

สารบัญ

	หน้า
บทคัดย่อภาษาไทย.....	I
บทคัดย่อภาษาอังกฤษ.....	II
กิตติกรรมประกาศ.....	III
สารบัญ.....	IV
บทที่	
1 บทนำ.....	1
1. ความเป็นมาและความสำคัญของปัญหา.....	1
2. วัตถุประสงค์ของการศึกษา.....	13
3. สมมติฐานของการศึกษา.....	13
4. ขอบเขตของการศึกษา.....	14
5. วิธีดำเนินการศึกษา.....	14
6. ประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับ.....	15
2 แนวคิด ทฤษฎี และวิวัฒนาการในการดำเนินกิจการของนิติบุคคลอาคารชุดไทย.....	16
1. แนวคิด ทฤษฎี และวิวัฒนาการ อาคารชุดในประเทศไทย.....	18
2. การดำเนินกิจการของนิติบุคคลอาคารชุด.....	23
3. ความหมายของอาคารชุด.....	25
4. คำจำกัดความ และความหมายลักษณะของอาคารชุด.....	26
4.1 สิทธิของเจ้าของห้องชุด.....	28
4.2 สิทธิในการใช้ทรัพย์สินส่วนกลางและทรัพย์สินส่วนตัว.....	30
4.3 ข้อจำกัดในการใช้สิทธิตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.2522	31
4.4 การออกเสียงลงคะแนนตามมติที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วม.....	33
5. ค่าใช้จ่ายส่วนกลางตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.2522.....	37
5.1 ค่าใช้จ่ายส่วนกลางของอาคารชุด.....	38
5.2 ค่าใช้จ่ายส่วนกลางตามข้อบังคับของนิติบุคคลอาคารชุด.....	46
5.3 ค่าใช้จ่ายของเจ้าของร่วม.....	47
5.4 ค่าใช้จ่ายตามมติที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วม.....	50

สารบัญ(ต่อ)

บทที่	หน้า
3	
หลักเกณฑ์ความรับผิดชอบและการเรียกเก็บเบี้ยปรับตามประมวลกฎหมายแพ่ง และพาณิชย์กับบทลงโทษจากผู้ผิดนัดค้างชำระค่าใช้จ่ายส่วนกลางและ ค่าสาธารณูปโภคต่อการดำเนินกิจการของนิติบุคคลอาคารชุด ตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.2522 เปรียบเทียบกับ พ.ร.บ. จัดสรรที่ดิน พ.ศ.2543 และกฎหมายต่างประเทศ.....	53
1. หลักเกณฑ์ความรับผิดชอบว่าด้วยนิติกรรมสัญญา.....	54
1.1 ความหมายและลักษณะของนิติกรรม.....	55
1.2 องค์ประกอบของนิติกรรม.....	56
2. หลักเกณฑ์การนำบทลงโทษการเรียกเบี้ยปรับของนิติบุคคลอาคารชุด.....	57
2.1 ความหมายของเบี้ยปรับ.....	58
2.2 ลักษณะของเบี้ยปรับ.....	59
2.3 ผลของการกำหนดเบี้ยปรับ.....	60
2.4 ผู้มีสิทธิลดเบี้ยปรับ.....	62
3. หลักนิติเหตุกับการเรียกเบี้ยปรับตามกฎหมาย.....	64
3.1 ขอบเขตของนิติเหตุ.....	64
3.2 ประเภทของนิติเหตุ.....	66
3.3 ข้อกฎหมายที่เกี่ยวกับนิติเหตุในการเรียกเบี้ยปรับ.....	67
4. อำนาจหน้าที่ในการดำเนินกิจการของนิติบุคคลอาคารชุดกับการเรียกเบี้ยปรับ....	68
5. บทลงโทษกรณีผู้ผิดนัดค้างชำระค่าส่วนกลางและค่าสาธารณูปโภค ตามข้อบังคับ.....	69
6. บทลงโทษกรณีผู้ผิดนัดค้างชำระค่าส่วนกลางและค่าสาธารณูปโภค กับการเรียกเบี้ยปรับตามมติที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วม.....	74
7. หลักเกณฑ์ความรับผิดชอบต่อการดำเนินกิจการของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร กรณีผู้ผิดนัดค้างชำระค่าบำรุงรักษาสาธารณะหมู่บ้านจัดสรร.....	78

สารบัญ(ต่อ)

บทที่	หน้า
3 (ต่อ)	
7.1 การเก็บค่าใช้บริการและค่าบำรุงรักษาบริการสาธารณะและการจัดการ สาธารณูปโภค.....	81
7.2 บทลงโทษสำหรับผู้ที่ไม่จ่ายเงินค่าบำรุงรักษาและการจัดการ สาธารณูปโภคหรือจ่ายล่าช้า.....	83
8. หลักกฎหมายและการดำเนินกิจการของนิติบุคคลอาคารชุดของประเทศฝรั่งเศส	85
8.1 การจัดตั้งนิติบุคคลอาคารชุด.....	85
8.2 วัตถุประสงค์ของนิติบุคคลอาคารชุด.....	86
8.3 การใช้สิทธิโดยผ่านผู้ทำการแทนเจ้าของร่วม.....	88
8.4 ข้อจำกัดสิทธิตามพระราชบัญญัติของกฎหมายอาคารชุด.....	88
8.5 หน้าที่ของเจ้าของห้องชุด.....	89
8.6 หน้าที่ในการชำระค่าใช้จ่ายของเจ้าของห้องชุด.....	89
8.7 บทลงโทษสำหรับผู้ค้างชำระค่าส่วนกลาง.....	89
9. หลักกฎหมายและการดำเนินกิจการของนิติบุคคลอาคารชุดของประเทศ สหรัฐอเมริกา (มลรัฐฮาวาย).....	90
9.1 การจัดตั้งนิติบุคคลอาคารชุด.....	90
9.2 สิทธิในการใช้ทรัพย์สินส่วนกลาง.....	91
9.3 การใช้สิทธิเจ้าของร่วม.....	92
9.4 การใช้สิทธิโดยผ่านผู้ทำการแทนเจ้าของร่วม.....	93
9.5 ข้อจำกัดตามบทบัญญัติของกฎหมายอาคารชุด.....	93
9.6 ค่าใช้จ่ายตามกฎหมายมลรัฐฮาวายและบทลงโทษสำหรับ ผู้ค้างชำระค่าใช้จ่ายส่วนกลาง.....	94
4 วิเคราะห์ปัญหากฎหมายที่เกี่ยวกับบทลงโทษการเรียกเบี้ยปรับกรณีเจ้าของห้องชุด ค้างชำระค่าใช้จ่ายส่วนกลางและค่าสาธารณูปโภค.....	95

สารบัญ(ต่อ)

บทที่	หน้า
4 (ต่อ)	
1. วิเคราะห์หลักกฎหมายที่เกี่ยวกับบทลงโทษการเรียกเบี้ยปรับตามข้อบังคับของ นิติบุคคลอาคารชุดและความรับผิดชอบตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์.....	97
2. ปัญหาเกี่ยวกับการกำหนดบทลงโทษการเรียกเก็บเบี้ยปรับและการดำเนินกิจการ ของนิติบุคคลอาคารชุดตามข้อบังคับและมติที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วม.....	101
3. วิเคราะห์ปัญหาความแตกต่างระหว่างการเรียกเก็บเบี้ยปรับจากค่าใช้จ่ายวนกลาง และค่าสาธารณูปโภคที่ค้างชำระของนิติบุคคลอาคารชุดเปรียบเทียบกับ การเรียก ค่าปรับค่าบำรุงรักษาและการจัดการสาธารณูปโภคที่ค้างชำระของนิติบุคคล หมู่บ้านจัดสรร.....	104
4. วิเคราะห์เปรียบเทียบความแตกต่างระหว่างการเรียกเบี้ยปรับจากค่าส่วนกลาง และค่าสาธารณูปโภคที่ค้างชำระของอาคารชุดตามกฎหมายไทยและกฎหมาย ต่างประเทศ.....	108
5. สรุปผลการศึกษาและข้อเสนอแนะ.....	111
1. สรุปผลการศึกษา.....	111
2. ข้อเสนอแนะ.....	115
บรรณานุกรม.....	122
ภาคผนวก.....	124
ภาคผนวก ก	125
ภาคผนวก ข	130
ภาคผนวก ค	134
ภาคผนวก ง	144
ประวัติผู้ศึกษา.....	163

สารตาราง

ตารางที่		หน้า
1	ตารางค่าใช้จ่ายเฉลี่ยภายในอาคารชุด.....	46