

## บทที่ 4

### วิเคราะห์ปัญหาเกี่ยวกับการประกอบอาชีพนายหน้าอสังหาริมทรัพย์ของผู้เยาว์

จากการศึกษาลักษณะการหลักความสามารถในการประกอบอาชีพของผู้เยาว์ กับหลักการดำเนินธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ประเภทการเป็นนายหน้าในการซื้อขายหรือปล่อยเช่าอสังหาริมทรัพย์ในบทที่ 2 และบทที่ 3 ก็ปรากฏว่าประเทศไทยในปัจจุบันมีบุคคลที่ทำการประกอบอาชีพนายหน้าอสังหาริมทรัพย์เป็นอาชีพที่มีความหลากหลายเป็นธุรกิจที่เปิดกว้างให้บุคคลทุกเพศ ทุกช่วงวัยสามารถทำการประกอบอาชีพนายหน้าอสังหาริมทรัพย์ได้ ประกอบกับปัจจุบันที่ผู้เยาว์มีความรู้ความสามารถในการประกอบอาชีพและหารายได้ในการเลี้ยงดูตัวเอง เลี้ยงดูครอบครัว จึงทำให้ผู้เยาว์ที่มีความประสงค์ในการประกอบอาชีพนายหน้าอสังหาริมทรัพย์ จึงจะต้องนำประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ในเรื่องเอกเทศสัญญาการประกอบอาชีพนายหน้าอสังหาริมทรัพย์ที่ไม่ได้กำหนดคุณสมบัติ หรือหลักเกณฑ์ในการประกอบอาชีพนายหน้าแต่อย่างใดจึงทำให้ผู้เยาว์ที่ต้องการประกอบอาชีพนายหน้าอสังหาริมทรัพย์จะต้องนำหลักเกณฑ์ในการความสามารถในการทำนิติกรรมมาใช้ในการประกอบอาชีพนายหน้าอสังหาริมทรัพย์ซึ่งเป็นการจำกัดความสามารถของผู้เยาว์ในการทำนิติกรรมทำให้นิติกรรมตกเป็นโมฆียะตามมาตรา 153 หากทำการเปรียบเทียบกับประกอบอาชีพนายหน้าอสังหาริมทรัพย์กับประเทศที่พัฒนาและมีความเจริญแล้วกับพบว่าได้มีการตรากฎหมายกำหนดคุณสมบัติ และหลักเกณฑ์ของผู้ที่ประกอบอาชีพนายหน้าอสังหาริมทรัพย์ไว้ โดยทางผู้เขียนจึงจะนำประเด็นที่เป็นปัญหาในการวิจัยมาวิเคราะห์ในรายละเอียดโดยแบ่งแยกประเด็นดังต่อไปนี้

#### 4.1 ปัญหาเกี่ยวกับความสามารถของผู้เยาว์

จากการศึกษากฎหมายเกี่ยวกับกำหนดหน้าที่ในเรื่องความสามารถของผู้เยาว์นั้น ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ที่ได้กำหนดการทำนิติกรรมของผู้เยาว์ต่อเมื่อผู้เยาว์จะต้องได้รับความยินยอมจากทางผู้แทนโดยชอบธรรม ในมาตรา 21 ได้กำหนดว่า ผู้เยาว์จะทำนิติกรรมใด ๆ ผู้เยาว์ต้องได้รับความยินยอมจากผู้แทนโดยชอบธรรมเสียก่อนถึงจะสามารถทำได้ถ้าทำโดยปราศจาก

ความยินยอมจากผู้แทน โดยชอบธรรมจะตกเป็นโมฆียะ ในมาตรา 26 ได้กำหนดว่า ผู้เยาว์สามารถจำหน่ายทรัพย์สินได้ต่อเมื่อ ผู้เยาว์ต้องได้รับความยินยอมจากผู้แทน โดยชอบธรรมเสียก่อนถึงจะสามารถทำได้ ในมาตรา 27 วรรคหนึ่ง ได้กำหนดว่า ผู้เยาว์ที่ต้องการประกอบธุรกิจการค้า ธุรกิจอื่น ๆ หรือในการทำสัญญาเป็นลูกจ้างนั้นในสัญญาจ้างแรงงานนั้นผู้เยาว์ต้องได้รับความยินยอมจากทางผู้แทน โดยชอบเสียก่อนจึงจะสามารถทำได้ เนื่องจากว่ากฎหมายได้มองว่านิติกรรมของผู้เยาว์ในมาตรา 21 มาตรา 26 มาตรา 27 นั้นเป็นนิติกรรมสองฝ่ายที่จะต้องทำกับบุคคลภายนอก แต่ในเรื่องความสามารถของผู้เยาว์ในการทำนิติกรรมไม่ใช่ทุกนิติกรรมที่ผู้เยาว์จะต้องขอความยินยอมจากทางผู้แทน โดยชอบธรรม โดยที่ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ได้กำหนดการทำนิติกรรมที่เป็นนิติกรรมฝ่ายเดียวและประโยชน์แก่ตัวของผู้เยาว์เอง ในมาตรา 22 กำหนดว่า เป็นการทำนิติกรรมของผู้เยาว์ที่เป็นการมาซึ่งสิทธิที่ผู้เยาว์ควรมีหรือได้รับ เช่น การที่เจ้าหนี้ปลดหนี้ให้ผู้เยาว์ การรับการให้โดยเสน่หา การรับโอนสิทธิ เป็นต้น ในมาตรา 23 กำหนดว่า เป็นกิจการที่ผู้เยาว์จะต้องเป็นผู้ทำด้วยตัวเองเท่านั้น ไม่สามารถที่จะทำการมอบหมายให้บุคคลอื่นทำแทนได้ เช่น การหมั้นแต่การหมั้นดังกล่าวจะต้องอยู่ในหลักเกณฑ์ของมาตรา 1436 ในมาตรา 24 กำหนดว่า เป็นการทำนิติกรรมที่จำเป็นต่อการดำเนินชีวิตของผู้เยาว์เป็นปัจจัยสี่ ที่เป็นปัจจัยขั้นพื้นฐานที่ผู้เยาว์ควรที่จะได้รับและจำเป็นต่อการดำเนินชีวิตของผู้เยาว์นั้นเหมาะสมแก่ฐานะ นานุรูปของตัวผู้เยาว์ด้วย แต่ในความหมายของคำว่าสมแก่ฐานะ นานุรูปนั้นอาจจะต้องพิจารณาเป็นราย ๆ ไป ไม่ได้หมายความว่ารวมถึงผู้เยาว์ทุกคนไป ในมาตรา 25 กำหนดว่ากำหนดให้ผู้เยาว์สามารถทำพินัยกรรมได้ต่อเมื่อผู้เยาว์มีอายุ 15 ปี โดยการทำพินัยกรรมนั้นจะต้องอยู่ตามแบบที่กฎหมายกำหนดไว้ด้วยตามมาตรา 1656 มาตรา 1657 มาตรา 1658 มาตรา 1660 และมาตรา 1663

จากกฎหมายที่กล่าวมาเกี่ยวกับความสามารถของผู้เยาว์ข้างต้นนั้น วิเคราะห์ได้ว่าความสามารถของผู้เยาว์ในการทำนิติกรรมประเภทที่จะต้องขอความยินยอมจากทางผู้แทน โดยชอบธรรม กับความสามารถของผู้เยาว์ในการทำนิติกรรมนั้น พบว่าในประเทศไทยผู้เยาว์ในบริบทสังคมสมัยนี้กับในบริบทสังคมสมัยก่อนมีความแตกต่างกันเป็นอย่างมาก หลักการทำนิติกรรมของผู้เยาว์ทั้งสองหลักจึงไม่ความสอดคล้องและเพียงพอต่อการทำนิติกรรมของผู้เยาว์ในบริบทสังคมในสมัยปัจจุบันสักเท่าไร เพราะผู้เยาว์ในสมัยนี้ผู้เยาว์มีความรู้ ความสามารถในการหารายได้ ผู้เยาว์ในสมัยนี้บางรายมีการทำงานไปด้วยเรียนหนังสือไปด้วยจนถึงขนาดเป็นเจ้าของบริษัทหรือเจ้าของแบรนด์ร้านขนมเลยก็เคียว ทั้งที่อายุไม่ถึง 20 ปี ประกอบกับสถานการณ์ที่มีการแพร่ระบาดของโรคโควิด 19 ที่ทำให้คนทุกคนในสังคมจะต้องปรับตัวให้เข้ากับสถานการณ์ให้ได้เพราะการแพร่ระบาดของโรคโควิด 19 นั้นได้ก่อให้เกิดการใช้ชีวิตในวิถีใหม่ ที่จะต้องลดการพบปะ ลดการพบเจอกัน จึงจะต้องนำใช้เทคโนโลยี

เข้ามาปรับในการเข้าถึงแหล่งการทำนิติกรรมต่าง ๆ ที่หน่วยงานหรือสถานบริการได้กำหนดไว้ ซึ่งทำให้ทุกคนต้องทำการปรับตัวและเรียนรู้พร้อมกับโรคระบาดโควิด 19 ให้ได้ รวมถึงตัวของผู้เยาว์เองด้วยจะต้องปรับตัวและเรียนรู้ในเทคโนโลยีด้วย โดยบริบทสังคมในสมัยก่อนที่ผู้เยาว์จะต้องอยู่ภายใต้การเลี้ยงดูจากพ่อแม่เป็นส่วนใหญ่ ลูกจะต้องเชื่อฟังคำสั่งของพ่อแม่ ถ้าพ่อแม่สั่งลูกทำอะไรลูกก็ต้องปฏิบัติตามและเชื่อฟังคำสั่ง เพราะว่าพ่อแม่เป็นผู้ให้กำเนิดลูก ลูกจะต้องเชื่อฟังท่านทั้งสอง ตัวผู้เยาว์เองนั้นจึงอาจจะต้องอยู่ในกรอบที่พ่อแม่ได้วางไว้ให้ ผู้เยาว์บริบทสังคมในสมัยก่อนจึงไม่ได้มีความสำคัญในการประกอบอาชีพและหารายได้สักเท่าไร และกฎหมายที่ได้จำกัดในเรื่องความสามารถของผู้เยาว์ในการทำนิติกรรมที่จะต้องมีความคุ้มครองดูแล และการทำนิติกรรมฝ่ายเดียวที่ผู้เยาว์จะต้องได้ประโยชน์จากการทำนิติกรรมนั้นก็ถือว่ามีความเพียงพอที่ผู้เยาว์สามารถทำนิติกรรม ซึ่งจะแตกต่างจากบริบทสังคมในปัจจุบันที่ให้ความสำคัญในเรื่องความสามารถในการทำ นิติกรรมเป็นอย่างมาก เพราะตัวผู้เยาว์จะต้องมีการปรับตัวให้เข้ากับสถานการณ์ให้ได้ ถ้าผู้เยาว์ไม่ทำการเรียนรู้ที่จะปรับตัวให้เข้ากับสถานการณ์ผู้เยาว์อาจเป็นบุคคลที่มีความล่าช้าและไม่มีความสามารถได้ เพราะฉะนั้นความสามารถของผู้เยาว์ในการทำนิติกรรมในปัจจุบันจึงมีความสำคัญต่อผู้เยาว์ในบริบทสังคมในปัจจุบัน

ดังนั้น สรุปได้ว่าได้กำหนดกฎหมายหลักเกณฑ์การบรรลุนิติภาวะของผู้เยาว์ไว้ สองประเภท ได้แก่ (1) ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 19 บัญญัติว่า บุคคลย่อมพ้นจากภาวะผู้เยาว์และบรรลุนิติภาวะเมื่อมีอายุสิบปีบริบูรณ์ (2) ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 20 บัญญัติว่า ผู้เยาว์ย่อมบรรลุนิติภาวะเมื่อทำการสมรสหากการสมรสนั้น ได้ทำตามบัญญัติมาตรา 1448

หากวิเคราะห์กฎหมายของต่างประเทศเกี่ยวกับความสามารถของผู้เยาว์นั้น ได้แก่ กฎหมายเกี่ยวกับความสามารถของผู้เยาว์ของสหรัฐอเมริกา จะเห็นได้ว่า เนื่องจากการปกครองเป็นรูปแบบการปกครองประเทศแบบรัฐรวม มีรัฐบาลกลางคอยทำหน้าที่ในการดูแลและในเรื่องความสัมพันธ์ระหว่างประเทศ ดูแลเรื่องการป้องกันประเทศ และดูแลเรื่องการค้าและการพาณิชย์เท่านั้น ในส่วนหน้าที่การปกครองของรัฐบาลรัฐนั้นมีหน้าที่ในการดูแลการปกครองของรัฐ หรือให้รัฐบาลรัฐคอยกำหนดระเบียบในการประกอบอาชีพของรัฐนั้น ๆ ซึ่งทางผู้เขียนได้นำรัฐนิวเจอร์ซีย์ของสหรัฐอเมริกาทางรัฐนิวเจอร์ซีย์ได้กำหนดให้บุคคลที่สามารถได้รับใบอนุญาตในการเป็นพนักงานขายอสังหาริมทรัพย์ (real estate salesperson) จะต้องต้องมีอายุ 18 ปีบริบูรณ์ขึ้นไปจึงจะสามารถประกอบอาชีพเป็นพนักงานขายอสังหาริมทรัพย์ได้

ประเทศแคนาดา มีรูปแบบการปกครองประเทศแบบรัฐรวมมีรูปแบบการปกครองแบบเดียวกับสหรัฐอเมริกา ที่ได้กำหนดให้รัฐบาลรัฐทำหน้าที่ในการควบคุมดูแล และออกกฎระเบียบใน

การควบคุมดูแลในรัฐนั้น ทางผู้เขียนได้นำรัฐออนตาริโอที่ได้มีการออกข้อบังคับให้กับบุคคลที่จะประกอบอาชีพนายหน้าอสังหาริมทรัพย์ หรือพนักงานขาย (Requirements for registration as broker or salesperson) จะต้องมีอายุไม่ต่ำกว่า 18 ปีบริบูรณ์ถึงจะสามารถได้รับใบอนุญาตในการประกอบอาชีพนายหน้า หรือพนักงานขาย

จากหลักเกณฑ์หรือข้อบังคับของกฎหมายต่างประเทศในการออกใบอนุญาตในการประกอบอาชีพการเป็นนายหน้าอสังหาริมทรัพย์หรือพนักงานขายของสหรัฐอเมริกา รัฐนิวยอร์ก และประเทศแคนาดา รัฐออนตาริโอ กับ หลักความสามารถของผู้เยาว์ในประเทศไทย จะพบว่าทั้ง สหรัฐอเมริกา รัฐนิวยอร์ก กับ ประเทศแคนาดา รัฐออนตาริโอ ได้กำหนดให้ การประกอบอาชีพนายหน้าอสังหาริมทรัพย์ หรือการเป็นพนักงานขายนั้นจะต้องมีอายุไม่ต่ำกว่า 18 ปีบริบูรณ์จึงจะสามารถทำได้ เมื่อเปรียบเทียบกับกฎหมายไทยกับพบว่า ผู้เยาว์คือบุคคลที่มีอายุต่ำกว่า 20 ปีบริบูรณ์ ถ้าผู้เยาว์ที่มีอายุ 18 ปีต้องการทำ จะทำนิติกรรมกับบุคคลภายนอกเป็นการทำนิติกรรมทั้งสองฝ่ายจะเห็นว่าผู้เยาว์ไม่สามารถทำนิติกรรมตามลำพังจะต้องขอความยินยอมจากผู้แทนโดยชอบธรรม เทียบเท่ากับหลักเกณฑ์ในการเป็นนายหน้าอสังหาริมทรัพย์หรือพนักงานขายของสหรัฐอเมริกา และประเทศแคนาดา ผู้เยาว์ตามกฎหมายของประเทศไทยก็ไม่สามารถทำนิติกรรมสองฝ่ายได้ หรือแม้ว่าผู้เยาว์อายุ 19 ปี ที่หลักเกณฑ์มากกว่าของสหรัฐอเมริกา และประเทศแคนาดา ผู้เยาว์ก็ไม่สามารถทำได้ยู่ดี เนื่องจากว่ากฎหมายของประเทศไทยได้ให้ความคุ้มครองการทำนิติกรรมของผู้เยาว์ ผู้เยาว์จะต้องได้รับการดูแลจากทางผู้แทนโดยชอบธรรม และกฎหมายได้กำหนดให้ผู้เยาว์ด้วยตัวเองทำนิติกรรมได้อย่างอิสระที่เป็นนิติกรรมฝ่ายเดียว ประกอบกับที่เป็นนิติกรรมฝ่ายเดียวตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ อย่างในมาตรา 21 ถึงมาตรา 24 ก็ยังคงมีปัญหาและไม่สอดคล้องอย่างในมาตรา 24 เป็นการทำนิติกรรมของผู้เยาว์ได้อย่างอิสระกับการทำนิติกรรมที่สมแก่ฐานนารูปและจำเป็นต่อการดำเนินชีวิตของผู้เยาว์ในปัจจุบัน จึงเป็นปัญหาในการพิจารณาและการตีความหมายดังต่อไปนี้

1) ในความหมายของคำว่า “สมแก่ฐานนารูปแห่งตนนั้น” ในนิยามความหมายดังกล่าว อาจยากต่อการพิจารณาในการกำหนดหลักเกณฑ์เพราะเป็นการให้ความแบบกว้าง จะต้องทำการพิจารณาเป็นรายบุคคลไป กรณีที่ผู้เยาว์ที่เป็นลูกของเศรษฐีได้ทำการซื้อเสื้อผ้าในราคาแพง ๆ จากต่างประเทศเพื่อสำหรับสวมใส่ ผู้เยาว์รายดังกล่าวนั้นสามารถทำได้ แต่ถ้าเป็นผู้เยาว์อีกรายหนึ่งที่ฐานะทางบ้านปานกลางจะทำการซื้อเสื้อผ้าใส่อย่างลูกเศรษฐีผู้เยาว์รายหลังไม่สามารถทำได้ ในความหมายของคำว่าสมแก่ฐานนารูปจึงอาจจะยากต่อการพิจารณาและกำหนดเป็นเกณฑ์

2) และเป็นการทำงานนิติกรรมที่จำเป็นต่อการดำรงชีวิตตามสมควรนั้น นักกฎหมายส่วนใหญ่ ให้นิยามของการดำรงชีวิต คือ ปัจจัยสี่ ซึ่งปัจจัยสี่ เป็นปัจจัยขั้นพื้นฐานในการดำเนินชีวิตของผู้เยาว์ ปัจจัยสี่ นั้นประกอบไปด้วย 1. อาหาร 2. ที่อยู่อาศัย 3. เครื่องนุ่งห่ม 4. ยารักษาโรค เมื่อนำหลักปัจจัย 4 มาวิเคราะห์กับบริบทสังคมปัจจุบันจะเห็นว่า การทำงานนิติกรรมของผู้เยาว์ภายใต้หลักปัจจัยสี่ ไม่มีความเพียงพอต่อการทำงานนิติกรรมของผู้เยาว์ก็ตาม เพราะ ในการดำเนินและใช้ชีวิตของผู้เยาว์นั้น ในบริบทสังคมปัจจุบันมีความแตกต่างจากบริบทสังคมในอดีต เนื่องจากการดำเนินชีวิตของผู้เยาว์ปัจจุบัน นั้นจะมีมากกว่าหลักปัจจัยสี่ อย่างเช่น ในเรื่องการศึกษาเล่าเรียนที่ผู้เยาว์ควรที่จะได้รับอย่างเหมาะสม กล่าวคือ ผู้เยาว์จะต้องได้รับการศึกษาขั้นพื้นฐานที่ไม่น้อยกว่า 12 ปีก่อนระดับอุดมศึกษา (มหาวิทยาลัย) ตามพระราชบัญญัติการศึกษาแห่งชาติ พุทธศักราช 2542 ประกอบกับในยุคปัจจุบันนี้ ที่มีการแพร่ระบาดของไวรัสโควิด 19 ทางกระทรวงศึกษาธิการได้กำหนดการเรียนการสอนในรูปแบบออนไลน์ผู้เยาว์เองนั้นจำเป็นที่จะต้องปรับตัวให้เข้ากับการเรียนการสอนในรูปแบบออนไลน์จำเป็นจะมีอุปกรณ์การเรียนอย่างคอมพิวเตอร์หรือแท็บเล็ตที่จำเป็นในการเล่าเรียนในรูปแบบออนไลน์ ที่อุปกรณ์การเรียนออนไลน์เป็นสิ่งจำเป็นสำหรับผู้เยาว์ดังกล่าวอย่างข่าวเอ็มจีเอออนไลน์ (MGR Online)<sup>1</sup> โดยเนื้อหาของข่าวมีดังนี้ “คุณยายต้องการที่จะหาซื้อโทรศัพท์ราคาไม่เกิน 2,000 บาท ให้หลานเพื่อใช้ในการเรียนการสอนออนไลน์ตามนโยบายของทางภาครัฐที่กำหนดไว้” จากข่าวดังกล่าวนั้นจึงเป็นสิ่งที่ผู้เยาว์ยังขาดโอกาสในการศึกษาเล่าเรียน ถ้าผู้เยาว์ไม่ถูกจำกัดสิทธิดังกล่าวผู้เยาว์อาจหารายได้ในการซื้ออุปกรณ์การเรียนออนไลน์แล้ว ประกอบกับสิ่งที่จำเป็นในการอำนวยความสะดวกในการใช้ชีวิตของผู้เยาว์ที่ผู้เยาว์ควรที่จะได้รับไม่ว่าจะเป็น โทรศัพท์มือถือ ผู้เฝ้า ทีวี หรือแม้กระทั่งห้องพักที่อยู่อาศัย เนื่องจากว่าผู้เยาว์มีที่อยู่ในต่างจังหวัดจำเป็นต้องเข้ามาศึกษาในกรุงเทพฯผู้เยาว์จึงเป็นสิ่งจำเป็นสำหรับผู้เยาว์ ซึ่งสิ่งที่ได้กล่าวมานั้นเป็นสิ่งที่มีความจำเป็นสำหรับผู้เยาว์ที่ปัจจุบันผู้เยาว์เองนั้นจะต้องมีมากกว่าปัจจัยสี่

ดังนั้น เมื่อวิเคราะห์เรื่องความสามารถในการทำงานนิติกรรมของผู้เยาว์ของประเทศไทยกับหลักเกณฑ์ในการเป็นนายหน้าอสังหาริมทรัพย์ของสหรัฐอเมริกา รัฐนิวยอร์ก และประเทศแคนาดาที่ได้กำหนดระเบียบข้อบังคับของรัฐออนตาริโอที่ 567/05 ที่ได้กำหนดหลักเกณฑ์ในการเป็นนายหน้าอสังหาริมทรัพย์หรือพนักงานขาย จะเห็นได้ว่า ประเทศไทยได้จำกัดความสามารถของผู้เยาว์และให้

<sup>1</sup> ผู้จัดการออนไลน์. (2563). *สะเทือนใจ! ยายพาหลานหาซื้อโทรศัพท์ไม่เกิน 2,000 บาท ใช้เรียนออนไลน์*. (ออนไลน์). เข้าถึงได้จาก: <https://mgronline.com/online/section/detail/9630000051375>. [2564, 8 กันยายน].

ความคุ้มครองผู้เยาว์ในการทำนิติกรรมเป็นหลัก จึงได้กำหนดในเรื่องความสามารถของผู้เยาว์ในการทำนิติกรรมที่อยู่ในรูปแบบที่จำกัดเกินไป ในการทำนิติกรรมของผู้เยาว์ที่จะต้องทำกับบุคคลภายนอกนั้น จะเห็นได้ว่าในต่างประเทศอย่างสหรัฐอเมริกา กับประเทศแคนาดา ได้กำหนดให้อายุ 18 ปีสามารถประกอบอาชีพการเป็นนายหน้าอสังหาริมทรัพย์ หรือพนักงานขายได้ แต่ถ้าเป็นประเทศไทยอายุ 18 ปี ถ้าผู้เยาว์ต้องการที่จะทำนิติกรรมผู้เยาว์จะต้องขอความยินยอมจากทางผู้แทน โดยชอบธรรมเสียก่อน ถึงจะทำได้ และถ้าผู้เยาว์ได้ทำนิติกรรมโดยปราศจากความยินยอมจากทางผู้แทนโดยชอบธรรม นิติกรรมที่ผู้เยาว์ทำดังกล่าวจะตกเป็นโมฆะ หรือถ้าผู้เยาว์จะทำนิติกรรมฝ่ายเดียวที่กฎหมายกำหนดไว้ ก็ไม่มีเพียงพอ และไม่สอดคล้องกับบริบทสังคมปัจจุบันที่มีการเปลี่ยนแปลงอย่างรวดเร็ว

#### 4.2 ปัญหาเกี่ยวกับสิทธิในการประกอบอาชีพนายหน้าอสังหาริมทรัพย์ของผู้เยาว์

จากการศึกษา การประกอบอาชีพนายหน้าอสังหาริมทรัพย์ของผู้เยาว์ในประเทศไทยมีกฎหมายที่ทำหน้าที่ในการควบคุมการประกอบอาชีพหรือประกอบธุรกิจอยู่ในประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ในมาตรา 27 กับการประกอบอาชีพนายหน้าตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์อยู่ในมาตรา 845 ถึงมาตรา 849 เนื่องจากประเทศไทยไม่มีกฎหมายเป็นการเฉพาะในการประกอบอาชีพนายหน้าอสังหาริมทรัพย์จึงจะต้องนำหลักการประกอบอาชีพนายหน้าลักษณะทั่วไปมาใช้บังคับ สำหรับผู้ที่จะประกอบอาชีพนายหน้าอสังหาริมทรัพย์

ในการการประกอบอาชีพหรือประกอบธุรกิจของผู้เยาว์ในประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ในมาตรา 27 วรรคหนึ่งที่ได้บัญญัติว่า ผู้แทนโดยชอบธรรมอาจให้ความยินยอมแก่ผู้เยาว์ในการประกอบธุรกิจทางการค้าหรือธุรกิจอื่น หรือในการทำสัญญาเป็นลูกจ้างในสัญญาจ้างแรงงานได้ ในกรณีที่ผู้แทนโดยชอบธรรมไม่ให้ความยินยอมโดยไม่มีเหตุอันสมควร ผู้เยาว์อาจร้องขอต่อศาลให้สั่งอนุญาตได้

มาตรา 845 ได้บัญญัติว่า บุคคลผู้ใดตกลงจะให้คำบำเหน็จแก่นายหน้าเพื่อที่ซึ่งช่องให้ได้เข้าทำสัญญาก็ดี จัดการให้ได้ทำสัญญากันก็ดี ท่านว่าบุคคลผู้นั้นจะต้องรับผิดชอบใช้คำบำเหน็จก็ต่อเมื่อสัญญานั้นได้ทำกันสำเร็จเนื่องแต่ผลแห่งการที่นายหน้าได้ซึ่งช่องหรือจัดการนั้น ถ้าสัญญาที่ได้ทำกันไว้นั้นมีเงื่อนไขเป็นเงื่อนไขบังคับก่อนไซ้ ท่านว่าจะเรียกร้อยบำเหน็จแก่นายหน้ายังหาได้ไม่ จนกว่าเงื่อนไขนั้นสำเร็จ

วรรคสอง นายหน้ามีสิทธิจะได้รับชดได้ค่าใช้จ่ายที่ได้เสียไปก็ต่อเมื่อได้ตกลงกันไว้เช่นนั้น ความข้อนี้ท่านให้ใช้บังคับแม้ถึงว่าสัญญาจะมีได้ทำกันสำเร็จ

จากหลักเกณฑ์ดังกล่าววิเคราะห์ได้ว่าถ้าผู้เยาว์ต้องการที่จะประกอบอาชีพนายหน้าอสังหาริมทรัพย์ในประเทศไทยนั้นผู้เยาว์จะต้องขอความยินยอมจากทางผู้แทนโดยชอบธรรมในการประกอบอาชีพนายหน้าตามมาตรา 27 วรรคหนึ่ง กล่าวคือ ผู้เยาว์จะต้องได้รับความยินยอมจากทางผู้แทนโดยชอบธรรมถึงจะสามารถประกอบอาชีพนายหน้าอสังหาริมทรัพย์ได้ โดยวิธีการให้ความยินยอมจากผู้แทนโดยทั่วไปนั้นตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ไม่ได้กำหนดวิธีการให้ความยินยอมจากทางผู้แทนโดยชอบธรรมด้วยรูปแบบ หรือวิธีการให้ความยินยอมในรูปแบบใด เพราะฉะนั้นการให้ความยินยอมจากทางผู้แทนโดยชอบธรรมด้วยวาจาก็สามารถ ด้วยลายลักษณ์อักษร หรือพฤติกรรมอย่างหนึ่งอย่างใดในการให้ความยินยอมจากผู้แทนโดยชอบธรรมก็ถือว่าเป็นการให้ความยินยอมแล้ว การให้ความยินยอมจากผู้แทนโดยชอบธรรมจึงไม่มีรูปแบบที่ตายตัว

นอกจากนั้นเมื่อผู้เยาว์ได้รับความยินยอมจากผู้แทนโดยชอบธรรมให้สามารถประกอบอาชีพนายหน้าอสังหาริมทรัพย์แล้วตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ในมาตรา 845 ได้กำหนดลักษณะของการเป็นนายหน้าอสังหาริมทรัพย์ กล่าวคือ เมื่อบุคคลได้ทำการตกลงที่จะให้คำบำเหน็จแก่บุคคลอีกคนหนึ่งในฐานะที่เป็นนายหน้าอสังหาริมทรัพย์ ต่อเมื่อนายหน้าอสังหาริมทรัพย์ได้ทำการชี้ช่องหรือวิธีการอื่นใดที่จะให้บุคคลภายนอกได้เข้าทำสัญญากับบุคคลที่จะให้คำบำเหน็จแก่นายหน้าอสังหาริมทรัพย์ อย่างไรก็ตามในการที่บุคคลให้คำบำเหน็จเป็นการตอบแทนแก่นายหน้าอสังหาริมทรัพย์นั้นจะต้องมีการทำเป็นสัญญาหรือเป็นหนังสือในการแต่งตั้งการเป็นนายหน้าอสังหาริมทรัพย์ ที่จะต้องทำเป็นสัญญาแต่งตั้งนายหน้าอสังหาริมทรัพย์ เนื่องจากว่าเพื่อให้สัญญาแต่งตั้งนายหน้าอสังหาริมทรัพย์สามารถบังคับใช้กันได้ระหว่างบุคคลหนึ่งตกลงที่จะให้คำบำเหน็จเป็นการตอบแทนนายหน้าที่ได้ทำการชี้ช่องและได้มีการเข้า ทำสัญญากันระหว่างบุคคลที่จะให้คำบำเหน็จกับบุคคลภายนอกจนสำเร็จ โดยสาระสำคัญของสัญญาแต่งตั้งนายหน้าอสังหาริมทรัพย์ คือ 1. เป็นสัญญาที่มีคู่สัญญาสองฝ่าย 2. มีวัตถุประสงค์ คือ นายหน้าอสังหาริมทรัพย์จะต้องทำการชี้ช่องหรือจัดการให้มีการทำสัญญา 3. บุคคลที่ตกลงจะให้คำบำเหน็จการทำหน้าที่นายหน้าอสังหาริมทรัพย์นั้นจะต้องรับผิดชอบในการจ่ายคำบำเหน็จต่อเมื่อได้มีการทำสัญญาระหว่างบุคคลที่ตกลงจะให้คำบำเหน็จกับบุคคลภายนอก เพราะฉะนั้นบุคคลที่จะให้คำบำเหน็จต้องการแต่งตั้งให้ผู้เยาว์ทำหน้าที่เป็นนายหน้าอสังหาริมทรัพย์จะต้องมีการทำสัญญาแต่งตั้งการเป็นนายหน้าอสังหาริมทรัพย์ระหว่างกัน ในส่วนของการทำนิติกรรมในฝั่งของผู้แต่งตั้งนายหน้าอสังหาริมทรัพย์นั้นในส่วนของบุคคลผู้แต่งตั้งนั้นจะไม่มีปัญหาอะไรเนื่องจากว่าน่าจะบรรลุนิติภาวะแล้ว แต่ผู้เยาว์เองนั้นจะไม่สามารถทำสัญญาหรือได้รับแต่งตั้งได้อย่างสมบูรณ์ เนื่องจากว่าประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ได้จำกัดความสามารถ

ของผู้เยาว์ในการทำนิติกรรมสัญญาตามมาตรา 21 ที่จะต้องขอความยินยอมจากทางผู้แทนโดยชอบธรรมในการทำนิติกรรมก่อนได้จึงจะสามารถทำนิติกรรมได้ และการทำสัญญาแต่งตั้งนายหน้านั้นเป็นการทำนิติกรรมสองฝ่าย

หลักการในการทำนิติกรรมทั่วไปของผู้เยาว์ที่เป็นการทำนิติกรรมทั้งสองฝ่ายตามมาตรา 21 ผู้เยาว์จะต้องขอความยินยอมจากผู้แทน โดยชอบธรรมก่อนถึงจะสามารถทำนิติกรรมได้ เนื่องจากประเทศไทยที่การคุ้มครองการทำนิติกรรมของผู้เยาว์ ถ้าผู้เยาว์ทำนิติกรรมที่ปราศจากความยินยอมจากทางผู้แทนโดยชอบธรรม นิติกรรมเยาว์ทำไปจะตกเป็นโมฆะตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 153 ผู้แทนโดยชอบธรรมก็สามารถบอกล้างนิติกรรมให้นิติกรรมนั้นตกเป็นโมฆะมาตั้งแต่ต้น หรือจะให้นิติกรรมนั้นมีผลสมบูรณ์จากการทำนิติกรรมของผู้เยาว์ ผู้เยาว์จึงได้รับความคุ้มครอง การให้ความคุ้มครองการทำนิติกรรมที่เป็นการทำนิติกรรมทั้งสองฝ่ายนั้นอาจเป็นผลเสียแก่ผู้เยาว์ได้ กล่าวคือ ในเมื่อกฎหมายได้จำกัดความสามารถในการทำนิติกรรมสองฝ่าย ผู้เยาว์เองนั้นอาจจะไม่กล้าที่จะทำอะไรเองเลย ไม่กล้าที่จะเรียนรู้การใช้ชีวิต ไม่กล้าที่จะทำอะไร ใช้ชีวิตแบบที่ไม่ต้องคิดรน อยากจะได้อะไรก็ได้มีคนคอยจัดหาจัดแจงและเตรียมไว้ให้ อาจทำให้ผู้เยาว์ในวันหน้าที่เติบโตเป็นผู้ใหญ่นั้น อาจสามารถแก้ปัญหาได้และจะต้องกลายเป็นผู้ที่เก้บกดกับปัญหาไม่รู้วิธีในการจัดการปัญหาที่พบเจอแต่อย่างใด ตัวอย่างของบุคคลที่มีชื่อเสียงและได้ประสบพบเจอ คือ คุณบอย โกสิยพงษ์ ที่ได้เล่าและสัมภาษณ์ในเพจเฟซบุ๊กออนไลน์ชื่อเพจว่า “Share The Love Forward”<sup>2</sup> ว่าช่วงที่คุณบอยป่วยเป็นซึมเศร้า นั้น คุณบอยได้เล่าว่า “ชีวิตของตัวเองตั้งแต่เด็กไม่เคยพบเจออะไรที่ยากลำบากเลยได้มาอย่างง่ายมาก ง่ายจนคิดว่าชีวิตของคนเรานั้นง่ายไปทุกเรื่อง ไม่ว่าจะเป็นเรื่องครอบครัว การเรียน คุณบอยเองได้เรียนในสิ่งที่ชอบ การมีชีวิตคู่ก็เป็นคู่ชีวิตที่ได้แต่งงานด้วยนั้นเป็นคู่ที่คบมาตั้งแต่วัยเด็ก พอมีลูกก็ด้วยกันถึงตัวเป็นอย่างมาก ทำงานก็ประสบความสำเร็จ แต่ปรากฏว่าเมื่อครอบครัวของคุณบอยนั้นต้องมีการเปลี่ยนแปลง คือ การที่ลูกของคุณบอยจะต้องไปเรียนที่ต่างประเทศทำให้ทางภรรยาของคุณบอยนั้นจะต้องไปช่วยดูแลลูก ทำให้คุณบอยนั้นต้องอยู่ตามลำพัง ในช่วงแรกคุณบอยไม่รู้สึกว่าตัวเองจะเป็นซึมเศร้าซะเท่าไร หลังจากที่ผ่านมาสักกระยะหนึ่งคุณบอยก็ได้เริ่มดิ่งอยู่กับอารมณ์ของคนที่จะเริ่มเป็นซึมเศร้า พร้อมกับธุรกิจที่เริ่มที่จะพบเจอปัญหาทำให้คุณบอยนั้นกับต้องพบกับปัญหาเข้าไปใหญ่ทำให้คุณบอยกลายเป็นโรคซึมเศร้าโดยไม่รู้ตัว เพราะตัวเองนั้นไม่เคยเข้าใจว่า

<sup>2</sup> Share The Love Forward. (2563). *ทุกอย่างเกิดขึ้นมีเหตุผลที่ดีอยู่เสมอ*. (ออนไลน์). เข้าถึงได้จาก: <https://www.facebook.com/ShareTheLoveForward/videos/290305362354654>. [2564, 8 กันยายน].



ความทุกข์ของคนเรานั้นเป็นอย่างไร คุณบอยเศร้าจนขณะที่ไม่ยอมมีชีวิตอยู่อีกต่อไป แม้ว่าจะผ่านไปนานเท่าไรที่คุณบอยเองก็ยอมรับและไม่เคยก้าวข้ามผ่านปัญหาที่ตัวเองเจอและผิดพลาดแต่อย่างใด แต่อย่างไรก็ตาม เมื่อคุณบอยได้นำหลักสอนของศาสนาคริสต์ได้ผ่านการป่วยการเป็นซึมเศร้าได้ และสามารถให้กำลังใจผู้อื่นได้เนื่องจากว่าตัวเองได้ผ่านการป่วยมาแล้ว” เพราะฉะนั้นการที่กฎหมายได้ให้ความคุ้มครองการทำนิติกรรมของผู้เยาว์มากขึ้นไปนั้นผู้เยาว์อาจจะทำให้ผู้เยาว์สามารถจัดการปัญหาที่เกิดขึ้นในอนาคตได้

หากวิเคราะห์กฎหมายต่างประเทศเกี่ยวกับหลักเกณฑ์และคุณสมบัติของผู้ที่จะทำการประกอบอาชีพการนายหน้าอสังหาริมทรัพย์ หรือพนักงานขาย ได้แก่ สหรัฐอเมริกากับประเทศแคนาดา โดยที่จะต้องมียุคสมบัติดังต่อไปนี้

สหรัฐอเมริกา ได้กำหนดว่าบุคคลที่ต้องการซื้ออสังหาริมทรัพย์จะต้องซื้อผ่านตัวแทนนายหน้าอสังหาริมทรัพย์ (real estate broker) โดยที่บุคคลที่ต้องการประกอบอาชีพนายหน้าอสังหาริมทรัพย์ของสหรัฐอเมริกา รัฐนิวยอร์กนั้นได้กำหนดกฎหมายว่าด้วยใบอนุญาตอสังหาริมทรัพย์ (Real Estate License Law) ว่า บุคคลที่จะได้รับใบอนุญาตในการเป็นนายหน้าอสังหาริมทรัพย์และพนักงานขายตาม §440-a. คือ

1) ห้ามมิให้บุคคล ห้างหุ้นส่วนจำกัด บริษัทจำกัด หรือบรรษัทใด ประกอบอาชีพหรือทำธุรกิจ ไม่ว่าจะกระทำโดยตนเอง หรือกระทำการชั่วคราว หรือกระทำการอย่างอื่นอย่างใดในฐานะนายหน้าอสังหาริมทรัพย์หรือพนักงานขายอสังหาริมทรัพย์โดยไม่มีใบอนุญาตการเป็นนายหน้าอสังหาริมทรัพย์ตามที่กำหนดไว้ในมาตรานี้

2) ห้ามมิให้บุคคลใดได้รับใบอนุญาตเป็นนายหน้าอสังหาริมทรัพย์ (real estate brokers) ตามข้อนี้ ทั้งในฐานะบุคคลธรรมดาหรือในฐานะสมาชิกของห้างหุ้นส่วนจำกัด หรือในฐานะสมาชิกหรือผู้จัดการของบริษัทจำกัด หรือในฐานะเจ้าหน้าที่ของบริษัท เว้นแต่ บุคคลนั้นจะมีอายุ 20 ปีบริบูรณ์ขึ้นไป

3) ห้ามมิให้บุคคลใดได้รับใบอนุญาตเป็นพนักงานขายอสังหาริมทรัพย์ (real estate salesperson) ตามข้อนี้ เว้นแต่ บุคคลนั้นจะมีอายุ 18 ปีบริบูรณ์ขึ้นไป

เพราะฉะนั้นสหรัฐอเมริกา รัฐนิวยอร์กได้กำหนดหลักเกณฑ์ในการเป็นพนักงานขายอสังหาริมทรัพย์เมื่อมีอายุ 18 ปีขึ้นไปก็สามารถได้รับใบอนุญาตในการเป็นพนักงานขายอสังหาริมทรัพย์ได้

ประเทศแคนาดา ได้กำหนดหลักเดียวกับสหรัฐอเมริกา คือ บุคคลที่ต้องการซื้อสังหาริมทรัพย์ จำเป็นจะต้องซื้อผ่านบุคคลที่ประกอบอาชีพนายหน้าอสังหาริมทรัพย์หรือพนักงานขาย รัฐออนตาริโอ ได้ออกเป็นระเบียบข้อบังคับที่ทำให้บุคคลจะทำการประกอบอาชีพ ดังนี้

ระเบียบข้อบังคับออนตาริโอที่ 567/05 ข้อบังคับที่ 4 ได้กำหนดให้ บุคคลที่จะได้ไปรับรอง นั้นจะต้องประกอบไปด้วย

- 1) ผู้สมัครจะต้องมีอายุที่ไม่ต่ำกว่า 18 ปีบริบูรณ์
- 2) ผู้สมัครจะต้องมีถิ่นที่อยู่ในประเทศแคนาดา
- 3) ผู้สมัครจะต้องทำการจดทะเบียนเป็นพนักงานขายอย่างน้อย 24 เดือน จาก 36 เดือน

ดังนั้น เมื่อวิเคราะห์เรื่องหลักเกณฑ์ในการประกอบอาชีพนายหน้าอสังหาริมทรัพย์ของผู้เยาว์ ประเทศไทยกับหลักเกณฑ์การประกอบอาชีพนายหน้าอสังหาริมทรัพย์ หรือการเป็นพนักงานขาย ในสหรัฐอเมริกา รัฐนิวยอร์ก กับประเทศแคนาดา รัฐออนตาริโอ จะเห็นได้ว่า การในต่างประเทศ ได้กำหนดหลักเกณฑ์การประกอบอาชีพนายหน้าอสังหาริมทรัพย์ หรือพนักงานขาย คือ จะต้องมิอายุ ไม่ต่ำกว่า 18 ปี จะต้องมีถิ่นที่อยู่ในประเทศ และจะต้องเป็นพนักงานขายเป็นอย่างน้อย 24 เดือนจาก 36 เดือนก่อนที่จะสมัครเป็นนายหน้าอสังหาริมทรัพย์ แต่ในประเทศไทยจะพบว่ากฎหมายให้ได้ให้ สิทธิในการประกอบอาชีพแก่ผู้เยาว์ในการประกอบอาชีพตามมาตรา 27 วรรคหนึ่งก็ตาม แต่ในการทำ นิติกรรมภายหลังจากที่ได้รับความยินยอมให้สามารถประกอบอาชีพนายหน้าอสังหาริมทรัพย์แล้วนั้น ผู้เยาว์ ยังจะไม่สามารถที่จะทำนิติกรรมที่เกิดขึ้นจากการประกอบอาชีพนายหน้าอสังหาริมทรัพย์ กล่าวคือ เมื่อผู้เยาว์กำลังจะได้รับการแต่งตั้งการเป็นนายหน้าอสังหาริมทรัพย์จากบุคคลที่จะให้ค่า บำเหน็จ ผู้เยาว์นั้นจะต้องมีทำนิติกรรมสัญญาในการแต่งตั้งการทำหน้าที่ในการเป็นนายหน้า อสังหาริมทรัพย์ของผู้เยาว์ด้วย เนื่องจากว่าประเทศไทยเองนั้นไม่มีกฎหมายของการประกอบอาชีพ นายหน้าอสังหาริมทรัพย์ได้กำหนดไว้โดยเฉพาะจึงจะต้องลักษณะการทำหน้าที่ของการเป็นนายหน้า ทั่วไป ในมาตรา 845 ถึงมาตรา 849 ประกอบกับเพื่อที่ต้องทำเป็นสัญญาแต่งตั้งนายหน้านั้นเพื่อเป็นการ ป้องกันการนำค่าบำเหน็จที่ต้องจ่ายนายหน้าไปเป็นส่วนผลในการทำสัญญากันระหว่างบุคคลภายนอก กับบุคคลที่จะให้ค่าบำเหน็จ ให้สัญญาในการแต่งตั้งนายหน้าอสังหาริมทรัพย์นั้นสามารถที่จะนำมาใช้ บังคับระหว่างบุคคลที่จะให้ค่าบำเหน็จกับผู้เยาว์ได้ แต่เนื่องจากสัญญาแต่งตั้งนายหน้านั้นเป็นนิติกรรม สองฝ่าย ผู้เยาว์นั้นจะต้องได้รับความยินยอมจากทางผู้แทนโดยชอบธรรมเสียก่อนผู้เยาว์ถึงจะสามารถ ทำได้ตามมาตรา 21 แม้ว่าผู้เยาว์จะได้รับอนุญาตให้ประกอบอาชีพนายหน้าอสังหาริมทรัพย์ได้แล้วตาม มาตรา 27 วรรคหนึ่ง แต่เนื่องจากสัญญาแต่งตั้งนายหน้านั้นเป็นนิติกรรมสองฝ่ายที่ผู้เยาว์จะทำนิติกรรม

ผู้เยาว์นั้นต้องได้รับความยินยอมจากทางผู้แทนโดยชอบธรรมด้วย ถ้าผู้เยาว์นั้นได้รับเข้าทำเป็นนายหน้าอสังหาริมทรัพย์ตามสัญญาแต่งตั้งนายหน้าอสังหาริมทรัพย์แล้วนั้น โดยที่ไม่ได้รับความยินยอมจากทางผู้แทนโดยชอบธรรมนิติกรรมที่ผู้เยาว์ทำไปจะตกเป็นโมฆียะ ผู้แทนโดยชอบธรรมนั้นจะต้องทำการบอกล้าง หรือให้นิติกรรมนั้นมีผลสมบูรณ์ ทำให้ผู้เยาว์นั้นไม่สามารถที่จะทำการประกอบอาชีพได้อย่างอิสระ โดยที่จะต้องขอความยินยอมจากทางผู้แทนโดยชอบธรรมในการทำนิติกรรม

#### 4.3 ปัญหาเกี่ยวกับความยินยอมของผู้แทนโดยชอบธรรมเกี่ยวกับการประกอบอาชีพนายหน้าอสังหาริมทรัพย์ของผู้เยาว์

จากการศึกษาการประกอบอาชีพหรือประกอบธุรกิจของผู้เยาว์นั้นมีประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ในมาตรา 27 ได้บัญญัติไว้ว่า

วรรคหนึ่ง ผู้แทนโดยชอบธรรมอาจให้ความยินยอมแก่ผู้เยาว์ในการประกอบธุรกิจทางการค้าหรือธุรกิจอื่น หรือในการทำสัญญาเป็นลูกจ้างในสัญญาจ้างแรงงานได้ ในกรณีที่ผู้แทนโดยชอบธรรมไม่ให้ความยินยอมโดยไม่มีเหตุอันสมควร ผู้เยาว์อาจร้องขอต่อศาลให้สั่งอนุญาตได้

วรรคสอง ในความเกี่ยวพันกับการประกอบธุรกิจหรือการจ้างแรงงานตามวรรคหนึ่งให้ผู้เยาว์มีฐานะเสมือนดังบุคคลซึ่งบรรลุนิติภาวะแล้ว

วรรคสาม ถ้าการประกอบธุรกิจหรือการทำงานที่ได้รับความยินยอมหรือที่ได้รับอนุญาตตามวรรคหนึ่ง ก่อให้เกิดความเสียหายถึงขนาดหรือเสื่อมเสียแก่ผู้เยาว์ ผู้แทนโดยชอบธรรมอาจบอกเลิกความยินยอมที่ได้ให้แก่ผู้เยาว์เสียได้ หรือในกรณีที่ศาลอนุญาต ผู้แทนโดยชอบธรรมอาจร้องขอต่อศาลให้เพิกถอนการอนุญาตที่ได้ให้แก่ผู้เยาว์นั้นเสียได้

วรรคสี่ ในกรณีที่ผู้แทนโดยชอบธรรมบอกเลิกความยินยอมโดยไม่มีเหตุอันสมควร ผู้เยาว์อาจร้องขอต่อศาลให้เพิกถอนการบอกเลิกความยินยอมของผู้แทนโดยชอบธรรมได้

วรรคห้า การบอกเลิกความยินยอมโดยผู้แทนโดยชอบธรรมหรือการเพิกถอนการอนุญาตโดยศาล ย่อมทำให้ฐานะเสมือนดังบุคคลซึ่งบรรลุนิติภาวะแล้วของผู้เยาว์สิ้นสุดลง แต่ไม่กระทบกระเทือนการใด ๆ ที่ผู้เยาว์ได้กระทำไปแล้วก่อนมีการบอกเลิกความยินยอมหรือเพิกถอนการอนุญาต

ส่วนกฎหมายที่ควบคุมการประกอบอาชีพนายหน้าอสังหาริมทรัพย์ในประเทศไทย คือประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ในมาตรา 845 ถึงมาตรา 849

หากวิเคราะห์เกี่ยวกับกรณีที่ผู้เยาว์ต้องการจะทำการประกอบอาชีพนายหน้าอสังหาริมทรัพย์ ตามมาตรา 27 วรรคหนึ่งผู้เยาว์เองนั้นจะต้องได้รับความยินยอมจากทางผู้แทนโดยชอบธรรมถึงจะสามารถประกอบอาชีพนายหน้าอสังหาริมทรัพย์ได้ แต่การให้ความยินยอมของผู้แทนโดยชอบธรรมใน มาตรา 27 ได้กำหนดว่า การให้ความยินยอมจากทางผู้แทนโดยชอบธรรมนั้น ถ้าผู้แทนโดยชอบธรรม ไม่อนุญาตให้ผู้เยาว์สามารถประกอบอาชีพนายหน้าอสังหาริมทรัพย์โดยปราศจากเหตุอันสมควรผู้เยาว์ จะสามารถยื่นคำร้องต่อศาลเพื่อให้ศาลอนุญาตให้ผู้เยาว์สามารถประกอบอาชีพนายหน้า อสังหาริมทรัพย์ได้ เมื่อผู้เยาว์ได้รับอนุญาตในการประกอบอาชีพนายหน้าอสังหาริมทรัพย์จากผู้แทน โดยชอบธรรม หรือได้รับอนุญาตจากศาลแล้วเปรียบเสมือนผู้เยาว์บรรลุนิติภาวะแล้วตาม มาตรา 27 วรรคสอง

เมื่อผู้เยาว์ได้รับอนุญาตให้ประกอบอาชีพนายหน้าอสังหาริมทรัพย์ ไม่ว่าจะได้รับความ ยินยอมจากทางผู้แทนโดยชอบธรรม หรือได้รับอนุญาตจากศาลให้ผู้เยาว์สามารถประกอบอาชีพ นายหน้าอสังหาริมทรัพย์ได้ แต่ในมาตรา 27 วรรคสามได้กำหนดให้ผู้แทนโดยชอบธรรมสามารถบอก เลิกความยินยอมที่ได้ให้ไว้แก่ผู้เยาว์ หรือผู้แทนโดยชอบธรรมสามารถยื่นคำร้องต่อศาลเพื่อให้ศาลมี คำสั่งเพิกถอนการประกอบอาชีพนายหน้าอสังหาริมทรัพย์ที่ผู้เยาว์นั้นได้รับความเสียหายจากการ ประกอบอาชีพ แต่ในการบอกเลิกการให้ความยินยอมที่ผู้แทนโดยชอบธรรมได้ทำการบอกเลิก ความยินยอม หรือที่ผู้แทนโดยชอบธรรมทำการยื่นคำร้องต่อศาลเพื่อทำการเพิกถอนคำสั่งที่ศาล อนุญาตให้ผู้เยาว์สามารถประกอบอาชีพนายหน้าอสังหาริมทรัพย์

แต่ในการบอกเลิกความยินยอมของผู้แทนโดยชอบธรรมเป็นการบอกเลิกความยินยอมในการ ประกอบอาชีพนายหน้าอสังหาริมทรัพย์ของผู้เยาว์ โดยปราศจากเหตุอันควร ผู้เยาว์สามารถยื่นคำร้อง ต่อศาลขอให้เพิกถอนการบอกเลิกความยินยอมจากทางผู้แทนโดยชอบธรรมได้ ตามมาตรา 27 วรรคสี่

อย่างไรก็ตาม ในการพิจารณาในการประกอบอาชีพนายหน้าอสังหาริมทรัพย์ของผู้เยาว์ ในประเทศไทยนั้น ผู้เยาว์นั้นควรปฏิบัติในลักษณะของการประกอบอาชีพนายหน้าอสังหาริมทรัพย์ได้ กล่าวคือ ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 845 ได้เพียงแต่การกำหนดการทำหน้าที่ในการ เป็นนายหน้าเท่านั้น ไม่ได้กำหนดในเรื่องความสามารถของผู้ที่จะทำหน้าที่ในการเป็นนายหน้าไว้ทำให้ ต้องกลับไปใช้หลักทั่วไป เมื่อผู้เยาว์อยู่ในกลุ่มของบุคคลที่กฎหมายให้ความคุ้มครองเป็นผู้ลดหย่อน ความสามารถ เวลาผู้เยาว์ทำนิติกรรมผู้เยาว์จะต้องได้รับความยินยอมจากทางผู้แทนโดยชอบธรรม เสียก่อนถึงจะสามารถทำนิติกรรมได้ แต่การทำหน้าที่ของการเป็นนายหน้าโดยทั่วไปเป็นเพียงการทำ หน้าที่ในการชี้ช่องเพื่อให้มีการทำสัญญาระหว่าง บุคคลที่จะให้คำบำเหน็จกับบุคคลภายนอก นายหน้า

จึงจะได้รับค่าบำเหน็จเป็นการตอบแทนโดยที่นายหน้าเองนั้นไม่จำเป็นจะต้องอยู่ ณ วันที่ได้มีการทำสัญญากันแต่อย่างใด หรือการลงลายมือชื่อในการทำสัญญาระหว่างบุคคลที่จะให้ค่าบำเหน็จกับบุคคลภายนอก แต่อย่างใดเว้นแต่ว่าจะได้มีการมอบอำนาจให้นายหน้าเป็นผู้รับมอบอำนาจให้ทำหน้าที่แทน เมื่อเทียบกับเรื่องของการเป็นตัวแทนและตัวแทนตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ในประเทศไทย ในมาตรา 799 ได้กำหนดว่าบุคคลที่เป็นคนไร้ความสามารถทำหน้าที่ในการเป็นตัวแทนได้ และการทำหน้าที่ของบุคคลไร้ความสามารถในฐานะตัวแทนดังกล่าวย่อมมีผลผูกพันตัวการด้วย ซึ่งในการปฏิบัติหน้าที่ของตัวแทนนั้นจะต้องมีการลงลายมือชื่อเพื่อก่อให้ความผูกพันทางกฎหมายระหว่างตัวการกับบุคคลที่สามที่ได้ทำนิติกรรมสัญญาด้วย ซึ่งการทำหน้าที่ของนายหน้าอสังหาริมทรัพย์ของผู้เยาว์นั้นมีความรับผิดชอบที่แคบกว่า การที่ผู้ไร้ความสามารถได้ทำหน้าที่ในการเป็นตัวแทนผู้ไร้ความสามารถนั้นสามารถทำหน้าที่ตัวแทนได้ แต่ผู้เยาว์กับไม่สามารถที่จะทำการประกอบอาชีพนายหน้าอสังหาริมทรัพย์ได้ ทั้งที่ผู้เยาว์กับคนไร้ความสามารถนั้นอยู่ในกลุ่มของบุคคลผู้ลดหย่อนความสามารถก็ตาม

นอกจากนั้นการให้ความยินยอมให้ผู้เยาว์นั้นสามารถประกอบอาชีพ ประกอบธุรกิจ หรือเป็นลูกจ้างตามสัญญาจ้างแรงงานนั้น ตามมาตรา 27 นั้นการให้ความยินยอมให้ผู้เยาว์สามารถประกอบอาชีพ ประกอบธุรกิจ หรือเป็นลูกจ้างตามสัญญา แม้ว่าทางตัวผู้แทนโดยชอบธรรมจะเป็นห่วงในเรื่องการประกอบอาชีพของผู้เยาว์ก็ตาม แต่ก็ไม่มีผลเสียต่อผู้เยาว์แต่อย่างใดอาจกลับเป็นสิ่งที่เป็นเรื่องที่ดีด้วยซ้ำ จากตัวอย่างตามเพจเฟซบุ๊กออนไลน์นั้นที่มีชื่อเพจว่า “Littlechefprim”<sup>3</sup> โดยที่น้องพิมพ์ทำการขนมมาการองนั้นเริ่มต้นจากที่น้องพิมพ์ตอนที่น้องพิมพ์อายุ 4 ขวบได้ไปออกรายการโทรทัศน์ และได้มีการทำอาหารออกรายการ โดยหลังจากที่ได้ออกรายการนั้นทางน้องพิมพ์ก็ได้สนใจในการทำอาหารเป็นอย่างมาก และประกอบกับทางบ้านได้สนับสนุนการทำงานขนมของน้องพิมพ์ จนปัจจุบัน น้องพิมพ์อายุ 14 ปี เป็นเจ้าของร้านขายขนมมาการอง (macaron) จนสำเร็จและมีลูกค้าทำการอุดหนุนขนมมาการองของน้องพิมพ์เป็นอย่างมาก เนื่องจากที่น้องพิมพ์นั้นได้ใส่ใจในขั้นตอนการทำงานมาการองในทุกขั้นตอนเป็นอย่างมากจึงทำให้มีลูกค้าทำการอุดหนุนขนมมาการองของน้องพิมพ์อย่างไม่ขาดสาย

ในการประกอบอาชีพนายหน้าอสังหาริมทรัพย์ หรือพนักงานขายใน สหรัฐอเมริกา รัฐนิวยอร์ก กับประเทศแคนาดา รัฐออนตาริโอ โดยในแต่ละประเทศกำหนดให้รัฐบาลรัฐ ได้กำหนด

<sup>3</sup> Littlechefprim. (2564). *Littlechefprim facebook page*. (ออนไลน์). เข้าถึงได้จาก: <https://www.facebook.com/littlechefprim>. [2564, 8 กันยายน].

กฎหมายเป็นลายลักษณ์อักษรณ์ในการควบคุมและทำการออกใบอนุญาตหรือใบรับรองแก่บุคคลซึ่ง จะทำการประกอบอาชีพนายหน้าอสังหาริมทรัพย์ หรือพนักงานขาย ซึ่งกฎหมายที่รัฐบาลรัฐ ได้ออกเป็นกฎหมายเฉพาะที่ได้กำหนดหลักเกณฑ์และคุณสมบัติไว้ ซึ่งนายทะเบียนจะเป็นผู้พิจารณา ออกใบอนุญาต หรือใบรับรองในการประกอบอาชีพนายหน้าอสังหาริมทรัพย์ หรือการเป็นพนักงานขาย แต่นายทะเบียนอาจทำการปฏิเสธหรือการเพิกถอนใบอนุญาต หรือใบรับรองการประกอบอาชีพ นายหน้าอสังหาริมทรัพย์ หรือการเป็นพนักงานขายได้ ถ้าหากนายทะเบียนเห็นว่าบุคคลนั้นขาด คุณสมบัติในการประกอบอาชีพได้

ดังนั้น เมื่อได้เปรียบเทียบระหว่างการประกอบอาชีพนายหน้าอสังหาริมทรัพย์ของผู้เยาว์ใน ประเทศไทย กับการประกอบอาชีพนายหน้าอสังหาริมทรัพย์ในต่างประเทศ จะเห็นได้ว่า เมื่อผู้เยาว์ ต้องการที่จะประกอบอาชีพนายหน้าอสังหาริมทรัพย์ ผู้เยาว์นั้นจะต้องขอความยินยอมจากทางผู้แทน โดยชอบธรรม ถ้าผู้แทนโดยชอบธรรมอาจเป็นห่วงผู้เยาว์ในการประกอบอาชีพนายหน้าอสังหาริมทรัพย์ ผู้แทนโดยชอบธรรมอาจบอกเลิกการให้ความยินยอมได้แต่จะต้องเป็นการบอกเลิกการให้ความยินยอม ในการประกอบอาชีพนายหน้าอสังหาริมทรัพย์นั้นจะต้องมีเหตุอันสมควร แต่ถ้าไม่มีเหตุอันสมควร กฎหมายไทยยังได้ให้อำนาจแก่ผู้เยาว์ในการยื่นคำร้องต่อศาลเพื่อทำการเพิกถอนคำสั่งบอกเลิก ความยินยอมจากผู้เยาว์ได้ ในการเพิกถอนการยินยอมของผู้แทน โดยชอบธรรมนั้น ผู้แทนโดยชอบธรรมนั้น ไม่ทราบถึงความสามารถของผู้เยาว์ในการประกอบอาชีพแต่อย่างใด ผู้เยาว์เองนั้นรู้หน้าที่ของตัวเองดี ว่าตัวผู้เยาว์เองนั้นสามารถที่จะประกอบอาชีพนายหน้าอสังหาริมทรัพย์ได้หรือไม่ ถ้าผู้เยาว์ไม่สามารถ ทำการประกอบอาชีพนายหน้าอสังหาริมทรัพย์ได้ตัวผู้เยาว์เองนั้นจะต้องไปขอความยินยอมในการ ประกอบอาชีพจากผู้แทนโดยชอบธรรมทำไม ประกอบกับอาชีพนายหน้าอสังหาริมทรัพย์นั้นไม่ได้เป็น อาชีพที่ต้องใช้เงินลงทุนที่สูง เป็นการประกอบอาชีพที่เป็นลงด้วยแรงเสะมากกว่า แต่เนื่องจากกฎหมาย ได้กำหนดให้ผู้เยาว์นั้นจะต้องขอความยินยอมจากทางผู้แทน โดยชอบธรรมจะแตกต่างกับต่างประเทศนั้น ได้มีการกำหนดหลักเกณฑ์และคุณสมบัติไว้ เมื่อนายทะเบียนเห็นว่ามิผ่านหลักเกณฑ์หรือคุณสมบัติ การประกอบอาชีพนายหน้าอสังหาริมทรัพย์หรือพนักงานขาย นายทะเบียนจะทำการออกใบอนุญาต หรือใบรับรองในการประกอบอาชีพนายหน้าอสังหาริมทรัพย์ หรือพนักงานขาย แต่ถ้านายทะเบียน เห็นว่าบุคคลที่ได้รับใบอนุญาต หรือใบรับรองการประกอบอาชีพนายหน้าอสังหาริมทรัพย์ ขาด คุณสมบัติหรือขาดหลักเกณฑ์นายทะเบียนอาจทำการปฏิเสธ เพิกถอน ใบอนุญาตหรือใบรับรองในการ ประกอบอาชีพได้ เพราะฉะนั้นอำนาจหน้าที่ในการพิจารณาของประเทศไทยกับของต่างประเทศนั้น มีความแตกต่างกันอย่างมาก