



## รายงานข่าวกรองทางการเงิน เรื่อง อาชญากรรมการฟอกเงินผ่านอสังหาริมทรัพย์

### 1. ที่มา

การประเมินความเสี่ยงระดับชาติด้านการฟอกเงินและการสนับสนุนเงินทุนแก่การก่อการร้ายของไทย (National Money laundering and Terrorist Financing Risk Assessment) ล่าสุดประจำปี 2559 ได้แสดงผลการจัดลำดับอาชญากรรมที่เป็นภัยคุกคามและมีความเสี่ยงสูงสุดในการฟอกเงินของไทย 5 อันดับแรก ได้แก่ การทุจริต ความผิดเกี่ยวกับยาเสพติด ความผิดเกี่ยวกับภาษี ความผิดเกี่ยวกับการซื้อขายหลักทรัพย์ที่ไม่เป็นธรรม และการลักลอบหนีศุลกากร ตามลำดับ อาชญากรรมทั้ง 5 ประเภทดังกล่าว มีมูลค่าเงินหมุนเวียนรวมประมาณถึง 380 พันล้านบาทต่อปี โดยช่องทางในการฟอกเงินที่มีความเสี่ยงสูงสุด รองจากช่องทางผ่านสถาบันการเงินประเภทธนาคารพาณิชย์ คือช่องทางผ่านผู้ค้าอสังหาริมทรัพย์

ที่ดินและสิ่งปลูกสร้างต่างๆ ถือเป็นทรัพย์สินที่สามารถแปรสภาพเงินได้ที่ละเป็นจำนวนมาก และสามารถปกปิดข้อเท็จจริงหรือสร้างความซับซ้อนในการเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ที่แท้จริงได้เป็นอย่างดี ปัจจัยประการสำคัญคือที่ดินเป็นทรัพย์สินที่มีราคาสูงขึ้นอย่างรวดเร็ว นอกจากจะเก็งกำไรได้แล้ว ยังสามารถแอบอ้างความร่ำรวยจากผลกำไรในที่ดินได้อย่างสมเหตุผล โดยตามการประเมินราคาที่ดินทั่วประเทศใหม่ของกรมธนารักษ์ ซึ่งเริ่มมีผลเมื่อ 1 มกราคม 2559 ในห้วงปี 2559 – 2562 ที่ดินทั่วประเทศมีราคาเฉลี่ยเพิ่มขึ้นร้อยละ 27.72 โดยราคาประเมินที่ดินในพื้นที่กรุงเทพฯ เพิ่มขึ้นเฉลี่ยร้อยละ 15.78 และราคาประเมินในพื้นที่ส่วนภูมิภาคเพิ่มขึ้นเฉลี่ยร้อยละ 27.88 จากราคาประเมินเดิม<sup>1</sup> ยิ่งทำให้ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เป็นที่ดึงดูดและมีเงินหมุนเวียนมหาศาล

### 2. ช่องทางการฟอกเงินผ่านอสังหาริมทรัพย์

การฟอกเงินผ่านการซื้ออสังหาริมทรัพย์เป็นช่องทางการฟอกเงินที่นิยมในหมู่อาชญากรอย่างต่อเนื่อง โดยพบการกระทำความผิดฟอกเงินในหลายคดีใหญ่ที่ผ่านมา ส่วนใหญ่เป็นคดีที่เกี่ยวกับการทุจริต ยกยอก ฉ้อโกง อาทิจ คดียกยอกเงินสหกรณ์เครดิตยูเนียนคลองจั่น, คดียกยอกประชาชนของฟิตเนส California Wow, คดีแชร์ลูกโซ่บริษัทยูฟีนสตาร์, คดีทุจริตและยกยอกทรัพย์สินสถาบันเทคโนโลยีพระจอมเกล้าเจ้าคุณทหารลาดกระบัง (สจล.), รวมถึงคดีแก๊งค์มาเฟียข้ามชาติต่างๆ ฯลฯ โดยพัฒนาการสำคัญของการฟอกเงินผ่านอสังหาริมทรัพย์ คือมีการร่วมมือกันระหว่างบุคคลหลายฝ่ายอย่างเป็นขบวนการ มีผลประโยชน์โยงใยซับซ้อน มีผู้เกี่ยวข้องเป็นวงกว้าง

<sup>1</sup> <https://moneyhub.in.th/article/silom-property/> ; 10 ม.ค. 59



### 3. ขบวนการหรือกลุ่มบุคคลที่เกี่ยวข้องกับการฟอกเงินผ่านอสังหาริมทรัพย์

ขบวนการในการฟอกเงินผ่านอสังหาริมทรัพย์ในปัจจุบัน มักประกอบด้วย **นักการเมืองระดับชาติ** ซึ่งเป็นกลุ่มที่มีบทบาทในการขับเคลื่อนออกกฎระเบียบต่างๆ มาบังคับใช้ ที่มีการแอบแฝงใช้อิทธิพลในทางมิชอบ

**นักการเมืองหรือผู้นำระดับท้องถิ่น** เป็นกลุ่มผู้ดูแลพื้นที่ และมีความรู้ในแนวเขตแดนต่างๆ ซึ่งหาผลประโยชน์จากที่ดินในหลายรูปแบบ ที่รวมถึงการเปิดช่องทางให้มีการบุกรุก การซื้อขายโดยมิชอบ การละเลยต่อการทำหน้าที่ และการปกปิด ไม่ให้ความร่วมมือในการให้ข้อมูลเพื่อป้องกันและปราบปรามอาชญากรรมฟอกเงิน

**ข้าราชการ** ที่ปฏิบัติหน้าที่เกี่ยวข้องกับการจัดการสิทธิการถือครองที่ดินของบุคคลและการจัดการที่ดินของรัฐ หลายคนในอดีตมีความเกี่ยวข้องกับการรับสินบนใช้อำนาจหรือละเว้นการปฏิบัติหน้าที่โดยทุจริตในกระบวนการออกเอกสารสิทธิ์ต่างๆ

**นายทุนนักธุรกิจ** เป็นกลุ่มบุคคลที่มีฐานะร่ำรวย และใช้อิทธิพลเกื้อกูลประโยชน์กับกลุ่มอื่นๆ รวมทั้งการกดดันเจ้าหน้าที่ที่เกี่ยวข้อง โดยเป็นผู้อยู่เบื้องหลังการจับจองที่ดิน เพื่อแปรสภาพทรัพย์สินจากการกระทำความผิด โดยมักใช้รูปแบบผู้แทนหรือธุรกิจอำพรางหลายลักษณะบังหน้า หลายรายยังเกี่ยวข้องกับการบุกรุกถือครองพื้นที่ภูเขา แหล่งต้นน้ำลำธาร พื้นที่ป่าสงวนแห่งชาติด้วย

ทั้งนี้ นอกจากกลุ่มบุคคลข้างต้น ในหลายกรณียังมักมีความเชื่อมโยงถึงผู้มีอิทธิพล ผู้มีบารมีในระดับท้องถิ่น นายทุนชาวต่างชาติ ลีอิมวอลชน ตลอดจนนักบวชผู้มีบทบาททางศาสนา ร่วมเป็นเครือข่ายด้วย

### 4. ความเสี่ยงในบริบทประชาคมอาเซียน

จากการเปิดประชาคมเศรษฐกิจอาเซียน (ปี 2559) ส่งผลให้นักลงทุนและแรงงานจากกลุ่มประเทศอาเซียนหลั่งไหลเข้ามาพำนักในเมืองธุรกิจและเมืองท่องเที่ยวในไทย คาดว่าจะยิ่งทำให้ตลาดการซื้อขายเก็งกำไรอสังหาริมทรัพย์ รวมถึงธุรกิจนายหน้าอสังหาริมทรัพย์มีการขยายตัวเพิ่มขึ้นด้วย จากสถานการณ์ทางเศรษฐกิจที่สนับสนุนให้เกิดการเคลื่อนย้ายเงินทุน สินค้า และแรงงานเป็นไปอย่างเสรี เมื่อพิจารณาในบริบทของการก่ออาชญากรรมในลักษณะเป็นอาชญากรรมข้ามชาติ จึงย่อมมีความเสี่ยงที่จะเกิดอาชญากรรมเพิ่มมากขึ้นในทิศทางเดียวกัน ซึ่งการซื้อขายอสังหาริมทรัพย์สามารถหมุนเวียนเงินจากนอกระบบเข้ามาสู่ในระบบได้ค่อนข้างแนบเนียน ทั้งการอำพรางในรูปแบบนักท่องเที่ยว นักธุรกิจ นักศึกษา ฯลฯ



**ควรเฝ้าระวัง** ประเทศในกลุ่มประชาคมเศรษฐกิจอาเซียน คือ กัมพูชา อ้างอิงข้อมูลผลการประเมินของสถาบันด้านธรรมาภิบาล ในเมืองบาเซล ประเทศสวิตเซอร์แลนด์ (Basel Institute on Governance) จัดทำและเผยแพร่ดัชนีต่อต้านการฟอกเงิน (Basel Anti Money Laundering Index) เป็นประจำทุกปี ดัชนีประจำปี 2559 ได้จัดลำดับประเทศที่มีความอ่อนไหวต่อการฟอกเงินจากทั้งหมด 149 ประเทศ ระบุประเทศกัมพูชาอยู่ในอันดับที่ 6 แต่นับว่ามีความเสี่ยงสูงสุดในกลุ่มประเทศอาเซียน จากสาเหตุช่องโหว่ต่างๆ ในโครงสร้างภาคการเงิน มาตรการตรวจสอบเพื่อต่อต้านการฟอกเงิน และการทุจริตคอร์รัปชันในประเทศ (ประเทศ 5 อันดับแรกที่มีความเสี่ยงสูงสุดในการเป็นแหล่งฟอกเงินและสนับสนุนเงินทุนแก่การก่อการร้าย ได้แก่ อิหร่าน อัฟกานิสถาน ทาจิกิสถาน ยูกันดา และกินี-บิสเซา)<sup>2</sup>

ธุรกิจภาคอสังหาริมทรัพย์ในกัมพูชาเป็นธุรกิจที่มีอัตราการเติบโตอย่างโดดเด่นในช่วงปีที่ผ่านมา โดยรัฐบาลมีนโยบายเปิดกว้างในการลงทุนให้กับนักลงทุนต่างชาติ ปรากฏข้อมูลตามกระทรวงเศรษฐกิจและการคลังของกัมพูชา เฉพาะในไตรมาสแรกของปี 2559 มีมูลค่าการลงทุนด้านอสังหาริมทรัพย์เพิ่มขึ้นถึง 59,500 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้น 200 เปอร์เซ็นต์ จากปี 2558 ซึ่งเป็นนักลงทุนต่างชาติจากหลายประเทศจำนวนมากเข้ามาลงทุนในภาคธุรกิจนี้<sup>3</sup> จึงนับเป็นประเทศเพื่อนบ้านใกล้ชิดที่มีความล่อแหลมมากต่อการเป็นแหล่งยักย้ายถ่ายเททรัพย์สินเพื่อฟอกเงินในช่องทางผ่านการซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ (นอกเหนือจากช่องทางผ่านบ่อนการพนัน) การลงทุนเกี่ยวกับการก่อสร้างต่างๆ ซึ่งล้วนใช้เงินทุนจำนวนมาก ยกแก่การตรวจสอบแหล่งที่มาได้อย่างครบถ้วน รวมถึงการเปิดบริษัทบังหน้าข้ามชาติ ซึ่งเป็นรูปแบบที่แพร่ระบาดอยู่ในปัจจุบัน

## 5. ข้อมูลจากรูกรมที่มีเหตุอันควรสงสัย

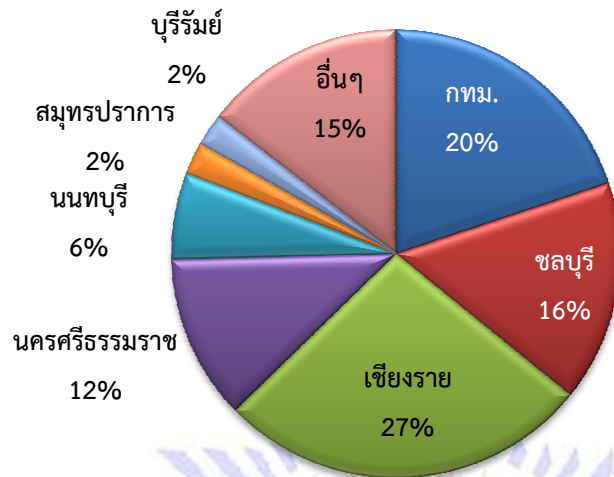
รายงานรูกรมที่มีเหตุอันควรสงสัย (Suspicious Transaction Report - STR) เกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งเป็นข้อมูลสำคัญที่บ่งชี้พฤติการณ์ที่อาจเป็นการฟอกเงินผ่านอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งสำนักงาน ป.ง. ได้รับจากสำนักงานที่ดินกรุงเทพมหานคร สำนักงานที่ดินจังหวัด สำนักงานที่ดินสาขา และอำเภอ เป็นหลักนั้น ตามสถิติในห้วง 3 ปีที่ผ่านมา (1 มกราคม 2557 – 30 พฤศจิกายน 2559) ได้รับรายงานรูกรมกลุ่มนี้ทั้งหมดจำนวน 689 รายการ (เป็นรายงานรูกรมเฉพาะที่มีเหตุอันควรสงสัย โดยไม่จำกัดมูลค่าเงิน ไม่นับรวมรายการรูกรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ปกติ ที่ใช้เกณฑ์มูลค่าเกิน 5 ล้านบาท) เป็นรายงานจากจังหวัดต่างๆ ทั่วทุกภูมิภาคของประเทศ มีจำนวนเป็นสัดส่วนตามแผนภูมิ

<sup>2</sup> <https://financialtribune.com/articles/economy-business-and-markets/46545/basel-institute-publishes-anti-money-laundering-index> ; 31 ก.ค. 59

<sup>3</sup> <http://www.krobkruakao.com /ข่าวเศรษฐกิจ/15280/กัมพูชา-อสังหาริมทรัพย์โต-200-เปอร์เซ็นต์.html> ; 19 พ.ค. 59

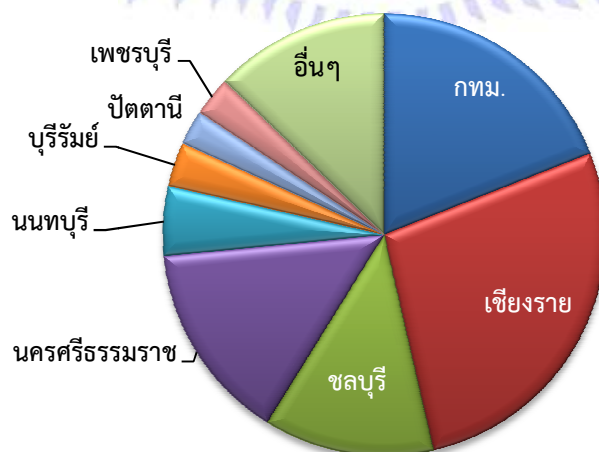


สัดส่วนพื้นที่ตามการรายงาน STR เกี่ยวกับบอสังหาริมทรัพย์  
ห่วงปี 2557-2559



ขณะที่เฉพาะในห่วงปี 2559 (ตั้งแต่ 1 มกราคม - 30 พฤศจิกายน 2559) ได้รับ STR จากสำนักงานที่ดินทั้งหมดจำนวน 274 รายการ มีจำนวนเป็นสัดส่วนแต่ละจังหวัดตามแผนภูมิ

สัดส่วนพื้นที่ตามการรายงาน STR เกี่ยวกับบอสังหาริมทรัพย์  
ห่วงปี 2559





**5.1 พื้นที่เฝ้าระวัง** จากแผนภูมิข้างต้นสะท้อนถึงความเสี่ยงของพื้นที่จังหวัดต่างๆ โดยสังเขป ซึ่งอาจมิใช่การลำดับความเสี่ยงที่แม่นยำในรายละเอียด เนื่องจากมีเหตุปัจจัยแวดล้อมอื่นๆ ในการส่งรายงาน STR อย่างไรก็ตาม สถิติทั้งในห้วง 3 ปี และ 1 ปีที่ผ่านมา ต่างแสดงข้อมูลว่า **เชียงราย** เป็นจังหวัดที่มีรายงานธุรกรรมที่มีเหตุอันควรสงสัยเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์มากที่สุด โดยตามแผนภูมิในห้วงปี 2559 รายงานจากจังหวัดเชียงรายคิดเป็นจำนวนร้อยละ 31.3 ของรายงานทั้งหมด รองลงมาคือ กรุงเทพฯ นครศรีธรรมราช และชลบุรี ตามลำดับ ซึ่งในกรณีเชียงราย นับว่าสอดคล้องกับการประเมินเป็นพื้นที่เสี่ยงต่อการก่ออาชญากรรม และการแพร่ระบาดของ การซื้อขายที่ดินที่ไม่มีเอกสารสิทธิ์ เพื่อฟอกเงิน (เนื่องจากเอื้อต่อการหลบซ่อนจากการตรวจสอบของเจ้าหน้าที่) ที่รวมถึงการบุกรุกพื้นที่ป่าสงวนแห่งชาติ นอกจากนี้ ยังมีการกว้านซื้อที่ดิน อาคารพาณิชย์ สร้างสิ่งปลูกสร้างโรงแรม รีสอร์ท ในทำเลธุรกิจและทำเลการท่องเที่ยว ที่สามารถสร้างเรื่องอำพรางทำธุรกรรมเพื่อวัตถุประสงค์ในการฟอกเงินด้วย

**5.2 พฤติการณ์ที่มีเหตุอันควรสงสัย** จากข้อมูลในเหตุต้องสงสัยที่พบเป็นจำนวนมากที่สุดจากรายงานธุรกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ คือการซื้อขายที่ดินในราคาต่ำกว่าราคาประเมินมาก หรือต่ำกว่าราคาเดิมที่ซื้อเข้ามา การซื้อขายระหว่างบุคคลในครอบครัวเดียวกัน การมีคู่สมรสเป็นชาวต่างชาติ หรือเป็นการซื้อขายที่มีสิ่งปลูกสร้างที่เพิ่งสร้างขึ้นใหม่ ซึ่งยังเพิ่มระดับความผิดปกติ ในส่วนเหตุต้องสงสัยอื่นที่พบเป็นจำนวนมากรองลงมา เป็นเหตุเกี่ยวกับความผิดปกติในการชำระเงิน อาทิ การไม่มีหลักฐานการโอนเงินมาแสดง การบ่ายเบี่ยงในการแสดงหลักฐานการชำระเงิน การชำระเงินเป็นเงินสดที่มีมูลค่าสูงผิดปกติ การส่งจ่ายด้วยเช็คให้ผู้ขายเกินกว่าราคาที่ตกลงซื้อขายจริง เป็นต้น

**5.3 ข้อสังเกตพฤติกรรมที่มีเหตุอันควรสงสัยสำหรับสถาบันการเงิน** นอกจากจะได้รับข้อมูลจากสำนักงานที่ดินเป็นหลักแล้ว สถาบันการเงินต่างๆ นับว่ามีส่วนสำคัญที่สามารถบ่งชี้ธุรกรรมที่มีความผิดปกติหรือน่าสงสัยได้เช่นเดียวกัน เนื่องจากผู้เกี่ยวข้องกับอาชญากรรมฟอกเงินมักใช้วิธีต่างๆ ที่หลากหลายพร้อมกับพัฒนารูปแบบใหม่ๆ เพื่อหลบเลี่ยงการตรวจจับ สถาบันการเงินทุกประเภทจึงล้วนมีส่วนในการให้ข้อมูลเพื่อการเชื่อมโยงให้เห็นรูปแบบพฤติกรรมในภาพรวม ได้ประมวลตัวอย่างธุรกรรมที่อาจเกี่ยวข้องกับ การฟอกเงินผ่านอสังหาริมทรัพย์ ที่สถาบันการเงินประเภทต่างๆ อาจตรวจพบ ได้แก่

- ธุรกรรมที่เกี่ยวข้องกับการซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ ที่มีการโอนเงินต่อกันหลายทอด โดยไม่สมเหตุสมผลในทางธุรกิจ เป็นลักษณะพยายามสร้างความซับซ้อน โดยเฉพาะมีการโอนผ่านบุคคลที่ไม่มีความเกี่ยวข้องสัมพันธ์ หรือมีสถานภาพหรือฐานะทางการเงินไม่สอดคล้องกับมูลค่าการซื้อขายอสังหาริมทรัพย์



- ธุรกรรมซื้อขายอสังหาริมทรัพย์โดยใช้ผู้แทน คือใช้นามบุคคลหรือนิติบุคคลอื่นเพื่อปิดบังกรรมสิทธิ์ที่แท้จริง โดยอาจพบความผิดปกติในรูปแบบต่างๆ อาทิ การใช้เช็คในชื่อของบุคคลที่ไม่เกี่ยวข้องหรือไม่มีการระบุชื่อบุคคล การให้ข้อมูลเพื่อการติดต่อที่ไม่ชัดเจนหรือไม่อยู่จริง การที่ผู้ทำธุรกรรมไม่ทราบหรือไม่สนใจรายละเอียดเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ที่ซื้อขายและธุรกรรมที่เกี่ยวข้อง เป็นต้น

- ธุรกรรมเกี่ยวกับการซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ที่แสดงความเร่งรีบที่ผิดปกติ ไม่สนใจประเด็นผลกำไร ความเสี่ยงทางธุรกิจ หรือค่าปรับจากการผิดต่อสัญญาต่างๆ อาทิ มีการขายต่อในส่วนที่ซื้อมาหรือซื้อคืนในส่วนที่เพิ่งขายไปในเวลาไม่นานในราคาที่ขาดทุน การเร่งรีบโอนเงินจากการขายอสังหาริมทรัพย์ออกนอกประเทศในเวลาอันรวดเร็ว เป็นต้น

- แหล่งที่มาของเงิน หรือบริษัทผู้ให้สินเชื่อเพื่อซื้ออสังหาริมทรัพย์เป็นบริษัทในต่างประเทศ ที่ไม่มีความสัมพันธ์เชื่อมโยงกับผู้กู้ยืม โดยเฉพาะมาจากประเทศที่มีนโยบายปกปิดข้อมูลลูกค้าหรือประเทศกลุ่มเสี่ยงต่อการทุจริตคอร์รัปชัน และเป็นแหล่งฟอกเงิน

- การที่บุคคลหรือนิติบุคคลทำธุรกรรมมูลค่าสูงเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ ที่ผิดแปลกไปจากประวัติการทำธุรกรรมตามปกติที่ผ่านมา โดยเฉพาะบริษัทห้างร้านที่ทำธุรกรรมไม่สอดคล้องกับลักษณะธุรกิจหรือผลิตภัณฑ์อย่างสิ้นเชิง โดยไม่มีเหตุผลสนับสนุน หรือยืนยันเหตุผลที่เป็นไปไม่ได้ในทางเศรษฐกิจ และมักไม่สามารถแสดงหลักฐานสนับสนุน

- การที่บริษัทซื้ออสังหาริมทรัพย์ที่มีมูลค่าสูงกว่าจุดจดทะเบียนมาก โดยเฉพาะบริษัทที่ไม่มีความเคลื่อนไหวในการทำธุรกิจที่ชัดเจน รวมทั้งมักไม่มีการทำข้อตกลงหรือสัญญากู้ยืมเงินจากฝ่ายที่สามที่เหมาะสม และไม่ทราบแหล่งที่มาของเงินที่ชัดเจน

ตัวอย่างการรายงานธุรกรรมที่มีลักษณะผิดปกติข้างต้น จะเป็นข้อมูลสำคัญในการตั้งต้นตรวจสอบ การใช้ประกอบการสืบสวนสอบสวน และการใช้ขยายผล ซึ่งเป็นความร่วมมือที่จำเป็นต่อการป้องกันและปราบปรามกระบวนการฟอกเงินที่ซับซ้อนในปัจจุบัน