

วิทยานิพนธ์เรื่อง	มาตรการทางกฎหมายในการควบคุมการทำสัญญาขายหน้า อสังหาริมทรัพย์
คำสำคัญ	มาตรการทางกฎหมาย/การควบคุม/สัญญา/ขายหน้าอสังหาริมทรัพย์
นักศึกษา	จิตรทิวัต โคตรทัศน
อาจารย์ที่ปรึกษาวิทยานิพนธ์	ดร.ศิวพร เสาวคนธ์
หลักสูตร	นิติศาสตรมหาบัณฑิต กลุ่มวิชากฎหมายธุรกิจ
คณะ	นิติศาสตร์ มหาวิทยาลัยศรีปทุม
พ.ศ.	2564

บทคัดย่อ

วิทยานิพนธ์ฉบับนี้มีวัตถุประสงค์เพื่อศึกษา 1) ความเป็นมาและแนวคิด เกี่ยวกับการควบคุมการทำสัญญาขายหน้าอสังหาริมทรัพย์ 2) มาตรการทางกฎหมายเกี่ยวกับการควบคุมการทำสัญญาขายหน้าอสังหาริมทรัพย์ของต่างประเทศและประเทศไทย 3) วิเคราะห์ปัญหาทางกฎหมายเกี่ยวกับการทำสัญญาขายหน้าอสังหาริมทรัพย์ และ 4) แนวทางในการแก้ไขปัญหาทางกฎหมายเกี่ยวกับการทำสัญญาขายหน้าอสังหาริมทรัพย์ โดยการใช้วิธีวิจัยเชิงคุณภาพ ผ่านกระบวนการวิจัยเอกสารและสารสนเทศต่าง ๆ โดยการทบทวนวรรณกรรม ทั้ง บทความ วารสาร งานวิจัย สารนิพนธ์ วิทยานิพนธ์ หนังสือ ตำรา ตลอดจนหลักกฎหมายที่เกี่ยวข้องทั้งในประเทศไทยและต่างประเทศ

ผลการศึกษาพบว่า (1) ปัญหาเกี่ยวกับนิยามศัพท์ของนายหน้าอสังหาริมทรัพย์ พบว่าปัจจุบันไม่มีมาตรการทางกฎหมายในการควบคุมการประกอบอาชีพนายหน้าอสังหาริมทรัพย์โดยตรง ทำให้ไม่หลักเกณฑ์เกี่ยวกับคุณสมบัติของผู้ที่จะทำหน้าที่ในการเป็นนายหน้าอสังหาริมทรัพย์ไว้ (2) ปัญหาการทำสัญญาเกี่ยวกับการเป็นนายหน้าอสังหาริมทรัพย์ พบว่า ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ลักษณะนายหน้า มิได้มีรายละเอียดแห่งการทำสัญญานายหน้าอสังหาริมทรัพย์ไว้ ส่งผลให้การทำสัญญาเป็นไปตามเจตนาธรรมณ์ของกลุ่มสัญญา ทำให้ฝ่ายที่มีอำนาจต่อรองทางการตลาดสูงกว่าได้เปรียบ (3) ปัญหาเกี่ยวกับหน่วยงานที่ทำหน้าที่ควบคุมและดูแลมาตรฐานในการประกอบอาชีพนายหน้าอสังหาริมทรัพย์ พบว่ายังที่ไม่มีหน่วยงานที่เกิดความร่วมมือกันระหว่างภาครัฐและเอกชน ทำหน้าที่ควบคุมและดูแล ซึ่งในปัจจุบันมาตรการในการให้ความคุ้มครองการประกอบอาชีพนายหน้าอสังหาริมทรัพย์เกิดจากความร่วมมือระหว่างเอกชนกับเอกชน (4) ปัญหาเกี่ยวกับการจัดตั้งคณะกรรมการที่ทำหน้าที่ในการเสริมสร้าง ควบคุม ยกระดับ และระงับข้อพิพาทในการประกอบอาชีพนายหน้าอสังหาริมทรัพย์ พบว่ายังการไม่มีคณะทำงานเข้ามากำกับดูแลการประกอบอาชีพ

อย่างเป็นระบบ จึงขาดการร่วมมือระหว่างภาครัฐและเอกชนในการพัฒนาอาชีพนายหน้า
อสังหาริมทรัพย์ที่มีประสิทธิภาพ

ดังนั้น เพื่อให้การประกอบอาชีพนายหน้าอสังหาริมทรัพย์มีมาตรฐานและได้รับการยอมรับ
ในระดับสากล จึงเห็นควรมีกฎหมายเฉพาะที่เกี่ยวกับการทำสัญญานายหน้าอสังหาริมทรัพย์
ประกอบด้วยนิยามศัพท์ของนายหน้าอสังหาริมทรัพย์ การทำสัญญาเกี่ยวกับการเป็นนายหน้า
อสังหาริมทรัพย์ หน่วยงานที่ทำหน้าที่ควบคุมและดูแลมาตรฐานในการประกอบอาชีพนายหน้า
อสังหาริมทรัพย์ และการจัดตั้งคณะกรรมการที่ทำหน้าที่ในการเสริมสร้าง ควบคุม ยกระดับ และ
ระงับข้อพิพาทในการประกอบอาชีพนายหน้าอสังหาริมทรัพย์