

## ผลการศึกษาสภาพในปัจจุบัน

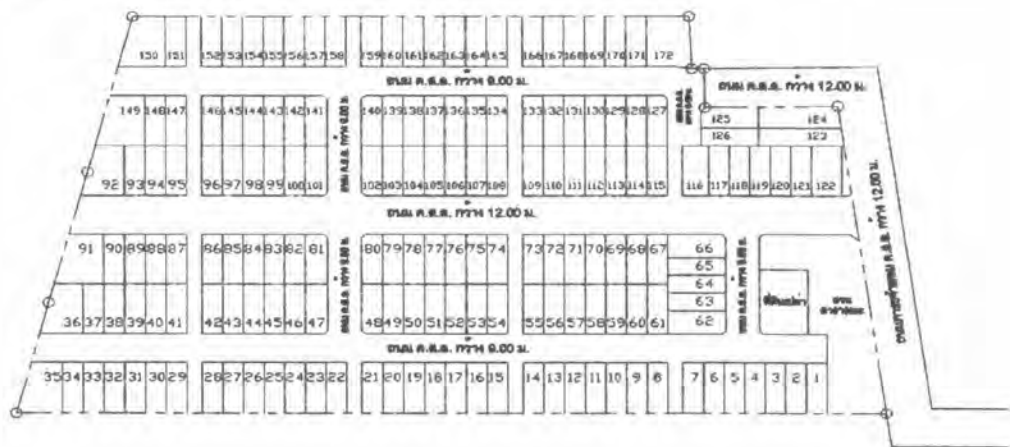
สำหรับบทนี้จะนำเสนอผลการศึกษาสภาพปัจจุบันของหมู่บ้านจัดสรรที่ดำเนินการศึกษา โดยกล่าวถึง ข้อมูลโครงการ ลักษณะทางกายภาพ รูปแบบการบริหารนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร ขอบเขตการบริหารงาน การเลือกวิธีบริหารจัดการนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร และปัญหาที่พบจากการบริหารงานในระยะเวลาที่ผ่านมา จำนวน 13 กรณีศึกษา

### 3.1 กรณีศึกษา A

#### 3.1.1 ข้อมูลโครงการ

นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร ตั้งอยู่ ตำบลบางกะปิ (ลาดพร้าวฝั่งเหนือ) อำเภอ บางกะปิ กรุงเทพมหานคร ประกอบด้วยที่ดินจัดสรร จำนวน 137 แปลง ขนาดที่ดิน 15-1-37.4 ไร่ เป็นโครงการขนาดกลาง มีพื้นที่สวนสาธารณะ จำนวน 1 แปลง โดยขออนุญาตจัดสรรที่ดิน เมื่อวันที่ 17 ตุลาคม 2548 ซึ่งมีระดับราคาขายตั้งแต่ 4 ล้านบาทขึ้นไป ดำเนินการจัดตั้งเป็นนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรเมื่อวันที่ 17 เมษายน 2551 รวมระยะเวลา นับจากการขออนุญาตจัดสรรจนกระทั่งจดทะเบียนนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร เป็นเวลากว่า 3 ปี<sup>1</sup>

ภาพที่ 3.1 ผังโครงการหมู่บ้าน กรณีศึกษา A



<sup>1</sup>สัมภาษณ์ คุณปริตตะ เศรษฐะปัญญา, ประธานคณะกรรมการนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร, ธันวาคม พ.ศ. 2551

ภาพที่ 3.2 สภาพหมู่บ้านจัดสรร กรณีศึกษา A



### 3.1.2 ลักษณะทางกายภาพ

ลักษณะทางกายภาพเป็นบ้านแถว มีจำนวน 3 ชั้น มีขนาดหน้ากว้าง 5.50 เมตร ยาว 15.50 เมตร โครงสร้างคอนกรีตเสริมเหล็ก ภายนอกบ้านแถวมีการตกแต่งเป็นทรงยุโรป ทาสีภายนอกแตกต่างกันในแต่ละแถว

ระบบสาธารณูปโภคภายในโครงการประกอบด้วย ถนนคอนกรีตเสริมเหล็กรางวิ 2 ข้างทาง ถนนสายหลัก ถนนซอย สวนสาธารณะ, บ่อน้ำพุ, บ่อตรวจคุณภาพน้ำ ค.ส.ล., บ่อพักคอนกรีตเสริมเหล็ก, แนวท่อระบายน้ำพร้อมบ่อพัก ค.ส.ล. สำหรับท่อลอดใช้ท่อ ค.ส.ล. ระบบไฟฟ้าใช้บริการของการไฟฟ้านครหลวง ระบบประปาใช้บริการของการประปานครหลวง จากข้อมูลที่ได้รับพบว่ามีสโมสรพร้อมสิ่งอำนวยความสะดวก ได้แก่ สระว่ายน้ำ, ห้องออกกำลังกายพร้อมอุปกรณ์, ห้องอาบน้ำ/ห้องน้ำ และสำนักงานบริหารหมู่บ้าน ระบบสุขาภิบาล ระบบประปา และอื่นๆ เช่น รั้วโครงการ, บัอมพนักงานรักษาความปลอดภัย พร้อมระบบกล้องโทรทัศน์วงจรปิด

งานบริการสาธารณะภายในโครงการประกอบด้วย งานบริหารนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรโดยบริษัทผู้ให้บริการจัดให้มีเจ้าหน้าที่ประจำหมู่บ้าน จำนวน 2 คน คือ ผู้จัดการหมู่บ้าน และธุรการ และพบว่ามีงานรักษาความปลอดภัย ตลอด 24 ชั่วโมง โดยบริษัทให้บริการเอกชน กลางวัน 4 คน กลางคืน 4 คน รวม 8 คน และงานด้านรักษาความสะอาด จำนวน 1 คน งานดูแลถนน จำนวน 2 คน งานบริการเก็บขยะ งานบริการไฟฟ้าสาธารณะ

### 3.1.3 การบริหารนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร

งานบริหารนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร ดำเนินการโดยบริษัทบริหารเอกชนภายใต้การควบคุมดูแลของคณะกรรมการหมู่บ้านเอง คณะกรรมการมีจำนวนทั้งหมด 9 คน มีวาระดำรงตำแหน่ง 2 ปี โดยเป็นคณะกรรมการร่วมบริหารกับหมู่บ้านกรณีศึกษา B เนื่องจากมีลักษณะเป็นโครงการเดียวกัน

จากข้อมูลที่ได้รับพบว่า มีการควบคุมการบริหารงานนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรกรณีศึกษา B เนื่องจากเป็นหมู่บ้านจัดสรรที่มีข้อมูลโครงการและรักษาทางกายภาพเดียวกัน และเพื่อการใช้ประโยชน์จากสาธารณูปโภคส่วนกลางร่วมกัน คือ สโมสร โดยมีโครงสร้างการบริหารงานนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรร่วมกัน คือ

แผนภูมิที่ 3.1 โครงสร้างการบริหารนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร กรณีศึกษา A



### 3.1.4 ขอบเขตการบริหารงาน

คณะกรรมการนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร เป็นผู้ควบคุม ดูแล รักษา และซ่อมแซม ระบบสาธารณูปโภค และการให้บริการสาธารณะทั้งหมดภายในหมู่บ้าน โดยคณะกรรมการเป็นผู้กำหนดนโยบายในการปฏิบัติงาน โดยมอบหมายให้บริษัทบริหารเอกชน เป็นผู้ดำเนินการและ ควบคุมดูแลการปฏิบัติงานของบริษัทบริหารเอกชนอีกชั้นหนึ่ง

บริษัทบริหาร : จัดให้มีพนักงานประจำหมู่บ้านจำนวน 1 คน สำหรับงานจัดการภายในหมู่บ้าน และสำหรับการรับนโยบายจากคณะกรรมการเพื่อนำไปปฏิบัติ และดำเนินการควบคุมดูแลส่วนงานต่างๆ ภายในหมู่บ้านให้ปฏิบัติงานได้ตามวัตถุประสงค์ที่วางแผนไว้

งานรักษาความปลอดภัย : ว่าจ้างบริษัทเอกชนผู้ให้บริการด้านงานรักษาความปลอดภัย มีพนักงานประจำป้อมทางเข้า-ออก หมู่บ้าน และมีเจ้าหน้าที่ตรวจสอดส่องที่ภายในหมู่บ้าน โดยทั้งหมดมีหน้าที่ในการควบคุม ตรวจสอบ พาหนะ บุคคลที่ผ่านเข้า-ออก

งานรักษาความสะอาด : ว่าจ้างบริษัทเอกชนผู้ให้บริการด้านงานรักษาความสะอาด ซึ่งมีหน้าที่ในการดูแลรักษาความสะอาดของสโมสรและอุปกรณ์ประจำสโมสรของหมู่บ้านทั้งหมด

งานดูแลสวน และถนน ว่าจ้างบริษัทเอกชนผู้ให้บริการด้านงานสวน และความสะอาดถนน มีหน้าที่ในการดูแลความสะอาด และความเรียบร้อย โดยมีการปฏิบัติงานตามแผนงาน และนโยบายของบริษัทบริหาร หรือ คณะกรรมการบริหารหมู่บ้าน หากพบข้อบกพร่องหรือสิ่งผิดปกติจะรายงานให้บริษัทบริหารหมู่บ้านทราบเพื่อดำเนินการตามความเหมาะสมต่อไป

### 3.1.5 การเลือกวิธีบริหารจัดการนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร

การเลือกวิธีบริหารจัดการนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร ดำเนินการเลือกบริษัทบริหารเอกชน เข้ามาดำเนินการควบคุมดูแลงานด้านบริหารจัดการภายในหมู่บ้าน โดยมี คณะกรรมการหมู่บ้าน เป็นผู้ควบคุมดูแลอีกชั้นหนึ่ง และในเรื่องของการดูแลงานด้านบริหารจัดการจะมีการจัดประชุมในทุกเดือน เพื่อที่บริษัทบริหารผู้รับผิดชอบจะได้รายงานผลการปฏิบัติในช่วงที่ผ่านมาให้ คณะกรรมการหมู่บ้าน ได้รับทราบความคิดเห็นของงาน และเพื่อจะได้นำเสนอเรื่องเพื่อขอพิจารณาต่างๆ ที่ต้องการขอมติในที่ประชุมคณะกรรมการหมู่บ้าน ในการพิจารณาในแต่ละครั้ง ซึ่งปัจจัยในการเลือกวิธีการบริหาร คือ งบประมาณที่เหมาะสม และความเป็นมืออาชีพในงานบริหารหมู่บ้าน

### 3.1.6 ปัญหาของหมู่บ้านที่พบจากกรณีศึกษา

ปัญหาที่พบจากการบริหารงานในระยะเวลาที่ผ่านมา ได้แก่ ปัญหาเรื่องการบริหารจัดการไม่ดี เช่น การจอดรถในพื้นที่ส่วนกลาง , ขาดการประชาสัมพันธ์งานต่างๆ ภายในหมู่บ้านทำให้ผู้อยู่อาศัยขาดการรับรู้ข่าวสาร กิจกรรม ที่เกิดขึ้นภายในหมู่บ้าน

ปัญหาการรुकล้ำพื้นที่ส่วนกลาง : เจ้าของบ้านบางหลังดำเนินการต่อเติมบ้านทำให้รुकล้ำพื้นที่ส่วนกลางโดยไม่ได้รับอนุญาต เช่น การติดตั้งคอมเพรสเซอร์เครื่องปรับอากาศ, การเจาะประตูทางออกจากบ้าน ออกสู่ช่องว่างระหว่างอาคาร เป็นต้น

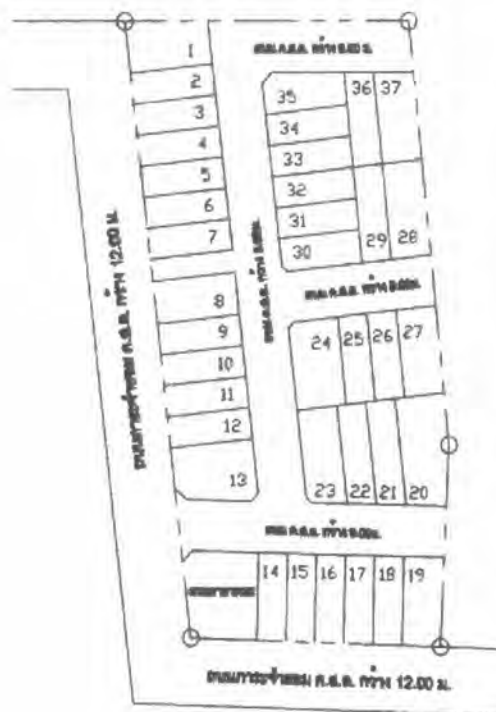
ปัญหาเรื่องถนนการะจ่ายอม : ซึ่งมีขึ้นตั้งแต่ก่อนการขออนุญาตจัดสรรที่ดินและต้องมีการส่งมอบถนนการะจ่ายอมตั้งถลางให้กับนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร ส่งผลให้คณะกรรมการหมู่บ้านและเจ้าของบ้านบางส่วน ไม่ต้องการรับมอสิทธิ์สำหรับถนนการะจ่ายอม เนื่องจากจะต้องมีหน้าที่ในการดูแลรับผิดชอบค่าใช้จ่ายต่างๆ ที่จะเกิดขึ้นด้วย

### 3.2 กรณีศึกษา B

#### 3.2.1 ข้อมูลโครงการ

นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร ตั้งอยู่ ตำบลบางกะปิ (ลาดพร้าวฝั่งเหนือ) อำเภอ บางกะปิ กรุงเทพมหานคร ประกอบด้วยที่ดินจัดสรร จำนวน 37 แปลง ขนาดที่ดิน 3-2-21.4 ไร่ เป็นโครงการขนาดเล็ก มีพื้นที่สวนสาธารณะ จำนวน 1 แปลง โดยขออนุญาตจัดสรรที่ดิน เมื่อวันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2549 ซึ่งมีระดับราคาขายตั้งแต่ 4 ล้านบาทขึ้นไป ดำเนินการจัดตั้งเป็นนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรเมื่อวันที่ 17 เมษายน 2551 รวมระยะเวลา นับจากการขออนุญาตจัดสรรจนถึงจดทะเบียนนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร กว่า 3 ปี<sup>2</sup>

ภาพที่ 3.3 ผังโครงการหมู่บ้าน กรณีศึกษา B



<sup>2</sup>สัมภาษณ์ คุณปริตตะ เตชะปัญญา, ประธานคณะกรรมการนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร, ธันวาคม พ.ศ. 2551

ภาพที่ 3.4 สภามหุ้บ้านจัดสรร กรณีศึกษา B



### 3.2.2 ลักษณะทางกายภาพ

ลักษณะทางกายภาพเป็นบ้านแถว มีจำนวน 3 ชั้น มีขนาดหน้ากว้าง 5 เมตร ยาว 17 เมตร โครงสร้างคอนกรีตเสริมเหล็ก ภายนอกบ้านแถวมีการตกแต่งเป็นทรงยุโรป ทาสีภายนอกแตกต่างกันในแต่ละแถว

ระบบสาธารณูปโภคภายในโครงการประกอบด้วย ถนนคอนกรีตเสริมเหล็กกว้าง 2 ซ้ำทาง ถนนสายหลัก ถนนซอย สวนสาธารณะ, บ่อน้ำพุ บ่อตรวจคุณภาพน้ำ ค.ส.ล., บ่อพักคอนกรีตเสริมเหล็ก, แนวท่อระบายน้ำพร้อมบ่อพัก ค.ส.ล. ระยะห่างระหว่างบ่อพักไม่เกิน 15.00 ม. สำหรับท่อลอดใช้ท่อ ค.ส.ล. ระบบไฟฟ้าใช้บริการของการไฟฟ้านครหลวง ระบบประปาใช้บริการของการประปานครหลวง ระบบสุขาภิบาล และอื่นๆ เช่น ร้วโครงการ, บ่อพนักงานรักษาความปลอดภัย พร้อมระบบกล้องโทรทัศน์วงจรปิด

งานบริการสาธารณะภายในโครงการประกอบด้วย งานบริหารนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรโดยบริษัทบริหารเอกชนไม่มีเจ้าหน้าที่ประจำหมู่บ้าน และพบว่ามีงานรักษาความปลอดภัย ตลอด 24 ชั่วโมง โดยบริษัทให้บริการเอกชน กลางวัน 2 คน กลางคืน 2 คน รวม 4คน และงานดูแลถนน จำนวน 1 คน งานบริการเก็บขยะโดยสำนักงานเขต

### 3.2.3 การบริหารนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร

งานบริหารนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร ดำเนินการโดยบริษัทบริหารเอกชนภายใต้การควบคุมดูแลของคณะกรรมการหมู่บ้านเอง คณะกรรมการมีจำนวนทั้งหมด 2 คน มีวาระดำรงตำแหน่ง 2 ปี โดยเป็นคณะกรรมการร่วมบริหารกับหมู่บ้านกรณีศึกษา A

จากข้อมูลที่ได้รับพบว่า มีการควบรวมการบริหารงานนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรกรณีศึกษา A เนื่องจากเป็นหมู่บ้านจัดสรรที่มีข้อมูลโครงการและรักษาทางกายภาพเดียวกัน และเพื่อการใช้ประโยชน์จากสาธารณูปโภคส่วนกลางร่วมกัน คือ สโมสร โดยมีโครงสร้างการบริหารงานนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรร่วมกัน คือ

แผนภูมิที่ 3.2 โครงสร้างการบริหารนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร กรณีศึกษา B



### 3.2.4 ขอบเขตการบริหารงาน

คณะกรรมการนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร เป็นผู้ควบคุม ดูแล รักษา และซ่อมแซม ระบบสาธารณูปโภค และการให้บริการสาธารณะทั้งหมดภายในหมู่บ้าน โดยคณะกรรมการเป็นผู้กำหนดนโยบายในการปฏิบัติงาน โดยมอบหมายให้บริษัทบริหารเอกชนเป็นผู้ดำเนินการและ ควบคุมดูแลการปฏิบัติงานของบริษัทบริหารเอกชนอีกชั้นหนึ่ง

บริษัทบริหาร : จัดให้มีพนักงานประจำหมู่บ้านจำนวน 1 คน สำหรับงานจัดการภายในหมู่บ้าน และสำหรับการรับนโยบายจากคณะกรรมการเพื่อนำไปปฏิบัติ และดำเนินการควบคุมดูแลส่วนงานต่างๆ ภายในหมู่บ้านให้ปฏิบัติงานได้ตามวัตถุประสงค์ที่วางแผนไว้

งานรักษาความปลอดภัย : ว่าจ้างบริษัทเอกชนผู้ให้บริการด้านงานรักษาความปลอดภัย มีพนักงานประจำป้อมทางเข้า-ออก หมู่บ้าน และมีเจ้าหน้าที่ตรวจสอบเคลื่อนที่ภายในหมู่บ้าน โดยทั้งหมดมีหน้าที่ในการควบคุม ตรวจสอบ พาหนะ บุคคลที่ผ่านเข้า-ออก

งานดูแลสวน และถนน : ว่าจ้างบริษัทเอกชนผู้ให้บริการด้านงานสวน และความสะอาดถนน มีหน้าที่ในการดูแลความสะอาด และความเรียบร้อย โดยมีการปฏิบัติงานตามแผนงาน และนโยบายของบริษัทบริหาร หรือ คณะกรรมการบริหารหมู่บ้าน หากพบข้อบกพร่องหรือสิ่งผิดปกติจะรายงานให้บริษัทบริหารหมู่บ้านทราบเพื่อดำเนินการตามความเหมาะสมต่อไป

### 3.2.5 การเลือกวิธีบริหารจัดการนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร

การเลือกวิธีบริหารจัดการนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร ดำเนินการเลือกบริษัทบริหารเอกชน เข้ามาดำเนินการควบคุมดูแลงานด้านบริหารจัดการภายในหมู่บ้าน โดยมี คณะกรรมการหมู่บ้าน เป็นผู้ควบคุมดูแลอีกชั้นหนึ่ง และในเรื่องของการดูแลงานด้านบริหารจัดการจะมีการจัดประชุมในทุกเดือน เพื่อที่บริษัทบริหารผู้รับผิดชอบจะได้รายงานผลการปฏิบัติในช่วงที่ผ่านมาให้ คณะกรรมการหมู่บ้าน ได้รับทราบความคืบหน้าของงาน และเพื่อจะได้นำเสนอเรื่องเพื่อขอพิจารณาต่างๆ ที่ต้องการขอมติในที่ประชุมคณะกรรมการหมู่บ้าน ในการพิจารณาในแต่ละครั้ง ซึ่งปัจจัยในการเลือกวิธีการบริหาร คือ งบประมาณที่เหมาะสม และความเป็นมืออาชีพในงานบริหารหมู่บ้าน

### 3.2.6 ปัญหาของหมู่บ้านที่พบจากกรณีศึกษา

ปัญหาที่พบจากการบริหารงานในระยะเวลาที่ผ่านมา ได้แก่ ปัญหาเรื่องการบริหารจัดการไม่ดี เช่น การจอดรถในพื้นที่ส่วนกลาง , ขาดการประชาสัมพันธ์งานต่างๆ ภายในหมู่บ้านทำให้ผู้อยู่อาศัยขาดการรับรู้ข่าวสาร กิจกรรม ที่เกิดขึ้นภายในหมู่บ้าน

ปัญหาการรुकล้ำพื้นที่ส่วนกลาง : เจ้าของบ้านบางหลังดำเนินการต่อเติมบ้านทำให้รुकล้ำพื้นที่ส่วนกลางโดยไม่ได้รับอนุญาต เช่น การติดตั้งคอมเพรสเซอร์เครื่องปรับอากาศ, การเจาะประตูทางออกจากบ้าน ออกสู่ช่องว่างระหว่างอาคาร เป็นต้น

ปัญหาเรื่องถนนการะจ่ายอม : ซึ่งมีขึ้นตั้งแต่ก่อนการขออนุญาตจัดสรรที่ดินและต้องมีการส่งมอบถนนการะจ่ายออดังกล่าวให้กับนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร ส่งผลให้คณะกรรมการหมู่บ้านและเจ้าของบ้านบางส่วน ไม่ต้องการรับมอสิทธิล้าหรับถนนการะจ่ายอม เนื่องจากจะต้องมีหน้าที่ในการดูแลรับผิดชอบค่าใช้จ่ายต่างๆ ที่จะเกิดขึ้นด้วย

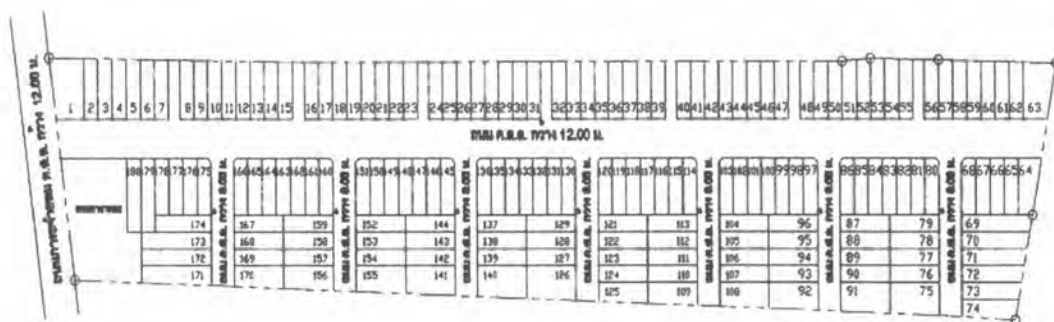


### 3.3 กรณีศึกษา C

#### 3.3.1 ข้อมูลโครงการ

นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร ตั้งอยู่ แขวงวังทองหลาง เขตบางกะปิ กรุงเทพมหานคร ประกอบด้วยที่ดินประเภทบ้านแถว จำนวน 180 แปลง ขนาดที่ดิน 15-1-82 ไร่ เป็นโครงการขนาดกลาง เป็นพื้นที่สวนสาธารณะ จำนวน 1 แปลง โดยขออนุญาตจัดสรรที่ดิน เมื่อ 15 มกราคม 2545 ซึ่งมีระดับราคาขายตั้งแต่ 3.5 ล้านบาทขึ้นไป ดำเนินการจัดตั้งเป็นนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรเมื่อวันที่ 19 มกราคม 2548 รวมระยะเวลานับจากการขออนุญาตจัดสรรจนกระทั่งจดทะเบียนนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร เป็นเวลากว่า 3 ปี<sup>3</sup>

ภาพที่ 3.5 ผังโครงการหมู่บ้าน กรณีศึกษา C



ภาพที่ 3.6 สภาพหมู่บ้านจัดสรร กรณีศึกษา C



<sup>3</sup> สัมภาษณ์ คุณอรอนงค์ คล้ายนก, ผู้ดูแลหมู่บ้าน, มกราคม พ.ศ. 2552

### 3.3.2 ลักษณะทางกายภาพ

ลักษณะทางกายภาพเป็นบ้านแถว มีจำนวน 3 ชั้น มีขนาดหน้ากว้าง 5 เมตร ยาว 17 เมตร โครงสร้างคอนกรีตเสริมเหล็ก ภายนอกบ้านแถวมีการตกแต่งเป็นทรงบ้านแถวกลางเมือง ทาสีภายนอกเหมือนกันทั้งหมด

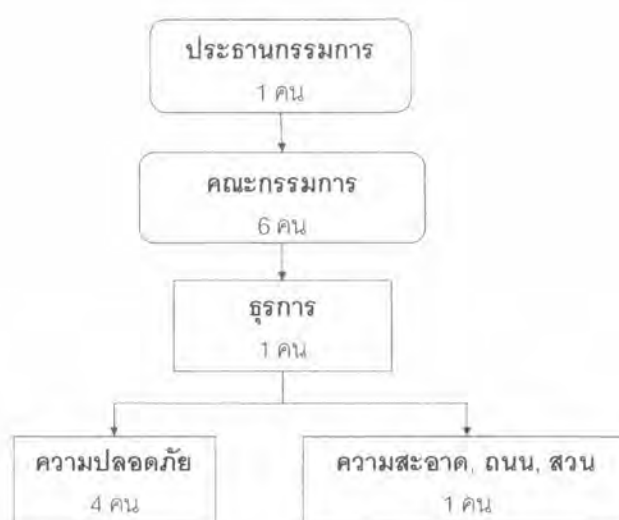
ระบบสาธารณูปโภคในโครงการประกอบด้วย ถนนคอนกรีตเสริมเหล็กกว้าง 2 ข้างทางสวนสาธารณะ บ่อตรวจคุณภาพน้ำ ค.ส.ล. บ่อพักคอนกรีตเสริมเหล็ก แนวท่อระบายน้ำพร้อมบ่อพัก ค.ส.ล. สำหรับท่อลอดใช้ท่อ ค.ส.ล. ระบบไฟฟ้าใช้บริการของการไฟฟ้านครหลวง ระบบประปาใช้บริการของการประปานครหลวง สำนักงานบริหารหมู่บ้านแบบชั่วคราว ระบบสุขาภิบาล และอื่นๆ เช่น รั้วโครงการ, บ่อมายาม พร้อมระบบโทรทัศน์วงจรปิด (CCTV)

งานบริการสาธารณะในโครงการประกอบด้วย งานบริหารจัดการหมู่บ้านจัดสรรดำเนินการควบคุมโดยคณะกรรมการนิติบุคคล และเจ้าพนักงานธุรการ จำนวน 1 คน งานรักษาความปลอดภัย 24 ชั่วโมง โดยบริษัทให้บริการเอกชน กลางวัน 2 คน กลางคืน 2 คน รวม 4 คน งานด้านรักษาความสะอาด และงานดูแลถนน จำนวน 1 คน งานบริการเก็บขยะโดยสำนักงานเขต

### 3.3.3 การบริหารนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร

จากการศึกษาและการสัมภาษณ์ผู้บริหารนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรพบว่า งานบริหารนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร ดำเนินการโดยคณะกรรมการหมู่บ้านเอง คณะกรรมการมีจำนวนทั้งหมด 7 คน โดยมีวาระดำรงตำแหน่ง 2 ปี โดยดำเนินการว่าจ้างพนักงานธุรการประจำ 1 คน เพื่อปฏิบัติงานด้านเอกสาร และติดตามงานแทนคณะกรรมการ โดยมีโครงสร้างการบริหารงานนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร

แผนภูมิที่ 3.3 โครงสร้างการบริหารงานนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร กรณีศึกษา C



### 3.3.4 ขอบเขตการบริหารงาน

คณะกรรมการนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร : เป็นผู้ควบคุม ดูแล รักษา และซ่อมแซม ระบบสาธารณูปโภค และการให้บริการสาธารณะทั้งหมดภายในหมู่บ้าน โดยมีคณะกรรมการเป็นผู้ดำเนินการเอง และมอบหมายงานบางส่วนให้กับผู้รับบริการในการดำเนินงาน มีการคัดเลือกประธานกรรมการเพื่อเป็นคนที่ตัดสินใจในประเด็นต่างๆ ที่อาจเกิดขึ้นในคณะกรรมการหมู่บ้าน

งานธุรการหมู่บ้าน : คณะกรรมการหมู่บ้านดำเนินการ จัดจ้าง บุคคลธรรมดา มาทำหน้าที่ในการรับนโยบายจากคณะกรรมการพร้อมนำไปปฏิบัติ และมีหน้าที่ในการควบคุม ตรวจสอบการปฏิบัติงานของส่วนงานต่างๆ ภายในหมู่บ้านให้มีความเป็นระเบียบเรียบร้อย ตามวัตถุประสงค์ที่วางแผนไว้ของคณะกรรมการหมู่บ้าน

งานรักษาความปลอดภัย : ว่าจ้างบริษัทเอกชนผู้ให้บริการด้านงานรักษาความปลอดภัย มีประพนักงานประจำป้อมทางเข้า-ออก หมู่บ้าน และมีเจ้าหน้าที่ตรวจสอบเคลื่อนที่ภายในหมู่บ้าน โดยทั้งหมดมีหน้าที่ในการควบคุม ตรวจสอบ พาหนะ บุคคลที่ผ่านเข้า-ออก

งานรักษาความสะอาด, ดูแลสวน และถนน : จัดจ้างบุคคลธรรมดาเพื่อดำเนินงานด้านงานสวน และความสะอาดถนน มีหน้าที่ในการดูแลความสะอาดของพื้นที่ส่วนกลางที่รับผิดชอบ และความเรียบร้อย โดยมีการปฏิบัติงานตามแผนงาน ของคณะกรรมการบริหารหมู่บ้าน

### 3.3.5 การเลือกวิธีบริหารจัดการนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร

การเลือกวิธีบริหารจัดการนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร กรณีศึกษาที่ดำเนินการเองโดยคณะกรรมการหมู่บ้าน ซึ่งพิจารณาจากปริมาณงานไม่มาก กรรมการสามารถดูแลบริหารจัดการนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรเองได้ จึงแบ่งหน้าที่ความรับผิดชอบให้กรรมการแต่ละคนรับผิดชอบ โดยมีการประชุมร่วมกันเพื่อรายงานผลการปฏิบัติงาน และพิจารณาเรื่องต่างๆ อย่างน้อย 2 เดือนครั้ง ซึ่งปัจจัยในการเลือกวิธีการบริหาร คือ งบประมาณที่เหมาะสม

### 3.3.6 ปัญหาของหมู่บ้านที่พบจากกรณีศึกษา

จากการศึกษาและการสัมภาษณ์ผู้บริหารนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรพบว่า ปัญหาที่พบจากการบริหารงานในระยะเวลาที่ผ่านมา ได้แก่

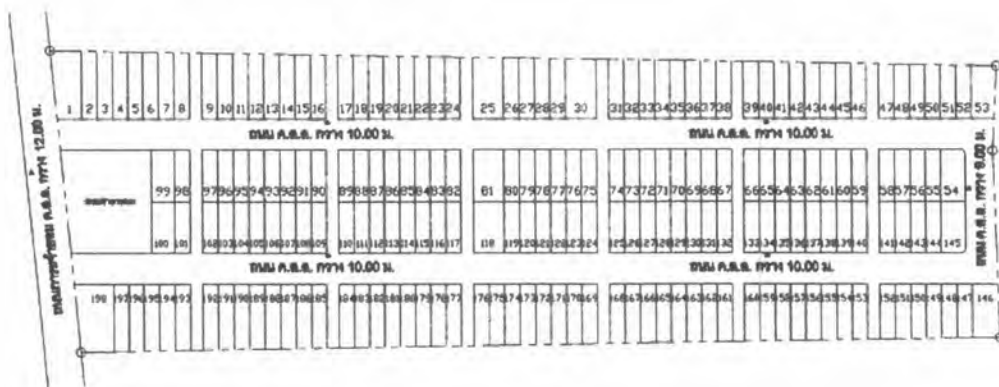
การเก็บค่าส่วนกลางล่าช้าอีกหลายหลัง : รายรับที่จัดเก็บปัจจุบันไม่เพียงพอต่อรายจ่าย เนื่องจากมีปัญหาการชำระล่าช้าของเจ้าของบ้าน และนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร มีคดีฟ้องร้องเรียกเก็บค่าส่วนกลาง 17 คดี ซึ่งจ่ายค่าส่วนกลางและถอนฟ้องแล้ว 6 คดี บ้านบางหลังไม่เคยจ่ายตั้งแต่ปี 2549 จนถึงปัจจุบัน

### 3.4 กรณีศึกษา D

#### 3.4.1 ข้อมูลโครงการ

นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร ตั้งอยู่ ตำบลวังทองกลาง บางกะปิ กรุงเทพมหานคร ประกอบด้วยที่ดินประเภทบ้านแถว จำนวน 198 แปลง เนื้อที่โครงการ 17-2-43 ไร่ เป็นโครงการขนาดกลาง เป็นพื้นที่สวนสาธารณะ จำนวน 1 แปลง โดยขออนุญาตจัดสรรที่ดิน เมื่อ 6 สิงหาคม 2545 ซึ่งมีระดับราคาขายตั้งแต่ 3.5 ล้านบาทขึ้นไป ดำเนินการจัดตั้งเป็นนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรเมื่อวันที่ 19 มกราคม 2548 รวมระยะเวลานับจากการขออนุญาตจัดสรรจนถึงกระทั่งจดทะเบียนนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร รวมกว่า 3 ปี<sup>1</sup>

ภาพที่ 3.7 ผังโครงการหมู่บ้าน กรณีศึกษา D



ภาพที่ 3.8 สภาพหมู่บ้านจัดสรร กรณีศึกษา D



<sup>1</sup> สัมภาษณ์ คุณบริสุทธิ์ สุวรรณเนตร, คณะกรรมการ, มกราคม พ.ศ.2552

### 3.4.2 ลักษณะทางกายภาพ

ลักษณะทางกายภาพเป็นบ้านแถว มีจำนวน 3 ชั้น มีขนาดหน้ากว้าง 5 เมตร ยาว 17 เมตร โครงสร้างคอนกรีตเสริมเหล็ก ภายนอกบ้านแถวมีการตกแต่งเป็นทรงบ้านแถวกลางเมือง ทาสีภายนอกเหมือนกันทั้งหมด

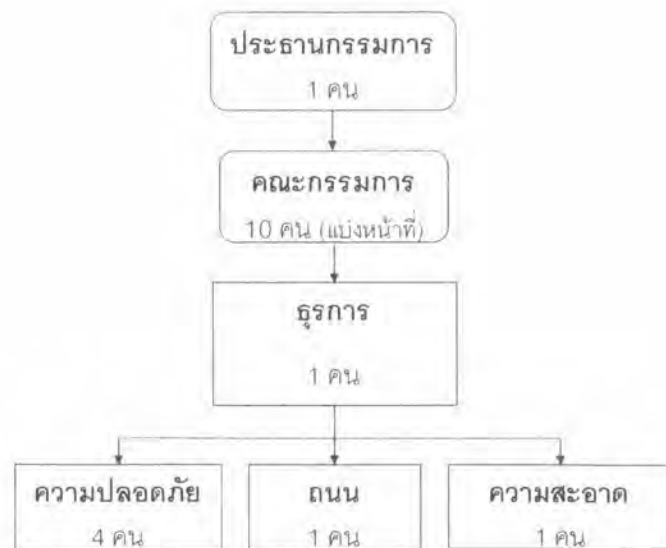
ระบบสาธารณูปโภคในโครงการประกอบด้วย ถนนคอนกรีตเสริมเหล็กวางวิ 2 ข้างทางสวนสาธารณะ บ่อพักคอนกรีตเสริมเหล็ก, แนวท่อระบายน้ำพร้อมบ่อพัก ค.ส.ล. สำหรับท่อลอดใช้ท่อ ค.ส.ล. ระบบไฟฟ้าให้บริการของการไฟฟ้านครหลวง ระบบประปาให้บริการของการประปานครหลวง สำนักงานบริหารหมู่บ้าน ระบบสุขาภิบาล และอื่นๆ เช่น รั้วรอบโครงการ, ป้อมยาม พร้อมระบบโทรทัศน์วงจรปิด (CCTV) สภาพระบบสาธารณูปโภคอยู่ในสภาพที่ดี และพร้อมใช้งาน

งานบริการสาธารณะในโครงการประกอบด้วย งานรักษาความปลอดภัย 24 ชั่วโมง โดยบริษัท ให้บริการเอกชน กลางวัน 2 คน กลางคืน 2 คน รวม 4 คน งานด้านรักษาความสะอาด จำนวน 1 คน งานดูแลถนน สำนักงาน จำนวน 1 คน งานดูแลสวน 5 คน (เดือนละ 1 ครั้ง)

### 3.4.3 การบริหารนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร

งานบริหารนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร ดำเนินการโดยคณะกรรมการหมู่บ้านเอง คณะกรรมการมีจำนวนทั้งหมด 11 คน โดยมีวาระดำรงตำแหน่ง 2 ปี โดยมีโครงสร้างการบริหารงานนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร

แผนภูมิที่ 3.4 โครงสร้างการบริหารนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร กรณีศึกษา D



### 3.4.4 ขอบเขตการบริหารงาน

คณะกรรมการนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร เป็นผู้ควบคุม ดูแล รักษา และซ่อมแซม ระบบสาธารณูปโภค และการให้บริการสาธารณะทั้งหมดภายในหมู่บ้าน โดยคณะกรรมการมีการคัดเลือกประธานคณะกรรมการ และแบ่งหน้าที่ความรับผิดชอบให้กับกรรมการแต่ละคนมีหน้าที่ในการดูแลรับผิดชอบความเรียบร้อย ในแต่ละส่วนงานที่มีขึ้นภายในหมู่บ้าน และมอบหมายงานบางส่วนให้กับเจ้าหน้าที่ประจำในการดำเนินงาน

งานธุรการหมู่บ้าน : คณะกรรมการหมู่บ้านดำเนินการ จัดจ้าง บุคคลธรรมดา มาทำหน้าที่ในการรับนโยบายจากคณะกรรมการพร้อมนำไปปฏิบัติ มีหน้าที่ในการจัดทำงานด้านเอกสารธุรการ , บัญชีการเงิน และมีหน้าที่ในการควบคุม ตรวจสอบการปฏิบัติงานของส่วนงานต่างๆ ภายในหมู่บ้านให้มีความเป็นระเบียบเรียบร้อย ตามวัตถุประสงค์ที่วางแผนไว้ของคณะกรรมการหมู่บ้าน

งานรักษาความปลอดภัย : ว่าจ้างบริษัทเอกชนผู้ให้บริการด้านงานรักษาความปลอดภัย มีพนักงานประจำป้อมทางเข้า-ออก หมู่บ้าน และมีเจ้าหน้าที่ตรวจสอบเคลื่อนที่ภายในหมู่บ้าน โดยทั้งหมดมีหน้าที่ในการควบคุม ตรวจสอบ พาหนะ บุคคลที่ผ่านเข้า-ออก

งานรักษาความสะอาด และถนน : จัดจ้างบุคคลธรรมดารับผิดชอบงานรักษาความสะอาด และถนน ซึ่งมีหน้าที่ในการดูแลรักษาความสะอาด ความเป็นระเบียบเรียบร้อย ของสภาพพื้นที่ส่วนกลางทั้งหมดภายในหมู่บ้าน รวมถึงการรดน้ำต้นไม้บริเวณพื้นที่ส่วนสาธารณะของหมู่บ้าน

งานดูแลสวน : ไม่มีผู้ดูแลงานสวนประจำหมู่บ้าน แต่ว่าจ้างบริษัทเอกชนผู้ให้บริการด้านงานสวน เข้าดำเนินการตัดแต่งและใส่ปุ๋ย เป็นรายครั้ง โดยมีความถี่ในการบริการจำนวน 2 ครั้งต่อเดือน ซึ่งพิจารณาตามความเหมาะสมของสภาพต้นไม้หน้างาน

### 3.4.5 การเลือกวิธีบริหารจัดการนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร

การเลือกวิธีบริหารจัดการนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรดำเนินการเองโดยคณะกรรมการหมู่บ้าน ซึ่งพิจารณาจากปริมาณงานไม่มาก กรรมการสามารถดูแลบริหารจัดการนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรเองได้ โดยมีการประชุมร่วมกันเพื่อรายงานผลการปฏิบัติงาน และพิจารณาเรื่องต่างๆ อย่างน้อย 2 เดือนครั้ง ซึ่งปัจจัยในการเลือกวิธีการบริหาร คือ งบประมาณที่เหมาะสม

### 3.4.6 ปัญหาของหมู่บ้านที่พบจากกรณีศึกษา

ปัญหาที่พบจากการบริหารงานในระยะเวลาที่ผ่านมา ได้แก่

ปัญหาการจัดเก็บค่าใช้จ่ายส่วนกลาง : นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรประสบปัญหาด้านการจัดเก็บค่าบริการสาธารณะได้ไม่ครบ และล่าช้า ส่งผลกระทบต่องานบริการสาธารณะ ได้แก่ การจ่ายเงินเดือนงานรักษาความปลอดภัย, งานดูแลรักษาความสะอาด เป็นต้น

ปัญหาพื้นที่จอดรถ : สาเหตุจากเจ้าของบ้านมีรถมาก และไม่นำรถจอดภายในบ้านของตนเอง ส่งผลทำให้ต้องมีการจอดรถในพื้นที่ส่วนกลางและส่งผลกระทบต่อผู้อยู่อาศัยท่านอื่นไม่ได้รับความสะดวก เช่น จอดรถกีดขวางทางเข้า-ออก เป็นต้น

ปัญหาสุนัขขี้ขี้ไม่เป็นที่ : เจ้าของสุนัขนำพาสุนัขออกมาเดินเล่นและขับถ่ายแต่ขาดความรับผิดชอบในการดูแลรักษาความสะอาด ไม่มีการจัดเก็บมูลของสุนัขและปล่อยทิ้งไว้ทำให้พื้นที่ส่วนกลางสกปรก

ปัญหาเจ้าของบ้านบางหลังไม่ค่อยให้ความร่วมมือ : การบริหารงานของคณะกรรมการหมู่บ้านจำเป็นต้องขอความร่วมมือจากเจ้าของบ้านในการปฏิบัติตามระเบียบต่างๆ เพื่อให้หมู่บ้านบ้านเกิดความเป็นระเบียบเรียบร้อย แต่พบว่าทำได้ยากเนื่องจากเจ้าของบ้านไม่ให้ความร่วมมือเท่าที่ควร

### 3.5 กรณีศึกษา E

#### 3.5.1 ข้อมูลโครงการ

นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร ตั้งอยู่ แขวงวังทองหลาง(ลาดพร้าวฝั่งเหนือ) เขตบางกะปิ กรุงเทพมหานคร ประกอบด้วยที่ดินประเภทบ้านแถว จำนวน 82 แปลง เนื้อที่โครงการประมาณ 7-3-73 ไร่ เป็นโครงการขนาดเล็ก เป็นพื้นที่สวนสาธารณะ จำนวน 1 แปลง โดยขออนุญาตจัดสรรที่ดินเมื่อวันที่ 15 ตุลาคม 2545 ดำเนินการจัดตั้งเป็นนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรเมื่อวันที่ 26 เมษายน 2549 รวมระยะเวลานับจากการขออนุญาตจัดสรรจนกระทั่งจดทะเบียนนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร รวมกว่า 4 ปี<sup>5</sup>

ภาพที่ 3.9 ผังโครงการหมู่บ้าน กรณีศึกษา E



<sup>5</sup> สัมภาษณ์ คุณกัมพล ไชยเลิศ, ผู้จัดการโครงการ, มกราคม พ.ศ. 2552

ภาพที่ 3.10 สภาพหมู่บ้านจัดสรร กรณีศึกษา E



### 3.5.2 ลักษณะทางกายภาพ

ลักษณะทางกายภาพเป็นบ้านแถว มีจำนวน 3 ชั้น มีขนาดหน้ากว้าง 5 เมตร ยาว 17 เมตร โครงสร้างคอนกรีตเสริมเหล็ก ภายนอกบ้านแถวมีการตกแต่งเป็นทรงบ้านแถวกลางเมือง ทาสีภายนอกเหมือนกันทั้งหมด

ระบบสาธารณูปโภคในโครงการประกอบด้วย ถนนคอนกรีตเสริมเหล็กกว้าง 2 ข้างทาง สวนสาธารณะ สำนักงานบริหารหมู่บ้าน ระบบสุขาภิบาล บ่อตรวจคุณภาพน้ำ ค.ส.ล., บ่อพักคอนกรีตเสริมเหล็ก, แนวท่อระบายน้ำพร้อมบ่อพัก ค.ส.ล. สำหรับท่อลอดใช้ท่อ ค.ส.ล. ระบบไฟฟ้าใช้บริการของการไฟฟ้านครหลวง ระบบประปาใช้บริการของการประปานครหลวง และอื่นๆ เช่น รั้วโครงการ, ป้อมยาม พร้อมระบบโทรทัศน์วงจรปิด (CCTV) สภาพระบบสาธารณูปโภคอยู่ในสภาพพร้อมใช้งาน

งานบริการสาธารณะในโครงการประกอบด้วย งานรักษาความปลอดภัย 24 ชั่วโมง โดยบริษัท ให้บริการเอกชน กลางวัน 2 คน กลางคืน 2 คน รวม 4 คน งานด้านรักษาความสะอาด จำนวน 1 คน งานดูแลถนน สวน สำนักงาน จำนวน 1 คน

### 3.5.3 การบริหารนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร

งานบริหารนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร ดำเนินการโดยคณะกรรมการหมู่บ้านเอง คณะกรรมการมีจำนวนทั้งหมด 7 คน โดยมีวาระดำรงตำแหน่ง 2 ปี และว่าจ้างพนักงานธุรการดูแลงานเอกสารและดูแลงานต่างๆ โดยมีโครงสร้างการบริหารงานนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร



แผนภูมิที่ 3.5 โครงสร้างการบริหารนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร กรณีศึกษา E



#### 3.5.4 ขอบเขตการบริหารงาน

คณะกรรมการนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร เป็นผู้ควบคุม ดูแล รักษา และซ่อมแซม ระบบสาธารณูปโภค และการให้บริการสาธารณะทั้งหมดภายในหมู่บ้าน โดยคณะกรรมการเป็นผู้ดำเนินการเอง ไม่มีการแบ่งหน้าที่ความรับผิดชอบกัน กรรมการท่านไหนอะไรควรแก้ไขปรับปรุงก็สามารถสั่งการส่วนงานธรรมาภิบาลหมู่บ้านได้ทันที และ/หรือ มอบหมายงานบางส่วนให้กับธรรมาภิบาลในการดำเนินงาน

งานธรรมาภิบาลหมู่บ้าน : คณะกรรมการหมู่บ้านดำเนินการ จัดจ้าง บุคคลธรรมดา มาทำหน้าที่ในการรับนโยบายจากคณะกรรมการพร้อมนำไปปฏิบัติ มีหน้าที่ในการจัดทำงานด้านเอกสาร, บัญชีการเงิน และมีหน้าที่ในการควบคุม ตรวจสอบการปฏิบัติงานของส่วนงานต่างๆ ภายในหมู่บ้านให้มีความเป็นระเบียบเรียบร้อย ตามวัตถุประสงค์ที่วางแผนไว้ของคณะกรรมการหมู่บ้าน

งานรักษาความปลอดภัย : ว่าจ้างบริษัทเอกชนผู้ให้บริการด้านงานรักษาความปลอดภัย มีประพจน์งานประจำป้อมทางเข้า-ออก หมู่บ้าน และมีเจ้าหน้าที่ตรวจสอบเคลื่อนที่ภายในหมู่บ้าน โดยทั้งหมดมีหน้าที่ในการควบคุม ตรวจสอบแลกรับตราผู้เข้ามาติดต่อ และประสานงานขออนุญาตจากเจ้าของบ้าน ตรวจพาหนะ บุคคลที่ผ่านเข้า-ออก

งานรักษาความสะอาด : จัดจ้างบุคคลธรรมดาดูแลด้านงานรักษาความสะอาด ซึ่งมีหน้าที่ในการดูแลรักษาความสะอาดพื้นที่ส่วนกลางทั้งหมดภายในหมู่บ้าน

งานดูแลสวน และถนน : จัดจ้างบุคคลธรรมดาดูแลด้านงานสวน และความสะอาดถนน มีหน้าที่ในการดูแลความสะอาด และความเรียบร้อย โดยมีการปฏิบัติงานตามแผนงาน ของคณะกรรมการบริหารหมู่บ้าน

### 3.5.5 การเลือกวิธีบริหารจัดการนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร

การเลือกวิธีบริหารจัดการนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร ดำเนินการเองโดยคณะกรรมการหมู่บ้าน ซึ่งพิจารณาจากปริมาณงานไม่มาก กรรมการสามารถดูแลบริหารจัดการนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรเองได้ โดยคำนึงถึงงบประมาณในการบริหารงานเป็นสำคัญเพราะยากต่อการเรียกเก็บ

### 3.5.6 ปัญหาของหมู่บ้านที่พบจากกรณีศึกษา

ปัญหาการจัดเก็บค่าใช้จ่ายบริการสาธารณะ พบว่ามีการจัดเก็บล่าช้า เจ้าของบ้านไม่ให้ความร่วมมือในการชำระค่าบริการ ส่งผลต่อสภาพคล่องทางการเงิน

ปัญหาการจอดรถในพื้นที่ส่วนกลาง การจอดรถกีดขวางในพื้นที่ส่วนกลาง ทำให้เจ้าของบ้านไม่สะดวกในการเข้า-ออกบ้านของตนเอง เนื่องจาก ปัญหาการเปลี่ยนแปลงที่พักอาศัยเป็นสำนักงาน ทำให้มีบุคคลภายนอกมาติดต่อเป็นปริมาณมาก ยากต่อการรักษาความปลอดภัย

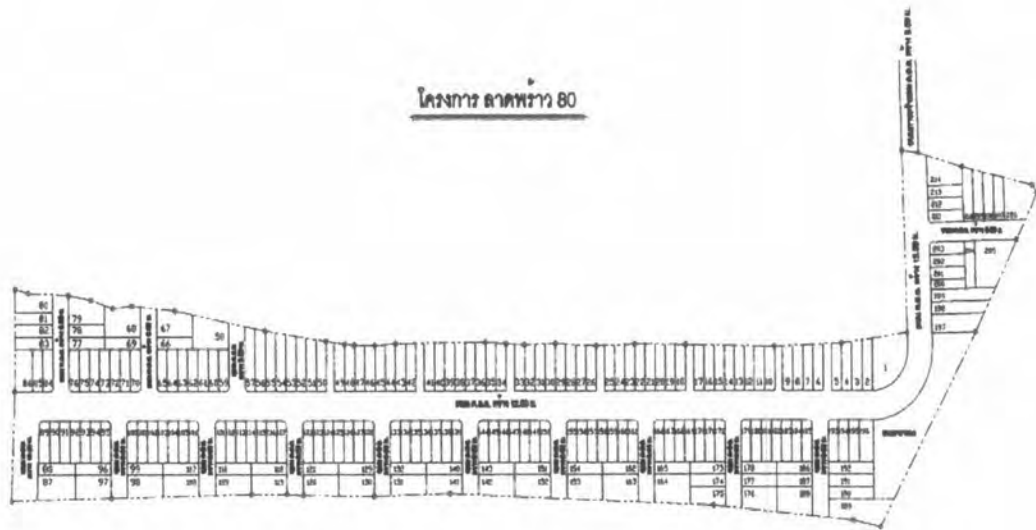
## 3.6 กรณีศึกษา F

### 3.6.1 ข้อมูลโครงการ

นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร ตั้งอยู่ ตำบลบางกะปิ (ลาดพร้าวฝั่งเหนือ) อำเภอ บางกะปิ กรุงเทพมหานคร เนื้อที่โครงการประมาณ 21-1-15 ไร่ ประกอบด้วยที่ดินประเภทบ้านแถว จำนวน 214 แปลง เป็นโครงการขนาดกลาง เป็นพื้นที่สวนสาธารณะ จำนวน 1 แปลง โดยขออนุญาตจัดสรรที่ดิน เมื่อ 29 พฤษภาคม 2546 ดำเนินการจัดตั้งเป็นนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรเมื่อวันที่ 26 เมษายน 2549 รวมระยะเวลา นับจากการขออนุญาตจัดสรรจนถึงจดทะเบียนนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร รวมกว่า 3 ปี<sup>6</sup>

<sup>6</sup> สัมภาษณ์ คุณจิราภรณ์ สายสกุลเลิศ, ตัวแทนคณะกรรมการ, มกราคม พ.ศ. 2552

ภาพที่ 3.11 ผังโครงการหมู่บ้าน กรณีศึกษา F



ภาพที่ 3.12 สภาพหมู่บ้านจัดสรร กรณีศึกษา F



### 3.6.2 ข้อมูลกายภาพ

ลักษณะทางกายภาพเป็นบ้านแถว มีจำนวน 3 ชั้น มีขนาดหน้ากว้าง 5 เมตรโครงสร้างคอนกรีตเสริมเหล็ก ภายนอกบ้านแถวมีการตกแต่งเป็นทรงบ้านแถวกลางเมือง ทาสีภายนอกเหมือนกันทั้งหมด

ระบบสาธารณูปโภคในโครงการประกอบด้วย ถนนคอนกรีตเสริมเหล็กกว้าง 2 ข้างทางสวนสาธารณะ สำนักงานบริหารหมู่บ้าน ระบบสุขาภิบาล บ่อตรวจคุณภาพน้ำ ค.ส.ล., บ่อพักคอนกรีตเสริมเหล็ก, แนวท่อระบายน้ำพร้อมบ่อพัก ค.ส.ล. สำหรับท่อลอดใช้ท่อ ค.ส.ล. ระบบไฟฟ้าใช้บริการของการไฟฟ้านครหลวง ระบบประปาใช้บริการของการประปานครหลวง และอื่นๆ เช่น รั้วโครงการ, บัอมยาม พร้อมระบบโทรทัศน์วงจรปิด (CCTV) สภาพสาธารณูปโภคส่วนใหญ่ได้รับการแก้ไขปรับปรุงให้อยู่ในสภาพพร้อมใช้งาน

งานบริการสาธารณะในโครงการประกอบด้วย งานรักษาความปลอดภัย 24 ชั่วโมง โดยบริษัท ให้บริการเอกชน กลางวัน 4 คน กลางคืน 4 คน รวม 8 คน งานด้านรักษาความสะอาด จำนวน 1 คน งานดูแลถนน จำนวน 1 คน งานบริการเก็บขยะ งานบริการไฟฟ้าสาธารณะ

### 3.6.3 การบริหารนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร

จากการศึกษาและการสัมภาษณ์ผู้บริหารนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรพบว่า งานบริหารนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร ดำเนินการโดยคณะกรรมการหมู่บ้านเอง คณะกรรมการมีจำนวนทั้งหมด 6 คน โดยมีวาระดำรงตำแหน่ง 2 ปี มีการแบ่งหน้าที่ให้กรรมการแต่ละท่านเป็นผู้รับผิดชอบ โดยดำเนินการว่าจ้างพนักงานธุรการประจำ 1 คน เพื่อปฏิบัติงานด้านเอกสารและติดตามงานแทนคณะกรรมการ โดยมีโครงสร้างการบริหารงานนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร

แผนภูมิที่ 3.6 โครงสร้างการบริหารนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร กรณีศึกษา F



### 3.6.4 ขอบเขตการบริหารงาน

คณะกรรมการนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร เป็นผู้ควบคุม ดูแล รักษา และซ่อมแซม ระบบสาธารณูปโภค และการให้บริการสาธารณะทั้งหมดภายในหมู่บ้าน โดยคณะกรรมการมีการคัดเลือกประธานคณะกรรมการ และแบ่งหน้าที่ความรับผิดชอบให้กับกรรมการแต่ละคนมีหน้าที่ในการดูแลรับผิดชอบความเรียบร้อย ในแต่ละส่วนงานที่มีขึ้นภายในหมู่บ้าน และมอบหมายงานบางส่วนให้กับเจ้าหน้าที่ประจำในการดำเนินงาน

งานอูรการหมู่บ้าน : คณะกรรมการหมู่บ้านดำเนินการ จัดจ้าง บุคคลธรรมดา มาทำหน้าที่ในการรับนโยบายจากคณะกรรมการพร้อมนำไปปฏิบัติ มีหน้าที่ในการจัดทำงานด้านเอกสารอูรการ , บัญชีการเงิน และมีหน้าที่ในการควบคุม ตรวจสอบการปฏิบัติงานของส่วนงานต่างๆ ภายในหมู่บ้านให้มีความเป็นระเบียบเรียบร้อย ตามวัตถุประสงค์ที่วางแผนไว้ของคณะกรรมการหมู่บ้าน

งานรักษาความปลอดภัย : ว่าจ้างบริษัทเอกชนผู้ให้บริการด้านงานรักษาความปลอดภัย มีประพนักงานประจำป้อมทางเข้า-ออก หมู่บ้าน และมีเจ้าหน้าที่ตรวจสอบเคลื่อนที่ภายในหมู่บ้าน โดยทั้งหมดมีหน้าที่ในการควบคุม ตรวจสอบ พาหนะ บุคคลที่ผ่านเข้า-ออก

งานรักษาความสะอาด และถนน : จัดจ้างบุคคลธรรมดาดำเนินงานด้านการรักษาความสะอาด ซึ่งมีหน้าที่ในการดูแลรักษาความสะอาดพื้นที่ส่วนกลางภายในหมู่บ้านทั้งหมด

งานดูแลสวน : จัดจ้างบุคคลธรรมดาดำเนินการด้านงานสวน มีหน้าที่ในการดูแล รดน้ำต้นไม้ ตัดแต่ง ตามความเหมาะสม ให้มีความเรียบร้อย โดยมีการปฏิบัติงานตามแผนงาน ของคณะกรรมการบริหารหมู่บ้าน

### 3.6.5 การเลือกวิธีบริหารจัดการนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร

การเลือกวิธีบริหารจัดการนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร ดำเนินการเองโดยคณะกรรมการหมู่บ้าน ซึ่งพิจารณาจากปริมาณงานไม่มาก กรรมการสามารถดูแลบริหารจัดการนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรเองได้ จึงแบ่งหน้าที่ความรับผิดชอบให้กรรมการแต่ละคนรับผิดชอบ โดยมีการประชุมร่วมกันเพื่อรายงานผลการปฏิบัติงาน และพิจารณาเรื่องต่างๆ อย่างน้อย 1 เดือนครั้ง ซึ่งปัจจัยในการเลือกวิธีการบริหารคืองบประมาณที่เหมาะสม

### 3.6.6 ปัญหาของหมู่บ้านที่พบจากกรณีศึกษา

ปัญหาที่พบจากการบริหารงานในระยะเวลาที่ผ่านมา ได้แก่

ปัญหาจากสนามซ้อมกอล์ฟ : เนื่องจากหมู่บ้านอยู่ติดกับสนามซ้อมกอล์ฟทำให้ระหว่งเปิดให้บริการในบางครั้งจะมีลูกกอล์ฟตกเข้ามาภายในโครงการบางครั้งทำความเสียหายต่อบ้านและพื้นที่สวนกลางภายในหมู่บ้าน

ปัญหาดนภาระจ่ายออมเป็นภาระผูกพันที่ต้องตามแก้ปัญหา : เนื่องจากมีการจัดเก็บค่าผ่านทางด้วย ถึงแม้จะมีรายได้ แต่ก็ต้องมีภาระในการดูแลสภาพ พร้อมจัดให้มีเจ้าหน้าที่ดูแลรักษาความปลอดภัย และปัญหาด้านการดูแลรักษาระบบสาธารณูปโภค

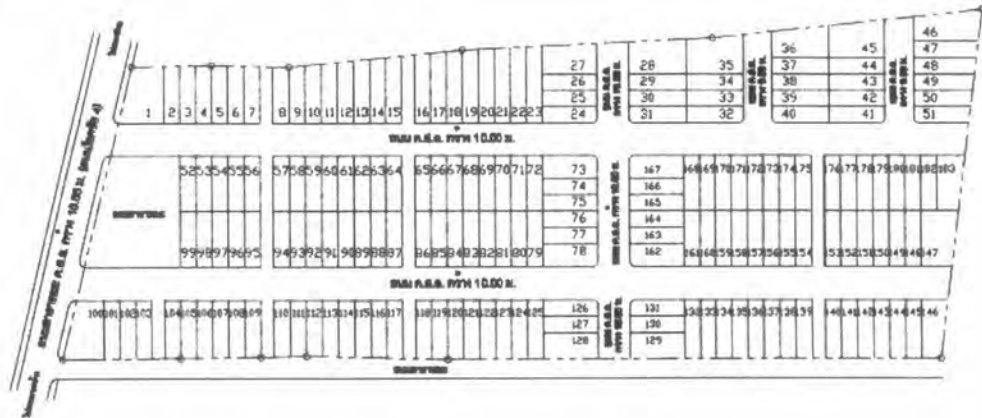
## 3.7 กรณีศึกษา G

### 3.7.1 ข้อมูลโครงการ

นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร ตั้งอยู่ แขวงลาดพร้าว เขตบางกะปิ กรุงเทพมหานคร เนื้อที่โครงการประมาณ 16-0-45.5 ไร่ ประกอบด้วยที่ดินประเภทบ้านแถว จำนวน 183 แปลง เป็นโครงการขนาดกลาง เป็นพื้นที่สวนสาธารณะ จำนวน 1 แปลง โดยขออนุญาตจัดสรรที่ดิน เมื่อวันที่ 22 พฤษภาคม 2546 ดำเนินการจัดตั้งเป็นนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรเมื่อวันที่ 10 กรกฎาคม 2551<sup>7</sup>

<sup>7</sup>สัมภาษณ์ คุณเกรียงศักดิ์ ตีระฉายา ผู้ดูแลโครงการ, มกราคม พ.ศ. 2552

ภาพที่ 3.13 ผังโครงการหมู่บ้าน กรณีศึกษา G



ภาพที่ 3.14 สภาพหมู่บ้านจัดสรร กรณีศึกษา G



### 3.7.2 ข้อมูลกายภาพ

ลักษณะทางกายภาพเป็นบ้านแถว มีจำนวน 3 ชั้น มีขนาดหน้ากว้าง 5 เมตร ยาว 17 เมตร โครงสร้างคอนกรีตเสริมเหล็ก ภายนอกบ้านแถวมีการตกแต่งเป็นทรงบ้านแถวกลางเมือง ทาสีภายนอกเหมือนกันทั้งหมด

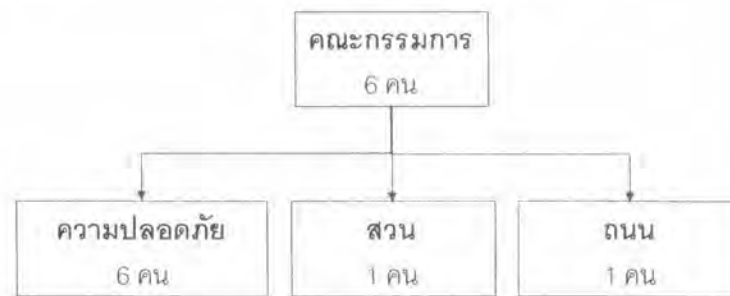
ระบบสาธารณูปโภคในโครงการประกอบด้วย ถนนคอนกรีตเสริมเหล็กกว้าง 2 ข้างทาง สวนสาธารณะ สำนักงานบริหารหมู่บ้าน ระบบสุขาภิบาล บ่อตรวจคุณภาพน้ำ ค.ส.ล., บ่อพักคอนกรีตเสริมเหล็ก, แนวท่อระบายน้ำพร้อมบ่อพัก ค.ส.ล. สำหรับท่อลอดใต้ท่อ ค.ส.ล. ระบบไฟฟ้าใช้บริการของการไฟฟ้านครหลวง ระบบประปาใช้บริการของการประปานครหลวง และอื่นๆ เช่น รั้วโครงการ, บ่อมายม พร้อมระบบโทรทัศน์วงจรปิด (CCTV)

งานบริการสาธารณะในโครงการประกอบด้วย งานรักษาความปลอดภัย 24 ชั่วโมง โดยบริษัท ให้บริการเอกชน กลางวัน 3 คน กลางคืน 3 คน รวม 6 คน งานดูแลสวน จำนวน 1 คน งานดูแล ถนน จำนวน 1 คน งานบริการเก็บขยะโดยสำนักงานเขต

### 3.7.3 การบริหารนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร

จากการศึกษาและการสัมภาษณ์ผู้บริหารนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรพบว่า งานบริหารนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร ดำเนินการโดยคณะกรรมการหมู่บ้านเอง คณะกรรมการมีจำนวนทั้งหมด 6 คน โดยมีวาระดำรงตำแหน่ง 2 ปี โดยมีโครงสร้างการบริหารงานนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร

แผนภูมิที่ 3.7 โครงสร้างการบริหารงานนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร กรณีศึกษา G



### 3.7.4 ขอบเขตการบริหารงาน

คณะกรรมการนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร เป็นผู้ควบคุม ดูแล รักษา และซ่อมแซม ระบบสาธารณูปโภค และการให้บริการสาธารณะทั้งหมดภายในหมู่บ้าน โดยคณะกรรมการเป็นผู้ดำเนินการเอง

งานรักษาความปลอดภัย : ว่าจ้างบริษัทเอกชนผู้ให้บริการด้านงานรักษาความปลอดภัย มีพนักงานประจำป้อมทางเข้า-ออก หมู่บ้าน และมีเจ้าหน้าที่ตรวจสอบเคลื่อนที่ภายในหมู่บ้าน โดยทั้งหมดมีหน้าที่ในการควบคุม ตรวจสอบ พาหนะ บุคคลที่ผ่านเข้า-ออก

งานดูแลสวน : จ้างบุคคลธรรมดาสำหรับดำเนินการด้านงานสวน รดน้ำต้นไม้ ตัดแต่ง ใสบุ๋ย ให้เกิดความเรียบร้อย โดยมีการปฏิบัติงานตามแผนงาน และนโยบายของ คณะกรรมการบริหารหมู่บ้าน

งานถนน : จ้างบุคคลธรรมดามาดำเนินการดูแลความสะอาดถนน และพื้นที่ภายในหมู่บ้านทั้งหมด



### 3.7.5 การเลือกวิธีบริหารจัดการนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร

การเลือกวิธีบริหารจัดการนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร ดำเนินการเองโดยคณะกรรมการหมู่บ้าน ซึ่งพิจารณาจากปริมาณบ้านน้อย คณะกรรมการสามารถดูแลบริหารจัดการนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรเองได้ซึ่งปัจจัยในการเลือกวิธีการบริหาร คือ งบประมาณ

### 3.7.6 ปัญหาของหมู่บ้านที่พบจากกรณีศึกษา

ปัญหาที่พบจากการบริหารงานในระยะเวลาที่ผ่านมา ได้แก่

ปัญหาการเปลี่ยนสภาพบ้านเป็นสำนักงาน : ปัจจุบันพบว่าบ้านภายในหมู่บ้านหลายหลัง เปลี่ยนสภาพจากบ้านพักอาศัย เป็นสำนักงานทำให้มีผู้มาติดต่อผ่านเข้า-ออก หมู่บ้านเป็นจำนวนมาก ส่งผลทำให้มีปัญหาที่จอดรถ เพราะเจ้าของบ้านไม่สะดวกในการนำรถผ่านเข้า-ออก บ้านของตนเอง

ปัญหานักคคภายนอก : จากกรณีที่มีผู้มาติดต่อกับบริษัทต่างๆ ของเจ้าของบ้านภายในหมู่บ้าน ส่งผลต่อปัญหาการรักษาความปลอดภัย ทั้งผู้มาติดต่อ - ยานพาหนะ และบางครั้งไม่ได้รับความร่วมมือที่ดีจากเจ้าของบ้าน - ผู้มาติดต่อ

ปัญหาความร่วมมือในการชำระค่าส่วนกลาง : นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรประสบปัญหาด้านการจัดเก็บค่าบริการสาธารณะได้ไม่ครบ และล่าช้า ส่งผลกระทบต่องานบริการสาธารณะ ได้แก่ การจ่ายเงินเดือนงานรักษาความปลอดภัย, งานดูแลรักษาความสะอาด เป็นต้น

## 3.8 กรณีศึกษา H

### 3.8.1 ข้อมูลโครงการ

นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร ตั้งอยู่ ตำบลลาดยาว (บางซื่อฝั่งเหนือ) อำเภอ บางเขน (บางซื่อ) กรุงเทพมหานคร เนื้อที่โครงการประมาณ 15-3-17 ไร่ ประกอบด้วยที่ดินประเภทบ้านแถว จำนวน 153 แปลง เป็นพื้นที่สวนสาธารณะ จำนวน 1 แปลง โดยขออนุญาตจัดสรรที่ดิน เมื่อ 6 มีนาคม 2546 ดำเนินการจัดตั้งเป็นนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรเมื่อวันที่ 31 มีนาคม 2551 รวมระยะเวลานับจากการขออนุญาตจัดสรรจนกระทั่งจดทะเบียนนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร รวมกว่า 5 ปี<sup>6</sup>

<sup>6</sup> สัมภาษณ์ คุณณัฐ ทิรวิวัฒน์, ผู้จัดการหมู่บ้าน, มกราคม พ.ศ. 2552

ภาพที่ 3.15 ผังโครงการหมู่บ้าน กรณีศึกษา H



ภาพที่ 3.16 สภาพหมู่บ้านจัดสรร กรณีศึกษา H



### 3.8.2 ลักษณะทางกายภาพ

ลักษณะทางกายภาพเป็นบ้านแถว มีจำนวน 4 ชั้น มีขนาดหน้ากว้าง 5.50 เมตร ยาว 17.37 เมตร โครงสร้างคอนกรีตเสริมเหล็ก ภายนอกบ้านแถวมีการตกแต่งเป็นทรงบ้านแถวกลางเมือง ทาสีภายนอกเหมือนกันทั้งหมด

ระบบสาธารณูปโภคในโครงการประกอบด้วย ถนนคอนกรีตเสริมเหล็กวางไว้ 2 ข้างทางสวนสาธารณะ สำนักงานบริหารหมู่บ้าน ระบบสุขาภิบาล บ่อตรวจคุณภาพน้ำ ค.ส.ล. บ่อพักคอนกรีตเสริมเหล็ก, แนวท่อระบายน้ำพร้อมบ่อพัก ค.ส.ล. สำหรับท่อลอดใช้ท่อ ค.ส.ล. ระบบไฟฟ้าให้บริการของการไฟฟ้านครหลวง ระบบประปาให้บริการของการประปานครหลวง และอื่นๆ เช่น รั้วโครงการ, บ่อมายาม พร้อมระบบโทรทัศน์วงจรปิด (CCTV)

งานบริการสาธารณะในโครงการประกอบด้วย คณะกรรมการว่าจ้างบริษัทบริหารเอกชน สำหรับงานบริหารจัดการหมู่บ้าน โดยบริษัทจัดให้มีพนักงานประจำ 1 คน ด้านงานรักษาความ

ปลอดภัย 24 ชั่วโมง โดยบริษัทให้บริการเอกชน กลางวัน 3 คน กลางคืน 3 คน รวม 6 คน มีผู้รับผิดชอบด้านงานทำความสะอาด จำนวน 1 คน และงานด้านถนน-สวน จำนวน 1 คน

### 3.8.3 การบริหารนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร

จากข้อมูลพบว่างานบริหารนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร ดำเนินการโดยว่าจ้างบริษัทเอกชน ดำเนินงานบริหารนิติบุคคล คณะกรรมการมีจำนวนทั้งหมด 9 คน โดยมีวาระดำรงตำแหน่ง 1 ปี และดำเนินการว่าจ้างบริษัทเอกชนบริหาร โดยยืมโครงสร้างการบริหารงานนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร

แผนภูมิที่ 3.8 โครงสร้างการบริหารนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร กรณีศึกษา H



### 3.8.4 ขอบเขตการบริหารงาน

คณะกรรมการนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร เป็นผู้ควบคุม ดูแล รักษา และซ่อมแซม ระบบสาธารณูปโภค และการให้บริการสาธารณะทั้งหมดภายในหมู่บ้าน โดยคณะกรรมการเป็นผู้กำหนดนโยบายในการปฏิบัติงาน โดยมอบหมายให้บริษัทบริหารเอกชน เป็นผู้ดำเนินการและ ควบคุมดูแลการปฏิบัติงานของบริษัทบริหารเอกชนอีกชั้นหนึ่ง

บริษัทบริหาร : จัดให้มีพนักงานประจำหมู่บ้านจำนวน 1 คน สำหรับงานจัดการภายในหมู่บ้าน และสำหรับการรับนโยบายจากคณะกรรมการเพื่อนำไปปฏิบัติ และดำเนินการควบคุมดูแลส่วนงานต่างๆ ภายในหมู่บ้านให้ปฏิบัติงานได้ตามวัตถุประสงค์ที่วางแผนไว้

งานรักษาความปลอดภัย : ว่าจ้างบริษัทเอกชนผู้ให้บริการด้านงานรักษาความปลอดภัย มีพนักงานประจำป้อมทางเข้า-ออก หมู่บ้าน และมีเจ้าหน้าที่ตรวจสอบเคลื่อนที่ภายในหมู่บ้าน โดยทั้งหมดมีหน้าที่ในการควบคุม ตรวจสอบ พาหนะ บุคคลที่ผ่านเข้า-ออก

งานรักษาความสะอาด และถนน : จัดจ้างบุคคลธรรมดาดำเนินงานด้านการรักษาความสะอาด ซึ่งมีหน้าที่ในการดูแลรักษาความสะอาดพื้นที่ส่วนกลางภายในหมู่บ้านทั้งหมด

งานดูแลสวน จัดจ้างบุคคลธรรมดาเฝ้าบ้านงานสวน มีหน้าที่ในการดูแล รดน้ำต้นไม้ ตัดแต่ง ตามความเหมาะสม ให้มีความเรียบร้อย โดยมีการปฏิบัติงานตามแผนงาน ของคณะกรรมการบริหารหมู่บ้าน

### 3.8.5 การเลือกวิธีบริหารจัดการนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร

การเลือกวิธีบริหารจัดการนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร จากการสัมภาษณ์พบว่าดำเนินการโดยตุลาการงบประมาณเป็นหลัก

### 3.8.6 ปัญหาของหมู่บ้านที่พบจากกรณีศึกษา

ปัญหาที่พบจากการบริหารงานในระยะเวลาที่ผ่านมา ได้แก่

ปัญหาการเก็บค่าใช้จ่ายส่วนกลาง เก็บได้ไม่ครบ และล่าช้า พบว่ามีการจัดเก็บล่าช้า เจ้าของบ้านไม่ให้ความร่วมมือในการชำระค่าบริการ ส่งผลต่อสภาพคล่องทางการเงิน

การจราจรภายในหมู่บ้านเนื่องจากมีบริษัทเป็นจำนวนมาก บ้านภายในหมู่บ้านหลายหลัง เปลี่ยนสภาพจากบ้านพักอาศัย เป็นสำนักงานทำให้มีผู้มาติดต่อผ่านเข้า-ออก หมู่บ้านเป็นจำนวนมาก ส่งผลทำให้มีปัญหาที่จอดรถ เพราะเจ้าของบ้านไม่สะดวกในการนำรถผ่านเข้า-ออก บ้านของตนเอง

ที่ผ่านมาไม่มีกฎเกณฑ์การบริหาร, ความรู้ความเข้าใจในการอยู่ร่วมกัน, การขาดช่วงระหว่างทางโครงการ กับหมู่บ้านทำให้ระหว่างนั้นมีการละเมิดกฎระเบียบ เช่น การตกแต่งต่อเติม ทำให้ดำเนินการแก้ไขได้ยาก

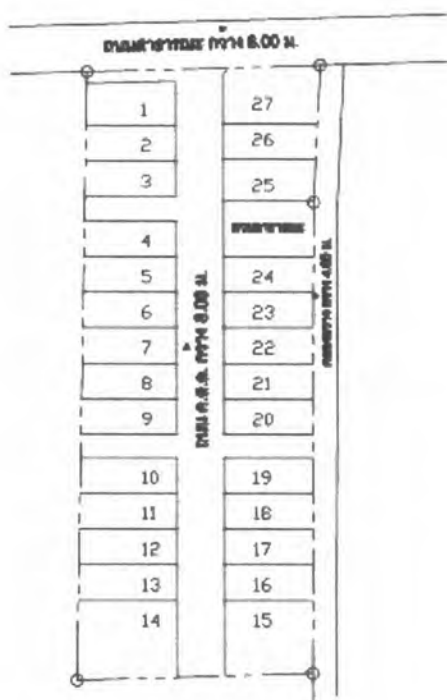
## 3.9 กรณีศึกษา 1

### 3.9.1 ข้อมูลโครงการ

นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร ตั้งอยู่ ตำบลคลองนันทรี อำเภอพานานาวา (พระโขนง) กรุงเทพมหานคร ประกอบด้วยที่ดินประเภทบ้านแถว จำนวน 27 แปลง พื้นที่โครงการ 2-2-11 ไร่ เป็นโครงการขนาดเล็ก เป็นพื้นที่สวนสาธารณะ จำนวน 1 แปลง โดยขออนุญาตจัดสรรที่ดิน เมื่อวันที่ 25 ธันวาคม 2544 ดำเนินการจัดตั้งเป็นนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรเมื่อวันที่ 3 ตุลาคม 2550 รวมระยะเวลา นับจากการขออนุญาตจัดสรรจนถึงจดทะเบียนนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร รวมกว่า 6 ปี<sup>11</sup>

<sup>11</sup>สัมภาษณ์, คุณสุนทรมาศ โภละกะ, ผู้จัดการโครงการ, มกราคม พ.ศ. 2552

ภาพที่ 3.17 ผังโครงการหมู่บ้าน กรณีศึกษา I



ภาพที่ 3.18 สภาพหมู่บ้านจัดสรร กรณีศึกษา I



### 3.9.2 ลักษณะทางกายภาพ

ลักษณะทางกายภาพเป็นบ้านแถว มีจำนวน 4 ชั้น มีขนาดหน้ากว้าง 5 เมตร ยาว 17 เมตร โครงสร้างคอนกรีตเสริมเหล็ก ภายนอกบ้านแถวมีการตกแต่งเป็นทรงบ้านแถวกลางเมือง ทาสีภายนอกเหมือนกันทั้งหมด

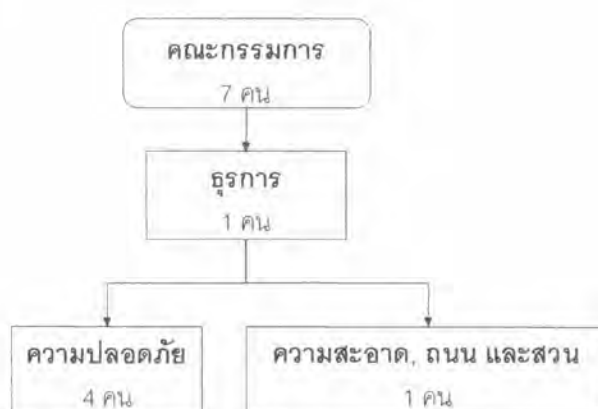
ระบบสาธารณูปโภคภายในโครงการประกอบด้วย ถนนคอนกรีตเสริมเหล็กกว้าง 2 ข้างทาง ถนนสายหลัก ถนนซอย สวนสาธารณะ, บ่อน้ำพุ, บ่อตรวจคุณภาพน้ำ ค.ส.ล., บ่อพักคอนกรีตเสริมเหล็ก, แนวท่อระบายน้ำพร้อมบ่อพัก ค.ส.ล. สำหรับท่อลอดใช้ท่อ ค.ส.ล. ระบบไฟฟ้าใช้บริการของการไฟฟ้านครหลวง ระบบประปาใช้บริการของการประปานครหลวง ระบบสุขาภิบาล ระบบประปา และอื่นๆ เช่น รั้วโครงการ, บัอมพนักงานรักษาความปลอดภัย พร้อมระบบกล้องโทรทัศน์วงจรปิด (CCTV)

งานบริการสาธารณะในโครงการประกอบด้วย งานบริหารจัดการหมู่บ้านจัดสรรดำเนินการควบคุมโดยคณะกรรมการนิติบุคคล และว่าจ้างพนักงานธุรการ จำนวน 1 คน งานรักษาความปลอดภัย 24 ชั่วโมง โดยบริษัทให้บริการเอกชน กลางวัน 2 คน กลางคืน 2 คน รวม 4 คน งานด้านรักษาความสะอาด และงานดูแลถนน จำนวน 1 คน งานบริการเก็บขยะโดยสำนักงานเขต

### 3.9.3 การบริหารนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร

จากการศึกษาและการสัมภาษณ์ผู้บริหารนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรพบว่า งานบริหารนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร ดำเนินการโดยคณะกรรมการหมู่บ้านเอง คณะกรรมการมีจำนวนทั้งหมด 7 คน โดยมีวาระดำรงตำแหน่ง 2 ปี โดยดำเนินการว่าจ้างพนักงานธุรการประจำ 1 คน เพื่อปฏิบัติงานด้านเอกสาร และติดตามงานแทนคณะกรรมการ โดยมีโครงสร้างการบริหารงานนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร

แผนภูมิที่ 3.9 โครงสร้างการบริหารงานนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร กรณีศึกษา I



### 3.9.4 ขอบเขตการบริหารงาน

คณะกรรมการนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร เป็นผู้ควบคุม ดูแล รักษา และซ่อมแซม ระบบสาธารณูปโภค และการให้บริการสาธารณะทั้งหมดภายในหมู่บ้าน โดยคณะกรรมการเป็นผู้ดำเนินการเอง และมอบหมายงานบางส่วนให้กับบุคลากรในการดำเนินงาน

งานธุรการหมู่บ้าน : คณะกรรมการหมู่บ้านดำเนินการ จัดจ้าง บุคคลธรรมดา มาทำหน้าที่ในการรับนโยบายจากคณะกรรมการพร้อมนำไปปฏิบัติ และมีหน้าที่ในการควบคุม ตรวจสอบการปฏิบัติงานของส่วนงานต่างๆ ภายในหมู่บ้านให้มีความเป็นระเบียบเรียบร้อย ตามวัตถุประสงค์ที่วางแผนไว้ของคณะกรรมการหมู่บ้าน

งานรักษาความปลอดภัย : ว่าจ้างบริษัทเอกชนผู้ให้บริการด้านงานรักษาความปลอดภัย มีประพนักงานประจำป้อมทางเข้า-ออก หมู่บ้าน และมีเจ้าหน้าที่ตรวจสอบเคลื่อนที่ภายในหมู่บ้าน โดยทั้งหมดมีหน้าที่ในการควบคุม ตรวจสอบ พาหนะ บุคคลที่ผ่านเข้า-ออก

งานรักษาความสะอาด ถนน และสวน จัดจ้างบุคคลธรรมดาดำเนินงานด้านการรักษาความสะอาด ซึ่งมีหน้าที่ในการดูแลรักษาความสะอาดพื้นที่ส่วนกลางภายในหมู่บ้านทั้งหมด รวมถนนภายในหมู่บ้านทั้งหมด และต้องดำเนินการด้านงานสวน มีหน้าที่ในการดูแล รดน้ำต้นไม้ ตัดแต่ง ตามความเหมาะสม ให้มีความเรียบร้อย โดยมีการปฏิบัติงานตามแผนงาน ของคณะกรรมการบริหารหมู่บ้าน

### 3.9.5 การเลือกวิธีบริหารจัดการนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร

การเลือกวิธีบริหารจัดการนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร กรณีศึกษานี้ดำเนินการเองโดยคณะกรรมการหมู่บ้าน ซึ่งพิจารณาจากปริมาณงานไม่มาก กรรมการสามารถดูแลบริหารจัดการนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรเองได้ จึงแบ่งหน้าที่ความรับผิดชอบให้กรรมการแต่ละคนรับผิดชอบ โดยมีการประชุมร่วมกันเพื่อรายงานผลการปฏิบัติงาน และพิจารณาเรื่องต่างๆ อย่างน้อย 2 เดือนครั้ง และมีปัจจัยในการเลือกวิธีบริหารจัดการ คือ งบประมาณ และขนาดของหมู่บ้านที่มีขนาดเล็ก จำนวนบ้านน้อย

### 3.9.6 ปัญหาของหมู่บ้านที่พบจากกรณีศึกษา

จากการศึกษาและการสัมภาษณ์ผู้บริหารนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร พบปัญหาจากงานบริหารที่ผ่านมา ได้แก่ ความร่วมมือในการจอดรถในพื้นที่ส่วนกลางของหมู่บ้าน เนื่องจากขาดการปฏิบัติตามระเบียบ และนำรถมาจอดในพื้นที่ส่วนกลางส่งผลกระทบต่อเจ้าของบ้านท่านอื่นๆ

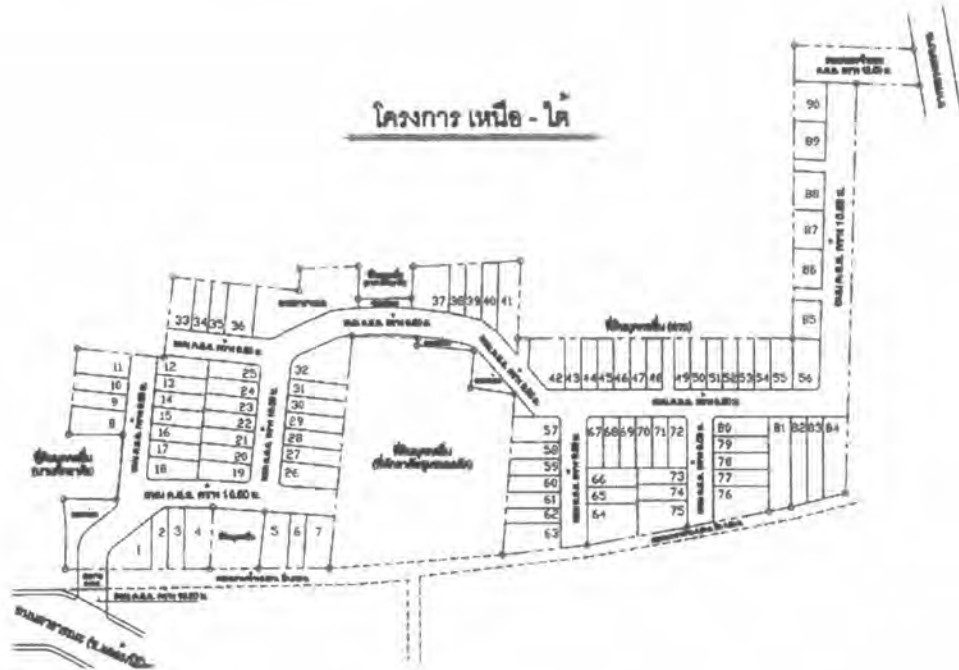
ปัญหาเจ้าของบ้านบางหลังไม่ค่อยให้ความร่วมมือ : การบริหารงานของคณะกรรมการหมู่บ้านจำเป็นต้องขอความร่วมมือจากเจ้าของบ้านในการปฏิบัติตามระเบียบต่างๆ เพื่อให้หมู่บ้านบ้านเกิดความเป็นระเบียบเรียบร้อย แต่พบว่าทำได้ยากเนื่องจากเจ้าของบ้านไม่ให้ความร่วมมือเท่าที่ควร

3.10 กรณีศึกษา J

3.10.1 ข้อมูลโครงการ

นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร ตั้งอยู่ ตำบลบางโคล่ อำเภอบางคอแหลม กรุงเทพมหานคร เนื้อที่โครงการประมาณ 11-0-96.2 ไร่ ประกอบด้วยที่ดินประเภทบ้านแถว จำนวน 90 แปลง (เป็นโครงการขนาดกลาง) เป็นพื้นที่สวนสาธารณะ จำนวน 1 แปลง โดยขออนุญาตจัดสรรที่ดิน เมื่อ 29 เมษายน 2547 ดำเนินการจัดตั้งเป็นนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรเมื่อวันที่ 5 เมษายน 2549 ซึ่งเป็นระยะเวลากว่า 2 ปี นับจากการขออนุญาตจัดสรรที่ดิน<sup>10</sup>

ภาพที่ 3.19 ผังโครงการหมู่บ้าน กรณีศึกษา J



<sup>10</sup> สัมภาษณ์: คุณกวีพงษ์, ผู้ดูแลนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร, มกราคม พ.ศ. 2552



ภาพที่ 3.20 สภาพหมู่บ้านจัดสรร กรณีศึกษา J



### 3.10.2 ข้อมูลกายภาพ

ลักษณะทางกายภาพเป็นบ้านแถว มีจำนวน 4 ชั้น มีขนาดหน้ากว้าง 5.5 เมตร ยาว 17 เมตร โครงสร้างคอนกรีตเสริมเหล็ก ภายนอกบ้านแถวมีการตกแต่งเป็นทรงบ้านแถวกลางเมือง ทาสีภายนอกเหมือนกันทั้งหมด

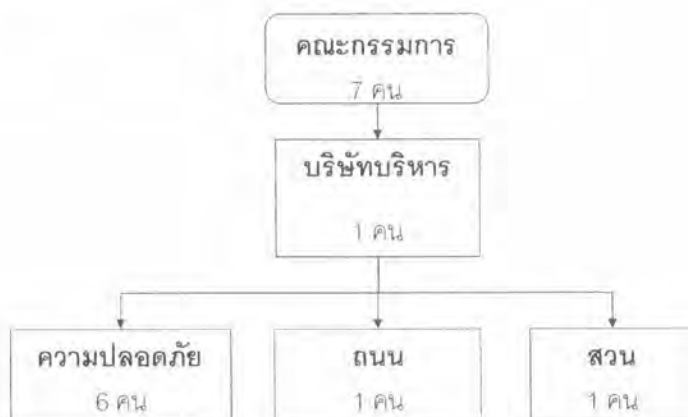
ระบบสาธารณูปโภคภายในโครงการประกอบด้วย ถนนคอนกรีตเสริมเหล็กรางวี 2 ข้างทาง ถนนสายหลัก ถนนซอย สวนสาธารณะ, บ่อน้ำพุ, บ่อตรวจคุณภาพน้ำ ค.ส.ล., บ่อพักคอนกรีตเสริมเหล็ก, แนวท่อระบายน้ำพร้อมบ่อพัก ค.ส.ล. สำหรับท่อลอดใช้ท่อ ค.ส.ล. ระบบไฟฟ้าใช้บริการของการไฟฟ้านครหลวง ระบบประปาใช้บริการของการประปานครหลวง ระบบสุขาภิบาล ระบบประปา และอื่นๆ เช่น รั้วโครงการ, บัอมพนักงานรักษาความปลอดภัย พร้อมระบบกล้องโทรทัศน์วงจรปิด (CCTV)

งานบริการสาธารณะในโครงการประกอบด้วย งานรักษาความปลอดภัย 24 ชั่วโมง โดยบริษัท ให้บริการเอกชน กลางวัน 4 คน กลางคืน 4 คน รวม 8 คน งานด้านรักษาความสะอาด จำนวน 1 คน งานดูแลถนน จำนวน 1 คน งานบริการเก็บขยะโดยสำนักงานเขต

### 3.10.3 การบริหารนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร

จากการศึกษาและการสัมภาษณ์ผู้บริหารนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรพบว่า งานบริหารนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร ดำเนินการโดยคณะกรรมการหมู่บ้านเอง คณะกรรมการมีจำนวนทั้งหมด 7 คน โดยมีวาระดำรงตำแหน่ง 4 ปี โดยดำเนินการว่าจ้างพนักงานธุรการประจำ 1 คน เพื่อปฏิบัติงานด้านเอกสาร และติดตามงานแทนคณะกรรมการ โดยมีโครงสร้างการบริหารงานนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร

แผนภูมิที่ 3.10 โครงสร้างการบริหารนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร กรณีศึกษา 1



#### 3.10.4 ขอบเขตการบริหารงาน

คณะกรรมการนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร เป็นผู้ควบคุม ดูแล รักษา และซ่อมแซม ระบบสาธารณูปโภค และการให้บริการสาธารณะทั้งหมดภายในหมู่บ้าน โดยคณะกรรมการเป็นผู้ดำเนินการเอง และมอบหมายงานบางส่วนให้กับบุคลากรในการดำเนินงาน

บริษัทบริหาร : จัดให้มีพนักงานประจำหมู่บ้านจำนวน 1 คน สำหรับงานจัดการภายในหมู่บ้าน และสำหรับการรับนโยบายจากคณะกรรมการเพื่อนำไปปฏิบัติ และดำเนินการควบคุมดูแลส่วนงานต่างๆ ภายในหมู่บ้านให้ปฏิบัติงานได้ตามวัตถุประสงค์ที่วางแผนไว้

งานรักษาความปลอดภัย : ว่าจ้างบริษัทเอกชนผู้ให้บริการด้านงานรักษาความปลอดภัย มีประพนักงานประจำป้อมทางเข้า-ออก หมู่บ้าน และมีเจ้าหน้าที่ตรวจสอบเคลื่อนที่ภายในหมู่บ้าน โดยทั้งหมดมีหน้าที่ในการควบคุม ตรวจสอบ พาหนะ บุคคลที่ผ่านเข้า-ออก

งานดูแลสวน และถนน : จัดจ้างบุคคลธรรมดาดำเนินการด้านงานสวน และความสะอาดถนน มีหน้าที่ในการดูแลความสะอาด และความเรียบร้อย โดยมีการปฏิบัติงานตามแผนงาน และนโยบายของบริษัทบริหาร หรือ คณะกรรมการบริหารหมู่บ้าน

#### 3.10.5 การเลือกวิธีบริหารจัดการนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร

การเลือกวิธีบริหารจัดการนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร กรณีศึกษานี้ดำเนินการเองโดยคณะกรรมการหมู่บ้าน ซึ่งพิจารณาจากปริมาณงานไม่มาก กรรมการสามารถดูแลบริหารจัดการนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรเองได้ จึงแบ่งหน้าที่ความรับผิดชอบให้กรรมการแต่ละคนรับผิดชอบ โดยมีการประชุมร่วมกันเพื่อรายงานผลการปฏิบัติงาน และพิจารณาเรื่องต่างๆ อย่างน้อย 2 เดือนครั้ง และมีปัจจัยในการเลือกวิธีบริหารจัดการคือ งบประมาณ

### 3.10.6 ปัญหาของหมู่บ้านที่พบจากกรณีศึกษา

จากการศึกษาและการสัมภาษณ์ผู้บริหารนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร พบปัญหาจากงานบริหารที่ผ่านมา ได้แก่ การติดต่อแจ้งซ่อมงานภายในบ้าน เพราะไม่มีช่างเตรียมไว้ให้บริการ เนื่องจากเป็นโครงการที่อายุมากแล้ว จำเป็นต้องเตรียมจัดหาช่างสำหรับรองรับงานแก้ไขภายในบ้านในแต่ละรายการ บางส่วนรวมถึงงานแก้ไขปรับปรุงพื้นที่ส่วนกลางด้วย

## 3.11 กรณีศึกษา K

### 3.11.1 ข้อมูลโครงการ

นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร ตั้งอยู่ แขวงคลองตัน เขตคลองตัน กรุงเทพมหานคร เนื้อที่โครงการประมาณ 11-2-48.4 ไร่ ประกอบด้วยที่ดินประเภทบ้านแถว จำนวน 99 แปลง เป็นโครงการขนาดเล็ก เป็นพื้นที่สวนสาธารณะ จำนวน 1 แปลง โดยขออนุญาตจัดสรรที่ดิน เมื่อปี 2545 ดำเนินการจัดตั้งเป็นนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรเมื่อวันที่ 11 พฤษภาคม 2547 รวมระยะเวลานับจากการขออนุญาตจัดสรรจนกระทั่งจดทะเบียนนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร รวมกว่า 3 ปี<sup>11</sup>

ภาพที่ 3.21 ผังโครงการหมู่บ้าน กรณีศึกษา K



<sup>11</sup> ผู้สัมภาษณ์ คุณพงษ์ศิริ ไทรนิ่มนวล, ผู้บริหารนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร, มกราคม พ.ศ. 2552

ภาพที่ 3.22 สภาพหมู่บ้านจัดสรร กรณีศึกษา K



### 3.11.2 ลักษณะทางกายภาพ

ลักษณะทางกายภาพเป็นบ้านแถว มีจำนวน 4 ชั้น มีขนาดหน้ากว้าง 6 เมตร ยาว 19 เมตร โครงสร้างคอนกรีตเสริมเหล็ก ภายนอกบ้านแถวมีการตกแต่งเป็นทรงบ้านแถวกลางเมือง ทาสีภายนอกเหมือนกันทั้งหมด

ระบบสาธารณูปโภคภายในโครงการประกอบด้วย ถนนคอนกรีตเสริมเหล็กรางวี 2 ข้างทาง ถนนสายหลัก ถนนซอย สวนสาธารณะ, บ่อน้ำพุ, บ่อตรวจคุณภาพน้ำ ค.ส.ล., บ่อพักคอนกรีตเสริมเหล็ก, แนวท่อระบายน้ำพร้อมบ่อพัก ค.ส.ล. สำหรับท่อลอดใช้ท่อ ค.ส.ล. ระบบไฟฟ้าใช้บริการของการไฟฟ้านครหลวง ระบบประปาใช้บริการของการประปานครหลวง จากข้อมูลที่ได้รับพบว่ามีสโมสรพร้อมสิ่งอำนวยความสะดวก ได้แก่ สระว่ายน้ำ, ห้องออกกำลังกายพร้อมอุปกรณ์, ห้องอาบน้ำ/ห้องน้ำ และสำนักงานบริหารหมู่บ้าน ระบบสุขาภิบาล ระบบประปา และอื่นๆ เช่น ร้วโครงการ, บัอมพนักงานรักษาความปลอดภัย พร้อมระบบกล้องโทรทัศน์วงจรปิด

งานบริการสาธารณะในโครงการประกอบด้วย งานรักษาความปลอดภัย 24 ชั่วโมง โดยบริษัท ให้บริการเอกชน กลางวัน 3 คน กลางคืน 3 คน รวม 6 คน งานด้านรักษาความสะอาด จำนวน 1 คน เป็นพนักงานจ้างของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร งานดูแลถนน สำนักงาน จำนวน 1 คน เป็นพนักงานจ้างของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร

### 3.11.3 การบริหารนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร

งานบริหารนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร ดำเนินการโดยว่าจ้างบริษัทบริหารโดยมีคณะกรรมการหมู่บ้าน จำนวนทั้งหมด 7 คน เป็นผู้กำหนดนโยบายการบริหารจัดการ โดยมีวาระดำรงตำแหน่ง 2 ปี และมีโครงสร้างการบริหารงานนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร คือ

แผนภูมิที่ 3.11 โครงสร้างการบริหารนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร กรณีศึกษา K



#### 3.11.4 ขอบเขตการบริหารงาน

คณะกรรมการนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร เป็นผู้ควบคุม ดูแล รักษา และซ่อมแซม ระบบสาธารณูปโภค และการให้บริการสาธารณะทั้งหมดภายในหมู่บ้าน โดยคณะกรรมการเป็นผู้ดำเนินการกำหนดนโยบายให้บริษัทบริหารดำเนินการ

บริษัทบริหาร : จัดให้มีพนักงานประจำหมู่บ้านจำนวน 1 คน สำหรับงานจัดการภายในหมู่บ้าน และสำหรับการรับนโยบายจากคณะกรรมการเพื่อนำไปปฏิบัติ และดำเนินการควบคุมดูแลส่วนงานต่างๆ ภายในหมู่บ้านให้ปฏิบัติงานได้ตามวัตถุประสงค์ที่วางแผนไว้

งานรักษาความปลอดภัย : ว่าจ้างบริษัทเอกชนผู้ให้บริการด้านงานรักษาความปลอดภัย มีประพนักงานประจำป้อมทางเข้า-ออก หมู่บ้าน และมีเจ้าหน้าที่ตรวจสอบเคลื่อนที่ภายในหมู่บ้าน โดยทั้งหมดมีหน้าที่ในการควบคุม ตรวจสอบแลกบัตร์ผู้เข้ามาติดต่อ และประสานงานขออนุญาตจากเจ้าของบ้าน ตรวจสอบหะ บุคคลที่ผ่านเข้า-ออก

งานดูแลสวน และถนน : จัดจ้างบุคคลธรรมดาดูแลด้านงานสวน และความสะอาดถนน มีหน้าที่ในการดูแลความสะอาด และความเรียบร้อย โดยมีการปฏิบัติงานตามแผนงาน ของคณะกรรมการบริหารหมู่บ้าน หรือ บริษัทบริหารงานหมู่บ้าน

#### 3.11.5 การเลือกวิธีบริหารจัดการนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร

การเลือกวิธีบริหารจัดการนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร ดำเนินการเลือกบริษัทบริหารเอกชน เข้ามาดำเนินการควบคุมดูแลงานด้านบริหารจัดการภายในหมู่บ้าน โดยมี คณะกรรมการหมู่บ้าน เป็นผู้ควบคุมดูแลอีกชั้นหนึ่ง และในเรื่องของการดูแลงานด้านบริหารจัดการจะมีการจัดประชุมในทุกเดือน เพื่อที่บริษัทบริหารผู้รับผิดชอบจะได้รายงานผลการปฏิบัติในช่วงที่ผ่านมาให้ คณะกรรมการหมู่บ้าน ได้รับทราบความคืบหน้าของงาน และเพื่อจะได้นำเสนอเรื่องเพื่อขอพิจารณาต่างๆ ที่ต้องการขอมติใน

ที่ประชุมคณะกรรมการหมู่บ้าน ในการพิจารณาในแต่ละครั้ง โดยมีงบประมาณ และเวลาดำหรับการบริหารงานเป็นปัจจัยในการเลือกวิธีการบริหาร

### 3.11.6 ปัญหาของหมู่บ้านที่พบจากกรณีศึกษา

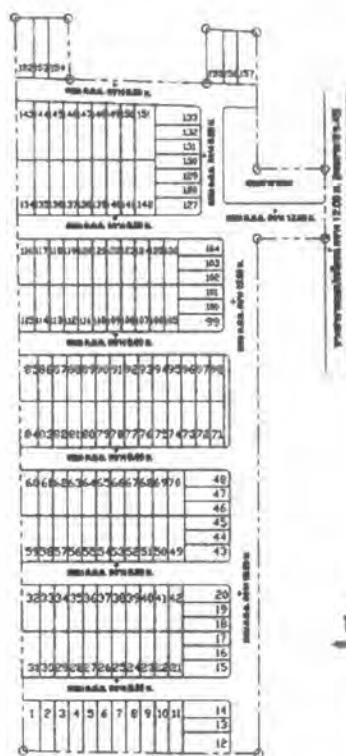
ปัญหาที่พบจากการบริหารงานในระยะเวลาที่ผ่านมา ได้แก่ ความคิดเห็นของสมาชิกแต่ละหลังไม่ตรงกัน, ความร่วมมือในการบริหารจัดการ เพื่อความสงบเรียบร้อยค่อนข้างน้อย, การมีส่วนร่วมในกิจกรรมของหมู่บ้านที่อยู่ประมาณ 50%

## 3.12 กรณีศึกษา L

### 3.12.1 ข้อมูลโครงการ

นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร ตั้งอยู่ สวนหลวง กรุงเทพมหานคร ประกอบด้วยที่ดินประเภทบ้านแถว จำนวน 157 แปลง พื้นที่โครงการ 12-3-71 ไร่ เป็นโครงการขนาดกลาง เป็นพื้นที่สวนสาธารณะ จำนวน 1 แปลง ดำเนินการจัดตั้งเป็นนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรเมื่อวันที่ 30 เมษายน 2551<sup>18</sup>

ภาพที่ 3.23 ผังโครงการหมู่บ้าน กรณีศึกษา L



<sup>18</sup> สัมภาษณ์ คุณธัญรัตน์ วุฒิปะเสวี, ผู้ดูแลโครงการ, มกราคม พ.ศ. 2552

รูปภาพที่ 3.24 สภาพหมู่บ้านจัดสรร กรณีศึกษา L



### 3.12.2 ลักษณะทางกายภาพ

ลักษณะทางกายภาพเป็นบ้านแถว มีจำนวน 3 ชั้น มีขนาดหน้ากว้าง 5 เมตร ยาว 16 เมตร โครงสร้างคอนกรีตเสริมเหล็ก ภายนอกบ้านแถวมีการตกแต่งเป็นทรงบ้านแถวกลางเมือง ทาสีภายนอกเหมือนกันทั้งหมด

ระบบสาธารณูปโภคภายในโครงการประกอบด้วย ถนนคอนกรีตเสริมเหล็กกว้าง 2 ช่องทาง ถนนสายหลัก ถนนซอย สวนสาธารณะ บ่อน้ำพุ บ่อตรวจคุณภาพน้ำ ค.ส.ล. บ่อพักคอนกรีตเสริมเหล็ก แนวท่อระบายน้ำพร้อมบ่อพัก ค.ส.ล. สำหรับท่อลอดใช้ท่อ ค.ส.ล. ระบบไฟฟ้าใช้บริการของการไฟฟ้านครหลวง ระบบประปาใช้บริการของการประปานครหลวง ระบบสุขาภิบาล ระบบประปาและอื่นๆ เช่น รั้วโครงการ, บ่อมพนักงานรักษาความปลอดภัย พร้อมระบบกล้องโทรทัศน์วงจรปิด

งานบริการสาธารณะในโครงการประกอบด้วย งานบริหารจัดการหมู่บ้านจัดสรรดำเนินการควบคุมโดยคณะกรรมการนิติบุคคล และเจ้าพนักงานธุรการ จำนวน 1 คน งานรักษาความปลอดภัย 24 ชั่วโมง โดยบริษัทให้บริการเอกชน กลางวัน 2 คน กลางคืน 2 คน รวม 4 คน งานด้านรักษาความสะอาด และงานดูแลถนน จำนวน 1 คน งานบริการเก็บขยะโดยสำนักงานเขต

### 3.12.3 การบริหารนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร

จากการศึกษาและการสัมภาษณ์ผู้บริหารนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรพบว่า งานบริหารนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร ดำเนินการโดยคณะกรรมการหมู่บ้านเอง คณะกรรมการมีจำนวนทั้งหมด 7 คน โดยมีวาระดำรงตำแหน่ง 2 ปี โดยดำเนินการว่าจ้างพนักงานธุรการประจำ 1 คน เพื่อปฏิบัติงานด้านเอกสารและติดตามงานแทนคณะกรรมการ โดยมีโครงสร้างการบริหารงานนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร

แผนภูมิที่ 3.12 โครงสร้างการบริหารนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร กรณีศึกษา L



#### 3.12.4 ขอบเขตการบริหารงาน

คณะกรรมการนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร เป็นผู้ควบคุม ดูแล รักษา และซ่อมแซม ระบบสาธารณูปโภค และการให้บริการสาธารณะทั้งหมดภายในหมู่บ้าน โดยคณะกรรมการเป็นผู้ดำเนินการเอง และมอบหมายงานบางส่วนให้กับอู่การในการดำเนินงาน

งานอู่การหมู่บ้าน : คณะกรรมการหมู่บ้านดำเนินการ จัดจ้าง บุคคลธรรมดา มาทำหน้าที่ในการรับนโยบายจากคณะกรรมการพร้อมนำไปปฏิบัติ และมีหน้าที่ในการควบคุม ตรวจสอบการปฏิบัติงานของส่วนงานต่างๆ ภายในหมู่บ้านให้มีความเป็นระเบียบเรียบร้อย ตามวัตถุประสงค์ที่วางแผนไว้ของคณะกรรมการหมู่บ้าน

งานรักษาความปลอดภัย : ว่าจ้างบริษัทเอกชนผู้ให้บริการด้านงานรักษาความปลอดภัย มีพนักงานประจำป้อมทางเข้า-ออก หมู่บ้าน และมีเจ้าหน้าที่ตรวจสอบเคลื่อนที่ภายในหมู่บ้าน โดยทั้งหมดมีหน้าที่ในการควบคุม ตรวจสอบ พาหนะ บุคคลที่ผ่านเข้า-ออก

งานรักษาความสะอาด ถนน และสวน : จัดจ้างบุคคลธรรมดาดำเนินงานด้านการรักษาความสะอาด ซึ่งมีหน้าที่ในการดูแลรักษาความสะอาดพื้นที่ส่วนกลางภายในหมู่บ้านทั้งหมด รวมถนนภายในหมู่บ้านทั้งหมด และต้องดำเนินการด้านงานสวน มีหน้าที่ในการดูแล รดน้ำต้นไม้ ตัดแต่ง ตามความเหมาะสม ให้มีความเรียบร้อย โดยมีการปฏิบัติงานตามแผนงาน ของคณะกรรมการบริหารหมู่บ้าน

#### 3.12.5 การเลือกวิธีบริหารจัดการนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร

การเลือกวิธีบริหารจัดการนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร กรณีศึกษานี้ดำเนินการเองโดยคณะกรรมการหมู่บ้าน ซึ่งพิจารณาจากปริมาณงานไม่มาก กรรมการสามารถดูแลบริหารจัดการนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรเองได้ จึงแบ่งหน้าที่ความรับผิดชอบให้กรรมการแต่ละคนรับผิดชอบ โดยมีการ



ประชุมร่วมกันเพื่อรายงานผลการปฏิบัติงาน และพิจารณาเรื่องต่างๆ อย่างน้อย 2 เดือนครั้ง และมีปัจจัยในการเลือกวิธีบริหารจัดการคือ งบประมาณ และขนาดของหมู่บ้านที่มีขนาดเล็ก จำนวนบ้านน้อย

### 3.12.6 ปัญหาของหมู่บ้านที่พบจากกรณีศึกษา

จากการศึกษาและการสัมภาษณ์ผู้บริหารนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร พบปัญหาจากงานบริหารที่ผ่านมา ได้แก่

ความร่วมมือในการจัดรถในพื้นที่ส่วนกลางของหมู่บ้าน , ความร่วมมือในการชำระค่าบริการสาธารณะของลูกบ้านมีน้อย

อนึ่ง จากการสอบถามผู้ให้ข้อมูลพบว่า หมู่บ้านกรณีศึกษานี้ไม่พบปัญหาเรื่องการปรับเปลี่ยนสภาพการใช้งานของบ้านพักอาศัยเป็นบริษัท ทำให้ลดปัญหาการติดต่อจากบุคคลภายนอกและไม่ส่งผลกระทบต่องานรักษาความปลอดภัยของหมู่บ้าน ทั้งนี้ ยังพบว่าไม่มีปัญหาเรื่องการเก็บค่าบริการสาธารณะ เนื่องจากได้รับความร่วมมือในการชำระจากเจ้าของบ้าน ครบทุกหลัง อาจมีการชำระล่าช้าบ้างเนื่องจากเจ้าของเดินทางไปต่างประเทศ แต่ก็ชำระให้ภายหลัง ไม่มีปัญหาในการติดตามทวงถามแต่อย่างใด

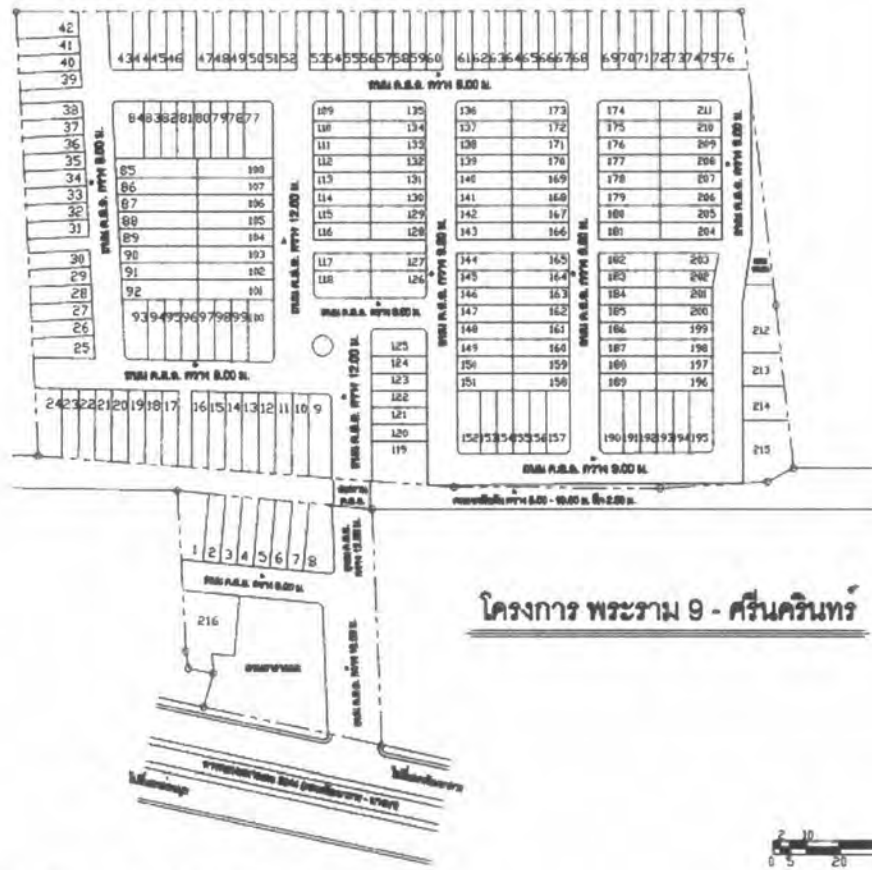
## 3.13 กรณีศึกษา M

### 3.13.1 ข้อมูลโครงการ

นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร ตั้งอยู่ แขวงสวนหลวง (คลองประเวศฝั่งเหนือ) เขต พระโขนง กรุงเทพมหานคร เนื้อที่โครงการประมาณ 21-1-61 ไร่ ประกอบด้วยที่ดินประเภทบ้านแถว จำนวน 215 แปลง เป็นโครงการขนาดกลาง เป็นพื้นที่สวนสาธารณะ จำนวน 1 แปลงโดยขออนุญาตจัดสรรที่ดิน เมื่อ 16 มิถุนายน 2546 ดำเนินการจัดตั้งเป็นนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรเมื่อวันที่ 6 มิถุนายน 2550 รวมระยะเวลา นับจากการขออนุญาตจัดสรรจนกระทั่งจดทะเบียนนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร รวมกว่า 4 ปี<sup>13</sup>

<sup>13</sup> สัมภาษณ์ คุณสุภาพร แสนแก้ว, ผู้จัดการ, มกราคม พ.ศ. 2552.

ภาพที่ 3.25 ผังโครงการหมู่บ้าน กรณีศึกษา M



ภาพที่ 3.26 สภาพหมู่บ้านจัดสรร กรณีศึกษา M



### 3.13.2 ลักษณะทางกายภาพ

ลักษณะทางกายภาพเป็นบ้านแถว มีจำนวน 3 ชั้น มีขนาดหน้ากว้าง 5 เมตร ยาว 17 เมตร โครงสร้างคอนกรีตเสริมเหล็ก ภายนอกบ้านแถวมีการตกแต่งเป็นบ้านแถวกลางเมือง ทาสีภายนอกเหมือนกันทั้งโครงการ

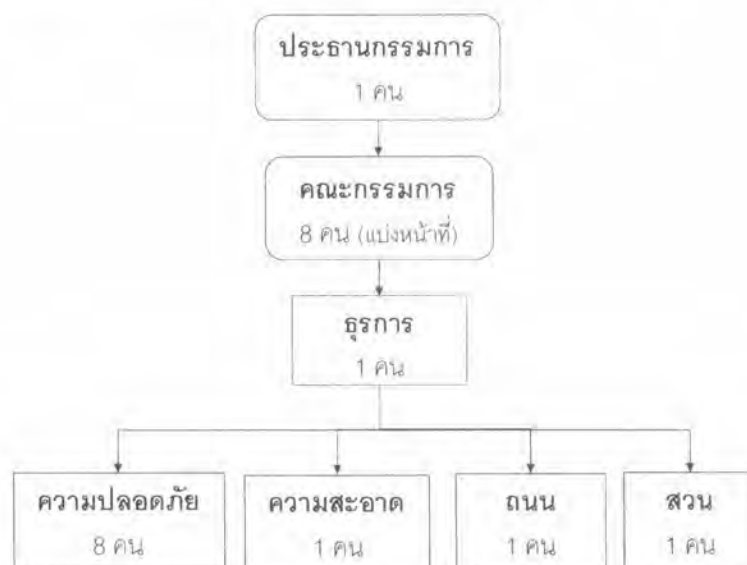
ระบบสาธารณูปโภคภายในโครงการประกอบด้วย ถนนคอนกรีตเสริมเหล็กวางวี 2 ข้างทาง ถนนสายหลัก ถนนซอย สวนสาธารณะ, บ่อน้ำพุ, บ่อตรวจคุณภาพน้ำ ค.ส.ล., บ่อพักคอนกรีตเสริมเหล็ก, แนวท่อระบายน้ำพร้อมบ่อพัก ค.ส.ล. สำหรับท่อลอดใช้ท่อ ค.ส.ล. ระบบไฟฟ้าใช้บริการของการไฟฟ้านครหลวง ระบบประปาใช้บริการของการประปานครหลวง ระบบสุขาภิบาล ระบบประปา และอื่นๆ เช่น ร้วโครงการ, บ่อมพนักงานรักษาความปลอดภัย พร้อมระบบกล้องโทรทัศน์วงจรปิด

งานบริการสาธารณะในโครงการประกอบด้วย งานรักษาความปลอดภัย 24 ชั่วโมง โดยนิติบุคคลดำเนินจัดจ้างพนักงานเอง กลางวัน 4 คน กลางคืน 4 คน รวม 8 คน งานด้านรักษาความสะอาด จำนวน 1 คน งานดูแลสวน จำนวน 1 คน งานดูแลถนน จำนวน 1 คน งานบริการเก็บขยะ โดยสำนักงานเขต

### 3.13.3 การบริหารนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร

จากการศึกษาและการสัมภาษณ์ผู้บริหารนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรพบว่า งานบริหารนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร ดำเนินการโดยคณะกรรมการหมู่บ้านเอง คณะกรรมการมีจำนวนทั้งหมด 9 คน โดยมีวาระดำรงตำแหน่ง 2 ปี มีการแบ่งหน้าที่ให้กรรมการแต่ละท่านเป็นผู้รับผิดชอบ โดยดำเนินการว่าจ้างพนักงานธุรการประจำ 1 คน เพื่อปฏิบัติงานด้านเอกสารและติดตามงานแทนคณะกรรมการ โดยมีโครงสร้างการบริหารงานนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร

แผนภูมิที่ 3.13 โครงสร้างการบริหารนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร กรณีศึกษา M



#### 3.13.4 ขอบเขตการบริหารงาน

คณะกรรมการนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร เป็นผู้ควบคุม ดูแล รักษา และซ่อมแซม ระบบสาธารณูปโภค และการให้บริการสาธารณะทั้งหมดภายในหมู่บ้าน โดยคณะกรรมการมีการคัดเลือกประธานคณะกรรมการ และแบ่งหน้าที่ความรับผิดชอบให้กับกรรมการแต่ละคนมีหน้าที่ในการดูแลรับผิดชอบความเรียบร้อย ในแต่ละส่วนงานที่มีขึ้นภายในหมู่บ้าน และมอบหมายงานบางส่วนให้กับเจ้าหน้าที่ประจำในการดำเนินงาน

งานธุรการหมู่บ้าน : คณะกรรมการหมู่บ้านดำเนินการ จัดจ้าง บุคคลธรรมดา มาทำหน้าที่ในการรับนโยบายจากคณะกรรมการพร้อมนำไปปฏิบัติ มีหน้าที่ในการจัดทำงานด้านเอกสารธุรการ , บัญชีการเงิน และมีหน้าที่ในการควบคุม ตรวจสอบการปฏิบัติงานของส่วนงานต่างๆ ภายในหมู่บ้านให้มีความเป็นระเบียบเรียบร้อย ตามวัตถุประสงค์ที่วางแผนไว้ของคณะกรรมการหมู่บ้าน

งานรักษาความปลอดภัย : จัดจ้างบุคคลธรรมดาเป็นผู้ปฏิบัติงานด้านงานรักษาความปลอดภัย เนื่องจากมีความรู้จักสนิทสนมกับคณะกรรมการ และมีค่าใช้จ่ายถูกกว่าจ้างบริษัท มีประพนักงานประจำป้อมทางเข้า-ออก หมู่บ้าน และมีเจ้าหน้าที่ตรวจสอบเคลื่อนที่ภายในหมู่บ้าน โดยทั้งหมดมีหน้าที่ในการควบคุม ตรวจสอบ พาหนะ บุคคลที่ผ่านเข้า-ออก

งานรักษาความสะอาด ถนน และสวน : จัดจ้างบุคคลธรรมดาดำเนินงานด้านการรักษาความสะอาด ซึ่งมีหน้าที่ในการดูแลรักษาความสะอาดพื้นที่ส่วนกลางภายในหมู่บ้านทั้งหมด รวมถนนภายในหมู่บ้านทั้งหมด และต้องดำเนินการด้านงานสวน มีหน้าที่ในการดูแล รดน้ำต้นไม้ ตัดแต่ง ตามความเหมาะสม ให้มีความเรียบร้อย โดยมีการปฏิบัติงานตามแผนงาน ของคณะกรรมการบริหารหมู่บ้าน

### 3.13.5 การเลือกวิธีบริหารจัดการนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร

การเลือกวิธีบริหารจัดการนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร สำหรับกรณีศึกษา นี้คือดำเนินการเองโดยคณะกรรมการหมู่บ้าน โดยแบ่งงานให้กรรมการแต่ละคนไปดำเนินการ มีประธานกรรมการเป็นผู้ให้นโยบายและควบคุมการปฏิบัติงานของคณะกรรมการ การบริหารงานแบบนี้ทำให้ลดค่าใช้จ่ายในการจัดจ้างบริษัทบริหารงานหมู่บ้านได้ เพราะสถานะทางการเงินของหมู่บ้านยังไม่มีดี มียอดค้างชำระมาก

### 3.13.6 ปัญหาของหมู่บ้านที่พบจากกรณีศึกษา

ปัญหาที่พบจากการบริหารงานในระยะเวลาที่ผ่านมา ได้แก่

ความล่าช้าในการประสานงานซ่อมแซมถนน, งานสวนกลาง ของผู้จัดสรรที่ดิน เพราะใช้ระยะเวลาานาน ทำให้การส่งมอบระบบสาธารณูปโภคสวนกลางยังไม่แล้วเสร็จ

ปัญหาการจัดเก็บค่าใช้จ่ายสวนกลาง : นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรประสบปัญหาด้านการจัดเก็บค่าบริการสาธารณะได้ไม่ครบ และล่าช้า ส่งผลกระทบต่องานบริการสาธารณะ โดยเจ้าของบ้านต่างจ่ายค่าสวนกลาง บางบ้านไม่เคยจ่ายค่าสวนกลางเลย ตั้งแต่ปี 2550