

สรุปผลการวิจัย อภิปรายผล และข้อเสนอแนะ

การศึกษาเรื่อง วิธีบริหารนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรโครงการบ้านแถว กรณีศึกษา 13 โครงการบ้านแถวในเขตพื้นที่กรุงเทพมหานคร ครั้งนี้สามารถสรุปผลการศึกษาเป็นประเด็น ตามวัตถุประสงค์ได้ ดังนี้

5.1 สรุปผลการศึกษา

การบริหารงานนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรได้เกิดขึ้นตาม พระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 ซึ่งเป็นเวลากว่า 8 ปี ที่มีการบริหารจัดการหลากหลายรูปแบบในการดำเนินงานแตกต่างกันไปในแต่ละหมู่บ้าน โครงสร้างการบริหาร หรือ วิธีการดำเนินการก็จะถูกพิจารณาเลือกใช้โดยคณะกรรมการหมู่บ้านซึ่งยังไม่มีเกณฑ์ที่ชัดเจน ซึ่งจะส่งผลต่อสภาพแวดล้อมและสภาพความเรียบร้อยทั่วไปของโครงการ โดยผู้ศึกษาเลือกหมู่บ้านกรณีศึกษาที่มีลักษณะเป็นบ้านแถว จำนวน 13 หมู่บ้าน ในพื้นที่กรุงเทพมหานคร

ในการศึกษาโครงสร้างการบริหาร วิธีการดำเนินการบริหารจัดการนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรนี้ ผู้ศึกษาได้ศึกษาแนวคิด และทฤษฎีที่เกี่ยวข้องของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร ได้แก่ ความหมายของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร แนวคิดด้านรูปแบบการดูแลระบบสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะ แนวความคิดในการบริหารจัดการทรัพยากรกายภาพ แนวความคิดในการบริหารจัดการองค์การ และวิทยานิพนธ์ที่เกี่ยวข้อง

จากการศึกษาพบว่า ลักษณะทางกายภาพของหมู่บ้านโครงการบ้านแถว ลักษณะทางกายภาพเป็นบ้านแถว มีจำนวน 3-4 ชั้น มีขนาดหน้ากว้าง 5.50 เมตร ยาว 15.50 เมตร โดยประมาณ โครงสร้างคอนกรีตเสริมเหล็ก มีระบบสาธารณูปโภคภายในโครงการประกอบด้วย ถนนคอนกรีตเสริมเหล็กกว้าง 2 ข้างทาง ถนนสายหลัก ถนนซอย สวนสาธารณะ บ่อน้ำพุ บ่อตรวจคุณภาพน้ำ ค.ส.ล., บ่อพักคอนกรีตเสริมเหล็ก, แนวท่อระบายน้ำพร้อมบ่อพัก ค.ส.ล. สำหรับท่อลอดใช้ท่อ ค.ส.ล. ระบบไฟฟ้าใช้บริการของการไฟฟ้านครหลวง ระบบประปาใช้บริการของการประปานครหลวง ยังพบว่าบางหมู่บ้านจัดให้มีสโมสร พร้อมสิ่งอำนวยความสะดวก ได้แก่ สระว่ายน้ำ, ห้องออกกำลังกายพร้อมอุปกรณ์, ห้องอาบน้ำ, ห้องน้ำ และสำนักงานบริหารหมู่บ้าน ระบบสุขาภิบาลระบบประปา และอื่นๆ เช่น รั้วโครงการ, บ่อมพนักงานรักษาความปลอดภัย พร้อมระบบกล้องโทรทัศน์วงจรปิด สำหรับระบบการบริหารงานหมู่บ้านที่พบในทุกกรณีศึกษา ประกอบด้วย งานรักษาความปลอดภัย, งานรักษาความสะอาด, งานดูแลรักษาสวน, งานดูแลสาธารณูปโภคส่วนกลาง และงานธุรการ ซึ่งโครงสร้างการบริหาร หรือ วิธีการดำเนินการของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร แบ่งได้ 2 วิธี คือ วิธีการที่ 1 ว่าจ้างบริษัทบริหารเอกชน คือนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรโดยคณะกรรมการซึ่งได้รับเลือกจากที่ประชุมใหญ่เจ้าของบ้านตามกฎหมาย ดำเนินการว่าจ้างบริษัทเอกชนเข้าดำเนินการดูแลงานบริหารหมู่บ้านซึ่งพบจำนวน 4 หมู่บ้าน โดยมีโครงสร้างการบริหารแบบว่าจ้างบริษัทบริหารงาน และวิธีการที่ 2 คือคณะกรรมการบริหารเอง คือนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรโดยคณะกรรมการซึ่งได้รับเลือกจากที่ประชุมใหญ่เจ้าของบ้านตามกฎหมาย ดำเนินงานบริหารนิติบุคคลหมู่บ้าน

จัดสรรเอง โดยเป็นผู้ควบคุม ดูแล รักษา และซ่อมแซมระบบสาธารณูปโภค และการให้บริการสาธารณะทั้งหมดภายในหมู่บ้าน โดยพบจำนวน 9 หมู่บ้าน ซึ่งมีโครงสร้างการบริหาร แบ่งย่อยออกเป็น 3 ลักษณะ คือ ลักษณะที่ 1 คณะกรรมการแบ่งหน้าที่ความรับผิดชอบ จำนวน 3 หมู่บ้าน, ลักษณะที่ 2 คณะกรรมการร่วมงานบริหาร จำนวน 1 หมู่บ้าน และลักษณะที่ 3 คณะกรรมการว่าจ้างบุคคลธรรมดาเข้าร่วมบริหาร จำนวน 5 หมู่บ้าน

จากผลการศึกษาพบว่าหมู่บ้านขนาดเล็ก เลือกวิธีการบริหารจัดการโดยการว่าจ้างบริษัทเอกชน จำนวน 2 หมู่บ้าน จากจำนวน 5 หมู่บ้าน และหมู่บ้านขนาดกลาง เลือกวิธีการบริหารจัดการโดยการว่าจ้างบริษัทเอกชน จำนวน 2 หมู่บ้าน และอีกจำนวน 6 หมู่บ้าน เลือกวิธีการบริหารโดยคณะกรรมการดำเนินงานบริหารเอง และพบว่าเหตุผลในการเลือกวิธีการบริหารนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร ที่มีมากที่สุดคือ เหตุผลด้านค่าใช้จ่าย โดยมีถึงหมู่บ้านกรณีศึกษา จำนวน 13 หมู่บ้าน ตามมาด้วยเหตุผลด้านจำนวนบ้านภายในโครงการ จำนวน 5 หมู่บ้าน โดยหมู่บ้านกรณีศึกษาที่มีการบริหารด้วยวิธีว่าจ้างบริษัทบริหารเอกชน จำนวน 3 หมู่บ้าน จากทั้งหมด 4 หมู่บ้านจะมีเหตุผลด้านความสะดวกของคณะกรรมการหมู่บ้านเข้ามาเกี่ยวข้อง ทั้งนี้ ปัญหาที่พบในการบริหารงานนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรในระยะเวลาที่ผ่านมา พบปัญหาด้านการใช้พื้นที่ส่วนกลาง มากเป็นลำดับ 1 จำนวน 9 หมู่บ้าน ตามด้วยลำดับ 2 คือปัญหาด้านการจัดเก็บค่าใช้จ่าย จำนวน 7 หมู่บ้าน ลำดับ 3 เป็นปัญหาด้านงานสาธารณูปโภค จำนวน 4 หมู่บ้าน พบปัญหาด้านงานรักษาความปลอดภัยจำนวน 1 หมู่บ้าน และปัญหาอื่นๆ ได้แก่ การประชาสัมพันธ์, การอยู่ร่วมกัน, ไม่มีช่างซ่อมบ้าน และการเข้าร่วมกิจกรรมของเจ้าของบ้าน

5.2 อภิปรายผลการวิจัย

จากการศึกษาพบว่า โครงสร้างการบริหาร หรือ วิธีบริหารนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร ทั้ง 2 วิธี มีความสัมพันธ์กับคณะกรรมการนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร โดยขนาดหมู่บ้านไม่ใช่ตัวแปรที่คณะกรรมการนำมาเป็นประเด็นการตัดสินใจเลือกการบริหาร ซึ่งเมื่อเลือกวิธีการบริหารแล้วคณะกรรมการจะเป็นผู้กำหนดนโยบายการบริหารงานว่าจะเลือกวิธีการบริหารด้วยตนเอง หรือ ว่าจ้างบริษัทบริหารเข้าดำเนินการงาน เมื่อคณะกรรมการนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร ได้คัดเลือกวิธีการบริหารงานหมู่บ้านที่เหมาะสมแล้ว ก็จะพิจารณาการจัดโครงการสร้างการบริหารให้เหมาะสมกับวิธีการบริหารงาน โดยมีโครงสร้างการบริหารตามวิธีการบริหาร โดยคณะกรรมการร่วมหรือและกำหนดวิธีการ เพื่อเป็นข้อมูลเพื่อการตัดสินใจเลือกรูปแบบการดำเนินงานบริหารที่เหมาะสมกับนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร

ทั้งนี้ เหตุผลในการเลือกวิธีบริหารนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร จะได้แก่ ลำดับที่ 1 คือ รายได้ ที่ได้เฉลี่ยเรียกเก็บจากเจ้าของบ้านเพื่อนำเป็นค่าใช้จ่ายในการบริหารจัดการภายในหมู่บ้านจัดสรร เนื่องจากพบในทุกหมู่บ้านกรณีศึกษา, ลำดับที่ 2 คือ จำนวนบ้านภายในหมู่บ้าน เป็นสาเหตุของการพิจารณาตัดสินใจเลือกวิธีบริหารของคณะกรรมการหมู่บ้าน และลำดับสุดท้าย คือ ความสะดวก หรือเวลาในการบริหารงาน

อย่างไรก็ตามวิธีบริหารนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร ยังคงพบปัญหาของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรที่มีลักษณะเป็นโครงการบ้านแถว ซึ่งเป็นสาเหตุ จะได้แก่ ลำดับที่ 1 คือ ปัญหาการใช้พื้นที่ส่วนกลาง เป็นผลมาจากการเปลี่ยนแปลงการใช้งานจากบ้านพักอาศัยเป็นสำนักงาน ทำให้ผู้มาติดต่อและใช้พื้นที่ส่วนกลางเพิ่มขึ้น

ส่งผลกระทบต่อผู้พักอาศัยรายอื่นๆ รวมถึงงานด้านการรักษาความปลอดภัย, ลำดับที่ 2 คือ งบประมาณไม่เพียงพอต่อค่าใช้จ่ายของหมู่บ้านที่เกิดขึ้น อนึ่ง ยังพบว่าภาวะขาดความร่วมมือการชำระค่าบริการสาธารณะของเจ้าของบ้านภายในหมู่บ้าน ทำให้ไม่มีงบประมาณในการดูแลบำรุงรักษาหมู่บ้าน

การเลือกวิธีการบริหารจัดการนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร ทั้ง 2 วิธี ยังคงพบปัญหาด้านการบริหารจัดการหมู่บ้านเช่นเดียวกัน ดังนั้น จึงควรพิจารณาการเลือกวิธีการบริหารให้สอดคล้องกับความต้องการ และข้อจำกัดของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรเป็นสำคัญ

5.3 ข้อสังเกตจากการศึกษา

การศึกษานี้มีข้อสังเกตว่า ท่าเลที่ตั้งและขนาดของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรไม่มีความสัมพันธ์กันกับวิธีบริหารนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรอย่างชัดเจน ทั้งนี้การเลือกวิธีการบริหารนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร ควรพิจารณาการเลือกวิธีการบริหารให้สอดคล้องกับลักษณะทางกายภาพ ความต้องการ และข้อจำกัดของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรเป็นสำคัญ

การเลือกวิธีบริหารนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรรูปแบบใดก็ตามของคณะกรรมการหมู่บ้าน นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรยังคงพบปัญหาด้านงบประมาณไม่เพียงพอ, ปัญหาด้านการใช้ทรัพย์สินกลางร่วมกัน, ปัญหาการขาดความร่วมมือการชำระค่าบริการสาธารณะของเจ้าของบ้านภายในหมู่บ้าน และปัญหาด้านงานรักษาความปลอดภัย ซึ่งเป็นหน้าที่ของคณะกรรมการและผู้มีหน้าที่ในการบริหารหมู่บ้าน ที่จะต้องมีประสิทธิภาพ ทั้งด้านบุคลากรและด้านงานบริหารจัดการอื่นๆ เพื่อที่จะเตรียมวิธีบริหารจัดการกับปัญหาที่พบได้เป็นอย่างดี

วิธีการบริหารนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรรูปแบบใดก็ตาม จำเป็นต้องได้รับความร่วมมือจากเจ้าของบ้านภายในหมู่บ้านทุกหลัง ทั้งด้านการให้ความร่วมมือในการชำระค่าบริการสาธารณะ, ความร่วมมือในการใช้ทรัพย์สินกลาง เพื่อช่วยลดปัญหาที่จะเกิดขึ้นให้กับนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร

5.4 ประโยชน์สำหรับการศึกษาในครั้งนี้

การศึกษาวิธีบริหารนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรโครงการบ้านแถว กรณีศึกษา 13 โครงการบ้านแถว ในเขตพื้นที่กรุงเทพมหานครนี้ ทำให้ได้รับประโยชน์ ได้แก่ ความเข้าใจในวิธีดำเนินการศึกษาที่เป็นขั้นตอน และการเตรียมความพร้อมด้านเอกสารและอื่นๆ เพื่อการสัมภาษณ์ผู้ปฏิบัติงาน หรือ คณะกรรมการหมู่บ้าน ได้ออกสำรวจพื้นที่โครงการหมู่บ้านจัดสรร ที่เป็นนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรโครงการบ้านแถว ที่มีระดับราคาสูง ได้พบสภาพปัจจุบันของหมู่บ้าน และวิธีการบริหารจัดการหมู่บ้านจัดสรร พบโครงสร้างการบริหารงานของแต่ละหมู่บ้านกรณีศึกษาที่มีความแตกต่างกัน

ทั้งนี้ จากการศึกษาครั้งนี้ทำให้ทราบเหตุผลในการเลือกวิธีการบริหารของแต่ละกรณีศึกษา ซึ่งมีเหตุผลที่เหมือนกันและต่างกันไปในแต่ละคณะกรรมการหมู่บ้านกรณีศึกษา รวมถึงปัญหาของหมู่บ้านที่ลักษณะเป็นโครงการบ้านแถว ที่มีปัญหาที่คล้ายกัน ได้แก่ ปัญหาเรื่องการใช้ทรัพย์สินกลาง เป็นต้น

5.5 ข้อเสนอแนะในการศึกษาครั้งต่อไป

จากการศึกษา การเลือกวิธีการบริหารนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร สำหรับโครงการหมู่บ้านจัดสรรที่มีลักษณะเป็นบ้านแถว ที่ได้ดำเนินการศึกษาค้นคว้าทำการศึกษาด้านโครงสร้างการบริหารหมู่บ้าน และเหตุผลการเลือกวิธีการบริหารหมู่บ้าน ทั้งนี้ สำหรับข้อเสนอแนะในการศึกษาครั้งต่อไปสำหรับการบริหารจัดการนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรที่มีประสิทธิภาพ ซึ่งมีองค์ประกอบที่น่าสนใจสำหรับการศึกษาในครั้งต่อไป ได้แก่ การจัดสรรบุคลากรให้เหมาะสมกับงานของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร และ วิธีควบคุมการใช้ประโยชน์จากพื้นที่ส่วนกลางร่วมกัน