

บทที่ 2

แนวคิด ทฤษฎี และหลักการที่เกี่ยวข้องกับความสามารถของผู้เยาว์ ในการประกอบอาชีพนายหน้าอสังหาริมทรัพย์

ปัจจุบัน ด้วยสภาพสังคมที่เปลี่ยนแปลงไปจากอดีต ทำให้ผู้เยาว์มีความรู้ความสามารถที่เพิ่มขึ้น ไม่ว่าจะทักษะหรือความรู้นั้นจะเกิดขึ้นจากการเรียนรู้ในห้องเรียน หรือเกิดขึ้นจากการเรียนรู้ด้วยตัวเองจากโลกภายนอก ตลอดจนการนำทักษะความรู้ไปใช้ในการประกอบอาชีพ สารนิพนธ์นี้จึงมุ่งศึกษาถึงความสามารถของผู้เยาว์ในการประกอบอาชีพ โดยศึกษาถึงแนวคิด ความเป็นมา ความหมายของผู้เยาว์ และความหมายของนายหน้าอสังหาริมทรัพย์ รวมทั้ง ข้อจำกัดความสามารถของผู้เยาว์ในการประกอบอาชีพตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ซึ่งมีรายละเอียดดังนี้

2.1 แนวคิดเกี่ยวกับความสามารถของผู้เยาว์

ผู้เยาว์นั้นจัดว่าเป็นอยู่ในกลุ่มบุคคลที่อ่อนประสบการณ์ในการใช้ชีวิตอ่อนประสบการณ์ต่อโลก ถ้าไม่จำกัดความสามารถ และกำหนดให้ผู้เยาว์มีความสามารถตามที่จำกัดไว้ ผู้เยาว์อาจถูกเอาเปรียบจากบุคคลภายนอกได้ เพราะฉะนั้นจึงจะต้องได้รับความคุ้มครอง และกำหนดให้มีผู้แทน โดยชอบธรรมทำหน้าที่ในการดูแลตัวของผู้เยาว์

2.1.1 ความหมายของผู้เยาว์

พจนานุกรมฉบับราชบัณฑิตยสถาน พุทธศักราช 2554 พิมพ์ครั้งที่ 2 พุทธศักราช 2556 กำหนดว่า ผู้เยาว์ หมายถึง “บุคคลผู้ที่ยังไม่บรรลุนิติภาวะ”¹

พจนานุกรมออนไลน์ Collins Dictionary กำหนดความหมายคำว่า “Minor” หมายถึง A minor is a person who is still legally a child. In Britain and most states in the United States, people are minors until they reach the age of eighteen. (ผู้เยาว์ คือ เด็กโดยชอบด้วยกฎหมาย ซึ่งในประเทศอังกฤษ และรัฐส่วนใหญ่ในสหรัฐอเมริกา กำหนดให้ผู้เยาว์ คือ บุคคลซึ่งมีอายุไม่เกิน 18 ปี)²

¹ พจนานุกรม ฉบับราชบัณฑิตยสถาน พุทธศักราช 2554 พิมพ์ครั้งที่ 2 พ.ศ. 2556

² Collinsdictionary. (2021). *Minor*. (Online). Available: <https://www.collinsdictionary.com/dictionary/english/minor>. [2021, June 24].

ส่วนพจนานุกรมออนไลน์ Merriam-Webster Dictionary กำหนดความหมายคำว่า Minor หมายถึง a person who is not yet old enough to have the rights of an adult. (บุคคลซึ่งยังไม่บรรลุนิติภาวะ และยังไม่มียุติธรรมเช่นเดียวกับผู้ใหญ่)³ และตามพจนานุกรมออนไลน์ Cambridge Dictionary กำหนดความหมายคำว่า Minor หมายถึง a person under the age at which he or she legally becomes an adult. (บุคคลซึ่งเป็นเด็กโดยชอบด้วยกฎหมายก่อนจะเป็นผู้ใหญ่)⁴

ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 15 กำหนดว่า สภาพบุคคลย่อมเริ่มแต่คลอดแล้วหรือรอดเป็นทารก แต่เมื่อบุคคลมีอายุยังไม่ถึง 20 ปีบริบูรณ์ กฎหมายยังถือว่าเป็นผู้เยาว์อยู่ และจะบรรลุนิติภาวะเมื่อมีอายุครบ 20 ปีบริบูรณ์ตามมาตรา 19⁵ หรือจะบรรลุนิติภาวะเมื่อทำการสมรสกัน หากการสมรสนั้นบุคคลดังกล่าวมีอายุครบ 17 ปีบริบูรณ์แล้วตามมาตรา 20⁶ ประกอบมาตรา 1448⁷

สรุปแล้วผู้เยาว์ คือ บุคคลซึ่งเกิดจากครรภ์ของมารดาและมีชีวิตอยู่รอดแต่ในช่วงอายุของบุคคลซึ่งมีชีวิตอยู่รอดนั้นยังมีเกณฑ์อายุไม่ถึง 20 ปีบริบูรณ์ หรือเมื่อบุคคลอายุ 17 ปีบริบูรณ์ ทั้งฝ่ายชายฝ่ายหญิงและได้ทำการสมรสกันอย่างถูกต้องตามที่กฎหมายกำหนด ถ้าบุคคลที่มีชีวิตอยู่รอดและยังไม่ผ่านเกณฑ์การบรรลุนิติภาวะดังกล่าว ก็ถือว่าบุคคลนั้นยังคงเป็นผู้เยาว์อยู่

2.1.2 ความสามารถของผู้เยาว์

สิทธิของบุคคลเป็นเป็นหลักพื้นฐานที่ทุกคนมีติดตัวกับตั้งแต่เกิด ตามระบบกฎหมายของประเทศไทยในปัจจุบันได้ตั้งอยู่บนพื้นฐานของหลักปรัชญาที่ว่า มนุษย์เป็นสิ่งที่มีความเหตุผล (rational being) เป็นสิ่งที่มีคุณค่าและศักดิ์ในตัวเอง⁸ เมื่อบุคคลทุกคนมีสิทธิที่ได้รับมาตั้งแต่เกิดแล้ว บุคคลก็มีความสามารถในการใช้สิทธินั้นด้วย โดยความสามารถในการใช้สิทธินั้นจะมีเพิ่มขึ้นเรื่อย ๆ เมื่อได้เจริญเติบโตขึ้น แต่ในการใช้สิทธินั้น ไม่ใช่ว่าบุคคลทุกช่วงวัยจะสามารถใช้สิทธิด้วยตัวเอง

³ Merriam-Webster Dictionary. (2021). *Minor*. (Online). Available: <https://www.merriam-webster.com/dictionary/minor>. [2021, June 24].

⁴ Cambridge Dictionary. (2021). *Minor*. (Online). Available: <https://dictionary.cambridge.org/dictionary/english/minor>. [2021, June 24].

⁵ ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์. มาตรา 19 บัญญัติว่า “บุคคลย่อมพ้นจากภาวะผู้เยาว์และบรรลุนิติภาวะเมื่ออายุสี่สิบปีบริบูรณ์”

⁶ ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์. มาตรา 20 บัญญัติว่า “ผู้เยาว์ย่อมบรรลุนิติภาวะเมื่อทำการสมรสหากการสมรสนั้นได้ทำตามบทบัญญัติมาตรา 1448”

⁷ ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์. มาตรา 1448 บัญญัติว่า “การสมรสจะทำได้ต่อเมื่อชายและหญิงมีอายุสิบเจ็ดปีบริบูรณ์แล้ว แต่ในกรณีที่มีเหตุอันสมควร ศาลอาจอนุญาตให้ทำการสมรสก่อนนั้นได้”

⁸ กิตติศักดิ์ ปรกติ. (2549). *คำอธิบายกฎหมายลักษณะบุคคล:บุคคลธรรมดาและนิติบุคคล* (พิมพ์ครั้งที่ 10). กรุงเทพฯ: วิญญูชน. หน้า 61.

ได้อย่างอิสระ หรือตามพลการแต่อย่างใดในการใช้สิทธิอาจจะต้องมีบิดามารดาเป็นผู้ดูแล เช่น เด็กทารกแม้ว่าจะมีสิทธิที่ได้แต่ไม่สามารถใช้สิทธิได้เนื่องจากยังเป็นเด็กเล็กไร้เดียงสา และจะต้องมีผู้ดูแลเด็กทารก เพราะฉะนั้นกฎหมายจึงให้การรับรองและคุ้มครองความสามารถในการใช้สิทธิเมื่อมีสภาพบุคคล

ในสมัยกฎหมายโรมันได้กำหนดถึงความสามารถในการทำนิติกรรมแต่ไม่ใช่ว่าบุคคลทุกคนจะทำนิติกรรมได้ จะต้องมีความสมบูรณ์ตามกฎหมายโรมันจะประกอบไปด้วย

- 1) ต้องมีสถานะของพลเมืองโรมัน
- 2) มีเสรีภาพไม่เป็นทาสของบุคคลใด
- 3) สถานะทางครอบครัว กล่าวคือ เป็นเพศชายที่ไม่อยู่ภายใต้อำนาจบุคคลอื่นในครอบครัว⁹

แต่อย่างไรก็ตามแม้ว่าจะครบ 3 ประการ ก็อาจถูกจำกัดความสามารถของบุคคลอยู่เนื่องจากชาวโรมันได้นำเรื่องอายุมาเป็นตัวกำหนดความสามารถ โดย ศาสตราจารย์ ดร.ศนันท์ภรณ์ โสคติพันธุ์ ได้อธิบายว่า ชาวโรมันถือการพัฒนาการทางร่างกายจะมาพร้อมกับสติปัญญา ดังนั้นชายที่อยู่ในวัยเจริญพันธุ์แล้วจึงมีความสามารถในการใช้สิทธิ เพราะฉะนั้นผู้ที่ไม่อยู่ในวัยเจริญพันธุ์หรือผู้เยาว์ต้องมีผู้ดูแล¹⁰ ในยุคของจักรพรรดิจัสติเนียนได้กำหนดความสามารถของบุคคล ว่าบุคคลผู้ที่มีความสามารถเป็นหัวหน้าครอบครัวจะต้องเป็นผู้ชายที่มีความอาวุโสในครอบครัว และมีอายุครบ 25 ปี

ช่วงปีพุทธศักราช 2411 - 2453 สมัยพระบาทสมเด็จพระจุลจอมเกล้าเจ้าอยู่หัว รัชกาลที่ 5 ประเทศไทย (ประเทศไทยเรียกว่า สยาม) เองนั้นได้มีรูปแบบการปกครองในระบอบที่เดิมตั้งแต่สมัยกรุงศรีอยุธยาซึ่งมีความล่าช้า และไม่เหมาะสมกับยุคสมัยที่เปลี่ยนแปลงไป พระบาทสมเด็จพระจุลจอมเกล้าเจ้าอยู่หัว รัชกาลที่ 5 ได้เกิดการล่าอาณานิคมจากโซนตะวันตกโดยเฉพาะประเทศอังกฤษ กับสาธารณรัฐฝรั่งเศส ประเทศไทยเองอาจตกเป็นเมืองขึ้นได้เนื่องจากประเทศผู้ล่าอาณานิคมนั้นได้มองว่าประเทศไทยไม่มีความทันสมัยเป็นประเทศบ้านป่าเมืองเถื่อน พระบาทสมเด็จพระจุลจอมเกล้าเจ้าอยู่หัว พระองค์ท่านจึงเล็งเห็นว่าถ้าไม่ได้มีการปฏิรูปประเทศไทยอาจตกเป็นเมืองขึ้นของประเทศผู้ล่าอาณานิคมได้ จึงจำเป็นต้องมีการปฏิรูปประเทศไทยให้มีทันสมัย ให้มีความเจริญความทัดเทียมกับชาติตะวันตกพระองค์ท่านทรงได้มีการปฏิรูปประเทศในหลากหลายด้าน ได้แก่ ด้านกฎหมาย ด้านขนบธรรมเนียมประเพณี ด้านวัฒนธรรม ด้านสังคม ด้านการศึกษา เป็นต้น ในด้านขนบธรรมเนียมที่บุคคลผู้ที่ได้เป็นทาสจะต้องรับใช้ เจ้าขุนมูลนาย ขุนนาง ราชการ หรือแม้กระทั่งพระเจ้าแผ่นดินหรือพระมหากษัตริย์

⁹ ศศิวิมล เสมอใจ. (2563). ปัญหาเกี่ยวกับการจำกัดความสามารถของผู้เยาว์ในการทำนิติกรรมสัญญา. *วารสารนิติศาสตร์ มหาวิทยาลัยนเรศวร*, 10 (2), หน้า 149.

¹⁰ เรื่องเดียวกัน, หน้า 149-150.

ความเป็นมาแห่งการเป็นทาสของประเทศไทย เดิมที่มนุษย์เกิดมาต้องดำรงชีวิตให้อยู่รอด การเลือกทำงานหาเลี้ยงชีพจึงเป็นลักษณะของความถนัดของแต่ละบุคคล ลักษณะในการเลือกอาชีพ จะมีความไม่เหมือนกัน การเลือกประกอบอาชีพนั้นอาจเป็นการแบ่งแยกความแตกต่างระหว่างฐานะของบุคคลเลยทีเดียว เพราะฉะนั้นเรื่องการเลือกการทำงานนั้นมีมาตั้งแต่ยุคสมัยโบราณ มนุษย์จะต้องอยู่รวมกันเป็นจำนวนที่มากและต้องมีการทำงานร่วมกันกับผู้อื่น โดยมีลักษณะการทำงานร่วมกันที่แตกต่างจากกัน เช่น การเป็นลูกจ้าง การเป็นทาส การเป็นคนรับใช้ เป็นต้น แต่เดิมบุคคลที่ทำงานประเภทใช้แรงงานนั้นส่วนใหญ่จะเป็นพวกทาส เป็นลักษณะบุคคลผู้ที่ทำงานให้กับบุคคลอื่น และจะต้องทำตามคำสั่งของนายจ้าง นายจ้างสั่งอะไรก็ต้องทำเนื่องจากว่าการเป็นทาสในสมัยนั้นในความเป็นเจ้าของชีวิตหรือความเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ย่อมมีในเนื้อตัวของผู้ที่เป็นทาสถึงขนาดที่ว่า นายจ้างสามารถที่จะซื้อขายทาส หรือทาสได้โดยด่านายจ้างไม่พอใจ¹¹ ลักษณะระบบทาสในไทย อาจแบ่งประเภทของทาสออกเป็นลักษณะ ดังนี้

ประเภทที่หนึ่ง คือ ทาสสินไถ่เป็นทาสที่มีการซื้อขายในตัวบุคคลผู้เป็นทาส

ประเภทที่สอง คือ ทาสในเรือนเบี้ยเป็นลูกทาสที่เกิดจากที่พ่อแม่ได้ทาส

ประเภทที่สาม คือ ทาสได้มาแต่บิดาหรือมารดาเป็นลูกทาสที่ได้มาจากพ่อหรือแม่

ประเภทที่สี่ คือ ทาสท่านให้เป็นทาสที่มีผู้ยกให้เป็นกรรมสิทธิ์

ประเภทที่ห้า คือ ทาสนายเงินเป็นช่วยจากทัณฑ์โทษแต่ไม่สามารถจ่ายเสียค่าปรับได้ จึงมีผู้ที่จ่ายเงินไปจ่ายเสียค่าปรับให้และบุคคลนั้นจะต้องเป็นทาสให้กับผู้ที่จ่ายเงิน

ประเภทที่หก คือ ทาสเลี้ยงเป็นทาสที่เกิดจากการเลี้ยงดูจากมูลนายส่วนมากจะเกิดจากสภาวะช่วงข้าวยากหมากแพงทำให้คนต้องไปพึ่งมูลนาย

ประเภทที่เจ็ด คือ ทาสเชลยเป็นทาสที่ได้จากการรบหรือทำสงคราม¹²

ในภายหลังพระบาทสมเด็จพระจุลจอมเกล้าเจ้าอยู่หัว รัชกาลที่ 5 ได้มีการประกาศยกเลิกทาสในวันที่ 1 เมษายน พุทธศักราช 2448 การยกเลิกทาสทำให้ราษฎรชาวไทยได้รับอิสระในการมีชีวิตเป็นของตนเอง ได้มีอิสระในการเลือกประกอบอาชีพ และภายหลัง พระบาทสมเด็จพระจุลจอมเกล้าเจ้าอยู่หัวทรงได้เห็นถึงความสำคัญแก่ราษฎรและปัญหาทางการศึกษา จึงได้ก่อตั้งโรงเรียนและพัฒนาการศึกษาในแบบของประเทศตัวเอง ทั้งความเป็นมาทางประวัติศาสตร์ของประเทศ ขนบธรรมเนียมในสมัยก่อนด้วยให้กับราษฎรชาวไทย

¹¹ วิชัย เสวะมาตย์. (2509). *การเลิกทาส ในสมัยพระบาทสมเด็จพระจุลจอมเกล้าเจ้าอยู่หัว*. พระนคร: สำนักวิจัยสถาบันบัณฑิตพัฒนบริหารศาสตร์. หน้า 9.

¹² เรื่องเดียวกัน, หน้า 14.

แม้ว่าพระบาทสมเด็จพระจุลจอมเกล้าเจ้าอยู่หัว รัชกาลที่ 5 ได้ทรงประกาศเลิกทาสไปประมาณ 100 กว่าปีแล้วก็ตามแต่ในปัจจุบันก็ยังมีคนได้รับอิทธิพลจากการเป็นเจ้าของชีวิตของมนุษย์อยู่ แต่อาจอยู่ในรูปแบบของลูกที่ต้องเชื่อฟังพ่อแม่ ลูกจะต้องเป็นสมบัติของพ่อแม่เท่านั้น โดยลักษณะการปฏิบัติตัวของพ่อแม่ดังจะมีลักษณะ เช่น เลือกลงหนทางการใช้ชีวิตให้ลูก พ่อแม่เลือกลงสิ่งทีคิดวาคดีทีสุดให้กับลูก คาคหวังวาลูกจะต้อประสบความสำเร็จเหมือนพ่อแม่ และพ่อแม่ก็มีความคิดเชื่อวาล่งทีตัวเองเลือกเป็น่งทีดีทีสุดสำหรับลูก ลูกจะต้อเชื่อฟังและต้อปฏิบัติตามคำสั่งของพ่อแม่ พ่อแม่ส่งให้ไปเรียนหนังสือทีกรุงเทพฯ ก็ต้อไป แม่วาลูกจะอยู่ต้อต่างจังหวดลูกก็ต้อฟังและไปเรียนหนังสือทีกรุงเทพฯ ตามทีพ่อแม่ตั้งก็ต้อปฏิบัติตามคำสั่ง ถ้าวาลูกไม่เชื่อฟังพ่อแม่จะถ้อวาลูกนั้นเป็นเด็กไม่ดี เป็นเด็กคือพ่อแม่จะผิตหวังกับล่งทีลูกไม่เชื่อฟัง แต่ในแนวคิตทางชาติตะวันตกได้ให้ความสำคัญแนวคิตเรื่องสิทธิมนุษยชนภายหลังจกสงครามโลกครั้งที่ 2 ได้มีแนวคิตในการก่อตั้งปฏิญญาสากลวาลด้วยสิทธิมนุษยชนทีว่า มนุษย์ทุกคนทีเกิดมามีสิทธิธรรมชาติทีติดตัวมาตั้งแต่เกิด¹³ จึงเกิดแนวคิตทีว่ามนุษย์ทุกคนเกิดมาแล้วจะต้อมีอิสระและเสมอภาค มีเสรีภาพในการใช้ชีวิตจะตกเป็นทาสใครไม่ได้ ภายหลังยุคสมัยทีเปลี่ยนไปประเทศไทยในก็ได้รับอิทธิพลจกชาติตะวันตกในเรื่องสิทธิและเสรีภาพ ในเรื่องนี แต่สภาพสังคมในอดีตทีผ่านมาเดิมประเทศไทย ในการเลี้ยงดูลูกพ่อแม่จะทำการเลี้ยงดูอย่างเดียว โดยมีการแบ่งหน้าที่กันอย่างชัดเจนทีว่าพ่อแม่ต้อเป็นหัวหน้าต้อหารายได้เข้าบ้าน ส่วนแม่จะคอยอยู่ในเบื้องหลังจกทำงานบ้านคอยช่วยเหลือเกื้อกูลกัน และจัดการการแก้ปัญหาหลังบ้านให้กับลูกคนในบ้านให้ออกมาดี และในการเลี้ยงดูลูกนั้นจะขึ้นอยู่กับบัจเจกของแต่ละครอบครัวว่าจะมีการสอนลูกในแบบใด แต่ทีผ่านมาในสภาพสังคมได้มีการสอนลูกในแบบทีว่า ลูกทำอะไรเองเลยไม่ได้ต้ออยู่ในสายตาของพ่อแม่เท่านั้น จะประกบประกงมอย่างกับไขในหินถ้าวาลูกทำอะไรแล้วจะเกิดอันตรายกับลูกจะวิตกกังวลหวาดกลัวเกินกว่าเหตุ พ่อแม่เป็นห่วงลูก แต่สภาพสังคมในปัจจุบัน (พุทธศักราช 2564) ทีบริบทของประเทศไทยได้เปลี่ยนแปลงไปในบางครอบครัวได้มีเพียงแม่เป็นหัวหน้าครอบครัวเป็นแม่เลี้ยงเดียวเป็นผู้หารายได้เพียงคนเดียวในบ้านพร้อมกับสภาพสังคมในตอนนี้ทีจะต้อเจอสภาพปัญหาในเรื่องของการเมืองทีมีความขัดแย้งกัน ในสภาพเศรษฐกิจทีทุกคนในแต่ละสาขาอาชีพนั้นแทบจะตกงานกันทุกคน โดยเฉพาะภาคการท่องเที่ยวทีได้รับผลกระทบ เนื่องจกจากการแพร่ระบาดของโรคไวรัสโควิด 2019 และการจัดการกับบระบบสาธารณสุขทีแทบจะวิกฤต ทำให้ทุกคนต้อปรับตัวในรูปแบบแนวคิตวิถีใหม่ในการใช้ชีวิต (new normal) ทีจะต้อปรับตัวให้เข้ากับเทคโนโลยีทีทันสมัยยิ่งทำให้ทุกคนในสังคมไทยแทบทุกคนต้อปรับตัวในการใช้ชีวิต ในการหารายได้เข้าครอบครัวเพื่อทีจะเลี้ยงดูตัวเองกับบครอบครัวในปัจจุบัน

¹³ พิระศักดิ์ พอจิต. (2559). *สิทธิมนุษยชนในหลายมิติ*. เอกสารส่วนบุคคลหลักสูตร “หลักนิติธรรมเพื่อประชาธิปไตย” รุ่นที่ 4 วิทยาลัยรัฐธรรมนูญ สถาบันธรรมนุญศึกษา สำนักงานศาลรัฐธรรมนูญ. หน้า 5.

ที่เห็นได้ชัดในบริบทปัจจุบัน (พุทธศักราช 2564) ที่เปลี่ยนแปลงไปก็คือ การหารายของคนในครอบครัวไม่จำเป็นต้องมีเป็นพ่อหรือแม่ที่หารายได้เพียงทางเดียวในบ้านในการเลี้ยงครอบครัวทางตัวเองในปัจจุบัน (พุทธศักราช 2564) ก็มีความสามารถในการหารายในการเลี้ยงครอบครัวในการหาเลี้ยงตัวเอง อาจถึงขนาดที่ว่าในการหาเลี้ยงตัวเองของเด็กนั้นเป็นการส่งตัวเองเรียนหนังสือในระดับสูง ๆ ที่ตัวเองต้องการ หรือลูกจะต้องเป็นหัวหน้าครอบครัวแทนพ่อแม่ ตัวอย่างของบุคคลลูกในยุคใหม่ที่ได้มีการประกอบอาชีพเลี้ยงดูตัวเองและครอบครัว ดังบทความข่าวไทยรัฐออนไลน์นำเสนอการทำรายการยูทูปของน้องเก้ หรือเก้โก้ สไลเดอร์ ที่มีผู้ติดตามช่องยูทูปจำนวนกว่า 11 ล้านคนผู้ติดตาม¹⁴ หรือว่าจะเป็นอดีตแฟนของน้องเก้ คือ น้องสไปร์ท หรือสไปร์ สไลเดอร์ ซึ่งก่อนที่จะแยกออกมาทำช่องของตัวเองนั้นก็ได้ทำงานร่วมกับน้องเก้จนทำให้เกิดรายได้เป็นจำนวนมากจึงขนาดสามารถจากการทำช่องยูทูป และถึงขนาดทำการปลดหนี้ให้คุณแม่ของน้องเก้ได้สำเร็จ ภายหลังแม้ว่าจะได้แยกไปทำช่องช่องยูทูปเป็นของตัวเองก็ประสบความสำเร็จในการทำช่องมีผู้คนติดตามเป็นจำนวนมากเช่นกัน หรือนักธุรกิจตัวน้อยของประเทศจากบทความออนไลน์ในเว็บไซด์เด็กดี¹⁵ ในต่างประเทศมีนักธุรกิจเด็กและประสบความสำเร็จที่ชื่อว่า “คอรี่ นิเวส” (Cory Nieves) เจ้าของ CEO ร้านคุกกี้ในเมืองเกิลวู้ด มลรัฐนิวเจอร์ซีย์ สหรัฐอเมริกา วัย 13 ปี ซึ่งคอรี่ได้รับแรงบันดาลใจจากการคุณแม่ต้องนั่งรถเมย์เพื่อพาตัวของคอรี่ไปส่งที่โรงเรียนในสภาพอากาศที่หนาวเย็น คอรี่จึงมีความคิดที่ว่าถ้าครอบครัวตัวเองได้มีรถยนต์เป็นของตัวเองก็จะดีเป็นอะไรที่ดีมาก จึงได้มีแนวคิดในการเริ่มทำธุรกิจ ในตอนคอนี่เริ่มทำธุรกิจได้มีอายุเพียง 5 ขวบ เริ่มต้นในช่วงแรกเริ่มจากการขายโกโก้ร้อนและคุกกี้บริเวณร้านอาหารบนหน้าบ้านของเพื่อนได้มีการตั้งชื่อแบรนด์เป็นของตัวเอง ชื่อว่า Mr.Cory’s cookies ช่วงแรกในการขายคุกกี้คอรี่สามารถทำการขายได้กำไรจำนวน 150 ดอลลาร์ เมื่อเริ่มได้เป็นที่นิยมจากผู้คนในเมืองคอรี่ก็จะต้องหยุดการขายคุกกี้เนื่องจากว่าสาธารณสุขของเมืองมองว่าการขายคุกกี้เป็นการแสวงหากำไร และเป็นคุกกี้ที่ขายนั้นไม่ถูกต้องตามแบบห้องครัวพาณิชย์ที่กำหนดจึงทำให้คอรี่ต้องทำการหยุดกิจการอยู่พักนึง ภายหลังจากการปิดชั่วคราวชาวเมืองก็ช่วยเหลือคอรี่ โดยเป็นการเข้าไปช่วยในด้านต่าง ๆ เช่น ด้านการค้าขาย ด้านการก่อตั้งบริษัท ด้านครัวแบบพาณิชย์ เป็นต้น ทำให้กิจการของคอรี่เริ่มมาถูกทาง และภายหลังคอรี่เริ่มเป็นที่รู้จักขึ้นก็คอรี่ได้ออกทีวีเป็นแขกรับเชิญในรายการที่มีชื่อเสียงยิ่งทำให้คอรี่เป็นที่รู้จักของผู้คนมากขึ้นกว่าเดิม หลังจากจบรายการคอรี่ก็ได้ไปออกรายการแข่งขันทำอาหารที่มีชื่อว่า

¹⁴ ไทยรัฐ ออนไลน์. (2562). *กว่าจะเป็น "เก้โก้ สไลเดอร์" ไม่ง่าย ฝ่าทุกอุปสรรค สู่ม้าแม่ยูทูปเบอร์*. (ออนไลน์). เข้าถึงได้จาก: <https://www.thairath.co.th/news/society/1711158>. [2564, 14 มิถุนายน].

¹⁵ Dek-D. (2560). *คอรี่ นิเวส' CEO ร้านคุกกี้วัย 13 ปี ที่เริ่มจากความฝันว่าอยากซื้อรถให้แม่ขับ*. (ออนไลน์). เข้าถึงได้จาก: <https://www.dek-d.com/studyabroad/47729/>. [2564, 14 มิถุนายน].

Master Chef Junior และเป็นการไปออกรายการทำให้คอร์รี่ได้สร้างรายได้จากการออกงานด้วย เมื่อคอร์รี่มีชื่อเสียงแล้ว ร้านลูกก็ของคอร์รี่ก็ได้รับเชิญให้ไปเปิดร้านตามงานอีเวนต์ต่าง ๆ ถึงขนาดที่ว่าได้เปิดเป็น Pop-up store ตามซูเปอร์มาร์เก็ตในหลายหลายที่เลยทีเดียว

ประเทศที่พัฒนาแล้ว ประชาชนในประเทศที่พัฒนาจะต้องรู้จักที่จะปรับตัวขนาดประเทศที่มีวัฒนธรรมเก่าแก่ที่ยาวนานอย่างสาธารณรัฐประชาชนจีนเองยังต้องปรับตัวเพื่อให้เข้ากับยุคสมัยที่เปลี่ยนแปลงไปที่โลกออนไลน์สามารถเข้ากันได้กับทุกคนสาธารณรัฐประชาชนจีนก็ได้มีการเปลี่ยนแปลงไปจนเป็นมหาอำนาจในโลก แต่เดิมสาธารณรัฐประชาชนจีนได้มีการปกครองในรูปแบบคอมมิวนิสต์ รูปแบบคอมมิวนิสต์ได้มีแนวคิดที่ว่ามนุษย์ทุกคนจะไม่ต้องเบียดเบียนใคร มนุษย์ทุกคนต้องมีความเสมอภาค แต่ในแนวคิดระบบคอมมิวนิสต์ทำให้ประชากรในจีนเริ่มเกียจคร้านและเริ่มเห็นแก่ตัว¹⁶ ภายหลังจากสงครามโลกครั้งที่ 2 (คริสต์ศักราช 1945) แต่สาธารณรัฐประชาชนจีนก็ยังได้มีการพัฒนาทางด้านเศรษฐกิจที่ล่าช้าอยู่แต่ภายหลังจากเปลี่ยนผู้นำเป็น นายเติ้ง เสี่ยวผิง ขึ้นมาเป็นผู้ปกครองประเทศได้มีการพัฒนาในหลากหลายด้านจนทำให้สาธารณรัฐประชาชนจีนไปในทิศทางที่ดี สาธารณรัฐประชาชนจีนเองก็ได้มีการปรับตัวจากให้เข้ากับยุคสมัยที่เปลี่ยนแปลงไปในปัจจุบันสาธารณรัฐประชาชนจีนจึงได้เป็นประเทศมหาอำนาจในปัจจุบัน

ดังนั้น ในบริบทสังคมที่มีปัจจัยหลายอย่างที่เปลี่ยนแปลงไปจากเดิม ถ้าในสังคมนั้นไม่รู้จักการปรับตัวให้เข้ากับสถานการณ์ที่เกิดขึ้นสังคมที่รู้จักปรับตัวเพื่อให้ทันโลกสังคมนั้นก็จะอยู่รอดถึงขนาดที่ว่าอาจจะเป็นการพัฒนาประเทศไปในทิศทางที่ดีด้วยได้ แต่ถ้าไม่รู้จักปรับตัวก็จะทำให้สังคมนั้นอยู่ไม่รอดและจะสูญหายไป

2.2 แนวคิดเกี่ยวกับการให้ความยินยอมของผู้แทนโดยชอบธรรม

จากแนวความคิดที่ว่าบุคคลทุกคนที่ได้เกิดมาบุคคลทุกคนจะมีสิทธิที่ติดตัวมาตามธรรมชาติแม้ว่าจะมีสิทธิที่ติดตัวมานั้นแต่ใช่ว่าบุคคลทุกคนจะสามารถใช้สิทธิได้อย่างอิสระ เนื่องจากถ้าบุคคลได้ใช้สิทธิของตัวเองอาจเกิดความเสียหายกับบุคคลในครอบครัว หรือถ้าบุคคลภายนอกได้ทำนิติกรรมกับบุคคลที่ไม่สามารถปฏิบัติตามที่ได้ตกลงกันไว้ก็จะได้รับความเสียหาย กฎหมายจึงได้กำหนดว่าบุคคลที่ถูกจำกัดความสามารถ ได้แก่ ผู้เยาว์ คนไร้ความสามารถ คนเสมือนไร้ความสามารถ บุคคลวิกลจริต และกฎหมายได้กำหนดให้บุคคลที่ถูกจำกัด

¹⁶ นพพล บงกชกาญจน. (2563). วิพากษ์แนวคิดทุนนิยมที่ปรากฏในลัทธิคอมมิวนิสต์. *วารสารมหาจุฬาริชากร*, 7 (2), หน้า 209.

ความสามารถจะต้องมีผู้ดูแลเพื่อไม่ให้เกิดความเสียหายกับบุคคลที่ถูกจำกัด ทั้งนี้จึงขออธิบายถึงการจำกัดความสามารถของผู้เยาว์ที่จะต้องเป็นผู้แทน โดยชอบธรรมเป็นผู้ดูแล

การจำกัดความสามารถของผู้เยาว์นั้นได้ถูกบัญญัติไว้ตั้งแต่ในสมัยของกฎหมายโรมัน ระบบกฎหมายที่ได้รับอิทธิพลจากแนวคิดการจำกัดความสามารถของผู้เยาว์ คือ กลุ่มประเทศที่ใช้ในระบบกฎหมายซีวิลลอว์ ประเทศที่ได้ใช้ระบบกฎหมายซีวิลลอว์ ได้แก่ สหพันธ์สาธารณรัฐเยอรมนี สาธารณรัฐฝรั่งเศส ประเทศญี่ปุ่น รวมถึงประเทศไทยเองด้วย เป็นต้น¹⁷

ในยุคสมัยโรมันได้กำหนดกฎหมายลักษณะบุคคลได้ให้สิทธิแก่ผู้ที่หัวหน้าครอบครัวเท่านั้น ซึ่งสิทธิที่หัวหน้าครอบครัวที่ได้รับคือการมีสิทธิที่มีความสมบูรณ์ สมาชิกทุกคนในครอบครัวจะต้องได้รับการดูแลจากหัวหน้าครอบครัวโดยเฉพาะผู้เยาว์ เพราะกฎหมายได้กำหนดให้ผู้เยาว์ไม่สามารถใช้สิทธิในบางประการได้ สิทธิที่กฎหมายได้ห้ามไม่ให้ผู้เยาว์ได้ใช้สิทธิ คือ สิทธิการทำนิติกรรมของผู้เยาว์ โดยการจำกัดความสามารถของผู้เยาว์ได้ถูกจำกัดตั้งแต่ในสมัยโรมันแล้ว ผู้เยาว์จึงเปรียบเสมือนเป็นบุคคลไร้ความสามารถเนื่องจากอายุของผู้เยาว์ยังไม่ผ่านเกณฑ์ความสมบูรณ์ตามที่กฎหมายโรมันได้กำหนดไว้¹⁸ ประเทศไทยเองก็ได้รับอิทธิพลจากหลักการการจำกัดความสามารถของผู้เยาว์ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ได้บัญญัติอยู่ในเรื่องการทำนิติกรรมสัญญาของผู้เยาว์ กล่าวคือ ผู้เยาว์ที่ยังไม่บรรลุนิติภาวะไม่สามารถทำนิติกรรมสัญญาโดยลำพังได้ แต่ถ้าผู้เยาว์จะทำนิติกรรมจะต้องได้รับความยินยอมจากผู้แทนโดยชอบธรรมจากหลักการจำกัดความยินยอมของผู้เยาว์นั้น จะเห็นได้ว่า กฎหมายมุ่งที่จะคุ้มครองประโยชน์ของผู้เยาว์เป็นหลัก หากปล่อยให้ผู้เยาว์ทำนิติกรรมเอง ผู้เยาว์อาจเสียเปรียบดังนั้นกฎหมายจึงวางหลักคุ้มครองผู้เยาว์¹⁹

ในหลักการให้ความยินยอมของผู้แทนโดยชอบธรรมในการทำนิติกรรมของผู้เยาว์นั้นได้กำหนดว่าผู้ที่มีหน้าที่ในการให้ความยินยอม คือ ผู้แทนโดยชอบธรรมเป็นผู้มีหน้าที่ให้ความยินยอมแต่กฎหมายไม่ได้ระบุว่าผู้แทนโดยชอบธรรมไม่ได้หมายถึงบุคคลใด ทำให้ต้องกลับไปดูประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ บรรพ 5 ในเรื่องครอบครัวตามมาตรา 1566 วรรคหนึ่ง²⁰ ได้กำหนดว่าบิดามารดาเป็นผู้ใช้อำนาจปกครองบุตรที่ยังไม่บรรลุนิติภาวะ เมื่อบิดามารดาเป็น

¹⁷ ศศิวิมล เสมอใจ. อ้างแล้ว เจริญธรรมที่ 9. หน้า 151.

¹⁸ ศศิวิมล เสมอใจ. อ้างแล้ว เจริญธรรมที่ 9. หน้า 153.

¹⁹ กิตติศักดิ์ ประกิต. อ้างแล้ว เจริญธรรมที่ 8. หน้า 75.

²⁰ ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์. มาตรา 1565 วรรคหนึ่ง บัญญัติว่า “บุคคลซึ่งยังไม่บรรลุนิติภาวะต้องอยู่ใต้อำนาจปกครองของบิดามารดา”.

ผู้มีอำนาจปกครองผู้เยาว์นั้น กฎหมายจึงให้บิดามารดาทำหน้าที่เป็นผู้แทนโดยชอบธรรมด้วยตามมาตรา 1569²¹

เมื่อได้ทราบถึงบุคคลผู้ซึ่งสามารถให้ความยินยอมแล้ว คือ หน้าที่ของผู้แทนโดยชอบธรรมแต่วิธีในการให้ความยินยอมของผู้แทนโดยชอบธรรมตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ไม่ได้กำหนดไว้แต่อย่างใด แต่ได้มีคำพิพากษาศาลฎีกาที่ได้กำหนดวิธีการให้ความยินยอมของผู้แทนโดยชอบธรรมในคำพิพากษาศาลฎีกาที่ 5965/2530 ที่ได้วางหลักว่า “การให้ความยินยอมดังกล่าวเพียงกระทำด้วยวาจา ลายลักษณ์อักษร หรือพฤติกรรมอย่างหนึ่งอย่างใดก็ได้ เมื่อบิดาและมารดาให้ความยินยอมนิติกรรมที่ผู้เยาว์ทำนั้นจึงสมบูรณ์” เพราะฉะนั้นการให้ความยินยอมของผู้แทนโดยชอบธรรมไม่ได้มีรูปแบบที่ตายตัว เป็นเพียงแค่การให้ผู้แทนโดยธรรมทราบถึงการทำนิติกรรมของผู้เยาว์ก็เพียงพอ แต่ถ้าผู้เยาว์ได้ทำนิติกรรมตามลำพังโดยปราศจากความยินยอมจากผู้แทนโดยชอบธรรม นิติกรรมดังกล่าว ตกโมฆะตามมาตรา 153²² แต่ก็ยกเว้นนิติกรรมบางอย่างเป็นนิติกรรมนั้นผู้เยาว์ไม่จำเป็นต้องได้รับความยินยอมจากผู้แทนโดยชอบธรรม เนื่องจากนิติกรรมดังกล่าวไม่ได้เป็นการกระหนาบสิทธิของผู้เยาว์แต่อย่างใด

2.3 แนวคิดเกี่ยวกับการอนุญาตในการประกอบอาชีพ

แต่เดิมการประกอบอาชีพในแต่ละสาขาอาชีพนั้นได้รับอิสระในการประกอบอาชีพเพียงแค่จบปริญญาตรีในสาขาอาชีพนั้น ๆ ตัวอย่างเช่น สาขาวิชาชีพทนายความในการก่อตั้งของสภาทนายแห่งประเทศไทยได้มีการตราพระราชบัญญัติทนายความ พ.ศ. 2508 และภายหลังจากตราพระราชบัญญัติทนายความแล้วได้มีการแก้ไขพระราชบัญญัติทนายความ พ.ศ. 2514 ที่ได้แก้ไขว่า “ผู้ที่จบปริญญาตรีทางกฎหมายสามารถเป็นทนายความชั้นหนึ่ง มีสิทธิว่าความทั่วราชอาณาจักร”²³ ไม่ได้มีการควบคุมดูแลอย่างเข้มงวด ไม่ได้มีการกำหนดข้อบังคับ หรือมีการกำหนดจริยธรรมในการประกอบอาชีพแต่อย่างใด แต่ด้วยความเจริญก้าวหน้าของแต่ละสาขาอาชีพ

²¹ ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 1569 บัญญัติว่า “ผู้ใช้อำนาจปกครองเป็นผู้แทนโดยชอบธรรมของบุตรในกรณีที่บุตรถูกศาลสั่งให้เป็นคนไร้ความสามารถ หรือเสมือนไร้ความสามารถ ผู้ใช้อำนาจปกครองย่อมเป็นผู้อนุบาลหรือผู้พิทักษ์แล้วแต่กรณี”.

²² ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 153 บัญญัติว่า “การใดมิได้เป็นไปตามบทบัญญัติของกฎหมายว่าด้วยความสามารถของบุคคลการนั้นเป็นโมฆะ”.

²³ สภาทนายความในพระบรมราชูปถัมภ์. (2564). *ประวัติความเป็นมาการก่อตั้ง “สภาทนายความ”*. (ออนไลน์). เข้าถึงได้จาก : <http://lawyersthai.com.27-254-174-169.merdssoft02.com/file/file-8-29-2019-9-21-31-AM.pdf>. [2564, 24 มิถุนายน].

ในแต่ละสาขาอาชีพเป็นอาชีพที่ประชาชนต้องเป็นผู้ได้รับบริการทำให้ภาครัฐจะต้องเข้ามาควบคุม กำกับดูแลและจัดระเบียบ ในบางสาขาอาชีพได้ทำการรวมตัวกันเพื่อเสนอต่อทางภาครัฐให้มีการ จัดตั้งหน่วยงานของแต่ละสาขาอาชีพเข้ามากำกับดูแลและให้มีผ่านหลักเกณฑ์ ผ่านระเบียบ ข้อบังคับ และผ่านจริยธรรมในการประกอบอาชีพของแต่ละสาขานั้น ๆ ผู้ซึ่งจะมาทำการขอรับใบอนุญาตนั้น อาจจะต้องมีการสอบวัดระดับเพื่อที่จะต้องผ่านเกณฑ์ที่สาขาอาชีพนั้น ได้กำหนดหลักเกณฑ์ไว้และ ในภายหลังจากที่ได้รับใบอนุญาตในการประกอบอาชีพนั้นจะต้องปฏิบัติตามข้อบังคับหรือ จริยธรรมที่ได้กำหนดไว้ในแต่ละสาขาอาชีพถ้าไม่ได้ปฏิบัติตามข้อบังคับหรือจริยธรรมอาจถูก เพิกถอนหรือลบชื่อในสาขาอาชีพที่ออกใบอนุญาตให้

ในการประกอบอาชีพนายหน้าอสังหาริมทรัพย์ของผู้ที่จะประกอบอาชีพนายหน้า อสังหาริมทรัพย์ในไทยได้มีกลุ่มบุคคลมารวมตัวของของกลุ่มบุคคลผู้ที่ประกอบอาชีพนายหน้า อสังหาริมทรัพย์ในไทยนั้นจากบทความออนไลน์เว็บไซต์สมาคมนายหน้าอสังหาริมทรัพย์ไทย ได้มีจุดเริ่มต้นและความเป็นมาดังนี้ เริ่มในวันที่ 3 พฤศจิกายน พ.ศ. 2535 ได้มีการรวมตัวของ กลุ่มผู้ดำเนินธุรกิจและนายหน้าอสังหาริมทรัพย์โดยใช้ชื่อภายใต้ว่า “ชมรมธุรกิจตัวแทนการค้า อสังหาริมทรัพย์แห่งประเทศไทย” ได้มีการให้คุณไพศาล บัณฑิตยานนท์ เป็นประธานชมรม และ ต่อมาในวันที่ 22 ธันวาคม 2536 ทางชมรมธุรกิจตัวแทนการค้าและอสังหาริมทรัพย์แห่งประเทศไทย ได้รับการสถาปนาจากกรมการค้าภายในให้เป็น “สมาคมตัวแทนและนายหน้าอสังหาริมทรัพย์” ซึ่งคุณไพศาล บัณฑิตยานนท์ ได้รับเลือกตั้งให้เป็น นายกสมาคมตัวแทนและนายหน้า อสังหาริมทรัพย์ในปี 2537-2540 และในปัจจุบันนายแพทย์สมศักดิ์ มุณีพิระกุล เป็นนายกสมาคม ตัวแทนและนายหน้าอสังหาริมทรัพย์ และในวันที่ 27 ธันวาคม 2555 (อ้างถึงจดหมายส่วนจดทะเบียน ธุรกิจกลาง กรมพัฒนาธุรกิจการค้า ที่ พณ 080514/17) ได้เปลี่ยนจาก “สมาคมตัวแทนและนายหน้า อสังหาริมทรัพย์” เป็น “สมาคมนายหน้าอสังหาริมทรัพย์ไทย”²⁴ ปัจจุบันมีสมาชิกสามัญ 130 บริษัท มีบุคคลอีกประมาณ 1,000 คนรวมทั้งสมาชิกสมทบเป็นพนักงานของแต่ละบริษัทอีกพันคน²⁵

สมาคมนายหน้าอสังหาริมทรัพย์ได้กำหนดให้บุคคลที่จะประกอบอาชีพนายหน้า อสังหาริมทรัพย์ จะต้องมีการสอบให้ผ่านเกณฑ์ตามที่สมาคมนายหน้าอสังหาริมทรัพย์ เป็นผู้กำหนดด้วย ถ้าสมาชิกได้สอบผ่านเกณฑ์ตามที่สมาคมนายหน้าอสังหาริมทรัพย์ได้กำหนดไว้

²⁴ สมาคมนายหน้าอสังหาริมทรัพย์ไทย. (2564). *ประวัติความเป็นมาของสมาคมนายหน้าอสังหาริมทรัพย์ไทย*. (ออนไลน์). เข้าถึงได้จาก: <https://www.treba.or.th/background/>. [2564, 24 มิถุนายน].

²⁵ โสภณ พรโชคชัย. (2564). *การบริหารธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ไทย* (พิมพ์ครั้งที่ 6). กรุงเทพฯ: วิชาการพิมพ์ (1996). หน้า 268.

บุคคลที่เป็นสมาชิกสมาคมนายหน้าอสังหาริมทรัพย์นั้นจะต้องปฏิบัติตามจริยธรรมและข้อบังคับของสมาคมนายหน้าอสังหาริมทรัพย์ที่ได้ตั้งไว้

ในบริบทของสังคมในปัจจุบันที่ได้ให้เสรีภาพในการประกอบอาชีพตามรัฐธรรมนูญแห่งราชอาณาจักรไทย พุทธศักราช 2560 ได้ให้สิทธิและเสรีภาพแก่ประชาชนซึ่งมีความหลากหลายวิชาชีพ และอาชีพไม่ว่าจะเป็นด้านความเท่าเทียมกัน ไม่เลือกปฏิบัติ ไม่ว่าจะเป็นเสรีภาพในการเลือกนับถือศาสนา ไม่ว่าจะเป็นการแสดงความคิดเห็นของตนเองนั้น หรือแม้กระทั่งการเลือกประกอบอาชีพนั้น เป็นต้น และในเสรีการเลือกประกอบอาชีพของประเทศไทย

รัฐธรรมนูญแห่งราชอาณาจักรไทย พุทธศักราช 2560 ตามมาตรา 40 บัญญัติว่า “บุคคลย่อมมีเสรีภาพในการประกอบอาชีพ

การจำกัดเสรีภาพตามวรรคหนึ่งจะกระทำได้ เว้นแต่โดยอาศัยอำนาจตามบทบัญญัติแห่งกฎหมาย ที่ตราขึ้นเพื่อรักษาความมั่นคงหรือเศรษฐกิจของประเทศ การแข่งขันอย่างเป็นธรรม การป้องกัน หรือจัดการกีดกันหรือการผูกขาด การคุ้มครองผู้บริโภค การจัดระเบียบการประกอบอาชีพเพียงเท่าที่จำเป็น หรือเพื่อประโยชน์สาธารณะอย่างอื่น

การตรากฎหมายเพื่อจัดระเบียบการประกอบอาชีพตามวรรคสอง ต้องไม่มีลักษณะเป็นการเลือกปฏิบัติ หรือก้าวก่ายการจัดการศึกษาของสถาบันการศึกษา”

เมื่อนำบัญญัติในมาตรา 40 มาพิจารณาแล้วพบว่าบุคคลย่อมมีเสรีภาพในการเลือกประกอบอาชีพจะจำกัดการเลือกประกอบอาชีพของบุคคลไม่ได้ แต่ในการเลือกประกอบอาชีพนั้นจะต้องไม่เป็นการกระทบต่อความมั่นคงของประเทศ เศรษฐกิจ การแข่งขันอย่างเป็นธรรม การกีดกันหรือผูกขาด ประกอบกับในบางอาชีพอาจเป็นการกระทบกระเทือนต่อประชาชน โดยตรงเนื่องจากว่าประชาชนในฐานะที่เป็นผู้บริโภค ประชาชนอาจถูกบุคคลแอบอ้างว่าตนประกอบอาชีพนั้น และประชาชนจะต้อง เข้ามารับบริการจากผู้ซึ่งประกอบอาชีพ ตัวอย่างเช่นการหลอกลวงในการประกอบอาชีพเมื่อวันที่ 16 มีนาคม 2564 ตำรวจกองปราบปราม (บก.ป.) ได้ร่วมแถลงผลการจับกุมอดีตนายทหารที่แอบอ้างว่าสามารถหาที่ดินจากการขายทอดตลาด โดยอดีตนายทหารรายนี้จะทำหน้าที่เป็นนายหน้าและได้ทำเอกสารปลอมขึ้นมา ทำให้มีประชาชนหลายคนหลงเชื่อและสูญเสียเงินจำนวนมาก²⁶ เพราะฉะนั้นใบอนุญาตในการประกอบอาชีพหรือประกอบธุรกิจจึงเป็นสิ่งสำคัญจึงต้องมีหน่วยงานจากทางภาครัฐเป็นผู้มีหน้าที่ดูแลและออกใบอนุญาตให้ เนื่องจากว่าในแต่ละสาขาอาชีพจะมีทักษะ ความรู้ ความสามารถ ความเข้าใจและความชำนาญเฉพาะด้าน หลังจากที่หน่วยงานจากทางภาครัฐออกใบอนุญาตให้แล้วก็จะต้องมีหน้าที่ควบคุมดูแลในการทำหน้าของ

²⁶ หนังสือพิมพ์ไทยรัฐ. (2564). รวบ “อดีต ทหารยศ ส.ต.” อ้างเป็นนายหน้าที่ดินต้มตุ๋นชาวบ้าน. (ออนไลน์). เข้าถึงได้จาก: <https://www.thairath.co.th/news/local/central/2051468>. [2564, 26 กรกฎาคม].

แต่ละสาขาอาชีพที่ออกใบอนุญาตให้ว่าได้รับบริการถูกต้องตามหลักการและจรรยาบรรณของสาขาวิชาชีพนั้น

ประเทศไทยได้กำหนดรูปแบบควบคุมและออกใบอนุญาตในการประกอบอาชีพ ดังนี้

- 1) รูปแบบใบอนุญาต การอนุญาต และการอนุมัติ เป็นระบบที่เข้มงวดมาก อาจต้องมีการสอบและฝึกอบรมให้ครบจำนวนครั้งหรือจำนวนชั่วโมงที่กำหนดไว้
- 2) รูปแบบการจดทะเบียน มีความคล้ายกับรูปแบบใบอนุญาตแต่จะไม่เข้มงวดเพียงแค่อื่นจดทะเบียนเมื่อนายทะเบียนอนุญาตก็สามารถประกอบกิจการได้จนกว่าจะถูกเพิกถอน
- 3) รูปการขึ้นทะเบียน เป็นรูปแบบที่มีลักษณะเดียวกับรูปแบบการจดทะเบียนแต่เป็นการใช้ในการควบคุมการประกอบอาชีพ ในการผลิตสินค้า
- 4) รูปแบบการจดทะเบียน เป็นรูปแบบควบคุมการประกอบอาชีพที่ผ่อนปรนเพียงแจ้งให้หน่วยงานภาครัฐทราบถึงการประกอบธุรกิจ ว่าเป็นธุรกิจประเภทใด จัดตั้งที่ไหน มีวัตถุประสงค์ในการประกอบอาชีพ เพื่อที่ภาครัฐจะได้้นำข้อมูลไปตรวจสอบและขึ้นทะเบียน
- 5) รูปแบบผสม เป็นรูปแบบที่มีความเข้มงวด มีการใช้บังคับที่เกี่ยวกับการประกอบอาชีพหรือสินค้าที่เกี่ยวข้องในความปลอดภัยของประชาชน²⁷

สรุปแล้วใบอนุญาตในการประกอบอาชีพหรือธุรกิจถือว่าเป็นสิ่งสำคัญเนื่องจากในบางสาขาอาชีพหรือธุรกิจนั้นเป็นการกระทบต่อประชาชนได้เนื่องจากประชาชนเป็นผู้บริโภค ที่ภาครัฐจึงมีหน้าที่คุ้มครองประชาชนในฐานะผู้บริโภคภาครัฐจึงมีหน้าที่ตั้งหน่วยงานไว้ควบคุมในแต่ละสาขาอาชีพหรือธุรกิจเพื่อให้ผ่านเกณฑ์ตามที่ได้กำหนดไว้

2.4 แนวคิดเกี่ยวกับการประกอบอาชีพของผู้เยาว์

ในการปฏิรูปประเทศไทยในสมัยพระบาทสมเด็จพระจุลจอมเกล้าเจ้าอยู่หัว รัชกาลที่ 5 พระองค์ท่านทรงได้มีการปฏิรูปประเทศไทยให้มีความทันสมัยเป็นการพัฒนาให้ประเทศไปในทิศทางที่ถูกต้องโดยมูลเหตุในการปฏิรูปการปกครองโดยเป็นการแบ่งได้สองมูลเหตุ

มูลเหตุแรก คือ มูลเหตุภายในการปกครองเมื่อยุคสมัยที่เปลี่ยนแปลงไปรูปแบบการปกครองในที่มีความล้าสมัย ทำให้เกิดความไม่เหมาะสมแก่การปกครองและบริบทสังคมที่เปลี่ยนแปลงไป เนื่องจากในสมัยนั้นจำนวนประชากรในประเทศที่เพิ่มขึ้น ระบบสื่อสารและ

²⁷ สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา. (2560). *สรุปผลการสัมมนาโครงการพัฒนาหลักกฎหมายปกครอง เรื่องการใช้ระบบใบอนุญาตในการตรากฎหมายในการตรากฎหมาย*. สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา. หน้า 1-2.

คมนาคนล้าหลังไม่ทันสมัย ในกระบวนการยุติธรรมเกิดความอยุติธรรมระหว่างชนชั้น การปกครองที่ขาดเอกภาพ ขุนนาง ราชการ เรื่องอำนาจไม่สามารถปกครองได้อย่างมีประสิทธิภาพ

มูลเหตุที่สอง คือ มูลเหตุภายนอกเนื่องจากในสมัยนั้นชาติตะวันตกโดยเฉพาะประเทศ อังกฤษกับสาธารณรัฐฝรั่งเศสได้ทำการล่าอาณานิคมจากไซเบอร์เอเชียตะวันออกเฉียงใต้ซึ่งประเทศไทย ก็ได้อยู่ในเป้าหมายของทั้งสองประเทศด้วย และสิทธิที่ไทยได้สูญเสียในสมัยนั้นก็คือสิทธิสภาพ นอกอาณาเขต โดยชาวต่างชาติที่กระทำความผิดจะไม่ต้องขึ้นศาลไทย ในมุมมองของต่างชาติ ในสมัยนั้นมองว่าศาลไทยนั้นล้าหลังทำให้เกิดความยุ่งยากในการปกครอง²⁸

กล่าวโดยสรุป คือ เนื่องจากปัญหาภายในประเทศและปัญหาภายนอกประเทศไทยที่ต้อง เจอทำให้พระบาทสมเด็จพระจุลจอมเกล้าเจ้าอยู่หัวพระองค์ท่านทรงเล็งเห็นควรที่จะนำประเทศไทย ไปในทิศทางที่ดีจึงควรมีการปฏิรูปทุกด้าน

ในการยกเลิกทาสเป็นอีกด้านหนึ่งที่พระบาทสมเด็จพระจุลจอมเกล้าเจ้าอยู่หัว รัชกาลที่ 5 ได้ทรงปฏิรูปทำให้ราษฎรได้รับอิสระในการใช้ชีวิตและเป็นการยกเลิกทาสถือว่าเป็นการนำ ประเทศไทยไปสู่ยุคใหม่ทำให้เกิดแรงงานที่อิสระและประชาชนเป็นอิสระในการดำเนินชีวิต และเป็นกำลังสำคัญในทางเศรษฐกิจ²⁹ ภายหลังจากการเลิกทาสจึงเป็นการให้ความสำคัญกับการ ใช้แรงงานเนื่องจากแรงงานเป็นการสร้างรายได้ให้กับครอบครัวโดยในการหารายได้ให้แก่ ครอบครัวไม่จำเป็นต้องหน้าที่ของผู้ใหญ่เสมอไปอาจเป็นการนำเด็กไปช่วยทำงานและใช้แรงงาน ในการประกอบอาชีพด้วย ที่คนสมัยก่อนนิยมที่จะมีลูกเยอะเพราะว่าจะได้นำลูกของตัวเองไปช่วย ในการทำงานประเภทใช้แรงงาน เช่น การใช้แรงงานในการทำงานประเภทเกษตรกร ทำให้เด็ก ในสมัยดังกล่าวทำให้เกิดการพัฒนาทักษะของตัวเองในรอบด้าน ไม่ว่าจะเป็นทักษะในการใช้ชีวิต ทักษะในการเอาตัวรอด และได้เรียนรู้โลกภายนอกที่กว้าง เด็กในสมัยนั้นจึงมีการแต่งงานไวในบาง คนได้แต่งงานเมื่ออายุ 15 ปี ซึ่งถ้าเทียบกับปัจจุบันแล้วเป็นช่วงอายุในการแต่งงานที่ไวมาก เนื่องจากในสมัยก่อนที่แต่งงานไวเพราะว่าเด็กนั้นมีความรับผิดชอบและเอาชีวิตรอดได้ดีกว่า ปัจจุบัน ภายหลังจากมีการบังคับใช้ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์กฎหมายจึงได้มีการคุ้มครอง ในตัวของเด็กมากขึ้น โดยที่กฎหมายได้มีการคุ้มครองเด็กเพราะกฎหมายมองว่าเด็กเป็นผู้หย่อน ความสามารถ ไม่มีประสบการณ์ในการใช้ชีวิต และขาดการควบคุมทางจิตใจ ดังนั้น กฎหมายจึงให้

²⁸ สุรศักดิ์ ชะมารัมย์. (2558). *โครงสร้างและหลักการบริหารราชการไทยในสมัยปฏิรูปประเทศ*. หน้า 1-2. (ออนไลน์). เข้าถึงได้จาก: https://reru.ac.th/articles/images/vijai_20_04_59_5.pdf. [2564, 26 กรกฎาคม].

²⁹ เกรียงไกร ทองจิตติ. (2560). *การปฏิรูปรัฐสยามสมัยใหม่ผ่านพระบรมราชโองบายของพระบาทสมเด็จพระ จุลจอมเกล้าเจ้าอยู่หัว*. การประชุมวิชาการระดับชาติ มหาวิทยาลัยราชภัฏเพชรบูรณ์ ครั้งที่ 4 วันที่ 10 มีนาคม 2560, หน้า 724.

ความคุ้มครองช่วยเหลือจนกว่าบุคคลนั้นจะมีอายุ 20 ปีบริบูรณ์ จึงเป็นผู้บรรลุนิติภาวะ³⁰ เด็กจะทำอะไรก็ต้องบอกผู้ใหญ่เสมอในการทำนิติกรรมและจะต้องให้ผู้ใหญ่ทำการอนุญาตเสมอ แต่ในบางครั้งกฎหมายได้กำหนดให้เด็กสามารถทำนิติกรรมได้เองตามลำพังไม่จำเป็นต้องขออนุญาตผู้ใหญ่ในทุกเรื่อง เมื่อเด็กได้รับการคุ้มครองมากขึ้นตามที่กฎหมายได้ให้ความคุ้มครองไว้ทำให้บริบทในสังคมในขนาดนั้นเป็นในรูปแบบที่เด็กจะต้องได้รับการคุ้มครองจากผู้ใหญ่ โดยเฉพาะพ่อแม่ที่จะต้องสอดส่องดูแลลูกเป็นอย่างดีแต่สภาพสังคมที่ได้ผ่านมาในระยะเวลาหนึ่งสภาพสังคมก็ได้เปลี่ยนไปเนื่องจากบริบทสังคมไทยที่ทุกคนจะต้องปรับตัวให้เท่าทันกับสภาพที่เปลี่ยนอย่างรวดเร็ว ประกอบกับปัญหาเชิงโครงสร้างของแต่ละครอบครัวที่มีปัญหาไม่เหมือนกันอาจเป็นปัญหาที่จะแก้ไขได้หรือแก้ไขไม่ได้ทำให้เด็กในครอบครัวนั้นจะต้องแบ่งเบาภาระของครัวไม่ว่าจะเป็นการเลี้ยงส่งตัวเองเรียนหรือการใช้ชีวิต อาจถึงขนาดที่ว่าจะต้องเป็นกำลังหลักในครอบครัวอีกด้วย ผู้เยาว์จะต้องมีการแบ่งเบาภาระให้กับครอบครัวนั้น เด็กที่อยากจะทำประกอบอาชีพนั้นกลับพบว่าเด็กจะทำการประกอบอาชีพได้ต่อเมื่อเด็กจะต้องมีการขออนุญาตจากพ่อแม่ก่อนถึงจะประกอบอาชีพได้ แม้ว่ากฎหมายจะได้ให้เด็กสามารถประกอบอาชีพได้แต่ในทางปฏิบัติจริง ๆ มีเพียงไม่กี่อาชีพที่เด็กสามารถประกอบได้ กล่าวคือ เนื่องจากในทางปฏิบัติได้มีการกำหนดระเบียบของอายุผู้ที่ประกอบอาชีพส่วนใหญ่จะได้กำหนดว่าจะต้องมีอายุไม่ต่ำกว่ายี่สิบปี ทำให้ผู้เยาว์แทบที่จะไม่สามารถประกอบอาชีพได้เลยเนื่องจากในหน่วยงานที่กำกับดูแลได้มีการกำหนดเกณฑ์ในเรื่องอายุไว้ แม้ว่าเรื่องอายุจะเป็นปัญหาในการประกอบอาชีพที่ส่วนใหญ่จะต้องอายุยี่สิบปีขึ้นไป แต่ก็มียาชีพที่ในปัจจุบันที่ได้รับความนิยมคือการเป็นไรเดอร์ขับรถจักรยานยนต์รับส่งอาหารตามแพลตฟอร์มของแต่ละแพลตฟอร์มที่ให้บริการในการสมัครผู้เป็นไรเดอร์ที่ได้กำหนดช่วงอายุขั้นต่ำที่ 18 ปี และมีใบขับขี่มอเตอร์ไซค์³¹ ที่ได้กำหนดช่วงอายุ 18 ปี เนื่องจากระเบียบเว็บไซต์ของกรมขนส่งทางบกได้กำหนดอายุของผู้ที่ประสงค์จะขอรับใบขับขี่ ประเภทรถจักรยานยนต์ส่วนบุคคลชั่วคราวต้องมีอายุไม่ต่ำกว่า 18 ปีบริบูรณ์³²

³⁰ ศิวพร เสาวคนธ์. (2562). *แนวทางในการบังคับใช้กฎหมายเกี่ยวกับการประกอบธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ของผู้เยาว์*. การนำเสนอแบบบรรยาย งานประชุมวิชาการมนุษยศาสตร์และสังคมศาสตร์ระดับชาติและนานาชาติ ครั้งที่ 2 วันที่ 22 สิงหาคม 2562 จัดโดยคณะมนุษยศาสตร์และสังคมศาสตร์ มหาวิทยาลัยราชภัฏสุรินทร์. หน้า 3.

³¹ Line man. (2564). *ตามระเบียบการสมัครไลน์แมน*. (ออนไลน์). เข้าถึงได้จาก: <https://lineman.line.me/riders/>. [2564, 26 กรกฎาคม].

³² กรมขนส่งทางบก. (2564). *อายุของผู้ที่ประสงค์จะขอรับใบขับขี่*. (ออนไลน์). เข้าถึงได้จาก: https://www.dlt.go.th/th/driving-license/view.php?_did=78. [2564, 26 กรกฎาคม].

ประกอบกับกระทรวงพาณิชย์ได้สนับสนุนให้เด็กมีการสามารถจดทะเบียนห้างหุ้นส่วนได้ตามระเบียบสำนักงานทะเบียนหุ้นส่วนบริษัทกลางว่าด้วยการจดทะเบียนห้างหุ้นส่วนและบริษัท พุทธศักราช 2554

ในข้อที่ 49 ได้กำหนดว่า “นายทะเบียนจะรับจดทะเบียนผู้เยาว์เข้าเป็นหุ้นส่วน ผู้เริ่มก่อการ กรรมการหรือผู้ชำระบัญชีของห้างหุ้นส่วนหรือบริษัทได้ เมื่อปรากฏว่า

- (1) ผู้เยาว์มีอายุไม่น้อยกว่าสิบสองปี
- (2) ผู้เยาว์ได้ลงลายมือชื่อในคำขอจดทะเบียน หรือเอกสารด้วยตนเอง

ในกรณีผู้เยาว์เข้าเป็นหุ้นส่วนในห้างหุ้นส่วนโดยการรับมรดก ให้นายทะเบียนรับจดทะเบียนเมื่อปรากฏว่า

- (1) ผู้เยาว์ได้ลงลายมือชื่อในคำขอจดทะเบียน หรือเอกสารประกอบด้วยตนเอง หรือ
- (2) ผู้เยาว์ที่มีอายุต่ำกว่าสิบสองปี โดยมีผู้แทนโดยชอบธรรมลงลายมือชื่อแทน

ในคำขอจดทะเบียน หรือเอกสารประกอบ

ตามบริบทสังคมในปัจจุบันรัฐธรรมนูญแห่งราชอาณาจักรไทย พุทธศักราช 2560 มาตรา 40 ได้กำหนดให้บุคคลย่อมมีเสรีภาพในการประกอบอาชีพโดยจะจำกัดสิทธิในการประกอบอาชีพไม่ได้เว้นแต่ถ้าเป็นการกระทบความมั่นคง เศรษฐกิจ การแข่งขันอย่างเป็นธรรม การกีดกันหรือผูกขาด แต่เนื่องจากการประกอบธุรกิจหรือการประกอบอาชีพได้มีกฎหมายเฉพาะในการให้ความคุ้มครองและประกอบไปด้วยการทำนิติกรรมของผู้เยาว์กับบุคคลภายนอก ดังนั้นในการประกอบอาชีพกับการทำนิติกรรมของผู้เยาว์จะต้องเป็นไปตามหลักความสามารถของบุคคลในการทำนิติกรรมตามมาตรา 153 ที่บัญญัติว่า “ถ้ามิได้เป็นไปตามบทบัญญัติของกฎหมายการนั้นเป็นโมฆะ”³³ แม้ว่ารัฐธรรมนูญได้ให้เสรีภาพในการประกอบอาชีพก็ตามแต่การประกอบอาชีพของผู้เยาว์ก็ไม่สามารถประกอบอาชีพของตัวเองได้อย่างอิสระไม่เป็นการสอดคล้องกับบริบทสังคมในปัจจุบันถ้าได้มีการปรับปรุงแก้ไขตามรัฐธรรมนูญแห่งราชอาณาจักรไทย พุทธศักราช 2560 มาตรา 77³⁴ ควรที่จะมีการปรับปรุงแก้ไขกฎหมายกฎหมายเท่าที่จำเป็นจะต้องไม่เป็นอุปสรรคและภาระในการประกอบอาชีพแก่ประชาชน แต่ถ้าจำเป็นต้องตรากฎหมายขึ้นมาตามรัฐธรรมนูญแห่งราชอาณาจักรไทย

³³ ศิวพร เสาวคนธ์. อ้างแล้ว เจริญรถที่ 30. หน้า 5.

³⁴ รัฐธรรมนูญแห่งราชอาณาจักรไทย พุทธศักราช 2560. มาตรา 77 วรรคหนึ่ง บัญญัติว่า “รัฐพึงจัดให้มีกฎหมายเพียงเท่าที่จำเป็น และยกเลิกหรือปรับปรุงกฎหมายที่หมดความจำเป็นหรือไม่สอดคล้องกับสภาพการณ์ หรือที่เป็นอุปสรรคต่อการดำรงชีวิตหรือการประกอบอาชีพโดยไม่ชักช้าเพื่อไม่ให้เป็นการกระทบแก่ประชาชน และดำเนินการให้ประชาชนเข้าถึงตัวบทกฎหมายต่าง ๆ ได้โดยสะดวกและสามารถเข้าใจกฎหมายได้ง่ายเพื่อปฏิบัติตามกฎหมายได้อย่างถูกต้อง”.

พุทธศักราช 2560 มาตรา 26³⁵ จะต้องเป็นการไม่จำกัดสิทธิและเสรีภาพ ไม่ขัดต่อหลักนิติธรรม เพื่อเป็นการสอดคล้องกับบริบทสังคมในปัจจุบัน

แต่ปัจจุบัน (พุทธศักราช 2564) ในการประกอบอาชีพของผู้เยาว์ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 27 วรรคหนึ่ง ที่ได้กำหนดว่าถ้าผู้เยาว์จะประกอบธุรกิจจะต้องได้รับความยินยอมจากทางผู้แทน โดยชอบธรรมที่จะต้องให้ความยินยอมเสียก่อน แต่ถ้าการประกอบอาชีพนั้นผู้เยาว์เห็นว่าการประกอบอาชีพนั้นผู้เยาว์สามารถทำได้ก็อาจจะต้องยื่นคำร้องต่อศาลเพื่อให้ศาลได้ทำการอนุญาตให้ผู้ร้องประกอบอาชีพได้ ถ้าผู้เยาว์ได้รับความยินยอมจากทางผู้แทนโดยชอบธรรมให้สามารถประกอบอาชีพกฎหมายได้รับรองเสมือนให้ผู้เยาว์บรรลุนิติภาวะที่กฎหมายได้กำหนดให้เนื่องจากว่าเพื่อให้เป็นการสะดวกแก่การประกอบอาชีพ³⁶ ซึ่งอาจขัดกับบริบทสังคมในปัจจุบันที่ได้เป็นการจำกัดสิทธิในการประกอบอาชีพของผู้เยาว์

สรุปแล้วบริบทสังคมของประเทศไทยมีการเปลี่ยนแปลงอยู่ตลอดเวลาทำให้บุคคลในสังคมจะต้องมีการเรียนรู้และปรับตัวให้เข้ากับบริบทสังคมในแต่ละยุคแต่ละสมัยไม่ว่าจะเป็นเด็กหรือผู้ใหญ่ก็ต้องมีการปรับตัวให้เข้ากับยุค ในสมัยก่อนที่จะกฎหมายให้ความคุ้มครองเด็กได้ให้ความสำคัญของการประกอบอาชีพเป็นหลัก การใช้แรงงานเด็กในสมัยนั้นถือว่าเป็นเรื่องที่แปลกเป็นเรื่องปกติที่เด็กสามารถทำได้ แต่ภายหลังจากที่กฎหมายได้คุ้มครองเด็กทำให้เด็กไม่สามารถใช้แรงงานได้ถ้าได้มีการใช้แรงงานเด็กอาจถือว่าเป็นสิ่งที่ผิดกฎหมายเลยทีเดียว แต่ ณ ปัจจุบันที่สังคมมีการเปลี่ยนแปลง อย่างมากที่ทุกคนจะต้องหารายได้เพื่อทำการหาเลี้ยงชีพตัวเองหรือครอบครัวทำให้อาจ เป็นการย้อนกลับไปเหมือนบริบทก่อนที่กฎหมายที่การหารายได้เป็นสิ่งที่มีความสำคัญแต่อาจขัดกับกฎหมายปัจจุบันยังได้จำกัดสิทธิของเด็กในการประกอบอาชีพ

2.5 แนวคิดเกี่ยวกับการประกอบอาชีพนายหน้าอสังหาริมทรัพย์

การประกอบอาชีพนายหน้าอสังหาริมทรัพย์เป็นหนึ่งในตัวเลือกที่น่าสนใจ เป็นอาชีพที่เปิดกว้างให้กับบุคคลทั่วไปที่มีความสนใจก็สามารถทำการประกอบอาชีพนายหน้าได้ เนื่องจากการประกอบอาชีพนายหน้าอสังหาริมทรัพย์เป็นอาชีพที่ไม่ได้ใช้ทักษะที่มากมายแต่อย่างใด

³⁵ รัฐธรรมนูญแห่งราชอาณาจักรไทย พุทธศักราช 2560. มาตรา 26 วรรคหนึ่ง บัญญัติว่า “การตรากฎหมายที่มีผลเป็นการจำกัดสิทธิหรือเสรีภาพของบุคคลต้องเป็นไปตามเงื่อนไขที่บัญญัติไว้ในรัฐธรรมนูญ ในกรณีที่รัฐธรรมนูญมิได้บัญญัติเงื่อนไขไว้ กฎหมายดังกล่าวต้องไม่ขัดต่อหลักนิติธรรม ไม่เพิ่มภาระหรือจำกัดสิทธิหรือเสรีภาพของบุคคลเกินสมควรแก่เหตุ และจะกระทบต่อศักดิ์ศรีความเป็นมนุษย์ของบุคคลมิได้รวมทั้งต้องระบุเหตุผลความจำเป็นในการจำกัดสิทธิและเสรีภาพไว้ด้วย”.

³⁶ กิตติศักดิ์ ปรกติ. อ่างแล้ว เจริญรอดที่ 8. หน้า 93.

เพียงแค่ใช้ทักษะในการค้นหาแหล่งข้อมูล ทักษะในการเจรจาต่อรอง ไม่จำเป็นต้องใช้เงินลงทุนเป็นจำนวนมาก ทำให้ดังกล่าวเหมาะกับการเป็นอาชีพหลัก หรือการเป็นอาชีพเสริมได้เลยทีเดียว

2.5.1 ความเป็นมาของการประกอบอาชีพนายหน้าอสังหาริมทรัพย์

การเป็นนายหน้ามีต้นกำเนิดจากตัวแทน และมีวิวัฒนาการตั้งแต่ในสมัยโรมัน ซึ่งเรียกว่า *Modatum Contractum*³⁷ เป็นลักษณะสัญญาตัวแทนรับมอบหมายจากตัวการให้กระทำการมอบหมายแบบเป็นการเด็ดขาด และภายหลังต่อมาในการมอบหมายไว้มีวิวัฒนาการที่เปลี่ยนแปลงไปให้กระทำได้ภายในขอบเขตอำนาจที่ตัวการส่งต่อมาในยุคกลางของประเทศอังกฤษ สมัย Anglo Saxon (ค.ศ. 410-ค.ศ. 1066) ได้เป็นการยอมรับหลักตัวแทนของโรมันนำแนวคิดในเรื่องตัวแทนมาใช้ในหลายๆครั้งในลักษณะการทำสัญญา เช่น สัญญาซื้อขาย แลกเปลี่ยน ให้ เป็นต้น แต่ทั้งนี้ในการมอบหมายให้ไปกระทำการนั้นจะต้องไม่ใช้การทำให้เป็นเฉพาะตัว

ประเทศไทยเดิมในยุคสมัยรัตนโกสินทร์ (พุทธศักราช 2398) แรกก็ได้มีกฎหมายตราสามดวงมาใช้เรื่อยมาจนกระทั่งสมัยพระบาทสมเด็จพระจุลจอมเกล้าเจ้าอยู่หัว รัชกาลที่ 5 ได้มีการค้าขายระหว่างประเทศอังกฤษ สาธารณรัฐฝรั่งเศส กับประเทศไทย เป็นจำนวนมากทำให้พระบาทสมเด็จพระจุลจอมเกล้าเจ้าอยู่หัว รัชกาลที่ 5 ได้ทำการส่งพระโอรสไปเรียนหนังสือที่ประเทศอังกฤษ และ สาธารณรัฐฝรั่งเศส เนื่องในสมัยดังกล่าวเป็นช่วงล่าอาณานิคมทำให้ประเทศไทยต้องพัฒนาในแทบทุกด้านเพื่อไม่ให้ประเทศตัวเองได้รับผลกระทบจากการล่าอาณานิคมโดยต้องพัฒนาประเทศให้เท่าเทียมกับประเทศที่เจริญแล้ว ซึ่งหนึ่งในนั้นก็คือด้านกฎหมาย โดยรัชกาลที่ 5 ทรงแต่งตั้งคณะกรรมการคือพระบรมวงศ์เธอพระองค์เจ้ารพีพัฒนศักดิ์กรมหลวงราชบุรีดิเรกฤทธิ์ เป็นผู้ร่างกฎหมายทั้งกฎหมายอาญา และกฎหมายอื่นที่มีความเกี่ยวข้องด้วยต่อมาในสมัยสมเด็จพระมงกุฎเกล้าเจ้าอยู่หัว รัชกาลที่ 6 ได้มีการแต่งตั้งคณะกรรมการขึ้นร่างประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ของไทยขึ้น³⁸ ภายหลังได้มีการประกาศใช้ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ในวันที่ 1 มกราคม พุทธศักราช 2467 และให้มีผลใช้บังคับในวันที่ 1 มกราคม 2468 ประเทศไทยจึงได้รับอิทธิพลจากประเทศอังกฤษในเรื่องการแต่งตั้งตัวการ ตัวแทน พระโอรสที่ได้เรียนในประเทศอังกฤษ สาธารณรัฐฝรั่งเศส ก็ได้้นำแนวคิดมาสอนให้กับนักกฎหมายประเทศไทย โดยให้ความหมายของ

³⁷ ไชเจริญ สันติศิริ. (2538). *กฎหมายแพ่งและพาณิชย์ว่าด้วยตัวแทนนายหน้า จัดการงานนอกสั่ง*. กรุงเทพฯ: โรงพิมพ์มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์. หน้า 2.

³⁸ พุกยา เครื่องแสง. (2560). *แนวทางการปฏิรูปประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์สู่ประชาคมเศรษฐกิจอาเซียน*. บทความพิเศษ คณะมนุษยศาสตร์และสังคมศาสตร์ มหาวิทยาลัยราชภัฏรำไพพรรณี. หน้า 3-4.

คำว่า “ตัวแทน” หมายถึง การทำหน้าที่ของคนกลางที่มีอำนาจกระทำการแทนบุคคลอื่นตัวแทนได้กระทำลงไปจะมีผลผูกพันตัวการและคู่สัญญาที่ตัวแทนได้ทำนิติกรรมด้วย แต่ก็มีคนกลางที่ไม่เป็นตัวแทนเสมอไปซึ่งเรียกว่า “นายหน้า” (Courtier) มีหน้าที่เพียงชี้ช่องให้มีการทำสัญญากันเท่านั้น ไม่ได้ทำหน้าที่ในฐานะตัวแทน³⁹ เพราะฉะนั้นอาจกล่าวสรุปได้ว่า การเป็นนายหน้านั้นเกิดจากวิวัฒนาการจากการเป็นตัวแทน

2.5.2 ความหมายของการเป็นนายหน้า

การประกอบอาชีพนายหน้าในไทยมีกฎหมายที่ควบคุม คือประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 845 ถึงมาตรา 849 โดยเป็นหลักการของการเป็นนายหน้าทั่วไป ซึ่งในมาตรา 845 วรรคหนึ่ง บัญญัติว่า “บุคคลผู้ใดตกลงจะให้คำบำเหน็จแก่นายหน้าเพื่อที่ชี้ช่องให้ได้เข้าทำสัญญาก็ดีจัดการให้ได้ทำสัญญากันก็ดี ท่านว่าบุคคลผู้นั้นจะต้องรับผิดชอบใช้คำบำเหน็จก็ต่อเมื่อสัญญานั้นได้ทำกันสำเร็จเนื่องแต่ผลแห่งการที่นายหน้าได้ชี้ช่องหรือจัดการนั้นถ้าสัญญาที่ได้ทำกันไว้นั้นมีเงื่อนไขบังคับก่อน ไซ้ ท่านว่าจะเรียกร้อยบำเหน็จแก่นายหน้ายังหาได้ไม่ จนกว่าเงื่อนไขจะแล้วเสร็จ” มาตรา 845 วรรคหนึ่ง อาจสรุปได้ว่าบุคคลหนึ่งตกลงจะให้คำบำเหน็จกับบุคคลอีกคนหนึ่งที่ทำหน้าที่ชี้ช่องหรือจัดการให้ตนได้เข้าทำสัญญากับบุคคลภายนอก ถ้าได้มีการทำสัญญากันจนสำเร็จบุคคลที่เป็นนายหน้าจะได้รับคำบำเหน็จตามที่ตกลงกันไว้แต่แรก เมื่อได้กำหนดให้นายหน้าเป็นผู้มีหน้าที่ชี้ช่องให้เข้าทำสัญญาแล้ว

ในเรื่องความตามพจนานุกรมฉบับราชบัณฑิตยสถาน พุทธศักราช 2554 พิมพ์ครั้งที่ 2 พุทธศักราช 2556 ได้อธิบายคำว่า “นายหน้า” ไว้ 2 ความหมาย ดังนี้

ความหมายแรก (กฎ) น. ชื่อสัญญาซึ่งบุคคลหนึ่งตกลงจะให้คำบำเหน็จแก่อีกบุคคลหนึ่งเพื่อที่ชี้ช่องให้ได้เข้าทำสัญญาหรือจัดการให้ได้ทำสัญญากัน

ความหมายที่สอง น. บุคคลผู้ชี้ช่องหรือจัดการให้บุคคลสองฝ่ายได้เข้าทำสัญญากัน โดยจะได้รับบำเหน็จเป็นการตอบแทน⁴⁰

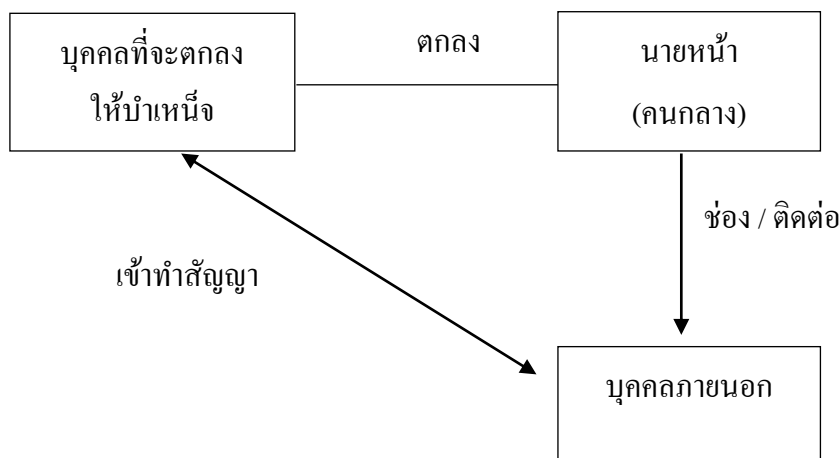
เพราะฉะนั้นในความหมายของประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ก็กับความหมายในพจนานุกรมฉบับราชบัณฑิตยสถาน ได้กำหนดในรูปแบบเดียวกัน ในการปฏิบัติหน้าที่ของการเป็นนายหน้า นายหน้านั้นไม่จำเป็นต้องอยู่ระหว่างทำสัญญาด้วยซ้ำ ซึ่งต่างจากเรื่องตัวแทนที่ตัวแทนต้องเข้าทำสัญญาแทนตัวการด้วย⁴¹ นายหน้ามีหน้าที่โน้มน้าวให้มีการทำสัญญาระหว่างบุคคลที่

³⁹ ไพทิจิต เอกจรรย์กร. (2539). *ตัวแทน-นายหน้า* (พิมพ์ครั้งที่ 16). กรุงเทพฯ: วิญญูชน. หน้า 32.

⁴⁰ พจนานุกรม ฉบับราชบัณฑิตยสถาน พ.ศ. 2554 พิมพ์ครั้งที่ 2 พุทธศักราช 2556.

⁴¹ ไพทิจิต เอกจรรย์กร. อ่างแล้ว เจริญธรรมที่ 39. หน้า 383.

ตกลงจะให้คำบำเหน็จกับนายหน้ากับบุคคลภายนอกเท่านั้น นายหน้าไม่มีสิทธิเจรจาต่อรองแทนหรือเข้าทำสัญญาแทน⁴² เพื่อเป็นที่เข้าใจการเป็นนายหน้าจึงขออธิบายเป็นภาพดังต่อไปนี้



ภาพประกอบที่ 2.1 รูปแบบของการเป็นนายหน้า

2.5.3 หลักเกณฑ์ในการขอใบอนุญาตประกอบอาชีพนายหน้าอสังหาริมทรัพย์ในปัจจุบัน

เนื่องจากการประกอบอาชีพนายอสังหาริมทรัพย์เป็นอาชีพในแขนงหนึ่งของธุรกิจประเภทอสังหาริมทรัพย์ บริษัทพัฒนาอสังหาที่ดินขนาดใหญ่ก็ยังคงการประกอบกิจการนายหน้าเป็นกิจการเสริมอีกด้วย⁴³ นอกจากสมาคมนายหน้าอสังหาริมทรัพย์ไทยที่ทำหน้าที่ในการออกใบอนุญาตในการประกอบอาชีพนายหน้าอสังหาริมทรัพย์ได้มีสมาคมที่ทำหน้าที่คล้ายคลึงกัน คือ “สมาคมการตลาดและการขายอสังหาริมทรัพย์”⁴⁴

ของสมาคมนายหน้าอสังหาริมทรัพย์ ได้กำหนดเกณฑ์ของผู้สมัครเป็นสมาชิกในการออกใบอนุญาตประกอบอาชีพนายหน้าอสังหาริมทรัพย์ ดังนี้

ผู้สมัครสมาชิกจะต้องเตรียมรายละเอียดจำเป็นจะต้องจัดเตรียมเอกสารประกอบไปด้วย

- รูปถ่ายขนาด 1 นิ้ว จำนวน 1 ใบ
- สำเนาบัตรประชาชน สำเนาทะเบียนบ้าน
- สำเนาวุฒิการศึกษา ไม่ต่ำกว่ามัธยมปีที่ 6 หรือเทียบเท่า

⁴² นนทวัชร์ นวตระกูลพิสุทธ์. (2564). *กฎหมายเอกเทศสัญญาลักษณะตัวแทน-ลักษณะนายหน้า* (พิมพ์ครั้งที่ 4 แก้ไขเพิ่มเติม). กรุงเทพฯ: คณะนิติศาสตร์ มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์. หน้า 210.

⁴³ โสภณ พรโชคชัย. อ้างแล้ว เจริญธุรกิจที่ 25. หน้า 268.

⁴⁴ โสภณ พรโชคชัย. อ้างแล้ว เจริญธุรกิจที่ 25. หน้า 268.

-ใบรับรองคุณวุฒิการสอบผ่าน (กรณีที่ยังไม่ผ่านการอบรมจะต้องไปอบรม ณ สถาบันที่สมาคมให้การรับรอง)

-ใบสมัครสมาชิกวิสามัญบุคคลธรรมดาประจำปี

ผู้สมัครต้องทำการกรอกใบสมัครเป็นสมาชิกวิสามัญพร้อมกับชำระค่าธรรมเนียมต่าง ๆ เช่น ค่าบำรุงสมาคม ค่าสมัครสอบ ค่าสมาชิก ค่าลงทะเบียนแรกเข้า รวมเป็นเงินประมาณ 2,200 บาท

ผู้สมัครที่ยังไม่ผ่านการอบรมและรับรองจากสถาบันที่สมาคมนายหน้าอสังหาริมทรัพย์ให้การรับรองโดยสถาบันที่ให้การรับรอง จะต้องทำการอบรมจากสถาบันก่อน ได้แก่ บริษัท เอสเตท คอร์ปเนชั่น จำกัด (หลักสูตรตัวแทนนายหน้าอสังหาริมทรัพย์มืออาชีพ), โรงเรียนธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ไทย (การอบรมหลักสูตร RE 131 และ RE 132), โรงเรียนเรียลเอสเตท เทรนนิง สคูล ไทยแลนด์, หลักสูตร: บริหารธุรกิจบัณฑิต (สาขาอสังหาริมทรัพย์ธุรกิจ) วิชา: SBM 3404 วิชาตัวแทน อสังหาริมทรัพย์และนายหน้า คณะบริหารธุรกิจ (สำหรับนักศึกษามหาวิทยาลัยรามคำแหง)

ผู้สมัครสมาชิกได้รับรองจากสถาบันที่สมาคม นายหน้าอสังหาริมทรัพย์รับรองแล้ว ผู้สมัครสมาชิกจะต้องเข้าร่วมประชุมจากทางสมาคมนายหน้าอสังหาริมทรัพย์ถึงจะมีสิทธิในการสอบจากทางสมาคมนายหน้าอสังหาริมทรัพย์

ผู้สมัครสมาชิกที่มีสิทธิสอบจะต้องทำการสอบจากทางสมาคมนายหน้าอสังหาริมทรัพย์ หลังจากการสอบจากทางสมาคมนายหน้าอสังหาริมทรัพย์แล้ว สมาคมนายหน้าอสังหาริมทรัพย์จะทำการออกบัตรใบอนุญาตในการประกอบอาชีพและเป็นสมาชิกของสมาคมนายหน้าอสังหาริมทรัพย์⁴⁵

สมาคมการขายและการตลาดอสังหาริมทรัพย์ได้กำหนดเกณฑ์ของผู้สมัครเป็นสมาชิกในการออกใบอนุญาตประกอบอาชีพนายหน้าอสังหาริมทรัพย์ ดังนี้

ผู้สมัครสมาชิกจะต้องเตรียมรายละเอียดจำเป็นจะต้องจัดเตรียมเอกสารประกอบไปด้วย

- ใบสมัคร จำนวน 1 ใบ
- รูปถ่ายขนาด 1 นิ้ว จำนวน 2 ใบ
- สำเนาบัตรประจำตัวประชาชน, สำเนาทะเบียนบ้าน จำนวนอย่างละ 1 ใบ
- เอกสารการเปลี่ยนชื่อ จำนวน 1 ใบ (ถ้ามี)
- นามบัตรที่มีตราโลโก้ของบริษัท
- หนังสือรับรองการจดทะเบียนการจัดตั้ง

สมาคมการขายและการตลาดอสังหาริมทรัพย์ได้กำหนดให้มีการรับยื่นใบสมัครไว้ 2 รูปแบบ ในรูปแบบธรรมดาที่จะต้องทำการยื่นต่อสมาคมโดยตรง⁴⁶ กับรูปแบบออนไลน์⁴⁷

⁴⁵ สมาคมนายหน้าอสังหาริมทรัพย์ไทย. (2564). *ขั้นตอนการอนุมัติการสมัครสมาชิก*. (ออนไลน์). เข้าถึงได้จาก: <https://www.treba.or.th/apply-to-be-a-member/>. [2564, 14 สิงหาคม].

สถาบันที่ได้รับการรับรองจากทางสมาคมนายหน้าอสังหาริมทรัพย์ไทย อย่างสถาบัน
โรงเรียนธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ไทย (หลักสูตร RE 131) ในการอบรมจากทางสถาบันได้อบรม
ในหัวข้อ ดังนี้⁴⁸

- แนวโน้มตลาดอสังหาริมทรัพย์และธุรกิจนายหน้า
- ความรู้เรื่องการเงิน การลงทุนเพื่อซื้ออสังหาริมทรัพย์ของผู้ซื้อ
- ศิลปะเทคนิคการค้ำขาย และความสำคัญของพื้นที่
- การขายและการบริหารการขายอสังหาริมทรัพย์แบบมืออาชีพ
- การขายอสังหาริมทรัพย์สำหรับชาวต่างชาติ
- เอกสารสัญญาที่เกี่ยวข้องกับนายหน้า
- กฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการเป็นนายหน้าอสังหาริมทรัพย์
- เทคนิคเบื้องต้นในการประเมินค่าทรัพย์สิน การวิเคราะห์ทำเลสำหรับการเป็นนายหน้า
- วิธีวิเคราะห์มูลค่าของต้นทุน วิธีการตลาด วิธีแปลงรายได้เป็นมูลค่า
- หลักการทำสัญญาจะซื้อ-จะขายอสังหาริมทรัพย์
- วิธีการจะทำสัญญาและตัวอย่างสัญญา ข้อพึงระวังในการทำสัญญา
- ประสบการณ์ในการบริหารงานขายอสังหาริมทรัพย์ ปัญหาและอุปสรรคที่เจอ
- จรรยาบรรณในการประกอบนายหน้าอสังหาริมทรัพย์

ปัจจุบันในการประกอบอาชีพนายหน้าอสังหาริมทรัพย์ยังไม่มีกฎหมายที่รองรับหรือ
ควบคุมการประกอบอาชีพนายหน้าอสังหาริมทรัพย์ มีเพียงหน่วยงานหรือสถาบันคุณวุฒิวิชาชีพ
ในการออกไปคุณวุฒิวิชาชีพให้แตกต่างจากสภาวิชาชีพอื่น ๆ ที่ได้มีกฎหมายให้การรับรอง

⁴⁶ สมาคมการขายทอดตลาดและการตลาดอสังหาริมทรัพย์ไทย. (2564). *ใบสมัครสมาชิกสมาคมฯ*. (ออนไลน์). เข้าถึงได้
จาก : <https://image.makewebeasy.net/makeweb/0/Thx1794b0/Document/%E0%B9%83%E0%B8%9A%E0%B8%AA%E0%B8%A1%E0%B8%B1%E0%B8%84%E0%B8%A3%E0%B8%AA%E0%B8%A1%E0%B8%B2%E0%B8%8A%E0%B8%B4%E0%B8%81%E0%B8%AA%E0%B8%A1%E0%B8%B2%E0%B8%84%E0%B8%A1%E0%B8%AF.pdf>. [2564, 14 สิงหาคม].

⁴⁷ สมาคมการขายและการตลาดอสังหาริมทรัพย์ไทย. (2564). *ใบสมัครสมาชิกสมาคม (Application Form for Membership of RESAM)*. (ออนไลน์). เข้าถึงได้จาก: [https://www.resam.or.th/form/13/%E0%B9%83%E0%B8%9A%E0%B8%AA%E0%B8%A1%E0%B8%B1%E0%B8%84%E0%B8%A3%E0%B8%AA%E0%B8%A1%E0%B8%B2%E0%B8%8A%E0%B8%B4%E0%B8%81%E0%B8%AA%E0%B8%A1%E0%B8%B2%E0%B8%84%E0%B8%A1-\(application-form-for-membership-of-resam](https://www.resam.or.th/form/13/%E0%B9%83%E0%B8%9A%E0%B8%AA%E0%B8%A1%E0%B8%B1%E0%B8%84%E0%B8%A3%E0%B8%AA%E0%B8%A1%E0%B8%B2%E0%B8%8A%E0%B8%B4%E0%B8%81%E0%B8%AA%E0%B8%A1%E0%B8%B2%E0%B8%84%E0%B8%A1-(application-form-for-membership-of-resam). [2564, 14 สิงหาคม].

⁴⁸ โรงเรียนธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ไทยหลักสูตร. (2564). *นายหน้าอสังหาฯ เพื่อสอบบัตรตัวแทนนายหน้า (RE131) รุ่นที่ 61*. (ออนไลน์). เข้าถึงได้จาก: <https://www.trebs.ac.th/th/25/RE131>. [2564, 14 สิงหาคม].

เป็นเพียงการออกใบอนุญาตในการประกอบอาชีพนายหน้าอสังหาริมทรัพย์เป็นการบังคับกันเอง⁴⁹ และไม่ได้มีมาตรฐานหรือจรรยาบรรณของผู้ที่ประกอบนายหน้าอสังหาริมทรัพย์เท่าที่ควร

2.5.4 ประเภทของอสังหาริมทรัพย์

อสังหาริมทรัพย์ในประเทศไทยนั้นต้องมีผู้ที่เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์เสมอ ไม่ว่าบุคคลนั้นจะเป็นเอกชนผู้เป็นเจ้าของหรือหน่วยงานจากทางภาครัฐเป็นเจ้าของ ซึ่งในแต่เดิมนั้นที่ดินถือว่าเป็นของพระเจ้าแผ่นดิน เพียงแต่ให้ราษฎรอาศัยอยู่ต่อมารัฐยอมให้ราษฎรได้มีกรรมสิทธิ์ในที่ดิน⁵⁰ ตามประมวลแพ่งและพาณิชย์ในได้ให้ความหมายไว้อย่างชัดเจนของคำว่า “อสังหาริมทรัพย์” ในมาตรา 139 บัญญัติว่า “อสังหาริมทรัพย์ หมายความว่า ที่ดินและทรัพย์สินอันติดอยู่กับที่ดินมีลักษณะเป็นการถาวร หรือประกอบเป็นอันเดียวกับที่ดินนั้นและหมายความรวมถึงทรัพย์สินอันเกี่ยวกับที่ดินหรือทรัพย์สินอันติดอยู่กับที่ดินหรือประกอบเป็นอันเดียวกับที่ดินนั้นด้วย” แต่อย่างไรก็ตามควรที่จะพิจารณาความหมายของคำว่า “อสังหาริมทรัพย์” เนื่องจากอสังหาริมทรัพย์มีความเกี่ยวพันกันซึ่งมาตรา 140⁵¹ ไม่ได้ให้ความหมายของอสังหาริมทรัพย์ไว้อย่างชัดเจนได้เพียงให้ความหมายของทรัพย์สินอื่นนอกจากอสังหาริมทรัพย์โดยสิทธิในอสังหาริมทรัพย์เรียกว่าทรัพย์สิน ส่วนอสังหาริมทรัพย์เรียกว่า บุคคลสิทธิ⁵² เมื่อในความหมายของอสังหาริมทรัพย์ กับอสังหาริมทรัพย์มีความหมายที่ต้องพิจารณาควบคู่กัน แต่อสังหาริมทรัพย์ กับ อสังหาริมทรัพย์มีความแตกต่างกันอยู่จึงอาจพิจารณาได้ ดังนี้

1) อสังหาริมทรัพย์ ประเภทที่ดินจะต้องมีผู้ที่เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์เสมอ แต่ในอสังหาริมทรัพย์จะต้องมีเจ้าของหรือไม่ก็ได้

2) ทรัพย์สิน เช่น ภาระจำยอม สิทธิอาศัย สิทธิเก็บกิน สิทธิเหนือพื้นดิน จะมีในอสังหาริมทรัพย์เสมอ อสังหาริมทรัพย์จะไม่มี

3) การได้กรรมสิทธิ์ในที่ดิน กับการครอบครองอสังหาริมทรัพย์ ได้ใช้ในครอบครองและแสดงเจตนาเป็นเจ้าของเหมือนกันแต่จะแตกต่างตรงระยะเวลา ในอสังหาริมทรัพย์ต้องมีระยะเวลา 10 ปี ส่วนอสังหาริมทรัพย์ใช้ระยะเวลา 5 ปี

⁴⁹ โสภณ พรโชคชัย. อ่างแล้ว เจริญรอดที่ 25. หน้า 284.

⁵⁰ บัญญัติ สุชีวะ ปรับปรุงโดย ไพโรจน์ วายุภาพ. (2556). *คำอธิบายกฎหมายลักษณะทรัพย์สิน* (พิมพ์ครั้งที่ 15). กรุงเทพฯ: เนติบัณฑิตยสภา. หน้า 11.

⁵¹ ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์. มาตรา 140 บัญญัติว่า “อสังหาริมทรัพย์ หมายความว่า ทรัพย์สินอื่นนอกจากอสังหาริมทรัพย์ และหมายความรวมถึงทรัพย์สินอันเกี่ยวกับทรัพย์สินด้วย”.

⁵² กนก อินทรมพรรษ์. (2561). *วิชาทรัพย์สิน-ที่ดิน*. เอกสารคำบรรยายเนติบัณฑิต สำนักอบรมศึกษากฎหมายแห่งเนติบัณฑิตยสภา. หน้า 232.

4) การทำนิติกรรมที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์นั้น เช่น การซื้อขาย แลกเปลี่ยน ให้ จำนอง จะต้องทำตามแบบที่กฎหมายกำหนดจะต้องจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ ถ้าไม่ได้ทำตามแบบที่กฎหมายกำหนดจะตกเป็นโมฆะ

5) แคนกรรมสิทธิ์ในที่ดินจะมีได้เฉพาะอสังหาริมทรัพย์ที่เป็นที่ดินเท่านั้น

6) ผู้ที่เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในที่ดินคนต่างด้าวจะเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในที่ดินไม่เท่ากับบุคคลที่มีสัญชาติไทย

ในความหมายของอสังหาริมทรัพย์ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ตามมาตรา 139 ได้กำหนดว่าความหมายของอสังหาริมทรัพย์ออกเป็น 4 ประเภท

ประเภทที่ 1 ที่ดิน หมายถึงพื้นดินทั่วไป มีขนาดเนื้อที่มีรูปแบบที่แตกต่างกัน โดยในที่ดินดังกล่าวอาจมี หิน ดิน ทราย ก้อนกรวด แร่ เป็นต้น แต่ความหมายในประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์นั้นจะแตกต่างจากประมวลกฎหมายที่ดิน มาตรา 1 วรรคหนึ่งบัญญัติว่า “ที่ดิน หมายความว่า พื้นที่ดินทั่วไป และให้หมายความรวมถึง ภูเขา ห้วย หนอง คลอง บึง บาง ลำน้ำ ทะเลสาบ เกาะ และที่ชายทะเล” ซึ่งความหมายตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์จะมีความหมายแคบกว่า โดยมีคำพิพากษาศาลฎีกาที่ 755/2527 (ประชุมใหญ่) วางแนวทางเป็นบรรทัดฐาน ได้วินิจฉัยว่า “ดินที่ถูกขุดออกมาเป็นก้อนดินไม่ใช่ที่ดิน ดินนั้นเป็นเพียงก้อนดินและเป็นเพียงอสังหาริมทรัพย์เท่านั้น”⁵³

ประเภทที่ 2 ทรัพย์อันติดอยู่กับที่ดินมีลักษณะเป็นการถาวรหมายถึง ทรัพย์อื่นที่ไม่ใช่ที่ดินแต่เป็นติดอยู่บนที่ดินอย่างถาวร โดยจะแบ่งออกเป็น 2 ประเภท

1) ทรัพย์ที่ติดอยู่บนที่ดินที่เกิดตามธรรมชาติ เช่น ไม้ยืนต้นต่าง ๆ อาจต้องพิจารณาจากพันธุ์ไม้เป็นสำคัญ เช่น จำพวกไม้ยืนต้นที่อยู่ในป่า ในกรณีที่เป็นไม้ยืนต้นนั้นจะต้องมีตั้งแต่ 3 ปีขึ้นไป ไม่ได้เป็นไม้ล้มลุก หรือพืชผักสวนครัว เช่น ต้นกะเพรา ต้นโหระพา ต้นพริก เป็นต้น แต่ก็มีคำพิพากษาศาลฎีกาที่ 4171/2539 ได้วินิจฉัยไว้เป็นบรรทัดฐานดังนี้ คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 6303/2539 ได้วินิจฉัยว่า “ต้นไม้เป็นไม้ยืนต้นจึงเป็นอสังหาริมทรัพย์ แต่ไม้ล้มลุกและธัญชาตินั้นจะติดกับพื้นดินโดยธรรมชาติ แต่ไม่ได้เป็นการติดถาวรจึงเป็นอสังหาริมทรัพย์ ไม้ล้มลุกตามประกาศให้ใช้ข้อบังคับชั่วคราวสำหรับการเพาะปลูก พ.ศ. 129 ข้อ 6 ได้แก่ ไม้ที่มีอายุไม่เกิน 3 ปี ธัญชาตพจนานุกรมหมายถึง ข้าวต่าง ๆ เช่น ข้าวเปลือก ข้าวสาลี ข้าวฟ่าง เป็นต้น”⁵⁴

2) ทรัพย์ที่ไม่ได้เกิดขึ้นตามธรรมชาติแต่เกิดจากการที่มนุษย์ได้เป็นผู้ก่อสร้าง และมีลักษณะติดกับที่ดินเป็นการถาวร เช่น การสร้างตึก การสร้างอาคาร การสร้างสำนักงาน การสร้าง

⁵³ เรื่องเดียวกัน, หน้า 242.

⁵⁴ บัญญัติ สุชีวะ ปรับปรุงโดย ไพโรจน์ วายุภาพ. อ่างแล้ว เจริญธรรมที่ 50. หน้า 14.

บ้าน การสร้างคอนกรีต การสร้างสะพาน หรือการสร้างอาคารที่เป็นสถานที่จัดงานก็ตาม เป็นต้น แต่ถ้าวางย้ายสิ่งก่อสร้างไปที่ต่าง ๆ ได้ อย่างเช่นตู้คอนเทนเนอร์ไม่เป็นอสังหาริมทรัพย์ แต่อย่างไรก็ตามแม้ว่า แม้ว่าจะเป็นทรัพย์สินที่มนุษย์สร้างก็ตามแต่ไม่ใช่ว่าทรัพย์สินนั้นจะยึดติดกับที่ดินไปตลอดไปอาจรื้อถอนไปได้ ตัวอย่างคำพิพากษาศาลฎีกาที่ 399/2509 (ประชุมใหญ่) ได้วินิจฉัยว่า “เครื่องจักร โรงสี แม้จะมีน้ำหนักมากและมีราคามากเพียงใด โดยสภาพย่อมถอดถอนโยกย้ายได้จึงไม่เป็นทรัพย์สินที่ติดอยู่กับที่ดิน หรือประกอบเป็นอันเดียวกับที่ดิน”⁵⁵ แล้วเครื่องจักรโรงสียังถือว่าเป็นอสังหาริมทรัพย์อยู่หรือไม่ เครื่องจักร โรงสียังถือว่าเป็นอสังหาริมทรัพย์ถือเป็นส่วนควบตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 144⁵⁶ ในเรื่องอสังหาริมทรัพย์แม้ในมาตรา 139 ที่ได้บัญญัติเป็นทรัพย์สินที่อยู่ถาวรก็ตามแต่ทรัพย์สินไม่ได้หมายความว่าควรที่จะอยู่ตลอดไป จะต้องพิจารณาว่าอาคารหรือสิ่งปลูกสร้างให้เป็นส่วนควบด้วยหรือไม่ แต่จะเป็นการพิจารณาอสังหาริมทรัพย์กับส่วนควบ ควบคู่ในการพิจารณาในส่วนของการโอนทรัพย์สิน กล่าวคือ การโอนอสังหาริมทรัพย์แม้สภาพจะมีสิ่งปลูกสร้างตั้งอยู่บนที่ดินก็ตาม ในการโอนอสังหาริมทรัพย์ผู้ที่เป็นเจ้าของสิ่งปลูกสร้างสามารถขอยกเว้น โดยปลอดจากสิ่งปลูกสร้างที่ตั้งอยู่บนที่ดินได้ สิ่งที่ยกเว้นสิ่งปลูกสร้างจะเป็นอสังหาริมทรัพย์ ตามคำพิพากษาศาลฎีกาที่ 499/2491 วินิจฉัยว่า “โรงเรือนที่โดยสภาพเป็นอสังหาริมทรัพย์นั้นถ้าเจ้าของยกให้โดยให้รื้อถอนไปจากที่ดินผู้รับจึงรื้อถอนไปนั้นสภาพของเรือนตอนที่ถูกรื้อโดยคำสั่งของผู้ให้นี้ ไม่อยู่ในลักษณะที่จะเป็นอสังหาริมทรัพย์ต่อไป แต่ได้กลายเป็นอสังหาริมทรัพย์แล้วแต่บัดนั้น การยกให้แม้จะไม่ได้ทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนก็ย่อมสมบูรณ์”⁵⁷

ประเภทที่ 3 ทรัพย์สินที่ประกอบเป็นอันเดียวกับที่ดิน หมายถึง ทรัพย์สินที่อยู่ร่วมกับพื้นดิน หรือเป็นส่วนหนึ่งเดียวกับพื้นดินจะมีลักษณะที่ประกอบไปด้วย หิน ดิน ทราย กรวด แร่ เป็นต้น จากที่กล่าวมานั้นส่วนที่ประกอบในที่ดินหรือพื้นดินนั้นก็จะเป็นอสังหาริมทรัพย์ตามมาตรา 139 แต่ทรัพย์สินที่อยู่ร่วมกับพื้นดินหรือเป็นส่วนเดียวกับที่ดินนั้นอาจเกิดขึ้นตามธรรมชาติ หรือ เกิดจากฝีมือของมนุษย์

⁵⁵ กนก อินทรมพรรย์, อ้างแล้ว เจริญธรรมที่ 52, หน้า 298.

⁵⁶ ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์, มาตรา 144 บัญญัติว่า “ส่วนควบของทรัพย์สิน หมายความว่า ส่วนซึ่งโดยสภาพแห่งทรัพย์สินหรือโดยจารีตประเพณีแห่งท้องถิ่นเป็นสาระสำคัญในความเป็นอยู่ของทรัพย์สินนั้น และไม่อาจแยกจากกันได้ นอกจากจะทำลาย ทำให้บุบสลาย หรือทำให้ทรัพย์สินนั้นเปลี่ยนแปลงรูปทรงหรือสภาพไป”.

⁵⁷ บัญญัติ สุชีวะ ปรับปรุงโดย ไพโรจน์ วายุภาพ, อ้างแล้ว เจริญธรรมที่ 50, หน้า 16.

ทรัพย์สินที่อยู่ร่วมกับพื้นดินหรือเป็นส่วนหนึ่งกับที่ดินนั้นที่เกิดขึ้นตามธรรมชาติ เช่น เป็นการเกิดจากการเน่าเปื่อยและทับถมจากซากพืชซากสัตว์ หรือจากซากเกิดจากฤดูน้ำหลากพัดมาทับถมที่ดิน

ทรัพย์สินที่อยู่ร่วมกับพื้นดินหรือเป็นส่วนหนึ่งกับที่ดินที่เกิดขึ้นจากฝีมือมนุษย์ เช่น การนำทรายมาถมในที่ดินของตัวเองเพื่อยกระดับที่ดินให้สูงกว่าเดิม หรือจะเป็นการสร้างถนนในบ้านตัวเองแต่ที่จะให้ทรัพย์สินที่เกิดจากมนุษย์นั้นจะต้องมีเจตนาให้ทรัพย์สินนั้นเป็นส่วนหนึ่งกับที่ดินด้วย⁵⁸

ประเภทที่ 4 สิทธิในที่ดิน หมายถึง เป็นสิ่งที่ไม่มรูปร่างแต่จะเป็นสิทธิในที่ดินที่สามารถใช้บังคับระหว่างกันกับบุคคลภายนอกได้ ซึ่งจะเรียกว่า “ทรัพย์สินสิทธิ” ทรัพย์สินสิทธิจะแบ่งออกได้ดังต่อไปนี้

1) ทรัพย์สินสิทธิเกี่ยวกับที่ดิน ได้แก่ กรรมสิทธิ์ ภาระจำยอม สิทธิครอบครอง สิทธิอาศัย สิทธิเหนือพื้นดิน สิทธิเก็บกิน สิทธิอาศัย สิทธิจำนอง และภาระคิดพันธ์ในอสังหาริมทรัพย์ เหล่านี้จะเป็นอสังหาริมทรัพย์

2) ทรัพย์สินสิทธิเกี่ยวกับทรัพย์สินอันติดอยู่กับที่ดิน ได้แก่ กรรมสิทธิ์ สิทธิครอบครอง ภาระจำยอม สิทธิอาศัย สิทธิเหนือพื้นดิน สิทธิเก็บกิน ภาระคิดพันธ์ในอสังหาริมทรัพย์ สิทธิจำนอง ซึ่งเกี่ยวกับทรัพย์สินอันมีลักษณะติดอยู่กับที่ดินเป็นการถาวร เช่น ไม้ยืนต้น ตึก อาคาร เป็นต้น

3) ทรัพย์สินอันเกี่ยวกับทรัพย์สินซึ่งเป็นส่วนประกอบเป็นอันเดียวกับที่ดิน ได้แก่ กรรมสิทธิ์ สิทธิครอบครอง และทรัพย์สินสิทธิทั้งหลายตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ บรรพ 4 ทรัพย์สินสินหมายถึง แร่ธาตุ หาดทราย สระน้ำ ถนนคอนกรีต เป็นต้น

2.5.5 ขั้นตอนในการเลือกซื้อขายอสังหาริมทรัพย์

กระบวนการตัดสินใจซื้อของผู้บริโภค (Buy Decision Process) เนื่องจากผู้ซื้อเป็นผู้บริโภค ผู้ซื้อจำเป็นที่จะต้องมีการตัดสินใจในการซื้ออสังหาริมทรัพย์ควรแบ่งออกเป็น ดังนี้

ขั้นตอนที่ 1 ยอมรับความต้องการของตัวเอง (Need Recognition) เนื่องจากในความต้องการของคนวัยทำงานทำให้บุคคลเลือกที่เข้ามาทำงานในกรุงเทพฯ เมืองหลวงของประเทศไทย การเลือกที่อยู่อาศัยในกรุงเทพฯ และปริมณฑลจึงเป็นการตอบโจทก์ความต้องการของคนวัยทำงาน เนื่องจากเกิดความสะดวกสบายใกล้กับสถานที่ทำงานในการเลือกที่อยู่อาศัยจึงเป็นการยอมรับว่าบุคคลที่เข้ามาทำงานต้องการที่จะมีบ้านในตัวเมืองจะเห็นได้ว่าจุดเริ่มต้นของความต้องการนั้นเกิดจากปัจจัยของผู้บริโภค

ขั้นตอนที่ 2 การแสวงหาข้อมูล (Information Search) อสังหาริมทรัพย์เป็นผลิตภัณฑ์ที่มีราคาที่สูงสำหรับบุคคลทั่ว ๆ ไป จึงจำเป็นที่จะต้องผ่านเป็นระยะเวลาหลายสิบปี การเปลี่ยน

⁵⁸ กนก อินทรมพรรษ์. อ่างแล้ว เจริญธรรมที่ 52. หน้า 302-303.

ที่อยู่อาศัยจึงเป็นสิ่งที่ยุ่งยากมากการตัดสินใจเลือกซื้อที่อยู่อาศัยแหล่งใหม่นั้นการตัดสินใจซื้ออสังหาริมทรัพย์จึงเป็นสิ่งสำคัญที่สุดในชีวิต เมื่อได้ทำการตัดสินใจในการเลือกซื้ออสังหาริมทรัพย์ใหม่แล้วนั้น จึงมีความจำเป็นในการแสวงหาข้อมูลเลือกสิ่งที่ดีที่สุดให้กับการตัดสินใจในการเลือกซื้ออสังหาริมทรัพย์ ซึ่งโปรโหมคโฆษณาในอดีตนั้นอาจเน้นไปในเรื่องสิ่งพิมพ์หรือการโฆษณาสื่อกลางแจ้ง เช่น การโฆษณาหนังสือพิมพ์ การโฆษณาป้ายตามป้ายทางด่วน การแจกโบชัวร์ตามที่ต่าง ๆ เป็นต้น ในปัจจุบันบุคคลได้มีพฤติกรรมที่แตกต่างไปจากเดิม แต่เนื่องจากในปัจจุบันได้มีระบบอินเทอร์เน็ตเป็นแหล่งข้อมูลที่บุคคลแทบทุกคนสามารถเข้าถึงได้ระบบอินเทอร์เน็ตจึงเป็นบทบาทที่สำคัญแทนการสื่อสารในรูปแบบเดิม ในการเข้าค้นคว้าที่เข้าถึงข้อมูลได้ง่ายสะดวกสบายและสามารถสอบถามข้อมูลได้จากทางเจ้าของอสังหาริมทรัพย์แต่ในภาพลักษณ์ในการ โฆษณานั้นเป็นภาพลักษณ์ที่อาจเป็นการตกแต่งในระบบของคอมพิวเตอร์จึงเป็นสิ่งที่พึงระวังในส่วนนี้⁵⁹

ขั้นตอนที่ 3 ประเมินทางเลือก (Evaluation of Alternatives) เมื่อผู้ซื้อได้ทำการหาข้อมูลอสังหาริมทรัพย์อยู่ในระดับหนึ่งสามารถหาและตัดตัวเลือกของโครงการที่ผู้ซื้อได้เลือกดูโครงการที่ตัวผู้ซื้อเองได้ไปดู ว่าโครงการไหนได้ตอบใจทุกแง่ตัวผู้ซื้อ จากงานวิจัยของมหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์ ใน โครงการธุรกิจอสังหาริมทรัพย์⁶⁰ กับพบว่าปัจจัยในการประเมินเลือกซื้ออสังหาริมทรัพย์ประกอบด้วยปัจจัย ดังนี้

ปัจจัยด้านกายภาพของอสังหาริมทรัพย์ ได้แก่ 1) ขนาดและลักษณะของที่ดิน 2) ด้านรูปแบบของตัวบ้าน 3) ขนาดพื้นที่ใช้สอยที่สอดคล้องกับชีวิตประจำวัน 4) จำนวนห้องน้ำและห้องนอน 5) จำนวนที่จอดรถ

ปัจจัยทางกายภาพอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวนี้จึงเป็นการกำหนดราคา และเป็นการสร้างอสังหาริมทรัพย์เพื่อกำหนดกลุ่มของลูกค้าที่ซื้ออสังหาริมทรัพย์ โดยกลุ่มบุคคลที่มีรายได้ที่สูงนิยมเลือกบ้านเดี่ยว ส่วนที่มีรายได้น้อยจะนิยมเลือกเป็นทาวน์เฮ้าส์

ปัจจัยด้านทำเลที่ตั้งของอสังหาริมทรัพย์ ได้แก่ 1) ระยะทางจากศูนย์กลางระหว่างบ้านโรงเรียน โรงพยาบาล 2) มีความสะดวกในทางคมนาคมและมีสิ่งอำนวยความสะดวก 3) ใกล้แหล่งที่อยู่อาศัยเดิม 4) ใกล้ถนนใหญ่ ใกล้ที่ทำงาน ใกล้ชุมชน

⁵⁹ วิทวัส รุ่งเรืองผล. (2557). *การบริหารการตลาดธุรกิจอสังหาริมทรัพย์* พิมพ์ครั้งที่ 1. กรุงเทพฯ: เฟสท้อฟเซท (1993). หน้า 71-72.

⁶⁰ วรณพล รอดเชื้อ, ศศิภาณูจน์ ศรีสง่า และสิริน ธนศรีวินิชชัย. (2551). *ปัจจัยที่มีผลต่อการตัดสินใจซื้อที่อยู่อาศัยจำแนกประเภทระหว่างบ้านเดี่ยวและทาวน์เฮ้าส์ในระดับ 3 – 5 ล้านบาทโดยวิธี Discriminant*. รายงานการวิจัยสถาบันวิจัยและให้คำปรึกษาแห่ง มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์.

ปัจจัยด้านทำเลที่ตั้งของอสังหาริมทรัพย์เป็นปัจจัยหลักในลำดับต้น ๆ ที่ผู้ซื้อใช้ในการตัดสินใจเลือกอสังหาริมทรัพย์ พิจารณาเรื่องการความสะดวกในการเดินทาง โดยเฉพาะการคมนาคมที่สะดวกสบายในการใกล้กับที่ตั้งของอสังหาริมทรัพย์⁶¹

ปัจจัยด้านสิ่งแวดล้อม ได้แก่ 1) ด้านมลพิษต่าง ๆ ที่ต้องเจอด้านเสียง กลิ่น คว้น น้ำเสีย 2) จำนวนปริมาณบ้านที่อยู่ในโครงการ 3) สภาพแวดล้อมในโครงการที่ดี บรรยากาศสงบน่าอยู่ 4) ความร่มรื่นของต้นไม้ 5) สภาพสังคมของเพื่อนบ้าน

ปัจจัยด้านสิ่งแวดล้อมเป็นอีกหนึ่งปัจจัย ถ้าขนาดพื้นที่ของโครงการที่มาก จะทำให้มีจำนวนพื้นที่ในการสร้างภูมิสถาปัตยกรรมอย่างเช่น สวนหย่อม สวนสาธารณะ ศูนย์กีฬาในร่ม เป็นต้น แต่ในปัจจุบันผู้ซื้อได้นิยมเน้นสภาพสังคมของเพื่อนบ้านเป็นอีกหนึ่งปัจจัยในการเลือกซื้ออสังหาริมทรัพย์ด้วย⁶²

ปัจจัยด้านชื่อเสียงของผู้ประกอบการ ได้แก่ 1) ความน่าเชื่อถือ 2) โครงการได้รับอนุญาตให้จัดสรรที่ดิน 3) ผู้ประกอบการโครงการมีความมั่นคงในธุรกิจดูได้จากทุนจดทะเบียน 4) ผู้ประกอบการมีเงื่อนไขในการขายที่ดี 5) ผู้ประกอบการมีสถาบันการเงินที่น่าเชื่อถือ 6) ผู้ประกอบการมีสัญญาที่ได้มาตรฐานมาใช้ในการทำสัญญา

ปัจจัยด้านชื่อเสียงของผู้ประกอบการ เนื่องจากสภาพเศรษฐกิจในปัจจุบันที่ทุกฝ่ายได้รับผลกระทบแทบทุกฝ่ายผู้ที่ซื้ออสังหาริมทรัพย์ประสงค์ที่จะซื้ออสังหาริมทรัพย์จากรายใหญ่ที่มีชื่อเสียงที่มีลักษณะที่อยู่ในตลาดหลักทรัพย์มากกว่าบริษัทเล็ก ๆ

ขั้นตอนที่ 4 ตัดสินใจซื้อ (Purchase Decision) ผู้ซื้ออสังหาริมทรัพย์ได้ทำการประเมินทางเลือกของอสังหาริมทรัพย์อยู่ในความพอใจของผู้ซื้ออสังหาริมทรัพย์ เมื่อผู้ซื้อได้ตัดสินใจเลือกแล้วทางโครงการ โครงการต้องมีพนักงานทำหน้าที่คอยช่วยประสานกับทางผู้ซื้ออสังหาริมทรัพย์ทางพนักงานขายของโครงการควรพิจารณาในเรื่องซื้ออสังหาริมทรัพย์ด้วยไม่ว่าจะเป็น 1) เรื่องค่าใช้จ่ายในวันโอน 2) เอกสารที่เกี่ยวข้องในการยื่นกู้ 3) ด้านเงื่อนไขการคืนเงินตามสัญญา 4) เงื่อนไขในการชำระเงิน 5) การต่อรองราคา เป็นต้น⁶³

ขั้นตอนสุดท้าย ขั้นตอนที่ 5 พฤติกรรมหลังการซื้ออสังหาริมทรัพย์ (Post-purchase Behavior) ในมุมมองของเจ้าของโครงการจะได้ทราบรายได้ของผู้ซื้ออสังหาริมทรัพย์ในโครงการหลังจากที่ผู้ซื้อได้ทำการชำระเงินของและเข้าทำสัญญา ทางเจ้าของโครงการจะรับรู้รายได้ หลังจากนั้นไม่สามารถรับรู้รายได้ของผู้ซื้อได้จึงเป็นความเสี่ยงที่ทางเจ้าของโครงการจะได้รับ ทางเจ้าของโครงการ

⁶¹ วิทวัส รุ่งเรืองผล. อ่างแล้ว เจริญรอดที่ 59. หน้า 73-74.

⁶² วิทวัส รุ่งเรืองผล. อ่างแล้ว เจริญรอดที่ 59. หน้า 74.

⁶³ วิทวัส รุ่งเรืองผล. อ่างแล้ว เจริญรอดที่ 59. หน้า 77-78.

จึงเป็นการแบกความเสียหายของผู้ซื้อสังหาริมทรัพย์จะได้ เจ้าของโครงการจะรับรู้รายได้ต่อเมื่อเงินค่างวดของผู้ซื้อและเงินกู้จากธนาคารมาชำระในวันที่โอน ในการยื่นกู้ต่อธนาคารของผู้ซื้อเป็นสิ่งที่เจ้าของโครงการนั้นคาดหมายได้ยาก และการยื่นกู้ของผู้ซื้อนั้นธนาคารอาจปฏิเสธไม่ผ่าน ทำให้ทางเจ้าของโครงการไม่สามารถทำการขายอสังหาริมทรัพย์นั้นได้ หรือถ้าได้มีการวางมัดจำและทำสัญญาแล้วทางตัวโครงการนั้นไม่สามารถส่งมอบให้กับทางผู้ซื้อได้เนื่องจากเกิดข้อผิดพลาดจากสถานะเศรษฐกิจหรือเกิดปัญหาทางด้านการก่อสร้างที่ไม่เป็นไปตามแผนที่วางไว้ ผู้ซื้อจึงอาจปฏิเสธในตัวโครงการอสังหาริมทรัพย์ได้ และทางเจ้าของโครงการจะต้องถูกร้องเรียน ได้เพราะฉะนั้นทางเจ้าของโครงการควรที่จะมีวิธีที่หลากหลายเพื่อลดความกังวลของผู้เป็นเจ้าของโครงการ เช่น

การสร้างอสังหาริมทรัพย์ก่อนขาย ซึ่งเป็นไปตามของบริษัท แลนด์ แอนด์ เฮาส์ จำกัด (มหาชน) เพราะผู้ซื้อได้มั่นใจในการซื้อขายเนื่องจากมีอยู่จริงไม่มีปัญหาเรื่องความล่าช้าในการส่งมอบ

การปรับราคาขึ้นตามระยะเวลาและเฟสของโครงการ เนื่องจากอสังหาริมทรัพย์เป็นทรัพย์สินประเภทหนึ่งที่น่าลงทุน แม้ว่าโครงการจะปรับราคาเป็นระยะ ๆ ทางเจ้าของโครงการนั้นไม่จำเป็นที่จะต้องทำการลดราคาในตัวโครงการอสังหาริมทรัพย์นั้น เพียงแต่เจ้าของอาจมีของแถมเป็น เช่น เครื่องปรับอากาศ เฟอร์นิเจอร์ เครื่องใช้ไฟฟ้า หรือแถมเป็นส่วนลดจากการที่ผู้ซื้อรายแรกทำการยกเลิกการจอง เป็นต้น

การขายโครงการก่อนการก่อสร้างเป็น โครงการที่เป็นที่ลดความกังวลของเจ้าของโครงการ แต่จะเป็นการที่ลูกค้าจะเป็นฝ่ายที่กังวลและล่าช้าไม่สำเร็จตามกำหนด โดยทางเจ้าของโครงการจะเป็นฝ่ายส่งความคืบหน้าให้กับทางผู้ซื้อโครงการทางเว็บไซต์เป็นระยะ ๆ หรือเป็นการบันทึกภาพการก่อสร้างเพื่อเป็นการลดความกังวลของผู้ซื้ออสังหาริมทรัพย์ได้อย่างมาก⁶⁴

สรุปแล้วกระบวนการตัดสินใจซื้อของผู้บริโภคที่ได้กล่าวมานั้นใน 5 ขั้นตอนที่ได้กล่าวมาเข้ามาเกี่ยวข้องต่อกระบวนการตัดสินใจซื้อของผู้บริโภคเป็นการตอบสนองในความต้องการของผู้ซื้อของผู้บริโภคได้ดีขึ้น

ปัจจัยทางสังคมที่มีผลต่อพฤติกรรมในการซื้ออสังหาริมทรัพย์ประกอบไปด้วย 4 ปัจจัย

ปัจจัยแรก ปัจจัยทางวัฒนธรรมและวัฒนธรรมย่อย (Culture and Sub-culture)

วัฒนธรรม (Culture) ตามความหมายของพจนานุกรมแห่งราชบัณฑิตยสถาน พุทธศักราช 2554 พิมพ์ครั้งที่ 2 พุทธศักราช 2556 ได้ให้ความหมายว่า “น. สิ่งที่ทำความเจริญงอกงามให้แก่หมู่คณะ เช่น วัฒนธรรมไทย วัฒนธรรมในการแต่งกาย, วิธีชีวิตของหมู่คณะ เช่น วัฒนธรรม

⁶⁴ วิทวัส รุ่งเรืองผล. อ่างแล้ว เจริญรอดที่ 59. หน้า 80.

ชาวเขา”⁶⁵ และวัฒนธรรมย่อย (Sub-culture) หมายถึง กลุ่มพฤติกรรมของลักษณะเฉพาะทางสังคมที่แตกต่างกันออกไปจากกลุ่มคนส่วนใหญ่ในสังคม เช่น กลุ่มชาวญี่ปุ่นในไทย กลุ่มผู้ที่นับถือศาสนาอิสลาม เป็นต้น⁶⁶ เพราะฉะนั้นวัฒนธรรม กับวัฒนธรรมย่อยเป็นปัจจัยหนึ่งในการเลือกซื้ออสังหาริมทรัพย์ เนื่องจากบุคคลเองนั้นเดิมเคยอยู่กับวัฒนธรรมที่ตัวเองเคยชิน ถ้าจำเป็นจะต้องเลือกในวัฒนธรรมที่แตกต่างไปจากวัฒนธรรมเดิมมาก อาจนำไปสู่ความขัดแย้งกับวัฒนธรรมใหม่ที่แตกต่างไปจากวัฒนธรรมเดิม

ปัจจัยที่สอง ปัจจัยชั้นทางสังคม (Social Class)

ชั้นทางสังคม หมายถึง การแบ่งคนในสังคมออกจากกันเนื่องจากพฤติกรรม และแบบแผนการดำเนินชีวิตที่มีความเด่นชัดออกเป็นกลุ่ม ๆ เนื่องจากลักษณะสังคมและเศรษฐกิจที่แตกต่างกัน การแบ่งชนชั้นทางสังคมเพื่อประโยชน์ทางธุรกิจโดยเกณฑ์ในการแบ่งชนชั้นทางสังคมประกอบไปด้วยอาชีพ ฐานะ หรือการศึกษา⁶⁷

เพราะฉะนั้นชั้นทางสังคมจึงเป็นการแบ่งแยกชนชั้นออกจากกัน โดยปริยาย ชั้นทางสังคมที่แตกต่างกันนั้นจึงเป็นปัจจัยในการเลือกซื้ออสังหาริมทรัพย์ โดยชั้นทางสังคมจะแบ่งออกเป็น

ชนชั้นสูง (Upper Class) เป็นกลุ่มคนที่มีรายได้ระดับที่สูงมีตำแหน่งและเป็นผู้มีหน้าที่ในการได้รับการยกย่องจากสังคม หรือมาจากตระกูลที่มีชื่อเสียงและเป็นที่รู้จักในสังคม

ชนชั้นกลางตอนบน (Upper - middle Class) เป็นกลุ่มที่คล้ายกับคนชั้นสูงในเรื่องการหารายได้ที่สูงประสบความสำเร็จในอาชีพการงานและธุรกิจ แต่ยังไม่ได้เป็นที่ยอมรับในสังคมในด้านชื่อเสียงวงศ์ตระกูล

ชนชั้นกลาง (Middle Class) เป็นกลุ่มผู้มีรายได้ปานกลางส่วนใหญ่เป็นเจ้าของกิจการ พนักงานบริษัท ข้าราชการระดับกลาง

ชนชั้นล่างหรือรากหญ้า (Lower Class) เป็นคนกลุ่มจำนวนมากที่สุดเมื่อเทียบกับกลุ่มชนชั้นที่ได้กล่าวมาเป็นกลุ่มที่ได้รับการศึกษารับดับที่ต่ำกว่าปริญญาตรี ส่วนใหญ่เป็นผู้ที่ประกอบอาชีพประเภทใช้แรงงานหาเช้ากินค่ำ เช่น พนักงานในโรงงาน พนักงานในระดับล่าง ๆ หรือการค้าขายเล็ก ๆ น้อย ๆ

เนื่องจากความแตกต่างทางด้านชนชั้นทำให้ในการเลือกซื้ออสังหาริมทรัพย์แบ่งชนชั้นทางสังคมได้อย่างชัดเจน⁶⁸

⁶⁵ พจนานุกรมแห่งราชบัณฑิตยสถาน พุทธศักราช 2554 พิมพ์ครั้งที่ 2 พุทธศักราช 2556.

⁶⁶ วิทวัส รุ่งเรืองผล. อ่างแล้ว เจริญรอดที่ 59. หน้า 84.

⁶⁷ วิทวัส รุ่งเรืองผล. อ่างแล้ว เจริญรอดที่ 59. หน้า 85.

⁶⁸ วิทวัส รุ่งเรืองผล. อ่างแล้ว เจริญรอดที่ 59. หน้า 86.

ปัจจัยที่สาม ปัจจัยกลุ่มและกลุ่มอ้างอิงอ้างอิง (Group and Reference Group)

กลุ่มและกลุ่มอ้างอิงอ้างอิง หมายถึง กลุ่มบุคคลที่มีอิทธิพลต่อค่านิยม ทศนคติและพฤติกรรมของบุคคล ซึ่งกลุ่มของบุคคลจะเป็นอีกหนึ่งปัจจัยหนึ่งในการเลือกซื้ออสังหาริมทรัพย์ ซึ่งกลุ่มของบุคคลอาจแบ่งออกเป็น 3 ประเภท ดังนี้

ประเภทที่ 1 **กลุ่มปฐมภูมิ (Primary Group)** เป็นกลุ่มผู้บริโภครที่มีความสัมพันธ์ระหว่างกันอย่างใกล้ชิด และมีความรู้จักกันเป็นอย่างดี อย่างเช่น ความสัมพันธ์ของครอบครัว ความสัมพันธ์ของคนรัก ความสัมพันธ์ของเพื่อนสนิท เป็นต้น กลุ่มปฐมภูมิเป็นกลุ่มอิทธิพลอย่างมากในการเลือกซื้อที่อยู่อาศัยตามปกติที่บุคคลนั้นจะเลือกทำเลในการเลือกซื้อที่อยู่อาศัยจะเลือกที่อยู่ใกล้ที่ตั้งครอบครัวต้น (ครอบครัวที่ให้กำเนิด)

ประเภทที่ 2 **กลุ่มทุติยภูมิ (Secondary Group)** เป็นกลุ่มผู้บริโภครที่มีความสัมพันธ์ที่ไม่ได้มีลักษณะใกล้ชิดอย่างกับกลุ่มปฐมภูมิแต่จะเป็นความสัมพันธ์เป็นกลุ่มใด กลุ่มหนึ่ง เช่น เพื่อนร่วมงาน เพื่อนร่วมสถาบัน เพื่อนร่วมอาชีพ เป็นต้น ซึ่งในกลุ่มทุติยภูมิก็เป็นอีกหนึ่งปัจจัยในการเลือกซื้อที่อยู่อาศัยเป็นถ้าเป็นเพื่อนร่วมงานหรือเป็นลูกค้าที่อยู่อาศัยในโครงการเดียวกัน จะมีแนวโน้มในการตัดสินใจในการเลือกซื้อเพิ่มขึ้น ทั้งนี้ในกลุ่มทุติยภูมินั้นอาจหมายความรวมเพื่อนบ้านที่เป็นปัจจัยในการซื้อเนื่องจากปัจจุบันสังคมออนไลน์ได้เข้าถึงกลุ่มคนทุกกลุ่มจึงเป็นตัวช่วยให้ผู้ซื้อในฐานะผู้บริโภครสามารถเข้าถึงข้อมูลในโลกออนไลน์ได้อย่างกลุ่มในเฟสบุ๊คเป็นปัจจัยในการเลือกซื้อ⁶⁹

ประเภทที่ 3 **กลุ่มอ้างอิงอ้างอิง (Reference Group)** เป็นกลุ่มบุคคลที่มีชื่อเสียง เป็นที่รู้จักต่อประชาชนส่วนใหญ่ หรือเป็นบุคคลสาธารณะ จากที่ได้ให้กลุ่มอ้างอิงโฆษณาประชาสัมพันธ์โครงการ หรือให้กลุ่มอ้างอิงได้รับส่วนลดพิเศษเนื่องจากว่ากลุ่มอ้างอิงเป็นผู้ที่น่าเชื่อถือ จึงเป็นอีกปัจจัยหนึ่งในการเลือกซื้อโครงการอสังหาริมทรัพย์⁷⁰

ปัจจัยที่สี่ ปัจจัยครอบครัว (Family)

ความหมายของคำว่า “ครอบครัว” ตามพจนานุกรม ฉบับราชบัณฑิตยสถาน พุทธศักราช 2554 พิมพ์ครั้งที่ 2 พ.ศ. 2556 ได้ให้ความหมายว่า น. สถาบันพื้นฐานของสังคมที่ประกอบด้วยสามีภรรยาและหมายความรวมถึงลูกด้วย ครอบครัวจึงเป็นปัจจัยทางสังคมที่มีผลอย่างยิ่งกับการเลือกซื้อที่อยู่อาศัยของผู้บริโภคเนื่องจากโครงการอสังหาริมทรัพย์แต่ละโครงการนั้นเป็นผลิตภัณฑ์ที่ผู้บริโภคนั้นต้องทำการเลือกคัดสรรหาข้อมูลในโครงการที่ตัวสนใจโดยจะต้องเป็นการเข้ากับครอบครัวของตัวเอง หรือความแตกต่างในปัจจุบันที่คน โสดเพียงบุคคลเดียวเป็นผู้ตัดสินใจในการเลือกซื้อ

⁶⁹ วิทวัส รุ่งเรืองผล. อ้างแล้ว เจริญบรรณที่ 59. หน้า 88.

⁷⁰ วิทวัส รุ่งเรืองผล. อ้างแล้ว เจริญบรรณที่ 59. หน้า 89.

เพราะฉะนั้นความแตกต่างของแต่ละครอบครัวที่ไม่เหมือนกันจึงเป็นปัจจัยในการเลือกซื้ออสังหาริมทรัพย์

เมื่อได้ทราบถึงพฤติกรรมและความต้องการของแต่ละครอบครัวในการตัดสินใจในการเลือกซื้ออสังหาริมทรัพย์แล้ว มีทฤษฎีของครอบครัวที่เกี่ยวข้องในการเลือกซื้ออสังหาริมทรัพย์ดังนี้

ทฤษฎีบทบาทในการตัดสินใจซื้อของครอบครัว (Buying Roles) ได้แบ่งออกเป็น 5 ด้าน

ด้านผู้ริเริ่มการซื้อ (Initiator) คือ ผู้ที่ก่อให้เกิดการเริ่มต้นการซื้อขาย และเป็นการก่อให้เกิดการยอมรับให้มีการเกิดการซื้อขาย

ด้านผู้มีอิทธิพลต่อการตัดสินใจ (Influencer) คือ ผู้ที่มีอิทธิพลต่อสมาชิกในครอบครัว การตัดสินใจซื้อ เช่น ลูกอยากตัดสินใจซื้อที่อยู่อาศัยต้องการความเห็นจากพ่อแม่ หรือพ่อแม่ต้องการเลือกที่อยู่อาศัยใหม่จะได้รับความเห็นจากญาติพี่น้อง จึงถือว่าเป็นปัจจัยในการเลือกซื้ออสังหาริมทรัพย์

ด้านผู้ทำการตัดสินใจซื้อ (Decider) คือ ผู้ที่มีอำนาจในการตัดสินใจซื้อซึ่งได้ประเมินจากข้อมูลทางเลือกต่าง ๆ บางครอบครัวให้คนหนึ่งคนใดเป็นผู้ชี้ขาด บางครอบครัวตัดสินใจร่วมกัน

ด้านผู้ซื้อ (Buyer) คือ ผู้ที่รับหน้าที่เป็นตัวแทนของครอบครัวในการเข้าเจรจาซื้อขายกับโครงการอสังหาริมทรัพย์ในการสอบถามเรื่องรายละเอียดข้อมูลต่าง ๆ ตรวจสอบถึงความถูกต้องหรือต่อรองการเจรจาในการซื้อขาย

ด้านผู้ใช้ (User) คือ ผู้ที่ได้ใช้ประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ ในบางครั้งอาจไม่ได้มีส่วนร่วมในการเลือกซื้อเลย เช่น พ่อแม่ซื้อที่อยู่อาศัยเป็นของขวัญให้ลูก เป็นต้น แต่ส่วนใหญ่แล้วผู้ใช้มีส่วนร่วมในการตัดสินใจซื้อ⁷¹

สรุปผู้ซึ่งมีบทบาทในการตัดสินใจซื้อของแต่ละครอบครัวจะไม่เหมือนกันบางครอบครัวได้นำทฤษฎีทั้ง 5 ด้าน หรืออาจมีการตัดสินใจที่มากกว่า 1 คนแทบทุกขั้นตอนในการซื้ออสังหาริมทรัพย์ โดยขึ้นอยู่กับความแตกต่างของครอบครัว

ทฤษฎีวงจรชีวิตครอบครัว (Family Life Cycle) หมายถึง ช่วงระยะเวลาหนึ่งในการใช้ชีวิตตั้งแต่โสด สร้างครอบครัว และถึงช่วงตอนปลายของชีวิต โดยทฤษฎีเรื่องวงจรชีวิตครอบครัวแบ่งออกเป็น 8 ระยะ (Well and George Gubar, 1966) ดังนี้

ระยะแรกช่วงยังโสด (Single) เป็นช่วงแรกของการเริ่มต้นครอบครัว

ระยะที่สองช่วงเริ่มชีวิตคู่ (Newly Married Couples) เป็นช่วงที่ผู้บริโภคร่วมเริ่มมีชีวิตคู่ โดยแยกจากครอบครัวต้น หรือนำคู่ไปอยู่กับครอบครัวของฝ่ายหนึ่งฝ่ายใด

⁷¹ วิทวัส รุ่งเรืองผล. อ่างแล้ว เจริญอรุณที่ 59. หน้า 90-91.

ระยะที่สามช่วงครอบครัวยุ้ยอ่อน (Full Nest 1) เป็นครอบครัวที่มีลูกอายุต่ำกว่า 6 ปี ที่ลูกยังต้องอาศัยอยู่กับพ่อแม่

ระยะที่สี่ช่วงครอบครัวยุ้ยเด็ก (Full Nest 2) เป็นครอบครัวที่มีลูกอายุไม่เกิน 12 ปี ลูกสามารถพึ่งพาตัวเองได้ในระดับหนึ่ง

ระยะที่ห้าช่วงครอบครัวยุ้ยรุ่น (Full Nest 3) เป็นครอบครัวที่มีลูกอายุที่เกิน 12 ปี จนถึงช่วงที่ลูกเข้าสู่วงจรชีวิตคนโตแบบพึ่งพาตัวเอง

ระยะที่หกช่วงครอบครัวปลอดภาระ (Empty Nest 1) เป็นช่วงที่ลูกออกไปมีครอบครัว เริ่มต้นออกไปตั้งวงจรรอบครัวใหม่

ระยะที่เจ็ดช่วงครอบครัววัยเกษียณ (Empty Nest 2) เป็นช่วงที่ได้ใช้ชีวิตหลังจากเกษียณ ทำให้มีเวลาอยู่กับที่พักมากขึ้น

ระยะที่แปดช่วงโดดเดี่ยวผู้เหลือรอด (Solitary Survivor) เป็นช่วงที่อายุมาก บางคู่อาจมี คนหนึ่งคนใดได้จากไปก่อน จึงทำให้อีกฝ่ายอยู่คนเดียว⁷²

สรุปแล้ววงจรชีวิตครอบครัวนั้นเป็นวงจรของสังคมที่เกิดขึ้น มีอยู่แล้วก็จากกันไป ซึ่งครอบครัวของแต่ละช่วงวัยนั้นจะมีความแตกต่างกันทั้งด้านความต้องการและความพึงพอใจ ในความแตกต่างของแต่ละช่วงวัย

จากปัจจัยทางด้านสังคมที่ได้กล่าวมาข้างต้นทำให้บุคคลในฐานะผู้บริโภคที่จะทราบถึงขั้นตอนในการซื้อขายสังหาริมทรัพย์โดยในการซื้อขายสังหาริมทรัพย์ในประเทศไทย ในปัจจุบันได้กำหนดว่า จะต้องทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนต่อเจ้าหน้าที่ถ้าไม่ทำตามแบบที่กำหนดจะตกเป็นโมฆะตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 456⁷³ เนื่องจากการซื้อขายสังหาริมทรัพย์นั้นเป็นทรัพย์สินที่มีมูลค่าที่สูงเจ้าพนักงานที่ดินจะต้องตรวจสอบถึงความถูกต้องของผู้ที่เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ ที่ดินหรือผู้ที่มีสิทธิครอบครองในที่ดินดังกล่าวตามประมวลกฎหมายที่ดิน มาตรา 1⁷⁴ โดยให้ความหมายของสิทธิในที่ดินสามารถแบ่งสิทธิในที่ดินสามารถแบ่งออกเป็นสองประเภท คือ “กรรมสิทธิ์” กับ “สิทธิครอบครอง” เนื่องจากสิทธิในที่ดินทั้งสองสิทธิดังกล่าวเป็นลักษณะนามธรรมไม่สามารถจับต้องหรือแสดงสิทธิในความเป็นเจ้าของได้ ทางภาครัฐจึงมี

⁷² วิทวัส รุ่งเรืองผล. อ่างแล้ว เจริญรอดที่ 59. หน้า 91-92.

⁷³ ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์. มาตรา 456 วรรคหนึ่ง บัญญัติว่า “การซื้อขายสังหาริมทรัพย์ ถ้ามิได้ทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่เป็นโมฆะ วิธีนี้ให้ใช้ถึงซื้อขายเรือมีระวางตั้งแต่ห้าตันขึ้นไป ทั้งซื้อขายแพและสัตว์พาหนะด้วย”.

⁷⁴ ประมวลกฎหมายที่ดิน. มาตรา 1 บัญญัติว่า “สิทธิในที่ดิน” หมายความว่า กรรมสิทธิ์ และให้หมายความรวมถึงสิทธิครอบครองด้วย”.

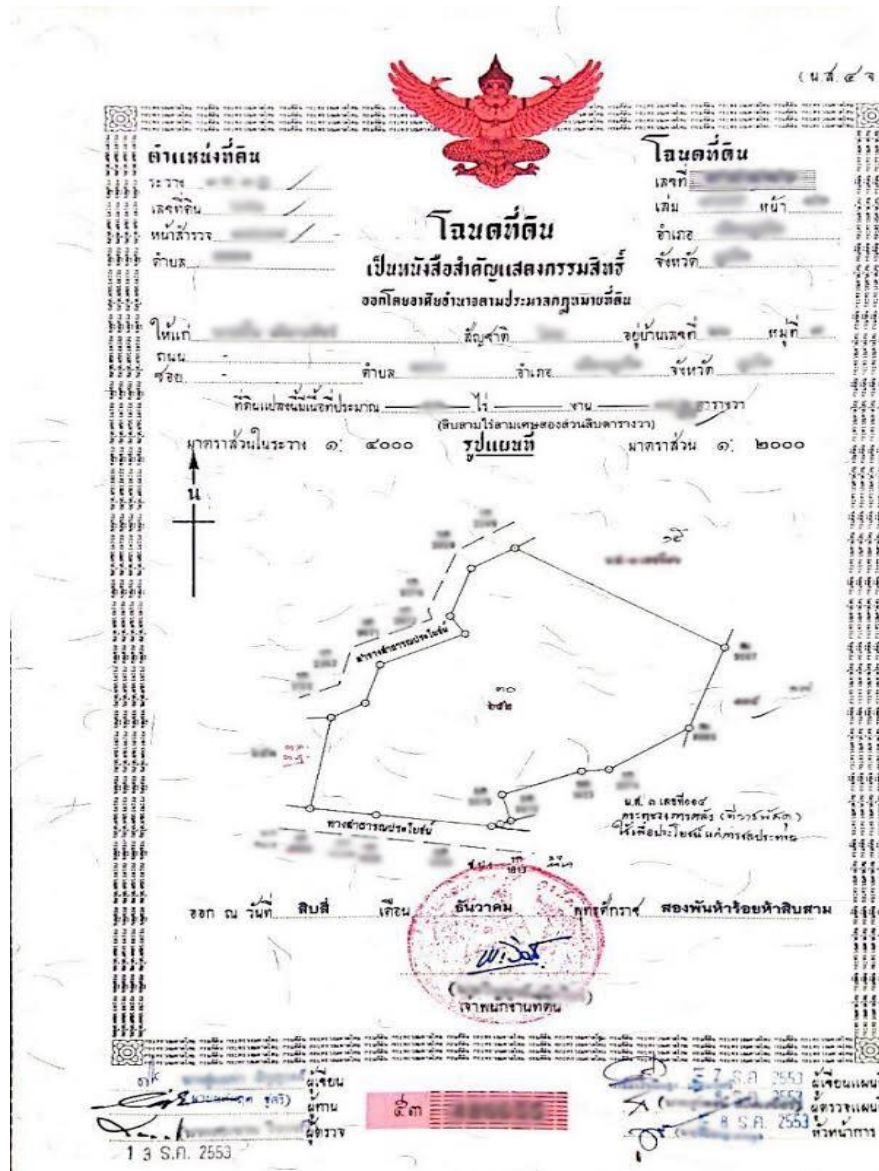
หน้าที่จะต้องเป็นผู้ออกเอกสารสิทธิให้เป็นรูปธรรมมากขึ้นให้กับเจ้าของที่ดินโดยสำนักงานที่ดิน ในฐานะตัวแทนของรัฐจึงต้องเป็นผู้รับผิดชอบ โดยเอกสารสิทธิในที่ดินดังกล่าวนั้นจะเรียกว่า “โฉนดที่ดิน” กับ “หนังสือรับรองการทำประโยชน์”

ในขั้นตอนการซื้อขายที่ดินที่ควรที่จะพิจารณาโดยแบ่งออกเป็น 3 ขั้นตอน ดังต่อไปนี้

ขั้นตอนที่ 1 ต้องพิจารณาในรายละเอียดของเอกสารสิทธิของที่ดินว่าเป็นเอกสารสิทธิประเภทใด ระหว่าง “โฉนดที่ดิน” กับ “หนังสือรับรองการทำประโยชน์” ในความเหมือนและความแตกต่างกันซึ่งแบ่งออกเป็นดังนี้

ประเภทของเอกสารสิทธิประเภทโฉนดที่ดินตามประมวลกฎหมายที่ดิน มาตรา 1⁷⁵ หมายถึง หนังสือสำคัญแสดงกรรมสิทธิ์ที่ดิน หรือเรียกว่าโฉนด “ครุฑแดง” (น.ส.4.) โฉนด น.ส.4. จะแบ่งออกเป็น 6 แบบ คือ 1) แบบโฉนดที่ดิน น.ส.4 ก. 2) แบบโฉนดที่ดิน น.ส.4 ข. 3) แบบโฉนดที่ดิน น.ส.4 ค. 4) แบบโฉนดที่ดิน น.ส.4 ง. 5) แบบโฉนดที่ดิน น.ส.4 จ. 6) แบบโฉนดที่ดิน น.ส.4 ฉ โดยลักษณะของโฉนดที่ดิน น.ส.4 จะมีลักษณะ ดังนี้

⁷⁵ ประมวลกฎหมายที่ดิน. มาตรา 1 บัญญัติว่า “โฉนดที่ดิน หมายความว่า หนังสือสำคัญแสดงกรรมสิทธิ์ที่ดิน และให้หมายความรวมถึงโฉนดแผนที่ โฉนดตราจองและตราจองที่ตราว่า ได้ทำประโยชน์แล้ว”.



ภาพประกอบที่ 2.2 ลักษณะของโฉนดที่ดิน น.ส.4

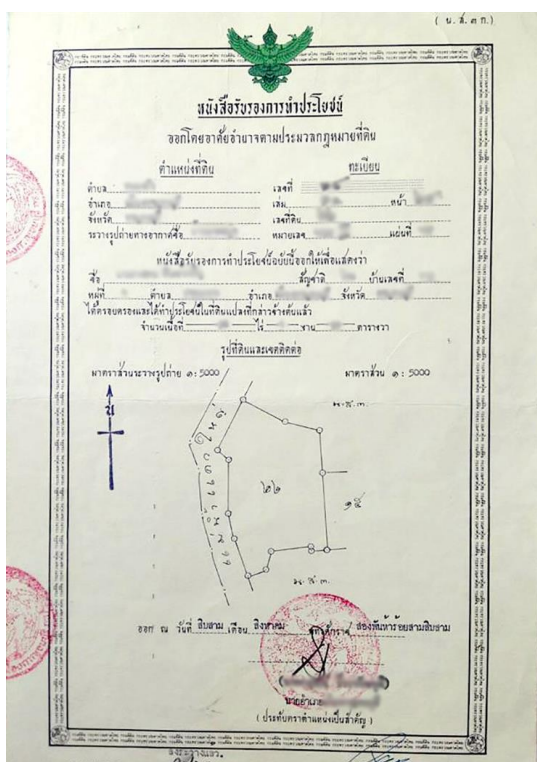
ประเภทเอกสารสิทธิหนังสือรับรองการทำประโยชน์ตามประมวลกฎหมายที่ดิน มาตรา 1⁷⁶ หมายถึง หนังสือที่พนักงานรับรองจากเจ้าพนักงานที่ดินให้ผู้ใช้ประโยชน์ โดยแบ่งออกเป็น ดังนี้

หนังสือรับรองการทำประโยชน์ประเภท “ครุฑเขียว” น.ส. 3 ก. เป็นการออกในระวางรูปถ่ายทางอากาศ การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมนั้นไม่ต้องประกาศ

⁷⁶ ประมวลกฎหมายที่ดิน. มาตรา 1 บัญญัติว่า “หนังสือรับรองการทำประโยชน์ หมายความว่า หนังสือรับรองจากพนักงานเจ้าหน้าที่ว่าได้ทำประโยชน์ในที่ดินแล้ว”.

หนังสือรับรองการทำประโยชน์ประเภท “ครุฑดำ” น.ส. 3 ข. ออกโฉนดที่ดินที่ไม่ต้อง
 ระวางรูปถ่ายทางอากาศ รัฐมนตรีไม่ได้ประกาศยกเลิกอำนาจหน้าที่ตามประมวลกฎหมายที่ดิน
 ของหัวหน้าเขต นายอำเภอ

หนังสือรับรองการทำประโยชน์ประเภท “ครุฑดำ” น.ส. 3 เป็นการออกโฉนดที่ไม่ต้อง
 ระวางรูปถ่ายทางอากาศ รัฐมนตรีไม่ได้ประกาศยกเลิกอำนาจหน้าที่ตามประมวลกฎหมาย
 ที่ดินของหัวหน้าเขต⁷⁷ โดยลักษณะของหนังสือรับรองการทำประโยชน์ น.ส. 3, น.ส.3 ก, น.ส.3 ข
 ดังนี้หนังสือรับรองการทำประโยชน์ น.ส. 3, น.ส.3 ก, น.ส.3 ข ดังนี้



ภาพประกอบที่ 2.3 ลักษณะของหนังสือรับรองการทำประโยชน์ นส.3 ก, นส.3 ข, นส.3

1) ในการโอนกรรมสิทธิ์ หรือสิทธิครอบครอง ตามโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรอง
 การทำประโยชน์จะต้องทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ตามประมวลกฎหมายที่ดิน
 มาตรา 4 ทวิ⁷⁸

⁷⁷ กลุ่มพัฒนามาตรฐานการออกหนังสือสิทธิในที่ดิน สำนักมาตรฐานการออกหนังสือสำคัญ กรมที่ดิน. หน้า 1-2.

⁷⁸ ประมวลกฎหมายที่ดิน. มาตรา 4 ทวิ บัญญัติว่า “นับตั้งแต่วันที่ประกาศคณะปฏิวัติฉบับนี้ใช้บังคับ การโอน
 กรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองในที่ดิน ก่อนวันที่ประมวลกฎหมายนี้ใช้บังคับ ให้มีสิทธิครอบครองสืบไปและ
 ให้คุ้มครองตลอดถึงผู้รับโอนด้วย”

2) เป็นเอกสารสิทธิที่เป็นการออกโดยเจ้าพนักงานที่ดินตามประมวลกฎหมายที่ดิน
ความแตกต่างกันระหว่างโฉนดที่ดินกับหนังสือรับรองการทำประโยชน์

1) โฉนดที่ดินเป็นหนังสือในการแสดงกรรมสิทธิ์ในที่ดิน หนังสือรับรองการทำประโยชน์เป็นการแสดงถึงสิทธิในการครอบครองที่ดิน

2) ที่ดินที่ออกเป็นโฉนดที่ดินอาจถูกแย่งการครอบครองจากผู้ที่เป็นเจ้าของที่ดิน ซึ่งผู้ที่ยแย่งการครอบครองจะแย่งกรรมสิทธิ์ในที่ดินตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 1382⁷⁹ ด้วยความสงบเปิดเผยและมีเจตนาเป็นเจ้าของติดต่อกันเป็นระยะเวลา 10 ปี จึงจะได้กรรมสิทธิ์ในที่ดิน ส่วนหนังสือรับรองการทำประโยชน์อาจถูกแย่งการครอบครองที่ดินได้ หากถูกแย่งการครอบครองเจ้าของจะต้องฟ้องร้องภายในหนึ่งปีนับแต่เวลาที่ถูกระงับการครอบครองซึ่งตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 1375⁸⁰ หากไม่ได้ฟ้องร้องภายในระยะเวลาหนึ่งปี ย่อมหมดสิทธิในการฟ้องร้องเรียกสิทธิคืนตามคำพิพากษาศาลฎีกาที่ 696/2493 วินิจฉัยว่า “ทำให้การจำเลยที่ถือได้ว่าเป็นการแสดงข้อต่อสู้ถือสิทธิครอบครองและสิทธิฟ้องร้องแล้วจำเลยครอบครองที่ดินอยู่ได้คัดค้านการที่โจทก์นำรังวัดที่พิพาทเพื่อออกโฉนดถือได้ว่าเป็นการโต้แย้งสิทธิของโจทก์แล้ว หากโจทก์มิได้ฟ้องร้องเอาคืนการครอบครองภายใน 1 ปี ย่อมหมดสิทธิฟ้องร้องตาม มาตรา 1375 แม้จำเลยจะได้เคยเช่าที่พิพาทต่อโจทก์ แต่การที่จำเลยร้องคัดค้านดังกล่าวถือได้ว่าเป็นการได้แสดงเจตนาเปลี่ยนแปลงลักษณะการครอบครองตามมาตรา 1381”⁸¹

3) ในการจดทะเบียนสิทธิและการทำนิติกรรม สำหรับที่ดินที่มีหนังสือรับรองการทำประโยชน์ประเภท น.ส.3 กกับน.ส.3 ข จะต้องมีการประกาศการจดทะเบียนมีกำหนด 30 วัน แต่โฉนดที่ดินไม่ต้องประกาศ

⁷⁹ ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 1382 บัญญัติว่า “บุคคลใดครอบครองทรัพย์สินของผู้อื่นไว้โดยความสงบและโดยเปิดเผยด้วยเจตนาเป็นเจ้าของ ถ้าเป็นอสังหาริมทรัพย์ได้ครอบครองติดต่อกันเป็นเวลาสิบปี ถ้าเป็นสังหาริมทรัพย์ได้ครอบครองติดต่อกันเป็นเวลาห้าปี ไซ้ ท่านว่าบุคคลนั้นได้กรรมสิทธิ์”

⁸⁰ ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 1375 บัญญัติว่า “วรรคหนึ่งถ้าผู้ครอบครองถูกแย่งการครอบครองโดยมิชอบด้วย กฎหมายไซ้ ท่านว่าผู้ครอบครองมีสิทธิจะได้คืนซึ่งการครอบครองเว้นแต่อีก ฝ่ายหนึ่งมีสิทธิเหนือทรัพย์สินคิดว่าซึ่งจะเป็นเหตุให้เรียกคืนจากผู้ครอบครองได้ วรรคสองการฟ้องคดีเพื่อเอาคืนซึ่งการครอบครองนั้น ท่านว่าต้องฟ้องภายในปี หนึ่งนับแต่เวลาถูกแย่งการครอบครอง”

⁸¹ บัญญัติ สุขีระ ปรับปรุงโดย ไพโรจน์ วายุภาพ. อ้างแล้ว เจริญธรรมที่ 50. หน้า 286.

ขั้นตอนที่ 2 พิจารณาถึงการทำนิติกรรมหรือการจดทะเบียนสิทธินั้นจะต้องเป็นไปตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ เช่น ในการจดทะเบียนซื้อขายตามมาตรา 453⁸² ในการจดทะเบียนขายฝากตามมาตรา 491⁸³ ในการจดทะเบียนให้ตามมาตรา 521⁸⁴ ในการจดทะเบียนเช่าตามมาตรา 537⁸⁵ ในการจดทะเบียนจำนองที่ดินตามมาตรา 702⁸⁶ ในการจดทะเบียนจำยอมตาม มาตรา 387⁸⁷ เป็นต้น โดยการจดทะเบียนหรือจดทะเบียนสิทธิจะต้องทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ เนื่องจากเป็นแบบที่ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ได้กำหนดไว้

ขั้นตอนที่ 3 พิจารณาขั้นตอนการซื้อขายอสังหาริมทรัพย์

เมื่อได้พิจารณาปัจจัยทางด้านสังคม และได้ทราบถึงรายละเอียดประเภทของที่ดินในความเหมือนและความแตกต่างของแต่ละประเภทของที่ดินแล้วนั้นการเลือกซื้ออสังหาริมทรัพย์ ควรที่จะพิจารณาให้ถี่ถ้วนรอบคอบการได้เห็นสถานที่ตั้งของอสังหาริมทรัพย์ การได้เห็นลักษณะของอาคารหรือสภาพส่วนกลาง หรือพื้นที่ดินว่างเปล่า การได้เห็นสถานที่ตั้งของอสังหาริมทรัพย์ จะเป็นการช่วยให้ผู้ซื้อใช้ในการประกอบการตัดสินใจเพื่อตอบ โจทย์ที่แก่ผู้ที่จะซื้ออสังหาริมทรัพย์

การซื้ออสังหาริมทรัพย์นั้นผู้ซื้อต้องหาข้อมูลในการเลือกซื้ออสังหาริมทรัพย์ในระดับหนึ่ง ผู้ซื้ออสังหาริมทรัพย์ได้ใช้กระบวนการตัดสินใจซื้ออสังหาริมทรัพย์ของผู้บริโภค ได้ใช้ปัจจัยที่มีผลต่อพฤติกรรมในการซื้ออสังหาริมทรัพย์ และได้ทราบถึงประเภทของอสังหาริมทรัพย์ว่าที่ดิน

⁸² ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์. มาตรา 453 บัญญัติว่า “อันว่าซื้อขายนั้นคือสัญญาซึ่งบุคคลฝ่ายหนึ่งเรียกว่าผู้ขาย โอนกรรมสิทธิ์แห่งทรัพย์สินให้แก่บุคคลอีกฝ่ายหนึ่งเรียกว่าผู้ซื้อและผู้ซื้อตกลงว่าจะใช้ราคาทรัพย์สินนั้นให้แก่ผู้ขาย”.

⁸³ ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์. มาตรา 491 บัญญัติว่า “คือสัญญาซื้อขายซึ่งกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินตกไปยังผู้ซื้อ โดยมีข้อตกลงกันว่าผู้ขายอาจไถ่ทรัพย์สินนั้นคืนได้”.

⁸⁴ ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์. มาตรา 521 บัญญัติว่า “อันว่าให้ นั้น คือสัญญาซึ่งบุคคลคนหนึ่งเรียกว่าผู้ให้ โอนทรัพย์สินของตนให้โดยเสน่หาแก่บุคคลอีกคนหนึ่งเรียกว่า ผู้รับ และผู้รับยอมรับเอาทรัพย์สินนั้น”.

⁸⁵ ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์. มาตรา 537 บัญญัติว่า “อันว่าเช่าทรัพย์สินนั้น คือสัญญาซึ่งบุคคลคนหนึ่งเรียกว่าผู้ให้เช่า ตกลงให้บุคคลอีกคนหนึ่งเรียกว่าผู้เช่า ได้ใช้หรือได้รับประโยชน์ในทรัพย์สินอย่างใดอย่างหนึ่งชั่วคราวเวลาอันมีจำกัด และผู้เช่าตกลงจะให้ค่าเช่าเพื่อการนั้น”.

⁸⁶ ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์. มาตรา 702 บัญญัติว่า “วรรคหนึ่งอันว่าจำนองนั้น คือสัญญาซึ่งบุคคลคนหนึ่ง เรียกว่าผู้จำนอง เอาทรัพย์สินตราไว้แก่บุคคลอีกคนหนึ่ง เรียกว่าผู้รับจำนอง เป็นประกันการชำระหนี้ โดยไม่ส่งมอบทรัพย์สินนั้นให้แก่ผู้รับจำนอง วรรคสองผู้รับจำนองชอบที่จะได้รับชำระหนี้จากทรัพย์สินที่จำนองก่อนเจ้าหนี้สามัญพักต้องพิเคราะห์ว่ากรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินจะได้โอนไปยังบุคคลภายนอกแล้วหรือหาไม่”.

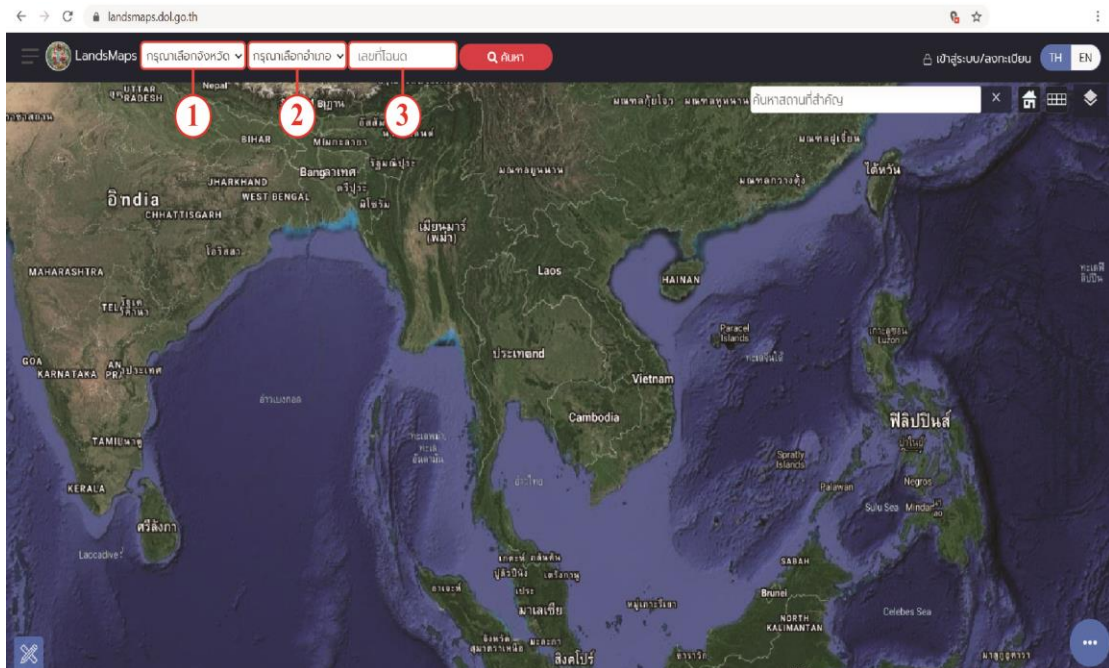
⁸⁷ ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์. มาตรา 1387 บัญญัติว่า “อสังหาริมทรัพย์อาจต้องคอกอยู่ในการจำยอมอันเป็นเหตุ ให้เจ้าของต้องยอมรับกรรมบางอย่างซึ่งกระทบถึงทรัพย์สินของตนหรือต้องงดเว้นการใช้สิทธิบางอย่างอันมีอยู่ในกรรมสิทธิ์ทรัพย์สินนั้นเพื่อประโยชน์แก่ อสังหาริมทรัพย์อื่น”.

ดังกล่าวเป็นที่ดินประเภทใดจะต้องทำการจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ให้ถูกต้องตามกฎหมายตามที่ได้กล่าวมาแล้วการได้เห็นสถานที่ตั้งของอสังหาริมทรัพย์จริงก็เป็นอีกหนึ่งปัจจัยที่ผู้ซื้ออสังหาริมทรัพย์ควรที่จะนำมาประกอบการตัดสินใจด้วย การได้เห็นสถานที่จริงนั้นสามารถแบ่งออกเป็น 2 แนวทาง ดังนี้

ประเภทแรก คือ การได้เห็นสภาพสถานที่ตั้งจริง ๆ ของอสังหาริมทรัพย์ด้วยตาของตัวผู้ซื้ออสังหาริมทรัพย์ด้วยตัวเองหรือได้มอบหมายให้บุคคลที่ผู้ซื้อไว้ใจทำการดูอสังหาริมทรัพย์แทนการได้เห็นสภาพสถานที่ตั้งจริง ๆ ได้มีข้อที่ดี เช่น การได้เห็นสภาพของบ้าน การได้เห็นสิ่งแวดล้อม การได้เห็นสภาพที่ดิน การได้เห็นอสังหาริมทรัพย์ที่เป็นหมู่บ้านจัดสรรตามโครงการในการได้เห็นสถานที่จริง ๆ นั้นจึงเป็นการให้ตอบโจทก์การซื้อของทางตัวผู้ซื้ออสังหาริมทรัพย์ได้อย่างแท้จริง ในการลงพื้นที่จริงนั้นอาจเป็นการได้ติดต่อกับเจ้าของอสังหาริมทรัพย์นั้นโดยตรง โดยที่ไม่ต้องเป็นการผ่านทางบุคคลอื่น ได้ทราบถึงรายละเอียดในที่ดิน แต่ในสถานการณ์ในปัจจุบันเกิดการแพร่ระบาดของโรคไวรัสโควิด 2019 ทำให้การเข้าติดต่อกับเจ้าของอสังหาริมทรัพย์หรือเจ้าของโครงการนั้นจะยากขึ้นเพราะการเดินทางนั้นอาจเป็นการนำเชื้อหรือเป็นการรับเชื่อดังกล่าวกลับมาแพร่ให้กับคนที่ใกล้ชิดกับทางผู้ซื้ออสังหาริมทรัพย์ได้ และการลงพื้นที่นั้นในกรณีที่เป็นที่ดินต่างจังหวัดอาจทำให้ต้องเสียเวลาเดินทาง เสียค่าน้ำมันรถยนต์ และค่าใช้จ่ายิปาละอื่น ๆ เป็นต้น แต่มีวิธีที่อีกวิธีหนึ่งคือการเช่าพื้นที่แบบออนไลน์ซึ่งเป็นอีกวิธีหนึ่ง

ประเภทที่สอง เป็นการค้นหาที่ดินแบบออนไลน์ คือ เป็นการได้ค้นหาที่ดินในระบบคอมพิวเตอร์หรือจากทางเครื่องมืออิเล็กทรอนิกส์ที่สามารถใช้ระบบอินเทอร์เน็ตได้ โดยที่ผู้ซื้ออสังหาริมทรัพย์จะต้องเข้าเว็บไซต์กูเกิล (Google) แล้วกดค้นหาว่า “ค้นหารูปแปลงที่ดิน” (Lands Maps)⁸⁸ ลักษณะของหน้าเว็บไซต์จะมีลักษณะ ดังนี้

⁸⁸ สำนักเทคโนโลยีสารสนเทศ กรมที่ดิน. (2564). *LandsMaps*. (ออนไลน์). เข้าถึงได้จาก: <https://landsmaps.dol.go.th/>. [2564, 7 กรกฎาคม].



ภาพประกอบที่ 2.4 ลักษณะของหน้าเว็บไซค์การค้นหาที่ดินแบบออนไลน์

เมื่อเข้าสู่หน้าเว็บไซค์ดังกล่าวเป็นที่เรียบร้อยแล้วสิ่งที่จะต้องเลือก

ลำดับที่ 1 คือ การเลือกจังหวัดที่ตั้งของที่ดินที่ต้องการค้นหาที่ดินดังกล่าวตั้งอยู่จังหวัดใด

ลำดับที่ 2 คือ การเลือกอำเภอที่ตั้งของที่ดิน ในอำเภอที่ค้นหาดังกล่าวนั้นจะต้องอยู่ในจังหวัดที่เราต้องการค้นหาด้วย

ลำดับที่ 3 คือ ต้องกรอกเลขโฉนดที่ดินที่ผู้ซื้อต้องการค้นหา

หมายเหตุ ในการค้นหาที่ตั้งในรูปแบบออนไลน์นั้นผู้ซื้อจะต้องทำการขอสำเนาโฉนดที่ดินจากผู้ขายถึง หรือข้อมูลที่ของที่ดินในเบื้องต้นจะสามารถทำการค้นหาในรูปแบบออนไลน์ได้อย่างแม่นยำมากขึ้น

เมื่อผู้ซื้อตัดสินใจในการซื้ออสังหาริมทรัพย์ในการซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ตามมาตรา 456 วรรคหนึ่ง บัญญัติว่า “การซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ถ้ามิได้ทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่เป็นโมฆะ วิธีนี้ให้ใช้ถึงซื้อขายเรือมีระวางตั้งแต่ห้าตันขึ้นไป ทั้งซื้อขายแพและสัตว์พาหนะด้วย” ทั้งนี้ในการซื้ออสังหาริมทรัพย์ที่จะต้องทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนต่อเจ้าหน้าที่นั้นจะต้องมีเอกสารสิทธิ์ในลักษณะที่เป็นโฉนดที่ดิน (น.ส.4) แต่ในลักษณะของที่ดินเป็นเพียงหนังสือรับรองการทำประโยชน์ หรือเรียกว่าที่ดินมือเปล่า มีเพียงสิทธิครอบครองที่ดินเท่านั้น (น.ส.3), (น.ส.3 ก.) เป็นเพียงการทำสัญญาซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ได้เลยไม่จำเป็นต้องทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่

เนื่องจากว่าที่ดินมือเปล่าดังกล่าวมีเพียงสิทธิการครอบครองเมื่อผู้ขายได้สละสิทธิครอบครองตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 1377⁸⁹ และผู้ขายได้ส่งมอบการครอบครองที่ดินมือเปล่าให้กับผู้ซื้อแล้วตามมาตรา 1378⁹⁰ ก็เพียงพอได้มีคำพิพากษาศาลฎีกาที่ 325/2519 ได้วินิจฉัยว่า “ที่พิพาทเป็นที่ดินมือเปล่า แม้จะได้แจ้งการครอบครองแล้ว แต่เมื่อยังไม่ได้รับคำรับรองจากนายอำเภอว่าได้ทำประโยชน์แล้ว ย่อมไม่อาจโอนกันได้ตามพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. 2497 มาตรา 9 แต่ยอมโอนไปซึ่งการครอบครองได้โดยการส่งมอบตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 1378”⁹¹ เพราะฉะนั้นการซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ประเภทที่ต้องทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่นั้นจะต้องเป็นอสังหาริมทรัพย์ประเภทที่มีโฉนดในการซื้อขายอสังหาริมทรัพย์นั้นผู้ซื้อและผู้ขายอสังหาริมทรัพย์นั้น แต่แน่นอนในการซื้อขายอสังหาริมทรัพย์นั้นผู้ซื้อที่มีความประสงค์ที่จะต้องการกับผู้ขาย ถ้าผู้ซื้อและผู้ขายได้ทำการตกลงในเรื่องราคาการซื้ออสังหาริมทรัพย์ได้เป็นที่เรียบร้อยแล้ว ผู้ซื้อและผู้ขายก็สามารถเข้าทำสัญญาซื้อขาย ณ สำนักงานที่ดินได้เลย ถ้าได้มีการทำสัญญาในวันรุ่งขึ้นดังกล่าวนั้นภาระในการหาเงินที่ผู้ซื้อจะต้องจ่ายผู้ขาย ผู้ซื้อไม่อาจเตรียมเงินในส่วนของการที่ตกลงกับผู้ขายไม่ทัน แต่ผู้ซื้อที่มีเจตนาที่จะซื้ออสังหาริมทรัพย์จากผู้ขายจริงแต่เนื่องจากว่าผู้ซื้อเตรียมเงินไว้จ่ายผู้ขายไม่ทันหรือไม่เพียงพอจำเป็นจะต้องขยายระยะเวลาในการเตรียมเงิน หรือเตรียมตัวที่จะซื้ออสังหาริมทรัพย์ออกไปจนกว่าจะพร้อม ในมุมมองของผู้ขายอสังหาริมทรัพย์ก็ไม่อยากให้ขยายระยะเวลาออกนานถ้าผู้ซื้อกลับเปลี่ยนใจไม่ซื้ออสังหาริมทรัพย์แล้วผู้ขายอาจเสียโอกาส เสียเวลา กฎหมายจึงกำหนดว่าถ้าเป็นการซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ตามสามารถที่จะทำเป็นสัญญาจะซื้อจะขายหรือทำเป็นคำมั่นในการซื้อขายได้ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 456 วรรคสอง⁹² ตามหลักการจะซื้อจะขายนั้นกฎหมายไม่ได้กำหนดลักษณะความหมายของสัญญาจะซื้อจะขายไว้อย่างชัดเจน แต่ได้มีอาจารย์นักกฎหมายได้ให้ความหมายหรือลักษณะ ดังนี้

⁸⁹ ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์. มาตรา 1377 บัญญัติว่า “ถ้าผู้ครอบครองสละเจตนาครอบครอง หรือไม่ยึดถือทรัพย์สินต่อไปไซ้ การครอบครองย่อมสุดสิ้นลง

ถ้าเหตุอันมีสภาพเป็นเหตุชั่วคราวมีมาขัดขวางมิให้ผู้ครอบครองยึดถือทรัพย์สินไซ้ ท่านว่าการครอบครองไม่สุดสิ้นลง”.

⁹⁰ ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์. มาตรา 1378 บัญญัติว่า “การโอนไปซึ่งการครอบครองนั้นยอมทำได้โดยส่งมอบทรัพย์สินที่ครอบครอง”

⁹¹ สุจินตนา ชุมวิสูตร. (2556). *หลักกฎหมายซื้อขายแลกเปลี่ยนให้* (พิมพ์ครั้งที่ 7). กรุงเทพฯ: วิญญูชน. หน้า 74.

⁹² ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์. มาตรา 456 วรรคสอง บัญญัติว่า “สัญญาจะขายหรือจะซื้อ หรือคำมั่นในการซื้อขายทรัพย์สินตามที่จะระบุไว้ในวรรคหนึ่ง ถ้ามิได้มีหลักฐานเป็นหนังสืออย่างหนึ่งอย่างใดลงลายมือชื่อฝ่ายผู้ต้องรับผิดชอบเป็นสำคัญ หรือได้วางประจำไว้ หรือได้ชำระหนี้บางส่วนแล้ว จะฟ้องร้องให้บังคับคดีหาได้ไม่”.

ศาสตราจารย์ ประพนธ์ ศาตะมาน และศาสตราจารย์ ไพจิตร ปุญญพันธ์ ได้อธิบายว่า “สัญญาจะซื้อจะขายเป็นสัญญาที่จะยังต้องทำต่อไปในภายภาคหน้า ยังไม่เสร็จเด็ดขาดและสิ่งที่จะต้องทำในวันหน้าก็คือการทำให้เป็นหนังสือและจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ ถ้าได้ทำการจดทะเบียนแล้วก็เป็นเสร็จเด็ดขาดแล้ว”⁹³

อาจารย์ปรีชา สุมาวงศ์ ได้อธิบายว่า “สัญญาจะซื้อจะขายคือสัญญาที่จะยังไม่เป็นการโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินให้กันและกัน แต่คู่สัญญาจะต้องทำการซื้อขายให้เสร็จ จะต้องทำการซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ตามแบบพิธี ไม่ต้องไปทำข้อตกลงกันใหม่เพราะข้อตกลงนั้นอยู่ในข้อสัญญาจะซื้อจะขายอยู่แล้ว”⁹⁴

ศาสตราจารย์ ดร.หยุด แสงอุทัย ได้อธิบายว่า “สัญญาจะซื้อจะขายเป็นสัญญาที่คู่สัญญาตกลงจะทำสัญญาซื้อขายภายในวันข้างหน้า”⁹⁵

ศาสตราจารย์ จิตติ ดิงศภัทย์ ได้อธิบายว่า “สัญญาจะซื้อจะขายนั้นมีความหมายในตัวอยู่แล้ว ซึ่งจะมีได้เฉพาะทรัพย์ที่ได้ระบุไว้ในมาตรา 456 วรรคหนึ่งเท่านั้น สัญญาที่ผู้จะซื้อจะขายทำกันเองนั้น โดยที่ยังไม่ทำการจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ ก็เป็นเพียงสัญญาจะซื้อจะขาย คู่สัญญาจะต้องทำการจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ด้วย”⁹⁶

จากความเห็นของนักกฎหมายที่ได้กล่าวมาในข้างต้นจึงพอสรุปได้ว่า สัญญาจะซื้อจะขายเป็นสัญญาที่คู่สัญญาได้ตกลงกันซื้อขายกัน ในเบื้องต้นและจะทำการซื้อขายกันในภายหลัง โดยจะต้องทำการจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่

การทำสัญญาจะซื้อจะขายหรือค้ำประกันในการซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ตามมาตรา 456 วรรคสอง จะต้องมีการปฏิบัติดังต่อไปนี้ถึงจะสามารถฟ้องร้องกันได้ ในกรณีที่มีฝ่ายที่ผิดสัญญา 1) จะต้องมียุทธศาสตร์เป็นหนังสือและลงลายมือชื่อฝ่ายที่ต้องรับผิดชอบ 2) วางประจำ 3) การชำระหนี้บางส่วน

1) ในการทำหลักฐานการเป็นหนังสือ คือ การทำเป็นหนังสือและคู่สัญญาฝ่ายที่จะต้องรับผิดชอบเพียงพอแล้ว แต่ในการลงลายมือชื่อฝ่ายที่จะต้องรับผิดชอบนั้นไม่จำเป็นต้องลงลายมือชื่อฝ่ายหนึ่งฝ่ายใด สามารถลงลายมือชื่อได้ทั้งฝ่ายผู้ซื้อและผู้ขายอสังหาริมทรัพย์ได้เนื่องจากในการหลักฐานเป็นหนังสือและลงลายมือชื่อฝ่ายที่ต้องรับผิดชอบนั้นกฎหมายไม่ได้กำหนดที่จะต้องทำตามแบบเพียงแต่ลายมือชื่อฝ่ายที่จะต้องรับผิดชอบเป็นสำคัญ ตามคำพิพากษาศาลฎีกาที่ 464/2504 ได้ตัดสินว่า “ความประสงค์ของกฎหมายในเรื่องเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่ให้มีหลักฐานเป็นหนังสือ นั้นก็เพียง

⁹³ สุจินตนา ชุมวิสูตร. อ้างแล้ว เจริญธรรมที่ 91. หน้า 48.

⁹⁴ สุจินตนา ชุมวิสูตร. อ้างแล้ว เจริญธรรมที่ 91. หน้า 48.

⁹⁵ สุจินตนา ชุมวิสูตร. อ้างแล้ว เจริญธรรมที่ 91. หน้า 48.

⁹⁶ สุจินตนา ชุมวิสูตร. อ้างแล้ว เจริญธรรมที่ 91. หน้า 48.

เพื่อความมั่นคงแน่นอน หาได้บังคับไว้ว่าต้องเขียนหรือทำในรูปหรือแบบอย่างใดไม่หากกรณีมีหลักฐานเป็นหนังสืออย่างหนึ่งอย่างใดปรากฏแจ้งชัดพอรับฟังได้ ศาลย่อมบังคับตามหลักฐานนั้น ๆ ได้ ฉะนั้น ที่จำเลยทำหนังสือถึงโจทก์รับว่าค้ำค่าเช่า และยังได้ทำคำให้การรับรองต่อมาด้วย จำเลยจึงต้องชำระค่าเช่าที่ดินที่ค้ำแก่โจทก์ ข้อเท็จจริงซึ่งศาลล่างทั้งสองฟังต้องกันมาแล้ว จำเลยจะบิดเบือนเป็นอย่างอื่นเพื่อให้เกิดเป็นข้อกฎหมายขึ้นหาได้ไม่”⁹⁷

2) วางประจำ คือ เป็นการวางมัดจำ การวางมัดจำถือว่าเป็นหลักฐานอย่างหนึ่งในการฟ้องร้องบังคับคดีในการวางประจำนั้น ไม่ได้กำหนดว่าให้ฝ่ายใดเป็นผู้วางมัดจำขอเพียงแต่มีการวางมัดจำก็เพียงพอที่สามารถฟ้องร้องกันได้ทั้งสองฝ่ายไม่ต้องมีหลักฐานเป็นหนังสือ ตามคำพิพากษาศาลฎีกาที่ 102/2535 ได้ตัดสินว่า “สัญญาจะซื้อจะขายที่ดินที่จำเลยที่ 1 พิมพ์ลายนิ้วมือไว้โดยไม่มีพยานรับรองลายพิมพ์นิ้วมือใช้บังคับจำเลยที่ 1 ไม่ได้ แต่โจทก์ผู้ซื้อได้วางมัดจำเป็นเงินไว้ซึ่งถือว่าเป็นการวางประจำตามกฎหมาย โจทก์จึงฟ้องบังคับคดีแก่จำเลยที่ 1 ให้โอนขายที่ดินให้โจทก์ได้ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 456 วรรคสอง”⁹⁸

3) ชำระหนี้บางส่วน คือ การทำสัญญาซื้อขายนั้นเป็นสัญญาต่างตอบแทน โดยที่ฝ่ายผู้ซื้อกับฝ่ายผู้ขายจะต้องทำการชำระหนี้กันและกัน ผู้ซื้อมีหน้าที่ชำระเงินให้กับผู้ขาย ผู้ขายต้องมีหน้าที่จะต้องส่งมอบทรัพย์สินให้กับทางผู้ซื้อ เพียงผู้ซื้อชำระเงินบางส่วนให้กับผู้ขาย หรือผู้ขายส่งมอบทรัพย์สินให้กับผู้ซื้อก็สามารถเป็นหลักฐานในการฟ้องร้องก็เพียงพอ ตามคำพิพากษาศาลฎีกาที่ 220/2509 ได้ตัดสินว่า “ผู้จะซื้อได้ชำระเงินค่าที่ดินที่จะซื้อขายกันให้ผู้ขายแล้วบางส่วนเป็นสัญญาจะซื้อขายที่พิพาทกันโดยสมบูรณ์ในแบบที่ได้ชำระหนี้บางส่วนแล้ว สัญญาแบบนี้ไม่ได้กำหนดจะต้องมีหนังสือมาแสดงก็สามารถฟ้องร้องกันได้”⁹⁹

สรุปหลักฐานการฟ้องร้องบังคับคดีนั้นจะต้องมีหลักฐาน คือ จะต้องมีหลักฐานเป็นหนังสือ จะต้องมีการวางประจำ หรือเป็นการชำระหนี้บางส่วน จะต้องใช้กับสัญญาจะซื้อจะขายอสังหาริมทรัพย์ หรือจะต้องใช้กับค้ำมั่นในการซื้ออสังหาริมทรัพย์

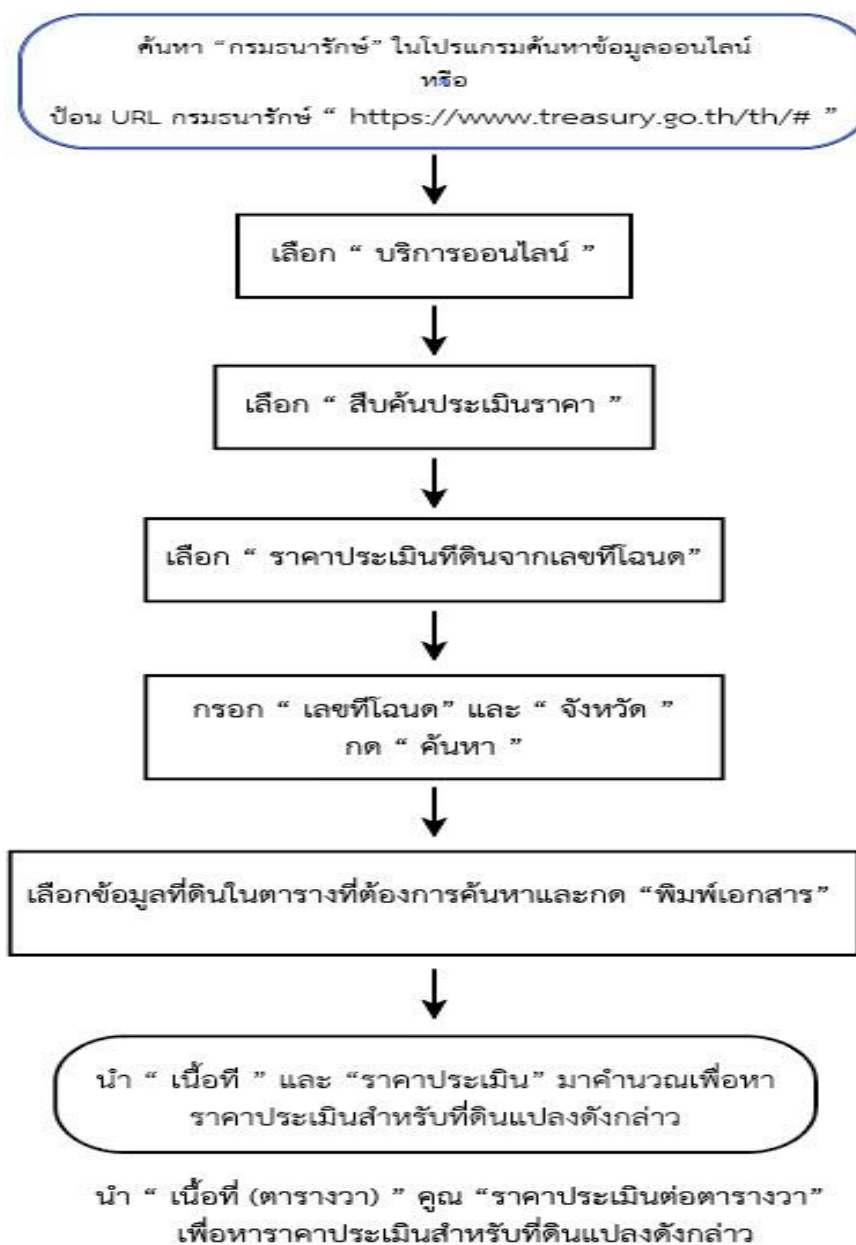
ก่อนที่จะถึงวันจดทะเบียน ณ สำนักงานที่ดินผู้ซื้อกับผู้ขายอสังหาริมทรัพย์นั้นจะต้องทราบถึงค่าธรรมเนียมการโอนตามสัญญาซื้อขายของสำนักงานที่ดินผู้ซื้อกับผู้ขายจะสามารถคำนวณค่าธรรมเนียมในการซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ ดังนี้ ทำการค้นหาราคาประเมินจากกรมธนารักษ์

⁹⁷ สุจินตนา ชุมวิสูตร. อ้างแล้ว เจริญธรรมที่ 91. หน้า 87.

⁹⁸ สุจินตนา ชุมวิสูตร. อ้างแล้ว เจริญธรรมที่ 91. หน้า 88.

⁹⁹ สุจินตนา ชุมวิสูตร. อ้างแล้ว เจริญธรรมที่ 91. หน้า 88.

เสียก่อนเนื่องจากราคาประเมินกรมธนารักษ์เป็นผู้รวบรวมและประเมินราคาตามท้องตลาด การค้นหาราคาประเมินของกรมธนารักษ์จะมีการค้นหาดังภาพข้างล่าง ดังนี้¹⁰⁰



ภาพประกอบที่ 2.5 การค้นหาราคาประเมินของกรมธนารักษ์

¹⁰⁰ กรมธนารักษ์. (2564). *ค้นหาราคาประเมิน*. (ออนไลน์). เข้าถึงได้จาก: <https://www.treasury.go.th/>. [2564, 7 กรกฎาคม].

เมื่อทำการกรอกข้อมูลของกรรมชนาลักษณ์เป็นที่เรียบร้อยแล้วจะได้ราคาประเมินตามภาพถ่ายตามภาพด้านล่างนี้

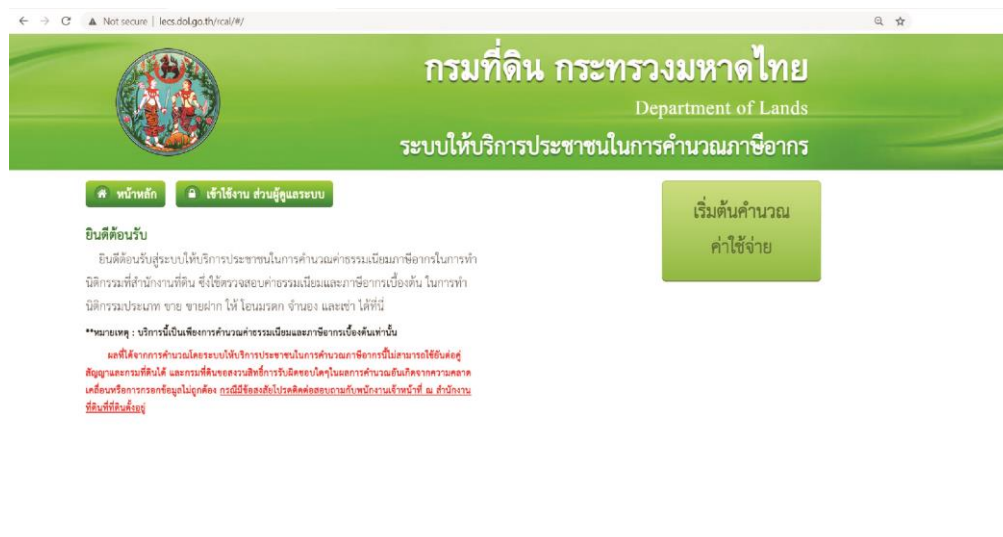
บัญชีราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดิน					
สำนักงานที่ดินจังหวัด กรุงเทพมหานคร					
สาขา มินบุรี					
รอบบัญชี พ.ศ. 2559-2562					
โฉนดเลขที่ : 25593		อำเภอ : 25593			
หน้าสำรวจ : 25593		ตำบล : 25593			
เครื่องหมายที่ดิน					
ระวาง : 25593	25593	แผ่นที่ : 25	มาตราส่วน : 1:10000	เลขที่ดิน : 25	
โฉนดเลขที่ : 25593		โฉนดเลขที่ : 25593		โฉนดเลขที่ : 25593	
โฉนดเลขที่ : 25593		โฉนดเลขที่ : 25593		โฉนดเลขที่ : 25593	
เนื้อที่(ไร่-งาน-ตร.วา) : 0-0-50					
ราคาประเมิน (บาท ต่อ ตร.วา) : 5,000.00 บาท					

ภาพประกอบที่ 2.6 ตัวอย่างแสดงบัญชีราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดิน

เมื่อได้ราคาประเมินของกรรมชนาลักษณ์เป็นที่เรียบร้อยแล้วก็สามารถนำราคาประเมินคูณกับเนื้อที่ของที่ดินที่ต้องการ เช่น ในราคาประเมินต่อตารางวาละ 5,000 บาทต่อตารางวา เนื้อที่ 1 ไร่เท่ากับ 1,600 ตารางวา นำราคาประเมินของกรรมชนาลักษณ์ดังกล่าว 5,000 x 1,600 ก็จะได้เป็นราคาจำนวน 8,000,000 บาท ซึ่งจะเป็นราคาประเมินที่กรรมชนาลักษณ์ที่ได้ประเมินไว้ เป็นต้นหลังจากที่ทราบถึงราคาประเมินจากกรมธนารักษ์แล้วก็สามารถนำราคาประเมินดังกล่าวกรอกข้อมูลตามเว็บไซต์ออนไลน์ของกรมที่ดิน กระทรวงมหาดไทย ระบบให้บริการประชาชนในการคำนวณภาษีอากร (Department of Lands)¹⁰¹ ในการคำนวณค่าธรรมเนียมจะต้องกรอกรายละเอียดตามเว็บไซต์ออนไลน์ ดังต่อไปนี้

¹⁰¹ กรมที่ดิน กระทรวงมหาดไทย. (2564). *การคำนวณภาษีอากร*. (ออนไลน์). เข้าถึงได้จาก: <http://lccs.dol.go.th/rcal/#/>. [2564, 7 กรกฎาคม].

1) ทำการเข้าไปที่เว็บไซต์ของกรมที่ดินแล้วคลิกเลือกที่ “เริ่มต้นคำนวณค่าใช้จ่าย”
 ดังภาพถ่ายทางด้านล่าง



ภาพประกอบที่ 2.7 ภาพตัวอย่างเว็บไซต์ของกรมที่ดิน

2) ทำการคลิกเลือกประเภทการเสียค่าธรรมเนียม ตัวอย่างเช่น คลิกเลือกประเภท ประเภทการขายตามภาพด้านล่างหมายเลข 1 ต่อมาคลิกเลือกประเภทของที่ดินที่จะทำการขายว่าเป็นที่ดินเปล่าหรือที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างตามภาพด้านล่างหมายเลข 2 และสุดท้ายคือเป็นเลือกว่าบุคคลที่จะทำการขายนั้นประเภทใดตามภาพด้านล่างหมายเลข 3



ภาพประกอบที่ 2.8 ภาพตัวอย่างการเลือกประเภทการเสียค่าธรรมเนียม

3) กรอกข้อมูลราคาที่ได้ตกลงทำการซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ และถ้าในการจำนวนเอกสารสิทธิ์ในการจดทะเบียนประเภทห้องชุดสามารถเลือกได้มากกว่า 1 แปลงได้ตามที่ต้องการ ในกรณีที่เป็นที่ดินทั่วไปไม่จำเป็นต้องกรอกจำนวนแปลงดังภาพถ่ายด้านล่างนี้



กรมที่ดิน กระทรวงมหาดไทย
Department of Lands
ระบบให้บริการประชาชนในการคำนวณภาษีอากร

หน้าหลัก

ราคาทุนทรัพย์

กรณกรอกข้อมูลราคาทุนทรัพย์ในแบบด้านขวามือ

- ราคาทุนทรัพย์ คือ ราคาที่ตกลงซื้อขาย หรือให้ที่ดิน (กรณีให้โดยไม่มีค่าตอบแทน หรือโอนมรดกโดยไม่มีค่าตอบแทน กรุณาใส่ราคาทุนทรัพย์เป็น 0 บาท)
- จำนวนเอกสารสิทธิ์ในการจดทะเบียน หากต้องการคำนวณค่าใช้จ่ายในการโอนมากกว่า 1 แปลง/ห้องชุดให้เพิ่มจำนวนแปลง/ห้องชุด ตามต้องการ

ราคาทุนทรัพย์ (ราคาซื้อขาย) บาท

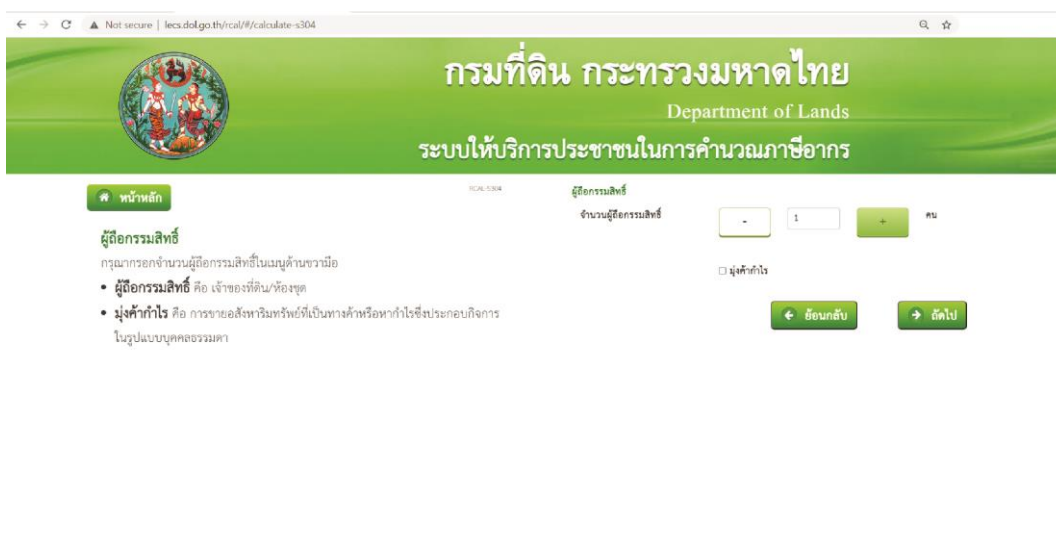
จำนวนเอกสารสิทธิ์ในการจดทะเบียน แปลง

จำนวนที่ดิน แปลง

ย้อนกลับ

ภาพประกอบที่ 2.9 ภาพตัวอย่างการกรอกข้อมูลราคาที่ได้ตกลงทำการซื้อขายอสังหาริมทรัพย์

4) กรอกจำนวนของผู้ถือกรรมสิทธิ์ว่ามีเจ้าของ ในกรรมสิทธิ์จำนวนกี่คนที่เป็นเจ้าของ กรณีบุคคลธรรมดาต้องการซื้ออสังหาริมทรัพย์ที่เป็นไปในรูปแบบการหากำไรต้องคลิกเลือกในช่องดังกล่าวตามภาพถ่ายด้านล่าง



กรมที่ดิน กระทรวงมหาดไทย
Department of Lands
ระบบให้บริการประชาชนในการคำนวณภาษีอากร

หน้าหลัก

ผู้ถือกรรมสิทธิ์

กรณกรอกจำนวนผู้ถือกรรมสิทธิ์ในแบบด้านขวามือ

- ผู้ถือกรรมสิทธิ์ คือ เจ้าของที่ดิน/ห้องชุด
- มุ่งกำไร คือ การขายอสังหาริมทรัพย์เป็นทางค้าหรือหากำไรซึ่งประกอบกิจการในรูปแบบบุคคลธรรมดา

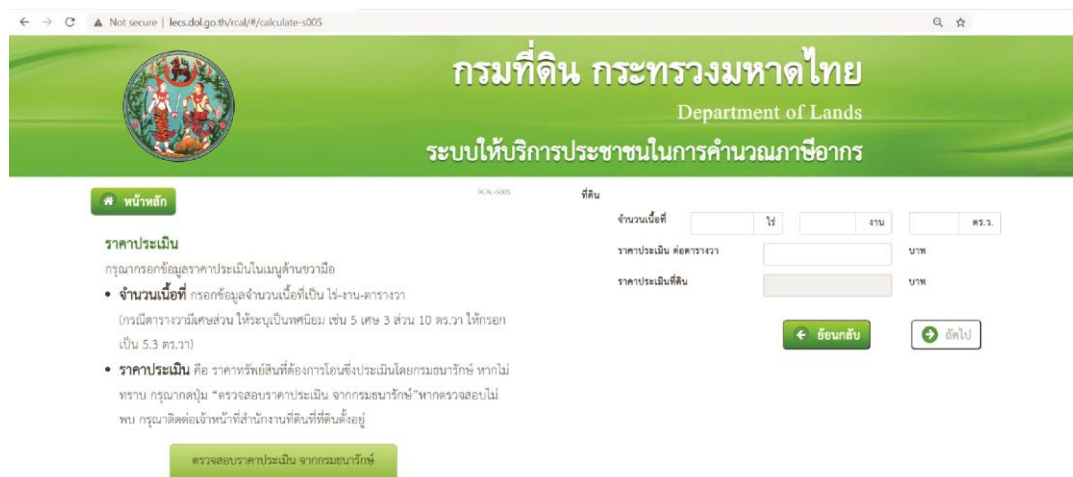
จำนวนผู้ถือกรรมสิทธิ์ คน

มุ่งกำไร

ย้อนกลับ

ภาพประกอบที่ 2.10 ภาพตัวอย่างการกรอกจำนวนของผู้ถือกรรมสิทธิ์

5) กรอกจำนวนเนื้อที่ของที่ดินในการซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ พร้อมกับกรอกราคาประเมินอสังหาริมทรัพย์ของกรมธนารักษ์ หากในส่วนราคาประเมินสามารถสอบถามเจ้าพนักงานที่ดินในส่วนนี้ได้ตามภาพถ่ายด้านล่างนี้



กรมที่ดิน กระทรวงมหาดไทย
Department of Lands
ระบบให้บริการประชาชนในการคำนวณภาษีอากร

ราคาประเมิน
กรุณากรอกข้อมูลราคาประเมินในแบบคำนวณภาษีอากร

- **จำนวนเนื้อที่** กรอกข้อมูลจำนวนเนื้อที่เป็นไร่-งาน-ตารางวา (กรณีตารางวาเศษส่วน ให้ระบุเป็นทศนิยม เช่น 5 เศษ 3 ส่วน 10 ตารางวา ให้กรอกเป็น 5.3 ตารางวา)
- **ราคาประเมิน** คือ ราคาทรัพย์สินที่ต้องชำระโอนซึ่งประเมินโดยกรมธนารักษ์ หากไม่ทราบ กรุณาคลิกปุ่ม "ตรวจสอบราคาประเมิน จากกรมธนารักษ์" หากตรวจสอบไม่พบ กรุณาติดต่อเจ้าหน้าที่สำนักงานที่ดินที่ที่ดินตั้งอยู่

ตรวจสอบราคาประเมิน จากกรมธนารักษ์

ที่ดิน

จำนวนเนื้อที่ ไร่ งาน ตารางวา

ราคาประเมิน ค่าตารางวา บาท

ราคาประเมินที่ดิน บาท

ย้อนกลับ ถัดไป

ภาพประกอบที่ 2.11 ภาพตัวอย่างการกรอกจำนวนเนื้อที่ของที่ดินในการซื้อขายอสังหาริมทรัพย์

6) กรอกจำนวนครั้งการได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ในที่ดิน/ห้องชุด ตัวอย่างเช่น ในกรณีที่ดิน 1 แปลงจำนวนเนื้อที่ 1 ไร่ สามารถแบ่งการโอนออกเป็น 2 ครั้ง ครั้งแรกอาจจะเป็นการซื้อขายในแปลงแรก ส่วนแปลงที่เหลืออาจเป็นการรับโอนโดยการรับมรดกได้ในส่วนของค่าธรรมเนียมนี้ จะราคาไม่เท่ากันตามภาพถ่ายด้านล่างนี้



กรมที่ดิน กระทรวงมหาดไทย
Department of Lands
ระบบให้บริการประชาชนในการคำนวณภาษีอากร

จำนวนครั้งการได้มา
กรุณากรอกข้อมูลจำนวนการได้มาในแบบคำนวณภาษีอากร

- **จำนวนครั้งการได้มา** คือ จำนวนการได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ในที่ดิน/ห้องชุด

จำนวนครั้งการได้มา

จำนวนครั้งการได้มา

ย้อนกลับ ถัดไป

ภาพประกอบที่ 2.12 ภาพตัวอย่างการกรอกจำนวนครั้งการได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ในที่ดิน/ห้องชุด

7) กรอกข้อมูลวันที่ได้กรรมสิทธิ์ในที่ดิน บ้าน หรือห้องชุด ในวันดังกล่าวนั้น สามารถตรวจสอบได้จากด้านหลังของเอกสารสิทธิตามภาพถ่ายด้านล่างนี้

กรมที่ดิน กระทรวงมหาดไทย
Department of Lands
ระบบให้บริการประชาชนในการคำนวณภาษีอากร

กรอกข้อมูลวันที่ได้กรรมสิทธิ์ในที่ดิน บ้าน หรือห้องชุด (ตรวจสอบวันที่ได้มาได้จากด้านหลังของเอกสารสิทธิ)

ประเภทการได้มา: โดยการซื้อขาย หรือ อื่นๆ ที่ไม่ใช่ ใต้ หรือ ริมถนน

วันที่ได้มา:

← ย้อนกลับ → ถัดไป

ภาพประกอบที่ 2.13 ภาพตัวอย่างการกรอกข้อมูลวันที่ได้กรรมสิทธิ์ในที่ดิน บ้าน หรือห้องชุด

8) หลังจากที่ได้ทำการคลิกเลือกการจดทะเบียนและกรอกรายละเอียดต่าง ๆ จึงสรุปเป็นค่าธรรมเนียมในการโอน แต่ทั้งนี้ในค่าธรรมเนียมและภาษีอากรนั้นสามารถมีการเปลี่ยนแปลงได้เนื่องจากว่าอาจจะยังไม่รวมค่าธรรมเนียมในการมอบอำนาจ ค่าพยาน หรือค่าคำขอ

กรมที่ดิน กระทรวงมหาดไทย
Department of Lands
ระบบให้บริการประชาชนในการคำนวณภาษีอากร

รายละเอียดเอกสารสิทธิ

ประเภทการจดทะเบียน:

สิ้น:

ได้มาวันที่: 1 มกราคม 2552

โดย:

ประเภทผู้โอน: บุคคลธรรมดา

ราคาทุนทรัพย์: 250,000.00

ราคาประเมินรวม: 250,000.00

รายละเอียดเงินในการลดหย่อน:

สรุปค่าธรรมเนียมและภาษีอากร

ค่าธรรมเนียม (2%)	5,000	บาท
ภาษีเงินได้	6,250	บาท
ภาษีธุรกิจเฉพาะ	0	บาท
ภาษีท้องถิ่น	0	บาท
อากรแสตมป์ (0.5%)	1,250	บาท
ค่าใช้จ่ายรวม	12,500	บาท

หมายเหตุ: ยังไม่รวมค่าใช้จ่ายอื่นๆ เช่น ค่าคำขอ, ค่าพยาน, ค่ามอบอำนาจ (กรณีมอบอำนาจ) ฯลฯ

ผลที่ได้จากการคำนวณโดยระบบให้บริการประชาชนในการคำนวณภาษีอากรนี้ไม่สามารถใช้ยื่นต่อผู้สัญญาและกรมที่ดินได้ และกรณีที่ดินของกรมสิทธิการรับผิดชอบค่าใช้จ่ายคำนวณขึ้นเกิดจากความคลาดเคลื่อนหรือการกรอกข้อมูลไม่ถูกต้องของกรณีนี้ขอสงวนสิทธิ์การรับผิดชอบแก่หน่วยงานเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัด ๓ สำนักงานที่ดินจังหวัด

ความพึงพอใจ: มากที่สุด มาก น้อย น้อยที่สุด

← ย้อนกลับ → พิมพ์ข้อมูล

ภาพประกอบที่ 2.14 ภาพตัวอย่างสรุปเป็นค่าธรรมเนียมในการโอน

ผู้ซื้อและผู้ขายอสังหาริมทรัพย์นั้นจะต้องเตรียมเอกสารในการทำสัญญาซื้อขายอสังหาริมทรัพย์โดยการเตรียมเอกสารตามเว็บไซต์ออนไลน์ของสำนักงานที่ดินในกรณีที่เป็นบุคคลธรรมดาได้ระบุดังต่อไปนี้

1) โฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ตัวจริง 2) บัตรประจำตัวประชาชน บัตรประจำตัวข้าราชการ 3) ทะเบียนบ้าน 4) หลักฐานการเปลี่ยนชื่อตัว ชื่อสกุล 5) ทะเบียนสมรส ทะเบียนหย่า 6) มรณบัตรคู่สมรส 7) หนังสือให้ความยินยอมในการทำนิติกรรมของคู่สมรส 8) หลักฐานการแปลงสัญชาติ ในกรณีที่มีการแปลงสัญชาติ

ในกรณีที่เป็นนิติบุคคลจะต้องเตรียมเอกสารดังต่อไปนี้

1) โฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ 2) หนังสือรับรองการจดทะเบียนนิติบุคคล 3) ข้อบังคับของนิติบุคคล 4) หนังสือบริษัทสนธิ และวัตถุประสงค์ 5) บัญชีรายชื่อผู้ถือหุ้น กรณีที่เป็นบริษัทจำกัด 6) แบบรับรองรายการจดทะเบียนกรณีที่เป็นห้างหุ้นส่วน 7) บัญชีรายชื่อผู้ถือหุ้นของนิติบุคคลไทยที่ถือหุ้นในบริษัทจำกัด 8) บัตรประชาชน ทะเบียนบ้าน และตัวอย่างลายมือชื่อกรรมการผู้มีอำนาจ 9) รายงานการประชุมของนิติบุคคล¹⁰²

เมื่อผู้ซื้อและผู้ขายนั้นได้ทราบถึงค่าธรรมเนียมในการโอนของสำนักงานที่ดินและเอกสารที่ผู้ซื้อและผู้ขายจะต้องเตรียมเอกสารแล้ว ถึงวันที่จะต้องทำสัญญาซื้อขายนั้น ผู้ซื้อและผู้ขายจะเดินทางไป ณ สำนักงานที่ดินที่เป็นสาขาที่ตั้งของที่ดินเมื่อถึงสำนักงานที่ดินแล้วขั้นตอนการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมตามเว็บไซต์ออนไลน์ของกรมที่ดินมีดังนี้ 1) ติดต่อประชาสัมพันธ์ - รับบัตรคิว 2) รับคำขอและสอบสวน 3) ตรวจสอบสารบบและหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน 4) ลงบัญชีรับทำการ 5) ตรวจสอบอายุ 6) ประเมินทุนทรัพย์ 7) เขียนใบสั่ง, ใบเสร็จ และรับเงินค่าธรรมเนียม ภาษีและอากร (ถ้ามี) 8) พิมพ์สัญญาและแก้สารบัญจดทะเบียน 9) คู่กรณีลงนามในสัญญา 10) เจ้าพนักงานที่ดินลงนามจดทะเบียนและประทับตรา 11) แจกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินและสัญญา¹⁰³

¹⁰² กรมที่ดิน กระทรวงมหาดไทย. (2564). *หลักฐานการจดทะเบียน*. (ออนไลน์). เข้าถึงได้จาก: <https://www.dol.go.th/Pages/%E0%B8%AB%E0%B8%A5%E0%B8%B1%E0%B8%81%E0%B8%90%E0%B8%B2%E0%B8%99%E0%B8%81%E0%B8%B2%E0%B8%A3%E0%B8%82%E0%B8%AD%E0%B8%88%E0%B8%94%E0%B8%97%E0%B8%B0%E0%B9%80%E0%B8%9A%E0%B8%B5%E0%B8%A2%E0%B8%99.aspx>. [2564, 7 กรกฎาคม].

¹⁰³ กรมที่ดิน กระทรวงมหาดไทย. (2564). *ขั้นตอนการจดทะเบียน*. (ออนไลน์). เข้าถึงได้จาก: <https://www.dol.go.th/Pages/%E0%B8%82%E0%B8%B1%E0%B9%89%E0%B8%99%E0%B8%95%E0%B8%AD%E0%B8%99%E0%B8%81%E0%B8%B2%E0%B8%A3%E0%B8%88%E0%B8%94%E0%B8%97%E0%B8%B0%E0%B9%80%E0%B8%9A%E0%B8%B5%E0%B8%A2%E0%B8%99.aspx#pop>. [2564, 7 กรกฎาคม].

เพราะฉะนั้นในขั้นตอนการซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ผู้ซื้อควรที่จะนำหลักการที่กล่าวมาในขั้นต้นนำมาพิจารณาการอย่างรอบคอบในการซื้อขายอสังหาริมทรัพย์จะได้เป็นการตอบโจทก์และความต้องการของผู้ซื้ออสังหาริมทรัพย์จริง ๆ เนื่องจากว่าอสังหาริมทรัพย์นั้นเป็นทรัพย์สินที่มีมูลค่าที่สูงและผู้ซื้ออสังหาริมทรัพย์จะไม่ได้ที่จะทำการซื้อขายอสังหาริมทรัพย์กันบ่อย ๆ

2.6 ทฤษฎีและหลักการที่เกี่ยวกับการประกอบอาชีพของผู้เยาว์

2.6.1 ทฤษฎีแรงจูงใจ

ความหมายตามพจนานุกรมฉบับราชบัณฑิตยสถาน พุทธศักราช 2554 พิมพ์ครั้งที่ 2 พุทธศักราช 2556 ได้ให้ความหมายของคำว่า “แรงจูงใจ” หมายถึง “ก. ชักนำหรือเกลี้ยกล่อมเพื่อให้เห็นคล้อยตาม เช่น การพุดจูงใจ” เนื่องจากพจนานุกรมไม่ได้ให้ความหมายไว้อย่างชัดเจน แต่ได้มีนักวิชาการในบางกลุ่มที่ได้ให้ความหมายของคำว่า “แรงจูงใจ” ดังนี้

โมเวน (1995) ได้กล่าวถึงคำว่า แรงจูงใจ หมายถึง สภาวะที่เกิดขึ้นภายในตัวบุคคลที่เป็นตัวกระตุ้นและผลักดันให้บุคคลแสดงพฤติกรรมที่มุ่งสู่เป้าหมาย

พลสุข สังข์รุ่ง (2550) ได้กล่าวถึงคำว่า แรงจูงใจ หมายถึง การที่บุคคลได้แสดงออกมาซึ่งความต้องการซึ่งสิ่งใดสิ่งหนึ่งนั้นต้องอาศัยปัจจัยต่าง ๆ ได้แก่ การตื่นตัว (Arousal) การคาดหวัง (Expectancy) การใช้เครื่องล่อใจ (Incentives) และการลงโทษ (Punishment) มาเป็นแรงผลักดันให้บุคคลนั้นได้แสดงพฤติกรรมออกมาเพื่อให้บรรลุเป้าหมายหรือเงื่อนไขที่ตั้งไว้¹⁰⁴

ชมพูนุท ศรีพงษ์ (2550) ได้กล่าวถึงคำว่า แรงจูงใจ หมายถึง เป็นความต้องการจากภายในตัวบุคคล และจากการกระตุ้นของสิ่งแวดล้อมภายนอกทำให้บุคคลแสดงพฤติกรรมใด ๆ ออกมาเพื่อเป็นการบรรลุเป้าหมาย¹⁰⁵

สุพิชญ์ หารมี (2553) ได้กล่าวถึงคำว่า แรงจูงใจ หมายถึง บุคคลจะได้รับการกระตุ้นจากสิ่งเร้าภายนอกเป็นตัวกระตุ้นพลังงานที่เป็นการแสดงทางพฤติกรรม เพื่อที่จะได้นำไปสู่เป้าหมาย¹⁰⁶

¹⁰⁴ สุกัญญา จันทรมณี. (2557). *แรงจูงใจและสภาพแวดล้อมในการทำงานที่มีผลต่อความผูกพันต่อองค์กรของพนักงานบริษัท ฮานาเซมิคอนดักเตอร์ (อยุธยา) จำกัด*. การศึกษาค้นคว้าอิสระหลักสูตรบริหารธุรกิจมหาบัณฑิต มหาวิทยาลัยกรุงเทพ. หน้า 9.

¹⁰⁵ กานดา คำมาก. (2555). *แรงจูงใจที่มีผลต่อประสิทธิภาพการปฏิบัติงานของพนักงานในอุตสาหกรรมผลิตชิ้นส่วนอิเล็กทรอนิกส์ ในจังหวัดนครราชสีมา*. วิทยานิพนธ์หลักสูตรบริหารธุรกิจมหาบัณฑิต คณะบริหารธุรกิจ มหาวิทยาลัยเทคโนโลยีราชมงคลอีสาน. หน้า 17.

¹⁰⁶ เรื่องเดียวกัน, หน้า 17.

พิเชษฐ์ ศรีไชยวาน (2554) ได้กล่าวถึงคำว่า แรงจูงใจ หมายถึง สิ่งที่ทำให้บุคคลแสดงออกทางพฤติกรรมและได้เกิดพลังออกมา ซึ่งจะมีอิทธิพลต่อการทำงาน เพราะบุคคลจะทำกิจกรรมได้อย่างเต็มที่เต็มความสามารถ แต่มักจะขึ้นอยู่กับความเต็มใจจะทำได้เพียงใด ฉะนั้น ถ้ามีแรงจูงใจที่ตรงกับความพอใจ แรงจูงใจจึงเป็นแรงกระตุ้นในการทำงาน¹⁰⁷

จูรี วรรณเจริญกุล (2558) ได้กล่าวถึงคำว่า แรงจูงใจ หมายถึง แรงจูงใจเป็นกลไกที่สำคัญภายในตัวบุคคลให้กระทำการทำกิจกรรม หรือในการปฏิบัติงานและเป็นการกระตุ้นให้ตัวเองบรรลุเป้าหมายตามวัตถุประสงค์ ตัวกระตุ้นหรือสิ่งเร้าที่ทำให้ประสบความสำเร็จ ได้แก่ เงินเดือน ค่าตอบแทน ได้รับการยอมรับนับถือ เป็นต้นแต่จะมากน้อยเพียงใดขึ้นอยู่กับตัวของแต่ละบุคคล¹⁰⁸

มัลลิกา คณานุรักษ์ ได้กล่าวถึงคำว่า แรงจูงใจ หมายถึง สภาพะภายในที่เป็นผลจากการคอยกระตุ้นให้แสดงพฤติกรรม ที่จะตอบสนองความต้องการแรงจูงใจที่เกิดจากความต้องการ เรียกว่าเป็นแรงขับเคลื่อน (Drive) และความต้องการ (Need)¹⁰⁹

สุชา จันท์ธรม ได้กล่าวถึงคำว่า แรงจูงใจ หมายถึง สภาพะอินทรีย์ที่ถูกกระตุ้นให้แสดงพฤติกรรมอย่างหนึ่งอย่างใด เพื่อให้บรรลุสู่เป้าหมาย (Goal) ที่ได้ตั้งไว้แต่ละบุคคลจะมีจุดมุ่งหมายที่แตกต่างกันออกไป¹¹⁰

มัลลิกา คณานุรักษ์ ได้กล่าวถึงคำว่า แรงจูงใจ หมายถึง สภาพะภายในที่เป็นผลจากการคอยกระตุ้นให้แสดงพฤติกรรม ที่จะตอบสนองความต้องการแรงจูงใจที่เกิดจากความต้องการ เรียกว่าเป็นแรงขับเคลื่อน (Drive) และความต้องการ (Need)¹¹¹

เพราะฉะนั้นที่ได้กล่าวมาในข้างต้นนั้นจึงอาจสรุปความหมายของคำว่า “แรงจูงใจ” หมายถึง การแสดงออกของบุคคลโดยพฤติกรรมที่แสดงออกมา ที่บุคคลได้แสดงพฤติกรรมออกมา เนื่องจากปัจจัยเร้าในภายนอกเป็นตัวกระตุ้น เพื่อให้ตัวของบุคคลนั้นได้ไปสู่จุดหมายที่ตัวเองได้ตั้งไว้

¹⁰⁷ กานดา คำมาก. อังแล้ว เริงอรรถที่ 105. หน้า 18.

¹⁰⁸ นิตยา พรหมจันทร์. (2562). *แรงจูงใจและภาวะผู้นำที่มีผลสัมฤทธิ์ต่อประสิทธิภาพในการปฏิบัติงานในยุค 4.0 กรณีศึกษา บริษัท อาซิฟา จำกัด (มหาชน)*. การศึกษาค้นคว้าอิสระหลักสูตรบริหารธุรกิจมหาบัณฑิต คณะบริหารธุรกิจ มหาวิทยาลัยเทคโนโลยีราชมงคลกรุงเทพ. หน้า 10.

¹⁰⁹ พระมนัส ธรรมโรต (มีมณี). (2558). *ศึกษาวิธีสร้างแรงจูงใจจากพุทธวิธีการสอน*. วิทยานิพนธ์หลักสูตรปริญญาพุทธศาสตรมหาบัณฑิต สาขาวิชาพระพุทธศาสนา, มหาวิทยาลัยมหาจุฬาลงกรณราชวิทยาลัย. หน้า 9.

¹¹⁰ เรื่องเดียวกัน, หน้า 10.

¹¹¹ มัลลิกา คณานุรักษ์. (2547). *จิตวิทยาการสื่อสารของมนุษย์*. กรุงเทพฯ: โอเดียนสโตร์.

2.6.2 หลักสิทธิและเสรีภาพ

ในความหมายของหลักสิทธิและเสรีภาพนั้นคุณแล้วอาจมีความหมายที่ใกล้เคียงกัน แต่แท้จริงได้ให้ความหมายที่แตกต่างกันซึ่งจะขอแบ่งออกเป็น 2 คำ

คำว่า “สิทธิ” ตามพจนานุกรมฉบับราชบัณฑิตยสถาน พุทธศักราช 2554 พิมพ์ครั้งที่ 2 พุทธศักราช 2556 ได้กำหนดความหมายไว้ 2 ความหมาย ดังนี้

1) น. อำนาจอันชอบธรรม เช่น บุคคลมีสิทธิและหน้าที่ตามรัฐธรรมนูญ เขามีสิทธิในที่ดิน แปลงนี้

2) (กฏ) อำนาจที่กฎหมายรับรองให้กระทำการใด ๆ โดยสุจริตได้อย่างอิสระ แต่ต้องไม่กระทบกระเทือนถึงสิทธิของคนอื่น

ในความหมายของคำว่า “สิทธิ” ในแง่มุมของระบบกฎหมายทั่วไปนั้นมิผู้ที่ได้ให้ความหมายดังนี้

ศาสตราจารย์ ดร.หยุด แสงอุทัย ได้ให้ความหมายของคำว่า “สิทธิ” ในความเห็นแรก หมายถึง “อำนาจที่กฎหมายให้แก่บุคคลในอันที่จะมีเจตจำนง” (Willensmacht) เช่น บุคคลซึ่งมีกรรมสิทธิ์ในที่ดิน บุคคลนั้นย่อมมีอำนาจที่จะครอบครองและใช้สอย หรือจำหน่าย บุคคลที่เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์จึงเป็นผู้มีสิทธิที่จะทำการขายหรือไม่ขายก็ได้

ความเห็นที่สอง สิทธิ หมายถึง “ประโยชน์ที่กฎหมายคุ้มครองให้” เป็นแนวความคิดของนักกฎหมายชาวเยอรมัน เยียร์ริง (Jhering) เป็นผู้คิดค้นขึ้นมาเป็นการเน้นและให้น้ำหนักไปที่วัตถุประสงค์ (Zweck) ของสิทธิ กล่าวคือ กฎหมายได้ให้อำนาจแก่บุคคลที่มีความประสงค์เพื่อประโยชน์ที่ตัวเองได้ประสงค์ไว้¹¹²

รองศาสตราจารย์ สมยศ เชื้อไทย ได้ให้ความหมายของคำว่า “สิทธิ” (Right) หมายถึง อำนาจอันชอบธรรมที่บุคคลสามารถใช้ยื่นต่อผู้อื่นเพื่อคุ้มครองหรือรักษาผลประโยชน์ อีกนัยหนึ่ง สิทธิ หมายถึง บุคคลมีความชอบผู้ชอบธรรมจะได้รับสิทธิและใช้ยื่นกับบุคคลอื่นได้¹¹³

ศาสตราจารย์กิตติคุณ ดร. บรศักดิ์ อูวรรณ โณ เห็นคำว่า “สิทธิ” หมายถึง อำนาจที่จะให้ผู้อื่นได้กระทำการหรืองดเว้นกระทำการตามที่เรามีสิทธิอันเป็นการบังคับให้คนอื่นได้กระทำการตามสิทธิของเรา¹¹⁴

¹¹² หยุด แสงอุทัย. (2556). *ความรู้เบื้องต้นเกี่ยวกับกฎหมายทั่วไป* (พิมพ์ครั้งที่ 19). กรุงเทพฯ: สำนักพิมพ์มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์. หน้า 167.

¹¹³ สมยศ เชื้อไทย. (2553). *คำอธิบายวิชากฎหมายแพ่ง: หลักทั่วไป* (พิมพ์ครั้งที่ 19). กรุงเทพฯ: วิญญูชน. หน้า 135.

¹¹⁴ บวรศักดิ์ อูวรรณ โณ. (2538). *คำอธิบายกฎหมายมหาชน เล่มที่ 3 ที่มาและนิติวิธี*. กรุงเทพฯ: นิติธรรม. หน้า 348.

รองศาสตราจารย์ จันตรี สินสุภฤกษ์ ได้ให้ความหมายของคำว่า “สิทธิ” หมายถึง สิทธิสามารถแบ่งความออกได้เป็น 2 กรณี

1) เป็นสิทธิตามกฎหมายธรรมชาติ (Natural Right) คือ เป็นสิทธิที่เกิดขึ้นมาเอง ไม่มีผู้ใดสร้างขึ้นมาเป็นสิทธิที่สถิตอยู่ทั่วไปมีอยู่ทุกที่ มีความเป็นสากล และเป็นสิทธิที่ถูกต้องเป็นธรรมและสามารถควบคุมมนุษย์ให้เป็นที่เรียบร้อย

2) เป็นสิทธิตามกฎหมายบ้านเมือง (Legal Right) คือ อำนาจที่กฎหมายให้การรับรองและคุ้มครองป้องกันได้ โดยที่กฎหมายจะมีกลไกที่จะบังคับให้เป็นไปตามสิทธิในชีวิต ร่างกาย ทรัพย์สิน เป็นต้น¹¹⁵

อาจสรุปความหมายของคำว่า “สิทธิ” หมายถึง เป็นสิทธิที่มีติดตัวบุคคลตั้งแต่เกิด และกฎหมายได้ให้ความรับรองหรือให้ความคุ้มครองบุคคลเพื่อที่จะได้ใช้สิทธินั้นไว้ยันกับบุคคลอื่นได้ แต่การใช้สิทธิของเราจะต้องไม่เป็นการกระทบสิทธิของผู้อื่นด้วย

ความหมายตามพจนานุกรม พุทธศักราช 2554 พิมพ์ครั้งที่ 2 พุทธศักราช 2556 ได้ให้ความหมายของคำว่า “เสรีภาพ” ความหมายถึง น.ความสามารถที่จะกระทำการใด ๆ ได้ตามที่ตนปรารถนาโดยไม่มีอุปสรรคขัดขวาง เช่น เสรีภาพในการพูด เสรีภาพในการนับถือศาสนา, ความมีสิทธิที่จะทำอะไรก็ได้โดยไม่ละเมิดสิทธิของผู้อื่น

ความหมายของคำว่า “เสรีภาพ” ในแง่มุมของกฎหมายทั่วไป ศาสตราจารย์ ดร.หยุด แสงอุทัย ได้ให้ความหมายว่า “เสรีภาพ (Liberty)” ในประเทศอังกฤษได้แยกคำว่า “เสรีภาพ” ออกจาก “สิทธิ” แนวคิดของประเทศอังกฤษมองว่า เสรีภาพไม่ได้มีใช้ในกฎหมายมหาชนเท่านั้น แต่สามารถใช้กับกฎหมายเอกชนด้วยเป็นสิ่งที่บุคคลสามารถทำได้โดยอิสระ แต่จะไม่ได้รับการปกป้องโดยกฎหมาย สามารถทำได้ตามอำเภอใจ¹¹⁶

อาจารย์มานิต จุมปา ได้อธิบายความหมายของคำว่า “เสรีภาพ” ดังนี้ มนุษย์ทุกคนสามารถที่จะคิดหรือทำอะไรได้อย่างอิสระ เลือกรับจะทำหรือไม่ก็ได้ และบุคคลอื่นไม่มีสิทธิในการขัดขวางรบกวนแม้ว่าจะเป็นรัฐก็ตาม เพราะเสรีภาพเป็นพื้นฐานที่บุคคลควรที่จะได้รับ เช่น เสรีภาพในการแสดงความคิดเห็น เสรีภาพในการนับถือศาสนา เสรีภาพในการชุมนุม เสรีภาพในการเลือกถิ่นที่อยู่ เป็นต้น¹¹⁷

¹¹⁵ มานิตย์ จุมปา. (2564). *ความรู้พื้นฐานเกี่ยวกับเกี่ยวกับกฎหมาย* (พิมพ์ครั้งที่ 13). กรุงเทพฯ: สำนักพิมพ์จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย. หน้า 139-142.

¹¹⁶ หยุด แสงอุทัย. อ้างแล้ว เจริญธรรมที่ 112. หน้า 171.

¹¹⁷ มานิตย์ จุมปา. อ้างแล้ว เจริญธรรมที่ 115. หน้า 143.

ศาสตราจารย์กิติคุณ ดร.บวรศักดิ์ อุวรรณโณ ได้ให้ความหมายของ “เสรีภาพ” คือ อำนาจที่จะกระทำการอะไรก็ได้ มีอำนาจที่จะเลือกประพฤติหรือไม่ประพฤติก็ได้ เป็นการก่อให้เกิดหน้าที่เชิงปฏิเสธแก่ผู้อื่นจะเข้ามารบกวนการใช้อำนาจของการเลือกประพฤติของเรา¹¹⁸

ศาสตราจารย์ ดร.เกรียง ไกร เจริญธนาวัฒน์ ได้ให้ความเห็นว่า เสรีภาพเป็นอำนาจที่เรากำหนดเองได้ โดยบุคคลสามารถเลือกได้ว่าจะกระทำหรือไม่ ดังนั้นบุคคลใดบุคคลหนึ่งย่อมมีเสรีภาพอยู่เท่าที่เขาไม่ถูกบังคับ ดังนั้น บุคคลย่อมมีวิถีชีวิตที่เป็นของตัวเอง เสรีภาพเป็นอำนาจที่บุคคลมีเหนือตนเอง¹¹⁹

สรุป ความหมายของ “เสรีภาพ” หมายถึง บุคคลมีสิทธิที่จะแสดงออกมา สามารถเลือกที่จะปฏิบัติหรือไม่ปฏิบัติก็ได้ ซึ่งเป็นสิ่งขั้นพื้นฐานที่บุคคลทุกคนต้องมี และไม่สามารถให้ผู้อื่นหรือบุคคลใดบังคับในเสรีภาพของตนเองนั้นได้

จากที่ได้กล่าวมาในข้างต้นที่ได้ให้ความหมายของคำว่า “สิทธิ” และ “เสรีภาพ” ในมุมมองของกฎหมายทั่วไปแม้ว่าจะมีความหมายที่แตกต่างกันออกไปก็ตาม แต่กฎหมายรัฐธรรมนูญได้พิจารณาคำว่า “สิทธิ” และ “เสรีภาพ” เข้าร่วมกันเนื่องเป็นสิทธิและเสรีภาพที่เป็นพื้นฐานการปกครองในระบบประชาธิปไตยรัฐธรรมนูญแห่งราชอาณาจักรไทย โดยสิทธิและเสรีภาพของประชาชนคนไทย ได้แบ่งออกเป็นดังนี้

- 1) สิทธิและเสรีภาพส่วนตัว หมายถึง ความมั่นคงและความปลอดภัยทั้งชีวิตร่างกาย เช่น บุคคลจะไม่ต้องรับโทษทางอาญา เว้นแต่การกระทำนั้นกฎหมายกำหนดให้เป็นความผิด
- 2) สิทธิและเสรีภาพในทางความคิดและการแสดงออกซึ่งความคิด หมายถึง เสรีภาพในการพูด เสรีภาพในการศึกษา เสรีภาพในการนับถือศาสนา เสรีภาพในการศึกษาอบรม เป็นต้น
- 3) สิทธิและเสรีภาพทางสังคมและเศรษฐกิจ หมายถึง เสรีภาพในการทำสัญญา เสรีภาพในการประกอบอาชีพ สิทธิในทรัพย์สิน
- 4) สิทธิและเสรีภาพในการรวมกลุ่ม หมายถึง เสรีภาพในการรวมตัวกันเป็นสมาคม สหกรณ์ หรือการเป็นหมู่คณะ
- 5) สิทธิและเสรีภาพทางการเมือง หมายถึง สิทธิเสรีภาพในการชุมนุม สิทธิในการเลือกตั้ง

¹¹⁸ บวรศักดิ์ อุวรรณโณ. อ้างแล้ว เจริญธรรมที่ 114. หน้า 348.

¹¹⁹ เกรียง ไกร เจริญธนาวัฒน์. (2547). *หลักกฎหมายว่าด้วยสิทธิเสรีภาพ*. กรุงเทพฯ: วิญญูชน. หน้า 24.

6) สิทธิและเสรีภาพที่จะต้องได้รับการปฏิบัติจากทางภาครัฐอย่างเท่าเทียมกัน หมายถึง บุคคลย่อมมีความเสมอภาคทางกฎหมาย และจะต้องได้รับความคุ้มครองตามกฎหมายที่เท่าเทียมกัน¹²⁰

2.6.3 หลักความเสมอภาค

แนวความคิดในเรื่องหลักความเสมอภาคนั้นตั้งอยู่บนพื้นฐานของมนุษย์ ธรรมชาตินั้น มนุษย์ทุกคนที่เกิดมาจะต้องอยู่บนหลักความเสมอภาค แต่มนุษย์ทุกคนนั้นจะต้องเคารพสิทธิและเสรีภาพของกันและกันด้วย แนวคิดดังกล่าวในมุมมองของสำนักกฎหมายธรรมชาติได้มองว่าเป็นสิ่งที่มีติดตัวตั้งแต่เกิด แม้จะไม่มีกฎหมายบัญญัติเป็นลายลักษณ์อักษรไว้ก็ต้องได้รับและเคารพต่อหลักความเสมอภาคด้วย¹²¹

ตามความหมายในพจนานุกรม ฉบับราชบัณฑิตยสถาน พุทธศักราช 2554 พิมพ์ครั้งที่ 2 พุทธศักราช 2556 ได้ให้ความหมายของคำว่า “ความเสมอภาค” ได้ให้ความหมายว่า ว. มีส่วนเท่ากัน เท่าเทียมกัน เช่น ในปัจจุบันบุรุษและสตรีมีสิทธิเสมอภาคกัน

ในความเสมอภาคในที่นี้ หมายถึง หลักความเสมอภาคที่ทุกคนจะต้องได้รับความเสมอภาคโดยไม่คำนึงถึงความแตกต่างทางกายภาพ แม้ว่าจะเลือกที่จะใช้หลักเกณฑ์อย่างเดียวกันในการพิจารณา แต่ก็จะมีสิ่งที่แตกต่างกันออกไป เช่น ช่วงอายุ เพศ วุฒิการศึกษา เป็นต้น ย่อมเป็นการเลือกปฏิบัติและเป็นการขัดต่อความเสมอภาค แม้ในหลักความเสมอนั้นจะเป็นการคุ้มครองบุคคลให้มีความเท่าเทียมกัน แต่บางครั้งก็จำเป็นต้องพิจารณาในเรื่องความแตกต่างกันด้วย¹²²

หลักในความเสมอนั้นสามารถแบ่งเป็น 2 หลักใหญ่ ๆ ได้ดังนี้

หลักความเสมอภาคในประเภทที่ 1 เป็นหลักความเสมอภาคประเภททั่วไป หมายถึง เป็นหลักการขั้นพื้นฐานของทุกคนที่ได้กล่าวไว้ในข้างต้นบ้างแล้วที่ทุกคนจะต้องปฏิบัติอย่างเท่าเทียมกัน แต่ถ้าหากเรื่องนั้นกำหนดให้ใช้หลักความเสมอภาคเฉพาะเรื่อง ก็ต้องไปใช้หลักความเสมอภาคเฉพาะเรื่องที่ได้กำหนดไว้¹²³

หลักความเสมอภาคในประเภทที่ 2 เป็นหลักความเสมอภาคเฉพาะเรื่อง หมายถึง เป็นหลักที่ได้กำหนดขอบเขตในเรื่องหนึ่งเรื่องใดเป็นการเฉพาะ เช่น ความเสมอภาคของเพศ ความเสมอภาค

¹²⁰ เกรียงไกร รอบรู้. (2557). *กฎหมายรัฐธรรมนูญ* พิมพ์ครั้งที่ 1. กรุงเทพฯ: สำนักพิมพ์แห่งจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย. หน้า 156.

¹²¹ เรื่องเดียวกัน, หน้า 165.

¹²² เกรียงไกร เจริญธนาวัฒน์. (2558). *เอกสารคำสอน วิชากฎหมายรัฐธรรมนูญและสถาบันการเมือง*. กรุงเทพฯ: สำนักพิมพ์แห่งจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย. หน้า 209-210.

¹²³ เกรียงไกร รอบรู้. อ่างแล้ว เจริญธนาวัฒน์. หน้า 167.

ในการประกอบอาชีพ เป็นต้น แต่ในหลักเสรีภาพเฉพาะเรื่องจะต้องเป็นการใช้ควบคู่กันกับหลักความเสมอภาคทั่วไป เนื่องจากหลักความเสมอภาคทั่วไปเป็นพื้นฐานของหลักความเสมอภาคเฉพาะเรื่อง ด้วย เนื่องจากหลักความเสมอภาคเฉพาะเรื่องเป็นหลักกฎหมายพิเศษหลักความเสมอภาคเฉพาะเรื่องแล้ว ก็ไม่จำเป็นต้องจะต้องพิจารณาเรื่องหลักความเสมอภาคทั่วไป¹²⁴

ในหลักความเสมอภาคเฉพาะเรื่องก็สามารถแบ่งออกเป็น 5 ด้าน¹²⁵ ดังต่อไปนี้

1) ความเสมอภาคในกระบวนการยุติธรรม เป็นกรณีที่เป็นการใช้สิทธิเรียกร้องทางศาลที่บุคคลถูกโต้แย้งและเป็นการใช้สิทธินำคดีเข้าสู่การพิจารณาของศาล ทุกคนจะต้องได้รับมีการใช้สิทธิทางศาลที่มีความเท่าเทียมกัน แต่ถ้าเป็นการร้องขอให้พิจารณาตั้งศาลพิเศษในคดีของตนจะเป็นการทำโดยเฉพาะไม่ได้

2) ความเสมอภาคในการทำงานของหน่วยงานรัฐ บุคคลทุกคนจะต้องมีคุณสมบัติตามที่หน่วยงานภาครัฐเป็นผู้กำหนดในการทำหน้าที่ในภาครัฐ บุคคลจะต้องมีความเสมอภาคในการเข้ารับสมัครด้วย ไม่สามารถกำหนดคุณสมบัติพิเศษได้ เช่น จะต้องจบเกียรตินิยม หรือจะต้องจบ ณ สถาบันการศึกษาเพียงสถาบันนี้เท่านั้น

3) ความเสมอภาคในการเลือกตั้ง บุคคลที่เกิดเป็นคนไทยตามรัฐธรรมนูญได้กำหนดให้ทุกคนมีสิทธิในการลงสมัครรับเลือกตั้งได้ และมีสิทธิเลือกตั้งในการลงคะแนนเสียง

4) ความเสมอภาคในการรับภาระของรัฐ เช่น ความเสมอภาคในการรับราชการทหารของชายไทยทุกคน (ทหารเกณฑ์) ยกเว้นแต่จะเป็นผู้ทุพพลภาพ (ผู้พิการ) ที่จะต้องได้รับการยกเว้นความเสมอภาคในการเสียภาษีให้แก่รัฐจะเสียมากน้อยก็จะขึ้นอยู่กับรายได้ของแต่ละบุคคล

5) ความเสมอภาคในการได้รับบริการสาธารณะจากทางภาครัฐ เช่น ประชาชนคนไทยจะต้องได้รับการศึกษาขั้นพื้นฐาน หรือสิทธิตามรัฐธรรมนูญแห่งราชอาณาจักรไทย พุทธศักราช 2560 ในมาตรา 47 ได้บัญญัติว่า “บุคคลย่อมมีสิทธิได้รับบริการสาธารณสุขของรัฐ บุคคลผู้ยากไร้ย่อมมีสิทธิได้รับบริการสาธารณสุขของรัฐโดยไม่เสียค่าใช้จ่ายตามที่กฎหมายบัญญัติ บุคคลย่อมมีสิทธิได้รับการป้องกันและขจัดโรคติดต่ออันตรายจากรัฐโดยไม่เสียค่าใช้จ่าย”

¹²⁴ เกรียงไกร รอบรู้. อ่างแล้ว เจริญรอดที่ 120. หน้า 167.

¹²⁵ บรรเจิด สิงคะเนติ. (2562). *หลักพื้นฐานเกี่ยวกับสิทธิเสรีภาพและศักดิ์ความเป็นมนุษย์*. กรุงเทพฯ: วิญญูชน. หน้า 160-161.

จากการที่ผู้เขียนได้ทำการศึกษาแนวคิด ทฤษฎี และหลักการที่เกี่ยวข้องกับความสามารถของผู้เยาว์ในการประกอบอาชีพนายหน้าอสังหาริมทรัพย์ แนวคิดที่ผู้เขียนเห็นถึงความสำคัญ คือ แนวคิดเกี่ยวกับการให้ความยินยอมของผู้แทนโดยชอบธรรม จากแนวคิดดังกล่าวเป็นการกำหนดหน้าที่ให้ผู้แทน โดยชอบธรรมทำหน้าที่ในการดูแลผู้เยาว์ในการทำนิติกรรมสัญญา กับบุคคลภายนอก ผู้เยาว์เองควรที่จะได้รับการดูแลการทำนิติกรรมดังกล่าวด้วย ผู้แทนโดยชอบธรรม จึงมีหน้าที่ดูแล เพราะผู้เยาว์เป็นบุคคลที่ขาดประสบการณ์ในการใช้ชีวิต อ่อนต่อโลก ถ้าได้ทำนิติกรรมสัญญากับบุคคลภายนอกที่มีประสบการณ์ ผู้เยาว์เองก็จะเสียเปรียบได้ แนวคิดดังกล่าวนี้ จึงเป็นการมุ่งคุ้มครองผู้เยาว์ แต่อีกนัยยะหนึ่งกับการเป็นการจำกัดสิทธิของผู้เยาว์ ถ้าได้มีการปรับปรุงแก้ไข ก็จะเป็นประโยชน์กับผู้เยาว์ และอีกหนึ่งแนวคิดที่ผู้เขียนเห็นถึงความสำคัญ คือ แนวคิดเกี่ยวกับการประกอบอาชีพของผู้เยาว์ แต่เดิมก่อนที่จะมีประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ที่ "ไม่ได้" ให้ความคุ้มครองสิทธิของผู้เยาว์แต่อย่างใด ผู้เยาว์จึงมีความอิสระสามารถที่จะทำการประกอบอาชีพได้ แต่จะเป็นอาชีพใช้แรงงาน และภาคการเกษตรกรรม ผู้เยาว์ในสมัยนั้นจึงมีทักษะในการใช้ชีวิตที่มาก สามารถเอาตัวรอดได้ ภายหลังจากที่ได้ทำการร่างและประกาศใช้ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ แนวคิดเกี่ยวกับการประกอบอาชีพของผู้เยาว์จึงเปลี่ยนไป ผู้เยาว์ได้รับความคุ้มครองมากขึ้น และถูกจำกัดความสามารถในการประกอบอาชีพ เมื่อผู้เยาว์ต้องการประกอบอาชีพ ผู้เยาว์จะถูกจำกัดความสามารถไว้ ไม่สามารถประกอบอาชีพได้อย่างอิสระ กับอายุที่เป็นข้อจำกัด ทำให้อาชีพที่ผู้เยาว์สามารถประกอบอาชีพได้เหลือเพียงไม่กี่อาชีพที่ผู้เยาว์สามารถทำได้ เพราะฉะนั้นแนวคิดเกี่ยวกับการให้ความยินยอมของผู้แทน โดยชอบธรรม กับแนวคิดเกี่ยวกับการประกอบอาชีพของผู้เยาว์ จึงควรที่จะทำการปรับปรุงแก้ไข ก็จะเป็นผลดีต่อทุกฝ่าย ทั้งตัวของ ผู้เยาว์ ทั้งตัวครอบครัว รวมถึงประเทศที่จะได้รับประโยชน์ด้วย