

สารบัญ

	หน้า
บทคัดย่อภาษาไทย	I
บทคัดย่อภาษาอังกฤษ	III
กิตติกรรมประกาศ.....	V
สารบัญ	VI
บทที่	
1 บทนำ.....	1
1.1 ความเป็นมาและความสำคัญของปัญหา.....	1
1.2 วัตถุประสงค์ของการศึกษา.....	4
1.3 สมมติฐานของการศึกษา.....	4
1.4 ขอบเขตของการศึกษา.....	5
1.5 วิธีการดำเนินการศึกษา	5
1.6 ประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับ.....	5
2 วิวัฒนาการและแนวคิดทางกฎหมายเกี่ยวกับนิติบุคคลบ้านจัดสรร	7
2.1 วิวัฒนาการและแนวคิดเรื่องบ้านจัดสรรในกฎหมายต่างประเทศ	7
2.1.1 การจัดสรรที่ดินโดยภาครัฐ	7
(1) การจัดสรรที่ดินโดยภาครัฐในประเทศที่ใช้ระบบกฎหมาย Civil Law ...	8
(2) การจัดสรรที่ดินโดยภาครัฐในประเทศที่ใช้ระบบกฎหมาย Common Law	12
2.1.2 การจัดสรรที่ดินโดยภาคเอกชน	18
(1) การจัดสรรที่ดินโดยภาคเอกชนในประเทศที่ใช้ระบบกฎหมาย Civil Law19.....	18
(2) การจัดสรรที่ดินโดยภาคเอกชนในประเทศที่ใช้ระบบกฎหมาย Common Law	20

บทที่	หน้า
2.2	22
2.2.1	24
2.2.2	25
2.3	28
2.3.1	28
2.3.2	29
3	31
3.1	31
3.1.1	
Civil Law	31
(1)	31
(2)	37
3.1.2	
Common Law	40
(1)	40
(2)	42
3.2	48
3.2.1	48
(1)	48
(2)	56

บทที่

หน้า

3.2.2 กฎเกณฑ์เกี่ยวกับการประกอบธุรกิจบ้านจัดสรรภายใต้กฎหมายเฉพาะ	63
(1) หลักเกณฑ์การขออนุญาตจัดสรรที่ดินหรือบ้านจัดสรร	63
(2) กฎเกณฑ์ของการโฆษณาขายบ้านจัดสรร	69
(3) การทำสัญญาจองและสัญญาซื้อขายที่ดินจัดสรรหรือบ้านจัดสรร	72
(4) การก่อสร้างหรือการผลิต	74
(5) สิทธิของผู้บริโภคบ้านจัดสรร	77
3.3 เปรียบเทียบกฎหมายเกี่ยวกับการประกอบธุรกิจบ้านจัดสรรของกฎหมายต่างประเทศ กับกฎหมายไทย.....	78
3.3.1 เปรียบเทียบประเด็นการขออนุญาตประกอบกิจการบ้านจัดสรร	78
3.3.2 เปรียบเทียบประเด็นการโฆษณาบ้านจัดสรร	81
3.3.3 เปรียบเทียบประเด็นเรื่องรูปแบบของสัญญาบ้านจัดสรร	82
3.3.4 เปรียบเทียบประเด็นรูปแบบนิติบุคคลบ้านจัดสรร	83
3.3.5 เปรียบเทียบประเด็นการจัดตั้งนิติบุคคลบ้านจัดสรร	85
3.3.6 เปรียบเทียบประเด็นอำนาจหน้าที่ของนิติบุคคลบ้านจัดสรร	86
3.3.7 เปรียบเทียบประเด็นการระงับข้อพิพาท	87
4 ปัญหาข้อพิพาทและการระงับข้อพิพาทระหว่างนิติบุคคลบ้านจัดสรร ผู้ประกอบการบ้าน จัดสรรกับสมาชิกนิติบุคคลบ้านจัดสรร.....	89
4.1 ปัญหาข้อพิพาทระหว่างนิติบุคคลบ้านจัดสรรกับสมาชิกนิติบุคคลบ้านจัดสรร	89
4.2 ปัญหาข้อพิพาทระหว่างผู้ประกอบการบ้านจัดสรรหรือเจ้าของโครงการกับสมาชิก นิติบุคคล	91
4.3 ปัญหาข้อพิพาทระหว่างสมาชิกนิติบุคคลบ้านจัดสรรกับบุคคลภายนอก	95
4.4 ปัญหาจากเหตุสุดวิสัย.....	97
4.5 ปัญหาในการระงับข้อพิพาท.....	100
5 บทสรุปและข้อเสนอแนะ	103
5.1 บทสรุป	103
5.2 ข้อเสนอแนะ	106

บทที่	หน้า
บรรณานุกรม.....	112
ภาคผนวก.....	120
ภาคผนวก ก พระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543.....	121
ภาคผนวก ข LAW CONCERNING PROMOTION OF HOUSING QUALITY ASSURANCE, ETC. Law No.81	136
ภาคผนวก ค ACT ON CONCERNING PROMOTION OF APPROPRIATE MANAGEMENT OF CONDOMINIUMS (Law No. 149).....	141
ภาคผนวก ง LAWS OF THE REPUBLIC INDONESIA NUMBER 1 YEAR 2011 ABOUT HOUSING AND SETTLEMENT AREA	151
ภาคผนวก จ CHAPTER 720 FLORIDA STATUTES HOMEOWNERS' ASSOCIATIO	159
ภาคผนวก ฉ COMMUNITY LAND MANAGEMENT ACT 1989 NO 202	164
ภาคผนวก ช ผลากประสิทธิภาพของที่อยู่อาศัยหรือเครื่องหมายมาตรฐานที่อยู่อาศัย ของประเทศญี่ปุ่น	172
ประวัติผู้เขียน	177