

สารบัญ

	หน้า
บทคัดย่อภาษาไทย.....	I
บทคัดย่อภาษาอังกฤษ.....	III
กิตติกรรมประกาศ	V
สารบัญ.....	VI
บทที่	
1 บทนำ	1
1.1 ความเป็นมาและความสำคัญของปัญหา.....	1
1.2 วัตถุประสงค์ของการศึกษา	7
1.3 สมมติฐานของการศึกษา	8
1.4 ขอบเขตของการศึกษา.....	8
1.5 วิธีดำเนินการศึกษา.....	9
1.6 ประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับ	11
2 วิวัฒนาการ แนวคิด ทฤษฎีทางกฎหมายและหลักเกณฑ์การจัดสรรที่ดินตาม กฎหมายต่างประเทศ	10
2.1 ความหมายและลักษณะของการจัดสรรที่ดิน	10
2.1.1 ความหมายของการจัดสรรที่ดิน	10
2.1.2 ลักษณะของการจัดสรรที่ดิน	11
2.2 ประวัติการจัดสรรที่ดินในประเทศไทย.....	12
2.2.1 ประวัติการจัดสรรที่ดินของรัฐ	12
2.2.2 ประวัติการจัดสรรที่ดินของเอกชน.....	15
2.3 ประเภทของสิทธิและหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน.....	18
2.3.1 ประเภทของสิทธิในที่ดิน	18
2.3.2 ประเภทของหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน	23
2.4. นิติกรรมการ โอนที่ดินที่ใช้เพื่อบริการสาธารณะอันมีวัตถุประสงค์เป็นการ ต้องห้ามขัดแย้ง โดยกฎหมาย.....	28

บทที่	หน้า
2.4.1 ความหมายของนิติกรรม	28
2.4.2 องค์ประกอบของนิติกรรม	29
2.4.3 วัตถุประสงค์ของนิติกรรม	30
2.5. การเป็นภาระจำยอมของที่ดินที่ใช้เพื่อบริการสาธารณะในการจัดสรร..... ที่ดิน	32
2.5.1 ความหมายของภาระจำยอม	33
2.5.2 ลักษณะสำคัญของภาระจำยอม.....	33
2.5.3 วิธีการได้มาซึ่งภาระจำยอม	37
2.6. การจัดสรรที่ดินตามกฎหมายต่างประเทศ.....	42
2.6.1 หลักเกณฑ์การจัดสรรที่ดินตามกฎหมายสาธารณรัฐจีน(ไต้หวัน).....	43
2.6.2 หลักเกณฑ์การจัดสรรที่ดินตามกฎหมายเครือรัฐออสเตรเลีย.....	47
2.6.3 หลักเกณฑ์การจัดสรรที่ดินตามกฎหมายประเทศสหรัฐอเมริกา.....	53
2.7. ที่ดินที่ใช้เพื่อบริการสาธารณะกับทฤษฎีบริการสาธารณะในระบบ	
กฎหมายฝรั่งเศส	61
2.7.1 ทฤษฎีบริการสาธารณะ	62
2.7.2 บริการสาธารณะในระบบกฎหมายฝรั่งเศส.....	69
3 การจัดสรรที่ดินและการดำรงรักษาสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะตาม กฎหมายไทย	78
3.1 หลักเกณฑ์การจัดสรรที่ดินตามพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน	
พ.ศ. 2543	78
3.2 คณะกรรมการควบคุม กำกับ ดูแล การจัดสรรที่ดิน.....	85
3.2.1 คณะกรรมการการจัดสรรที่ดินกลาง.....	85
3.2.2 คณะกรรมการการจัดสรรที่ดินจังหวัด.....	90
3.3 การขออนุญาตจัดสรรที่ดิน	95
3.3.1 หลักเกณฑ์ในการขออนุญาตจัดสรรที่ดิน	95
3.3.2 การยื่นคำขออนุญาตจัดสรรที่ดิน	96
3.3.3 หลักฐานและรายละเอียดในการยื่นคำขออนุญาตจัดสรรที่ดิน	98
3.3.4 การจดทะเบียนรายการในเอกสารสิทธิที่ดินภายหลังได้รับใบอนุญาตให้ จัดสรรที่ดิน	102

3.4 การดำเนินการจัดสรรที่ดิน.....	106
3.4.1 การแสดงใบอนุญาต แผนผัง โครงการ และวิธีการจัดสรรที่ดิน.....	107
3.4.2 การแก้ไขเปลี่ยนแปลง แผนผัง โครงการ หรือวิธีการจัดสรรที่ดิน	107
3.4.3 การห้ามทำนิติกรรมก่อให้เกิดภาระผูกพันแก่สาธารณูปโภคและ	
ที่ดินที่ใช้เพื่อบริการสาธารณะ	108
3.4.4 สัญญาจะซื้อจะขายที่ดินจัดสรร	109
3.4.5 การโอนที่ดินให้แก่ผู้ซื้อ โดยปลอดจากบุริมสิทธิและภาระการ.....	
จำนอง	110
3.4.6 การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมให้แก่ผู้ซื้อที่ดินจัดสรร	112
3.4.7 การโอนใบอนุญาตและผลของการ โอน	113
3.4.8 การบังคับคดีที่ดินที่ทำการจัดสรร	114
3.5 การบำรุงรักษาสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะ.....	116
3.5.1 สาธารณูปโภคตกอยู่ในภาระจำยอม.....	117
3.5.2 ข้อกำหนดห้ามโอนที่ดินอันเป็นสาธารณูปโภค	118
3.5.3 การโอนสาธารณูปโภค.....	119
3.5.4 ค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษาและจัดการสาธารณูปโภค.....	121
3.5.5 การชำระเงินค่าบำรุงรักษาและการจัดการสาธารณูปโภคล่าช้า.....	123
3.5.6 การทำให้ประโยชน์แห่งภาระจำยอมลบลไปหรือเสื่อมความสะดวก ..	124
3.5.7 การจัดให้มีและการบำรุงรักษาบริการสาธารณะ	125
3.6 การยกเลิกการจัดสรรที่ดิน	126
3.6.1 การประกาศคำขอยกเลิกการจัดสรร	127
3.6.2 การคัดค้านการยกเลิกการจัดสรรที่ดิน	127
3.6.3 ผลของการสั่งยกเลิกการจัดสรร	128
4 วิเคราะห์ปัญหาที่ดินที่ใช้เพื่อบริการสาธารณะในการจัดสรรที่ดิน.....	130
4.1 ปัญหาการขาดบทบัญญัติของกฎหมายในเรื่องการบำรุงรักษาที่ดินที่ใช้เพื่อบริการ	
สาธารณะ	130
4.2 ปัญหาที่ดินที่ใช้เพื่อบริการสาธารณะ ไม่ได้ได้รับความคุ้มครองให้เป็นภาระ	
จำยอมแก่ที่ดินจัดสรร	133

บทที่	หน้า
4.3 ปัญหาขาดบทบัญญัติของกฎหมายที่กำหนดห้ามโอนที่ดินที่ใช้เพื่อบริการ.....	
สาธารณะ.....	137
5 บทสรุปและข้อเสนอแนะ	141
5.1 บทสรุป	141
5.2 ข้อเสนอแนะ	143
บรรณานุกรม	145
ภาคผนวก	149
ภาคผนวก ก. กฎหมายการจัดสรรที่ดิน ตามกฎหมายเครือรัฐออสเตรเลีย	
Community Land Development Act 1989 No 201	149
ประวัติผู้เขียน	242