

## สารบัญ

	หน้า
บทคัดย่อ .....	(1)
กิตติกรรมประกาศ.....	(3)
บทที่	
1. บทนำ.....	1
1 ที่มาและความสำคัญของปัญหา.....	1
2 วัตถุประสงค์ของการศึกษา.....	5
3 สมมติฐานของการศึกษา.....	5
4 ขอบเขตของการศึกษา.....	6
5 วิธีการศึกษา.....	7
6 ประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับ .....	7
2. การประกอบธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ในประเทศไทย .....	9
1 ภาพรวมของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ในประเทศไทย .....	9
1.1 ลักษณะของการประกอบธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อที่อยู่อาศัย.....	11
(1) ธุรกิจการค้าและจัดสรรที่ดิน.....	11
(2) ธุรกิจบ้านจัดสรร .....	17
(3) ธุรกิจคอนโดมิเนียมหรืออาคารชุด .....	18
1.2 สภาพการตลาดและการแข่งขันระหว่างผู้ประกอบการในธุรกิจ อสังหาริมทรัพย์.....	19
1.3 นโยบายในการส่งเสริมและสนับสนุนการดำเนินธุรกิจ อสังหาริมทรัพย์ของภาครัฐ.....	26

2	ผู้ประกอบการในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์.....	29
2.1	นิยามของผู้ประกอบการในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์.....	29
2.2	ประเภทและลักษณะของผู้ประกอบการในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์.....	32
	(1) นักจัดสรรที่ดินหรือนักพัฒนาที่ดิน.....	32
	(2) ผู้ประกอบการอาคารชุด.....	35
3	หน่วยงานของภาครัฐและองค์กรที่เกี่ยวข้องกับผู้ประกอบธุรกิจ อสังหาริมทรัพย์.....	36
3.1	กรมที่ดิน.....	37
3.2	สำนักงานคณะกรรมการคุ้มครองผู้บริโภคและกองบังคับการ สืบสวนสอบสวนคดีเศรษฐกิจ.....	39
3.3	ผู้สนับสนุนทางการเงิน.....	44
3.4	ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์และองค์กรอื่นๆ ของภาคเอกชน.....	51
4	การกำกับดูแลผู้ประกอบการอาชีพอื่นที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจอสังหาริมทรัพย์.....	54
4.1	ผู้รับเหมาก่อสร้าง.....	54
4.2	วิศวกร.....	55
4.3	ตัวแทนขายอสังหาริมทรัพย์หรือนายหน้า.....	56
4.4	ผู้ประเมินค่าอสังหาริมทรัพย์.....	59
5	หลักเกณฑ์และมาตรการทางกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับผู้ประกอบธุรกิจ พัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อที่อยู่อาศัย.....	63
5.1	การประกอบธุรกิจที่ดินและบ้านจัดสรร.....	63
	5.1.1 หลักเกณฑ์และเงื่อนไขในการเข้ามาดำเนินธุรกิจ.....	64
	(1) การขออนุญาตจัดสรรที่ดินตามกฎหมายว่าด้วยการ จัดสรรที่ดิน.....	64
	(1.1) หลักเกณฑ์ในการยื่นคำขออนุญาตจัดสรรที่ดิน ตามพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543...	65
	(1.2) ขั้นตอนและระยะเวลาการพิจารณาคำขอ อนุญาตจัดสรรที่ดิน.....	69
	(1.3) หลักเกณฑ์ในการพิจารณาคำขออนุญาต จัดสรรที่ดิน.....	72

(1.4) การขอใบอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดิน.....	74
(2) การขออนุญาตตามกฎหมายว่าด้วยการส่งเสริมและ รักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อม.....	75
5.1.2 การกำกับดูแลและควบคุมผู้ประกอบการในระหว่าง ดำเนินธุรกิจ.....	77
(1) การก่อสร้างหรือการผลิต.....	77
(1.1) การขออนุญาตก่อสร้างอาคารตามกฎหมาย ควบคุมอาคาร.....	77
(1.2) การพิจารณาขอใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร.....	79
(2) การโฆษณาขายที่ดินและบ้านจัดสรร.....	81
(3) การทำสัญญาซื้อขายที่ดินและบ้านจัดสรร.....	86
(3.1) ควบคุมโดยพระราชบัญญัติว่าด้วยข้อสัญญา ที่ไม่เป็นธรรมฯ.....	87
(3.2) ควบคุมโดยพระราชบัญญัติคุ้มครองผู้บริโภค.....	88
(3.3) ควบคุมโดยพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดินฯ.....	90
5.1.3 การกำกับดูแลผู้ประกอบการหลังการขาย.....	92
(1) การบริการจัดการสาธารณูปโภคหรือบริการสาธารณะ.....	92
(2) การจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร.....	95
5.2 การประกอบธุรกิจอาคารชุด.....	96
5.2.1 หลักเกณฑ์และเงื่อนไขในการเข้ามาดำเนินธุรกิจ.....	97
(1) การบริหารงานอาคารชุด.....	97
(2) การขออนุญาตก่อสร้างอาคารตามกฎหมายควบคุม อาคาร.....	99
(3) การยื่นคำขอจดทะเบียนอาคารชุดตามกฎหมายว่าด้วย อาคารชุด.....	101
(4) การขออนุญาตตามกฎหมายว่าด้วยการส่งเสริมและ รักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อม.....	107
5.2.2 การกำกับดูแลและควบคุมผู้ประกอบการในระหว่าง ดำเนินธุรกิจ.....	108

(1) การโฆษณาขายห้องชุด .....	108
(2) การทำสัญญาซื้อขายห้องชุด.....	110
5.2.3 การกำกับดูแลผู้ประกอบการหลังการขาย.....	113
(1) การจัดการและการใช้ทรัพย์สินส่วนกลางในอาคารชุด.....	113
(2) การจัดการดูแลรักษาอาคารชุด (การตั้งนิติบุคคล อาคารชุด).....	114
5.3 การประกอบธุรกิจอสังหาริมทรัพย์โดยผู้ประกอบการที่เป็น บุคคลต่างด้าว .....	118
5.3.1 การควบคุมผู้ประกอบการต่างด้าวในการเข้ามาดำเนินธุรกิจ...	118
(1) การจำกัดสิทธิในการถือครองที่ดิน.....	119
(2) การจำกัดสิทธิในการประกอบธุรกิจอสังหาริมทรัพย์.....	125
3. มาตรการของกฎหมายต่างประเทศในการควบคุมผู้ประกอบการในธุรกิจ อสังหาริมทรัพย์ .....	128
1 มาตรการทางกฎหมายของประเทศสิงคโปร์.....	128
1.1 หลักทั่วไป.....	129
1.2 สาระสำคัญของกฎหมายที่ใช้ควบคุมผู้ประกอบการธุรกิจพัฒนา ที่อยู่อาศัย .....	131
2 มาตรการทางกฎหมายของประเทศมาเลเซีย.....	142
2.1 หลักทั่วไป.....	142
2.2 สาระสำคัญของกฎหมายที่ใช้ควบคุมผู้ประกอบการธุรกิจพัฒนา ที่อยู่อาศัย .....	143
3 มาตรการทางกฎหมายของประเทศสหรัฐอเมริกา.....	153
3.1 กฎหมายกลางที่ใช้ควบคุมผู้จัดสรรที่ดินในสหรัฐอเมริกา.....	156
3.2 กฎหมายควบคุมผู้จัดสรรที่ดินในมลรัฐแคลิฟอร์เนีย.....	165
3.3 การขอใบอนุญาตประกอบวิชาชีพเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์.....	168

4. วิเคราะห์ปัญหาและอุปสรรคในการควบคุมผู้ประกอบการในธุรกิจ อสังหาริมทรัพย์ของประเทศไทย .....	176
1 ปัญหาและอุปสรรคจากการใช้มาตรการทางกฎหมายในปัจจุบัน เพื่อควบคุมผู้ประกอบการ.....	177
1.1 ปัญหาในการควบคุมผู้ประกอบการตามกฎหมายว่าด้วย การจัดสรรที่ดินและกฎหมายอาคารชุด .....	177
1.1.1 ผู้ประกอบการละทิ้งโครงการและมีเจตนาฉ้อฉลละเมิด สัญญา.....	177
1.1.2 ผู้ประกอบการไม่บำรุงรักษาระบบสาธารณูปโภคและ บริการสาธารณะ.....	180
1.1.3 ปัญหาเกี่ยวกับการทำข้อตกลงหรือสัญญาจะซื้อขายที่ ไม่เป็นธรรม.....	184
1.1.4 ผู้ประกอบการหลอกลวงและโฆษณาเกินจริง.....	187
1.2 ปัญหาในการควบคุมผู้ประกอบการตามกฎหมายคุ้มครองผู้บริโภค..	189
1.3 ปัญหาในการควบคุมผู้ประกอบการตามระบบเอสโคร์วี หรือ พระราชบัญญัติการดูแลผลประโยชน์ของคู่สัญญา พ.ศ. 2551.....	194
2 ปัญหาและอุปสรรคในการนำมาตรการทางกฎหมายมาบังคับใช้ แก่ผู้ประกอบการ .....	197
2.1 ผู้ประกอบการหมู่บ้านจัดสรรหลีกเลี่ยงการขออนุญาตจัดสรร ตามกฎหมายจัดสรรที่ดิน.....	197
2.2 ผู้ประกอบการอาคารชุดหลีกเลี่ยงการขออนุญาตก่อสร้างอาคาร ตามกฎหมายควบคุมอาคาร .....	200
2.3 ปัญหาในการกำกับดูแลและตรวจสอบการดำเนินธุรกิจของ ผู้ประกอบการโดยหน่วยงานภาครัฐ.....	202
2.4 การขาดองค์การที่กำกับดูแลมาตรฐานและจรรยาบรรณ ของผู้ประกอบการ.....	204
2.5 การขาดกฎหมายที่บัญญัติเพื่อควบคุมคุณสมบัติเฉพาะตัวของ ผู้ประกอบการ.....	205

3	วิเคราะห์นโยบายและมาตรการของภาครัฐที่นำมาใช้กำกับดูแลและ ตรวจสอบมาตรฐานและจรรยาบรรณของผู้ประกอบการ.....	210
5.	บทสรุปและข้อเสนอแนะ .....	213
	บรรณานุกรม .....	262
	ภาคผนวก.....	273
	ประวัติการศึกษา.....	288