

# บทที่ 1

## บทนำ

### ความเป็นมาและความสำคัญของปัญหา

อาคารชุด หรือ คอนโดมิเนียมในประเทศไทยเริ่มต้นขึ้นเมื่อปี พ.ศ.2513 บริเวณพื้นที่กลางกรุงเทพมหานครที่ถนนราชดำริแถวสี่แยกราชประสงค์ ในยุคแรกๆ โครงการไม่ประสบความสำเร็จเพราะยังใหม่มากในการอยู่อาศัยร่วมกันแบบอาคารชุดของสังคมไทย หลังจากนั้นในปี พ.ศ. 2516 ก็มีกลุ่มนักลงทุนจากต่างประเทศทางด้านอสังหาริมทรัพย์แถบ สิงคโปร์ ฮองกง พยายามที่จะสร้างคอนโดมิเนียมเพื่อสนองของคนที่เมืองกรุงที่คาดว่าจะมีปัญหาด้านที่อยู่อาศัยและการเดินทางหลังจากประสบความสำเร็จมาแล้วจากประเทศของตน แต่ก็ยังไม่ประสบความสำเร็จตามที่คาดหวัง เพราะยังติดปัญหาเรื่องกฎหมายสิทธิการถือครองและอุปนิสัยคนไทยที่ยึดติดกับการอยู่แบบครอบครัวใหญ่ ถึงช่วงปลายปี พ.ศ.2519 การเคหะแห่งชาติซึ่งดูแลเรื่องที่อยู่อาศัยให้กับผู้มีรายได้น้อยได้สร้างอาคารสูงระดับ 4-10 ชั้นขายให้แก่ประชาชนทั่วไปแต่ยังติดขัดเรื่องกฎหมายอาคารชุด จึงได้ผลักดันให้มีการร่างกฎหมายคอนโดมิเนียมขึ้น แต่ก็ยังไม่สามารถประกาศออกมาใช้ได้จนในที่สุดได้นำกฎหมายอาคารชุดจากต่างประเทศมาศึกษา เช่น อังกฤษ อเมริกา สิงคโปร์ ฮองกง เป็นต้น

จนได้มีการร่างกฎหมายขึ้นมาเป็นของประเทศไทยและได้ประกาศเป็นพระราชบัญญัติอาคารชุดขึ้นเมื่อวันที่ 30 เมษายน พ.ศ.2522 หลังจากนั้นก็มีนักลงทุนด้านอสังหาริมทรัพย์ได้ก่อสร้างคอนโดมิเนียมทั้งที่อยู่อาศัยและอาคารสำนักงานจนได้รับความนิยมจากประชาชนเป็นอย่างมาก เพราะในขณะนั้นประชาชนมีกำลังซื้อดีทั้งชาวไทยและชาวต่างประเทศ ในช่วงปี พ.ศ.2527-2538 ซึ่งถือว่าเป็นยุคทองของอาคารชุดและมีการก่อสร้างอาคารประเภทคอนโดมิเนียมกันมากมาย<sup>1</sup> ตามสถิติจากกรมที่ดินตั้งแต่ปี พ.ศ.2531-2546 มีการจดทะเบียนเป็นอาคารชุดในกรุงเทพมหานครจำนวน 2,256 อาคาร คิดเป็นจำนวน 334,264 หน่วยและต่างจังหวัดจำนวน 1,936 อาคาร คิดเป็นจำนวน 236,391 หน่วย รวมทั้งประเทศเป็น 4,192 อาคาร คิดเป็น 570,665 หน่วยและยังคงมีแนวโน้มเพิ่มขึ้นอีกในอนาคต

ปกติอาคารแต่ละหลังจะสามารถแยกการถือกรรมสิทธิ์ออกเป็นส่วนตัว กล่าวคือบุคคลเดียวหรือหลายคนอาจถือกรรมสิทธิ์ร่วมกันในอาคารหลังเดียวกันนั้นได้ในลักษณะของการถือกรรมสิทธิ์ร่วมกันตามกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ว่าด้วยกรรมสิทธิ์รวม ซึ่งมีความยุ่งยากเกี่ยวกับ

<sup>1</sup> สมยศ แสงสุวรรณ, การบริหารงานอาคารชุด, (กรุงเทพมหานคร : สำนักพิมพ์วิวัฒน์, 2542), หน้า 4-5

การจัดการทรัพย์สินหรือกรรมสิทธิ์รวม เช่น การดูแลรักษาซ่อมแซม การใช้สิทธิในทรัพย์สิน ซึ่งเป็นเรื่องซับซ้อนและไม่สะดวกก่อให้เกิดความขัดแย้งในระหว่างเจ้าซึ่งเป็นเรื่องซับซ้อนและไม่สะดวก ก่อให้เกิดความขัดแย้งในระหว่างเจ้าของกรรมสิทธิ์รวมด้วยกัน<sup>2</sup> ดังนั้นจึงต้องมีกฎหมายอาคารชุดขึ้นมา ซึ่งมีการแบ่งกรรมสิทธิ์ออกเป็น 2 ส่วน คือ ทรัพย์ส่วนบุคคล และ ทรัพย์ส่วนกลางที่ใช้ร่วมกัน โดยจะต้องจัดตั้งองค์กรหนึ่งขึ้นมาเพื่อมาดูแลและบริหารทรัพย์ส่วนกลาง แทนเจ้าของห้องชุด

พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 กำหนดให้มีการจดทะเบียนอาคารชุดและจัดตั้งนิติบุคคลอาคารชุดขึ้น เพื่อทำหน้าที่จัดการและดูแลรักษาทรัพย์ส่วนกลางแทนเจ้าของร่วมทั้งหมด โดยมีกรมที่ดินเป็นผู้ดำเนินการจดทะเบียน ซึ่งกฎหมายกำหนดให้มีผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด และมีคณะกรรมการควบคุมการจัดการนิติบุคคลอาคารชุด ที่ได้รับการเลือกตั้งมาจากเจ้าของร่วม ทำหน้าที่กำหนดนโยบายในการดำเนินงาน ควบคุมการบริหารงาน ของผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด จากการศึกษาของ พัสดราภรณ์ มีศิริ<sup>3</sup> พบว่าการบริหารอาคารชุดในปัจจุบันมี 4 รูปแบบ คือ

1. เจ้าของร่วมบริหารเองโดยคัดเลือกตัวแทนจากเจ้าของร่วมมาเป็นผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด มีข้อดีคือ ประหยัดค่าใช้จ่ายโดยไม่ต้องจ้างบุคคลภายนอกมาบริหาร และมีข้อด้อยคือ ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดไม่มีความชำนาญในการบริหารงานและไม่มีเวลาในการควบคุมการปฏิบัติงานอย่างใกล้ชิด
2. เจ้าของร่วมบริหารเองโดยจ้างบุคคลภายนอกมาเป็นผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด มีข้อดีคือ ประหยัดค่าใช้จ่ายและลดภาระความรับผิดชอบของเจ้าของร่วมได้มาก มีข้อด้อยคือ การตรวจสอบและการเปิดเผยข้อมูลการทำงานของผู้จัดการนิติบุคคล
3. เจ้าของร่วมจ้างบริษัทบริหารอาคารชุดโดยผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดมาจากบริษัท และอยู่ประจำโครงการ มีข้อดีคือ มีค่าใช้จ่ายที่แน่นอนและลดภาระความรับผิดชอบของเจ้าของร่วม มีข้อด้อยคือ ค่าใช้จ่ายค่อนข้างสูง
4. เจ้าของร่วมจ้างบริษัทบริหารอาคารชุดโดยผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดมาจากบริษัท และไม่อยู่ประจำโครงการ มีข้อดีคือ มีค่าใช้จ่ายที่แน่นอน ลดภาระความรับผิดชอบของเจ้าของร่วม และมีแบบแผนการบริหารชัดเจน มีข้อด้อยคือ ค่าใช้จ่ายค่อนข้างสูงกว่าแบบอื่นๆ และปัญหาในการประสานงาน

<sup>2</sup> วิจัย ดันติกุลานันท์, กฎหมายเกี่ยวกับอาคารชุด, (กรุงเทพมหานคร : หจก.พิมพ์อักษร,2541), หน้า 6

<sup>3</sup> พัสดราภรณ์ มีศิริ, "การบริหารอาคารชุดระดับราคาปานกลางในเขตกรุงเทพมหานครชั้นใน", (วิทยานิพนธ์ปริญญาโทมหาบัณฑิต สาขาวิชาเคเนการ คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย,2542), หน้า 152-153

โดยทั่วไปค่าใช้จ่ายส่วนกลางของนิติบุคคลอาคารชุดจะประกอบด้วยรายการสำคัญ 2 ส่วนคือ<sup>5</sup>

1. เงินกองทุน เริ่มต้นครั้งแรก
2. ค่าใช้จ่ายรายเดือน ที่เฉลี่ยเรียกเก็บปีละ 1 ครั้งหรือเดือนละครั้ง แล้วแต่เงื่อนไขที่กำหนดไว้ในข้อบังคับของนิติบุคคลอาคารชุดนั้นๆ

ถึงแม้ว่ากฎหมายจะได้มีการกำหนดบทบาทและหน้าที่ของแต่ละฝ่ายไว้อย่างชัดเจน ไม่ว่าจะเป็นเจ้าของร่วม หรือนิติบุคคลอาคารชุด ในปัจจุบันปัญหาการเก็บค่าใช้จ่ายได้ไม่เพียงพอในการบริหารงานของนิติบุคคลอาคารชุดยังคงเป็นปัญหาใหญ่ หากเจ้าของร่วมยังคงละเลยในการชำระค่าใช้จ่ายร่วม และทางนิติบุคคลอาคารชุดไม่สามารถจัดเก็บได้ให้เพียงพอต่อค่าใช้จ่ายในการบริหารงานในแต่ละเดือนจะทำให้เกิดผลกระทบต่อทางนิติบุคคลอาคารชุดไม่สามารถจัดเก็บได้ให้เพียงพอต่อค่าใช้จ่ายในการบริหารงานในแต่ละเดือนจะทำให้เกิดผลกระทบต่อการบริหารงาน และการดูแลทรัพย์สินส่วนกลาง ทำให้อาคารชุดนั้นอยู่ในสภาพที่ไม่น่าดู จนในที่สุดมีสภาพทรุดโทรมลง สภาพเช่นนี้จะส่งผลต่อ สภาพแวดล้อม สภาพสังคมในอาคารชุด คุณภาพชีวิต ผู้พักอาศัย และมูลค่าของทรัพย์สินนั้นจะลดลงไปในที่สุด

หากผู้บริหารนิติบุคคลอาคารชุดสามารถที่จะประมาณการรายจ่ายที่เกิดขึ้นในปัจจุบัน และในอนาคตได้อย่างถูกต้อง ก็จะสามารถกำหนดอัตราการจัดเก็บค่าใช้จ่ายส่วนกลางในอัตราที่เหมาะสม ซึ่งจะเป็นประโยชน์อย่างมากในการเตรียมความพร้อมในด้านเงินทุนสำรอง และ สร้างความเข้าใจให้แก่เจ้าของร่วมได้รับทราบ ก็จะเกิดความร่วมมือในการจ่ายค่าใช้จายค่าส่วนกลาง อันนำไปสู่ความสำเร็จในการจัดการและดูแลทรัพย์สินส่วนกลางของนิติบุคคลอาคารชุดต่อไป

การศึกษาครั้งนี้จึงสนใจว่า การใช้งานและดูแลทรัพย์สินส่วนกลางของนิติบุคคลอาคารชุดมีค่าใช้จ่ายอะไรบ้าง และ เมื่ออายุของอาคารมากขึ้นจะมีค่าใช้จ่ายเพิ่มขึ้นในด้านใดบ้าง เพื่อใช้เป็นตัวกำหนดการจัดเก็บค่าใช้จ่ายส่วนกลางจากเจ้าของร่วมและเป็นแนวทางในการวางแผนงบประมาณที่จะใช้ให้เพียงพอ

### วัตถุประสงค์

ศึกษาค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นจริงในการใช้งานและดูแลรักษาทรัพย์สินส่วนกลางของนิติบุคคลอาคารชุด โครงการเดอะพาร์คแลนด์

<sup>5</sup> นคร มุศศิริ, ไขปัญหาคอนโดฯ เล่ม 2, (กรุงเทพมหานคร : บริษัท บางกอก พับลิค มีเดีย จำกัด, 2540) หน้า 13

## ขอบเขตการศึกษา

การศึกษาในครั้งนี้เป็นการศึกษาค่าใช้จ่ายในการบริหารงานนิติบุคคลอาคารชุด โดยเลือกโครงการเดอะพาร์คแลนด์ เนื่องจากโครงการดังกล่าวเป็นโครงการที่มีนิติบุคคลอาคารชุดที่ตั้งอยู่ในพื้นที่เดียวกัน 3 แบบรวม 10 อาคารคือ แบบที่ 1 นิติบุคคลอาคารชุดที่มีจำนวน 1 อาคารชุด 2 นิติบุคคลอาคารชุด แบบที่ 2 นิติบุคคลอาคารชุดที่มีจำนวน 2 อาคารชุด 1 นิติบุคคลอาคารชุด และแบบที่ 3 นิติบุคคลอาคารชุดที่มีจำนวน 3 อาคารชุด 2 นิติบุคคลอาคารชุด มีการบริหารงานแบบว่าจ้างบริษัทให้เป็นผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดทั้งโครงการจึงบริหารงานโดยมีบริษัทรับบริหาร บริษัทรับจ้างรักษาความปลอดภัย บริษัทดูแลรักษาไฟฟ้า บริษัทกำจัดแมลงเดียวกัน ดังนั้นโดยรวมซึ่งทั้ง 3 แบบจะมีความแตกต่างกันดังนี้คือ

แบบที่ 1 เป็นอาคารชุด 1 หลังมีจำนวน 180 ห้องชุด ไม่มีพื้นที่ใช้สอยรอบอาคาร เรียกว่า นิติบุคคลอาคารชุด เดอะพาร์คแลนด์ 1

แบบที่ 2 เป็นอาคารชุด 2 หลังมีจำนวน 360 ห้องชุด มีพื้นที่ใช้สอยโดยรอบประกอบด้วย สวนด้านข้าง 2 สวน และถนนชั้นระหว่าง อาคาร เรียกว่า นิติบุคคลอาคารชุดเดอะพาร์คแลนด์ 3

แบบที่ 3 เป็นอาคารชุด 3 หลังมีจำนวน 540 ห้องชุด มีพื้นที่ใช้สอยโดยรอบประกอบด้วยสวนด้านข้างอาคาร 3สวนและถนนชั้นระหว่างอาคาร เรียกว่า นิติบุคคลอาคารชุดเดอะพาร์คแลนด์ 2

จากทั้ง 3 แบบข้างต้น แบบที่ 1 มีเพียงอาคารอย่างเดียวซึ่งทำให้ไม่เห็นถึงค่าใช้จ่ายบางประเภท เช่นค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับสวนและค่าใช้จ่ายในการดูแลถนน ส่วนแบบที่ 2 และ 3 มีพื้นที่สวนกลางภายนอกอาคารเหมือนกันต่างกันที่จำนวนอาคารเท่านั้น ดังนั้นจึงเลือกแบบที่ 2 คือ นิติบุคคลอาคารชุดเดอะพาร์คแลนด์ 3 เป็นกรณีศึกษาเพราะมีความครบถ้วนของรายการค่าใช้จ่ายเพียงพอที่จะนำมาศึกษาได้

## คำจำกัดความ

**อาคารชุด** หมายความว่า อาคารที่บุคคลสามารถแยกการถือกรรมสิทธิ์ออกเป็นส่วนๆ โดยแต่ละส่วนประกอบด้วยกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนบุคคลและกรรมสิทธิ์ร่วมในทรัพย์สินส่วนกลาง

**ทรัพย์สินส่วนบุคคล** หมายความว่า ห้องชุดและความหมายรวมถึงสิ่งปลูกสร้างหรือที่ดินที่ดินที่จัดไว้เป็นของเจ้าของห้องชุดแต่ละราย

**ห้องชุด** หมายความว่า ส่วนของอาคารชุดที่แยกการถือกรรมสิทธิ์ออกได้เป็นส่วนเฉพาะของแต่ละบุคคล

**ทรัพย์สินส่วนกลาง** หมายความว่า ส่วนของอาคารชุดที่มีใช้ห้องชุด ที่ดิน ที่ตั้งอาคารชุด และที่ดิน หรือทรัพย์สินอื่นที่มีไว้เพื่อใช้ หรือ เพื่อประโยชน์ร่วมกันของเจ้าของร่วม

**เจ้าของร่วม** หมายความว่า เจ้าของห้องชุดในอาคารแต่ละชุด

**นิติบุคคลอาคารชุด** หมายถึง คณะทำงาน ที่เป็นตัวแทนของเจ้าของห้องทุกคน ในการทำนิติกรรมใดๆ ที่เกี่ยวกับอาคารชุด และ ทำหน้าที่บริหารงาน บริการ จัดซื้อ จัดจ้าง ทุกอย่างแทนเจ้าของที่มีจำนวนมาก ซึ่งไม่สามารถให้เจ้าของร่วมทุกคนทำร่วมทำงานได้ โดยมีคณะกรรมการ และ ผู้จัดการ ที่มาจากการที่เจ้าของทุกคนเลือกตั้ง

**คณะกรรมการนิติบุคคลอาคารชุด** เป็นกลุ่มคณะทำงาน ที่ได้รับการเลือกตั้งจากการประชุมใหญ่เจ้าของร่วมทั้งหมด โดยกำหนดไว้ ไม่เกิน 9 คน

**ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด** เป็นบุคคลที่ได้รับการเลือกตั้ง ให้ทำหน้าที่บริหารงาน "นิติบุคคลอาคารชุด" โดยการทำงานจะต้องสอดคล้องกับมติ หรือ คำสั่งต่างๆของคณะกรรมการ จะเป็นบุคคลภายนอกที่จัดจ้างมา หรือ เป็นเจ้าของชุดก็ได้

**ตัวแปร** หมายถึง สิ่งที่โดยสภาพทั่วไปแล้วสามารถแปรค่าได้

**ค่าใช้จ่ายประจำ** หมายถึง ค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นจากการใช้งานที่เป็นประจำเดือน หรือ ประจำปี

## วิธีดำเนินการวิจัย

### การเก็บรวบรวมข้อมูล

#### 1. ข้อมูลปฐมภูมิ

- 1.1 การสำรวจ โดยการจดบันทึก และการบันทึกภาพถ่าย เพื่อศึกษาลักษณะทางกายภาพของอาคาร และบริเวณพื้นที่โดยรอบ
  - สภาพปัจจุบันของบริเวณพื้นที่โดยรอบ ซึ่งสำรวจ ความสะอาดของบริเวณ การดูแล รักษาถนน ท่อระบายน้ำ และสวน
  - ตัวอาคาร ผนังอาคาร สีภายนอกอาคาร สีภายในอาคาร ฝ้าเพดาน
  - ระบบสาธารณูปโภค สำรวจการใช้งานของท่อระบายน้ำ
  - อุปกรณ์ประกอบอาคาร สำรวจการใช้งานของอุปกรณ์ เช่น ถังดับเพลิง บิมน้ำ หม้อแปลงไฟฟ้า เป็นต้น
  - การทำงานของเจ้าหน้าที่ เช่น ยาม แม่บ้าน ช่าง เป็นต้น

1.2 การสอบถาม เป็นการสอบถามผู้บริหารงานนิติบุคคลอาคารชุดในส่วนต่างๆ คือ ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด เพื่อ ทราบถึงวิธีการ และรูปโครงสร้างของบริษัทรับบริหารนิติบุคคลอาคารชุด

1.3 ศึกษาจากเอกสารทางบัญชีรายจ่ายของนิติบุคคลอาคารชุดเดอะพาร์คแลนด์ 3 ตั้งแต่ปีพ.ศ. 2541-2546 เพื่อดูรายจ่ายในการดูแลรักษาทรัพย์สินส่วนกลางในแต่ละปีในเรื่อง

- ค่าสาธารณูปโภค ประกอบด้วย ค่าไฟฟ้า ค่าประปา และค่าโทรศัพท์ ส่วนกลาง
- ค่าจ้างบริการ ประกอบด้วย ค่าบริหาร ค่ายาม ค่ากำจัดแมลงและค่าดูแลลิฟต์
- ค่าซ่อมบำรุง ประกอบด้วย ค่าวัสดุก่อสร้าง ค่าหลอดไฟฟ้า ค่าอะไหล่ลิฟต์ เป็นต้น
- ค่าปรับปรุง
- ค่าเก็บขยะ
- ค่าประกันภัย
- ค่าใช้จ่ายเบ็ดเตล็ด

## 2. ข้อมูลทุติยภูมิ

2.1 ศึกษาจากหนังสือ บทความทางวิชาการ เอกสารรายงาน งานวิจัย และวิทยานิพนธ์ที่เกี่ยวข้องกับการบริหารนิติบุคคลอาคารชุด เพื่อเป็นข้อมูลทางวิชาการ

### การวิเคราะห์ข้อมูล

ในการวิจัยครั้งนี้ได้นำข้อมูลจากการสำรวจ การศึกษาเอกสารทางการบัญชี และการสัมภาษณ์ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดมาวิเคราะห์ผลประกอบกับทฤษฎีที่เกี่ยวข้อง เพื่อหาข้อสรุป

### ประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับ

สามารถใช้ค่าใช้จ่ายที่จะเกิดขึ้นทั้งหมดที่เกิดขึ้นกับนิติบุคคลอาคารชุด เป็นข้อมูลสำหรับการวางแผนงบประมาณรายจ่ายและกำหนดอัตราการจัดเก็บค่าใช้จ่ายจากเจ้าของร่วมในการบริหารนิติบุคคลอาคารชุดให้เพียงพอในการใช้บริหารงาน