

สารบัญ

	หน้า
บทคัดย่อภาษาไทย.....	I
บทคัดย่อภาษาอังกฤษ.....	III
กิตติกรรมประกาศ.....	V
สารบัญ.....	VI
บทที่	
1 บทนำ.....	1
1.1 ความเป็นมาและความสำคัญของปัญหา.....	1
1.2 วัตถุประสงค์ของการศึกษา.....	12
1.3 สมมติฐานของการศึกษา.....	12
1.4 ขอบเขตของการศึกษา.....	13
1.5 วิธีการดำเนินการศึกษา.....	13
1.6 ประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับ.....	14
2 ข้อมูลพื้นฐาน แนวคิด หลักการและทฤษฎีทางกฎหมายมหาชนเกี่ยวกับระบบ	
การจัดสรรที่ดิน.....	15
2.1 ข้อมูลพื้นฐานเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดิน.....	15
2.1.1 วิวัฒนาการการจัดสรรที่ดิน.....	16
2.1.2 ความหมายของการจัดสรรที่ดิน.....	20
2.1.3 หน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้องกับการจัดสรรที่ดิน.....	21
2.2 แนวความคิดเกี่ยวกับสิทธิและเสรีภาพและหลักการคุ้มครองสิทธิและเสรีภาพ.....	25
2.2.1 ที่มาของสิทธิและเสรีภาพ.....	26
2.2.2 แนวความคิดเกี่ยวกับสิทธิและเสรีภาพขั้นพื้นฐาน.....	28
2.2.3 ความหมายของสิทธิและเสรีภาพ.....	31
2.2.4 ประเภทของสิทธิและเสรีภาพ.....	34
2.2.5 หลักประกันในการคุ้มครองสิทธิและเสรีภาพ.....	36

บทที่

2.3	หลักความเสมอภาค.....	38
2.3.1	แนวความคิดของหลักความเสมอภาค.....	38
2.3.2	วิวัฒนาการแนวคิดของหลักความเสมอภาค.....	40
2.3.3	ความหมายของหลักความเสมอภาค.....	43
2.3.4	องค์ประกอบของหลักความเสมอภาค.....	44
2.3.5	ประเภทของหลักความเสมอภาค.....	46
2.3.6	หลักเกณฑ์ของหลักความเสมอภาค.....	47
2.3.7	ข้อยกเว้นของหลักความเสมอภาค.....	49
2.4	หลักความพอสมควรแก่เหตุและหลักการใช้ดุลพินิจ.....	50
2.4.1	หลักความพอสมควรแก่เหตุ.....	51
2.4.2	หลักการใช้ดุลพินิจ.....	57
2.4.3	ที่มาของการใช้อำนาจทางปกครอง.....	61
2.5	หลักประโยชน์สาธารณะ.....	64
2.5.1	ความหมายของหลักประโยชน์สาธารณะ.....	64
2.5.2	ประเภทของประโยชน์สาธารณะ.....	66
2.6	การกระทำทางปกครอง.....	67
2.6.1	ความหมายของการกระทำทางปกครอง.....	67
2.6.2	รูปแบบการกระทำทางปกครอง.....	68
3	กฎหมายเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดินของต่างประเทศและประเทศไทย.....	72
3.1	กฎหมายเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดินของต่างประเทศ.....	72
3.1.1	สหรัฐอเมริกา.....	72
3.1.2	เครือรัฐออสเตรเลีย.....	90
3.1.3	สหพันธรัฐมาเลเซีย.....	97
3.2	กฎหมายเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดินของประเทศไทย.....	100
3.2.1	พระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543.....	100
3.2.2	ข้อกำหนดการจัดสรรที่ดินตามประกาศคณะปฏิวัติ ฉบับที่ 286 ลงวันที่ 24 พฤศจิกายน 2515.....	106

บทที่

3.2.3	กฎกระทรวงว่าด้วยการจดทะเบียนจัดตั้ง การบริหาร การควบ และการยกเลิกนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร พ.ศ. 2545.....	116
3.2.4	ระเบียบคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลาง ว่าด้วยการจัดตั้งนิติบุคคล หมู่บ้านจัดสรรหรือนิติบุคคลตามกฎหมายอื่น และการขออนุมัติ ดำเนินการเพื่อการบำรุงรักษาสาธารณูปโภค พ.ศ. 2545.....	125
3.2.5	หนังสือเวียนที่เกี่ยวข้อง.....	129
3.2.6	ขั้นตอนการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร.....	130
4	วิเคราะห์ปัญหาทางกฎหมายเกี่ยวกับการบังคับใช้พระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 ตามมาตรา 70 และแนวทางการแก้ไขปัญหา.....	135
4.1	ปัญหาทางกฎหมายเกี่ยวกับการบังคับใช้ พระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 ตามมาตรา 70 ที่ไม่สอดคล้องต่อหลักความเสมอภาค.....	135
4.2	ปัญหาทางกฎหมายเกี่ยวกับหลักเกณฑ์และขั้นตอนตามมาตรา 70 แห่งพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 ที่ไม่สอดคล้องต่อหลักความพอสมควรแก่เหตุ.....	145
4.3	ปัญหาทางกฎหมายตามมาตรา 70 แห่งพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 เกี่ยวกับการโอนกรรมสิทธิ์ในที่ดินแปลงสาธารณูปโภคจากผู้จัดสรรที่ดิน โดยรัฐที่ไม่สอดคล้องต่อหลักประโยชน์สาธารณะ.....	153
4.4	แนวทางการแก้ไขปัญหา.....	161
5	บทสรุปและข้อเสนอแนะ.....	165
5.1	บทสรุป.....	165
5.2	ข้อเสนอแนะ.....	171
	บรรณานุกรม.....	175
	ภาคผนวก.....	179
	ภาคผนวก ก พระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543.....	180
	ภาคผนวก ข ประกาศคณะปฏิวัติฉบับที่ 286 พ.ศ. 2515.....	201
	ภาคผนวก ค โครงสร้างพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543.....	210
	ภาคผนวก ง แผนภูมิเปรียบเทียบการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร.....	213
	ภาคผนวก จ แผนภูมิขั้นตอนและช่วงเวลาการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร.....	218

บทที่

ประวัติผู้วิจัย.....	221
----------------------	-----