

ปัญหากฎหมายการจดทะเบียนอาคารชุด

นายรัชชัย ชุตสุวรรณประทีป



วิทยานิพนธ์นี้เป็นส่วนหนึ่งของการศึกษาหลักสูตรปริญญานิติศาสตรมหาบัณฑิต

สาขาวิชานิติศาสตร์ ภาควิชานิติศาสตร์

บัณฑิตวิทยาลัย จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

ปีการศึกษา 2540

ISBN 974-638-503-8

ลิขสิทธิ์ของบัณฑิตวิทยาลัย จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

LEGAL PROBLEMS OF CONDOMINIUM REGISTRATION

Mr. Roannachai Choosuwatpratep

A Thesis Submitted in Partial Fulfillment of the Requirements

for the Degree of Master of Laws

Department of Law

Graduate School

Chulalongkorn University

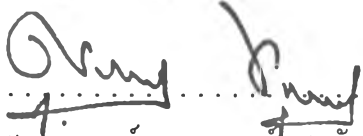
Academic year 1997

ISBN 974-638-503-8

หัวข้อวิทยานิพนธ์
โดย
ภาควิชา
อาจารย์ที่ปรึกษา


ปัญหากฎหมายการจดทะเบียนอาคารชุด
นายรัชชัย ชูสุวรรณประทีป
นิติศาสตร์
รองศาสตราจารย์ ประสิทธิ์ โมวิไลกุล


บัณฑิตวิทยาลัย จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย อนุมัติให้รับวิทยานิพนธ์ฉบับนี้
เป็นส่วนหนึ่งของการศึกษาตามหลักสูตรปริญญาโทบัณฑิต

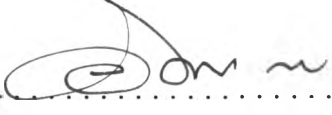

..... คณบดีบัณฑิตวิทยาลัย
(ศาสตราจารย์ นายแพทย์ สุตวัฒน์ ชูติวงศ์)

คณะกรรมการสอบวิทยานิพนธ์


..... ประธานกรรมการ
(ศาสตราจารย์ สิริ เกวลินสุยดี)


..... อาจารย์ที่ปรึกษา
(รองศาสตราจารย์ ประสิทธิ์ โมวิไลกุล)


..... กรรมการ
(รองศาสตราจารย์ วานิช ชูติวงศ์)


..... กรรมการ
(ผู้ช่วยศาสตราจารย์ อัสวิน พิชญโยธิน)


..... กรรมการ
(อาจารย์ ทวัลย์ ทิมसार)

รัชชัย ชูสุวรรณประทีป : ปัญหากฎหมายการจดทะเบียนอาคารชุด (LEGAL PROBLEMS OF CONDOMINIUM REGISTRATION) อาจารย์ที่ปรึกษา : รองศาสตราจารย์ ประสิทธิ์ ไฉ่วิไลกุล, 267 หน้า. ISBN 974-638-503-8.

วิทยานิพนธ์มีจุดมุ่งหมายเพื่อศึกษาวิเคราะห์ถึงปัญหากฎหมายเฉพาะเรื่องที่เกี่ยวข้องกับการจดทะเบียนอาคารชุด ตลอดจนกฎหมายฉบับอื่นที่มีความสัมพันธ์เกี่ยวข้องในประเด็นซึ่งเป็นการศึกษาหลักดังกล่าว

จากผลการศึกษา ปรากฏว่า พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.2522 ในส่วนหลักเกณฑ์ของการจดทะเบียนอาคารชุดนั้นมีความไม่สมบูรณ์หรือเหมาะสมหลายประการ ทำให้การปฏิบัติหน้าที่ของพนักงานเจ้าหน้าที่ที่มีอำนาจหน้าที่ในการรับจดทะเบียนอาคารชุดนั้น ไม่สามารถดำเนินการควบคุมกำกับดูแล และวินิจฉัยสั่งการตามเจตนารมณ์ของกฎหมาย และเกิดประสิทธิผลในการบังคับใช้กฎหมายได้อย่างสมบูรณ์ จนทำให้เกิดความล่าช้า และความเสียหาย เพราะต้องดำเนินการวินิจฉัยใหม่ ในบางกรณีก็ไม่อาจวินิจฉัยสั่งการได้ทันทีหรือสั่งการใหม่ได้ นอกจากนี้ การจดทะเบียนอาคารชุดมีความเกี่ยวข้องกับกฎหมายหลายฉบับ ได้แก่ กฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร และกฎหมายว่าด้วยสิ่งแวดล้อม เป็นต้น แต่เนื่องจากหลักการที่สำคัญของกฎหมายดังกล่าวเหล่านั้นส่วนใหญ่มีลักษณะของที่มา และเจตนารมณ์แตกต่างกับกฎหมายอาคารชุด ทั้งนี้เพราะกฎหมายอาคารชุดเป็นกฎหมายที่มุ่งเน้นเฉพาะหลักการวางระบบกรรมสิทธิ์อาคารชุด เพื่อให้บุคคลสามารถแยกกรรมสิทธิ์ร่วมในทรัพย์สินส่วนบุคคล และในขณะเดียวกันก็มีกรรมสิทธิ์ร่วมในทรัพย์สินกลาง ในขณะที่กฎหมายฉบับอื่นที่เกี่ยวข้องกับกฎหมายอาคารชุดดังกล่าว โดยเฉพาะอย่างยิ่งกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร ได้แก่ พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ.2522 เป็นกฎหมายที่เกี่ยวกับความมั่นคงแข็งแรงของอาคาร หรือความปลอดภัยของประชาชนเป็นประการสำคัญนั้น ไม่ปรากฏชัดเจนว่า ได้มีการแยกลักษณะรูปแบบประเภทความหมายของอาคาร และวัตถุประสงค์ของการใช้อาคารที่จะนำมาจดทะเบียนอาคารชุดไว้แต่ประการใด เว้นแต่เพียงกำหนดว่า อาคารชุดเป็นอาคารประเภทควบคุมการใช้ประเภทหนึ่ง ตามมาตรา 32 (1) แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ.2522 และหมายถึงอาคารหรือส่วนใดส่วนหนึ่งของอาคารที่ใช้ประโยชน์พักอาศัยหลายครอบครัว.....ตามกฎหมายกระทรวง ฉบับที่ 7 (พ.ศ.2517) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมการก่อสร้างอาคาร พ.ศ.2479 ด้วยเหตุนี้ จึงมีผลทำให้การบังคับใช้กฎหมายรวมทั้ง การบริหารจัดการของกฎหมายอาคารชุดกับกฎหมายดังกล่าวไม่สอดคล้องกัน และนับวันมีแนวโน้มที่จะทวีความรุนแรง มีความซับซ้อนหรือหลากหลายเพิ่มขึ้น จนยากแก่การแก้ไขเยียวยาในภายหลังได้

ดังนั้น เพื่อให้การบังคับใช้กฎหมายอาคารชุด ในส่วนของการจดทะเบียนอาคารชุดกับกฎหมายอื่นเหล่านั้นดำเนินการไปตามเจตนารมณ์ที่แท้จริงของกฎหมายแต่ละฉบับพร้อมกันไปอย่างถูกต้องสอดคล้องไปในแนวทางเดียวกันที่กฎหมายเหล่านั้นได้กำหนดไว้ จึงเห็นว่า ควรแก้ไขปรับปรุงระบบการจดทะเบียนอาคารชุดที่บังคับใช้อยู่ในปัจจุบัน ทั้งนี้ ควรศึกษาถึงหลักเกณฑ์ วิธีการ และมาตรการต่าง ๆ จากกฎหมายของต่างประเทศที่ได้ผ่านกระบวนการขั้นตอนการพัฒนาอย่างเป็นระบบมาประกอบการศึกษา รวมทั้งกฎหมายภายในที่เกี่ยวข้องเพื่อจะได้วิเคราะห์เปรียบเทียบ และหาข้อสรุปแนวทางพิจารณาการแก้ไขปรับปรุงกฎหมาย และระเบียบเกี่ยวกับอาคารชุดในส่วนของการจดทะเบียนอาคารชุดต่อไป

ภาควิชานิติศาสตร์.....
สาขาวิชานิติศาสตร์.....
ปีการศึกษา2540.....

ลายมือชื่อนิติ
ลายมือชื่ออาจารย์ที่ปรึกษา
ลายมือชื่ออาจารย์ที่ปรึกษาร่วม

C770660 : MAJOR LAW
KEY WORD: PROBLEMS/CONDOMINIUM

ROANNACHAI CHOOSUWANPRATEP : LEGAL PROBLEMS OF CONDOMINIUM REGISTRATION.

THESIS ADVISOR : ASSO.PROF.PRASIT KOVILAIKOOL. 267 pp. ISBN 974-638-503-8.

This thesis aims to study and analyse the specific legal question on registration of condominium and other related legislations.

The study shows that the Condominium Act of B.E.2522 has imperfect provisions on registration of condominium and several shortcoming. Such defects affect the performance of the authorities on registration of condominium to the extent that they cannot control, monitor or issue discretionary order according to the real objectives of the law to realize efficiency or mindfulness. These defects result in tardiness and other damage as they cause reprocessing of discretion. In certain cases, action cannot be taken promptly or cannot be taken at all, on the top of that, registration of condominium has certain connections with various legislations such as law on building control and law on environmental protection. As those related legislations do provide on principles for control, monitoring or supervising of other laws which have objectives different from those of the Condominium Act, a law which emphasizes on the principles for systemization of ownership of condominium to allow private persons to separately hold ownership of his or her property and meanwhile has a joint ownership of the common property. Where as those other laws related to the said condominium legislation such as the Building Control Act of B.E. 2522 are meant for the sturdiness of the building on the safety of the public. It does not classify a condominium in separate category of building or recognize the objective of the building ie. to be used for registration as a condominium. It merely states that a condominium is a controlled building under. Act 32 (1) of the Building Control Act of B.E. 2522 and in general a condominium is a building or a part of a building which is used by several families for residence. This is according to seventh Ministerial Regulation (B.E. 2517) issued per. Building Control Act of B.E. 2479. This affects the enforcement of law and the administration of the condominium Act to the extent of conflicting with those laws. And such a conflict has been increasing and become more complex. This results in a difficult in correcting it in the future. This cause insynchronization or limitations which in turn brings about gaps in the law. This trend seems to aggravate and become, more and more, complicated and complexed to the extent of incorrectibility.

Therefore to allow an enforcement of the provisions on registration of condominium law and those other laws to follow their real objectives to allow a streamlining the author therefore propose the reformation of the registration of the present registration system of condominium by paying attention to the principles, methods, and measures of foreign laws which has experienced reformation to see the matter in details as well as related domestic laws. This will allow an analytical and comparative study to look for trends for reformation and regulations of the law on registration of condominium.

ภาควิชา.....นิติศาสตร์

สาขาวิชา.....นิติศาสตร์

ปีการศึกษา.....2540

ลายมือชื่อนิติกร.....*Roannachai Choosuwatpratep*

ลายมือชื่ออาจารย์ที่ปรึกษา.....*Prasit Kovilaikool*

ลายมือชื่ออาจารย์ที่ปรึกษาร่วม.....

กิตติกรรมประกาศ

วิทยานิพนธ์นี้ มีอาจสำเร็จลุล่วงไปได้ หากไม่ได้รับความช่วยเหลือและความอนุเคราะห์เป็นอย่างดีจากรองศาสตราจารย์ ประสิทธิ์ โฉมวิไลกุล ที่ได้กรุณาให้คำแนะนำ ข้อคิดเห็นอันมีค่ายิ่ง พร้อมทั้งรับเป็นอาจารย์ที่ปรึกษาควบคุมการทำวิทยานิพนธ์โดยตรวจสอบ และแก้ไขร่างวิทยานิพนธ์ฉบับนี้ ให้ถูกต้องสมบูรณ์ยิ่งขึ้น มาโดยตลอด ผู้เขียนจึงขอกราบขอบพระคุณท่านอาจารย์ไว้ ณ ที่นี้

ผู้เขียนขอกราบขอบพระคุณท่านศาสตราจารย์ศิริ เกวลินสฤต (อดีตรับผิดชอบที่ดินและอธิบดีกรมแรงงาน) เป็นอย่างสูงที่ได้ให้ความเมตตาและกรุณาตลอดเวลาอันมีค่ายิ่งมาเป็นประธานกรรมการสอบ ตลอดจนได้ให้คำแนะนำและชี้ข้อเสนอนะที่สำคัญหลายประการต่อผู้เขียน และขอกราบขอบพระคุณผู้ช่วยศาสตราจารย์อัศวิน พิษณุโยธิน ที่กรุณาให้เกิดริเป็นกรรมการสอบ และได้ให้คำแนะนำและคำปรึกษาที่เป็นประโยชน์ในการทำวิทยานิพนธ์นี้เป็นอย่างมาก

ผู้เขียนขอกราบขอบพระคุณรองศาสตราจารย์วานิช ชุตินวงศ์ กรรมการสอบวิทยานิพนธ์ที่ได้กรุณาให้คำแนะนำปรึกษา และแสดงข้อคิดเห็นต่าง ๆ ให้แก่ผู้เขียนเป็นอย่างดี และขอกราบขอบพระคุณอาจารย์ดวลย์ ทิมามสาร เจ้าหน้าที่งานที่ดินจังหวัดสุรินทร์ สาขาปราสาท ที่กรุณาใช้เวลาและให้เกิดริเป็นกรรมการสอบวิทยานิพนธ์ และได้ให้คำแนะนำและชี้ข้อเสนอนะหลายประการต่อผู้เขียน

ผู้เขียนขอกราบขอบพระคุณ ศาสตราจารย์ ดร.โกเมน ภัทรภิรมย์ ได้กรุณาให้คำแนะนำและอนุเคราะห์ในเรื่องตัวบทกฎหมายอาคารชุดของประเทศฝรั่งเศส และขอขอบพระคุณ อาจารย์วิกรม รัชปวงชน แห่งมหาวิทยาลัยสุโขทัยธรรมมาธิราช อาจารย์วรพจน์ วิสฤตพิชญ์ แห่งมหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์ คุณวิวัฒน์ รุจิทธิมิตร การเคหะแห่งชาติ ที่ได้ให้คำแนะนำปรึกษา ตลอดจนแนะนำแหล่งข้อมูลต่าง ๆ และขอขอบคุณสุภชัย อรุณธรรมสกุล สุชาติ โต๊ะวิเศษกุล มิ่งขวัญ พันทา รุ่นที่ เพื่อน ๆ น้อง ๆ และบุคคลที่มีได้กล่าวนามในที่นี้ทุกท่านที่ได้ให้ความอนุเคราะห์ช่วยเหลือและกำลังใจ จนทำให้วิทยานิพนธ์ฉบับนี้ สำเร็จลุล่วงลงได้

ท้ายนี้ ผู้เขียนขอกราบขอบพระคุณบิดา (ที่ได้ล่วงลับไปแล้ว) และมารดาที่ได้อบรมสั่งสอน และปลูกฝังให้ผู้เขียนรักการศึกษา อีกทั้งได้ให้การสนับสนุนในด้านการเงินและให้กำลังใจผู้เขียนเสมอมาจนสำเร็จการศึกษา และหากความดีและประโยชน์อันใดที่เกิดขึ้นจากวิทยานิพนธ์ฉบับนี้ ขอให้เป็นที่กตเวทิตาแด่บิดา และมารดาและอาจารย์ทุกท่านที่ได้ประสิทธิ์ประสาทความรู้ให้แก่ผู้เขียนตั้งแต่อดีตจนถึงปัจจุบัน ตลอดจนหนังสือหรือบทความต่าง ๆ ที่ได้ให้ความรู้แก่ผู้เขียนในการทำวิทยานิพนธ์ ส่วนข้อบกพร่องทั้งหลายนั้น ผู้เขียนขอน้อมรับไว้แต่เพียงผู้เดียว

รณชัย ชูสุวรรณประทีป

สารบัญ

	หน้า
บทคัดย่อภาษาไทย.....	ง
บทคัดย่อภาษาอังกฤษ.....	จ
กิตติกรรมประกาศ.....	ฉ
สารบัญ.....	ช
บทที่	
บทนำ.....	1
ความเป็นมาและความสำคัญของปัญหา.....	1
วัตถุประสงค์ของการวิจัย.....	6
สมมุติฐาน.....	7
วิธีดำเนินการวิจัย.....	7
ขอบเขตของการวิจัย.....	7
ประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับ.....	8
1 บททั่วไป	
1. ประวัติความเป็นมาและวิวัฒนาการของอาคารชุด.....	9
1.1 ประวัติความเป็นมาและวิวัฒนาการของอาคารชุดในต่างประเทศ.....	11
1. อาคารชุดในยุโรป.....	11
2. อาคารชุดในประเทศอื่น ๆ.....	15
1.2 ประวัติความเป็นมาและวิวัฒนาการของอาคารชุดในประเทศไทย.....	21
1. ประวัติความเป็นมาและวิวัฒนาการของอาคารชุดก่อนพระราชนิพนธ์ อาคารชุด พ.ศ.2522.....	21
2. ประวัติความเป็นมาและวิวัฒนาการของอาคารชุดหลังพระราชนิพนธ์ อาคารชุด พ.ศ.2522.....	30
2. ความหมายและลักษณะของอาคารชุด.....	35
3. ความหมายของทรัพย์ส่วนบุคคลและทรัพย์ส่วนกลาง.....	39
3.1 ความหมายของทรัพย์ส่วนบุคคล.....	39
3.2 ความหมายของทรัพย์ส่วนกลาง.....	42
4. เปรียบเทียบความแตกต่างระหว่างกรรมสิทธิ์ในอาคารชุดกับกรรมสิทธิ์ ตามกฎหมายแพ่ง.....	50

5.	ประเภทของอาคารชุด.....	57
5.1	อาคารชุดพักอาศัย.....	57
5.2	อาคารชุดพักตากอากาศ.....	58
5.3	อาคารชุดสำนักงาน.....	59
5.4	อาคารชุดแบบผสม.....	59
5.5	อาคารชุดแบบอื่น ๆ.....	60
2	หลักกฎหมายของต่างประเทศและไทยที่ใช้บังคับกับกรรมสิทธิ์ในอาคารชุด.....	62
1.	หลักในการก่อตั้งกรรมสิทธิ์ในอาคารชุด.....	63
2.	หลักในการออกเอกสารแสดงกรรมสิทธิ์ในอาคารชุด.....	70
3.	หลักในการจัดตั้งผู้ทำการแทนเจ้าของกรรมสิทธิ์ในอาคารชุด.....	73
4.	หลักในการเลิกกรรมสิทธิ์ในอาคารชุด.....	82
3	กฎหมายและระเบียบที่เกี่ยวข้องกับการจดทะเบียนก่อตั้งกรรมสิทธิ์ในอาคารชุด ของไทย.....	87
1.	พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.2522 และพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับแก้ไขเพิ่มเติม) พ.ศ.2534.....	87
1.1	เจตนารมณ์และเหตุผลในการออกกฎหมายอาคารชุด.....	87
1.2	หลักการที่สำคัญของพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.2522.....	89
1.3	สาระสำคัญของการจดทะเบียนก่อตั้งกรรมสิทธิ์ในอาคารชุด ตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.2522.....	90
1.4	หลักเกณฑ์เกี่ยวกับขั้นตอนและวิธีการจดทะเบียนอาคารชุด.....	93
1.	การยื่นคำขอ.....	93
2.	การตรวจสอบสภาพที่ดินและอาคาร.....	97
3.	การพิจารณาการจดทะเบียนของพนักงานเจ้าหน้าที่.....	98
4.	การจดทะเบียนอาคารชุด.....	99
5.	การประกาศจดทะเบียนอาคารชุด.....	99
1.5	หลักเกณฑ์เกี่ยวกับการอุทธรณ์ไม่รับจดทะเบียนอาคารชุด.....	102
1.6	ผลของการจดทะเบียนอาคารชุด.....	103

2.	ประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ 286 (พ.ศ.2515) เรื่องการควบคุมการจัดสรรที่ดิน.....	106
2.1	เหตุผลและเจตนารมณ์ในการออกกฎหมาย.....	106
2.2	สาระสำคัญของกฎหมายการจัดสรรที่ดิน.....	107
2.3	ความหมายของการจัดสรรที่ดิน.....	109
2.4	สถาบันที่มีอำนาจหน้าที่ควบคุมการจัดสรรที่ดิน.....	111
2.5	หลักเกณฑ์สำคัญของกฎหมายควบคุมการจัดสรรที่ดินเกี่ยวกับ การจดทะเบียนก่อตั้งกรรมสิทธิ์ในอาคารชุด.....	112
3.	พระราชบัญญัติการผังเมือง พ.ศ.2518.....	114
3.1	เหตุผลและเจตนารมณ์ในการออกกฎหมาย.....	114
3.2	สาระสำคัญของกฎหมายผังเมือง.....	116
3.3	หลักเกณฑ์สำคัญของกฎหมายผังเมืองเกี่ยวกับการจดทะเบียน ก่อตั้งกรรมสิทธิ์ในอาคารชุด.....	118
4.	พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ.2522 และพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร (ฉบับที่ 2) พ.ศ.2535.....	119
4.1	เหตุผลและเจตนารมณ์ในการออกกฎหมาย.....	119
4.2	สาระสำคัญของกฎหมายควบคุมอาคาร.....	121
4.3	หลักเกณฑ์ของกฎหมายควบคุมอาคารเกี่ยวกับการจดทะเบียน ก่อตั้งกรรมสิทธิ์ในอาคารชุด.....	123
5.	พระราชบัญญัติส่งเสริมและรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อมแห่งชาติ พ.ศ.2535.....	127
5.1	เหตุผลและเจตนารมณ์ในการออกกฎหมาย.....	127
5.2	สาระสำคัญของกฎหมายส่งเสริมและรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อม.....	128
5.3	หลักเกณฑ์ของกฎหมายส่งเสริมและรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อมเกี่ยวกับ การจดทะเบียนก่อตั้งกรรมสิทธิ์ในอาคารชุด.....	132
6.	ความเกี่ยวพันของการจดทะเบียนก่อตั้งกรรมสิทธิ์ในอาคารชุดระหว่างกฎหมาย อาคารชุดกับกฎหมายการผังเมือง กฎหมายควบคุมอาคาร กฎหมายส่งเสริม และรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อมและกฎหมายการควบคุมการจัดสรรที่ดิน.....	136

4	ปัญหาทางกฎหมายในการจดทะเบียนอาคารชุด	138
1.	ปัญหาการจดทะเบียนอาคารชุดตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.2522.....	140
1.1	ปัญหาเรื่องที่ดินซึ่งนำมาจดทะเบียนอาคารชุด.....	140
1.2	ปัญหาเรื่องลักษณะของอาคารซึ่งนำมาจดทะเบียนอาคารชุด.....	142
1.3	ปัญหาเรื่องลักษณะรูปแบบของห้องชุด.....	142
1.4	ปัญหาบางประการเกี่ยวกับการกำหนดทรัพย์ส่วนบุคคลและทรัพย์ส่วนกลาง..	147
2.	ปัญหาการจดทะเบียนอาคารชุดตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.2522 กับกฎหมายอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง.....	148
2.1	ปัญหาการจดทะเบียนอาคารชุดเกี่ยวข้องกับพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ.2522 และพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร (ฉบับที่ 2) พ.ศ.2535....	148
2.2	ปัญหาการจดทะเบียนอาคารชุดเกี่ยวข้องกับประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ 286 (พ.ศ.2515).....	150
3.	ปัญหาเกี่ยวกับผลของการจดทะเบียนอาคารชุด.....	153
3.1	ปัญหาการห้ามมิให้จดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับที่ดิน ซึ่งอยู่ภายใต้บังคับกฎหมายอาคารชุด.....	153
3.2	ปัญหาการห้ามมิให้ผู้จดทะเบียนอาคารชุดก่อภาระผูกพัน เกี่ยวกับอาคารชุด.....	154
4.	ปัญหาเกี่ยวกับการจดทะเบียนอาคารชุด คลาดเคลื่อน หรือไม่ชอบด้วยกฎหมาย..	155
5.	ปัญหาบางประการเกี่ยวกับการอุทธรณ์คำวินิจฉัยไม่รับจดทะเบียนอาคารชุด.....	158
5	บทวิเคราะห์ปัญหาและแนวทางการแก้ไขปัญหา.....	157
6	บทสรุปและข้อเสนอแนะ.....	206
	บทสรุป.....	206
	ข้อเสนอแนะ.....	210
	รายการอ้างอิง.....	218
	ภาคผนวก.....	221
	ประวัติผู้เขียน.....	287