

การมีส่วนร่วมของเจ้าของห้องชุดในการบริหารทรัพย์สินส่วนกลาง  
ของอาคารชุดพักอาศัยระดับราคาปานกลาง

นางสาว กฤษณา ปานสุนทร



วิทยานิพนธ์นี้เป็นส่วนหนึ่งของการศึกษาตามหลักสูตรปริญญาเคหพัฒนศาสตรมหาบัณฑิต

สาขาวิชา เคหการ ภาควิชา เคหการ

บัณฑิตวิทยาลัย จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

ปีการศึกษา 2541

ISBN 974-332-566-2

ลิขสิทธิ์ของบัณฑิตวิทยาลัย จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

PARTICIPATION OF UNIT OWNERS IN MANAGING COMMON ASSET  
OF MIDDLE-INCOME RESIDENTIAL CONDOMINIUMS

Miss Krissana Parnsoonthorn

A Thesis Submitted in Partial Fulfillment of the Requirements  
for the Degree of Master of Housing Development in Housing

Department Of Housing Development

Graduate School

Chulalongkorn University

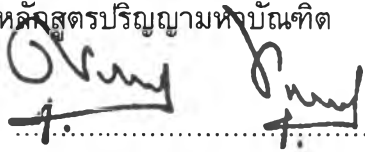
Academic Year 1998

ISBN 974-332-566-2

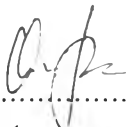
หัวข้อวิทยานิพนธ์      การมีส่วนร่วมของเจ้าของห้องชุดในการบริหารทรัพย์สินส่วนกลางของ  
อาคารชุดพักอาศัยระดับราคาปานกลาง  
โดย                              นางสาวกฤษณา ปานสุนทร  
ภาควิชา                        เศรษฐศาสตร์  
อาจารย์ที่ปรึกษา            รองศาสตราจารย์ ศักดิ์ชัย คิรินทร์ภาณุ

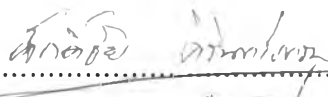
---

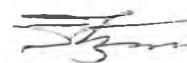
บัณฑิตวิทยาลัย จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย อนุมัติให้หัวข้อวิทยานิพนธ์ฉบับนี้ เป็นส่วน  
หนึ่งของการศึกษาตามหลักสูตรปริญญาโทบัณฑิต

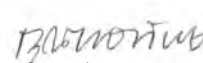
  
.....คณบดีบัณฑิตวิทยาลัย  
(ศาสตราจารย์ นายแพทย์ศุภวัฒน์ ชุตินวงศ์)


คณะกรรมการสอบวิทยานิพนธ์

  
.....ประธานกรรมการ  
(รองศาสตราจารย์ ดร.บัณฑิต จุลาสัย)

  
.....อาจารย์ที่ปรึกษา  
(รองศาสตราจารย์ ศักดิ์ชัย คิรินทร์ภาณุ)

  
.....กรรมการ  
(รองศาสตราจารย์ ดร.วีระ สัจกุล)

  
.....กรรมการ  
(อาจารย์กฤษณาทิพย์ พานิชภักดิ์)

  
.....กรรมการ  
(คุณนศร มุฑศรี)

กฤษฎา ปานสุนทร : การมีส่วนร่วมของเจ้าของห้องชุดในการบริหารทรัพย์สินส่วนกลางของอาคารชุดพักอาศัยระดับราคาปานกลาง (PARTICIPATION OF UNIT OWNERS IN MANAGING COMMON ASSET OF MIDDLE-INCOME RESIDENTIAL CONDOMINIUMS) อ. ที่ปรึกษา : รศ. ตักศิลา คิรินทร์ภาณุ , 126 หน้า. ISBN 974-332-566-2.

อาคารชุดถือเป็นที่อยู่อาศัยรูปแบบใหม่สำหรับคนไทย ซึ่งอาจก่อให้เกิดปัญหาการอยู่อาศัยหลายอย่าง ดังนั้นการวิจัยครั้งนี้จึงมีวัตถุประสงค์ เพื่อศึกษาปัญหาในการบริหารทรัพย์สินส่วนกลางของนิติบุคคลอาคารชุด และวิเคราะห์ถึงการมีส่วนร่วมของเจ้าของห้องชุดในการบริหารงาน ภายใต้กรอบที่กฎหมายกำหนด โดยเลือกศึกษา 5 โครงการ คือ พรีเมียร์, สายลม สยาม, แกรนด์วิลล์เฮาส์2 และปทุมวันเพลส คอนโดมิเนียม

ผลการวิจัยพบว่า ปัญหาที่สำคัญในการบริหารทรัพย์สินส่วนกลาง คือนิติบุคคลอาคารชุดไม่สามารถเก็บเงินค่าใช้จ่ายส่วนกลางรายเดือนได้ครบ ทำให้มีปัญหาการเงินและกระทบต่อการวางแผนและดูแลทรัพย์สินส่วนกลาง ทั้งนี้สาเหตุหลัก คือเจ้าของห้องชุดไม่ให้ความร่วมมือทั้งๆที่ทราบบทบาทและหน้าที่ของตนเองตามข้อบังคับอาคารชุด อาทิ ไม่เข้าร่วมประชุมใหญ่เจ้าของร่วม และไม่จ่ายเงินค่าใช้จ่ายส่วนกลางรายเดือน นอกจากนี้แล้วยังพบโครงการที่ไม่มีเงินกองทุนซึ่งขัดกับหลักปฏิบัติของพระราชบัญญัติอาคารชุด 2522 และยังมีผลกระทบถึงการขาดการสำรองเงินไว้เพื่อดูแลทรัพย์สินส่วนกลางในระยะยาวอีกด้วย

เพื่อเป็นการแก้ปัญหาในการจัดซ่อมแซมบริหารทรัพย์สินส่วนกลางที่เสื่อมสภาพในสถานการณ์ต่างๆ ซึ่งจากการศึกษาพบว่า เป็นผลที่เกิดจากเจ้าของห้องชุดส่วนหนึ่งยังไม่ปฏิบัติตามบทบาทและหน้าที่ของตนเอง ทำให้นิติบุคคลอาคารชุดมีปัญหาในการบริหารส่วนกลาง ซึ่งสะท้อนให้เห็นภาพรวมของปัญหาในตลาดอาคารชุดได้เป็นอย่างดี ส่วนแนวทางแก้ไข พบว่ากรณีที่มีเงินกองทุน เจ้าของห้องชุดส่วนใหญ่เห็นด้วยที่จะให้นำเงินกองทุนมาใช้ซ่อมแซมทรัพย์สินส่วนกลางในกรณีที่ไม่มีเงินหรือเงินไม่พอ เจ้าของห้องชุดส่วนใหญ่ก็เห็นด้วยที่จะจ่ายเงินเพิ่มหรือยอมให้มีการเรียกเก็บเงินกองทุนเพิ่มสำรองไว้อีก

อย่างไรก็ตาม ควรจะมีวิธีและมาตรการต่างๆที่ตะกระตุ้นให้ทั้งนิติบุคคลอาคารชุดและเจ้าของร่วม ตระหนักถึงปัญหาและมีส่วนร่วมในการบริหารอาคารชุดมากขึ้น

ภาควิชา ..... เอกการ  
สาขาวิชา ..... เอกการ  
ปีการศึกษา ..... 2541

ลายมือชื่อนิติ .....  
ลายมือชื่ออาจารย์ที่ปรึกษา .....  
ลายมือชื่ออาจารย์ที่ปรึกษาร่วม .....

# # C835574 : MAJOR HOUSING DEVELOPMENT

KEY WORD:

PARTICIPATION / COMMON ASSET MANAGEMENT / MIDDLE-INCOME CONDOMINIUM

KRISSANA PARNSOONTHORN : PARTICIPATION OF UNIT OWNERS IN MANAGING COMMON ASSET OF MIDDLE-INCOME RESIDENTIAL CONDOMINIUMS. THESIS ADVISOR : ASSOC. PROF. SAKCHAI KIRINPHANU, 126 pp. ISBN 974-332-566-2

Living in condominiums is considerably new for Thais; thus many problems ensue. The aims of this research were to study problems in managing common assets of condominium associations and analyse the participation of unit owners in the management process according to the Condominium Act. About 202 unit owners in five condominium projects including Premier, Sailom, Siam, Grandville House II and Pathumwan Place Condominium answered questionnaires and five condominium association managers were also interviewed.

The research found that major problems in managing common asset of condominium associations were due to the inadequency of monthly fees that the association collected from the unit owners. This was because the unit owners did not give full cooperation despite realizing their role and responsibility. They did not attend the annual meeting, or pay monthly fees and lack awareness of taking care of common assets. It also found three condominium associations never had sinking funds reserved for building maintenance. These implementations were against the existing condominium law and would certainly affect the maintenance of common asset and building in the long run.

To solve these problems, the study suggested that participation of unit owners in the process of common asset management was the most important factor.

In case the common asset was depreciated or out of order and the condominium had enough sinking fund, the majority of unit owners also agreed to use this money to maintain the common asset and entire building. If the condominium associations lacked money, the units owners also agreed to share additional expenses or raise sinking fund for repair and maintenance purposes.

As a result, there should be measures to encourage both condominium associations and unit owners to be more aware of these problems and participate more in managing common assets.

ภาควิชา..... เภสัชการ

สาขาวิชา..... เภสัชการ

ปีการศึกษา..... 2541

ลายมือชื่อนิต..... *กฤษณา ปาร์สนนท์*

ลายมือชื่ออาจารย์ที่ปรึกษา..... *Sakchai Kirinphanu*

ลายมือชื่ออาจารย์ที่ปรึกษาร่วม.....

## กิตติกรรมประกาศ



วิทยานิพนธ์ฉบับนี้สำเร็จได้ด้วยความกรุณาและเอาใจใส่ของ ท่านรองศาสตราจารย์ ศักดิ์ชัย คิรินทร์ภาณุ อาจารย์ที่ปรึกษาวิทยานิพนธ์ คุณนคร มุขศรี และอาจารย์คุณชลทิพย์ พานิชภักดิ์ ที่ให้คำปรึกษาแนะนำอันเป็นประโยชน์ต่อการวิจัยในครั้งนี้

ผู้วิจัยขอขอบพระคุณ รองศาสตราจารย์ ดร.บัณฑิต จุลาสัย และรองศาสตราจารย์ ดร. วีระ สัจกุล ที่รับเป็นกรรมการสอบวิทยานิพนธ์ในครั้งนี้

นอกจากนี้ผู้วิจัยใคร่ขอขอบคุณเจ้าหน้าที่ของภาควิชาเคหการ พี่จุ่ม เป็ล อ้อย และคนอื่นๆ ที่ช่วยเหลือด้วยดีมาตลอด ขอขอบคุณน้ำใจจากเพื่อนพ้องน้องพี่ อาทิ น้องคู่ย น้องดี เจีวอ โบว์รี พี่วรรณ พี่เอ๋ พี่เอ้ (ที่เอื้อเฟื้อหนังสือและอุปกรณ์) และกำลังใจจากเพื่อนๆ ชาว C8 ทุกคนที่ไม่สามารถกล่าวถึงได้หมด รวมทั้งพี่ๆ และเพื่อนๆ ที่บางกอกโพสต์ ที่เข้าใจและให้โอกาสแก่ผู้วิจัยในทุกเรื่อง

ท้ายสุดผู้วิจัยขอขอบพระคุณคุณแม่ คุณตา-ยาย และน้องๆ ที่ให้การเลี้ยงดูผู้วิจัยมาเป็นอย่างดีจนกระทั่งได้มีโอกาสจนถึงวันนี้ และขอบใจน้องชาย น้ำเจี๊ยบ น้ำอ่อม เจี๊ย สำหรับ การดูแลเอาใจใส่อย่างดีตลอดมา

หากวิทยานิพนธ์ฉบับนี้จะมีคุณค่าและประโยชน์ทางวิชาการอยู่บ้าง ผู้วิจัยขอกราบ เป็น กตเวทิตาคุณแต่พ่อ แม่ ตา และยาย

## สารบัญ

	หน้า
บทคัดย่อภาษาไทย.....	ง
บทคัดย่อภาษาอังกฤษ.....	จ
กิตติกรรมประกาศ.....	ฉ
สารบัญ.....	ช
สารบัญตารางประกอบ.....	ซ
สารบัญรูป.....	ฅ
สารบัญแผนภูมิประกอบ.....	ด

### บทที่ 1 บทนำ

ความเป็นมาและความสำคัญของปัญหา.....	1
วัตถุประสงค์ของการศึกษา.....	1
ขอบเขตการวิจัย.....	3
ประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับ.....	5

### บทที่ 2 กฎหมาย แนวความคิดและงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง

พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522.....	6
ความหมายของอาคารชุด.....	6
สิทธิและหน้าที่ของเจ้าของอาคารชุด.....	7
การจัดตั้งนิติบุคคลอาคารชุด.....	8
ข้อบังคับนิติบุคคลอาคารชุด.....	10
การประชุมเจ้าของร่วม.....	11
ค่าใช้จ่ายร่วม.....	13
แนวความคิดเรื่องการบริหารอาคารชุด.....	15
หลักการบริหารอาคารชุด.....	16
องค์ประกอบในการบริหารอาคารชุด.....	20
การบริหารการเงินของอาคารชุด.....	22
แนวความคิดเกี่ยวกับอายุการใช้งานอาคาร.....	25
แนวความคิดเกี่ยวกับการบำรุงรักษาอาคาร.....	28

## สารบัญ (ต่อ)

	หน้า
การบำรุงรักษาทางกายภาพของอาคารชุด.....	32
งานวิจัยที่เกี่ยวข้อง.....	39
<b>บทที่ 3 ระเบียบวิธีการศึกษา</b>	
ปัญหาที่ทำวิจัย.....	41
เครื่องมือในการรวบรวมข้อมูล.....	42
ประชากรและการสุ่มตัวอย่าง.....	44
การเก็บรวบรวมและวิเคราะห์ข้อมูล.....	46
<b>บทที่ 4 การวิเคราะห์ข้อมูล</b>	
การวิเคราะห์ข้อมูลการบริหารทรัพยากรส่วนกลาง.....	50
การวิเคราะห์ข้อมูลการมีส่วนร่วมของเจ้าของห้องชุดในการบริหารทรัพยากร ส่วนกลาง.....	57
<b>บทที่ 5 สรุปอภิปรายผล การศึกษาและข้อเสนอแนะ</b>	
สรุป.....	102
อภิปรายผลการศึกษา.....	108
ข้อเสนอแนะ.....	112
รายการอ้างอิง.....	114
ภาคผนวก.....	116
ประวัติผู้วิจัย.....	126



## สารบัญตาราง

หน้า

ตารางที่ 3.1	แสดงจำนวนประชากรของตัวอย่างที่ทำการศึกษาตามจำนวน ประชากรที่ขอบเขตความเชื่อมั่น 95%.....	45
ตารางที่ 3.2	จำนวนกลุ่มตัวอย่างจำแนกตามโครงการ.....	45
ตารางที่ 4.1	แผนการปฏิบัติในการดูแลทรัพย์สินส่วนกลางจำแนกตามนิติ บุคคลอาคารชุด.....	54
ตารางที่ 4.2	เพศ อายุ สถานภาพ การศึกษา อาชีพ และรายได้ครอบครัว.....	58
ตารางที่ 4.3	ระยะเวลาการอยู่อาศัย ลักษณะการอยู่อาศัย วัตถุประสงค์ในการ ซื้อห้องชุดและการร่วมกิจกรรมสัมพันธ์ในชุมชน.....	60
ตารางที่ 4.4	การรับรู้กฎระเบียบข้อบังคับอาคารชุด.....	62
ตารางที่ 4.5	การชี้แจงกฎระเบียบข้อบังคับอาคารชุดให้เจ้าของห้องชุด.....	63
ตารางที่ 4.6	วิธีการชี้แจงรายละเอียดข้อบังคับ.....	63
ตารางที่ 4.7	การระบุนบทบาทหน้าที่ของเจ้าของร่วมที่มีต่อทรัพย์สินส่วนกลาง.....	64
ตารางที่ 4.8	หน้าที่ของเจ้าของร่วมที่ระบุไว้ในข้อบังคับอาคารชุด.....	65
ตารางที่ 4.9	เจ้าของห้องชุดที่เข้าใจข้อบังคับ.....	67
ตารางที่ 4.10	เหตุผลที่ทำให้ไม่เข้าใจข้อบังคับอาคารชุด.....	67
ตารางที่ 4.11	ความสัมพันธ์ระหว่างระยะเวลาในการอยู่อาศัย และความเข้าใจข้อบังคับอาคารชุด.....	68
ตารางที่ 4.12	พฤติกรรมการเข้าประชุมใหญ่ของเจ้าของร่วม.....	69
ตารางที่ 4.13	เหตุผลการไม่เข้าประชุมใหญ่เจ้าของร่วม.....	70

## สารบัญตาราง(ต่อ)

	หน้า
ตารางที่ 4.14	การได้รับแจ้งให้เข้าประชุม.....71
ตารางที่ 4.15	เรื่องที่พิจารณาในที่ประชุมเจ้าของร่วม.....72
ตารางที่ 4.16	อัตราค่าใช้จ่ายส่วนกลางรายเดือน.....75
ตารางที่ 4.17	พฤติกรรมการจ่ายค่าส่วนกลางรายเดือน.....76
ตารางที่ 4.18	ความเพียงพอของค่าส่วนกลางรายเดือน.....76
ตารางที่ 4.19	สาเหตุที่ทำให้การจ่ายเงินค่าส่วนกลางมีปัญหา.....77
ตารางที่ 4.20	เงินกองทุนของนิติบุคคลอาคารชุด.....78
ตารางที่ 4.21	ลักษณะการจ่ายเงินกองทุน.....79
ตารางที่ 4.22	การรับรู้ของเจ้าของห้องชุดในการนำเงินกองทุนไปใช้.....79
ตารางที่ 4.23	สาเหตุที่ทำให้เจ้าของห้องชุดทราบการนำเงินกองทุนไปใช้.....80
ตารางที่ 4.24	สาเหตุที่ทำให้เจ้าของห้องชุดไม่ทราบการนำเงินกองทุนไปใช้.....80
ตารางที่ 4.25	รายละเอียดการนำเงินกองทุนไปใช้.....81
ตารางที่ 4.26	การดูแลอาคารและกระบวนการจัดการทรัพย์สินส่วนกลาง.....82
ตารางที่ 4.27	ประวัติการซ่อมแซมที่ผ่านมา.....85
ตารางที่ 4.28	การรับรู้ในเรื่องค่าใช้จ่ายซ่อมที่ผ่านมา.....86
ตารางที่ 4.29	สาเหตุที่ทำให้ไม่ทราบเรื่องค่าใช้จ่ายในการซ่อมแซม.....86
ตารางที่ 4.30	แหล่งที่มาของเงินในการซ่อมแซมกรณีมีเงินกองทุน.....87
ตารางที่ 4.31	แหล่งที่มาของเงินในการซ่อมแซมกรณีไม่มีเงินกองทุน.....88
ตารางที่ 4.32	การสังเกตความชำรุดของทรัพย์สินส่วนกลาง.....89
ตารางที่ 4.33	บริเวณที่ชำรุดและต้องการซ่อมแซม.....90

## สารบัญตาราง(ต่อ)

	หน้า
ตารางที่ 4.34	ความคิดเห็นต่อการซ่อมแซมทรัพย์สินส่วนกลางที่ชำรุด.....91
ตารางที่ 4.35	เหตุผลที่เห็นด้วยว่าควรซ่อมแซม.....92
ตารางที่ 4.36	เหตุผลที่ไม่เห็นด้วยกับการซ่อมแซม.....92
ตารางที่ 4.37	ความเห็นของเจ้าของห้องชุดในการอนุมัติเงินกองทุนเพื่อ ซ่อมแซม.....93
ตารางที่ 4.38	ความสัมพันธ์ระหว่างความเข้าใจบังคับและการเฉลี่ยค่าใช้จ่าย เพิ่มเติม.....94
ตารางที่ 4.39	ความสัมพันธ์ระหว่างพฤติกรรมการจ่ายเงินและการร่วมเฉลี่ยค่าใช้จ่าย จ่ายเพิ่ม.....94
ตารางที่ 4.40	ความสัมพันธ์ระหว่างระยะเวลาการอยู่อาศัยและการร่วมเฉลี่ย จ่ายค่าใช้จ่ายเพิ่ม.....94
ตารางที่ 4.41	ความเห็นของเจ้าของห้องชุดในการยอมเฉลี่ยค่าใช้จ่ายเพิ่ม.....96
ตารางที่ 4.42	ความเห็นของอาคารชุดต่อการเรียกเก็บเงินกองทุนเพิ่ม.....96
ตารางที่ 4.43	ความสัมพันธ์ระหว่างการเฉลี่ยค่าใช้จ่ายเพิ่มและความ เข้าใจข้อบังคับอาคารชุด.....97
ตารางที่ 4.44	ความสัมพันธ์ระหว่างการเรียกเก็บเงินกองทุนเพิ่มและความ เข้าใจข้อบังคับอาคารชุด.....98
ตารางที่ 4.45	ความสัมพันธ์ระหว่างการเรียกเก็บเงินกองทุนเพิ่มและระยะ เวลาการอยู่อาศัย.....98
ตารางที่ 4.46	เหตุผลที่เจ้าของห้องชุดไม่ยอมจ่ายเงินเพื่อซ่อมแซม.....99

## สารบัญตาราง (ต่อ)

หน้า

ตารางที่ 4.47	วิธีแก้ไขปัญหของผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด.....	100
ตารางที่ 4.48	ทางออกของเจ้าของห้องชุดที่ที่ประชุมใหญ่มีมติไม่จ่ายเงิน เพื่อซ่อมแซมทรัพย์สินส่วนกลาง.....	100
ตารางที่ 4.49	ทางออกในกรณีที่ท่านจ่ายเงินแต่มีบางคนไม่จ่ายเงิน.....	101
ตาราง ก	สรุปการบริหารดูแลโครงการของนิติบุคคลอาคารชุด.....	56

## สารบัญรูป

หน้า

รูปที่ 1	The various stage of building's life span.....	26
รูปที่ 2	A building's life-cycle cost.....	26

## สารบัญแผนภูมิ

ฅ

หน้า

แผนภูมิที่ 3.1	แสดงความสัมพันธ์ของปัญหาที่ทำการศึกษา.....	48
แผนภูมิที่ 3.2	แสดงขั้นตอนของการดำเนินการวิจัย.....	49

ผ

## สารบัญแผนภูมิ

หน้า

แผนภูมิที่ 3.1	แสดงความสัมพันธ์ของปัญหาที่ทำการศึกษา.....	48
แผนภูมิที่ 3.2	แสดงขั้นตอนของการดำเนินการวิจัย.....	49