

บทที่ 1

บทนำ

1.1 ความเป็นมาและความสำคัญของปัญหา

ในศตวรรษที่ 21 เป็นช่วงเวลาในโลกมีการเปลี่ยนแปลงเป็นอย่างมาก โดยเฉพาะอย่างยิ่งในเรื่องข้อมูลและการติดต่อสื่อสาร ซึ่งมีทั้งข้อมูลเท็จและข้อมูลจริงปะปนกันอยู่โดยทั่วไป การกลั่นกรองข้อมูลย่อมต้องมีความระมัดระวังมากขึ้นตามไปด้วย โดยเฉพาะผู้ที่ เป็นสื่อกลางซึ่งทำหน้าที่เชื่อมโยงข้อมูลให้บุคคลฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งได้ทราบ หากเป็นข้อมูลที่เกี่ยวข้องกับทางธุรกิจแล้วก็ ยิ่งมีความสำคัญเป็นอย่างมาก เพราะข้อมูลนั้นจะเป็นส่วนที่ก่อให้เกิดการตัดสินใจเข้าทำนิติกรรมสัญญา ตามหลักความศรัทธาของเจตนา ที่ทุกคนรู้ถึงความได้เปรียบเสียเปรียบในสถานะแห่งตน¹ ด้วยเหตุนี้ ในการที่บุคคลหนึ่งประสงค์จะทำกิจการอันใด แต่ไม่ทราบว่า มีบุคคลใด ๆ ที่มีความประสงค์ต้องสอดคล้องกับตนหรือไม่ กรณีนี้ “นายหน้า” (Brokerage) ก็จะเข้ามามีบทบาทในลักษณะที่เป็นคนกลาง ผู้สื่อสารฝ่ายที่สาม เชื่อมโยงสื่อข้อมูลที่นายหน้าได้รับจากบุคคลทั้งสองฝ่าย โดยการดำเนินการในลักษณะเป็นการบริหารงานที่ทำการเข้าซื้อหรือจัดการเพื่อให้บุคคลผู้ที่ต้องประสงค์อย่างเดียวกัน ได้ทำสัญญากัน ซึ่งมีใช้มีลักษณะเพียงแต่เป็นการบอกกล่าวขายข้อมูลเท่านั้น²

การที่บุคคลหนึ่งทำสัญญาตั้งนายหน้านั้น เนื่องมาจากเหตุแห่งความเชื่อมั่นในตัวของบุคคลที่ประกอบอาชีพนายหน้า ซึ่งอาจเป็นบุคคลธรรมดาหรือนิติบุคคลก็ได้ โดยหวังว่าตนจะได้ทำสัญญาตามความประสงค์ของตน และได้รับการให้บริการที่ดีด้วย³ ในกรณีที่นายหน้าถูกแต่งตั้ง

¹ ไตรรัตน์ เกื้อสกุล. (2547). *สัญญาเช่าซื้อที่ไม่เป็นธรรมกับมาตรการในการคุ้มครองผู้บริโภค*. เอกสารวิชาการส่วนบุคคล สถาบันพัฒนาข้าราชการฝ่ายตุลาการศาลยุติธรรม. หน้า 14-15.

² จักรพงษ์ เล็กสกุลไชย. (2557). *คำอธิบายประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ เรียงมาตรา ว่าด้วย ตัวแทน-นายหน้า (มาตรา 797 ถึง 849)*. กรุงเทพฯ: กองทุนศาสตราจารย์จิตติ ดิงศกัณฑ์. หน้า 117.

³ ศักดิ์ชัย แสนภูมิ. (2561). *ปัจจัยที่มีผลต่อการตัดสินใจซื้อบ้านมือสองผ่านนายหน้าของผู้บริโภคในอำเภอเมืองจังหวัดขอนแก่น*. การศึกษาอิสระหลักสูตรบริหารธุรกิจมหาบัณฑิต, สาขาวิชาการตลาด คณะบริหารธุรกิจและการบัญชี มหาวิทยาลัยขอนแก่น. หน้า 1-2.

ขึ้นด้วยอำนาจแห่งสัญญา ซึ่งเป็นสัญญาหนึ่ง (ฝ่ายที่สาม) แยกต่างหากจากสัญญาหลัก อันมีลักษณะ คล้ายกับสัญญาตัวแทน แต่ก็ยังมีความแตกต่างจากความเป็นสัญญาตัวแทนอยู่หลายประการ ดังนั้น สิ่งสำคัญประการแรกจึงควรต้องมีการพิจารณาเนื้อหาของสัญญาเสียก่อนว่าเป็นสัญญานายหน้า หรือสัญญาตัวแทน โดยความแตกต่างเบื้องต้นที่เห็นได้ชัด คือ ตัวแทนมีอำนาจกระทำการแทน ตัวการได้โดยตรง แต่นายหน้าไม่มีหน้าที่เข้าไปร่วมทำสัญญาด้วย หรือในเรื่องความรับผิดชอบ ในผลแห่งละเมิดที่ตัวการต้องร่วมรับผิดชอบกับตัวแทน ส่วนในเรื่องนายหน้านั้น ไม่มีบทบัญญัติ ให้ต้องรับผิดชอบร่วมกันในส่วนนี้ และหน้าที่ความรับผิดชอบต่าง ๆ ก็มีความแตกต่างกันอยู่มาก⁴

เมื่อพิจารณาจากประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ บรรพ 3 ลักษณะ 16 พบว่า บทบัญญัติ เรื่อง นายหน้านั้น ได้มีการกำหนดไว้ 5 มาตรา (มาตรา 845 – 849) โดยมีนัยสำคัญอันกล่าวถึงเพียง ลักษณะการเป็นนายหน้า คำบำเหน็จ ความรับผิดชอบ และสิทธิบางประการของนายหน้าเท่านั้น ซึ่งมีได้ บัญญัติความหมายของสัญญานายหน้าไว้⁵ จากบทบัญญัตินี้ เห็นได้ว่าการที่นายหน้า ถูกแต่งตั้งขึ้นด้วยอำนาจแห่งสัญญาที่มีบุคคลหนึ่งได้แต่งตั้งมอบหมายให้ทำหน้าที่ ย่อมเกิดหนี้ ที่นายหน้าจะต้องปฏิบัติตามชำระด้วย คือ หนี้กระทำการ แต่ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มิได้มีรายละเอียดหรือบทสันนิษฐานใด ๆ ที่ชัดเจนว่า การชี้ช่องหรือการจัดการให้ได้ทำสัญญา อันเป็นหนี้กระทำการนั้น มีความหมายว่าอย่างไร ซึ่งมีความสำคัญอันจะทำให้หนี้ระงับลง และ ส่งเป็นผลให้นายหน้ามีสิทธิได้รับบำเหน็จตอบแทนด้วย เหตุนี้เอง จึงมีคดีขึ้นสู่ศาลอยู่เสมอ ๆ ในประเด็น เรื่อง การชำระหนี้ของนายหน้า เช่น คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 5335/2550 ได้วินิจฉัยว่า “สัญญาจะเป็นเพียงหนังสือแจ้งความประสงค์จะจองที่ดินเท่านั้น ส่วนสัญญาจะซื้อขายระหว่าง โจทก์กับผู้ซื้อยังไม่ได้ทำกัน ผลจากการชี้ช่องหรือจัดการของ โจทก์ที่ทำการเป็นนายหน้า จึงยังไม่เกิดขึ้น โจทก์จึงไม่มีสิทธิเรียกค่าบำเหน็จในการเป็นนายหน้าจากจำเลยทั้งสองตาม ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 845”

แม้ประเทศไทยยังไม่ได้มีกฎหมายเกี่ยวกับการควบคุมและดูแลนายหน้าอสังหาริมทรัพย์ ไว้โดยเฉพาะ อันส่งผลให้การเป็นนายหน้าอสังหาริมทรัพย์ของไทยนั้น มีความเป็นอิสระเสรี กล่าวคือ บุคคลใด ๆ ก็ตาม ล้วนชอบที่จะเข้าดำเนินการเป็นนายหน้าอสังหาริมทรัพย์ได้โดยไม่มี ข้อจำกัดแห่งกฎหมายไว้โดยตรง แต่อย่างไรก็ดี จากข้อมูลปัจจุบัน พบว่า นายหน้าอสังหาริมทรัพย์ คนไทยมีสัดส่วนรายได้จากธุรกิจซื้อขายที่ดินและอสังหาริมทรัพย์เพียง 30 เปอร์เซ็นต์เท่านั้น

⁴ไพฑูริศ เอกจริยกร. (2563). *ตัวแทน-นายหน้า* (พิมพ์ครั้งที่ 16). กรุงเทพฯ: วิญญูชน. หน้า 381.

⁵จิตรา เพียรล้ำเลิศ. (2563). *คำอธิบายกฎหมายลักษณะตัวแทน นายหน้า* พิมพ์ครั้งที่ 1. สมุทรสาคร: นกัศสร การพิมพ์. หน้า 113.

ส่วนรายได้อีก 70 เปอร์เซ็นต์กลับกลายเป็นรายได้ของนายหน้าอสังหาริมทรัพย์ของคนต่างชาติ⁶ โดยนายกสมาคมนายหน้าอสังหาริมทรัพย์ไทย(นายประวิทย์ อนุศิริ) ได้ให้เหตุผลถึงปรากฏการณ์นี้ว่า เพราะเนื่องมาจากการที่นายหน้าอสังหาริมทรัพย์ที่เป็นคนไทยยังขาดระบบที่มีความเป็นมาตรฐาน ขาดศักยภาพ จึงทำให้ความเชื่อถือน้อยกว่า และอาชีพนายหน้าในประเทศไทยในปัจจุบันยังไม่ได้ถูกรับการรับรองจากหน่วยงานที่มีความน่าเชื่อถือพอ เช่น หน่วยงานของรัฐ ซึ่งกรณีนี้เมื่อเทียบเคียงกับตายนายหน้าอสังหาริมทรัพย์ต่างชาติจะพบว่ามีลักษณะเป็นระบบ มีมาตรฐาน รวมถึงมีใบอนุญาตประกอบอาชีพ อันทำให้ได้รับความน่าเชื่อถือ ดังนั้น นายหน้าอสังหาริมทรัพย์ชาวต่างชาตินี้ไม่ว่าจะเข้าดำเนินการโดยการไปประกอบอาชีพนายหน้าอสังหาริมทรัพย์ในประเทศใดก็ตามทั่วโลกก็มีความน่าเชื่อถืออยู่มากกว่า

จากประเด็นดังกล่าว หากพิจารณาถึงการประกอบอาชีพนายหน้าอสังหาริมทรัพย์นั้น จะเห็นได้ว่า ในปัจจุบันประเทศไทยยังไม่มีกฎหมายเฉพาะเกี่ยวกับการประกอบอาชีพดังกล่าว และยังไม่มีการออกใบอนุญาตหรือองค์ประกอบของรัฐที่ทำหน้าที่ในการควบคุมและดูแลเกี่ยวกับการประกอบอาชีพดังกล่าว ส่งผลให้การประกอบอาชีพดังกล่าวเป็นไปอย่างอิสระ ปราศจากการควบคุมและตรวจสอบใด ๆ จึงส่งผลกระทบต่อและก่อให้เกิดปัญหาหลายประการดังที่ได้กล่าวมาข้างต้น ดังนั้น การมีกฎหมายเฉพาะที่เกี่ยวกับการทำสัญญานายหน้าอสังหาริมทรัพย์ จึงเป็นอีกแนวทางหนึ่งที่ทำให้การประกอบอาชีพนายหน้าอสังหาริมทรัพย์มีมาตรฐานและได้รับการยอมรับทั้งในระดับสากล ในการวิจัยนี้จึงได้กำหนดประเด็นปัญหาดังนี้

1) ปัญหาเกี่ยวกับนิยามศัพท์ของนายหน้าอสังหาริมทรัพย์

การประกอบอาชีพนายหน้านั้น จะเห็นได้ว่า ในปัจจุบันได้มีกฎหมายเฉพาะกำหนดเกี่ยวกับอาชีพนายหน้าไว้ดังนี้ นายหน้าประกันชีวิต (พระราชบัญญัติประกันชีวิต พ.ศ. 2535) นายหน้าประกันวินาศภัย (พระราชบัญญัติประกันวินาศภัย พ.ศ. 2535) และนายหน้าซื้อขายหลักทรัพย์ (พระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535) โดยได้มีการกำหนดหลักเกณฑ์และเงื่อนไขในการขออนุญาตเป็นกรณีเฉพาะเรื่องไว้ด้วย

ปัญหาคือ การเป็นนายหน้าเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ หากพิจารณาตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ซึ่งเป็นบทบัญญัติทั่วไปเท่านั้น ไม่ได้มีการกำหนดเรื่องคุณสมบัติความสามารถ มรรยาทหรือมาตรฐานการประกอบอาชีพ หรือการขออนุญาตประกอบอาชีพของนายหน้าไว้ ส่งผลให้การประกอบอาชีพนายหน้าอสังหาริมทรัพย์เป็นไปอย่างอิสระและเสรีบุคคลใดต้องการประกอบอาชีพดังกล่าวก็สามารถทำได้ เพียงแค่มีสังคม เพื่อน ลูกค้า และที่ตั้งของ

⁶ ผู้จัดการออนไลน์. (2563). *ตะลึงโศกฯ ต่างชาติถือแชร์ 70% ธุรกิจซื้อ-ขายอสังหาฯ ไทย*. (ออนไลน์). เข้าถึงได้จาก: <https://mgronline.com/stockmarket/detail/9630000068280>. [2564, 7 พฤษภาคม].

อสังหาริมทรัพย์ โดยไม่มีมาตรการใด ควบคุมเกี่ยวกับการประกอบอาชีพนายหน้าอสังหาริมทรัพย์ไว้แต่อย่างใด

ดังนั้น ในประเด็นนี้จึงกำหนดให้มีค่านิยามศัพท์เกี่ยวกับนายหน้าอสังหาริมทรัพย์

2) ปัญหาการทำสัญญาเกี่ยวกับการเป็นนายหน้าอสังหาริมทรัพย์

ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 845⁷ ได้กล่าวถึงหน้าที่กระทำการของนายหน้าเอาไว้ทำนองว่า การกระทำหน้าที่ของนายหน้าเป็นเพียงเงื่อนไขแห่งการได้รับค่าบำเหน็จตอบแทนเท่านั้น กล่าวคือ ตราบใดที่นายหน้ายังไม่ได้กระทำการ ก็ยังถือไม่ได้ว่านายหน้าผิดสัญญา โดยไม่มีระยะเวลาจำกัดไว้ด้วย จนกว่าจะมีบอกเลิกสัญญาตามหลักทั่วไป ดังนั้น โดยทั่วไปแล้ว หากมีการตั้งนายหน้าขึ้น การทำหน้าที่ของนายหน้าก็อาจมีมาตรฐานการทำหน้าที่ที่หย่อนลงไป ตามระยะเวลาที่มีอยู่อย่างไม่จำกัดด้วย สวนทางกับบุคคลที่ทำสัญญาแต่งตั้งนายหน้าที่ต้องรอความหวังจากการชี้ช่องจัดการของนายหน้า และอาจเสียเวลาเสียโอกาสที่ล่าช้าออกไปผิดจากความต้องประสงค์ของบุคคลผู้แต่งตั้งได้

ปัญหาคือ แม้กฎหมายจะมองว่ากิจการที่กระทำได้สุจริต แต่ในยุคที่สังคมเปลี่ยนแปลงอย่างรวดเร็ว หลักการดำเนินวิถีสังคมย่อมเปลี่ยนแปลงตาม แน่นนอนว่าช่องทางทุจริตต่าง ๆ มากขึ้นตามไปด้วย ดังจะเห็นได้ตัวอย่างเทียบเคียงกรณีการทำหน้าที่เป็นตัวกลางประสานระหว่าง “เด็กที่ต้องการเรียนพิเศษ” และ “ติวเตอร์” ที่ต้องการจะได้รับเงินจากการเข้าสอนพิเศษ โดยตัวกลางที่ทำหน้าที่ประสานได้เปิดช่องทางผ่านช่องทางเฟซบุ๊ก (Facebook) และจะหักค่าแนะนำ (ค่านายหน้า) จากการแนะนำนั้น อย่างไรก็ตาม หลังจากมีการชำระเงินไปให้แล้ว กลับไม่ได้สอนพิเศษให้กับบุคคลที่อ้างว่ามีความประสงค์จะเรียนพิเศษแต่อย่างใด ทำให้เสียโอกาสสร้างรายได้ เสียเวลาในการฟ้องร้องคดี หรืออาจสูญเสียเงินที่จ่ายไปให้แก่นายหน้าแล้วโดยไม่ได้รับการเยียวยา

ดังนั้น ในประเด็นนี้หากกฎหมายพึงพาความยุติธรรมในชั้นศาลเสียทีเดียว โดยไม่มีหลักมาตรฐานเกี่ยวกับการประกอบอาชีพนายหน้าอสังหาริมทรัพย์ที่ชัดเจน โดยเฉพาะในเรื่องของการทำสัญญาเกี่ยวกับการเป็นนายหน้าอสังหาริมทรัพย์ อาจส่งผลกระทบต่อทั้ง

⁷ ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 845 บัญญัติว่า “บุคคลผู้ใดตกลงจะให้ค่าบำเหน็จแก่นายหน้าเพื่อที่ชี้ช่องให้ได้เข้าทำสัญญาก็ดี จัดการให้ได้ทำสัญญากันก็ดี ท่านว่าบุคคลผู้นั้นจะต้องรับผิดชอบใช้ค่าบำเหน็จก็ต่อเมื่อสัญญานั้นได้ทำกันสำเร็จเนื่องแต่ผลแห่งการที่นายหน้าได้ชี้ช่องหรือจัดการนั้น ถ้าสัญญาที่ได้ทำกันไว้นั้นมีเงื่อนไขเป็นเงื่อนไขบังคับก่อนไซ้ ท่านว่าจะเรียกหรือรับค่าบำเหน็จค่านายหน้ายังหาได้ไม่ จนกว่าเงื่อนไขนั้นสำเร็จแล้ว

นายหน้ามีสิทธิจะได้รับชดได้ค่าใช้จ่ายที่ได้เสียไปก็ต่อเมื่อได้ตกลงกันไว้เช่นนั้น ความข้อนี้ท่านให้ใช้บังคับแม้ถึงว่าสัญญาจะมีได้ทำกันสำเร็จ”.

ต่อผู้เป็นนายหน้า ผู้ว่าจ้าง และผู้เกี่ยวข้องได้ เหตุนี้เอง หากจัดให้มีสัญญามาตรฐานขึ้นในเรื่อง นายหน้าอสังหาริมทรัพย์ ย่อมทำให้เกิดความชัดเจนในการปฏิบัติตามสัญญา

3) ปัญหาเกี่ยวกับหน่วยงานที่ทำหน้าที่ควบคุมและดูแลมาตรฐานในการประกอบอาชีพ นายหน้าอสังหาริมทรัพย์

ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ลักษณะนายหน้า ไม่ได้กำหนดหลักเกณฑ์ เกี่ยวกับทำหน้าที่ควบคุมและดูแลมาตรฐานในการประกอบอาชีพนายหน้าอสังหาริมทรัพย์ โดยหน่วยงานที่มีการจัดตั้งขึ้นในปัจจุบันที่ทำหน้าที่ในการควบคุมการประกอบอาชีพนายหน้า อสังหาริมทรัพย์นั้น เป็นหน่วยงานที่เกิดจากการรวมตัวกันของภาคเอกชนจัดตั้งขึ้น และแต่งตั้ง กลุ่มเอกชนด้วยกันเป็นคณะทำงาน

ปัญหา คือ เนื่องด้วยปัจจุบันการประกอบอาชีพนายหน้าอสังหาริมทรัพย์เป็นอาชีพ ที่บุคคลใดที่สนใจก็สามารถประกอบอาชีพดังกล่าวได้ ไม่ต้องผ่านการอบรมและทดสอบหลักสูตร ใด ๆ เหมือนดังเช่นวิชาชีพอื่น ๆ เช่น ทนายความ แพทย์ พยาบาล เป็นต้น จึงทำให้การประกอบอาชีพ ดังกล่าวเป็นไปอย่างอิสระและเสรี ไม่มีมาตรฐาน และไม่มีหน่วยงานที่เกิดจากความร่วมมือ ระหว่างภาครัฐและเอกชนใดเข้ามาควบคุม จึงทำให้เกิดปัญหาทั้งในกรณีข้อ โกง หลอกหลวง ทำให้ทุกฝ่ายที่เกี่ยวข้องได้รับความเสียหายและสูญเสียรายได้จำนวนมาก นอกจากนั้นยังทำให้ อาชีพดังกล่าวขาดความน่าเชื่อถือและไม่เป็นที่ยอมรับ

ดังนั้น ในประเด็นนี้ การกำหนดให้มีหน่วยงานหน่วยงานที่ทำหน้าที่ในการควบคุม การประกอบอาชีพนายหน้าอสังหาริมทรัพย์ที่เกิดจากความร่วมมือระหว่างภาครัฐและเอกชน ย่อมส่งผลให้การประกอบอาชีพนายหน้าอสังหาริมทรัพย์มีมาตรฐานและได้รับการยอมรับ ในระดับสากล

4) ปัญหาเกี่ยวกับการจัดตั้งคณะกรรมการที่ทำหน้าที่ในการเสริมสร้าง ควบคุม ยกระดับ และระงับข้อพิพาทในการประกอบอาชีพนายหน้าอสังหาริมทรัพย์

ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ลักษณะนายหน้า ไม่ได้กำหนดหลักเกณฑ์ เกี่ยวกับการจัดตั้งคณะกรรมการที่ทำหน้าที่ในการเสริมสร้าง ควบคุม ยกระดับ และระงับข้อพิพาท ในการประกอบอาชีพนายหน้าอสังหาริมทรัพย์

ปัญหา คือ ปัจจุบันมิได้มีคณะกรรมการใดที่เข้ามาดูแล โครงสร้างเชิงระบบของอาชีพ นายหน้าอสังหาริมทรัพย์โดยตรง ต่างจากกรณีการประกอบอาชีพนายหน้าประกันภัย ที่มีสำนักงาน คณะกรรมการกำกับและส่งเสริมการประกอบธุรกิจประกันภัย (คปภ.) เข้ามาดูแลระบบของ การประกอบอาชีพนายหน้าประกันภัยโดยตรง ซึ่งส่งผลให้อาชีพนายหน้าประกันภัยมีความน่าเชื่อถือ และเป็นที่ไว้วางใจกับประชาชนเมื่อมีปัญหาเกี่ยวกับการประกันภัย

ดังนั้น การกำหนดให้มีการตั้งคณะกรรมการ มีหน้าที่ในดำเนินการเสริมสร้าง ยกระดับ ควบคุม พิจารณาการออกใบอนุญาตต่าง ๆ และระงับข้อพิพาทของการประกอบอาชีพนายหน้า อสังหาริมทรัพย์ โดยดำเนินการช่วยเหลืออำนวยความสะดวกแก่กรณีปัญหาที่เกี่ยวข้องกับการ ประกอบอาชีพนายหน้าอสังหาริมทรัพย์ จะทำให้สามารถขจัดปัญหาที่เกิดขึ้นจริงในทางปฏิบัติ อย่างทันทั่วถึง นอกจากเป็นการลดปริมาณคดีขึ้นสู่ศาลแล้ว ยังส่งผลให้การประกอบอาชีพนายหน้า อสังหาริมทรัพย์มีความคล่องตัว และสามารถพัฒนาส่งเสริมอาชีพนายหน้าอสังหาริมทรัพย์ อย่างมั่นคงได้

จากสภาพปัญหาที่กล่าวมาทั้งหมดข้างต้น ดังนั้น ในการศึกษาวิจัยนี้จึงได้ศึกษาเรื่อง มาตรการทางกฎหมายในการควบคุมการทำสัญญานายหน้าอสังหาริมทรัพย์ เพื่อยกระดับมาตรฐาน อาชีพนายหน้าอสังหาริมทรัพย์ และให้เป็นที่ยอมรับในระดับสากล

1.2 วัตถุประสงค์ของการศึกษา

1. เพื่อศึกษาความเป็นมาและแนวคิดเกี่ยวกับการควบคุมการทำสัญญานายหน้า อสังหาริมทรัพย์
2. เพื่อศึกษามาตรการทางกฎหมายเกี่ยวกับการควบคุมการทำสัญญานายหน้าอสังหาริมทรัพย์ ของต่างประเทศและประเทศไทย
3. เพื่อศึกษาวิเคราะห์ปัญหาทางกฎหมายเกี่ยวกับการทำสัญญานายหน้าอสังหาริมทรัพย์
4. เพื่อศึกษาแนวทางในการแก้ไขปัญหาทางกฎหมายเกี่ยวกับการทำสัญญานายหน้า อสังหาริมทรัพย์

1.3 สมมติฐานของการศึกษา

ในปัจจุบันประเทศไทยมีประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ที่กำหนดหลักเกณฑ์เกี่ยวกับ นายหน้าไว้แต่การประกอบอาชีพนายหน้าอสังหาริมทรัพย์นั้นยังไม่มีกฎหมายเฉพาะที่เกี่ยวกับ การทำสัญญานายหน้าอสังหาริมทรัพย์ และยังไม่มียุทธศาสตร์หรือองค์ประกอบของภาครัฐ รวมทั้ง คณะกรรมการที่ทำหน้าที่ในการดูแลเกี่ยวกับการประกอบอาชีพดังกล่าว ส่งผลให้การประกอบอาชีพ ดังกล่าวเป็นไปอย่างอิสระ ปราศจากการควบคุมและตรวจสอบใด ๆ จึงส่งผลกระทบต่อและก่อให้เกิด ปัญหาการฉ้อโกง การหลอกลวง ซึ่งส่งผลเสียหายทั้งแก่นายหน้าอสังหาริมทรัพย์ ผู้ซื้อ ผู้ขาย หรือ ผู้เกี่ยวข้อง ตลอดจนเศรษฐกิจของประเทศ ดังนั้น เพื่อให้การประกอบอาชีพนายหน้าอสังหาริมทรัพย์ มีมาตรฐานและได้รับการยอมรับในระดับสากล จึงเห็นควรมีกฎหมายเฉพาะที่เกี่ยวกับการทำสัญญา นายหน้าอสังหาริมทรัพย์

1.4 ขอบเขตของการศึกษา

วิทยานิพนธ์นี้เป็นการศึกษาถึงหลักเกณฑ์ แนวคิดและทฤษฎี และ เป็นการศึกษาถึงปัญหาทางกฎหมายเกี่ยวกับการทำสัญญาขายหน้าอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งมีกฎหมายที่เกี่ยวข้องประกอบด้วย ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ พระราชบัญญัติประกันชีวิต พ.ศ. 2535 พระราชบัญญัติประกันวินาศภัย พ.ศ. 2535 ทั้งนี้ ได้มีการศึกษากฎหมายของประเทศไทย เปรียบเทียบกับกฎหมายต่างประเทศในเรื่องเดียวกัน

1.5 วิธีดำเนินการศึกษา

วิทยานิพนธ์ฉบับนี้ใช้วิธีการวิจัยเชิงคุณภาพ โดยการวิจัยเอกสาร (Documentary Research) ได้แก่ การศึกษาค้นคว้าข้อมูลจาก บทความ เอกสารทางวิชาการ กฎหมาย ระเบียบ ข้อบังคับ และข้อมูลการสืบค้นจากระบบสารสนเทศ และคำพิพากษาของศาลในคดีสิ่งแวดล้อม

1.6 ประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับ

1. ทำให้ทราบถึงความเป็นมาและแนวคิดเกี่ยวกับการควบคุมการทำสัญญานายหน้าอสังหาริมทรัพย์
2. ทำให้ทราบถึงมาตรการทางกฎหมายเกี่ยวกับการควบคุมการทำสัญญานายหน้าอสังหาริมทรัพย์ของต่างประเทศและประเทศไทย
3. ทำให้ทราบถึงผลการวิเคราะห์ปัญหาทางกฎหมายเกี่ยวกับการทำสัญญานายหน้าอสังหาริมทรัพย์
4. ทำให้ทราบถึงแนวทางในการแก้ไขปัญหาทางกฎหมายเกี่ยวกับการทำสัญญานายหน้าอสังหาริมทรัพย์