

สารบัญ

	หน้า
บทคัดย่อภาษาไทย.....	I-III
บทคัดย่อภาษาอังกฤษ.....	IV-VI
กิตติกรรมประกาศ.....	VII
สารบัญ.....	VIII-XII

บทที่

1	บทนำ.....	1
	1. ความเป็นมาและความสำคัญของปัญหา.....	1
	2. วัตถุประสงค์ของการวิจัย.....	5
	3. สมมติฐานของการวิจัย.....	5
	4. ขอบเขตการวิจัย.....	6
	5. วิธีการดำเนินการวิจัย.....	6
	6. ประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับจากการวิจัย.....	6
2	ความเป็นมา แนวคิด ทฤษฎี ของการจัดสรรที่ดินในโครงการบ้าน จัดสรรตามหลักกฎหมายไทย และการบริหารจัดการค่าส่วนกลาง.....	8
	1. ความเป็นมาของการจัดสรรที่ดินในประเทศไทย.....	8
	1.1 การจัดสรรที่ดินของรัฐ.....	10
	1.2 การจัดสรรที่ดินของเอกชน.....	13
	1.3 ความหมายของการจัดสรรที่ดินของเอกชน.....	19
	2. แนวความคิด ทฤษฎี และความหมายเกี่ยวกับงานศึกษาที่เกี่ยวข้อง....	21
	2.1 แนวความคิด ทฤษฎีเกี่ยวกับรูปแบบองค์กรบริหารในโครงการ บ้านจัดสรร.....	22
	2.1.1 การจัดการโครงการโดยเจ้าของโครงการบ้านจัดสรร.....	22
	2.1.2 การจัดการดูแลหมู่บ้านจัดสรรร่วมกันระหว่างผู้จัดสรร ที่ดินกับผู้ซื้อที่ดินจัดสรร.....	22
	2.1.3 การจัดการดูแลโครงการหมู่บ้านจัดสรรโดยผู้ซื้อที่ดินจัดสรร	22

บทที่	หน้า
2.1.4 การจัดการดูแลโครงการหมู่บ้านจัดสรรโดยหน่วยงาน บริหารท้องถิ่นหรือหน่วยงานที่เกี่ยวข้องของรัฐ.....	23
2.2 แนวความคิด ทฤษฎีเกี่ยวกับการจัดการดูแลบริการสาธารณะของ โครงการบ้านจัดสรร.....	23
2.2.1 ความหมายของสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะ หรือ ทรัพย์สินส่วนกลาง.....	23
2.2.2 การดูแลทรัพย์สินส่วนกลางในโครงการหมู่บ้านจัดสรร.....	26
2.3 แนวความคิด ทฤษฎี และหลักทั่วไปของนิติบุคคลหมู่บ้าน จัดสรร.....	28
2.3.1 ความหมายของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร.....	29
2.3.2 แนวคิดการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร.....	30
3 มาตรการทางกฎหมายเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดินและการจัดการ สาธารณูปโภคและบริการสาธารณะโครงการบ้านจัดสรร ของประเทศไทยและต่างประเทศ.....	34
1. สาระสำคัญของการบริหารจัดการบริการสาธารณูปโภค และหน้าที่ ของผู้จัดสรรที่ดิน ผู้ซื้อบ้านจัดสรร และนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร เกี่ยวกับการจัดการบริการสาธารณูปโภคตามพระราชบัญญัติการ จัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543.....	34
1.1 การจัดสรรที่ไม่อยู่ภายใต้บังคับของพระราชบัญญัติการ จัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543.....	34
1.1.1 การจัดสรรที่ดินของหน่วยงานราชการ หน่วยงาน ของรัฐ รัฐวิสาหกิจ ราชการส่วนท้องถิ่น หรือองค์กร อื่นของรัฐที่มีอำนาจหน้าที่ทำการจัดสรรที่ดินตาม กฎหมาย.....	.35
1.1.2 การจัดสรรที่ดินที่ได้รับอนุญาตตามกฎหมายอื่น.....	35

บทที่

หน้า

1.2	การจัดสรรที่ดินภายใต้บังคับพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 เกี่ยวกับการบริการสาธารณูปโภคและบริการ สาธารณะและหน้าที่ของผู้จัดสรรที่ดิน ผู้ซื้อบ้านจัดสรร นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร.....	36
1.2.1	ผู้จัดสรรที่ดิน.....	41
1.2.2	นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร.....	45
1.2.2.1	การจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้าน.....	48
1.2.2.2	ขั้นตอนการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร..	49
1.2.2.3	อำนาจหน้าที่ของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร ตามพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ.2543...	52
1.2.3	ผู้ซื้อที่ดินจัดสรร	54
1.2.4	สิทธิ หน้าที่ของผู้จัดสรรที่ดินและผู้ซื้อที่ดินเกี่ยวกับ การบริการสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะ ตามสัญญาซื้อขายที่ดินจัดสรร.....	59
1.2.5	ตัวอย่างคำพิพากษาศาลฎีกาเกี่ยวกับการบริการ สาธารณูปโภคและบริการสาธารณะ.....	66
2.	รูปแบบนิติบุคคลอาคารชุด.....	70
2.1	ความหมายของอาคารชุดและเรื่องกรรมสิทธิ์ในอาคารชุด.....	71
2.1.1	หลักกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนบุคคล.....	72
2.1.2	หลักกรรมสิทธิ์รวม.....	72
2.2	การจัดการทรัพย์สินส่วนกลาง	73
2.3	นิติบุคคลอาคารชุด.....	76
2.4	การบริหารค่าใช้จ่ายส่วนกลางในอาคารชุด.....	78
2.5	ปัญหาเกี่ยวกับอาคารชุด.....	80
2.6	เปรียบเทียบการดูแลบำรุงรักษาสาธารณูปโภคและทรัพย์สิน ส่วนกลางระหว่างพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ.2543 กับพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522.....	81

บทที่	หน้า
3. การบังคับใช้กฎหมายตามกฎหมายควบคุมการจัดสรรที่ดินในต่างประเทศ.....	85
3.1 บทบัญญัติตามกฎหมายควบคุมจัดสรรที่ดินเรื่องการดูแลบำรุงรักษาทรัพย์สินส่วนกลางประเทศออสเตรเลีย.....	85
3.1.1 ขั้นตอนการจัดสรรที่ดินโดยมีทรัพย์สินส่วนกลาง	86
3.1.2 ทรัพย์สินส่วนกลาง	88
3.1.3 ข้อกำหนดในการจัดการนิติบุคคลหมู่บ้าน.....	89
3.1.4 นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร.....	89
3.1.5 องค์กรที่มีหน้าที่ควบคุม ใกล้เคียงข้อพิพาท ของชุมชนในโครงการจัดสรร.....	90
3.2 บทบัญญัตินิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรและการเรียกเก็บค่าบริการสาธารณูปโภคของประเทศสหรัฐอเมริกา.....	92
3.2.1 ความหมายสมาคมผู้ถือครองที่อยู่อาศัย.....	93
3.2.2 วัตถุประสงค์ขอบเขต และการบังคับใช้.....	94
3.2.3 การจัดตั้งสมาคมผู้ถือครองที่อยู่อาศัย	94
3.2.4 ผลการจดทะเบียนจัดตั้งสมาคมผู้ถือครองที่อยู่อาศัย....	95
4 วิเคราะห์ปัญหาทางกฎหมายกรณีการไม่ชำระค่าสาธารณูปโภคและค่าบริการสาธารณะในโครงการบ้านจัดสรร.....	107
1. ปัญหาผู้ซื้อบ้านจัดสรรไม่ชำระค่าบริการรักษาและการจัดการสาธารณูปโภคในระหว่างที่ผู้จัดสรรที่ดินเป็นผู้ดำเนินการ.....	108
1.1 ปัญหาผู้จัดสรรที่ดินละทิ้งโครงการจัดสรรและไม่ได้จัดทำสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะตามแผน.....	111
1.2 ปัญหาการขาดผู้มีหน้าที่ดูแลรักษาสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะในระหว่างการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้าน.....	115
1.3 ปัญหากรณีผู้จัดสรรที่ดินเรียกเก็บค่าสาธารณูปโภคและค่าบริการสาธารณะจากผู้ซื้อที่ดินจัดสรรล่วงหน้าก่อนมีการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรและนำไปใช้ไม่ถูกวิธี.....	121

บทที่	หน้า
2. ปัญหาผู้ซื้อบ้านจัดสรรไม่ชำระค่าบริการสาธารณะ เมื่อมีการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรตามพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ.2543..	127
2.1 ปัญหาผู้ซื้อที่ดินจัดสรรไม่ชำระค่าบริการ สาธารณูปโภคและบริการสาธารณะในโครงการบ้านจัดสรร.....	128
2.2 ปัญหาอำนาจหน้าที่ของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรในการจัดการผู้ค้างชำระค่าบำรุงรักษาและการจัดการสาธารณูปโภค.....	138
2.2.1 อำนาจของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร.....	138
2.2.2 การใช้สิทธิทางศาลของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร.....	141
2.2.3 กรณีที่นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรละเลยไม่ปฏิบัติตามหน้าที่.....	144
2.2.4 การกำหนดอำนาจรัฐเพื่อพิจารณาข้อพิพาท.....	146
2.3 ปัญหาเรื่องบุคลากรของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร.....	148
2.4 ปัญหาผู้ซื้อที่ดินจัดสรรขาดความรู้ความเข้าใจเกี่ยวกับทรัพย์สินส่วนกลาง.....	149
5 บทสรุปและข้อเสนอแนะ.....	151
1. บทสรุป.....	151
2. ข้อเสนอแนะ	152
บรรณานุกรม.....	158
ประวัติผู้เขียน.....	162