

การบริหารงานลูกหนี้ของการ เคหะแห่งชาติ



น.ส.สุพรรณิ เรียบร้อยเจริญ

วิทยานิพนธ์นี้เป็นส่วนหนึ่งของการศึกษาคตามหลักสูตรปริญญาบัญชีมหาบัณฑิต

แผนกวิชาการบัญชี

บัณฑิตวิทยาลัย จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

พ.ศ. ๒๕๒๒

008226

i 18006930

NATIONAL HOUSING AUTHORITY'S ACCOUNTS RECEIVABLE MANAGEMENT

Miss Supunee Riebroicharoen

**A Thesis Submitted in Partial Fulfillment of the Requirements
for the Degree of Master of Accountancy**

Department of Accountancy

Graduate School

Chulalongkorn University

1979

หัวข้อวิทยานิพนธ์

โดย

แผนกวิชา

อาจารย์ที่ปรึกษา

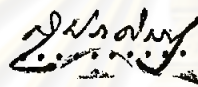
การบริหารงานลูกหนี้ของการ เคหะแห่งชาติ

นางสาวสุพรรณณี เรียบร้อยเจริญ


การเงินและการธนาคาร

อาจารย์ จารุ ศรีชลัมภ


บัณฑิตวิทยาลัย จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย อนุมัติให้บัณฑิตวิทยาลัยนี้เป็น
ส่วนหนึ่งของการศึกษาคามหลักสูตรปริญญาโทบัณฑิตศึกษา


.....คณบดีบัณฑิตวิทยาลัย
(รองศาสตราจารย์ ดร.สุประดิษฐ์ มุนนาค)

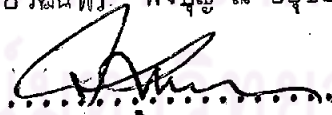
คณะกรรมการ สอขวิทยานิพนธ์

.....ประธานกรรมการ
(ศาสตราจารย์ สังวร ปัญญาทิลก)



.....กรรมการ
(ผู้ช่วยศาสตราจารย์ มาโนช พรพิบูลย์)

.....กรรมการ
(อาจารย์วชิณพร พึ่งบุญ ณ อยุธยา)

.....กรรมการ
(อาจารย์จารุ ศรีชลัมภ)

ลิขสิทธิ์ของบัณฑิตวิทยาลัย จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

หัวข้อวิทยานิพนธ์

การบริหารงานลูกหนี้ของการ เคหะแห่งชาติ

ชื่อนิสิต

นางสาวสุพรรณดี เรียบร้อยเจริญ

อาจารย์ที่ปรึกษา

อาจารย์ จารุ ศรีชติมภ์

แผนกวิชา

การเงินและการธนาคาร

ปีการศึกษา

๒๕๒๒

บทคัดย่อ



การ เคหะแห่งชาติ เป็นรัฐวิสาหกิจที่มีวัตถุประสงค์ในการจัดหาที่อยู่อาศัยให้กับประชาชนที่มีรายได้น้อยและรายไดปานกลางในลักษณะการให้เช่าและเช่าซื้อ จากลักษณะดังกล่าวทำให้การ เคหะแห่งชาติมีลูกหนี้ค่าเช่าและค่าเช่าซื้อจำนวนมาก รายได้จากค่าเช่า ค่าเช่าซื้อนี้ การ เคหะแห่งชาติจะนำมาใช้ในการดำเนินงาน การที่จะจัดเก็บรายได้นี้ได้มากน้อยขึ้นอยู่กับการบริหารงานลูกหนี้ จึงนับว่า การบริหารงานลูกหนี้มีความสำคัญต่อการ เคหะแห่งชาติ เป็นอย่างมาก

การศึกษาจะศึกษาถึงวัตถุประสงค์ นโยบายและการแบ่งส่วนงานของ การ เคหะแห่งชาติ เพื่อ เป็นแนวทางให้เห็นขั้นตอนการบริหารงานลูกหนี้ได้ชัดเจนยิ่งขึ้น การศึกษาการบริหารงานลูกหนี้ จะศึกษาถึงขั้นตอนการดำเนินงาน และ หน่วยงานที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงาน ซึ่งได้แก่ ขั้นตอนการพิจารณาให้เป็นผู้เช่า ผู้เช่าซื้อ การจัดทำบัญชีลูกหนี้ การติดตามหนี้ และการดำเนินคดีตามกฎหมาย นอกจากนี้ผู้เขียนยังศึกษาถึงสถานะของลูกหนี้ โดยใ้ช้ยอดลูกหนี้ ณ วันที่ ๓๐ กันยายน ๒๕๒๑ เพื่อให้เห็นถึงขั้นตอนการดำเนินงานดังกล่าวว่ามีผลทำให้ สถานะของลูกหนี้ เป็นเช่นไร ได้ชัดเจนยิ่งขึ้น

การศึกษาสถานะของลูกหนี้การ เหนะแห่งชาติ เป็นแนวทางชี้ให้เห็นถึงปัญหาต่าง ๆ ในการดำเนินงาน ซึ่งมีผลทำให้มียอดลูกหนี้ค้างชำระ อยู่ในขั้นตอนการบอกเลิกสัญญาเป็นจำนวนมากกว่าขั้นตอนอื่น และการ เหนะชาติยังไม่มีความมาตรการที่เด็ดขาดที่จะนำมาใช้กับลูกหนี้เหล่านี้

เพื่อให้เห็นถึงวิธีและผลการดำเนินงานของการ เหนะชาติชัดเจนยิ่งขึ้น จึงได้ศึกษาวิธีการดำเนินงานของหน่วยงานอื่นที่มีลักษณะของลูกหนี้ใกล้เคียงกับการ เหนะแห่งชาติ โดยศึกษาวิธีการดำเนินงานในการบริหารงานลูกหนี้ของธนาคารอาคารสงเคราะห์โดยย่อ การศึกษาเน้นถึงวิธีการปฏิบัติงานตั้งแต่การพิจารณาให้กู้ยืม การจัดทำบัญชีลูกหนี้ วิธีการในการเรียกเก็บเงิน การติดตามหนี้ ตลอดจนการดำเนินการตามกฎหมาย เพื่อเปรียบเทียบกับวิธีการของการ เหนะแห่งชาติ จากการศึกษาพบว่า วิธีการดำเนินงานมีลักษณะที่คล้ายกัน แต่การ เหนะชาติมีปัญหาและปัจจัยต่าง ๆ ที่ทำให้ไม่สามารถปฏิบัติตามขั้น กฎเกณฑ์และระเบียบที่วางไว้ เนื่องจากเป็นหน่วยงานของรัฐ และมีภาพพจน์ต่อประชาชนในรูปของการสงเคราะห์

ปัญหาที่พบจากการศึกษาได้แก่ปัญหาค้นการปฏิบัติงาน นโยบายที่ไม่แน่นอน มีการเปลี่ยนแปลงอยู่เสมอ เช่นนโยบายในการขาย ปัญหาค้นความล่าช้าของขั้นตอนการปฏิบัติงาน สภาพโครงการ ตลอดจนปัญหาค้นการก่อสร้างซึ่ง เป็นปัญหาที่การ เหนะชาติควรจะต้องแก้ไขโดยรีบด่วน

ผู้เขียนได้เสนอแนะวิธีแก้ไขปัญหาดังกล่าวโดยการปรับปรุงการปฏิบัติงานลดขั้นตอนให้น้อยลง รวมทั้งกำหนดนโยบายในการดำเนินงานที่แน่นอน ซึ่งจะช่วยให้ปัญหาต่าง ๆ ลดน้อยลงได้

อนึ่ง ผู้เขียนเรียบเรียงวิทยานิพนธ์ฉบับนี้จากการศึกษาขั้นตอนการปฏิบัติงานการบริหารงานลูกหนี้ที่ใช้อยู่จริงในการดำเนินงานของการ เหนะแห่งชาติ ความคิดเห็นต่าง ๆ เป็นความคิดเห็นตามเหตุผลและข้อมูลที่ได้ศึกษา และเป็นความคิดเห็นของผู้เขียนในฐานะของนิสิตที่ทำการศึกษาวิจัย

Thesis Title National Housing Authority's Accounts
 Receivable Management

Name Miss Supunnee Riebroicharoen

Thesis Advisor Mr. Charu Srichalum

Department Accountancy

Academic Year 1979

ABSTRACT

National Housing Authority, has its objectives in providing the public with housing for rent, and hire purchase to low and middle income groups.

The operation, as a result, must deal with a large number of debtor who become the main source of its revenue. Therefore, the success of National Housing Authority will depend on the efficiency of its accounts receivable management which is the most important factor in operation.

This thesis studies the objective, policy and job distribution of National Housing Authority to clarify the procedure of the accounts receivable management. The study emphasizes each step of its operation and working units involved i.e. the tenant, hire-purchaser consideration, receivable

account system, receivable management and legal process. It also analyses the debtors financial situation by the account balance as of 30 September 1978 in order to trace the result of such accounts receivable management.

The analysis of debtors financial situation indicates the various problems in accounts receivable management which results in the high rate of account overdue under the stage of contract released without any measures to press on these debtors.

For the reason of clarifying the strategy and the success of National Housing Authority, the analysis is extended to the similar operation of the Government Housing Bank. Briefly, it covers the proceed of loan awarded, accounts receivable system, debt collection, receivable management and also legal process compared to those of National Housing Authority. The conclusion turn out that under the similar condition National Housing Authority, from the people points of view, is the government agency who will subsidize them in having their own accommodation of which becomes the obstacle in maintaining its regulation in practice.

The problems appeared in the accounts receivable management can be summarized as the problem in operations, the uncertain policy which is always distorted such as sales

policy, the delay in the procedure, the condition of projects and also the construction problems which should have been corrected immediately.

The writer also gives and advice to reduce all that problems by improving the procedure of operation, having the certain policy in management which may help to improve the situation.

This thesis is completed entirely under the writer's own opinion subject to the information available which has been brought into this study as a sesearch student.



ศูนย์วิทยทรัพยากร
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

กิติกรรมประกาศ



การจัดสร้างที่อยู่อาศัยใหญ่มีรายได้น้อยและรายโคปานกลาง เป็นสวัสดิการ
อย่างหนึ่งที่รัฐบาลจัดให้ประชาชน ในขณะที่เดียวกันประชาชนผู้ที่ได้รับสวัสดิการก็มี
หน้าที่ที่จะต้องชำระเงินค่าเช่า เขาขอให้กับการเคหะแห่งชาติ อันเป็นหน่วยงานที่
รับผิดชอบในการจัดสร้างที่อยู่อาศัย ซึ่งประชาชนบางกลุ่มละเลยคอบหน้าที่ตั้งกล่าว
จึงเป็นการที่การเคหะแห่งชาติจะต้องเรียกเก็บเงินจากประชาชนเหล่านี้ เพื่อนำมา
เป็นรายได้สำหรับใช้จ่ายในการดำเนินงาน ดังนั้น งานบริหารงานลูกหนี้จึงนับว่า
เป็นงานที่สำคัญส่วนหนึ่งของการเคหะแห่งชาติ เพื่อที่จะเรียกเก็บเงินให้ได้ตามที่
ประมาณการไว้ ผู้เขียนได้พยายามเรียบเรียงวิทยานิพนธ์เรื่องนี้ เพื่อให้ผู้ที่สนใจ
ได้เห็นวิธีการและขั้นตอนในการบริหารงานลูกหนี้ของการเคหะแห่งชาติ และเพื่อ
เป็นประโยชน์ในการปรับปรุงการดำเนินงานของการเคหะแห่งชาติในระยะต่อไป
ไม่มากก็น้อย

วิทยานิพนธ์เรื่องนี้สำเร็จลงได้ด้วยความกรุณาของคุณสุกรี คุ้มพันธ์ หัวหน้า
กองนโยบายและกำรวางแผนการลงทุน สำนักนโยบายและวางแผนการเคหะแห่งชาติ
ซึ่งได้กรุณาแนะนำหัวข้อวิทยานิพนธ์ พร้อมทั้งแนวทางในการศึกษา และได้กรุณาตรวจ
ทานแก้ไข คุณวิสา ตันตระกูล หัวหน้าแผนกบัญชีลูกหนี้ กองบัญชีฝ่ายการคลัง
การเคหะแห่งชาติได้กรุณาแนะนำและให้ข้อคิดเห็นต่าง ๆ นอกจากนี้ยังได้รับความ
ร่วมมือจากเจ้าหน้าที่การเคหะแห่งชาติทุกท่านที่เกี่ยวข้อง และเจ้าหน้าที่ของธนาคาร
อาคารสงเคราะห์ ได้กรุณาให้ข้อมูลอันเป็นประโยชน์ในการค้นคว้าวิจัยเป็นอย่างมาก
โดยเฉพาะอย่างยิ่ง คุณจารุ ศรีชดัมภ์ รองผู้อำนวยการการเคหะแห่งชาติ ได้กรุณา

สละเวลาอันมีค่า เป็นอาจารย์ที่ปรึกษาให้คำแนะนำ ตรวจสอบและแก้ไขวิทยานิพนธ์
เรื่องนี้เป็นอย่างดียิ่ง ผู้เขียนขอกราบขอบพระคุณท่านผู้มีพระคุณเหล่านี้เป็นอย่างสูง
หากขาดเสียซึ่งความกรุณาของท่านเหล่านี้แล้ว วิทยานิพนธ์เรื่องนี้คงไม่สามารถ
สำเร็จลงได้ควยก็

สุพรรณดี เรียบร้อยเจริญ

ศูนย์วิทยทรัพยากร
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

สารบัญ

หน้า

| | |
|--|----|
| บทคัดย่อภาษาไทย..... | ๖ |
| บทคัดย่อภาษาอังกฤษ..... | ๗ |
| กิตติกรรมประกาศ..... | ๘ |
| สารบัญ..... | ๙ |
| สารบัญตาราง..... | ๑๐ |
| สารบัญแผนภูมิ..... | ๑๑ |
| บทที่ | |
| ๑ บทนำ..... | ๑ |
| ความเป็นมาของปัญหา..... | ๑ |
| จุดมุ่งหมายในการค้นคว้า..... | ๑ |
| ขอบเขตการศึกษาค้นคว้า..... | ๒ |
| วิธีการศึกษา..... | ๒ |
| ประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับ..... | ๓ |
| ๒ การเคหะแห่งชาติ..... | ๔ |
| วัตถุประสงค์ในการจัดตั้ง..... | ๕ |
| นโยบาย..... | ๕ |
| - นโยบายเรื่องที่อยู่อาศัย..... | ๕ |
| - นโยบายเรื่องที่ดิน..... | ๖ |
| - นโยบายการเงินและแหล่งที่มาของเงินทุน..... | ๑๑ |
| ๓ การบริหารงานลูกหนี้ของการเคหะแห่งชาติ..... | ๑๕ |
| ลูกหนี้ที่รับโอนจากหน่วยงานเดิม..... | ๑๖ |



จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย
ศูนย์วิจัยและพัฒนาการเคหะแห่งชาติ

บทที่

| | | |
|---|---|-----|
| | การแบ่งส่วนงานของการ เคหะแห่งชาติ..... | ๑๘ |
| | การบริหารงานลูกหนี้ของการ เคหะแห่งชาติ..... | ๒๓ |
| | - การพิจารณาให้เป็นผู้เช่า-ผู้เช่าซื้อและการจัดทำสัญญา... | ๒๓ |
| | - การจัดทำบัญชีลูกหนี้และการรับชำระเงิน..... | ๔๑ |
| | - การบอกเลิกสัญญาและดำเนินคดีลูกหนี้ที่ค้างชำระ..... | ๕๓ |
| | ลูกหนี้อาคารส่วนภูมิภาค..... | ๕๕ |
| ๔ | การวิเคราะห์สถานะของลูกหนี้..... | ๗๒ |
| | การวิเคราะห์สถานะของลูกหนี้การ เคหะแห่งชาติ..... | ๗๘ |
| | - โครงการเช่าซื้อ..... | ๗๘ |
| | - โครงการเช่า..... | ๑๐๔ |
| ๕ | การบริหารงานลูกหนี้ของธนาคารอาคารสงเคราะห์..... | ๑๑๕ |
| | ความเป็นมา..... | ๑๑๕ |
| | นโยบายและแผนงานของธนาคารอาคารสงเคราะห์..... | ๑๑๖ |
| | การบริหารงานลูกหนี้ของธนาคารอาคารสงเคราะห์..... | ๑๒๑ |
| | - ขั้นตอนในการบริหารงานลูกหนี้..... | ๑๒๑ |
| | - การวิเคราะห์สถานะลูกหนี้ของธนาคารอาคารสงเคราะห์..... | ๑๒๓ |
| | - เปรียบเทียบการบริหารงานลูกหนี้ของธนาคารอาคาร สงเคราะห์กับการ เคหะแห่งชาติ..... | ๑๒๗ |
| ๖ | ปัญหาและข้อเสนอแนะ..... | ๑๒๘ |
| | ปัญหา..... | ๑๒๘ |
| | ข้อเสนอแนะ..... | ๑๓๓ |
| | บรรณานุกรม..... | ๑๔๑ |
| | ประวัติ..... | ๑๔๓ |

รายการตารางประกอบ

หน้า

ตารางที่

| | | |
|----|---|-------|
| ๑ | ลูกหนี้รับโอนมาจากธนาคารอาคารสงเคราะห์..... | ๑๖ |
| ๒ | ลูกหนี้รับโอนจากสำนักงานอาคารสงเคราะห์กรมประชาสงเคราะห์.. | ๑๗ |
| ๓ | ลูกหนี้รับโอนจากสำนักงานปรับปรุงแหล่งชุมชน เทศบาลนครกรุงเทพฯ | ๑๘ |
| ๔ | หน่วยงานที่เกี่ยวข้องในการบริหารงานลูกหนี้..... | ๒๒ |
| ๕ | อัตราค่าเช่า—ค่าเช่าซื้อตามประเภทของรายได้..... | ๒๔ |
| ๖ | โครงการเช่าซื้อแยกตามอัตรารายได้ตั้งแต่เริ่ม กคช — ปี งบประมาณ ๒๕๒๑..... | ๒๕ |
| ๗ | โครงการเช่าตั้งแต่เริ่ม กคช — ปีงบประมาณ ๒๕๒๑..... | ๒๖ |
| ๘ | ผู้ยื่นคำร้องขอเช่าซื้ออาคารของการเคหะแห่งชาติ..... | ๒๗ |
| ๙ | ผู้ยื่นคำร้องตามเกณฑ์ความเดือดร้อน..... | ๒๘ |
| ๑๐ | ผู้ยื่นคำร้องแยกตามประเภทเช่า—เช่าซื้อ..... | ๒๘ |
| ๑๑ | การบรรจุผู้เช่า—เช่าซื้อ..... | ๒๘-๓๑ |
| ๑๒ | อัตราเงินล่วงหน้าคิดเป็นร้อยละ..... | ๓๓ |
| ๑๓ | รายละเอียดจำนวนอาคารสงเคราะห์ในส่วนภูมิภาค..... | ๓๐-๓๔ |
| ๑๔ | รายละเอียดลูกหนี้ค่าเช่าซื้อประจำกันยายน ๒๕๒๑..... | ๓๓ |
| ๑๕ | งบแยกอายุหนี้โครงการเช่าซื้อ ๓๐ กันยายน ๒๕๒๑..... | ๓๔ |
| ๑๖ | สรุปรายงานลูกหนี้ระหว่างดำเนินการกันยายน ๒๕๒๑..... | ๓๕ |
| ๑๗ | สรุปรายงานการติดตามหนี้ประจำเดือนกันยายน ๒๕๒๑..... | ๓๖-๓๗ |
| ๑๘ | งบแยกอายุหนี้โครงการเช่าซื้อคิดเป็นร้อยละ..... | ๓๕ |
| ๑๙ | ขั้นตอนการดำเนินงานลูกหนี้ค้างชำระ..... | ๔๑ |
| ๒๐ | ผลการติดตามหนี้โครงการเช่าซื้อ..... | ๔๓ |
| ๒๑ | งบแยกอายุหนี้โครงการคลองจั่นรุ่น ๑..... | ๔๕ |

ตารางที่

| | | |
|----|--|-----|
| ๒๒ | ขั้นตอนการดำเนินงานโครงการคลองจั่น..... | ๘๖ |
| ๒๓ | ผลการติดตามหนี้โครงการคลองจั่น..... | ๘๗ |
| ๒๔ | งบแยกอายุหนี้โครงการดินแดง..... | ๘๘ |
| ๒๕ | ขั้นตอนการดำเนินงานโครงการดินแดง..... | ๘๐ |
| ๒๖ | งบแยกอายุหนี้โครงการรังสิต..... | ๘๒ |
| ๒๗ | ลูกหนี้ระหว่างดำเนินการโครงการรังสิต..... | ๘๓ |
| ๒๘ | ผลการติดตามหนี้โครงการรังสิต..... | ๘๔ |
| ๒๙ | งบแยกอายุหนี้โครงการแหลมทอง..... | ๘๖ |
| ๓๐ | ลูกหนี้ระหว่างดำเนินงานโครงการแหลมทอง..... | ๘๗ |
| ๓๑ | ผลการติดตามหนี้โครงการแหลมทอง..... | ๘๘ |
| ๓๒ | รายละเอียดลูกหนี้โครงการ เขาประจักษ์กันยายน ๒๕๒๑..... | ๑๐๐ |
| ๓๓ | งบแยกอายุหนี้โครงการ เขาประจักษ์กันยายน..... | ๑๐๑ |
| ๓๔ | สรุปลูกหนี้ระหว่างดำเนินการโครงการ เขา กันยายน ๒๕๒๑..... | ๑๐๒ |
| ๓๕ | สรุปผลติดตามหนี้โครงการ เขา ประจักษ์กันยายน ๒๕๒๑..... | ๑๐๓ |
| ๓๖ | งบแยกอายุหนี้โครงการ เขาคิดเป็นร้อยละ..... | ๑๐๔ |
| ๓๗ | ลูกหนี้ระหว่างดำเนินการโครงการ เขา..... | ๑๐๖ |
| ๓๘ | ผลการติดตามหนี้โครงการ เขา..... | ๑๐๗ |
| ๓๙ | งบแยกอายุหนี้โครงการคลองเตย..... | ๑๐๘ |
| ๔๐ | ผลการติดตามหนี้โครงการแฟลคคลองเตย..... | ๑๐๘ |
| ๔๑ | งบแยกอายุหนี้โครงการแฟลคดินแดง..... | ๑๑๑ |
| ๔๒ | ลูกหนี้ระหว่างดำเนินการโครงการแฟลคดินแดง..... | ๑๑๒ |
| ๔๓ | ผลการติดตามหนี้โครงการแฟลคดินแดง..... | ๑๑๓ |

ตารางที่

๒
หน้า

| | | |
|----|---|-----|
| ๔๔ | บอกดูหนังสือธนาคารอาคารสงเคราะห์ ๓๑ ธันวาคม ๒๕๒๑..... | ๑๒๓ |
| ๔๕ | งบแยกอายุหนี้ ธนาคารอาคารสงเคราะห์..... | ๑๒๔ |
| ๔๖ | ดูหนี้ระหว่างดำเนินการธนาคารอาคารสงเคราะห์..... | ๑๒๕ |
| ๔๗ | ผลการติดตามหนี้ธนาคารอาคารสงเคราะห์..... | ๑๒๕ |
| ๔๘ | ระยะเวลาแล้วเสร็จของโครงการ..... | ๑๓๐ |
| ๔๙ | ยอดค้างชำระ ๑ งวดโครงการเช่า-เช่าซื้อ..... | ๑๓๒ |
| ๕๐ | ระยะเวลาในการดำเนินการดูหนี้ค้างชำระ..... | ๑๓๓ |
| ๕๑ | วิธีการผ่อนชำระเงินล่วงหน้า..... | ๑๓๖ |



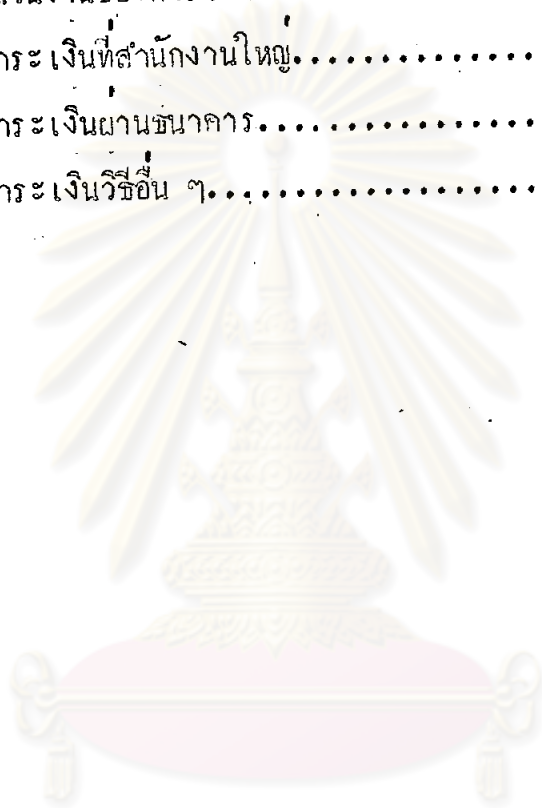
ศูนย์วิทยทรัพยากร
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

แผนภูมิประกอบ

แผนภูมิที่

หน้า

| | | |
|---|---------------------------------------|----|
| ๑ | การแบ่งส่วนงานของการเคหะแห่งชาติ..... | ๒๑ |
| ๒ | การรับชำระเงินที่สำนักงานใหญ่..... | ๔๓ |
| ๓ | การรับชำระเงินผ่านธนาคาร..... | ๔๖ |
| ๔ | การรับชำระเงินวิธีอื่น ๆ..... | ๔๕ |



ศูนย์วิทยทรัพยากร
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย