35

(6) สอดส่องดูแลการดำเนินงานของสมาชิกเฉพาะส่วนที่เกี่ยวข้องกับกิจการสภาผู้ประกอบวิชาชีพบริหารทรัพย์สิน

(7) ออกข้อบังคับสภาผู้ประกอบวิชาชีพบริหารทรัพย์สิน

ข้อบังคับสภาผู้ประกอบวิชาชีพบริหารทรัพย์สิน ตามที่กฎหมายกำหนดเมื่อได้ประกาศในราชกิจจานุเบกษาแล้ว ให้ใช้บังคับได้

นายกสภาผู้ประกอบวิชาชีพบริหารทรัพย์สิน อุปนายกสภาผู้ประกอบวิชาชีพบริหารทรัพย์สิน เลขานุการ รองเลขานุการ ประธานสัมพันธ์ และเหรัญญิก มีอำนาจหน้าที่ดังต่อไปนี้

(1) นายกสภาผู้ประกอบวิชาชีพบริหารทรัพย์สินมีอำนาจหน้าที่

(1.1) บริหารและดำเนินกิจการของสภาผู้ประกอบวิชาชีพบริหารทรัพย์สินให้เป็นไปตามพระราชบัญญัตินี้ หรือตามมติของคณะกรรมการ

(1.2) เป็นผู้แทนสภาผู้ประกอบวิชาชีพบริหารทรัพย์สินในกิจการต่าง ๆ

(1.3) เป็นประธานในที่ประชุมคณะกรรมการ

นายกสภาผู้ประกอบวิชาชีพบริหารทรัพย์สิน อาจมอบหมายเป็นหนังสือให้กรรมการอื่นปฏิบัติหน้าที่แทนตามที่เห็นสมควรได้

(2) อุปนายกสภาผู้ประกอบวิชาชีพบริหารทรัพย์สิน เป็นผู้ช่วยนายกสภาผู้ประกอบวิชาชีพบริหารทรัพย์สิน ในกิจการอันอยู่ในอำนาจหน้าที่ของนายกสภาผู้ประกอบวิชาชีพบริหารทรัพย์สิน ตามที่นายกสภาผู้ประกอบวิชาชีพบริหารทรัพย์สินมอบหมาย และเป็นผู้ทำการแทนนายกสภาผู้ประกอบวิชาชีพบริหารทรัพย์สิน เมื่อนายกสภาผู้ประกอบวิชาชีพบริหารทรัพย์สิน ไม่อยู่หรือไม่สามารถปฏิบัติหน้าที่ได้

(3) เลขานุการมีอำนาจหน้าที่

(3.1) ควบคุมบังคับบัญชาเจ้าหน้าที่สภาผู้ประกอบวิชาชีพบริหารทรัพย์สินทุกระดับ



(3.2) ควบคุมรับผิดชอบในงานธุรกิจทั่วไปของสภาผู้ประกอบวิชาชีพบริหาร  
ทรัพย์สิน

(3.3) ดูแลรักษาทะเบียนสมาชิก ทะเบียนผู้ประกอบวิชาชีพบริหารทรัพย์สิน และ  
ทะเบียนอื่น ๆ ของสภาผู้ประกอบวิชาชีพบริหารทรัพย์สิน

(3.4) ควบคุม ดูแลทรัพย์สินของสภาผู้ประกอบวิชาชีพบริหารทรัพย์สิน

(3.5) เป็นเลขานุการในที่ประชุมคณะกรรมการและที่ประชุมใหญ่สภาผู้ประกอบ  
วิชาชีพบริหารทรัพย์สิน

(3.6) ปฏิบัติการอื่นใดตามที่คณะกรรมการมอบหมาย

(4) รองเลขาธิการ เป็นผู้ช่วยเลขาธิการในกิจการอันอยู่ในเขตอำนาจหน้าที่ของเลขาธิการ  
ตามที่เลขาธิการมอบหมาย และเป็นผู้ทำการแทนเลขาธิการ เมื่อเลขาธิการไม่อยู่หรือไม่สามารถ  
ปฏิบัติหน้าที่ได้

(5) ประชาสัมพันธ์ มีอำนาจหน้าที่ในการประชาสัมพันธ์ แนะนำ และเผยแพร่ กิจการ  
ของสภาผู้ประกอบวิชาชีพบริหารทรัพย์สินแก่สมาชิก ประชาชน และองค์กรอื่น

(6) เหนรัญญิก มีอำนาจหน้าที่ควบคุม ดูแล รับผิดชอบการบัญชี การเงิน และ  
การงบประมาณของสภาผู้ประกอบวิชาชีพบริหารทรัพย์สิน

#### 1.2.4 การดำเนินกิจการของคณะกรรมการ

การประชุมคณะกรรมการต้องมีกรรมการมาประชุมไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของ  
จำนวนกรรมการทั้งหมดเท่าที่มีอยู่ จึงจะเป็นองค์ประชุม

มติของที่ประชุมให้ถือเสียงข้างมาก ในการลงคะแนนกรรมการคนหนึ่งให้มีเสียง  
หนึ่งเสียงในการลงคะแนน ถ้าคะแนนเสียงเท่ากัน ให้ประธานในที่ประชุมออกเสียงเพิ่มขึ้นอีกเสียง  
หนึ่งเป็นเสียงชี้ขาด

มติของที่ประชุมในกรณีให้สมาชิกพ้นจากสมาชิกภาพ หรือให้พักใช้ใบอนุญาต  
หรือเพิกถอนใบอนุญาตให้ถือคะแนนเสียงไม่น้อยกว่าสองในสามของจำนวนกรรมการทั้งหมดที่  
อยู่ในขณะนั้น

สภานายกพิเศษจะเข้าฟังการประชุมและชี้แจงแสดงความเห็นในที่ประชุมคณะกรรมการ  
หรือจะส่งความเห็นเป็นหนังสือไปยังกรรมการในเรื่องใด ๆ ก็ได้

มติของที่ประชุมคณะกรรมการในเรื่องดังต่อไปนี้ ต้องได้รับความเห็นชอบจากสภานายก  
พิเศษก่อน จึงจะดำเนินการตามมตินั้นได้

(1) การออกข้อบังคับ

(2) การกำหนดงบประมาณของสภาผู้ประกอบวิชาชีพบริหารทรัพย์สิน

(3) การให้สมาชิกพ้นจากสมาชิกภาพ

(4) การวินิจฉัยชี้ขาดให้พักใช้ใบอนุญาต หรือเพิกถอนใบอนุญาต

ให้นายกสภาผู้ประกอบวิชาชีพบริหารทรัพย์สิน เสนอมติต่อสภานายกพิเศษโดยไม่ชักช้าสภานายกพิเศษอาจมีคำสั่งยับยั้งมตินั้นได้ ในกรณีที่มีได้ยับยั้งภายในสิบห้าวันนับแต่วันที่ได้รับมติที่นายกสภาผู้ประกอบวิชาชีพบริหารทรัพย์สินเสนอ ให้ถือว่าสภานายกพิเศษให้ความเห็นชอบมตินั้น

ถ้าสภานายกพิเศษยับยั้งมติใด ให้คณะกรรมการประชุมพิจารณาอีกครั้งภายในสิบสามวันนับแต่วันที่ได้รับแจ้งคำสั่งยับยั้ง ในการประชุมครั้งถัดมามีเสียงยืนยันมติไม่น้อยกว่าสองในสามของจำนวนกรรมการทั้งหมด ก็ให้ดำเนินการตามมตินั้นได้

2. การแก้ปัญหาการควบคุม กำกับ ดูแล และส่งเสริมผู้ประกอบวิชาชีพตัวแทนจัดการอาคารชุด

ด้วยการเสนอกฎหมายเป็นพระราชบัญญัติต่างหากจากพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 เหมือนกับกรณีของรัฐวิคตอเรีย รัฐนิวเซาท์เวลส์ และรัฐบริติชโคลัมเบีย ที่มีกฎหมายอาคารชุด และกฎหมายควบคุมวิชาชีพตัวแทนจัดการอาคารชุดแยกต่างหากจากกัน รัฐจึงสมควรพัฒนาให้มีกฎหมายควบคุมผู้ประกอบวิชาชีพในการบริหารจัดการทรัพย์สิน ซึ่งรวมถึงวิชาชีพตัวแทนจัดการอาคารชุด ทั้งตัวแทนจัดการอาคารชุดที่ทำหน้าที่เป็นผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด ตามความหมายของพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 และตัวแทนจัดการอาคารชุดที่ไม่ได้เป็นผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดด้วย โดย กำหนดมาตรการในการควบคุม กำกับ และดูแลผู้ประกอบวิชาชีพตัวแทนจัดการอาคารชุด

โดยในเนื้อหากฎหมายควรกำหนดให้ “วิชาชีพบริหารทรัพย์สิน” หมายความว่า วิชาชีพที่กระทำต่อทรัพย์สิน ประเภทอสังหาริมทรัพย์ ในด้านการบริหารจัดการ อาศัยหลักการบริหารจัดการตามหลักวิชาการ และให้หมายความรวมถึงกิจกรรมต่อเนื่องอื่นใดที่เกี่ยวข้องที่มีความมุ่งหมายดังกล่าวด้วย

ในส่วนการควบคุม กำกับ และดูแลการประกอบวิชาชีพบริหารทรัพย์สิน ควรมีข้อกำหนดดังนี้

2.1 การควบคุมการประกอบวิชาชีพบริหารทรัพย์สิน

ห้ามมิให้ผู้ใดซึ่งมิได้เป็นผู้ประกอบวิชาชีพบริหารทรัพย์สิน ทำการประกอบวิชาชีพบริหารทรัพย์สิน หรือแสดงด้วยวิธีใด ๆ ให้ผู้อื่นเข้าใจว่าตนเป็นผู้มีสิทธิประกอบวิชาชีพดังกล่าว โดยมิได้ขึ้นทะเบียนและรับใบอนุญาตจากสภาผู้ประกอบวิชาชีพบริหารทรัพย์สิน เว้นแต่เป็นการกระทำในอำนาจหน้าที่ ในฐานะข้าราชการหรือเจ้าหน้าที่ของรัฐ

ห้ามมิให้ผู้ใดซึ่งมิได้รับปริญญาวิชาชีพบริหารทรัพย์สิน ใช้คำหรือข้อความด้วยอักษรไทยหรืออักษรต่างประเทศ หรือใช้อักษรย่อ หรือใช้คำแสดงวุฒิการศึกษาทางการบริหารทรัพย์สิน หรือใช้อักษรย่อของวุฒิดังกล่าวประกอบกับชื่อ หรือชื่อสกุลของตน หรือใช้คำ หรือข้อความอื่นใดที่มีความหมายเช่นเดียวกัน ซึ่งทำให้ผู้อื่นเข้าใจว่าตนเป็นผู้ประกอบวิชาชีพผู้บริหารทรัพย์สิน ทั้งนี้ รวมถึงการใช้ จ้าง วาน หรือยินยอมให้ผู้อื่นกระทำการดังกล่าวให้แก่ตน

ห้ามมิให้ผู้ใดใช้ถ้อยคำ หรือข้อความที่แสดงให้ผู้อื่นเข้าใจว่าตนเป็นผู้มีความรู้ ความชำนาญในการประกอบวิชาชีพบริหารทรัพย์สินสาขาต่าง ๆ ทั้งนี้รวมถึงการใช้ จ้าง วาน หรือยินยอมให้ผู้อื่นกระทำการดังกล่าวให้แก่ตน เว้นแต่ผู้นั้นเป็นผู้ได้รับหนังสืออนุมัติหรือวุฒิบัตรว่าเป็นผู้มีความรู้ความชำนาญในการประกอบวิชาชีพบริหารทรัพย์สิน จากสภาผู้ประกอบวิชาชีพบริหารทรัพย์สิน หรือที่สภาประกอบวิชาชีพบริหารทรัพย์สิน รับรอง หรือเป็นผู้ประกอบวิชาชีพบริหารทรัพย์สิน ซึ่งมีคุณสมบัติตามที่กำหนดในข้อบังคับของสภาผู้ประกอบวิชาชีพบริหารทรัพย์สิน

การขึ้นทะเบียน การออกใบอนุญาต อายุใบอนุญาต การต่ออายุใบอนุญาต การออกหนังสืออนุมัติ หรือวุฒิบัตรแสดงความรู้ความชำนาญในการประกอบวิชาชีพบริหารทรัพย์สินและหนังสือแสดงวุฒิอื่นในวิชาชีพบริหารทรัพย์สิน ให้เป็นไปตามข้อบังคับของสภาผู้ประกอบวิชาชีพบริหารทรัพย์สิน

ผู้ขอขึ้นทะเบียนและรับใบอนุญาตต้องเป็นสมาชิกแห่งสภาผู้ประกอบวิชาชีพบริหารทรัพย์สิน รวมทั้งต้องมีคุณสมบัติ และต้องผ่านการสอบความรู้ตามที่กำหนดไว้ในข้อบังคับสภาผู้ประกอบวิชาชีพบริหารทรัพย์สิน

เมื่อผู้ประกอบวิชาชีพบริหารทรัพย์สิน ผู้ใดพ้นจากสมาชิกภาพ ให้ใบอนุญาตของผู้ นั้นสิ้นสุดลงนับแต่วันที่พ้นจากสมาชิกภาพ

ให้ผู้ซึ่งพ้นจากสมาชิกภาพตามที่กฎหมายกำหนดส่งคืนใบอนุญาตต่อเลขานุการ ภายในสิบห้าวันนับแต่วันที่ทราบการสิ้นสุดสมาชิกภาพ

ผู้ประกอบวิชาชีพบริหารทรัพย์สิน ต้องประกอบวิชาชีพภายใต้บังคับแห่งข้อจำกัด และเงื่อนไข และต้องรักษารจรรยาบรรณแห่งวิชาชีพบริหารทรัพย์สิน ตามที่กำหนดไว้ในข้อบังคับสภาผู้ประกอบวิชาชีพบริหารทรัพย์สิน

บุคคลใดได้รับความเสียหาย เพราะผู้ประกอบวิชาชีพบริหารทรัพย์สินบุคคลใด ประพฤติผิดข้อจำกัดหรือเงื่อนไขการประกอบวิชาชีพบริหารทรัพย์สิน หรือประพฤติดจรรยาบรรณแห่งวิชาชีพตามที่กฎหมายกำหนด มีสิทธิกล่าวหาผู้ประกอบวิชาชีพบริหารทรัพย์สิน โดยทำคำกล่าวหาเป็นหนังสือยื่นต่อสภาผู้ประกอบวิชาชีพบริหารทรัพย์สิน

กรรมการหรือบุคคลอื่นที่พบหรือทราบว่า ผู้ประกอบวิชาชีพบริหารทรัพย์สินบุคคลใดประพฤติดื้อจ้กัดและเงื่อนไขการประกอบวิชาชีพบริหารทรัพย์สิน หรือประพฤติดื้อจ้กรยาบรรณแห่งวิชาชีพตามที่กฎหมายกำหนด มีสิทธิกล่าวโทษผู้ประกอบวิชาชีพบริหารทรัพย์สินบุคคลนั้น โดยทำคำกล่าวโทษเป็นหนังสือยื่นต่อสภาผู้ประกอบวิชาชีพบริหารทรัพย์สิน

สิทธิการกล่าวหาหรือสิทธิกล่าวโทษสิ้นสุดลง เมื่อพ้นหนึ่งปีนับแต่วันที่ผู้ได้รับความเสียหายหรือผู้กล่าวโทษรู้เรื่องและรู้ตัวผู้ประพฤติดื้อจ้ แต่ทั้งนี้ต้องไม่เกินสามปีนับแต่วันที่มีการประพฤติดื้อจ้ในเรื่องดังกล่าว

การถอนคำกล่าวหาหรือคำกล่าวโทษที่ได้ยื่นไว้แล้ว ไม่เป็นเหตุให้ระงับการดำเนินการตามพระราชบัญญัตินี้

เมื่อสภาผู้ประกอบวิชาชีพบริหารทรัพย์สิน ได้รับเรื่องการกล่าวหาหรือการกล่าวโทษตามที่กฎหมายกำหนด หรือในกรณีที่คณะกรรมการมีมติว่า มีพฤติกรรมการอันสมควรให้มีการพิจารณาเกี่ยวกับการประพฤติดื้อจ้ตามที่กฎหมายกำหนดของผู้ประกอบวิชาชีพบริหารทรัพย์สิน ให้เลขาธิการเสนอเรื่องดังกล่าวต่อประธานอนุกรรมการจรรยาบรรณ โดยไม่ชักช้า

ให้คณะกรรมการแต่งตั้งคณะอนุกรรมการจรรยาบรรณจากสมาชิกประกอบด้วยประธานคนหนึ่งและอนุกรรมการอีกจำนวนไม่น้อยกว่าสองคน มีอำนาจหน้าที่สืบสวนหาข้อเท็จจริงในเรื่องที่ได้รับตามที่กฎหมายกำหนด แล้วทำรายงานพร้อมทั้งเสนอความเห็นเสนอคณะกรรมการเพื่อพิจารณา

คณะกรรมการอาจแต่งตั้งคณะอนุกรรมการจรรยาบรรณเกินกว่าหนึ่งคณะก็ได้

ให้คณะอนุกรรมการจรรยาบรรณดำเนินการ ตามอำนาจหน้าที่ที่กำหนดในวรรคหนึ่งให้แล้วเสร็จภายในระยะเวลาที่คณะกรรมการกำหนด ถ้ามีเหตุจำเป็นไม่อาจดำเนินการให้แล้วเสร็จภายในระยะเวลาที่กำหนด ให้ประธานอนุกรรมการจรรยาบรรณแจ้งให้คณะกรรมการทราบก่อนครบกำหนดเวลาดังกล่าว ในกรณีนี้ให้คณะกรรมการพิจารณาขยายระยะเวลาดำเนินการออกไปได้ไม่เกินสามสิบวันนับแต่วันที่ครบกำหนดเวลา

เมื่อคณะกรรมการได้รับรายงาน และความเห็นของคณะอนุกรรมการจรรยาบรรณแล้วให้คณะกรรมการพิจารณารายงานและความคิดเห็นดังกล่าว และมีมติอย่างใดอย่างหนึ่งดังต่อไปนี้

(1) ให้คณะอนุกรรมการจรรยาบรรณสืบสวนหาข้อเท็จจริงเพิ่มเติม เพื่อเสนอให้คณะกรรมการพิจารณา

(2) ให้คณะอนุกรรมการสอบสวน ทำการสอบสวนในกรณี que เห็นว่าข้อกล่าวหาหรือข้อกล่าวโทษนั้นมีมูล

(3) ให้ยกข้อกล่าวหาหรือข้อกล่าวโทษ ในกรณี que เห็นว่าข้อกล่าวหาหรือข้อกล่าวโทษ นั้น ไม่มีมูล

ให้คณะกรรมการแต่งตั้งคณะกรรมการสอบสวนจากสมาชิกประกอบด้วยประธาน คนหนึ่ง และอนุกรรมการมีจำนวนรวมกันไม่น้อยกว่าสามคน มีอำนาจหน้าที่สอบสวนสรุปผลการ สอบสวนและเสนอสำนวนการสอบสวน พร้อมทั้งความเห็นต่อคณะกรรมการเพื่อวินิจฉัยชี้ขาด

คณะกรรมการอาจแต่งตั้งคณะกรรมการสอบสวนเกินกว่าหนึ่งคณะ ได้ให้ คณะอนุกรรมการสอบสวนดำเนินการ ตามอำนาจหน้าที่ที่กำหนดในวรรคหนึ่งให้แล้วเสร็จภายใน ระยะเวลาที่คณะกรรมการกำหนด ถ้ามีเหตุจำเป็นไม่อาจดำเนินการให้แล้วเสร็จภายในระยะเวลาที่ กำหนด ให้ประธานอนุกรรมการสอบสวนแจ้งให้คณะกรรมการทราบก่อนครบกำหนดเวลา ดังกล่าว ในกรณีนี้ให้คณะกรรมการพิจารณาขยายระยะเวลาดำเนินการออกไปได้ไม่เกินสามสิบวัน นับแต่วันที่ครบกำหนดเวลา

ในการปฏิบัติหน้าที่ของคณะกรรมการจรรยาบรรณ และคณะกรรมการ สอบสวน ตามพระราชบัญญัตินี้ ให้อนุกรรมการจรรยาบรรณ และอนุกรรมการสอบสวน เป็นเจ้า พนักงานตามประมวลกฎหมายอาญา มีอำนาจออกหนังสือเรียกบุคคลใด ๆ มาให้ถ้อยคำ และมี หนังสือแจ้งให้บุคคลใด ๆ ส่งเอกสารหรือวัตถุเพื่อประโยชน์แก่การดำเนินงานของ คณะอนุกรรมการดังกล่าว

ให้ประธานอนุกรรมการสอบสวน มีหนังสือแจ้งข้อกล่าวหาหรือข้อกล่าวโทษพร้อม ทั้งส่งสำเนาเรื่องที่กล่าวหาหรือกล่าวโทษให้ผู้ถูกกล่าวหาหรือผู้ถูกกล่าวโทษทราบ ไม่น้อยกว่าสิบ ห้าวันก่อนวันเริ่มทำการสอบสวน

ผู้ถูกกล่าวหาหรือผู้ถูกกล่าวโทษมีสิทธิทำคำชี้แจงหรือนำพยานหลักฐานใด ๆ มาให้ คณะ อนุกรรมการสอบสวน

คำชี้แจงหรือนำพยานหลักฐาน ให้ยื่นต่อประธานอนุกรรมการสอบสวนภายในสอบห้า วันนับแต่วันที่ได้รับแจ้งจากประธานอนุกรรมการสอบสวนหรือภายในกำหนดเวลาที่คณะ อนุกรรมการสอบสวนจะขยายให้

เมื่อคณะกรรมการสอบสวนทำการสอบสวนเสร็จสิ้นแล้ว ให้เสนอสำนวนการ สอบสวนพร้อมทั้งความเห็นต่อคณะกรรมการ โดยไม่ชักช้า เพื่อให้คณะกรรมการวินิจฉัยชี้ขาด

เมื่อคณะกรรมการได้รับสำนวนการสอบสวนและความเห็นของคณะกรรมการ สอบสวนแล้ว ให้คณะกรรมการพิจารณาสำนวนการสอบสวนและความคิดเห็นดังกล่าวโดยไม่ชักช้า

คณะกรรมการอาจให้คณะกรรมการสอบสวน ทำการสอบสวนเพิ่มเติมก่อน วินิจฉัยชี้ขาดก็ได้คณะกรรมการมีอำนาจวินิจฉัยชี้ขาดอย่างใดอย่างหนึ่งดังต่อไปนี้

(1) ยกข้อกล่าวหาหรือข้อกล่าวโทษ ในกรณี que เห็นว่าผู้ประกอบวิชาชีพบริหาร ทรัพยสินมิได้กระทำผิดตามข้อกล่าวหาหรือข้อกล่าวโทษ หรือ

(2) ลงโทษอย่างใดอย่างหนึ่งดังต่อไปนี้ ในกรณี que เห็นว่าผู้ประกอบวิชาชีพบริหาร ทรัพยสินได้กระทำผิดจริงตามข้อกล่าวหาหรือข้อกล่าวโทษ

(2.1) ว่ากล่าวตักเตือน

(2.2) ภาคทัณฑ์

(2.3) พักใช้ใบอนุญาตมีกำหนดเวลาตาม que เห็นสมควร แต่ไม่เกินสองปี

(2.4) เพิกถอนใบอนุญาต

ผู้ประกอบวิชาชีพบริหาร ทรัพยสิน ซึ่งคณะกรรมการจรรยาบรรณวินิจฉัยชี้ขาดตาม que กฎหมายกำหนดอาจอุทธรณ์คำวินิจฉัยชี้ขาดต่อคณะกรรมการได้ภายในสามสิบวันนับแต่วันที่ ได้รับแจ้งคำวินิจฉัย

การอุทธรณ์ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่กำหนดในข้อบังคับ

คำวินิจฉัยชี้ขาดของคณะกรรมการตามมาตรา นี้ ให้ทำเป็นคำสั่งสภาผู้ประกอบวิชาชีพ บริหาร ทรัพยสิน พร้อมด้วยเหตุผลของการวินิจฉัยชี้ขาด และให้ถือเป็นที่สุด

ให้เลขาธิการแจ้งคำสั่งสภาผู้ประกอบวิชาชีพบริหาร ทรัพยสินตาม que กฎหมายกำหนดไป ยังผู้ถูกกล่าวหาหรือผู้ถูกกล่าวโทษทราบ ภายในสิบห้าวันนับแต่วันที่ มีคำสั่ง และให้บันทึกข้อความ ตามคำสั่งนั้นไว้ในทะเบียนผู้ประกอบวิชาชีพบริหาร ทรัพยสิน

หลักเกณฑ์และวิธีการแจ้งคำสั่งตามวรรคหนึ่ง ให้เป็นไปตามระเบียบที่คณะกรรมการ กำหนด

ห้ามมิให้ผู้ประกอบวิชาชีพบริหาร ทรัพยสินซึ่งอยู่ในระหว่างถูกสั่งพักใช้ใบอนุญาตหรือ ซึ่งถูกเพิกถอนใบอนุญาตประกอบวิชาชีพบริหาร ทรัพยสิน หรือแสดงด้วยวิธีใด ๆ ให้ผู้อื่นเข้าใจว่า ตนเป็นผู้มีสิทธิประกอบวิชาชีพดังกล่าว นับแต่วันที่ทราบคำสั่งสภาผู้ประกอบวิชาชีพบริหาร ทรัพยสิน ที่สั่งพักใช้ใบอนุญาตหรือสั่งเพิกถอนใบอนุญาตนั้น

ผู้ประกอบวิชาชีพบริหาร ทรัพยสินผู้ใด ซึ่งอยู่ในระหว่างถูกสั่งพักใช้ใบอนุญาตกระทำ การฝ่าฝืนตาม que กฎหมายกำหนดและถูกลงโทษจำคุกตาม que กฎหมายกำหนดโดยคำพิพากษาถึงที่สุด ให้คณะกรรมการสั่งเพิกถอนใบอนุญาตของผู้นั้นนับแต่วันที่ศาลมีคำพิพากษาถึงที่สุด

ผู้ประกอบวิชาชีพบริหาร ทรัพยสิน ซึ่งถูกสั่งเพิกถอนใบอนุญาต อาจขอรับใบอนุญาตอีก ได้เมื่อพ้นสองปีนับแต่วันที่ ถูกสั่งเพิกถอนใบอนุญาต แต่เมื่อคณะกรรมการได้พิจารณาคำขอรับ ใบอนุญาตและปฏิเสธการออกใบอนุญาต ผู้นั้นจะยื่นคำขอรับใบอนุญาตได้อีกต่อเมื่อสิ้นระยะเวลา

หนึ่งปีนับแต่วันที่คณะกรรมการปฏิเสธการออกใบอนุญาต ถ้าคณะกรรมการปฏิเสธการออกใบอนุญาตเป็นครั้งที่สองแล้วผู้นั้นเป็นอันหมดสิทธิขอรับใบอนุญาตตลอดไป

## 2. การกำกับดูแล

ให้รัฐมนตรีมีอำนาจหน้าที่กำกับดูแลการดำเนินงานของ สภาผู้ประกอบวิชาชีพบริหาร ทรัพย์สิน และการประกอบวิชาชีพบริหารทรัพย์สิน และสั่งให้พนักงานเจ้าหน้าที่สอบสวนข้อเท็จจริงเกี่ยวกับการดำเนินงานของสภาผู้ประกอบวิชาชีพบริหารทรัพย์สิน และการประกอบวิชาชีพบริหารทรัพย์สิน

ในการปฏิบัติหน้าที่ตามคำสั่งของรัฐมนตรีตามที่กฎหมายกำหนดให้พนักงานเจ้าหน้าที่มีอำนาจดังต่อไปนี้

(1) เข้าไปในสถานที่ทำการ ของผู้ประกอบวิชาชีพบริหารทรัพย์สินในเวลาทำการของสถานที่นั้นเพื่อตรวจสอบหรือควบคุมให้เป็นไปตามพระราชบัญญัตินี้

(2) เข้าไปในสถานที่ หรือยานพาหนะใด ๆ ที่มีเหตุอันควรสงสัยว่าจะมีการกระทำความผิดตามพระราชบัญญัตินี้ในระหว่างเวลาพระอาทิตย์ขึ้นถึงพระอาทิตย์ตก หรือในเวลาทำการของสถานที่นั้นเพื่อตรวจค้นใบอนุญาตประกอบวิชาชีพ เอกสารหรือวัตถุใด ๆ ที่อาจใช้เป็นหลักฐานในการดำเนินการกระทำความผิดตามพระราชบัญญัตินี้ ประกอบกับกรณีมีเหตุอันควรเชื่อได้ว่าหากเนิ่นช้ากว่าจะเอาหมายค้นมาได้ เอกสารหรือวัตถุดังกล่าวจะถูกยักย้าย ซุกซ่อน ทำลาย หรือทำให้เปลี่ยนสภาพไปจากเดิม

(3) ยึดเอกสารหรือวัตถุใด ๆ ที่อาจใช้เป็นหลักฐานในการดำเนินคดีการกระทำความผิดตามพระราชบัญญัตินี้

ในการปฏิบัติหน้าที่ของพนักงานเจ้าหน้าที่ตามวรรคหนึ่ง ให้บุคคลที่เกี่ยวข้องอำนวยความสะดวกตามสมควร

ในการปฏิบัติหน้าที่ พนักงานเจ้าหน้าที่ต้องแสดงบัตรประจำตัวบัตรประจำตัวพนักงานเจ้าหน้าที่ ให้เป็นไปตามแบบที่รัฐมนตรีกำหนดโดยประกาศในราชกิจจานุเบกษา

ในการปฏิบัติหน้าที่ ให้พนักงานเจ้าหน้าที่เป็นพนักงานตามประมวลกฎหมายอาญา

## บรรณานุกรม

- กรมที่ดิน (2551). สถิติการจดทะเบียนอาคารชุดทั่วประเทศ ตั้งแต่ พ.ศ. 2538 – พ.ศ. 2551.  
เข้าถึงได้จาก. [http://www.dol.go.th/variety/regis\\_condo.php](http://www.dol.go.th/variety/regis_condo.php).
- ก่อ สวัสดิ์พาณิชย์. (2524). *หลักการบริหารการศึกษา*. กรุงเทพฯ: อมรินทร์การพิมพ์.
- กรุณา ทาแก้ว. (2552). *การทำธุรกิจอาคารชุดตามพระราชบัญญัติการดูแลผลประโยชน์ของ  
คู่สัญญา พ.ศ. 2551*. วิทยานิพนธ์นิติศาสตรมหาบัณฑิต, สาขาวิชานิติศาสตร์, บัณฑิต  
วิทยาลัย, มหาวิทยาลัยธุรกิจบัณฑิต.
- กุลพน พลวัน. (2541). *รายงานการวิจัยประกอบร่างพระราชบัญญัติการศึกษาแห่งชาติ พ.ศ. ...*  
กรุงเทพฯ: สำนักงานคณะกรรมการการศึกษาแห่งชาติ.
- จำเริญรัตน์ เจือจันทร์. (2548). *จริยศาสตร์ ทฤษฎีจริยธรรมสำหรับนักบริหารการศึกษา*. กรุงเทพฯ:  
โอ เอส พรินติ้ง เฮาส์.
- ชัยเศรษฐ์ พรหมศรี. (2549). *สุดยอดผู้บริหาร*. กรุงเทพฯ: ชรรคมลการพิมพ์.
- ณัฐ รุจจอมฤต. (2534). *แพทยสภา: ศึกษาในแง่กฎหมายเกี่ยวกับการจัดองค์กรและการควบคุมการ  
ประกอบวิชาชีพเวชกรรม*. วิทยานิพนธ์นิติศาสตรมหาบัณฑิต, สาขาวิชา  
นิติศาสตร์, บัณฑิตวิทยาลัย, จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย.
- ณัฐกฤษ มุสิกะโสภณ. (2560). *จุดเริ่มต้นปัญหา “อาคารชุด” (คอนโด) กลายเป็นสลัมลอยฟ้า*.  
เข้าถึงได้จาก [http://www.parliament.go.th/ewtadmin/ewt/elaw\\_parcy/  
ewt\\_dl\\_link.php?nid=1528](http://www.parliament.go.th/ewtadmin/ewt/elaw_parcy/ewt_dl_link.php?nid=1528)
- ดวงเดือน พันธุมนาวิน. (2538). *ทฤษฎีต้นไม้อจริยธรรมกับพฤติกรรมการทำงานของข้าราชการไทย*.  
ม.ป.ท.
- ดิน ปรัชญพุทธิ. (2542). *ข้อมูลเกี่ยวกับพันธพทางสังคม ความรับผิดชอบต่อสังคม วิชาชีพ  
นิยม และจรรยาบรรณในการปฏิบัติงาน*. กรุงเทพฯ: ศูนย์ส่งเสริมจริยธรรม สำนักงาน  
คณะกรรมการข้าราชการพลเรือน.
- บวรศักดิ์ อุวรรณโณ. (2528). *ภาพรวมความรับผิดชอบในวิชาชีพของสถาปนิกและวิศวกรในกฎหมาย  
ฝรั่งเศสและไทย*. กรุงเทพฯ: จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย.
- บัญญัติ สุชีวะ. (2528). *จริยธรรมของนักกฎหมาย*. กรุงเทพฯ: จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย.
- บุญมี แทนแก้ว. (2542). *ความจริงของชีวิต*. กรุงเทพฯ: โอ เอส พรินติ้ง เฮาส์.
- ประภาศรี สีอำไพ. (2543). *พื้นฐานการศึกษาทางศาสนาและจริยธรรม*. กรุงเทพฯ : จุฬาลงกรณ์  
มหาวิทยาลัย.



- ปราชญา กล้าผจญ. (2544). *คุณธรรม จริยธรรมและจรรยาบรรณวิชาชีพ*. กรุงเทพฯ: เอลด์การพิมพ์.
- ปรีดา เกษมทรัพย์. (2531). *หลักวิชาชีพนักกฎหมายในภาคพื้นยุโรป*. กรุงเทพฯ: สำนักพิมพ์มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์.
- ปรียาพร วงศ์อนุตรโรจน์. (2548). *จิตวิทยาอุตสาหกรรม*. กรุงเทพฯ: ศูนย์สื่อเสริมกรุงเทพฯ.
- เปรม ติณสูลานนท์, พลเอก. (2548). *จริยธรรมการบริหารภาครัฐ*. ม.ป.ท.
- ปิยะนุช โปตะวณิช. (2554). *ตัวแทนอำพราง*. ม.ป.ท.
- พระเมธีธรรมาภรณ์. (2544). *รูปแบบการปลูกฝังคุณธรรมและอาชีพของคนไทยสมัยก่อนกับ สภาพปัจจุบัน*. กรุงเทพฯ: โรงพิมพ์จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย.
- พระราชกฤษฎีกา. (2540). *คุณธรรมสำหรับครู*. กรุงเทพฯ: โอ เอส พรินติ้ง เฮาส์.
- พระราชชัชวาล (ภิกษุพุทธทาส อินทปัญโญ). (2548). *จริยธรรมของผู้บริหารสถาบันอุดมศึกษาเอกชน*. กรุงเทพฯ: โอเดียนสโตร์.
- พินิจ รัตนกุล. (2547). *คุณธรรม*. นนทบุรี : เพชรรุ่งการพิมพ์.
- พิภพ วังเงิน. (2545). *จริยธรรมวิชาชีพ*. กรุงเทพฯ: อมรการพิมพ์.
- ราชบัณฑิตยสถาน. (2538). *พจนานุกรมฉบับราชบัณฑิตยสถาน พ.ศ. 2525 (พิมพ์ครั้งที่ 5)*. กรุงเทพฯ: อักษรเจริญทัศน์.
- วริยา ชินวรวงศ์. (2546). *จริยธรรมในวิชาชีพ*. กรุงเทพฯ : ชวนพิมพ์.
- วังสิต ยี่ตัน. (2556). *มาตรการทางกฎหมายในการควบคุมผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด*. นนทบุรี: มหาวิทยาลัยสุโขทัยธรรมาธิราช
- วัชรียา โตสงวน และพนม เอี่ยมประยูร. (2533). *กฎหมายกับเศรษฐกิจ: การควบคุมวิชาชีพ ศึกษากรณีอาชีพทนายความ*. กรุงเทพฯ: มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์.
- วัฒนา เล็กพุดเกิด . (2545). *ปัญหาทางกฎหมายอันเกิดจากการควบคุมการประกอบวิชาชีพครู ตามพระราชบัญญัติการศึกษาแห่งชาติ พ.ศ. 2542*. กรุงเทพฯ: จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย.
- วิกรณ์ รักษ์ปวงชน. (2528). *กรรมสิทธิ์ในอาคารชุด*. วิทยานิพนธ์นิติศาสตรมหาบัณฑิต, สาขาวิชานิติศาสตร์, บัณฑิตวิทยาลัย, มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์.
- วิญญู เครื่องงาม. (2537). *การบังคับใช้กฎหมายในการควบคุมมลพิษจากอุตสาหกรรมเพื่อการพัฒนาแบบยั่งยืน*. ม.ป.ท.
- วิสาร พันธนะ และมาลี สุรเชษฐ์. (2532). *สถานภาพและการประกอบวิชาชีพกฎหมาย*. นนทบุรี: สำนักพิมพ์มหาวิทยาลัยสุโขทัยธรรมาธิราช.

- ศึณินาถ เกียรตึถึงวาน ใกล. (2532). *ความรึบผิดทางละเมิดของผู้ประกอบวิชาชีฟ*. วิทยานึพนธ์  
 นึตึศาสตรมหาบัณชึต, สาขาวิชา นึตึศาสตรึ, บัณชึตวิฑยาลัย, จุฬาลงกรณัมหาวิฑยาลัย.
- สาโรช บั้วศรี. (2526). *จริยธรรมศึษา*. กรุงเทพฯ: โรงพิมพ์คุรุสภา ลาดพร้าว.
- สำนักงานปฏิรูปการศึษา. (2542). *รายงานการศึษาวิเคราะห์เพื่อการปฏิรูปการศึษาตาม  
 พระราชบัญญัติการศึษาแห่งชาติ พ.ศ. 2542 ในกรอบภารกิจของสำนักงาน  
 ปฏิรูปการศึษา*. กรุงเทพฯ: เดือนตุลาคม.
- สิวลึ สิริไล. (2542). *จริยศาสตรึสำหรับพยาบาล*. กรุงเทพฯ: จุฬาลงกรณัมหาวิฑยาลัย .
- สุรพล นึตึไกรพจนั. (2532). *ข้อความคิดบางประการเกี่ยวกับการกำกับดูแล (Tutelle)*. *วารสาร  
 นึตึศาสตรึ* 19(4), 80, 88, 90.
- อมรา เล็กเรึงสนั. (2542). *คุณธรรมจริยธรรมสำหรับผู้บริหาร*. ม.ป.ท.
- อมร จันทรสมบุรณั. (2533). Law Enforcement: มิติ 3 ของกฎหมาย. *วารสารกฎหมายปกครอง*,  
 9(1), 11
- อารึย์ รุ่งพรทวิวัฒนั. (2526). *การบังคับใช้กฎหมายโดยกระบวนการยุติธรรม*. วิทยานึพนธ์  
 นึตึศาสตรมหาบัณชึต, สาขาวิชา นึตึศาสตรึ, บัณชึตวิฑยาลัย, จุฬาลงกรณัมหาวิฑยาลัย.
- อุดม รัฐอมฤต. (2532). สภาวิชาชีฟ. *วารสารนึตึศาสตรึ*, 19(2), 113-114.
- Crain, W. C. (1985). *Theory of development*. New Jersey: Prentice Hall.
- Good, C. V. (1973). *Dictionary of education*. New York: McGraw-Hill.
- Ji, Y. & Plainiotis, S. (2006). *Design for Sustainability*. Beijing: China Architecture and Building  
 Press.
- Merriam-Webster's Collegiate Dictionary*. (2001). (10<sup>th</sup> ed.). Springfield,  
 MA: Merriam-Webster.