

7m
47-05-23

รายงานการศึกษาวิจัย



เรื่อง

การศึกษาสภาวะแวดล้อมของการอยู่อาศัยแบบคอนโดมิเนียมในกรุงเทพมหานคร

Environmental Studies of Condominium in Bangkok Metropolitan

โดย

เสถียร รุจิรวนิช

สถาบันวิจัยสภาวะแวดล้อม จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

กันยายน 2539

กิติกรรมประกาศ

โครงการวิจัยเรื่อง การศึกษาสภาวะแวดล้อมของการอยู่อาศัยแบบคอนโดมิเนียมในกรุงเทพมหานคร เป็นโครงการที่ได้รับทุนอุดหนุนการวิจัยจากเงินงบประมาณแผ่นดินประจำปี 2534 จากสถาบันวิจัยสภาวะแวดล้อม จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย การวิจัยครั้งนี้ได้รับความร่วมมืออย่างดียิ่งทางด้านข้อมูลจากเจ้าหน้าที่ส่วนราชการที่เกี่ยวข้อง เช่น สำนักงานที่ดินเขตพระโขนง กองควบคุมธุรกิจที่ดิน สำนักงานกลางประเมินราคาทรัพย์สิน กรมที่ดิน ผู้วิจัยต้องขอขอบพระคุณมา ณ ที่นี้ด้วย งานวิจัยชิ้นนี้จะสำเร็จไปไม่ได้ถ้าไม่ได้รับความร่วมมือจากอาจารย์สมเพชร กิจบุญชู ที่ได้ช่วยเหลือในด้านข้อมูลรายละเอียดต่างๆ ของคอนโดมิเนียมที่ทำการศึกษา ตลอดจนการนัดแนะหัวหน้าครัวเรือนให้มาทำการสัมภาษณ์ และช่วยเหลืองานด้านการประสานงานและงานธุรการของโครงการวิจัยนี้ จนกระทั่งสำเร็จเรียบร้อย

สุดท้ายนี้ ผู้วิจัยขอขอบพระคุณ รองศาสตราจารย์ ดร. วสันต์ พงศาพิชญ์ ผู้อำนวยการสถาบันวิจัยสภาวะแวดล้อม จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย ที่ได้กรุณาให้โอกาสและคำแนะนำในการทำงานวิจัยครั้งนี้จนสำเร็จลุล่วงไปด้วยดี

เสถียร รุจิรวนิช

ผู้วิจัย



โครงการวิจัยเรื่อง การศึกษาสภาวะแวดล้อมของการอยู่อาศัยแบบคอนโดมิเนียมใน กรุงเทพมหานคร ได้ทำการสำรวจและศึกษาว่าผู้ที่อาศัยอยู่ในคอนโดมิเนียมมีปัญหาในด้านต่าง ๆ ได้แก่ ปัญหาเกี่ยวกับสภาพทางเศรษฐกิจและสังคม และปัญหาเกี่ยวกับสาธารณสุขโรค และสิ่งแวดล้อมหรือไม่อย่างไร โดยทำการศึกษาเปรียบเทียบปัญหาต่างๆ ระหว่างผู้ที่อาศัยอยู่ในคอนโดมิเนียมราคาประหยัด คอนโดมิเนียมราคาปานกลาง และคอนโดมิเนียมราคาสูง ในเขตพระโขนง ซึ่งเป็นพื้นที่ทำการศึกษา ปัญหาหลักทางด้านเกี่ยวกับสภาพทางเศรษฐกิจและสังคม ซึ่งปัญหาอันดับหนึ่งได้แก่ ปัญหาในการเดินทางไปทำงาน สาเหตุที่สำคัญได้แก่ สภาพการจราจรติดขัดมาก จำนวนรถประจำทางมีไม่เพียงพอ ทำให้เสียเวลาคอยรอนาน และรถมีคนแน่น ไม่มีรถประจำทางในบางช่วงของการเดินทางไปทำงานและการเกิดอุบัติเหตุบ่อยๆ ปัญหาอันดับสองได้แก่ ปัญหาในการให้ความร่วมมือ เมื่อมีกิจกรรมต่างๆภายในคอนโดมิเนียม สาเหตุที่สำคัญได้แก่ การไม่มีเวลาว่างพอที่จะปลีกมาทำกิจกรรมได้ การไม่สนใจและไม่คุ้นเคยกับเพื่อนบ้านในละแวกห้องข้างเคียง และบางส่วนก็มีปัญหากับเพื่อนบ้านห้องข้างเคียง สาเหตุที่สำคัญได้แก่ เพื่อนบ้านห้องพักข้างเคียงมักรบกวนส่งเสียงดัง นอกจากนี้ยังมีสาเหตุอื่นๆ เช่น เพื่อนบ้านไม่เป็นมิตร และญาติมาอยู่หลายคน ปัญหาหลักทางด้านเกี่ยวกับสาธารณสุขโรคและสิ่งแวดล้อม ซึ่งปัญหาอันดับหนึ่งได้แก่ ปัญหาเกี่ยวกับการใช้พื้นที่ส่วนกลาง สาเหตุที่สำคัญได้แก่ ทางเดินภายในคอนโดมิเนียมแคบ บันไดและทางเดินสกปรก ที่จอดรถมีไม่เพียงพอ และบันไดทางขึ้นลงแคบ ปัญหาอันดับสองได้แก่ ปัญหาเกี่ยวกับการทิ้งขยะมูลฝอย สาเหตุที่สำคัญได้แก่ การเก็บขยะมูลฝอยไม่เป็นเวลา ปริมาณขยะมีมากส่งกลิ่นเหม็นรบกวน และค่าบริการเก็บขยะแพงเกินไป อันดับสามได้แก่ปัญหาเกี่ยวกับวัสดุอุปกรณ์ที่ใช้ก่อสร้างคอนโดมิเนียม สาเหตุที่สำคัญได้แก่ สีทาตัวอาคารคุณภาพไม่ดี สีหลุดง่าย ตัวอาคารมีรอยร้าว และวัสดุอุปกรณ์ภายในตัวอาคารมีคุณภาพไม่ดี

Abstract

This project aims to research the living environment in condominiums in the Bangkok Metropolitan area. The study examines the various economic, social, public utility, and environmental problems that condominium residents encounter, and explores how these problems arise. The project compares and analyses the problems among residents of low, medium, and high-priced condominiums in the Prakanong area. The first major problem, stemming from social and economic factors, is difficulty in commuting to and from work. This has arisen because of severe traffic congestion, and insufficient public transportation which results in long waiting times and overcrowded buses, and includes the lack of buses on certain routes, and accidents. The research further discloses a second issue — the lack of active participation by condominium residents. The major causes are time constraints, no interest in participation and no association with the neighborhood. Some conflicts between residents occur, such as annoyance caused by neighbors, unfriendly neighbors, and guests of neighbors. Apart from problems that originate from social and economic factors, public utilities and the environment prove also to pose problems for condominium residents. The first major problem is utilization of common areas such as narrow and dirty passages and stairs and insufficient car parking. The second problem is poor waste management caused by irregular waste collection, insufficient waste containers, and expensive service fees. The third major problem is caused by unsuitable materials being used in condominium construction and results in such problems as low quality paints, building cracks, and substandard materials.

สารบัญ

หน้า

บทที่ 1.

บทนำ

1.1	ความสำคัญและที่มาของปัญหาที่ทำการวิจัย	1-1
1.2	วัตถุประสงค์ของการวิจัย	1-3
1.3	ประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับ	1-4
1.4	ขอบเขตของการวิจัย	1-4
1.5	วิธีวิจัย	1-5

บทที่ 2

การนำเสนอผลการศึกษาข้อมูล

2.1	จำนวนครัวเรือนตัวอย่างตามกลุ่มระดับราคาของ คอนโดมิเนียมที่ทำการศึกษา	2-2
2.2	จำนวนสมาชิกเฉลี่ยต่อครัวเรือน	2-3
2.3	การศึกษาของสมาชิกในครัวเรือน	2-4
2.4	จำนวนบุตรของหัวหน้าครัวเรือน	2-5
2.5	อาชีพของหัวหน้าครัวเรือน	2-6
2.6	รายได้ของครัวเรือน	2-7
2.7	รายจ่ายของครัวเรือน	2-8
2.8	สถานที่อยู่ก่อนที่จะมาอยู่คอนโดมิเนียมแห่งนี้	2-10
2.9	เหตุผลในการเลือกซื้อที่อยู่อาศัยแบบคอนโดมิเนียม	2-11
2.10	เหตุผลในการเลือกซื้อคอนโดมิเนียมแห่งนี้	2-14
2.11	ปัญหาในการเดินทางไปทำงาน	2-15
2.12	ปัญหาเกี่ยวกับห้องพักข้างเคียง	2-17
2.13	ปัญหาเกี่ยวกับเด็กวัยรุ่นที่พักอาศัยในคอนโดมิเนียม	2-19
2.14	ปัญหาในการให้ความร่วมมือเมื่อมีกิจกรรมต่าง ๆ ภายในคอนโดมิเนียม	2-21
2.15	ปัญหาเกี่ยวกับการใช้พื้นที่ส่วนกลาง	2-23
2.16	ปัญหาเกี่ยวกับน้ำที่ใช้อุปโภคบริโภค	2-25
2.17	ปัญหาเกี่ยวกับการระบายน้ำ	2-27
2.18	ปัญหาเกี่ยวกับการทิ้งขยะมูลฝอย	2-29
2.19	ปัญหาเกี่ยวกับการถ่ายเทอากาศภายในคอนโดมิเนียม	2-31
2.20	ปัญหาเกี่ยวกับไฟฟ้า	2-33

2.21	ปัญหาเกี่ยวกับความปลอดภัยในทรัพย์สินและตัวบุคคล	2-35
2.22	ปัญหาเกี่ยวกับวัสดุอุปกรณ์ที่ใช้ก่อสร้างคอนกรีตเสริม	2-37
2.23	ปัญหาสิ่งแวดล้อมในชุมชนใกล้เคียง	2-38

บทที่ 3 สรุปผลการวิจัยและข้อเสนอแนะ

3.1	สรุปผลการวิจัย	3-1
3.1.1	สรุปผลการวิจัยทางด้านข้อมูลเกี่ยวกับครัวเรือน	3-1
3.1.2	สรุปผลการวิจัยทางด้านข้อมูลเกี่ยวกับสภาพทางเศรษฐกิจและสังคม	3-2
3.1.3	สรุปผลการวิจัยทางด้านข้อมูลเกี่ยวกับสาธารณสุขโรคและสิ่งแวดล้อม	3-5
3.2	ข้อเสนอแนะที่ได้จากผลการวิจัย	3-11

เอกสารอ้างอิง อ-1

ภาคผนวก ก. ก-1

ภาคผนวก ข. ข-1

สารบัญตาราง

ตารางที่	หน้า	
2.1	จำนวนครัวเรือนตัวอย่างตามกลุ่มระดับการศึกษาของคอนโดมิเนียม ที่ทำการศึกษา	2-2
2.2	จำนวนสมาชิกเฉลี่ยต่อครัวเรือน	2-3
2.3	การศึกษาของสมาชิกในครัวเรือน	2-4
2.4	จำนวนบุตรของหัวหน้าครัวเรือน	2-5
2.5	อาชีพของหัวหน้าครัวเรือน	2-6
2.6	รายได้ของครัวเรือน	2-7
2.7	รายจ่ายของครัวเรือน	2-8
2.8	ประเภทของรายจ่าย	2-9
2.9	สถานที่อยู่ก่อนที่จะมาอยู่คอนโดมิเนียมแห่งนี้	2-10
2.10	เหตุผลในการเลือกซื้อที่อยู่อาศัยแบบคอนโดมิเนียม	2-11
2.11	เหตุผลในการเลือกซื้อคอนโดมิเนียมแห่งนี้	2-13
2.12	ปัญหาในการเดินทางไปทำงาน	2-14
2.13	ขนาดของปัญหาในการเดินทางไปทำงาน	2-15
2.14	ปัญหาเกี่ยวกับห้องพักข้างเคียง	2-16
2.15	ขนาดของปัญหาเกี่ยวกับห้องพักอาศัยข้างเคียง	2-17
2.16	ปัญหาเกี่ยวกับเด็กวัยร่นที่พักอาศัยอยู่ในคอนโดมิเนียม	2-18
2.17	ขนาดของปัญหาเกี่ยวกับเด็กวัยร่นที่พักอาศัยอยู่ในคอนโดมิเนียม	2-19
2.18	ปัญหาในการให้ความร่วมมือเมื่อมีกิจกรรมต่างๆภายในคอนโดมิเนียม	2-20
2.19	ขนาดของปัญหาในการให้ความร่วมมือเมื่อมีกิจกรรมต่างๆภายใน คอนโดมิเนียม	2-21
2.20	ปัญหาเกี่ยวกับการใช้พื้นที่ส่วนกลาง	2-22
2.21	ขนาดของปัญหาเกี่ยวกับการใช้พื้นที่ส่วนกลาง	2-23
2.22	ปัญหาเกี่ยวกับน้ำที่ใช้อุปโภคบริโภค	2-24
2.23	ขนาดของปัญหาเกี่ยวกับน้ำที่ใช้อุปโภคบริโภค	2-25
2.24	ปัญหาเกี่ยวกับการระบายน้ำ	2-26
2.25	ขนาดของปัญหาเกี่ยวกับการระบายน้ำ	2-27
2.26	ปัญหาเกี่ยวกับการทิ้งขยะมูลฝอย	2-28
2.27	ขนาดของปัญหาเกี่ยวกับการทิ้งขยะมูลฝอย	2-29
2.28	ปัญหาเกี่ยวกับการถ่ายเทอากาศภายในคอนโดมิเนียม	2-30
2.29	ขนาดของปัญหาเกี่ยวกับการถ่ายเทอากาศภายในคอนโดมิเนียม	2-31

2.30	ปัญหาเกี่ยวกับไฟฟ้า	2-32
2.31	ขนาดของปัญหาเกี่ยวกับไฟฟ้า	2-33
2.32	ปัญหาเกี่ยวกับความปลอดภัยในทรัพย์สินและตัวบุคคล	2-34
2.33	ขนาดของปัญหาเกี่ยวกับความปลอดภัยในทรัพย์สินและตัวบุคคล	2-35
2.34	ปัญหาเกี่ยวกับวัสดุอุปกรณ์ที่ใช้ก่อสร้างคอนกรีตเสริม	2-36
2.35	ขนาดของปัญหาเกี่ยวกับวัสดุอุปกรณ์ที่ใช้ก่อสร้างคอนกรีตเสริม	2-37
2.36	ปัญหาสิ่งแวดล้อมในชุมชนใกล้เคียง	2-38
3.1	สรุปปัญหาเกี่ยวกับสภาพทางเศรษฐกิจและสังคม	3-10
3.2	สรุปปัญหาเกี่ยวกับสาธารณสุขและสิ่งแวดล้อม	3-10
3.3	สรุปปัญหาเกี่ยวกับสิ่งแวดล้อมในชุมชนใกล้เคียง	3-10



บทที่ 1
บทนำ

การศึกษาสภาวะแวดล้อมของการอยู่อาศัยแบบคอนโดมิเนียมในกรุงเทพมหานคร

1.1 ความสำคัญและที่มาของปัญหาที่ทำการวิจัย

ในช่วงสองทศวรรษที่ผ่านมาประเทศไทยได้มีการพัฒนาประเทศเป็นอย่างมาก โดยเฉพาะอย่างยิ่งการพัฒนาเศรษฐกิจในภาคอุตสาหกรรมซึ่งมีอัตราความเจริญเติบโตทางด้านอุตสาหกรรมค่อนข้างสูง อัตราความเจริญก้าวหน้าเช่นนี้ทำให้เศรษฐกิจของประเทศมีอัตราความเจริญเติบโตที่สูงขึ้นมากเช่นกัน ดังจะเห็นได้จากอัตราความเจริญเติบโตทางเศรษฐกิจในช่วงระหว่างปี พ.ศ. 2530-2533 มีมากกว่าร้อยละ 10 ถึงแม้ว่าในปัจจุบันอัตราความเจริญก้าวหน้าทางเศรษฐกิจจะถดถอยลงเนื่องจากเป็นไปตามภาวะเศรษฐกิจโลกก็ตาม แต่ความสำคัญทางด้านภาคอุตสาหกรรมยังคงดำเนินอยู่ตลอดเวลา สาเหตุที่ประเทศไทยได้มีการพัฒนาเศรษฐกิจในภาคอุตสาหกรรมที่สูงขึ้นมากนั้นทั้งนี้เนื่องจากส่วนหนึ่งเป็นนโยบายทางเศรษฐกิจของประเทศในแผนพัฒนาทางเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติฉบับที่แล้วมา และจากนโยบายทางเศรษฐกิจของภาครัฐบาลชุดก่อนๆ ที่ได้ดำเนินการลงทุนอย่างมากในกิจการที่เป็นสาธารณูปโภคขนาดใหญ่ เช่น โครงการพัฒนาชายฝั่งทะเลภาคภาคตะวันออกไม่ว่าจะเป็นท่าเรือน้ำลึกแหลมฉบัง นิคมอุตสาหกรรมมาบตาพุด การก่อสร้างถนนวงแหวน ทางหลวงสายสำคัญๆ สะพานต่างระดับ และทางด่วนสายต่างๆ นอกจากนี้รัฐบาลยังมีโครงการพัฒนาสาธารณูปโภคอีกหลายอย่าง ทำให้เป็นตัวเร่งและเป็นแรงจูงใจให้ภาคธุรกิจเอกชนเกิดการตื่นตัวลงทุนในธุรกิจอุตสาหกรรมเพิ่มขึ้นตลอดเวลา นอกจากนี้ในภาคธุรกิจการค้าและบริการก็ได้มีมูลค่าสูงขึ้นด้วยเช่นกัน ศูนย์กลางของความเจริญต่างๆ นั้น ส่วนใหญ่แล้วเกิดขึ้นในเขตเมือง โดยเฉพาะอย่างยิ่งในเขตปริมณฑลและกรุงเทพมหานคร ทำให้มีประชาชนเดินทางเข้ามาอยู่ในกรุงเทพมหานครเพิ่มมากขึ้นตลอดเวลา ก่อให้เกิดปัญหาด้านที่ดินที่อยู่อาศัยแออัดมากขึ้น การเดินทางเข้ามาศึกษาต่อในกรุงเทพมหานคร และอีกหลายเหตุผลทำให้เกิดการขาดแคลนที่อยู่อาศัยประกอบกับในปัจจุบันที่ดินมีราคาสูงมากยากแก่การเป็นเจ้าของ หรือสามารถเป็นเจ้าของได้แต่ในระยะทางที่ห่างไกลชุมชนมาก จึงเป็นสาเหตุให้เกิดคอนโดมิเนียมขึ้นมากมายในปัจจุบันเพื่อสนองความต้องการด้านที่พักอาศัย เพื่อความสะดวกในการเดินทางค่าใช้จ่ายที่ค่อนข้างต่ำเมื่อเทียบกับบ้าน การจัดสร้างคอนโดมิเนียมเหล่านี้ สามารถเพิ่มจำนวนที่อยู่อาศัยได้อย่างรวดเร็วและได้มากในที่ดินจำกัด และสามารถอยู่ในเขตเมืองหรือใกล้เมืองได้

คอนโดมิเนียมก็คือบ้านชนิดหนึ่ง ซึ่งเป็นสภาพแวดล้อมที่อยู่ใกล้ชิดกันผู้อยู่อาศัยและมีอิทธิพลต่อชีวิตความเป็นอยู่ ซึ่งแน่นอนว่ามีความแตกต่างค่อนข้างมากเมื่อเปรียบเทียบกับบ้าน การอยู่คอนโดมิเนียมจะเอื้ออำนวยความสะดวกนานาประการแก่ผู้อยู่ โดยเฉพาะอย่างยิ่งถ้าตั้งอยู่ใกล้ย่านศูนย์กลางของเมือง มีทางคมนาคมไปมาได้สะดวก และมีส่วนบริการชุมชนที่จำเป็นอย่างเพียงพอความสะดวกสบายดังกล่าวมีส่วนทำให้ผู้อยู่อาศัย มีความรู้สึกที่ดีที่สุดต่อ

สภาพแวดล้อมโดยตรง ถึงแม้ว่าการอยู่คอนโดมิเนียมจะให้ความสะดวกสบายในด้านที่กล่าวมาแล้ว เช่น การเดินทาง ค่าใช้จ่ายในการดูแลซึ่งอาจจะถูกกว่าบ้าน แต่อาจก่อให้เกิดปัญหาด้านสิ่งแวดล้อมขึ้นได้

จากลักษณะโครงสร้างของคอนโดมิเนียมโดยทั่วไป คอนโดมิเนียม 1 แห่ง จะถูกสร้างขึ้นในเนื้อที่ประมาณ 2-4 ไร่ ประกอบด้วยห้องชุดประมาณ 300-400 ห้องชุดเป็นอย่างน้อย ในแต่ละห้องชุดจะมีผู้อยู่อาศัยประมาณ 3-4 คน เราจะเห็นได้ว่าในแต่ละแห่งของคอนโดมิเนียมจะมีผู้อยู่อาศัยอยู่ประมาณ 900-1,600 คน ซึ่งถ้าคิดเป็นความหนาแน่นของประชากรต่อพื้นที่แล้ว (Population Density) จะเห็นได้ว่าความหนาแน่นของประชากรมีประมาณ 400-450 คน/ไร่ ซึ่งเป็นอัตราความหนาแน่นของประชากรที่สูงมาก ความหนาแน่นของประชากรที่สูงมากนี้ ก่อให้เกิดปัญหาต่อสภาวะแวดล้อมอย่างหลีกเลี่ยงไม่ได้ ปัญหาสภาวะแวดล้อมต่างๆ สามารถจำแนกได้ดังนี้

สภาวะแวดล้อมทางกายภาพ

การที่ประชากรมารวมกลุ่มกันอยู่เป็นจำนวนมากๆ ต่อพื้นที่เพียงเล็กน้อยอาจก่อให้เกิดปัญหาต่างๆ เช่น

ก. ขยะมูลฝอย ปัญหาการเก็บขยะมูลฝอยจากคอนโดมิเนียมอาจกลายเป็นปัญหาใหญ่ก็ได้ เนื่องจากจำนวนขยะมูลฝอยในแต่ละวันของผู้ที่อยู่อาศัยในคอนโดมิเนียมจำนวนมาก ถังรถเก็บขยะของกรุงเทพมหานครมีจำนวนไม่เพียงพอต่อความต้องการหรือรถต้องเกิดเข้าซ่อมบำรุง ปัญหาการเหม็นเน่าจากขยะมูลฝอยที่พอกพูนขึ้นทุกวันจะเป็นอันตรายต่อสุขภาพอนามัยได้

ข. ระบบระบายน้ำเสีย ปกติแล้วท่อน้ำทิ้งของคอนโดมิเนียมได้ถูกต่อท่อลงท่อระบายน้ำสาธารณะ ปัญหาปริมาณน้ำเสียจำนวนมากๆ ต่อพื้นที่เพียงเล็กน้อยอาจส่งกลิ่นเหม็นไปทั่วคอนโดมิเนียมบางแห่งไม่ได้สร้างใกล้ท่อระบายน้ำสาธารณะอาจปล่อยน้ำทิ้งลงบริเวณพื้นที่ว่างซึ่งจะเป็นปัญหาต่อไปในอนาคต

ค. สาธารณูปโภคที่ไม่ได้ขนาดต่อความต้องการใช้ที่มีมากกว่า ก่อให้เกิดปัญหาที่จะตามมา เช่น ถึงแม้ว่าคอนโดมิเนียมนั้นจะมีโรงบำบัดน้ำเสีย (Wasted Water-treatment Plant) เพื่อบำบัดน้ำให้ดีขึ้นก่อนปล่อยลงสู่ท่อระบายน้ำสาธารณะ แต่ท่อระบายน้ำสาธารณะที่ว่ามิขนาดระบายน้ำที่เล็กกว่าปริมาณการระบายน้ำจากพื้นที่ที่มีประชากรหนาแน่นมาก ก่อให้เกิดปัญหาน้ำท่วมทางสาธารณะประโยชน์

ง. ปัญหาความดังของเสียงและปัญหาอื่น ๆ อีก

สภาวะแวดล้อมทางนิเวศวิทยา

การสร้างคอนโดมิเนียมถึงแม้ว่าจะไม่มีผลต่อการเปลี่ยนแปลงทางด้านนิเวศวิทยามากนัก แต่คอนโดมิเนียมหลายๆ แห่งที่สร้างอยู่ริมแม่น้ำก็อาจเป็นสิ่งบอกเหตุได้ว่า เมื่อระบบระบายน้ำเสียมีไม่ดีพอ หรือระบบการกำจัดขยะมูลฝอยไม่รัดกุมพอ ในระยะยาวอาจก่อให้เกิดการเน่าเสียของน้ำได้เช่นเดียวกับโรงงานอุตสาหกรรมต่างๆ

สภาวะแวดล้อมทางด้านคุณค่าการใช้ประโยชน์ของมนุษย์

การที่ประชากรเป็นจำนวนมากมารวมกลุ่มอยู่ในพื้นที่กลางใจเมืองหรือพื้นที่ใกล้เมือง ปัญหาที่จะต้องตามมาได้แก่ การจราจรคับคั่งในบริเวณนั้นและบริเวณใกล้เคียง โดยเฉพาะอย่างยิ่งในช่วงโมงเร่งด่วน ทุกๆ คนส่วนใหญ่จะเข้าจะออกจากที่พักในเวลาใกล้เคียงกัน ถ้าจำนวนคอนโดมิเนียมมีมากจะกระจายอยู่ทั่วกรุงเทพมหานคร ปัญหาการจราจรจะต้องมีมากขึ้นอย่างหลีกเลี่ยงไม่ได้

สภาวะแวดล้อมทางด้านคุณภาพชีวิต

การเปลี่ยนแปลงสภาพที่อยู่อาศัยจากเดิมมาเป็นแบบคอนโดมิเนียมนั้นก่อให้เกิดการเปลี่ยนแปลงวิถีการดำเนินชีวิตของประชาชนไปเป็นอีกรูปแบบหนึ่ง เริ่มต้นจากกรรมสิทธิ์และสิทธิในทรัพย์สินของคอนโดมิเนียม ตามกฎหมายได้ระบุสิทธิและความเป็นเจ้าของไว้สองประเภท ได้แก่

- ก. สิทธิส่วนรวมได้แก่ ถนนหนทาง ลิฟท์ บันไดสวนทางเดินร่วม ที่จอดรถร่วม เป็นต้น
- ข. สิทธิส่วนตัวได้แก่ พื้นที่ภายในบริเวณห้องพัก ได้แก่ ห้องนอน ห้องนั่งเล่น และห้องน้ำส่วนตัว เป็นต้น

จากสิทธิดังกล่าว ทำให้ผู้เข้าพักอาศัยทุกๆ คนจะต้องมีส่วนได้ส่วนเสียซึ่งกันและกัน ซึ่งจำเป็นต้องมีคณะกรรมการตึกขึ้นเพื่อดูแลทรัพย์สินและชีวิตความปลอดภัยของสมาชิกผู้เข้าพักอาศัยทุกคน การดำเนินวิถีชีวิตจะต้องอยู่ในระเบียบและกฎเกณฑ์ของสังคมนั้นๆ การที่คนเป็นจำนวนมากเข้ามาวมกลุ่มกันในพื้นที่เพียงไม่มากนัก อาจก่อให้เกิดปัญหาการกระทบกระทั่งจากการใช้พื้นที่และสิ่งของใช้ส่วนรวม ปัญหาอัคคีภัยก็เป็นปัญหาที่สำคัญ เนื่องจากจำนวนคนยิ่งมากโอกาสเกิดอัคคีภัยก็ยิ่งมากขึ้น ปัญหาแย่งที่จอดรถ ปัญหาหลักขโมยจะต้องเกิดขึ้นอย่างแน่นอน

1.2 วัตถุประสงค์ของการวิจัย

1. เพื่อศึกษาข้อมูลต่างๆทางด้านสภาวะแวดล้อมของผู้ที่อาศัยในคอนโดมิเนียม
2. เพื่อสำรวจและศึกษาว่าผู้ที่อาศัยอยู่ในคอนโดมิเนียมมีปัญหาในด้านต่างๆ ได้แก่ ปัญหาเกี่ยวกับสภาพทางเศรษฐกิจและสังคมและปัญหาเกี่ยวกับสาธารณสุขโรคและสิ่งแวดล้อมหรือไม่อย่างไรในกลุ่ม ระดับ 3 เพื่อเปรียบเทียบปัญหาต่างๆ ตามข้อ 2. ของผู้อาศัยอยู่ในคอนโดมิเนียมราคาต่างๆ ได้แก่

คอนโดมิเนียมราคาประหยัด
คอนโดมิเนียมราคาปานกลาง
คอนโดมิเนียมราคาสูง

3. สรุปปัญหาและข้อเสนอแนะที่ได้จากผลการวิจัย

1.3 ประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับ

1. ทำให้ทราบถึงสภาวะแวดล้อมต่างๆ ของผู้ที่อาศัยอยู่ในคอนโดมิเนียม
2. การศึกษาวิเคราะห์ข้อมูลทำให้ทราบถึงปัญหาสภาวะแวดล้อมต่างๆ ของผู้ที่อาศัยอยู่ในคอนโดมิเนียม
3. เพื่อวางแผนศึกษาวิจัยในเชิงลึกต่อไป

1.4 ขอบเขตของการวิจัย

การวิจัยตามโครงการการศึกษาสภาวะแวดล้อมของการอยู่อาศัยแบบคอนโดมิเนียมในกรุงเทพมหานคร ได้กำหนดขอบเขตของการวิจัยไว้ดังนี้

1. คอนโดมิเนียมที่จะทำการศึกษจะต้องเป็นคอนโดมิเนียมเพื่อการอยู่อาศัยเท่านั้น มิใช่คอนโดมิเนียมเพื่อการพักผ่อน หรือ คอนโดมิเนียมเพื่อการค้าหรือการพาณิชย์
2. คอนโดมิเนียมที่จะทำการศึกษจะต้องเป็นคอนโดมิเนียมที่จดทะเบียนถูกต้องตามกฎหมาย ณ สำนักงานที่ดิน ของเขตต่างๆ ที่คอนโดมิเนียมนั้นตั้งอยู่
3. คอนโดมิเนียมที่จะทำการศึกษจะต้องมีผู้อยู่อาศัยตั้งแต่ 5 ปีขึ้นไป ทั้งนี้เพราะการเปลี่ยนแปลงสิ่งแวดล้อมต่างๆ ของการอยู่อาศัยแบบคอนโดมิเนียมไม่ว่าจะเป็นข้อมูลเกี่ยวกับครัวเรือน ข้อมูลเกี่ยวกับสภาพทางเศรษฐกิจและสังคม หรือข้อมูลเกี่ยวกับสาธารณูปโภคและสิ่งแวดล้อม จะต้องทำการศึกษเมื่อเวลาผ่านไปช่วงหนึ่ง ซึ่งผู้วิจัยกำหนดไว้ที่ 5 ปีขึ้นไป
4. ผลลัพธ์จากขอบเขตของการวิจัยในข้อ 3. ผู้วิจัยได้กำหนดคอนโดมิเนียมที่จะทำการศึกษ จะต้องจดทะเบียนถูกต้องตามกฎหมายภายในปี พศ. 2532 เนื่องจากโดยปกติแล้วการจดทะเบียนจะกระทำได้เมื่อการก่อสร้างใกล้จะเสร็จแล้ว ซึ่งจะมีเจ้าหน้าที่ของทางราชการไปทำการตรวจสอบก่อนรับจดทะเบียน และเมื่อรวมเวลาเสร็จสิ้นสมบูรณ์จนกระทั่งผู้อยู่อาศัยจะต้องใช้เวลาอีก 1-2 ปี
5. ผู้วิจัยได้กำหนดพื้นที่ทำการศึกษโดยทำการเลือกเขตที่มีจำนวนคอนโดมิเนียมที่จดทะเบียนถูกต้องตามกฎหมายมากที่สุด สิ้นสุด ณ ปี พศ. 2532 ผลจากการกำหนดขอบเขตของการวิจัยดังกล่าวทำให้ผู้วิจัยได้พื้นที่เขตพระโขนงเป็นพื้นที่ทำการศึกษา

1.5 วิธีวิจัย

1.5.1 ข้อมูลทุติยภูมิได้จากส่วนราชการที่เกี่ยวข้อง เช่น สำนักงานที่ดินเขต กองควบคุมธุรกิจที่ดิน สำนักงานกลางประเมินราคาทรัพย์สิน เป็นต้น

1.5.2 ข้อมูลปฐมภูมิได้จากการสำรวจภาคสนามโดยทำการสัมภาษณ์จำนวนครัวเรือนตัวอย่างที่อาศัยอยู่ในคอนโดมิเนียม ตามวิธีการทางสถิติ

การเลือกตัวอย่างในการทำวิจัยครั้งนี้ มีวิธีการดำเนินเป็นขั้น ๆ ดังนี้

ข้อ 1 ผู้วิจัยได้ทำการสำรวจจำนวนและรายชื่อทั้งหมด ของคอนโดมิเนียมที่จดทะเบียนถูกต้องตามกฎหมาย ณ กองควบคุมธุรกิจที่ดิน และสำนักงานกลางประเมินราคาทรัพย์สิน กรมที่ดิน ปรากฏว่ามีคอนโดมิเนียมพักอาศัยในเขตพระโขนงจดทะเบียน ณ สิ้นปี 2532 ทั้งหมด 31 แห่ง โดยจำแนกตามแขวงต่าง ๆ ดังต่อไปนี้คือ

1. แขวงคลองเตย	จำนวนคอนโดมิเนียม	10 แห่ง
2. แขวงบางจาก	จำนวนคอนโดมิเนียม	7 แห่ง
3. แขวงคลองตัน	จำนวนคอนโดมิเนียม	9 แห่ง
4. แขวงบางกะปิ	จำนวนคอนโดมิเนียม	1 แห่ง
5. แขวงพระโขนง	จำนวนคอนโดมิเนียม	1 แห่ง
6. แขวงสวนหลวง	จำนวนคอนโดมิเนียม	3 แห่ง

ข้อ 2. ผู้วิจัยได้ทำการเลือกตัวอย่างคอนโดมิเนียม โดยกำหนดให้ราคาของการจัดจำหน่ายครั้งแรกเป็นเครื่องแบ่งกลุ่มระดับของคอนโดมิเนียม ดังนี้

1. ราคาต่อตารางเมตร น้อยกว่า 6,000 บาท เท่ากับ คอนโดมิเนียมราคาประหยัด
2. ราคาต่อตารางเมตร ระหว่าง 6,000 - 10,000 บาท เท่ากับ คอนโดมิเนียมราคาปานกลาง
3. ราคาต่อตารางเมตร มากกว่า 10,000 บาท เท่ากับ คอนโดมิเนียมราคาสูง

เมื่อแบ่งกลุ่มแล้ว ทำการเลือกคอนโดมิเนียมต่างๆ กลุ่มราคาละ 3 แห่ง โดยวิธีการทางสถิติแบบสุ่มตัวอย่างง่าย ๆ (Simple Random Sampling) โดยจำนวนตัวอย่างครัวเรือนคิดเป็นร้อยละ 20 โดยวิธีการดังกล่าวทำให้ได้ตัวอย่างดังต่อไปนี้

ชื่อคอนโดมิเนียม	ระดับราคา	จำนวนห้องพักอาศัย	จำนวนครัวเรือนตัวอย่าง
รวมน้ำใจคอนโดมิเนียม	ราคาประหยัด	164	33
แพลตฟองใส	ราคาประหยัด	171	35
อาคารชุดทุ่งสาธิต	ราคาประหยัด	262	53
แดนตะวันคอนโดมิเนียม	ราคาปานกลาง	28	6
คลองตันคอนโดมิเนียม	ราคาปานกลาง	101	22
อาเซียน ทาวเวอร์	ราคาปานกลาง	414	83
รีนฤดีคอนโดมิเนียม	ราคาสูง	252	51
ประสานมิตรคอนโดมิเนียม	ราคาสูง	51	11
นานาคอนโดมิเนียม	ราคาสูง	150	30

1.4.3 เครื่องมือที่ใช้ในการสำรวจภาคสนาม

เครื่องมือที่ใช้ในการสำรวจภาคสนามได้แก่ แบบสอบถามสัมภาษณ์ ซึ่งมีองค์ประกอบในแบบสอบถามสัมภาษณ์ ดังนี้

ตอนที่ 1 ข้อมูลเกี่ยวกับครัวเรือน ประกอบด้วยรายละเอียดต่างๆ เช่น เพศ อายุ การศึกษา สถานภาพสมรส สถานภาพการทำงาน จำนวนบุตร และศาสนาที่นับถือ เป็นต้น

ตอนที่ 2 ข้อมูลเกี่ยวกับสภาพทางเศรษฐกิจและสังคม

ประกอบด้วยรายละเอียดต่างๆ เช่น อาชีพ รายได้ รายจ่าย เหตุผลในการเลือกซื้อคอนโดมิเนียม เหตุผลในการเลือกที่อยู่อาศัยปัจจุบัน ปัญหาการเดินทางจากบ้านไปทำงาน ปัญหาสังคมอื่นๆ เช่น ห้องข้างเคียงและเด็กวัยร่นในคอนโดมิเนียม การรวมกลุ่มประกอบกิจกรรมต่างๆ

ตอนที่ 3 ข้อมูลเกี่ยวกับสาธารณูปโภคและสิ่งแวดล้อม ประกอบด้วยรายละเอียดต่างๆ เช่น การใช้พื้นที่ส่วนกลาง สถานที่พักผ่อนหย่อนใจ การใช้น้ำเพื่อการอุปโภคบริโภค ระบบระบายน้ำ การทิ้งขยะมูลฝอย ระบบถ่ายเทอากาศภายในคอนโดมิเนียม ระบบไฟฟ้า ความปลอดภัยในทรัพย์สินและตัวบุคคล และปัญหาเกี่ยวกับวัสดุอุปกรณ์ที่ใช้ก่อสร้างอาคาร ตลอดจนความคิดเห็นเกี่ยวกับสิ่งแวดล้อม อื่นๆ

การทำงาน PRE - TEST

ผู้วิจัยได้นำแบบสอบถามสัมภาษณ์ไปทดลองทำการสัมภาษณ์กับผู้ที่อยู่อาศัยในคอนโดมิเนียม ชื่อโครงการว่า “นิรันดรคอนโดมิเนียม” ที่อำเภอบางกรวย จังหวัดนนทบุรี จำนวน 20 ชุด เพื่อเป็นการดูว่าแบบสอบถามมีข้อบกพร่องหรือไม่ ต้องแก้ไขหรือเพิ่มเติมอะไรบ้าง และก็ได้ทำการแก้ไขเพิ่มเติมข้อบกพร่องต่างๆ แล้ว

บทที่ 2

การนำเสนอผลการศึกษาข้อมูล

การนำเสนอผลการศึกษาข้อมูลแบ่งออกเป็นดังนี้

1. ผลการศึกษาข้อมูลได้จำแนกไว้ในตารางข้อมูล ซึ่งแสดงแนวโน้มลักษณะทั่วไปของครัวเรือนที่อาศัยอยู่คอนโดมิเนียม เปรียบเทียบปัญหาและขนาดของปัญหาตามหัวข้อต่างๆ ได้แก่
 - 1.1 ข้อมูลเกี่ยวกับครัวเรือน
 - 1.2 ข้อมูลเกี่ยวกับสภาพทางเศรษฐกิจและสังคม
 - 1.3 ข้อมูลเกี่ยวกับสาธารณสุขโรคและสิ่งแวดล้อม
2. เปรียบเทียบปัญหาด้านต่างๆ ระหว่างครัวเรือนที่อาศัยอยู่ในคอนโดมิเนียมในระดับราคาต่างๆกัน ดังนี้
 - 2.1 คอนโดมิเนียมราคาประหยัด
 - 2.2 คอนโดมิเนียมราคาปานกลาง
 - 2.3 คอนโดมิเนียมราคาสูง
3. สรุปปัญหาทั้งหมด

4. รายละเอียดการนำเสนอข้อมูล มีดังนี้

ตารางที่ 2.1 จำนวนครัวเรือนตัวอย่างตามกลุ่มระดับราคาของคอนโดมิเนียมที่ทำการศึกษา

กลุ่มระดับราคาของคอนโดมิเนียม ที่ทำการศึกษา	จำนวนห้องพักอาศัย	จำนวนครัวเรือนตัวอย่าง (ร้อยละ)
ราคาประหยัด	597	121 (37.1)
ราคาปานกลาง	543	113 (34.7)
ราคาสูง	453	92 (28.2)
รวม	1,593	326 (100.0)

4.1 จำนวนครัวเรือนตัวอย่างตามกลุ่มระดับราคาของคอนโดมิเนียมที่ทำการศึกษา

จากตารางที่ 2.1 ผู้วิจัยได้ทำการสำรวจและสัมภาษณ์ครัวเรือนตัวอย่างรวม 326 ครัวเรือน โดยเป็นครัวเรือนที่อาศัยอยู่ในคอนโดมิเนียมในระดับราคาประหยัดมากที่สุดคิดเป็น ร้อยละ 37.1 รองลงไปได้แก่ ครัวเรือนในกลุ่มระดับราคาปานกลาง สำหรับครัวเรือนในกลุ่ม ระดับราคาสูงได้ทำการสัมภาษณ์น้อยที่สุดคิดเป็นร้อยละ 28.2

ตารางที่ 2.2 จำนวนสมาชิกเฉลี่ยต่อครัวเรือน

กลุ่มระดับราคาของ คอนโดมิเนียม ที่ทำการศึกษา	จำนวนครัวเรือน	จำนวนสมาชิก ของครัวเรือน	ชาย	หญิง	จำนวนสมาชิก เฉลี่ยต่อครัวเรือน
ราคาประหยัด	121	459	228	231	3.8
ราคาปานกลาง	113	385	190	195	3.4
ราคาสูง	92	238	122	116	2.6
รวม	326	1,082	540	542	3.3

4.2 จำนวนสมาชิกเฉลี่ยต่อครัวเรือน

จากตารางที่ 2.2 ครัวเรือนที่มีจำนวนสมาชิกต่อครัวเรือนมากที่สุดได้แก่ ครัวเรือนที่อาศัยอยู่ในคอนโดมิเนียมราคาประหยัด ซึ่งจำนวนสมาชิกเฉลี่ยต่อครัวเรือนเท่ากับ 3.8 คน ส่วนครัวเรือนที่มีจำนวนสมาชิกต่อครัวเรือนน้อยที่สุดได้แก่ ครัวเรือนที่อาศัยอยู่ในคอนโดมิเนียมราคาสูง ซึ่งมีจำนวนสมาชิกเฉลี่ยต่อครัวเรือนเท่ากับ 2.6 คน



ตารางที่ 2.3 การศึกษาของสมาชิกในครัวเรือน

กลุ่มระดับราคา ของคอนโดมิเนียม ที่ทำการศึกษา	การศึกษาระดับ ภาคบังคับ		การศึกษาสูงกว่าระดับภาคบังคับ				ยังไม่สำเร็จ การศึกษา		รวม
	ประถม 4	ประถม 6	มัธยม	ปวช./ ปวส.	ปริญญา	อื่นๆ	กำลัง ศึกษาอยู่	วันก่อน เรียน	
ราคาประหยัด	26 (5.7)	30 (6.5)	75 (16.3)	70 (15.2)	57 (12.4)	7 (1.5)	84 (18.3)	110 (24.1)	459 (100.0)
ราคาปานกลาง	15 (3.9)	20 (5.2)	45 (11.7)	67 (17.4)	104 (27.0)	-	88 (22.9)	46 (11.9)	385 (100.0)
ราคาสูง	6 (2.5)	10 (4.2)	17 (7.1)	26 (10.9)	78 (32.8)	-	57 (24.0)	44 (18.5)	238 (100.0)
รวม	47 (4.3)	60 (5.5)	137 (12.7)	163 (15.1)	239 (22.1)	7 (0.6)	229 (21.2)	200 (18.5)	1,082 (100.0)

4.3 การศึกษาของสมาชิกในครัวเรือน

จากตารางที่ 2.3 ครัวเรือนที่มีจำนวนสมาชิกในครัวเรือนมีการศึกษาสูงสุด (สำเร็จการศึกษาในระดับปริญญา) มากที่สุดได้แก่ ครัวเรือนที่อาศัยอยู่ในคอนโดมิเนียมราคาสูง ซึ่งมีอัตราร้อยละ 32.8 ในขณะที่ครัวเรือนที่มีจำนวนสมาชิกในครัวเรือนมีการศึกษาสูงสุด (สำเร็จการศึกษาในระดับปริญญา) น้อยที่สุด ได้แก่ ครัวเรือนที่อาศัยอยู่ในคอนโดมิเนียมราคาประหยัด มีอัตราร้อยละ 12.4

ตารางที่ 2.4 จำนวนบุตรของหัวหน้าครัวเรือน

กลุ่มระดับราคาของ คอนโดมิเนียมที่ ทำการศึกษา	ไม่มีบุตร	บุตร 1-2 คน	บุตร 3-4 คน	บุตรตั้งแต่ 5 คนขึ้นไป	รวม
ราคาประหยัด	26 (21.5)	75 (62.0)	19 (15.7)	1 (0.8)	121 (100.0)
ราคาปานกลาง	50 (44.2)	58 (51.3)	5 (4.5)	-	113 (100.0)
ราคาสูง	37 (40.2)	52 (56.5)	3 (3.3)	-	92 (100.0)
รวม	113 (34.7)	185 (56.7)	27 (8.3)	1 (0.3)	326 (100.0)

4.4 จำนวนบุตรของหัวหน้าครัวเรือน

จากตารางที่ 2.4 ครัวเรือนที่มีจำนวนบุตร 1-2 คน พบมากที่สุดทั้ง 3 กลุ่มระดับราคาของคอนโดมิเนียมที่ทำการศึกษา ในขณะที่ครัวเรือนที่มีจำนวนบุตรตั้งแต่ 5 คน ขึ้นไปพบน้อยที่สุดทั้ง 3 กลุ่มระดับราคาของคอนโดมิเนียมดังกล่าวเช่นกัน

ตารางที่ 2.5 อาชีพของหัวหน้าครัวเรือน

กลุ่มระดับราคาของ คอนโดมิเนียม ที่ทำการศึกษา	ทำงานบริษัท (ร้อยละ)	ทำธุรกิจ การค้า (ร้อยละ)	รับราชการและ รัฐวิสาหกิจ (ร้อยละ)	อื่นๆ (ร้อยละ)	จำนวน ครัวเรือน (ร้อยละ)
ราคาประหยัด	58 (47.9)	34 (28.1)	8 (6.6)	21 (17.4)	121 (100.0)
ราคาปานกลาง	61 (54.0)	41 (36.3)	11 (9.7)	-	113 (100.0)
ราคาสูง	48 (52.2)	28 (30.4)	6 (6.5)	10 (10.9)	92 (100.0)
รวม	167 (51.2)	103 (31.6)	25 (7.7)	31 (9.5)	326 (100.0)

4.5 อาชีพของหัวหน้าครัวเรือน

จากตารางที่ 2.5 การสำรวจพบว่า หัวหน้าครัวเรือนประกอบอาชีพทำงานบริษัทมากที่สุด คิดเป็นร้อยละ 51.2 ส่วนหัวหน้าครัวเรือนประกอบอาชีพรับราชการและรัฐวิสาหกิจน้อยที่สุด คิดเป็นร้อยละ 7.7

ตารางที่ 2.6 รายได้ของครัวเรือน

กลุ่มระดับราคา ของคอนโดมิเนียม ที่ทำการศึกษา	รายได้ของครัวเรือน (บาท)			จำนวน สมาชิกของ ครัวเรือน	จำนวน ครัวเรือน
	รายได้รวม	รายได้เฉลี่ย ต่อครัวเรือน	รายได้เฉลี่ย ต่อหัว		
ราคาประหยัด	41,298,066	341,306	89,974	459	121
ราคาปานกลาง	97,713,970	886,495	254,322	385	113
ราคาสูง	86,367,146	937,686	362,467	238	92
รวม	225,479,182	691,653	208,391	1,082	326

4.6 รายได้ของครัวเรือน

จากตารางที่ 2.6 รายได้เฉลี่ยต่อครัวเรือนของครัวเรือนที่อาศัยอยู่ในคอนโดมิเนียม ราคาสูงมีมากที่สุด โดยมีรายได้เฉลี่ยครัวเรือนละ 937,686 บาทต่อปี ส่วนรายได้เฉลี่ยต่อครัวเรือนของครัวเรือนที่อาศัยอยู่ในคอนโดมิเนียมราคาประหยัดมีน้อยที่สุด โดยมีรายได้เฉลี่ยครัวเรือนละ 341,306 บาท ต่อปี

ตารางที่ 2.7 รายจ่ายของครัวเรือน

กลุ่มระดับราคาของ คอนโดมิเนียม ที่ทำการศึกษา	รายจ่ายของครัวเรือน (บาท)			จำนวน สมาชิกของ ครัวเรือน	จำนวน ครัวเรือน
	รายจ่ายรวม	รายจ่ายเฉลี่ย ต่อครัวเรือน	รายจ่ายเฉลี่ย ต่อหัว		
ราคาประหยัด	30,909,060	255,446	67,340	459	121
ราคาปานกลาง	62,418,375	552,375	162,125	385	113
ราคาสูง	52,208,870	567,487	219,365	238	92
รวม	145,536,305	446,430	134,506	1,082	326

4.7 รายจ่ายของครัวเรือน

จากตารางที่ 2.7 รายจ่ายเฉลี่ยต่อครัวเรือนของครัวเรือนที่อาศัยอยู่ในคอนโดมิเนียมราคาสูงมีมากที่สุด โดยมีรายจ่ายเฉลี่ยครัวเรือนละ 567,487 บาทต่อปี ส่วนรายจ่ายเฉลี่ยต่อครัวเรือนของครัวเรือนที่อาศัยอยู่ในคอนโดมิเนียมราคาประหยัดมีน้อยที่สุด โดยมีรายจ่ายเฉลี่ยครัวเรือนละ 255,446 บาทต่อปี

ตารางที่ 2.8 ประเภทของรายจ่าย

กลุ่มระดับราคา ของคอนโดมิเนียม ที่ทำการศึกษ	อาหาร (ร้อยละ)	ค่าเล่า เรียน (ร้อยละ)	ค่าเสื้อผ้า เครื่องแต่งตัว (ร้อยละ)	ยา รักษาโรค (ร้อยละ)	ค่าน้ำ ค่าไฟฟ้า (ร้อยละ)	ค่าใช้จ่ายเพื่อ การเดินทาง ไปทำงาน (ร้อยละ)	ค่าผ่อนส่ง สินค้า (ร้อยละ)	อื่นๆ (ร้อยละ)
ราคาประหยัด	14.9	12.4	12.4	9.9	12.4	12.4	16.5	9.1
ราคาปานกลาง	14.2	9.7	13.3	13.3	11.4	13.3	14.2	10.6
ราคาสูง	16.3	9.8	14.1	12.0	14.1	12.0	6.5	15.2
รวม	15.0	10.7	13.2	11.7	12.6	12.6	12.9	11.3

จากตารางที่ 2.8 ประเภทรายจ่ายของครัวเรือนที่มากที่สุดได้แก่ รายจ่ายเกี่ยวกับอาหาร ซึ่งคิดเป็นร้อยละ 15.0 และประเภทรายจ่ายที่น้อยที่สุดได้แก่รายจ่ายเกี่ยวกับค่าเล่าเรียนของบุตร หลานคิดเป็นร้อยละ 10.7



ตารางที่ 2.9 สถานที่อยู่ก่อนที่จะมาอยู่คอนโดมิเนียมแห่งนี้

สถานที่อยู่ก่อนที่จะมาอยู่ คอนโดมิเนียมแห่งนี้	คอนโดมิเนียม			จำนวน ครัวเรือน (ร้อยละ)
	ราคาประหยัด (ร้อยละ)	ราคาปานกลาง (ร้อยละ)	ราคาสูง (ร้อยละ)	
กรุงเทพฯ	59 (48.8)	83 (73.4)	62 (67.4)	204 (62.6)
ปริมณฑล	22 (18.2)	8 (7.1)	14 (15.2)	44 (13.5)
จังหวัดอื่น ๆ	40 (33.0)	22 (19.5)	16 (17.4)	78 (23.9)
รวม	121 (100.0)	113 (100.0)	92 (100.0)	326 (100.0)

4.8 สถานที่อยู่ก่อนที่จะมาอยู่คอนโดมิเนียมแห่งนี้

จากตารางที่ 2.9 สถานที่อยู่ก่อนที่จะมาอยู่คอนโดมิเนียมแห่งนี้ได้แก่ กรุงเทพฯ มากที่สุดคิดเป็นร้อยละ 62.6 และ น้อยที่สุดมาจากปริมณฑลคิดเป็นร้อยละ 13.5

ตารางที่ 2.10 เหตุผลในการเลือกซื้อที่อยู่อาศัยแบบคอนโดมิเนียม

เหตุผล	คอนโดมิเนียม			จำนวน ครัวเรือน (ร้อยละ)
	ราคา ประหยัด (ร้อยละ)	ราคา ปานกลาง (ร้อยละ)	ราคาสูง (ร้อยละ)	
1. ราคาถูกกว่าบ้านเดี่ยวหรือทาวน์เฮาส์	114 (27.3)	76 (15.6)	18 (5.3)	208 (16.7)
2. ไม่มีที่อยู่อาศัย	107 (25.6)	61 (12.5)	14 (4.1)	182 (14.6)
3. มาอยู่ใกล้ญาติพี่น้องซึ่งได้ซื้อก่อนหน้านี้	41 (9.8)	32 (6.6)	21 (6.2)	94 (7.5)
4. ค่าผ่อนส่งถูกและระยะผ่อนยาว	73 (17.5)	58 (11.9)	38 (11.2)	169 (13.6)
5. การคมนาคมสะดวกระหว่างบ้านกับที่ทำงาน	36 (8.6)	79 (16.2)	64 (18.8)	179 (14.4)
6. ระบบสาธารณูปโภคดี	29 (6.9)	91 (18.6)	81 (23.8)	201 (16.1)
7. มีสิ่งอำนวยความสะดวกดี	18 (4.3)	82 (16.8)	90 (26.5)	190 (15.2)
8. อื่นๆ	- -	9 (1.8)	14 (4.1)	23 (1.9)
รวม	418 (100.0)	488 (100.0)	340 (100.0)	1,246 (100.0)

4.9 เหตุผลในการเลือกซื้อที่อยู่อาศัยแบบคอนโดมิเนียม

จากตารางที่ 2.10 เหตุผลในการเลือกซื้อที่อยู่อาศัยแบบคอนโดมิเนียม เหตุผลมากที่สุดได้แก่ “ราคาถูกกว่าบ้านเดี่ยวหรือทาวน์เฮาส์” คิดเป็นร้อยละ 16.7 เหตุผลรองลงมาได้แก่ “ระบบสาธารณูปโภคดี” คิดเป็นร้อยละ 16.1

ปโภคดี” คิดเป็นร้อยละ 16.1 นอกจากนี้ยังมีเหตุผลอื่นๆ เช่น ไม่มีที่อยู่อาศัย มาอยู่ใกล้ญาติพี่น้อง ซึ่งได้ซื้อก่อนหน้านี้ ค่าผ่อนส่งถูกและระยะผ่อนยาว การคมนาคมสะดวกระหว่างบ้านกับที่ทำงาน สิ่งอำนวยความสะดวกดี และเหตุผลอื่นๆ

ตารางที่ 2.11 เหตุผลในการเลือกซื้อคอนโดมิเนียมแห่งนี้

เหตุผล	คอนโดมิเนียม			จำนวน ครัวเรือน (ร้อยละ)
	ราคา ประหยัด (ร้อยละ)	ราคา ปานกลาง (ร้อยละ)	ราคาสูง (ร้อยละ)	
1. อยู่ใกล้ที่ทำงาน	82 (15.1)	81 (12.5)	80 (13.4)	243 (13.6)
2. มีสิ่งอำนวยความสะดวกครบครัน	41 (7.6)	78 (12.0)	82 (13.7)	201 (11.2)
3. อยู่ใกล้ชุมชนใหญ่	97 (17.9)	85 (13.1)	87 (14.5)	269 (15.0)
4. มีราคาถูกกว่าแห่งอื่นในทำเลใกล้เคียงกัน	104 (19.2)	87 (13.4)	68 (11.4)	259 (14.5)
5. เพื่อนแนะนำชักชวน	68 (12.5)	79 (12.2)	45 (7.5)	192 (10.7)
6. ได้รับข่าวสารจากการโฆษณา	92 (17.0)	82 (12.6)	51 (8.5)	225 (12.6)
7. ระบบสาธารณูปโภคดี	37 (6.8)	92 (14.2)	88 (14.7)	217 (12.1)
8. สิ่งแวดล้อมดี	18 (3.3)	57 (8.8)	85 (14.2)	160 (9.0)
9. อื่น ๆ	3 (0.6)	7 (1.2)	12 (2.1)	22 (1.3)
รวม	542 (100.0)	648 (100.0)	598 (100.0)	1,788 (100.0)

4.10 เหตุผลในการเลือกซื้อคอนโดมิเนียมแห่งนี้

จากตารางที่ 2.11 เหตุผลในการเลือกซื้อคอนโดมิเนียมแห่งนี้ เหตุผลมากที่สุด ได้แก่ “อยู่ใกล้ชุมชนใหญ่” คิดเป็นร้อยละ 15.0 เหตุผลรองลงมาได้แก่ “มีราคาถูกกว่าแห่งอื่นในทำเลใกล้เคียงกัน” นอกจากนี้ยังมีเหตุผลอื่นๆ เช่น อยู่ใกล้ที่ทำงาน มีสิ่งอำนวยความสะดวกครบครัน เพื่อนแนะนำชักชวน ได้รับข่าวสารจากการโฆษณา ระบบสาธารณูปโภคดี สิ่งแวดล้อมดี และเหตุผลอื่นๆ

ตารางที่ 2.12 ปัญหาในการเดินทางไปทำงาน

กลุ่มระดับราคาของคอนโดมิเนียมที่ทำการศึกษา	ปัญหาในการเดินทางไปทำงาน		จำนวนครัวเรือน (ร้อยละ)
	มีปัญหา (ร้อยละ)	ไม่มีปัญหา (ร้อยละ)	
ราคาประหยัด	97 (80.2)	24 (19.8)	121 (100.0)
ราคาปานกลาง	86 (76.1)	27 (23.9)	113 (100.0)
ราคาสูง	63 (68.5)	29 (31.5)	92 (100.0)
รวม	246 (75.5)	80 (24.5)	326 (100.0)

ตารางที่ 2.13 ขนาดของปัญหาในการเดินทางไปทำงาน

กลุ่มระดับราคาของคอนโด มีเนียมที่ทำการศึกษ	ขนาดของปัญหาในการเดินทางไปทำงาน			จำนวน ครัวเรือน (ร้อยละ)
	มาก	ปานกลาง	น้อย	
ราคาประหยัด	58 (59.8)	23 (23.7)	16 (16.5)	97 (100.0)
ราคาปานกลาง	49 (57.0)	23 (26.7)	14 (16.3)	86 (100.0)
ราคาสูง	10 (15.9)	37 (58.7)	16 (25.4)	63 (100.0)
รวม	117 (47.6)	83 (33.7)	46 (18.7)	246 (100.0)

4.11 ปัญหาในการเดินทางไปทำงาน

จากตารางที่ 2.12 และตารางที่ 2.13 ปัญหาในการเดินทางไปทำงาน ครัวเรือนที่อาศัยอยู่ในคอนโดมีเนียมระดับราคาประหยัดมีมากที่สุดคิดเป็นร้อยละ 80.2 และปัญหามีขนาดจัดอยู่ในระดับ “มาก” คิดเป็นร้อยละ 59.8 ขณะที่ครัวเรือนที่อาศัยอยู่ในคอนโดมีเนียมระดับราคาสูงมีปัญหาในการเดินทางไปทำงานน้อยที่สุดคิดเป็นร้อยละ 68.5 และปัญหามีขนาดจัดอยู่ในระดับ “น้อย” คิดเป็นร้อยละ 15.9

ตารางที่ 2.14 ปัญหาเกี่ยวกับห้องพักข้างเคียง

กลุ่มระดับราคาของคอนโด มีเนียมที่ทำการศึกษา	ปัญหาเกี่ยวกับห้องพักข้างเคียง		จำนวนครัวเรือน (ร้อยละ)
	มีปัญหา (ร้อยละ)	ไม่มีปัญหา (ร้อยละ)	
ราคาประหยัด	43 (35.5)	78 (64.5)	121 (100.0)
ราคาปานกลาง	23 (20.3)	90 (79.7)	113 (100.0)
ราคาสูง	5 (5.4)	87 (94.6)	92 (100.0)
รวม	71 (21.8)	255 (78.2)	326 (100.0)

ตารางที่ 2.15 ขนาดของปัญหาเกี่ยวกับห้องพักอาศัยข้างเคียง

กลุ่มระดับราคาของคอนโด มีเนียมที่ทำการศึกษ	ขนาดของปัญหาเกี่ยวกับห้องพักอาศัยข้างเคียง			จำนวน ครัวเรือน (ร้อยละ)
	มาก	ปานกลาง	น้อย	
ราคาประหยัด	5 (11.6)	20 (46.5)	18 (41.9)	43 (100.0)
ราคาปานกลาง	2 (8.7)	12 (52.2)	9 (39.1)	23 (100.0)
ราคาสูง	- -	- -	5 (100.0)	5 (100.0)
รวม	7 (9.8)	32 (45.1)	32 (45.1)	71 (100.0)

4.12 ปัญหาเกี่ยวกับห้องพักข้างเคียง

จากตารางที่ 2.14 และตารางที่ 2.15 ปัญหาเกี่ยวกับห้องพักข้างเคียง ครัวเรือนที่อาศัยอยู่ในคอนโดมีเนียมราคาประหยัดมีมากที่สุด คิดเป็นร้อยละ 35.5 แต่ปัญหามีขนาดจัดอยู่ในระดับ “ปานกลาง” และ “น้อย” ซึ่งมีค่าใกล้เคียงกันคือ ร้อยละ 46.5 และ ร้อยละ 41.9 ขณะที่ครัวเรือนที่อาศัยอยู่ในคอนโดมีเนียมระดับราคาสูงมีปัญหาเกี่ยวกับห้องพักข้างเคียงน้อยที่สุดคิดเป็นร้อยละ 5.4 และปัญหามีขนาดจัดอยู่ในระดับ “น้อย” ทั้งหมด



ตารางที่ 2.16 ปัญหาเกี่ยวกับเด็กวัยรุ่นที่พักอาศัยอยู่ในคอนโดมิเนียม

กลุ่มระดับราคาของคอนโดมิเนียมที่ทำการศึกษา	ปัญหาเกี่ยวกับเด็กวัยรุ่นที่พักอาศัยอยู่ในคอนโดมิเนียม		จำนวนครัวเรือน (ร้อยละ)
	มีปัญหา (ร้อยละ)	ไม่มีปัญหา (ร้อยละ)	
ราคาประหยัด	29 (24.0)	92 (76.0)	121 (100.0)
ราคาปานกลาง	15 (13.3)	98 (86.7)	113 (100.0)
ราคาสูง	3 (3.3)	89 (96.7)	92 (100.0)
รวม	47 (14.4)	279 (85.6)	326 (100.0)

ตารางที่ 2.17 ขนาดของปัญหาเกี่ยวกับเด็กวัยรุ่นที่พักอาศัยอยู่ในคอนโดมิเนียม

กลุ่มระดับราคาของคอนโดมิเนียมที่ทำการศึกษ	ขนาดของปัญหาเกี่ยวกับเด็กวัยรุ่นที่พักอาศัยอยู่ในคอนโดมิเนียม			จำนวนครัวเรือน (ร้อยละ)
	มาก	ปานกลาง	น้อย	
ราคาประหยัด	8 (27.6)	14 (48.3)	7 (24.1)	29 (100.0)
ราคาปานกลาง	4 (26.7)	10 (66.7)	1 (6.6)	15 (100.0)
ราคาสูง	- -	2 (66.7)	1 (33.3)	3 (100.0)
รวม	12 (25.5)	26 (55.3)	9 (19.2)	47 (100.0)

4.13 ปัญหาเกี่ยวกับเด็กวัยรุ่นที่พักอาศัยอยู่ในคอนโดมิเนียม

จากตารางที่ 2.16 และตารางที่ 2.17 ปัญหาเกี่ยวกับเด็กวัยรุ่นที่พักอาศัยอยู่ในคอนโดมิเนียม ครัวเรือนที่อาศัยอยู่ในคอนโดมิเนียมราคาประหยัด มีมากที่สุดคิดเป็นร้อยละ 24.0 และปัญหามีขนาดจัดอยู่ในระดับ “ปานกลาง” คิดเป็นร้อยละ 48.3 ส่วนครัวเรือนที่อาศัยอยู่ในคอนโดมิเนียมระดับราคาสูงมีปัญหาเกี่ยวกับเด็กวัยรุ่นที่พักอาศัยอยู่ในคอนโดมิเนียมมากที่สุด คิดเป็นร้อยละ 3.3 และปัญหามีขนาดจัดอยู่ในระดับ “ปานกลาง” คิดเป็นร้อยละ 66.7

ตารางที่ 2.18 ปัญหาในการให้ความร่วมมือเมื่อมีกิจกรรมต่างๆ ภายในคอนโดมิเนียม

กลุ่มระดับราคาของคอนโด มิเนียมที่ทำการศึกษา	ปัญหาในการให้ความร่วมมือเมื่อมี กิจกรรมต่างๆ ภายในคอนโดมิเนียม		จำนวนครัวเรือน (ร้อยละ)
	มีปัญหา (ร้อยละ)	ไม่มีปัญหา (ร้อยละ)	
ราคาประหยัด	39 (32.9)	82 (67.8)	121 (100.0)
ราคาปานกลาง	28 (24.8)	85 (75.2)	113 (100.0)
ราคาสูง	29 (31.5)	63 (68.5)	92 (100.0)
รวม	96 (29.4)	230 (70.6)	326 (100.0)

ตารางที่ 2.19 ขนาดของปัญหาในการให้ความร่วมมือเมื่อมีกิจกรรมต่างๆ ภายในคอนโดมิเนียม

กลุ่มระดับราคาของคอนโดมิเนียมที่ทำการศึกษา	ขนาดของปัญหาในการให้ความร่วมมือเมื่อมีกิจกรรมต่างๆ ภายในคอนโดมิเนียม			จำนวนครัวเรือน (ร้อยละ)
	มาก	ปานกลาง	น้อย	
ราคาประหยัด	7 (17.9)	21 (53.8)	11 (28.3)	39 (100.0)
ราคาปานกลาง	4 (14.3)	15 (53.6)	9 (32.1)	28 (100.0)
ราคาสูง	9 (31.0)	12 (41.4)	8 (27.6)	29 (100.0)
รวม	20 (20.8)	48 (550.0)	28 (29.2)	96 (100.0)

4.14 ปัญหาในการให้ความร่วมมือเมื่อมีกิจกรรมต่างๆ ภายในคอนโดมิเนียม

จากตารางที่ 2.18 และตารางที่ 2.19 ปัญหาในการให้ความร่วมมือเมื่อมีกิจกรรมต่างๆ ภายในคอนโดมิเนียม ครัวเรือนที่อาศัยอยู่ในคอนโดมิเนียมระดับราคาประหยัดมีมากที่สุดคิดเป็นร้อยละ 32.2 และปัญหามีขนาดจัดอยู่ในระดับ “ปานกลาง” คิดเป็นร้อยละ 53.8 ส่วนครัวเรือนที่อาศัยอยู่ในคอนโดมิเนียมระดับราคาปานกลางมีน้อยที่สุดคิดเป็นร้อยละ 24.8 และปัญหามีขนาดจัดอยู่ในระดับ “ปานกลาง” คิดเป็นร้อยละ 53.6

ตารางที่ 2.20 ปัญหาเกี่ยวกับการใช้พื้นที่ส่วนกลาง

กลุ่มระดับราคาของคอนโด มีเนียมที่ทำการศึกษ	ปัญหาเกี่ยวกับการใช้พื้นที่ส่วนกลาง		จำนวนครัวเรือน (ร้อยละ)
	มีปัญหา (ร้อยละ)	ไม่มีปัญหา (ร้อยละ)	
ราคาประหยัด	94 (77.7)	27 (22.3)	121 (100.0)
ราคาปานกลาง	42 (37.2)	71 (62.8)	113 (100.0)
ราคาสูง	17 (18.5)	75 (81.5)	92 (100.0)
รวม	153 (46.9)	173 (53.1)	326 (100.0)

ตารางที่ 2.21 ขนาดของปัญหาเกี่ยวกับการใช้พื้นที่ส่วนกลาง

กลุ่มระดับราคาของคอนโด มีเนียมที่ทำการศึกษ	ขนาดของปัญหาเกี่ยวกับการใช้พื้นที่ส่วนกลาง			จำนวน ครัวเรือน (ร้อยละ)
	มาก	ปานกลาง	น้อย	
ราคาประหยัด	26 (27.7)	41 (43.6)	27 (28.7)	94 (100.0)
ราคาปานกลาง	14 (33.3)	18 (42.9)	10 (23.8)	42 (100.0)
ราคาสูง	- -	6 (35.3)	11 (64.7)	17 (100.0)
รวม	40 (26.1)	65 (42.5)	48 (31.4)	153 (100.0)

4.15 ปัญหาเกี่ยวกับการใช้พื้นที่ส่วนกลาง

จากตารางที่ 2.20 และตารางที่ 2.21 ปัญหาเกี่ยวกับการใช้พื้นที่ส่วนกลางครัวเรือนที่อาศัยอยู่ในคอนโดมีเนียมระดับราคาประหยัดมีมากที่สุด คิดเป็นร้อยละ 77.7 และปัญหามีขนาดจัดอยู่ในระดับ “ปานกลาง” คิดเป็นร้อยละ 43.6 ส่วนครัวเรือนที่อาศัยอยู่ในคอนโดมีเนียมระดับราคาสูงมีน้อยที่สุด คิดเป็นร้อยละ 18.5 และปัญหามีขนาดจัดอยู่ในระดับ “น้อย” คิดเป็นร้อยละ 64.7

ตารางที่ 2.22 ปัญหาเกี่ยวกับน้ำที่ใช้อุปโภคบริโภค

กลุ่มระดับราคาของคอนโด มีเนียมที่ทำการศึกษา	ปัญหาเกี่ยวกับน้ำที่ใช้อุปโภคบริโภค		จำนวนครัวเรือน (ร้อยละ)
	มีปัญหา (ร้อยละ)	ไม่มีปัญหา (ร้อยละ)	
ราคาประหยัด	34 (28.1)	87 (71.9)	121 (100.0)
ราคาปานกลาง	25 (22.1)	88 (77.9)	113 (100.0)
ราคาสูง	12 (13.0)	80 (87.0)	92 (100.0)
รวม	71 (21.8)	255 (78.2)	326 (100.0)

ตารางที่ 2.23 ขนาดของปัญหาเกี่ยวกับน้ำที่ใช้อุปโภคบริโภค

กลุ่มระดับราคาของคอนโด มีเนียมที่ทำการศึกษ	ขนาดของปัญหาเกี่ยวกับน้ำที่ใช้อุปโภคบริโภค			จำนวน ครัวเรือน (ร้อยละ)
	มาก	ปานกลาง	น้อย	
ราคาประหยัด	4 (11.8)	19 (55.9)	11 (32.3)	34 (100.0)
ราคาปานกลาง	2 (8.0)	16 (64.0)	7 (28.0)	25 (100.0)
ราคาสูง	- -	4 (33.3)	8 (66.7)	12 (100.0)
รวม	6 (8.4)	39 (54.9)	26 (36.7)	71 (100.0)

4.16 ปัญหาเกี่ยวกับน้ำที่ใช้อุปโภคบริโภค

จากตารางที่ 2.22 และตารางที่ 2.23 ปัญหาเกี่ยวกับน้ำที่ใช้อุปโภคบริโภค ครัวเรือนที่อาศัยอยู่ในคอนโดมีเนียมราคาประหยัดมีมากที่สุดคิดเป็นร้อยละ 28.1 และปัญหามีขนาดจัดอยู่ในระดับ “ปานกลาง” คิดเป็นร้อยละ 55.9 ส่วนครัวเรือนที่อาศัยอยู่ในคอนโดมีเนียมระดับราคาสูงมีปัญหาน้อยที่สุดคิดเป็นร้อยละ 13.0 และปัญหามีขนาดจัดอยู่ในระดับ “น้อย” คิดเป็นร้อยละ 66.7

ตารางที่ 2.24 ปัญหาเกี่ยวกับการระบายน้ำ

กลุ่มระดับราคาของคอนโด มีเนียมที่ทำการศึกษา	ปัญหาเกี่ยวกับการระบายน้ำ		จำนวนครัวเรือน (ร้อยละ)
	มีปัญหา (ร้อยละ)	ไม่มีปัญหา (ร้อยละ)	
ราคาประหยัด	42 (34.7)	79 (65.3)	121 (100.0)
ราคาปานกลาง	23 (20.3)	90 (79.7)	113 (100.0)
ราคาสูง	8 (8.7)	84 (91.3)	92 (100.0)
รวม	73 (22.4)	253 (77.6)	326 (100.0)

ตารางที่ 2.25 ขนาดของปัญหาเกี่ยวกับการระบายน้ำ

กลุ่มระดับราคาของคอนโด มีเนียมที่ทำการศึกษ	ขนาดปัญหาเกี่ยวกับการระบายน้ำ			จำนวน ครัวเรือน (ร้อยละ)
	มาก	ปานกลาง	น้อย	
ราคาประหยัด	16 (38.1)	19 (45.2)	7 (16.7)	42 (100.0)
ราคาปานกลาง	5 (21.7)	14 (60.9)	4 (17.4)	23 (100.0)
ราคาสูง	- -	3 (37.5)	5 (62.5)	8 (100.0)
รวม	21 (28.8)	36 (49.3)	16 (21.9)	73 (100.0)

4.17 ปัญหาเกี่ยวกับการระบายน้ำ

จากตารางที่ 2.24 และตารางที่ 2.25 ปัญหาเกี่ยวกับการระบายน้ำ ครัวเรือนที่อาศัยอยู่ในคอนโดมีเนียมราคาประหยัดมีมากที่สุดคิดเป็นร้อยละ 34.7 และปัญหามีขนาดจัดอยู่ในระดับ “ปานกลาง” คิดเป็นร้อยละ 45.2 ส่วนครัวเรือนที่อาศัยอยู่ในคอนโดมีเนียมระดับราคาสูงมีปัญหาน้อยที่สุดคิดเป็นร้อยละ 8.7 และปัญหามีขนาดจัดอยู่ในระดับ “น้อย” คิดเป็นร้อยละ 62.5

ตารางที่ 2.26 ปัญหาเกี่ยวกับการทิ้งขยะมูลฝอย

กลุ่มระดับราคาของคอนโด มีเนียมที่ทำการศึกษ	ปัญหาเกี่ยวกับการทิ้งขยะมูลฝอย		จำนวนครัวเรือน (ร้อยละ)
	มีปัญหา (ร้อยละ)	ไม่มีปัญหา (ร้อยละ)	
ราคาประหยัด	69 (57.0)	52 (43.0)	121 (100.0)
ราคาปานกลาง	35 (31.0)	78 (69.0)	113 (100.0)
ราคาสูง	7 (7.6)	85 (92.4)	92 (100.0)
รวม	111 (34.0)	215 (66.0)	326 (100.0)

ตารางที่ 2.27 ขนาดของปัญหาเกี่ยวกับการทิ้งขยะมูลฝอย

กลุ่มระดับราคาของคอนโด มิเนียมที่ทำการศึกษา	ขนาดของปัญหาเกี่ยวกับการทิ้งขยะมูลฝอย			จำนวน ครัวเรือน (ร้อยละ)
	มาก	ปานกลาง	น้อย	
ราคาประหยัด	15 (21.7)	33 (47.8)	21 (30.5)	69 (100.0)
ราคาปานกลาง	8 (22.9)	15 (42.9)	12 (34.2)	35 (100.0)
ราคาสูง	- -	- -	7 (100.0)	7 (100.0)
รวม	23 (20.7)	48 (43.2)	40 (36.1)	111 (100.0)

4.18 ปัญหาเกี่ยวกับการทิ้งขยะมูลฝอย

จากตารางที่ 2.26 และตารางที่ 2.27 ปัญหาเกี่ยวกับการทิ้งขยะมูลฝอย ครัวเรือนที่อาศัยอยู่ในคอนโดมิเนียมราคาประหยัดมีมากที่สุดคิดเป็นร้อยละ 57.0 และปัญหามีขนาดจัดอยู่ในระดับ “ปานกลาง” คิดเป็นร้อยละ 47.8 ส่วนครัวเรือนที่อาศัยอยู่ในคอนโดมิเนียมระดับราคาสูงมีปัญหาน้อยที่สุดคิดเป็นร้อยละ 7.6 และปัญหามีขนาดจัดอยู่ในระดับ “น้อย” ทั้งหมด

ตารางที่ 2.28 ปัญหาเกี่ยวกับการถ่ายเทอากาศภายในคอนโดมิเนียม

กลุ่มระดับราคาของคอนโด มิเนียมที่ทำการศึกษ	ปัญหาเกี่ยวกับการถ่ายเทอากาศภายใน คอนโดมิเนียม		จำนวนครัวเรือน (ร้อยละ)
	มีปัญหา (ร้อยละ)	ไม่มีปัญหา (ร้อยละ)	
ราคาประหยัด	19 (15.7)	102 (84.3)	121 (100.0)
ราคาปานกลาง	9 (8.0)	104 (92.0)	113 (100.0)
ราคาสูง	2 (2.2)	90 (97.8)	92 (100.0)
รวม	30 (9.2)	296 (90.8)	326 (100.0)

ตารางที่ 2.29 ขนาดของปัญหาเกี่ยวกับการถ่ายเทอากาศภายในคอนโดมิเนียม

กลุ่มระดับราคาของคอนโดมิเนียมที่ทำการศึกษา	ขนาดของปัญหาเกี่ยวกับการถ่ายเทอากาศภายในคอนโดมิเนียม			จำนวนครัวเรือน (ร้อยละ)
	มาก	ปานกลาง	น้อย	
ราคาประหยัด	2 (10.5)	8 (42.1)	9 (47.4)	19 (100.0)
ราคาปานกลาง	-	4 (44.4)	5 (55.6)	9 (100.0)
ราคาสูง	-	1 (50.0)	1 (50.0)	2 (100.0)
รวม	2 (6.7)	13 (43.3)	15 (50.0)	30 (100.0)

4.19 ปัญหาเกี่ยวกับการถ่ายเทอากาศภายในคอนโดมิเนียม

จากตารางที่ 2.28 และตารางที่ 2.29 ปัญหาเกี่ยวกับการถ่ายเทอากาศภายในคอนโดมิเนียมครัวเรือนที่อาศัยอยู่ในคอนโดมิเนียมราคาประหยัดมีมากที่สุดคิดเป็นร้อยละ 15.7 และปัญหามีขนาดจัดอยู่ในระดับ “น้อย” คิดเป็นร้อยละ 47.4 ส่วนครัวเรือนที่อาศัยอยู่ในคอนโดมิเนียมระดับราคาสูงมีปัญหาน้อยที่สุดคิดเป็นร้อยละ 2.2 และปัญหามีขนาดจัดอยู่ในระดับ “ปานกลาง” และในระดับ “น้อย” คิดเป็นร้อยละ 50.0 เท่ากัน

ตารางที่ 2.30 ปัญหาเกี่ยวกับไฟฟ้า

กลุ่มระดับราคาของคอนโด มีเนียมที่ทำการศึกษ	ปัญหาเกี่ยวกับไฟฟ้า		จำนวนครัวเรือน (ร้อยละ)
	มีปัญหา (ร้อยละ)	ไม่มีปัญหา (ร้อยละ)	
ราคาประหยัด	28 (23.1)	93 (76.9)	121 (100.0)
ราคาปานกลาง	19 (16.8)	94 (83.2)	113 (100.0)
ราคาสูง	7 (7.6)	85 (92.4)	92 (100.0)
รวม	54 (16.6)	272 (83.4)	326 (100.0)

ตารางที่ 2.31 ขนาดของปัญหาเกี่ยวกับไฟฟ้า

กลุ่มระดับราคาของคอนโด มีเนียมที่ทำการศึกษา	ขนาดของปัญหาเกี่ยวกับไฟฟ้า			จำนวน ครัวเรือน (ร้อยละ)
	มาก	ปานกลาง	น้อย	
ราคาประหยัด	3 (10.7)	18 (64.3)	7 (25.0)	28 (100.0)
ราคาปานกลาง	2 (10.5)	11 (57.9)	6 (31.6)	19 (100.0)
ราคาสูง	- -	3 (42.9)	4 (57.1)	7 (100.0)
รวม	5 (9.3)	32 (59.2)	17 (31.5)	54 (100.0)

4.20 ปัญหาเกี่ยวกับไฟฟ้า

จากตารางที่ 2.30 และตารางที่ 2.31 ปัญหาเกี่ยวกับไฟฟ้า ครัวเรือนที่อาศัยอยู่ในคอนโดมีเนียมราคาประหยัดมีมากที่สุดคิดเป็นร้อยละ 23.1 และปัญหามีขนาดจัดอยู่ในระดับ “ปานกลาง” คิดเป็นร้อยละ 64.3 ส่วนครัวเรือนที่อาศัยอยู่ในคอนโดมีเนียมระดับราคาสูงมีปัญหาน้อยที่สุดคิดเป็นร้อยละ 7.6 และปัญหามีขนาดจัดอยู่ในระดับ “น้อย” คิดเป็นร้อยละ 57.1

ตารางที่ 2.32 ปัญหาเกี่ยวกับความปลอดภัยในทรัพย์สินและตัวบุคคล

กลุ่มระดับราคาของคอนโด มีเนียมที่ทำการศึกษ	ปัญหาเกี่ยวกับความปลอดภัยใน ทรัพย์สินและตัวบุคคล		จำนวนครัวเรือน (ร้อยละ)
	มีปัญหา (ร้อยละ)	ไม่มีปัญหา (ร้อยละ)	
ราคาประหยัด	31 (25.6)	90 (74.4)	121 (100.0)
ราคาปานกลาง	24 (21.2)	89 (78.8)	113 (100.0)
ราคาสูง	9 (9.8)	83 (90.2)	92 (100.0)
รวม	64 (19.6)	262 (80.4)	326 (100.0)

ตารางที่ 2.33 ขนาดของปัญหาเกี่ยวกับความปลอดภัยในทรัพย์สินและตัวบุคคล

กลุ่มระดับราคาของคอนโด มีเนียมที่ทำการศึกษา	ขนาดของปัญหาเกี่ยวกับความปลอดภัยในทรัพย์สิน และตัวบุคคล			จำนวน ครัวเรือน (ร้อยละ)
	มาก	ปานกลาง	น้อย	
ราคาประหยัด	10 (32.2)	14 (45.2)	7 (22.6)	31 (100.0)
ราคาปานกลาง	8 (33.3)	9 (37.5)	7 (29.2)	24 (100.0)
ราคาสูง	- -	7 (77.8)	2 (22.2)	9 (100.0)
รวม	18 (28.1)	30 (46.9)	10 (25.0)	64 (100.0)

4.21 ปัญหาเกี่ยวกับความปลอดภัยในทรัพย์สินและตัวบุคคล

จากตารางที่ 2.32 และตารางที่ 2.33 ปัญหาเกี่ยวกับความปลอดภัยในทรัพย์สินและตัวบุคคลครัวเรือนที่อาศัยอยู่ในคอนโดมีเนียมราคาประหยัดมีมากที่สุดคิดเป็นร้อยละ 25.6 และปัญหามีขนาดจัดอยู่ในระดับ “ปานกลาง” คิดเป็นร้อยละ 45.2 ส่วนครัวเรือนที่อาศัยอยู่ในคอนโดมีเนียมระดับราคาสูงมีปัญหาน้อยที่สุดคิดเป็นร้อยละ 9.8 และปัญหามีขนาดจัดอยู่ในระดับ “ปานกลาง” คิดเป็นร้อยละ 77.8

ตารางที่ 2.34 ปัญหาเกี่ยวกับวัสดุอุปกรณ์ที่ใช้ก่อสร้างคอนโดมิเนียม

กลุ่มระดับราคาของคอนโดมิเนียมที่ทำการศึกษา	ปัญหาเกี่ยวกับวัสดุอุปกรณ์ที่ใช้ก่อสร้างคอนโดมิเนียม		จำนวนครัวเรือน (ร้อยละ)
	มีปัญหา (ร้อยละ)	ไม่มีปัญหา (ร้อยละ)	
ราคาประหยัด	47 (38.8)	74 (61.2)	121 (100.0)
ราคาปานกลาง	38 (33.6)	75 (66.4)	113 (100.0)
ราคาสูง	11 (12.0)	81 (88.0)	92 (100.0)
รวม	96 (29.4)	230 (70.6)	326 (100.0)

ตารางที่ 2.35 ขนาดของปัญหาเกี่ยวกับวัสดุอุปกรณ์ที่ใช้ก่อสร้างคอนโดมิเนียม

กลุ่มระดับราคาของคอนโดมิเนียมที่ทำการศึกษา	ขนาดของปัญหาเกี่ยวกับวัสดุอุปกรณ์ที่ใช้ก่อสร้างคอนโดมิเนียม			จำนวนครัวเรือน (ร้อยละ)
	มาก	ปานกลาง	น้อย	
ราคาประหยัด	23 (48.9)	14 (29.8)	10 (21.3)	47 (100.0)
ราคาปานกลาง	12 (31.6)	20 (52.6)	6 (15.8)	38 (100.0)
ราคาสูง	- -	5 (45.4)	6 (54.6)	11 (100.0)
รวม	35 (36.5)	39 (40.6)	22 (22.9)	96 (100.0)

4.22 ปัญหาเกี่ยวกับวัสดุอุปกรณ์ที่ใช้ก่อสร้างคอนโดมิเนียม

จากตารางที่ 2.34 และตารางที่ 2.35 ปัญหาเกี่ยวกับวัสดุอุปกรณ์ที่ใช้ก่อสร้างคอนโดมิเนียม ครัวเรือนที่อาศัยอยู่ในคอนโดมิเนียมราคาประหยัดมีมากที่สุดคิดเป็นร้อยละ 38.8 และปัญหามีขนาดจัดอยู่ในระดับ “มาก” คิดเป็นร้อยละ 48.9 ส่วนครัวเรือนที่อาศัยอยู่ในคอนโดมิเนียมระดับราคาสูงมีปัญหาน้อยที่สุดคิดเป็นร้อยละ 12.0 และปัญหามีขนาดจัดอยู่ในระดับ “ปานกลาง” คิดเป็นร้อยละ 40.6

4.23 ปัญหาสิ่งแวดล้อมในชุมชนใกล้เคียง

จากตารางที่ 2.36 การสำรวจปัญหาสิ่งแวดล้อมในชุมชนใกล้เคียง การสำรวจพบว่าปัญหาการจราจรพบมากที่สุดคิดเป็นร้อยละ 71.5 ปัญหาน้ำเสียพบน้อยที่สุด คิดเป็นร้อยละ 7.7



ตารางที่ 2.36 ปัญหาสิ่งแวดล้อมในชุมชนใกล้เคียง

กลุ่มระดับ คอนโดมิเนียม	น้ำเสีย		เสียงดัง		ฝุ่นละออง		กลิ่นเหม็น		จราจรคับคั่ง		จำนวน ครัวเรือน (ร้อยละ)
	มี (ร้อยละ)	ไม่มี (ร้อยละ)	มี (ร้อยละ)	ไม่มี (ร้อยละ)	มี (ร้อยละ)	ไม่มี (ร้อยละ)	มี (ร้อยละ)	ไม่มี (ร้อยละ)	มี (ร้อยละ)	ไม่มี (ร้อยละ)	
ราคาประหยัด	15 (12.4)	106 (87.6)	54 (44.6)	67 (55.4)	57 (47.1)	64 (52.9)	41 (33.9)	80 (66.1)	91 (75.2)	30 (24.8)	121 (100.0)
ราคาปานกลาง	8 (7.1)	105 (92.9)	23 (20.3)	90 (79.7)	34 (30.1)	79 (69.9)	26 (23.0)	87 (77.0)	74 (65.5)	39 (34.5)	113 (100.0)
ราคาสูง	2 (2.2)	90 (97.8)	7 (7.6)	85 (92.4)	8 (8.7)	84 (91.3)	3 (3.3)	89 (96.7)	68 (73.9)	24 (26.1)	92 (100.0)
รวม	25 (7.7)	301 (92.3)	84 (25.8)	242 (74.2)	99 (30.4)	227 (69.6)	70 (21.5)	256 (78.5)	233 (71.5)	93 (28.5)	326 (100.0)

บทที่ 3

สรุปผลการวิจัยและข้อเสนอแนะ

ในการศึกษาวิจัยตามโครงการนี้ ได้สรุปผลการวิจัยโดยแบ่งแยกออกเป็นสามส่วน ส่วนแรกจะเป็นสรุปผลการวิจัยทางด้านข้อมูลเกี่ยวกับครัวเรือน ส่วนที่สองจะเป็นสรุปผลการวิจัยทางด้านข้อมูลเกี่ยวกับสภาพทางเศรษฐกิจและสังคม และส่วนที่สามจะเป็นสรุปผลการวิจัยทางด้านข้อมูลเกี่ยวกับสาธารณสุขโรคและสิ่งแวดล้อมของคอนโดมิเนียมที่ทำการศึกษาดังนี้

3.1 สรุปผลการวิจัย

3.1.1 สรุปผลการวิจัยทางด้านข้อมูลเกี่ยวกับครัวเรือน

3.1.1.1 ขนาดของครัวเรือน

การสำรวจพบว่าครัวเรือนส่วนใหญ่เป็นครัวเรือนขนาดเล็กประกอบด้วย พ่อ แม่ และลูก 1-2 คน จำนวนสมาชิกของครัวเรือนเฉลี่ยครัวเรือนละ 3.3 คน ครัวเรือนที่มีจำนวนสมาชิกต่อครัวเรือนมากที่สุดได้แก่ครัวเรือนที่อาศัยอยู่ในคอนโดมิเนียมราคาประหยัด ซึ่งจำนวนสมาชิกเฉลี่ยต่อครัวเรือนเท่ากับ 3.8 คน ส่วนครัวเรือนที่มีจำนวนสมาชิกต่อครัวเรือนน้อยที่สุดได้แก่ ครัวเรือนที่อาศัยอยู่ในคอนโดมิเนียมราคาสูง ซึ่งมีจำนวนสมาชิกเฉลี่ยต่อครัวเรือนเท่ากับ 2.6 คน

3.1.1.2 การศึกษาของสมาชิกในครัวเรือน

การศึกษาของสมาชิกในครัวเรือนส่วนใหญ่มีการศึกษาในระดับอุดมศึกษา ซึ่งมีอัตราร้อยละ 22.1 รองลงไปได้แก่ ผู้ที่สำเร็จการศึกษาในระดับ ปวช./ปวส. มีอัตราร้อยละ 15.1 มีผู้ที่สำเร็จการศึกษามหาวิทยาลัย ซึ่งได้แก่การศึกษาในระดับประถม 4 และประถม 6 เพียงร้อยละ 9.8 เท่านั้น อย่างไรก็ตามยังมีสมาชิกในครัวเรือนอีกร้อยละ 21.2 กำลังศึกษาอยู่ และร้อยละ 18.5 เป็นเด็กวัยก่อนเรียน ครัวเรือนที่มีจำนวนสมาชิกในครัวเรือนมีการศึกษาสูงสุด (สำเร็จการศึกษาในระดับปริญญา) มากที่สุดได้แก่ ครัวเรือนที่อาศัยอยู่ในคอนโดมิเนียมราคาสูง ซึ่งมีอัตรา ร้อยละ 32.8 ในขณะที่ครัวเรือนที่มีจำนวนสมาชิกในครัวเรือนมีการศึกษาสูงสุด (สำเร็จการศึกษาในระดับปริญญา) น้อยที่สุด ได้แก่ครัวเรือนที่อาศัยอยู่ในคอนโดมิเนียมราคาประหยัด มีอัตรา ร้อยละ 12.4

3.1.1.3 อาชีพของหัวหน้าครัวเรือน

จากการสำรวจพบว่า อาชีพหลักของหัวหน้าครัวเรือนส่วนใหญ่ ได้แก่ อาชีพ ทำงานบริษัทเอกชนมากที่สุด คิดเป็นร้อยละ 51.2 อาชีพรองลงไปได้แก่อาชีพทำธุรกิจ การค้า คิดเป็นร้อยละ 31.6 หัวหน้าครัวเรือนที่ประกอบอาชีพรับราชการและรัฐวิสาหกิจมีน้อยที่สุด

คิดเป็นร้อยละ 7.7 การกระจายของอาชีพต่างๆมีอยู่ทุกกลุ่มระดับราคาของคอนโดมิเนียม ที่ทำการศึกษา

3.1.1.4 รายได้ของครัวเรือน

รายได้เฉลี่ยต่อปีของครัวเรือนในบริเวณพื้นที่ทำการศึกษาคือ 691,653 บาท การสำรวจพบว่าครัวเรือนที่อาศัยอยู่ในคอนโดมิเนียมราคาสูง จะมีรายได้สูงกว่าครัวเรือนที่อาศัยอยู่ในคอนโดมิเนียมราคาปานกลางและราคาประหยัด รายได้เฉลี่ยต่อครัวเรือนของครัวเรือนที่อาศัยอยู่ในคอนโดมิเนียมราคาสูงมีมากที่สุด โดยมีรายได้เฉลี่ยครัวเรือนละ 937,686 บาทต่อปี รายได้เฉลี่ยต่อครัวเรือนของครัวเรือนที่อาศัยอยู่ในคอนโดมิเนียมราคาประหยัด มีน้อยที่สุด โดยมีรายได้เฉลี่ยครัวเรือนละ 341,306 บาทต่อปี ส่วนรายได้เฉลี่ยต่อครัวเรือนของครัวเรือนที่อาศัยอยู่ในคอนโดมิเนียมราคาปานกลาง มีรายได้เฉลี่ยครัวเรือนละ 886,495 บาท

3.1.1.5 รายจ่ายของครัวเรือน

รายจ่ายเฉลี่ยต่อปีของครัวเรือนในบริเวณที่ทำการศึกษาคือ 446,430 บาท การสำรวจพบว่าครัวเรือนที่อาศัยอยู่ในคอนโดมิเนียมราคาสูงจะมีรายจ่ายสูงกว่าครัวเรือนที่อาศัยอยู่ในคอนโดมิเนียมราคาปานกลางและราคาประหยัด

รายจ่ายเฉลี่ยครัวเรือนของครัวเรือนที่อาศัยอยู่ในคอนโดมิเนียมราคาสูงมีมากที่สุด โดยมีรายจ่ายเฉลี่ยต่อครัวเรือนละ 567,487 บาทต่อปี รายจ่ายเฉลี่ยต่อครัวเรือนของครัวเรือนที่อาศัยอยู่ในคอนโดมิเนียมราคาประหยัดมีน้อยที่สุด โดยมีรายจ่ายเฉลี่ยครัวเรือนละ 255,446 บาทต่อปี ส่วนรายจ่ายเฉลี่ยต่อครัวเรือนของครัวเรือนที่อาศัยอยู่ในคอนโดมิเนียมราคาปานกลางมีรายจ่ายเฉลี่ยครัวเรือนละ 552,375 บาท ประเภทของรายจ่ายได้แก่ อาหาร ค่าเล่าเรียน ค่าเสื้อผ้าเครื่องแต่งตัว ยารักษาโรค ค่าน้ำค่าไฟฟ้า ค่าใช้จ่ายเพื่อการเดินทางไปทำงาน ค่าผ่อนส่งสินค้า และค่าใช้จ่ายอื่นๆ

3.1.2 สรุปผลการวิจัยทางด้านข้อมูลเกี่ยวกับสภาพทางเศรษฐกิจและสังคม

3.1.2.1 สถานที่อยู่ก่อนที่จะมาอยู่คอนโดมิเนียมแห่งนี้

ครัวเรือนส่วนใหญ่อาศัยอยู่ในกรุงเทพฯมาก่อน ก่อนที่จะเข้ามาอยู่ในคอนโดมิเนียม คิดเป็นร้อยละ 62.6 และมาจากต่างจังหวัดคิดเป็นร้อยละ 37.4 ในจำนวนนี้เป็นครัวเรือนที่มาจากเขตปริมณฑล คิดเป็นร้อยละ 13.5 นอกนั้นเป็นครัวเรือนที่มาจากจังหวัดอื่นๆ ครัวเรือนที่มาจากกรุงเทพฯและที่มาจากต่างจังหวัดมีสัดส่วนที่ไม่แตกต่างกันมากนักในแต่ละกลุ่มระดับราคาของคอนโดมิเนียมที่ทำการศึกษา

3.1.2.2 เหตุผลในการเลือกซื้อที่อยู่อาศัยแบบคอนโดมิเนียม

จากการสำรวจและสัมภาษณ์หัวหน้าครัวเรือนถึงเหตุผลในการเลือกซื้อที่อยู่อาศัยแบบคอนโดมิเนียม เหตุผลมากที่สุดได้แก่ “ราคาถูกกว่าบ้านเดี่ยวหรือทาวน์เฮาส์” คิดเป็นร้อยละ 16.7 เหตุผลรองลงมาได้แก่ “ระบบสาธารณูปโภคดี” คิดเป็นร้อยละ 16.1 นอกจากนี้ยังมีเหตุผลอื่นๆ เช่น ไม่มีที่อยู่อาศัย อยู่อุบัติการณ์พื้นที่ซึ่งได้ซื้อก่อนหน้านี้ ค่าผ่อนส่งถูกและระยะผ่อนยาว การคมนาคมสะดวกระหว่างบ้านกับที่ทำงาน สิ่งอำนวยความสะดวก และเหตุผลอื่นๆ

ครัวเรือนที่อาศัยอยู่ในคอนโดมิเนียมระดับราคาประหยัดให้ความสำคัญและให้น้ำหนักถึงเหตุผลในเรื่อง “ราคาถูกกว่าบ้านเดี่ยวหรือทาวน์เฮาส์” มากกว่าครัวเรือนในกลุ่มระดับราคาอื่นๆ เหตุผลข้อนี้ส่งผลให้ค่าผ่อนส่งต่อเดือนต่ำลงด้วย ทั้งนี้เนื่องจากกลุ่มครัวเรือนดังกล่าวมีรายได้ต่ำกว่าครัวเรือนในกลุ่มคอนโดมิเนียมระดับราคาอื่นๆ และในปัจจุบันคนนิยมวิธีซื้อบ้านแบบผ่อนส่งด้วย ส่วนครัวเรือนที่อาศัยอยู่ในคอนโดมิเนียมระดับราคาสูงให้ความสำคัญและให้น้ำหนักถึงเหตุผลในเรื่องดังกล่าวน้อยกว่ากลุ่มระดับราคาอื่นๆ โดยจะให้ความสำคัญในเรื่อง สิ่งอำนวยความสะดวกที่ดี ระบบสาธารณูปโภคที่ดี และการคมนาคมสะดวกระหว่างบ้านกับที่ทำงาน การสัมภาษณ์ครัวเรือนเกี่ยวกับเหตุผลในการเลือกซื้อคอนโดมิเนียมแห่งนี้ เหตุผลในการเลือกซื้อคอนโดมิเนียมแห่งนี้เหตุผลมากที่สุดได้แก่ “อยู่ใกล้ชุมชนใหญ่” คิดเป็นร้อยละ 15.0 เหตุผลรองลงมาได้แก่ “มีราคาถูกกว่าแห่งอื่นในทำเลใกล้เคียงกัน” นอกจากนี้ยังมีเหตุผลอื่นๆ เช่น อยู่ใกล้ที่ทำงาน มีสิ่งอำนวยความสะดวกครบครัน เพื่อนแนะนำชักชวน ได้รับข่าวสารจากการโฆษณา ระบบสาธารณูปโภคดี สิ่งแวดล้อมดี และเหตุผลอื่นๆ

3.1.2.3 ปัญหาในการเดินทางไปทำงาน

เป็นปัญหาที่พบมากที่สุดคิดเป็นร้อยละ 75.5 ครัวเรือนที่อาศัยอยู่ในคอนโดมิเนียมระดับราคาประหยัดมีมากที่สุดคิดเป็นร้อยละ 80.2 และปัญหามีขนาดจัดอยู่ในระดับ “มาก” คิดเป็นร้อยละ 59.8 ขณะที่ครัวเรือนที่อาศัยอยู่ในคอนโดมิเนียมระดับราคาสูงมีน้อยกว่า คิดเป็นร้อยละ 68.5 และปัญหามีขนาดจัดอยู่ในระดับ “น้อย” คิดเป็นร้อยละ 15.9 สาเหตุที่ทำให้เกิดปัญหาคือ

1. สภาพการจราจรติดขัดมาก คิดเป็นร้อยละ 86.8
2. จำนวนรถประจำทางมีไม่เพียงพอ เสียเวลาคอยรถนานและรถมีคนแน่น
คิดเป็นร้อยละ 5.8
3. ไม่มีรถประจำทางในบางช่วงของการเดินทางไปทำงาน คิดเป็นร้อยละ 4.9
4. เกิดอุบัติเหตุบ่อยๆ คิดเป็นร้อยละ 2.5

3.1.2.4 ปัญหาเกี่ยวกับห้องพักข้างเคียง

เป็นปัญหาที่พบไม่มากนักคิดเป็นร้อยละ 21.8 ครัวเรือนที่อาศัยอยู่ในคอนโดมิเนียมราคาประหยัดมีปัญหาเกี่ยวกับห้องพักข้างเคียงมากกว่าครัวเรือนที่อาศัยอยู่ในกลุ่มระดับอื่นๆ คิดเป็นร้อยละ 35.5 แต่ปัญหามีขนาดจัดอยู่ในระดับ “ปานกลาง” และ “น้อย” ซึ่งมีค่า

ใกล้เคียงกันคือ ร้อยละ 46.5 และร้อยละ 41.9 ขณะที่ครัวเรือนที่อาศัยอยู่ในคอนโดมิเนียมระดับราคาสูงมีปัญหาเกี่ยวกับห้องพักข้างเคียง น้อยที่สุดคิดเป็น ร้อยละ 5.4 และปัญหามีขนาดจัดอยู่ในระดับ “น้อย” ทั้งหมด

สาเหตุส่วนใหญ่ที่ก่อให้เกิดปัญหาคือ

1. เพื่อนบ้านห้องพักข้างเคียงมักรบกวนส่งเสียงดัง คิดเป็นร้อยละ 73.2
2. เพื่อนบ้านห้องพักข้างเคียงเปิดวิทยุโทรทัศน์เสียงดัง คิดเป็นร้อยละ 18.3
3. สาเหตุอื่น ๆ เช่น เพื่อนบ้านไม่เป็นมิตร ญาติอยู่หลายคน คิดเป็นร้อยละ 8.5

3.1.2.5 ปัญหาเกี่ยวกับเด็กวัยรุ่นที่พักอาศัยอยู่ในคอนโดมิเนียม

เป็นปัญหาที่พบไม่มากเช่นกันมีเพียงร้อยละ 14.4 ครัวเรือนที่อาศัยอยู่ในคอนโดมิเนียมราคาประหยัดมีปัญหาเกี่ยวกับเด็กวัยรุ่นที่พักอาศัยอยู่ในคอนโดมิเนียมมากกว่าครัวเรือนที่อาศัยอยู่ในกลุ่มระดับอื่นๆ คิดเป็นร้อยละ 24.0 และปัญหามีขนาดจัดอยู่ในระดับ “ปานกลาง” คิดเป็นร้อยละ 48.3 ส่วนครัวเรือนที่อาศัยอยู่ในคอนโดมิเนียมระดับราคาสูงมีปัญหาเกี่ยวกับเด็กวัยรุ่นที่พักอาศัยอยู่ในคอนโดมิเนียม น้อยที่สุดคิดเป็นร้อยละ 3.3 และปัญหามีขนาดจัดอยู่ในระดับ “ปานกลาง” เช่นกัน คิดเป็นร้อยละ 66.7

สาเหตุส่วนใหญ่ที่ก่อให้เกิดปัญหาคือ

1. เด็กวัยรุ่นประพฤติตัวไม่เหมาะสมเช่น เกะกะ ระราน คิดเป็นร้อยละ 49.0
2. เด็กวัยรุ่นส่งเสียงรบกวนโดยไม่เกรงใจผู้อื่น คิดเป็นร้อยละ 46.9
3. สาเหตุอื่น ๆ เช่น ทะเลาะวิวาท คิดเป็นร้อยละ 4.1

3.1.2.6 ปัญหาในการให้ความร่วมมือเมื่อมีกิจกรรมต่างๆภายในคอนโด

มิเนียม

จากการสำรวจพบว่าครัวเรือนส่วนใหญ่ให้ความร่วมมือดีเมื่อมีกิจกรรมต่างๆภายในคอนโดมิเนียม มีครัวเรือนอยู่ร้อยละ 29.4 ที่มีปัญหาในการให้ความร่วมมือ ครัวเรือนที่อาศัยอยู่ในคอนโดมิเนียมระดับราคาประหยัดมีมากที่สุดคิดเป็นร้อยละ 32.2 และปัญหามีขนาดจัดอยู่ในระดับ “ปานกลาง” คิดเป็นร้อยละ 53.8 ส่วนครัวเรือนที่อาศัยอยู่ในคอนโดมิเนียมระดับราคาปานกลาง มีน้อยที่สุด คิดเป็นร้อยละ 24.8 และปัญหามีขนาดจัดอยู่ในระดับ “ปานกลาง” คิดเป็นร้อยละ 53.6

สาเหตุส่วนใหญ่ที่ก่อให้เกิดปัญหาคือ

1. ไม่มีเวลาว่างพอที่จะปลีกมาทำกิจกรรมได้คิดเป็นร้อยละ 64.8
2. ไม่สนใจและไม่คุ้นเคยกับเพื่อนบ้านในละแวกห้องข้างเคียง คิดเป็นร้อยละ 33.3
3. มีปัญหากับเพื่อนบ้านห้องข้างเคียงคิดเป็นร้อยละ 1.9

3.1.2.7 ปัญหาเกี่ยวกับความปลอดภัยในทรัพย์สินและบุคคล

เป็นปัญหาที่พบไม่มากนักคิดเป็นร้อยละ 19.6 ครัวเรือนที่อาศัยอยู่ในคอนโดมิเนียมราคาประหยัดมีปัญหาเกี่ยวกับความปลอดภัยในทรัพย์สินและตัวบุคคลมากกว่าครัวเรือนที่อาศัยอยู่ในกลุ่มระดับอื่นคิดเป็นร้อยละ 25.6 และปัญหามีขนาดจัดอยู่ในระดับ “ปานกลาง” คิดเป็นร้อยละ 45.2 ส่วนครัวเรือนที่อาศัยอยู่ในคอนโดมิเนียมระดับราคาสูงมีปัญหาน้อยที่สุด คิดเป็นร้อยละ 9.8 และปัญหาขนาดจัดอยู่ในระดับ “ปานกลาง”คิดเป็นร้อยละ 77.8

สาเหตุส่วนใหญ่ที่ก่อให้เกิดปัญหาคือ

1. ขโมยเข้าห้องพัก คิดเป็นร้อยละ 72.2
2. ยามไม่มีประสิทธิภาพ คิดเป็นร้อยละ 16.7
3. ไม่มียาม คิดเป็นร้อยละ 6.9
4. ปัญหาอื่นๆ เช่นมี การฉกชิงวิ่งราว คิดเป็นร้อยละ 4.2

3.1.3 สรุปผลการวิจัยทางด้านข้อมูลเกี่ยวกับสาธารณูปโภคและสิ่งแวดล้อม

3.1.3.1 ปัญหาเกี่ยวกับการใช้พื้นที่ส่วนกลาง

ครัวเรือนที่อาศัยอยู่ในคอนโดมิเนียมที่ทำการศึกษายังมีปัญหาเกี่ยวกับการใช้พื้นที่ส่วนกลางอยู่มาก ดังจะเห็นได้ว่ามีผู้ที่ตอบว่า มีปัญหา มีร้อยละ 46.9 ครัวเรือนที่อาศัยอยู่ในคอนโดมิเนียมระดับราคาประหยัดมีปัญหา มากที่สุด คิดเป็นร้อยละ 77.7 และปัญหามีขนาดจัดอยู่ในระดับ “ปานกลาง” คิดเป็นร้อยละ 43.6 ส่วนครัวเรือนที่อาศัยอยู่ในคอนโดมิเนียมระดับราคาสูงมีปัญหาน้อยที่สุด คิดเป็นร้อยละ 18.5 และปัญหามีขนาดจัดอยู่ในระดับ “น้อย” คิดเป็นร้อยละ 64.7

สาเหตุส่วนใหญ่ที่ก่อให้เกิดปัญหาคือ

1. ทางเดินภายในแคบ คิดเป็นร้อยละ 36.8
2. บันได-ทางเดินสกปรก คิดเป็นร้อยละ 28.8
3. ที่จอดรถมีไม่เพียงพอ คิดเป็นร้อยละ 20.0
4. ปีนไต่ทางขึ้นลงแคบ คิดเป็นร้อยละ 14.4

3.1.3.2 ปัญหาเกี่ยวกับน้ำที่ใช้อุปโภคบริโภค

ครัวเรือนที่ทำการศึกษามีปัญหาเกี่ยวกับการใช้น้ำเพื่อการอุปโภคบริโภคอยู่บ้าง คิดเป็นร้อยละ 21.8 ครัวเรือนที่อาศัยอยู่ในคอนโดมิเนียมราคาประหยัดมีมากที่สุดคิดเป็นร้อยละ 28.1 และปัญหามีขนาดจัดอยู่ในระดับ “ปานกลาง” คิดเป็นร้อยละ 55.9 ส่วนครัวเรือนที่อาศัยอยู่ในคอนโดมิเนียมระดับราคาสูงมีปัญหาน้อยที่สุด คิดเป็นร้อยละ 13.0 และปัญหามีขนาดจัดอยู่ในระดับ “น้อย” คิดเป็นร้อยละ 66.7

สาเหตุส่วนใหญ่ที่ก่อให้เกิดปัญหาคือ

1. น้ำไหลไม่แรง คิดเป็นร้อยละ 60.2
2. น้ำหยุดไหลบ่อย คิดเป็นร้อยละ 18.2
3. ค่าน้ำแพง คิดเป็นร้อยละ 18.2
4. น้ำไม่สะอาด คิดเป็นร้อยละ 3.4

3.1.3.3 ปัญหาเกี่ยวกับการระบายน้ำ

เป็นปัญหาที่พบแต่ไม่มากคิดเป็นร้อยละ 22.4 ครั้วเรือนที่อาศัยอยู่ในคอนโดมิเนียมราคาประหยัดมีปัญหากับการระบายน้ำมากกว่าครั้วเรือนที่อาศัยอยู่ในกลุ่มระดับอื่นๆ คิดเป็นร้อยละ 34.7 และปัญหามีขนาดจัดอยู่ในระดับ “ปานกลาง” คิดเป็นร้อยละ 45.2 ส่วนครั้วเรือนที่อาศัยอยู่ในคอนโดมิเนียมระดับราคาสูงมีปัญหาน้อยที่สุด คิดเป็นร้อยละ 8.7 และปัญหามีขนาดจัดอยู่ในระดับ “น้อย” คิดเป็นร้อยละ 62.5

สาเหตุส่วนใหญ่ที่ก่อให้เกิดปัญหาคือ

1. ทางระบายน้ำอุดตันบ่อย คิดเป็นร้อยละ 41.5
2. ฝนตกน้ำท่วมบ่อย คิดเป็นร้อยละ 26.5
3. ท่อระบายน้ำมีขนาดเล็กเกินไป คิดเป็นร้อยละ 24.3
4. การแก้ไขปัญหามีความล่าช้า คิดเป็นร้อยละ 7.7

3.1.3.4 ปัญหาเกี่ยวกับการทิ้งขยะมูลฝอย

เป็นปัญหาที่พบมากและก่อให้เกิดความเดือดร้อนคิดเป็นร้อยละ 34.0 ครั้วเรือนที่อาศัยอยู่ในคอนโดมิเนียมราคาประหยัดมีปัญหากับการทิ้งขยะมูลฝอยมากที่สุดคิดเป็นร้อยละ 57.0 และปัญหามีขนาดจัดอยู่ในระดับ “ปานกลาง” คิดเป็นร้อยละ 47.8 ส่วนครั้วเรือนที่อาศัยอยู่ในคอนโดมิเนียมระดับราคาสูงมีปัญหาน้อยที่สุด คิดเป็นร้อยละ 7.6 และปัญหามีขนาดจัดอยู่ในระดับ “น้อย” ทั้งหมด

สาเหตุส่วนใหญ่ที่ก่อให้เกิดปัญหาคือ

1. การเก็บขยะมูลฝอยไม่เป็นเวลา คิดเป็นร้อยละ 50.4
2. ปริมาณขยะที่มากส่งกลิ่นเหม็นรบกวน คิดเป็นร้อยละ 47.2
3. ค่าบริการเก็บขยะแพงเกินไป คิดเป็นร้อยละ 2.4

3.1.3.5 ปัญหาเกี่ยวกับการถ่ายเทอากาศภายในคอนโดมิเนียม

เป็นปัญหาที่พบน้อยที่สุดและไม่ก่อให้เกิดความเดือดร้อนมากคิดเป็นร้อยละ 9.2 ครั้วเรือนที่อาศัยอยู่ในคอนโดมิเนียมราคาประหยัดมีปัญหากับการถ่ายเทอากาศภายในคอนโดมิเนียมมากกว่าครั้วเรือนที่อาศัยอยู่ในกลุ่มระดับอื่นๆ คิดเป็นร้อยละ 15.7 และปัญหามีขนาด

จัดอยู่ในระดับ “น้อย” คิดเป็นร้อยละ 47.4 ส่วนครัวเรือนที่อาศัยอยู่ในคอนโดมิเนียมระดับราคาสูงมีปัญหาน้อยที่สุด คิดเป็นร้อยละ 2.2 และปัญหามีขนาดจัดอยู่ในระดับ “ปานกลาง” และในระดับ “น้อย” คิดเป็นร้อยละ 50.0 เท่ากัน

สาเหตุส่วนใหญ่ที่ก่อให้เกิดปัญหาคือ

1. อากาศถ่ายเทไม่ค่อยมาก คิดเป็นร้อยละ 47.9
2. ตัวอาคารทึบไป คิดเป็นร้อยละ 30.6
3. มีอาคารสูงข้างเคียงบังทางลม คิดเป็นร้อยละ 12.2
4. การก่อสร้างไม่คำนึงถึงทิศทางลม คิดเป็นร้อยละ 9.3

3.1.3.6 ปัญหาเกี่ยวกับไฟฟ้า

เป็นปัญหาที่พบน้อยเช่นเดียวกัน และไม่ก่อให้เกิดความเดือดร้อนมากนัก คิดเป็นร้อยละ 16.6 ครัวเรือนที่อาศัยอยู่ในคอนโดมิเนียมราคาประหยัคมีปัญหากับไฟฟ้า มากกว่าครัวเรือนที่อาศัยอยู่ในกลุ่มระดับราคาอื่น ๆ คิดเป็นร้อยละ 23.1 และปัญหามีขนาดจัดอยู่ในระดับ “ปานกลาง” คิดเป็นร้อยละ 64.3 ส่วนครัวเรือนที่อาศัยอยู่ในคอนโดมิเนียมระดับราคาสูงมีปัญหาน้อยที่สุดคิดเป็นร้อยละ 7.6 และปัญหามีขนาดจัดอยู่ในระดับ “น้อย” คิดเป็นร้อยละ 57.1

สาเหตุส่วนใหญ่ที่ก่อให้เกิดปัญหาคือ

1. การซ่อมแก้ไขไฟฟ้าเสียใช้เวลานาน คิดเป็นร้อยละ 34.4
2. ค่ากระแสไฟฟ้าแพงเกินไป คิดเป็นร้อยละ 26.2
3. ไฟฟ้าดับบ่อย คิดเป็นร้อยละ 24.6
4. ไฟฟ้าส่วนกลางมีน้อย คิดเป็นร้อยละ 14.8

3.1.3.7 ปัญหาเกี่ยวกับวัสดุอุปกรณ์ที่ใช้ก่อสร้างคอนโดมิเนียม

เป็นปัญหาที่พบมากเป็นอันดับที่สามคิดเป็นร้อยละ 29.4 ครัวเรือนที่อาศัยอยู่ในคอนโดมิเนียมราคาประหยัคมีปัญหามากที่สุดคิดเป็นร้อยละ 38.8 และปัญหามีขนาดจัดอยู่ในระดับ “มาก” คิดเป็นร้อยละ 48.9 ส่วนครัวเรือนที่อาศัยอยู่ในคอนโดมิเนียมระดับราคาสูงมีปัญหาน้อยที่สุดคิดเป็นร้อยละ 12.0 และปัญหามีขนาดจัดอยู่ในระดับ “ปานกลาง” คิดเป็นร้อยละ 40.6

สาเหตุส่วนใหญ่ที่ก่อให้เกิดปัญหาคือ

1. สีทาดัวอาคารคุณภาพไม่ดีสีหลุดง่าย คิดเป็นร้อยละ 43.2
2. ตัวอาคารมีรอยร้าว คิดเป็นร้อยละ 40.7
3. วัสดุอุปกรณ์ภายในตัวอาคารมีคุณภาพไม่ดี คิดเป็นร้อยละ 16.1

3.1.3.8 ปัญหาสิ่งแวดล้อมในชุมชนใกล้เคียง

การสำรวจพบว่าปัญหาการจราจรเป็นปัญหาที่มีความสำคัญมากที่สุด คิดเป็นร้อยละ 71.5 ความสำคัญของปัญหามีลักษณะเหมือนกันในทุกกลุ่มระดับราคาคอนโดมิเนียมที่ทำการศึกษา ปัญหารองลงไปได้แก่ปัญหาฝุ่นละออง คิดเป็นร้อยละ 30.4 ครั้วเรือน ที่อาศัยอยู่ในคอนโดมิเนียมราคาประหยัดมีปัญหาฝุ่นละอองมากกว่าครั้วเรือนที่อาศัยอยู่ในกลุ่มระดับราคาอื่นๆ โดยเฉพาะอย่างยิ่งครั้วเรือนในกลุ่มคอนโดมิเนียมราคาสูงมีปัญหาฝุ่นละอองเพียงร้อยละ 8.7 เท่านั้น ปัญหาเสียงดังเป็นปัญหาที่พบเป็นอันดับรองลงไปอีกคิดเป็นร้อยละ 25.8 ปัญหาต่อไปได้แก่ปัญหากลิ่นเหม็น คิดเป็นร้อยละ 21.5 และปัญหาน้ำเสียคิดเป็นร้อยละ 7.7 ความสำคัญของปัญหามีลักษณะที่เหมือนกันคือ ครั้วเรือนที่อาศัยอยู่ในคอนโดมิเนียมราคาประหยัดจะมีปัญหาเสียงดัง กลิ่นเหม็น และน้ำเสีย มากกว่าครั้วเรือนที่อาศัยอยู่ในกลุ่มระดับราคาอื่นๆ

สรุปผลการวิจัยการศึกษาสภาวะแวดล้อมของการอยู่อาศัยแบบคอนโดมิเนียม ในกรุงเทพมหานคร

ตารางที่ 3.1 ได้แสดงให้เห็นถึงปัญหาหลักทางด้านเกี่ยวกับสภาพทางเศรษฐกิจและสังคม ซึ่งปัญหาอันดับหนึ่งได้แก่ ปัญหาในการเดินทางไปทำงาน สาเหตุที่สำคัญได้แก่ สภาพการจราจรติดขัดมาก จำนวนรถประจำทางมีไม่เพียงพอ ทำให้เสียเวลาคอยรถนาน และรถมีคนแน่น ไม่มีรถประจำทางในบางช่วงของการเดินทางไปทำงานและการเกิดอุบัติเหตุบ่อยๆ ปัญหาอันดับสองได้แก่ ปัญหาในการให้ความร่วมมือ เมื่อมีกิจกรรมต่างๆภายในคอนโดมิเนียม สาเหตุที่สำคัญได้แก่ การไม่มีเวลาว่างพอที่จะปลีกมาทำกิจกรรมได้ การไม่สนใจและไม่คุ้นเคยกับเพื่อนบ้านในละแวกห้องข้างเคียง และบางส่วนก็มีปัญหากับเพื่อนบ้านห้องข้างเคียง สาเหตุที่สำคัญได้แก่ เพื่อนบ้านห้องพักข้างเคียงมักรบกวนส่งเสียงดัง นอกจากนี้ยังมีสาเหตุอื่นๆ เช่น เพื่อนบ้านไม่เป็นมิตร และญาติมาอยู่หลายคน

ตารางที่ 3.2 ได้แสดงให้เห็นถึงปัญหาหลักทางด้านเกี่ยวกับสาธารณูปโภคและสิ่งแวดล้อม ซึ่งปัญหาอันดับหนึ่งได้แก่ ปัญหาเกี่ยวกับการใช้พื้นที่ส่วนกลาง สาเหตุที่สำคัญได้แก่ ทางเดินภายในคอนโดมิเนียมแคบ บันไดและทางเดินสกปรก ที่จอดรถมีไม่เพียงพอ และบันไดทางขึ้นลงแคบ ปัญหาอันดับสองได้แก่ ปัญหาเกี่ยวกับการทิ้งขยะมูลฝอย สาเหตุที่สำคัญได้แก่ การเก็บขยะมูลฝอยไม่เป็นเวลา ปริมาณขยะมีมากส่งกลิ่นเหม็นรบกวน และค่าบริการเก็บขยะแพงเกินไป อันดับสามได้แก่ปัญหาเกี่ยวกับวัสดุอุปกรณ์ที่ใช้ก่อสร้างคอนโดมิเนียม สาเหตุที่สำคัญได้แก่ สีทาตัวอาคารคุณภาพไม่ดีสีหลุดง่าย ตัวอาคารมีรอยร้าว และวัสดุอุปกรณ์ภายในตัวอาคารมีคุณภาพไม่ดี

ตารางที่ 3.3 ได้แสดงให้เห็นถึงปัญหาหลักทางด้านเกี่ยวกับสิ่งแวดล้อมในชุมชนใกล้เคียง ซึ่งปัญหาอันดับหนึ่งได้แก่ ปัญหาเกี่ยวกับการจราจรคับคั่ง สาเหตุที่สำคัญได้แก่ ปริมาณรถที่มีมากเกินไปและเพิ่มจำนวนขึ้นตลอดเวลา จนทำให้จำนวนถนนต่างๆ มีไม่เพียงพอที่จะทำให้การจราจรคล่องตัวและระบบขนส่งมวลชนยังไม่ดี และยังมีไม่เพียงพอต่อความต้องการของประชาชน ปัญหาอันดับสองได้แก่ ปัญหาเกี่ยวกับฝุ่นละออง สาเหตุที่สำคัญได้แก่ ฝุ่นละอองที่มาจากการใช้รถใช้ถนน และการคมนาคมขนส่ง นอกจากนี้ยังรวมถึงปัญหาฝุ่นละอองจากงานก่อสร้างต่างๆ ปัญหาอันดับสามได้แก่ปัญหาเกี่ยวกับเสียงดัง สาเหตุที่สำคัญได้แก่ เสียงดังมากจากปัญหาการจราจรที่เกิดขึ้นและเสียงดังจากการคมนาคมขนส่งและการก่อสร้าง

ตารางที่ 3.1 สรุปปัญหาเกี่ยวกับสภาพทางเศรษฐกิจและสังคม

ปัญหาเกี่ยวกับสภาพทางเศรษฐกิจและสังคม	มีปัญหา (ร้อยละ)	ไม่มีปัญหา (ร้อยละ)	ความสำคัญ ของปัญหา
ปัญหาในการเดินทางไปทำงาน	75.5	24.5	อันดับ 1
ปัญหาเกี่ยวกับห้องพักข้างเคียง	21.8	78.2	อันดับ 3
ปัญหาเกี่ยวกับเด็กวัยร่นที่พักอาศัยอยู่ในคอนโดมิเนียม	14.4	85.6	อันดับ 5
ปัญหาในการให้ความร่วมมือเมื่อมีกิจกรรมต่างๆภายใน คอนโดมิเนียม	29.4	70.6	อันดับ 2
ปัญหาเกี่ยวกับความปลอดภัยในทรัพย์สินและตัวบุคคล	19.6	80.4	อันดับ 4

ตารางที่ 3.2 สรุปปัญหาเกี่ยวกับสาธารณูปโภคและสิ่งแวดล้อม

ปัญหาเกี่ยวกับสาธารณูปโภคและสิ่งแวดล้อม	มีปัญหา (ร้อยละ)	ไม่มีปัญหา (ร้อยละ)	ความสำคัญ ของปัญหา
ปัญหาเกี่ยวกับพื้นที่ส่วนกลาง	46.9	53.1	อันดับ 1
ปัญหาเกี่ยวกับน้ำที่ใช้อุปโภคบริโภค	21.8	78.2	อันดับ 5
ปัญหาเกี่ยวกับการระบายน้ำ	22.4	77.6	อันดับ 4
ปัญหาเกี่ยวกับการทิ้งขยะมูลฝอย	34.0	66.0	อันดับ 2
ปัญหาเกี่ยวกับการถ่ายเทอากาศภายในคอนโดมิเนียม	9.2	90.8	อันดับ 7
ปัญหาเกี่ยวกับไฟฟ้า	16.6	83.4	อันดับ 6
ปัญหาเกี่ยวกับวัสดุอุปกรณ์ที่ใช้ก่อสร้างคอนโดมิเนียม	29.4	70.6	อันดับ 3

ตารางที่ 3.3 สรุปปัญหาเกี่ยวกับสิ่งแวดล้อมในชุมชนใกล้เคียง

ปัญหาเกี่ยวกับสิ่งแวดล้อมในชุมชนใกล้เคียง	มีปัญหา (ร้อยละ)	ไม่มีปัญหา (ร้อยละ)	ความสำคัญ ของปัญหา
ปัญหาเกี่ยวกับน้ำเสีย	7.7	92.3	อันดับ 5
ปัญหาเกี่ยวกับเสียงดัง	25.8	74.2	อันดับ 3
ปัญหาเกี่ยวกับฝุ่นละออง	30.4	69.6	อันดับ 2
ปัญหาเกี่ยวกับกลิ่นเหม็น	21.5	78.5	อันดับ 4
ปัญหาเกี่ยวกับการจราจรคับคั่ง	71.5	28.5	อันดับ 1

3.2 ข้อเสนอแนะที่ได้จากผลการวิจัย

3.2.1 ข้อเสนอแนะในการแก้ไขปัญหาเกี่ยวกับสภาพทางเศรษฐกิจและสังคม

3.2.1.1 การแก้ไขปัญหาเกี่ยวกับการเดินทางไปทำงานนั้น สำหรับผู้ที่ซื้อคอนโดมิเนียมอยู่อาศัย ควรเลือกซื้อคอนโดมิเนียมที่อยู่ใกล้ที่ทำงานมากที่สุดเท่าที่กำลังซื้อจะมีให้

3.2.1.2 การแก้ไขปัญหาในการใช้ความร่วมมือเมื่อมีกิจกรรมต่างๆภายในคอนโดมิเนียมนั้น เมื่อมีกิจกรรมใด ๆควรให้ความร่วมมือไม่ควรเพิกเฉยเสียเพื่อเป็นการสร้างมนุษยสัมพันธ์ที่ดี

3.2.1.3 การแก้ไขปัญหาเกี่ยวกับห้องพักข้างเคียง การสร้างมนุษยสัมพันธ์เป็นสิ่งที่ดี ควรมีกริยามารยาทที่ดีไม่ส่งเสียงดังอันเป็นการรบกวนผู้อื่น และห้องข้างเคียง การเปิดวิทยุโทรทัศน์ควรเปิดเสียงดังแต่พอควรให้ได้ยินภายในห้องตัวเองเท่านั้น

3.2.1.4 การแก้ไขปัญหาเกี่ยวกับความปลอดภัยในทรัพย์สินและตัวบุคคล ควรมียามรักษาการณ์ที่มีประสิทธิภาพ ยืนยันชั้นแข็งหมั่นตรวจตราพื้นที่รับผิดชอบ และควรมียามรักษาการณ์ให้เพียงพอตลอด 24 ชั่วโมง นอกจากนี้เจ้าของห้องควรให้ความร่วมมือและป้องกันทรัพย์สินของตนเองให้ดีและคอยระวังดูแลทรัพย์สินส่วนกลางด้วย

3.2.2 ข้อเสนอแนะในการแก้ไขปัญหาเกี่ยวกับสาธารณูปโภคและสิ่งแวดล้อม

3.2.2.1 การแก้ไขปัญหาเกี่ยวกับการใช้พื้นที่ส่วนกลาง คอนโดมิเนียมทุกแห่งควรมีสถานที่พักผ่อนและเพื่อการออกกำลังกาย เช่น สระว่ายน้ำ เป็นต้น นอกจากนี้ควรมีห้องอาหารที่ทุกคนจะเข้าไปใช้บริการได้ ควรปรับปรุงเรื่องความสะอาดให้เน้นความสะอาดที่สุด ควรจัดสถานที่ให้จอดรถอย่างเพียงพอ

3.2.2.2 การแก้ไขปัญหาเกี่ยวกับขยะมูลฝอย คอนโดมิเนียมทุกแห่งควรมีสถานที่ทิ้งขยะมูลฝอยชั่วคราวอย่างเพียงพอ ต่อปริมาณขยะมูลฝอยทั้งหมด และจะต้องมีที่ปิดอย่างมิดชิด เพื่อป้องกันการส่งกลิ่นเหม็นรบกวนผู้อื่น ผู้ที่มีหน้าที่รับผิดชอบหรือกรรมการตึกจะต้องติดต่อประสานงานกับหน่วยงานที่รับผิดชอบการเก็บขยะมูลฝอยให้ดำเนินการเก็บขยะมูลฝอยให้หมดในแต่ละวันเพื่อป้องกันการสะสมของปริมาณขยะมูลฝอย คริวเรือนที่อาศัยอยู่ในคอนโดมิเนียมจะต้องให้ความร่วมมือในการรักษาความสะอาดและจัดเก็บขยะมูลฝอยที่จะทิ้งให้มิดชิดโดยการจัดใส่ถุงและปิดหรือผูกให้เรียบร้อย และนำไปทิ้งในสถานที่ที่กำหนดไว้

3.2.2.3 การแก้ปัญหาเกี่ยวกับวัสดุอุปกรณ์ที่ใช้ในการก่อสร้าง เจ้าของโครงการควรใช้วัสดุก่อสร้างที่มีคุณภาพดีและได้มาตรฐานตามที่โฆษณาไว้และการก่อสร้างควรจะได้มาตรฐานที่ดีเพื่อป้องกันการแตกร้าวของตัวอาคาร ในกรณีที่อาคารชำรุดควรซ่อมแซมโดยเร็ว

3.2.2.4 ข้อเสนอแนะอื่นๆ ในกรณีที่คอนโดมิเนียมที่ต้องใช้ลิฟต์ควรจะมีลิฟต์ให้เพียงพอต่อความต้องการ ควรปรับปรุงทางเข้าออกและทางเดินให้กว้างขวาง กฎระเบียบต่างๆ ในการใช้คอนโดมิเนียมจะต้องได้รับการปฏิบัติอย่างเข้มงวดเพื่อความปลอดภัยของครัวเรือนที่อาศัยอยู่ในคอนโดมิเนียมนั้นๆ

เอกสารอ้างอิง

- รายงานการจดทะเบียนอาคารชุดในกรุงเทพมหานคร ปี 2532
กองควบคุมธุรกิจที่ดิน กรมที่ดิน
- สถิติรายปี กรุงเทพมหานคร 2537 สำนักนโยบายและแผนกรุงเทพมหานคร
- เอกสารประกอบการประชุมวิชาการ กรุงเทพ 2545 คณะกรรมการปฏิบัติการกิจการวิจัยเกี่ยวกับกรุงเทพมหานคร 5-7 กรกฎาคม 2526
- เอกสารวิชาการ ดี.เอส.แลนด์ ชุดที่ 1 คู่มือคอนโดมิเนียม

ภาคผนวก ก.

เลขที่แบบสอบถาม.....

แบบสอบถามหัวหน้าครัวเรือน

โครงการการศึกษาสภาวะแวดล้อมของการอยู่อาศัยแบบคอนโดมิเนียมในกรุงเทพมหานคร

จัดทำโดย

สถาบันวิจัยสภาวะแวดล้อม จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

ชื่อ (นาย/นาง/นางสาว).....นามสกุล.....

ที่อยู่ (เลขที่).....หมู่ที่.....

ชื่อ.....

ตำบล.....อำเภอ.....จังหวัด.....

เวลาที่เริ่มสัมภาษณ์.....เวลาสัมภาษณ์เสร็จ.....

วันที่ทำการสัมภาษณ์.....

ชื่อผู้สัมภาษณ์.....

ตอนที่ 1 ข้อมูลที่เกี่ยวกับครัวเรือน

1. ครัวเรือนนี้นับถือศาสนา.....
2. จำนวนบุตรทั้งหมดของหัวหน้าครัวเรือน.....
3. จำนวนคนในครัวเรือนที่อยู่ถาวรในปัจจุบัน

เลขที่	ชื่อ	เพศ	อายุ	การศึกษา	สถานภาพ สมรส	สถานภาพ การทำงาน	ความสัมพันธ์กับ หัวหน้า
1							
2							
3							
4							
5							
6							
7							
8							
9							
10							

หมายเหตุ คนในครัวเรือนปัจจุบัน นับรวมคนที่ไปอยู่ที่อื่นชั่วคราว เช่นไปทำงาน ด.ป.ท./เรียนหนังสือ/
บวช

ตอนที่ 2 ข้อมูลเกี่ยวกับสภาพทางเศรษฐกิจและสังคม

1. อาชีพของหัวหน้าครัวเรือน

- ทำงานบริษัทเอกชน
- ค้าขายหรือทำธุรกิจส่วนตัว
- ข้าราชการหรือทำงานรัฐวิสาหกิจ
- อื่นๆ (ระบุ)

2. รายได้รวมของครัวเรือนต่อเดือน

- 2.1 รายได้จากการทำงานประจำ (เงินเดือน) ของทุกคน บาท
- 2.2 รายได้จากการค้าขาย บาท
- 2.3 รายได้จากลูก/สามี/ภรรยา ส่งมาให้ บาท
- 2.4 รายได้จากค่าเช่า บาท
- 2.5 รายได้จากงานส่วนตัวของทุกคน..... บาท
- 2.6 รายได้อื่นๆ บาท
- รวมรายได้ทั้งหมด บาท

3. รายจ่ายรวมของครัวเรือนต่อเดือน

- 3.1 ค่าอาหาร..... บาท
- 3.2 ค่าเทอมลูก.....บาท
- 3.3 ค่าเครื่องแต่งตัว..... บาท
- 3.4 ค่าน้ำ..... บาท
- 3.5 ค่าไฟฟ้าบาท
- 3.6 ค่าเดินทาง บาท
- 3.7 ค่าใช้จ่ายผ่อนส่ง บ้าน.....บาท
- รถบาท
- อื่น ๆ (ระบุ)บาท
- 3.8 ค่าใช้จ่ายอื่นๆบาท
- รายจ่ายรวมทั้งหมดบาท

4. ก่อนที่ท่านจะเข้ามาอยู่ในคอนโดมิเนียมแห่งนี้ ท่านเคยอยู่ที่ใดมาก่อน

- กรุงเทพฯ
- ปริมณฑล
- จังหวัดอื่นๆ

5. เหตุผลที่ท่านเลือกซื้อที่อยู่อาศัยแบบคอนโดมิเนียม

- ราคาถูกกว่าบ้านเดี่ยว หรือทาวน์เฮ้าส์
- ไม่มีที่อยู่อาศัย
- มาอยู่ใกล้ญาติพี่น้องซึ่งได้ซื้อก่อนหน้านี้แล้ว
- ค่าผ่อนส่งถูกและระยะเวลาผ่อนยาว
- มีสิ่งอำนวยความสะดวกดี
- ระบบสาธารณูปโภคดี
- อื่นๆ (ระบุ)



6. เหตุผลที่ท่านเลือกเข้ามาอยู่ที่คอนโดมิเนียมแห่งนี้เพราะ

- อยู่ใกล้ที่ทำงาน
- มีสิ่งอำนวยความสะดวกครบครัน
- อยู่ใกล้ชุมชนใหญ่
- มีราคาถูกกว่าแห่งอื่นในทำเลใกล้เคียงกัน
- เพื่อนแนะนำชักชวน
- ได้รับข่าวสารจากการโฆษณา
- ระบบสาธารณูปโภคดี
- สิ่งแวดล้อมดี
- อื่นๆ (ระบุ)

7. ท่านประสบปัญหาในการเดินทางไปทำงานหรือไม่

- มาก
- ปานกลาง
- น้อย
- ไม่มีเลย

มีปัญหา เพราะ

- การจราจรบริเวณใกล้เคียงติดขัดมาก
- เกิดอุบัติเหตุบ่อย ทั้งในบริเวณใกล้เคียง
- รถประจำทางมีไม่เพียงพอ
- ไม่มีรถประจำทาง ต้องเดินเท้าหรือนั่งมอเตอร์ไซด์รับจ้างไปต่อรถประจำทางอีกทอดหนึ่ง
- อื่นๆ (ระบุ)

8. ท่านมีปัญหาเกี่ยวกับห้องพักข้างเคียงหรือไม่

- มาก ปานกลาง น้อย ไม่มีเลย

มีปัญหา เพราะ

- เพื่อนห้องข้างเคียงไม่เป็นมิตร
 ส่งเสียงรบกวนบ่อยครั้ง
 เปิดวิทยุโทรทัศน์ดังเกินไป
 มีญาติพี่น้องเข้าอยู่อาศัยมากเกินไป
 อื่น ๆ (ระบุ).....

9. ท่านมีปัญหาเกี่ยวกับเด็กวัยรุ่นที่พักอาศัยอยู่ในคอนโดมิเนียมหรือไม่

- มาก ปานกลาง น้อย ไม่มีเลย

มีปัญหาเพราะ

- เด็กวัยรุ่นประพฤติตัวไม่เหมาะสม เกะกะเกร
 ส่งเสียงทำความรำคาญบ่อยครั้ง
 ก่อเหตุทะเลาะวิวาท
 อื่น ๆ (ระบุ).....

10. ท่านมีปัญหาในการให้ความร่วมมือเมื่อมีกิจกรรมต่าง ๆ ภายในคอนโดมิเนียมหรือไม่

- มาก ปานกลาง น้อย ไม่มีเลย

มีปัญหาเพราะ

- ไม่คุ้นเคยกับเพื่อนบ้าน
 ไม่มีเวลาว่างพอที่จะมาร่วมกิจกรรม
 มีปัญหากับเพื่อนบ้าน
 อื่น ๆ (ระบุ).....

ตอนที่ 3 ข้อมูลเกี่ยวกับสาธารณูปโภคและสิ่งแวดล้อม

1. ท่านมีปัญหาเกี่ยวกับการใช้พื้นที่ส่วนกลางหรือไม่

- มาก ปานกลาง น้อย ไม่มีเลย

มีปัญหาเพราะ

- บริเวณทางเดินภายในอาคารแคบเกินไป
(ทางเดินกว้าง เมตร)
- บริเวณทางเดินภายในอาคารและหรือบันไดสกปรก
- บันไดอาคารแคบเกินไป
- ไม่มีที่จอดรถหรือที่จอดรถมีไม่เพียงพอ
- อื่น ๆ (ระบุ).....

2. ท่านมีปัญหาเกี่ยวกับน้ำที่ใช้อุปโภคบริโภคมากน้อยเพียงใด

- มาก ปานกลาง น้อย ไม่มีเลย

มีปัญหา เพราะ

- น้ำไหลไม่แรง
- น้ำหยุดไหลบ่อย
- น้ำไม่สะอาด
- คำน้ำแพงมาก
- อื่น ๆ (ระบุ).....

3. ท่านมีปัญหาเกี่ยวกับการระบายน้ำมากน้อยเพียงใด

- มาก ปานกลาง น้อย ไม่มีเลย

มีปัญหา เพราะ

- ทางระบายน้ำอุดตันบ่อย
- เมื่อท่อระบายน้ำอุดตันการบริการแก้ไขช้ามาก
- เกิดน้ำท่วมบ่อย ๆ เมื่อฝนตก
- ท่อระบายน้ำมีขนาดเล็กไปเกินไป
- อื่น ๆ (ระบุ).....

4. ท่านมีปัญหาเกี่ยวกับการทิ้งขยะมูลฝอยมากน้อยเพียงใด

- มาก ปานกลาง น้อย ไม่มีเลย

มีปัญหาเพราะ

- การเก็บขยะไม่เป็นเวลา
 ปริมาณขยะมีมากทำให้ส่งกลิ่นเหม็น
 ค่าบริการแพงเกินไป
 ที่ทิ้งขยะมูลฝอยสาธารณะไม่มี
 อื่น ๆ (ระบุ).....

5. ท่านมีปัญหาเกี่ยวกับการถ่ายเทอากาศภายในคอนโดมิเนียมหรือไม่

- มาก ปานกลาง น้อย ไม่มีเลย

มีปัญหา เพราะ

- ช่วงเวลากลางวันแสงแดดส่องเข้ามามาก ทำให้ภายในห้องร้อนมาก
 การถ่ายเทอากาศบริสุทธิ์ลดน้อยลง เนื่องจากผู้คนเข้าอยู่อาศัยหนาแน่น
 บริเวณข้างเคียงเป็นอาคารสูงบังทางลม
 การก่อสร้างไม่คำนึงถึงทิศทางลม
 โครงสร้างอาคารทึบเกินไป
 อื่น ๆ (ระบุ)

6. ท่านมีปัญหาเกี่ยวกับไฟฟ้า มากน้อยเพียงใด

- มาก ปานกลาง น้อย ไม่มีเลย

มีปัญหาเพราะ

- ไฟฟ้าดับบ่อย
 ค่าไฟฟ้าแพงเกินไป
 ไฟฟ้าบริเวณพื้นที่ส่วนกลางมีน้อย
 เมื่อไฟฟ้าบริเวณพื้นที่ส่วนกลางเสีย การบริการซ่อมแซมล่าช้า
 อื่น ๆ (ระบุ)

7. ท่านมีปัญหาเกี่ยวกับความปลอดภัยในทรัพย์สิน และตัวบุคคลมากนักน้อยเพียงใด

- มาก ปานกลาง น้อย ไม่มีเลย

มีปัญหาเพราะ

- มีขโมยมากขึ้น
 ไม่มียามรักษาความปลอดภัย
 เสียค่ายามแพงเกินไป
 อื่น ๆ (ระบุ).....

8. ท่านมีปัญหาเกี่ยวกับวัสดุอุปกรณ์ที่ใช้ก่อสร้างคอนโดมิเนียมมากนักน้อยเพียงใด

- มาก ปานกลาง น้อย ไม่มีเลย

มีปัญหาเพราะ

- วัสดุอุปกรณ์ที่ใช้มีคุณภาพไม่ดี
 สีที่ทาดัวอาคารหลุดลอก
 ดัวอาคารมีรอยแตกร้าว
 อื่น ๆ (ระบุ).....

9. ท่านคิดว่าคอนโดมิเนียมที่ท่านพักอาศัยควรจะต้องปรับปรุงในเรื่องใดบ้าง

.....
.....
.....
.....
.....

10. ท่านคิดว่าห้องส่วนตัวของท่านควรจะต้องปรับปรุงในเรื่องใดบ้าง

.....
.....
.....
.....
.....

11. ในชุมชนใกล้เคียงที่อยู่อาศัยของท่านมีปัญหาเหล่านี้หรือไม่ในปัจจุบัน

ปัญหา	มี	ไม่มี	สาเหตุ
น้ำเสีย			
เสียงดัง			
ฝุ่นละออง			
กลิ่นเหม็น			
จราจรคับคั่ง			
ปัญหาอื่น ระบุ			
.....			
.....			

ภาคผนวก ข.

กฎหมายเกี่ยวกับคอนโดมิเนียม*

ความหมายและลักษณะของอาคารชุด

อาคารชุด ตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 มาตรา 4 ได้ให้คำจำกัดความไว้ว่า “อาคารชุด” หมายความว่า “อาคารที่บุคคลสามารถแยกการถือกรรมสิทธิ์ได้เป็นส่วน ๆ โดยแต่ละส่วนประกอบด้วยกรรมสิทธิ์ในทรัพย์ส่วนบุคคลและกรรมสิทธิ์ร่วมในทรัพย์ส่วนกลาง”

ส่วนคำว่า “คอนโดมิเนียม” ตามกฎหมายคอนโดมิเนียมของประเทศสหรัฐอเมริกา ซึ่งคณะกรรมการกฎหมายแห่งชาติได้รับรองเมื่อปี ค.ศ. 1977 มาตรา 1-103 (7) ได้ให้คำจำกัดความไว้ว่า “คอนโดมิเนียม” หมายถึง “อสังหาริมทรัพย์ที่ถูกกำหนดสำหรับเป็นกรรมสิทธิ์ส่วนบุคคลหลายส่วนและส่วนที่เลือกกำหนดให้เป็นกรรมสิทธิ์ร่วมระหว่างผู้เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ส่วนบุคคลเหล่านั้น”

สำหรับกฎหมายเกี่ยวกับกรรมสิทธิ์ รวมในอาคารของประเทศฝรั่งเศส เลขที่ 65-557 ลงวันที่ 10 กรกฎาคม 1965 ได้บัญญัติไว้ในมาตรา 1 ว่า

“กฎหมายฉบับนี้ใช้บังคับแก่อาคารหรือกลุ่มอาคารที่ก่อสร้างขึ้นโดยความเป็นเจ้าของได้แบ่งสรรกันระหว่างบุคคลหลายคนเป็นส่วน ๆ แต่ละส่วนประกอบด้วยส่วนเฉพาะตัวส่วนหนึ่งและส่วนร่วมส่วนหนึ่งในส่วนที่เป็นส่วนกลาง”

ถ้าไม่มีการตกลงจัดตั้งเป็นองค์การอย่างอื่น กฎหมายฉบับนี้ใช้บังคับแก่กลุ่มอสังหาริมทรัพย์ซึ่งนอกจากการจัดปรับปรุงและการบริการส่วนกลางแล้วยังประกอบด้วยที่ดินเป็นแปลง ๆ ที่เป็นกรรมสิทธิ์ส่วนตัวไม่ว่าจะได้ก่อสร้างหรือไม่ก็ตาม”

จากคำจำกัดความดังกล่าวข้างต้น จะเห็นได้ว่าลักษณะสำคัญของระบบกรรมสิทธิ์ในอาคารชุดนั้นจะต้องประกอบด้วยกรรมสิทธิ์ 2 ประการ คือ กรรมสิทธิ์ส่วนบุคคล ในทรัพย์สินส่วนที่จัดไว้เพื่อประโยชน์หรือให้เป็นของส่วนบุคคลหนึ่ง ๆ โดยเฉพาะ (ตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 เรียกว่า “ทรัพย์ส่วนบุคคล” และกรรมสิทธิ์ร่วมในทรัพย์สินส่วนกลาง ซึ่งมีไว้เพื่อประโยชน์หรือเพื่อใช้ร่วมกัน (ตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 เรียกว่า “ทรัพย์ส่วนกลาง”) ส่วนหนึ่ง ๆ ของอาคารชุดที่ถูกแบ่งออกจะมีกรรมสิทธิ์ 2 ประเภท ดังกล่าวนี้อาจติดกันอยู่ตลอดเวลา ดังนั้น หากผู้เป็นเจ้าของได้เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์เฉพาะทรัพย์ส่วนบุคคลเท่านั้น โดยไม่ได้เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ร่วมในทรัพย์ส่วนกลางด้วย ไม่ว่าจะกรรมสิทธิ์ในทรัพย์ส่วนกลางนั้นจะเป็นของผู้ลงทุนก่อสร้างหรือเป็นของบุคคลอื่นซึ่งยอมให้ผู้เป็นเจ้าของทรัพย์ส่วนบุคคลได้ภาระจ่ายออมหรือสิทธิในการใช้สอยเหนือทรัพย์ส่วนกลางเหล่านั้นก็ตาม หรือแม้แต่กรรมสิทธิ์ในทรัพย์ส่วนกลางจะเป็นของสมาคม สหกรณ์บริษัท หรือนิติบุคคลที่เรียกว่าอย่างอื่น ซึ่งมีผู้เป็นเจ้าของ

* ศาสตราจารย์ไชยยศ เหมะรัชตะ

เอกสารวิชาการ ตี.เอส.แลนด์ ชุดที่ 1 คู่มือคอนโดมิเนียม

ของทรัพย์สินส่วนบุคคลเป็นสมาชิกหรือเป็นผู้ถือหุ้นอยู่เท่านั้นก็ตาม ลักษณะดังกล่าวนี้ก็ยังไม่ถือว่าเป็นอาคารชุด หรือ คอนโดมิเนียม

อาคารชุดหนึ่งๆ อาจจะประกอบด้วยตัวอาคารหลังเดียวหรือหลายหลังก็ได้ และจะเป็นอาคารชั้นเดียวหรืออาคารหลายชั้นก็ได้เช่นกัน กฎหมายไม่ได้จำกัดไว้แต่อาคารนั้นจะต้องมีการแบ่งออกเป็นส่วนๆ ให้บุคคลแยกถือตามสิทธิได้เฉพาะบุคคลและต้องมีส่วนที่เป็นส่วนกลาง ซึ่งเป็นกรรมสิทธิ์ร่วมระหว่างผู้เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ส่วนเฉพาะบุคคลเหล่านั้น ส่วนเฉพาะบุคคลอาจจะแบ่งเป็นห้องๆ หรือแบ่งเป็นชั้นๆ หรือแบ่งอย่างไรก็ได้โดยไม่จำกัดเนื้อที่ และไม่จำเป็นต้องอยู่ติดกันทั้งหมด แต่อย่างน้อยจะต้องมีส่วนเฉพาะบุคคลตั้งแต่สองส่วนขึ้นไปจึงจะเป็นอาคารชุดได้

อย่างไรก็ตามเงื่อนไขสำคัญที่กฎหมายกำหนดไว้ก็คือ อาคารชุดจะต้องจดทะเบียนตั้งนั้นตราบดึกที่ยังมิได้จดทะเบียนเป็นอาคารชุด แม้ว่าลักษณะของอาคารจะเป็นอาคารชุดได้ดังกล่าวมาข้างต้นก็ตามอาคารชุดนั้นก็ยังไม่ถือว่าเป็นอาคารชุดและไม่อยู่ในบังคับของกฎหมายอาคารชุด

ความแตกต่างระหว่างระบบกรรมสิทธิ์อาคารชุดกับกรรมสิทธิ์ตามกฎหมายแพ่ง

ระบบกรรมสิทธิ์ตามกฎหมายแพ่งที่มีอยู่เดิมอาจแบ่งออกเป็นสองประเภทเพื่อความสะดวกแก่การทำความเข้าใจคือ กรรมสิทธิ์เดี่ยว หมายถึงกรรมสิทธิ์ที่มีบุคคลเป็นเจ้าของทรัพย์สินอยู่เพียงคนเดียวและกรรมสิทธิ์รวม หมายถึงกรรมสิทธิ์อันเดียวในทรัพย์สินอันเดียว แต่มีบุคคลตั้งแต่สองคนขึ้นไปเป็นเจ้าของรวมกันในกรรมสิทธิ์อันเดียวกันนั้น ต่างคนต่างมีอำนาจที่จะใช้ได้ด้วยกัน โดยที่จะต้องไม่ขัดแย้งต่อสิทธิของเป็นเจ้าของรวมกัน เจ้าของรวมอาจจะมีส่วนในทรัพย์สินที่เป็นกรรมสิทธิ์รวมนั้นแตกต่างกันออกไปตามแต่จะมีข้อกำหนดหรือตกลงกัน เช่น ก.ข.ค. เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์รวมในที่ดินแปลงหนึ่ง ได้ตกลงบรรยายส่วนกันไว้ว่า ก. มีกรรมสิทธิ์ 1 ส่วนใน 5 ส่วน ข. มีกรรมสิทธิ์ 2 ส่วนใน 5 ส่วน และ ค. มีกรรมสิทธิ์ 2 ส่วนใน 5 ส่วน เป็นต้น ถ้าไม่มีข้อกำหนดหรือการตกลงใดๆ กฎหมายให้สันนิษฐานไว้ก่อนว่าเจ้าของรวมมีส่วนเท่ากัน (ป.พ.พ. มาตรา 1357) การแบ่งส่วนดังกล่าวนี้ก็เพื่อประโยชน์ในการลงคะแนนในเรื่องจัดการทรัพย์สินอันเป็นสาระสำคัญ (ป.พ.พ. มาตรา 1358 วรรค 3) เพื่อสิทธิได้ดอกผล (ป.พ.พ. มาตรา 1360 วรรค 2) เพื่อสิทธิจำหน่าย จำนองหรือก่อให้เกิดภาระติดพัน (ป.พ.พ. มาตรา 1361 วรรค 1) เพื่อการออกค่าจัดการ ค่าภาษีอากร และค่ารักษาทั้งค่าใช้จ่ายในทรัพย์สินที่เป็นกรรมสิทธิ์รวม (ป.พ.พ. มาตรา 1362) และท้ายที่สุดเพื่อประโยชน์ในการแบ่งทรัพย์สินที่เป็นกรรมสิทธิ์รวมนั้น ทั้งนี้การแบ่งส่วนดังกล่าวจะต้องมิใช่เป็นการแบ่งตัวทรัพย์สินที่เป็นกรรมสิทธิ์รวมนั้นโดยตรงว่าผู้ใดเป็นเจ้าของส่วนใด เช่น จากตัวอย่างดังกล่าวข้างต้น ถ้า ก.ข.ค. ได้ตกลงแบ่งแยกที่ดินกันแล้ว หรือได้จดทะเบียนระบุส่วนไว้ว่า ก. เป็นเจ้าของที่ดินนั้น 1 ใน 5 ทางตอนเหนือของที่ดิน ข. เป็นเจ้าของที่ดิน 2 ใน 5 ทางตอนกลางและ ค. เป็นเจ้าของที่ดิน 2 ใน 5 ทางตอนใต้ ดังนั้น ก.ข.ค. มิใช่เป็นเจ้าของรวมหรือมีกรรมสิทธิ์รวมในที่ดินดังกล่าวอีกต่อไป ทั้งนี้ตามแนวคำพิพากษาศาลฎีกาที่ 289/2495

ความแตกต่างระหว่างระบบกรรมสิทธิ์อาคารชุดตามกฎหมายอาคารชุด กับระบบกรรมสิทธิ์ตามกฎหมายแพ่งก็คือระบบกรรมสิทธิ์อาคารชุดจะต้องมีการจดทะเบียนจัดตั้งและมุ่งเน้นที่ตัวอาคารเป็นสำคัญ โดยกำหนดให้แบ่งกรรมสิทธิ์ในอาคารออกเป็นส่วนๆ แต่ละส่วนประกอบด้วยกรรมสิทธิ์ในทรัพย์ส่วนบุคคลและกรรมสิทธิ์ในทรัพย์ส่วนกลาง ซึ่งมีลักษณะเหมือนกับการเอากรรมสิทธิ์เดี่ยวและกรรมสิทธิ์รวมมาผูกเข้าด้วยกันและจะแยกออกจากกันไม่ได้ ดังได้กล่าวไว้แล้วในเรื่องลักษณะของอาคารชุด ส่วนระบบกรรมสิทธิ์ตามกฎหมายแพ่งนั้นเป็นการกำหนดกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินโดยทั่วไป โดยไม่ต้องมีการจดทะเบียนจัดตั้ง ข้อแตกต่างที่สำคัญอีกอย่างหนึ่ง ได้แก่เรื่องข้อจำกัดอำนาจกรรมสิทธิ์และวิธีการจัดการทรัพย์สิน ซึ่งกฎหมายอาคารชุดได้กำหนดข้อจำกัดอำนาจกรรมสิทธิ์และวิธีการจัดอาคารชุดนั้นไว้โดยเฉพาะ เช่น การกำหนดว่ากรรมสิทธิ์ในห้องชุดจะแบ่งมิได้ การจัดการทรัพย์ส่วนกลางจะต้องกระทำโดยตั้งนิติบุคคลอาคารชุดนี้มาจัดการแทนเจ้าของร่วม เป็นต้น

สิทธิของเจ้าของห้องชุด

เจ้าของห้องชุดตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 ย่อมมีกรรมสิทธิ์ในทรัพย์ส่วนบุคคลที่เป็นของตน อันได้แก่ ตัวห้องชุดแต่ละห้องชุด และสิ่งปลูกสร้างอย่างอื่นที่จัดไว้ให้เป็นของเจ้าของห้องชุดแต่ละราย เช่น โรงเก็บรถยนต์ส่วนตัว เป็นต้น โดยที่เจ้าของห้องชุดแต่ละห้องชุดย่อมมีสิทธิใช้สอยทรัพย์ส่วนบุคคลของตนได้แต่ผู้เดียว และเจ้าของห้องชุดอื่นจะมาร่วมด้วยไม่ได้ รวมทั้งมีกรรมสิทธิ์ร่วมในทรัพย์ส่วนกลาง ได้แก่ ที่ดินซึ่งเป็นที่ตั้งของอาคารชุด ตัวอาคารชุดนอกจากส่วนที่เป็นห้องชุด เช่น ดาดฟ้า เสาเข็ม เหล่านี้ล้วนแต่เป็นทรัพย์ส่วนกลาง และที่ดินที่มีไว้เพื่อใช้หรือเพื่อประโยชน์ร่วมกันของเจ้าของร่วมทุกคน เช่น สระว่ายน้ำ สนามกีฬาส่วนรวม และทรัพย์สินอื่นที่มีไว้เพื่อใช้เพื่อประโยชน์ร่วมกัน เช่น ลิฟท์ บันได เป็นต้น

เจ้าของห้องชุด แม้จะเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินดังกล่าว แต่การใช้ทรัพย์ซึ่งหมายถึง การใช้ประโยชน์จากตัวทรัพย์นั้นโดยตรง และการใช้สิทธิเหนือทรัพย์นั้นด้วย จะถูกจำกัดโดยข้อกำหนดของกฎหมาย หรือข้อบังคับเพื่อวัตถุประสงค์แห่งการอยู่ร่วมกันของส่วนรวมในอาคารชุดนั้น โดยแยกพิจารณาตามประเภททรัพย์ได้ดังนี้

1. ทรัพย์ส่วนบุคคล ได้แก่ ห้องชุด และรวมถึงสิ่งปลูกสร้าง หรือที่ดินที่จัดไว้ให้เป็นของเจ้าของห้องชุดแต่ละรายด้วย (มาตรา 4) ทรัพย์ส่วนบุคคลเป็นกรรมสิทธิ์เฉพาะของเจ้าของห้องชุด เจ้าของห้องชุด จึงมีสิทธิใช้และจัดการทรัพย์ส่วนบุคคลของตนได้โดยเสรีเช่นเดียวกับเจ้าของตามกรรมสิทธิ์ แต่มีข้อจำกัดอยู่ว่าจะต้องไม่กระทำการใดๆ ต่อทรัพย์ส่วนบุคคลของตนอันอาจจะเป็นการกระทบกระเทือนต่อโครงสร้าง ความมั่นคง การป้องกันความเสียหายต่อตัวอาคาร หรือการอื่นตามที่กำหนดไว้ในข้อบังคับ (มาตรา 13 วรรคท้าย)

2. ทรัพย์ที่เป็นกรรมสิทธิ์รวม ได้แก่ พื้นห้องและผนังกันห้องที่แบ่งห้องชุดแต่ละห้องชุดออกจากกัน และหมายรวมถึงเพดานห้องซึ่งเป็นพื้นห้องของห้องชุด ที่อยู่ถัดขึ้นไปข้างบนด้วย ทรัพย์ดังกล่าวนี้เป็นกรรมสิทธิ์รวมระหว่างเจ้าของห้องชุดที่ถูกแบ่งแยกกัน การใช้สิทธิเกี่ยวกับทรัพย์ที่เป็นกรรมสิทธิ์รวม กฎหมายกำหนดว่า ให้เป็นไปตามข้อบังคับ (มาตรา 13

วรรค 2) อย่างไรก็ตาม ถ้าไม่มีข้อบังคับกำหนดไว้การใช้และการจัดการทรัพย์สินที่เป็นกรรมสิทธิ์รวมย่อมเป็นไปตามหลักกฎหมายกรรมสิทธิ์รวมในประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์กล่าวคือ เจ้าของรวมคนหนึ่งๆ ย่อมมีสิทธิใช้ทรัพย์สินที่เป็นกรรมสิทธิ์รวมได้ แต่การใช้นั้นจะต้องไม่ขัดต่อสิทธิของเจ้าของรวมคนอื่น และมีสิทธิจัดการร่วมกัน

3. ทรัพย์สินส่วนกลาง ได้แก่ ส่วนของอาคารชุดที่มีใช้ห้องชุด ที่ดินที่ตั้งอาคารชุด และที่ดินหรือทรัพย์สินอื่นที่มีไว้เพื่อใช้หรือเพื่อประโยชน์ร่วมกันสำหรับเจ้าของร่วม (มาตรา 4) คำว่า “ทรัพย์สินอื่นที่มีไว้เพื่อใช้หรือเพื่อประโยชน์ร่วมกัน” นั้นไม่จำกัดว่าต้องเป็นสิ่งทามทรัพย์สินเท่านั้น แต่รวมถึงสิ่งทามทรัพย์สินด้วย เช่น เครื่องมือและเครื่องใช้ที่มีไว้เพื่อใช้หรือเพื่อประโยชน์ร่วมกัน (มาตรา 15 (5)) ดังนั้น สิ่งทามทรัพย์สินจึงเป็นทรัพย์สินส่วนกลาง และเป็นส่วนหนึ่งในระบบกรรมสิทธิ์อาคารชุดได้

ทรัพย์สินส่วนกลางเป็นกรรมสิทธิ์ร่วมของเจ้าของห้องชุดทุกคนในอาคารชุดนั้น พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 กำหนดว่าการจัดการและการใช้ทรัพย์สินส่วนกลางให้เป็นไปตามพระราชบัญญัตินี้ และตามข้อบังคับ (มาตรา 17) ซึ่งแยกออกพิจารณาได้ดังนี้

ก. การใช้ทรัพย์สินส่วนกลาง หมายถึง การใช้ตัวทรัพย์สินโดยตรง เช่น การใช้ทางเดินร่วม การใช้ลิฟท์ขึ้นลง เป็นต้น ด้วบทในพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 ไม่ได้กำหนดเกี่ยวกับการใช้ทรัพย์สินส่วนกลางไว้โดยตรง เพราะการใช้ทรัพย์สินส่วนกลางมีรายละเอียดปลีกย่อยมาก และขึ้นอยู่กับลักษณะอาคารชุดแต่ละแห่ง ซึ่งย่อมแตกต่างกันทั้งในทางสังคมและประเพณีนิยมของผู้อาศัย ดังนั้น จึงเป็นหน้าที่ของเจ้าของห้องชุดในฐานะเจ้าของร่วมที่จะตกลงกันกำหนดเป็นข้อบังคับขึ้น ดังกล่าวโดยสรุปได้ว่า เจ้าของห้องชุดหรือเจ้าของร่วมมีสิทธิใช้ทรัพย์สินส่วนกลางได้ภายใต้ข้อบังคับที่กำหนดไว้

ข. การจัดการทรัพย์สินส่วนกลาง พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 ได้กำหนดให้นิติบุคคลอาคารชุดทำหน้าที่จัดการ และดูแลรักษาทรัพย์สินส่วนกลางแทนเจ้าของร่วมทั้งหมด ดังนั้นเจ้าของร่วมจึงไม่มีสิทธิที่จะเข้าจัดการทรัพย์สินส่วนกลางโดยตรงได้ คงมีแต่สิทธิจัดการโดยอ้อมกล่าวคือ การควบคุมครอบงำ การจัดการอีกชั้นหนึ่ง ได้แก่ สิทธิในการเข้าร่วมประชุมเจ้าของร่วมและออกเสียงลงมติจัดการในเรื่องต่างๆ รวมทั้งมีสิทธิได้รับแต่งตั้งเป็นกรรมการควบคุมการจัดการนิติบุคคลอาคารชุด ซึ่งขยายไปถึงคู่สมรสของเจ้าของร่วมด้วย มาตรา 38 (1))

สำหรับเรื่องที่เกี่ยวข้องกับสิทธิในการจำหน่ายจ่ายโอนกรรมสิทธิ์ในอาคารชุดนั้น พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 มิได้บัญญัติไว้โดยตรง แต่เจ้าของร่วมสามารถจะตกลงกันกำหนดไว้ในข้อบังคับได้ว่า ถ้าเจ้าของห้องชุดคนใดจะโอนกรรมสิทธิ์ในห้องชุดของตนให้บุคคลอื่น จะต้องได้รับความยินยอมจากคณะกรรมการหรือที่ประชุมเจ้าของร่วมก่อน ทั้งนี้เพื่อให้เจ้าของร่วมทั้งหลายได้มีโอกาสพิจารณาเลือกเฟ้นเพื่อนบ้านหรือสมาชิกที่ดีของอาคารชุดนั้น ซึ่งข้อกำหนดเช่นนี้ย่อมไม่ขัดต่อความสงบเรียบร้อย หรือศีลธรรมอันดีของประชาชน แต่อย่างไรก็ตาม จึงมีผลบังคับใช้ได้ อย่างไรก็ตามกฎหมายจำกัดว่ากรรมสิทธิ์ในห้องชุดจะแบ่งแยกมิได้ (มาตรา 12) กล่าวคือ เมื่อได้กำหนดแบ่งเป็นห้องชุดหนึ่งๆ แล้วต่อมาเจ้าของห้องชุดนั้นจะขอแบ่งแยกห้องชุด

ออกเป็นส่วนหรือหลายส่วนอีกไม่ได้¹ และเจ้าของห้องชุดจะแยกโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์ส่วนบุคคล หรือกรรมสิทธิ์ร่วมในทรัพย์ส่วนกลางเพียงอย่างใดอย่างหนึ่งให้ผู้อื่นก็ไม่ได้เช่นเดียวกัน เพราะเป็นการขัดกับเจตนารมณ์ของกฎหมาย อาคารชุดที่กำหนดให้เจ้าของห้องชุดต้องมีกรรมสิทธิ์ในทรัพย์ส่วนบุคคล และกรรมสิทธิ์ร่วมในทรัพย์ส่วนกลางพร้อมกันอยู่ตลอดเวลา (มาตรา 13) แต่การโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์ส่วนกลาง โดยไม่รวมถึงกรรมสิทธิ์ในทรัพย์ส่วนบุคคลด้วย อาจจะกระทำได้ในบางกรณี แต่ทั้งนี้จะต้องกระทำในนามของเจ้าของร่วมทั้งหมดเท่านั้น ได้แก่ การจำหน่ายทรัพย์ส่วนกลางที่เป็นอสังหาริมทรัพย์โดยมติที่ประชุมใหญ่ที่ได้รับคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนคะแนนเสียงของเจ้าของร่วมทั้งหมด ส่วนการจำหน่ายทรัพย์ส่วนกลางที่เป็นสังหาริมทรัพย์ กฎหมายมิได้กำหนดไว้โดยตรง แต่เห็นว่าย่อมกระทำได้เช่นกันโดยมติของที่ประชุมใหญ่ หรือตามที่กำหนดไว้ในข้อบังคับ

นอกจากสิทธิต่างๆ ของเจ้าของห้องชุดดังกล่าวมาข้างต้นนี้แล้ว หากมีการกระทำใด ๆ ที่เป็นการฝ่าฝืนบทบัญญัติของกฎหมาย หรือข้อบังคับที่กำหนดไว้จนทำให้เจ้าของห้องชุดต้องเสียหาย เจ้าของห้องชุดที่เสียหายนั้นย่อมมีสิทธิฟ้องร้องคดีต่อศาลได้ เช่น กรณีที่ประชุมใหญ่ลงมติโดยฝ่าฝืนข้อบังคับ หรือบทบัญญัติของกฎหมาย เจ้าของห้องชุดคนใดคนหนึ่งย่อมมีสิทธิร้องขอให้ศาลสั่งเพิกถอนมตินั้นเสียได้ สิทธิในเรื่องนี้เป็นสิทธิโดยทั่วไปแม้ในพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 จะมิได้กำหนดไว้โดยตรงก็ตาม เจ้าของห้องชุดย่อมสามารถกระทำได้เสมอสำหรับอายุความฟ้องร้องก็ต้องใช้อายุความทั่วไป ตามกฎหมายแพ่ง คือ 10 ปี เพราะไม่มีกฎหมายบัญญัติไว้เป็นอย่างอื่น

หน้าที่ของเจ้าของห้องชุด

หน้าที่ของเจ้าของห้องชุดที่พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 กำหนดไว้นั้นก็เหมือนกับหน้าที่ของเจ้าของห้องชุดตามกฎหมายของฝรั่งเศสและสหรัฐอเมริกา กล่าวคือ

เจ้าของห้องชุดมีหน้าที่ต้องชำระค่าใช้จ่ายร่วมกันตามอัตราส่วนของแต่ละคนที่กำหนดไว้ในข้อบังคับ ค่าใช้จ่ายบางอย่างกฎหมายกำหนดให้ต้องชำระล่วงหน้า ได้แก่ ค่าใช้จ่ายของนิติบุคคลอาคารชุด(มาตรา 40) (1)) ส่วนค่าใช้จ่ายร่วมอื่นๆ จะต้องชำระเมื่อใด ย่อมเป็นหน้าที่ของที่ประชุมเจ้าของร่วมจะตกลงกันเอง หรือกำหนดไว้ในข้อบังคับ

หน้าที่ของห้องชุดที่ต้องชำระค่าใช้จ่ายรวมดังกล่าวข้างต้น เป็นหน้าที่ที่กำหนดไว้ในพระราชบัญญัติอาคารชุดโดยตรง นอกจากนี้เจ้าของห้องชุดอาจต้องมีหน้าที่อย่างอื่น ๆ อีก ตามที่กำหนดไว้ในข้อบังคับหรือตามมติของที่ประชุมเจ้าของร่วม เช่น ข้อบังคับอาจจะกำหนดว่าเจ้าของห้องชุดทุกคนจะต้องดูแลรักษาความสะอาดส่วนกลางบริเวณหน้าห้องชุดของตนเป็นต้น หากเจ้าของห้องชุดไม่ปฏิบัติตามหน้าที่ของตนก็อาจถูกนิติบุคคลอาคารชุดฟ้องร้องให้ศาลบังคับคดีได้

(1) ต่างกับกรรมสิทธิ์ในที่ดินซึ่งเจ้าของกรรมสิทธิ์จะแบ่งแยกออกเป็นแปลงย่อย ๆ ก็แปลงก็ได้

การจัดตั้งนิติบุคคลอาคารชุด

อาคารชุดที่จดทะเบียนและได้รับหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุดแล้ว กฎหมายห้ามไม่ให้จดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับห้องชุดใดๆ จนกว่าจะได้จดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุดแล้ว เว้นแต่จะเป็นการจดทะเบียนโอนก่อนจำหน่ายที่พนักงานเจ้าหน้าที่ได้จัดแจ้งการจำหน่ายไว้ในหนังสือกรรมสิทธิ์ในห้องชุด หรือเป็นการโอนกรรมสิทธิ์ในห้องชุดทั้งหมดให้บุคคลคนเดียวหรือหลายคนโดยถือกรรมสิทธิ์ร่วม (มาตรา 20 วรรคหลัง) ดังนั้น ผู้ก่อตั้งอาคารชุด (เจ้าของโครงการ) จะโอนขายห้องชุดเป็นรายห้องให้ผู้อื่นก่อนจดทะเบียนตั้งนิติบุคคลอาคารชุดไม่ได้

วัตถุประสงค์ของการจัดตั้งนิติบุคคลอาคารชุดขึ้นก็เพื่อให้ทำหน้าที่จัดการและดูแลรักษาทรัพย์สินส่วนกลางแทนเจ้าของร่วมทั้งหมด กฎหมายกำหนดให้การตั้งนิติบุคคลอาคารชุดเป็นหน้าที่ของผู้โอนและผู้ขอรับโอนกรรมสิทธิ์ในห้องชุด ซึ่ง อาจจะมีเพียง 2 คน หรือหลายคนก็ได้ร่วมกันจัดตั้งขึ้น (มาตรา 31)

วิธีการจัดตั้งกระทำได้โดยการร่วมกันยื่นคำขอจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุดตามแบบ อ.ช. 3 ต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ ณ สำนักงานที่ดินหรือสำนักงานที่ดินสาขาแห่งท้องที่ที่อาคารชุดนั้นตั้งอยู่ แล้วแต่กรณีและต้องยื่นหลักฐานประกอบคำขอดังต่อไปนี้ด้วยคือ

1. หนังสือสำคัญการจดทะเบียนอาคารชุด
2. สำเนาข้อบังคับของนิติบุคคลอาคารชุดที่ขอจดทะเบียน
3. ชื่อและที่อยู่ของผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด พร้อมทั้งหลักฐานการแต่งตั้งผู้จัดการ ในกรณีที่นิติบุคคลเป็นผู้จัดการให้ระบุชื่อและที่อยู่ของบุคคลธรรมดา ซึ่งเป็นผู้ดำเนินการแทนนิติบุคคลในฐานะผู้จัดการ พร้อมกับแสดงหลักฐานการก่อตั้งนิติบุคคลนั้น เช่น หนังสือบริคณห์สนธิ ใบสำคัญแสดงการจดทะเบียนก่อตั้งนิติบุคคล หนังสือรับรองการให้อำนาจทำการแทนนิติบุคคล
4. ในกรณีที่นิติบุคคลอาคารชุดที่ขอจดทะเบียน มีคณะกรรมการควบคุมการจัดการ ผู้ยื่นคำขอจะต้องยื่นบัญชีรายชื่อคณะกรรมการควบคุมการจัดการ นิติบุคคลอาคารชุดนั้นด้วย

เมื่อพนักงานเจ้าหน้าที่ได้พิจารณาตรวจคำขอจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุด พร้อมทั้งหลักฐานต่างๆ และเห็นว่าถูกต้องครบถ้วนแล้วก็จะรับจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุด พร้อมทั้งออก “หนังสือสำคัญการจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุด” ให้ไว้เป็นหลักฐาน หลังจากนั้นผู้ก่อตั้งอาคารชุด (เจ้าของโครงการ) ก็สามารถโอนกรรมสิทธิ์ในห้องชุดให้ผู้ซื้อได้ แต่ถ้าห้องชุดนั้นติดจำนองจะต้องจัดการให้ปลอดจากจำนองก่อนสำหรับการโอนครั้งแรก (มาตรา 23) อนึ่ง การจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุด จะต้องประกาศในราชกิจจานุเบกษาด้วย (มาตรา 31 วรรค 2)

นิติบุคคลอาคารชุดเมื่อจดทะเบียนแล้วย่อมมีฐานะเป็นนิติบุคคลแยกต่างหากจากเจ้าของร่วม (มาตรา 33 วรรคแรก) จึงย่อมมีสิทธิและหน้าที่ต่างๆ ได้เหมือนบุคคลธรรมดา ทั้งนี้ ภายในขอบเขตของกฎหมาย และวัตถุประสงค์ของนิติบุคคลอาคารชุด คือ เพื่อจัดการและดูแลรักษาทรัพย์สินส่วนกลาง เว้นเสียแต่สิทธิและหน้าที่ซึ่งว่าโดยสภาพจะพึงมีพึงได้ เฉพาะแต่บุคคล

ธรรมดาเท่านั้น ดังนั้น นิติบุคคลอาคารชุดจึงมีอำนาจกระทำการใดๆ เพื่อประโยชน์ตามวัตถุประสงค์ดังกล่าว ทั้งนี้ ตามมติของเจ้าของร่วมภายใต้ข้อบังคับแห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด (มาตรา 33 วรรคหลัง) นอกจากนั้น นิติบุคคลอาคารชุดยังสามารถใช้สิทธิของเจ้าของร่วมครบไปถึงทรัพย์ส่วนกลางทั้งหมด ในการต่อสู้กับบุคคลภายนอกหรือเรียกร้องเอาทรัพย์สินคืนเพื่อประโยชน์ของเจ้าของร่วมทั้งหมดได้ด้วย (มาตรา 39)

ข้อบังคับนิติบุคคลอาคารชุด

ผู้จดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุดจะต้องร่วมกันจัดทำข้อบังคับนิติบุคคลอาคารชุดขึ้น และต้องยื่นสำเนาข้อบังคับไปพร้อมกับคำขอจดทะเบียนนิติบุคคล อาคารชุดด้วยดังได้กล่าวมาแล้ว

ข้อบังคับนิติบุคคลอาคารชุด (มาตรา 72) อย่างน้อยต้องมีสาระสำคัญดังต่อไปนี้

1. ชื่อนิติบุคคลอาคารชุดซึ่งต้องมีคำว่า “นิติบุคคลอาคารชุด” ไปด้วย
2. วัตถุประสงค์คือเพื่อจัดการและดูแลรักษาทรัพย์ส่วนกลาง
3. ที่ตั้งสำนักงานของนิติบุคคลอาคารชุด
4. จำนวนเงินค่าใช้จ่ายนิติบุคคลอาคารชุดที่เจ้าของร่วมต้องชำระล่วงหน้า
5. ทรัพย์สินส่วนกลางนอกจากที่บัญญัติไว้ในมาตรา 15 (ถ้ามี)
6. การจัดการทรัพย์ส่วนกลาง
7. การใช้ทรัพย์ส่วนบุคคลและทรัพย์ส่วนกลาง
8. อัตราส่วนที่เจ้าของร่วมแต่ละห้องชุดมีกรรมสิทธิ์ในทรัพย์ส่วนกลางตามที่ขอ

จดทะเบียนอาคารชุด

9. การเรียกประชุมใหญ่ และวิธีการเรียกประชุมใหญ่ของเจ้าของร่วม
10. อัตราส่วนค่าใช้จ่ายร่วมกันของเจ้าของร่วม
11. การแต่งตั้ง อำนาจหน้าที่ วาระการดำรงตำแหน่งและการพ้นจากตำแหน่ง

ของผู้จัดการ

12. ข้อความอื่นตามที่กำหนดในกฎกระทรวง

สาระสำคัญดังกล่าวข้างต้นนี้ เป็นเรื่องที่กฎหมายเห็นสมควรให้กำหนดไว้ในข้อบังคับ จึงใช้คำว่า “อย่างน้อยต้องมี” ดังนั้น ผู้จดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุดอาจจะระบุข้อกำหนดอื่นๆ ไว้ในข้อบังคับนอกเหนือจากนี้ก็ได้อีก เช่น เรื่องเกี่ยวกับกรรมการควบคุมการจัดการนิติบุคคลอาคารชุด หรือเรื่องเกี่ยวกับบัญชีการเงิน เป็นต้น

การแก้ไขเปลี่ยนแปลงข้อบังคับสามารถกระทำได้โดยมติของที่ประชุมเจ้าของร่วมได้รับคะแนนเสียงข้างมากของเจ้าของร่วมที่เข้าประชุม ยกเว้นการแก้ไขเปลี่ยนแปลงในเรื่องสำคัญได้แก่การแก้ไขเปลี่ยนแปลงอัตราส่วนค่าใช้จ่ายร่วม และการแก้ไขเปลี่ยนแปลงเกี่ยวกับการใช้หรือการจัดการทรัพย์ส่วนกลาง จะต้องได้รับคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนคะแนนเสียงของเจ้าของร่วมทั้งหมด (มาตรา 49 (1) (3)) การแก้ไขเปลี่ยนแปลงข้อบังคับจะ

ต้องนำไปยื่นขอจดทะเบียนเปลี่ยนแปลงข้อบังคับต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ตามแบบ อ.ช. 4 ด้วย และเมื่อพนักงานเจ้าหน้าที่รับจดทะเบียนแล้วการแก้ไขเปลี่ยนแปลงข้อบังคับจึงจะมีผลสมบูรณ์ (มาตรา 32 วรรคหลัง)

ผู้แทนของนิติบุคคลอาคารชุด

ผู้แทนของนิติบุคคลอาคารชุดตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 ได้แก่ ผู้จัดการ ทั้งนี้ ผู้จัดการไม่จำเป็นต้องเป็นเจ้าของร่วม และอาจจะแต่งตั้งจากบุคคลภายนอกก็ได้ และจะเป็นบุคคลธรรมดาหรือนิติบุคคลก็ได้เช่นกัน ถ้าเป็นนิติบุคคลให้แต่งตั้งบุคคลธรรมดาคนหนึ่งเป็นผู้ดำเนินการแทนนิติบุคคลในฐานะผู้จัดการ (มาตรา 35) การแต่งตั้งหรือถอดถอนผู้จัดการ จะต้องกระทำโดยมติที่ประชุมใหญ่ และจะต้องได้รับคะแนนเสียงเกินกึ่งหนึ่งของจำนวนคะแนนเสียงของเจ้าของร่วมทั้งหมด (มาตรา 48(27))

ตามกฎหมายผู้จัดการมีอำนาจหน้าที่ดังต่อไปนี้

1. ปฏิบัติการให้เป็นไปตามวัตถุประสงค์ของนิติบุคคลอาคารชุด หรือมติของที่ประชุมเจ้าของร่วม หรือคณะกรรมการควบคุมการจัดการนิติบุคคลอาคารชุด ทั้งนี้โดยไม่ขัดต่อข้อบังคับ
2. ในกรณีจำเป็นและรีบด่วน ผู้จัดการมีอำนาจโดยความริเริ่มของตนเองจัดการในกิจการเพื่อความปลอดภัยของอาคาร ดังเช่นวิญญูชนจะพึงรักษาและจัดการทรัพย์สินของตนเอง

คณะกรรมการควบคุมการจัดการนิติบุคคลอาคารชุด

ตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 ได้กำหนดให้มีผู้จัดการเป็นผู้แทนของนิติบุคคลอาคารชุด แต่ไม่ได้กำหนดข้อบังคับให้มีการจัดตั้งคณะกรรมการควบคุมการจัดการนิติบุคคลอาคารชุด ทั้งนี้ เป็นไปตามความต้องการของเจ้าของร่วมว่าจะเห็นสมควรจัดตั้งหรือไม่อย่างไรก็ตาม หากเจ้าของร่วมเห็นสมควรก็สามารถจัดให้มีได้โดยจะแต่งตั้งกรรมการได้ไม่เกิน 9 คน ส่วนการแต่งตั้งกรรมการ การกำหนดเกี่ยวกับวาระการดำรงตำแหน่ง การพ้นจากตำแหน่ง อำนาจหน้าที่ และการประชุมของคณะกรรมการเป็นอำนาจของที่ประชุมเจ้าของร่วมที่จะกระทำได้โดยมติที่ได้รับคะแนนเสียงข้างมากของเจ้าของร่วมที่เข้าประชุม (มาตรา 37)

บุคคลที่มีสิทธิได้รับการแต่งตั้งเป็นกรรมการควบคุมการจัดการนิติบุคคลอาคารชุด (มาตรา 38 ได้แก่

1. เจ้าของร่วม หรือคู่สมรสของเจ้าของร่วม
 2. ผู้แทนโดยชอบธรรม ผู้อนุบาลหรือผู้พิทักษ์ในกรณีที่เจ้าของร่วมเป็นผู้เยาว์ คนไร้ความสามารถ หรือคนเสมือนไร้ความสามารถแล้วแต่กรณี
 3. ผู้จัดการหรือผู้แทนอื่นของนิติบุคคลในกรณีที่นิติบุคคลเป็นเจ้าของ
- อนึ่ง การแต่งตั้งกรรมการควบคุมการจัดการนิติบุคคลอาคารชุด กฎหมายก็ไม่ได้กำหนดว่าต้องจดทะเบียนเช่นกัน การแต่งตั้งกรรมการก่อนจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุดก็ไม่

สามารถกระทำได้ ดังนั้นบัญชีรายชื่อคณะกรรมการควบคุมการจัดการนิติบุคคลอาคารชุดที่กฎกระทรวงมหาดไทยกำหนดให้ส่งพร้อมกับคำขอจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุดด้วย ถ้ามี ดังได้กล่าวไว้ในเรื่องการจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุดนั้น จึงเห็นว่าอาจไม่จำเป็นต้องมีก็ได้

การประชุมเจ้าของร่วม

การประชุมเจ้าของร่วมกฎหมายกำหนดว่าจะต้องจัดให้มีขึ้นครั้งแรกภายใน 6 เดือน นับแต่วันที่ได้จดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุดเรียกว่า “ประชุมใหญ่” และหลังจากนั้นจะต้องจัดให้มีการประชุมใหญ่ออย่างน้อยปีละหนึ่งครั้ง (มาตรา 42) ส่วนจะมากแค่ไหนกฎหมายไม่ได้กำหนด ดังนั้นเจ้าของร่วมจึงสามารถตกลงกันให้มีการประชุมใหญ่ทุกสัปดาห์หรือทุกเดือนก็ได้

อนึ่ง มีข้อสังเกตว่าการนัดเรียกประชุมนั้น กฎหมายมิได้ก

หน้าทีของใคร และวิธีการบอกกล่าวจะต้องทำอย่างไร เพียงแต่บัญญัติว่าจะต้องกำหนดไว้ในข้อบังคับเท่านั้น (มาตรา 32 (9)) โดยปกติทั่วไปย่อมกำหนดให้เป็นอำนาจหน้าที่ของผู้จัดการที่จะนัดเรียกประชุมและการบอกกล่าวอาจจะกระทำด้วยวาจา หรือส่งเป็นหนังสือด้วยมือก็ได้ เพราะเจ้าของร่วมเป็นผู้ที่อยู่อาศัยในอาคารชุดเดียวกัน ไม่จำเป็นต้องส่งทางไปรษณีย์ เว้นแต่เจ้าของร่วมจะได้แจ้งไว้เป็นพิเศษว่าการบอกกล่าวนัดประชุมจะต้องส่งให้คนทราบ ณ ที่อยู่ที่กำหนดไว้ทั้งนี้เพราะเจ้าของร่วมบางคนอาจจะไม่ได้อยู่อาศัยในอาคารชุดนั้นด้วยตนเองก็ได้ อย่างไรก็ตามการบอกกล่าวนัดประชุมจะต้องกระทำต่อเจ้าของร่วมทุกคน ยกเว้นในกรณีสุดวิสัย เช่น ไม่ทราบว่าเจ้าของร่วมเป็นใครหรืออยู่ที่ไหน เป็นต้น และจะต้องบอกกล่าวให้เจ้าของร่วมได้ทราบล่วงหน้าพอสมควรด้วย

สำหรับองค์ประชุมใหญ่จะต้องประกอบด้วยเจ้าของร่วมที่เจ้าประชุมด้วยตนเองหรือมอบฉันทะให้ผู้อื่นเข้าประชุมแทน ซึ่งมีคะแนนเสียงรวมกันไม่น้อยกว่า 1 ใน 3 ของจำนวนคะแนนเสียงของเจ้าของร่วมทั้งหมด (มาตรา 43) อนึ่ง ผู้รับมอบฉันทะคนหนึ่งจะรับมอบฉันทะให้เข้าประชุมแทนเจ้าของร่วมในการประชุมครั้งหนึ่ง ๆ เกินกว่าสามรายไม่ได้ (มาตรา 47) ดังนั้นหากผู้รับมอบฉันทะคนหนึ่งได้รับมอบฉันทะเกินกว่าสามรายก็นับคะแนนเสียงที่จะเป็นองค์ประชุมได้เพียงสามรายเท่านั้น

มติที่ประชุมเจ้าของร่วม

มติที่ประชุมเจ้าของร่วมตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 แบ่งออกได้ดังนี้

1. มติที่ต้องได้รับคะแนนเสียงเกินกึ่งหนึ่งของจำนวนคะแนนเสียงของเจ้าของร่วมทั้งหมด (มาตรา 48) ได้แก่
 - ก. การอนุญาตให้เจ้าของร่วมคนใดคนหนึ่งทำการก่อสร้างต่อเติมที่มีผลต่อทรัพย์สินส่วนกลาง หรือลักษณะภายนอกของอาคารโดยผู้ต่อเติมเป็นผู้ออกค่าใช้จ่ายเอง
 - ข. การแต่งตั้งหรือถอดถอนผู้จัดการ
 - ค. การกำหนดกิจการที่ผู้จัดการมีอำนาจมอบหมายให้ผู้อื่นทำการแทนได้

ง. การก่อสร้างหรือซ่อมแซมอาคารชุดที่เสียหายทั้งหมดหรือเสียหายบางส่วนแต่เกินครึ่งหนึ่งของจำนวนห้องชุดทั้งหมด (มาตรา 50 วรรคแรก)

ถ้าเจ้าของร่วมมาประชุมมีจำนวนไม่พอที่จะถือเป็นเสียงข้างมากตามที่กำหนดไว้ นี้ กฎหมายกำหนดให้เรียกประชุมใหม่ภายในสิบห้าวัน นับแต่วันที่เรียกประชุมครั้งก่อน และการประชุมครั้งใหม่นี้ให้ออกเสียงลงมติตามจำนวนคะแนนเสียงข้างมากของผู้เข้าประชุม (มาตรา 48 วรรคหลัง) ข้อสังเกตเกี่ยวกับข้อยกเว้นดังกล่าวนี้ ก็คือ เจ้าของร่วมที่มาประชุมในครั้งแรกนั้น ต้องมีคะแนนเสียงรวมกันไม่เกินกึ่งหนึ่งของจำนวนคะแนนเสียงของเจ้าของร่วมทั้งหมด ซึ่งแม้ทุกคนจะออกเสียงเป็นเอกฉันท์ก็ไม่สามารถทำให้เป็นมติดังกล่าวข้างต้นได้ จึงจะเข้าข้อยกเว้นนี้ ถ้าในการประชุมครั้งแรกมีเจ้าของร่วมมาเข้าประชุมมีจำนวนพอที่จะถือเป็นเสียงข้างมาได้ แต่เมื่อลงมติแล้วไม่ได้คะแนนเสียงเกินกึ่งหนึ่งของจำนวนคะแนนเสียงของเจ้าของร่วมทั้งหมด เรื่องที่ขอมตินั้นก็ตกไปไม่สามารถจะใช้ข้อยกเว้นนี้ได้

นอกจากนั้นในการประชุมครั้งหลังจะต้องครบเป็นองค์ประชุมตามที่กฎหมายกำหนดไว้ด้วย มิฉะนั้นจะกลายเป็นการประชุมที่ไม่ชอบ อย่างไรก็ตาม ดูเหมือนข้อยกเว้นนี้ได้ข้ามขั้นตอนที่เหมาะสมไปส่วนหนึ่ง กล่าวคือในการประชุมครั้งหลังนั้นควรพิจารณาว่า เจ้าของร่วมมาประชุมมีจำนวนพอที่จะถือเป็นเสียงข้างมากตามที่กำหนดไว้ข้างต้นได้หรือไม่ หากมีจำนวนพอก็ควรใช้มติเสียงข้างมากของผู้เข้าประชุมตามข้อยกเว้นนี้ ซึ่งเห็นว่ามันจะเหมาะสมและตรงกับเจตนารมณ์ของกฎหมายที่กำหนดเกี่ยวกับมติที่ประชุมไว้ดังกล่าวมากกว่าเช่นเดียวกับหลักการที่กำหนดไว้ในกฎหมายสหกรณ์

2. มติที่ต้องได้รับคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนคะแนนเสียงของเจ้าของร่วมทั้งหมด (มาตรา 49) ได้แก่

ก. การแก้ไขเปลี่ยนแปลงอัตราส่วนค่าใช้จ่ายร่วมกันที่กำหนดไว้ในข้อบังคับ
ข. การซื้ออสังหาริมทรัพย์หรือรับหรือการให้อสังหาริมทรัพย์ซึ่งมีค่าการติดพันเป็นทรัพย์สินส่วนกลาง

ค. การแก้ไขเพิ่มเติมข้อบังคับเกี่ยวกับการใช้หรือการจัดการทรัพย์สินส่วนกลาง
ง. การก่อสร้างอันเป็นการเปลี่ยนแปลงเพิ่มเติม หรือปรับปรุงทรัพย์สินส่วนกลาง นอกจากที่กำหนดไว้ในข้อบังคับ

จ. การจำหน่ายทรัพย์สินส่วนกลางที่เป็นอสังหาริมทรัพย์
สำหรับมติดังข้อ 2 นี้ ไม่มีข้อยกเว้นกำหนดไว้เหมือนกับมติดังข้อ 1 ดังนั้น หากการประชุมมีจำนวนคะแนนเสียงไม่พอที่จะลงเป็นมติได้ก็ต้องเรียกประชุมใหม่และใช้มติเหมือนเดิม

3. มติที่ต้องได้รับคะแนนเสียงเป็นเอกฉันท์จากเจ้าของร่วมทุกคน ได้แก่การเลิกอาคารชุด (มาตรา 51 (2))

4. มติในเรื่องอื่นๆ นอกจากที่กล่าวไว้ในข้อ 1 ถึงข้อ 3 จะต้องได้รับคะแนนเสียงข้างมากของเจ้าของร่วมที่เข้าประชุม (มาตรา 44) แต่ทั้งนี้ เจ้าของร่วมอาจจะตกลงกัน

กำหนดไว้ในข้อบังคับว่ามติในเรื่องใดจะต้องได้รับคะแนนเสียงเกินกว่าที่กำหนดไว้นี้ก็ได้อีกกฎหมายมิได้ห้ามไว้

มติที่ประชุมที่กล่าวมาข้างต้นนี้ หมายถึง มติที่ประชุมใหญ่ที่เจ้าของร่วมทุกคนมีสิทธิออกเสียงลงคะแนนได้ นอกจากนี้ยังมีกรณีพิเศษอีก 2 กรณีที่กฎหมายกำหนดให้เจ้าของร่วมที่มีส่วนเกี่ยวข้องโดยตรงเท่านั้นจึงจะมีสิทธิออกเสียงลงคะแนนได้ ได้แก่

ก. กรณีที่มีข้อบังคับกำหนดให้เจ้าของร่วมเพียงบางคนต้องเสียค่าใช้จ่ายในการใด โดยเฉพาะกฎหมายกำหนดให้เจ้าของร่วมเหล่านี้เท่านั้นมีส่วนออกเสียงในมติที่เกี่ยวกับค่าใช้จ่ายในการนั้น โดยแต่ละคนมีคะแนนเสียงตามอัตราส่วนแห่งประโยชน์ที่มีต่อห้องชุดของตน (มาตรา 46)

ข. กรณีที่อาคารชุดเสียหายเป็นบางส่วนแต่น้อยกว่าครึ่งหนึ่งของจำนวนห้องชุดทั้งหมด กฎหมายกำหนดให้เจ้าของห้องชุดที่เสียหายเท่านั้นมีสิทธิออกเสียงว่าจะก่อสร้างหรือซ่อมแซมชั้นใหม่ มตินั้นจะต้องได้รับคะแนนเสียงข้างมากของเจ้าของห้องชุดที่เสียหาย (มาตรา 50 วรรค 2) ส่วนเจ้าของชุดคนอื่นที่ห้องชุดของตนไม่ได้เสียหาย ไม่มีสิทธิออกเสียงแม้ว่าตนจะต้องร่วมเฉลี่ยออกค่าใช้จ่ายในการก่อสร้างหรือซ่อมแซมส่วนที่เป็นทรัพย์สินส่วนกลางด้วยก็ตาม

การกำหนดคะแนนเสียงของเจ้าของร่วมแต่ละคนในที่ประชุม กฎหมายให้ถือตามอัตราส่วนที่เจ้าของร่วมผู้นั้นมีกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนกลาง (มาตรา 45 วรรคแรก) ยกเว้นกรณีพิเศษตามข้อ ก. ดังกล่าวข้างต้นที่กำหนดตามอัตราส่วนแห่งประโยชน์ที่มีต่อห้องชุด ทั้งนี้โดยไม่แยกว่าเป็นการลงคะแนนลับหรือโดยเปิดเผย แต่ถ้าเจ้าของร่วมคนหนึ่งมีคะแนนเสียงเกินกว่าครึ่งหนึ่งของจำนวนคะแนนเสียงทั้งหมดให้ลดจำนวนคะแนนเสียงขอผู้นั้นลงมาเหลือเท่ากับจำนวนคะแนนเสียงของบรรดาเจ้าของร่วมคนอื่น ๆ ถ้าร่วมกันก็ไม่ทำให้คะแนนเสียงลดลง (มาตรา 45 วรรคหลัง) ทั้งนี้ เพื่อป้องกันมิให้เจ้าของอาคารชุดที่มีคะแนนเสียงเกินกว่าครึ่งหนึ่งของจำนวนคะแนนเสียงทั้งหมดนั้นลงมติจัดการในเรื่องต่างๆ ตามความพอใจของตนเอง ซึ่งอาจเกิดความไม่เป็นธรรมแก่เจ้าของร่วมคนอื่น ๆ ได้

ค่าใช้จ่ายร่วม

ค่าใช้จ่ายร่วมตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.2522 แบ่งออกได้เป็น 2 ประเภทคือ

1. ค่าใช้จ่ายที่เกิดจากบริการส่วนรวม เช่น ค่าไฟฟ้า และน้ำประปาส่วนกลาง ค่าจ้างขนขยะส่วนกลาง เป็นต้น และค่าใช้จ่ายที่เกิดจากเครื่องมือเครื่องใช้ที่มีไว้เพื่อประโยชน์ร่วมกัน เช่น ค่าไฟฟ้าจากการใช้ลิฟท์ ค่าโทรศัพท์ เป็นต้น ค่าใช้จ่ายประเภทนี้เจ้าของร่วมต้องร่วมกันออกตามส่วนแห่งประโยชน์ที่มีต่อห้องชุดแต่ละห้อง ทั้งนี้ ตามที่กำหนดไว้ในข้อบังคับ (มาตรา 18 วรรคแรก) ตัวอย่างเช่น ในอาคารชุดที่ใช้ลิฟท์ ค่าไฟฟ้าที่เกิดขึ้นจากการใช้ลิฟท์เป็นค่าใช้จ่ายที่เกิดจากเครื่องมือใช้ที่มีไว้เพื่อประโยชน์ร่วมกัน เจ้าของห้องชุดที่อยู่ชั้นบนย่อมใช้ประโยชน์จากลิฟท์มากกว่าเจ้าของห้องชุดที่อยู่ชั้นล่าง ดังนั้นเจ้าของห้องชุดที่อยู่ชั้นบนจึงควรต้องออกค่าไฟฟ้ามากกว่าเจ้าของห้องชุดที่อยู่ชั้นล่าง ทั้งนี้ ย่อมแล้วแต่จะตกลงกันเองและกำหนดไว้ในข้อบังคับ

2. ค่าใช้จ่ายที่เป็นค่าภาษีอากรและค่าใช้จ่ายที่เกิดจากการดูแลรักษาและการดำเนินการเกี่ยวกับทรัพย์สินส่วนกลาง เช่น ค่าดูแลรักษาความสะอาดทรัพย์สินส่วนกลาง เงินเดือนผู้จัดการและพนักงาน ค่าใช้จ่ายต่างๆ ของนิติบุคคลอาคารชุด เป็นต้น ค่าใช้จ่ายประเภทนี้เจ้าของร่วมจะต้องร่วมกันออกตามอัตราส่วนที่เจ้าของร่วมแต่ละคนมีกรรมสิทธิ์ใช้ทรัพย์สินส่วนกลาง (มาตรา 18 วรรคหลัง)

การจัดเก็บค่าใช้จ่ายร่วม

การจัดเก็บค่าใช้จ่ายร่วมในอาคารชุด เป็นหน้าที่ของนิติบุคคลอาคารชุด โดยผู้จัดการ จะต้องจัดการคำนวณและเรียกเก็บจากเจ้าของร่วมตามอัตราส่วนของแต่ละคน ทั้งนี้ กฎหมายได้บัญญัติให้เจ้าของร่วมชำระเงินให้แก่นิติบุคคลอาคารชุดเพื่อดำเนินกิจการของนิติบุคคลอาคารชุด (มาตรา 40) ดังต่อไปนี้

1. เงินค่าใช้จ่ายของนิติบุคคลอาคารชุดที่เจ้าของแต่ละห้องชุดจะต้องชำระล่วงหน้า
2. เงินทุนเมื่อเริ่มต้นกระทำการอย่างใดอย่างหนึ่ง ตามข้อบังคับหรือตามมติของที่ประชุมใหญ่
3. เงินอื่นๆ เพื่อปฏิบัติตามมติของที่ประชุมใหญ่ภายใต้เงื่อนไข ซึ่งที่ประชุมใหญ่กำหนด

อนึ่ง มีข้อสังเกตเกี่ยวกับค่าใช้จ่ายของนิติบุคคลอาคารชุดคือ นิติบุคคลอาคารชุดนั้นตั้งขึ้นและมีวัตถุประสงค์เพื่อจัดการและดูแลรักษาทรัพย์สินส่วนกลาง ดังนั้นเงินค่าใช้จ่ายของนิติบุคคลอาคารชุด เช่น เงินเดือนผู้จัดการ เงินเดือนพนักงาน ค่าไฟฟ้า ค่าน้ำประปา ค่าโทรศัพท์ ค่าใช้จ่ายเบ็ดเตล็ดสำนักงาน และค่าใช้จ่ายอื่นๆ ในทำนองเดียวกันซึ่งเกี่ยวกับการดำเนินการเกี่ยวกับทรัพย์สินส่วนกลางทั้งสิ้น และเป็นค่าใช้จ่ายร่วมประเภทที่ผู้เป็นเจ้าของร่วมจะต้องจ่ายตามอัตราส่วนที่เจ้าของร่วมผู้นั้นมีกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนกลางดังกล่าวมาแล้ว ในเรื่องค่าใช้จ่ายร่วม และข้อสังเกตอีกประการหนึ่งคือ เงินค่าใช้จ่ายของนิติบุคคลอาคารชุดนี้ กฎหมายกำหนดให้ต้องจ่ายล่วงหน้า ทั้งนี้ เพราะเมื่อเริ่มต้นจดทะเบียนในครั้งแรกนิติบุคคลอาคารชุดไม่มีทรัพย์สินใดๆ เป็นของตนเองเลยหากไม่กำหนดให้เจ้าของร่วมต้องจ่ายเงินล่วงหน้าแล้วก็อาจจะมีปัญหา เพราะนิติบุคคลอาคารชุดอาจไม่มีเงินทุนที่จะดำเนินการใดๆ ก็ได้

ในกรณีที่เจ้าของร่วมคนใดผิดนัดชำระเงินค่าใช้จ่ายร่วม เจ้าของร่วมคนนั้นก็อาจต้องเสียดอกเบี้ยตามที่กำหนดไว้ในข้อบังคับ หรือตามมติที่ประชุมใหญ่ด้วย และนิติบุคคลอาคารชุดมีสิทธิ์ฟ้องร้องให้ศาลบังคับคดีได้โดยกฎหมายได้วางหลักประกันการเรียกเก็บค่าใช้จ่ายร่วมไว้ ดังต่อไปนี้

1. นิติบุคคลอาคารชุดมีสิทธิเกี่ยวกับค่าใช้จ่ายที่เกิดจากการบริการส่วนรวม และที่เกิดจากเครื่องมือ เครื่องใช้ ที่มีไว้เพื่อประโยชน์ร่วมกัน ในลำดับเดียวกับบุริมสิทธิในมูลเช่า อสังหาริมทรัพย์ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 259 (1) และมีอยู่เหนือสิทธิอสังหาริมทรัพย์ที่เจ้าของห้องชุดนั้นนำมาไว้ในห้องชุดของตน

2. นิติบุคคลอาคารชุดมีบุริมสิทธิ์เกี่ยวกับค่าภาษีอากรและค่าใช้จ่ายที่เกิดจากการดูแลรักษาและการดำเนินการเกี่ยวกับทรัพย์สินส่วนกลางในลำดับเดียวกับบุริมสิทธิ์ในการรักษาอสังหาริมทรัพย์ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 273 (1) และมีอยู่เหนือทรัพย์สินส่วนบุคคลของแต่ละเจ้าของห้องชุด บุริมสิทธิ์ตามข้อนี้ถ้าผู้จัดการได้ส่งรายการหนี้ต่อพนักงานเจ้าหน้าที่แล้ว ให้ถือว่าอยู่ในลำดับก่อนจำนอง (มาตรา 41)

นอกจากนี้ในกรณีที่เจ้าของห้องชุดประสงค์จะจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ในห้องชุดให้บุคคลอื่น เจ้าของห้องชุดนั้นจะต้องนำหนังสือรับรองรายการหนี้ค่าใช้จ่ายร่วมจากผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดไปแสดงต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ด้วย และจะจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ได้ก็ต่อเมื่อมีการชำระหนี้ที่ครบถ้วนแล้ว (มาตรา 29 วรรค 2) ทั้งนี้ เพื่อให้เจ้าของห้องชุดผู้มีหนี้ติดค้างกับนิติบุคคลอาคารชุด ต่อไป มิฉะนั้น นิติบุคคลอาคารชุดจะต้องลำบากในการติดตามหนี้ที่ค้างชำระ

ข้อสังเกตบางประการเกี่ยวกับค่าใช้จ่ายร่วม

1. การกำหนดให้การแก้ไขเปลี่ยนแปลงอัตราส่วนค่าใช้จ่ายที่กำหนดไว้ในข้อบังคับ จะกระทำได้ก็โดยที่ประชุมใหญ่ และจะต้องได้รับมติด้วยคะแนน 3 ใน 4 ของจำนวนคะแนนเสียงของเจ้าของร่วมทั้งหมด ตามมาตรา 49 (1) ซึ่งเหมาะสมสำหรับการแก้ไขเปลี่ยนแปลงอัตราส่วนค่าใช้จ่ายร่วมในกรณีปกติทั่วไป แต่มีกรณีพิเศษซึ่งเมื่อเกิดขึ้นแล้ว อัตราส่วนค่าใช้จ่ายร่วมจะต้องถูกเปลี่ยนแปลงไป ได้แก่ กรณีอาคารชุดถูกเวนคืนบางส่วนตามมาตรา 34 และกรณีอาคารชุดเสียหายบางส่วน โดยเจ้าของร่วมมีมติไม่ก่อสร้างขึ้น ตามมาตรา 50 วรรค 5 ซึ่งกรณีดังกล่าวนี้จำเป็นจะต้องปรับอัตราส่วนค่าใช้จ่ายร่วมโดยอัตโนมัติ เช่น อาคารชุดแห่งหนึ่งประกอบด้วยห้องชุด 100 หน่วย และอัตราส่วนค่าใช้จ่ายร่วมของเจ้าของห้องชุดแต่ละคนกำหนดไว้เท่ากันหมด คือ 1 ใน 100 หน่วย ต่อมาเมื่ออาคารชุดแห่งนี้ถูกเวนคืนไปบางส่วนโดยเจ้าของร่วมมีมติไม่ก่อสร้างขึ้นใหม่ สมมติว่าเหลือห้องชุดเพียง 50 หน่วย อัตราส่วนค่าใช้จ่ายร่วมจะต้องเปลี่ยนแปลงไปเป็น 1 ใน 50 ส่วนทันที ซึ่งกรณีเช่นนี้ไม่จำเป็นต้องให้ที่ประชุมใหม่ลงมติ และเชื่อเรื่องที่เห็นได้ชัดแจ้งแล้วว่าจะต้องเปลี่ยนแปลงแก้ไขอัตราส่วนค่าใช้จ่ายร่วมที่กำหนดไว้ในข้อบังคับ ซึ่งทำให้เกิดความยุ่งยากในทางปฏิบัติ

2. บุริมสิทธิ์เกี่ยวกับค่าใช้จ่ายร่วมที่กำหนดไว้ในมาตรา 41 วรรคหลังว่า “บุริมสิทธิ์ตาม (2) ถ้าผู้จัดการได้ส่งรายการหนี้ต่อพนักงานเจ้าหน้าที่แล้ว ให้ถือว่าอยู่ในลำดับก่อนจำนอง” โดยไม่ได้รับระบุว่า การส่งรายการหนี้ที่นั้นจะต้องส่งเมื่อใด ซึ่งหมายความว่า ถ้าผู้จัดการได้ส่งรายการหนี้ต่อพนักงานเจ้าหน้าที่แล้วหนี้ค่าใช้จ่ายทั้งหลายตามมาตรา 18 วรรค 2 คือ ค่าภาษีอากรและค่าใช้จ่ายที่เกิดจากการดูแลรักษา และการดำเนินการเกี่ยวกับทรัพย์สินส่วนกลางสามารถจะเรียกชำระหนี้เอาจากห้องชุดได้ก่อนที่เจ้าหนี้จะจำนองเสมอเช่นเดียวกับบุริมสิทธิ์ในมูลรักษาอสังหาริมทรัพย์ ที่ได้จดทะเบียนไว้ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 287 โดยไม่ต้องพิจารณาว่าการส่งรายการหนี้หรือการจดทะเบียนจำนองอย่างไรจะเกิดขึ้นก่อนกัน ซึ่งผลดังกล่าวนี้เองทำให้ปัจจุบันนี้สถาบันการเงินต่างๆ ไม่ยอมรับการจำนองห้องชุดเป็นประกันหนี้ ทั้งนี้

เพราะเห็นว่าหลักประกันคือ ห้องชุดมีมูลค่าไม่แน่นอน แม้ว่าจะจดทะเบียนจำนองไว้ก่อนแล้วก็ตาม ก็อาจมีหนี้บุริมสิทธิที่บังคับได้ก่อนจำนองตามมาตรา 41 วรรคหลัง เกิดขึ้นเมื่อใดก็ได้ นอกจากนั้นรายการหนี้ที่ผู้จัดการส่งไว้กับพนักงานเจ้าหน้าที่ก็ไม่แน่นอนว่าจะถูกต้องเสมอไป เจ้าของห้องชุดที่เป็นลูกหนี้อาจจะมีข้อโต้แย้งอย่างไรก็ได้ เพราะรายการหนี้นั้นไม่ได้ระบุว่า จะต้องได้รับการรับรองจากเจ้าของห้องชุดผู้เป็นลูกหนี้ หรือผ่านการตรวจสอบของผู้สอบบัญชีรับอนุญาตก่อน

การจัดการในกรณีอาคารชุดถูกเวนคืนบางส่วน

อาคารชุดที่ก่อตั้งขึ้นอาจถูกเวนคืนตามกฎหมายว่าด้วยการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งเป็นอำนาจรัฐที่กระทำได้เมื่อมีความจำเป็นเพื่อประโยชน์ของประชาชนโดยส่วนรวม โดยที่อาคารชุดอาจถูกเวนคืนทั้งหมด หรือถูกเวนคืนบางส่วนก็ได้ ถ้าถูกเวนคืนทั้งหมดก็มีผลทำให้อาคารชุดนั้นต้องเลิกไป ซึ่งจะกล่าวถึงในเรื่องการเลิกอาคารชุดต่อไป

ถ้าอาคารชุดถูกเวนคืนบางส่วนเจ้าของร่วมที่ถูกเวนคืนห้องชุดจะหมดสิทธิในทรัพย์สินส่วนกลางที่เหลือจากการถูกเวนคืน แต่มีสิทธิได้รับชดใช้ราคาโดยนิติบุคคลอาคารชุด ต้องจัดการให้เจ้าของร่วมที่ไม่ถูกเวนคืนห้องชุดร่วมกันชดใช้ราคาให้แก่เจ้าของร่วมที่หมดสิทธิไปตามอัตราส่วนที่เจ้าของร่วมแต่ละคนมีกรรมสิทธิในทรัพย์สินส่วนกลาง และหนี้เพื่อชดใช้ราคาดังกล่าวนี้จะมีบุริมสิทธิเหนือทรัพย์สินส่วนบุคคลของเจ้าของห้องชุดซึ่งไม่ถูกเวนคืนเช่นเดียวกับหนี้ค่าภาษีอากร และค่าใช้จ่ายที่เกิดจากการดูแลรักษาและการดำเนินการเกี่ยวกับทรัพย์สินส่วนกลางดังกล่าวมาแล้วในเรื่องค่าใช้จ่ายร่วม ทั้งนี้ เพื่อประโยชน์ในการชดใช้ราคาให้แก่เจ้าของร่วมที่หมดสิทธิไปนั้น (มาตรา 34)

อนึ่ง มีข้อสังเกตเกี่ยวกับกรณีอาคารชุดถูกเวนคืนบางส่วนดังกล่าวข้างต้นนี้ ก็คือคำว่า “บางส่วน” มีความหมายรวมถึงการถูกเวนคืนบางส่วนที่เป็นอาคารทั้งหลายในกรณีที่อาคารชุดประกอบด้วยอาคารหลาย ๆ หลังด้วย

การจัดการในกรณีอาคารชุดเสียหาย

การจัดการในกรณีอาคารชุดเสียหายตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 แบ่งออกเป็น 2 กรณี คือ

1. ในกรณีที่อาคารชุดเสียหายบางส่วนแต่น้อยกว่าครึ่งหนึ่งของจำนวนห้องชุดทั้งหมด ถ้าส่วนใหญ่ของเจ้าของห้องชุดที่เสียหายมีมติให้ก่อสร้างหรือซ่อมแซมชั้นใหม่ นิติบุคคลอาคารชุดจะต้องจัดการก่อสร้างหรือซ่อมแซมอาคารชุดส่วนที่เสียหายนั้นให้คืนดีดั้งเดิม

2. ในกรณีที่อาคารชุดเสียหายบางส่วนแต่เกินครึ่งหนึ่งของจำนวนห้องชุดทั้งหมดหรือเสียหายทั้งหมด ถ้าเจ้าของร่วมมีมติโดยคะแนนเสียงเกินครึ่งหนึ่งของจำนวนคะแนนเสียงเจ้าของร่วมทั้งหมดให้ก่อสร้างหรือซ่อมแซมชั้นใหม่ นิติบุคคลอาคารชุดจะต้องจัดการก่อสร้างหรือซ่อมแซมอาคารชุดที่เสียหายนั้นให้คืนดีดั้งเดิม

การเลิกอาคารชุด

การก่อตั้งอาคารชุดต้องกระทำโดยการจดทะเบียนอาคารชุด ในทางกลับกันการเลิกอาคารชุดก็ต้องมีการจดทะเบียนเลิกอาคารชุดเช่นกัน เพื่อเป็นหลักฐานราชการให้ประชาชนตรวจสอบได้ อาคารชุดที่ได้จดทะเบียนไว้แล้วอาจจะเลิกได้ด้วยเหตุ 4 ประการ (มาตรา 51) ดังต่อไปนี้

1. การเลิกอาคารชุดก่อนจดทะเบียน นิติบุคคลอาคารชุด เพราะผู้จดทะเบียนอาคารชุดหรือผู้รับโอนกรรมสิทธิ์ในห้องชุดทั้งหมดประสงค์จะเลิกอาคารชุด
2. การเลิกอาคารชุดเพราะเจ้าของร่วมมีมติเป็นเอกฉันท์ให้เลิกอาคารชุด
3. การเลิกอาคารชุดเพราะอาคารชุดเสียหายทั้งหมด และเจ้าของร่วมมีมติไม่ก่อสร้างขึ้นใหม่
4. การเลิกอาคารชุดเพราะอาคารชุดถูกเวนคืนทั้งหมดตามกฎหมายว่าด้วยการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์

การเลิกอาคารชุดในกรณีที่ 1 สามารถกระทำได้โดยผู้จดทะเบียนอาคารชุดหรือผู้รับโอนกรรมสิทธิ์ในห้องชุดทั้งหมดแล้วแต่กรณี ยื่นขอจดทะเบียนเลิกอาคารชุดตามแบบ อ.ช. 19 ต่อพนักงานเจ้าหน้าที่พร้อมทั้งแนบหนังสือสำคัญการจดทะเบียนอาคารชุด และหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุดทั้งหมดในอาคารชุดนั้นไปพร้อมกับคำขอด้วย เมื่อพนักงานเจ้าหน้าที่พิจารณาเห็นว่าเป็นการถูกต้องแล้ว ก็จะรับจดทะเบียนเลิกอาคารชุดและประกาศการจดทะเบียนเลิกอาคารชุดในราชกิจจานุเบกษาต่อไป (มาตรา 52)

สำหรับการเลิกอาคารชุดในกรณีที่ 2 และกรณีที่ 3 นั้น จะต้องมีการประชุมเจ้าของร่วมก่อน เมื่อเจ้าของร่วมมีมติให้เลิกอาคารชุด และไม่ก่อสร้างอาคารชุดขึ้นใหม่ แต่ละห้องชุดนั้นย่อมเป็นอันยกเลิกโดยอัตโนมัติที่ดินจะถูกนำมาใช้เป็นหลักฐานแสดงกรรมสิทธิ์และจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมต่อไปเหมือนกับก่อนจดทะเบียนเป็นอาคารชุด

การจดทะเบียนเลิกอาคารชุดภายหลังที่ได้จดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุดแล้วยังมีอีกประการหนึ่งคือ มีผลทำให้นิติบุคคลอาคารชุดเลิกไปด้วยในเวลาเดียวกัน และที่ประชุมเจ้าของร่วมจะต้องตั้งผู้ชำระบัญชีขึ้นภายใน 14 วัน นับแต่วันที่จดทะเบียนเลิกอาคารชุด (มาตรา 57) ผู้ชำระบัญชีมีอำนาจจำหน่ายทรัพย์สินส่วนกลางที่เป็นสังหาริมทรัพย์ได้ เว้นแต่ที่ประชุมเจ้าของร่วมจะมีมติเป็นอย่างอื่น (มาตรา 58) โดยพระราชบัญญัติอาคารชุดกำหนดให้นำบทบัญญัติของประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ลักษณะ 22 หุ้นส่วนและบริษัท หมวด 5 การชำระบัญชีห้างหุ้นส่วนจดทะเบียน ห้างหุ้นส่วนจำกัด และบริษัทจำกัด มาใช้บังคับกับการชำระบัญชีของนิติบุคคลอาคารชุดโดยอนุโลมด้วย (มาตรา 59) เมื่อได้ชำระบัญชีเสร็จแล้ว ถ้ามีทรัพย์สินเหลืออยู่เท่าใดจะต้องแบ่งให้แก่เจ้าของร่วมตามอัตราส่วนที่เจ้าของร่วมแต่ละคนมีกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนกลาง (มาตรา 60)

ปัญหาเกี่ยวกับการจัดเก็บภาษีในอาคารชุด

พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 มิได้กล่าวถึงเรื่องการจัดเก็บภาษีอาคารชุดไว้โดยตรงว่าจะต้องจัดเก็บอย่างไรเช่นเดียวกับกฎหมายของฝรั่งเศส แต่กฎหมายของสหรัฐอเมริกาบัญญัติไว้ชัดเจนว่า ภาษีในอาคารชุดนั้นให้แยกออกจากกันเป็นแต่ละห้องชุด และไม่มี การเก็บภาษีทรัพย์สินส่วนกลางจากสมาคม หรือเจ้าของห้องชุดอีก เพราะถือว่าภาษีของแต่ละห้องชุด ได้รวมเอาภาษีของทรัพย์สินส่วนกลางไว้ด้วยส่วนหนึ่งแล้ว

การจัดเก็บภาษีของไทยที่จะเกี่ยวข้องกับอาคารชุดในปัจจุบันนี้ ได้แก่ ภาษีโรงเรือน และสิ่งปลูกสร้างอย่างอื่น ๆ กับที่ดินซึ่งใช้ต่อเนื่องกับโรงเรือนและสิ่งปลูกสร้างนั้นตามพระราชบัญญัติภาษีโรงเรือนและที่ดิน พุทธศักราช 2475 ซึ่งมาตรา 40 ของพระราชบัญญัตินี้กำหนดให้เจ้าของทรัพย์สินเป็นผู้เสียค่าภาษี แต่ถ้าที่ดินและโรงเรือนหรือสิ่งปลูกสร้างอย่างอื่น ๆ เป็นของคนละเจ้าของ เจ้าของโรงเรือนหรือสิ่งปลูกสร้างอย่างอื่น ๆ ต้องเสียค่าภาษีทั้งสิ้นและมาตรา 10 ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติภาษีโรงเรือนและที่ดินเพิ่มเติมพุทธศักราช 2475 กำหนดว่า

“โรงเรือนหรือสิ่งปลูกสร้างอย่างอื่น ๆ ซึ่งเจ้าของอยู่เองหรือให้ผู้แทนอยู่เฝ้ารักษา และซึ่งมิได้ใช้เป็นที่ไว้สินค้าหรือประกอบอุตสาหกรรม ให้ได้รับยกเว้นไม่ต้องเสียภาษี” ปัญหาจะไม่เกิดขึ้น ถ้าโรงเรือนหรือสิ่งปลูกสร้างอย่างอื่น ๆ นั้นเป็นของบุคคลคนเดียว แต่สำหรับอาคารชุดหลังหนึ่ง ๆ นั้น กฎหมายบัญญัติให้แบ่งออกเป็นส่วน ๆ ได้หลายส่วนมีเจ้าของหลายคน และแต่ละส่วนเจ้าของมีทั้งกรรมสิทธิ์เฉพาะในทรัพย์สินส่วนบุคคล กรรมสิทธิ์ร่วมในทรัพย์สินส่วนกลางและยังมีกรรมสิทธิ์ร่วมในทรัพย์สินบางอย่างอีกด้วย หากเจ้าของห้องชุดทุกคนอยู่อาศัยเองหรือให้ผู้แทนอยู่เฝ้ารักษาเหมือนกันหมด ก็คงไม่มีปัญหาเพราะทุกคนได้รับยกเว้นไม่ต้องเสียภาษีดังกล่าวหรือหากเจ้าของห้องชุดไม่ได้อยู่เองและไม่ได้ให้ผู้แทนอยู่เฝ้ารักษาเหมือนกันหมด ก็จะไม่มีปัญหาเช่นกัน เพราะต้องเสียภาษีเหมือนกันทั้งหมด ซึ่งสามารถประเมินภาษีและบังคับออกตามสัดส่วนได้ แต่ถ้าเจ้าของห้องชุดอยู่เองบ้างให้คนอื่นเช่าบ้าง หรือใช้เก็บสินค้าบ้าง ใช้ประกอบอุตสาหกรรมบ้าง ปัญหาเกี่ยวกับการจัดเก็บภาษียังต้องเกิดขึ้นแน่ เพราะพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 มาตรา 18 วรรค 2 บัญญัติไว้แต่เพียงว่า “เจ้าของร่วมต้องร่วมกันออกค่าภาษีอากร...เกี่ยวกับทรัพย์สินส่วนกลางตามอัตราส่วนที่เจ้าของร่วมแต่ละคนมีกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนกลาง...” เท่านั้น แต่ไม่ได้กำหนดวิธีการประเมินและการจัดเก็บภาษียาวจะแยกออกเป็นภาษีของทรัพย์สินส่วนบุคคลกับภาษีของทรัพย์สินส่วนกลางหรือไม่ ถ้าแยกจะแยกได้อย่างไร และจะเรียกเก็บจากใคร เป็นต้น

การแก้ปัญหาเรื่องนี้อาจใช้วิธีการที่กำหนดไว้ในกฎหมายอาคารชุดของสหรัฐอเมริกา คือ ให้แยกการประเมินและเรียกเก็บภาษีออกเป็นส่วน ๆ ตามห้องชุด โดยไม่การเรียกเก็บภาษีจากทรัพย์สินส่วนกลางอีก เพราะถือว่า ภาษีของแต่ละห้องชุดได้รวมเอาภาษีจากทรัพย์สินส่วนกลางเข้าไว้ด้วยส่วนหนึ่งแล้ว การเรียกเก็บก็เรียกเก็บโดยตรงจากผู้เป็นเจ้าของห้องชุดนั้น ถ้าห้องชุดใดเจ้าของอยู่เองหรือให้ผู้แทนอยู่เฝ้ารักษา ห้องชุดนั้นก็ไม่ต้องเสียภาษี ซึ่งวิธีการนี้นับเป็นวิธีที่เหมาะสมที่สุด และจำเป็นจะต้องบัญญัติไว้ในกฎหมายให้ชัดเจน ซึ่งอาจจะกระทำโดยการแก้ไขเพิ่มเติมพระราชบัญญัติอาคารชุด หรือแก้ไขเพิ่มเติมในกฎหมายภาษีอากรโดยตรงก็ได้ แต่การ

แก้ไขเพิ่มเติมพระราชบัญญัติอาคารชุดจะเป็นประโยชน์ดีกว่า เพราะเป็นเรื่องเกี่ยวกับอาคารชุด โดยตรงและเมื่อแก้แล้วก็สามารถใช้ได้ทั่วไป ไม่ต้องตามไปแก้กฎหมายภาษีอากรอื่นๆ ที่อาจจะเกี่ยวข้องกับอาคารชุดอีก

คนต่างด้าวกับกรรมสิทธิ์ในอาคารชุด

ในพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 มาตรา 19 ได้บัญญัติว่า

“ให้นำบทบัญญัติเกี่ยวกับการได้มาซึ่งที่ดินของคนต่างด้าวและของนิติบุคคลบางประเภทซึ่งมีสิทธิในที่ดินได้เสมือนกับคนต่างด้าว” ตามประมวลกฎหมายที่ดินมาใช้บังคับแก่การได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ในห้องชุดของคนต่างด้าวและของนิติบุคคลบางประเภทดังกล่าวโดยอนุโลม เว้นแต่จะมีกฎหมายบัญญัติไว้เป็นอย่างอื่น

เมื่อพิจารณาตามประมวลกฎหมายที่ดิน มาตรา 84 สรุปได้ว่า คนต่างด้าวจะได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ในห้องชุดต้องประกอบด้วยหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้

1. มีสนธิสัญญาระหว่างประเทศไทยกับประเทศสัญชาติ ของคนต่างด้าวนั้น ระบุให้คนต่างด้าวนั้นมีกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์ในประเทศไทยได้ กล่าวคือ ต้องมีสัญญาในเรื่องนี้ต่อกัน

2. ต้องอยู่ในบังคับของบทบัญญัติแห่งประมวลกฎหมายที่ดินด้วยคือ ต้องเป็นไปตามเงื่อนไขและวิธีการที่กำหนดโดยกฎกระทรวง ต่อได้รับอนุญาตจากกระทรวงมหาดไทย

เดิมประเทศไทยเคยทำสนธิสัญญากับต่างประเทศรวม 16 ประเทศ ตกลงให้ชนชาติของประเทศคู่สัญญาทั้งสองฝ่ายมีสิทธิได้มาซึ่งที่ดินของประเทศคู่สัญญาได้ ต่อมาได้เลิกสนธิสัญญาดังกล่าวแล้ว ตั้งแต่วันที่ 27 กุมภาพันธ์ 2514 เป็นต้นมา จึงเป็นอันว่าคนต่างด้าวไม่มีสิทธิซื้อห้องชุดได้

อย่างไรก็ตาม หลักการที่มีให้คนต่างด้าวถือกรรมสิทธิ์ในที่ดินก็เพื่อความมั่นคงของประเทศ แต่ในเรื่องอาคารชุดคนต่างด้าวมิได้มีกรรมสิทธิ์ในที่ดินโดยตรง เพียงแต่อยู่ในกรณีที่อาคารชุดนั้นเลิกแล้ว ผู้ถือกรรมสิทธิ์ในห้องชุดก็จะมีกรรมสิทธิ์รวมในโฉนดที่ดิน ซึ่งเป็นที่ปลูกสร้างของอาคารชุดนั้นได้ตามส่วนที่ตนมีทรัพย์สินส่วนกลางตามมาตรา 15 ซึ่งไม่น่าจะก่อให้เกิดความเสียหายแก่ความมั่นคงของประเทศ ทั้งยังสอดคล้องกับกฎหมายการลงทุนที่อนุญาตให้คนต่างด้าวมาลงทุนในประเทศไทย การให้โอกาสให้บุคคลเหล่านี้สามารถซื้ออาคารชุดเพื่อใช้เป็นที่อยู่อาศัยหรือสำนักงานย่อมจะส่งผลให้เศรษฐกิจของชาติดีขึ้นอีกด้วย

ดังนั้นกระทรวงมหาดไทยจึงได้ริเริ่มแก้ไขพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 มาตรา 19 เพื่อให้สอดคล้องกับการส่งเสริมการลงทุนของประเทศ โดยมีเนื้อหาสาระดังต่อไปนี้

1. กำหนดให้คนต่างด้าวหรือนิติบุคคลที่มีสิทธิในที่ดินเสมือนคนต่างด้าวบางประเภท อาจได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ในห้องชุดได้ เมื่อได้รับอนุญาตจากรัฐมนตรี แต่จำนวนห้องชุดในแต่ละอาคารชุดที่จะถือกรรมสิทธิ์ได้ต้องไม่เกินอัตราที่กำหนดไว้ในกฎกระทรวง

2. กำหนดให้มีการจำหน่ายห้องชุดที่คนต่างด้าวหรือนิติบุคคลที่ได้มาโดยไม่ได้
รับอนุญาต หรือเกินกว่าที่กฎหมายกำหนด หรือเมื่อคนต่างด้าวถูกเพิกถอนใบอนุญาตให้อยู่ใน
ราชอาณาจักร หรือเมื่อใบสำคัญถิ่นที่อยู่ของคนต่างด้าวนั้นใช้ไม่ได้ หรือเมื่อถูกเนรเทศ หรือเมื่อ
คณะกรรมการส่งเสริมการลงทุนไม่อนุญาตให้เข้ามาในราชอาณาจักร

3. กำหนดให้คนต่างด้าวซึ่งมิใช่ประเภทที่กฎหมายอนุญาต แต่ได้มาซึ่งกรรม-
สิทธิ์ในห้องชุดต้องจำหน่ายห้องชุดนั้น

4. กำหนดให้ผู้ที่มีสัญชาติไทยถือกรรมสิทธิ์ในห้องชุด ต่อมาไม่มีสัญชาติไทยต่อ
ไปก็ต้องจำหน่ายห้องชุดนั้น

5. กำหนดให้ผู้ถือกรรมสิทธิ์ในห้องชุดในฐานะที่เป็นเจ้าของแทนคนต่างด้าว
หรือนิติบุคคลที่มีสิทธิ์ในที่ดินเสมือนคนต่างด้าวต้องจำหน่ายห้องชุดนั้น

6. กำหนดให้คนต่างด้าวหรือนิติบุคคลประเภทที่กฎหมายให้ถือกรรมสิทธิ์ใน
ห้องชุดต้องจำหน่ายที่ดินที่ตนมีชื่อเป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์ เมื่อมีการจดทะเบียนเลิกอาคารชุด

