

ปัญหาและข้อ เสนอแนะ



จากการวิเคราะห์สถานะของลูกหนี้ในบทที่ ๔ จะเห็นว่าแต่ละโครงการ จะมีปัญหาที่ทำให้ไม่สามารถเรียกเก็บ เงินค่าเช่า-ค่าเช่าซื้อได้ตามกำหนดเวลาแต่ละโครงการจะมีปัญหาที่แตกต่างกันออกไป ซึ่งพอสรุปถึงลักษณะของปัญหาได้ดังนี้

๑. ปัญหาที่อยู่ นอกเหนือการควบคุมของการ เคหะแห่งชาติ
๒. ปัญหาที่เกิดจากการดำเนินงานและสามารถควบคุมได้

ปัญหาที่อยู่ นอกเหนือการควบคุม ได้แก่ปัญหาที่เกิดขึ้นจากภายนอก แต่มีผลกระทบกระเทือนต่อการบริหารงานลูกหนี้ของการ เคหะแห่งชาติ และปัญหาเหล่านี้อยู่นอกเหนือความควบคุมของการ เคหะแห่งชาติ ซึ่งพอสรุปได้ดังนี้

๑. ปัญหาค่านูเช่าและผู้เช่าซื้อ โดยที่การ เคหะแห่งชาติจัดตั้งขึ้นในรูป รัฐวิสาหกิจอันเป็นหน่วยงานของรัฐ และมีวัตถุประสงค์ในการจัดหาที่อยู่อาศัยให้ผู้มีรายได้น้อย และรายได้ปานกลาง ฉะนั้น ภาพพจน์ของการ เคหะแห่งชาติในสายตาประชาชนทั่วไปคือหน่วยงานที่จะต้องสงเคราะห์คนจน จึงปรากฏอยู่เสมอว่า เมื่อการ เคหะแห่งชาติจะดำเนินการขึ้น เกิดขาดกับผู้เช่าหรือผู้เช่าซื้อที่ค้างชำระ มักจะมีปฏิกริยาจากผู้เช่าหรือผู้เช่าซื้อ ซึ่งมักจะรวมกลุ่มตั้งข้อเรียกร้องต่าง ๆ โดยร้องเรียนกับรัฐบาล เช่น โครงการ รังสิต พนักงานขนส่งมวลชนซึ่งเป็นผู้เช่าซื้ออาคาร ได้ตั้งข้อ เสนอ และเรียกร้องให้การ เคหะแห่งชาติยี่คระยะเวลาการชำระค่าเช่าซื้อส่วนที่ค้าง โดย ร้องเรียนกับรัฐบาล ซึ่งการ เคหะแห่งชาติจำเป็นต้องประนีประนอมโดยยอมให้ ผู้เช่าซื้อผ่อนชำระได้ โดยผ่อนชำระเดือนละ ๒ งวด ซึ่งทำให้การ เก็บเงินของ ลูกหนี้ขาดลง รวมทั้งยังเป็นตัวอย่างให้ผู้เช่า และผู้เช่าซื้อโครงการอื่น ๆ ถือเป็น ข้ออ้างที่จะเรียกร้องกับการ เคหะแห่งชาติต่อไปได้

๒. ปัญหาความล่าช้าโครงการ โครงการ เช่าซื้อของการ เคหะ
แห่งชาติมีหลักเกณฑ์ว่าจะเปิดให้ผู้เช่าซื้อก่อนที่โครงการจะสร้างเสร็จ และจะ
เรียกเก็บเงินล่วงหน้าเป็นงวด เมื่อชำระเงินล่วงหน้าหมดจะสามารถเช่าอยู่ใน
โครงการนั้น ๆ ได้ และเริ่มชำระค่าเช่าซื้อ แต่โดยทางปฏิบัติแล้ว โครงการส่วนใหญ่
ไม่เสร็จตามกำหนดเวลาเช่น

ตารางที่ ๕๘

ระยะเวลาแล้วเสร็จของโครงการ

| โครงการ | เดือนที่กำหนด เสร็จตามสัญญา | เดือนที่เสร็จ จริง | ล่าช้า |
|-----------------------|--------------------------------|-----------------------|----------|
| ๑. หมู่บ้านนักกีฬา | พ.ย. ๑๘ | ก.ย. ๑๘ | ๑๐ เดือน |
| ๒. รังสิต | ส.ค. ๑๘ | เม.ย. ๒๐ | ๘ เดือน |
| ๓. แฟลตดินแดง ๑๒ ชั้น | ท.ค. ๑๘ | มี.ค. ๒๐ | ๕ เดือน |
| ๔. แฟลตคลองจั่น ๑-๒ | ม.ค. ๒๑ | เม.ย. ๒๑ | ๑๕ เดือน |
| ๕. ทาทราย | ท.ค. ๒๐ | ม.ค. ๒๑ | ๑๕ เดือน |
| ๖. พินุล วัฒนา | มิ.ย. ๒๐ | ก.พ. ๒๑ | ๒๐ เดือน |

ที่มา : สำนักนโยบายและแผน การเคหะแห่งชาติ

ความล่าช้าของโครงการทำให้เกิดปัญหาการเรียกเก็บเงินล่วงหน้าที่ยังค้างชำระ
โดยที่การเคหะแห่งชาติจำต้องให้ผู้เช่าซื้อค้างชำระจนกว่าโครงการจะเสร็จ รวมทั้ง
ยังเป็นปัญหาต่อเนื่อง เมื่อโครงการเสร็จผู้เช่าซื้อจะถือเป็นข้อต่อรองในการชำระค่าเช่าซื้อ
ล่าช้ากว่ากำหนด

จากการศึกษาถึงสาเหตุต่าง ๆ ที่ทำให้โครงการล่าช้า ปรากฏว่าส่วนใหญ่ เป็นปัญหาที่เกิดจากวัสดุก่อสร้างไม่เพียงพอ และแรงงานขาดแคลน ซึ่งส่วนหนึ่ง เป็น เพราะรัฐบาลไม่ได้จัดวางแผนพัฒนาอุตสาหกรรมก่อสร้างไว้ล่วงหน้า ทำให้วัสดุก่อสร้าง ผลิตได้ไม่ทันกับความต้องการและมีราคาสูง และแรงงานขาดแคลน นอกจากนี้ยังมี ปัญหาด้านภัยธรรมชาติต่าง ๆ เช่นน้ำท่วม

เนื่องจากการ เคะแห่งชาติมิได้ทำการก่อสร้างอาคาร เองแต่ได้เปิดประมูล ราคาก่อสร้าง เพื่อหาผู้รับเหมาก่อสร้างโครงการ ซึ่งอาจ เป็นวิธีหนึ่งที่การ เคะแห่งชาติ จะควบคุมในเบื้องต้นได้ โดยเลือกพิจารณาผู้รับเหมาที่มีประสบการณ์ดีพอ รวมทั้งมี ประวัติการทำงานค่อนข้างดี ซึ่งอาจช่วยในค่านางานก่อสร้างได้ในขั้นต้น

ปัญหาที่เกิดจากการดำเนินงานของการ เคะแห่งชาติ

๑. ปัญหาค่านสัญญา ตามสัญญาเช่าและสัญญาเช่าซื้อที่การ เคะจัดทำกับ ประชาชนนั้น เปิดโอกาสให้ลูกหนี้ค่างชำระได้อย่างน้อยคนละ ๑ งวด ซึ่งถึงแม้จะมี ข้อบังคับเกี่ยวกับค่าปรับค่าเช่าซื้อ แต่เป็นจำนวนเงินที่น้อย ส่วนค่าเช่าไม่มีค่าปรับ รวมทั้งตามสัญญาระบุว่า "... ถ้าค่างชำระค่าเช่า—เช่าซื้อติดกัน ๒ งวด การ เคะ แห่งชาติมีสิทธิที่จะบอกเลิกสัญญาโดยไม่ต้องบอกกล่าว..."

จากสาเหตุดังกล่าวทำให้แต่ละโครงการมียอดค่างชำระ ๑ งวดเป็นจำนวน มาก และโดยทางปฏิบัติเมื่อมีผู้ค่างชำระตั้งแต่ ๒ งวดขึ้นไป จะเริ่มทวงถามตาม ขั้นตอนของการติดตามหนี้ โดยมีใ้ปฏิบัติตามสัญญาที่ระบุ ทำให้ผู้เช่า—ผู้เช่าซื้อ ละเลยการชำระเงิน เนื่องจาก เห็นว่าการ เคะแห่งชาติไม่ใ้ปฏิบัติตามสัญญาจริงจัง

ตารางที่ ๔๔

ยอดค่างชำระ ๑ งวด โครงการเช่า-เช่าซื้อ

| | โครงการเช่า | | โครงการเช่าซื้อ | |
|----------------|-------------|-----------|-----------------|-------------|
| | ราย | จำนวนเงิน | ราย | จำนวนเงิน |
| ค่างชำระ ๑ งวด | ๒,๘๐๘ | ๔๗๘, ๖๘๕ | ๘๑๐ | ๑, ๐๐๘, ๓๕๖ |

ที่มา : แผนกคืดตามหนี้ การเคหะแห่งชาติ

๒. ปัญหาค้างชำระค่างชำระและค่าประกันการเช่าซื้อของหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง

การเรียกเก็บเงินจากลูกหนี้ที่ไม่ชำระตรงตามกำหนดเวลามีหน่วยงานที่เกี่ยวข้องและต้องประสานงานหลายหน่วยงานด้วยกัน ซึ่งได้แก่แผนกคืดตามหนี้ สำนักงานคูแฉ็กการชุมชน ๑ - ๗ และกองกฎหมาย จากการศึกษาถึงขั้นตอนการปฏิบัติงาน ปรากฏว่ามีขั้นตอนที่ใช้เวลานานดังนี้

แผนกคืดตามหนี้ เมื่อลูกหนี้ค่างชำระจะเริ่มทวงถามตั้งแต่ผู้ค่างตั้งแต่ ๒ งวดขึ้นไป โครงการเช่าทวง ๒ ครั้ง เช่าซื้อ ๓ ครั้ง ฉะนั้น ระยะเวลาที่แผนกคืดตามหนี้ดำเนินงานโครงการเช่า ๒ เดือน โครงการเช่าซื้อ ๓ เดือน

สำนักงานคูแฉ็กการเคหะชุมชน เมื่อรับเรื่องแจ้งบอกเลิกสัญญาใช้เวลาดำเนินการรวม ๔๕ วันก่อนส่งกฎหมาย โดยจะให้เวลาลูกหนี้มาคืดค่างภายใน ๑๕ วัน

จึงบอกเลิกสัญญา และเมื่อบอกเลิกสัญญาแล้ว ให้เวลาอีก ๓๐ วันก่อนดำเนินการรวม
๔๕ วัน - ๑.๕ เดือน

กองกฎหมาย จะส่งโน้ตและรอดูกหนี้อยู่ ๑ เดือนก่อนส่งเรื่องฟ้อง เมื่อ
ส่งเรื่องฟ้องและลูกหนี้ไม่สู้คดีใช้เวลาประมาณอย่างน้อย ๒ เดือน ถ้าสู้คดีจะไม่สามารถ
กำหนดระยะเวลาได้ จะเห็นได้ว่าขั้นตอนมีระยะเวลานาน ซึ่งพอสรุปดังนี้

ตารางที่ ๕๐

ระยะเวลาในการดำเนินการลูกหนี้ที่ค้างชำระ

| | โครงการเช่า | โครงการเช่าซื้อ |
|-------------------------|-------------|-----------------|
| แผนกติดตามหนี้ | ๒ เดือน | ๓ เดือน |
| สำนักงานดูแลกิจการชุมชน | ๑.๕ เดือน | ๑.๕ เดือน |
| กองกฎหมาย | ๗ เดือน | ๗ เดือน |
| รวม | ๑๐.๕ เดือน | ๑๑.๕ เดือน |

ที่มา : การเคหะแห่งชาติ

โดยเฉลี่ย ถ้าดำเนินการตามขั้นตอนของแต่ละหน่วยงาน ตามระยะเวลาดังกล่าว
จะใช้เวลานานอย่างน้อย ๑๐.๕ - ๑๑.๕ เดือน เพื่อบังคับให้ลูกหนี้ชำระหนี้สินส่วนที่
ค้าง

จากการศึกษาถึงขั้นตอนการปฏิบัติงานจริง ๆ ปรากฏว่า ระยะเวลาที่สำนักงาน
งานดูแลกิจการ เคหะชุมชนใช้เพื่อบอกเลิกสัญญา จะนานกว่า ๑.๕ เดือน เนื่องจากใน
ช่วงเวลานี้ลูกหนี้จะมาขอช้อนชำระ หรือมาติดขอเพื่อขอยืดระยะเวลาการชำระเงิน

ออกไปนานกว่า ๓๐ วัน ซึ่งในทางปฏิบัติแล้วมักจะยินยอมตามผู้เช่าและผู้เช่าซื้อ เนื่องจากสำนักงานดูแลแต่ละแห่งมีความใกล้ชิดกับผู้ที่อาศัยในชุมชนนั้น ๆ จึงทำให้มีการผ่อนผันกัน เพื่อให้สอดคล้องกับนโยบายช่วยเหลือผู้มีรายได้น้อยในคนที่อยู่อาศัย โครงการที่เกิดปัญหานี้ และเห็นได้อย่างชัดเจนได้แก่โครงการหมู่บ้านนักกีฬา ซึ่งเป็นโครงการใหม่ของการเคหะแห่งชาติ และมียอกค่างชำระที่สูง เนื่องจากสาเหตุดังกล่าว และขณะนี้ลูกหนี้ที่อยู่ระหว่างการบอกเลิกสัญญา และดำเนินคดีสูงถึง ๘๐.๓๔ เปอร์เซนต์ของลูกหนี้ระหว่างดำเนินการ การประสานงานระหว่างหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง บางครั้งล่าช้าและมีงานที่ซ้ำซ้อนกัน จึงเห็นได้ว่าสำนักงานดูแลกิจการเคหะชุมชน เมื่อรับเรื่องให้บอกเลิกสัญญา ควรจะดำเนินการทันที เนื่องจากลูกหนี้รายนั้น ๆ ได้มีการดำเนินการตามขั้นตอนของการทวงหนี้แล้ว แต่โดยทางปฏิบัติสำนักงานดูแล จะทวงถามให้มาชำระอีกภายใน ๑๕ วัน ซึ่งเป็นการทำงานที่ซ้อนกัน รวมทั้งกองกฎหมายยังให้เวลาลูกหนี้ไปอีกถึง ๑ เดือนก่อนยื่นฟ้องดำเนินคดี

๓. ปัญหาค่านลูกหนี้ที่รับโอนมาจากหน่วยงานเดิม เนื่องจากการเคหะแห่งชาติรับโอนลูกหนี้ค่าเช่า-เช่าซื้อมาจากหลายหน่วยงาน ซึ่งแต่ละหน่วยงานมีปัญหาต่าง ๆ กัน ซึ่งพอสรุปได้ดังนี้

๓.๑ สำนักงานอาคารสงเคราะห์ มีลูกหนี้ค่างชำระค่าเช่ารับโอนมา ๕.๑ ล้านบาท ค่าเช่าซื้อ ๑.๕ ล้านบาท ซึ่งหน่วยงานนี้ก่อนโอนมาเป็นการเคหะแห่งชาติ มิได้มีการควบคุมการชำระเงินของลูกหนี้แต่อย่างใด มีเพียงข้อบังคับค่าปรับเมื่อชำระเงินช้ากว่ากำหนดในสัญญา โดยไม่มีการติดตามหนี้แต่อย่างใด และจะดำเนินการด้านฟ้องร้องในโครงการเช่าเป็นส่วนน้อย แต่ไม่มีการดำเนินขั้นเด็ดขาดแต่อย่างใด เมื่อโอนมาให้การเคหะแห่งชาติ การเคหะแห่งชาติ จึงต้องรับภาระในการติดตามหนี้สินค่างชำระเหล่านี้

สัมภาษณ์คุณภริราวดี เจียนสกุล, ผู้ช่วยหัวหน้ากองบัญชี

๓.๒ ธนาคารอาคารสงเคราะห์ ลูกหนี้ที่รับโอนมากนับว่าเป็นลูกหนี้
ที่ก่อให้เกิดปัญหาคำนการติดตามการชำระหนี้เงินอย่างมาก ซึ่งพอสรุปถึงปัญหาได้ดังนี้

๓.๒.๑ ลูกหนี้ที่รับโอนมา ธนาคารอาคารสงเคราะห์มีได้
ตั้งยอดหนี้ค้างชำระแต่อย่างไร และได้โอนมาให้การ เคหะแห่งชาติในรูปของลูกหนี้
คงเหลือทั้งหมด ซึ่งเป็นภาระของการ เคหะแห่งชาติที่จะต้องดำเนินการจัดทำลูกหนี้
เหล่านี้ขึ้นใหม่ โดยคำนวณจากสัญญาว่างวแรกเริ่มเมื่อใด และขณะนี้มียอดค้างชำระ
เท่าใด และแจ้งให้ลูกหนี้มาชำระหนี้เงินส่วนที่ค้าง แต่ลูกหนี้ส่วนใหญ่ปฏิเสธที่จะมาชำระ
เงินจำนวนที่ค้าง เนื่องจากความเคยชินกับการชำระหนี้ตามวิธีเดิม จึงไม่ไค่นล
เท่าที่ควร

๓.๒.๒ ประวัติลูกหนี้ที่รับโอนมาไม่ครบถ้วน ทำให้ไม่สามารถ
ติดต่อกับลูกหนี้ได้ครบ เนื่องจากที่อยู่ขาดหายไป และโดยที่โครงการเหล่านี้ส่วนใหญ่
เป็นโครงการให้เช่าซื้อที่ดิน ขณะนี้ยังมีลูกหนี้อีกหลายรายที่ยังคงค้างชำระอยู่ แต่
ไม่สามารถดำเนินการใด ๆ ได้ เนื่องจากไม่สามารถติดต่อกับลูกหนี้ได้

๓.๒.๓ สัญญาเช่าซื้อที่รับโอนมาไม่ครบถ้วน แต่มีการโอน
ยอดลูกหนี้มา จึงทำให้ไม่สามารถดำเนินการกับลูกหนี้เหล่านี้ได้

๓.๓ ลูกหนี้ที่รับโอนมาจากสำนักงานปรับปรุงแหล่งเสื่อมโทรม
การเคหะแห่งชาติรับโอนลูกหนี้ค้างชำระค่าเช่าซื้อ ๒.๒ ล้านบาท ค่าเช่า ๔.๒๕๔ บาท
ลูกหนี้ที่รับโอนมาจากสำนักงานปรับปรุงแหล่งเสื่อมโทรม ส่วนใหญ่แล้วไม่มีปัญหา
เนื่องจากเดิมมีการติดตามทวงถามลูกหนี้อยู่แล้วอย่างสม่ำเสมอ

๔. ปัญหาคำนนโยบายการขยาย ปัญหานี้เป็นปัญหาที่เกิดขึ้นกับโครงการใหม่
ของการเคหะแห่งชาติ โดยเดิมมีการวางหลักเกณฑ์ในการขยาย โดยจะต้องชำระหนี้
ล่วงหน้า แต่ต่อมาได้มีการเปลี่ยนแปลงวิธีขายใหม่ เพื่อเป็นการเรียกร้องให้ประชาชน
ซื้ออาคารโดยไม่ต้องชำระหนี้ล่วงหน้าเป็นเงินก้อน โดยมิได้คำนึงถึงอัตรารายได้
ของผู้ที่จะมาขอเช่าซื้อ ซึ่งจะเห็นได้จากโครงการหมู่บ้านนักกีฬาแหลมทอง และโครง
การการเคหะพาทแมน คลองจั่น ซึ่งมีการเปลี่ยนแปลงการชำระหนี้ล่วงหน้าดังนี้

ตารางที่ ๕๑

วิธีการผ่อนชำระ เงินล่วงหน้า

| | วิธีที่ ๑ | | | วิธีที่ ๒ | |
|----------------------------|--------------|-------------|-----|-----------|-----|
| | ชำระครั้งแรก | ชำระ/ เดือน | งวด | จำนวนเงิน | งวด |
| หมู่บ้านนักกีฬา | ๕,๐๐๐ | ๒,๓๕๐ | ๑๑ | ๑,๘๕๐ | ๒๐ |
| | | ๒,๑๕๐ | ๑ | | |
| การเคหะแห่งชาติ (คลองจั่น) | ๑๒,๕๐๐ | ๓,๗๕๐ | ๑๐ | ๕,๐๐๐ | ๑ |

ที่มา : การเคหะแห่งชาติ

จากตารางข้างต้น จะเห็นว่าวิธีที่ ๑ ผู้เช่าซื้อจะต้องชำระเงินล่วงหน้าเป็นจำนวนเงินมากก่อนที่จะเข้าอยู่อาศัย แต่เนื่องจากอาคารส่วนใหญ่เมื่อสร้างเสร็จยังไม่สามารถขายได้หมด การเคหะแห่งชาติจึงเปลี่ยนวิธีขายใหม่ เพื่อเป็นการจูงใจประชาชนให้ซื้อ เพราะชำระเงินเพียงเล็กน้อยก็สามารถเข้าอยู่ได้ทันที วิธีนี้พบว่าได้ผลดี เพราะการเคหะแห่งชาติสามารถขายอาคารได้หมดในเวลารวดเร็ว แต่ผลจากวิธีการขายกระทงกระเทือนถึงการเรียกเก็บเงิน ซึ่งพอจำแนกสาเหตุได้ดังนี้

๔.๑ วิธีขายโดยวิธีที่ ๒ การเคหะฯ เปิดโอกาสให้ประชาชนทั่วไปซื้อได้ และทำในเวลาอันจำกัด ทำให้มีข้อบกพร่องในการตรวจสอบอัตรารายได้ของผู้ที่จะทำการเช่าซื้อว่ามีอัตราการรายได้ตรงตามกำหนดหรือไม่ เมื่อเข้าอยู่ทำให้เกิดปัญหาในด้านการชำระเงิน ซึ่งรายได้ไม่เพียงพอ ทำให้โครงการดังกล่าวมีข้อค้างชำระมาก

๔.๒ มีปฏิกริยาจากผู้เช่าซื้อเดิมที่ต้องชำระเงินล่วงหน้ามากกว่า ซึ่งจะเห็นได้จากโครงการ การเคหะแห่งชาติคลองจั่น ซึ่งผู้เช่าซื้อตามวิธีแรกได้เรียกร้องขอปลดหนี้โดยขอผ่อนระยะเวลาออกตามจำนวนเงินที่ชำระมาแล้ว ซึ่งทำให้การเคหะแห่งชาติขาดรายได้เป็นจำนวนมาก

๕. ปัญหาด้านการก่อสร้างและสภาพโครงการ สภาพของโครงการนับว่าเป็นปัญหาสำคัญ เพราะถ้าสภาพโครงการไม่ดี ผู้เช่าซื้อจะถือเป็นข้อเรียกร้องที่จะงดจ่ายเงินค่าเช่าซื้อ ซึ่งโครงการของการเคหะแห่งชาติที่ประสบปัญหานี้อย่างเห็นได้ชัดแก่โครงการหมู่บ้านนักกีฬาแหลมทอง ซึ่งนอกจากจะทำให้เกิดปัญหาด้านจัดเก็บค่าเช่าซื้อแล้ว ยังทำให้เกิดภาระของการเคหะแห่งชาติในการจ่ายเงินชดเชยแก่ผู้เช่าซื้อ เพื่อซ่อมแซมอาคารอีกด้วย

๖. ปัญหาเกี่ยวกับระเบียบในการค้ำสัญญาเช่าและเช่าซื้อ จากการศึกษาถึงขั้นตอนการดำเนินการบอกเลิกสัญญา การเคหะแห่งชาติมีระเบียบใหญ่เช่า เลียค่าค้ำสัญญา เมื่อถูกบอกเลิกสัญญา ๕๐๐ บาท และถ้าถูกดำเนินคดีจะต้องเสียค่าธรรมเนียมในการค้ำสัญญา ๑,๐๐๐ บาท ส่วนโครงการเช่าซื้อไม่ต้องเสียค่าค้ำสัญญาแต่อย่างใด เนื่องจากโครงการเช่าซื้อ ผู้เช่าซื้อจะต้องเสียค่าปรับค่าเช่าซื้อร้อยละ ๑.๕ ของค่าเช่าซื้อ ถ้าไม่ชำระเงินตามกำหนดเวลา และโครงการเช่าซื้อที่คืนไม่มีค่าปรับ ส่วนโครงการเช่าไม่มีค่าปรับถ้าไม่ชำระตามกำหนดเวลา อย่างไรก็ตามค่าปรับค่าเช่าซื้อการเคหะแห่งชาติจะคิดจากผู้เช่าซื้อที่ไม่ชำระตามกำหนดเวลาทุกรายการที่ไม่มีค่าธรรมเนียมในการค้ำสัญญา เป็นสาเหตุหนึ่งที่ทำให้ผู้เช่าซื้อไม่สนใจในขั้นตอนการบอกเลิกสัญญาของการเคหะแห่งชาติ เพราะถือว่าไม่ต้องเสียประโยชน์ใด ๆ การประวิงเวลาการชำระเงินมีใ้ก่อให้เกิดปัญหาใด ๆ จึงทำให้ผู้เช่าซื้อนิ่งนอนใจ

ข้อเสนอแนะ

๑. ค้ำสัญญา เพื่อมีให้ผู้เช่า-เช่าซื้อค้ำชำระเงิน ๑ งวดเป็นจำนวนมาก ควรมีมาตรการเด็ดขาด โดยระบุในสัญญา ห้ามมิให้ค้างชำระตั้งแต่ ๑ งวดขึ้นไป และควรจะดำเนินการทันทีสำหรับผู้ค้าง ๑ งวด ซึ่งอาจจะดำเนินการโดย

๑.๑ มีการติดตามทวงถามทันทีสำหรับผู้ค้าง ๑ งวด เพื่อมิให้ผู้หนีนิ่งนอนใจ โดยให้แผนกติดตามหนี้ดำเนินการออกจดหมายทวงหนี้ หรือให้เจ้าหน้าที่ประจำสำนักงานดูแล เคหะชุมชนเป็นผู้เร่งรัดหนี้ เนื่องจากเจ้าหน้าที่เหล่านี้ใกล้ชิดกับผู้เช่า-เช่าซื้อ อาจทำการเร่งรัดหนี้โดยถึงตัวผู้หนี ซึ่งเป็นวิธีการกระตุ้นผู้หนีวิธีหนึ่ง และเป็นการแสดงให้เห็นว่า การเคหะแห่งชาติมิได้นิ่งนอนใจ

๑.๒ ให้มีส่วนลดสำหรับผู้ที่ชำระล่วงหน้า ซึ่งอาจกำหนดเป็นเปอร์เซ็นต์ของค่าเช่า—ค่าเช่าซื้อ ซึ่งอาจเป็นวิธีหนึ่งที่จูงใจให้ลูกหนี้รีบมาชำระเงิน

๒. ด้านขั้นตอนการดำเนินงาน และการประสานงานของหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง จะเห็นได้ว่าขั้นตอนการดำเนินและการประสานงานซ้ำซ้อน ทำให้ต้องใช้เวลานานเกินความจำเป็น ซึ่งจะเห็นได้จากการทำงานของสำนักงานดูแลกิจการเกษตรชุมชนและกองทุนหมาย ซึ่งก่อนดำเนินการจะต้องทวงหนี้อีกครั้งหนึ่ง ซึ่งงานทวงหนี้ แผนกติดตามหนี้รับผิดชอบและให้ระยะเวลากับลูกหนี้มานานพอสมควรแล้ว เป็นสาเหตุหนึ่งที่ทำให้ทำงานได้ช้าลง กังจะเห็นจากระยะเวลาที่ใช้กับลูกหนี้แต่ละรายเฉลี่ยน้อยที่สุดประมาณ ๑๐.๕ - ๑๑.๕ เดือน ในรายปกติไม่มีปัญหาอื่น ๆ เกิดขึ้นในการดำเนินงาน ซึ่งถ้าลดขั้นตอนลงได้ จะช่วยให้ปัญหาในการเรียกเก็บเงินลดน้อยลง ซึ่งอาจทำได้โดย

๒.๑ ตัดขั้นตอนของสำนักงานดูแลและกองทุนหมายในการทวงหนี้ซ้ำซ้อนออก ซึ่งสามารถตัดได้ ๑.๕ เดือน

๒.๒ กำหนดระยะเวลาในการผ่อนชำระให้แน่นอนตายตัว เช่นภายใน ๓๐ วันหรือ ๖๐ วัน เป็นต้น รวมทั้งไม่รับผ่อนชำระซ้ำในรายที่เคยขอผ่อนผันมาแล้ว และยังไม่สามารถจัดการชำระหนี้สิ้น เก่านั้นได้หมด

๓. ลูกหนี้ที่รับโอนมาจากโครงการเดิม มีปัญหาค้นการติดตามหนี้ เพราะที่อยู่ไม่ครบถ้วน และเอกสารสัญญาขาดหายไป ซึ่งเป็นปัญหาสำคัญและแก้ไขได้โดยยาก โดยเฉพาะรายที่เอกสารไม่ครบถ้วน ซึ่งอาจดำเนินการได้โดย

๓.๑ รายที่อยู่ไม่ชัดเจนและไม่สามารถส่งจดหมายได้ ควรลงแจ้งความในหนังสือพิมพ์รายวัน โดยกำหนดระยะเวลาให้ผู้เช่าซื้อมาติดต่อกัน รวมทั้งกำหนดวิธีการดำเนินการควยว่า ถ้าไม่มาติดต่อกันจะบอกเลิกสัญญา เป็นต้น ซึ่งถ้าดำเนินการขั้นนี้แล้ว น่าจะมีผู้เช่าซื้อมาติดต่อกัน และถ้ามีรายใดที่ไม่มาติดต่อกัน สมควรที่จะดำเนินการบอกเลิกสัญญาได้

๓.๒ กองกฎหมายควรจะหามาตรการและวิธีการทางค่านกฎหมาย
ในรายที่เอกสารขาดหายไป โดยประกาศทางสื่อมวลชนให้ผู้เช่าซื้อมาติดต่อและอาจ
กำหนดวิธีการดำเนิน เช่นเดียวกับข้อ ๓.๑ เพราะถ้าไม่ดำเนินการ ทั้งไว้นานการเคหะ
แห่งชาติจะยิ่ง เสียประโยชน์

๔. นโยบายค่านการขาย ควรจะมีหลักเกณฑ์แน่นอนตายตัว การเปลี่ยนแปลงวิธีขายโดยกระทันหัน ทำให้มีปัญหาในค่านการเรียกเก็บเงินได้ วิธีการขายเพื่อ
ให้มีปัญหาทั้งค่านการ เก็บเงินล่วงหน้าและการเรียกเก็บค่าเช่าซื้อในภายหลัง ควร
เปิดขายเมื่อการสร้างอาคารเสร็จแล้ว และอาจเรียกเก็บเงินล่วงหน้าจำนวนหนึ่ง
อาจจะอยู่ในวงเงินประมาณ ๑๐ - ๒๐ เปอร์เซ็นต์ของราคาเช่าซื้อทั้งหมด ซึ่งโดย
วิธีการ เคหะแห่งชาติสามารถเรียกเก็บเงินได้เป็นจำนวนหนึ่ง ก่อนที่ผู้เช่าซื้อจะเข้าอยู่
เป็นการลดภาระในการเรียกเก็บเงิน และปัญหาการค้างชำระเงินล่วงหน้า และยังเป็น
โอกาสให้การ เคหะแห่งชาติได้ตรวจสอบฐานะของผู้เช่าซื้อคนหนึ่งก่อน

๕. โดยข้อเท็จจริง เมื่อผู้เช่าซื้อทำสัญญาเช่าซื้ออาคารกับการ เคหะแห่งชาติ
เท่ากับยอมรับสภาพของอาคารนั้น ๆ แต่ในทางปฏิบัติมีโครงการหลายแห่งของการ เคหะ
แห่งชาติที่ประสบปัญหาผู้เช่าซื้อโรงเรียนค่านสภาพอาคารไม่ดีพอ และผู้เช่าซื้อได้นำมา
ข้อเรียกร้องที่จะไม่ชำระค่าเช่าซื้อตรงตามงวด เช่นหมู่บ้านพนักกักฟ้าแหลมทอง
ผู้บริหารของการ เคหะแห่งชาติมักจะผ่อนผันเรื่อยมา ผู้บริหารควรกำหนดนโยบายที่
แน่นอนเกี่ยวกับเรื่องนี้ และประกาศหรือชี้แจงให้ผู้เช่าซื้อทราบก่อนให้จัดทำสัญญาเช่าซื้อ

๖. ขณะนี้การ เคหะแห่งชาติได้จัดตั้งอนุกรรมการ เพื่อพิจารณากำหนดให้มี
ค่าธรรมเนียมในการต่อสัญญาของผู้เช่าซื้อที่ถูกบอกเลิกสัญญาและดำเนินคดี โดยจะ
กำหนดค่างวดขั้นต่ำ ๕,๐๐๐ บาท ซึ่งอาจช่วยให้ผู้เช่าซื้อที่มีความกระตือรือร้นที่จะ
ชำระเงินค่าเช่าซื้อส่วนที่ค้างก่อนที่การ เคหะแห่งชาติจะดำเนินการบอกเลิกสัญญา

๗. ข้อเสนอแนะเพิ่มเติม เนื่องจากการ เคหะแห่งชาติมีลูกหนี้อาคาร
ส่วนภูมิภาคที่รับโอนมาจากสำนักงานอาคารสงเคราะห์ กรมประชาสงเคราะห์ แต่การ
เคหะแห่งชาติไม่ได้จัดทำ เพียงแต่รับเงินรายได้จากประชาสงเคราะห์จังหวัด ซึ่ง

เป็นผู้ดำเนินงาน การจัดส่งเงินไม่สม่ำเสมอ และการเคหะแห่งชาติไม่มีมาตรการ
ที่ควบคุมลูกหนี้เหล่านี้ได้ รวมทั้งไม่สามารถตรวจสอบความถูกต้องของรายได้ที่ได้รับ
ในแต่ละเดือนอีกด้วย จากสาเหตุดังกล่าว การเคหะแห่งชาติควรรวบรวมและจัดทำ
ลูกหนี้เหล่านี้ขึ้น ซึ่งอาจจัดตั้งแผนกลูกหนี้อาคารส่วนภูมิภาคขึ้นเพื่อควบคุม และจัดเก็บ
รายได้ การเคหะแห่งชาติกำลังเริ่มจัดทำโครงการใหม่ขึ้นในจังหวัดต่าง ๆ การ
จัดทำและรวบรวม เป็นลูกหนี้อาคารส่วนภูมิภาค เพื่อควบคุมโครงการใหม่ที่จะเกิดขึ้น
ในอนาคตด้วย



ศูนย์วิทยทรัพยากร
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย