

กระบวนการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรของโครงการจัดสรรขนาดใหญ่  
: กรณีศึกษา โครงการบ้านพฤกษา 15 จังหวัดสมุทรปราการ



นางสาวต้นข้าว พันธุ์ครุฑ

วิทยานิพนธ์นี้เป็นส่วนหนึ่งของการศึกษาตามหลักสูตรปริญญาเคหพัฒนศาสตรมหาบัณฑิต

สาขาวิชาเคหการ ภาควิชาเคหการ

คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

ปีการศึกษา 2552

ลิขสิทธิ์ของจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

Process in establishing juristic persons of the large housing project  
: A case study of Baan Preuksa 15 housing project, Samut Prakan



Miss Tonkaw Phankrut

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

Department of Housing

Faculty of Architecture

Chulalongkorn University

Academic Year 2009

Copyright of Chulalongkorn University

หัวข้อวิทยานิพนธ์

กระบวนการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรของโครงการ  
จัดสรรขนาดใหญ่: กรณีศึกษา โครงการบ้านพฤกษา 15  
จังหวัดสมุทรปราการ

โดย

นางสาวต้นข้าว พันธุ์ครุฑ

สาขาวิชา

เคหการ

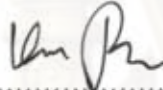
อาจารย์ที่ปรึกษาวิทยานิพนธ์หลัก

รองศาสตราจารย์ ดร. บรรณโคภิชฐ์ เมธวิชัย, ศาสตราจารย์ชาน

อาจารย์ที่ปรึกษาวิทยานิพนธ์ร่วม

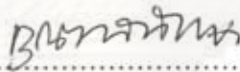
ผู้ช่วยศาสตราจารย์ ยุวดี ศิริ

คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย อนุมัติให้นับวิทยานิพนธ์ฉบับนี้  
เป็นส่วนหนึ่งของการศึกษาตามหลักสูตรปริญญาโทบริหารธุรกิจ

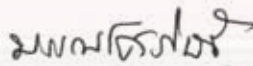


.....คณบดีคณะสถาปัตยกรรมศาสตร์  
(ศาสตราจารย์ ดร.บัณฑิต จุลาลัย)

คณะกรรมการสอบวิทยานิพนธ์



.....ประธานกรรมการ  
(ผู้ช่วยศาสตราจารย์ ดร. กุณฑลทิพย์ พานิชภักดิ์)



.....อาจารย์ที่ปรึกษาวิทยานิพนธ์หลัก  
(รองศาสตราจารย์ ดร. บรรณโคภิชฐ์ เมธวิชัย, ศาสตราจารย์ชาน)



.....อาจารย์ที่ปรึกษาวิทยานิพนธ์ร่วม  
(ผู้ช่วยศาสตราจารย์ ยุวดี ศิริ)



.....กรรมการ  
(รองศาสตราจารย์ มานพ พงศทัต, ศาสตราจารย์ชาน)



.....กรรมการภายนอกมหาวิทยาลัย  
(นายถวัลย์ ทิมาสาร)



ต้นข้าว พันธุ์ครุฑ: กระบวนการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรของโครงการจัดสรรขนาด

ใหญ่: กรณีศึกษา โครงการบ้านพักตากอากาศ 15 จังหวัดสมุทรปราการ. (PROCESS IN ESTABLISHING JURISTIC PERSONS OF THE LARGE HOUSING PROJECT: A CASE STUDY OF BAAN PREUKSA 15 HOUSING PROJECT, SAMUT PRAKAN)

อ.ที่ปรึกษาวิทยานิพนธ์หลัก : รศ. ดร. บรรณโคภิชช์ เมฆวิชัย, ศาสตราจารย์ชาน,

อ.ที่ปรึกษาวิทยานิพนธ์ร่วม: ผศ. ยุวดี สิริ , 120 หน้า.

พระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ.2543 กำหนดให้มีการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร แต่ในทางปฏิบัตินับแต่พระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 มีผลบังคับใช้ถึงปัจจุบัน (2546-2551) มีโครงการที่สามารถจดทะเบียนจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรได้เพียงร้อยละ 5 ของโครงการหมู่บ้านจัดสรรทั้งหมด โดยเฉพาะในโครงการจัดสรรขนาดใหญ่ที่มีจำนวนที่ดินมากกว่า 500 แปลง หรือเกิน 100 ไร่ นั้น มีโครงการที่สามารถจดทะเบียนได้น้อยมาก การศึกษานี้จึงมีวัตถุประสงค์เพื่อศึกษาการจัดตั้งนิติบุคคลของโครงการจัดสรรที่ดินขนาดใหญ่ โดยเลือกโครงการของบริษัทพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เป็นกรณีศึกษา เพื่อให้ผู้ประกอบการรายอื่นได้นำผลการศึกษาเพื่อเป็นประโยชน์ในการจัดตั้งนิติบุคคลโครงการบ้านจัดสรรต่อไป

จากการศึกษาพบว่า ผู้ประกอบการเป็นผู้ที่มีบทบาทสำคัญในการดำเนินการ พร้อมทั้งจัดหาคนกลางร่วมประสานงานระหว่างลูกบ้านทั้งโครงการกับทางผู้ประกอบการ โดยแผนการดำเนินการได้แบ่งออกเป็น 3 ช่วง ได้แก่ 1. ก่อนการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร พบว่าผู้ประกอบการหาตัวแทนลูกบ้านแล้วประสานงานผ่านตัวแทนลูกบ้านไปยังลูกบ้านทั้งโครงการ 2. ระหว่างการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร พบว่าจากปัญหาจำนวนลูกบ้านที่มากและปัญหาการเมืองท้องถิ่นที่พยายามเข้ามาแทรกแซงทำให้ผู้ประกอบการจึงยอมเสียเงินทุนว่าจ้างบริษัทบริหารโครงการดำเนินการจนกระทั่งสามารถจดทะเบียนจัดตั้งนิติบุคคลฯได้ 3. ภายหลังจากจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร พบว่าผู้ประกอบการได้ดำเนินการโอนฯก่อนปรับปรุงสาธารณูปโภคของโครงการ โดยยอมเสียเงินทุนในการซ่อมแซมส่วนที่ชำรุดทรุดโทรมให้อยู่ในสภาพดีโดยไม่หักออกจากเงินกองทุนและเงินค่าประกันการบำรุงสาธารณูปโภค เพื่อมอบอำนาจการบริหารให้แก่นิติบุคคลฯโดยสมบูรณ์

นอกจากนี้ยังได้พบปัญหาที่เกิดขึ้นระหว่างการดำเนินการและวิธีการแก้ปัญหา ดังนี้ 1. ก่อนการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร พบว่าระยะแรกลูกบ้านยังไม่รู้จักกัน จำเป็นต้องสร้างกลุ่มทางสังคมเพื่อขับเคลื่อนกิจกรรมต่างๆภายในหมู่บ้าน แก้ปัญหาโดย จัดกิจกรรมมวลชนสัมพันธ์ 2. ระหว่างการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร พบว่าจำนวนลูกบ้านมาก ซึ่งไม่สามารถมาพร้อมกันครบได้ตามจำนวน ณ เวลาที่กำหนด แก้ปัญหาโดยถือมติเอกฉันท์ในการจัดตั้งเฉพาะผู้ที่มีมาในเวลาที่กำหนด และให้ลูกบ้านในส่วนที่เหลือทยอยมาลงชื่อเพื่อลงมติที่หลังจนครบ 3. ภายหลังจากจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร พบว่าเนื่องจากผู้ได้รับคัดเลือกมาเป็นคณะกรรมการนิติบุคคล มาจากในหลายกลุ่มทำให้ในบางครั้งมีทัศนคติต่างๆไม่ตรงกัน รวมถึงยังขาดประสบการณ์ในการบริหาร วิธีการแก้ไขในระยะแรกโดยผู้ประกอบการร่วมประสานงานบริหาร แต่การให้ความร่วมมือของลูกบ้านในการจ่ายค่าส่วนกลาง จะเป็นตัวสะท้อนให้เห็นถึงความเชื่อมั่นของลูกบ้านต่อการบริหารงานของนิติบุคคลที่แท้จริง

ทั้งนี้สรุปผลการศึกษาได้ว่า การดำเนินการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรโครงการจัดสรรขนาดใหญ่ ผู้ประกอบการได้ดำเนินการตามขั้นตอนที่กฎหมายกำหนดไว้ทุกขั้นตอน แต่ได้มีการเพิ่มเติมขั้นตอนขึ้นมาในช่วง 1.การประกาศจัดตั้งฯ 2.การรวบรวมเสียงลูกบ้าน 3.การจดทะเบียนนิติบุคคล 4.การแต่งตั้งคณะกรรมการ 5.การดำเนินการโอนฯ เพื่อช่วยให้การดำเนินการเป็นไปตามเป้าหมายที่ได้วางไว้ และใช้ระยะเวลารวมทั้งสิ้น 6 ปีตั้งแต่เริ่มเปิดขายโครงการจนกระทั่งสามารถโอนส่งมอบสาธารณูปโภคให้แก่นิติบุคคล โดยระยะเวลาเกินครึ่งใช้ในการดำเนินการสร้างระบบสาธารณูปโภคให้เสร็จทั้งโครงการ อันเนื่องมาจากโครงการมีขนาดใหญ่ทำให้ใช้ระยะเวลาการก่อสร้างนาน จึงจะสามารถดำเนินการเพื่อจัดตั้งนิติบุคคลได้ ซึ่งสามารถรวบรวมเสียงลูกบ้านได้ครบเกินครึ่งของผังโครงการ ภายใน 15 ชั่วโมง และสามารถดำเนินการโอนได้ภายหลังจากการได้หนังสือสำคัญการจดทะเบียนนิติบุคคล 3 เดือน ในส่วนค่าใช้จ่ายผู้ประกอบการได้วางแผนในเรื่องค่าใช้จ่ายทั้งหมด ตั้งแต่เริ่มวางแผนทำโครงการ โดยค่าใช้จ่ายในการดำเนินการคิดเป็น 4% ของมูลค่าโครงการทั้งหมด โดยวิธีการดำเนินการการจัดตั้งนิติบุคคลพบว่าโครงการหมู่บ้านจัดสรรขนาดใหญ่มีจำนวนลูกบ้านมาก ทำให้ผู้ประกอบการจะไม่เผชิญหน้ากับลูกบ้านทั้งโครงการเอง แต่จะหาคนกลางที่มีคุณสมบัติเหมาะสมในแต่ละช่วงการดำเนินการ มาเป็นผู้ร่วมประสานงานไปยังลูกบ้านทั้งโครงการ เพื่อช้ระยะเวลากว่าดำเนินการได้รวดเร็วขึ้นและทำให้อลดปัญหาที่จะเกิดขึ้นจากความขัดแย้งระหว่างผู้ประกอบการกับลูกบ้านได้

ภาควิชา.....เคหการ.....  
สาขาวิชา.....เคหการ.....  
ปีการศึกษา.....2552.....

ลายมือชื่อนิติสด พันธุ์ข้าว พันธุ์ครุฑ.  
ลายมือชื่ออ.ที่ปรึกษาวิทยานิพนธ์หลัก บรรณโคภิชช์ เมฆวิชัย  
ลายมือชื่ออ.ที่ปรึกษาวิทยานิพนธ์ร่วม ยิวดี สิริ

## 517 41210 25 : MAJOR HOUSING

KEYWORDS : PROCESS IN ESTABLISHING/JURISTIC PERSONS/ LARGE HOUSING

TONKAW PHANKRUT: PROCESS IN ESTABLISHING JURISTIC PERSONS OF THE LARGE HOUSING PROJECT: A CASE STUDY OF BAAN PREUKSA 15 HOUSING PROJECT, SAMUT PRAKAN. THESIS ADVISOR: ASSOC. PROF. BANASOPIT MEKVICHAI, Ph.D., DISTINGUISHED SCHOLAR, THESIS CO-ADVISOR: ASST. PROF. YUWADEE SIRI, 120 pp.

The Land Allocation Act 2543 B.E. requires the establishment of juristic persons by housing projects. However, since its enforcement in 2003 till 2008, only 5% of all eligible projects have been successful in doing so. This is particularly the case for large projects with more than 500 plots or an area of larger than 100 rais. Therefore, this study aims to examine the establishment of juristic persons by large housing projects using Baan Preuksa 15 Projecting as the case study in order that other entrepreneurs can use the findings as guidelines for a similar process.

The results indicate that the entrepreneur had an important role in the establishment process and the allocation of a middleman between the entrepreneur and the residents. The process could be divided into three stages. Prior to establishing the juristic persons, the entrepreneur found a resident representative to serve as a point of contact to all the other residents. During the establishment process, problems related to the large number of residents and the interference of local politics caused the entrepreneur to hire a project management team until the establishment process was complete. After establishing the juristic persons, the entrepreneur processed transfers of authority before improving the public utilities. However, the entrepreneur took responsibility for renovation without deducting from the project fund and public utilities coverage.

Several problems were found during the process of juristic persons establishment. Before the process, the residents did not know each other, necessitating the creation of social groups to help organize activities to accustom the residents in the project. This problem was solved by holding communal activities. While the establishment of the juristic persons was being done, not all residents could gather together at the specified time because there were too many of them in the project. To solve this problem, preliminary actions were taken following the consensus of the residents present at the meeting. Then, the remaining residents would vote until all were involved until the actions to be taken were finalized. After the establishment process was completed, a number of difficulties arose. First, the juristic persons were from various groups of people, leading to incongruent attitudes. Also, they lacked management experience. These problems were initially solved by the entrepreneur taking part in the management of the juristic persons. However, it is important to note that the residents' cooperation in paying the common expenses would reflect their true confidence in the juristic persons' management in the long run.

It can also be concluded from the findings that the entrepreneur followed all the processes required by the Land Allocation Act 2543 B.E. However, to make the operation reach the established goals, the entrepreneur added extra steps during 1) the establishment of the juristic persons, 2) consensus by the residents, 3) the registration of the juristic persons, 4) the appointment of committees, and 5) the transfer of authority. The process of establishing the juristic persons took six years from the opening of the project until the transfer of authority could be made to the juristic persons. Due to the large size of the project, more than half of the time was spent on the construction of the public utilities system. In contrast, the residents' consensus could be arrived at in only fifteen hours, and the process of authority transfer until the juristic persons were registered took only three months. As regards expenses, the entrepreneur allocated 4% of the project budget for the juristic person establishment process. With respect to operations, since the number of residents was large, the entrepreneur did not come into direct contact with the residents but assigned a middleman suitable for each step to coordinate with them. This shortened the time spent for the process and reduced the conflicts between the entrepreneur and the residents.

Department : .....	Housing.....	Student's Signature	
Field of Study : .....	Housing.....	Advisor's Signature	
Academic Year : .....	2009.....	Co-Advisor's Signature	



## กิตติกรรมประกาศ

วิทยานิพนธ์ฉบับนี้สำเร็จลุล่วงไปได้ด้วยความกรุณาเป็นอย่างยิ่งจาก รศ. ดร. บรรณ โศภิชญ์ เมฆวิชัย อาจารย์ที่ปรึกษาวิทยานิพนธ์ และผศ. ยุวดี ศิริ อาจารย์ที่ปรึกษาร่วม ที่ได้ให้คำแนะนำและข้อคิดเห็นต่างๆ อันเป็นประโยชน์ยิ่งมาโดยตลอด รวมทั้งได้ให้ความเอาใจใส่ติดตามผลงานของผู้วิจัยอย่างใกล้ชิด

ขอขอบพระคุณ คณาจารย์ในภาคเคหการทุกท่าน ที่ได้ประสิทธิ์ประสาทวิชาความรู้แก่ผู้วิจัยตลอดระยะเวลาที่เข้าศึกษา ซึ่งส่งผลให้ผู้วิจัยมีความรู้ต่างๆ ในการดำเนินการจัดทำวิทยานิพนธ์ฉบับนี้จนสำเร็จลุล่วงไปได้ด้วยดี ตลอดจนขอบขอบคุณที่เจ้าหน้าที่ในภาคเคหการทุกท่าน ที่อำนวยความสะดวกในด้านต่างๆ เป็นอย่างดี

ขอขอบพระคุณกรรมการสอบวิทยานิพนธ์ทุกท่านที่ได้สละเวลาเข้าสอบ และได้แสดงข้อคิดเห็นต่างๆ จนส่งผลให้วิทยานิพนธ์นี้มีความสมบูรณ์และเป็นประโยชน์มากยิ่งขึ้น

ขอขอบพระคุณ คุณพฤชธินันท์และพี่เจ้าหน้าที่สำนักส่งเสริมธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ กรมที่ดินสำหรับข้อมูลเบื้องต้นเกี่ยวกับรายชื่อโครงการจัดสรรและข้อมูลเบื้องต้นเกี่ยวกับการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร

ขอขอบพระคุณ คุณสมศักดิ์ แจ่มในเมือง และคุณอภิชาติ สุทธอรุณ เจ้าหน้าที่เจ้าหน้าที่ฝ่ายบริการหลังการขาย บริษัท พุกษาเรียลเอสเตท จำกัด มหาชน สำหรับข้อมูลและเอกสารเกี่ยวกับกระบวนการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร โครงการบ้านพุกษา 15 จ.สมุทรปราการ

ขอขอบพระคุณ คุณ สมพงษ์ พลับอ่อน รองประธานกรรมการนิติบุคคลหมู่บ้านพุกษา 15 จ.สมุทรปราการ ขอขอบพระคุณ คุณ วีรชัย วิชกรรม ผู้อำนวยการฝ่ายปฏิบัติการ บริษัท คลอคิดดี้ หรือเพอร์ดี เมเนจเมนท์ จำกัด ขอขอบพระคุณ คุณ สิทธิดิล พันธุ์ภูมิ ประธานกรรมการนิติบุคคลหมู่บ้านพุกษา 15 และผู้ใหญ่บ้าน อ.บ.ต. หมู่ 3 จ. สมุทรปราการ สำหรับข้อมูลและเอกสารเกี่ยวกับกระบวนการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร โครงการบ้านพุกษา 15 จ.สมุทรปราการ (ช่วงก่อน, ระหว่าง, ภายหลังจากจัดตั้งฯ) ขอขอบพระคุณ คุณ ปณาลี พลอุธและ คุณ รัชฎาภรณ์ แก้วกัญญา พี่เจ้าหน้าที่ในสำนักงานนิติบุคคลบ้านพุกษา 15 สำหรับข้อมูลเกี่ยวกับโครงการบ้านพุกษา 15 และขอขอบคุณลูกบ้านภายในโครงการพุกษา 15 ทุกท่านที่ให้ข้อมูลต่างๆ ที่เป็นประโยชน์ในงานวิจัยอย่างมาก

สุดท้ายนี้ขอขอบพระคุณ แม่ ที่ให้การสนับสนุนผู้วิจัยในทุกเรื่องมาโดยตลอด จนสามารถสำเร็จการศึกษาตามความมุ่งหวังและตั้งใจทุกประการ

## สารบัญ

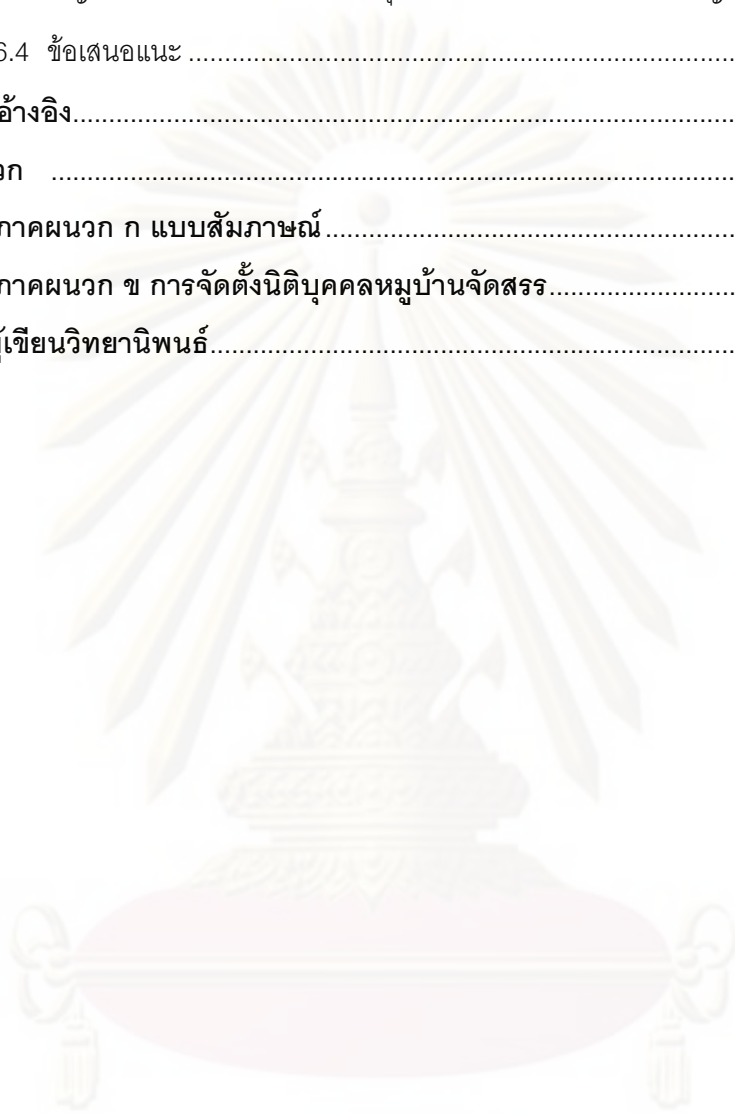
	หน้า
บทคัดย่อภาษาไทย .....	ง
บทคัดย่อภาษาอังกฤษ .....	จ
กิตติกรรมประกาศ.....	ฉ
สารบัญ .....	ช
สารบัญตาราง.....	ฎ
สารบัญแผนผัง.....	ฏ
สารบัญภาพ .....	ฑ
<b>บทที่ 1 บทนำ.....</b>	<b>1</b>
1.1 ความเป็นมาและความสำคัญของปัญหา .....	1
1.2 วัตถุประสงค์ของการศึกษา .....	3
1.3 ขอบเขตของการวิจัย.....	3
1.4 ข้อตกลงเบื้องต้น .....	3
1.5 นิยามศัพท์เฉพาะ.....	4
1.6 วิธีในการดำเนินการวิจัย .....	5
1.7 ประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับ .....	7
<b>บทที่ 2 แนวคิด ทฤษฎีและงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง.....</b>	<b>8</b>
2.1 ขั้นตอนการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร.....	8
- กฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร .....	8
- ขั้นตอนการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร .....	9
- ปัญหาที่เกี่ยวข้องกับขั้นตอนการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร .....	13
2.2 แนวคิดเกี่ยวกับนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร .....	15
- ความหมายของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร .....	15
- การจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร.....	15
- อำนาจและหน้าที่ของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร.....	16

- อำนาจและหน้าที่ของผู้ซื้อบ้านที่เกี่ยวข้องกับนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร .....	18
- ประโยชน์ของการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร .....	18
2.3 แนวคิดเกี่ยวกับการดูแลและบริหารชุมชนหมู่บ้านจัดสรร .....	20
- การจัดการชุมชน .....	20
- การบริหารงานชุมชน .....	21
- หน้าที่ของการบริการชุมชน.....	22
- รูปแบบการจัดการดูแลเคหะชุมชน.....	22
- แนวคิดการบริหารหมู่บ้านจัดสรรตามพ.ร.บ.การจัดสรรที่ดิน พ.ศ.2543...	24
- แนวคิดการบริหารชุมชนที่อยู่อาศัยรูปแบบต่างๆ.....	26
- ลักษณะการบริหารชุมชนบ้านจัดสรรเอกชน .....	29
- การจัดรูปแบบองค์กรบริหารชุมชนบ้านจัดสรร.....	29
- การจัดตั้งองค์กรในการบริหารชุมชนในต่างประเทศ .....	30
2.4 แนวคิดเกี่ยวกับสังคมและการร่วมกลุ่ม .....	32
- ความหมายของกลุ่มสังคม .....	32
- ความสัมพันธ์ของสังคม.....	33
- ขนาดของชุมชน.....	34
- การมีส่วนร่วมของชุมชน.....	34
2.5 งานวิจัยและงานวิทยานิพนธ์ที่เกี่ยวข้อง.....	35
<b>บทที่ 3 วิธีดำเนินการวิจัย.....</b>	<b>37</b>
3.1 ขั้นตอนในการดำเนินการศึกษา.....	37
- การศึกษาจากข้อมูลทุติยภูมิ .....	37
- การศึกษาจากข้อมูลปฐมภูมิ .....	37
3.2 กรณีศึกษาที่จะใช้ในการศึกษา.....	39
3.3 ขอบเขตเนื้อหาที่ใช้ในการศึกษา.....	41
3.4 การคัดเลือกกลุ่มประชากรในการศึกษา .....	41



3.5 เครื่องมือที่ใช้ในการศึกษา .....	44
3.6 ขั้นตอนในการจัดทำเครื่องมือที่ใช้ในการศึกษา.....	44
3.7 การวิเคราะห์ผลการศึกษา .....	47
<b>บทที่ 4 ลักษณะทั่วไปของโครงการที่นำมาศึกษา.....</b>	<b>50</b>
4.1 ข้อมูลทั่วไปของโครงการบ้านพักฯ15.....	50
4.2 องค์ประกอบทางกายภาพของโครงการ .....	51
4.3 รายละเอียดด้านสังคมและการรวมกลุ่ม.....	57
- ก่อนการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร .....	57
- ระหว่างการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร .....	60
- ภายหลังการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร .....	61
4.4 ข้อมูลทั่วไปของบริษัท พฤษาเรียลเอสเตท จำกัด มหาชน.....	64
4.5 โครงสร้างองค์กรและการบริหารงานในส่วนที่เกี่ยวข้องกับกรณีศึกษา .....	64
4.6 การวางแผนการดำเนินการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร .....	65
- ก่อนการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร .....	66
- ระหว่างการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร .....	66
- ภายหลังการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร .....	66
<b>บทที่ 5 อภิปรายผลการศึกษา .....</b>	<b>70</b>
5.1 แผนการดำเนินการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร .....	76
5.2 บุคคลที่เกี่ยวข้องในการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร.....	78
5.3 ขั้นตอนในการดำเนินการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร.....	82
5.4 ระยะเวลาที่ใช้ในการดำเนินการเพื่อการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร .....	88
5.5 รายละเอียดค่าใช้จ่ายในการดำเนินการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร .....	90
5.6 วิธีการดำเนินการการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรตามกรณีศึกษา .....	91
<b>บทที่ 6 บทสรุปและข้อเสนอแนะ .....</b>	<b>94</b>
6.1 สภาพทางกายภาพของสาธารณูปโภคโครงการจัดสรรขนาดใหญ่.....	94
6.2 ปัจจัยที่ทำให้การจัดตั้งนิติบุคคลโครงการจัดสรรขนาดใหญ่สำเร็จ.....	95

6.3 ปัญหาที่เกิดขึ้นในการจัดตั้งนิติบุคคลโครงการจัดสรรขนาดใหญ่.....	96
6.4 ข้อเสนอแนะ .....	98
รายการอ้างอิง.....	101
ภาคผนวก .....	103
ภาคผนวก ก แบบสัมภาษณ์.....	104
ภาคผนวก ข การจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร.....	116
ประวัติผู้เขียนวิทยานิพนธ์.....	120



ศูนย์วิทยทรัพยากร  
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

## สารบัญตาราง

	หน้า
ตารางที่ 1.1	แสดงกลุ่มหมู่บ้านจัดสรรที่จะใช้คัดเลือกเป็นกรณีศึกษา..... 3
ตารางที่ 1.2	แสดงกลุ่มประชากรที่จะใช้คัดเลือกเป็นกรณีศึกษา..... 5
ตารางที่ 2.1	แสดงขั้นตอนการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรตามกฎหมาย..... 12
ตารางที่ 2.2	แสดงปัญหาที่เกี่ยวข้องกับขั้นตอนการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร..... 14
ตารางที่ 2.3	แสดงการจัดรูปแบบบริหารชุมชนบ้านจัดสรร..... 30
ตารางที่ 4.1	แสดงจำนวนพื้นที่ในการจัดสรรที่ดินโครงการบ้านพักอาศัย..... 52
ตารางที่ 5.1	แสดงแผนการดำเนินการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรตามกรณีศึกษา..... 77
ตารางที่ 5.2	แสดงแนวทางการแก้ไขปัญหาจากขั้นตอนเพิ่มเติมตามกรณีศึกษา..... 87


  
**ศูนย์วิทยทรัพยากร**  
**จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย**



## สารบัญแผนผัง

	หน้า
แผนผังที่ 1.1 แสดงขั้นตอนวิธีในการดำเนินงานวิจัย.....	7
แผนผังที่ 3.1 แสดงขั้นตอนในการดำเนินการศึกษา.....	38
แผนผังที่ 3.2 แสดงขั้นตอนการเลือกกรณีศึกษา.....	40
แผนผังที่ 3.3 แสดงขอบเขตเนื้อหาที่ใช้ในการศึกษา.....	41
แผนผังที่ 3.4 แสดงกลุ่มบุคคลที่เกี่ยวข้องในการศึกษา.....	42
แผนผังที่ 3.5 แสดงการเลือกตัวแทนของผู้ประกอบการและการเลือกคนกลาง.....	43
แผนผังที่ 3.6 แสดงขั้นตอนการเลือกบุคคลที่เกี่ยวข้องในการดำเนินการสัมภาษณ์.....	44
แผนผังที่ 3.7 แสดงขั้นตอนการสัมภาษณ์ผู้ดำเนินการหลัก.....	45
แผนผังที่ 3.8 แสดงวิธีการศึกษาและวิธีการวิเคราะห์ข้อมูลจากการสัมภาษณ์.....	47
แผนผังที่ 3.9 แสดงแผนการดำเนินการวิจัย.....	48
แผนผังที่ 3.10 แสดงการวิเคราะห์ผลจากข้อมูลที่ได้รับ.....	49
แผนผังที่ 4.1 แสดงกระบวนการการเกิดปฏิสัมพันธ์ภายในชุมชนโครงการบ้านพักฯ15.....	59
แผนผังที่ 4.2 แสดงผังโครงสร้างคณะกรรมการนิติบุคคลบ้านพักฯ15.....	62
แผนผังที่ 4.3 โครงสร้างองค์กรและการบริหารงานในส่วนที่เกี่ยวข้องกับกรณีศึกษา.....	64
แผนผังที่ 4.4 ขั้นตอนการวางแผนการดำเนินการก่อนจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านพักฯ15.....	67
แผนผังที่ 4.5 ขั้นตอนการวางแผนการดำเนินการระหว่างจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านพักฯ15..	68
แผนผังที่ 4.6 ขั้นตอนการวางแผนการดำเนินการภายหลังจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านพักฯ15.	69
แผนผังที่ 5.1 ขอบเขตของงานวิจัยในช่วงก่อนการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร.....	71
แผนผังที่ 5.2 ขอบเขตของงานวิจัยในช่วงระหว่างการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร.....	73
แผนผังที่ 5.3 ขอบเขตของงานวิจัยในช่วงภายหลังการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร.....	75
แผนผังที่ 5.4 แสดงรายละเอียดคนกลางช่วงก่อนการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร.....	80
แผนผังที่ 5.5 แสดงรายละเอียดคนกลางช่วงระหว่างการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร.....	80
แผนผังที่ 5.6 แสดงรายละเอียดคนกลางหลังระหว่างการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร.....	81
แผนผังที่ 5.7 แสดงขั้นตอนการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรตามกรณีศึกษา.....	82
แผนผังที่ 5.8 แสดงรายละเอียดขั้นตอนการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรตามกรณีศึกษา....	83
แผนผังที่ 5.9 แสดงการดำเนินการตามขั้นตอนของกฎหมายของกรณีศึกษา.....	85

แผนผังที่ 5.10 แสดงระยะเวลาที่ใช้ในการดำเนินการจัดตั้งนิติบุคคลตามกรณีศึกษา.....	89
แผนผังที่ 5.11 แสดงแผนการดำเนินการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรตามกรณีศึกษา.....	92



# ศูนย์วิทยทรัพยากร จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

## สารบัญภาพ

	หน้า
รูปที่ 4.1	แสดงซุ้มประตูทางเข้าโครงการบ้านพักฯ15..... 50
รูปที่ 4.2	แสดงทัศนียภาพรอบทะเลสาบภายในโครงการบ้านพักฯ15..... 51
รูปที่ 4.3	แสดงแผนผังโครงการบ้านพักฯ15..... 53
รูปที่ 4.4	แสดงผังระบบสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะ..... 54
รูปที่ 4.5	แสดงซุ้มทางเข้าและสวนหย่อมหน้าโครงการ..... 54
รูปที่ 4.6	แสดงถนนภายในโครงการและบ่อบำบัดน้ำเสีย..... 54
รูปที่ 4.7	แสดงศาลพระพรหมและสนามฟุตบอล..... 55
รูปที่ 4.8	แสดงสวนสาธารณะและบ่อน้ำ..... 55
รูปที่ 4.9	แสดงลานแอโรบิกและสนามเด็กเล่น..... 55
รูปที่ 4.10	แสดงวินมอเตอร์ไซด์และตลาดริมฟุตบาท..... 55
รูปที่ 4.11	แสดงบ่อขุดน้ำและหลังโครงการ..... 56
รูปที่ 4.12	แสดงพื้นที่สร้างสำนักงานนิติบุคคลในอนาคต..... 56
รูปที่ 4.13	แสดงอาคารพาณิชย์และสโมสร..... 56
รูปที่ 4.14	แสดงสระว่ายน้ำและสนามเทนนิส..... 56
รูปที่ 4.15	แสดงศูนย์ตำรวจชุมชนและพื้นที่ร.ร.อนุบาล..... 57
รูปที่ 5.1	แสดงบุคคลที่เกี่ยวข้องในการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรตามกรณีศึกษา.... 78
รูปที่ 5.2	แสดงลักษณะของบุคคลสำคัญที่เกี่ยวข้อง(คนกลาง)..... 79
รูปที่ 6.1	แสดงสาธารณูปโภคที่ได้รับโอนเป็นกรรมสิทธิ์ของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร..... 82
รูปที่ 6.2	แสดงสาธารณูปโภคที่ไม่ได้รับโอนเป็นกรรมสิทธิ์ของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร... 83
รูปที่ 6.3	แสดงผังโครงการพักฯ15 กรณีศึกษา..... 87



## บทที่ 1

### บทนำ

#### 1.1. ความเป็นมาและความสำคัญของปัญหา

ธุรกิจหมู่บ้านจัดสรร มีเกิดขึ้นในเมืองไทยมากกว่า 30 ปี จากตัวเลขสำรวจของสมาคมบริหารทรัพย์สิน ปัจจุบันมีหมู่บ้านจัดสรรทั่วประเทศกว่า 7,000 หมู่บ้าน รวมทั้งสิ้น 1.6 ล้านหลัง สภาพที่เกิดขึ้นกับหมู่บ้านเหล่านี้ จากข้อมูลที่ได้รับจากคณะกรรมการหมู่บ้านฯทั่วประเทศ ปัญหาเหล่านั้นได้แก่ การตกค้างต่อเติม มีตั้งแต่การเปลี่ยนสีรั้ว รุกล้ำเขตเพื่อนบ้าน การเปลี่ยนวัตถุประสงค์การใช้สอย จากที่อยู่อาศัยเป็นอย่างอื่น อาทิ ร้านอาหาร ตู้ซอมรถ ฯลฯ การใช้ประโยชน์บนถนนและฟุตบาทหน้าบ้าน หมู่บ้านไม่สะอาดสภาพแวดล้อมไม่ดี ไม่มีความปลอดภัย สาธารณูปโภคเสียหาย มีบ้านร้างในหมู่บ้านและการเรียกเก็บค่าใช้จ่ายส่วนกลางไม่ได้รับความร่วมมือจากสมาชิกในการชำระค่าใช้จ่าย เป็นต้น โดยสาระสำคัญเกี่ยวกับการดูแลระบบสาธารณูปโภคในโครงการจัดสรรตามพ.ร.บ.286 กำหนดให้มีผู้รับผิดชอบในการดูแล 2 แนวทางคือ<sup>1</sup>

1) กำหนดให้เจ้าของโครงการเป็นผู้ดูแลสาธารณูปโภคในโครงการตลอดไป

2) กรณีที่เจ้าของโครงการยกให้เป็นทรัพย์สินของราชการ ส่วนท้องถิ่นเป็นผู้ดูแล หมู่บ้านนั้นอาจจะมีปัญหา อาทิเช่นกรณี สวนสาธารณะ ถนน สนามเด็กเล่น อาจมีผู้อื่นที่ไม่ได้พักอาศัยในหมู่บ้านสามารถเข้ามาใช้บริการได้ หรือในบางกรณีอาจจะมีสิทธิ์กลายเป็นตลาดนัด ที่จอดรถ หรือเป็นทางลัดที่มีรถทั่วไปวิ่งเข้าออกตลอดทั้งวัน แม้แต่ในกรณีที่มีคณะกรรมการหมู่บ้านดูแลบริหาร เนื่องจากไม่มีกฎหมายรองรับอำนาจคณะกรรมการหมู่บ้าน มักจะพบปัญหา อาทิเช่น ลูกบ้านไม่ยอมจ่ายค่าส่วนกลาง ซึ่งคณะกรรมการหมู่บ้านไม่มีอำนาจตามกฎหมายจัดการกับลูกบ้านกลุ่มนี้ ซึ่งเมื่อขาดแคลนงบประมาณ สาธารณูปโภคส่วนรวมจึงได้ทรุดโทรมลงไป

จากข้อบังคับดังกล่าวส่งผลให้เป็นภาระของผู้ประกอบการหรือราชการส่วนท้องถิ่นที่รับผิดชอบเมื่อรับโอนไปดูแล แต่จากการแก้ไขกฎหมาย มาเป็นพ.ร.บ.การจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 ซึ่งได้กล่าวถึงหน้าที่ในการดูแลสาธารณูปโภคหมู่บ้านจัดสรรภายหลังการโอนกรรมสิทธิ์ โดยได้เปิดทางเลือก ในการบริหารดูแลชุมชนหมู่บ้านจัดสรรไว้ 3 แนวทางคือ<sup>2</sup>

1) ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรตามพระราชบัญญัตินี้ หรือนิติบุคคลตามกฎหมายอื่นเพื่อรับโอนทรัพย์สินดังกล่าวให้จัดการและบำรุงดูแลรักษา ภายใน

<sup>1</sup> ประกาศของคณะปฏิวัติฉบับที่ 286 (พ.ศ.2515), ข้อ 30.

<sup>2</sup> พระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ.2543, หมวด 4 มาตรา 44.

ระยะเวลาที่ผู้จัดสรรที่ดินกำหนดซึ่งต้องไม่น้อยกว่าหนึ่งร้อยแปดสิบวัน นับตั้งแต่วันที่รับแจ้งจากผู้จัดสรรที่ดิน

2) ผู้จัดสรรที่ดินได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการให้ดำเนินการอย่างหนึ่งอย่างใดเพื่อการบำรุงรักษาสาธารณูปโภค

3) ผู้จัดสรรที่ดินจดทะเบียนโอนทรัพย์สินดังกล่าวให้เป็นสาธารณประโยชน์ มีประเด็นที่เปลี่ยนแปลงอย่างมาก ในเรื่องแนวทางการดูแลระบบสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะโดยได้เพิ่มให้มีการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านเป็นตัวเลือกหนึ่งในการดูแล โดยคณะกรรมการหมู่บ้านจะได้รับการรับรองตามอำนาจของกฎหมาย ทำให้การบริหารคล่องตัวและสามารถกำหนดกฎเกณฑ์การอยู่อาศัย เพื่อสร้างความเป็นระเบียบในหมู่บ้านฯ ขณะที่ลูกบ้านหรือผู้ซื้อที่ดินจัดสรร ก็มีความรู้สึกเป็นเจ้าของร่วม เพราะคณะกรรมการผู้บริหารงานหมู่บ้านฯ ก็คือตัวแทนของลูกบ้านที่อาศัยอยู่ในโครงการ

แต่จากข้อมูลทางสถิติตั้งแต่ปีพ.ศ.2546 - 2551 พบการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรตามพ.ร.บ.จัดสรรที่ดิน พ.ศ.2543 มีไม่ถึง 5% โดยพบโครงการที่มีการจดทะเบียนจัดตั้งนิติบุคคลมีเพียง 487 โครงการ จากจำนวนโครงการที่ขออนุญาตจัดสรร 2,689 โครงการ<sup>3</sup> ซึ่งสอดคล้องกับงานวิจัย เรื่อง“ขั้นตอนและระยะเวลาในการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรในกรุงเทพมหานคร”<sup>4</sup> โดยพบปัญหาสำคัญในการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรคือ การรวบรวมมติเสียงลูกบ้าน โดยเฉพาะโครงการที่มีแปลงย่อยมากจะยิ่งใช้เวลานานมากยิ่งขึ้น ซึ่งงานวิจัยดังกล่าวไม่ได้ศึกษารอบคลุมไปยังโครงการขนาดใหญ่ที่มีจำนวนแปลงย่อยจำหน่ายและระบบสาธารณูปโภคภายในโครงการที่มากกว่า โดยสถิติข้อมูลการขออนุญาตจัดสรรตั้งแต่ปีพ.ศ.2546-2552 พบโครงการจัดสรรขนาดใหญ่ที่สามารถจัดตั้งนิติบุคคลได้สำเร็จเพียง 3 โครงการ ซึ่งสอดคล้องกับผลการศึกษาที่ได้กล่าวมาข้างต้น

จึงนำมาซึ่งวัตถุประสงค์ในการศึกษา กระบวนการ และขั้นตอน รวมถึงปัญหาที่เกิดขึ้น และวิธีแก้ไขต่างๆ ในการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านในโครงการจัดสรรขนาดใหญ่

<sup>3</sup> สำนักส่งเสริมธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ กรมที่ดิน, ข้อมูลการจดทะเบียนจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรในเขตกรุงเทพมหานครปีพ.ศ.2546-2551, (เอกสารไม่ตีพิมพ์เผยแพร่).

<sup>4</sup> สุรเชษฐ มนต์แก้ว, “ขั้นตอนและระยะเวลาในการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรในกรุงเทพมหานคร,” (วิทยานิพนธ์ปริญญาโทบริหารธุรกิจ, ภาควิชาเคหการ คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2547).

## 1.2. วัตถุประสงค์

1.2.1. ศึกษา กระบวนการและขั้นตอน ในกระบวนการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร โครงการจัดสรรขนาดใหญ่

1.2.2. ศึกษาและวิเคราะห์ ปัญหาและวิธีแก้ไข ที่เกิดขึ้นในกระบวนการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรโครงการจัดสรรขนาดใหญ่

## 1.3. ขอบเขตของการวิจัย

1.3.1. ศึกษาเฉพาะโครงการพฤษา15 จ.สมุทรปราการ (กรณีศึกษา)

1.3.2. ศึกษาถึงกระบวนการและขั้นตอนในการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรตั้งแต่เจ้าของโครงการมีการเตรียมการเพื่อใช้ในการจัดตั้งนิติบุคคลจนถึงจัดตั้งนิติบุคคลและโอนทรัพย์สินส่วนกลางให้แก่นิติบุคคลเรียบร้อยแล้ว

1.3.3. ศึกษาสาเหตุปัญหาและแนวทางแก้ไขในขั้นตอนการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร

## 1.4. ข้อตกลงเบื้องต้น

ผู้วิจัยได้คัดเลือกโครงการหมู่บ้านพฤษา15 จ.สมุทรปราการ เป็นกรณีศึกษา เนื่องจากมีความหลากหลายของรูปแบบที่อยู่อาศัย มีระดับราคาขายในโครงการต่ำที่สุด ไม่มีคณะกรรมการหมู่บ้านบริหารงานก่อนการจัดตั้งนิติบุคคล และมีจำนวนครัวเรือนผู้อยู่อาศัยจำนวนมากที่สุดจากโครงการจัดสรรขนาดใหญ่ทั้งหมด 3 โครงการที่สามารถจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรได้สำเร็จ

ตารางที่ 1.1 แสดงกลุ่มหมู่บ้านจัดสรรที่จะใช้คัดเลือกเป็นกรณีศึกษาที่มา: ผู้วิจัย [2551]

โครงการ	รูปแบบบ้าน	ขนาดโครงการ(ไร่)	จำนวนครัวเรือน	รูปแบบสวนสาธารณะ	ระดับราคา	ปีจัดตั้งนิติบุคคล	ผู้ประกอบการ
ม.ชลลดา จ.นนทบุรี		266	958	รวม	2.75-8.0 ล้านบาท	2550	แลนด์ แอนด์ เฮาส์
ม.ปาริชาติ 345 จ.ปทุมธานี		476	1,800	กระจาย	1.7-6.0 ล้านบาท	2549	แลนด์ แอนด์ เฮาส์
ม.พฤษา15 จ.สมุทรปราการ		407	3,280	รวม	0.7-2.3 ล้านบาท	2551	พฤษา ๑

จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย



### 1.5. นิยามศัพท์เฉพาะ

**ระบบสาธารณูปโภค** หมายความว่า ระบบ หรือ การบริการที่ได้มีการจัดให้มีขึ้น เพื่อการจัดสรรที่ดินตามแผนผังและโครงการที่ได้รับอนุญาต ประกอบด้วย ถนน, ระบบไฟฟ้า, ระบบประปา, ระบบระบายน้ำ และระบบบำบัดน้ำเสีย

**บริการสาธารณะ** หมายความว่า การให้บริการหรือสิ่งอำนวยความสะดวกในโครงการจัดสรรที่ดินที่กำหนดไว้ในโครงการที่ขออนุญาตจัดสรรที่ดินตามมาตรา 23 (4)5 แบ่งเป็น 5 ประเภท คือ การรักษาความสะอาด การรักษาความปลอดภัย การบริการไฟฟ้าสาธารณะ การบริการน้ำประปา การป้องกันน้ำท่วม<sup>6</sup>

**ทรัพย์สินส่วนกลาง** หมายความว่า ทรัพย์สินอันประกอบด้วย ที่ดิน ถนน และระบบสาธารณูปโภคทั้งหมดที่ใช้ร่วมกันภายในหมู่บ้านจัดสรร

**นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร** หมายความว่า นิติบุคคลที่ตั้งขึ้นและมีสิทธิตามกฎหมาย โดยต้องมาจากผู้ซื้อที่ดินจัดสรรที่มีจำนวนไม่น้อยกว่าครึ่งหนึ่งของจำนวนแปลงที่ดินจัดสรรทั้งหมดโดยมีวัตถุประสงค์ที่จะรับโอนสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะจากผู้จัดสรรที่ดินมาจัดการ และบำรุงรักษา

**การบริหารดูแลชุมชนหมู่บ้านจัดสรร** หมายความว่า การบริหารและจัดการเกี่ยวกับสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะ ที่ทุกคนในหมู่บ้านจัดสรรต้องใช้ร่วมกันให้มีประสิทธิภาพตลอดจนสามารถอำนวยความสะดวกแก่ผู้อยู่อาศัยในโครงการหมู่บ้านจัดสรร โดยมีรูปแบบของคณะกรรมการหมู่บ้านที่มีกฎหมายรับรอง

**ขั้นตอนการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร** หมายความว่า กระบวนการตั้งแต่เจ้าของโครงการมีการเตรียมการเพื่อใช้ในการจัดตั้งนิติบุคคล จนถึงจัดตั้งนิติบุคคลและโอนทรัพย์สินส่วนกลางให้แก่นิติบุคคลเรียบร้อยแล้ว

<sup>5</sup> พระราชบัญญัติจัดสรรที่ดิน พ.ศ.2543, มาตรา 4.

<sup>6</sup> มนุชญ์ วีระนิกอมร และคณะ, การจัดการชุมชนของหมู่บ้านจัดสรรในเขตชานเมืองและในจังหวัดนนทบุรี. (กรุงเทพฯ: ม.ป.พ.). 2529, หน้า 106.

**การเตรียมการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร** หมายความว่า ขั้นตอนนี้มีวัตถุประสงค์ เพื่อรวบรวมจำนวนลูกบ้านในการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรเกินครึ่งหนึ่งตามกฎหมายเพื่อให้สามารถรับโอนสาธารณูปโภคส่วนกลางจากผู้จัดสรร

**การจดทะเบียนจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร** หมายความว่า ขั้นตอนเพื่อดำเนินการจัดทำข้อบังคับและระเบียบต่างๆตลอดจนแต่งตั้งตัวแทนเพื่อนำมติที่ประชุมเพื่อไปยื่นคำขอจดทะเบียนจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรที่สำนักงานที่ดินสาขา ตามกฎกระทรวงว่าด้วยการจัดตั้ง การบริหาร การควบคุม การยกเลิกนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร

**การดำเนินการภายหลังการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร** หมายความว่า ขั้นตอนเพื่อการโอนสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะรับโอนทรัพย์สินมาดูแลตามระเบียบคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางว่าด้วยการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรหรือนิติบุคคลตามกฎหมายอื่นและการขออนุมัติดำเนินการเพื่อบำรุงรักษาสาธารณูปโภคพ.ศ.2545

**คณะกรรมการหมู่บ้าน** หมายความว่า คณะบุคคลที่ได้รับความยินยอมโดยการเลือกตั้ง หรือวิธีการอื่นใดจากประชาชนที่อยู่ในหมู่บ้านจัดสรรแต่ละแห่ง ให้มีหน้าที่รับผิดชอบดำเนินการหรือร่วมรับผิดชอบดำเนินการประสานงานให้มี หรือควบคุมดูแล การให้บริการสาธารณะขั้นพื้นฐานในหมู่บ้านจัดสรรโดยมีรูปแบบของคณะกรรมการหมู่บ้านที่มีกฎหมายรับรอง

## 1.6. วิธีในการดำเนินการวิจัย

### 1.6.1. เก็บรวบรวมข้อมูลด้านทุติยภูมิ

- จากเอกสาร วิทยานิพนธ์ บทความ ข้อกำหนดกฎหมาย เพื่อให้ทราบถึงกระบวนการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร, รูปแบบในการดูแลสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะ รวมไปถึงแนวคิดทางด้านกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

- จากทางหน่วยงานราชการเพื่อศึกษาและรวบรวมข้อมูลโครงการที่ขออนุญาตจัดตั้งนิติบุคคลจัดสรรในโครงการจัดสรรขนาดใหญ่ตั้งแต่ปีพ.ศ. 2546-2551 จากกรมที่ดินเพื่อคัดเลือกกลุ่มประชากร

- การคัดเลือกกลุ่มประชากรที่จะทำการศึกษาจะต้องเป็นโครงการจัดสรรขนาดใหญ่ที่มีการปิดการขายโครงการแล้วและผู้ประกอบการต้องการฟื้นภาวะหน้าที่ดูแลตามกฎหมาย โดยการเลือกแนวทางให้นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรเป็นผู้ดูแล ดังนั้นขอบเขตของกลุ่มประชากรที่มีแนว

ทางการดูแลโครงการโดยการจัดตั้งนิติบุคคล พบจำนวน 3 โครงการ โดยได้มีการคัดเลือกกลุ่มประชากรที่จะทำการศึกษาเพียง 1 โครงการ เพื่อศึกษากระบวนการและขั้นตอน ในการจัดตั้งนิติบุคคล โดยได้คัดเลือก โครงการบ้านพักตากอากาศ 15 จ.สมุทรปราการ เนื่องด้วยเป็นโครงการที่มีจำนวนผู้อยู่อาศัยจำนวนมาก มีความหลากหลายของรูปแบบที่อยู่อาศัยทั้งบ้านเดี่ยว บ้านแฝด ทาวน์เฮ้าส์ และอาคารพาณิชย์

#### 1.6.2. เก็บรวบรวมข้อมูลด้านปฐมภูมิ

- สัมภาษณ์แบบมีโครงสร้าง ประเด็นการสัมภาษณ์ในเรื่อง กระบวนการขั้นตอนในการจัดตั้งนิติบุคคลของโครงการจัดสรรขนาดใหญ่ โดยแบ่งขั้นตอนในกระบวนการจัดตั้ง 3 ช่วงเวลา คือ ก่อน, ระหว่างและภายหลังการจัดตั้งนิติบุคคล รวมถึงปัญหาและวิธีการแก้ไขในกระบวนการจัดตั้งนิติบุคคล โดยทำการสัมภาษณ์บุคคลที่เกี่ยวข้อง

1). ผู้ประกอบการ บริษัท พฤษา เรียดเอสเตท จำกัด (มหาชน)

2). คนกลางผู้ร่วมประสานงานระหว่างผู้ประกอบการกับลูกบ้านทั้งโครงการ

- สํารวจและบันทึกภาพถ่าย สภาพโครงการปัจจุบันในระบบสารสนเทศภูมิศาสตร์และบริการสาธารณะโดยการดูแลของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรที่สอดคล้องกับเอกสารทางราชการ

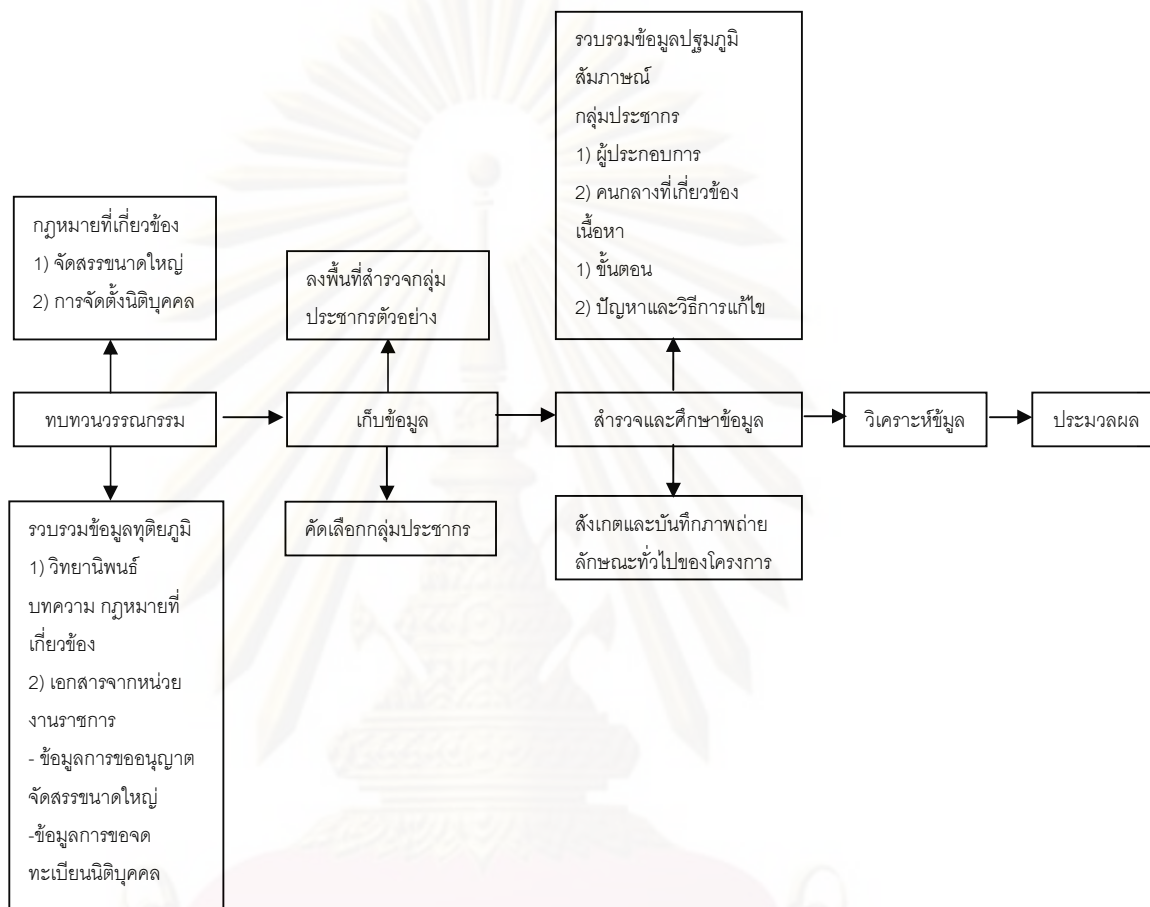
#### 1.6.3. วิเคราะห์ข้อมูล

- จากการสัมภาษณ์ สังเกต บันทึกภาพถ่ายและรวบรวมเอกสารที่เกี่ยวข้อง เพื่อนำไปสูการอธิบายกระบวนการขั้นตอนการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร รวมถึงปัญหาที่เกิดขึ้นในแต่ละขั้นตอนและวิธีการแก้ไข

#### 1.6.4. ประมวลผล

- จากกระบวนการขั้นตอนการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร เพื่อเสนอแนะผลที่ได้จากการศึกษา

### แผนผังที่ 1-1 แสดงขั้นตอนวิธีในการดำเนินงานวิจัย



#### 1.7. ประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับจากการวิจัย

เพื่อให้ผู้ประกอบการและคณะกรรมการหมู่บ้านจัดสรร สามารถนำผลการศึกษาที่ได้ไปใช้เป็นแนวทางและข้อพิจารณา ในการจัดตั้งนิติบุคคลสำหรับโครงการจัดสรรขนาดใหญ่



## บทที่ 2

### แนวคิด ทฤษฎีและงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง

ในการศึกษาเรื่องกระบวนการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรของโครงการจัดสรรขนาดใหญ่นั้นผู้วิจัยได้มีการดำเนินการศึกษาแนวคิด ทฤษฎีและงานวิจัยที่เกี่ยวข้องซึ่งมีประเด็นสำคัญในการศึกษา ดังต่อไปนี้

- 2.1. ขั้นตอนการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร
- 2.2. แนวคิดเกี่ยวกับนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร
- 2.3. แนวคิดเกี่ยวกับการดูแลและบริหารชุมชน
- 2.4. แนวคิดเกี่ยวกับสังคมและการรวมกลุ่ม
- 2.5. งานวิจัยและงานวิทยานิพนธ์ที่เกี่ยวข้อง

#### 2.1. ขั้นตอนการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร

##### 2.1.1. กฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร

1. พ.ร.บ.การจัดสรรที่ดิน พ.ศ.2543 มาตรา 44,45,46,47,48,49,50,51, 52,53 และ 70
2. กฎกระทรวง ว่าด้วยการขอจดทะเบียนจัดตั้ง การบริหาร การควบคุม และการยกเลิกนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร พ.ศ.2545
3. ระเบียบคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลาง ว่าด้วยการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร และการขออนุมัติดำเนินการเพื่อการบำรุงรักษาสาธารณูปโภค พ.ศ.2545
4. ระเบียบคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลาง ว่าด้วยหลักเกณฑ์และวิธีการจัดเก็บค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษาและการจัดการสาธารณูปโภค และการจัดทำบัญชี พ.ศ.2545
5. ระเบียบคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกรุงเทพมหานคร ว่าด้วยการกำหนดอัตราค่าปรับกรณีชำระเงินค่าบำรุงรักษาและการจัดการสาธารณูปโภคล่าช้ากว่าเวลาที่กำหนด พ.ศ.2546
6. ระเบียบคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกรุงเทพมหานคร ว่าด้วยการระงับการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมในที่ดินจัดสรร พ.ศ.2546
7. ประกาศคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลาง เรื่อง กำหนดขั้นตอน หลักเกณฑ์และวิธีการพิจารณาแผนผังโครงการ และวิธีการในการจัดสรรที่ดิน และการขอแก้ไขเปลี่ยนแปลงแผนผังโครงการ ข้อ 4

## 2.1.2. ขั้นตอนการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร<sup>1</sup>

### ก. ด้านผู้จัดสรรที่ดิน

โครงการจัดสรรที่ดินที่ผู้ได้รับใบอนุญาต หรือผู้รับโอนใบอนุญาตตามประกาศของคณะปฏิวัติฉบับที่ 286 ลงวันที่ 24 พฤศจิกายน พ.ศ.2515 หรือผู้รับโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินอันเป็นสาธารณูปโภค มิได้ปฏิบัติหน้าที่ในการบำรุงรักษากิจการอันเป็นสาธารณูปโภค

### ข. ด้านผู้ซื้อที่ดินจัดสรร

ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรจำนวนไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนที่ดินแปลงย่อยตามแผนผังโครงการอาจยื่นคำขอต่อเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดหรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขา เพื่อจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรโดยดำเนินการดังนี้

1. จัดให้มีการประชุมผู้ซื้อที่ดินจัดสรร เพื่อมีมติจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรและแต่งตั้งตัวแทนยื่นคำขอจดทะเบียนนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรพร้อมด้วยข้อบังคับนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร (มติดังกล่าวต้องมีผู้ซื้อที่ดินจัดสรรจำนวนไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนแปลงย่อยที่จัดจำหน่ายตามแผนผังและโครงการที่ได้รับอนุญาตลงคะแนนเสียงให้จัดตั้ง และในการลงคะแนนเสียง ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรแต่ละแปลงมีเสียงเท่ากับหนึ่งคะแนนเสียงและหากได้แบ่งแยกที่ดินแปลงย่อยตามแผนผังโครงการที่ได้รับอนุญาตออกไปอีกให้ถือว่าผู้ถือกรรมสิทธิ์แปลงคงเหลือและแปลงที่ได้แบ่งแยกออกไปมีเสียงรวมกันเท่ากับหนึ่งคะแนนเสียงเช่นเดียวกับเจ้าของรวม)
2. จัดทำข้อบังคับที่มีรายการตามที่กำหนดในกฎกระทรวง ว่าด้วยการจัดตั้งการบริหาร การควบ และการยกเลิกนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร พ.ศ.2545 ข้อ 3 ซึ่งผู้ซื้อที่ดินจัดสรรมีมติให้ความเห็นชอบในที่ประชุมด้วย
3. จัดทำรายงานการประชุมทุกครั้งที่มีการประชุม
4. ตัวแทนผู้ได้รับแต่งตั้ง ยื่นคำขอจดทะเบียนจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรต่อเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัด หรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขาแห่งท้องที่ซึ่งที่ดินนั้นตั้งอยู่พร้อมด้วยเอกสารหลักฐาน ดังนี้

<sup>1</sup> กรมที่ดิน, ขั้นตอนการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร [ออนไลน์], 25 เมษายน 2553. แหล่งที่มา

- รายงานการประชุมของผู้ซื้อที่ดินจัดสรร (จำนวนไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนแปลงย่อยตามแผนผังโครงการ) ที่มีมติให้จัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร เห็นชอบข้อบังคับ และแต่งตั้งตัวแทนในการยื่นคำขอจดทะเบียน

- สำเนาข้อบังคับ (ตามข้อ 2) ซึ่งอย่างน้อยต้องมีรายการดังนี้

1. ชื่อนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร
2. วัตถุประสงค์
3. ที่ตั้งสำนักงาน
4. ข้อกำหนดเกี่ยวกับจำนวนกรรมการ การเลือกตั้ง วาระการดำรงตำแหน่ง การเริ่มดำรงตำแหน่ง การพ้นจากตำแหน่ง และการประชุมของคณะกรรมการหมู่บ้านจัดสรรซึ่งต้องประชุมอย่างน้อยปีละสองครั้ง
5. ข้อกำหนดเกี่ยวกับการดำเนินงาน การบัญชี และการเงิน
6. ข้อกำหนดเกี่ยวกับสิทธิและหน้าที่ของสมาชิก
7. ข้อกำหนดเกี่ยวกับการประชุมใหญ่
8. ข้อกำหนดเกี่ยวกับการเปลี่ยนแปลงข้อบังคับ
9. ข้อกำหนดเกี่ยวกับการยกเลิกนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร

5. เมื่อจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรได้แล้ว ให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรทุกรายเป็นสมาชิกนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร กรณีที่ดินแปลงย่อยที่ยังไม่มีผู้ใดซื้อ หรือได้โอนกลับมาเป็นของผู้จัดสรรที่ดิน ให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรเป็นสมาชิกนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร และแสดงหนังสือสำคัญการจดทะเบียนจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรไว้ในที่เปิดเผยเห็นได้ง่าย ณ สำนักงานนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร

#### ค. ด้านพนักงานเจ้าหน้าที่

เมื่อเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดหรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขาได้รับคำขอจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรแล้ว ให้ดำเนินการดังนี้

1. ปิดประกาศคำขอไว้ในที่เปิดเผย ณ สำนักงานที่ดิน เขตหรือที่ว่าการอำเภอหรือกิ่งอำเภอ ที่ทำการแขวงหรือที่ทำการกำนันแห่งท้องที่ซึ่งที่ดินนั้นตั้งอยู่ และบริเวณที่ดินที่ทำการจัดสรรมีกำหนดสามสิบวัน

2. แจ้งเป็นหนังสือให้ผู้ได้รับใบอนุญาตหรือผู้รับโอนใบอนุญาตตามประกาศของ คณะปฏิวัติ ฉบับที่ 286 (พ.ศ.2515) หรือผู้รับโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินอันเป็นสาธารณูปโภคทราบ ตามที่อยู่ที่ได้ให้ไว้กับพนักงานเจ้าหน้าที่

- กรณีที่ผู้ได้รับใบอนุญาต หรือผู้รับโอนใบอนุญาต หรือผู้รับโอนกรรมสิทธิ์ที่ดิน อันเป็นสาธารณูปโภคดังกล่าวข้างต้น คัดค้านการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร ให้ส่งเรื่องให้ คณะกรรมการพิจารณา หากคณะกรรมการพิจารณาแล้วเห็นว่าบุคคลดังกล่าวข้างต้นมิได้ปฏิบัติ หน้าที่ในการบำรุงรักษากิจการอันเป็นสาธารณูปโภคจริง ให้นำความในมาตรา 43 วรรคสอง และ มาตรา 24 แห่งพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ.2543 มาใช้บังคับโดยอนุโลม แต่หาก คณะกรรมการเห็นว่าผู้คัดค้านได้ปฏิบัติหน้าที่ในการบำรุงรักษากิจการอันเป็นสาธารณูปโภค ให้ ยกเลิกการดำเนินการจดทะเบียนนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร

- กรณีผู้ได้รับใบอนุญาตหรือผู้รับโอนใบอนุญาต หรือผู้รับโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินอัน เป็นสาธารณูปโภคไม่คัดค้านหรือไม่ปฏิบัติตามมติของคณะกรรมการโดยไม่ดำเนินการตามมาตรา 43 วรรคสอง และมาตรา 24 แห่งพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ.2543 ให้เจ้าพนักงานที่ดิน จังหวัดหรือพนักงานที่ดินจังหวัดสาขาจดทะเบียนจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร และให้มีอำนาจ จดทะเบียนโอนทรัพย์สินที่เป็นสาธารณูปโภคให้แก่ นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร

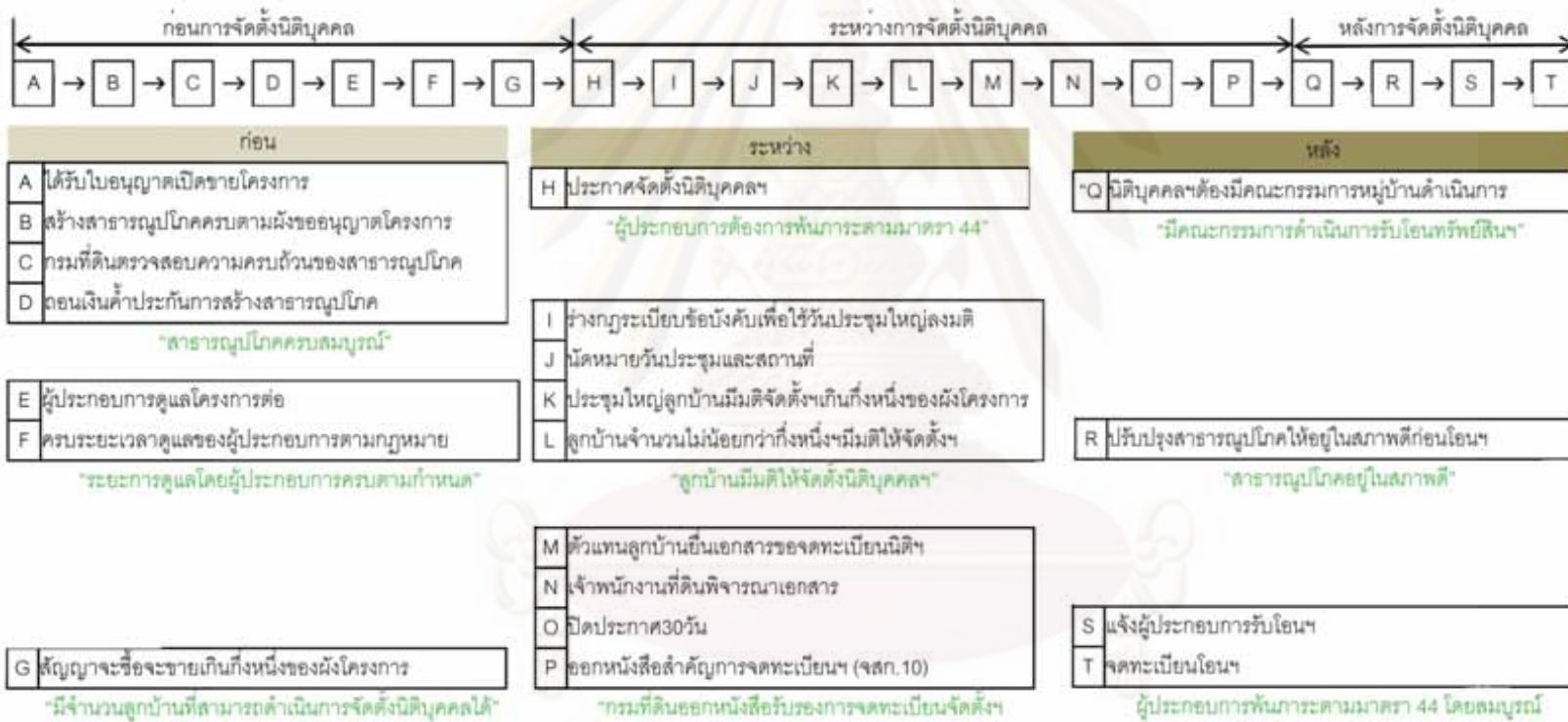
### ง. การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม

การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับการโอนทรัพย์สินที่เป็นสาธารณูปโภค และบริการสาธารณะให้ได้รับยกเว้นค่าธรรมเนียมและภาษีอากร

จากขั้นตอนการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรตามกฎหมาย ผู้วิจัยสามารถแจกแจงขั้นตอน การจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรได้ 20 ขั้นตอน (ตารางที่ 2-1) ดังนี้

ศูนย์วิทยทรัพยากร  
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย





ตารางที่ 2-1 แสดงขั้นตอนการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรตามกฎหมาย

### 2.1.3. ปัญหาที่เกี่ยวข้องกับขั้นตอนการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร

สุรเชษฐ์ มนต์แก้ว<sup>2</sup> เรื่อง “ขั้นตอนและระยะเวลาในการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรในกรุงเทพมหานคร” โดยมีขอบเขตในการศึกษาเฉพาะโครงการขนาดเล็กและกลางในเขตกรุงเทพฯ ซึ่งยังไม่มีการศึกษาครอบคลุมไปถึงโครงการจัดสรรขนาดใหญ่ ผลการศึกษาดังกล่าวพบว่า โครงการที่มีแปลงย่อยมากจะส่งผลให้การรวบรวมจำนวนเสียงของลูกบ้านเกินกึ่งหนึ่งเพื่อลงมติในการจัดทำนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรทำได้ยากและใช้เวลานานมากยิ่งขึ้น โดยปัญหาที่พบในการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรมีดังนี้

ศูนย์วิทยุทรัพยากร

จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

<sup>2</sup> สุรเชษฐ์ มนต์แก้ว, “ขั้นตอนและระยะเวลาในการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรในกรุงเทพมหานคร,” (วิทยานิพนธ์ปริญญาโทบริหารธุรกิจ, ภาควิชาเคหการ คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2547).

กระบวนการ	ขั้นตอน	ปัญหาที่พบ	ผู้ตรวจสอบ	กฎหมายกำหนดผู้ดำเนินการ
ก่อน	A ได้รับใบอนุญาตเปิดขายโครงการ	งานวิจัยดังกล่าวไม่ได้ศึกษากระบวนการในขั้นตอนนี้	กรมที่ดิน	ผู้ประกอบการ
	B สร้างสาธารณูปโภคครบตามผังขออนุญาตโครงการ		กรมที่ดิน	ผู้ประกอบการ
	C กรมที่ดินตรวจสอบความครบถ้วนของสาธารณูปโภค		กรมที่ดิน	ผู้ประกอบการ
	D ถอนเงินค้ำประกันการสร้างสาธารณูปโภค		กรมที่ดิน	ผู้ประกอบการ
	E ผู้ประกอบการดูแลโครงการต่อ		กรมที่ดิน	ผู้ประกอบการ
	F ครบระยะเวลาดูแลของผู้ประกอบการตามกฎหมาย		กรมที่ดิน	ผู้ประกอบการ
	G สัญญาจะซื้อจะขายเกินหนึ่งของผังโครงการ		กรมที่ดิน	ผู้ประกอบการ
ระหว่าง	H ประกาศจัดตั้งนิติบุคคลฯ	เจ้าชองบ้านไม่ได้รับแจ้ง/ ไม่ให้ความร่วมมือตอบจดหมายกลับ	กรมที่ดิน	ผู้ประกอบการ
	I ร่างกฎระเบียบข้อบังคับเพื่อใช้วันประชุมใหญ่ลงมติ	ลูกบ้านไม่มีความรู้ทางกฎหมายในการร่างข้อบังคับต่างๆ	กรมที่ดิน	ลูกบ้าน
	J นัดหมายวันประชุมและสถานที่	-	-	ลูกบ้าน
	K ประชุมใหญ่ลูกบ้านมีมติจัดตั้งฯเกินกึ่งหนึ่งของผังโครงการ	ไม่มีแกนนำดำเนินการประชุม	-	ลูกบ้าน
	L ลูกบ้านจำนวนไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งฯมีมติให้จัดตั้งฯ	ไม่สามารถรวบรวมมติได้เกินกึ่งหนึ่ง	กรมที่ดิน	ลูกบ้าน
	M ตัวแทนลูกบ้านยื่นเอกสารขอจดทะเบียนนิติฯ	ขาดความรู้ความเข้าใจทางกฎหมายการรวบรวมเอกสาร	กรมที่ดิน	ลูกบ้าน
	N เจ้าพนักงานที่ดินพิจารณาเอกสาร	เจ้าพนักงานสำนักงานที่ดินใช้ระยะเวลาในการพิจารณานาน	กรมที่ดิน	กรมที่ดิน
	O ปิดประกาศ30วัน		ลูกบ้าน / ผู้ประกอบการ	กรมที่ดิน
P ออกหนังสือสำคัญการจดทะเบียนฯ (จสก.10)		กรมที่ดิน	กรมที่ดิน	
หลัง	Q นิติบุคคลฯต้องมีคณะกรรมการหมู่บ้านดำเนินการ	ลูกบ้านเกี่ยวกับการรับภาระในการเป็นกรรมการนิติบุคคลฯ	กรมที่ดิน	ลูกบ้าน
	R ปรับปรุงสาธารณูปโภคให้อยู่ในสภาพดี	ใช้ระยะเวลาการซ่อมนานกว่าจะได้โอนฯ	-	ผู้ประกอบการ
	S แจ้งผู้ประกอบการรับโอนฯ		-	ลูกบ้าน
	T จดทะเบียนโอนฯ		กรมที่ดิน	ผู้ประกอบการ+นิติบุคคลฯ

ตารางที่ 2-2 แสดงปัญหาที่เกี่ยวข้องกับขั้นตอนการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร

## 2.2. แนวคิดเกี่ยวกับนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร

### 2.2.1. ความหมายของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร

พระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 ได้ให้ความหมายของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร<sup>3</sup> ไว้ว่านิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรใดที่จดทะเบียนแล้วให้มีฐานะเป็นนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร และให้นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรมีคณะกรรมการหมู่บ้านจัดสรรเป็นผู้ดำเนินกิจการของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรตามกฎหมายและข้อบังคับของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรภายใต้การควบคุมดูแลของที่ประชุมใหญ่ของสมาชิกคณะกรรมการหมู่บ้านจัดสรรเป็นผู้แทนของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรในกิจการอันเกี่ยวกับบุคคลภายนอก

นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรคือ<sup>4</sup> หน่วยงานที่จัดตั้งขึ้นตามกฎหมายคล้ายกับบริษัทหรือห้างหุ้นส่วนโดยจะต้องมาจากผู้ซื้อที่ดินจัดสรรทั้งหมด ประชุมตกลงกันว่าจะจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร โดยมีวัตถุประสงค์ที่จะรับโอนทรัพย์สินประเภทสาธารณูปโภค และบริการสาธารณะจากผู้จัดสรรที่ดินมาจัดการและบำรุงรักษา และที่ประชุมมีมติที่จะจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร และยอมรับข้อบังคับนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรที่ร่วมกันจัดตั้งมา และมีมติแต่งตั้งตัวแทนไปจดทะเบียนที่กรมที่ดินขึ้นเป็นนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร และจดทะเบียนรับโอนทรัพย์สินที่เป็นสาธารณูปโภคต่างๆที่ผู้จัดสรรที่ดินได้จดทะเบียนไว้ตอนขออนุญาตจัดสรรที่ดิน เมื่อมีการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรขึ้นมาแล้ว ผู้เป็นเจ้าของที่ดินทุกรายต้องเป็นสมาชิกนิติบุคคลบ้านจัดสรร โดยมีการเลือกตั้งคณะกรรมการหมู่บ้านจัดสรรจากสมาชิกนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรบริหารงานโดยคณะกรรมการหมู่บ้านจัดสรร ซึ่งคณะกรรมการหมู่บ้านจัดสรรต้องได้รับการเลือกตั้งจากที่ประชุมใหญ่ ดังนั้นคณะกรรมการหมู่บ้านจัดสรรสามารถถูกถอดถอนหรือแต่งตั้งขึ้นใหม่ได้จากมติที่ประชุมใหญ่ซึ่งสมาชิกเป็นผู้ออกเสียง

### 2.2.2. การจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร

แนวคิดในด้านการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรเพื่อมาดูแลสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะในโครงการหมู่บ้านจัดสรรนั้น เป็นผลมาจากการที่กฎหมายพระราชบัญญัติการจัดสรร

<sup>3</sup> พระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน, การบำรุงรักษาสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะ. พ.ศ.2543, หมวด8. มาตรา46

<sup>4</sup> วิรัช มัญชุศรี. บ้านเรือนเคียงกันมาจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรกันเถอะ. (กรุงเทพฯ : โรงพิมพ์เฟื่องฟ้า พรินต์ติ้ง, 2547). หน้า 12-13.



ที่ดิน พ.ศ.2543 ได้กำหนดไว้ในมาตรา 4 ซึ่งมอบอำนาจการตัดสินใจให้ผู้ซื้อและผู้ขายพิจารณาเลือกตามความเห็นเหมาะสมได้ 3 แนวทางคือ

1. ผู้ซื้อที่ดินจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรหรือนิติบุคคลตามกฎหมายอื่น เพื่อรับโอนสาธารณูปโภคไปจัดการดูแลบำรุงรักษาภายในระยะเวลาที่ผู้จัดสรรกำหนด
2. ผู้จัดสรรที่ดินได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการจังหวัดหรือคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางให้ดำเนินการอย่างใดอย่างหนึ่งในการทำหน้าที่รับผิดชอบดูแลบำรุงรักษาสาธารณูปโภค
3. ผู้จัดสรรที่ดินจดทะเบียนโอนทรัพย์สินส่วนกลางยกให้เป็นสาธารณประโยชน์  
ซึ่งในกรณีที่ทั้งผู้ประกอบการและลูกบ้านมีเจตจำนงเลือกแนวทางแรกโดยนอกจากการจัดตั้ง “นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร” แล้วยังสามารถจัดตั้ง “นิติบุคคลตามกฎหมายอื่น” เพื่อรับโอนสาธารณูปโภคไปจัดการดูแลบำรุงรักษาตนเองส่งผลให้ภาระหน้าที่และการตัดสินใจตกอยู่ที่ “ผู้ซื้อ” ที่จะเลือกรูปแบบการบริหารจัดการรูปแบบใดมาใช้กับหมู่บ้านของตนโดยนิติบุคคลตามกฎหมายอื่นนั้น มีรูปแบบต่างๆ เช่น การจัดตั้งเป็น สหกรณ์ สมาคม บริษัท เป็นต้น

### 2.2.3. อำนาจและหน้าที่ของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร

จากอดีตที่ผ่านมาการบริหารจัดการชุมชนหมู่บ้านจัดสรรนั้นส่วนใหญ่จะตกเป็นภาระหน้าที่ของคณะกรรมการหมู่บ้านและยังไม่มีกฎหมายใดๆ ที่ออกมาเพื่อรองรับบทบาทและอำนาจหน้าที่ของคณะกรรมการได้ดีเท่าที่ควร ซึ่งแตกต่างจากปัจจุบันภายหลังจากพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ.2543 ได้มีผลบังคับใช้นอกจากเพื่อการดูแลรักษาสาธารณูปโภคในโครงการหมู่บ้านจัดสรรแล้วยังให้สิทธิและอำนาจหน้าที่กับคณะกรรมการบริหารนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรได้ด้วย

พระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ.2543 (หมวด 4) กำหนดว่าเมื่อมีการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรแล้วให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรทุกรายเป็นสมาชิกนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร รวมถึงแปลงที่ดินจัดสรรที่ยังไม่ได้จำหน่ายผู้จัดสรรที่ดินผู้เป็นเจ้าของก็ต้องเป็นสมาชิกนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรด้วยโดยจะมีการเลือกตั้งคณะกรรมการหมู่บ้านจัดสรรจากสมาชิกนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร

นอกจากนั้นหลังจากที่มีการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรแล้วคณะกรรมการนิติบุคคลจะมีอำนาจบริหารและมีหน้าที่ในการจัดสรรค่าบำรุงรักษาสาธารณูปโภค ซึ่งก่อนจัดตั้งคณะกรรมการหมู่บ้านจะต้องช่วยกันร่างข้อบังคับต่างๆ และกำหนดอัตราค่าบำรุงรักษาสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะต่างๆ ซึ่งต้องผ่านการอนุมัติตามระเบียบคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางด้วย และเพื่อประโยชน์ของผู้ซื้อที่ดินจัดสรร โดยนิติบุคคลมีอำนาจหน้าที่ดังนี้

1. กำหนดระเบียบเกี่ยวกับการใช้ประโยชน์สาธารณูปโภค
2. กำหนดระเบียบเกี่ยวกับการอยู่อาศัยและการจราจร ภายในที่ดินจัดสรร
3. เรียกเก็บเงินค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษา และการจัดการสาธารณูปโภค ในส่วนที่นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรมีหน้าที่บำรุงรักษาจากสมาชิก
4. ยื่นคำร้องทุกข์ หรือเป็นโจทก์ฟ้องแทนสมาชิก เกี่ยวกับกรณีที่กระทบสิทธิ หรือประโยชน์ของสมาชิกจำนวนตั้งแต่สิบรายขึ้นไป
5. จัดให้มีบริการสาธารณะเพื่อสวัสดิการของสมาชิกหรือจัดสรรเงินหรือทรัพย์สินเพื่อสาธารณประโยชน์
6. ดำเนินการอื่นใดให้เป็นไปตามกฎกระทรวง ระเบียบของคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางหรือข้อบังคับของคณะกรรมการที่ออกโดยอาศัยตามพระราชบัญญัติ<sup>5</sup> และนอกเหนือจากบทบาทหน้าที่ตามบัญญัติของกฎหมายแล้วคณะกรรมการนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรยังต้องปฏิบัติภารกิจในส่วนต่างๆอีก 5 ประการ คือ<sup>5</sup>
  1. คณะกรรมการต้องเป็นผู้เสริมสร้างความสามัคคีให้สมาชิกในหมู่บ้านเกิดความรู้สึกเป็นหนึ่งเดียวเพื่อให้เกิด ความหวงแหนในถิ่นที่อยู่อาศัย ตลอดจนเกิดความภาคภูมิใจอันจะมีผลต่อการแก้ไขปัญหาดังกล่าว
  2. คณะกรรมการ ต้องเป็นผู้ดำเนินกิจกรรมในชุมชน ทั้งประเพณีทางด้านศาสนา ด้านศิลปวัฒนธรรม สันทนาการ กีฬาและกิจกรรม เพื่อความบันเทิงต่างๆตลอดจนเรื่องกิจกรรมทางการเมืองต่างๆ เช่น สนับสนุนให้ลูกบ้านไปใช้สิทธิในการออกคะแนนเสียงเลือกตั้งเป็นต้น
  3. คณะกรรมการต้องทำหน้าที่เป็นสื่อกลางรับฟังความคิดเห็นและปัญหาต่างๆในชุมชนรวมทั้งสะท้อนความต้องการและข้อเสนอแนะของผู้อยู่อาศัยให้แก่หน่วยงานที่เกี่ยวข้องทั้งภาครัฐและเอกชนเพื่อให้สามารถนำไปพัฒนาและปรับปรุงแก้ไขชุมชนได้อย่างเหมาะสม
  4. คณะกรรมการต้องทำหน้าที่เชื่อมประสานระหว่างลูกบ้านกับเจ้าของโครงการและระหว่างลูกบ้านกับกลุ่มหรือหน่วยงานต่างๆ
  5. คณะกรรมการต้องทำหน้าที่สรรหาและว่าจ้างผู้จัดการนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร และต้องเป็นผู้ทำหน้าที่กำกับดูแลควบคุมประสิทธิภาพในการทำงาน ไม่ว่าจะผู้อยู่ในตำแหน่งนั้นจะเป็นบุคคลภายนอกหรือเป็นบุคคลในคณะกรรมการด้วยกันเองก็ตาม

<sup>5</sup> นคร มุศศิริ, คู่มือสำหรับนักบริหารอาคารและหมู่บ้านจัดสรร, กรุงเทพฯ : จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2547.

#### 2.2.4. อำนาจและหน้าที่ของผู้ซื้อบ้านที่เกี่ยวข้องกับนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร

##### ด้านการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร

1. มีสิทธิลงคะแนนเสียงรวมตัวกันจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร
2. มีสิทธิรวมตัวกันไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนแปลงย่อยทั้งหมดของโครงการ ในการจัดประชุมใหญ่สมาชิกเพื่อพิจารณาการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร

3. มีสิทธิร่วมพิจารณาจัดทำข้อบังคับและกฎระเบียบของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร

##### ด้านการเป็นคณะกรรมการหมู่บ้านจัดสรร

1. มีสิทธิสมัครและได้รับการเลือกตั้งเป็นกรรมการหมู่บ้านจัดสรร เพื่อทำหน้าที่บริหารงานนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรให้เป็นไปตามพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ.2543 รวมทั้งข้อบังคับและกฎระเบียบของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร

2. มีสิทธิรวมตัวกันตั้งแต่สิบรายขึ้นไป เพื่อยื่นคำร้องทุกข์หรือให้นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร เป็นโจทก์ฟ้องแทนสมาชิกกรณีมีการกระทำความผิดและประโยชน์ของสมาชิก

##### ด้านการบำรุงรักษาสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะ

1. มีหน้าที่ในการชำระเงินค่าบำรุงรักษาสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะของหมู่บ้านเป็นรายเดือน

2. มีสิทธิลงคะแนนเสียงกำหนดหรือเปลี่ยนแปลงอัตราค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษาสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะในที่ประชุมใหญ่สมาชิก

3. มีหน้าที่ชำระค่าปรับการชำระล่าช้า กรณีไม่ชำระค่าใช้จ่ายบำรุงรักษาสาธารณูปโภค และบริการสาธารณะตรงตามกำหนดเวลาที่แจ้งในใบแจ้งหนี้ของนิติบุคคล

4. กรณีค้างชำระค่าสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะติดต่อกันเกิน 3 เดือน อาจถูกงดการให้บริการสาธารณะ

5. กรณีค้างชำระค่าบำรุงรักษาสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะให้กับนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรติดต่อกันเกิน 6 เดือน อาจถูกระงับการจดทะเบียนสิทธิ และนิติกรรม

6. กรณีค้างชำระ ค่าบำรุงรักษาสาธารณูปโภค และบริการสาธารณะ เป็นเงินจำนวนมาก อาจถูกฟ้องร้องดำเนินคดีโดยนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร

#### 2.2.5. ประโยชน์ของการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร

จากการที่ พระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 กำหนดให้มีการจัดตั้ง “นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร” ขึ้นเพื่อรับโอนสาธารณูปโภคในโครงการจัดสรรจากผู้ประกอบการไปดูแล ซึ่งคณะกรรมการนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรนั้นประกอบไปด้วยตัวแทนที่คัดเลือกโดยผู้อยู่อาศัยภายใน

โครงการซึ่งจะทำหน้าที่เป็นผู้กำหนดระเบียบหลักเกณฑ์เกี่ยวกับสิทธิและหน้าที่ของสมาชิกซึ่งเป็นผู้อาศัยในโครงการใช้บังคับเพื่อประโยชน์ในการบำรุงรักษาสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะในโครงการ โดยเจตนารมณ์ของกฎหมายจะมุ่งให้ผู้อยู่อาศัยในโครงการจัดสรรได้รับความสะดวกสบาย และให้สาธารณูปโภคและสิ่งแวดล้อมภายในโครงการอยู่ในสภาพที่ดีเพื่อคุณภาพชีวิตที่ดีในอนาคต อีกทั้งยังสามารถช่วยลดความเดือดร้อนของผู้จัดสรรที่ดินที่ไม่รับผิดชอบและในขณะเดียวกันก็ไม่จำเป็นต้องเป็นภาระของผู้จัดสรรที่ดินในการที่ต้องดูแลรักษาสาธารณูปโภคเรื่อยไปโดยประโยชน์ของการจัดตั้ง นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรนั้นมีรายละเอียดดังนี้<sup>6</sup>

1. สามารถรับโอนทรัพย์สินและสาธารณูปโภคในโครงการจากผู้จัดสรรมาเป็นของผู้ซื้อบ้านทุกๆคนซึ่งก่อนมีนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรไม่สามารถกระทำได้ แต่หลังจากจดทะเบียนจัดตั้งเรียบร้อยแล้วจะมีทรัพย์สินหลายรายการที่ผู้ขายต้องทำโอนให้เป็นนิติบุคคลหมู่บ้าน อาทิ โฉนดที่ดินที่เป็นถนนทางเท้า สวนพักผ่อน สนามเด็กเล่น บ่อบำบัดน้ำเสีย และคูคลองหรือทะเลสาบรวมทั้งที่ดินที่ตั้ง สโมสร คลับเฮาส์ เป็นต้น

2. ได้รับการยกเว้นค่าธรรมเนียมการโอนหลักทรัพย์และภาษีอากรจากรัฐ ไม่ว่าจะในส่วนกรรมที่ดินเรียกเก็บขณะทำนิติกรรมหรือภาษีบำรุงท้องที่ประจำปี รวมทั้งภาษีมูลค่าเพิ่มของกรมสรรพากรที่ดินจากสมาชิกในโครงการร่วมกันชำระค่าบริการการจัดการและดูแลบำรุงรักษาสาธารณูปโภคส่วนกลาง

3. เจ้าของกรรมสิทธิ์ที่ดินทุกรายในโครงการมีส่วนร่วมในการบริหารหมู่บ้าน ตั้งแต่การกำหนดกฎระเบียบที่ใช้บังคับในชุมชน การออกสิทธิ์ออกเสียงคัดค้านหรือให้ความเห็นชอบในที่ประชุมใหญ่รวมทั้งการแต่งตั้งสมาชิกคนใดคนหนึ่งใดเป็นคณะกรรมการนิติบุคคลหมู่บ้าน

4. ปัญหาความเดือนร้อนราคาญต่างๆ จะได้รับการแก้ไขให้น้อยลง ไม่ว่าจะการตั้งโต๊ะตั้งอุปกรณ์และหาเบร่แผงลอยที่วางระเกะระกะบนถนนทางเท้าตลอดจนระเบียบในการจอดรถ

5. ถนนหนทางและไฟฟ้า ประปา อีกทั้งบริการสาธารณะที่ชำรุดทรุดโทรมจะมีงบประมาณปรับปรุงซ่อมแซมแน่นอน ทั้งนี้ทั้งนั้นก็เพราะกรรมการหมู่บ้านสามารถจัดเก็บเงินค่าใช้จ่ายส่วนกลางได้อย่างมีประสิทธิภาพมากกว่าเดิม

6. หมู่บ้านนั้นๆ จะมี "กฎหมายจัดระเบียบของตนเอง" เรียกว่า "ข้อบังคับ" ซึ่งยกวางและให้ความเห็นชอบโดยสมาชิกในโครงการ

<sup>6</sup> นคร มุญศรี, "จดทะเบียนนิติบุคคลผู้ซื้อบ้านได้อะไร," THE PROPERTY 2 (พฤษภาคม 2546) : หน้า 66-67.



7.นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร มีอำนาจตรวจสอบบุคคลที่ผ่านเข้าออกได้ตามกฎหมาย อีกทั้งยังมีเงินจ้างยามได้ครบทุกตรอกซอกซอย

8.ส่วนในประเด็นความเป็นธรรมนั้น เจ้าของที่ดินและสิ่งปลูกสร้างทุกแปลงทุกรายจะอยู่ภายใต้กฎกติกาเดียวกันและมีหน้าที่ร่วมกันออกเงินค่าดูแลบำรุงรักษาส่วนกลาง ทุกคนไม่เว้นแม้เจ้าของโครงการที่ยังขายบ้านขายที่ดินไม่หมด

9. “มูลค่าทรัพย์สินจะทวีเพิ่ม” ไม่ว่าจะเป็นที่ดินและตัวบ้านซึ่งเป็นผลพวงมาจากข้อดีในย่อหน้าต้นๆเพียงแต่จะเกิดขึ้นหรือเห็นผลในระยะยาวหลังจากจดทะเบียนเป็นนิติบุคคลหมู่บ้านผ่านไปแล้วสักปีสองปี

10.ชุมชนที่พักอาศัยจะมีแต่ความสุข สะอาดและปลอดภัยปราศจากมลพิษใดๆ อีกทั้งเพื่อนร่วมซอยก็ไม่มีทะเลาะเบาะแว้งซึ่งกันและกัน

## 2.3. แนวคิดเกี่ยวกับการดูแลและบริหารชุมชนหมู่บ้านจัดสรร

### 2.3.1. การจัดการชุมชน

การจัดการดูแลเคหะชุมชน หมายถึง การทำให้ผู้อยู่อาศัย ได้อยู่อย่างเป็นระเบียบเรียบร้อยอย่างสุขสบายพอสมควร และทำให้ทรัพย์สินได้รับประโยชน์สูงสุด โดยดำเนินการใน 4 ลักษณะใหญ่ๆ

1. การให้บริการหลังการขาย
2. การควบคุมความเป็นระเบียบเรียบร้อยในการอยู่อาศัย
3. ดูแลผลประโยชน์ในเคหะชุมชน
4. พัฒนาเคหะชุมชนทั้งด้านกายภาพและจิตใจ

แนวคิดการจัดการชุมชน (COMMUNITY MANAGEMENT) มีพื้นฐานมาจากแนวความคิดที่เชื่อว่าชุมชนมีหน้าที่ตามทฤษฎีโครงสร้างและหน้าที่ และชุมชนมีฐานเป็นหน่วยทางการเมืองและสังคมที่กระทำหน้าที่อย่างอิสระ ในประเด็นเกี่ยวกับการกระทำหน้าที่ของชุมชนนั้น ชุมชนสามารถดำเนินการได้อย่างอิสระโดยกลไกต่างๆ ภายในชุมชน ทั้งนี้เพื่อรักษาความสมดุลและความอยู่รอดของชุมชนอย่างไรก็ดีสมาชิกของชุมชนอาจรวมกันจัดตั้งองค์การชุมชนเป็นศูนย์กลางเพื่อปฏิบัติหน้าที่ของชุมชนให้บรรลุวัตถุประสงค์และเป้าหมายของชุมชนก็ได้

ดังนั้น การจัดการชุมชน หมายถึงกระบวนการปฏิบัติหน้าที่ของชุมชนโดยองค์การชุมชนที่สมาชิกชุมชนร่วมกันจัดตั้งขึ้น เพื่อพัฒนาและแก้ปัญหาของชุมชนให้บรรลุวัตถุประสงค์ และเป้าหมายของชุมชน จากความหมายดังกล่าว สามารถสรุปหลักการสำคัญของการจัดการชุมชนได้ 3 ประการ คือ

ประการที่ 1 “องค์การชุมชน” แม้ว่าชุมชนจะมีฐานะเป็นหน่วยทางการเมืองและสังคมมีหน้าที่และสามารถกระทำหน้าที่ได้อย่างอิสระก็ตาม แต่ในเชิงการจัดการนั้นจำเป็นจะต้องมีการจัดตั้งองค์การชุมชนขึ้นโดยสมาชิกของชุมชน เพื่อเป็นศูนย์กลางบริหารจัดการและปฏิบัติหน้าที่ของชุมชนให้บรรลุวัตถุประสงค์และเป้าหมาย องค์การชุมชนที่กล่าวถึงนี้อาจเป็นองค์การที่เป็นทางการ (FORMAL ORGANIZATION) กล่าวคือ เป็นองค์การที่มีการจัดโครงสร้างและกิจกรรมที่ชัดเจน ชุมชนมีเจตนาจัดตั้งให้เป็นการถาวร และมีการแบ่งหน้าที่ตามความถนัดหรือเป็นองค์การที่ไม่เป็นทางการ (INFORMAL ORGANIZATIONAL) ก็ได้

ประการที่ 2 “การมีส่วนร่วมของชุมชน” เมื่อการจัดการชุมชนมีความเกี่ยวข้องกับการจัดตั้งองค์การชุมชนโดยสมาชิกของชุมชนแล้ว สมาชิกของชุมชนจะต้องมีส่วนร่วมในการจัดการชุมชน การมีส่วนร่วมของชุมชนเป็นทั้งวิธีการและจุดมุ่งหมายของการจัดการชุมชนในแง่ของวิธีการ การมีส่วนร่วมของชุมชนจะเป็นเครื่องมือในการระดมพลังและการสนับสนุนต่อการจัดการชุมชนส่วนในแง่ของจุดมุ่งหมายการจัดการชุมชนจะต้องอำรุงรักษาและขยายการมีส่วนร่วมของชุมชนให้คงอยู่อย่างกว้างขวางสืบไป

ประการที่ 3 “กระบวนการ” การจัดการชุมชนมีลักษณะต่อเนื่องเป็นระบบ และมีขั้นตอน โดยเริ่มต้นจากการกำหนดวัตถุประสงค์และเป้าหมายของชุมชน การกำหนดแผนแผนงานโครงการ และกิจกรรม การดำเนินการเพื่อให้บรรลุวัตถุประสงค์และเป้าหมาย และการทบทวนผลการดำเนินการ ซึ่งจะนำไปสู่การปรับปรุงและการกำหนดวัตถุประสงค์และเป้าหมายของชุมชนอีกครั้งหนึ่ง

### 2.3.2. การบริหารงานชุมชน

การบริหารเป็นเรื่องของการจัดการชุมชน (MANAGING THE ESTATE) และการสร้างชุมชน (BUILDING COMMUNITY)

การจัดการชุมชน เน้นหนักในเรื่องของ “การจัดการทรัพย์สินในชุมชน” จะให้ความสำคัญมากในเรื่องของการดูแลบำรุงรักษาทรัพย์สินที่เป็นสาธารณูปโภค สาธารณูปการในชุมชนให้ใช้ประโยชน์เต็มที่ และอายุการใช้งานได้ยาวนาน

การดูแลชุมชน เป็นเรื่องของการจัดคนเข้าอยู่อาศัย การจัดให้มีบริการต่างๆที่จำเป็นต่อการอยู่อาศัย การจัดการความขัดแย้งในชุมชน เป็นต้น ซึ่งสรุปได้ว่าเป็น “การสร้างสภาพแวดล้อมของชีวิตการอยู่อาศัยของสังคม”

ความหมายการบริหารชุมชนทั้งในเชิงหวังผลสุดท้ายและเชิงปฏิบัติการ ดังนี้

- ความหมายเชิงหวังผลสุดท้าย คือ “การทำให้สภาพแวดล้อมของชีวิตความเป็นอยู่ในชุมชนปราศจากสิ่งเดือนร้อนรำคาญ นำมาซึ่งความสะดวกสบายด้วยความปกติสุขและสามารถจรรโลงความน่าอยู่อาศัยได้ตลอดไปตามอัตภาพ”

- ความหมายเชิงปฏิบัติการ คือ “การจัดระเบียบชีวิตความเป็นอยู่อาศัยร่วมกันในชุมชนให้เป็นที่ไปด้วยความปกติสุขตามอัตภาพ มีบริการและสิ่งอำนวยความสะดวกที่จำเป็นในการอยู่อาศัย มีการดูแลรักษาความเป็นระเบียบเรียบร้อยของชุมชนรักษาสิ่งที่มีอยู่และสร้างสรรค์สิ่งใหม่ที่มีคุณค่า และเป็นประโยชน์ต่อการอยู่อาศัย รวมทั้งรักษาสีทิวทัศน์ของชุมชน”

### 2.3.3 หน้าที่ของการบริการชุมชน

หน้าที่การบริการชุมชน ตามการจัดการชุมชนและการสร้างชุมชน คือ

1. การจัดการทรัพย์สิน เป็นเรื่องการรักษานโยบายการลงทุน การติดตามคืนทุน การติดตามชำระเงิน และทรัพย์สิน การดูแลและเก็บประโยชน์จากทรัพย์สิน การจัดการทางด้านการเงินชุมชน

2. การดูแลบำรุงทรัพย์สิน เป็นความต้องการให้ทรัพย์สินของชุมชน ได้แก่ อาคารและสาธารณูปโภคภายในอาคารที่ใช้ร่วมกัน สาธารณูปโภค สาธารณูปการ อันเป็นสาธารณะสมบัติของชุมชน มีอายุการใช้งานยาวนาน และประหยัดค่าใช้จ่ายในการลงทุนซ่อมแซมหรือเปลี่ยนทดแทน การดูแลบำรุงรักษาทรัพย์สินในชุมชน ให้อยู่ในสภาพใช้งานได้ตลอดเวลา จะเป็นการช่วยส่งเสริมภาพพจน์ของหน่วยงาน ตลอดจนสนับสนุนและส่งเสริมด้านการตลาดของหน่วยงาน

### 2.3.4 รูปแบบการจัดการดูแลเคหะชุมชน<sup>7</sup>

แนวทางในการจัดการดูแลเคหะชุมชนมี 4 รูปแบบ ได้แก่

1. การจัดการโดยหน่วยงานดำเนินกิจกรรมที่อยู่อาศัย การจัดการแบบนี้หน่วยงานดำเนินกิจกรรมที่อยู่อาศัยรับผิดชอบดูแลเคหะชุมชนทั้งหมด โดยอาจจัดให้มีสำนักงานตัวแทนปฏิบัติหน้าที่อยู่ในเคหะชุมชน ซึ่งไม่ให้ผู้อยู่อาศัยเข้ามามีส่วนร่วมในการดูแลเคหะชุมชน ทำให้ไม่ทราบถึงปัญหาที่เกิดขึ้นในชุมชน อันจะมีผลกระทบต่อการตัดสินใจเกี่ยวกับปัญหาของเคหะชุมชน ซึ่งอาจไม่ตรงหรือทันทีต่อความต้องการของผู้อยู่อาศัย

<sup>7</sup> ปุณณภา ไกรสินธุ์, “การบริหารเคหะชุมชนด้านการดูแลของการเคหะแห่งชาติ : กรณีศึกษาเคหะชุมชนเมืองใหม่บางพลี,” (วิทยานิพนธ์ปริญญาโทบริหารศึกษาด้านการเคหะการ สาขาเคหะการ บัณฑิตวิทยาลัย จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2536), หน้า 31-33

การจัดการโดยวิธีนี้สามารถแบ่งการทำงานเป็น 2 วิธี คือ

วิธีแรก หน่วยงานดำเนินกิจกรรมที่อยู่อาศัยจัดการด้านการดูแลชุมชนด้วยตัวเอง ทั้งหมดด้วยการจัดการพนักงานเข้าไปปฏิบัติงานในเคหะชุมชนซึ่งเป็นวิธีดั้งเดิม

วิธีที่สอง หน่วยงานดำเนินกิจกรรมที่อยู่อาศัยจ้างเอกชนเข้ามาดำเนินการ โดยหน่วยงานดำเนินกิจกรรมที่อยู่อาศัยยังคงรับผิดชอบต่อผลการดูแลเคหะชุมชน ซึ่งการจ้างเอกชนเข้ามาทำหน้าที่แทนนั้น อาจกระทำได้อดังนี้

ก. จ้างเอกชนดำเนินการบางส่วน ส่วนใหญ่เป็นกิจกรรมที่เกี่ยวกับงานด้านการบริการ เช่น การรักษาความสะอาด การรักษาความปลอดภัย การเก็บขยะ การดูแลบำรุงรักษา ซ่อมแซม เป็นต้น ข้อดีของวิธีการนี้ คือ ลดค่าใช้จ่ายในการดูแลเคหะชุมชนในระยะยาวและแก้ปัญหาการขาดแคลนผู้ปฏิบัติงาน

ข. จ้างเอกชนดำเนินการทั้งหมด ไม่ว่าเป็นการบริการ การจัดระเบียบ การรักษาและจัดประโยชน์ในเคหะชุมชน โดยหน่วยงานดำเนินกิจกรรมที่อยู่อาศัยต้องมอบอำนาจให้เอกชนดำเนินการเพื่อให้การปฏิบัติงานลุล่วงไปด้วยดี แต่จะต้องมีการตรวจสอบและควบคุมการใช้อำนาจ เพื่อป้องกันการหาประโยชน์ใส่ตนเองหรือสร้างความเดือดร้อนแก่ผู้อยู่อาศัย ซึ่งมีค่าใช้จ่ายสูง การจัดการรูปแบบนี้จะเห็นได้จากประเทศสิงคโปร์และฮ่องกง โดยสิงคโปร์จะมีสำนักงานดูแลเคหะชุมชน (AREA OFFICE) เป็นสำนักงานสาขาของการเคหะแห่งชาติสิงคโปร์ (HOUSING & DEVELOPMENT BOARD) บริหารงานดูแลเคหะชุมชน ส่วนประเทศฮ่องกงจะมีการดำเนินงานบริหารเคหะชุมชนหลายขั้นตอน คือ จะแบ่งพื้นที่เป็น 3 พื้นที่ แต่ละพื้นที่จะมีหัวหน้าผู้จัดการเคหะชุมชนระดับสูง (DISTRICT SENIOR HOUSING MANAGER) 4-6 คน โดยแต่ละคนจะรับผิดชอบ 6-7 โครงการโดยแต่ละโครงการจะมีผู้จัดการเคหะชุมชน (HOUSING MANAGER) บริหารงานด้านดูแลชุมชน

2. การจัดการดูแลเคหะชุมชนร่วมกัน ระหว่างหน่วยงานดำเนินกิจกรรมที่อยู่อาศัยกับผู้อยู่อาศัยในเคหะชุมชน การจัดการรูปแบบนี้เป็นการแบ่งความรับผิดชอบระหว่างหน่วยงานดำเนินกิจกรรมที่อยู่อาศัยกับผู้อยู่อาศัย โดยหน่วยงานดำเนินกิจกรรมที่อยู่อาศัยชักชวนผู้อยู่อาศัยในรูปแบบของกลุ่มกันเข้ามามีส่วนร่วมในการดูแลเคหะชุมชน โดยผ่านการเลือกตั้งองค์กรของผู้อยู่อาศัยในรูปแบบของคณะกรรมการเคหะชุมชนกับหน่วยงานดำเนินกิจกรรมที่อยู่อาศัย หน่วยงานดำเนินกิจกรรมที่อยู่อาศัย จะต้องเลือกหรือร่วมกับผู้อยู่อาศัยเกี่ยวกับกิจกรรมดูแลเคหะชุมชนรวมทั้งให้คำปรึกษา แนะนำในการบริหารงานและจัดการทางการเงิน เพื่อพัฒนาคณะกรรมการ



คณะชุมชนให้มีประสิทธิภาพจนสามารถดูแลคณะชุมชนได้ด้วยตัวเอง นอกจากนี้หน่วยงานดำเนินกิจกรรมที่อยู่อาศัยควรให้การสนับสนุนด้านการเงินแก่คณะกรรมการคณะชุมชนด้วยการจัดการรูปแบบนี้เห็นได้จากประเทศฟิลิปปินส์ ซึ่งมีสำนักงานประจำโครงการ (OFFICE OF THE PROJECT) เป็นหน่วยงานอิสระขึ้นตรงต่อผู้ว่าการการเคหะแห่งชาติ บริหารงานด้านการดูแลชุมชนโดยให้ความสำคัญต่อการดำเนินงานด้านการจัดองค์กรชุมชน จาก การประสานงานกันระหว่างรัฐและเอกชน

3. การจัดการดูแลคณะชุมชนโดยผู้อยู่อาศัย การจัดการรูปแบบนี้เป็นการมอบความรับผิดชอบให้ผู้อยู่อาศัยเข้ามาจัดการ เรื่องการดูแลคณะชุมชนด้วยตนเองทั้งหมด ซึ่งเปรียบได้กับการปกครองตนเองของผู้อยู่อาศัยซึ่งควรมีกฎหมายรองรับสิทธิ์ และให้อำนาจในการปฏิบัติหน้าที่ เนื่องจากเกี่ยวข้องกับความเสี่ยงของคนส่วนมาก อย่างไรก็ตามวิธีนี้ควรต้องผ่านขั้นตอนการจัดการร่วมกันระหว่างหน่วยงานดำเนินกิจกรรมที่อยู่อาศัยกับผู้อยู่อาศัยเสียก่อนเพื่อให้เกิดประสิทธิภาพในการดำเนินงาน

4. การจัดการดูแลคณะชุมชนโดยหน่วยงานบริหารท้องถิ่นหรือหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง การจัดการโดยวิธีนี้ เป็นการมอบหน้าที่ให้หน่วยงานบริหารท้องถิ่น หรือหน่วยงานรัฐเข้ามาดำเนินการดูแลคณะชุมชน ตามหลักการแล้วการดูแลคณะชุมชนควรต้องเป็นเรื่องของหน่วยงานบริหารท้องถิ่นหรือหน่วยงานอื่นๆของรัฐที่มีหน้าที่เกี่ยวข้องกับการบริการนั้นๆ โดยตรง ซึ่งจะมีกฎหมายรับรองการปฏิบัติงาน แต่เนื่องจากหน่วยงานบริหารท้องถิ่นส่วนใหญ่มีขีดความสามารถจำกัด โดยเฉพาะอย่างยิ่งรายได้ที่ใช้ในการดำเนินงาน รวมทั้งหน่วยงานดำเนินกิจกรรมที่อยู่อาศัยดำเนินกิจกรรมที่อยู่อาศัยดำเนินการดูแลคณะชุมชน และยินยอมรับมอบการดูแลคณะชุมชนซึ่งกันและกัน ระหว่างหน่วยงานดำเนินกิจกรรมที่อยู่อาศัย และหน่วยงานบริหารท้องถิ่น

### 2.3.5 แนวคิดการบริหารหมู่บ้านจัดสรรตามพ.ร.บ.การจัดสรรที่ดิน พ.ศ.2543

ในปัจจุบันได้มีการออกกฎหมายพ.ร.บ.การจัดสรรที่ดิน พ.ศ.2543 ขึ้นโดยมีการกำหนดเกี่ยวกับเรื่องการจัดทำสาธารณูปโภคและการบำรุงรักษาโดยได้มีการกำหนดให้เจ้าของโครงการต้องจัดให้มีสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะ โดยแสดงแผนผังรายละเอียดรายการก่อสร้าง, งบประมาณ และกำหนดเวลาที่จะจัดทำให้แล้วเสร็จ ส่วนในกรณีที่ได้จัดสร้างเสร็จก่อนจะมาทำการขอทำจัดสรรที่ดิน ก็ยังต้องแสดงแผนผังรายละเอียดและรายการก่อสร้างทั้งหมด และไม่ว่าในกรณีที่ยังไม่ก่อสร้างสาธารณูปโภคหรือก่อสร้างเสร็จแล้วผู้จัดสรรที่ดินต้องแสดงแผนงานและระยะเวลาการบำรุงสาธารณูปโภคนั้นด้วยและเพื่อให้มีผู้รับผิดชอบในกรณีที่ผู้จัดสรรที่ดินไม่

ปฏิบัติตามแผนผังหรือโครงการที่ได้รับอนุญาตกฎหมายกำหนดให้ผู้จัดสรรที่ดินจะต้องมีธนาคารหรือสถาบันการเงินเป็นผู้ค้ำประกันการก่อสร้างสาธารณูปโภคและการบำรุงรักษาด้วย (กรณีสร้างเสร็จแล้วจะค้ำประกันเฉพาะการบำรุงรักษา) และหากผู้จัดสรรไม่ต้องการดูแลต่อก็จะต้องแจ้งให้ผู้ซื้อโครงการทราบเพื่อจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรขึ้นตามพ.ร.บ.การจัดสรรที่ดิน พ.ศ.2543 โดยต้องมีรายละเอียดดังนี้<sup>8</sup>

1. ตั้งนิติบุคคลรับโอนสาธารณูปโภค การรวมตัวของผู้ซื้อที่ดินจัดสรรเพื่อรับโอนสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะมาบริหารนั้น สามารถทำได้ทั้งโดยการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรและนิติบุคคลตามกฎหมายอื่น เช่น สมาคม มูลนิธิ หรือบริษัทตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์สหกรณ์ ตามพระราชบัญญัติสหกรณ์ พ.ศ.2542 เป็นต้น

ข้อดีในกรณีนี้ คือ มีกฎหมายรับรองการทำงานของคณะกรรมการหมู่บ้าน (คณะกรรมการนิติบุคคล) ผู้ซื้อบ้านทุกคนเป็นสมาชิกของนิติบุคคล มีสิทธิ์มีเสียงในการกำหนดแนวทางการบริหารหมู่บ้าน การกำหนดค่าใช้จ่ายบำรุงส่วนกลาง เป็นต้น และทำให้เกิดความรู้สึกเป็นเจ้าของร่วม แต่ข้อเสีย คือ เจ้าของบ้านมีภาระค่าใช้จ่ายในการดูแลรักษาสาธารณูปโภคส่วนกลางตลอดไป และที่สำคัญ คณะกรรมการหมู่บ้านซึ่งคัดเลือกกันมาจากสมาชิกหรือผู้อยู่อาศัยในโครงการอาจไม่มีประสบการณ์ในการบริหารจัดการ

2. เจ้าของโครงการเป็นผู้ดูแลสาธารณูปโภคเอง ปกติในระหว่างที่ผู้จัดสรรที่ดินยังดำเนินโครงการไม่แล้วเสร็จหรือยังโอนกรรมสิทธิ์ให้ผู้ซื้อไม่หมด ส่วนใหญ่เจ้าของโครงการจะเป็นผู้รับผิดชอบในการบำรุงรักษาสาธารณูปโภคเอง หรือในบางโครงการเจ้าของอาจว่าจ้างบริษัทที่มีความชำนาญเข้ามาดูแล

ข้อดีในกรณีนี้คือ ผู้ซื้อหรือลูกบ้านไม่ต้องมีภาระ และเสียค่าบำรุงส่วนกลางสาธารณูปโภคได้รับการดูแลค่อนข้างดี เนื่องจากเจ้าของโครงการยังต้องรักษาคุณภาพการบริการเพื่อหวังผลในการขายที่ยังไม่เสร็จสิ้น และเจ้าของโครงการยังเป็นพี่เลี้ยงในการบริหารโครงการในอนาคตอีกด้วย แต่ข้อเสีย คือ ลูกบ้านหรือผู้อยู่อาศัยไม่มีอำนาจต่อรองหรือปฏิเสธ นอกจากนี้อาจไม่ได้รับความสะดวกทางด้านการบริการ เรื่องการแจ้งซ่อมแซมบ้าน เป็นต้น

3. โอนสาธารณูปโภคเป็นสาธารณะประโยชน์ ข้อดี คือ เจ้าของบ้านไม่ต้องดูแลรับผิดชอบสาธารณูปโภค และไม่ต้องจ่ายค่าบำรุงรักษาสาธารณูปโภคส่วนกลาง แต่ข้อเสีย คือ ผู้อยู่อาศัยจะขาดความเป็นส่วนตัว เนื่องจากทางราชการอาจเชื่อมต่อถนนในหมู่บ้านกับถนนภายนอกเพื่อการ

<sup>8</sup> พระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ.2543 ,มาตรา 44.

ทำเป็นถนนทางลัด ทำให้มีรถแล่นผ่านจำนวนมาก ถนน ไฟฟ้า ประปา ท่อประปา เพราะหน่วยงานราชการบริการหรือดูแลไม่ทั่วถึง ฯลฯ

### 2.3.6 แนวคิดการบริหารชุมชนที่อยู่อาศัยรูปแบบต่างๆ<sup>9</sup>

การบริหารชุมชนที่อยู่อาศัยจำแนกออกเป็น 2 ประเภทคือ การบริหารนิติบุคคลอาคารชุดและการบริหารชุมชนบ้านจัดสรร ซึ่งแต่ละประเภทมีวิธีการบริหารในลักษณะที่แตกต่างกันดังต่อไปนี้

#### 2.3.6.1. การบริหารนิติบุคคลอาคารชุด

- 1). บริหารโดยเจ้าของโครงการ เป็นการบริหารชุมชนโดยเจ้าของโครงการ แต่งตั้งบุคคลที่เหมาะสมเข้าไปเป็นผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดเอง
- 2). บริหารโดยบริษัทบริหารอาคารชุดมืออาชีพ เป็นการบริหารชุมชนโดยเจ้าของโครงการได้จ้างบริษัทบริหารอาคารชุดที่เป็นมืออาชีพเข้ามาดูแลแทน
- 3). บริหารโดยคณะบุคคลและบุคคลธรรมดา เป็นการบริหารชุมชนโดยมีการแต่งตั้งให้กรรมการคนใดคนหนึ่งเป็นผู้จัดการนิติบุคคล และรวมถึงการที่คณะกรรมการจ้างบุคคลเข้าไปทำหน้าที่เป็นผู้จัดการนิติบุคคล

#### 2.3.6.2 การบริหารชุมชนบ้านจัดสรร

- 1). บริหารโดยเจ้าของโครงการ (เอกชนและภาครัฐ) เป็นชุมชนบ้านจัดสรรที่เจ้าของโครงการเป็นผู้ดูแลเอง ส่วนใหญ่จะเป็นโครงการที่ยังโอนกรรมสิทธิ์ยังไม่ครบทุกแปลง หรือไม่สามารรถปิดการขายได้ หรือเจ้าของโครงการได้โอนเงินกองทุนดูแลทรัพย์สินส่วนกลางให้คณะกรรมการหมู่บ้านแล้วแต่ค่าใช้จ่ายภายในชุมชนบางส่วนเจ้าของโครงการยังเป็นผู้รับภาระดูแลอยู่
- 2). บริหารโดยผู้อยู่อาศัยหรือคณะกรรมการชุมชน การบริหารในรูปแบบนี้ส่วนใหญ่จะมีการรวมกลุ่มผู้อยู่อาศัยเป็นองค์กรชุมชนในหลายรูปแบบ เช่น สมาคมกรรมการ หมู่บ้านสหกรณ์ เป็นต้น

<sup>9</sup> กรรมการนโยบายที่อยู่อาศัย คณะกรรมการพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ, รายงานสถานการณ์ที่อยู่อาศัยปี 2539และแนวโน้มปี 2540, (กรุงเทพฯ: ธนาคารอาคารสงเคราะห์, 2539), หน้า 164-165

3). บริหารโดยบริษัทบริหารชุมชนมีอาชีพ เป็นชุมชนที่เจ้าของโครงการหรือผู้อยู่อาศัยจ้างบริษัทเอกชนรับบริหารชุมชนหมู่บ้านจัดสรรเข้าไปดูแล และรวมไปถึงบริษัทย่อยซึ่งเจ้าของโครงการตั้งขึ้นมาเพื่อบริหารโครงการเอง

4). ชุมชนที่ไม่มีการบริหาร เป็นชุมชนที่ไม่มีกลุ่มหรือบุคคลใดเข้าไปดูแล โดยเป็นชุมชนใหม่ หลังจากการเข้าอยู่อาศัยแล้ว 1-2 ปี ที่ไม่มีการเข้าไปบริหาร

### 2.3.6.3 การเปรียบเทียบ นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร และ นิติบุคคลอาคารชุด<sup>10</sup>

#### 1) ความคล้ายคลึง

- 1.1. การชำระค่าใช้จ่ายของสมาชิก
- 1.2. การกำหนดบทลงโทษกับผู้ค้างชำระค่าใช้จ่าย
- 1.3. การเลือกตั้งตัวแทนสมาชิก จำเป็นต้องอาศัยมติที่ประชุมใหญ่รองรับ
- 1.4. สิทธิและหน้าที่ของสมาชิก
- 1.5. หน้าที่ของคณะกรรมการหมู่บ้านจัดสรรและคณะกรรมการควบคุมการจัดการ<sup>10</sup>

#### 2) ความแตกต่าง

- 2.1. การจดทะเบียนจัดตั้งตามกฎหมาย

**นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร** จัดตั้งโดยอาศัยมติที่ประชุมใหญ่ผู้ซื้อที่ดินจัดสรร จำนวนไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของสมาชิกทั้งหมดมีมติเห็นชอบให้จดทะเบียนจัดตั้ง พร้อมเห็นชอบข้อบังคับและแต่งตั้งตัวแทน ยื่นคำขอจดทะเบียนกับพนักงานเจ้าหน้าที่ "กรมที่ดิน"

**นิติบุคคลอาคารชุด** ได้รับการจดทะเบียนเมื่อ ผู้ยื่นขอจดทะเบียน นิติบุคคลอาคารชุด ในขณะที่อาคารชุดได้รับการก่อสร้างแล้วเสร็จสมบูรณ์ โดยนำห้องชุด ห้องแรกไปยื่นจดทะเบียน โอนกรรมสิทธิ์กับพนักงานเจ้าหน้าที่กรมที่ดิน

- 2.2. ผู้จัดการนิติบุคคล

**นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร** ไม่มีการบัญญัติคำว่า "ผู้จัดการ" ไว้ในพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ.2543 ผู้แทนของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร ได้แก่ คณะกรรมการหมู่บ้านจัดสรร

<sup>10</sup> นายพิสิฐ ชูประสิทธิ์, นายกสมาคมนักบริหารอาคารชุดและหมู่บ้านจัดสรร, ผู้จัดการรายวัน วันที่ 30 สิงหาคม



**นิติบุคคลอาคารชุด** ไม่มีกิจการบัญญัติคำว่า "คณะกรรมการควบคุมการจัดการ" สามารถมีหรือไม่มีก็ได้ ผู้แทนของนิติบุคคลอาคารชุด ได้แก่ ผู้จัดการ ผู้จัดการของนิติบุคคลอาคารชุด มาโดยอาศัยมติของที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วม จำนวนไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่ง ของคะแนนเสียงของเจ้าของร่วมทั้งหมดในอาคารนั้น

### 2.3. กฎกระทรวงว่าด้วยการบริหาร การควบคุม และยกเลิก

**นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร** มีกฎกระทรวงว่าด้วยการจดทะเบียน การบริหาร การควบคุม และยกเลิกมาบังคับใช้

**นิติบุคคลอาคารชุด** ไม่มีกฎกระทรวงเรื่องข้างต้นรองรับในการบริหาร ประกอบกับข้อกฎหมายบางมาตรา ขัดต่อกฎหมายว่าด้วยอาคารชุด

### 2.4. การจดทะเบียนยกเลิก

**นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร** สามารถจดทะเบียนยกเลิกได้ ตามกฎกระทรวงซึ่งออกมาบังคับใช้ตั้งแต่ พ.ศ.2545 โดยอาศัยมติของที่ประชุมใหญ่ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรตามจำนวนกำหนดของข้อบังคับ

**นิติบุคคลอาคารชุด** สามารถจดทะเบียนยกเลิกได้ตามกฎหมายว่าด้วยอาคารชุด ได้แก่ ผู้ยื่นคำขอจดทะเบียนยกเลิอาคารชุดกับพนักงานเจ้าหน้าที่กรมที่ดิน การถูกเวนคืนตามพ.ร.บ.การเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ที่ประชุมใหญ่เป็นเอกฉันท์ ให้ยกเลิกอาคารชุด

### 2.5. คะแนนเสียงในการปรับเพิ่มค่าบำรุงรักษาสาธารณูปโภค-ค่าส่วนกลาง

**นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร** สามารถปรับเพิ่มค่าบำรุงรักษาสาธารณูปโภคกับสมาชิก โดยอาศัยมติของคณะกรรมการหมู่บ้านจัดสรร และความเห็นชอบของที่ประชุมใหญ่ ผ่านคะแนนเสียงข้างมากของผู้เข้าประชุม

**นิติบุคคลอาคารชุด** จะขอแก้ไขเปลี่ยนแปลงอัตราส่วนค่าใช้จ่ายร่วมกันของเจ้าของร่วม ไม่ว่าจะเพิ่มหรือลดค่าใช้จ่ายก็ตาม สามารถกระทำได้ทางเดียว คือ อาศัยมติของที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วมจำนวนไม่น้อยกว่า สามในสี่ ของคะแนนเสียงของเจ้าของร่วมทั้งหมด

### 2.3.7. ลักษณะการบริหารชุมชนบ้านจัดสรรเอกชน

การบริหารชุมชนหมู่บ้านจัดสรร<sup>11</sup> หมายถึง การบริหารและการจัดการเกี่ยวกับสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะ ที่ทุกคนในหมู่บ้านจัดสรรต้องเข้าร่วมกันให้เป็นไปโดยสงบเรียบร้อย มีความเป็นธรรม มีประสิทธิภาพ ตลอดจนสามารถอำนวยความสะดวกแก่ผู้อยู่อาศัยในโครงการบ้านจัดสรรและสังคมที่แวดล้อม

ลักษณะการบริหารงานของหมู่บ้านจัดสรรเอกชน จะเริ่มจากผู้อยู่อาศัยในหมู่บ้านเลือกตั้งคณะกรรมการหมู่บ้านขึ้นมาเป็นตัวแทน จากนั้นจึงจัดหาผู้จัดการหมู่บ้านเข้ามาดำเนินการบริหารหมู่บ้านหรือในกรณีที่บริษัทผู้ประกอบการได้จัดตั้งผู้จัดการหมู่บ้านไว้แล้ว คณะกรรมการหมู่บ้านก็จะทำการประสานงานกับผู้จัดการหมู่บ้านที่ได้แต่งตั้งไว้ โดยทั่วไปแล้วผู้จัดการหมู่บ้านจะมีบุคลากรเพื่อบริหารและบริการแยกได้ ดังนี้คือ ด้านธุรการ บัญชี และการเงิน รักษาความสะอาด ฝ่ายซ่อมบำรุง

### 2.3.8. การจัดรูปแบบองค์กรบริหารชุมชนบ้านจัดสรร<sup>12</sup>

ในปัจจุบันการจัดรูปแบบขององค์กรบริหารชุมชนบ้านจัดสรรโดยกลุ่มบุคคลต่าง ๆ นั้น ยังไม่มีรูปแบบองค์กรที่เป็นมาตรฐานเพื่อใช้ในการบริหารชุมชน แต่ละหมู่บ้านจะกำหนดหน้าที่ความรับผิดชอบและโครงสร้างการบริหารของตนเอง ดังนั้นรูปแบบขององค์กรที่สมควรนำมาพิจารณาเลือกใช้ในการบริหารและการจัดการชุมชนบ้านจัดสรร ได้แก่

1. การจัดตั้งสหกรณ์ชุมชนบ้านจัดสรร
2. การจัดตั้งองค์กรเพื่อบริหารและจัดการชุมชนบ้านจัดสรร

<sup>11</sup> วสันต์ วิศนุวัฒน์นากิจ, “ความคิดเห็นของผู้อยู่อาศัยและผู้บริหารหมู่บ้านต่อการดูแลชุมชน ประเภทบ้านจัดสรรขนาดกลางของภาคเอกชนในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑล,” (วิทยานิพนธ์ปริญญาโทบริหารธุรกิจ สาขาบริหารธุรกิจ บัณฑิตวิทยาลัย จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2537), หน้า 27.

<sup>12</sup> กรมการนโยบายที่อยู่อาศัย คณะกรรมการพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ, รายงานสถานการณ์ที่อยู่อาศัยปี 2538 และแนวโน้มปี 2539, (กรุงเทพฯ : ธนาคารอาคารสงเคราะห์, 2538), หน้า 23.

ตารางที่ 2-3 แสดงการจัดรูปแบบบริหารชุมชนบ้านจัดสรร

ผู้บริหารชุมชนบ้านจัดสรร	ความรับผิดชอบ
1.เจ้าของโครงการ	1. จัดหาพนักงานประสานงานดูแลชุมชน กำหนดวิธีการจัดเก็บค่าใช้จ่าย (ขึ้นอยู่กับขนาดของโครงการ, ระดับราคาบ้าน, เงื่อนไข ข้อตกลงกับผู้ซื้อเมื่อโอน, การประสานงานลูกค้าสัมพันธ์และคุณภาพการจัดเก็บ) ซึ่งแต่เดิมเจ้าของโครงการจะเก็บหลักฐานจากลูกบ้านเข้าอยู่ แล้วแต่จะมีปัญหา คือ ลูกบ้านไม่ค่อยยอมชำระตามเงื่อนไข ปัจจุบันผู้ประกอบการจะตั้งกองทุนดูแลทรัพย์สินส่วนกลางขึ้น เพื่อเก็บเงินลูกบ้านตั้งแต่โอนบ้าน
	2. ซ่อมแซมสาธารณูปโภค
	3. รักษาความปลอดภัย, ทำความสะอาดโครงการ
	4. จ่ายเงินส่วนที่ขาด
	5. จัดการระบบบัญชีการเงิน
2. ผู้อยู่อาศัยดูแลชุมชนเอง แบ่งออกเป็น 3 กลุ่ม ได้แก่	ความรับผิดชอบจะเหมือนข้อ 1
● ตั้งเป็นนิติบุคคล	1. สมาคม
	2. สหกรณ์
	3. มูลนิธิ
● ตั้งเป็นองค์กรชุมชน	1. คหบาล
	2. กรรมการหมู่บ้าน
	3. สภาชุมชน
● ไม่มีการจัดการใดๆ	แต่จะรวมกันเป็นครั้งคราวเมื่อจำเป็น เช่น ไฟไหม้ / น้ำท่วม

ที่มา : สัมมนาวิเคราะห์ห้องประชุม ธอส. เมื่อวันที่ 28 ก.ค. 2538

### 2.3.9. การจัดตั้งองค์กรในการบริหารชุมชนในต่างประเทศ

ในการศึกษาถึงการจัดตั้งองค์กรบริหารและจัดการดูแลชุมชนในต่างประเทศนั้นมีรูปแบบที่แตกต่างกันโดยมีรายละเอียด ดังนี้

1. การจัดตั้งองค์การบริหารชุมชนในเอเชีย<sup>13</sup> ในสิงคโปร์ ฮองกง เกาหลีใต้ กัลกัตตา การจัดตั้งองค์การบริหารชุมชน จะมีรูปแบบการจัดตั้งโดยแบ่งความรับผิดชอบต่างๆ โดยออกเป็น ฝ่ายรักษาความปลอดภัย จะอยู่ในความรับผิดชอบของหน่วยงานรัฐ และในด้านการซ่อมแซม สาธารณูปโภค หน่วยงานการเคหะแห่งชาติจะเป็นผู้ดำเนินการ หรือเป็นผู้จ้างบริษัทเอกชนเข้ามา รับผิดชอบ การเก็บขยะ ในประเทศสิงคโปร์ จะมีหน่วยงานที่รับผิดชอบโดยตรง คือกระทรวง สิ่งแวดล้อม ซึ่งมีบทบาทหน้าที่แตกต่างจากในประเทศไทย และมีรูปแบบการจัดการโดยเสีย ค่าใช้จ่ายให้กับหน่วยงานในท้องถิ่นในการเข้ามาดำเนินการ ด้านการกำจัดน้ำเสีย ในสิงคโปร์ ฮองกง และเกาหลีใต้ ค่าใช้จ่ายส่วนนี้ ผู้อยู่อาศัยต้องเป็นผู้จ่าย โดยมีรูปแบบเก็บในอัตราเฉลี่ย เท่ากันทุกหลัง

2. การจัดตั้งองค์การบริหารชุมชนในฮองกง มีการจัดตั้งหน่วยงานขึ้นมาเพื่อบริหาร ดูแลหมู่บ้านจัดสรรโดยจะมีผู้บริหารชุมชนที่ต้องสอบผ่านหลักสูตรการบริหารชุมชนและต้องมีใบ ประกอบการทำงานเพื่อให้สามารถทำหน้าที่และอำนาจในการบริหารและจัดการดูแลชุมชนที่อยู่ อาศัยได้ โดยทั้งจากหน่วยงานของรัฐและเอกชน โดยมีขั้นตอน ดังนี้

- ดำเนินการก่อนการเข้าอยู่อาศัย ผู้บริหารงานชุมชนจะแนะนำการออกแบบและ วางแผนบริหารชุมชน โดยแยกออกเป็นการจัดผังบริเวณ การวางแผนการรักษาความสะอาดและ ความปลอดภัย การวางแผนการเก็บผลประโยชน์ การจัดเตรียมบุคลากร การคัดเลือกผู้เข้าอยู่ อาศัยตลอดจนชี้แจงและให้ความรู้

- การดำเนินการหลังเข้าอยู่อาศัย จะมีการเข้าอยู่อาศัย จะมีการดำเนินการตรวจสอบ อาคารงานระบบต่างๆงานบำรุงรักษา ซ่อมแซม งานประชาสัมพันธ์ งานบริหารสำนักงาน เป็นต้น

3. การจัดตั้งองค์การบริหารชุมชนในสหรัฐอเมริกา<sup>14</sup> มีการจัดตั้งโดยผู้บริหารจัดการ ชุมชนซึ่งจะทำหน้าที่ในการบริหารชุมชนในรูปแบบลักษณะเทศบาล โดยมีการออกระเบียบการ บริหารชุมชนและมีอำนาจควบคุมการอยู่อาศัย โดยร่วมมือกับ Community Council หรือ Housing Associate Committees ของท้องถิ่นนั้นๆ ซึ่งในแต่ละท้องถิ่นก็มีรูปแบบการบริหารและ จัดการดูแลชุมชนที่มีความแตกต่างกันไปตามท้องถิ่นนั้นๆ เช่น

<sup>13</sup> ประสงค์ เอี่ยมอนันต์, การบริหารงานเคหะชุมชนในต่างประเทศ (กรุงเทพฯ : คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ มหาวิทยาลัยศิลปากร, 2526), หน้า 135.

<sup>14</sup> สัมภาษณ์ นคร มุขศิริ, ประธานอำนวยการบริหารและกรรมการผู้จัดการ Bangkok management reality co.,Ltd. 20 มกราคม 2548. (อ้างใน สุรเชษฐ์ มนต์แก้ว. กรุงเทพฯ :2547)



- การจัดตั้งองค์กรบริหารชุมชนในนิวยอร์ก มีรูปแบบการจัดตั้งองค์กรบริหารจัดการชุมชนและหมู่บ้านจัดสรร โดยรัฐบาลของรัฐจะเป็นผู้จัดตั้งหน่วยงานขึ้นเพื่อทำหน้าที่เป็นผู้ควบคุมดูแลและรับผิดชอบทั้งหมดในด้านสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะโดยรัฐได้จัดให้เป็นสวัสดิการพื้นฐานของประชาชนภายในรัฐ

- การจัดตั้งองค์กรบริหารชุมชนในลอสแอนเจลิส มีรูปแบบการจัดตั้งองค์กรบริหารจัดการชุมชนและหมู่บ้านจัดสรรคล้ายคลึงกับในประเทศไทยในปัจจุบัน ซึ่งมีลักษณะการบริหารโดยการจัดตั้งนิติบุคคลขึ้นมาทำหน้าที่การบริหารจัดการสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะในชุมชนภายหลังการเข้าอยู่อาศัยแล้ว

4. การจัดตั้งองค์กรบริหารชุมชนในฝรั่งเศส มีรูปแบบการจัดตั้งองค์กรบริหารจัดการชุมชนและหมู่บ้านจัดสรรคล้ายคลึงกับการบริหารจัดการอาคารชุดในประเทศไทย เนื่องจากรัฐบาลมีกฎหมายบังคับให้ลูกบ้านในโครงการหมู่บ้านจัดสรรต้องมีการจัดตั้งนิติบุคคลขึ้นมาเพื่อการดูแลสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะต่างๆก่อน จึงอนุญาตให้มีการโอนบ้านได้ตามกฎหมาย

## 2.4. แนวคิดเกี่ยวกับสังคมและการรวมกลุ่ม

### 2.4.1 ความหมายของกลุ่มสังคม

กลุ่มสังคม<sup>15</sup> หมายถึงการรวมกันของปัจเจกบุคคลซึ่งมีจุดหมายปลายทางร่วมกัน มีการเร่ร่อนระหว่างกัน และมีความรับผิดชอบระหว่างระหว่างสมาชิกด้วยกัน อันจะเป็นทางให้ความต้องการของปัจเจกบุคคลบรรลุผลอันน่าพึงพอใจ เป็นที่ซึ่งปัจเจกบุคคลก้าวเข้าสู่ความสัมพันธ์ระหว่างกันกับสมาชิกกลุ่มคนอื่นๆ โดยปัจจัยที่ทำให้เกิดกลุ่มจะมี 3 ประการ ดังนี้

1. กลุ่มเกิดขึ้นหรือถูกสร้างขึ้นโดยเจตนา โดยใครคนใดคนหนึ่ง หรือหลายคนเพื่อที่จะให้บรรลุวัตถุประสงค์บางอย่าง

2. กลุ่มเกิดขึ้นโดยธรรมชาติ โดยตัวของมันเอง โดยบุคคลซึ่งเข้ามามีส่วนร่วมในกลุ่ม

3. การรวมกันของปัจเจกบุคคล อาจกลายเป็นกลุ่ม เพราะว่าเขาได้รับการปฏิบัติในทางเดียวกันจากบุคคลอื่น หรืออาจกล่าวได้ว่าเป็นกลุ่มที่เกิดขึ้นโดยบังเอิญโดยลักษณะของกลุ่มจะประกอบไปด้วย

1. มีสมาชิกตั้งแต่ 2 คนขึ้นไปมารวมตัวกัน

<sup>15</sup> อารภรณ์พันธ์ จันทร์สว่าง, การพัฒนาบุคคล กลุ่ม และชุมชน, (กรุงเทพมหานคร : มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์, 2525), หน้า 55.

2. มีปฏิสัมพันธ์กันระหว่างสมาชิก
3. มีจุดมุ่งหมายและทำกิจกรรมร่วมกัน
4. มีพฤติกรรมตามบทบาทและหน้าที่ของสมาชิก โดยบทบาทของผู้นำมีส่วนอย่างยิ่งในการสมาชิกในกลุ่ม

#### 2.4.2. ความสัมพันธ์ของสังคม

การที่สังคมมีความซับซ้อนมากขึ้น ความสัมพันธ์โดยรวมของคนในชุมชนเมือง ก็จะมีลักษณะเป็นความสัมพันธ์เฉพาะหน้ามากขึ้นตามไปด้วย ทำให้ขาดลักษณะความสัมพันธ์แบบปฐมนิยาม ที่มีส่วนทำให้เกิดความร่วมมือกัน โดยปัจจัยสำคัญที่ทำให้เกิดความสัมพันธ์แบบปฐมนิยาม คือ การอยู่ใกล้ชิดกัน, บุคคลที่เกี่ยวข้องมีจำนวนน้อย และระยะเวลาของความสัมพันธ์<sup>16</sup>

ความสัมพันธ์ใกล้ชิดกับกลุ่มที่มีคนเป็นจำนวนน้อย และเป็นระยะเวลายาวนาน ทำให้เกิดความสัมพันธ์แบบปฐมนิยามและสิ่งชักนำนี้อาจจะมีสิ่งเดียวหรือสองสิ่งก็ได้ที่ทำให้เกิดความสัมพันธ์แบบนี้ แต่ถ้าเกิดเพราะสิ่งชักนำสามสิ่ง ก็อาจทำให้สมาชิกมีโอกาสดีขึ้นในการติดต่อทำความเข้าใจใกล้ชิดสนิทสนมได้ดียิ่งขึ้น สามารถทำให้เกิดความร่วมมือกัน ทั้งนี้สิ่งที่ดึงดูดให้เข้าร่วมกลุ่มถ้าจะมองในด้านสังคม จะประกอบไปด้วย 3 สิ่ง คือ<sup>17</sup>

1. ความถี่ในการพบปะกัน ไม่ว่าจะเป็นการพบปะกันโดยตรง หรือผ่านสื่ออื่นๆ หากมีการติดต่อกันบ่อย ก็จะเป็นสิ่งชักนำให้เข้าร่วมกลุ่มกันได้
  2. ความถี่ของกิจกรรมที่คนในกลุ่มส่วนใหญ่ร่วมกันทำ จะมีผลกระตุ้นให้บุคคลอื่นๆเกิดความสนใจที่จะเข้าร่วมกิจกรรมนั้นๆด้วย แต่ทั้งนี้ กิจกรรมดังกล่าวจะต้องเป็นกิจกรรมในเชิงสร้างสรรค์ หรือนันทนาการ จะทำให้เพิ่มแรงดึงดูดมากขึ้น
  3. การได้รับการยอมรับจากบุคคลที่เป็นผู้มีมนุษยสัมพันธ์ดีกับคนในกลุ่ม จะทำให้ผู้ที่เข้าร่วมกลุ่มใหม่สามารถเข้ากลุ่มได้ง่าย เนื่องจากคนในกลุ่มเกิดการยอมรับได้ง่าย
- ทั้ง 3 ข้อนี้ มีส่วนส่งเสริม หรือเป็นแรงกระตุ้น ชักชวนให้มีคนเข้าร่วมกลุ่มมากขึ้น และจะนำไปสู่ความสนิทสนมจนสามารถร่วมมือกันพัฒนาชุมชนต่อไป

<sup>16</sup> สุพัตรา สุภาพ, สังคมวิทยา, พิมพ์ครั้งที่ 20, กรุงเทพมหานคร: ไทยวัฒนาพานิชย์, 2541, หน้า102-105.

<sup>17</sup> Festinger, Leon. "Architecture and Group Membership", *The Journal of Social Issues*, 7 (1951) : 151-163. (อ้างใน มนเทียร อรรถกรยา. กรุงเทพฯ :2543)

### 2.4.3. ขนาดของชุมชน

ขนาดของชุมชนที่อยู่ในระดับหมู่บ้านจะสามารถจำแนกตามจำนวนหลังคาเรือนได้ 3 ลักษณะ ดังต่อไปนี้

- ชุมชนขนาดใหญ่	จำนวนบ้าน ตั้งแต่	500	หลังคาเรือนขึ้นไป
- ชุมชนขนาดกลาง	จำนวนบ้าน ระหว่าง	101-499	หลังคาเรือน
- ชุมชนขนาดเล็ก	จำนวนบ้าน ไม่เกิน	100	หลังคาเรือน

### 2.4.4. การมีส่วนร่วมของชุมชน

การมีส่วนร่วมในชุมชน (Residents Participation) คือการดำเนินการโดยมีความสำนึก ร่วม (Collective Consciousness) ของผู้อยู่อาศัยในชุมชนใดๆ เพื่อที่จะปรับปรุงสภาพความเป็นอยู่ในชุมชน และสภาพแวดล้อมของชุมชนให้ดีขึ้น ซึ่งการดำเนินการดังกล่าวแสดงออกมาในรูปของพฤติกรรมร่วม (Collective Behavior)<sup>18</sup>

แนวความคิดการมีส่วนร่วมของชุมชน<sup>19</sup> มีพื้นฐานมาจากแนวความคิดการมีส่วนร่วมทางการเมืองประชาชน ปรัชญาของการมีส่วนร่วมของชุมชนในทัศนะของสังคมศาสตร์แห่งประชาชาติมีพื้นฐานอยู่บนการจัดการชุมชนด้วยเหตุผล 2 ประการ คือ

1. เหตุผลทางด้านจิตวิทยาการมีส่วนร่วมของบุคคล ครอบครัว และชุมชน จะทำให้ทุกคนเกิดความพึงพอใจในวัตถุประสงค์ของชุมชนและการพึ่งตนเอง

2. เหตุผลด้านการจัดการความสำเร็จตามวัตถุประสงค์ของชุมชนขึ้นอยู่กับการมีส่วนร่วมของคนในชุมชนที่จะจัดการแก้ไขปัญหาของชุมชน

การมีส่วนร่วมของชุมชน หมายถึง การที่สมาชิกทั้งหมดของชุมชนมีโอกาสอย่างเท่าเทียมกันที่จะกำหนดและมีส่วนร่วมสนับสนุนในกระบวนการพัฒนา หรือแก้ไขปัญหาของชุมชน รวมตลอดถึงได้รับแบ่งปันประโยชน์ที่เป็นธรรมจากผลพวงของการพัฒนานั้นด้วย ความหมายดังกล่าว ได้ชี้ให้เห็นถึงองค์ประกอบของการมีส่วนร่วมของชุมชน ซึ่งมีรากฐานเกี่ยวข้องกับประชาชนในฐานะสมาชิกของชุมชน ดังนี้

1. มีบทบาทกำหนดวัตถุประสงค์และเป้าหมายของชุมชน และสามารถเลือกวิธีการแก้ปัญหาและพัฒนาชุมชนของตนเอง

<sup>18</sup> มนุญญ์ วัฒนโกเมรและคณะ, การจัดการชุมชนของหมู่บ้านจัดสรรในเขตชานเมือง กรุงเทพมหานครและในจังหวัดนนทบุรี, (กรุงเทพฯ : ม.ป.พ.ม 2529), หน้า 106.

<sup>19</sup> พันธุ์พงษ์ อุบลพงศ์, การบริหารงานเคหะชุมชน, (กรุงเทพฯ : การเคหะแห่งชาติ, 2530), หน้า 2.

2. สนับสนุนการดำเนินงานของชุมชนอย่างกระตือรือร้น
  3. ได้รับแบ่งปันประโยชน์ตอบแทนจากผลของการดำเนินงานของชุมชนอย่างเป็นธรรม
- เมื่อพิจารณาในแง่ของแนวคิดแล้ว การมีส่วนร่วมของชุมชนสะท้อนให้เห็นแนวคิดที่สำคัญ

### 3 ประการ ดังนี้

1. ความสมัครใจ ประชาธิปไตย การมีส่วนร่วมของชุมชนจะเกิดขึ้นได้ เมื่อประชาชนมีความยินยอมพร้อมใจและเต็มใจ รวมทั้งมีความเสมอภาคอย่างเท่าเทียมกัน โดยสมาชิกของชุมชนจะต้องมีความสำนึกในสิทธิและหน้าที่ด้วย

2. จุดมุ่งหมาย-วิธีการ การมีส่วนร่วมของชุมชนเป็นจุดมุ่งหมายและวิธีการในตัวเอง

3. องค์การ-การจัดการ การมีส่วนร่วมของชุมชนจะเกิดขึ้นได้และมีความต่อเนื่องต่อเมื่อชุมชนนั้นมีการจัดตั้งองค์การชุมชนซึ่งเป็นกลไกระดมการมีส่วนร่วมจากประชาชน รวมตลอดถึงการจัดการชุมชนเพื่อใช้ประโยชน์ทรัพยากรในชุมชนให้บรรลุวัตถุประสงค์และเป้าหมายของชุมชน และแบ่งปันประโยชน์ให้แก่สมาชิกของชุมชนอย่างเป็นธรรม

## 2.5. งานวิจัยและงานวิทยานิพนธ์ที่เกี่ยวข้อง

วรวิทย์ ก่อก่อวิศรุต<sup>20</sup> เรื่อง “การเลือกระบบบริหารดูแลชุมชนหมู่บ้านจัดสรร ระดับราคาปานกลาง ในเขตกรุงเทพมหานคร” ซึ่งพบว่า โดยมีการศึกษาคอบคลุมทั้งโครงการทั้ง 3 ขนาดคือโครงการขนาดเล็ก, ขนาดกลาง, ขนาดใหญ่ พบว่าแนวทางแบบนิติบุคคลถูกเลือกมากที่สุด จากการสัมภาษณ์คณะกรรมการหมู่บ้านเกี่ยวกับแนวทางการบริหารดูแลชุมชนหมู่บ้านจัดสรรตามกฎหมาย 3 แนวทางนั้น พบว่า ร้อยละ 51.30 เลือกแบบนิติบุคคลบ้านจัดสรร ร้อยละ 23.07 ยกให้เป็นสาธารณชนประโยชน์ มีเพียงร้อยละ 1.28 ที่ต้องการให้เจ้าของโครงการดูแลรับผิดชอบต่อไป นอกจากนี้มีหมู่บ้านจำนวนร้อยละ 24.35 เห็นว่าแม้มีการบริหารดูแลชุมชนหมู่บ้านจัดสรรตามกฎหมายแล้ว อาจไม่สามารถแก้ปัญหาได้ทั้งหมด และมีการเสนอความคิดเห็นในการบริหารดูแลชุมชนหมู่บ้านจัดสรรอีกแนวทางหนึ่ง ที่เป็นการประสานประโยชน์ร่วมระหว่างชุมชนและราชการ โดยหมู่บ้านจัดสรรยกให้เป็นสาธารณชนประโยชน์ แต่คณะกรรมการหมู่บ้านยังดูแลกิจกรรมอื่นๆที่เกี่ยวกับผู้อยู่อาศัยต่อไป โดยเฉพาะกิจกรรมทางสังคมและศิลปวัฒนธรรม

<sup>20</sup> วรวิทย์ ก่อก่อวิศรุต, “การเลือกระบบการบริหารดูแลชุมชนหมู่บ้านจัดสรร ระดับราคาปานกลางในเขตกรุงเทพมหานคร,” (วิทยานิพนธ์ปริญญาโทมหาบัณฑิต, ภาควิชาเคหการ คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2543).



อัญชลิกา เรื่องกิตติวิลาส<sup>21</sup> เรื่อง “การได้มาซึ่งคณะกรรมการหมู่บ้าน ระดับราคาปานกลาง ในเขตกรุงเทพมหานคร” โดยมีการศึกษาครอบคลุมทั้งโครงการทั้ง 3 ขนาดคือ โครงการขนาดเล็ก, ขนาดกลาง, ขนาดใหญ่ จากพ.ร.บ.การจัดสรรที่ดิน พ.ศ.2543 กำหนดแนวทางในการบริหารดูแลสาธารณูปโภคและสาธารณูปการในโครงการบ้านจัดสรรไว้ 3 แนวทางตามลำดับ เพื่อให้โครงการจัดสรรมีมาตรฐานการดูแลมากขึ้น ที่ผ่านมาคณะกรรมการหมู่บ้าน เป็นองค์กรที่มีการยุบเลิกและคัดสรรใหม่ค่อนข้างมาก และแต่ละกรรมการหมู่บ้านจะมีความหลากหลายในด้านโครงสร้าง, รูปแบบ, การได้มา แตกต่างกันไปตามสภาพหมู่บ้านและการเลือกใช้ของหมู่บ้าน โดยพบว่า การเลือกผู้บริหารมักให้ความสำคัญในแง่ของวัยวุฒิ มากกว่า คุณวุฒิ และการแบ่งพื้นที่เลือกตั้งนั้นมักพบเฉพาะโครงการขนาดใหญ่ หรือมีหลายเฟสในโครงการ

<sup>21</sup> อัญชลิกา เรื่องกิตติวิลาส, “การได้มาซึ่งคณะกรรมการหมู่บ้านจัดสรร ระดับราคาปานกลาง ในเขตกรุงเทพมหานคร,” (วิทยานิพนธ์ปริญญาโทมหาบัณฑิต, ภาควิชาเคหการ คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2546).

## บทที่ 3

### วิธีดำเนินการวิจัย

#### 3.1. ขั้นตอนในการดำเนินการศึกษา

##### 3.1.1 การศึกษาจากข้อมูลทุติยภูมิ มีขั้นตอนในการศึกษาดังนี้

1. ศึกษาและเก็บรวบรวมข้อมูลจากเอกสารต่างๆตลอดจนทฤษฎี งานวิจัยและวิทยานิพนธ์ที่เกี่ยวข้อง รวมทั้งด้านกฎหมายที่เกี่ยวข้องต่างๆ ตลอดจนรวบรวมข้อมูลจากเอกสารและรายละเอียดในการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร

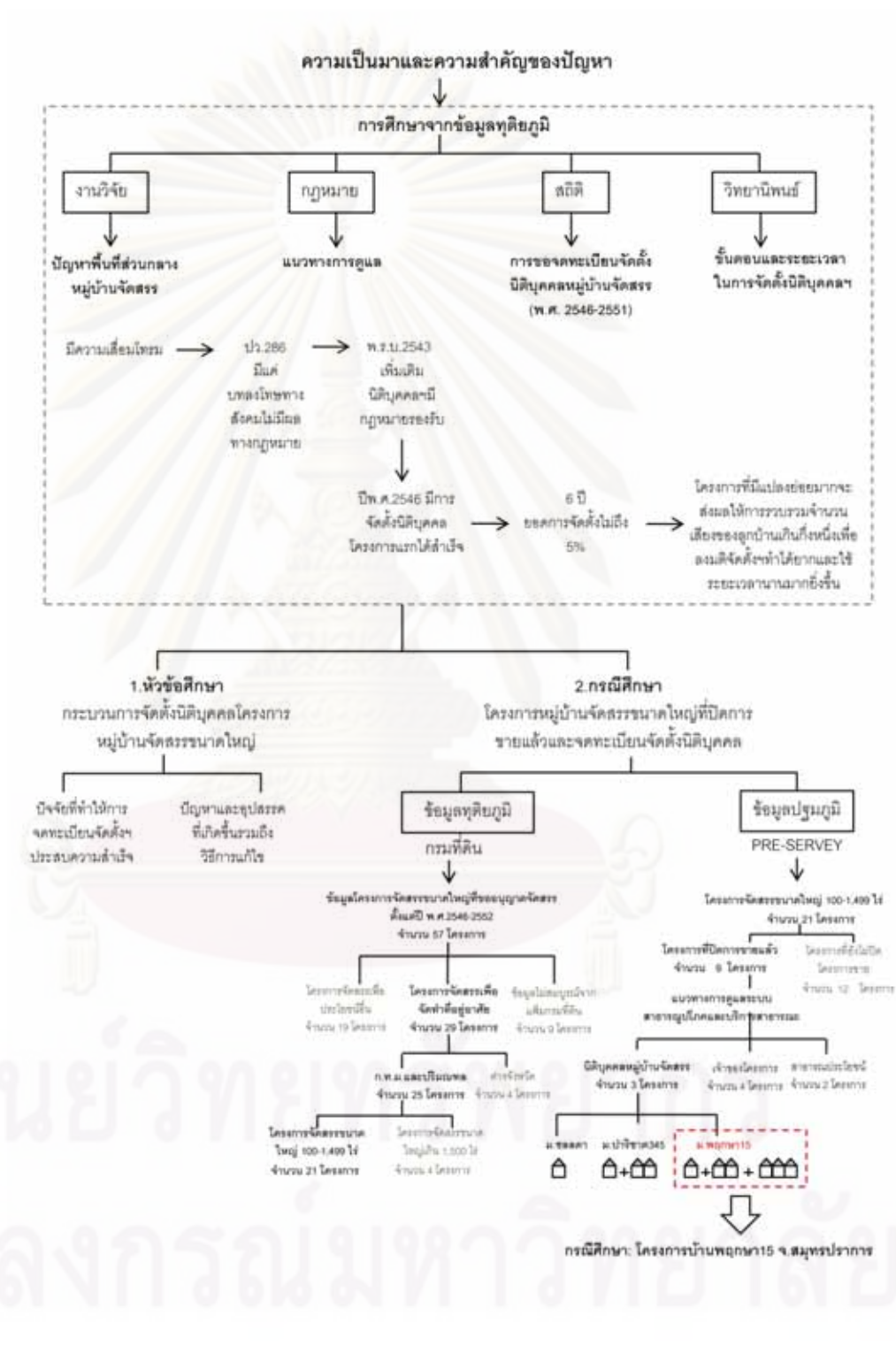
2. ศึกษาข้อมูลจากสำนักส่งเสริมธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ กรมที่ดิน เกี่ยวกับสถิติโครงการหมู่บ้านจัดสรรขนาดใหญ่ที่มีการขออนุญาตจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร ตามพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ.2543 เพื่อคัดเลือกกลุ่มตัวอย่าง

##### 3.1.2 การศึกษาจากข้อมูลปฐมภูมิ มีขั้นตอนในการศึกษาดังนี้

1. ลงพื้นที่สำรวจกลุ่มตัวอย่างเพื่อนำมาคัดเลือกเป็นกรณีศึกษา 1 โครงการ โดยจะต้องเป็นโครงการหมู่บ้านจัดสรรขนาดใหญ่ที่ได้ทำการปิดการขายและจัดตั้งนิติบุคคลแล้ว และเจ้าของโครงการพิจารณาตามมาตรา44 โดยอ้างอิงข้อมูลจากรายชื่อโครงการจัดสรรที่ขออนุญาตจัดสรรตั้งแต่ปีพ.ศ. 2546-2551ของกรมที่ดิน โดยกรณีศึกษาในงานวิจัยนี้ ได้แก่ โครงการบ้านพักตากอากาศ 15 จ.สมุทรปราการ

2. ดำเนินการสัมภาษณ์ กลุ่มประชากรที่เกี่ยวข้องกับกระบวนการจัดตั้งนิติบุคคลฯ โครงการบ้านพักตากอากาศ 15 จ.สมุทรปราการ ซึ่งได้แก่ ผู้จัดสรรที่ดิน และผู้ซื้อที่ดินจัดสรร โดยแบ่งขั้นตอนในกระบวนการจัดตั้ง 3 ช่วงเวลา คือ ก่อน, ระหว่างและภายหลังการจัดตั้งนิติบุคคล เพื่อศึกษาถึงกระบวนการขั้นตอนต่างๆในการจัดตั้งนิติบุคคลฯ ปัจจัยที่เอื้อให้การจัดตั้งนิติบุคคลฯ ประสบความสำเร็จ และเพื่อให้ทราบถึงปัญหาอุปสรรคในขั้นตอนต่างๆในการดำเนินงาน รวมถึงวิธีการแก้ไขให้การจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรสำเร็จลุล่วงไปได้ด้วยดี

แผนผังที่ 3-1 แสดงขั้นตอนในการดำเนินการศึกษา



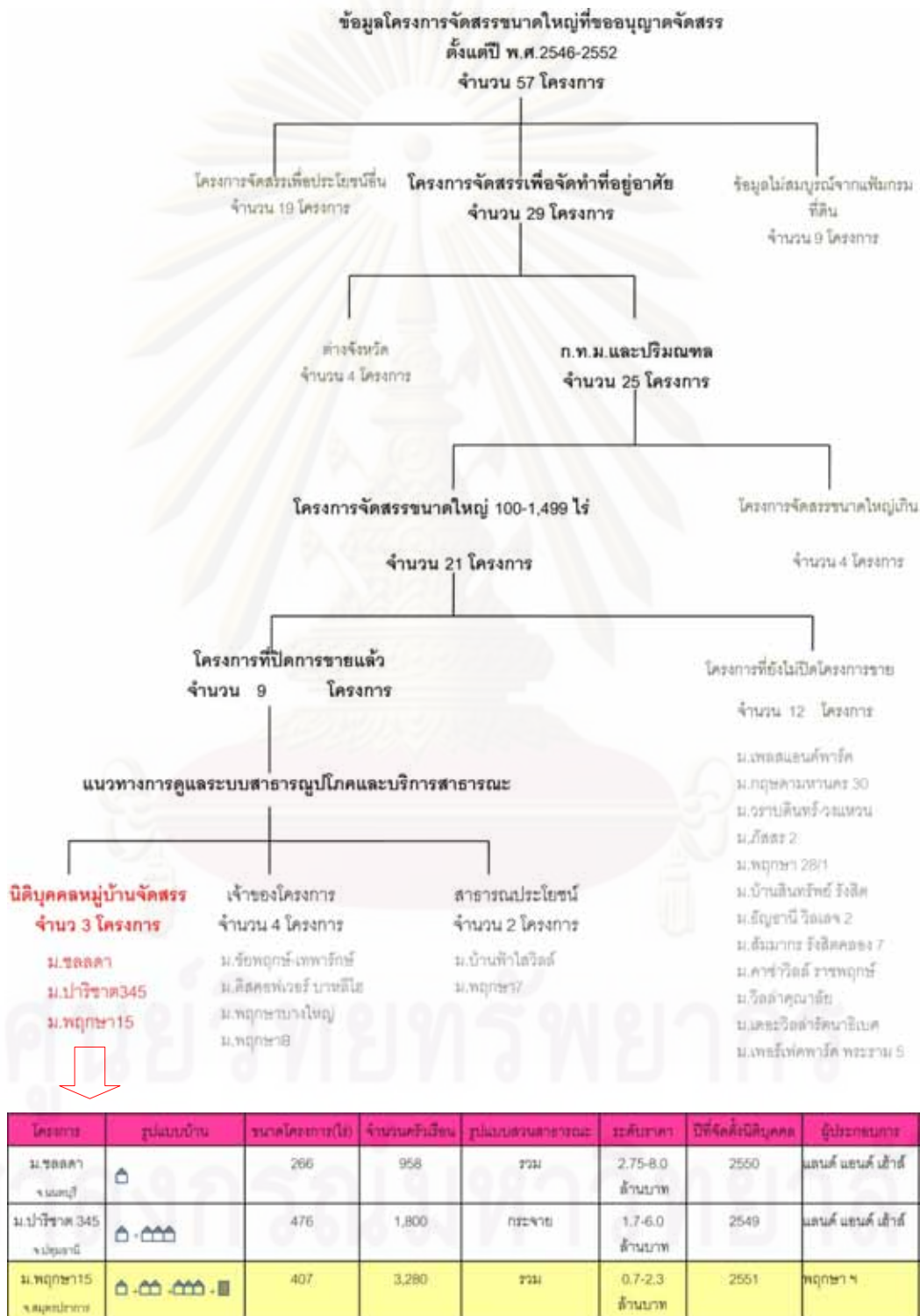
### 3.2. กรณีศึกษาที่จะใช้ในการศึกษา

ในการคัดเลือกกลุ่มตัวอย่างเพื่อที่จะทำการเลือกเป็นกรณีศึกษาที่เกี่ยวกับกระบวนการและขั้นตอนในการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร โครงการจัดสรรขนาดใหญ่ ผู้วิจัยได้มีการเลือกใช้วิธีการลงพื้นที่สำรวจกลุ่มตัวอย่าง โดยขอบเขตด้านพื้นที่ศึกษาจากข้อมูลการขออนุญาตจัดสรรสำหรับโครงการหมู่บ้านจัดสรรขนาดใหญ่ตั้งแต่ปีพ.ศ.2546-2551 จากสำนักส่งเสริมอสังหาริมทรัพย์ กรมที่ดิน

พบว่ามีการจัดสรรขนาดใหญ่ทั้งหมด 57 โครงการ แบ่งเป็นโครงการจัดสรรเพื่อจัดทำที่อยู่อาศัยจำนวน 29 โครงการ โดยจะคัดเลือกเฉพาะในเขตกรุงเทพฯและปริมณฑลจำนวน 21 โครงการ และเลือกศึกษาเฉพาะกลุ่มโครงการจัดสรรขนาดใหญ่ตั้งแต่ 100-1,499 ไร่ (ขนาดชุมชนระดับตำบล) ซึ่งมีทั้งหมดจำนวน 21 โครงการ จากวัตถุประสงค์ในการศึกษาในเรื่อง กระบวนการขั้นตอน รวมถึงปัญหาที่เกิดขึ้นและวิธีแก้ไขต่างๆ ในการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านในโครงการจัดสรรขนาดใหญ่ ดังนั้น กลุ่มประชากรที่จะทำการศึกษาจะต้องเป็นโครงการจัดสรรขนาดใหญ่ที่มีการปิดการขายโครงการแล้วและผู้ประกอบการต้องการพิจารณาหน้าที่ดูแลตามกฎหมาย โดยการเลือกแนวทางให้นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรเป็นผู้ดูแล ดังนั้นขอบเขตของกลุ่มประชากรที่มีแนวทางการดูแลโครงการโดยการจัดตั้งนิติบุคคล พบจำนวน 3 โครงการ โดยเลือกโครงการหมู่บ้านพฤษภา15 จ.สมุทรปราการ เป็นกรณีศึกษา เนื่องจากมีความหลากหลายของรูปแบบที่อยู่อาศัยและมีจำนวนครัวเรือนผู้อยู่อาศัยในจำนวนมากที่สุด



แผนผังที่ 3-2 แสดงขั้นตอนการเลือกกรณีศึกษา



### 3.3. ขอบเขตเนื้อหาที่ใช้ในการศึกษา

ในการศึกษาค้างนี้ ผู้วิจัยได้แบ่งขอบเขตการศึกษาของกระบวนการจัดตั้งนิติบุคคลฯ ออกเป็น 3 ช่วง โดยจำแนกได้ดังนี้



3.3.1. ก่อนการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร คือ เปิดโครงการและมีลูกบ้านเข้ามาอยู่อาศัย - ผู้ประกอบการสร้างระบบสาธารณูปโภคเสร็จพร้อมทั้งถอนเงินค้ำประกันการสร้างสาธารณูปโภคจากทางธนาคาร

3.3.2. ระหว่างการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร คือ ผู้ประกอบการประกาศจะจัดตั้งนิติบุคคลฯ - รวบรวมเสียงลูกบ้านได้เกินกึ่งหนึ่งและส่งเรื่องไปยังกรมที่ดินได้ใบจ.ส.ก.10

3.3.3. ภายหลังกการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร คือ จัดตั้งคณะกรรมการนิติบุคคลหมู่บ้านฯ - โอนส่งมอบทรัพย์สินส่วนกลางให้แก่นิติบุคคลหมู่บ้านฯ

### 3.4 การคัดเลือกกลุ่มประชากรในการศึกษา

ในการคัดเลือกกลุ่มประชากรเพื่อที่จะทำการศึกษเกี่ยวกับกระบวนการและขั้นตอนในการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร โครงการจัดสรรขนาดใหญ่ ผู้วิจัยได้มีการเลือกใช้วิธีการสัมภาษณ์แบบเฉพาะเจาะจงเพื่อให้ทราบถึงข้อมูลที่ต้องการใช้วิเคราะห์และสรุปผลการวิจัยซึ่งมีการพิจารณาเลือกกลุ่มประชากร ดังนี้

แผนผังที่ 3-4 แสดงกลุ่มบุคคลที่เกี่ยวข้องในการศึกษา



3.4.1 **ตัวแทนของผู้ประกอบการ** ในงานวิจัยได้คัดเลือกบริษัท พฤษาเรียล เอสเตท จำกัด (มหาชน) เป็นกรณีศึกษา โดยเจ้าหน้าที่ฝ่ายบริการหลังการขายเป็นฝ่ายที่เกี่ยวข้องกับการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรโดยตรง โดยมีการแบ่งหน้าที่การดำเนินการ ดังนี้ **ผู้จัดการฝ่ายบริหารโครงการ**จะทำหน้าที่วางแผนการดำเนินงานและกำหนดวัตถุประสงค์ ระยะเวลา ดำเนินการและเป้าหมายของการดำเนินงาน รวมถึงกำหนดคุณสมบัติของคนกลาง(Key person) ที่จะช่วยให้การดำเนินการในแต่ละช่วงประสบความสำเร็จลุล่วงไปได้ด้วยดี โดยจะให้**เจ้าหน้าที่บริหารโครงการ**เป็นผู้ดำเนินการประสานงาน โดยแบ่งแผนการดำเนินงานออกเป็น 3 ช่วง ได้แก่ 1.ก่อนการจัดตั้งนิติบุคคลฯ 2.ระหว่างการจัดตั้งนิติบุคคลฯ 3. ภายหลังจากจัดตั้งนิติบุคคลฯ

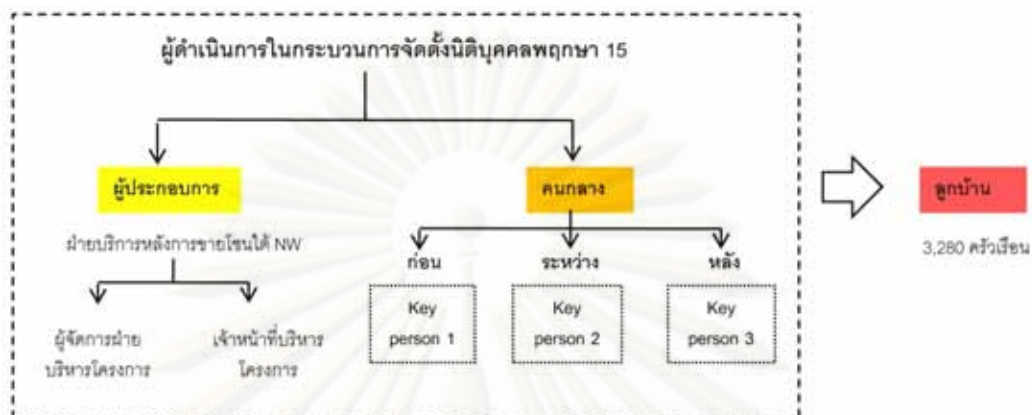
แผนผังที่ 3-5 แสดงการเลือกตัวแทนของผู้ประกอบการและการเลือกคนกลาง



3.4.2 ตัวแทนของผู้ที่มีส่วนเกี่ยวข้องในการเป็นคนกลาง (Key person) โดยมีคุณสมบัติตรงกับที่ผู้ประกอบการได้ตั้งไว้ มาช่วยให้การดำเนินการในการทำหน้าที่ประสานงานระหว่างผู้ประกอบการกับลูกบ้านทั้งโครงการประสบผลสำเร็จ สามารถแบ่งได้เป็น 3 ช่วง ได้แก่ 1.ก่อนการจัดตั้งนิติบุคคลฯ 2.ระหว่างการจัดตั้งนิติบุคคลฯ 3. ภายหลังจากจัดตั้งนิติบุคคลฯ



แผนผังที่ 3-6 แสดงขั้นตอนการเลือกบุคคลที่เกี่ยวข้องข้องในการดำเนินการสัมภาษณ์



### 3.5. เครื่องมือที่ใช้ในการศึกษา

ในการศึกษาครั้งนี้ ผู้วิจัยได้ดำเนินการศึกษาและเก็บข้อมูลในด้านต่างๆทั้งในด้านขั้นตอนต่างๆในการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรตามกฎหมาย ตลอดจนประเด็นที่เกี่ยวข้องต่างๆในการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร เพื่อใช้กำหนดขอบเขตของเนื้อหาของการวิจัยและที่สำคัญคือเพื่อกำหนดกรอบในการสร้างเครื่องมือที่ใช้ในการศึกษา

โดยเครื่องมือที่ใช้ในการศึกษานั้นผู้วิจัยเลือกรูปแบบการสัมภาษณ์ที่มีลักษณะเฉพาะเจาะจง เพื่อสัมภาษณ์กลุ่มประชากรที่ต้องการศึกษาซึ่งจะทำให้สามารถเข้าถึงข้อมูลเชิงลึกได้มากที่สุดตามที่กำหนดกรอบการวิจัยเอาไว้ ซึ่งเครื่องมือที่ใช้นั้นมีลักษณะเป็นแบบสัมภาษณ์กึ่งมีโครงสร้าง โดยได้มีการจัดแบ่งเนื้อหาการสัมภาษณ์ประเด็นต่างๆดังนี้

1. ขั้นตอนต่างๆที่ใช้ในการดำเนินการเพื่อการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร
2. ปัญหาและอุปสรรค ในการดำเนินการเพื่อจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร
3. แนวทางการแก้ปัญหา ในการดำเนินการเพื่อจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร
4. ระยะเวลาที่ใช้ในการดำเนินการเพื่อการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร
5. รายละเอียดค่าใช้จ่าย ในการดำเนินการเพื่อการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร

### 3.6. ขั้นตอนในการจัดทำเครื่องมือที่ใช้ในการศึกษา

1. ศึกษาเอกสารและข้อมูลต่างๆที่เกี่ยวข้องกับการจดทะเบียนจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรอย่างละเอียดเพื่อกำหนดกรอบในการสัมภาษณ์เบื้องต้น
2. ดำเนินการสร้างแบบสัมภาษณ์เบื้องต้น โดยสัมภาษณ์ผู้จัดการฝ่ายบริหารโครงการเพื่อจัดทำแนวทางการวางแผนการดำเนินงานที่เกี่ยวข้องกับการจัดตั้งนิติบุคคลและ

บุคคลที่เกี่ยวข้องเพื่อกำหนดกรอบในการสัมภาษณ์ผู้ที่ทำหน้าที่ดำเนินการประสานงานกับ  
ลูกบ้าน รวมทั้งคนกลางที่เป็นส่วนสำคัญที่ทำให้การดำเนินสามารถผ่านพ้นไปได้ด้วยดี

3. จัดทำแบบสัมภาษณ์แบบมีโครงสร้างเพื่อสัมภาษณ์ผู้ประกอบการและคนกลาง  
โดยมีประเด็นในการสัมภาษณ์ ดังนี้

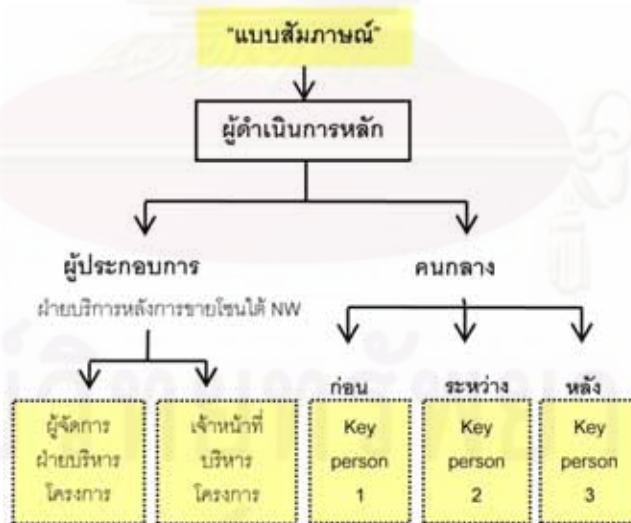
**ฝ่ายผู้ประกอบการ**

- ผู้จัดการฝ่ายบริหารโครงการ สัมภาษณ์ในประเด็น การวางแผนการดำเนินงาน  
เพื่อนำไปสู่การจัดตั้งนิติบุคคลตามกฎหมายอย่างสมบูรณ์
- เจ้าหน้าที่บริหารโครงการ สัมภาษณ์ในประเด็น การดำเนินงานตามแผนงานที่ได้  
วางไว้โดยประสานงานกับฝ่ายคนกลางในแต่ละช่วงเวลาไปยังลูกบ้านทั้งโครงการ

**ฝ่ายคนกลาง**

- Key person 1 สัมภาษณ์ในประเด็น การดำเนินงานก่อนการจัดตั้งนิติบุคคลฯ
- Key person 2 สัมภาษณ์ในประเด็น การดำเนินงานระหว่างการจัดตั้งนิติบุคคลฯ
- Key person 3 สัมภาษณ์ในประเด็น การดำเนินงานภายหลังการจัดตั้งนิติบุคคลฯ

แผนผังที่ 3-7 แสดงขั้นตอนการสัมภาษณ์ผู้ดำเนินการหลัก



### 3.6.1 การเก็บรวบรวมข้อมูล

ในการเก็บข้อมูลเพื่อทำการวิจัยในครั้งนี้ได้มีการเก็บข้อมูลโดยใช้ระยะเวลาวันที่ 18 กรกฎาคม พ.ศ. 2552 – 18 ธันวาคม พ.ศ. 2552 โดยใช้วิธีเก็บข้อมูลโดยการติดต่อเพื่อขอสัมภาษณ์บุคคลที่เกี่ยวข้องโดยมีลำดับขั้นตอนดังนี้

3.6.1.1 ติดต่อและสัมภาษณ์เจ้าหน้าที่ฝ่ายบริการหลังการขาย บริษัท พกษาเรียล เอสเตท จำกัด มหาชน เพื่อขอข้อมูลและเอกสารเกี่ยวกับกระบวนการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร โครงการบ้านพกษา15 จ.สมุทรปราการ ซึ่งบุคคลที่เป็นตัวแทนในการเก็บรวบรวมข้อมูลในส่วนนี้ได้แก่

- คุณสมศักดิ์ แจ่มในเมือง ตำแหน่ง หัวหน้าฝ่ายบริหารโครงการโซนใต้ NW
- คุณอภิชาติ สุธาอรอด ตำแหน่ง เจ้าหน้าที่ฝ่ายบริหารโครงการโซนใต้ NW

3.6.1.2 ติดต่อและสัมภาษณ์กลุ่มประชากรซึ่งเป็นผู้อยู่อาศัยในโครงการบ้านพกษา 15 มาตั้งแต่ปีพ.ศ.2546 จนถึงปัจจุบัน โดยมีส่วนสำคัญในการดำเนินกิจกรรมต่างๆภายในหมู่บ้าน และทำหน้าที่เป็นตัวแทนที่คอยประสานงานระหว่างผู้ประกอบการกับลูกบ้านทั้งโครงการ เพื่อขอข้อมูลที่เกี่ยวกับรายละเอียดด้านสังคมและการรวมกลุ่มของลูกบ้านก่อนการจัดตั้งนิติบุคคล และบทบาทหน้าที่ในการร่วมดำเนินงานกับทางผู้ประกอบการในช่วงก่อนการจัดตั้งนิติบุคคล ซึ่งบุคคลที่เป็นตัวแทน Key Person1 ในการเก็บรวบรวมข้อมูลในส่วนนี้ได้แก่

- คุณ สมพงษ์ พลับอ่อน (Key Person 1) ตำแหน่ง รองประธานกรรมการนิติบุคคลหมู่บ้านพกษา15 จ.สมุทรปราการ และสมาชิก อ.บ.ต.แพรक्षाใหม่ จ. สมุทรปราการ

3.6.1.3 ติดต่อและสัมภาษณ์กลุ่มประชากรที่ทางผู้ประกอบการว่าจ้างให้มาดำเนินการในการเป็นคนกลางระหว่างผู้ประกอบการกับลูกบ้านทั้งโครงการ ในช่วงระหว่างการจัดตั้งนิติบุคคลฯ โดยทำหน้าที่จดทะเบียนจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร ซึ่งเป็นผู้เชี่ยวชาญทางด้านการจดทะเบียนจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรเพื่อศึกษาถึงแนวทางการดำเนินงานและแก้ปัญหาและอุปสรรคต่างๆในการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร ซึ่งบุคคลที่เป็นตัวแทน (Key Person 2) ในการเก็บรวบรวมข้อมูลในส่วนนี้ได้แก่

- คุณ วีรัชย์ วิชกรรม(Key Person 2) ตำแหน่ง ผู้อำนวยการฝ่ายปฏิบัติการ บริษัท คลอจีตี้ พร็อพเพอร์ตี้ เมเนจเม้นท์ จำกัด

3.6.1.3 ติดต่อกับและสัมภาษณ์กลุ่มประชากรซึ่งเป็นผู้อยู่อาศัยในโครงการบ้านพัก 15 ที่ตั้งสมัครเป็นคณะกรรมการนิติบุคคลฯและได้รับเลือกให้เป็นส่วนหนึ่งในคณะกรรมการนิติบุคคลฯ โดยทำหน้าที่เป็นผู้รับโอนระบบสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะจากผู้ประกอบการเข้ามาบริหารภายหลังการจัดตั้งนิติบุคคลฯ ซึ่งบุคคลที่เป็นตัวแทน (Key Person 3) ในการเก็บรวบรวมข้อมูลในส่วนนี้ ได้แก่

- คุณ สิทธิดิล พันธุ์ภูมิ (Key Person 3) ตำแหน่ง ประธานกรรมการนิติบุคคลหมู่บ้านพัก 15 และผู้ใหญ่บ้าน อ.บ.ต. หมู่ 3 จ. สมุทรปราการ

### 3.7. การวิเคราะห์ผลการศึกษา

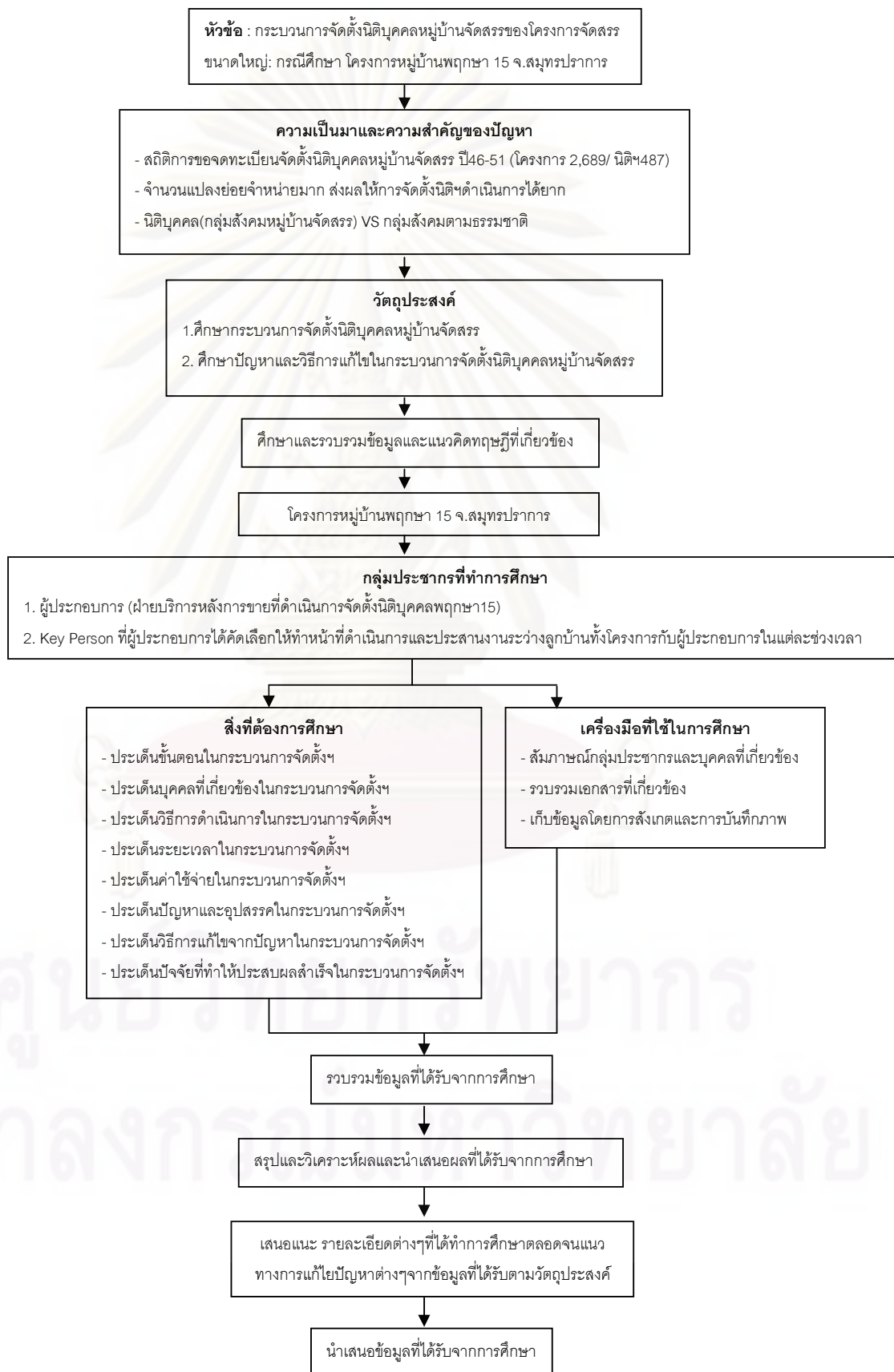
ในการวิเคราะห์ข้อมูลที่ได้รับจากการเก็บรวบรวมข้อมูลนั้น ผู้วิจัยได้นำข้อมูลมาประมวลและวิเคราะห์ผลการศึกษาในรูปแบบที่มีลักษณะเชิงบรรยายข้อมูลที่ได้รับตามวัตถุประสงค์ของการวิจัยที่กำหนดไว้ในเบื้องต้น

แผนผังที่ 3-8 แสดงวิธีการศึกษาและวิธีการวิเคราะห์ข้อมูลจากการสัมภาษณ์

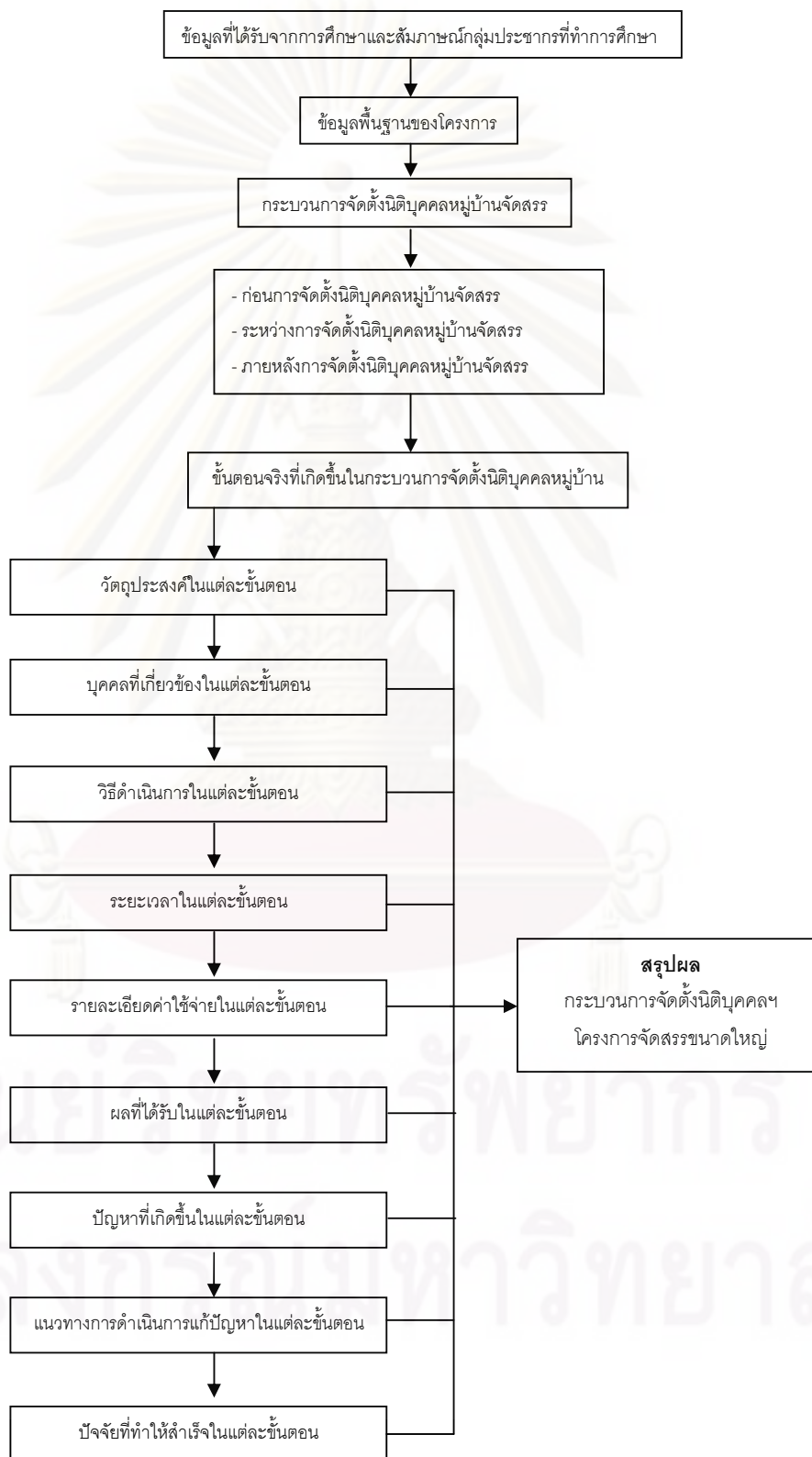




### แผนผังที่ 3-9 แสดงแผนการดำเนินการวิจัย



แผนผังที่ 3-10 แสดงการวิเคราะห์ผลจากข้อมูลที่ได้รับ



## บทที่ 4

### ลักษณะทั่วไปของโครงการที่นำมาศึกษา

#### 4.1 ข้อมูลทั่วไปของโครงการบ้านพฤษภา 15 จังหวัดสมุทรปราการ



รูปที่ 4-1 แสดงซุ้มประตูทางเข้าโครงการบ้านพฤษภา 15

#### ชื่อโครงการ

- บ้านพฤษภา 15

#### ที่ตั้งโครงการ

- หมู่ 3 ถ.บางพลี-ตำหรุ ต.แพรกษาใหม่ อ.เมืองสมุทรปราการ จ.สมุทรปราการ

#### ชื่อผู้ประกอบการ

- บริษัทพฤษภาเรียลเอสเตท จำกัด (มหาชน)

#### จำนวนครัวเรือน

- 3,280 ครัวเรือน

#### จำนวนผู้อยู่อาศัย

- ประมาณ 10,000 คน

#### ระยะการก่อสร้าง (PHASING)

- 6 ระยะ

#### ระยะเวลาการเปิดขายโครงการ

- พ.ศ. 2546 – 2550

### ลักษณะทั่วไปของโครงการ

- โครงการบ้านพักอาศัย 15 เป็นหมู่บ้านที่มีพื้นที่กว้างขวางและใหญ่ที่สุดในจังหวัดสมุทรปราการ มีลักษณะเด่นตรงบริเวณพื้นที่ตรงกลางที่ตั้งของโครงการเป็นทะเลสาบขนาดใหญ่ และมีภูมิทัศน์ที่สวยงาม ราคาขายเริ่มต้นที่ 0.5 ล้านบาท เมื่อวันที่ 4 ธันวาคม 2551 ได้ดำเนินการจดทะเบียนจัดตั้งเป็นนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรโดยใช้ชื่อว่า “นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรพฤษภา 15” โดยได้ดำเนินการจดทะเบียนที่สำนักงานที่ดินสมุทรปราการ

### 4.2 องค์ประกอบทางกายภาพของโครงการ



รูปที่ 4-2 แสดงทัศนียภาพรอบทะเลสาบภายในโครงการบ้านพักอาศัย 15

4.2.1. พื้นที่รวมทั้งหมดของโครงการ	407	ไร่
- พื้นที่จำหน่าย	242	ไร่
- พื้นที่ส่วนกลาง	165	ไร่
4.2.2. พื้นที่จำหน่าย	3,280	แปลง
- พื้นที่ของลูกบ้าน		
- บ้านเดี่ยว 2 ชั้น	68	แปลง
- บ้านแฝด 2 ชั้น	626	แปลง
- ทาวน์เฮาส์	2,583	แปลง
- พื้นที่ของผู้ประกอบการ		
- อาคารพาณิชย์ 2 ชั้น	1	แปลง
- ที่ดินเปล่า (สโมสรร-สระว่ายน้ำ)	1	แปลง
- พื้นที่ที่กั้นไว้เป็นโรงเรียนอนุบาล 1 แห่ง	1	แปลง
4.2.3. พื้นที่ส่วนกลาง		
- ถนนภายในและพื้นที่ช่องว่างระหว่างอาคาร	109	ไร่

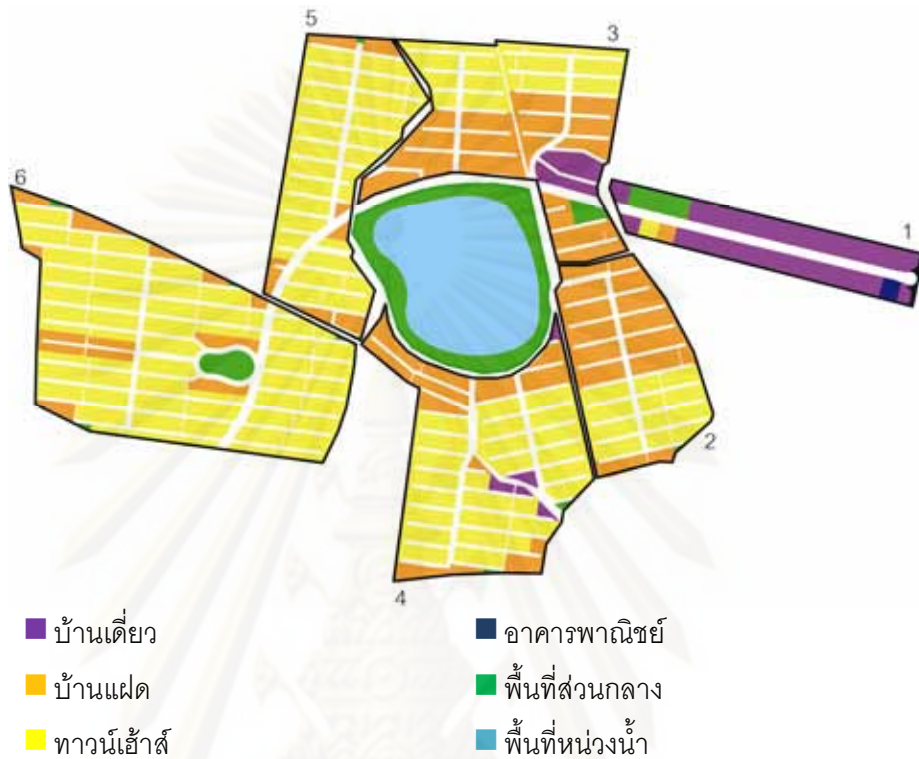


- พื้นที่สวนหย่อม	0.1	ไร่
- พื้นที่สวนสาธารณะ 1 แห่ง	51	ไร่
- ที่พักรยะ 9 แห่ง	0.2	ไร่
- พื้นที่บ่อบำบัดน้ำเสีย 1 แห่ง	1	ไร่
- พื้นที่สร้างสำนักงานนิติบุคคล	20	ตารางวา

ตารางที่ 4-1 แสดงจำนวนพื้นที่ในการจัดสรรที่ดินโครงการบ้านพักอาศัย 15

รายการ	จำนวนพื้นที่ในการจัดสรรที่ดิน			จำนวนพื้นที่ตามข้อกำหนด			
	ไร่	ตารางวา	% ต่อพื้นที่โครงการ	ตารางวา	กฎหมายที่เกี่ยวข้อง		
ถนนภายในโครงการ,พื้นที่ถนน, ซอยระหว่างอาคาร	109	0	47.28	43,647.28	26.80%		
พื้นที่สวนหย่อม	0	1	44.55	144.55	0.09%		
พื้นที่สวนสาธารณะ	51	1	17.04	20,517.04	12.60%		
(ที่ดิน)	15	1	17.34	6,117.34	3.76%	4,848.23	ข้อกำหนดเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดินจังหวัดสมุทรปราการ พ.ศ.2546 หมวด8 ข้อ32
(น้ำ)	35	3	99.70	14,399.70	8.84%		
พื้นที่โรงเรียนอนุบาล	2	0	42.60	842.60	0.52%	800.00	ข้อกำหนดเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดินจังหวัดสมุทรปราการ พ.ศ.2546 หมวด8 ข้อ33
พื้นที่บ่อบำบัดน้ำเสีย	1	0	24.24	424.24	0.26%		
พื้นที่พักรยะ	0	2	90.80	290.80	0.18%		
พื้นที่สำนักงานนิติบุคคลหมู่บ้าน	0	0	20.00	20.00	0.01%	20.00	ข้อกำหนดเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดินจังหวัดสมุทรปราการ พ.ศ.2550 หมวด8 ข้อ36
พื้นที่จำหน่าย	242	1	64.59	106,964.59	59.54%		
รวมพื้นที่ทั้งหมด	407	0	51.10	162,851.10	100.00%		

#### 4.2.4. การแบ่งพื้นที่ภายในโครงการ



รูปที่ 4-3 แสดงแผนผังโครงการบ้านพักอาศัย

#### 4.2.5. รายละเอียดสถาณูปโภคและบริการสาธารณะภายในโครงการ



รูปที่ 4-4 แสดงภาพผังระบบสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะ

■ กรมสิทธิ์ของนิติบุคคลฯ                      ■ กรมสิทธิ์ของผู้ประกอบการ  
 กรมสิทธิ์ของนิติบุคคลบ้านพักฯ15



รูปที่ 4-5 แสดงซุ้มทางเข้าและสวนหย่อมหน้าโครงการ



รูปที่ 4-6 แสดงถนนภายในโครงการและบ่อบำบัดน้ำเสีย





รูปที่ 4-7 แสดงศาลพระพรหมและสนามฟุตบอล



รูปที่ 4-8 แสดงสวนสาธารณะและบ่อน้ำ



รูปที่ 4-9 แสดงลานแอโรบิกและสนามเด็กเล่น



รูปที่ 4-10 แสดงวินมอเตอร์ไซด์และตลาดริมฟุตบาท





รูปที่ 4-11 แสดงป้อมยามหน้าและหลังโครงการ



รูปที่ 4-12 แสดงพื้นที่สร้างสำนักงานนิติบุคคลในอนาคต

กรรมสิทธิ์ของบริษัทพุกษาเรียลเอสเตท จำกัด(มหาชน)



รูปที่ 4-13 แสดงอาคารพาณิชย์และสโมสร



รูปที่ 4-14 แสดงสระว่ายน้ำและสนามเทนนิส



รูปที่ 4-15 แสดงศูนย์ตำรวจชุมชนและพื้นที่ร.ร.อนุบาล

### 4.3 รายละเอียดด้านสังคมและการรวมกลุ่ม (มวลงชนสัมพันธ์)

โครงการบ้านพักกษา 15 ถึงจะมีการดูแลและบริหารงานหมู่บ้านโดยผู้ประกอบการคือ บริษัท พกษาเรียลเอสเตท จำกัด (มหาชน) ตั้งแต่เปิดโครงการจนกระทั่งสามารถจัดตั้งนิติบุคคลได้สำเร็จและได้โอนหน้าที่ให้เป็นของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรเป็นผู้ดูแล แต่ในการศึกษาวิจัยนี้ จำเป็นที่จะต้องศึกษาถึงองค์ความรู้ในด้านต่างๆ ซึ่งที่จะกล่าวถึงต่อไปนี้ ในการศึกษาลักษณะสังคม ที่เกี่ยวข้องกับการรวมกลุ่มของคนในชุมชน การอยู่ร่วมกันในสังคม อันเป็นเป้าหมายหลักของกระบวนการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร ซึ่งสามารถแบ่งได้เป็น 3 ช่วงเวลา ได้แก่

#### 4.3.1. ก่อนการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร<sup>1</sup>

##### 4.3.1.1. โครงการ SML

สมาชิกหมู่บ้านพกษา 15 ที่ได้เข้ามาซื้อเป็นเจ้าของที่อยู่อาศัย ในหมู่บ้านพกษา 15 ของบริษัท พกษาเรียลเอสเตท จำกัด(มหาชน) บางส่วนย้ายเข้ามาอยู่อาศัย ตั้งแต่กลางปี พ.ศ.2546 จนถึงปัจจุบัน โดยในช่วงปี 2548 สมาชิกในกลุ่มได้เริ่มพบปะ ทำความรู้จัก และทำงานร่วมกันครั้งแรกในโครงการ SML ของรัฐบาลของ พ.ต.ท. ดร.ทักษิณ ชินวัตร อดีต นายกรัฐมนตรี ซึ่งมีแนวคิดในการนำเม็ดเงินประมาณไปสู่ชาวบ้านโดยตรง ให้บริหารจัดการแก้ไขปัญหาที่ใกล้ตัวของตัวเอง โดยไม่มีการขึ้นำจากภาครัฐ โดยได้จัดซื้อ จัดหาเครื่องเสียงตามสาย ตามมติที่ประชุมของคณะกรรมการฯ ไว้เพื่อสำหรับเป็นเครื่องมือในการแจ้งประกาศข่าวสารภารกิจ ต่างๆ ที่เป็นประโยชน์ต่อชุมชน และต่อมาคณะกรรมการฯได้ร่วมกันจัดงานเพื่อประโยชน์สาธารณะ หลายโอกาส อาทิ การจัดงานวันพ่อ วันแม่แห่งชาติ งานวันเด็ก งานประเพณีลอย

<sup>1</sup> สัมภาษณ์ สมพงษ์ พลัฒ์อ่อน, รองประธานกรรมการนิติบุคคลหมู่บ้านพกษา15 จ.สมุทรปราการ, 3 พฤศจิกายน 2552.

กระทรวงงานรื่นเริงต่างๆ รวมทั้งในระหว่างที่ยังไม่มีคณะกรรมการหมู่บ้านเข้ามาดูแล รักษา คณะกรรมการโครงการ SML จึงได้เข้าไปรับอาสาเป็นผู้บริหารเสียงตามสาย ประกาศข่าวคราวต่างๆ เพื่อชุมชน อาทิ เรื่องความปลอดภัยในชีวิตและทรัพย์สิน แจ้งทรัพย์สินหาย ของตกหล่น คนหาย แจ้งข่าวเตือนอาชญากรรม ประกาศข่าวสารทางราชการ และใช้เป็นสื่อกลางเพื่อให้ประชาชนได้รับทราบนโยบายทางการเมืองของพรรคการเมืองต่างๆ ตลอดจนรับใช้สมาชิกในหมู่บ้านพฤษภา ในการแก้ไขปัญหาต่างๆที่เกิดขึ้นในการอยู่อาศัยร่วมกันของสมาชิกหมู่บ้านพฤษภา

#### 4.3.1.2. ชมรมแอโรบิกหมู่บ้านพฤษภา 15

เกิดขึ้นมาเนื่องมาจากต้องการสร้างกลุ่มคนในการดำเนินการขับเคลื่อน กิจกรรมร่วมกันภายในหมู่บ้าน และเพื่อใช้เป็นกลุ่มฐานเสียงในอนาคต โดยบริษัท พฤษภาเรียล เอสเตท จำกัด (มหาชน) ได้มีการสนับสนุนทางการเงินเพื่อใช้ซื้ออุปกรณ์ทางด้านเครื่องเสียง ในการทำกิจกรรม ปัจจุบันมีสมาชิกประมาณ 80 คน โดยจะผลัดเปลี่ยนหมุนเวียนมาเต้นประมาณ วันละ 20-30 คน ทุกวันจันทร์-เสาร์ เวลา 18.00 – 19.00 น. โดยคิดค่าบริการครั้งละ 20 บาทต่อคนต่อครั้ง สถานที่ออกกำลังกายคือลานอเนกประสงค์หมู่บ้านพฤษภา 15

#### 4.3.1.3. ชมรมอาสาพัฒนาหมู่บ้านพฤษภา 15

จากเดิมที่คณะกรรมการโครงการ SML ได้ร่วมกันจัดงานเพื่อประโยชน์สาธารณะ หลายโอกาส อาทิ การจัดงานวันพ่อ วันแม่แห่งชาติ งานวันเด็ก งานประเพณีลอยกระทงงานรื่นเริงต่างๆ รวมทั้งในระหว่างที่ยังไม่มีคณะกรรมการหมู่บ้านเข้ามาดูแล รักษา คณะกรรมการโครงการ SML จึงได้เข้าไปรับอาสาเป็นผู้บริหารเสียงตามสาย ประกาศข่าวคราวต่างๆ เพื่อชุมชน อาทิ เรื่องความปลอดภัยในชีวิตและทรัพย์สิน แจ้งทรัพย์สินหาย ของตกหล่น คนหาย แจ้งข่าวเตือนอาชญากรรม ประกาศข่าวสารทางราชการ และใช้เป็นสื่อกลางเพื่อให้ประชาชนได้รับทราบนโยบายทางการเมืองของพรรคการเมืองต่างๆ ตลอดจนรับใช้สมาชิกในหมู่บ้านพฤษภา ในการแก้ไขปัญหาต่างๆที่เกิดขึ้นในการอยู่อาศัยร่วมกัน ของสมาชิกหมู่บ้านพฤษภา ทำให้อาสาพัฒนาหมู่บ้านพฤษภา 15 หรือส่วนหนึ่งเป็นอดีตกรรมการโครงการ SML เดิม โดยสมาชิกชมรมอาสาพัฒนาหมู่บ้านพฤษภา 15 ตอนเริ่มต้นก่อตั้ง ทางทางชมรมฯจึงไม่หวังว่าจะมีสมาชิกเข้ามาสมัครเท่าไร อันเนื่องมาจากจะต้องสละเวลา และบางครั้งก็อาจจะมีค่าใช้จ่ายบ้าง แต่ก็มีความต้องการ ซึ่งในตอนแรกก่อตั้ง มีความคิดเห็นว่า ถ้าสมาชิกของชมรมฯ จะมาจากทุกเฟส ก็น่าจะเป็นตัวสะท้อน ความคิดเห็นและปัญหาของ ชุมชนในแต่ละเฟสได้ดีกว่า เพราะฉะนั้นคำว่า "ตัวแทนเฟส" ก็แสดงว่าจะต้องมี "เจ้าของเฟส" คนที่เป็นเจ้าของเฟส แต่ละเฟส ก็คือ"สมาชิก

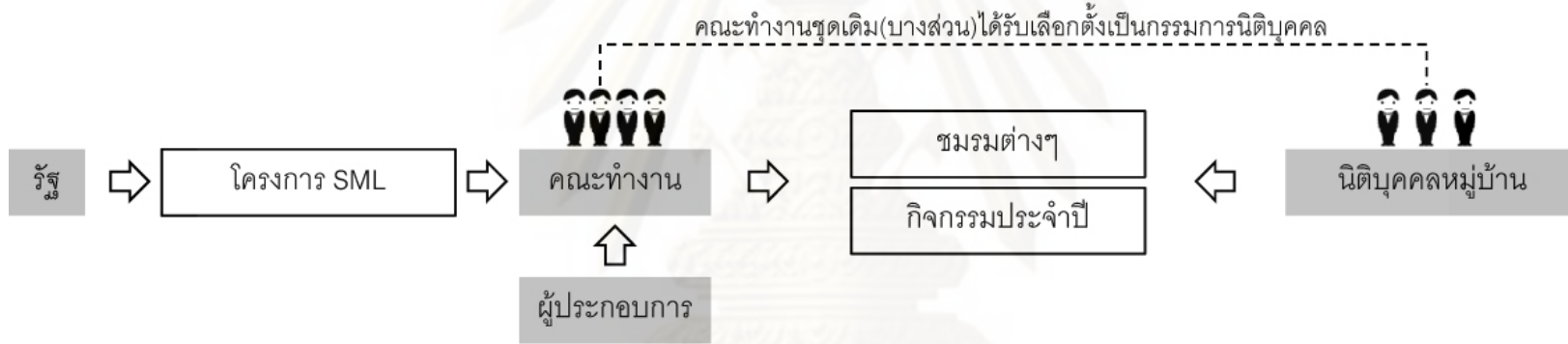
ทั้งหมดของเฟส" นั้นๆ หรือไม่ก็ต้องเป็นสมาชิกส่วนใหญ่ของเฟสนั้นๆ (อาจจะ 60-70 %)โดยหลักแล้ว ถ้าจะเป็นตัวแทนเฟส ที่เป็นทางการ มันก็ต้องได้รับการคัดเลือกจากสมาชิกในแต่ละเฟส แต่ปัญหาที่พบคือ คำว่า"ชมรม" มันเป็นองค์กร ที่ไม่มีกฎหมายรองรับ และไม่มีการจดทะเบียนเหมือนสมาคม และมูลนิธิ ดังนั้น จึงเป็นองค์กรที่ไม่เป็นทางการ ดังนั้น การเรียกว่า "เป็นตัวแทนเฟส" เลยๆ อาจขาดความชอบธรรม แต่ในความจริงที่เกิดขึ้น สมาชิกในหมู่บ้านพฤษภาฯ ทุกท่านก็ไม่ใช่ว่าจะสนใจที่จะสมัครเป็นสมาชิกกันทุกคน ดังนั้น คำว่าตัวแทนเฟส จึงเป็นเพียงตัวแทนของ สมาชิกในหมู่บ้านพฤษภาฯ ที่สนใจสมัครเป็นสมาชิกของชมรมเท่านั้น ไม่ใช่เป็นตัวแทนเฟสของทุกๆ เรื่อง แต่ประการใด อีกประการหนึ่ง คำว่า "เฟส" นั้น ไม่ใช่องค์กร แบบ หมู่บ้าน หรือ ตำบล เพราะยังขาดสิ่งทีเรียกว่า "นิติสัมพันธ์" หรือ แม้กระทั่ง "ชุมชนสัมพันธ์" หรือแปลตรงๆ ว่า การร่วมมือ ร่วมใจกันอย่างแข็งขัน ยกตัวอย่างเช่น บ้านใกล้เคียงเคียงยังไม่รู้จักกัน ดังนั้น เวลาจะดำเนินการอะไร จึงมีความจำเป็นต้องอุปโลกน์ บุคคลใดบุคคลหนึ่งขึ้นมา ก่อน เพื่อให้สามารถขับเคลื่อนกิจกรรมต่างๆ ได้ และต่อมาเมื่อชุมชนนั้น เข้มแข็ง หรือมีการรวมตัวกันมากขึ้น ก็อาจจะได้ตัวแทนเฟสตัวจริงมาแทน

#### 4.3.1.4. กิจกรรมประจำปี

การจัดงานเพื่อประโยชน์สาธารณะ หลายโอกาส อาทิ การจัดงานวันพ่อ วันแม่แห่งชาติ งานวันเด็ก งานประเพณีลอยกระทงงานรื่นเริงต่างๆ โดยบริษัท พฤษภาเรียลเอสเตท จำกัด (มหาชน) ได้มีการสนับสนุนทางการเงินเพื่อดำเนินงาน โดยมีชมรมอาสาพัฒนาหมู่บ้านพฤษภา 15 เป็นผู้ดำเนินการประสานงานด้านต่างๆ (แผนผังที่ 4-1)

ศูนย์วิทยทรัพยากร  
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย





ในช่วงแรกผู้ประกอบการร่วมสนับสนุนกิจกรรมต่างๆภายในหมู่บ้านผ่านกลุ่มคณะทำงานซึ่งเป็นลูกบ้านของโครงการที่ได้รับการแต่งตั้งจากโครงการSMLของภาครัฐ

แผนผังที่ 4-1 แสดงกระบวนการการเกิดปฏิสัมพันธ์ภายในชุมชนโครงการบ้านพักฯ15

#### 4.3.2. ระหว่างการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร

##### 4.3.2.1. การคัดเลือกผู้เข้าร่วมสมัครเป็นคณะกรรมการนิติบุคคล<sup>2</sup>

เมื่อโครงการหมู่บ้านพักอาศัย 15 ได้ทำการก่อสร้างบ้านแล้วเสร็จ ปิดการขายทั้งโครงการ และได้ประกาศให้สมาชิกหมู่บ้านพักอาศัย 15 เพื่อทำการจัดตั้งนิติบุคคลให้แล้วเสร็จภายใน 180 วัน และสมาชิกหมู่บ้านพักอาศัยได้รับทราบเรื่องตามระเบียบและข้อกำหนดแล้ว สมาชิกในหมู่บ้านก็ต้องมีหน้าที่และความรับผิดชอบ ดำเนินการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรให้แล้วเสร็จภายใน 180 วัน โดยทางผู้ประกอบการคือบริษัท พุกกาเรียลเอสเตท จำกัด (มหาชน) ได้ให้ผู้ที่สนใจจะลงสมัครเลือกตั้งเป็นคณะกรรมการนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรมาลงชื่อแสดงความจำนงไว้ โดยมีผู้เข้าร่วมสมัครทั้งหมดประมาณ 30 คน โดยสามารถแบ่งออกได้เป็น 3 กลุ่มหลักๆ ได้แก่

- กลุ่มที่ 1 กลุ่มผู้สมัครที่เป็นอดีตกรรมการโครงการ SMLเดิมและมีตำแหน่งผู้ใหญ่บ้าน อ.บ.ต. หมู่ 3 จ. สมุทรปราการเป็นแกนนำ
- กลุ่มที่ 2 กลุ่มผู้สมัครที่เป็นอดีตกรรมการโครงการ SMLเดิมและมีตำแหน่งที่ปรึกษาชมรมอาสาพัฒนาหมู่บ้านพักอาศัย 15 เป็นแกนนำ
- กลุ่มที่ 3 กลุ่มผู้สมัครอิสระ

##### 4.3.2.2. การประชาสัมพันธ์เรื่องการจะจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้าน<sup>3</sup>

ลูกบ้านภายในโครงการรับทราบข่าวสารหลัก ผ่านจดหมายที่ทางบริษัท พุกกาเรียลเอสเตท จำกัด (มหาชน) ได้ส่งให้ตามบ้านและป้ายประกาศหาเสียงของแต่ละกลุ่มที่ลงเลือกตั้ง โดยผู้สมัครมีการเดินหาเสียงเหมือนการเลือกตั้งส.ส.รวมถึงประกาศผ่านเสียงตามสายภายในหมู่บ้าน ซึ่งระหว่างการหาเสียงผู้สมัครก็จะทำการชี้แจงเกี่ยวกับข้อดีของการเป็นนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรไปพร้อมๆกัน ทำให้ลูกบ้านสามารถรับทราบข้อมูลอันจะเป็นประโยชน์ต่อการตัดสินใจลงมติเพื่อการจัดตั้งนิติบุคคลฯนอกเหนือจากการหาเสียงเพื่อประโยชน์ในแต่ละกลุ่มเลือกตั้งของตนเท่านั้น

<sup>2</sup> สัมภาษณ์ อภิชาติ สุธาธรธร, เจ้าหน้าที่ฝ่ายบริหารโครงการโซนใต้ NW บริษัท พุกกาเรียลเอสเตท จำกัด มหาชน, 8 ตุลาคม 2552.

<sup>3</sup> สัมภาษณ์ ปณาลี พลสุธ, ลูกบ้านในโครงการบ้านพักอาศัย 15 และเจ้าหน้าที่สำนักงานนิติบุคคลหมู่บ้านพักอาศัย 15, 3 พฤศจิกายน 2552.

#### 4.3.2.3. วันเลือกตั้งลงมติเพื่อจะจัดตั้งนิติบุคคล<sup>4</sup>

มีลูกบ้านเข้าร่วมประชุมประมาณ 500 คน โดยมีมติว่า “หากลูกบ้านกลุ่มที่มาลงมติในวันนั้นเห็นด้วยและไม่มีการคัดค้าน ถือว่า มติเป็นเอกฉันท์ ถึงแม้จะมีจำนวนคนไม่ถึงตามที่กฎหมายระบุไว้ว่าให้เกินกึ่งหนึ่งของจำนวนลูกบ้านทั้งหมดก็ตาม เมื่อสามารถลงมติที่ประชุมเพื่อทำการจัดตั้งนิติบุคคลฯโดยไม่มีผู้คัดค้านได้สำเร็จแล้ว จึงทำการเลือกคณะกรรมการเพื่อที่จะมาดำรงตำแหน่งเป็นคณะกรรมการนิติบุคคลของหมู่บ้านพฤกษา15” ในขั้นตอนนี้ ลูกบ้านที่มาเลือกตั้งจะได้ไปเลือกคณะกรรมการซึ่งจะมีรูปภาพของผู้สมัคร โดยผู้ที่มีคะแนนมากที่สุดจะได้เป็น ประธานกรรมการนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร ซึ่งผู้ที่ได้คือ คุณสิทธิติล พันธุ์ภูมิ แกนนำกลุ่มที่1 และในส่วนตัวาแหน่งอื่นๆมาจากผู้ที่ได้คะแนนลดหลั่นลงมาตามลำดับ

#### 4.3.3. ภายหลังการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร

ภายหลังจากการเลือกตั้งคณะกรรมการเพื่อมารับมอบการโอนระบบสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะจากบริษัทพฤกษาเรียลเอสเตท จำกัด (มหาชน) ได้มีการจัดตั้งองค์กรเพื่อมาบริหารงาน ดังนี้

##### 4.3.3.1. คณะกรรมการนิติบุคคลหมู่บ้านพฤกษา15<sup>5</sup>

ปัจจุบันมีคณะกรรมการนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรโดยมีการคัดเลือกจากลูกบ้าน โดยมีจำนวนกรรมการ 14 คน โดยกรรมการบางส่วนมาจากอดีตกรรมการโครงการ เอสเอ็ม แอล เดิม และกลุ่มอาสาพัฒนาหมู่บ้านพฤกษา 15 ทำหน้าที่ดำเนินงานดูแลบริหารชุมชนทั้งหมดในโครงการ ซึ่งคณะกรรมการนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร มีโครงสร้าง ดังนี้

<sup>4</sup> สัมภาษณ์ วีรชัย วิชกรรม, ผู้อำนวยการฝ่ายปฏิบัติการ บริษัท คลอลิตี้ พร็อพเพอร์ตี้ เมเนจเม้นท์ จำกัด, 3 ธันวาคม 2552.

<sup>5</sup> สัมภาษณ์ สิทธิติล พันธุ์ภูมิ, ประธานกรรมการนิติบุคคลหมู่บ้านพฤกษา 15, 1 กันยายน 2552.

#### แผนผังที่ 4-2 แสดงผังโครงสร้างคณะกรรมการนิติบุคคลบ้านพฤษา15



#### 4.3.3.2. การเก็บค่าส่วนกลาง<sup>6</sup>

- ลักษณะการเก็บค่าส่วนกลางมีการจัดเก็บเป็นรายเดือน ดังนี้
  - บ้านเดี่ยว 73 หลัง 500 บาท/หลัง
  - บ้านแฝด 626 หลัง 200 บาท/หลัง
  - ทาวน์เฮ้าส์ 2,583 หลัง 200 บาท/หลัง
- จำนวนเงินค่าบริหารและจัดการส่วนกลางที่จัดเก็บจากลูกบ้านทั้งหมด 687,300 บาท/เดือน แต่สามารถเก็บได้จริงประมาณ 80% ของจำนวนลูกบ้านทั้งหมด ดังนั้น ในแต่ละเดือนจะเก็บได้ประมาณ 550,000 บาท/เดือน โดยลูกบ้านที่ได้ชำระค่าส่วนกลางในแต่ละเดือนจะได้สติ๊กเกอร์เข้า-ออกโครงการและถังขยะของโครงการโดยจะมีรถขยะมาเก็บทุกวัน
- จำนวนค่าบริหารและจัดการส่วนกลางของหมู่บ้านประมาณ 650,000 บาท/เดือน ได้แก่

1. สาธารณูปโภคในหมู่บ้านที่อยู่ในความดูแลของนิติบุคคล ประกอบด้วย
  - สวนสาธารณะ
  - สวนหย่อม
  - ถนนทั้งหมดในโครงการ
  - สระว่ายน้ำ/ สโมสร(ใช้เป็นสำนักงานนิติบุคคลพฤษา15ชั่วคราว)
  - ระบบสุขาภิบาลในโครงการ

<sup>6</sup> สัมภาษณ์ รัชฎาภรณ์ แก้วักัญญา, ลูกบ้านในโครงการบ้านพฤษา15และเจ้าหน้าที่สำนักงานนิติบุคคลหมู่บ้านพฤษา15, 3 พฤศจิกายน 2552.



- ที่พักขยะ
- พื้นที่ที่กินไว้เป็นโรงเรียนอนุบาล (ปัจจุบันให้เช่าเป็น ตลาด)
- พื้นที่สร้างสำนักงานนิติบุคคล 20 ตารางวา

## 2. บริการสาธารณะในหมู่บ้าน ประกอบด้วย

- เจ้าหน้าที่รักษาความปลอดภัย 18 คน
- เจ้าหน้าที่นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรพฤกษา 15 จำนวน 2 คน
- พนักงานรักษาความสะอาด/ พนักงานดูแลสวน
- บริการน้ำและไฟฟ้าสาธารณะ
- ไฟฟ้าบอบำบัดน้ำเสีย
- ค่ารถเก็บขยะ
- ค่าโทรศัพท์

## 3. เงินช่วยเหลือสาธารณะประโยชน์

- โครงการมีรายได้เพิ่มเติมจากสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะต่างๆ นอกเหนือจากการจัดเก็บจากลูกบ้าน ได้แก่ กิจกรรมตกปลาในทะเลสาบ, รถขายกับข้าว,เช่าสถานที่จัดงาน/ ทำกิจกรรม

- ปัจจุบันโครงการบ้านพฤกษา15 มีเงินกองทุนในการรักษาสาธารณูปโภคโดยมีการจัดเก็บล่วงหน้า 2 ปีที่เหลือจากที่บริษัท พฤกษาฯเป็นผู้ดำเนินการเก็บ โดยเป็นจำนวนเงินทั้งสิ้น 3,000,000 บาท และยังมีเงินกองทุนค่าบำรุงสาธารณูปโภคจากผู้จัดสรรโครงการอีก 114,690,503.2 บาท

ศูนย์วิทยทรัพยากร  
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

#### 4.4. ข้อมูลทั่วไปของบริษัทพุกษาเรียลเอสเตท จำกัด (มหาชน)<sup>7</sup>

ชื่อโครงการ บริษัทพุกษาเรียลเอสเตท จำกัด (มหาชน)

ที่ตั้ง ชั้น 27 - 30 อาคารเอสเอ็ม ทาวเวอร์ 979/83ถ.พหลโยธิน แขวง

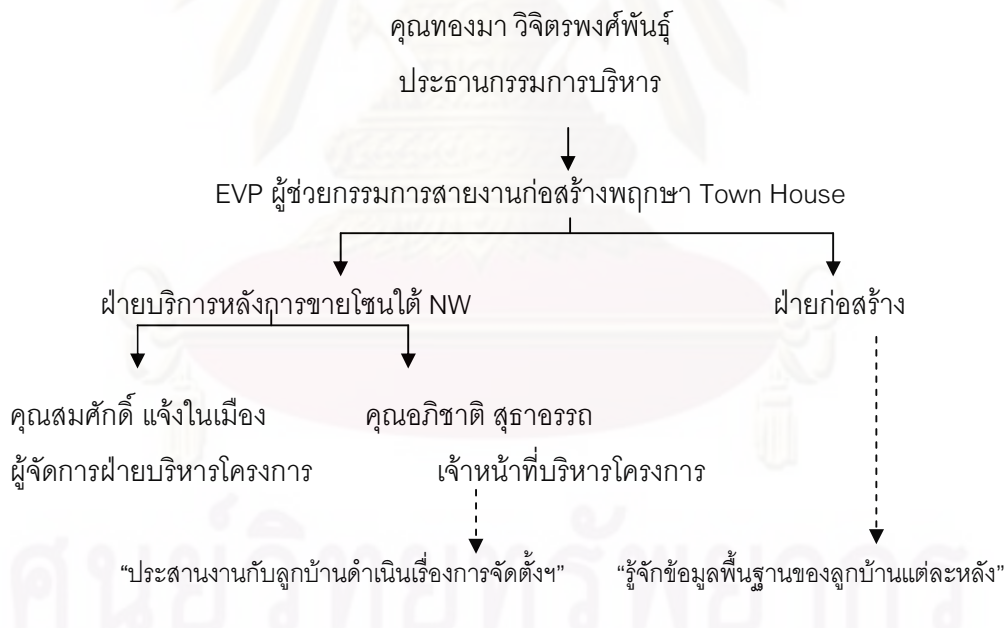
สามเสนใน เขตพญาไท กรุงเทพฯ 10400

สรุปข้อมูลโครงการเพื่อการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร<sup>8</sup>

- โครงการเก่าก่อน พรบ.จัดสรร 2543 ได้ยกโครงการให้เป็นสาธารณะประโยชน์ จำนวน 7 โครงการ
- โครงการที่จัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรแล้วจำนวน 11 โครงการ
- โครงการจัดสรรที่ดินที่ซื้อคืน LG หมดแล้วพร้อมจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร จำนวน 49 โครงการ (ข้อมูลวันที่ 19 พฤษภาคม 2552)

#### 4.5. โครงสร้างองค์กรและการบริหารงานในส่วนที่เกี่ยวข้องกับโครงการบ้านพุกษา<sup>15</sup>

แผนผังที่ 4-3 โครงสร้างองค์กรและการบริหารงานในส่วนที่เกี่ยวข้องกับกรณีศึกษา



<sup>7</sup> บริษัท พุกษาเรียลเอสเตท จำกัด (มหาชน), ข้อมูลทั่วไป [ออนไลน์], ธันวาคม 2552. แหล่งที่มา [www.ps.co.th/t/corpinfo.rhtml](http://www.ps.co.th/t/corpinfo.rhtml)

<sup>8</sup> สรุปข้อมูลโครงการเพื่อการจัดตั้งนิติบุคคลบ้านจัดสรร, บริษัท พุกษาเรียลเอสเตท จำกัด มหาชน, เอกสารไม่ตีพิมพ์เผยแพร่

<sup>9</sup> สัมภาษณ์ อภิชาติ สุธาอรรถ, เจ้าหน้าที่ฝ่ายบริหารโครงการโซนใต้ NW บริษัท พุกษาเรียลเอสเตท จำกัด มหาชน, 29 สิงหาคม 2552.

#### 4.6. การวางแผนการดำเนินการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านพฤษภา15 จ.สมุทรปราการ

##### 4.6.1. ก่อนการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร

การวางแผนกระบวนการก่อนการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร มีวัตถุประสงค์เพื่อต้องการสร้างกลุ่มทางสังคม โดยการจัดหาคนกลางร่วมประสานงานคนที่ 1 ได้แก่ ตัวแทนลูกบ้าน โดยมีลักษณะงานที่ต้องดำเนินการ คือ ดำเนินกิจกรรมมวลชนสัมพันธ์ระหว่างลูกบ้านทั้งโครงการ เพื่อให้บรรลุเป้าหมายในการ เกิดกลุ่มคนขับเคลื่อนกิจกรรมภายในหมู่บ้าน (แผนผังที่ 4-4)

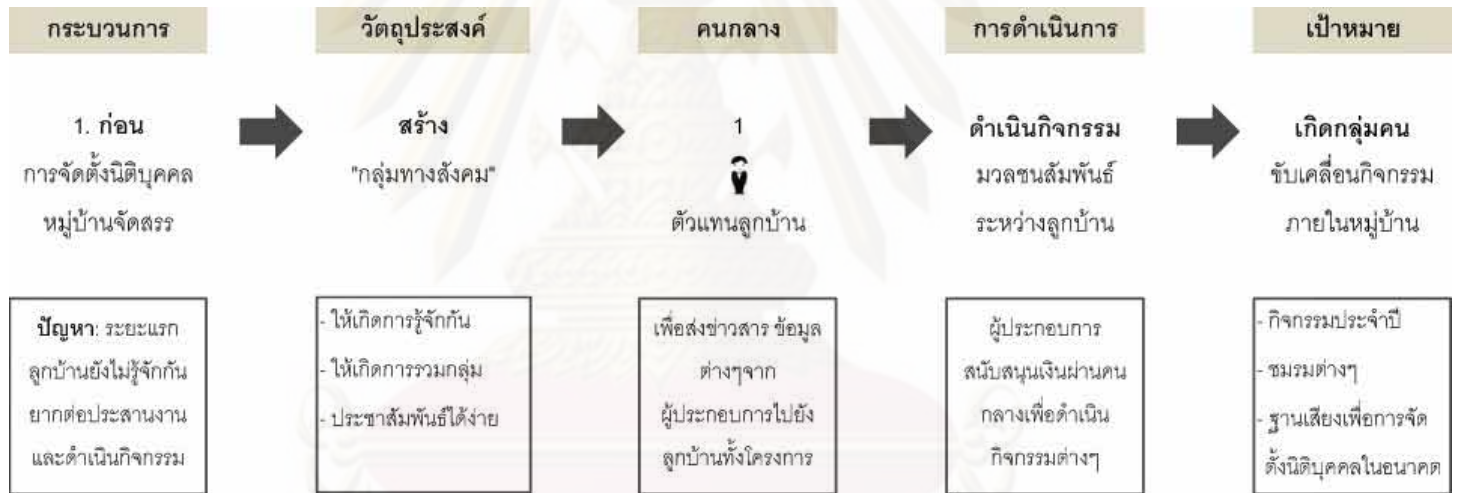
##### 4.6.2. ระหว่างการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร

การวางแผนกระบวนการระหว่างการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร มีวัตถุประสงค์เพื่อต้องการเตรียมจัดตั้งนิติบุคคล โดยการจัดหาคนกลางร่วมประสานงานคนที่ 2 ได้แก่ บริษัทที่เชี่ยวชาญด้านการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร บริษัท คลอคลิตี้ พร็อพเพอร์ตี้ เมเนจเม้นท์ จำกัด (QPM) โดยมีลักษณะงานที่ต้องดำเนินการ คือ 1) สร้างองค์ความรู้ 2) จัดประชุมใหญ่ 3) จัดการเลือกตั้ง 4) เป็นตัวแทนยื่นขอจดทะเบียนนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร เพื่อให้บรรลุเป้าหมายในการรวบรวมมติลูกบ้านให้ได้เกินกึ่งหนึ่งของฝั่งจำหน่ายโครงการจัดสรรที่ดินในการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร ตลอดจนสามารถยื่นขอจดทะเบียนเพื่อให้เจ้าพนักงานที่ดินอนุมัติหนังสือสำคัญการจดทะเบียนนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร ณ สำนักงานที่ดิน (แผนผังที่ 4-5)

##### 4.6.3. ภายหลังการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร

การวางแผนกระบวนการหลังการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร มีวัตถุประสงค์เพื่อต้องการเตรียมการโอน โดยการจัดหาคนกลางร่วมประสานงานคนที่ 3 ได้แก่ คณะกรรมการนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร โดยมีลักษณะงานที่ต้องดำเนินการ คือ รับโอนทรัพย์สินส่วนกลางจากผู้ประกอบการ เพื่อให้บรรลุเป้าหมายในการโอนทรัพย์สินส่วนกลางนำไปดูแลและบริหารต่อจากผู้ประกอบการ (แผนผังที่ 4-6)

ศูนย์วิจัยทรัพยากร  
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

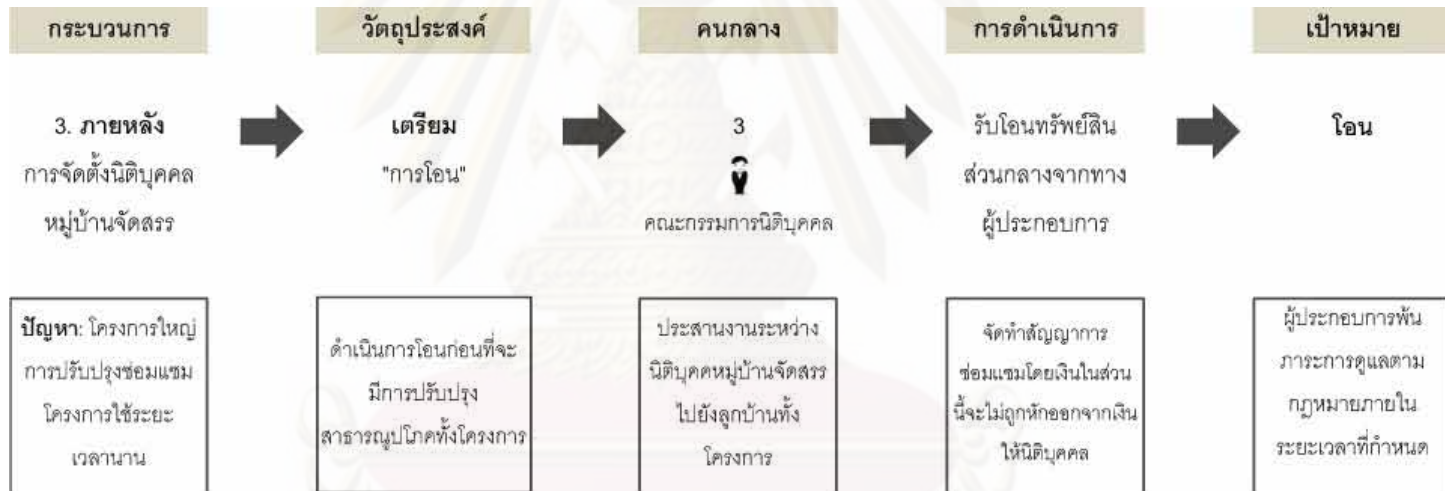


แผนผังที่ 4-4 แสดงขั้นตอนการวางแผนการดำเนินการก่อนจัดตั้งนิติบุคคล





แผนผังที่ 4-5 แสดงขั้นตอนการวางแผนการดำเนินการระหว่างจัดตั้งนิติบุคคล



แผนผังที่ 4-6 แสดงขั้นตอนการวางแผนการดำเนินการหลังจัดตั้งนิติบุคคล

## บทที่ 5

### อภิปรายผลการศึกษา

การศึกษาเรื่องกระบวนการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรของโครงการจัดสรรขนาดใหญ่ นั้น พบว่า สังคมหมู่บ้านจัดสรรไม่เหมือนสังคมของชุมชนที่เกิดตามธรรมชาติที่คนในชุมชนมีความ รู้จักสืบทอดกันมายาวนานจากรุ่นสู่รุ่น ดังนั้นผู้ประกอบการจึงเป็นผู้ที่มีบทบาทที่สำคัญที่สุด ในการที่จะเป็นผู้เริ่มต้นขับเคลื่อนให้เกิดกระบวนการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร โดยการอภิปรายผล การศึกษา ผู้วิจัยสามารถจำแนก ได้ดังนี้

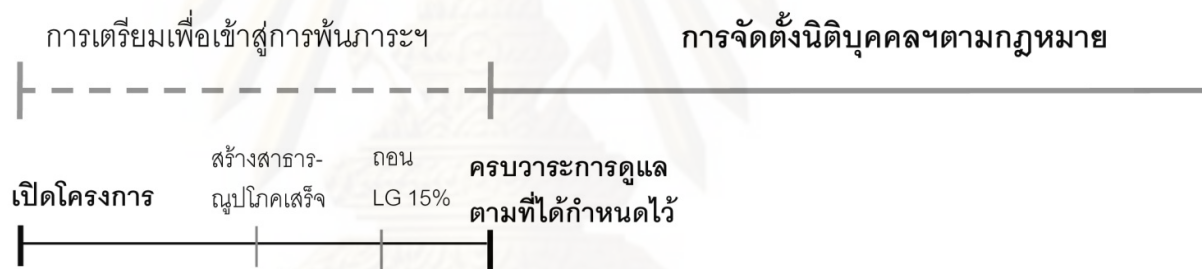
- 5.1. แผนการดำเนินการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร
- 5.2. บุคคลที่เกี่ยวข้องในการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร
- 5.3. ขั้นตอนในการดำเนินการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร
- 5.4. ระยะเวลาที่ใช้ในการดำเนินการเพื่อการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร
- 5.5. รายละเอียดค่าใช้จ่ายในการดำเนินการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร
- 5.6. วิธีการดำเนินการการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรตามกรณีศึกษา

ในการดำเนินการศึกษา ผู้วิจัยสามารถจำแนกกระบวนการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร ได้เป็น 3 ช่วง<sup>1</sup> ดังนี้

1. **ก่อนการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร** (ขั้นตอนการเตรียมการของผู้ประกอบการที่ ต้องการจะพ้นจากหน้าที่บำรุงรักษาสาธารณูปโภคตามมาตรา 43 ) ครอบคลุมตั้งแต่ เมื่อ ผู้ประกอบการได้รับใบอนุญาตจัดสรรเปิดขายโครงการ – ครบกำหนดการดูแลของผู้ประกอบการ เตรียมเอกสารประกาศจัดตั้งนิติบุคคลฯ ทั้งนี้หมายถึงรวมถึง การเตรียมสภาพทางกายภาพของ โครงการให้มีสาธารณูปโภคครบถ้วนตามแผนผังที่ได้ขออนุญาตจัดสรร รวมถึงมีจำนวนลูกบ้าน เกินกึ่งหนึ่งของโครงการที่พร้อมสำหรับการประกาศจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรต่อไป (แผนผังที่ 5-1)

<sup>1</sup> สัมภาษณ์ อภิชาติ สุทธอรธร, เจ้าหน้าที่ฝ่ายบริหารโครงการโซนใต้ NW บริษัท พุกษาเรียลเอสเตท จำกัด มหาชน, 29 สิงหาคม 2552.

1. ก่อน  
(เปิดโครงการ – ผู้ประกอบการดูแลจนครบกำหนด)



แผนผังที่ 5-1 ขอบเขตของงานวิจัยในช่วงก่อนการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร



2. ระหว่างการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร (ขั้นตอนการดำเนินการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร)ครอบคลุมตั้งแต่ ผู้ประกอบการได้ทำการประกาศให้ลูกบ้านทำการจัดตั้งนิติบุคคลภายในระยะเวลาที่กำหนด – ได้หนังสือสำคัญการจดทะเบียนนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร (ใบจ.ส.ก. 10) ทั้งนี้หมายรวมถึง การดำเนินการเพื่อรวบรวมเสียงของลูกบ้านให้เกิดกึ่งหนึ่งในการลงมติจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรเพื่อจัดตั้งนิติบุคคล และแต่งตั้งตัวแทนของลูกบ้านเพื่อยื่นเอกสาร ณ สำนักงานที่ดิน เพื่อขอรับหนังสือสำคัญการจดทะเบียนนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร (ใบจ.ส.ก.10) (แผนผังที่ 5-2)



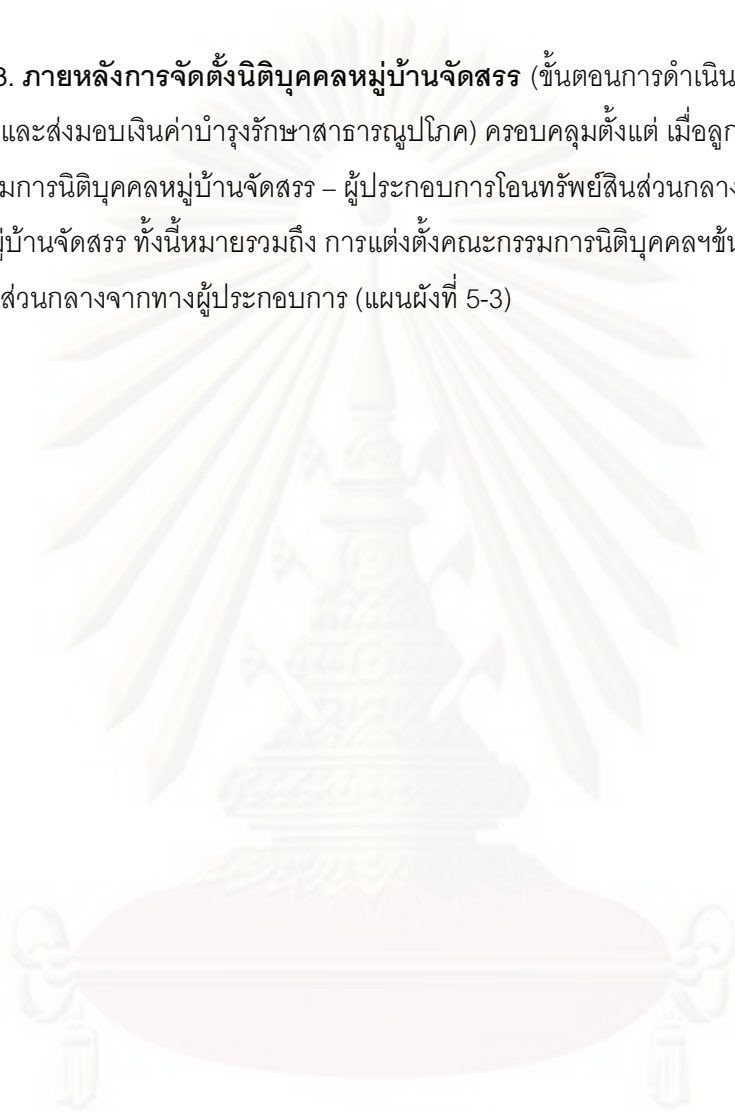
ศูนย์วิทยทรัพยากร  
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย



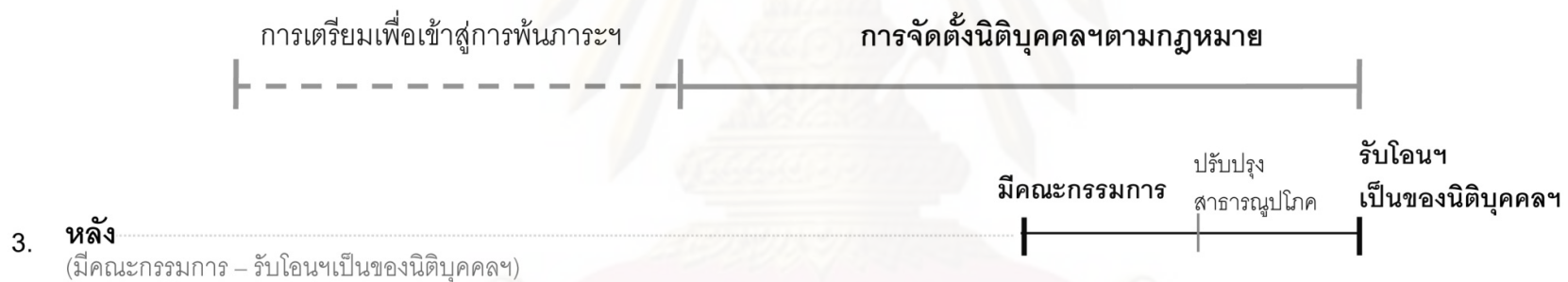
2. **ระหว่าง**  
(ประกาศจัดตั้งฯ – ได้ใบ จสก.10)

แผนผังที่ 5-2 ขอบเขตของงานวิจัยในช่วงระหว่างการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร

3. ภายหลังการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร (ขั้นตอนการดำเนินการจดทะเบียนโอนทรัพย์สินและส่งมอบเงินค่าบำรุงรักษาสาธารณูปโภค) ครอบคลุมตั้งแต่ เมื่อลูกบ้านได้มีคณะกรรมการนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร – ผู้ประกอบการโอนทรัพย์สินส่วนกลางมาเป็นของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร ทั้งนี้หมายรวมถึง การแต่งตั้งคณะกรรมการนิติบุคคลฯขึ้นมารับมอบโอนทรัพย์สินส่วนกลางจากทางผู้ประกอบการ (แผนผังที่ 5-3)



ศูนย์วิทยทรัพยากร  
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย



แผนผังที่ 5-3 ขอบเขตของงานวิจัยในช่วงหลังการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร



### 5.1. แผนการดำเนินการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร

ผู้ประกอบการได้ดำเนินการวางแผนจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร(ตารางที่5-1)มีความสอดคล้องกับขั้นตอนตามกฎหมายเนื่องจากกฎหมายได้กำหนดให้มีผู้ตรวจสอบการดำเนินการในแต่ละขั้นตอน รวมทั้งยังกำหนดผู้ดำเนินการในแต่ละช่วง แต่จากผลการศึกษาพบว่า ในช่วงภายหลังการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร ผู้ประกอบการได้มีการปรับเปลี่ยนการดำเนินงาน โดยได้ทำการโอนสาธารณูปโภคส่วนกลางให้แก่นิติบุคคลก่อนที่จะมีการปรับปรุงให้มีสภาพดี เนื่องจากกฎหมายไม่ได้ระบุผู้ตรวจสอบที่ชัดเจนมีเพียงแจ้งไว้ใน พ.ร.บ.การจัดสรรที่ดิน พ.ศ.2543 มาตรา 52 ว่า “ในกรณีที่ผู้จัดสรรที่ดินกระทำการใด ๆ อันเป็นเหตุให้ประโยชน์แห่งภาระจำยอม ตามมาตรา 43 ลดไปหรือเสื่อมความสะดวก หรือกระทำการอย่างหนึ่งอย่างใดให้ผิดไปจากแผนผังโครงการ หรือวิธีการจัดสรรที่ดินที่ได้รับอนุญาตจากคณะกรรมการ ให้คณะกรรมการ คณะอนุกรรมการ หรือผู้ซึ่งคณะกรรมการมอบหมาย มีอำนาจสั่งให้ผู้จัดสรรที่ดินระงับการกระทำนั้น และบำรุงรักษาสาธารณูปโภคให้คงสภาพดังเช่นที่ได้จัดทำขึ้น หรือดำเนินการตามแผนผังโครงการ หรือวิธีการจัดสรรที่ดินที่ได้รับอนุญาตจากคณะกรรมการภายในระยะเวลาที่กำหนด” ซึ่งถ้าหากไม่มีลูกบ้านร้องเรียน จะส่งผลทำให้ผู้ประกอบการสามารถย่นระยะเวลาในการโอนให้เร็วขึ้นได้มาก

กระบวนการ	เป้าหมาย	วัตถุประสงค์	ผู้ตรวจสอบ	กฎหมายกำหนดผู้ดำเนินการ
ก่อน	"ความครบถ้วนของโครงการ"	สาธารณูปโภคครบตามผังขออนุญาตโครงการ สัญญาจะซื้อจะขายเกินกึ่งหนึ่งของผังโครงการ ระยะเวลาดูแลของผู้ประกอบการตามกฎหมาย	กรมที่ดิน กรมที่ดิน กรมที่ดิน	ผู้ประกอบการ ผู้ประกอบการ ผู้ประกอบการ
ระหว่าง	"หนังสือสำคัญการจดทะเบียนฯ (จสก.10)"	ผู้ประกอบการประกาศจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร ประชุมใหญ่ลูกบ้านมีมติจัดตั้งเกินกึ่งหนึ่งของผังโครงการ ตัวแทนลูกบ้านยื่นเอกสารขอจดทะเบียนนิติฯ	กรมที่ดิน กรมที่ดิน กรมที่ดิน	ลูกบ้าน ลูกบ้าน ลูกบ้าน
หลัง	"นิติบุคคลฯรับมอบโอนทรัพย์สินฯ"	นิติบุคคลฯต้องมีคณะกรรมการหมู่บ้านดำเนินการ จดทะเบียนโอนฯ ปรับปรุงสาธารณูปโภคให้อยู่ในสภาพดี	กรมที่ดิน กรมที่ดิน -	ลูกบ้าน ผู้ประกอบการ+นิติบุคคลฯ ผู้ประกอบการ

ตารางที่5-1 แสดงแผนการดำเนินการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรตามกรณีศึกษา

## 5.2. บุคคลที่เกี่ยวข้องในการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร



รูปที่ 5-1 แสดงบุคคลที่เกี่ยวข้องในการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรตามกรณีศึกษา

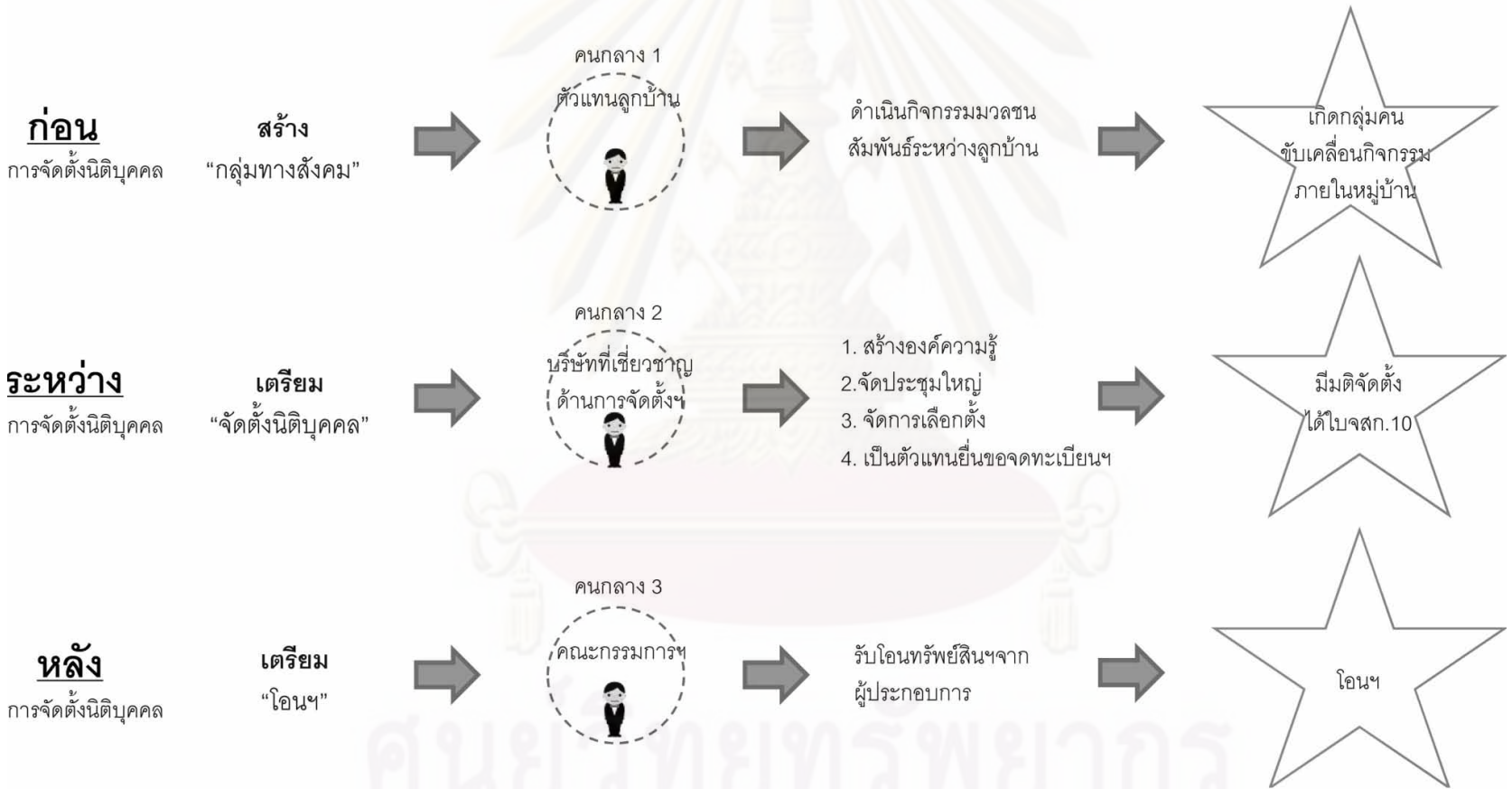
กลุ่มบุคคลที่มีส่วนเกี่ยวข้องในกระบวนการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรตามที่กฎหมายได้กำหนดไว้ประกอบไปด้วย (รูปที่ 5-1)

1. ผู้ประกอบการจัดสรร
2. ลูกบ้านทั้งโครงการ
3. เจ้าหน้าที่กรมที่ดิน

โดยจากการศึกษาพบว่า ได้มีการเพิ่มเติม คนกลาง ร่วมประสานงานระหว่างลูกบ้านกับผู้ประกอบการ เพื่อให้การดำเนินการสำเร็จลุล่วงไปได้ด้วยดี โดยแบ่งเป็น 3 ช่วง (รูปที่ 5-2) ดังนี้

ศูนย์วิทยทรัพยากร  
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

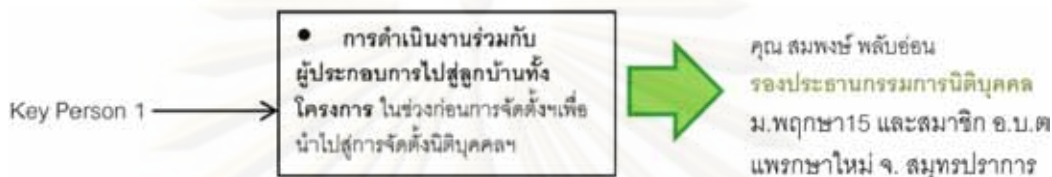
กระบวนการ	วัตถุประสงค์	คนกลาง	ลักษณะงานที่ต้องดำเนินการ	เป้าหมาย
-----------	--------------	--------	---------------------------	----------



รูปที่ 5-2 แสดงลักษณะของบุคคลสำคัญที่เกี่ยวข้อง (คนกลาง)



5.2.1. ก่อนการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร พบว่าชุมชนหมู่บ้านจัดสรรไม่เหมือนชุมชนที่เกิดขึ้นตามธรรมชาติ ดังนั้นในระยะแรกลูกบ้านยังไม่รู้จักกัน ยากต่อประสานงานและดำเนินกิจกรรมต่างๆ ผู้ประกอบการต้องหาตัวแทนลูกบ้านเพื่อนำไปสู่การสร้างกลุ่มทางสังคมเพื่อขับเคลื่อนกิจกรรมต่างๆภายในหมู่บ้าน

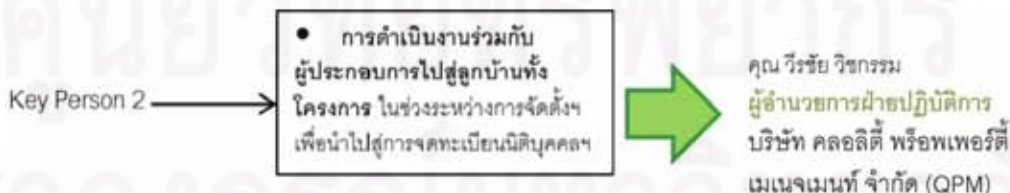


แผนผังที่ 5-4 แสดงรายละเอียดคนกลางช่วงก่อนการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร

บุคคลสำคัญที่เกี่ยวข้องคนที่ 1 คือ คุณสมพงษ์ พลับอ่อน ลูกบ้านโครงการ พฤษา15 จ.สมุทรปราการ เฟส 4 ได้เข้าทำการอยู่อาศัยในโครงการตั้งแต่ปี พ.ศ. 2546 โดยปัจจุบันดำรงตำแหน่งสมาชิก อ.บ.ต.แพรกษาใหม่และรองประธานกรรมการนิติบุคคลหมู่บ้าน พฤษา15 จ.สมุทรปราการ ซึ่งมีคุณสมบัติที่ตรงกับวัตถุประสงค์ที่ได้ตั้งไว้ คือ

1. เป็นผู้นำชุมชนอย่างไม่เป็นทางการในจัดกิจกรรมต่างๆภายในโครงการมาโดยตลอด โดยสามารถรวบรวมกลุ่มคนเพื่อขับเคลื่อนกิจกรรมต่างๆได้ด้วยดี
2. มีความทัศนคติที่ดีต่อการผลักดันให้หมู่บ้านเกิดการจัดตั้งนิติบุคคลขึ้นมาในอนาคต

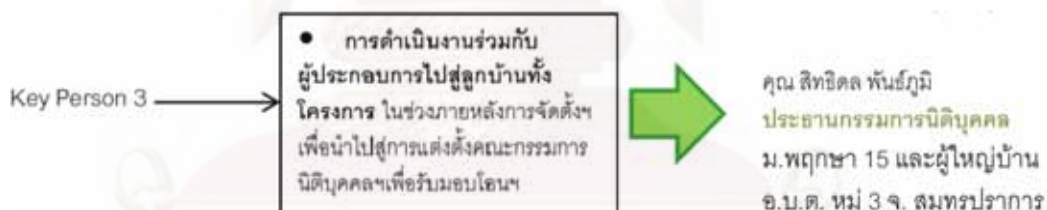
5.2.2. ระหว่างการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร พบว่าผู้ประกอบการยอมเสียเงินทุนว่าจ้างบริษัทบริหารโครงการเพื่อเป็นคนกลางระหว่างผู้ประกอบการกับลูกบ้านทั้งโครงการ โดยให้ดำเนินการจนกระทั่งสามารถจดทะเบียนจัดตั้งนิติบุคคลฯได้



แผนผังที่ 5-5 แสดงรายละเอียดคนกลางช่วงระหว่างการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร

**บุคคลสำคัญที่เกี่ยวข้องคนที่ 2** คือ บริษัท คลอลิตี้ พร็อพเพอร์ตี้ เมเนจเม้นท์ จำกัด (QPM) เนื่องจากเป็นบริษัทที่มีความเชี่ยวชาญทางด้านการดำเนินการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร โดยมีคุณวีรชัย วิชกรรม ผู้จัดการฝ่ายปฏิบัติการ เป็นผู้ร่วมประสานงานกับทางผู้ประกอบการไปยังลูกบ้านทั้งโครงการ โดยเมื่อได้รับมอบหมายหน้าที่จากทางผู้ประกอบการให้ทำการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรโครงการพฤษภา 15 จ.สมุทรปราการ ในเบื้องต้นใช้เวลาเตรียมการทั้งทางด้านเอกสารและลงพื้นที่สำรวจประมาณ 3 เดือน ในการวางแผนและกำหนดขอบเขตและเป้าหมายในการทำงาน โดยมีหน้าที่รับผิดชอบให้ลูกบ้านมีทัศนคติที่ดีเกี่ยวกับนิติบุคคลและลงมติจัดตั้งจนนำไปสู่การจดทะเบียนจัดตั้งนิติบุคคล

**5.2.3. หลังการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร** พบว่าโครงการขนาดใหญ่ซึ่งใช้ระยะเวลาการก่อสร้างนานและมีระบบสาธารณูปโภคที่มาก ส่งผลให้บางส่วนเกิดการชำรุดทรุดโทรม ผู้ประกอบการจำเป็นต้องให้นิติบุคคลรับโอนก่อนปรับปรุงสาธารณูปโภคต่างๆ เหล่านี้ให้อยู่ในสภาพดี เพื่อย่นระยะเวลาในการโอนให้เร็วขึ้น ดังนั้นการทำความเข้าใจกับนิติบุคคลจึงมีส่วนสำคัญมากที่จะส่งผลให้ผู้ประกอบการได้พ้นภาระตามกฎหมายโดยสมบูรณ์



**แผนผังที่ 5-6** แสดงรายละเอียดคนกลางหลังระหว่งการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร

**บุคคลสำคัญที่เกี่ยวข้องคนที่ 3** คือ คณะกรรมการนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร เนื่องจากเป็นกลุ่มบุคคลที่ได้รับอำนาจจากลูกบ้านทั้งโครงการในการรับมอบโอนสาธารณูปโภคจากทางผู้ประกอบการ โดยมีคุณสิทธิเดช พันธุ์ภูมิ ซึ่งได้รับคัดเลือกให้เป็นประธานกรรมการนิติบุคคล เป็นตัวแทนในการดำเนินงานร่วมกับทางผู้ประกอบการ เพื่อให้การดำเนินการโอนประสบความสำเร็จ ซึ่งผู้ประกอบการยอมเสียเงินในส่วนนี้ในการซ่อมแซมส่วนที่ชำรุดทรุดโทรมให้อยู่ในสภาพดีโดยไม่หักออกจากเงินกองทุนฯและเงินค้ำประกันฯ 7% และให้นิติบุคคลเป็นผู้จัดหาผู้รับเหมานำมาเสนอแก่ผู้ประกอบการ เพื่อให้อำนาจการบริหารโครงการแก่นิติบุคคลโดยสมบูรณ์

### 5.3. ขั้นตอนในการดำเนินการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร

กระบวนการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรตามกรณีศึกษา มีขั้นตอนในการดำเนินการทั้งหมด 33 ขั้นตอน จำแนกเป็นการดำเนินการตามขั้นตอนที่กฎหมายกำหนด 20 ขั้นตอนและการเพิ่มเติมที่พบในกรณีศึกษา 13 ขั้นตอน (แผนผังที่ 5-7 และ 5-8) ดังนี้



แผนผังที่ 5-7 แสดงขั้นตอนการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรตามกรณีศึกษา

ศูนย์วิทยทรัพยากร  
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย



แผนผังที่ 5-8 แสดงรายละเอียดขั้นตอนในการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรตามกฎหมาย





จากการทบทวนวรรณกรรมในส่วนที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินการตามขั้นตอนของกฎหมาย จากงานวิจัยเรื่อง ขั้นตอนและระยะเวลาในการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร<sup>2</sup> พบปัญหาในการดำเนินการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรตามขั้นตอนตามกฎหมาย 8 ขั้นตอน ดังนี้

ขั้นตอนตามกฎหมาย	ปัญหาที่พบ
H-การประกาศจัดตั้ง	ลูกบ้านไม่สนใจ/ เจ้าของบ้านไม่ได้รับแจ้ง
I -การร่างข้อบังคับ	ลูกบ้านไม่มีความรู้ทางกฎหมายในการร่างข้อบังคับต่างๆ
K-การประชุมใหญ่	ลูกบ้านไม่ให้ความร่วมมือเข้าร่วม ขาดแกนนำจัดประชุม
L-การรวบรวมมติ	ไม่สามารถรวบรวมมติลูกบ้านได้ครบตามกฎหมาย
M-การรวบรวมเอกสาร	ขาดความรู้ความเข้าใจทางด้านกฎหมาย เอกสารไม่ครบ
N-การพิจารณาเอกสาร	เจ้าพนักงานที่ดินใช้ระยะเวลาในการพิจารณานาน
Q-การมีคณะกรรมการหมู่บ้าน	ลูกบ้านเกี่ยวกับการรับภาระในการเป็นกรรมการนิติบุคคลฯ
R-การปรับปรุงสาธารณูปโภค	ใช้ระยะเวลานาน ทำให้การโอนฯล่าช้า

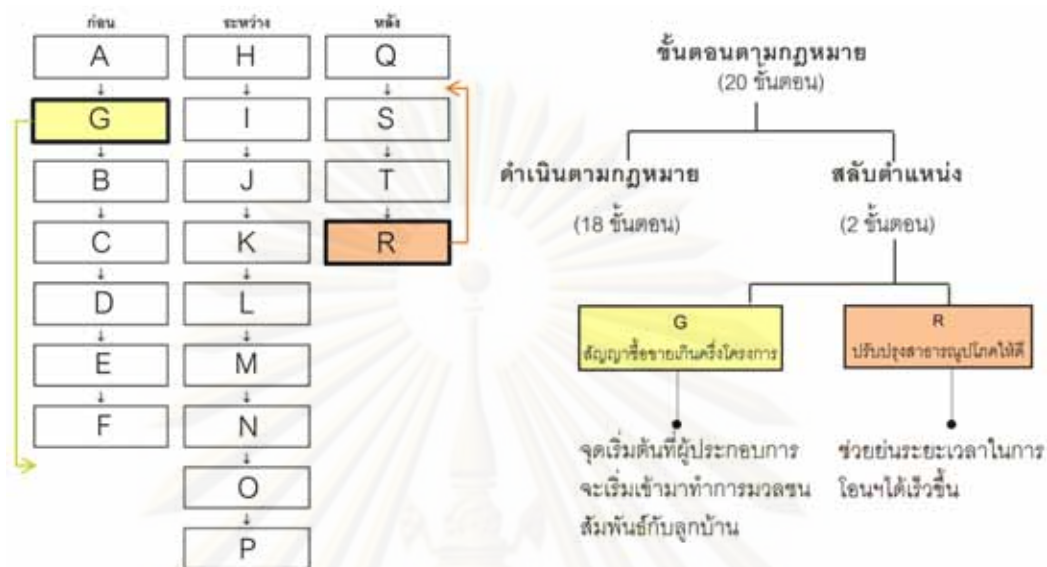
### 5.3.1. การดำเนินการตามขั้นตอนของกฎหมาย

พบการสลับตำแหน่ง 2 ขั้นตอน (แผนผังที่ 5-9) ดังนี้

- 1.เมื่อมีสัญญาจะซื้อจะขายเกินครึ่งของโครงการ ผู้ประกอบการดำเนินการมวลชนสัมพันธ์โดยไม่ต้องรอให้ปิดการขายครบทุกหลัง ในขั้นตอนนี้ตามกฎหมายกำหนดเพียงแค่นี้ ผู้ประกอบการที่ต้องการประกาศจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรจะต้องมีลูกบ้านเกินครึ่งโครงการ
- 2.เมื่อสามารถจดทะเบียนนิติบุคคลฯได้ และมีคณะกรรมการหมู่บ้าน ผู้ประกอบการจะดำเนินการโอนมอบสาธารณูปโภคโครงการให้นิติบุคคลทันที โดยจะทำการปรับปรุงสภาพให้เรียบร้อยภายหลังการโอน

<sup>2</sup> สุรเชษฐ มนต์แก้ว, “ขั้นตอนและระยะเวลาในการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรในกรุงเทพมหานคร,”

(วิทยานิพนธ์ปริญญาโทบริหารธุรกิจ, ภาควิชาเคหการ คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2547).



แผนผังที่ 5-9 แสดงการดำเนินการตามขั้นตอนของกฎหมายของกรณีศึกษา

### 5.3.2. การเพิ่มเติมขั้นตอนนอกเหนือจากกฎหมาย

พบขั้นตอนที่เพิ่มเติม 13 ขั้นตอน (ตารางที่ 5-2) ดังนี้

#### 5.3.2.1. การประกาศจะจัดตั้งนิติบุคคล

ขั้นตอนปัญหา H ลูกบ้านไม่สนใจ/ เจ้าของบ้านไม่ได้รับแจ้ง

ขั้นตอนเพิ่มเติม ก/ ข/ จ ผู้ประกอบการจัดหาตัวแทนลูกบ้านเพื่อดำเนินการ

สร้างกลุ่มคนขับเคลื่อนกิจกรรม และสร้างองค์ความรู้และทัศนคติที่ดีเกี่ยวกับระบบนิติบุคคลไปยัง ลูกบ้าน

#### 5.3.2.2. การรวบรวมเสียงลูกบ้าน

ขั้นตอนปัญหา I ลูกบ้านไม่มีความรู้ทางกฎหมายในการร่างข้อบังคับต่างๆ

ขั้นตอนปัญหา K ลูกบ้านไม่ให้ความร่วมมือเข้าขาดแกนนำจัดประชุม

ขั้นตอนปัญหา L ไม่สามารถรวบรวมมติลูกบ้านได้ครบตามกฎหมาย

ขั้นตอนปัญหา M ขาดความรู้ความเข้าใจทางด้านกฎหมาย และเอกสาร

ขั้นตอนเพิ่มเติม ค จ้างบริษัทบริหารโครงการ(QPM) ดำเนินการจัดตั้งนิติ

บุคคลฯ เพื่อลดการเผชิญหน้าระหว่างลูกบ้านกับผู้ประกอบการ

#### 5.3.2.3. การจดทะเบียนนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร

ขั้นตอนปัญหา N เจ้าพนักงานที่ดินใช้ระยะเวลาในการพิจารณานาน

ขั้นตอนเพิ่มเติม ช ประสานงานกับเจ้าพนักงานที่ดินทำงานล่วงเวลาราชการ

#### 5.3.2.4. การมีคณะกรรมการหมู่บ้าน

ขั้นตอนปัญหา Q ลูกบ้านเกี่ยวกับการรับภาระในการเป็นกรรมการนิติบุคคลฯ

ขั้นตอนเพิ่มเติม ง/ จ/ ซ ประกาศรับสมัครคณะกรรมการหมู่บ้าน เมื่อได้

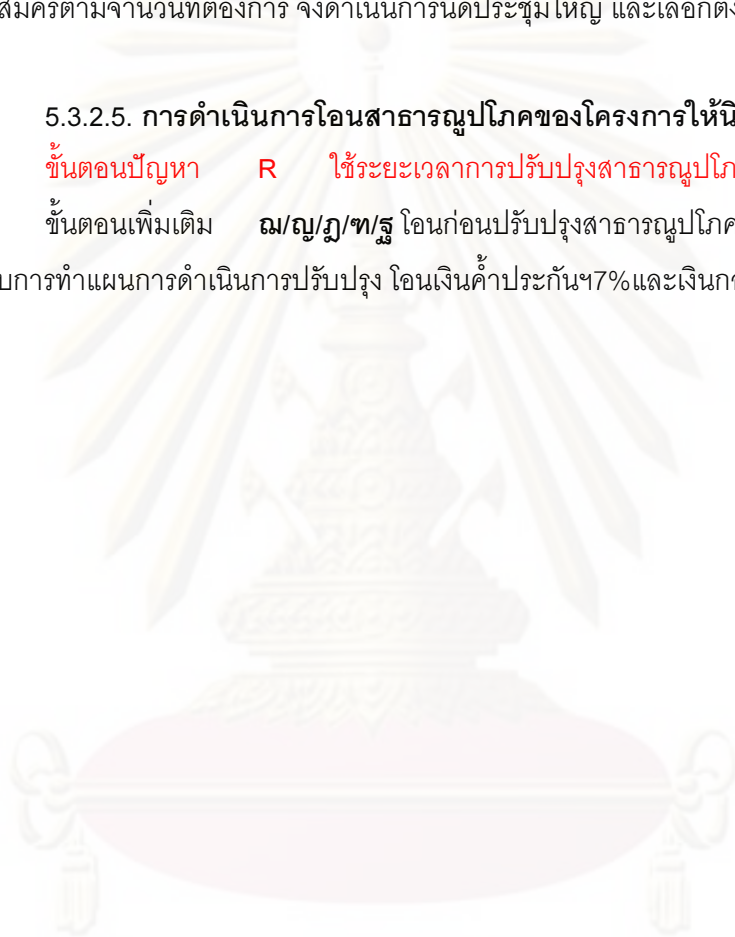
จำนวนผู้สมัครตามจำนวนที่ต้องการ จึงดำเนินการนัดประชุมใหญ่ และเลือกตั้งภายในวันเดียวกัน

#### 5.3.2.5. การดำเนินการโอนสาธารณูปโภคของโครงการให้นิติบุคคล

ขั้นตอนปัญหา R ใช้ระยะเวลาการปรับปรุงสาธารณูปโภคของโครงการนาน

ขั้นตอนเพิ่มเติม ฉ/ญ/ฎ/ท/ฐ โอนก่อนปรับปรุงสาธารณูปโภคโครงการ โดย

ผู้ประกอบการทำแผนการดำเนินการปรับปรุง โอนเงินค่าประกันฯ7%และเงินกองทุนฯให้นิติบุคคล



ศูนย์วิทยทรัพยากร  
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

		ปัญหาจากขั้นตอนการจัดตั้งนิติบุคคลตามกฎหมาย ๖ ขั้นตอน									
		ช่วงเวลา						พบ			
		H	I	K	L	M	N	Q	R		
ขั้นตอน		ประกาศจัดตั้ง 3 วัน	ชำระบิลกับหมู่บ้าน	ประชุมใหญ่	ลูกบ้านมีมติจัดตั้ง	นำเอกสารไปกรมที่ดิน	ชำระค่าธรรมเนียมขอเช่า	โอนกรรมสิทธิ์	เปลี่ยนสถานะนิติบุคคล		
ปัญหา		ลูกบ้านไม่ได้รับแจ้ง	ไม่มีความถูกต้องหลาย	ไม่มีแกนนำ	ลูกบ้านมากไม่ครบ	เอกสารไม่ครบ	ใช้เวลาพิจารณาหลาย	ไม่มีผู้สมัคร	ใช้เวลานานหลาย		
วัตถุประสงค์ (S) ในกรณีที่กรมที่ดินสามารถดำเนินการได้ ขั้นตอน	ก่อน	ก	↓	↓	↓	↓	↓	↓	↓		
		หาตัวแทนลูกบ้าน	↓	↓	↓	↓	↓	↓	↓		
		ข	↓	↓	↓	↓	↓	↓	↓		
		รวบรวมสิ่งพิมพ์	↓	↓	↓	↓	↓	↓	↓		
	ระหว่าง	จ	↓	↓	↓	↓	↓	↓	↓		
		สร้างองค์ความรู้	↓	↓	↓	↓	↓	↓	↓		
		ค			ง			จ			
		จำนวน GPM			แปลสารจากเจ้าหน้าที่			รับสิทธิร่วมเช่า			
					มีผู้สมัคร			เมื่อใกล้จะรวมเช่า			
								น			
หลัง							แสดงใบประกอบหลายชุด				
							ย				
							ตรวจสอบใบขอเช่า				
							โอนเงินค่าเช่า วัน 7%				
		3 ขั้นตอน			1 ขั้นตอน			1 ขั้นตอน		3 ขั้นตอน	
		การประกาศจัดตั้ง			การรวบรวมเสียงลูกบ้าน			การจดทะเบียนเช่า		การโอนกรรมสิทธิ์	

ตารางที่ 5-2 แสดงแนวทางการแก้ไขปัญหาจากขั้นตอนเพิ่มเติมตามกรณีศึกษา



#### 5.4. ระยะเวลาที่ใช้ในการดำเนินการเพื่อการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร

ระยะเวลาในการดำเนินการทั้งหมด 6 ปี โดยแบ่งเป็น 3 ช่วงการดำเนินการ (แผนผังที่ 5-10) ดังนี้

##### 5.4.1. ก่อนการจัดตั้งนิติบุคคล (ระยะเวลารวมทั้งสิ้น 4 ปี 4 เดือน)

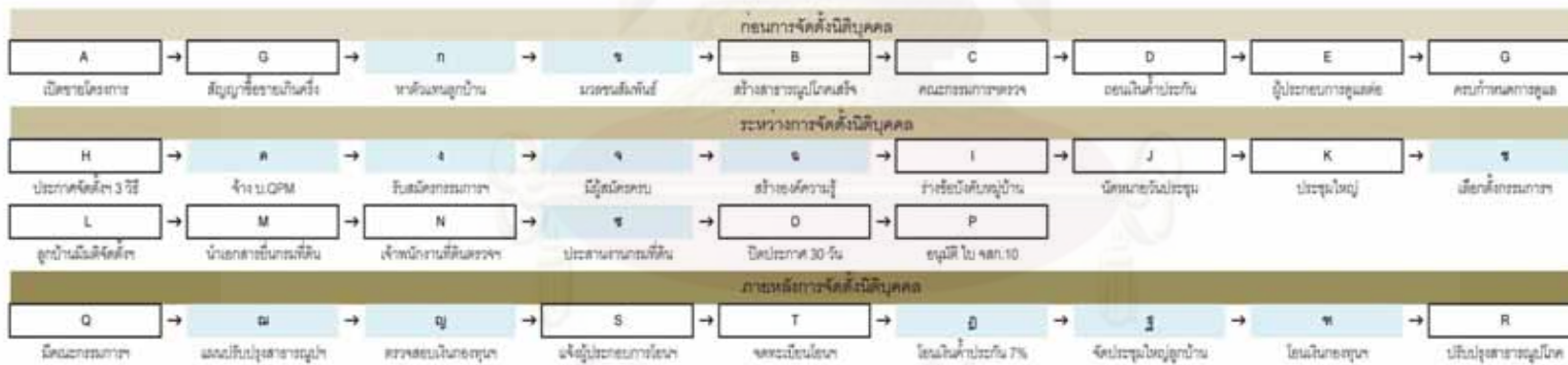
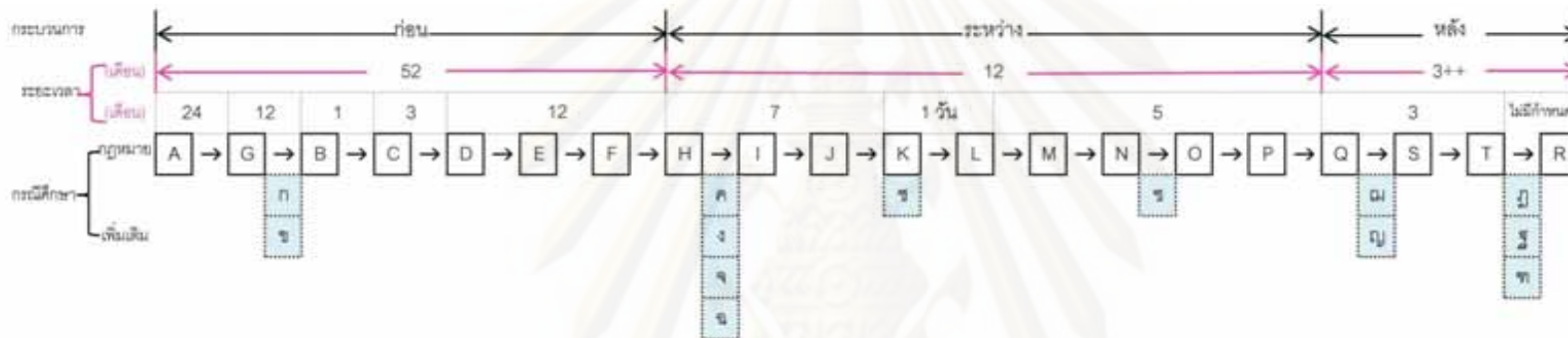
- มีสัญญาจะซื้อจะขายเกินครึ่งของผังโครงการ 2 ปี
- สร้างสาธารณูปโภคเสร็จทั้งโครงการ 3.5 ปี
- ผู้ประกอบการดูแลต่อตามมาตรา 43 1 ปี

##### 5.4.2. ระหว่างการจัดตั้งนิติบุคคล (ระยะเวลารวมทั้งสิ้น 1 ปี)

- ประกาศจัดตั้งฯ-ประชุมใหญ่ลงมติฯ 7 เดือน
- รวบรวมเสียงลูกบ้านได้ครบ 15 ชั่วโมง
- ยื่นขอจดทะเบียน 5 เดือน

##### 5.4.3. หลังการจัดตั้งนิติบุคคล (ระยะเวลารวมทั้งสิ้น 3 เดือน++)

- ดำเนินการโอนฯ 3 เดือน
- ปรับปรุงสภาพสาธารณูปโภค (กำหนดการ 3 เดือน)



แผนผังที่ 5-10 แสดงระยะเวลาที่ใช้ในการดำเนินการจัดตั้งนิติบุคคลตามกรณีศึกษา

## 5.5. รายละเอียดค่าใช้จ่ายในการดำเนินการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร

ผู้ประกอบการได้ทำการวางแผนในเรื่องค่าใช้จ่ายทั้งหมดในการดำเนินการคิดเป็น 4% ของมูลค่าโครงการ (ประมาณ 90 ล้านบาท) โดยมีรายละเอียดค่าใช้จ่าย ดังนี้

### 5.5.1. กิจกรรมมวลชนสัมพันธ์

กิจกรรมประจำปีภายในหมู่บ้าน (มวลชนสัมพันธ์) ชมรมต่างๆ เป็นต้น ในขั้นตอนนี้ทางผู้ประกอบการมีบทบาททางด้านการสนับสนุนงบประมาณด้านการเงินบางส่วนในการใช้จัดกิจกรรม โดยให้ทางลูกบ้านที่ต้องการจะจัดกิจกรรมนั้นๆเป็นผู้ทำจดหมายถึงกรรมการผู้จัดการบริษัท พุกษาเรียลเอสเตท จำกัด (มหาชน) โดยให้งบประมาณประมาณ 5,000-12,000 บาทต่อกิจกรรม โดยทางลูกบ้านจะทำจดหมายขอขอบคุณและบัญชีรายจ่ายรวมถึงรูปภาพกิจกรรม ส่งไปยังผู้ประกอบการภายหลังการจัดกิจกรรมนั้นๆ

### 5.5.2. การประกาศจัดตั้ง

กฎหมายกำหนดให้มีการประกาศการจัดตั้ง 3 วิธี ดังนี้

- จดหมายลงทะเบียน
- หนังสือพิมพ์
- ปิดประกาศ ณ บริเวณที่ทำการจัดสรร

เนื่องจากกรณีศึกษานี้ เป็นโครงการขนาดใหญ่ ทำให้ผู้ประกอบการจำเป็นต้องเพิ่มวิธีการประชาสัมพันธ์ เพื่อให้ลูกบ้านได้รับข่าวสารโดยทั่วกัน ดังนี้

- ประกาศผ่านเสียงตามสายในโครงการ
- ประกาศผ่านรถขยายเสียง

### 5.5.3. การจ้างบริษัทQPMดำเนินการจัดตั้ง

### 5.5.4. การประสานงานเจ้าหน้าที่กรมที่ดิน

### 5.5.5. การเตรียมสถานที่ประชุมใหญ่

- การประชุมใหญ่เพื่อลงมติจัดตั้ง
- การประชุมใหญ่ภายหลังการโอน (โต๊ะจีน)

### 5.5.6. การปรับปรุงโครงการภายหลังการโอน

ผู้ประกอบการมอบหมายให้นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรเป็นผู้จัดหาผู้รับเหมาแล้ว

นำมาเสนอในแต่ละแผนการดำเนินงานในแต่ละช่วง

## 5.6. วิธีการดำเนินการการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรตามกรณีศึกษา

วิธีการดำเนินการการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรโครงการจัดสรรขนาดใหญ่ สามารถแบ่งการดำเนินการ (แผนผังที่ 5-11) ได้ดังนี้

### 1. ผู้ประกอบการดำเนินการเอง

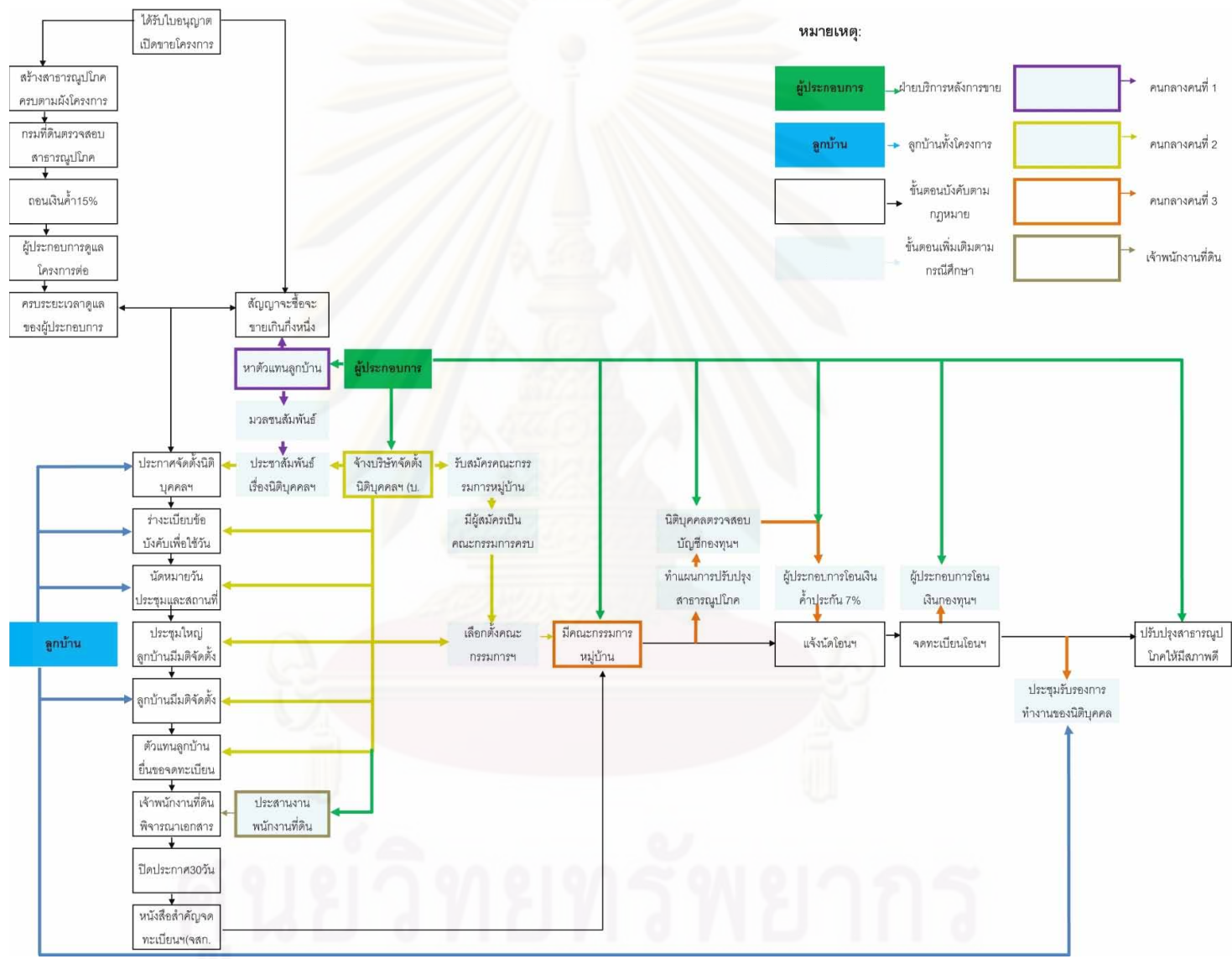
- ขั้นตอนการหาตัวแทนลูกบ้าน
- ขั้นตอนการว่าจ้างบริษัทบริหารโครงการ (QPM)
- ขั้นตอนการร่วมประสานงานกับทางกรมที่ดิน
- ขั้นตอนการมีคณะกรรมการหมู่บ้าน
- ขั้นตอนการโอน (เงินทุนและทรัพย์สินส่วนกลาง)
- ขั้นตอนการปรับปรุงสภาพโครงการ

### 2. ผู้ประกอบการดำเนินการร่วมกับคนกลาง

- ขั้นตอนทั้งหมดที่ต้องร่วมประสานงานกับลูกบ้านทั้งโครงการ เนื่องจาก

โครงการหมู่บ้านจัดสรรขนาดใหญ่ มีจำนวนลูกบ้านมาก ทำให้ผู้ประกอบการเองจะไม่เผชิญหน้ากับลูกบ้านทั้งโครงการเอง แต่จะหาคนกลางที่มีคุณสมบัติเหมาะสมในแต่ละช่วงการดำเนินการ มาเป็นผู้ร่วมประสานงานไปยังลูกบ้านทั้งโครงการ เพื่อย่นระยะเวลาการดำเนินการได้รวดเร็วขึ้น และทำให้ลดปัญหาที่จะเกิดขึ้นจากความขัดแย้งระหว่างผู้ประกอบการกับลูกบ้านได้





แผนผังที่ 5-11 แสดงวิธีการดำเนินการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรตามกรณีศึกษา

**สรุปผลการศึกษาการดำเนินการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรโครงการจัดสรรขนาดใหญ่** ผู้ประกอบการได้ดำเนินการตามขั้นตอนที่กฎหมายกำหนดไว้ทุกขั้นตอน และได้มีการเพิ่มเติมขั้นตอนขึ้นมา เพื่อช่วยให้การดำเนินการเป็นไปตามเป้าหมายที่ได้วางไว้ โดยใช้ระยะเวลารวมทั้งสิ้น 6 ปีตั้งแต่เริ่มเปิดขายโครงการจนกระทั่งสามารถโอนให้แก่นิติบุคคล โดยใช้เวลาในการดำเนินการสร้างระบบสาธารณูปโภคให้เสร็จทั้งโครงการมากที่สุด เนื่องมาจากโครงการมีขนาดใหญ่ระยะเวลาการก่อสร้างนาน การดำเนินการเพื่อจัดตั้งนิติบุคคลสามารถรวบรวมเสียงลูกบ้านได้ครบเกินครึ่งของผังโครงการ ภายใน 15 ชั่วโมงและสามารถโอนได้หลังจากการได้หนังสือสำคัญการจดทะเบียนนิติบุคคล 3 เดือนผู้ประกอบการได้วางแผนค่าใช้จ่าย ตั้งแต่เริ่มวางแผนทำโครงการ โดยคิดเป็น 4% ของมูลค่าโครงการทั้งหมด วิธีการดำเนินการการจัดตั้งนิติบุคคลพบว่าโครงการหมู่บ้านจัดสรรขนาดใหญ่ มีจำนวนลูกบ้านมาก ทำให้ผู้ประกอบการเองจะไม่เผชิญหน้ากับลูกบ้านทั้งโครงการเอง แต่จะหาคนกลางที่มีคุณสมบัติเหมาะสมในแต่ละช่วงการดำเนินการมาเป็นผู้ร่วมประสานงานไปยังลูกบ้านทั้งโครงการ เพื่อย่นระยะเวลาการดำเนินการได้รวดเร็วขึ้น และทำให้ลดปัญหาที่จะเกิดขึ้นจากความขัดแย้งระหว่างผู้ประกอบการกับลูกบ้าน

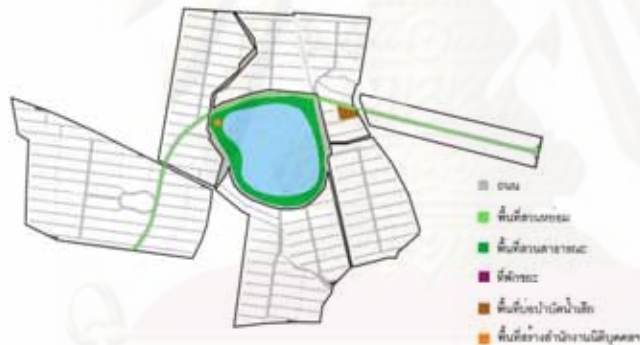
## บทที่ 6 บทสรุปและข้อเสนอแนะ

### 6.1. สภาพทางกายภาพของสาธารณูปโภคโครงการจัดสรรขนาดใหญ่

#### 6.1.1. สาธารณูปโภคที่ได้รับโอนเป็นของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร

(พื้นที่ส่วนกลาง)

- ถนนภายในและพื้นที่ช่องว่างระหว่างอาคาร	109	ไร่
- พื้นที่สวนหย่อม	0.1	ไร่
- พื้นที่สวนสาธารณะ 1 แห่ง	51	ไร่
- ที่พิทักษะ 9 แห่ง	0.2	ไร่
- พื้นที่บ่อบำบัดน้ำเสีย 1 แห่ง	1	ไร่
- พื้นที่สร้างสำนักงานนิติบุคคล	0.05	ไร่

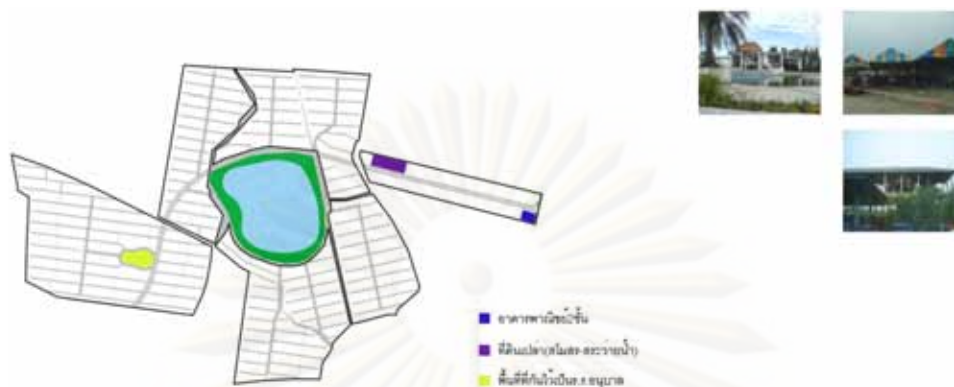


รูปที่ 6-1 แสดงสาธารณูปโภคที่ได้รับโอนเป็นกรรมสิทธิ์ของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร

#### 6.1.2. สาธารณูปโภคที่ไม่ได้รับโอนเป็นของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร

(พื้นที่จำหน่าย)

- อาคารพาณิชย์ 2 ชั้น	1	แปลง
- ที่ดินเปล่า (สโมสรร-สระว่ายน้ำ)	1	แปลง
- พื้นที่ที่กั้นไว้เป็นโรงเรียนอนุบาล 1 แห่ง	1	แปลง



รูปที่ 6-2 แสดงสาธารณูปโภคที่ไม่ได้รับโอนเป็นกรรมสิทธิ์ของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร

## 6.2. ปัจจัยที่ทำให้การจัดตั้งนิติบุคคลโครงการจัดสรรขนาดใหญ่ประสบความสำเร็จ

### 6.2.1. แผนการดำเนินการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร

สามารถแบ่งออกได้เป็น 3 ช่วง

1. **ก่อนการจัดตั้งนิติบุคคล** พบว่า นอกจากโครงการต้องมีความครบถ้วนทางด้านสาธารณูปโภคต่างๆตามที่กฎหมายได้กำหนดไว้แล้วนั้น การดำเนินการมวลชนสัมพันธ์กับทางลูกบ้านเพื่อให้เกิดกลุ่มทางสังคมเป็นอีกขั้นตอนหนึ่งที่มีความสำคัญที่จะส่งผลให้การจัดตั้งนิติบุคคลนั้นประสบความสำเร็จ เนื่องจากจะเกิดกลุ่มคนขับเคลื่อนกิจกรรมต่างๆในหมู่บ้าน อันจะส่งผลให้เกิดการเข้าร่วมกิจกรรมของทางลูกบ้านรายอื่นๆในเวลาต่อมา

2. **ระหว่างการจัดตั้งนิติบุคคล** พบว่า หัวใจสำคัญของการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรคือ การที่ลูกบ้านจำนวนเกินครึ่งของผังโครงการมีมติให้จัดตั้งนิติบุคคล ซึ่งในกระบวนการนี้ยังรวมถึงการรวบรวมเอกสารให้ครบถ้วนถูกต้องเพื่อนำไปยื่นแก่เจ้าพนักงานที่ดินเพื่ออนุมัติหนังสือสำคัญการจดทะเบียนนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร (จสก.10)

3. **หลังการจัดตั้งนิติบุคคล** พบว่า การรับโอนตามกฎหมายจะเกิดขึ้นได้ก็ต่อเมื่อผู้ประกอบการได้มีการปรับปรุงสภาพสาธารณูปโภคต่างๆภายในโครงการให้มีสภาพดีแล้ว แต่เนื่องด้วยโครงการจัดสรรขนาดใหญ่การดำเนินการดังกล่าวอาจทำให้เสียเวลามากและอาจไม่สามารถดำเนินการโอนได้ในระยะเวลาที่ได้กำหนดไว้ จึงทำให้ผู้ประกอบการจึงมีความจำเป็นต้องโอนสาธารณูปโภคดังกล่าว แล้วจึงมีการดำเนินการปรับปรุงในภายหลัง ดังนั้นการที่นิติบุคคลจะยอมรับข้อเสนอดังกล่าวย่อมเกิดจากความไว้วางใจของผู้ประกอบการ โดยกรณีศึกษานี้ผู้ประกอบการได้เข้ามามีบทบาทดำเนินการจัดตั้งนิติบุคคลตั้งแต่เริ่มแรก ทำให้ง่ายต่อการตกลงเจรจาในการดำเนินการต่างๆซึ่งเกิดจากการไว้วางใจซึ่งกันและกัน



### 6.2.2. บุคคลที่เกี่ยวข้องในการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร

คนกลางเป็นตัวแปรที่สำคัญ ในการที่ผู้ประกอบการไปยังลูกบ้าน ซึ่งการใช้คนกลางเป็นผู้ร่วมประสานงานนั้น เพื่อลดความปัญหาและขัดแย้งอันจะเกิดระหว่างลูกบ้านกับผู้ประกอบการ ส่งผลให้กระบวนการจัดตั้งนิติบุคคลกินระยะเวลานานและหากไม่สามารถตกลงกันได้ก็อาจจะไม่สามารถจัดตั้งนิติบุคคลได้

### 6.3. ขั้นตอนในการดำเนินการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร

6.3.1. การสลับตำแหน่งขั้นตอนของกฎหมาย พบว่าสลับตำแหน่งในส่วนของขั้นตอนการปรับปรุงสภาพโครงการกับขั้นตอนการโอน โดยทำการปรับปรุงโครงการภายหลังการโอน เพื่อที่จะได้ย่นระยะเวลาในการโอนให้เร็วขึ้น

6.3.2. การเพิ่มเติมขั้นตอนนอกเหนือจากกฎหมาย พบว่ามีการเพิ่มเติมขั้นตอนขึ้นใน 5 ขั้นตอนตามกฎหมาย เพื่อให้การดำเนินการสามารถข้ามผ่านอุปสรรคที่มักเกิดขึ้น ได้แก่

1. ขั้นตอนการประกาศจะจัดตั้งนิติบุคคล
2. ขั้นตอนการรวบรวมเสียงลูกบ้าน
3. ขั้นตอนการจดทะเบียนนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร
4. ขั้นตอนการมีคณะกรรมการหมู่บ้าน
5. ขั้นตอนการดำเนินการโอนสาธารณูปโภคของโครงการให้นิติบุคคล

### 6.4. ระยะเวลาที่ใช้ในการดำเนินการเพื่อการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร

พบว่าระยะเวลาที่ใช้ดำเนินการทั้งสิ้น 6 ปี โดยระยะเวลาเกินครึ่งใช้ในการดำเนินการสร้างระบบสาธารณูปโภคให้เสร็จทั้งโครงการ เนื่องจากโครงการมีขนาดใหญ่จึงทำให้ใช้ระยะเวลาการก่อสร้างนาน จึงจะสามารถดำเนินการเพื่อจัดตั้งนิติบุคคลได้ ซึ่งสามารถรวบรวมเสียงลูกบ้านได้ครบเกินครึ่งของผังโครงการ ภายใน 1 วัน (15 ชั่วโมง) และสามารถดำเนินการโอนได้ภายหลังจากการได้นั่งเรือสำคัญการจดทะเบียนนิติบุคคล 3 เดือน

### 6.5. รายละเอียดค่าใช้จ่ายในการดำเนินการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร

ในส่วนค่าใช้จ่ายผู้ประกอบการได้ทำการวางแผนในเรื่องค่าใช้จ่ายทั้งหมด ตั้งแต่เริ่มวางแผนทำโครงการ โดยค่าใช้จ่ายในการดำเนินการคิดเป็น 4% ของมูลค่าโครงการทั้งหมด

## 6.6. วิธีการดำเนินการการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรตามกรณีศึกษา

โครงการหมู่บ้านจัดสรรขนาดใหญ่ มีจำนวนลูกบ้านมาก ทำให้ผู้ประกอบการเองจะไม่เผชิญหน้ากับลูกบ้านทั้งโครงการเอง แต่จะหาคนกลางที่มีคุณสมบัติเหมาะสมในแต่ละช่วงการดำเนินการ มาเป็นผู้ร่วมประสานงานไปยังลูกบ้านทั้งโครงการ เพื่อย่นระยะเวลาการดำเนินการได้รวดเร็วขึ้นและทำให้ลดปัญหาที่จะเกิดขึ้นจากความขัดแย้งระหว่างผู้ประกอบการกับลูกบ้านได้

## 6.3. ปัญหาที่เกิดขึ้นในการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรโครงการจัดสรรขนาดใหญ่

6.3.1. ก่อนการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร พบว่าชุมชนหมู่บ้านจัดสรรไม่เหมือนชุมชนที่เกิดขึ้นตามธรรมชาติ ดังนั้นในระยะแรกลูกบ้านยังไม่รู้จักกัน ยากต่อประสานงานและดำเนินกิจกรรมต่างๆผู้ประกอบการต้องหาตัวแทนลูกบ้านเพื่อนำไปสู่การสร้างกลุ่มทางสังคมเพื่อขับเคลื่อนกิจกรรมต่างๆภายในหมู่บ้าน ซึ่งสอดคล้องกับทฤษฎี ปัจจัยที่ทำให้เกิดกลุ่ม<sup>1</sup> กล่าวคือกลุ่มเกิดขึ้นหรือถูกสร้างขึ้นโดยเจตนา โดยใครคนใดคนหนึ่ง หรือหลายคนเพื่อที่จะให้บรรลุวัตถุประสงค์บางอย่าง และสิ่งที่ดึงดูดให้เข้าร่วมกลุ่ม<sup>2</sup>จะประกอบไปด้วย 3 สิ่ง ได้แก่ ความถี่ในการพบปะกัน, ความถี่ของกิจกรรมและการได้รับการยอมรับจากบุคคลที่เป็นผู้มีมนุษยสัมพันธ์กับคนในกลุ่ม ซึ่งทั้ง 3 ข้อนี้ มีส่วนส่งเสริม หรือเป็นแรงกระตุ้น ชักชวนให้มีคนเข้าร่วมกลุ่มมากขึ้น และจะนำไปสู่ความสนิทสนมจนสามารถร่วมมือกันพัฒนาชุมชนต่อไป

6.3.2. ระหว่างการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร พบว่าด้วยความที่เป็นหมู่บ้านขนาดใหญ่และมีจำนวนลูกบ้านมาก ซึ่งไม่สามารถมาพร้อมกันครบได้ตามจำนวนกึ่งหนึ่งตามที่กฎหมายกำหนดในการประชุมลงมติจัดตั้งฯ ณ เวลาที่กำหนด โดยถือมติเอกฉันท์ในการจัดตั้งเฉพาะผู้ที่มาในเวลาที่กำหนด และให้ลูกบ้านในส่วนที่เหลือทยอยมาลงชื่อเพื่อลงมติที่หลังจนครบ ซึ่งอาจจะไม่ตรงตามเจตนารมณ์ของกฎหมายมากนัก รวมถึงเลือกตั้งคณะกรรมการนิติบุคคล ซึ่งมีผู้เข้าร่วมสมัครจำนวนมาก ซึ่งต้องยอมรับว่าการเมืองท้องถิ่นค่อนข้างมีบทบาทอย่างมากต่อการได้รับคัดเลือกเข้ามาบริหารงาน

<sup>1</sup> อภรณ์พันธ์ จันทร์สว่าง, การพัฒนาบุคคล กลุ่ม และชุมชน, (กรุงเทพมหานคร: มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์, 2525), หน้า 55.

<sup>2</sup> Festinger, Leon. "Architecture and Group Membership", *The Journal of Social Issues*, 7 (1951) : 151-163. (อ้างใน มนเทียร อุดจรรยา. กรุงเทพฯ :2543)

6.3.3. ภายหลังจากจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร พบว่าเนื่องจากผู้ได้รับคัดเลือกมาเป็นคณะกรรมการนิติบุคคล มาจากในหลายๆกลุ่มทำให้ในบางครั้งมีทัศนคติต่างๆไม่ตรงกัน รวมถึงยังขาดประสบการณ์ในการบริหารงานชุมชนหมู่บ้านฯ การดำเนินงานจึงแบ่งตามพวกพ้องของตน ดังนั้นการให้ความร่วมมือของลูกบ้านในการจ่ายค่าส่วนกลาง จึงเป็นตัวสะท้อนให้เห็นถึงความเชื่อมั่นของลูกบ้านต่อการบริหารงานของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรที่แท้จริง

#### 6.4. ข้อเสนอแนะ

##### 6.4.1. กฎหมายการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร

จากผลการศึกษาในกรณีศึกษานี้พบว่า ผู้ประกอบการเป็นผู้ดำเนินการหลักในการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร รวมถึงการกำหนดกลางเข้าร่วมประสานงานระหว่างลูกบ้านทั้งโครงการ โดยมีเป้าหมายให้ลูกบ้านสามารถรวบรวมมติการจัดตั้งนิติบุคคลให้เกินกึ่งหนึ่งของผังโครงการซึ่งสำหรับโครงการขนาดใหญ่ค่อนข้างใช้ระยะเวลานานและมีค่าใช้จ่ายสูง ดังนั้น การนำรูปแบบของการจดทะเบียนจัดตั้งนิติบุคคลอาคารชุดตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 มาเป็นแนวทางการจดทะเบียนจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร จึงง่ายและสะดวกต่อทั้งผู้ประกอบการและลูกบ้าน ทั้งนี้เนื่องจากผู้ประกอบการเป็นฝ่ายดำเนินการในการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ในที่ดินจัดสรรและหรือสิ่งปลูกสร้างให้แก่ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรแปลงแรกหรือรายแรก พร้อมทั้งให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรรายต่อไปหรือแปลงต่อไป ชำระเงินค่าบำรุงรักษา สาธารณูปโภคและบริการสาธารณะให้แก่นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร สำหรับที่ดินแปลงใดซึ่งผู้จัดสรรที่ดินยังไม่สามารถจำหน่ายหรือจดทะเบียน โอนกรรมสิทธิ์ให้แก่บุคคลภายนอกก็ให้ผู้จัดสรรที่ดิน ชำระค่าบำรุงรักษาสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะ พร้อมเงินกองทุนให้แก่นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรไปก่อน แล้วค่อยเรียกเก็บเงินจำนวนดังกล่าวในภายหลังเมื่อผู้จัดสรรที่ดินได้ขายและ จดทะเบียนโอนที่ดินและสิ่งปลูกสร้างกับผู้ซื้อที่ดินจัดสรรที่ดิน โดยแนวทางดังกล่าวจะช่วยประหยัดเวลาและค่าใช้จ่ายในด้านการจัดการประชุม การเลือกตั้ง การจัดหาคนกลางรวมประสานงาน รวมถึงลดความเสี่ยงที่ผู้จัดสรรที่ดินปล่อยให้ละเลยการบำรุงดูแลรักษาสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะของผู้จัดสรรที่ดินที่มีต่อผู้ซื้อที่ดินจัดสรรและ หรือสิ่งปลูกสร้างทั้งในปัจจุบันและอนาคต

##### 6.4.2. การวางผังโครงการจัดสรรขนาดใหญ่

ในกรณีศึกษาครั้งนี้ การวางผังโครงการจัดสรรขนาดใหญ่ พบข้อดี ในเรื่องการรักษาความปลอดภัยภายในหมู่บ้านที่มีประสิทธิภาพและการใช้สวนสาธารณะ



รูปที่ 6-3 แสดงผังโครงการพุกษา15 กรณีศึกษา

1. **การรักษาความปลอดภัย** การวางผังโดยมีทางเข้าออกของโครงการ 2 จุด โดยจุดที่ 1 เปิดตลอดวัน และจุดที่ 2 เปิดเฉพาะช่วงเวลาเช้า-เย็น ทั้งนี้เพื่อความสะดวกของลูกบ้านในการเข้าออก โดยเฉพาะช่วงเช้าที่มีความหนาแน่นของรถยนต์ในการเข้าออกจำนวนมาก โดยจะปิดประตูทางเข้าออกในจุดที่ 2 ในช่วงเวลากลางคืน จึงทำให้การควบคุมการรักษาความปลอดภัยมีประสิทธิภาพมากยิ่งขึ้น และการมีถนนหลักของโครงการผ่านเป็นวงเวียนภายในโครงการ ทำให้มีผู้ใช้ถนนเข้าออกตลอดเวลาทำให้เกิดอาชญากรรม เนื่องจากถนนไม่เปลี่ยว

2. **การใช้สวนสาธารณะ** การวางสวนสาธารณะไว้ตำแหน่งตรงกลางของโครงการ ทำให้ลูกบ้านสามารถเข้ามาใช้บริการได้อย่างทั่วถึง และเนื่องด้วยสวนสาธารณะของกรณีศึกษานี้ ถูกจัดไว้ที่เดียวภายในโครงการ ทำให้มีขนาดใหญ่มากจึงเป็นผลทำให้เกิดกิจกรรมต่างๆ ที่หลากหลาย รวมถึงเป็นจุดศูนย์รวมของคนในหมู่บ้าน ในการพบปะเกิดปฏิสัมพันธ์ระหว่างกัน และทำให้การรักษาความปลอดภัยในบริเวณสวนสาธารณะเป็นไปได้ด้วยดี

#### 6.4.3. การมีส่วนร่วมของภาครัฐในการพัฒนาชุมชนหมู่บ้านจัดสรร

โครงการหมู่บ้านจัดสรร มีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่ใช้เพื่อเป็นสาธารณูปโภคหรือเพื่อการสันนาการหรือเพื่อการศึกษา เพื่อสุขภาพอนามัย เช่น อาคารสโมสร สวนสาธารณะ สนามกีฬา โรงเรียน โรงพยาบาล ฯลฯ รัฐควรมีข้อยกเว้นหรือกำหนดอัตราภาษีในอัตราต่ำที่สุดเพื่อจูงใจให้เกิดการลงทุน ซึ่งจะส่งเสริมให้ชุมชนมีคุณภาพที่เหมาะสมต่อการอยู่อาศัย



**บทสรุปและข้อเสนอแนะ** ถึงแม้ว่าการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรในระยะแรกอาจไม่ก่อให้เกิดคณะกรรมการหมู่บ้านที่แท้จริง หรือแนวทางการบริหารที่มีประสิทธิภาพ ดังเจตนารมณ์ของกฎหมายก็ตาม แต่การจัดตั้งนิติบุคคลถือว่าเป็นจุดเริ่มต้นให้คนในสังคมสามารถที่จะอยู่ร่วมกันและพัฒนาชุมชนนั้นอย่างยั่งยืนในอนาคต ข้อเสนอแนะสำหรับผู้วิจัยครั้งต่อไป ดังที่ผู้วิจัยได้กล่าวไว้ว่าชุมชนหมู่บ้านจัดสรรไม่เหมือนชุมชนทั่วไปเนื่องเป็นการสรรสร้างทางด้านกายภาพมาก่อนทางด้านสังคม ทำให้ระบบนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรในระยะแรกเริ่มต้นอาจมีอุปสรรคในหลายด้าน ซึ่งหากจริงตามทฤษฎีที่ว่าชุมชนให้มั่นคง ต้องใช้เวลาประมาณ 20-30 ปี หรือบางที่อาจจะถึง 40-50 ปี น่าจะลองสำรวจหมู่บ้านที่มีการจัดตั้งนิติบุคคลที่มากกว่า 10 ปี ว่าระบบนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรได้ประสบความสำเร็จมากน้อยเพียงใดตามเจตนารมณ์ของกฎหมาย

ศูนย์วิทยทรัพยากร  
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

## รายการอ้างอิง

### ภาษาไทย

กรรมการนโยบายที่อยู่อาศัย คณะกรรมการพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ. รายงาน  
สถานการณ์ที่อยู่อาศัยปี 2538 และแนวโน้มปี 2539. กรุงเทพมหานคร: ธนาคารอาคาร  
สงเคราะห์, 2538.

ที่ดิน, กรม. ข้อมูลการจดทะเบียนจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรในเขตกรุงเทพมหานครปีพ.ศ.  
2546-2551. กรุงเทพมหานคร: สำนักส่งเสริมธุรกิจอสังหาริมทรัพย์, 2551. (เอกสารไม่  
ตีพิมพ์)

นคร มฤตศรี. คู่มือสำหรับนักบริหารอาคารและหมู่บ้านจัดสรร. กรุงเทพมหานคร: จุฬาลงกรณ์  
มหาวิทยาลัย, 2547.

นคร มฤตศรี. จดทะเบียนนิติบุคคลผู้ซื้อบ้านได้อะไร. เดอะ พร็อพเพอร์ตี้ 2 (พฤษภาคม 2546): 66-  
67.

ปณาลี พลภูธ. ลูกบ้านในโครงการบ้านพักฯ 15 และเจ้าหน้าที่สำนักงานนิติบุคคลหมู่บ้าน  
พักฯ 15. สัมพันธ์, 3 พฤศจิกายน 2552.

ประสงค์ เอี่ยมอนันต์. การบริหารงานเคหะชุมชนในต่างประเทศ. กรุงเทพมหานคร: คณะ  
สถาปัตยกรรมศาสตร์ มหาวิทยาลัยศิลปากร, 2526.

ปยุตธนา ไกรสินธุ์. การบริหารเคหะชุมชนด้านการดูแลของการเคหะแห่งชาติ : กรณีศึกษาเคหะ  
ชุมชนเมืองใหม่บางพลี. วิทยานิพนธ์ปริญญาโทบริหารธุรกิจ, ภาควิชาเคหะการ คณะ  
สถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2536.

พันธ์พงษ์ อุบลพงศ์. การบริหารงานเคหะชุมชน. กรุงเทพมหานคร: การเคหะแห่งชาติ, 2530.

มนุชญ์ วัฒนโกเมร และคณะ. การจัดการชุมชนของหมู่บ้านจัดสรรในเขตชานเมืองและในจังหวัด  
นนทบุรี. กรุงเทพมหานคร: ม.ป.พ., 2529.

สุรเชษฐ มนต์แก้ว. ขั้นตอนและระยะเวลาในการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรใน  
กรุงเทพมหานคร. วิทยานิพนธ์ปริญญาโทบริหารธุรกิจ, ภาควิชาเคหะการ คณะสถาปัตยกรรม  
ศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2547.

สุพัทธรา สุภาพ. สังคมวิทยา. พิมพ์ครั้งที่ 20. กรุงเทพมหานคร: ไทยวัฒนาพานิชย์, 2541.

รักษาภรณ์ แก้วกาญญา. ลูกบ้านในโครงการบ้านพักฯ 15 และเจ้าหน้าที่สำนักงานนิติบุคคล  
หมู่บ้านพักฯ 15. สัมพันธ์, 3 พฤศจิกายน 2552.

- วสันต์ วัฒนวิวัฒน์. ความคิดเห็นของผู้อยู่อาศัยและผู้บริหารหมู่บ้านต่อการดูแลชุมชน ประเภท บ้านจัดสรรขนาดกลางของภาคเอกชนในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑล. วิทยานิพนธ์ปริญญาโทบริหารธุรกิจ, ภาควิชาเคหการ คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2537.
- วรวิทย์ ก่อก่อวิศุทธิ์. การเลือกระบบการบริหารดูแลชุมชนหมู่บ้านจัดสรร ระดับราคาปานกลางใน เขตกรุงเทพมหานคร. วิทยานิพนธ์ปริญญาโทบริหารธุรกิจ, ภาควิชาเคหการ คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2543.
- วิรัช มัญชุศรี. บ้านเรือนเคียงกันมาจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรกันเถอะ. กรุงเทพมหานคร: โรงพิมพ์เฟื่องฟ้าพรินติ้ง, 2547.
- วีรชัย วิชกรรม. ผู้อำนวยการฝ่ายปฏิบัติการ บริษัท คลออลดี พร็อพเพอร์ตี้ เมเนจเม้นท์ จำกัด. สัมภาษณ์, 3 ธันวาคม 2552.
- สมพงษ์ พลัฒ์อ่อน. รองประธานกรรมการนิติบุคคลหมู่บ้านพฤษา 15 จ.สมุทรปราการ และ สมาชิก อ.บ.ต.แพรวษาใหม่ จ. สมุทรปราการ. สัมภาษณ์, 3 พฤศจิกายน 2552.
- สิทธิติล พันธุ์ภูมิ. ประธานกรรมการนิติบุคคลหมู่บ้านพฤษา 15 และผู้ใหญ่บ้าน อ.บ.ต. หมู่ 3 จ. สมุทรปราการ. สัมภาษณ์, 1 กันยายน 2552.
- อภิชาติ สุธาอรรถ. เจ้าหน้าที่ฝ่ายบริหารโครงการโซนใต้ NW บริษัท พฤษาเรียลเอสเตท จำกัด มหาชน. สัมภาษณ์, 8 ตุลาคม 2552.
- อัญชลิกา เรื่องกิตติวิลาส. การได้มาซึ่งคณะกรรมการหมู่บ้านจัดสรร ระดับราคาปานกลาง ในเขต กรุงเทพมหานคร. วิทยานิพนธ์ปริญญาโทบริหารธุรกิจ, ภาควิชาเคหการ คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2546.
- อาภรณ์พันธ์ จันทร์สว่าง. การพัฒนาบุคคล กลุ่ม และชุมชน. กรุงเทพมหานคร: มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์, 2525.

### ภาษาอังกฤษ

Festinger, L. Architecture and Group Membership. The Journal of Social Issues 7 (1951):151-163.



ภาคผนวก

ศูนย์วิทยทรัพยากร  
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย





ภาคผนวก ก

ศูนย์วิทยทรัพยากร  
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย



จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์  
 หลักสูตรเคหะพัฒน์ศาสตรมหาบัณฑิต ภาควิชาเคหการ  
 สาขาวิชา เคหการ ปีการศึกษา 2552

**แบบสัมภาษณ์วิทยานิพนธ์** กระบวนการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรของโครงการจัดสรร  
 ขนาดใหญ่ : กรณีศึกษา โครงการบ้านพักตากอากาศ 15 จ.สมุทรปราการ โดย นางสาว ต้นข้าว พันธุ์ครุฑ  
 นิสิตปริญญาโทมหาบัณฑิต ภาควิชาเคหการ คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์  
 มหาวิทยาลัย

### แบบสัมภาษณ์ (ส่วนที่ 1)

**วัตถุประสงค์** เพื่อให้ทราบถึงปัจจัยสำคัญที่ทำให้การจัดตั้งนิติบุคคลประสบความสำเร็จหรือ  
 วิธีการแก้ไขอุปสรรคต่างๆที่เกิดขึ้นระหว่างการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรขนาดใหญ่  
 กรณีศึกษา: โครงการพักตากอากาศ 15 จ.สมุทรปราการ จากกรณีดำเนินงานจริงและเปรียบเทียบกับ  
 โครงการอื่นที่มีบริบทใกล้เคียงกัน

#### 1. ข้อมูลส่วนตัว

- 1.1.ชื่อผู้สัมภาษณ์..... ตำแหน่งปัจจุบัน.....  
 1.2.ระยะเวลาการอยู่อาศัยภายในโครงการพักตากอากาศ 15 จ.สมุทรปราการ .....

#### 2. ประเด็นที่ต้องการศึกษา

##### “ก่อนการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร”

- 2.1) ความสัมพันธ์ของลูกบ้านก่อนการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านในโครงการพักตากอากาศ 15 เป็นไปใน  
 ลักษณะใด

.....  
 .....

- 2.2) ใครเป็นผู้ดูแลบริหารชุมชนก่อนการจัดตั้งนิติบุคคล และมีการจัดเก็บค่าส่วนกลางหรือไม่

.....  
 .....

- 2.3) ในโครงการพักตากอากาศ 15 แบ่งออกเป็น 6 เฟส แบ่งการดูแลบริหารชุมชนอย่างไรบ้าง มีตัวแทน  
 ในแต่ละเฟสหรือไม่

.....

.....  
 .....  
 2.4) เหตุการณ์หรือปัจจัยใดที่ทำให้ลูกบ้านภายในหมู่บ้านเริ่มทำความรู้จักกันมากขึ้น

.....  
 .....  
 .....  
 2.5) ปัจจัยใดที่ทำให้เกิดการรวมกลุ่มภายในหมู่บ้าน

.....  
 .....  
 .....  
 2.6) ภายในโครงการพฤษา15มีการจัดตั้งชมรมหรือกลุ่มสังคมใดบ้าง มีหน้าที่และบทบาทต่อหมู่บ้านในลักษณะไหนบ้าง มีจำนวนผู้เข้าร่วมโดยประมาณเท่าไร

.....  
 .....  
 .....  
 2.7) อะไรที่เป็นเครื่องมือสำคัญในการสื่อสารระหว่างลูกบ้านภายในโครงการ

.....  
 .....  
 .....  
 2.8) แหล่งงบประมาณสนับสนุนในการทำกิจกรรมต่างภายในหมู่บ้านส่วนมากได้มาจากแหล่งใด

.....  
 .....  
 .....  
**ระหว่างการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร**

2.8) การประกาศจะจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้าน ลูกบ้านในโครงการรับทราบข้อมูลข่าวสารทางใดมากที่สุด

.....  
 .....

.....  
 2.9) จากการสังเกต ผู้ประกอบการมีวิธีการใดบ้างในการประชาสัมพันธ์เพื่อทำความเข้าใจเรื่องนิติบุคคลแก่ลูกบ้าน  
 .....

.....  
 2.10) ในการเลือกตั้งคณะกรรมการนิติบุคคลมีผู้เข้าร่วมสมัครกี่คน แบ่งได้เป็นกี่กลุ่ม ลักษณะเด่นในแต่ละกลุ่ม  
 .....

.....  
 2.11) เหตุผลในการลงสมัครเพื่อเป็นคณะกรรมการหมู่บ้าน สำหรับการจัดตั้งนิติบุคคลฯ  
 .....

.....  
 2.12) ในการลงมติจัดตั้งนิติบุคคลฯมีจำนวนลูกบ้านเข้าร่วมโดยประมาณกี่คน เป็นไปตามเกณฑ์ที่กฎหมายได้ตั้งไว้หรือไม่  
 .....

.....  
 2.13) การที่ผู้ประกอบการได้จัดหาบริษัทบริหารโครงการมาดำเนินการในระหว่างการจัดตั้งนิติบุคคล มีความคิดเห็นอย่างไร  
 .....

.....  
 2.14) คณะกรรมการที่ได้ถูกคัดเลือกให้เป็นนิติบุคคล มีโครงสร้างองค์กรในลักษณะใดและมีแนวคิดในการดูแลชุมชนอย่างไร  
 .....





2.20) ในกระบวนการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรมีค่าใช้จ่ายโดยประมาณเท่าไร ขั้นตอนไหนมีค่าใช้จ่ายมากที่สุด

.....

.....

.....

2.21) ในกระบวนการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรต้องใช้เวลาโดยเฉลี่ยแล้วใช้เวลาประมาณกี่ปี/เดือน ขั้นตอนไหนในกระบวนการที่ใช้เวลาการดำเนินการมากที่สุด

.....

.....

.....

2.22) ความพร้อมที่จะจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรในแต่ละโครงการ ควรเว้นระยะเวลาเท่าใดเพื่อที่จะทำให้ลูกบ้านรู้จักกันให้มากที่สุด จนสามารถเกิดความสำเร็จในการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรที่แท้จริงมากที่สุด และจะสังเกตได้จากสิ่งใด

.....

.....

.....

2.23) องค์ประกอบใดบ้างที่จะช่วยเร่งปฏิสัมพันธ์ให้เกิดความรู้จักกันระหว่างลูกบ้านภายในหมู่บ้านและทำให้การจัดตั้งนิติบุคคลประสบความสำเร็จ

.....

.....

.....

2.24) หลังจากการจัดตั้งนิติบุคคลความสัมพันธ์ระหว่างลูกบ้านเป็นไปในแนวทางใด มีกลุ่มทางสังคมใหม่ๆเกิดขึ้นบ้างไหม

.....

.....

.....

2.25) มีการประชุมลูกบ้านภายในโครงการทุกๆ 15 วันร่วมกันกี่ครั้ง ในแต่ละครั้งมีวาระสำคัญเช่นใดบ้าง ผลที่ได้รับ

.....  
 .....  
 .....  
 2.26) เหตุผลที่พยายามผลักดันให้หมู่บ้านเกิดการจัดตั้งนิติบุคคลฯ และมีผู้ร่วมอุดมการณ์มากน้อยเพียงใด ใครบ้าง

.....  
 .....  
 .....  
 2.27) ประเมินผลงานการทำงานของนิติบุคคลว่าเป็นไปตามเกณฑ์ที่ได้ตั้งไว้ตั้งแต่แรกหรือไม่ มีอุปสรรคในเรื่องอะไรบ้างและมีวิธีการแก้ไขปัญหาให้สำเร็จลุล่วงไปตามเป้าหมาย

.....  
 .....  
 .....  
 2.28) ข้อเสนอแนะที่เกี่ยวกับการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรสำหรับโครงการที่ยังไม่สามารถจัดตั้งได้สำเร็จ

.....  
 .....  
 .....  
 \*ขอขอบพระคุณอย่างสูงที่สละเวลาและให้ความร่วมมือในการให้ข้อมูลเพื่อการทำวิทยานิพนธ์\*

ศูนย์วิทยทรัพยากร  
 จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

## แบบสัมภาษณ์ (ส่วนที่ 2)

วัตถุประสงค์เพื่อให้ทราบถึงกระบวนการและขั้นตอนที่วัดขึ้นจริงในการจัดตั้งมีบุคคลหมู่บ้านจัดสรรขนาดใหญ่ กรณีศึกษา: โครงการพญาไท 5 จ.สมุทรปราการ โดยแบ่งช่วงเวลาของกระบวนการออกเป็น 3 ช่วงเวลา ได้แก่ 1) ก่อนการจัดตั้งมีบุคคล 2) ระหว่างการจัดตั้งมีบุคคล 3) การหลังการจัดตั้งมีบุคคล

## 1) ก่อนการจัดตั้งมีบุคคล

ขั้นตอนที่ 3 ขั้นตอน

- ในภาคดำเนินการในขั้นตอนนี้มีวัตถุประสงค์เพื่อสร้างกลุ่มชุมชนในท้องถิ่นมา เพื่อเป็นต้นแบบต่อไปในการรวมตัวระดมทุนเพื่อจัดตั้งมีบุคคลหมู่บ้านจัดสรร

## ขั้นตอนที่ 1 การเข้าร่วมขององค์กรภายนอกเพื่อการรวมกลุ่ม

วิธีดำเนินการ จำนวน.....ขั้นตอนย่อย ปัญหาและอุปสรรค แนวทางการแก้ไข ปัจจัยที่ทำให้ประสบความสำเร็จ


บุคคลที่เกี่ยวข้อง.....

รวมระยะเวลา.....วัน

รวมค่าใช้จ่าย.....บาท

จำนวนลูกบ้านที่เข้าร่วมโดยประมาณ.....คน

ผลที่ได้รับ.....

## ขั้นตอนที่ 2 ลูกบ้านเกิดการรวมกลุ่มกันเอง

วิธีดำเนินการ จำนวน.....ขั้นตอนย่อย ปัญหาและอุปสรรค แนวทางการแก้ไข ปัจจัยที่ทำให้ประสบความสำเร็จ


บุคคลที่เกี่ยวข้อง.....

รวมระยะเวลา.....วัน

รวมค่าใช้จ่าย.....บาท

จำนวนลูกบ้านที่เข้าร่วมโดยประมาณ.....คน

ผลที่ได้รับ.....

## ขั้นตอนที่ 3 ผู้ประกอบการเข้ามาดำเนินการ

วิธีดำเนินการ จำนวน.....ขั้นตอนย่อย ปัญหาและอุปสรรค แนวทางการแก้ไข ปัจจัยที่ทำให้ประสบความสำเร็จ


บุคคลที่เกี่ยวข้อง.....

รวมระยะเวลา.....วัน

รวมค่าใช้จ่าย.....บาท

จำนวนลูกบ้านที่เข้าร่วมโดยประมาณ.....คน

ผลที่ได้รับ.....

## 2) ระหว่างการจัดตั้งนิติบุคคล

ขั้นตอนที่ 3 ขั้นตอน

- ในการดำเนินงานในขั้นตอนนี้มีวัตถุประสงค์เพื่อรวมสมาชิกบ้านในการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรตามกฎหมาย เพื่อให้สามารถรับโอนสาธารณูปโภคส่วนกลางจาก  
ผู้จัดสรรไปดูแล โดยได้ดำเนินการตามที่กำหนดไว้ในท.ร.บ.จัดสรร2543 มาตรา 45

ขั้นตอนที่ 1 การเตรียมการเพื่อจะจัดตั้งนิติบุคคล แบ่งเป็น 4 ขั้นตอนย่อย

ขั้นตอนที่ 1.1 การประกาศจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร

วิธีดำเนินการ จำนวน.....ขั้นตอนย่อย ปัญหาและอุปสรรค แนวทางการแก้ไข ปัจจัยที่ทำให้ประสบความสำเร็จ


บุคคลที่เกี่ยวข้อง.....

รวมระยะเวลา.....วัน

รวมค่าใช้จ่าย.....บาท

จำนวนลูกบ้านที่เข้าร่วมโดยประมาณ.....คน

ผลที่ได้รับ.....

ขั้นตอนที่ 1.2 การทำทราบดีงใจในลูกบ้านเกี่ยวกับนิติบุคคล

วิธีดำเนินการ จำนวน.....ขั้นตอนย่อย ปัญหาและอุปสรรค แนวทางการแก้ไข ปัจจัยที่ทำให้ประสบความสำเร็จ


บุคคลที่เกี่ยวข้อง.....

รวมระยะเวลา.....วัน

รวมค่าใช้จ่าย.....บาท

จำนวนลูกบ้านที่เข้าร่วมโดยประมาณ.....คน

ผลที่ได้รับ.....

ขั้นตอนที่ 1.3 การเขียนเอกสารเพื่อใช้จดทะเบียนจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร

วิธีดำเนินการ จำนวน.....ขั้นตอนย่อย ปัญหาและอุปสรรค แนวทางการแก้ไข ปัจจัยที่ทำให้ประสบความสำเร็จ


บุคคลที่เกี่ยวข้อง.....

รวมระยะเวลา.....วัน

รวมค่าใช้จ่าย.....บาท

จำนวนลูกบ้านที่เข้าร่วมโดยประมาณ.....คน

ผลที่ได้รับ.....



**ขั้นตอนที่ 1.4 การจัดตั้งคณะกรรมการเพื่อการเลือกตั้ง**

วิธีดำเนินการ จำนวน.....ขั้นตอนย่อย ปัญหาและอุปสรรค แนวทางการแก้ไข ปัจจัยที่ทำให้ประสบความสำเร็จ


บุคคลที่เกี่ยวข้อง.....  
 รวมระยะเวลา.....วัน  
 รวมค่าใช้จ่าย.....บาท  
 จำนวนลูกบ้านที่เข้าร่วมโดยประมาณ.....คน  
 ผลที่ได้รับ.....

**ขั้นตอนที่ 2 การจัดตั้งนิติบุคคล แบ่งเป็น 2 ขั้นตอนย่อย****ขั้นตอนที่ 2.1 การลงมติจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร**

วิธีดำเนินการ จำนวน.....ขั้นตอนย่อย ปัญหาและอุปสรรค แนวทางการแก้ไข ปัจจัยที่ทำให้ประสบความสำเร็จ


บุคคลที่เกี่ยวข้อง.....  
 รวมระยะเวลา.....วัน  
 รวมค่าใช้จ่าย.....บาท  
 จำนวนลูกบ้านที่เข้าร่วมโดยประมาณ.....คน  
 ผลที่ได้รับ.....

**ขั้นตอนที่ 2.2 การเลือกตั้งคณะกรรมการเพื่อจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร**

วิธีดำเนินการ จำนวน.....ขั้นตอนย่อย ปัญหาและอุปสรรค แนวทางการแก้ไข ปัจจัยที่ทำให้ประสบความสำเร็จ


บุคคลที่เกี่ยวข้อง.....  
 รวมระยะเวลา.....วัน  
 รวมค่าใช้จ่าย.....บาท  
 จำนวนลูกบ้านที่เข้าร่วมโดยประมาณ.....คน  
 ผลที่ได้รับ.....

ศูนย์วิทยทรัพยากร  
 จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

**ขั้นตอนที่ 3 การจดทะเบียนจัดตั้งนิติบุคคล แบ่งเป็น 2 ขั้นตอนย่อย**

**ขั้นตอนที่ 3.1 การจดทะเบียนจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร**

วิธีดำเนินการ จำนวน.....ขั้นตอนย่อย ปัญหาและอุปสรรค แนวทางการแก้ไข ปัจจัยที่ทำให้ประสบความสำเร็จ


บุคคลที่เกี่ยวข้อง.....

รวมระยะเวลา.....วัน

รวมค่าใช้จ่าย.....บาท

จำนวนลูกบ้านที่เข้าร่วมโดยประมาณ.....คน

ผลที่ได้รับ.....

**ขั้นตอนที่ 3.2 การประกาศเตรียมรับรองการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร**

วิธีดำเนินการ จำนวน.....ขั้นตอนย่อย ปัญหาและอุปสรรค แนวทางการแก้ไข ปัจจัยที่ทำให้ประสบความสำเร็จ


บุคคลที่เกี่ยวข้อง.....

รวมระยะเวลา.....วัน

รวมค่าใช้จ่าย.....บาท

จำนวนลูกบ้านที่เข้าร่วมโดยประมาณ.....คน

ผลที่ได้รับ.....

ศูนย์วิทยทรัพยากร  
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

## 3) ภายหลังการจัดตั้งนิติบุคคล

ชั้นตอนหลัก 2 ชั้นตอน

- ในการดำเนินงานในชั้นตอนนี้มีวัตถุประสงค์เพื่อการโอนสถานะนิติบุคคลและบริวารสาธารณะ ชั้นเรียนทรัพย์สินทางกฎหมายตามระเบียบคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางว่าด้วยการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร เวียดนามนิติบุคคลตามกฎหมายอื่น และการระงับนิติกรรมดำเนินการเพื่อการนำสู่รักษาสาธารณูปโภค พ.ศ.2545

## ชั้นตอนที่ 1 การเตรียมเอกสารเพื่อจัดทำการโอนฯ

วิธีดำเนินการ จำนวน.....ชั้นตอนย่อย ปัญหาและอุปสรรค แนวทางการแก้ไข ปัจจัยที่ทำให้ประสบความสำเร็จ


บุคคลที่เกี่ยวข้อง.....

รวมระยะเวลา.....วัน

รวมค่าใช้จ่าย.....บาท

จำนวนลูกบ้านที่เข้าร่วมโดยประมาณ.....คน

ผลที่ได้รับ.....

## ชั้นตอนที่ 2 การจัดทำข้อตกลงก่อนการโอนฯ แบ่งเป็น 2 ชั้นตอนย่อย

ชั้นตอนที่ 2.1 ข้อตกลงระหว่างผู้ประกอบกิจการกับคณะกรรมการนิติบุคคล

วิธีดำเนินการ จำนวน.....ชั้นตอนย่อย ปัญหาและอุปสรรค แนวทางการแก้ไข ปัจจัยที่ทำให้ประสบความสำเร็จ


บุคคลที่เกี่ยวข้อง.....

รวมระยะเวลา.....วัน

รวมค่าใช้จ่าย.....บาท

จำนวนลูกบ้านที่เข้าร่วมโดยประมาณ.....คน

ผลที่ได้รับ.....

## ชั้นตอนที่ 2.2 ข้อตกลงระหว่างคณะกรรมการนิติบุคคลกับลูกบ้าน

วิธีดำเนินการ จำนวน.....ชั้นตอนย่อย ปัญหาและอุปสรรค แนวทางการแก้ไข ปัจจัยที่ทำให้ประสบความสำเร็จ


บุคคลที่เกี่ยวข้อง.....

รวมระยะเวลา.....วัน

รวมค่าใช้จ่าย.....บาท

จำนวนลูกบ้านที่เข้าร่วมโดยประมาณ.....คน

ผลที่ได้รับ.....



ภาคผนวก ข

ศูนย์วิทยทรัพยากร  
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

## การจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร

การจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร นับเป็นเรื่องใหม่ที่ถูกกำหนดไว้ในพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ.2543 เพื่อเปิดโอกาสให้ผู้จัดสรรที่ดินสามารถโอนสาธารณูปโภคในโครงการจัดสรรที่ดิน จัดสรรที่มีจำนวนไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนที่ดินแปลงย่อยรวมตัวกันจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรขึ้นเพื่อรับโอนสาธารณูปโภคในโครงการจัดสรรที่ดินมาดูแลบำรุงรักษา และจัดการกันเองก่อนแทนที่จะโอนให้เป็นสาธารณประโยชน์ โดยทันทีดังที่กฎหมายเดิมกำหนด กรมที่ดินเห็นว่าเรื่องนี้เป็นเรื่องสำคัญ ที่ควรมีความเข้าใจทั้งฝ่ายผู้จัดสรรที่ดินและผู้ซื้อที่ดินจัดสรรจึงได้จัดทำคำอธิบายและตัวอย่างเพื่อให้เกิดความเข้าใจและใช้เป็นแนวทาง

### ผลของการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร

#### 1. ในส่วนที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดสรรที่ดิน ผู้ซื้อที่ดินจัดสรร และนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร

##### (1) ผู้จัดสรรที่ดิน

- พันจกหน้าที่ในการบำรุงรักษาที่ดินอันเป็นสาธารณูปโภคโดยต้องมีการโอนทรัพย์สินและส่งมอบเงินบำรุงรักษาสาธารณูปโภคที่ผู้จัดสรรต้องรับผิดชอบแล้ว

- เป็นสมาชิกนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร ในส่วนที่ดินที่ยังไม่จำหน่าย

##### (2) ผู้ซื้อที่ดินจัดสรร ทั้งในส่วนที่ลงคะแนนเสียงเห็นชอบและไม่เห็นชอบให้จัดตั้งนิติ

บุคคลหมู่บ้านจัดสรร เป็นสมาชิกนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร

##### (3) นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร

- มีฐานะเป็นนิติบุคคล

- มีคณะกรรมการหมู่บ้านจัดสรรเป็นผู้ดำเนินกิจการของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร ตามกฎหมาย ตามข้อบังคับโดยอยู่ภายใต้การควบคุมดูแลของที่ประชุมใหญ่สมาชิก

- คณะกรรมการหมู่บ้านจัดสรรเป็นผู้แทนของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรในกิจการที่เกี่ยวกับบุคคลภายนอก

#### 2. สิทธิพิเศษเกี่ยวกับค่าธรรมเนียม ภาษี และอากรแสตมป์

(1) ค่าใช้จ่ายในการรับโอนที่ดินอันเป็นสาธารณูปโภคหรือบริการสาธารณะ ได้รับยกเว้นค่าธรรมเนียม ภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่าย ภาษีธุรกิจเฉพาะ อากรแสตมป์

(2) กรณีเงินที่นิติบุคคลได้รับจากสมาชิกเพื่อนำไปใช้จ่ายในการบำรุงรักษาและจัดการสาธารณูปโภคได้รับยกเว้นภาษีมูลค่าเพิ่ม อากร



(3) การยกเว้นตาม (1) และ (2) ต้องเป็นไปตาม

- พระราชกฤษฎีกาว่าด้วยการยกเว้นราชการ (ฉบับที่ 378) พ.ศ. 2544
- ประกาศอธิบดีกรมสรรพากร เรื่อง กำหนดหลักเกณฑ์ วิธีการ และ

เงื่อนไข การยกเว้นภาษีเงินได้ ภาษีมูลค่าเพิ่ม

ภาษีธุรกิจเฉพาะ และอากรแสตมป์ สำหรับการโอนและการรับโอนทรัพย์สินที่เป็นสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะ และการให้บริการในการบำรุงรักษาและการจัดการสาธารณูปโภคตามพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 ลงวันที่ 23 ธันวาคม 2545

- หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท 0515/ว 3783 ลงวันที่ 7 กุมภาพันธ์ 2546 เรื่อง การจดทะเบียนโอนทรัพย์สินที่เป็นสาธารณูปโภคและ/หรือบริการสาธารณะ

### 3. อำนาจหน้าที่ของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร

- (1) จัดการและดูแลบำรุงรักษาทรัพย์สินที่รับโอนจากผู้จัดสรรที่ดิน
- (2) กำหนดระเบียบการใช้ประโยชน์สาธารณูปโภค การอยู่อาศัยและการจราจร
- (3) เรียกเก็บเงินค่าใช้จ่าย
- (4) เป็นโจทก์แทนสมาชิก (ตั้งแต่ 10 รายขึ้นไป)
- (5) จัดให้มีบริการสาธารณะ
- (6) ดำเนินการอื่นตามกฎหมาย

### 4. สิทธิและหน้าที่ของสมาชิกนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร

(1) ชำระค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษาและการจัดการสาธารณูปโภค ทั้งนี้ การกำหนดอัตราค่าใช้จ่าย ต้องได้รับความเห็นชอบจากมติที่ประชุมใหญ่ โดยอาจกำหนดค่าใช้จ่ายให้แตกต่างกันตามประเภทการใช้ประโยชน์ที่ดินหรือขนาดพื้นที่ก็ได้

(2) นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรมีหน้าที่จัดเก็บ โดยให้จัดเก็บเป็นรายเดือนจากสมาชิก

(3) สิทธิและหน้าที่ของสมาชิกนิติบุคคลอื่นตามที่กำหนดในข้อบังคับ

### 5. บทกำหนดโทษสำหรับสมาชิกที่ชำระเงินล่าช้า

(1) กรณีชำระค่าใช้จ่ายล่าช้ารายเดือน ต้องจ่ายค่าปรับตามอัตราที่คณะกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัดกำหนด

(2) กรณีชำระค่าใช้จ่ายล่าช้าติดต่อกัน 3 เดือน ถูกระงับการให้บริการหรือการ  
ใช้สิทธิในสาธารณูปโภค

(3) กรณีชำระค่าใช้จ่ายล่าช้าติดต่อกัน 6 เดือน พนักงานเจ้าหน้าที่มีอำนาจ  
ระงับการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมที่ดินแปลงดังกล่าวได้

(4) ให้ถือว่าหนี้ที่ค้างชำระเป็นหนี้ริบสิทธิในมูลรักษาอสังหาริมทรัพย์



ศูนย์วิทยทรัพยากร  
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

## ประวัติผู้เขียนวิทยานิพนธ์

นางสาวต้นข้าว พันธุ์ครุฑ เกิดวันที่ 18 พฤษภาคม พ.ศ.2527 ที่จังหวัดกรุงเทพฯ ภูมิลำเนาจังหวัดกรุงเทพฯ สำเร็จการศึกษา สถาปัตยกรรมศาสตรบัณฑิต คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ มหาวิทยาลัยเกษตรศาสตร์ ในปีการศึกษา 2550 และเข้าศึกษาต่อในหลักสูตร เหน้พัฒนศาสตรมหาบัณฑิต ที่จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย เมื่อ พ.ศ. 2551



ศูนย์วิทยทรัพยากร  
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย