

การจัดเก็บค่าใช้จ่ายเพื่อการดูแลสาธารณูปโภคส่วนกลางในหมู่บ้านและอาคารชุด  
ที่อยู่ในโครงการเดียวกันกรณีศึกษา โครงการจอมเทียนคอนโดเทลและหมู่บ้าน  
ตำบลหนองปรือ อำเภอบางละมุง จังหวัด ชลบุรี



นายสุรพล มนูญผล

# สถาบันวิทยบริการ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

วิทยานิพนธ์นี้เป็นส่วนหนึ่งของการศึกษาตามหลักสูตรปริญญาเคหะพัฒนศาสตรมหาบัณฑิต

สาขาวิชาเคหการ ภาควิชาเคหการ


คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

ปีการศึกษา 2547

ISBN 974-17-5923-1

ลิขสิทธิ์ของจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

COLLECTION OF UTILITIES AND FACILITIES MAINTENANCE FEES FOR HOUSING ESTATE AND  
CONDOMINIUMS IN THE SAME PROJECT : A CASE STUDY OF JOMTHIEN CONDOTEL AND  
HOUSING, TUMBOL NONGPRUE BANGLAMUNG DISTRICT, CHONBURI PROVINCE.



SURAPHOL MANOONPHOL

สถาบันวิทยบริการ  
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

A Thesis Submitted in Partial Fulfillment of the Requirements  
for the Degree of Master of Housing Development in Housing

Department of Housing Development

Faculty of Architecture

Chulalongkorn University

Academic Year 2004

ISBN 974-17-5923-1

หัวข้อวิทยานิพนธ์

การจัดเก็บค่าใช้จ่ายเพื่อการดูแลสาธารณูปโภคส่วนกลางในหมู่บ้าน  
และอาคารชุดที่อยู่ในโครงการเดียวกันกรณีศึกษา โครงการจอมเทียน  
คอนโดเทิลและหมู่บ้านตำบลหนองปรือ อำเภอบางละมุง จังหวัดชลบุรี

โดย

นายสุรพล มนูญผล

สาขาวิชา

เคหการ

อาจารย์ที่ปรึกษา

รองศาสตราจารย์ สุปรีชา หิรัญโร

คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย อนุมัติให้หัวข้อวิทยานิพนธ์ฉบับนี้  
เป็นส่วนหนึ่งของการศึกษาตามหลักสูตรปริญญาโทบริหารธุรกิจ

..... คณบดีคณะสถาปัตยกรรมศาสตร์  
(รองศาสตราจารย์ เลอสม สสถาปิตานนท์)

คณะกรรมการสอบวิทยานิพนธ์

..... ประธานกรรมการ  
(รองศาสตราจารย์ ดร.ชวลิต นิตยะ)

..... อาจารย์ที่ปรึกษา  
(รองศาสตราจารย์ สุปรีชา หิรัญโร)

..... กรรมการ  
(รองศาสตราจารย์ มานพ พงศทัต)

..... กรรมการ  
(ผู้ช่วยศาสตราจารย์ ไตรรัตน์ จารุทัศน์)

..... กรรมการ  
(นายนคร มุฑุศรี)

สรุปผล มนุษยผล : การจัดเก็บค่าใช้จ่ายเพื่อการดูแลสาธารณูปโภคส่วนกลางในหมู่บ้านและอาคารชุดที่อยู่ในโครงการเดียวกันกรณีศึกษา โครงการจอมเทียนคอนโดเทลและหมู่บ้านตำบลหนองปรือ อำเภอบางละมุง จังหวัดชลบุรี (COLLECTION OF UTILITIES AND FACILITIES MAINTENANCE FEES FOR HOUSING ESTATE AND CONDOMINIUMS IN THE SAME PROJECT : A CASE STUDY OF JOMTHIEN CONDOTEL AND HOUSING, TUMBOL NONGPRUE BANGLAMUNG DISTRICT, CHONBURI PROVINCE)

อาจารย์ที่ปรึกษา : รองศาสตราจารย์ สุปรียา นิรัญโร, 104 หน้า. ISBN 974-17-5323-1

การวิจัยครั้งนี้มีวัตถุประสงค์ เพื่อศึกษาลักษณะของรูปแบบการจัดเก็บค่าใช้จ่ายเพื่อการดูแลสาธารณูปโภคส่วนกลาง และศึกษารูปแบบการจัดเก็บค่าใช้จ่ายที่เป็นธรรม เพื่อให้ทราบลักษณะและปัญหาของการจัดเก็บค่าใช้จ่ายสำหรับโครงการที่มีลักษณะของการพักอาศัย 2 รูปแบบ กรณีศึกษาโครงการจอมเทียนคอนโดเทลและหมู่บ้าน ตำบลหนองปรือ อำเภอบางละมุง จังหวัดชลบุรี และเพื่อให้ทราบถึงรูปแบบการบริหารโครงการที่เหมาะสม อันจะเป็นแนวทางในการกำหนดโครงสร้างการจัดเก็บค่าใช้จ่ายที่เหมาะสมต่อไป

กลุ่มประชากรของงานวิจัยฉบับนี้แบ่งออกเป็น 2 กลุ่มใหญ่ๆ คือ กลุ่มเจ้าของร่วมโดยใช้สูตรของ TARO YAMANE ที่ระดับความเชื่อมั่น 95% ได้ขนาดกลุ่มตัวอย่างเท่ากับ 261 กลุ่มตัวอย่าง และกลุ่มผู้เชี่ยวชาญ เครื่องมือที่ใช้ในการวิจัยคือแบบสอบถามสำหรับเจ้าของร่วมที่พักอาศัยในโครงการ โดยส่งแบบสอบถามทางไปรษณีย์ และสัมภาษณ์สำหรับกลุ่มผู้เชี่ยวชาญ

ผลการวิจัยพบว่าปัญหาของการจัดเก็บค่าใช้จ่ายเกิดจากความไม่เป็นธรรมในส่วนของอัตราส่วนบังคับ สมาชิกของหมู่บ้านบางส่วนที่ค้างชำระค่าใช้จ่ายเพื่อการดูแลสาธารณูปโภคส่วนกลาง อันสืบเนื่องจากไม่ได้เป็นองค์กรที่มีกฎหมายรองรับ ซึ่งแตกต่างจากคอนโดมิเนียมที่อยู่ในโครงการเดียวกัน ที่สามารถสร้างความเป็นธรรมในการจัดเก็บค่าใช้จ่ายได้ ประการที่หนึ่ง

ประการที่สองโครงสร้างในการกำหนดอัตราค่าใช้จ่าย จึงมุ่งเน้นไปให้อาคารชุดเป็นผู้รับผิดชอบโดยส่วนใหญ่ ซึ่งอาจเป็นเพราะสามารถจัดเก็บค่าใช้จ่ายได้โดยอาศัยอำนาจตามพระราชบัญญัติอาคารชุด เป็นหลักในการปฏิบัติในการเร่งรัดติดตามทางถาม

เพื่อเป็นการแก้ไขปัญหาดังกล่าวข้างต้น วิทยานิพนธ์ฉบับนี้ ซึ่งมุ่งเน้นที่จะศึกษาแนวทางการกำหนดลักษณะการจัดเก็บค่าใช้จ่ายที่เหมาะสม กล่าวคือการกำหนดระยะเวลาในการจัดเก็บซึ่งสมาชิกส่วนมาก เห็นด้วยที่จะให้จัดเก็บค่าใช้จ่ายเป็นรายปี ในส่วนรูปแบบของการจัดเก็บค่าใช้จ่ายสมาชิกส่วนมาก เห็นว่าควรจัดเก็บโดยการคำนวณอัตราแบบที่คิดตามขนาดพื้นที่ และรองลงมาคือคิดตามอัตราส่วนกรรมสิทธิ์ ในส่วนประเด็นเรื่องความเป็นธรรมในการจัดเก็บค่าใช้จ่าย สมาชิกส่วนมากยินดีที่จะชำระค่าใช้จ่ายตามอัตราที่คณะกรรมการได้กำหนด ยกเว้นสมาชิกของหมู่บ้านบางส่วนที่ติดค้างชำระ จึงจำเป็นต้องจัดตั้งหมู่บ้านเป็นองค์กรเพื่อการบริหารโดยถูกต้องตามกฎหมาย และเพื่อสร้างความเป็นธรรมในการจัดเก็บค่าใช้จ่ายเพื่อการดูแลสาธารณูปโภคให้เกิดความเป็นระเบียบและสะดวกต่อการใช้สอยสืบไป

การทำวิจัยในครั้งนี้ได้ค้นพบว่า ความเป็นธรรมในการจัดเก็บค่าใช้จ่ายขึ้นอยู่กับประโยชน์ที่ได้รับจริงที่เกิดขึ้น ประการที่หนึ่ง และพบว่าอาคารชุดส่วนใหญ่จะมีการจัดเก็บค่าใช้จ่ายแตกต่างกัน อาทิ กฎหมายกำหนดไว้ว่าให้จัดเก็บตามอัตราส่วนกรรมสิทธิ์ แต่อาคารชุดโดยส่วนใหญ่จัดเก็บโดยใช้อัตราพื้นที่ (ตารางเมตร) ซึ่งถือว่าขัดต่อกฎหมาย เป็นประการที่ 2 และพบอีกว่าประกาศคณะปฏิวัติฉบับที่ 286 ปี พ.ศ.2515 ไม่สามารถปฏิบัติได้จริงในส่วนของข้อกำหนดให้ผู้ประกอบการเป็นผู้ดูแลสาธารณูปโภคส่วนกลาง

อย่างไรก็ดี ส่วนของผลการวิจัยและข้อค้นพบได้สรุปเป็นหัวข้อเสนอแนะเป็น 2 ส่วนคือ สำหรับผู้บริหาร และสำหรับการศึกษาในครั้งต่อไปไว้ในวิทยานิพนธ์ฉบับนี้เพื่อประโยชน์ต่อการนำไปศึกษาในโอกาสต่อไป

ภาควิชา.....เคหกิจ.....

ลายมือชื่อผู้นิสิต.....

สาขาวิชา.....เคหกิจ.....

ลายมือชื่ออาจารย์ที่ปรึกษา.....

ปีการศึกษา .....2547.....

# # 457 46250 25: MAJOR HOUSING

KEY WORD: CONDO / HOUSING

SURAPHOL MANOONPHOL: COLLECTION OF UTILITIES AND FACILITIES MAINTENANCE FEES FOR HOUSING ESTATE AND CONDOMINIUMS IN THE SAME PROJECT : A CASE STUDY OF JOMTHIEN CONDOTEL AND HOUSING, TUMBOL NONGPRUE BANGLAMUNG DISTRICT, CHONBURI PROVINCE.

THESIS ADVISOR: ASSOC. PROF. SUPREECHA HIRUNRO, 104 pp.

ISBN 974-17-5923-1

The objective of this research is to study the existing method of collection of utilities and facilities maintenance fees, and to propose a fair method of collection in light of the problems in the collection of fees for two different types of residences. A case study was made of the JomthienCondotel and Village located at Tumbol NongPrue, Ampur BangLamung of ChonBuri Province. The study also aims to identify an efficient administration that would lead to a fair and to appropriate common facility expense collection in the future.

The research has focused on the native residents, divided into 2 groups; the co-owner group under the formulae of "TARO YAMANE" at the confidential level of 95% forming a size of 261 community samples. The other community group comprises specialist residents. An opinion survey form was mailed to the co-owner group in the project whereas field interviews were applied to the specialist residents.

The research firstly discloses that unfair collection is the root problem of collection concerns. The control of maintenance fee payment could not be regulated resulting in some outstanding payments on common facility expenses by a certain number of members of the Village or housing estate, which has not been constituted under the juristic person act. The legal identity of the Village is different from the nearby Condominium which is located in the same compound and the collection of which could not be fairly executed.

Secondly, the expense rate structure was designed in the way that the Condominium's co-owners are paying a bigger part of the common expenses. The design concept may be because the collection is made easier due to the enforcement of the Condominium Act.

To solve the above problems this thesis is focused on the setting of an appropriate collection strategy i.e. to set a collection period which, as concurred by the majority of the members, will be on a yearly basis. Calculation of the expense will be based on the unit size as a more preferable method. A less popular calculation is to be based on the ownership right ratio. Regarding the fairness issue, most of the members are willing to pay the expense based on the resolution made by the committee board. However, the minority of those who disagreed were found to be those village unit's owners who have not paid up their debts. It is necessary, therefore, that a juristic person status be constituted to the Village for a legal and fair administration and to create a just and discipline approach in the collection of utilities and facilities maintenance fees.

The research disclosed that the fairness of collection depends on, firstly, the real benefit of the members paying the expenses. Secondly, the research unveiled that most condominiums employ different collection of common expense. According to the condominium act, expense must be calculated and collected based on ownership ratio, but the calculation method being used by many condominiums is based on square meter ratio which is in fact unlawful. Another fact that came to light from this research is that the announcement of the revolution group No. 286 B.E. 2515 is unable to put into practice on the part of common facility expense is the responsibility of the operator.

Nevertheless the research results and findings have been summarized into 2 parts; the executive summary of the one part and the other part in this thesis will be helpful to any study in the future.

Department of.....HOUSING..... Student's signature.....  
 Field of study.....HOUSING..... Advisor's signature.....  
 Academic year .....2004.....

## กิตติกรรมประกาศ

วิทยานิพนธ์ฉบับนี้ สำเร็จได้ด้วยความกรุณาจาก รองศาสตราจารย์ สุปรীชา หิรัญโร อาจารย์ที่ปรึกษาวิทยานิพนธ์ ซึ่งท่านได้ให้คำปรึกษาแนะนำแนวทางในการจัดทำจนสำเร็จลุล่วง ขอขอบพระคุณคณะกรรมการสอบวิทยานิพนธ์ทุกท่านที่เสียสละเวลามาตรวจสอบวิทยานิพนธ์ และขอขอบพระคุณคณาจารย์ ภาควิชาเคหการ คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ ทุกท่าน ที่ได้ช่วยกัน ให้คำปรึกษาและชี้แนะแนวทางที่เป็นประโยชน์ต่อการวิจัยในครั้งนี้

ขอขอบคุณคณะกรรมการ ผู้จัดการนิติฯ และสมาชิกชาวจอมเทียนคอนโดเทลและหมู่บ้านทุกท่านได้กรุณาให้ข้อมูลในการจัดทำวิทยานิพนธ์

นอกจากนี้ผู้วิจัยใคร่ขอขอบพระคุณท่านผู้มีอุปการะทุกท่านที่ได้เปิดโอกาสให้ผู้ทำวิจัยได้ พบและสัมภาษณ์ข้อมูลเพื่อประกอบงานวิจัยและ ขอขอบคุณเพื่อนๆ C15X ทุกคน รวมไปถึง น้องๆ ที่คณะและที่ทำงานที่ช่วยเป็นกำลังใจและช่วยเหลือผู้ทำวิจัยด้วยดีเสมอมา

สุดท้ายผู้วิจัยหวังเป็นอย่างยิ่งว่า วิทยานิพนธ์ฉบับนี้ จะเป็นประโยชน์ในด้านวิชาการ ให้แก่สาธารณชนได้ศึกษาต่อไป



สถาบันวิทยบริการ  
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

# สารบัญ

	หน้า
บทคัดย่อภาษาไทย .....	ง
บทคัดย่อภาษาอังกฤษ .....	จ
กิตติกรรมประกาศ .....	ฉ
สารบัญ .....	ช
สารบัญตาราง .....	ฅ
สารบัญภาพ .....	ฉ
สารบัญแผนภูมิ .....	ฐ
บทที่ 1 บทนำ	
1.1 ความเป็นมาและความสำคัญของปัญหา .....	1
1.2 วัตถุประสงค์ของการวิจัย .....	2
1.3 ขอบเขตงานวิจัย .....	2
1.4 คำจำกัดความที่ใช้ในการวิจัย .....	4
1.5 วิธีดำเนินการวิจัย .....	5
1.6 ประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับ .....	6
บทที่ 2 แนวความคิด ทฤษฎี และงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง	
2.1 ความหมายและประเภทของค่าใช้จ่ายในการดูแลสาธารณสุขปศุสัตว์.....	8
2.2 ลักษณะการจัดเก็บค่าใช้จ่ายในการดูแลสาธารณสุขปศุสัตว์.....	11
2.3 รูปแบบการจัดเก็บค่าใช้จ่ายในการดูแลสาธารณสุขปศุสัตว์.....	12
2.4 แนวความคิดด้านการบริหารงานเคหะชุมชน.....	16
2.5 แนวความคิดความเป็นธรรมกับการบริหารทรัพย์สิน.....	19
2.6 ผลงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง.....	28
บทที่ 3 วิธีการดำเนินการวิจัย	
3.1 กำหนดวิธีศึกษา.....	31
3.2 กำหนดเค้าโครงการวิจัย.....	32
3.3 การเก็บรวบรวมข้อมูล.....	32
3.4 กำหนดกลุ่มตัวอย่างและขนาดขอประชากร.....	32

## สารบัญ (ต่อ)

๗

หน้า

3.5	กำหนดเครื่องมือที่ใช้ในการวิจัย.....	34
3.6	การทดสอบเครื่องมือที่ใช้ในการวิจัย.....	36
3.7	การดำเนินการรวบรวมข้อมูล.....	37
3.8	การจัดเตรียมข้อมูลเพื่อการวิเคราะห์.....	39
3.9	การวิเคราะห์ข้อมูล.....	40
3.10	การสรุปผลข้อมูล.....	41
บทที่ 4	โครงการกรณีศึกษา และผลการวิจัย	
4.1	ข้อมูลพื้นฐานของโครงการ .....	44
4.2	ลักษณะทางกายภาพ.....	47
4.3	รายละเอียดของอาคารชุดและหมู่บ้าน.....	50
4.4	ลักษณะการบริหารการจัดการอาคารชุดและหมู่บ้านในโครงการ.....	54
4.5	โครงสร้างทางบัญชีการเงิน.....	57
4.6	ข้อมูลแบบสอบถาม.....	61
4.7	ข้อมูลการสัมภาษณ์.....	70
บทที่ 5	วิเคราะห์ผลการวิจัย	
5.1	วิเคราะห์ลักษณะการจัดเก็บ.....	75
5.2	วิเคราะห์รูปแบบการจัดเก็บค่าใช้จ่าย.....	75
5.3	วิเคราะห์วิธีวิธีการจัดเก็บค่าใช้จ่ายที่เป็นธรรม.....	76
บทที่ 6	สรุปและข้อเสนอแนะ	
6.1	สรุปและอภิปรายผลการวิจัย.....	89
6.2	ข้อเสนอแนะจากการวิจัย.....	89
	รายการอ้างอิง.....	94
	ภาคผนวก ก .....	97
	ภาคผนวก ข .....	102
	ประวัติผู้เขียนวิทยานิพนธ์ .....	104



## สารบัญตาราง

ณ

หน้า

ตารางที่ 1.1	แสดงการวิเคราะห์สรุปลักษณะและความสำคัญของปัญหา.....	1
ตารางที่ 1.2	แสดงขนาดประชากรและจำนวนกลุ่มตัวอย่างที่ใช้ในการวิจัย.....	3
ตารางที่ 2.1	แสดงการสรุปประเภทของค่าใช้จ่าย ตามพระราชบัญญัติอาคารชุด.....	10
ตารางที่ 2.2	แสดงความสัมพันธ์ระหว่างรูปแบบการจัดเก็บและประเภทค่าใช้จ่าย.....	12
ตารางที่ 2.3	แสดงรูปแบบการกำหนดค่าใช้จ่ายตามสภาพความเป็นจริง (อาคารชุด)....	14
ตารางที่ 2.4	แสดงรูปแบบการกำหนดค่าใช้จ่ายตามสภาพความเป็นจริง (หมู่บ้าน).....	16
ตารางที่ 3.1	แสดงการกำหนดวิธีการศึกษา.....	32
ตารางที่ 3.2	แสดงจำนวนกลุ่มตัวอย่างแยกประเภทของทรัพย์สิน.....	33
ตารางที่ 3.3	แสดงการกำหนดเครื่องมือที่ใช้ในการวิจัย.....	34
ตารางที่ 4.1	แสดง พื้นที่การใช้งานในโครงการ.....	48
ตารางที่ 4.2	แสดงประเภทของอาคารชุดตามพื้นที่ต่อหน่วย.....	48
ตารางที่ 4.3	แสดงการเปรียบเทียบพื้นที่เป็น ร้อยละ ต่อ จำนวนหน่วย.....	50
ตารางที่ 4.4	แสดงขนาดพื้นที่ถนนในโครงการทั้งหมด.....	51
ตารางที่ 4.5	แสดงรายนามคู่สัญญา.....	57
ตารางที่ 4.6	แสดงร้อยละการจัดเก็บเงินค่าบำรุงประจำปีของหมู่บ้านและอาคารชุด.....	58
ตารางที่ 4.7	แสดงอัตราการจัดเก็บในปัจจุบัน(ตามที่คณะกรรมการกำหนด).....	58
ตารางที่ 4.8	แสดงอัตราการจัดเก็บตั้งแต่ปี 2529-2547.....	59
ตารางที่ 4.9	แสดงอัตราการจัดเก็บตามระยะเวลา และสรุปผลเงินรวมรายรับ เปรียบเทียบเป็นร้อยละ.....	60
ตารางที่ 4.10	แสดงจำนวนผู้ตอบแบบสอบถาม.....	61
ตารางที่ 4.11	แสดงร้อยละประเภทของการถือครองทรัพย์สินของผู้ตอบแบบสอบถาม.....	61
ตารางที่ 4.12	แสดงร้อยละของระยะเวลาในการเป็นเจ้าของทรัพย์สินของผู้ตอบ แบบสอบถาม.....	62
ตารางที่ 4.13	แสดงร้อยละการใช้ประโยชน์ทรัพย์สินของผู้ตอบแบบสอบถาม.....	62
ตารางที่ 4.14	แสดงร้อยละของลักษณะการพักอาศัยของผู้ตอบแบบสอบถาม.....	63
ตารางที่ 4.15	แสดงความถี่ในการใช้สอยสาธารณูปโภค.....	63
ตารางที่ 4.16	แสดงลำดับความสำคัญของสาธารณูปโภค.....	64
ตารางที่ 4.17	แสดงความรู้ความเข้าใจเกี่ยวกับค่าใช้จ่ายสาธารณูปโภคส่วนกลาง.....	65

## สารบัญตาราง(ต่อ)

ญ

หน้า

ตารางที่ 4.18	แสดงความเข้าใจเกี่ยวกับหน้าที่ในการรับผิดชอบค่าบำรุงประจำปี.....	65
ตารางที่ 4.19	แสดงความยินดีในการจ่ายค่าดูแลสาธารณูปโภคส่วนกลาง.....	65
ตารางที่ 4.20	แสดงความคิดเห็นกรณีห้องทิ้งร้างเกี่ยวกับการชำระค่าใช้จ่ายบำรุงประจำปี	66
ตารางที่ 4.21	แสดงความคิดเห็นเกี่ยวกับรูปแบบการจัดเก็บค่าใช้จ่าย.....	66
ตารางที่ 4.22	แสดงความคิดเห็นเกี่ยวกับลักษณะการกำหนดระยะเวลาการจัดเก็บ.....	67
ตารางที่ 4.23	แสดงความคิดเห็นเกี่ยวกับความผันแปรในการจัดเก็บค่าใช้จ่ายในการดูแล สาธารณูปโภคส่วนกลาง.....	67
ตารางที่ 4.24	แสดงพฤติกรรมการชำระเงินของผู้พักอาศัย.....	68
ตารางที่ 4.25	แสดงวิธีการชำระเงินที่สะดวกที่สุดสำหรับผู้พักอาศัย.....	68
ตารางที่ 4.26	แสดงความคิดเห็นในการนำเงินไปใช้จ่ายในการดูแลสาธารณูปโภค ส่วนกลางไปใช้.....	69
ตารางที่ 4.27	แสดงความคิดเห็นเรื่องรูปแบบการจัดเก็บค่าใช้จ่ายในการดูแล สาธารณูปโภคส่วนกลางที่เหมาะสมในโครงการที่มีทั้งหมู่บ้านและอาคาร ชุดอยู่ในโครงการเดียวกัน.....	70
ตารางที่ 4.28	แสดงความคิดเห็นเรื่องลักษณะการจัดเก็บค่าใช้จ่ายในการดูแล สาธารณูปโภคส่วนกลางที่เหมาะสมในโครงการที่มีทั้งหมู่บ้านและอาคาร ชุดอยู่ในโครงการเดียวกัน.....	71
ตารางที่ 4.29	แสดงความคิดเห็นเรื่องลักษณะความเป็นธรรมในการจัดเก็บค่าใช้จ่ายใน การดูแลสาธารณูปโภคส่วนกลางที่เหมาะสมในโครงการที่มีทั้งหมู่บ้านและ อาคารชุดอยู่ในโครงการเดียวกัน.....	72
ตารางที่ 4.30	แสดงความคิดเห็นเรื่องแนวทางในการบริหารโครงการที่เหมาะสมใน โครงการที่มีทั้งหมู่บ้านและอาคารชุดอยู่ในโครงการเดียวกัน.....	73
ตารางที่ 5.1	แสดงความสัมพันธ์ระหว่างรูปแบบการจัดเก็บ กับ ประเภทของการถือ ครองทรัพย์สิน เปรียบเทียบเป็นร้อยละ.....	76
ตารางที่ 5.2	แสดงการเปรียบเทียบค่าใช้จ่ายที่เป็นจริงตามประโยชน์ที่ได้รับ.....	77
ตารางที่ 5.3	แสดงการเปรียบเทียบ ร้อยละ ต่อ จำนวนหน่วย.....	79
ตารางที่ 5.4	แสดงการเปรียบเทียบส่วนรายรับและรายจ่าย.....	79
ตารางที่ 5.5	แสดงความถี่ในการใช้สอยสาธารณูปโภคจำแนกเป็นหมู่บ้านและอาคารชุด	80

## สารบัญตาราง(ต่อ)

ฎ

หน้า

ตารางที่ 5.6	แสดงลำดับความสำคัญของสาธารณูปโภค จำแนกออกเป็นหมู่บ้านและอาคารชุด.....	81
ตารางที่ 5.7	แสดงความคิดเห็นในการนำเงินไปใช้จ่าย.....	82
ตารางที่ 5.8	แสดงความสัมพันธ์ระหว่างประเภทของทรัพย์สินและความผันแปรของอัตราการจัดเก็บ เปรียบเทียบเป็นร้อยละ.....	83
ตารางที่ 5.9	แสดงความสัมพันธ์ระหว่างวิธีการชำระเงิน และประเภทของการถือครองทรัพย์สิน เปรียบเทียบเป็นร้อยละ.....	84
ตารางที่ 5.10	แสดงความสัมพันธ์ระหว่างการพักอาศัย และ วิธีการชำระเงิน เปรียบเทียบเป็นร้อยละ.....	84
ตารางที่ 5.11	แสดงความสัมพันธ์ระหว่างประเภทของทรัพย์สินและความยินดีจ่ายค่าดูแลสาธารณูปโภค.....	85
ตารางที่ 5.12	แสดงความสัมพันธ์ระหว่างความรู้ความเข้าใจเกี่ยวกับค่าใช้จ่ายสาธารณูปโภคส่วนกลาง กับ ความยินดีจ่ายสาธารณูปโภค เปรียบเทียบเป็นร้อยละ.....	85
ตารางที่ 5.13	แสดงความสัมพันธ์ระหว่างความเข้าใจเกี่ยวกับหน้าที่ในการรับผิดชอบค่าน้ำประจําปี และการถือครองทรัพย์สิน เปรียบเทียบเป็นร้อยละ.....	86
ตารางที่ 5.14	แสดงความสัมพันธ์ระหว่างความเข้าใจเกี่ยวกับหน้าที่ในการดูแลสาธารณูปโภค ส่วนกลาง กับ ประเภทของการถือครองทรัพย์สิน เปรียบเทียบเป็นร้อยละ.....	88
ตารางที่ 5.15	แสดงความสัมพันธ์ระหว่างความคิดเห็นเกี่ยวกับห้องทิ้งร้าง กับความถี่ในการพักอาศัยกับประเภทของการถือครองทรัพย์สิน เปรียบเทียบเป็นร้อยละ.....	88
ตารางที่ 6.1	แสดงการคำนวณอัตราจัดเก็บใหม่ที่เหมาะสม.....	91

## สารบัญภาพ

ฎ

หน้า

ภาพที่ 4.1	แสดงสัญลักษณ์ของโครงการจอมเทียนคอนโดเทลและหมู่บ้าน .....	44
ภาพที่ 4.2	แสดงทัศนียภาพโดยรอบของโครงการจอมเทียนคอนโดเทลและหมู่บ้าน .....	45
ภาพที่ 4.3	แสดงแผนที่โครงการจอมเทียนคอนโดเทลและหมู่บ้าน .....	45
ภาพที่ 4.4	แสดงแผนที่จังหวัดชลบุรี.....	46
ภาพที่ 4.5	แสดงตำแหน่งของโครงการจอมเทียนคอนโดเทล.....	46
ภาพที่ 4.6	แสดงผังโครงการจำแนกตามพื้นที่ใช้สอย.....	47
ภาพที่ 4.7	แสดงผังโครงการจำแนกตามกรรมสิทธิ์.....	49
ภาพที่ 4.8	แสดงอาคารชุด.....	50
ภาพที่ 4.9	แสดงพื้นที่ในหมู่บ้านจัดสรร.....	50
ภาพที่ 4.10	แสดงถนนสะพานลอยลงทะเล.....	51
ภาพที่ 4.11	แสดงถนนทางเข้าโครงการ.....	51
ภาพที่ 4.12	แสดงถนนภายในโครงการ.....	51
ภาพที่ 4.13	แสดงสนามเทนนิส.....	52
ภาพที่ 4.14	แสดงสระว่ายน้ำภายในโครงการ.....	53
ภาพที่ 4.15	แสดงพื้นที่บริเวณสวนหย่อม.....	53
ภาพที่ 4.16	แสดงลิฟต์ชายหาด .....	53

สถาบันวิทยบริการ  
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

## สารบัญแผนภูมิ

ฐ

หน้า

แผนภูมิที่ 3.1 แสดงขั้นตอนดำเนินการวิจัย .....	42
แผนภูมิที่ 3.2 แสดงกรอบแนวคิดหลักในการศึกษาวิจัย.....	43
แผนภูมิที่ 4.1 แสดงโครงสร้างการบริหารงานในโครงการจอมเทียนคอนโดเทลและหมู่บ้าน ....	55
แผนภูมิภาคผนวก ข แสดงขั้นตอนการจดทะเบียนนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรตามพรบ.การจัดสรรที่ดิน พ.ศ.2543 และ ปว.286 โดยอนุโลม .....	102



สถาบันวิทยบริการ  
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

# บทที่ 1

## บทนำ

### 1.1 ความเป็นมาและความสำคัญของปัญหา

ด้วยเหตุผลทางด้านธุรกิจ ทำให้ผู้ประกอบการธุรกิจด้านอสังหาริมทรัพย์บางรายได้เลือกแนวทางของการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ที่มีทั้งอาคารชุดและหมู่บ้านอยู่ในโครงการเดียวกัน เนื่องจากการสร้างโครงการในรูปแบบดังกล่าว นอกจากจะทำให้ต้นทุนในการประกอบการต่ำแล้ว ยังทำให้ผู้ซื้อที่พักอาศัยที่มีระบบสาธารณูปโภคส่วนกลางและสิ่งอำนวยความสะดวกที่ครบถ้วน โดยผู้ประกอบการจะรวมระบบสาธารณูปโภคและสิ่งอำนวยความสะดวกให้แก่ผู้ซื้อที่พักอาศัยทั้ง 2 แบบไว้ในโครงการเดียวกันให้สามารถใช้ร่วมกันได้

เป็นเรื่องที่น่าสนใจเป็นอย่างยิ่งว่า การที่ผู้ซื้อในโครงการที่มีความแตกต่างกันทั้งในเรื่องของลักษณะทางกายภาพ ลักษณะพฤติกรรมการพักอาศัยและพฤติกรรมการใช้สอย สาธารณูปโภคส่วนกลางและ ลักษณะของกฎหมายที่จะมารองรับนั้น จะต้องมึหน้าทีในการชำระค่าดูแลสาธารณูปโภคส่วนกลาง และค่าบริการส่วนกลางร่วมกัน ดังนั้นการหาคำตอบเกี่ยวกับเรื่อง การจัดเก็บค่าใช้จ่ายเพื่อการดูแลสาธารณูปโภคส่วนกลางในหมู่บ้านและอาคารชุดที่อยู่ในโครงการเดียวกัน นั้นว่าควรจะมีวิธีการจัดเก็บค่าดูแลสาธารณูปโภคส่วนกลางอย่างไร และใช้หลักเกณฑ์อะไรจึงจะเหมาะสม และเป็นธรรม สำหรับผู้ซื้อ ทั้งอาคารชุดและหมู่บ้าน จึงเป็นเรื่องที่น่าสนใจสำหรับที่จะทำการวิจัยเกี่ยวกับเรื่องดังกล่าวเนื่องจากยังไม่เคยมีผู้ใดเคยศึกษาเกี่ยวกับเรื่องดังกล่าวมาก่อน

### ตารางที่ 1.1 แสดงการวิเคราะห์สาเหตุและความสำคัญของปัญหา

สาเหตุ	ความสำคัญของปัญหา
- ความแตกต่างทางกายภาพ - ความแตกต่างของพฤติกรรมการพักอาศัยและพฤติกรรมการใช้สอย สาธารณูปโภค - ความแตกต่างของกฎหมายรองรับในเรื่องการบริหารการจัดการ	ลักษณะและวิธีการจัดเก็บที่เหมาะสมและเป็นธรรม สำหรับเจ้าของร่วมในโครงการที่มีทั้งหมู่บ้านและอาคารชุดที่อยู่ในโครงการเดียวกัน
<b>ตัวแปร</b>	
1) ศึกษารูปแบบและลักษณะการจัดเก็บในโครงการที่มีทั้งหมู่บ้านและอาคารชุดในโครงการเดียวกัน	
2) ศึกษาวิธีการจัดเก็บค่าใช้จ่ายที่เป็นธรรมในโครงการที่มีทั้งหมู่บ้านและอาคารชุดในโครงการเดียวกัน	

โครงการจอมเทียนคอนโดเทลและหมู่บ้าน เป็นโครงการแรกในย่านพัทยาที่มีสภาพการอยู่อาศัยที่มีทั้งอาคารชุดและหมู่บ้านอยู่ในโครงการเดียวกัน และเป็นโครงการแรกในย่านพัทยาที่ใช้ชื่อของโครงการว่า “คอนโดเทล” ซึ่งมาจากคำว่า “คอนโดมิเนียม” และ “โฮเทล” ซึ่งมีวัตถุประสงค์

เพื่อสร้างโครงการที่เป็นอาคารชุด แต่มีลักษณะการบริหารการจัดการเหมือนกับโรงแรมเอาไว้ด้วยกัน

โครงการจอยntenคอนโดเทลและหมู่บ้านมีลักษณะแตกต่างกันทั้งในด้านกายภาพและการบริหารจัดการ จึงเป็นกลไกหนึ่งที่ถูกนำมาใช้และเป็นกรณีศึกษา ถึงวิธีการในการดูแลและบำรุงรักษา ค่าใช้จ่ายต่างๆ ที่เกิดขึ้น รวมไปถึงวิธีการจัดเก็บค่าใช้จ่ายเพื่อนำมาบำรุงรักษาหรือเพื่อนำมาบริหารจัดการในการดูแลสาธารณูปโภคส่วนกลาง ซึ่งผู้วิจัยหวังว่าจะสามารถนำความรู้ที่ได้ในการวิจัยในครั้งนี้นำมาเป็นประโยชน์ต่อการบริหาร และพัฒนาโครงการที่มีรูปแบบการพักอาศัยทั้ง 2 รูปแบบในโครงการเดียวกัน และเป็นประโยชน์ต่อผู้ที่ประกอบวิชาชีพในด้านการบริหารทรัพย์สิน เพื่อเป็นแนวทางในการกำหนดโครงสร้างการจัดเก็บค่าใช้จ่ายในการดูแลสาธารณูปโภคส่วนกลางที่เหมาะสม และบริหารโครงการในลักษณะเดียวกันนี้ต่อไป

## 1.2 วัตถุประสงค์

- 1.2.1 ศึกษาลักษณะและรูปแบบของการจัดเก็บค่าใช้จ่าย
- 1.2.2 ศึกษาวิธีการจัดเก็บค่าใช้จ่ายที่เป็นธรรม

## 1.3 ขอบเขตงานวิจัย

การวิจัยครั้งนี้ มุ่งเน้นเฉพาะหมู่บ้านจัดสรรและอาคารชุด ที่อยู่ในโครงการเดียวกัน และใช้ประโยชน์จากสิ่งอำนวยความสะดวกร่วมกัน กรณีศึกษาโครงการจอยntenคอนโดเทลและหมู่บ้านที่ตั้งอยู่ใน เมืองพัทยา จังหวัดชลบุรี โดยกำหนดขอบเขตในการวิจัยออกเป็น 2 ส่วนคือ

### 1.3.1 เนื้อหาในการวิจัย

มุ่งเน้นศึกษาข้อเท็จจริงในเรื่องของลักษณะ และรูปแบบการจัดเก็บค่าใช้จ่ายในการดูแลสาธารณูปโภคส่วนกลางและ วิธีการจัดเก็บค่าใช้จ่ายที่เป็นธรรมในโครงการที่มีทั้งหมู่บ้านจัดสรร และอาคารชุดในโครงการเดียวกัน

### 1.3.2 กลุ่มประชากรและพื้นที่ในการศึกษา

ศึกษาข้อมูลเฉพาะเจ้าของกรรมสิทธิ์ที่มีหน้าที่ในการชำระค่าใช้จ่ายในการดูแลสาธารณูปโภคส่วนกลางในโครงการทั้งนี้เพื่อให้ทราบถึงความมีส่วนร่วมในการบริหารจัดการ และการชำระค่าใช้จ่ายเพื่อบำรุงรักษาทรัพย์สินที่ใช้ประโยชน์ซึ่งมีจำนวนกลุ่มประชากรทั้งหมด 747 ราย โดยใช้หลักการคำนวณหาขนาดของกลุ่มตัวอย่างจากสูตรของ "TARO YAMANE"<sup>1</sup> ที่ระดับความเชื่อมั่น 95% และค่าความคลาดเคลื่อน  $\pm 5\%$

<sup>1</sup>Taro Yamane, *An Introduction Analysis*, (Tokyo : Haper International Editor, 1967) : 886-887.

$$\text{สูตร } n = \frac{N}{1 + Ne^2}$$

เมื่อ  $n$  = ขนาดตัวอย่าง

$N$  = จำนวนประชากรที่ใช้ในการศึกษา

$e$  = ความผิดพลาดที่ยอมรับได้ (ซึ่งการวิจัยกำหนดให้มีค่าเท่ากับ 0.05)

และเมื่อนำสูตรการคำนวณหาขนาดกลุ่มตัวอย่างของ “TARO YAMANE” นำมาคำนวณหา กลุ่มตัวอย่างโดยแยกการคำนวณตามประเภทของทรัพย์สินที่มีอยู่ในโครงการจอมเทียนคอนโดเทลและหมู่บ้านจะได้ขนาดตัวอย่างดังตาราง

ตารางที่ 1.2 แสดงขนาดประชากรและจำนวนกลุ่มตัวอย่างที่ใช้ในการวิจัย

ประเภทของทรัพย์สิน	จำนวนประชากร	N
อาคารชุดตึก A	328	115
อาคารชุดตึก B	328	115
บ้านบังกะโล	67	23
ทาวเฮ้าส์	11	4
ที่ดินเปล่า	13	4
<b>รวมทั้งสิ้น</b>	<b>747</b>	<b>261</b>

เพราะฉะนั้นในการวิจัยในครั้งนี้จะต้องรวบรวมแบบสอบถามให้ได้ทั้งหมด 261 กลุ่มตัวอย่าง โดยแยกเป็นอาคารชุดตึกเอ 115 ตัวอย่าง อาคารชุดตึกบี 115 ตัวอย่าง บ้านบังกะโล 23 ตัวอย่าง ทาวเฮ้าส์ 4 ตัวอย่างและ ที่ดินเปล่าอีก 4 ตัวอย่าง

### 1.3.3 กลุ่มผู้เชี่ยวชาญ โดยแบ่งออกเป็น 4 กลุ่มได้แก่

- กลุ่มตัวแทนของบริษัทผู้ประกอบการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ 2 ท่าน
- กลุ่มผู้ทรงคุณวุฒิทางธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ 2 ท่าน
- กลุ่มตัวแทนผู้บริหารงานภายในโครงการจอมเทียนคอนโดเทล และหมู่บ้าน 4 ท่าน

**ประกอบด้วย** คณะกรรมการ 2 ท่าน

ผู้จัดการนิติบุคคล 1 ท่าน

ผู้จัดการอาคาร 1 ท่าน

- กลุ่มตัวแทนผู้บริหารงานโครงการที่มีลักษณะอย่างเดียวกัน 2 ท่าน



## 1.4 คำจำกัดความ

1.4.1 ค่าบำรุงประจำปี หมายถึง ค่าใช้จ่ายในการดูแลสาธารณูปโภคและบริการส่วนกลาง (ตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.2522 เรียกว่า ค่าใช้จ่ายส่วนกลาง และพระราชบัญญัติ การจัดสรรที่ดิน พ.ศ.2543 เรียกว่า ค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษาและการจัดการสาธารณูปโภคส่วนกลาง)

1.4.2 ลักษณะการจัดเก็บค่าใช้จ่าย หมายถึง ลักษณะการกำหนดระยะเวลาการจัดเก็บซึ่งสามารถแบ่งได้ทั้งหมด 4 ลักษณะใหญ่ๆ<sup>2</sup> ได้แก่

- 2.1 จัดเก็บเดือนละครั้ง
- 2.2 จัดเก็บ 3 เดือนครั้ง
- 2.3 จัดเก็บ 6 เดือนครั้ง
- 2.4 จัดเก็บปีละครั้ง
- 2.5 อื่นๆ

1.4.3 รูปแบบการจัดเก็บค่าใช้จ่าย หมายถึง รูปแบบของการคำนวณอัตราการจัดเก็บค่าดูแลสาธารณูปโภคส่วนกลาง โดยแบ่งออกได้เป็น 5 ประเภทใหญ่ ดังนี้

- รูปแบบที่คิดอัตราเหมาจ่ายเท่าๆ กัน (อัตราคงที่) ทุกๆ พื้นที่ ทุกๆ ห้อง ทุกๆ หลัง โดยไม่คำนึงถึงความแตกต่างใดๆ

- รูปแบบที่คิดตามอัตราส่วนกรรมสิทธิ์ (คือ อัตราที่คิดตามราคาซื้อขายห้องชุด ณ วันจดทะเบียนอาคารชุด)

- รูปแบบที่คิดตามขนาดของพื้นที่ (ตารางเมตร, ตารางวา, แปลง)

- รูปแบบที่คิดอัตราตามประเภทของการใช้ประโยชน์ที่ดิน อาทิเช่น เพื่ออุตสาหกรรม พาณิชยกรรม เกษตรกรรม ที่อยู่อาศัย ที่ดินเปล่า เป็นต้น

- รูปแบบที่คิดอัตราตามประเภทของการพักอาศัย อาทิเช่น อาคารชุด บ้านเดี่ยว ทาวน์เฮ้าส์ บ้านแฝด เป็นต้น

<sup>2</sup> แผนวิจัยและพัฒนา ฝ่ายพัฒนารูจกบริษัท ควอลิตี้ พรอพเพอร์ตี้ แมเนจเม้นท์ จำกัด, “ข้อมูลรายการเรียกเก็บค่าใช้จ่ายส่วนกลางของแต่ละอาคารชุด,” 10 มีนาคม 2547 (เอกสารไม่ตีพิมพ์เผยแพร่)

**1.4.4 วิธีการจัดเก็บค่าใช้จ่ายที่เป็นธรรมในโครงการที่มีทั้งอาคารชุดและหมู่บ้านในโครงการเดียวกัน** หมายถึง รูปแบบและลักษณะการจัดเก็บค่าใช้จ่าย และอัตราการจัดเก็บที่เป็นจริงที่เกิดขึ้นจากการใช้สอยสาธารณูปโภคและบริการส่วนกลาง โดยแบ่งแยกค่าใช้จ่ายหลักๆ เป็น 3 ประเภทคือ

- ค่าใช้จ่ายของหมู่บ้าน
- ค่าใช้จ่ายของอาคารชุด
- และค่าใช้จ่ายร่วมระหว่างอาคารชุดและหมู่บ้าน

นำมาคำนวณหาอัตราการจัดเก็บ รูปแบบและลักษณะที่เหมาะสมและเป็นธรรม ซึ่งอัตราการจัดเก็บ รูปแบบและลักษณะการจัดเก็บดังกล่าวจะต้องปฏิบัติกันได้จริง โดยมีความหมายสำคัญ 3 ประการดังนี้

- 1) ผู้รับผิดชอบทุกคนสามารถปฏิบัติได้
- 2) ผู้ควบคุมกฎสามารถตรวจสอบและวัดผลได้
- 3) ผู้เกี่ยวข้องและสาธารณชนยอมรับได้

**1.4.5) โครงการกรณีศึกษา** หมายถึง โครงการจอมเทียนคอนโดเทลและหมู่บ้าน ซึ่งตั้งอยู่ในเมืองพัทยา จังหวัดชลบุรี

## 1.5 วิธีดำเนินการวิจัย

- 1.5.1 กำหนดวิธีศึกษา
- 1.5.2 กำหนดเค้าโครงการวิจัย
- 1.5.3 เก็บรวบรวมข้อมูล
- 1.5.4 กำหนดกลุ่มตัวอย่างและขนาดของประชากร
- 1.5.5 กำหนดเครื่องมือที่ใช้ในการวิจัย
- 1.5.6 ทดสอบเครื่องมือ
- 1.5.7 ดำเนินการรวบรวมข้อมูล
- 1.5.8 เตรียมข้อมูลสำหรับการวิเคราะห์ผล
- 1.5.9 วิเคราะห์ข้อมูล
- 1.5.10 สรุปผลการวิจัย

## 1.6 ประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับ

- 1.6.1 เพื่อทราบลักษณะและปัญหาของการจัดเก็บค่าใช้จ่ายสำหรับโครงการที่มีลักษณะของการพักอาศัย 2 รูปแบบ เพื่อจะนำไปเป็นแนวทางในการจัดเก็บค่าใช้จ่ายที่เหมาะสมต่อไป
- 1.6.2 เพื่อให้ทราบถึงรูปแบบการบริหารโครงการที่เหมาะสม
- 1.6.3 เพื่อนำผลที่ได้จากข้อ 1.6.1) และ 1.6.2) มาไว้เป็นแนวทางในการกำหนดโครงสร้างการจัดเก็บค่าใช้จ่ายส่วนกลางที่เหมาะสม



สถาบันวิทยบริการ  
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

## บทที่ 2

### แนวความคิด ทฤษฎี และงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง

การศึกษาในครั้งนี้ จำเป็นที่จะต้องศึกษาแนวความคิด ทฤษฎี และงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง มาประกอบการศึกษาเพื่อสรุปรวมรวมไว้เป็นส่วนหนึ่งขององค์ความรู้ตามวัตถุประสงค์ที่ตั้งเอาไว้ ซึ่งในบทนี้ผู้วิจัยได้สรุปกรอบแนวคิดในการศึกษาวิจัย ตามรายการหัวเรื่องดังต่อไปนี้

#### 2.1 ความหมายและประเภทของค่าใช้จ่ายในการดูแลสาธารณูปโภคส่วนกลาง

2.1.1 ค่าใช้จ่ายตามความหมายของพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.2522 และแก้ไขเพิ่มเติมปี 2534 และ 2542

2.1.2 ค่าใช้จ่ายตามระเบียบคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลาง

#### 2.2 ลักษณะการจัดเก็บค่าใช้จ่ายในการดูแลสาธารณูปโภคส่วนกลาง

#### 2.3 รูปแบบการจัดเก็บค่าใช้จ่ายในการดูแลสาธารณูปโภคส่วนกลาง

2.3.1 รูปแบบการจัดเก็บค่าใช้จ่ายในการดูแลสาธารณูปโภคส่วนกลางตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.2522 แก้ไขเพิ่มเติม พ.ศ.2534 และ 2542

2.3.2 รูปแบบการกำหนดค่าใช้จ่ายสาธารณูปโภคส่วนกลางของนิติบุคคลอาคารชุดตามสภาพความเป็นจริง

2.3.3 รูปแบบการจัดเก็บค่าใช้จ่ายและโครงสร้างการกำหนดค่าใช้จ่ายสาธารณูปโภคส่วนกลางของนิติบุคคลบ้านจัดสรร

2.3.4 รูปแบบการกำหนดค่าใช้จ่ายสาธารณูปโภคส่วนกลางของหมู่บ้านตามสภาพความเป็นจริง

#### 2.4 แนวความคิดด้านการบริหารงานเคหะชุมชน

2.4.1 แนวความคิด และหลักการ “การมีส่วนร่วมของชุมชน”

2.4.2 การบริหารงานชุมชน

#### 2.5 แนวความคิดความเป็นธรรมกับการบริหารทรัพย์สิน

2.5.1 ธรรมภิบาล (Good Governance)

2.5.2 บรรษัทภิบาล (Good Corporate Governance)

2.5.3 ความหมายและลักษณะของคุณธรรม จริยธรรม

2.5.4 ความแตกต่างระหว่างจริยธรรมกับกฎหมาย

2.5.5 แนวความคิดที่ว่าด้วย “ความเป็นธรรมทางสังคม” กับ “ความเป็นธรรมทางกฎหมาย

#### 2.6 ผลงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง

## 2.1 ความหมายของค่าใช้จ่ายในการดูแลสาธารณูปโภคส่วนกลาง

### 2.1.1 ค่าใช้จ่ายตามความหมายของพระราชบัญญัติอาคารชุด

มาตรา 18<sup>3</sup> เจ้าของร่วมต้องร่วมกันออกค่าใช้จ่ายที่เกิดจากการบริการส่วนรวม และที่เกิดจากเครื่องมือเครื่องใช้ที่มีไว้เพื่อประโยชน์ร่วมกัน ตามส่วนแห่งประโยชน์ที่มีต่อห้องชุดทั้งนี้ตามที่กำหนดไว้ในข้อบังคับ

เจ้าของร่วม ต้องร่วมกันออกค่าภาษีอากร และค่าใช้จ่ายที่เกิดจากการดูแลรักษาและการดำเนินการเกี่ยวกับทรัพย์สินส่วนกลางตามอัตราส่วนที่เจ้าของร่วม แต่ละคนมีกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนกลางตามมาตรา 14 ( มาตรา 14 ระบุว่า กรรมสิทธิ์ส่วนที่เป็นเจ้าของร่วมในทรัพย์สินส่วนกลางให้เป็นไปตามอัตราส่วนระหว่างราคาของห้องชุดกับราคารวมของห้องชุดทั้งหมดในขณะที่ขอจดทะเบียนอาคารชุดตามมาตรา 6)

เจ้าของร่วมหรือเจ้าของห้องชุดแต่ละห้องจะต้องร่วมกันออกค่าใช้จ่าย เกี่ยวกับทรัพย์สินส่วนกลางรวม 5 ชนิดด้วยกัน คือ

1. **ค่าใช้จ่ายที่เกิดจากการบริการส่วนรวม** การบริการส่วนรวมหมายความว่าบริการเพื่อประโยชน์ของเจ้าของห้องชุดทุกห้องเป็นเรื่องการบริการต่างกับการดูแลรักษาทรัพย์สินส่วนกลางในข้อ 4 คือทุกห้องชุดจะได้รับประโยชน์จากบริการนี้เท่ากัน เช่น ค่าใช้จ่ายในการเก็บขยะมูลฝอย ค่าใช้จ่ายการใช้กระแสไฟฟ้าส่วนที่ให้ความสว่างแก่ตัวอาคารชุด (นอกห้องชุด) เช่น ระเบียง บันได โรงจอดรถ ซึ่งเป็นทรัพย์สินส่วนกลางค่าจ้างหน่วยรักษาความปลอดภัยสำหรับตรวจดูแลรักษาความปลอดภัยเกี่ยวกับทรัพย์สินและบุคคลที่อาศัยอยู่ในอาคารชุด ตลอดจนตรวจตราบุคคลภายนอก ซึ่งจะเข้าออกในอาคารชุดด้วยค่าจ้างดูแลรักษาความสะอาดอาคารชุดส่วนที่อยู่นอกห้องชุดทั้งหมด ค่าจ้างที่เกิดจากการบริการส่วนรวมนี้ เจ้าของห้องชุดจะต้องออกค่าใช้จ่ายนี้ ตามส่วนแห่งประโยชน์ที่มีห้องชุด และตามที่กำหนดไว้ในข้อบังคับ กล่าวคือห้องชุดแต่ละห้องจะต้องออกค่าใช้จ่ายส่วนนี้เท่าเทียมกัน โดยไม่คำนึงราคาห้องชุดแต่ละห้องว่าจะมีราคาแตกต่างกันหรือไม่ และทั้งนี้ต้องเป็นค่าใช้จ่ายตามที่กำหนดไว้ในข้อบังคับของนิติบุคคลอาคารชุดด้วย

2. **ค่าใช้จ่ายที่เกิดจากเครื่องมือ เครื่องใช้ที่มีไว้เพื่อประโยชน์ร่วมกัน** เช่น ค่ากระแสไฟฟ้าสำหรับเครื่องปรับอากาศอาคารชุดส่วนที่อยู่นอกห้องชุดทั้งหมด ค่าตู้เย็น โทรทัศน์ โทรศัพท์ เฉพาะส่วนที่เป็นทรัพย์สินส่วนกลาง ค่าเครื่องมือที่ใช้ในการทำความสะอาดทรัพย์สินส่วนกลาง ค่าใช้จ่ายที่เกิดจากเครื่องมือเครื่องใช้ที่มีไว้เพื่อประโยชน์ร่วมกันนี้ เจ้าของห้องชุดทุกห้องต้องออกตามส่วนแห่งประโยชน์ที่มีห้องชุด และตามที่กำหนดไว้ในข้อบังคับของนิติบุคคลอาคารชุด คือออกเท่ากันทุกห้องชุด เพราะทุกห้องชุดได้รับประโยชน์เท่ากัน เช่นเดียวกับข้อ 1

<sup>3</sup> วิชาญ ดันติกุลานันท์, คำอธิบายกฎหมายเกี่ยวกับอาคารชุด (คอนโดมิเนียม), 2541 : 38-40.

3. **ค่าภาษีอากร** หมายถึงเฉพาะภาษีอากรที่จะต้องจ่ายในนามของอาคารชุดและเกิดจากการดูแลรักษาและการดำเนินการเกี่ยวกับทรัพย์สินส่วนกลางเท่านั้น โดยเจ้าของห้องชุดจะต้องออกค่าใช้จ่าย นี้ตามอัตราส่วนที่เจ้าของร่วมแต่ละคนมีกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนกลางตามมาตรา 14 กล่าวคือห้องชุดที่มีราคาแพงจะต้องออกส่วนมากกว่าห้องชุดที่มีราคาถูกตามอัตราส่วน

4. **ค่าใช้จ่ายที่เกิดจากการดูแลรักษาทรัพย์สินส่วนกลาง** ได้แก่ ค่าจ้างซ่อมแซมทรัพย์สินส่วนกลาง เช่น ค่าซ่อมไฟฟ้าอาคารชุดส่วนที่อยู่นอกห้องชุด ค่าซ่อมเครื่องปั้มน้ำ ค่าจ้างคนงานทำความสะอาดอาคารชุด ส่วนที่อยู่นอกห้องชุด ค่าจ้างส่วนนี้เจ้าของห้องชุดต้องออกตามอัตราส่วนของราคาห้องชุดตามมาตรา 14 เช่นเดียวกับข้อ 3

5. **ค่าใช้จ่ายที่เกิดจากการดำเนินการเกี่ยวกับทรัพย์สินส่วนกลาง** ได้แก่ ค่าใช้จ่ายต่างๆ ในการดำเนินกิจการของนิติบุคคลอาคารชุดดังกล่าวมาแล้วในบทวิเคราะห์ศัพท์คำว่า "นิติบุคคลอาคารชุด" ซึ่งเป็นบุคคลตามกฎหมายและ พ.ร.บ. นี้บังคับว่า เมื่อจดทะเบียนเป็นอาคารชุดแล้วต้องจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุดเพื่อทำหน้าที่จัดการดูแลทรัพย์สินส่วนกลางของอาคารชุด เมื่อเป็นนิติบุคคลมีหน้าที่ดูแลรักษาอาคารชุดแล้วก็จำเป็นต้องมีค่าใช้จ่าย เช่น เงินเดือนผู้จัดการ เสมียน พนักงาน เครื่องใช้และอุปกรณ์ต่างๆ ในสำนักงานหรือห้องทำงานของนิติบุคคลอาคารชุด ค่าใช้จ่ายส่วนนี้เจ้าของห้องชุดแต่ละห้องชุดจะต้องออกตามอัตราส่วนของราคาห้องชุดคือ ห้องชุดที่มีราคาแพงต้องจ่ายมากกว่าห้องชุดที่มีราคาถูกตามอัตราส่วนที่กล่าวมาแล้วในมาตรา 14

กล่าวโดยสรุปค่าใช้จ่ายตามข้อ 1 และข้อ 2 นั้น เจ้าของห้องชุดแต่ละห้องชุดจะต้องออกเท่ากัน โดยไม่คำนึงถึงราคาห้องชุดแตกต่างกันหรือไม่ สำหรับค่าใช้จ่ายในข้อ 3, 4, และ 5 นั้น เจ้าของห้องชุดแต่ละห้องชุดจะต้องออกตามอัตราส่วนที่เจ้าของห้องชุดแต่ละห้องมีกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนกลางตามมาตรา 14 คือ ห้องชุดที่แพงจะต้องจ่ายมากกว่าห้องชุดที่ถูก ทั้งนี้เพราะเป็นค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับการดูแลรักษาทรัพย์สินส่วนกลางโดยตรง ต่างกับค่าใช้จ่ายตามข้อ 1 และข้อ 2 ซึ่งเป็นค่าใช้จ่ายเพื่อประโยชน์ร่วมกันของห้องชุดทุกห้องเท่ากัน จึงต้องออกค่าใช้จ่ายเท่ากับทุกห้อง โดยไม่คำนึงถึงราคาห้องชุดแต่ละห้องว่ามีราคาต่างกันหรือไม่เท่าใด เพราะทุกห้องชุดได้รับประโยชน์เท่ากันหมด

**ข้อสังเกต** กรณีนิติบุคคลอาคารชุดไปทำสัญญากับบุคคลภายนอกและมีผลทำให้ต้องชำระหนี้คดี หรือคนงาน ลูกจ้างของนิติบุคคลอาคารชุดไปทำละเมิด บุคคลภายนอกในหน้าที่การทำงานที่ว่าจ้างของนิติบุคคลอาคารชุดก็ตีหนี้ละเมิดดังกล่าวถือว่าเป็นหนี้ร่วมอันเกิดจากการดำเนินกิจการเกี่ยวกับทรัพย์สินส่วนกลางของนิติบุคคลอาคารชุดตามมาตรา 18 วรรคสอง ผลคือเจ้าของห้องชุดแต่ละห้องชุดมีหน้าที่ต้องชำระหนี้ดังกล่าวตามอัตราส่วนที่เจ้าของห้องชุดแต่ละห้องชุดมีกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนกลางตามมาตรา 14 ถ้านิติบุคคลอาคารชุดไม่ชำระหนี้ให้บุคคลภายนอก

บุคคลภายนอกนั้นก็ฟ้องร้องให้นิติบุคคลอาคารชุดรับผิดชอบได้ หากศาลมีคำพิพากษาให้ชำระหนี้แล้ว นิติบุคคลอาคารชุดไม่ชำระ โจทก์ย่อมขอบังคับคดีได้ตาม ป.วิ.พ แต่จะมีปัญหาว่าโจทก์จะยึดทรัพย์ส่วนกลางหรือยึดอาคารชุดทั้งหมดได้หรือไม่ หรือจะบังคับคดีเอาทั้งห้องชุดแต่ละห้องชุดได้หรือไม่เพียงใด

นอกจากค่าใช้จ่ายดังกล่าวในมาตรา 18 แล้ว ยังมีค่าใช้จ่ายที่เกิดจากการก่อสร้างหรือซ่อมแซมอาคารที่เสียหายตามมาตรา 50 วรรคสาม ถ้าเป็นการซ่อมแซมทรัพย์ส่วนกลางซึ่งเสียหาย เจ้าของห้องชุดทุกห้องชุดจะเฉลี่ยกันออกตามอัตราส่วนที่แต่ละคนมีกรรมสิทธิ์ในทรัพย์ตามที่กล่าวมาแล้วในมาตรา 14 คือห้องชุดที่มีราคาแพงจะต้องออกค่าใช้จ่ายนี้มากกว่าห้องชุดที่มีราคาถูกกว่า ถ้าเป็นการซ่อมแซมหรือก่อสร้างอาคารที่เสียหายซึ่งเป็นทรัพย์ส่วนบุคคล ค่าใช้จ่ายส่วนนี้ก็เป็นหน้าที่ของเจ้าของห้องชุดที่จะต้องจ่ายแต่เดียว

**ข้อสังเกต** ค่าใช้จ่ายต่างๆ ซึ่งเจ้าของห้องชุดแต่ละห้องจะต้องชำระตามมาตรา 18 นี้ต้องชำระให้แก่นิติบุคคลอาคารชุดตามมาตรา 40 และถ้าไม่ชำระผลก็คือนิติบุคคลอาคารชุดมีบุริมสิทธิเหนือทรัพย์ต่างๆ ของเจ้าของห้องชุดตามมาตรา 41

## ตารางที่ 2.1 แสดงการสรุปประเภทของค่าใช้จ่าย ตามพระราชบัญญัติอาคารชุด

ลำดับ	รายการ	รูปแบบการจัดเก็บ	
		ต่อห้องชุด (เท่ากับทุกห้องชุด)	ต่ออัตราส่วน (ตามที่ระบุไว้)
1	ค่าใช้จ่ายที่เกิดจากการบริการส่วนรวม - ค่าเก็บขยะ - ค่าไฟฟ้าแสงสว่างส่วนกลาง - ค่าจ้าง รปภ. - ค่าจ้างแม่บ้าน	✓	
2	ค่าใช้จ่ายที่เกิดจากเครื่องมือ เครื่องใช้ที่มีไว้เพื่อประโยชน์ร่วมกัน - ค่ากระแสไฟฟ้าของอุปกรณ์เครื่องจักร ส่วนกลาง - ค่าเครื่องมือเครื่องใช้เพื่อประโยชน์ร่วมกัน	✓	
3	ค่าภาษีอากร - ที่ต้องจ่ายในนามของอาคารชุดและเกิดจากการดำเนินการเกี่ยวกับทรัพย์ส่วนกลาง		✓
4	ค่าใช้จ่ายที่เกิดจากการดูแลรักษาทรัพย์ส่วนกลาง - ค่าซ่อมไฟฟ้า อุปกรณ์ - ค่าจ้างคนงาน		✓
5	ค่าใช้จ่ายที่เกิดจากการดำเนินการเกี่ยวกับทรัพย์ส่วนกลาง - เงินเดือนพนักงาน - เครื่องมือเครื่องใช้ในสำนักงาน		✓
6	ค่าใช้จ่ายในการก่อสร้างหรือซ่อมแซมอาคารที่เสียหาย (ตามมาตรา 50 พระราชบัญญัติอาคารชุด)		✓

### 2.1.2 ค่าใช้จ่ายตามความหมายของระเบียบคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลาง\*

ข้อ 3 “ค่าใช้จ่าย”<sup>4</sup> หมายความว่า ค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษาและการจัดการ

สาธารณูปโภค

ข้อ 5 นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรหรือนิติบุคคลตามกฎหมายอื่น หรือผู้ซึ่งดำเนินการเพื่อการบำรุงรักษาสาธารณูปโภค ที่ได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการตามมาตรา 44 (2) อาจกำหนดค่าใช้จ่ายที่จะจัดเก็บจากที่ดินแปลงย่อยในโครงการจัดสรรที่ดินทุกแปลงในอัตราตามประเภทการใช้ประโยชน์ที่ดินหรือขนาดพื้นที่ดังต่อไปนี้

- (1) ที่ดินที่ใช้เพื่อประกอบการอุตสาหกรรม
- (2) ที่ดินที่ใช้เพื่อประกอบการพาณิชย์กรรม
- (3) ที่ดินที่ใช้เพื่อเกษตรกรรม
- (4) ที่ดินที่ใช้เพื่ออยู่อาศัย
- (5) ที่ดินเปล่า

การกำหนดวันเริ่มจัดเก็บค่าใช้จ่ายของเดือนแรกจะต้องกำหนดระยะเวลาไม่น้อยกว่าสามสิบวันนับแต่วันที่ประชุมใหญ่ของสมาชิกมีมติเห็นชอบการกำหนดอัตราค่าใช้จ่าย

## 2.2 ลักษณะการจัดเก็บค่าใช้จ่ายในการดูแลสาธารณูปโภคส่วนกลาง

ลักษณะการจัดเก็บค่าใช้จ่ายในการดูแลสาธารณูปโภคส่วนกลาง จากการรวบรวมข้อมูลลักษณะการกำหนดอัตราการจัดเก็บค่าใช้จ่ายในการดูแลสาธารณูปโภคส่วนกลางทั้งอาคารชุด และหมู่บ้านสามารถจำแนกได้ 4 ลักษณะได้แก่

- 2.2.1 จัดเก็บเดือนละครั้ง
- 2.2.2 จัดเก็บ 3 เดือนครั้ง
- 2.2.3 จัดเก็บ 6 เดือนครั้ง
- 2.2.4 จัดเก็บปีละครั้ง

\* ระเบียบคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลาง ว่าด้วยการกำหนดค่าใช้จ่าย หลักเกณฑ์และวิธีการจัดเก็บค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษาและการจัดการสาธารณูปโภค และการจัดทำบัญชี, 2545

<sup>4</sup> นคร มฤคศิริ, คู่มือสำหรับบริหารอาคารและหมู่บ้าน, (กรุงเทพฯ : 2544) : 149 - 150.



## 2.3 รูปแบบการจัดเก็บค่าใช้จ่ายในการดูแลสาธารณูปโภคส่วนกลาง

### 2.3.1 รูปแบบการจัดเก็บค่าใช้จ่ายในการดูแลสาธารณูปโภคส่วนกลางของตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.2522 และ แก้ไขเพิ่มเติมปี 2534 และ 2542

เมื่อพิจารณาจาก **มาตรา 18**<sup>5</sup> ของพระราชบัญญัติอาคารชุดแล้ว จะพบว่ากฎหมายได้กำหนดหน้าที่ให้เจ้าของร่วมทุกคน ต้องร่วมกันออกค่าใช้จ่ายเพื่อการบริการส่วนร่วม และดูแลรักษาดำเนินการเกี่ยวกับทรัพย์สินส่วนกลาง

และสามารถสรุปรูปแบบการจัดเก็บค่าใช้จ่ายส่วนกลางออกเป็น 2 ระบบใหญ่ๆ กล่าวคือ

- 1) คิดเฉลี่ยเท่ากันทุกห้องชุด และ
- 2) คิดเฉลี่ยเป็นอัตราส่วนแห่งกรรมสิทธิ์

(ขึ้นอยู่กับราคาซื้อขายห้องชุด ณ วันจดทะเบียนอาคารชุด)

ซึ่งต้องจัดเก็บให้ได้ทั้ง 2 อย่างโดยแยกประเภทของการจัดเก็บค่าใช้จ่ายออกเป็นแต่ละประเภทๆ ไป

จากแนวทางที่กฎหมายได้กำหนดไว้เบื้องต้น กรณีจะกำหนดอัตราการจัดเก็บค่าใช้จ่ายให้ เป็นไปตามวัตถุประสงค์ จึงจำเป็นต้องมีการประมาณการอัตราการจัดเก็บค่าใช้จ่าย เพื่อใช้ กำหนดเป็นอัตราในการเรียกเก็บค่าใช้จ่ายจากเป้าหมายต่อไป ตัวอย่างเช่น CONDO A มี 10 ห้องชุดๆ ละ 2 อัตราส่วนกรรมสิทธิ์ รวม 20 อัตราส่วนสามารถจำแนกรูปแบบการจัดเก็บได้ ดังตารางที่ 2.2

#### ตารางที่ 2.2 แสดงความสัมพันธ์ระหว่างรูปแบบการจัดเก็บและประเภทค่าใช้จ่าย

ลำดับ	ประเภทค่าใช้จ่าย	รูปแบบการจัดเก็บ	
		เท่ากันทุกห้องชุด	อัตราส่วน
1	ค่าใช้จ่ายที่เกิดจากการบริการส่วนรวม	20	-
2	ค่าใช้จ่ายที่เกิดจากเครื่องมือเครื่องใช้เพื่อประโยชน์ร่วมกัน	10	-
3	ค่าภาษี	-	5
4	ค่าใช้จ่ายที่เกิดจากการดูแลทรัพย์สินส่วนกลาง	-	15
5	ค่าใช้จ่ายที่เกิดจากการดำเนินการ	-	20
รวม/บาท		30	40
เฉลี่ยห้องชุด และ อัตราส่วนละ/บาท		3	2

<sup>5</sup> วิชัย ดันดีกุลานันท์, กฎหมายเกี่ยวกับอาคารชุด (กฎหมายคอนโดมิเนียม) ฉบับปรับปรุงใหม่ พ.ศ.2541, (กรุงเทพ : ห้างหุ้นส่วนจำกัดพิมพ์อักษร, 2541) : 38.

**ข้อสังเกต** การประมาณการค่าใช้จ่าย (จากสิ่งที่ยังไม่เกิด) เพื่อนำมากำหนดอัตราการจัดเก็บค่าใช้จ่าย โดยทั่วไปแล้วมีพื้นฐานการประเมินดังต่อไปนี้

- ประเมินจากสถาปัตยกรรม ความยากง่าย ในการบำรุงรักษา
- ประเมินจากระบบวิศวกรรมอาคาร มูลค่าของการดูแลบำรุงรักษาอาทิ ระบบลิฟท์ ไฟฟ้าสำรอง ฯลฯ
- ประเมินจากลักษณะทางกายภาพ เพื่อกำหนดขอบเขตในการดูแลอาทิ สิ่งอำนวยความสะดวก ขนาดของอาคาร ชั้น ความซับซ้อน เพื่อกำหนดอัตรา ของบุคลากรที่จะมาบริการ ปรภ. แม่บ้าน พนักงานสำนักงาน และรวมไปถึงอุปกรณ์เครื่องมือเครื่องใช้ เพื่อการดูแลกิจกรรมดังกล่าว
- ประเมินจากจำนวนห้องชุด เพื่อวิเคราะห์ปริมาณของการทำงาน ความสิ้นเปลืองของการทำงานตามปริมาณการพักอาศัย ซึ่งต้องคิดที่ฐานร้อยละ

### 2.3.2 รูปแบบการกำหนดค่าใช้จ่ายสาธารณูปโภค ส่วนกลางของนิติบุคคลอาคารชุดตามสภาพความเป็นจริง

จากการสำรวจข้อมูลของรายการเรียกเก็บค่าใช้จ่ายส่วนกลางของแต่ละอาคารชุด<sup>6</sup> ของบริษัทควอลิตี้ พรอพเพอร์ตี้ แมเนจเม้นท์ จำกัด พบว่า การจัดเก็บค่าใช้จ่ายในอาคารชุด จำนวน 43 หน่วย ไม่มีอาคารชุดใดเลยที่เลือกวิธีการจัดเก็บค่าใช้จ่ายตามที่ได้ระบุไว้ในพระราชบัญญัติอาคารชุดได้อย่างถูกต้องทั้งหมดโดยได้สรุปวิธีการเรียกเก็บค่าใช้จ่ายส่วนกลางไว้ดังต่อไปนี้

- 1) คิดตามอัตราส่วนกรรมสิทธิ์เพียงอย่างเดียว (ตรงตามที่กฎหมายกำหนด\*)
- 2) คิดตามตารางเมตร และอัตราส่วนกรรมสิทธิ์ร่วมกัน (ตรงตามที่กฎหมายกำหนด)
- 3) คิดตามตารางเมตร เพียงอย่างเดียว (ขัดกฎหมาย)
- 4) คิดตามตารางเมตรและชั้นความสูง (ขัดกฎหมาย)
- 5) คิดตามอัตราคงที่ (เท่ากันทุกห้องชุด) (ขัดกฎหมาย)
- 6) คิดตามอัตราคงที่ (เท่ากันทุกห้องชุด ตามประเภทการใช้งาน) (ขัดกฎหมาย)

<sup>6</sup> แผนวิจัยและพัฒนา ฝ่ายพัฒนารูจิก บริษัท ควอลิตี้ พรอพเพอร์ตี้ แมเนจเม้นท์ จำกัด, “ข้อมูลรายการเรียกเก็บค่าใช้จ่ายส่วนกลางของแต่ละอาคารชุด,” 10 มีนาคม 2547 (เอกสารไม่ตีพิมพ์เผยแพร่)

\* มาตรา 18 พระราชบัญญัติอาคารชุดฉบับปี พ.ศ.2522 และแก้ไขเพิ่มเติมปี 2534 และ 2542

### ตารางที่ 2.3 แสดงรูปแบบการกำหนดค่าใช้จ่ายตามสภาพความเป็นจริงสำหรับอาคารชุด

ลำดับ	ประเภทค่าใช้จ่าย	อาคาร		พิจารณาตามกฎหมาย	
		จำนวน/อาคาร	เปอร์เซ็นต์	ถูก ก.ม.	ไม่ถูก ก.ม.
1	อัตราส่วนกรรมสิทธิ์อย่างเดียว	5	10.20	✓	
2	ตารางเมตร และอัตราส่วน	1	2.04	✓	
3	ตารางเมตรอย่างเดียว	33	67.35		✓
4	ตารางเมตร + ค่าความสูง	1	2.04		✓
5	เท่ากันทุกห้องชุด	7	14.29		✓
6	เก็บเป็นห้องชุด ตามประเภทการใช้งาน	2	4.08		✓
	รวม	49	100		

จากตารางที่ 2.3 พบว่า อาคารชุดร้อยละ 67.35 กำหนดอัตราราคารจัดเก็บค่าใช้จ่ายเป็นต่อพื้นที่ห้องชุด (ตารางเมตร) ซึ่งได้รับความนิยมมากที่สุดรองลงมาเก็บเป็นเท่ากันทุกห้องชุดร้อยละ 14.29 และเป็นอัตราส่วนกรรมสิทธิ์อย่างเดียว ร้อยละ 10.20

ซึ่งเมื่อพิจารณาตามกฎหมายตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.2522 และ แก้ไขเพิ่มเติมปี 2534 และ 2542 พบว่าปัจจุบันลักษณะการจัดเก็บส่วนใหญ่ที่เกิดขึ้นจริงนั้นไม่ถูกต้องตามกฎหมายซึ่งตามมาตรา 18 นั้นกำหนดให้จัดเก็บโดยพิจารณาจากอัตราส่วนกรรมสิทธิ์ที่เกิดขึ้น

#### 2.3.3 รูปแบบการจัดเก็บค่าใช้จ่ายและโครงสร้างการกำหนดค่าใช้จ่าย สาธารณูปโภคส่วนกลาง ของนิติบุคคลบ้านจัดสรรตามที่กฎหมายบัญญัติไว้

ข้อ 5\* นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรหรือนิติบุคคลตามกฎหมายอื่น หรือผู้ซึ่งดำเนินการเพื่อการบำรุงรักษาสาธารณูปโภคที่ได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการตามมาตรา 44 (2) อาจกำหนดค่าใช้จ่ายที่จะจัดเก็บจากที่ดินแปลงย่อยในโครงการจัดสรรที่ดินทุกแปลงในอัตราตามประเภทการใช้ประโยชน์ที่ดินหรือขนาดพื้นที่ดังต่อไปนี้

- 1) ที่ดินที่ใช้เพื่อประกอบการอุตสาหกรรม
- 2) ที่ดินที่ใช้เพื่อประกอบการพาณิชยกรรม
- 3) ที่ดินที่ใช้เพื่อเกษตรกรรม
- 4) ที่ดินที่ใช้เพื่ออยู่อาศัย
- 5) ที่ดินเปล่า

\* ระเบียบคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลาง พระราชบัญญัติจัดสรรที่ดิน พ.ศ.2543

**ข้อ 6** กรณีการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร เมื่อจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรแล้ว ให้คณะกรรมการหมู่บ้านจัดสรรกำหนดอัตราค่าใช้จ่ายและเสนอให้ที่ประชุมใหญ่ของสมาชิกมีมติเห็นชอบ

เมื่อที่ประชุมใหญ่ของสมาชิกทราบมีมติเห็นชอบการกำหนดอัตราค่าใช้จ่ายดังกล่าวแล้ว ให้คณะกรรมการหมู่บ้านจัดสรรแจ้งให้สมาชิกทราบว่า จะจัดเก็บค่าใช้จ่ายเป็นรายเดือนในอัตราเท่าใด จะเริ่มจัดเก็บค่าใช้จ่ายจากสมาชิกภายในวันที่เท่าใดของทุกเดือน พร้อมทั้งวิธีการและสถานที่ในการจัดเก็บ

การกำหนดวันเริ่มจัดเก็บค่าใช้จ่ายของเดือนแรกจะต้องกำหนดระยะเวลาไม่น้อยกว่าสามสิบวันนับแต่วันที่ที่ประชุมใหญ่ของสมาชิกมีมติเห็นชอบการกำหนดอัตราค่าใช้จ่าย

**ข้อ 7.** กรณีการจัดตั้งนิติบุคคลตามกฎหมายอื่น เมื่อจัดตั้งนิติบุคคลตามกฎหมายอื่นแล้ว ให้นิติบุคคลดังกล่าวแจ้งให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรทุกราย และผู้จัดสรรที่ดินในกรณีที่ยังไม่มีผู้ซื้อหรือได้โอนกลับมาเป็นของผู้จัดสรรที่ดินทราบว่า จะจัดเก็บค่าใช้จ่ายเป็นรายเดือนในอัตราเท่าใด จะเริ่มจัดเก็บค่าใช้จ่ายภายในวันที่ดินที่ได้รับแจ้ง

**ข้อ 8.** กรณีที่ผู้จัดสรรที่ดินได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัดให้ดำเนินการอย่างหนึ่งอย่างใด เพื่อการบำรุงรักษาสาธารณูปโภคตามมาตรา 44(2) และคณะกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัดได้ให้ความเห็นชอบอัตราค่าใช้จ่ายแล้ว ให้ผู้ซึ่งดำเนินการเพื่อการบำรุงรักษาสาธารณูปโภคแจ้งให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรทราบว่า จะจัดเก็บค่าใช้จ่ายเป็นรายเดือนในอัตราเท่าใด จะเริ่มจัดเก็บค่าใช้จ่ายจากผู้ซื้อที่ดินจัดสรรภายในวันที่เท่าใดของทุกเดือน พร้อมทั้งวิธีการและสถานที่ในการจัดเก็บ

การกำหนดวันเริ่มจัดเก็บค่าใช้จ่ายของเดือนแรกจะต้องกำหนดระยะเวลาไม่น้อยกว่าสามสิบวันนับแต่วันที่ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรจัดแล้ว

### 2.3.4 รูปแบบการกำหนดค่าใช้จ่ายสาธารณูปโภคส่วนกลางของหมู่บ้านตามสภาพความเป็นจริง

จากข้อมูล<sup>7</sup>ของบริษัทควอลิตี้ พรอพเพอร์ตี้ แมเนจเม้นท์ จำกัด พบว่า การจัดเก็บค่าใช้จ่ายในหมู่บ้าน จำนวน 25 หมู่บ้าน โดยได้สรุปวิธีการเรียกเก็บค่าใช้จ่ายส่วนกลางได้ดังต่อไปนี้

#### ตารางที่ 2.4 แสดงรูปแบบการกำหนดค่าใช้จ่ายตามสภาพความเป็นจริงสำหรับหมู่บ้าน

ลำดับ	ประเภทค่าใช้จ่าย	หมู่บ้าน		พิจารณาตามกฎหมาย	
		จำนวนหมู่บ้าน	เปอร์เซ็นต์	ถูก ก.ม.	ไม่ถูก ก.ม.
1	คิดตามตารางเมตร	1	4	✓	
2	คิดตามตารางวา	6	24	✓	
3	คิดตามตารางวา + อัตราคงที่ (อัตราคงที่ หมายถึง บวกค่าปรก 1,500 บาททุกหลัง)	1	4		✓
4	คิดตามอัตราคงที่ (คิดราคาจัดเก็บต่อหลัง เท่ากันทุกหลัง)	17	68		✓
	รวม	25	100		

จากตารางที่ 2.4 จะเห็นได้ว่า หมู่บ้านร้อยละ 68 กำหนดอัตราการจัดเก็บค่าใช้จ่ายเป็นอัตราคงที่ (คิดราคาจัดเก็บต่อหลัง เท่ากันทุกหลัง) รองลงมาจัดเก็บคิดเป็นตารางวาร้อยละ 24

ซึ่งเมื่อพิจารณาตามรูปแบบการจัดเก็บค่าใช้จ่ายและโครงสร้างการกำหนดค่าใช้จ่าย สาธารณูปโภคส่วนกลาง ของนิติบุคคลบ้านจัดสรรแล้วนั้นจะพบว่ามีทั้งที่ถูกต้องตามกฎหมาย และไม่ถูกต้องตามกฎหมายซึ่งตามกฎหมายนั้นได้กำหนดเอาไว้ว่า “ค่าใช้จ่ายที่จะจัดเก็บจากที่ดินแปลงย่อยในโครงการจัดสรรที่ดินทุกแปลงในอัตราตามประเภทการใช้ประโยชน์ที่ดินหรือ **ขนาดพื้นที่**” ซึ่งจากตารางที่ 2.4 จะพิจารณาได้ว่าส่วนใหญ่แล้วจะมีการจัดเก็บตามขนาดของพื้นที่เป็นหลัก แต่ไม่ได้นำรูปแบบประเภทของการใช้ประโยชน์ที่ดินนำมาพิจารณาถึงรูปแบบการจัดเก็บ

## 2.4 แนวความคิดด้านการบริหารงานเคหะชุมชน

### 2.4.1 แนวความคิด และหลักการ “การมีส่วนร่วมของชุมชน”

**ชุมชน**<sup>8</sup> หมายถึง กลุ่มคนที่มีวิถีชีวิตเกี่ยวพันกัน และมีการติดต่อสื่อสารเกี่ยวข้องกันอย่างเป็นปกติต่อเนื่อง อันเนื่องมาจากการอยู่ในพื้นที่เดียวกัน หรือมีอาชีพร่วมกัน หรือการประกอบกิจกรรมซึ่งมีวัตถุประสงค์ร่วมกัน หรือมีวัฒนธรรม ความเชื่อ หรือความสนใจร่วมกัน

<sup>7</sup> แผนวิจัยและพัฒนา ฝ่ายพัฒนาธุรกิจ บริษัท ควอลิตี้ พรอพเพอร์ตี้ แมเนจเม้นท์ จำกัด, “ข้อมูลรายการเรียกเก็บค่าใช้จ่ายส่วนกลางของแต่ละหมู่บ้าน,” 12 มีนาคม 2547 (เอกสารไม่มีพิมพ์เผยแพร่)

<sup>8</sup> ชูชัย ศุภวงศ์และยุวดี คาดการไกล (บรรณาธิการ), ประชาสังคมทรรคนะนักคิดในสังคมไทย, (กรุงเทพฯ : บริษัท พิมพ์เณศ พรินต์ติ้ง เซ็นเตอร์ จำกัด, 2541) : 162.

การมีส่วนร่วมของผู้อยู่อาศัยในชุมชน (RESIDENTS PARTICIPATION) คือการดำเนินการโดยมีความสำนึกร่วม (COLLECTIVE CONSCIOUSNESS) ของผู้อยู่อาศัยในชุมชนใดๆ เพื่อที่จะปรับปรุงสภาพความเป็นอยู่ในชุมชน และสภาพแวดล้อมของชุมชนให้ดียิ่งขึ้น ซึ่งการดำเนินการดังกล่าวแสดงออกมาในรูปของพฤติกรรม (COLLECTIVE BEHAVIOR)<sup>9</sup>

Cohen และ Uphoff<sup>10</sup> ได้แบ่งการมีส่วนร่วมออกเป็น 4 แบบคือ

1) การมีส่วนร่วมตัดสินใจ (Decision Making) ประกอบด้วย วิถีเริ่ม ตัดสินใจ ดำเนินการ ตัดสินใจ และตัดสินใจปฏิบัติการ

2) การมีส่วนร่วมปฏิบัติการ (Implementation) ประกอบด้วย การสนับสนุนทรัพยากร การบริหาร การประสานขอความร่วมมือ

3) การมีส่วนร่วมในผลประโยชน์ (Benefits) ประกอบด้วยผลประโยชน์ด้วยวัสดุ ด้านสังคมและส่วนบุคคล

4) การมีส่วนร่วมในการประเมินผล (Evaluation)

แนวความคิดการมีส่วนร่วมของชุมชนมีพื้นฐานมาจากแนวความคิดการมีส่วนร่วมทางการเมืองของประชาชน ปรัชญาของการมีส่วนร่วมของชุมชนในทัศนะของสมาชิกสภาแห่งชาติมีพื้นฐานอยู่บนการจัดการชุมชนด้วยเหตุผล 2 ประการ คือ

**ประการแรก** เหตุผลด้านจิตวิทยา การมีส่วนร่วมของบุคคล ครอบครัว และชุมชน จะทำให้ทุกคนเกิดความพึงพอใจในวัตถุประสงค์ของชุมชน ขึ้นอยู่กับการมีส่วนร่วมของคนในชุมชนที่จะจัดการแก้ไขปัญหาของชุมชน<sup>11</sup>

จากนันททัศนะเกี่ยวกับการมีส่วนร่วมดังกล่าวมาแล้ว สามารถสรุปได้ว่า การมีส่วนร่วมของชุมชน หมายถึง **“การที่สมาชิกทั้งหมดของชุมชนมีโอกาสอย่างเท่าเทียมกันที่จะกำหนดและมีส่วนสนับสนุนในกระบวนการพัฒนาหรือแก้ไขปัญหาของชุมชน รวมตลอดถึงได้รับแบ่งปันประโยชน์ที่เป็นธรรมจากผลพวงของการพัฒนานั้นด้วย”** ความหมายดังกล่าวได้ชี้ให้เห็นถึงองค์ประกอบของการมีส่วนร่วมของชุมชน ซึ่งมีรากฐานเกี่ยวข้องกับประชาชนในฐานะสมาชิกของชุมชนดังนี้

<sup>9</sup> ปรีชา อุชเชค และคณะ, “การบริหารงานเคหะชุมชนตามนโยบายใหม่”, เอกสารการฝึกอบรมหลักสูตรการบริหารงานพัฒนาที่อยู่อาศัย รุ่นที่ 13, ศูนย์ฝึกอบรมการเคหะแห่งชาติ, 6 กันยายน – 8 พฤศจิกายน 2528 : 32.

<sup>10</sup> ชุขณา ก้อนจันทร์, “การมีส่วนร่วมของสมาชิกนิคมสร้างตนเองในการพัฒนาคุณภาพชีวิตตามความจำเป็นพื้นฐานด้านที่อยู่อาศัย : ศึกษาเฉพาะกรณี นิคมสร้างตนเองกระเสี้ยว จังหวัดสุพรรณบุรี”, (วิทยานิพนธ์สังคมสงเคราะห์ศาสตร์มหาบัณฑิต คณะสังคมสงเคราะห์ศาสตร์ มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์, 2537) : 43.

<sup>11</sup> มนูญ วิวัฒน์โกเมร และคณะ, การจัดการชุมชนของหมู่บ้านจัดสรรในเขตชานเมือง กรุงเทพมหานครและในจังหวัดนนทบุรี (กรุงเทพฯ : 2529) : 14.

- 1) มีบทบาทกำหนดวัตถุประสงค์และเป้าหมายของชุมชน และสามารถเลือกวิธีการแก้ไข ปัญหาและพัฒนาชุมชนของตนเอง
- 2) สนับสนุนการดำเนินงานของชุมชนอย่างกระตือรือร้น
- 3) ได้รับแบ่งปันประโยชน์ตอบแทนจากผลพวงของการดำเนินงานของชุมชนอย่างเป็น ธรรม

เมื่อได้พิจารณาในแง่ของแนวคิดแล้ว การมีส่วนร่วมของชุมชนจะสะท้อนให้เห็นแนวคิดที่ สำคัญ 3 ประการดังนี้

- 1) ความสมัครใจ-ประชาธิปไตย การมีส่วนร่วมของชุมชนจะเกิดขึ้นได้ เมื่อประชาชนใน ชุมชนมีความยินยอมพร้อมใจและเต็มใจ รวมทั้งมีความเสมอภาคอย่างเท่าเทียมกัน โดยสมาชิกของชุมชนจะต้องมีความสำนึกในสิทธิและหน้าที่ด้วย
- 2) จุดมุ่งหมาย-วิธีการ การมีส่วนร่วมของชุมชนเป็นทั้งจุดมุ่งหมายและวิธีการในตัวเอง องค์การ-การจัดการ การมีส่วนร่วมของชุมชนจะเกิดขึ้นได้อย่างมีความต่อเนื่อง ต่อเมื่อชุมชนนั้นมีการจัดตั้งองค์การชุมชนเป็นกลไกระดมการมีส่วนร่วมจาก ประชาชน รวมตลอดถึงมีการจัดการชุมชนเพื่อใช้ประโยชน์ทรัพยากรในชุมชนให้ บรรลุวัตถุประสงค์และเป้าหมายของชุมชนและแบ่งปันประโยชน์ให้แก่สมาชิกของ ชุมชนอย่างเป็นธรรม

#### 2.4.2 การบริหารงานชุมชน

พันธุพงษ์ อุบลพงศ์ ได้กล่าวไว้ว่า “การบริหารเป็นเรื่องของการจัดการชุมชน (MANAGING THE ESTATE) และการสร้างชุมชน (BUILDING COMMUNITY)”

**การจัดการชุมชน** เน้นหนักในเรื่องของ “การจัดการทรัพย์สินในชุมชน” จะให้ ความสำคัญมากในเรื่องของการดูแลบำรุงรักษาทรัพย์สินที่เป็นสาธารณูปโภค สาธารณูปการใน ชุมชนให้ใช้ประโยชน์เต็มที่ และอายุการใช้งานได้ยาวนาน

**การดูแลชุมชน** เป็นเรื่องของการจัดคนเข้าอยู่อาศัย การจัดให้มีบริการต่างๆที่จำเป็นต่อ การอยู่อาศัย การจัดและรักษาระเบียบชุมชน การพัฒนา และส่งเสริมให้ผู้อยู่อาศัยมีส่วนร่วมใน การบริหารชุมชน การจัดการความขัดแย้งในชุมชน เป็นต้น ซึ่งสรุปได้ว่าเป็น “การสร้าง สภาพแวดล้อมของชีวิตการอยู่อาศัยของสังคม”

ความหมายการบริหารชุมชนทั้งในเชิงหวังผลสุดท้ายและเชิงปฏิบัติการ ดังนี้

- **ความหมายเชิงหวังผลสุดท้าย** คือ “การทำให้สภาพแวดล้อมของชีวิตการเป็นอยู่ในชุมชนปราศจากสิ่งเดือดร้อนรำคาญ นำมาซึ่งความสะดวกสบายด้วยความปกติสุขและสามารถจรรโลงความน่าอยู่อาศัยได้ตลอดไปตามอัปเดตภาพ”

- **ความหมายเชิงปฏิบัติการ** คือ “การจัดระเบียบชีวิตความเป็นอยู่อาศัยร่วมกันในชุมชนให้เป็นไปได้ด้วยความปกติสุข ตามอัปเดตภาพ มีบริการ และสิ่งอำนวยความสะดวกที่จำเป็นในการอยู่อาศัย มีการดูแลรักษาความเป็นระเบียบเรียบร้อยของชุมชนรักษาสิ่งที่มีอยู่ และสร้างสรรค์สิ่งใหม่ๆ ที่มีคุณค่า และเป็นประโยชน์ต่อการอยู่อาศัย รวมทั้งรักษาลิทธิประโยชน์ของชุมชน”

**การบริหารชุมชน** คือ “การจัดระเบียบชีวิตความเป็นอยู่ร่วมกันในชุมชน ให้สภาพแวดล้อมชีวิตการเป็นอยู่ในชุมชน ปราศจากสิ่งเดือดร้อนรำคาญ นำมาซึ่งความสะดวกสบายด้วยความปกติสุขและสามารถจรรโลงความน่าอยู่อาศัยได้ตลอดไปตามอัปเดตภาพ”

## 2.5 แนวความคิดความเป็นธรรมกับการบริหารทรัพย์สิน

### 2.5.1 ธรรมภิบาล (Good Governance)<sup>12</sup>

**ธรรมภิบาล (Good Governance)** ได้มีการใช้อย่างกว้างขวางในช่วงระยะ 10 ปีที่ผ่านมา โดยธนาคารเพื่อการพัฒนาแห่งเอเชีย (Asian Development Bank) เพื่อเป็นเงื่อนไขทางการเมืองในการให้เงินกู้ โดยประเพณีแล้วธนาคารทั้งสองถูกห้ามไม่ให้ใช้ปัจจัยทางการเมืองเป็นเงื่อนไขในการให้เงินกู้ ต่อมา ธนาคารโลกได้ยอมรับความจำเป็นของเงื่อนไขทางการเมือง โดยถือเอาธรรมภิบาล (Good Governance) เป็นเงื่อนไขมากกว่าที่จะเอาประชาธิปไตย เพื่อหลีกเลี่ยงปัญหาความอ่อนไหวทางการเมือง โดยระบุว่าธรรมภิบาลประกอบด้วยลักษณะดังต่อไปนี้คือ

- 1) **ความโปร่งใส (transparency)** ซึ่งหมายถึง การตัดสินใจและการดำเนินงานของหน่วยงานต่างๆ ต้องสามารถเปิดเผยให้สาธารณชนทราบได้ ไม่มีลักษณะลับลมคมในงานบางอย่างของหน่วยงานของรัฐต้องทำเป็นความลับ แต่งานส่วนใหญ่ต้องเปิดเผยพร้อมที่จะให้ประชาชนได้รับทราบและตรวจสอบได้
- 2) **ความซื่อสัตย์สุจริต (Honesty)** เรื่องนี้คงเป็นที่เข้าใจกันดีอยู่แล้ว หมายความว่าความซื่อสัตย์สุจริตที่จะต้องปฏิบัติให้ถูกต้องตามกฎหมายระเบียบข้อบังคับและตามขนบธรรมเนียมประเพณีและศีลธรรม

<sup>12</sup> จินตนา บุญบงการ, *จริยธรรมทางธุรกิจ*, (กรุงเทพฯ : โรงพิมพ์จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2544) : 6 - 11



- 3) **ความรับผิดชอบ (Responsibility)** อันหมายถึง ความตระหนักในหน้าที่ที่จะต้องปฏิบัติว่ามีขอบเขตมากน้อยเพียงใด และต้องรับผิดชอบต่อถ้ามีความผิดพลาดเกิดขึ้น
- 4) **ความสามารถที่จะอธิบายได้ (Accountability)** ต่อผู้ที่ตนต้องอยู่ในความดูแลหรือควบคุมหรือต่อสาธารณชน จะเห็นได้ว่าเรื่องนี้เกี่ยวข้องกับความโปร่งใส ความซื่อสัตย์ สุจริต และความรับผิดชอบ เมื่อมีเรื่องราวต่างๆ เกิดขึ้นหรือเมื่อหน่วยงานของรัฐตัดสินใจในนโยบายใดนโยบายหนึ่งจะต้องสามารถตอบข้อซักถามหรืออธิบายต่อผู้ควบคุมหรือประชาชนทั่วไป ถ้าการทำงานไม่โปร่งใส ไม่ซื่อสัตย์และไม่ยอมรับผิดชอบคงจะอธิบายต่อผู้อื่นได้ยาก
- 5) **การมีหลักนิติธรรม (Rule of Law)** การตัดสินใจและการดำเนินงานต้องเป็นไปตามบทบัญญัติของกฎหมายจะทำตามอำเภอใจของผู้บริหารหรือของผู้ปกครองไม่ได้
- 6) **หลักคุณธรรม (Morality)** อาจมีบางเรื่องที่ถูกกฎหมายครอบคลุมไม่ถึงจึงต้องอาศัยหลักของคุณธรรม คือ การดำเนินงานไม่ควรคำนึงถึงความถูกต้องตามกฎหมายเท่านั้นแต่ต้องคำนึงถึงความถูกต้องตามหลักคุณธรรมด้วย

### 2.5.2 บรรษัทภิบาล (Good Corporate Governance)

เมื่อแนวคิดธรรมาภิบาลได้กลายเป็นปัจจัยด้านความเชื่อมั่นที่ใช้เป็นเกณฑ์สำคัญในการตัดสินใจลงทุนในตลาดเงินตลาดทุนอย่างหนึ่ง ผู้บริหารองค์กรธุรกิจของไทยจึงควรให้ความสำคัญแก่การมี “**ธรรมาภิบาล**” (Good Governance) ที่ดี คือ มีการบริหารจัดการธุรกิจที่เป็นธรรมและโปร่งใส โดยผู้มีอำนาจบริหารจัดการธุรกิจนั้นๆ มีความรับผิดชอบต่อหน้าที่และผลการกระทำของตนต่อผู้มีส่วนได้เสียกับบริษัท (Stakeholders) ทุกฝ่ายรวมถึงผู้ถือหุ้น เจ้าหนี้ พนักงาน รัฐ ลูกค้า ตลอดจนประชาชนทั่วไป คณะกรรมการ (Board) มีหน้าที่ตรวจสอบ (Monitor) การบริหารงานของผู้บริหาร (Management) ให้สอดคล้องกับวัตถุประสงค์และนโยบายของบริษัท ในขณะที่ผู้บริหารงานมีหน้าที่ในการบริหารธุรกิจเพื่อที่จะสร้างผลกำไรให้แก่ผู้ถือหุ้นทุกรายโดยไม่เลือกปฏิบัติระหว่างผู้ถือหุ้นรายใหญ่และรายย่อย ทั้งกรรมการและผู้บริหารมีความรับผิดชอบร่วมกันที่จะชดใช้หนี้ ให้แก่เจ้าหนี้ครบถ้วนตามกำหนดเวลา จ่ายภาษีให้แก่รัฐ ปฏิบัติตามกฎหมายระเบียบในการประกอบธุรกิจต่างๆ ของรัฐ นอกจากนี้แล้วยังมีความรับผิดชอบต่อพนักงานให้มีความเป็นอยู่ที่ดี ต่อลูกค้าให้ได้รับสินค้าที่มีคุณภาพ หรือมีบริการที่ดี ตลอดจนประชาชนให้ได้อยู่ในสิ่งแวดล้อมที่ดีอีกด้วย

ธรรมาภิบาลภาคเอกชนที่ดี จึงมีรากฐานตั้งอยู่บนหลักการสำคัญ 3 ประการ ได้แก่

1) **ความรับผิดชอบ (Accountability)** ซึ่งได้แก่ ความรับผิดชอบของกรรมการและผู้บริหารต่อผู้ถือหุ้น และผู้มีส่วนได้เสียอื่นๆ ด้วย เช่น รัฐ เจ้าหนี้ พนักงานและสังคม โดยผู้บริหารจะต้องรับผิดชอบต่อผลการดำเนินงานของบริษัท ในขณะที่กรรมการในฐานะตัวแทนผู้ถือหุ้น จะเป็นผู้ตรวจสอบการทำงานของผู้บริหาร (Monitor) และความถูกต้องของระบบบัญชี (Auditing)

2) **ความโปร่งใส (Transparency)** ซึ่งได้แก่ ความโปร่งใสในการบริหารธุรกิจเพื่อให้ผู้ถือหุ้นมั่นใจได้ว่า การดำเนินธุรกิจนั้นเป็นไปในแนวทางที่ก่อให้เกิดผลประโยชน์สูงสุดแก่ผู้ถือหุ้นโดยผู้บริหารหรือผู้ถือหุ้นรายใหญ่ไม่ได้มีการแสวงหาผลกำไรส่วนตัว ทั้งนี้ รูปแบบการดำเนินธุรกิจที่โปร่งใสควรมีลักษณะสำคัญบางประการ ดังนี้

- โครงสร้างของกรรมการต้องเป็นอิสระจากผู้บริหาร
- เปิดเผยข้อมูลเกี่ยวกับฐานะทางการเงิน รายละเอียดเกี่ยวกับธุรกรรมที่ผู้บริหารหรือกรรมการมีส่วนได้เสียกับบริษัทตลอดจนข้อกำหนดว่าด้วยธรรมาภิบาลของบริษัท
- มีระบบบัญชีที่ให้ข้อมูลที่ถูกต้อง ชัดเจน ทันเหตุการณ์แก่ผู้ลงทุน (ผู้ถือหุ้น) และมีการตรวจสอบบัญชีที่ได้มาตรฐาน (Audit Committee)
- มีการวางข้อกำหนดพฤติกรรมของกรรมการและผู้บริหาร (Code-of-Conduct)
- หลีกเลี่ยงการถือหุ้นไขว้ (Cross หรือ Interlocking Share-holding) เพื่อป้องกันมิให้มีการแสวงหาผลประโยชน์ อันจะทำให้เป้าหมายของการบริหารงานไม่เป็นไปเพื่อการแสวงหาประโยชน์สูงสุดให้แก่ผู้ถือหุ้นของบริษัท

3) **ความเสมอภาค** ซึ่งได้แก่ ผู้ถือหุ้นรายย่อยจะมีสิทธิได้รับผลประโยชน์จากการประกอบธุรกิจเท่าเทียมกับผู้ถือหุ้นรายใหญ่ แต่ผู้ถือหุ้นรายย่อยจะต้องมีความสามารถที่จะพิทักษ์ผลประโยชน์ของตนเองได้ (Minority Shareholder's right) เพื่อจะได้ปกป้องผลประโยชน์ของตนเองโดยผู้ถือหุ้นรายย่อยจะต้องเข้าร่วมประชุมผู้ถือหุ้น หรือใช้สิทธิในการออกเสียงเลือกตั้งกรรมการ เปลี่ยนหรือปลดกรรมการ ตลอดจนการมีส่วนร่วมในการกำหนดนโยบายสำคัญของธุรกิจตามที่กำหนดไว้ในกฎหมายมหาชน รวมไปถึงสิทธิในการเข้าถึงข้อมูลข่าวสารต่างๆ ของบริษัท (Access to Information)

ฉะนั้น ธรรมาภิบาลของภาคเอกชนนั้น จะเน้นที่การสร้าง “ภูมิคุ้มกัน” ให้แก่องค์กรธุรกิจ ด้วยการให้กรรมการและผู้บริหารมีการบริหารงานด้วยความรอบคอบ ระวัง ระวัง รักษาผลประโยชน์ของผู้ถือหุ้น และผู้มีส่วนได้เสียทั้งหมด ไม่ฉ้อโกง ไม่เอาเปรียบให้เกิดความเสียหายต่อส่วนรวม ซึ่งจะเป็นผลดีต่อทั้งองค์กรธุรกิจนั้นๆ เพราะจะได้รับความเชื่อถือไว้วางใจ ทำให้ธุรกิจสามารถพัฒนาไปอย่างยั่งยืนและมั่นคง และยังเป็นผลดีต่อประเทศชาติ เนื่องจากสามารถสร้างความแข็งแกร่งให้แก่ระบบเศรษฐกิจและสังคมได้

ทั้งนี้ ในการนำแนวคิดบรรษัทภิบาลมาประยุกต์ใช้ในองค์กรธุรกิจ สิ่งสำคัญที่สุดที่จะต้องคำนึงถึงก็คือ ความซื่อสัตย์สุจริตของกรรมการและผู้บริหาร เพราะเป็นบุคคลที่มีบทบาทสูงสุดในการบริหารจัดการองค์กร หากกรรมการและผู้บริหารมีจรรยาบรรณและจริยธรรมในการประกอบธุรกิจ ยึดมั่นในความพอเพียงตามแนวทางของพระบาทสมเด็จพระเจ้าอยู่หัวที่ได้ทรงชี้แนะไว้ ทั่วโลก ไม่แสวงหาผลประโยชน์ส่วนตัว รู้จักพอใจในส่วนแบ่งของผลกำไรตามที่สมควรจะได้รับ องค์กรธุรกิจนั้นจะได้รับความเชื่อถือและศรัทธาจากสังคมเป็นอย่างมาก ดังนั้น การสร้างจิตสำนึกให้มีความซื่อสัตย์สุจริตจึงเป็นเรื่องที่สำคัญและจำเป็นอย่างยิ่ง เพราะถ้าทุกฝ่ายมีความซื่อสัตย์ต่อกัน ระบบธรรมาภิบาลของภาคเอกชนจะได้รับการปฏิบัติไปเองโดยอัตโนมัติ โดยไม่จำเป็นต้องมีมาตรการควบคุมบังคับใดๆ ทั้งสิ้น ด้วยเหตุนี้ แนวคิดของบรรษัทภิบาลจึงน่าจะเริ่มต้นที่การพัฒนาจิตสำนึกของ “คน” ให้ยึดมั่นคติไทยโบราณที่ว่า “ซื่อกินไม่หมด คดกินไม่นาน” เพื่อความสำเร็จมาสู่บรรษัทภิบาลของไทยในอนาคต

### 2.5.3 ความหมายและลักษณะของจริยธรรม<sup>13</sup>

**คุณธรรม จริยธรรม** มักมีการใช้ควบคู่หรือแทนกันอยู่เสมอ แต่ทั้งสองคำนี้มีความหมายที่แตกต่างกันในหนังสือเรื่อง “ความสำเร็จและความสุขของบัณฑิต” แต่งโดย พ.อ.ดร.ชินวุธ สุนทรสีมะ ได้ให้ความแตกต่างของคำสองคำนี้ว่า คุณธรรมในความหมายทั่วไป คือ คุณสมบัติที่ดี หรือคุณสมบัตินี้เป็นธรรมชาติของบุคคลอันอาจเกิดจากการสั่งสอนของบิดามารดา ครูอาจารย์ หรือเกิดจากขนบธรรมเนียมประเพณีที่ถ่ายทอดกันมา ส่วนจริยธรรม เป็นสิ่งที่ดีที่ยอมรับโดยคนทั่วไป ให้เป็นแบบของการคิดและการปฏิบัติจนเป็นพฤติกรรมที่ดีของบุคคล

ส่วนพจนานุกรมฉบับราชบัณฑิตยสถานได้ให้ความหมายของ “**คุณธรรม**” ว่า **หมายถึงสภาพคุณงามความดี และจริยธรรมได้ให้ความหมายว่า ธรรมที่เป็นข้อประพฤติปฏิบัติ ศีลธรรม กฎศีลธรรม ส่วน จริย แปลว่า ความประพฤติ หรือกิจการที่ควรประพฤติ**

ศาสตราจารย์วิทย์ วิศุทเวทย์ มีความเห็นว่า จริยศาสตร์ เป็นการศึกษาคุณค่าทางจริยธรรมหรือศึกษาเกณฑ์การตัดสินทางจริยธรรม ศาสตราจารย์วิทย์ วิศุทเวทย์ ได้ให้ความหมายของจริยธรรมว่า “**การศึกษาพฤติกรรมของมนุษย์ทางด้านคุณค่า**” และคุณค่าที่กล่าวถึงเป็นคุณค่าทางจริยธรรม อันได้แก่ ความดี ความถูกต้อง จริยศาสตร์จึงพยายามหาคำตอบว่า สิ่งที่เราเรียกว่า ดีว่า ถูกต้องคืออะไร มีมาตรฐานหรือเกณฑ์อย่างไร และมักจะหยิบยกเอาปรัชญาของสำนักต่างๆ มาวิเคราะห์

<sup>13</sup> จินตนา บุญบังการ, จริยธรรมทางธุรกิจ, (กรุงเทพฯ : โรงพิมพ์จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย)2544) : 13 - 17

อัลเบิร์ต ชไวเซอร์ นายแพทย์และนักมนุษยธรรมที่มีชื่อเสียงได้ให้คำนิยามของคำว่า Ethics ไว้ว่าเป็น **“เรื่องที่มีค่าถึงพฤติกรรมที่ดี คือ มีความผูกพันที่จะคำนึงถึงการกินดีอยู่ดีไม่แต่ของตัวเองเท่านั้น แต่ของผู้อื่นด้วย”**

แซมมวล เซอร์โต (Samuel Certo) ได้ระบุว่า ในทางธุรกิจ จริยธรรม อาจหมายถึง “ความสามารถที่จะสะท้อนถึงค่านิยมในกระบวนการตัดสินใจของบริษัท เพื่อกำหนดว่าค่านิยมดังกล่าวและการตัดสินใจมีผลกระทบต่อกลุ่มต่างๆ ที่มีประโยชน์ได้เสียกับบริษัท และเพื่อกำหนดว่าผู้บริหารจะนำเอาผลกระทบต่อกลุ่มต่างๆ ไปใช้ในการบริหารประจำวันอย่างไร”

นายอานันท์ ปันยารชุน ได้ให้คำจำกัดความของคำว่า “จริยธรรมทางธุรกิจ” ว่า คือ “การผสมผสานระหว่างเศรษฐกิจและจริยธรรม โดยมีเป้าหมายเพื่อส่งเสริมนโยบายและการปฏิบัติของภาคธุรกิจ ในการสร้างความสำเร็จในการประกอบการอย่างมีความรับผิดชอบ มีความยั่งยืน มีผลในระยะยาว ในขณะที่เดียวกัน ก็ช่วยสร้างความสมดุลระหว่างผู้มีส่วนได้เสียในกิจกรรมนั้นๆ อันได้แก่ ผู้ลงทุน ลูกจ้าง ลูกค้า ชุมชน ตลอดจนสภาพแวดล้อมอย่างสมดุล”

ดร.วริยา ชินวรรณ ได้รวบรวมคำนิยามจริยธรรมของบุคคลต่างๆ ไว้ดังนี้

- ท่านพุทธทาส กล่าวว่า จริยธรรม แปลว่า “เป็นสิ่งที่พึงประพฤติจะต้องประพฤติ จริยธรรม หรือ ethics อยู่ในรูปของปรัชญา คือ ที่ต้องคิด ต้องนึก”
- พระธรรมปิฎก (ประยุทธ์ ปยุตโต) ได้ให้ความหมายของจริยธรรมว่า “จริยธรรม มาจากคำว่า “พรหมจรรย์” ซึ่งในพุทธศาสนา หมายถึง “มรรค” คือ วิถีปฏิบัติสายกลาง ประกอบด้วยองค์ประกอบ 3 ประการ คือ ศีล สมาธิ ปัญญา ดังนั้นจริยธรรม หรือ พรหมจรรย์ มรรค และไตรสิกขา เป็นทางปฏิบัติเพื่อนำมนุษย์ไปสู่จุดหมายในชีวิต”
- ศาสตราจารย์ก่อ สวัสดิพานิชย์ ได้กล่าวว่า “จริยธรรม คือ ประมวลความประพฤติ และความนึกคิดในสิ่งที่ดีงามและเหมาะสม”

จากความหมายที่ได้มีผู้ระบุไว้ข้างต้น แม้จะใช้สำนวนภาษาที่ต่างกันแต่มีประเด็นที่เหมือนกันที่พอจะกล่าวได้ว่า จริยธรรม คือ ข้อประพฤติ ปฏิบัติ หรือหลักความประพฤติปฏิบัติที่ดีงามที่เหมาะสม ที่มีคุณธรรมและถูกต้องตามศีลธรรม

#### 2.5.4 ความแตกต่างระหว่างจริยธรรมกับกฎหมาย

จริยธรรมและกฎหมายต่างก็เป็นเครื่องมือที่มนุษย์สร้างขึ้นมาเพื่อควบคุมพฤติกรรมของบุคคลในสังคม ทั้งสองอย่างมีความแตกต่างกันแต่มีบทบาทเสริมซึ่งกันและกัน

ทั้งกฎหมายและจริยธรรม จะบอกว่า ประชาชนมีความรับผิดชอบที่จะทำในสิ่งที่ถูกและหลีกเลี่ยงการกระทำในสิ่งที่ผิด ในด้านจริยธรรมอะไรผิดอะไรถูกเป็นเรื่องของวัฒนธรรม แต่ในส่วนของกฎหมายมักมีการระบุที่ชัดเจนว่าอะไรผิดอะไรถูก อย่างไรก็ตามเป็นที่ยอมรับกันว่า ถ้าฟัง

กฎหมายอย่างเดียวไม่เพียงพอในการควบคุมพฤติกรรมของบุคคลในสังคมและต้องอาศัยจริยธรรม มีเหตุผลหลายประการที่เห็นว่ากฎหมายอย่างเดียวไม่เพียงพอคือ

- 1) ในวงการธุรกิจ กฎหมายไม่ได้บังคับกับทุกกิจกรรมในทางธุรกิจเพราะไม่ได้หมายความว่าอะไรก็ตามที่ผิดจริยธรรมต้องผิดกฎหมาย ความสัมพันธ์ในทางส่วนตัวหลายอย่างอาจไม่ถูกต้องตามจริยธรรม แต่ไม่ผิดกฎหมาย
- 2) การออกกฎหมายมีกระบวนการที่ยาวนานและซับซ้อน และเมื่อใช้บังคับเป็นกฎหมายแล้วยังอาจได้รับการทดสอบในศาล ว่ากฎหมายนั้นจะใช้ได้อย่างมีประสิทธิภาพเพียงใด กฎหมายไม่สามารถแก้ไขข้อขัดแย้งทางจริยธรรมได้ และจะทำได้ในกรณีที่กฎหมายระบุไว้เท่านั้นหรือเป็นกรณีที่มีความชัดเจน ประเทศที่ใช้ระบบประมวลกฎหมาย จะแก้ไขข้อขัดแย้งทางจริยธรรมโดยกฎหมายได้ เฉพาะประเด็นที่ระบุไว้ในกฎหมายเท่านั้น และเป็นไปไม่ได้ที่จะมีกฎหมายครอบคลุมหมดทุกๆ เรื่อง โดยเฉพาะในเรื่องที่เกี่ยวกับจริยธรรมหรือศีลธรรม

เมื่อเปรียบเทียบกัน **จริยธรรมมีความแตกต่างกับกฎหมาย** คือ จริยธรรมเป็นเครื่องมือควบคุมพฤติกรรมในระดับสูงของมนุษย์แต่เป็นการควบคุมที่ไม่มีการลงโทษอย่างชัดเจนดังเช่นระบุไว้ในกฎหมาย แต่เป็นการลงโทษทางสังคม (Social Sanction) ส่วนกฎหมายนั้นเป็นเครื่องมือที่ควบคุมพฤติกรรมในระดับต่ำของมนุษย์ และมีบทลงโทษสำหรับผู้ฝ่าฝืนอย่างชัดเจน

การควบคุมพฤติกรรมในระดับต่ำของมนุษย์ข้างต้น เป็นการควบคุมพฤติกรรมขั้นต่ำสุดที่สังคมยอมรับได้ ถ้าต่ำกว่านั้นสังคมจะไม่ยอมรับและถือว่าผิดกฎหมาย แต่จริยธรรมหรือศีลธรรมมุ่งเน้นพฤติกรรมที่ดั่งงามสูงสุด ยิ่งสูงเท่าไรยิ่งดี เช่น การฆ่าคนตาย กฎหมายถือเป็นความผิด การฆ่าคนเป็นพฤติกรรมขั้นต่ำที่ต้องมีการควบคุม แต่จริยธรรมไม่ต้องการเพียงไม่ให้มีการฆ่ากันเท่านั้น แต่ต้องการให้มนุษย์มีความเมตตากรุณาและช่วยเหลือกันด้วย

ความแตกต่างอีกประการหนึ่ง ก็คือ จริยธรรมจะเน้นการควบคุมพฤติกรรมจากภายใน คือ การสร้างจิตสำนึกกว่าเป็นการกระทำที่ถูกต้องที่ควรส่วนกฎหมายเป็นการควบคุมจากภายนอก คือ เน้นการลงโทษ อย่างไรก็ตามในกรณีของจรรยาบรรณแม้จะเน้นการสร้างจิตสำนึกแต่มีบทลงโทษสำหรับผู้ที่ไม่ปฏิบัติตาม

### 2.5.5 แนวความคิดที่ว่าด้วย "ความเป็นธรรมทางสังคม" กับ "ความเป็นธรรมทางกฎหมาย"<sup>14</sup>

ปัญหาความเป็นธรรมไม่ว่าจะพิจารณาในมิติใดๆ ก็ตาม เพื่อให้เราสามารถที่จะเห็นความเชื่อมโยงในมิติต่างๆของความเป็นธรรมได้ ควรที่จะต้องเริ่มต้นที่ "ความคิด" ในเรื่องนั้นๆว่า มีความคิดกันอย่างไร และจากความคิดนั้นสามารถที่จะขยายไปเชื่อมโยงกับประเด็นอื่นๆ ในส่วนนี้จะกล่าวถึงความคิดที่ว่าด้วยเรื่อง "ความเป็นธรรมที่มีอยู่แล้วในสังคม" กับ "ความเป็นธรรมในทางกฎหมาย"

ความเป็นธรรมไม่ได้มีอยู่แล้วลอยๆ แต่เป็นผลของปฏิสัมพันธ์ของทุกสิ่งทุกอย่างในสังคมหนึ่ง ความเป็นธรรมเป็นสิ่งที่ทำให้เกิดการยึดเหนี่ยวกันในสังคมผ่านทางกฎเกณฑ์ต่างๆที่สังคมสร้างขึ้นมา (แน่นอนว่าไม่ได้มีแต่กฎเกณฑ์แต่เพียงอย่างเดียวที่ทำให้สังคมผูกโยงกัน) การมีกฎระเบียบแต่ไม่เป็นธรรมก็จะทำให้สังคมนั้นพร้อมที่จะแตกออกสลายไป ดังนั้นจึงมีคำกล่าวประหนึ่งเป็นหลักการอันศักดิ์สิทธิ์ในทางกฎหมายว่า *"ที่ใดมีสังคม ที่นั่นย่อมต้องมีกฎหมาย ที่ใดไม่มีกฎหมาย ที่นั่น ไม่มีสังคม"* หลักการอันศักดิ์สิทธิ์ดังกล่าวนี้ถึงเวลาแล้วที่ควรจะต้องนำมาขยายความให้ครบถ้วนสอดคล้องกับการเปลี่ยนแปลงทางสังคมที่เกิดขึ้นอย่างรวดเร็วเสียใหม่ว่า กฎหมายที่ดีที่จะอยู่ในสังคมได้นั้น จะต้องเป็นกฎหมายที่จะช่วยเสริมสร้างความเข้มแข็งให้แก่ชุมชนและสังคม และชุมชนจะเข้มแข็งได้ก็เพราะเป็นสังคมที่สามารถให้ความเป็นธรรมแก่ทุกคนได้

**ความเป็นธรรมในทางกฎหมาย ควรที่จะต้องเป็นหนึ่งเดียวกับความเป็นธรรมในสังคม** แต่ในความเป็นจริงที่เป็นอยู่ในปัจจุบันทั้งสองส่วนกลับกลายเป็นคนละเรื่องกันแทบจะโดยสิ้นเชิง และนับวันความแตกต่างก็นับจะมีมากขึ้นและมีความหมายที่ไปกันคนละทิศละทาง ดังเช่นที่สามารถเห็นได้จากความแตกต่างระหว่างรายได้ของคนจนกับคนรวยซึ่งนับวันก็มีความแตกต่างกันมากขึ้นทุกขณะ ความแตกต่างดังกล่าวถูกมองแต่เฉพาะในทางด้านเศรษฐกิจเท่านั้น แต่ในมิติอื่นๆกลับไม่ค่อยถูกหยิบขึ้นมาเป็นประเด็นถกเถียงกัน จึงทำให้ความแตกต่างในเรื่องรายได้เป็นเรื่องที่เกิดขึ้นเพราะโชคชะตา ความเฮง มีเครื่อง ลางดี ทำพิธีปลุกเสกชอบ แล้วจบลงด้วยเลขเด็ด

หรือจากปรากฏการณ์วิกฤตเศรษฐกิจของชาติที่ผ่านมา ซึ่งเห็นได้ชัดว่า ทุกสาขาอาชีพประสบปัญหาว่างงานตกงานกันเป็นส่วนใหญ่ แต่ในอาชีพทางกฎหมายกลับเฟื่องฟูโดยเฉพาะในส่วนที่เกี่ยวกับการยึดทรัพย์ทวงหนี้ เพราะมีการนำเอามาตรการทั้งหลายในทางกฎหมายมาใช้บีบบังคับให้ชำระหนี้กัน และหนี้ดังกล่าวก็เป็นหนี้ตามตัวเลขทางบัญชีซึ่งเกิดขึ้นเพราะการเปลี่ยนแปลงของค่าเงิน ไม่ได้เป็นมูลค่าหนี้ตามสภาพความเป็นจริงของกิจการ (ที่เกิดจากความไม่

<sup>14</sup> ไพลีฐ พานิชย์กุล, การเมืองภาคประชาชนความเป็นธรรมทางสังคม กับ ความเป็นธรรมทางกฎหมาย,

[<http://www.geocities.com/midfrontpage/newpage47.html>]

ตั้งใจในการบริหารงาน หรือ การไม่มีความสามารถของลูกหนี้) และมีความพยายามในการจะลด กระบวนขั้นตอนต่างๆ ที่ให้ความเป็นธรรม เพื่อให้สามารถที่จะจัดการกับหนี้ได้อย่างรวดเร็ว สภาพ เช่นนี้ไม่เคยเกิดขึ้นมาก่อน และได้สะท้อนภาพความผิดปกติบางอย่างที่น่าสนใจของทัศนคติ เกี่ยวกับความเป็นธรรมของเจ้าหนี้ ลูกหนี้ ผู้พิพากษา ทนายความ

ตัวอย่างสภาพที่ความเป็นธรรมในทางสังคมซึ่งแตกต่างกับสภาพความเป็นธรรมในทาง กฎหมายดังที่กล่าวมานี้มีให้เห็นมากมาย และนับวันก็สะสมเพิ่มพูนมากขึ้นทุกขณะ จนยากที่จะ จินตนาการได้ว่า ปัญหาต่างๆ ที่หมักหมมกันมาเป็นเวลานานเช่นนี้ จะหาทางออกกันอย่างไร บน โครงสร้างทางเมืองการปกครองที่กำลังอยู่ในภาวะหัวเลี้ยวหัวต่อของการปฏิรูป

ปัญหาความแตกต่างที่เกิดขึ้นระหว่างความเป็นธรรมในทางสังคมกับความเป็นธรรมทาง กฎหมาย ดังที่ได้กล่าวมา กล่าวให้ถึงที่สุดแล้วก็คือ ความแตกต่างของความคิดที่มองความเป็น ธรรม โดยมองปรากฏการณ์ไม่ทะลุไปถึงต้นตอของสาเหตุ เป็นความคิดที่จำนนต่อปัญหา ยึดติด กับผลประโยชน์ เป็นความคิดที่แยกส่วน ผลักภาระ และไม่ยากที่จะหยิบขึ้นมากล่าวถึง เพราะ เทคนิควิธีอันหลากหลายที่ศาสตร์ต่างๆ มี ไม่สามารถที่จะตอบคำถามได้

และเพื่อมองให้รอบด้านในการสำรวจสภาพ "ความเป็นธรรมในทางสังคม" ในเชิง ความคิดในทางวิชาการของศาสตร์อื่นๆ หรือ กล่าวให้ถึงที่สุดแล้วก็คือในอาชีพต่างๆ มีการ กล่าวถึงเรื่อง"ความเป็นธรรม" อย่างไร อาทิเช่น

- ในทางเศรษฐศาสตร์มีความพยายามที่จะหาทางในการทำให้เกิดการกระจายรายได้ที่เป็น ธรรม ด้วยเครื่องมือทางเศรษฐศาสตร์มากมายที่พยายามที่จะคิดค้นกัน
- ในทางด้านการจัดการทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม มีการกล่าวถึงการจัดการแบบ ยั่งยืน
- ในทางด้านสังคมวิทยา- มานุษยวิทยา มีการกล่าวถึงเรื่อง กลุ่มชาติพันธุ์ต่างๆ ความเป็น ชุมชน และในประเด็นอื่นๆอีกมากมาย
- ในทางด้านประวัติศาสตร์ มีการพัฒนาการทางความคิด และเกิดการตั้งคำถามต่อการ กระทำต่างๆที่ผ่านมาในการใช้อำนาจรัฐ อำนาจเงิน อำนาจทางสังคม ในสภาพการ เปลี่ยนแปลงในทางสังคมที่เกิดขึ้นในแต่ละช่วงเวลาของประวัติศาสตร์
- ในทางด้านสตรีศึกษา ค่อนข้างที่จะเป็นพัฒนาการที่ก้าวกระโดดและเป็นการตั้งคำถามต่อ ทุกๆอย่างที่เป็นความสัมพันธ์หญิงชายที่เกิดขึ้นอย่างไม่เป็นธรรม บนโครงสร้าง ความสัมพันธ์ทางอำนาจในมิติต่างๆ
- ในทางด้านรัฐศาสตร์ แม้จะไม่มีมีการกล่าวถึงเรื่องความเป็นธรรมโดยตรงในรัฐศาสตร์กระแส หลักก็ตาม แต่ก็เริ่มที่จะ มีการกล่าวถึงอยู่บ้างประปราย

สภาพที่กล่าวมากลับตรงกันข้ามในทางนิติศาสตร์ โดยเฉพาะอย่างยิ่งสำหรับกรณีประเทศไทย กล่าวคือ ไม่ค่อยจะมีการตั้งคำถามหรือมีข้อสงสัยเกี่ยวกับเรื่องความเป็นธรรมภายใต้ระบบกฎหมาย โดยเฉพาะอย่างยิ่งภายใต้กระบวนการยุติธรรมตามกฎหมายกันเลย แต่มักจะมีการให้ความสำคัญหรือเน้นย้ำมายาคติหรือความเชื่อที่ว่า

"กฎหมายคือความยุติธรรม ดังนั้นจะต้องทำตามกฎหมายที่กฎหมายบัญญัติจึงจะได้รับความเป็นธรรมตามที่กฎหมายบัญญัติ และจะต้องเคารพและ รักษากฎหมายเอาไว้เพราะ มันเป็นเรื่องที่ผ่านกระบวนการตรากฎหมายที่ตัวแทนของประชาชนเป็นผู้ตรา ความไม่เป็นธรรมทั้งหลายที่เกิดขึ้น ไม่ได้เป็นเพราะ กฎหมาย แต่เป็นเพราะ ทุจริตที่จำต้องมาชดใช้ "

ดังนั้น เมื่อมีการร้องเรียน หรือ เรียกร้องขอความเป็นธรรมตามสิทธิหรือช่องทางต่างๆ ที่ระบบกฎหมายกำหนดเอาไว้ การจัดการกับความไม่เป็นธรรมที่ได้รับการร้องเรียนดังกล่าวจึงมักจะถูกเก็บเงียบ ทั้งในส่วนองกลไกภาครัฐที่ต้องแก้ปัญหาและในระบบของสื่อมวลชนที่ไม่ได้สะท้อนสภาพเป็นจริงของความไม่เป็นธรรมที่มีอยู่ในสังคมให้ปรากฏ

ดังนั้นการมองเรื่อง "ความเป็นธรรมในทางสังคม" ความพยายามที่จะทำให้ระบบกฎหมายเป็นไปในทิศทางเดียวกับความเป็นธรรมทางสังคมจึงถูกทำให้มองอย่างตื้นเขิน ว่าผู้ที่ไม่ได้รับความเป็นธรรมที่มาเรียกร้องนั้น ไม่ได้เป็นผู้ที่ไม่ได้รับความเป็นธรรมจริงๆ เป็นผู้ที่ไม่รู้จักพอ ไม่รู้จักคำว่าบุญคุณที่เกิดจากความเมตตา กรุณา ปราณี ที่ภาครัฐมีให้

กว่า ๑๐๐ ปีเศษนับแต่การ ปฏิรูประบบกฎหมายในสมัยรัชกาลที่ ๕ จนถึงปัจจุบัน เป็นที่น่าสังเกตว่าการปฏิรูปกฎหมายเป็นสิ่งแรกๆ ที่ถูกเปลี่ยนแปลงเพื่อเผชิญหน้ากับลัทธิล่าอาณานิคม แทบจะเรียกได้ว่า พลิกฟ้าพลิกแผ่นดิน ทั้งนี้เนื่องจากระบบกฎหมายเดิมมีสภาพไม่ต่างไปจากเรือโบราณที่ผุพังทรุดโทรมจนปะผุไม่ไหวแล้ว ถึงขนาดที่จะต้องต่อเรือลำใหม่ทันทีเดี๋ยวจึงจะสามารถที่จะนำพาประเทศให้พ้นจากภัยการล่าอาณานิคมของประเทศตะวันตกในเวลานั้นได้

"เรือ" หรือ "ระบบกฎหมาย" ดังกล่าวที่กลายเป็นสิ่งใหม่ในสังคมไทยในขณะนั้นก็คือ กระบวนการในการจัดทำกฎหมายแบบใหม่ ที่จะต้องไปอาศัยลอกเลียนจากกฎหมายของประเทศต่างๆ มีการจ้างที่ปรึกษาที่เป็นชาวต่างประเทศให้เข้ามาช่วยในการจัดทำกฎหมาย วางระบบราชการ สร้างคนที่ประกอบอาชีพเฉพาะด้านมากขึ้น

มีการส่งเจ้านายชั้นผู้ใหญ่ไปศึกษาวิชากฎหมายที่ประเทศอังกฤษ และกลับมาตั้งโรงเรียนกฎหมาย ทำหน้าที่ผลิตนักกฎหมายเข้าสู่ระบบศาล ซึ่งวางระบบขึ้นใหม่ตามอย่างของประเทศเจ้าอาณานิคม เพื่อแก้ปัญหาเรื่องสิทธิสภาพนอกอาณาเขตทางการศาล ที่อ้างว่าระบบกฎหมายเดิมไม่ศิวไฉ จึงทำให้ต้องนำเอามาตรการที่สร้างความเป็นธรรมตามแบบประเทศเจ้าอาณานิคมมาใช้

การวางระบบกฎหมายใหม่ดังกล่าว แม้จะมีความจำเป็นที่จะต้องทำ ทั้งตามเหตุผลข้างต้น และทั้งในแง่ของความชอบธรรมในระบบการเมืองการปกครอง ซึ่งเป็นสิทธิขั้นพื้นฐานของ



ประชาชนในฐานะเจ้าของสิทธิ หลังจากผ่านระบอบการปกครองแบบสมบูรณาญาสิทธิราชมาเป็นประชาธิปไตย ประเทศต่างๆที่เคยตกอยู่ภายใต้อิทธิพลทางการปกครองจากประเทศเจ้าอาณานิคม ภายหลังจากสิ้นสุดการตกเป็นอาณานิคม ประเทศต่างๆเหล่านั้นได้มีการปรับแก้กฎหมายมากมาย เพื่อให้สามารถที่จะเชื่อมรากฐานความคิดและกลไกต่างๆ ที่ดี เพื่อให้ชุมชนสังคมสามารถที่จะใช้กลไกดังกล่าวปกป้องชุมชนหรือสังคมได้ โดยผสมผสานกับจุดเด่นของระบบกฎหมายใหม่

ดังจะเห็นได้จาก ในกรณีระบบกฎหมายในบางเรื่องของประเทศญี่ปุ่น ประเทศมาเลเซีย ประเทศเนปาล ประเทศออสเตรเลีย หรือแม้กระทั่ง ในประเทศต่างๆ ในกลุ่มยุโรปซึ่งส่วนใหญ่ก็ใช้ระบบประมวลกฎหมาย ต้นแบบที่เราไปเลียนแบบมาก็ยังให้ความสำคัญกับความเป็นชุมชนและรากฐานความคิดและกลไกต่างๆ ที่มีอยู่ในท้องถิ่น และการยอมรับให้ชุมชนเข้ามาเป็นส่วนหนึ่งในระบบกฎหมาย จึงเป็นการทำให้มีทางเลือกของกลไกมากกว่ากฎหมายที่เกิดจากรัฐที่จะผูกขาดให้ความเป็นธรรม

แต่แม้ในด้านหนึ่ง คำถามเกี่ยวกับกลไกในการให้ "ความเป็นธรรมทางสังคม" จะถูกกีดกันโดยระบบกฎหมายก็ตาม ในขณะเดียวกัน "ความเป็นธรรมทางสังคม" โดยตัวมันเองก็ถูกทำลายโดยเงื่อนไขอื่นๆ ด้วย เช่น เงื่อนไขการเปลี่ยนแปลงที่เกิดขึ้นอย่างรวดเร็ว ดังจะเห็นได้จาก การเกิดการเปลี่ยนแปลงในค่านิยมที่สำคัญๆ ในสังคมที่เป็นอยู่ในปัจจุบันจากกระแสลัทธิบริโภคนิยม กระแสโลกาภิวัตน์ กระแสทุนนิยม และกระแสนิยมต่างๆ เหล่านี้กลับกลายมาเป็นที่มาใหม่ของความเป็นธรรม โดยมีระบบกฎหมายทำหน้าที่ในการแปลงค่านิยมนั้นๆ (ทั้งที่สอดคล้องกันและทั้งที่ขัดแย้งกัน) ให้มีลักษณะเป็นรูปธรรมจับต้องได้ ในขณะที่ระบบความเป็นธรรมในสังคมแบบเดิมถูกลดอำนาจและบทบาทลง ดังจะเห็นได้อย่างชัดเจนในกรณีของระบบความเป็นธรรมในการจัดการทรัพยากรธรรมชาติ ที่ปรากฏในรูปของจารีตประเพณีของชุมชนในท้องถิ่นต่างๆซึ่งปฏิบัติอย่างต่อเนื่องจนถึงปัจจุบัน แต่กลับถูกระบบราชการ ระบบกฎหมาย กีดกันและทำลาย

## 2.6 ผลงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง

**กฤษณา ปานสุนทร (2541)** ได้ทำการวิจัยเรื่อง “การมีส่วนร่วมของเจ้าของห้องชุดในการบริหารทรัพย์สินกลางของอาคารชุดพักอาศัยระดับราคาปานกลาง” พบว่า ปัญหาที่สำคัญในการบริหารทรัพย์สินกลาง คือนิติบุคคลอาคารชุดไม่สามารถเก็บเงินค่าใช้จ่ายส่วนกลางรายเดือนได้ครบ ทำให้มีปัญหาการเงินและกระทบต่อการวางแผนและดูแลทรัพย์สินกลาง ทั้งนี้สาเหตุหลัก คือเจ้าของห้องชุดไม่ให้ความร่วมมือต่างๆ ที่ทราบบทบาทและหน้าที่ของตนเองตามข้อบังคับของอาคารชุด

**อารี เลาะเหม็ง (2544)** ได้ทำการวิจัยเรื่อง “การบริหารทรัพย์สินส่วนกลางร่วมโครงการอาคารชุดพักอาศัยโครงการเคหะชุมชนหลักสี่ของการเคหะแห่งชาติ เขตหลักสี่” พบว่า อาคารทั้งหมดจดทะเบียนเป็นนิติบุคคลอาคารชุด และมีการบริหารทรัพย์สินส่วนกลางร่วมกัน ปัจจุบันทรัพย์สินส่วนกลางร่วมมีคณะกรรมการกลางชุมชนทำหน้าที่บริหาร โครงการสร้างการบริหารแบ่งเป็น ส่วนงานประชาสัมพันธ์ งานอาคารสถานที่และงานอื่นๆ ในส่วนของการจัดการค่าใช้จ่ายพบว่า ปัจจุบันเนื่องจากไม่สามารถเก็บเงินกองกลางชุมชนได้จึงมีการแก้ปัญหาโดยการนำพื้นที่ทรัพย์สินส่วนกลางร่วม มาจัดประโยชน์

**พัสดราภรณ์ มีศิริ (2542)** ได้ทำการวิจัยเรื่อง “การบริหารอาคารชุดระดับราคาปานกลางในเขตกรุงเทพมหานครชั้นใน” พบว่า การบริหารอาคารชุดระดับราคาปานกลางมี 4 รูปแบบ และแต่ละรูปแบบมีปัญหาการบริหารแตกต่างกัน และรูปแบบการบริหารจัดการอาคารชุดที่เหมาะสมไม่ได้มีแบบเดียวแต่มีได้ทั้ง 4 รูปแบบตามผลการวิจัยไม่มีแบบใดดีที่สุดหรือมีปัญหาทั้งหมด การนำรูปแบบการบริหารมาใช้ในแต่ละโครงการ ขึ้นอยู่กับความต้องการและความเหมาะสมของโครงการ

**บุญชู ไทยตระกูลพานิช (2540)** ได้ทำการวิจัยเรื่อง “ความพึงพอใจของผู้อยู่อาศัยในอาคารชุดราคาถูกต่อระบบการให้บริการด้านสาธารณูปโภคส่วนกลาง” พบว่า ส่วนใหญ่ ผู้ที่เข้ามาอยู่อาศัยเป็นกลุ่มผู้มาเช่าอยู่ มีที่จอดรถ รูปแบบการบริหารโดยคณะกรรมการชาวคอนโด ระบบการจัดเก็บเงินส่วนกลางเป็นแบบรายงวด ขนาดของโครงการเป็นขนาดใหญ่ อายุของโครงการเก่ากลางใหม่ และสรุปได้ว่าการอยู่อาศัยในอาคารชุดราคาถูกสร้างความพึงพอใจให้กับผู้อยู่อาศัยได้พอสมควร

**ยุวดี ศิริ (2540)** ได้ทำการวิจัยเรื่อง “แนวทางการจัดตั้งองค์การบริหารชุมชนสำหรับโครงการบ้านจัดสรร” พบว่า ปัญหาประการหนึ่งของการขาดการดูแล และบำรุงรักษา ระบบสาธารณูปโภคสาธารณูปการ ภายในโครงการบ้านจัดสรร ภายหลังจากที่ผู้ประกอบการได้มีการดำเนินการแล้วเสร็จนั้น ส่วนหนึ่งเป็นเพราะ ข้อจำกัดของ ปว.286 ที่ไม่เปิดโอกาสให้ผู้ประกอบการมีทางเลือกมากนักในเรื่องการดูแลสาธารณูปโภคส่วนเหล่านี้ ในขณะที่ร่าง พ.ร.บ.จัดสรรที่ดินฉบับใหม่ เปิดทางเลือกให้ผู้ประกอบการในเรื่องการจัดการสาธารณูปโภคของโครงการ โดยการจัดตั้งองค์การบริหารชุมชนในรูปแบบของการมีนิติบุคคลบ้านจัดสรร จากการศึกษาพบว่า ผู้อยู่อาศัยในชุมชนโครงการบ้านจัดสรรส่วนใหญ่ มีความต้องการที่จะให้มีองค์การบริหารชุมชนในหมู่บ้าน ในรูปแบบของคณะกรรมการหมู่บ้านและแนวทางที่เป็นไปได้ในขณะนี้ คือ หลักการจัดตั้ง “สหกรณ์บริการชุมชน” อันเป็นวิธีการบริหารงานสหกรณ์รูปแบบหนึ่งภายใต้ พ.ร.บ. สหกรณ์ 2511

**อัมพร ชื่นชมชาติ (2537)** ได้ทำการวิจัยเรื่อง “กฎหมายเกี่ยวกับการบริหารและการจัดการชุมชนบ้านจัดสรร” พบว่า สาเหตุประการหนึ่งของปัญหาที่เกิดขึ้นในการบริหารและจัดการชุมชนบ้านจัดสรร เกิดจากการขาดกฎหมายที่ควบคุมการบริหารและการจัดการชุมชนบ้านจัดสรร กฎหมายที่มีอยู่ไม่เพียงพอที่จะเอื้ออำนวยให้การบริหารและการจัดการชุมชนบ้านจัดสรรดำเนินไปได้โดยสะดวก เนื่องจากไม่มีสภาพบังคับเกี่ยวกับผลที่ผู้จัดสรรที่ดินจะได้รับในกรณีที่ไม่ดูแลและบำรุงรักษาสาธารณูปโภคตามหน้าที่ที่กฎหมายได้กำหนดไว้ ปัญหาดังกล่าวมักเกิดขึ้นเสมอในชุมชนบ้านจัดสรร การทำงานขององค์กรอื่นๆ ที่เข้ามามีบทบาทอยู่เกิดความขัดข้อง เนื่องจากไม่มีกฎหมายที่เหมาะสมเข้าไปรองรับ ผู้วิจัยได้เสนอแนวทางว่า ควรจะมีการบัญญัติกฎหมายขึ้นมารองรับองค์กรที่เกี่ยวกับการบริหารและการจัดการดูแลชุมชนบ้านจัดสรร ควรนิยามคำศัพท์ “สาธารณูปโภค”, “การบริการสาธารณะ” ให้ชัดเจน และควรระบุระบบค่าใช้จ่ายในทรัพย์สินส่วนกลางที่ผู้อยู่อาศัยในชุมชนใช้ร่วมกัน เพื่อส่งผลให้ชุมชนมีคุณภาพชีวิตที่ดี



สถาบันวิทยบริการ  
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

## บทที่ 3

### วิธีการดำเนินการวิจัย

การวิจัยครั้งนี้จะศึกษาเกี่ยวกับรูปแบบและลักษณะการจัดเก็บค่าใช้จ่าย และวิธีการจัดเก็บค่าใช้จ่ายที่เป็นธรรม โดยมุ่งเน้นศึกษาเฉพาะโครงการที่มีหมู่บ้านจัดสรรและอาคารชุด ที่พักอาศัยที่อยู่ในโครงการเดียวกัน และใช้ประโยชน์จากสิ่งอำนวยความสะดวกร่วมกัน โดยได้เลือกศึกษาในโครงการจอมเทียนคอนโดเทลและหมู่บ้าน ซึ่งตั้งอยู่ริมหาดจอมเทียน พัทยาใต้ จังหวัดชลบุรี

#### 3.1 กำหนดวิธีการศึกษา

การวิจัยครั้งนี้เป็นการวิจัยเชิงพรรณนา (Descriptive Research) เป็นการวิจัยที่ผู้วิจัยมุ่งหาคำตอบเกี่ยวกับข้อเท็จจริงของรูปแบบและลักษณะของการจัดเก็บค่าใช้จ่ายในการดูแลสาธารณูปโภคส่วนกลาง และความเป็นธรรมในการจัดเก็บค่าใช้จ่ายสำหรับเจ้าของร่วมหรือผู้พักอาศัยในโครงการที่มีทั้งหมู่บ้านและอาคารชุดอยู่ในโครงการเดียวกัน โดยเลือกโครงการกรณีศึกษาที่โครงการจอมเทียนคอนโดเทลและหมู่บ้าน โดยกำหนดวิธีการศึกษาดังต่อไปนี้

#### ตารางที่ 3.1 แสดงการกำหนดวิธีการศึกษา

ลำดับที่	วัตถุประสงค์	วิธีการศึกษา	เครื่องมือ
1	ศึกษาลักษณะและรูปแบบของการจัดเก็บค่าใช้จ่าย	สำรวจโครงการ และข้อมูลเกี่ยวกับลักษณะและรูปแบบของการจัดเก็บ	แบบบันทึกเอกสาร
2	ศึกษาวิธีการจัดเก็บค่าใช้จ่ายที่เป็นธรรม	ศึกษาตามคำจำกัดความที่ได้กำหนดไว้คือ “ศึกษาค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นจริงจากการใช้สอยสาธารณูปโภคส่วนกลาง” โดยอัตราดังกล่าวจะต้อง 1) ผู้รับผิดชอบทุกคนสามารถปฏิบัติได้ 2) ผู้ควบคุมกฎสามารถตรวจสอบและวัดผลได้ 3) ผู้เกี่ยวข้องและสาธารณชนยอมรับได้	แบบบันทึกเอกสาร แบบสอบถามและสัมภาษณ์

### 3.2 กำหนดเค้าโครงการวิจัย

เค้าโครงของงานวิจัยจะประกอบไปด้วย

- 3.2.1 ความเป็นมาและความสำคัญของปัญหา
- 3.2.2 แนวความคิดทฤษฎีและงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง
- 3.2.3 วิธีดำเนินการวิจัย
- 3.2.4 โครงการกรณีศึกษาและผลการวิจัย
- 3.2.5 วิเคราะห์ผลการวิจัย
- 3.2.6 สรุป และข้อเสนอแนะ

### 3.3 การเก็บรวบรวมข้อมูล

ผู้วิจัยได้ทำการเก็บรวบรวมข้อมูลจากแหล่งข้อมูล 2 ประเภทดังนี้

#### 3.3.1 ข้อมูลทุติยภูมิ (Secondary Data)

เป็นข้อมูลที่เก็บรวบรวมจากหนังสือ ตำรา บทความ ผลงานวิจัย วารสาร และเอกสารต่างๆ ที่เกี่ยวข้อง เพื่อใช้ประกอบการกำหนดกรอบแนวคิดในการวิจัย (Conceptual Framework) ในครั้งนี้ และใช้อ้างอิง (Reference) ในการเขียนรายงานผลการวิจัย (Research Report)

#### 3.3.2 ข้อมูลปฐมภูมิ (Primary Data)

เป็นข้อมูลที่ได้รวบรวมมาจากเครื่องมือที่ใช้ในการวิจัย ซึ่งได้แก่แบบสอบถาม และแบบสัมภาษณ์ รวมไปถึงการเก็บข้อมูลจากการสำรวจพื้นที่ในโครงการกรณีศึกษา การบันทึกภาพถ่ายอาคาร, สาธารณูปโภคส่วนกลาง รวมถึงลักษณะการใช้ประโยชน์ในสาธารณูปโภคส่วนกลาง

### 3.4 กำหนดกลุ่มตัวอย่างและขนาดของประชากร

ผู้วิจัยได้กำหนดกลุ่มประชากรตามขนาดของกลุ่มประชากรและกลุ่มตัวอย่างออกเป็น 2 กลุ่มดังต่อไปนี้

#### 3.4.1 กลุ่มของเจ้าของห้องชุดหรือผู้อยู่อาศัยในโครงการ

ศึกษาข้อมูลเฉพาะเจ้าของกรรมสิทธิ์ที่มีหน้าที่ในการชำระค่าใช้จ่ายในการดูแลสาธารณูปโภคส่วนกลางในโครงการทั้งนี้เพื่อให้ทราบถึงความมีส่วนร่วมในการบริหารจัดการและการชำระค่าใช้จ่ายเพื่อบำรุงรักษาทรัพย์สินที่ใช้ประโยชน์ซึ่งมีจำนวนกลุ่มประชากรทั้งหมด 747 ราย<sup>15</sup> โดยใช้หลักการคำนวณหาขนาดของกลุ่มตัวอย่างจากสูตรของ "TARO YAMANE" ที่ระดับความเชื่อมั่น 95% และค่าความคลาดเคลื่อน  $\pm 5\%$

<sup>15</sup> สัมภาษณ์คุณอภิชาติ ศรีเล็ก ผู้จัดการอาคารโครงการจอมเทียนคอนโดเทลและหมู่บ้าน, 10 ธันวาคม 2546

$$\text{สูตร } n = \frac{N}{1 + Ne^2}$$

เมื่อ  $n$  = ขนาดตัวอย่าง

$N$  = จำนวนประชากรที่ใช้ในการศึกษา

$e$  = ความผิดพลาดที่ยอมรับได้ (ซึ่งการวิจัยกำหนดให้มีค่าเท่ากับ 0.05)

### แทนค่าจากสูตร

เมื่อ จำนวนประชากรที่ใช้ในการศึกษาเท่ากับ 747

จะได้

$$n = \frac{747}{1 + (747 \times (0.05)^2)}$$

$$= 261$$

ดังนั้น ขนาดตัวอย่างเท่ากับ 261 กลุ่มตัวอย่าง

และเมื่อนำสูตรการคำนวณหาขนาดกลุ่มตัวอย่างของ “TARO YAMANE” นำมาคำนวณหา กลุ่มตัวอย่างโดยแยกการคำนวณตามประเภทของทรัพย์สินที่มีอยู่ในโครงการจอมเทียนคอนโดเทลและหมู่บ้านจะได้ขนาดตัวอย่างดังตาราง

### ตารางที่ 3.2 แสดงจำนวนกลุ่มตัวอย่างแยกประเภทของทรัพย์สิน

ประเภทของทรัพย์สิน	จำนวนประชากร	N	จำนวนแบบสอบถามที่ได้รับคืน (ชุด)	ร้อยละ
อาคารชุดตึก A	328	115	153	46.67
อาคารชุดตึก B	328	115	131	40.00
บ้านบังกะโล	67	23	26	29.85
ทาวเฮ้าส์	11	4	7	63.63
ที่ดินเปล่า	13	4	5	38.46
<b>รวมทั้งสิ้น</b>	<b>747</b>	<b>261</b>	<b>322</b>	<b>43.11</b>

เพราะฉะนั้นในการวิจัยในครั้งนี้จะต้องรวบรวมแบบสอบถามให้ได้ ทั้งหมด 261 กลุ่มตัวอย่าง โดยแยกเป็นอาคารชุดตึกเอ 115 ตัวอย่าง อาคารชุดตึกบี 115 ตัวอย่าง บ้านบังกะโล 23 ตัวอย่าง ทาวเฮ้าส์ 4 ตัวอย่างและ ที่ดินเปล่าอีก 4 ตัวอย่าง

### 3.4.2 กลุ่มผู้เชี่ยวชาญ โดยแบ่งออกเป็น 4 กลุ่มได้แก่

#### 3.4.2.1) กลุ่มตัวแทนของบริษัทผู้ประกอบการพัฒนาสังหาริมทรัพย์ 2 ท่าน ได้แก่

- คุณถาวร ตีร์ศิริพิศาล กรรมการผู้จัดการ บริษัท จอมเทียนคอนโดเทล จำกัด
- คุณอดิสร หวังศิริ ผู้จัดการนิติบุคคลฯ โครงการบ้านสวนธารารมย์

#### 3.4.2.2) กลุ่มผู้ทรงคุณวุฒิทางธุรกิจสังหาริมทรัพย์ 2 ท่าน ได้แก่

- คุณนคร มุฑุศรี กรรมการผู้จัดการบริษัทบางกอก แมเนจเม้นท์ เรียลตี้ จำกัด
- คุณประยูร ดำรงค์ชิตานนท์ นายกสมาคมบริหารทรัพย์สินแห่งประเทศไทย

#### 3.4.2.3) กลุ่มตัวแทนผู้บริหารอาคารงานภายในโครงการจอมเทียนคอนโดเทล และหมู่บ้าน จำนวน 4 ท่าน ได้แก่

- คุณเลิศชัย ลีลายนกุล ผู้จัดการนิติฯ
- คุณอภิชาติ ศรีเล็ก ผู้จัดการอาคาร
- คุณทิพย์รัตน์ ชูโชติสกุลวงศ์ ประธานคณะกรรมการอาคารชุด ตึก เอ
- คุณณรงค์ รังสิชัยนิรันดร์ คณะกรรมการอาคารชุด ตึก บี

#### 3.4.2.4) กลุ่มตัวแทนผู้บริหารงานโครงการที่มีลักษณะอย่างเดียวกัน 2 ท่าน

- คุณสมนึก โรจนากิวัฒน์ ผู้จัดการโครงการบ้านสมประสงค์
- คุณสุนันท์ เต็มภากรกุล ผู้จัดการโครงการแกรนด์คอนโดเทลและหมู่บ้าน

### 3.5 กำหนดเครื่องมือที่ใช้ในการวิจัย

เครื่องมือที่ใช้ในการวิจัยในครั้งนี้จะใช้แบบสอบถาม (Questionnaire) และการสัมภาษณ์ ที่สร้างขึ้นมาจากงานวิจัยที่เกี่ยวข้องและวัตถุประสงค์ในการทำวิจัย

#### ตารางที่ 3.3 ตารางแสดงการกำหนดเครื่องมือที่ใช้ในการวิจัย

วัตถุประสงค์การวิจัย	ตัวแปร	เครื่องมือที่ใช้ในการวิจัย
1. ศึกษาลักษณะและรูปแบบของการจัดเก็บค่าใช้จ่าย	1.1 ลักษณะของการจัดเก็บค่าใช้จ่าย 1.2 รูปแบบของการจัดเก็บค่าใช้จ่าย	แบบบันทึกเอกสาร
3. ศึกษาวิธีการจัดเก็บค่าใช้จ่ายที่เป็นธรรม	3.1 ค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นจริง 3.2 รูปแบบและลักษณะจัดเก็บที่เป็นธรรม 3.3 อัตราการจัดเก็บที่เป็นธรรมและเป็นที่ยอมรับ 3.4 พฤติกรรมการใช้สอยสาธารณูปโภค	แบบบันทึกเอกสาร สัมภาษณ์และแบบสอบถาม

### 3.5.1 แบบสอบถาม

ซึ่งในแบบสอบถามชุดนี้จะประกอบไปด้วย 5 ส่วนด้วยกันดังนี้

ส่วนที่ 1 ข้อมูลทั่วไปของผู้ตอบแบบสอบถาม

- 1.1 ประเภทของการครอบครองทรัพย์สินในโครงการ
- 1.2 ระยะเวลาที่เป็นเจ้าของทรัพย์สินในโครงการ

ส่วนที่ 2 ข้อมูลเกี่ยวกับการพักอาศัย

- 2.1 ลักษณะการใช้ประโยชน์ในทรัพย์สิน
- 2.2 ความถี่ของการใช้ประโยชน์ในทรัพย์สิน
- 2.3 จำนวนผู้พักอาศัย
- 2.4 ปริมาณการใช้สอยสาธารณูปโภคและบริการส่วนกลาง
- 2.5 ความสำคัญของสาธารณูปโภคและบริการส่วนกลางสำหรับ

ส่วนที่ 3 ความรู้ความเข้าใจเกี่ยวกับสาธารณูปโภคส่วนกลาง (ค่าบำรุงประจำปี)

- 3.1 ความรู้ความเข้าใจเกี่ยวกับค่าใช้จ่ายสาธารณูปโภคส่วนกลาง
- 3.2 หน้าที่ความรับผิดชอบของการดูแลระบบสาธารณูปโภคส่วนกลาง
- 3.3 ความยินดีในการจ่ายค่าดูแลสาธารณูปโภคส่วนกลาง
- 3.4 ความคิดเห็นในการจ่ายค่าดูแลสาธารณูปโภคส่วนกลาง ในกรณีห้องทิ้งร้าง

ส่วนที่ 4 ความคิดเห็นเรื่องการจัดเก็บค่าใช้จ่ายด้านสาธารณูปโภคส่วนกลาง (ค่าบำรุงประจำปี)

- 4.1 รูปแบบในการคำนวณค่าสาธารณูปโภคส่วนกลาง
- 4.2 ลักษณะการกำหนดระยะเวลาในการจัดเก็บค่าสาธารณูปโภคส่วนกลาง
- 4.3 ลักษณะความผันแปรอัตราการจัดเก็บค่าดูแลสาธารณูปโภคส่วนกลาง
- 4.4 ลักษณะการชำระเงิน
- 4.5 วิธีการชำระเงินค่าดูแลสาธารณูปโภคส่วนกลาง
- 4.6 ลักษณะการนำเงินค่าดูแลสาธารณูปโภคส่วนกลางมาใช้

ส่วนที่ 5 ข้อเสนอแนะอื่นๆ

### 3.5.2 การสัมภาษณ์

ผู้วิจัยได้กำหนดประเด็นในการสัมภาษณ์เฉพาะในกลุ่มของผู้เชี่ยวชาญทั้ง 4 กลุ่ม คือ

- กลุ่มของตัวแทนของผู้ประกอบการพัฒนาด้านอสังหาริมทรัพย์



- กลุ่มผู้ทรงคุณวุฒิทางธุรกิจอสังหาริมทรัพย์
- กลุ่มผู้บริหารงานภายในชุมชนในโครงการจอยntenคอนโดเทล และหมู่บ้าน
- กลุ่มตัวแทนผู้บริหารโครงการที่มีลักษณะอย่างเดียวกัน

โดยมีประเด็นในการสัมภาษณ์หลักๆ ดังนี้คือ

- 3.5.2.1 ความคิดเห็นในเรื่อง รูปแบบการจัดเก็บค่าใช้จ่ายในการดูแล  
 สาธารณูปโภคส่วนกลาง ที่เหมาะสมในโครงการที่มีทั้งหมู่บ้านและ  
 อาคารชุด อยู่ในโครงการเดียวกัน
- 3.5.2.2 ความคิดเห็นในเรื่อง ลักษณะการจัดเก็บค่าใช้จ่ายในการดูแล  
 สาธารณูปโภคส่วนกลางที่เหมาะสมในโครงการที่มีทั้งหมู่บ้านและ  
 อาคารชุด อยู่ในโครงการเดียวกัน
- 3.5.2.3 ความคิดเห็นในเรื่อง ลักษณะความเป็นธรรมในการจัดเก็บค่าใช้จ่ายใน  
 การดูแลสาธารณูปโภคส่วนกลาง การจัดเก็บที่เป็นธรรมคืออะไร และ  
จัดเก็บอย่างไรถึงจะเป็นธรรม
- 3.5.2.4 ความคิดเห็นเกี่ยวกับ แนวทางการบริหารโครงการที่เหมาะสมใน  
 โครงการที่มีทั้งหมู่บ้านและอาคารชุด อยู่ในโครงการเดียวกัน

### 3.6 การทดสอบเครื่องมือที่ใช้ในการวิจัย

ผู้วิจัยได้ตรวจสอบคุณภาพของเครื่องมือที่ใช้ในการทำวิจัย โดยการนำไปทดสอบหาความตรง (Validity) และความเชื่อมั่น (Reliability) ดังนี้

3.6.1 การหาความตรงของเนื้อหา (Content Validity) ผู้วิจัยได้นำแบบสอบถามที่ใช้ในการเก็บรวบรวมข้อมูลในครั้งนี้ไปปรึกษากับอาจารย์ผู้ควบคุมวิทยานิพนธ์ ว่าได้ครอบคลุมและตอบวัตถุประสงค์ในการทำวิจัยแล้ว จากนั้นได้นำไปให้ผู้ทรงคุณวุฒิไปตรวจสอบความตรงเชิงเนื้อหา ได้แก่ ความสอดคล้องและความครอบคลุมของเนื้อหา ความถูกต้องของภาษาที่ใช้

3.6.2 การทดสอบแบบทดสอบ (Pilot Test) ผู้วิจัยนำแบบสอบถามทั้งหมดไปทดสอบกับกลุ่มตัวอย่างเพื่อเป็นการทดสอบความเข้าใจของผู้ตอบที่มีต่อคำถาม และตรวจสอบลำดับของคำถาม ความถูกต้องของคำถาม และข้อบกพร่องอื่นๆ เพื่อจะได้นำมาข้อมูลดังกล่าวมาแก้ไขแบบสอบถามให้มีคุณภาพมากที่สุด โดยผู้วิจัยได้ทำการทดสอบกับกลุ่มตัวอย่างถึง 2 ครั้ง โดยครั้งแรกได้ทำการทดสอบแบบสอบถามจำนวน 25 ชุด ปรากฏว่าพบปัญหาในแบบสอบถามส่วนที่ 1 คือผู้ตอบสอบถามส่วนใหญ่ไม่อยากจะกรอกรายละเอียดส่วนตัวของตัวเองมากนัก และแบบสอบถามส่วนที่ 3 ผู้ตอบแบบสอบถามไม่เข้าใจในคำถาม เนื่องจากคำถามอ่านแล้ว วกวน

และบางคำถามก็กำกวม การลำดับคำถามและคำตอบกลับไปกลับมา และสุดท้ายคือคำถามใน ส่วนที่ 4 ผู้ตอบแบบสอบถามส่วนใหญ่จะไม่ตอบแบบสอบถามในส่วนนี้ เนื่องจากผู้ตอบ แบบสอบถามให้เหตุผลว่าไม่สามารถคำนวณคำตอบออกมาเป็นตัวเลขได้เนื่องจากไม่มีความรู้ เกี่ยวกับการคำนวณค่าใช้จ่าย ผู้วิจัยจึงนำข้อมูลที่ได้จากการทำการทดสอบในครั้งแรกนำมา ปรับปรุงแก้ไขแบบสอบถาม แล้วนำแบบสอบถามที่ปรับปรุงแก้ไขแล้วนำไปทดสอบอีกจำนวน 10 ชุดซึ่งพบว่าผู้ตอบแบบสอบถามตอบแบบสอบถามครบถ้วนเป็นส่วนใหญ่และสามารถเข้าใจ คำถามได้ง่ายขึ้น

### 3.7 การดำเนินการรวบรวมข้อมูล

ผู้วิจัยได้ดำเนินการเก็บรวบรวมข้อมูลจากแหล่งข้อมูล 2 ประเภทดังนี้

#### 3.7.1 ข้อมูลทุติยภูมิ (Secondary Data)

ในขั้นตอนการดำเนินการเก็บรวบรวมข้อมูลทุติยภูมิ โดยผู้วิจัยทำการค้นคว้า หนังสือ วารสาร เอกสารและงานวิจัยที่เกี่ยวข้องเพื่อประกอบการทำรายงานวิจัย ตามหลักและทฤษฎีที่ กำหนดไว้โดยมีแหล่งที่มาของข้อมูลดังต่อไปนี้

##### 1) หนังสือ วารสาร หนังสือพิมพ์และสิ่งตีพิมพ์จากแหล่งต่างๆ ดังนี้

- 1.1 หอสมุดกลางสำนักวิทยบริการ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย
- 1.2 ห้องสมุดคณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย
- 1.3 ห้องสมุดคณะนิติศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย
- 1.4 หอสมุดกลางสำนักวิทยบริการ มหาวิทยาลัยรามคำแหง
- 1.5 หอสมุดกลางสำนักวิทยบริการ มหาวิทยาลัยอีสเทิร์นเอเซีย
- 1.6 หอสมุดกลางสำนักวิทยบริการ มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์
- 1.7 ฐานข้อมูลบริษัท ควอลิตี้ พรอพเพอร์ตี้ แมเนจเม้นท์ จำกัด
- 1.8 หอสมุดแห่งชาติ
- 1.9 จากการค้นหาจากเว็บไซต์

##### 2) ข้อมูลจากการสำรวจพื้นที่โครงการกรณีศึกษา

- 2.1 โครงการจอมเทียนคอนโดเทลและหมู่บ้าน

#### 3.7.2 ข้อมูลปฐมภูมิ (Primary Data)

มีขั้นตอนในดำเนินการเก็บรวบรวมข้อมูลดังนี้

- 1) ศึกษาแนวคิด ทฤษฎี เอกสารต่างๆ ที่เกี่ยวข้อง รวมไปถึงการเก็บข้อมูลจากการสำรวจ พื้นที่ในโครงการกรณีศึกษาเพื่อเป็นกรอบในการศึกษาวิจัย แล้วนำมา สร้างเป็น แบบสอบถามเพื่อใช้ในการเก็บรวบรวมข้อมูล

- 2) ผู้วิจัยติดต่อประสานงานกับผู้จัดการอาคารเพื่อขอบัญชีรายชื่อประชากรที่อยู่ในโครงการจอมเทียนคอนโดเทลและหมู่บ้าน ทั้งที่อยู่ในอาคารชุด บ้านบังกะโล ทาวน์เฮ้าส์ และที่ดินเปล่า
- 3) ผู้วิจัยเดินทางไปยังโครงการจอมเทียนคอนโดเทลและหมู่บ้านเพื่อนำแบบสอบถามไปทำการทดลองสอบถามกับประชากรในโครงการเป็นจำนวน 25 ชุด เพื่อเป็นการทดสอบเครื่องมือในการทำวิจัย
- 4) ผู้วิจัยนำแบบสอบถามที่ตอบกลับนำมาตรวจสอบและแก้ไขปรับปรุง โดยเปลี่ยนแปลงคำถามในส่วนที่ 1 ส่วนที่ 3 และส่วนที่ 4 ให้ผู้ตอบแบบสอบถามสามารถเข้าใจคำถามง่ายขึ้น และตรงตามวัตถุประสงค์ของการวิจัยให้มากที่สุด
- 5) ผู้วิจัยเดินทางไปยังโครงการจอมเทียนคอนโดเทลและหมู่บ้านเพื่อนำแบบสอบถามไปทำการทดลองสอบถามกับประชากรในโครงการอีกเป็นครั้งที่ 2 จำนวนทั้งหมด 10 ชุด
- 6) ผู้วิจัยนำแบบสอบถามที่ตอบกลับมาตรวจสอบความครบถ้วนและความสมบูรณ์ของแบบสอบถามอีกครั้ง
- 7) ผู้วิจัยทำการจัดส่งแบบสอบถามไปให้ประชากรที่มีรายชื่อตามบัญชีรายชื่อที่อยู่ของประชากรที่อยู่ในโครงการจอมเทียนคอนโดเทล โดยทางไปรษณีย์เป็นจำนวน 71% ของจำนวนประชากรคือ 531 ชุดโดยแนบซองเปล่าและแสตมป์เพื่อให้ผู้ตอบแบบสอบถามสามารถส่งแบบสอบถามกลับได้ในทันที ซึ่งสาเหตุที่ผู้ตอบแบบสอบถามไม่สามารถจัดส่งแบบสอบถามให้ครบ 100% ได้เนื่องจากเจ้าของห้องบางรายมีกรรมสิทธิ์ในอาคารชุด หรือหมู่บ้านมากกว่า 2 หน่วยขึ้นไป และเจ้าของบางรายพักอาศัยอยู่ต่างประเทศ ซึ่งการส่งแบบสอบถามทางไปรษณีย์ในการเก็บข้อมูลผู้วิจัยจะประมาณค่าอัตราการตอบกลับของแบบสอบถามที่ 50% จากสูตร

$$N = \frac{\text{จำนวนตัวอย่างที่ต้องการ}}{\text{อัตราการตอบ}}$$

อัตราการตอบ

ซึ่งจำนวนตัวอย่างที่ต้องการในการวิจัยในครั้งนี้เท่ากับ 261 ชุด อัตราการตอบคิดที่ 50% จะได้

$$= \frac{261}{0.50}$$

$$= 522$$

เพราะฉะนั้นจะต้องส่งแบบสอบถามทางไปรษณีย์ทั้งหมด อย่างน้อย 522 ชุด และคาดว่าจะได้แบบสอบถามกลับคืนมาคิดในอัตรา 50% เท่ากับ 261 ชุด

- 8) ผู้วิจัยได้ยื่นเรื่องที่ภาควิชาเคหการ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย ในการขอใบขอข้อมูลและสัมภาษณ์ จากประชากรในกลุ่มผู้เชี่ยวชาญ
- 9) ผู้วิจัยนำหนังสือขอข้อมูลและสัมภาษณ์ดังกล่าวยื่นเรื่องขอเข้าพบผู้ทรงคุณวุฒิ ผู้ประกอบการ ตัวแทนของโครงการ และผู้ที่มีส่วนเกี่ยวข้องอื่นๆ เพื่อขอสัมภาษณ์ตามประเด็นในการสัมภาษณ์
- 10) ผู้วิจัยตรวจสอบความถูกต้องและความครบถ้วนของแบบสัมภาษณ์ก่อนที่จะนำมาประมวลผลข้อมูล
- 11) ผู้วิจัยเก็บรวบรวมแบบสอบถามที่ส่งไปทางไปรษณีย์เพื่อตรวจสอบจำนวนและความครบถ้วนของแบบสอบถาม
- 12) ผู้วิจัยเดินทางไปยังโครงการจอมเทียนคอนโดเทลและหมู่บ้านเพื่อไปแจกแบบสอบถามเพิ่มเติม และผู้วิจัยรับแบบสอบถามกลับ เพื่อรวบรวมจำนวนแบบสอบถามให้ครบตามจำนวนตัวอย่างที่ต้องการ
- 13) ตรวจสอบความถูกต้องและความครบถ้วนสมบูรณ์ของแบบสอบถาม ก่อนที่จะนำมาประมวลผล
- 14) ผู้วิจัยนำแบบสอบถามที่ผ่านการตรวจสอบความถูกต้องและครบถ้วนแล้ว คัดเลือกเฉพาะฉบับที่มีความสมบูรณ์ ลงรหัสตัวเลข (Code) ตามเกณฑ์ของเครื่องมือแต่ละส่วน แล้วนำไปประมวลผลและวิเคราะห์ข้อมูลในขั้นตอนต่อไป

### 3.8 การจัดเตรียมข้อมูลเพื่อการวิเคราะห์

- 3.8.1 การตรวจสอบความครบถ้วนของจำนวนแบบสอบถาม ผู้วิจัยได้ทำการตรวจสอบความครบถ้วนของจำนวนแบบสอบถามที่ได้จัดส่งไปทางไปรษณีย์และจากการเดินทางไปแจกแบบสอบถามในพื้นที่ว่าได้รวบรวมแบบสอบถามครบถ้วนตามจำนวนของกลุ่มตัวอย่างหรือไม่
- 3.8.2 การตรวจสอบความครบถ้วนของรายการในแบบสอบถาม ผู้วิจัยได้ตรวจสอบความครบถ้วนของคำถามในแบบสอบถาม โดยอาศัยจากการจัดทำ PILOTS TEST และการสอบถามอาจารย์ที่ปรึกษาวิทยานิพนธ์ และผู้ทรงคุณวุฒิ เพื่อให้แบบสอบถามมีตัวแปรที่ครบถ้วนตามวัตถุประสงค์ของการวิจัย
- 3.8.3 การตรวจสอบความชัดเจนและความครบถ้วนของการตอบแบบสอบถาม ผู้วิจัยได้ตรวจสอบความชัดเจน และความครบถ้วนของการตอบแบบสอบถาม โดยได้คัดเลือก

แบบสอบถามที่มีความชัดเจน ครบถ้วนมากที่สุดเพียง 261 ชุด โดยแยกตามประเภทของทรัพย์สินเป็นอาคารชุดตึกเอและตึกบี 328 ชุด บ้านบังกะโล 23 ชุด ทาวเฮ้าส์และที่ดินเปล่าอีกอย่างละ 4 ชุด

3.8.4 **การกำหนดรหัสของแบบสอบถาม** เพื่อความสะดวกในการประมวลผลโดยใช้เครื่องคอมพิวเตอร์ ผู้วิจัยได้จัดทำรหัสของแบบสอบถาม โดยกำหนดรหัสเป็นตัวเลข 3 หลัก เรียงลำดับหมายเลขตามลำดับของแบบสอบถาม

3.8.5 **การบันทึกข้อมูล** ผู้วิจัยได้นำแบบสอบถามที่ได้นำมาบันทึกข้อมูลลงในเครื่องคอมพิวเตอร์เพื่อเตรียมพร้อมสำหรับการประมวลผลต่อไป

### 3.9 การวิเคราะห์ข้อมูล

ผู้วิจัยได้นำแบบสอบถามทั้งหมดมาวิเคราะห์ และประมวลด้วยเครื่องคอมพิวเตอร์ โดยใช้โปรแกรมสำเร็จรูป SPSS (Statistical Package for the Social Sciences) สำหรับ Windows Version 11.0 โดยสถิติที่ใช้ในการวิเคราะห์ข้อมูลประกอบด้วย สถิติพรรณนา<sup>16</sup> (Descriptive Statistics) เพื่อบรรยายลักษณะข้อมูลของกลุ่มตัวอย่าง

3.9.1 **ค่าเฉลี่ย** โดยใช้สูตรดังนี้

$$\bar{X} = \frac{\sum x}{N}$$

เมื่อ  $\bar{X}$  แทน คะแนนเฉลี่ย

$\sum x$  แทน ผลรวมของคะแนนทั้งหมด

$N$  แทน จำนวนคนในกลุ่มตัวอย่าง

3.9.2 **ค่าเบี่ยงเบนมาตรฐาน** โดยใช้สูตรดังนี้

$$S = \sqrt{\frac{N \sum x^2 - (\sum x)^2}{N(N-1)}}$$

เมื่อ  $S$  แทน ค่าเบี่ยงเบนมาตรฐาน

$\sum x^2$  แทน ผลรวมของกำลังสองของคะแนนทั้งหมด

$(\sum x^2)$  แทน กำลังสองของผลรวมของคะแนนทั้งหมด

$N$  แทน จำนวนคนในกลุ่มตัวอย่าง

<sup>16</sup> ธีรยุทธ พึ่งเกียรติ, สถิติเบื้องต้นและการวิจัย, (กรุงเทพมหานคร : สำนักพิมพ์สุทรไพศาล, 2543) : 1

### 3.10 การสรุปผลข้อมูล

เมื่อนำข้อมูลมาผ่านการวิเคราะห์ผลแล้ว หลังจากนั้นผู้วิจัยก็จะทำการสรุปผลการวิจัย เพื่อแสดงประเด็นสำคัญต่างๆ ที่ได้จากผลการวิเคราะห์ข้อมูล และนำคำแนะนำต่างๆ ที่ผู้กรอกแบบสอบถามได้ตอบมาให้ในแบบสอบถาม นำมาสรุปผล และนำเสนอในรูปแบบของตาราง กราฟ การบรรยาย และข้อเสนอแนะต่างๆ ซึ่งจะแบ่งเป็น ข้อเสนอแนะที่ได้จากการศึกษาเกี่ยวกับค่าใช้จ่ายเพื่อการดูแลสาธารณูปโภค และข้อเสนอแนะสำหรับการวิจัยในครั้งต่อไป

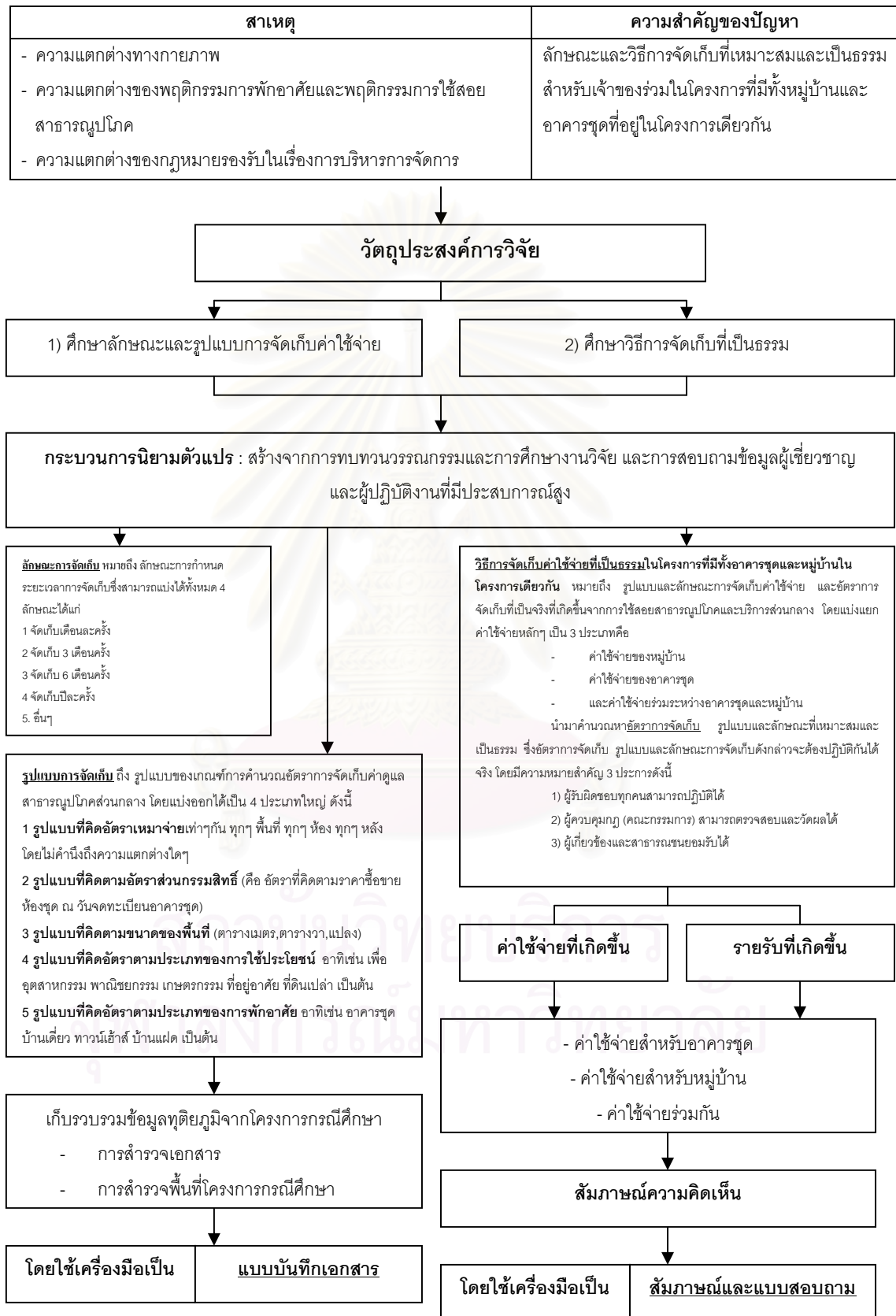


สถาบันวิทยบริการ  
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย



แผนภูมิที่ 3.1 แสดงขั้นตอนการดำเนินการวิจัย

การจัดเก็บค่าใช้จ่ายเพื่อการดูแลสาธารณูปโภคส่วนกลางในหมู่บ้านและอาคารชุดที่อยู่ในโครงการเดียวกัน กรณีศึกษา โครงการจอมเทียนคอนโดเทลและหมู่บ้าน ตำบลหนองปรือ อำเภอบางละมุง จ.ชลบุรี



แผนภูมิที่ 3.2 แสดงกรอบแนวคิด (Conceptual Framework) ของการวิจัย



## บทที่ 4

### โครงการกรณีศึกษา และผลการวิจัย

จากการเก็บรวบรวมข้อมูลจากโครงการกรณีศึกษา การสัมภาษณ์ และแบบสอบถาม ผู้วิจัยสามารถสรุปผลการวิจัยได้ดังนี้

#### 4.1 ข้อมูลพื้นฐานของโครงการ<sup>16</sup>

โครงการจอมเทียนคอนโดเทลและหมู่บ้าน มีสภาพการอยู่อาศัยที่มีทั้งอาคารชุดและหมู่บ้านอยู่ในโครงการเดียวกัน ซึ่งมีลักษณะแตกต่างกันทั้งในด้านกายภาพและการบริหารจัดการ จึงเป็นกลไกหนึ่งที่ถูกนำมาใช้และเป็นกรณีศึกษา ถึงวิธีการในการดูแลและบำรุงรักษา ค่าใช้จ่ายต่างๆ ที่เกิดขึ้น รวมไปถึงวิธีการจัดเก็บค่าใช้จ่ายเพื่อนำมาบำรุงรักษาหรือเพื่อนำมาบริหารจัดการในการดูแลสาธารณูปโภคส่วนกลาง

4.1.1 ชื่อโครงการ จอมเทียนคอนโดเทลและหมู่บ้าน

4.1.2 ที่ตั้ง 311-2 ถนนเทพพระยา ต.หนองปรือ อ.บางละมุง เมืองพัทยา จ.ชลบุรี 20260

4.1.3 ที่ดินในโครงการ 44 ไร่ 2 งาน 76 ตารางวา



ภาพที่ 4.1 แสดงสัญลักษณ์ของโครงการจอมเทียนคอนโดเทลและหมู่บ้าน

สถาบันวิทยบริการ  
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

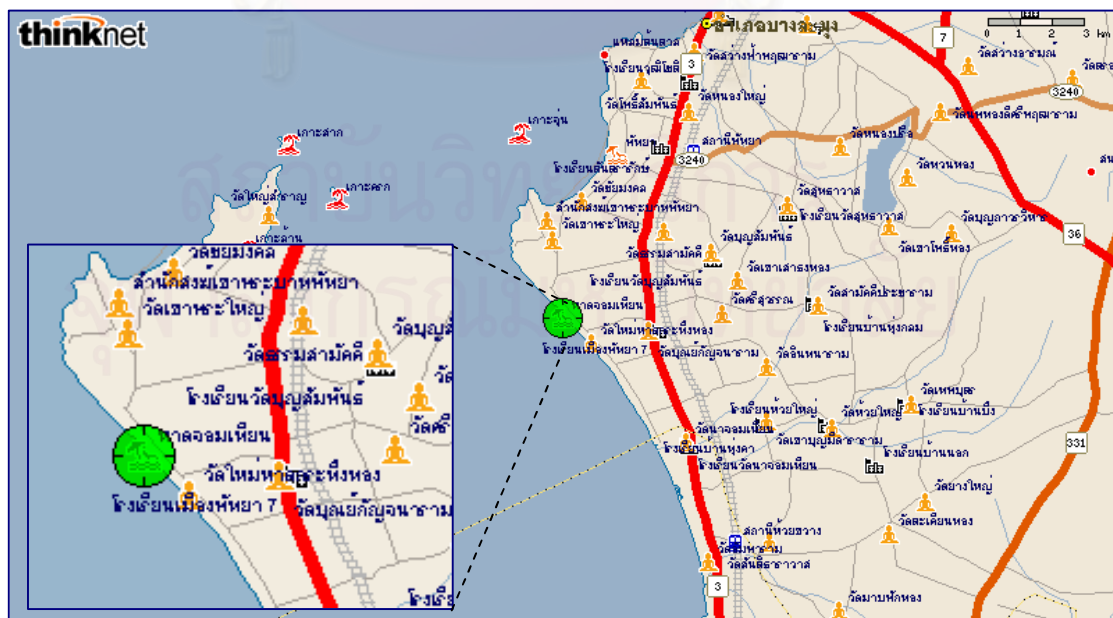
<sup>16</sup> สัมภาษณ์คุณอภิชาติ ศรีเล็ก ผู้จัดการอาคารโครงการจอมเทียนคอนโดเทล, 10 ธันวาคม 2546



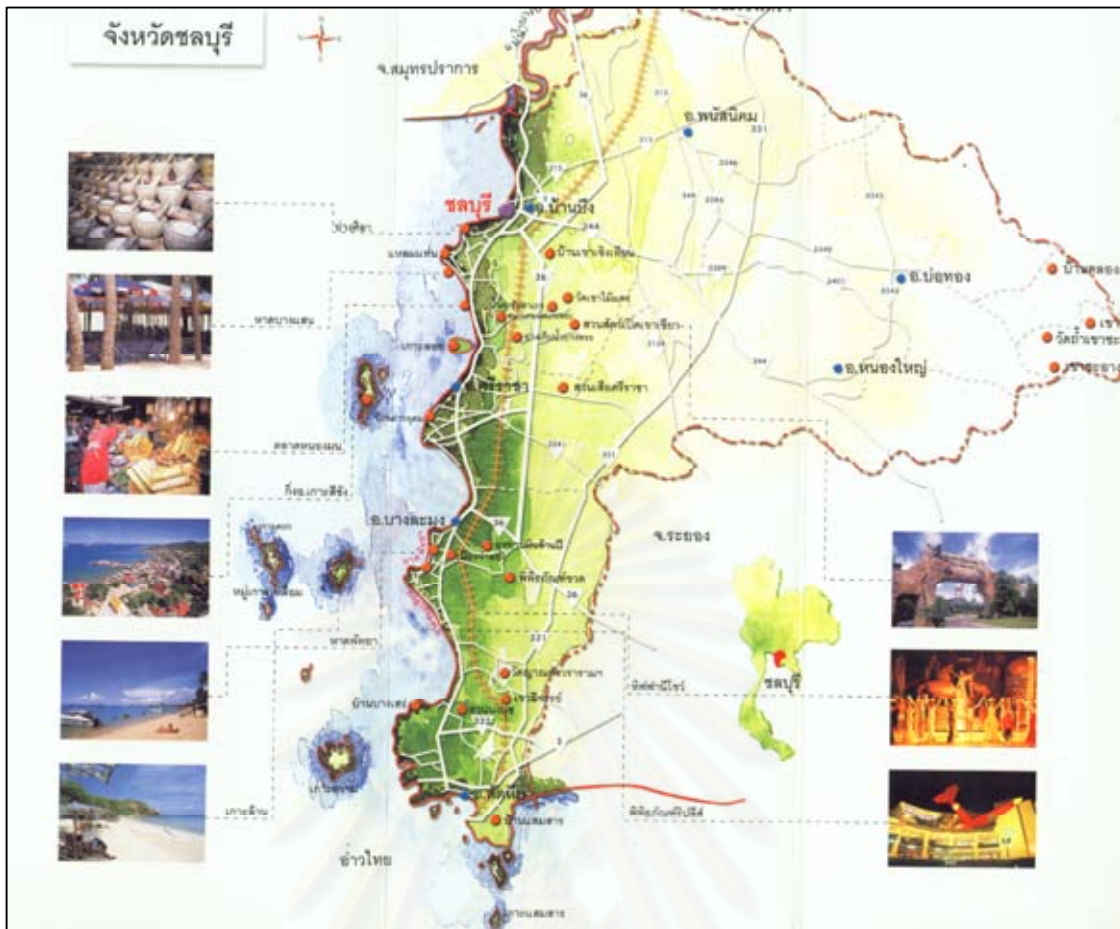
ภาพที่ 4.2 แสดงทัศนียภาพโดยรอบของโครงการจอมเทียนคอนโดเทลและหมู่บ้าน

โครงการจอมเทียนคอนโดเทลและหมู่บ้าน ตั้งอยู่ในอำเภอเมืองพัทยาใต้ ติดกับชายหาดจอมเทียน โดยพื้นที่ใกล้เคียงบริเวณดังกล่าวส่วนใหญ่จะเป็นรีสอร์ท และอาคารชุดสำหรับพักตากอากาศ โดย

- ทิศเหนือ** ติดกับพื้นที่ที่เป็นที่ดินว่างเปล่าและโครงการเรบิท รีสอร์ท
- ทิศใต้** ติดกับโครงการแกรนด์คอนโดเทล
- ทิศตะวันออก** ติดกับถนนเทพประสิทธิ์เชื่อมสู่ถนนสุขุมวิท
- ทิศตะวันตก** ติดบริเวณหาดจอมเทียน



ภาพที่ 4.3 แผนที่โครงการจอมเทียนคอนโดเทลและหมู่บ้าน



ภาพที่ 4.4 แผนที่จังหวัดชลบุรี



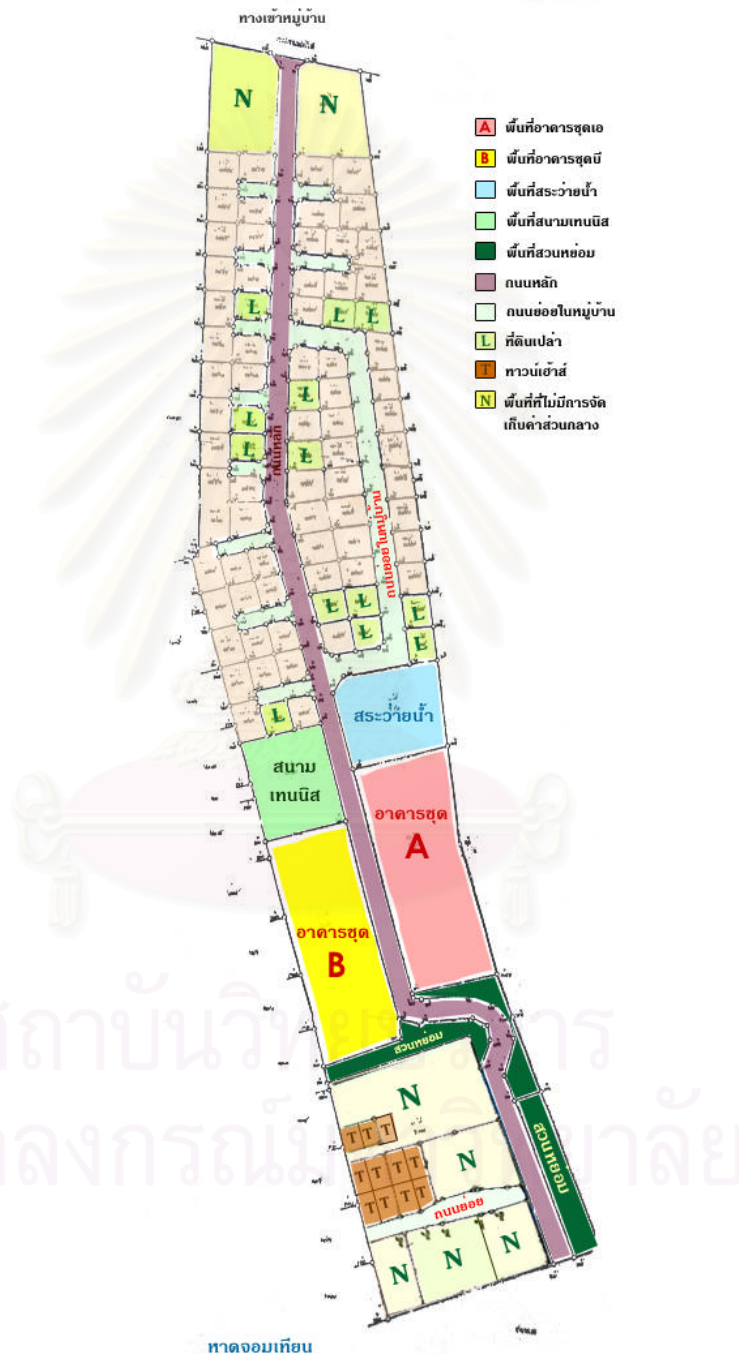
ภาพที่ 4.5 ตำแหน่งของโครงการจอมเทียนคอนโดเทล

## 4.2 ลักษณะทางกายภาพ

53-54 ต.

โครงการจอมเทียนคอนโดเทลและหมู่บ้าน ตั้งอยู่ที่ดินรหวาง 15-15 ฎ. เลขที่ดิน 1929 หน้าสำรวจ 273 โฉนดที่ดิน 1016 ตั้งอยู่ที่ ตำบลหนองปรือ อำเภอบางละมุง จังหวัดชลบุรี\*

- จำนวนพื้นที่โครงการทั้งหมด 44 ไร่ 2 งาน 76 ตารางวา หรือเท่ากับ 71,504 ตารางเมตรดังรูปที่ 4.5



ภาพที่ 4.6 ผังโครงการจำแนกตามพื้นที่ใช้สอย

\* โฉนดที่ดินเลขที่ 1016 (น.ส 4) ออก ณ วันที่ 23 มกราคม 2528

ตารางที่ 4.1 แสดงขนาดพื้นที่ในโครงการเป็นร้อยละ

ที่	รายการ	กรรมสิทธิ์	ขนาดพื้นที่	ร้อยละ
1	อาคารชุดตึก เอ	อาคารชุด	5,772 ตารางเมตร	8.1
2	อาคารชุดตึก บี	อาคารชุด	5,488 ตารางเมตร	7.7
3	สนามเทนนิส 3 คอร์ต	อาคารชุด	2,396 ตารางเมตร	3.4
4	สระว่ายน้ำ	อาคารชุด	2,612 ตารางเมตร	3.7
5	สวนหย่อม	บ.จอมเทียนฯ	3,360 ตารางเมตร	4.7
6	หมู่บ้านจัดสรร (ที่ดินเปล่า+บ้านเดี่ยว+ทาวน์เฮ้าส์)	หมู่บ้าน	37,964 ตารางเมตร	53.1
7	ถนนสายหลักทั้งหมด	บ.จอมเทียนฯ	13,912 ตารางเมตร	19.5
รวมทั้งสิ้น			71,504 ตารางเมตร	100

จากตารางที่ 4.1 จะเห็นว่าพื้นที่กรรมสิทธิ์ในส่วนของหมู่บ้านจะมีมากถึงร้อยละ 53.1 ของพื้นที่รวมโครงการ และรองลงมาคือพื้นที่กรรมสิทธิ์ของบริษัทจอมเทียนฯ ร้อยละ 24.2 ซึ่งส่วนใหญ่เป็นสาธารณูปโภคของโครงการ ได้แก่ถนนหลักและสวนหย่อม ส่วนพื้นที่กรรมสิทธิ์ของอาคารชุดรวมกันคิดเป็นร้อยละ 22.9 ซึ่งถือว่าน้อยที่สุด เมื่อเปรียบเทียบกับในเชิงพื้นที่รวมดังแสดงในตารางที่ 4.2 และภาพที่ 4.5

ตารางที่ 4.2 แสดงอัตราส่วนพื้นที่ต่อกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สิน

ที่	รายการ	พื้นที่อาคารชุด		พื้นที่หมู่บ้าน		พื้นที่ส่วนรวม	
		ได้รับประโยชน์	กรรมสิทธิ์ตามกฎหมาย	ได้รับประโยชน์	กรรมสิทธิ์ตามกฎหมาย	ได้รับประโยชน์	กรรมสิทธิ์ตามกฎหมาย
1	อาคารชุดตึก เอ	5,772	5,772				
2	อาคารชุดตึก บี	5,488	5,488				
3	สนามเทนนิส 3 คอร์ต		2,396				
4	สระว่ายน้ำ		2,612				
5	สวนหย่อม						3,360
6	หมู่บ้านจัดสรร (ที่ดินเปล่า+บ้านเดี่ยว+ทาวน์เฮ้าส์)			37,964	37,964		
7	ถนนหลัก ขนาด 8 X 470 เมตร						3,760
8	ทางเท้าถนนสายหลัก						940
9	ถนนสายย่อยในซอยหมู่บ้านขนาด 8 X 120 เมตร (4 เส้น)			3,840			3,840
10	ถนนสายย่อยในซอยหมู่บ้านขนาด 8.5 X 30 เมตร (6 เส้น)			1,530			1,530
11	ถนนบริเวณสะพานลอยลงทะเลขนาด 2 X 120 เมตร						240
12	ถนนบริเวณทางเข้าทาวน์เฮ้าส์ (ติดชายหาด)			916			916
13	ถนนใหญ่ในซอยหมู่บ้าน (8 X 335.75)			2,686			2,686
รวมทั้งสิ้น			11,260	46,836			14,586
ร้อยละ		22.75	15.75	53.09	65.64	20.40	



ภาพที่ 4.7ผังโครงการจำแนกตามกรรมสิทธิ์

### 4.3 รายละเอียดของอาคารชุดและหมู่บ้าน

4.3.1 อาคารชุด แบ่งเป็น 2 ตึก ความสูง 11 ชั้น รวมห้องพักถึง 656 ยูนิต แบ่งเป็น

ตาราง 4.3 แสดงประเภทของอาคารชุดตามพื้นที่ต่อหน่วย

ประเภท	พื้นที่ต่อหน่วย (ม <sup>2</sup> )	จำนวนหน่วย	ร้อยละ
แบบ เอ และ บี	36	568 ยูนิต	86.59
แบบ ซี และ ดี	83.577	52 ยูนิต	7.93
แบบ อี	115	36 ยูนิต	5.49
<b>รวม</b>		<b>656 ยูนิต</b>	<b>100</b>



ภาพที่ 4.8 แสดงอาคารชุด

4.3.2 หมู่บ้านจัดสรร 91 ยูนิต<sup>17</sup> แบ่งเป็น

1. บ้านเดี่ยว 67 หลัง
2. ทาวน์เฮ้าส์ 11 หลัง
3. ที่ดินเปล่า 13 แปลง

**รวม**

**91**



ภาพที่ 4.9 แสดงพื้นที่ในหมู่บ้านจัดสรร

<sup>17</sup> สัมภาษณ์คุณอภิชาติ ศรีเล็ก ผู้จัดการอาคาร, 10 ธันวาคม 2546

### 4.3.3 สาธารณูปโภคส่วนกลาง

#### ระบบถนน - ถนนหลัก

- ถนนย่อยเข้าสู่ซอยหมู่บ้าน ทั้งหมด 11 เส้น

(ถนนเข้าทาวน์เฮ้าส์ 1 เส้น) และถนนใหญ่เข้าสู่ซอยหมู่บ้านอีก 1 เส้น

- มีถนนบริเวณทางเดินลงชายหาดอีก 1 เส้น จัดทำเป็นสะพานลอยพร้อมลิฟต์ลงชายหาดซึ่งใน ปัจจุบันอยู่ในระหว่างการซ่อมแซม

ซึ่งจากตารางที่ 4.1 พบว่าถนนทั้งหมดเท่ากับ 13,912 ตารางเมตร หรือคิดเป็นร้อยละ 19.5 ของพื้นที่ทั้งหมดและสามารถนำมาจำแนกตามรายละเอียดดังแสดงในตารางที่ 4.4

#### ตารางที่ 4.4 แสดงขนาดพื้นที่ถนนในโครงการทั้งหมด

รายการ	ขนาดพื้นที่	ร้อยละ
ถนนทั้งหมด	13,912 ตารางเมตร	19.5
-ถนนหลัก ขนาด 8 X 470 เมตร	3,760 ตารางเมตร	5.3
-ทางเท้าถนนสายหลัก	940 ตารางเมตร	1.3
-ถนนสายย่อยในซอยหมู่บ้านขนาด 8 X 120 เมตร (4 เส้น)	3,840 ตารางเมตร	5.4
-ถนนสายย่อยในซอยหมู่บ้านขนาด 8.5 X 30 เมตร (6 เส้น)	1,530 ตารางเมตร	2.1
-ถนนบริเวณสะพานลอยทะเลขนาด 2 X 120 เมตร	240 ตารางเมตร	0.3
-ถนนบริเวณทางเข้าทาวน์เฮ้าส์ (ติดชายหาด)	916 ตารางเมตร	1.3
-ถนนใหญ่ในซอยหมู่บ้าน (8 X 335.75)	2,686 ตารางเมตร	3.8



ภาพที่ 4.10 แสดงถนนสะพานลอยลงทะเล



ภาพที่ 4.11 แสดงถนนทางเข้าโครงการ



ภาพที่ 4.12 แสดงถนนภายในโครงการ





- ระบบประปา** - อาคารชุด เชื่อมต่อการประปาเมืองพัทยา  
 - หมู่บ้าน เชื่อมต่อตรงจากท่อเมนของประปาเมืองพัทยาทุกหลัง
- ระบบไฟฟ้า** - ทั้งอาคารชุดและหมู่บ้าน ต่อตรงจากการไฟฟ้าเมืองพัทยา โดยเฉพาะอาคารชุดมีมิเตอร์ใหญ่ควบคุมจ่ายไฟให้มิเตอร์ย่อยในแต่ละห้องชุด
- จำนวนหลอดไฟฟ้าและแสงสว่าง
 

บริเวณถนนหลัก	46 หลอด
บริเวณทางย่อยในหมู่บ้าน	15 หลอด
ไฟรอบอาคารชุด	25 หลอด
- การระบายน้ำ** - การระบายน้ำฝนและน้ำผิวดินให้ไหลลงสู่ท่อหลักของโครงการโดยเชื่อมต่อกับท่อระบายน้ำรวมของเมืองพัทยา
- การบำบัดน้ำเสีย** - ทั้งหมู่บ้านและอาคารชุด จะระบายน้ำใช้และน้ำโสโครกโดยระบบบำบัดภายในอาคารชุดและหมู่บ้านในตัวเอง
- การเก็บขยะ** - เก็บขยะโดยพนักงานเก็บขยะของเมืองพัทยาสัปดาห์ละ 2 วัน เฉลี่ยแล้วปริมาณขยะวันละประมาณ 70 กิโลกรัม (เฉลี่ยปริมาณการพักอาศัยต่อวันอาคารชุด 50 หน่วยและหมู่บ้าน 20 หน่วย)
- ชั่งเสิร์ฟอาทิตย์ปริมาณขยะเฉลี่ยวันละประมาณ 140-210 กิโลกรัม เนื่องจากมีปริมาณการพักอาศัยเพิ่มขึ้น จากร้อยละ 20 เป็นร้อยละ 50
- โทรศัพท์**
- อาคารชุด ใช้ระบบชุมสายผ่านศูนย์ (มีสายตรงบางห้องชุด)
  - หมู่บ้าน ใช้ระบบสายตรง

#### 4.3.4 สิ่งอำนวยความสะดวกในโครงการ

- สนามเทนนิส** - มีทั้งหมด 3 คอร์ตด้วยกันมีขนาดพื้นที่ตามโฉนดเลขที่ 23318 มีพื้นที่ 2,396 ตารางเมตร หรือคิดเป็น 3.4 เพอร์เซ็นต์ของพื้นที่ทั้งหมด



ภาพที่ 4.13 แสดงสนามเทนนิส

**สระว่ายน้ำ** - ปัจจุบันได้ให้ร้าน อ.โอง เช่าเปิดเป็นร้านอาหารเพื่อบริการลูกค้าที่จะมาใช้บริการในบริเวณสระว่ายน้ำซึ่งแบ่งเป็น สระผู้ใหญ่ขนาด 8 X 25 เมตร สระเด็กขนาดครึ่งวงกลมรัศมี 18 X 9 เมตร พื้นที่สระว่ายน้ำตามโฉนดเลขที่ 23323 รวม 2,612 ตารางเมตร คิดเป็น 3.7 เพอร์เซ็นต์ในโครงการทั้งหมด



ภาพที่ 4.14 แสดงสระว่ายน้ำภายในโครงการ

**สวนหย่อม** - สวนหย่อม (ตามผังโครงการ) มีพื้นที่ทั้งหมด 3,360 ตารางเมตร หรือคิดเป็น 4.7 เพอร์เซ็นต์ของพื้นที่ทั้งหมด ซึ่งปัจจุบันอยู่ในความดูแลของสำนักงานนิติฯ ในการจัดจ้างพนักงานสวน มาดูแลรดน้ำ ตกแต่งกิ่ง และหาพันธุ์ไม้มาปลูก ซึ่งในบริเวณสวนหย่อมจะมีศาลพระพรหมอยู่ภายในสวนหย่อมด้วย



ภาพที่ 4.15 แสดงพื้นที่บริเวณสวนหย่อม

**ลิฟต์** - มีอยู่ในตัวอาคารชุดทั้ง 2 หลัง หลังละ 3 ตัว ยี่ห้อ HITACHI รุ่น DP8(550)-CO60-9/9 โดยจัดจ้างบริษัท โกลเด้นท์เอ็กซ์เพรส จำกัด\* เข้ามาตรวจเช็คสภาพเดือนละครั้ง และมีอีกลิฟต์อีก 1 ตัวอยู่บริเวณทางสะพานลอยเดินลงชายหาดซึ่งขณะนี้อยู่ในระหว่างการซ่อมแซม



ภาพที่ 4.16 แสดงลิฟต์ชายหาด

\* หนังสือสัญญาลิฟต์ เลขที่ 269/2546 ระหว่างบริษัท โกลเด้นท์ เอ็กซ์เพรส จำกัด กับ นิติบุคคลอาคารชุด จอมเทียน คอนโดเทลและหมู่บ้าน

#### 4.4 ประวัติการบริหารจัดการอาคารชุดและหมู่บ้านในโครงการ

โครงการจอมเทียนคอนโดเทลและหมู่บ้าน ในอดีตตั้งแต่ก่อตั้งโครงการมีลักษณะการบริหารโดยเจ้าของโครงการ คือ บริษัท จอมเทียนคอนโดเทล จำกัด โดย นายถาวร ตริศิริพิศาล ซึ่งเดิมบริษัทชื่อบริษัท วิริยะวิทย์ จำกัด แต่ได้จดทะเบียนเปลี่ยนชื่อมาเป็นบริษัท จอมเทียนคอนโดเทล เมื่อวันที่ 7 ธันวาคม 2526 และได้มีการกำหนดอัตราการจัดเก็บค่าใช้จ่ายโดยมีแนวทางการคิดค่าใช้จ่ายมาจากฐานการประมาณการค่าใช้จ่ายที่น่าจะเกิดขึ้นทั้งหมด<sup>18</sup> จากนั้นจึงนำมาคำนวณเพื่อกำหนดอัตราการจัดเก็บค่าใช้จ่ายเพื่อการดูแลสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะส่วนกลาง โดยเรียกเก็บล่วงหน้าเป็นรายปี

ซึ่งในปัจจุบันโครงการจอมเทียนคอนโดเทลและหมู่บ้าน มีการบริหารจัดการโดยได้จัดจ้าง บริษัทบริหารอาคารชุดเข้ามาบริหาร คือบริษัท ควอลิตี้ พรอพเพอร์ตี้ แมเนจเม้นท์ จำกัด ตั้งแต่ปี 2546 เป็นต้นมา

##### 4.4.1 โครงสร้างการบริหาร

**นิติบุคคลอาคารชุดจอมเทียนคอนโดเทล ดิก เอ** จดทะเบียนเมื่อวันที่ 11 กันยายน 2528 ทะเบียนเลขที่ 2/2528 โฉนดที่ดินเลขที่ 23325 จำนวนห้องชุดทั้งหมด 329 ห้องชุด อัตราส่วนกรรมสิทธิ์รวมเท่ากับ 107,390 ส่วน ทรัพย์สินส่วนกลางได้แก่

- ที่ดินที่ตั้งอาคาร
- ลานจอดรถ สนามหญ้า ถนน ท่อระบายน้ำ บ่อพักน้ำ บ่อเกรอะ บ่อซึม ต้นไม้ที่อยู่นอกห้องชุด ระบบและอุปกรณ์น้ำใช้ส่วนรวม
- ห้องนั่งเล่นและส่วนประกอบภายใน
- อาคารห้องเครื่อง ประกอบด้วย บิมน้ำ ที่เก็บน้ำ จุบรวมไฟ
- ฐานราก เสาเข็ม เสา ทางเดิน ช่องเดินท่อน้ำ ท่อสายไฟ บันได บันไดหนีไฟ หลังคา
- เครื่องมือเครื่องใช้ที่มีไว้เพื่อประโยชน์ร่วมกัน เช่น ลิฟต์ อุปกรณ์ดับเพลิง ห้องน้ำ

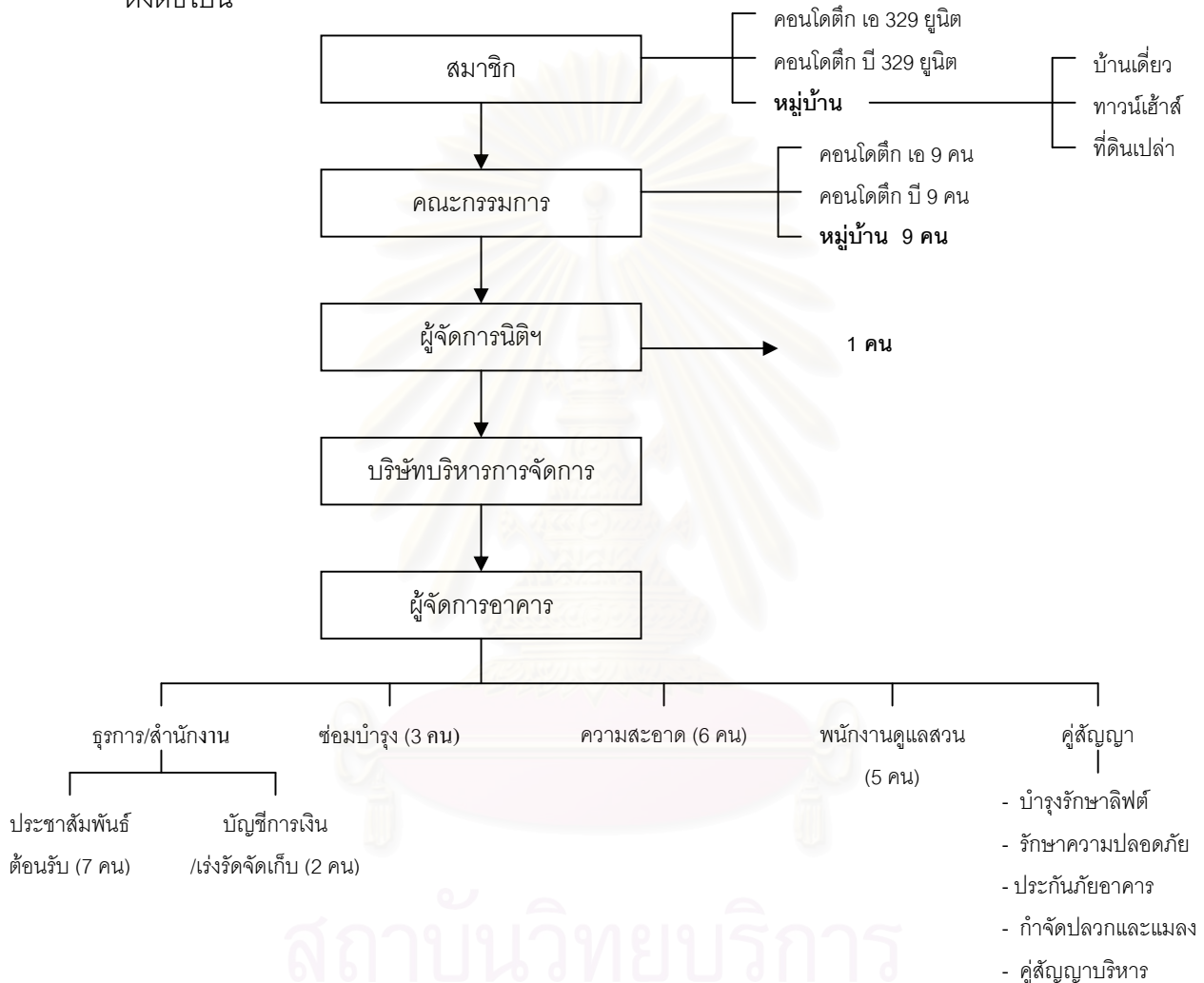
**นิติบุคคลอาคารชุดจอมเทียนคอนโดเทล ดิก บี** จดทะเบียนเมื่อวันที่ 30 กันยายน 2528 ทะเบียนเลขที่ 3/2528 โฉนดที่ดินเลขที่ 23319 จำนวนห้องชุดทั้งหมด 329 ห้องชุด อัตราส่วนกรรมสิทธิ์รวมเท่ากับ 12,273 ส่วน ทรัพย์สินส่วนกลางได้แก่

- ที่ดินที่ตั้งอาคาร
- ลานจอดรถ สนามหญ้า ถนน ท่อระบายน้ำ บ่อพักน้ำ บ่อเกรอะ บ่อซึม ต้นไม้ที่อยู่นอกห้องชุด ระบบและอุปกรณ์น้ำใช้ส่วนรวม
- ห้องนั่งเล่นและส่วนประกอบภายใน

<sup>18</sup> สัมภาษณ์ คุณถาวร ตริศิริพิศาล, กรรมการผู้จัดการบริษัท จอมเทียนคอนโดเทล จำกัด วันที่ 15 ธันวาคม 2546

- อาคาร ห้องเครื่อง ประกอบด้วย บั๊มน้ำ ที่เก็บน้ำ จุดรวมไฟฟ้า
- ฐานราก เสาเข็ม เสา ทางเดิน ช่องเดินท่อน้ำ ท่อสายไฟ บันได บันไดหนีไฟ หลังคา
- เครื่องมือเครื่องใช้ที่มีไว้เพื่อประโยชน์ร่วมกัน เช่น ลิฟต์ อุปกรณ์ดับเพลิง ห้องน้ำ

โครงการจอมเทียนคอนโดเทลมี่โครงสร้างการบริหารรวมทั้งอาคารชุด และหมู่บ้าน  
ดังต่อไปนี้



#### ผังที่ 4.1 แสดง โครงสร้างการบริหารงานในโครงการจอมเทียนคอนโดเทลและ

จากผังโครงสร้างการบริหารงานพบว่า คณะกรรมการควบคุมการจัดการ ในส่วนของ คอนโดอาคารเอ และอาคารบี มีสภาพกฎหมายรองรับ ส่วนคณะกรรมการของหมู่บ้านไม่มีกฎหมายใดมารองรับ ข้อสังเกตหนึ่งของคณะกรรมการที่เป็นตัวแทนของหมู่บ้านปัจจุบันมีเหลืออยู่เพียงแค่ 1 คน ซึ่งก่อให้เกิดปัญหาในเรื่องของการมีส่วนร่วมในกิจกรรมของคณะกรรมการทั้ง 3 โดยภาพรวม

สำหรับแนวทางที่ใช้ในการบริหารการจัดการของคณะกรรมการทั้ง 3 กลุ่มยึดถือเอาข้อบังคับของนิติบุคคลอาคารชุดตึกเอ และตึกบี เป็นแนวในการปฏิบัติงาน กล่าวคือใช้หลักการประชุมและโหวตเสียงลงมติในการพิจารณาเรื่องต่างๆ อย่างไรก็ตามประสิทธิภาพของการบริหารมิได้มุ่งเน้นไปที่ด้านใดด้านหนึ่งโดยเฉพาะ ผู้นำนักกรให้ความสำคัญต่อการพิจารณาขึ้นอยู่กับแต่ละปัญหา

สำหรับผู้จัดการนิติบุคคล ปัจจุบันคือคุณเลิศชัย ลีลายนกุล ซึ่งได้รับการแต่งตั้งมาจากสมาชิกคอนโดตึกเอและตึก บี เป็นผู้รับผิดชอบต่อผลการปฏิบัติงานตามระเบียบข้อบังคับของอาคารชุด ตึกเอและตึกบี รวมไปถึงการรับนโยบายของคณะกรรมการไปปฏิบัติ และควบคุมดูแลพนักงานดูแลคู่สัญญาให้ปฏิบัติหน้าที่ให้เป็นไปตามที่ได้รับมอบหมาย หรือระบุไว้ในสัญญา

ในส่วนของหมู่บ้านนั้น ผู้จัดการนิติฯ ยังคงต้องรับผิดชอบต่อกิจกรรมที่เกี่ยวกับการดูแลสาธารณูปโภค และบริการต่างๆ ที่จำเป็นภายในหมู่บ้าน

ผู้จัดการนิติฯ สามารถใช้อำนาจ ต่างๆได้ตามกฎหมาย โดยเฉพาะในบริเวณอาคารชุด แต่ละแห่ง แต่ไม่สามารถใช้สิทธิดังกล่าวได้ในบริเวณ พื้นที่ที่เป็นสาธารณูปโภคภายในหมู่บ้าน เนื่องจากไม่มีกฎหมายรองรับ รวมไปถึงไม่มีอำนาจในการติดตามเร่งรัดค่าใช้จ่ายจากสมาชิกในหมู่บ้านที่ค้างชำระค่าใช้จ่าย

**บริษัทบริหาร** : บริษัท ควอลิตี้ พรอพเพอร์ตี้ แมเนจเม้นท์ จำกัด

เป็นอีกหนึ่งแบบของการบริหารงานโดยการจ้างบริษัทบริหาร เข้ามาทำหน้าที่ในกิจกรรมที่เกี่ยวกับการบริหารขึ้นตรงกับผู้จัดการนิติฯ และรับนโยบายจากคณะกรรมการ เพื่อควบคุมเรื่องค่าใช้จ่าย และลดภาระเจ้าของร่วมทำให้การทำงานเป็นระบบและมีแบบแผนบริหารที่ชัดเจน<sup>19</sup>

**ผู้จัดการอาคาร** : คุณอภิชาติ ศรีเล็ก

ในปัจจุบันเป็นพนักงานของบริษัทบริหาร ที่ถูกส่งเข้ามาปฏิบัติหน้าที่ควบคุมการทำงาน และดำเนินกิจกรรมให้เป็นไปตามระเบียบข้อบังคับ หรือตามคำสั่งของผู้จัดการนิติฯ สิ้นสุดหน้าที่เมื่อเลิกจ้างบริษัทบริหารฯ

**หมู่บ้านจัดสรร**

ดูเหมือนสมาชิกของหมู่บ้านจะไม่ให้ความสำคัญต่อกิจกรรมบริหาร ปัจจุบันมีสมาชิกของหมู่บ้านเข้ามามีส่วนร่วมเพียง 1 คน

<sup>19</sup> พัชรภรณ์ มีศิริ, “การบริหารอาคารชุดระดับราคาปานกลางในเขตกรุงเทพมหานครชั้นใน”

(วิทยานิพนธ์เอนกพัฒนาศาสตรบัณฑิต คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2542) : 153

#### 4.4.2 รายนามคู่สัญญา

##### ตารางที่ 4.5 แสดงรายนามคู่สัญญา

ลำดับ	ระบบ	รายนามคู่สัญญา	วันครบสัญญา
1	บริหารและจัดการ	บริษัท ควอลิตี้ พรอพเพอร์ตี้ แมเนจเม้นท์ จำกัด	09 กุมภาพันธ์ 2547
2	กำจัดปลวกและแมลง	บริษัท พัทยา ชันนี่ จำกัด	01 เมษายน 2547
3	งานรักษาความปลอดภัย	บริษัท แสงสยาม พัทยา จำกัด	25 เมษายน 2547
4	ประกันภัยอาคาร	บริษัท นิวแฮมเชอร์ อินชัวร์นส์ จำกัด	29 กันยายน 2547
5	บำรุงรักษาลิฟต์	บริษัท โกลเด้น เอ็กซ์เพรส จำกัด	12 ตุลาคม 2547

#### 4.5 โครงสร้างทางบัญชี การเงิน

##### 4.5.1 นโยบายการบัญชีที่สำคัญ

###### - การบันทึกรายได้และค่าใช้จ่าย

นิติบุคคลอาคารชุดฯ และหมู่บ้าน บันทึกรายได้และค่าใช้จ่ายตามเกณฑ์สิทธิ์

###### - การตัดค่าเสื่อมราคา

นิติบุคคลอาคารชุดฯ และหมู่บ้าน ไม่ได้ตัดค่าเสื่อมราคาของสินทรัพย์ เนื่องจากวัตถุประสงค์ในการประกอบกิจการไม่ได้จัดตั้งขึ้นเพื่อมุ่งผลกำไร แต่จัดตั้งขึ้นเพื่อบำรุงรักษาทรัพย์สินส่วนกลางตามพระราชบัญญัตินิติบุคคลอาคารชุดปี พ.ศ.2522

##### 4.5.2 เงินฝากสถาบันการเงิน

- เงินฝากออมทรัพย์ธนาคารทหารไทย สาขาพัทยา
- เงินฝากออมทรัพย์ธนาคารไทยพาณิชย์ สาขาจอมเทียน
- เงินฝากกระแสรายวันธนาคารทหารไทย สาขาจอมเทียน
- เงินฝากกระแสรายวันธนาคารไทยพาณิชย์ สาขาจอมเทียน

##### 4.5.3 ลักษณะการจัดเก็บค่าใช้จ่ายในการดูแลสาธารณูปโภคส่วนกลาง

มีลักษณะการจัดเก็บค่าใช้จ่ายในการดูแลสาธารณูปโภคส่วนกลางหรือที่คนในโครงการเรียกกันติดปากว่า “ค่าบำรุงประจำปี” เป็นแบบรายปี โดยจะจัดเก็บในช่วงเดือนมกราคม – มีนาคม ของทุกปี

ตารางที่ 4.6 แสดงร้อยละการจ้ดเก็บเงินค่างบารุงประจำปีของหมู่บ้านและอาคารชุด

ปีพ.ศ.	หมู่บ้าน				อาคารเอ				อาคาร บี			
	อัตรา 100%	จ้ดเก็บได้	%	ค่างบารุง	อัตรา 100%	จ้ดเก็บได้	%	ค่างบารุง	อัตรา 100%	จ้ดเก็บได้	%	ค่างบารุง
2538	590,700.00	524,700.00	88.8	66,000.00	2,733,200.00	2,719,800.00	99.5	13,400.00	2,733,200.00	2,726,500.00	99.8	6,700.00
2539	590,700.00	476,700.00	80.7	114,000.00	2,733,200.00	2,713,100.00	99.3	20,100.00	2,733,200.00	2,726,500.00	99.8	6,700.00
2540	590,700.00	465,300.00	78.8	125,400.00	2,733,200.00	2,704,000.00	98.9	29,200.00	2,733,200.00	2,725,900.00	99.7	7,300.00
2541	590,700.00	425,700.00	72.1	165,000.00	2,733,200.00	2,660,200.00	97.3	73,000.00	2,733,200.00	2,711,300.00	99.2	21,900.00
2542	590,700.00	405,900.00	68.7	184,800.00	2,733,200.00	2,652,900.00	97.1	80,300.00	2,733,200.00	2,689,400.00	98.4	43,800.00
2543	590,700.00	386,100.00	65.4	204,600.00	2,733,200.00	2,642,850.00	96.7	90,350.00	2,733,200.00	2,687,157.00	98.3	46,043.00
2544	590,700.00	386,100.00	65.4	204,600.00	2,733,200.00	2,609,150.00	95.5	124,050.00	2,733,200.00	2,667,500.00	97.6	65,700.00
2545	590,700.00	326,700.00	55.3	264,000.00	2,733,200.00	2,583,650.00	94.5	149,550.00	2,733,200.00	2,631,000.00	96.3	102,200.00
2546	590,700.00	306,900.00	52.0	283,800.00	2,733,200.00	2,543,450.00	93.1	189,750.00	2,733,200.00	2,609,100.00	95.5	124,100.00

จากตารางสามารถสรุปพฤติกรรมของสมาชิกในการชำระค่าใช้จ้จ่าย ดังนี้

- 1) สมาชิกหมู่บ้าน ที่ดินเปล่า และทาวเฮ้าส์ จากการสำรวจและสัมภาษณ์พบว่าพฤติกรรมในการชำระค่าใช้จ้จ่ายเพื่อบารุงรักษาสาธารณูปโภคและบริการส่วนกลาง มีแนวโน้มลดลงมาจากที่เคยเก็บได้สูงสุด 88.8% เมื่อปี 2538 ถึงปัจจุบัน (2546) ลดลงเหลือเพียง 52%
- 2) อาคารชุดทั้งตึกเอ และ บี มีค่าเฉลี่ยการจ้ดเก็บค่าใช้จ้จ่ายตั้งแต่ปี 2538 ถึงปี 2546 อยู่ที่ 98% โดยยอดการจ้ดเก็บค่าใช้จ้จ่ายในปี 2538 อยู่ที่ 99.6% และปี 2546 อยู่ที่ 94%

#### 4.5.4 รูปแบบการจ้ดเก็บค่าใช้จ้จ่ายในการดูแลสาธารณูปโภคส่วนกลาง

รูปแบบการจ้ดเก็บค่าใช้จ้จ่ายในการดูแลสาธารณูปโภคส่วนกลาง เป็นแบบคิดตามขนาดของพื้นที่ และ ตามประเภทของที่พักอาศัย โดยสามารถสรุปอัตราการจ้ดเก็บตามคณะกรรมการได้กำหนดโดยอาศัยอำนาจตามข้อบ่งค้บของอาคารชุด<sup>20</sup>

ตารางที่ 4.7 แสดงอัตราการจ้ดเก็บในปัจจุบัน (ตามที่คณะกรรมการกำหนด)

ประเภทที่พักอาศัย	อัตราจ้ดเก็บ/ปี
1. อาคารชุด ขนาด 115 ตารางเมตร (ห้องสูงทรว)	14,550 บาท
2. อาคารชุด ขนาด 83.577 ตารางเมตร (ห้องสูงทรว)	14,550 บาท
3. อาคารชุด ขนาด 36 ตารางเมตร (ห้องธรรมดา)	7,300 บาท
4. ทาวเฮ้าส์	13,200 บาท
5. บ้านเดี่ยว	6,600 บาท
6. ที่ดินเปล่า	3,300 บาท

<sup>20</sup> สัมภาษณ์คุณอภิชาติ ศรีเล็ก, ผู้จัดการอาคาร โครงการจ้ดทะเบียนคอนโดเทลและหมู่บ้าน, 10 ธันวาคม 2546

โดยมีอัตราการจัดเก็บเปลี่ยนแปลงมาเป็นระยะตามมติของคณะกรรมการ และสภาพเศรษฐกิจของโครงการ โดยสามารถแบ่งออกได้ทั้งหมด 3 ช่วงเวลาดังกล่าวคือ ช่วงปี พ.ศ.2529-2537 ช่วงปี 2538 พ.ศ.-2539 และ ช่วงปี พ.ศ.2540 – 2547 โดยอัตราการจัดเก็บแสดงดังตารางที่ 4.8

ตารางที่ 4.8 แสดงอัตราการจัดเก็บตั้งแต่ปี 2529 - 2547<sup>21</sup>

ประเภทที่พักอาศัย	อัตราจัดเก็บ/ปี		
	2529 - 2537	2538 - 2539	2540 - 2547
1. อาคารชุด ขนาด 115 ตารางเมตร (ห้องสุทร)	10,380 บาท	13,350 บาท	14,550 บาท
2. อาคารชุด ขนาด 83.577 ตารางเมตร (ห้องสุทร)	10,380 บาท	13,350 บาท	14,550 บาท
3. อาคารชุด ขนาด 36 ตารางเมตร (ห้องธรรมดา)	5,200 บาท	6,700 บาท	7,300 บาท
4. ทาวน์เฮ้าส์	9,000 บาท	12,000 บาท	13,000 บาท
5. บ้านเดี่ยว	4,500 บาท	6,000 บาท	6,000 บาท
6. ที่ดินเปล่า	2,250 บาท	3,000 บาท	3,300 บาท

สถาบันวิทยบริการ  
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

<sup>21</sup> สัมภาษณ์คุณเลิศชัย สีสายนกุล ผู้จัดการนิติฯ โครงการจอมเทียนคอนโดเทลและหมู่บ้าน, 11 ธันวาคม 2547



ตารางที่ 4.9 แสดงสถิติการจัดเก็บตามระยะเวลา และสรุปรายรับเปรียบเทียบเป็นร้อยละ

		ระยะเวลา	2529-2537	2538-2539	2540-2547	
หมู่บ้าน	บ้านเดี่ยว	อัตราจัดเก็บ	4,500.00	6,000.00	6,600.00	
		จำนวน	67.00	67.00	67.00	
		จัดเก็บ 100%	301,500.00	402,000.00	442,200.00	
		ร้อยละ	7.23	7.45	7.52	
	ทาวน์เฮ้าส์	อัตราจัดเก็บ	9,000.00	12,000.00	13,200.00	
		จำนวน	11.00	11.00	11.00	
		จัดเก็บ 100%	99,000.00	132,000.00	145,200.00	
		ร้อยละ	2.37	2.45	2.47	
	ที่ดินเปล่า	อัตราจัดเก็บ	2,250.00	3,000.00	3,300.00	
		จำนวน	13.00	13.00	13.00	
		จัดเก็บ 100%	29,250.00	39,000.00	42,900.00	
		ร้อยละ	0.70	0.72	0.73	
	รวมรายรับหมู่บ้าน			429,750.00	573,000.00	630,300.00
ร้อยละรวมหมู่บ้าน			10.30	10.62	10.71	
อาคารชุด	ห้องธรรมดา	อัตราจัดเก็บ	5,200.00	6,700.00	7,300.00	
		จำนวน	592.00	592.00	592.00	
		จัดเก็บ 100%	3,078,400.00	3,966,400.00	4,321,600.00	
		ร้อยละ	73.78	73.54	73.46	
	ห้องสุทธร	อัตราจัดเก็บ	10,380.00	13,350.00	14,550.00	
		จำนวน	64.00	64.00	64.00	
		จัดเก็บ 100%	664,320.00	854,400.00	931,200.00	
		ร้อยละ	15.92	15.84	15.83	
	รวมรายรับอาคารชุด			3,742,720.00	4,820,800.00	5,252,800.00
	ร้อยละรวมอาคารชุด			89.70	89.38	89.29
	รวมเงินทั้งหมด			4,172,470.00	5,393,800.00	5,883,100.00

#### 4.6 ข้อมูลแบบสอบถาม

ตารางที่ 4.10 แสดงจำนวนผู้ตอบแบบสอบถาม

ประเภทของทรัพย์สิน	จำนวนประชากร	N	จำนวนแบบสอบถามที่ส่งไปรษณีย์	จำนวนแบบสอบถามที่ได้รับคืน (ชุด)	ร้อยละ (ของจำนวนประชากร)
อาคารชุดตึก A	328	115	220	153	46.67
อาคารชุดตึก B	328	115	220	131	40.00
บ้านบังกะโล	67	23	67	26	29.85
ทาวน์เฮ้าส์	11	4	11	7	63.63
ที่ดินเปล่า	13	4	13	5	38.46
<b>รวมทั้งสิ้น</b>	<b>747</b>	<b>261</b>	<b>531</b>	<b>322</b>	<b>43.11</b>

จากการรวบรวมแบบสอบถามกลุ่มประชากรตามวิธีดำเนินการวิจัยมาแล้วนั้น ผู้วิจัยได้คัดเลือกแบบสอบถามที่สมบูรณ์ที่สุดมา 261 ชุด และนำผลที่ได้จากแบบสอบถามนำมาวิเคราะห์โดยใช้โปรแกรมคอมพิวเตอร์ SPSS/PC+ ในการประมวลผลข้อมูล

#### ส่วนที่ 1 ข้อมูลพื้นฐานของผู้ตอบแบบสอบถาม

##### 4.6.1 ประเภทของการถือครองทรัพย์สิน

จากการตอบแบบสอบถามพบว่าผู้ตอบแบบสอบถามตอบมากเกินปริมาณตัวอย่างที่ผู้วิจัยต้องการ ผู้วิจัยจึงคัดเลือกแบบสอบถามที่มีความสมบูรณ์มากที่สุดตามจำนวนประชากรที่ต้องการ แบ่งเป็น อาคารชุดตึกเอ ร้อยละ 44.1 ตึกบี ร้อยละ 44.1 บ้านบังกะโลร้อยละ 8.8 ทาวน์เฮ้าส์ร้อยละ 1.5 และที่ดินเปล่าร้อยละ 1.5 โดยสัดส่วนดังกล่าวเป็นสัดส่วนตามที่ได้คำนวณหาค่าความเชื่อมั่นที่ 0.5 ตามสูตรของ Taro Yamane

ตารางที่ 4.11 แสดงร้อยละประเภทของการถือครองทรัพย์สินของผู้ตอบแบบสอบถาม

ประเภทของทรัพย์สิน	ร้อยละ	รวม
อาคารชุดตึก เอ	44.1	88.2
อาคารชุดตึก บี	44.1	
บ้านบังกะโล	8.8	11.8
ทาวน์เฮ้าส์	1.5	
ที่ดินเปล่า	1.5	
<b>รวม</b>	<b>100.0</b>	<b>100.0</b>

#### 4.6.2 ระยะเวลาการเป็นเจ้าของทรัพย์สิน

จากการตอบแบบสอบถามพบว่า ผู้พักอาศัยส่วนใหญ่เป็นเจ้าของมานาน เนื่องจากโครงการจ่อมเทียนคอนโดเทลและหมู่บ้านตั้งมานานกว่า 19 ปีแล้ว (ตั้งแต่ปี พ.ศ.2528) โดยระยะเวลาในการเป็นเจ้าของเรียงจากมากไปหาน้อยได้ดังนี้ เป็นเจ้าของตั้งแต่ 10 ปีขึ้นไปร้อยละ 66.7 เป็นเจ้าของ 3 -4 ปี ร้อยละ 9.2 เป็นเจ้าของ 1 ปีร้อยละ 16.9 เป็นเจ้าของ 9 - 10 ปีร้อยละ 6.5 เป็นเจ้าของ 7 - 8 ปีร้อยละ 5.0 เป็นเจ้าของ 1 - 2 ปี ร้อยละ 3.1 และ 5 - 6 ปี ร้อยละ 2.7

#### ตารางที่ 4.12 แสดงร้อยละของระยะเวลาในการเป็นเจ้าของทรัพย์สินของผู้ตอบแบบสอบถาม

ระยะเวลา	ร้อยละ	ลำดับที่
1 ปี	6.9	3
1 - 2 ปี	3.1	6
3 - 4 ปี	9.2	2
5 - 6 ปี	2.7	7
7 - 8 ปี	5.0	5
9 - 10 ปี	6.5	4
10 ปีขึ้นไป	66.7	1
รวม	100.00	

#### ส่วนที่ 2 ข้อมูลเกี่ยวกับการพักอาศัย

#### 4.6.3 การใช้ประโยชน์ทรัพย์สิน

จากการตอบแบบสอบถามพบว่า ผู้ตอบแบบสอบถามส่วนใหญ่พักอาศัยอยู่เอง ร้อยละ 75.5 รองลงมาคือ ให้ผู้อื่นเช่าร้อยละ 12.3 ถัดมาคือไม่มีการใช้ประโยชน์ร้อยละ 10.7 ถัดมาคือให้ญาติอยู่อาศัยร้อยละ 1.1 และอื่นๆ ร้อยละ 0.4

#### ตารางที่ 4.13 แสดงร้อยละการใช้ประโยชน์ทรัพย์สินของผู้ตอบแบบสอบถาม

ประเภทของการใช้ประโยชน์	ร้อยละ	ลำดับที่
พักอาศัยอยู่เอง	75.5	1
ให้ญาติอยู่อาศัย	1.1	4
ให้ผู้อื่นเช่า	12.3	2
ไม่มีการใช้ประโยชน์	11.1	3
รวม	100.0	

#### 4.6.4 ลักษณะและความถี่ในการพักอาศัย

จากการตอบแบบสอบถามพบว่า ผู้พักอาศัยส่วนใหญ่พักอาศัยอยู่ไม่ประจำ อยู่ประจำทุกวันมีร้อยละ 7.3 และผู้ที่พักอาศัยไม่ประจำร้อยละ 91.2 และผู้ที่พักอาศัยไม่เป็นประจำสามารถนำมาหาค่าเฉลี่ยของจำนวนวันที่พักอาศัยได้เท่ากับ 20.81 วันปี

#### ตารางที่ 4.14 แสดงร้อยละของลักษณะของการพักอาศัยของผู้ตอบแบบสอบถาม

ความถี่ในการพักอาศัย	ร้อยละ	ลำดับ
พักอาศัยประจำ	7.3	2
พักอาศัยไม่ประจำ	92.7	1
รวม	100.0	

#### 4.6.5 ความถี่ในการใช้สอยสาธารณูปโภค

จากแบบสอบถาม พบว่าสมาชิกโดยส่วนใหญ่ในโครงการมีความถี่อยู่ในเกณฑ์ปานกลางถึง มาก โดยความถี่ที่มีผู้ใช้สอยในสาธารณูปโภคและบริการส่วนรวม 5 อันดับแรก ซึ่งได้แก่ ลิฟต์ บริการรักษาความสะอาด บริการรักษาความปลอดภัย ไฟฟ้าทางเดินทางเข้าหมู่บ้าน และถนนลงทะเล และบริการจากพนักงานนิติฯ

#### ตารางที่ 4.15 แสดงความถี่ในการใช้สอยสาธารณูปโภค

สาธารณูปโภค	มาก	ปานกลาง	น้อย	ไม่ได้ใช้เลย	รวม	Mean	S.D.	ลำดับที่
1. สระว่ายน้ำ	5.0	31.0	43.3	20.7	100.0	1.20	0.82	6
2. สนามเทนนิส	1.9	12.3	29.9	55.9	100.0	0.60	0.78	9
3. สวนหย่อม	6.5	27.2	41.8	24.5	100.0	1.16	0.87	7
4. ลิฟต์	34.9	38.7	11.5	14.9	100.0	1.93	1.03	1
5. ไฟฟ้าทางเดินทางเข้าหมู่บ้านและถนนลงทะเล	9.6	39.1	33.3	18.0	100.0	1.40	0.89	4
6. บริการล้างรถ	-	2.3	14.2	83.5	100.0	0.19	0.45	14
7. ห้องน้ำส่วนกลาง	0.8	11.1	62.1	26.1	100.0	0.87	0.62	8
8. บริการรักษาความปลอดภัย	9.2	41.4	34.9	14.6	100.0	1.45	0.85	3
9. บริการรักษาความสะอาด/จัดเก็บขยะ	8.0	40.6	44.1	7.3	100.0	1.49	0.75	2
10. บริการจากพนักงานนิติฯ	4.6	28.7	60.5	6.1	100.0	1.32	0.66	5
11. บริการโทรศัพท์ผ่านศูนย์	1.5	6.9	33.7	57.9	100.0	0.52	0.69	10
12. บริการซักรีด	-	1.9	34.5	63.6	100.0	0.38	0.53	12
13. บริการรับฝากเช่า-ฝากขาย	1.1	4.2	18.0	76.6	100.0	0.30	0.60	13
14. บริการกำจัดปลวกและแมลง	1.9	3.4	33.0	61.7	100.0	0.46	0.66	11
ค่าเฉลี่ย	6.1	20.6	35.3	38.0	100.0	0.9	0.7	

#### 4.6.6 ลำดับความสำคัญของสาธารณูปโภค

จากข้อมูลของผู้ตอบแบบสอบถามพบว่าผู้ตอบแบบสอบถามให้ความสำคัญในอันดับแรก ได้แก่บริการรักษาความปลอดภัย ถัดมาคือให้ความสำคัญกับสระว่ายน้ำ ลิฟต์ บริการรักษาความสะอาด/เก็บขยะ ไฟฟ้าทางเดินทางเข้าหมู่บ้านและถนนลงทะเล และบริการจากพนักงานนิติฯ

และบริการที่ให้ความสำคัญน้อยที่สุด 3 อันดับคือ บริการน้ำล้างรถ บริการซักกรีด และบริการโทรศัพท์ผ่านศูนย์

#### ตารางที่ 4.16 แสดงลำดับความสำคัญของสาธารณูปโภค

สาธารณูปโภค	สำคัญ	ไม่สำคัญ	รวม	ลำดับที่
1. สระว่ายน้ำ	95.4	4.6	100.0	2
2. สนามเทนนิส	76.2	23.8	100.0	7
3. สวนหย่อม	83.5	16.5	100.0	6
4. ลิฟต์	86.6	13.4	100.0	3
5. ไฟฟ้าทางเดินทางเข้าหมู่บ้านและถนนลงทะเล	84.7	15.3	100.0	4
6. บริการล้างรถ	25.7	74.3	100.0	12
7. ห้องน้ำส่วนกลาง	72.4	27.6	100.0	8
8. บริการรักษาความปลอดภัย	97.3	2.7	100.0	1
9. บริการรักษาความสะอาด/จัดเก็บขยะ	86.6	13.4	100.0	3
10. บริการจากพนักงานนิติฯ	84.3	15.7	100.0	5
11. บริการโทรศัพท์ผ่านศูนย์	49.8	50.2	100.0	10
12. บริการซักกรีด	39.8	60.2	100.0	11
13. บริการรับฝากเช่า-ฝากขาย	51.0	49.0	100.0	9
14. บริการกำจัดปลวกและแมลง	58.6	41.4	100.0	8
ค่าเฉลี่ย	70.7	29.2	100.0	

#### ส่วนที่ 3 ความรู้ความเข้าใจเกี่ยวกับค่าใช้จ่ายสาธารณูปโภคส่วนกลาง

##### 4.6.7 ความรู้ความเข้าใจเกี่ยวกับค่าใช้จ่ายสาธารณูปโภคส่วนกลาง

จากการตอบแบบสอบถามพบว่า ผู้ตอบแบบสอบถามส่วนใหญ่มีความรู้ความเข้าใจเกี่ยวกับค่าใช้จ่ายสาธารณูปโภคส่วนกลาง โดยคิดเป็นเข้าใจร้อยละ 81.6 ไม่แน่ใจร้อยละ 14.2 และไม่เข้าใจร้อยละ 4.2

#### ตารางที่ 4.17 แสดงความรู้ความเข้าใจเกี่ยวกับค่าใช้จ่ายสาธารณูปโภคส่วนกลาง

ความรู้ความเข้าใจ	ร้อยละ
เข้าใจ	81.6
ไม่เข้าใจ	4.2
ไม่แน่ใจ	14.2
รวม	100.0

#### 4.6.8 ความเข้าใจเกี่ยวกับหน้าที่ในการรับผิดชอบค่าบำรุงประจำปี

จากการตอบแบบสอบถามพบว่า ผู้ตอบแบบสอบถามส่วนใหญ่เข้าใจว่าหน้าที่เกี่ยวกับรับผิดชอบค่าบำรุงประจำปีคือหน้าที่ของผู้พักอาศัยในโครงการ ร้อยละ 73.6 เป็นหน้าที่ของเจ้าของโครงการร้อยละ 26.4 และเป็นหน้าที่ของรัฐบาล ร้อยละ 0

#### ตารางที่ 4.18 แสดงความเข้าใจเกี่ยวหน้าที่ในการรับผิดชอบค่าบำรุงประจำปี

ความรู้ความเข้าใจ	ร้อยละ
รัฐบาล	0.00
เจ้าของโครงการ	26.4
ผู้พักอาศัยในโครงการ	73.6
รวม	100.0

#### 4.6.9 ความยินดีในการจ่ายค่าดูแลสาธารณูปโภคส่วนกลาง

จากการตอบแบบสอบถามพบว่า ผู้ตอบแบบสอบถามส่วนใหญ่มีความยินดีจ่ายค่าดูแลสาธารณูปโภคส่วนกลาง ร้อยละ 87.4 ไม่ยินดีจ่าย 10.7 และอื่นๆ ร้อยละ 1.9 โดยให้เหตุผลว่าแล้วแต่กรณี หากนำเงินไปดูแลทรัพย์สินส่วนกลางจริงก็ยินดีจ่าย และแล้วแต่กรณี หรือแล้วแต่ความคิดเห็นของความจำเป็น

#### ตารางที่ 4.19 แสดงความยินดีในการจ่ายค่าดูแลสาธารณูปโภคส่วนกลาง

ความยินดี	ร้อยละ
ยินดี	87.4
ไม่ยินดี	10.7
อื่นๆ	1.9
รวม	100.0

#### 4.6.10 ความคิดเห็นกรณีห้องทิ้งร้างเกี่ยวกับการชำระค่าใช้จ่ายบำรุงประจำปี

จากการตอบแบบสอบถามพบว่า ผู้ตอบแบบสอบถามมีความคิดเห็นเกี่ยวกับการชำระค่าใช้จ่ายของห้องทิ้งร้างเห็นว่าสมควรมากที่สุด ร้อยละ 90.8 และไม่ควรร้อยละ 9.2 โดยให้เหตุผลว่าห้องที่ไม่ได้ใช้งานแสดงว่าไม่ได้ใช้สาธารณูปโภคส่วนกลางด้วย ดังนั้นจึงไม่สมควรเก็บค่าดูแลในส่วนที่ตนเองไม่ได้ใช้

#### ตารางที่ 4.20 แสดงความคิดเห็นกรณีห้องทิ้งร้างเกี่ยวกับการชำระค่าใช้จ่ายบำรุงประจำปี

ความยินดี	ร้อยละ	ลำดับ
ควร	90.8	1
ไม่ควร	9.2	2
รวม	100.0	

#### ส่วนที่ 4 ความคิดเห็นเรื่องการจัดเก็บค่าใช้จ่ายด้านสาธารณูปโภคส่วนกลาง (ค่าบำรุงประจำปี)

#### 4.6.11 ความคิดเห็นเกี่ยวกับรูปแบบการจัดเก็บค่าใช้จ่าย

จากการตอบแบบสอบถามผู้วิจัยได้กำหนดให้สามารถตอบแบบสอบถามในข้อนี้ได้มากกว่า 1 ข้อ พบว่า ผู้ตอบแบบสอบถามมีความคิดเห็นเกี่ยวกับรูปแบบของการจัดเก็บค่าใช้จ่ายสูงสุดคือ คิดตามขนาดของพื้นที่ ร้อยละ 69.0 คิดตามประเภทของที่พักอาศัยร้อยละ 51.7 คิดตามอัตราส่วนกรรมสิทธิ์ ร้อยละ 49.8 คิดตามประเภทการใช้งานร้อยละ 24.1 และคิดแบบเหมาจ่ายเท่ากันทุกห้องทุกหลังร้อยละ 4.2

#### ตารางที่ 4.21 แสดงความคิดเห็นเกี่ยวกับรูปแบบการจัดเก็บค่าใช้จ่าย

รูปแบบ	ร้อยละ	ลำดับ
คิดเหมาจ่ายเท่ากัน	4.2	5
คิดตามอัตราส่วนกรรมสิทธิ์	49.8	3
คิดตามขนาดของพื้นที่	69.0	1
คิดตามประเภทของที่พักอาศัย	51.7	2
คิดตามประเภทการใช้งาน	24.1	4
รวม	100.0	

#### 4.6.12 ความคิดเห็นเกี่ยวกับลักษณะการกำหนดระยะเวลาการจัดเก็บ

จากการตอบแบบสอบถามพบว่า ผู้ตอบแบบสอบถามมีความคิดเห็นเกี่ยวกับลักษณะการกำหนดระยะเวลาการจัดเก็บค่าใช้จ่ายมากที่สุดคือจัดเก็บเป็น **รายปี** ร้อยละ 77.8 จัดเก็บ 6 เดือน/ครั้งร้อยละ 11.5 จัดเก็บ 3 เดือน/ครั้งร้อยละ 5.7 และจัดเก็บเป็นรายเดือนร้อยละ 3.4 และอื่นๆร้อยละ 1.5 โดยระบุว่าต้องการให้เจ้าของทรัพย์สินสามารถกำหนดระยะเวลาเองได้ ซึ่งแล้วแต่ว่าใครจะสะดวกเมื่อไหร่

#### ตารางที่ 4.22 แสดงความคิดเห็นเกี่ยวกับลักษณะการกำหนดระยะเวลาการจัดเก็บ

ลักษณะ	ร้อยละ	ลำดับ
1 ครั้ง/เดือน	3.4	4
3 ครั้ง/เดือน	5.7	3
6 ครั้ง/เดือน	11.5	2
12 ครั้ง/เดือน	77.8	1
อื่นๆ	1.5	5
รวม	100.0	

#### 4.6.13 ความคิดเห็นเกี่ยวกับความผันแปรในการจัดเก็บค่าใช้จ่ายในการดูแล สาธารณูปโภคส่วนกลาง

จากการตอบแบบสอบถามพบว่า ผู้ตอบแบบสอบถามมีความคิดเห็นเกี่ยวกับความผันแปรในการจัดเก็บค่าใช้จ่ายมากที่สุดคือ**แบบคงที่** ร้อยละ 49.8 แบบผันแปรร้อยละ 42.5 และอื่นๆร้อยละ 7.7 โดยผู้ตอบแบบสอบถามระบุว่าควรจัดเก็บตามสถานการณ์ หรือตามสภาพทางการเงินของโครงการ หรือตามสภาพเศรษฐกิจ ณ ช่วงเวลานั้นๆ หรือตามมติของคณะกรรมการ

#### ตารางที่ 4.23 แสดงความคิดเห็นเกี่ยวกับความผันแปรในการจัดเก็บค่าใช้จ่ายในการดูแล สาธารณูปโภคส่วนกลาง

ความผันแปร	ร้อยละ	ลำดับ
คงที่	49.8	1
ผันแปร	42.5	2
อื่นๆ	7.7	3
รวม	100.0	



#### 4.6.14 พฤติกรรมการชำระเงินของผู้พักอาศัย

จากการตอบแบบสอบถามพบว่า ผู้ตอบแบบสอบถามพฤติกรรมการชำระเงินมากที่สุดคือชำระเมื่อได้รับใบแจ้งหนี้ในครั้งแรก ร้อยละ 69.0 ชำระเงินล่วงหน้าร้อยละ 13.0 ชำระเมื่อได้รับใบเตือน 14 วันร้อยละ 9.6 ชำระเมื่อได้รับใบเตือน 7 วันร้อยละ 7.7 และชำระเมื่อต้องการหนังสือปิดหนี้ ร้อยละ 0.8

#### ตารางที่ 4.24 แสดงพฤติกรรมการชำระเงินของผู้พักอาศัย

ลักษณะการชำระเงิน	ร้อยละ	ลำดับ
ชำระเงินล่วงหน้า	13.0	2
ชำระเมื่อได้รับใบแจ้งหนี้ในครั้งแรก	69.7	1
ชำระเมื่อได้รับใบเตือนไปแล้ว 7 วัน	7.7	4
ชำระเมื่อได้รับใบเตือนไปแล้ว 14 วัน	9.6	3
รวม	100.0	

#### 4.6.15 วิธีการชำระเงินที่สะดวกที่สุดสำหรับผู้พักอาศัย

จากการตอบแบบสอบถามพบว่า ผู้ตอบแบบสอบถามมีความคิดเห็นว่าการชำระเงินที่สะดวกที่สุดคือชำระผ่านธนาคาร ร้อยละ 46.4 รองลงมาชำระที่นิติฯ ร้อยละ 38.7 ชำระผ่านบัตรเครดิตร้อยละ 7.7 ชำระโดยให้พนักงานนิติฯ ไปจัดเก็บที่ห้องร้อยละ 3.8 อื่นๆ ร้อยละ 3.4 โดยระบุว่าให้ผู้เจ้าหน้าที่ไปจัดเก็บตามสถานที่ที่ผู้พักอาศัยต้องการ

#### ตารางที่ 4.25 แสดงวิธีการชำระเงินที่สะดวกที่สุดสำหรับผู้พักอาศัย

วิธีการชำระเงิน	ร้อยละ	ลำดับ
ชำระที่สำนักงานนิติบุคคลฯ	38.7	2
ชำระผ่านธนาคาร	46.4	1
ชำระโดยให้พนักงานนิติฯ ไปจัดเก็บที่ห้อง	3.8	4
ชำระออนไลน์ผ่านอินเทอร์เน็ต	0.0	6
ชำระผ่านบัตรเครดิต	7.7	3
อื่นๆ	3.4	5
รวม	100.0	

#### 4.6.16 การนำเงินค่าใช้จ่ายในการดูแลสาธารณูปโภคส่วนกลางไปใช้

จากข้อมูลจากผู้ตอบแบบสอบถามพบว่าผู้ตอบแบบสอบถามส่วนใหญ่มีความเห็นในการนำเงินไปใช้จ่ายในการดูแลสาธารณูปโภคส่วนใหญ่ในระดับปานกลาง และให้เกณฑ์ระดับมากที่สุดในการนำเงินไปใช้จ่าย 5 อันดับแรกในการใช้จ่ายคือ บริการรักษาความปลอดภัย ลิฟต์ ค่าใช้จ่ายในการซ่อมบำรุง ค่าเบี้ยประกันภัยอาคาร และความสะอาด

ส่วนค่าใช้จ่ายที่ผู้ตอบแบบสอบถามให้เกณฑ์อยู่ในระดับน้อย 3 อันดับแรก คือ ค่าใช้จ่ายเบ็ดเตล็ด ถัดมาคือ ค่าใช้จ่ายการจัดประชุมใหญ่ และ ค่าใช้จ่ายในการดำเนินคดี และมีความคิดเห็นแบบทำยมาว่าดำเนินคดีกับใครให้คิดค่าใช้จ่ายกับคนนั้น

#### ตารางที่ 4.26 แสดงความคิดเห็นในการนำเงินค่าใช้จ่ายในการดูแลสาธารณูปโภคส่วนกลางไปใช้

สาธารณูปโภค	มาก	ปานกลาง	น้อย	รวม	Mean	S.D.	ลำดับที่
1. ค่าดูแลลิฟต์	50.2	34.9	14.9	100.0	2.35	0.73	2
2. ค่าเบี้ยประกันภัยอาคาร	25.7	60.9	13.4	100.0	2.12	0.61	4
3. ค่าจัดกิจกรรมอาคาร	7.7	33.0	59.4	100.0	1.48	0.64	14
4. ค่าใช้จ่ายในการประชุมใหญ่	1.1	29.5	69.3	100.0	1.32	0.49	17
5. ค่าไฟฟ้าเข้าซอยหมู่บ้าน	18.0	52.1	29.9	100.0	1.88	0.68	9
6. เงินเดือนและสวัสดิการพนักงาน	17.6	72.4	10.0	100.0	2.08	0.52	6
7. ค่าบริการรักษาความปลอดภัย	39.5	57.5	3.1	100.0	2.36	0.54	1
8. ค่าบริหารการจัดการ	7.3	70.9	21.8	100.0	1.85	0.52	10
9. ค่าดูแลรักษาสวน	15.3	72.4	12.3	100.0	2.03	0.53	7
10. ค่าน้ำประปา	6.5	62.5	31.0	100.0	1.75	0.56	11
11. ค่าไฟฟ้า	14.2	68.6	17.2	100.0	1.97	0.56	8
12. ค่าโทรศัพท์	0.4	38.7	60.9	100.0	1.39	0.50	15
13. ค่าสอบบัญชี	6.1	58.2	35.6	100.0	1.7	0.58	12
14. ค่าใช้จ่ายในสำนักงานนิติฯ	0.4	56.7	42.9	100.0	1.57	0.50	13
15. ค่าใช้จ่ายในการทำความสะอาด	27.6	56.7	15.7	100.0	2.12	0.65	5
16. ค่าใช้จ่ายในการซ่อมบำรุงรักษา	41.0	43.3	15.7	100.0	2.25	0.71	3
17. ค่าใช้จ่ายในการดำเนินคดี	3.4	27.2	69.3	100.0	1.34	0.54	16
18. ค่าใช้จ่ายเบ็ดเตล็ดอื่นๆ	-	18.4	81.6	100.0	1.18	0.39	18
ค่าเฉลี่ย	15.7	50.8	33.6	100.0	1.80	0.60	

## 4.7 ข้อมูลการสัมภาษณ์

### 4.7.1 ความคิดเห็นในเรื่อง รูปแบบการจัดเก็บค่าใช้จ่ายในการดูแลสาธารณูปโภค ส่วนกลาง ที่เหมาะสมในโครงการที่มีทั้งหมู่บ้านและอาคารชุด อยู่ในโครงการเดียวกัน

ตารางที่ 4.27 แสดงความคิดเห็นเรื่องรูปแบบการจัดเก็บค่าใช้จ่ายในการดูแล สาธารณูปโภคส่วนกลางที่เหมาะสมในโครงการที่มีทั้งหมู่บ้านและ อาคารชุดอยู่ในโครงการเดียวกัน

กลุ่มผู้ทรงคุณวุฒิ	ความคิดเห็นเรื่อง รูปแบบการจัดเก็บ
1) คุณประยูร ดำรงชิตานนท์	เก็บผสมกัน 2 แบบคือ 1) เก็บเท่ากันหมด อัตราเดียวกัน โดยใช้พื้นที่คุณ ทั้งอาคารชุดและหมู่บ้าน 2) เก็บตามประเภทของการใช้สอย ใครได้ประโยชน์จากการใช้สอยมากกว่าก็ควร จะจ่ายมากกว่า เช่น ประเภทอาคารพาณิชย์ควรเก็บมากกว่า
2) คุณนคร มุฑุศรี	ควรใช้รูปแบบร่วมกันระหว่าง การคิดตามอัตราส่วนกรรมสิทธิ์ กรณีที่เป็นอาคาร ชุด และกรณีที่เป็นหมู่บ้านควรคิดตามประเภทของการถือครองทรัพย์สิน
3) คุณเลิศชัย ลีลายนกุล	เห็นว่าปัจจุบันโครงการจอมเทียนจัดเก็บเหมาะสมแล้ว กล่าวคือ จัดเก็บตาม ขนาดของพื้นที่ และคิดตามประเภทของทรัพย์สิน
4) คุณทิพย์รัตน์ ชูโชติสกุลวงศ์	คิดว่าการจัดเก็บในปัจจุบันของโครงการจอมเทียนถือว่าเป็นรูปแบบจัดเก็บที่ เหมาะสมแล้ว คือคิดตามขนาดของพื้นที่ร่วมกับประเภทของทรัพย์สิน
5) คุณอภิชาติ ศรีเล็ก	คิดว่ารูปแบบการจัดเก็บที่เหมาะสมคือรูปแบบการจัดเก็บที่คณะกรรมการและ เจ้าของร่วมเห็นว่าเหมาะสม
6) คุณณรงค์ รังสิขัยนรินทร์	ควรคิดตามประเภทของทรัพย์สิน และ การใช้ประโยชน์
7) คุณถาวร ศรีศิริพิศาล	ควรคิดตามขนาดของพื้นที่ + ประเภทของทรัพย์สิน
8) คุณอดิศร หวังศิริ	คิดตามขนาดของพื้นที่ + ประเภทการใช้งาน + ประเภทของทรัพย์สิน
9) คุณสุนันท์ เต็มภากรกุล	ควรจัดเก็บตามประเภทของทรัพย์สิน กล่าวคือ อาคารชุด หมู่บ้าน ควรเก็บใน ราคาที่ต่างกัน
10) คุณสมนึก ोजनाวิวัฒน์	จัดเก็บตามพื้นที่และประเภทของทรัพย์สิน + ขนาดของพื้นที่ห้องเล็กควรจ่ายน้อยกว่าห้องที่มีขนาดใหญ่เพราะได้ประโยชน์มากกว่า

จากการสัมภาษณ์กลุ่มผู้เชี่ยวชาญเกี่ยวกับความคิดเห็นในเรื่องรูปแบบการจัดเก็บ ค่าใช้จ่ายในการดูแลสาธารณูปโภคส่วนกลางที่เหมาะสมนั้น พบว่า ส่วนใหญ่แล้วเห็นว่าไม่มี รูปแบบการจัดเก็บค่าใช้จ่ายเพียงรูปแบบเดียวที่เหมาะสม แต่จะต้องนำรูปแบบหลายๆ รูปแบบมา ใช้ร่วมกัน โดย รูปแบบการจัดเก็บค่าใช้จ่ายที่กลุ่มผู้เชี่ยวชาญเห็นด้วยสูงสุดก็คือ รูปแบบการ จัดเก็บตามประเภทของทรัพย์สิน โดยให้ความเห็นว่าในกรณีโครงการดังกล่าวที่มีทั้งหมู่บ้านและ อาคารชุดอยู่ในโครงการเดียวกันนั้น อัตราการจัดเก็บของหมู่บ้านและอาคารชุดควรจะมี ความแตกต่างกันเนื่องจากลักษณะทางกายภาพที่ต่างกันย่อมส่งผลให้พฤติกรรมการใช้สอย

สาธารณูปโภคส่วนกลางแตกต่างกันออกไปด้วย อาทิเช่น ลิฟต์ เป็นต้น ผู้ที่ถือครองทรัพย์สินประเภทอาคารชุดย่อมใช้มากกว่าผู้ที่ถือครองทรัพย์สินประเภทหมู่บ้าน ซึ่งผู้ถือครองทรัพย์สินประเภทหมู่บ้านอาจไม่ได้ใช้ลิฟต์เลย

รองลงมาก็คือรูปแบบการจัดเก็บตามขนาดของพื้นที่ และ ประเภทของการใช้งาน โดยให้เหตุผลว่า ขนาดของพื้นที่ก็ และประเภทของการใช้งาน เป็นอีกปัจจัยหนึ่งที่ชี้วัดความได้ประโยชน์ในทรัพย์สินที่ถือครอง เพราะฉะนั้นหากใครที่ถือครองทรัพย์สินที่มีขนาดของพื้นที่ปริมาณมาก และได้ประโยชน์จากการใช้ทรัพย์สินมากกว่าผู้อื่นก็ควรที่จะชำระค่าใช้จ่ายในการดูแล

สาธารณูปโภคส่วนกลางมากกว่าผู้อื่นด้วย

ส่วนกลุ่มผู้เชี่ยวชาญที่มีความเห็นแตกต่างออกไปคือคิดแบบเหมาจ่าย คือคุณประยูร ดำรงชิตานนท์ โดยให้เห็นผลว่าควรจะต้องจัดเก็บเท่าๆ กันโดยใช้พื้นที่ทั้งหมดคูณ และคิดตามอัตราส่วนกรรมสิทธิ์ คือคุณนคร มุฑุศิริ โดยให้เหตุผลว่า สำหรับอาคารชุดนั้นควรจะต้องจัดเก็บตามอัตราส่วนกรรมสิทธิ์ตามพระราชบัญญัติอาคารชุดจึงจะเหมาะสม

#### ตารางที่ 4.28 แสดงความคิดเห็นเรื่องลักษณะการจัดเก็บค่าใช้จ่ายในการดูแล สาธารณูปโภคส่วนกลางที่เหมาะสมในโครงการที่มีทั้งหมู่บ้านและ อาคารชุดอยู่ในโครงการเดียวกัน

กลุ่มผู้ทรงคุณวุฒิ	ความคิดเห็นเรื่อง ลักษณะ การจัดเก็บ
1) คุณประยูร ดำรงชิตานนท์	จัดเก็บเป็นรายปี
2) คุณนคร มุฑุศิริ	จัดเก็บเป็นรายปี
3) คุณเลิศชัย สีสายนกุล	จัดเก็บเป็นรายปี
4) คุณทิพย์รัตน์ ชูโชติสกุลวงศ์	จัดเก็บเป็นรายปี
5) คุณอภิชาติ ศรีเล็ก	จัดเก็บเป็นรายปี
6) คุณณรงค์ รังสิขัยนรินทร์	จัดเก็บเป็นรายปี
7) คุณถาวร ตริศิริพิศาล	จัดเก็บเป็นรายปี
8) คุณอดิสร หวังศิริ	ตามความเหมาะสม ถ้าพักแบบประจำควรจัดเก็บเป็นรายเดือน แต่ถ้าพักแบบบ้านพักตากอากาศควรจัดเก็บเป็นรายปี
9) คุณสุนันท์ เต็มภากรกุล	จัดเก็บเป็นรายปี
10) คุณสมนึก โรจนากวีวัฒน์	จัดเก็บเป็นรายเดือน

จากการสัมภาษณ์กลุ่มผู้เชี่ยวชาญเกี่ยวกับความคิดเห็นในเรื่องลักษณะการจัดเก็บค่าใช้จ่ายในการดูแลสาธารณูปโภคส่วนกลางที่เหมาะสมนั้น พบว่า ส่วนใหญ่จะเห็นว่าจัดเก็บเป็นรายปี โดยให้เหตุผลไว้ว่า หากจัดเก็บเป็นรายปีการติดตามทวงหนี้จะเป็นไปได้มากกว่า และเป็น การลดค่าใช้จ่ายในการทวงหนี้ ซึ่งคุณประยูร ดำรงชิตานนท์ให้ความเห็นว่าในต่างประเทศจะนิยม

ใช้ในลักษณะการจัดเก็บรายปีในอาคารชุดที่เป็นที่พักตากอากาศ ส่วนคุณอภิชาติ ศรีเล็ก ผู้จัดการอาคารโครงการจอมเทียนฯ และคุณสุนันท์ เต็มภากรกุล ได้ให้ความเห็นสอดคล้องกันว่าการจัดเก็บเป็นรายปีจะส่งผลให้สามารถคำนวณได้ว่าในแต่ละปีมีงบที่จะใช้ในการบริหารหรือพัฒนาปรับปรุงโครงการได้มากน้อยเท่าไร และเงินที่จัดเก็บได้จะเป็นเงินก้อนใหญ่ที่สามารถนำมาพัฒนาปรับปรุงโครงการในเรื่องที่จะต้องใช้เงินเป็นจำนวนมากๆ ได้

ส่วนผู้ที่มีความคิดแตกต่างออกไป คือ จัดเก็บเป็นรายเดือน ได้แก่คุณสมนึก โภจนากวิวัฒน์ ผู้จัดการอาคารชุดโครงการบ้านสมประสงค์ โดยให้เหตุผลว่า เนื่องจากโครงการบ้านสมประสงค์ส่วนใหญ่มีชาวต่างชาติพักอาศัยอยู่เป็นประจำ

#### ตารางที่ 4.29 แสดงความคิดเห็นเรื่องลักษณะความเป็นธรรม ในการจัดเก็บค่าใช้จ่ายในการดูแลสาธารณูปโภคส่วนกลางที่เหมาะสมในโครงการที่มีหมู่บ้านและอาคารชุดอยู่ในโครงการเดียวกัน

กลุ่มผู้ทรงคุณวุฒิ	ความคิดเห็นเรื่อง ลักษณะความเป็นธรรม การจัดเก็บ
1) คุณประยูร ดำรงชิตานนท์	ใครได้ประโยชน์คนนั้นต้องจ่าย
2) คุณนคร มฤตศรี	ตามกฎหมาย และตามความเป็นจริง
3) คุณเลิศชัย ลีลายนกุล	ค่าใช้จ่ายที่เป็นจริง ระหว่างค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นจากอาคารชุด และหมู่บ้านเพียงอย่างเดียว และค่าใช้จ่ายที่เกิดร่วมกัน
4) คุณทิพย์รัตน์ ชูโชติสกุลวงศ์	เป็นค่าใช้จ่ายที่รับทราบมาตั้งแต่ตอนซื้อโครงการ ถือว่าเป็นธรรม
5) คุณอภิชาติ ศรีเล็ก	ตามความยอมรับของเจ้าของร่วม
6) คุณณรงค์ รังสิขัยนรินทร์	จัดเก็บตามความเป็นจริง
7) คุณถาวร ตริศิริพิศาล	ความพึงพอใจของลูกค้า
8) คุณอดิศร หวังศิริ	จัดเก็บตามสภาพการใช้ประโยชน์ และตามกฎหมาย
9) คุณสุนันท์ เต็มภากรกุล	จัดเก็บตามอัตราที่ลูกบ้านส่วนใหญ่ยอมรับ
10) คุณสมนึก โภจนากวิวัฒน์	จัดเก็บตามค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นจริง

จากการสัมภาษณ์กลุ่มผู้เชี่ยวชาญเกี่ยวกับความคิดเห็นในเรื่องลักษณะความเป็นธรรม ในการจัดเก็บค่าใช้จ่ายในการดูแลสาธารณูปโภคส่วนกลางที่เหมาะสมในโครงการที่มีหมู่บ้านและอาคารชุดอยู่ในโครงการเดียวกันนั้นส่วนใหญ่เห็นว่า ลักษณะความเป็นธรรมอยู่ 2 ประเด็น คือ หนึ่ง “ความจริง” ที่ว่า ค่าใช้จ่าย (จริง) ที่เกิดขึ้นกับส่วนใด ก็ควรจะเก็บกับส่วนนั้น ซึ่งคุณเลิศชัย ลีลายนกุล ได้ให้ความเห็นสอดคล้องกันว่าการจัดเก็บค่าใช้จ่ายให้เกิดความเป็นธรรมนั้นจะต้องคิดอย่างรอบคอบ โดยศึกษาค่าใช้จ่ายในส่วนของอาคารชุดเพียงอย่างเดียว หมู่บ้านเพียงอย่างเดียว และค่าใช้จ่ายที่เกิดร่วมกัน นำมาใช้เป็นหลักในการคำนวณ ส่วนใดที่เป็นค่าใช้จ่ายส่วนตัวของอาคารชุด หรือหมู่บ้านก็ควรจะรับผิดชอบในการจ่ายของตัวเองไป อาทิเช่น ลิฟต์ หรือ

ค่าไฟฟ้าส่วนกลางภายในอาคาร ซึ่งเป็นค่าใช้จ่ายของอาคารชุดเพียงอย่างเดียว หรือ ค่าไฟฟ้าภายในหมู่บ้าน (ตามถนนย่อยภายในหมู่บ้าน) ซึ่งเป็นค่าใช้จ่ายของหมู่บ้านเพียงอย่างเดียว ก็ไม่ควรนำตัวเลขค่าใช้จ่ายในส่วนนี้มาคำนวณคิดอัตราจัดเก็บด้วย แต่ถ้าค่าใช้จ่ายส่วนใดเป็นค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นร่วมกัน อาทิ ค่าจ้างสำหรับตรวจสอบบัญชี ก็ควรรับผิดชอบเท่าๆ กันเป็นต้น

สอง “ยอมรับ และปฏิบัติได้” คุณทิพย์รัตน์ ชูโชติสกุลวงศ์ให้ความคิดเห็นว่าอัตราการจัดเก็บของโครงการจอมเทียนฯ ในปัจจุบันนั้นถือว่าเป็นอัตราที่มีลักษณะที่เป็นธรรมแล้ว เนื่องจากอัตราดังกล่าวผู้ซื้อจะรับทราบมาตั้งแต่ตอนซื้อโครงการแล้ว ซึ่งหากเมื่อผู้ซื้อพิจารณาแล้วเห็นว่ายอมรับได้และสามารถจ่ายได้ อย่างนี้ก็ถือว่าเป็นธรรมแล้ว ส่วนคุณอภิชาติ ศรีเล็ก และคุณถาวร ตริศิริพิศาล ได้ให้ความเห็นสอดคล้องกันว่า ลักษณะความเป็นธรรม ต้องเกิดจากความยอมรับของเจ้าของร่วม (ลูกค้า) ส่วนใหญ่ หากเจ้าของร่วมส่วนใหญ่ยอมรับ และสามารถปฏิบัติได้ ก็จะทำให้สามารถจัดเก็บค่าใช้จ่ายได้ด้วย เช่นเดียวกันกับคุณสุนันท์ เต็มภากรกุล ที่เห็นว่า ลักษณะความเป็นธรรมคือความยอมรับจากเจ้าของร่วมส่วนใหญ่ โดยแลกกับบริการที่ดีมีมาตรฐาน เมื่อสังคมมีความสุขก็ถือว่าเกิดความเป็นธรรมขึ้นแล้วในสังคม

#### ตารางที่ 4.30 แสดงความคิดเห็นเรื่อง แนวทางในการบริหารโครงการที่เหมาะสม ในโครงการที่มีทั้งหมู่บ้านและอาคารชุดอยู่ในโครงการเดียวกัน

กลุ่มผู้ทรงคุณวุฒิ	ความคิดเห็นเรื่อง <u>แนวทางในการบริหารโครงการ</u>
1) คุณประยูร ดำรงชิตานนท์	ควรรวมบริหาร โดยแต่งตั้งตัวแทนจากทั้งหมู่บ้านและอาคารชุด
2) คุณนคร มฤคศรี	ควรรวมบริหาร และใช้พนักงานชุดเดียวกันเพื่อลดค่าใช้จ่าย
3) คุณเลิศชัย ลีลายนกุล	ควรรวมบริหาร และควรจดทะเบียนเป็นนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร
4) คุณทิพย์รัตน์ ชูโชติสกุลวงศ์	ควรรวมบริหาร โดยให้คณะกรรมการเป็นผู้ควบคุม
5) คุณอภิชาติ ศรีเล็ก	ควรรวมบริหาร เพื่อประหยัดค่าใช้จ่าย และหาวิธีเร่งรัดหนี้สินค่าใช้จ่ายของหมู่บ้าน โดยใช้กฎหมายบังคับ
6) คุณณรงค์ รังสิขัยนรินทร์	ควรรวมบริหาร เพื่อให้ง่ายและสะดวกต่อการดูแล และจดทะเบียนเป็นนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร
7) คุณถาวร ตริศิริพิศาล	ควรรวมบริหาร เพื่อให้ง่ายต่อการดูแล และประหยัดค่าใช้จ่าย
8) คุณอดิศร หวังศิริ	ควรรวมบริหาร เพื่อเปิดโอกาสให้สมาชิกได้เข้ามามีส่วนร่วมต่อการบริหาร
9) คุณสุนันท์ เต็มภากรกุล	บริหารตามมติคณะกรรมการ และมติที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วม
10) คุณสมนึก โรจนานวิวัฒน์	บริหารโดยให้ผู้จัดการอาคารเป็นคนดูแลควบคุมพนักงานทุกคนให้อยู่ในความเป็นระเบียบเรียบร้อยตามมติกรรมการ และมติของที่ประชุมใหญ่

จากการสัมภาษณ์กลุ่มผู้เชี่ยวชาญเกี่ยวกับความคิดเห็นในเรื่อง แนวทางในการบริหารโครงการที่เหมาะสม ในโครงการที่มีทั้งหมู่บ้านและอาคารชุดอยู่ในโครงการเดียวกัน นั้นส่วนใหญ่เห็นว่า การบริหารควรเป็นการบริหารร่วมกัน (รวมบริหาร) ระหว่างอาคารชุดและหมู่บ้าน เพื่อ

ประหยัดค่าใช้จ่าย และง่ายต่อการบริหารจัดการ โดยแต่งตั้งคณะกรรมการที่มีตัวแทนทั้งจากอาคารชุด และหมู่บ้านเพื่อจะได้รับทราบปัญหาและแก้ไขปัญหาดังกล่าวได้อย่างทั่วถึงทั้งอาคารชุดและหมู่บ้าน โดยที่หมู่บ้านเองก็ต้องจดทะเบียนเป็นนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร เพื่อให้มีมาตรการตามกฎหมายมารองรับ ในกรณีที่มีผู้ค้างชำระค่าใช้จ่าย

ส่วนผู้ที่มีความคิดแตกต่างออกไป ได้แก่คุณสมนึก โรจนากวีวัฒน์ ผู้จัดการอาคารชุดโครงการบ้านสมประสงค์ ซึ่งเห็นว่า การบริหารควรจะให้ผู้จัดการอาคารเป็นผู้บริหารจัดการ และควบคุมพนักงานทุกคนให้อยู่ในกฎระเบียบ ข้อบังคับของโครงการ ตามมติของคณะกรรมการ และมติที่ประชุมใหญ่



สถาบันวิทยบริการ  
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

## บทที่ 5

### วิเคราะห์ผลการวิจัย

จากบทที่ 4 ในเรื่องโครงการกรณีศึกษาและผลการวิจัย ผู้วิจัยจะแบ่งการวิเคราะห์ข้อมูล โดยสรุปเป็นประเด็นหลักๆ ดังต่อไปนี้

#### 5.1 วิเคราะห์ลักษณะการจัดเก็บค่าใช้จ่าย

จากตารางที่ 4.6 แสดงร้อยละการจัดเก็บค่าบำรุงประจำปีของโครงการกรณีศึกษา พบว่ามีลักษณะการจัดเก็บค่าใช้จ่ายเป็นแบบรายปี โดยจัดเก็บในช่วงเดือนมกราคม – มีนาคม ของทุกปี และจากการศึกษาข้อมูลเกี่ยวกับโครงการจอมเทียนคอนโดเทลและหมู่บ้าน พบว่า ตั้งอยู่บริเวณริมหาดจอมเทียน ทางด้านทิศใต้ของเมืองพัทยา ซึ่งเป็นแนวหาดติดต่อมาจากพัทยาเหนือ และพัทยากลาง ทศนิยมภาพของโครงการจะพบว่าสภาพทั่วไปของบริเวณโครงการตั้งอยู่ในแหล่งท่องเที่ยวสำหรับตากอากาศซึ่งประชาชนทั่วไป รวมไปถึงชาวต่างชาติ เป็นจำนวนมากมักนิยมมาท่องเที่ยวและพักผ่อน เนื่องจากเป็นแหล่งท่องเที่ยวตากอากาศและมีชายหาดที่สวยงาม การสัญจรสะดวกเดินทางไม่ไกลมากนัก และพร้อมไปด้วยสิ่งอำนวยความสะดวก สภาพโดยรอบโครงการมีอาคารชุด โรงแรม และรีสอร์ทสำหรับให้พักอาศัยอยู่เป็นจำนวนมาก

ซึ่งจากการวิเคราะห์พบว่าเนื่องจากโครงการกรณีศึกษามีทำเลที่ตั้ง และลักษณะทางกายภาพเป็นแหล่งท่องเที่ยว พักผ่อน และจากตารางที่ 4.13 และ 4.14 พบว่าผู้คนส่วนใหญ่ไม่ได้พักอาศัยอยู่เป็นประจำ เพียงแต่ซื้อเอาสำหรับพักผ่อนหรือปล่อยให้เช่า ดังนั้นการจัดเก็บเป็นรายปีจึงเป็นลักษณะการจัดเก็บที่เหมาะสม ซึ่งในเมืองนอกเองก็นิยมจัดเก็บค่าใช้จ่ายในลักษณะนี้<sup>22</sup> แต่ถ้าเป็นกรณีที่สมาชิกพักอาศัยอยู่แบบประจำก็ควรจัดแบบเป็นแบบรายเดือน<sup>23</sup> เนื่องจากเพื่อให้ง่ายต่อการบริหารจัดการแล้วยังทำให้โครงการสามารถนำเงินดังกล่าวมาพัฒนาปรับปรุงในเรื่องที่ต้องใช้เงินเป็นจำนวนมากๆ ได้<sup>24</sup>

#### 5.2 วิเคราะห์รูปแบบการจัดเก็บค่าใช้จ่าย

จากการสัมภาษณ์กลุ่มผู้เชี่ยวชาญทั้งหมด 10 ท่านก็ได้ให้ความคิดเห็นส่วนใหญ่แล้วเห็นว่าไม่มีรูปแบบการจัดเก็บค่าใช้จ่ายเพียงรูปแบบเดียวที่เหมาะสม แต่จะต้องนำรูปแบบหลายๆ รูปแบบมาใช้ร่วมกัน โดย รูปแบบการจัดเก็บค่าใช้จ่ายที่กลุ่มผู้เชี่ยวชาญเห็นด้วยสูงสุดก็คือ

<sup>22</sup> สัมภาษณ์ คุณประยูร ดำรงชิตานนท์ นายกสมาคมบริหารทรัพย์สินแห่งประเทศไทย, 20 ธันวาคม 2546

<sup>23</sup> สัมภาษณ์ คุณวสันต์ เคียงศิริ กรรมการผู้จัดการบริษัท อารามย์ จำกัด(มหาชน), 9 มีนาคม 2547

<sup>24</sup> สัมภาษณ์ คุณสุนันท์ เต็มภากรกุล ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดแกรนด์ คอนโดเทล, 9 มีนาคม 2547



รูปแบบการจัดเก็บตามประเภทของทรัพย์สิน รองลงมาคือคิดตามขนาดพื้นที่ และคิดตามประเภทของการใช้งาน

และเมื่อนำรูปแบบการจัดเก็บของโครงการจอมเทียนคอนโดเทลและหมู่บ้านมาพิจารณาในแง่ความถูกต้องตามกฎหมายนั้นพบว่า อาคารชุดมีลักษณะการจัดเก็บโดยพิจารณาตามขนาดของพื้นที่ แต่ไม่ได้จัดเก็บโดยใช้อัตราส่วนกรรมสิทธิ์ (มาตรา 18) เป็นเกณฑ์หลักในการพิจารณา รูปแบบ ส่วนหมู่บ้านมีลักษณะการจัดเก็บตามประเภทของการใช้งาน และประเภทของทรัพย์สิน ซึ่งถือว่าสอดคล้องกับกฎหมายในบางส่วน

### ตารางที่ 5.1 แสดงความสัมพันธ์ระหว่างรูปแบบการจัดเก็บ กับ ประเภทของการถือครองทรัพย์สิน เปรียบเทียบเป็นร้อยละ

รูปแบบการจัดเก็บ	ประเภทของทรัพย์สิน						
	อาคารชุด เอ	อาคารชุด บี	รวม	บ้าน บังกะโล	ทาวน์ เฮ้าส์	ที่ดิน เปล่า	รวม
คิดเหมาจ่ายเท่ากัน	1.07	0.64	1.72	1.89	3.77	0.00	5.66
คิดตามอัตราส่วนกรรมสิทธิ์	15.45	12.02	27.47	3.77	0.00	0.00	3.77
คิดตามขนาดของพื้นที่	17.60	16.74	34.33	30.19	3.77	3.77	37.74
คิดตามประเภทของที่พักอาศัย	10.73	14.16	24.89	26.42	1.89	7.55	35.85
คิดตามประเภทการใช้งาน	6.22	5.36	11.59	11.32	1.89	3.77	16.98
<b>รวม</b>	<b>51.07</b>	<b>48.93</b>	<b>100.00</b>	<b>73.58</b>	<b>11.32</b>	<b>15.09</b>	<b>100.00</b>
<b>รวมแยกประเภท</b>	100.0			100.0			

และเมื่อหาความสัมพันธ์ระหว่างรูปแบบการจัดเก็บ กับ ประเภทของการถือครองทรัพย์สิน เปรียบเทียบเป็นร้อยละพบว่าส่วนใหญ่ผู้ถือครองทรัพย์สินประเภทอาคารชุดเห็นด้วยกับการคิดตามขนาดของพื้นที่ รองลงมาคือคิดตามอัตราส่วนกรรมสิทธิ์ และ คิดตามประเภทที่พักอาศัย ส่วนผู้ถือครองทรัพย์สินประเภทหมู่บ้านส่วนใหญ่เห็นด้วยกับการคิดตามขนาดของพื้นที่ เช่นเดียวกัน รองลงมาคือคิดตามประเภทของที่พักอาศัย และถัดมาคือคิดตามประเภทของการใช้งาน

## 5.3 วิเคราะห์วิธีการจัดเก็บค่าใช้จ่ายที่เป็นธรรม จากประเด็น

### 5.3.1 จัดเก็บตามค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นจริง

โดยการเปรียบเทียบรายรับ-รายจ่ายที่เกิดขึ้นจริง ลักษณะความเป็นธรรมสำหรับการจัดเก็บค่าใช้จ่ายสำหรับโครงการที่มีทั้งอาคารชุดและหมู่บ้านอยู่ในโครงการเดียวกันนั้นก็คือการวิเคราะห์หาค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นจริง โดยแบ่งค่าใช้จ่ายออกเป็น 3 ประเภทหลักๆ คือ ค่าใช้จ่ายของหมู่บ้าน ค่าใช้จ่ายของอาคารชุด และค่าใช้จ่ายร่วมระหว่างอาคารชุดและหมู่บ้าน

ตารางที่ 5.2 แสดงการเปรียบเทียบ ค่าใช้จ่ายที่เป็นจริงตามประโยชน์ที่ได้รับ

รายการ	หมายเหตุ	ค่าใช้จ่ายปัจจุบัน		อาคารชุด เอ		อาคารชุด บี		สำหรับหมู่บ้าน
<b>หมวดเงินเดือนพนักงาน</b>								
เงินเดือนพนักงานและค่าล่วงเวลา								
ผู้จัดการทั่วไป 1 อัตรา	1	144,000.00	0.5	72,000.00	0.5	72,000.00	0	-
พนักงานบัญชี 2 อัตรา		163,584.00	0.5	40,896.00	0.5	40,896.00	1	81,792.00
พนักงานประชาสัมพันธ์ 7 อัตรา		379,248.00	3.5	189,624.00	3.5	189,624.00	0	-
พนักงานช่าง 3 อัตรา		221,832.00	1	73,944.00	1	73,944.00	1	73,944.00
พนักงานทำความสะอาด 6 อัตรา		345,072.00	3	172,536.00	3	172,536.00	0	-
พนักงานดูแลสวน/กวาดถนน 2 อัตรา		105,984.00	0.5	26,496.00	0.5	26,496.00	1	52,992.00
พนักงานกวาดถนนส่วนรวม 3 อัตรา	2	158,976.00	44%	69,949.44	44%	69,949.44	12%	19,077.12
ค่าล่วงเวลา/สวัสดิการ 21 อัตรา	1	381,378.90	9	163,448.10	9	163,448.10	3	54,482.70
ค่าล่วงเวลาพนักงานส่วนรวม 3 อัตรา	2	54,482.56	44%	23,972.33	44%	23,972.33	12%	6,537.91
สวัสดิการพนักงาน 3% 21 อัตรา	1	18,999.75	9	8,142.75	9	8,142.75	6	2,714.25
สวัสดิการพนักงาน 3% 3 อัตรา	2	2,714.25	44%	1,194.27	44%	1,194.27	12%	325.71
ประกันสังคม/กองทุนทดแทน 5% 21 อัตรา	1	60,300.66	9	25,843.14	9	25,843.14	6	8,614.38
ประกันสังคม/กองทุนทดแทน 5% 3 อัตรา	2	8,614.38	44%	3,790.33	44%	3,790.33	12%	1,033.73
<b>รวมหมวดเงินเดือนพนักงาน</b>		<b>2,045,186.50</b>		<b>871,836.35</b>		<b>871,836.35</b>		<b>301,513.79</b>
<b>หมวดบริหารและจัดการ (ที่มีคู่สัญญา)</b>								
ค่าบริการการจัดการ	2	511,995.00	44%	225,277.80	44%	225,277.80	12%	61,439.40
ค่าบริการรักษาความปลอดภัย	1	624,000.00	2	156,000.00	2	156,000.00	4	312,000.00
ค่าหัวหน้าชุด 2 นาย	2	168,000.00	44%	73,920.00	44%	73,920.00	12%	20,160.00
ค่าเจ้าหน้าที่รวม 2 นาย		156,000.00	44%	68,640.00	44%	68,640.00	12%	18,720.00
ค่าเบี้ยประกันภัยอาคาร		44,819.54	0.5	22,409.77	0.5	22,409.77	0	-
ค่าบริการกำจัดปลวกแมลง	1	11,250.00	0.5	5,625.00	0.5	5,625.00	0	-
ค่าดูแลรักษาลิฟต์		57,270.00	0.5	28,635.00	0.5	28,635.00	0	-
ค่าตรวจสอบบัญชี	3	20,000.00	1/3	6,666.67	1/3	6,666.67	1/3	6,666.67
<b>รวมหมวดบริหารและจัดการ (ที่มีคู่สัญญา)</b>		<b>1,593,334.54</b>		<b>587,174.24</b>		<b>587,174.24</b>		<b>418,986.07</b>
<b>หมวดดำเนินการ</b>								
ค่าน้ำประปารวม		245,219.23						
สำนักงานนิติฯ	2	12,000.00	44%	5,280.00	44%	5,280.00	12%	1,440.00
สระว่ายน้ำ		43,662.48	44%	19,211.49	44%	19,211.49	12%	5,239.50
สวนหย่อม		18,000.00	44%	7,920.00	44%	7,920.00	12%	2,160.00
น้ำที่สูญเสีย เนื่องจากระบบป้องกันน้ำล้นชั่วคราว	1	171,556.75	0.5	85,778.38	0.5	85,778.38	0	-
ค่าไฟฟ้ารวม		799,049.88						
ค่าไฟฟ้าอาคารชุด เอ, บี	1	681,377.88	0.5	340,688.94	0.5	340,688.94	0	-
ค่าไฟฟ้าตามถนนหลักและสวนหย่อม		25,392.00	44%	11,172.48	44%	11,172.48	12%	3,047.04
ค่าไฟฟ้าสนามเทนนิส	2	48,000.00	44%	21,120.00	44%	21,120.00	12%	5,760.00
ค่าไฟฟ้าสระว่ายน้ำ		36,000.00	44%	15,840.00	44%	15,840.00	12%	4,320.00
ค่าไฟฟ้าทางย่อย (หมู่บ้าน)	1	8,280.00	0	-	0	-	1	8,280.00
ค่าโทรศัพท์	2	141,642.10	44%	62,322.52	44%	62,322.52	12%	16,997.05
ค่าใช้จ่ายสำนักงาน/ดำเนินงาน	1	370,297.73	0.5	185,148.87	0.5	185,148.87	0	-
<b>รวมหมวดดำเนินการ</b>		<b>1,556,208.94</b>		<b>754,482.68</b>		<b>754,482.68</b>		<b>47,243.59</b>

หมวดซ่อมแซมและพัฒนาปรับปรุง								
ค่าซ่อมแซมทรัพย์สินส่วนกลาง		127,791.56	44%	56,228.29	44%	56,228.29	12%	15,334.99
ค่าซ่อมแซมพื้นที่ส่วนกลาง		110,463.50	44%	48,603.94	44%	48,603.94	12%	13,255.62
ค่าใช้จ่ายงานไฟฟ้า		134,731.50	44%	59,281.86	44%	59,281.86	12%	16,167.78
ค่าใช้จ่ายงานประปา		34,428.36	44%	15,148.48	44%	15,148.48	12%	4,131.40
ค่าใช้จ่ายงานโทรศัพท์		23,760.14	44%	10,454.46	44%	10,454.46	12%	2,851.22
ค่าใช้จ่ายงานลิฟต์		159,216.10	44%	70,055.08	44%	70,055.08	12%	19,105.93
ค่าใช้จ่ายงานสัญญาณภาพเสียง		66,997.00	44%	29,478.68	44%	29,478.68	12%	8,039.64
ค่าใช้จ่ายงานสระว่ายน้ำ		133,725.93	44%	58,839.41	44%	58,839.41	12%	16,047.11
ค่าใช้จ่ายงานสวน	2	46,581.00	44%	20,495.64	44%	20,495.64	12%	5,589.72
ค่าใช้จ่ายเก็บขยะรายเดือน		36,000.00	44%	15,840.00	44%	15,840.00	12%	4,320.00
ค่าดูขยะ		12,635.64	44%	5,559.68	44%	5,559.68	12%	1,516.28
ค่าวัสดุทำความสะอาดสิ้นเปลือง		74,940.19	44%	32,973.68	44%	32,973.68	12%	8,992.82
ค่าใช้จ่ายในห้องน้ำส่วนกลาง		4,015.00	44%	1,766.60	44%	1,766.60	12%	481.80
ค่าใช้จ่ายในการซักกรีต		56,574.01	44%	24,892.56	44%	24,892.56	12%	6,788.88
ค่าใช้จ่ายซ่อมแซมเบ็ดเตล็ด		40,911.00	44%	18,000.84	44%	18,000.84	12%	4,909.32
กิจกรรมอาคาร (ทำบุญ ซ่อมตั้งเพลิง ประชุมใหญ่)		7,020.00	44%	3,088.80	44%	3,088.80	12%	842.40
ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน		76,340.00	44%	33,589.60	44%	33,589.60	12%	9,160.80
<b>รวมหมวดซ่อมแซมและพัฒนาปรับปรุง</b>		<b>1,146,130.93</b>		<b>504,297.61</b>		<b>504,297.61</b>		<b>137,535.71</b>
รวมทั้งหมด		6,340,860.91		2,717,790.87		2,717,790.87		905,279.16

คิดเป็นเปอร์เซ็นต์	รวม	อาคารชุดตึก เอ	อาคารชุดตึก บี	หมู่บ้าน
	100.00	42.86	42.86	14.28
		85.72		14.28

ที่มา : งบดุลประจำปี 2546

จากตารางที่ 5.2 แสดงการเปรียบเทียบ ค่าใช้จ่ายที่เป็นจริงตามประโยชน์ที่ได้รับ โดยใช้ งบดุลประจำปี และ หลักเกณฑ์ 3 ประการในการพิจารณา ดังนี้

1) **ค่าใช้จ่ายส่วนตัว** หมายถึง คิดเฉลี่ยตาม ประโยชน์ของแต่ละทรัพย์สิน หรือบริการที่ได้รับ อาทิ การจัดจ้างผู้จัดการอาคารต่อปีเท่ากับ 144,000 บาทหารด้วยอาคารชุดเอ และอาคารชุดบี จะเท่ากับ 72,000 บาท ซึ่งค่าใช้จ่ายในส่วนนี้จะไม่รวมกับหมู่บ้านเนื่องจากได้ประโยชน์เฉพาะในอาคารชุด

2) **ค่าใช้จ่ายส่วนรวม** หมายถึง ค่าใช้จ่ายที่ได้รับประโยชน์ร่วมกันทุกส่วน ซึ่งคิดค่าโดยพิจารณาจาก

- **จำนวนหน่วย (Unit) ที่ได้รับประโยชน์** หมายถึง คิดตามร้อยละต่อจำนวนหน่วยกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สิน ตามตารางที่ 5.1 กล่าวคือ จำนวนหน่วยกรรมสิทธิ์รวม 747 หน่วย แบ่งเป็นอาคารชุดเอ ร้อยละ 44 อาคารชุดบี ร้อยละ 44 หมู่บ้านร้อยละ 12 จากนั้น แสดงว่า จะต้องนำค่าใช้จ่ายไปเฉลี่ยให้ อาคารชุดเอ 44% อาคารชุดบี 44% และหมู่บ้าน 12% นำจำนวนเฉลี่ยร้อยละมาเทียบต่อค่าใช้จ่ายร่วมกันเฉลี่ยไปเป็นส่วนๆ **และ** กรณีไม่สามารถแบ่งแยกโดยจำนวนหน่วย โดยประมาณจากประโยชน์ของทรัพย์สินหรือบริการที่ได้ ให้เฉลี่ยในทุกๆ ส่วนเท่ากันหมด อาทิเช่น ค่าใช้จ่ายในการสอบบัญชี เป็นต้น

ตารางที่ 5.3 แสดงการเปรียบเทียบ ร้อยละ ต่อ จำนวนหน่วย

หมู่บ้าน				คอนโด เอ , บี			รวม	รวมเปอร์เซ็นต์เฉลี่ย	
บ้านเดี่ยว	ทาวน์เฮ้าส์	ที่ดินเปล่า	รวม	ห้องธรรมดา	ห้องสุท	รวม	ห้องทั้งหมด	หมู่บ้าน	อาคารชุด เอ,บี
67	11	13	91	592	64	656	747	12	88

ซึ่งจากตารางที่ 5.2 สามารถพบว่าอัตราส่วนรายรับตามรูปแบบการจัดเก็บในปัจจุบันสามารถคำนวณออกมาได้ว่าร้อยละระหว่างอาคารชุด : หมู่บ้านเท่ากับ **85.72 : 14.28** แสดงว่าอาคารชุดมีรายจ่ายรวมทั้งหมดร้อยละ 85.72 และหมู่บ้านมีรายจ่ายรวมทั้งหมดร้อยละ 14.28

และเมื่อนำรายรับพบว่าอัตราส่วนรายรับหมู่บ้าน : อาคารชุด เท่ากับร้อยละ 10.71 : 89.29 และเมื่อนำมาเปรียบเทียบกับอัตราส่วนรายจ่ายที่เท่ากับ 14.28 : 85.72 ดังแสดงในตารางที่ 5.3 และตารางที่ 5.4

ตารางที่ 5.4 แสดงการเปรียบเทียบส่วนรายรับและรายจ่าย

รายการ	หมู่บ้าน (ร้อยละ)	อาคารชุด (ร้อยละ)
อัตราส่วนรายรับ	10.71	89.29
อัตราส่วนรายจ่าย	14.28	85.72
ผลต่าง	-3.57	3.57
อัตราจัดเก็บที่ควรจะเป็น	14.28	85.72

จากการวิเคราะห์ข้อมูลพบว่าอัตราการจัดเก็บดังกล่าวเป็นสัดส่วนที่ไม่เป็นธรรมต่ออาคารชุด เนื่องจากอัตราส่วนรายจ่ายของหมู่บ้านมีมากถึงร้อยละ 14.28 แต่เรียกเก็บค่าใช้จ่ายเพียงร้อยละ 10.71 ซึ่งในส่วนต่างของค่าใช้จ่ายเท่ากับร้อยละ 3.57 โดยอาคารชุดเป็นผู้จ่ายในส่วนต่างดังกล่าว

### 5.3.2 จัดเก็บโดยพิจารณาประโยชน์ที่ได้รับ

เมื่อวิเคราะห์หาความสอดคล้องระหว่างการใช้สอยสาธารณูปโภคและบริการส่วนกลาง และความลำดับความสำคัญของสาธารณูปโภคและบริการส่วนกลาง โดยจำแนกออกมาเป็นทั้งหมู่บ้านและอาคารชุดดังแสดงในตารางที่ 5.5 และ 5.6 พบว่า ผู้ถือครองทรัพย์สินประเภทหมู่บ้านจะใช้สอยสาธารณูปโภคและบริการส่วนกลางที่มีค่ามากกว่าค่าเฉลี่ยคือ 1.00 อยู่ทั้งหมด 7 อย่าง คือ สระว่ายน้ำ สนามเทนนิส สวนหย่อม ไฟฟ้าทางเดิน บริการรักษาความปลอดภัย บริการรักษาความสะอาด/จัดเก็บขยะ และบริการจากพนักงานนิติฯ ดังตารางที่ 5.5 ซึ่งเมื่อเทียบกับตารางที่ 5.6 จะเห็นว่าสาธารณูปโภคและบริการส่วนกลางทั้ง 7 อย่างจะได้รับความสำคัญจากผู้ถือครองทรัพย์สินประเภทหมู่บ้านเช่นเดียวกัน

ส่วนผู้ถือครองทรัพย์สินประเภทอาคารชุดจะใช้สอยสาธารณูปโภคและบริการส่วนกลางที่มีค่ามากกว่าค่าเฉลี่ยคือ 0.94 อยู่ทั้งหมด 7 อย่างคือ สระว่ายน้ำ สวนหย่อม ลิฟต์ ไฟฟ้าทางเดิน บริการรักษาความปลอดภัย บริการรักษาความสะอาด/จัดเก็บขยะ และบริการจากพนักงานนิติฯ ดังตารางที่ 5.5 ซึ่งเมื่อเทียบกับตารางที่ 5.6 จะเห็นว่าสาธารณูปโภคและบริการส่วนกลางทั้ง 7 อย่างจะได้รับความสำคัญจากผู้ถือครองทรัพย์สินประเภทอาคารชุดเช่นเดียวกัน

#### ตารางที่ 5.5 แสดงความถี่ในการใช้สอยสาธารณูปโภคจำแนกเป็นหมู่บ้านและอาคารชุด

สาธารณูปโภค	รวม		หมู่บ้าน		อาคารชุด	
	Mean	S.D.	Mean	S.D.	Mean	S.D.
1. สระว่ายน้ำ	1.20	0.82	1.65	0.88	1.14	0.80
2. สนามเทนนิส	0.60	0.78	1.29	0.90	0.51	0.71
3. สวนหย่อม	1.16	0.87	1.77	0.76	1.07	0.85
4. ลิฟต์	1.93	1.03	0.32	0.87	2.15	0.84
5. ไฟฟ้าทางเดินทางเข้าหมู่บ้านและถนนลงทะเล	1.40	0.89	1.77	0.67	1.35	0.91
6. บริการล้างรถ	0.19	0.45	0.32	0.60	0.17	0.42
7. ห้องน้ำส่วนกลาง	0.87	0.62	1.00	0.82	0.85	0.59
8. บริการรักษาความปลอดภัย	1.45	0.85	1.81	0.54	1.40	0.88
9. บริการรักษาความสะอาด/จัดเก็บขยะ	1.49	0.75	1.45	0.62	1.50	0.76
10. บริการจากพนักงานนิติฯ	1.32	0.66	1.29	0.69	1.32	0.65
11. บริการโทรศัพท์ผ่านศูนย์	0.52	0.69	0.06	0.25	0.58	0.71
12. บริการซักรีด	0.38	0.53	0.26	0.44	0.40	0.53
13. บริการรับฝากเช่า-ฝากขาย	0.30	0.60	0.26	0.44	0.30	0.62
14. บริการกำจัดปลวกและแมลง	0.46	0.66	0.26	0.44	0.48	0.68
ค่าเฉลี่ย	0.9	0.7	1.00	0.60	0.94	0.71

ตารางที่ 5.6 แสดงลำดับความสำคัญของสาธารณูปโภค จำแนกออกเป็นหมู่บ้านและอาคารชุด

สาธารณูปโภค	รวม		หมู่บ้าน		อาคารชุด	
	สำคัญ	ไม่สำคัญ	สำคัญ	ไม่สำคัญ	สำคัญ	ไม่สำคัญ
1. สระว่ายน้ำ	95.4	4.6	100.0	-	94.8	5.2
2. สนามเทนนิส	76.2	23.8	96.8	3.2	73.5	26.5
3. สวนหย่อม	83.5	16.5	90.3	9.7	82.6	17.4
4. ลิฟต์	86.6	13.4	38.7	61.3	93.0	7.0
5. ไฟฟ้าทางเดินทางเข้าหมู่บ้านและถนนลงทะเล	84.7	15.3	83.9	16.1	84.8	15.2
6. บริการล้างรถ	25.7	74.3	25.8	74.2	25.7	74.3
7. ห้องน้ำส่วนกลาง	72.4	27.6	77.4	22.6	71.7	28.3
8. บริการรักษาความปลอดภัย	97.3	2.7	100.0	-	97.0	3.0
9. บริการรักษาความสะอาด/จัดเก็บขยะ	86.6	13.4	100.0	-	84.8	15.2
10. บริการจากพนักงานนิติฯ	84.3	15.7	71.0	29.0	86.1	13.9
11. บริการโทรศัพท์ผ่านศูนย์	49.8	50.2	16.1	83.9	54.3	45.7
12. บริการซักรีด	39.8	60.2	16.1	83.9	43.0	57.0
13. บริการรับฝากเช่า-ฝากขาย	51.0	49.0	54.8	45.2	50.4	49.6
14. บริการกำจัดปลวกและแมลง	58.6	41.4	9.7	90.3	65.2	34.8
ค่าเฉลี่ย	70.7	29.2	62.9	37.1	71.9	28.1

และเมื่อวิเคราะห์ความคิดเห็นในการนำเงินค่าใช้จ่ายมาใช้จ่ายดังแสดงในตารางที่ 5.7 นั้นจะพบว่าก็จะสอดคล้องกับตารางที่ 5.5 และ 5.6 กล่าวคือ เมื่อได้ใช้สอยสาธารณูปโภคและบริการส่วนกลางสิ่งใด ก็จะทำให้ความสำคัญกับสิ่งนั้นและอยากให้นำเงินไปใช้จ่ายกับการดูแลสาธารณูปโภคและบริการนั้นๆ ด้วยเช่นกัน

ตารางที่ 5.7 แสดงความคิดเห็นในการนำเงินไปใช้จ่าย

สาธรรณูปโภค	รวม		หมู่บ้าน		อาคารชุด	
	Mean	S.D.	Mean	S.D.	Mean	S.D.
1. ค่าดูแลลิฟต์	2.35	0.73	1.29	0.59	2.50	0.62
2. ค่าเบี้ยประกันภัยอาคาร	2.12	0.61	1.42	0.62	2.22	0.55
3. ค่าจัดกิจกรรมอาคาร	1.48	0.64	1.29	0.59	1.51	0.64
4. ค่าใช้จ่ายในการประชุมใหญ่	1.32	0.49	1.23	0.43	1.33	0.50
5. ค่าไฟฟ้าเข้าซอยหมู่บ้าน	1.88	0.68	2.10	0.54	1.85	0.70
6. เงินเดือนและสวัสดิการพนักงาน	2.08	0.52	1.68	0.65	2.13	0.48
7. ค่าบริการรักษาความปลอดภัย	2.36	0.54	2.39	0.62	2.36	0.53
8. ค่าบริหารการจัดการ	1.85	0.52	1.35	0.49	1.92	0.49
9. ค่าดูแลรักษาสวน	2.03	0.53	2.13	0.56	2.02	0.52
10. ค่าน้ำประปา	1.75	0.56	1.61	0.50	1.77	0.57
11. ค่าไฟฟ้า	1.97	0.56	2.03	0.55	1.96	0.56
12. ค่าโทรศัพท์	1.39	0.50	1.06	0.25	1.44	0.51
13. ค่าสอบบัญชี	1.7	0.58	1.35	0.55	1.75	0.56
14. ค่าใช้จ่ายในสำนักงานนิติฯ	1.57	0.50	1.16	0.37	1.63	0.49
15. ค่าใช้จ่ายในการทำความสะดวก	2.12	0.65	1.74	0.51	2.17	0.65
16. ค่าใช้จ่ายในการซ่อมบำรุงรักษา	2.25	0.71	1.74	0.82	2.32	0.67
17. ค่าใช้จ่ายในการดำเนินคดี	1.34	0.54	1.03	0.18	1.38	0.56
18. ค่าใช้จ่ายเบ็ดเตล็ดอื่น ๆ	1.18	0.39	1.03	0.18	1.20	0.40
ค่าเฉลี่ย	1.80	0.60	1.54	0.50	1.86	0.56

ซึ่งจากการวิเคราะห์ทั้งเรื่องดังกล่าว สามารถสรุปได้ว่าหากใครได้ใช้สาธรรณูปโภค ส่วนกลางชนิดใด ก็จะทำให้ความสำคัญกับสาธรรณูปโภคชนิดนั้น และอยากให้นำเงินที่เก็บไปได้ นำไปดูแลในส่วนใด ส่วนสาธรรณูปโภคใดที่ไม่ได้ใช้ ก็จะทำให้มีผู้ให้ความสำคัญน้อย หรือไม่ให้ความสำคัญเลย และไม่ต้องการให้นำเงินไปใช้จ่ายในส่วนนั้นด้วย

### 5.3.3 จัดเก็บโดยพิจารณาแล้วว่าผู้รับผิดชอบทุกคนปฏิบัติได้ ในประเด็น

#### - รูปแบบการจัดเก็บค่าใช้จ่าย

จากตารางที่ 5.1 แสดงการหาความสัมพันธ์ระหว่างรูปแบบการจัดเก็บค่าใช้จ่าย กับ ประเภทของการถือครองทรัพย์สินพบว่า ผู้ถือครองประเภทอาคารชุดเลือกรูปแบบการจัดเก็บโดย คิดตามขนาดของพื้นที่ร้อยละ 34.33 รองลงมาคือคิดตามอัตราส่วนกรรมสิทธิ์ร้อยละ 27.47

ส่วนผู้ถือครองทรัพย์สินประเภทหมู่บ้านเลือกรูปแบบการจัดเก็บโดยคิดตามขนาดของพื้นที่ร้อยละ 37.74 รองลงมาคือคิดตามประเภทของที่พักอาศัยร้อยละ 35.85

- ความสัมพันธ์ระหว่างประเภทของทรัพย์สินกับความผันแปรของอัตราการจัดเก็บ

จากการหาความสัมพันธ์พบว่าผู้ที่ถือครองประเภทอาคารชุด ร้อยละ 51.7 ต้องการให้ความผันแปรในการจัดเก็บคงที่ ร้อยละ 39.6 ต้องการให้มีการผันแปร และร้อยละ 8.7 มีความคิดเห็นอื่นๆ โดยระบุว่าให้เป็นไปตามสภาพการณ์ ณ เวลานั้นๆ ตามความเหมาะสมและจำเป็น

ส่วนผู้ถือครองทรัพย์สินประเภทหมู่บ้านต้องการให้ความผันแปรของอัตราการจัดเก็บเป็นแบบผันแปรร้อยละ 61.5 เป็นแบบคงที่ร้อยละ 35.5

ตารางที่ 5.8 แสดงความสัมพันธ์ระหว่างประเภทของทรัพย์สินและความผันแปรของอัตราการจัดเก็บ เปรียบเทียบเป็นร้อยละ

ประเภทของทรัพย์สิน	ความผันแปรของอัตราการจัดเก็บ			รวม
	คงที่	ผันแปร	อื่นๆ	
อาคารชุด เอ	31.3	14.8	3.9	50.0
อาคารชุด บี	20.4	24.8	4.8	50.0
รวมอาคารชุด	51.7	39.6	8.7	100.0
บ้านบังกะโล	32.3	41.9	-	74.2
ทาวน์เฮ้าส์	-	12.9	-	12.9
ที่ดินเปล่า	3.2	9.7	-	12.9
รวมหมู่บ้าน	35.5	61.5	0	100.0
รวม	49.8	42.5	7.7	100.0

- ความสัมพันธ์ระหว่างประเภทของทรัพย์สิน กับ การใช้ประโยชน์ และวิธีการชำระเงิน

จากการตอบแบบสอบถามพบว่า ผู้ตอบแบบสอบถามพฤติกรรมการชำระเงินมากที่สุดคือชำระเมื่อได้รับใบแจ้งหนี้ครั้งแรกร้อยละ 69.7 โดยแบ่งเป็นอาคารชุดร้อยละ 61.3 และหมู่บ้านร้อยละ 8.4 รองลงมาคือชำระเงินล่วงหน้าร้อยละ 13.0 โดยแบ่งเป็นอาคารชุดร้อยละ 11.1 และหมู่บ้านร้อยละ 1.9

จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย



ตารางที่ 5.9 แสดงความสัมพันธ์ระหว่างวิธีการชำระเงิน และประเภทของการ  
ถือครองทรัพย์สิน เปรียบเทียบเป็นร้อยละ

วิธีการชำระเงิน	ประเภทของทรัพย์สิน					รวม
	อาคารชุด เอ	อาคารชุด บี	บ้าน บังกะโล	ทาวน์ เฮ้าส์	ที่ดินเปล่า	
ชำระเงินล่วงหน้า	5.0	6.1	1.5	-	0.4	13.0
ชำระเมื่อได้รับใบแจ้งหนี้ครั้งแรก	33.7	27.6	5.8	1.5	1.1	69.7
ชำระหลังได้รับใบเดือน 7 วัน	0.4	5.8	1.5	-	-	7.7
ชำระหลังได้รับใบเดือน 14 วัน	5.0	4.6	-	-	-	9.6
รวม	44.1	44.0	8.7	1.5	1.5	100.0

- ความสัมพันธ์ระหว่างวิธีการชำระเงิน กับ การพักอาศัย

จากการหาความสัมพันธ์พบว่า ผู้ตอบแบบสอบถามมีความคิดเห็นว่าการชำระเงินพบว่าผู้ที่พักอาศัยเป็นประจำร้อยละ 7.3 เลือกรายการที่นิติฯ ร้อยละ 6.5 และชำระผ่านธนาคารร้อยละ 0.8 ส่วนผู้ที่ไม่ได้พักอาศัยไม่ประจำเลือกรายการที่นิติฯ ร้อยละ 45.6 และชำระที่นิติฯ ร้อยละ 32.2

ตารางที่ 5.10 แสดงความสัมพันธ์ระหว่างการพักอาศัย และ วิธีการชำระเงิน เปรียบเทียบเป็นร้อยละ

การพักอาศัย	วิธีการชำระเงิน					รวม
	ชำระที่นิติ	ชำระผ่านธนาคาร	ชำระโดยให้พนักงานไปเก็บ	ชำระผ่านบัตรเครดิต	อื่นๆ	
ประจำ	6.5	0.8				7.3
ไม่ประจำ	32.2	45.6	3.8	7.7	3.4	92.7
รวม	38.7	46.4	3.8	7.7	3.4	100.0

5.3.4 ความเป็นธรรมที่ผู้เกี่ยวข้องและสาธารณชนยอมรับได้ ในประเด็น

- ความสัมพันธ์ระหว่างความยินดีจ่าย และประเภทของการถือครองทรัพย์สิน

จากตารางที่ 5.11 พบว่าอาคารชุดยินดีจ่ายร้อยละ 87.8 ไม่ยินดีจ่ายร้อยละ 10.4 และหมู่บ้านร้อยละ 83.9 ยินดีจ่าย และไม่ยินดีจ่ายร้อยละ 12.9 จากการวิเคราะห์ตารางดังกล่าวพบว่าความยินดีจ่ายของอาคารชุดต่ำกว่าอัตราการจัดเก็บที่จัดเก็บได้นั้นแสดงให้เห็นว่ายังมีคนบางกลุ่มในกลุ่มของอาคารชุดที่ไม่ยินดีที่จ่ายค่าใช้จ่ายในการดูแลสาธารณูปโภคและบริการส่วนกลางแต่เนื่องด้วยประเด็นในด้านกฎหมายที่มีมารองรับทำให้สามารถจัดเก็บค่าใช้จ่ายได้

แต่ในกรณีของหมู่บ้านนั้นแม้จะยินดีจ่ายมากถึงร้อยละ 83.9 แต่เนื่องจากไม่มีกฎหมายใดๆ มาบังคับหรือรองรับการติดตามทวงหนี้ดังกล่าวและเมื่อนำตารางที่ 4.32 มาวิเคราะห์

ประกอบจะพบว่าผู้ถือครองทรัพย์สินประเภทหมู่บ้านร้อยละ 87.1 ไม่ได้พักอาศัยประจำอยู่ในโครงการจึงน่าจะเป็นปัจจัยหนึ่งที่ไม่สามารถจัดเก็บค่าดูแลสาธารณูปโภคส่วนกลางของหมู่บ้านได้

**ตารางที่ 5.11 แสดงความสัมพันธ์ระหว่างประเภทของทรัพย์สินและความยินดีจ่ายค่าดูแลสาธารณูปโภค**

ประเภทของทรัพย์สิน	ความยินดีจ่ายสาธารณูปโภค			รวม	ยินดีจ่าย (ร้อยละ)	ไม่ยินดีจ่าย (ร้อยละ)
	ยินดี	ไม่ยินดี	อื่นๆ			
อาคารชุด เอ	102	9	4	230	87.8	10.4
อาคารชุด บี	100	15	0			
บ้านบังกะโล	18	4	1	31	83.9	12.9
ทาวน์เฮ้าส์	4	0	0			
ที่ดินเปล่า	4	0	0			
รวม	228	28	5	261		

**-ความรู้ความเข้าใจเกี่ยวกับค่าใช้จ่ายสาธารณูปโภคส่วนกลาง กับ ความยินดีในการจ่ายสาธารณูปโภคส่วนกลาง**

จากแบบสอบถามพบว่าผู้ที่เข้าใจเกี่ยวกับค่าใช้จ่ายส่วนกลาง ยินดีจ่ายค่าดูแลสาธารณูปโภคส่วนกลางร้อยละ 72 และไม่ยินดีจ่ายร้อยละ 8 อื่นๆ ร้อยละ 1.5 โดยให้เหตุผลว่าแล้วแต่กรณี ผู้ที่ไม่เข้าใจเกี่ยวกับค่าใช้จ่ายส่วนกลางยินดีจ่ายร้อยละ 3.8 และผู้ที่ไม่แน่ใจ ยินดีจ่ายร้อยละ 11.5 ไม่ยินดีจ่ายร้อยละ 2.7 และอื่นๆ ร้อยละ 0.4 โดยให้เหตุผลว่าถ้าเป็นมติของคณะกรรมการบริหาร หรือมติจากที่ประชุมใหญ่ก็ยินดี

**ตารางที่ 5.12 แสดงความสัมพันธ์ระหว่างความรู้ความเข้าใจเกี่ยวกับค่าใช้จ่ายสาธารณูปโภคส่วนกลาง กับ ความยินดีจ่ายสาธารณูปโภค เปรียบเทียบเป็นร้อยละ**

ความรู้ความเข้าใจเกี่ยวกับค่าใช้จ่ายส่วนกลาง	ความยินดีในการจ่ายสาธารณูปโภค			รวม
	ยินดี	ไม่ยินดี	อื่น	
เข้าใจ	72.0	8.0	1.5	81.5
ไม่เข้าใจ	3.8			3.8
ไม่แน่ใจ	11.5	2.7	0.4	14.6
รวม	87.4	10.7	1.9	100.0

**- ความสัมพันธ์ระหว่างความเข้าใจเกี่ยวกับหน้าที่ในการรับผิดชอบค่าบำรุงประจำปี และการถือครองทรัพย์สิน**

จากการหาความสัมพันธ์พบว่าผู้ที่มีความรู้ความเข้าใจเกี่ยวกับค่าส่วนกลางแบ่งเป็น อาคารชุดร้อยละ 81.3 หมู่บ้านร้อยละ 83.9 และไม่เข้าใจเกี่ยวกับค่าส่วนกลางแบ่งเป็นอาคารชุด ร้อยละ 4.4 หมู่บ้านร้อยละ 3.3 ไม่แน่ใจแบ่งเป็นอาคารชุดร้อยละ 14.3 และหมู่บ้านร้อยละ 12.9

**ตารางที่ 5.13 แสดงความสัมพันธ์ระหว่างความเข้าใจเกี่ยวกับหน้าที่ในการรับผิดชอบ ค่าบำรุงประจำปี และการถือครองทรัพย์สิน เปรียบเทียบเป็นร้อยละ**

ประเภทการถือครอง ทรัพย์สิน	ความรู้ความเข้าใจเกี่ยวกับค่าส่วนกลาง			รวม
	เข้าใจ	ไม่เข้าใจ	ไม่แน่ใจ	
อาคารชุด เอ	37.0	0.4	12.6	50
อาคารชุด บี	44.3	4.0	1.7	50
รวม	81.3	4.4	14.3	100.0
บ้านบังกะโล	58.1	3.2	12.9	74.2
ทาวน์เฮ้าส์	12.9	-	-	12.9
ที่ดินเปล่า	12.9	-	-	12.9
รวม	83.9	3.2	12.9	100.0

**- ความสัมพันธ์ระหว่างความเข้าใจเกี่ยวกับหน้าที่ในการรับผิดชอบค่าบำรุงประจำปี กับ ประเภทของผู้ที่ถือครองทรัพย์สิน**

จากการหาความสัมพันธ์พบว่าผู้ที่มีความเข้าใจเกี่ยวกับหน้าที่ว่าการดูแลค่า สาธารณูปโภคส่วนกลางเป็นของเจ้าของโครงการ แบ่งเป็นอาคารชุดร้อยละ 27 และ หมู่บ้านร้อยละ 22.6 ส่วนผู้ที่มีความเข้าใจว่าหน้าที่ในการดูแลสาธารณูปโภคส่วนกลางเป็นหน้าที่ของผู้พักอาศัยแบ่งเป็นอาคารชุดร้อยละ 73 และ หมู่บ้านร้อยละ 77.4

สถาบันวิทยบริการ  
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

ตารางที่ 5.14 แสดงความสัมพันธ์ระหว่างความเข้าใจเกี่ยวกับหน้าที่ในการดูแล  
สาธารณูปโภคส่วนกลาง กับ ประเภทของการถือครองทรัพย์สิน  
เปรียบเทียบเป็นร้อยละ

		ความเข้าใจเกี่ยวกับหน้าที่ในการดูแลสาธารณูปโภค		รวม
		เจ้าของโครงการ	ผู้พักอาศัย	
ประเภททรัพย์สิน	อาคารชุด เอ	8.7	41.3	50.0
	อาคารชุด บี	18.3	31.7	50.0
	รวม	27.0	73.0	100.0
	บ้านบังกะโล	9.6	64.4	74.0
	ทาวน์เฮาส์	6.5	6.5	13.0
	ที่ดินเปล่า	6.5	6.5	13.0
รวม	22.6	77.4	100.0	
รวม		26.4	73.6	100.0

- ความสัมพันธ์ระหว่างความคิดเห็นกรณีห้องทิ้งร้างเกี่ยวกับการชำระค่าใช้จ่ายบำรุง  
ประจำปี กับประเภทการถือครองทรัพย์สิน และความถี่ในการพักอาศัย

เมื่อนำแบบสอบถามมาหาความสัมพันธ์เพิ่มเติมเกี่ยวกับกรณีห้องทิ้งร้าง กับประเภทการ  
ถือครอง และความถี่ในการพักอาศัยพบว่าผู้ที่เห็นควรให้ชำระค่าดูแลสาธารณูปโภคแบ่งเป็นผู้ถือ  
ครองอาคารชุดร้อยละ 91.7 โดยแบ่งเป็นผู้ถือครองอาคารชุดที่พักประจำได้ร้อยละ 6.5 และ ไม่  
ประจำร้อยละ 85.2 และแบ่งเป็นผู้ถือครองหมู่บ้านร้อยละ 83.9 โดยแบ่งเป็นผู้ถือครองหมู่บ้านที่  
พักอาศัยประจำร้อยละ 12.9 และพักไม่ประจำร้อยละ 71.0

ส่วนผู้ที่มีความเห็นว่าไม่ควรชำระค่าดูแลสาธารณูปโภคในกรณีห้องทิ้งร้างโดยแบ่งเป็นผู้  
ถือครองอาคารชุดร้อยละ 8.3 แบ่งเป็นผู้พักอาศัยไม่ประจำทั้งหมด และผู้ถือครองหมู่บ้านร้อยละ  
16.1 เป็นผู้พักอาศัยเป็นไม่ประจำทั้งหมดเช่นกัน

สถาบันวิทยบริการ  
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

ตารางที่ 5.15 แสดงความสัมพันธ์ระหว่างความคิดเห็นเกี่ยวกับห้องทิ้งร้าง กับความถี่ในการพักอาศัย กับ ประเภทของการถือครองทรัพย์สิน เปรียบเทียบเป็นร้อยละ

ความคิดเห็นกรณีห้องทิ้งร้าง	ประเภทการถือครองทรัพย์สิน	ความถี่ในการพักอาศัย		รวม
		ประจำ	ไม่ประจำ	
ควร	อาคารชุด เอ	1.3	46.5	47.8
	อาคารชุด บี	5.2	38.7	43.9
	รวมอาคารชุด	6.5	85.2	91.7
	บ้านบังกะโล	12.9	45.2	58.1
	ทาวน์เฮ้าส์		12.9	12.9
	ที่ดินเปล่า		12.9	12.9
	รวมหมู่บ้าน	12.9	71.0	83.9
ไม่ควร	อาคารชุด เอ		2.2	2.2
	อาคารชุด บี		6.1	6.1
	รวมอาคารชุด		8.3	8.3
	บ้านบังกะโล		16.1	16.1
	รวมหมู่บ้าน		16.1	16.1

## บทที่ 6

### สรุปและข้อเสนอแนะ

จากผลการวิจัยเรื่อง การจัดเก็บค่าใช้จ่ายเพื่อการดูแลสาธารณูปโภคส่วนกลางในหมู่บ้าน และอาคารชุดที่อยู่ในโครงการเดียวกัน กรณีศึกษาโครงการจอมเทียนคอนโดเทลและหมู่บ้าน ตำบลหนองปรือ อำเภอบางละมุง จ.ชลบุรี สามารถสรุปผลการศึกษิตตามวัตถุประสงค์ที่ได้ตั้งไว้ 2 ส่วนดังต่อไปนี้

1. ศึกษาลักษณะและรูปแบบของการจัดเก็บค่าใช้จ่าย
2. ศึกษาวิธีการจัดเก็บค่าใช้จ่ายที่เป็นธรรม

#### 6.1 ลักษณะและรูปแบบของการจัดเก็บค่าใช้จ่าย

จากผลการวิจัยในโครงการจอมเทียนคอนโดเทลและหมู่บ้านพบว่า มีลักษณะการจัดเก็บค่าใช้จ่ายในเป็น แบบรายปี โดยกำหนดการจัดเก็บในเดือนมกราคม – มีนาคม สำหรับผู้ที่ชำระเงินล่วงหน้าก่อนกำหนด และมีรูปแบบการจัดเก็บค่าใช้จ่ายในการดูแลสาธารณูปโภคส่วนกลางและบริการส่วนรวม โดยการกำหนดอัตราจัดเก็บตามประเภทของทรัพย์สิน โดยสรุปอัตราการจัดเก็บค่าใช้จ่ายระหว่างอาคารชุด : หมู่บ้าน เท่ากับร้อยละ 89.29 : 10.71

#### 6.2 วิธีการจัดเก็บค่าใช้จ่าย

วิธีการจัดเก็บค่าใช้จ่ายที่เป็นธรรมในโครงการที่มีทั้งอาคารชุดและหมู่บ้านอยู่ในโครงการเดียวกัน คือ วิธีการกำหนดลักษณะ รูปแบบและอัตราการจัดเก็บจากค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นจริง ตามประโยชน์ที่ได้รับของประเภทของทรัพย์สิน สามารถสรุปวิธีการจัดเก็บค่าใช้จ่ายที่เป็นธรรมในโครงการที่มีทั้งอาคารชุดและหมู่บ้านในโครงการเดียวกันได้ดังนี้

1. **ตรวจสอบความคิดเห็นของคนในชุมชน** โดยจัดทำเป็นแบบสอบถามถึงลักษณะรูปแบบ และสาธารณูปโภคที่คิดว่าจะมีความสำคัญ สำหรับคนในชุมชน
2. **จัดทำการประมาณการราย-รายจ่าย** โดย

2.1 ประเมินจากแบบสอบถามที่ได้ตรวจสอบความคิดเห็นของคนในชุมชน โดยจัดทำประมาณระดับของค่าใช้จ่ายจากความคิดเห็น และความเหมาะสมในสภาพชุมชน อาทิเช่น การเลือกระดับของ รพภ. ซึ่งจะมีหลายระดับ หลายราคา ซึ่งในชุมชนที่ผู้ซื้อเป็นผู้มีฐานะ ราคาของทรัพย์สินอยู่ในระดับล้าน ก็ควรจะเลือกรพภ.ที่อยู่ในระดับที่ดี มีมาตรฐาน ซึ่งราคาที่ใช้ในการประเมินก็จะสูงตามไปด้วย เป็นต้น

- 2.2 ประเมินจากสถาปัตยกรรม ความยากง่าย ในการบำรุงรักษา
- 2.3 ประเมินจากระบบวิศวกรรมอาคาร มูลค่าของการดูแลบำรุงรักษาอาทิ ระบบ ลิฟท์ ไฟฟ้าสำรอง ฯลฯ
- 2.4 ประเมินจากลักษณะทางกายภาพ เพื่อกำหนดขอบเขตในการดูแลอาทิ สิ่ง อำนวยความสะดวก ขนาดของอาคาร ชั้น ความซับซ้อน เพื่อกำหนดอัตรา ของบุคลากรที่จะมาบริการ ropic. แม่บ้าน พนักงานสำนักงาน และรวมไปถึง อุปกรณ์ เครื่องมือเครื่องใช้ เพื่อการดูแลกิจกรรมดังกล่าว
- 2.5 ประเมินจากจำนวนห้องชุด เพื่อวิเคราะห์ปริมาณของการใช้งาน ความ สิ้นเปลืองของการใช้งานตามปริมาณการพักอาศัย ซึ่งต้องคิดที่ฐาน 100 เปอร์เซนต์

### 3. พิจารณาลักษณะการจัดเก็บ โดยลักษณะการจัดเก็บตามที่อยู่อาศัยได้ทำการศึกษา สามารถแบ่งได้เป็น

- 1.1 จัดเก็บเป็นรายเดือน เหมาะสำหรับโครงการที่มีผู้พักอาศัยมากกว่า 80% เนื่องจากจะทำได้ผลดีต่อการบริหารการจัดการ
- 1.2 จัดเก็บเป็นราย 3 เดือน เหมาะสำหรับโครงการที่มีผู้พักอาศัยมากกว่า 75%
- 1.3 จัดเก็บเป็นราย 6 เดือน เหมาะสำหรับโครงการที่ผู้พักอาศัยอยู่ไม่ประจำ
- 1.4 จัดเก็บเป็นรายปี เหมาะสำหรับโครงการที่ผู้พักอาศัยอยู่ไม่ประจำ
- 1.5 อื่นๆ

### 4. พิจารณาเลือกรูปแบบการจัดเก็บที่เหมาะสม

- 4.1 รูปแบบที่คิดอัตราเหมาจ่ายเท่าๆกัน ทุกๆ พื้นที่ ทุกๆ ห้อง ทุกๆ หลัง โดยไม่คำนึงถึง ความแตกต่างใดๆ<sup>25</sup> เหมาะสำหรับพื้นที่ที่เป็นทาวน์เฮ้าส์ หรือหมู่บ้านที่มีขนาดพื้นที่เท่าๆ กัน
- 4.2 รูปแบบที่คิดตามอัตราส่วนกรรมสิทธิ์ เหมาะสำหรับที่พักอาศัยประเภทอาคารชุด
- 4.3 รูปแบบที่คิดตามขนาดของพื้นที่ (ตารางเมตร, ตารางวา, แปลง)
- 4.4 รูปแบบที่คิดอัตราตามประเภทของการใช้ประโยชน์ที่ดิน อาทิเช่น เพื่ออุตสาหกรรม พาณิชยกรรม เกษตรกรรม ที่อยู่อาศัย ที่ดินเปล่า เป็นต้น<sup>26</sup>
- 4.5 รูปแบบที่คิดอัตราตามประเภทของการพักอาศัย อาทิเช่น อาคารชุด บ้านเดี่ยว ทาวน์ เฮ้าส์ บ้านแฝด เป็นต้น

<sup>25</sup> วิชัย ตันติกุลานันท์, คำอธิบายกฎหมายเกี่ยวกับอาคารชุด (คอนโดมิเนียม), 2541 หน้า 38-40.

<sup>26</sup> นคร มฤคศิริ, หนังสือคู่มือสำหรับนักบริหารอาคารและหมู่บ้านจัดสรร, มกราคม 2544 หน้า 149-150.

5. กำหนดอัตราจัดเก็บที่เป็นธรรมและเหมาะสม โดยใช้สูตร

$$\text{อัตรากำหนดจัดเก็บที่เป็นธรรมและเหมาะสม} = X = Y$$

เมื่อ  $X = \text{เปอร์เซ็นต์รายรับ} - \text{เปอร์เซ็นต์รายจ่าย (อาคารชุด)}$

$$Y = \text{เปอร์เซ็นต์รายรับ} - \text{เปอร์เซ็นต์รายจ่าย (หมู่บ้าน)}$$

โดยที่  $X$  และ  $Y$  ต้องสามารถปฏิบัติได้จริง

ซึ่งจากสูตรผู้วิจัยสามารถกำหนดค่าใช้จ่ายได้ดังต่อไปนี้

ตาราง 6.1 แสดงการคำนวณอัตราจัดเก็บใหม่ที่เหมาะสม

รายการ	หมู่บ้าน	อาคารชุด
อัตราส่วนรายรับ	10.71	89.29
อัตราส่วนรายจ่าย	14.28	85.72
ผลต่าง	-3.57	3.57
อัตราจัดเก็บที่ควรจะเป็น	14.28	85.72

ดังนั้นอัตราจัดเก็บที่เหมาะสม คือ

รายการ	หมู่บ้านจัดสรร			อาคารชุด	
	บ้านเดี่ยว	ทาวน์เฮ้าส์	ที่ดิน	ห้องธรรมดา	ห้องสุทธร
อัตราจัดเก็บเดิม	6,000	13,000	3,300	7,300	14,550
อัตราจัดเก็บใหม่	8,800	17,600	5,000	7,300	14,550
อัตราจัดเก็บเพิ่มขึ้นสูง (ต่ำ)	2,800	4,600	1,700	0.00	0.00

จากตาราง ที่ 6.1 แสดงอัตรากำหนดจัดเก็บจากสูตรการคำนวณที่ผู้วิจัยได้นำรายรับและรายจ่ายมาเปรียบเทียบพบว่า ควรจะมีการเปลี่ยนแปลงอัตรากำหนดจัดเก็บค่าใช้จ่ายในส่วนหมู่บ้านจัดสรรเพิ่มขึ้น และยังคงอัตราจัดเก็บเดิมของอาคารชุดเอาไว้ นั่นก็คือเพิ่มอัตรากำหนดจัดเก็บในส่วนที่บ้านเดี่ยวจากเดิม 6,000 บาทเป็น 8,800 บาท ทาวน์เฮ้าส์จากเดิม 13,000 บาทเป็น 17,600 บาท และที่ดินเปล่าจากเดิม 3,300 บาท เป็น 5,000 บาท

จากการศึกษาข้อเท็จจริง ในโครงการกรณีศึกษา โดยการเก็บรวบรวมจากการสัมภาษณ์และแบบสอบถามทำให้ผู้วิจัยพบว่าไม่มีทฤษฎีหรือมีการวิจัยใดๆ ที่ระบุเกี่ยวกับเรื่องการจัดเก็บค่าใช้จ่ายระหว่างหมู่บ้านและอาคารชุดที่เป็นแนวทางได้ ผู้วิจัยจึงได้ทำการศึกษาถึงแนวทางและทฤษฎีที่เกี่ยวข้อง ทั้งทางด้านรัฐศาสตร์ และเศรษฐศาสตร์ การเงินซึ่งผลการวิเคราะห์รูปแบบของความเป็นธรรมสามารถสรุปได้ว่าความเป็นธรรมแบ่งได้เป็น 2 ประเภทคือความเป็นธรรมทางกฎหมายและ ความเป็นธรรมทางสังคม โดยความเป็นธรรมทั้งสองอย่างจะต้องมีความสอดคล้องกัน



และความเป็นธรรมดังกล่าวจะต้องสามารถปฏิบัติได้จริงโดยจะประกอบไปด้วย ความหมาย  
สำคัญ 3 ประการคือ

- 1) **ผู้รับผิดชอบทุกคนสามารถปฏิบัติได้** กล่าวคือ วิธีการจัดเก็บค่าใช้จ่ายที่เป็นธรรมจะต้องเป็นอัตราที่คนในชุมชนสามารถปฏิบัติได้ โดยมีคณะกรรมการรวมทั้ง 3 ส่วนคือ คณะกรรมการคอนโดเอ คอนโดปี และหมู่บ้าน ร่วมกันกำหนดวิธีการจัดเก็บที่เหมาะสม
- 2) **ผู้ควบคุมกฎสามารถตรวจสอบและวัดผลได้** โดยผู้ควบคุมหมายถึงผู้บริหาร กฎในที่นี้หมายถึง กฎหมายที่รองรับ อาทิพระราชบัญญัติอาคารชุด และข้อบังคับของชุมชน ที่ออกโดยอาศัยอำนาจจากกฎหมายหลัก และอัตราการจัดเก็บดังกล่าวจะต้องสมเหตุสมผล โปร่งใส ตรวจสอบและวัดผลได้ ซึ่งผลในที่นี้ก็คือมีสภาพบังคับที่จะดำเนินการติดตามเร่งรัดค่าใช้จ่ายที่ค้างชำระได้ ซึ่งจากการวิจัย พบว่า ผลการจัดเก็บค่าใช้จ่ายของอาคารชุดเอ และบี มีค่าเฉลี่ยมากกว่าร้อยละ 90 เนื่องจากผู้บริหารโครงการสามารถที่จะเร่งรัดติดตามหนี้ค้างชำระได้

แต่ในส่วนของหมู่บ้าน ทาวเฮ้าส์และที่ดินเปล่าไม่สามารถที่จะใช้สภาพบังคับได้ เนื่องจากไม่มีกฎหมายรองรับการดำเนินการ ในการติดตามค่าใช้จ่ายค้างชำระจากสมาชิก จึงถือว่าประเด็นที่ไม่มีความเป็นธรรมในการจัดเก็บค่าใช้จ่ายในส่วนของหมู่บ้าน

- 3) **ผู้เกี่ยวข้องและสาธารณชนยอมรับได้** หมายถึง มีการทำความเข้าใจกับสมาชิกอย่างชัดเจน มีการจัดทำแบบสอบถามความคิดเห็น มีความโปร่งใสในการบริหารการจัดการ ซึ่งเมื่อพิจารณาประกอบจากผลการตอบแบบสอบถามแล้วพบว่าสมาชิกโดยส่วนใหญ่ ยินดีที่จะจ่าย ซึ่งชี้ให้เห็นถึงความยอมรับได้ในระดับหนึ่งแต่อย่างไรก็ตาม ในส่วนของหมู่บ้านยังคงมีสมาชิกบางกลุ่มที่ค้างชำระอย่างต่อเนื่อง ไม่สามารถดำเนินการใดๆ ในการติดตามทวงถามได้อย่างถูกต้องตามกฎหมาย

### 6.3 ข้อค้นพบ

- 1) ความเป็นธรรมในการจัดเก็บค่าใช้จ่ายขึ้นอยู่กับประโยชน์ที่ได้รับจริงที่เกิดขึ้น
- 2) อาคารชุดส่วนใหญ่จัดเก็บค่าใช้จ่ายแตกต่างจากที่กฎหมายกำหนด ซึ่งรูปแบบการจัดเก็บค่าใช้จ่ายตามกฎหมายกำหนดไว้ว่าให้จัดเก็บตามอัตราส่วนกรรมสิทธิ์ แต่อาคารชุดส่วนใหญ่จัดเก็บโดยใช้พื้นที่ (ตารางเมตร)
- 3) ประกาศคณะปฏิวัติฉบับที่ 286 (ปว. 286 พ.ศ.2515) ไม่สามารถปฏิบัติได้จริงในส่วนของ การกำหนดให้ผู้ประกอบการเป็นผู้ดูแลสาธารณูปโภคส่วนกลาง

## 6.4 ข้อเสนอแนะ

### 6.4.1 สำหรับผู้บริหาร

- 1) การบริหารการจัดการ ควรจะจัดตั้งหมู่บ้าน ทาวน์เฮ้าส์ ที่ดินเปล่า เป็นนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร เพื่อเกิดการรวมตัวของผู้พักอาศัยภายในชุมชน และเพื่อให้เป็นประโยชน์ต่อการบริหาร และการจัดการอย่างเป็นรูปธรรม
- 2) ควรมีการปรับปรุงวิธีการคำนวณอัตราจัดเก็บค่าใช้จ่าย โดยคิดตามอัตราประโยชน์ที่แตกต่างกัน ซึ่งผู้วิจัยได้ทดลองจัดทำโดยได้เปรียบเทียบจากค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นจริงของโครงการกรณีศึกษาในปี 2546 ผลลัพธ์ที่ได้ควรมีการปรับเพิ่มอัตราจัดเก็บค่าใช้จ่ายในส่วนของหมู่บ้าน เพื่อให้สอดคล้องกับค่าใช้จ่ายที่ควรจะเป็นและเป็นธรรมต่ออาคารชุด
- 3) ควรมีการแก้ไขปรับปรุงกฎหมายพระราชบัญญัติอาคารชุด และพระราชบัญญัตินิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรให้สอดคล้องกับสภาพความเป็นจริง และมีแนวทางปฏิบัติที่ใกล้เคียงกัน อาทิ ในปัจจุบัน พระราชบัญญัติอาคารชุดกำหนดให้มีรูปแบบการจัดเก็บค่าใช้จ่ายโดยใช้อัตราส่วนกรรมสิทธิ์ ส่วนพระราชบัญญัติจัดสรรที่ดินปี 2543 กำหนดให้มีรูปแบบการจัดเก็บค่าใช้จ่ายโดยใช้ประเภทของการใช้งานหรือขนาดของพื้นที่ ซึ่งไม่สอดคล้องกัน ทำให้โครงการที่มีทั้งอาคารชุดและหมู่บ้านที่อยู่ในโครงการเดียวกันไม่สามารถกำหนดรูปแบบการจัดเก็บให้สอดคล้องกันได้ ดังนั้นจึงควรมีการปรับปรุงกฎหมายพระราชบัญญัติอาคารชุดให้แนวทางเดียวกันกับพระราชบัญญัตินิติบุคคลบ้านจัดสรร โดยกำหนดรูปแบบการจัดเก็บโดยใช้ **ขนาดของพื้นที่หรือประเภทของการใช้งาน** ซึ่งรูปแบบดังกล่าวสอดคล้องกับการปฏิบัติได้จริงในปัจจุบัน ที่ผู้วิจัยได้มีการทบทวนวรรณกรรมเอาไว้

### 6.4.2 สำหรับการศึกษาในครั้งต่อไป

- 1) ควรมีการศึกษาถึงความแตกต่างของการนำเอากฎหมาย พระราชบัญญัตินิติบุคคลอาคารชุด ฉบับปี 2522 และ พระราชบัญญัติจัดสรรที่ดินฉบับปี 2543 มาใช้ในการบริหาร โครงการที่มีทั้งคอนโดและหมู่บ้านที่มีการใช้สาธารณูปโภคร่วมกัน
- 2) ควรมีการศึกษาให้ละเอียดไปในส่วนของวิธีการบริหารจัดการโครงการลักษณะดังกล่าวในส่วนของสัดส่วนของคณะกรรมการในการบริหารโครงการว่าอย่างไรจึงจะเหมาะสม เนื่องจากว่าในปัจจุบันพระราชบัญญัติอาคารชุด กำหนดให้การบริหารอาคารชุดมีคณะกรรมการได้ไม่เกิน 9 ท่าน แต่พระราชบัญญัติจัดสรรที่ดินฉบับปี 2543 ไม่ได้กำหนดจำนวนของคณะกรรมการไว้

## รายการอ้างอิง

### ภาษาไทย

- จินตนา บุญบังการ. จริยธรรมทางธุรกิจ. กรุงเทพฯ : โรงพิมพ์จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2544.
- ชัชฌา ก้อนจันทร์. การมีส่วนร่วมของสมาชิกนิคมสร้างตนเองในการพัฒนาคุณภาพชีวิตตามความจำเป็นพื้นฐานด้านที่อยู่อาศัย : ศึกษาเฉพาะกรณี นิคมสร้างตนเอง กระเสี้ยว จังหวัดสุพรรณบุรี. วิทยานิพนธ์สังคมสงเคราะห์ศาสตรมหาบัณฑิต คณะสังคมสงเคราะห์ มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์, 2537.
- ชูชัย ศุภวงศ์ และยุวดี คาคการไกล. ประชาสังคมทรรคนะนักคิดในสังคมไทย. กรุงเทพฯ : บริษัท พิมพ์แอนด์พริ้นติ้ง เซนเตอร์ จำกัด, 2541.
- ธีรยุทธ พึ่งเที่ยง. สถิติเบื้องต้นและการวิจัย. กรุงเทพฯ : สำนักพิมพ์สุทรไพศาล, 2543.
- นคร มุฑาศรี. คู่มือสำหรับนักบริหารอาคารและหมู่บ้าน. กรุงเทพฯ : (ม.ป.ท.), 2544.
- ปรีชา อุกะโชค และคณะ. การบริหารงานชุมชนตามนโยบายใหม่ , เอกสารการฝึกอบรมหลักสูตรการบริหารงานพัฒนาที่อยู่อาศัย รุ่นที่ 13, ศูนย์ฝึกอบรมการเคหะแห่งชาติ, 6 กันยายน – 8 พฤศจิกายน 2528.
- แผนวิจัยและพัฒนา ฝ่ายพัฒนาธุรกิจบริษัท ควอลิตี้ พรอพเพอร์ตี้ แมเนจเม้นท์ จำกัด.  
“ข้อมูลรายการเรียกเก็บค่าใช้จ่ายส่วนกลางของแต่ละอาคารชุด”. 10 มีนาคม 2547  
(เอกสารไม่ตีพิมพ์เผยแพร่)
- พัทธราภรณ์ มีศิริ. การบริหารอาคารชุดระดับราคาปานกลางในเขตกรุงเทพมหานครชั้นใน. วิทยานิพนธ์เคหะพัฒนศาสตรมหาบัณฑิต ภาควิชาเคหการ คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2542.
- มนุชญ์ วัฒนโกเมร และคณะ. การจัดการชุมชนของหมู่บ้านจัดสรรในชานเมือง. กรุงเทพฯ : 2529.
- วิชัย ดันติกุลนันท์. กฎหมายเกี่ยวกับอาคารชุด (กฎหมายคอนโดมิเนียม) ฉบับปรับปรุงใหม่ 2541. กรุงเทพฯ : ห้างหุ้นส่วนจำกัดพิมพ์อักษร, 2541.
- อัมพร ชื่นชมชาติ. กฎหมายเกี่ยวกับการบริหารและการจัดการชุมชนบ้านจัดสรร. วิทยานิพนธ์ปริญญาามหาบัณฑิต ภาควิชานิติศาสตร์ บัณฑิตวิทยาลัย จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2537.
- ไพสิฐ พาณิชย์กุล. การเมืองภาคประชาชนความเป็นธรรมทางสังคม กับ ความเป็นธรรมทางกฎหมาย, [<http://www.geocities.com/midfrontpage/newpage47.html>]

## ภาษาอังกฤษ

Taro Yamane. An Introduction Analysis. Tokyo : Haper International Editor, 1967 :  
886-887.



สถาบันวิทยบริการ  
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย



ภาคผนวก

สถาบันวิทยบริการ  
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

## ภาคผนวก ก : แบบสอบถาม



เลขที่แบบสอบถาม .....

วันที่ส่ง ...../...../2547

วันที่กลับ ...../...../2547

เรื่อง การจัดเก็บค่าใช้จ่ายเพื่อการดูแลสาธารณูปโภคส่วนกลางในหมู่บ้านและอาคารชุด  
ที่อยู่ในโครงการเดียวกัน ของโครงการ จอมเทียนคอนโดเทลและหมู่บ้าน  
แบบสอบถามนี้เป็นส่วนหนึ่งของหลักสูตรปริญญาโท ภาควิชา เคหการ คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์

จุฬาลงกรณ์ มหาวิทยาลัย ภาคปลาย/2546

**คำชี้แจง** แบบสอบถามนี้มีวัตถุประสงค์เพื่อ ใช้ประกอบการวิจัยเท่านั้น ข้อมูลของท่านจะถูกเก็บเป็นความลับ  
ทั้งนี้ผู้วิจัยขอขอบพระคุณอย่างสูง ในการกรอกแบบสอบถามของท่าน เพื่อประโยชน์ทางการศึกษาต่อไป

	<b>คำอธิบาย</b> กรุณาตอบข้อคำถาม โดยทำเครื่องหมาย <input type="checkbox"/> หน้าคำตอบที่ตรงกับความเป็นจริง
	<b>ส่วนที่ 1 ข้อมูลทั่วไปของผู้ตอบแบบสอบถาม</b>
A01 <input type="checkbox"/>	1. ประเภทของทรัพย์สินของท่านในโครงการจอมเทียนคอนโดเทล และหมู่บ้าน คือ (เลือกได้มากกว่า 1 ข้อ) 1. อาคารชุดตึก เอ      2. อาคารชุดตึก บี      3. บ้านบังกะโล      4. ทาวน์เฮ้าส์      5. ที่ดินเปล่า
A02 <input type="checkbox"/>	2. ท่านเป็นเจ้าของทรัพย์สิน (ตามข้อ A01) ที่โครงการจอมเทียนคอนโดเทลและหมู่บ้าน เป็นระยะเวลา จำนวนกี่ปี 1. น้อยกว่า 1 ปี      2. 1-2 ปี      3. 3-4 ปี      4. 5-6 ปี 5. 7-8 ปี      6. 9-10 ปี      7. 10 ปี ขึ้นไป
	<b>ส่วนที่ 2 ข้อมูลเกี่ยวกับการพักอาศัย และพฤติกรรมการใช้สอยสาธารณูปโภค</b>
B01 <input type="checkbox"/>	1. ปัจจุบันท่านใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินของท่าน (ตามข้อ A01) แบบใด 1. พักอาศัยอยู่เอง      2. ให้ญาติอยู่อาศัย      3. ให้ผู้อื่นเช่า 4. ไม่มีการใช้ประโยชน์      5. อื่นๆ .....
B02 <input type="checkbox"/>	2. กรณีที่ตอบข้อ A01 ว่า 1. พักอาศัยอยู่เอง ความถี่ของระยะเวลาในการพักอาศัยโดยเฉลี่ยของท่านเป็น อย่างไร (กรณีที่ตอบข้ออื่นให้ข้ามข้อนี้ไป) 1. พักอาศัยเป็นประจำ (ทุกวัน)      2. อยู่ไม่ประจำประมาณ (ระบุจำนวน) ..... วันต่อ (สัปดาห์/เดือน/ปี)
B03 <input type="checkbox"/>	3. จำนวนผู้อาศัยอยู่รวมกันในที่อยู่อาศัยของท่านจำนวนกี่คน 1. 1 คน      2. 2 คน      3. 3 คน      4. 4 คน 5. 5 คน      6. 6 คน      7. 7 คน ขึ้นไป

B04 <input type="checkbox"/>	<p>4. ท่านใช้สอยสาธารณูปโภคและบริการส่วนกลางดังต่อไปนี้อย่างไรบ้าง          (คำชี้แจง โปรดทำเครื่องหมาย <input checked="" type="checkbox"/> ในระดับมาก ปานกลาง น้อย ไม่ได้ใช้เลย ตามความคิดเห็นของท่าน)</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>สาธารณูปโภคส่วนกลาง</th> <th>มาก</th> <th>ปานกลาง</th> <th>น้อย</th> <th>ไม่ได้ใช้เลย</th> </tr> </thead> <tbody> <tr><td>1. สระว่ายน้ำ</td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr> <tr><td>2. สนามเทนนิส</td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr> <tr><td>3. สวนหย่อม</td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr> <tr><td>4. ลิฟต์</td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr> <tr><td>5. ไฟฟ้าทางเดินทางเข้าหมู่บ้านและถนนลงทะเล</td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr> <tr><td>6. บริการน้ำสำหรับล้างรถ</td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr> <tr><td>7. ห้องน้ำส่วนกลาง</td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr> <tr><td>8. บริการรักษาความปลอดภัย</td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr> <tr><td>9. บริการรักษาความสะอาด/จัดเก็บขยะ</td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr> <tr><td>10. บริการจากพนักงานนิติบุคคลฯ (ผู้จัดการอาคาร, พนักงานหน้าเคาเตอร์ พนักงานบัญชี/การเงิน,ช่าง)</td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr> <tr><td>11. บริการโทรศัพท์ผ่านศูนย์</td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr> <tr><td>12. บริการซักรีด</td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr> <tr><td>13. บริการรับฝากเช่า/ฝากขาย</td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr> <tr><td>14. บริการกำจัดปลวกและแมลง</td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr> <tr><td>15. อื่น ๆ (ระบุได้มากกว่า 1 อย่าง) .....</td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr> </tbody> </table>	สาธารณูปโภคส่วนกลาง	มาก	ปานกลาง	น้อย	ไม่ได้ใช้เลย	1. สระว่ายน้ำ					2. สนามเทนนิส					3. สวนหย่อม					4. ลิฟต์					5. ไฟฟ้าทางเดินทางเข้าหมู่บ้านและถนนลงทะเล					6. บริการน้ำสำหรับล้างรถ					7. ห้องน้ำส่วนกลาง					8. บริการรักษาความปลอดภัย					9. บริการรักษาความสะอาด/จัดเก็บขยะ					10. บริการจากพนักงานนิติบุคคลฯ (ผู้จัดการอาคาร, พนักงานหน้าเคาเตอร์ พนักงานบัญชี/การเงิน,ช่าง)					11. บริการโทรศัพท์ผ่านศูนย์					12. บริการซักรีด					13. บริการรับฝากเช่า/ฝากขาย					14. บริการกำจัดปลวกและแมลง					15. อื่น ๆ (ระบุได้มากกว่า 1 อย่าง) .....				
สาธารณูปโภคส่วนกลาง	มาก	ปานกลาง	น้อย	ไม่ได้ใช้เลย																																																																													
1. สระว่ายน้ำ																																																																																	
2. สนามเทนนิส																																																																																	
3. สวนหย่อม																																																																																	
4. ลิฟต์																																																																																	
5. ไฟฟ้าทางเดินทางเข้าหมู่บ้านและถนนลงทะเล																																																																																	
6. บริการน้ำสำหรับล้างรถ																																																																																	
7. ห้องน้ำส่วนกลาง																																																																																	
8. บริการรักษาความปลอดภัย																																																																																	
9. บริการรักษาความสะอาด/จัดเก็บขยะ																																																																																	
10. บริการจากพนักงานนิติบุคคลฯ (ผู้จัดการอาคาร, พนักงานหน้าเคาเตอร์ พนักงานบัญชี/การเงิน,ช่าง)																																																																																	
11. บริการโทรศัพท์ผ่านศูนย์																																																																																	
12. บริการซักรีด																																																																																	
13. บริการรับฝากเช่า/ฝากขาย																																																																																	
14. บริการกำจัดปลวกและแมลง																																																																																	
15. อื่น ๆ (ระบุได้มากกว่า 1 อย่าง) .....																																																																																	
B05 <input type="checkbox"/>	<p>5. ท่านคิดว่าสาธารณูปโภคและบริการส่วนกลางใดบ้างที่เป็นประโยชน์ และท่านอยากให้มีอยู่ในโครงการ (เลือกได้มากกว่า 1 ข้อ)</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. สระว่ายน้ำ</li> <li>2. สนามเทนนิส</li> <li>3. สวนหย่อม</li> <li>4. ลิฟต์</li> <li>5. ไฟฟ้าทางเดินทางเข้าหมู่บ้านและถนนลงทะเล</li> <li>6. บริการน้ำสำหรับล้างรถ</li> <li>7. ห้องน้ำส่วนกลาง</li> <li>8. บริการรักษาความปลอดภัย</li> <li>9. บริการรักษาความสะอาด/จัดเก็บขยะ</li> <li>10. บริการจากพนักงานนิติบุคคลฯ (ผู้จัดการอาคาร, พนักงานหน้าเคาเตอร์ พนักงานบัญชี/การเงิน,ช่าง)</li> <li>11. บริการโทรศัพท์ผ่านศูนย์</li> <li>12. บริการซักรีด</li> <li>13. บริการรับฝากเช่า/ฝากขาย</li> <li>14. บริการกำจัดปลวกและแมลง</li> <li>15. อื่น ๆ (ระบุได้มากกว่า 1 อย่าง) .....</li> </ol>																																																																																

	<b>ส่วนที่3 ความรู้ความเข้าใจเกี่ยวกับค่าใช้จ่ายสาธารณสุขปภคส่วนกลาง (ค่าบำรุงประจำปี)</b>
C01 <input type="checkbox"/>	1. ท่านคิดว่าท่านมีความรู้ความเข้าใจเกี่ยวกับค่าใช้จ่ายสาธารณสุขปภคส่วนกลาง (ค่าบำรุงประจำปี) หรือไม่ 1. เข้าใจ                                      2. ไม่เข้าใจ                                      3. ไม่แน่ใจ
C02 <input type="checkbox"/>	2. ตามความคิดของท่าน ท่านคิดว่าการดูแลระบบสาธารณสุขปภคส่วนกลาง (ค่าบำรุงประจำปี) เป็นหน้าที่รับผิดชอบของใคร (เลือกได้ 1 คำตอบ) 1. รัฐบาล                                      2. เจ้าของโครงการ                                      3. ผู้พักอาศัยในโครงการ
C03 <input type="checkbox"/>	3. ปัจจุบัน ท่านยินดีในการจ่ายค่าดูแลสาธารณสุขปภคส่วนกลาง (ค่าบำรุงประจำปี) หรือไม่ 1. ยินดี                                      2. ไม่ยินดี                                      3. อื่นๆ (ระบุ) .....
C04 <input type="checkbox"/>	4. ในกรณีของผู้ที่ซื้อห้องชุดหรือหมู่บ้านจัดสรรหรือที่ดินเปล่าไปแล้วไม่ได้เข้ามาพักอาศัย โดยทั้งห้องหรือที่ดินดังกล่าวเอาไว้เป็นพื้นที่ที่ทิ้งร้าง ท่านคิดว่าควรเสียค่าใช้จ่ายในการดูแลสาธารณสุขปภคส่วนกลางด้วยหรือไม่ 1. ควร                                      2. ไม่ควร                                      3. อื่นๆ (ระบุ) .....
	<b>ส่วนที่ 4 ความคิดเห็นเรื่องการจัดเก็บค่าใช้จ่ายด้านสาธารณสุขปภคส่วนกลาง (ค่าบำรุงประจำปี)</b>
D01 <input type="checkbox"/>	1. ท่านคิดว่าวิธีการคำนวณรูปแบบของการจัดเก็บค่าดูแลสาธารณสุขปภคส่วนกลาง (ค่าบำรุงประจำปี) ควรเป็นอย่างไร (สามารถเลือกได้มากกว่า 1 ข้อ) 1. คิดเหมาจ่ายเท่าๆ กันทุกๆ ห้อง ทุกๆ หลัง ทุกๆ พื้นที่ 2. คิดตามอัตราส่วนกรรมสิทธิ์ (ตามที่ระบุไว้ในข้อบังคับ) 3. คิดตามขนาดของพื้นที่ (ตารางเมตร, ตารางวา, แปลง) 4. คิดตามประเภทของทรัพย์สิน (ซึ่งได้แก่ หมู่บ้าน, อาคารชุด, ที่ดินเปล่า) 5. คิดตามประเภทการใช้งาน (ที่พักอาศัย, อาคารพาณิชย์) 6. อื่นๆ (โปรดระบุ) .....
D02 <input type="checkbox"/>	2. ท่านคิดว่าการกำหนดลักษณะระยะเวลาในการจัดเก็บค่าสาธารณสุขปภคส่วนกลาง ควรจัดเก็บในรูปแบบใด 1. จัดเก็บเดือนละครั้ง 2. จัดเก็บ 3 เดือนครั้ง 3. จัดเก็บ 6 เดือนครั้ง 4. จัดเก็บปีละครั้ง      5. อื่นๆ (โปรดระบุ).....
D03 <input type="checkbox"/>	3.ท่านคิดว่าการกำหนดลักษณะความผันแปรของอัตราการจัดเก็บค่าดูแลสาธารณสุขปภคส่วนกลาง (ค่าบำรุงประจำปี) ควรจะเป็นอย่างไร 1. เปลี่ยนแปลง คือคิดอัตราจัดเก็บใหม่ทุกปี โดยคิดตามมติจากที่ประชุมใหญ่ 2. เท่าเดิมตลอด คือคิดอัตราเดิมตลอด เหมือนกับที่ได้ตกลงกันไว้ตั้งแต่ซื้อทรัพย์สินในตอนแรก 3. อื่นๆ (โปรดระบุ).....



D 04 <input type="checkbox"/>	<p>4. ในปัจจุบันท่านมีลักษณะการชำระเงินค่าดูแลสาธารณูปโภคส่วนกลาง (ค่าบำรุงประจำปี) อย่างไร ดังต่อไปนี้</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. ชำระเงินล่วงหน้า</li> <li>2. ชำระเมื่อได้รับใบแจ้งหนี้ในครั้งแรก</li> <li>3. ชำระเมื่อได้รับหนังสือเตือนทวงถาม หลังจากได้รับใบแจ้งหนี้ไปแล้ว 7 วัน</li> <li>4. ชำระเมื่อได้รับหนังสือเตือนทวงถาม หลังจากได้รับใบแจ้งหนี้ไปแล้ว 14 วัน</li> <li>5. ชำระเมื่อต้องการหนังสือปิดหนี้ เพื่อใช้ในการโอนขายทรัพย์สิน</li> <li>6. อื่นๆ (โปรดระบุ).....</li> </ol>																																																								
D 05 <input type="checkbox"/>	<p>5. ท่านคิดว่าวิธีการชำระเงินค่าดูแลสาธารณูปโภคส่วนกลาง (ค่าบำรุงประจำปี) วิธีใดสะดวกที่สุดสำหรับท่าน</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. ชำระที่สำนักงานนิติบุคคลฯ</li> <li>2. ชำระผ่านทางธนาคาร</li> <li>3. ชำระโดยให้พนักงานนิติบุคคลฯ ไปจัดเก็บที่ห้องพัก</li> <li>4. ชำระออนไลน์ผ่านอินเทอร์เน็ต</li> <li>5. ชำระผ่านบัตรเครดิต</li> <li>6. อื่นๆ (ระบุ) .....</li> </ol>																																																								
D 06 <input type="checkbox"/>	<p>6. ท่านมีความเห็นว่าควรจะนำเงินค่าดูแลสาธารณูปโภคส่วนกลาง (ค่าบำรุงประจำปี) นำมาใช้จ่าย ในแต่ละส่วนต่อไปนี้ อย่างไร</p> <p>(คำชี้แจง โปรดทำเครื่องหมาย <math>\rho</math> ในระดับมาก ปานกลาง น้อย ตามความคิดเห็นของท่าน)</p> <p>ค่าใช้จ่ายสำหรับอาคารชุด</p> <table border="1" data-bbox="427 1171 1321 1395"> <thead> <tr> <th>ค่าใช้จ่าย</th> <th>มาก</th> <th>ปานกลาง</th> <th>น้อย</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1. ค่าดูแลลิฟต์</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>2. ค่าเบี้ยประกันภัยอาคาร</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>3. ค่าจัดกิจกรรมอาคาร</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>4. ค่าใช้จ่ายในการประชุมใหญ่</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> </tbody> </table> <p>ค่าใช้จ่ายสำหรับหมู่บ้าน</p> <table border="1" data-bbox="427 1464 1321 1554"> <thead> <tr> <th>ค่าใช้จ่าย</th> <th>มาก</th> <th>ปานกลาง</th> <th>น้อย</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1. ค่าไฟฟ้าเข้าซอยหมู่บ้าน</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> </tbody> </table> <p>ค่าใช้จ่ายส่วนรวม</p> <table border="1" data-bbox="427 1644 1321 1957"> <thead> <tr> <th>ค่าใช้จ่าย</th> <th>มาก</th> <th>ปานกลาง</th> <th>น้อย</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1. เงินเดือนและสวัสดิการพนักงาน</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>2. ค่าบริการรักษาความปลอดภัย</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>3. ค่าบริหารการจัดการ</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>4. ค่าดูแลรักษาสวน</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>5. ค่าน้ำประปา (รดน้ำต้นไม้,ล้างรถ เป็นต้น)</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>6. ค่าไฟฟ้า (ทางเข้าหมู่บ้าน,ทางเดินลงชายหาด)</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> </tbody> </table>	ค่าใช้จ่าย	มาก	ปานกลาง	น้อย	1. ค่าดูแลลิฟต์				2. ค่าเบี้ยประกันภัยอาคาร				3. ค่าจัดกิจกรรมอาคาร				4. ค่าใช้จ่ายในการประชุมใหญ่				ค่าใช้จ่าย	มาก	ปานกลาง	น้อย	1. ค่าไฟฟ้าเข้าซอยหมู่บ้าน				ค่าใช้จ่าย	มาก	ปานกลาง	น้อย	1. เงินเดือนและสวัสดิการพนักงาน				2. ค่าบริการรักษาความปลอดภัย				3. ค่าบริหารการจัดการ				4. ค่าดูแลรักษาสวน				5. ค่าน้ำประปา (รดน้ำต้นไม้,ล้างรถ เป็นต้น)				6. ค่าไฟฟ้า (ทางเข้าหมู่บ้าน,ทางเดินลงชายหาด)			
ค่าใช้จ่าย	มาก	ปานกลาง	น้อย																																																						
1. ค่าดูแลลิฟต์																																																									
2. ค่าเบี้ยประกันภัยอาคาร																																																									
3. ค่าจัดกิจกรรมอาคาร																																																									
4. ค่าใช้จ่ายในการประชุมใหญ่																																																									
ค่าใช้จ่าย	มาก	ปานกลาง	น้อย																																																						
1. ค่าไฟฟ้าเข้าซอยหมู่บ้าน																																																									
ค่าใช้จ่าย	มาก	ปานกลาง	น้อย																																																						
1. เงินเดือนและสวัสดิการพนักงาน																																																									
2. ค่าบริการรักษาความปลอดภัย																																																									
3. ค่าบริหารการจัดการ																																																									
4. ค่าดูแลรักษาสวน																																																									
5. ค่าน้ำประปา (รดน้ำต้นไม้,ล้างรถ เป็นต้น)																																																									
6. ค่าไฟฟ้า (ทางเข้าหมู่บ้าน,ทางเดินลงชายหาด)																																																									

ค่าใช้จ่ายส่วนรวม			
ค่าใช้จ่าย	มาก	ปานกลาง	น้อย
7. ค่าโทรศัพท์ (ในสำนักงานนิติฯ)			
8. ค่าสอบบัญชี			
9. ค่าใช้จ่ายในสำนักงานนิติฯ			
10. ค่าใช้จ่ายในการทำความสะอาด			
11. ค่าใช้จ่ายในการซ่อมบำรุงรักษา			
12. ค่าใช้จ่ายในการดำเนินคดี			
13. ค่าใช้จ่ายเบ็ดเตล็ดอื่น ๆ			

ส่วนที่ 5 ข้อเสนอแนะของท่านเรื่องการจัดเก็บค่าใช้จ่ายด้านสาธารณูปโภคส่วนกลาง (ค่าส่วนกลาง) ของโครงการจอมเทียนคอนโดเทล

.....


.....

.....

.....

.....

ผู้วิจัยขอขอบพระคุณอย่างสูง ในความอนุเคราะห์ข้อมูลของท่าน  
เพื่อประโยชน์ทางวิชาการในด้านเคหการต่อไป

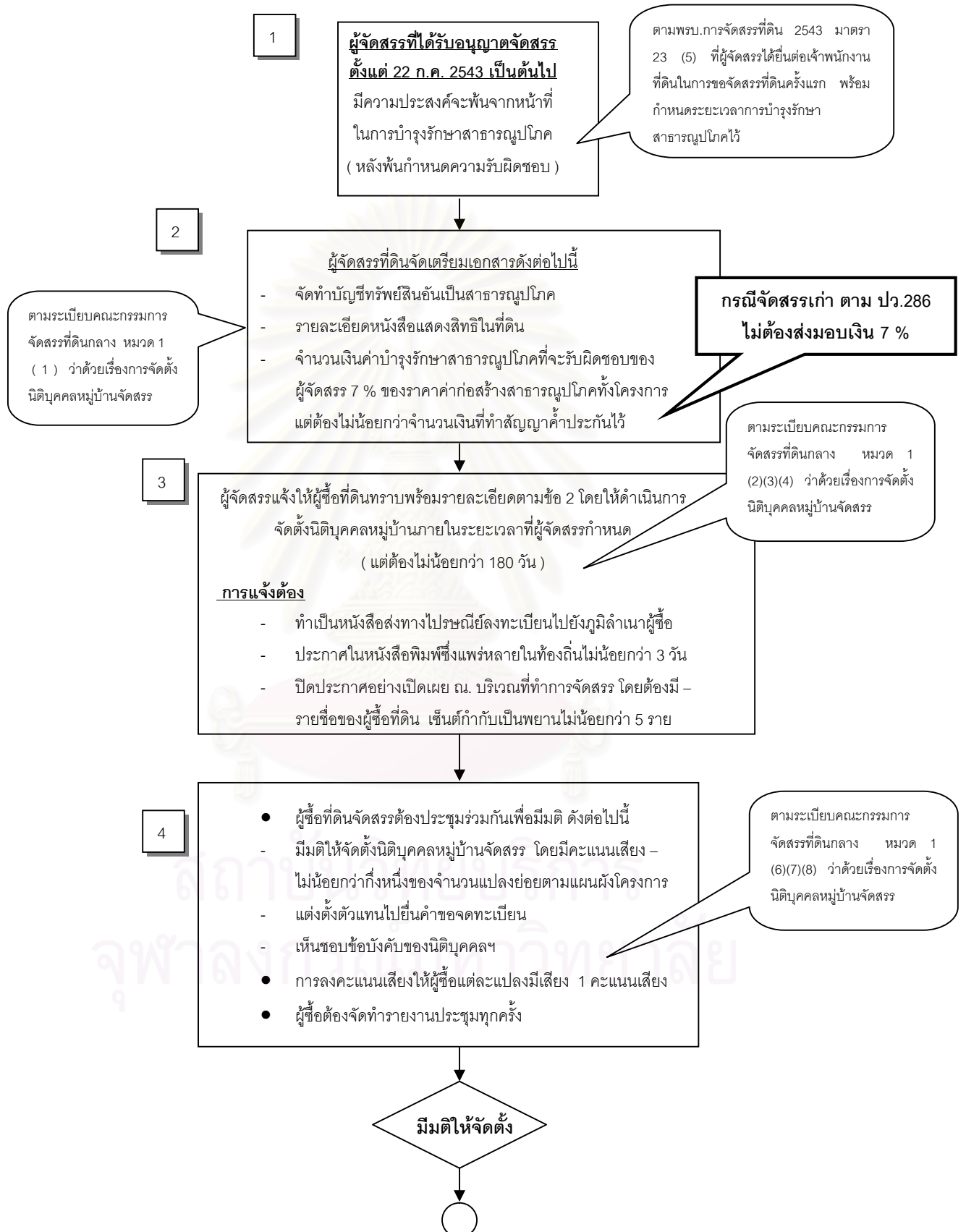


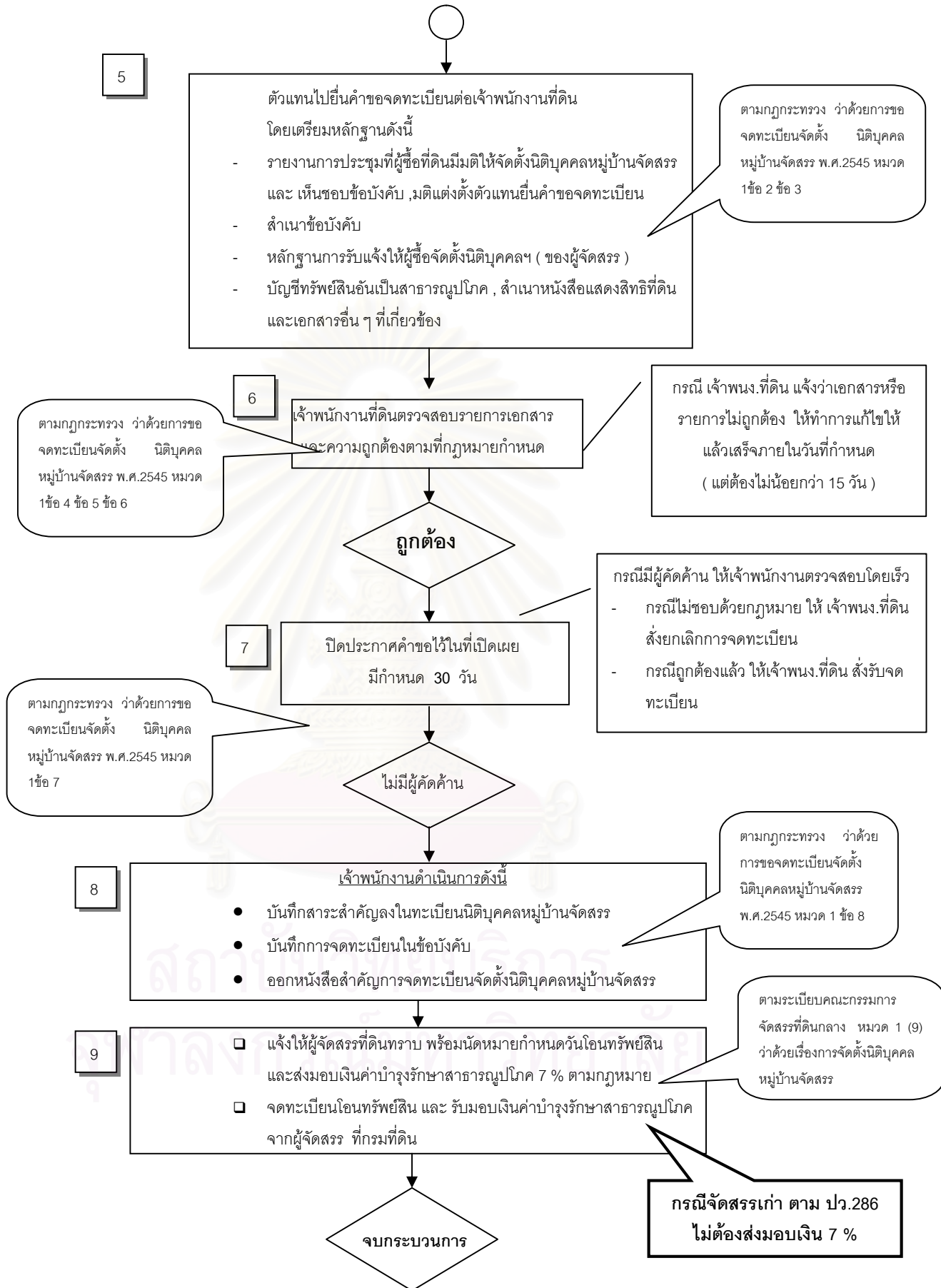
นายสุรพล มนูญผล

ผู้ทำวิจัย

สถาบันวิทยบริการ  
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

ภาคผนวก ข.แผนผังและขั้นตอนการจดทะเบียนนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร  
ตามพรบ.การจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 และ ตาม ปว.286 โดยอนุโลม





## ประวัติผู้เขียนวิทยานิพนธ์

ชื่อนามสกุล นายสุรพล มนูญผล อายุ 45 ปี ที่อยู่ 165/285 อาคารสารินเพลส ชั้น 5  
รัชดาภิเษก 46 ลาดยาว จตุจักร กรุงเทพฯ จบการศึกษาปริญญาตรี นิติศาสตรบัณฑิต จาก  
มหาวิทยาลัยรามคำแหง ปัจจุบันดำรงตำแหน่งกรรมการผู้จัดการบริษัท ควอลิตี้ พรอพเพอร์ตี้  
แมนเนจเม้นท์ จำกัด และกรรมการฝ่ายวิชาการและเทคโนโลยีสารสนเทศ สมาคมบริหารทรัพย์สิน  
แห่งประเทศไทย



สถาบันวิทยบริการ  
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย