

วิธีบริหารนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรโครงการบ้านแถว กรณีศึกษา 13 โครงการบ้านแถว
ในเขตพื้นที่กรุงเทพมหานคร

นายสุรเดช เต็มเจิม

วิทยานิพนธ์นี้เป็นส่วนหนึ่งของการศึกษาตามหลักสูตร บริญญาวิทยาศาสตรมหาบัณฑิต
สาขาวิชาสถาปัตยกรรม ภาควิชาสถาปัตยกรรมศาสตร์
คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย
ปีการศึกษา 2551
ลิขสิทธิ์ของจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

THE METHOD OF HOUSING ESTATE JURISTIC ENTITY MANAGEMENT IN TOWNHOUSE
CASE STUDIES OF 13 TOWNHOUSE ESTATES IN BANGKOK AREA

Mr. Suradej Termcherm

A Thesis Submitted in Partial Fulfillment of the Requirements
for the Degree of Master of Science Program in Architecture

Department of Architecture

Faculty of Architecture

Chulalongkorn University

Academic Year 2008

Copyright of Chulalongkorn University

510789

หัวข้อวิทยานิพนธ์

วิธีบริหารนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรโครงการบ้านแถว
กรณีศึกษา 13 โครงการบ้านแถวในเขตพื้นที่กรุงเทพมหานคร

โดย

นายสุรเดช เต็มเจิม

สาขาวิชา

สถาปัตยกรรม

อาจารย์ที่ปรึกษาวิทยานิพนธ์หลัก

ผู้ช่วยศาสตราจารย์ ดร. เสรีชัย โชติพานิช

คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย อนุมัติให้หัวข้อวิทยานิพนธ์ฉบับนี้
เป็นส่วนหนึ่งของการศึกษาตามหลักสูตรปริญญาโท



..... คณบดีคณะสถาปัตยกรรมศาสตร์
(ศาสตราจารย์ ดร. บัณฑิต จุลาลักษณ์)

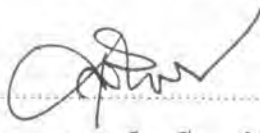
คณะกรรมการสอบวิทยานิพนธ์



..... ประธานกรรมการ
(รองศาสตราจารย์ นาวาโท ไตรวัฒน์ วิริยะศิริ)



..... อาจารย์ที่ปรึกษาวิทยานิพนธ์หลัก
(ผู้ช่วยศาสตราจารย์ ดร. เสรีชัย โชติพานิช)



..... กรรมการ
(รองศาสตราจารย์ สุปรียา หิรัญโร)



..... กรรมการ
(รองศาสตราจารย์ อวยชัย วุฒิมิโฮลิต)



..... กรรมการภายนอกมหาวิทยาลัย
(ดร.ยศพร ลีลารัศมี)

สุรเดช เต็มเจิม : วิธีบริหารนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรโครงการบ้านแถว : กรณีศึกษา 13 โครงการบ้าน
แถวในเขตพื้นที่กรุงเทพมหานคร. (THE METHOD OF HOUSING ESTATE JURISTIC ENTITY
MANAGEMENT IN TOWNHOUSE : CASE STUDIES OF 13 TOWNHOUSE ESTATES IN
BANGKOK AREA) อ.ที่ปรึกษา: ผู้ช่วยศาสตราจารย์ ดร. เสริชญ์ โชติพานิช, 99 หน้า.

การบริหารงานนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรเป็นงานที่มีความสำคัญสามารถส่งผลต่อสภาพแวดล้อมและ
สภาพความเรียบร้อยทั่วไปของโครงการ และนับตั้งแต่ที่มีพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 การ
บริหารจัดการนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรมีรูปแบบหลากหลายและมีการดำเนินงานแตกต่างกันไป การศึกษานี้จึงมี
วัตถุประสงค์เพื่อศึกษาลักษณะปัจจุบันของวิธีการบริหารจัดการนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร และปัจจัยที่ส่งผลต่อ
การเลือกวิธีการจัดการนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร โดยการศึกษาที่กำหนดขอบเขตครอบคลุมเฉพาะโครงการ
หมู่บ้านจัดสรรแบบบ้านแถว ระดับราคาสูง ตั้งแต่ 3 ล้านบาทขึ้นไป จำนวน 13 หมู่บ้าน ในพื้นที่เขต
กรุงเทพมหานคร

จากการศึกษาพบว่า หมู่บ้านกรณีศึกษามีลักษณะทางกายภาพเป็นแถว ขนาดเล็ก และขนาดกลาง
วิธีการบริหารนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรแบบบ้านแถว พบ 2 รูปแบบ ได้แก่ วิธีการที่ 1 จัดจ้างบริษัทบริหารเอกชน
มาดำเนินการ พบ 4 หมู่บ้าน โดยคณะกรรมการให้นโยบายกับบริษัทบริหารเอกชนในการควบคุม ดูแลการ
ให้บริการสาธารณะ และระบบสาธารณูปโภค วิธีการที่ 2 คณะกรรมการบริหารดำเนินการเอง พบ 9 หมู่บ้าน
โดยเป็นผู้ควบคุม ดูแล ส่วนการบริการบำรุงรักษาและซ่อมแซมระบบสาธารณูปโภค และการให้บริการสาธารณะ
ดำเนินการจัดจ้างบริษัทเอกชน หรือบุคคลธรรมดาเข้าดำเนินการ โดยพบวิธีการที่ 2 สามารถจำแนกออกได้เป็น 3
ลักษณะ คือ ลักษณะที่ 1 คณะกรรมการแบ่งหน้าที่ความรับผิดชอบ จำนวน 3 หมู่บ้าน, ลักษณะที่ 2
คณะกรรมการร่วมงานบริหาร จำนวน 1 หมู่บ้าน และลักษณะที่ 3 คณะกรรมการว่าจ้างบุคคลธรรมดาเข้าร่วม
บริหาร จำนวน 5 หมู่บ้าน

เหตุผลที่ใช้ประกอบการเลือกวิธีการบริหารนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร ได้แก่ รายได้ ความสะดวก เวลาในการ
บริหารงาน และปริมาณบ้านภายในหมู่บ้าน ปัญหาของหมู่บ้านจัดสรรแบบบ้านแถว ได้แก่ ปัญหาการใช้พื้นที่
ส่วนกลาง งบประมาณไม่เพียงพอ การขาดประสิทธิภาพของบุคลากร และการขาดความร่วมมือในการชำระ
ค่าบริการสาธารณะของเจ้าของบ้านภายในหมู่บ้าน ปัญหาดังกล่าวพบในหมู่บ้านที่มีการบริหารจัดการทั้ง 2 วิธี

การศึกษานี้มีข้อสังเกตว่า ท่าเลที่ตั้งและขนาดของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรไม่มีความสัมพันธ์กับวิธี
บริหารนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรอย่างชัดเจน ทั้งนี้การเลือกวิธีการบริหารนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร ควรพิจารณา
การเลือกวิธีการบริหารให้สอดคล้องกับลักษณะทางกายภาพ ความต้องการ และข้อจำกัดของนิติบุคคลหมู่บ้าน
จัดสรรเป็นสำคัญ แทนการเลือกตามอย่างของหมู่บ้านอื่น

ภาควิชา.....สถาปัตยกรรมศาสตร์.....ลายมือชื่อนิสิต.....
สาขาวิชา.....สถาปัตยกรรม.....ลายมือชื่อ อ.ที่ปรึกษาวิทยานิพนธ์หลัก.....
ปีการศึกษา...2551.....

##5074278825 : MAJOR ARCHITECTURE

KEYWORDS : THE METHOD OF HOUSING ESTATE JURISTIC ENTITY MANAGEMENT / TOWNHOUSE

SURADEJ TERMCHERM : THE METHOD OF HOUSING ESTATE JURISTIC ENTITY MANAGEMENT
IN TOWNHOUSE : CASE STUDIES OF 13 TOWNHOUSE ESTATES IN THE BANGKOK AREA.
ADVISOR: ASST. PROF. SARICH CHOTIPANICH, Ph.D., 99 pp.

Housing project juristic entity management is important and affects the environment and general condition of the project. Since the enactment of the Land Allocation Act B.E. 2543, the housing project juristic persons management has existed in different forms and had different ways of management. The aim of the research is to study existing types of housing project juristic persons management and the factors affecting the decision to choose a specific type of management. The scope of the study covered 13 high-priced townhouse projects of over three million baht in Bangkok.

It was discovered that the townhouses in the case study were constructed in rows and were of small and medium sizes. There were two types of management methods of the housing project juristic entity. Four housing projects hired a private company to manage their townhouses. The private companies were responsible for supervising the public services and the maintenance of the infrastructure under the housing committee's policies. In the other type of the management found in nine housing projects, a housing project committee was formed to operate the management and supervision. However, private companies or individuals were hired to maintain and repair the infrastructure and operate the public services. For this type of management, there were three sub-categories as follows: 1) in three housing projects, each of the housing committees had different responsibilities, 2) in one housing project, the committee as a whole took part in the management, 3) in five housing projects, the housing committee hired individuals to take part in housing management services with them.

The decision to choose a type of management depends on income, convenience, time spent on management and the number of townhouses in the project. The problems of the row townhouse projects include problems in using the common area, budget shortfalls, inefficiency of personnel and failure to pay for public services by the residents/tenants. These problems exist in both types of housing project juristic entity management.

The result of this study suggested that the location and size of the housing project had no clear connection with the method of housing project juristic entity management. Therefore, it is recommended that in order to choose an appropriate method of housing project juristic entity management, the parties involved need to thoroughly consider all factors including the physical design, needs, and limitations of the housing project, instead of just choosing the same method as other housing projects.

Department : Architecture.....
Field of Study : Architecture.....
Academic Year :2008.....

Student's Signature :
Advisor's Signature :

กิตติกรรมประกาศ

วิทยานิพนธ์ฉบับนี้ สำเร็จลุล่วงไปได้ด้วยความช่วยเหลืออย่างดียิ่งของผู้ช่วยศาสตราจารย์ ดร. เสริชัย โชติพานิช อาจารย์ที่ปรึกษาวิทยานิพนธ์ ซึ่งกรุณาสละเวลาให้คำชี้แนะคำแนะนำ และข้อคิดเห็นต่างๆ ในการทำการศึกษานี้ อีกทั้งยังช่วยพิจารณาแก้ไขปรับปรุงข้อบกพร่องต่างๆ ของงานเล่มอมมา

ขอแสดงความขอบคุณหัวหน้างานและเพื่อนร่วมงานทุกท่าน ที่คอยช่วยเหลือค้นหาข้อมูล และช่วยเหลือในล้ารวจพื้นที่เพื่อให้ได้ข้อมูลในการทำงาน

นอกจากนี้ ผู้ศึกษาต้องขอขอบพระคุณผู้ให้สัมภาษณ์, คณะกรรมการหมู่บ้าน, ฝ่ายบริหารหมู่บ้านทุกท่าน ที่ให้ความร่วมมือในการรวบรวมข้อมูล และตอบคำถามเป็นอย่างดี

สุดท้ายนี้ ผู้ศึกษาขอขอบพระคุณ ทุกคนในครอบครัวที่เป็นกำลังใจสำคัญเล่มอมมา รวมถึงเพื่อนๆ พี่ๆ และน้องๆ รุ่น 1 และเจ้าหน้าที่ภาควิชาทุกคน ที่ได้แลกเปลี่ยนความคิดเห็น ตลอดจนให้ความเข้าใจ และเป็นกำลังใจสนับสนุนที่ดียิ่งตลอดระยะเวลาการทำวิทยานิพนธ์ฉบับนี้

สารบัญ

หน้า

บทคัดย่อภาษาไทย	ง
บทคัดย่อภาษาอังกฤษ	จ
กิตติกรรมประกาศ.....	ฉ
สารบัญ	ช
สารบัญตาราง.....	ฅ
สารบัญภาพ	ญ
สารบัญแผนภูมิ.....	ฎ
บทที่ 1 บทนำ	1
1.1 ความเป็นมาและความสำคัญของการศึกษา	1
1.2 วัตถุประสงค์ของการศึกษา.....	2
1.3 ขอบเขตของการศึกษา.....	2
1.4 นิยามศัพท์เฉพาะ.....	3
1.5 ระเบียบวิธีการศึกษา	5
1.6 ข้อจำกัดของการศึกษา.....	8
1.7 ประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับ	8
บทที่ 2 ทฤษฎีและงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง.....	9
2.1 ความหมายของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร	9
2.2 แนวคิดด้านรูปแบบการดูแลระบบสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะ	10
2.3 แนวคิดในการบริหารจัดการทรัพยากรกายภาพ	20
2.4 แนวคิดในการบริหารจัดการองค์การ	25
2.5 งานวิจัยและวิทยานิพนธ์ที่เกี่ยวข้อง	31
บทที่ 3 ผลการศึกษา.....	33
3.1 กรณีศึกษา A.....	33
3.2 กรณีศึกษา B.....	37
3.3 กรณีศึกษา C.....	41
3.4 กรณีศึกษา D.....	44
3.5 กรณีศึกษา E.....	47

3.6	กรณีศึกษา F	50
3.7	กรณีศึกษา G	54
3.8	กรณีศึกษา H	57
3.9	กรณีศึกษา I	60
3.10	กรณีศึกษา J	64
3.11	กรณีศึกษา K	67
3.12	กรณีศึกษา L	70
3.13	กรณีศึกษา M	73
บทที่ 4 ผลการวิเคราะห์ข้อมูล		78
4.1	ลักษณะทางกายภาพ หมู่บ้านกรณีศึกษา	78
4.2	วิธีการบริหารจัดการนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร	79
4.3	ปัจจัยการเลือกวิธีบริหารจัดการนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร	84
4.4	ปัญหาของหมู่บ้านที่พบจากกรณีศึกษา	85
บทที่ 5 สรุปผลการศึกษา อภิปรายผล และข้อเสนอแนะ		87
5.1	สรุปผลการศึกษา	87
5.2	อภิปรายผลการศึกษา	88
5.3	ข้อสังเกตจากการศึกษา	89
5.4	ประโยชน์จากการศึกษาในครั้งนี้	89
5.5	ข้อเสนอแนะในการศึกษาครั้งต่อไป	90
รายการอ้างอิง		91
ภาคผนวก		92
	ภาคผนวก ก ตัวอย่างแบบสัมภาษณ์สำหรับคณะกรรมการหมู่บ้าน, ผู้ดูแลหมู่บ้าน	93
	ภาคผนวก ข ทาวน์เฮ้าส์ (Townhouse)	97
ประวัติผู้เขียนวิทยานิพนธ์		99

สารบัญตาราง

	หน้า
ตารางที่ 4.1 แสดงลักษณะทางกายภาพของหมู่บ้านกรณีศึกษา.....	78
ตารางที่ 4.2 แสดงวิธีการบริหารจัดการนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร.....	80
ตารางที่ 4.3 แสดงทำเลที่ตั้งและขนาดหมู่บ้าน กับวิธีการบริหารจัดการนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร.....	80
ตารางที่ 4.4 แสดงวิธีการบริหารจัดการ และโครงสร้างการบริหารจัดการนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร.....	83
ตารางที่ 4.5 แสดงเหตุผลในการเลือกวิธีการบริหารนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร.....	84
ตารางที่ 4.6 แสดงปัญหาของหมู่บ้านที่พบจากกรณีศึกษา.....	86

สารบัญภาพ

หน้า

ภาพที่ 3.1 แสดงผังโครงการหมู่บ้าน กรณีศึกษา A.....	33
ภาพที่ 3.2 แสดงสภาพหมู่บ้านจัดสรร กรณีศึกษา A.....	34
ภาพที่ 3.3 แสดงผังโครงการหมู่บ้าน กรณีศึกษา B.....	37
ภาพที่ 3.4 แสดงสภาพหมู่บ้านจัดสรร กรณีศึกษา B.....	38
ภาพที่ 3.5 แสดงผังโครงการหมู่บ้าน กรณีศึกษา C.....	41
ภาพที่ 3.6 แสดงสภาพหมู่บ้านจัดสรร กรณีศึกษา C.....	41
ภาพที่ 3.7 แสดงผังโครงการหมู่บ้าน กรณีศึกษา D.....	44
ภาพที่ 3.8 แสดงสภาพหมู่บ้านจัดสรร กรณีศึกษา D.....	44
ภาพที่ 3.9 แสดงผังโครงการหมู่บ้าน กรณีศึกษา E.....	47
ภาพที่ 3.10 แสดงสภาพหมู่บ้านจัดสรร กรณีศึกษา E.....	48
ภาพที่ 3.11 แสดงผังโครงการหมู่บ้าน กรณีศึกษา F.....	51
ภาพที่ 3.12 แสดงสภาพหมู่บ้านจัดสรร กรณีศึกษา F.....	51
ภาพที่ 3.13 แสดงผังโครงการหมู่บ้าน กรณีศึกษา G.....	55
ภาพที่ 3.14 แสดงสภาพหมู่บ้านจัดสรร กรณีศึกษา G.....	55
ภาพที่ 3.15 แสดงผังโครงการหมู่บ้าน กรณีศึกษา H.....	58
ภาพที่ 3.16 แสดงสภาพหมู่บ้านจัดสรร กรณีศึกษา H.....	58
ภาพที่ 3.17 แสดงผังโครงการหมู่บ้าน กรณีศึกษา I.....	61
ภาพที่ 3.18 แสดงสภาพหมู่บ้านจัดสรร กรณีศึกษา I.....	61
ภาพที่ 3.19 แสดงผังโครงการหมู่บ้าน กรณีศึกษา J.....	64
ภาพที่ 3.20 แสดงสภาพหมู่บ้านจัดสรร กรณีศึกษา J.....	65
ภาพที่ 3.21 แสดงผังโครงการหมู่บ้าน กรณีศึกษา K.....	67
ภาพที่ 3.22 แสดงสภาพหมู่บ้านจัดสรร กรณีศึกษา K.....	68
ภาพที่ 3.23 แสดงผังโครงการหมู่บ้าน กรณีศึกษา L.....	70
ภาพที่ 3.24 แสดงสภาพหมู่บ้านจัดสรร กรณีศึกษา L.....	71
ภาพที่ 3.25 แสดงผังโครงการหมู่บ้าน กรณีศึกษา M.....	74
ภาพที่ 3.26 แสดงสภาพหมู่บ้านจัดสรร กรณีศึกษา M.....	74

สารบัญแผนภูมิ

หน้า

แผนภูมิที่ 1.1 แสดงระเบียบวิธีการศึกษา.....	7
แผนภูมิที่ 2.1 แสดงการบริหารชุมชนที่พักอาศัยของการเคหะแห่งชาติ.....	17
แผนภูมิที่ 2.2 แสดงการบริหารชุมชนที่อยู่อาศัยในรูปแบบต่างๆ.....	18
แผนภูมิที่ 2.3 แสดงการบริหารงานของหมู่บ้านจัดสรรเอกชน.....	19
แผนภูมิที่ 2.4 แสดงผังปฏิสัมพันธ์ของ people process และ place.....	21
แผนภูมิที่ 2.5 แสดงผังปฏิสัมพันธ์ของ FM กับ people process และ place.....	22
แผนภูมิที่ 2.6 แสดงโครงสร้างการบริหารทรัพยากรกายภาพ.....	24
แผนภูมิที่ 2.7 แสดงโครงสร้างองค์การตามหน้าที่การงาน.....	26
แผนภูมิที่ 2.8 แสดงโครงสร้างองค์การตามสายงานหลัก.....	27
แผนภูมิที่ 2.9 แสดงโครงสร้างองค์การแบบสายงานที่ปรึกษา.....	27
แผนภูมิที่ 2.10 แสดงโครงสร้างองค์การแบบเมทริกซ์.....	28
แผนภูมิที่ 2.11 แสดงโครงสร้างองค์การแบบคณะกรรมการ.....	28
แผนภูมิที่ 3.1 แสดงโครงสร้างการบริหารนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร กรณีศึกษา A.....	35
แผนภูมิที่ 3.2 แสดงโครงสร้างการบริหารนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร กรณีศึกษา B.....	39
แผนภูมิที่ 3.3 แสดงโครงสร้างการบริหารนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร กรณีศึกษา C.....	42
แผนภูมิที่ 3.4 แสดงโครงสร้างการบริหารนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร กรณีศึกษา D.....	45
แผนภูมิที่ 3.5 แสดงโครงสร้างการบริหารนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร กรณีศึกษา E.....	49
แผนภูมิที่ 3.6 แสดงโครงสร้างการบริหารนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร กรณีศึกษา F.....	53
แผนภูมิที่ 3.7 แสดงโครงสร้างการบริหารนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร กรณีศึกษา G.....	56
แผนภูมิที่ 3.8 แสดงโครงสร้างการบริหารนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร กรณีศึกษา H.....	59
แผนภูมิที่ 3.9 แสดงโครงสร้างการบริหารนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร กรณีศึกษา I.....	62
แผนภูมิที่ 3.10 แสดงโครงสร้างการบริหารนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร กรณีศึกษา J.....	66
แผนภูมิที่ 3.11 แสดงโครงสร้างการบริหารนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร กรณีศึกษา K.....	69
แผนภูมิที่ 3.12 แสดงโครงสร้างการบริหารนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร กรณีศึกษา L.....	72
แผนภูมิที่ 3.13 แสดงโครงสร้างการบริหารนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร กรณีศึกษา M.....	76
แผนภูมิที่ 4.1 แสดงวิธีบริหารจัดการนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร.....	79
แผนภูมิที่ 4.2 แสดงโครงสร้างวิธีการที่ 1.....	81
แผนภูมิที่ 4.3 แสดงโครงสร้างวิธีการที่ 2 ลักษณะที่ 1.....	82
แผนภูมิที่ 4.4 แสดงโครงสร้างวิธีการที่ 2 ลักษณะที่ 2.....	82
แผนภูมิที่ 4.5 แสดงโครงสร้างวิธีการที่ 2 ลักษณะที่ 3.....	83