

บทที่ 3
นายหน้า

คราวนี้จะได้บรรยายเรื่องนายหน้า ซึ่งเป็นเรื่องสุดท้ายของวิชานี้ สำหรับสัญญา นายหน้าก็อยู่ในลักษณะ 16 บรรพ 3 ของประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์เช่นเดียวกัน เริ่มแต่มาตรา 845 ถึงมาตรา 849 รวม 5 มาตราด้วยกันเท่านั้น เมื่อเราได้เรียนเรื่องตัวแทน มาแล้ว ก็ควรจะได้เปรียบเทียบความแตกต่างระหว่างตัวแทนกับนายหน้าให้เห็นจุดเด่นว่า สัญญา 2 ประเภทนี้ต่างกันอย่างไร เพื่อจะมีให้เกิดความสับสน เพราะตัวแทนและนายหน้า นี้ ถ้ามองดูคร่าว ๆ ก็รู้สึกว่าจะแยกกันแทบไม่ออกว่าบุคคลผู้นั้นทำหน้าที่เป็นตัวแทนหรือนายหน้า

อย่างไรก็ดี ถ้าพิจารณาโดยรอบคอบแล้วเราอาจจะเห็นข้อแตกต่างข้อหนึ่งซึ่งเป็น ข้อใหญ่ เป็นข้อแตกต่างอันสำคัญระหว่างตัวแทนกับนายหน้า คือ **ผู้ที่เป็นนายหน้านั้น ไม่ได้มีส่วนเข้าไปเป็นคู่สัญญาด้วย แต่ตัวแทนเข้าไปเป็นคู่สัญญากับบุคคลภายนอก แทนตัวการ**

อย่างไรคือนายหน้า

บทบัญญัติที่พูดถึงลักษณะของนายหน้าว่าเป็นอย่างไร ตลอดจนกำหนดความ รับผิดชอบของคู่สัญญาที่จะทำสัญญากับนายหน้าว่าจะต้องมีหน้าที่อย่างไรนั้น มีบัญญัติไว้ใน มาตรา 845 ว่า

“บุคคลผู้ใดตกลงจะให้คำบำเหน็จแก่นายหน้าเพื่อที่ซึ่งช่องให้ได้เข้าทำสัญญาก็ดี จัด การให้ได้ทำสัญญากันก็ดี ท่านว่าบุคคลผู้นั้นจะต้องรับผิดชอบใช้คำบำเหน็จก็ต่อเมื่อสัญญานั้นได้ ทำกันสำเร็จเนื่องแต่ผลแห่งการที่นายหน้าได้ชี้ช่องหรือจัดการนั้น ถ้าสัญญาที่ได้ทำกันวันนั้น มีเงื่อนไขเป็นเงื่อนไขบังคับก่อนไซ้ ท่านว่าจะเรียกร้องบำเหน็จแก่นายหน้ายังหาได้ไม่ จนกว่าเงื่อนไขนั้นสำเร็จแล้ว

นายหน้ามีสิทธิจะได้รับค่าใช้จ่ายที่ได้เสียไปก็ต่อเมื่อได้ตกลงกันไว้เช่นนั้น ความข้อนี้ท่านให้ใช้บังคับแม้ถึงว่าสัญญาจะมีได้ทำกันสำเร็จ”

กฎหมายแพ่งและพาณิชย์ว่าด้วยตัวแทน นายหน้า

บทบัญญัติมาตรา 845 นี้ครอบคลุมหลายกรณีคือ นอกจากจะชี้ให้เห็นว่าสัญญา นายหน้ามีอย่างไร ยังกำหนดหน้าที่ความรับผิดชอบของคู่สัญญาว่าจะต้องมีความรับผิดชอบเมื่อใด นอกจากนั้นยังกำหนดรายละเอียดอีกข้อที่ว่า คู่สัญญาของนายหน้าที่จะต้องรับผิดชอบนั้น ให้ รับผิดชอบเฉพาะในกรณีที่ เป็นสัญญาสำเร็จสมบูรณ์แล้ว ไม่ใช่สำเร็จโดยลักษณะเป็นเงื่อนไข บังคับก่อน และนอกจากนั้นยังพูดไปถึงสิทธิที่นายหน้าพึงจะได้รับชดใช้ค่าใช้จ่ายว่ามีรายละเอียดอย่างไร ดังที่บัญญัติไว้ในวรรค 2 ของมาตรา 845 นี้เองอีกด้วย เป็นอันว่าใน เบื้องแรกนี้เราควรจะพูดว่าอย่างไรถึงจะเป็นนายหน้าเสียก่อน หรือวิเคราะห์ศัพท์เสียก่อน จะเห็นว่า โดยนัยมาตรา 845 นี้เอง โดยเฉพาะคำว่า “ตกลง” แสดงให้เห็นว่านายหน้าเป็น สัญญาชนิดหนึ่งซึ่งมีลักษณะคล้ายสัญญาตัวแทน แต่สำคัญน้อยกว่าเพราะไม่ได้เกี่ยวข้องเป็น คู่สัญญากับบุคคลภายนอกดังได้กล่าวไว้ข้างต้นแล้ว แต่นายหน้ามีหน้าที่เป็นเพียงคน กลาง ถ้าพูดตามหลักกฎหมายก็มีหน้าที่เพียงชี้ช่อง หรือจัดการให้คู่สัญญาของตนได้เข้า ศึกษาคำสัญญากับบุคคลภายนอกเท่านั้นเอง จุดสำคัญของนายหน้าอยู่ตรง **เป็นผู้ชี้ช่อง หรือจัดการให้คนอื่นได้เข้าทำสัญญากัน** ตัวนายหน้าเองไม่มีอำนาจจะไปกระทำแทน ฝ่ายใดฝ่ายหนึ่ง ตัวอย่างเช่น นายเหลียงมีความประสงค์จะขายที่ดินของตน ได้บอกให้ นายแดงทราบ นายแดงรับว่าจะจะเป็นนายหน้าขายที่ดินให้ และไปบอกกับนายชมพู นายชมพู ก็ตกลงซื้อ ทำสัญญาซื้อขายกันกับนายเหลียงโดยตรง อย่างนี้จะเห็นได้ว่านายแดงซึ่งเป็น นายหน้าไม่ได้เข้าทำสัญญาแทนใครเลย คือไม่ได้เข้าไปทำสัญญาแทนผู้ที่ขาย และก็ไม่ได้อ เข้าทำสัญญาแทนผู้ที่ซื้ออย่างใด เป็นแต่ชี้ช่องให้สองฝ่ายเข้าทำสัญญาซื้อขายเท่านั้นเอง นอกจากนายหน้าขายที่ดินซึ่งเราทราบกันอยู่แล้ว เพราะเป็นคดีที่ฟ้องร้องกันยังโรงศาลมาก เนื่องจากราคาที่ดินแพง ค่านายหน้าก็แพงตามตัว ในเมื่อไม่ชำระค่านายหน้า ก็ต้อง ฟ้องร้องกัน แต่แม้กระนั้นก็ดี ไม่ใช่นายหน้าจะมีในเรื่องที่ดินเท่านั้น นายหน้าหา บ้านเช่าก็มีนายหน้าหางานทำให้ก็มี อย่างที่เราเห็นที่เขียนรายการใส่แผ่นกระดาษคำไว้ ตามห้องแถวนั้นเป็นเรื่องของการเป็นนายหน้าทั้งนั้น ตอนนี้ เมื่อพูดถึงเรื่องนี้แล้ว ก็ขอเอาเรื่องที่เราเข้าใจกันทั่ว ๆ ไปมาพูดดีกว่า อย่างนายหน้าหาบ้านเช่า จะเห็นว่า คนที่เขาทำงานเป็นนายหน้านั้น เดียวนี้ฉลาด ไม่เอาแต่ค่านายหน้าอย่างเดียวเขาเป็นคนรู้ กฎหมาย เห็นมาตรา 845 เบื้องช่องให้ คือมาตรา 845 วรรค 2 ว่านายหน้ามีสิทธิที่จะได้รับ

กฎหมายแพ่งและพาณิชย์ว่าด้วยตัวแทน นายหน้า

ชดใช้ค่าใช้จ่ายที่เสียไปก็ต่อเมื่อได้ตกลงกันได้ ความข้อนี้ให้ใช้แม้ว่าสัญญาจะทำไมสำเร็จ จะเห็นได้ว่าเปิดช่องให้ผู้ที่เป็นนายหน้าตกลงกับคู่สัญญาของตนเองว่า ตนขอค่าใช้จ่ายที่ได้เสียไปในการที่เป็นนายหน้านั้นได้ แม้ถึงว่าในที่สุดคู่สัญญาจะมีได้ทำสัญญากับบุคคลภายนอกก็ตามที่ มาตรา 845 วรรค 2 ก็เปิดโอกาสให้เรียกค่าใช้จ่ายดังกล่าวได้ ถ้าได้ตกลงกันว่าจะให้เช่นนั้น วรรค 2 พุดอย่างนี้ ฉะนั้น เราจึงเห็นได้ว่าคนที่เขาเป็นนายหน้าบริการทั้งหลายนี้ เขาฉลาดทีเดียว เช่น นางสาว ก. ต้องการจะได้ห้องแถวสักหนึ่งคูหาเพื่อจะตั้งร้านเสริมสวย ก็ไปหาบริการบ้านเช่า บริการก็ตกลงจะพาไปดู แต่บอกว่าต้องเสียค่าใช้จ่ายให้ 30 บาท โดยจะตกลงเช่าหรือไม่ก็ต้องจ่าย 30 บาท ดังนี้ เข้าวรรค 2 ของมาตรา 845 คือไม่ใช่ค่านายหน้า แต่เป็นค่าที่ได้รับชดใช้ค่าใช้จ่ายที่ได้ตกลงกันตามมาตรา 845 วรรค 2 ถ้าเขาบอกต่อไปว่าถ้าหากว่านางสาว ก. ตกลงทำสัญญาเช่ากับเจ้าของห้องแถวนางสาว ก. จะต้องจ่ายให้กับผู้บริการอีก 100 บาท เงิน 100 บาทนี้เป็นค่านายหน้าตามมาตรา 845 วรรคแรก ปรากฏว่า ถ้าถามต่อไปว่านายหน้าผู้นี้จะกิน 2 ทางได้หรือไม่ คือไปตกลงกับผู้ให้เช่าว่าถ้าได้ค่าเช่าต้องจ่ายค่าเช่าทั้งหมดในงวดแรกให้ ผู้ให้เช่าบอกตกลงเงินงวดแรกก็ต้องเป็นของเขา เป็นค่านายหน้า ตกลงแสดงว่านายหน้าได้ 2 ต่อ คือได้ทั้งจากผู้ให้เช่าและผู้เช่า นอกจากนั้นยังได้ค่าใช้จ่ายอีกด้วย อาศัยมาตรา 845 วรรคแรกในเรื่องค่านายหน้า และวรรค 2 ในเรื่องค่าใช้จ่าย และอาศัยมาตรา 847 อีกด้วย เพราะเหตุว่ามาตรา 847 บอกว่า

“ถ้านายหน้าทำการให้แก่บุคคลภายนอกด้วยก็ดี หรือได้รับค้ำประกันแต่บุคคลภายนอกเช่นนั้นจะให้ค่าบำเหน็จอันไม่ควรแก่นายหน้าผู้กระทำการโดยสุจริตก็ดี เป็นการฝ่าฝืนต่อการที่ตนเข้ารับทำหน้าที่ไซ้ ท่านว่านายหน้าหาสิทธิได้รับค่าบำเหน็จหรือรับชดใช้ค่าใช้จ่ายที่ได้เสียไปไม่”

เมื่อมองดูแล้วเหมือนกับว่าเป็นข้อห้ามไม่ให้นายหน้ากินสองต่อ แต่ดูให้ดีจะเห็นว่ามาตรา 847 ไม่ได้ห้ามเช่นนั้น มาตรา 847 ห้ามกรณีที่เป็นการฝ่าฝืนต่อการที่นายหน้าเข้ารับทำหน้าที่นายหน้า ฉะนั้น ถ้าเขาไม่ได้ฝ่าฝืนหน้าที่ กล่าวคือ เขาก็ได้ปฏิบัติครบถ้วน คือได้ชี้ช่องให้ได้เข้าทำสัญญา เขาก็ชอบที่จะได้ค่านายหน้าทั้งสองฝ่ายได้ ถ้าอย่างนี้ก็คือถ้าคู่สัญญาฝ่ายหนึ่งบอกว่า ถ้าได้รับค่านายหน้าจากอีกฝ่ายหนึ่งแล้วจะไม่ให้อีก ดังนี้ ถ้าคน

กฎหมายแพ่งและพาณิชย์ว่าด้วยตัวแทน นายหน้า

จะเอาค่านายหน้าก็ถือว่าฝ่าฝืนต่อการเป็นนายหน้า แต่เมื่อไม่ได้ตกลงกันไว้แต่ต้นตั้งกล่าว ก็ไม่ถือว่าฝ่าฝืน ฉะนั้น นายหน้าจึงสามารถกินสองต่อได้ โดยอาศัยมาตรา 847 ในมุกกลับ หรือจะพูดอีกแง่หนึ่งว่าโดยอาศัยมาตรา 847 ในเรื่องทั่ว ๆ ไปก็ได้ (เพราะโดยทั่ว ๆ ไป เขาก็ไม่ห้ามนายหน้าที่จะรับบำเหน็จ 2 ทาง) นี่เป็นเรื่องที่จะอธิบายให้เข้าใจคร่าว ๆ ก่อน ตอนนี้เราจะมาพูดที่เป็นเรื่องเป็นราวกันแล้ว หรือได้ฟ้องร้องกันยังศาล ว่ามีอะไรบ้าง ก็ปรากฏว่ามีคำพิพากษาฎีกาตั้งต่อไปนี้คือ

ฎีกาที่ 575 / 2509 ระหว่างนางเฉลิม เจริญกุล โจทก์
 นายแถม ทองอ่อน กับพวก จำเลย

ศาลฎีกาวินิจฉัยว่า จำเลยที่ 1 กับจำเลยที่ 2 เป็นสามีภรรยากันโดยชอบด้วยกฎหมายนั้นย่อมจะต้องรับผิดชอบในกิจการที่ได้กระทำร่วมกัน การที่จำเลยที่ 2 ไปติดต่อขอให้โจทก์เป็นนายหน้าขายที่ดินซึ่งมีชื่อจำเลยที่ 1 เป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์แต่ผู้เดียวโดยจำเลยที่ 1 รู้เห็นยินยอม และยอมรับเอาผลที่ไปติดต่อให้โจทก์เป็นนายหน้า จนในที่สุดจำเลยที่ 1 ก็ได้ขายที่ดินให้บุคคลอื่นสมดังความตั้งใจ ทั้งนี้ เนื่องจากผลแห่งการที่โจทก์เป็นผู้ติดต่อซื้อขายให้ทำสัญญาแก่นั่นเอง ฉะนั้น จำเลยที่ 1 จึงต้องรับผิดชอบโจทก์ด้วย

ตามที่ศาลฎีกาวินิจฉัยเช่นนี้ก็อาจอธิบายได้ว่า ถ้าจะว่ากันไปแล้วก็ไม่ต่างกับจำเลยที่ 1 คือสามีตกลงจะให้ค่านายหน้าโจทก์ซึ่งเป็นนายหน้า เพราะจำเลยที่ 1 คือสามีรู้เห็นยินยอมให้จำเลยที่ 2 ภรรยาของตนไปติดต่อกับโจทก์คือนายหน้าในเรื่องนี้ ฉะนั้นจำเลยที่ 1 จึงต้องรับผิดชอบ ก็จะต้องเสียค่านายหน้า นอกจากนั้นถ้าจะมองว่าจำเลยที่ 2 เป็นตัวแทนของจำเลยที่ 1 ก็ก็ยังเห็นได้ชัดขึ้นว่า ตัวการคือจำเลยที่ 1 จะต้องผูกพันต่อบุคคลภายนอกในผลการกระทำของตัวแทนแห่งตนตามหลักของเรื่องตัวการตัวแทน คือหยิบเอาเรื่องนายหน้ากับตัวแทนมาปนกัน ถ้ามองไม่ถี่ก็ไม่เข้าใจ ต้องคิดดี ๆ ต่อไปก็คือฎีกาที่ 1515/2512 ระหว่างนางปรียา วงวิวัฒน์ ฯ โจทก์ นายสุรียา ภักดีธรรม จำเลย วินิจฉัยว่า การที่จำเลยทำสัญญาให้ จ. เป็นนายหน้าจัดการให้จำเลยได้จำนองที่ดิน โจทก์ได้ติดต่อกับธนาคารจนธนาคารตกลงรับจำนองในราคา 2 ล้านบาทแล้ว จำเลยเปลี่ยนใจจะจำนองราคา 3 ล้านบาท ทั้งนี้ ถือว่าสัญญาจำนองสามล้านบาทที่จำเลยทำกับธนาคารเป็นผลสำเร็จของการที่โจทก์เป็นนายหน้าซื้อขายให้จำเลย

กฎหมายแพ่งและพาณิชย์ว่าด้วยตัวแทน นายหน้า

ดูให้ก็จะเห็นว่า ตอนแรกตกลงกันสองล้านหนึ่งแสนบาท แต่ตอนหลังตกลงกันสามล้านบาท ทั้งนี้ ฝ่ายจำเลยคือคู่สัญญาที่ตกลงจะให้ค่านายหน้านั้นถ้าจะเบี่ยงบ่ยว่าตนเองตกลงสามล้านบาทต่างหาก ฉะนั้น จึงไม่ต้องจ่ายค่านายหน้า ต้องสองล้านหนึ่งแสนบาทจึงจะจ่ายอย่างนี้เบี่ยงบ่ยได้ไหม เห็นว่าเป็นเรื่องหมุมหมิม เพราะหลักเรื่องนายหน้าตามมาตรา 845 ก็กำหนดหน้าที่ของนายหน้าว่ามีเพียงชี้ช่องให้คู่สัญญาตกลงกันเท่านั้น ไม่ได้บอกว่าจะต้องตกลงในราคาเท่าไร ฉะนั้น ในที่สุดตกลงกันในราคาเท่าใด การคิดค่านายหน้าก็ต้องคิดตามเกณฑ์ที่ได้ตกลงกันในที่สุคนั้น จากตัวอย่างถ้าตกลงให้ค่านายหน้ากัน 5% ก็ต้องคิดจากเงิน 3 ล้านบาท เพราะตกลงกันครั้งสุดท้ายในเงิน 3 ล้านบาท พูดย่างๆ ว่า รายละเอียดที่ว่าตกลงกันในราคาเท่าใดนั้น อันนั้นไม่ใช่ข้อที่จะทำให้สัญญานายหน้ามีผลหรือไม่ เป็นเรื่องระหว่างคู่สัญญาคือบุคคลภายนอกกับผู้ที่ตกลงจะให้ค่านายหน้าตัวเองที่จะตกลงกัน เมื่อนายหน้าได้ทำการชี้ช่องให้เขาได้เข้าทำสัญญากันแล้ว เป็นหน้าที่ที่คู่สัญญานายหน้าต้องชำระค่าบำเหน็จนายหน้าจะเบี่ยงบ่ยไม่ได้ ฉะนั้น ประเด็นสำคัญของการฟ้องร้องเรียกค่านายหน้าจึงอยู่ที่ว่า การทำสัญญานั้นเป็นผลสำเร็จจากการที่โจทก์คือผู้ที่เรียกร้องค่านายหน้านั้นเป็นผู้ชี้ช่องให้หรือไม่ นอกจากนั้นมีฎีกาที่ 817/2509 นายคิสพงศ์ โอวาทสาร โจทก์ นายจรัล เทพหัสดินฯ จำเลย ข้อเท็จจริงได้ความว่าโจทก์ฟ้องเรียกค่านายหน้าจากจำเลย จำเลยปฏิเสธว่ามีได้ตกลงให้โจทก์เป็นนายหน้า และคู่ความตกลงกันขอสืบพยานเพียง 2 ปาก โดยมีประเด็นทำกันข้อเดียว โดยให้ศาลวินิจฉัยจากคำพยาน 2 ปากว่าโจทก์ ได้ชี้ช่องให้มีการซื้อขายหรือจัดการกันจริงหรือไม่ ถ้าได้ความตามทางวินิจฉัยของศาลว่าจริง ฝ่ายจำเลยยอมแพ้ ถ้าไม่ได้ความดังกล่าวโจทก์ยอมแพ้ เมื่อสืบพยาน 2 ปากแล้ว ศาลชั้นต้นวินิจฉัยว่า พยานเบิกความสมโจทก์ (คือศาลเชื่อว่าได้มีการชี้ช่องให้เข้าทำสัญญาจริง) ศาลจึงพิพากษาให้จำเลยชำระค่านายหน้าแก่โจทก์ ซึ่งศาลอุทธรณ์และศาลฎีกาพิพากษายืน

เป็นเรื่องแปลกอยู่ที่ว่ามีการทำกันในศาลขอสืบพยานเพียง 2 ปาก เป็นเรื่องคล้ายๆ กับย่อกระบวนการพิจารณาให้สั้นเข้า ก็เป็นการรับโดยมีเงื่อนไขว่าต้องสืบพยาน 2 ปากนี้ ถ้าพยาน 2 ปากนี้ว่าอย่างไร สืบสมข้างไหนก็ยอมรับว่าเป็นอย่างนั้น เพราะฉะนั้น เมื่อสืบแล้ว คือปฏิบัติตามเงื่อนไขแล้ว พยานสืบสมข้ออ้างของโจทก์ ก็ต้องถือว่าจำเลยยอมรับว่า

กฎหมายแพ่งและพาณิชย์ว่าด้วยตัวแทน นายหน้า

โจทก์เป็นผู้ซื้อซึ่งให้จำเลยได้เข้าทำสัญญากับบุคคลภายนอกจริง โดยอาศัยคำรับของจำเลยที่ได้มาโดยวิธีการหักกันดังกล่าวนี้เอง ศาลจึงพิพากษาให้จำเลยรับผิดชอบใช้ค่านายหน้าได้

เป็นอันว่าเราพูดถึงเรื่อง อย่างไรจึงเรียกว่าเป็นนายหน้าจบไปแล้ว คือสรุปได้ว่า ถ้าได้เป็นผู้ซื้อหรือจัดการให้เขาได้เข้าทำสัญญากันแล้ว ถือได้ว่าเป็นนายหน้า ไม่ต้องคำนึงถึงรายละเอียดว่าเขาได้ตกลงกันซื้อหรือขายหรือจ้างงานจำนำในวงเงินเท่าใด และไม่ต้องคำนึงถึงว่าเขาได้ปฏิบัติตามสัญญาหรือไม่อีกด้วย ต่อไปจะขอกล่าวถึงความสามารถในการเป็นนายหน้า หรือความสามารถของนายหน้า

ความสามารถของนายหน้า

นายหน้านั้นจะต้องเป็นบุคคลที่ต้องมีความสามารถหรือไม่ ข้อนี้ฟังกล่าวได้ว่า แตกต่างกับเรื่องตัวแทนคำต่าง ตัวแทนคำต่างกฎหมายระบุว่า ต้องมีความสามารถจะเห็นได้จากมาตรา 836 ในเรื่องตัวแทนคำต่างที่ได้ศึกษากันมาแล้ว แต่พอมาถึงเรื่องนายหน้าแล้ว ไม่มีกฎหมายห้ามเลยว่าบุคคลผู้ไร้ความสามารถเป็นนายหน้าไม่ได้ ประกอบกับถ้าเราพิจารณาถึงหน้าที่ของนายหน้าแล้ว คือเมื่อพิจารณามาตรา 845 แล้วจะเห็นว่าหน้าที่เพียงซื้อหรือจัดการให้เขาได้เข้าทำสัญญากันเท่านั้น นายหน้าไม่ได้เข้าทำสัญญาเองเลย และก็ไม่ได้ทำแทนใครด้วย ฉะนั้น จึงเห็นได้ว่า โดยบทบัญญัติของกฎหมายนายหน้าที่ไม่ได้ห้ามไว้หนึ่ง และโดยลักษณะของนายหน้าที่ไม่ได้เข้าเป็นคู่สัญญากับบุคคลภายนอกเลยอีกอย่างหนึ่ง ผู้ที่เป็นนายหน้าจึงไม่จำเป็นต้องเป็นผู้ที่มีความสามารถ ผู้เยาว์ก็อาจจะเป็นนายหน้าได้ บุคคลล้มละลายก็อาจเป็นนายหน้าได้ เพราะไม่มีทางเสีย มีแต่ทางจะได้ โดยทั่ว ๆ ไปเป็นอย่างนั้น หญิงมีสามีก็เป็นนายหน้าได้ ผู้เสมือนไร้ความสามารถก็เป็นนายหน้าได้ คนโง่คนฉลาดเป็นนายหน้าได้ทั้งนั้น คนสติไม่ตึกก็เป็นได้

คำบำเหน็จนายหน้า

ในเรื่องนี้ก็โดยนัยมาตรา 845 ที่กล่าวแล้ว จะเห็นว่ามาตรา 845 ไม่ได้ย้ำว่าการตกลงจะให้คำบำเหน็จนั้นจะต้องตกลงกันโดยชัดแจ้งหรือไม่ ทั้งเมื่อพิจารณาบทบัญญัติมาตรา 846 ที่บัญญัติว่า “ถ้ากิจการอันได้มอบหมายแก่นายหน้านั้น โดยพฤติการณ์เป็นที่

กฎหมายแพ่งและพาณิชย์ว่าด้วยตัวแทน นายหน้า

ภาคทนายไต่สวนยอมทำให้แต่เพื่อจะเอาค่าบำเหน็จไซ้ ท่านให้ถือว่าได้ตกลงกันโดยปริยายว่ามีค่าบำเหน็จนายหน้า

ค่าบำเหน็จนั้น ถ้ามิได้กำหนดจำนวนกันไว้ ท่านให้ถือว่าได้ตกลงกันเป็นจำนวนตามธรรมเนียม” ก็จะเห็นได้ว่า การตกลงเรื่องค่าบำเหน็จนายหน้านั้นอาจตกลงจะให้กันได้เป็น 2 ทาง คือ

(1) ตกลงจะให้โดยตรง และ

(2) ตกลงจะให้กันโดยปริยาย

อธิบายข้อ (1) : สำหรับการตกลงจะให้ค่าบำเหน็จโดยตรงนั้น เป็นเรื่องที่น่าสนใจได้ง่าย เช่น ถ้าตกลงว่า ถ้านาย ก. สามารถบอกขายที่ดินแปลงใดแปลงหนึ่งให้ได้แล้วก็จะให้ค่านายหน้า 5% นาย ก. ก็ไปหาคนซื้อมาพบกับคนขายได้ คนซื้อก็ตกลงซื้อกับผู้ที่จะขาย อย่างนี้ผู้ขายก็ต้องให้ค่านายหน้า 5% แก่นาย ก. เพราะเป็นเรื่องที่ตกลงกันโดยชัดแจ้ง

อธิบายข้อ (2) : สำหรับตกลงโดยปริยายนั้น มาตรา 846 วางเกณฑ์ไว้แล้วว่า ถ้าหากกิจการที่มอบหมายแก่นายหน้านั้นโดยพฤติการณ์เป็นที่คาดหมายได้ว่าย่อมทำให้เพื่อจะเอาค่าบำเหน็จ ก็ต้องถือว่าได้ตกลงกันโดยปริยายว่ามีค่าบำเหน็จนายหน้า นี่เป็นการวางเกณฑ์ให้พิจารณาง่ายเข้าว่า กรณีอย่างใดถือว่ามี การตกลงกันในเรื่องค่าบำเหน็จนายหน้าแล้วโดยปริยาย ตัวอย่างเช่น ผู้ที่จะให้เช่าบ้านไปที่บริการว่า ช่วยหาคนเช่าให้ที่ ค่าเช่า 2,000 บาทต่อเดือน พุคเท่านั้น อย่างนี้พอนายหน้าหาบ้านเช่าได้พาผู้เช่ามาพบ ตกลงทำสัญญากันเรียบร้อยแล้ว ผู้ให้เช่าเกิดไม่ยอมให้ค่านายหน้า อย่างนี้แน่นอน นายหน้าหาบริการบ้านเช่าย่อมฟ้องร้องได้ เพราะโดยพฤติการณ์เป็นที่คาดหมายได้ว่าทำให้เพื่อแต่จะเอาค่าบำเหน็จ เข้าเกณฑ์มาตรา 846 เพราะไม่เช่นนั้นเขาจะเปิดบริการให้เหนื่อยทำไม ที่เขาทำก็เป็นรายได้ทางการค้าของเขา ที่นี้มีปัญหาต่อไปอีกว่า แล้วจะคิดค่านายหน้าเท่าไร อย่างนี้ วรรค 2 ของมาตรา 846 พุคไว้อีกว่า ค่าบำเหน็จนี้ ถ้ามิได้ตกลงจำนวนกันไว้ ท่านให้ถือว่าได้ตกลงกันเป็นจำนวนตามธรรมเนียม

ตามธรรมเนียมนี้ สมมุติว่าเขาเองวคแรกคือค่าเช่าวคแรก ฉะนั้น 2,000 บาทแรก ผู้ให้เช่าจะไม่ยอมจ่ายให้นายหน้าหาบริการบ้านเช่าไม่ได้ เท่าที่ทราบมา ผู้เช่าอาจต้องเสียค่าเช่าล่วงหน้า 3 วค เพราะฉะนั้น อย่างในกรณีนี้ก็อาจต้องเสียล่วงหน้าถึง 6,000 บาท

กฎหมายแพ่งและพาณิชย์ว่าด้วยตัวแทน นายหน้า

เป็นอันว่าผู้เช่าได้ 6,000 บาท แต่ต้องจ่ายให้ผู้บริการหาบ้านเช่าอีก 2,000 บาทตามธรรมเนียม แต่ถ้าหากว่าตกลงกันได้โดยชัดแจ้งทีเดียวก็ไม่มีปัญหา เช่น นายหน้าหาบ้านเช่ากับคู่สัญญา คือผู้ให้เช่าบ้านตกลงกันได้ชัดว่าไม่เอา ฉะนั้นยอมจ่ายค่าบำเหน็จตามธรรมเนียม เพราะค่าเช่ามากเหลือเกิน จึงไม่ยอมจ่ายค่าบำเหน็จตามธรรมเนียม จะจ่ายให้ครั้งเดียวคือ 1,000 บาท ตามธรรมเนียมจะเอางวดแรกก็จริง แต่ค่าเช่ารายนี้มาก ขอให้เพียง 1,000 บาท นายหน้าตกลง เช่นนี้ นายหน้าจะวกกลับมาเอาค่าบำเหน็จตามธรรมเนียมตามมาตรา 846 วรรค 2 ไม่ได้ เพราะตามมาตรา 846 วรรค 2 เป็นเรื่องค่านายหน้าโดยปริยาย ฉะนั้น ถ้าตกลงกันชัดแจ้งก็ต้องเข้าเกณฑ์ตามที่ตกลงกันได้ตามมาตรา 845 วรรคแรกนั้น

รวมความว่า เมื่อเป็นที่ทราบแน่แล้วว่าได้มีการตกลงที่จะให้บำเหน็จนายหน้า กันแล้ว ไม่ว่าจะโดยตรงหรือโดยปริยายดังกล่าว แต่ถ้าไม่ปรากฏว่าตกลงจะให้เท่าไร อย่างนี้ จะถือเกณฑ์อย่างไร เพราะถ้าตกลงกันไว้ว่าจะให้เท่าไร ไม่ว่าจะโดยตรงหรือโดยปริยายแล้ว ก็ไม่มีปัญหา กล่าวคือ ต้องถือเกณฑ์ตามที่ตกลงกันไว้วันนั้นตามมาตรา 845 แต่เมื่อไม่ได้ตกลงถึงจำนวนที่จะให้ก็ไม่ใช่ว่าไม่ต้องให้ค่านายหน้ากันเลย มาตรา 845 กำหนดให้ต้องรับผิดชอบใช้ค่านายหน้ากันอยู่ ฉะนั้น เพื่อมิให้ความในมาตรา 845 ต้องเป็นปัญหา มาตรา 846 วรรค 2 จึงได้หาทางออกให้ คือให้ถืออัตราตามธรรมเนียมอย่างที่เป็นปกติไว้ว่า ค่าบำเหน็จนั้น ถ้ามิได้ตกลงกันไว้ ท่านให้ถือว่าได้ตกลงกันเป็นจำนวนตามธรรมเนียม จึงเป็นอันว่าหมดปัญหาไป ขอให้ฎีกาที่ 705/2505 คดีระหว่างบริษัท หลวงรักษฯ จำกัด โจทก์ พระยาปฐพีพิทัญบาล จำเลย ศาลฎีกาได้วางหลักว่า บุคคลผู้ที่จะต้องรับผิดชอบให้ค่าบำเหน็จ นายหน้าแก่ผู้ใดก็ต่อเมื่อได้ตกลงกันไว้กับผู้นั้นโดยชัดแจ้ง หรือถ้าไม่ได้ตกลงกันไว้ โดยชัดแจ้ง ก็จะต้องรับผิดชอบเมื่อกิจการอันได้มอบหมายแก่ผู้นั้นเป็นที่คาดหมายได้ว่าผู้นั้นยอมทำให้ก็แต่เพื่อจะเอาค่าบำเหน็จเท่านั้น ถ้าไม่มีการตกลงกันหรือไม่มีการมอบหมายกิจการ แก่กันจุกกล่าวมาแล้ว ก็ไม่จำเป็นต้องรับผิดชอบให้ค่าบำเหน็จนายหน้า

คำพิพากษาฎีกานี้จะเห็นได้ว่า เป็นการย้ำหลักเกณฑ์ที่บัญญัติไว้ในมาตรา 845 คือในเรื่องความรับผิดชอบของผู้ตกลงจะให้ค่าบำเหน็จ ทั้งที่ได้ตกลงไว้โดยชัดแจ้งและโดยปริยาย และฎีกานี้ก็เป็นกรย้ำหลักเกณฑ์ตามมาตรา 846 ที่วางเกณฑ์ว่า อย่างไรจึงจะเรียกได้ว่ามีการตกลงที่จะให้ค่าบำเหน็จกันโดยปริยายแล้ว พึงง่าย ๆ ฎีกานี้หยิบเอามาตรา 845 และมาตรา 846 มาพู่รวม ๆ กันนั่นเอง

กฎหมายแพ่งและพาณิชย์ว่าด้วยตัวแทน นายหน้า

ขอล่าไว้ในหัวข้อต่อไป คือ

สัญญาจะซื้อจะขาย

เรื่องบำเหน็จนายหน้าจะเห็นได้ว่าเป็นเช่นเดียวกับค่าบำเหน็จของตัวแทน ซึ่งเป็นไปตามข้อตกลงอันอาจจะเป็นโดยชัดแจ้งหรือโดยปริยายก็ได้ และจะมีสิทธิเรียกร้องได้ก็ต่อเมื่อได้กระทำการซื้อหรือจัดการให้เขาทำสัญญากันสำเร็จแล้ว หมายความว่าโดยนัยมาตรา 845 นั้นเอง เช่น นายหน้าขายที่ดิน ติดต่อกับผู้ซื้อจนผู้ซื้อได้วางมัดจำเป็นสัญญาผูกมัดกันแล้ว ก็เป็นอันเสร็จหน้าที่ ต่อมาภายหลังแม้ผู้ชายเกิดปฏิเสธสัญญานี้ก็ถือว่านายหน้าได้กระทำการสำเร็จแล้ว และมีสิทธิที่จะเรียกค่านายหน้าได้ เรื่องเช่นนี้เคยมีคำพิพากษาฎีกาวินิจฉัยไว้แล้วก่อนใช้บรรพ 3 นี้ด้วย คือฎีกาที่ 443/2461 คดีระหว่างนายแฉ่มมวล ปริกเฮาส์ โจทก์ นายตัน บุนชวด จำเลย

จะเห็นได้ว่า นายหน้าสามารถเรียกค่าบำเหน็จได้ทันทีที่คู่สัญญาได้เข้าทำสัญญากับบุคคลภายนอก โดยไม่จำเป็นต้องทำสัญญาซื้อขายกันเสร็จเด็ดขาด เป็นเพียงแค่ทำสัญญาจะซื้อจะขายก็ได้ ดังตัวอย่างที่นำมาแล้ว เพราะการวางมัดจำกันแล้วแสดงว่าได้ทำสัญญาจะซื้อจะขายกันแล้ว ถ้านักศึกษาพลิกไปดูมาตรา 456 วรรค 2 ที่ว่า “อนึ่ง สัญญาจะขายหรือจะซื้อทรัพย์สิน อย่างใด ๆ ดังว่ามานี้ก็ดี คำมั่นในการซื้อขายทรัพย์สินเช่นว่านั้นก็ถ้ามิได้มีหลักฐานเป็นหนังสืออย่างหนึ่งอย่างใดลงลายมือชื่อฝ่ายผู้ต้องรับผิดชอบเป็นสำคัญ หรือได้วางประจำไว้หรือได้ชำระหนี้บางส่วนแล้ว ท่านว่าจะฟ้องร้องให้บังคับคดีหาได้ไม่” ก็จะเข้าใจได้ทันทีว่า การที่ได้วางประจำหรือวางมัดจำแล้วก็ดี หรือได้มีหลักฐานเป็นหนังสือดังกล่าวแล้วก็ดี หรือได้มีการชำระหนี้บางส่วนแล้วก็ดี ก็เท่ากับได้ทำสัญญาจะซื้อจะขายกันแล้วนั่นเอง ซึ่งเมื่อซื้อหรือให้เขาทำสัญญาจนได้วางประกันกันแล้ว มีผลเท่ากับได้ซื้อหรือให้เขาได้เข้าทำสัญญาจะซื้อจะขายกันเช่นนี้ และโดยที่การซื้อหรือให้เขาทำสัญญาจนได้วางประจำกันแล้วนั้น ผู้ซื้อหรือได้บำเหน็จนายหน้า เพราะฉะนั้น จึงอาจกล่าวได้ว่า ถ้าซื้อหรือให้เขาได้เข้าทำสัญญาจะซื้อจะขายแล้ว ผู้ซื้อหรือก็ควรมีสิทธิได้ค่านายหน้าเช่นเดียวกัน ดังนั้น ถ้าเป็นนายหน้าซื้อหรือให้เจ้าของที่ดินขายที่ดินในราคา 200,000 บาทกับบุคคลภายนอก โดยบุคคลภายนอกชำระราคาไป 100,000 บาทแล้วก็ดี หรือชำระกันหมดเลย คือชำระ 200,000 บาทแล้วตกลงกันว่าจะทำสัญญาโอนกันวันที่เท่าไรเท่าไร อย่างนี้ยิ่งชัด เพราะเพียงได้ชำระ

กฎหมายแพ่งและพาณิชย์ว่าด้วยค้ำประกัน นายหน้า

หนึ่งบางส่วน กฎหมายยังให้ฟ้องร้องบังคับให้ปฏิบัติตามสัญญาจะซื้อจะขายกันได้ ชำระ
ทั้งหมดก็ต้องอนุญาตใหญ่ ย่อมบังคับให้ทำสัญญาโอนให้ได้ เมื่อผู้ที่จะขายที่ดินกับผู้ที่จะ
ซื้อเข้ามาผูกพันกันแล้วผูกพันกันชนิดที่จะฟ้องร้องบังคับกันได้ด้วย เพราะได้กระทำเกี่ยวกับ
การชำระหนี้บางส่วนแล้ว โดยผลของนายหน้าที่ได้เข้ามาซื้อช่องจนกระทั่งคู่สัญญาคือผู้ที่จะ
ซื้อกับผู้ที่จะขายได้เข้ามาผูกพันกันเรียบร้อยแล้ว คือเข้ามาผูกพันกันตามสัญญาจะซื้อจะ
ขายแล้วเช่นนี้ **นายหน้ามีสิทธิได้ค่านายหน้าทันที** เพราะจะเห็นได้ว่า นายหน้าได้เข้า
มาจัดการซื้อช่องให้เขาได้ทำสัญญากันแล้ว กฎหมายมาตรา 845 ไม่ได้บอกเลยว่าจะต้องเข้า
ทำสัญญาซื้อขายกันเลยทีเดียว แม้ทำสัญญาจะซื้อจะขายก็เป็นสัญญาแล้ว ผูกพันแล้ว ฉะนั้น
จึงเข้าเกณฑ์ตามมาตรา 845 คือได้ซื้อช่องให้เขาเข้าทำสัญญาตกลงกันแล้ว นายหน้าก็มีสิทธิที่
จะได้รับค่าบำเหน็จนายหน้าได้ทันที ถ้าปรากฏว่าต่อมาภายหลังผู้จะซื้อเกิดงอแง ไม่ยอมซื้อ
อย่างนี้ก็เป็นเรื่องของผู้จะขายต้องฟ้องร้องบังคับกันเอาเอง ไม่เกี่ยวกับเรื่องของนายหน้า
เพราะนายหน้าได้ทำหน้าที่ของเขาเสร็จสิ้นไปแล้ว ผู้จะขายนั้นจะต้องชำระค่านายหน้าเลย
ทันที แม้ตนเองฟ้องร้องกับผู้จะซื้อจนกระทั่งในที่สุดตนเองไม่ได้ขายก็ตาม ตนเองก็ต้อง
เสียค่านายหน้า เพราะเหตุว่านายหน้าเขาทำหน้าที่ครบถ้วนแล้ว คือได้ซื้อช่องให้ทั้งสองคน
เข้าทำสัญญากันแล้ว แม้เป็นสัญญาจะซื้อจะขายก็เป็นสัญญาแล้ว เพราะซื้อก็บอกอยู่แล้ว
เข้าเกณฑ์ตามมาตรา 845 พุค่งาย ๆ ว่าถ้าใครก็ตามเป็นนายหน้า พอพาผู้จะซื้อผู้จะขายเข้า
พบกัน ก็ควรต้องรีบบอกให้เขียนหนังสือเป็นหลักฐานไว้เลยว่าจะซื้อ โดยจะซื้อกันในวัน
เดือน ปีใด จะไปวางเงินกันที่หอทะเบียนที่ดินหรืออย่างไร ก็ให้กำหนดกันลงไปเลย พร้อม
กับให้ลงชื่อผู้จะซื้อและผู้จะขายให้เรียบร้อย พอเขาเซ็นชื่อแล้ว จะได้โล่งใจ มีสิทธิได้ค่า
นายหน้าแล้ว **เพราะสัญญาจะซื้อจะขายครบบริบูรณ์แล้ว** ถ้าหากว่าเขาบอกตกลงซื้อ
ด้วยวาจา อย่างนี้ยังลำบากอยู่ เพราะสัญญาจะซื้อจะขายยังไม่เรียบร้อย ยังไม่มีโอกาสที่
จะบังคับกันได้ เพราะเป็นที่ดิน ซึ่งมาตรา 456 บังคับอยู่ว่าจะต้องมีหลักฐานเป็นหนังสือ
ลงลายมือชื่อผู้จะต้องรับผิดชอบสำคัญ หรือจะต้องมีการวางประจำ หรือจะต้องชำระหนี้
บางส่วนจึงจะฟ้องร้องบังคับคดีกันได้ เพราะฉะนั้น ถ้าใครก็ตามเป็นนายหน้าซื้อขายที่ดิน
ก็ควรหาทางให้เขาทำหลักฐานเป็นหนังสือไว้ตั้งกล่าวแล้ว ถ้าหากว่าไม่ได้มีการชำระหนี้
บางส่วน หรือไม่ได้มีการวางประจำ ทั้งนี้ก็เพื่อที่จะได้เกิดความแน่ใจว่า ได้จัดการซื้อช่อง

กฎหมายแพ่งและพาณิชย์ว่าด้วยตัวแทน นายหน้า

ให้เขาได้ทำสัญญากันแล้ว อันยังผลให้มีสิทธิเรียกค่านายหน้าได้ตามมาตรา 845 นั้นเอง
จริงอยู่แม้ โดยสรุปในข้อกฎหมายอาจกล่าวได้ว่า เพียงชี้ช่องให้เขาเข้าทำสัญญาจะซื้อ
จะขายอสังหาริมทรัพย์โดยมิได้มีหลักฐานเป็นหนังสืออย่างหนึ่งอย่างใดลงลายมือชื่อฝ่ายผู้
ต้องรับผิดชอบเป็นสำคัญ ไม่ได้มีการวางประจำ และไม่ได้ชำระหนี้บางส่วน ผู้ชี้ช่องก็มีสิทธิ
ได้ค่าบำเหน็จนายหน้าแล้ว เพราะได้ชี้ช่องให้เขาได้เข้าทำสัญญากันแล้ว การที่คู่สัญญา
ฟ้องร้องบังคับให้ปฏิบัติตามสัญญากันต่อไป ได้หรือไม่เป็นเรื่องของคู่สัญญานั้นเอง ก็
ตาม แต่เพื่อให้สบายใจขึ้น ในทางปฏิบัติ ถ้าเราเป็นนายหน้าก็ไม่ควรประมาทเปิดช่องว่าง
ไว้ให้หมกก็ไม่เสียหายอะไร

เรื่องที่นายหน้าจัดการชี้ช่องให้เขาได้เข้าทำสัญญากันแล้ว นายหน้าก็ย่อมมีสิทธิ
ที่จะได้ค่านายหน้าแม้คู่สัญญาผิดสัญญากันในภายหลังนี้ ได้มีคำพิพากษาฎีกาวินิจฉัยยืนยันไว้
อีก โดยฎีกาที่ 232/2476 ระหว่างนายศิริ สุขสุภา โจทก์ นายง่วนเซ็ง นายเปี้ยว
นายเล็ก นายชะ จำเลย จะเห็นได้ว่า แม้คำพิพากษาฎีกาที่อ้างถึงแต่แรก คือฎีกาที่
443/2461 จะเป็นคำพิพากษาฎีกาก่อนใช้ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ บรรพ 3 ก็ตาม
แต่ฎีกาดังกล่าวก็น่าจะยังถือเป็นบรรทัดฐานได้อยู่ เพราะปรากฏว่า ฎีกาที่ 232/2476 ซึ่ง
เป็นฎีกาหลังประกาศใช้บรรพ 3 ก็ยังคงยึดหลักทำนองเดียวกันดังกล่าวแล้ว

คำพิพากษาฎีกาที่ไคร่นำมาศึกษากันต่อไป คือฎีกาที่ 186/2510 ระหว่าง
นายสง่า ผลนิมิตร โจทก์ นายผล แสงจันทร์ จำเลย วินิจฉัยไว้ว่า โจทก์ได้มอบอำนาจ
ให้จำเลยชายที่คิน จำเลยได้จัดการขายที่ดินของโจทก์ได้สำเร็จ ย่อมเป็นกิจการที่ทำให้แก่กัน
โดยพฤติการณ์ที่คาดหมายได้ว่า ย่อมทำให้แต่เพื่อจะเอาบำเหน็จ จึงถือได้ว่าได้ตกลงกันโดย
ปริยายว่ามีค่าบำเหน็จนายหน้าตามมาตรา 846 แม้จะฟังไม่ได้ว่า ได้ตกลงให้ค่านายหน้าแก่
กันเป็นจำนวนที่เกินไปจาก 11,000 บาท ทั้งที่จำเลยนำสืบ จำเลยก็ยังมีสิทธิได้ค่าบำเหน็จ
เมื่อไม่ได้ความว่าค่าบำเหน็จนั้นได้ตกลงกันเป็นจำนวนเท่าใด และไม่ปรากฏธรรมเนียมใน
การนี้ ศาลย่อมกำหนดให้เท่าที่กำหนดได้ตามสมควร

ตามคำพิพากษาฎีกานี้เราก็อาจจะอธิบายได้ว่า มาตรา 846 วรรคแรกยอมให้มีการ
ตกลงในเรื่องค่าบำเหน็จนายหน้ากันโดยปริยายได้ โดยให้พิจารณาจากพฤติการณ์
เพราะฉะนั้น เมื่อตามพฤติการณ์ในคดีเห็นได้ว่าเขาคือจำเลยในคดีนี้กระทำให้ก็แต่เพื่อจะ

กฎหมายแพ่งและพาณิชย์ว่าด้วยตัวแทน นายหน้า

เอาบำเหน็จ จึงต้องถือว่าได้มีการตกลงที่จะให้บำเหน็จกันโดยปริยายแล้ว และเมื่อตกลง เช่นนั้นก็ต้องปฏิบัติตาม กล่าวคือ ผู้ตกลงที่ตกลงว่าจะให้นั้นก็ต้องรับผิดชอบใช้ค่าบำเหน็จตาม ที่มาตรา 845 ระบุไว้ ส่วนที่ว่า จะให้กันเท่าไรในเมื่อไม่ได้ตกลงกันไว้หรือเป็นกรณีนำสืบ ไม่ได้ว่าตกลงจะให้กันไว้เท่าไร อย่างนี้ก็จะต้องถือตามธรรมเนียมโดยอาศัยมาตรา 846 วรรค 2 ตอนนี้ ถ้าธรรมเนียมในเรื่องนั้น ๆ ไม่มี ก็เป็นการสมควรแล้วที่ควรมอบอำนาจให้ศาล เป็นผู้กำหนด คือหมายความว่าศาลย่อมเป็นคนกลาง เป็นผู้สมควรที่จะพึงมีอำนาจกำหนด ได้ต่อไปก็คือ

คำพิพากษาฎีกาที่ 1975/2500 ระหว่างนางละม่อม อิศรางกูร ณ อยุธยา โจทก์
นายบัน หรือบันไซ แซ่จิง จำเลย

วินิจฉัยว่า เมื่อกิจการสำเร็จเพราะโจทก์ซึ่งเป็นนายหน้าแล้ว จำเลยคือคู่สัญญา ต้องจ่ายค่านายหน้าตามข้อตกลง การที่จำเลยต้องเสียค่านายหน้าแก่ผู้อื่นอีกนั้น ไม่ กระทบกระเทือนต่อสิทธิของโจทก์ที่จะเรียกร้องเอาค่านายหน้าจากจำเลย

คำพิพากษาฎีกานี้ก็พอเทียบเคียงได้กับคำพิพากษาฎีกาที่ 585/2499 คดีระหว่าง นางละม้าย ศิลมีศรโกศล โจทก์ นายรัตนะ ชิตตะสังกะ กับพวก จำเลย ซึ่งข้อเท็จจริงมี อยู่ว่า โจทก์ฟ้องเรียกเงินค่านายหน้าจากจำเลยที่ 1 เจ้าของที่ดินตามสัญญาซึ่งทำกันไว้ โจทก์ ได้เดินขายที่ดินให้จำเลยที่ 1 สำเร็จแล้ว จำเลยที่ 1 ไม่ยอมจ่ายเงินค่านายหน้าให้โจทก์ กลับ สมคบกับจำเลยที่ 2 เพื่อฉ้อโกงค่านายหน้า โดยจำเลยที่ 1 ยินยอมให้จำเลยที่ 2 ผู้ซื้อที่ดิน หักเอาค่านายหน้าไว้เป็นประโยชน์ส่วนตัว เป็นการละเมิดสิทธิโจทก์อันควรมีควรได้ จึงขอ ให้จำเลยทั้งสองชำระค่านายหน้าให้โจทก์ ศาลฟังข้อเท็จจริงว่าจำเลยที่ 1 ตกลงให้โจทก์ เป็นนายหน้าขายที่ดินตามสัญญา และพิพากษาให้จำเลยที่ 1 ใช้ค่านายหน้าให้โจทก์ แล้ว ส่วนจำเลยที่ 2 วินิจฉัยว่า คดีนี้โจทก์ฟ้องเรียกค่านายหน้าตามสัญญา แม้จะได้กล่าวว่า จำเลยที่ 1 สมคบกับจำเลยที่ 2 เพื่อฉ้อโกงค่านายหน้า เป็นการละเมิดสิทธิโจทก์อันควรมี ควรได้ด้วยก็ดี แต่ตามคำฟ้องของโจทก์ ขอแต่เพียงให้ชำระค่านายหน้าเท่านั้น ซึ่งเป็น เรื่องสัญญาโดยตรง เงินค่านายหน้าตามสัญญาศาลได้พิพากษาให้จำเลยที่ 1 ใช้แล้ว จำเลยที่ 2 จึงไม่ต้องรับผิดชอบตามสัญญาอีก เพราะโจทก์ไม่ใช่คู่สัญญากับจำเลยที่ 2

กฎหมายแพ่งและพาณิชย์ว่าด้วยตัวแทน นายหน้า

คำพิพากษานี้แสดงให้เห็นว่า คำนายหน้า หรือบำเหน็จเกี่ยวกับการที่ซื้อหรือจัดการให้เขาเข้าทำสัญญานั้นชอบที่จะเรียกเอาได้จากผู้ที่สัญญาไว้กับคนเท่านั้น จะไปเรียกเอากับบุคคลอื่นซึ่งไม่ได้สัญญาว่าจะให้คำบำเหน็จนั้นไม่ได้ นอกจากนี้จะเห็นได้ว่า นอกจากฎีกานี้จะได้อ้างหลักว่าคำบำเหน็จนายหน้านั้นชอบที่จะเรียกเอาได้จากคู่สัญญาแห่งตนเท่านั้นคงกล่าวแล้ว ยังได้อ้างบรรทัดฐานเป็นข้อสังเกตไว้อีกด้วยว่า **แม้คู่สัญญาจะได้คบคิดยอมให้ผู้ซื้อหักคำนายหน้าไปจากค่าที่คืนที่ตนขายแล้ว คู่สัญญาก็ยังไม่พ้นความรับผิดชอบที่จะต้องเสียคำนายหน้า** ซึ่งข้อสังเกตตอนหลังนี้เทียบได้กับฎีกาที่ 1975/2500 ที่เรากำลังศึกษานี้อยู่ทีเดียว ซึ่งแสดงให้เห็นว่า กฎหมายเปิดโอกาสให้นายหน้ามีสิทธิเรียกร้องมากเพียงไร แม้จะปรากฏว่าคู่สัญญาได้คบคิดกันโดยให้คำนายหน้าแก่ผู้ซื้อไปแล้ว แทนที่จะให้กับตัวนายหน้าเอง พุทธง่าย ๆ หมายความว่าผู้ที่สัญญาไว้กับนายหน้านั้นได้เสียคำนายหน้าไปแล้วแต่เสียผิดตัวไป อย่างนี้ก็ยังไม่ตัดสิทธินายหน้าที่จะเรียกร้องเอาคำนายหน้าจากคู่สัญญาแห่งตนนั้นได้ เห็นได้ว่า สิทธิของนายหน้าที่จะเรียกร้องเอาคำบำเหน็จนั้นมีมากมายกว้างขวางเพียงไร กฎหมายคุ้มครองผู้ที่เป็นายหน้าอย่างมากทีเดียว เรื่องนี้อาจมีเหตุผลจากที่ได้มีคำพิพากษาว่า “นายหน้าผ้าขาด” ก็ได้ ข้อที่ควรพิจารณาต่อไปคือหัวข้อที่ว่าสัญญามีเงื่อนไข

สัญญามีเงื่อนไข ที่ต้องเอาเรื่องสัญญามีเงื่อนไขมาพูดด้วย เพราะว่ามาตรา 845 วรรคแรกตอนท้ายพูดไว้ว่า “.....ถ้าสัญญาที่ได้ทำกันวันนั้นมีเงื่อนไขเป็นเงื่อนไขบังคับก่อนไซ้ ท่านว่าจะเรียกร้องบำเหน็จคำนายหน้ายังหาได้ไม่ จนกว่าเงื่อนไขนั้นสำเร็จแล้ว”

รวมความว่า โดยนัยมาตรา 845 วรรคแรกตอนท้ายนี้ ถ้าสัญญาระหว่างผู้ซื้อและผู้ขายที่ได้ทำไว้ต่อกันนั้นมีเงื่อนไขเป็นเงื่อนไขบังคับก่อน นายหน้าจะเรียกร้องคำบำเหน็จได้ก็ต่อเมื่อเงื่อนไขนั้นสำเร็จลง เช่น ในสัญญาที่ผู้ซื้อกับผู้ขายได้ทำกันวันนั้นมีข้อตกลงด้วยว่า ในระหว่าง 3 เดือนนับแต่วันเซ็นสัญญา ถ้าผู้ซื้อได้รับคำสั่งจากราชการให้ย้ายเข้ามาประจำกรมในกรุงเทพฯ เมื่อใด ผู้ซื้อก็ตกลงซื้อโทรทัศน์สีเครื่องนั้น อย่างนี้นายหน้าจะเรียกร้องเอาคำบำเหน็จนั้นตั้งแต่วันทำสัญญาไม่ได้ ต้องรอไปจนกว่าเงื่อนไขนั้นได้สำเร็จแล้ว ทั้งนี้ ตามมาตรา 845 วรรคแรกตอนท้ายที่ได้กล่าวแล้ว

กฎหมายแพ่งและพาณิชย์ว่าด้วยตัวแทน นายหน้า

เรื่องนั้นนักศึกษาไปรคอย่าเอาไปปนกับสัญญาจะซื้อจะขาย เพราะถ้านายหน้าได้ซื้อหรือจัดการให้เขาทำสัญญาจะซื้อจะขายกันแล้ว แม้ต่อมาไม่มีการซื้อขายกัน ก็เป็นเรื่องที่ผู้จะชื้อจะขายนั้นชอบที่จะไปฟ้องร้องบังคับตนเอง สำหรับนายหน้าย่อมมีสิทธิที่จะได้รับค่านายหน้าทันทีที่เขาได้ทำสัญญาจะซื้อจะขายกันแล้ว นายหน้าไม่ต้องรอก่อนว่าเขาจะทำสัญญาซื้อขายกันอีกที

อันนี้ก็เป็นเรื่องที่ได้พูดไว้เมื่อคราวก่อนแล้วว่า มาตรา 845 วรรคแรกบัญญัติว่า ถ้าหากว่าได้ซื้อหรือจัดการให้คู่สัญญากับบุคคลภายนอกได้เข้าทำสัญญากันแล้วนายหน้าก็มีสิทธิได้รับบำเหน็จ คำว่า “สัญญา” ในที่นี้ย่อมหมายความรวมถึงสัญญาจะซื้อจะขายด้วย ไม่ใช่มีความหมายเฉพาะสัญญาซื้อขายเสร็จเด็ดขาด หรือสัญญาเสร็จเด็ดขาดชนิดอื่นเท่านั้น ฉะนั้น จึงเห็นได้ว่า กรณีซื้อหรือจัดการให้เขาทำสัญญาจะซื้อจะขายกับซื้อหรือจัดการให้เขาทำสัญญามีเงื่อนไขบังคับก่อนนั้น ผลในทางกฎหมายที่จะทำให้นายหน้าเกิดสิทธิเรียกร้องค่าบำเหน็จนายหน้าหรือไม่นั้นต่างกัน และถ้าจะถามต่อไปว่า ทำไมผลในทางกฎหมายจึงต่างกัน ก็อาจตอบได้ว่า เพราะลักษณะของสัญญาทั้งสองไม่เหมือนกัน และถ้าจะซักถามต่อไปว่าไม่เหมือนอย่างไร หรือแตกต่างกันอย่างไร ก็อาจกล่าวได้ว่า สัญญาซื้อขายโดยมีเงื่อนไขบังคับก่อนกับสัญญาจะซื้อจะขายนั้นแตกต่างกันอยู่ 2 ประการคือ

1. เมื่อทำสัญญาจะซื้อจะขายกันแล้ว ต่อไปต้องไปทำสัญญาซื้อขายกันภายหลังอีก แต่ถ้าทำสัญญาซื้อขายมีเงื่อนไขบังคับก่อนแล้ว ไม่ต้องไปทำสัญญาซื้อขายกันใหม่อีก เงื่อนไขสำเร็จเมื่อใด สัญญานั้นก็มีผลบังคับได้ทันที

2. สัญญาจะซื้อจะขายมีความแน่นอนว่าจะได้เข้าทำสัญญาซื้อขายให้มีผลบังคับได้ทันที กล่าวคือมีความแน่นอนมากกว่าสัญญาซื้อขายที่มีเงื่อนไขบังคับก่อน ซึ่งสัญญาจะมีผลบังคับหรือไม่ ขึ้นอยู่กับเงื่อนไขอันเป็นเหตุการณ์ที่ไม่แน่นอนว่าจะเกิดขึ้นหรือไม่

นี่เป็นข้อแตกต่างระหว่างสัญญาจะซื้อจะขายกับสัญญาซื้อขายมีเงื่อนไขบังคับก่อน เพราะฉะนั้น เมื่อแตกต่างกัน ผลเกี่ยวกับการเรียกค่าบำเหน็จจึงควรจะต้องแตกต่างกันไปด้วย ดังที่กล่าวแล้วว่า ถ้าเซ็นสัญญาจะซื้อจะขายกันเสร็จเด็ดขาดแล้ว ก็มีผลให้นายหน้าสามารถเรียกค่านายหน้าได้ตามมาตรา 845 วรรคแรกตอนต้นแล้ว เพราะเป็นสัญญาแล้ว เป็นสัญญาโดยสมบูรณ์แล้ว ก็เป็นสัญญาจะซื้อจะขายโดยสมบูรณ์แล้ว บังคับกันได้แล้ว

กฎหมายแพ่งและพาณิชย์ว่าด้วยตัวแทน นายหน้า

แต่ถ้าเป็นสัญญาที่มีเงื่อนไขบังคับก่อน มันยังไม่มีผลบังคับ เมื่อยังไม่มีผลบังคับกันได้นายหน้าก็ไม่ควรจะได้ค่าบำเหน็จ

ที่นี่ ถ้านายหน้าได้ออกค่าใช้จ่ายต่างๆ ไปในการติดต่อวิ่งเต้นทำการเป็นนายหน้า เช่น ได้เสียค่ารถ ค่าเรือ ค่าพาหนะอื่นๆ หรือเสียค่าเลี้ยงดูรับรองให้ความสะดวกต่าง ๆ แก่ผู้ที่จะมาติดต่อกกลางด้วยไปเท่าใด นายหน้าก็ไม่มีสิทธิที่จะเรียกร้องให้เจ้าของทรัพย์สินหรือคู่สัญญาแห่งตนนั้นชดใช้เงินจำนวนนั้นคืนแก่ตนได้ เว้นแต่จะได้ตกลงกันไว้แน่นอนก่อนว่าจะให้นายหน้ามีสิทธิเรียกร้องดังกล่าวได้ หลักนี้ก็โดยนำเอาบทบัญญัติตามเกณฑ์ที่บัญญัติไว้ในมาตรา 845 วรรคท้ายมาพูดที่ว่า นายหน้ามีสิทธิจะได้รับชดใช้ค่าใช้จ่ายที่ได้เสียไปก็ต่อเมื่อได้ตกลงกันไว้เช่นนั้น ความข้อนี้ท่านให้ใช้บังคับแม้ถึงว่าสัญญาจะมีได้ทำกันสำเร็จ จะเห็นได้ว่าเป็นการเอาบทบัญญัติมาตรา 845 วรรคท้ายมากล่าวกันตรงไปตรงมานั่นเอง

กรณีอย่างใดที่นายหน้าไม่มีสิทธิเรียกเงินเรียกทองนอกเหนือไปจากกรณีตามมาตรา 845 วรรคท้ายนี้ ก็ปรากฏว่ามีมาตรา 847 บัญญัติไว้ว่า

“ถ้านายหน้าทำการให้แก่บุคคลภายนอกด้วยก็ดี, หรือได้รับค้ำประกันแต่บุคคลภายนอกเช่นนั้นว่าจะให้ค่าบำเหน็จอันไม่ควรแก่นายหน้าผู้กระทำการโดยสุจริตก็ดี, เป็นการฝ่าฝืนต่อภาระที่ตนเข้ารับทำหน้าที่ไซ้ร ท่านว่านายหน้าหาสิทธิจะได้รับค่าบำเหน็จหรือรับชดใช้จ่ายที่ได้เสียไป”

คือว่า ถ้าหากว่านายหน้าไปทำการฝ่าฝืนหน้าที่ของนายหน้าแล้วละก็นายหน้าย่อมไม่มีสิทธิที่จะได้ทั้งค่าบำเหน็จนายหน้าและทั้งค่าใช้จ่ายที่ได้เสียไป ยกตัวอย่าง เช่น คู่สัญญาได้ยอมที่จะเสียค่าใช้จ่าย โดยตกลงเสียค่าใช้จ่ายให้ตามมาตรา 845 วรรคท้าย การที่ได้ตกลงยอมเช่นนั้นก็เป็นอันว่าไม่มีผลอันใด ถ้าหากว่านายหน้าฝ่าฝืนต่อภาระที่ตนเข้ารับทำหน้าที่นายหน้า

คราวนี้เราลองมาพิจารณารายละเอียดของมาตรา 847 นี้กันต่อไป บทบัญญัติมาตรานี้จะเห็นได้ว่า แม้จะเขียนไว้ให้เราเข้าใจได้ว่ามีข้อห้ามมิให้นายหน้าได้รับค่าบำเหน็จจากคู่สัญญาก็ตามที แต่ก็มิได้หมายความว่าเป็นการห้ามเด็ดขาด แต่เป็นการห้ามเฉพาะในกรณีที่นายหน้าทำการฝ่าฝืนหน้าที่เท่านั้น เพราะฉะนั้น ถ้าหากว่านายหน้าไม่ได้ฝ่าฝืนหน้าที่

กฎหมายแพ่งและพาณิชย์ว่าด้วยตัวแทน นายหน้า

ยกตัวอย่างเช่น การที่ได้เข้าจัดการให้กับบุคคลภายนอกนั้น เป็นการทำหน้าที่ของนายหน้าธรรมดาๆ นี้เอง ไม่ได้ฝ่าฝืนใครเลย นายหน้าผู้นั้นก็ชอบที่จะได้รับบำเหน็จจากคู่สัญญา และในเวลาเดียวกันนายหน้าก็อาจที่จะได้ค่าบำเหน็จนายหน้าจากบุคคลภายนอกได้อีกด้วย คือเรียกว่าได้ 2 ต่อ หรืออาจจะไปทำแทนบุคคลภายนอกก็ยังได้ด้วย ซึ่งเรื่องนี้จะเห็นได้ว่าเป็นข้อที่แตกต่างไปจากเรื่องของตัวแทนซึ่งเราได้ศึกษากันมาแล้ว เช่นในเรื่องตัวแทนซึ่งที่ได้อธิบายไว้ในมาตรา 805 ซึ่งจะเห็นได้ว่าในเรื่องนี้กฎหมายวางเป็นหลักไว้เลยว่าตัวแทนจะไปทำหน้าที่เป็นบุคคลภายนอกเสียเองนี้ โดยหลักทั่วไปแล้วไม่ได้ แต่พอมาถึงเรื่องนายหน้าแล้ว หลักทั่วไปในเรื่องนายหน้ายอมให้นายหน้าไปทำแทนบุคคลภายนอกได้ รวมทั้งยอมให้นายหน้าไปทำหน้าที่เป็นนายหน้าให้กับบุคคลภายนอกได้อีกด้วย

ที่นี้ ข้อยกเว้นที่ไม่ยอมให้นายหน้าได้รับค่าบำเหน็จในกรณีที่ไปทำแทนบุคคลภายนอก คือหมายความว่าไม่ยอมให้นายหน้าได้ค่าบำเหน็จ 2 ต่อ **ก็เฉพาะแต่ในกรณีที่เป็นการฝ่าฝืนหน้าที่**

ตัวอย่างเกี่ยวกับเรื่องนี้ก็เช่น นายคำบอกขายที่ดินแห่งหนึ่งของนายแดงแก่นายขาวในราคา 130,000 นายขาวเห็นว่าถูกดี อยากรจะซื้อ จึงขอให้นายคำพาไปพบเพื่อตกลงกับนายแดง โดยสัญญาจะให้เงินนายคำ 5,000 บาท นายคำจึงไปบอกนายแดง และตกลงกับนายแดงว่า ถ้าขายที่ได้ 130,000 นายแดงจะต้องให้ค่านายหน้านายคำ 10,000 บาท ถ้าขายได้เพียง 120,000 บาท นายคำก็จะไม่คิดค่านายหน้าแล้วนายคำก็พานายขาวไปตกลงกับนายแดง โดยตกลงกันในราคา 130,000 บาท นายคำจึงได้รับเงินค่านายหน้าจากนายแดงไป 10,000 บาท แต่นายขาวไม่ยอมให้เงิน 5,000 บาทแก่นายคำ คงให้เพียง 500 บาท โดยอ้างว่านายคำเป็นนายหน้าทั้งผู้ซื้อและผู้ขาย ทำให้เสียเปรียบ ตนจึงไม่ต้องให้เงินครบตามจำนวน 5,000 บาทตามที่สัญญานี้ **อย่างนี้ก็วินิจฉัยได้ว่านายคำได้ทำสัญญากับนายขาวเพียงแต่รับเป็นผู้ชักนำนายขาวกับนายแดงให้ ได้พบพูดคุยซื้อขายกันเท่านั้น เมื่อนายคำทำหน้าที่ครบถ้วนแล้ว นายคำก็มีสิทธิรับค่านายหน้าทั้งสองฝ่ายได้ ไม่ผิดหน้าที่หรือฝ่าฝืนหน้าที่แต่อย่างใด** เรื่องเช่นนี้เคยมีคำพิพากษาฎีกาที่ 144/2467 ระหว่างนายใช้ สังขมลัย โจทก์ นายพร้อม สาสีสงษ์ จำเลย วินิจฉัยไว้ แม้จะเป็นคำพิพากษาที่เก่า **คือหมายความว่าก่อนประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ บรรพ 3 นี้ประกาศใช้**

กฎหมายแพ่งและพาณิชย์ว่าด้วยตัวแทน นายหน้า

กล่าวคือ บรรพ 3 ได้ประกาศใช้เมื่อปี พ.ศ. 2471 แต่ก็น่าจะยังคงถือตามได้ เพราะว่าเมื่อพิจารณา มาตรา 847 ที่เรากำลังอธิบายอยู่นี้ก็ไม่ปรากฏว่าห้ามนายหน้าเรียกค่าบำเหน็จ 2 ทาง คงห้ามเฉพาะที่จะเป็นการฝ่าฝืนหน้าที่เท่านั้น ตัวอย่างที่ว่าฝ่าฝืนหน้าที่เป็นอย่างไรมาก่อนแล้ว ฝ่าฝืนหน้าที่ก็เช่น คู่สัญญาตกลงไว้กับนายหน้าว่า ห้ามไม่ให้นายหน้าไปเอาค่านายหน้าจากบุคคลภายนอกอีก เรียกว่าห้ามไว้ก่อนเลย เพราะเกรงว่าถ้าไปเรียกค่านายหน้าจากบุคคลภายนอกด้วยแล้วราคาซื้อจะแพง นายหน้าตกลงด้วย แล้วไปรับบำเหน็จค่านายหน้าจากบุคคลภายนอกเข้าเช่นนี้ ก็เป็นการฝ่าฝืนหน้าที่ เพราะว่าหน้าที่ของนายหน้าในที่นี้ไม่ใช่มีเฉพาะเพียงซื้ออย่างเดียว มีหน้าที่ทั้งซื้อและงักเว้นไม่รับค่านายหน้าจากฝ่ายตรงข้ามด้วย เพราะฉะนั้นเมื่อคนฝ่าฝืน ก็เป็นอันว่าเข้าเกณฑ์ตามมาตรา 847 ที่คู่สัญญาไม่จำเป็นต้องจ่ายทั้งค่านายหน้าและค่าใช้จ่ายใดๆ ทั้งสิ้น นายหน้าจึงอาจได้ค่านายหน้าแต่ทางเดียวจากบุคคลภายนอกนั้นเท่านั้น จะรับทั้ง 2 ทางไม่ได้เสียแล้ว

หน้าที่และความรับผิดชอบของนายหน้า

สำหรับหน้าที่และความรับผิดชอบของนายหน้านั้น จะเห็นได้ว่าแตกต่างกับหน้าที่และความรับผิดชอบของตัวแทน อย่างที่เราได้ศึกษากันมาแล้ว เพราะว่านายหน้าเป็นผู้เพียงซื้อหรือเป็นสื่อกลางให้เขาเข้าทำสัญญากันโดยไม่มีส่วนเกี่ยวข้อง ไม่มีชื่อเป็นคู่สัญญาอย่างตัวแทน นายหน้าจึงไม่มีอำนาจรับเงิน หรือรับชำระหนี้ หรือกระทำการใดๆ แทนผู้เป็นคู่สัญญา เว้นแต่จะได้รับการมอบอำนาจเป็นพิเศษ ถ้าได้รับการมอบอำนาจเป็นพิเศษแล้วจึงจะมีหน้าที่และความรับผิดชอบอย่างตัวแทน เช่น รับมอบอำนาจเป็นพิเศษให้รับชำระหนี้อะไรอย่างนี้ ก็มีหน้าที่พิเศษเพิ่มขึ้นอีก คือนอกจากจะเป็นนายหน้าแล้ว ยังเป็นตัวแทนอีกด้วย หลักเกณฑ์ในเรื่องรับชำระหนี้นั้นก็ต้องเอาเกณฑ์ตามกฎหมายเรื่องตัวแทนมาใช้ ที่กล่าวได้ อย่างนี้ก็โดยอาศัยมาตรา 849 ที่บัญญัติว่า

“การรับเงินหรือรับชำระหนี้อันจะพึงชำระตามสัญญานั้น ท่านให้สันนิษฐานไว้ก่อนว่า นายหน้าย่อมไม่มีอำนาจที่จะรับแทนผู้เป็นคู่สัญญา”

จะเห็นได้ว่า บทบัญญัติมาตรานี้เป็นบทบัญญัติที่สอดคล้องกับบทบัญญัติในมาตรา 845 ที่วางเกณฑ์ไว้ว่า นายหน้ามีหน้าที่เพียงแต่ซื้อจัดการเท่านั้นเอง ไม่ได้มีหน้าที่เลย

กฎหมายแพ่งและพาณิชย์ว่าด้วยค้ำแทน นายหน้า

ไปถึงว่าจะต้องทำการแทนใคร เพราะฉะนั้น ถ้าจะกะเกณฑ์ให้นายหน้ามีหน้าที่มากขึ้น ก็นอกจากมีหน้าที่ชี้ช่องแล้ว จะต้องมีการรับเงินหรือรับชำระหนี้อีกด้วย จึงจะยอมจ่ายค่าบำเหน็จนายหน้าให้ อย่างนี้ก็ตกลงกันไว้เป็นพิเศษ มิฉะนั้นแล้วผู้ที่เป็้นนายหน้าก็อ้างได้ทันทีว่านายหน้าไม่ได้รับมอบอำนาจเป็นพิเศษอย่างใด ย่อมเข้าเกณฑ์ตามที่กฎหมายมาตรา 849 สันนิษฐานว่า นายหน้าไม่มีอำนาจที่จะรับเงินหรือรับชำระหนี้แทนคู่สัญญา นายหน้าจึงไม่มีหน้าที่อย่างใดเพิ่มขึ้นอีก หากได้ทำการชี้ช่องหรือจัดการให้คู่สัญญาได้เข้าทำสัญญากับบุคคลภายนอกแล้ว นายหน้าก็ชอบที่จะได้รับค่าบำเหน็จตามมาตรา 845 ในฐานะที่ได้ทำหน้าที่ครบถ้วนแล้ว คู่สัญญาจะเบี่ยงบ่ายไม่ยอมจ่ายค่านายหน้าโดยอ้างว่า นายหน้ายังทำหน้าที่ไม่ครบถ้วน ทั้ง ๆ ที่ไม่ได้ตกลงมอบอำนาจพิเศษอะไรกันไว้ก็ครั้งนี้ไม่ได้

เกี่ยวกับหน้าที่ความรับผิดชอบของนายหน้านั้น ยังมีบัญญัติไว้อีกในมาตรา 848 ว่า

“ค้ำนายหน้าไม่ต้องรับผิดชอบไปถึงการชำระหนี้ตามสัญญาซึ่งได้ ทำต่อกันเพราะตนเป็นสื่อ เว้นแต่จะมีได้บอกชื่อของฝ่ายหนึ่งให้รู้ถึงอีกฝ่ายหนึ่ง”

กฎหมายกำหนดไว้แบบนี้ คือกำหนดให้นายหน้าอาจต้องรับผิดชอบในกรณีไม่บอกชื่อแก่อีกฝ่ายหนึ่ง ก็เห็นจะเป็นความประสงค์ของกฎหมายที่จะป้องกันมิให้นายหน้าคดโกงคู่สัญญาได้ เช่นนายหน้าชี้ช่องให้คู่สัญญาขายของอย่างหนึ่งให้บุคคลภายนอกโดยไม่บอกชื่อบุคคลภายนอก คู่สัญญาก็ได้ขายของเชื่อให้บุคคลภายนอกไป แล้วปรากฏว่าต่อมาภายหลังตามหาตัวบุคคลภายนอกไม่ได้ คือหมายความว่าทวงหนี้จากบุคคลภายนอกไม่ได้เพราะว่าไม่รู้ชื่อ จึงสืบหาตัวไม่พบ อย่างนี้นายหน้าอาจต้องรับผิดชอบชำระหนี้ตามมาตรา 848 นี้ เพราะจะเห็นได้ว่าเป็นความบกพร่องของนายหน้า

อายุความเรียกร้องค่านายหน้า

อายุความเรียกร้องค่านายหน้านั้นมีหลักเกณฑ์อยู่อย่างไร ปรากฏว่ากฎหมายในลักษณะนายหน้านั้นก็ไม่ได้พูดไว้ แต่มีคำพิพากษาฎีกาที่ 1183/2509 คดีระหว่างห้างหุ้นส่วนสามัญนิติบุคคลปุยนต์พาณิชย์ โจทก์ ห้างหุ้นส่วนสามัญนิติบุคคลเบอร์ลียุกเกอร์แอนต์โก จำเลย วินิจฉัยไว้เป็นบรรทัดฐานโดยที่ประชุมใหญ่ว่า บุคคลที่จะใช้สิทธิเรียกร้องตาม

กฎหมายแพ่งและพาณิชย์ว่าด้วยตัวแทน นายหน้า

มาตรา 165(1) และ(7) นั้น กฎหมายได้บัญญัติให้บุคคลเหล่านั้นเรียกเอาค่าเช่นค่าที่ได้ส่งมอบของ ค่าทำของ ฯลฯ หรือไม่ก็เรียกเอาสินจ้าง กฎหมายดังกล่าวนี้ไม่ได้บัญญัติให้บุคคลเหล่านั้นเรียกเอาค่าบำเหน็จ บำเหน็จมีบัญญัติไว้ในมาตรา 845 ซึ่งเป็นเรื่องของนายหน้า ดังนั้น นายหน้ากับบุคคลที่กล่าวไว้ในมาตรา 165(1) (7) จึงไม่ใช่อย่างเดียวกันหรือเหมือนกัน การใช้สิทธิเรียกร้องจึงไม่เหมือนกันไปด้วย การใช้สิทธิเรียกร้องของโจทก์ในคดีนี้เป็นการเรียกร้องเอาค่าบำเหน็จ และไม่มีกฎหมายบัญญัติไว้เป็นอย่างอื่น จึงมีอายุความ 10 ปีตามมาตรา 164

จึงเป็นอันเข้าใจได้ว่า โดยนัยคำพิพากษาฎีกาดังกล่าวนี้ เราก็ได้หลักเกณฑ์ว่า สิทธิเรียกร้องค่าบำเหน็จนายหน้านั้น มีกำหนดอายุความ 10 ปี ตามหลักทั่วไปในเรื่องอายุความที่บัญญัติไว้ในมาตรา 164 นั้นเอง ซึ่งขอแสดงความเห็นนอกจากฎีกานี้ต่อไปอีกว่า แม้ฎีกานี้จะพูดถึงว่า สิทธิเรียกร้องค่าบำเหน็จนายหน้านั้นมีอายุความ 10 ปีก็ตามที่กล่าวคือ ไม่ได้พูดถึงสิทธิเรียกร้องค่าใช้จ่ายที่นายหน้าควรจะมีควรจะได้ตามมาตรา 845 วรรค 2 ว่า จะต้องมียุอายุความ 10 ปีหรือไม่ แต่ทั้งนี้เห็นว่าเมื่อคำนึงถึงคำพิพากษาฎีกานี้เองที่ระบุว่า นายหน้าเรียกค่านายหน้านั้น ใช้อายุความ 10 ปี แสดงให้เห็นว่าศาลฎีกาคำนึงถึงลักษณะของตัวบุคคลในการที่จำแนกถึงอายุความว่าจะกำหนดให้สั้นหรือยาวแตกต่างกันอย่างไร ประกอบกับเมื่อพิจารณาถึงตัวบทต่างๆ ในเรื่องอายุความทั่วไป โดยเฉพาะอย่างยิ่ง มาตรา 165 แล้ว จะเห็นได้ว่าเขาใช้คำว่า “บุคคล” นำหน้าไว้เลย บุคคลผู้มีอาชีพอย่างนั้น บุคคลผู้มีอาชีพอย่างนี้ ใช้สิทธิเรียกร้องได้ภายในอายุความเท่านั้นปี เท่านั้นปี จึงอาจกล่าวได้ว่า กฎหมายก็กำหนดอายุความแตกต่างกัน โดยอาศัยคุณลักษณะของตัวบุคคลผู้ใช้สิทธิเรียกร้องที่แตกต่างกันเป็นหลักสำคัญ เมื่อกำหนดแยกประเภทของอายุความมากน้อยหรือสั้นยาวต่างกันตามคุณลักษณะหรือสภาพของตัวบุคคลผู้เรียกร้องมากกว่าที่จะกำหนดตามลักษณะหรือชนิดของหนี้สิน การที่จะเรียกร้องเอาหนี้ค่าบำเหน็จหรือเรียกร้องเอาหนี้ค่าใช้จ่ายที่นายหน้าเสียไปนั้น จึงไม่ทำให้อายุความเรียกร้องเอาค่าดังกล่าวต่างกัน เพราะผู้เรียกร้องเอาค่าดังกล่าวมีคุณลักษณะเดียวกัน คือเป็นนายหน้าเหมือนกัน กำหนดอายุความเรียกร้องที่นายหน้าจะเรียกเอาค่าใช้จ่ายอันตนได้เสียไปตามมาตรา 845 วรรค 2 นั้น ก็ควรจะมีอายุความ 10 ปีด้วย ถือควรนำมาตรา 164 มาใช้ด้วยเช่นเดียวกัน

กฎหมายแพ่งและพาณิชย์ว่าด้วยตัวแทน นายหน้า

ความระงับสิ้นไปแห่งสัญญานายหน้า

สัญญานายหน้าจะระงับสิ้นไปอย่างไรนั้น กฎหมายในลักษณะนายหน้านั้น ไม่ได้ระบุไว้ จึงไม่เหมือนกรณีของสัญญาตัวแทนที่เราได้ศึกษากันมาแล้วในหมวด 5 ตั้งแต่มาตรา 826 ถึงมาตรา 832 ฉะนั้น ในกรณีของนายหน้านั้นจึงต้องนำหลักทั่วไปของสัญญาธรรมดาค้างที่บัญญัติไว้ในบรรพ 2 แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ว่าด้วยการเลิกสัญญาตั้งแต่มาตรา 386 ถึงมาตรา 394 มาใช้ ถ้านักศึกษาถามว่า ทำไมไม่ถึงได้เอาเกณฑ์ทั่วไปของเรื่องสัญญามาใช้ ก็ตอบได้ทันทีว่า ได้อธิบายไว้แต่แรกแล้วว่า เรื่องนายหน้านั้นเป็นสัญญา เพราะฉะนั้น หลักเกณฑ์ในเรื่องของสัญญาก็ต้องนำมาใช้ด้วย และถ้านักศึกษาสงสัยต่อไปว่า เอาหลักอะไรมาอ้างว่าเรื่องนายหน้านั้นเป็นสัญญา ก็ขอตอบว่า โปรดดูตัวบทมาตรา 845 ที่เป็นบทวิเคราะห์ศัพท์ของนายหน้า มีคำๆ หนึ่งที่แสดงให้เห็นว่า เรื่องของนายหน้านั้นเป็นสัญญา ก็คือคำว่า “ตกลง” และนอกจากนั้นถ้าพิจารณาจากคำพิพากษาของศาลฎีกา เช่น คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 585/2499 ซึ่งได้กล่าวไปเมื่อกันเองตรงที่ว่า “...แต่ตามคำฟ้องของโจทก์ขอแค่เพียงให้ชำระค่านายหน้าเท่านั้น ซึ่งเป็นเรื่องสัญญาโดยตรง เงินค่านายหน้าตามสัญญาศาลได้พิพากษาให้จำเลยที่ 1 ใช้นแล้ว...” ก็จะหายสงสัยว่านายหน้าเป็นสัญญาหรือไม่

ความแตกต่างระหว่างตัวแทนกับนายหน้า

เราได้เรียนกฎหมายลักษณะตัวแทนจบลงไปแล้ว และเราก็กำลังจะจบการศึกษากฎหมายลักษณะนายหน้านั้น ไปอีกลักษณะหนึ่ง อันเป็นลักษณะสุดท้ายของการศึกษากฎหมายแพ่งและพาณิชย์ว่าด้วยตัวแทน นายหน้า จึงใคร่ที่จะได้สรุปความแตกต่างของตัวแทนและนายหน้าไว้ว่ามีอย่างไร ตัวแทนและนายหน้าต่างกันอย่างไร ว่าโดยทั่วไปแล้ว ตัวแทนและนายหน้าต่างกันในส่วนสำคัญดังต่อไปนี้คือ

1. ตัวแทนเข้าไปเกี่ยวข้องเป็นคู่สัญญากับบุคคลภายนอก แต่นายหน้านั้นหาได้เข้าไปเกี่ยวข้องเป็นคู่สัญญากับบุคคลภายนอกไม่
2. ตัวแทนไม่อาจทำการให้บุคคลภายนอก แต่นายหน้านั้นอาจทำการให้บุคคลภายนอกได้

เป็นอันว่าเรื่องของคำอธิบายกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ว่าด้วยตัวแทน นายหน้า ก็เห็นจะต้องจบลงแต่เพียงเท่านี้.