

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.....	4
1.5 วิธีดำเนินการศึกษา.....	5
1.6 ประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับ	5
2 แนวคิดและทฤษฎี เกี่ยวกับธุรกิจบ้านจัดสรร.....	6
2.1 ความหมาย วิวัฒนาการธุรกิจบ้านจัดสรร	6
2.1.1 วิวัฒนาการธุรกิจบ้านจัดสรร	7
2.1.2 ความหมายของธุรกิจบ้านจัดสรร	12
2.2 วิวัฒนาการและประเภทการจัดสรรที่ดิน	13
2.2.1 วิวัฒนาการการจัดสรรที่ดิน	14
2.2.2 ประเภทของการจัดสรรที่ดินในประเทศไทย	17
2.2.2.1 การจัดสรรที่ดินภาครัฐ.....	17
2.2.2.2 การจัดสรรที่ดินภาคเอกชน	21
2.3 หลักการ ความเป็นมาเกี่ยวกับการโฆษณา	26
2.3.1 ความหมายของการโฆษณา	26
2.3.2 ประวัติความเป็นมาของการโฆษณา.....	27
2.3.3 วัตถุประสงค์ของการโฆษณา.....	29

บทที่

หน้า

2.4 แนวคิดและทฤษฎีเกี่ยวกับการทำสัญญา.....	30
2.4.1 หลักความศักดิ์สิทธิ์ของการแสดงเจตนา (Autonomy of Will).....	31
2.4.2 หลักเสรีภาพในการทำสัญญา (Freedom of Contract).....	32
2.4.3 หลักความเท่าเทียมกันของคู่สัญญา.....	33
2.4.4 หลักสัญญาต้องเป็นไปตามสัญญา (Pacta Sunt Servanda).....	33
2.5 การคุ้มครองผู้บริโภคในการซื้อบ้านจัดสรร.....	33
2.5.1 วิวัฒนาการ แนวคิด ทฤษฎีเกี่ยวกับการคุ้มครองผู้บริโภค.....	34
2.5.2 หลักการของกฎหมายคุ้มครองผู้บริโภคในด้านการจัดสรรที่ดิน.....	36
2.5.3 บทบาทของรัฐในการเข้ามาควบคุม กำกับ ดูแลการประกอบธุรกิจ บ้านจัดสรร.....	39
2.6 แนวคิดและทฤษฎีเกี่ยวกับมาตรการการลงโทษ.....	43
2.6.1 การลงโทษทางอาญา.....	43
2.6.1.1 ความหมาย.....	43
2.6.1.2 ทฤษฎีการลงโทษ.....	44
2.6.2 การลงโทษทางละเมิด.....	46
2.6.2.1 ความหมาย.....	46
2.6.2.2 ทฤษฎีความรับผิดชอบทางละเมิด.....	47
3 มาตรการทางกฎหมายเกี่ยวกับธุรกิจบ้านจัดสรรในประเทศไทยและต่างประเทศ....	49
3.1 มาตรการทางกฎหมายเกี่ยวกับธุรกิจบ้านจัดสรรในประเทศไทย.....	49
3.1.1 พระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543.....	50
3.1.2 พระราชบัญญัติคุ้มครองผู้บริโภค พ.ศ. 2522.....	60
3.1.3 พระราชบัญญัติว่าด้วยข้อสัญญาที่ไม่เป็นธรรม พ.ศ. 2540.....	67
3.1.4 พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522.....	69
3.2 มาตรการทางกฎหมายเกี่ยวกับธุรกิจบ้านจัดสรรในต่างประเทศ.....	76
3.2.1 มาตรการทางกฎหมายเกี่ยวกับธุรกิจบ้านจัดสรรสหรัฐอเมริกา.....	76
3.2.2 มาตรการทางกฎหมายเกี่ยวกับธุรกิจบ้านจัดสรรเครือรัฐออสเตรเลีย.....	92
3.2.3 มาตรการทางกฎหมายเกี่ยวกับธุรกิจบ้านจัดสรรสหพันธรัฐมาเลเซีย.....	98

บทที่	หน้า
4	วิเคราะห์ปัญหาข้อกฎหมายที่เกี่ยวกับธุรกิจบ้านจัดสรร..... 103
4.1	ปัญหาเกี่ยวกับการโฆษณาขายบ้านจัดสรร 103
4.1.1	ปัญหาการควบคุมการโฆษณาขายบ้านจัดสรร 105
4.1.2	ปัญหาความไม่สอดคล้องของบทลงโทษการโฆษณา 107
4.2	ปัญหาเกี่ยวกับการกำหนดค่าส่วนกลางในสัญญาจะซื้อจะขายบ้านจัดสรร..... 108
4.3	ปัญหาเกี่ยวกับการโอนกรรมสิทธิ์บ้านจัดสรรมือสอง 115
5	บทสรุปและข้อเสนอแนะ 120
5.1	บทสรุป 120
5.1.1	ปัญหาเกี่ยวกับการโฆษณาขายบ้านจัดสรร..... 121
5.1.2	ปัญหาเกี่ยวกับการกำหนดค่าส่วนกลางในสัญญาจะซื้อจะขายบ้านจัดสรร 122
5.1.3	ปัญหาเกี่ยวกับการโอนกรรมสิทธิ์บ้านจัดสรร 122
5.2	ข้อเสนอแนะ 122
5.2.1	ควรแก้ไขอัตราโทษมาตรา 61 123
5.2.2	เพิ่มวิธีการคิดอัตราค่าส่วนกลางตามบทบัญญัติมาตรา 53..... 123
5.2.3	แก้ไขบทบัญญัติมาตรา 50 วรรคสอง 123
	บรรณานุกรม 124
	ประวัติผู้เขียน 127