

แนวทางการบริหารดูแลหมู่บ้านจัดสรร ตามพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน

พ.ศ.2543

รองศาสตราจารย์ ดร. บัณฑิต จุลาสัย

อาจารย์ ยุวดี ศิริ

นายวรวิทย์ ก่อก่อองวิศรุต

ภาควิชาเคหการ

คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์

จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

จที่
สถ 15
011560
ด.5

สนับสนุนการพิมพ์ โดย
บริษัท ควอลิตี้ ลิฟวิ่ง แมเนจเม้นท์ จำกัด
กลุ่มบริษัทในเครือ NC GROUP



แนวทางการบริหารดูแลหมู่บ้านจัดสรร ตามพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน

พ.ศ.2543

รองศาสตราจารย์ ดร. บัณฑิต จุลาสัย

อาจารย์ ยุวดี ศิริ

นายวรวิทย์ ก่อก่อวิศรุต

ภาควิชาเคหการ

คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์

จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

สนับสนุนการพิมพ์ โดย

บริษัท ควอลิตี้ ลิฟวิ่ง แมเนจเม้นท์ จำกัด

กลุ่มบริษัทในเครือ NC GROUP



คำนำ

การจัดพิมพ์เอกสารวิชาการ ของภาควิชาเคหการ คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย เป็นไปตามพันธกิจในการศึกษาวิจัยองค์ความรู้ใหม่ทางด้านเคหพัฒนา ศาสตร์ เพื่อนำออกเผยแพร่สู่ภายนอกมหาวิทยาลัย สำหรับผู้ที่สนใจหรือทำงานเกี่ยวข้องกับ การพัฒนาที่อยู่อาศัย

เอกสารวิชาการหมายเลข 5 เรื่อง “แนวทางการบริหารนิติบุคคลบ้านจัดสรรภายใต้ พระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ.2543” เป็นผลการศึกษาเกี่ยวกับรูปแบบการบริหาร ชุมชนบ้านจัดสรรในปัจจุบัน ก่อนที่จะมีพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 และแนว ทางการบริหารชุมชนบ้านจัดสรรที่เหมาะสมต่อไปตามกฎหมาย

ในการจัดพิมพ์เอกสารวิชาการครั้งนี้ ภาควิชาได้รับการสนับสนุนเงินทุนจาก บริษัท ควอลิตี้ ลิฟวิ่ง แมเนจเม้นท์ จำกัด ซึ่งเป็นกลุ่มบริษัทในเครือ เอ็นซีกรุ๊ป ที่เล็งเห็น ประโยชน์ของกิจกรรมวิชาการ ในนามภาควิชาเคหการ จึงใคร่ขอขอบคุณมา ณ โอกาสนี้

ภาควิชาเคหการ ใคร่ขอขอบคุณ รองศาสตราจารย์ ดร.วีระ สัจกุล คณบดีคณะ สถาปัตยกรรมศาสตร์ ที่ให้การสนับสนุนการเผยแพร่กิจกรรมวิชาการของภาควิชาด้วยดีเสมอ มา อาจารย์ยุวดี ศิริ และนายวรวิทย์ ก่อกิ่งวิศรุต ผู้ร่วมเขียน และ นายพงษ์ศักดิ์ กังวาน พณิชย์ ผู้จัดทำต้นฉบับ ตลอดจนผู้มีส่วนเกี่ยวข้องทุกท่าน และภาควิชาเคหการมุ่งหวังว่า เอกสารทางวิชาการเล่มนี้ จะเป็นประโยชน์สำหรับผู้สนใจต่อไป

(รองศาสตราจารย์ ดร.บัณฑิต จุลาสัย)

หัวหน้าภาควิชาเคหการ

พ

เลขหมู่	สถ 15 011760 ค.5
เลขทะเบียน	011564
วัน,เดือน,ปี	26 มิ.ย. 48

สารบัญ

	หน้า
บทนำ	
1. สาระสำคัญและความเป็นมา	1
ประกาศคณะปฏิวัติฉบับที่ 286 (พ.ศ.2515)	2
พระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ.2543	6
2. ลักษณะหมู่บ้านจัดสรรในปัจจุบัน	10
หมู่บ้านจัดสรรที่มีอยู่ในปัจจุบัน	10
กรณีศึกษา	11
3. สภาพหมู่บ้านจัดสรรที่ทำการศึกษา	15
สภาพทางกายภาพหมู่บ้านจัดสรร ที่ทำการศึกษาในปัจจุบัน	15
4. การบริหารจัดการของหมู่บ้านจัดสรรในปัจจุบัน	33
ลักษณะการตั้งองค์กร	33
วิธีดำเนินการจัดตั้งคณะกรรมการหมู่บ้าน	34
วัตถุประสงค์ของการจัดตั้ง	35
ปัญหาการบริหารดูแลหมู่บ้านจัดสรรในปัจจุบัน	38
5. ทศนคติต่อการบริหารจัดการหมู่บ้านจัดสรร ตาม พ.ร.บ. การจัดสรรที่ดิน พ.ศ.2543	40
ทศนคติต่อการบริหารจัดการหมู่บ้านจัดสรร	40
ตาม พ.ร.บ.การจัดสรรที่ดิน พ.ศ.2543	
การตัดสินใจเลือกบริหารดูแลหมู่บ้านจัดสรร	42
ตาม พ.ร.บ.การจัดสรรที่ดิน พ.ศ.2543	
6. บทสรุป	44
ข้อเสนอแนะ	44



บทที่ 1

สาระสำคัญและความเป็นมา

แผนพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ ตั้งแต่ฉบับแรก จนถึงฉบับที่มีการบังคับใช้ ในปัจจุบัน ได้ให้ความสำคัญในเรื่องการจัดหาที่อยู่อาศัยให้กับประชาชน โดยได้กำหนด แนวนโยบายที่จะส่งเสริมให้ประชาชนได้มีที่อยู่อาศัยเป็นของตนเอง ทั้งจากการส่งเสริม ผ่านหน่วยงานของรัฐ ในรูปแบบของการจัดตั้งหน่วยงานขึ้นมาให้การดูแลเรื่องการจัดหาที่อยู่อาศัย เช่น จัดตั้งการเคหะแห่งชาติ หรือให้การสนับสนุนผ่านองค์กรภาคเอกชนต่างๆ ทั้งโดยทางตรงและทางอ้อม เช่น การจัดระบบสาธารณูปโภค-สาธารณูปการ อันเป็นการพัฒนาคุณภาพชีวิต การจัดกองทุนทางการเงินเพื่อการส่งเสริมการจัดซื้อที่อยู่อาศัย ออกมาตรการลดหย่อนทางด้านภาษีให้กับผู้ซื้อสังหาริมทรัพย์ การกำหนดสินเชื่อดอกเบี้ยต่ำ หรือการจัดที่อยู่อาศัยราคาถูก เป็นต้น

การดำเนินการส่งเสริมให้เกิด “โครงการจัดสรรที่ดิน” ก็เป็นอีกวิธีการหนึ่ง ที่รัฐบาลให้ความสำคัญ โดยดำเนินการผ่านหน่วยงานภาครัฐและเอกชน ให้เข้ามามีบทบาท ในการจัดสร้างที่อยู่อาศัยให้กับประชาชนตามแนวนโยบายดังกล่าว

โครงการจัดสรรที่ดิน เริ่มแรก เป็นเพียงลักษณะการตัดแบ่งที่ดินแปลงใหญ่ออกขายเป็นแปลงย่อย แต่ต่อมาเมื่อประชาชนเริ่มมีความต้องการที่อยู่อาศัยเป็นของตนเอง มากขึ้น การดำเนินการในลักษณะดังกล่าวก็เริ่มขยายเป็นธุรกิจขนาดใหญ่ และได้มีการ พัฒนารูปแบบ เพื่อจูงใจผู้ซื้อ โดยการจัดให้มีบริการสาธารณูปโภค-สาธารณูปการ เช่น ถนน ท่อระบายน้ำ ระบบไฟฟ้า ระบบประปา และสวนสาธารณะ เป็นต้น

การดำเนินธุรกิจดังกล่าวแต่เดิมไม่มีกฎหมายควบคุม หรือให้การคุ้มครองไว้เป็น การเฉพาะ หากเกิดข้อพิพาทก็จะมีพิจารณากันไปตามกฎหมายอื่นที่มีอยู่ และนำมา ออนุโลมบังคับใช้ อาทิ ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ หรือ ประมวลกฎหมายอาญา เป็นต้น จากการที่ไม่มีกฎหมายเฉพาะขึ้นมาบังคับใช้นี้เอง ทำให้ข้อผูกมัด และสัญญาที่ ทำขึ้นระหว่างผู้ซื้อและผู้ขาย เป็นข้อสัญญาภายใต้เงื่อนไขของกฎหมายอื่น ๆ ซึ่งส่วนใหญ่ข้อ สัญญาจะไม่ครอบคลุมในเรื่องระบบสาธารณูปโภค-สาธารณูปการ ที่ผู้ประกอบการจัดให้มี และไม่จำเป็นต้องระบุเป็นเงื่อนไขผูกมัดในข้อสัญญาที่ทำขึ้นระหว่างผู้ซื้อกับผู้ขาย จึงทำให้ผู้ ซื้อเป็นฝ่ายเสียเปรียบตลอดมา

ภายหลังเมื่อธุรกิจนี้เริ่มขยายตัวมากขึ้น ข้อพิพาทในที่ดินก็มีมากขึ้นเป็นลำดับ เมื่อไม่มีกฎหมายที่เข้าไปควบคุมดูแลเป็นการเฉพาะ จึงทำให้ประชาชนผู้ซื้อที่ดินได้รับ

ความเดือดร้อน รัฐบาลในขณะนั้นจึงได้กำหนดมาตรการทางกฎหมาย เพื่อควบคุมการดำเนินธุรกิจแบ่งขายที่ดินในลักษณะดังกล่าวขึ้น โดยตราเป็นประกาศคณะปฏิวัติ ฉบับที่ 286 (พ.ศ. 2515) อันเป็นกฎหมายที่มีสาระสำคัญในการดูแลการจัดสรรที่ดินให้เป็นไปด้วยความเรียบร้อย ตามเจตนารมณ์ของกฎหมายที่กล่าวว่า **“โดยที่ในปัจจุบันได้มีผู้ดำเนินการจัดสรรที่ดินจำนวนมาก แต่ยังไม่มียกกฎหมายเพื่อใช้ควบคุมการจัดสรรที่ดิน โดยเฉพาะ เป็นเหตุให้มีการพิพาทกัน อีกทั้งการวางแผนผังโครงการ หรือวิธีการในการจัดสรรที่ดินไม่ถูกต้องตามหลักวิชาการผังเมือง จำเป็นจะต้องมีกฎหมายเพื่อควบคุมการจัดสรรที่ดินของเอกชน ให้เป็นไปด้วยความเรียบร้อย เพื่อประโยชน์ของผู้ซื้อที่ดินจัดสรร และเพื่อผลในทางเศรษฐกิจ สังคมและการผังเมือง”**¹

1. ประกาศคณะปฏิวัติฉบับที่ 286 (พ.ศ.2515)

ประกาศคณะปฏิวัติฉบับที่ 286 (พ.ศ.2515) หรือที่เรียกกันว่า “ปว.286” ระบุความหมายของคำว่า “การจัดสรรที่ดิน” หมายถึง การจัดจำหน่ายที่ดินติดต่อกันเป็นแปลงย่อย มีจำนวนตั้งแต่สิบแปลงขึ้นไป ไม่ว่าจะด้วยวิธีใด โดยได้รับทรัพย์สินหรือประโยชน์ไม่ว่าทางตรงหรือทางอ้อมเป็นค่าตอบแทน และมีการให้ค้ำประกัน หรือการแสดงออกโดยปริยายว่าจะจัดให้มีสาธารณูปโภคหรือบริการสาธารณะหรือปรับปรุงที่ดินนั้นเป็นที่อยู่อาศัย ที่ประกอบการพาณิชย์ หรือที่ประกอบการอุตสาหกรรม

จะเห็นว่ากฎหมายฉบับนี้ ได้ยกร่างขึ้นเพื่อต้องการที่จะดูแลผู้ซื้อที่ดินในโครงการจัดสรร โดยครอบคลุมในเรื่องของระบบสาธารณูปโภคและสาธารณูปการที่ผู้ขายจัดให้มี และเพื่อให้การจัดสรรที่ดินเป็นไปด้วยความเป็นระเบียบเรียบร้อย จึงมอบหมายให้รัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทย มีอำนาจในการแต่งตั้งคณะกรรมการควบคุมการจัดสรรที่ดินขึ้นมาชุดหนึ่ง โดยมี ปลัดกระทรวงมหาดไทยเป็นประธาน และกรรมการอื่นๆตามที่กฎหมายกำหนด โดยมีหน้าที่ในการพิจารณากำหนดหลักเกณฑ์และวิธีการเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดิน โดยร่างเป็นข้อกฎหมายขึ้นมาฉบับหนึ่ง ใช้ชื่อว่า “ข้อกำหนดเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดิน” โดยในระหว่างที่มีการบังคับใช้ ปว.286 ตั้งแต่ปี พ.ศ. 2515 จนกระทั่งถึงปี พ.ศ. 2543 คณะกรรมการควบคุมการจัดสรรที่ดิน ได้ออกข้อกำหนดเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดินรวมทั้งสิ้น 3 ฉบับ โดยสาระสำคัญส่วนใหญ่ จะเป็นการกำหนดหลักเกณฑ์ในการจัดทำแผนผังโครงการ และวิธีการในการจัดสรรที่ดิน อันได้แก่ เงื่อนไขเกี่ยวกับขนาดที่ดินแปลงย่อย ระบบและ

¹ ยวดี ศิริ, “แนวทางการจัดตั้งองค์กรบริหารชุมชนสำหรับโครงการบ้านจัดสรร” (วิทยานิพนธ์ปริญญาโทบริหารธุรกิจ สาขาวิชาเคหการ บัณฑิตวิทยาลัย จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2540), หน้า 2.

มาตรฐานของถนนประเภทต่างๆ ทางเดินทางเท้า ระบบการระบายน้ำ ระบบและมาตรฐานของสิ่งอันเป็นสาธารณูปโภค เช่น ระบบไฟฟ้า ระบบประปา และบริการสาธารณะตามที่จำเป็น เช่น โรงเรียนอนุบาล สนามเด็กเล่น เป็นต้น

1.1. การดูแลสาธารณูปโภค

ในประเด็นที่มักทำให้เกิดข้อพิพาทตามมาภายหลัง เมื่อผู้ซื้อที่ดินจัดสรร ได้เข้าอยู่อาศัยในโครงการจัดสรรแล้ว คือประเด็นการดูแลสาธารณูปโภค-สาธารณูปการในโครงการจัดสรรที่ดินตามที่กฎหมายกำหนด โดย ปว.286 กำหนดไว้ใน ข้อ 30 ว่า “สาธารณูปโภคซึ่งผู้จัดสรรที่ดินได้จัดให้มีขึ้นเพื่อการจัดสรรที่ดินตามแผนผังและโครงการที่ได้รับอนุญาต เช่น ถนน สวนสาธารณะ สนามเด็กเล่น ให้ถือว่าตกอยู่ในภาระจำยอมเพื่อประโยชน์แก่ที่ดินจัดสรร และให้เป็นหน้าที่ของผู้จัดสรรที่ดินหรือผู้รับโอนกรรมสิทธิ์คนต่อไปที่จะบำรุงรักษากิจการดังกล่าว ให้คงสภาพดังเช่นที่ได้จัดทำขึ้นโดยตลอดไป และจะกระทำการใดๆ อันเป็นเหตุให้ประโยชน์แห่งภาระจำยอมลดไปหรือเสื่อมความสะดวกมิได้ หน้าที่ในการบำรุงรักษาตามวรรคหนึ่ง มิให้ใช้บังคับในกรณีที่ผู้จัดสรรที่ดิน หรือผู้รับโอนกรรมสิทธิ์คนต่อไปได้อุทิศทรัพย์สินดังกล่าวให้เป็นสาธารณะประโยชน์ หรือได้ออนให้แก่เทศบาล สุขาภิบาล หรือองค์การบริหารส่วนจังหวัดแห่งท้องที่ที่ดินจะจัดสรรอยู่ในเขต”

อย่างไรก็ตามในช่วงที่ผ่านมา จะเห็นว่ากฎหมายดังกล่าวมีบทบัญญัติในการคุ้มครองผู้อยู่อาศัยเฉพาะ โดยระบุให้หน้าที่ในการดูแลสาธารณูปโภคที่ผู้จัดสรรจัดให้มีไว้ตามกฎหมายที่กำหนดไว้เป็นหน้าที่ของผู้จัดสรรที่ดินที่จะบำรุงรักษาตลอดไป และบทบัญญัติของกฎหมายก็ยิ่งเปิดโอกาสให้ผู้จัดสรรที่ดินโอนภาระรับผิดชอบให้กับหน่วยงานท้องถิ่นดูแลได้ อันเสมือนหนึ่งการผลักภาระให้ตกเป็นหน้าที่ของรัฐ ในการรับผิดชอบดูแลสาธารณูปโภคดังกล่าว

1.2. ปัญหาและข้อพิพาท

จากบทบัญญัติและช่องว่างของปว. 286 จะเห็นว่าข้อกฎหมายดังกล่าว ไม่ได้มีการระบุระยะเวลาสิ้นสุดที่ผู้จัดสรรที่ดินสามารถพ้นสภาพจากการมีหน้าที่บำรุงรักษาสาธารณูปโภค เว้นแต่ในกรณีที่ผู้จัดสรรที่ดิน จะยกสิทธิ์ในที่ดินอันเป็นที่ตั้งสาธารณูปโภคนั้น ให้เป็นสาธารณะประโยชน์ แก่หน่วยงานรัฐในท้องที่ที่ดินจัดสรรนั้นตั้งอยู่

ที่ผ่านมาผู้จัดสรรที่ดินจะคำนวณค่าใช้จ่าย เพื่อใช้ในการดูแลซ่อมแซม สาธารณูปโภคของโครงการไว้เพียงระยะเวลา 3 - 5 ปี เมื่อมีการก่อสร้างแล้วเสร็จเท่านั้น ซึ่งในทางปฏิบัติ **ไม่มีผู้จัดสรรที่ดินรายใดที่สามารถดูแลสาธารณูปโภคได้ตลอดไปตามที่กฎหมายกำหนดไว้** ทั้งนี้เพราะหากคำนวณค่าจัดการดูแลในส่วนนี้เพิ่มเติมมากขึ้นตาม จำนวนปีเป็นจำนวนเท่าใดก็ตาม ต้นทุนในการดำเนินการก็จะสูงมากขึ้นเท่านั้น เมื่อเป็น เช่นนี้ผู้จัดสรรที่ดินส่วนใหญ่จะมีการคำนวณต้นทุนในการดำเนินการดูแลไว้เพียงระยะเวลา ไม่เกิน 5 ปี ทั้งนี้เพราะเป็นระยะเวลาที่ผู้จัดสรรส่วนใหญ่เชื่อว่าจะสามารถดำเนินการ และโอนกรรมสิทธิ์ให้กับผู้ซื้อจนแล้วเสร็จ ²

ดังนั้น ปัญหาของหมู่บ้านที่เกิดขึ้น เป็นผลทำให้ผู้จัดสรรที่ดินหลายโครงการที่ ปล่อยปละละเลยไม่ทำการซ่อมแซมดูแลสาธารณูปโภค จนสาธารณูปโภคของโครงการ เกิดการเสื่อมโทรม และกลายเป็นปัญหาต่อผู้อยู่อาศัยในหมู่บ้านจัดสรรนั้นๆ

1.3. ปัญหาอื่นๆ

ขณะเดียวกันพบว่า ปัญหาอื่นๆที่เกิดขึ้นของหมู่บ้านจัดสรร เป็นผลมาจากการที่ผู้ จัดสรรที่ดินบางส่วนทำการดูแลสาธารณูปโภคของโครงการเอง โดยไม่ยินยอมที่จะยก สาธารณูปโภคของโครงการให้เป็นสาธารณะประโยชน์ เนื่องจากเห็นว่าการยกให้เป็นของ รัฐจะก่อผลเสียในด้านภาพพจน์ของโครงการ เมื่อเป็นเช่นนั้นหน้าที่ในการดูแล สาธารณูปโภคของโครงการเป็นหน้าที่ของผู้จัดสรรที่ดินดังกล่าวตามที่กฎหมายกำหนดไว้

จากสภาพความเป็นจริงยังปรากฏว่า ผู้จัดสรรที่ดินส่วนใหญ่มักจะปล่อยให้ผู้อยู่ อาศัยจัดตั้งองค์กรหรือคณะกรรมการหมู่บ้านขึ้น โดยให้แต่ละโครงการจัดตั้งคณะกรรมการหมู่บ้านเข้ามาดูแลสาธารณูปโภค-สาธารณูปการในโครงการของตน และให้ผู้อยู่ อาศัยในโครงการนั้นๆ ร่วมกันออกค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้น เพราะถือว่าสาธารณูปโภคเหล่านี้ผู้อยู่อาศัยในโครงการเป็นผู้ใช้บริการ ซึ่งในทางปฏิบัติแล้วก็จะจะมีทั้งผู้เห็นด้วยและไม่เห็น ด้วยต่อการชำระค่าใช้จ่ายในการดูแลสาธารณูปโภคส่วนกลางดังกล่าว จึงทำให้เกิดปัญหา สำหรับหมู่บ้านจัดสรรซึ่งไม่มีความพร้อมในการบริหารดูแลทรัพย์สินส่วนกลางในหมู่บ้านของตน หรือไม่มีเงินทุนเพียงพอในการดูแลรักษาสาธารณูปโภคของโครงการ ส่งผลให้

² ยวดี ศิริ, “แนวทางการจัดตั้งองค์กรบริหารชุมชนสำหรับโครงการบ้านจัดสรร” (วิทยานิพนธ์ปริญญาโทบริหารธุรกิจ สาขาวิชาเคหการ บัณฑิตวิทยาลัย จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2540), หน้า 6.

สภาพแวดล้อมของหมู่บ้านเสื่อมโทรมลงและคุณภาพชีวิตในการอยู่อาศัยต่ำกว่ามาตรฐาน
ที่ควรจะเป็น³

ดังนั้น ปัญหาอื่นที่เกิดขึ้นของหมู่บ้านจัดสรร คือ **การจัดเก็บค่าบำรุงส่วนกลาง
และการบริหารดูแลหมู่บ้านจัดสรร ภายหลังการเข้าอยู่อาศัย** เนื่องจากกฎหมายที่มี
อยู่ไม่เอื้ออำนวยต่อการบริหารดูแลหมู่บ้านจัดสรร ทำให้การบริหารดูแลหมู่บ้านจัดสรรที่
ปฏิบัติอยู่ เป็นไปอย่างไม่มีระบบ ไม่ได้มาตรฐาน เกิดความไม่พร้อมในการจัดการ

จะเห็นว่า ปัญหาที่เกิดขึ้นเป็นเพราะ ปว.286 ไม่ได้เปิดทางที่จะให้ผู้จัดสรรที่ดิน
สามารถยกกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนกลางอันเป็นที่ตั้งของสาธารณูปโภคเหล่านี้ให้กับคณะ
กรรมการหมู่บ้านได้ ซึ่งต่างกับการจัดการดูแลอาคารชุด ที่มี พระราชบัญญัติอาคารชุด
พ.ศ. 2522 และฉบับที่ 2 แก้ไขเพิ่มเติม พ.ศ.2534 ที่ได้กำหนดให้มีการแบ่งแยก
กรรมสิทธิ์ภายในอาคารชุดโดยแบ่งออกเป็น 3 ส่วน คือ

1. กรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนบุคคล
2. กรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินร่วม
3. กรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนกลาง

สำหรับกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนกลางนั้น กฎหมายกำหนดให้ภายหลังเมื่อเจ้าของ
อาคารนำอาคารหลังดังกล่าวมายื่นขอจดทะเบียนเป็นอาคารชุดและได้รับอนุญาตแล้ว ต้อง
ดำเนินการจัดตั้ง “นิติบุคคลโครงการอาคารชุด” ขึ้นมารับโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วน
กลางตามระยะเวลาที่กฎหมายกำหนด โดยผู้ถือกรรมสิทธิ์ในอาคารชุดดังกล่าว จะเป็นผู้
เข้ามาดูแลหรือมอบหมายให้ผู้อื่นเข้ามาดูแลจัดการสาธารณูปโภค-สาธารณูปการ ซึ่งถือ
เป็นทรัพย์สินส่วนกลางเหล่านี้ให้เป็นที่เรียบร้อยก็ได้⁴

ในกรณีที่กฎหมายอาคารชุด ได้เปิดช่องให้มีนิติบุคคลโครงการอาคารชุด ขึ้นมาดูแล
และความเรียบร้อยภายในอาคารชุดนี้เอง ที่หลายฝ่ายพยายามแก้ไขกฎหมายให้การดูแล
สาธารณูปโภคในโครงการจัดสรรที่ดิน มีรูปแบบการดูแลในทิศทางเดียวกับการดูแล
อาคารชุด เพราะเห็นว่ารูปแบบที่กฎหมายเปิดช่องให้มีนิติบุคคลอาคารชุดขึ้นมาดูแลจัด
การสาธารณูปโภคและความเรียบร้อยภายในอาคารชุด น่าจะมีการนำมาประยุกต์ปรับ

³ คณะอนุกรรมการนโยบายที่อยู่อาศัย คณะกรรมการพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ ,
รายงานสถานการณ์ที่อยู่อาศัยปี 2538 และแนวโน้มปี 2539 (กรุงเทพฯ : ธนาคารอาคารสงเคราะห์ ,
2538) , หน้า 109.

⁴ สมาคมสถาปนิกสยาม ในพระบรมราชูปถัมภ์ , กฎหมายอาคาร 2 (กรุงเทพฯ : บริษัท
เมฆาเพรส จำกัด , 2537) หน้า 13-3 - 13-4 , 13-10.

เปลี่ยนใช้ให้เกิดประโยชน์ในโครงการหมู่บ้านจัดสรร เพราะจากสภาพปัญหาที่เกิดขึ้นในการจัดการดูแลสาธารณูปโภคในโครงการจัดสรรที่ดิน ทางออกหนึ่งในการแก้ปัญหา คือ การจัดให้มี **นิติบุคคลบ้านจัดสรร** เข้ามาดูแลในรูปแบบที่เหมาะสม เพื่อให้องค์กรที่ถูกจัดตั้งขึ้น สามารถเข้ามารับโอนกรรมสิทธิ์และการจัดการดูแลสาธารณูปโภคในโครงการแทนผู้จัดสรรที่ดินได้ต่อไป ⁵

2 . พระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543

หลักการและเหตุผลในประกาศใช้พระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 ระบุว่า เนื่องจากประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ 286 ซึ่งเป็นกฎหมายว่าด้วยการควบคุมการจัดสรรที่ดินได้ประกาศใช้บังคับมาเป็นเวลานานแล้ว หลักเกณฑ์และรายละเอียดไม่เหมาะสมหลายประการ สมควรแก้ไขปรับปรุงเพื่อกำหนดมาตรการในการคุ้มครองผู้ซื้อที่ดินจัดสรร โดยเฉพาะการได้สิทธิในที่ดินจัดสรรและการกำหนดให้มีผู้รับผิดชอบบำรุงรักษาสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะ นอกจากนี้ เพื่อให้เกิดความคล่องตัวในการดำเนินธุรกิจการจัดสรรที่ดินได้กระจายอำนาจการอนุญาตและการควบคุมการจัดสรรที่ดินไปสู่ระดับจังหวัด และกำหนดเวลาในการพิจารณาอนุญาตให้แน่นอน จึงจำเป็นต้องตราพระราชบัญญัตินี้ ⁶

2.1. สาระสำคัญของกฎหมาย

พระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 ประกาศในราชกิจจานุเบกษา ฉบับกฤษฎีกา เล่ม 117 ตอนที่ 45 ก ลงวันที่ 23 พฤษภาคม พ.ศ. 2543 และมีผลบังคับใช้ภายหลังที่กฎหมายประกาศในราชกิจจานุเบกษาแล้ว 60 วัน กล่าวคือ มีผลบังคับใช้ตั้งแต่วันที่ 22 กรกฎาคม พ.ศ. 2543 เป็นต้นมา โดยเจตนารมณ์ของกฎหมายได้ กำหนดหลักเกณฑ์การจัดทำแผนผังโครงการ และวิธีการในการจัดสรรที่ดินเพื่อประโยชน์เกี่ยวกับการสาธารณสุข การรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อม การคมนาคม การจราจรความปลอดภัย การสาธารณูปโภคและการผังเมือง ตลอดจนกิจการอื่นที่จำเป็นในการจัดสรรที่ดินให้เหมาะสมกับสภาพท้องถิ่นของจังหวัดนั้น ⁷

⁵ ยุวดี ศิริ, “แนวทางการจัดตั้งองค์กรบริหารชุมชนสำหรับโครงการบ้านจัดสรร” (วิทยานิพนธ์ปริญญาโทบริหารธุรกิจ สาขาวิชาการบริหารบัณฑิตวิทยาลัย จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2540), หน้า 7.

⁶ “พระราชบัญญัติจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543,” ราชกิจจานุเบกษา 117 (23 พฤษภาคม 2543) : 26.

⁷ <http://www.krisdika.go.th/203.152.23.33/html/fslaw.htm>

ทั้งนี้พระราชบัญญัติฉบับนี้ได้มีการกำหนด ความหมายของการจัดสรรที่ดินชั้นใหม่ โดย กำหนดว่า “การจัดสรรที่ดิน” หมายความว่า การจำหน่ายที่ดินที่ได้แบ่งเป็นแปลงย่อยรวมกันตั้งแต่สิบแปลงขึ้นไป ไม่ว่าจะเป็นการแบ่งจากที่ดินแปลงเดียวกันหรือแบ่งจากที่ดินหลายแปลงที่มีพื้นที่ติดต่อกัน โดยได้รับทรัพย์สินหรือประโยชน์เป็นค่าตอบแทน และให้หมายความรวมถึง การดำเนินการดังกล่าวที่ได้มีการแบ่งที่ดินเป็นแปลงย่อยไว้ไม่ถึง 10 แปลงและต่อมาได้แบ่งที่ดินแปลงเดิมเพิ่มเติมภายใน 3 ปี เมื่อรวมกันแล้วมีจำนวนตั้งแต่ 10 แปลงขึ้นไปด้วย

กล่าวคือ ในพ.ว. 286 นั้น พบว่า ผู้จัดสรรที่ดินบางส่วนที่ต้องการหลีกเลี่ยงการยื่นขออนุญาตทำการจัดสรรที่ดิน ก็มักจะตัดแบ่งที่ดินเพื่อทำการจัดสรรครั้งละไม่ถึง 10 แปลงเป็นผลให้ไม่ต้องจัดทำสาธารณูปโภคตามที่กฎหมายกำหนด เมื่อมีการแบ่งแปลงที่ดินหลายครั้งเข้า ก็ควรที่จะเข้าข่ายเป็นโครงการจัดสรรที่ดิน แต่เมื่อกฎหมายมีช่องโหว่ จึงทำให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรเสียประโยชน์ที่ควรจะได้รับ การดูแลตามเงื่อนไขของกฎหมาย ฉะนั้นเมื่อมีการบังคับใช้ พระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดินฉบับใหม่ กฎหมายจึงกำหนดให้ครอบคลุมถึงการแบ่งแยกที่ดินในภายหลังนับรวมในระยะเวลา 3 ปีด้วย และนอกจากนี้ยังกำหนดให้การจัดสรรครอบคลุมถึงการจัดสรรที่ดินทุกประเภท เพราะแต่เดิมการจัดสรรที่ดินเพื่อเกษตรกรรม ไม่เข้าข่ายที่ต้องอยู่ภายใต้ พ.ว.286

นอกจากการเปลี่ยนความหมายของการจัดสรรที่ดินดังกล่าวให้มีความครอบคลุมมากขึ้นแล้ว กฎหมายฉบับนี้ ได้มีการแก้ไขสาระสำคัญหลักๆ ใน 2 ประเด็น คือ

1. ประเด็นของการกระจายอำนาจจากส่วนกลางไปสู่ส่วนภูมิภาค โดยกำหนดให้มีคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลาง และคณะกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัด ขึ้นทุกจังหวัด โดยการกระจายอำนาจดังกล่าว ทำให้ทุกจังหวัดซึ่งมีผู้ว่าราชการจังหวัดนั้นๆ เป็นประธานคณะกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัด สามารถพิจารณาออกใบอนุญาตจัดสรรที่ดินและกำหนดหลักเกณฑ์และวิธีการในการจัดสรรที่ดิน ที่เหมาะสมกับสภาพท้องถิ่นของตนได้ โดยคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางจะมีหน้าที่เพียงการควบคุมนโยบาย เพื่อให้เกิดความเป็นระเบียบเรียบร้อยในการจัดสรรที่ดินเท่านั้น
2. ประเด็นการดูแลระบบสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะ ภายหลังจากที่มีการเข้าอยู่อาศัยในโครงการจัดสรรแล้ว กฎหมายได้เปิดทางให้แต่ละโครงการสามารถจัดตั้งนิติบุคคลจัดสรรเข้ามารับหน้าที่ดูแลระบบสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะในโครงการตนเองได้ นอกเหนือไปจากเดิมที่กฎหมายกำหนดให้เป็นหน้าที่ของผู้จัดสรรที่ดิน หรือ ยกให้ท้องถิ่นเป็นสาธารณะประโยชน์เท่านั้น

2.2. การบำรุงรักษาสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะ

สาระสำคัญส่วนหนึ่งของกฎหมาย โดยเฉพาะ **หมวด 4 เรื่อง การบำรุงรักษาสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะ** กฎหมายกำหนดให้สาธารณูปโภคของโครงการที่ผู้จัดสรรที่ดินได้จัดให้มีขึ้น เพื่อการจัดสรรที่ดินตามแผนผังและโครงการที่ได้รับอนุญาต เช่น ถนน สวน สนามเด็กเล่น ให้ตกอยู่ในภาระจำยอมเพื่อประโยชน์แก่ที่ดินจัดสรร และให้หน้าที่ของผู้จัดสรรที่ดินที่จะบำรุงรักษาสาธารณูปโภคดังกล่าวให้คงสภาพดังเช่นที่ได้จัดทำขึ้นนั้นต่อไป และจะกระทำการใดอันเป็นเหตุให้ประโยชน์แห่งภาระจำยอมลดไปหรือเสื่อมความสะดวกมิได้

นอกจากนี้ได้เปิดแนวทางเลือกให้กับผู้จัดสรรที่ดินสามารถพ้นจากหน้าที่บำรุงรักษาสาธารณูปโภคได้ เมื่อมีการดำเนินการอย่างใดอย่างหนึ่ง ภายหลังจากครบกำหนดระยะเวลาที่ผู้จัดสรรที่ดินรับผิดชอบการบำรุงรักษาสาธารณูปโภคของโครงการ

2.2.1. แนวทางการบริหารดูแลหมู่บ้านจัดสรร

ความตามกฎหมายใน **หมวด 4 เรื่อง การบำรุงรักษาสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะ** กฎหมายได้เปิดแนวทางเลือกให้กับผู้จัดสรรที่ดินจะพ้นจากหน้าที่บำรุงรักษาสาธารณูปโภคได้ เมื่อมีการดำเนินการอย่างใดอย่างหนึ่งภายหลังจากครบกำหนดระยะเวลาที่ผู้จัดสรรรับผิดชอบ การบำรุงรักษาสาธารณูปโภค ได้มีการกำหนดการบริหารดูแลสาธารณูปโภคของโครงการไว้ 3 แนวทาง คือ

- **แนวทาง 1** ผู้จัดสรรที่ดินเสนอแผนงาน **ดูแลสาธารณูปโภคเอง** โดยจัดหาธนาคารหรือสถาบันการเงินมาทำสัญญาค้ำประกันการบำรุงรักษาสาธารณูปโภคของโครงการ
- **แนวทาง 2** การจัดตั้ง **นิติบุคคลบ้านจัดสรร หรือ นิติบุคคลตามกฎหมายอื่น** เพื่อรับโอนทรัพย์สินไปจัดการดูแลและบำรุงรักษา
- **แนวทาง 3** การโอนทรัพย์สินส่วนกลางให้แก่ราชการหรือหน่วยงานท้องถิ่นที่ที่ดินจัดสรรนั้นตั้งอยู่เป็น **สาธารณะประโยชน์**

ทั้งนี้กฎหมายดังกล่าว ยังเปิดทางเลือกให้ครอบคลุมไปถึงโครงการจัดสรรที่ดินเก่าที่ขออนุญาตตั้งแต่ปี พ.ศ.2515 ที่ดำเนินการขออนุญาตภายใต้ ปว. 286 โดยระบุไว้ใน

มาตรา 70 ว่า การบำรุงรักษาสาธารณูปโภค ระบุให้นำมาตรา 45 - มาตรา 52 มาใช้ บังคับ โดยอนุโลมกรณีที่ดินหมู่บ้านจัดสรรที่ได้ใบอนุญาตจัดสรรที่ดิน ตั้งแต่ปี พ.ศ. 2515 มิได้ปฏิบัติหน้าที่ในการบำรุงรักษาอาคารอันเป็นสาธารณูปโภค ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรจำนวนไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนแปลงย่อยตามแผนผังโครงการ สามารถยื่นคำขอต่อเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัด เพื่อจัดตั้งนิติบุคคลบ้านจัดสรรได้

การที่กฎหมายได้เปิดกว้างและวางแนวทางการบริหารดูแลหมู่บ้านจัดสรรให้ได้มาตรฐานขึ้น ทั้งโครงการจัดสรรที่ดินใหม่และเก่า ในกรณีที่มีบทเฉพาะกาลย้อนหลังไปถึงโครงการจัดสรรเก่า นับเป็นเรื่องที่ดีและเป็นประโยชน์ต่อโครงการหมู่บ้านจัดสรร เนื่องจากกฎหมายต้องการแก้ไขปัญหาที่เกิดขึ้นในช่วงที่ผ่านมา อันจะทำให้ผู้ซื้อที่ดินโครงการจัดสรรในโครงการเก่า มีทางเลือกที่จะดูแลสาธารณูปโภคของตนเอง



สถาบันวิทยบริการ
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

บทที่ 2

หมู่บ้านจัดสรรในปัจจุบันและกรณีศึกษา

จากประเด็นในเรื่องการจัดตั้ง นิติบุคคลโครงการบ้านจัดสรร ตามที่ พ.ร.บ.การ
จัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 ได้เปิดทางให้สามารถดำเนินการได้นั้น พบว่า กฎหมายได้ให้สิทธิ์
ครอบคลุมไปถึงโครงการที่มีการจัดสรรที่ดิน ภายใต้ ปว. 286 ซึ่งหมายความว่า โครงการ
จัดสรรที่ดินที่ยื่นขออนุญาตตั้งแต่ปี พ.ศ. 2515 เป็นต้นมา จะสามารถนำมายื่นขอจด
ทะเบียนจัดตั้งนิติบุคคลบ้านจัดสรรได้ ทั้งนี้กฎหมายระบุว่า ในกรณีที่ผู้ได้รับอนุญาตหรือผู้
รับโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินอันเป็นสาธารณูปโภค มิได้ปฏิบัติหน้าที่บำรุงรักษากิจการอันเป็น
สาธารณูปโภค ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรจำนวนไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนที่ดินแปลงย่อยตาม
แผนผังโครงการ อาจยื่นคำขอต่อเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดหรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัด
สาขา เพื่อจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรได้

1. หมู่บ้านจัดสรรที่มีอยู่ในปัจจุบัน

ปัจจุบัน หมู่บ้านจัดสรรในเขตกรุงเทพฯและปริมณฑล มีประมาณ 6,000 หมู่บ้าน
และหากพิจารณาจากสถิติการเปิดตัวโครงการใหม่ในเขตกรุงเทพฯและปริมณฑลแล้ว จะ
เห็นได้ว่าใน ปี พ.ศ. 2537 ที่ผ่านมามีหมู่บ้านจัดสรรเกิดใหม่เฉลี่ย 60 - 80 หมู่บ้าน/
เดือน และในปี พ.ศ. 2538 มีหมู่บ้านจัดสรรเกิดใหม่เฉลี่ย 50 - 60 หมู่บ้าน/เดือน ซึ่ง
แสดงให้เห็นว่า จำนวนหมู่บ้านจัดสรรในเขตกรุงเทพฯและปริมณฑลนั้นมีแนวโน้มการ
ขยายตัวเพิ่มขึ้นตลอดเวลา

สำหรับระดับราคาของหมู่บ้านจัดสรร พบว่า การแบ่งระดับราคาของหมู่บ้านจัด
สรรนั้น อาศัยหลักการคำนวณโดยพิจารณากับราคาที่อยู่อาศัยภาคเอกชน และรายได้ครัว
เรือนในเขตกรุงเทพมหานคร ในช่วงแผนพัฒนาที่อยู่อาศัยแห่งชาติฉบับที่ 7 (พ.ศ. 2535-
2539) ซึ่งมีการระบุถึงกลุ่มผู้มีรายได้ปานกลางในกลุ่มประชากรของกรุงเทพมหานคร
โดยครัวเรือนที่มีรายได้ระดับปานกลาง จะมีรายได้ตั้งแต่ 12,000 - 67,000 บาท
ซึ่งพิจารณาความสามารถในการผ่อนชำระที่อยู่อาศัยที่ประมาณร้อยละ 30 ของรายได้
ครอบครัว พบว่า จะสามารถผ่อนชำระที่อยู่อาศัยในราคา 700,001 - 3,000,000 บาท
เป็นระดับราคาที่อยู่อาศัยในระดับราคาปานกลาง จึงใช้เกณฑ์ดังกล่าวกำหนดราคาที่อยู่
อาศัยในระดับราคาล่างให้ต่ำกว่า และระดับราคาสูงให้สูงกว่าระดับราคาปานกลางตาม
เกณฑ์ที่ประมาณไว้

จากสภาพความเป็นจริง หมู่บ้านจัดสรรระดับราคาสูง (ตั้งแต่ 3,000,001 บาท ขึ้นไป) พบว่า ผู้อยู่อาศัยส่วนใหญ่มีความพร้อมในการชำระค่าดูแลสาธารณูปโภคส่วนกลางของหมู่บ้านภายใต้เงื่อนไขที่กำหนดไว้ของโครงการ เนื่องจากลูกบ้านส่วนใหญ่ต้องการให้หมู่บ้านของตนมีความเป็นส่วนตัวและมีสภาพแวดล้อมที่ดี โดยจำนวนเงินดังกล่าวที่เก็บได้จะนำมาใช้ในการดูแลสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะของหมู่บ้าน ได้แก่ ค่าไฟฟ้าสาธารณะ ค่ายามรักษาความปลอดภัย การจัดเก็บขยะและทำความสะอาด การดูแลสวนหรือสนามเด็กเล่น เป็นต้น

เมื่อเป็นเช่นนั้น ไม่ว่าทางโครงการจะกำหนดเงื่อนไขอย่างไร ลูกบ้านส่วนใหญ่ก็พร้อมที่จะปฏิบัติตามหรือมีความพร้อมทางด้านการเงินที่จะผ่อนชำระตามเงื่อนไขที่กำหนดไว้ เพื่อต้องการให้หมู่บ้านของตนมีคุณภาพและสิ่งแวดล้อมที่ดีเสมอ

ขณะที่ หมู่บ้านจัดสรรระดับราคากลาง (ต่ำกว่า 700,000 บาท) พบว่าส่วนใหญ่ผู้อยู่อาศัยในหมู่บ้านไม่มีความพร้อมในการที่จะชำระค่าดูแลส่วนกลางของหมู่บ้าน เนื่องจากจำนวนเงินในการชำระค่อนข้างสูงและเห็นว่าการดูแลสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะ ควรเป็นหน้าที่ของเจ้าของโครงการหรือหน่วยงานท้องถิ่นในการดูแล และให้บริการแก่ชาวบ้าน

ดังนั้น เมื่อเจ้าของโครงการพยายามผลักภาระทางเสียงข้อกฎหมายในการดูแลสาธารณูปโภค จึงได้ยกให้เป็นสาธารณะประโยชน์ เป็นเหตุให้ผู้พักอาศัยส่วนใหญ่ไม่สามารถปฏิบัติตามเงื่อนไขดังกล่าวได้

2. กรณีศึกษา

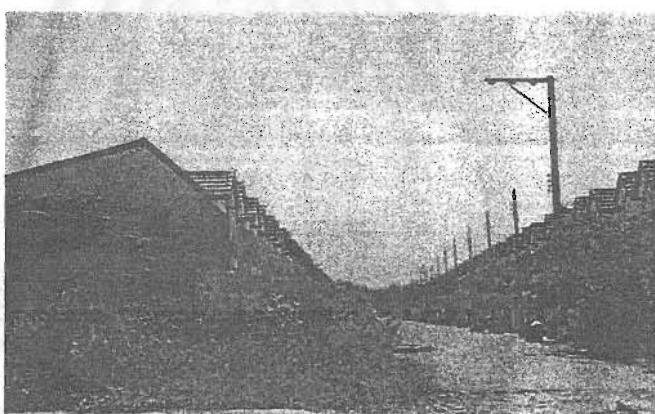
จากเงื่อนไขดังกล่าวมาแล้ว การวิจัยเกี่ยวกับรูปแบบและความต้องการนิติบุคคลโครงการจัดสรรที่ดินในครั้งนี้ จึงเน้นที่จะศึกษาประชากรกลุ่มตัวอย่าง ของโครงการหมู่บ้านจัดสรรในระดับราคาปานกลาง ภายหลังจากการลงพื้นที่สำรวจสภาพปัจจุบันและเก็บข้อมูลหมู่บ้านจัดสรรที่ทำการศึกษา สามารถจำแนกสถานภาพของหมู่บ้านจัดสรรได้เป็น 3 ลักษณะ ได้แก่

ลักษณะที่ 1 : โครงการที่สร้าง หยุดดำเนินการก่อสร้าง และยังไม่มี การเข้าพักอาศัย สภาพทางกายภาพของโครงการจะถูกปล่อยทิ้งร้าง หยุดการดำเนินการก่อสร้าง และไม่มีการดูแล พบว่า สภาพทั่วไปภายในโครงการหมู่บ้านจัดสรร จะเป็นตัวอาคารที่บางส่วนสร้างเสร็จประมาณ 60 - 70 % และส่วนใหญ่สภาพอาคารมีแต่โครงสร้างเสาและโครงสร้างหลังคา เจ้าของโครงการที่ทิ้งโครงการหรือหยุดก่อสร้าง เนื่องจากประสบปัญหา

ทางด้านเศรษฐกิจวิกฤตในช่วงปี พ.ศ. 2538 หรือ ปัญหาด้านการเงิน ดังนั้น การดูแลสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะพื้นฐานยังไม่ได้ดำเนินการ เนื่องจากยังไม่ได้ก่อสร้าง และยังไม่มีคนเข้าอยู่อาศัย

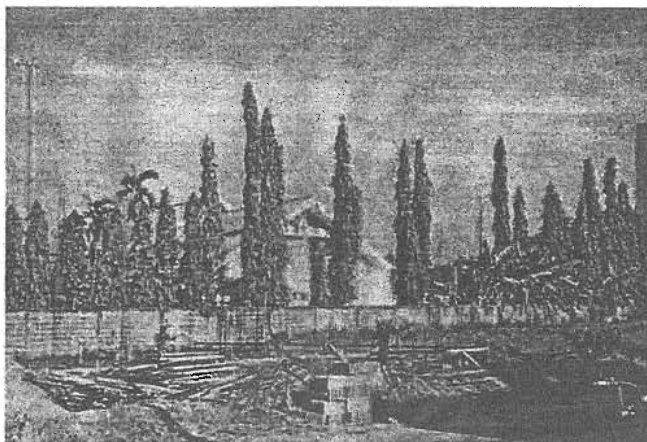


สภาพหมู่บ้านจัดสรรที่ถูกปล่อยทิ้งร้าง สร้างไม่เสร็จ

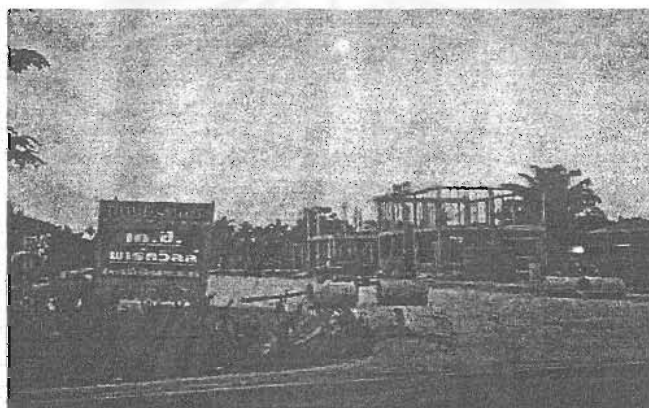


บรรยากาศภายในโครงการที่ถูกทิ้งร้าง

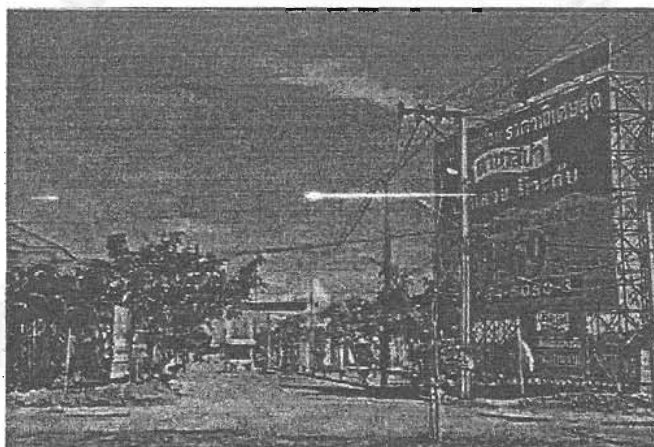
ลักษณะที่ 2 : โครงการที่กำลังก่อสร้าง หรือกำลังเปิดดำเนินการขายอยู่ พบว่า โครงการกำลังทำการก่อสร้างอยู่ บางส่วนของโครงการสร้างเสร็จแล้วประมาณ 70 % แต่ยังไม่มีการเข้าพักอาศัย หรือบางโครงการกำลังเปิดดำเนินการขายอยู่ โดยจะมีสำนักงานขายตั้งประจำอยู่ที่โครงการ สภาพภายในโครงการส่วนใหญ่มีการก่อสร้างเสร็จแล้ว และมีเพียงประมาณ 10% ที่สร้างเกือบจะแล้วเสร็จ การดูแลสาธารณูปโภคและการบริการสาธารณะพื้นฐานยังไม่ได้เริ่มดำเนินการ



สภาพหมู่บ้านจัดสรรที่กำลังก่อสร้างอยู่



สภาพบริเวณหน้าหมู่บ้านจัดสรรที่กำลังก่อสร้างโครงการใหม่



สภาพบริเวณหน้าทางเข้าหมู่บ้านจัดสรรที่เปิดดำเนินการขายอยู่



ป้ายโฆษณาหมู่บ้านจัดสรรที่เปิดดำเนินการขายอยู่

อย่างไรก็ตามจากลักษณะสภาพโครงการหมู่บ้านจัดสรร ทั้ง 2 ลักษณะที่กล่าวมาข้างต้นนั้น ส่วนใหญ่เป็นโครงการที่กำลังก่อสร้างอยู่ และโครงการที่สร้าง และยังไม่มีการเข้าพักอาศัย ทำให้ยังไม่มีการดำเนินการบริหารดูแลหมู่บ้านเลย ดังนั้นในการศึกษาเรื่องเกี่ยวกับ การบริหารดูแลหมู่บ้านจัดสรร ของหมู่บ้านทั้ง 2 ลักษณะข้างต้นนั้น จึงไม่มีข้อมูลพื้นฐานที่จะนำมาใช้ประกอบการวิเคราะห์ได้

ลักษณะที่ 3 : โครงการที่มีการเข้าอยู่อาศัยทั้งหมด หรือบางส่วน สำหรับสภาพโดยรวมพบว่า หมู่บ้านจัดสรรดังกล่าวนี้มีการบริหารดูแลหมู่บ้านแล้ว ซึ่งมีลักษณะการบริหารดูแลที่แตกต่างกัน ในขณะที่บางโครงการมีการเข้าอยู่อาศัยบ้างแล้ว เนื่องจากมีการก่อสร้างแล้วเสร็จเพียงบางส่วนนั้น เจ้าของโครงการเป็นผู้ดูแลรับผิดชอบอยู่ และบางหมู่บ้านไม่มีการดูแลหรือเจ้าของยกให้เป็นสาธารณะประโยชน์แล้ว

จากการสำรวจ พบว่า สภาพโดยรวมของหมู่บ้านจัดสรรดังกล่าว บางโครงการมีการสร้างเสร็จสมบูรณ์และเข้าอยู่อาศัยแล้ว บางโครงการยังคงมีเฟสต่อเนืองอยู่หรือเตรียมพื้นที่ที่จะทำการขยายโครงการต่อไปในอนาคต ระบบสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะต่างๆ ได้แก่ ไฟฟ้าสาธารณะ การรักษาความปลอดภัย การรักษาความสะอาด เป็นต้น มีการจัดไว้ให้บริการแก่ผู้ที่พักอาศัยในหมู่บ้าน โดยแต่ละหมู่บ้านมีลักษณะการบริหารดูแลหมู่บ้านที่แตกต่างกัน ทั้งนี้ขึ้นอยู่กับลักษณะทางสังคมและเศรษฐกิจของหมู่บ้านนั้นๆ โดยบางหมู่บ้านจะมีคณะกรรมการหมู่บ้าน บางหมู่บ้านถูกยกให้เป็นสาธารณะประโยชน์ จากการสังเกตจะเห็นว่าสภาพทางกายภาพในแต่ละหมู่บ้านจะมี ลักษณะทางกายภาพที่แตกต่างกัน

บทที่ 3

สภาพหมู่บ้านจัดสรรที่ทำการศึกษ

3.1 สภาพทางกายภาพหมู่บ้านจัดสรร ที่ทำการศึกษาในปัจจุบัน

ภายหลังการลงพื้นที่สำรวจสภาพปัจจุบันและเก็บข้อมูลเกี่ยวกับการบริหารดูแลหมู่บ้านจัดสรร ที่มีการบริหารดูแลหมู่บ้านจัดสรรแล้ว พบว่า สภาพในปัจจุบันของหมู่บ้านจัดสรรดังกล่าวนั้น สามารถจำแนกสถานภาพการบริหารดูแลหมู่บ้านได้เป็น 4 ลักษณะย่อยๆ ได้ดังนี้

ลักษณะที่ 1 โครงการที่เจ้าของบริหารดูแลรับผิดชอบอยู่ แยกย่อยได้ดังนี้

1. โครงการที่มีเฟสต่อเนื่อง และมีการเข้าอยู่อาศัย มีร้อยละ 24.49
2. โครงการที่ก่อสร้างยังไม่แล้วเสร็จ แต่มีการเข้าอยู่อาศัยบ้างแล้ว มีร้อยละ 6.80
3. โครงการที่อยู่ระหว่างการโอนการดูแลรับผิดชอบให้แก่ผู้อยู่อาศัย มีร้อยละ 2.72

1. โครงการที่มีเฟสต่อเนื่อง

สำหรับสภาพทั่วไปของหมู่บ้านจัดสรรที่เจ้าของโครงการยังเป็นผู้ดูแลเอง ภายหลังจากการเข้าอยู่อาศัยจนถึงปัจจุบัน พบว่า ร้อยละ 24.49 เป็น **โครงการที่ยังมีเฟสต่อเนื่องอยู่** หรือยังก่อสร้างไม่ครบทุกเฟส และมีลูกบ้านเข้าอยู่อาศัยแล้ว มีการสร้างสาธารณูปโภคและสาธารณูปการต่างๆ ได้แก่ ถนน ไฟฟ้า ทางเดินเท้า สโมสรร สวนพักผ่อน เป็นต้น ไว้ในโครงการเพื่อไว้บริการและอำนวยความสะดวกแก่ผู้พักอาศัยในโครงการ

สถาบันวิทยบริการ
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย



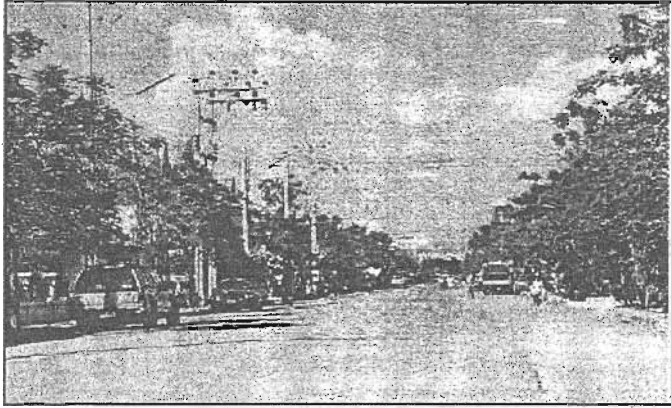
บรรยากาศสภาพบริเวณทางเข้าหมู่บ้านจัดสรร

ก) สภาพทั่วไป

จากการสำรวจและสังเกต พบว่า การวางผังโครงการและสภาพแวดล้อมของโครงการที่มีเฟสต่อเนื่อง ลักษณะผังโครงการมีความแตกต่างกัน ทั้งนี้ขึ้นอยู่กับลักษณะที่ดินของแต่ละโครงการนั้นๆ ส่วนใหญ่จะเป็นโครงการขนาดใหญ่ มีการแบ่งหรือจัดเตรียมพื้นที่ก่อสร้างออกเป็นโครงการย่อยๆ อยู่ในโครงการเดียวกัน โดยจะมีการก่อสร้างและขายให้เสร็จเป็นโครงการๆไป บางโครงการจะจัดวางผังโครงการโดยมีการแบ่งกลุ่มระดับราคาและประเภทที่พักอาศัยด้วย สภาพกายภาพและสิ่งแวดล้อมของโครงการส่วนใหญ่อยู่ในสภาพที่ดี โดยจะมีการปลูกต้นไม้เป็นจุดๆ เพื่อให้เกิดความร่มรื่นแก่โครงการ

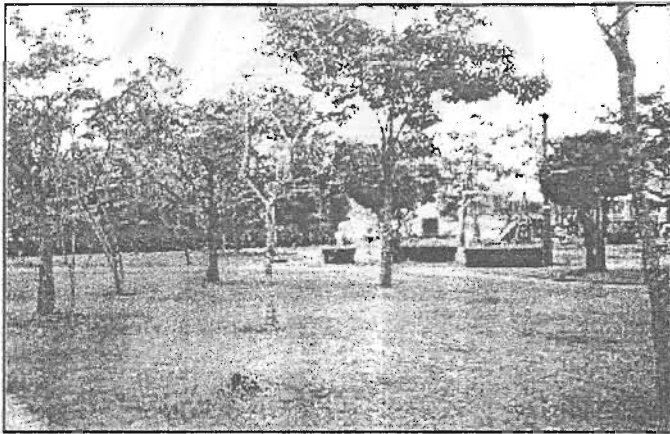
ระบบถนน และทางสัญจรภายในหมู่บ้าน พบว่า ถนนสายหลักและถนนย่อยต่างๆ เมื่อเทียบกับโครงการแล้วค่อนข้างมีความเหมาะสมพอดีกับโครงการขนาดใหญ่ โดยถนนสายหลัก จะมีขนาดความกว้าง ประมาณ 16.00 เมตร และถนนย่อย จะกว้าง ประมาณ 12.00 เมตร ส่วนใหญ่สภาพถนนและทางสัญจรย่อยๆ ยังมีสภาพที่ดี

สำหรับทางเดินเท้า กว้าง ประมาณ 2.00 เมตร มีการจัดวางอย่างดี สภาพส่วนใหญ่อยู่ในสภาพที่ดีและพร้อมใช้งาน



สภาพถนนภายในหมู่บ้านจัดสรรที่เจ้าของดูแลรับผิดชอบ

สภาพสวนสาธารณะหรือสวนพักผ่อนนั้น มีการจัดเตรียมไว้ให้บริการแก่ผู้พักอาศัยในโครงการ บริเวณภายในสวนมีการจัดวางเครื่องเล่นสำหรับเด็ก เช่น ม้าหมุน ซิงช้า ปัจจุบันทางเจ้าของโครงการมีการดูแลรักษาเป็นอย่างดี มีการจัดเตรียมรถรดน้ำ ไร่รดน้ำต้นไม้



บรรยากาศสภาพสวนสาธารณะภายในหมู่บ้านจัดสรร

ข) การบริหารจัดการ

สำหรับการบริหารจัดการและบริการต่างๆ ของหมู่บ้าน รวมทั้งการออกกฎระเบียบต่างๆ ภายในหมู่บ้านนั้น พบว่า เจ้าของโครงการยังคงเป็นผู้รับผิดชอบดูแลและรับผิดชอบภาระค่าใช้จ่ายต่างๆ ภายในโครงการเองทั้งหมด หรือจ่ายให้เพียงบางส่วน เนื่องจากทางโครงการยังไม่มี การดำเนินการจัดตั้งคณะกรรมการหมู่บ้าน และยังไม่มีการโอนกรรมสิทธิ์ส่วนกลางให้แก่ลูกบ้านดูแล

สำหรับยามรักษาความปลอดภัยที่จัดให้มีบริการไว้ในหมู่บ้านนั้น พบว่า ส่วนมากทางเจ้าของโครงการจะเป็นผู้ควบคุม โดยมีการจ้างบริษัทรักษาความปลอดภัย ที่มีความชำนาญเข้ามาทำหน้าที่ให้บริการแทน

ลักษณะจัดการการเก็บขยะและการรักษาความสะอาดภายในหมู่บ้านนั้น พบว่า จะมีวิธี การจัดการแบบร่วมกัน คือ ทางโครงการจะจ้างพนักงานของหมู่บ้านทำความสะอาด กวาดถนนภายในหมู่บ้านเอง ส่วนการเก็บขยะตามบ้านหรือจุดต่างๆ ภายในโครงการ จะให้เทศบาลท้องถิ่น เข้ามาทำหน้าที่ โดยจะมีการคิดค่าบริการกับลูกบ้าน ในอัตราหลังละ 20 - 30 บาท/เดือน

ลักษณะการจัดการบริการไฟฟ้าสาธารณะในหมู่บ้านนั้น พบว่า ทางเจ้าของโครงการที่ยังดูแลรับผิดชอบจะเป็นผู้รับผิดชอบค่าใช้จ่ายทั้งหมด จนกว่าจะมีการปิดโครงการ

ค) ปัญหาที่พบ

สำหรับปัญหาที่เกี่ยวข้องกับการบริหารจัดการและบริการหมู่บ้านจัดสรร พบว่า ส่วนใหญ่ไม่ค่อยมีปัญหาเนื่องจากเจ้าของโครงการเป็นผู้ควบคุมดูแลทั้งหมด ลูกบ้านส่วนใหญ่ให้ความร่วมมือและปฏิบัติตามกฎระเบียบที่เจ้าของโครงการกำหนดไว้ ปัญหาที่พบ ส่วนใหญ่เป็นปัญหาในการอยู่อาศัยร่วมกันในสังคม เช่น การส่งเสียงรบกวนกันระหว่างเพื่อนบ้าน มุสสุ่นภายในหมู่บ้าน

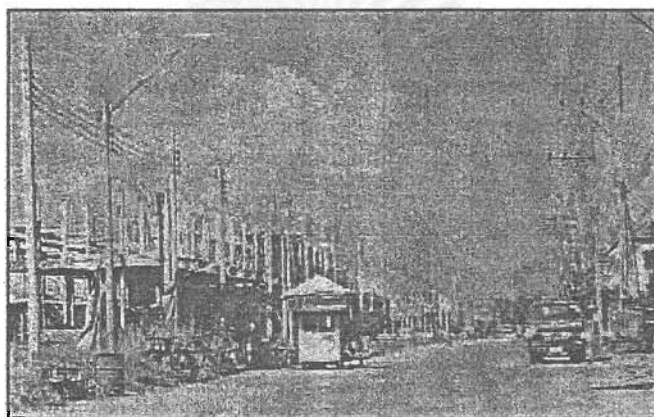
ในกรณีที่เกิดปัญหาหรือต้องการซ่อมแซมแก้ไขเกี่ยวกับสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะ เช่น ถนนชำรุด ไฟฟ้าสาธารณะชำรุด ลูกบ้านจะติดต่อประสานงานกับทางโครงการให้ส่งเจ้าหน้าที่ของโครงการมาดำเนินการแก้ไข เพื่อให้สามารถใช้งานได้ตามปกติ

2. โครงการที่ก่อสร้างแล้วเสร็จบางส่วน

จากการสำรวจพบว่า โครงการก่อสร้างเสร็จเพียงบางส่วน เจ้าของโครงการได้มีการโอนกรรมสิทธิ์บ้างแล้วและมีลูกบ้านเข้าอยู่อาศัยบ้างแต่มีจำนวนน้อย สำหรับสภาพทางกายภาพและการบริหารจัดการและบริการ สามารถจำแนกได้ดังนี้

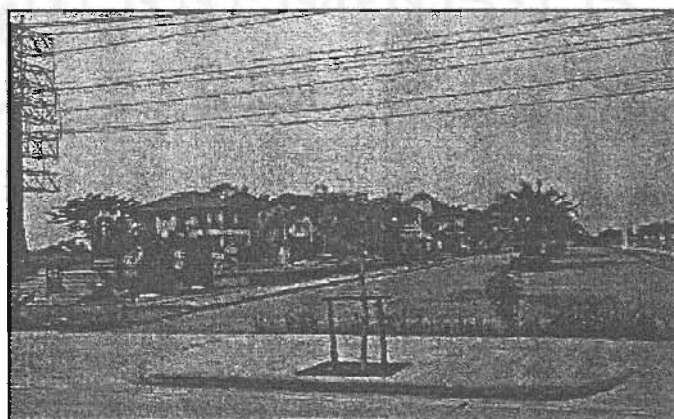
ก) สภาพทั่วไป

สำหรับสภาพทางกายภาพทั่วไปของหมู่บ้านนั้น มีสภาพที่ดีมาก เนื่องจาก เพิ่งก่อสร้างเสร็จเพียงบางส่วนและบางส่วนกำลังก่อสร้างอยู่ สาธารณูปโภคและสาธารณูปการต่างๆ ได้แก่ ถนน ไฟฟ้า ท่อระบายน้ำ ทางเดินเท้า เป็นต้น บางส่วนสามารถให้บริการได้แล้วแต่บางส่วนของโครงการยังก่อสร้างไม่แล้วเสร็จ โดยทางเจ้าของโครงการกำลังเร่งก่อสร้างให้แล้วเสร็จ เพื่อที่จะได้เปิดการขายแก่ผู้ซื้อได้



สภาพหมู่บ้านจัดสรรบริเวณที่มีการก่อสร้างอยู่

ขณะที่ การวางผังและสภาพแวดล้อมของโครงการ ระบบถนนและทางสัญจร รวมทั้งสวนสาธารณะของหมู่บ้าน เจ้าของโครงการได้เตรียมพื้นที่และดำเนินการก่อสร้างให้ถูกต้องและได้มาตรฐานตรงกับแบบหรือแผนผังที่ได้รับการอนุญาตจัดสรรที่ดิน จากคณะกรรมการจัดสรรที่ดิน กรมที่ดิน



สภาพบริเวณหน้าหมู่บ้านที่ก่อสร้างเสร็จเพียงบางส่วน

ข) การบริหารจัดการ

สำหรับบางโครงการที่มีผู้เช่าอยู่อาศัยบ้างแล้ว การบริหารจัดการและบริการต่างๆ ได้แก่ ไฟฟ้าสาธารณะ ยามรักษาความปลอดภัย และการรักษาความสะอาด เป็นต้น เจ้าของโครงการจะผู้รับผิดชอบดูแลภาระค่าใช้จ่ายภายในโครงการทั้งหมด โดยสามารถจำแนกแยกย่อยออกได้ดังนี้

สำหรับยามรักษาความปลอดภัยที่จัดให้มีบริการไว้ในหมู่บ้านนั้น พบว่า ทางเจ้าของโครงการจะเป็นผู้ควบคุม โดยมี *จ้างบริษัทรักษาความปลอดภัย* ที่มีความชำนาญเข้ามาทำหน้าที่ให้บริการแทน

ลักษณะจัดการการเก็บขยะและการรักษาความสะอาดภายในหมู่บ้านนั้น พบว่าทางโครงการจะจ้างพนักงานของหมู่บ้าน ทำความสะอาด กวาดถนนภายในหมู่บ้านเอง รวมทั้งการเก็บขยะตามบ้านหรือจุดต่างๆ ภายในโครงการ เนื่องจากมีผู้ที่พักอาศัยภายในหมู่บ้านมีจำนวนน้อย

ลักษณะการจัดการบริการไฟฟ้าสาธารณะในหมู่บ้านนั้น พบว่า ทางเจ้าของโครงการที่ยังดูแลรับผิดชอบจะเป็นผู้รับผิดชอบค่าใช้จ่ายทั้งหมด เนื่องจากโครงการกำลังดำเนินการก่อสร้างอยู่

ค) ปัญหาที่พบ

สำหรับปัญหาที่เกี่ยวกับการบริหารดูแลหมู่บ้านจัดสรร พบว่า ไม่ค่อยมีปัญหา เนื่องจากเป็นโครงการที่เริ่มมีการเช่าพักอาศัยและยังมีจำนวนผู้พักอาศัยน้อย ดังนั้นการควบคุมดูแลต่างๆ จึงเป็นไปได้ด้วยดี

สำหรับลักษณะทางกายภาพของหมู่บ้านจัดสรร ที่เจ้าของโครงการและคณะกรรมการหมู่บ้านอยู่ระหว่างทำการ *โอนการบริหารจัดการและบริการ รวมทั้งโอนเงินกองทุนดูแลทรัพย์สินส่วนกลาง* ให้กับคณะกรรมการหมู่บ้านเป็นผู้รับผิดชอบแทนทั้งหมด

3. โครงการที่อยู่ระหว่างการโอนการดูแลรับผิดชอบให้แก่ผู้อยู่อาศัย

จากการสำรวจพบว่า เจ้าของโครงการได้โอนการบริหารจัดการและบริการ รวมทั้งการรับผิดชอบให้แก่คณะกรรมการหมู่บ้านดูแล เช่น การออกกฎระเบียบข้อบังคับ

ภายในหมู่บ้าน การดูแลค่าใช้จ่ายต่างภายในหมู่บ้าน และการโอนสวนสาธารณะภายในหมู่บ้านให้แก่คณะกรรมการหมู่บ้านด้วย เนื่องจากเจ้าของโครงการต้องการปิดโครงการ และหมู่บ้านมีการโอนกรรมสิทธิ์แล้ว ประมาณ 80 %

ก) สภาพทั่วไป

สำหรับสภาพทั่วไปของหมู่บ้านจัดสรรที่เจ้าของโครงการ กำลังโอนการบริหารจัดการและบริการให้แก่คณะกรรมการหมู่บ้านเป็นผู้ดูแลเอง พบว่า การสภาพทางกายภาพ และการจัดวางผังสภาพแวดล้อมต่างๆภายในโครงการ มีการวางผังโดยมีทั้งการแบ่งระดับราคา และประเภทที่อยู่อาศัยแยกกัน พื้นที่ส่วนกลางของหมู่บ้าน ได้แก่ ป้ายโครงการ ป้อมยาม สนามเด็กเล่น ทางเดินเท้า สโมสร และท่าระบายน้ำ เส้าไฟฟ้า ยังอยู่ในสภาพที่ดี เนื่องจากได้รับการดูแลเป็นอย่างดี

ระบบถนน และทางสัญจรภายในหมู่บ้าน พบว่า ถนนสายหลักและถนนย่อยต่างๆ เมื่อเทียบกับโครงการแล้วค่อนข้างมีความเหมาะสมพอดีกับขนาดของโครงการ โดยถนนสายหลัก และถนนย่อย ส่วนใหญ่มีสภาพที่ดี

สภาพสวนสาธารณะหรือสวนพักผ่อนนั้น มีการจัดเตรียมไว้ให้บริการแก่ผู้พักอาศัยในโครงการ โดยจะมีการผสมกันระหว่างพื้นที่สวนและพื้นที่ออกกำลังกายได้ เช่น สนามบาสเกตบอล สนามฟุตบอล



สภาพสวนภายในหมู่บ้านจัดสรรที่กำลังอยู่ระหว่างโอนการบริหารดูแล

ข) การบริหารจัดการ

สำหรับการบริหารจัดการและบริการต่างๆ ได้แก่ ไฟฟ้าสาธารณะ ยามรักษาความปลอดภัย และการรักษาความสะอาด เป็นต้น แต่เดิมเจ้าของโครงการจะรับผิดชอบดูแลภาระค่าใช้จ่ายภายในโครงการทั้งหมด ภายหลังจากที่มีการโอนหน้าที่ในการบริหารจัดการและบริการให้แก่คณะกรรมการหมู่บ้านดูแลเอง นั้น ภาระในการรับผิดชอบสาธารณูปโภคต่างๆ คณะกรรมการหมู่บ้านจะเป็นผู้รับผิดชอบเองทั้งหมด

สำหรับยามรักษาความปลอดภัยที่จัดให้มีบริการไว้ในหมู่บ้านนั้น พบว่า เดิมทีทางเจ้าของโครงการจะเป็นผู้ควบคุม โดยมีการจ้างบริษัทรักษาความปลอดภัย ที่มีความชำนาญเข้ามาทำหน้าที่ให้บริการแทน

จากการสังเกต พบว่า ภายหลังจากที่คณะกรรมการหมู่บ้านรับโอนการบริหารจัดการและบริการมาทำหน้าที่ดูแลเองแล้ว ทางคณะกรรมการหมู่บ้านสามารถที่จะเปลี่ยนแปลงการให้บริการได้ เมื่อเห็นว่าเกิดความไม่เหมาะสมหรือเกิดความสิ้นเปลืองค่าใช้จ่ายของหมู่บ้าน ทั้งนี้ต้องขึ้นอยู่กับความเห็นของลูกบ้านส่วนใหญ่ทั้งหมดควบคุมด้วย

ลักษณะจัดการการเก็บขยะและการรักษาความสะอาดภายในหมู่บ้านนั้น พบว่า เดิมทีทางโครงการจะจัดการแบบร่วม คือ จ้างพนักงานของหมู่บ้านทำความสะอาดกวาดถนนภายในหมู่บ้านเอง แต่การเก็บขยะตามบ้านหรือจุดต่างๆ ภายในโครงการ จะให้ทางเทศบาลเข้ามาเก็บ

ลักษณะการจัดการบริการไฟฟ้าสาธารณะในหมู่บ้านนั้น พบว่า เดิมทีทางเจ้าของโครงการที่ยังดูแลรับผิดชอบจะเป็นผู้รับผิดชอบค่าใช้จ่ายทั้งหมด ดังนั้น หลังจากที่คณะกรรมการหมู่บ้านได้รับโอนมาดูแลเอง ค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นทั้งหมด ทางคณะกรรมการหมู่บ้านจะเป็นผู้รับผิดชอบแทน

ค) ปัญหาที่พบ

สำหรับปัญหาการบริหารดูแลหมู่บ้านจัดสรร พบว่า ส่วนใหญ่เป็นปัญหาที่อยู่ระหว่างข้อตกลงในการโอนกรรมสิทธิ์ทรัพย์สินส่วนกลางและสิ่งอำนวยความสะดวกต่างๆของหมู่บ้าน ให้แก่คณะกรรมการหมู่บ้าน รวมทั้งการขอให้เจ้าของโครงการดำเนินการก่อสร้างสิ่งอำนวยความสะดวกต่างๆ ตามที่ได้โฆษณาไว้ว่าจะจัดให้มี

อย่างไรก็ตามในสภาพความเป็นจริง พบว่า โครงการหมู่บ้านจัดสรรที่ยังมีเฟสต่อเนื่องอยู่นั้น เจ้าของโครงการยังคงต้องการรับผิดชอบดูแลภาระค่าใช้จ่ายบางส่วนโครงการอยู่ ถึงแม้ว่าโครงการมีการจัดตั้งคณะกรรมการหมู่บ้านแล้วก็ตาม แต่คณะกรรมการหมู่บ้านดังกล่าวทำหน้าที่เพียงด้านกิจกรรมต่างๆภายในหมู่บ้าน เช่น การจัดงานวันขึ้นปีใหม่ การทำบุญประจำปีของหมู่บ้าน การจัดงานวันเฉลิมพระชนมพรรษา ขณะที่เจ้าของโครงการยังไม่โอนการดูแลรับผิดชอบและเงินกองทุนให้กับคณะกรรมการหมู่บ้านดูแล

เนื่องจากเจ้าของโครงการเกรงว่าจะประสบปัญหาขึ้นในอนาคต หรือเป็นอุปสรรคต่อเจ้าของโครงการ ในกรณีที่จะมีการขยายเฟส ของโครงการหรือทำการก่อสร้างต่อในอนาคต เช่น คณะกรรมการหมู่บ้านอาจห้ามไม่ให้รถบรรทุกเข้ามาวิ่งภายในหมู่บ้าน หรือ ต้องมีการวางเงินค้ำประกันสาธารณูปโภค

เป็นที่น่าสังเกตว่า หมู่บ้านจัดสรรดังกล่าวที่เจ้าของโครงการบริหารดูแลรับผิดชอบอยู่นั้น ไม่ว่าจะเป็โครงการที่มีเฟสต่อเนื่อง หรือโครงการที่ก่อสร้างเสร็จเพียงบางส่วน ลักษณะการบริหารจัดการและบริการ ส่วนใหญ่จะเป็นการจ้างบริษัทที่มีความชำนาญการเข้ามาดูแล ทั้งนี้เจ้าของโครงการจะมีอำนาจในการกำหนดและกำกับดูแลคณะกรรมการหมู่บ้านและผู้พักอาศัยให้ปฏิบัติตาม ซึ่งผลที่เกิดขึ้นคือ ผู้ที่พักอาศัยในหมู่บ้านไม่สามารถต่อรองหรือปฏิเสธได้

ลักษณะที่ 2 โครงการที่ยกสาธารณูปโภคให้เป็นสาธารณประโยชน์

หมู่บ้านที่ถูกเจ้าของโครงการยกสาธารณูปโภคให้เป็นสาธารณประโยชน์แล้วนั้น ลูกบ้านที่พักอาศัยในหมู่บ้านไม่ต้องเสียค่าดูแลส่วนกลาง การบริการสาธารณะพื้นฐานต่างๆ ได้รับการบริการจากหน่วยงานท้องถิ่น หากได้รับความเดือดร้อน หรือเกิดปัญหาต่างๆ เช่น ไฟฟ้าส่องสว่างชำรุด ท่อระบายน้ำอุดตัน น้ำประปาไม่ไหล ลูกบ้านจะติดต่อกับหน่วยงานท้องถิ่นให้มาแก้ไขซ่อมแซม

ก) สภาพทั่วไป

สำหรับสภาพทั่วไปของหมู่บ้านจัดสรรที่ถูกยกให้สาธารณูปโภคเป็นสาธารณประโยชน์ พบว่า สภาพทางกายภาพของหมู่บ้านค่อนข้างโทรมหรือเสื่อมสภาพเร็วกว่าหมู่บ้านที่มีคณะกรรมการหมู่บ้านบริหารจัดการและบริการ สภาพแวดล้อมทั่วไปของหมู่บ้านไม่ได้รับการดูแล หล่้าขึ้นรก ทำให้คุณภาพชีวิตในการอยู่อาศัยเสื่อมลง



สภาพแวดล้อมทางกายภาพของหมู่บ้านจัดสรรที่ยกให้เป็นสาธารณะประโยชน์แล้ว

ระบบถนน และทางสัญจรภายในหมู่บ้าน พบว่า ถนนสายหลักและถนนย่อยต่างๆ เมื่อเทียบกับหมู่บ้านที่มีการดูแลแล้ว จะเห็นว่า ถนนภายในหมู่บ้านจะชำรุดเป็นบางช่วง เนื่องจากถูกยกให้เป็นทางสาธารณะประโยชน์ และหน่วยงานท้องถิ่นไม่ได้มาดูแลเท่าที่ควร



สภาพถนนที่ชำรุดของหมู่บ้านจัดสรรที่ยกให้เป็นสาธารณะประโยชน์แล้ว

สภาพสวนสาธารณะหรือสวนพักผ่อนนั้น จากการสังเกตพบว่า สภาพของสวนสาธารณะของหมู่บ้านนั้น ถูกปล่อยทิ้งให้รกร้างและขาดการดูแลและบำรุงรักษา ซึ่งในปัจจุบันพื้นที่สวนสาธารณะดังกล่าว ไม่สามารถเข้ามาใช้เพื่อการพักผ่อนได้แล้ว เนื่องจากมีหญ้าขึ้นปกคลุมและบางส่วนถูกบุกรุกจากผู้ที่พักอาศัยภายในหมู่บ้าน โดยนำมาทำเป็นที่จอดรถยนต์ส่วนบุคคล



สภาพสวนสาธารณะหมู่บ้านจัดสรรที่ยกให้เป็นสาธารณะประโยชน์

ข) การบริหารจัดการ

สำหรับการบริหารจัดการและบริการต่างๆ ได้แก่ ไฟฟ้าสาธารณะ และการรักษาความสะอาด เป็นต้น แต่เดิมเจ้าของโครงการจะรับผิดชอบดูแลภาระค่าใช้จ่ายภายในโครงการทั้งหมด ภายหลังจากถูกโอนให้เป็นสาธารณะประโยชน์แล้วนั้น การบริการสาธารณะพื้นฐานต่างๆ ได้รับการบริการจากหน่วยงานท้องถิ่น ภาระในการรับผิดชอบต่างๆ เป็นหน้าที่ของหน่วยงานท้องถิ่นที่เข้ามาดูแลแทน

ขณะที่การบริการรักษาความปลอดภัยของหมู่บ้านดังกล่าว จะมี ตำรวจสายตรวจของสถานีตำรวจท้องที่นั้นๆ เข้ามาตรวจตราดูแลความปลอดภัยให้ แต่อย่างไรก็ตาม ลูกบ้านที่พักอาศัยในหมู่บ้าน เห็นว่าแม้จะมีตำรวจสายตรวจเข้ามาตรวจตามซอยก็ตาม แต่ก็ไม่ทำให้เกิดความรู้สึกปลอดภัยในการพักอาศัย

ค) ปัญหาที่พบ

สำหรับปัญหาที่ลูกบ้านประสบอยู่ในปัจจุบัน คือ การซ่อมแซมแก้ไขปัญหาด้านสาธารณูปโภคพื้นฐานต่างๆ ได้รับการช่วยเหลือจากหน่วยงานท้องถิ่นล่าช้า และ ปัญหาการลักขโมย เนื่องจากไม่มียามรักษาความปลอดภัย ลูกบ้านรู้สึกไม่ปลอดภัยในชีวิตและทรัพย์สิน บางครั้งลูกบ้านจะแก้ไขปัญหาลักษณะเฉพาะหน้ากันเอง ในกรณีที่น้ำประปาไม่ไหล จะทำการซื้อน้ำประปาจากหมู่บ้านใกล้เคียงมาใช้

จะเห็นว่า หมู่บ้านที่เจ้าของโครงการ ยกสาธารณูปโภคให้เป็นสาธารณะประโยชน์แล้วนั้น ผู้พักอาศัยภายในหมู่บ้านไม่ต้องมาเป็นภาระรับผิดชอบดูแลสาธารณูปโภคของ

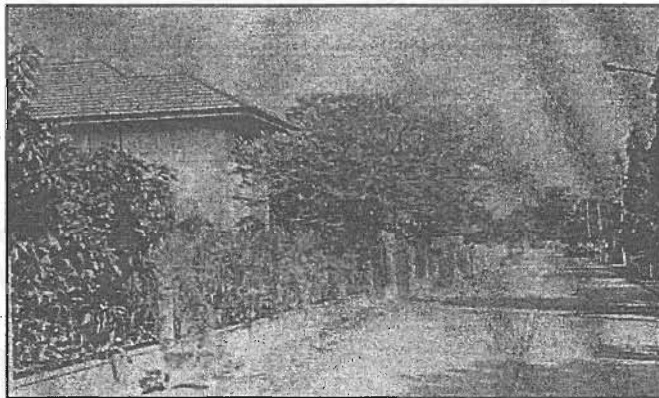
หมู่บ้าน อีกทั้งไม่ต้องเสียค่าบำรุงส่วนกลางในแต่ละเดือน ซึ่งการบริหารดูแลต่างๆ รวมทั้งการซ่อมแซมสาธารณูปโภคส่วนรวมจะได้รับการบริการจากหน่วยงานท้องถิ่นนั้นๆ แต่ผลเสียที่เกิดขึ้นตามมา คือ *คุณภาพชีวิตขาดหายไปและสาธารณูปโภคส่วนรวมชำรุดทรุดโทรมเร็วกว่าที่ควร และอาจจะส่งผลกระทบต่อราคาซื้อขายบ้านตกต่ำ ด้วย*

ลักษณะที่ 3 โครงการไม่มีการบริหารดูแลหมู่บ้าน

สำหรับหมู่บ้านที่ไม่มีการบริหารดูแลหมู่บ้านนั้น ลูกบ้านที่พักอาศัยในหมู่บ้านจะมี *วิถีชีวิตแบบต่างคนต่างอยู่* ไม่มีเคยมีการจัดตั้งคณะกรรมการหมู่บ้านเข้ามาบริหารดูแล รวมทั้งเจ้าของโครงการเมื่อปิดการขายก็ปล่อยปละละเลยในการดูแลลูกบ้านที่พักอาศัยในหมู่บ้าน *ไม่มี* การเก็บค่าดูแลส่วนกลาง

ก) สภาพทั่วไป

ลักษณะสภาพทางกายภาพของหมู่บ้านที่ไม่มีการบริหารดูแล พบว่า สภาพทางกายภาพทั่วไป จะเหมือนกับหมู่บ้านที่ถูกยกให้เป็นสาธารณะประโยชน์ ทำให้สภาพแวดล้อมภายในโครงการเสื่อมสภาพเร็ว เนื่องจากขาดการดูแลรักษา หญ้าขึ้นปกคลุมรกทั่วไป



สภาพกายภาพภายในหมู่บ้านจัดสรรที่ไม่มีการบริหารดูแลหมู่บ้าน

ระบบถนน และทางสัญจรภายในหมู่บ้าน พบว่า ถนนสายหลักและถนนย่อยต่างๆ เมื่อเทียบกับหมู่บ้านที่มีการดูแลแล้ว จะเห็นว่า ถนนภายในหมู่บ้านจะชำรุดทรุดโทรมเหมือนกับหมู่บ้านที่เป็นสาธารณะประโยชน์



สภาพถนนที่เข้าวัดของหมู่บ้านจัดสรรที่ต่างคนต่างอยู่

สภาพสวนสาธารณะหรือสวนพักผ่อนนั้น จากการสังเกตพบว่า สภาพของสวนสาธารณะของหมู่บ้านนั้น ถูกปล่อยทิ้งให้รกร้างและขาดการดูแลและบำรุงรักษา ซึ่งในปัจจุบันพื้นที่สวนสาธารณะดังกล่าว ไม่สามารถเข้ามาใช้เพื่อการพักผ่อนได้แล้ว เนื่องจากมีหญ้าขึ้นปกคลุม



สภาพสวนสาธารณะหมู่บ้านจัดสรรที่ต่างคนต่างอยู่

ข) การบริหารจัดการ

สำหรับการบริหารจัดการและบริการต่างๆ ได้แก่ ไฟฟ้าสาธารณะ และการรักษาความสะอาด ทุกคนที่พักอาศัยภายในหมู่บ้านต่างต้องพึ่งพาตนเอง เช่น ไฟฟ้าส่องสว่าง ตอนกลางคืน จะมีการติดตั้งโคมไฟส่องสว่างที่หน้าบ้านของแต่ละคน การดูแลรักษาความสะอาด / เก็บขยะจะดูแลเฉพาะหน้าบ้านตนเองเท่านั้น

จากการสำรวจ พบว่า หมู่บ้านจัดสรรบางแห่งที่ยังคงมีการใช้น้ำบาดาลอยู่ ซึ่งภายในหมู่บ้านจะมีการติดตั้ง แท็งค์น้ำบาดาลไว้ โดยเจ้าของหมู่บ้านจะส่งพนักงานมาเก็บค่าน้ำบาดาลยูนิตละ 6 - 8 บาท จากลูกบ้าน เพื่อนำเงินที่เรียกเก็บได้ มาจ่ายเป็นค่าไฟฟ้าสาธารณะภายในหมู่บ้าน หรือ อาศัยอัตราค่าบริการน้ำบาดาลเป็นที่หาผลประโยชน์อยู่

ค) ปัญหาที่พบ

สำหรับปัญหาที่พบ ส่วนใหญ่จะเป็นปัญหาการดูแลรักษาสาธารณูปโภค และสภาพแวดล้อมภายในหมู่บ้าน ในกรณีที่เกิดปัญหา หรือเกิดการชำรุด เนื่องจากไม่มีเงินกองทุนมาจ่ายค่าซ่อมแซมดูแล ต้องอาศัยการบริจาคเรียไรเป็นครั้งคราว

จะเห็นว่า หมู่บ้านที่ไม่มีการบริหารดูแลหรือต่างคนต่างอยู่ นั้น ผู้พักอาศัยภายในหมู่บ้านต้องช่วยกันดูแลรับผิดชอบดูแลสาธารณูปโภคของหมู่บ้านกันเอง ที่ผ่านมามีการเก็บค่าบำรุงส่วนกลาง ดังนั้นหากเกิดปัญหาสาธารณูปโภคชำรุด ก็ต้องอาศัยการเรียไรเป็นครั้งๆ เนื่องจากสาธารณูปโภคของหมู่บ้านไม่ได้ถูกยกให้เป็นสาธารณะประโยชน์ จึงไม่สามารถขอรับบริการจากหน่วยงานอื่นได้

ผลเสียที่เกิดขึ้นตามมา คือ สภาพแวดล้อมและคุณภาพชีวิตไม่ดี รวมทั้งสาธารณูปโภคส่วนรวมชำรุดทรุดโทรมเร็วกว่าที่ควร เนื่องจากขาดการบำรุงดูแลรักษา และอาจจะส่งผลกระทบต่อราคาซื้อ - ขาย บ้านตกต่ำ ด้วย เช่นเดียวกับหมู่บ้านที่ถูกยกให้เป็นสาธารณะประโยชน์ แต่ที่แย่ที่สุด คือ การอยู่อาศัยแบบ ต่างคนต่างอยู่ และไม่ได้รับการดูแลจากหน่วยงานท้องถิ่น

ลักษณะที่ 4 โครงการที่มีคณะกรรมการหมู่บ้านดำเนินการดูแลหมู่บ้าน

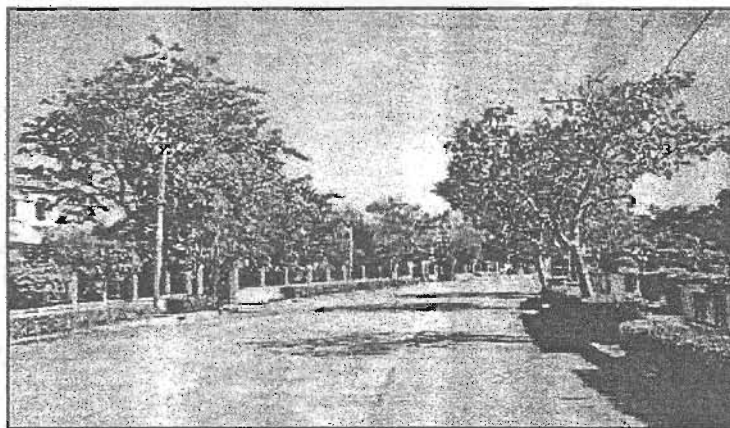
สำหรับโครงการที่มีคณะกรรมการหมู่บ้านดำเนินการดูแลหมู่บ้านที่ชัดเจน ภายหลังจากมีผู้เข้าอยู่อาศัยแล้ว พบว่า คณะกรรมการหมู่บ้านจะทำหน้าที่ในการบริหาร

จัดการและบริการ รวมทั้งการรับผิดชอบดูแลหมู่บ้าน เช่น การออกกฎระเบียบข้อบังคับ ภายในหมู่บ้าน การดูแลค่าใช้จ่ายภายในหมู่บ้าน เพื่อทำให้เกิดความเหมาะสมและสอดคล้องกับสภาพของหมู่บ้าน

ก) สภาพทั่วไป

สำหรับสภาพทางกายภาพและการจัดวางผังสภาพแวดล้อมต่างๆภายในโครงการพบว่า มีการวางผังโดยมีทั้งการแบ่งระดับราคา และประเภทที่อยู่อาศัยแยกกัน ส่วนพื้นที่ส่วนกลางของหมู่บ้าน ได้แก่ บ้ายโครงการ ป้อมยาม สนามเด็กเล่น ทางเดินเท้า สโมสร และท่อระบายน้ำ เสาไฟฟ้า ยังอยู่ในสภาพที่ดี เนื่องจากคณะกรรมการหมู่บ้านให้การดูแลบำรุงรักษา

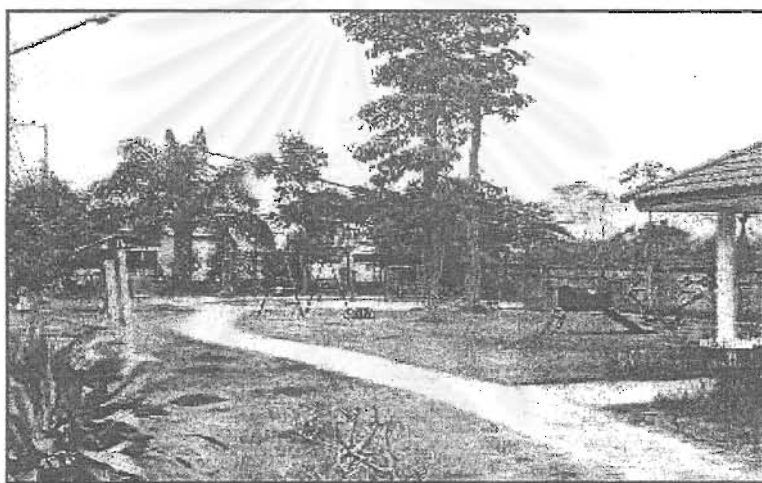
ระบบถนน และทางสัญจรภายในหมู่บ้าน พบว่า ถนนสายหลักและถนนย่อยต่างๆ อยู่ในสภาพที่ดี เนื่องจากมีการดูแลและรักษาความสะอาดอยู่ตลอดเวลา โดยถนนสายหลัก จะมีขนาดความกว้าง ประมาณ 16.00 เมตร และถนนย่อย จะกว้าง ประมาณ 12.00 เมตร ทางเดินเท้า กว้าง ประมาณ 2.00 - 2.50 เมตร โดยจะมีการปลูกต้นไม้ริมถนน เพื่อทำให้เกิดความร่มรื่น สภาพถนนและทางสัญจรย่อยๆ ส่วนใหญ่ยังมีสภาพที่ดี พร้อมใช้งาน



สภาพถนนและต้นไม้ริมถนนภายในหมู่บ้านที่มีดูแลบำรุงรักษาอย่างดี

สภาพสวนสาธารณะหรือสวนพักผ่อนนั้น จากการสังเกตพบว่า สภาพสวนสาธารณะนั้นมีการดูแลรักษาเป็นอย่างดีและมีการจัดเตรียมไว้ให้บริการแก่ผู้พักอาศัยในโครงการ บริเวณภายในสวนมีการจัดวางเครื่องเล่นสำหรับเด็ก ลู่วิ่ง และที่ออกกำลังกาย เช่น ม้าหมุน ซิงช้า เครื่องออกกำลังกาย ปัจจุบันทางคณะกรรมการหมู่บ้านจ้างพนักงาน เพื่อทำหน้าที่มีการดูแลสวนสาธารณะ และมีการจัดเตรียมรถรดน้ำไว้รดน้ำต้นไม้

จากการสังเกตพบว่า ส่วนใหญ่ผู้ที่เข้ามาใช้บริการจะเป็นผู้สูงอายุและเด็ก โดยเวลาที่ใช้ส่วนมากจะเป็นเวลาช่วงเย็นของแต่ละวัน โดยผู้สูงอายุจะมานั่งพักผ่อนพูดคุยกัน และวิ่งออกกำลังกาย ส่วนเด็กเล็ก ๆ นั้นผู้ปกครองจะพาออกมาเล่นนอกบ้าน



บรรยากาศสภาพสวนสาธารณะภายในหมู่บ้านจัดสรร
ที่มีคณะกรรมการหมู่บ้านดูแล

เป็นที่น่าสังเกตว่า สภาพทางกายภาพและสภาพแวดล้อมภายในหมู่บ้านที่มีการบริหารจัดการและบริการที่ดีนั้น สามารถสังเกตได้จากสภาพของสวนสาธารณะ สนามเด็กเล่น บริเวณทางเท้า ถนนภายในหมู่บ้าน

ข) การบริหารจัดการ

สำหรับการบริหารจัดการและบริการต่างๆ รวมทั้งการออกกฎระเบียบต่างๆ ภายในหมู่บ้าน คณะกรรมการหมู่บ้านเป็นผู้รับผิดชอบดูแลเอง รวมทั้งภาระค่าใช้จ่ายต่างๆ ภายในโครงการ เนื่องจากทางเจ้าของโครงการได้อิโณการบริการดูแลและเงินกองทุนดูแลทรัพย์สินส่วนกลางของหมู่บ้าน รวมทั้งยังอิโณกรรมสิทธิ์ทรัพย์สินส่วนกลางให้คณะกรรมการหมู่บ้าน เช่น สนามเด็กเล่น สวนสาธารณะ ที่ทำการคณะกรรมการหมู่บ้าน

ลักษณะของการบริหารจัดการและบริการของหมู่บ้านจัดสรรที่พบ แม้ไม่มีกฎหมายรองรับ ส่วนใหญ่มีการจัดตั้ง คณะกรรมการหมู่บ้านดูแล ลูกบ้านจะต้องเสียค่าบริการดูแลส่วนกลางเป็นรายเดือน ทั้งนี้ขึ้นอยู่กับ สภาพทางเศรษฐกิจและสังคมแต่ละหมู่บ้าน โดยเงินที่เรียกเก็บจะนำมาจ่ายค่าไฟฟ้าสาธารณะ ค่ายามรักษาความปลอดภัย ค่ารักษาความสะอาด และค่าใช้จ่ายต่างๆ ภายในหมู่บ้าน หากลูกบ้านได้รับความเดือดร้อนหรือเกิดปัญหาต่างๆ เช่น ไฟฟ้าส่องสว่างชำรุด ท่อระบายน้ำอุดตัน คณะกรรมการหมู่บ้าน จะดำเนินการแก้ไขปัญหา และอำนวยความสะดวกแก่ผู้อยู่อาศัยในหมู่บ้าน การบริหารจัดการและบริการของหมู่บ้านดังกล่าว สามารถจำแนกแยกย่อยออกได้ดังนี้

สำหรับยามรักษาความปลอดภัยที่จัดให้มีบริการไว้ในหมู่บ้านนั้น พบว่า มีการจัดการด้านการรักษาความปลอดภัย 2 ลักษณะ คือ ส่วนใหญ่คณะกรรมการหมู่บ้านจะเป็นผู้ควบคุม โดยมีการจ้างบริษัทรักษาความปลอดภัย ที่มีความชำนาญเข้ามาทำหน้าที่ให้บริการแทน ขณะที่บางหมู่บ้านคณะกรรมการจะเป็นผู้ดำเนินการและจัดจ้างยามของหมู่บ้านโดยตรง

ลักษณะจัดการการเก็บขยะและการรักษาความสะอาดภายในหมู่บ้านนั้น พบว่า มีการจัดการเก็บขยะและการรักษาความสะอาด แบบร่วมกัน คือ ทางคณะกรรมการหมู่บ้านจะจ้างพนักงานของหมู่บ้านทำความสะอาด กวาดถนนภายในหมู่บ้านเอง ส่วนการเก็บขยะตามบ้านหรือจุดต่างๆ ภายในโครงการ จะให้เทศบาลท้องถิ่น เข้ามาทำหน้าที่ โดยจะมีการคิดค่าบริการกับลูกบ้าน ขณะที่บางหมู่บ้านจะมีการจ้างบริษัทรักษาความสะอาดเข้ามาทำหน้าที่ดูแลรักษาความสะอาดภายในหมู่บ้านทั้งหมด

การจัดการบริการไฟฟ้าสาธารณะในหมู่บ้านนั้น พบว่า ทางคณะกรรมการหมู่บ้านจะเป็นผู้รับผิดชอบค่าใช้จ่ายทั้งหมด ของโครงการโดยบางหมู่บ้านจะมีการเรียกเก็บค่าบริการส่วนกลางในแต่ละเดือน

อย่างไรก็ตาม พบว่า บางหมู่บ้านคณะกรรมการหมู่บ้านจะเรียกเก็บค่าบริการดูแลส่วนกลาง โดยอาศัย สาธารณูปโภคพื้นฐานเป็นตัวควบคุม เช่น ค่าน้ำบาดาล รวมกับค่ารายเดือน หากลูกบ้านไม่จ่ายค่าบริการส่วนกลาง คณะกรรมการหมู่บ้านจะดำเนินการตัดน้ำบาดาลไม่ให้ใช้

ขณะที่หมู่บ้านที่มีกองทุนในการดูแลทรัพย์สินส่วนกลาง คณะกรรมการหมู่บ้านจะนำดอกเบียมาใช้ในการจ่ายค่าใช้จ่ายต่างๆ ภายในโครงการแทน หรือมีการเก็บค่ารายเดือนเพิ่ม เพื่อให้เพียงพอกับค่าใช้จ่ายในแต่ละเดือน

เป็นที่น่าสังเกตว่า ในสภาพความเป็นจริงแล้ว จะเห็นว่า ถนนหรือเส้นทางสัญจรภายในหมู่บ้าน รวมทั้งสโมสรสระว่ายน้ำของหมู่บ้านนั้น ทางเจ้าของโครงการจะไม่ทำการยกให้คณะกรรมการหมู่บ้านนั้นๆดูแล เนื่องจากบางหมู่บ้านเจ้าของโครงการยังอาศัยทรัพย์สินส่วนกลางดังกล่าวเป็นที่หาประโยชน์อยู่ เช่น หากเป็นโครงการจัดสรรขนาดใหญ่ ทางเจ้าของหมู่บ้านจะจัดหาควมอเตอร์ไซค์รับจ้างหรือรถรับส่งมาไว้ภายในหมู่บ้านโดยจะเก็บค่าหัวคิวเป็นรายเดือน หรือหมู่บ้านบางแห่งจะจัดหาผู้มาประมวลเช่าสโมสร สระว่ายน้ำของหมู่บ้าน และทำหน้าที่บริการแก่ลูกบ้าน

ค) ปัญหาที่พบ

สำหรับปัญหาหลักที่พบ ส่วนใหญ่จะเป็น ปัญหาในการเรียกเก็บค่าบำรุงส่วนกลาง ปัญหาด้านการดูแลรักษาสาธารณูปโภคของหมู่บ้าน และปัญหาการบริการสาธารณะ ขณะที่ปัญหาอื่นๆที่พบ ได้แก่ ปัญหาการไม่ให้ความร่วมมือ และไม่เข้าใจการทำงานของกรรมการหมู่บ้าน ซึ่งปัญหาดังกล่าวนั้นมีผลต่อการทำงานของคณะกรรมการหมู่บ้านด้วย

ดังนั้นจากกล่าวโดยสรุปจะเห็นว่า “ การบริหารดูแลหมู่บ้านจัดสรรนั้น มีผลต่อสภาพแวดล้อมทางกายภาพของหมู่บ้านจัดสรร ทั้งนี้ขึ้นอยู่กับองค์ประกอบทางด้านทางสังคมและเศรษฐกิจของหมู่บ้านนั้นๆ ด้วย ”

สถาบันวิทยบริการ
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

บทที่ 4

การบริหารจัดการของหมู่บ้านจัดสรรในปัจจุบัน

สำหรับการบริหารจัดการและบริการหมู่บ้านจัดสรรระดับราคาปานกลาง ในปัจจุบัน จากการเก็บข้อมูลของหมู่บ้านที่มีการบริหารจัดการหมู่บ้านอย่างชัดเจน ในด้านรูปแบบการบริหารดูแลหมู่บ้านจัดสรร ปัญหาการบริหารดูแลหมู่บ้านจัดสรรที่ประสบอยู่ ตลอดจนทัศนคติต่อการบริหารดูแลหมู่บ้านจัดสรรตาม พ.ร.บ.การจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 สามารถจำแนกออกได้ดังนี้

1. ลักษณะการตั้งองค์กร

สำหรับลักษณะการตั้งองค์กรในการบริหารจัดการหมู่บ้าน ที่มีอยู่ในปัจจุบันนั้น มีด้วยกันหลายลักษณะ แต่ลักษณะการตั้งองค์กรที่พบในการศึกษาครั้งนี้ สามารถจำแนกออกได้ 3 แบบ คือ

แบบ 1 แบบคณะกรรมการหมู่บ้าน คือ คณะบุคคลที่ทำหน้าที่รับผิดชอบดำเนินการบริหารดูแล หรือประสานงานให้มี หรือควบคุมดูแล การบริการสาธารณะพื้นฐานในหมู่บ้านจัดสรร โดยมีรูปแบบของคณะกรรมการหมู่บ้านที่ไม่มีกฎหมายรับรอง

แบบ 2 แบบบริษัท คือ คณะบุคคลที่ถูกแต่งตั้งจากบริษัท ทำหน้าที่รับผิดชอบดำเนินการบริหารดูแล ควบคุมดูแล การบริการสาธารณะพื้นฐานในหมู่บ้านจัดสรร โดยได้รับความเห็นชอบจากบริษัท

แบบ 3 แบบชมรม คือ คณะบุคคลที่จัดตั้ง โดยใช้ชื่อว่า “ชมรม” ทำหน้าที่รับผิดชอบดำเนินการบริหารดูแล หรือประสานงานให้มี หรือควบคุมดูแล การบริการสาธารณะพื้นฐานในหมู่บ้านจัดสรร โดยไม่มีกฎหมายรับรอง

เป็นที่น่าสังเกตว่า ในสภาพความเป็นจริงนั้น แม้ที่ผ่านมากการบริหารจัดการและบริการหมู่บ้านจัดสรรนั้น ยังไม่มีกฎหมายรองรับ แต่ก็พบว่า ส่วนใหญ่แล้วจะมีการจัดตั้งคณะกรรมการหมู่บ้าน ขึ้นมาทำหน้าที่บริหารจัดการ เนื่องจากมีลักษณะขององค์กรที่สามารถจัดตั้งได้ง่ายและทุกคนสามารถเข้าใจได้ง่าย รวมทั้งเป็นลักษณะเริ่มแรกในการทำงานร่วมกันของผู้ที่พักอาศัยในหมู่บ้าน มีเพียงส่วนน้อย ที่จัดตั้งเป็น ชมรมหรือจ้างบริษัทเอกชน เข้ามาบริหารจัดการและบริการหมู่บ้าน

2. วิธีดำเนินการจัดตั้งคณะกรรมการหมู่บ้าน

จากการศึกษาถึงวิธีดำเนินการจัดตั้งคณะกรรมการหมู่บ้านที่ผ่านมา นั้น คณะกรรมการหมู่บ้านจะมีวิธีดำเนินการจัดตั้งที่แตกต่างกัน ทั้งนี้ขึ้นอยู่กับ ลักษณะและความต้องการพื้นฐานของแต่ละหมู่บ้าน โดยในการศึกษาครั้งนี้สามารถจำแนกออกเป็น 3 วิธี คือ

วิธีที่ 1 การรวมกลุ่มจัดตั้งโดยลูกบ้าน : พบว่า การรวมตัวจัดตั้งคณะกรรมการหมู่บ้านโดยลูกบ้านที่พักอาศัยในหมู่บ้านนั้น ยังสามารถจำแนกออกได้ 2 ลักษณะย่อย คือ

- **ลักษณะที่ 1 รวมกลุ่มบุคคลที่มีความต้องการคณะกรรมการหมู่บ้าน** เนื่องจากลูกบ้านที่พักอาศัยในหมู่บ้านเห็นว่าภายในหมู่บ้านของตนเองควรจะมีการจัดตั้งคณะกรรมการหมู่บ้านขึ้น เพื่อบริหารดูแลหมู่บ้าน โดยทำหน้าที่เหมือนกับหัวหน้าหมู่บ้าน หรือตัวแทนชาวบ้าน ในการติดต่อกับหน่วยงานราชการ ดูแลสาธารณูปโภคและพื้นที่ส่วนกลางของหมู่บ้าน รวมทั้งการจัดกิจกรรมสร้างความสามัคคี^๑
- **ลักษณะที่ 2 จัดตั้งคณะกรรมการหมู่บ้านตาม “ระเบียบกรุงเทพมหานครว่าด้วยกรรมการชุมชน พ.ศ.2534”** คณะกรรมการหมู่บ้านที่จัดตั้งขึ้นได้รวมกลุ่มและรายชื่อคณะกรรมการหมู่บ้าน ยื่นขอจัดตั้งตามระเบียบกรุงเทพมหานคร ว่าด้วยกรรมการชุมชน พ.ศ.2534 เพื่อพัฒนาชุมชนทั้งด้านกายภาพ เศรษฐกิจและสังคม โดยการมีส่วนร่วมของประชาชน รวมทั้งเสริมสร้างความสามัคคีของผู้อยู่อาศัยภายในหมู่บ้าน และประสานงานและดำเนินการร่วมกับหน่วยราชการ

จากการสัมภาษณ์คณะกรรมการหมู่บ้าน พบว่า ในความเป็นจริงนั้น สาเหตุหนึ่งของการจัดตั้งตามระเบียบกรุงเทพมหานครดังกล่าว เนื่องจากคณะกรรมการหมู่บ้านชุดนั้นๆ ต้องการทำให้ถูกต้อง ที่ผ่านมายังไม่มีกฎหมายออกมารองรับ ดังนั้นคณะกรรมการหมู่บ้าน จึงอาศัย “ระเบียบกรุงเทพมหานคร ว่าด้วยกรรมการชุมชน พ.ศ.2534” มาปฏิบัติตามระเบียบดังกล่าว เพื่อให้มีการทำงานของคณะกรรมการหมู่บ้าน มีกฎหมายรองรับและเกิดความน่าเชื่อถือของชาวบ้านในหมู่บ้านนั้น รวมทั้ง มีวัตถุประสงค์เพื่อ

^๑ สัมภาษณ์ อวิทย์ สมเจตารมณี , ประธานคณะกรรมการหมู่บ้าน พร้อมสุข 2 , 24 พฤศจิกายน 2543.

ต้องการงบประมาณจากทางราชการ เบี้ยเลี้ยงและความช่วยเหลือจากหน่วยงานเขต มาพัฒนาหมู่บ้าน⁹

วิธีที่ 2 เจ้าของโครงการเรียกประชุมและจัดตั้งคณะกรรมการหมู่บ้าน : พบว่า เจ้าของโครงการจะเร่งผลักดันให้เกิดการจัดตั้งคณะกรรมการหมู่บ้านขึ้น เนื่องจากต้องการที่โอนการบริหารดูแลต่างๆ ให้คณะกรรมการหมู่บ้านดูแลกันเอง มีวิธีดำเนินการ โดยการเรียกประชุมลูกบ้านภายในหมู่บ้านทั้งหมด มาลงคะแนนเสียง / แต่งตั้งคณะกรรมการ ภายหลังจากที่มีผู้เข้าอยู่อาศัย หรือโอนกรรมสิทธิ์เกิน 80% แล้ว ก่อนที่จะปิดการขายโครงการ ตามที่สัญญาว่าจะมีการจัดตั้งคณะกรรมการหมู่บ้าน

วิธีที่ 3 จัดตั้งโดยหน่วยงานราชการ : พบว่า หมู่บ้านบางส่วนที่ทำการศึกษามีการจัดตั้งคณะกรรมการหมู่บ้านโดยได้รับคำแนะนำ และความช่วยเหลือจากหน่วยงานราชการ รวมทั้งจัดให้มีการประชุมลูกบ้าน เพื่อมาลงคะแนนจัดตั้งคณะกรรมการหมู่บ้าน ซึ่งทางหน่วยงานราชการ ที่เรียกว่า “ตำรวจสัมพันธ์” ได้ประชาสัมพันธ์ให้ชาวบ้านในหมู่บ้านให้เห็นประโยชน์ของการมีคณะกรรมการหมู่บ้าน

จะเห็นว่าจากที่กล่าวมาข้างต้นนั้น หมู่บ้านจัดสรรที่มีการบริหารจัดการและบริการแล้ว ส่วนใหญ่จะดำเนินการจัดตั้งโดยลูกบ้านมากที่สุด ที่เหลือคณะกรรมการหมู่บ้านจะถูกจัดตั้ง โดยเจ้าของโครงการเรียกประชุม และจัดตั้งคณะกรรมการหมู่บ้าน ในขณะที่โครงการที่เหลือนั้นคณะกรรมการหมู่บ้านถูกจัดตั้งโดยหน่วยงานราชการ

3. วัตถุประสงค์ของการจัดตั้ง

สำหรับวัตถุประสงค์ของการจัดตั้งคณะกรรมการหมู่บ้านนั้น ภายหลังจากการเก็บข้อมูลและสัมภาษณ์คณะกรรมการหมู่บ้าน พบว่า ส่วนใหญ่จะมีวัตถุประสงค์หลักๆ คือ

1. เพื่อบริหารจัดการสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะพื้นฐาน : หมู่บ้านจัดสรรส่วนใหญ่ที่มีการจัดตั้งคณะกรรมการหมู่บ้าน มีวัตถุประสงค์เพื่อเข้ามาทำหน้าที่บริหารดูแลและบริการสาธารณะพื้นฐานให้แก่ลูกบ้าน เพื่อต้องการให้การบริการสาธารณะพื้นฐานที่มีอยู่ได้คุณภาพ เนื่องจากที่ผ่านมาชาวบ้านได้รับความเดือดร้อนที่เกิดจากเจ้าของโครงการปิดการขายแล้ว ปล่อย

⁹ สัมภาษณ์ สำเนียง ศิริวรรณ , ที่ปรึกษาประธานคณะกรรมการหมู่บ้านสินธานี 2 , 25 พฤศจิกายน 2543.

ปลະละเลยการดูแล ทำให้การบริการสาธารณสุขพื้นฐานที่มีอยู่ไม่ทั่วถึงหรือขาดการดูแล เช่น การรักษาความสะอาด ไฟฟ้าสาธารณะ การรักษาความปลอดภัย

2. **เพื่อสร้างความสามัคคี** : เนื่องจากชาวบ้านต้องการสร้างความสามัคคีร่วมกันภายในหมู่บ้าน จึงมีการจัดกิจกรรมขึ้นมา ที่ผ่านมากลับบ้านต่างคนต่างอยู่ จึงรณรงค์ประชาสัมพันธ์ให้มีการเลือกตั้งคณะกรรมการหมู่บ้านขึ้นตามระบบประชาธิปไตย ทำหน้าที่บริหารดูแลหมู่บ้านร่วมกัน จัดกิจกรรมต่างๆร่วมกัน ได้แก่ การจัดงานวันเด็ก ตักบาตรวันสงกรานต์ งานทำบุญประจำปีของหมู่บ้าน เป็นต้น
3. **เพื่อเรียกร้องกับเจ้าของโครงการ** : ในโครงการที่ยังไม่มีการดำเนินการยกทรัพย์สินส่วนกลางให้กับ คณะกรรมการหมู่บ้านเพื่อดูแล หมู่บ้านจัดสรรบางแห่งมีการรวมตัวกันเพื่อเรียกร้อง และต่อเรื่องต่างๆกับเจ้าของโครงการ โดยทำหน้าที่ตรวจสอบการทำงานของเจ้าของโครงการในการดูแลสาธารณูปโภคและบริการสาธารณสุขพื้นฐานให้มีตามที่โฆษณาไว้ และร้องเรียนให้มีการซ่อมแซมสาธารณูปโภคส่วนกลางในกรณีที่มีการชำรุดเสียหาย เช่น มอเตอร์เครื่องปั้มน้ำบาดาลเสีย เป็นต้น ¹⁰

จากการสัมภาษณ์เกี่ยวกับวัตถุประสงค์ของการจัดตั้งคณะกรรมการหมู่บ้าน พบว่า คณะกรรมการหมู่บ้าน ส่วนใหญ่มีวัตถุประสงค์ที่ เป็นไปในทิศทางเดียวกัน คือ เพื่อทำหน้าที่บริหารจัดการสาธารณูปโภคและบริการสาธารณสุขพื้นฐานมากที่สุด ซึ่งทุกฝ่ายเห็นว่ามีควมสำคัญอย่างยิ่ง ร้องมาเพื่อความสามัคคีของคนในหมู่บ้าน รวมทั้งสามารถเรียกร้องต่อเจ้าของโครงการได้

โดยจะเห็นว่าวัตถุประสงค์ด้านการบริหารจัดการสาธารณูปโภคและบริการสาธารณสุขนั้น มีผลต่อสภาพความเป็นอยู่ของผู้ที่พักอาศัยภายในหมู่บ้านทั้งหมด ดังนั้น ลูกบ้านทุกคนต่างต้องการตัวแทนหรือคณะกรรมการหมู่บ้าน เข้ามาทำหน้าที่บริหารจัดการและบริการ

1. รูปแบบการจัดการสาธารณูปโภคและการบริการสาธารณสุขพื้นฐาน

สำหรับรูปแบบการจัดการสาธารณูปโภคและการบริการสาธารณสุขพื้นฐานของแต่ละหมู่บ้านนั้น ส่วนใหญ่มี ลักษณะเป็นการแก้ปัญหาการจัดการบริการสาธารณสุข

¹⁰ สัมภาษณ์ กมลศักดิ์ ศรีอรุณ , ประธานคณะกรรมการหมู่บ้านพนาสนธิ์วิลล่า 7 , 25 พฤศจิกายน 2543.

เพื่อต้องการให้สอดคล้องกับความต้องการของคนในหมู่บ้าน จากการศึกษาคั้งนี้พบว่า สามารถจำแนกออกได้ 6 รูปแบบ ดังนี้

รูปแบบที่ 1 คณะกรรมการหมู่บ้านดำเนินการ : คณะกรรมการหมู่บ้าน เป็นผู้ดำเนินการจัดการรับผิดชอบบริการสาธารณะพื้นฐานเอง โดยไม่มีการจ้าง บริษัทเอกชนหรือบริษัทที่มีความชำนาญมาดำเนินการ

รูปแบบที่ 2 คณะกรรมการหมู่บ้านเป็นผู้ประสานงานกับหน่วยราชการ : คณะกรรมการหมู่บ้านทำหน้าที่ประสานขอความช่วยเหลือจากหน่วยงานราชการท้องถิ่น เพื่อขอรับบริการ เช่น การขุดลอกท่อระบายน้ำ เทศบาลมาจัดเก็บขยะ การตัดกิ่งไม้ขนาดใหญ่

รูปแบบที่ 3 คณะกรรมการหมู่บ้านเป็นผู้ประสานงานกับเจ้าของโครงการ : คณะกรรมการหมู่บ้านดำเนินการประสานงานร่วมกับบริษัทเจ้าของโครงการ เพื่อจัดให้มีบริการสาธารณะพื้นฐาน ในลักษณะการตรวจสอบหรือเรียกร้อง ให้มีการบริการสาธารณะที่เหมาะสม ในกรณีที่เจ้าของโครงการยังมีเฟสต่อเนื่อง หรือ ยังไม่ปิดการขายโครงการ

รูปแบบที่ 4 คณะกรรมการหมู่บ้านเป็นผู้ควบคุมดูแล : คณะกรรมการหมู่บ้าน ทำการจ้างบริษัทเอกชนหรือบริษัทที่มีความชำนาญมาดำเนินการบริการสาธารณะพื้นฐานอย่างหนึ่งอย่างใด เช่น บริษัทรักษาความปลอดภัย โดยคณะกรรมการหมู่บ้านเป็นผู้ควบคุมดูแล

รูปแบบที่ 5 คณะกรรมการหมู่บ้านดำเนินการแบบร่วม : คณะกรรมการหมู่บ้าน จัดให้มีบริการสาธารณะพื้นฐานโดยดำเนินการเอง และร่วมกับการประสานงานกับราชการ / เอกชน มาดำเนินการร่วม เช่น เทศบาลมาจัดเก็บขยะ และทางหมู่บ้านจ้างคนมากวาดถนนภายในหมู่บ้านเอง

รูปแบบที่ 6 คณะกรรมการหมู่บ้านไม่มีการดำเนินการ : คณะกรรมการหมู่บ้าน ไม่มีการหรือเกี่ยวข้องกับบริการสาธารณะพื้นฐานอย่างใดอย่างหนึ่ง ทั้งนี้เนื่องมาจากปัจจัยทางด้านการเงินไม่เพียงพอหรือมีจำกัด ในการบำรุงดูแลหมู่บ้าน หรือสาธารณูปโภคบางส่วนรัฐเป็นผู้ดูแลเอง เช่น น้ำประปา เป็นต้น

จากการสำรวจและสัมภาษณ์คณะกรรมการหมู่บ้านเกี่ยวกับการบริหารดูแล สาธารณูปโภคและการบริการสาธารณะพื้นฐานของหมู่บ้าน พบว่า ส่วนใหญ่รูปแบบการ จัดการสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะหมู่บ้าน คณะกรรมการหมู่บ้านจะดำเนินการ เอง หรือจะดำเนินการประสานงานกับราชการ ยกเว้นการบริการรักษาความปลอดภัย ส่วนใหญ่คณะกรรมการหมู่บ้านจะทำการจ้างบริษัทเอกชนดำเนินการ รับผิดชอบดูแลแทน

สำหรับสาธารณูปโภคของหมู่บ้าน เช่น ถนน ท่อน้ำประปาหรือบาดาล ท่อ ระบายน้ำ ไฟฟ้าสาธารณะ ส่วนใหญ่ยังอยู่ในสภาพดี ยกเว้นการบำรุงรักษาไฟฟ้า สาธารณะจะมีการจ้างบริษัทเอกชนมาดำเนินการแก้ไข เช่น การเปลี่ยนขนาดหลอดไฟ ไฟฟ้า โคมไฟฟ้า และการติดตั้งตำแหน่งของโคมไฟฟ้าสาธารณะ เพื่อให้กระจายทั่วหมู่บ้าน

เป็นที่น่าสังเกตว่า หมู่บ้านจัดสรรที่มีการบริหารดูแลหมู่บ้าน ส่วนใหญ่จะจัดให้มีการ บริการสาธารณะพื้นฐานที่จำเป็นแก่ลูกบ้าน ได้แก่ 1. การรักษาความปลอดภัย 2. การรักษาความสะอาด 3. การบริการไฟฟ้าสาธารณะ เป็นต้น ทั้งนี้เพื่อต้องการให้เกิด ความสะดวกและก่อให้เกิดความรู้สึกปลอดภัยในชีวิตและทรัพย์สิน

4. ปัญหาการบริหารดูแลหมู่บ้านจัดสรรในปัจจุบัน

ปัญหาการบริหารดูแลหมู่บ้านจัดสรรในปัจจุบันนั้น พบว่า ปัญหาต่างๆที่คณะกรรมการหมู่บ้านทุกหมู่บ้านประสบปัญหาอยู่นั้น สามารถจำแนกออกได้เป็น 3 ปัญหา หลัก ได้ดังนี้

ปัญหาที่ 1 ด้านการจัดเก็บค่าบำรุงส่วนกลาง : พบว่า เป็นปัญหาหลักที่ส่งผลกระทบต่อการบริหารดูแลอย่างมาก กล่าวคือ ค่าบำรุงส่วนกลางที่เก็บได้ไม่เพียงพอในการ ใช้จ่าย จึงส่งผลกระทบต่อปัญหาด้านต่างๆ ทั้งการให้บริการและซ่อมแซมสาธารณูปโภคของหมู่บ้าน

ปัญหาที่ 2 ด้านการดูแลสาธารณูปโภคและทรัพย์สินส่วนกลางของหมู่บ้าน : พบว่า ปัญหาการดูแลทรัพย์สินส่วนกลางเป็นปัญหาที่เกิดจากการที่ไม่มีเงินกองทุนดูแลหมู่บ้าน และเจ้าของหมู่บ้านไม่ไอนทรัพย์สินส่วนกลางต่างๆ เช่น ถนน แท็งค์น้ำบาดาล สนามเด็ก หรือสวนพักผ่อน ให้กับคณะกรรมการหมู่บ้านนั้นๆ ดูแล จึงเกิดการป้ายเปื้อนในการดูแลทรัพย์สินส่วนกลางของหมู่บ้าน

ปัญหาที่ 3 ด้านการให้บริการสาธารณะพื้นฐาน : ปัญหาที่เกิดขึ้นบางส่วนเกิดจากการให้การบริการสาธารณะพื้นฐานไม่ทั่วถึง และไม่ได้คุณภาพ หรือไม่มีการบริการสาธารณะพื้นฐานอย่างใดอย่างหนึ่ง เช่น ไม่มียามรักษาความปลอดภัย ไม่มีการจัดเก็บขยะ ไม่มีการบริการไฟฟ้าสาธารณะ

จากปัญหาดังกล่าวข้างต้น คณะกรรมการหมู่บ้านส่วนใหญ่ต่างเห็นตรงกันว่า **“ปัญหาการจัดเก็บค่าบำรุงส่วนกลาง”** เป็นปัญหาที่สำคัญที่สุด โดยปัญหาที่พบมากในการบริหารดูแลหมู่บ้านตามลำดับ ได้แก่ การจัดเก็บค่าบำรุงส่วนกลาง การบำรุงดูแลสาธารณูปโภคส่วนกลาง และการให้บริการสาธารณะพื้นฐานแก่ลูกบ้าน ตามลำดับ ซึ่งปัญหาส่วนใหญ่มีทั้งปัญหาที่เกิดจากด้านกายภาพของหมู่บ้านจัดสรร และปัญหาด้านการบริหารดูแลหมู่บ้านจัดสรร

สำหรับปัญหาอื่นๆที่พบ ได้แก่ ปัญหาในเรื่องของการไม่ให้ความร่วมมือและไม่เข้าใจการทำงานของคณะกรรมการหมู่บ้าน เสี่ยงการรบกวนและปัญหาสัตว์เลื้อย

กล่าวโดยสรุปแล้ว การบริหารดูแลหมู่บ้านจัดสรรที่ทำการศึกษานั้น สอดคล้องตามความหมายของ **การบริหารชุมชนในเชิงปฏิบัติการ** เนื่องจากการบริหารดูแลหมู่บ้านจัดสรรส่วนใหญ่เป็นไปตาม **อัตตภาพและการบริการสิ่งอำนวยความสะดวกเท่าที่จำเป็นในการอยู่อาศัย** เท่านั้น

จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

บทที่ 5

ทัศนคติต่อการบริหารจัดการหมู่บ้านจัดสรร ตาม พ.ร.บ.การจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543

สำหรับการบริหารจัดการหมู่บ้านจัดสรร ตาม พ.ร.บ.การจัดสรรที่ดิน พ.ศ.2543 นั้น เป็นเรื่องที่มีความสำคัญต่อหมู่บ้านจัดสรรที่มีอยู่ในปัจจุบันเป็นอย่างยิ่ง เนื่องจากความสัมพันธ์เกี่ยวข้องกับ ผู้ที่พักอาศัย สภาพแวดล้อมของหมู่บ้าน ตลอดจนวิธีการบริหารดูแลหมู่บ้าน ที่ส่งผลต่อมาตรฐานและคุณภาพชีวิตความเป็นอยู่ของคนในหมู่บ้านโดยตรง และ อาจจะมีผลต่อราคาซื้อขายบ้านในโครงการในอนาคตด้วย

ขณะที่แนวทางการบริหารดูแลหมู่บ้านจัดสรร ที่กฎหมายกำหนดไว้ 3 แนวทางนั้น ยังคงเป็นเรื่องที่เกิดขึ้นใหม่ ดังนั้นในส่วนที่เหลือนี้จะเป็นการศึกษาเกี่ยวกับทัศนคติต่อกฎหมายฉบับใหม่ และการตัดสินใจเลือกบริหารดูแลหมู่บ้านตาม พ.ร.บ.การจัดสรรที่ดิน พ.ศ.2543

5.1. ทัศนคติต่อการบริหารจัดการหมู่บ้านจัดสรร ตาม พ.ร.บ.การจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543

สำหรับทัศนคติต่อแนวทางการบริหารดูแลหมู่บ้านจัดสรร ตาม พ.ร.บ.การจัดสรรที่ดิน พ.ศ.2543นั้น เป็นทัศนคติที่ได้จากการสัมภาษณ์คณะกรรมการหมู่บ้าน จำนวน 78 หมู่บ้าน พบว่า ทัศนคติต่อการบริการดูแลหมู่บ้านจัดสรรแต่ละแนวทาง ตามที่กฎหมายระบุไว้่นั้นสามารถสรุปได้ดังนี้

แนวทางที่ 1 ผู้จัดสรรที่ดินเสนอแผนงาน **ดูแลสาธารณูปโภคเอง** โดยจัดหาธนาคารหรือสถาบันการเงินมาทำสัญญาค้ำประกันการบำรุงรักษาสาธารณูปโภคของโครงการ

ข้อดี :

1. ไม่เป็นภาระและเสียค่าบำรุงส่วนกลางในช่วงระยะเวลาที่เจ้าของโครงการรับผิดชอบดูแล
2. เกิดความเชื่อมั่นต่อสาธารณูปโภคของโครงการที่ได้รับประกันคุณภาพ
3. เหมาะสมและสามารถบังคับใช้กับโครงการที่จะเกิดขึ้นใหม่ได้

4. เจ้าของโครงการทำหน้าที่เป็นพี่เลี้ยงในการบริหารดูแลโครงการและสามารถแก้ไขปัญหาในช่วงระยะเริ่มแรกของโครงการได้ดี

ข้อดี :

1. อัตราค่าบำรุงส่วนกลางที่ไม่ได้ระบุไว้ อาจกลายเป็นช่องทางหาผลประโยชน์ของเจ้าของโครงการได้
2. ค่าบำรุงส่วนกลางในช่วงระยะเวลาที่เจ้าของโครงการดูแลอาจจะมีต้นทุนสูงและส่งผลกระทบต่อราคาบ้านที่เพิ่มขึ้น
3. ความยุ่งยากและเงื่อนไขในการทำสัญญากับสถาบันการเงิน รวมทั้งความน่าเชื่อถือของสถาบันการเงิน
4. ความล่าช้าในการเบิกจ่ายเงินในการซ่อมแซม

แนวทาง 2 การจัดตั้ง **นิติบุคคลบ้านจัดสรร หรือ นิติบุคคลตามกฎหมายอื่น** เพื่อรับโอนทรัพย์สินไปบริหารดูแลและบำรุงรักษา

ข้อดี :

1. มีกฎหมายรองรับการทำงานของคณะกรรมการหมู่บ้าน
2. การบริหารที่ได้มาตรฐานที่ดี และทุกคนเป็นเจ้าของร่วม
3. นิติบุคคลบ้านจัดสรรมีความคล่องตัวและสามารถแก้ไขปัญหาที่เกิดขึ้นได้ทันที

ข้อดี :

1. อัตราค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานและบำรุงส่วนกลางที่อาจจะสูง
2. คุณภาพหรือศักยภาพของบุคลากรที่ทำงาน
3. ภาระการรับผิดชอบในการดูแลสาธารณูปโภคส่วนกลางที่ผูกพันตลอดไป
4. รูปแบบของนิติบุคคลบ้านจัดสรรอาจไม่เหมาะสมกับโครงการหมู่บ้านจัดสรรทุกโครงการหรือทุกขนาด

แนวทาง 3 การโอนทรัพย์สินส่วนกลางให้เป็น **สาธารณะประโยชน์**

ข้อดี :

1. ลูกบ้านไม่มีภาระในการดูแลรับผิดชอบ
2. ไม่ต้องเสียค่าบำรุงดูแลส่วนกลางที่ต้องจ่ายทุกเดือน
3. สาธารณูปโภคพื้นฐานส่วนกลางของหมู่บ้านอยู่ภายใต้การดูแลและการบริการจากหน่วยงานท้องถิ่น

ข้อดี :

1. ขาดความเป็นหมู่บ้าน หรือไม่เป็นส่วนบุคคล ทำให้ไม่ปลอดภัยในชีวิตและทรัพย์สิน
2. งบประมาณหรือบุคลากรของหน่วยงานราชการไม่เพียงพอในการบริการ
3. ความล่าช้าในการซ่อมแซมสาธารณูปโภคส่วนกลางที่มีคุณภาพที่ไม่ได้มาตรฐาน หรือเทียบเท่ากับการดูแลของเอกชน

กล่าวโดยสรุปแล้ว แนวทางการบริหารดูแลหมู่บ้านจัดสรรตาม พ.ร.บ.การจัดสรรที่ดิน พ.ศ.2543 นั้น ถึงแม้กฎหมายจะกำหนดแนวทางการบริหารดูแลหมู่บ้านจัดสรรไว้ 3 แนวทางก็ตาม แต่ก็กฎหมายก็เปิดโอกาสและทางเลือกในการบริหารดูแลหมู่บ้าน ซึ่งแนวทางดังกล่าวแต่ละแนวทางนั้นมีข้อดี - ข้อดีแตกต่างกัน

จะเห็นว่าการเลือกปฏิบัติตามแนวทางที่กฎหมายกำหนดนั้น ต้องอาศัยการพิจารณาเพื่อก่อให้เกิดประโยชน์และความเหมาะสมสอดคล้องกับลักษณะหมู่บ้าน รวมทั้งระดับสังคมภายในหมู่บ้านด้วย

5.1. การตัดสินใจเลือกบริหารดูแลหมู่บ้านจัดสรร ตาม พ.ร.บ.การจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543

จากการศึกษาด้านทัศนคติและการตัดสินใจเลือกแนวทางการบริหารดูแลหมู่บ้านจัดสรร ตามที่กฎหมายได้กำหนดไว้ พบว่า คณะกรรมการหมู่บ้านส่วนใหญ่ ร้อยละ 51.30 เลือกปฏิบัติตามแนวทางที่ 2 คือ **การจัดตั้งนิติบุคคลบ้านจัดสรร** ขณะที่คณะกรรมการหมู่บ้านที่เหลือเลือกปฏิบัติตามแนวทางที่ 3 คือ **การยกให้เป็นสาธารณะประโยชน์** และแนวทางที่ 1 คือ **การให้เจ้าของโครงการเข้ามาดูแล** ตามลำดับ

เป็นที่น่าสังเกตว่า **คณะกรรมการหมู่บ้าน ร้อยละ 24.35 ไม่เลือก** ปฏิบัติตามแนวทางที่กฎหมายกำหนดไว้ 3 แนวทาง เนื่องจากคณะกรรมการหมู่บ้านดังกล่าว เห็นว่า แม้จะปฏิบัติตามแนวทางการบริหารดูแลหมู่บ้านจัดสรรตามกฎหมายแล้วก็ตาม แต่ก็ไม่อาจรับรองได้ว่าจะสามารถแก้ปัญหาที่ประสบอยู่ในปัจจุบันได้ทั้งหมด ซึ่งคณะกรรมการหมู่บ้านกลุ่มดังกล่าวได้เสนอความคิดเห็นในการบริหารดูแลหมู่บ้านจัดสรรอีกแนวทางหนึ่งคือ

“ การประสานประโยชน์ร่วมกันระหว่างชุมชนและราชการ ” โดยหมู่บ้านจัดสรรยกทรัพย์สินส่วนกลางให้เป็นสาธารณะประโยชน์ แต่คณะกรรมการหมู่บ้านยังดูแล

กิจกรรมอื่นๆที่เกี่ยวกับผู้อยู่อาศัยต่อไป โดยเฉพาะกิจกรรมด้านสังคม และศิลปวัฒนธรรม ซึ่งแนวความคิดในการบริหารดูแลหมู่บ้านจัดสรรแนวทางนี้ ถูกเสนอโดยคณะกรรมการหมู่บ้านดังกล่าว

กล่าวโดยสรุป จะเห็นว่าคณะกรรมการหมู่บ้านต่างเห็นว่าแนวทางทั้ง 3 แนวทางนั้น มีข้อดี-ข้อด้อยต่างกัน ทั้งนี้ขึ้นอยู่กับลักษณะของหมู่บ้านจัดสรรนั้นๆ ด้วย แต่แนวทางดังกล่าวก็ยังคงมีข้อจำกัดตายตัวเกินไป ดังจะเห็นได้จากการที่มีคณะกรรมการหมู่บ้านจำนวนหนึ่งได้เสนอแนวทางการบริหารดูแลหมู่บ้านจัดสรร อีกแนวทางหนึ่ง คือ “ **การประสานประโยชน์ร่วมกันระหว่างชุมชนและราชการ** ” ซึ่งเป็นแนวทางที่เกิดจากการผสมผสาน ระหว่าง แนวทางที่ 2 รวมเข้ากับแนวทางที่ 3 ตามที่กฎหมายระบุไว้



สถาบันวิทยบริการ
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

บทที่ 6

บทสรุป

จากการศึกษาการบริหารดูแลหมู่บ้านจัดสรรระดับราคาปานกลาง ที่มีการบริหารดูแลหมู่บ้านที่ชัดเจน ขณะที่บางหมู่บ้านเจ้าของโครงการยังคงดูแลรับผิดชอบและบางหมู่บ้านไม่มีการจัดการดูแลอย่างใด เช่นเดียวกับหลายหมู่บ้านที่ถูกยกให้เป็นสาธารณะประโยชน์แล้ว

สำหรับสภาพกายภาพและสภาพแวดล้อมของหมู่บ้านจัดสรรนั้น พบว่า สภาพถนนและทางสัญจร รวมทั้งสภาพสวนสาธารณะยังคงอยู่ในสภาพที่ดี เนื่องจากมีการบำรุงดูแลรักษา ด้านการบริหารจัดการและบริการ พบว่า ส่วนใหญ่มี ลักษณะเป็นการแก้ปัญหาการจัดการบริการสาธารณะพื้นฐาน คณะกรรมการหมู่บ้านจะเป็นผู้ควบคุมดูแลรับผิดชอบเองทั้งหมด ยกเว้น ด้านการรักษาความปลอดภัย ที่มีการจ้างบริษัทที่มีความชำนาญเข้ามาทำหน้าที่

สำหรับประเด็นเกี่ยวกับรูปแบบการบริหารดูแลหมู่บ้านจัดสรร พบว่า แม้ที่ผ่านมาไม่มีกฎหมายรองรับการทำงาน ส่วนใหญ่มีการจัดตั้งคณะกรรมการหมู่บ้านขึ้นมาบริหารดูแล ขณะที่เหลือจะจัดตั้งเป็นชมรมหรือจ้างบริษัทเอกชน ขณะที่ปัญหาการบริหารดูแลหมู่บ้านจัดสรร ที่ประสบปัญหามากที่สุดในปัจจุบัน คือ ปัญหาการจัดเก็บค่าบำรุงส่วนกลาง ซึ่งมีลักษณะคล้ายกัน สามารถพบได้เกือบทุกหมู่บ้าน ในด้านทัศนคติของคณะกรรมการหมู่บ้านต่อ พ.ร.บ.การจัดสรรที่ดิน พ.ศ.2543 นั้น พบว่า ส่วนใหญ่เห็นว่าแนวทางที่กฎหมายกำหนดไว้ตั้งแต่สะพานมิตรชาติ - ซ้อด้อย แตกต่างกัน รวมทั้งเห็นว่าแนวทางดังกล่าวทั้ง 3 แนวทางนั้น ในสภาพความเป็นจริงอาจไม่สามารถแก้ปัญหาที่เกี่ยวกับหมู่บ้านจัดสรรได้ทั้งหมด ขณะที่บางส่วนมีการเสนอแนวความคิดในการบริหารดูแลหมู่บ้านจัดสรรอีกแนวทางหนึ่ง ที่เป็นการประสานประโยชน์ร่วมกันระหว่างชุมชนและราชการ โดยหมู่บ้านจัดสรรยกให้เป็นสาธารณะประโยชน์ แต่คณะกรรมการหมู่บ้านยังดูแลกิจกรรมอื่นๆที่เกี่ยวกับผู้อยู่อาศัยต่อไป โดยเฉพาะกิจกรรมทางสังคม ศิลปวัฒนธรรม

ข้อเสนอแนะ

สำหรับข้อเสนอแนะในการบริหารดูแลหมู่บ้านจัดสรร ที่อยู่ภายใต้ พ.ร.บ.จัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 นั้น ถึงแม้กฎหมายใหม่จะกำหนดบทบาทหน้าที่และผู้รับผิดชอบตามขั้นตอนที่ระบุไว้ 3 แนวทางแล้วก็ตาม โดยแนวทางบริหารดูแลหมู่บ้านจัดสรรตามกฎหมายดังกล่าวนั้น แต่สะพานมิตรชาติ-ซ้อด้อยแตกต่างกัน และเหมาะสมกับลักษณะ

ของหมู่บ้านที่แตกต่างกัน ทั้งนี้ต้องขึ้นอยู่กับลักษณะของชุมชนนั้นๆด้วย

อย่างไรก็ตาม การเลือกแนวทางการบริหารหมู่บ้านตาม พ.ร.บ.จัดสรรที่ดิน พ.ศ.2543 สำหรับโครงการหมู่บ้านจัดสรรเก่าและโครงการหมู่บ้านจัดสรรใหม่ ควรพิจารณาดังนี้

- โครงการหมู่บ้านจัดสรรเก่า

สำหรับ โครงการหมู่บ้านจัดสรรเก่า นั้น การปฏิบัติตามแนวทางการบริหารดูแลหมู่บ้านจัดสรรตามกฎหมายดังกล่าว เพื่อให้เหมาะสมและสอดคล้องกับ ลักษณะหมู่บ้าน และระดับสังคมภายในหมู่บ้าน ควรต้องพิจารณาถึงปัจจัยที่มีผลต่อการบริหารดูแลหมู่บ้านในปัจจุบัน ดังนี้

1. การบริหารดูแลหมู่บ้านที่มีอยู่เดิม

สำหรับรูปแบบการบริหารดูแลหมู่บ้านที่ปฏิบัติอยู่เดิมนั้น ภายหลังจากที่ พ.ร.บ.การจัดสรรที่ดิน พ.ศ.2543 มีผลบังคับใช้ กฎหมายเปิดโอกาสให้มาจดทะเบียนรับรองรูปแบบหรือลักษณะองค์กรบริหารดูแลหมู่บ้านนั้น ให้ถูกต้องตามกฎหมายได้

2. ความพร้อมของคณะกรรมการหมู่บ้าน

เนื่องจากหมู่บ้านส่วนใหญ่ที่มีคณะกรรมการหมู่บ้านดูแลอยู่เดิมาแล้ว ได้มีการแบ่งฝ่ายและหน้าที่การรับผิดชอบ ดังนั้น การเลือกปฏิบัติตามที่กฎหมายใหม่ระบุไว้ คณะกรรมการหมู่บ้านเดิมเห็นว่าต้องคำนึงมาตรฐานและความพร้อมของคณะกรรมการหมู่บ้านด้วย

3. ความเป็นหมู่บ้าน

หมู่บ้านที่มีการบริหารดูแลอยู่เดิมนั้น คณะกรรมการหมู่บ้านที่จัดตั้งขึ้นต้องการดูแลในเรื่องของสังคมและความเป็นอยู่ของลูกบ้าน รวมทั้งคำนึงถึงความเป็นหมู่บ้านหรือความเป็นส่วนตัว เช่น กิจกรรมงานวันสำคัญต่างๆ ในหมู่บ้าน กิจกรรมทางด้านสังคมอื่นๆ

- โครงการหมู่บ้านจัดสรรใหม่

สำหรับ โครงการหมู่บ้านจัดสรรใหม่ นั้น เจ้าของโครงการควรให้ความสำคัญกับการบริหารดูแลหมู่บ้านภายหลังการเข้าอยู่อาศัยตามที่กฎหมายกำหนดไว้ โดยตระหนักถึงการเตรียมความพร้อม และการวางแผนทางการบริหารดูแลหมู่บ้านจัดสรรไว้ล่วงหน้า เพื่อให้เหมาะสมกับลักษณะของโครงการหมู่บ้านจัดสรรใหม่ ซึ่งรูปแบบที่น่าจะนำมาปฏิบัติใช้ คือ

แบบ “ การประสานประโยชน์ร่วมกันระหว่างชุมชนกับราชการ ” ซึ่งเป็นแนวทางการร่วมมือพึ่งพากันในการบริหารดูแลหมู่บ้าน ระหว่างผู้พักอาศัยภายในหมู่บ้าน กับหน่วยงานท้องถิ่น

นอกจากนี้ควรพิจารณาถึง ระดับราคาและขนาดโครงการหมู่บ้านจัดสรร นั้น ด้วย เพื่อให้เหมาะสมกับลักษณะของโครงการหมู่บ้านจัดสรรแต่ละโครงการ

สถาบันวิทยบริการ
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย



บรรณานุกรม

ภาษาไทย

กมลศักดิ์ ศรีอรุณ. ประธานคณะกรรมการหมู่บ้านพนาสนธิ์วิลล่า 7. สัมภาษณ์,
25 พฤศจิกายน 2543.

คณะกรรมการนโยบายที่อยู่อาศัย คณะกรรมการพัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่ง
ชาติ. รายงานสถานการณ์ที่อยู่อาศัยปี 2538 และแนวโน้มปี 2539.
กรุงเทพมหานคร : ธนาคารอาคารสงเคราะห์, 2538.

ธวิทย์ สมเจตารมณ. ประธานคณะกรรมการหมู่บ้าน พร้อมสุข 2. สัมภาษณ์,
24 พฤศจิกายน 2543.

พระราชบัญญัติจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 . ราชกิจจานุเบกษา 117 (23 พฤษภาคม
2543) : 26.

ยุวดี ศิริ . แนวทางการจัดตั้งองค์การบริหารชุมชนสำหรับโครงการบ้านจัดสรร. วิทยานิพนธ์
ปริญญาโทบริหารบัณฑิต ภาควิชาเคหการ บัณฑิตวิทยาลัย จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย ,
2540.

สมาคมสถาปนิกสยาม ในพระบรมราชูปถัมภ์กฎหมายอาคาร 2 . กรุงเทพฯ : เมฆาเพรส,
2537.

สำเนียง ศิริวรรณ. ที่ปรึกษาคณะกรรมการหมู่บ้านสินธานี 2 . สัมภาษณ์, 25 พฤศจิกายน
2543.

ภาษาอังกฤษ

[http:// www.krisdika.go.th / 203.152.23.33/htm/fsiaw.htm](http://www.krisdika.go.th/203.152.23.33/htm/fsiaw.htm)

สถาบันวิทยบริการ
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย