

สารบัญ

หน้า

บทคัดย่อภาษาไทย

บทคัดย่อภาษาอังกฤษ

กิตติกรรมประกาศ

สารบัญ

บทที่

1. บทนำ	1
1.1 ความเป็นมาและสภาพปัญหา	1
1.2 วัตถุประสงค์ของการศึกษาวิจัย	3
1.3 สมมุติฐานของการศึกษาวิจัย	3
1.4 ขอบเขตของการศึกษาวิจัย	4
1.5 วิธีการศึกษาวิจัย	4
1.6 ประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับ	4
2. ประวัติความเป็นมา ความหมายและแนวคิดของหมู่บ้านจัดสรร และกระบวนการบังคับคดีแพ่ง	5
2.1 ประวัติความเป็นมาของการจัดสรรที่ดิน	5
2.2 ความหมายและแนวคิดของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร	7
2.2.1 ความหมายของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร	7
2.2.2 หลักทั่วไปของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร	9
2.2.3 อำนาจและหน้าที่ของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร	9
2.2.4 อำนาจและหน้าที่ของผู้ซื้อบ้านที่เกี่ยวข้องกับนิติบุคคล หมู่บ้านจัดสรร	11
2.3 กฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร	13
2.3.1 ประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ 286 (พ.ศ.2515)	13
2.3.2 ข้อกำหนดเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดิน พ.ศ.2535	15
2.3.3 พระราชบัญญัติจัดสรรที่ดิน พ.ศ.2543	16
2.4 แนวคิดทางด้านการบริหารจัดการดูแลหมู่บ้านจัดสรร	18
2.5 แนวคิดทางด้านการจัดตั้งองค์กรเพื่อจัดการดูแลหมู่บ้านจัดสรร	19

2.5.1 การจัดตั้งองค์กรเพื่อบริหารและจัดการหมู่บ้านจัดสรรของภาค เอกชน	19
2.5.2 การจัดตั้งองค์กรเพื่อบริหารและจัดการหมู่บ้านจัดสรรของภาครัฐ	24
2.6 ประวัติและวิวัฒนาการกฎหมายเรื่องการบังคับคดีทางแพ่งของไทย	25
2.6.1 สมัยสุโขทัย	25
2.6.2 สมัยกรุงศรีอยุธยา	26
2.6.3 สมัยกรุงรัตนโกสินทร์	27
2.7 การขายทอดตลาดทรัพย์สิน	31
2.7.1 ความหมายของการขายทอดตลาด	32
2.7.2 หลักการขายทอดตลาดของประเทศไทย	35
2.7.3 ระบบการขายทอดตลาดในกฎหมายไทย	40
3. มาตรการทางกฎหมายในการบังคับคดีทรัพย์สินของหมู่บ้านจัดสรร ตามกฎหมายต่างประเทศและกฎหมายประเทศไทย	43
3.1 มาตรการทางกฎหมายในการบังคับคดีทรัพย์สินของหมู่บ้านจัดสรร ตามกฎหมายต่างประเทศ	43
3.1.1 สหรัฐอเมริกา	43
(1) การบังคับคดีของสหรัฐอเมริกา	43
(2) หน่วยงานและเจ้าหน้าที่ในการดำเนินการบังคับคดีทางแพ่ง ของสหรัฐอเมริกา	44
(3) ขั้นตอนและวิธีการบังคับคดีทางแพ่งของสหรัฐอเมริกา	46
(4) นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรของสหรัฐอเมริกา	49
3.1.2 สาธารณรัฐฝรั่งเศส	52
(1) ผู้มีอำนาจในการบังคับคดีแพ่งของสาธารณรัฐฝรั่งเศส	52
(2) ขั้นตอนและวิธีการบังคับคดีทางแพ่งในสาธารณรัฐฝรั่งเศส	54
(3) ผู้มีส่วนได้เสียในการบังคับคดีแพ่งของสาธารณรัฐฝรั่งเศส	59
3.2 มาตรการทางกฎหมายในการบังคับคดีทรัพย์สินของหมู่บ้านจัดสรร ตามกฎหมายประเทศไทย	60
3.2.1 บุคคลผู้มีอำนาจขอให้บังคับคดี	60
3.2.2 ขั้นตอนในการบังคับคดีแพ่ง	61

3.2.3 ผู้มีส่วนได้เสียในการบังคับคดีตามประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง	69
3.2.4 นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรของประเทศไทย	69
4. วิเคราะห์ปัญหาข้อกฎหมายเกี่ยวกับประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง มาตรา 309 จัตวาวรรคสี่	72
4.1 ปัญหาข้อกฎหมายเกี่ยวกับสิทธิในการขอรับชำระหนี้ค่าบำรุงรักษา และการจัดการสาธารณูปโภคของนิติบุคคลที่จัดตั้งขึ้นตามกฎหมายอื่น	73
4.2 ปัญหาข้อกฎหมายเกี่ยวกับหน้าที่ของบุคคลที่เกี่ยวข้องในการบอกกล่าวเรื่องค่าบำรุงรักษาและการจัดการสาธารณูปโภค	78
4.3 ปัญหาข้อกฎหมายเกี่ยวกับหน้าที่ในการชี้แจงรายการหนี้ค่าบำรุงรักษา และการจัดการสาธารณูปโภค	81
4.3.1 หนี้ค่าบำรุงรักษาและการจัดการสาธารณูปโภค	81
4.3.2 สิทธิเรียกร้องในค่าบำรุงรักษาและการจัดการสาธารณูปโภค	83
4.4 ปัญหาข้อกฎหมายเกี่ยวกับกระบวนการโต้แย้งคัดค้านของผู้มีส่วนได้เสียและการพิจารณาและมีคำสั่งเกี่ยวกับหนี้ค่าบำรุงรักษาและการจัดการสาธารณูปโภค	85
4.4.1 บุคคลผู้มีส่วนได้เสียในการบังคับคดี	85
4.4.2 เจ้าพนักงานบังคับคดี	87
4.4.3 กระบวนการโต้แย้งคัดค้าน	89
5. บทสรุปและข้อเสนอแนะ	92
5.1 บทสรุป	92
5.2 ข้อเสนอแนะ	93

บรรณานุกรม

ประวัติผู้เขียน