

สรุป อภิปรายผล และข้อเสนอแนะ

การวิจัยเรื่อง “การมีส่วนร่วมของเจ้าของห้องชุดในการบริหารทรัพย์สินส่วนกลางของอาคารชุดพักอาศัยระดับราคาปานกลาง” ผู้วิจัยได้ทำการศึกษา โดยแบ่งวิธีการดำเนินการวิจัยออกเป็น 2 ส่วน คือการวิจัยในส่วนที่หนึ่งที่มุ่งเน้นไปที่การบริหารทรัพย์สินส่วนกลางของนิติบุคคลอาคารชุด ซึ่งผู้วิจัยได้ทำการสัมภาษณ์ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด เพื่อให้ทราบการปฏิบัติงาน โดยเฉพาะในส่วนที่มีกรอบของหน้าที่และการปฏิบัติงานตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 รวมถึงปัญหาที่เกิดขึ้น สำหรับโครงการอาคารชุดพักอาศัยระดับราคาปานกลาง

การวิจัยในส่วนที่สอง ผู้วิจัยได้นำข้อมูลเกี่ยวกับบทบาทและหน้าที่ของเจ้าของห้องชุด การรับรู้และการมีส่วนร่วมในการบริหารทรัพย์สินส่วนกลางของเจ้าของห้องชุด เพื่อให้ได้แนวทางในการดูแลบริหารทรัพย์สินส่วนกลางในกรณีที่ต้องการการซ่อมแซมใหญ่ ที่ต้องมีค่าใช้จ่ายเป็นจำนวนมาก ทั้งนี้ผลการวิจัยจากทั้ง 2 ส่วนสามารถวิเคราะห์ตามวัตถุประสงค์ในการวิจัยและสรุปผลได้ ดังนี้ คือ

5.1 สรุป

5.1.1 ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด

ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด ตามพระราชบัญญัติ พ.ศ.2522 มีหน้าที่หลักในการดูแลบริหารทรัพย์สินส่วนกลาง จากกลุ่มตัวอย่างผู้จัดการนิติบุคคลใน 5 โครงการที่ทำการศึกษา คือ ฟรีเมียร์, สายลม, สยาม, แกรนด์วิลล์เฮ้าส์ 2, และปทุมวันเพลส คอนโดมิเนียม พบรายละเอียดดังต่อไปนี้

1.หน้าที่ในการชี้แจงกฎระเบียบข้อบังคับอาคารชุด ให้แก่เจ้าของห้องชุด ปรากฏว่า ผู้จัดการนิติบุคคลจากกลุ่มตัวอย่างทั้งหมด มีการปฏิบัติตามถูกต้องตามกฎหมาย คือ มีการจัดทำกฎระเบียบข้อบังคับอาคารชุด และชี้แจงรายละเอียดของข้อบังคับให้กับเจ้าของห้องชุด

2.หน้าที่ในการจัดประชุมใหญ่เจ้าของร่วม สรุปได้ว่า ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด 4 ใน 5 ราย มีการจัดประชุมใหญ่เจ้าของร่วมทุกปี โดยมีผู้เข้าประชุมครบองค์ประชุม 1 ใน 3 ตามที่กฎหมายระบุ

โดยที่เรื่องที่มีการพิจารณาในที่ประชุม ได้แก่ งบรายรับรายจ่ายประจำปี, ปัญหาการจัดเก็บค่าใช้จ่ายส่วนกลางรายเดือน, แผนการซ่อมแซมอาคาร, การขออนุมัติใช้เงินกองทุน ในกรณี ที่ค่าส่วนกลางรายเดือนไม่พอ และเพื่อซ่อมแซมอาคาร

ประเด็นที่น่าสนใจพบว่า โครงการ สยาม คอนโดมิเนียม ไม่มีการจัดประชุมใหญ่เจ้าของ ร่วมมาเป็นเวลา 4 ปีแล้ว ทั้งนี้ ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด ให้เหตุผลว่า เจ้าของห้องชุดไม่ให้ความร่วมมือ และไม่สนใจจะเข้าประชุม ถึงแม้จะมีการเรียกประชุม

การไม่จัดประชุมใหญ่เจ้าของร่วม เป็นเวลากว่า 4 ปีนี้ นับเป็นข้อบกพร่องในการบริหาร และขัดต่อพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522

3.การจัดประชุมคณะกรรมการนิติบุคคลอาคารชุด พบว่า 4 ใน 5 รายที่มีการจัดประชุมใหญ่เจ้าของร่วม ได้มีการจัดประชุมคณะกรรมการนิติบุคคลอาคารชุด เป็นประจำทุก 2 เดือน ซึ่งการประชุมนี้มีประโยชน์ในการช่วยวางแผนในการบริหารจัดการอาคารชุด รวมทั้งการพิจารณาตัดสินใจ ในการแก้ไขปัญหาต่างๆ ที่ผู้จัดการนิติบุคคลพบและนำมาเสนอ

4.หน้าที่ในการจัดเก็บเงินค่าใช้จ่ายส่วนกลางรายเดือน พบว่า ค่าใช้จ่ายส่วนกลางรายเดือนของทั้ง 5 โครงการ มีอัตราและการจัดเก็บที่แตกต่างกันดังนี้

-ฟรีเมียร์ คอนโดมิเนียม มีอัตราค่าใช้จ่ายส่วนกลางรายเดือน 19 บาท/ตารางเมตร/เดือน สามารถจัดเก็บได้ประมาณ 80% ของเจ้าของห้องชุดทั้งหมด หรือประมาณเดือนละ 300,000-310,000 บาท โดยทั่วไปจะสมดุลงบกับรายจ่ายประจำเดือน แต่บางเดือนเงินที่จัดเก็บได้ก็มีไม่เพียงพอ

-สายลม คอนโดมิเนียม มีอัตราค่าใช้จ่ายส่วนกลางรายเดือน 20 บาท/ตารางเมตร/เดือน สามารถเรียกเก็บได้ประมาณ 70% ของเจ้าของห้องชุดทั้งหมด ซึ่งบางเดือนไม่เพียงพอกับรายจ่าย

-สยาม คอนโดมิเนียม มีอัตราค่าใช้จ่ายส่วนกลางรายเดือน 2 อัตรา คือ 10 บาท/ตารางเมตร/เดือน สำหรับห้องที่ใช้อาศัย และ 15 บาท/ตารางเมตร/เดือน สำหรับห้องที่ใช้เป็นสำนักงาน มีปัญหาในการจัดเก็บเงินมาก เพราะไม่ได้รับความร่วมมือจากเจ้าของร่วม พบยอดหนี้ค้างจ่าย 2 ล้านบาท และในแต่ละเดือนรายรับไม่เพียงพอกับรายจ่าย ต้องยืมจากเจ้าของโครงการทุกเดือนๆ ละ 40,000-60,000 บาท

-แกรนด์วิลล์เฮ้าส์ 2 มีอัตราค่าใช้จ่ายส่วนกลางรายเดือนระหว่าง 16-20 บาท/ตารางเมตร/เดือน เก็บได้เฉลี่ยเดือนละ 80-85% ซึ่งเพียงพอกับรายจ่าย

-ปทุมวันเพลส คอนโดมิเนียม มีการเรียกเก็บค่าใช้จ่ายส่วนกลางรายเดือน 21.50 บาท/ตารางเมตร/เดือน โดยที่ 20 บาทเป็นค่าใช้จ่ายรายเดือน และ 1.50 บาท เป็นการสะสมเข้าเงินกองทุนเพื่อการซ่อมแซม สามารถเก็บค่าใช้จ่ายส่วนกลางได้เกือบทั้งหมด เฉลี่ยประมาณ 340,000 บาท

5.หน้าที่ในการจัดเก็บเงินกองทุน พบว่า 3 โครงการ คือ ฟรีเมียร์, สายลม, และสยามคอนโดมิเนียมไม่มีการจัดเก็บเงินกองทุน ซึ่งนับว่าเป็นการปฏิบัติที่ขัดกับ พ.ร.บ.อาคารชุด ที่ระบุให้มีการจัดเก็บเงินกองทุนตั้งแต่เริ่มโครงการ

ในอีก 2 โครงการ คือ แกรนด์วิลล์เฮ้าส์ 2 และ ปทุมวัน เฟลส มีเงินกองทุน ในกรณีของ ปทุมวัน เฟลส ซึ่งการจัดเก็บเงินกองทุนสะสมเพิ่มทุกเดือน เป็นผลดีในแง่การเตรียมพร้อมทางการเงิน เพื่อรองรับการซ่อมแซมใหญ่อาคารในอนาคต

6.การดูแลบริหารทรัพย์สินส่วนกลาง เป็นหน้าที่หลักของผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด ส่วนใหญ่การดูแล มักขึ้นอยู่กับสัญญาว่าจ้างที่ทำกับบริษัท เช่น การดูแลลิฟต์ การจ้างบริษัททำความสะอาด การรักษาความปลอดภัย การกำจัดแมลง ส่วนการดูแลสวนและสระว่ายน้ำ นิยมจ้างพนักงานประจำ เพื่อเป็นการประหยัด

ในโครงการที่ไม่มีเงินกองทุน มักมีการวางแผนดูแลทรัพย์สินส่วนกลางในระยะสั้น ตามวงเงินค่าใช้จ่ายส่วนกลางที่เก็บได้ในแต่ละเดือน ทำให้ขาดการวางแผนแก้ปัญหาในระยะยาว และไม่มีการเตรียมตัวในการซ่อมแซมใหญ่อาคาร

5.1.2 เจ้าของห้องชุด

จากการศึกษาเกี่ยวกับ การมีส่วนร่วมในการบริหารทรัพย์สินส่วนกลางของเจ้าของห้องชุด สามารถสรุป ได้ดังนี้

1.ลักษณะทั่วไป พบว่าผู้ตอบแบบสอบถามที่เป็นเจ้าของห้องชุดโครงการทั้ง 5 เป็นเพศชายมากกว่า เพศหญิง ส่วนมากมีอายุระหว่าง 40-49 ปี สมรสแล้ว จบการศึกษาระดับปริญญาตรี มีการประกอบอาชีพ เจ้าของกิจการและมีรายได้เฉลี่ย 20,000-40,000 บาท

2.ลักษณะการอยู่อาศัย พบว่าผู้ตอบแบบสอบถามมีระยะเวลาที่ถือครองกรรมสิทธิ์ห้องชุด มากกว่า 10 ปี โดยพักอาศัยอยู่เอง และห้องชุดนี้ซื้อเพราะมีความต้องการได้บ้านหลังแรก และส่วนใหญ่ไม่เคยเข้าร่วมกิจกรรมสัมพันธ์ในชุมชนเลย

3.ข้อบังคับอาคารชุด ผู้ตอบแบบสอบถามในทั้ง 5 โครงการ ส่วนใหญ่ทราบว่า มีข้อบังคับอาคารชุด คิดเป็น ร้อยละ 84.2 และได้รับการชี้แจง ร้อยละ 75.7 ซึ่งข้อบังคับอาคารชุดมีการระบุบทบาทและหน้าที่ของเจ้าของอาคารชุด ที่มีต่อเรื่องการดูแลบริหารทรัพย์สินส่วนกลาง เช่น การจ่ายค่าใช้จ่ายส่วนกลางรายเดือน การจ่ายเงินกองทุน และการดูแลทรัพย์สินส่วนกลาง ซึ่งโดยรวมเจ้าของห้องชุด เข้าใจในกฎข้อบังคับ คิดเป็น ร้อยละ 58.4 ซึ่งผู้ที่ไม่เข้าใจกฎข้อบังคับอาคารชุด มีสาเหตุหลัก คือ ไม่ได้สนใจอ่าน ร้อยละ 60

4.บทบาทหน้าที่ของเจ้าของห้องชุดในการบริหารทรัพย์สินส่วนกลาง

-การเข้าประชุมใหญ่เจ้าของร่วม

พบว่าผู้ตอบแบบสอบถามส่วนใหญ่ไม่ค่อยให้ความสนใจที่จะเข้าร่วมประชุม โดยส่วนใหญ่มีพฤติกรรมการเข้าร่วมประชุมเป็นบางครั้ง คิดเป็น ร้อยละ 36.1 แต่อย่างไรก็ตามในการประชุมแต่ละครั้งมีจำนวนเจ้าของห้องชุดที่เข้าประชุม ครบตามองค์ประชุม ที่กฎหมายระบุไว้คือ 1 ใน 3 ของเจ้าของห้องชุดทั้งหมด

ในการศึกษาสามารถสรุปได้ว่า ผู้ตอบแบบสอบถามมีเหตุผลในการไม่เข้าประชุม คือ ดิดุระ คิดเป็น ร้อยละ 67 รองลงมาคือ ลิม ร้อยละ 28 ซึ่งเจ้าของห้องชุดส่วนใหญ่ ได้รับแจ้งให้เข้าประชุมทุกครั้ง คิดเป็นร้อยละ 75.7 โดยผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด มีวิธีที่ใช้ติดต่อกับเจ้าของห้องชุดมากมายหลายวิธี แต่วิธีที่นิยมมากที่สุด คือ การส่งหนังสือเชิญประชุม

การเข้าประชุมใหญ่เจ้าของร่วม เป็นกลไกที่เจ้าของห้องชุดจะมีส่วนในการบริหารและควบคุมการทำงานของ ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด นอกจากนี้ การเข้าประชุมยังช่วยให้มีการรับรู้ข้อมูลข่าวสาร เกี่ยวกับการทำงานของนิติบุคคลอาคารชุดที่ผ่านมา

เรื่องที่มีการพิจารณาในที่ประชุม ได้แก่ การพิจารณาเรื่องงบรายรับ-รายจ่ายประจำปี ซึ่งส่วนใหญ่มีพิจารณาทุกครั้ง คิดเป็นร้อยละ 68.2 ในขณะที่ปัญหาการจัดเก็บค่าใช้จ่ายส่วนกลางรายเดือนมีพิจารณาบางครั้ง คิดเป็นร้อยละ 51.5 แผนการซ่อมแซมอาคาร พบว่า มีการพิจารณาในบางครั้ง คิดเป็นร้อยละ 69.7

ส่วนการขออนุมัติใช้เงินกองทุนเพื่อใช้ในกรณีที่ค่าใช้จ่ายส่วนกลางรายเดือนไม่พอ นั้น ไม่มีการพิจารณา คิดเป็น ร้อยละ 43.2 และการขออนุมัติใช้เงินกองทุนเพื่อซ่อมแซมอาคาร ก็ไม่มีการพิจารณาเช่นกัน โดยคิดเป็น ร้อยละ 42.4

-การชำระค่าใช้จ่ายส่วนกลางรายเดือน (Monthly Fee)

พบว่าผู้ตอบแบบสอบถามจ่ายเงินค่าใช้จ่ายส่วนกลาง ในอัตรา 16-20 บาท / ตรม./ เดือน คิดเป็นร้อยละ 47 และ 10-15 บาท / ตรม./ เดือน ร้อยละ 34.2 โดยผู้ตอบแบบสอบถามมีพฤติกรรมการจ่ายเงินตรงเวลา คิดเป็นร้อยละ 65.3 และจ่ายทุกเดือนแต่ไม่ตรงเวลา ร้อยละ 26.7

จากการศึกษาในรายละเอียด พบว่า เงินค่าใช้จ่ายส่วนกลางที่จัดเก็บได้ในแต่ละเดือนมีไม่เพียงพอกับค่าใช้จ่ายในการดูแลส่วนกลาง คิดเป็นร้อยละ 60 และเพียงพอ ร้อยละ 40 ซึ่งสาเหตุที่ทำให้การจ่ายค่าส่วนกลางมีปัญหา คือ เจ้าของห้องชุดลิม คิดเป็นร้อยละ 74.5 รองลงมาคือ คิดว่าแพงเกินไป ร้อยละ 11.8

เมื่อเวลาที่ค่าใช้จ่ายส่วนกลางไม่พอ ผู้จัดการนิติบุคคลฯมีวิธีแก้ปัญหา โดยวิธีที่เป็นที่นิยมมากที่สุด คือ ลดบริการส่วนกลางที่ไม่จำเป็นลง

-การจ่ายเงินกองทุน (Sinking Fund)

พบว่า เจ้าของห้องชุดใน 3 โครงการ คือ พรีเมียร์, สายลม, และสยาม คอนโดมิเนียม ไม่เคยมีการจ่ายเงินกองทุน ซึ่งขัดกับหลักของพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 และส่งผลกระทบต่อการบริหารอาคารในระยะยาว ทำให้ไม่มีเงินทุนสำรองเพื่อการซ่อมแซมใหญ่อาคาร

ส่วนโครงการที่มีเงินกองทุน คือ แกรนด์วิลล์เฮาส์ 2 และ ปทุมวัน เพลส มีลักษณะการจ่ายเงินกองทุนต่างกัน คือ แกรนด์วิลล์เฮาส์ 2 จ่ายเงินครั้งเดียวในตอนโอน ส่วนปทุมวันเพลส จ่ายครั้งแรกเป็นเงินก้อนตอนโอน และจ่ายทุกเดือนอีก ตารางเมตรละ 1.50 บาท / เดือน

ผู้ตอบแบบสอบถามส่วนใหญ่ของทั้ง 2 อาคารที่มีเงินกองทุน ทราบการนำเงินไปใช้ คิดเป็นร้อยละ 54.4 และไม่ทราบ ร้อยละ 28.9 โดยผู้ที่ทราบให้เหตุผลหลักว่า นิติบุคคลอาคารชุดมีหนังสือแจ้งมา คิดเป็น ร้อยละ 42.2 รองลงมา คือ อ่านประกาศชี้แจงของนิติบุคคลอาคารชุด ร้อยละ 21.1

ส่วนเหตุผลของผู้ที่ไม่ทราบการนำเงินกองทุนไปใช้ เป็นเพราะ ไม่ได้อ่านประกาศของนิติบุคคล คิดเป็นร้อยละ 50 รองลงมาคือ ไม่ได้เข้าประชุม ร้อยละ 23.1 และไม่ได้รับหนังสือแจ้งจากนิติบุคคลฯ ร้อยละ 19.2

ผู้ตอบแบบสอบถามให้รายละเอียดการนำเงินกองทุนไปใช้ว่า นำไปซ่อมแซมอาคาร คิดเป็นร้อยละ 41.6 รองลงมาคือ ผ่ากั้นอาคารไว้และยังไม่ได้นำมาใช้ ร้อยละ 23.4 และฝากไว้ที่ 56 ไฟแนนซ์และนำมาใช้ไม่ได้ ร้อยละ 16.9

(56 ไฟแนนซ์ หรือบริษัทเงินทุนหลักทรัพย์ 56 แห่ง ถูกรัฐบาลสั่งปิดกิจการเมื่อปลายปี 2540 เพราะปัญหาหนี้เสียหรือหนี้ที่ไม่ก่อให้เกิดรายได้มีปริมาณสูงมาก และมีผลกระทบต่อระบบการเงินของประเทศ หลังจากถูกปิดกิจการผู้ที่ฝากเงินไว้กับบริษัทเงินทุนเหล่านี้ไม่สามารถถอนเงินออกมาใช้ได้)

-การดูแลทรัพย์สินส่วนกลาง

จากการศึกษาพบว่า เจ้าของห้องชุดทราบว่า มีการดูแลทรัพย์สินส่วนกลาง มีรายละเอียดคือ ลิฟต์ จะจ้างบริษัทที่เชี่ยวชาญมาดูแล คิดเป็นร้อยละ 68.8, ความสะอาด จะนิยมจ้างพนักงานประจำเป็นผู้ดูแล คิดเป็นร้อยละ 62.4, ความปลอดภัย จะนิยมการจ้างบริษัทที่เชี่ยวชาญ ร้อยละ 67.3, การกำจัดแมลง จะนิยมการจ้างบริษัทที่เชี่ยวชาญ ร้อยละ 58.9

โครงการ สายลม และสยาม ไม่มีสระว่ายน้ำ ขณะที่โครงการ พรีเมียร์ ได้ปิดสระว่ายน้ำเพื่อรอการซ่อมแซม ในโครงการที่มีสระว่ายน้ำ จะจ้างพนักงานประจำดูแล โดยในแกรนด์วิลล์ คิดเป็นร้อยละ 92 และปทุมวันเพลส ร้อยละ 41.5

ผู้ตอบแบบสอบถาม ทราบว่าทรัพย์สินส่วนกลางเคยมีการซ่อมแซมไปแล้ว คิดเป็นร้อยละ 86.6 ซึ่งเจ้าของห้องชุดส่วนใหญ่ ทราบเกี่ยวกับค่าใช้จ่ายในการซ่อมแซมที่ผ่านมา ร้อยละ 63.4 และสาเหตุที่ทำให้ไม่ทราบรายละเอียดเรื่องนี้ เป็นเพราะไม่ได้อ่านประกาศเรื่องการซ่อมแซม

คิดเป็นร้อยละ 37.7 รองลงมาคือ ไม่ได้สนใจในเรื่องนี้ ร้อยละ 27.5 และไม่ได้รับแจ้งจากนิติบุคคล ร้อยละ 15.9

โดยการซ่อมแซมที่ผ่านมา พบว่า ส่วนใหญ่ใช้ค่าส่วนกลางรายเดือนมาซ่อม คิดเป็นร้อยละ 37 รองลงมาคือ แשרค่าใช้จ่ายเพิ่ม คิดเป็นร้อยละ 31.5 และใช้เงินกองทุนและเก็บเพิ่มเติม ร้อยละ 16.7

5. การรับรู้เกี่ยวกับความชำรุดของทรัพย์สินส่วนกลาง

พบว่าผู้ตอบแบบสอบถามส่วนใหญ่ สังเกตเห็นความชำรุดของทรัพย์สินส่วนกลางในเบื้องต้น คิดเป็นร้อยละ 84.2 แสดงให้เห็นว่าเจ้าของห้องชุดให้ความสนใจ และรับรู้ถึงปัญหาและความเสื่อมโทรม

โดยบริเวณที่พบความชำรุดและต้องการซ่อมแซมมาเป็นอันดับ 1 คือ ลิฟท์ คิดเป็นร้อยละ 71.8 รองลงมาคือ สีอาคาร ร้อยละ 69.4 และบริเวณที่ทิ้งขยะ ร้อยละ 40 ซึ่งจากการสำรวจความเห็น ผู้ตอบแบบสอบถามส่วนใหญ่ ร้อยละ 92.1 เห็นด้วยกับการซ่อมแซมบริเวณที่ชำรุด โดยมีเหตุผลหลักอันดับ 1 คือ เพื่อจะได้ปรับปรุงให้โครงการน่าอยู่มากขึ้น ร้อยละ 60.8 รองลงมาคือ เพื่อความปลอดภัยในการใช้งาน ร้อยละ 59.7 และใช้งานได้นานขึ้น ร้อยละ 36.6 ในส่วนผู้ที่ไม่เห็นด้วยกับการซ่อมแซมนั้น ให้เหตุผลว่า ยังไม่ถึงเวลาซ่อม คิดเป็นร้อยละ 80 และไม่มีเวลาว่าง ร้อยละ 50

6. การมีส่วนร่วมของเจ้าของห้องชุดกับกระบวนการซ่อมแซม

จากการศึกษาพบว่า เจ้าของห้องชุดส่วนใหญ่มีส่วนร่วมในการบริหารทรัพย์สินส่วนกลาง ซึ่งแสดงว่า เจ้าของร่วมมีความเข้าใจการอยู่อาศัยในอาคารชุดระดับหนึ่ง

1) กรณีมีเงินกองทุน

พบว่าโครงการที่มีเงินกองทุน คือ แกรนด์วิลล์ เฮ้าส์ 2 และปทุมวันเพลส มีเงินกองทุนเพียงพอในการซ่อม ซึ่งการจะนำเงินนี้มาใช้ ต้องขึ้นกับดุลยพินิจของเจ้าของห้องชุดในการอนุมัติเงินกองทุนนี้ในที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วม จากการสอบถาม พบว่า เจ้าของห้องชุดส่วนใหญ่ มีความเห็นอนุมัติเงินกองทุน คิดเป็นร้อยละ 93.3

โดยผู้ที่อนุมัติเงินกองทุนเป็นผู้เข้าใจข้อบังคับอาคารชุด ร้อยละ 57.9 มีพฤติกรรมการจ่ายเงินส่วนกลางตรงเวลาทุกเดือน ร้อยละ 53.3 และอยู่อาศัยมานานกว่า 10 ปี ร้อยละ 61.1 แต่ปัจจัยทั้ง 3 ตัว ไม่ได้มีความสัมพันธ์กับการอนุมัติเงินกองทุนแต่อย่างใด ตัวอย่างเช่น ผู้ที่อนุมัติเงินกองทุน ก็ไม่เข้าใจข้อบังคับถึงร้อยละ 34.2

2) กรณีไม่มีเงินกองทุนหรือมีไม่พอ

แนวทางแก้ปัญหาในกรณีที่ไม่มีเงินกองทุน หรือเงินไม่พอสำหรับการซ่อมแซม คือ ให้เจ้าของห้องชุดแשרค่าใช้จ่ายเพิ่มเติม ซึ่งพบว่า เจ้าของห้องชุดยินยอมเฉลี่ยค่าใช้จ่ายเพิ่ม คิดเป็นร้อยละ 96.6 และเห็นด้วยกับการเรียกเก็บเงินกองทุนเพิ่ม คิดเป็นร้อยละ 61.9 ซึ่งผู้ที่ยินยอม

เฉลี่ยค่าใช้จ่ายเพิ่มเติม จะเป็นผู้ที่เข้าใจข้อบังคับอาคารชุด ร้อยละ 66.5 และไม่เข้าใจ ร้อยละ 31.7

ในส่วนผู้ที่เห็นสมควรให้มีการเรียกเก็บเงินกองทุนเพิ่ม พบว่า เป็นผู้ที่เข้าใจข้อบังคับอาคารชุด ร้อยละ 51.4 และไม่เข้าใจข้อบังคับอาคารชุด ร้อยละ 26.8

เมื่อพิจารณาถึงระยะเวลาการอยู่อาศัย พบว่า ผู้ที่เห็นสมควรให้มีการเรียกเก็บเงินกองทุนเพิ่ม เป็นผู้ที่อยู่อาศัยมานานกว่า 10 ปี คิดเป็นร้อยละ 54 รองลงมาคือ 5-8 ปี ร้อยละ 9.8 ส่วนผู้ที่ไม่เห็นด้วย เป็นผู้ที่อยู่อาศัยประมาณ 3-5 ปี คิดเป็นร้อยละ 9.8 รองลงมาคือ อยู่มานานกว่า 10 ปี ร้อยละ 8.6

3) กรณีที่เจ้าของร่วมมีมติไม่ยอมจ่ายเงิน

ในส่วนเจ้าของห้องชุดที่ไม่ยอมจ่ายเงินให้เหตุผลอันดับ 1 คือ เห็นว่าไม่มีความจำเป็น คิดเป็นร้อยละ 51.4 รองลงมาคือ ไม่ต้องซ่อมแซมก็ยังใช้งานได้ ร้อยละ 20 และสาเหตุอื่นๆ ร้อยละ 17.1

-แนวทางแก้ไขของเจ้าของห้องชุด ในกรณีที่ส่วนใหญ่ไม่ยอมจ่ายเงิน พบว่าเจ้าของห้องชุดให้ความสำคัญกับเรื่องการซ่อมแซม และแสดงความคิดเห็นว่า ควรจะให้นิติบุคคลชี้แจงในเรื่องนี้ก่อนการตัดสินใจ คิดเป็นร้อยละ 52.5 อันดับที่ 2 คือ ขอความร่วมมือจากเจ้าของห้องคนอื่นอีกครั้ง คิดเป็นร้อยละ 39.6 และระงับใช้พื้นที่ คิดเป็นร้อยละ 4.1

-แนวทางแก้ไขกรณีที่ทำนจ่ายแต่มีบางคนไม่จ่าย พบว่าเจ้าของห้องชุดที่ตอบแบบสอบถาม แสดงความคิดเห็นว่าผู้จัดการนิติบุคคลจะต้องทวงอย่างเร่งด่วน คิดเป็นร้อยละ 25.7 รองลงมาคือ ให้ผู้จัดการนิติบุคคลคิดดอกเบี้ย และฟ้องร้อง ร้อยละ 20.5 และพูดจากโน้มน้าวใจเป็นการส่วนตัว ร้อยละ 20.1

อภิปรายผล

จากการศึกษาข้อมูลจากกลุ่มตัวอย่างทั้งสองส่วน คือ กลุ่มผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด และกลุ่มเจ้าของห้องชุด สามารถแยกประเด็นในการบริหารทรัพย์สินส่วนกลางของอาคารชุด ได้ดังนี้ คือ

1. ประเด็นการปฏิบัติในการบริหารอาคารชุดที่ขัดต่อข้อกำหนด

จะเห็นได้ว่าถึงแม้รูปแบบการอยู่อาศัยในอาคารชุดจะมีมาเป็นเวลากว่า 15 ปีแล้วในประเทศไทย แต่นิติบุคคลอาคารชุดในบางโครงการ มีการปฏิบัติในการบริหารอาคารชุดที่ขัดต่อข้อกำหนด เช่น บกพร่องในเรื่องการจัดประชุมใหญ่เจ้าของร่วมประจำปี ทั้งนี้พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 ได้ระบุไว้อย่างชัดเจนว่า นิติบุคคลอาคารชุด โดยหน้าที่ของผู้จัดการนิติบุคคลซึ่งเป็นตัวแทนในการบริหารงาน จะต้องจัดให้มีการประชุมใหญ่เจ้าของร่วมอย่างน้อย ปีละ

1 ครั้ง เพื่อให้เจ้าของห้องชุด ซึ่งเปรียบเสมือนผู้ถือหุ้นของบริษัทมารับรู้ข้อมูลข่าวสาร ในการบริหารงานอาคารชุดที่ผ่านมา อีกทั้งเจ้าของห้องชุดเองยังมีส่วนร่วมและอำนาจในการบริหารทางอ้อม ในการพิจารณาและอนุมัติในเรื่องหลายๆเรื่อง เช่น แผนการซ่อมแซมอาคาร งบค่าใช้จ่ายบางเรื่อง และการเรียกเก็บเงินพิเศษเพื่อบริการบางอย่าง

การปฏิบัติที่ขัดต่อข้อกำหนดในเรื่องที่สอง คือ การจัดเก็บเงินกองทุน ในการวิจัยพบว่า มีอาคารชุดถึง 3 ใน 5 โครงการ หรือ ร้อยละ 60 ไม่มีการจัดเก็บเงินกองทุนมาก่อนเลย ซึ่งประเด็นในเรื่องนี้ขัดต่อพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 มาตรา 40 ที่ระบุไว้ว่า นิติบุคคลจะต้องเรียกเก็บเงินกองทุน เพื่อไว้ใช้เป็นทุนหมุนเวียนเมื่อแรกเริ่มที่ยังเก็บค่าใช้จ่ายรายเดือนไม่ครบถ้วน รวมไปถึงเพื่อสำรองไว้ในกรณีฉุกเฉินและเพื่อการซ่อมแซมครั้งใหญ่ หรือเพื่อใช้จ่ายในเรื่องอื่นๆตามมติของคณะกรรมการหรือที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วม

ซึ่งการที่ไม่มีเงินกองทุน ทำให้การดูแลบริหารอาคารชุดและทรัพย์สินส่วนกลางมีข้อจำกัด และปัญหาในทางการเงินตามมา คือไม่มีเงินสำรองไว้ใช้ในการซ่อมแซมใหญ่ ไม่มีเงินสำรองฉุกเฉินหากค่าใช้จ่ายส่วนกลางรายเดือนไม่พอ ไม่มีเงินสำรองไว้เพื่อซื้ออุปกรณ์หรือจัดหาบริการที่เป็นประโยชน์เพิ่มเติมแก่เจ้าของห้องชุดได้

แต่ทั้งนี้การจัดเก็บเงินกองทุนของโครงการปทุมวันเพลส เป็นรูปแบบการจัดเก็บที่น่าสนใจและน่าที่จะเป็นประโยชน์ในการเตรียมการเพื่อรองรับการซ่อมแซมอาคารครั้งใหญ่ต่อไป ทั้งนี้โครงการมีการจัดเก็บก่อนใหญ่ในครั้งแรก และมีการเรียกเก็บรายเดือนในตารางเมตรละ 1.50 บาท/เดือน เพื่อสะสมไว้เพื่อซ่อมแซมอาคาร นอกจากนี้แล้วรูปแบบการจัดเก็บเงินกองทุนในลักษณะนี้ จะทำให้เจ้าของห้องชุดที่เป็นผู้จ่ายเงินเอง ไม่รู้สึกว่าตนเองจ่ายเงินที่ละมากๆโดยในบางครั้งยังไม่ให้การนำไปใช้ประโยชน์

2. ประเด็นปัญหาการจัดเก็บค่าใช้จ่ายส่วนกลางรายเดือน

ปัญหาการจัดเก็บค่าใช้จ่ายส่วนกลางรายเดือน เป็นประเด็นปัญหาเรื้อรังสำหรับการอยู่อาศัยในอาคารชุดของคนไทย ถึงแม้ว่าพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 จะระบุหน้าที่ของเจ้าของห้องชุดไว้อย่างชัดเจน ที่จะต้องจ่ายเงินค่าใช้จ่ายร่วมเพื่อใช้ในการดูแลบริหารส่วนกลาง แต่เจ้าของห้องชุดก็ยังไม่ปฏิบัติ ทั้งที่รับรู้และเข้าใจกฎระเบียบข้อบังคับอาคารชุดและกฎหมาย ซึ่งปัญหาการจัดเก็บค่าใช้จ่ายส่วนกลางรายเดือนนี้ ยังเป็นจุดเริ่มต้นนำไปสู่ปัญหาและอุปสรรคในการบริหารงานของนิติบุคคลอาคารชุด นอกจากนี้ยังมีผลไปถึงการจัดหาบริการส่วนกลางที่ไม่เพียงพอ หรือไม่ดีพอแก่อาคารชุดนั้นๆ

ในทางปฏิบัติแล้ว ถึงแม้กฎหมายจะให้อำนาจผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดในการดำเนินการทางกฎหมาย เพื่อฟ้องร้องเรียกเก็บค่าใช้จ่ายร่วมที่เจ้าของห้องชุดติดค้างได้ แต่โดยส่วนใหญ่ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดจะไม่ค่อยถือปฏิบัติ เพราะไม่คุ้มกับค่าใช้จ่าย และนิติบุคคลอาคารชุดเองก็ประสบปัญหาการเงินอยู่แล้ว จึงทำให้เจ้าของห้องชุดไม่เกรงกลัว แต่ทั้งนี้นิติบุคคลอาคารชุดจะมีอำนาจในการออกไปปลดหนี้ให้แก่เจ้าของห้องชุดที่มีความประสงค์ จะขาย

หรือโอนห้องชุดของตนให้ผู้อื่น จะต้องมาขอใบปลอดหนี้จากนิติบุคคลอาคารชุด ซึ่งตอนนี้ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดจะมีอำนาจบังคับให้เจ้าของห้องชุดจ่ายเงินทั้งหมดที่ค้างไว้ได้

3. ประเด็นการมีส่วนร่วมของเจ้าของห้องชุดในการบริหารทรัพย์สินส่วนกลาง

เจ้าของห้องชุดสามารถที่จะรับรู้และมีส่วนร่วมในการบริหารทรัพย์สินส่วนกลางของอาคารชุด ได้โดยบทบาทและหน้าที่เบื้องต้นตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 คือ การเข้าประชุมใหญ่เจ้าของร่วม เพื่อรับรู้ข้อมูลข่าวสาร และยังเป็นกลไกในการตรวจสอบการทำงานของนิติบุคคลอาคารชุดอีกทางหนึ่ง

จากการศึกษา พบว่า เจ้าของห้องชุดเพิกเฉยต่อบทบาทและหน้าที่ของตนเอง ปฏิเสธและไม่รักษาสិทธิของตงตั้งแต่แรก ไม่ว่าจะเป็นการปฏิเสธไม่เข้าร่วมประชุมใหญ่เจ้าของร่วม ไม่สนใจอ่านประกาศของนิติบุคคลอาคารชุด ไม่สนใจข่าวสารที่เกี่ยวข้องกับการอยู่อาศัย แต่เวลามีปัญหาหรือเรื่องที่ไม่ถูกใจจะมาบ่นหรือต่อว่าผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด

การที่จะทำให้เจ้าของห้องชุดมีส่วนร่วมในการบริหารอาคารชุดมากขึ้น นั้นทำได้ยากมาก เพราะเป็นนิสัยส่วนใหญ่ของคนไทยที่ไม่ค่อยยอมรับหรือปฏิบัติตามกฎระเบียบ ซึ่งไม่ใช่ไม่รับรู้หรือไม่เข้าใจ แต่เป็นการไม่ยอมรับเสียมากกว่า

ผลของการไม่มีส่วนร่วมที่เห็นได้ชัด คือเจ้าของห้องชุดไม่ให้ความร่วมมือในการจ่ายเงินค่าส่วนกลางรายเดือน ทำให้นิติบุคคลอาคารชุดประสบปัญหาการเงิน ดังจะเห็นได้ชัด จากโครงการสยาม คอนโดมิเนียม ซึ่งเป็นหนึ่งในโครงการที่นำมาศึกษา พบว่านิติบุคคลอาคารชุดไม่สามารถจัดเก็บค่าใช้จ่ายส่วนกลางรายเดือนจากเจ้าของห้องชุด รวมแล้ว ประมาณ 2 ล้านบาท นอกจากนี้แล้วประเด็นเรื่องการจัดเก็บเงินกองทุนก็เป็นเรื่องที่น่าสนใจ เพราะโดยส่วนใหญ่เจ้าของห้องชุดจะไม่ค่อยนึกถึงเงินก้อนนี้มากนัก เพราะไม่ได้มีการนำมาใช้บ่อยครั้ง แต่ก็มีควมจำเป็นสำหรับการมีเงินสำรองเพื่อซ่อมแซมครั้งใหญ่ นอกจากนี้ในการศึกษายังพบว่าอาคารชุด 3 โครงการ คือฟรีเมียร์ สายลม และสยาม คอนโดมิเนียม ที่ไม่เคยมีการจัดเก็บเงินกองทุนมาก่อนเลย ซึ่งประเด็นนี้อาจจะสะท้อนให้เห็นว่า อาจจะมีอาคารชุดอีกหลายโครงการที่มีลักษณะเช่นเดียวกัน

การมีส่วนร่วมของเจ้าของห้องชุดในเรื่องสุดท้ายที่เป็นประเด็นที่สนใจ คือการรับรู้ถึงรายละเอียดในการดูแลบริหารทรัพย์สินส่วนกลางและบริการที่เกี่ยวข้อง เช่น ยามรักษาความปลอดภัย การกำจัดแมลง การดูแลสวน และสระว่ายน้ำ ซึ่งเป็นสิ่งที่สะท้อนถึงการสนใจ รับรู้ และมีส่วนร่วมในการบริหารทรัพย์สินส่วนกลาง เพราะการที่เจ้าของห้องชุดจะได้ข้อมูลเหล่านี้มา อาจเป็นไปได้หลายทาง เช่น การเข้าประชุม นิติบุคคลอาคารชุดมีหนังสือชี้แจง หรือจากการอ่านประกาศชี้แจง นอกจากนี้ในโครงการที่มีอายุอาคารมากกว่า 10 ปีดังเช่นโครงการที่นำมาศึกษา ก็พบว่าเจ้าของห้องชุดมีความสังเกต และมีความเห็นว่าทรัพย์สินส่วนกลางหรือระบบอาคารบางอย่างเสื่อมสภาพ และมีต้องการการซ่อมแซม ซึ่งข้อดีของการที่เจ้าของห้องชุดมีส่วนร่วมในการบริหารทรัพย์สินส่วนกลางของอาคารชุด สามารถสรุปได้ดังนี้ คือ

1) ทำให้การบริหารงานของนิติบุคคลอาคารชุดมีประสิทธิภาพมากขึ้น เพราะการที่จะขอความร่วมมือจากเจ้าของห้องชุดจะง่ายขึ้น ไม่ว่าจะเป็นการจ่ายค่าใช้จ่ายร่วม การพิจารณาในเรื่องการซ่อมแซมอาคาร หรือการจัดหาบริการที่มีประโยชน์เพิ่มเติม

2) ทำให้การบริหารอาคารชุดมีความสมบูรณ์มากยิ่งขึ้น เพราะได้รับความร่วมมือและการมีส่วนร่วมจากเจ้าของห้องชุด ซึ่งจะนำไปสู่สภาพความเป็นอยู่ที่ดีขึ้นในชุมชนอาคารชุด

3) ทำให้การติดต่อสื่อสารระหว่างนิติบุคคลอาคารชุดและเจ้าของห้องชุดราบรื่นและมีความเข้าใจกันมากขึ้น

4) หากเจ้าของห้องชุดเข้าใจและยอมมีส่วนร่วมในการบริหารอาคารชุดมากยิ่งขึ้น จะมีผลดีกับการยอมรับการอยู่อาศัยในอาคารชุดมากขึ้นในอนาคต

4. ประเด็นแนวทางในการดูแลบริหารทรัพย์สินส่วนกลาง เมื่อต้องการการซ่อมแซมใหญ่ที่มีค่าใช้จ่ายจำนวนมาก ในการศึกษาครั้งนี้ พบว่าถึงแม้การอยู่อาศัยในอาคารชุดจะยังเป็นสิ่งใหม่ และปัญหาในการอยู่อาศัยยังคงมีอยู่ ไม่ว่าจะเป็นการไม่เข้าประชุมใหญ่ ไม่จ่ายเงินค่าส่วนกลางรายเดือน หรือไม่จัดเก็บเงินกองทุน แต่ความผูกพันในชุมชนและความรู้สึกว่าจะต้องมีส่วนร่วมของเจ้าของห้องชุดยังมีอยู่ เพราะพบว่าในโครงการที่มีเงินกองทุน หากต้องการการซ่อมแซมทรัพย์สินส่วนกลางที่เสื่อมสภาพ เจ้าของห้องชุดส่วนใหญ่เห็นด้วยและยอมที่จะอนุมัติเงินกองทุนเพื่อมาใช้ซ่อมแซม

ส่วนโครงการที่ไม่มีเงินกองทุนหรือในกรณีที่เงินไม่พอ พบว่า เจ้าของห้องชุดส่วนใหญ่ก็เห็นด้วยกับการซ่อมแซม และยอมที่จะแชร์ค่าใช้จ่ายเพิ่มเติมเพื่อเป็นค่าซ่อมแซม นอกจากนี้แล้วเจ้าของห้องชุดยังยินยอมที่จะให้มีการเรียกเก็บเงินกองทุนเพิ่ม เพื่อสำรองเผื่อไว้ในอนาคต แต่ทั้งนี้หากเจ้าของห้องชุดส่วนใหญ่ไม่ยินยอมจ่ายเงิน พวกเขามีความเห็นที่ต้องการให้ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดชี้แจงในเรื่องการซ่อมแซมให้เข้าใจก่อน และอาจขอความร่วมมือจากเจ้าของห้องชุดคนอื่นอีกครั้ง

ในกรณีที่มีเจ้าของห้องชุดไม่ยอมจ่ายเงิน เจ้าของห้องชุดที่จ่ายเงินมีความเห็นว่าควรที่จะให้ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดติดตามทวงอย่างเร่งด่วน และหากทวงไม่ได้ก็ให้ฟ้องร้อง นอกจากนี้เจ้าของห้องชุดอาจใช้วิธีการพูดจาโน้มน้าวจิตใจเป็นการส่วนตัว ซึ่งแนวทางเหล่านี้สามารถที่จะนำไปเป็นแนวทางในการปฏิบัติได้ในโครงการที่มีสถานการณ์คล้ายๆกัน

5.2 ข้อเสนอแนะ

5.2.1 ข้อเสนอแนะที่ได้จากการศึกษา

1.กรณีปัญหาการจัดเก็บค่าใช้จ่ายส่วนกลางรายเดือนได้ไม่ครบ ซึ่งเป็นปัญหาเรื้อรังของการบริหารอาคารชุด ที่ยังไม่มีทางแก้ไข เนื่องจากไม่มีการกำหนดบทลงโทษเจ้าของห้องชุดที่ไม่จ่ายเงินไว้ในพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 หากต้องการแก้ไขปัญหานี้อย่างเด็ดขาด ควรมีการกำหนดบทลงโทษ แก่เจ้าของห้องชุดที่ไม่จ่ายค่าใช้จ่ายส่วนกลาง

2.กรณีปัญหาการไม่จัดเก็บเงินกองทุน ทำให้เป็นอุปสรรคต่อการวางแผนซ่อมแซมอาคารในระยะยาว แบ่งเป็น 2 กรณี

- ในโครงการที่ไม่ได้จัดเก็บไว้ตั้งแต่แรก คณะกรรมการนิติบุคคลอาคารชุด และผู้จัดการอาคารชุด ควรจะดำเนินการขอมติเจ้าของร่วม ในการจัดเก็บเงินกองทุนนี้ ทั้งนี้เพื่อประโยชน์ในการซ่อมแซมต่อไป

- ในโครงการที่เคยมีการจัดเก็บเงินกองทุนแล้ว ควรจะพิจารณาจัดเก็บเงินกองทุนเพิ่มในลักษณะการสะสมรายเดือน เพื่อเตรียมความพร้อมซ่อมแซมอาคารครั้งใหญ่

ในส่วนของผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด ควรจะตระหนักถึงความสำคัญของเงินกองทุน รวมไปถึงให้ความสำคัญกับการบริหารอาคารชุดให้มีประสิทธิภาพ มีการวางแผนเตรียมการสำหรับงานล่วงหน้า เพื่อที่จะได้แก้ปัญหาได้ทันในกรณีที่ไม่มีเงินมาบริหาร ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด ควรที่จะคำนึงถึงประโยชน์สูงสุดของเจ้าของห้องชุด และมีการติดต่อสื่อสารต่อกันด้วยดี

3.กรณีปัญหาการบริหารงานของนิติบุคคลอาคารชุด ส่วนใหญ่พบปัญหาว่า ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด ในทางปฏิบัติไม่ได้เข้ามาดูแลเป็นประจำ แต่มอบหมายให้ผู้จัดการอาคารเป็นผู้ดูแล ซึ่งพบปัญหาว่าผู้จัดการอาคารไม่มีอำนาจในการตัดสินใจ เกี่ยวกับการบริหารอาคารหลายเรื่อง ทำให้ล่าช้าในการแก้ปัญหา ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด จึงควรเข้ามารับผิดชอบดูแลอาคารโดยตรงมากขึ้น

4.ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด ควรมีการจัดทำงบประมาณค่าใช้จ่ายรายเดือน เพื่อวิเคราะห์และคาดการณ์ค่าใช้จ่ายล่วงหน้า และวางแผนในการซ่อมแซม

5.สำหรับเจ้าของห้องชุด ควรจะมีการศึกษาและสนใจในเรื่องของกฎระเบียบการอยู่อาศัยในอาคารชุดให้มากขึ้น รวมทั้งการเข้าประชุมใหญ่ เพื่อที่จะทราบถึงบทบาทและหน้าที่ของตนเอง หากเมื่อเวลาเกิดปัญหาขึ้นทุกคนจะได้ให้ความร่วมมือและมีส่วนร่วมในการแก้ปัญหาในการอยู่อาศัยร่วมกันอย่างมีประสิทธิภาพ

5.2.2 ข้อเสนอแนะในการวิจัยครั้งต่อไป

ในการศึกษาเกี่ยวกับการมีส่วนร่วมของเจ้าของห้องชุดในการบริหารทรัพย์สินส่วนกลางของอาคารชุดพักอาศัยระดับราคาปานกลาง ในครั้งนี้มีปัญหาในเรื่องของขั้นตอนและวิธีการ ซึ่งผู้วิจัยไม่สามารถคาดการณ์ได้ ดังนี้

1. ขั้นตอนและวิธีการ

ดังในกล่าวไว้ในบทที่ 3 แล้วว่า การติดต่อเพื่อขอข้อมูลจากนิติบุคคลอาคารชุดนั้นมีปัญหาอย่างมาก เพราะบางนิติบุคคลไม่ต้องการที่จะเปิดเผยข้อมูลบางอย่าง และการแจกแบบสอบถามให้กับเจ้าของห้องชุดในอาคารก็เป็นไปด้วยความยากลำบาก เพราะโดยส่วนใหญ่อาคารชุดต้องการความเป็นส่วนตัว และมีเหตุผลบางอย่างเกี่ยวกับความปลอดภัยของผู้อยู่ในอาคาร การติดต่อกับเจ้าของห้องชุดโดยตรงจึงเป็นเรื่องยาก ดังนั้นผู้วิจัยจึงได้แค่แจกแบบสอบถามไว้ในกล่องจดหมายของแต่ละห้องชุด และบางห้องก็ไม่ได้มาจดหมายจึงทำให้แบบสอบถามค้างอยู่ที่กล่องเป็นจำนวนมาก

ดังนั้นผู้วิจัยจึงแก้ปัญหาโดยการดักโทรเพื่อพูดคุย และขอความร่วมมือจากเจ้าของห้องชุด โดยการสอบถามจากยาม เพื่อยืนยันว่าใช่เจ้าของห้องชุดในโครงการหรือไม่ ซึ่งยามแต่ละโครงการที่มาการศึกษามีความแม่นยำต่างกัน บางครั้งแจกแบบสอบถามให้แต่พบว่าเป็นผู้เช่า ก็ไม่สามารถให้ตอบได้ นอกจากนี้แล้วการพูดคุยในลักษณะนี้มีเวลาน้อยมาก เพราะเจ้าของห้องชุดบางท่านรีบออกไปธุระ บางท่านเพิ่มเหนื่อยกลับจากการทำงาน

2. หัวข้อในการวิจัย

ในการวิจัยครั้งนี้ ผู้วิจัยสนใจเพียงแค่กระบวนการบริหารทรัพย์สินส่วนกลางของนิติบุคคลอาคารชุด และการมีส่วนร่วมของเจ้าของห้องชุดในการบริหารทรัพย์สินส่วนกลาง ซึ่งเมื่อลงมือศึกษาอย่างจริงจังแล้วพบว่า มีหัวข้อหรือเรื่องที่น่าสนใจเกี่ยวข้อง และสามารถศึกษาอย่างละเอียดได้ในอนาคต เช่น การศึกษาเกี่ยวกับการประมาณการรายรับ-รายจ่ายต่อเดือน ของนิติบุคคลอาคารชุดที่เหมาะสมในปัจจุบัน เพื่อคาดการณ์ประมาณในการซ่อมแซมอาคารที่จะตามมาในอนาคต หรือการศึกษาถึงการบริหารเงินกองทุน และวิธีการนำไปใช้อย่างละเอียด รวมทั้งการประเมินทางกายภาพของความสัมพันธ์ของทรัพย์สินส่วนกลางและระบบภายในของอาคารชุด นอกจากนี้แล้ว ควรจะมีการศึกษาแนวทางการบริหารอาคารชุดโครงการที่มีอายุประมาณ 1-2 ปี ซึ่งอยู่ในช่วงที่ได้รับผลกระทบโดยตรงจากภาวะเศรษฐกิจตกต่ำ โครงการเหล่านี้ที่น่าที่จะมีห้องชุดที่ว่างอยู่ไม่สามารถโอนได้อีกมาก จึงเป็นที่สนใจว่านิติบุคคลอาคารชุดจะมีวิธีการบริหารทางการเงินอย่างไร เพราะผู้ประกอบการที่ยังขายห้องชุดนี้ไม่ได้ก็คงประสบภาวะขาดสภาพคล่องทางการเงิน นอกจากนี้เจ้าของห้องชุดรายอื่น คงมีปัญหาการเงินเช่นกันในช่วงที่เศรษฐกิจไม่ดี ซึ่งจะมีผลต่อการจัดเก็บเงินค่าส่วนกลางอย่างแน่นอน