

## สารบัญ

	หน้า
บทคัดย่อภาษาไทย .....	I
บทคัดย่อภาษาอังกฤษ .....	III
กิตติกรรมประกาศ .....	V
สารบัญ .....	VI
<b>บทที่</b>	
<b>1 บทนำ .....</b>	<b>1</b>
1.1 ความเป็นมาและความสำคัญของปัญหา.....	1
1.2 วัตถุประสงค์ของการศึกษา.....	3
1.3 สมมติฐานของการศึกษา .....	4
1.4 ขอบเขตของการศึกษา.....	4
1.5 วิธีดำเนินการศึกษา .....	5
1.6 ประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับ .....	5
<b>2 ประวัติความเป็นมาและแนวคิดทฤษฎีเกี่ยวกับอาคารชุดโครงสร้างและ การบริหารจัดการอาคารชุด .....</b>	<b>6</b>
2.1 ประวัติความเป็นมา แนวคิดทฤษฎี ความหมายของอาคารชุด .....	6
2.1.1 ประวัติความเป็นมาของอาคารชุดของต่างประเทศ .....	6
2.1.2 ประวัติความเป็นมาของอาคารชุดของประเทศไทย .....	8
2.1.3 แนวคิดและทฤษฎีของอาคารชุด .....	10
2.1.4 ความหมายและลักษณะของอาคารชุด.....	12
2.2 ประเภทของทรัพย์สินและกรรมสิทธิ์ในอาคารชุด .....	13
2.2.1 ประเภทของทรัพย์สินในอาคารชุด .....	13
2.2.2 ประเภทของกรรมสิทธิ์ในอาคารชุด.....	15
2.3 โครงสร้างของอาคารชุด .....	17
2.3.1 นิติบุคคลอาคารชุด.....	17
2.3.2 คณะกรรมการนิติบุคคลอาคารชุด.....	19

## บทที่

## หน้า

2.3.3 ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด.....	20
2.3.4 เจ้าของร่วม.....	21
2.4 การบริหารจัดการอาคารชุด .....	23
2.4.1 ข้อบังคับนิติบุคคลอาคารชุด .....	23
2.4.2 รายรับและรายจ่ายของอาคารชุด.....	24
2.4.3 การบังคับชำระหนี้จากเจ้าของร่วม .....	27
2.4.4 การประชุมใหญ่เจ้าของร่วม.....	29
3.4.5 การเลิกอาคารชุด .....	32
<b>3 หลักกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์ส่วนกลางและอำนาจหน้าที่ในการบริหารจัดการอาคารชุดของประเทศไทยและต่างประเทศ .....</b>	<b>34</b>
3.1 พระราชบัญญัติอาคารชุดของประเทศไทย .....	34
3.1.1 มาตรา 15 ทรัพย์ส่วนกลางในอาคารชุด .....	34
3.1.2 มาตรา 33 อำนาจหน้าที่ของนิติบุคคลอาคารชุด.....	36
3.1.3 มาตรา 36 อำนาจหน้าที่ของผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด.....	37
3.1.4 มาตรา 38 อำนาจหน้าที่ของคณะกรรมการนิติบุคคลอาคารชุด.....	38
3.2 กฎหมายอาคารชุดของสหรัฐอเมริกา.....	39
3.2.1 การจัดตั้งนิติบุคคลอาคารชุด.....	39
3.2.2 อำนาจหน้าที่ของนิติบุคคลอาคารชุด .....	42
3.2.3 ทรัพย์ส่วนกลางในอาคารชุด.....	43
3.2.4 การประชุมเจ้าของร่วม.....	44
3.2.5 การจัดเก็บค่าใช้จ่ายส่วนกลาง .....	46
3.3 กฎหมายอาคารชุดของสาธารณรัฐฝรั่งเศส .....	47
3.3.1 การจัดตั้งนิติบุคคลอาคารชุด.....	48
3.3.2 อำนาจหน้าที่ของนิติบุคคลอาคารชุด .....	48
3.3.3 ทรัพย์ส่วนกลางในอาคารชุด.....	50
3.3.4 การประชุมเจ้าของร่วม.....	50
3.3.5 การจัดเก็บค่าใช้จ่ายส่วนกลาง.....	51

บทที่	หน้า
3.4 กฎหมายอาคารชุดของสาธารณรัฐสิงคโปร์ .....	53
3.4.1 การจัดตั้งนิติบุคคลอาคารชุด.....	53
3.4.2 อำนาจหน้าที่ของนิติบุคคลอาคารชุด .....	55
3.4.3 ทรัพย์ส่วนกลางในอาคารชุด.....	59
3.4.4 การประชุมเจ้าของร่วม.....	60
3.4.5 การจัดเก็บค่าใช้จ่ายส่วนกลาง .....	63
<b>4 บทวิเคราะห์ปัญหาทางกฎหมายเกี่ยวกับทรัพย์ส่วนกลางและอำนาจหน้าที่ของ นิติบุคคลอาคารชุด .....</b>	<b>66</b>
4.1 ปัญหาความไม่ชัดเจนในทรัพย์สินที่ให้ถือว่าเป็นทรัพย์ส่วนกลางของ อาคารชุด .....	66
4.2 ปัญหาอำนาจหน้าที่ของนิติบุคคลอาคารชุดในการลดเบี้ยปรับเงินเพิ่มที่ค้าง ค่าใช้จ่ายส่วนกลางน้อยกว่าข้อบังคับนิติบุคคลอาคารชุดให้เจ้าของร่วม ...	69
4.3 ปัญหาการไม่มีกฎหมายกำหนดวิธีการส่งหนังสือเชิญประชุมและเนื้อหา วาระการประชุมให้แก่เจ้าของร่วม .....	73
4.4 ปัญหาเกี่ยวกับแนวทางการส่งเสริมการประกอบธุรกิจบ้านพักโฮมสเตย์...	81
<b>5 บทสรุปและข้อเสนอแนะ .....</b>	<b>76</b>
5.1 บทสรุป .....	76
5.2 ข้อเสนอแนะ .....	78
<b>บรรณานุกรม .....</b>	<b>82</b>
<b>ประวัติผู้เขียน .....</b>	<b>85</b>