

สารบัญ

	หน้า
บทคัดย่อภาษาไทย	I
บทคัดย่อภาษาอังกฤษ	III
กิตติกรรมประกาศ.....	V
สารบัญ	VI
สารบัญรูปภาพ	IX
สารบัญตาราง	X
บทที่	
1 บทนำ.....	1
1.1 ความเป็นมาและความสำคัญของปัญหา.....	1
1.2 วัตถุประสงค์ของการศึกษา.....	5
1.3 สมมติฐานของการศึกษา.....	5
1.4 ขอบเขตของการศึกษา.....	5
1.5 วิธีดำเนินการศึกษา	6
1.6 ประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับ.....	6
2 แนวคิด ทฤษฎี และหลักการที่เกี่ยวข้องกับความสามารถของผู้เยาว์ในการประกอบอาชีพนายหน้าอสังหาริมทรัพย์.....	7
2.1 แนวคิดเกี่ยวกับความสามารถของผู้เยาว์.....	7
2.1.1 ความหมายของผู้เยาว์.....	7
2.1.2 ความสามารถของผู้เยาว์.....	8
2.2 แนวคิดเกี่ยวกับการให้ความยินยอมของผู้แทนโดยชอบธรรม.....	13
2.3 แนวคิดเกี่ยวกับการอนุญาตในการประกอบอาชีพ.....	15
2.4 แนวคิดเกี่ยวกับการประกอบอาชีพของผู้เยาว์.....	18
2.5 แนวคิดเกี่ยวกับการประกอบอาชีพนายหน้าอสังหาริมทรัพย์.....	22
2.5.1 ความเป็นมาของการประกอบอาชีพนายหน้าอสังหาริมทรัพย์.....	23
2.5.2 ความหมายของการเป็นนายหน้า.....	24

บทที่

หน้า

2.5.3	หลักเกณฑ์ในการขอใบอนุญาตประกอบอาชีพนายหน้า อสังหาริมทรัพย์ในปัจจุบัน.....	25
2.5.4	ประเภทของอสังหาริมทรัพย์	28
2.5.5	ขั้นตอนในการเลือกซื้อขายอสังหาริมทรัพย์	31
2.6	ทฤษฎีและหลักการที่เกี่ยวกับการประกอบอาชีพของผู้เยาว์	56
2.6.1	ทฤษฎีแรงจูงใจ	56
2.6.2	หลักสิทธิและเสรีภาพ	58
2.6.3	หลักความเสมอภาค	61
3	มาตรการทางกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการประกอบอาชีพนายหน้า	
	อสังหาริมทรัพย์ของผู้เยาว์ของต่างประเทศและของประเทศไทย.....	64
3.1	มาตรการทางกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการประกอบอาชีพนายหน้าอสังหาริม ทรัพย์ของผู้เยาว์ในต่างประเทศ.....	64
3.1.1	กฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการประกอบอาชีพนายหน้าอสังหาริมทรัพย์ ของผู้เยาว์ในสหรัฐอเมริกา รัฐนิวยอร์ก Real Estate License Law 2020 (พุทธศักราช 2563)	65
3.1.2	กฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการประกอบอาชีพนายหน้าอสังหาริมทรัพย์ ของผู้เยาว์ในแคนาดา รัฐออนตาริโอ Real Estate and Business Brokers Act 2002 (พุทธศักราช 2545) และ Ontario Regulation 567/06.....	68
3.2	มาตรการทางกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการประกอบอาชีพนายหน้า อสังหาริมทรัพย์ของผู้เยาว์ในประเทศไทย.....	77
3.2.1	ความสามารถการทำนิติกรรมของผู้เยาว์	77
3.2.2	ความสามารถในการเป็นนายหน้า.....	95
3.2.3	หน้าที่การเป็นนายหน้า และหน้าที่อื่นที่เกี่ยวข้อง	99
3.2.4	ความรับผิดชอบของนายหน้า.....	100
3.2.5	สิทธิของนายหน้าที่ควรจะได้รับ	100
3.2.6	ความระงับของนายหน้า.....	101

บทที่	หน้า
4 วิเคราะห์ปัญหาเกี่ยวกับการประกอบอาชีพนายหน้าอสังหาริมทรัพย์ของผู้เยาว์	105
4.1 ปัญหาเกี่ยวกับความสามารถของผู้เยาว์.....	105
4.2 ปัญหาเกี่ยวกับสิทธิในการประกอบอาชีพนายหน้าอสังหาริมทรัพย์ของผู้เยาว์	110
4.3 ปัญหาเกี่ยวกับความยินยอมของผู้แทนโดยชอบธรรมเกี่ยวกับการประกอบ อาชีพนายหน้าอสังหาริมทรัพย์ของผู้เยาว์.....	115
5 บทสรุปและข้อเสนอแนะ	119
5.1 บทสรุป.....	119
5.2 ข้อเสนอแนะ	122
บรรณานุกรม.....	125
ประวัติผู้เขียน	131

สารบัญรูปภาพ

รูปภาพที่	หน้า
2.1 รูปแบบของการเป็นนายหน้า	25
2.2 ลักษณะของโฉนดที่ดิน น.ส.4	40
2.3 ลักษณะของหนังสือรับรองการทำประโยชน์ นส.3 ก, นส.3 ข, นส.3	41
2.4 ลักษณะของหน้าเว็บไซต์การค้าที่ดินแบบออนไลน์	45
2.5 การค้นหาราคาประเมินของกรมธนารักษ์	49
2.6 ตัวอย่างแสดงบัญชีราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดิน	50
2.7 ภาพตัวอย่างเว็บไซต์ของกรมที่ดิน	51
2.8 ภาพตัวอย่างการเลือกประเภทการเสียค่าธรรมเนียม	51
2.9 ภาพตัวอย่างการกรอกข้อมูลราคาที่ได้ตกลงทำการซื้อขายอสังหาริมทรัพย์	52
2.10 ภาพตัวอย่างการกรอกจำนวนของผู้ถือกรรมสิทธิ์	52
2.11 ภาพตัวอย่างการกรอกจำนวนเนื้อที่ของที่ดินในการซื้อขายอสังหาริมทรัพย์	53
2.12 ภาพตัวอย่างการกรอกจำนวนครั้งการได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ในที่ดิน/ห้องชุด	53
2.13 ภาพตัวอย่างการกรอกข้อมูลวันที่ได้กรรมสิทธิ์ในที่ดิน บ้าน หรือห้องชุด	54
2.14 ภาพตัวอย่างสรุปเป็นค่าธรรมเนียมในการโอน	54

สารบัญตาราง

ตารางที่		หน้า
3.1	ตารางเปรียบเทียบกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการประกอบอาชีพนายหน้า อสังหาริมทรัพย์ของผู้เยาว์ของต่างประเทศและของประเทศไทย.....	103