

## สารบัญ

	หน้า
บทคัดย่อภาษาไทย .....	I
บทคัดย่อภาษาอังกฤษ .....	III
กิตติกรรมประกาศ.....	V
สารบัญ .....	VI
<b>บทที่</b>	
<b>1 บทนำ .....</b>	<b>1</b>
1.1 ความเป็นมาและความสำคัญของปัญหา.....	1
1.2 วัตถุประสงค์ของการศึกษา.....	8
1.3 สมมติฐานของการศึกษา.....	8
1.4 ขอบเขตของการศึกษา.....	8
1.5 วิธีดำเนินการศึกษา .....	9
1.6 ประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับ.....	9
<b>2 แนวคิดและทฤษฎีเกี่ยวกับการจดทะเบียนอาคารชุด .....</b>	<b>10</b>
2.1 แนวคิดและความหมายเกี่ยวกับอาคารชุด .....	10
2.1.1 ความหมายเกี่ยวกับอาคารชุด .....	10
2.1.2 แนวคิดและวิวัฒนาการเกี่ยวกับอาคารชุด .....	13
2.1.3 แนวคิดเกี่ยวกับการจดทะเบียนอาคารชุด .....	17
2.1.4 แนวคิดการเกี่ยวกับการจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุด .....	19
2.1.5 แนวคิดทฤษฎีเกี่ยวกับหลักการถือกรรมสิทธิ์ร่วม และกรรมสิทธิ์ ในกฎหมายอาคารชุด .....	20
2.2 แนวคิดทางกฎหมายที่เกี่ยวกับอาคารชุดและกฎหมายที่เกี่ยวข้อง.....	24
2.2.1 ลักษณะการถือกรรมสิทธิ์.....	24
2.2.2 กรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนกลาง .....	24
2.2.3 สิทธิและหน้าที่ของผู้ถือกรรมสิทธิ์ในอาคารชุด .....	25
2.2.4 แนวคิดการตราพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522.....	27

บทที่	หน้า
2.2.5 แนวคิดการตราพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ 2) พ.ศ. 2534 .....	27
2.2.6 แนวคิดการตราพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ 3) พ.ศ. 2542 .....	27
2.2.7 แนวคิดการตราพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ 4) พ.ศ. 2551 .....	28
2.3 การนำอาคารประเภทต่าง ๆ มาจดทะเบียนเป็นอาคารชุด .....	29
2.3.1 การนำอาคารประเภทบ้านเดี่ยว บ้านแฝด ทาวน์เฮาส์มาจดทะเบียน เป็นอาคารชุด .....	30
2.3.2 การจดทะเบียนอาคารหลายอาคารเป็นอาคารชุด .....	32
2.4 แนวคิดเกี่ยวกับการจดทะเบียนอาคารชุดของต่างประเทศ.....	33
2.4.1 กฎหมายเกี่ยวกับอาคารชุดของสาธารณรัฐสังคมนิยมเวียดนาม.....	33
2.4.2 กฎหมายเกี่ยวกับอาคารชุดของสาธารณรัฐแห่งสหภาพเมียนมา.....	36
2.5 แนวคิดและวิวัฒนาการเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดิน.....	39
2.5.1 แนวคิดและวิวัฒนาการพื้นฐานเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดิน .....	39
2.5.2 แนวคิดเรื่องการค้าประกันสาธารณูปโภค.....	41
2.6 แนวคิดทางกฎหมายเกี่ยวกับอำนาจหน้าที่ของพนักงานเจ้าหน้าที่เกี่ยวกับการ การขอจดทะเบียนอาคารชุด.....	43
<b>3   มาตรการทางกฎหมายเกี่ยวกับการจดทะเบียนอาคารชุดของต่างประเทศและ     ประเทศไทย .....</b>	<b>45</b>
3.1 มาตรการทางกฎหมายเกี่ยวกับการจดทะเบียนอาคารชุดของต่างประเทศ ..	45
3.1.1 สาธารณรัฐสังคมนิยมเวียดนาม .....	45
3.1.2 สาธารณรัฐแห่งสหภาพเมียนมา .....	51
3.2 กฎหมายเกี่ยวกับการจดทะเบียนอาคารชุดในประเทศไทย.....	54
3.2.1 รัฐธรรมนูญแห่งราชอาณาจักรไทย พ.ศ. 2560.....	55
3.2.2 พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 .....	57
3.2.3 พระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543.....	63
3.3 เปรียบเทียบกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับอาคารชุดต่างประเทศ กับพระราชบัญญัติ การจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 และพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 .....	67

## บทที่

## หน้า

3.5.1 ตารางเปรียบเทียบกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับอาคารชุดต่างประเทศ กับพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522.....	67
3.5.2 ตารางเปรียบเทียบมาตรฐานทรัพย์สินส่วนกลางของอาคารชุด ตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 กับมาตรฐานสาธารณสุขปโภค และบริการสาธารณะของที่ดินจัดสรร ตามพระราชบัญญัติการจัดสรร ที่ดิน พ.ศ. 2543.....	69
4 วิเคราะห์ปัญหาทางกฎหมายเกี่ยวกับการจดทะเบียนอาคารชุดตาม พระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2522 .....	70
4.1 ปัญหาเกี่ยวกับการรูปแบบอาคารมาที่นำมาจดทะเบียนเป็นอาคารชุด .....	70
4.2 ปัญหาเกี่ยวกับการจดทะเบียนอาคารชุดในประเทศไทย.....	74
4.3 ปัญหาเกี่ยวกับมาตรฐานทรัพย์สินส่วนกลางของอาคารชุด.....	79
5 บทสรุปและข้อเสนอแนะ .....	83
5.1 บทสรุป.....	83
5.1 ข้อเสนอแนะ .....	86
บรรณานุกรม .....	89
ประวัติผู้เขียน .....	93