

1. ความหมาย

มาตรา 845 "บุคคลผู้ใดตกลงจะให้ค่าบำเหน็จแก่นายหน้าเพื่อที่ชี้ช่องให้ได้เข้าทำสัญญาก็ดี จัดการให้ได้ทำสัญญากันก็ดี ท่านว่าบุคคลผู้นั้นจะต้องรับผิดชอบให้ค่าบำเหน็จก็ต่อเมื่อสัญญานั้นได้ทำกันสำเร็จเนื่องแต่ผลแห่งการที่นายหน้าได้ชี้ช่องหรือจัดการนั้น....."

สาระสำคัญของนายหน้า มีดังนี้

1) นายหน้าคือคนกลางที่ช่วยชี้ช่องหรือจัดการให้บุคคลฝ่ายหนึ่งเข้าทำสัญญากับบุคคลอีกฝ่ายหนึ่ง ทั้งนี้นายหน้านั้นมิใช่ตัวแทนของบุคคลฝ่ายใดเป็นเพียงตัวกลางเท่านั้น เช่น ก. ต้องการขายที่ดินของตน โดยมี ข. รับว่าจะเป็นนายหน้าบอกขายให้ ข. จึงไปบอกขายกับ ค. และได้นำ ค. มาตกลงทำสัญญาซื้อขายกับ ก.

2) การชี้ช่อง หรือการจัดการของนายหน้า เป็นส่วนสำคัญที่ทำให้คู่กรณีเข้าทำสัญญากัน

3) เป็นสัญญาที่ไม่มีแบบแต่อย่างใด ดังนั้นจะตกลงทำสัญญานายหน้าด้วยวาจา หรือลายลักษณ์อักษรก็ได้ และสัญญาที่คู่กรณีทำกันขึ้นจะเป็นสัญญาอะไรก็ได้ที่วัตถุประสงค์ต้องไม่ขัดต่อกฎหมาย

## 2. สิทธิและหน้าที่ของนายหน้า

สิทธิของนายหน้า มีดังนี้

1) มีสิทธิได้รับบำเหน็จ เมื่อคู่กรณีเข้าทำสัญญากันได้แล้ว การตกลงกันเรื่องบำเหน็จและจำนวนของบำเหน็จมีบัญญัติในมาตรา 846 "ถ้ากิจการอันได้มอบหมายแก่นายหน้านั้น โดยพฤติการณ์เป็นที่คาดหมายได้ว่าย่อมทำให้แต่เพื่อจะเอาค่าบำเหน็จไซ้ ท่านให้ถือว่าได้ตกลงกันโดยปริยายว่ามีค่าบำเหน็จนายหน้า

ค่าบำเหน็จนั้นถ้ามิได้กำหนดจำนวนกันไว้ ท่านให้ถือว่าได้ตกลงกันเป็นจำนวนตามธรรมเนียม"

2) เรียกให้คู่สัญญาชดใช้ค่าใช้จ่ายที่ตนต้องเสียไป แม้สัญญาจะมีได้ทำกันสำเร็จ มาตรา 845 วรรค 2 "นายหน้ามีสิทธิจะได้รับชดใช้ค่าใช้จ่ายที่ได้เสียไปก็ต่อเมื่อได้ตกลงกันไว้เช่นนั้น ความข้อนี้ท่านให้ใช้บังคับแม้ถึงว่าสัญญาจะมีได้ทำกันสำเร็จ"

สิทธิในการเรียกบำเหน็จ แยกพิจารณาได้ 3 กรณี ดังนี้

1) นายหน้ามีสิทธิเรียกก็ต่อเมื่อสัญญาได้ทำกันสำเร็จ กล่าวคือ คู่กรณีได้เข้าทำสัญญากันแล้ว โดยไม่จำเป็นต้องรอว่าคู่กรณีจะได้ปฏิบัติการชำระหนี้ตามสัญญานั้นแล้วหรือยัง และแม้ว่านายหน้าจะมีได้เข้ากระทำการโดยเห็นแก่บำเหน็จ แต่หากในทางปฏิบัติคู่สัญญารู้ว่ากิจการนี้มีนายหน้าและรู้ว่าใครเป็นนายหน้า เมื่อบุคคลนั้นเรียกบำเหน็จคู่สัญญาจำต้องให้บำเหน็จแก่ผู้นั้น เช่น สำนักจัดหางานต่าง ๆ

2) ในกรณีที่สัญญาที่ทำขึ้นนั้นเป็นสัญญาที่มีเงื่อนไขบังคับ กฎหมายกำหนดสิทธิในการเรียกบำเหน็จไว้มาตรา 845 ดังนี้ ".....ถ้าสัญญาที่ได้ทำกันไว้นั้นมีเงื่อนไขเป็นเงื่อนไขบังคับก่อนไซ้ ท่านว่าจะเรียกเรื่องบำเหน็จค่านายหน้ายังหาได้ไม่ จนกว่าเงื่อนไขนั้นสำเร็จแล้ว"

3) สิทธิที่จะเรียกค่าเสียหายหรือค่าชดใช้ค่าใช้จ่ายที่ตนต้องเสียไปย่อมระงับเมื่อนายหน้าทำการฝ่าฝืนต่อการเป็นนายหน้าของคู่สัญญาฝ่ายหนึ่ง ดังนี้ (มาตรา 847)

(1) นายหน้าทำการให้แก่บุคคลฝ่ายหนึ่งด้วย หรือ

(2) นายหน้าได้รับคำมั่นจากบุคคลอีกฝ่ายหนึ่งว่าจะให้บำเหน็จอันไม่ควรแก่นายหน้าผู้ทำการ โดยสุจริต

หน้าที่ของนายหน้า มีดังนี้

1) นายหน้าไม่ต้องรับผิดชอบไปถึงการชำระหนี้ตามสัญญาซึ่งได้ทำต่อกันเพราะตนเป็นสื่อ เว้นแต่จะมีได้บอกชื่อของฝ่ายหนึ่งให้รู้ถึงอีกฝ่ายหนึ่ง (มาตรา 848)

2) นายหน้าไม่มีสิทธิที่จะรับเงินแทนผู้เป็นคู่สัญญา แต่เมื่อได้รับอำนาจพิเศษจึงจะทำได้ มาตรา 849 "การรับเงินหรือรับชำระหนี้อื่นจะพึงชำระตามสัญญานั้นท่านให้สันนิษฐานไว้ก่อนว่านายหน้าย่อมไม่มีอำนาจที่จะรับแทนผู้เป็นคู่สัญญา"

๕๕๕