

สารบัญ

	หน้า
บทคัดย่อภาษาไทย.....	I
บทคัดย่อภาษาอังกฤษ.....	III
กิตติกรรมประกาศ.....	V
สารบัญ.....	VI
บทที่	
1. บทนำ	1
1.1 ที่มาและความสำคัญของปัญหา.....	1
1.2 วัตถุประสงค์ของการศึกษา	6
1.3 ขอบเขตของการศึกษา.....	6
1.4 สมมติฐานการศึกษา.....	7
1.5 วิธีดำเนินการศึกษา.....	7
1.6 ประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับ	7
2. ความเป็นมา แนวคิด ทฤษฎี และหลักทั่วไปที่เกี่ยวข้องกับการจัดสรรที่ดินและนิติ.....	
 บุคคลหมู่บ้านจัดสรร	8
2.1 ความเป็นมา แนวคิด ทฤษฎีของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรในต่างประเทศ.....	8
2.1.1 ความเป็นมา แนวคิด ทฤษฎีของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรของ	
สหรัฐอเมริกา.....	8
2.1.2 ความเป็นมา แนวคิด ทฤษฎีของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรของประเทศ	
อังกฤษ.....	17
2.2 ความเป็นมา แนวคิด ทฤษฎี และหลักทั่วไปของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรใน	
ประเทศไทย	21
2.2.1 ความเป็นมาของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร	22

2.2.2 แนวคิดและทฤษฎีในการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร.....	26
2.2.2.1 หลักการมีส่วนร่วมของชุมชนและประโยชน์สาธารณะ	27
2.2.2.2 แนวคิดนโยบายกระจายอำนาจ.....	29
2.2.2.3 หลักอิสระในทางแพ่งและหลักเสรีภาพในการทำนิติกรรม.....	30
2.2.2.4 แนวคิดทางด้านผลประโยชน์และทฤษฎีแรงจูงใจ.....	36
2.2.3 แนวคิดในการจัดทำพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543	37
2.2.3.1 ปรับปรุงมาตรการทางกฎหมายให้เหมาะสมและสอดคล้องกับ	
สถานการณ์ที่เปลี่ยนแปลง(ยุค โลกาภิวัตน์)	37
2.2.3.2 เพื่อคุ้มครองผู้ซื้อ	37
2.2.3.3 เพื่อส่งเสริมธุรกิจการจัดสรรที่ดิน	38
3. กฎหมายที่เกี่ยวข้องกับนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร.....	40
3.1 กฎหมายที่ใช้บังคับแก่กรณี (Applicable Law).....	40
3.1.1 กฎหมายเอกชน	40
3.1.2 กฎหมายมหาชน	48
3.2 กฎเกณฑ์ในการจัดตั้งและบริหารนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร.....	50
3.2.1 กฎเกณฑ์ทั่วไปที่ใช้ในการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร	50
3.2.2 กฎเกณฑ์ที่เกี่ยวกับอำนาจหน้าที่ของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร.....	61
3.2.3 กฎหมายที่เกี่ยวกับการลาออกจากสมาคม นิติบุคคล	62
4. วิเคราะห์สภาพปัญหาข้อกฎหมายที่เกี่ยวกับการบริหารจัดการของนิติบุคคลหมู่บ้าน จัดสรรและแนวทางแก้ปัญหาที่อาจเป็นไปได้.....	68
4.1 สภาพปัญหา อุปสรรคและข้อจำกัดทางกฎหมาย.....	68
4.1.1 ปัญหาค่าตอบแทนในการทำหน้าที่คณะกรรมการหมู่บ้านจัดสรร	69
4.1.2 ปัญหาของคณะกรรมการหมู่บ้านจัดสรร.....	72
4.1.2.1 ปัญหาเกี่ยวกับการกำหนดคุณสมบัติและข้อห้ามในการดำรง.....	
ตำแหน่งของคณะกรรมการหมู่บ้านจัดสรร	73
4.1.2.2 ปัญหาเกี่ยวกับการกำหนดบทลงโทษของคณะกรรมการ.....	
หมู่บ้านจัดสรร ในกรณีที่คณะกรรมการหมู่บ้านจัดสรรฝ่าฝืน.....	

บทที่	หน้า
หรือ ไม่ปฏิบัติตามหน้าที่ที่กฎหมายกำหนด.....	75
4.1.3 ปัญหาเกี่ยวกับระยะเวลาที่สมาชิกอาจร้องขอให้ศาลเพิกถอนมติที่ประชุม ใหญ่ที่ได้มีการประชุมหรือลงมติโดยไม่ปฏิบัติตามหรือฝ่าฝืนกฎหมาย..... หรือข้อบังคับ	78
4.1.4 ปัญหาเกี่ยวกับการลาออกจากการเป็นสมาชิกนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร	79
4.2 แนวทางแก้ปัญหาค่าที่ควรจะนำมาใช้กับนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร	82
4.2.1 แก้ไขเพิ่มเติมประเด็นคำตอบแทนคณะกรรมการหมู่บ้านจัดสรร	82
4.2.2 แก้ไขเพิ่มเติมประเด็นการบริหารจัดการนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร	83
4.2.3 แก้ไขเพิ่มเติมกฎกระทรวงว่าด้วยการจดทะเบียนจัดตั้ง การบริหาร	
การควบและการยกเลิกนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร พ.ศ. 2545 ประเด็นการ เพิกถอนมติที่ประชุมใหญ่ของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร	84
4.2.4 แก้ไขเพิ่มเติมประเด็นการลาออกจากการเป็นสมาชิกนิติบุคคลหมู่บ้าน จัดสรร	85
5. บทสรุปและข้อเสนอแนะ.....	87
5.1 บทสรุป	87
5.2 ข้อเสนอแนะ.....	93
บรรณานุกรม	98
ภาคผนวก	101
ประวัติผู้ศึกษา.....	138