

บทที่ 1

บทนำ

1.1 ความเป็นมา และความสำคัญของปัญหา

ปัจจุบันอาคารชุดพักอาศัยเกิดขึ้นในประเทศไทย และเป็นที่รู้จักกันอย่างแพร่หลาย เดิมก่อนปี พ.ศ.2522 ไม่มีใครรู้จักอาคารชุด ในสมัยนั้นธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เป็นเพียงที่ดินแบ่งขาย, สร้างบ้าน และขายพร้อมที่ดิน หรือการเช่าในระยะยาว การซื้อขายที่เป็นธุรกิจก็อยู่ในวงจำกัดในเมืองใหญ่ ในระยะนั้นการเคหะแห่งชาติมีหน้าที่จัดที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อย ได้จัดการสร้างแฟลตที่อยู่อาศัย 4-5 ชั้น ขึ้นมาเป็นจำนวนมาก ซึ่งมีเพียงการเช่าระยะยาวเท่านั้น¹ เนื่องจากประชากรทั่วประเทศเพิ่มขึ้นอย่างรวดเร็ว เป็นเหตุให้ขาดแคลนที่ดินเพื่อการอยู่อาศัยและการตั้งสำนักงาน หรือสถานที่ประกอบธุรกิจทางการค้า จึงจำเป็นต้องขยายที่อยู่อาศัยและสำนักงานออกไปในทางสูงขึ้นเหนือพื้นดิน (High Rise) บนเนื้อที่ดินเล็กน้อยเท่าเดิมแต่ได้ประโยชน์มากขึ้นหลายสิบเท่า และถือว่าเจ้าของห้องแต่ละห้องที่อยู่ในตึกหรืออาคารนั้นมีกรรมสิทธิ์ในห้องของตนและยังมีกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนกลางอันถือว่าเป็นทรัพย์สินร่วมกันด้วย และได้รับบริการด้านสาธารณูปโภคเท่าเทียมกันจึงจำเป็นต้องออกกฎหมายเพื่อรองรับสิทธิและคุ้มครองสิทธิของเจ้าของห้องแต่ละห้องซึ่งรวมอยู่ในอาคารเดียวกันนั้น จึงเกิดกฎหมายที่เรียกว่า พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.2522 กฎหมายดังกล่าวมีจุดมุ่งหมายที่จะคุ้มครองสิทธิและรักษาความสงบสุขของประชากรที่อยู่อาศัยในอาคารชุดหลังเดียวกัน²

พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 และฉบับแก้ไขเพิ่มเติม พ.ศ.2534 มีสาระสำคัญที่กล่าวถึงเรื่องกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนบุคคล และทรัพย์สินส่วนกลาง ทั้งนี้ได้กำหนดรูปแบบสาธารณูปโภค หรือสาธารณูปการใดๆ ทำให้เป็นจุดอ่อนอย่างหนึ่งที่มีการขออนุญาตอาคารชุดเพื่อหลีกเลี่ยง พรบ.จัดสรรที่ดิน ซึ่งเป็นกฎหมายที่กำหนดรูปแบบสาธารณูปโภคและสาธารณูปการไว้ค่อนข้างชัดเจน³

การเคหะแห่งชาติผลิตอาคารชุดพักอาศัยโครงการเคหะชุมชนหลักสี่ตามแผนพัฒนาที่อยู่อาศัยของการเคหะแห่งชาติ ปี 2531-2534 โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อจัดที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อยถึงปานกลางค่อนข้างสูงในเขตกรุงเทพมหานคร โดยจัดเป็นอาคารชุดพักอาศัยสูง 5 ชั้น ประเภทเช่าซื้อ

¹ รศ.มานพ พงศทัต, จุฬาลงกรณ์วารสาร. (ม.ค.-มี.ค. 2533) : หน้า 51

² วิชัย ตันติกุลานันท์, กฎหมายเกี่ยวกับอาคารชุด. (กทม : หจก.พิมพ์อักษร , 2541) หน้า 3

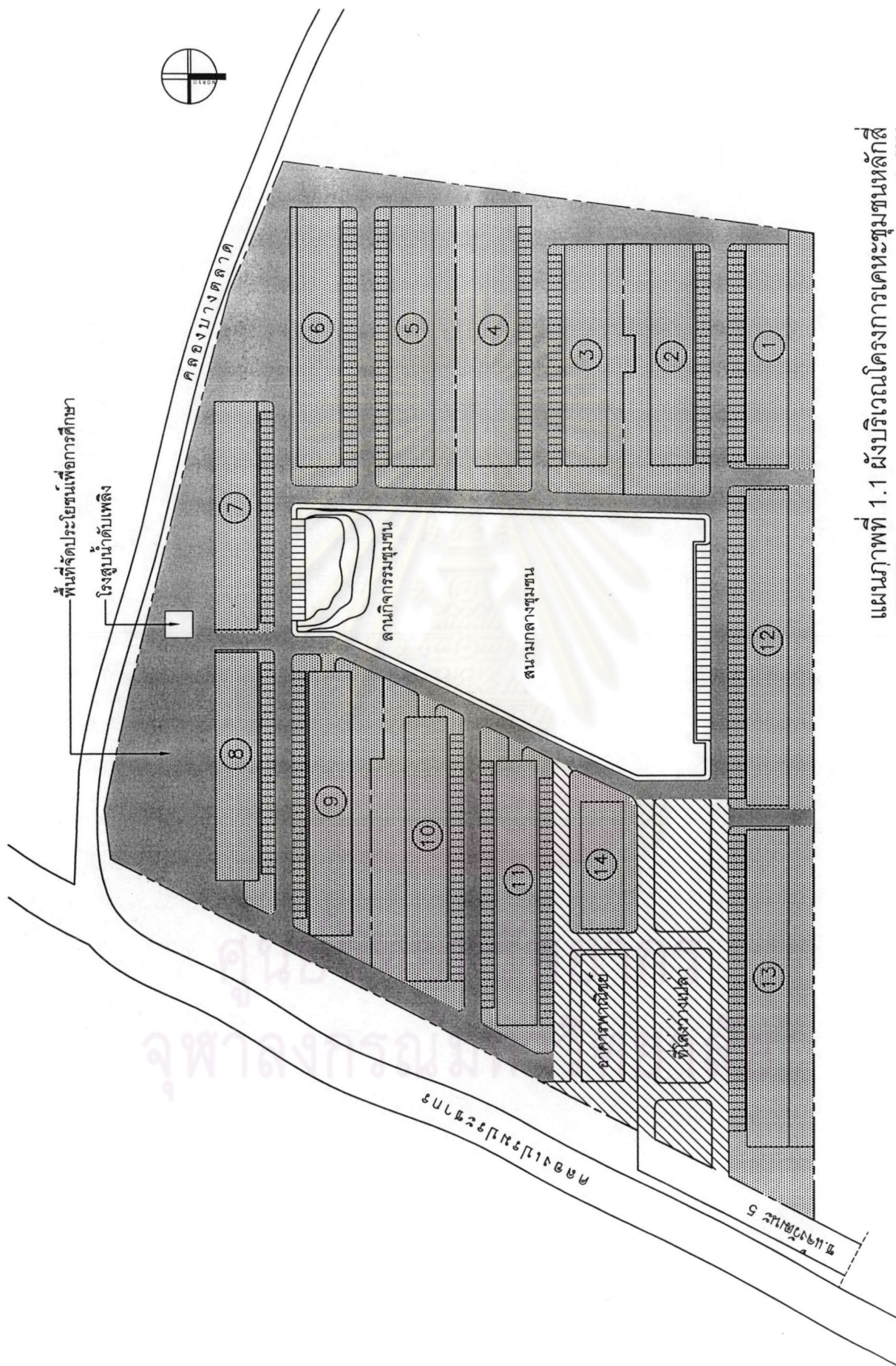
³ รศ.มานพ พงศทัต, จุฬาลงกรณ์วารสาร. (ม.ค.-มี.ค. 2533) : หน้า60

พร้อมสาธารณูปโภค และองค์ประกอบโครงการอื่นๆ ที่จำเป็น จำนวนอาคารพักอาศัยและอาคารพาณิชย์พักอาศัยในโครงการมี 2,420 หน่วยสามารถรองรับประชากรได้ประมาณ 12,100 คน องค์ประกอบของชุมชนประกอบด้วยอาคารชุดพักอาศัย 5 ชั้น จำนวน 13 อาคาร, อาคารชุดผสมระหว่างอาคารพักอาศัยและพาณิชย์สูง 5 ชั้น 1 อาคาร, อาคารพาณิชย์ 2 ชั้น 1 อาคาร, ส่วนสาธารณูปโภคภายในโครงการ, สำนักงานบริหารชุมชน, สนามกลางชุมชน และสวนหย่อมระหว่างอาคาร (ดูแผนภาพที่ 1.1)

ในปัจจุบันมีการจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุดในแต่ละอาคาร โดยแบ่งการบริหารออกเป็น 2 ส่วน คือ ส่วนของการบริหารโดยนิติบุคคลซึ่งจดทะเบียนแยกแต่ละอาคารคือ 1 นิติบุคคลต่อ 1 อาคารชุด และอีกส่วน คือ ส่วนของการบริหารโดยคณะกรรมการกลางชุมชนของโครงการบริหารทรัพย์สินส่วนกลางร่วมของโครงการ เช่น ถนนสายหลักภายในโครงการ, ถนนระหว่างอาคาร, ที่ดินเพื่อสร้างสถานศึกษา, สนามกลางโครงการ เป็นต้น(ดูแผนภาพที่ 1.1) เนื่องจากแนวความคิดเดิมของการเคหะแห่งชาติในการขอจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุด การเคหะแห่งชาติจะขอจดนิติบุคคลอาคารชุดออกเป็น 4 ส่วน(ประมาณ 3 อาคารต่อ 1 นิติบุคคลอาคารชุด)ตามระดับราคาอาคารชุด แต่เนื่องจากในขณะเวลาดังกล่าวในช่วงปี พ.ศ.2535 ได้มีโครงการอสังหาริมทรัพย์ของเอกชนขอจดทะเบียนอาคารชุดในรูปแบบหลายลักษณะ ซึ่งบางรายเป็นรูปแบบที่แตกต่างจากลักษณะอาคารชุดโดยทั่วไป และเป็นปัญหาข้อกฎหมายเกี่ยวกับพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.2522 โดยตรง หรือเกี่ยวข้องกับกฎหมายอื่น ซึ่งหากได้ดำเนินการจดทะเบียนอาคารชุดให้ผู้ขอไปแล้ว อาจจะขัดต่อเจตนารมณ์ของกฎหมาย เช่น มีโครงการบ้านเดี่ยวหลายหลังมาขอจดเป็นอาคารชุด เพื่อเลี่ยง พรบ.จัดสรรที่ดิน จึงมีข้อพิจารณาจากกรมที่ดินว่ากรณีนำเอาอาคารหรือบ้านเดี่ยวหลายๆ หลังมาขอจดทะเบียนเป็น 1 อาคารชุด จึงไม่อาจกระทำได้⁴ ทำให้โครงการอาคารชุดพักอาศัยที่จดทะเบียนอาคารชุดในลักษณะดังกล่าวเฉพาะในเขตกรุงเทพมหานครมีจำนวน 313 โครงการ หรือ 30,928 หน่วย⁵ (มีอาคารชุดพักอาศัยมากกว่า 1 อาคารในโครงการเดียวกัน) รวมถึงโครงการเคหะชุมชนหลักสี่ที่กำลังขอจดทะเบียนอาคารชุดในช่วงเวลาดังกล่าว กรมที่ดินพิจารณาแล้วเห็นว่าให้จดแยกเป็น 1 นิติบุคคลต่อ 1 อาคารชุด ทำให้การจดทะเบียนนิติบุคคลในโครงการเป็นลักษณะแยกในแต่ละอาคารขาดจากกัน และจดทะเบียนนิติบุคคลในพื้นที่ส่วนกลางร่วมที่ไม่ใช่อาคารชุดฯเป็นลักษณะร่วมกันดูแลทั้งโครงการภายใต้ พรบ.อาคารชุด พ.ศ.2522 โดยเลือกตั้งคณะกรรมการกลางชุมชนจากประธานคณะกรรมการอาคารในแต่ละนิติบุคคลขึ้นมาดูแล (แนวคิดข้างต้นนี้เป็นการเสนอโดยกรมที่ดิน) ซึ่งการจัดวางผังโครงการ และการจดทะเบียนนิติบุคคลในลักษณะดังกล่าวของการเคหะแห่งชาติมีแนวความคิดที่จะสร้างความเป็นชุมชนโดยให้มีกิจกรรมร่วมกันในพื้นที่ขนาดใหญ่

⁴ หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท. 0605/ว. 16977 ลงวันที่ 29 มิถุนายน 2535 เรื่องการจดทะเบียนอาคารชุด

⁵ กรมที่ดิน, รายงานการจดทะเบียนอาคารชุดทั่วราชอาณาจักร ปี พ.ศ.2535-2536



แผนภาพที่ 1.1ผังบริเวณโครงการเคหะชุมชนหลักสี่
 1 : 2000
 มาตรฐาน

-  ทรัพย์สินส่วนกลางรวม
-  ทรัพย์สินการเคหะฯ
-  อาคารชุดฯ 1-14
-  รวมถึงสนามกลางแจ้งชุมชน

พร้อมกับโอนภาระในการดูแลในทรัพย์สินส่วนกลางร่วมให้กับชุมชนซึ่งการเคหะฯไม่สามารถที่จะรับภาระในการดูแลโครงการประเภทเช่าซื้ออย่างโครงการเคหะชุมชนหลักสี่ได้ในระยะยาว โดยแนวคิดนี้เป็นแนวคิดที่ใช้กับโครงการเคหะชุมชนหลักสี่เป็นโครงการแรก ซึ่งการเคหะฯได้วางรูปแบบในการบริหารไปพร้อมกับข้อบังคับที่การเคหะฯ ได้วางไว้ให้กับชุมชน แต่ในทางปฏิบัติหรือการบริหารจริงๆ การเคหะฯก็ไม่สามารถตอบได้ว่าเจ้าของร่วมจะสามารถบริหารได้อย่างมีประสิทธิภาพ หรือเป็นไปตามที่การเคหะฯได้วางรูปแบบไว้หรือไม่ โดยที่การบริหารดังกล่าวเป็นการจัดการในพื้นที่ส่วนกลางร่วมที่ไม่ใช่อาคารชุด โดยเจ้าของร่วมทุกคนจะต้องมีสิทธิ์ในการใช้ประโยชน์ และต้องดูแลร่วมกันในทรัพย์สินส่วนกลางร่วมดังกล่าว

ในการศึกษาครั้งนี้ เพื่อศึกษาปัญหาจากการบริหารทรัพย์สินส่วนกลางร่วม อันอาจจะเกิดจากหลายปัจจัย ซึ่งจะมีผลต่อการบริหารโดยคณะกรรมการกลางชุมชน และนิติบุคคลอาคารชุด และเพื่อสรุปหาแนวทางในการบริหารทรัพย์สินส่วนกลางร่วมอาคารชุดพักอาศัยของการเคหะแห่งชาติ และโครงการอาคารชุดพักอาศัยของเอกชนที่มีลักษณะเดียวกันต่อไป

1.2 วัตถุประสงค์

1.2.1 เพื่อศึกษาโครงสร้างการบริหารทรัพย์สินส่วนกลางร่วมของโครงการอาคารชุดพักอาศัยโครงการเคหะชุมชนหลักสี่

1.2.2 เพื่อศึกษาถึงความรู้ ความเข้าใจในสิทธิและหน้าที่ของคณะกรรมการกลางชุมชนในการมีส่วนร่วมในการบริหารทรัพย์สินส่วนกลางร่วม โครงการอาคารชุดพักอาศัยเคหะชุมชนหลักสี่

1.2.3 เพื่อศึกษาสภาพและปัญหาในการบริหารทรัพย์สินส่วนกลางร่วมของโครงการอาคารชุดพักอาศัยเคหะชุมชนหลักสี่

1.2.4 เพื่อหาข้อสรุป และเสนอแนะแนวทางในการบริหารทรัพย์สินส่วนกลางร่วมที่มีผลดีต่อการอยู่อาศัยร่วมกันในอาคารชุดพักอาศัยเคหะชุมชนหลักสี่

1.3 ขอบเขตการวิจัย

1.3.1 ศึกษาโครงการเคหะชุมชนหลักสี่เฉพาะในส่วนของอาคารที่จดทะเบียนอาคารชุดแล้ว (อาคาร 1-13) ประกอบด้วย

1.3.1.1 อาคารชุดพักอาศัยเคหะชุมชนหลักสี่ 1-6 แบบห้องเอนกประสงค์จำนวน 1,326 หน่วย

1.3.1.2 อาคารชุดพักอาศัยเคหะชุมชนหลักสี่ 7-11 แบบ 1 ห้องนอน จำนวน 792 หน่วย

1.3.1.3 อาคารชุดพักอาศัยเคหะชุมชนหลักสี่ 12-13 แบบ 2 ห้องนอน จำนวน 290 หน่วย

1.3.2 ศึกษาการบริหารเฉพาะในส่วนของการบริหารทรัพย์สินส่วนกลางร่วมอาคารชุดพักอาศัย โครงการเคหะชุมชนหลักสี่ ได้แก่ (ดูแผนภาพที่ 1.2)

1. ถนนสายหลักในโครงการ
2. ถนนระหว่างอาคาร
3. แปลงตะเข็บ
4. ที่ดินเพื่อสร้างสถานศึกษาบริการแก่ชุมชน
5. ที่ตั้งโรงสูบน้ำ
6. แปลงสนามกลาง
7. ทรัพย์สินอื่นนอกเหนือจากรายการข้างต้น เช่น ไฟฟ้าสาธารณะพร้อมอุปกรณ์ มาตรการกระแสไฟฟ้าสาธารณะรวม 2 ตัว, อาคารโรงสูบน้ำดับเพลิง, เครื่องสูบน้ำดับเพลิง เป็นต้น

1.4 คำจำกัดความของศัพท์ที่ใช้ในการวิจัย

อาคารชุด หมายถึง อาคารที่บุคคลสามารถแยกการถือกรรมสิทธิ์ออกได้เป็นส่วน ๆ โดยแต่ละส่วนประกอบด้วยกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนบุคคล และกรรมสิทธิ์ร่วมในทรัพย์สินกลาง

ทรัพย์สินส่วนบุคคล หมายถึง ห้องชุดและหมายความรวมถึงสิ่งปลูกสร้าง หรือที่ดินที่จัดไว้ให้เป็นของเจ้าของห้องชุดแต่ละรายในอาคารชุด

ห้องชุด หมายถึง ส่วนของอาคารชุดที่แยกการถือกรรมสิทธิ์เป็นเจ้าของได้เป็นส่วน ๆ เฉพาะของแต่ละบุคคล

ทรัพย์สินส่วนกลางอาคาร หมายถึง ส่วนของอาคารชุดที่มีใช้ห้องชุด ที่ดินที่ตั้งอาคารชุด และทรัพย์สินอื่นที่มีไว้เพื่อใช้หรือเพื่อประโยชน์ร่วมกันสำหรับเจ้าของร่วมในอาคารชุด

ทรัพย์สินส่วนกลางร่วม หมายถึง ที่ดินและทรัพย์สินอื่นที่อยู่ภายนอกอาคารชุด 1-13 มีไว้เพื่อใช้หรือเพื่อประโยชน์ร่วมกันสำหรับเจ้าของร่วมในอาคารชุดเคหะชุมชนหลักสี่ 1-13 ได้แก่ ถนนสายหลักภายในโครงการ, ถนนระหว่างอาคาร, ที่ดินเพื่อสร้างสถานศึกษา, สนามกลางโครงการ เป็นต้น

เจ้าของร่วม หมายถึง เจ้าของห้องชุดในอาคารชุดซึ่งเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ และอยู่อาศัยจริงภายในโครงการ และหรือผู้แทนในกรณีนิติบุคคลเป็นเจ้าของห้องชุด

คณะกรรมการอาคาร หมายถึง คณะกรรมการควบคุมการจัดการนิติบุคคลอาคารชุด 1-13

คณะกรรมการกลางชุมชน หมายถึง คณะกรรมการกลางควบคุมและจัดการทรัพย์สินส่วนกลางร่วมในชุมชน ซึ่งมาจากประธานคณะกรรมการอาคาร 1-13

1.5 วิธีดำเนินการศึกษา

การวิจัยครั้งนี้เป็นการวิจัยเชิงคุณภาพ (Qualitative Research) โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อศึกษาถึงปัญหาจากการบริหารทรัพย์สินส่วนกลางร่วมอันเนื่องมาจากหลายปัจจัย เพื่อหาข้อสรุปและเสนอแนะแนวทางในการบริหารทรัพย์สินส่วนกลางร่วมที่มีผลต่อการอยู่อาศัยร่วมกันในอาคารชุดพักอาศัยเคหะชุมชนหลักสี่ โดยมีรายละเอียดระเบียบวิธี และขั้นตอนการดำเนินการวิจัยดังนี้

1.5.1 การเก็บรวบรวมข้อมูล

1.5.1.1 ข้อมูลปฐมภูมิ (Primary Data) เป็นการศึกษโดยใช้วิธีการเก็บรวบรวมข้อมูลจากการสำรวจภาคสนาม และการสัมภาษณ์

การสำรวจภาคสนาม เป็นการสำรวจสภาพปัจจุบันของโครงการ โดยสำรวจและบันทึกภาพถ่ายอาคาร, ทรัพย์สินส่วนกลางร่วม รวมถึงลักษณะการใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินส่วนกลางร่วม

การสัมภาษณ์กลุ่มตัวอย่าง เป็นแบบสัมภาษณ์แบบไม่มีโครงสร้างจัดทำเป็นหัวข้อการสัมภาษณ์ตามประเด็นโครงสร้างของวัตถุประสงค์ โดยเลือกสัมภาษณ์ผู้ที่เกี่ยวข้องกับโครงการ โดยเฉพาะในส่วนของการบริหารทรัพย์สินส่วนกลางร่วมโครงการเคหะชุมชนหลักสี่

1. การสัมภาษณ์เจ้าหน้าที่การเคหะแห่งชาติที่มีส่วนในการพัฒนาโครงการเคหะชุมชนหลักสี่ ในเรื่องแนวคิดการพัฒนาโครงการ โดยสัมภาษณ์คุณพิพัฒน์ สโมสร รองผู้อำนวยการกองอาคารชุด ศูนย์บริหารงานที่ดิน และอาคารชุดการเคหะแห่งชาติ (สัมภาษณ์เมื่อ 10 ส.ค. 44)

และสัมภาษณ์คุณพันธุ์พงษ์ อุบลพงศ์ ในเรื่องของการบริหารงานเคหะชุมชนและการวางแผนในการบริหารชุมชนโครงการเคหะชุมชนหลักสี่ (สัมภาษณ์เมื่อ 27 ส.ค. 44)

2. สัมภาษณ์เจ้าหน้าที่ที่มีส่วนในการดูแลทรัพย์สินส่วนกลางร่วมก่อนมีการโอนให้เจ้าของร่วมดูแลต่อไป โดยสัมภาษณ์ คุณรัตนา กิตติภักย์วงศ์ ซึ่งเป็นเจ้าหน้าที่จัดการทรัพย์สิน การเคหะแห่งชาติ ก่อนมีการโอนให้เจ้าของร่วม (สัมภาษณ์เมื่อ 23 ส.ค. 44)

และการสัมภาษณ์คณะกรรมการกลางชุมชนซึ่งดูแลทรัพย์สินส่วนกลางร่วมโครงการอาคารชุดเคหะชุมชนหลักสี่ ในส่วนของพัฒนาการของการบริหารทรัพย์สินส่วนกลางร่วมจากอดีต-ปัจจุบัน

3. การสัมภาษณ์คณะกรรมการกลางชุมชน 13 ท่าน ซึ่งดูแลทรัพย์สินส่วนกลางร่วมโครงการอาคารชุดเคหะชุมชนหลักสี่ ในส่วนของสภาพทรัพย์สินส่วนกลางร่วมในปัจจุบัน, ปัญหา และแนวทางแก้ไข

1.5.1.2 ข้อมูลทุติยภูมิ (Secondary Data) เป็นการศึกษารายละเอียดเอกสารต่างๆ และงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง โดยมีรายละเอียดดังนี้

1. ศึกษาทฤษฎีที่เกี่ยวข้องกับการบริหารอาคารชุด และการดูแลชุมชน
2. ศึกษางานวิจัยที่เกี่ยวข้องในเรื่องของการบริหารอาคารชุด

1.5.2 การวิเคราะห์ข้อมูล

นำข้อมูลที่รวบรวมจากข้างต้น คือข้อมูลจากภาคสนาม และข้อมูลจากการสัมภาษณ์ นำมาวิเคราะห์ และเขียนในเชิงพรรณนา

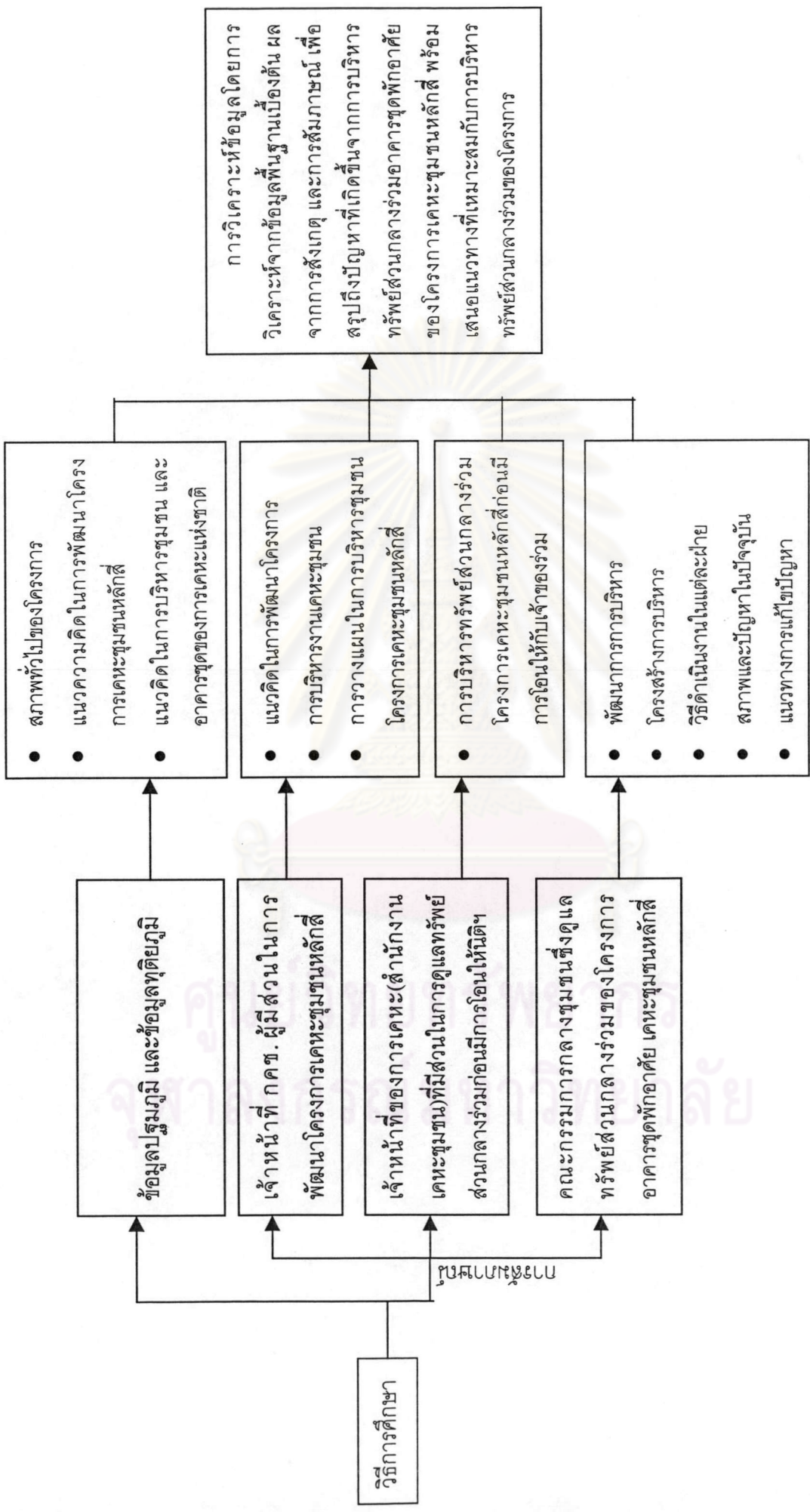
1.5.3 สรุปผลและเสนอข้อมูล

การสรุปผลการวิจัย โดยการรวบรวมข้อมูลจากการวิเคราะห์มาสรุปประเด็น ดังนี้

1.5.3.1 ข้อมูลเกี่ยวกับสภาพโดยทั่วไปของอาคารชุด และทรัพย์สินส่วนกลางร่วมโครงการเคหะชุมชนหลักสี่ในปัจจุบันโดยอาศัยข้อมูลจากการสำรวจภาคสนาม และการรวบรวมข้อมูลทุติยภูมิ

1.5.3.2 ข้อมูลเกี่ยวกับการสัมภาษณ์ผู้ที่เกี่ยวข้องกับโครงการ โดยเฉพาะในส่วนของ การบริหารทรัพย์สินส่วนกลางร่วมโครงการเคหะชุมชนหลักสี่ ซึ่งประกอบไปด้วย

1. การสัมภาษณ์ในเรื่องของแนวคิดในการจัดกรรมสิทธิ์ของโครงการในช่วงแรก และการวางแผนในการดูแลชุมชนโครงการเคหะชุมชนหลักสี่
2. การสัมภาษณ์เจ้าหน้าที่การเคหะที่มีส่วนในการดูแลชุมชนก่อนที่จะมีการโอนการดูแลให้กับชุมชน
3. การบรรยายการสัมภาษณ์คณะกรรมการกลางชุมชน 13 ท่าน ในส่วนของพัฒนาการของการบริหารทรัพย์สินส่วนกลางร่วมจากอดีต-ปัจจุบัน, ปัญหา และแนวทางการแก้ไขปัญหา



แผนภูมิที่ 1.1 แสดงวิธีดำเนินการศึกษา

1.6 ประโยชน์ที่ได้รับจากการวิจัย

1.6.1 ทราบถึงโครงสร้างการบริหารทรัพยากรส่วนกลางร่วมของโครงการเคหะชุมชนหลักสี่

1.6.2 ทราบถึงความรู้ ความเข้าใจในสิทธิและหน้าที่ของคณะกรรมการกลางชุมชนในการมีส่วนร่วมในการบริหารทรัพยากรส่วนกลางร่วม โครงการอาคารชุดพักอาศัยเคหะชุมชนหลักสี่

1.6.3 สามารถแก้ปัญหาที่เกิดจากการบริหารทรัพยากรส่วนกลางร่วมอาคารชุดพักอาศัย โครงการเคหะชุมชนหลักสี่

1.6.4 ผลการศึกษาจะสามารถเป็นแนวทางในการบริหารทรัพยากรส่วนกลางร่วมที่มีผลดีต่อการอยู่อาศัย และแนวความคิดในการใช้ประโยชน์ในพื้นที่ทรัพยากรส่วนกลางร่วมโครงการอาคารชุดพักอาศัย โครงการเคหะชุมชนหลักสี่เพื่อการบริหารชุมชนให้มีประสิทธิภาพ



ศูนย์วิทยทรัพยากร
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย