


ค่าใช้จ่ายในการใช้งานและดูแลทรัพย์สินส่วนกลางของนิติบุคคลอาคารชุด

: กรณีศึกษา โครงการเดอะพาร์คแลนด์



นายพงศ์ชัย ประภาสุทธิ

ศูนย์วิทยพัทยากร

จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

วิทยานิพนธ์นี้เป็นส่วนหนึ่งของการศึกษาตามหลักสูตรปริญญาเคหะพัฒนาศาสตรมหาบัณฑิต

สาขาวิชาเคหการ ภาควิชาเคหการ

คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

ปีการศึกษา 2546

ISBN 974-17-4734-9

ลิขสิทธิ์ของจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

122055150

EXPENSE IN USING AND MAINTAINING A COMMON PROPERTY OF A JURISTIC PERSON
OF A CONDOMINIUM : A CASE STUDY OF PARKLAND CONDOMINIUM



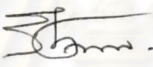
Mr. Phongchai Prapasuth

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

Department of Housing
Faculty of Architecture
Chulalongkorn University
Academic Year 2003
ISBN 974-17-4734-9

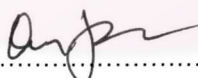
หัวข้อวิทยานิพนธ์ คำใช้จ่ายในการใช้งานและดูแลทรัพย์สินส่วนกลางของนิติบุคคลอาคารชุด
:กรณีศึกษา โครงการเดอะพาร์คแลนด์
โดย นายพงศ์ชัย ประภาสุทธิ
สาขาวิชา เคหการ
อาจารย์ที่ปรึกษา รองศาสตราจารย์ ดร.บัณฑิต จุลาสัย
อาจารย์ที่ปรึกษาร่วม อาจารย์ ยุวดี ศิริ

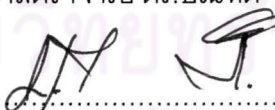
คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย อนุมัติให้บัณฑิตวิทยาลัย
เป็นส่วนหนึ่งของการศึกษาตามหลักสูตรปริญญาโทบริหารบัณฑิต

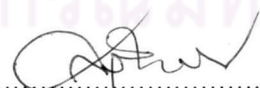

..... คณบดีคณะสถาปัตยกรรมศาสตร์
(รองศาสตราจารย์ ดร.วีระ สักกุล)


คณะกรรมการสอบวิทยานิพนธ์


..... ประธานกรรมการ
(รองศาสตราจารย์ ดร.ชวลิต นิตยะ)


..... อาจารย์ที่ปรึกษา
(รองศาสตราจารย์ ดร.บัณฑิต จุลาสัย)


..... อาจารย์ที่ปรึกษาร่วม
(อาจารย์ ยุวดี ศิริ)


..... กรรมการ
(รองศาสตราจารย์ สุปรียา หิรัญโร)


..... กรรมการ
(นายวุฒิชัย ตะวรวรรณ)

พงษ์ชัย ประภาสุทธิ : ค่าใช้จ่ายในการใช้งานและดูแลทรัพย์สินส่วนกลางของนิติบุคคลอาคารชุด : กรณีศึกษาโครงการเดอะพาร์คแลนด์. (EXPENSE IN USING AND MAINTAINING A COMMON PROPERTY OF A JURISTIC PERSON OF A CONDOMINIUM : A CASE STUDY OF PARKLAND CONDOMINIUM) อาจารย์ที่ปรึกษา : รองศาสตราจารย์ ดร.บัณฑิต จุลาสัย, อาจารย์ที่ปรึกษาร่วม : อาจารย์ยุวดี ศิริ, 79 หน้า. ISBN 974-17-4734-9.

การอยู่อาศัยในอาคารชุดแตกต่างจากบ้านพักอาศัยทั่วไป ตรงที่จะมีค่าใช้จ่ายในการใช้ทรัพย์สินส่วนกลางเช่น ไฟฟ้า ประปา ลิฟต์ การรักษาความปลอดภัย เป็นต้น การศึกษาครั้งนี้มีวัตถุประสงค์เพื่อศึกษาค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นจากการใช้งานและดูแลรักษาทรัพย์สินส่วนกลาง โดยอาศัยข้อมูลจากการสำรวจ สภาพภายนอกและภายในอาคารชุด การสอบถามผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด การศึกษารายการค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นจริงของนิติบุคคลอาคารชุดในปี 2542-2546 นำมาวิเคราะห์หาข้อสรุป โดยเลือกโครงการเดอะพาร์คแลนด์เป็นกรณีศึกษา ซึ่งเจตนาอาคารชุดเดอะพาร์คแลนด์ 3 มีห้องชุดรวม 360 หน่วย มีพื้นที่ใช้สอยทั้งหมดรวม 19,820 ตารางเมตร แบ่งเป็นพื้นที่ส่วนบุคคล 14,980 ตารางเมตร และพื้นที่ส่วนกลาง 4,840 ตารางเมตร มีอุปกรณ์ประจำอาคารคือ ลิฟต์ บิมน้ำ อุปกรณ์ไฟฟ้า ไฟแสงสว่างฉุกเฉิน ระบบทีวีรวม รวมทั้งสวนและถนนภายนอกอาคาร ปัจจุบันมีผู้อยู่อาศัย 262 หน่วย

จากการศึกษาพบว่าค่าใช้จ่ายตามรายการบัญชีที่เกิดขึ้นจริง เมื่อได้ตัดค่าใช้จ่ายที่ไม่เกี่ยวข้องออกไป พบว่าค่าใช้จ่ายรวมในปี 2542 เท่ากับ 1,803,221.89 บาทและเพิ่มเป็น 2,193,525.25 บาทในปี 2546 เพิ่มขึ้นประมาณร้อยละ 5 ต่อปี เมื่อคิดเป็นค่าใช้จ่ายเฉลี่ยต่อหน่วยคิดเป็น 11.14 บาท/เดือน และต่อพื้นที่คิดเป็น 34.49 บาท/ตร.ม./เดือน ค่าใช้จ่ายใหม่ดังกล่าวแบ่งได้ 3 หมวดคือหมวดอาคารสถานที่ได้แก่ ค่าจ้างช่าง ค่าจ้างเหมารวมทำความสะอาด ค่าจ้างเหมารวมยาม เป็นต้น หมวดระบบอาคารได้แก่ ค่ากระแสไฟฟ้าแสงสว่าง ค่าน้ำประปา ค่าซ่อมบำรุงลิฟต์ เป็นต้น และหมวดสำนักงานได้แก่ ค่าจ้างผู้จัดการ ค่าจ้างทำบัญชีและธุรการ ค่าวัสดุสำนักงาน เป็นต้น พบว่าร้อยละของค่าใช้จ่ายทั้งสามหมวดเท่ากับ 46.26, 21.06 และ 32.68 ตามลำดับ นอกจากนี้พบว่าค่าใช้จ่ายส่วนที่คงที่ได้แก่ ค่าไฟฟ้า ประปา โทรศัพท์สำนักงาน ค่าจ้างผู้จัดการ ค่าซ่อมบำรุงลิฟต์ เป็นต้น เฉลี่ยร้อยละ 82.53 ที่เหลือเป็นค่าใช้จ่ายส่วนที่แปรผันโดยแบ่งเป็นส่วนที่แปรผันตามอายุอาคารได้แก่ค่าวัสดุ เท่ากับร้อยละ 3.62 และส่วนที่แปรผันตามจำนวนผู้อยู่อาศัย คือ ค่าการใช้กระแสไฟฟ้า ร้อยละ 13.85

ผลการวิจัยในครั้งนี้จึงเป็นแนวทางหนึ่งในการพิจารณากำหนดอัตราการจัดเก็บค่าใช้จ่ายส่วนกลางตามค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นจริงของนิติบุคคลอาคารชุด และนอกจากนี้ยังทำให้ทราบว่าต้องบริหารค่าใช้จ่ายอย่างไรในสัดส่วนเท่าใดจึงจะไม่เกิดปัญหาค่าใช้จ่ายในการใช้งานและดูแลทรัพย์สินส่วนกลางต่อไปในอนาคต

ภาควิชา.....เคหการ..... ลายมือชื่อนิติ.....
 สาขาวิชา.....เคหการ..... ลายมือชื่ออาจารย์ที่ปรึกษา.....
 ปีการศึกษา.....2546..... ลายมือชื่ออาจารย์ที่ปรึกษาร่วม.....

457 46135 25 : MAJOR HOUSING

KEY WORD : JURISTIC PERSON EXPENSE

PHONGCHAI PRAPASUTH : EXPENSE IN USING AND MAINTAINING A COMMON PROPERTY OF A JURISTIC PERSON OF A CONDOMINIUM : A CASE STUDY OF PARKLAND CONDOMINIUM. THESIS ADVISOR : ASSOC. PROF. DR.BUNDIT CHULASAI, THESIS CO-ADVISOR : YUWADEE SIRI, 79 pp. ISBN 974-17-4734-9.

The difference between living in a condominium and living in a normal house is the mutual expense in using a common property. This expense, for which all the condominium inhabitants take responsibility, is for utilities, maintenance cost for elevators, security cost, etc. The purpose of this research is to study the actual expense that is really used for managing and maintaining the common property. The study is preceded by analysing the information from field researches, including the survey of the outside and inside condition of the condominium and of the using of the accessories of the common property, the information from the juristic person manager of the condominium, the study of the actual expense from 1999 to 2003, and finding out the result. This field-research information is acquired from the chosen case study, which is the condominium, named The Parkland. The juritic person of the Parkland 3, the chosen condominium, is responsible for 360 units. The usable area of this condominium covers an area of 19,820 square metres. This area is divided into the personal area, which is 14,980 square metres large, and the common area, which covers the rest of the area, at 4,840 square metres. The condominium accessories consist of elevators, pumps, electrical equipment, emergency lights and a common TV-system. Surrounding gardens and streets between buildings are included as well. Presently, 262 units of the whole amount are already occupied.

The study shows that the actual expense after cutting out the irrelevant expense increases from 1,803,221.89 Baht in 1999 to 2,193,525.25 Baht in 2003. The expense increases approximately 5% per year and the average expense is at 11.14 Baht per unit per month and 34.49 Baht per square metre per month. The three new groups of expense, which comprise the basic information in the study, consist of the building-group (e.g. mechanic-wage, assumed cleaning-cost, assumed wage for security guards, etc.), the building-system group (e.g. utilities, maintenance cost for elevators, etc.) and the office-group (e.g. pay for a manager, for account department and general affairs, office materials cost, etc.). The measurement of these three groups of expense is 46.26, 21.06 and 32.68. Moreover, the analysis reveals that the fixed expense is namely the utilities, the office-phone charges, the wage for managers, the maintenance cost for elevators for example, which takes 82.53% of the measurement and the rest is the variable expense. This type of expense is divided into two groups. The first one ist the expense, which changes according to the age of the buildings such as the cost of materials. This groups take 3.62%. The other group is the expense, which changes in accordance with the amount of the inhabitants such as the use of electricity. It takes 13.85%.

The result of this research will be a mthod for fixing the rate of the common expense, which has to be collected, as it truly costs. This won't cause the problem of inadequate expense in managing and maintaining the common property in the future.

Department of.....Housing..... Student's signature.....
Field of study.....Housing..... Advisor's signature.....
Academic year.....2003..... Co-advisor's signature.....

กิตติกรรมประกาศ

การทำวิจัยครั้งนี้สำเร็จไปด้วยดี เป็นเพราะผู้ทำวิจัยได้รับการสนับสนุนจากบุคคล เหล่านี้ที่ผู้ทำวิจัยใคร่จะขอขอบพระคุณในความกรุณาที่มีให้ตลอดเวลาในการทำวิจัย คือ ครอบครัวของผู้ทำวิจัย คุณพ่อ คุณแม่ ท่านผู้มีพระคุณ และ น้องๆ ของผู้ทำวิจัย ที่ช่วยให้กำลังใจซึ่ง เป็นสิ่งที่สำคัญสำหรับความสำเร็จครั้งนี้

ขอขอบคุณ รองศาสตราจารย์ ดร.บัณฑิต จุลาสัย และ อาจารย์ยุวดี ศิริ ที่กรุณา รับเป็นอาจารย์ที่ปรึกษา ซึ่งได้สละเวลามากดูแล แนะนำ และห่วงใยในการทำวิจัยในครั้งนี้ทุกชั้น ตอนตั้งแต่เริ่มต้นจนสำเร็จลุล่วงไปด้วยดี รวมทั้งคณาจารย์ในภาควิชาเคหการทุกท่าน

ขอแสดงความขอบคุณ ผู้จัดการโครงการเดอะพาร์คแลนด์ ผู้บริหารบริษัท นีโอ คลับ จำกัด และ นิติบุคคลอาคารชุดเดอะพาร์คแลนด์ 3 ที่กรุณาให้ใช้เวลา และ การค้นหาข้อมูลในการทำวิจัยครั้งนี้อย่างเต็มที่ และขอขอบคุณเพื่อนร่วมงาน และ น้องๆ พนักงานบริษัท นีโอ คลับ จำกัด ที่ช่วยดูแลงาน เก็บรวบรวมข้อมูล และ ปฏิบัติหน้าที่แทนในขณะที่ทำวิจัย

ท้ายที่สุดนี้ผู้ทำวิจัยหวังว่าวิทยานิพนธ์เล่มนี้จะเป็นประโยชน์ในการศึกษาของผู้ที่ เกี่ยวข้องในงานบริหารอาคารชุด และ ผู้ที่สนใจทั่วไป

ศูนย์วิทยทรัพยากร
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

สารบัญ

	หน้า
บทคัดย่อภาษาไทย.....	ง
บทคัดย่อภาษาอังกฤษ.....	จ
กิตติกรรมประกาศ.....	ฉ
สารบัญ.....	ช
สารบัญตาราง.....	ฌ
สารบัญภาพ.....	ญ
บทที่ 1 บทนำ	
1.1 ความเป็นมาและความสำคัญของปัญหา.....	1
1.2 วัตถุประสงค์.....	4
1.3 ขอบเขตของการศึกษา.....	4
1.4 คำจำกัดความของคำศัพท์ที่ใช้ในการวิจัย.....	5
1.5 วิธีการดำเนินการวิจัย.....	6
1.6 ประโยชน์ที่ได้รับจากการวิจัย.....	7
บทที่ 2 แนวคิด ทฤษฎี และงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง	
2.1 แนวคิดเรื่องการเงินและค่าใช้จ่ายอาคาร.....	8
2.2 การบริการอาคาร.....	10
2.3 แนวคิดเรื่องการบำรุงรักษา.....	10
2.4 การจัดจ้างภายนอก.....	12
2.5 แนวความคิดเกี่ยวกับอายุการใช้งานของอาคาร.....	13
2.6 การจัดแยกประเภทค่าใช้จ่ายตามความสัมพันธ์ ระหว่างค่าใช้จ่ายและปริมาณงาน.....	16
2.7 ค่าใช้จ่ายในการบริหารนิติบุคคลอาคารชุด.....	18
2.8 เงินกองทุน.....	19
2.9 งานวิจัยที่เกี่ยวข้อง.....	20

บทที่ 3 ลักษณะทั่วไปของโครงการที่นำมาศึกษา	
3.1	รายละเอียดด้านกายภาพปัจจุบัน..... 21
3.2	รายละเอียดของอาคาร ห้องชุด ระบบสาธารณูปโภค และสวน..... 23
3.3	การบริหารอาคารชุด..... 36
3.4	การจัดเก็บค่าใช้จ่าย..... 39
3.5	รายละเอียดของค่าใช้จ่ายแต่ละชนิด..... 39
บทที่ 4 ผลการศึกษา	
4.1	ข้อมูลผู้อยู่อาศัย..... 49
4.2	ผลการศึกษาด้านค่าใช้จ่าย..... 51
บทที่ 5 สรุปและข้อเสนอแนะ	
5.1	สรุปผลการวิจัย..... 61
5.2	ข้อเสนอแนะ..... 71
รายการอ้างอิง..... 73	
ภาคผนวก..... 74	
ประวัติผู้เขียนวิทยานิพนธ์..... 79	

สารบัญตาราง

	หน้า
ตารางที่ 3-1 จำนวนชนิดและจำนวนของหลอดไฟแสงสว่างที่ติดตั้ง.....	46
ตารางที่ 4-1 จำนวนและร้อยละของผู้อยู่อาศัยโดยเปรียบเทียบจำแนกตามปี.....	49
ตารางที่ 4-2 ค่าใช้จ่ายต่างๆตามรายการบัญชี.....	50
ตารางที่ 4-3 ค่าใช้จ่ายต่างๆตามจริง.....	52
ตารางที่ 4-4 ค่าใช้จ่ายแบ่งตามหมวด.....	56
ตารางที่ 4-5 สัดส่วนค่าใช้จ่ายแบ่งตามหมวด.....	58
ตารางที่ 4-6 เปรียบเทียบค่าใช้จ่ายแยกตามหมวด.....	59
ตารางที่ 5-1 ค่าใช้จ่ายประเภทค่าจ้าง.....	62
ตารางที่ 5-2 ค่าใช้จ่ายประเภทค่าใช้สอย.....	63
ตารางที่ 5-3 ค่าใช้จ่ายประเภทค่าวัสดุ.....	63
ตารางที่ 5-4 ค่าใช้จ่ายประเภทค่าอื่นๆ.....	64
ตารางที่ 5-5 สัดส่วนเฉลี่ยของค่าใช้จ่ายคงที่.....	65
ตารางที่ 5-6 เปรียบเทียบจำนวนหน่วยที่มีผู้พักอาศัย กับค่าใช้จ่ายกระแสไฟฟ้าอาคาร.....	66
ตารางที่ 5-7 สัดส่วนเฉลี่ยของค่าใช้จ่ายแปรผัน.....	67
ตารางที่ 5-8 ค่าใช้จ่ายที่เพิ่มขึ้นลดลงในแต่ละปี.....	67
ตารางที่ 5-9 ค่าใช้จ่ายทั้งหมดคิดเป็นตารางเมตรต่อเดือน.....	69

ศูนย์วิทยทรัพยากร
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

สารบัญญภาพ

ญ
หน้า

ภาพที่ 4-1 อาคารชุด.....	21
ภาพที่ 4-2 ถนนระหว่างอาคาร.....	22
ภาพที่ 4-3 แผนที่ตั้งโครงการ.....	23
ภาพที่ 4-4 บันไดหลัก.....	23
ภาพที่ 4-5 บันไดหนีไฟ.....	24
ภาพที่ 4-6 ห้องประชุมกรรมการ.....	24
ภาพที่ 4-7 โถงหน้าลิฟต์แต่ละชั้น.....	25
ภาพที่ 4-8 เครื่องดับเพลิงแบบฉีดสารเคมี.....	25
ภาพที่ 4-9 หม้อแปลงไฟฟ้า.....	26
ภาพที่ 4-10 ชุดไฟแสงสว่างฉุกเฉิน.....	26
ภาพที่ 4-11 เครื่องกำเนิดไฟฟ้าสำรอง.....	27
ภาพที่ 4-12 ระบบสัญญาณเตือนเพลิงไหม้.....	27
ภาพที่ 4-13 ถังทิ้งขยะประจำชั้น.....	28
ภาพที่ 4-14 สวนหย่อมภายในอาคาร.....	28
ภาพที่ 4-15 ถังน้ำดาดฟ้าของอาคาร.....	29
ภาพที่ 4-16 จานรับสัญญาณดาวเทียม.....	29
ภาพที่ 4-17 เครื่องปั้มน้ำ.....	30
ภาพที่ 4-18 ทางเดินส่วนกลาง.....	30
ภาพที่ 4-19 ห้องชุดขนาด 37 ตารางเมตร.....	31
ภาพที่ 4-20 ห้องชุดขนาด 50 ตารางเมตร.....	32
ภาพที่ 4-21 ห้องชุดขนาด 77 ตารางเมตร.....	33
ภาพที่ 4-22 สวนระหว่างอาคาร.....	35
ภาพที่ 4-23 โคมไฟสวนนอกอาคาร.....	35
ภาพที่ 4-24 สีภายนอกอาคาร.....	44
ภาพที่ 4-25 สีภายในอาคาร.....	44
ภาพที่ 4-26 ตู้ควบคุมการทำงานของลิฟต์.....	45
ภาพที่ 4-27 ไฟแสงสว่างทางเดินส่วนกลาง.....	47
ภาพที่ 4-28 ทางลาดเข้าอาคาร.....	48