หอสมุดกลาง สถาบันวิทยบริการ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

บทที่ 4

วิธีดำเนินการวิจัย

การดำเนินการวิจัยเพื่อสรุปข้อมูลความคิดเห็นของผู้ประกอบการอสังหาริมทรัพย์ที่มีต่อประกาศคณะปฏิวัติฉบับที่ และข้อกำหนดจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2535 ได้แบ่งขั้นตอนการวิจัยออกเป็น 2 ขั้นตอนใหญ่ ๆ คือ

ขั้นตอนที่ 1 การรวบรวมข้อมูลมาประกอบการทำแบบสอบถาม

การเก็บข้อมูลในส่วนนี้ มีแหล่งข้อมูลที่จะให้ข้อมูลในการวิจัย 2 แหล่งคือ

1) สมาคมที่ดำเนินการเกี่ยวข้องกับธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ อันประกอบด้วยรายชื่อดังต่อไปนี้

1. สมาคมสถาปนิกสยาม
2. วิศวกรรมสถานแห่งประเทศไทย
3. สมาคมนักผังเมืองไทย
4. สมาคมธุรกิจบ้านจัดสรร
5. สมาคมการค้าอสังหาริมทรัพย์
6. สมาคมการค้าอาคารชุด
7. สมาคมอุตสาหกรรมก่อสร้างไทย

2) ข้อมูลจากการสัมภาษณ์ผู้ประกอบการอสังหาริมทรัพย์ จำนวน 5 ท่านคือ

1. คุณ วิชัย สิงหวิชา ผู้อำนวยการฝ่ายวางแผนและพัฒนาโครงการ บริษัทพร็อพเพอร์ดี้ เพอร์เฟค (มหาชน) จำกัด
2. ร้อยโท วีระเดช เตชะไพบูลย์ กรรมการผู้จัดการ บริษัทศรีนครแลนด์ จำกัด
3. คุณ ยอดเยี่ยม เทพธรานนท์ นายกสมาคมสถาปนิกสยาม
4. อาจารย์ ประสิทธิ์ โฆวิลัยกุล อาจารย์ประจำคณะนิติศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย
5. คุณ อัศวิน วิภูศิริ นายกสมาคมธุรกิจบ้านจัดสรร

จากการสัมภาษณ์ผู้ประกอบการทั้งห้าท่านได้ข้อมูลดังนี้

1. คุณ วิชัย สิงห์วิชา ผู้อำนวยการฝ่ายวางแผนและพัฒนาโครงการ บริษัทพร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟค

ปัญหาจากปว.286

- ความล้าสมัยของกฎหมาย กฎหมายบางข้อใช้ไม่ได้ในปัจจุบัน

ปัญหาจากข้อกำหนด

- ปัญหาจากข้อกำหนด ผู้ควบคุมการใช้กฎหมาย(เจ้าหน้าที่) และผู้ใช้กฎหมาย(ผู้ประกอบการ)
- ปัญหาจากการออกข้อกำหนดที่ควบคุมผู้ประกอบการมากเกินไป เช่น
  - ในหมวดที่ 3 การกำหนดรายละเอียดเกี่ยวกับขนาดของที่ดินและตัวบ้าน ทำให้สถาปนิกไม่สามารถดัดแปลงรูปแบบและขนาดของที่อยู่อาศัยให้เป็นไปตามจินตนาการของสถาปนิกได้ และการกำหนดขนาดของที่ดินยังเป็นการเพิ่มต้นทุนให้กับผู้ประกอบการ ซึ่งจะส่งผลถึงราคาที่อยู่อาศัยที่จะกระทบต่อผู้บริโภค
  - หมวดที่ 4 การกำหนดรายละเอียดเกี่ยวกับถนนและทางเท้ามีรายละเอียดมากเกินไป และบางส่วนก็ซ้ำซ้อนกับของกรมทางหลวง
  - หมวดที่ 5 และ 6
  - หมวดที่ 10 การใช้พื้นที่ส่วนกลาง ถ้าทำเป็นโรงเรียนอนุบาลก็ประสบปัญหาการขาดทุน แต่ถ้าไม่ได้ทำกิจการใดเลยก็ทำให้เสียพื้นที่ไปเปล่า ๆ
  - ปัญหาจากการตีความของเจ้าหน้าที่ ดุลพินิจของเจ้าหน้าที่ไม่ชัดเจน

การแก้ไข

- การกำหนดขนาดของที่ดิน ถนน ทางเท้า ควรให้เป็นหน้าที่ของสถาปนิกที่จะออกแบบ
- หมวดที่ 5 และ 6 ควรให้อยู่ในการควบคุมดูแลของวิศวกรผู้ออกแบบ
- หมวดที่ 10 ควรเป็นหน้าที่ของรัฐที่จะจัดสร้างโรงเรียนอนุบาลหรือบริการสาธารณะให้กับผู้อยู่อาศัย
- ควรมีการกำหนดดุลพินิจของเจ้าหน้าที่ให้ชัดเจน

ร้อยโท วีระเดช เตชะไพบูลย์ กรรมการผู้จัดการ บริษัทศรีนครแลนด์ จำกัด

ปัญหาจากปว.286

- จุดประสงค์ของกฎหมายเพื่อคุ้มครองผู้บริโภค แต่ในสภาพความเป็นจริงแล้วไม่เป็นเช่นนั้น การแก้ปัญหาของกฎหมายให้ตรงจุดคือ การควบคุมไม่ให้ผู้ขายผิดสัญญา โดยการมีตัวกลางในการซื้อขายระหว่างผู้ซื้อกับผู้ขาย

ปัญหาจากข้อกำหนด

- หมวด 3 - การกำหนดขนาดของโครงการ ควรมีวิธีการกำหนดในลักษณะอื่น

- การกำหนดขนาดพื้นที่ของบ้านเดี่ยว บ้านแฝด ทาวน์เฮ้าส์ อาคารพาณิชย์ ไม่ควรจะมี
- ข้อ 18 ปฏิบัติลำบาก

- หมวด 4 - ไม่เห็นด้วยกับข้อ 30
- หมวด 5 - ควรกำหนดกว้าง ๆ ให้วิศวกรคำนวณ
- กำหนดคุณสมบัติของวิศวกรให้ชัดเจน เช่น วิศวกรผู้ออกแบบควรจะมีประสบการณ์ในการทำงานมาเป็นระยะเวลาเท่าใด

- หมวด 6 - ข้อ 37-41 ควรตัดออกให้หมด เพราะเป็นหน้าที่ของวิศวกรผู้ออกแบบและควบคุมดูแล
- หมวด 7-8 - การไฟฟ้า และการประปา ควรกำหนดให้เอกชนสามารถดำเนินการเองได้
- หมวด 10 - ปัญหาพื้นที่ส่วนกลาง ทำให้ต้นทุนการผลิตเพิ่มขึ้น ราคาเพิ่มขึ้น ส่งผลต่อผู้บริโภค

คุณ ยอดเยี่ยม เทพธรานนท์ นายกสมาคม สถาปนิกสยาม

ปัญหาจาก ปว.286
- เป็นปัญหาต่อผู้บริโภค เนื่องจากกฎหมายล้าสมัย

ปัญหาจากข้อกำหนดจัดสรร
- ซ้ำซ้อนกับกฎหมายอื่น
- ทำให้สถาปนิกขาดจินตนาการในการออกแบบ
- ทำให้คนจนไม่มีที่อยู่อาศัยเนื่องจากการกำหนดขนาดของที่ดินไว้ตายตัว
- การทำลายชีวิตความเป็นอยู่ของคนไทยจากการกำหนดขนาดของถนนที่กว้างมากเกินไป ทำให้ไม่มีการติดต่อสัมพันธ์กันระหว่างเพื่อนบ้าน

การแก้ไข
- ยกเลิก ปว.286 และ ข้อกำหนดจัดสรร เพราะมีกฎหมายอื่นอีกมากมายรองรับอยแล้ว
- ถ้าจะร่างกฎหมายไม่ ก็ไม่ควรจะอิงของเดิม

อาจารย์ ประสิทธิ์ โฆวิลัยกุล อาจารย์ประจำคณะนิติศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

ปัญหาจากปว.286
- จุดประสงค์ของการออกกฎหมายก็เพื่อคุ้มครองผู้บริโภคเช่นการกำหนดวิธีการชำระเงิน การทำสัญญาต่าง ๆ แต่กฎหมายที่ออกมากลับให้ความสำคัญกับเรื่องสาธารณูปโภคมากเกินไป

การแก้ไข

- ควรจะกำหนดเป้าหมายให้ชัดเจนว่าจะคงเจตนารมณ์เดิมของกฎหมายที่ต้องการคุ้มครองผู้บริโภค หรือต้องการออกกฎหมายเพื่อควบคุมผู้ประกอบการ

ปัญหาจากข้อกำหนดจัดสรร

- ไม่ตรงกับวัตถุประสงค์ของกฎหมายแม่บท(ปว.286) เน้นการควบคุมผู้ประกอบการมากเกินไป
- การออกกฎหมาย ผู้แทนของแต่ละหน่วยงานมักจะให้ความสำคัญกับหน่วยงานของตนเองมากเกินไป
- หมวด 4-10 แตกออกจากวัตถุประสงค์เดิมของกฎหมายแม่บท คือ เน้นการควบคุมผู้ประกอบการมากเกินไป
- หมวด 4-10 การวางไว้เป็นมาตรฐานเดียวมีข้อดีก็คือ การพิจารณาทำได้ง่าย แต่ถ้าเป็นที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อย จะเป็นอุปสรรคต่อการลงทุน ทำให้ต้นทุนสูงขึ้น เนื่องจากต้องมีรายละเอียดตามที่กฎหมายกำหนด
- การซ้ำซ้อนกับกฎหมายอื่น เช่น พรบ.ควบคุมอาคาร ผังเมือง ทำให้สับสนในทางปฏิบัติ

ปัญหาการปฏิบัติหน้าที่ของผู้ใช้กฎหมาย

- ความล่าช้าในการขออนุญาต
- การไม่ปฏิบัติตามกฎหมาย การดำเนินการตามเจตนารมณ์เดิมหายไป
- การอนุมัติกฎหมายควรเป็นหน้าที่ของผู้ใด การอนุมัติควรทำเฉพาะที่จำเป็น
- การบังคับใช้กฎหมายแย่มาก
- เจ้าหน้าที่ที่จะปฏิบัติหน้าที่มีน้อย (เจ้าหน้าที่ในกรมที่ดิน) เนื่องจากกฎหมายและข้อกำหนดนั้นนำไปใช้ทั่วประเทศ เมื่อเจ้าหน้าที่ไม่เพียงพอทำให้การบังคับใช้กฎหมายอ่อนแอ
- เจ้าหน้าที่ผ่อนปรนมากเกินไป

ข้อสังเกต

1. ต้องกำหนดขอบเขตและเจตนารมณ์ของกฎหมายให้เด่นชัด
2. สิ่งที่จะกำหนดในกฎหมายจะต้องปฏิบัติได้

2.1 ข้อที่ปฏิบัติได้ต้องให้ความเป็นธรรมกับผู้ปฏิบัติ ประชาชนในฐานะผู้บริโภค และขอบเขตความรับผิดชอบของเจ้าหน้าที่ ทั้งสามส่วนต้องสมดุล คือไม่บีบบังคับผู้ประกอบการมากเกินไป และไม่คุ้มครองประชาชนมากเกินไป(over protection) หรือเป็นข้อกำหนดที่ช่วยผู้ประกอบการมากเกินไป

2.2 เจ้าหน้าที่ของรัฐ จำเป็นต้องบริหารกฎหมายด้วยความเป็นธรรม พิจารณาถึงผลประโยชน์ที่จะเกิดกับทุกฝ่ายเป็นสำคัญ ในเรื่องการบริหารกฎหมาย ต้องให้บริการรวดเร็ว โปร่งใส ในการพิจารณาอนุญาตหรือไม่ต้องเป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่แน่นอน

3. เมื่อกฎหมายได้ปรับปรุงใหม่แล้ว ควรบริหารการจัดการกฎหมายภายในขอบเขตและวัตถุประสงค์ของกฎหมายอย่างเคร่งครัด ไม่ควรออกกฎหมายเกินขอบเขตและเจตนารมณ์ของกฎหมายแม่บท

4. การบังคับใช้กฎหมาย เจ้าหน้าที่ของรัฐจะต้องส่งเสริมและสนับสนุน และให้บริการแก่ผู้ประกอบการที่เคารพและปฏิบัติตามกฎหมาย ในขณะเดียวกันจะต้องใช้มาตรการบังคับใช้กฎหมายอย่างเคร่งครัดต่อผู้ที่จงใจหลีกเลี่ยงฝ่าฝืน ไม่ปฏิบัติตามกฎหมายโดยเคร่งครัด ทั้งนี้เพื่อให้กฎหมายศักดิ์สิทธิ์

หมายเหตุ-ในเรื่องของการปรับปรุงแก้ไขกฎหมาย ควรจะรวบรวมและนำปัญหาที่เกิดขึ้นในรอบ 10 ปี นำมาประเมินประมวลว่าสาเหตุของปัญหาซึ่งยังไม่สามารถแก้ไขให้ลุล่วงไปได้ ในกฎหมายใหม่นั้นควรจะกำหนดไว้อย่างไร ทั้งนี้เพื่อให้สามารถนำกฎหมายใหม่มาบังคับใช้ได้ และโดยเฉพาะอย่างยิ่งในเรื่องของการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ตลอดจนการแก้ไขปัญหาของชุมชนเมือง การจราจร สิ่งแวดล้อม สาธารณูปโภคและสาธารณูปการ โดยทั่วไป

คุณอัศวิน วิภูศิริ นายกสมาคมธุรกิจบ้านจัดสรร

ปัญหาจากปว.286
- เป็นกฎหมายที่ล้าสมัยควรแก้ไขปรับปรุง

การแก้ไข

- ควรจะกระจายอำนาจให้แต่ละจังหวัดมีข้อกำหนดของตนเอง
- การออกใบอนุญาตควรให้อำนาจเจ้าหน้าที่แต่ละจังหวัดออกใบอนุญาตได้
- การคุ้มครองผู้บริโภคควรมีวิธีที่ดีกว่านี้ เช่น การนำระบบตัวกลางมาใช้
- การออกใบอนุญาตควรกระทำ 2 ขั้นตอน
    1.) อนุญาตให้ขายและดำเนินการ
    2.) อนุญาตจัดสรรที่ดิน

ปัญหาจากข้อกำหนดจัดสรร
-หมวด 1 ควรให้อิสระแก่สถาปนิกในการออกแบบให้มากกว่านี้
-หมวด 3 มีกฎหมายอื่นบังคับใช้อยู่แล้วไม่ควรออกข้อกำหนดมาซ้ำซ้อนกัน
-หมวด 4 และ 5ไม่ควรใช้มาตรฐานเดียวกันทั่วประเทศ เช่นในหมวด4 พื้นที่บางแห่งไม่จำเป็นต้องใช้รถยนต์ จึงไม่จำเป็นต้องมีถนนที่กว้างมากเกินไป
-หมวด 7 ควรให้เป็นไปตามมาตรฐานของแต่ละท้องที่
-หมวด 10 ไม่เห็นด้วยกับการให้มีพื้นที่ว่าง ร้อยละ 5
- การใช้บังคับข้อกำหนดทำไม่ได้ทั่วประเทศ

การแก้ไข

- ข้อกฎหมายควรลดการควบคุมลง ให้อิสระแก่ผู้ประกอบการและสถาปนิกให้มากขึ้น
- การออกข้อกำหนดควรจะแตกต่างกันตามความเหมาะสมของแต่ละพื้นที่

หลังจากนั้นจะนำข้อมูลที่ได้จากการสัมภาษณ์ผู้ประกอบการทั้งห้าท่านมาพิจารณาร่วมกับข้อเสนอขอแก้ไขของสมาคมทั้งเจ็ดสมาคมเพื่อหาประเด็นของข้อกฎหมายที่น่าสนใจมาเรียบเรียงดำเนินการทำแบบสอบถามในขั้นตอนต่อไป

ขั้นตอนที่ 2 การจัดทำแบบสอบถามและรวบรวมข้อมูล

หลังจากได้ข้อมูลประกอบการทำแบบสอบถามแล้ว ได้จัดทำแบบสอบถามขึ้นจำนวน 500 ชุดเพื่อใช้ในการเก็บข้อมูลมาประกอบการวิจัยต่อไป

เนื้อหาของแบบสอบถามจะแบ่งเป็น 2 ส่วนใหญ่ ๆ คือ

1. คำถามเกี่ยวกับประเด็นของประกาศคณะปฏิวัติฉบับที่ 286
2. คำถามเกี่ยวกับประเด็นของข้อกำหนดจัดสรรที่ดินพ.ศ. 2535

ทั้งนี้ประเด็นปัญหาต่าง ๆ ที่นำมาตั้งเป็นคำถามนั้นสรุปหรือตัดทอนเนื้อความมาจากประกาศคณะปฏิวัติฉบับที่ 286 และข้อกำหนดจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2535

กลุ่มตัวอย่าง

การคัดเลือกกลุ่มตัวอย่างที่จะใช้ในการวิจัยครั้งนี้ ผู้วิจัยได้คัดเลือกกลุ่มตัวอย่างจากผู้ประกอบการอสังหาริมทรัพย์ที่เป็นสมาชิกสมาคมที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ มาจำนวน 2 สมาคม ประกอบด้วย

สมาคมธุรกิจบ้านจัดสรร 200 ตัวอย่าง จากจำนวนสมาชิกทั้งหมด 210 ราย

สมาคมการค้าอสังหาริมทรัพย์ 300 ตัวอย่าง จากจำนวนสมาชิกทั้งหมด 475 ราย

ในกรณีที่ผู้ประกอบการอสังหาริมทรัพย์เป็นสมาชิกของทั้งสองสมาคมจะเลือกเฉพาะสมาคมใดสมาคมหนึ่งเพียงสมาคมเดียวเท่านั้น และจะคัดรายชื่อสมาชิกที่มิได้ดำเนินการเกี่ยวกับธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ออกไป

จากกลุ่มตัวอย่างดังกล่าว ผู้วิจัยได้แบ่งกลุ่มผู้ประกอบการอสังหาริมทรัพย์ออกเป็น 3 กลุ่ม โดยการใช้ทุนจดทะเบียนของบริษัทเป็นเกณฑ์ในการแบ่ง ดังนี้คือ

1. กลุ่มผู้ประกอบการที่มีทุนจดทะเบียนบริษัทต่ำกว่า 100 ล้านบาท (ผู้ประกอบการกลุ่มที่ 1)
2. กลุ่มผู้ประกอบการที่มีทุนจดทะเบียนบริษัท100-500 ล้านบาท (ผู้ประกอบการกลุ่มที่ 2)
3. กลุ่มผู้ประกอบการที่มีทุนจดทะเบียนบริษัทมากกว่า 500ล้านบาท (ผู้ประกอบการกลุ่มที่ 3)

การแบ่งกลุ่มผู้ประกอบการข้างต้นนี้ผู้วิจัยจัดแบ่งขึ้นเพื่อประกอบการรายงานผลการวิจัยครั้งนี้เท่านั้น

เครื่องมือที่ใช้ในการเก็บรวบรวมข้อมูล

ในการวิจัยครั้งนี้เครื่องมือที่ใช้ในการเก็บรวบรวมข้อมูลก็คือ แบบสอบถามโดยใช้แบบสอบถามจำนวน 500 ชุดในการเก็บรวบรวมข้อมูล

การเก็บรวบรวมข้อมูล

วิธีการจัดเก็บข้อมูลจะจัดเก็บข้อมูลโดยการส่งแบบสอบถามไปทางไปรษณีย์เพื่อให้ผู้ประกอบการตอบคำถามและส่งแบบสอบถามดังกล่าวกลับมายังผู้วิจัย

การประมวลผลและวิเคราะห์ข้อมูล

ประมวลผลข้อมูลด้วยคอมพิวเตอร์โปรแกรมสำเร็จรูป SPSS PC

การวิเคราะห์ข้อมูลแบ่งข้อมูลที่จะวิเคราะห์เป็น 2 ส่วนคือ

1. วิเคราะห์ความคิดเห็นของผู้ประกอบการอสังหาริมทรัพย์ที่มีต่อประกาศคณะปฏิวัติฉบับที่ 286
2. วิเคราะห์ความคิดเห็นของผู้ประกอบการอสังหาริมทรัพย์ที่มีต่อข้อกำหนดจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2535

วิธีการวิเคราะห์ประเด็นปัญหาที่ควรจะปรับปรุงแก้ไข กระทำโดยการพิจารณาจากประเด็นของปว. 286 และข้อกำหนดจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2535 ที่จำนวนของผู้ประกอบการที่เห็นว่าควรปรับปรุงแก้ไข มีตั้งแต่ร้อยละ 40 ขึ้นไปถือว่าเป็นประเด็นที่ควรแก้ไข

จากนั้นนำผลการวิเคราะห์ข้อมูลที่ได้มาอภิปรายในประเด็นต่าง ๆ ของข้อกฎหมายและข้อกำหนดที่ควรจะแก้ไข แนวทางการแก้ไข เพื่อให้เกิดความเป็นธรรมทั้งกับผู้ประกอบการ ผู้บริโภค และเจ้าหน้าที่ผู้บังคับใช้กฎหมาย