

## บทคัดย่อ

ชื่อเรื่องวิทยานิพนธ์ : กฎหมายควบคุมการประกอบอาชีพนายหน้าอสังหาริมทรัพย์

ชื่อผู้เขียน : นายสมศักดิ์ ไตรรักษา

ชื่อปริญญา : นิติศาสตรมหาบัณฑิต

ปีการศึกษา : 2541

คณะกรรมการที่ปรึกษาวิทยานิพนธ์ :

1. รองศาสตราจารย์ ฉัฐพงศ์ โปษยะบุตร ประธานกรรมการ
2. อาจารย์วสันต์ กิจบำรุง

โดยที่นายหน้ามีบทบาทสำคัญในการซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ แต่จากการศึกษาวิเคราะห์ธุรกิจนายหน้าพบว่า นายหน้าอสังหาริมทรัพย์ส่วนใหญ่ขาดคุณสมบัติในการทำหน้าที่นายหน้าที่ดี ส่วนใหญ่ไม่มีความรู้เกี่ยวกับกฎหมายที่ดิน กฎหมายแพ่งและพาณิชย์ลักษณะซื้อขาย และลักษณะนายหน้า ทำให้ไม่สามารถช่วยให้คำปรึกษาเรื่องที่เกี่ยวข้องและการกำหนดราคาให้ใกล้เคียงกับราคาตลาด นอกจากนี้นายหน้ายังมีภาพพจน์ไม่ดีนักในสายตาของประชาชน โดยมักเห็นว่า นายหน้ามีส่วนในการฉ้อโกง การให้ข้อเท็จจริงอันเป็นเท็จ และกระทำที่ไม่ชอบด้วยศีลธรรมในเรื่องเกี่ยวกับธุรกิจที่ดิน และมักจะแสวงหาแต่ประโยชน์ส่วนตัวมากกว่าจะเห็นแก่ประโยชน์ของผู้ตั้งนายหน้า เหตุที่เป็นเช่นนี้เนื่องจากว่ากฎหมายลักษณะนายหน้าของไทย เป็นกฎหมายที่เน้นในเรื่องการทำสัญญานายหน้า การกำหนดสิทธิและหน้าที่ของแต่ละฝ่ายเพื่อประโยชน์ในการบังคับให้ตามสัญญาเมื่อเกิดการฟ้องร้องกันขึ้น ไม่ได้มีเจตนารมณ์เพื่อการยกระดับมาตรฐานและความซื่อสัตย์สุจริตของนายหน้าเป็นสำคัญ

จากการศึกษาการดำเนินการของนายหน้าอสังหาริมทรัพย์ในประเทศที่เจริญแล้ว เช่น สหรัฐอเมริกา อังกฤษ ออสเตรเลีย พบว่า ประเทศดังกล่าวจะมีกฎหมายควบคุมการประกอบอาชีพนายหน้าอสังหาริมทรัพย์โดยตรง บุคคลที่จะเป็นนายหน้าได้จะต้อง

ได้รับใบอนุญาตจากพนักงานเจ้าหน้าที่ก่อน ถึงแม้ว่าการมีกฎหมายควบคุมนายหน้าจะจำกัดเสรีภาพในการประกอบอาชีพนายหน้า แต่ประชาชนก็จะได้ประโยชน์จากการที่นายหน้ามีคุณสมบัติที่ดีมีความซื่อสัตย์สุจริตและมีชื่อเสียงที่ดี จากประสบการณ์ของประเทศดังกล่าวแสดงให้เห็นว่า การมีกฎหมายควบคุมนายหน้าอสังหาริมทรัพย์ทำให้มาตรฐานความรู้ความสามารถของนายหน้าสูงขึ้น และประชาชนให้ความเชื่อถือนายหน้ามากขึ้น นอกจากนี้ยังเป็นเครื่องมือสำคัญที่ช่วยลดการฉ้อโกงเกี่ยวกับธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ลง เนื่องจากนายหน้าอาจต้องถูกพักหรือถูกเพิกถอนใบอนุญาตได้

ผู้วิจัยมีความเห็นว่า ถ้านำแบบอย่างกฎหมายควบคุมนายหน้าอสังหาริมทรัพย์ของประเทศสหรัฐอเมริกามาใช้กับประเทศไทย ก็น่าจะเป็นการยกระดับนายหน้าอสังหาริมทรัพย์ของไทยให้สูงขึ้นและสามารถให้บริการแก่ผู้คั่งนายหน้าได้ดีขึ้น