

สารนิพนธ์เรื่อง	ปัญหาทางกฎหมายเกี่ยวกับความสามารถของผู้เยาว์: ศึกษากรณีการประกอบอาชีพนายหน้าอสังหาริมทรัพย์
คำสำคัญ	ความสามารถของผู้เยาว์/การประกอบอาชีพนายหน้า อสังหาริมทรัพย์
นักศึกษา	กษิตศ เต็มเจริญ
อาจารย์ที่ปรึกษาสารนิพนธ์	ดร.ศิวพร เสาวคนธ์
หลักสูตร	นิติศาสตรมหาบัณฑิต กลุ่มวิชากฎหมายธุรกิจ
คณะ	นิติศาสตร์ มหาวิทยาลัยศรีปทุม
พ.ศ.	2564

บทคัดย่อ

สารนิพนธ์เล่มนี้มีวัตถุประสงค์ในการศึกษาปัญหาความสามารถของผู้เยาว์ในการประกอบนายหน้าอสังหาริมทรัพย์ เนื่องจากปัญหาในปัจจุบันการประกอบอาชีพนายหน้าอสังหาริมทรัพย์นั้นเป็นอาชีพที่เปิดกว้างให้กับบุคคลซึ่งต้องการและสนใจสามารถทำการประกอบอาชีพนายหน้าอสังหาริมทรัพย์ได้ แต่ก็ยังมีกลุ่มบุคคลที่ไม่สามารถทำการประกอบอาชีพนายหน้าอสังหาริมทรัพย์ได้นั้นก็คือ ผู้เยาว์ ซึ่งไม่สามารถทำการประกอบอาชีพนายหน้าอสังหาริมทรัพย์ได้อย่างอิสระ เนื่องจากว่าประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ยังคงได้จำกัด โดยที่ผู้เขียนต้องการกำหนดให้ผู้เยาว์มีความสามารถในการประกอบอาชีพนายหน้าอสังหาริมทรัพย์ได้อย่างสมบูรณ์

ผลจากศึกษาพบว่า (1) ปัญหาเกี่ยวกับความสามารถของผู้เยาว์ เนื่องจากว่าประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ได้จำกัดความสามารถของผู้เยาว์ในการทำนิติกรรมไว้ ผู้เยาว์ต้องการที่จะทำนิติกรรม ผู้เยาว์เองนั้นจะต้องได้รับความยินยอมจากผู้แทน โดยชอบธรรมจึงสามารถทำนิติกรรมได้ แต่ถ้าผู้เยาว์ไม่ได้รับความยินยอมจากผู้แทนโดยชอบธรรม นิติกรรมที่ผู้เยาว์ทำไปดังกล่าวนั้นจะตกเป็นโมฆียะ แต่ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์กำหนดให้นิติกรรมบางประเภทที่เป็นประโยชน์แก่ตัวของผู้เยาว์สามารถทำนิติกรรมได้ด้วยตัวเองโดยไม่ต้องได้รับความยินยอมจากผู้แทนโดยชอบธรรม แม้ว่าจะจำกัดและกำหนดในเรื่องของความสามารถไว้ ก็ไม่สอดคล้องและเพียงพอต่อบริบทสังคมในปัจจุบัน (2) ปัญหาเกี่ยวกับสิทธิในการประกอบอาชีพนายหน้าอสังหาริมทรัพย์ของผู้เยาว์ แม้ว่าประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ได้กำหนดให้ผู้เยาว์สามารถทำการประกอบอาชีพนายหน้าอสังหาริมทรัพย์ได้ก็ตาม แต่เนื่องจากการประกอบอาชีพนายหน้าอสังหาริมทรัพย์นั้นไม่มีกฎหมายเป็นการเฉพาะทำให้จะต้องกลับไปใช้ลักษณะทั่วไปในการ

ประกอบอาชีพนายหน้า ทำให้ผู้เยาว์แม้ว่าจะได้รับความยินยอมจากผู้แทน โดยชอบธรรม ในการประกอบอาชีพนายหน้าอสังหาริมทรัพย์ ผู้เยาว์ก็ไม่สามารถทำการประกอบอาชีพนายหน้า อสังหาริมทรัพย์ได้อย่างสมบูรณ์ เนื่องจากว่าการแต่งตั้งให้เป็นนายหน้าอสังหาริมทรัพย์จะต้อง ทำเป็นหนังสือสัญญาแต่งตั้งนายหน้าซึ่งเป็นนิติกรรมที่ผู้เยาว์จะต้องได้รับความยินยอมจาก ผู้แทน โดยชอบธรรมอีกครั้งก่อนผู้เยาว์ถึงจะสามารถทำการประกอบอาชีพนายหน้าอสังหาริมทรัพย์ ได้สมบูรณ์ (3) ปัญหาเกี่ยวกับความยินยอมของผู้แทน โดยชอบธรรมเกี่ยวกับการประกอบอาชีพ นายหน้าอสังหาริมทรัพย์ของผู้เยาว์ แม้ว่ากฎหมายจะกำหนดให้ผู้แทน โดยชอบธรรมมีหน้าที่ ให้ความยินยอมของผู้เยาว์ในการประกอบอาชีพนายหน้าอสังหาริมทรัพย์ได้ แต่ผู้เยาว์เองนั้นก็ไม่สามารถทำการประกอบอาชีพนายหน้าอสังหาริมทรัพย์ได้อย่างอิสระ ถ้าผู้แทน โดยชอบธรรมนั้น เห็นว่าการประกอบอาชีพนายหน้าอสังหาริมทรัพย์ของผู้เยาว์นั้นอาจเกิดความเสียหายแก่ตัวผู้เยาว์ ผู้แทน โดยชอบธรรมสามารถบอกเลิกความยินยอมในการประกอบอาชีพนายหน้าอสังหาริมทรัพย์ ของผู้เยาว์ได้ ทั้งที่บุคคลซึ่งมีความรู้ความสามารถในการประกอบอาชีพนายหน้าอสังหาริมทรัพย์ นั้นก็คือตัวของผู้เยาว์เอง

ดังนั้น ผู้เขียนจึงขอเสนอแนวทางแก้ปัญหาทางกฎหมาย โดยแก้ไขเพิ่มเติมในประมวล กฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ดังนี้ (1) กำหนดความสามารถของผู้เยาว์ในการประกอบอาชีพนายหน้า อสังหาริมทรัพย์ให้ผู้เยาว์สามารถทำได้ (2) กำหนดให้ผู้เยาว์มีสิทธิในการประกอบอาชีพนายหน้า อสังหาริมทรัพย์ เนื่องจากอาชีพนายหน้าอสังหาริมทรัพย์ไม่ใช่เงินลงทุน (3) กำหนดให้ การประกอบอาชีพนายหน้าอสังหาริมทรัพย์ของผู้เยาว์ไม่อยู่ภายใต้บังคับความยินยอมจากผู้แทน โดยชอบธรรม