

บทที่ 5

ผลการวิจัยแนวทางการเป็นไปได้ในการจัดตั้งองค์การบริหารชุมชน สำหรับโครงการบ้านจัดสรร

จากแนวทางการต้องการศึกษาความเป็นไปได้ ในการจัดตั้งองค์การบริหารชุมชน สำหรับโครงการบ้านจัดสรร ในรูปแบบของนิติบุคคลโครงการบ้านจัดสรรในขั้นต้น ที่ได้ทำการศึกษาจากกลุ่มประชากรที่อาศัยในชุมชนโครงการบ้านจัดสรร จำนวน 400 ตัวอย่าง ผู้วิจัยได้นำผลการวิจัยดังกล่าวมาสรุปเป็นแนวคำถาม เพื่อสร้างเป็นแบบสัมภาษณ์โดยการจัดแบ่งกลุ่มผู้เชี่ยวชาญด้านธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ ในส่วนที่มีความรู้ความเข้าใจเกี่ยวกับการมีองค์การบริหารชุมชน ในรูปแบบของนิติบุคคลโครงการบ้านจัดสรร จำนวน 3 กลุ่มตัวอย่าง จำนวนทั้งสิ้น 10 ท่าน และ คณะกรรมการหมู่บ้านจัดสรรอีก 5 หมู่บ้าน ได้ผลการวิจัยดังนี้

ความคิดเห็นต่อการมีองค์การบริหารชุมชน สำหรับโครงการบ้านจัดสรร ในรูปแบบของนิติบุคคลโครงการบ้านจัดสรร และแนวทางที่เป็นไปได้

1.ความคิดเห็นของกลุ่มผู้ทรงคุณวุฒิ-เจ้าหน้าที่กรมที่ดิน

ตารางแสดงความคิดเห็นในการมีองค์การบริหารชุมชน สำหรับโครงการบ้านจัดสรร ของกลุ่มผู้ทรงคุณวุฒิ-เจ้าหน้าที่กรมที่ดิน

รายชื่อ	ความคิดเห็น		รูปแบบที่ควรเป็น
	เห็นด้วย	ไม่เห็นด้วย	
คุณปริญญา นาคชัยตรีย์	/		สหกรณ์ / องค์กร
คุณวิเชียร รัตนะพีระพงศ์	/		คณะกรรมการหมู่บ้าน
คุณสมเกียรติ กุลวิฑิต	/		สหกรณ์
คุณสุชาติ มงคลเลิศพล	/		สหกรณ์
รศ.มานพ พงศทัต	/		ผู้ประกอบการดูแลในรูปแบบบริษัทรับดำเนินการ



จากตารางความคิดเห็นข้างต้นพบว่า กลุ่มผู้ทรงคุณวุฒิ-เจ้าหน้าที่กรมที่ดินทั้งหมดเห็นด้วย ที่ชุมชนโครงการบ้านจัดสรรควรจะต้ององค์กรบริหารชุมชน สำหรับโครงการบ้านจัดสรร โดยเฉพาะในรูปแบบของนิติบุคคลโครงการบ้านจัดสรร อันเป็นการนำองค์กรบริหารชุมชน ไปดำเนินการจดทะเบียนให้ถูกต้องตามกฎหมาย เพื่อให้เข้ามาดูแลจัดการการบริหารงานในชุมชน ให้เกิดความ เป็นระเบียบเรียบร้อยภายในหมู่บ้านจัดสรร โดยกลุ่มผู้ทรงคุณวุฒิทั้งหมดจำนวนทั้งสิ้น 5 ท่าน เห็นด้วยกับการมีองค์กรบริหารชุมชน สำหรับโครงการบ้านจัดสรร โดยพบว่ายังมีประเด็นที่ แตกต่างกันในด้านรูปแบบแต่ละท่านเห็นว่าอาจจะเกิดความเป็นไปได้ที่จะนำมาใช้ดำเนินการให้ เกิดองค์กรบริหารชุมชน สำหรับโครงการบ้านจัดสรร ในขณะที่ยังไม่มีความหมายรองรับ ซึ่งใน จำนวนนี้ผู้เชี่ยวชาญจำนวน 3 ใน 5 หรือประมาณ 60 % เห็นว่าในขณะที่ร่างพระราชบัญญัติการ จัดสรรที่ดินฉบับใหม่ที่จะนำมาบังคับใช้แทน ปว.286 ยังไม่มีผลบังคับใช้ทางกฎหมาย รูปแบบที่ น่าจะเป็นไปได้มากที่สุดที่ผู้ประกอบการสามารถนำมาใช้ในการดำเนินการได้คือ รูปแบบของการ จัดตั้ง "สหกรณ์บริการชุมชนบ้านจัดสรร" ภายใต้พระราชบัญญัติสหกรณ์ พ.ศ.2511 และมีการ จัดเก็บค่าบริการทรัพย์สินส่วนกลางในรูปแบบของการชำระค่าหุ้น ซึ่งจะกล่าวต่อไปในเรื่องของลักษณะ และวิธีการจัดเก็บค่าบริการชุมชนส่วนกลาง ในประเด็นนี้จะเห็นว่าผู้ทรงคุณวุฒิ 2 ท่านที่มีความ คิดเห็นที่แตกต่างออกไป คือ นายวิเชียร รัตนะพีระพงศ์ ที่เห็นว่าอย่างไรก็ตามรูปแบบของ การดำเนินการโดยสหกรณ์ยังไม่สามารถเอื้อประโยชน์ในการมีนิติบุคคลโครงการบ้านจัดสรร ตาม ความคิดเห็นของผู้ทรงคุณวุฒิส่วนใหญ่ แต่เห็นว่าจะเป็นไปได้ในทางปฏิบัติก็ต่อเมื่อร่างพระราช บัญญัติการจัดสรรที่ดินมีผลบังคับใช้แล้วเท่านั้น ส่วนรูปแบบของคณะกรรมการหมู่บ้านที่ผู้ ประกอบการในหลายโครงการได้นำมาทดลองใช้ในปัจจุบันทั้งที่ไม่มีกฎหมายรองรับนั้นก็อาจจะ ก่อปัญหาต่อชุมชนในอนาคตได้ โดยเฉพาะในเรื่องสภาพบังคับที่กฎหมายไม่ได้ให้อำนาจคณะ กรรมการในการดำเนินการ ส่วน รศ.มานพ พงศทัต เห็นว่ารูปแบบการดูแลของคณะกรรมการหมู่บ้านไม่ว่าจะมีหรือไม่มีกฎหมายรองรับ ประเด็นที่ควรให้ความสำคัญคือ การดูแลในระยะแรก ซึ่ง ควรปล่อยให้ทำหน้าที่ของผู้ประกอบการในระยะ 1-5 ปีแรก หรือจนกว่าชุมชนจะมีความพร้อม เพราะปัญหาที่เกิดขึ้นกรณีนิติบุคคลโครงการอาคารชุดชี้ให้เห็นว่าการจะทำความเข้าใจกับคนที่ ไม่เคยอยู่ด้วยกันมาเลยในระยะแรกๆเป็นเรื่องที่ค่อนข้างยากลำบาก แต่เมื่อผ่านไประยะหนึ่งแล้ว การทำความเข้าใจจะหว่างกันจะดีขึ้น ในกรณีของบ้านจัดสรรก็เช่นกัน การที่ผู้อาศัยแต่ละ หลังคาเรือนไม่เคยอยู่ร่วมกันมาก่อนแล้วต้องมาร่วมในการดูแลชุมชนขนาดใหญ่ คงต้องปล่อยให้ มีการทำความเข้าใจและศึกษาวิธีการอยู่ร่วมกัน เพื่อให้ทราบความต้องการของชุมชนที่ตนเอง

อาศัย เมื่อชุมชนมีความพร้อมจึงค่อยรับมอบสิทธิ์ในการบริหารชุมชนไปดูแลต่อจากเจ้าของโครงการ

2. ความคิดเห็นของกลุ่มผู้ประกอบการ

ตารางแสดงความคิดเห็นในการมีนิติบุคคลโครงการบ้านจัดสรรของ กลุ่มผู้ประกอบการ

รายชื่อ	ความคิดเห็น		รูปแบบที่ควรเป็น
	เห็นด้วย	ไม่เห็นด้วย	
คุณไชยยันต์ ชาคกรกุล	/		ผู้ประกอบการจัดเก็บค่าบริหารให้ในลักษณะของกองทุน
คุณอธิป พิทยานนท์	/		ประยุกต์จากนิติบุคคลโครงการอาคารชุดบางส่วน แต่ต้องไม่ไปสร้างเงื่อนไขกับการพัฒนาโครงการในระยะต่อไป
คุณวันชัย ชูประภาวรรณ	/		ผู้ประกอบการดูแลให้โดยจัดเก็บค่าใช้จ่ายจากผู้อยู่อาศัยในโครงการ
คุณสมเชาว์ ดันทเทอดธรรม	/		ตั้งบริษัทขึ้นมารับผิดชอบในการดูแล โดยการเรียกเก็บค่าดูแลจากผู้อยู่อาศัยในโครงการ
คุณสุนทร สถาพร	/		ผู้ประกอบการดูแลให้โดยจัดเก็บค่าใช้จ่ายจากผู้อยู่อาศัยในโครงการ

ในด้านความคิดเห็นของกลุ่มผู้ประกอบการในการมีองค์การบริหารชุมชน สำหรับโครงการบ้านจัดสรร ในรูปแบบของนิติบุคคลโครงการบ้านจัดสรรนั้น ผู้ประกอบการทั้ง 5 ท่านเห็นด้วย ที่

ในชุมชนโครงการบ้านจัดสรรควรจะมีหน่วยงาน หรือองค์กรขึ้นมาบริหารงาน เพื่อให้เกิดความ
 เรียบร้อยภายในชุมชน เพราะผู้ประกอบการส่วนใหญ่แล้วจะมองถึงในด้านภาพพจน์ และชื่อเสียง
 ในอนาคตต่อการทำโครงการต่อไป แต่พบว่าในประเด็นของความคิดเห็นในการมีองค์กรบริหาร
 ชุมชน ในรูปแบบของนิติบุคคลโครงการบ้านจัดสรรนั้น ยังมีเงื่อนไขในการปฏิบัติที่กลุ่มผู้ประกอบ
 การ มีความคิดเห็นที่แตกต่างกัน กล่าวคือ ผู้ประกอบการส่วนใหญ่ยินดีที่จะมอบสิทธิในการ
 บริหารชุมชน ให้เป็นเรื่องของคณะกรรมการหมู่บ้านที่จะจัดตั้งขึ้น เพื่อให้ผู้อยู่อาศัยในชุมชนได้
 ดูแลและกำหนดลักษณะการจัดการ-ดูแลในส่วนที่ผู้อยู่อาศัยส่วนใหญ่ต้องการ แต่ยังไม่เห็นด้วย
 กับการที่จะส่งมอบกรรมสิทธิ์ในระบบสาธารณูปโภค-สาธารณูปการให้กับคณะกรรมการฯ โดย
 จำนวน 3 ใน 5 ท่าน เห็นว่าการมอบกรรมสิทธิ์ในส่วนนี้ให้จะทำให้กลายเป็นภาระในอนาคตต่อผู้
 อยู่อาศัยเอง ในขณะที่เดียวกันก็เห็นว่าโดยความเป็นจริงแล้วค่าบริหารทรัพย์สินส่วนกลางที่เรียกเก็บ
 นั้นไม่เพียงพอที่จะดูแลทรัพย์สินในส่วนนี้ เพราะเมื่อถึงเวลาที่ชำรุดเสียหายขึ้นมาอย่างไรก็เป็น
 หน้าที่ของผู้ประกอบการในการต้องเข้าไปดูแล ฉะนั้นประเด็นในการมีองค์กรบริหารชุมชน ใน
 โครงการบ้านจัดสรร ควรจะได้มีการพิจารณาในประเด็นของการมอบกรรมสิทธิ์ ในระบบ
 สาธารณูปโภค-สาธารณูปการ กับเรื่องของการให้บริการสาธารณะในชุมชนประกอบด้วย ว่าควร
 เป็นเรื่องเดียวกัน หรือควรมีการแยกแยะเป็น 2 ประเด็น ในขณะที่อีก 2 ใน 5 ท่าน มองว่าการมอบ
 กรรมสิทธิ์ส่วนนี้ให้คณะกรรมการหมู่บ้านถือครอง จะกลายเป็นผลต่อการพัฒนาโครงการต่อไป
 ในอนาคต ทำให้ที่ดินแถบนั้นไม่เกิดการพัฒนาอย่างต่อเนื่อง หากคณะกรรมการหมู่บ้านที่ได้รับ
 มอบกรรมสิทธิ์ที่ดินในระบบสาธารณูปโภค ไม่ยินดีให้มีการพัฒนาโครงการในที่ดินส่วนที่เหลือที่ผู้
 ประกอบการเตรียมไว้

สถาบันวิทย์บริการ
 จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

3. ความคิดเห็นของกลุ่มหมู่บ้านจัดสรร

ตารางแสดงความคิดเห็นในการมีนิติบุคคลโครงการบ้านจัดสรรของ กลุ่มหมู่บ้านจัดสรร

รายชื่อ	ความคิดเห็น		รูปแบบที่ควรเป็น
	เห็นด้วย	ไม่เห็นด้วย	
หมู่บ้านชลลดา	/		คณะกรรมการหมู่บ้าน
หมู่บ้านชวนชื่น	/		คณะกรรมการหมู่บ้าน
หมู่บ้านสินทรัพย์นคร	/		คณะกรรมการหมู่บ้าน
หมู่บ้านกฤษดานคร	/		คณะกรรมการหมู่บ้าน
หมู่บ้านพิมาน	/		คณะกรรมการหมู่บ้าน

ในส่วนของความคิดเห็นของหมู่บ้านจัดสรร พบว่าทั้งหมดเห็นด้วยกับการมีคณะกรรมการหมู่บ้าน แต่จะมีรายละเอียดปลีกย่อยในการจัดการเท่านั้น ที่ทำให้คณะกรรมการหมู่บ้านขาดประสิทธิภาพในการจัดการ และไม่ตอบสนองความต้องการของผู้อยู่อาศัยในหมู่บ้านจัดสรรเท่าที่ควร ซึ่งบางส่วนมองว่าวิธีการในการบริหารงานของคณะกรรมการหมู่บ้าน น่าจะมีลักษณะที่เกิดการประสมประสานในการบริหารงาน เพื่อให้เกิดรูปแบบที่เหมาะสมในการเข้ามาดูแลชุมชนที่อยู่อาศัยให้ดีขึ้น ซึ่งเมื่อพิจารณาแล้วก็จะเห็นว่า ทุกหมู่บ้านพอใจในการมีคณะกรรมการหมู่บ้านขึ้นมาบริหารงาน แต่วิธีการในการบริหารงานให้สอดคล้องกับลักษณะของชุมชนเท่านั้นที่ยังเป็นปัญหาอยู่

จากข้อมูลความคิดเห็นด้านการมีองค์การบริหารชุมชน ในรูปแบบของนิติบุคคลในโครงการบ้านจัดสรร ในประเด็นความคิดเห็นของกลุ่มผู้เชี่ยวชาญที่ได้คัดเลือกขึ้นทั้ง 3 กลุ่มนั้น จะเห็นว่าทั้งหมดให้ความเห็นด้วยที่จะมีนิติบุคคลโครงการบ้านจัดสรร แต่มีประเด็นที่แตกต่างกันในเรื่องรูปแบบและลักษณะที่ควรจะเป็นเท่านั้น โดยในกลุ่มแรกจะให้ความสำคัญกับการนำกฎหมายสหกรณ์มาใช้บังคับ ในกลุ่มที่สองเห็นว่า บริษัทยังควรเป็นผู้ดำเนินการในการดูแลอยู่แต่สามารถเรียกเก็บค่าบริการสาธารณูปโภคเหล่านี้จากลูกบ้านได้ และในกลุ่มที่ 3 เห็นว่าควรมีการจัดการในรูปแบบของคณะกรรมการหมู่บ้าน แต่ควรมีลักษณะการผสมผสานเพื่อให้การจัดการมีประสิทธิภาพขึ้น

อย่างไรก็ดีหากพิจารณาจากข้อมูลที่ได้ พบว่าในประเด็นที่ยังเป็นข้อแตกต่างนั้น ประเด็นหลักไม่ได้อยู่ที่รูปแบบว่าควรจะเป็นอย่างไร แต่เป็นในเรื่องการจัดการเพื่อให้เกิดความเหมาะสมกับลักษณะชุมชนมากกว่าที่แต่ละส่วนยังหาความลงตัวในส่วนนี้ไม่ได้

ลักษณะการจัดค่าบริการชุมชนส่วนกลาง

1. ความคิดเห็นของ กลุ่มผู้ทรงคุณวุฒิด้านอสังหาริมทรัพย์และเจ้าหน้าที่กรมที่ดิน

กลุ่มผู้ทรงคุณวุฒิ	ลักษณะการจัดเก็บค่าบริการชุมชนส่วนกลาง
นายปริญญา นาคฉัตริย์	ควรเก็บในลักษณะของกองทุน
นายวิเชียร รัตนพิระพงศ์	แล้วแต่ความเหมาะสม
นายสมเกียรติ กุลวิจิตร	แล้วแต่ความเหมาะสม
นายสุชาติ มงคลเลิศผล	แล้วแต่ความเหมาะสม
รศ.มานพ พงศทัต	เก็บเป็นรายเดือน

ในด้านลักษณะการจัดเก็บค่าบริการชุมชนส่วนกลางนั้นพบว่า จากการสอบถามข้อมูลในกลุ่มผู้ทรงคุณวุฒิ พบว่า ส่วนใหญ่แล้วเห็นว่าไม่น่าที่จะมีรูปแบบที่แน่นอน เพราะต่างจะให้ความสำคัญกับความพร้อมของชุมชนที่จะจัดตั้งขึ้น โดยให้พิจารณาจากความเหมาะสมเป็นหลัก กฎหมายไม่น่าจะกำหนดรูปแบบใดรูปแบบหนึ่งเฉพาะ แต่ควรให้เป็นเรื่องของชุมชนมากกว่า ซึ่งในส่วนนี้พบว่าผู้ทรงคุณวุฒิ 2 ท่าน ที่มีความเห็นที่แตกต่างออกไป โดยนายปริญญา นาคฉัตริย์เห็นว่าลักษณะการจัดเก็บ น่าจะเป็นในรูปแบบของเงินกองทุน ซึ่งจะสอดคล้องในเรื่องที่เห็นว่าเป็นแบบนิติบุคคลโครงการบ้านจัดสรรที่ควรเป็น ควรใช้ในรูปแบบของสหกรณ์บริการชุมชน เมื่อเป็นเช่นนั้นลักษณะการจัดเก็บค่าบริการก็ควรจะเป็นในรูปแบบของเงินกองทุนที่จะนำดอกผลมาใช้ในการบริหารงาน ส่วนทางด้าน รศ.มานพ พงศทัต เห็นว่าหากยึดหลักจากความเป็นจริง การจัดเก็บน่าจะเป็นในลักษณะเป็นรายเดือน เพราะค่าใช้จ่ายส่วนใหญ่ที่จ่ายออกไป ไม่ว่าจะเป็นค่าไฟฟ้า-ประปา ค่ายามรักษาความปลอดภัย ค่าดูแลรักษาความสะอาด เหล่านี้ล้วนเป็นค่าใช้จ่ายที่ต้องจ่ายออกไปในลักษณะรายเดือน การเรียกเก็บก็น่าจะเป็นรายเดือน เพื่อเป็นการแบ่งเบาภาระของผู้จ่าย เพื่อจะได้ไม่ต้องจ่ายเป็นเงินก้อน

2. ความคิดเห็นของกลุ่มผู้ประกอบการ

ตารางแสดงความคิดเห็นในเรื่องลักษณะการจัดเก็บค่าบริการชุมชนส่วนกลางของ กลุ่มผู้ประกอบการ

กลุ่มผู้ประกอบการ	ลักษณะการจัดเก็บค่าบริการชุมชนส่วนกลาง
นายไชยยันต์ ชาศรกุล	เก็บในลักษณะของกองทุน แล้วนำดอกผลมาใช้ในการดำเนินการ
นายอชิป พิษานนท์	แล้วแต่ความเหมาะสมของลักษณะโครงการ
นายวันชัย ฐประภาวรรณ	เก็บในลักษณะของกองทุน แล้วนำดอกผลมาใช้ในการดำเนินการบริหาร
นายสมเชาว์ ดิณฑเทอดธรรม	เก็บเป็นสองส่วน ส่วนแรกเป็นกองทุนเพื่อนำไว้ใช้สำรอง ส่วนที่สองเรียกเก็บเป็นค่าบริการเป็นรายปี
นายสุนทร สถาพร	เก็บในลักษณะของกองทุน แล้วนำดอกผลมาใช้ในการดำเนินการบริหาร

ในส่วนซึ่งความคิดเห็นของผู้ประกอบการพบว่า ส่วนใหญ่แล้วเห็นว่า ควรจะมีการจัดเก็บในลักษณะของเงินกองทุนแล้วนำดอกผลมาใช้ในการดำเนินการ ทั้งนี้ เพราะเห็นว่าหากเรียกเก็บเป็นรายเดือนก็ได้ หรือรายปีก็ได้ จะก่อการะกับผู้ประกอบการในอนาคต เพราะผู้ประกอบการมีแนวโน้มที่จะไม่ยอมจ่ายเงินในงวดต่อไปค่อนข้างที่จะสูง ในขณะที่เดียวกันการเรียกเก็บในลักษณะรายปีหรือรายเดือน อาจจะก่อปัญหาในเรื่องของผู้อยู่อาศัยที่เป็นผู้เช่า หรือผู้ที่เข้าอยู่ในช่วงกลางปี ซึ่งจะทำให้การเรียกเก็บเงินมีปัญหาว่าไม่สามารถเก็บได้ครบตามจำนวนที่ตั้งเกณฑ์ไว้ ส่วนการเรียกเก็บในลักษณะของกองทุนแม้ว่าผู้ประกอบการจะต้องเสียค่าใช้จ่ายเป็นเงินก้อน แต่ก็จะเป็นการเรียกเก็บเพียงครั้งเดียว ซึ่งน่าจะดีกว่า แต่ในขณะที่เดียวกันผู้ประกอบการส่วนใหญ่ก็เข้าใจว่าการเรียกเก็บในลักษณะของเงินกองทุนนั้น จะสามารถดำเนินการได้เฉพาะกับโครงการขนาดใหญ่ที่มีผู้อยู่อาศัยเป็นจำนวนมากเท่านั้น เพราะหากจัดเก็บได้ในวงเงินน้อยดอกผลที่จะนำมาใช้ดำเนินการก็อาจไม่เพียงพอ ซึ่งก็จะก่อปัญหาต่อเงินกองทุนที่ต้องนำมาสำรองจ่ายในบางคราวได้

3. ความคิดเห็นของกลุ่มหมู่บ้านจัดสรร

ตารางแสดงความคิดเห็นในเรื่องลักษณะการจัดเก็บค่าบริการชุมชนส่วนกลางของ กลุ่มหมู่บ้านจัดสรร

กลุ่มหมู่บ้านจัดสรร	ลักษณะการจัดเก็บค่าบริการชุมชนส่วนกลาง
หมู่บ้านชลลดา	เก็บเป็นกองทุนนำดอกผลมาบริหาร และคืนทุนให้กับลูกบ้านในภายหลัง
หมู่บ้านชวนชื่น	เก็บเป็นรายปีในขั้นต้น เมื่อมอบให้คณะกรรมการหมู่บ้านแล้ว คณะกรรมการจึงมาจัดการแยกเก็บเป็นรายเดือน
หมู่บ้านสินทรัพย์นคร	เก็บเป็นรายเดือน โดยมีคณะกรรมการหมู่บ้านดูแลจัดการ
หมู่บ้านกฤษดานคร	เก็บเป็นรายปี โดยมีการบริหารให้ฟรีใน 5 ปีแรก
หมู่บ้านพิมาน	เก็บเป็นรายปี

ในกรณีของความคิดเห็นด้านการจัดเก็บรายค่าใช้จ่ายในส่วนของกลุ่มหมู่บ้านจัดสรรนั้น เนื่องจากประเด็นการสอบถามเป็นประเด็นในเรื่องการแสดงความคิดเห็น การสอบถามจากกรรมการเพียงท่านเดียวจึงไม่อาจเป็นความต้องการของกลุ่มบ้านนั้นๆ ได้ ข้อคำถามในส่วนนี้ของกลุ่มหมู่บ้านจัดสรร จึงมุ่งเน้นไปที่ลักษณะในปัจจุบันที่แต่ละหมู่บ้านดำเนินการอยู่ และปัญหาอุปสรรคที่พบ เพราะผู้วิจัยเห็นว่าหากต้องการทราบถึงความต้องการที่แท้จริงของกลุ่มผู้อยู่อาศัยในแต่โครงการแล้ว ผลการวิจัยในส่วนของกลุ่มประชากรในชุมชนบ้านจัดสรรนั้น น่าจะเป็นคำตอบที่สามารถใช้ในแนวทางเดียวกันได้ ในส่วนของวิธีการที่แต่ละหมู่บ้านดำเนินการอยู่ รวมถึงสัดส่วนที่คณะกรรมการหมู่บ้านสามารถเรียกเก็บได้ มีดังนี้คือ

1. กรณีหมู่บ้านชลลดา พบว่า ได้มีการเรียกเก็บเงินในลักษณะของเงินกองทุน โดยเรียกชำระในวันโอนกรรมสิทธิ์ และผู้ประกอบการจะเป็นผู้ดูแลจัดการในส่วนของการบริหารงานภายในชุมชน ซึ่งเมื่อมีการบริหารงานไปจนครบ 3 ปี ทางผู้ประกอบการก็ได้มีการคืนเงินที่เรียกเก็บไว้จำนวนดังกล่าวคืนให้กับผู้อยู่อาศัยในโครงการ และให้ผู้อยู่อาศัยได้คัดเลือกตัวแทนในลักษณะของคณะกรรมการหมู่บ้านขึ้นมาดำเนินการดูแลกันเอง โดยมีการเสนอรูปแบบการจัดเก็บและลักษณะการดำเนินการที่ต้องการ

โดยผู้อยู่อาศัยส่วนใหญ่เห็นว่าควรมีการจัดเก็บค่าบริการทรัพย์สินส่วนกลางควรเรียกเก็บเป็นรายเดือน แต่ก็ติดปัญหาว่าคณะกรรมการหมู่บ้านก็ไม่สามารถเรียกเก็บเงินจำนวนนี้ จากผู้อยู่อาศัยในโครงการครบตามจำนวนที่วางไว้ จึงทำให้การบริหารงานขาดประสิทธิภาพ ทางผู้ประกอบการจึงจำเป็นต้องเข้ามารับผิดชอบในการดูแลอีกครั้งหนึ่ง ซึ่งขณะนี้อยู่ระหว่างการดำเนินการกำหนดรูปแบบที่จะดำเนินการใหม่ทั้งหมด เพื่อให้คณะกรรมการหมู่บ้านสามารถบริหารงานได้เอง

2. กรณีหมู่บ้านชวนชื่น พบว่า ผู้ประกอบการจะมีการเรียกเก็บเงินค่าบริการชุมชนส่วนกลางเป็นเงินก้อนเพื่อให้เพียงพอที่จะใช้ในการบริหารชุมชนในระยะ 3 ปีแรก และเป็นผู้รับหน้าที่ในการบริหารดูแลชุมชนทั้งหมด ทั้งนี้เพื่อให้มีการโอนกรรมสิทธิ์ และมีผู้อยู่อาศัยในโครงการมากพอ¹ ภายหลังเมื่อผู้ประกอบการมอบหน้าที่ในการบริหารให้คณะกรรมการหมู่บ้านแล้ว พบว่า คณะกรรมการได้จัดเก็บค่าบริการส่วนกลางเป็นรายเดือน โดยปัจจุบันเท่าที่มีการดำเนินการไปแล้ว พบว่าคณะกรรมการหมู่บ้านสามารถจัดเก็บค่าบริการชุมชนส่วนกลาง จากผู้อยู่อาศัยในชุมชนได้เพียงร้อยละ 60-70 จากจำนวนผู้อยู่อาศัยทั้งโครงการเท่านั้น
3. กรณีหมู่บ้านสินทรัพย์นคร พบว่า ผู้ประกอบการได้ดูแลให้ในช่วงต้น และเมื่อมอบให้คณะกรรมการหมู่บ้านรับมาดำเนินการ คณะกรรมการก็มีการเรียกเก็บค่าบริการชุมชนส่วนกลางเป็นรายเดือน โดยปัจจุบันสามารถเรียกเก็บค่าบริการทรัพย์สินส่วนกลางได้ถึงร้อยละ 80 ของผู้อยู่อาศัยในโครงการ
4. กรณีหมู่บ้านกฤษดานนคร พบว่า มีการเรียกเก็บค่าใช้จ่ายเป็นรายปี แต่ส่วนใหญ่แล้วอยู่ระหว่างที่ผู้ประกอบการยังดูแลจัดการให้ในระยะ 5 ปีแรก ส่วนที่เรียกเก็บได้ก็สามารถเรียกเก็บได้เพียงร้อยละ 15 ของผู้อยู่อาศัยที่ต้องจ่ายค่าบริการในส่วนนี้เท่านั้น

¹ สัมภาษณ์ ชูเกียรติ ตั้งมดีธรรม, กรรมการและผู้ประสานงานทั่วไป บริษัท มั่นคง คอนกรีต จำกัด (มหาชน), 2 เมษายน 2541.

5. กรณีหมู่บ้านพิมาน พบว่า เนื่องจากผู้ประกอบการมีปัญหาเรื่องสภาพคล่องภายในบริษัท การดูแลจัดการในระยะแรกจึงเป็นเรื่องของการขอให้ผู้อยู่อาศัยในโครงการมารับโอนกรรมสิทธิ์ และภายหลังที่ผู้อยู่อาศัยจัดตั้งคณะกรรมการหมู่บ้านขึ้นมาดูแลจัดการกันเองแล้ว ก็ได้มีการกำหนดรูปแบบในการเรียกเก็บค่าบริการชุมชนส่วนกลางเป็นรายปี ซึ่งก็สามารถเรียกเก็บค่าบริการในส่วนนี้ได้เพียงร้อยละ 60 ของผู้อยู่อาศัยในโครงการเท่านั้น

วิธีการคำนวณค่าบริการชุมชนส่วนกลาง

1. ความคิดเห็นของกลุ่มผู้ทรงคุณวุฒิ-เจ้าหน้าที่กรมที่ดิน

ตารางแสดงความคิดเห็นวิธีการคำนวณค่าบริการชุมชนส่วนกลาง ของกลุ่มผู้ทรงคุณวุฒิ-เจ้าหน้าที่กรมที่ดิน

กลุ่มผู้ทรงคุณวุฒิ	วิธีการคำนวณ
นายปริญญา นาคฉัตริย์	ให้แต่ละหมู่บ้านตกลงเอง โดยคำนึงถึงความพร้อมเป็นหลัก
นายวิเชียร รัตนพีระพงศ์	กฎหมายต้องเป็นตัวกำหนด
นายสมเกียรติ กุลวิฑิต	เรียกเก็บโดยคำนวณจากจำนวนตารางวา
นายสุชาติ มงคลเลิศพล	ให้แต่ละหมู่บ้านตกลงกันเอง แต่ควรกำหนดเพดานในการจัดเก็บ
รศ.มานพ พงศทัต	เรียกเก็บโดยคำนวณจากจำนวนตารางวา

ความคิดเห็นในด้านการคำนวณค่าใช้จ่ายของ กลุ่มผู้ทรงคุณวุฒิและเจ้าหน้าที่กรมที่ดิน พบว่า มีความแตกต่างในประเด็นของลักษณะการคำนวณค่าใช้จ่าย โดยส่วนใหญ่แล้วมองว่าน่าจะเป็นเรื่องของแต่ละชุมชนจะเป็นผู้กำหนดรูปแบบที่เหมาะสม และอยู่ที่การกำหนดเงื่อนไขในภายหลังเมื่อมีการจัดตั้งองค์กรขึ้นมาบริหารชุมชนแล้วมากกว่าที่จะมีการระบุวิธีการตั้งแต่ต้น ในขณะเดียวกันผู้ทรงคุณวุฒิอีกส่วนหนึ่งก็เห็นว่า ควรมีการคำนวณโดยพิจารณาจากจำนวนพื้นที่ดินในการอยู่อาศัยเป็นตารางวา

2. ความคิดเห็นของกลุ่มผู้ประกอบการ

ตารางแสดงความคิดเห็นวิธีการคำนวณค่าบริการชุมชนส่วนกลาง ของกลุ่มผู้ประกอบการ

กลุ่มผู้ประกอบการ	วิธีการคำนวณ
นายไชยยันต์ ชาติกรกุล	แล้วแต่ความเหมาะสม
นายอชิป พิษานนท์	เรียกเก็บโดยคำนวณตามพื้นที่ตารางวา
นายวันชัย ชูประภาวรรณ	เรียกเก็บโดยคำนวณตามพื้นที่ตารางวา
นายสมเชาว์ ตัดงาทอดธรรม	เรียกเก็บโดยคำนวณตามพื้นที่ตารางวา
นายสุนทร สดภาพร	ลักษณะประเภทที่อยู่อาศัย

ในกลุ่มผู้ประกอบการส่วนใหญ่เห็นว่าลักษณะการจัดเก็บค่าบริการทรัพย์สินส่วนกลางนั้น น่าจะถูกคำนวณจากพื้นที่อยู่อาศัยตามตารางวา โดยบ้านใดมีพื้นที่มากก็ต้องเสียค่าใช้จ่ายในการดูแลมาก ส่วนผู้ประกอบการอีก 2 ท่านที่เห็นแตกต่างออกไปนั้น ด้านนายไชยยันต์ ชาติกรกุล เห็นว่าการจะจัดเก็บตามตารางวานั้นแม้จะเป็นแนวทางหนึ่งที่มีความเป็นไปได้ แต่กฎหมายก็ไมควรที่จะกำหนดรูปแบบที่ตายตัวว่าน่าจะมีการยืดหยุ่นได้สำหรับชุมชนบางประเภท ในขณะที่เดียวกันก็ยังมีรายละเอียดปลีกย่อยที่ควรนำมาประกอบในการพิจารณาลักษณะการจัดเก็บค่าใช้จ่ายในประเด็นนี้ด้วย ส่วนทางด้านนายสุนทร สดภาพร เห็นว่าน่าจะพิจารณาจากประเภทที่อยู่อาศัยเป็นหลัก เพราะโดยปกติแล้วจำนวนที่ดินในที่อยู่อาศัยประเภทเดียวกันมักจะไม่แตกต่างกัน แต่ในลักษณะของการอยู่อาศัยที่เป็นบ้านเดี่ยว ทาวน์เฮ้าส์ หรืออาคารพาณิชย์น่าจะมีผลในทางปฏิบัติมากกว่า

จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

3. ความคิดเห็นของกลุ่มหมู่บ้านจัดสรร

ตารางแสดงความคิดเห็นวิธีการคำนวณค่าบริการชุมชนส่วนกลาง ของกลุ่มหมู่บ้านจัดสรร

กลุ่มหมู่บ้านจัดสรร	วิธีการคำนวณ
หมู่บ้านชลลดา	คำนวณตามตารางวาของที่ดินในการอยู่อาศัย
หมู่บ้านชวนชื่น	เรียกเก็บในอัตราเดียวกันหมดไม่ว่าจะเป็นทาวน์เฮ้าส์, บ้านแฝด และบ้านเดี่ยว
หมู่บ้านสินทรัพย์นคร	เรียกเก็บในอัตราเดียวกันหมดเพราะส่วนใหญ่เป็นอาคารพาณิชย์และทาวน์เฮ้าส์
หมู่บ้านกฤษดานคร	แล้วแต่ความเหมาะสมของแต่ละโครงการ
หมู่บ้านพิมาน	คำนวณตามตารางวาของที่ดินในการอยู่อาศัย

ความคิดเห็นในส่วนของลักษณะการจัดเก็บค่าบริการทรัพย์สินส่วนกลาง พบว่า มีความแตกต่างกันในลักษณะของการจัดเก็บดังนี้ กรณีของหมู่บ้านชลลดาและ หมู่บ้านพิมานมีการคำนวณโดยคิดตามจำนวนพื้นที่ดินเป็นตารางวา ในส่วนนี้จะเห็นว่าเป็นกรณีของหมู่บ้านในระดับราคาสูง ส่วนในกรณีของหมู่บ้านชวนชื่นและหมู่บ้านสินทรัพย์นครนั้น เดิมได้มีการจัดแบ่งประเภทการเก็บ โดย หมู่บ้านชวนชื่นแยกเป็นบ้านเดี่ยว บ้านแฝดและทาวน์เฮ้าส์ พบว่ามีปัญหาในทางปฏิบัติอย่างมาก ต่อมาจึงเรียกเก็บในอัตราเดียวกันหมด เช่นเดียวกับหมู่บ้านสินทรัพย์นครที่ได้มีการเรียกเก็บโดยแยกประเภทที่อยู่อาศัยเป็นทาวน์เฮ้าส์และอาคารพาณิชย์ แต่เกิดปัญหาจึงเรียกเก็บในอัตราเดียวกันทั้งโครงการ ซึ่งจะเห็นว่าทั้งสองหมู่บ้านเป็นหมู่บ้านในลักษณะที่มีอยู่อาศัยในระดับราคาปานกลางเป็นส่วนใหญ่ ที่เป็นที่อยู่อาศัยในระดับราคาล่างก็เป็นทาวน์เฮ้าส์ซึ่งไม่มีความแตกต่างกันในส่วนของเนื้อที่ดินมากนัก ส่วนในกรณีของหมู่บ้านของกฤษดานครก็พบว่ามี การยึดหยุ่นว่าการจะเรียกเก็บในลักษณะใดนั้นก็พิจารณาจากเหตุผลดังกล่าวข้างต้นเช่นกัน กล่าวคือหากไม่มีความแตกต่างในลักษณะการอยู่อาศัยในโครงการมากนักก็จะคำนวณโดยการหารเฉลี่ย แต่หากมีความแตกต่างกันในส่วนที่เป็นเนื้อที่ดินในบ้านระดับราคาสูง ก็จะมีการเรียกเก็บโดยพิจารณาจากจำนวนพื้นที่ต่อตารางวาเป็นหลัก

สภาพบังคับ

1. ความคิดเห็นของกลุ่มผู้ทรงคุณวุฒิ-เจ้าหน้าที่กรมที่ดิน

ตารางแสดงความคิดเห็นความคิดเห็นเรื่องสภาพบังคับ ของกลุ่มผู้ทรงคุณวุฒิ-เจ้าหน้าที่กรมที่ดิน

กลุ่มผู้เชี่ยวชาญ	สภาพบังคับ
นายปริญญา นาคฉัตรีย์	ควรให้แต่ละหมู่บ้านตกลงกันแล้วยึดเป็นมาตรฐานในการดำเนินการ
นายวิเชียร รัตนพีระพงศ์	ต้องมีกฎหมายเป็นตัวกำหนด
นายสมเกียรติ กุลวิฑิต	ต้องมีกฎหมายเป็นตัวกำหนด โดยใช้รูปแบบเดียวกับกรณีอาคารชุด
นายสุชาติ มงคลเลิศผล	กำหนดเงื่อนไขในการต้องแสดงใบรับรองหนี้เมื่อจะขาย แต่ควรกำหนดเวลาในกรณีที่ไม่มีกรโอนกรรมสิทธิ์ว่าต้องจ่ายในระยะกี่ปี
รศ.มานพ พงศทัต	ต้องกำหนดโดยกฎหมาย คล้ายลักษณะการจดทะเบียนภาษีที่ทำให้ผู้อยู่อาศัยต้องจ่ายให้ทุกปี

ในส่วนของสภาพบังคับกรณีที่ผู้อยู่อาศัยในโครงการไม่เสียค่าใช้จ่ายนั้น กลุ่มผู้ทรงคุณวุฒิ เห็นว่าควรให้กฎหมายเป็นตัวกำหนด คือกฎหมายเป็นส่วนของการรองรับความถูกต้องในการดำเนินการ ส่วนรูปแบบ หรือวิธีการนั้น ให้เป็นเรื่องที่แต่ละหมู่บ้านจะกำหนดเงื่อนไขเป็นข้อบังคับขึ้นใช้ภายในหมู่บ้าน กฎหมายจึงไม่ควรที่จะมีลักษณะตายตัว และผู้ทรงคุณวุฒิส่วนใหญ่ก็ไม่เห็นด้วยกับลักษณะการฟ้องร้องในลักษณะเดียวกับที่นิติบุคคลโครงการอาคารชุดดำเนินการอยู่ เพราะเห็นว่าการฟ้องร้องดังกล่าวยึดเยื้อและไม่เป็นผลดีในทางปฏิบัติ เพราะความจำเป็นในการใช้จ่ายเงินค่าบริหารชุมชนส่วนกลางนั้นเป็นเรื่องที่รอกันไม่ได้ เพราะส่วนใหญ่ผู้บริหารจะต้องใช้จ่ายเงินออกไปเป็นรายเดือน ในขณะที่การฟ้องร้องอาจต้องเสียเวลานานหลายปี เหล่านี้เป็นต้น ส่วนในด้านรูปแบบว่าควรจะเป็นเช่นไรนั้น ผู้ทรงคุณวุฒิแต่ละท่านล้วนมีความคิดเห็นที่แตกต่างกัน อาทิ เช่น การกำหนดให้มีการแสดงใบปลอตหนี้กรณีที่จะมีการทำนิติกรรมในที่อยู่อาศัย การ

เรียกเก็บค่าบริการในลักษณะเดียวกับการเสียภาษีรายปี การคำนวณดอกเบี้ยในกรณีที่ไม่จ่ายเงิน
ค่าบริการชุมชน เป็นต้น

2. ความคิดเห็นของกลุ่มผู้ประกอบการ

ตารางแสดงความคิดเห็นความคิดเห็นเรื่องสภาพบังคับ ของกลุ่มผู้ประกอบการ

กลุ่มผู้ประกอบการ	สภาพบังคับ
นายไชยยันต์ ชาคกรกุล	ใช้วิธีการขอร้อง ซึ่งก็เก็บได้กว่า 90 %
นายอชิป พิษานนท์	ต้องมีกฎหมาย โดยใช้วิธีการเดียวกับนิติบุคคลโครงการอาคาร ชุดที่ไม่มีมีการฟ้องร้องบังคับได้
นายวันชัย ชูประภาวรรณ	หากลูกบ้านไม่จ่ายเงินเข้ากองทุนในการบริหารจัดการ ก็ไม่โอน กรรมสิทธิ์บ้าน-ที่ดิน ให้กับลูกค้า
นายสมเชาว์ ดันตาทอดธรรม	ให้ชำระในวันโอนกรรมสิทธิ์บ้าน ส่วนการจัดเก็บเป็นรายปี ใช้ วิธีขอร้องและทำความเข้าใจถึงประโยชน์ ในขณะเดียวกันก็เปิด โอกาสให้มีการผ่อนชำระ
นายสุนทร สถาพร	ให้ชำระในวันโอนกรรมสิทธิ์ ส่วนที่จัดเก็บไม่ได้ใช้วิธี การขอร้อง และเปิดโอกาสให้มีการผ่อนชำระ

สำหรับความคิดเห็นของกลุ่มผู้ประกอบการในกรณีสภาพบังคับนั้น ส่วนใหญ่แล้วผู้
ประกอบการจะใช้วิธีการขอร้อง ให้เห็นถึงประโยชน์ในการมีชุมชนที่อยู่อาศัยที่ดี เป็นส่วนในการ
สร้างแรงจูงใจให้มีการจ่ายค่าบริการชุมชนส่วนกลาง ในขณะเดียวกันเนื่องจากผู้ประกอบการส่วนใหญ่มีการจัดเก็บในลักษณะที่เป็นกองทุน จึงพบว่าการเรียกเก็บเมื่อมีการโอนกรรมสิทธิ์เป็น
ส่วนใหญ่ ปัญหาที่เกิดขึ้นในกรณีที่เรียกเก็บไม่ได้จึงมีเป็นจำนวนน้อย ในขณะที่บางส่วนแม้ว่าจะ
ประสบปัญหาว่าวงเงินที่ผู้ประกอบการเรียกเก็บนั้นค่อนข้างสูง ผู้ประกอบการก็เปิดโอกาสให้ผู้
อาศัยในโครงการสามารถผ่อนชำระเงินกองทุนส่วนนี้ได้ ส่วนสภาพบังคับที่เป็นรูปธรรม ในส่วน
ของกลุ่มผู้ประกอบการนั้นพบว่ามีเป็นส่วนน้อย เพราะต่างก็เกรงว่าจะเสียหายในด้านของภาพ
พจน์ต่อการดำเนินโครงการในอนาคต จึงยังใช้ในลักษณะการขอร้องและชี้ให้เห็นถึงการมีชุมชน
พักอาศัยที่ดีเป็นหลักอยู่

3. ความคิดเห็นของกลุ่มหมู่บ้านจัดสรร

ตารางแสดงความคิดเห็นเรื่องสภาพบังคับ ของกลุ่มหมู่บ้านจัดสรร

กลุ่มหมู่บ้านจัดสรร	สภาพบังคับ
หมู่บ้านชลลดา	ไม่เปิดไฟถนนภายในโครงการ และไม่มีการดูแลในเรื่องความปลอดภัย
หมู่บ้านชวนชื่น	ไม่ออกสตติกเกอร์ติดรถยนต์ กับใบจัดเก็บขยะ
หมู่บ้านสินทรัพย์นคร	ไม่เปิดไฟถนนภายในโครงการ และไม่มีการดูแลในเรื่องความปลอดภัย
หมู่บ้านกฤษดาเนศวร	ไม่ได้ดำเนินการอะไรเป็นพิเศษ เพราะส่วนใหญ่อยู่ในระยะที่บริษัทยังดูแลให้อยู่
หมู่บ้านพิมาน	ไม่ออกสตติกเกอร์ติดรถยนต์ กับใบจัดเก็บขยะ และไม่ให้สิทธิในการใช้สโมสร-สระว่ายน้ำของหมู่บ้าน

ความเห็นในส่วนของกลุ่มหมู่บ้านจัดสรรในเรื่องสภาพบังคับที่ใช้ดำเนินการอยู่นั้นพบว่าส่วนใหญ่แล้วจะใช้วิธีการไม่ให้สตติกเกอร์ติดรถยนต์ เพื่อให้ผู้ที่ไม่จ่ายค่าบริการทรัพย์สินส่วนกลางต้องแลกบัตรเข้า-ออก ในขณะที่เดียวกันก็จะเป็นการไม่มีการจัดเก็บขยะให้ แต่ทางโครงการก็จะจัดพื้นที่ทิ้งขยะส่วนกลาง ในขณะเดียวกันก็พบว่าในบางโครงการมีการปิดไฟฟ้าถนนในโครงการ ในกรณีที่ไม่สามารถเรียกเก็บค่าใช้จ่ายได้เพียงพอกับการชำระค่าไฟ ในประเด็นนี้พบว่าส่วนใหญ่เมื่อมีการปิดไฟถนน ปัญหาที่ตามมาก็คือปัญหาในเรื่องความปลอดภัย และปัญหาเรื่องสุขอนามัย เป็นต้น

จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย