

สารบัญ

	หน้า
บทคัดย่อภาษาไทย	I
บทคัดย่อภาษาอังกฤษ	III
กิตติกรรมประกาศ.....	V
สารบัญ	VI
สารบัญตาราง	IX
บทที่	
1 บทนำ	1
1.1 ความเป็นมาและความสำคัญของปัญหา.....	1
1.2 วัตถุประสงค์ของการศึกษา.....	6
1.3 สมมติฐานของการศึกษา.....	6
1.4 ขอบเขตของการศึกษา.....	7
1.5 วิธีดำเนินการศึกษา	7
1.6 ประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับ.....	7
2 ที่มา และแนวคิดที่เกี่ยวข้องกับการประกอบอาชีพนายหน้าอสังหาริมทรัพย์...	8
2.1 การประกอบอาชีพนายหน้าอสังหาริมทรัพย์	8
2.1.1 ที่มาและความสำคัญของอาชีพนายหน้า	8
2.1.2 ความหมายของนายหน้า	10
2.1.3 ลักษณะความหมายของนายหน้า (The Broker).....	11
2.1.4 ความเป็นมาของสิทธิในที่ดินของประเทศไทย.....	11
2.1.5 ความหมายของอสังหาริมทรัพย์และที่ดิน	14
2.1.6 ปัญหาในการประกอบอาชีพนายหน้าอสังหาริมทรัพย์ในปัจจุบัน ..	16
2.1.7 ประเภทของสัญญาซื้อขาย (Types of Listing)	19
2.1.8 หน่วยงานหรือองค์กรหลักที่เกี่ยวข้องกับนายหน้าอสังหาริมทรัพย์ ไทยในปัจจุบัน	21

บทที่

หน้า

2.2 แนวคิดและทฤษฎีเกี่ยวกับสัญญา	24
2.2.1 หลักเสรีภาพในการทำสัญญา.....	25
2.2.2 หลักความรับผิดชอบก่อนสัญญา.....	26
2.2.3 ทฤษฎีการผิดสัญญาที่มีคุณภาพ	26
2.2.4 แนวคิดเกี่ยวกับการคุ้มครองผู้บริโภค	27
2.3 แนวคิดเกี่ยวกับระบบอนุญาตในการประกอบอาชีพ	28
2.3.1 ระบบอนุญาตตามกฎหมายของสหภาพยุโรป.....	29
2.3.2 การควบคุมการประกอบกิจการของญี่ปุ่น	30
2.4 แนวคิดเกี่ยวกับการระงับข้อพิพาท	32
2.5 แนวคิดและทฤษฎีเกี่ยวกับการบริหารจัดการ.....	33
2.5.1 ทฤษฎีความร่วมมือระหว่างภาครัฐและภาคเอกชน	34
2.5.2 แนวคิดเกี่ยวกับการกำหนดโทษทางปกครอง	34
3 มาตรการทางกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการประกอบอาชีพนายหน้าอสังหาริมทรัพย์	37
3.1 หลักการประกอบอาชีพและการปฏิบัติหน้าที่ของนายหน้าอสังหาริมทรัพย์ ของประเทศไทย	37
3.1.1 ความสามารถในการเป็นนายหน้า.....	38
3.1.2 หน้าที่ของนายหน้า	39
3.1.3 หน้าที่ที่นายหน้าต้องปฏิบัติตามกฎหมาย	40
3.1.4 ความรับผิดชอบของนายหน้า.....	41
3.1.5 สิทธิของนายหน้า.....	42
3.1.6 ความระงับแห่งสัญญานายหน้า.....	44
3.2 กฎหมายต่างประเทศ.....	44
3.2.1 สหรัฐอเมริกา (The United State of America) ในรัฐแมริแลนด์ (Maryland).....	45
3.2.2 แคนาดา (Canada) ในรัฐควิเบก (Québec).....	53
3.2.3 สาธารณรัฐสิงคโปร์ (Singapore)	60
3.2.4 สหพันธรัฐมาเลเซีย (Malaysia).....	69
3.3 สรุปกฎหมายเกี่ยวกับนายหน้าอสังหาริมทรัพย์ของต่างประเทศ	78

บทที่	หน้า
4 วิเคราะห์ปัญหาเกี่ยวกับการประกอบอาชีพนายหน้าอสังหาริมทรัพย์	84
4.1 ปัญหาเกี่ยวกับนิยามศัพท์ของนายหน้าอสังหาริมทรัพย์.....	85
4.2 ปัญหาการทำสัญญาเกี่ยวกับการเป็นนายหน้าอสังหาริมทรัพย์.....	89
4.3 ปัญหาเกี่ยวกับหน่วยงานที่ทำหน้าที่ควบคุมและดูแลมาตรฐานในการประกอบอาชีพนายหน้าอสังหาริมทรัพย์.....	94
4.4 ปัญหาเกี่ยวกับการจัดตั้งคณะกรรมการที่ทำหน้าที่ในการเสริมสร้าง ควบคุมยกระดับ และระงับข้อพิพาทในการประกอบอาชีพนายหน้าอสังหาริมทรัพย์	97
5 บทสรุปและข้อเสนอแนะ	103
5.1 บทสรุป	103
5.2 ข้อเสนอแนะ	106
บรรณานุกรม	110
ประวัติผู้เขียน	116

สารบัญตาราง

ตารางที่		หน้า
3.1	เปรียบเทียบโครงสร้างทางกฎหมายที่เป็นสาระสำคัญของแต่ละประเทศ..	80
4.1	เปรียบเทียบการเป็นนายหน้าประกันภัย กับนายหน้าอสังหาริมทรัพย์ของประเทศไทย	98