

## บทที่ 4

### วิเคราะห์ข้อมูล

บทนี้จะนำเสนอการวิเคราะห์ผลข้อมูลที่ได้จากการศึกษาในบทก่อนหน้านี้ โดยจะวิเคราะห์วิธีบริหาร นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร ปัจจัยการเลือกวิธีบริหารจัดการนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร และ ปัญหาของหมู่บ้านที่พบ จากกรณีศึกษา

#### 4.1 ลักษณะทางกายภาพ หมู่บ้านกรณีศึกษา

จากข้อมูลหมู่บ้านกรณีศึกษาจำนวน 13 หมู่บ้าน พบข้อมูลด้านลักษณะทางกายภาพของหมู่บ้าน กรณีศึกษา จึงนำมาวิเคราะห์ผลพบว่ามี ขนาดหมู่บ้าน 2 ขนาด คือ หมู่บ้านขนาดเล็ก คือ หมู่บ้านที่มีแปลงย่อย ตั้งแต่ 10 – 99 แปลง จำนวน 5 หมู่บ้าน และ หมู่บ้านขนาดกลาง คือ หมู่บ้านที่มีแปลงย่อย ตั้งแต่ 100 – 499 แปลง จำนวน 8 หมู่บ้านตั้งอยู่ในพื้นที่ วังทองหลาง, บางกะปิ, ลาดพร้าว, ลาดยาว, ชองนนทบุรี, บางโคล่, คลองตัน, สวนหลวง, พระโขนง และพบหมู่บ้านกรณีศึกษามีสโมสรภายในหมู่บ้าน จำนวน 3 หมู่บ้าน คือ กรณีศึกษา A, B และ K ซึ่งจากการวิเคราะห์ข้อมูลทางกายภาพนี้ พบว่าจำนวนบ้าน, ขนาดของหมู่บ้าน, สโมสรภายในหมู่บ้าน และทำเลที่ตั้งของหมู่บ้านกรณีศึกษามีความหลากหลาย ดังตารางที่ 4.1

ตารางที่ 4.1 ลักษณะทางกายภาพของหมู่บ้านกรณีศึกษา

กรณีศึกษา	จำนวนบ้าน (หลัง)	ขนาดหมู่บ้าน	ที่ตั้ง	สโมสรภายในหมู่บ้าน
A	172	ขนาดกลาง	วังทองหลาง	✓
B	37	ขนาดเล็ก	วังทองหลาง	✓
C	180	ขนาดกลาง	วังทองหลาง	✗
D	198	ขนาดกลาง	วังทองหลาง	✗
E	82	ขนาดเล็ก	วังทองหลาง	✗
F	214	ขนาดกลาง	บางกะปิ	✗
G	183	ขนาดกลาง	ลาดพร้าว	✗
H	153	ขนาดกลาง	ลาดยาว	✗
I	27	ขนาดเล็ก	ชองนนทบุรี	✗
J	90	ขนาดเล็ก	บางโคล่	✗
K	99	ขนาดเล็ก	คลองตัน	✓
L	157	ขนาดกลาง	สวนหลวง	✗
M	215	ขนาดกลาง	พระโขนง	✗

✓ = มี      ✗ = ไม่มี

## 4.2 วิธีการบริหารจัดการนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร

จากข้อมูลในบทที่ผ่านมา พบว่ามีวิธีบริหารงานนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรโครงการบ้านแถว จำนวน 2 วิธี คือ **วิธีการที่ 1 คือ ว่าจ้างบริษัทบริหารเอกชน** คณะกรรมการหมู่บ้าน ทำการว่าจ้างบริษัทบริหารเอกชนที่มีประสบการณ์และความชำนาญ เข้าดำเนินการบริหารจัดการนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร ทั้งระบบสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะ โดยคณะกรรมการหมู่บ้านเป็นผู้ควบคุมดูแลด้านนโยบายและมีหมู่บ้านกรณีศึกษาจำนวน 4 หมู่บ้าน เลือกวิธีการนี้ และ **วิธีการที่ 2 คณะกรรมการบริหารเอง** คณะกรรมการหมู่บ้าน รับผิดชอบเข้าดำเนินการบริหารจัดการนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร ทั้งระบบสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะ โดยไม่มีการจ้างบริษัทบริหารเอกชน และแยกลักษณะการบริหารงานนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร ซึ่งมีหมู่บ้านกรณีศึกษาจำนวน 9 หมู่บ้าน เลือกวิธีการนี้ โดยสามารถแสดงเป็นแผนภูมิที่ 4.1

แผนภูมิที่ 4.1 วิธีการบริหารงานนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร



ทั้งนี้ จากข้อมูลวิธีบริหารงานนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรโครงการบ้านแถว จากหมู่บ้านกรณีศึกษาทั้งหมดข้างต้น พบว่าจำนวนบ้านไม่มีความสัมพันธ์กับการเลือกวิธีการบริหารจัดการนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร (ดังแสดงในตารางที่ 4.2) เนื่องจากหมู่บ้านที่มีจำนวนบ้านมากน้อยต่างกัน มีการเลือกวิธีบริหารงานนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรโครงการบ้านแถว คละกันทั้งวิธีการที่ 1 และวิธีการที่ 2

อนึ่ง จากการวิเคราะห์ข้อมูลทางกายภาพ คือ ขนาดของหมู่บ้าน และทำเลที่ตั้งของหมู่บ้านกรณีศึกษา ได้พบว่าไม่มีความสัมพันธ์กับวิธีการบริหารจัดการนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร (ดังแสดงในตารางที่ 4.3) ซึ่งวิธีบริหารงานนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร วิธีการที่ 1 คือ ว่าจ้างบริษัทบริหารเอกชน มีหมู่บ้านขนาดเล็ก จำนวน 2 หมู่บ้าน และหมู่บ้านขนาดกลาง จำนวน 2 หมู่บ้าน และ วิธีการที่ 2 คณะกรรมการบริหารเอง มีหมู่บ้านขนาดเล็ก จำนวน 3 หมู่บ้าน และหมู่บ้านขนาดกลาง จำนวน 6 หมู่บ้าน

ตารางที่ 4.2 วิธีการบริหารจัดการนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร

กรณีศึกษา	จำนวนบ้าน (หลัง)	วิธีการบริหารจัดการ
A	172	▲
B	37	▲
C	180	△
D	198	△
E	82	△
F	214	△
G	183	△
H	153	▲
I	27	△
J	90	△
K	99	▲
L	157	△
M	215	△

▲ = ว่าจ้างบริษัทบริหารเอกชน    △ = คณะกรรมการบริหารเอง

ตารางที่ 4.3 ทำเลที่ตั้งและขนาดหมู่บ้าน กับวิธีการบริหารจัดการนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร

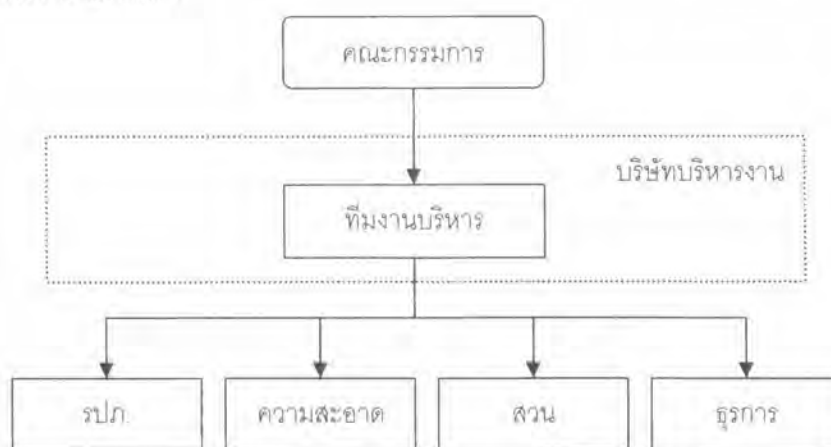
กรณีศึกษา	ขนาดหมู่บ้าน	ที่ตั้ง	วิธีการบริหารจัดการ
A	ขนาดกลาง	วังทองกลาง	▲
B	ขนาดเล็ก	วังทองกลาง	▲
C	ขนาดกลาง	วังทองกลาง	△
D	ขนาดกลาง	วังทองกลาง	△
E	ขนาดเล็ก	วังทองกลาง	△
F	ขนาดกลาง	บางกะปิ	△
G	ขนาดกลาง	ลาดพร้าว	△
H	ขนาดกลาง	ลาดยาว	▲
I	ขนาดเล็ก	ช่องนนทรี	△
J	ขนาดเล็ก	บางโคล่	△
K	ขนาดเล็ก	คลองตัน	▲
L	ขนาดกลาง	สวนหลวง	△
M	ขนาดกลาง	พระโขนง	△

▲ = ว่าจ้างบริษัทบริหารเอกชน    △ = คณะกรรมการบริหารเอง

จากการศึกษา วิธีการบริหารงานนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรโครงการบ้านแถว ทั้ง 2 วิธี พบว่าโครงสร้างการบริหารงานของทั้ง 2 วิธีมีโครงสร้างการบริหารงานที่แตกต่างกันในแต่ละวิธีการบริหาร ซึ่งมีหมู่บ้านกรณีศึกษาจำนวน 4 หมู่บ้าน เลือกวิธีว่าจ้างบริษัทบริหารเอกชน และมีหมู่บ้านกรณีศึกษาจำนวน 9 หมู่บ้าน ที่ดำเนินการบริหารงานเองโดยคณะกรรมการนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร ซึ่งมีจำนวน 3 หมู่บ้านที่มีโครงสร้างลักษณะที่ 1 ซึ่งคณะกรรมการแบ่งหน้าที่ความรับผิดชอบดูแลงานบริหารนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร , มีจำนวน 1 หมู่บ้านที่มีโครงสร้างลักษณะที่ 2 ซึ่งคณะกรรมการร่วมงานบริหาร, และมีจำนวน 5 หมู่บ้านมีโครงสร้างเป็นลักษณะที่ 3 ซึ่งคณะกรรมการว่าจ้างบุคคลธรรมดาเข้าร่วมบริหาร โดยมีรายละเอียด ดังนี้

**วิธีการที่ 1 : ว่าจ้างบริษัทบริหารงาน** : โดยคณะกรรมการมีนโยบายจัดจ้างบริษัทบริหารงานเอกชน เข้ามาบริหารจัดการงานของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรทั้งหมด โดยคณะกรรมการมีหน้าที่กำหนดนโยบายและตรวจสอบการทำงานของบริษัทบริหารงานเท่านั้น มีหมู่บ้านกรณีศึกษา จำนวน 4 หมู่บ้าน ที่ใช้วิธีการที่ 1 โดยมีตัวอย่างโครงสร้าง ดังนี้

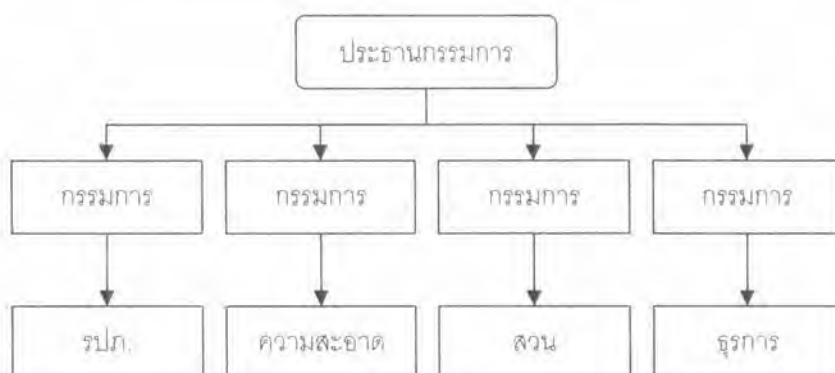
แผนภูมิที่ 4.2 โครงสร้าง วิธีการที่ 1



**วิธีการที่ 2 : คณะกรรมการบริหารเอง** ดำเนินการแบ่งหน้าที่ให้กรรมการแต่ละท่านรับผิดชอบดูแลงานแต่ละระบบภายในหมู่บ้าน มีหมู่บ้านกรณีศึกษา จำนวน 9 หมู่บ้าน ที่ใช้วิธีการที่ 2 ซึ่งแบ่งย่อยโครงสร้างในการบริหารงานเป็น 3 ลักษณะ คือ

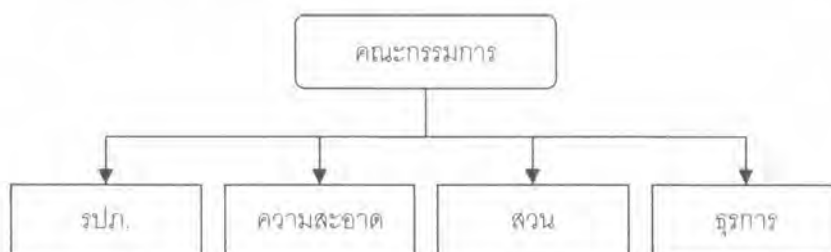
**ลักษณะที่ 1** คณะกรรมการแบ่งหน้าที่ความรับผิดชอบ : มีการคัดเลือกประธานกรรมการและจัดสรรหน้าที่ให้กรรมการแต่ละคนเพื่อรับผิดชอบงานแต่ละงานของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรอย่างชัดเจนและเป็นระบบ จำนวน 3 หมู่บ้าน โดยมีโครงสร้างดังนี้

แผนภูมิที่ 4.3 โครงสร้างวิธีการที่ 2 ลักษณะที่ 1



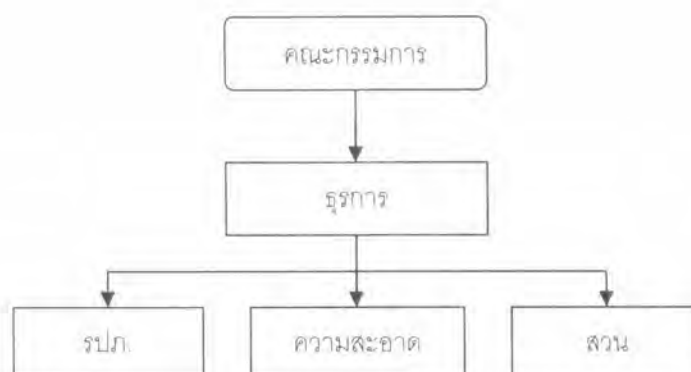
ลักษณะที่ 2 คณะกรรมการร่วมงานบริหาร : ซึ่งคณะกรรมการจะทำงานเป็นทีมมีนโยบายในการบริหารงานและสั่งงานตรงกับผู้ปฏิบัติงานในแต่ละงาน โดยคณะกรรมการจะเป็นผู้ติดตามและควบคุมการทำงานเองทั้งหมด จำนวน 1 หมู่บ้าน โดยมีโครงสร้างดังนี้

แผนภูมิที่ 4.4 โครงสร้างวิธีการที่ 2 ลักษณะที่ 2



ลักษณะที่ 3 คณะกรรมการว่าจ้างบุคคลธรรมดาเข้าร่วมบริหาร : ซึ่งคณะกรรมการมีการบริหารงานเชิงนโยบาย และเน้นการควบคุมการปฏิบัติงานของตัวแทนที่จัดจ้างมาควบคุมการปฏิบัติงานของส่วนงานต่างๆ อีกทางหนึ่ง จำนวน 5 หมู่บ้าน โดยมีโครงสร้างดังนี้

แผนภูมิที่ 4.5 โครงสร้างวิธีการที่ 2 ลักษณะที่ 3



จากการวิเคราะห์ข้อมูล วิธีการบริหารงานนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรโครงการบ้านแถว และโครงสร้างการบริหารของแต่ละวิธี พบว่า วิธีการที่ 1 : เจ้าจ้างบริษัทบริหารงาน จำนวน 4 หมู่บ้าน ที่ใช้วิธีการที่ 1 และ วิธีการที่ 2 : คณะกรรมการบริหารเอง จำนวน 9 หมู่บ้าน ซึ่งแบ่งย่อยโครงสร้างในการบริหารงานเป็น 3 ลักษณะ คือ ลักษณะที่ 1 จำนวน 3 หมู่บ้าน; ลักษณะที่ 2 จำนวน 1 หมู่บ้าน และลักษณะที่ 3 จำนวน 5 หมู่บ้าน

ตารางที่ 4.4 วิธีการบริหารจัดการ และโครงสร้างการบริหารนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร

วิธีการบริหาร	โครงสร้าง	กรณีศึกษา												
		A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	K	L	M
1 เจ้าจ้างบริษัทบริหาร		✓	✓						✓			✓		
2 คณะกรรมการบริหารเอง ลักษณะที่ 1					✓		✓							✓
ลักษณะที่ 2									✓					
ลักษณะที่ 3				✓		✓				✓	✓		✓	

### 4.3 เหตุผลการเลือกวิธีการจัดการนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร

จากข้อมูลบทที่ผ่านมา พบว่าเหตุผลในการเลือกวิธีการบริหารของคณะกรรมการหมู่บ้านจัดสรรที่มีลักษณะเป็นบ้านแถว สามารถจำแนกได้เป็น 4 ปัจจัย คือ **เหตุผลที่ 1 ด้านรายได้** คือ รายได้เพื่อการบริหารงานหมู่บ้าน หรือ งบประมาณที่เฉลี่ยเรียกเก็บจากเจ้าของบ้านเพื่อนำมาเป็นค่าใช้จ่ายสำหรับการบริหารงานหมู่บ้านจัดสรร ซึ่งคณะกรรมการหมู่บ้านผู้มีอำนาจหน้าที่ในการพิจารณาใช้จ่ายงบประมาณนี้จะคำนึงถึงค่าใช้จ่ายเป็นสำคัญ **เหตุผลที่ 2 ด้านความสะดวก** คือ ข้อจำกัดด้านเวลา, บุคลากรในการบริหารของคณะกรรมการหมู่บ้าน ซึ่งคณะกรรมการหมู่บ้านจะนำมาเป็นปัจจัยในการพิจารณาเลือกวิธีการบริหารงานนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร **เหตุผลที่ 3 ด้านจำนวนบ้าน** คือ ปริมาณบ้านในโครงการ โดยพิจารณา ว่ามีความเหมาะสมเพียงพอสำหรับการบริหารงานเอง หรือ จะพิจารณาว่าจ้างบริษัทบริหาร และ **เหตุผลที่ 4 อื่นๆ** ได้แก่ ความน่าเชื่อถือของบริษัทบริหารเอกชน เป็นต้น

ทั้งนี้ เมื่อนำจากข้อมูลในบทที่ 3 มาจัดเรียงในตาราง (ตารางที่ 4.4) พบว่า เหตุผลในการเลือกวิธีการบริหารนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร ที่มีมากที่สุดคือ ปัจจัย 1 ซึ่งเป็นด้านงบประมาณ โดยมีถึงหมู่บ้านกรณีศึกษาจำนวน 13 หมู่บ้าน ซึ่งเป็นจำนวนทั้งหมดของกรณีศึกษา และมีหมู่บ้านกรณีศึกษา จำนวน 3 หมู่บ้าน มีเหตุผลที่ 2 ซึ่งเป็นด้านความสะดวกของคณะกรรมการ ในการเลือกวิธีการบริหารจัดการนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร ซึ่งเป็นหมู่บ้านกรณีศึกษาที่มีการบริหารด้วยวิธีที่ 1 ที่ว่าจ้างบริษัทบริหารเอกชนทั้ง 4 หมู่บ้าน นอกจากนี้ยังมีการคำนึงถึงจำนวนบ้านภายในโครงการ จำนวน 5 หมู่บ้าน และอื่นๆ จำนวน 2 หมู่บ้าน

ตารางที่ 4.5 เหตุผลในการเลือกวิธีการบริหารนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร

กรณีศึกษา	จำนวนบ้าน (หลัง)	วิธีการบริหารจัดการ	รายได้	ความสะดวก	จำนวนบ้าน	อื่นๆ
A	172	▲	✓	✓		ความน่าเชื่อถือ
B	37	▲	✓	✓		ความน่าเชื่อถือ
C	180	△	✓			
D	198	△	✓			
E	82	△	✓		✓	
F	214	△	✓			
G	183	△	✓		✓	
H	153	▲	✓			
I	27	△	✓		✓	
J	90	△	✓		✓	
K	99	▲	✓	✓		
L	157	△	✓		✓	
M	215	△	✓			
รวม			13	3	5	2

▲ = ว่าจ้างบริษัทบริหารเอกชน    △ = คณะกรรมการบริหารเอง

#### 4.4 ปัญหาของหมู่บ้านที่พบจากกรณีศึกษา

จากการศึกษาในบทที่ผ่านมาพบว่า ปัญหาของหมู่บ้านที่พบจากกรณีศึกษาของคณะกรรมการหมู่บ้านจัดสรร สามารถจำแนกได้เป็น 5 ปัญหา คือ **ปัญหาที่ 1 ด้านการจัดเก็บค่าใช้จ่าย** คือ พบปัญหาด้านความร่วมมือในการชำระค่าบริการสาธารณะของสมาชิกภายในหมู่บ้าน ส่งผลต่อการบริหารงานหมู่บ้าน จนทำให้เกิดการฟ้องร้องดำเนินคดีกับสมาชิกที่ค้างชำระค่าใช้จ่ายของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร **ปัญหาที่ 2 ด้านการใช้ทรัพย์สินส่วนกลาง** คือ พบว่าเป็นปัญหาหลักของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรที่มีลักษณะเป็นบ้านแถว เนื่องจากมีการเปลี่ยนแปลงการใช้งานจากที่พักอาศัยเป็นสำนักงาน ทำให้มีการใช้งานพื้นที่ส่วนกลางมากขึ้น **ปัญหาที่ 3 ด้านงานสาธารณูปโภค** คือ พบปัญหาที่เกิดขึ้นเนื่องจาก ถนน ของหมู่บ้านเป็นการจ่ายอมให้บุคคลอื่นร่วมใช้ประโยชน์ด้วย ส่งผลต่อการรับภาระค่าใช้จ่ายในการดูแลสาธารณูปโภคที่จะต้องร่วมกันรับผิดชอบ **ปัญหาที่ 4 ด้านงานรักษาความปลอดภัย** คือ ปัญหาที่พบด้านงานรักษาความปลอดภัย ได้แก่ ผลกระทบจากการเปลี่ยนแปลงที่อยู่อาศัยเป็นสำนักงานทำให้มีบุคคลภายนอกเข้ามาภายในโครงการเป็นจำนวนมาก ส่งผลต่อการตรวจสอบของงานรักษาความปลอดภัยไม่ทั่วถึง และ **ปัญหาที่ 5 อื่นๆ** เช่น ปัญหาด้านการส่งต่องานระหว่างผู้จัดสรรที่ดิน และคณะกรรมการนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรที่มีความล่าช้า , ปัญหาด้านการประชาสัมพันธ์ภายในหมู่บ้าน

และเมื่อนำข้อมูลจากกรณีศึกษาจากบทที่ผ่านมา มาทำการวิเคราะห์ปัญหาที่พบในการบริหารงานนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรในระยะเวลาที่ผ่านมา พบปัญหาด้านการใช้พื้นที่ส่วนกลาง หรือ ทรัพย์สินส่วนกลาง มากเป็นลำดับ 1 จำนวน 9 หมู่บ้าน พบปัญหาด้านการจัดเก็บค่าใช้จ่าย มากเป็นลำดับ 2 จำนวน 7 หมู่บ้าน พบปัญหาด้านงานสาธารณูปโภค จำนวน 4 หมู่บ้าน พบปัญหาด้านงานรักษาความปลอดภัยจำนวน 1 หมู่บ้าน และปัญหาอื่นๆ ได้แก่ การประชาสัมพันธ์, การอยู่ร่วมกัน, ไม่มีช่างซ่อมบ้าน และการเข้าร่วมกิจกรรมของเจ้าของบ้าน ตามรายละเอียดในตารางที่ 4.5



ตารางที่ 4.6 ปัญหาของหมู่บ้านที่พบจากกรณีศึกษา

กรณีศึกษา	จำนวนบ้าน (หลัง)	วิธีการบริหารจัดการ	การจัดเก็บค่าใช้จ่าย	การใช้ทรัพย์สินส่วนกลาง	งานสาธารณูปโภค	งานความปลอดภัย	อื่นๆ
A	172	▲		✓	✓		ประชาสัมพันธ์
B	37	▲		✓	✓		ประชาสัมพันธ์
C	180	△	✓				
D	198	△	✓	✓			
E	82	△	✓	✓			
F	214	△		✓	✓		
G	183	△	✓	✓		✓	
H	153	▲	✓	✓			การอยู่ร่วมกัน
I	27	△		✓			
J	90	△					ไม่มีช่างซ่อมบ้าน
K	99	▲					การเข้าร่วมกิจกรรม
L	157	△	✓	✓			
M	215	△	✓		✓		
รวม			7	9	4	1	5

▲ = ว่าจ้างบริษัทบริหารเอกชน    △ = คณะกรรมการบริหารเอง