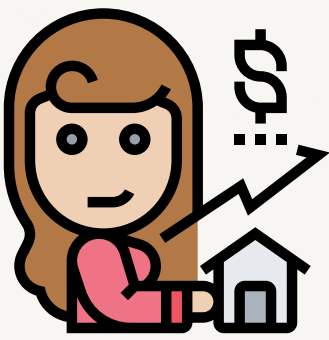




กฎหมายน่ารู้ในชีวิตประจำวัน นายหน้า

งานนิติการ ฝ่ายอำนวยการ สำนักปลัดเทศบาล
เทศบาลตำบลบึงโขงหลง เลขที่ 1 หมู่ 11
ตำบลบึงโขงหลง อำเภอบึงโขงหลง
จังหวัด บึงกาฬ 38220
042-416168
<https://www.tesbanbkl.go.th/index/>

นายหน้า



หมายถึง บุคคลผู้ใดตกลงจะให้ค่าบำเหน็จแก่นายหน้าเพื่อที่ซื้อหรือให้ได้เช่าทำสัญญากดี จัดการให้ได้ทำสัญญากันก็ดี ท่านว่าบุคคลผู้นั้นจะต้องรับผิดชอบใช้ค่าบำเหน็จก็ต่อเมื่อสัญญานั้นได้ทำกันสำเร็จเนื่องแต่ผลแห่งการที่นายหน้าได้ซื้อหรือจัดการนั้น ถ้าสัญญาที่ได้ทำกันไว้นั้นมีเงื่อนไขเป็นเงื่อนไขบังคับก่อนไซ้ ท่านว่าจะเรียกร้องค่าบำเหน็จค่านายหน้ายังหาได้ไม่ จนกว่าเงื่อนไขนั้นสำเร็จแล้ว

นายหน้ามีสิทธิจะได้รับชดใช้ค่าใช้จ่ายที่ได้เสียไปก็ต่อเมื่อได้ตกลงกันได้
เช่นนั้น ความข้อนี้ท่านให้ใช้บังคับแม้ถึงว่าสัญญาจะมีได้ทำกันสำเร็จ

บำเหน็จ หมายความว่า รางวัล, ค่าเหนื่อย, ค่าความชอบเป็นพิเศษ,

ลักษณะของสัญญานายหน้า ประกอบด้วย

- วัตถุประสงค์เพื่อซื้อหรือให้ตัวการกับบุคคลภายนอกเข้ามาทำสัญญากัน
- มีบุคคล 2 ฝ่าย
- มีข้อตกลงจะให้ค่าบำเหน็จแก่นายหน้า

สัญญานายหน้าไม่มีแบบกำหนดไว้

ถ้ากิจการอันได้มอบหมายแก่นายหน้านั้นโดยพฤติการณ์เป็นที่คาดหมายได้ว่าย่อมทำให้แต่เพื่อจะเอาค่าบำเหน็จ ท่านให้ถือว่าได้ตกลงกันโดยปริยายว่ามีค่าบำเหน็จนายหน้า

ค่าบำเหน็จนั้นถ้าไม่ได้กำหนดจำนวนกันไว้ ท่านให้ถือว่าได้ตกลงกันเป็นจำนวนตามธรรมเนียม

ทั้งฝั่งผู้จะซื้อจะขาย และฝั่งของนายหน้า จะต้องมีการตกลงกันก่อนว่า จะมีการจ่าย ค่านายหน้า เมื่อกระบวนการทุกอย่างเสร็จสิ้นลง ซึ่งในส่วนนี้ถ้าเอาให้มั่นใจก็ควรทำเป็นหนังสือสัญญา เพื่อให้มีหลักฐานทางกฎหมายว่ามีการตกลงกันไว้ก่อนจริง ปิดปัญหาตั้งแต่ต้น

ส่วนการตกลงกันว่าจะจ่ายกันในอัตราเท่าไร กฎหมายไม่ได้กำหนด แม้จะไม่ได้กำหนดอัตรา ค่านายหน้าในสัญญาแต่แรก แต่ถ้าข้อตกลงสำเร็จ ก็สามารถเรียกค่านายหน้าได้ตามธรรมเนียมปฏิบัติทั่วไป แต่ถ้าจะให้ดี ตกลงเอาไว้ตั้งแต่ต้น ก็จะไม่มีปัญหาตามมา ส่วนการจ่าย จะเกิดขึ้นก็ต่อเมื่อ ข้อตกลงในสัญญาสำเร็จ แต่หากนายหน้าทำผิดเงื่อนไขที่ตกลงไว้ตั้งแต่แรก ก็จะหมดสิทธิในการรับค่านายหน้า

ในบางกรณี “นายหน้า” อาจรับงานทั้งฝั่งผู้จะซื้อและฝั่งผู้จะขาย โดยอาจตกลงกับฝั่งผู้จะซื้อว่าจะหาที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์ตามที่ต้องการให้ และอีกด้านหนึ่งก็มีการตกลงกับคนจะขายว่าจะหาคนซื้อมาให้ บางครั้งอาจตรงกันทั้งสองฝั่ง แต่ตามมารยาทและจรรยาบรรณของนายหน้า อสังหาริมทรัพย์ ของสมาคมนายหน้า อสังหาริมทรัพย์ไทย จะรับค่าจ้างจากเพียงฝั่งใดฝั่งหนึ่งเพียงฝั่งเดียว

หากใครที่คิดจะเป็นนายหน้า หรือใครที่คิดจะใช้บริการนายหน้า สิ่งสำคัญที่สุดคือการตกลงกันตั้งแต่แรกทั้งเงื่อนไขในการซื้อขายและ ค่านายหน้าว่าจะจ่ายกันเท่าไร ถ้าจะปิดช่องเกิดปัญหาก็คควรทำเป็นหนังสือสัญญาที่มีผลทางกฎหมาย จะได้ไม่ต้องมาหมางใจกันภายหลัง จนเป็นการตัดขาด จากสัญญาที่ไม่เป็นสัญญา

