

สารบัญ

	หน้า
บทคัดย่อ	(1)
กิตติกรรมประกาศ	(3)
บทที่ 1 บทนำ	1
ความเป็นมาและความสำคัญของปัญหา	1
วัตถุประสงค์ของการวิจัย	3
ขอบเขตของการวิจัย	4
ระเบียบวิธีวิจัย	4
ประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับ	4
บทที่ 2 ลักษณะทั่วไปของอาคารชุด	5
ความหมายของอาคารชุด	5
ประเภทของอาคารชุด	8
ความเป็นมาของอาคารชุด	12
วิวัฒนาการของการถือกรรมสิทธิ์ในอาคารชุด	20
ลักษณะของการถือกรรมสิทธิ์และการจัดการทรัพย์สินในอาคารชุด	31
ความแตกต่างระหว่างการถือกรรมสิทธิ์ในอาคารชุดกับกรรมสิทธิ์	
ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์	33
หลักกรรมสิทธิ์อาคารชุดกับการแก้ไขข้อขัดข้องของกรรมสิทธิ์รวม	
ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์	35
เปรียบเทียบอาคารชุดกับอาคารประเภทอื่น	38
เปรียบเทียบกฎหมายอาคารชุดกับกฎหมายการจัดสรรที่ดิน	44
บทที่ 3 กฎหมายอาคารชุดของไทยและต่างประเทศ	61
หลักกรรมสิทธิ์ในอาคารชุด	61
กรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนบุคคล	61
กรรมสิทธิ์ร่วมในทรัพย์สินกลาง	64
การก่อตั้งอาคารชุด	75
การจดทะเบียนอาคารชุด	75
หนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุด	83
นิติบุคคลอาคารชุด	89

คณะกรรมการนิติบุคคลอาคารชุด	111
ข้อบังคับของอาคารชุด	116
การยกเลิกอาคารชุด	123
เหตุของการยกเลิกอาคารชุด	123
ผลของการยกเลิกอาคารชุด	129

สารบัญ (ต่อ)

	หน้า
สิทธิและข้อจำกัดสิทธิของเจ้าของร่วม	135
สิทธิของเจ้าของร่วม	135
ข้อจำกัดสิทธิของเจ้าของร่วม	166
หน้าที่ของเจ้าของร่วม	185
หน้าที่ในการชำระค่าใช้จ่ายของเจ้าของร่วม	185
หน้าที่ในการปฏิบัติตามข้อบังคับและมติของเจ้าของร่วม	208
บทที่ 4 วิเคราะห์ปัญหากฎหมายอาคารชุด	213
ปัญหาการจดทะเบียนอาคารชุดในอาคารแนวราบ	213
ปัญหาการถือกรรมสิทธิ์ในห้องชุดของคนต่างด้าว	217
ปัญหาเกี่ยวกับการกำหนดทรัพย์สินส่วนกลางเฉพาะส่วน	218
ปัญหาการไม่มีคณะกรรมการกำกับดูแล	219
ปัญหามาตรฐานของโครงการและมาตรฐานของสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะ	219
ปัญหาการขาดกลไกในการไกล่เกลี่ยและประนอมข้อพิพาท	220
ปัญหาการละเมิดวัตถุประสงค์ของอาคารชุดและห้องชุด	221
ปัญหาที่จอดรถยนต์ของอาคารชุด	221
ปัญหาการคุ้มครองผู้บริโภคตามสัญญาจะซื้อจะขายห้องชุด	224
ปัญหาการก่อเหตุเดือดร้อนรำคาญจากการเลี้ยงสัตว์ในห้องชุด	225
ปัญหาการค้างชำระค่าส่วนกลาง	226
ปัญหาการบำรุงรักษาทรัพย์สินส่วนกลาง	226
ปัญหาเกี่ยวกับผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด	227
ปัญหาการประชุมและการออกเสียงลงคะแนน	228
ปัญหาเกี่ยวกับผลประโยชน์ทับซ้อนและการปฏิบัติหน้าที่โดยทุจริต	231

ปัญหาความเสียหายที่เกิดจากอุปกรณ์หรือการก่อสร้างชำรุดบกพร่องในอาคารชุด	232
ปัญหาในกรณีอาคารชุดเสียหายครั้งหนึ่งพอดีจะใช้บังคับตามบทบัญญัติใด	232
ปัญหาอัครศรัย	233
ปัญหาอายุการใช้งานของอาคารชุด	233
ปัญหาเกี่ยวกับการเลิกอาคารชุดโดยสมัครใจ	234
บทที่ 5 บทสรุปและข้อเสนอแนะ	235
บทสรุป	235
ข้อเสนอแนะ	238

สารบัญ (ต่อ)

	หน้า
บรรณานุกรม	255
ภาคผนวก	261
ร่างพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ ...) พ.ศ.	262
ผลการจัดกลุ่มสัมมนาย่อยเพื่อปรึกษาหารือ (Consultative Meeting)	273

