

สารบัญ

หน้า

บทคัดย่อภาษาไทย	I
บทคัดย่อภาษาอังกฤษ	II
กิตติกรรมประกาศ	IV
สารบัญ	V

บทที่

1 บทนำ	1
1.1 ความเป็นมาและความสำคัญของปัญหา.....	1
1.2 วัตถุประสงค์ของการศึกษา.....	3
1.3 สมมติฐานของการศึกษา.....	3
1.4 ขอบเขตของการศึกษา.....	4
1.5 วิธีดำเนินการศึกษา	4
1.6 ประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับ	4
2 ความเป็นมา วิวัฒนาการ และความหมายของอาคารชุด	5
2.1 ความเป็นมา และวิวัฒนาการของอาคารชุด	5
2.2 ความหมายของ “อาคารชุด”.....	11
2.2.1 ความหมายของ “อาคารชุด” ตามกฎหมายของประเทศไทย	12
2.2.2 ความหมายของ “อาคารชุด” ตามกฎหมายของประเทศสหรัฐอเมริกา	13
2.2.3 ความหมายของ “อาคารชุด” ตามกฎหมายของประเทศฝรั่งเศส.....	13
2.3 ความหมายของ “เจ้าของร่วมในอาคารชุด” ของแต่ละประเทศ	14
2.3.1 ความหมายของ “เจ้าของร่วม” ตามกฎหมายของประเทศไทย.....	14
2.3.2 ความหมายของ “เจ้าของร่วม” ตามกฎหมาย.....	
ของประเทศสหรัฐอเมริกา.....	15
2.3.3 ความหมายของ “เจ้าของร่วม” ตามกฎหมายของประเทศฝรั่งเศส.....	17
2.4 ความหมายของ “ทรัพย์สินส่วนบุคคล” ของแต่ละประเทศ	18
2.4.1 ความหมายของ “ทรัพย์สินส่วนบุคคล” ตามกฎหมายของประเทศไทย	18

2.4.2 ความหมายของ “ทรัพย์สินส่วนบุคคล” ตามกฎหมาย..... ของสหรัฐอเมริกา	18
2.4.3 ความหมายของ “ทรัพย์สินส่วนบุคคล” ตามกฎหมาย..... ของประเทศฝรั่งเศส	19
2.5 ความหมายของ “ทรัพย์สินส่วนกลาง” ของแต่ละประเทศ	19
2.5.1 ความหมายของ “ทรัพย์สินส่วนกลาง” ตามกฎหมายของประเทศไทย...	19
2.5.2 ความหมายของ “ทรัพย์สินส่วนกลาง” ตามกฎหมาย	
ของประเทศสหรัฐอเมริกา	21
2.5.3 ความหมายของ “ทรัพย์สินส่วนกลาง” ตามกฎหมายของประเทศฝรั่งเศส	22
2.6 การจัดตั้งนิติบุคคลอาคารชุดของแต่ละประเทศ	23
2.6.1 การจัดตั้งนิติบุคคลอาคารชุด ตามกฎหมายของประเทศไทย	23
2.6.2 การจัดตั้งนิติบุคคลอาคารชุด ตามกฎหมายของประเทศสหรัฐอเมริกา	24
2.6.3 การจัดตั้งนิติบุคคลอาคารชุด ตามกฎหมายของประเทศฝรั่งเศส	24
3 กฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการบริหารจัดการของนิติบุคคลอาคารชุด	
ในประเทศไทยและในต่างประเทศ.....	26
3.1 กฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการบริหารจัดการของนิติบุคคลอาคารชุด	
ในประเทศไทย.....	26
3.1.1 ที่มาและความหมายของนิติบุคคลอาคารชุด	26
3.1.2 การจัดตั้งและการจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุด.....	27
3.1.3 วัตถุประสงค์ของนิติบุคคลอาคารชุด	30
3.1.4 ข้อบังคับนิติบุคคลอาคารชุด	31
3.1.5 องค์ประกอบและ โครงสร้างของนิติบุคคลอาคารชุด	32
3.1.6 อำนาจหน้าที่และการบริหารงานของนิติบุคคลอาคารชุด	35
3.1.7 การควบคุมการจัดการของนิติบุคคลอาคารชุด.....	36
3.1.8 การจดทะเบียนเลิกอาคารชุดกรณีที่มีนิติบุคคลอาคารชุด	41
3.1.9 สิทธิของเจ้าของห้องชุด	44
3.1.10 หน้าที่ของเจ้าของห้องชุด	45

บทที่	หน้า
3.2 กฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการบริหารจัดการของนิติบุคคลอาคารชุด	
ในต่างประเทศ	53
3.2.1 ประเทศสหรัฐอเมริกา	54
3.2.2 ประเทศฝรั่งเศส	58
4 วิเคราะห์ปัญหาข้อกฎหมายในการบริหารจัดการของนิติบุคคลอาคารชุด.....	
ในประเทศไทย.....	63
4.1 วิเคราะห์ปัญหาการกำหนดอัตราการใช้จ่ายส่วนกลาง.....	
ของนิติบุคคลอาคารชุด	63
4.2 วิเคราะห์ปัญหาการค้างชำระค่าใช้จ่ายเพื่อทรัพย์สินส่วนกลางของเจ้าของร่วม	67
4.3 วิเคราะห์ปัญหาการบริหารจัดการนิติบุคคลอาคารชุด	71
5 บทสรุปและข้อเสนอแนะ	74
5.1 บทสรุป.....	74
5.2 ข้อเสนอแนะ	76
บรรณานุกรม	79
ประวัติผู้เขียน	82